



アクティビア・プロパティーズ投資法人

(証券コード：3279/API)



2020年11月期（第18期）決算説明資料 2021年1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.内部成長

4.外部成長

5.財務・ESG

Appendix

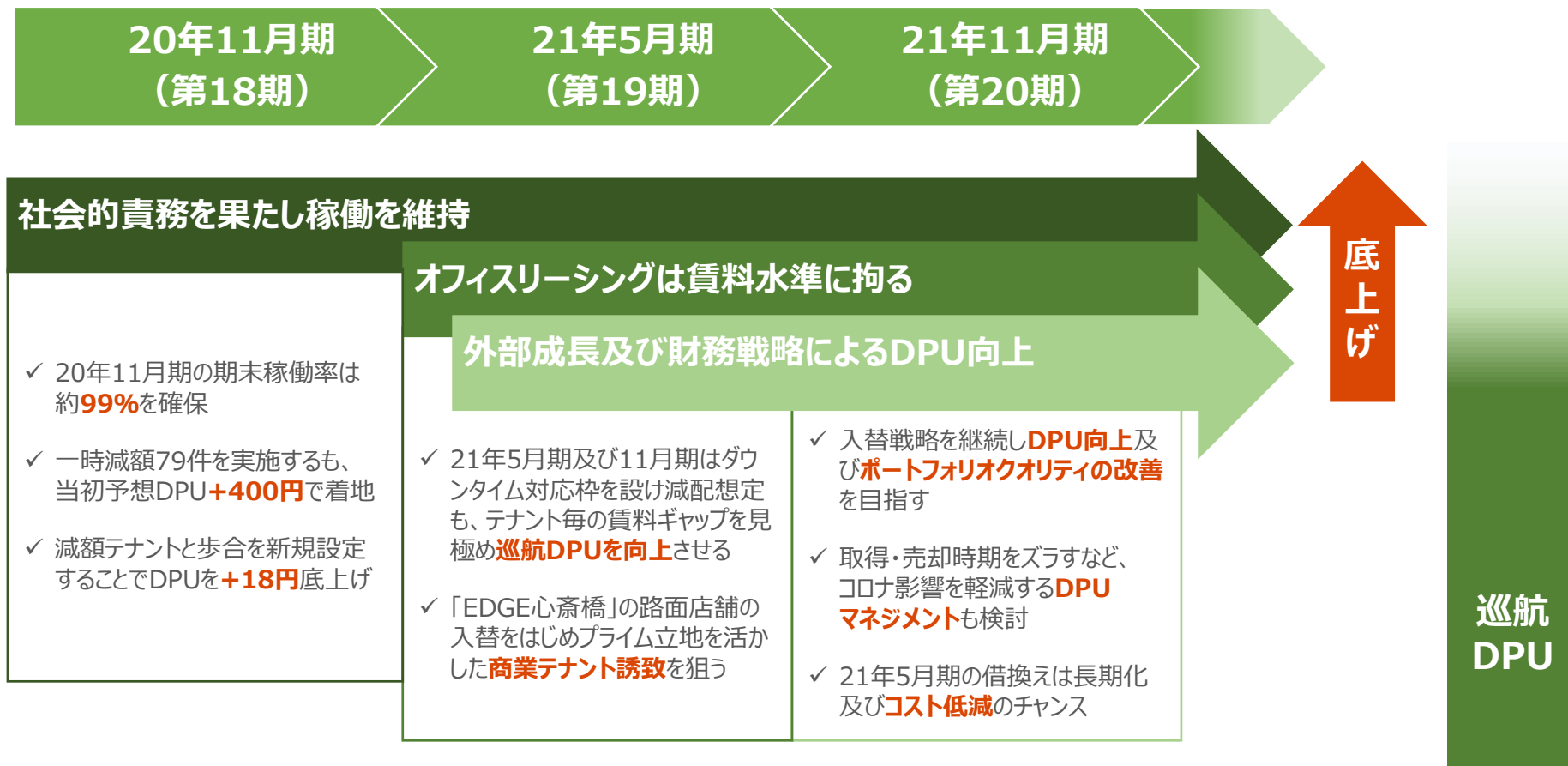
「投資主価値向上」への回帰に向けた取り組み ～ 今後のポイント ～

- テナントへの事業継続サポートから好立地・ハイクオリティという**APIの強みを発揮できる局面**へ
- 2021年前半をボトムに稼働の改善を想定。ホテルを除き**早期に定常運用への復帰を目指す**

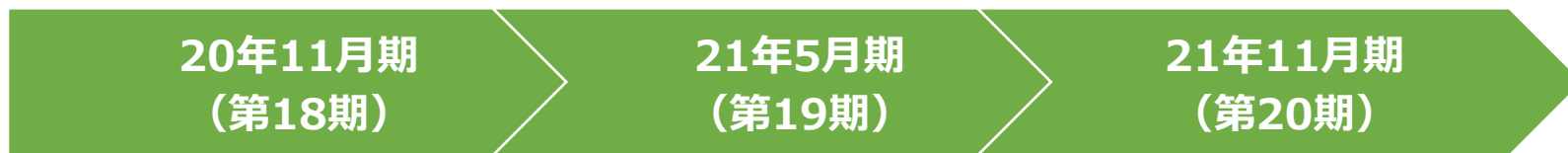
| | 環境認識 | 運用実績 | 今後のポイント |
|--------------|---|---|---|
| 新型コロナ 対応 | <ul style="list-style-type: none"> 国内外における感染再拡大による影響が不透明 ワクチン接種開始によりアフターコロナへの期待感が高まる | <ul style="list-style-type: none"> DPUへの影響を抑制しつつ、社会的責務を果たす 歩合設定など投資主価値向上も意識した条件交渉 | <ul style="list-style-type: none"> 内部成長に向けたリーシング戦略 状況に応じ商業テナント対応も継続 |
| オフィス | <ul style="list-style-type: none"> 空室増加によるリーシングの長期化 賃料の過熱感の調整 2021年度は企業業績の回復による需給改善が見込まれる | <ul style="list-style-type: none"> ヒット率低下も着実に賃料増額改定を継続 期後半から競争力を背景とした強いテナントニーズを確認 | <ul style="list-style-type: none"> 強みである立地・クオリティという個別優位性を活かし、テナント入替時の賃料増額に注力 |
| 商業 | <ul style="list-style-type: none"> 商業テナントはプライム立地のよりコアな立地を選好 テナントの出店意欲回復時期は2021年夏以降 | <ul style="list-style-type: none"> 駅前・プライム立地において賃料増額を実現 郊外型商業施設の運営は順調に推移 | <ul style="list-style-type: none"> 多様化するテナントニーズに応える商業×オフィスの融合 「東急プラザ表参道原宿」におけるAEO後継テナント候補との交渉進捗 |
| 外部成長 財務戦略 | <ul style="list-style-type: none"> 売買マーケットでは厳しい取得競争が継続 コロナ影響に注視も金融機関の融資姿勢に変化はない | <ul style="list-style-type: none"> 物件入替検討を継続 好条件でグリーンボンドを発行 | <ul style="list-style-type: none"> リスク顕在化に留意し物件入替を継続 借換えでは長期化及びコスト減を目指す |

新型コロナ対応と成長戦略 ～ アフターコロナに向けた道筋 ～

- 20年11月期は賃料減額対応により稼働を維持し、21年5月期以降のリーシング戦略に余力を確保
- 21年5月期以降はオフィスのリーシングに注力。特に入替では物件の競争力と賃料ギャップを活用し賃料増額を目指す
- 物件入替の継続と足もとの借換えによるコスト低減により非常時のDPUをサポート



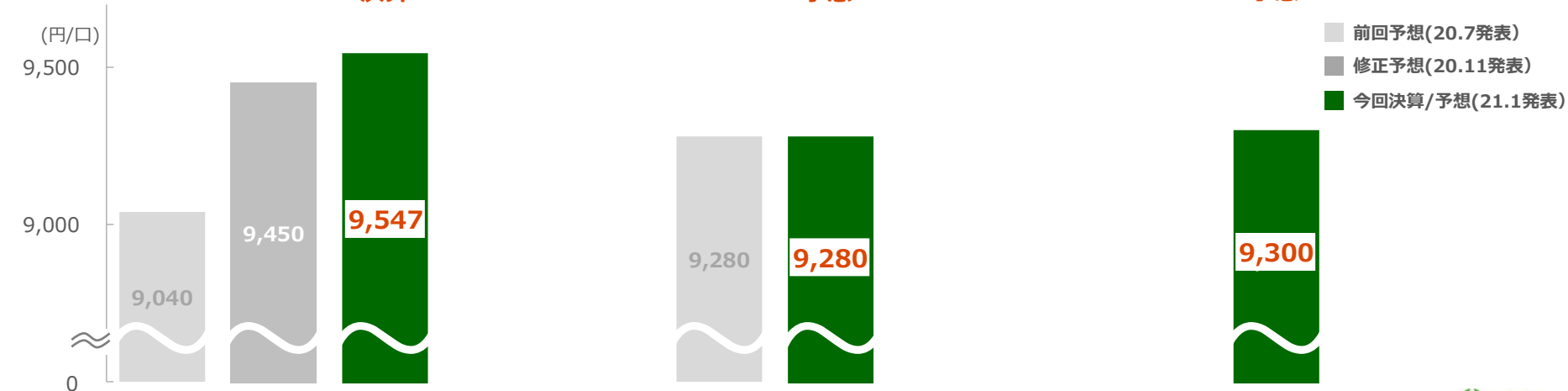
決算・業績予想前提における新型コロナ影響 ～ DPUへのインパクト及び見通し ～



新型コロナ影響

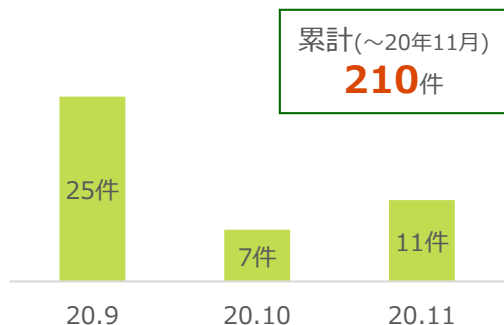


DPU



要望件数推移

- ✓ 状況変化には要注意も、売上回復、政府・自治体による支援策もあり**要望は一巡**



要望内容・交渉状況

- ✓ 減額合意を79件実施も、減額幅の減少により20年11月期のDPUを**400円**押し上げ
- ✓ **交渉中テナントの影響は軽微**、21年5月期での合意を目指す

20年11月末までの実績

| | 要望内容 | 交渉状況 |
|------|------|-----------------|
| 一時減額 | 157件 | 減額合意 79件 |
| 解約 | 39件 | 据置 58件 |
| 支払猶予 | 14件 | 交渉中 20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**

20年12月末までの進捗

対象（一時減額要望）
 ～20年11月 交渉中20件
 20年12月 追加要望11件

| | 交渉状況 |
|------|------|
| 減額合意 | 11件 |
| 据置 | 2件 |
| 交渉中 | 18件 |

代替条件の獲得

- ✓ 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**を約4割のテナントから獲得することに成功

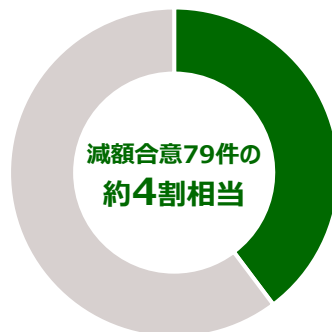
将来の内部成長

1 減額期間経過後の賃料増額 4件

- 一時減額相当を回収するケースもあり

2 売上歩合の新設/基準変更 8件

- 新設の場合、**売上が把握可能**となり、今後の運用に活用



足もとのリスク軽減

3 解約禁止期間の延長 9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

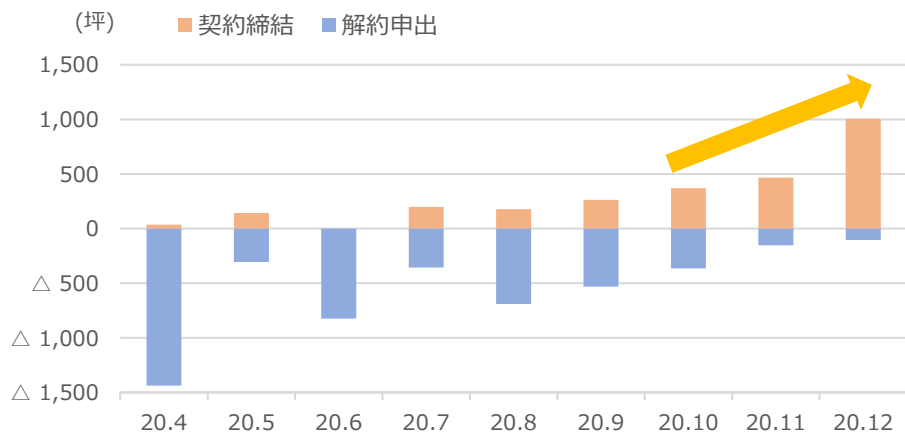
4 再契約の締結 12件

- 単純に同条件で行うだけでなく、**普通借から定借への切り替え**も実施

オフィスリーシングの状況 ～ 足もとでは契約が伸長、賃料増額が追及可能な局面に変化はない ～

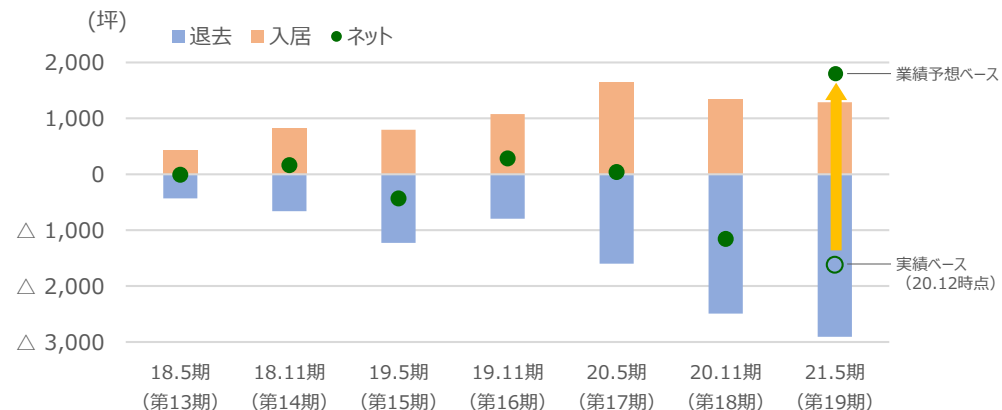
1. 契約締結及び解約申出の推移

- ✓ コロナ拡大期にはコスト削減目的の解約申出が先行
- ✓ 10月以降は一転し、**契約面積が解約面積を上回る状況**



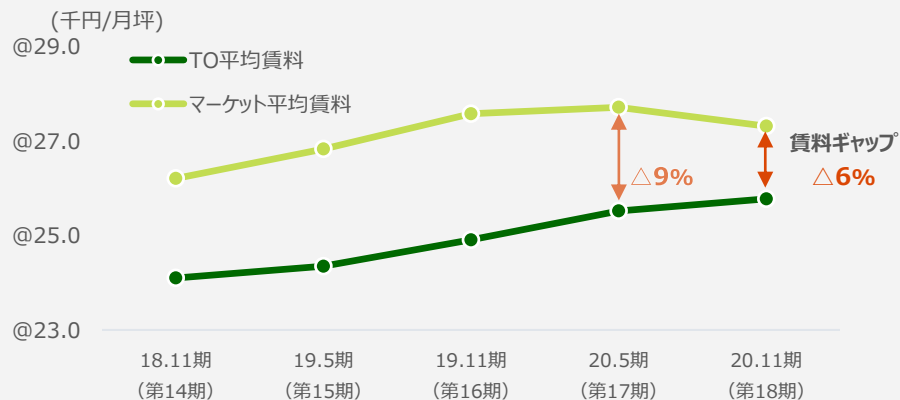
2. 入退去面積の推移

- ✓ 退去増加で20年11月期及び21年5月期は**退去面積が拡大**
- ✓ 足もとの好調なリーシングを継続させ、**21年5月期の改善**を図る



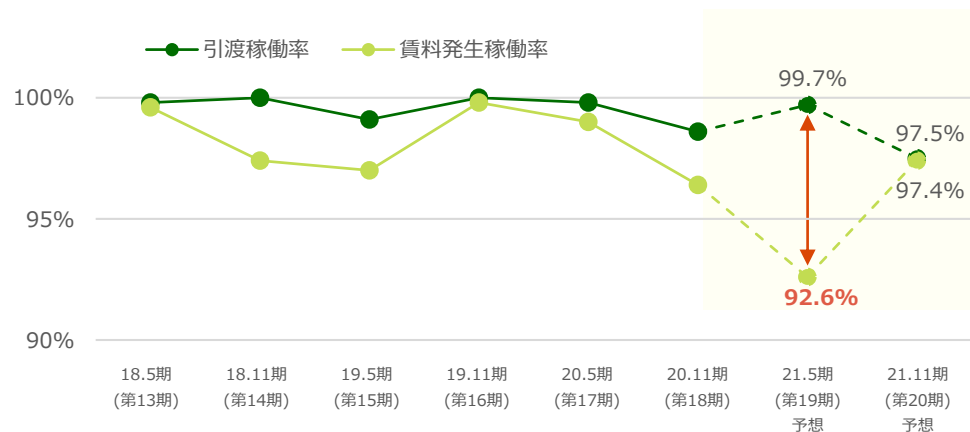
賃料ギャップの推移 (TO)

- ✓ 内部成長の実現とマーケット賃料の調整により賃料ギャップは前期から縮まるも、**賃料増額が追求可能な局面に変化はない**



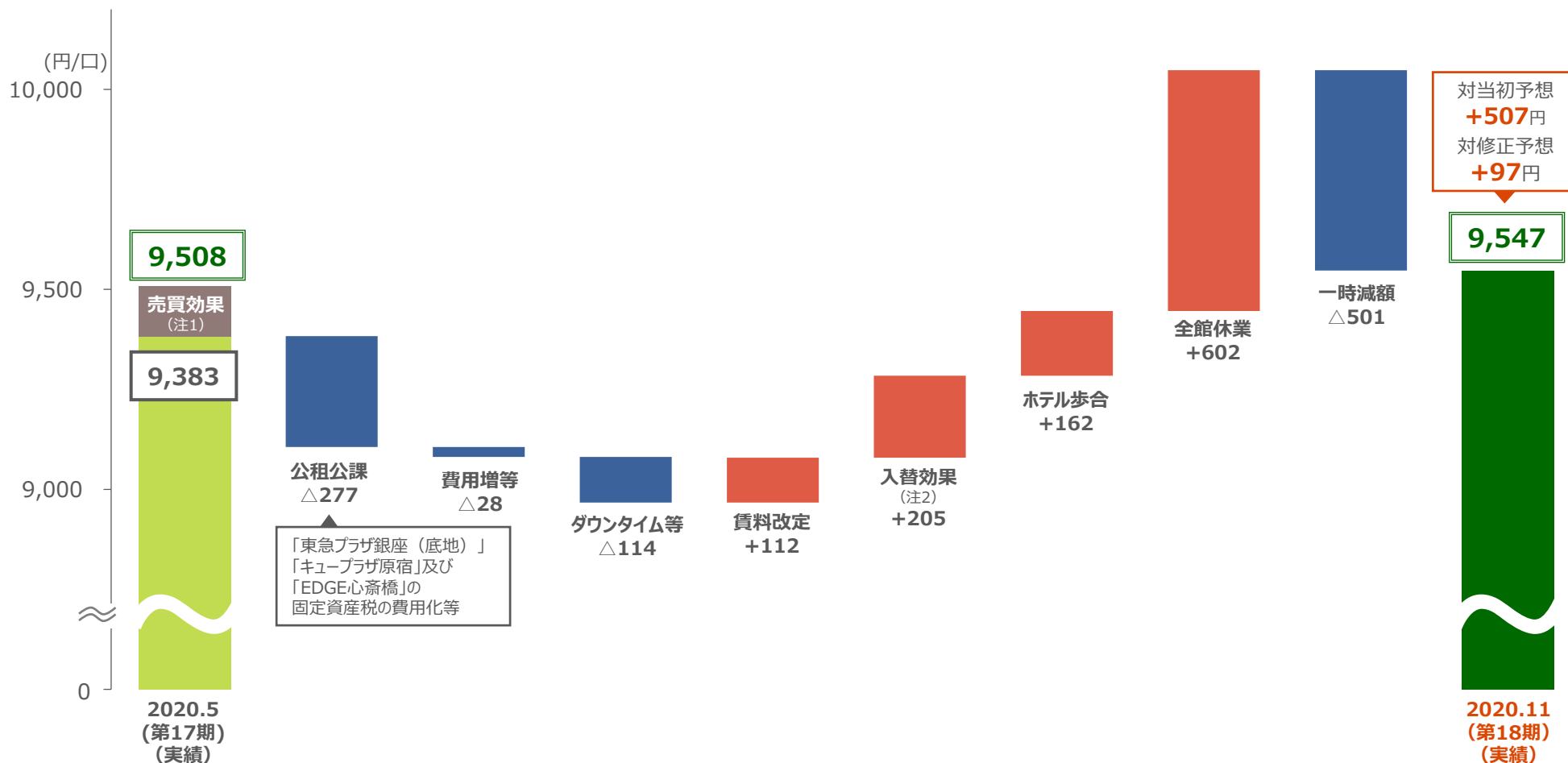
3. 期末稼働率の推移

- ✓ ダウンタイムやフリーレントを織り込んだ賃料発生稼働率は**21年5月期末がボトム**、業績予想では**賃料発生**の回復を**21年11月期に見込む**



DPUサマリー (20年11月期決算) ～ 当初予想、修正予想、前期決算を上回って着地 ～

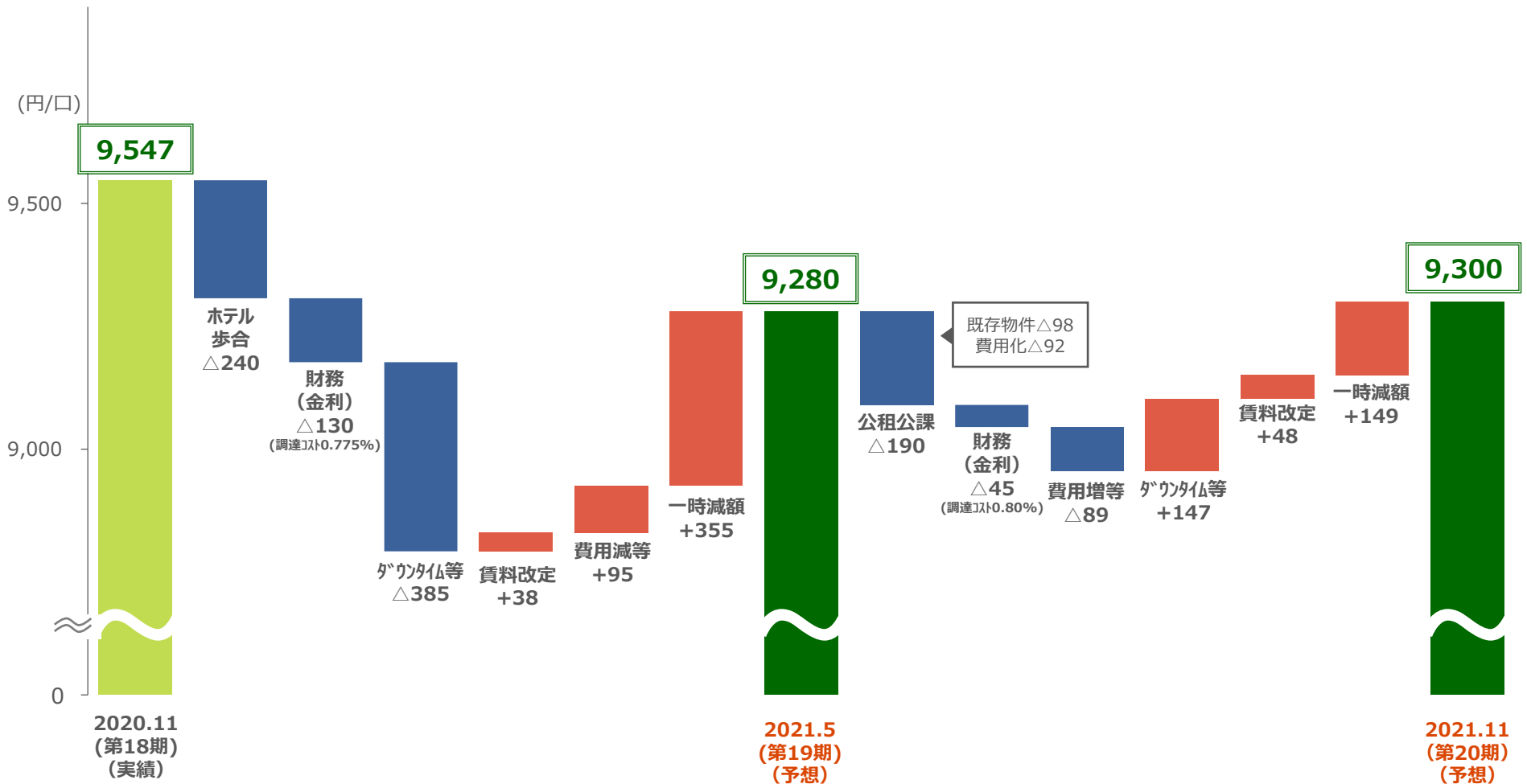
- 2019年取得3物件の固都税の発生等による費用の増加を、賃料改定による内部成長や入替効果、ホテル歩合等の収入増によりカバーし、前期比+39円となる**9,547円**で着地
- **コロナ影響の抑制**により、当初予想比では**+507円 (+5.6%)**、修正予想比では**+97円 (+1.0%)**



(注1) 売買効果とは、2020年1月10日に取得した「恵比寿プライムスクエア」の稼働益と、2020年3月19日に譲渡した「A-PLACE新橋駅前」の売却益及び逸失利益等を相殺した数値であり、125円相当額を計上
(注2) 入替効果とは、2020年1月10日に取得した「恵比寿プライムスクエア」の稼働益と、2020年3月19日に譲渡した「A-PLACE新橋駅前」の逸失利益等を相殺した数値であり、205円相当額を計上

DPUサマリー（業績予想） ～ コストコントロールやコロナ影響抑制により、DPUの上積みを目指す ～

- 21年5月期は、ホテル歩合の剥落や金利バッファを織り込み、**前期から267円減少し9,280円**の予想
- 21年11月期は、コロナ影響に伴うダウンタイムや一時減額の減少を織り込むも、固都税の費用化や金利バッファ等の費用増により、**前期から20円増加の9,300円**の予想



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 ～

- コロナ影響を受けつつも、20年11月期は増収増益、**DPU・NAVはともに増加**
- オフィスの賃料増額を中心とした**力強い内部成長**は継続、また財務では借換えにより**長期化と金利低下の両立**を実現

| 決算 (20年11月期) | | 対前期 | 業績予想 | | (21年5月期) | (21年11月期) |
|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|-----------|
| 営業収益 | 151億円 | +1億円 | 営業収益 | 149億円 | 153億円 | |
| (内不動産売却益) | (0億円) | (△1億円) | (内不動産売却益) | (-) | (-) | |
| 当期純利益 | 74億円 | +0億円 | 当期純利益 | 72億円 | 72億円 | |
| 1口当たり分配金 (注1) | 9,547円 | +39円 | 1口当たり分配金 | 9,280円 | 9,300円 | |
| 1口当たりNAV | 462,945円 | +2,567円 | | | | |

(注1)20年11月期には利益超過分配33円を含む

| オフィス内部成長 (20年11月期) | | 対前期 | 運用物件 (20年11月期末) | | 対前期末 | 財務 (21年1月15日時点) | | 対前期末 |
|--------------------|--------|--------|------------------------------------|---------|-------|-----------------|---------|---------|
| 増額割合 | 54% | △30pt | 物件数 | 44物件 | - | 有利子負債残高 | 2,444億円 | +0億円 |
| 賃料増額 | 91百万円 | △91百万円 | 資産規模 | 5,092億円 | - | LTV (簿価) | 46.5% | +0pt |
| 増額率 | 22.0% | +6.7pt | 重点投資対象 資産 _(UR+TO) 比率 | 79.7% | - | 平均残存年数 | 4.5年 | +0.2年 |
| 平均賃料 | 21.8千円 | +0.2千円 | 鑑定評価額 | 6,069億円 | +13億円 | 平均金利 | 0.53% | △0.02pt |
| 賃料ギャップ | △8% | +2.6pt | 含み益 | 1,013億円 | +20億円 | 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) 及びアクティブ・アカウント (AA) のオフィス全体で集計。賃料増額は従前従後の賃料差額を期当たり換算して表示

Section1

- 1.エグゼクティブサマリー
- 2.決算・業績予想

Section2

- 3.内部成長
- 4.外部成長
- 5.財務・ESG

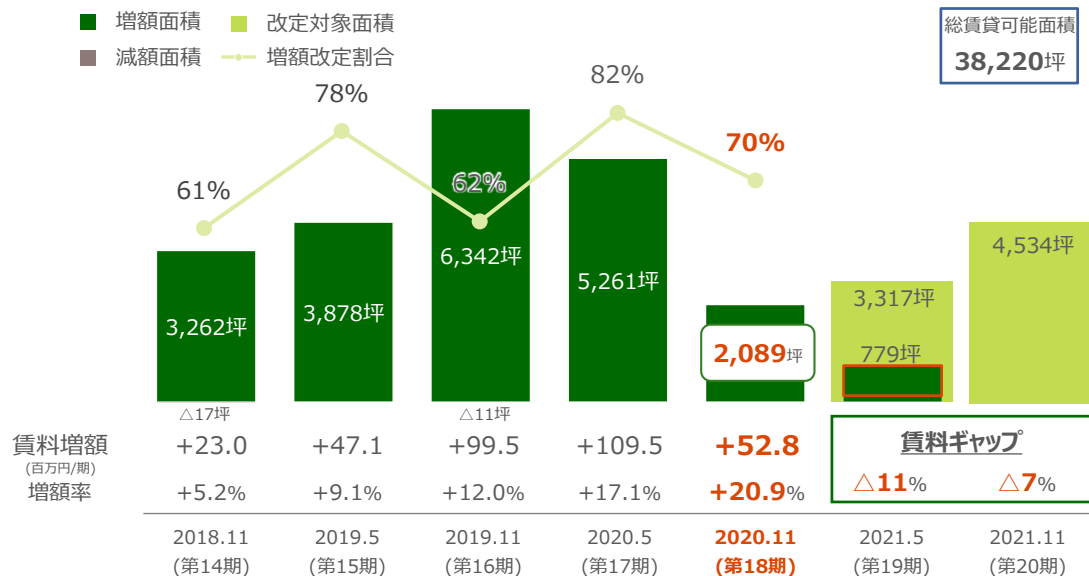
Appendix

3. 内部成長

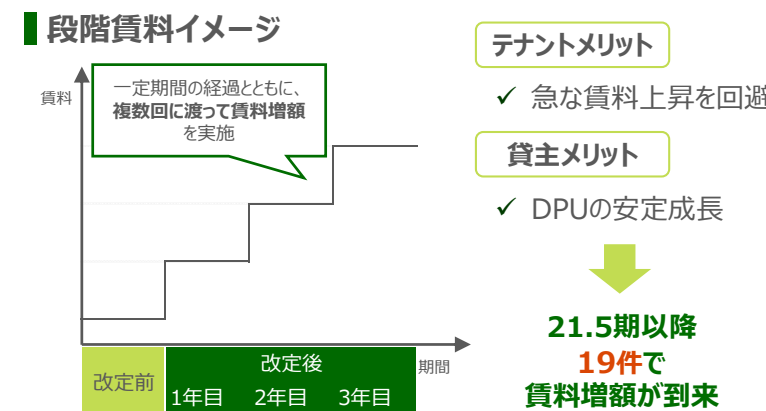
東京オフィスの改定入替動向 ~ 改定は堅調、入替は過去最高額を更新するペースで進捗 ~

1. 賃料改定の状況

✓ 20年11月期は、コロナ禍でありながら主要テナントとの改定に成功、**過去最高の増額率を記録**

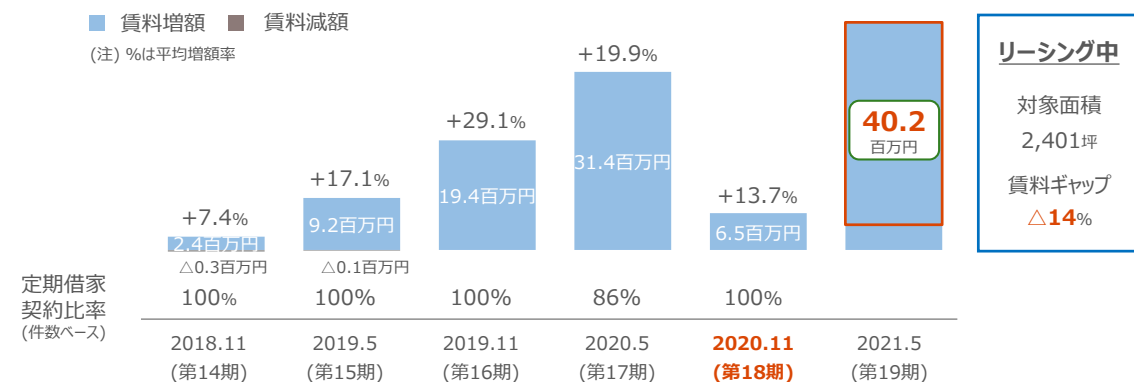


賃料改定における柔軟な対応

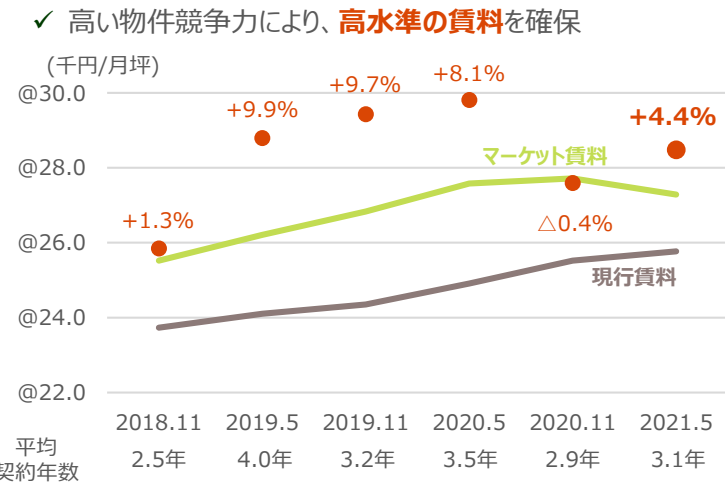


2. テナント入替の状況

✓ 21年5月期は**過去最高額を更新するペース**で契約が進捗、更なる増額を目指す



成約ギャップの推移

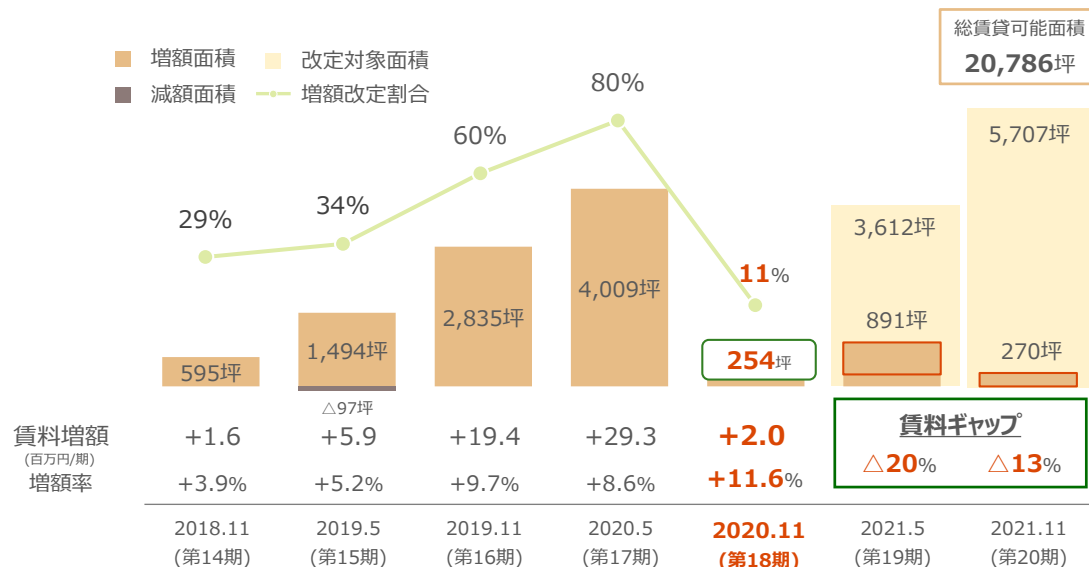


(注) 2020年12月までの契約締結ベースで集計、赤枠は業績予想未反映分

AAオフィスの改定入替動向 ~ 入替は過去最高を記録、改定は21年5月期以降で進捗 ~

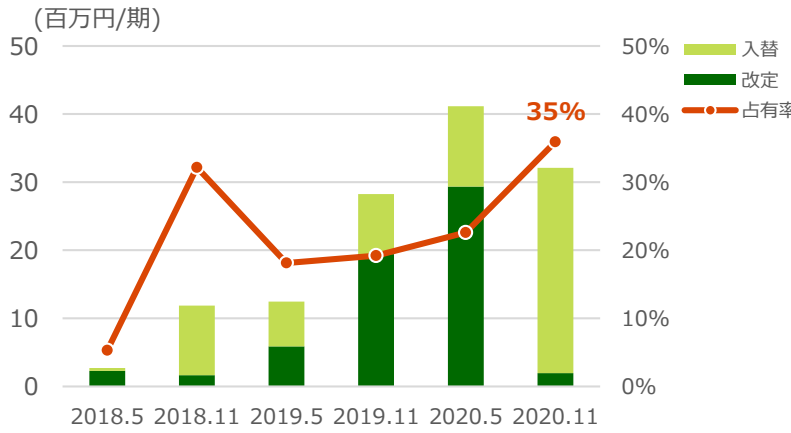
1. 賃料改定の状況

- ✓ 20年11月期はコロナ禍で改定交渉の機会が制限され、改定率は11%にとどまる
- ✓ 21年5月期以降ではテナントの mindset 改善もあり、**増額改定が進捗**



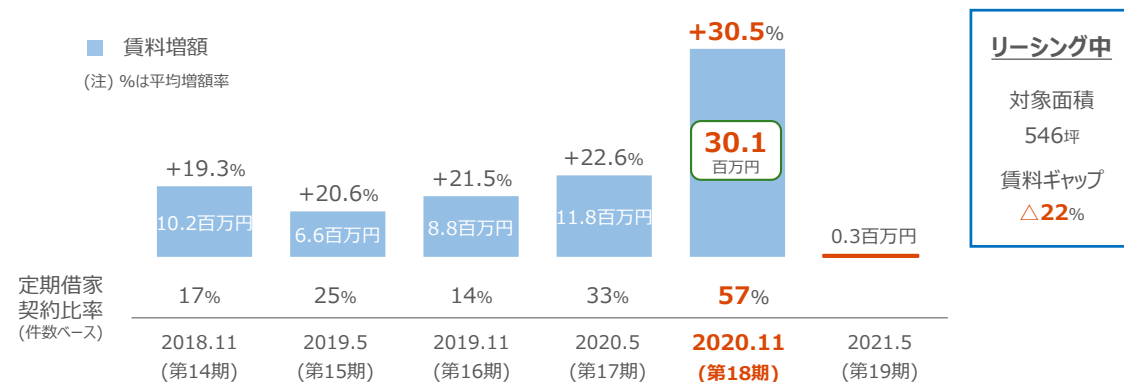
存在感を増すAAオフィス

- ✓ 内部成長における占有率は19年11月期以降**上昇傾向**



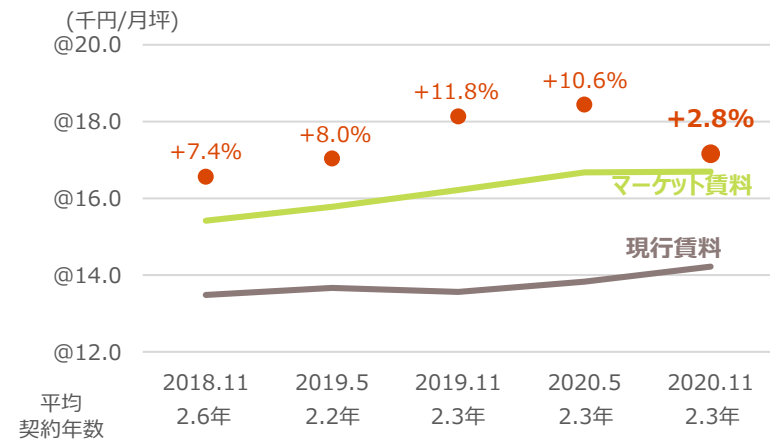
2. テナント入替の状況

- ✓ 20年11月期は約1,000坪の入替が発生、**過去最高の増額賃料及び増額率**を実現



成約ギャップの推移

- ✓ AAオフィスでも**マーケット賃料を上回る賃料水準**を確保



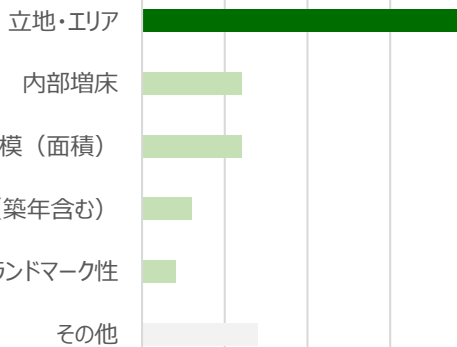
(注) 2020年12月までの契約締結ベースで集計、赤枠は業績予想未反映分

入替の状況 ～ アフターコロナにおいても“テナントから選ばれ続ける”APIのオフィスにおいて新陳代謝が加速 ～

1. 入退去テナント分析

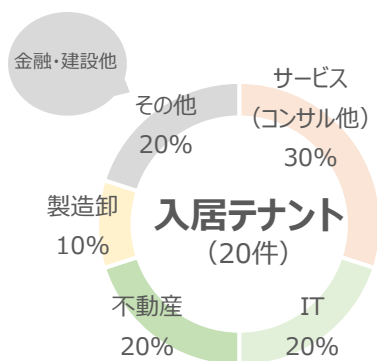
入居

- ✓ **立地改善、エリア内移転**といったトレンドが反映された結果に



(注) 件数ベース/複数回答可

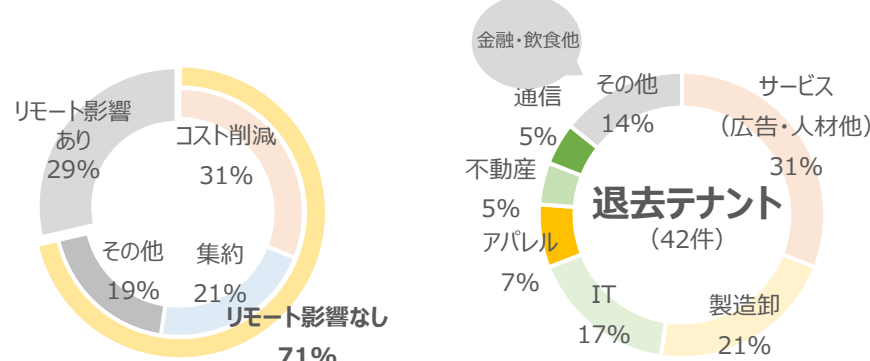
- ✓ コンサル等のサービス業の他、**DXの推進等により好調なIT**が続く



(注) 20年6月以降引渡/件数ベース

退去

- ✓ コスト削減・集約目的による退去が主であり、**リモートワークの影響は限定的**
- ✓ 業種別では広告・人材等の**サービス業**の退去が目立つ結果に



(注) 20年6月以降解約/件数ベース

(注) 20年6月以降解約/件数ベース

2. 入替事例

TO-2 A-PLACE恵比寿南



賃料増額 平均DT
+26% **+1.1ヶ月**

5区画
958坪

- 駅西側徒歩4分の好立地、整形で開放的な商品特性
- 全て恵比寿エリア内の需要（移転・内部増床）
- **全区画リーシング完了予定**

AA-10 梅田ゲートタワー



賃料増額 平均DT
+33% **+1.0ヶ月**

4区画
775坪

- 1フロア260坪の希少性
- ヤンマー区画の入替によりテナントが分散
- 今後空室となる**2区画も増額入替を目指す**

3. 直近で入居したテナントの紹介

TO-18 恵比寿プライムスクエア



株式会社**スマレジ** (19.2マザーズ上場、証券コード4431)

- 飲食店や小売店に対し、POSレジシステム等をタブレットやクラウドを用いてサービス提供する**DX企業**
- 恵比寿エリア内での**拡張移転**であり、ショールーム機能も兼ね備えた**先進的なオフィス**として利用

AA-13 EDGE心斎橋



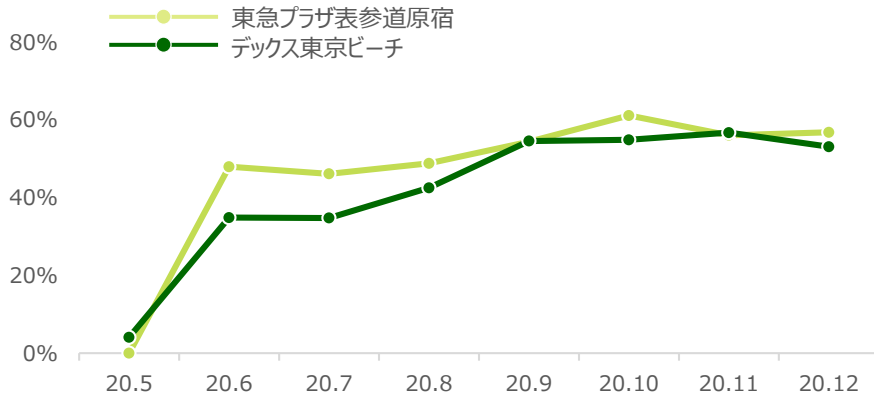
株式会社**大京**

- ライオンズマンションシリーズなどを手掛ける大手不動産会社
- 同社の大阪支店として10年以上当物件に入居、**機能拡大**のため2020年8月に1フロアを**内部増床**

商業テナントの状況 ～ アフターコロナを見据えたテナントの動きが顕在化 ～

1. 売上推移 (東急プラザ表参道原宿・デックス東京ビーチ)

- ✓ インバウンド以外の人出は戻りつつあるも、施設間の回遊性は不十分で売上は伸び悩んでいる状況



契約形態の特徴

契約満了期間分布

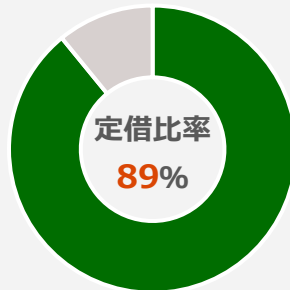
- ✓ 大型テナントとの契約更新を控えるも、**契約満了時期は分散化**



(注)「%」は対総賃貸可能面積比率

定借比率

- ✓ 契約期間を固定し、**長期安定的な稼働**を実現



(注) UR及びAA商業施設の固定賃料ベース

2. 賃料増額事例

- ✓ テナントニーズの多様化は**APIにとってチャンス**
- ✓ 今後も好立地、特に路面店では**増額入替による内部成長**を追求



AA-13 EDGE心齋橋

路面店舗の入替により賃料+57%
(1区画・246坪)

- ✓ 大丸をはじめ、周辺ではリニューアルや新規出店が加速し**心齋橋エリアのブランド力**に注目が高まる中、ブランディングのためのショールームニーズがあった新テナントより、御堂筋沿いの中でも角地という**視認性、規模を高く評価**

鑑定評価額

- ✓ 取得時の想定を上回る賃料水準

200億円 → **213**億円
(20.5期末) (20.11期末)

TO 東京オフィス
飲食区画
賃料改定により
賃料+20%
(1区画・55坪)

- ✓ 駅前立地で集客力が高かった当該店舗をテナントは高く評価
- ✓ コロナ禍での改定だったが、前回改定時に**定借に切り替えたことや段階賃料を提案**するなど、**積極的なアプローチが奏功**

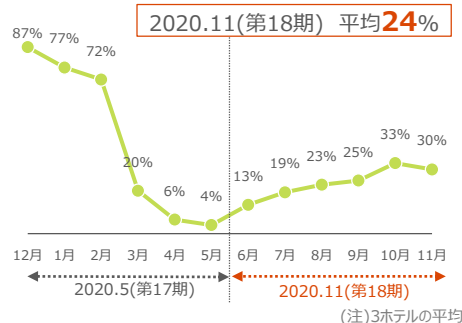
ホテルの運営状況 ～ 定常化までには時間を要すも、アフターコロナにおける需要回復・成長に期待 ～

1. 物件概要

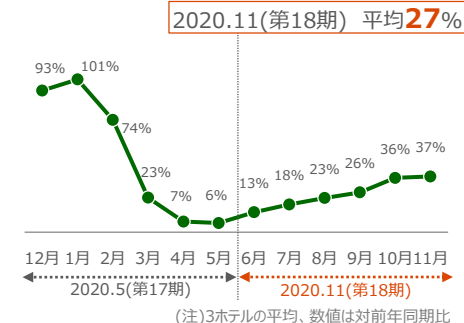
| 物件名称 | UR-2 東急プラザ赤坂 | UR-8 A-FLAG札幌 | UR-7 神戸旧居留地25番館 |
|--------|------------------------------------|--|--|
| ホテル名称 | 赤坂エクセルホテル東急 | 札幌東急REIホテル | オリエンタルホテル |
| オペレーター | 東急ホテルズ | 東急ホテルズ | Plan・Do・See |
| 客室数 | 487室 | 575室 | 116室 |
| 運営状況 | 国際的なイベントや出張等の ビジネス需要の回復 に期待 | 市中感染の再拡大により回復は腰折れ。感染拡大鎮静化後の 国内観光客増加 に期待 | 婚礼はホテルという安心感の後押しにより、 件数は増加傾向 。宿泊はADRの伸長により、直近で 前年並まで回復 |

2. ホテル主要指標

客室稼働率

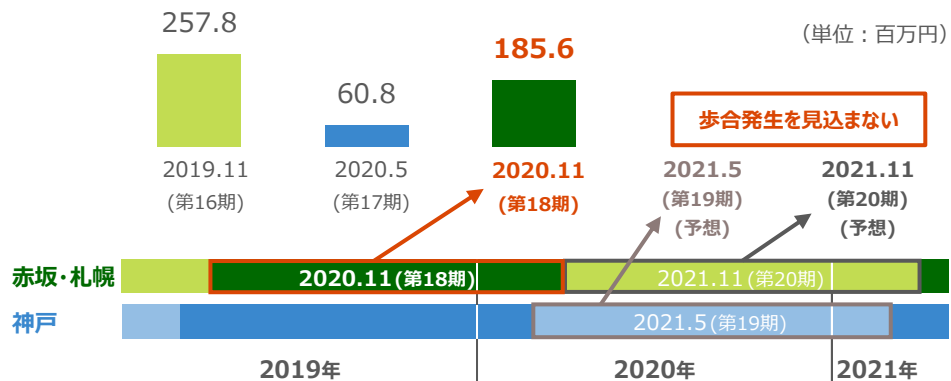


RevPAR



歩合賃料

✓ 計上時期のズレにより、**新型コロナ影響が本格化するのは21.5期以降**



3. 契約状況

✓ 「東急プラザ赤坂」は**再契約締結に向けて現在交渉中**、再契約締結後に**個別開示予定**



資産入替戦略の継続 ～ 基本的な考え方に変更はない ～

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

売却方針

①収支性

相対的に**低利回り**の物件や、将来の**アップサイド**が限定的な物件



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

②築年

修繕費や資本的支出など、将来的に**多額の資金**を要する物件



14.5期
売却

- ✓ 経年劣化により競争力低下等の課題を抱えていた「東京機械本社ビル」について、建物部分を売却し**底地スキーム**に**転換**
- ✓ 売却による**リスク回避**に加え、**再開発後の建物**における**優先交渉権**を取得

③競争力

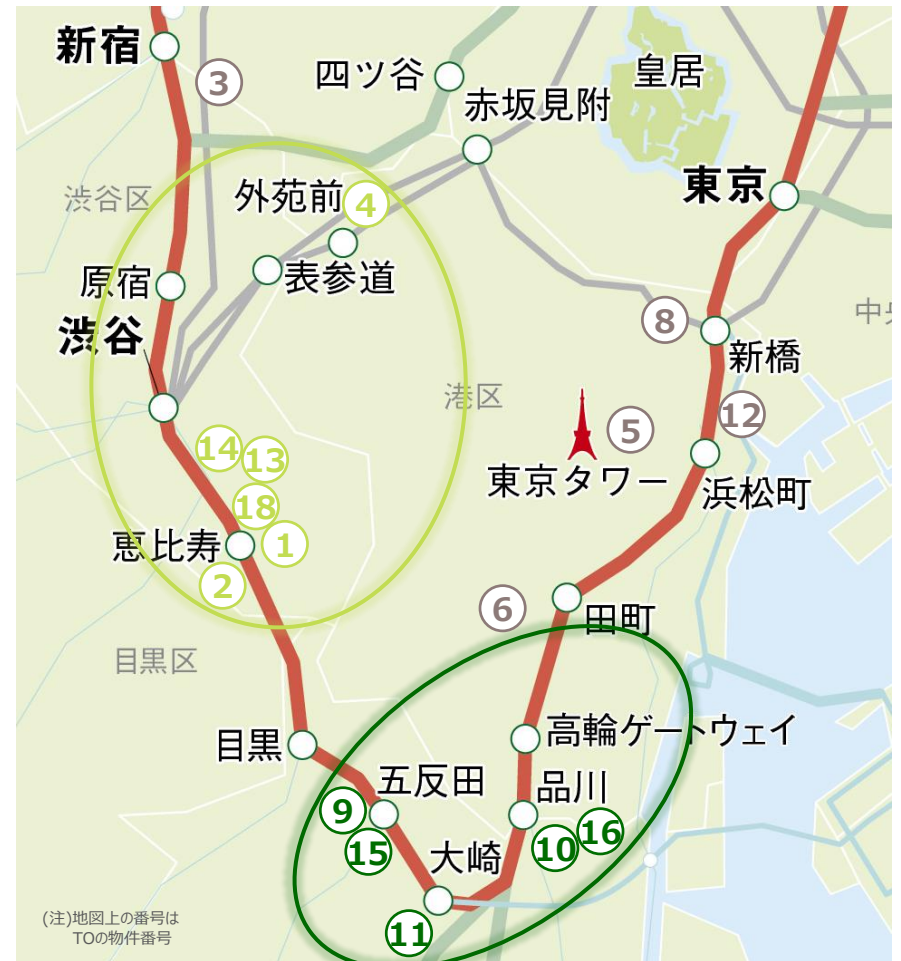
賃料の大幅減額や長期空室等の**潜在的リスク**を有する物件



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

取得方針

- ✓ 主要都市を結ぶ山手線の中でも南側は**住環境とも密接するエリア**



(注)地図上の番号はTOの物件番号

スポンサーサポートの活用 ~ これまでの取り組みを深化させた外部成長の実現を目指す ~

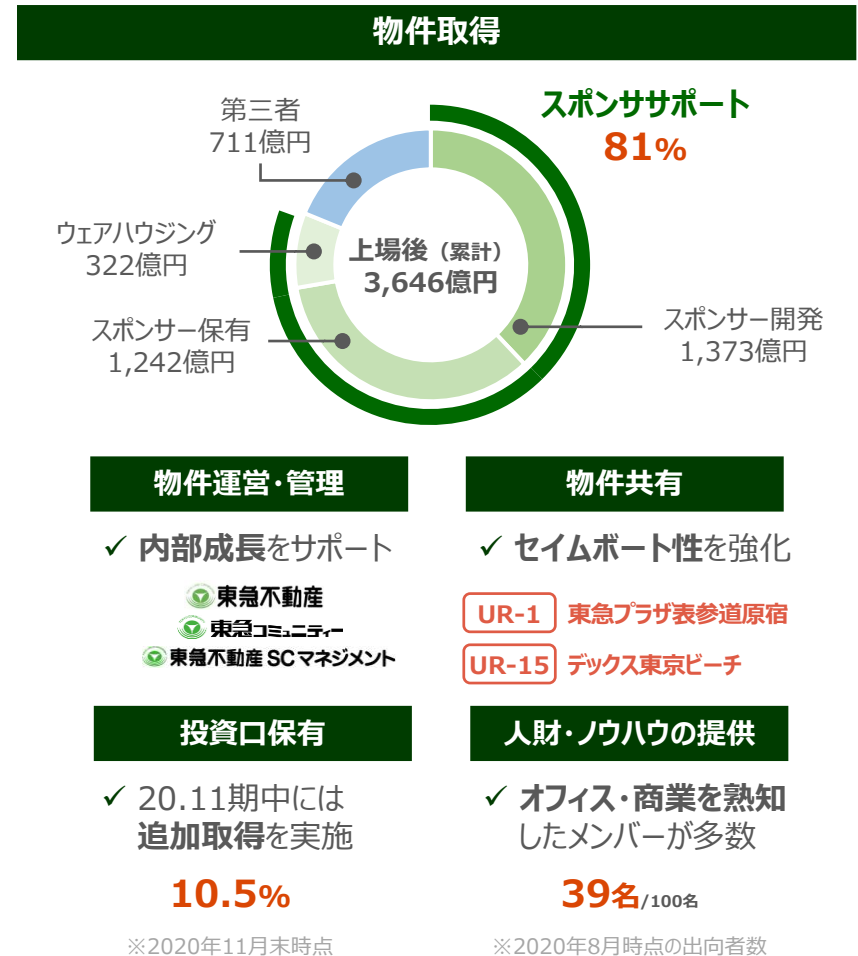
- 「資金循環型モデル」に加え、「物件循環型モデル」も活用し、**マーケット環境に応じた外部成長**を継続
- ガバナンス体制の整備・充実を図るとともに、スポンサーサポートを最大限活用し、投資主価値最大化を目指す

1. スポンサーによる外部成長サポート

- ✓ 資金調達を伴う「資金循環型モデル」だけではなく、アクティビア物件との資産入替を通じた**「物件循環型モデル」に領域を拡大**



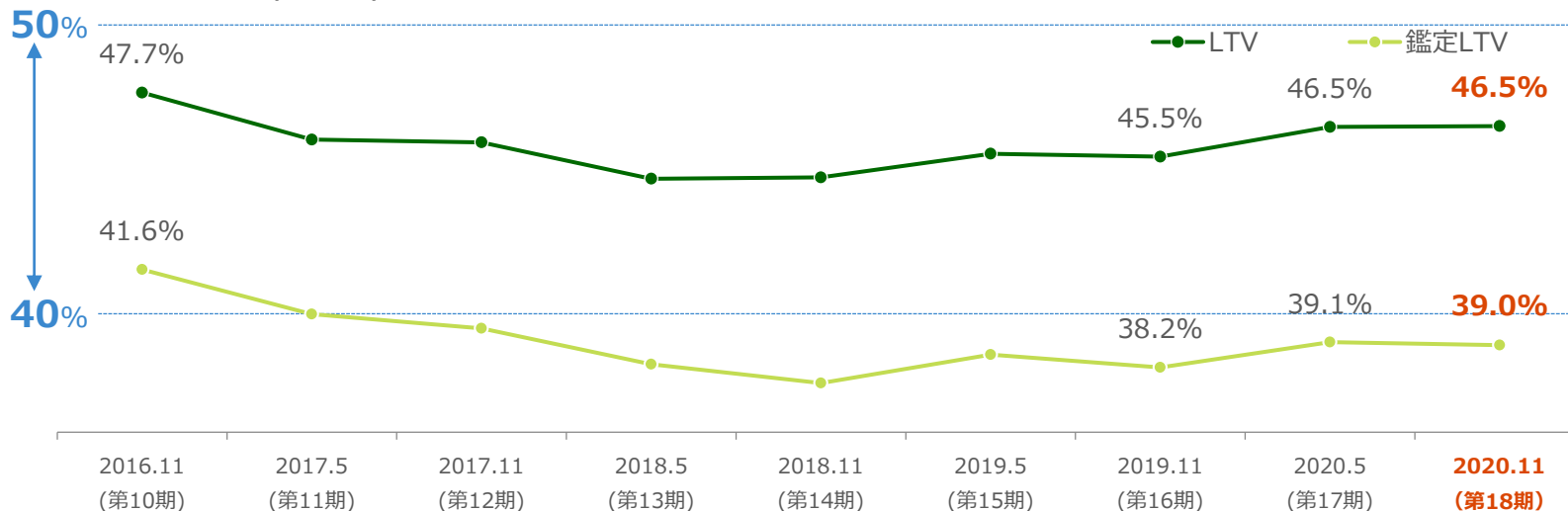
2. APIにおけるスポンサーサポート活用の状況



堅実な財務運営 ～ LTVマネジメントと継続的なデットコストの低減～

1. LTVの推移

✓ 20年11月期(第18期)末時点のLTVは**46.5%**（鑑定LTVは39.0%）、**40%～50%の想定レンジ内でLTVコントロール**を実施

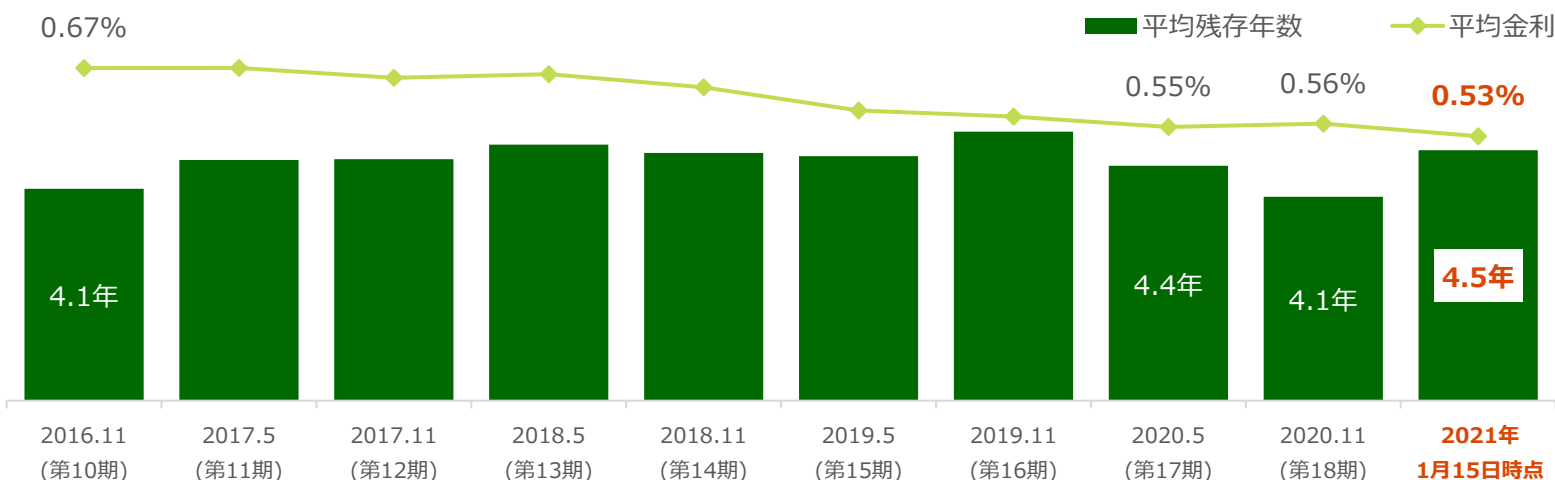


| | |
|--------------------------|----------------------------|
| LTV | 鑑定LTV |
| 46.5% | 39.0% |
| 取得余力 | 格付(JCR) |
| 366億円 ※LTV50%迄 | AA (安定的) ※日銀買入対象 |

※2020年11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 |
| 0.53% | 92% |
| 平均残存年数 | 長期比率 |
| 4.5年 | 99% |

※2021年1月15日時点

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

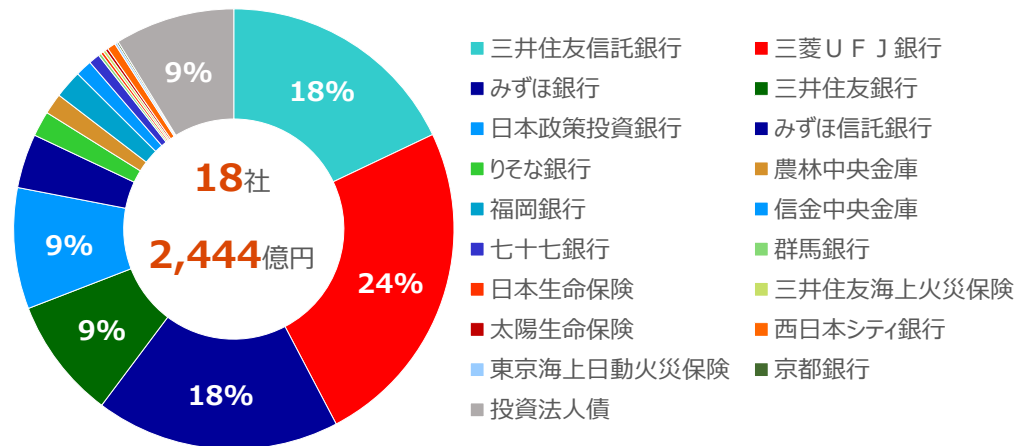
✓ ④と⑤の余力を活かし、**長期化と金利低下の双方を両立**

| | 金額 | 〈従前〉 | | 〈従後〉 | |
|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|----------------|
| | | 年限 | 金利 | 年限 | 金利 |
| ①20年10月 (※) | 40億円 | 0.8年 | 0.17% | 10.0年 | 0.51% |
| ② " (※) | 4.8億円 | 0.6年 | 0.32% | | |
| ③20年11月 | 15.2億円 | 0.6年 | 0.32% | 1.0年 | 0.22% |
| ④20年12月 | 53億円 | 7.0年 | 1.08% | 9.0年 | 0.45% |
| ⑤21年1月 | 67億円 | 7.0年 | 1.08% | 9.0年 | 0.46% |
| ⑥ " | 50億円 | 1.0年 | 0.17% | 7.5年 | 0.28% |
| 合計/平均 | 230億円 | 4.1年 | 0.66% | 8.3年 | 0.41% |
| | | - | - | +4.3年 | △0.24pt |

※第12回投資法人債（45億円）を起債し弁済

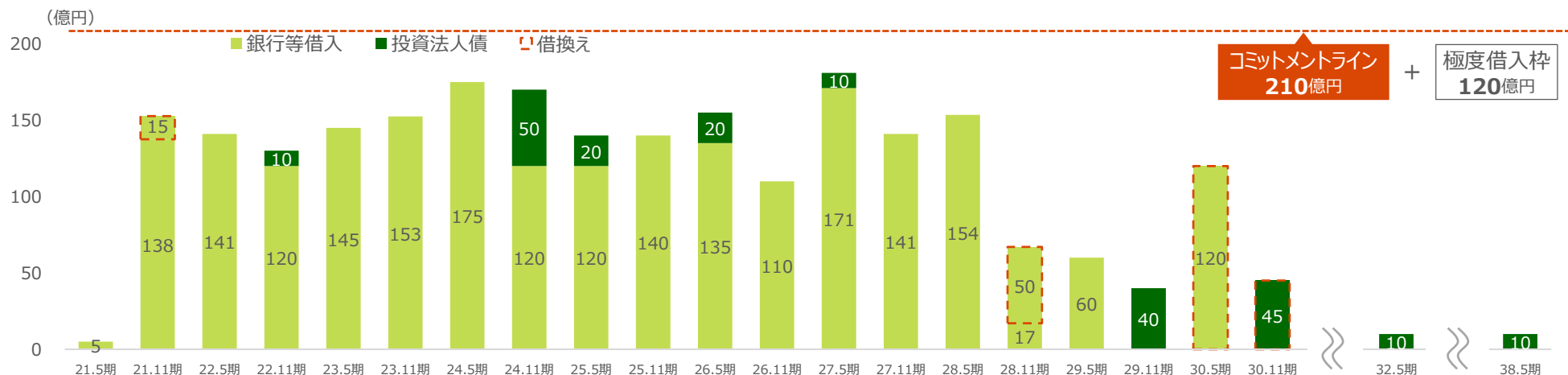
2. 借入先一覧

✓ 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、またリファイナンスリスクに備えて**210億円のコミットメントライン**を設定



ESGの取り組み ~ Environment ~

E (環境)

APIのマテリアリティ (重要課題)

- ・ 環境負荷の軽減

関連するSDGsターゲット (~2030年)

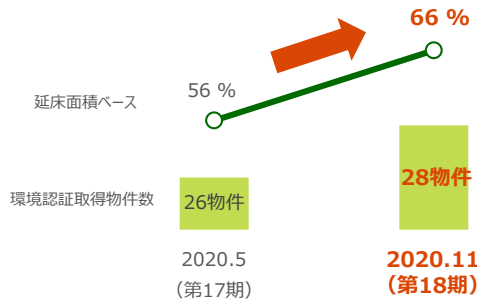
- 7.3 世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる
- 12.5 予防、削減、リサイクル、および再利用 (リユース) により廃棄物の排出量を大幅に削減する
- 12.8 あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようになる

1. 外部・環境認証評価 (2020年11月期末時点)

GRESBリアルエステイト評価



環境認証取得物件



CASBEE 不動産評価認証



S(★★★★★) 11物件
A(★★★★) 13物件

BELS評価認証



★★★★★ 4物件
★★★★ 2物件
★★★ 4物件
★★ 1物件

DBJ Green Building 認証



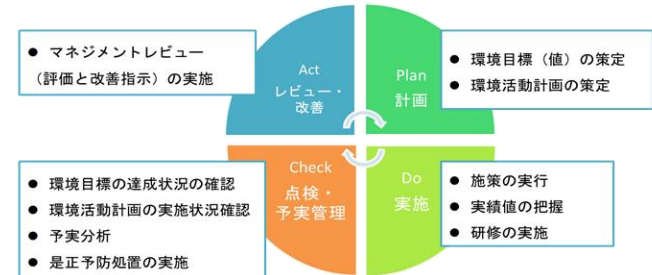
New 中小低炭素モデルビル

A1 1物件

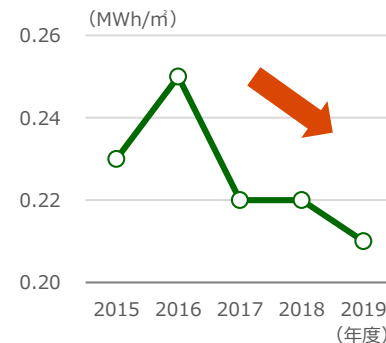
2. 環境パフォーマンスの改善

- ✓ 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

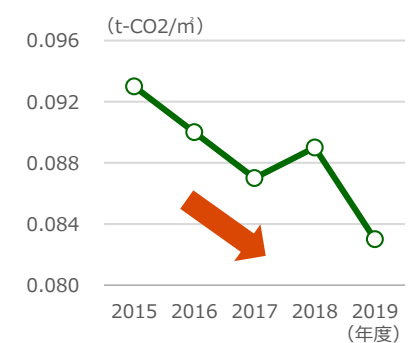
環境管理システム



エネルギー消費量



CO2排出量



S (社会)

APIのマテリアリティ (重要課題)

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

関連するSDGsターゲット (～2030年)



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



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

1. 地域社会

■ 企業版ふるさと納税の活用 (運用会社)

- ✓ **地域コミュニティとの関係強化**を目的に、「A-FLAG 札幌」が所在する北海道の「医療従事者等応援事業」に対する寄附を実施



■ 地域清掃活動に参加 (運用会社)

- ✓ 東京都認定NPO法人「グリーンバード」主催の**地域清掃活動に継続的に参加**



■ 間伐材を利用した木製キットを配布 (個別物件)

- ✓ 間伐材を使用した木製楽器のキットを保有物件内で配布、**サステナビリティについて考える機会を提供**



2. 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**

3. 投資家

- ✓ 新型コロナウイルスの影響下でも、電話会議やWebセミナーを活用した**柔軟なIR活動を実施**
- ✓ 不透明なマーケット環境においても、証券会社が主催するオンラインでのパネルディスカッションに複数回参加するなど、**積極的に投資家に対して運用状況を説明**

| 日時 | 主催者 | セミナー名 |
|--------|-------|-------------------------------------|
| 9月1日 | 大和証券 | Withコロナが問い直すオフィスの存在価値 |
| 11月5日 | 大和証券 | Withコロナにおける総合型REITのキャピタルアロケーションについて |
| 11月24日 | みずほ証券 | REITトップ対談セミナー |



4. 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の高度化を推進**
- ✓ 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

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

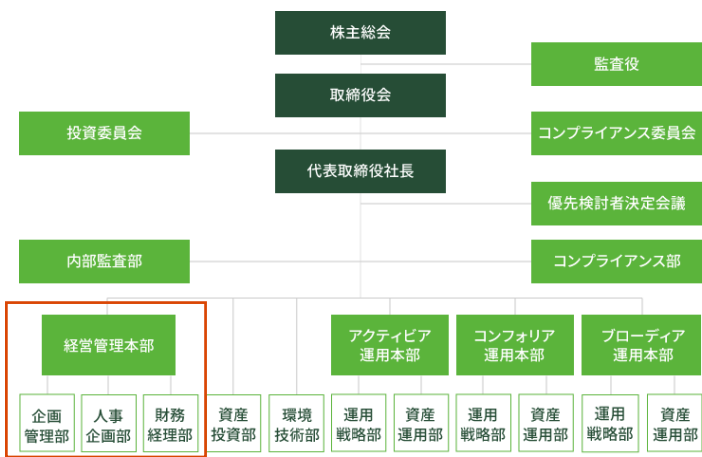
関連するSDGsターゲット



- 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する
- 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. 運用会社の組織変更

- ✓ 2020年8月に**管理部門の体制強化**を目的に「経営管理本部」を新設



2. 業績に連動した運用報酬体系

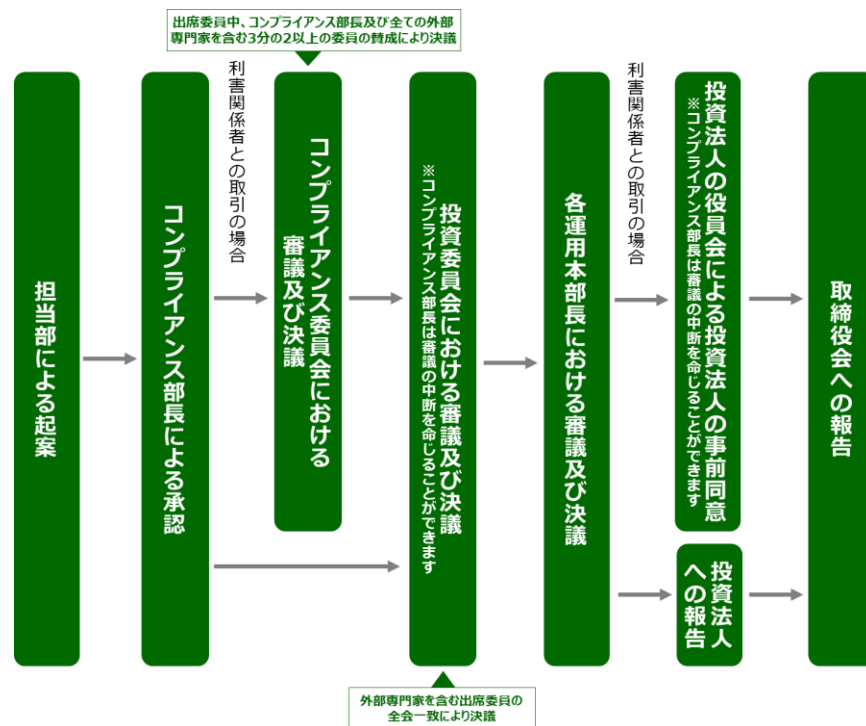
- ✓ **J-REIT初のDPU**に連動した運用報酬体系を採用
- ✓ 2020年5月期には運用報酬Ⅱの比率を高め、**投資主価値最大化**へのインセンティブを強化

| 運用報酬Ⅰ (総資産額基準) | 運用報酬Ⅱ (DPU及びNOI基準) |
|--------------------------------|--|
| 前期末総資産額 × 0.25% (上限0.3%) | DPU (1口当たり分配金) × NOI × 0.00021% (上限0.00021%) |

(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

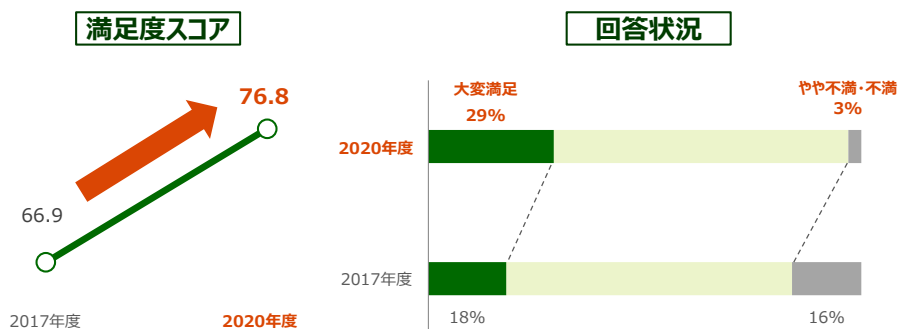


ESGの取り組み ～ 物件クオリティを支える満足度向上のためのテナント調査（2020年6～7月実施） ～

- ▶ APIでは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、新規上場以来定期的にテナントアンケートを実施
- ▶ 今回調査では満足度スコアが大幅アップ、更なる満足度向上を目指す

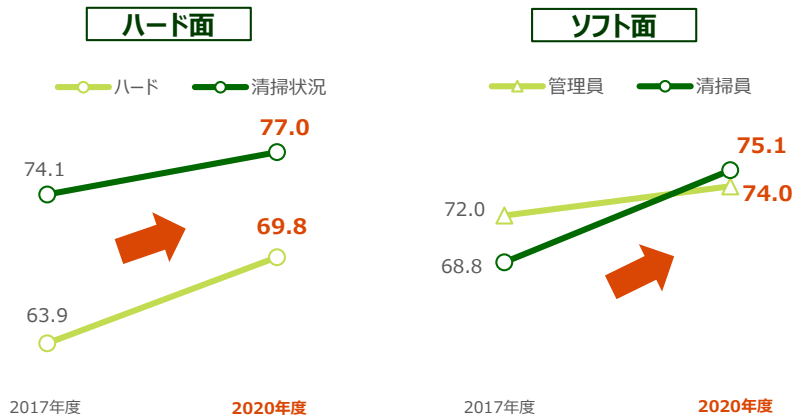
1. 総合評価

- ✓ 「大変満足」の割合が増え、「やや不満・不満」が減少する良好な結果



2. 項目別評価（満足度スコア）

- ✓ ハード・ソフト面の各項目とも前回調査から改善



3. テナント満足度向上に向けた取り組み

前回調査を踏まえた改善方針

- ・ テナントからの改善要望は水回り、清掃関連に集中
- ハード面に対する要望は、環境面や費用対効果を勘案した対応を実施

| ハード面 | ソフト面 |
|---|--|
| <p>トイレ美装・節水工事の実施</p> <p>before → after</p> <p>節水効果 小便器△66%,大便器△47%</p> | <p>清掃員向け勉強会等の実施</p> |
| <p>エレベーター更新</p> <p>before → after</p> <p>省エネ効果 △22%</p> | <p>新型コロナ対応</p> <p>共用部のウイルスコーティング、消毒等の実施</p> |

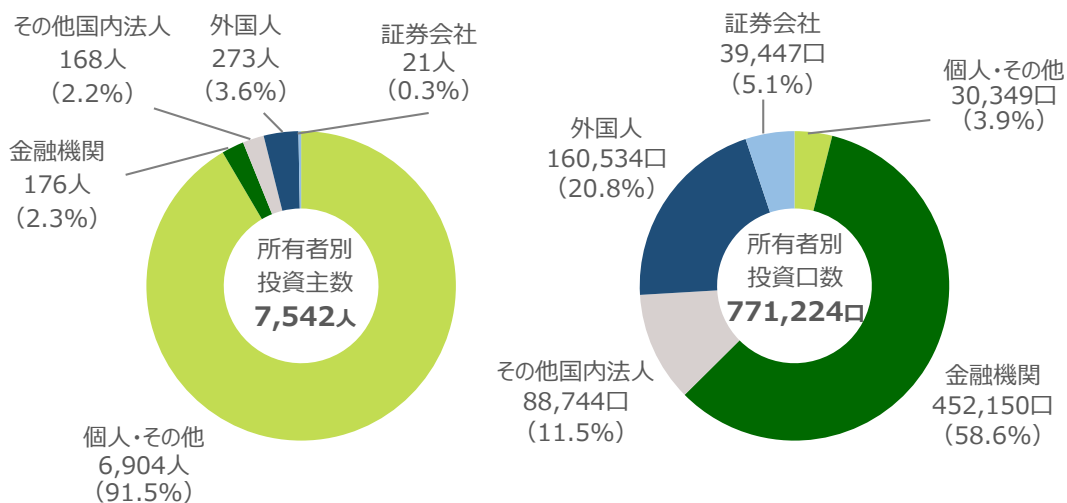
今後の方針

- ・ 調査を継続していく中でPDCAを実施
- ・ 物件毎の要望に個別に対応し、「大変満足」の回答割合を増加させる
- ・ **テナント満足度向上と環境負荷低減の双方を実現する工事を実施**

投資主の状況 ～ 2020年11月期（第18期）末時点 ～

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

| | 2020年11月末（第18期末）時点 | | | | 2020年5月末（第17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 | 6,904人 | 91.5% | 30,349 | 3.9% | 7,140人 | 92.0% | 31,188 | 4.0% |
| 金融機関 | 176人 | 2.3% | 452,150 | 58.6% | 175人 | 2.3% | 443,133 | 57.5% |
| その他 国内法人 | 168人 | 2.2% | 88,744 | 11.5% | 167人 | 2.2% | 81,154 | 10.5% |
| 外国人 | 273人 | 3.6% | 160,534 | 20.8% | 252人 | 3.2% | 163,488 | 21.2% |
| 証券会社 | 21人 | 0.3% | 39,447 | 5.1% | 24人 | 0.3% | 52,261 | 6.8% |
| 合計 | 7,542人 | 100.0% | 771,224 | 100.0% | 7,758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) | 164,779 | 21.4% |
| 2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 124,293 | 16.1% |
| 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) | 35,472 | 4.6% |
| 5. 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口) | 22,030 | 2.9% |
| 6. みずほ証券株式会社 | 17,901 | 2.3% |
| 7. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行) | 13,037 | 1.7% |
| 8. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 8,579 | 1.1% |
| 9. 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) | 8,311 | 1.1% |
| 10. ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行) | 8,304 | 1.1% |
| 合計 | 483,843 | 62.7% |

Appendix



都会の中で緑溢れる屋外テラス（キュープラザ原宿）

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-9 A-FLAG渋谷 UR-11 A-FLAG有楽通り UR-12 A-FLAG美術館通り



UR-13 A-FLAG代官山ウエスト UR-15 デックス東京ビーチ UR-16 東急プラザ銀座(底地)



UR-17 キュープラザ原宿 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 大崎ウエストタワー 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-18 恵比寿プライムスクエア



都心近郊



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



AA-4 icot溝の口



AA-5 icot多摩センター



札幌

UR-8 A-FLAG札幌



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 京都烏丸パークビル



UR-7 神戸旧居留地25番館



UR-10 キュープラザ心斎橋



UR-14 A-FLAG北心斎橋



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心斎橋



ポートフォリオ一覧／都市型商業施設 (1/2)

| 物件名 | 東急プラザ表参道原宿 (注1) | 東急プラザ赤坂 (注1) | キュープラザ恵比寿 | 京都烏丸パーキングビル | 神戸旧居留地25番館 | A-FLAG札幌 |
|--------------|--|--|---------------------------------|--|---|--|
| 所在地 | 東京都渋谷区神宮前 | 東京都千代田区永田町 | 東京都渋谷区恵比寿 | 京都府京都市中京区元法然寺町 | 兵庫県神戸市中央区京町 | 北海道札幌市中央区南四条西 |
| 最寄駅 | 東京メトロ千代田線他 「明治神宮前(原宿)」駅 徒歩1分 | 東京メトロ銀座線他 「赤坂見附」駅 徒歩1分 東京メトロ有楽町線他 「永田町」駅 徒歩1分 | JR山手線他・東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩1分 | 阪急京都線「烏丸」駅 京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅 徒歩1分 | 神戸市営地下鉄海岸線 「旧居留地・大丸前」駅 徒歩5分 JR東海道線「三ノ宮」駅 徒歩9分 阪急神戸線他「三宮」駅 徒歩9分 | 札幌市営地下鉄南北線 「すすきの」駅 徒歩2分 札幌市営地下鉄東豊線 「豊水すすきの」駅 徒歩8分 |
| 建築時期 (注2) | 2012年3月 | 1969年9月 | 2008年8月 | 2006年7月 | 2010年1月 | 1980年5月 |
| 階数 | 地下2階 地上7階 | 地下3階 地上14階 | 地下1階 地上6階 | 地下1階 地上9階 | 地下3階 地上18階 | 地下1階 地上12階 |
| 総賃貸可能面積 (注3) | 4,918.43m ² | 16,609.75m ² | 4,024.88m ² | 21,616.04m ² | 19,653.90m ² | 21,229.16m ² |
| 代表的テナント (注3) | 株式会社パロックジャパンリミテッド | 株式会社東急ホテルズ | 株式会社東急スポーツオアシス | タイムズ24株式会社 | 株式会社Plan・Do・See | 株式会社東急ホテルズ |
| テナント数 (注3) | 33 | 90 | 4 | 2 | 7 | 15 |
| 物件名 | A-FLAG渋谷 | キュープラザ心齋橋 | A-FLAG骨董通り | A-FLAG美術館通り | A-FLAG代官山ウエスト | A-FLAG北心齋橋 |
| 所在地 | 東京都渋谷区宇田川町 | 大阪府大阪市中央区心齋橋筋 | 東京都港区南青山 | 東京都港区南青山 | 東京都渋谷区猿楽町 | 大阪府大阪市中央区南船場 |
| 最寄駅 | 東京メトロ銀座線他、東急田園都市線他「渋谷」駅 徒歩4分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩5分 JR山手線他「渋谷」駅 徒歩6分 | Osaka Metro御堂筋線他 「心齋橋」駅 徒歩1分 | 東京メトロ銀座線他 「表参道」駅 徒歩4分 | 東京メトロ銀座線他 「表参道」駅 徒歩7分 | 東急東横線 「代官山」駅 徒歩4分 | Osaka Metro御堂筋線他 「心齋橋」駅 徒歩3分 |
| 建築時期 (注2) | 1988年6月 | 2007年11月 | 1992年1月 | 1998年12月 | 1992年4月 | 2008年3月 |
| 階数 | 地下1階 地上5階 | 地下2階 地上8階 | 地下2階 地上5階 | 地下2階 地上2階 | 地下2階 地上4階 | 地下1階 地上7階 |
| 総賃貸可能面積 (注3) | 3,403.07m ² | 2,820.23m ² | 2,656.53 m ² | 1,994.65 m ² | 2,579.08 m ² | 2,538.13m ² |
| 代表的テナント (注3) | 株式会社ジュー | 株式会社ココカラファインヘルスケア | 株式会社アマン | 株式会社ブルーノート・ジャパン | - (非開示) | 株式会社プレスコーポレーション |
| テナント数 (注3) | 2 | 6 | 8 | 4 | 1 | 5 |

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

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

(注3)「総賃貸可能面積」、「代表的テナント」及び「テナント数」については2020年11月末時点です。以下、「ポートフォリオ一覧」ページについては同様です

ポートフォリオ一覧／都市型商業施設（2/2）・東京オフィス（1/2）

| 物件名 | デックス東京ビーチ（注） | 東急プラザ銀座（底地）（注） | キュープラザ原宿（注） |
|---------|---|---|--|
| |  |  |  |
| 所在地 | 東京都港区台場 | 東京都中央区銀座 | 東京都渋谷区神宮前 |
| 最寄駅 | 東京臨海新交通臨海線 「お台場海浜公園」駅 徒歩2分 東京臨海高速鉄道りんかい線 「東京テレポート」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 | 16,125.56㎡ | 1,130.04㎡ | 3,378.49㎡ |
| 代表的テナント | CAセガジョイポリス株式会社 | 三井住友信託銀行株式会社 | 株式会社テイクアンドグウィ・ニース |
| テナント数 | 77 | 1 | 16 |

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

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

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

| 物件名 | A-PLACE恵比寿東 | A-PLACE渋谷金王 | A-PLACE五反田駅前 | A-PLACE品川東 | 恵比寿プライムスクエア (注) |
|---------|--|--|---|--|--|
| |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都渋谷区東 | 東京都渋谷区渋谷 | 東京都品川区西五反田 | 東京都港区港南 | 東京都渋谷区広尾 |
| 最寄駅 | JR山手線他 「恵比寿」駅 徒歩6分 | JR山手線他 「渋谷」駅 徒歩4分 | JR山手線、都営地下鉄浅草線、 東急池上線 「五反田」駅 徒歩1分 | JR山手線他、京急本線 「品川」駅 徒歩7分 | JR山手線他、東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分 |
| 建築時期 | 1992年1月 | 1992年3月 | 1993年11月 | 1985年8月 | 1997年1月 |
| 階数 | 地下2階 地上10階 | 地下1階 地上8階 | 地下1階 地上9階 | 地下1階 地上8階 | 地下1階 地上10階 |
| 総賃貸可能面積 | 4,010.69m ² | 3,010.53m ² | 4,328.32m ² | 14,658.98m ² | 18,063.02m ² |

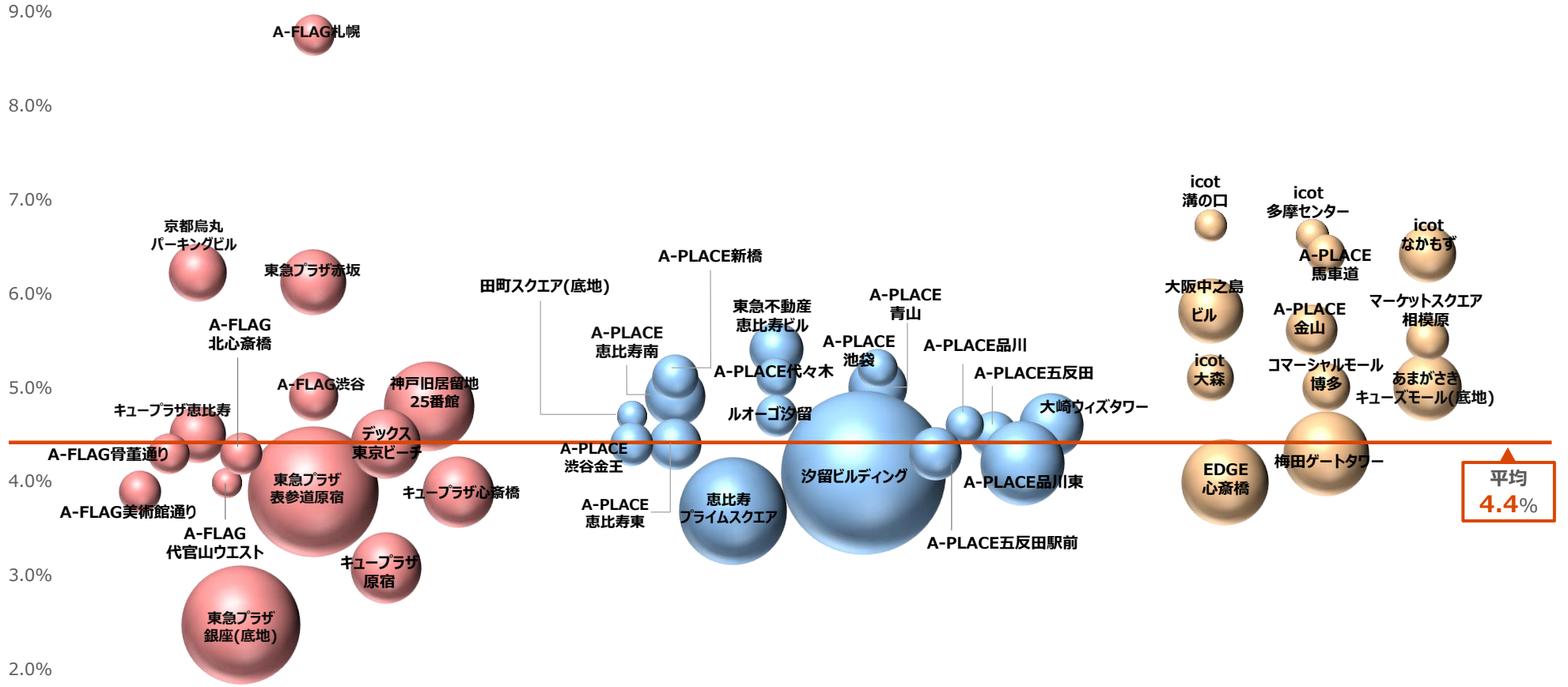
(注1) 「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（35%及び51%）に相当する数値を記載しています

(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 多摩都市モルール線 「多摩センター」駅 徒歩4分 | 名古屋市営地下鉄名城線他 「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線他、 名古屋鉄道名古屋本線 「金山」駅 徒歩2分 | 京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 Osaka Metro御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分 |
| 建築時期 | - | 2007年6月 | 1998年7月 | 2006年3月 | 2009年2月 | 1984年3月 |
| 階数 | - | 地上3階 | 地下1階 地上4階 | 地下1階 地上15階(全体) | 地下1階 地上9階 | 地下3階 地上15階 |
| 総賃貸可能面積 | 27,465.44㎡ | 28,098.02㎡ | 14,032.05㎡ | 5,181.58㎡(区分所有分) | 9,314.90㎡ | 20,226.77㎡ |
| 物件名 | icot大森 | マーケットスクエア相模原 | 梅田ゲートタワー | A-PLACE馬車道 | コマーシャルモール博多 | EDGE心斎橋 |
| 所在地 | 東京都大田区大森北 | 神奈川県相模原市中央区下九沢 | 大阪府大阪市北区鶴野町 | 神奈川県横浜市中区本町 | 福岡県福岡市博多区東光寺町 | 大阪府大阪市中央区西心斎橋 |
| 最寄駅 | JR京浜東北線 「大森」駅 徒歩3分 | JR相模線 「南橋本」駅 徒歩15分 | 阪急京都線他 「大阪梅田」駅 徒歩3分 Osaka Metro御堂筋線「梅田」駅 徒歩6分 JR東海道本線他「大阪」駅 徒歩7分 | みなとみらい線 「馬車道」駅 徒歩1分 JR 根岸線 「関内」駅 徒歩7分 | JR鹿児島本線 「竹下」駅 徒歩16分 | Osaka Metro御堂筋線他 「心斎橋」駅 徒歩4分 「なんば」駅 徒歩5分 |
| 建築時期 | 2007年3月 | 2014年6月 | 2010年1月 | 1975年5月 | 2005年11月 | 1986年4月 |
| 階数 | 地下1階 地上7階 | 地上2階 | 地下1階 地上21階(全体) | 地下2階 地上12階 | 地上3階 | 地下2階 地上14階 |
| 総賃貸可能面積 | 6,209.79㎡ | 15,152.42㎡ | 13,562.63㎡(区分所有分) | 9,710.91㎡ | 9,612.88㎡ | 15,897.66㎡ |

ポートフォリオ・マトリックス ~ 2020年11月期（第18期）末時点 ~



物件数：15物件
 平均取得利回り：4.1%
 取得価格：1,987億円



物件数：17物件
 平均取得利回り：4.3%
 取得価格：2,069億円

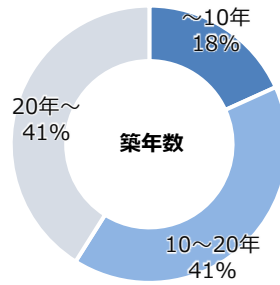
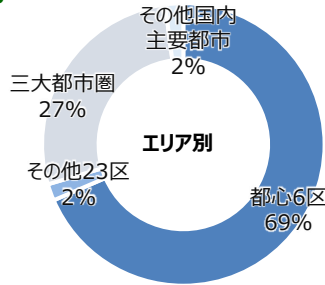
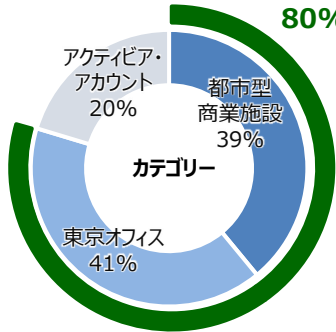


物件数：12物件
 平均取得利回り：5.1%
 取得価格：1,036億円

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

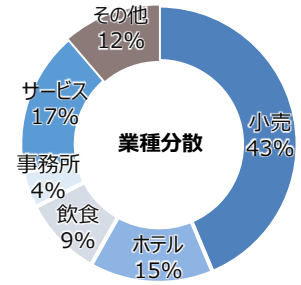
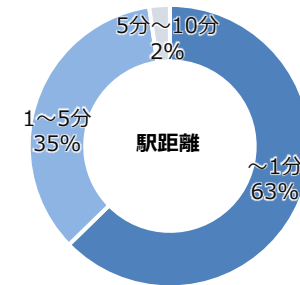
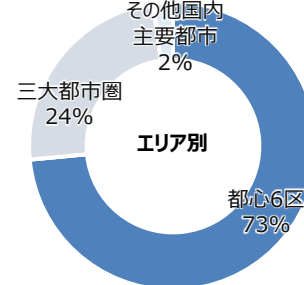
ポートフォリオ全体

都市型商業施設
及び東京オフィス
80%

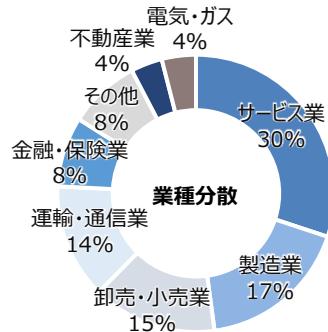
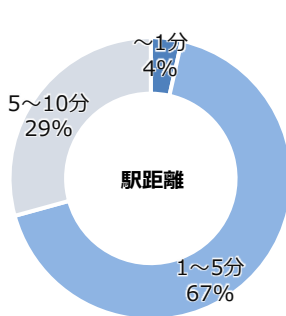
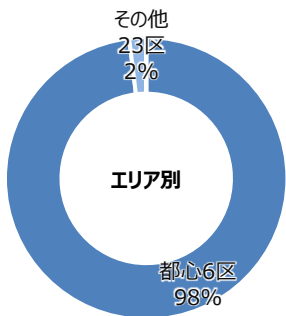


平均築年数
19.8年

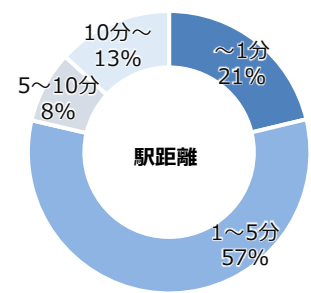
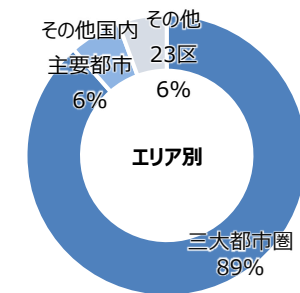
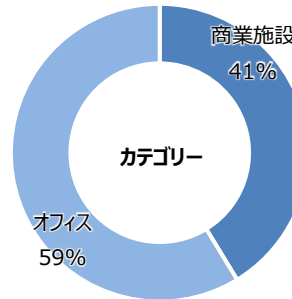
都市型商業施設



東京オフィス



アクティビア・アカウント



(注1)業種分散は年間賃料に基づいて、その他は取得価格に基づいて算出しています
 (注2)都心6区とは、渋谷区、港区、中央区、千代田区、新宿区の都心5区に品川区を加えたものをいいます
 (注3)平均築年数の算出については、底地物件を除いて算出しています

賃貸面積上位／東京オフィス平均月額賃料／賃貸借契約年数・残存年数

1. 賃貸面積上位10エンドテナント (注1)

| エンドテナント名 | 物件名称 | 総賃貸面積(m ²) | 面積比率 (%) (注2) | 契約満了月(注4) |
|----------------------------|---|------------------------|---------------|-------------------------------|
| 1. 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 | 7.2 | 2021年10月 (注5) |
| 2. 三井住友信託銀行株式会社 | 東急プラザ銀座(底地)(注3) 田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール (底地) | 29,883 | 7.1 | 2089年1月 2074年5月 2042年1月 |
| 3. コーナン商事株式会社 | icotなかもず | 26,529 | 6.3 | 2027年7月 |
| 4. タイムズ24株式会社 | 京都烏丸パーキングビル | 21,224 | 5.0 | - |
| 5. 株式会社Plan・Do・See | 神戸旧居留地25番館 | 14,195 | 3.4 | - |
| 6. 株式会社家具の大正堂 | icot溝の口 | 14,032 | 3.3 | 2023年7月 |
| 7. 株式会社ケーズホールディングス | マーケットスクエア相模原 | 11,864 | 2.8 | 2034年6月 |
| 8. エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社 | 汐留ビルディング(注3) | 10,337 | 2.5 | - |
| 9. 水ing株式会社 | A-PLACE品川東 | 6,489 | 1.5 | 2022年4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)2020年11月末時点の賃貸借契約に基づき算出しています

(注2)面積比率は、ポートフォリオ全体(2020年11月30日時点)の総賃貸面積の合計に対する比率です

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

(注4)「-」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため非開示としております

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

2. 賃貸借契約年数と契約残存年数

| | 都市型 商業施設 | 東京オフィス | アクティブ・ アカウント | 全体 |
|-----------|-------------|----------|-----------------|----------|
| 契約年数(年) | 16.1 (9.1) | 3.8(3.2) | 9.2(6.6) | 9.5(6.0) |
| 契約残存年数(年) | 10.8 (3.4) | 2.3(1.7) | 5.1(3.1) | 6.0(2.6) |

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

(注2)2020年11月末時点の賃貸借契約に基づき算出しています

(注3)各数値は賃料ベースで算出しております

3. 東京オフィス平均月額賃料(共益費含む)の推移

| | 東京オフィス | 東京オフィス (IPO時物件) (注) |
|---------------------|---------------------|------------------------|
| 2014.5末 (第5期末) | 19,813円 | 19,400円 |
| 2014.11末 (第6期末) | 19,230円 (△2.9%) | 19,270円 (△0.7%) |
| 2015.5末 (第7期末) | 22,242円 (+15.7%) | 19,548円 (+1.4%) |
| 2015.11末 (第8期末) | 22,127円 (△0.5%) | 19,995円 (+2.3%) |
| 2016.5末 (第9期末) | 23,358円 (+5.6%) | 20,406円 (+2.1%) |
| 2016.11末 (第10期末) | 23,441円 (+0.4%) | 20,748円 (+1.7%) |
| 2017.5末 (第11期末) | 23,323円 (△0.5%) | 21,253円 (+2.4%) |
| 2017.11末 (第12期末) | 23,510円 (+0.8%) | 21,681円 (+2.0%) |
| 2018.5末 (第13期末) | 23,761円 (+1.1%) | 21,870円 (+0.9%) |
| 2018.11末 (第14期末) | 24,420円 (+2.8%) | 21,981円 (+0.5%) |
| 2019.5末 (第15期末) | 24,657円 (+1.0%) | 22,390円 (+1.9%) |
| 2019.11末 (第16期末) | 25,180円 (+2.1%) | 22,919円 (+2.4%) |
| 2020.5末 (第17期末) | 24,969円 (△0.8%) | 23,318円 (+1.7%) |
| 2020.11末 (第18期末) | 25,199円 (+0.9%) | 23,553円 (+1.0%) |

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

決算概要 貸借対照表 ～ 2020年11月期（第18期）～

- 期末総資産は前期末から△3億円の**5,254億円**
- 1口当たりNAVは対前期+2,567円の**462,945円**、鑑定評価額の増加等により含み益は対前期+20億円の**1,013億円**に拡大

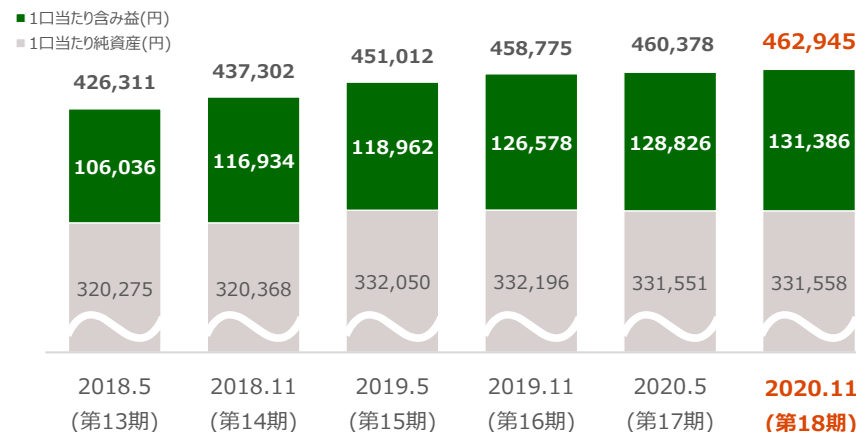
1. 貸借対照表(対前期)

(単位：百万円)

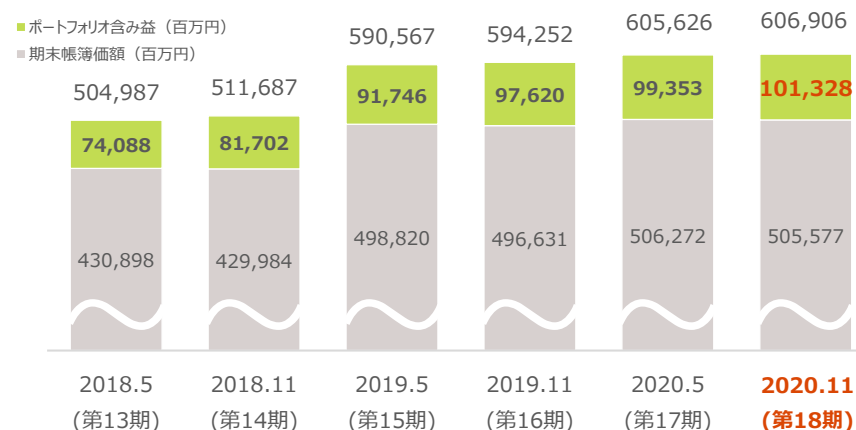
| | 2020.5末 (第17期末) | 2020.11末 (第18期末) | 対前期 |
|---------|--------------------|---------------------|------|
| 資産の部 | | | |
| 流動資産 | 18,023 | 18,551 | +527 |
| 現金及び預金等 | 16,756 | 17,551 | +794 |
| その他 | 1,267 | 1,000 | △266 |
| 固定資産等 | 507,662 | 506,826 | △835 |
| 有形固定資産 | 497,216 | 496,522 | △694 |
| 無形固定資産 | 9,056 | 9,056 | △0 |
| その他 | 1,389 | 1,248 | △140 |
| 資産合計 | 525,686 | 525,378 | △307 |

| | | | |
|---------------|---------|----------------|---------|
| 負債の部 | | | |
| 有利子負債 | 244,348 | 244,368 | +20 |
| 短期借入金 | 10,998 | 6,518 | △4,480 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,500 | 26,250 | +13,750 |
| 投資法人債 | 17,000 | 21,500 | +4,500 |
| 長期借入金 | 203,850 | 190,100 | △13,750 |
| 預り敷金及び保証金その他 | 25,637 | 25,304 | △333 |
| 負債合計 | 269,985 | 269,672 | △313 |
| 純資産の部 | | | |
| 出資総額 | 248,370 | 248,370 | - |
| 剰余金その他 | 7,329 | 7,334 | +5 |
| 純資産合計 | 255,700 | 255,705 | +5 |
| 負債純資産合計 | 525,686 | 525,378 | △307 |

2. 1口当たりNAVの推移



3. ポートフォリオ含み益の推移



決算概要 損益計算書 ～ 2020年11月期（第18期）～

(単位：百万円)

| | 2020年11月期 (第18期実績) | 対2020年5月期差異（主要因） | | 2020年11月期 (2020.11.24予想) | 対前回予想差異（主要因） | |
|---------------|-----------------------|------------------|---|-----------------------------|--------------|------------|
| 賃料・共益費収入 | 13,628 | +116 | 賃料改定+86、ダウンタイム等△88、ホテル歩合+124 資産入替△76、全館休業+464、一時減額△386 他 | 13,581 | +47 | 一時減額の縮小+44 |
| 駐車場・施設使用料収入 | 380 | △10 | | 375 | +5 | |
| 水道光熱費収入 | 893 | +70 | | 907 | △13 | |
| その他収入 | 143 | +30 | 解約違約金+40 | 137 | +6 | |
| 賃貸事業収益 | 15,046 | +206 | 既存+289、資産入替△82 | 15,001 | +45 | |
| 不動産売却益 | 26 | △117 | 新橋駅前△143、E心斎橋+26 | 26 | 0 | |
| 営業収益 | 15,073 | +89 | | 15,027 | +45 | |
| 管理業務費 | 1,278 | △8 | | 1,272 | +5 | |
| 水道光熱費 | 892 | +50 | | 928 | △36 | |
| 公租公課 | 1,268 | +158 | 既存+214（2019年取得3物件費用化他） 資産入替△55 | 1,268 | 0 | |
| 修繕費 | 441 | +129 | | 444 | △2 | |
| その他経費 | 362 | △221 | 資産入替△232 | 364 | △1 | |
| 賃貸事業費用 | 4,243 | +107 | | 4,278 | △34 | |
| NOI(売却益除く) | 10,803 | +98 | 資産入替+179、既存△80 | 10,722 | +80 | |
| 減価償却費等 | 1,344 | +10 | | 1,345 | △0 | |
| 償却後NOI(売却益除く) | 9,458 | +88 | | 9,377 | +80 | |
| 賃貸事業損益（売却益含む） | 9,484 | △28 | | 9,404 | +80 | |
| 一般管理費 | 1,256 | △50 | 控除対象外消費税△64、運用報酬+15他 | 1,250 | +5 | 運用報酬+8 |
| 営業利益 | 8,228 | +21 | | 8,153 | +74 | |
| 営業外費用 | 872 | △10 | 金利△10 | 872 | 0 | |
| 経常利益 | 7,363 | +30 | | 7,289 | +74 | |
| 当期純利益 | 7,363 | +30 | | 7,288 | +74 | |

| | | | | | | |
|----------|---------------|-------------|--|---------------|-------------|--|
| 1口当たり分配金 | 9,547円 | +39円 | | 9,450円 | +97円 | |
|----------|---------------|-------------|--|---------------|-------------|--|

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

(注2)「E心斎橋」とは、2020年6月8日（第18期）付で工作物の一部を譲渡した「EDGE心斎橋」を指す

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

業績予想 ～ 2021年5月期（第19期）及び2021年11月期（第20期）～

(単位：百万円)

| | 2021年5月期 (第19期予想) | 対2020年11月期差異（主要因） | | 2021年11月期 (第20期予想) | 対2021年5月期差異（主要因） | |
|---------------|----------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|------------------|---------------------|
| 賃料・共益費収入 | 13,419 | △208 | 賃料改定+29、ダウンタイム等△297 | 13,687 | +267 | 賃料改定+37、ダウンタイム等+113 |
| 駐車場・施設使用料収入 | 386 | +5 | ホテル歩合△186、一時減額+274 | 404 | +18 | 一時減額+115、店舗歩合+15 他 |
| 水道光熱費収入 | 964 | +70 | 店舗歩合△12 他 | 1,095 | +130 | |
| その他収入 | 156 | +13 | | 75 | △81 | 解約違約金△99 |
| 賃貸事業収益 | 14,927 | △118 | | 15,262 | +334 | |
| 不動産売却益 | - | △26 | E心斎橋△26 | - | - | |
| 営業収益 | 14,927 | △145 | | 15,262 | +334 | |
| 管理業務費 | 1,342 | +64 | PM報酬+66 | 1,264 | △77 | PM報酬△74 |
| 水道光熱費 | 922 | +30 | | 1,081 | +159 | |
| 公租公課 | 1,283 | +14 | | 1,430 | +147 | 費用化+71（恵比寿P）、既存+76 |
| 修繕費 | 305 | △136 | | 274 | △31 | |
| その他経費 | 339 | △23 | | 381 | +42 | |
| 賃貸事業費用 | 4,193 | △50 | | 4,433 | +240 | |
| NOI(売却益除く) | 10,734 | △68 | | 10,829 | +94 | |
| 減価償却費等 | 1,353 | +9 | | 1,387 | +33 | |
| 償却後NOI(売却益除く) | 9,380 | △77 | | 9,441 | +61 | |
| 賃貸事業損益（売却益含む） | 9,380 | △104 | | 9,441 | +61 | |
| 一般管理費 | 1,247 | △8 | 運用報酬△18、雑費+8他 | 1,258 | +10 | 運用報酬+8他 |
| 営業利益 | 8,132 | △95 | | 8,183 | +50 | |
| 営業外費用 | 974 | +101 | 金利+101 | 1,009 | +35 | 金利+35 |
| 経常利益 | 7,158 | △205 | | 7,173 | +15 | |
| 当期純利益 | 7,157 | △205 | | 7,172 | +15 | |

1口当たり分配金

9,280円 △267円

9,300円 +20円

(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

(注2)「既存」とは、「恵比寿プライムスクエア」を除く既存43物件の合計を指す

貸借対照表・損益計算書（詳細） ～ 2020年11月期（第18期）～

1. 貸借対照表

| | 2020年5月期末 (第17期末) | 2020年11月期末 (第18期末) |
|-----------------|----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 13,486,961 | 14,125,013 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,269,588 | 3,426,066 |
| 営業未収入金 | 679,207 | 645,887 |
| 前払費用 | 571,533 | 349,034 |
| その他 | 16,508 | 5,694 |
| 流動資産合計 | 18,023,799 | 18,551,695 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 84,702,637 | 85,235,526 |
| 減価償却累計額 | △13,975,701 | △15,209,363 |
| 信託建物(純額) | 70,726,935 | 70,026,162 |
| 信託構築物 | 734,704 | 741,007 |
| 減価償却累計額 | △215,485 | △233,660 |
| 信託構築物(純額) | 519,218 | 507,346 |
| 信託機械及び装置 | 1,367,743 | 1,397,285 |
| 減価償却累計額 | △387,964 | △425,855 |
| 信託機械及び装置(純額) | 979,779 | 971,430 |
| 信託工具、器具及び備品 | 263,247 | 282,268 |
| 減価償却累計額 | △143,002 | △161,686 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 120,245 | 120,582 |
| 信託土地 | 424,862,322 | 424,862,322 |
| 信託建設仮勘定 | 8,478 | 34,458 |
| 有形固定資産合計 | 497,216,979 | 496,522,302 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | 9,055,086 | 9,055,086 |
| その他 | 1,186 | 932 |
| 無形固定資産合計 | 9,056,272 | 9,056,018 |
| 投資その他の資産 | | |
| 長期前払費用 | 1,261,641 | 1,102,057 |
| 繰延税金資産 | 10 | 16 |
| その他 | 38,322 | 38,322 |
| 投資その他の資産合計 | 1,299,975 | 1,140,397 |
| 固定資産合計 | 507,573,227 | 506,718,718 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 89,447 | 108,108 |
| 繰延資産合計 | 89,447 | 108,108 |
| 資産合計 | 525,686,474 | 525,378,522 |

| | (単位：千円) | |
|---------------------|----------------------|-----------------------|
| | 2020年5月期末 (第17期末) | 2020年11月期末 (第18期末) |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 1,005,767 | 1,033,314 |
| 短期借入金 | 10,998,000 | 6,518,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,500,000 | 26,250,000 |
| 未払金 | 149,224 | 86,271 |
| 未払費用 | 952,182 | 945,284 |
| 未払法人税等 | 817 | 941 |
| 未払消費税等 | 330,044 | 318,300 |
| 前受金 | 849,827 | 538,488 |
| 預り金 | 4,156 | 575 |
| その他 | 32,904 | - |
| 流動負債合計 | 26,822,925 | 35,691,175 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 17,000,000 | 21,500,000 |
| 長期借入金 | 203,850,000 | 190,100,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 22,309,458 | 22,353,035 |
| デリバティブ債務 | 3,443 | 28,584 |
| 固定負債合計 | 243,162,902 | 233,981,620 |
| 負債合計 | 269,985,827 | 269,672,796 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 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 |
| 出資総額控除額合計 | - | △3,084 |
| 出資総額(純額) | 248,370,846 | 248,367,761 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 7,333,243 | 7,366,549 |
| 剰余金合計 | 7,333,243 | 7,366,549 |
| 投資主資本合計 | 255,704,090 | 255,734,310 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △3,443 | △28,584 |
| 評価・換算差額等合計 | △3,443 | △28,584 |
| 純資産合計 | 255,700,646 | 255,705,726 |
| 負債純資産合計 | 525,686,474 | 525,378,522 |

2. 損益計算書

| | (単位：千円) | |
|----------------------------|--------------------|---------------------|
| | 2020年5月期 (第17期) | 2020年11月期 (第18期) |
| 営業収益 | | |
| 貸貸事業収入 | 13,903,877 | 14,009,287 |
| その他貸貸事業収入 | 936,713 | 1,037,494 |
| 不動産等売却益 | 143,798 | 26,732 |
| 営業収益合計 | 14,984,389 | 15,073,515 |
| 営業費用 | | |
| 貸貸事業費用 | 5,470,679 | 5,588,521 |
| 資産運用報酬 | 1,104,664 | 1,120,034 |
| 資産保管手数料 | 15,029 | 14,905 |
| 一般事務委託手数料 | 36,852 | 37,280 |
| 役員報酬 | 3,300 | 3,300 |
| その他営業費用 | 147,558 | 81,227 |
| 営業費用合計 | 6,778,084 | 6,845,268 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 8,206,304 | 8,228,246 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 72 | 78 |
| 未払分配金戻入 | 698 | 1,158 |
| 受取保険金 | 9,535 | 7,334 |
| その他 | 381 | - |
| 営業外収益合計 | 10,687 | 8,570 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 642,507 | 634,346 |
| 投資法人債利息 | 45,976 | 46,159 |
| 投資法人債発行費償却 | 9,205 | 7,684 |
| 融資関連費用 | 185,307 | 184,162 |
| その他 | 500 | 500 |
| 営業外費用合計 | 883,497 | 872,851 |
| 経常利益又は経常損失(△) | 7,333,494 | 7,363,965 |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△) | 7,333,494 | 7,363,965 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 828 | 953 |
| 法人税等調整額 | △5 | △5 |
| 法人税等合計 | 823 | 947 |
| 当期純利益又は当期純損失(△) | 7,332,671 | 7,363,018 |
| 前期繰越利益又は前期繰越損失(△) | 572 | 3,530 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 7,333,243 | 7,366,549 |

物件別賃貸事業収支（1/3） ～ 2020年11月期（第18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 パルクビル | 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 | テックス 東京ビーチ (注1) | 東急プラザ 銀座(底地) (注1) | キュープラザ 原宿 (注1) |
| ①賃貸事業収益 | 1,129,516 | 576,102 | 217,835 | (注2) | 637,580 | 525,989 | 197,208 | 320,271 | 119,825 | 111,955 | (注2) | 91,767 | 488,457 | 581,063 | 215,842 |
| 賃貸事業収入 | 1,038,462 | 498,424 | 185,261 | (注2) | 581,994 | 479,855 | 189,536 | 303,566 | 114,566 | 106,389 | (注2) | 82,586 | 374,799 | 581,063 | 196,027 |
| その他 賃貸事業収入 | 91,054 | 77,677 | 32,573 | (注2) | 55,586 | 46,133 | 7,672 | 16,705 | 5,258 | 5,565 | (注2) | 9,180 | 113,658 | - | 19,815 |
| ②賃貸事業費用 | 232,304 | 227,857 | 63,438 | 57,386 | 194,636 | 195,302 | 42,443 | 50,551 | 38,134 | 33,738 | 36,858 | 26,727 | 323,637 | 105,508 | 71,839 |
| 管理業務費 | 83,921 | 80,301 | 15,887 | 4,407 | 75,022 | 107,740 | 12,232 | 9,615 | 10,182 | 3,658 | 12,234 | 5,614 | 105,453 | - | 19,675 |
| 水道光熱費 | 23,957 | 49,037 | 23,898 | - | 48,364 | 40,533 | 6,866 | 14,029 | 5,964 | 5,306 | 300 | 9,136 | 96,224 | - | 11,443 |
| 公租公課 | 68,731 | 69,400 | 8,990 | 39,111 | 48,868 | 25,525 | 11,594 | 16,943 | 13,887 | 2,170 | 14,412 | 6,672 | 55,456 | 105,203 | 36,921 |
| 損害保険料 | 254 | 565 | 101 | 212 | 897 | 739 | 70 | 89 | 100 | 49 | 82 | 59 | 617 | - | 106 |
| 修繕費 | 6,408 | 20,640 | 4,201 | 12,863 | 16,682 | 9,626 | 8,954 | 4,212 | 4,530 | 3,098 | 6,751 | 4,065 | 18,281 | - | - |
| その他 賃貸事業費用 | 49,029 | 7,912 | 10,359 | 791 | 4,801 | 11,136 | 2,724 | 5,661 | 3,468 | 19,455 | 3,077 | 1,178 | 47,603 | 305 | 3,692 |
| ③NOI (①-②) | 897,212 | 348,244 | 154,397 | (注2) | 442,944 | 330,686 | 154,764 | 269,719 | 81,691 | 78,216 | (注2) | 65,039 | 164,819 | 475,555 | 144,003 |
| ④減価償却費等 (注3) | 52,110 | 38,809 | 18,301 | 15,810 | 122,707 | 85,630 | 8,523 | 16,942 | 5,161 | 7,199 | 4,028 | 5,281 | 28,020 | - | 6,673 |
| 賃貸事業損益 (③-④) | 845,101 | 309,435 | 136,095 | (注2) | 320,237 | 245,056 | 146,240 | 252,777 | 76,529 | 71,017 | (注2) | 59,758 | 136,799 | 475,555 | 137,329 |

(注1)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「テックス東京ビーチ」、「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) ~ 2020年11月期 (第18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 | 330,268 | 385,349 | 138,138 | 316,925 | 189,542 | 62,502 | (注2) | 207,710 | 201,633 | 138,928 | 351,079 | 1,546,847 | 187,280 | 131,090 | 197,272 | 562,809 | 824,740 |
| 賃貸事業収入 | 317,921 | 370,047 | 130,446 | 301,947 | 178,060 | 62,502 | (注2) | 195,439 | 191,389 | 134,076 | 335,046 | 1,473,046 | 179,321 | 126,379 | 188,267 | 531,946 | 730,725 |
| その他 賃貸事業収入 | 12,346 | 15,301 | 7,691 | 14,977 | 11,482 | - | (注2) | 12,270 | 10,244 | 4,851 | 16,032 | 73,801 | 7,958 | 4,710 | 9,004 | 30,863 | 94,015 |
| ②賃貸事業費用 | 70,035 | 135,121 | 51,131 | 67,557 | 50,794 | 9,385 | 37,715 | 55,591 | 42,279 | 32,855 | 94,923 | 350,189 | 40,186 | 35,571 | 53,432 | 142,237 | 223,341 |
| 管理業務費 | 25,404 | 32,549 | 10,826 | 20,895 | 12,889 | - | 9,913 | 16,873 | 13,907 | 10,887 | 57,851 | 106,389 | 12,633 | 15,596 | 14,582 | 51,616 | 63,107 |
| 水道光熱費 | 11,880 | 19,680 | 8,834 | 16,181 | 10,321 | - | 9,938 | 12,218 | 9,197 | 5,276 | 11,195 | 68,613 | 7,936 | 5,349 | 9,647 | 25,894 | 109,858 |
| 公租公課 | 17,075 | 32,074 | 10,597 | 23,434 | 20,049 | 9,130 | 10,589 | 15,397 | 13,889 | 11,653 | 23,617 | 124,084 | 13,814 | 9,466 | 18,054 | 48,144 | 1 |
| 損害保険料 | 266 | 339 | 114 | 249 | 214 | - | 113 | 190 | 153 | 105 | 448 | 900 | 139 | 107 | 159 | 630 | 861 |
| 修繕費 | 2,329 | 41,967 | 18,278 | 2,070 | 3,681 | - | 3,699 | 4,903 | 1,883 | 2,055 | - | 28,693 | 492 | 2,419 | 3,802 | 11,239 | 35,567 |
| その他 賃貸事業費用 | 13,079 | 8,510 | 2,478 | 4,726 | 3,638 | 255 | 3,461 | 6,008 | 3,249 | 2,877 | 1,811 | 21,507 | 5,168 | 2,632 | 7,185 | 4,710 | 13,946 |
| ③NOI (①-②) | 260,232 | 250,228 | 87,007 | 249,367 | 138,748 | 53,116 | (注2) | 152,118 | 159,354 | 106,073 | 256,156 | 1,196,658 | 147,093 | 95,518 | 143,840 | 420,572 | 601,399 |
| ④減価償却費等 | 42,389 | 31,184 | 15,437 | 23,037 | 27,662 | - | 20,685 | 23,046 | 26,867 | 9,367 | 48,275 | 152,275 | 23,678 | 13,181 | 13,238 | 29,820 | 43,405 |
| 賃貸事業損益 (③-④) | 217,843 | 219,043 | 71,569 | 226,330 | 111,086 | 53,116 | (注2) | 129,071 | 132,486 | 96,705 | 207,880 | 1,044,382 | 123,415 | 82,337 | 130,601 | 390,752 | 557,994 |

(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) ~ 2020年11月期 (第18期) ~

(単位：千円)

| | アクティビア・アカウント | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------------------|--------------|-------------|----------------|---------------|-------------|------------|----------------------|--------------|----------------|---------------|-------------|
| | あまがさき コースモール (底地) | icot なかもず | icot 溝の口 | icot 多摩センター | A-PLACE 金山 | 大阪 中之島ビル | icot 大森 | マーケット スクエア 相模原 | 梅田 ゲートタワー | A-PLACE 馬車道 | コマース モール博多 | EDGE 心齋橋 |
| ①賃貸事業収益 | 356,784 | 310,454 | (注) | 139,825 | 303,438 | 551,115 | 208,340 | (注) | 469,802 | 199,022 | 209,912 | 507,808 |
| 賃貸事業収入 | 356,784 | 310,424 | (注) | 131,811 | 279,586 | 526,775 | 183,685 | (注) | 434,566 | 181,283 | 169,508 | 468,150 |
| その他 賃貸事業収入 | - | 30 | (注) | 8,014 | 23,851 | 24,339 | 24,655 | (注) | 35,235 | 17,738 | 40,404 | 39,658 |
| ②賃貸事業費用 | 56,415 | 43,475 | 14,231 | 45,010 | 82,903 | 217,569 | 58,244 | 41,311 | 149,288 | 77,505 | 73,906 | 191,111 |
| 管理業務費 | - | 5,797 | 2,297 | 16,151 | 23,966 | 55,108 | 9,335 | 16,263 | 46,489 | 20,367 | 21,589 | 38,823 |
| 水道光熱費 | - | 30 | - | 9,337 | 23,109 | 37,668 | 24,012 | 4,522 | 28,233 | 19,201 | 23,556 | 45,330 |
| 公租公課 | 56,159 | 30,269 | 10,072 | 11,720 | 27,552 | 55,738 | 12,471 | 13,633 | 35,380 | 17,116 | 12,554 | 61,335 |
| 損害保険料 | - | 307 | 133 | 217 | 343 | 1,023 | 144 | 180 | 504 | 402 | 166 | 617 |
| 修繕費 | - | 5,704 | 900 | 6,713 | 2,944 | 59,825 | 11,021 | 5,440 | 33,212 | 6,641 | 8,049 | 17,955 |
| その他 賃貸事業費用 | 255 | 1,366 | 828 | 870 | 4,987 | 8,205 | 1,259 | 1,271 | 5,469 | 13,776 | 7,990 | 27,047 |
| ③NOI (①-②) | 300,369 | 266,979 | (注) | 94,815 | 220,534 | 333,545 | 150,096 | (注) | 320,514 | 121,516 | 136,006 | 316,697 |
| ④減価償却費等 | - | 34,759 | 8,345 | 19,202 | 52,329 | 90,077 | 18,374 | 23,626 | 67,884 | 32,341 | 15,749 | 23,385 |
| 賃貸事業損益 (③-④) | 300,369 | 232,219 | (注) | 75,613 | 168,205 | 243,467 | 131,721 | (注) | 252,629 | 89,175 | 120,256 | 293,311 |

(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) (予想) | 2021.11 (第20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 | 14,927 | 15,262 |
| 不動産等売却益 | - | - | - | - | 200 | - | - | - | - | - | - | 341 | 343 | 143 | 26 | - | - |
| 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 | 14,927 | 15,262 |
| 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 | 4,193 | 4,433 |
| 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 | 1,342 | 1,264 |
| 水道光熱費 | 371 | 524 | 593 | 627 | 658 | 629 | 652 | 682 | 791 | 836 | 1,001 | 940 | 1,011 | 841 | 892 | 922 | 1,081 |
| 公租公課 | 433 | 457 | 575 | 578 | 643 | 649 | 772 | 778 | 887 | 895 | 988 | 998 | 1,087 | 1,110 | 1,268 | 1,283 | 1,430 |
| 損害保険料 | 5 | 7 | 7 | 8 | 6 | 7 | 7 | 8 | 9 | 8 | 8 | 9 | 11 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 修繕費 | 71 | 114 | 142 | 118 | 202 | 78 | 231 | 197 | 304 | 235 | 281 | 189 | 436 | 312 | 441 | 305 | 274 |
| その他 | 150 | 146 | 161 | 165 | 161 | 175 | 201 | 217 | 264 | 269 | 292 | 300 | 365 | 571 | 349 | 326 | 369 |
| 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 | 10,734 | 10,829 |
| 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 | 4.22 | 4.25 |
| 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 | 1,353 | 1,387 |
| 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 | 9,380 | 9,441 |
| 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 | 9,380 | 9,441 |
| 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 | 1,247 | 1,258 |
| 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 | 8,132 | 8,183 |
| 営業外収益 | 4 | 2 | 5 | 3 | 5 | 8 | 3 | 3 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 10 | 8 | 0 | 0 |
| 営業外費用 | 459 | 584 | 567 | 619 | 674 | 737 | 754 | 830 | 858 | 860 | 850 | 873 | 863 | 883 | 872 | 974 | 1,009 |
| 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 | 7,158 | 7,173 |
| 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 | 7,157 | 7,172 |

決算ハイライト（1口当たり換算） ～ 2013年11月期（第4期）以降 ～

| (単位：円/口) | 2013.11 (第4期) | 2014.5 (第5期) | 2014.11 (第6期) | 2015.5 (第7期) | 2015.11 (第8期) | 2016.5 (第9期) | 2016.11 (第10期) | 2017.5 (第11期) | 2017.11 (第12期) | 2018.5 (第13期) | 2018.11 (第14期) | 2019.5 (第15期) | 2019.11 (第16期) | 2020.5 (第17期) | 2020.11 (第18期) | 2021.5 (第19期) (予想) | 2021.11 (第20期) (予想) |
|--------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|
| 賃貸事業収入 | 14,919 | 15,491 | 16,280 | 16,455 | 17,141 | 16,969 | 18,205 | 18,200 | 19,122 | 19,073 | 19,772 | 18,804 | 19,708 | 19,242 | 19,510 | 19,355 | 19,789 |
| 不動産等売却益 | - | - | - | - | 361 | - | - | - | - | - | - | 442 | 444 | 186 | 34 | - | - |
| 営業収益 (売却益含む) | 14,919 | 15,491 | 16,280 | 16,455 | 17,502 | 16,969 | 18,205 | 18,200 | 19,122 | 19,073 | 19,772 | 19,246 | 20,153 | 19,429 | 19,544 | 19,355 | 19,789 |
| 賃貸事業費用 | 3,547 | 3,762 | 4,330 | 4,192 | 4,500 | 4,018 | 4,638 | 4,392 | 4,990 | 4,968 | 5,451 | 4,764 | 5,401 | 5,363 | 5,502 | 5,437 | 5,748 |
| 管理業務費 | 1,035 | 1,272 | 1,381 | 1,488 | 1,483 | 1,450 | 1,529 | 1,559 | 1,597 | 1,753 | 1,769 | 1,602 | 1,624 | 1,668 | 1,657 | 1,740 | 1,640 |
| 水道光熱費 | 904 | 1,044 | 1,182 | 1,132 | 1,187 | 1,049 | 1,087 | 1,025 | 1,190 | 1,197 | 1,433 | 1,219 | 1,312 | 1,091 | 1,156 | 1,195 | 1,402 |
| 公租公課 | 1,055 | 910 | 1,146 | 1,044 | 1,161 | 1,082 | 1,288 | 1,170 | 1,334 | 1,281 | 1,414 | 1,294 | 1,410 | 1,439 | 1,645 | 1,663 | 1,854 |
| 損害保険料 | 12 | 14 | 14 | 15 | 12 | 11 | 12 | 13 | 13 | 12 | 12 | 12 | 14 | 16 | 16 | 16 | 16 |
| 修繕費 | 173 | 228 | 284 | 213 | 365 | 130 | 385 | 296 | 457 | 337 | 402 | 246 | 566 | 405 | 572 | 395 | 355 |
| その他 | 365 | 292 | 320 | 298 | 291 | 293 | 335 | 326 | 397 | 385 | 418 | 390 | 473 | 741 | 453 | 423 | 478 |
| NOI | 11,372 | 11,729 | 11,949 | 12,262 | 12,640 | 12,951 | 13,567 | 13,807 | 14,131 | 14,105 | 14,321 | 14,039 | 14,307 | 13,879 | 14,007 | 13,918 | 14,041 |
| 減価償却費等 | 1,264 | 1,481 | 1,519 | 1,600 | 1,674 | 1,650 | 1,754 | 1,767 | 1,788 | 1,767 | 1,813 | 1,683 | 1,684 | 1,730 | 1,743 | 1,755 | 1,798 |
| 賃貸事業損益 | 10,108 | 10,248 | 10,430 | 10,662 | 10,966 | 11,300 | 11,813 | 12,040 | 12,343 | 12,338 | 12,507 | 12,355 | 12,623 | 12,149 | 12,263 | 12,163 | 12,242 |
| 不動産等売却損 | - | 14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業損益 (売却損益含む) | 10,108 | 10,233 | 10,430 | 10,662 | 11,327 | 11,300 | 11,813 | 12,040 | 12,343 | 12,338 | 12,507 | 12,797 | 13,067 | 12,335 | 12,298 | 12,163 | 12,242 |
| 一般管理費 | 1,236 | 1,111 | 1,281 | 1,281 | 1,476 | 1,417 | 1,537 | 1,547 | 1,708 | 1,645 | 1,706 | 1,647 | 1,812 | 1,695 | 1,629 | 1,618 | 1,631 |
| 営業利益 | 8,871 | 9,122 | 9,149 | 9,380 | 9,851 | 9,883 | 10,275 | 10,493 | 10,635 | 10,693 | 10,800 | 11,150 | 11,254 | 10,640 | 10,669 | 10,545 | 10,611 |
| 営業外収益 | 11 | 4 | 11 | 6 | 9 | 14 | 5 | 4 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 13 | 11 | 0 | 0 |
| 営業外費用 | 1,119 | 1,163 | 1,130 | 1,117 | 1,216 | 1,230 | 1,257 | 1,248 | 1,290 | 1,232 | 1,217 | 1,132 | 1,119 | 1,145 | 1,131 | 1,263 | 1,309 |
| 経常利益 | 7,763 | 7,963 | 8,029 | 8,269 | 8,643 | 8,667 | 9,022 | 9,249 | 9,347 | 9,462 | 9,585 | 10,019 | 10,137 | 9,508 | 9,548 | 9,282 | 9,301 |
| 当期純利益 | 7,761 | 7,961 | 8,028 | 8,267 | 8,642 | 8,666 | 9,021 | 9,247 | 9,346 | 9,461 | 9,584 | 10,017 | 10,136 | 9,507 | 9,547 | 9,280 | 9,300 |




(単位：口)

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

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

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2020年11月期（第18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 (2020.11末) (B) | 2020.5末 時点(C) | 不動産鑑定評価 | | 前回鑑定との 差額 (D-C) | 取得価格との 差額 (D-A) | 期末帳簿価格 との差額 (D-B) | |
|---|---|------------------|-------------|-------------|-----------------------------|------------------|-------------------|---------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|--------|
| | | | | | | | 2020.11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 | 8.8% | 44,615 | 62,775 | 62,775 | 2.6% | 0 | 17,775 | 18,160 | |
| | UR-2 | 東急プラザ赤坂(注1) | 11,450 | 2.2% | 11,608 | 15,100 | 14,500 | 4.1% | △600 | 3,050 | 2,892 | |
| | UR-3 | キュープラザ恵比寿 | 8,430 | 1.7% | 8,178 | 11,800 | 11,700 | 3.2% | △100 | 3,270 | 3,522 | |
| | UR-5 | 京都烏丸パークビル | 8,860 | 1.7% | 8,673 | 10,700 | 10,600 | 4.8% | △100 | 1,740 | 1,927 | |
| | UR-7 | 神戸旧居留地25番館 | 21,330 | 4.2% | 20,327 | 27,300 | 27,100 | 3.8% | △200 | 5,770 | 6,773 | |
| | UR-8 | A-FLAG札幌 | 4,410 | 0.9% | 4,834 | 7,720 | 7,670 | 5.4% | △50 | 3,260 | 2,836 | |
| | UR-9 | A-FLAG渋谷 | 6,370 | 1.3% | 6,343 | 7,920 | 7,880 | 3.9% | △40 | 1,510 | 1,537 | |
| | UR-10 | キュープラザ心齋橋 | 13,350 | 2.6% | 13,395 | 14,700 | 14,600 | 3.6% | △100 | 1,250 | 1,205 | |
| | UR-11 | A-FLAG骨董通り | 4,370 | 0.9% | 4,393 | 4,840 | 4,840 | 3.4% | 0 | 470 | 447 | |
| | UR-12 | A-FLAG美術館通り | 4,700 | 0.9% | 4,715 | 4,860 | 4,860 | 3.5% | 0 | 160 | 145 | |
| | UR-13 | A-FLAG代官山ウエスト | 2,280 | 0.4% | 2,434 | 2,400 | 2,400 | 3.9% | 0 | 120 | △34 | |
| | UR-14 | A-FLAG北心齋橋 | 4,725 | 0.9% | 4,835 | 4,760 | 4,720 | 3.9% | △40 | △5 | △115 | |
| | UR-15 | デックス東京ビーチ(注1) | 12,740 | 2.5% | 12,897 | 12,691 | 12,691 | 4.0% | 0 | △49 | △206 | |
| | 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% | 13,317 | 13,300 | 13,300 | 3.0% | 0 | 100 | △17 | |
| | | 小計 | | 198,715 | 39.0% | 198,465 | 239,866 | 238,636 | - | △1,230 | 39,921 | 40,170 |
| |  | TO-1 | 東急不動産恵比寿ビル | 7,400 | 1.5% | 7,196 | 11,700 | 12,100 | 3.6% | 400 | 4,700 | 4,904 |
| TO-2 | | A-PLACE恵比寿南 | 9,640 | 1.9% | 9,320 | 15,300 | 15,700 | 3.5% | 400 | 6,060 | 6,380 | |
| TO-3 | | A-PLACE代々木 | 4,070 | 0.8% | 3,846 | 4,980 | 4,930 | 3.9% | △50 | 860 | 1,084 | |
| TO-4 | | A-PLACE青山 | 8,790 | 1.7% | 8,548 | 10,300 | 10,300 | 3.9% | 0 | 1,510 | 1,752 | |
| TO-5 | | ルオゴザ留 | 4,540 | 0.9% | 4,237 | 6,410 | 6,390 | 3.5% | △20 | 1,850 | 2,153 | |
| 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% | 3,675 | 5,560 | 5,560 | 3.9% | 0 | 1,570 | 1,885 | |
| TO-8 | | A-PLACE新橋 | 5,650 | 1.1% | 5,772 | 7,330 | 7,330 | 3.7% | 0 | 1,680 | 1,558 | |
| TO-9 | | A-PLACE五反田 | 5,730 | 1.1% | 5,427 | 7,970 | 7,990 | 3.5% | 20 | 2,260 | 2,563 | |
| TO-10 | | A-PLACE品川 | 3,800 | 0.7% | 3,781 | 6,030 | 6,230 | 3.4% | 200 | 2,430 | 2,449 | |
| TO-11 | | 大崎ウズタワー | 10,690 | 2.1% | 10,519 | 14,500 | 14,500 | 3.3% | 0 | 3,810 | 3,981 | |
| TO-12 | | 汐留ビルディング(注1) | 71,600 | 14.1% | 70,620 | 77,700 | 77,700 | 3.3% | 0 | 6,100 | 7,080 | |
| TO-13 | | A-PLACE恵比寿東 | 7,072 | 1.4% | 7,025 | 7,720 | 7,720 | 3.7% | 0 | 648 | 695 | |
| TO-14 | | A-PLACE渋谷金王 | 4,810 | 0.9% | 4,934 | 5,730 | 5,740 | 3.6% | 10 | 930 | 806 | |
| TO-15 | | A-PLACE五反田駅前 | 7,280 | 1.4% | 7,541 | 7,870 | 7,950 | 3.8% | 80 | 670 | 409 | |
| TO-16 | | A-PLACE品川東 | 18,800 | 3.7% | 18,817 | 21,000 | 21,600 | 3.8% | 600 | 2,800 | 2,783 | |
| TO-18 | | 恵比寿プライムスクエア(注1) | 30,700 | 6.0% | 31,044 | 31,200 | 31,200 | 3.4% | 0 | 500 | 156 | |
| | | 小計 | | 206,900 | 40.6% | 204,673 | 244,140 | 245,780 | - | 1,640 | 38,880 | 41,106 |
|  | 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% | 8,008 | 10,800 | 10,600 | 4.8% | △200 | 2,100 | 2,592 | |
| | AA-4 | icot溝の口 | 2,710 | 0.5% | 2,596 | 3,240 | 3,240 | 5.4% | 0 | 530 | 644 | |
| | AA-5 | icot多摩センター | 2,840 | 0.6% | 2,577 | 4,000 | 3,960 | 5.0% | △40 | 1,120 | 1,383 | |
| | AA-6 | A-PLACE金山 | 6,980 | 1.4% | 6,183 | 8,770 | 8,780 | 5.1% | 10 | 1,800 | 2,597 | |
| | AA-7 | 大阪中之島ビル | 11,100 | 2.2% | 11,205 | 16,300 | 16,300 | 3.8% | 0 | 5,200 | 5,095 | |
| | AA-8 | icot大森 | 5,790 | 1.1% | 5,693 | 6,870 | 6,870 | 4.3% | 0 | 1,080 | 1,177 | |
| | AA-9 | マーケットスクエア相模原 | 4,820 | 0.9% | 4,614 | 5,010 | 5,010 | 5.3% | 0 | 190 | 396 | |
| | AA-10 | 梅田ゲートタワー | 19,000 | 3.7% | 19,175 | 21,400 | 21,400 | 3.7% | 0 | 2,400 | 2,225 | |
| | AA-11 | A-PLACE馬車道 | 3,930 | 0.8% | 3,961 | 4,740 | 4,740 | 4.8% | 0 | 810 | 779 | |
| | AA-12 | コマースモール博多 | 6,100 | 1.2% | 6,298 | 6,290 | 6,090 | 4.8% | △200 | △10 | △208 | |
| | AA-13 | EDGE心齋橋 | 19,800 | 3.9% | 20,009 | 20,000 | 21,300 | 3.8% | 1,300 | 1,500 | 1,291 | |
| | | 小計 | | 103,570 | 20.3% | 102,437 | 121,620 | 122,490 | - | 870 | 18,920 | 20,052 |
| 合計 | | | 509,185 | 100.0% | 505,577 | 605,626 | 606,906 | - | 1,280 | 97,721 | 101,328 | |

(注1)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています

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

鑑定評価額比較一覧／PML (1/2)

(単位：百万円)

| カテゴリー | 物件番号 | 物件名 | 取得価格 | 投資比率 (%) | 鑑定機関 (注1) | 期末算定価額 | 収益価格 | | | | | | PML (%) | |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------|----------|-----------|--------|------------|-------------|-----------|-----------|-------------|---------|---------|-----|
| | | | | | | | 直接還元法による価格 | 直接還元利回り (%) | DCF法による価格 | 割引率 (%) | 最終還元利回り (%) | NOI(注2) | | |
| UR URBAN RETAIL 都市型商業施設 | UR-1 | 東急プラザ表参道原宿(注3) | 45,000 | 8.8% | J | 62,775 | 63,600 | 2.6% | 61,950 | 2.3% | 2.7% | 1,648 | 2.9 | |
| | UR-2 | 東急プラザ赤坂(注3)(注4) | 11,450 | 2.2% | T | 14,500 | 15,000 | 4.1% | 14,300 | 4.2% | 4.3% | 710 | 3.6 | |
| | UR-3 | キュープラザ恵比寿(注5) | 8,430 | 1.7% | T | 11,700 | 12,000 | 3.2% | 11,600 | 3.4%/3.3% | 3.4% | 384 | 5.7 | |
| | UR-5 | 京都烏丸パーキングビル | 8,860 | 1.7% | D | 10,600 | 10,600 | 4.8% | 10,600 | 4.8% | 5.0% | 527 | 2.4 | |
| | UR-7 | 神戸旧居留地25番館 | 21,330 | 4.2% | J | 27,100 | 27,600 | 3.8% | 26,600 | 3.6% | 4.0% | 1,062 | 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 | 7,880 | 7,940 | 3.9% | 7,860 | 3.7% | 4.1% | 320 | 7.9 | |
| | UR-10 | キュープラザ心齋橋 | 13,350 | 2.6% | 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 | 4,840 | 4,850 | 3.4% | 4,840 | 3.1% | 3.5% | 172 | 6.4 | |
| | UR-12 | A-FLAG美術館通り | 4,700 | 0.9% | J | 4,860 | 4,950 | 3.5% | 4,770 | 3.3% | 3.7% | 175 | 7.5 | |
| | UR-13 | A-FLAG代官山ウエスト | 2,280 | 0.4% | V | 2,400 | 2,420 | 3.9% | 2,370 | 3.7% | 4.1% | 89 | 4.2 | |
| | UR-14 | A-FLAG北心齋橋 | 4,725 | 0.9% | V | 4,720 | 4,810 | 3.9% | 4,630 | 3.6% | 4.0% | 190 | 5.4 | |
| | UR-15 | デックス東京ビーチ(注3) | 12,740 | 2.5% | M | 12,691 | 12,936 | 4.0% | 12,397 | 3.8% | 4.2% | 559 | 4.0 | |
| | UR-16 | 東急プラザ銀座(底地)(注3) | 37,500 | 7.4% | M | 39,000 | 38,700 | 2.6% | 39,000 | 2.5% | - | 952 | (注6)- | |
| | UR-17 | キュープラザ原宿(注3) | 13,200 | 2.6% | V | 13,300 | 13,440 | 3.0% | 13,080 | 2.7% | 3.1% | 403 | 5.1 | |
| | TO TOKYO OFFICE 東京オフィス | TO-1 | 東急不動産恵比寿ビル | 7,400 | 1.5% | T | 12,100 | 12,200 | 3.6% | 12,000 | 3.7% | 3.8% | 473 | 6.5 |
| | | TO-2 | A-PLACE恵比寿南 | 9,640 | 1.9% | T | 15,700 | 15,300 | 3.5% | 15,900 | 3.6% | 3.7% | 545 | 8.0 |
| TO-3 | | A-PLACE代々木 | 4,070 | 0.8% | V | 4,930 | 5,010 | 3.9% | 4,850 | 3.7% | 4.1% | 202 | 5.1 | |
| TO-4 | | A-PLACE青山(注4) | 8,790 | 1.7% | D | 10,300 | 10,300 | 3.9% | 10,300 | 3.7% | 4.1% | 418 | 8.9 | |
| TO-5 | | ルオーゴ夕留 | 4,540 | 0.9% | D | 6,390 | 6,450 | 3.5% | 6,370 | 3.3% | 3.7% | 235 | 2.7 | |
| TO-6 | | 田町スクエア(底地) | 2,338 | 0.5% | T | 2,840 | 2,970 | 3.4% | 2,790 | 3.8% | 3.6% | 101 | (注6)- | |
| TO-7 | | A-PLACE池袋 | 3,990 | 0.8% | J | 5,560 | 5,650 | 3.9% | 5,470 | 3.7% | 4.1% | 225 | 3.2 | |
| TO-8 | | A-PLACE新橋 | 5,650 | 1.1% | J | 7,330 | 7,380 | 3.7% | 7,270 | 3.4% | 3.8% | 286 | 7.4 | |
| TO-9 | | A-PLACE五反田 | 5,730 | 1.1% | M | 7,990 | 8,070 | 3.5% | 7,910 | 3.3% | 3.7% | 287 | 6.1 | |

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

(注2) 直接還元法によるNOIです。単位未満を四捨五入して記載しています



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

(注4) 「東急プラザ赤坂」、「A-FLAG札幌」及び「A-PLACE青山」は、それぞれ2009年4月、2007年6月及び2008年7月に、耐震補強工事を実施しております

(注5) 「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から3年目は3.4%、4年目以降は3.3%です (注6) 「東急プラザ銀座(底地)」及び「田町スクエア(底地)」は、底地物件であるため記載していません

鑑定評価額比較一覧／PML (2/2)

(単位：百万円)

| カテゴリー | 物件番号 | 物件名 | 取得価格 | 投資比率 (%) | 鑑定機関 (注1) | 期末算定価額 | 収益価格 | | | | | | PML (%) |
|---|-----------------------|------------------|--------|----------|-----------|--------|------------|-------------|-----------|----------------|-------------|---------|---------|
| | | | | | | | 直接還元法による価格 | 直接還元利回り (%) | DCF法による価格 | 割引率 (%) | 最終還元利回り (%) | NOI(注2) | |
|  | TO-10 | A-PLACE品川 | 3,800 | 0.7% | J | 6,230 | 6,360 | 3.4% | 6,090 | 3.2% | 3.6% | 220 | 4.9 |
| | TO-11 | 大崎ウイズタワー | 10,690 | 2.1% | D | 14,500 | 14,600 | 3.3% | 14,400 | 3.0% | 3.4% | 505 | 2.4 |
| | TO-12 | 汐留ビルディング(注3) | 71,600 | 14.1% | M | 77,700 | 81,550 | 3.3% | 75,950 | 3.1% | 3.5% | 2,733 | 2.6 |
| | TO-13 | A-PLACE恵比寿東 | 7,072 | 1.4% | V | 7,720 | 7,840 | 3.7% | 7,600 | 3.5% | 3.9% | 294 | 5.2 |
| | TO-14 | A-PLACE渋谷金王 | 4,810 | 0.9% | V | 5,740 | 5,710 | 3.6% | 5,770 | 3.3% | 3.7% | 211 | 4.3 |
| | TO-15 | A-PLACE五反田駅前 | 7,280 | 1.4% | V | 7,950 | 7,970 | 3.8% | 7,920 | 3.5% | 3.9% | 307 | 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 | 31,200 | 31,824 | 3.4% | 30,600 | 3.2% | 3.6% | 1,144 | 6.8 |
|  | AA-1 | あまがさきキューズモール(底地) | 12,000 | 2.4% | J | 14,200 | 14,400 | 4.2% | 14,000 | 3.9% | 4.4% | 600 | (注5)- |
| | AA-2 | icotなかもず(注4) | 8,500 | 1.7% | T | 10,600 | 10,900 | 4.8% | 10,500 | 4.7%/4.8%/4.9% | 5.0% | 540 | 4.8 |
| | AA-4 | icot溝の口 | 2,710 | 0.5% | M | 3,240 | 3,310 | 5.4% | 3,160 | 5.2% | 5.8% | 182 | 8.3 |
| | AA-5 | icot多摩センター | 2,840 | 0.6% | J | 3,960 | 3,960 | 5.0% | 3,950 | 4.6% | 5.2% | 201 | 1.8 |
| | AA-6 | A-PLACE金山 | 6,980 | 1.4% | V | 8,780 | 8,900 | 5.1% | 8,650 | 4.9% | 5.3% | 459 | 5.3 |
| | AA-7 | 大阪中之島ビル | 11,100 | 2.2% | J | 16,300 | 16,500 | 3.8% | 16,100 | 3.6% | 4.0% | 680 | 7.9 |
| | AA-8 | icot大森 | 5,790 | 1.1% | J | 6,870 | 6,940 | 4.3% | 6,790 | 4.1% | 4.5% | 303 | 3.9 |
| | AA-9 | マーケットスクエア相模原 | 4,820 | 0.9% | V | 5,010 | 5,030 | 5.3% | 4,980 | 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% | 21,300 | 3.4% | 3.8% | 804 | 2.4 |
| | AA-11 | A-PLACE馬車道 | 3,930 | 0.8% | M | 4,740 | 4,850 | 4.8% | 4,620 | 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 | 6,090 | 6,110 | 4.8% | 6,060 | 4.5% | 4.9% | 297 | 1.9 |
| | AA-13 | EDGE心斎橋 | 19,800 | 3.9% | V | 21,300 | 21,700 | 3.8% | 20,900 | 3.6% | 4.0% | 855 | 5.0 |
| | 合計 (2020年11月末時点、44物件) | | | 509,185 | 100.0% | - | 606,906 | 616,220 | - | 599,757 | - | - | 22,677 |

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

(注2) 直接還元法によるNOIです。単位未満を四捨五入して記載しています

(注3) 「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、準共有持分割合（35%及び51%）に相当する数値を記載しています

(注4) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から2年目は4.7%、3年目から7年目は4.8%、8年目以降は4.9%です

(注5) 「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地物件であるため記載していません

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

また、ポートフォリオ全体のPML値は、2019年11月「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています

キャップレート(注1)の推移

| カテゴリー | 物件番号 | 物件名 | 取得日 | 取得時点 | 2012.11 (第2期) | 2013.5 (第3期) | 2013.11 (第4期) | 2014.5 (第5期) | 2014.11 (第6期) | 2015.5 (第7期) | 2015.11 (第8期) | 2016.5 (第9期) | 2016.11 (第10期) | 2017.5 (第11期) | 2017.11 (第12期) | 2018.5 (第13期) | 2018.11 (第14期) | 2019.5 (第15期) | 2019.11 (第16期) | 2020.5 (第17期) | 2020.11 (第18期) | |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------|-------------|------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------|
| UR URBAN RETAIL 都市型商業施設 | UR-1 | 東急プラザ参道原宿(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% | |
| | UR-2 | 東急プラザ赤坂(注2) | 2012年6月13日 | 5.3% | 5.3% | 5.2% | 5.1% | 4.9% | 4.8% | 4.6% | 4.5% | 4.4% | 4.3% | 4.2% | 4.1% | 4.1% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.1% |
| | UR-3 | キューブラザ恵比寿 | 2012年6月13日 | 4.3% | 4.3% | 4.2% | 4.2% | 4.1% | 4.0% | 3.9% | 3.8% | 3.7% | 3.6% | 3.5% | 3.4% | 3.3% | 3.2% | 3.2% | 3.2% | 3.2% | 3.2% | 3.2% |
| | UR-5 | 京都丸の内パークビル | 2012年6月13日 | 5.7% | 5.7% | 5.7% | 5.6% | 5.5% | 5.4% | 5.3% | 5.2% | 5.1% | 5.0% | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 4.8% | 4.8% | 4.8% |
| | UR-7 | 神戸旧居留地25番館 | 2013年12月19日 | 4.8% | - | - | - | 4.7% | 4.6% | 4.5% | 4.3% | 4.2% | 4.1% | 4.1% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 3.9% | 3.9% | 3.8% | 3.8% | 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% | 5.5% | 5.4% | 5.4% | 5.4% |
| | UR-9 | A-FLAG渋谷 | 2013年12月19日 | 4.8% | - | - | - | 4.7% | 4.5% | 4.4% | 4.3% | 4.2% | 4.1% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 3.9% |
| | UR-10 | キューブラザ心斎橋 | 2015年12月16日 | 3.9% | - | - | - | - | - | - | - | - | 3.9% | 3.8% | 3.7% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% |
| | 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% |
| | 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% | 3.6% | 3.5% | 3.5% |
| | UR-13 | A-FLAG代官山ウエスト | 2017年1月6日 | 4.1% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4.0% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 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% |
| | 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% |
| | UR-17 | キューブラザ原宿(注2) | 2019年1月10日 | 3.0% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3.0% | 3.0% | 3.0% | 3.0% |
| | 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% |
| | | 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% |
| TO-3 | | A-PLACE代々木 | 2012年6月13日 | 4.6% | 4.6% | 4.5% | 4.6% | 4.5% | 4.5% | 4.4% | 4.3% | 4.2% | 4.1% | 4.0% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | |
| TO-4 | | A-PLACE青山 | 2012年6月13日 | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 4.8% | 4.7% | 4.6% | 4.5% | 4.4% | 4.3% | 4.2% | 4.1% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 3.9% | 3.9% | 3.9% |
| TO-5 | | ルオーゴ夕留 | 2012年6月13日 | 4.5% | 4.5% | 4.5% | 4.4% | 4.3% | 4.2% | 4.1% | 4.0% | 3.9% | 3.8% | 3.7% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.5% | 3.5% | 3.5% |
| TO-6 | | 田町スクエア(底地)(注3) | 2012年6月13日 | 4.4% | - | - | - | 4.4% | 4.3% | 4.2% | 4.1% | 4.0% | 3.9% | 3.8% | 3.7% | 3.7% | 3.6% | 3.5% | 3.4% | 3.4% | 3.4% | |
| TO-7 | | A-PLACE池袋 | 2012年6月13日 | 5.1% | 5.1% | 5.0% | 4.9% | 4.9% | 4.8% | 4.6% | 4.5% | 4.5% | 4.4% | 4.3% | 4.3% | 4.2% | 4.1% | 4.0% | 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% | |
| TO-9 | | A-PLACE五反田 | 2014年1月10日 | 4.4% | - | - | - | 4.3% | 4.3% | 4.2% | 4.1% | 4.0% | 3.9% | 3.8% | 3.7% | 3.7% | 3.7% | 3.6% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | |
| TO-10 | | A-PLACE品川 | 2014年1月10日 | 4.4% | - | - | - | 4.3% | 4.2% | 4.1% | 4.0% | 4.0% | 3.9% | 3.8% | 3.8% | 3.7% | 3.6% | 3.5% | 3.4% | 3.4% | | |
| TO-11 | | 大崎ウィズタワー | 2014年6月24日 | 4.3% | - | - | - | 4.2% | 4.1% | 3.9% | 3.8% | 3.7% | 3.6% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.3% | 3.3% | | |
| TO-12 | | 夕留ビルディング(注4) | 2015年1月9日 | 3.9% | - | - | - | - | - | 3.8% | 3.8% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | 2015年12月16日 | 3.8% | - | - | - | - | - | - | - | 3.7% | 3.6% | 3.5% | 3.5% | 3.4% | 3.4% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | | |
| | | | 2016年12月2日 | 3.6% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| | | | 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% | | |
| 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% | | |
| 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% | | |
| 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% | | | | |
| 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% | | |
| AA ACTIVIA ACCOUNT アクティバアカウント | AA-1 | あおがさきキューズモール(底地) | 2012年6月13日 | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 4.9% | 4.8% | 4.8% | 4.8% | 4.7% | 4.6% | 4.5% | 4.4% | 4.3% | 4.3% | 4.3% | 4.3% | 4.2% | 4.2% | | |
| | AA-2 | icota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% | 5.1% | 5.0% | 4.9% | 4.8% | 4.8% | | | |
| | AA-4 | icota満の口 | 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% | 5.1% | 5.0% | 4.9% | 4.8% | 4.8% | | | | |
| | AA-5 | icota多摩センター | 2012年6月13日 | 6.2% | 6.2% | 6.2% | 6.1% | 6.0% | 5.9% | 5.8% | 5.7% | 5.6% | 5.4% | 5.3% | 5.2% | 5.1% | 5.1% | 5.1% | 5.0% | 5.0% | | |
| | AA-6 | A-PLACE金山 | 2012年6月13日 | 5.3% | 5.3% | 5.2% | 5.4% | 5.4% | 5.4% | 5.3% | 5.2% | 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% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| | | | 2014年12月19日 | 4.8% | - | - | - | - | - | 4.6% | 4.5% | 4.5% | 4.4% | 4.3% | 4.2% | 4.1% | 4.0% | 3.9% | 3.8% | | | |
| | AA-8 | icota大森 | 2013年12月19日 | 5.1% | - | - | - | 5.0% | 4.9% | 4.8% | 4.7% | 4.7% | 4.7% | 4.6% | 4.5% | 4.4% | 4.4% | 4.4% | 4.3% | 4.3% | | |
| | AA-9 | マーケットスクエア相模原 | 2015年1月9日 | 5.6% | - | - | - | - | - | 5.5% | 5.4% | 5.4% | 5.3% | 5.3% | 5.3% | 5.3% | 5.3% | 5.3% | 5.3% | | | |
| | AA-10 | 梅田ゲートタワー | 2016年9月21日 | 4.0% | - | - | - | - | - | - | - | - | 3.9% | 3.8% | 3.7% | 3.7% | 3.7% | 3.7% | 3.7% | | | |
| | AA-11 | A-PLACE馬車道 | 2016年10月6日 | 5.1% | - | - | - | - | - | - | - | - | 5.0% | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 4.8% | | | |
| | AA-12 | コマースモール博多 | 2018年1月5日 | 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% | | | |

(注1)直接還元法による還元利回りです

(注2)「東急プラザ参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」及び「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)「夕留ビルディング」については、2015年1月9日取得、2015年12月16日取得及び2016年12月2日取得(それぞれ準共有持分割合15%、10%及び10%)に相当する数値を記載しています

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

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

▶ 新型コロナにより東京オフィスでは解約が先行して発生するも、都市型商業施設とアクティバ・アカウントでは影響は軽微、期末稼働率は**98.9%**

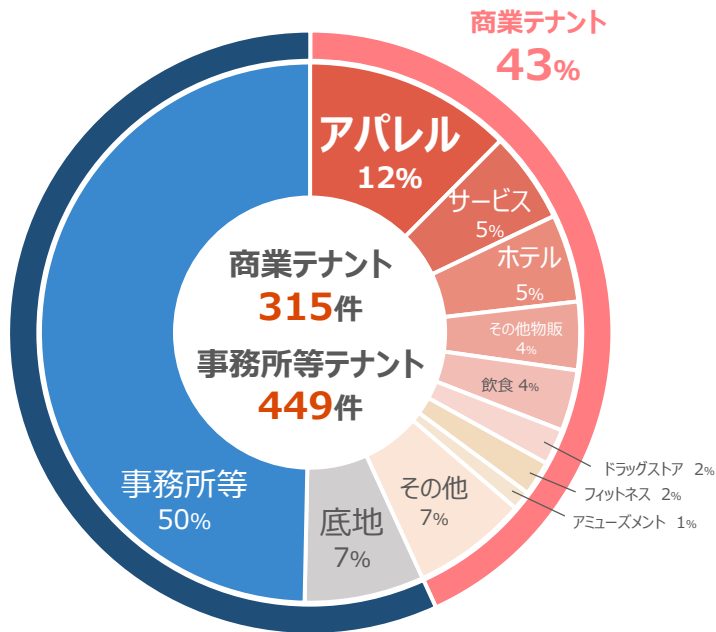
| | 物件番号 | 物件名称 | 2012.11 (第2期) | 2013.5 (第3期) | 2013.11 (第4期) | 2014.5 (第5期) | 2014.11 (第6期) | 2015.5 (第7期) | 2015.11 (第8期) | 2016.5 (第9期) | 2016.11 (第10期) | 2017.5 (第11期) | 2017.11 (第12期) | 2018.5 (第13期) | 2018.11 (第14期) | 2019.5 (第15期) | 2019.11 (第16期) | 2020.5 (第17期) | 2020.11 (第18期) | | | |
|--|--|-------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------|--------|--------|
|  | UR-1 | 東急プラザ参道原宿 | 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% | 100.0% | 99.6% | 98.6% | | |
| | UR-2 | 東急プラザ赤坂 | 98.5% | 98.7% | 98.9% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 98.8% | 99.9% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 99.7% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 99.9% | 99.2% | 97.1% | |
| | 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% | 100.0% | |
| | UR-5 | 京都烏丸パークビル | 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% | 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% | 100.0% | |
| | UR-8 | A-FLAG札幌 | - | - | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 99.6% | 100.0% | 98.3% |
| | 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% | 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% | 100.0% | 100.0% | |
| | UR-12 | A-FLAG美術館通り | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 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% | 100.0% | |
| | UR-14 | A-FLAG北心斎橋 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 100.0% | 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% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 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% | 100.0% | |
| | UR-17 | キュープラザ原宿 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 100.0% | 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% | 99.8% | 99.8% | 98.9% |
| |  | 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% | 100.0% | 100.0% | 93.2% |
| 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% | 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% | 88.9% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 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% | 100.0% | 100.0% |
| TO-5 | | ルオーゴ汐留 | 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% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| TO-6 | | 田町スクエア(底地) | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 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% | 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% | 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% | 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% | 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% | 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% | 99.7% | 100.0% | 99.7% |
| TO-13 | | A-PLACE恵比寿東 | - | - | - | - | - | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 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% | 100.0% |
| TO-15 | | A-PLACE五反田駅前 | - | - | - | - | - | - | - | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 88.6% |
| TO-16 | | A-PLACE品川東 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| TO-18 | | 恵比寿プライムスクエア | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 98.2% | 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% | 99.9% | 99.9% | 99.9% | 99.7% |
|  | AA-1 | あまがさきキューズモール(底地) | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | AA-2 | icotなかつ | 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% | 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% | 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% | 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% | 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% | 100.0% | 100.0% | |
| | AA-8 | icot大森 | - | - | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 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% | 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% | 100.0% | |
| | AA-11 | A-PLACE馬車道 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 99.1% | 100.0% | 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% | | |
| | | アクティバ・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% | 99.9% | 99.6% | |
| | 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% | 99.8% | 98.9% | | |

(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)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）

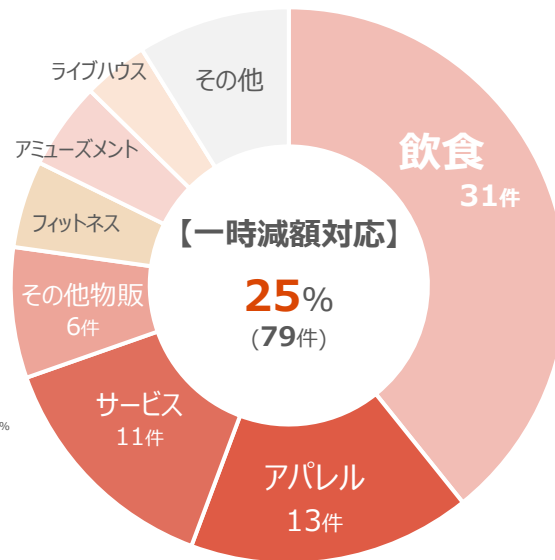
賃料構成 (ポートフォリオ)

- ✓ 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**』



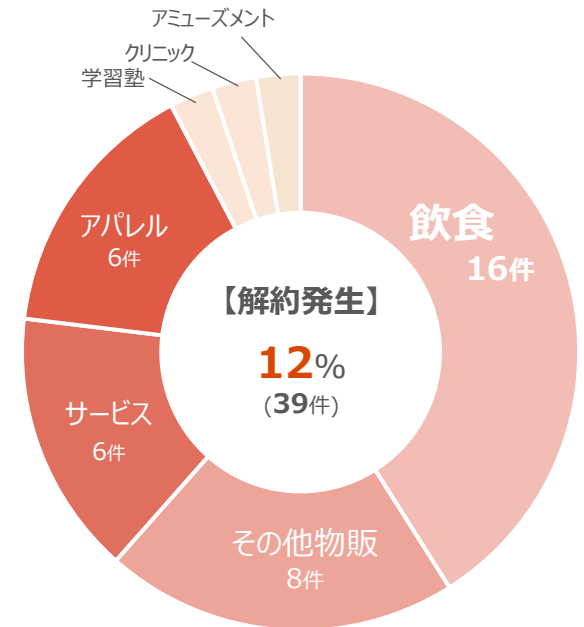
一時減額件数内訳

- ✓ 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

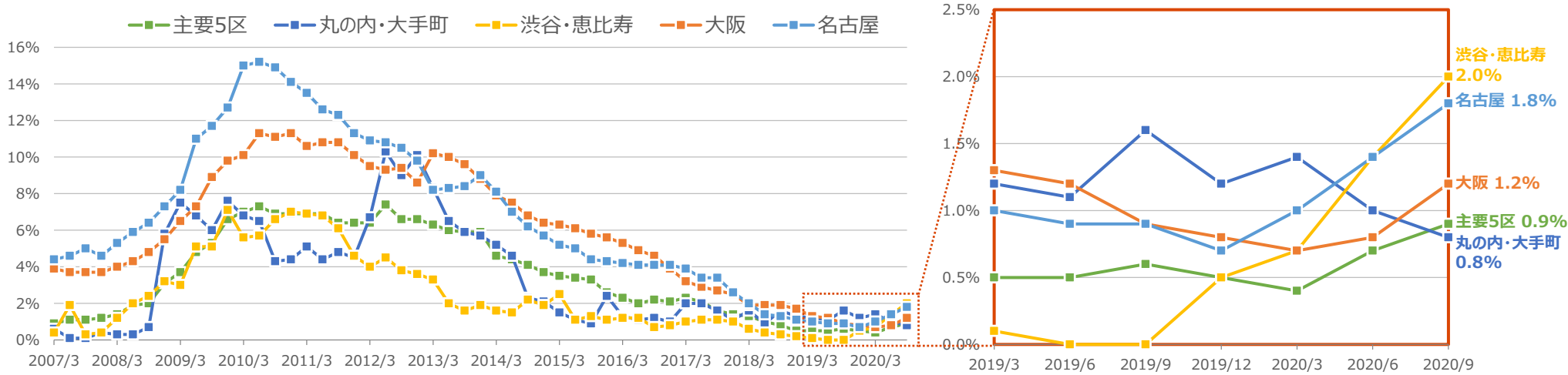
- ✓ 最多は『**飲食**』、次いで『その他物販』、『サービス』、『アパレル』の順



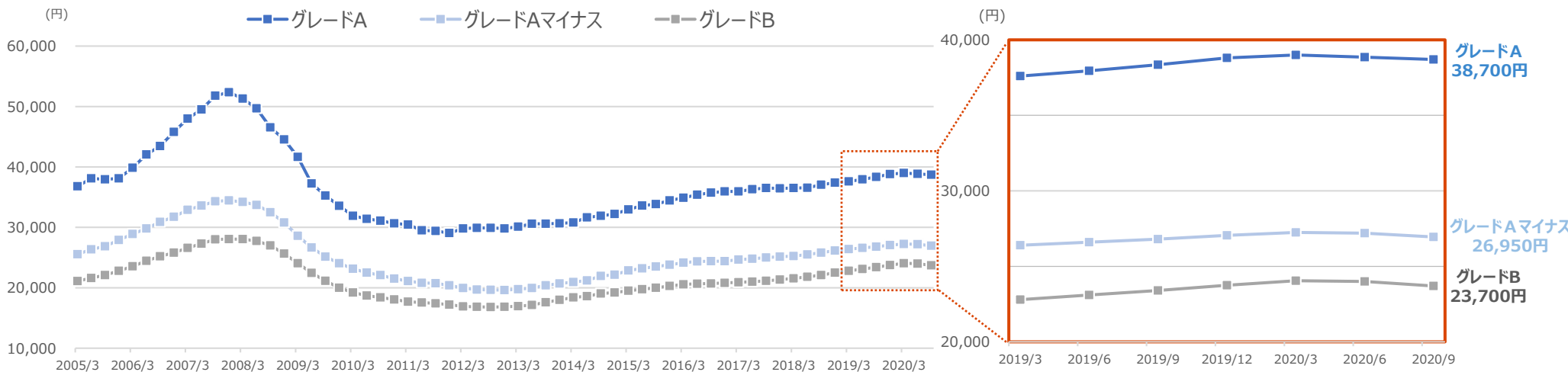
新型コロナ影響を受けにくいテナント
57%

国内エリア別空室率及び東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移

空室率推移 ('07.1Q~'20.3Q)



平均想定成約賃料推移 ('05.1Q~'20.3Q)



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

出所：CBRE株式会社

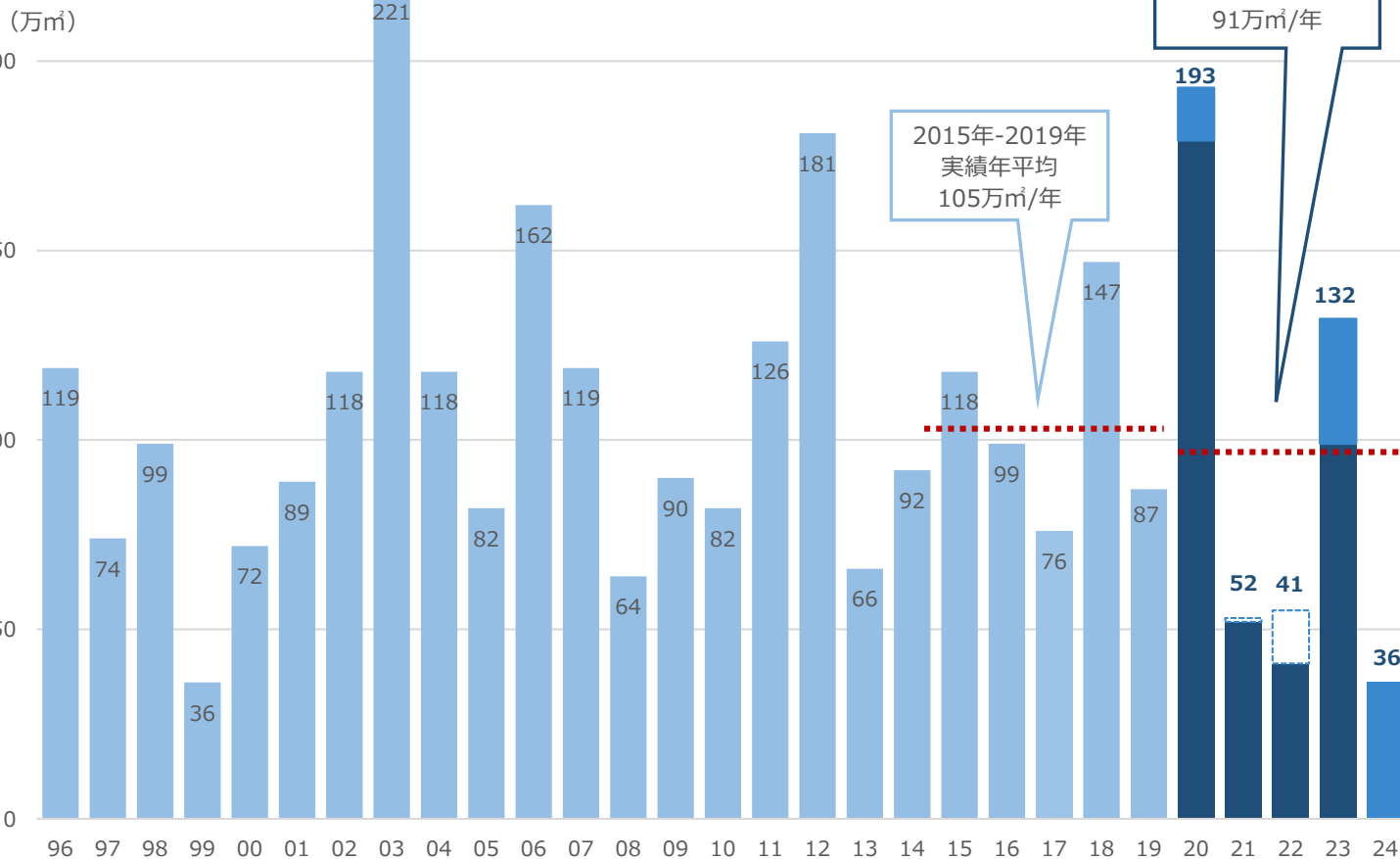


東京23区の大規模オフィスビル供給量

- 2020年6月の新予想では、従来の予想から大きな変化はなく、**過剰な供給傾向は見られない**
- 今後5年間の供給予想は港区（虎ノ門・新橋エリア他）、千代田区（大手町・丸の内・有楽町エリア他）が中心で**本投資法人への影響は限定的**

供給量推移（'96～'24）

森トラスト(株)調査（実績 旧予想 新予想）

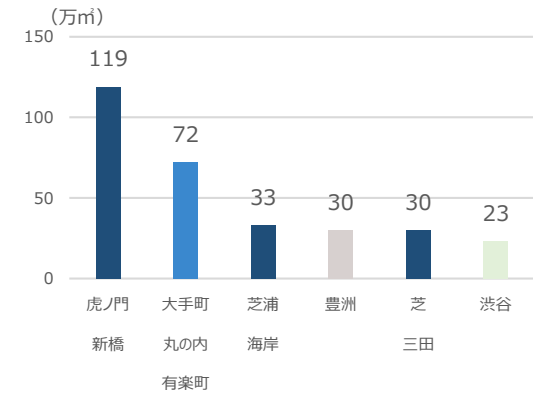


(注1) 「大規模オフィスビル」とは、延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルをいいます

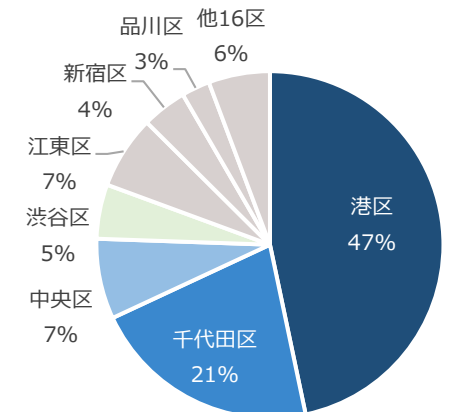
(注2) 新予想の破線部分は、旧予想からの減少分

供給予想（'20～'24）

上位5エリア+渋谷エリア



地区別



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

- 2020年7月には「MIYASHITA PARK」が開業、明治通りから表参道方面への回遊性が高まる
- スポンサーが手掛ける「渋谷駅桜丘地区」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



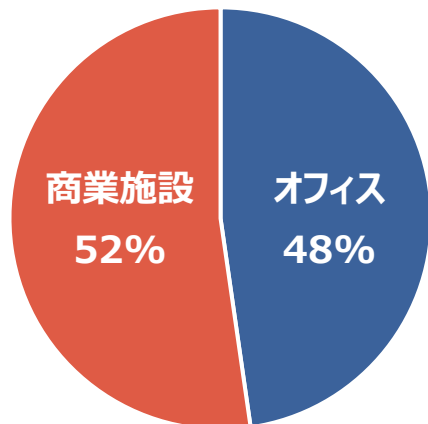
投資口価格と時価総額の推移 ～ 2020年6月1日以降 ～



(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

スポンサーサポート ～ スポンサー（東急不動産）グループのポートフォリオと新規開発案件 ～

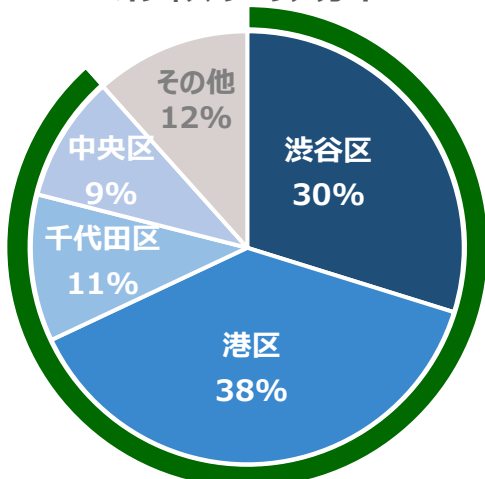
1. オフィス・商業割合



(延床面積ベース) オフィス : 775万㎡
 商業施設 : 849万㎡ ※2020年9月末時点

2. 主な保有施設（オフィス・商業施設）

オフィスのエリア分布



都心4区比率 : 88%

| エリア | 棟数 | 主な保有ビル | 延床面積 (千㎡) |
|------|-----|-----------|-----------|
| 渋谷区 | 22棟 | 渋谷道玄坂東急ビル | 13 |
| | | 渋谷南東急ビル | 20 |
| | | 渋谷ソラスタ | 44 |
| 港区 | 15棟 | 浜松町スクエア | 24 |
| | | 品川東急ビル | 21 |
| | | 新青山東急ビル | 10 |
| 千代田区 | 6棟 | 三番町東急ビル | 12 |
| | | 霞が関東急ビル | 19 |
| | | 神保町北東急ビル | 11 |
| 中央区 | 5棟 | 日本橋丸善東急ビル | 17 |
| | | 日本橋フロント | 29 |

3. 主な開発予定案件



東京ポートシティ竹芝
 2020年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㎡

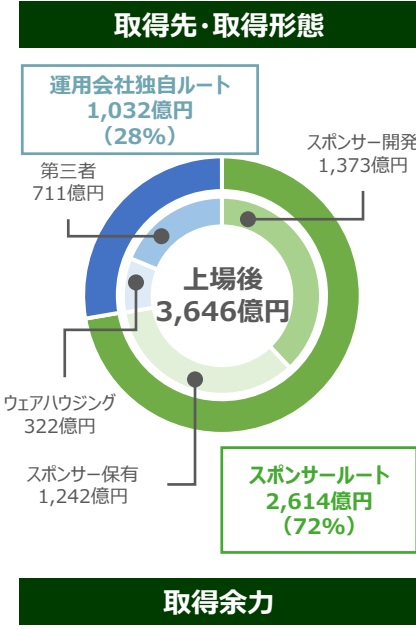
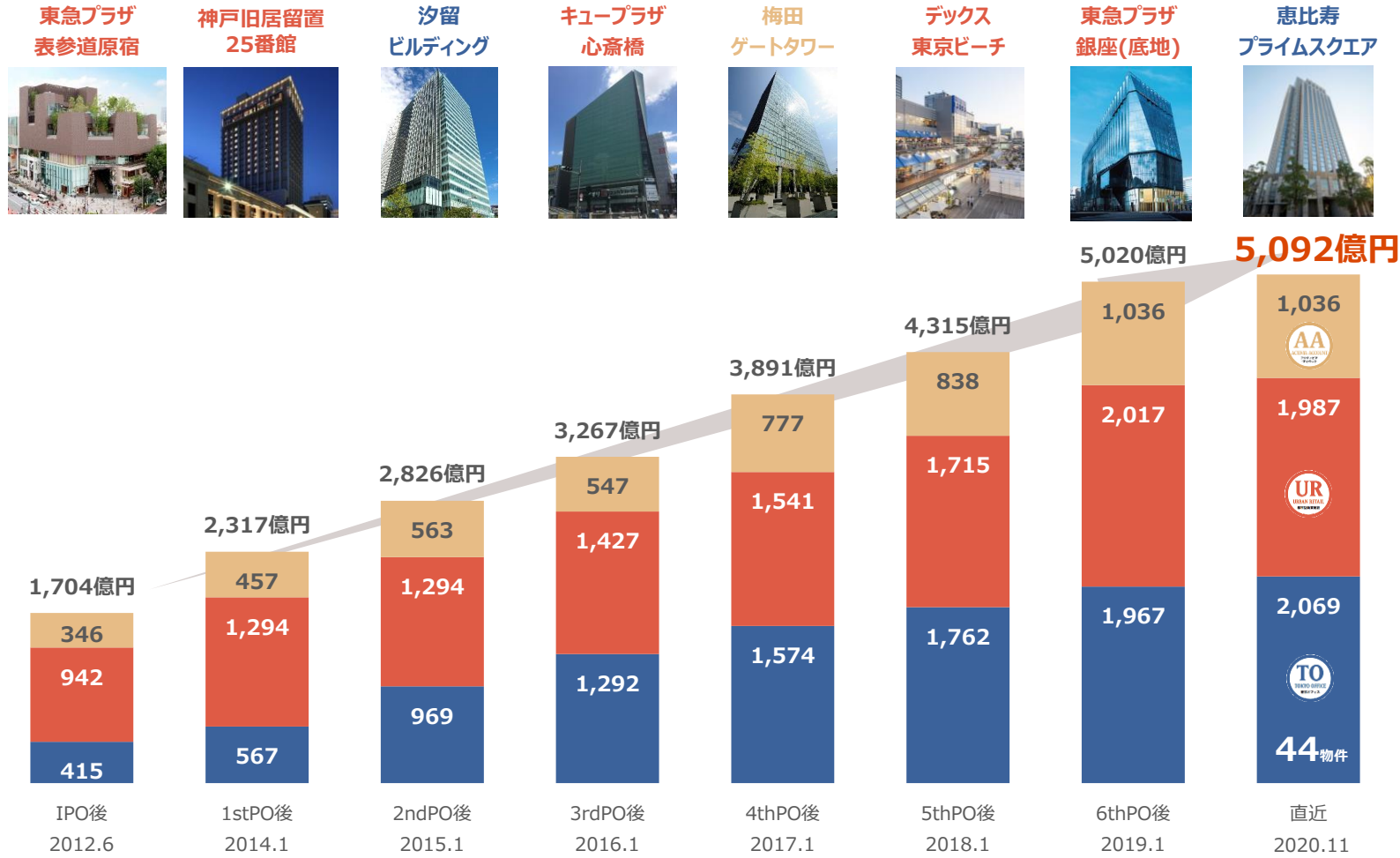


渋谷駅桜丘口地区再開発計画
 2023年度竣工予定
 渋谷区
 オフィス/商業/住宅
 延床面積 : 255千㎡

| エリア | 棟数 | 主な保有ビル | 延床面積 (千㎡) |
|--------|-----|------------------|-----------|
| 首都圏 | 25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 |
| | | キュープラザ二子玉川 | 3 |
| | | キュープラザ池袋 | 17 |
| 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 |

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8年半で資産規模は約**3倍**に拡大、足元の資産規模は**5,092億円**



約**366**億円

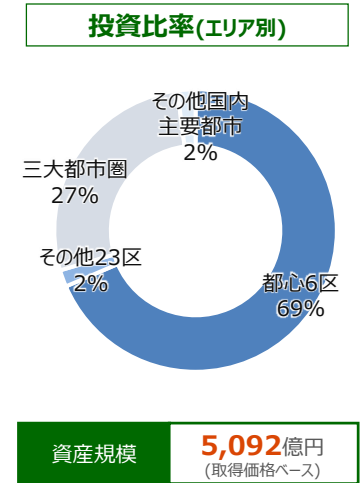
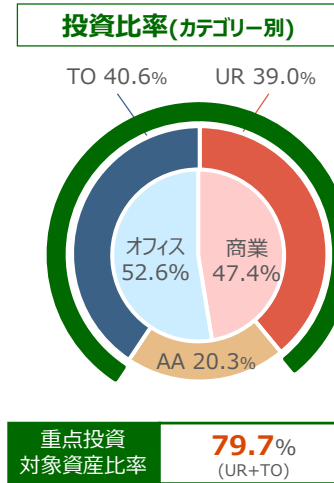
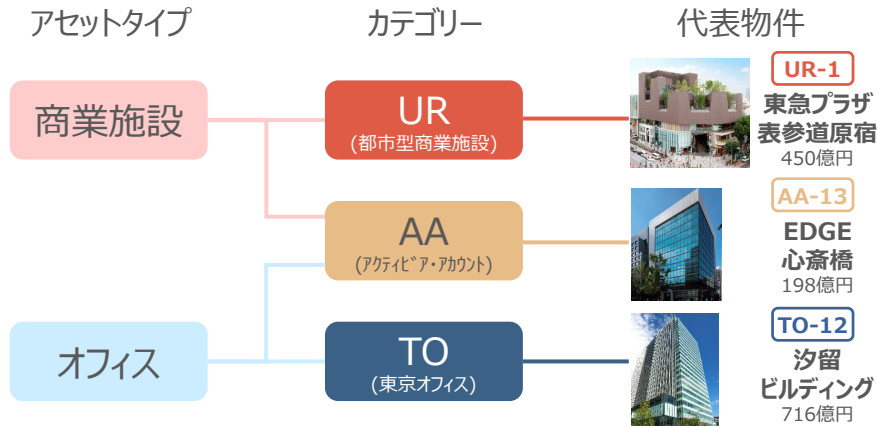
(注)LTV50%とした場合

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

本投資法人の特徴と強み

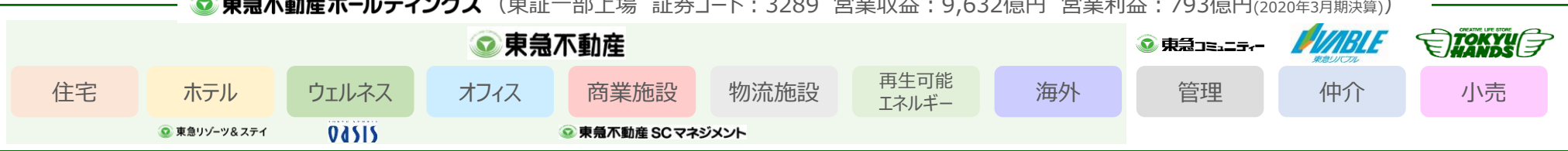
アクティビアは、都市型商業施設と東京オフィス为重点投資対象資産とし、クオリティの高いポートフォリオを有するJ-REITです

1 投資対象：商業施設及びオフィス（複合型REIT）

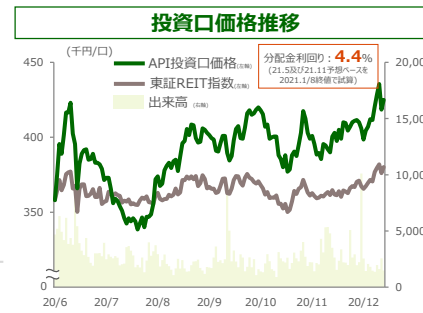
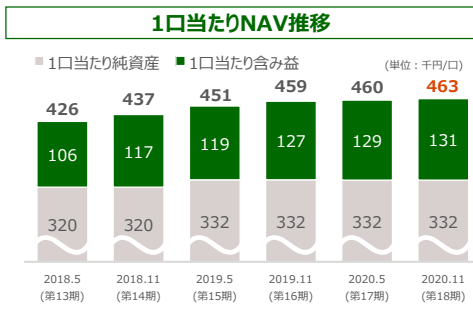
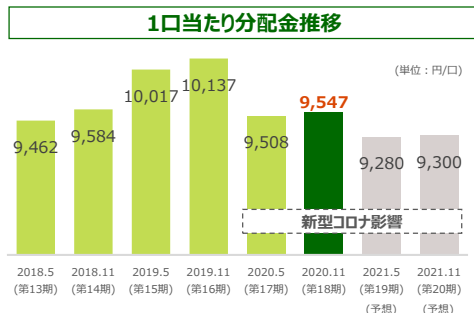


2 スポンサー：東急不動産（総合不動産デベロッパー）

東急不動産ホールディングス（東証一部上場 証券コード：3289 営業収益：9,632億円 営業利益：793億円(2020年3月期決算)）



3 運用実績：長期安定的な分配金と継続的なNAV向上の実現



4 基本情報

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

1. 本投資法人の基本理念

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

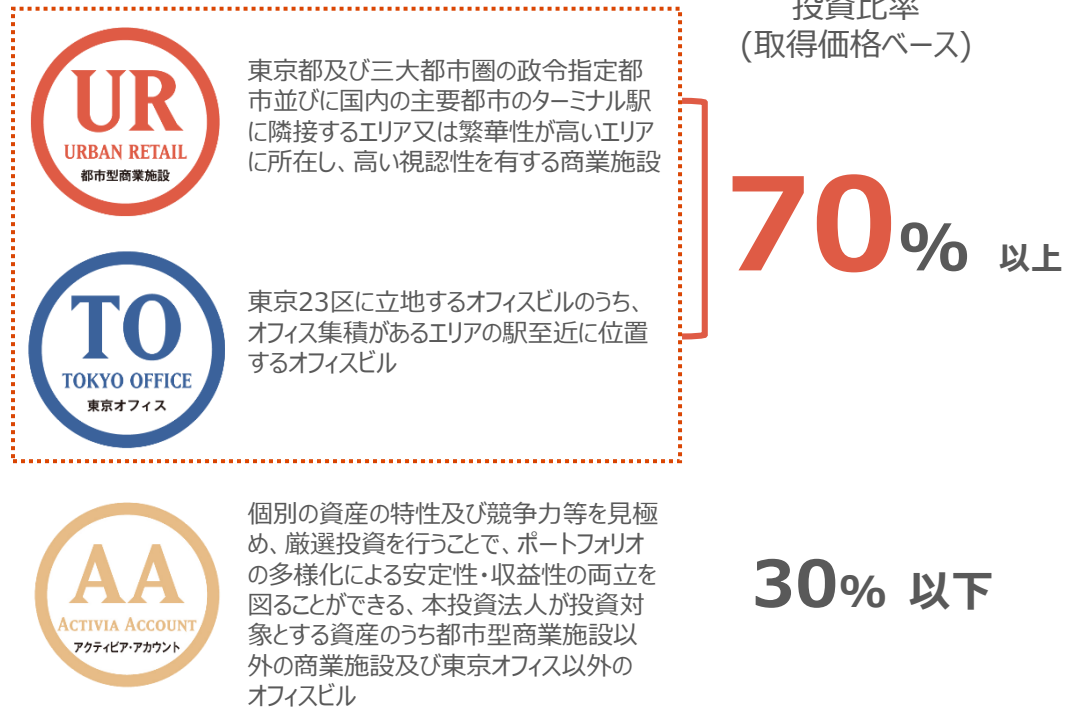
2. 本投資法人の基本方針

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

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

3. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

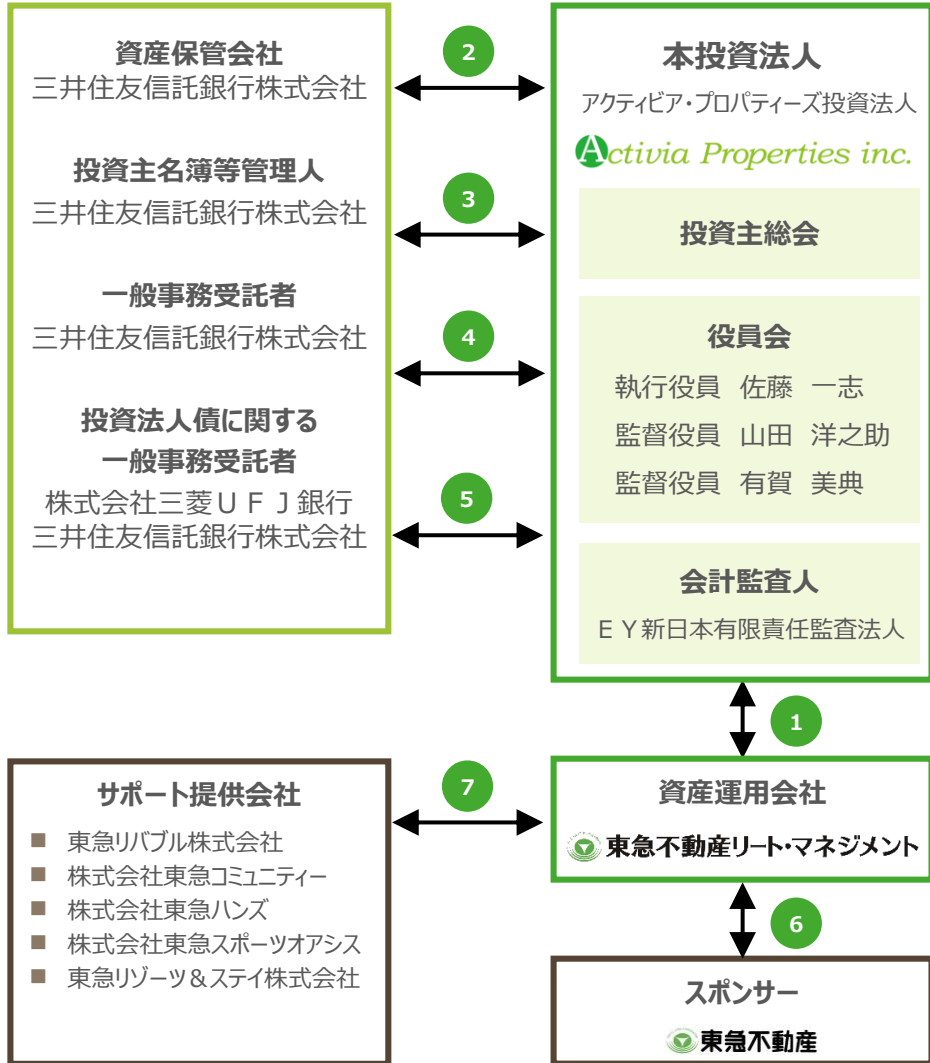
- 本投資法人は、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視した上、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案し、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行います



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

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%)

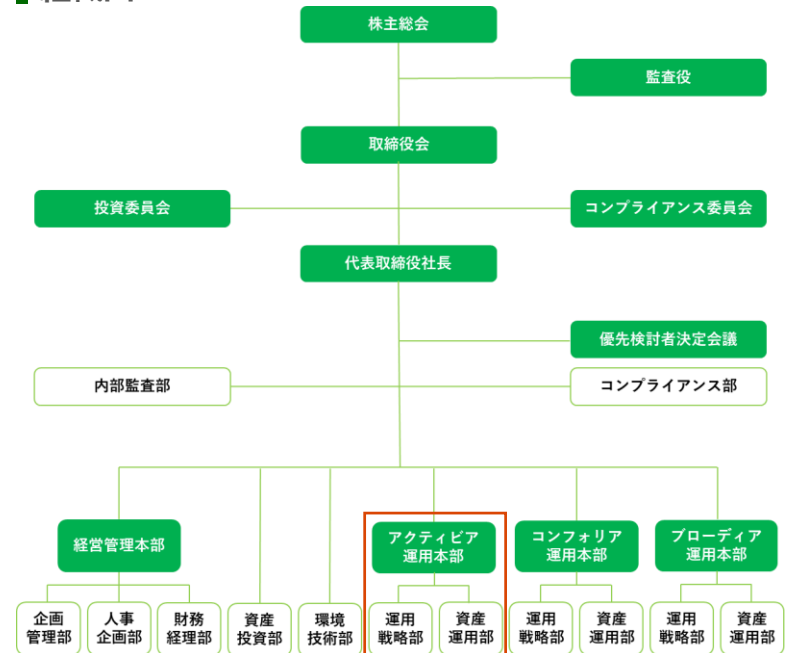


代表取締役社長
遠又 寛行



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ら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。