



アクティビア・プロパティーズ投資法人

(証券コード：3279/API)



2021年5月期（第19期）決算説明資料 2021年7月



東急不動産リート・マネジメント



## Section1

1.エグゼクティブサマリー

2.決算・業績予想

## Section2

3.外部成長

4.内部成長

5.財務・ESG

## Appendix



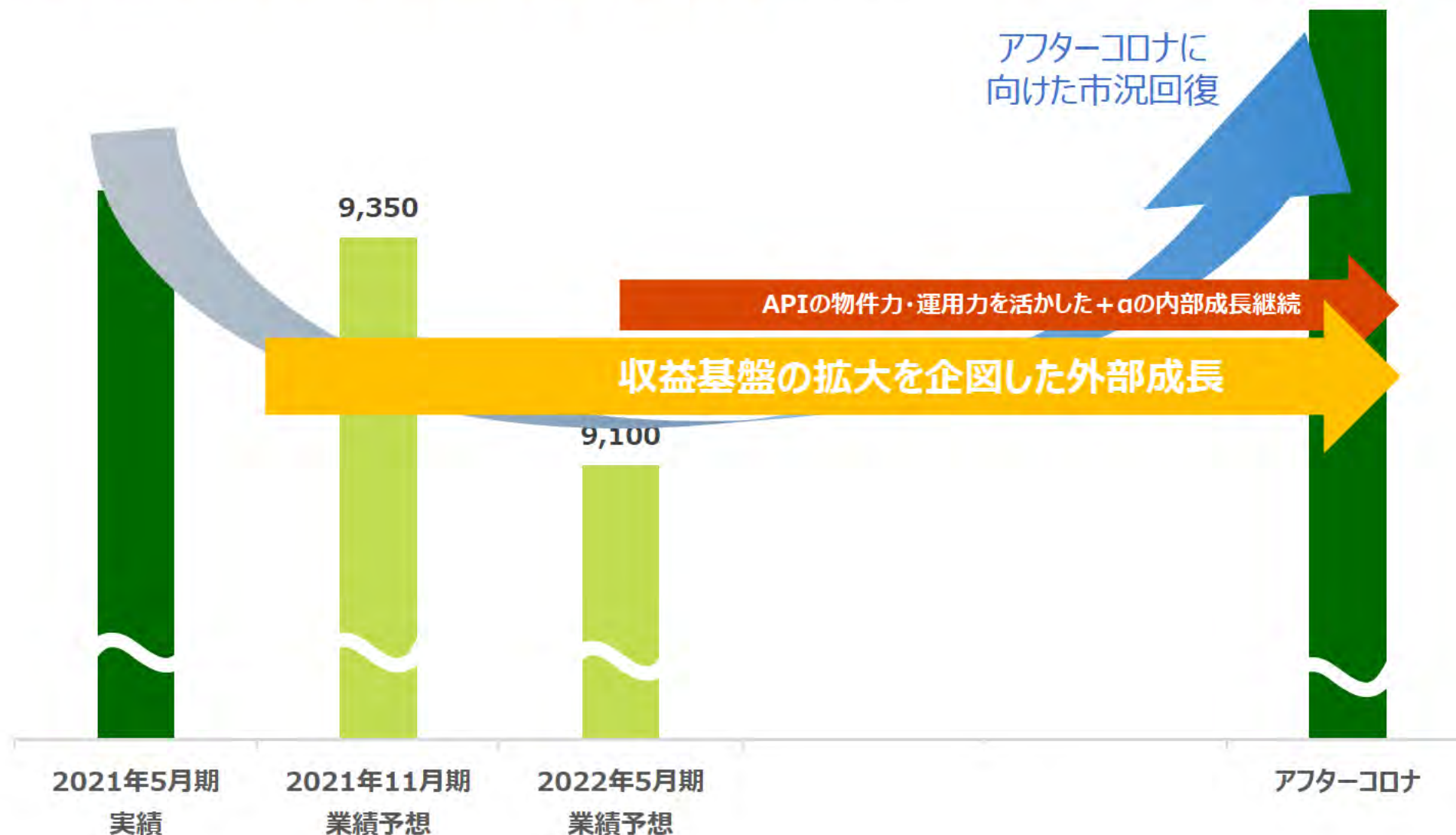
# エグゼクティブサマリー

- 2度の緊急事態宣言を受けた減賃対応を実施も、**2021年5月期（19期）決算は業績予想を上回る着地**
- 2021年11月期（20期）、2022年5月期（21期）の業績予想は**コロナ影響の長期化を前提に策定**
- 今後は**アフターコロナを見据えた外部成長**と、APIの特性を活かした**+αの内部成長**による投資主価値向上を目指す

	運用実績	環境認識	今後のポイント
決算/ 業績予想	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年5月期（19期）はコロナ影響の圧縮により、<b>業績予想を上回る9,401円で着地</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ワクチン接種は進むが、先行きの不透明感は継続</li> <li>休館対応の有無が業績に影響</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>業績予想はコロナ影響の長期化を前提に策定 <b>2021年11月期(20期):9,350円</b> <b>2022年5月期(21期):9,100円</b></li> </ul>
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地改善への需要は堅調、<b>入替、改定時に賃料増額を実現</b></li> <li>需給は安定しており、リーシングへの過度な懸念は後退</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空室率の高止まりにより、賃料上昇は鈍化</li> <li>物件や区画ごとの競争力の差が顕在化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>好立地物件への需要と賃料ギャップを活用し、<b>入替時を中心に賃料増額を追求</b></li> <li>改定時には区画ごとに「攻め」と「守り」にめりはりをつけ、<b>稼働維持と賃料増額を両立</b></li> </ul>
商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>一時減額は一巡も、全館休業に伴う減額対応を実施</li> <li>「東急プラザ表参道原宿」の路面店の後継テナントは<b>DT無く契約を締結</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コロナ影響の長期化によりテナントの出店意欲は限定的</li> <li>消費動向の変化を受け、生活密着型商業施設は好調</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>稼働維持を優先</b>した区画ごとの柔軟な賃料設定も実施</li> <li>プライム立地の優位性を活用し、店舗だけでなく、<b>多様なテナントニーズの取り込みを目指す</b></li> </ul>
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオの強化を企図した<b>資産入替を決定</b></li> <li>入替時に発生した余剰資金により<b>外部成長余力を確保</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>売買マーケットでは厳しい取得競争が継続</li> <li>投資口価格の回復により、資本コストは低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーサポートを活用し、<b>市況回復を見据えた外部成長を目指す</b></li> <li>取得物件はアフターコロナでの成長性に着目し、足元の安定性にも留意</li> </ul>

# アフターコロナに向けた成長軌道へのロードマップ

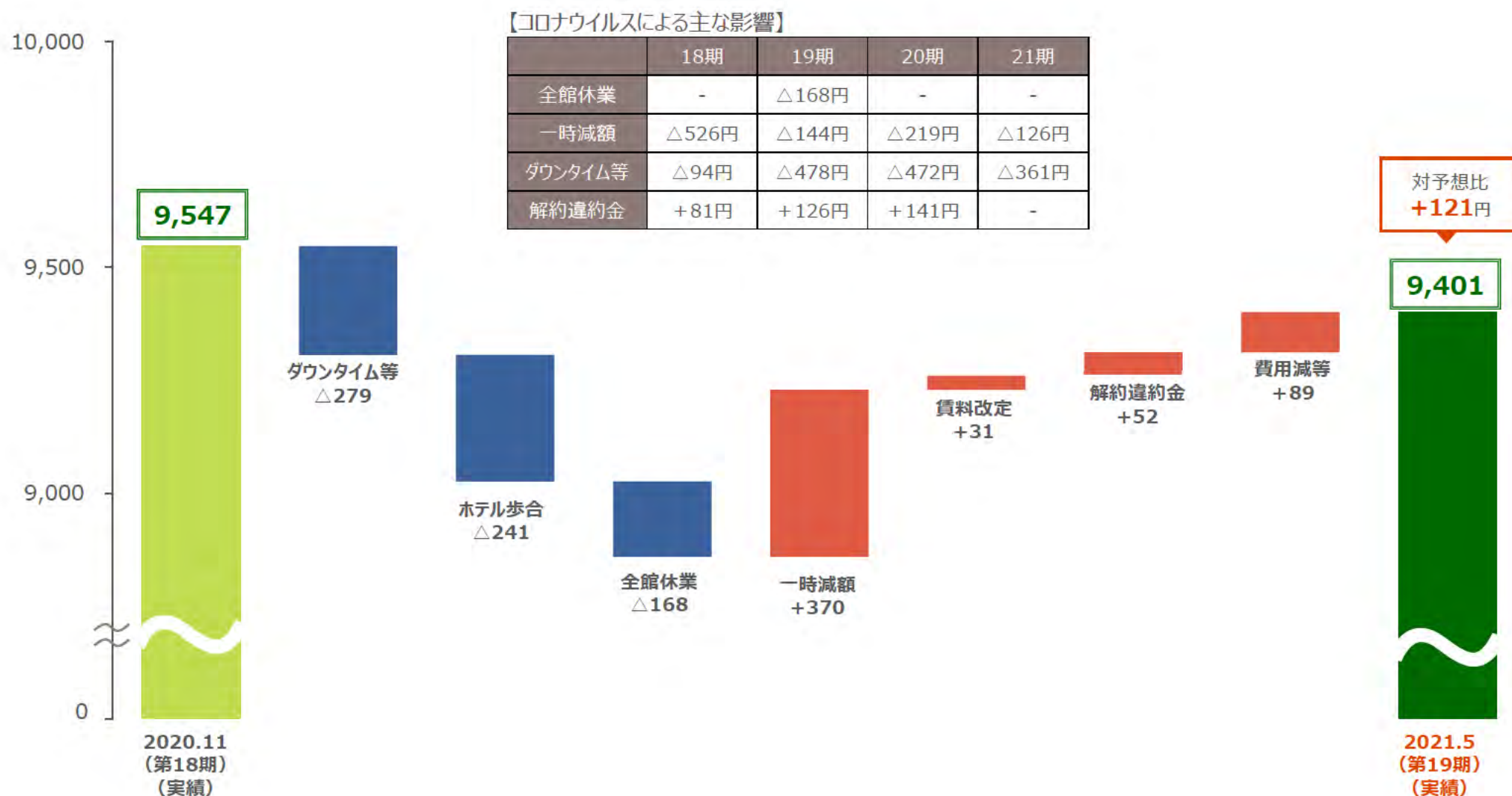
- コロナウイルスによるダウンサイドリスクは**徐々に限定的**となり、アフターコロナに向かう**市況回復**を見据える
- 市況回復に向け、**好立地・高クオリティの物件力**と**運用力**を活かして内部成長戦略を継続
- **収益基盤の拡大**を企図し、**投資主価値向上に資する外部成長**を目指す





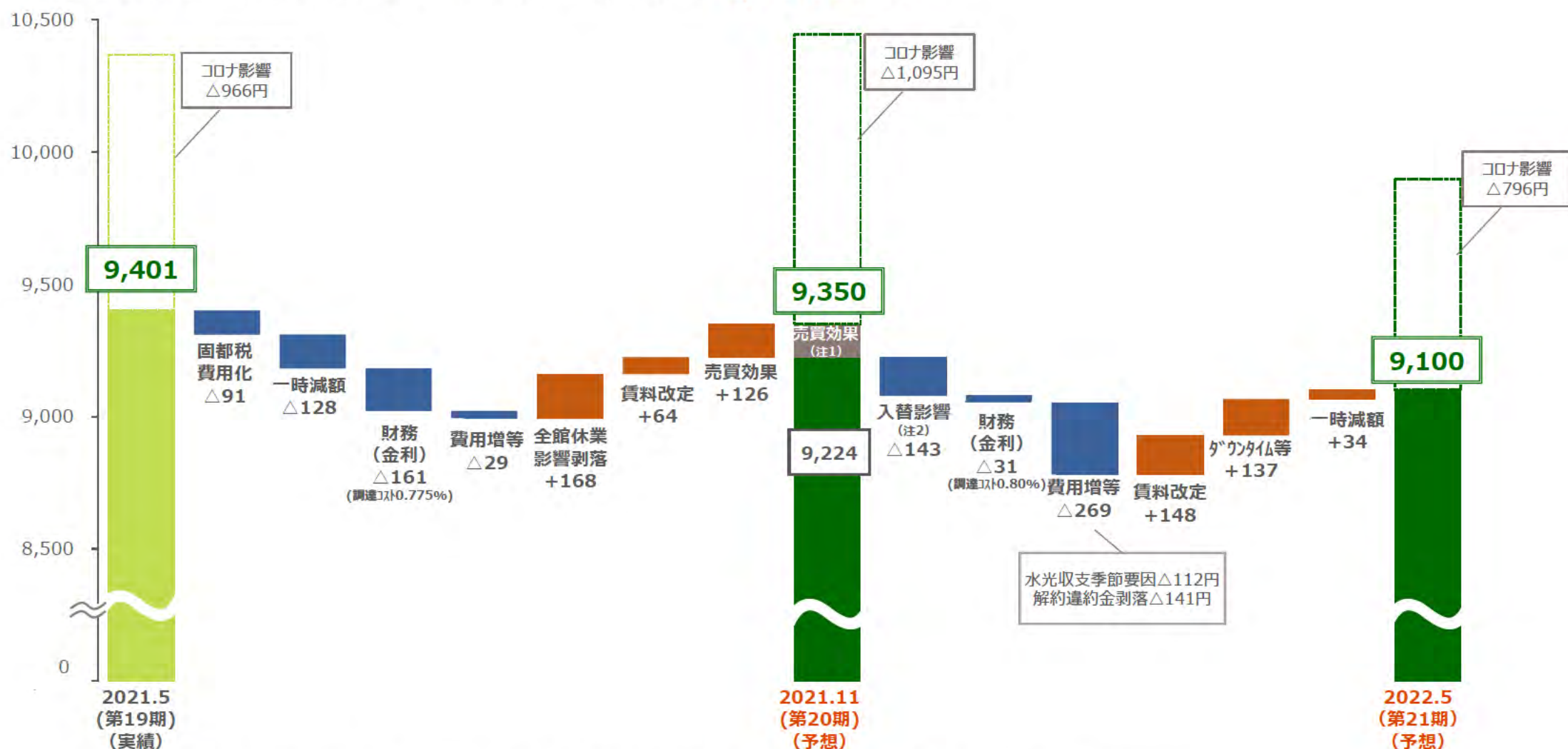
## DPUサマリー (21年5月期決算)

- コロナウイルスの影響を受けたダウンタイム、ホテル歩合減少、全館休業実施の影響を受け、前期比△146円となる**9,401円**で着地
- 2度の緊急事態宣言に伴う全館休業を実施も、一時減額対応による影響の圧縮により業績予想比**+121円**



## DPUサマリー（業績予想）

- 2021年11月期（第20期）は、第17期取得物件の固都税費用化とコロナウイルス影響によるダウンサイドを見込むも、売却益を含む売買効果により、**9,350円**の予想
- 2022年5月期（第21期）は、入替によって売却する東急プラザ赤坂の賃料減額の影響を極小化し、コロナウイルスの影響によるダウンタイムの縮小を見込むことで**9,100円**の予想



(注1)売買効果とは、2021年10月29日に取得予定の「田町イーストビル」のNOIと、同日に譲渡予定の「東急プラザ赤坂」のNOIの減少及び売却益並びに売却に伴い一時的に発生する費用を合計した数値であり、126円相当額を想定

(注2)入替影響とは、2021年10月29日に取得予定の「田町イーストビル」のNOIと、同日に譲渡予定の「東急プラザ赤坂」のNOIの減少を合計した数値であり、△143円相当額を想定





## Section1

- 1.エグゼクティブサマリー
- 2.決算・業績予想

## Section2

- 3.外部成長
- 4.内部成長
- 5.財務・ESG

## Appendix



# 物件循環型モデルを活用した資産入替

- 新型コロナウイルスの影響長期化を受け、**物件循環型モデル**を活用した資産入替による**ポートフォリオ強化**を決定
- 入れ替えに伴い発生した余剰資金は、主に**将来の外部成長を念頭**に投資主価値向上に活用する方針

## 1. 資産入替の概要

TO-19 田町イーストビル

UR-2 東急プラザ赤坂  
(準共有持分50%)

売買契約締結日	2021年5月21日	売買契約締結日	2021年5月21日
取得予定日	2021年10月29日	譲渡予定日	2021年10月29日
取得予定価格 (取得利回り)	6,800百万円 (3.9%)	譲渡予定価格	11,800百万円
		想定帳簿価格	11,537百万円
償却後NOI	244百万円	償却後NOI	193百万円
償却後利回り	3.6%	償却後利回り	1.7%

償却後NOI、利回りの向上

余剰資金の将来的な活用

## 2. 資産入替の効果

### ポートフォリオの強化

- ✓ 新型コロナの影響を受けた**ホテルを核とする商業施設を売却**し、重点投資エリアに所在する**安定した東京オフィスを取得**

#### 田町イーストビル

- 田町エリアでは、スポンサーが参画するプロジェクトを含む**複数の再開発が予定**
- 2駅4路線利用可能かつ大通り角地に面する交通利便性、視認性の高い**駅前立地**



### 物件循環型モデルの推進

- ✓ スポンサーサポートを活用した機動的な物件入替を実現し、「**物件循環型モデル**」を推進

### 外部成長機会の確保

- ✓ 売却する東急プラザ赤坂はスポンサーにて建替も検討  
本売却時に**本物件を建替えた場合の新建物の優先交渉権**を取得



## 外部成長戦略の継続

- 外部成長はスポンサーとの**資金循環型モデル**と**物件循環型モデル**が両輪
- 市場環境や物件特性を考慮し、**投資主価値向上に資する外部成長**を目指す

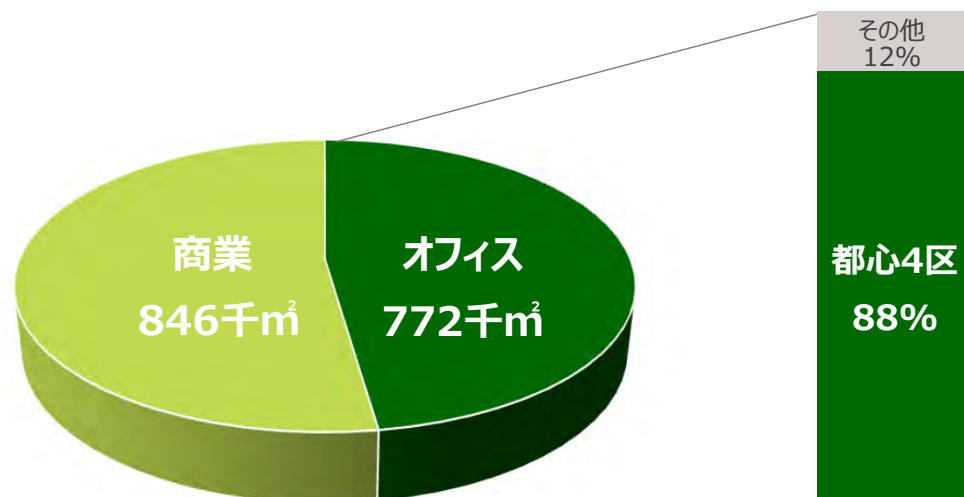




# スポンサーグループの保有物件と開発案件

- 広域渋谷圏を含む都心主要4区中心に**1,600千㎡超のオフィス・商業施設**を保有
- 広域渋谷圏を中心に、**大規模再開発が進行中**

## 1. スポンサーの保有物件（オフィス・商業）



(注)都心4区：渋谷区、港区、千代田区、中央区

## 2. 主な開発案件



**東京ポートシティ竹芝**  
2020年5月竣工  
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㎡

## 3. 主な保有施設（オフィス・商業施設）

エリア	棟数	主な保有ビル	延床面積 (千㎡)
渋谷区	20棟	渋谷道玄坂東急ビル	13
		渋谷ソラスト	44
		渋谷フクラス	53
港区	15棟	浜松町スクエア	24
		品川東急ビル	21
		東京ポートシティ竹芝	162
千代田区	6棟	三番町東急ビル	12
		霞が関東急ビル	19
中央区	5棟	日本橋丸善東急ビル	17
		日本橋フロント	29
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
		ノースポートモール	141
		東急プラザ戸塚	12
		キュープラザ池袋	17
		東急プラザ渋谷	53
関西圏・地方	7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



# 取得方針/売却方針

- 取得は**アフターコロナでの成長力**に着目し、商業施設は**足元の安定性**にも配慮
- 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

## 1. 取得方針

### オフィス

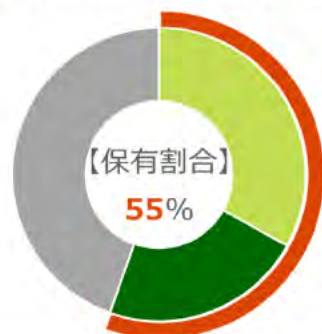
- ・ **立地・クオリティにこだわったAPIらしい物件**
- ・ DPU・NAV成長等、投資主価値向上に資する物件

- ・ アフターコロナにおける**収益のアップサイド**が期待できる物件

### 商業

- ・ 長期固定賃料などの**収入の安定した物件**

- ✓ ①**広域渋谷圏**、②**品川・五反田エリア**のオフィスを重点投資エリアと設定
- ✓ **当該エリアへの豊富な運用実績**を背景に、厳選投資が可能



(注)東京オフィスにおける取得価格ベースで算出



## 2. 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

21.11期 入替予定  
**東急プラザ赤坂**



### 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

21.11期 入替予定  
**東急プラザ赤坂**



### 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

19.5期 入替  
**A-FLAG赤坂**

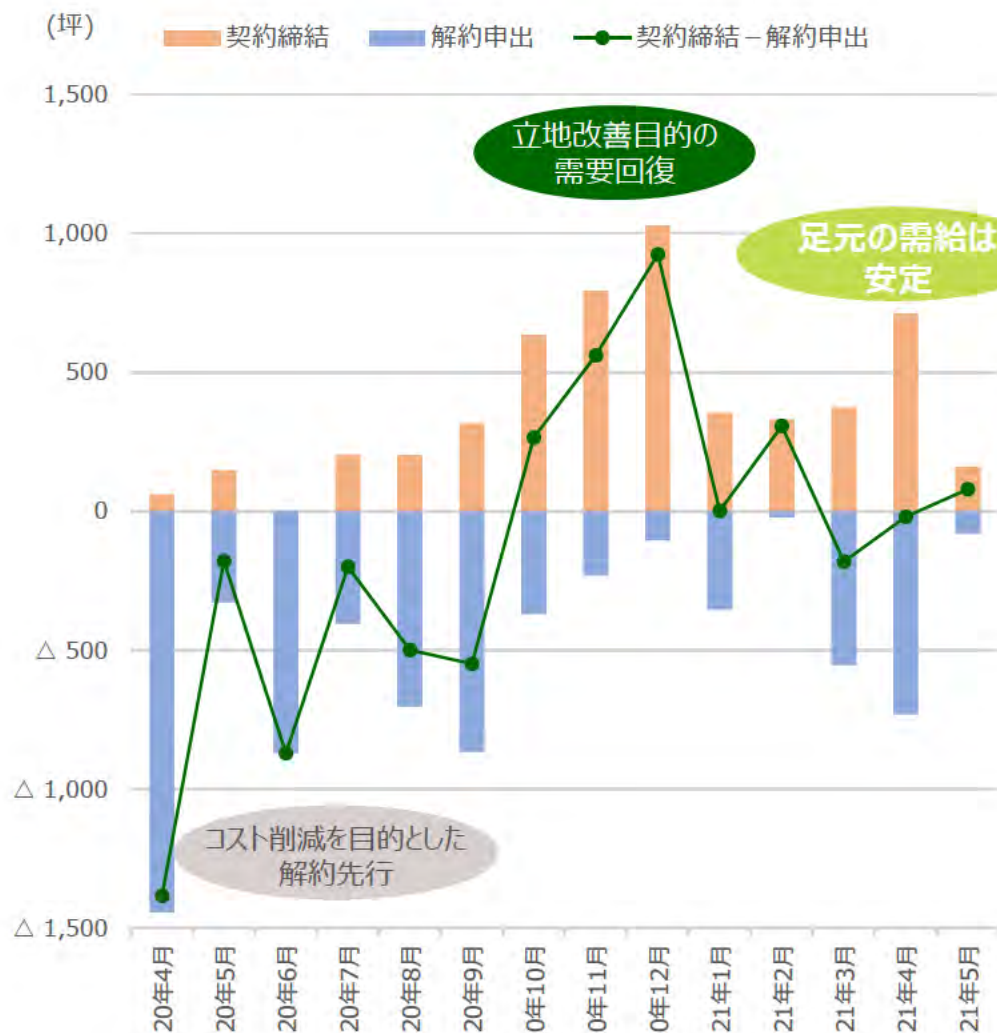




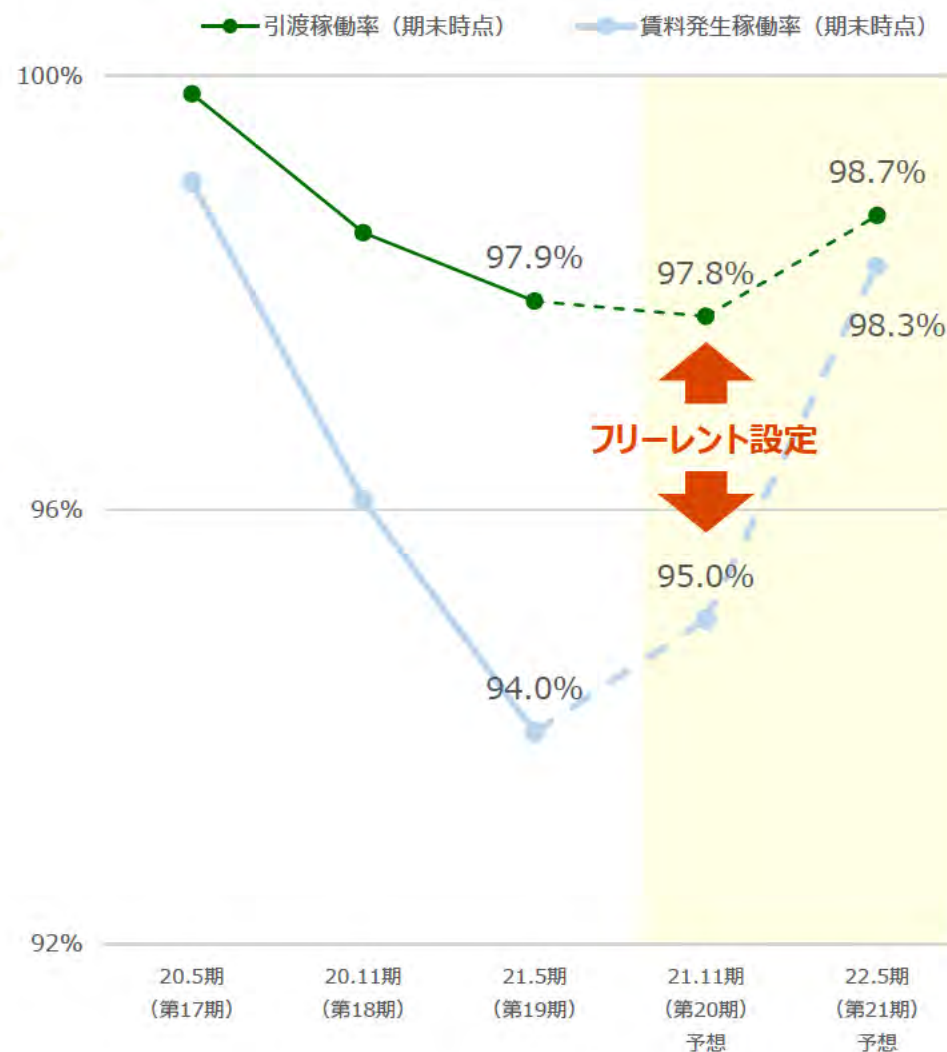
# オフィスリーシングの状況

- コロナ拡大期にはコスト削減目的の解約申出が先行も足元の需給は安定
- フリーレント付与を活用した賃料設定によって、稼働率の上昇と将来の内部成長の確保を企図

## 1. 契約締結及び解約申出の推移（申込ベース）



## 2. 期末稼働率の推移（引渡ベース）

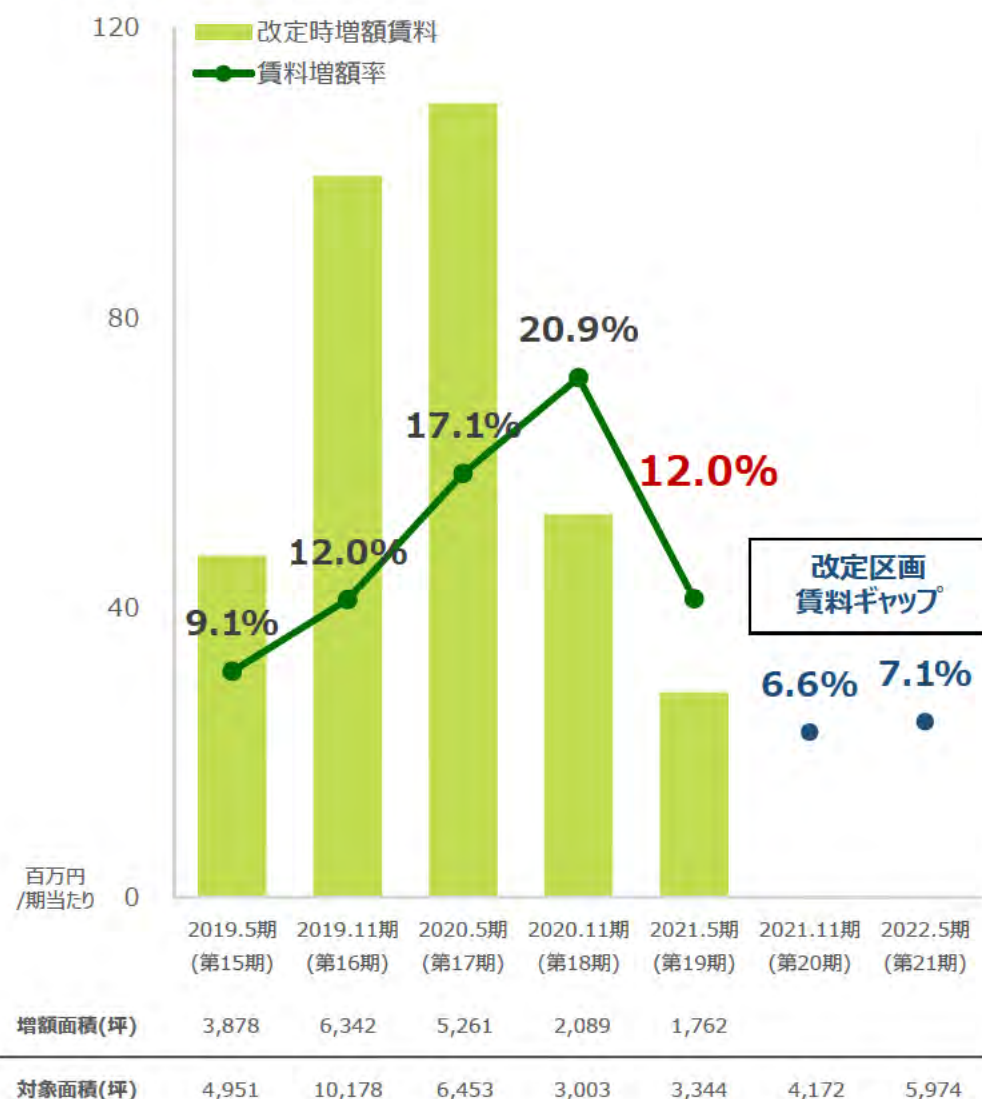




# 東京オフィスの改定入替動向

- コロナ禍においても継続的なテナントリレーションに注力し、**着実な改定時の賃料増額を継続**
- 入替時には賃料ギャップを活用した増額を実現し、**期当たりの賃料増額は過去最高**

## 1. 賃料改定の状況



## 2. テナント入替の状況

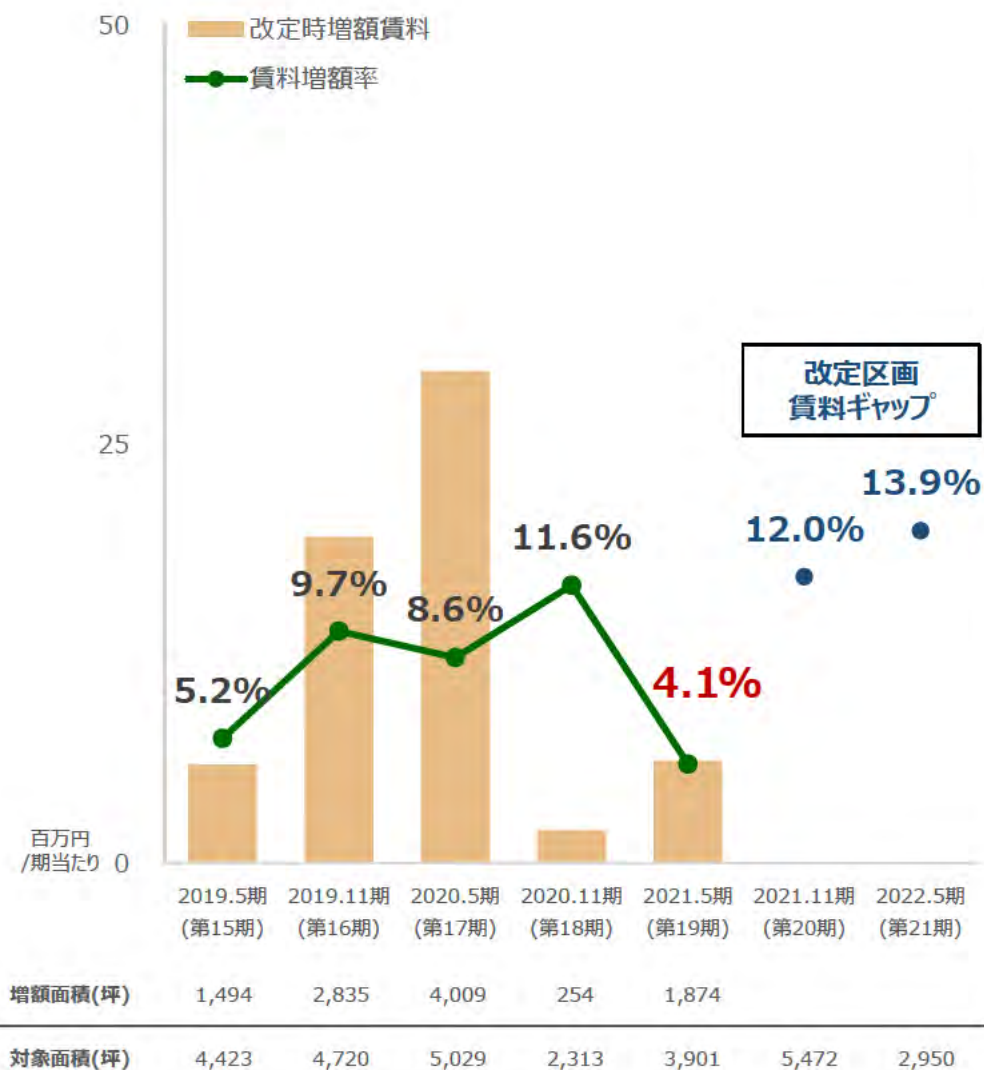




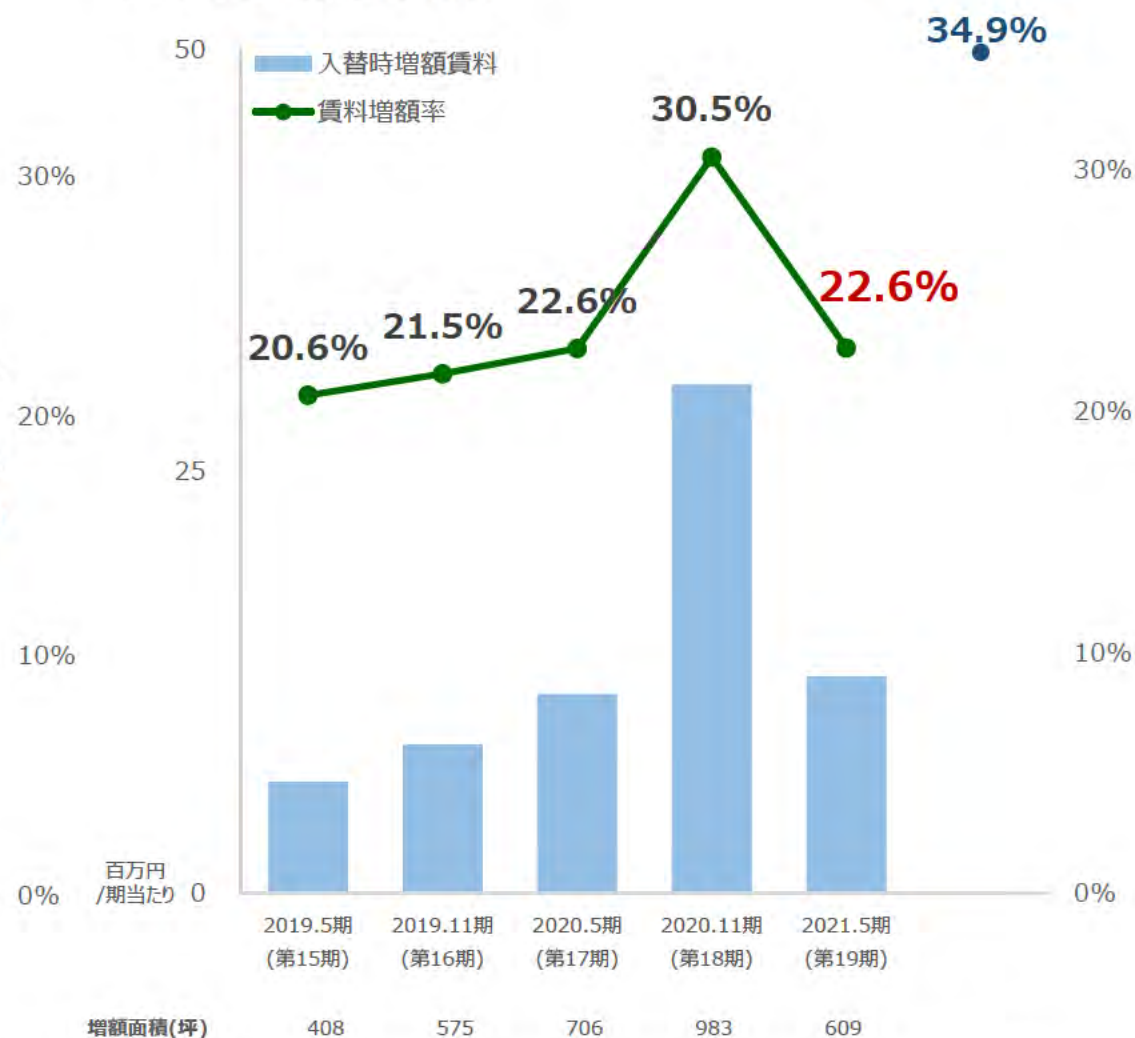
# AAオフィスの改定入替動向

- AAオフィスについても、**着実な改定時の賃料増額を継続**
- 入替時の賃料増額率は、**高い水準で推移**

## 1. 賃料改定の状況



## 2. テナント入替の状況





# オフィステナント増額による契約改定/入替の状況

- **好立地物件への需要は堅調で**、着実な賃料増額を実現
- 汐留エリアでの大型解約も、既存テナントの内部増床により**ダウンタイム無しで入替を実現**

## 1. 契約改定事例

### TO-9 A-PLACE五反田



増額率  
**+13.0%**

対象面積  
**196坪**  
(2区画)

- 五反田エリアへのベンチャー・スタートアップ企業の需要の強さを背景に増額改定
- 改定後は段階賃料を導入し、将来の内部成長を確保
- 2区画とも2度目の増額改定

### TO-2 A-PLACE恵比寿南



増額率  
**+14.8%**

対象面積  
**69坪**

- 物件の立地とクオリティを評価し、2010年から継続入居するテナント
- 継続的なテナントリレーションにより、5度目となる改定で賃料ギャップを背景に大幅増額を実現

## 2. 入替事例

### TO-12 汐留ビルディング



平均DT  
**0ヶ月**

対象面積  
**1,325坪**  
(3.5フロア)

- 拠点集約に伴う退去1,325坪について、**ダウンタイム無しで入替**
- 新規入居のうち763坪は**内部増床**によるもので**入居テナントが物件を高く評価**

### AA-10 梅田ゲートタワー



増額率  
**+38.9%**

対象面積  
**355坪**  
(2区画)

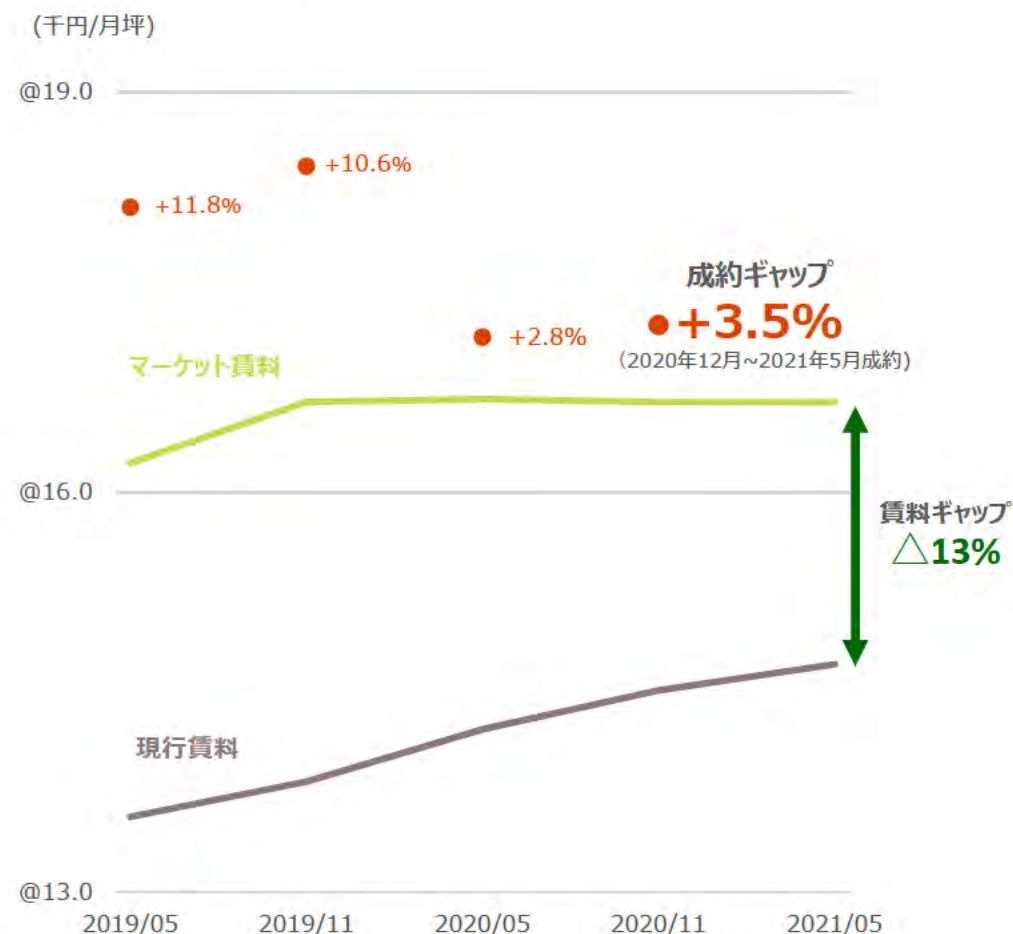
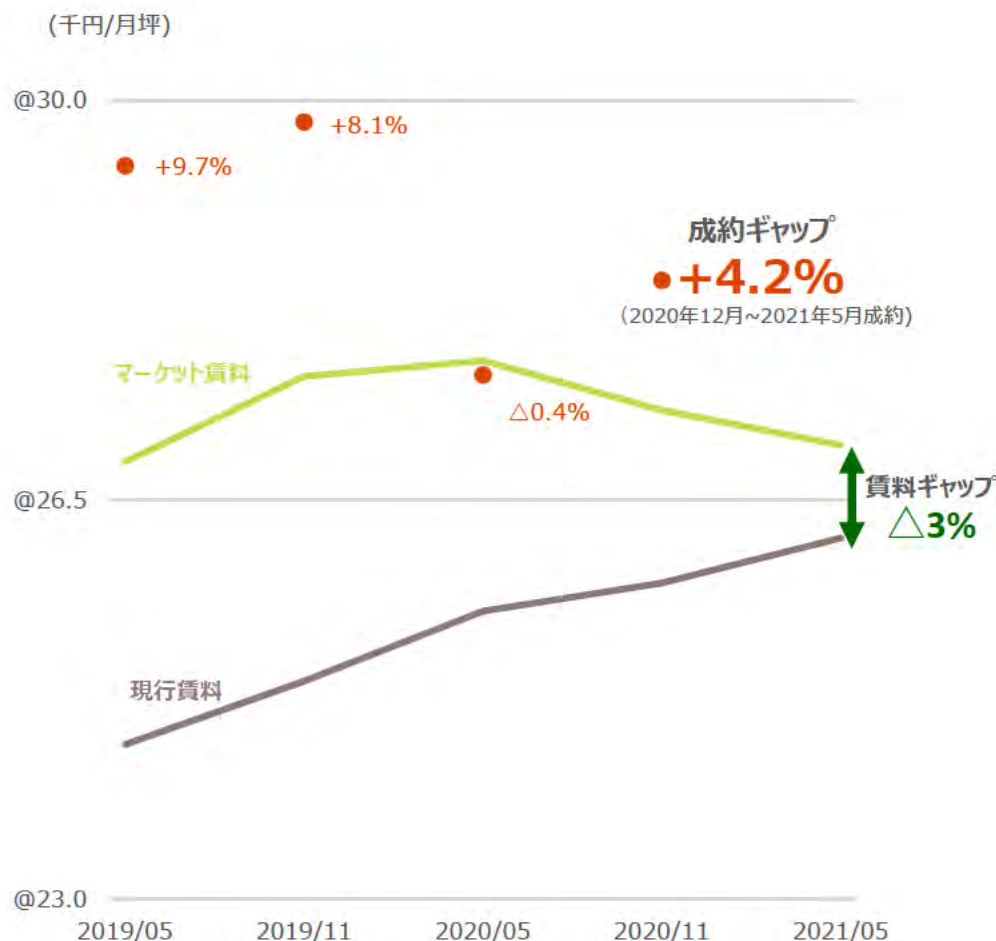
- 利便性の高い立地、高い設備スペックを背景に、集約統合先として本物件を選択
- 入替時に**賃料ギャップを解消**することで、大幅増額を実現

# オフィス入替時の成約ギャップ

- 高い物件競争力により、**市場賃料を上回る水準**で成約
- 今後も賃料ギャップと高い物件競争力を活用した賃料増額を目指す

## 1. TOオフィスの成約ギャップ

## 2. AAオフィスの成約ギャップ



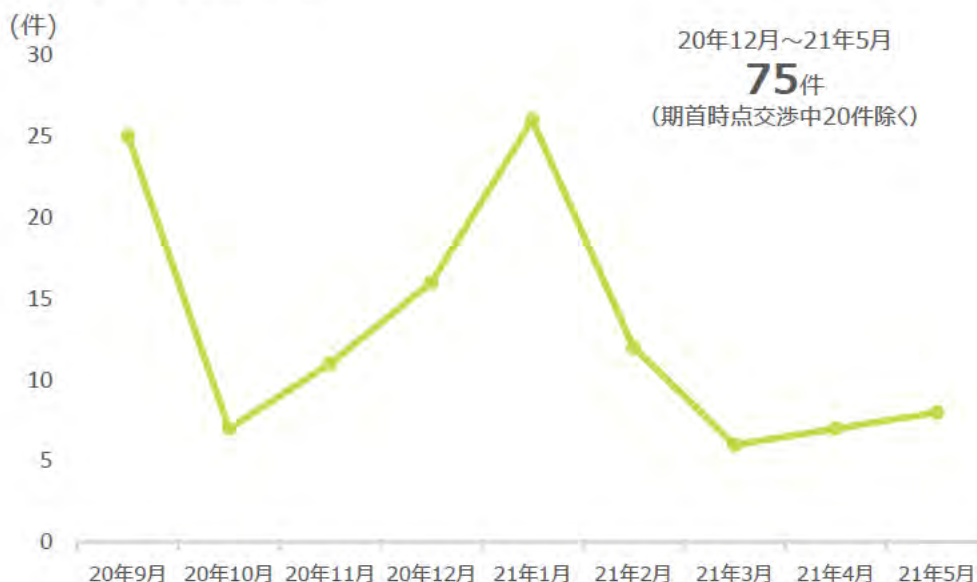
(注)成約ギャップは、当該期末時点のマーケット賃料に対する翌期の成約賃料の乖離率



# 商業テナント要望・交渉状況サマリー

- 緊急事態宣言の発令に伴う減賃要請が発生も、**要望件数は減少**
- 一時減額要望に応じる一方、**将来の内部成長や足もとのリスク軽減につながる代替条件**を5割超のテナントから獲得

## 1. 要望件数の推移



### 20年12月～21年5月末までの実績

	要望内容		交渉状況
一時減額	71件	➡	減額合意 53件
解約	18件		据置 7件
支払猶予	6件		交渉中 11件

一時減額：テナントの業種や状況などから判断し、個別対応を実施

解約：小規模区画が中心で影響は軽微

## 2. 代替条件の獲得

### 将来の内部成長

- 減額期間経過後の賃料増額 5件**
  - 一時減額相当を回収するケースもあり
- 売上歩合の新設/基準変更 28件**
  - 新設の場合、売上が把握可能となり、今後の運用に活用

減賃合意の5割超で  
代替条件を獲得

### 足もとのリスク軽減

- 解約禁止期間の延長 25件**
  - 予告期間の延長も合わせて行うことで、長期のリーシング期間を確保
- 再契約の締結 20件**
  - 単純に同条件で行うだけではなく、普通借から定借への切り替えも実施

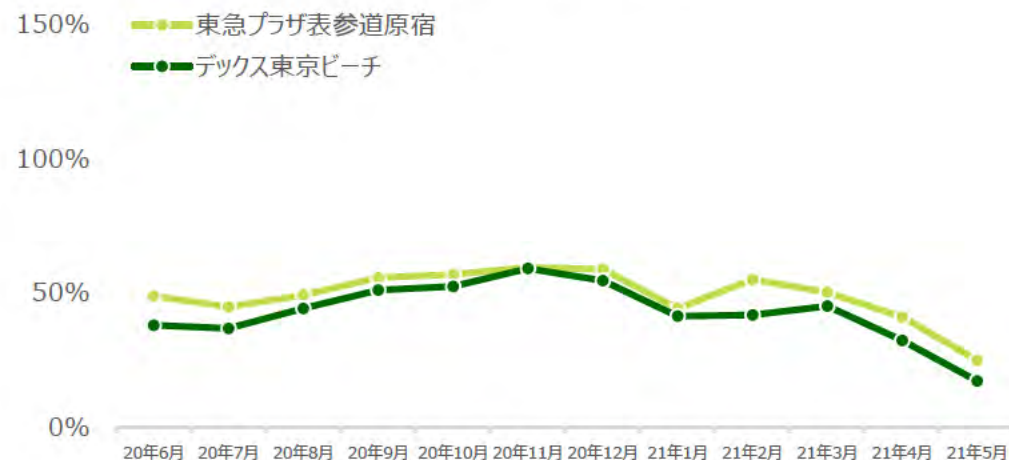
52%

減額合意

# 商業テナントの状況

- 緊急事態宣言の影響もあり売上は低調も、好立地物件、特に路面店への出店意欲は堅調
- コロナ禍の消費動向の変化を捉えた**生活密着型の業態は好調**

## 1. UR商業施設の売上推移（前々年同期比）



## 3. AA商業施設の売上推移（前々年同期比）



## 2. UR商業施設の入替事例

### UR-1 東急プラザ表参道原宿



- アメリカンイーグル区画は **DT無く後継テナントと契約**
- 新規入居は大手小売テナント 長期の定期賃貸借契約で **安定性を確保**
- その他の路面店舗についても 長期の定期賃貸借を締結予定

## 4. AA商業施設の入替事例

### AA-8 icoT大森



- 大森駅徒歩3分に所在し、住宅街、オフィスエリアに隣接した立地の商業施設
- **コロナ禍の宅食需要を受けた** 通販用食品、冷凍食品を製造する企業がキッチン利用として新規入居
- 施設利用者をターゲットに、物件内に冷凍食品の自動販売機を設置

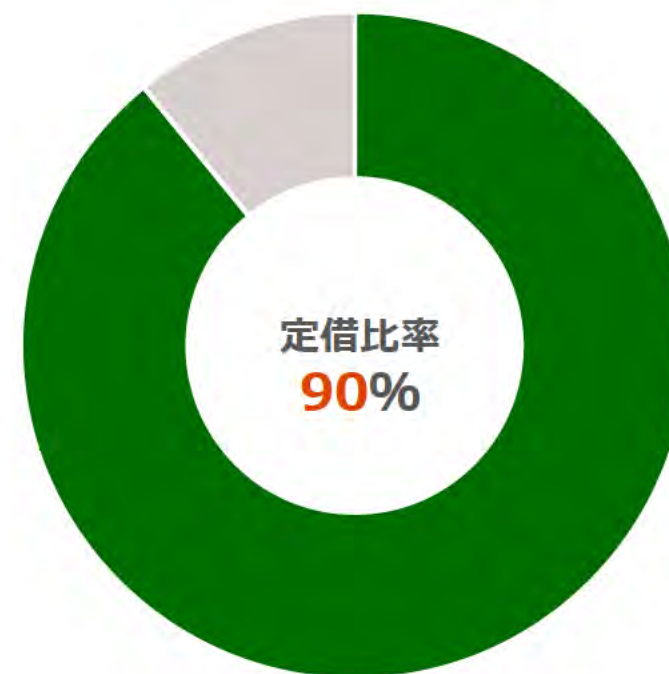


## 商業テナントの契約状況

- 2021年11月期に満期を迎える大型区画は契約締結済み、今後の**契約満了時期は分散化**
- **契約期間を固定し、長期安定的な稼働を実現**

### 1. 契約満了期間分布

### 2. 定借比率



(注) UR及びAA商業施設の固定賃料ベース

# ホテルの契約状況

- ホテルテナントとは**長期の定期賃貸借契約を締結済み**
- **ホテル売上歩合の割合は低く分配金への影響は軽微**、業績予想上は売上歩合発生を見込まない

## 1. 物件概要

長期契約 締結済み	<b>UR-8 A-FLAG札幌</b>  ・札幌東急REIホテル（客室575室） ・オペレーター：東急ホテルズ ・ <b>2027年3月までの定期賃貸借契約を締結済み</b>
	<b>UR-7 神戸旧居留地25番館</b>  ・オリエンタルホテル（客室116室） ・オペレーター：Plan・Do・See ・ <b>2030年1月までの定期賃貸借契約を締結済み</b>
売却予定	<b>UR-2 東急プラザ赤坂</b>  ・赤坂エクセルホテル東急（客室487室） ・オペレーター：東急ホテルズ ・ <b>2021年10月29日売却予定</b>

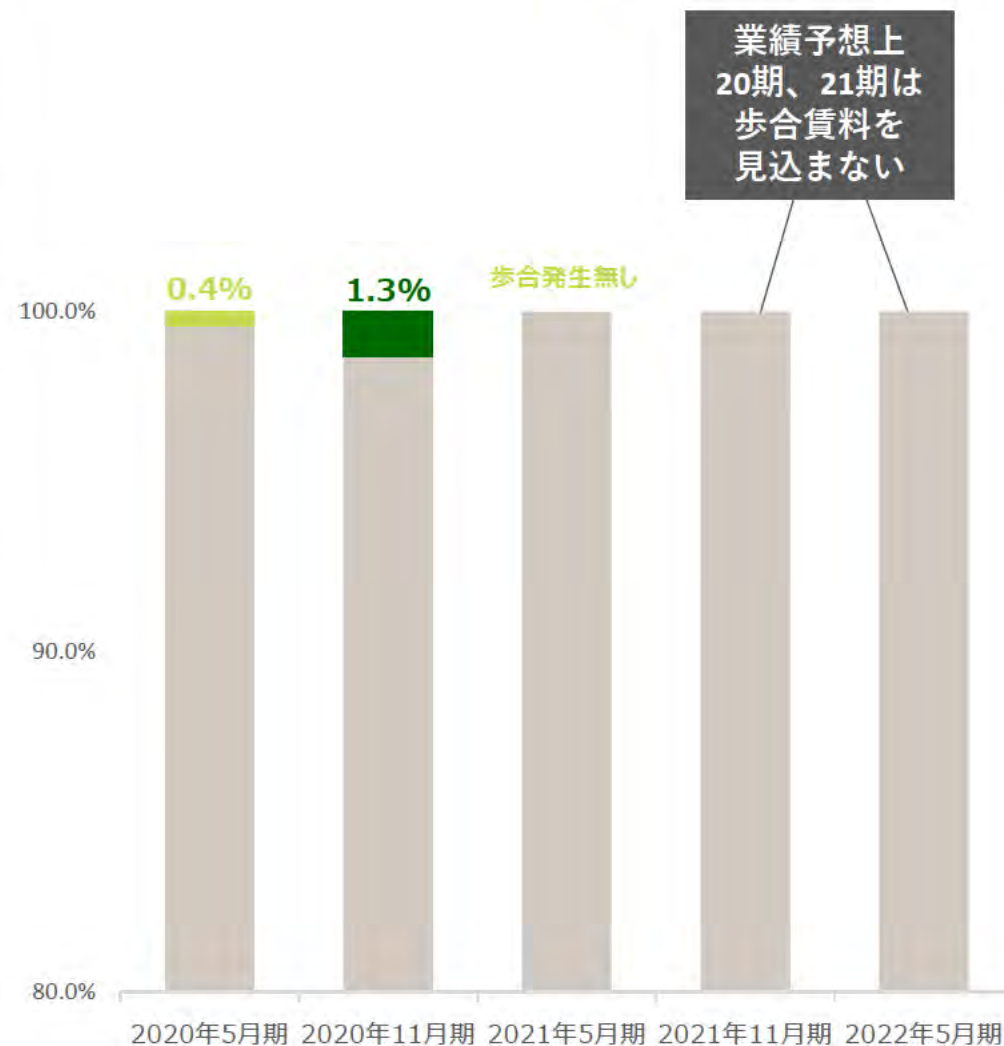
### 客室稼働率



### RevPAR(前々年同期比)



- 総賃貸事業収入(ホテル売上歩合除く)
- ホテル売上歩合（赤坂/札幌）
- ホテル売上歩合（神戸）

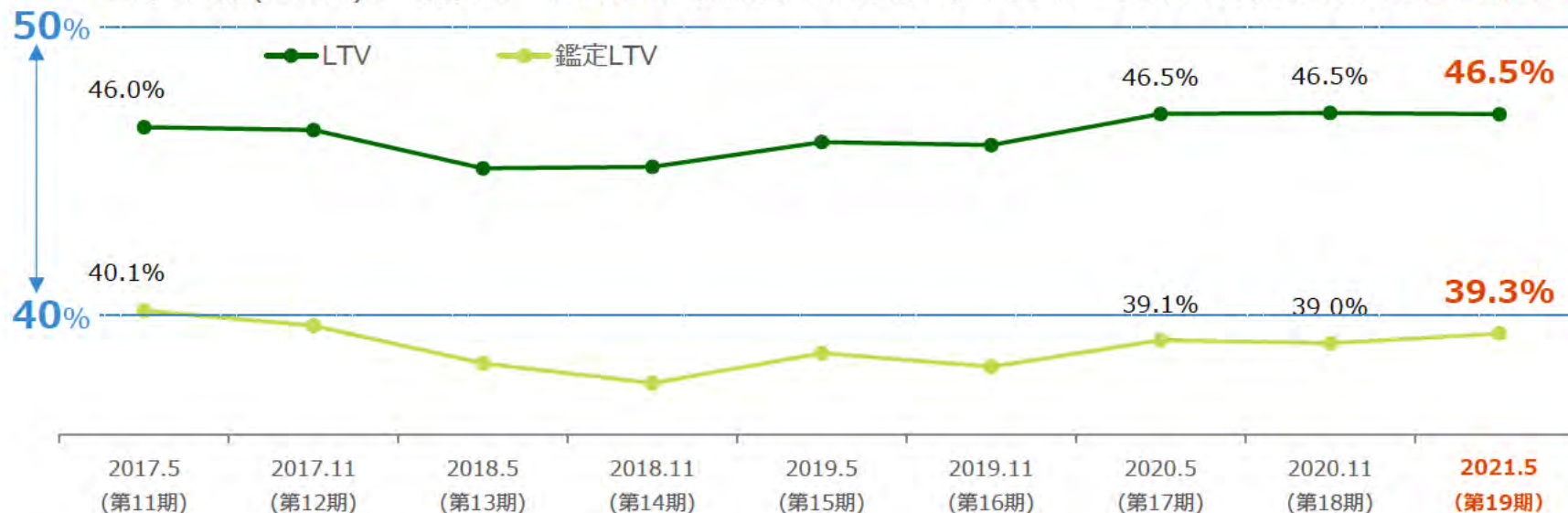




# 堅実な財務運営 ～ LTVマネジメントと継続的なデットコストの低減～

## 1. LTVの推移

✓ 21年5月期(第19期)末時点のLTVは**46.5%**（鑑定LTVは39.3%）、**40%～50%の想定レンジ内でLTVコントロール**を実施

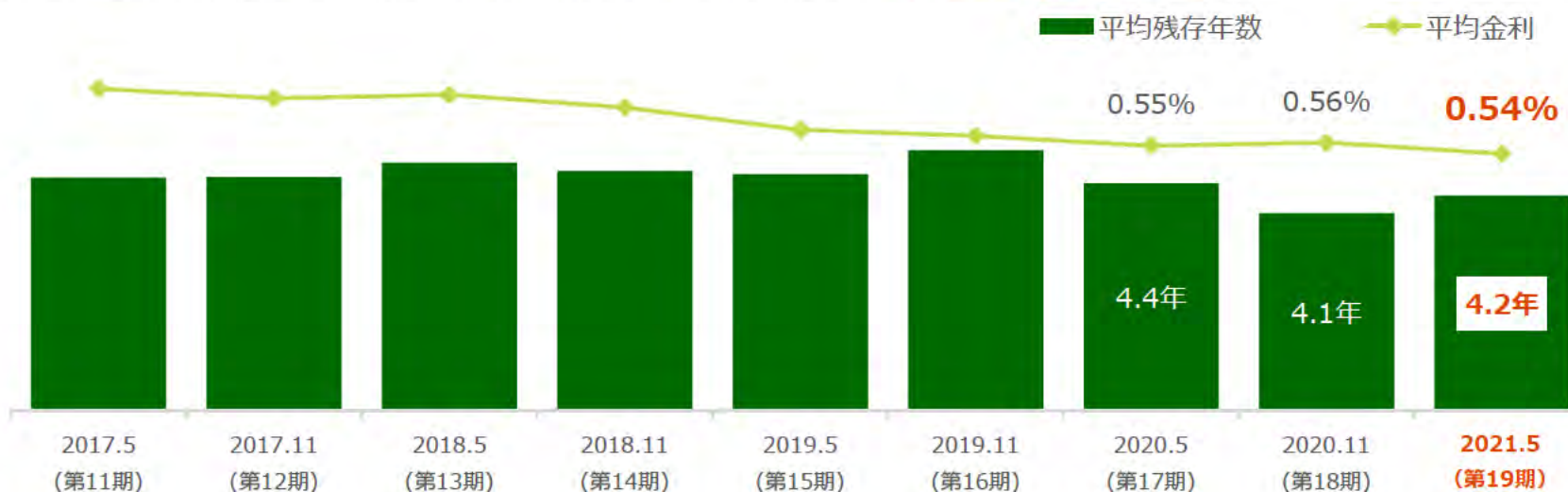


LTV	鑑定LTV
46.5%	39.3%
取得余力	格付(JCR)
371億円 ※LTV50%迄	AA(安定的) ※日銀買入対象

※2021年5月期末時点

## 2. 平均残存年数と平均金利の推移

✓ 平均残存年数を維持しながら**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
0.54%	93%
平均残存年数	長期比率
4.2年	100%

※2021年5月期末時点

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

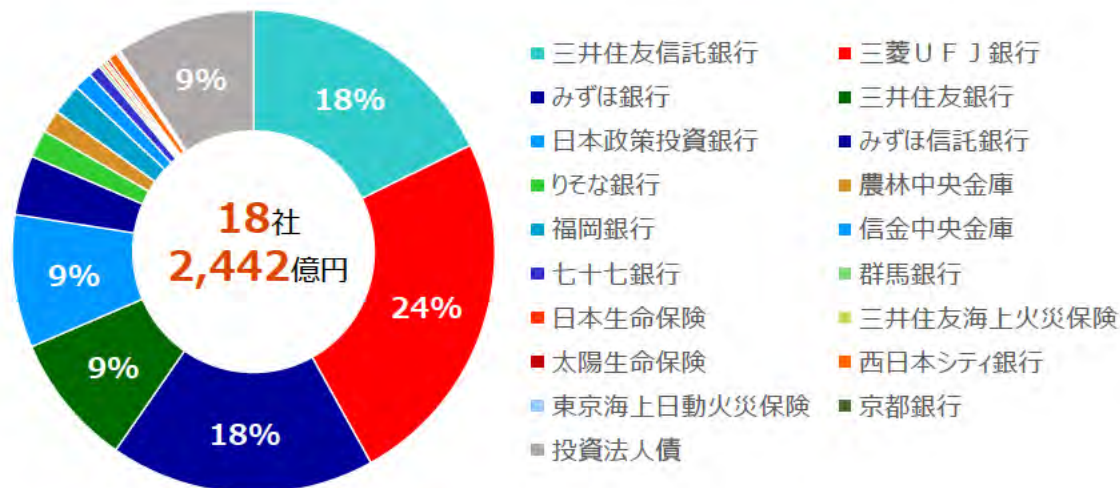
## 1. 借換え等実績

✓ 超長期債を好条件で起債し**安定性を向上**

	借換え前		借換え後
調達方法	借入		投資法人債
調達金額	15.18億円		13億円
借入期間	1年		15年
金利	1 M Tibor+0.13%		0.75%

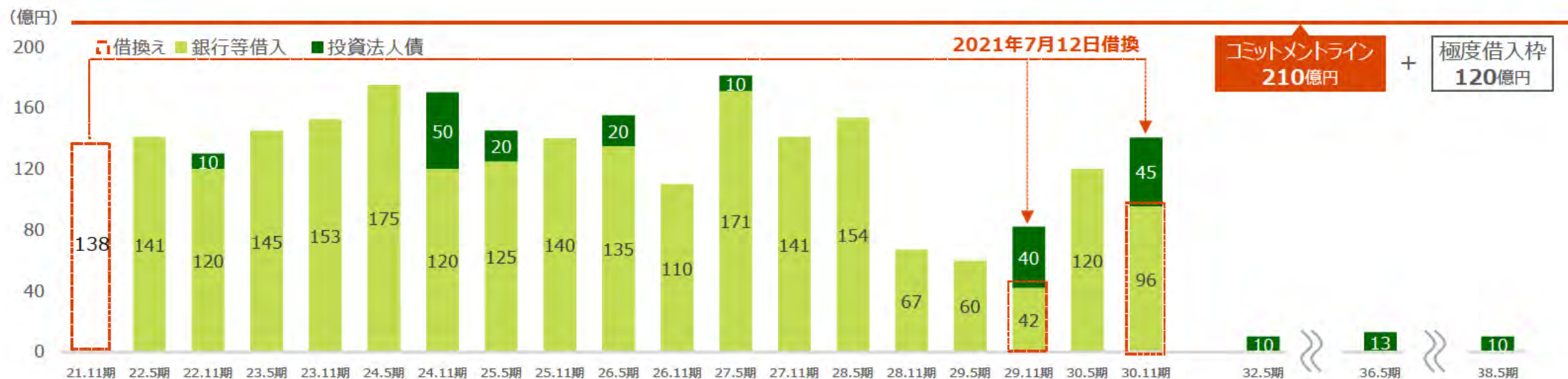
## 2. 借入先一覧

✓ 借入額及び借入先の**分散**を実施



## 3. マチュリティラダー

✓ リファイナンスを意識した**返済期限の分散化**を実施、機動的な資金需要に対応するため**210億円のコミットメントライン**を設定





# ESGの取り組み ～ サステナビリティ開示 ～

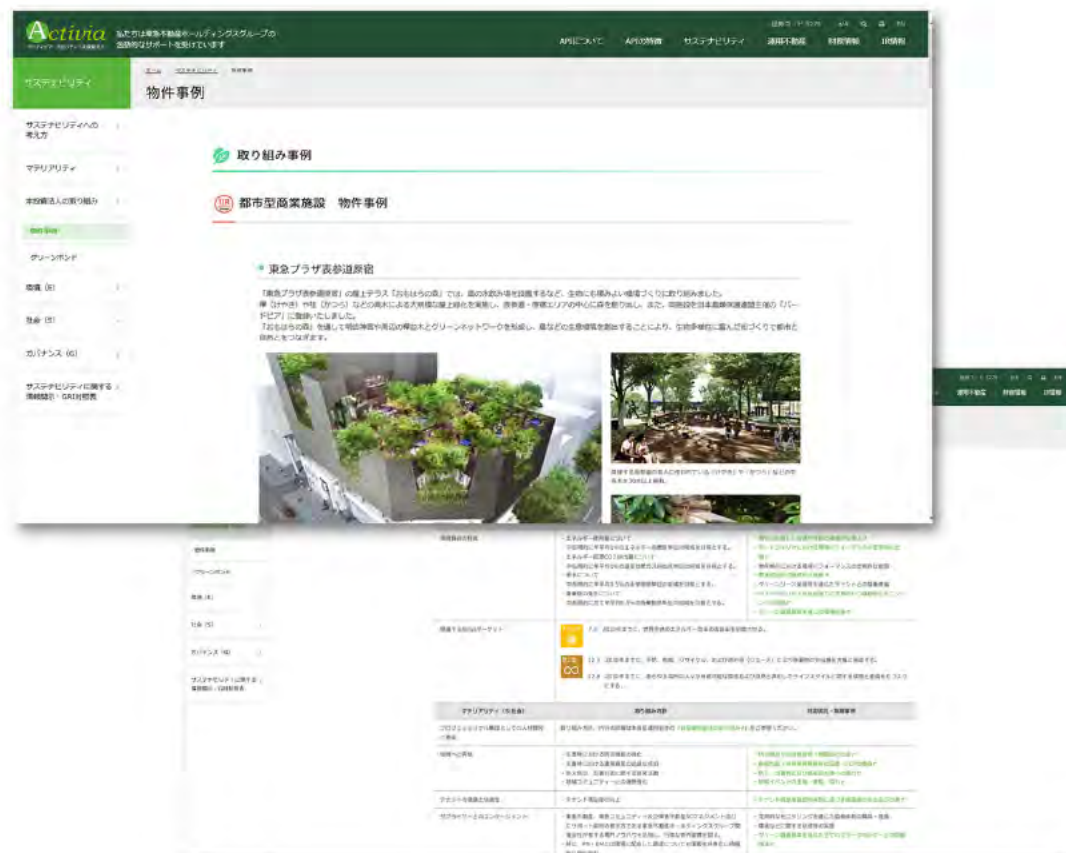
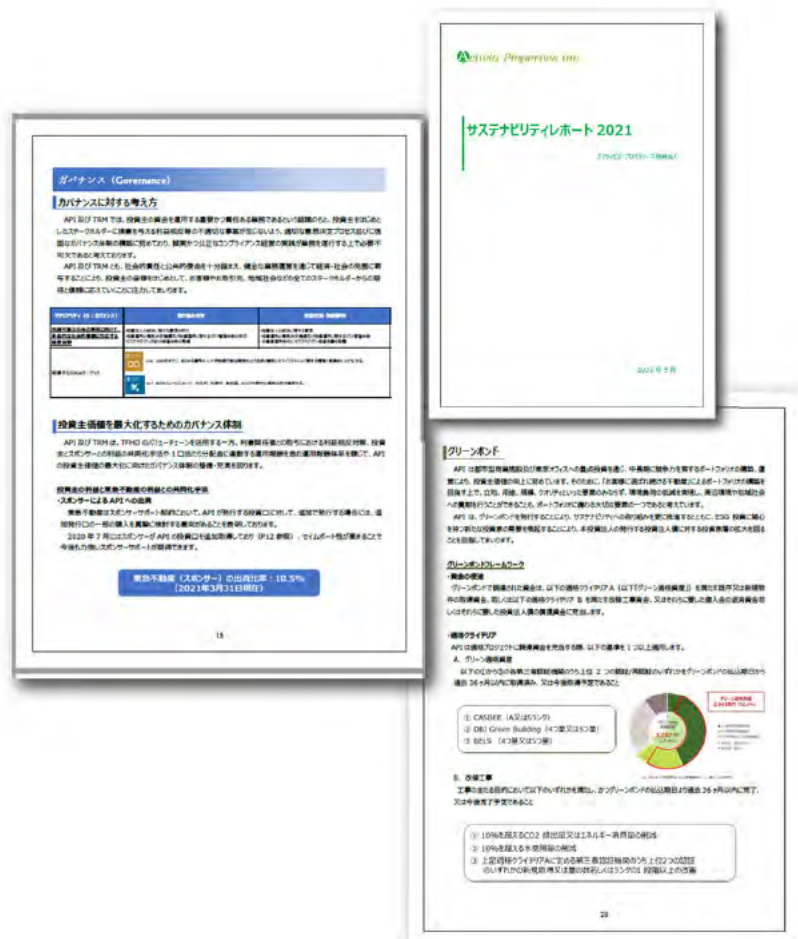
- 2021年6月には**本投資法人初**となる**サステナビリティ・レポート**を発行、HPのサステナビリティ関連情報も**拡充**
- ESG関連の取り組み強化と適切な情報開示を行い、ステークホルダーとの対話を通じて更なるESGの推進を目指す

## 1. サステナビリティレポートの発行

- ✓ E(環境),S(社会),G(ガバナンス)それぞれの観点におけるAPIの**考え方を明記**し、発信力を強化

## 2. HPサステナビリティページの充実化

- ✓ これまでの取り組みを**E,S,Gの観点別に「見える化」**、網羅的に掲載することで、APIのさまざまなイニシアティブを紹介



E（環境）	
<div>APIのマテリアリティ（重要課題）</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>環境負荷の軽減</li> </ul>	<div>関連するSDGsターゲット（～2030年）</div> <div> <div>7</div> <div>7.3 世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる</div> </div> <div> <div>12</div> <div>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</div> </div> <div> <div>12.8</div> <div>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</div> </div>

1. 外部・環境認証評価（2021年5月期末時点）

GRESBリアルエステイト評価	環境認証取得物件
<div>  <p>G R E S B ★★★★★ 2020</p> <p>&lt;総合スコア評価&gt; 3年連続の 最上位5つ星</p> </div> <div>  <p>G R E S B Public Disclosure 2020</p> <p>&lt;開示評価&gt; 3年連続の 最上位Aランク</p> </div>	<div> <p>認証取得物件数 <b>28</b>物件</p> <p>延床面積割合 <b>66</b>%</p> </div>

CASBEE 不動産評価認証	BELS評価認証	DBJ Green Building認証
<div>  <p>S(★★★★★) 11物件 A(★★★★) 13物件</p> </div>	<div>  <p>★★★★★ 4物件 ★★★★ 2物件 ★★★ 5物件 ★★ 1物件</p> </div>	<div>  <p>★★★★★ 1物件</p> <div> <p>New</p> <p>中小低炭素モデルビル</p>  <p>A1 1物件</p> </div> </div>

2. 環境パフォーマンスの改善

- ✓ 環境管理システムによるPDCAサイクルを確立することで、**環境負荷の継続的な低減**を図る



3. 第三者保証の取得

- ✓ ポートフォリオにおけるCO2排出量、エネルギー消費量、水消費量について、2020年度の開示数値の**第三者保証**を取得
- ✓ 開示情報の**信頼性を強化**





# ESGの取り組み ~ Social ~

## 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する

## 1. 地域社会

- ✓ 「東急プラザ表参道原宿」の屋上テラス「おもはらの森」では、中高木を植栽するとともに、鳥の巣箱を設置し**生物多様性保存に配慮**
- ✓ 近隣の小学生が手作りの巣箱の設置や、幼稚園児に野菜づくり体験をする場を提供するなど**地域社会に貢献**



## 2. テナント

- ✓ テナント満足度の向上が物件価値向上につながるという考えのもと、上場以来定期的な**テナントアンケートを実施**
- ✓ 保有物件での防災訓練の実施、災害時の安全を確保するための設備の充実により、**テナントのBCP対策にも貢献**



## 3. サプライヤー

- ✓ 2020年9月に「グリーン調達基準」を制定し、サプライヤーと**協働してサステナビリティ方針に基づく取り組みを推進**
- ✓ PM会社を対象にESG研修を実施し、PM業務におけるESGへの貢献を図る



## 4. 運用会社従業員

- ✓ 時差出勤や在宅勤務等の活用を推奨し、従業員の健康に配慮
- ✓ 働き方の変化に合わせ、研修や会議等ではZoomやTeamsといった**コミュニケーションツールを導入**

# ESGの取り組み ～ Governance ～

## 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なる



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

## 1. サステナビリティ体制の強化と取組内容の高度化

- ✓ 2021年4月に**サステナビリティ推進部**を新設



## 2. 業績に連動した運用報酬体系

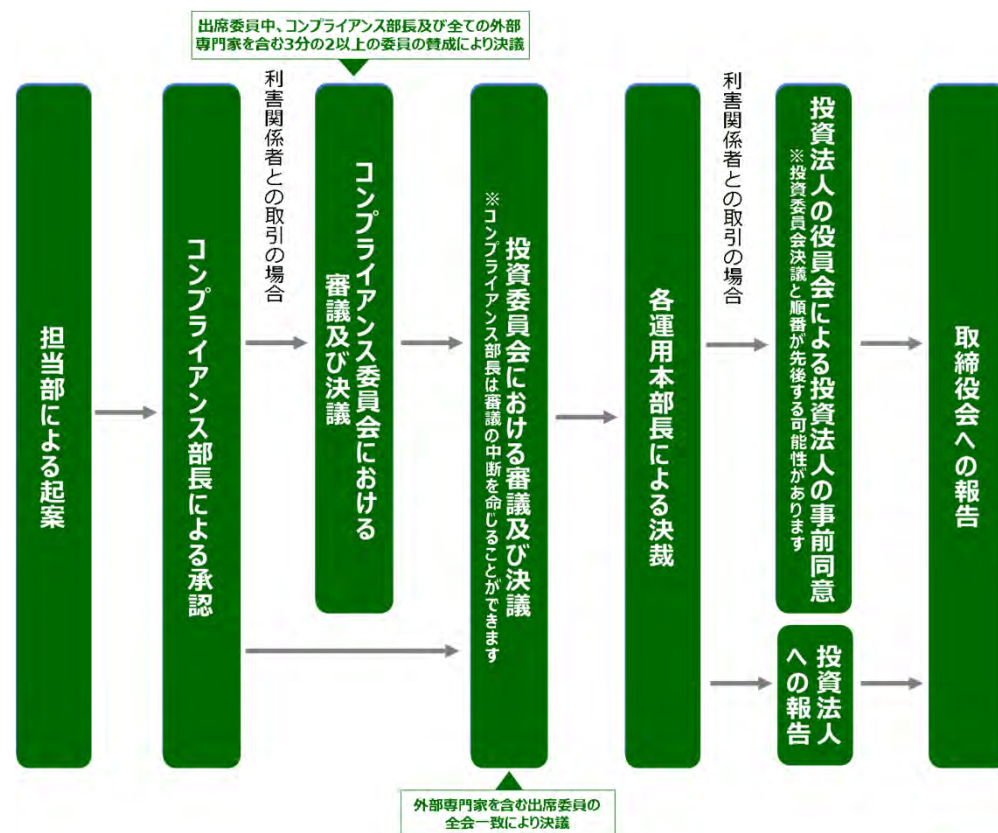
- ✓ **J-REIT初のDPUに連動した運用報酬体系**を採用
- ✓ 2020年5月期には運用報酬Ⅱの比率を高め、インセンティブを強化

運用報酬Ⅰ（総資産額基準）	運用報酬Ⅱ（DPU及びNOI基準）
$\begin{aligned} & \text{前期末総資産額} \\ & \times \\ & 0.25\% \text{（上限0.3\%）} \end{aligned}$	$\begin{aligned} & \text{DPU（1口当たり分配金）} \\ & \times \\ & \text{NOI} \\ & \times \\ & 0.00021\% \text{（上限0.00021\%）} \end{aligned}$

（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. 適切な意思決定プロセスの構築

- ✓ 利益相反対策等の投資主の利益保護を目的として、利害関係者からの資産取得等に際しては外部専門家を含むコンプライアンス委員会における承認が必要





# Appendix



都会の中で緑溢れる屋外テラス（キュープラザ原宿）



# 主要指標ハイライト ～ コロナ影響により減配予想も、主要指標は伸長し堅調な決算 ～

決算 (21年5月期)		対前期
営業収益	147億円	△4億円
(内不動産売却益)	(-)	△0億円
当期純利益	72億円	△1億円
<b>1口当たり分配金</b> (注1)	<b>9,401円</b>	<b>△146円</b>
<b>1口当たりNAV</b>	<b>455,748円</b>	<b>△7,197円</b>

(注1)21年5月期には利益超過分配15円を含む

業績予想		(21年11月期)	(22年5月期)
営業収益	153億円	147億円	
(内不動産売却益)	(3億円)	(-)	
当期純利益	72億円	70億円	
<b>1口当たり分配金</b>	<b>9,350円</b>	<b>9,100円</b>	

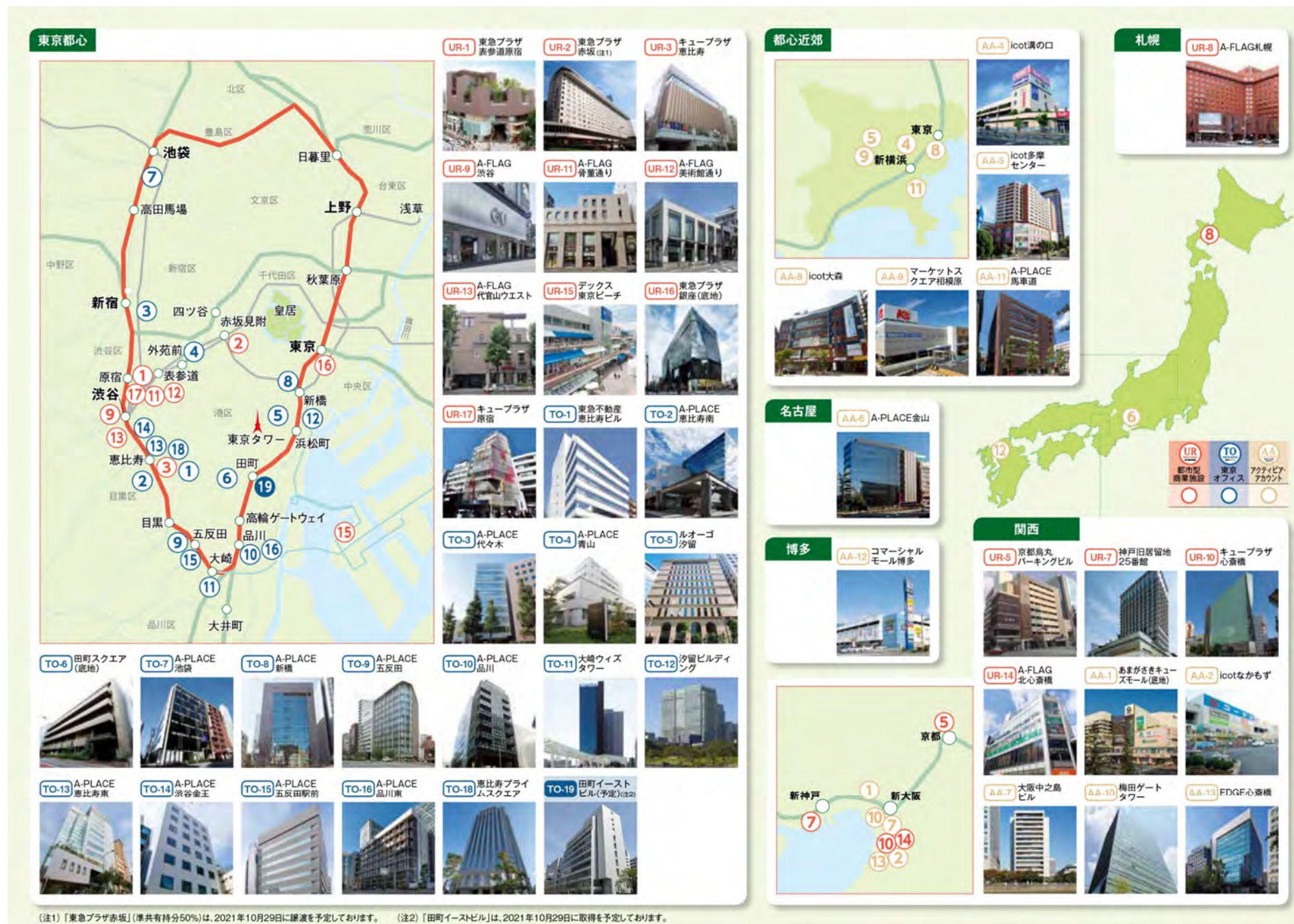
オフィス内部成長 (21年5月期)		対前期
増額割合	50%	+6pt
賃料増額	97百万円	+6百万円
増額率	13%	△9Pt
平均賃料	22.1千円	+0.3千円
賃料ギャップ	△6%	+2pt

運用物件 (21年5月期末)		対前期末
物件数	44物件	-
資産規模	5,092億円	-
重点投資対象 資産(UK+TO)比率	79.7%	-
鑑定評価額	6,009億円	△60億円
含み益	959億円	△54億円

財務 (21年5月期末)		対前期末
有利子負債残高	2,442億円	△2億円
LTV (簿価)	46.5%	△0pt
平均残存年数	4.2年	+0.2年
平均金利	0.54%	△0.02pt
コミットメントライン	210億円	-

(注2) オフィス内部成長は、東京オフィス (TO) 及びアクティビア・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







# ポートフォリオ一覧／都市型商業施設（1/2）

物件名	東急プラザ表参道原宿（注1）	東急プラザ赤坂（注1）	キュープラザ恵比寿	京都烏丸パーキングビル	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌
						
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都千代田区永田町	東京都渋谷区恵比寿	京都府京都市中京区元法然寺町	兵庫県神戸市中央区京町	北海道札幌市中央区南四条西
最寄駅	東京メトロ千代田線他 「明治神宮前(原宿)」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線他 「赤坂見附」駅 徒歩1分 東京メトロ有楽町線他 「永田町」駅 徒歩1分	JR山手線他・東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩1分	阪急京都線「烏丸」駅 京都市営地下鉄丸亀線 「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）	4,918.43㎡	16,609.75㎡	4,024.88㎡	21,616.04㎡	19,653.90㎡	21,229.16㎡
代表的テナント（注3）	株式会社バ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）	32	90	4	2	7	12

物件名	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	A-FLAG北心斎橋
						
所在地	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	東京都渋谷区猿楽町	大阪府大阪市中央区南船場
最寄駅	東京メトロ銀座線他、東急田園都市線他「渋谷」駅 徒歩4分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩5分 JR山手線他「渋谷」駅 徒歩6分	Osaka Metro御堂筋線他 「心斎橋」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 「心斎橋」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）	3,403.07㎡	2,820.23㎡	2,656.53㎡	1,994.65㎡	2,579.08㎡	2,538.13㎡
代表的テナント（注3）	株式会社シーユー	株式会社ココカラファインヘルスケア	株式会社アマン	株式会社ブルーノート・ジャパン	-（非開示）	株式会社プレスコーポレーション
テナント数（注3）	2	6	7	4	1	5

（注1）「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」は、それぞれ準共有持分割合（それぞれ75%及び50%）に相当する数値を記載しています

（注2）主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。但し、「A-FLAG渋谷」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2021年5月末時点です。以下、「ポートフォリオ一覧」ページについては同様です



# ポートフォリオ一覧／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 「東京テレポート」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	16,119.47㎡	1,130.04㎡	3,378.49㎡
代表的テナント	CAセガソイポリス株式会社	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・ニース
テナント数	77	1	14

物件名	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留	田町スクエア(底地)
						
所在地	東京都渋谷区恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都渋谷区千駄ヶ谷	東京都港区北青山	東京都港区東新橋	東京都港区芝
最寄駅	JR山手線他 「恵比寿駅」徒歩4分 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線他、 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩4分	JR山手線他、都営大江戸線 「代々木」駅 徒歩3分	東京メトロ銀座線 「外苑前」駅 徒歩4分	都営地下鉄大江戸線、 ゆりかもめ「汐留」駅 徒歩4分 JR山手線他、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩5分	都営地下鉄浅草線他 「三田」駅 徒歩2分 JR山手線他 「田町」駅 徒歩4分
建築時期	1993年3月	1995年1月	2007年2月	1966年9月	2004年7月	-
階数	地下1階 地上9階	地下1階 地上6階	地下1階 地上10階	地下1階 地上9階	地下1階 地上11階	-
総賃貸可能面積	7,342.60㎡	7,950.49㎡	3,106.17㎡	7,303.69㎡	4,476.35㎡	1,287.96㎡

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



# ポートフォリオ一覧／東京オフィス（2/2）

物件名	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー (4階から11階)	汐留ビルディング（注）
						
所在地	東京都豊島区南池袋	東京都港区新橋	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都品川区大崎	東京都港区海岸
最寄駅	JR山手線他、 東京メトロ丸の内線他、 西武池袋線他 「池袋」駅 徒歩6分	JR山手線他、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩3分	都営地下鉄浅草線 「五反田」駅 徒歩3分 JR山手線 「五反田」駅 徒歩4分	JR山手線他、 京急本線「品川」駅 徒歩4分	JR山手線他「大崎」駅 徒歩4分	JR山手線他 「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄大江戸線他 「大門」駅 徒歩3分
建築時期	2011年10月	1999年3月	2012年2月	1991年9月	2014年1月	2007年12月
階数	地下1階 地上7階	地下2階 地上9階	地下1階 地上10階	地下1階 地上8階	地下2階 地上25階(全体)	地下2階 地上24階
総賃貸可能面積	3,409.73㎡	5,054.19㎡	4,028.69㎡	2,986.36㎡	7,193.28㎡(区分所有分)	28,136.05㎡

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	4,010.69㎡	3,010.53㎡	4,333.64㎡	14,658.98㎡	18,063.03㎡

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

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



# ポートフォリオ一覧／アクティビア・アカウント

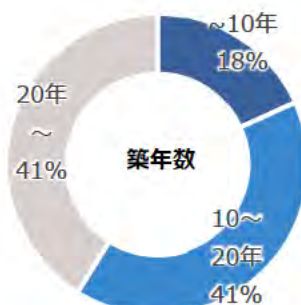
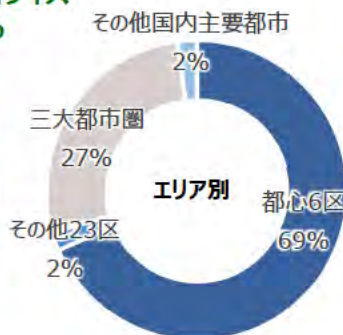
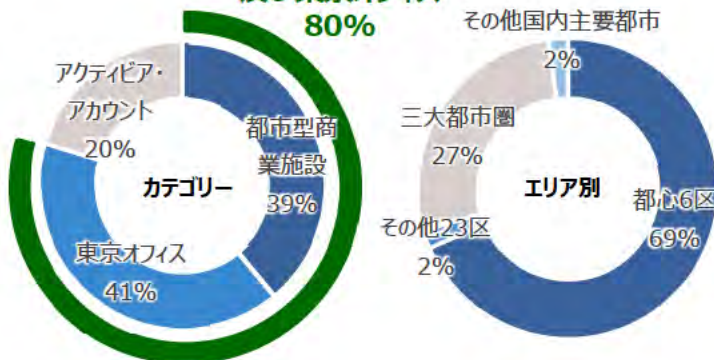
物件名	あまがさきキューズモール (底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	神奈川県川崎市高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線他 「尼崎」駅 徒歩2分	Osaka Metro御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線 「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線 「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線他 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅 多摩都市モノレール線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線他 「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線他、 名古屋鉄道名古屋本線 「金山」駅 徒歩2分	京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 Osaka Metro御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分
建築時期	-	2007年6月	1998年7月	2006年3月	2009年2月	1984年3月
階数	-	地上3階	地下1階 地上4階	地下1階 地上15階(全体)	地下1階 地上9階	地下3階 地上15階
総賃貸可能面積	27,465.44㎡	28,098.02㎡	14,032.05㎡	5,181.58㎡(区分所有分)	9,314.90㎡	20,226.77㎡
物件名	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多	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	6,209.78㎡	15,152.42㎡	13,566.95㎡(区分所有分)	9,710.91㎡	9,612.88㎡	15,897.10㎡



# ポートフォリオ・サマリー ～ 2021年5月期（第19期）末時点 ～

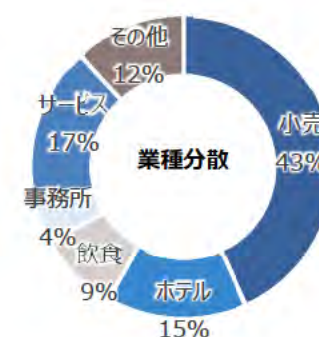
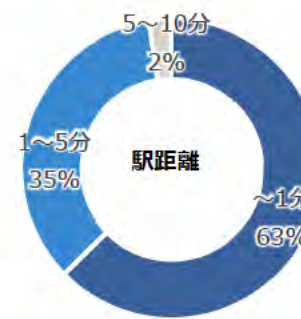
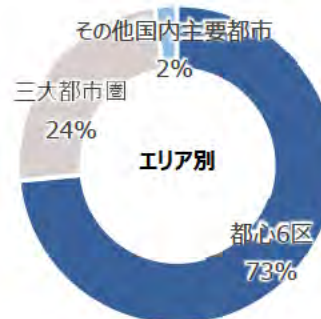
ポートフォリオ全体

都市型商業施設  
及び東京オフィス  
80%

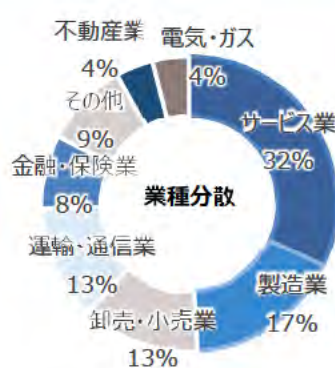
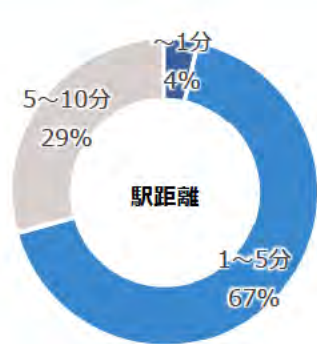
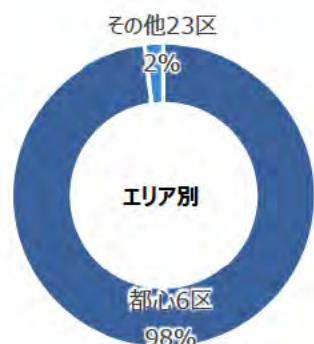


平均築年数  
20.3年

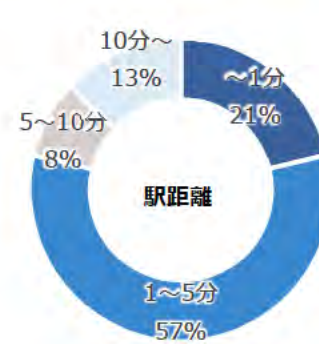
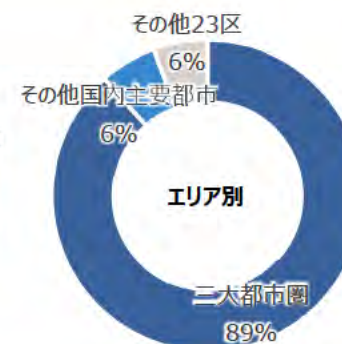
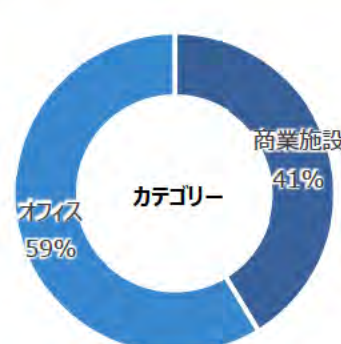
都市型商業施設



東京オフィス



アクティビ・アカウント



(注1)業種分散は年間賃料に基づいて、その他は取得価格に基づいて算出しています

(注2)都心6区とは、渋谷区、港区、中央区、千代田区、新宿区の都心5区に品川区を加えたものをいいます

(注3)平均築年数の算出については、底地物件を除いて算出しています



# 賃貸面積上位／東京オフィス平均月額賃料／賃貸借契約年数・残存年数

## 1. 賃貸面積上位10エンドテナント (注1)

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	面積比率(%) <small>(注2)</small>	契約満了月 <small>(注4)</small>
1. 株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂 <sup>(注3)</sup> A-FLAG札幌	30,183	7.2	2021年10月 <sup>(注5)</sup>
2. 三井住友信託銀行株式会社	東急プラザ銀座 <sup>(底地)</sup> <sup>(注3)</sup> 田町スクエア <sup>(底地)</sup> あまがさきキューズモール <sup>(底地)</sup>	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	26,529	6.4	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	5.1	-
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 <sup>(注3)</sup>	10,337	2.5	-
9. 水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,489	1.6	2022年4月 2023年3月
10. 株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609	1.3	-

(注1)2021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（2021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<sup>(底地)</sup>」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

## 2. 賃貸借契約年数と契約残存年数

	都市型 商業施設	東京オフィス	アクティビア・ アカウント	全体
契約年数(年)	16.4(9.2)	3.9(3.3)	9.0(6.5)	9.5(6.0)
契約残存年数(年)	10.6(2.9)	2.2(1.6)	5.1(3.2)	5.8(2.4)

(注1)括弧内の数値は、「東急プラザ銀座<sup>(底地)</sup>」、「田町スクエア<sup>(底地)</sup>」及び「あまがさきキューズモール<sup>(底地)</sup>」を除いた年数です  
(注2)2021年5月末日時点の賃貸借契約に基づき算出しています  
(注3)各数値は賃料ベースで算出しております

## 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) <small>(注)</small>
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%)
2020.11末 (第18期末)	25,199円 (+0.9%)	23,553円 (+1.0%)
2021.5末 (第19期末)	25,569円 (+1.5%)	24,353円 (+3.4%)

(注)IPO時物件とは、「東急不動産恵比寿ビル」、「A-PLACE恵比寿南」、「A-PLACE代々木」、「A-PLACE青山」、「ルオー・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 ～ 2021年5月期（第19期） ～

- ▶ 期末総資産は前期末から±0億円の**5,254億円**
- ▶ 1口当たりNAVは対前期△**7,197円**の**455,748円**、鑑定評価額の減少等により含み益は対前期△**54億円**の**959億円**に縮小

## 1. 貸借対照表(対前期)

(単位：百万円)

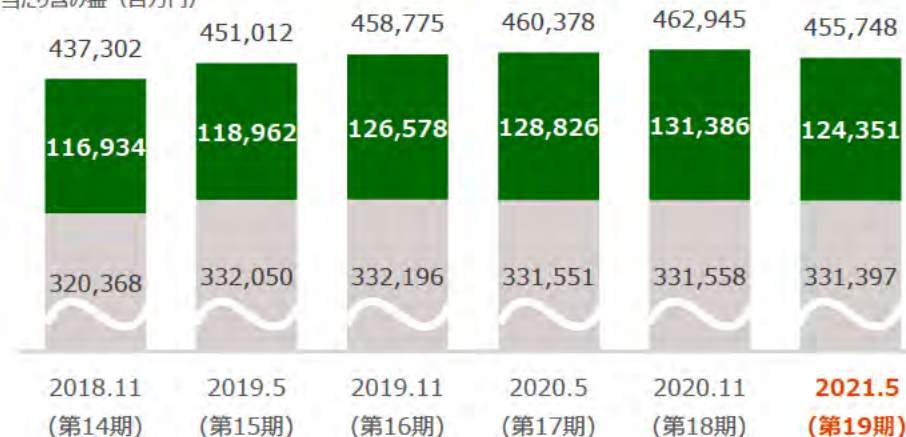
	2020.11末 (第18期末)	2021.5末 (第19期末)	対前期
資産の部			
流動資産	18,551	<b>19,058</b>	+507
現金及び預金等	17,551	<b>17,881</b>	+330
その他	1,000	<b>1,177</b>	+176
固定資産等	506,826	<b>506,320</b>	△506
有形固定資産	496,522	<b>495,969</b>	△553
無形固定資産	9,056	<b>9,055</b>	△0
その他	1,248	<b>1,295</b>	+46
資産合計	525,378	<b>525,379</b>	+0

負債の部			
有利子負債	244,368	<b>244,150</b>	△218
短期借入金	6,518	-	△6,518
1年内返済予定の長期借入金	26,250	<b>27,850</b>	+1,600
投資法人債	21,500	<b>22,800</b>	+1,300
長期借入金	190,100	<b>193,500</b>	+3,400
預り敷金及び保証金その他	25,304	<b>25,647</b>	+342
負債合計	269,672	<b>269,797</b>	+124
純資産の部			
出資総額	248,370	<b>248,370</b>	-
剰余金その他	7,334	<b>7,210</b>	△124
純資産合計	255,705	<b>255,581</b>	△124
負債純資産合計	525,378	<b>525,379</b>	+0

## 2. 1口当たりNAVの推移

■ 1口当たり純資産（百万円）

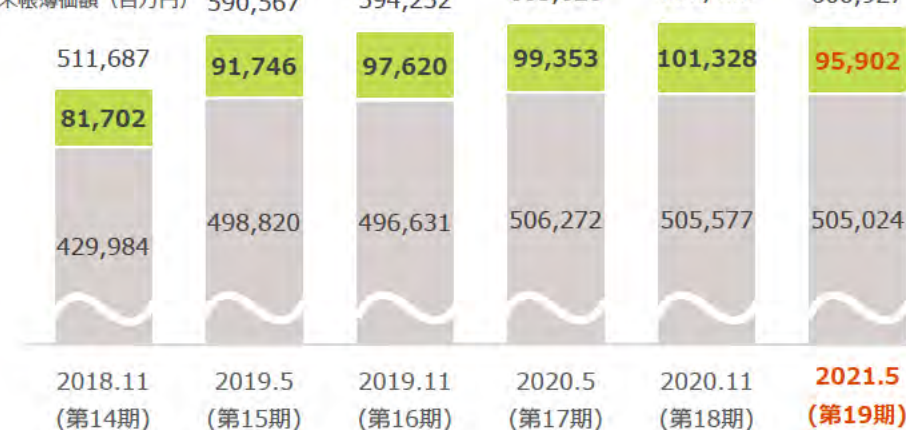
■ 1口当たり含み益（百万円）



## 3. ポートフォリオ含み益の推移

■ ポートフォリオ含み益（百万円）

■ 期末帳簿価額（百万円）





# 決算概要 損益計算書 ～ 2021年5月期（第19期） ～

(単位：百万円)

	2021年5月期 (第19期実績)	対2020年11月期差異（主要因）	2021年5月期 (21.1.15予想)	対前回予想差異（主要因）
賃料・共益費収入	13,386	△241 全館休業△129、一時減額等+268	13,419	△33 全館休業△129
駐車場・施設使用料収入	377	△3 ダウンタイム等△216、賃料改定+41	386	△8 一時減額、ダウンタイム等の縮小+77
水道光熱費収入	722	△171 ホテル歩合△186	964	△242
その他収入	228	+84 解約違約金+41	157	+71 解約違約金+121
賃貸事業収益	14,715	△331	14,927	△212
不動産売却益	0	△27 E心斎橋△26	0	△0
<b>営業収益</b>	<b>14,715</b>	<b>△358</b>	<b>14,927</b>	<b>△212</b>
管理業務費	1,325	+48 リーシング報酬増等+60	1,342	△17
水道光熱費	722	△169	922	△200
公租公課	1,281	+12	1,283	△2
修繕費	384	△58	305	+79
その他経費	295	△67	339	△44
賃貸事業費用	4,009	△234	4,193	△183
NOI（売却益除く）	10,705	△97	10,734	△29
減価償却費等	1,360	+15	1,353	+6
償却後NOI（売却益除く）	9,345	△112	9,380	△35
賃貸事業損益（売却益含む）	9,345	△139	9,380	△35
一般管理費	1,244	△12 運用報酬△15	1,247	△3 運用報酬+4
営業利益	8,101	△127	8,132	△32
営業外費用	850	△21 支払利息等△20	974	△122 支払利息等△122
経常利益	7,250	△113	7,158	+92
<b>当期純利益</b>	<b>7,249</b>	<b>△113</b>	<b>7,157</b>	<b>+92</b>
一口当たり分配金	<b>9,401円</b>	<b>△146円</b>	<b>9,280円</b>	<b>+121円</b>

(注1) 「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

## 業績予想 ～ 2021年11月期（第20期）及び2022年5月期（第21期）～

(単位：百万円)

	2021年11月期 (第20期予想)	対2021年5月期差異（主要因）	2022年5月期 (第21期予想)	対2021年11月期差異（主要因）
賃料・共益費収入	13,424	+38 〔全館休業+129、一時減額等△99〕	13,447	+23 〔一時減額等+26、ダウンタイム等+106〕
駐車場・施設使用料収入	387	+10 〔賃料改定+49、資産入替△20〕	361	△26 〔賃料改定+114、資産入替△234〕
水道光熱費収入	1,047	+325	798	△249
その他収入	178	△49	52	△126 解約違約金△105
賃貸事業収益	15,038	+323	14,660	△378
不動産売却益	260	+260 TP赤坂+260	0	△260
<b>営業収益</b>	<b>15,299</b>	<b>+583</b>	<b>14,660</b>	<b>△638</b>
管理業務費	1,306	△20 資産入替△11	1,230	△76 資産入替△52
水道光熱費	1,045	+323	883	△163
公租公課	1,383	+103 恵比寿P+69、TP赤坂+45	1,284	△99 資産入替△115
修繕費	250	△133	263	+13
その他経費	360	+65	385	+25
賃貸事業費用	4,346	+337	4,046	△300
NOI（売却益除く）	10,692	△14	10,613	△78
減価償却費等	1,369	+10 既存物件+15、資産入替△4	1,354	△15 資産入替△27
償却後NOI（売却益除く）	9,322	△23	9,259	△63
賃貸事業損益（売却益含む）	9,582	+237	9,259	△323
一般管理費	1,392	+147 総会費用+5、控除対象外+55	1,236	△156 控除対象外△55
営業利益	8,190	+89	8,023	△167
営業外費用	978	+126 支払利息等+126	1,003	+25 支払利息等+25
経常利益	7,212	△37	7,019	△193
<b>当期純利益</b>	<b>7,211</b>	<b>△39</b>	<b>7,018</b>	<b>△193</b>

一口当たり分配金	<b>9,350円</b>	<b>△51円</b>	<b>9,100円</b>	<b>△250円</b>
----------	---------------	-------------	---------------	--------------

(注1) 「TP赤坂」とは、2021年5月21日(第19期)付で譲渡を公表した「東急プラザ赤坂」を指す

(注2) 「資産入替」とは、「田町イーストビル」の取得及び「東急プラザ赤坂」の譲渡の差し引き合計を指す



# 貸借対照表・損益計算書（詳細） ～ 2021年5月期（第19期）～

## 1. 貸借対照表

	2020年11月期末 (第18期末)	2021年5月期末 (第19期末)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	14,125,013	14,227,970
信託現金及び信託預金	3,426,066	3,653,881
営業未収入金	645,887	601,413
前払費用	349,034	569,141
その他	5,694	6,566
<b>流動資産合計</b>	<b>18,551,695</b>	<b>19,058,973</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	85,235,526	85,760,008
減価償却累計額	△15,209,363	△16,450,302
信託建物(純額)	70,026,162	69,309,705
信託構築物	741,007	805,357
減価償却累計額	△233,660	△252,555
信託構築物(純額)	507,346	552,802
信託機械及び装置	1,397,285	1,422,969
減価償却累計額	△425,855	△462,948
信託機械及び装置(純額)	971,430	960,021
信託工具、器具及び備品	282,268	302,469
減価償却累計額	△161,686	△181,133
信託工具、器具及び備品(純額)	120,582	121,335
信託土地	424,862,322	424,862,322
信託建設仮勘定	34,458	163,000
有形固定資産合計	496,522,302	495,969,188
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	932	678
無形固定資産合計	9,056,018	9,055,764
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	1,102,057	1,144,625
繰延税金資産	16	2
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,140,397	1,182,950
<b>固定資産合計</b>	<b>506,718,718</b>	<b>506,207,903</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	108,108	112,210
繰延資産合計	108,108	112,210
<b>資産合計</b>	<b>525,378,522</b>	<b>525,379,087</b>

	2020年11月期末 (第18期末)	2021年5月期末 (第19期末)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,033,314	1,078,246
短期借入金	6,518,000	0
1年内返済予定の長期借入金	26,250,000	27,850,000
未払金	86,271	13,719
未払費用	945,284	918,728
未払法人税等	941	637
未払消費税等	318,300	263,790
前受金	538,488	695,615
預り金	575	753
その他	0	0
<b>流動負債合計</b>	<b>35,691,175</b>	<b>30,821,491</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	21,500,000	22,800,000
長期借入金	190,100,000	193,500,000
信託預り敷金及び保証金	22,353,035	22,636,356
デリバティブ債務	28,584	39,646
<b>固定負債合計</b>	<b>233,981,620</b>	<b>238,976,003</b>
<b>負債合計</b>	<b>269,672,796</b>	<b>269,797,494</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	248,370,846	248,370,846
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	△3,084	△28,535
出資総額控除額合計	△3,084	△28,535
出資総額（純額）	248,367,761	248,342,311
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,366,549	7,278,928
剰余金合計	7,366,549	7,278,928
投資主資本合計	255,734,310	255,621,239
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△28,584	△39,646
評価 換算差額等合計	△28,584	△39,646
<b>純資産合計</b>	<b>255,705,726</b>	<b>255,581,592</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>525,378,522</b>	<b>525,379,087</b>

## 2. 損益計算書

	2020年11月期 (第18期)	2021年5月期 (第19期)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	14,009,287	13,765,352
その他賃貸事業収入	1,037,494	950,325
不動産等売却益	26,732	—
<b>営業収益合計</b>	<b>15,073,515</b>	<b>14,715,678</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	5,588,521	5,369,825
資産運用報酬	1,120,034	1,104,682
資産保管手数料	14,905	14,884
一般事務委託手数料	37,280	37,015
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	81,227	84,835
<b>営業費用合計</b>	<b>6,845,268</b>	<b>6,614,543</b>
<b>営業利益又は営業損失(△)</b>	<b>8,228,246</b>	<b>8,101,135</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	78	85
未払分配戻入	1,158	1,188
受取保険金	7,334	—
その他	—	—
<b>営業外収益合計</b>	<b>8,570</b>	<b>1,273</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	634,346	598,377
投資法人債利息	46,159	57,807
投資法人債発行費償却	7,684	8,841
融資関連費用	184,162	186,412
その他	500	500
<b>営業外費用合計</b>	<b>872,851</b>	<b>851,939</b>
<b>経常利益又は経常損失(△)</b>	<b>7,363,965</b>	<b>7,250,469</b>
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	7,363,965	7,250,469
法人税、住民税及び事業税	953	650
法人税等調整額	△5	14
<b>法人税等合計</b>	<b>947</b>	<b>665</b>
当期純利益又は当期純損失(△)	7,363,018	7,249,804
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	3,530	29,124
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>7,366,549</b>	<b>7,278,928</b>

# 物件別賃貸事業収支（1/3） ～ 2021年5月期（第19期） ～

(単位：千円)

	都市型商業施設														
	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	キュープラザ 恵比寿	京都烏丸 パークビル	神戸旧居留地 25番館	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	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)	キュープラザ 原宿 (注1)
①賃貸事業収益	934,488	509,391	270,470	(注2)	691,126	396,817	215,721	345,493	116,753	124,526	(注2)	94,199	440,509	581,063	229,327
賃貸事業収入	886,891	439,110	242,944	(注2)	645,159	334,045	209,911	334,368	112,782	119,079	(注2)	87,161	343,080	581,063	216,115
その他 賃貸事業収入	47,596	70,280	27,526	(注2)	45,967	62,772	5,809	11,124	3,970	5,446	(注2)	7,038	97,429	-	13,212
②賃貸事業費用	236,097	223,608	58,026	49,828	182,010	192,078	41,920	46,747	30,863	30,485	31,169	21,166	297,757	105,510	67,800
管理業務費	87,939	80,937	16,377	3,930	75,457	99,428	12,525	9,970	8,541	3,947	8,034	5,472	107,156	-	18,932
水道光熱費	18,274	39,513	20,013	-	40,723	47,076	5,575	9,830	4,613	4,214	300	7,030	74,950	-	9,197
公租公課	68,962	69,989	8,989	39,110	48,866	24,911	11,496	16,943	13,982	2,170	14,412	6,672	56,992	105,203	36,921
損害保険料	253	562	101	211	892	852	70	89	99	49	82	59	614	-	105
修繕費	5,076	25,079	1,277	5,600	10,615	14,624	11,197	5,960	1,618	1,503	4,381	-	14,503	-	681
その他 賃貸事業費用	55,590	7,526	11,266	975	5,455	5,184	1,054	3,953	2,007	18,601	3,958	1,932	43,539	306	1,962
③NOI (①－②)	698,390	285,782	212,443	(注2)	509,116	204,739	173,800	298,745	85,889	94,040	(注2)	73,032	142,752	475,553	161,526
④減価償却費等 (注3)	52,214	38,733	18,290	15,825	123,051	77,238	9,637	16,863	5,215	7,199	4,956	5,573	27,376	-	6,719
賃貸事業損益 (③－④)	646,175	247,049	194,153	(注2)	386,064	127,500	164,163	281,881	80,674	86,841	(注2)	67,459	115,376	475,553	154,807

(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） ～ 2021年5月期（第19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	恵比寿 プライムスクエア (注1)
①賃貸事業収益	319,044	361,515	127,614	299,819	172,609	62,502	(注2)	207,491	201,888	142,576	372,519	1,506,716	188,603	134,969	170,092	563,387	804,180
賃貸事業収入	305,914	350,749	122,725	287,725	164,327	62,502	(注2)	195,823	193,556	137,740	329,325	1,443,523	180,640	130,250	164,799	537,386	699,925
その他 賃貸事業収入	13,130	10,766	4,888	12,094	8,282	-	(注2)	11,668	8,331	4,835	43,193	63,192	7,962	4,718	5,292	26,001	104,255
②賃貸事業費用	73,011	134,617	39,029	66,312	69,921	9,387	31,970	51,351	41,046	30,163	104,701	325,877	37,601	30,586	57,552	124,671	235,765
管理業務費	24,935	55,357	15,805	23,624	16,043	-	11,172	16,957	15,351	9,886	72,110	105,571	12,668	12,164	20,741	46,912	64,963
水道光熱費	10,614	15,382	6,699	13,658	7,238	-	7,988	10,550	7,592	4,858	5,172	49,900	7,034	5,278	7,627	21,031	87,883
公租公課	17,432	33,391	10,722	23,496	20,435	9,130	10,808	15,710	14,192	11,829	23,616	125,023	14,007	9,692	18,259	49,544	3,832
損害保険料	264	337	114	248	213	-	112	189	152	104	445	895	138	106	158	627	856
修繕費	9,774	20,922	4,212	1,182	24,016	-	361	2,171	1,456	2,118	1,415	23,184	2,147	1,673	5,469	2,851	66,549
その他 賃貸事業費用	9,989	9,224	1,475	4,103	1,974	256	1,526	5,773	2,300	1,366	1,941	21,301	1,604	1,671	5,295	3,704	11,679
③NOI (①－②)	246,033	226,898	88,584	233,507	102,687	53,114	(注2)	156,140	160,842	112,412	267,817	1,180,838	151,001	104,382	112,539	438,716	568,415
④減価償却費等	43,896	32,290	15,455	23,455	36,476	-	20,685	23,025	26,967	9,139	48,275	153,595	23,711	13,392	14,126	31,117	44,741
賃貸事業損益 (③－④)	202,137	194,608	73,129	210,051	66,211	53,114	(注2)	133,115	133,875	103,272	219,541	1,027,243	127,289	90,990	98,413	407,598	523,674

(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

# 物件別賃貸事業収支（3/3） ～ 2021年5月期（第19期） ～

(単位：千円)

	アクティビア・アカウント											
	あまがさき 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	EDGE 心斎橋
①賃貸事業収益	356,784	310,917	(注)	142,367	288,978	548,868	220,833	(注)	460,478	196,191	192,092	578,890
賃貸事業収入	356,784	310,887	(注)	135,075	272,662	527,508	197,800	(注)	432,371	181,868	159,124	512,234
その他 賃貸事業収入	-	30	(注)	7,291	16,316	21,360	23,033	(注)	28,106	14,322	32,968	66,655
②賃貸事業費用	56,416	44,089	20,880	39,240	84,868	167,733	49,626	36,026	105,542	58,829	65,585	202,332
管理業務費	-	5,988	2,555	16,539	26,760	55,905	10,131	16,039	36,947	20,234	20,667	51,268
水道光熱費	-	30	-	9,036	18,412	31,693	20,901	3,975	23,195	15,323	20,222	30,095
公租公課	56,159	30,266	10,071	11,720	27,552	56,101	12,471	13,595	35,380	17,219	12,554	61,403
損害保険料	-	306	133	216	341	1,018	143	179	501	400	165	614
修繕費	-	6,585	7,359	635	7,715	17,206	4,528	100	5,484	2,888	4,603	55,327
その他 賃貸事業費用	256	912	760	1,093	4,085	5,808	1,450	2,135	4,032	2,762	7,370	3,622
③NOI (①－②)	300,368	266,827	(注)	103,126	204,110	381,134	171,206	(注)	354,935	137,362	126,507	376,558
④減価償却費等	-	35,147	8,345	19,169	52,453	92,633	18,390	23,638	67,938	34,146	15,957	22,949
賃貸事業損益 (③－④)	300,368	231,680	(注)	83,957	151,657	288,501	152,816	(注)	286,997	103,215	110,550	353,609




(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)	2021.5 (第19期)	2021.11 (第20期) (予想)	2022.5 (第21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	15,046	14,715	15,038	14,660
不動産等売却益	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	-	341	343	143	26	-	260	-
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	15,073	14,715	15,299	14,660
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	4,243	4,009	4,346	4,046
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	1,278	1,325	1,306	1,230
水道光熱費	371	524	593	627	658	629	652	682	791	836	1,001	940	1,011	841	892	722	1,045	883
公租公課	433	457	575	578	643	649	772	778	887	895	988	998	1,087	1,110	1,268	1,281	1,383	1,284
損害保険料	5	7	7	8	6	7	7	8	9	8	8	9	11	12	12	13	12	12
修繕費	71	114	142	118	202	78	231	197	304	235	281	189	436	312	441	384	250	263
その他	150	146	161	165	161	175	201	217	264	269	292	300	365	571	349	282	347	372
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	10,803	10,705	10,692	10,613
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	4.24	4.19	4.22	4.20
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	1,344	1,360	1,369	1,354
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	9,458	9,345	9,322	9,259
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	9,484	9,345	9,582	9,259
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	1,256	1,244	1,392	1,236
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	8,228	8,101	8,190	8,023
営業外収益	4	2	5	3	5	8	3	3	1	0	1	0	1	10	8	1	-	-
営業外費用	459	584	567	619	674	737	754	830	858	860	850	873	863	883	872	851	978	1,003
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	7,363	7,250	7,212	7,019
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	7,363	7,249	7,211	7,018

# 既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2021年5月期（第19期）末時点 ～

(単位：百万円)											
カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格 (A)	投資比率 (%)	期末帳簿価格 (2021.5末) (B)	2020.11末 時点(C)	不動産鑑定評価 2021.5末時点 (D)		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)
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注1)	45,000	8.8%	44,573	62,775	61,275	2.7%	△1,500	16,275	16,702
	UR-2	東急プラザ赤坂(注1)	11,450	2.2%	11,570	14,500	10,800	4.3%	△3,700	△650	△770
	UR-3	キュープラザ恵比寿	8,430	1.7%	8,160	11,700	11,700	3.2%	0	3,270	3,540
	UR-5	京都丸ビル(キングビル)	8,860	1.7%	8,660	10,600	10,400	4.7%	△200	1,540	1,740
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.2%	20,209	27,100	26,800	3.8%	△300	5,470	6,591
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	0.9%	4,780	7,670	7,670	5.4%	0	3,260	2,890
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.3%	6,358	7,880	7,910	3.9%	30	1,540	1,552
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.6%	13,380	14,600	14,300	3.6%	△300	950	920
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.9%	4,388	4,840	4,850	3.4%	10	480	462
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,708	4,860	4,860	3.5%	0	160	152
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	2,433	2,400	2,300	3.9%	△100	20	△133
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	4,725	0.9%	4,830	4,720	4,670	3.9%	△50	△55	△160
	UR-15	デックス東京ビーチ(注1)	12,740	2.5%	12,932	12,691	12,642	4.0%	△49	△98	△290
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注1)	37,500	7.4%	37,895	39,000	39,000	2.6%	0	1,500	1,105
	UR-17	キュープラザ原宿(注1)	13,200	2.6%	13,313	13,300	12,800	3.0%	△500	△400	△513
	小計		198,715	39.0%	198,195	238,636	231,977	-	△6,659	33,262	33,781
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.5%	7,160	12,100	11,900	3.6%	△200	4,500	4,740
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.9%	9,449	15,700	15,900	3.5%	200	6,260	6,451
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	0.8%	3,832	4,930	4,880	3.9%	△50	810	1,048
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	1.7%	8,535	10,300	10,700	3.9%	400	1,910	2,165
	TO-5	ルオーゴ沙留	4,540	0.9%	4,349	6,390	6,390	3.5%	0	1,850	2,041
	TO-6	田町スクエア(底地)(注2)	2,338	0.5%	2,362	2,840	2,840	3.4%	0	502	478
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	0.8%	3,654	5,560	5,470	3.9%	△90	1,480	1,816
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.1%	5,751	7,330	7,330	3.7%	0	1,680	1,579
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.1%	5,401	7,990	8,180	3.5%	190	2,450	2,779
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,773	6,230	6,250	3.4%	20	2,450	2,477
	TO-11	大崎ウイズタワー	10,690	2.1%	10,471	14,500	14,600	3.3%	100	3,910	4,129
	TO-12	汐留ビルディング(注1)	71,600	14.1%	70,502	77,700	78,050	3.3%	350	6,450	7,548
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.4%	7,013	7,720	7,670	3.7%	△50	598	657
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,921	5,740	5,700	3.6%	△40	890	779
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.4%	7,617	7,950	7,810	3.8%	△140	530	193
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	3.7%	18,790	21,600	21,600	3.8%	0	2,800	2,810
	TO-18	恵比寿プライムスクエア(注1)	30,700	6.0%	31,044	31,200	31,300	3.4%	100	600	256
	小計		206,900	40.6%	204,632	245,780	246,570	-	790	39,670	41,937
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.4%	12,113	14,200	14,200	4.2%	0	2,200	2,087
	AA-2	icotなかもず	8,500	1.7%	7,977	10,600	10,600	4.8%	0	2,100	2,623
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.5%	2,587	3,240	3,240	5.4%	0	530	653
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.6%	2,558	3,960	3,950	5.0%	△10	1,110	1,392
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.4%	6,132	8,780	8,600	5.1%	△180	1,620	2,468
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.2%	11,133	16,300	16,700	3.8%	400	5,600	5,567
	AA-8	icot大森	5,790	1.1%	5,676	6,870	6,860	4.3%	△10	1,070	1,184
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,591	5,010	5,010	5.3%	0	190	419
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.7%	19,107	21,400	21,400	3.7%	0	2,400	2,293
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.8%	4,036	4,740	4,760	4.8%	20	830	724
	AA-12	コマースモール博多	6,100	1.2%	6,289	6,090	5,960	4.8%	△130	△140	△329
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	3.9%	19,991	21,300	21,100	3.8%	△200	1,200	1,009
	小計		103,570	20.3%	102,196	122,490	122,380	-	△110	18,810	20,183
合計			509,185	100.0%	505,024	606,906	600,927	-	△5,979	91,742	95,902



(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-1	東急プラザ表参道原宿(注3)	45,000	8.8%	J	61,275	62,025	2.7%	60,450	2.4%	2.8%	1,673	2.9
	UR-2	東急プラザ赤坂(注3)(注4)	11,450	2.2%	T	10,800	11,000	4.3%	10,700	4.2%	4.3%	579	3.6
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注5)	8,430	1.7%	T	11,700	11,900	3.2%	11,600	3.4%/3.3%	3.4%	383	5.7
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.7%	D	10,400	10,400	4.7%	10,400	4.7%	4.9%	507	2.4
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.2%	J	26,800	27,300	3.8%	26,200	3.6%	4.0%	1,051	2.6
	UR-8	A-FLAG札幌(注4)	4,410	0.9%	D	7,670	7,690	5.4%	7,660	5.2%	5.6%	485	0.3
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.3%	D	7,910	7,970	3.9%	7,890	3.7%	4.1%	321	7.9
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.6%	V	14,300	14,200	3.6%	14,400	3.4%	3.8%	514	6.9
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.9%	D	4,850	4,860	3.4%	4,850	3.1%	3.5%	173	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	2,300	2,320	3.9%	2,270	3.7%	4.1%	85	4.2
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	4,725	0.9%	V	4,670	4,750	3.9%	4,580	3.6%	4.0%	187	5.4
	UR-15	デックス東京ビーチ(注3)	12,740	2.5%	M	12,642	12,887	4.0%	12,348	3.8%	4.2%	619	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	12,800	13,020	3.0%	12,660	2.7%	3.1%	390	5.1
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.5%	T	11,900	12,200	3.6%	11,700	3.7%	3.8%	473	6.5
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.9%	T	15,900	15,300	3.5%	16,100	3.6%	3.7%	545	8.0
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	0.8%	V	4,880	4,950	3.9%	4,800	3.7%	4.1%	200	5.1
	TO-4	A-PLACE青山(注4)	8,790	1.7%	D	10,700	10,800	3.9%	10,700	3.7%	4.1%	441	8.9
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	0.9%	D	6,390	6,480	3.5%	6,350	3.3%	3.7%	238	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	5,470	5,560	3.9%	5,380	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%	287	7.4
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.1%	M	8,180	8,250	3.5%	8,100	3.3%	3.7%	288	6.1

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

(注2) 直接還元法によるNOIです。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 TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-10	A-PLACE品川	3,800	0.7%	J	6,250	6,380	3.4%	6,110	3.2%	3.6%	221	4.9
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	2.1%	D	14,600	14,800	3.3%	14,500	3.0%	3.4%	510	2.4
	TO-12	汐留ビルディング(注3)	71,600	14.1%	M	78,050	81,550	3.3%	76,300	3.1%	3.5%	2,733	2.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.4%	V	7,670	7,780	3.7%	7,550	3.5%	3.9%	291	5.2
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	V	5,700	5,660	3.6%	5,730	3.3%	3.7%	209	4.3
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.4%	V	7,810	7,810	3.8%	7,800	3.5%	3.9%	301	7.7
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	3.7%	M	21,600	21,900	3.8%	21,300	3.6%	4.0%	850	4.3
	TO-18	恵比寿プライムスクエア(注3)	30,700	6.0%	M	31,300	31,824	3.4%	30,651	3.2%	3.6%	1,162	6.8
 AA Active Account アクティビティ・アカウント	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	10,600	10,900	4.8%	10,500	4.7%/4.8%/4.9%	5.0%	541	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	3,950	3,960	5.0%	3,940	4.6%	5.2%	201	1.8
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.4%	V	8,600	8,710	5.1%	8,480	4.9%	5.3%	454	5.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.2%	J	16,700	17,000	3.8%	16,400	3.6%	4.0%	695	7.9
	AA-8	icot大森	5,790	1.1%	J	6,860	6,940	4.3%	6,780	4.1%	4.5%	304	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	21,500	3.7%	21,400	3.4%	3.8%	803	2.4
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.8%	M	4,760	4,850	4.8%	4,670	4.5%	5.0%	259	10.2
	AA-12	コマーシャルモール博多	6,100	1.2%	V	5,960	5,980	4.8%	5,940	4.5%	4.9%	290	1.9
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	3.9%	V	21,000	21,400	3.8%	20,700	3.6%	4.0%	839	5.0
	合計 (2021年5月末時点、44物件)		509,185	100.0%	-	600,927	609,556	-	593,869	-	-	22,602	(注6) 2.0

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

(注2) 直接還元法によるNOIです。単位未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、各物件の準共有持分割合（35%及び51%）に相当する数値を記載しています

(注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<sup>(注1)</sup>の推移

カテゴリー	物件 番号	物件名	取得日	取得時点	2012.11 (第2期)	2013.5 (第3期)	2013.11 (第4期)	2014.5 (第5期)	2014.11 (第6期)	2015.5 (第7期)	2015.11 (第8期)	2016.5 (第9期)	2016.11 (第10期)	2017.5 (第11期)	2017.11 (第12期)	2018.5 (第13期)	2018.11 (第14期)	2019.5 (第15期)	2019.11 (第16期)	2020.5 (第17期)	2020.11 (第18期)	2021.5 (第19期)
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%	2.6%	2.7%
	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%	4.1%	4.3%
	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%	3.2%
	UR-5	京都丸ビルパーキングビル	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%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%
	UR-7	神戸旧居留地25番館	2013年12月19日	4.8%	-	-	-	4.7%	4.6%	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%
	UR-8	A-FLAG札幌	2013年12月19日	6.5%	-	-	-	6.2%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%
	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%	3.9%
	UR-10	キュープラザ心斎橋	2015年12月16日	3.9%	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
	UR-11	A-FLAG骨董通り	2016年12月20日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
	UR-12	A-FLAG美術館通り	2016年12月2日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2017年1月6日	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	2017年12月1日	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
	TO-4	A-PLACE青山	2012年6月13日	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
	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%	3.5%	3.5%	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%	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%	4.5%	4.4%	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	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%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	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%	3.6%	3.5%	3.5%	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%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
	TO-11	大崎ウエストタワー	2014年6月24日	4.3%	-	-	-	-	4.2%	4.1%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	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%	-	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%
			2015年12月16日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.4%	3.4%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%
			2016年12月2日	3.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	2015年7月29日	4.1%	-	-	-	-	-	-	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	2015年10月1日	4.0%	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	2016年7月1日	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%
	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%	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%	3.4%	3.4%
AA Activia Associates アクティビア・アソシエーツ	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%	4.2%	4.2%
	AA-2	icotなかもず	2012年6月13日	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.3%	5.2%	5.2%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%
	AA-4	icot満の口	2012年6月13日	6.0%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%
	AA-5	icot多摩センター	2012年6月13日	6.2%	6.2%	6.2%	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
	AA-6	A-PLACE金山	2012年6月13日	5.3%	5.3%	5.2%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%
	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%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%
			2014年12月19日	4.8%	-	-	-	-	-	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%
	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%	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%	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%	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%	4.8%	4.8%	4.8%
	AA-12	コマースモール博多	2018年1月5日	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%
	AA-13	EDGE心斎橋	2019年1月10日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%

(注1)直接還元法による還元利回りです

(注2)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「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 ～

	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)	2020.11 (第18期)	2021.5 (第19期)	
<div>UR</div> <div>URBAN RETAIL</div> <div>都市型商業施設</div>	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%	98.6%	99.4%	
	UR-2	東急プラザ赤坂	98.5%	98.7%	98.9%	100.0%	100.0%	98.8%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	99.2%	97.1%	96.8%	
	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%	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%	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%	100.0%	
	UR-8	A-FLAG札幌	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	98.3%	96.0%	
	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%	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%	100.0%	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	
	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%	99.2%	99.1%	96.8%	
	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%	98.9%	97.8%
	<div>TO</div> <div>TOKYO OFFICE</div> <div>東京オフィス</div>	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%	93.2%	88.7%
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%	100.0%	92.3%	
TO-3		A-PLACE代々木	100.0%	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%	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%	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.3%	
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%	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%	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%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	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%	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%	100.0%	100.0%	
TO-11		大崎ウイズタワー	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	99.5%	
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%	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%	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%	88.6%	100.0%	
TO-16		A-PLACE品川東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	
TO-18		恵比寿プライムスクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.2%	94.2%	
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%	97.8%	96.7%	
<div>AA</div> <div>ACTIJA ACCOUNT</div> <div>アクティビア・アカウント</div>	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%	100.0%	100.0%	
	AA-2	icotながもず	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%	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%	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%	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%	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%	100.0%	96.9%	100.0%	98.4%	100.0%	99.9%	99.9%	100.0%	99.5%	
	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%	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%	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%	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%	100.0%	
	AA-12	コマースモール博多	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.0%	97.0%	97.0%	95.0%	100.0%	92.7%	
	AA-13	EDGE心斎橋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.7%	100.0%	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%	99.6%	99.2%
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%	98.9%	98.1%	

(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

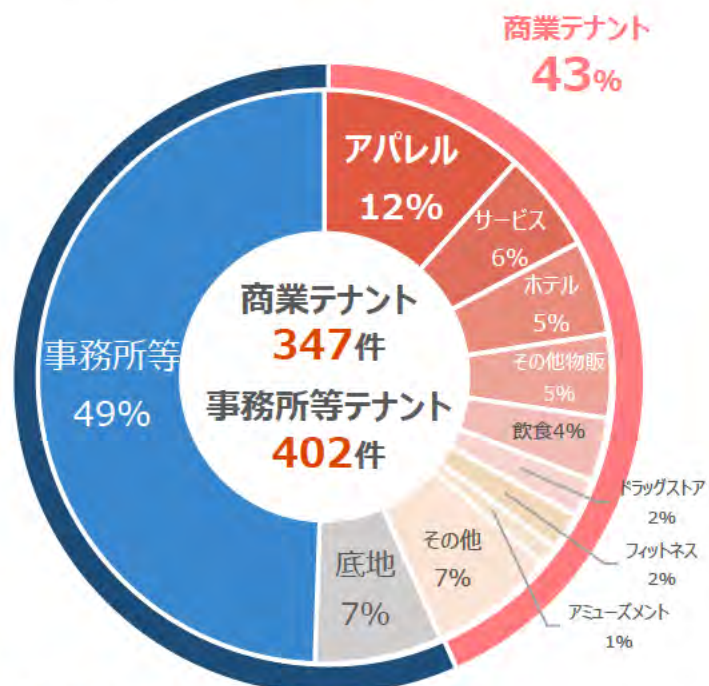
(注2)各カテゴリー及び全体の平均稼働率については、当該期末時点における稼働率で表示しています（譲渡を行った物件を控除して集計・表示しておりません）



# ポートフォリオの賃料構成とコロナ対応の詳細 ～ 商業テナント対応の件数内訳 ～

## 賃料構成 (ポートフォリオ)

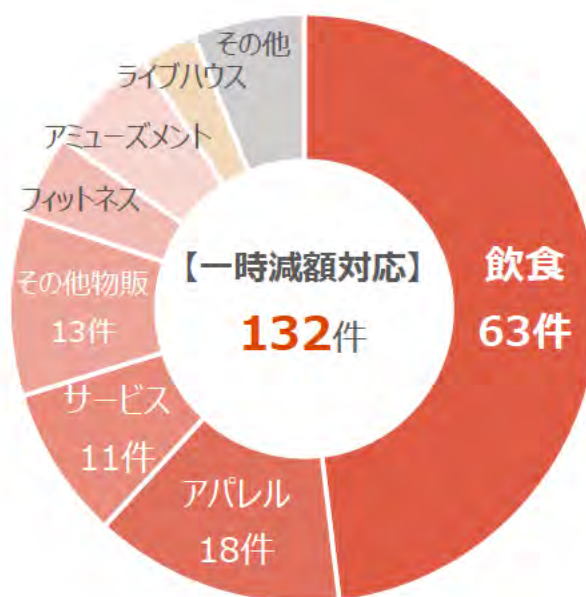
- ✓ 商業テナント約4割のうち、最も賃料構成比率が高いのは『**アパレル**』



新型コロナ影響を受けにくいテナント  
**57%**

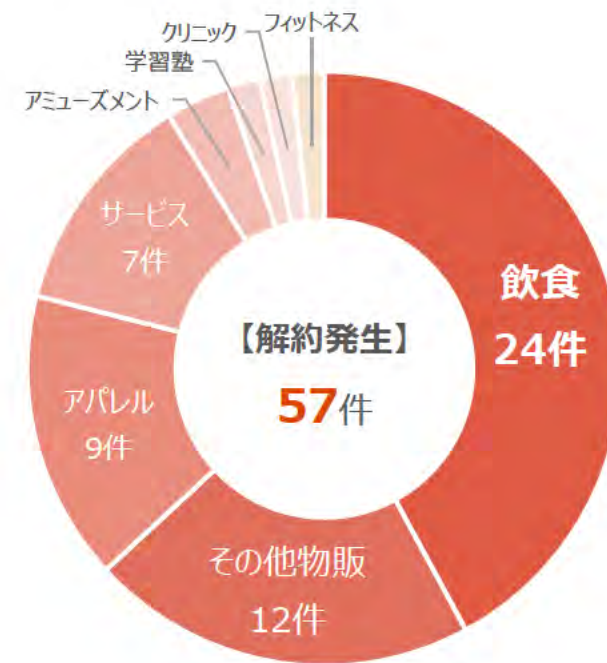
## 一時減額件数内訳

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



## 解約件数内訳

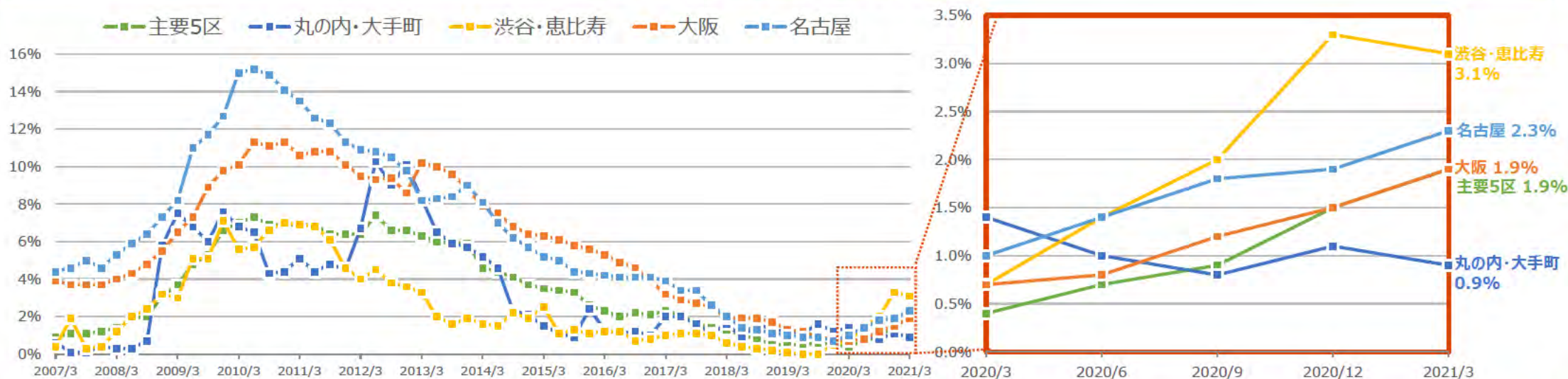
- ✓ 最多は『**飲食**』、次いで『その他物販』、『アパレル』、『サービス』の順



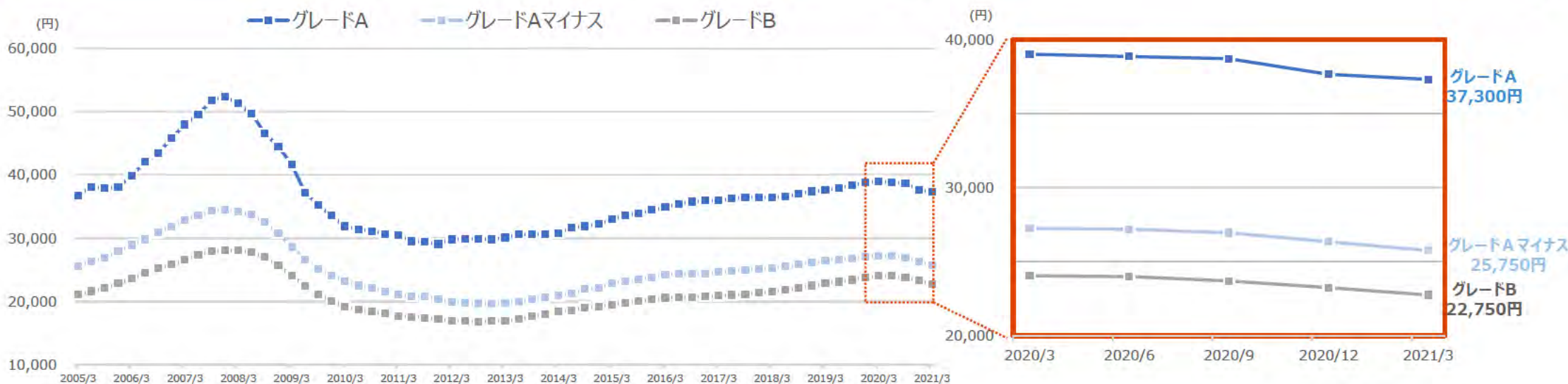
## 国内エリア別空室率及び東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移

50

空室率推移（'07.1Q～'21.1Q）



平均想定成約賃料推移（'05.1Q～'21.1Q）



(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



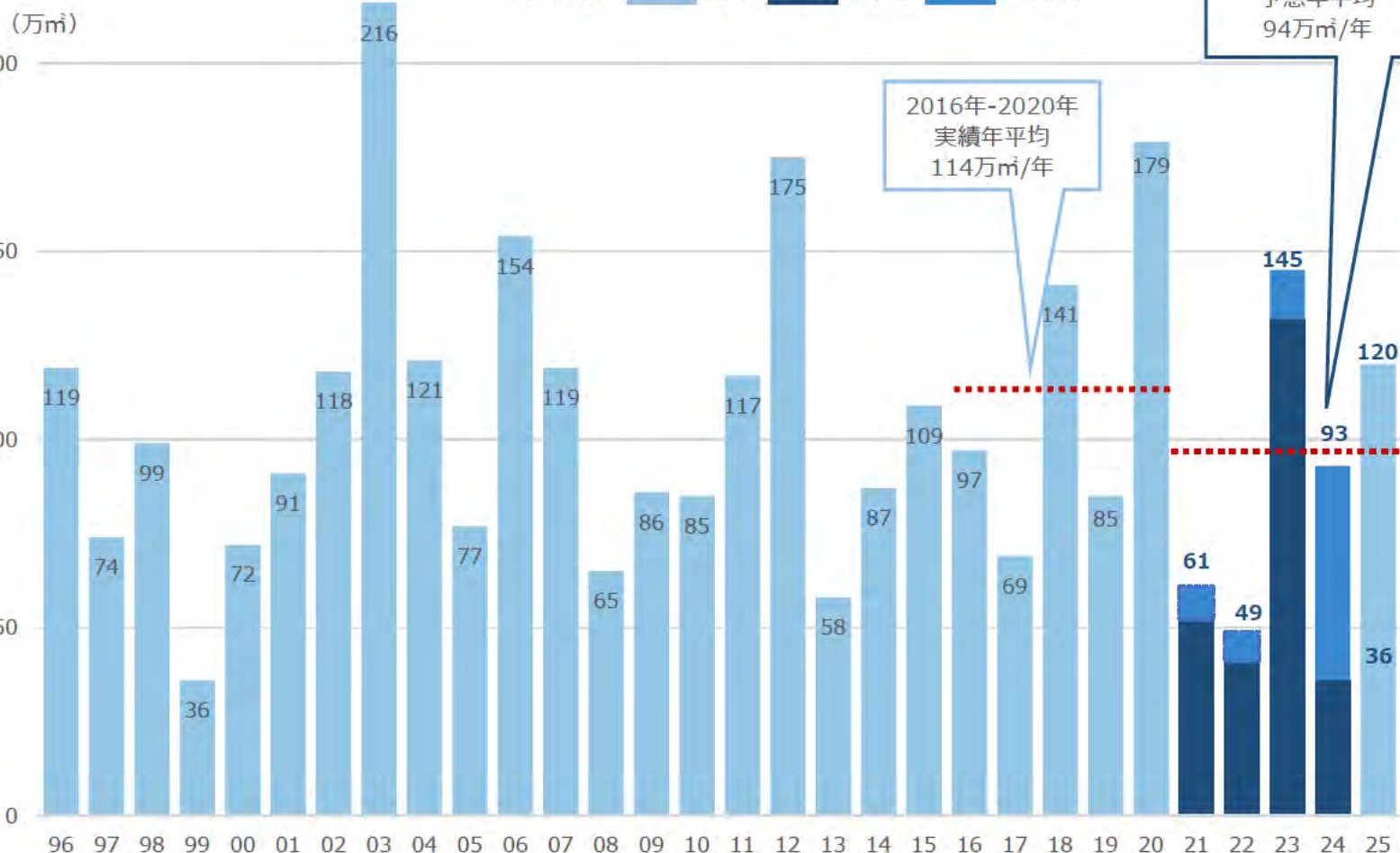
# 東京23区の大規模オフィスビル供給量

➤ 2021年5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**

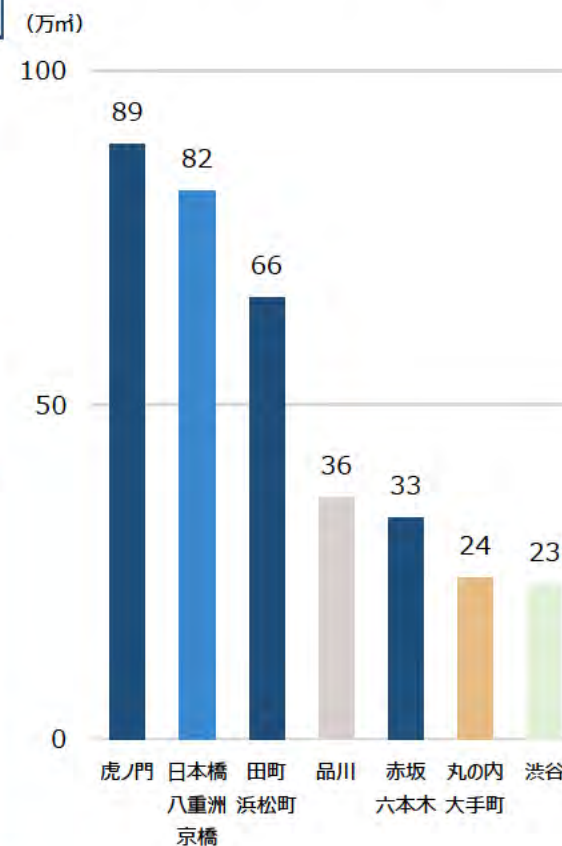
供給量推移 ('96~'25)

供給予想 ('21~'25)

森ビル調査 (実績 旧予想 新予想)



■ 主要6エリア+渋谷エリア



(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

# 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「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 ～ 2020年6月1日以降 ～

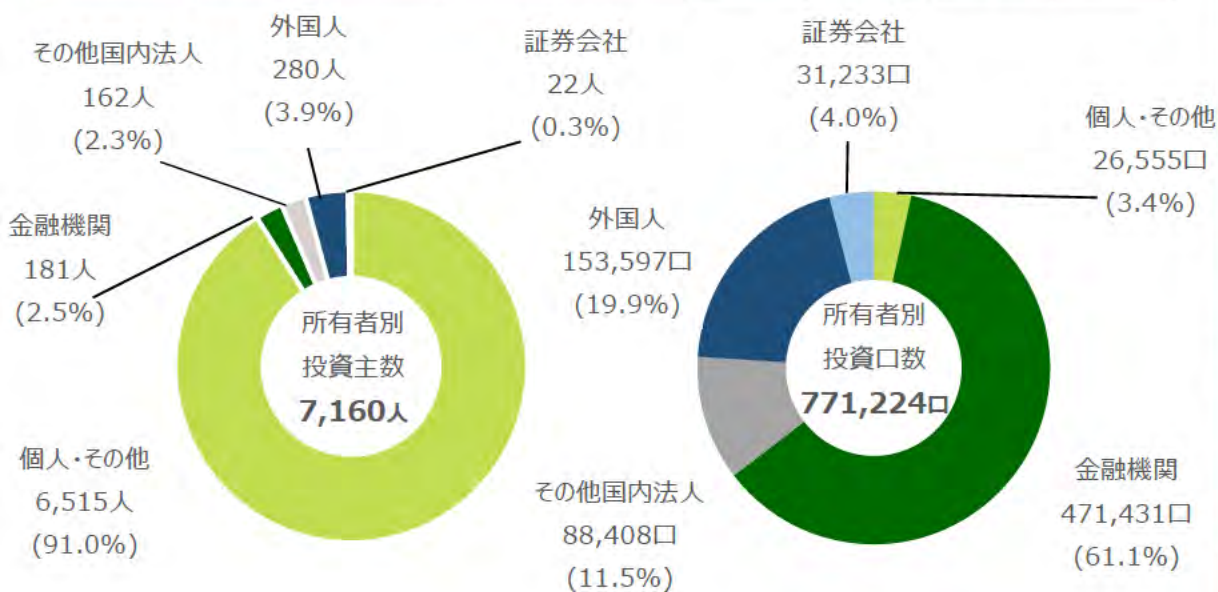


(注) 東証REIT指数は、2020年6月1日終値のAPI投資口価格に指数化

# 投資主の状況 ～ 2021年5月期（第19期）末時点 ～

## 1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	2021年5月末（第19期末）時点				2020年11月末（第18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	6,515人	91.0%	26,555	3.4%	6,904人	91.5%	30,349	3.9%
金融機関	181人	2.5%	471,431	61.1%	176人	2.3%	452,150	58.6%
その他 国内法人	162人	2.3%	88,408	11.5%	168人	2.2%	88,744	11.5%
外国人	280人	3.9%	153,597	19.9%	273人	3.6%	160,534	20.8%
証券会社	22人	0.3%	31,233	4.0%	21人	0.3%	39,447	5.1%
合計	7,160人	100.0%	771,224	100.0%	7,542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. 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	172,464	22.4%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	132,020	17.1%
3. 東急不動産株式会社	81,137	10.5%
4. 野村信託銀行株式会社（投信口）	31,432	4.1%
5. 株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	21,293	2.8%
6. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT （常任代理人 香港上海銀行）	19,613	2.5%
7. S M B C日興証券株式会社	11,795	1.5%
8. 日本証券金融株式会社	10,635	1.4%
9. ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリートリー 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	9,101	1.2%
10. みずほ証券株式会社	8,267	1.1%
合計	497,757	64.5%

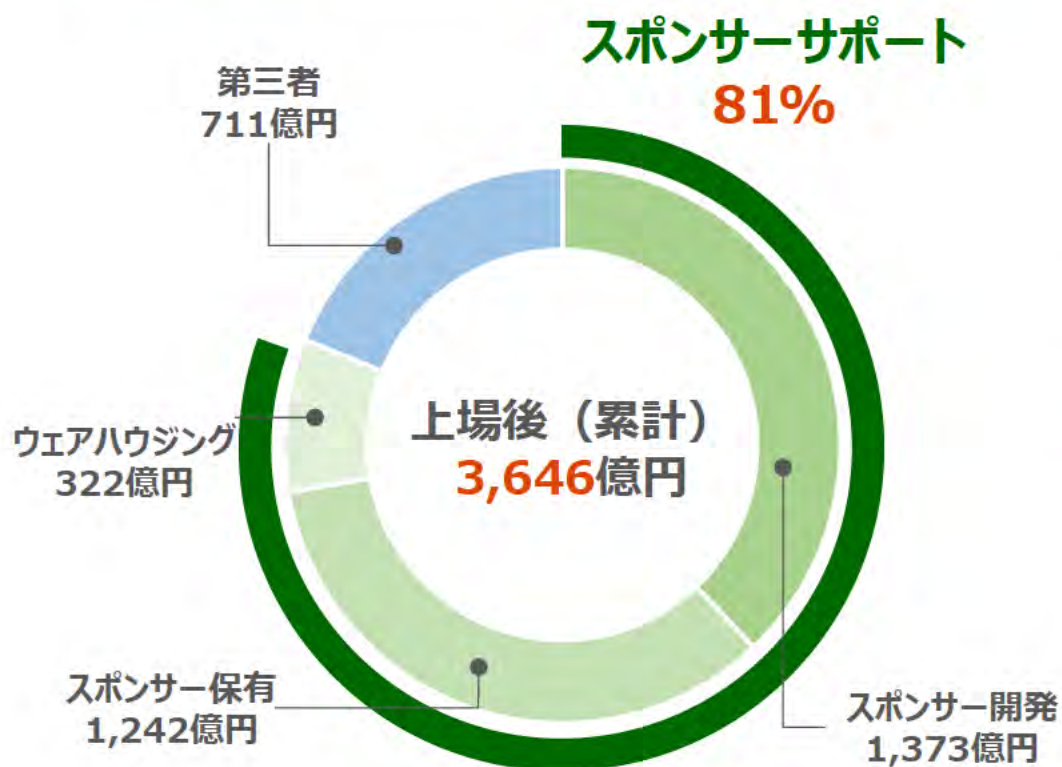


# スポンサーサポートの活用

➤ スポンサーサポートを最大限活用し、投資主価値最大化を目指す

## APIにおけるスポンサーサポート活用の状況

### 物件取得



### 物件運営・管理

✓ 内部成長をサポート

東急不動産  
 東急コミュニティー  
 東急不動産 SC マネジメント

### 物件共有

✓ セイムポート性を強化

UR-1 東急プラザ表参道原宿  
 UR-15 デックス東京ビーチ

### 投資口保有

✓ 20.11期中には  
追加取得を実施

**10.5%**

※2021年5月末時点

### 人財・ノウハウの提供

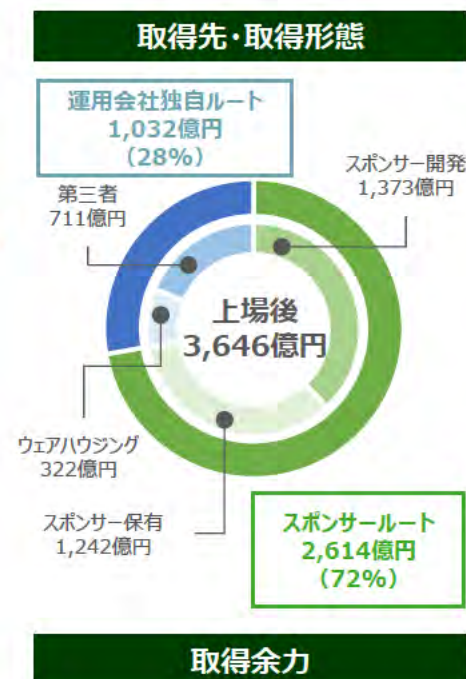
✓ オフィス・商業を熟知  
したメンバーが多数

**39名/107名**

※2021年5月時点の outgoing 者数

# 資産規模の推移 ～ 継続的な外部成長の実現 ～

- 「立地」と「クオリティ」にこだわった厳選投資を実施しつつ、公募増資による資金調達を経て**継続的に資産規模を拡大**
- IPOから資産規模は約**3倍**に拡大、足元の資産規模は**5,092億円**



約**371**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

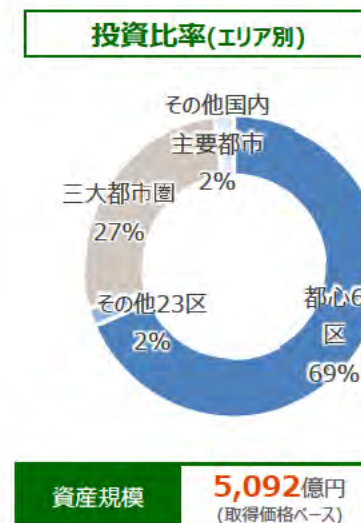
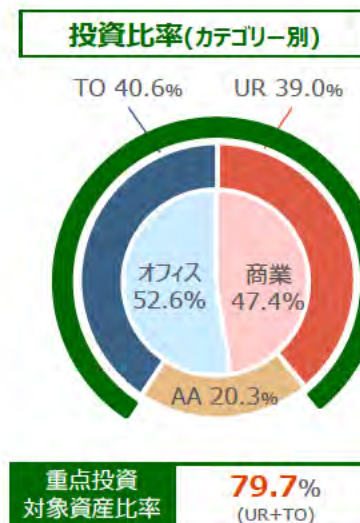
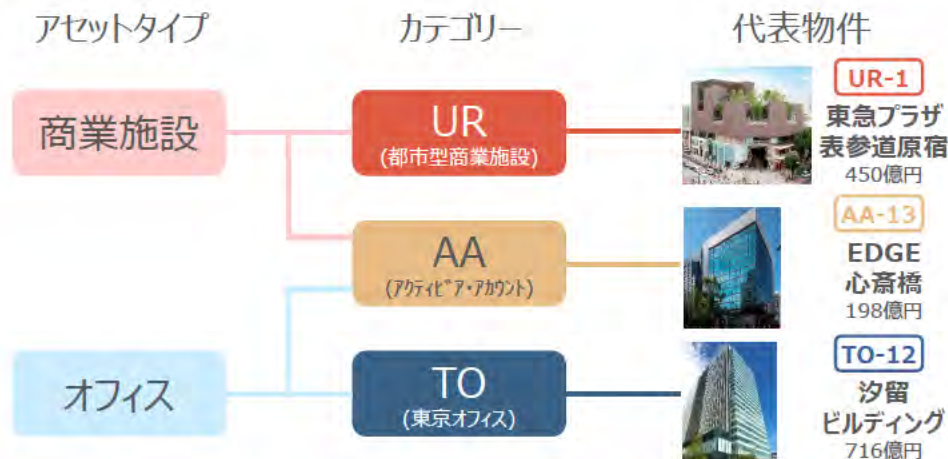


# 本投資法人の特徴と強み

57

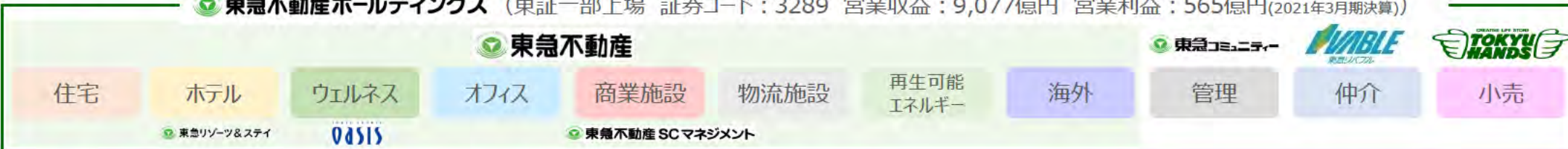
アクティビアは、都市型商業施設と東京オフィス为重点投資対象資産とし、クオリティの高いポートフォリオを有するJ-REITです

## 1 投資対象：商業施設及びオフィス（複合型REIT）

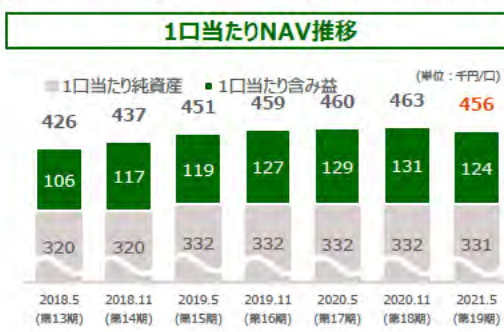
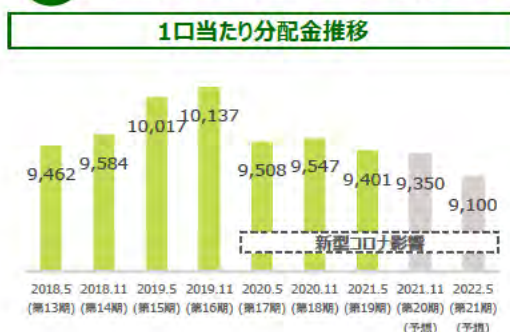


## 2 スポンサー：東急不動産（総合不動産デベロッパー）

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：9,077億円 営業利益：565億円(2021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

# 本投資法人の基本理念／本投資法人の基本方針／ポートフォリオ構築方針

## 1. 本投資法人の基本理念

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

## 2. 本投資法人の基本方針

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

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

## 3. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

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



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



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



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

投資比率  
(取得価格ベース)

**70%** 以上

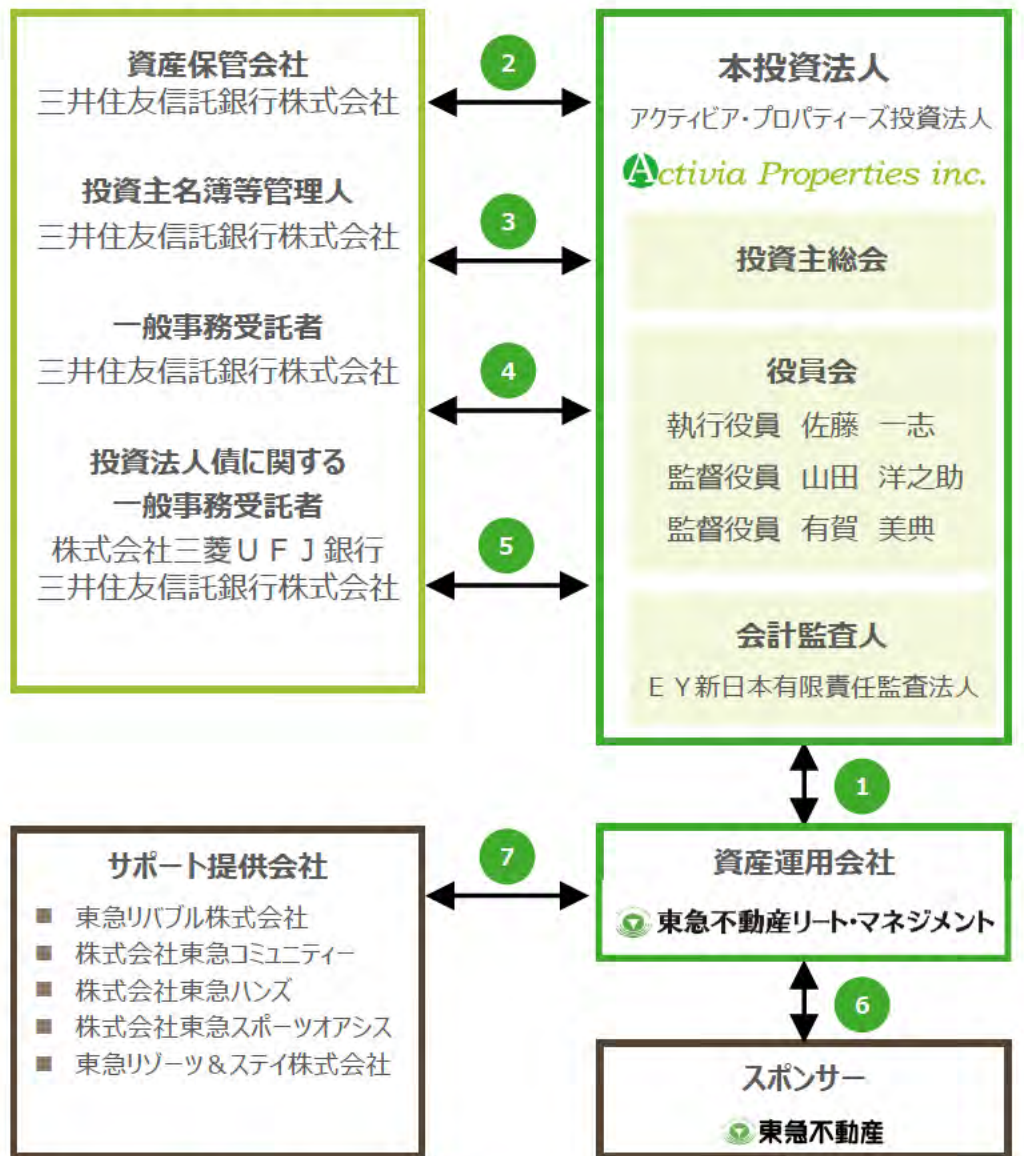
**30%** 以下

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



# 本投資法人/運用会社の概要

## 1. 本投資法人の概要



- 1 資産運用委託契約 2 資産保管委託契約 3 投資法人名簿等管理委任委託契約 4 一般事務委託契約  
5 財務代理契約 6 スポンサーサポート契約・業務委託契約 7 サポート契約

## 2. 資産運用会社の概要

東急不動産リート・マネジメント  
株式会社

2009年10月設立

資本金 200百万円

スポンサー  
東急不動産株式会社(100%)

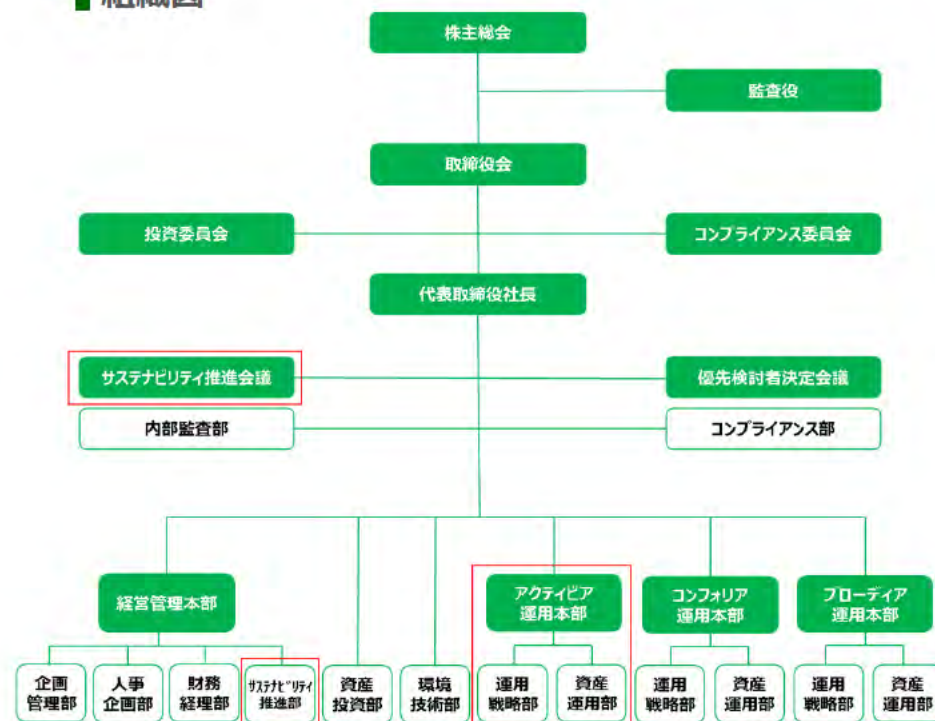


代表取締役社長  
兼松 将興



常務執行役員  
アクティバ運用本部長  
佐藤 一志

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

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

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

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

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

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

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

#### 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

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