



神戸旧居留地25番館



A-PLACE恵比寿南



A-PLACE品川東

アクティビア・プロパティーズ投資法人 (証券コード：3279/API)  東急不動産リート・マネジメント

2020年5月期 (第17期) 個人投資家様向け説明資料 2020年9月

1. アクティビア（API）の概要・特徴
2. 新型コロナ影響と分配金動向・成長戦略
3. 運用状況及び財務戦略、ESGの取り組み
4. まとめ
5. 参考資料

1. アクティビア（API）の概要・特徴

アクティビア（API）の基本情報

投資法人名	アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279） 
スポンサー	 東急不動産
投資対象	商業施設・オフィス 東京を中心とする主要都市都心部
資産規模	5,092億円
決算期／ 分配金支払月	5月期→8月支払い 11月期→2月支払い
1口当たり分配金	<u>9,508円</u> （2020年5月期実績、売却益含む）
分配金利回り	<input type="text"/> % （計算方法） <u>9,040円</u> × 2 = 18,080円 / <input type="text"/> 円（2020年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日時点）
（参考） 予想分配金（注）	9,040円（2020年11月期予想） 9,280円（2021年5月期予想）
格付け（JCR）	AA（安定的）※日銀買入対象

（注）上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2020年7月15日時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

APIの特徴① ～ スポンサーグループの強固なサポート ～

1 総合不動産デベロッパーの**東急不動産**を中心に、グループ各社の盤石なサポート体制を構築

- ✓ **物件抛出（外部成長）** や **賃料増額交渉（内部成長）** 等のグループの包括的サポートを活用
- ✓ 100年に1度、といわれる**渋谷の大規模再開発**

東急不動産ホールディングスのサポート体制

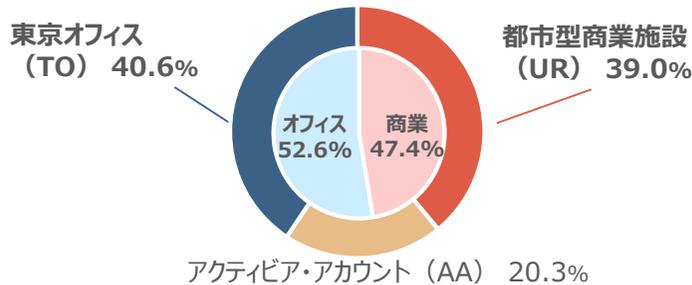


2 オフィス・商業を投資対象とする複合型リート

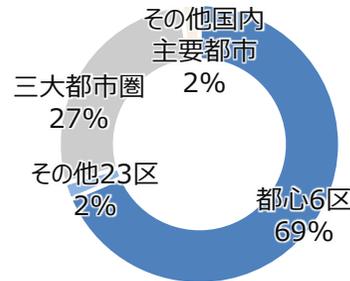
✓ 中長期的な競争力が高く、資産価値の高い物件を選別

ポートフォリオの状況

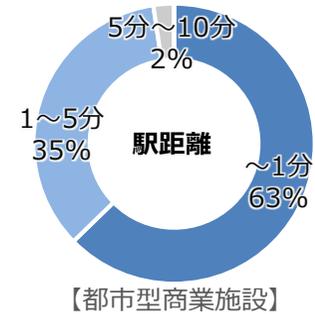
✓ 東京オフィスと都市型商業施設に重点投資



✓ 都心6区に所在する物件が約7割



✓ 駅近物件が多く立地優位性が高い



重点投資対象



東京オフィスの特長

- 高い企業集積による底堅いテナント需要
- 賃料ギャップを活かした賃料増額期待

✓ 特に賃料成長が顕著な広域渋谷圏及び品川・五反田エリアに注力

広域渋谷圏

渋谷、恵比寿、青山



品川・五反田

品川、五反田、大崎



都市型商業施設の特長

- 広い商圈を有するブランド力の高いエリア
- 優良立地を活かした多種多様なテナント需要

✓ 日本有数の繁华性の高い商業エリアに注力

表参道・原宿



銀座



心斎橋



神戸



ポータルフォリオマップ ~ 東京を中心とする主要都市都心部 ~

東京都心

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

都心近郊

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

名古屋

<p>AA-6 A-PLACE金山</p>	<p>UR 都市型商業施設</p> <p>TO オフィス</p> <p>AA アクティビティ・アカウント</p>
------------------------------	---

博多

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

札幌

<p>UR-8 A-FLAG札幌</p>



UR-1 東急プラザ表参道原宿(準共有持分75%)

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

取得価格

450億円

取得利回り

3.9%

特徴

- ✓ アジア有数の商業集積地である表参道・原宿エリアのランドマーク物件
- ✓ 神宮前交差点角地でありブランディング効果が極めて高い抜群のロケーション



UR-15 デックス東京ビーチ(準共有持分49%)

最寄駅

新交通ゆりかもめ「お台場海浜公園」駅
徒歩2分

取得価格

127億円

取得利回り

4.4%

特徴

- ✓ 東京の観光拠点「お台場」エリア
- ✓ 海に面した抜群のロケーション



TO-12 汐留ビルディング (準共有持分35%)

最寄駅

JR山手線他「浜松町」駅 徒歩3分
都営地下鉄浅草線他「大門」駅 徒歩3分

取得価格

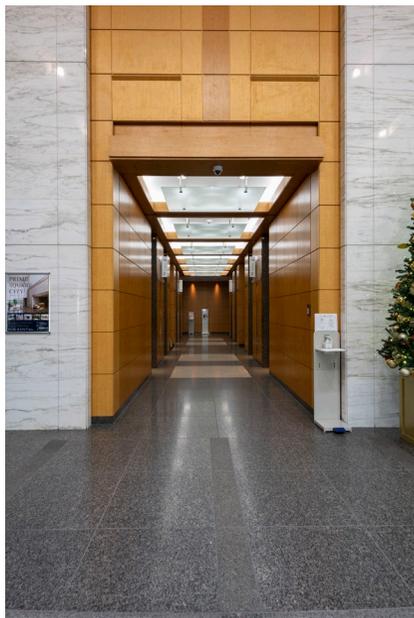
716億円

取得利回り

4.1%

特徴

- ✓ 基準階面積1,000坪超のハイスペックオフィス
- ✓ 再開発が進む浜松町・竹芝エリアに所在



TO-18 恵比寿プライムスクエア (準共有持分51%)

最寄駅

JR・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩6分

取得価格

307億円

取得利回り

3.7%

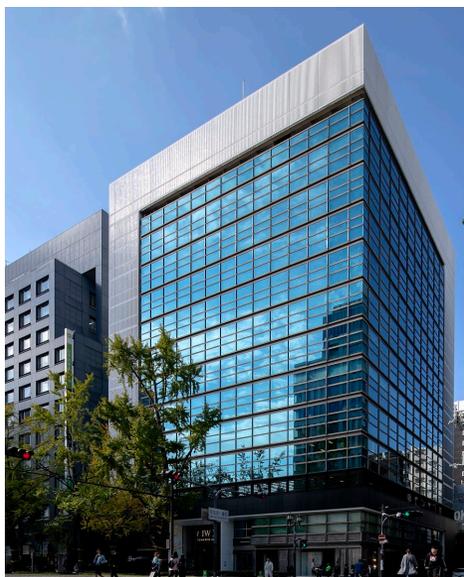
特徴

- ✓ 広域渋谷圏に所在するオフィス・商業・住宅複合の希少性が高い物件
- ✓ 賃料ギャップを活かした内部成長ポテンシャル



AA-10 梅田ゲートタワー

最寄駅	阪急京都線他「大阪梅田」駅 徒歩3分
取得価格	190億円
取得利回り	4.3%
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 西日本随一のオフィス集積地である梅田エリアの駅近好立地 ✓ 賃料ギャップを活かした内部成長ポテンシャル



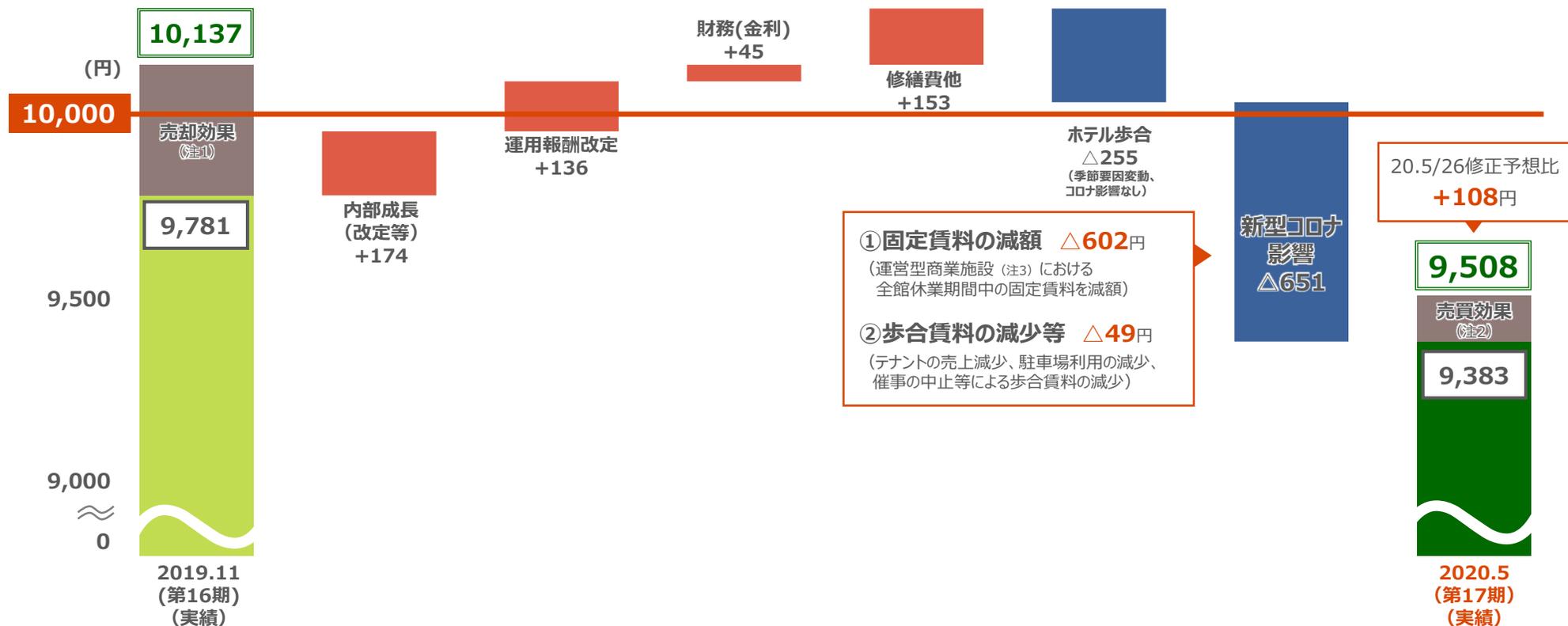
AA-13 EDGE心齋橋

最寄駅	Osaka Metro御堂筋線他「心齋橋」駅 徒歩4分
取得価格	198億円
取得利回り	4.0%
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 世界的なラグジュアリーブランドの旗艦店が立ち並ぶ心齋橋エリア ✓ 基準階面積374坪と、小規模ビルが多い心齋橋エリアにおける競争優位性を有する

2. 新型コロナ影響と分配金動向・成長戦略

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

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



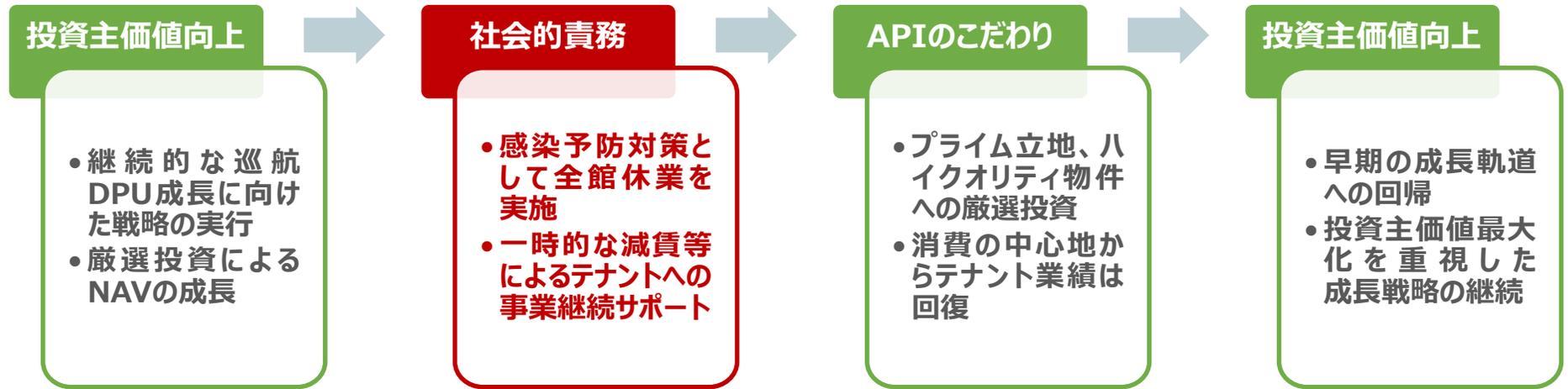
(注1) 売却効果とは、2019年6月3日（第16期）付で準共有持分50%を譲渡した「A-FLAG赤坂」の売却益等であり、356円相当額を計上

(注2) 売買効果とは、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3) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「テックス東京ビーチ」、「コマースモール博多」の4施設、但し全館休業の対象テナントについては一部店舗等を除く

「APIの成長サイクル」 ～ 不動産は「公器」、「非常時」には社会的責務を果たすことで、投資主価値向上を目指す ～ 12

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



社会的責務を果たす意義

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



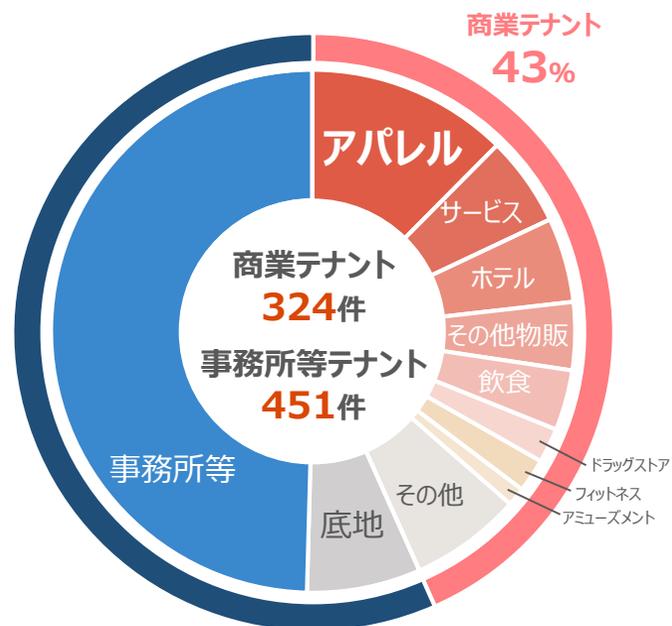
2020年5月期～2021年5月期は「非常時」と位置づけ、ESGの観点からもテナント対応を丁寧に実施することにより、成長軌道への回帰に取り組む

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

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

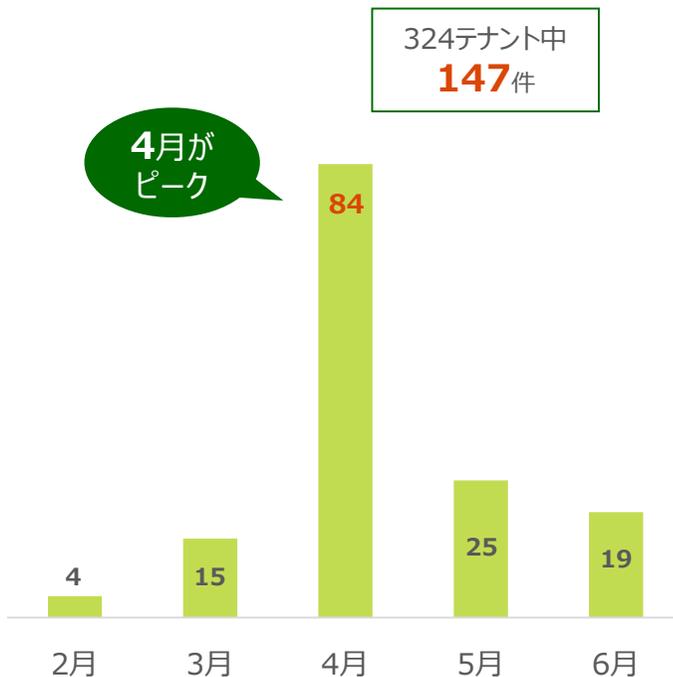
賃料構成 (ポートフォリオ)

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



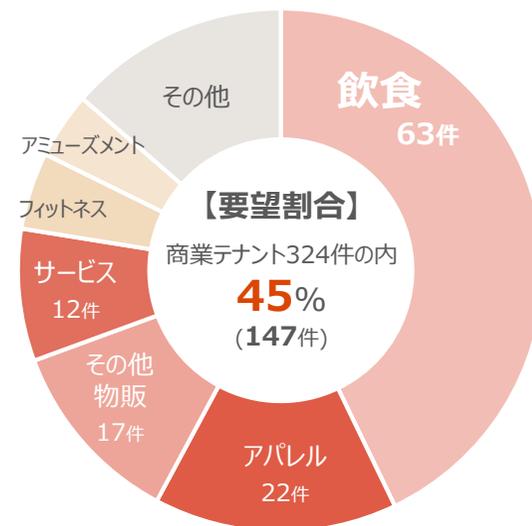
要望件数推移 (商業テナント)

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



要望件数内訳 (商業テナント)

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



新型コロナ影響を受けにくいテナント
57%

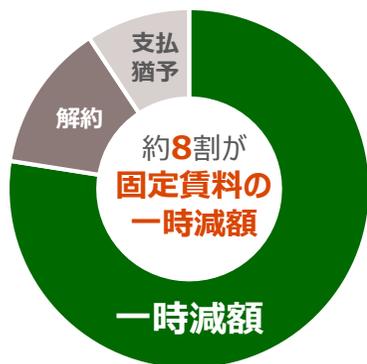
テナントの要望内容及び交渉状況 ～ 交渉は約半数で完了、商業テナントは影響最小化を目指す ～

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

要望内容（商業テナント）

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

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



交渉の考え方と狙い

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

条件交渉事例

1 契約期間内の賃料増額

- 足元で一時減額を行う一方、一定期間経過後に減額相当の**賃料を増額**

2 歩合賃料の設定・変更

- **売上歩合の新規設定**
- 料率の引き上げや歩合発生基準の引き下げ

3 解約禁止期間の延長

- 空室発生リスクの軽減

4 再契約の締結

- 次回の契約交渉を見据えた普通借から**定借への切り替え**も検討

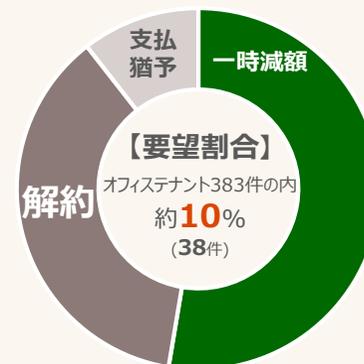
交渉状況（商業テナント）

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

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

オフィスへの新型コロナ影響

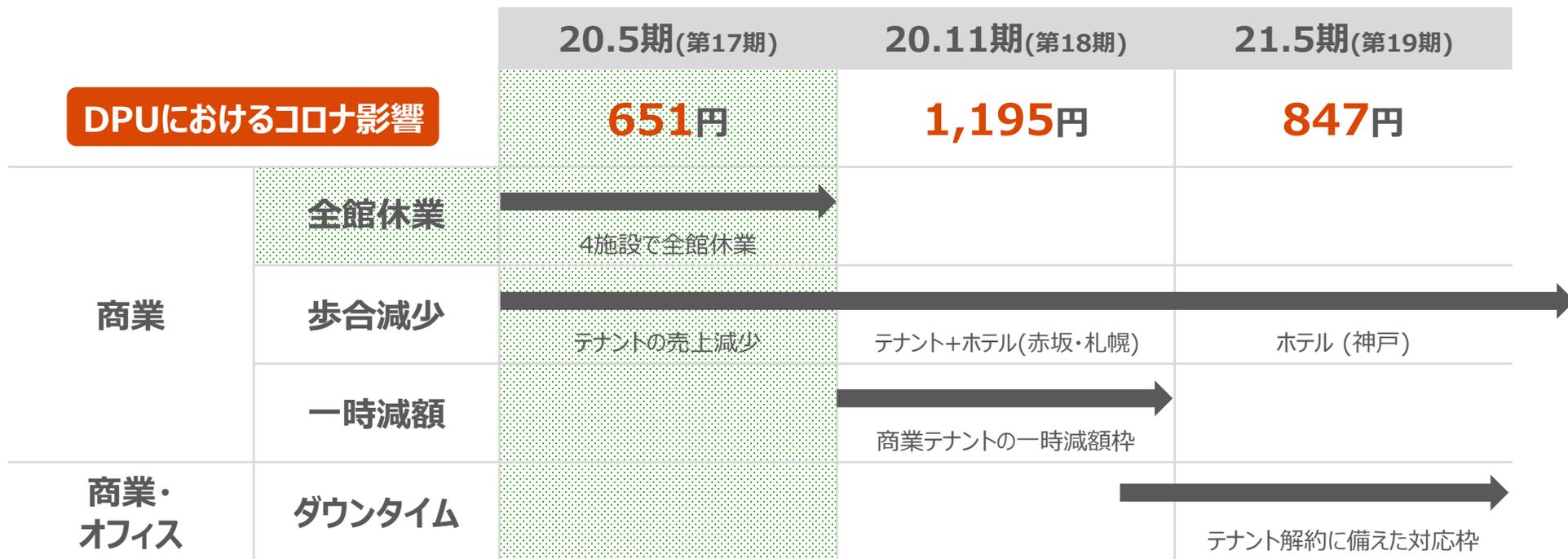
- ✓ 突発的な解約が一部発生も、**影響は軽微**



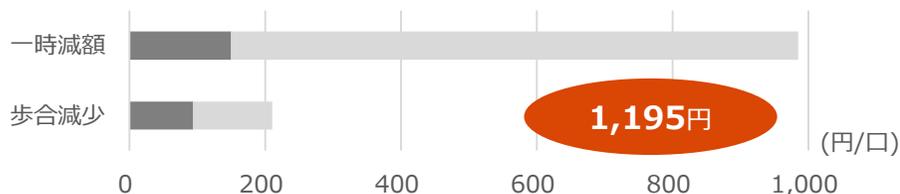
新型コロナ影響の業績予想前提 ～ 不測の事態にも対応可能な保守的な見立て ～

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

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

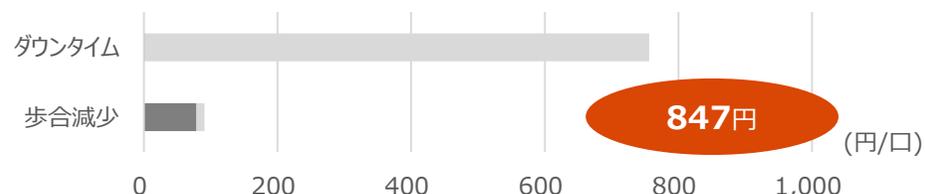


■ 新型コロナ影響の内訳(20.11期)



(注) 濃いグレーは6月末時点における確定値

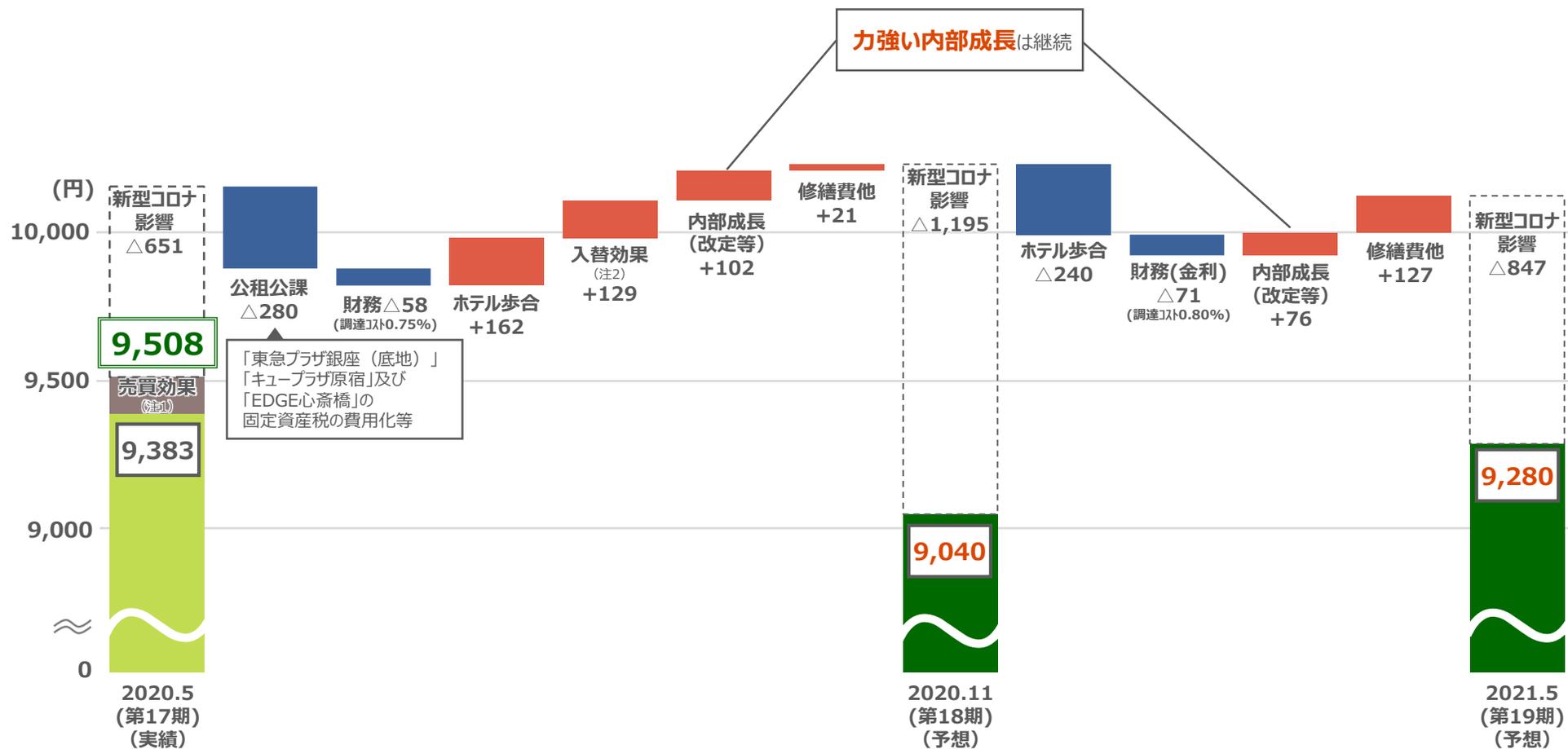
■ 新型コロナ影響の内訳(21.5期)



(注) 濃いグレーは6月末時点における確定値

業績予想 (DPUサマリー) ～ 新型コロナ影響を保守的に織り込むも、影響の最小化並びにDPUの底上げを目指す ～ 16

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



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

成長戦略の継続 ～ テナントサポートという一步を加え、投資主価値向上への態勢を整える～

新たな取り組み

非常時のテナント対応

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

戦略の継続

Action2 オフィス内部成長

ビフォーコロナ

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

アフターコロナ

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

Action3 商業テナント入替

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

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

Action4 外部成長

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

3.運用状況及び財務戦略、ESGの取り組み

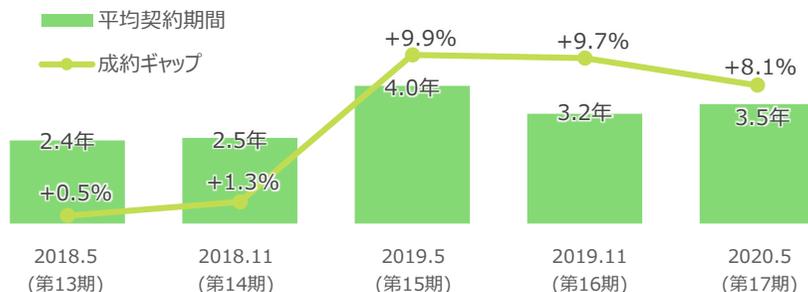
内部成長① ～ オフィス賃料増額の動向 ～

内部成長実績（20.5期）及び今後の方針



テナント入替におけるAPIの戦略

- ✓ これまで市場賃料を上回る好条件の成約が増加していたが、その際には通常より長期の契約を締結し**長期安定収益を確保**



(注)成約ギャップとは、成約時における市場賃料に対する成約賃料の乖離率をいいます

力強い賃料上昇が継続する梅田ゲートタワー

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

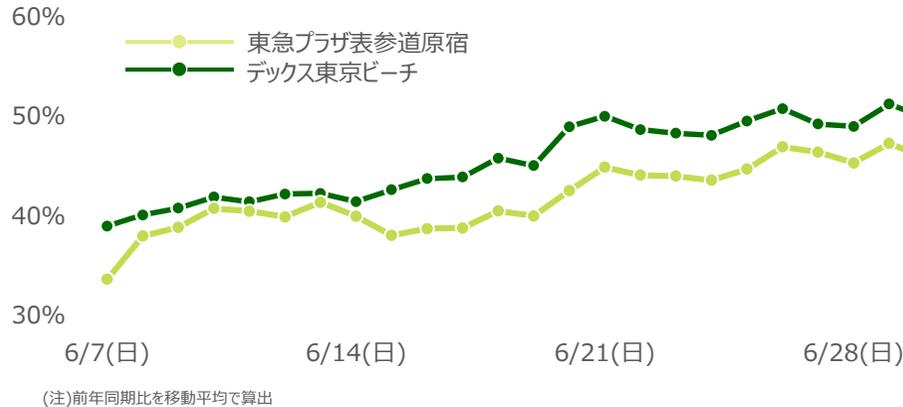


2020年10月空室予定の3区画（計794坪）については、**テナント入替のチャンス**と捉えアップサイド実現を目指す

内部成長② ～ 商業施設の運営状況 ～

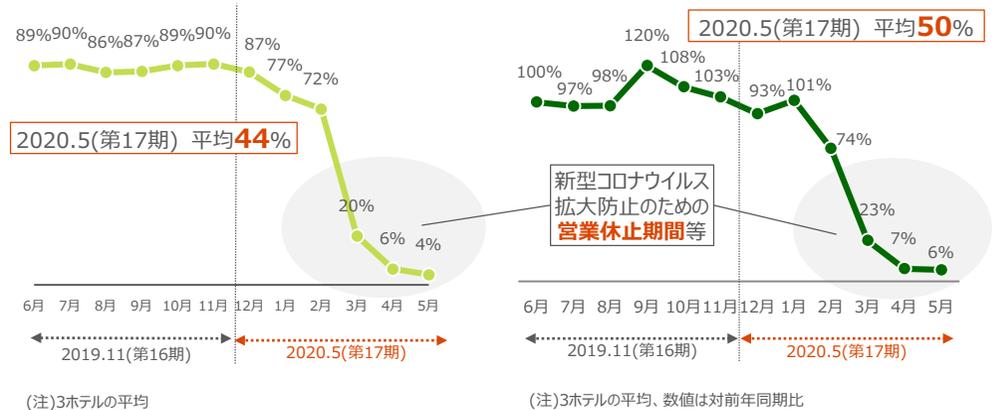
来館者数推移 (東急プラザ表参道原宿・デックス東京ビーチ)

✓ 6月末時点では前年(コロナ前)の半数程度にまで回復



客室稼働率(左)、RevPAR(右) (3ホテル平均)

✓ 5月末時点では客室稼働率、RevPARとも1桁で推移



商業施設の特徴

固定比率

✓ ボラティリティが低い賃料形態



ホテル歩合：1.2%
その他歩合：0.5%

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

インバウンド比率

✓ 国内客中心の売上構成

■ 国内客比率 ■ インバウンド比率

東急プラザ表参道原宿 15%

(注)2019年度における免税店の売上比率を記載

デックス東京ビーチ 18%

(注)2019年度における免税店の売上比率を記載

3ホテル平均 14%

(注)2019年度の売上のうち、海外エージェン特経由の売上比率を記載

マチュリティアラダー

✓ 一部大型テナントとの契約更新を控えるも、分散化された契約満了期間



財務戦略 ～ 財務の状況① ～

主要財務数値

借換え実績と1年以内に返済予定の借入

格付(JCR)

長期負債比率

固定金利比率

借換え実績 (2019年12月～2020年5月)

返済予定の借入 (20.11期及び21.5期)

AA(安定的)
※日銀買入対象

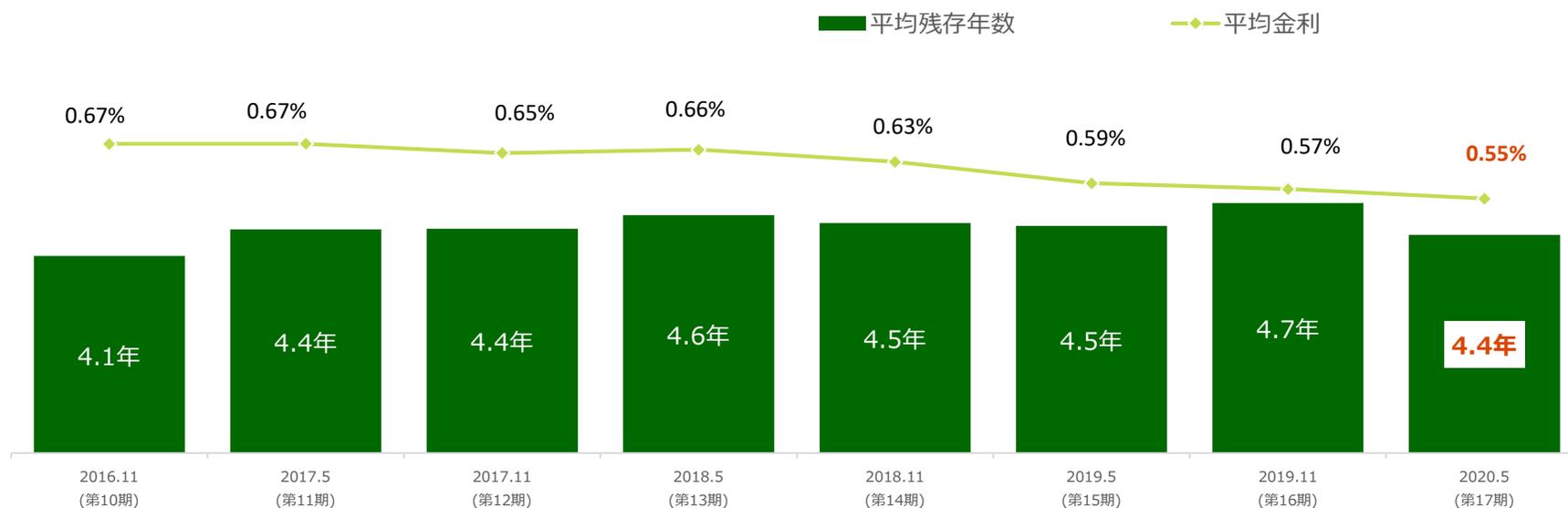
95%

88%

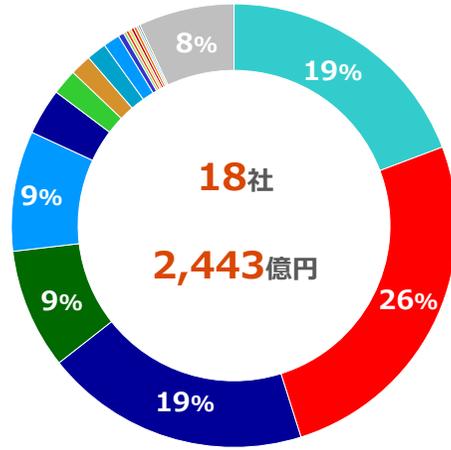
	〈従前〉	〈従後〉
借換え金額	183億円	183億円
平均借入期間	3.6年	3.3年
平均金利	0.35%	0.28%

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

平均残存年数と平均金利の推移

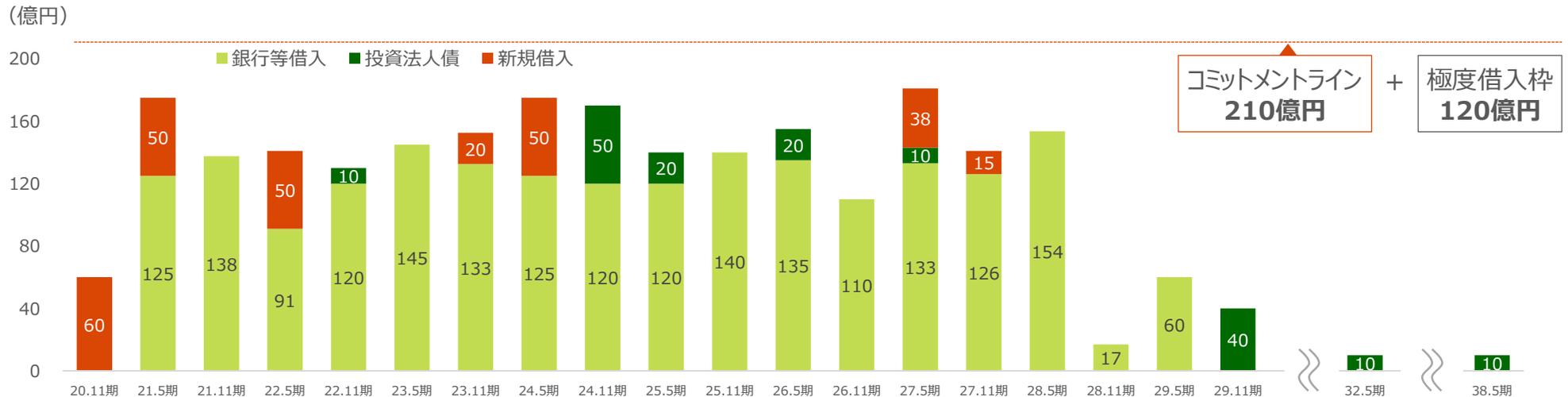


借入先一覧



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

マチュリティラダー



ESGの取り組み

スポンサーによる投資口追加取得

- ✓ スポンサー（東急不動産）はAPIの投資口の追加取得を実施（2020年7月に追加取得完了）
- ✓ APIの投資主とのセიმボード性が更に高まり、**強固なスポンサーサポートが期待**

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

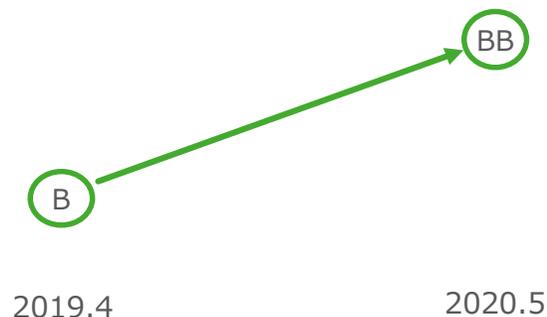


外部評価認証

- ✓ 不動産セクターにおけるESG配慮を測るGRESBでは、2017年以降**3年連続でアジアのセクターリーダーに選出**



- ✓ MSCI (Morgan Stanley Capital International) によるESG評価では、BからBBランクに格上げ



4. まとめ

分配金支払スケジュール

- 毎年5月末と11月末、年2回決算を行い、**年2回、2月と8月に分配金**をお支払い
- 次回は2020年11月末に期末を迎え、2021年2月に分配金の支払いを予定

APIの決算期

5月期決算期末

12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
-----	----	----	----	----	-----------	----	----	-----------

5月期分配金支払い開始

11月期決算期末

6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
----	----	----	----	-----	------------	-----	----	-----------

11月期分配金支払い開始

リートの決算期

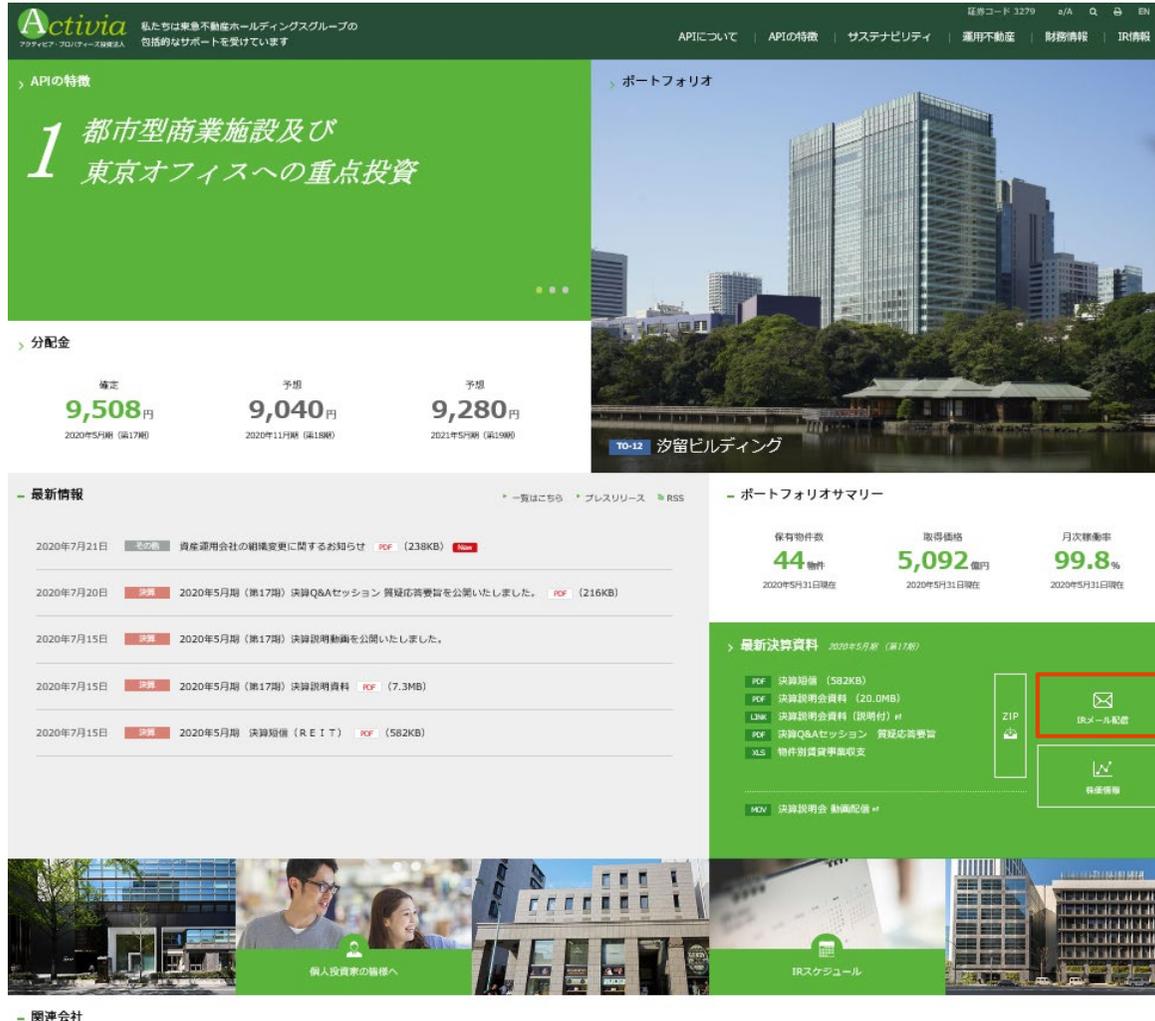
6月・12月	1月・7月	2月・8月	3月・9月	4月・10月	5月・11月
10社	15社	15社	5社	9社	8社

決算期の異なる銘柄を組み合わせると、毎月分配金を受け取ることも可能に

(注) 2020年7月末時点、年1回決算リートは省略

ホームページのご案内 (<https://www.activia-reit.co.jp>)

■ 運用不動産の詳細やIRメール配信サービス等をご提供しています。“アクティビア”で検索してください



こちらからお入りください⇒



✓ 最新リリースや稼働率等の配信サービスを行っています。ぜひご登録ください。

5. 參考資料

2020年5月期（第17期）決算概要 損益計算書及び貸借対照表

損益計算書

(百万円)	第16期 実績	第17期 実績	対前期 差額	対前期 増減率
営業収益	15,542	14,984	△558	△3.6%
営業費用	6,862	6,778	△84	△1.2%
うち公租公課	1,087	1,110	+22	+2.1%
営業利益	8,680	8,206	△473	△5.5%
経常利益	7,818	7,333	△484	△6.2%
当期純利益	7,817	7,332	△485	△6.2%
1口当たり分配金 (円)	10,137	9,508	△629	△6.2%

貸借対照表

(百万円)	第16期末 実績	第17期末 実績	対前期 差額
資産の部			
流動資産	17,351	18,023	+672
現金及び預金	16,185	16,756	+571
その他	1,166	1,267	+101
固定資産等	498,129	507,662	+9,533
有形固定資産	487,576	497,216	+9,640
無形固定資産	9,056	9,056	-
その他	1,495	1,389	△106
資産合計	515,480	525,686	+10,205
負債の部			
有利子負債	234,350	244,348	+9,998
短期借入金	5,000	10,998	+5,998
1年内返済予定の投資法人債	6,000	-	△6,000
1年内返済予定の長期借入金	7,300	12,500	+5,200
投資法人債	17,000	17,000	-
長期借入金	199,050	203,850	+4,800
預かり敷金及び保証金その他	24,932	25,637	+705
負債合計	259,282	269,985	+10,703
純資産の部			
出資総額	248,370	248,370	-
剰余金その他	7,827	7,329	△497
純資産合計	256,198	255,700	△497
負債純資産合計	515,480	525,686	+10,205

2020年11月期（第18期）及び2021年5月期（第19期）の業績予想

業績予想

■新型コロナ影響の最小化を図り、早期に成長軌道への回復を目指す

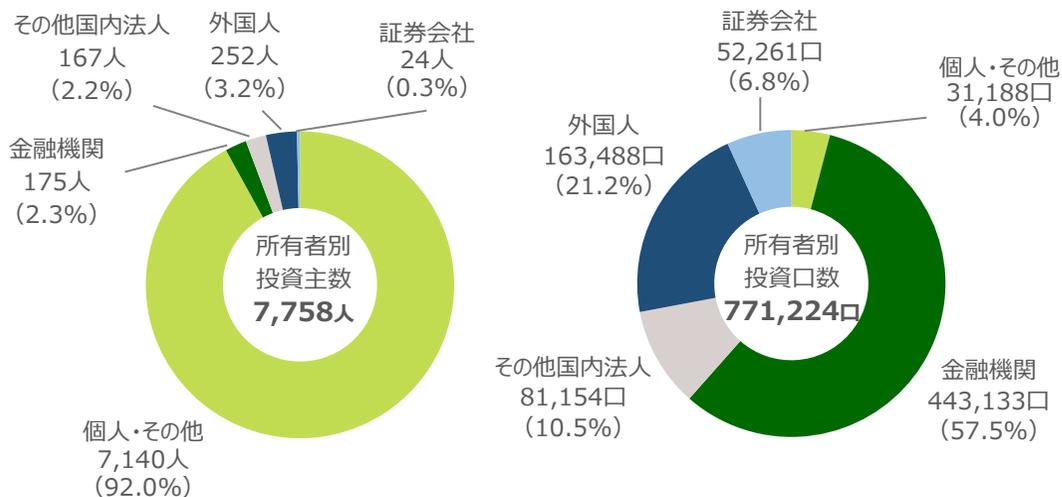
(百万円)	第18期予想	対前期差額	第19期予想	対前期差額
営業収益	14,945	△38	14,921	△24
営業利益	7,919	△287	8,160	+241
経常利益	6,973	△360	7,158	+185
当期純利益	6,972	△360	7,157	+185
1口当たり分配金（円）	9,040	△468	9,280	+240

(注) 業績予想については、一定の条件のもとに算出した2020年7月15日時点の予想数値であり、分配金の額を保証するものではありません。

投資主の状況

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	2020年5月末（第17期末）時点				2019年11月末（第16期末）時点			
	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	7,140人	92.0%	31,188	4.0%	6,291人	91.0%	26,976	3.5%
金融機関	175人	2.3%	443,133	57.5%	203人	2.9%	458,501	59.5%
その他 国内法人	167人	2.2%	81,154	10.5%	148人	2.1%	80,928	10.5%
外国人	252人	3.2%	163,488	21.2%	251人	3.6%	160,214	20.8%
証券会社	24人	0.3%	52,261	6.8%	21人	0.3%	44,605	5.8%
合計	7,758人	100.0%	771,224	100.0%	6,914人	100.0%	771,224	100.0%



2. 投資主上位10社

氏名または名称	所有口数 (口)	比率
1. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	168,340	21.8%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	113,039	14.7%
3. 東急不動産株式会社	73,425	9.5%
4. 野村信託銀行株式会社(投信口)	35,601	4.6%
5. 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	22,348	2.9%
6. みずほ証券株式会社	19,966	2.6%
7. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行)	16,896	2.2%
8. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	11,492	1.5%
9. SMBC日興証券株式会社	10,334	1.3%
10. ザバンク オブ ニューヨーク メロン 140044 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	9,230	1.2%
合計	480,671	62.3%

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2020年5月期（第17期）末時点～

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格 (A)	投資比率 (%)	期末帳簿価格 (2020.5末) (B)	不動産鑑定評価		前回鑑定との 差額 (D-C)	取得価格との 差額 (D-A)	期末帳簿価格 との差額 (D-B)		
						2019.11末 時点(C)	2020.5末時点 (D)					
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注1)	45,000	8.8%	44,666	62,775	62,775	2.6%	0	17,775	18,109	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注1)	11,450	2.2%	11,639	15,700	15,100	4.0%	△600	3,650	3,461	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	8,430	1.7%	8,196	11,900	11,800	3.2%	△100	3,370	3,604	
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.7%	8,688	11,200	10,700	4.8%	△500	1,840	2,012	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.2%	20,437	27,400	27,300	3.8%	△100	5,970	6,863	
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	0.9%	4,909	7,250	7,720	5.4%	470	3,310	2,811	
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.3%	6,338	8,110	7,920	3.9%	△190	1,550	1,582	
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	2.6%	13,412	14,700	14,700	3.6%	0	1,350	1,288	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.9%	4,395	5,020	4,840	3.4%	△180	470	445	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,723	4,860	4,860	3.5%	0	160	137	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	2,411	2,400	2,400	3.9%	0	120	△11	
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	0.9%	4,833	4,780	4,760	3.9%	△20	35	△73	
	UR-15	デックス東京ビーチ(注1)	12,740	2.5%	12,919	12,887	12,691	4.0%	△196	△49	△228	
	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%	13,324	13,300	13,300	3.0%	0	100	△24	
		小計		198,715	39.0%	198,791	241,282	239,866	-	△1,416	41,151	41,074
		TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.5%	7,168	11,800	11,700	3.6%	△100	4,300	4,532
TO-2		A-PLACE恵比寿南	9,640	1.9%	9,334	15,200	15,300	3.5%	100	5,660	5,966	
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	0.8%	3,861	4,970	4,980	3.9%	10	910	1,119	
TO-4		A-PLACE青山	8,790	1.7%	8,567	10,400	10,300	3.9%	△100	1,510	1,733	
TO-5		ルオーゴザ留	4,540	0.9%	4,184	6,570	6,410	3.5%	△160	1,870	2,226	
TO-6		田町スクエア(底地)(注2)	2,338	0.5%	2,362	3,000	2,840	3.4%	△160	502	478	
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	0.8%	3,695	5,270	5,560	3.9%	290	1,570	1,865	
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	1.1%	5,795	7,250	7,330	3.7%	80	1,680	1,535	
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	1.1%	5,449	7,970	7,970	3.5%	0	2,240	2,521	
TO-10		A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,771	5,430	6,030	3.4%	600	2,230	2,259	
TO-11		大崎ウイズタワー	10,690	2.1%	10,568	14,600	14,500	3.3%	△100	3,810	3,932	
TO-12		汐留ビルディング(注1)	71,600	14.1%	70,755	77,700	77,700	3.3%	0	6,100	6,945	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.4%	7,048	7,720	7,720	3.7%	0	648	672	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,935	5,680	5,730	3.6%	50	920	795	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.4%	7,547	7,860	7,870	3.8%	10	590	323	
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	3.7%	18,806	20,600	21,000	3.8%	400	2,200	2,194	
TO-18		恵比寿プライムスクエア(注1)	30,700	6.0%	31,062	-	31,200	3.4%	-	500	138	
		小計		206,900	40.6%	204,916	212,020	244,140	-	920	37,240	39,223
	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%	8,034	10,900	10,800	4.8%	△100	2,300	2,766	
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.5%	2,604	3,240	3,240	5.4%	0	530	636	
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.6%	2,596	4,000	4,000	5.0%	0	1,160	1,404	
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.4%	6,231	8,830	8,770	5.1%	△60	1,790	2,539	
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.2%	11,122	15,200	16,300	3.8%	1,100	5,200	5,178	
	AA-8	icot大森	5,790	1.1%	5,711	6,870	6,870	4.3%	0	1,080	1,159	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,638	5,010	5,010	5.3%	0	190	372	
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.7%	19,236	21,400	21,400	3.7%	0	2,400	2,164	
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.8%	3,976	4,610	4,740	4.8%	130	810	764	
	AA-12	コマースモール博多	6,100	1.2%	6,313	6,290	6,290	4.8%	0	190	△23	
	AA-13	EDGE心齋橋	19,800	3.9%	19,985	20,000	20,000	3.8%	0	200	15	
		小計		103,570	20.3%	102,563	120,550	121,620	-	1,070	18,050	19,056
合計			509,185	100.0%	506,272	573,852	605,626	-	574	96,441	99,353	

(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

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

▶ 期末平均稼働率は、**上場以来99%以上を維持**しており、2020年5月期（第17期）末の稼働率は**99.8%**

	物件番号	物件名称	2012.11 (第2期)	2013.5 (第3期)	2013.11 (第4期)	2014.5 (第5期)	2014.11 (第6期)	2015.5 (第7期)	2015.11 (第8期)	2016.5 (第9期)	2016.11 (第10期)	2017.5 (第11期)	2017.11 (第12期)	2018.5 (第13期)	2018.11 (第14期)	2019.5 (第15期)	2019.11 (第16期)	2020.5 (第17期)		
	UR-1	東急プラザ表参道原宿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%		
	UR-2	東急プラザ赤坂	98.5%	98.7%	98.9%	100.0%	100.0%	98.8%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	99.2%	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-5	京都烏丸パークビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-8	A-FLAG札幌	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	
	UR-9	A-FLAG渋谷	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-10	キュープラザ心齋橋	-	-	-	-	-	-	-	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-15	デックス東京ビーチ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	99.2%	99.1%	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-17	キュープラザ原宿	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
		都市型商業施設 平均稼働率		99.5%	99.6%	99.1%	99.6%	100.0%	99.8%	100.0%	99.7%	99.4%	99.8%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	99.8%	99.8%	99.8%
		TO-1	東急不動産恵比寿ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		TO-2	A-PLACE恵比寿南	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-3		A-PLACE代々木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	
TO-5		ルオーゴザ留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	
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%	
TO-8		A-PLACE新橋	-	84.6%	88.4%	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%	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%	
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%	
TO-11		大崎ウィズタワー	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	
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%	
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%	
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%	
TO-16		A-PLACE品川東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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%	
		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%	99.7%
	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%	
	AA-2	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	
	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%	
	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%	
	AA-7	大阪中之島ビル	-	99.6%	100.0%	97.3%	98.2%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	98.4%	100.0%	99.9%	99.9%	99.9%	100.0%	
	AA-8	icot大森	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	
	AA-10	梅田ゲートタワー	-	-	-	-	-	-	-	-	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	AA-11	A-PLACE馬車道	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	
	AA-12	コマージュモール博多	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.0%	97.0%	97.0%	95.0%	100.0%	100.0%	
	AA-13	EDGE心齋橋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
		アクティビア・アカウント 平均稼働率		100.0%	100.0%	99.9%	99.8%	99.8%	99.7%	99.7%	100.0%	99.4%	99.6%	100.0%	99.6%	99.8%	99.0%	99.7%	99.9%	99.9%
	全体 平均稼働率		99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%	99.2%	99.8%	99.3%	99.8%	100.0%	99.8%	99.9%	99.5%	99.8%	99.8%	99.8%	

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

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

ポートフォリオ一覧／都市型商業施設 (1/2)

物件名	東急プラザ表参道原宿 (注1)	東急プラザ赤坂 (注1)	キュープラザ恵比寿	京都烏丸パーキングビル	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都千代田区永田町	東京都渋谷区恵比寿	京都府京都市中京区元法然寺町	兵庫県神戸市中央区京町	北海道札幌市中央区南四条西
最寄駅	東京メトロ千代田線他 「明治神宮前(原宿)」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線他 「赤坂見附」駅 徒歩1分 東京メトロ有楽町線他 「永田町」駅 徒歩1分	JR山手線他・東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩1分	阪急京都線「烏丸」駅 京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅 徒歩1分	神戸市営地下鉄海岸線 「旧居留地・大丸前」駅 徒歩5分 JR東海道線「三ノ宮」駅 徒歩9分 阪急神戸線他「三宮」駅 徒歩9分	札幌市営地下鉄南北線 「すすきの」駅 徒歩2分 札幌市営地下鉄東豊線 「豊水すすきの」駅 徒歩8分
建築時期 (注2)	2012年3月	1969年9月	2008年8月	2006年7月	2010年1月	1980年5月
階数	地下2階 地上7階	地下3階 地上14階	地下1階 地上6階	地下1階 地上9階	地下3階 地上18階	地下1階 地上12階
総賃貸可能面積 (注3)	4,918.44m ²	16,609.75m ²	4,024.88m ²	21,616.04m ²	19,653.90m ²	21,229.16m ²
代表的テナント (注3)	株式会社ロックジャパンリミテッド	株式会社東急ホテルズ	株式会社東急スポーツオアシス	タイムズ24株式会社	株式会社Plan・Do・See	株式会社東急ホテルズ
テナント数 (注3)	34	93	4	2	7	17
物件名	A-FLAG渋谷	キュープラザ心齋橋	A-FLAG骨董通り	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト	A-FLAG北心齋橋
所在地	東京都渋谷区宇田川町	大阪府大阪市中央区心齋橋筋	東京都港区南青山	東京都港区南青山	東京都渋谷区猿樂町	大阪府大阪市中央区南船場
最寄駅	東京メトロ銀座線他、東急田園都市線他「渋谷」駅 徒歩4分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩5分 JR山手線他「渋谷」駅 徒歩6分	Osaka Metro御堂筋線他 「心齋橋」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線他 「表参道」駅 徒歩4分	東京メトロ銀座線他 「表参道」駅 徒歩7分	東急東横線 「代官山」駅 徒歩4分	Osaka Metro御堂筋線他 「心齋橋」駅 徒歩3分
建築時期 (注2)	1988年6月	2007年11月	1992年1月	1998年12月	1992年4月	2008年3月
階数	地下1階 地上5階	地下2階 地上8階	地下2階 地上5階	地下2階 地上2階	地下2階 地上4階	地下1階 地上7階
総賃貸可能面積 (注3)	3,403.07m 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)	株式会社ジーユー	株式会社ココカラファインヘルスケア	株式会社アマン	株式会社ブルーノート・ジャパン	- (非開示)	株式会社プレスコーポレーション
テナント数 (注3)	2	6	8	4	1	5

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

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

(注3) 「総賃貸可能面積」、「代表的テナント」及び「テナント数」については2020年5月末時点です。以下、「ポートフォリオ一覧」ページについては同様です

ポर्टフォリオ一覧／都市型商業施設（2/2）・東京オフィス（1/2）

物件名	デックス東京ビーチ（注）	東急プラザ銀座（底地）（注）	キュープラザ原宿（注）
			
所在地	東京都港区台場	東京都中央区銀座	東京都渋谷区神宮前
最寄駅	東京臨海新交通臨海線「お台場海浜公園」駅 徒歩2分 東京臨海高速鉄道りんかい線「東京レポート」駅 徒歩5分	東京メトロ丸ノ内線他「銀座」駅 徒歩1分（直結）	東京メトロ千代田線他「明治神宮前<原宿>」駅 徒歩2分
建築時期	1996年6月	-	2015年3月
階数	地上8階	-	(A棟) 地下2階 地上11階 (B棟) 地下1階 地上2階
総賃貸可能面積	16,125.56㎡	1,130.04㎡	3,378.49㎡
代表的テナント	CAセガジョイポリス株式会社	三井住友信託銀行株式会社	株式会社テイクアンドグヴ・ニース
テナント数	80	1	16

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

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

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

ポर्ट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 多摩都市モラル線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線他 「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線他、 名古屋鉄道名古屋本線 「金山」駅 徒歩2分	京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 Osaka Metro御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分
建築時期	-	2007年6月	1998年7月	2006年3月	2009年2月	1984年3月
階数	-	地上3階	地下1階 地上4階	地下1階 地上15階(全体)	地下1階 地上9階	地下3階 地上15階
総賃貸可能面積	27,465.44㎡	28,098.02㎡	14,032.05㎡	5,181.58㎡(区分所有分)	9,314.90㎡	20,226.77㎡
物件名	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多	EDGE心斎橋
所在地	東京都大田区大森北	神奈川県相模原市中央区下九沢	大阪府大阪市北区鶴野町	神奈川県横浜市中区本町	福岡県福岡市博多区東光寺町	大阪府大阪市中央区西心斎橋
最寄駅	JR京浜東北線 「大森」駅 徒歩3分	JR相模線 「南橋本」駅 徒歩15分	阪急京都線他 「大阪梅田」駅 徒歩3分 Osaka Metro御堂筋線「梅田」駅 徒歩6分 JR東海道本線他「大阪」駅 徒歩7分	みなとみらい線 「馬車道」駅 徒歩1分 JR 根岸線 「関内」駅 徒歩7分	JR鹿児島本線 「竹下」駅 徒歩16分	Osaka Metro御堂筋線他 「心斎橋」駅 徒歩4分 「なんば」駅 徒歩5分
建築時期	2007年3月	2014年6月	2010年1月	1975年5月	2005年11月	1986年4月
階数	地下1階 地上7階	地上2階	地下1階 地上21階(全体)	地下2階 地上12階	地上3階	地下2階 地上14階
総賃貸可能面積	6,209.79㎡	15,152.42㎡	13,624.49㎡(区分所有分)	9,710.91㎡	9,612.88㎡	15,897.66㎡

賃貸面積上位10エンドテナント／東京オフィス平均月額賃料

1. 賃貸面積上位10エンドテナント (注1)

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	契約満了月 (注4)
1. 株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂(注3) A-FLAG札幌	30,183	7.1	2021年10月 (注5)
2. 三井住友信託銀行株式会社	東急プラザ銀座(底地)(注3) 田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール(底地)	29,883	7.0	2089年1月 2074年5月 2042年1月
3. コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529	6.2	2027年7月
4. タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224	5.0	-
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	3.3	-
6. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	3.3	2023年7月
7. 株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,864	2.8	2034年6月
8. エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング(注3)	10,337	2.4	-
9. ヤンマーグローバルエキスパート株式会社 (注6)	梅田ゲートタワー	7,871	1.9	-
10. 水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,489	1.5	2022年4月

(注1)2020年5月末時点の賃貸借契約に基づき算出しています

(注2)面積比率は、ポートフォリオ全体 (2020年5月31日時点) の総賃貸面積の合計に対する比率です

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

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

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

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

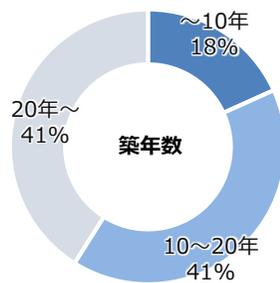
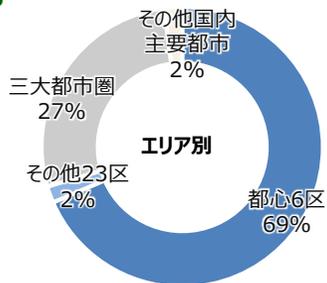
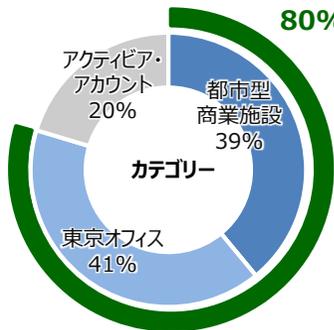
2. 東京オフィス平均月額賃料(共益費含む)の推移

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

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

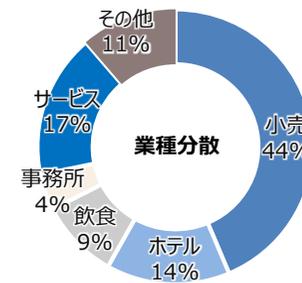
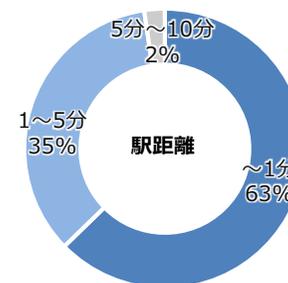
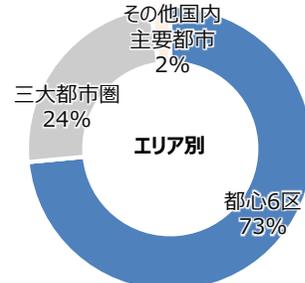
ポートフォリオ全体

都市型商業施設
及び東京オフィス
80%

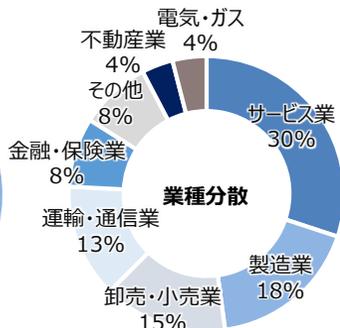
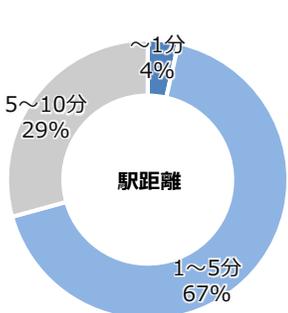
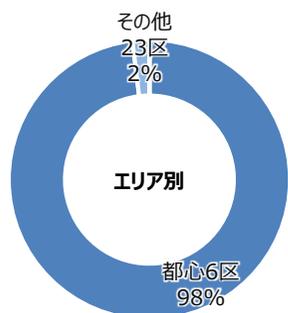


平均築年数
19.3年

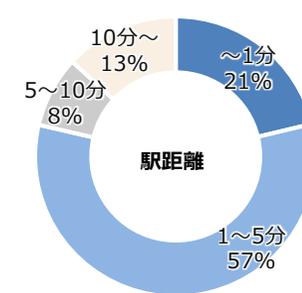
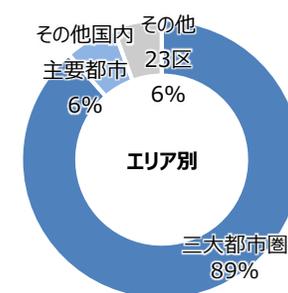
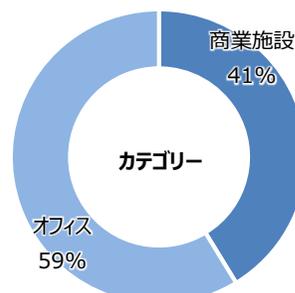
都市型商業施設



東京オフィス



アクティビア・アカウント



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

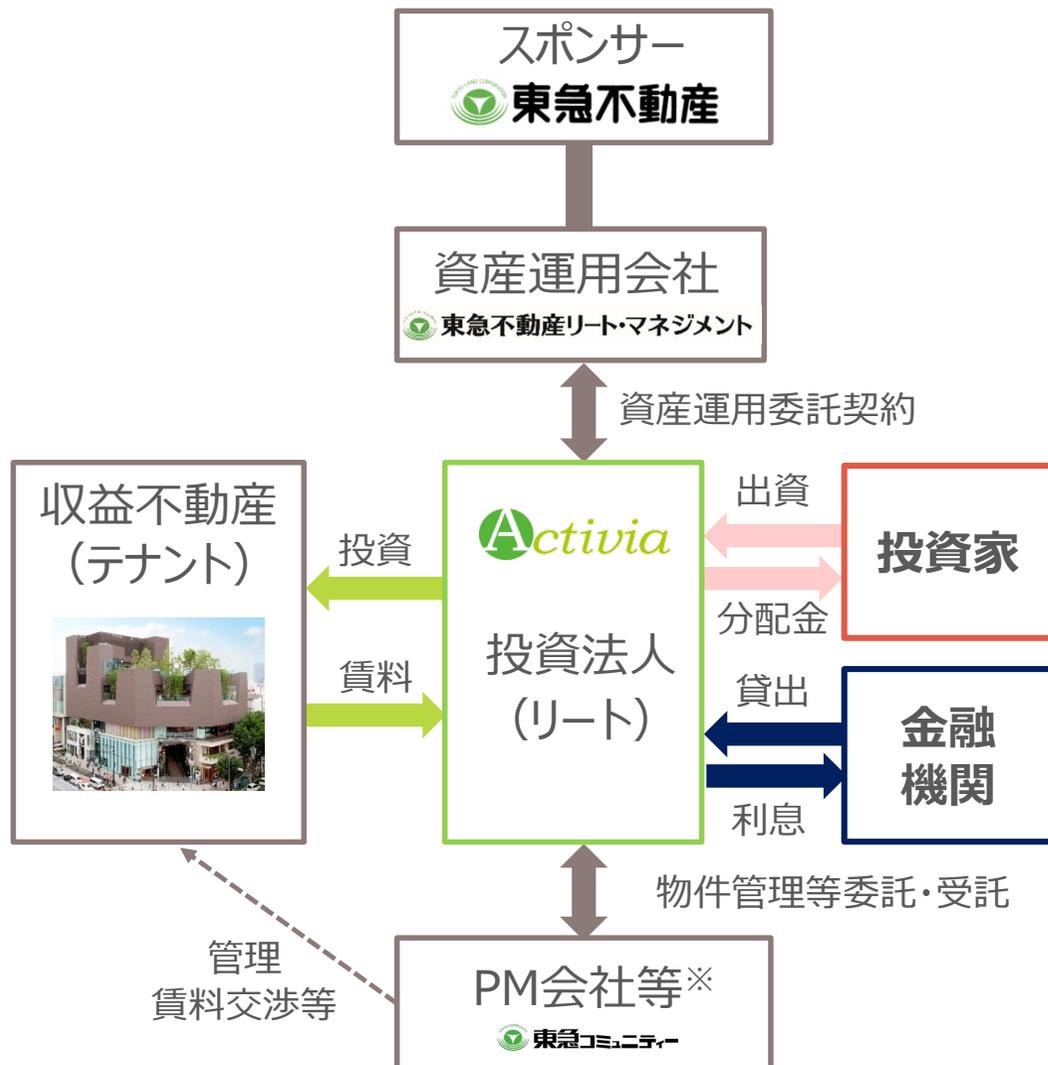
広域渋谷圏の中心地「渋谷駅」周辺の開発状況 ～ 進化し続ける街「SHIBUYA」～

- 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



J-REITの仕組み ~ なぜ高利回りなのか ~

J-REITの仕組み



※PM会社：Property Managementの略。
不動産の総合的管理を行う会社

バランスシートのイメージ

<資産> 不動産等	<負債> 借入金
現預金等	<資本> 出資金
	利益

利益の配分方法が異なる！

一般事業企業

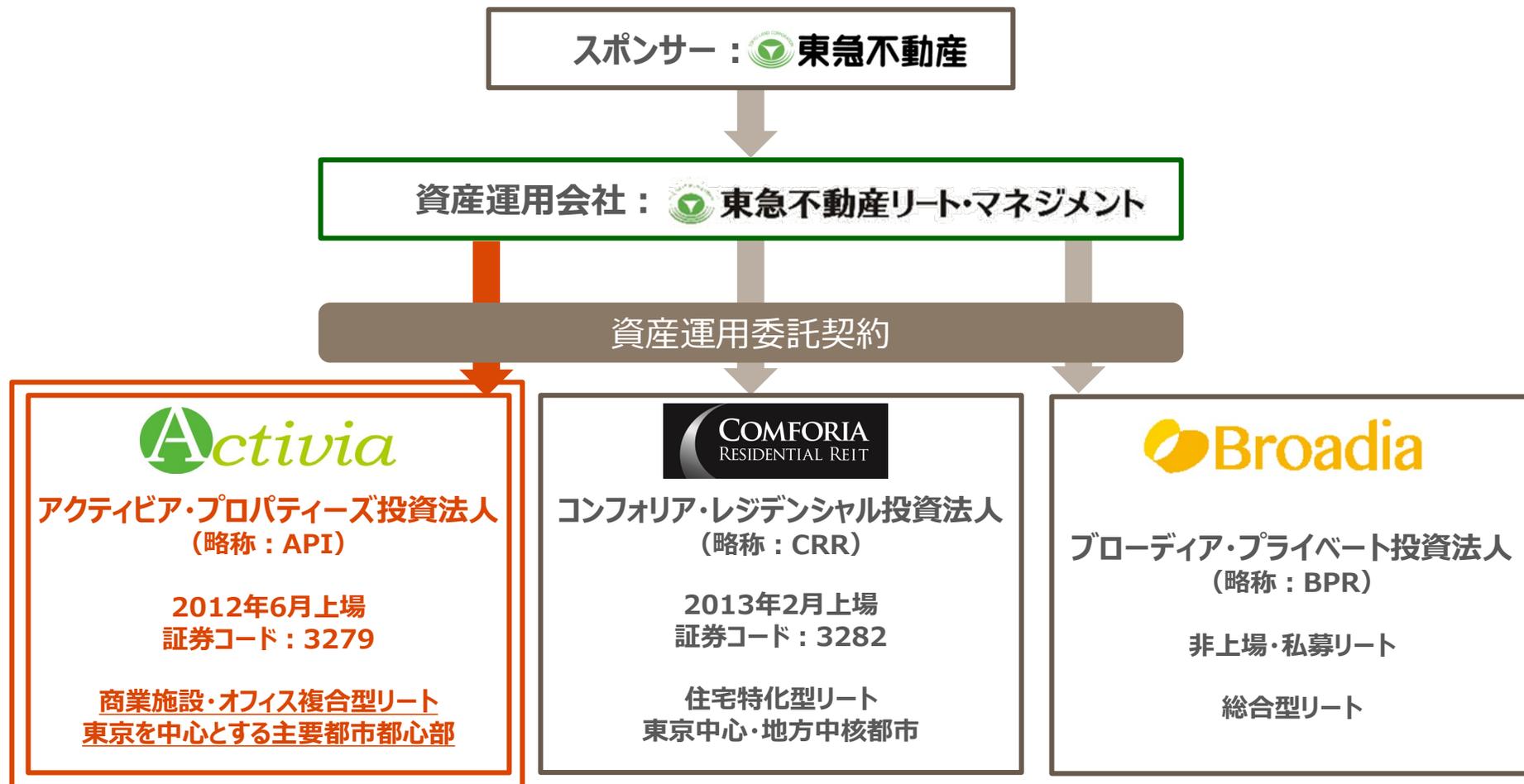
配当
内部留保
法人税

J-REIT

利益の90%以上を分配 ⇒税金ゼロ

APIの資産運用会社の概要

- APIの資産運用会社である**東急不動産リート・マネジメント株式会社**（“TRM”）は、**東急不動産ホールディングスグループ**の一員であり、3つのリートの資産運用会社です



API投資口価格の推移（2012年6月（新規上場）以降）

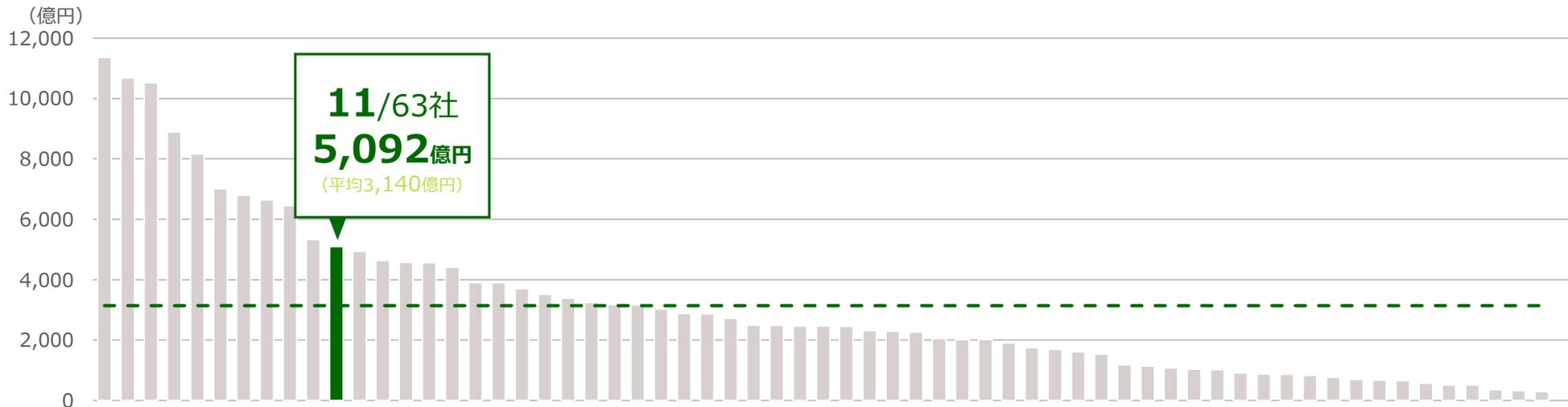


(注1) 東証REIT指数は、2012年6月13日のAPI投資口価格に指数化しています。

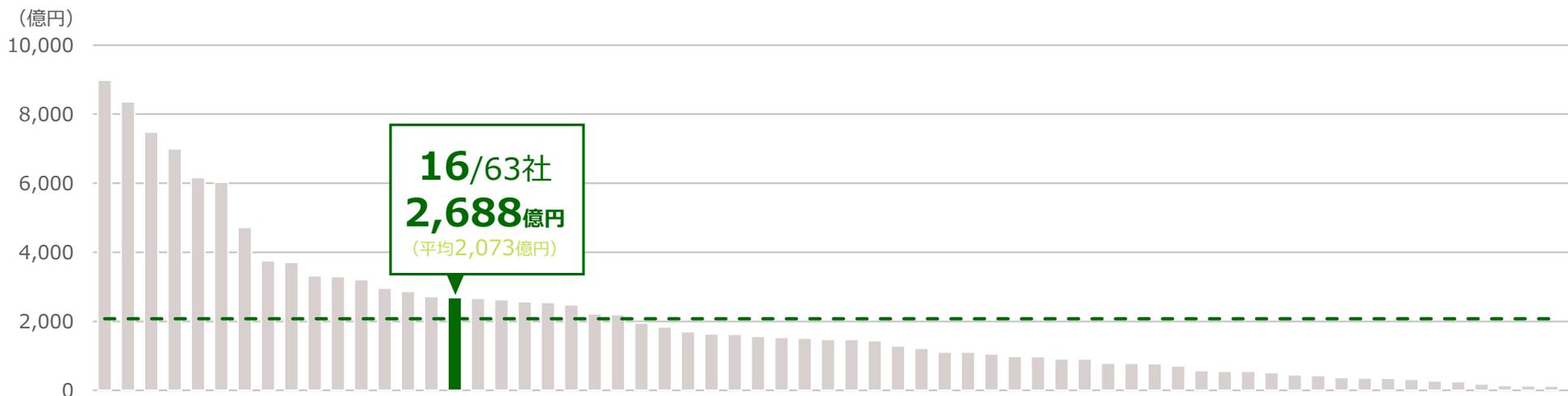
(注2) 2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、上場時からの投資口価格については2分の1の数値を記載しています。

J-REITマーケットにおけるAPIの位置づけ ～ 資産規模と時価総額 ～

資産規模（2020年7月末時点）



時価総額（2020年7月末時点）



J-REITマーケットの位置づけ

- 東証1部に次ぐ時価総額だが、配当利回りは突出して高い

(2020年7月末時点)

	上場会社数	時価総額	配当利回り
東証1部	2,173社	565兆円	2.6%
東証2部	480社	6兆円	1.7%
ジャスダック	700社	9兆円	1.9%
マザーズ	326社	7兆円	0.1%
J-REIT	63社	13兆円	4.4%

(出所) Bloomberg、QUICK

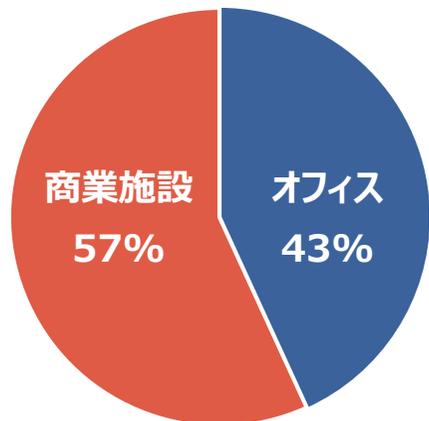
(注)J-REITの配当利回りは、利益超過分配を含む

	特徴
オフィス	賃貸借期間は2年程度の普通借が多く、 景気拡大時には賃料上昇 （遅効性あり）取引量が最も多い。シェアオフィスや働き方改革もトピック
商業	契約形態は 長期固定賃料 が多く、安定性が高い（歩合賃料※設定もあり）消費動向に敏感。 eコマースとの共存やテナント入替 がトピック
住宅	賃料の安定性が高いが、賃料上昇するJ-REITも多い テナント（入居者）が多くリスク分散も効き、総合的な 安定性 が高い
物流	賃貸借期間は長期が多く、 eコマース等による需要は拡大 新規物流施設供給及びエクイティ調達が続く
ホテル	インバウンド需要が好調で、歩合賃料の成長性が期待されるも 海外情勢等、景気動向に敏感 。また運営に 高い専門性 が必要。
ヘルスケア	老人ホーム等を対象とするリート。高齢化社会では必要不可欠な施設 管理運営に 高い専門性 が必要
その他	データセンターや再生可能エネルギーへ投資するJ-REIT(インフラファンド) も出てきている

※歩合賃料とは、テナントの売上動向等に応じて、リートが受け取る賃料が変動する形態の賃料

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 ～

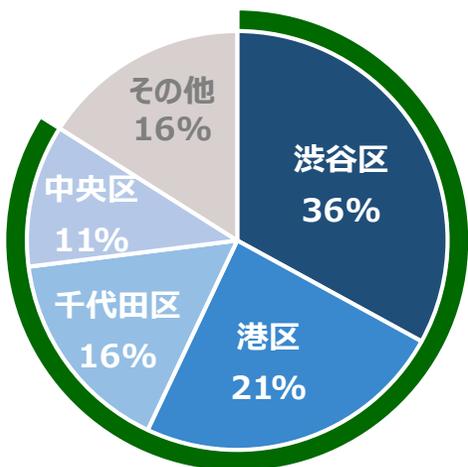
1. オフィス・商業割合



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

2. 主な保有施設（オフィス・商業施設）

オフィスのエリア分布



都心4区比率 : 84%

エリア	棟数	主な保有ビル	延床面積 (千㎡)
渋谷区	22棟	渋谷道玄坂東急ビル	13
		渋谷南東急ビル	20
		渋谷ソラスタ	44
港区	15棟	浜松町スクエア	24
		品川東急ビル	21
		新青山東急ビル	10
千代田区	7棟	三番町東急ビル	12
		市ヶ谷東急ビル	15
		神保町北東急ビル	11
中央区	5棟	日本橋丸善東急ビル	17
		日本橋フロント	29

3. 主な開発予定案件



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



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

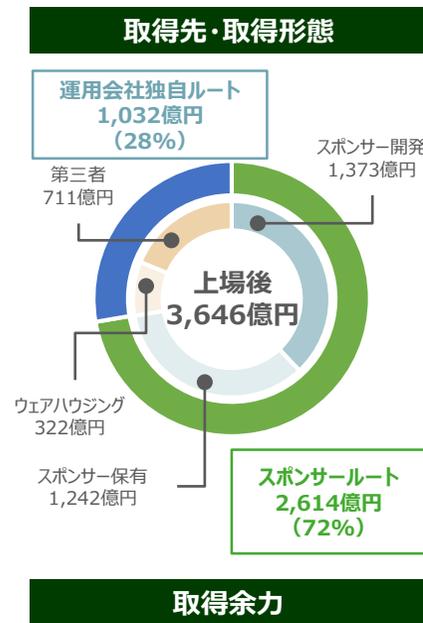
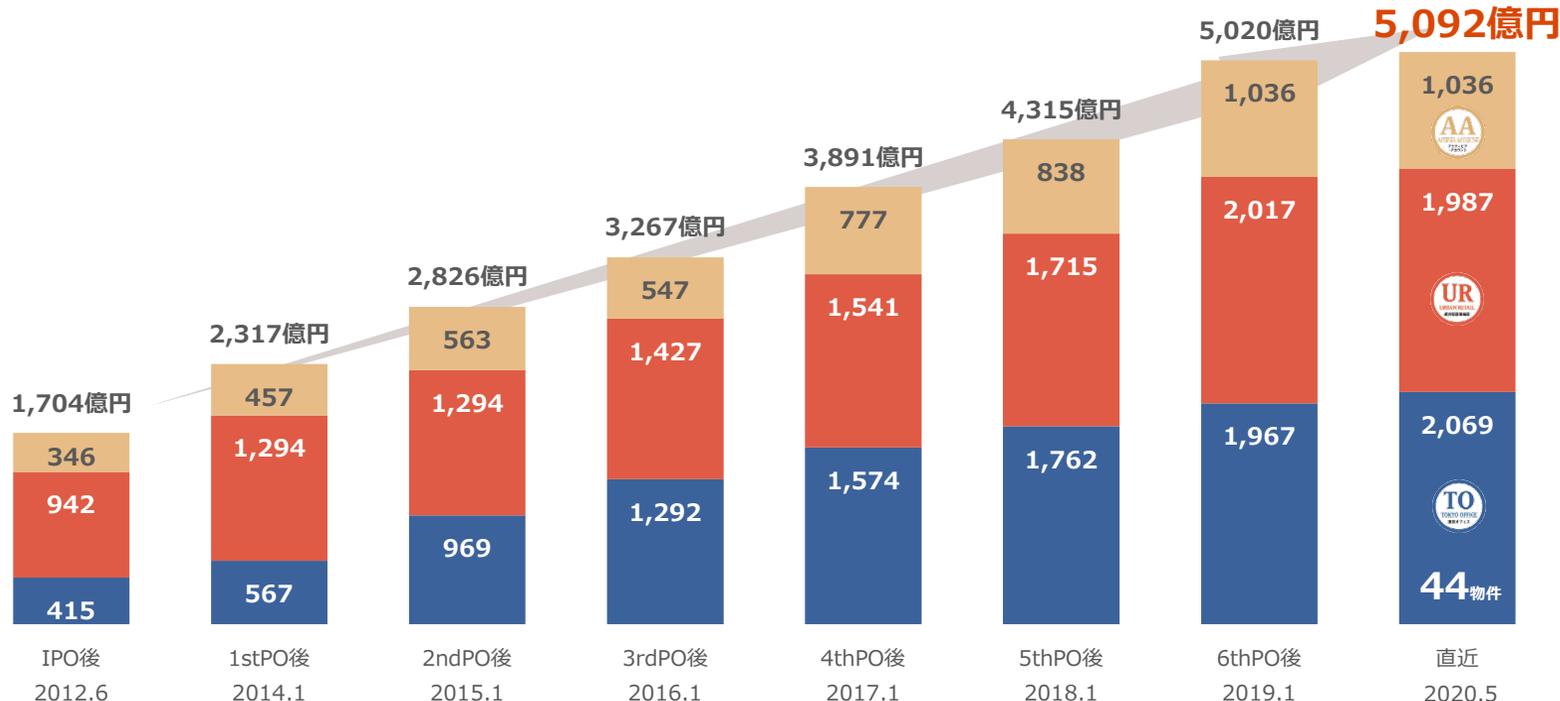


渋谷駅桜丘口地区再開発計画
 2023年度竣工予定
 渋谷区
 オフィス/商業/住宅
 延床面積 : 255千㎡

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

資産規模の推移 ～ 継続的な外部成長の実現 ～

- 「立地」と「クオリティ」にこだわった厳選投資を実施しつつ、公募増資による資金調達を経て**継続的に資産規模を拡大**
- IPOから7年半で資産規模は約**3倍**に拡大、足元の資産規模は**5,092億円**



約**370**億円

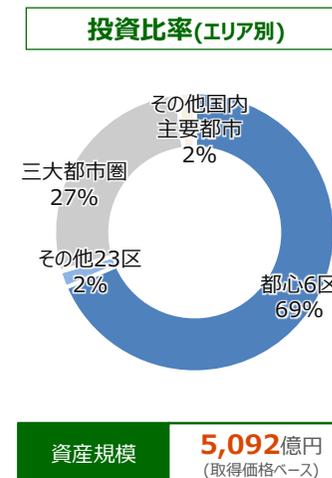
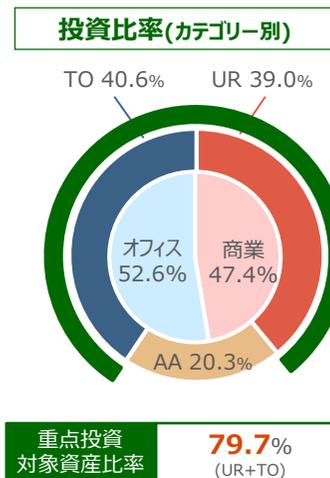
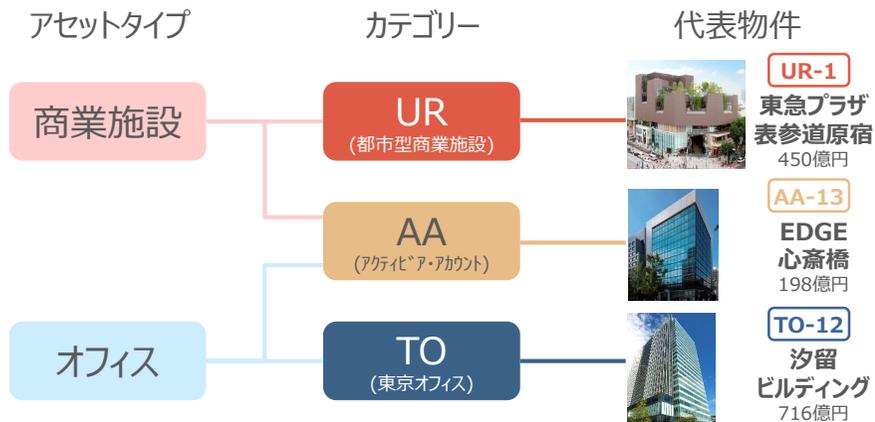
(注)LTV50%とした場合

71.5%	70.3%	59.3%	54.9%	49.0%	49.7%	48.7%	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

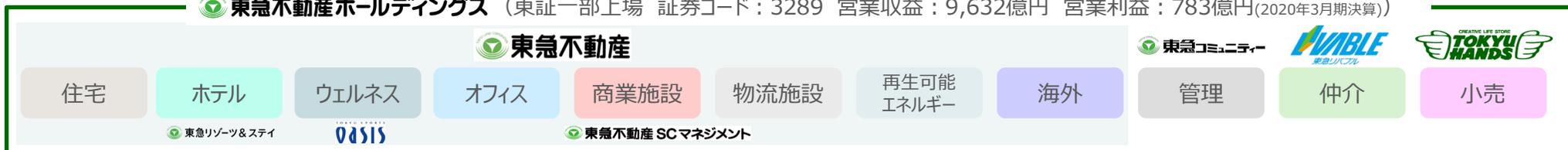
アクティビアは、都市型商業施設と東京オフィス为重点投資対象資産とし、クオリティの高いポートフォリオを有するJ-REITです

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：783億円(2020年3月期決算)）



3 運用実績：長期安定的な分配金と継続的なNAV向上の実現



4 基本情報

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

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。