

# アクティビア・プロパティーズ投資法人

2018年11月期（第14期）決算説明資料 2019年1月

（証券コード：3279/API）

 東急不動産リート・マネジメント

 Activia



1. 決算概要

2. 内部成長、外部成長、財務戦略、ESG

3. 業績予想

4. その他

5. 取得ハイライト

6. Appendix

## 内部成長

各カテゴリーにおいて増額入替/改定が進捗し、継続的に内部成長が実現

 東京オフィス

- 第14期は**3,262**坪で賃料増額改定が実現、第15期及び第16期も**増額基調が継続**

  商業施設

- 第14期以降の賃料増減額は**44**百万円/期、増額後の収益を**長期**かつ**安定的**に享受可能

 アクティビア・アカウント（オフィス）

- 第14期は**648**坪で賃料増額改定が実現、第15期も既に**1,000**坪超の増額改定が実現

## 外部成長

ポートフォリオグレードを一段と高める第6回公募増資（本PO）を実施

 東急プラザ 銀座(底地)	 キュープラザ 原宿	 EDGE 心斎橋
取得価格：375億円 (準共有持分30%)	取得価格：132億円 (準共有持分60%)	取得価格：198億円

- 資産規模 **5,020**億円
- 取得余力 (2019.1/17時点) 約**445**億円

本POに併せて資産入替を実施  
（「A-FLAG赤坂」を売却）



## 財務戦略

平均金利の更なる引き下げを実現

- 第14期以降、236億円の借換えと350億円の新規借入を実施

平均金利： **0.66%** → **0.58%**

平均残存期間： **4.6年** → **4.4年**  
(2018.5月期末) (2019.1/17時点)

グリーンボンド発行の準備を開始

- 本決算の発表と同時に**本投資法人初**となるグリーンボンドの発行に向けて訂正発行登録書を提出

**1 ESG投資機会の提供**

**2 ESG取り組みの推進** **3 資金調達基盤の強化**

## 継続的な投資主価値の向上

1口当たり分配金の増加を実現

1口当たり分配金： **9,584**円 (2018.11月期)  
(前期比： **+122**円 / **+1.3%**)  
(予想比： **+84**円 / **+0.9%**)

1口当たりNAVの継続的な成長を実現

1口当たりNAV： **437,302**円 (2018.11月期末)  
(前期比： **+10,991**円 / **+2.6%**)

## 2018年11月期（第14期）決算概要 損益計算書

- 前回POで取得した3物件の通期稼働及び引き続き好調な内部成長が牽引し、対前期・対予想ともに**増収・増益**
- 1口当たり分配金は**9,584円**となり、対前期**+122円**、対予想**+84円**とそれぞれを上回って着地

## 1. 第13期実績及び第14期前回予想（2018.7/13）との比較

(単位：百万円)

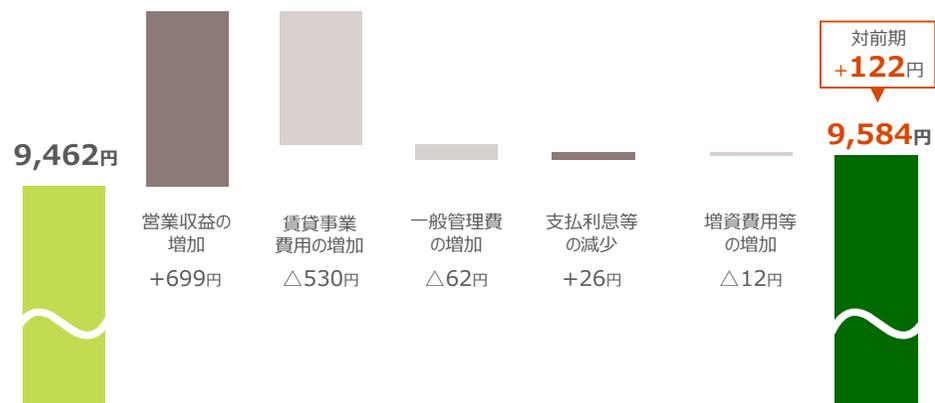
	第13期	第14期（2018年11月期）		第14期（予想）		
	実績	実績	対前期 差額	増減率	予想 2018.7/13	対第14期 前回予想
営業収益	13,327	<b>13,815</b>	+488	+3.7%	13,717	+97
営業費用	5,855	<b>6,268</b>	+413	+7.1%	6,230	+38
うち公租公課	895	<b>988</b>	+92	+10.3%	987	+0
営業利益	7,471	<b>7,546</b>	+75	+1.0%	7,487	+59
経常利益	6,611	<b>6,697</b>	+85	+1.3%	6,639	+58
当期純利益	6,610	<b>6,696</b>	+85	+1.3%	6,638	+58
1口当たり分配金	9,462円	<b>9,584円</b>	+122円	+1.3%	9,500円	+84円

## 2. 主な変動要因（対前期実績）

(単位：百万円)

	対第13期 実績	摘要
営業収益	+488	増加 通期稼働+225、ホテル歩合+203、水光収入+144、 その他収入+10、解約違約金+7、施設使用料+3 減少 既存賃料△102、駐車場△4、原状回復工事△1
賃貸事業費用	+370	増加 通期稼働+71、水光費+120、公租公課+92、修繕費+53、 減価償却費+26、その他賃貸事業費用+16 減少 広告宣伝費△5、管理業務費△3、支払手数料△2
償却後NOI	+118	
一般管理費	+43	増加 運用報酬+43、雑費+1 減少 公租公課△2
営業利益	+75	

## 3. 第14期実績と第13期実績との差異（分配金）

2018年5月期  
(第13期実績)2018年11月期  
(第14期実績)

## 4. 主な変動要因（対第14期前回予想）

(単位：百万円)

	対第14期 前回予想	摘要
営業収益	+97	増加 既存賃料+46、施設使用料+22、その他収入+19、 水光収入+4、原状回復工事+2、解約違約金+2 減少
賃貸事業費用	+40	増加 修繕費+24、水道光熱費+12、管理業務費+9、減価償却費+4 減少 その他賃貸事業費△6、広告宣伝費△3
償却後NOI	+57	
一般管理費	△1	増加 運用報酬+8 減少 雑費△7、支払手数料△1
営業利益	+59	

## 2018年11月期（第14期）決算概要 貸借対照表

- 第14期末の貸借対照表は、期中の物件取得がなかったため対前期で大きな変動はなく、総資産は対前期△5億円
- 第14期末時点のLTVは**44.8%**、また含み益はキャプレートの低下や内部成長によるNOIの改善により対前期**+76**億円の**817**億円にまで拡大

## 1. 貸借対照表（第13期実績及び第14期実績）の比較

(単位：百万円)

	2018.5末 (第13期末)	2018.11末 (第14期末)	対前期
<b>資産の部</b>			
流動資産	13,770	<b>14,237</b>	+466
現金及び預金等	12,615	<b>13,090</b>	+475
その他	1,155	<b>1,146</b>	△8
固定資産等	432,171	<b>431,227</b>	△943
有形固定資産	421,768	<b>420,854</b>	△913
無形固定資産	9,132	<b>9,132</b>	+0
その他	1,270	<b>1,240</b>	△29
資産合計	445,941	<b>445,464</b>	△477
<b>負債の部</b>			
短期借入金	9,100	<b>9,100</b>	+0
1年内返済予定の長期借入金	18,500	<b>19,600</b>	+1,100
投資法人債	14,000	<b>14,000</b>	+0
長期借入金	153,750	<b>152,650</b>	△1,100
預り敷金及び保証金その他	26,814	<b>26,272</b>	△541
負債合計	222,164	<b>221,622</b>	△541
<b>純資産の部</b>			
投資主資本	223,777	<b>223,842</b>	+64
出資総額	217,091	<b>217,091</b>	+0
剰余金その他	6,686	<b>6,750</b>	+64
純資産合計	223,777	<b>223,842</b>	+64
負債純資産合計	445,941	<b>445,464</b>	△477

## 2. LTVの推移

第13期末	第14期末	対前期
44.7%	<b>44.8%</b>	+0.1pt

減価償却△1,267、資本的支出+352、  
その他+2

預り敷金及び保証金△1,110  
未払消費税等+457、その他+112

## 3. ポートフォリオ含み益の推移

(単位：百万円)

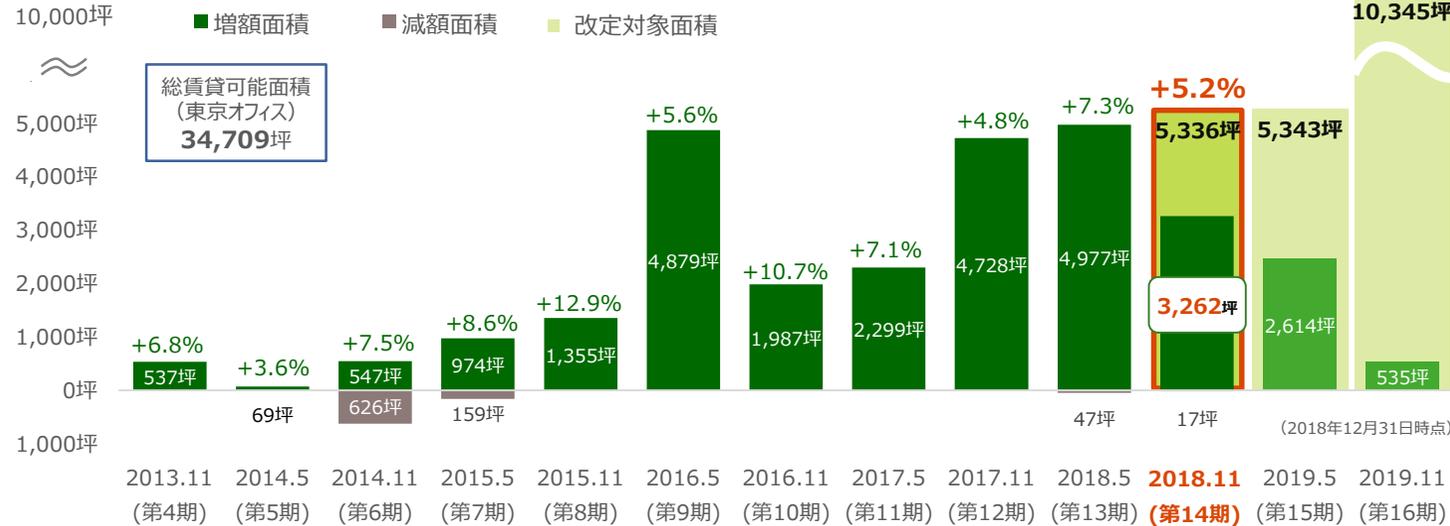
第13期末	第14期末	対前期
74,088	<b>81,702</b>	+7,614

キャプレートの低下10物件、  
NOIの改善13物件 (全42物件)

# 内部成長 ～オフィスの運用状況①～

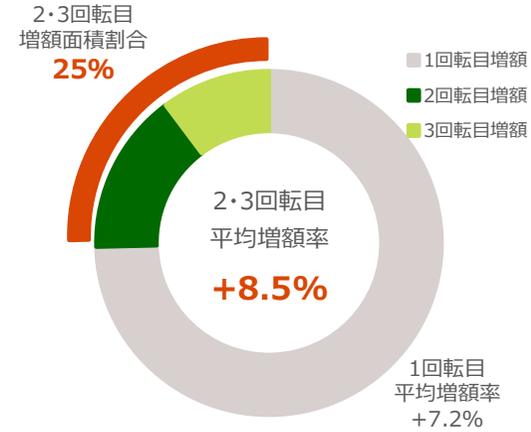
## 1. 賃料改定の状況（東京オフィス）

▶ 2013年11月期（第4期）から2019年11月期（第16期）まで**13期連続**で賃料増額改定を実現



### 2・3回転目増額実績（第14期以降）

▶ 2回転目以降も高い増額率を継続

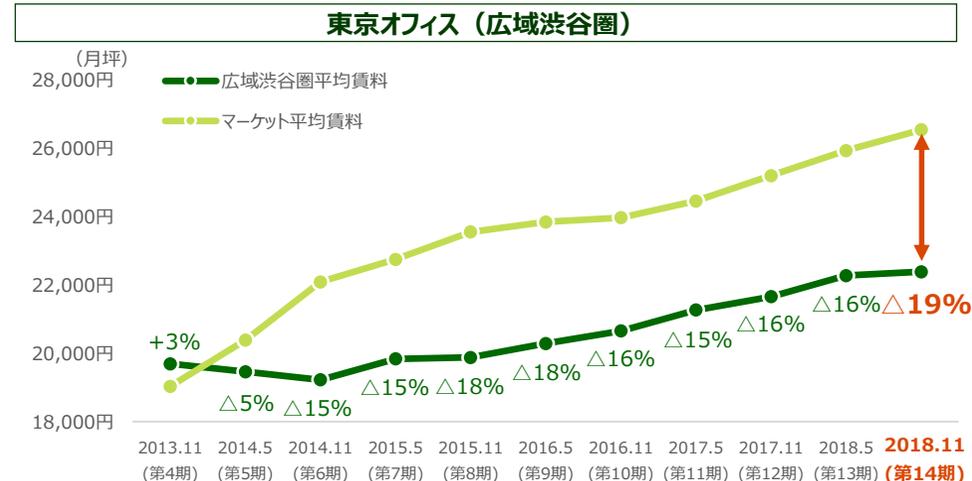
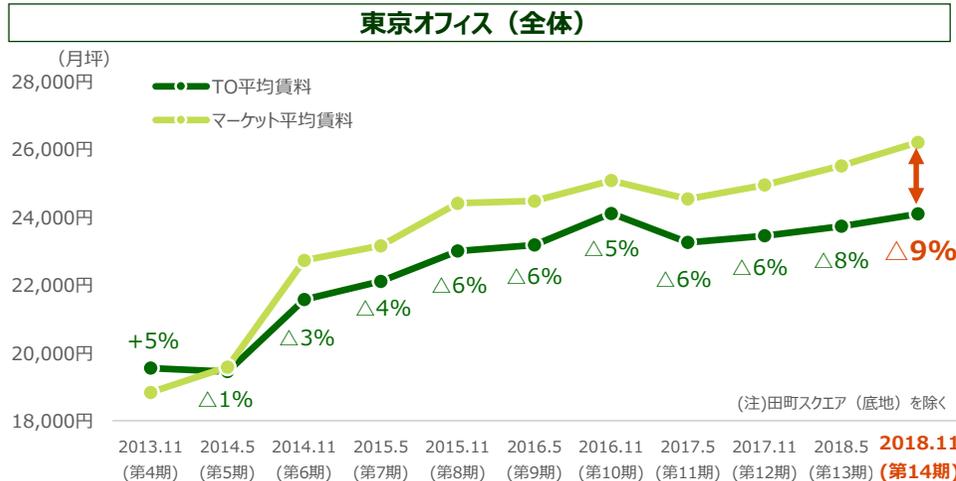


増額面積合計 **6,411坪**

(注)グラフ上の数値は各期の賃料改定における増額率

## 2. 平均賃料と賃料ギャップの推移

▶ 賃料増額をしつつも、賃料ギャップは拡大しており、更なる内部成長余地を確保



(注)田町スクエア（底地）を除く

# 内部成長 ～オフィスの運用状況②～

## 1. アクティブ・アカウントのオフィス

▶ 高い競争力とアップサイドポテンシャルを有するラインナップ

**AA-13 EDGE心斎橋**

- 御堂筋に面する希少性と高い利便性
- 心斎橋エリアにおいて希少性の高い基準階面積374坪

**AA-10 梅田ゲートタワー**

- 大阪の中心、梅田エリアに所在
- 延床面積約6,700坪の大型オフィス

**AA-7 大阪中之島ビル**

- 駅徒歩1分の好立地
- オフィス集積度の高い中之島エリアに所在

**AA-6 A-PLACE金山**

- 駅徒歩1分の好立地
- 基準階300坪超のフロア規模

**AA-11 A-PLACE馬車道**

- 駅徒歩1分の好立地
- 各種開発計画により発展が期待されるエリアに所在

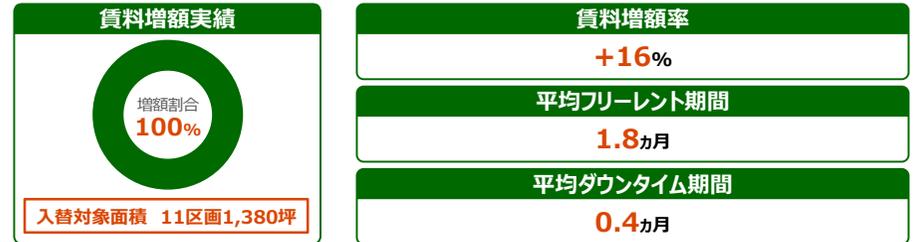


### 賃料改定の状況



## 2. テナント入替時における賃料増額の実現

▶ 入替時においても大幅な内部成長を実現 (第14期以降)

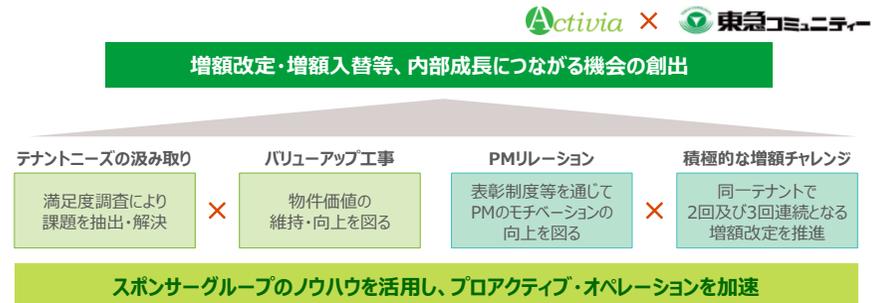


## 3. テナント退去に伴う戦略的入替事例

▶ 増床ニーズの的確な把握と迅速なリーシングにより、ダウンタイムなく賃料増額を実現



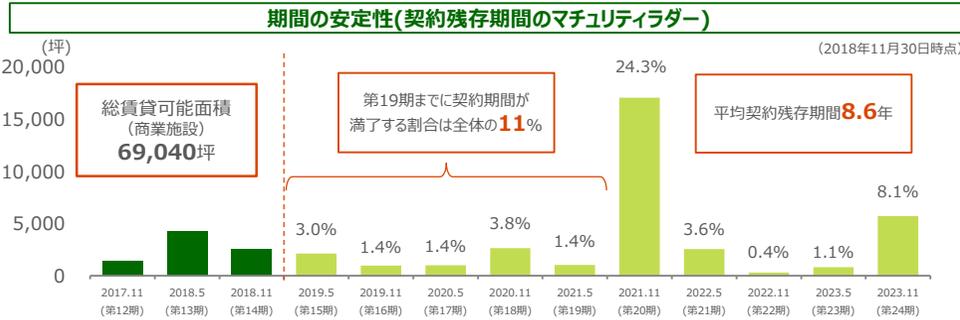
### 立地とクオリティだけに頼らない先を見据えたオペレーション



# 内部成長 ～商業施設の運用状況①～

## 1. 商業施設の安定性と収益性の両立

<b>稼働率</b> (2018年11月30日時点)	<b>固定賃料比率</b> (第13期・第14期実績)	<b>賃料増減額</b> (第14期以降巡航時・期当たり)
<b>99.9%</b>	<b>96%</b>	<b>+44</b> 百万円



## 2. 機会を捉えた内部成長実績

■ 契約満了が相対的に多かった直近期において内部成長を実現

**各期末賃料の推移** (各物件取得期末賃料を100として指数化)

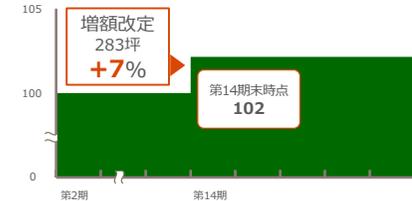
### UR-10 キュープラザ心斎橋



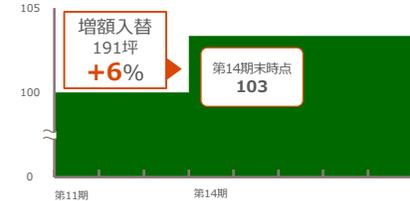
### UR-9 A-FLAG渋谷



### UR-3 キュープラザ恵比寿



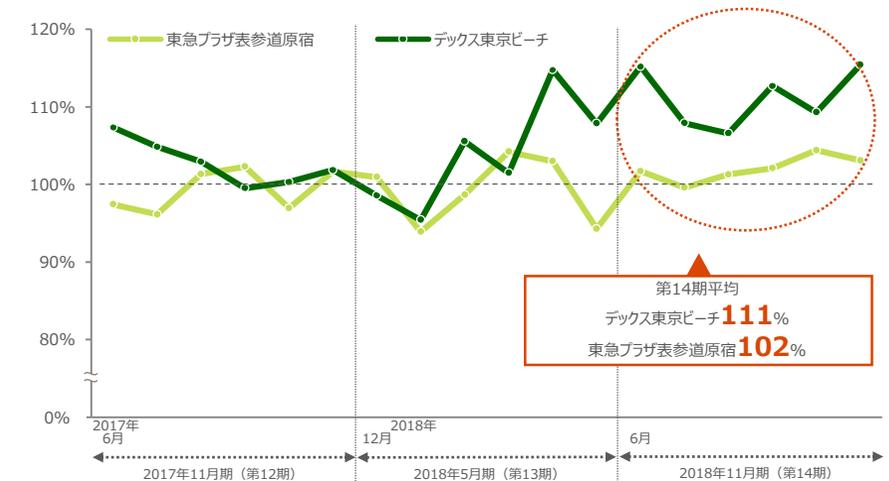
### UR-12 A-FLAG美術館通り



## 3. 商業施設の運営状況

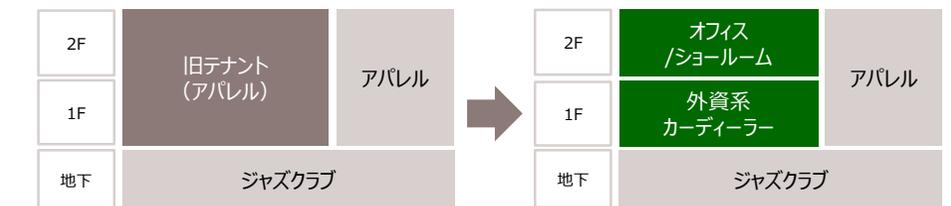
### ■ 売上推移 (前年同期比)

▶ 東急プラザ表参道原宿は安定的に推移 / デックス東京ビーチは大幅伸長



### ■ 入替による賃料増額事例

#### UR-12 A-FLAG美術館通り



- 旧テナント区画(メゾネット)はテナント候補が限定的
- 好条件のリーシングに成功
- フロア分割も視野に入れたリーシングを実施
- 収益寄与・テナント分散による収益安定度の向上

## 1. ホテル区画を擁する都市型商業施設

### 各ホテルの概要

▶ランドマーク性と抜群の利便性により高い競争力を有す

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

### 安定的な運営形態

(第13期・第14期の実績ベース)

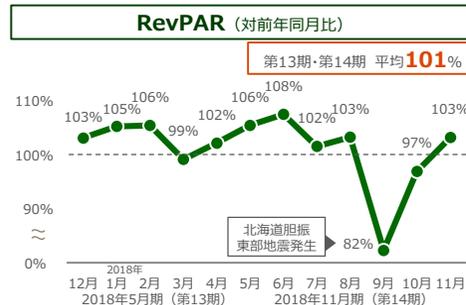
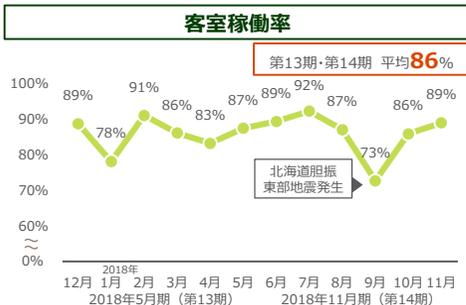
固定賃料比率	81%
インバウンド売上比率	13%

### 歩合賃料の推移

▶第16期発生歩合については「A-FLAG札幌」の震災影響を見込む



### 業績推移(3ホテル平均値)



## 2. 都市型商業施設におけるプロアクティブ・オペレーション

### 魅力・収益性の向上のためのサイクル

Activia × 東急不動産 × 東急不動産 SCマネジメント



### 具体的な事例

「シーサイド広場」の新設

- お台場海浜公園に面したシーサイドデッキに人工芝とドライミストを設置、来館者に憩いのひと時を提供
- 東京都の「東京2020大会に向けた暑さ対策推進事業」に認定（補助金の交付）

デッキ東京ビーチ

来館者用トイレの増設

東急プラザ表参道原宿

- 女子トイレブースを増設
- 課題化していた混雑の緩和により、来館者の利便性向上を図る

A-FLAG札幌

- だれでもトイレの増設
- 来館者満足度とともにバリアフリー性を向上

## 内部成長 ～新規出店店舗のご紹介～

➤ 各物件が有している立地優位性に加え、リーシングにおいて多様なアプローチを駆使した結果、魅力的な店舗が多数出店

### UR-9 A-FLAG渋谷



2019年3月15日オープン予定

- トップクラスのアパレルブランドである「ジーユー」
- 渋谷エリアで唯一の出店

出店ご担当者様  
評価ポイント

- 渋谷は長く出店したいと考えていたエリア
- 当物件は渋谷の中でも回遊性が高く、また周辺には多くの開発が計画されており、長期にわたり高い集客力が見込める立地

### UR-12 A-FLAG美術館通り



2018年11月15日オープン

- プジョー・シトロエン・ジャポンの「DSオートモビル」のフラッグシップストア
- フレンチラグジュアリーカーブランドを日本で本格展開

出店ご担当者様  
評価ポイント

- ファッションやトレンドの発信地であるロケーション
- DSオートモビルならではのフレンチラグジュアリー感を味わえる

### AA-13 EDGE心斎橋



2019年1月4日オープン

- 外食大手の「DDホールディングスグループ」の運営するウエディング
- 心斎橋という個性豊かな街にマッチした斬新な施設

出店ご担当者様  
評価ポイント

- 大阪の中心地であるミナミの中でも好立地である点
- 直通の専用エレベーター

### TO-17 A-PLACE新橋駅前



2018年8月27日オープン

- 東急不動産の展開する会員制シェアオフィス
- 7店舗目にして最大規模

出店ご担当者様  
評価ポイント

- 好アクセスの新橋駅から徒歩1分の好立地
- 連続する複数フロアでの出店が可能



2018年9月1日オープン

- 東急不動産HDグループの「TCフォーラム」が展開する貸し会議室
- イベントにも対応可能な577㎡の部屋も提供

出店ご担当者様  
評価ポイント

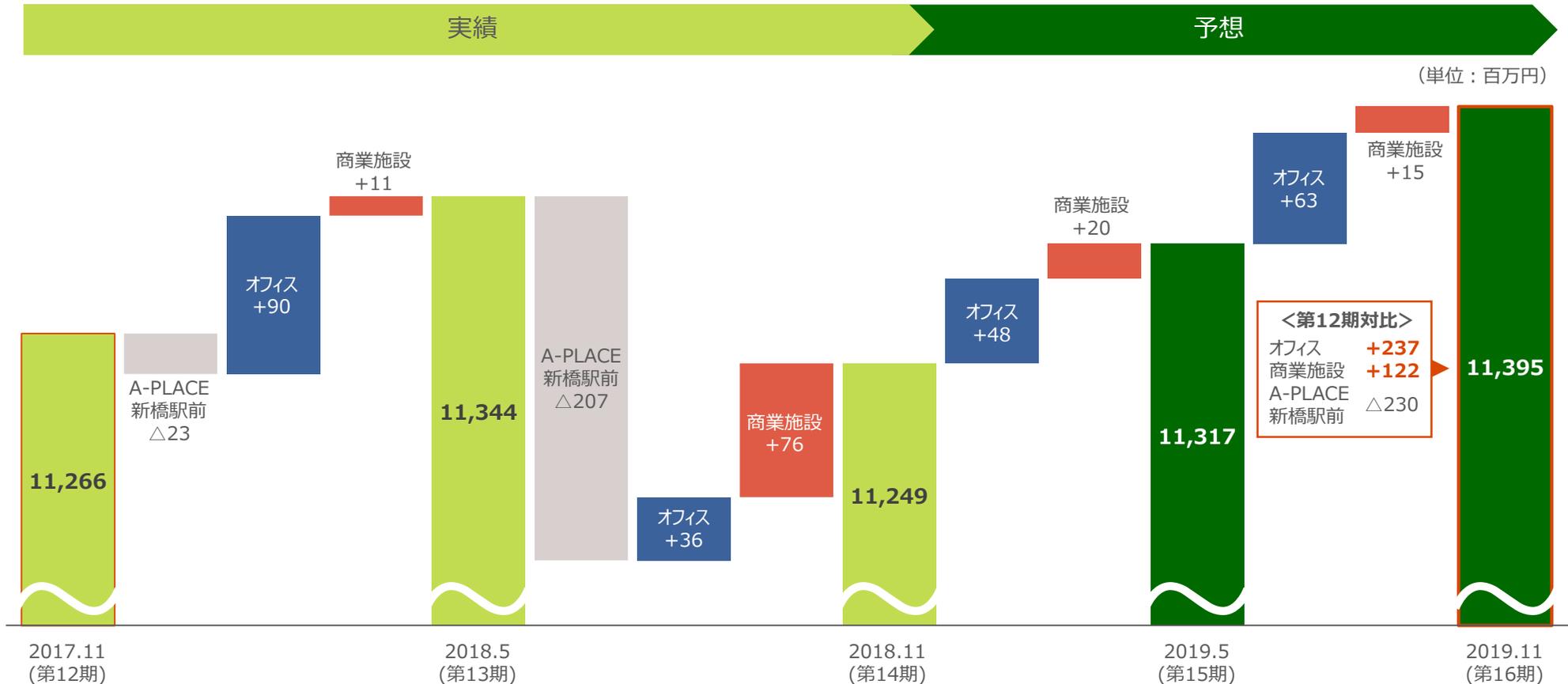
- 会議室利用のお客様がストレスなくアクセスできる立地
- 天井高3m、開放的な空間を顧客に提供

## 内部成長 ～力強い内部成長の継続～

- オフィス・商業施設ともに増額入替/改定により、**各期継続的な内部成長を実現**
- 「A-PLACE新橋駅前」のテナント入替による減収を、他の増額入替/改定により**第16期には第12期を上回る収入**を実現する見込み

＜第12期から第16期における内部成長＞  
**+129百万円 (+1.1%)**  
 (「A-PLACE新橋駅前」を除くと**+359百万円 (+3.2%)**)

### 賃料共益収入の推移 (期別) (注)



(注1) 第12期以降に取得または売却を予定する物件及びホテル歩合賃料（東急プラザ赤坂、神戸旧居留地25番館及びA-FLAG札幌）を除外して算出

(注2) 2018年11月30日及び2019年1月17日開示の業績予想に基づき作成

## 外部成長 ～第6回POハイライト～

- 2018年12月に本投資法人第6回目となるグローバル・オフリングを実施、本POを通じて商業施設2物件（507億円）、オフィスビル1物件（198億円）、**合計3物件（705億円）の新規物件を取得**
- 過去最長の7営業日にわたるロードショウを実施、全106件のミーティングを通じ、**約8.2倍（2,394億円）の需要を獲得**

## 1. 新規取得資産一覧



用途	物件名	所在地	取得ルート	取得日	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得 利回り
商業 施設	東急プラザ銀座(底地) (準共有持分30%)	東京都中央区	スポンサールート	2019年 1月10日	37,500	39,000	2.5%
	キュープラザ原宿 (準共有持分60%)	東京都渋谷区			13,200	13,300	3.1%
オフィス	EDGE心齋橋	大阪府大阪市			19,800	20,000	4.0%
合計/平均					70,500	72,300	3.1%

## 2. オフリング概要

発行口数	72,520口 (募集:67,320口 (内親引け7,252口)、 第三者割当:5,200口)
(国内：海外)	(65：35)
新投資口 発行後総口数	771,224口
発行価格	1口当たり445,410円
発行価額	1口当たり431,320円
発行価額の総額	31,279,326,400円 (第三者割当含む)
発行決議日	2018年11月30日(金)
条件決定日	2018年12月12日(水)
払込日	2018年12月19日(水)
受渡日	2018年12月20日(木)

## ■ 本POのポイント

- ① スポンサーから希少性の高い個別競争力を有する大型3物件を取得、**ポートフォリオクオリティを一段と高める**ことに成功
- ② 本POと同時に物件入替を発表、**巡航ベースで分配金を増配**させることに加え、第15期・第16期に**売却益を計上**
- ③ **プレミアム増資**を通じて1口当たりNAVについても成長を実現

## ■ オフリングスケジュール

日	月	火	水	木	金	土
11/25	11/26	11/27	11/28	11/29	11/30	12/1
					ローンチ	
12/2	12/3	12/4	12/5	12/6	12/7	12/8
	ロードショウ					
12/9	12/10	12/11	12/12	12/13	12/14	12/15
	ロードショウ		条件決定			

## 外部成長 ～本POの意義～

- 立地とクオリティに拘った厳選投資を通じ、本投資法人は“内部成長に資する外部成長”を継続（外内部成長サイクル戦略）
- 本POでは内部成長の実現可能性の確保に加え、ポートフォリオの“安定性”と“クオリティ”を一段と高めることに成功

### 1. スポンサーから希少性の高い3物件を取得

- ▶ 銀座、原宿、心斎橋と3物件ともに日本の中でも名だたるエリアに所在、エリアポテンシャルが継続して高まっていることから**将来のアップサイドを見越して**今回取得を決定

	東急プラザ銀座 (底地)	キュープラザ原宿	EDGE心斎橋
取得意義 (着目点)	フラッグシップ 優れた安定性	広域渋谷圏 安定&アップサイド	プライム立地 アップサイド
公示価格 (平均成長率)	+17%	+13%	+19%
周辺エリア賃料 (平均成長率)	+13%	+39%	+1%
周辺の主な 再開発案件	①MUJI HOTEL GINZA ②銀座ソニーパーク プロジェクト	①神宮前六丁目地区 市街地再開発事業 ②宮下公園再開発 地区	①大丸心斎橋店 (本館) ②大阪Mプロジェクト

(注1)公示価格について、「東急プラザ銀座(底地)」は「中央5-41」、「キュープラザ原宿」は「渋谷5-31」、「EDGE心斎橋」は「大阪中央5-18」を基に算出  
 (注2)平均成長率は2015年から2018年の年間平均成長率、ただし「東急プラザ銀座(底地)」の公示価格及び「EDGE心斎橋」の賃料は2017年から2018年の年間成長率を記載

### 2. ポートフォリオの“安定性”と“クオリティ”を高める本PO

- ▶ 本POにより取得価格ベースの資産規模は5,020億円（対PO前で+705億円）に拡大、資産規模拡大に伴い**収益基盤を一層強化**

#### 収益基盤の強化（イメージ）



(注)「A-FLAG赤坂」売却効果相当額を除く

#### 1口当たりNAV



#### 上位3物件比率

(取得価格ベース)

ポートフォリオクオリティのグレードアップ + ポートフォリオ分散

	汐留ビルディング (30%)	東急プラザ表参道 原宿(75%)	東急プラザ銀座 (底地)(30%)	神戸旧居留地 25番館	合計
投資比率 (PO後)	14.3%	9.0%	7.5%	-	30.7%
(PO前)	16.6%	10.4%	-	4.9%	32.0%

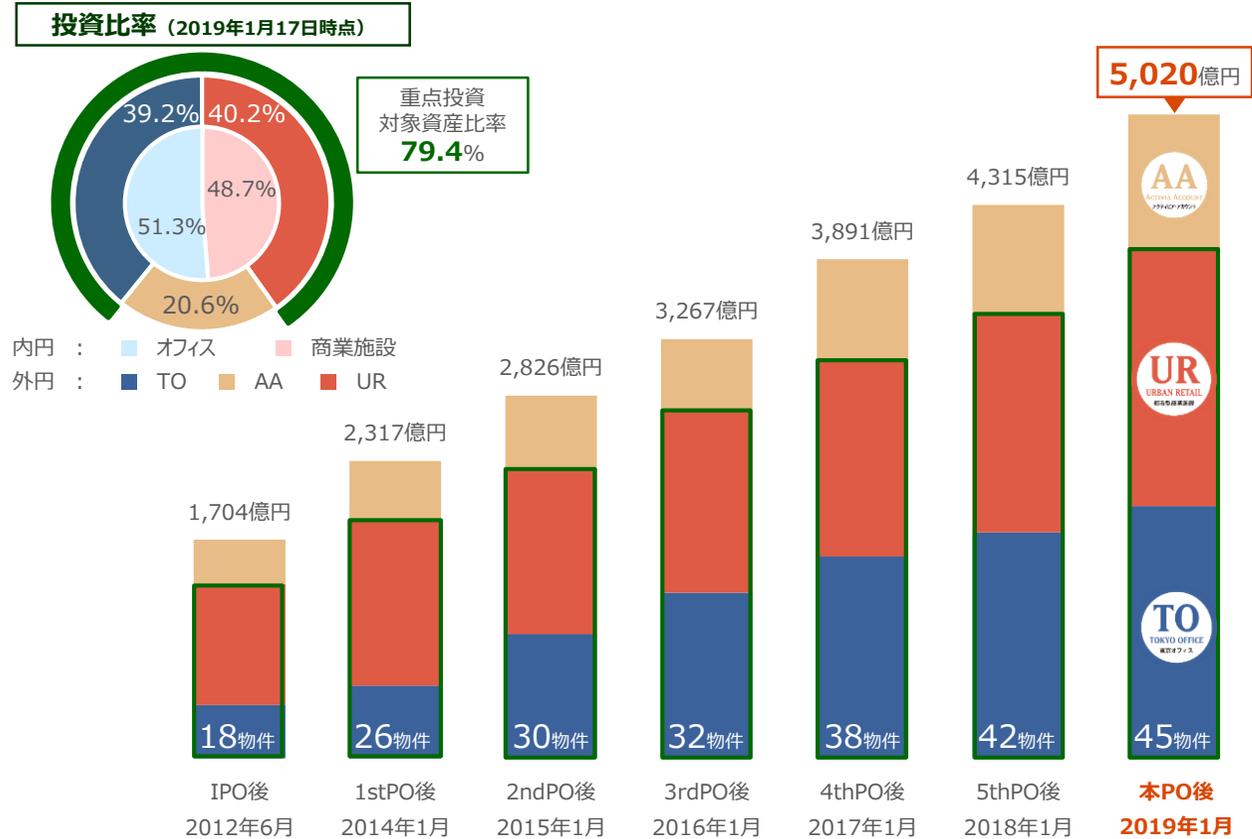
分配金・1口当たりNAVの確実な成長を通じ、今後も投資主価値の向上を目指す



# 外部成長 ～継続的な資産規模の拡大を通じた投資主価値向上の実現～

- IPO以来、重点投資対象資産比率を80%前後で維持したまま、“立地”と“クオリティ”に拘った厳選投資を継続
- **投資主価値の向上に資する外部成長**を今後も実施

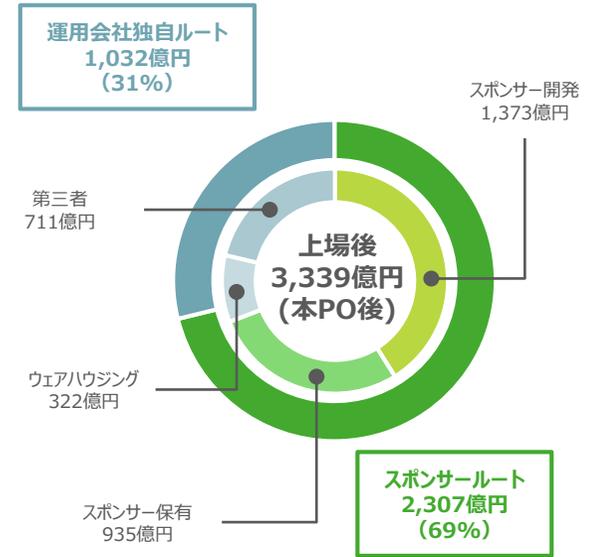
## 1. 資産規模と投資比率の推移



商業施設比率	71.5%	70.3%	59.3%	54.9%	49.0%	49.7%	<b>48.7%</b>
オフィス比率	28.5%	29.7%	40.7%	45.1%	51.0%	50.3%	<b>51.3%</b>
重点投資対象資産比率	79.7%	80.3%	80.1%	83.2%	80.0%	80.6%	<b>79.4%</b>

## 2. 取得先・取得形態

- ▶ 上場来、スポンサールート・運用会社独自ルートの**双方を活用**して外部成長を実現



## 3. 取得余力

- ▶ 本PO実施後も、**機動的な物件取得のための余力**を十分に確保

約**445**億円

(注)LTV50%とした場合

1. スポンサーグループの主な保有物件



■ オフィス

番号	名称	最寄駅	駅徒歩 分数	竣工時期	延床面積 (千㎡)
①	一番町東急ビル	半蔵門	1分	2002年	20
②	恵比寿ビジネスタワー	恵比寿	2分	2003年	23
③	渋谷スクエア	渋谷	3分	2004年	13
④	浜松町スクエア	浜松町	1分	2004年	24
⑤	渋谷南東急ビル	渋谷	6分	2005年	20
⑥	内幸町東急ビル	新橋	2分	2006年	14
⑦	日本橋丸善東急ビル	日本橋	1分	2006年	17
⑧	南青山東急ビル	表参道	4分	2008年	12
⑨	新橋東急ビル	新橋	2分	2008年	15
⑩	霞が関東急ビル	溜池山王	4分	2010年	19
⑪	新目黒東急ビル	目黒	2分	2012年	22
⑫	新青山東急ビル	表参道	3分	2015年	9

■ 商業施設

番号	名称	最寄駅	駅徒歩 分数	竣工時期	延床面積 (千㎡)
-	東急プラザ蒲田	蒲田	直結	1968年	28
①	渋谷BEAM	渋谷	5分	1992年	7
②	第二武蔵野ビル	新宿三丁目	1分	1992年	6
-	ノースポート・モール	センター北	1分	2007年	141
-	東急プラザ戸塚	戸塚	直結	2010年	12
-	二子玉川ライズ・ショッピングセンター	二子玉川	1分	2011年	20
-	もりのみやキューズモールBASE	森ノ宮	1分	2015年	24
-	キュープラザ二子玉川	二子玉川	1分	2017年	3

(注)2018年9月30日時点

2. スポンサーグループとの共同保有物件

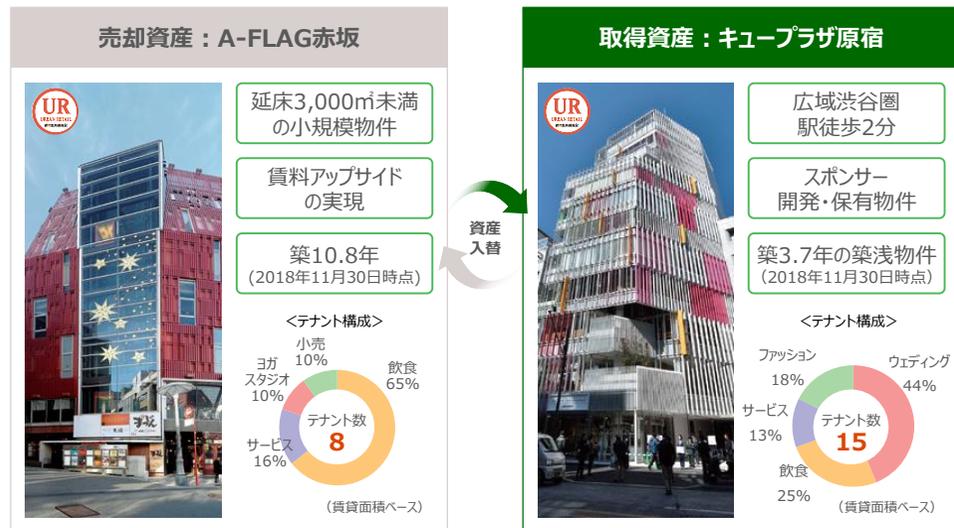


(注)数値は本投資法人の持分

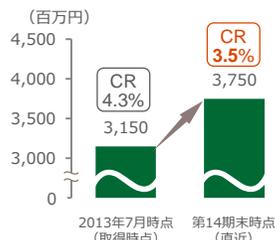
3. 「A-FLAG赤坂」と「キュープラザ原宿」の資産入替

■ 資産入替の概要

▶ポートフォリオクオリティ向上及び分配金マネジメントを目的に資産入替を実施



■ 鑑定評価額の比較



■ 売却スケジュール



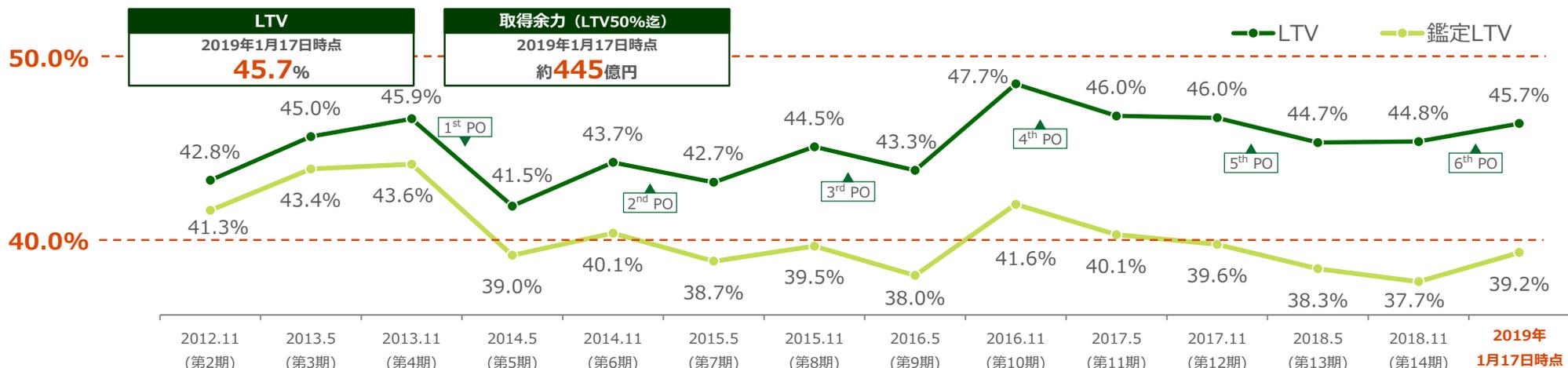
4. 今後の資産入替方針

資産入替によるポートフォリオのクオリティ向上を通じて、本投資法人の更なる成長を目指す

- 売却物件選定は個別物件の競争力等から総合的に判断
- 物件入替のタイミングについては機動的かつ柔軟に対応

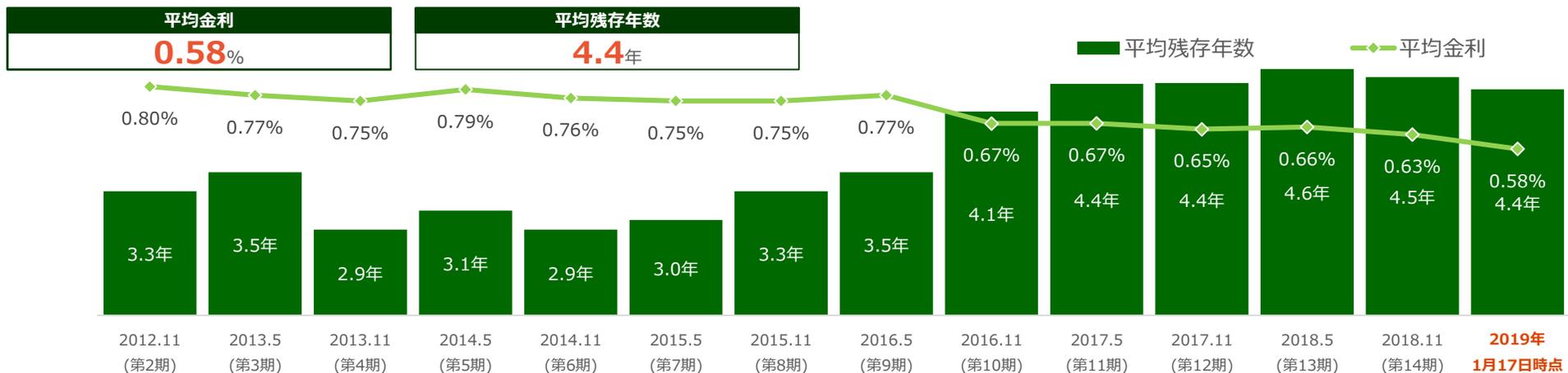
### 1. LTV及び各種借入指標の状況

▶ 本PO実施後のLTV50%迄の取得余力は約**445億円**と、機動的に物件を取得できる体制を確保



### 2. 平均残存年数・平均金利

▶ 平均金利を引き下げつつ、2019年1月17日時点において**4年超の平均残存年数**と**80%超の固定金利比率**を確保



有利子負債残高 (百万円)	77,000	85,000	88,000	100,800	110,800	127,100	136,900	147,150	177,150	196,150	196,150	199,350	199,350	<b>234,350</b>
固定金利比率	70.1%	74.1%	71.6%	79.2%	77.4%	85.1%	82.6%	88.6%	86.5%	92.8%	92.8%	95.4%	95.4%	<b>86.8%</b>

### 1. 第14期以降における戦略的な借換えと新規借入

▶ 平均借入期間の長期化と平均金利の引き下げを実現する**戦略的な借換えと新規借入**を実施

	借換前	借換後	新規借入
返済/借入総額	236億円	236億円	350億円
平均借入期間	3.8年	<b>4.2年</b>	<b>4.1年</b>
平均金利	0.67%	<b>0.43%</b>	<b>0.31%</b>

### 3. マチュリティラダー

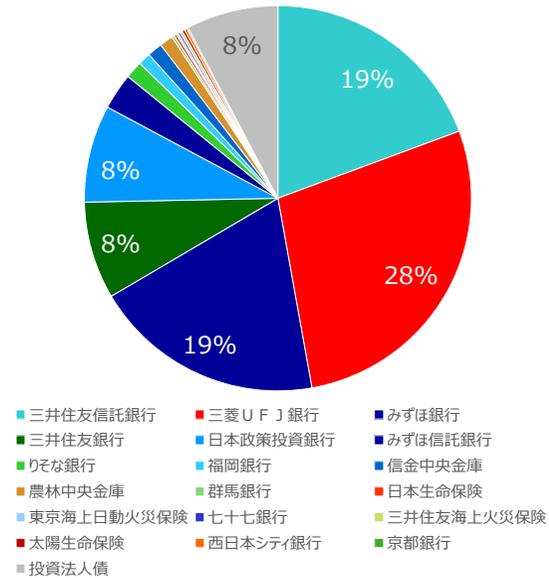
▶ 投資法人債のリファイナンスも意識した**返済期限の分散化**を実施

有利子負債のマチュリティラダー (2019年1月17日時点)



### 2. 借入先一覧 (2019年1月17日時点)

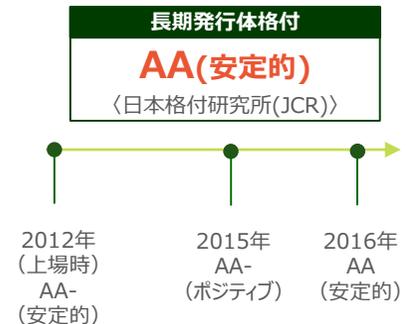
▶ 現在18社からの借入を実施、また投資法人債も活用することで**調達先の多様化**を推進



	借入残高(百万円)	シェア
三井住友信託銀行	45,305	19.3%
三菱UFJ銀行(注)	65,260	27.8%
みずほ銀行	45,305	19.3%
三井住友銀行	19,140	8.2%
日本政策投資銀行	19,140	8.2%
みずほ信託銀行	7,140	3.0%
りそな銀行	3,440	1.5%
福岡銀行	2,440	1.0%
信金中央金庫	2,940	1.3%
農林中央金庫	2,640	1.1%
群馬銀行	500	0.2%
日本生命保険	500	0.2%
東京海上日動火災保険	400	0.2%
七十七銀行	400	0.2%
三井住友海上火災保険	500	0.2%
太陽生命保険	500	0.2%
西日本シティ銀行	500	0.2%
京都銀行	300	0.1%
投資法人債	18,000	7.7%
合計	234,350	100.0%

(注)三菱UFJ銀行には三菱UFJ信託銀行からの旧借入25,510百万円を含む

### 4. 格付の状況



## ESG ～グリーンボンド発行に向けた取り組み～

- 本投資法人初となる**グリーンボンド発行の準備**を開始
- サステナリティクス社よりセカンドパーティ・オピニオンを取得（環境省補助金交付対象）

## 1. 発行の目的・意義

## 1 ESG投資機会の提供

- ESG投資への注目が高まるなか、ESG投資の機会を提供することで、**J-REITにおけるグリーンボンドマーケットの拡大に貢献**

## 2 ESG取り組みの推進

- 「お客様に選ばれ続ける不動産」による本投資法人のポートフォリオの構築を目指す上で、**環境への取り組み、環境認証の更なる取得推進**に向け、グリーンボンドの発行を計画

## 3 資金調達基盤の強化

- 既存投資家に加えて中央投資家等の**新たな投資家層の取り込み**を企図
- より安定的な資金調達を可能とするグリーンボンドを起債することで、**本投資法人のサステナブルな運用を追求**

## 2. 資金使途

- 適格クライテリアを満たすグリーン適格資産や改修工事資金又はそれらに要した借入金・投資法人債の返済・償還に限定

## 適格クライテリア

## A. グリーン適格資産

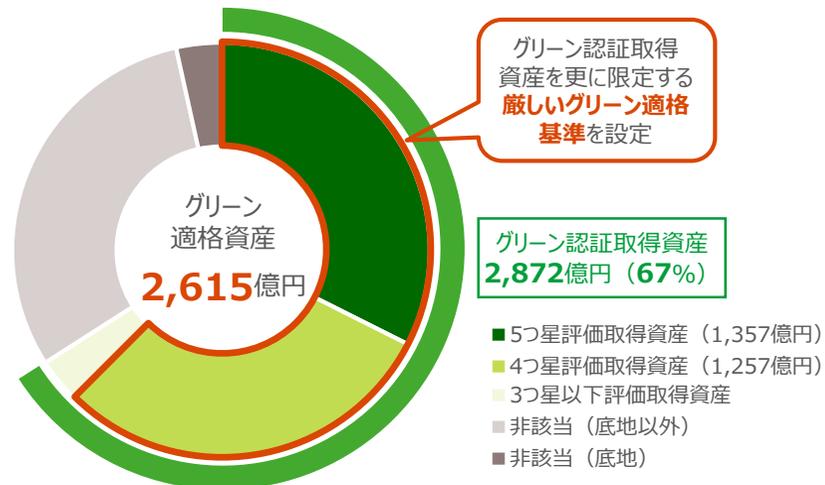
- ① 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）におけるSまたはAランク
- ② DBJ Green Building 認証における5つ星又は4つ星
- ③ BELS認証における5つ星又は4つ星

## B. 改修工事

- ① 10%を超えるCO2排出量又はエネルギー消費量の削減
- ② 10%を超える水使用量の削減
- ③ 上記A①～③の第三者認証機関のいずれかにおいて、上位2つの認証の新規取得又は星の数やランクの1段階以上の改善

## 3. グリーン適格資産

- ▶ **J-REITで初めて適格クライテリアにおける全てのグリーン認証を上位2ランクに限定**



(注) 第14期末時点における帳簿価額をベースに算出（全42物件）

## (参考) サステナリティクス社レポートの評価ポイント

## ■ グリーンボンド原則4要件のいずれについても高い評価を取得

- ① 資金調達の使途 適格クライテリアの認証が上位2つに特定されている点はマーケット・ベストプラクティスに合致
- ② プロジェクトの評価及び選定 評価選定プロセスにおいて運用会社の経営管理レベルの役員が関与する等、マーケット・ベストプラクティスに合致
- ③ 調達資金の管理 未充当資金があった場合、現金又は現金同等物にて保有して毎年5月末に追跡管理を行うことからマーケット・プラクティスに合致
- ④ レポーティング 充状状況やPJ・環境認証の概要、環境性能指標等を開示する等、マーケット・プラクティスに合致

Environment

Social

Governance

1. サステナビリティへの取り組みに対する外部評価

▶ 保有物件のうち**半数を超える24**物件で外部評価を取得

GRESBリアルエステイト評価



- 2018年に実施・公表された評価において、「複合型（オフィス・商業）/アジア」における「Sector Leader」に**2年連続選出** GRESBレーティングにおいて、**最上位の「5 Stars」**の評価を取得
- 2013年調査より参加し、**2014年から5年連続で最高位「Green Star」**の評価
- GRESB開示評価(Public Disclosure)では最上位ランクの「A」を取得

CASBEE不動産評価認証



現在**16物件**について認証を取得し、いずれも5段階評価で**トップクラスの評価**  
S(5つ星)評価：7物件（「A-PLACE恵比寿南」他）  
A(4つ星)評価：9物件（「キューブラザ恵比寿」他）

▶ 2018年10月に新たに以下4物件において認証を取得



BELS評価認証

現在**6物件**において、**3つ星から1つ星**の認証を取得  
3つ星：2物件（「A-PLACE渋谷金王」他）  
2つ星：3物件（「A-PLACE代々木」他）  
1つ星：1物件（「A-PLACE品川」）

DBJ Green Building認証

現在**8物件**において、**5つ星から3つ星**の認証を取得  
5つ星評価：2物件（「大崎ウイズタワー」他）  
4つ星評価：2物件（「東急ブラザ表参道原宿」他）  
3つ星評価：4物件（「東急ブラザ赤坂」他）

2. 社会への貢献



- 「東急ブラザ表参道原宿」の屋上テラス「おもはらの森」において、地元保育園の園児たちによる野菜栽培体験を実施
- 2018年6月から随時収穫祭を実施、様々なプロジェクトを通じて、地域社会とのコミュニケーションを図る



- 「梅田ゲートタワー」では、地域団体等が主催する各種イベントに積極的に参加
- 2018年11月には梅田東連合振興町会が主導する「ぶらり花ウォッチング」に参画、当物件の敷地内に四季折々の花が咲くプランターを設置

3. 投資主利益を追求する運用報酬体系

▶ 運用報酬の一部（運用報酬Ⅱ）について、2012年6月の上場時より**分配金連動型の運用報酬体系**を採用、早期から投資主利益の最大化を運用会社のインセンティブとする報酬体系を導入

運用報酬

	運用報酬Ⅰ (年率)	運用報酬Ⅱ
算定基準採用料率	前期末総資産額 × 0.3%	運用報酬Ⅱ 控除前 1口当たり 分配金 × NOI × 0.0002%
	但し、運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額は当期末総資産×0.5%を上限とする	

取得報酬・処分報酬

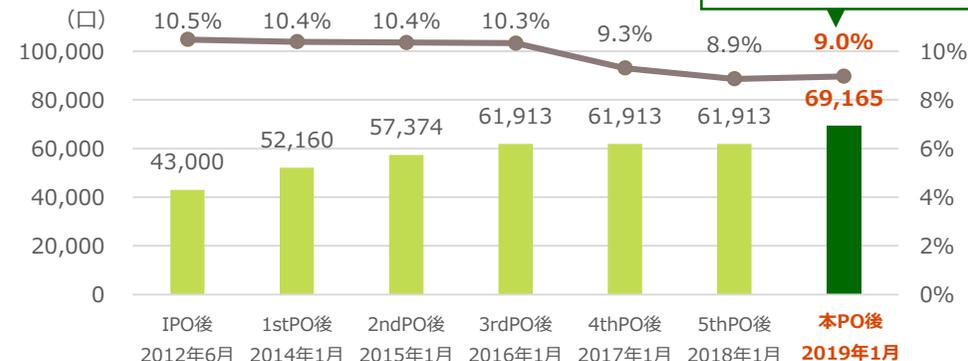
取得報酬の採用料率		処分報酬の採用料率	
利害関係人以外	利害関係人	利害関係人以外	利害関係人
0.7%	0.5%	0.5%	無し
		但し、売却損発生の場合処分報酬は無し	

「A-FLAG赤坂」売却における処分報酬の発生は**無し**

4. スポンサーによる本投資法人へのセიმボード出資

▶ 第4回PO以降中断していたスポンサーによるセიმボード出資について、本POにおいて**3年振りに再開**

スポンサーの保有口数と出資比率の推移



時価評価額約**300億円**  
(2019年1月11日終値で試算)

## 2019年5月期（第15期）の業績予想

- 本PO取得3物件の新規稼働や不動産売却益の計上により、ホテル歩合賃料発生時期の偏り等を吸収し、**前期から大幅な増収・増益**の予想
- 1口当たりの分配金は、対前期**+294円**の**9,878円**と予想

## 1. 第14期実績及び第15期前回予想との比較

(単位：百万円)

	第14期	第15期（2019年5月期）		第15期(前回予想)		
	実績	予想 2018.11/30 2019.1/17	対前期 差額	増減率	予想 2018.7/13	対第15期 前回予想
営業収益	13,815	<b>14,771</b>	+956	+6.9%	13,431	+1,339
うち不動産売却益	0	<b>338</b>	+338	-	0	+338
営業費用	6,268	<b>6,189</b>	△79	△1.3%	5,922	+266
うち公租公課	988	<b>997</b>	+9	+0.9%	997	+0
営業利益	7,546	<b>8,582</b>	+1,035	+13.7%	7,509	+1,073
経常利益	6,697	<b>7,619</b>	+921	+13.8%	6,640	+979
当期純利益	6,696	<b>7,618</b>	+921	+13.8%	6,639	+979
1口当たり分配金	9,584円	<b>9,878円</b>	+294円	+3.1%	9,502円	+376円

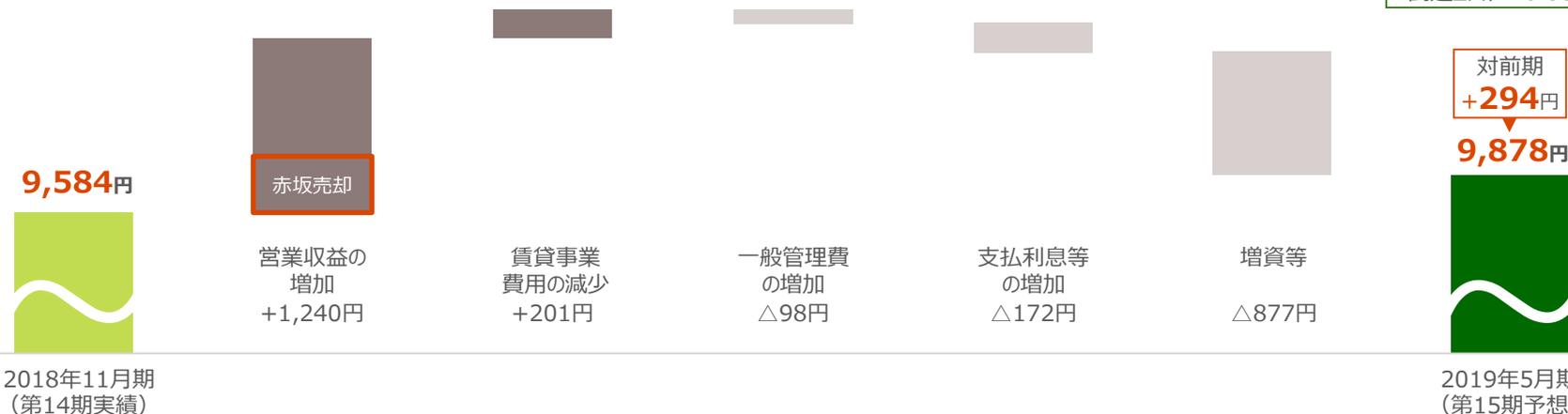
## 2. 主な変動要因（対第14期実績）

(単位：百万円)

	対第14期 実績	摘要
営業収益	<b>+956</b>	増加 新規稼働+982、赤坂売却+309、既存賃料+54、 解約違約金収入+6、駐車場+4
		減少 ホテル歩合△203、水光収入△144、その他収入△31、 施設使用料△18、原状回復工事△2
賃貸事業費用	<b>△155</b>	増加 新規稼働+116、減価償却費+14、広告宣伝費+11、公租公課+9
		減少 修繕費△150、管理業務費△68、水光費△58、 その他賃貸事業費用△17、赤坂売却△13
償却後NOI (不動産売却益除く)	<b>+772</b>	
一般管理費	<b>+75</b>	増加 運用報酬+40、公租公課+17、雑費+10、一般事務手数料+3、 資産保管手数料+1、支払手数料+1
		減少
営業利益	<b>+1,035</b>	

## 3. 第15期予想と第14期実績の差異（分配金）

調達コスト：0.80%



(注)第15期の業績予想数値は一定条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 2019年11月期（第16期）の業績予想

- 修繕費や公租公課等の費用増を本POで取得した3物件の通期稼働や既存物件の賃料増等の収入増により、対前期**増収・増益**の予想
- 1口当たりの分配金は、対前期予想**+27円**の**9,905円**と予想

## 1. 第15期予想との比較

(単位：百万円)

	第15期	第16期（2019年11月期）		増減率
	予想 2018.11/30 2019.1/17	予想 2018.11/30 2019.1/17	対前期予想 差額	
営業収益	14,771	<b>15,383</b>	+612	+4.1%
うち不動産売却益	338	<b>341</b>	+3	+0.1%
営業費用	6,189	<b>6,711</b>	+522	+8.4%
うち公租公課	997	<b>1,087</b>	+90	+9.0%
営業利益	8,582	<b>8,672</b>	+89	+1.0%
経常利益	7,619	<b>7,640</b>	+20	+0.3%
当期純利益	7,618	<b>7,639</b>	+20	+0.3%
1口当たり分配金	9,878円	<b>9,905円</b>	+27円	+0.3%

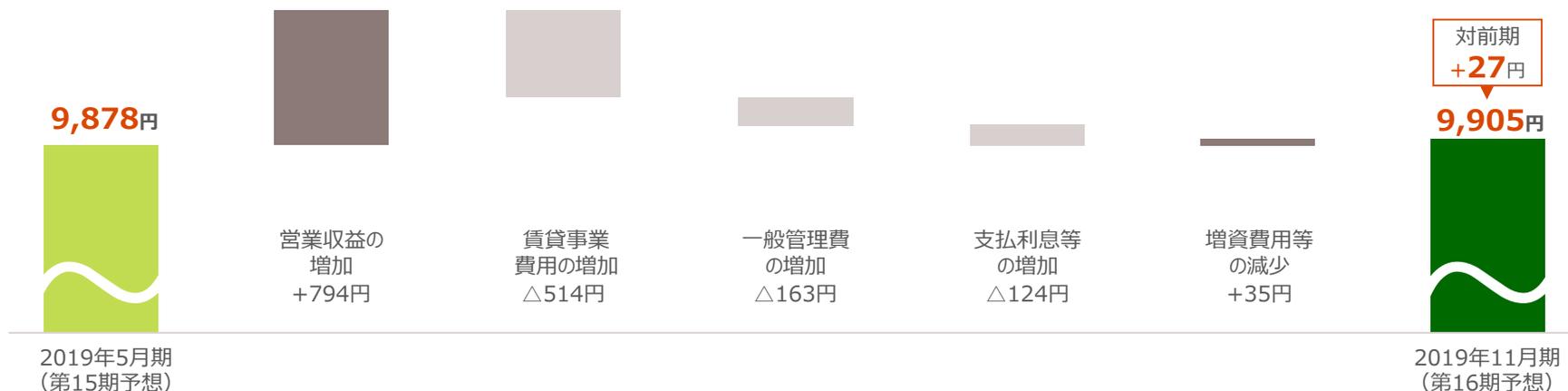
## 2. 主な変動要因（対第15期予想）

(単位：百万円)

	対第15期 予想	摘要
営業収益	+612	増加 通期稼働+320、水光収入+159、ホテル歩合+125、 既存賃料+85、施設使用料+13、駐車場+2、原状回復工事+1 減少 赤坂売却△75、解約違約金△16
賃貸事業費用	+396	増加 通期稼働+66、水光費+138、修繕費+103、公租公課+93、 その他賃貸事業費用+31、減価償却費+10 減少 赤坂売却△25、管理業務費△12、広告宣伝費△7
償却後NOI (不動産売却益除く)	+212	
一般管理費	+125	増加 運用報酬+120、支払手数料+6、一般事務手数料+2 減少 雑費△3
営業利益	+89	

## 3. 第16期予想と第15期予想の差異（分配金）

調達コスト：0.85%



(注)第15期・第16期の業績予想数値は一定条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保证するものではありません。

## 1口当たり分配金の動向

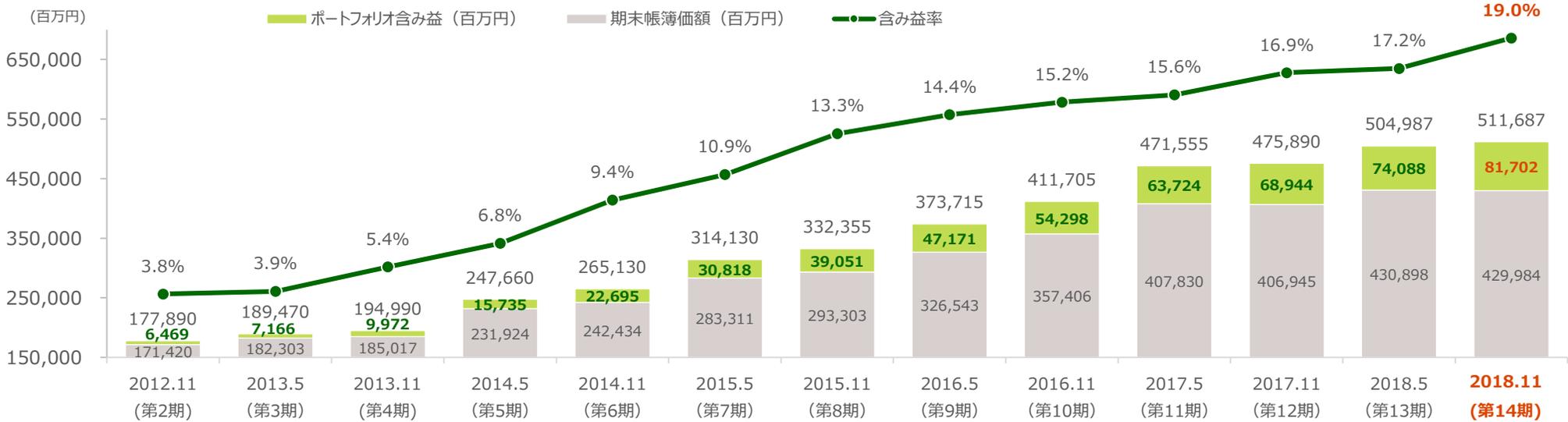
- 第14期については、第13期以前の内部成長が巡航となったことやホテル歩合賃料の増加により、前回予想を上回る**9,584円**の分配金を実現
- 本POと同時に発表した業績予想では第15期は**9,878円**、第16期は**9,905円**と予想、なお**第15期及び第16期にはそれぞれ「A-FLAG赤坂」の準共有持分50%を売却予定**



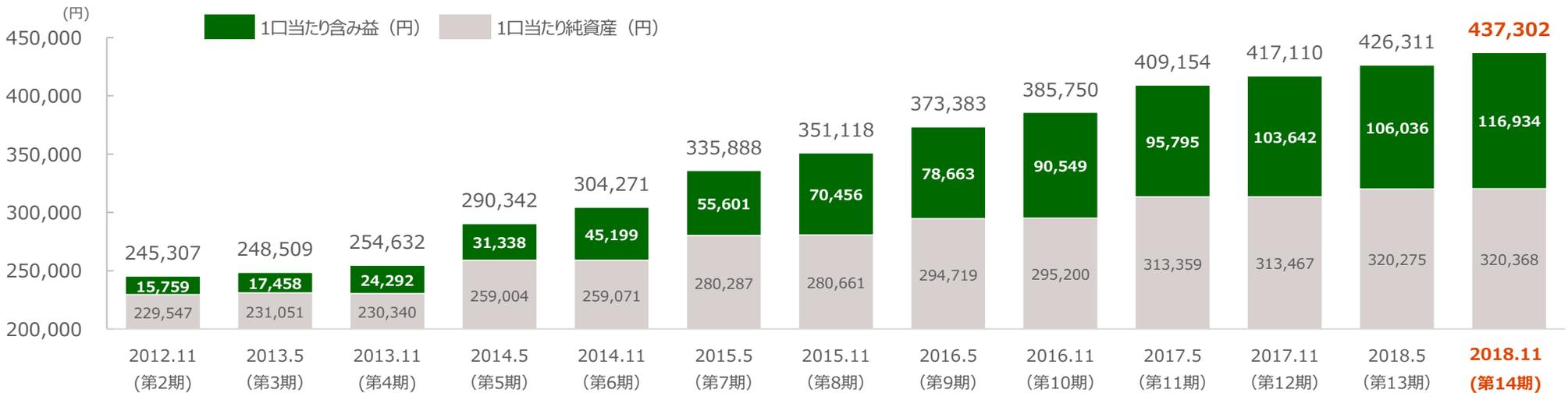
(注)2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たり分配金については2分の1の数値を記載しています。

# 鑑定評価額の推移/1口当たりNAVの推移

## 1. 鑑定評価額の推移



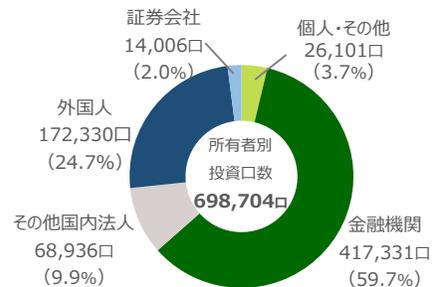
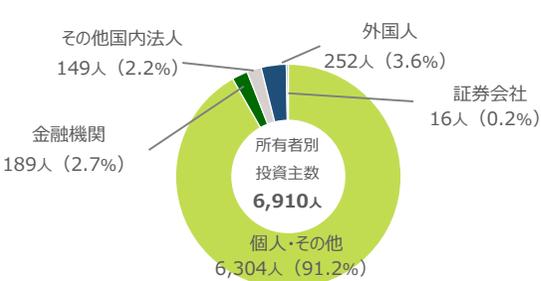
## 2. 1口当たりNAVの推移



(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、第7期以前の1口当たりNAVについては2分の1の数値を記載しています。

## 1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	2018年11月末（第14期末）時点				2018年5月末（第13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	6,304人	91.2%	26,101	3.7%	6,559人	91.6%	26,170	3.8%
金融機関	189人	2.7%	417,331	59.7%	183人	2.6%	428,770	61.4%
その他 国内法人	149人	2.2%	68,936	9.9%	147人	2.1%	69,118	9.9%
外国人	252人	3.6%	172,330	24.7%	255人	3.6%	164,309	23.5%
証券会社	16人	0.2%	14,006	2.0%	18人	0.3%	10,337	1.5%
合計	6,910人	100%	698,704	100%	7,162人	100%	698,704	100%



## 3. IR活動

▶ マネジメント交代後初となった2018年5月期（第13期）の決算IRでは、国内に加え、海外は3極（アジア・北米・欧州）を訪問、**今後も積極的にIR活動を実施**

合計	国内	海外	個人
151件	95件	52件	4件 (346名)

### 2019年以降実施予定の個人向け説明会

- キャラバン他
    - 2/8 ARES個人向け説明会 @山口
    - 2/13 大和ナイトキャラバン @東京
    - 4/25 ダイワJ-REITキャラバン @福岡
  - 支店セミナー（証券会社主催）
    - 2/18 みずほ証券 @町田
    - 3/13 日興証券 @岡山
    - 3/27 大和証券 @渋谷
- 他

## 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）	129,161	18.5
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	111,255	15.9
3. 東急不動産株式会社	61,913	8.9
4. 野村信託銀行株式会社（投信口）	28,691	4.1
5. 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	22,646	3.2
6. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT （常任代理人 香港上海銀行）	12,711	1.8
7. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	11,100	1.6
8. ザバンク オブ ニューヨーク 133970 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	10,246	1.5
9. ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	8,160	1.2
10. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012 （常任代理人 香港上海銀行）	7,693	1.2
合計	403,576	57.8

# 外部成長 ～第15期取得資産（東急プラザ銀座(底地)）～

## UR-16 東急プラザ銀座(底地) (準共有持分30%)



フラッグシップ  
プライム立地  
スポンサー開発

### 伝統と革新が共存する斬新なテナント構成

RF	KIRIKO TERRACE
11F	レストラン
10F	
9F	免税店
8F	
7F	ファッション、カフェ、 服飾雑貨、東急ハンズ
6F	
5F	
4F	ファッション、カフェ、 服飾雑貨
3F	
2F	フラッグシップストア
1F	
B1F	マルシェ
B2F	

日本初：11店舗

新業態：38店舗

「THE APOLLO」



シドニー発  
モダンギリシャレストラン

「ロッセ免税店」



都内最大級の空港型市中免税店

「BALLY」



スイスを代表する  
ラグジュアリーブランドの旗艦店

「TWG Tea」



世界展開する高級ティーブランド

### 新たな文化を創造・発信するスポンサーグループのテナント

(東急ハンズ新業態)



“ハマる、ハンズ”

「カルチャーをつなぎ、カルチャーを育む」をコンセプトとして、「和・都・知・美・食」の5つのゾーンで構成

(東急百貨店新業態)



“銀座に、まったく新しいセレクトストア”

バイヤーの目利きにより国内外からセレクトされた旬&高感度なアイテムを取り揃え、「まったく新しい大人のファッション」を提案

### 新しい文化を発信する「銀座」の格を受け継ぐ創造的内観

■ 外観の江戸切子デザインに合わせた内観や、訪日外国人を意識した内装等、来訪者を飽きさせない創造的な空間



KIRIKO TERRACE -WATER SIDE-

KIRIKO TERRACE -GREEN SIDE-

KIRIKO LOUNGE

数寄屋橋茶房

地下2階  
エントランス広場

#### 1 グローバル・プライムエリア「GINZA」

■ 数多くのグローバルブランドが outlets、高い競争力を持つ有数の商業地

#### 2 「数寄屋橋交差点」に面する高い希少性

■ 銀座エリア内でも圧倒的な通行量を誇る数寄屋橋交差点の角地に立地

所在地	東京都中央区銀座
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線他 「銀座」駅徒歩1分（直結）
取得価格	37,500百万円
鑑定評価額	39,000百万円
対鑑定評価額	96.2%
取得利回り	2.5%
稼働率	100%（2019年1月10日時点）

### 長期的な成長を見据えた保有スキーム

#### スポンサーグループとの連携による取得スキーム

- 底地（準共有持分30%）を取得するとともに、建物と底地の残りの持分につき優先交渉権を取得
- スポンサーグループとの共同保有により、共に本物件の成長を目指す

#### 長期安定的な借地契約

- 契約期間70年の定期借地契約を締結
- 固定資産税等に連動した賃料形態とすることで、コスト増加リスクに対応

### 東急不動産の商業施設ブランド「東急プラザ」

新しい、毎日、お散歩しよう。

**TOKYU PLAZA**

日常性に上質感をプラスした、都市のランドマーク的商業施設

東急プラザ銀座 東急プラザ浦田 東急プラザ原宿 東急プラザ赤坂 東急プラザ戸塚 東急プラザ新長田

(注) 上記物件のうち、「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「東急プラザ銀座」の本投資法人の準共有持分未保有分並びに「東急プラザ浦田」、「東急プラザ戸塚」及び「東急プラザ新長田」については、現時点において本投資法人が取得する予定はありません

外部成長 ～第15期取得資産（キュープラザ原宿）～

UR-17 キュープラザ原宿（準共有持分60%）



**UR**  
URBAN RETAIL  
都市型商業施設

**広域渋谷圏**  
**アップサイドポテンシャル**  
**スポンサー開発**

1 原宿と渋谷の回遊性が高いエリア

- 渋谷駅から徒歩10分、原宿と渋谷を往來する様々な人で賑わうエリア
- 明治通りの東側を走り、店舗集積が進むキャットストリートとの高い回遊性を有する

2 開発による成長ポテンシャルを有する明治通り沿い

- 2018年8月にはシェアオフィスを提供する「WeWork」が開業し、今最も注目を集めるエリアの一つ
- 本物件北側の神宮前交差点及び南側の宮下公園交差点付近では再開発プロジェクトが進行中

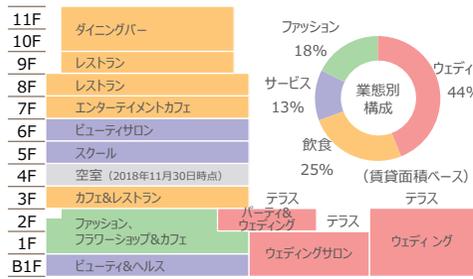
3 多彩なエンターテインメントテナント

- 首都圏初出店のウェディング施設及び日本初出店を含む飲食店を中心としたテナント構成
- 日本有数の情報発信力により、ショールームやプロモーションスペースのニーズが今後見込まれる

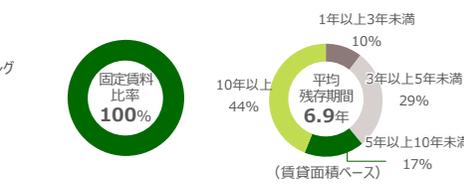
所在地	東京都渋谷区神宮前
最寄駅	東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前(原宿)」駅徒歩2分
取得価格	13,200百万円
鑑定評価額	13,300百万円
対鑑定評価額	99.2%
取得利回り	3.1%
稼働率	95.2% (2018年11月30日時点)
建築時期	2015年3月

ユニークな外観とエリアに則した多彩なテナント構成

各フロアに「集客力」を有するテナントが入居



安定性と話題性を兼ね備えたテナントミックス



話題性の高いテナント



視認性に優れたファサードデザイン



渋谷と原宿を“つなぐ”エリア

**明治通り**

■ これまでの商業集積に加え、スポーツブランドや企業のショールーム、コワーキングスペースが増加

渋谷駅から徒歩10分

**キャットストリート**

■ 個性的なファッション、デザインショップが集い、多様な価値観が共存するエリア

■ ファッションに加え、スイーツ店等日本初上陸となる飲食店の出店も増加



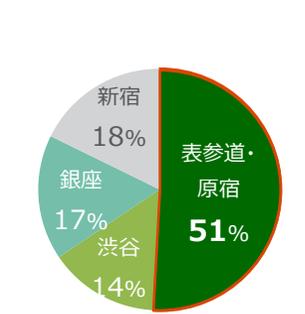
周辺大型再開発プロジェクト

	①神宮前六丁目地区 市街地再開発事業 (神宮前六丁目計画)	②宮下公園再開発地区
主要用途	店舗等、公共施設、駐車場等	商業施設・ホテル一体型の立体公園
延床面積	約22千㎡	約47千㎡
竣工時期	2022年度(予定)	2020年3月(予定)

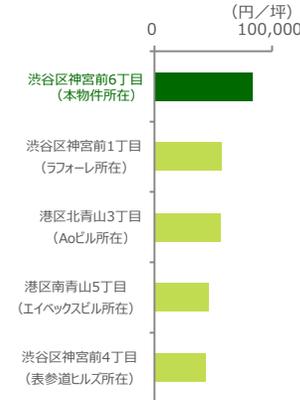
(注) 上記の各物件は、本日現在において本投資法人が取得を予定している不動産等ではありません

高い資産価値を有し、新しいテナントが集うプライムエリア

エリア別新規出店件数割合



原宿・表参道・青山エリアの1階店舗賃料



東急不動産の商業施設ブランド「キュープラザ」

**Q plaza**

個性あふれる街にふさわしいショップを集めた都市型商業施設

キュープラザ原宿

キュープラザ恵比寿

キュープラザ心斎橋

キュープラザ二子玉川

キュープラザ池袋 (2019年7月オープン予定)

(注) 上記物件のうち、「キュープラザ原宿」は本投資法人の準共有持分未保有分並びに「キュープラザ二子玉川」及び「キュープラザ池袋」については、現時点において本投資法人が取得を予定はしません

AA-13 EDGE心齋橋



**プライム立地**

**アップサイドポテンシャル**

**スポンサールート**



- 進化し続ける心齋橋エリア**
  - 世界的なラグジュアリーブランドの旗艦店が次々と開業、更に進化を続ける心齋橋エリア
  - 土地公示価格の上昇率は国内トップクラス
- 御堂筋に面する希少性と高い利便性**
  - 基準階面積374坪と、規模面で心齋橋エリアの中での競争優位性を有する
  - 6駅8路線が利用可能な交通利便性の高いロケーション
- 賃料アップサイドの追求**
  - オフィス区画の現行賃料はマーケット賃料よりも低く、賃料アップサイドを追求
  - 商業区画も今後の賃料改定時又は入替時に賃料アップを図る

所在地	大阪市中央区西心齋橋
最寄駅	Osaka Metro御堂筋線他「心齋橋」駅徒歩4分、「なんば」駅徒歩5分
取得価格	19,800百万円
鑑定評価額	20,000百万円
対鑑定評価額	99.0%
取得利回り	4.0%
稼働率	93.8% (2018年11月30日時点)
建築時期	1986年4月

バリューアップ工事を実施済 (2016年-2017年)



**フロア平面図**



基準階面積 374坪

**フロア断面図**

14F	ウェディング
13F	
12F	
11F	
10F	
9F	
8F	
7F	事務所
6F	
5F	
4F	
3F	
2F	
1F	ファッション
B1F	レストラン&カフェ

西日本有数の賑わいをもち、商業エリアとして日々進化し続ける心齋橋エリア



2017年4月 ライフスタイルブランド「ALICO+OIVIA」関西初の旗艦店

2018年9月 「ASICS Tiger」世界初の旗艦店

2017年10月 「Lewr's」関西エリア初 アジア最大級の旗艦店

2012年7月 北欧特約店「Flying Tiger Copenhagen」日本初出店

2016年3月 「ONANEL」西日本最大級の旗艦店

2016年4月 「Dunehill」関西初の旗艦店

2015年3月 「BURBERRY」国内最大級の旗艦店

2019年11月 「LOUIS VUITTON」が店舗予定

2017年4月 スウェーデン発の時計ブランド「Daniel Wellington」関西初の旗艦店

2012年3月 「Barbour」関西初の旗艦店

EDGE心齋橋

心齋橋より徒歩4分

様々な顔を持つ心齋橋エリア

**御堂筋**



ブランドショップが軒を連ねるメインストリート

**心齋橋筋商店街**



賑わうアーケード街

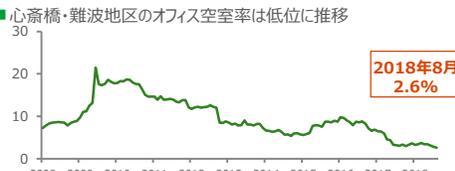
**アメリカ村**



個性的な流行発信地

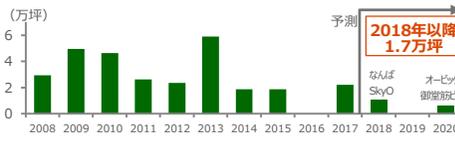
心齋橋エリアにおけるオフィスの希少性

■ 心齋橋・難波地区のオフィス空室率は低位に推移



2018年8月 2.6%

■ 大阪のオフィスビル新規供給見通しは限定的



2018年以降 予測

2018年以降 1.7万坪

■ 心齋橋・難波地区のオフィス賃料は相対的に高水準



2018年 14.9 (Shinjuku), 11.9 (Namba), 10.3 (New Osaka)

■ 本物件の有する賃料アップサイド

平均賃料 (オフィス区画) 12,304円

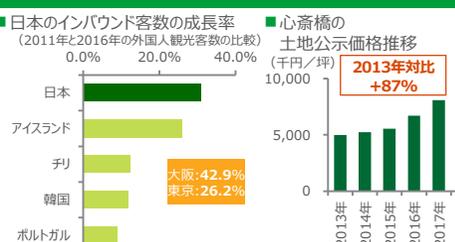
賃料乖離率 18%

マーケット賃料 14,500円

■ 旺盛な消費動向を受けた土地公示価格の上昇

■ 日本のインバウンド客数の成長率 (2011年と2016年の外国人観光客数の比較)

■ 心齋橋の土地公示価格推移



2013年対比 +87%

大阪: 42.9%, 東京: 26.2%

■ 心齋橋エリアにおける再開発案件

案件	開業予定時期	用途	面積
① 大丸心齋橋店 (本館)	2019年秋	商業施設	約66千㎡
② 大阪Mプロジェクト	2019年11月	商業施設	約4千㎡
- ホテルロイヤルクラシック大阪	2019年10月	ホテル	約26千㎡

---

# Appendix

---

**東京都心**

UR-1 東急プラザ表参道原宿  
UR-2 東急プラザ赤坂  
UR-3 キュープラザ恵比寿  
UR-6 A-FLAG赤坂  
UR-9 A-FLAG渋谷  
UR-11 A-FLAG骨董通り  
UR-12 A-FLAG美術館通り  
UR-13 A-FLAG代官山のエスト  
UR-15 デックス東京ビーチ  
UR-16 東急プラザ銀座(底地)

TO-1 東急不動産恵比寿ビル  
TO-2 A-PLACE恵比寿南  
TO-3 A-PLACE代々木  
TO-4 A-PLACE青山  
TO-5 ルオーゴ汐留  
TO-6 田町スクエア(底地)  
TO-7 A-PLACE池袋  
TO-8 A-PLACE新橋  
TO-9 A-PLACE五反田  
TO-10 A-PLACE品川  
TO-11 大崎ウィズタワー  
TO-12 汐留ビルディング  
TO-13 A-PLACE恵比寿東  
TO-14 A-PLACE渋谷金王  
TO-15 A-PLACE五反田駅前  
TO-16 A-PLACE品川東  
TO-17 A-PLACE新橋駅前

**都心近郊**

AA-4 icot 溝の口  
AA-5 icot 多摩センター  
AA-8 icot 大森  
AA-9 マーケットスクエア相模原  
AA-11 A-PLACE馬車道

**名古屋**

AA-6 A-PLACE金山

**博多**

AA-12 コマーシャルモール博多

**関西**

UR-5 京都丸ビル  
UR-7 神戸旧居留地25番館  
UR-10 キュープラザ心齋橋  
UR-14 A-FLAG北心齋橋  
AA-1 あまがさきキューズモール(底地)  
AA-2 icotなかもず  
AA-7 大阪中之島ビル  
AA-10 梅田ゲートタワー  
AA-13 EDGE心齋橋

**札幌**

UR-8 A-FLAG札幌

UR 都市型商業施設  
TO 東京オフィス  
AA アクティビティアークアウト

**札幌**

UR-8 A-FLAG札幌

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	A-FLAG赤坂	神戸旧居留地25番館
						
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	東京都港区赤坂	兵庫県神戸市中央区京町
最寄駅	東京メトロ千代田線・副都心線 「明治神宮前」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線・丸の内線 「赤坂見附」駅 徒歩1分 東京メトロ有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅 徒歩1分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン ・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	東京メトロ千代田線 「赤坂」駅 徒歩3分 東京メトロ銀座線・丸の内線 「赤坂見附」駅 徒歩5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・阪神本線・他 「三宮」駅 徒歩9分
取得価格（A）	45,000百万円	11,450百万円	8,430百万円	8,860百万円	3,000百万円	21,330百万円
取得時不動産鑑定評価額 （B）	45,200百万円	11,500百万円	8,770百万円	9,430百万円	3,150百万円	21,600百万円
対不動産鑑定評価額 （A/B）	99.6%	99.6%	96.1%	94.0%	95.2%	98.8%
取得利回り	3.9%	6.1%	4.5%	6.2%	4.5%	4.8%
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
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1階 地上7階	地下3階 地上18階
延床面積（注2）	11,368.11m <sup>2</sup> （一棟全体）	51,491.66m <sup>2</sup> （一棟全体）	4,670.02m <sup>2</sup>	21,495.47m <sup>2</sup>	2,429.01m <sup>2</sup>	27,010.67m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積（注2）	4,999.87m <sup>2</sup>	16,609.75m <sup>2</sup>	4,024.88m <sup>2</sup>	21,616.04m <sup>2</sup>	2,280.22m <sup>2</sup>	19,653.90m <sup>2</sup>
稼働率（注2）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント（注2）	株式会社パロ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	-（非開示）	株式会社Plan・Do・See
テナント数（注2）	30	98	4	2	8	7
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■表参道と明治通りが交差する、日本のファッション・カルチャーの中心地である神宮前交差点に立地</li> <li>■旬の“ファッション”を、緑豊かな環境で楽しめるような「ファッションテーマパーク」を目指す</li> <li>■優れた立地と視認性の観点から、多くのテナントがその旗艦店、新業態店舗としての位置付けで出店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■背後に永田町エリア、霞ヶ関エリアを擁し、外資系企業や各国大使館等が存する国際色溢れる赤坂エリアに所在</li> <li>■都心部で繁華性に優れており、多様な業種・業態の商業ポテンシャルが見込めるエリア</li> <li>■外堀通りと、国道246号線が交差する赤坂見附交差点に面し、視認性が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■渋谷や代官山とは違った、大人の街としての認知度も高い恵比寿エリアに所在</li> <li>■駅正面に面したテラコッタパーとガラスを合わせたファサード及びライトアップによる高い視認性</li> <li>■「恵比寿」駅西口周辺の大型商業施設の少ないエリアの中において、大型フロア面積を有する希少性を有する施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■京都を代表する中心市街地である四条烏丸エリアに位置</li> <li>■ファサードが烏丸通に面しており、視認性は高く、利用者からの認知度の高い24時間営業・自走式の駐車場</li> <li>■大丸京都店や高島屋京都店等の提携駐車場となっており、近隣店舗の顧客サービスとしても重要性を有する施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩3分、目つ複数駅・路線が利用可能な交通利便性の高い立地</li> <li>■様々な飲食店が集積する「赤坂」エリアの中でも、最も歩行者流量が多く繁華性の高い「一ツ木通り」に接面</li> <li>■ワンフロアの賃貸面積は幅広く、様々なテナントニーズに対応可能な</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■港町神戸の歴史を随所に残す旧居留地は、観光、商業の集積地として西日本有数の集客力を有する</li> <li>■毎年12月には、神戸ルミナリエが開催される</li> <li>■フルラインが揃う「グレイ・ヴィトンメンソ」形態の店舗が入居</li> <li>■5年以上の長期契約で収益の安定化に寄与</li> </ul>

（注1）「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%及び50%）に相当する数値を記載しています。但し、「延床面積」、「テナント数」には、一棟全体の数値を記載しています。

（注2）「延床面積」、「総賃貸可能面積」、「稼働率」、「代表的テナント」及び「テナント数」については2018年11月末時点（「東急プラザ銀座（底地）」は2019年1月10日時点）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。

物件名	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋	A-FLAG骨董通り	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト
所在地	北海道札幌市中央区南四条西	東京都渋谷区宇田川町	大阪府大阪市中央区心斎橋筋	東京都港区南青山	東京都港区南青山	東京都渋谷区猿樂町
最寄駅	札幌市営地下鉄南北線 「すすきの」駅 徒歩2分 札幌市営地下鉄東豊線 「豊水すすきの」駅 徒歩8分	東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急田園都市線・東横線 「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 長堀鶴見緑地線 「心斎橋」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅 徒歩4分	東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅 徒歩7分	東急東横線「代官山」駅 徒歩4分
取得価格 (A)	4,410百万円	6,370百万円	13,350百万円	4,370百万円	4,700百万円	2,280百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	4,800百万円	6,400百万円	13,400百万円	4,570百万円	4,740百万円	2,300百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	91.9%	99.5%	99.6%	95.6%	99.2%	99.1%
取得利回り	8.7%	4.9%	3.9%	4.3%	3.9%	4.0%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階 地上12階	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
延床面積	27,277.85㎡	3,340.70㎡	3,822.45㎡	3,358.28㎡	2,221.98㎡	4,036.27㎡
総賃貸可能面積	21,229.16㎡	3,417.70㎡	2,820.23㎡	2,656.53㎡	1,994.65㎡	2,579.08㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	株式会社東急ホテルズ	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)
テナント数	17	2	6	7	4	1
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>北海道随一の繁華街であり、国内を代表する観光地でもあるすすきのエリアに位置</li> <li>地下鉄「すすきの」駅徒歩2分で視認性も高くホテル・レストランを擁する商業施設</li> <li>毎年2月にさっぽろ雪まつりが開催される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日本を代表する商業集積地であり、「若者の街」「流行の発信地」として知られる渋谷エリアに所在</li> <li>渋谷センター街に立地し、昼夜を問わず高い繁華性を誇る街並みにマッチする都市型商業施設</li> <li>クラブアクトは、30年にわたり国内外のアーティストを数々迎える老舗のライブハウス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>西日本随一の商業エリア「心斎橋」の玄関口に位置</li> <li>心斎橋は、1日の歩行者が約9.8万人に達する、商業集積地として高い集客力を有する</li> <li>地下鉄「心斎橋」駅徒歩1分、地下街「クリスタ長堀」と直結し、交通便利性の高い立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6坪程度から130坪程度まで様々な商業区画を有し、多様な出店ニーズに対応が可能</li> <li>オフィス区画はテナントニーズを満たす十分なスペースを持ち、また、エリアにおいて高い競争力を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「骨董通り」と「みゆき通り」を結び、高い回遊性のある「美術館通り」に立地</li> <li>周辺には根津美術館や岡本太郎記念館等の文化施設が所在</li> <li>「ブルーノート東京」や「DS STORE」の旗艦店等が入居しており、カルチャー・ファッション感度の高い表参道・南青山エリアにおいて高い希少性を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>代官山エリアのメインストリートである「八幡通り」沿いに立地</li> <li>洗練されたアパレル店舗、飲食店が集積する代官山エリアの中心である代官山交差点に近至</li> <li>2011年以降の大型商業施設の開業により広域から集客が図れるエリア</li> <li>ハイエンドなイメージである代官山を好むテナントへの訴求力・意匠性の高いデザイン</li> </ul>

## ポートフォリオ一覧／都市型商業施設（3/3）

物件名	A-FLAG北心斎橋	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	大阪府大阪市中央区南船場	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	Osaka Metro御堂筋線 長堀鶴見緑地線 「心斎橋」駅 徒歩3分	東京臨海新交通臨海線 「お台場海浜公園」駅 徒歩2分 東京臨海高速鉄道りんかい線 「東京テレポート」駅 徒歩5分	東京メトロ丸の内線・銀座線・日比谷線 「銀座」駅 徒歩1分（直結）	東京メトロ千代田線・副都心線 「明治神宮前<原宿>」駅 徒歩2分
取得価格（A）	4,725百万円	12,740百万円	37,500百万円	13,200百万円
取得時不動産鑑定評価額（B）	4,770百万円	12,887百万円	39,000百万円	13,300百万円
対不動産鑑定評価額（A/B）	99.1%	98.9%	96.2%	99.2%
取得利回り	4.3%	4.4%	2.5%	3.1%
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨造	-	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階 地上7階	地上8階	-	(A棟) 地下2階 地上11階 (B棟) 地下1階 地上2階
延床面積	3,096.18㎡	67,506.91㎡	-	7,667.27㎡
総賃貸可能面積	2,536.75㎡	16,112.00㎡	1,130.04㎡	3,378.49㎡
稼働率	100.0%	99.7%	100.0%	95.2%
代表的テナント	株式会社プレスコーポレーション	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ィ・ニーズ
テナント数	5	85	1	15
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地下鉄「心斎橋」駅徒歩3分に立地</li> <li>■ 店舗が集積し、通行量の多い「心斎橋筋北商店街」アーケードに面する</li> <li>■ 交差点の角地立地であり、高い視認性を有する</li> <li>■ 商店街側からは、2階および地下階について直接階段による動線を有し、南側エレベーターと2方向での動線が確保されている</li> <li>■ スポーツクラブ、ライブハウス、携帯ショップ、飲食店等、日用性の高いテナントで構成されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ お台場エリアの「お台場海浜公園」に隣接</li> <li>■ 3階部分は施設名の由来ともなっているウッドデッキを配しており、デッキで近隣商業施設やお台場海浜公園と接続</li> <li>■ 「東京ジョイポリス」や「レゴランドディスカバリーセンター・東京」、「マダムタッソー・東京」等体験型の核テナントで構成されている</li> <li>■ 「レインボーブリッジ」や「お台場海浜公園」のイルミネーションなどの眺望が良好であり、国内はもとより、海外からの観光客や修学旅行生など幅広い客層が訪れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 数多くのグローバルブランドが出店し、高い競争力を持つ商業地である銀座に立地</li> <li>■ 銀座エリア内でも圧倒的な通行量を誇る数寄屋橋交差点の角地に面する</li> <li>■ 契約期間70年の長期安定的な定期借地契約を締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 原宿と渋谷の回遊性が高いエリア</li> <li>■ 開発による成長ポテンシャルを有する明治通り沿い</li> <li>■ 首都圏初出店のウェディング施設及び日本初出店を含む飲食店を中心としたテナント構成</li> </ul>

（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%又は60%）に相当する数値を記載しています。但し、「延床面積」、「テナント数」には、一棟全体の数値を記載しています

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・埼京線・ 湘南新宿ライン 「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・埼京線・ 湘南新宿ライン、 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩4分	JR山手線・中央・総武線、 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東海道線・山手線・ 京浜東北線・横須賀線、 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・三田線 「三田」駅 徒歩2分 JR山手線・京浜東北線 「田町」駅 徒歩4分
取得価格 (A)	7,400百万円	9,640百万円	4,070百万円	8,790百万円	4,540百万円	2,338百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	7,420百万円	9,950百万円	4,180百万円	8,850百万円	4,570百万円	2,400百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	99.7%	96.9%	97.4%	99.3%	99.3%	97.4%
取得利回り	5.4%	4.9%	5.1%	5.0%	4.7%	4.7%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	-
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	-
延床面積	10,297.73m <sup>2</sup>	12,167.57m <sup>2</sup>	4,201.59m <sup>2</sup>	9,958.33m <sup>2</sup>	8,242.61m <sup>2</sup>	-
総賃貸可能面積	7,342.60m <sup>2</sup>	7,950.49m <sup>2</sup>	3,106.17m <sup>2</sup>	7,303.69m <sup>2</sup>	4,476.35m <sup>2</sup>	1,287.96m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 周辺は恵比寿エリアの中でも特にオフィスビルの集積がみられ、認知度を有するエリア</li> <li>■ 周辺に所在するオフィスビルと比較し、基準階面積が約243坪と規模の面で優位性を有する</li> <li>■ 2011年に大規模リニューアルが実施され、相応のグレード感を維持している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 恵比寿エリアは、交通利便性の高さから、ソフトウェア開発等のIT企業やアパレル企業などとともに、飲食関連企業、エステ・クリニック・各種スクールなどのサービス関連企業の需要も高いことが特徴</li> <li>■ 基準階面積約500坪の大型フロア</li> <li>■ 2017年に共用部リニューアル工事を実施済み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 明治通り沿道に位置する良好な視認性</li> <li>■ 1フロア約104坪の無柱空間を実現しているため効率的な利用が可能</li> <li>■ サイドコアを擁する汎用性の高い長方形であるため、分割貸しも対応が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 周辺に所在するオフィスビルと比較し規模の面で優位性を有する</li> <li>■ 2008年に耐震補強を含む大規模リニューアル工事を実施済み</li> <li>■ 平面駐車場を充分確保しており、商品や建材の搬出が必要となるアパレルをはじめ様々な企業などに相応の訴求力を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「イタリア街」として親しまれる「汐留」西街区の北側に位置し、高い交通利便性を有する</li> <li>■ 免震構造を備えているため、周辺のオフィスビルに対し一定の競争力を有する</li> <li>■ 「汐留」駅周辺の大規模ビルに入居する大企業テナントの関連会社や取引先の需要も見込める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ JR線、都営地下鉄線の各線が利用可能であり、都心近接性・交通利便性に優れたエリア</li> <li>■ JR「田町」駅は、新幹線停車駅の「品川」駅、羽田空港へのアクセスが良好な「浜松町」駅まで、それぞれ一駅という地理的な環境もあり、多くの大手企業が本社を構える</li> </ul>

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・埼京線・ 湘南新宿ライン、 東京メトロ丸の内線・ 有楽町線・副都心線、 西武池袋線、東武東上線 「池袋」駅 徒歩6分	JR東海道線・山手線・ 京浜東北線・横須賀線、 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・東海道新幹線・東海道 線・京浜東北線・横須賀線、 京急本線「品川」駅 徒歩4分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、 りんかい線「大崎」駅 徒歩4分	JR山手線・京浜東北線・ 「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄浅草線・大江戸線 「大門」駅 徒歩3分
取得価格 (A)	3,990百万円	5,650百万円	5,730百万円	3,800百万円	10,690百万円(区分所有分)	30,300百万円 / 20,400百万円 /20,900百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	4,020百万円	5,780百万円	5,750百万円	3,800百万円	11,200百万円(区分所有分)	30,450百万円/ 20,700百万円 /21,100百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	99.3%	97.8%	99.7%	100.0%	95.4%	99.5% / 98.6%/99.1%
取得利回り	5.2%	5.1%	4.5%	4.6%	4.6%	4.2% / 4.1%/3.9%
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート、 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
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
延床面積	4,709.05m <sup>2</sup>	7,143.97m <sup>2</sup>	5,782.65m <sup>2</sup>	3,937.61m <sup>2</sup>	54,363.84m <sup>2</sup> (全体)	115,930.83m <sup>2</sup> (一棟全体)
総賃貸可能面積	3,409.73m <sup>2</sup>	5,052.14m <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>
稼働率	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 明治通り沿いに位置し、良好な視認性を有する</li> <li>■ 近隣では鉄道会社による大型複合開発、豊島区庁舎の跡地再開発が計画されており、今後の更なる発展が期待される</li> <li>■ フロア形状は、サイドコアを擁する汎用性の高いL字型(整形)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ JR 各線・東京メトロ 銀座線・都営地下鉄 浅草線・新交通ゆりかもめが乗り入れる「新橋」駅徒歩3分と利便性の高い立地</li> <li>■ 交通利便性を求め、様々な業種・業態のテナントの需要が見込める</li> <li>■ 新橋駅東口再開発が検討されており、今後の更なる発展が期待される</li> <li>■ 2012～2013年には2-5階のリニューアル工事を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩3分、JR「五反田」駅徒歩4分の好立地</li> <li>■ 東急不動産が開発したオフィスビルで、特徴的なファサードを有する</li> <li>■ 築浅、OAフロア100mm、個別空調、グリッド型天井等ハイスベックな設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ JR「品川」駅徒歩4分に立地、複数のJR在来線に加え、東海道新幹線も利用可能、また京急線を経由して羽田空港へのダイレクトアクセスが可能であり、高い広域交通利便性を有する</li> <li>■ 賃貸スペースはコンパクトながらも執務空間は無柱で効率性の高い仕様</li> <li>■ OAフロア、個別空調等、テナントニーズを十分満たす設備水準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ JR山手線等「大崎」駅徒歩4分と利便性の高い立地</li> <li>■ 最新の制震・耐震システムに加え、ビル非常用発電設備(連続運転48時間の非常用電源が供給可能)やテナント用非常用発電機の設置スペース確保等、BCP対応完備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ JR「浜松町」駅にも至近で視認性の高い、優れたオフィス立地</li> <li>■ JR「浜松町」駅、都営地下鉄「大門」駅から徒歩3分、かつ羽田空港、東京・品川駅等の主要ターミナル駅へのダイレクトアクセスが可能であり、高い交通利便性を有する</li> <li>■ オフィス基準階面積が1,000坪超と広大で、高い希少性を有し、またフロア分割により、幅広いテナントニーズにも対応可能</li> </ul>

(注) 「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。但し、「延床面積」は一棟全体の数値を記載しています。

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	A-PLACE新橋駅前
					
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	東京都港区新橋
最寄駅	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「渋谷」駅 徒歩4分他	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・東海道新幹線・東海道線・京浜東北線・横須賀線、京急本線「品川」駅 徒歩7分	JR東海道線・山手線・京浜東北線・横須賀線、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1分
取得価格 (A)	7,072百万円	4,810百万円	7,280百万円	18,800百万円	20,500百万円
取得時不動産鑑定評価額(B)	7,160百万円	4,900百万円	7,390百万円	19,000百万円	22,500百万円
対不動産鑑定評価額(A/B)	98.8%	98.2%	98.5%	98.9%	91.1%
取得利回り	4.4%	4.4%	4.3%	4.2%	5.4%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
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
延床面積	5,321.23m <sup>2</sup>	4,331.70m <sup>2</sup>	5,961.02m <sup>2</sup>	21,114.32m <sup>2</sup>	8,541.70m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	4,010.69m <sup>2</sup>	2,995.72m <sup>2</sup>	4,316.89m <sup>2</sup>	14,658.98m <sup>2</sup>	6,484.57m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「恵比寿」駅から徒歩6分の明治通り沿いに位置しており、かつ角地でもあることから採光性や視認性に優れている</li> <li>■築年数は20年を超えているものの、2008年に空調の個別化、エントランスの意匠及びトイレの更新等の全館リニューアルを実施しており、設備面でのテナント訴求力も良好</li> <li>■2016年～2017年にかけて外壁の大規模リニューアルを実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■渋谷駅東口は、国道246号渋谷駅周辺整備や再開発事業により、歩行者デッキやエスカレーターによるアクセス性の向上等により、今後の発展、利便性の向上が見込まれる</li> <li>■2011～2012年にかけて大規模リニューアルを実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■JR山手線「五反田」駅から西口徒歩1分の駅至近に立地</li> <li>■基準階面積は148坪、天井高2,600mm、個別空調、フリーアクセスフロア等の設備を有し、分割対応も可能な整形無柱空間により様々なテナントニーズに対応可能な貸室</li> <li>■「五反田」駅からの視認性と抜群の利便性により、来店型店舗等の幅広いテナント需要を取り込むことが可能な希少性の高さ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■複数のJR在来線に加え、東海道新幹線が利用可能、また京急線を経由して羽田空港へのダイレクトアクセスが可能であり、高い広域交通利便性を有する</li> <li>■リニア新幹線の開業による将来的な発展が期待されるエリア</li> <li>■基準階面積は約687坪、リニューアルも実施しており、高いビルズベックと競争力を持つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■交通利便性が高く日本有数のターミナル駅である「新橋」駅より徒歩1分</li> <li>■飲食店、家電量販店、カラオケ店等店舗利用のほか、オフィスビル等の多様な利用も見られ、銀座エリアを訪れる顧客とオフィスワーカーの起点となる場所に立地</li> <li>■2018年にオフィスエントランスを新設するなど大規模リニューアルを実施</li> <li>■基準階面積205坪、天井高3,000mm、個別空調等の設備を有する</li> </ul>

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・福知山線・東西線 「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・大井町線 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅 多摩都市モルレル線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線・ 名港線「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線・東海道本線 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
取得価格 (A)	12,000百万円	8,500百万円	2,710百万円	2,840百万円(区分所有分)	6,980百万円	5,250百万円/5,850百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	12,100百万円	8,880百万円	2,950百万円	2,990百万円(区分所有分)	7,120百万円	5,800百万円/5,900百万円
対鑑定評価額 (A/B)	99.2%	95.7%	91.9%	95.0%	98.0%	90.5%/99.2%
取得利回り	5.0%	6.4%	6.7%	6.6%	5.6%	6.2%/5.5%
構造	-	鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
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
延床面積	-	27,408.34m <sup>2</sup>	14,032.05m <sup>2</sup>	31,553.75m <sup>2</sup> (全体)	12,783.13m <sup>2</sup>	34,248.71m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	27,465.44m <sup>2</sup>	28,098.02m <sup>2</sup>	14,032.05m <sup>2</sup>	5,181.58m <sup>2</sup> (区分所有分)	9,314.90m <sup>2</sup>	20,229.25m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域最大級のスポーツクラブ・シネマ複合施設をはじめ、約140店舗の専門店を複合した、駅直結の尼崎を代表する商業施設</li> <li>■ 借地人との30年間の事業用定期借地契約を基礎に安定した収益性が見込まれる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大阪と泉北ニュータウンを結ぶ要として居住集積が拡大している中百舌鳥エリアに所在</li> <li>■ 足元商圏ではNo.1といえるNSCとなっている</li> <li>■ 20年間の定期建物賃貸借契約を基礎に安定した収益性が見込まれる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 東京都心からのアクセス性が高く、幹線道路沿いに立地し、厚い商圏を有する</li> <li>■ ロードサイドに出店する大型店にとって希少性を有する立地</li> <li>■ 現テナントと2023年までの定期建物賃貸借契約を新たに締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 京王相模原線、小田急多摩線及び多摩都市モルレルが利用でき、交通利便性が高い</li> <li>■ 多摩ニュータウンの核となるエリアとして高い居住集積を有し、駅や周辺商業施設とペDESTリアンデッキでの接続により立地面において街との一体化が図られている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「名古屋」駅や中部国際空港へのアクセス性が高い「金山」駅の駅前立地し、基準階300坪超のフロア規模と、ランドマーク性の高い外観により、エリア内で十分な競争力を有している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日本銀行大阪支店や大阪市役所などの金融・行政機関、朝日新聞や関西電力等の大手企業の拠点が多く、オフィス集積度の高い中之島エリアの中でも、視認性に優れた場所に立地</li> </ul>

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（5階から20階）	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多	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「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
取得価格 (A)	5,790百万円	4,820百万円	19,000百万円(区分所有分)	3,930百万円	6,100百万円	19,800百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	5,810百万円	4,820百万円	19,600百万円(区分所有分)	4,350百万円	6,270百万円	20,000百万円
対鑑定評価額 (A/B)	99.7%	100.0%	96.9%	90.3%	97.3%	99.0%
取得利回り	5.1%	5.5%	4.3%	6.4%	5.0%	4.0%
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート	鉄骨造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造
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
延床面積	7,040.95㎡	9,719.38㎡	22,003.14㎡ (全体)	14,009.06㎡	13,848.76㎡	23,483.28㎡
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㎡	15,950.45㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	93.8%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都心へのアクセスが良好な「大森」駅 徒歩3分、駅前ロータリー付近に立地する商業施設</li> <li>■ 日常生活関連のテナントで構成され、駅から近い生活密着型の施設として、相応の競争力を有する</li> <li>■ プール8コース、スタジオ等を有する1,200坪の大型スポーツクラブが入居</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2014年7月に開業</li> <li>■ 家電量販店「ケーズデンキ」、食品スーパー「オーケーストア」、回転寿司チェーン「はま寿司」の大手3テナントで構成され、近隣住民が日常使いできる、生活密着型の商業施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大阪におけるオフィス・商業の中心である梅田エリアに所在</li> <li>■ 2010年竣工、延床面積約6,700坪の大型オフィスビル</li> <li>■ 16分割制御が可能な空調設備や高度な制震装置を備えた最新鋭スベックビル</li> <li>■ オフィス基準階面積265坪、整形の無柱空間は、最大8分割まで可能であり、幅広いテナントニーズに対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ みなとみらい線「馬車道」駅から徒歩1分の駅直上に立地</li> <li>■ 近隣には神奈川県庁舎や横浜第二合同庁舎などの官公庁、UR都市再生機構が本社を構える横浜アイランドタワーなどの業務施設が集積</li> <li>■ 基準階面積は347坪と大きく、様々なテナント需要を取り込み、退去リスクの低いマルチテナント型オフィスビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 政令指定都市の中で人口増加率No.1の福岡市の中でも増加率が著しい博多区に立地</li> <li>■ 片側2車線の生活幹線道路である筑紫通りに間口広く面した高い視認性と良好なアプローチ</li> <li>■ TSUTAYAやユニクロ等の全国展開のテナントが多く入居する、“人”が集まる商業施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 西日本随一の商業エリアである心齋橋の中でもホテル開発やラグジュアリーブランド旗艦店が立ち並び御堂筋沿いの立地</li> <li>■ 中小型オフィスの多い心齋橋エリアにおいて基準階面積374坪と規模における競争優位性を有する</li> <li>■ 2016～2017年にかけて実施した外観・共用部のリニューアル工事によりビルグレードがアップ</li> </ul>

## 既存物件の鑑定評価額比較一覧

➤ 2018年11月期（第14期）末の鑑定評価額の合計は、キャプレートの低下や収支改善等により対前期+67億円、含み益は817億円にまで拡大

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 (2018.11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)		
						2018.5末 時点(C)	2018.11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	10.4%	44,757	59,100	61,200	2.7%	2,100	16,200	16,443	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注1)	11,450	2.7%	11,744	15,000	15,500	4.0%	500	4,050	3,756	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	8,430	2.0%	8,251	11,300	11,900	3.2%	600	3,470	3,649	
	UR-5	京都丸パーキングビル	8,860	2.1%	8,736	11,000	11,000	4.9%	0	2,140	2,264	
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	0.7%	3,070	3,730	3,750	3.5%	20	750	680	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.9%	20,753	26,800	26,900	4.0%	100	5,570	6,147	
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	1.0%	4,723	7,080	7,090	5.5%	10	2,680	2,367	
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.5%	6,358	7,430	7,930	4.0%	500	1,560	1,572	
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	3.1%	13,437	14,600	14,600	3.6%	0	1,250	1,163	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	1.0%	4,401	4,880	4,880	3.5%	0	510	479	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	1.1%	4,722	4,760	4,920	3.6%	160	220	198	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.5%	2,345	2,340	2,340	3.9%	0	60	△5	
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	1.1%	4,847	4,740	4,740	3.9%	0	15	△107	
	UR-15	デックス東京ビーチ(注1)	12,740	3.0%	12,892	12,887	12,887	4.0%	0	147	△5	
		小計		151,015	35.0%	151,044	185,647	189,637	-	3,990	38,622	38,592
		TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.7%	7,289	10,300	10,800	3.6%	500	3,400	3,511
TO-2		A-PLACE恵比寿南	9,640	2.2%	9,411	13,900	14,600	3.5%	700	4,960	5,189	
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	0.9%	3,907	4,710	4,710	3.9%	0	640	803	
TO-4		A-PLACE青山	8,790	2.0%	8,615	9,970	10,100	4.0%	130	1,310	1,485	
TO-5		ルオーゴ汐留	4,540	1.1%	4,256	6,220	6,220	3.6%	0	1,680	1,964	
TO-6		田町スクエア(底地)(注2)	2,338	0.5%	2,362	2,770	2,830	3.6%	60	492	468	
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	0.9%	3,757	5,020	5,120	4.1%	100	1,130	1,363	
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	1.3%	5,701	6,670	7,080	3.8%	410	1,430	1,379	
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	1.3%	5,529	6,940	6,970	3.7%	30	1,240	1,441	
TO-10		A-PLACE品川	3,800	0.9%	3,787	4,300	4,400	3.6%	100	600	613	
TO-11		大崎ウイズタワー	10,690	2.5%	10,713	14,600	14,600	3.5%	0	3,910	3,887	
TO-12		汐留ビルディング(注1)	71,600	16.6%	71,141	75,600	75,600	3.4%	0	4,000	4,459	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.6%	7,112	7,700	7,700	3.7%	0	628	588	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	1.1%	4,970	5,350	5,350	3.6%	0	540	380	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.7%	7,546	7,690	7,690	3.8%	0	410	144	
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	4.4%	18,876	19,500	19,500	3.9%	0	700	624	
TO-17		A-PLACE新橋駅前	20,500	4.8%	20,921	20,300	20,500	3.6%	200	0	△421	
	小計		196,700	45.6%	195,900	221,540	223,770	-	2,230	27,070	27,869	
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.8%	12,113	13,900	13,900	4.3%	0	1,900	1,787	
	AA-2	icotなかもず	8,500	2.0%	8,137	10,300	10,500	5.0%	200	2,000	2,363	
	AA-4	icot満の口	2,710	0.6%	2,629	3,230	3,170	5.5%	△60	460	541	
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.7%	2,645	3,890	3,880	5.1%	△10	1,040	1,235	
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.6%	6,377	8,530	8,550	5.1%	20	1,570	2,173	
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.6%	10,970	14,100	14,300	4.0%	200	3,200	3,330	
	AA-8	icot大森	5,790	1.3%	5,674	6,750	6,870	4.4%	120	1,080	1,196	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.1%	4,709	5,030	5,020	5.3%	△10	200	311	
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	4.4%	19,431	21,300	21,300	3.7%	0	2,300	1,869	
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.9%	4,012	4,500	4,500	4.9%	0	570	488	
	AA-12	コマースモール博多	6,100	1.4%	6,336	6,270	6,290	4.8%	20	190	△46	
		小計		83,770	19.4%	83,038	97,800	98,280	-	480	14,510	15,241
	合計			431,485	100.0%	429,984	504,987	511,687	-	6,700	80,202	81,702

(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」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%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

## 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)	
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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	UR-6	A-FLAG赤坂	2013年8月30日	3,000	4.3%	-	4.3%	4.2%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.5%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%
	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%
	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%
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	2017年12月1日	4,725	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%
	UR-15	テックス東京ビーチ(注2)	2018年1月5日	12,740	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	4.0%
	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%
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%	
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%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	
TO-4		A-PLACE青山	2012年6月13日	8,790	4.9%	4.9%	4.8%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	
TO-5		ルオーゴザ留	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%	
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%	
TO-7		A-PLACE池袋	2012年6月13日	3,990	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	
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%	
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%	
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%	
TO-11		大崎ウイズタワー	2014年6月24日	10,690	4.3%	-	-	-	4.2%	4.1%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	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%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%
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%	
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%	
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%	
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%	
TO-17	A-PLACE新橋駅前(注5)	2012年6月13日	20,500	4.9%	4.9%	4.8%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%		
AA ACTIVA ACCOUNT アクティバアカウント	AA-1	あまがさきキーズモール(底地)	2012年6月13日	12,000	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	
	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%	5.1%	5.1%	5.0%	
	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%	
	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%	
	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%	
			2013年1月25日	5,250	5.0%	-	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AA-7	大阪中之島ビル(注6)	2014年12月19日	5,850	4.8%	-	-	-	-	-	-	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	
			2013年12月19日	5,790	5.1%	-	-	-	5.0%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	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%	
	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%	
	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%	
	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%

(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」及び「テックス東京ビーチ」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び49%)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15%、10%及び10%)に相当する数値を記載しています

(注5)「A-PLACE新橋駅前(旧「新橋ブレイス」)」については、2018年6月1日(第14期)より、カテゴリー及び物件名称の変更を行っております

(注6)「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

## ■ 既存42物件 (2018年11月期 (第14期末) 時点)

(単位: 百万円)

カテゴリー	物件 番号	物件名	取得 価格	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	61,200	61,950	2.7%	60,375	2.4%	2.8%	1,668	2.9
	UR-2	東急プラザ赤坂(注3)(注4)	11,450	2.3%	T	15,500	15,700	4.0%	15,400	4.1%	4.2%	725	3.6
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注5)	8,430	1.7%	T	11,900	12,000	3.2%	11,800	3.4%/3.3%	3.4%	384	5.7
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.8%	D	11,000	11,100	4.9%	11,000	4.9%	5.1%	555	2.4
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	0.6%	J	3,750	3,810	3.5%	3,680	3.3%	3.7%	138	6.4
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.2%	J	26,900	27,300	4.0%	26,500	3.8%	4.2%	1,097	2.6
	UR-8	A-FLAG札幌(注4)	4,410	0.9%	D	7,090	7,090	5.5%	7,090	5.3%	5.7%	463	0.3
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.3%	D	7,930	7,940	4.0%	7,930	3.8%	4.2%	325	7.9
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	2.7%	V	14,600	14,500	3.6%	14,600	3.4%	3.8%	523	6.9
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.9%	D	4,880	4,940	3.5%	4,850	3.2%	3.6%	180	6.4
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	J	4,920	5,000	3.6%	4,830	3.4%	3.8%	182	7.5
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.5%	V	2,340	2,390	3.9%	2,290	3.7%	4.1%	88	4.2
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	0.9%	V	4,740	4,920	3.9%	4,680	3.6%	4.0%	194	5.4
	UR-15	デックス東京ビーチ(注3)	12,740	2.5%	M	12,887	13,083	4.0%	12,642	3.8%	4.2%	566	4.0
	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	10,800	11,100	3.6%	10,700	3.7%	3.8%	445
TO-2		A-PLACE恵比寿南	9,640	1.9%	T	14,600	14,700	3.5%	14,600	3.6%	3.7%	528	8.0
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	0.8%	V	4,710	4,790	3.9%	4,630	3.7%	4.1%	191	5.1
TO-4		A-PLACE青山(注4)	8,790	1.8%	D	10,100	10,100	4.0%	10,100	3.8%	4.2%	422	8.9
TO-5		ルオーゴ汐留	4,540	0.9%	D	6,220	6,280	3.6%	6,190	3.4%	3.8%	236	2.7
TO-6		田町スクエア(底地)	2,338	0.5%	T	2,830	2,960	3.6%	2,780	4.0%	3.8%	107	(注6)-
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	0.8%	J	5,120	5,200	4.1%	5,030	3.9%	4.3%	218	3.2
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	1.1%	J	7,080	7,220	3.8%	6,930	3.6%	4.0%	287	7.4
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	1.1%	M	6,970	7,060	3.7%	6,870	3.5%	3.9%	262	6.1
TO-10		A-PLACE品川	3,800	0.8%	J	4,400	4,480	3.6%	4,320	3.4%	3.8%	166	4.9
TO-11		大崎ウイズタワー	10,690	2.1%	D	14,600	14,600	3.5%	14,600	3.1%	3.5%	512	2.4
TO-12		汐留ビルディング(注3)	71,600	14.3%	M	75,600	79,450	3.4%	73,850	3.2%	3.6%	2,720	2.6

(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」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%及び35%)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5年目は3.4%、6年目以降は3.3%です

(注6)「田町スクエア(底地)」は、底地物件であるため記載していません

(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-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.4%	V	7,700	7,870	3.7%	7,530	3.5%	3.9%	295	5.2
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	1.0%	V	5,350	5,420	3.6%	5,270	3.3%	3.7%	201	4.3
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.5%	V	7,690	7,810	3.8%	7,570	3.5%	3.9%	301	7.7
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	3.7%	M	19,500	19,700	3.9%	19,200	3.7%	4.1%	787	4.3
	TO-17	A-PLACE新橋駅前	20,500	4.1%	D	20,500	21,100	3.6%	20,300	3.3%	3.7%	755	6.8
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.4%	J	13,900	14,000	4.3%	13,700	4.0%	4.5%	600	(注5)-
	AA-2	icotなかもず(注3)	8,500	1.7%	T	10,500	10,700	5.0%	10,400	4.9%/5.0%/5.1%	5.2%	548	4.8
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.5%	M	3,170	3,240	5.5%	3,100	5.3%	5.9%	182	8.3
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.6%	J	3,880	3,890	5.1%	3,870	4.7%	5.3%	201	1.8
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.4%	V	8,550	8,690	5.1%	8,400	4.9%	5.3%	449	5.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.2%	J	14,300	14,500	4.0%	14,100	3.8%	4.2%	657	7.9
	AA-8	icot大森	5,790	1.2%	J	6,870	6,940	4.4%	6,790	4.2%	4.6%	308	3.9
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.0%	V	5,020	5,040	5.3%	4,990	5.1%	5.5%	264	7.7
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.8%	D	21,300	21,900	3.7%	21,100	3.4%	3.8%	815	2.4
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.8%	M	4,500	4,600	4.9%	4,400	4.6%	5.1%	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
	小計(既存42物件)			431,485	86.0%	-	511,687	521,373	-	505,257	-	-	20,102

### 新規取得資産 (2019年1月17日時点)

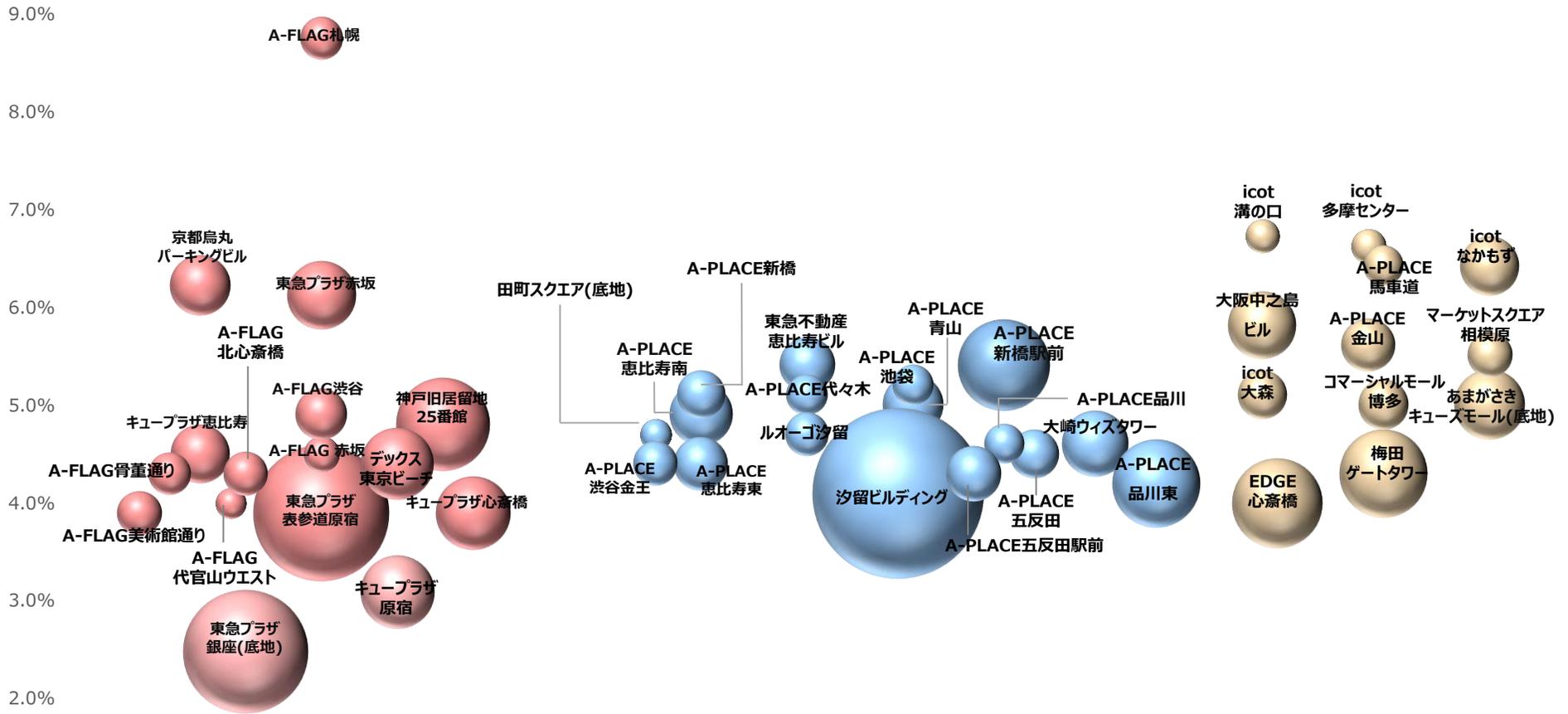
カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関(注1)	期末算定価額	収益価格						PML(%)
							直接還元法による価格	直接還元利回り(%)	DCF法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(注2)	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注4)	37,500	7.5%	M	39,000	38,400	2.6%	39,000	2.5%	-	952	(注5)-
	UR-17	キュープラザ原宿(注4)	13,200	2.6%	V	13,300	13,500	3.0%	13,100	2.7%	3.1%	405	5.1
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	3.9%	V	20,000	20,200	3.8%	19,800	3.5%	3.9%	798	5.0
小計(新規取得資産)			70,500	14.0%	-	72,300	72,100	-	71,900	-	-	2,155	-
合計			501,985	100%	-	583,987	593,473	-	577,157	-	-	22,257	(注6)2.2

(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)「icotなかもず」の割引率は、1年目から4年目は4.9%、5年目から9年目は5.0%、10年目以降は5.1%です

(注4)「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30%及び60%)に相当する数値を記載しています(注5)「あまがさきキューズモール(底地)」及び「東急プラザ銀座(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、2018年10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



**物件数：16物件**  
**平均取得利回り：4.1%**  
**取得価格：2,017億円**



**物件数：17物件**  
**平均取得利回り：4.5%**  
**取得価格：1,967億円**

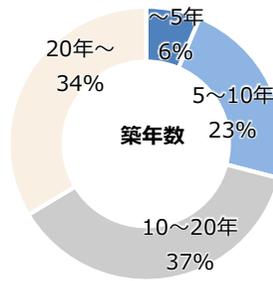
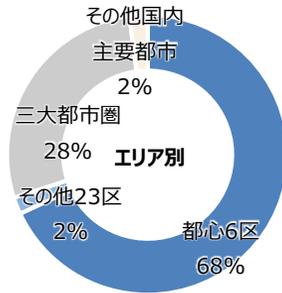
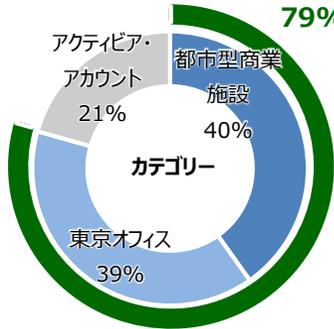


**物件数：12物件**  
**平均取得利回り：5.1%**  
**取得価格：1,036億円**

物件数：45物件、ポートフォリオ平均取得利回り：4.5%、取得価格：5,020億円

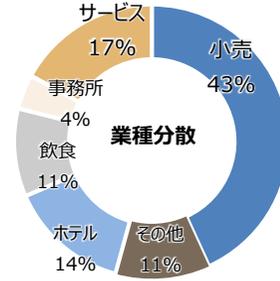
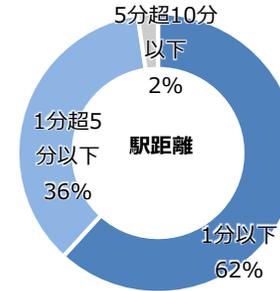
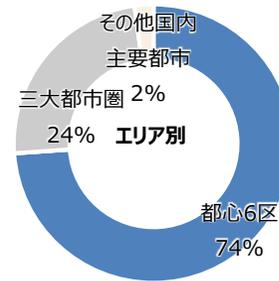
ポートフォリオ全体

都市型商業施設  
及び東京オフィス  
79%

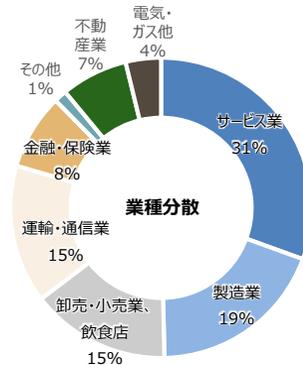
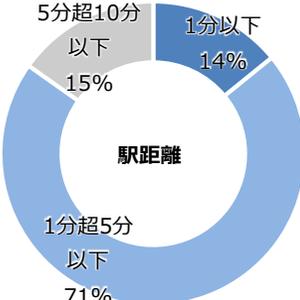
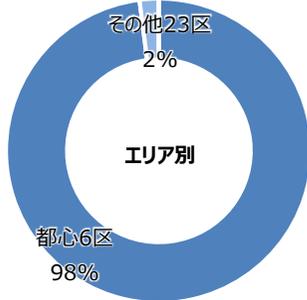


平均築年数  
17.3年

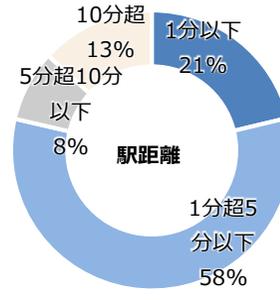
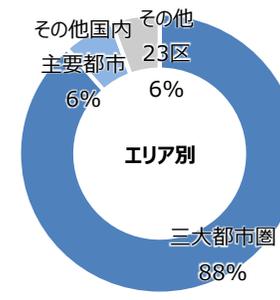
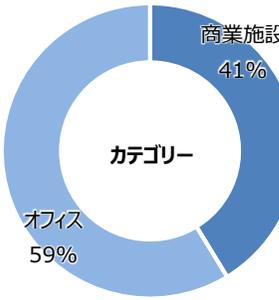
都市型商業施設



東京オフィス



アクティビア・アカウント



(注1)2019年1月10日に取得した「東急プラザ銀座（底地）」、「キュープラザ原宿」及び「EDGE心齋橋」の3物件を含む45物件で算出しています  
 (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  
 (注4)業種分散は2018年11月末時点の年間賃料に基づいて算出しています

## 2018年11月期末（第14期末）貸借対照表（詳細）

	(単位：千円)				
	2018年5月期末 (第13期末)	2018年11月期末 (第14期末)		2018年5月期末 (第13期末)	2018年11月期末 (第14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	9,498,104	10,023,157	営業未払金	846,139	913,616
信託現金及び信託預金	3,116,967	3,067,204	短期借入金	9,100,000	9,100,000
営業未収入金	645,833	848,825	1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
前払費用	455,470	294,817	1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	19,600,000
未収消費税等	47,699	-	未払金	234,813	73,949
その他	6,514	3,066	未払費用	809,070	902,125
<b>流動資産合計</b>	<b>13,770,589</b>	<b>14,237,072</b>	未払法人税等	708	976
<b>固定資産</b>			未払消費税等	-	457,386
<b>有形固定資産</b>			前受金	314,273	428,888
信託建物	83,050,493	83,354,620	預り金	4,755	566
減価償却累計額	△9,675,982	△10,879,394	<b>流動負債合計</b>	<b>33,809,761</b>	<b>35,477,509</b>
<b>信託建物(純額)</b>	<b>73,374,511</b>	<b>72,475,226</b>	<b>固定負債</b>		
信託構築物	689,748	696,585	投資法人債	14,000,000	14,000,000
減価償却累計額	△150,438	△168,417	長期借入金	153,750,000	152,650,000
<b>信託構築物(純額)</b>	<b>539,310</b>	<b>528,167</b>	信託預り敷金及び保証金	20,604,450	19,494,916
信託機械及び装置	1,364,809	1,390,538	その他	6	2
減価償却累計額	△300,583	△330,343	<b>固定負債合計</b>	<b>188,354,456</b>	<b>186,144,918</b>
<b>信託機械及び装置(純額)</b>	<b>1,064,225</b>	<b>1,060,195</b>	<b>負債合計</b>	<b>222,164,217</b>	<b>221,622,427</b>
信託工具、器具及び備品	183,401	193,307			
減価償却累計額	△82,287	△98,107	<b>純資産の部</b>		
<b>信託工具、器具及び備品(純額)</b>	<b>101,113</b>	<b>95,200</b>	<b>投資主資本</b>		
信託土地	346,689,270	346,689,270	出資総額	217,091,520	217,091,520
信託建設仮勘定	-	6,708	剰余金		
<b>有形固定資産合計</b>	<b>421,768,431</b>	<b>420,854,767</b>	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,611,254	6,696,690
<b>無形固定資産</b>			剰余金合計	6,611,254	6,696,690
信託借地権	9,130,097	9,130,097	投資主資本合計	223,702,774	223,788,210
その他	2,575	2,118	<b>評価・換算差額等</b>		
<b>無形固定資産合計</b>	<b>9,132,673</b>	<b>9,132,216</b>	繰延ヘッジ損益	74,904	54,245
<b>投資その他の資産</b>			評価・換算差額等合計	74,904	54,245
長期前払費用	1,078,965	1,080,595	<b>純資産合計</b>	<b>223,777,679</b>	<b>223,842,455</b>
デリバティブ債権	74,904	54,245	<b>負債純資産合計</b>	<b>445,941,897</b>	<b>445,464,883</b>
繰延税金資産	5	18			
その他	38,742	38,322			
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>1,192,618</b>	<b>1,173,181</b>			
<b>固定資産合計</b>	<b>432,093,723</b>	<b>431,160,166</b>			
<b>繰延資産</b>					
投資法人債発行費	77,584	67,645			
繰延資産合計	77,584	67,645			
<b>資産合計</b>	<b>445,941,897</b>	<b>445,464,883</b>			

## 2018年11月期（第14期）損益計算書（詳細）

	(単位：千円)	
	2018年5月期 (第13期)	2018年11月期 (第14期)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	12,409,430	12,673,479
その他貸貸事業収入	917,584	1,141,921
<b>営業収益合計</b>	<b>13,327,014</b>	<b>13,815,400</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	4,706,236	5,076,357
資産運用報酬	1,034,028	1,077,918
資産保管手数料	12,427	12,638
一般事務委託手数料	32,131	32,248
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	67,522	66,403
<b>営業費用合計</b>	<b>5,855,645</b>	<b>6,268,867</b>
<b>営業利益又は営業損失(△)</b>	<b>7,471,369</b>	<b>7,546,533</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	81	55
有価証券利息	-	-
未払分配金戻入	908	830
還付加算金	-	409
受取保険金	-	149
<b>営業外収益合計</b>	<b>990</b>	<b>1,443</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	615,512	595,522
投資法人債利息	35,235	37,928
投資法人債発行費償却	9,546	9,938
投資口交付費	46,468	54,545
融資関連費用	153,550	151,997
その他	500	500
<b>営業外費用合計</b>	<b>860,813</b>	<b>850,432</b>
<b>経常利益又は経常損失(△)</b>	<b>6,611,545</b>	<b>6,697,544</b>
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	6,611,545	6,697,544
法人税、住民税及び事業税	721	984
法人税等調整額	12	△12
<b>法人税等合計</b>	<b>734</b>	<b>971</b>
当期純利益又は当期純損失(△)	6,610,811	6,696,573
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	442	117
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>6,611,254</b>	<b>6,696,690</b>

## 物件別稼働率

▶ 期末平均稼働率は、**上場以来99%以上を維持**しており、2018年11月期（第14期）末の稼働率は**99.9%**と高位安定的に推移

	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)	
	UR-1	東急ブラザ表参道原宿	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%	
	UR-2	東急ブラザ赤坂	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%	
	UR-3	キューブラザ恵比寿	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%	
	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	京都烏丸パーキングビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-6	A-FLAG赤坂	-	-	84.2%	84.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	74.1%	90.0%	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%
	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%
	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%
	UR-10	キューブラザ心齋橋	-	-	-	-	-	-	-	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%
	UR-11	A-FLAG骨董通り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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%
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	
	UR-15	デックス東京ビーチ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	99.7%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	TO-5	ルオー汐留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	-	-	-	-	-	-	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%	
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	-	-	-	-	-	-	-	-	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%	
	TO-17	A-PLACE新橋駅前(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	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%	
	AA-10	梅田ゲートタワー	-	-	-	-	-	-	-	-	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	AA-11	A-PLACE馬車道	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	
	AA-12	コマースモール博多	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.0%	97.0%	
	アクトビア・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%	
	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%	

(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、カテゴリー及び物件名称の変更を行っております

## 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 <sup>2</sup> )	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	7.3	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	7.2	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 <sup>g</sup>	26,529	6.4	2027年7月
4. タイムズ24株式会社	京都丸丸パーキングビル	21,224	5.1	-
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	3.4	-
6. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	3.4	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	2.9	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	2.5	-
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	6,101	1.5	2020年4月

(注1)2018年11月末時点の賃貸借契約に基づき、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」及び「EDGE心齋橋」を追加した45物件で算出しています(但し、「東急プラザ銀座(底地)」は2019年1月10日締結の賃貸借契約に基づき記載しております)

(注2)面積比率は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計に対する比率です。小数点第2位を四捨五入して記載しております(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

## 2. 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%)

(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

## 3. 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)	16.0 (9.3)	4.3(3.6)	9.8(7.2)	10.1(6.5)
契約残存年数(年)	12.1 (4.9)	2.7(2.1)	6.1(3.9)	7.1(3.5)

(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)2018年11月末日時点の賃貸借契約に基づき、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」及び「EDGE心齋橋」を追加した45物件で算出しています(但し、「東急プラザ銀座(底地)」は2019年1月10日締結の賃貸借契約に基づき記載しております)

(注3)各数値は賃料ベースで算出しております

## 2018年11月期（第14期）の物件別賃貸事業収支（1/3）

(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 パルクビル	A-FLAG 赤坂	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)
①賃貸事業収益	1,101,047	656,253	275,165	(注2)	107,851	744,420	677,651	212,075	345,331	121,961	138,673	(注2)	110,223	634,257
賃貸事業収入	1,042,366	555,117	240,238	(注2)	82,542	661,670	598,387	203,514	327,406	115,831	111,075	(注2)	99,584	496,049
その他 賃貸事業収入	58,680	101,136	34,926	(注2)	25,309	82,750	79,263	8,560	17,924	6,129	27,597	(注2)	10,639	138,208
②賃貸事業費用	245,679	261,684	64,772	39,396	36,348	208,941	256,345	86,639	49,119	37,848	57,242	29,548	25,565	270,485
管理業務費	88,301	82,621	17,143	3,737	11,277	77,767	121,267	40,488	10,025	13,294	16,379	12,101	5,639	106,462
水道光熱費	33,069	77,988	28,909	-	13,679	65,090	71,542	6,238	14,867	6,789	8,975	300	10,350	116,524
公租公課	59,080	68,897	8,671	33,643	7,643	46,634	24,363	11,057	14,347	13,088	2,190	12,842	5,969	15
損害保険料	191	412	75	159	36	619	476	53	64	73	36	58	70	607
修繕費	6,579	23,385	131	814	2,109	13,740	25,357	23,468	3,787	2,588	10,912	1,525	2,121	5,165
その他 賃貸事業費用	58,457	8,377	9,841	1,040	1,603	5,089	13,338	5,333	6,027	2,015	18,748	2,719	1,413	41,709
③NOI (①－②)	855,367	394,569	210,392	(注2)	71,503	535,478	421,305	125,435	296,211	84,112	81,430	(注2)	84,658	363,772
④減価償却費等 (注3)	51,014	38,998	18,264	15,810	8,066	120,626	64,841	7,838	15,794	4,909	6,574	2,684	4,628	21,789
賃貸事業損益 (③－④)	804,352	355,571	192,127	(注2)	63,436	414,852	356,463	117,596	280,417	79,203	74,856	(注2)	80,030	341,982

(注1)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「デックス東京ビーチ」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び49%）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

## 2018年11月期（第14期）の物件別賃貸事業収支（2/3）

（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2)
①賃貸事業収益	324,751	373,973	129,208	303,637	181,904	62,502	(注3)	199,410	180,660	116,430	349,446	1,534,740	175,164	115,557	179,102	509,697	381,874
賃貸事業収入	299,450	355,826	120,835	283,251	167,916	62,502	(注3)	184,740	167,660	109,035	325,455	1,447,964	165,077	109,595	168,117	464,032	371,823
その他 賃貸事業収入	25,301	18,147	8,372	20,385	13,988	-	(注3)	14,670	12,999	7,395	23,990	86,775	10,087	5,962	10,985	45,664	10,050
②賃貸事業費用	84,779	88,646	38,327	69,509	52,983	8,968	33,943	53,102	41,676	33,898	98,867	380,446	43,974	30,461	59,707	137,867	82,181
管理業務費	25,888	27,471	12,554	19,156	12,411	-	10,308	16,524	12,890	9,292	57,640	105,630	12,643	11,678	17,653	45,873	19,024
水道光熱費	22,504	23,816	9,442	20,996	14,338	-	10,438	14,076	11,670	6,802	17,477	98,613	9,563	6,598	12,656	38,941	14,793
公租公課	16,872	31,058	10,253	21,795	18,296	8,700	10,494	15,310	14,107	10,813	21,821	115,146	13,831	9,469	18,076	47,079	34,311
損害保険料	193	247	83	181	158	-	84	132	106	71	304	916	100	76	116	463	155
修繕費	10,260	2,034	1,037	3,276	5,284	-	818	1,947	1,251	4,462	-	34,504	5,949	345	4,453	2,206	6,403
その他 賃貸事業費用	9,060	4,018	4,955	4,102	2,494	267	1,799	5,110	1,649	2,456	1,623	25,633	1,887	2,293	6,750	3,303	7,492
③NOI (①-②)	239,971	285,327	90,880	234,127	128,921	53,533	(注3)	146,308	138,984	82,532	250,579	1,154,293	131,189	85,096	119,394	371,830	299,692
④減価償却費等 (注4)	41,594	33,332	15,429	23,751	27,176	-	20,685	21,100	26,844	8,697	48,275	148,280	23,609	12,906	12,292	30,245	52,170
賃貸事業損益 (③-④)	198,377	251,994	75,451	210,376	101,745	53,533	(注3)	125,207	112,139	73,834	202,303	1,006,013	107,579	72,189	107,101	341,585	247,521

(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)「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

(注3)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4)「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます

## 2018年11月期（第14期）の物件別賃貸事業収支（3/3）

(単位：千円)

	アクティビア・アカウント										
	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	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
①賃貸事業収益	356,759	311,402	(注1)	147,018	292,745	535,622	239,961	(注1)	444,714	191,089	222,272
賃貸事業収入	356,759	310,545	(注1)	135,589	264,023	502,820	202,377	(注1)	407,845	169,053	174,895
その他 賃貸事業収入	-	856	(注1)	11,428	28,721	32,802	37,584	(注1)	36,868	22,036	47,377
②賃貸事業費用	56,402	41,663	14,219	45,971	90,294	195,076	65,863	36,437	107,696	81,698	64,898
管理業務費	-	5,682	3,261	18,524	25,257	56,636	11,248	16,059	36,554	19,085	20,814
水道光熱費	-	30	-	13,891	25,613	48,275	32,425	5,551	31,457	24,186	33,362
公租公課	56,134	30,423	10,074	11,753	25,802	50,768	12,515	13,841	34,135	16,814	-
損害保険料	-	235	100	145	252	749	94	132	365	293	174
修繕費	-	2,801	-	452	10,530	29,589	8,370	-	2,208	18,420	3,034
その他 賃貸事業費用	267	2,491	783	1,205	2,838	9,058	1,209	851	2,974	2,896	7,513
③NOI (①－②)	300,356	269,738	(注1)	101,046	202,450	340,545	174,098	(注1)	337,018	109,391	157,373
④減価償却費等 (注2)	-	34,625	8,440	18,944	51,749	71,045	17,500	23,941	68,924	29,031	14,734
賃貸事業損益 (③－④)	300,356	235,113	(注1)	82,102	150,701	269,500	156,598	(注1)	268,094	80,359	142,638

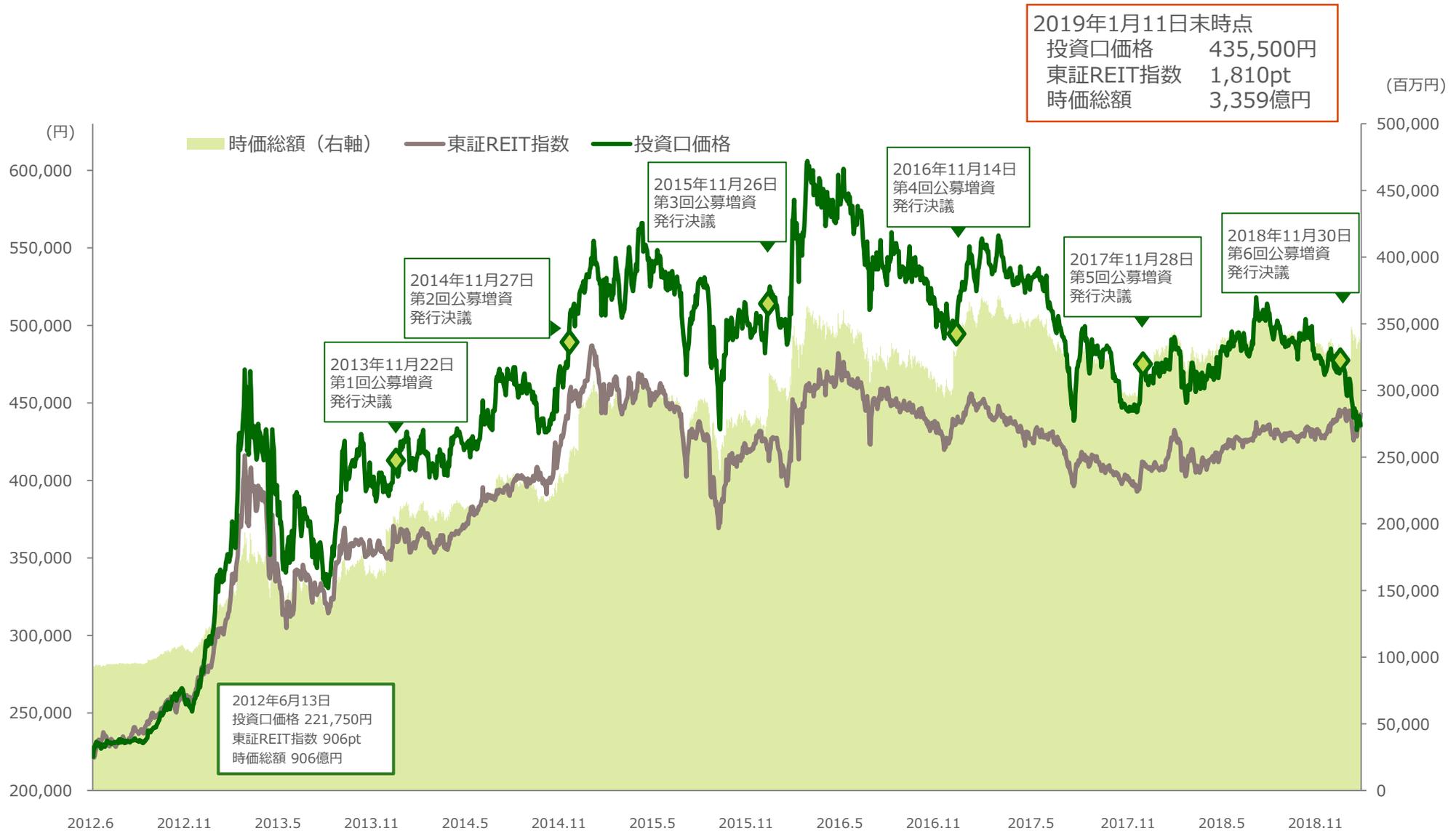
(注1)テナントの承諾が得られていないため非開示としています

(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

(単位：百万円)	2013年11月期 (第4期)	2014年5月期 (第5期)	2014年11月期 (第6期)	2015年5月期 (第7期)	2015年11月期 (第8期)	2016年5月期 (第9期)	2016年11月期 (第10期)	2017年5月期 (第11期)	2017年11月期 (第12期)	2018年5月期 (第13期)	2018年11月期 (第14期)	2019年5月期 (第15期) (予想)	2019年11月期 (第16期) (予想)
賃貸事業収益	6,124	7,778	8,174	9,120	9,500	10,175	10,917	12,107	12,720	13,327	13,815	14,432	15,041
不動産等売却益	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	-	338	341
賃貸事業収益 (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	14,771	15,383
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	3,620	4,007
管理業務費	425	638	693	825	822	869	917	1,037	1,062	1,225	1,236	1,209	1,224
水道光熱費	371	524	593	627	658	629	652	682	791	836	1,001	978	1,133
公租公課	433	457	575	578	643	649	772	778	887	895	988	997	1,087
損害保険料	5	7	7	8	6	7	7	8	9	8	8	9	9
修繕費	71	114	142	118	202	78	231	197	304	235	281	132	236
その他賃貸事業 費用	150	146	161	165	161	175	201	217	264	269	292	292	315
NOI	4,668	5,889	6,000	6,796	7,006	7,766	8,135	9,185	9,400	9,855	10,006	10,812	11,033
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	-	-
減価償却費等	518	743	763	887	928	989	1,051	1,175	1,189	1,234	1,267	1,300	1,309
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	9,511	9,724
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	9,850	10,066
一般管理費	507	558	643	710	818	849	922	1,029	1,136	1,149	1,192	1,268	1,393
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	8,582	8,672
営業外収益	4	2	5	3	5	8	3	3	1	0	1	0	0
営業外費用	459	584	567	619	674	737	754	830	858	860	850	963	1,032
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	7,619	7,640
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	7,618	7,639

新規上場（2012年6月）以降の投資口価格と時価総額の推移



(注1) 東証REIT指数は、2012年6月13日のAPI投資口価格に指数化しています。  
 (注2) 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、上場時からの投資口価格については2分の1の数値を記載しています。

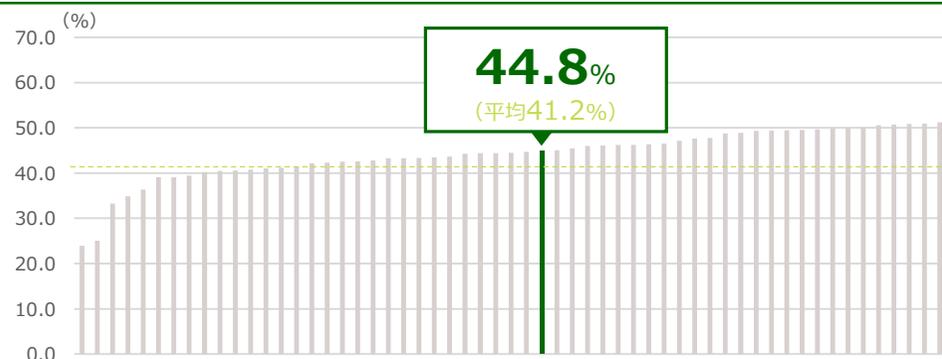
## 資産規模



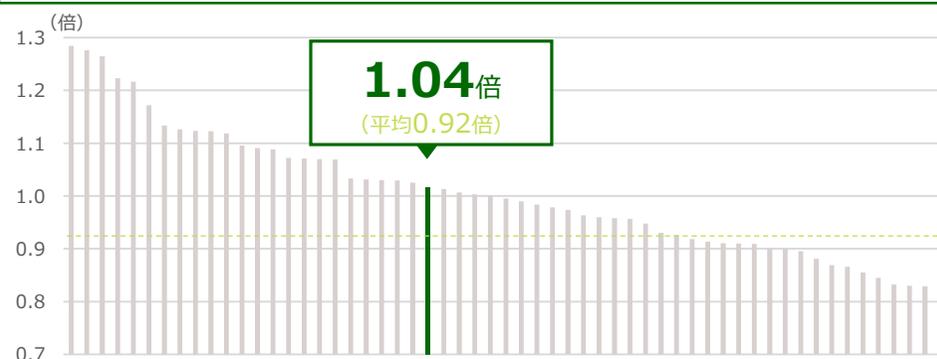
## 時価総額



## LTV



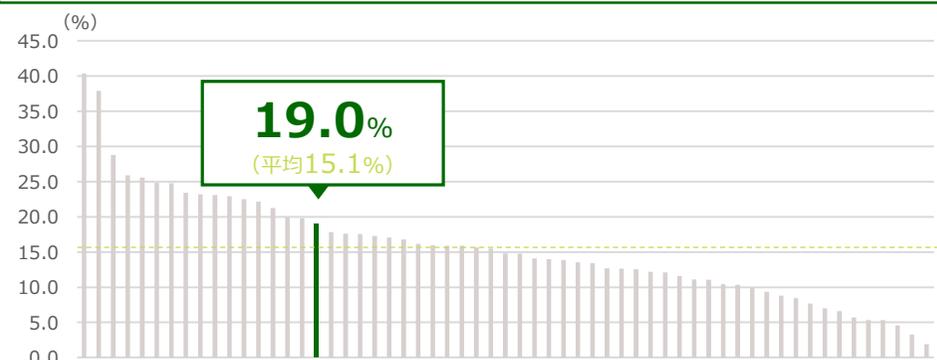
## NAV倍率



## 分配金利回り



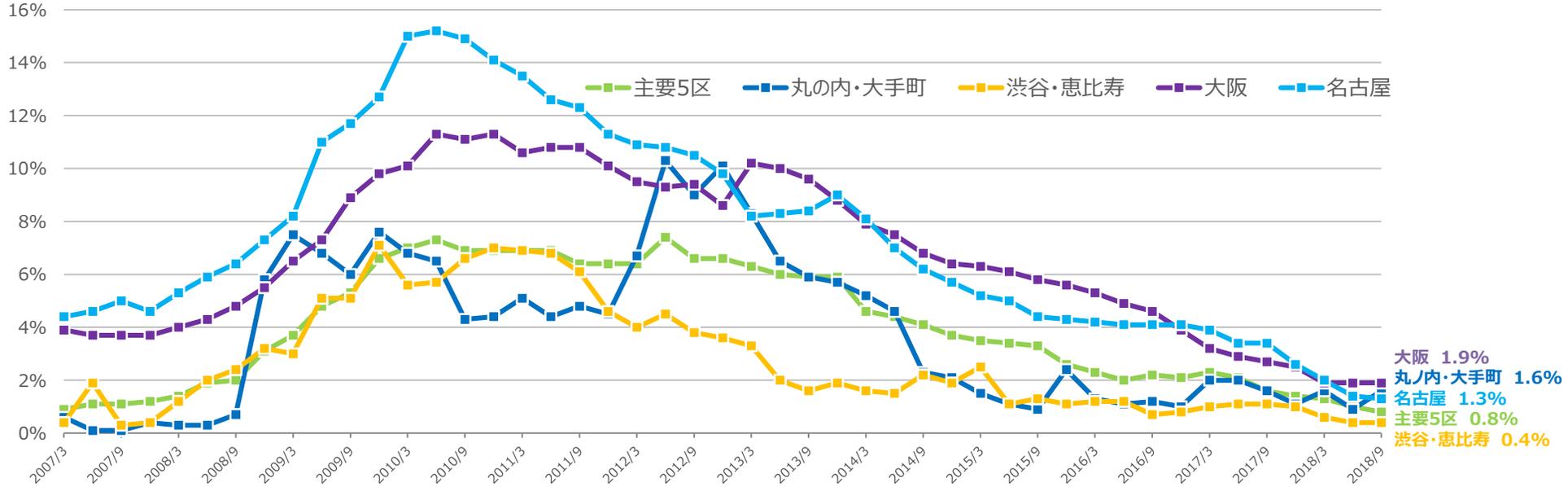
## 含み損益率



# 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

## 1. 国内エリア別空室率

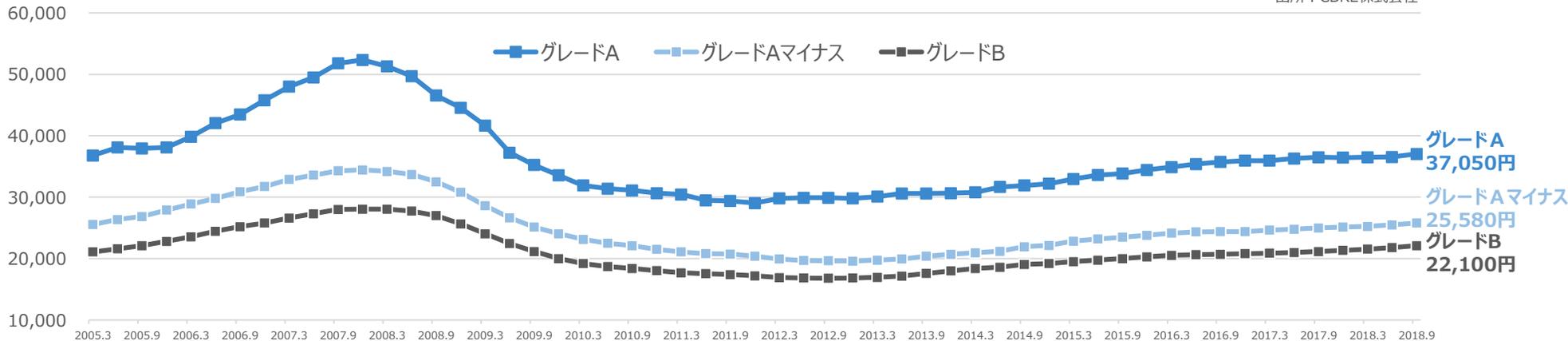
出所：CBRE株式会社



## 2. 東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移 (注)

(円)

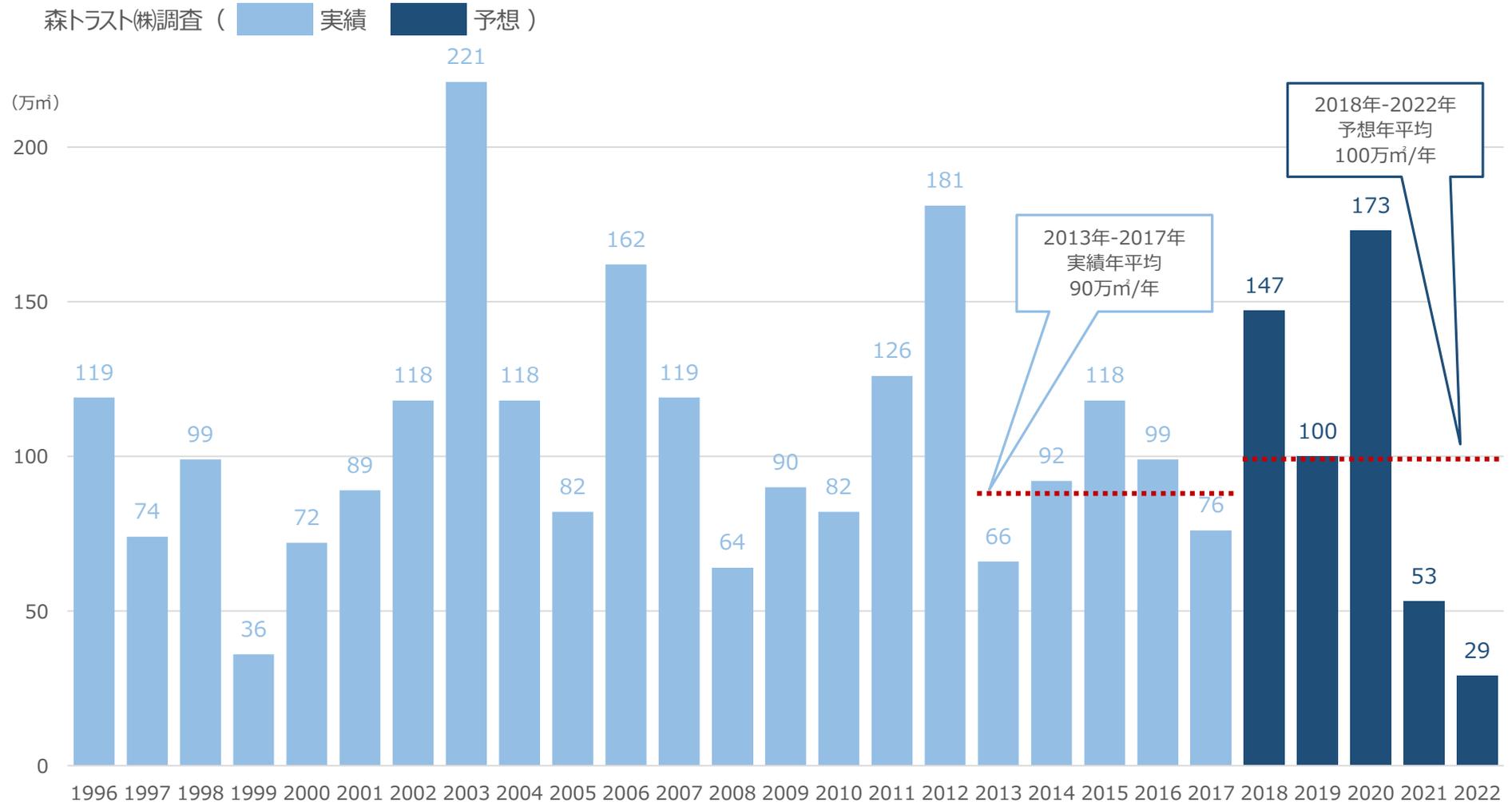
出所：CBRE株式会社



(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

➤ 2018年4月に新たな調査報告が発表されたが、従来の予想から大きな変動はなく、初めて発表された**2022年度については約29万㎡と過去最低水準**



(出所) 森トラスト株式会社

(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

## 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

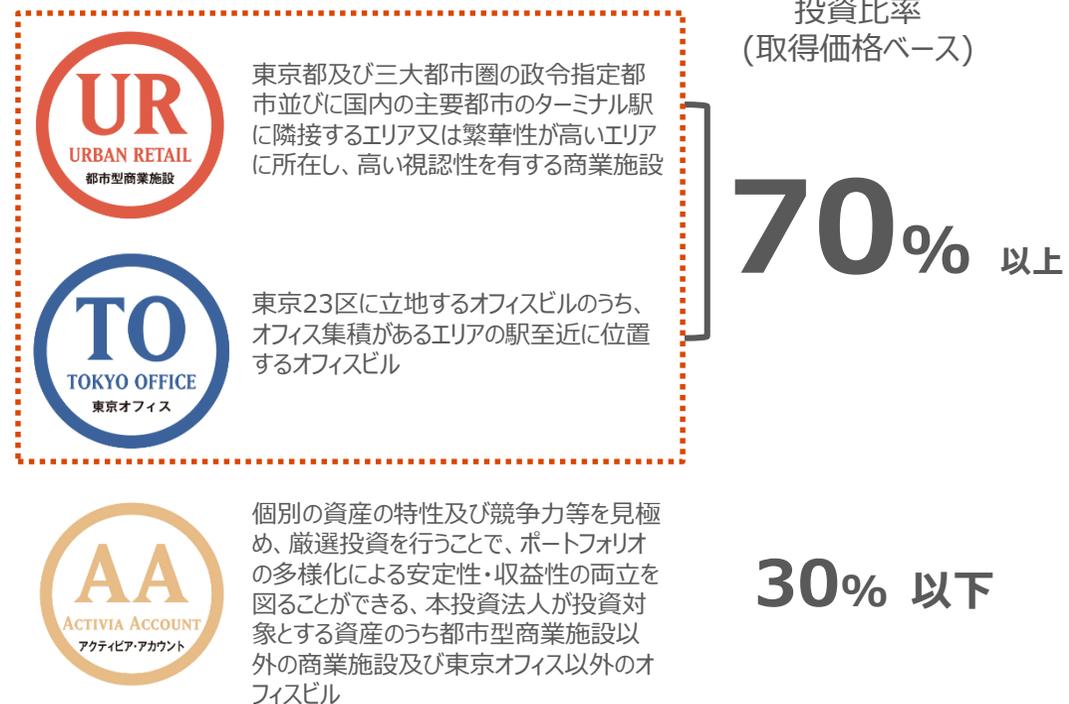
## 2. 本投資法人の基本方針

- ✓ **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

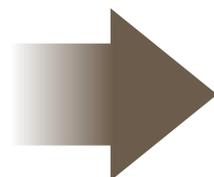
## 東急不動産ホールディングスグループのサポート体制

- 中長期的な安定成長実現のために、本資産運用会社独自のノウハウとネットワークを用いることに加えて、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を最大限活用することで、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大(外部成長)を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行い、資産の収益性の向上(内部成長)を目指します

### 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とノウハウの活用

#### 東急不動産ホールディングスグループ

- 不動産の開発・運営・管理につき豊富な実績を有する総合不動産デベロッパー
- 東急ハンズ等のテナント企業を保有する消費者ニーズに精通した企業グループ



### 資産運用会社独自のノウハウの活用

#### 東急不動産リート・マネジメント

- 東急不動産ホールディングスグループにおいて商業施設及びオフィスビルの開発・運営・管理等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成
  - 資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用した外部成長
  - 本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理体制の構築



① 資産運用委託契約

⑤ 財務代理契約

② 資産保管委託契約

⑥ スポンサーサポート契約・業務委託契約

③ 投資主名簿等管理人委託契約

⑦ サポート契約

④ 一般事務委託契約

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

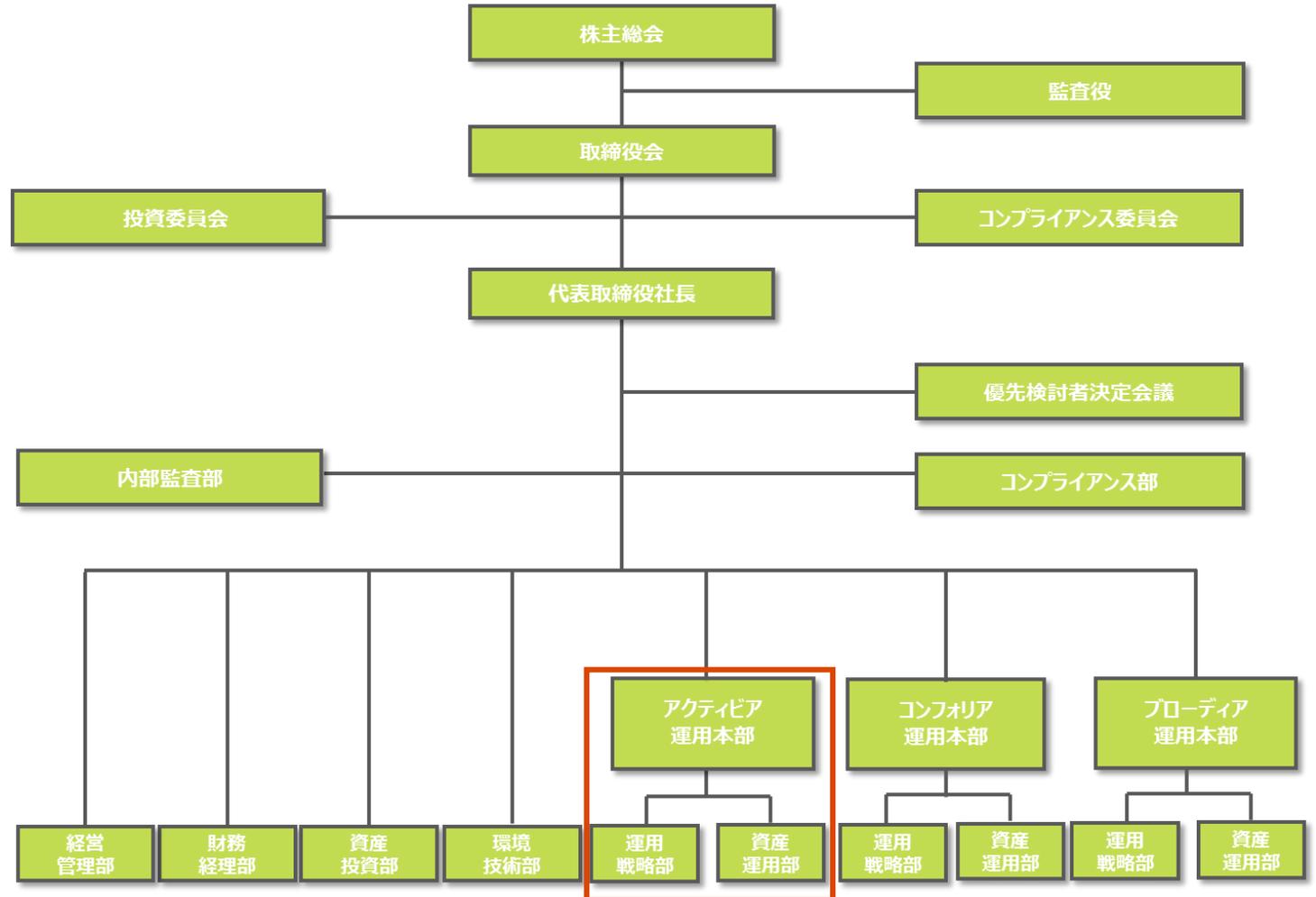
資本金 200百万円

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  
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。