

2019年7月期（第32期）決算説明資料

100年REITを目指して

渋谷スクランブルスクエア東棟（2019年11月開業予定）

渋谷ストリーム（2018年9月開業）



目次

| | |
|-------------------------------------|-----|
| 1. 2019年7月期（第32期）決算及び業績予想 | |
| エグゼクティブサマリー | 4 |
| 物件取得・譲渡実績（2019年7月期（第32期）） | 5 |
| 物件入替(2020年1月期(第33期)、2020年7月期(第34期)) | 6 |
| 決算概況（2019年7月期） | 7 |
| 業績予想（2020年1月期、2020年7月期） | 8 |
| 1口当たり分配金の変動要因 | 9 |
| 2. 運用実績と見通し | |
| ポートフォリオの稼働状況 | 11 |
| テナント入退去実績及び見通し | 12 |
| 賃料収入の実績 | 13 |
| 賃料収入の見通し | 14 |
| 賃料ギャップ・賃料更改期限到来テナント割合 | 15 |
| オフィス賃料ギャップの内訳 | 16 |
| 工事の実績及び予定 | 17 |
| 有利子負債（デット）の状況 | 18 |
| 鑑定評価額（期末時点）の状況 | 19 |
| NAVの推移 | 20 |
| 今後の物件入替及び売却資金活用について(～2020年) | 21 |
| 物件入替実績(2019年1月期～2020年7月期) | 22 |
| 3. 投資運用戦略 | |
| 投資方針 | 24 |
| 長期投資運用戦略（サーフプラン） | 25 |
| スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル） | 26 |
| スポンサーコラボレーション | 27 |
| 4. ESGへの取り組み | |
| 環境（Environment）への取り組み① | 29 |
| 環境（Environment）への取り組み② | 30 |
| 社会（Social）への貢献 | 31 |
| ガバナンス（Governance）① | 32 |
| ガバナンス（Governance）② | 33 |
| 5. スポンサーについて | |
| 東急株式会社の概要 | 35 |
| 主な東急株式会社等保有物件 | 36 |
| 渋谷駅周辺再開発の状況① | 37 |
| 渋谷駅周辺再開発の状況② | 38 |
| 6. Appendix | 40～ |

用語説明

| | |
|----------|--|
| 総資産LTV | 有利子負債 ÷ 総資産 |
| 鑑定ベースLTV | (有利子負債の期末残高+見合現金のない預り保証金敷金の期末残高) ÷ 鑑定評価額（期末時点） |
| 含み損益 | 不動産等の鑑定評価額（期末時点）－貸借対照表計上額 |
| NAV | = 出資総額+圧縮積立金(利益処分後)±含み損益 = 純資産－分配予定額±含み損益 |
| NOI利廻 | NOI（年換算値）÷ 物件取得価額 |
| 東急(株)等 | 以下の1.から3.までのいずれかに掲げる者をいう 1. 東急株式会社（以下、「東急(株)」という） 2. 東急(株)の連結子会社 3. 東急(株)又は東急(株)の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体 |
| 利害関係者 | 「東急(株)等」、「東急(株)の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいう 1. 「東急(株)の関連会社」とは、東急(株)の連結決算上の関連会社をいう 2. 「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいう i. 東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」という） ii. 東急不動産ホールディングスの連結子会社 iii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社 |

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

1. 2019年7月期（第32期）
決算及び業績予想



KN自由が丘プラザ

| | 2019年7月期 (第32期) 実績 | 2020年1月期 (第33期) 予想 | 2020年7月期 (第34期) 予想 |
|-------------------|--|--|--|
| 外部成長 | <ul style="list-style-type: none"> ・スポンサーとの物件交換 (カレイド渋谷宮益坂譲渡 渋谷道玄坂スカイビル取得 東急番町ビル追加取得) ・物件取得(ユニゾ下北沢ビル) | <ul style="list-style-type: none"> ・物件入替 (TOKYU REIT赤坂檜町ビル(49%)譲渡 KN自由が丘プラザ(49%)取得) | <ul style="list-style-type: none"> ・物件入替 (TOKYU REIT赤坂檜町ビル(51%)譲渡 KN自由が丘プラザ(51%)取得) |
| 不動産等売却益等 | 39百万円 (-276百万円) | 668百万円 (+629百万円) | 687百万円 (+19百万円) |
| 内部成長 | <ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：99.5%(+0.5pts) ・賃料増額改定割合(賃料ベース)(注1)：21% ・増額率(賃料ベース)(注2)：10% | <ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：99.1%(-0.4pts) ・契約見直しによる電気料金の削減 | <ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：99.8%(+0.7pts) |
| NOI | 5,070百万円 (+74百万円) | 5,136百万円 (+65百万円) | 5,147百万円 (+10百万円) |
| 財務 | <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：前期比-21百万円 (借入金+投資法人債) (平均金利：1.03%(-0.01pts)) | <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：前期比-4百万円 (借入金+投資法人債) (平均金利：0.99%(-0.04pts)) | <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：前期比-21百万円 (借入金+投資法人債) (平均金利：0.96%(-0.03pts)) |
| 当期純利益 1口当たり | 2,857百万円 (-171百万円) 2,923円 (-175円) | 3,530百万円 (+673百万円) 3,611円 (+688円) | 3,584百万円 (+53百万円) 3,666円 (+55円) |
| 圧縮積立金繰入額 1口当たり | — | 353百万円 (+353百万円) 361円 (+361円) | 358百万円 (+5百万円) 366円 (+5円) |
| 1口当たり分配金 | 2,923円 (-176円) | 3,250円 (+327円) | 3,300円 (+50円) |
| 1口当たりNAV | 180,502円 (+6,674円) | | |
| 鑑定ベースLTV | 36.6% (-) | | |
| 取得余力(注3) | 750億円 (+25億円) | | |

* () の数値は前期比

(注1) オフィス・商業施設の賃料改定が対象

(注2) オフィス・商業施設において、増額改定となった賃料の前期比

(注3) 鑑定ベースLTV50%想定

1. 決算及び業績予想 物件取得・譲渡実績 (2019年7月期 (第32期))

循環再投資モデル (注1) に基づく物件交換及び東急沿線所在物件の取得

物件交換 (2019年3月)

渋谷道玄坂スカイビル
(オフィス)

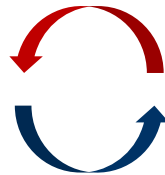


取得

東急番町ビル(追加取得(注2))
(オフィス)



取得



カレイド渋谷宮益坂
(商業施設)



譲渡

物件取得 (2019年4月)

ユニゾ下北沢ビル
(商業施設)



取得

| | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------|
| 取得価額 | 8,100百万円 | 1,040百万円 |
| 鑑定評価額 | 8,290百万円 | 1,040百万円 |
| NOI (注3) (NOI利廻) | 307百万円/年 (3.8%) | 34百万円/年 (3.3%) |
| 償却後NOI(注3) (償却後NOI利廻) | 272百万円/年 (3.4%) | 24百万円/年 (2.4%) |
| 中長期NOI (中長期NOI利廻) | 324百万円/年 (4.0%) | 34百万円/年 (3.3%) |
| 稼働率 | 100% | 100% |

| | |
|--------------------------|--------------------|
| 譲渡価額 | 7,780百万円 |
| 不動産等交換差益 | 39百万円 |
| NOI(注3) (NOI利廻) | 277百万円/年 (3.6%) |
| 償却後NOI(注3) (償却後NOI利廻) | 240百万円/年 (3.1%) |
| 中長期NOI (中長期NOI利廻) | 283百万円/年 (3.6%) |
| 稼働率 (注4) | 100% |

| | |
|--------------------------|-------------------|
| 取得価額 | 2,257百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,290百万円 |
| NOI(注3) (NOI利廻) | 75百万円/年 (3.3%) |
| 償却後NOI(注3) (償却後NOI利廻) | 50百万円/年 (2.2%) |
| 中長期NOI (中長期NOI利廻) | 88百万円/年 (3.9%) |
| 稼働率 | 100% |

<交換圧縮>

| | 取得価額 | 圧縮額 | 帳簿価額(注5) |
|------------|----------|----------|----------|
| 渋谷道玄坂スカイビル | 8,100百万円 | 2,369百万円 | 5,760百万円 |
| 東急番町ビル | 1,040百万円 | 296百万円 | 752百万円 |
| 合計 | 9,140百万円 | 2,665百万円 | 6,513百万円 |

(注1)不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーションにより、投資対象エリアの持続的な価値向上を目指す考え方

(注2)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%

(注3)取得物件は開示日時点の見込み数値(取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値)を記載。譲渡物件は2018年2月~2019年1月の実績数値。利廻は取得又は譲渡日ベース

(注4)交換日(2019年3月28日)時点

(注5)取得諸経費等反映後

長期投資運用戦略(サーフプラン)(注1)に基づく物件入替。キャピタルゲインを実現し、東急沿線地域所在物件を取得

■ 物件入替の概要

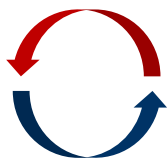
取得

KN自由が丘プラザ
(商業施設)



譲渡

TOKYU REIT赤坂檜町ビル
(オフィス)



■ 物件入替の意義

1. TOKYU REIT赤坂檜町ビル(譲渡)

- ①事務所区画がシングルテナントであり、テナント退去時の大幅な減収リスクが存在
- ②築後35年が経過し、機械式駐車場等の大規模修繕に伴う資金負担増加リスクが存在

2. KN自由が丘プラザ(取得)

- ①東急東横線・大井町線自由が丘駅徒歩2分に立地し、隣地にはスポンサー保有の商業施設「Trainchi自由が丘」が存在。高い繁华性を持つエリアとして、多様なテナント層からのニーズが存在
- ②重点投資対象地域である東急沿線地域所在物件への投資を通じて、安定的な利益貢献を見込む

3. 不動産等売却益・圧縮積立金繰入額

| | 2020/1月期 (第33期) | 2020/7月期 (第34期) | 合計 |
|-------------|--------------------|--------------------|-------|
| 不動産等売却益 | 668 | 687 | 1,356 |
| うち、圧縮積立金繰入額 | 353 | 358 | 711 |

(単位:百万円)



<物件周辺地図>

| 取得日 | 2019/10/1(準共有持分49%) 2020/3/4(準共有持分51%) | 譲渡日 | 2019/10/1(準共有持分49%) 2020/3/4(準共有持分51%) |
|--------------------------|---|--------------------------|---|
| 取得先 | オリックス不動産投資法人 | 譲渡先 | オリックス不動産投資法人 |
| 取得価額(100%) | 3,160百万円 | 譲渡価額(100%) | 4,800百万円 |
| 直近鑑定評価額 | 3,370百万円 (2019/9/1時点) | 譲渡価額と帳簿価額との差額(注4) | 1,368百万円 |
| NOI(注2) (NOI利廻) | 131百万円/年 (4.2%) | NOI(注2) (NOI利廻) | 193百万円/年 (4.0%) |
| 償却後NOI(注2) (償却後NOI利廻) | 125百万円/年 (4.0%) | 償却後NOI(注2) (償却後NOI利廻) | 160百万円/年 (3.3%) |
| 中長期NOI (中長期NOI利廻) | 131百万円/年 (4.2%) | 中長期NOI (中長期NOI利廻) | 192百万円/年 (4.0%) |
| 竣工年月 | 2001年12月 | 竣工年月 | 1984年8月 |
| 稼働率(注3) | 100% | 稼働率(注3) | 100% |

(注1)不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方(25ページ)

(注2)取得物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した100%持分換算後の想定数値、譲渡物件は2018年8月～2019年7月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース

2019年9月11日 作成

(注3)2019年7月末日時点

(注4)譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載

1. 決算及び業績予想 決算概況 (2019年7月期)

■ 損益計算書 (P/L) 及び1口当たり分配金

(単位: 百万円)

| 科目 | 2019年7月期 実績 (第32期) | 2019年1月期 実績 (第31期) | 比較 増減 | 2019年7月期 予想 (第32期) 2019年3月14日時点 | 比較 増減 |
|----------------|--------------------------|--------------------------|----------|--|----------|
| 営業収益 (A) | 7,366 | 7,523 | -156 | 7,371 | -4 |
| 不動産賃貸事業収益 (B) | 7,327 | 7,207 | 120 | 7,331 | -4 |
| 賃貸事業収入 | 6,890 | 6,728 | 162 | 6,863 | 27 |
| その他賃貸事業収入 | 436 | 478 | -42 | 468 | -31 |
| 不動産等売却益 | - | 316 | -316 | - | - |
| 不動産等交換差益 | 39 | - | 39 | 40 | -0 |
| 営業費用 (C) | 4,016 | 3,976 | 40 | 4,110 | -93 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,251 | 3,238 | 12 | 3,347 | -96 |
| 諸経費 (D) | 2,256 | 2,210 | 46 | 2,358 | -101 |
| NOI (B) - (D) | 5,070 | 4,996 | 74 | 4,973 | 97 |
| 減価償却費 | 987 | 1,015 | -28 | 983 | 3 |
| 固定資産除却損 | 7 | 13 | -5 | 5 | 2 |
| その他営業費用 | 765 | 737 | 27 | 762 | 2 |
| うち資産運用報酬 | 600 | 595 | 4 | 594 | 6 |
| 営業利益 (A) - (C) | 3,349 | 3,547 | -197 | 3,261 | 88 |
| 営業外収益 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| 営業外費用 | 493 | 518 | -25 | 495 | -1 |
| うち支払利息 | 437 | 451 | -14 | 436 | 1 |
| うち投資法人債利息 | 32 | 39 | -6 | 32 | 0 |
| 経常利益 | 2,858 | 3,029 | -171 | 2,767 | 91 |
| 当期純利益 | 2,857 | 3,029 | -171 | 2,766 | 91 |

| | | | | | | |
|-------------|----------------------|-------|-------|---------|-------|---------|
| 1口当たり 情報 | 1口当たり当期純利益 (EPS) (円) | 2,923 | 3,098 | -175 | 2,829 | 94 |
| | 1口当たり圧縮積立金取崩額 (円) | - | - | - | 51 | -51 |
| | 1口当たり分配金 (DPU) (円) | 2,923 | 3,099 | -176 | 2,880 | 43 |
| その他 | 稼働率 (%) | 99.5 | 99.0 | 0.5pts | 99.5 | - |
| | NOI利廻 (注) (%) | 4.46 | 4.41 | 0.05pts | 4.40 | 0.06pts |

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

■ 主な差異の内訳

<対前期比較>

| | | |
|-------------|--------------------------------|---------|
| 営業収益 | 不動産賃貸事業収益 | +120百万円 |
| | 賃貸事業収入 | +162百万円 |
| | ・物件取得譲渡 | +90百万円 |
| | ・渋谷道玄坂スカイビル (新規取得) | +137百万円 |
| | ・東急番町ビル (追加取得) | +31百万円 |
| | ・ユニゾ下北沢ビル (新規取得) | +25百万円 |
| | ・REVE中目黒(底地) (前期取得) | +6百万円 |
| | ・カレイド渋谷宮益坂 (譲渡) | -110百万円 |
| | ・世田谷ビジネススクエア | +23百万円 |
| | ・東急銀座二丁目ビル | +16百万円 |
| | ・東急桜丘町ビル | +10百万円 |
| | ・東急南平台町ビル | +10百万円 |
| | 不動産等売却益 (前期分 (TOKYU REIT木場ビル)) | -316百万円 |
| | 不動産等交換差益 (カレイド渋谷宮益坂) | +39百万円 |
| 営業費用 | 不動産賃貸事業費用 | +12百万円 |
| | 諸経費 | +46百万円 |
| | ・修繕費 | +30百万円 |
| | ・TOKYU REIT新宿ビル | +37百万円 |
| | ・公租公課 | +29百万円 |

<対予想比較>

| | | |
|-------------|------------------|---------|
| 営業収益 | 不動産賃貸事業収益 | -4百万円 |
| | 賃貸事業収入 | +27百万円 |
| | ・ユニゾ下北沢ビル (新規取得) | +25百万円 |
| | その他賃貸事業収入 | -31百万円 |
| | ・水道光熱費収入 | -38百万円 |
| 営業費用 | 不動産賃貸事業費用 | -96百万円 |
| | 諸経費 | -101百万円 |
| | ・水道光熱費 | -47百万円 |
| | ・修繕費 | -27百万円 |
| | ・TOKYU REIT新宿ビル | -13百万円 |

■ 予想損益計算書 (P/L) 及び 1口当たり予想分配金

(単位: 百万円)

| 科目 | 2019年7月期 実績 (第32期) | 2020年1月期 予想 (第33期) 2019年9月12日時点 | 比較 増減 (前期比) | 2020年7月期 予想 (第34期) 2019年9月12日時点 | 比較 増減 (前期比) |
|----------------|--------------------------|--|-------------------|--|-------------------|
| 営業収益 (A) | 7,366 | 8,126 | 759 | 8,136 | 9 |
| 不動産賃貸事業収益 (B) | 7,327 | 7,457 | 130 | 7,448 | -9 |
| 賃貸事業収入 | 6,890 | 6,973 | 82 | 7,035 | 61 |
| その他賃貸事業収入 | 436 | 484 | 48 | 413 | -70 |
| 不動産等売却益 | - | 668 | 668 | 687 | 19 |
| 不動産等交換差益 | 39 | - | -39 | - | - |
| 営業費用 (C) | 4,016 | 4,104 | 87 | 4,080 | -24 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,251 | 3,309 | 58 | 3,287 | -22 |
| 諸経費 (D) | 2,256 | 2,321 | 65 | 2,301 | -20 |
| NOI (B) - (D) | 5,070 | 5,136 | 65 | 5,147 | 10 |
| 減価償却費 | 987 | 982 | -4 | 980 | -2 |
| 固定資産除却損 | 7 | 5 | -2 | 5 | - |
| その他営業費用 | 765 | 795 | 29 | 793 | -1 |
| うち資産運用報酬 | 600 | 635 | 35 | 637 | 1 |
| 営業利益 (A) - (C) | 3,349 | 4,021 | 671 | 4,055 | 34 |
| 営業外収益 | 1 | 0 | -1 | 0 | 0 |
| 営業外費用 | 493 | 490 | -2 | 471 | -19 |
| うち支払利息 | 437 | 427 | -10 | 401 | -26 |
| うち投資法人債利息 | 32 | 38 | 5 | 42 | 4 |
| 経常利益 | 2,858 | 3,531 | 673 | 3,585 | 53 |
| 当期純利益 | 2,857 | 3,530 | 673 | 3,584 | 53 |

| | | | | | | |
|-------------|----------------------|-------|-------|----------|-------|---------|
| 1口当たり 情報 | 1口当たり当期純利益 (EPS) (円) | 2,923 | 3,611 | 688 | 3,666 | 55 |
| | 1口当たり圧縮積立金繰入額 (円) | - | 361 | 361 | 366 | 5 |
| | 1口当たり分配金 (DPU) (円) | 2,923 | 3,250 | 327 | 3,300 | 50 |
| その他 | 稼働率 (%) | 99.5 | 99.1 | -0.4pts | 99.8 | 0.7pts |
| | NOI利廻 (注) (%) | 4.46 | 4.40 | -0.06pts | 4.48 | 0.08pts |

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

■ 主な差異の内訳

<2020年1月期(第33期)対前期比較>

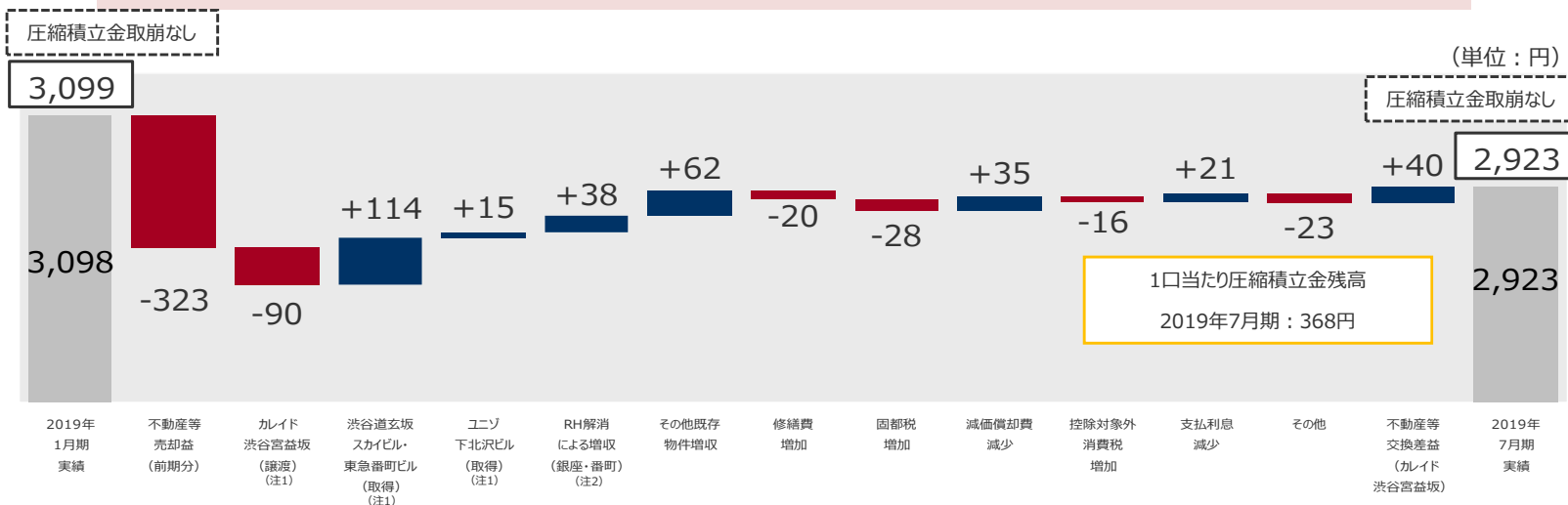
| | | |
|-------------|----------------------------------|---------|
| 営業収益 | 不動産賃貸事業収益 | +130百万円 |
| | 賃貸事業収入 | +82百万円 |
| | ・物件取得譲渡 | +22百万円 |
| | ・渋谷道玄坂スカイビル (前期取得) | +64百万円 |
| | ・KN自由が丘プラザ (新規取得 (49%)) | +24百万円 |
| | ・ユニゾ下北沢ビル (前期取得) | +20百万円 |
| | ・カレイド渋谷宮益坂 (前期譲渡) | -50百万円 |
| | ・TOKYU REIT赤坂檜町ビル (譲渡 (49%)) | -37百万円 |
| | ・TOKYU REIT虎ノ門ビル | +16百万円 |
| | ・cocoti | +15百万円 |
| | その他賃貸事業収入 | +48百万円 |
| | ・雑収入 (解約違約金等) | +33百万円 |
| | ・水道光熱費収入 | +15百万円 |
| | 不動産等売却益 (TOKYU REIT赤坂檜町ビル (49%)) | +668百万円 |
| | 不動産等交換差益 (前期分 (カレイド渋谷宮益坂)) | -39百万円 |
| 営業費用 | 不動産賃貸事業費用 | +58百万円 |
| | 諸経費 | +65百万円 |
| | ・修繕費 | +74百万円 |
| | ・水道光熱費 | -34百万円 |
| | 資産運用報酬 | +35百万円 |

<2020年7月期(第34期)対前期比較>

| | | |
|-------------|----------------------------------|--------|
| 営業収益 | 不動産賃貸事業収益 | -9百万円 |
| | 賃貸事業収入 | +61百万円 |
| | その他賃貸事業収入 | -70百万円 |
| | ・雑収入 (前期の解約違約金等) | -44百万円 |
| | ・水道光熱費収入 | -28百万円 |
| | 不動産等売却益 (TOKYU REIT赤坂檜町ビル (51%)) | +19百万円 |
| 営業費用 | 不動産賃貸事業費用 | -22百万円 |
| | 諸経費 | -20百万円 |
| | ・公租公課 | +35百万円 |
| | ・水道光熱費 | -21百万円 |
| | ・仲介手数料 | -16百万円 |

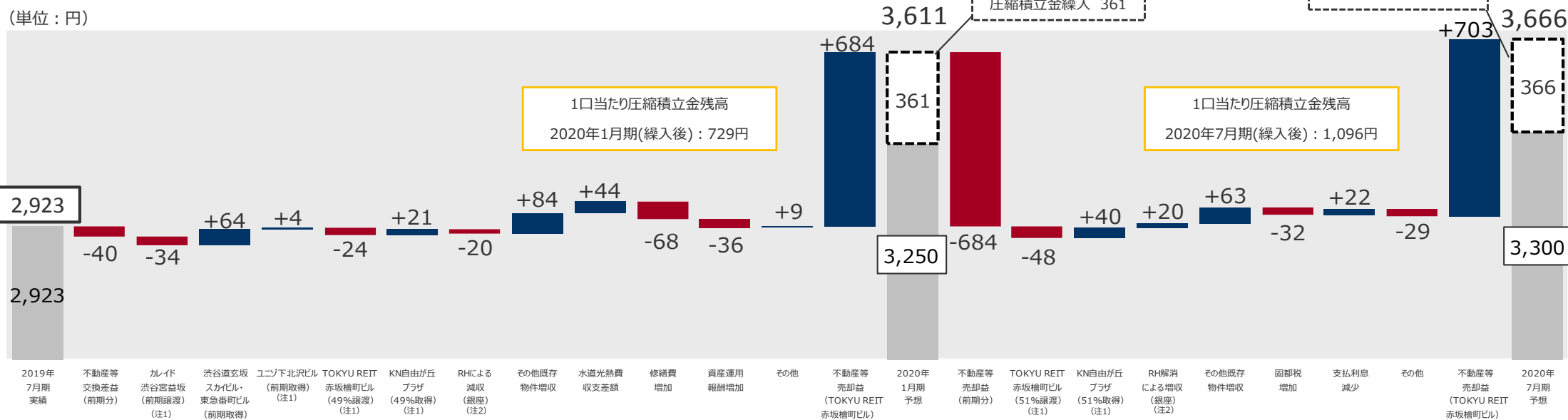
1口当たり分配金の変動要因別内訳 * □内に記載した数値が分配金の実績・予想

2019年7月期（第32期）実績



2020年1月期（第33期）予想

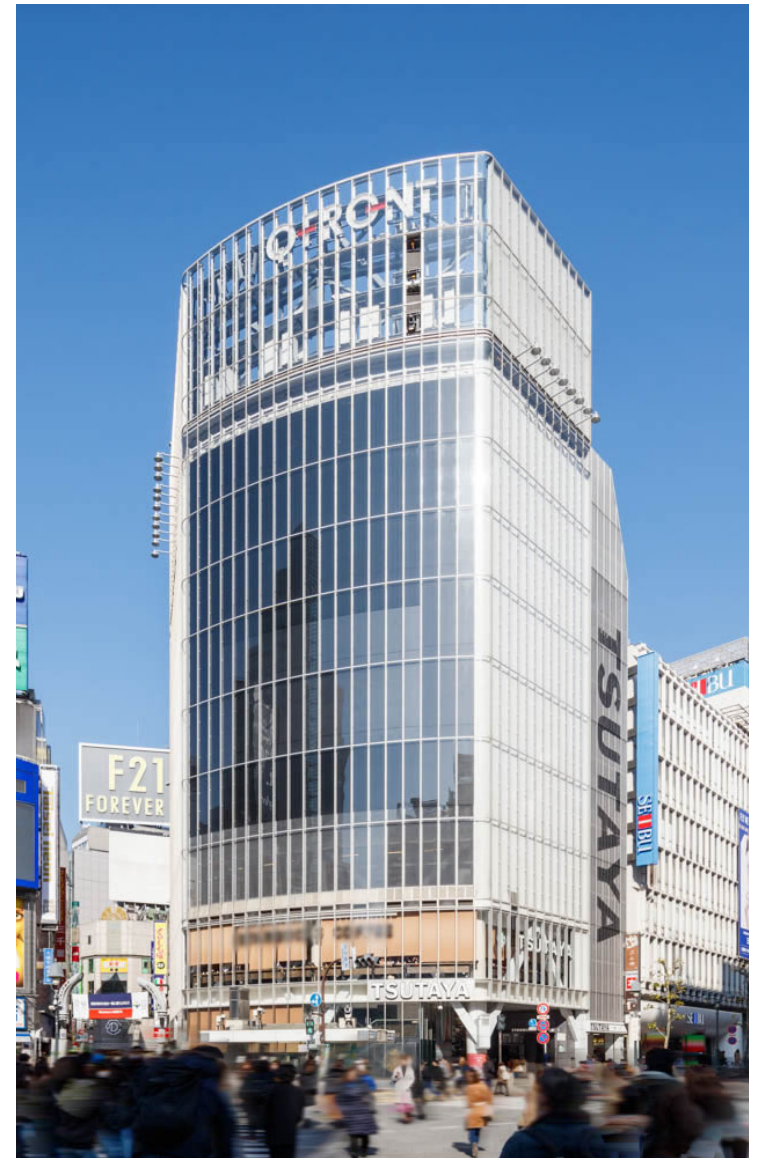
2020年7月期（第34期）予想



(注1) 償却後NOIの数値

(注2) RH (レントホリデー) = 賃貸借契約において、入居後の賃料を一定期間免除する契約形態のうち、入居時以外の特定の時期に賃料を免除する契約形態

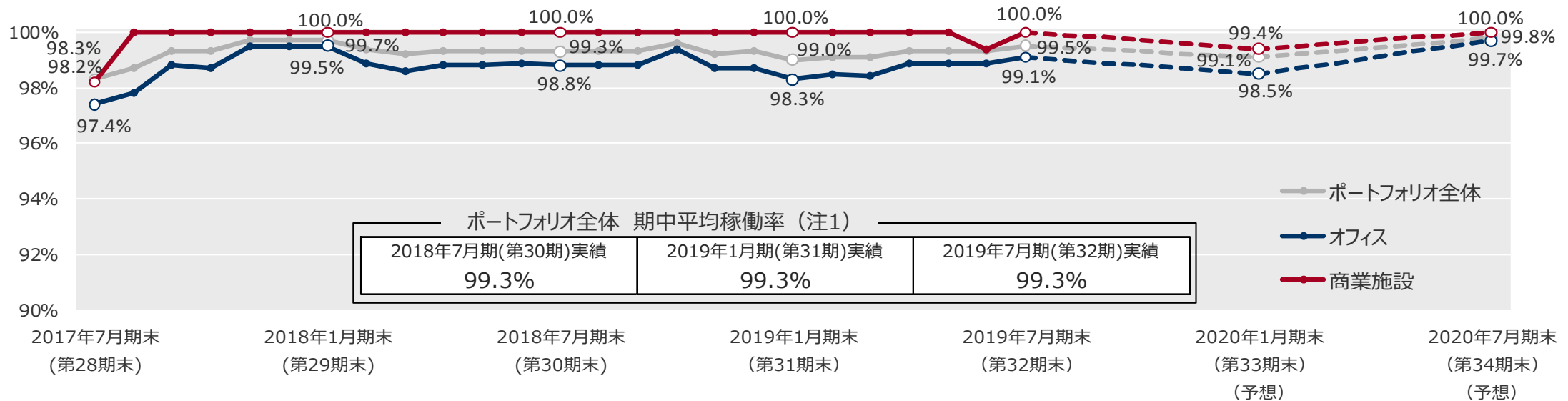
2. 運用実績と見通し



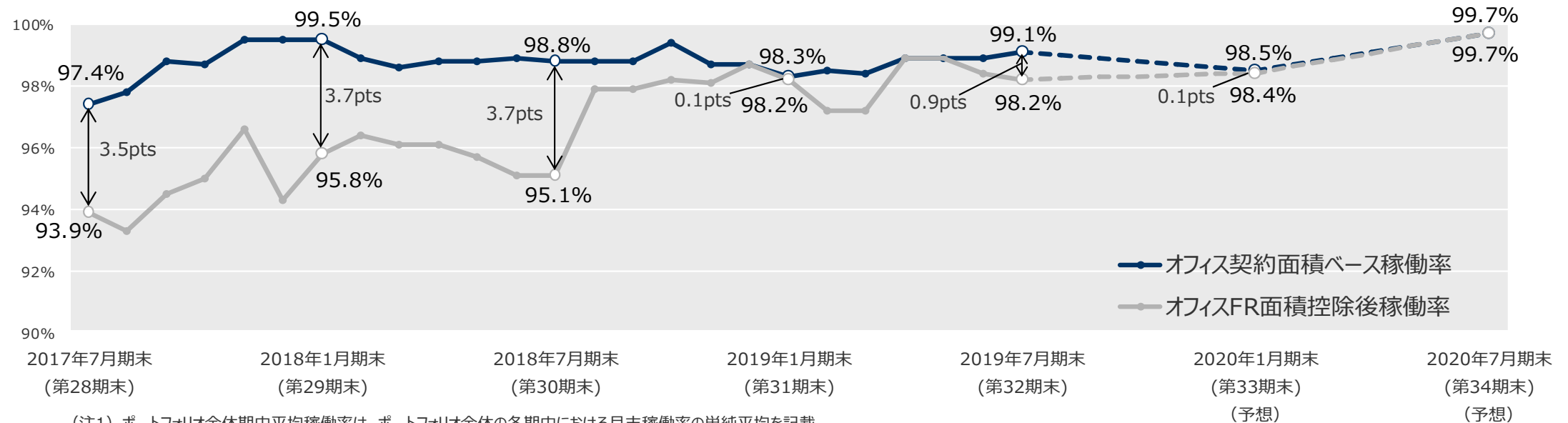
QFRONT (キューフロント)

2. 運用実績と見通し ポートフォリオの稼働状況

■ 稼働率（ポートフォリオ全体、オフィス、商業施設）



■ オフィス稼働率（契約面積ベース稼働率、FR（フリーレント）面積控除後稼働率（注2））

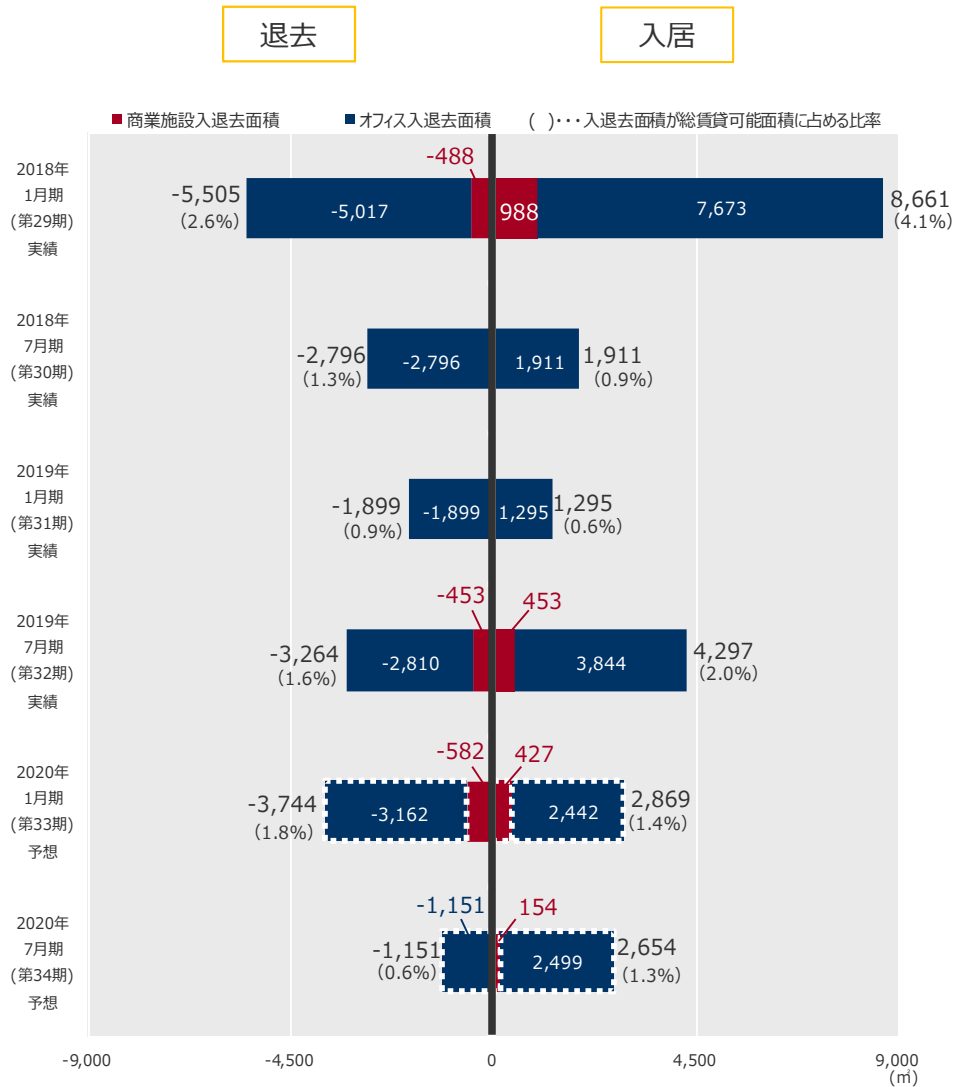


（注1）ポートフォリオ全体期中平均稼働率は、ポートフォリオ全体の各期中における月末稼働率の単純平均を記載

（注2）FR面積控除後稼働率は、各期末の契約ベースの稼働面積からFR対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載

退去区画は短いダウンタイムでの新規入居により、引続き、高稼働を見込む

■ 入退去面積（オフィス、商業施設）

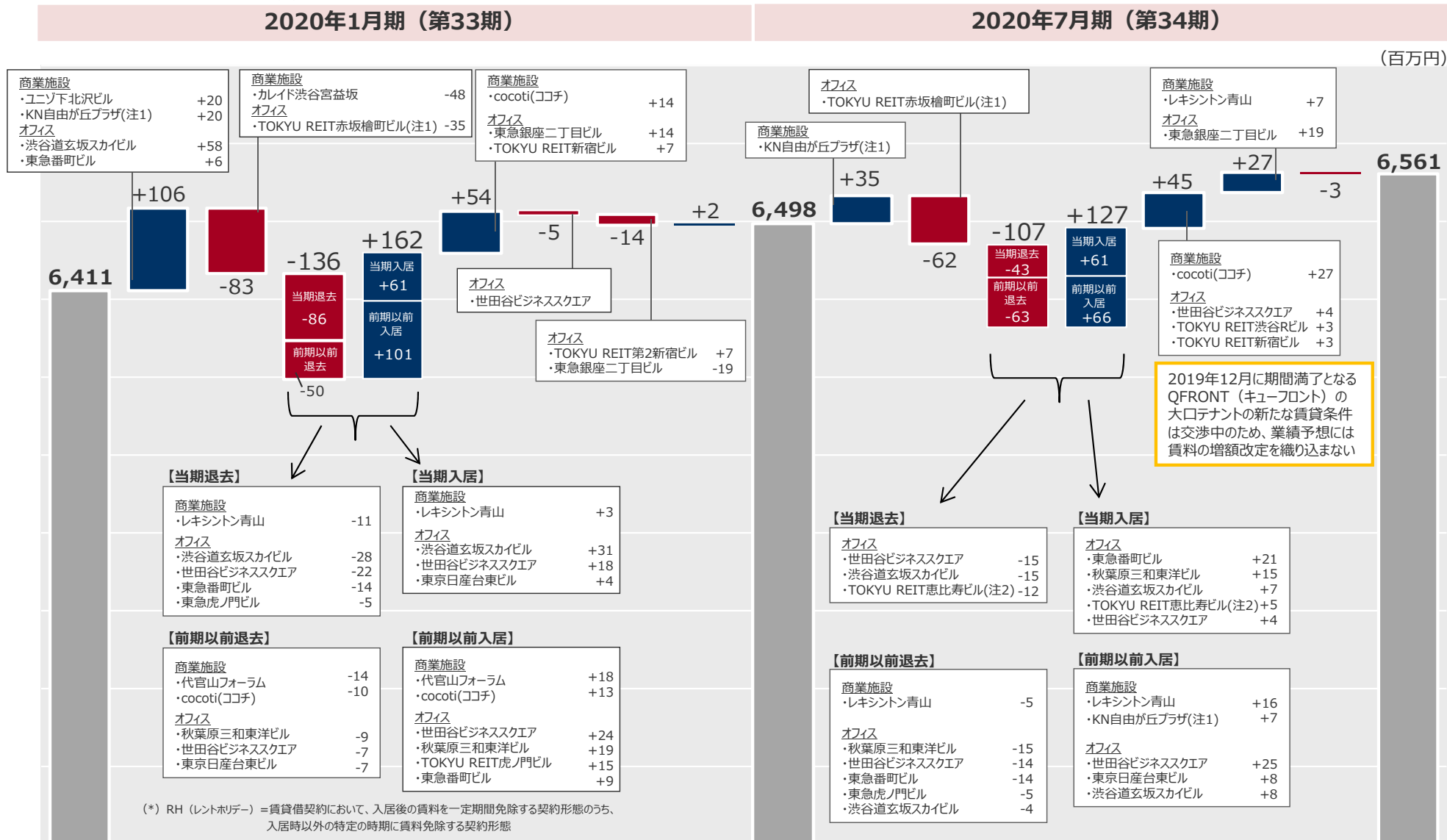


■ テナント入退去の状況（オフィス、商業施設）（注1）

| 物件名 | | 2019年7月期 (第32期)実績 | 2020年1月期 (第33期)予想 | 2020年7月期 (第34期)予想 | 備考 |
|--------------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|---|
| 商業施設 | | | | | |
| cocoti (コチ) | 入居 | 301.90㎡ | - | - | ・2019年7月退去の1区画は、用途変更を行い、2019年7月入居済 |
| | 退去 | 301.90㎡ | - | - | |
| | 期末稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| 代官山フォーラム | 入居 | 151.29㎡ | - | - | ・2019年6月退去の1区画は、区画壁の撤去を行い、内部増床により2019年7月入居済 |
| | 退去 | 151.29㎡ | - | - | |
| | 期末稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| レキシントン青山 | 入居 | - | 319.90㎡ | - | ・2019年10月退去予定の1区画は、2019年10月入居見込 |
| | 退去 | - | 319.90㎡ | - | |
| | 期末稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| ユニゾ下北沢ビル | 入居 | - | - | 154.83㎡ | ・2019年11月退去予定の1区画は、2020年3月入居見込 |
| | 退去 | - | 154.83㎡ | - | |
| | 期末稼働率 | 100.0% | 87.6% | 100.0% | |
| オフィス | | | | | |
| 世田谷ビジネススクエア (注2) | 入居 | 1,515.52㎡ | 1,073.73㎡ | 488.84㎡ | ・2019年7月期末には倉庫を除き、空室が1区画 ・2020年7月期末には倉庫を除き、満室見込 |
| | 退去 | 661.07㎡ | 1,126.77㎡ | 413.97㎡ | |
| | 期末稼働率 | 99.3% | 99.1% | 99.4% | |
| 東京日産台東ビル | 入居 | - | 813.11㎡ | - | ・募集停止していた住宅区画(9F、10F)につき、9Fについてはリニューアル工事実施後、2019年10月に入居見込 10Fについても同工事(2020年12月～2021年2月)を実施予定 |
| | 退去 | 425.67㎡ | 150.73㎡ | - | |
| | 期末稼働率 | 88.3% | 96.8% | 96.8% | |
| TOKYU REIT 虎ノ門ビル | 入居 | 1,184.63㎡ | - | - | ・2019年2月退去の1区画は、2019年4月入居済 |
| | 退去 | 1,184.63㎡ | - | - | |
| | 期末稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| 秋葉原三和東洋ビル | 入居 | 511.65㎡ | - | 511.65㎡ | ・2019年6月退去の1区画は、2019年6月入居済 ・2020年1月退去予定の1区画は、2020年2月入居見込 |
| | 退去 | 511.65㎡ | 511.65㎡ | - | |
| | 期末稼働率 | 100.0% | 87.7% | 100.0% | |
| 東急番町ビル (注3) | 入居 | 606.18㎡ | - | 606.18㎡ | ・2019年1月退去の1区画は、2019年2月入居済 ・2019年11月退去予定の1区画は、2020年2月に入居見込 |
| | 退去 | 606.18㎡ | 606.18㎡ | - | |
| | 期末稼働率 | 100.0% | 90.1% | 100.0% | |
| 東急虎ノ門ビル | 入居 | - | 155.64㎡ | - | ・2019年11月退去予定の1区画は、2020年6月に入居見込 |
| | 退去 | - | 155.64㎡ | - | |
| | 期末稼働率 | 100.0% | 98.3% | 100.0% | |
| 渋谷道玄坂スカイビル | 入居 | - | 706.18㎡ | 410.02㎡ | ・2019年8月退去の1区画は、2019年8月入居済 ・2019年9月退去予定の1区画は、2019年9月入居見込 ・2020年3月退去予定の1区画は、2020年4月に入居見込 |
| | 退去 | - | 706.18㎡ | 410.02㎡ | |
| | 期末稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| TOKYU REIT 恵比寿ビル (注4) | 入居 | - | - | 327.40㎡ | ・2020年3月退去予定の1区画は、2020年4月入居見込 |
| | 退去 | - | - | 327.40㎡ | |
| | 期末稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| <2020年1月期(第33期)以降取得予定物件> | | | | | |
| KN自由が丘プラザ (注5) | 入居 | - | 107.58㎡ | - | ・2019年10月退去予定の1区画は、2019年10月入居見込 |
| | 退去 | - | 107.58㎡ | - | |
| | 期末稼働率 | - | 100.0% | 100.0% | |

(注1)入居・退去面積は倉庫区画を除く (注2)共有持分割合55%の換算値
 (注3)区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%の換算値
 (注4)2019年4月1日付でルー・シッドスクエア恵比寿より名称変更
 (注5)2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を取得予定。
 よって、2020年1月期(第33期)の入居・退去面積は準共有持分の49%の換算値

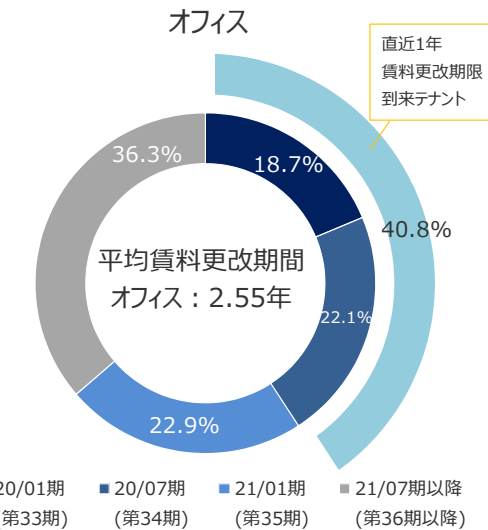
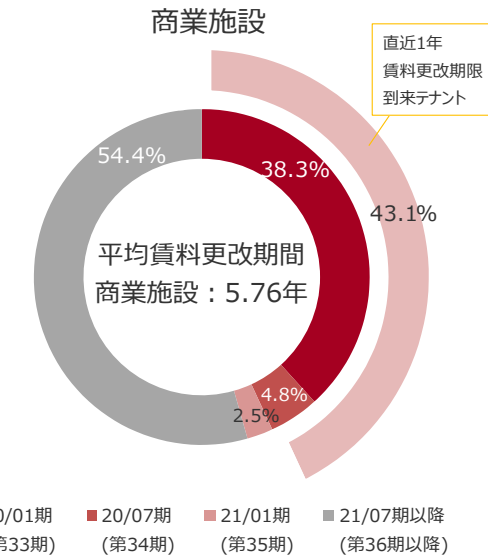
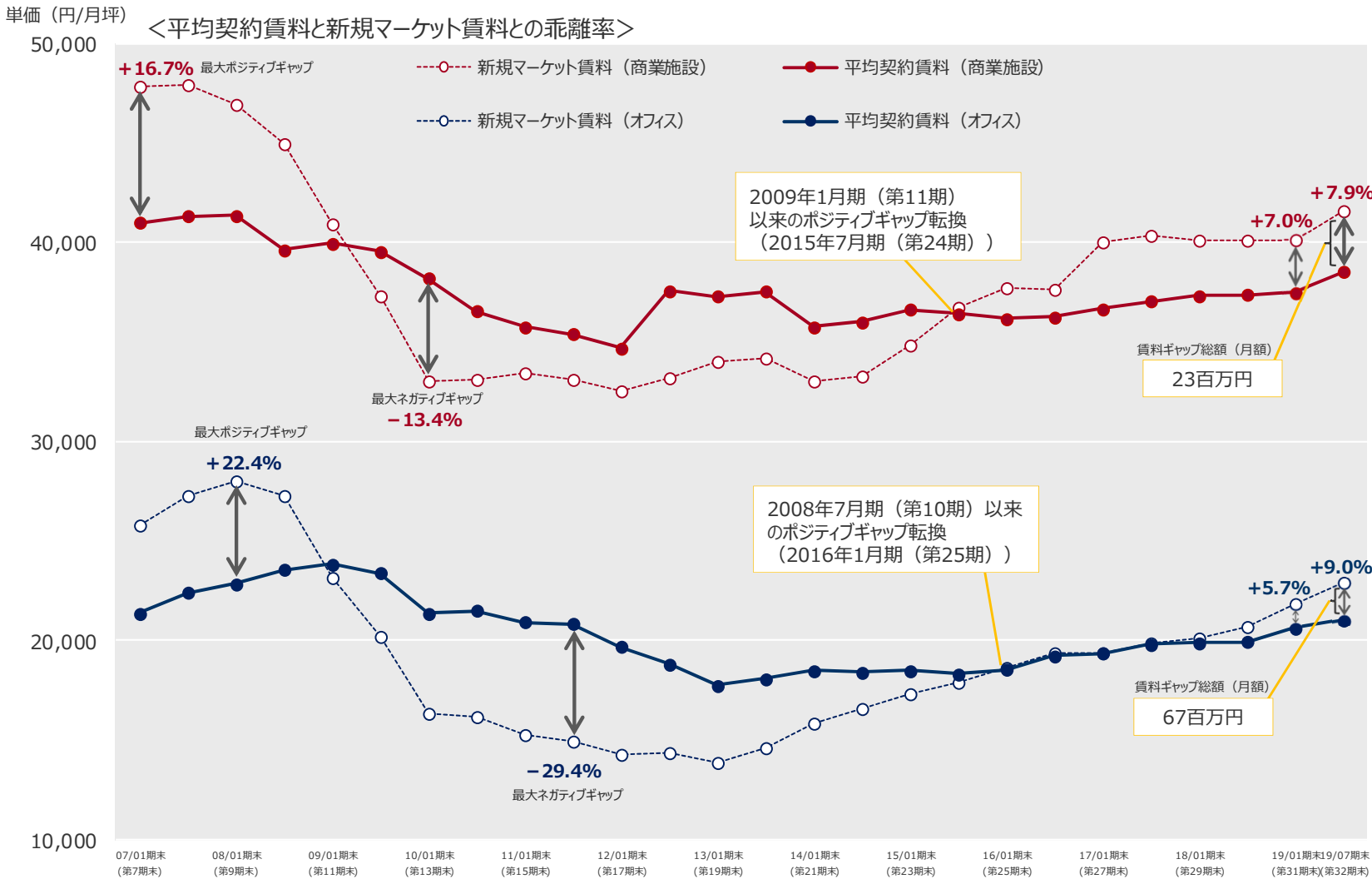
■ 賃料収入の増減内訳



| 2019年7月期 (第32期) 実績 | 物件取得 | 物件譲渡 | 退去 | 入居 | 増額改定 | 減額改定 | RHによる増減 | その他約定増減 | 2020年1月期 (第33期) 予想 | 物件取得 | 物件譲渡 | 退去 | 入居 | 増額改定 | RHによる増減 | その他約定増減 | 2020年7月期 (第34期) 予想 |
|--------------------|--|------|----|----|------|------|---------|---------|--------------------|------|------|----|----|------|---------|---------|--------------------|
| | (注1) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%をそれぞれ入替予定 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (注2) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更 | | | | | | | | | | | | | | | | |

■ 賃料ギャップの推移

■ 賃料更改期限到来テナント割合



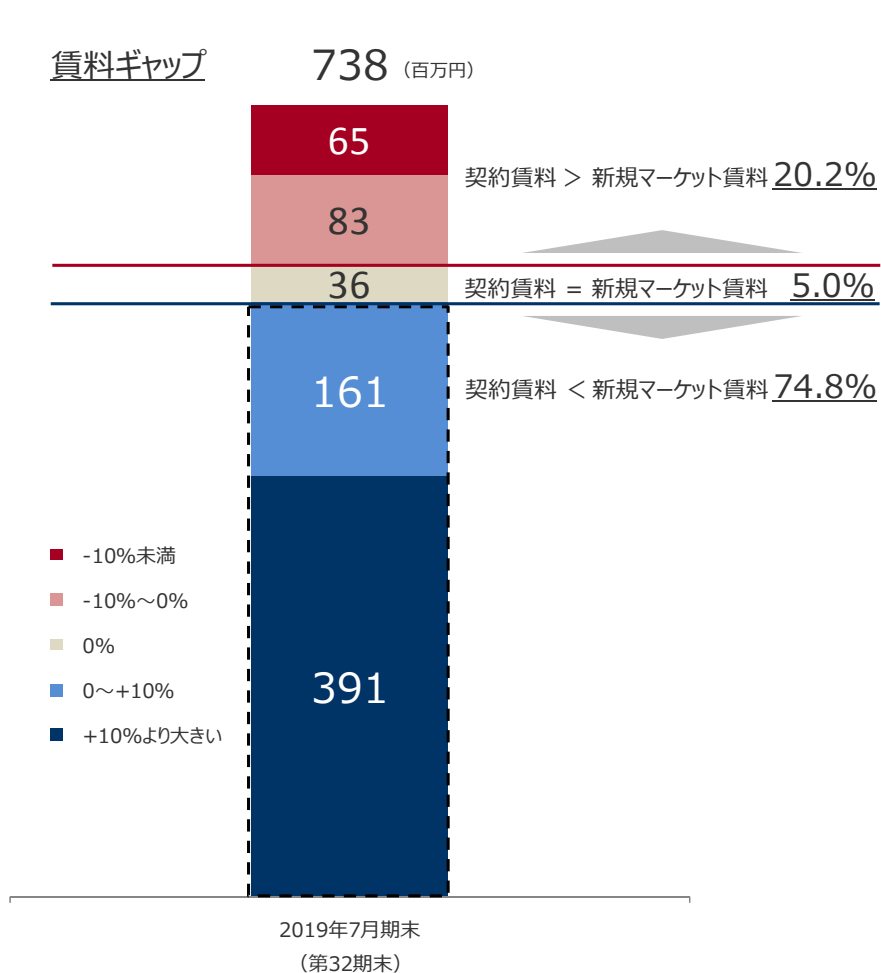
*平均契約賃料算定にあたっては、空室部分は考慮外としている。
 *平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、2017年1月期末 (第27期末) 以前に保有していた商業施設 (郊外) (ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)、東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)、第2東急鷺沼ビル) は算定の考慮外としている。
 *平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、共益費込み (駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)
 * (オフィス) 新規マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料の中間値を採用
 * (商業施設) 新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成

*更改期限が到来するテナントの賃料を用途毎賃料合計で除して算出
 *平均賃料更改期間は2019年7月期末 (第32期末) 月額賃料をベースとした加重平均で算出
 *賃料は、共益費込み (駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)

■ オフィス賃料ギャップ^(注)の内訳(月額賃料ベース)

2019年7月期(第32期)末時点の東急REITが保有するオフィスビルの契約賃料は、新規マーケット賃料と比較して、9.0%が低い水準(15ページ参照)

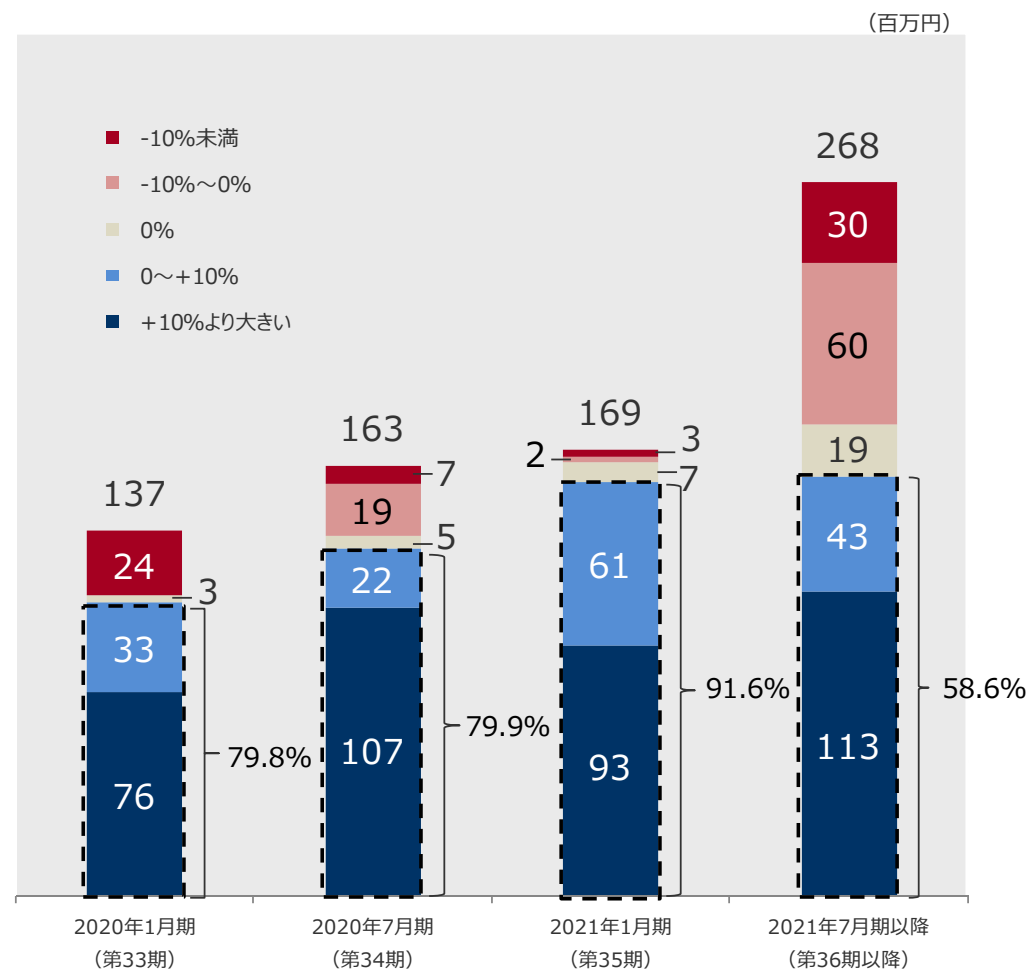
(注) 新規マーケット賃料から契約賃料を差し引いた額の契約賃料に対する割合



*賃料は共益費込み(倉庫・駐車場及び看板等の収入を除く)

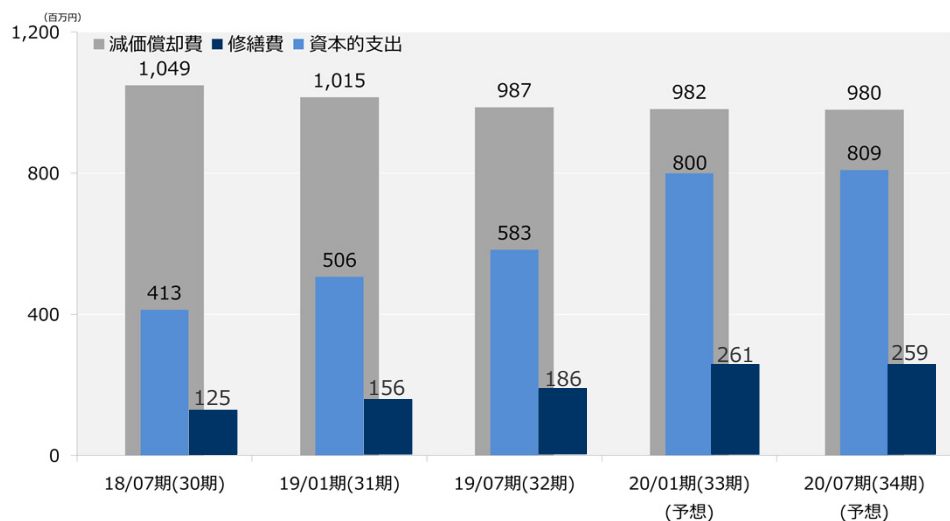
*新規マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料を採用

■ 賃料更改期別の賃料ギャップの状況(月額賃料ベース)



*2019年7月期(第32期)末に保有するオフィスビルにおいて、各テナントの契約賃料と2019年7月期(第32期)にシービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料を基に作成

■ 減価償却費、修繕費及び資本的支出の推移



■ 2019年7月期(第32期)の主な工事実績

(単位:百万円)

| 物件名 | 目的 | 総額 | 内訳 | |
|-----------------|-------------|-----|-----|-------|
| | | | 修繕費 | 資本的支出 |
| 世田谷ビジネススクエア | エレベーター改修 | 217 | 5 | 212 |
| 東京日産台東ビル | 住宅区画リノベーション | 67 | 6 | 60 |
| TOKYU REIT虎ノ門ビル | エレベーター改修 | 36 | 1 | 35 |
| TOKYU REIT新宿ビル | 外壁改修 | 35 | 35 | 0 |
| 東急池尻大橋ビル | エレベーター改修 | 34 | 0 | 34 |

■ 世田谷ビジネススクエア タワー棟エレベーター改修工事(2018年9月～)



耐震性能の向上・一部バリアフリー対応
全32機中12機 完了 (2019年7月期末時点)

■ 2020年1月期(第33期)及び2020年7月期(第34期)の主な工事予定

(単位:百万円)

| 実施期 | 物件名 | 目的 | 総額 | 内訳 | |
|------------------------|------------------|----------|-----|-----|-------|
| | | | | 修繕費 | 資本的支出 |
| 2020年 1月期 (第33期) | 世田谷ビジネススクエア | エレベーター改修 | 261 | 3 | 258 |
| | TOKYU REIT第2新宿ビル | 外壁改修 | 58 | 58 | 0 |
| 2020年 7月期 (第34期) | 世田谷ビジネススクエア | エレベーター改修 | 193 | 1 | 192 |
| | | 屋上防水 | 74 | 20 | 53 |
| | cocoti | 空調設備更新 | 111 | 0 | 111 |
| | 麴町スクエア | 外壁改修 | 56 | 56 | 0 |
| | TOKYU REIT蒲田ビル | 空調設備更新 | 54 | 0 | 54 |
| 秋葉原三和東洋ビル | 外壁改修 | 50 | 50 | 0 | |

*世田谷ビジネススクエアは共有持分割合55%の換算値

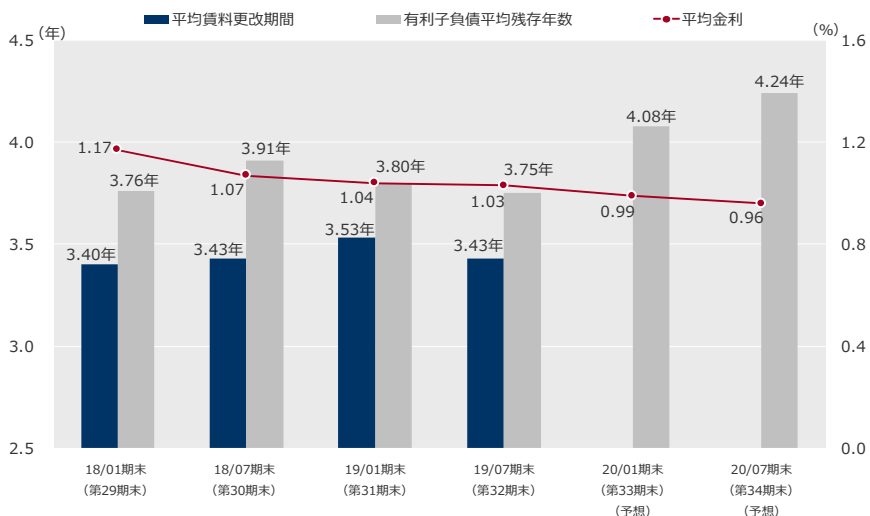
借換による平均金利の低下が継続

■ 主要財務指標

| | 2019年7月期末 (第32期末) | 2019年1月期末 (第31期末) | 前期比 |
|----------|----------------------|----------------------|----------|
| 有利子負債残高 | 923億円 | 935億円 | -12億円 |
| 平均金利 | 1.03% | 1.04% | -0.01pts |
| 平均残存年数 | 3.75年 | 3.80年 | -0.05年 |
| 長期固定比率 | 97.5% | 100% | -2.5pts |
| 総資産LTV | 42.2% | 42.5% | -0.3pts |
| 鑑定ベースLTV | 36.6% | 36.6% | - |
| 取得余力（注） | 750億円 | 724億円 | +25億円 |

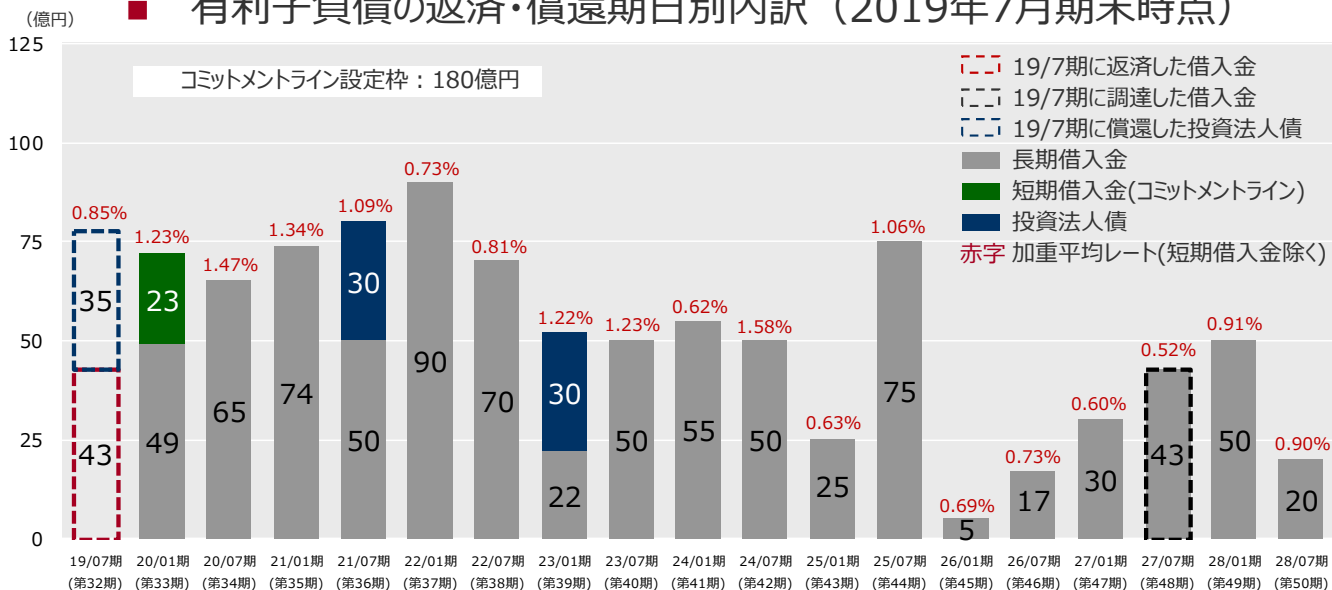
（注）鑑定ベースLTV50%想定

■ 平均賃料更改期間と有利子負債平均残存年数



2019年9月11日 作成

■ 有利子負債の返済・償還期日別内訳（2019年7月期末時点）



2019年7月期（第32期）借換実績

- ・第4回無担保投資法人債 35億円（5年 0.40%） ⇒ 手許資金で全額償還
- ・三菱UFJ銀行 20億円（7年 1.37%） ⇒ 20億円（8年 0.56%）
- ・三菱UFJ銀行 15億円（5.5年 0.96%） ⇒ 15億円（8年 0.47%）
- ・三菱UFJ銀行 4億円（7年 1.32%） ⇒ 4億円（8年 0.48%）
- ・三井住友信託銀行 4億円（7年 1.32%） ⇒ 4億円（8年 0.51%）

2020年1月期（第33期）に返済期日が到来する有利子負債

- ・三菱UFJ銀行 14億円（7年 1.32%）
- ・三菱UFJ銀行 20億円（7年 1.25%）
- ・みずほ銀行 5億円（7年 1.23%）
- ・第一生命保険 10億円（6年 1.05%）
- ・短期借入金(コミットメントライン) 23億円（0.55%）

2020年7月期（第34期）に返済期日が到来する有利子負債

- ・日本政策投資銀行 40億円（8年 1.48%）
- ・三菱UFJ銀行 15億円（7年 1.45%）
- ・三井住友海上火災保険 5億円（7年 1.47%）
- ・農林中央金庫 5億円（7年 1.47%）

■ 格付

| | |
|-----|-------------|
| JCR | 長期：AA-（安定的） |
| R&I | A+（安定的） |

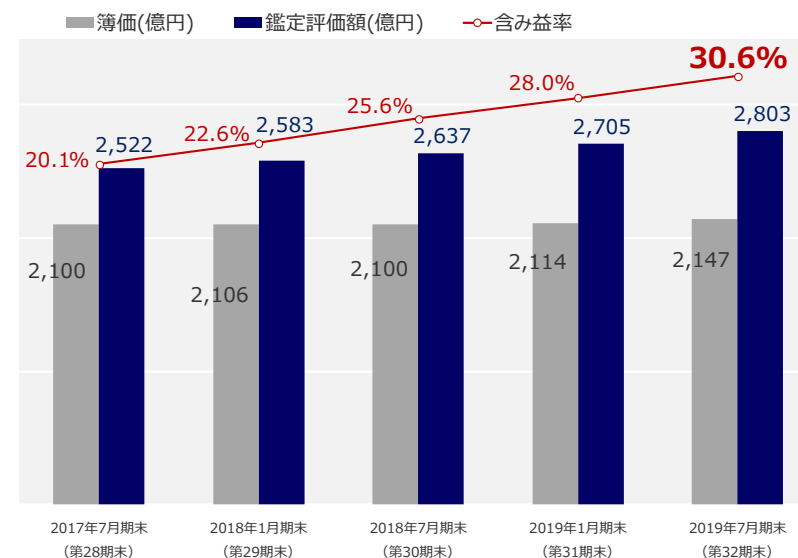
■ 東急REITのデットマネジメントの方針

- ・短期借入金に依存しない高い長期負債比率
- ・有利子負債平均残存年数の長期化と、各期の返済額の抑制
- ・安定性の高い間接調達の重視と、投資法人債の発行の抑制
- ・融資手数料は採用せず、実効金利水準の透明性を確保

■ 鑑定評価額の状況

| | 2019年7月期末 (第32期末) | 2019年1月期末 (第31期末) | 前期比 |
|---------|----------------------|----------------------|----------|
| 物件数 | 31物件 | 30物件 | +1物件 |
| 鑑定評価額 | 2,803億円 | 2,705億円 | +98億円 |
| 簿価 | 2,147億円 | 2,114億円 | +33億円 |
| 含み益 | 656億円 | 590億円 | +65億円 |
| 含み益率 | 30.6% | 28.0% | +2.6pts |
| キャップレート | 3.54% | 3.56% | -0.02pts |

■ 鑑定評価額・簿価・含み益率の推移



■ 変動の内訳（前期比）

<鑑定評価額>

| | (物件数) | |
|----|----------------------|----------------------|
| | 2019年7月期末 (第32期末) | 2019年1月期末 (第31期末) |
| 増加 | 18 | 21 |
| 不変 | 12 | 9 |
| 減少 | 1 | 0 |

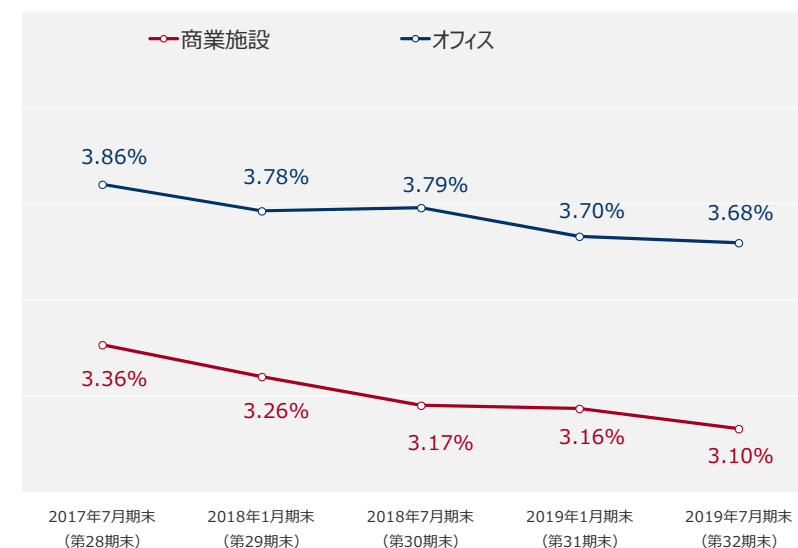
<キャップレート>

| | (物件数) | |
|----|----------------------|----------------------|
| | 2019年7月期末 (第32期末) | 2019年1月期末 (第31期末) |
| 低下 | 7 | 13 |
| 不変 | 24 | 17 |
| 上昇 | 0 | 0 |

*期中に取得した物件を除く

*物件別鑑定評価額の詳細については43ページをご覧ください

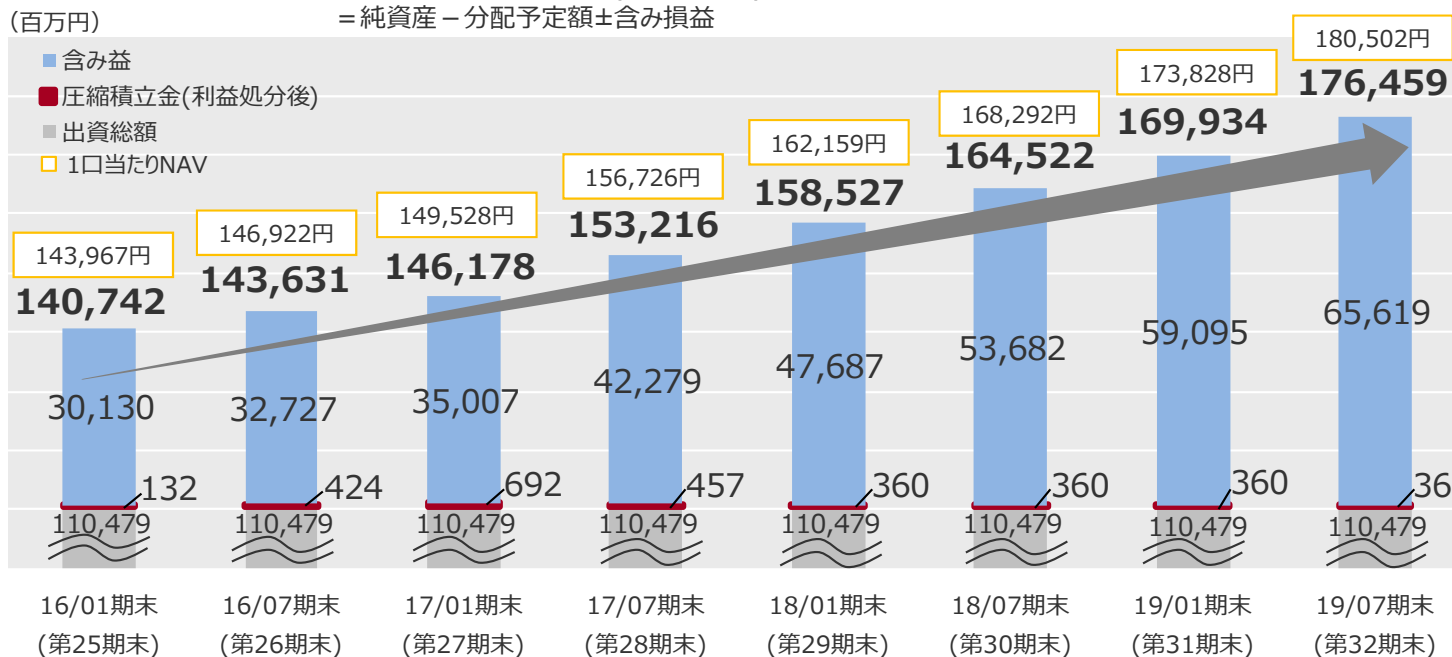
■ キャップレートの推移



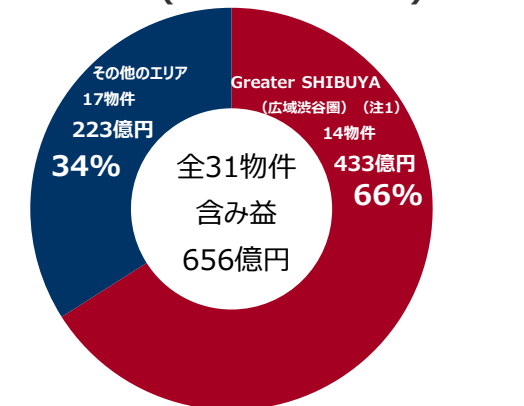
Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）（注1）を中心とする投資対象エリアの価値向上とともに、東急REITのNAVも継続的に増加

NAVの推移

NAV=出資総額+圧縮積立金(利益処分後)±含み損益
=純資産-分配予定額±含み損益



<含み益の内訳(2019年7月期末)>



- *Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）14物件
- ・QFRONT（キューフロント）
 - ・TOKYU REIT表参道スクエア
 - ・cocoti（ココチ）
 - ・代官山フォーラム
 - ・東急南平台町ビル
 - ・東急池尻大橋ビル
 - ・TOKYU REIT恵比寿ビル（注2）
 - ・レキシントン青山
 - ・TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア
 - ・CONZE（コンゼ）恵比寿
 - ・東急桜丘町ビル
 - ・TOKYU REIT渋谷ビル
 - ・渋谷道玄坂スカイビル
 - ・REVE中目黒（底地）

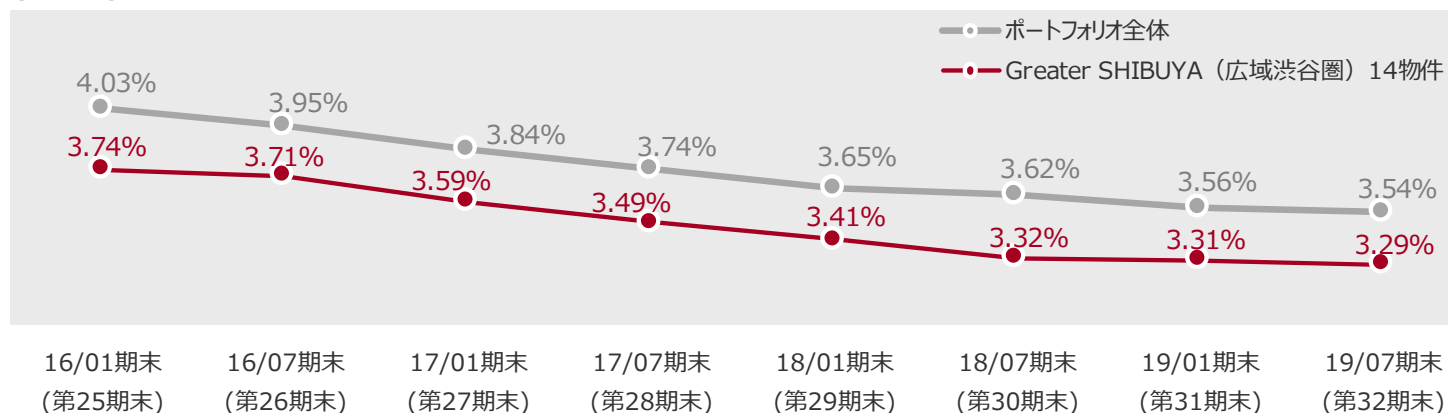
<Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）含み益TOP5>

| 順位 | 物件名 | 鑑定評価額(期末時点) | 含み益 |
|----|----------------------|-------------|-------|
| 1 | QFRONT（キューフロント） | 300億円 | 164億円 |
| 2 | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 126億円 | 60億円 |
| 3 | 東急桜丘町ビル | 107億円 | 42億円 |
| 4 | TOKYU REIT渋谷ビル | 95億円 | 41億円 |
| 5 | TOKYU REIT表参道スクエア | 83億円 | 26億円 |

<その他のエリア 含み益TOP5>

| 順位 | 物件名 | 鑑定評価額(期末時点) | 含み益 |
|----|-----------------|-------------|------|
| 1 | TOKYU REIT新宿ビル | 131億円 | 43億円 |
| 2 | 東急虎ノ門ビル | 199億円 | 36億円 |
| 3 | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 124億円 | 24億円 |
| 4 | 東急番町ビル | 153億円 | 22億円 |
| 5 | 東京日産台東ビル | 57億円 | 19億円 |

(参考)キャップレートの推移



(注1) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

(注2) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

物件入替

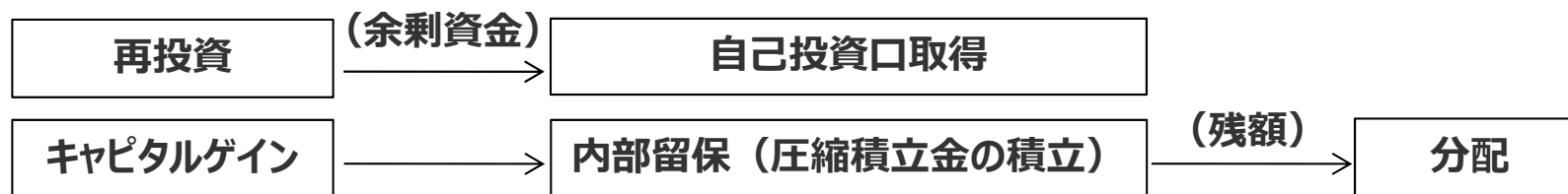
東京都心所在物件（主にオフィス物件）



Greater SHIBUYA(注4)・東急沿線所在物件



物件売却資金の使途



重点投資対象物件のイメージ

| | | |
|-------|----------|--------------|
| 最低投資額 | 10億円 | 20億円 |
| エリア | 東急沿線地域 | 渋谷区 東京都心5区地域 |
| 用途 | ホテル(注7) | |
| | オフィス | |
| | 商業施設(店舗) | |
| | 住宅 | |

(注1)不動産価格の循環性に着目したバリュート投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方(25ページ)

(注2)2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(注3)2019年10月1日に準共有持分49%、2020年3月4日に準共有持分51%をそれぞれ入替予定

(注4)渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

(注5)不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーションにより、投資対象エリアの持続的な価値向上を目指す考え方(26ページ)

(注6)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%

(注7)オフィス・商業施設・住宅のいずれかを含む複合施設のホテル用途

取得

(単位:百万円)

| | 物件名 | 取得価額 | NOI(注1) (利廻) | 償却後 NOI(注1) (利廻) |
|--------------------------|----------------------------|--------|-----------------|------------------------|
| | | | | |
| 2019/1月期 (第31期) 実績 | TOKYU REIT 恵比寿ビル(注2) | 4,500 | 168 (3.7%) | 158 (3.5%) |
| | REVE中目黒 (底地) | 1,150 | 39 (3.5%) | 39 (3.5%) |
| 2019/7月期 (第32期) 実績 | 渋谷道玄坂 スカイビル | 8,100 | 307 (3.8%) | 272 (3.4%) |
| | 東急番町ビル (追加取得)(注3) | 1,040 | 34 (3.3%) | 24 (2.4%) |
| | ユニゾ下北沢 ビル | 2,257 | 75 (3.3%) | 50 (2.2%) |
| 2020/1月期 (第33期) 予想 | KN自由が丘 プラザ (49%)(注6) | 1,548 | 64 (4.2%) | 61 (4.0%) |
| 2020/7月期 (第34期) 予想 | KN自由が丘 プラザ (51%)(注6) | 1,611 | 67 (4.2%) | 63 (4.0%) |
| 合計 | 6物件 | 20,207 | 757 (3.7%) | 671 (3.3%) |

譲渡

(単位:百万円)

| 物件名 | 譲渡価額 | NOI(注1) (利廻) | 償却後 NOI(注1) (利廻) | 不動産等売却益 | | |
|-----------------------------------|-------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------|-----|
| | | | | うち、圧縮積 立金繰入額 | | |
| TOKYU REIT 木場ビル | 4,250 | 216 (5.1%) | 147 (3.5%) | 316 | - | |
| カレイド渋谷 宮益坂 | 7,780 | 277 (3.6%) | 240 (3.1%) | 39 (注4) | - (注5) | |
| TOKYU REIT 赤坂檜町ビル (49%)(注6) | 2,352 | 94 (4.0%) | 78 (3.3%) | 668 | 353 | |
| TOKYU REIT 赤坂檜町ビル (51%)(注6) | 2,448 | 98 (4.0%) | 81 (3.3%) | 687 | 358 | |
| 合計 | 3物件 | 16,830 | 686 (4.1%) | 548 (3.3%) | 1,712 | 711 |

(注1)取得物件のうち、取得後1年を経過した物件については、実績の収支から特殊要素を排除した数値を記載、その他の物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値を記載。
譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
(注2)2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更
(注3)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%

(注4)不動産等交換差益
(注5)法人税法第50条に規定する交換圧縮記帳を行い、交換譲渡物件(カレイド渋谷宮益坂)の譲渡価額と帳簿価額の差額のうち、圧縮限度額2,665百万円を交換取得2物件(渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得))の帳簿価額から減額
(注6)2019年10月1日に準共有持分49%、2020年3月4日に準共有持分51%をそれぞれ入替予定

3. 投資運用戦略



エゾ下北沢ビル

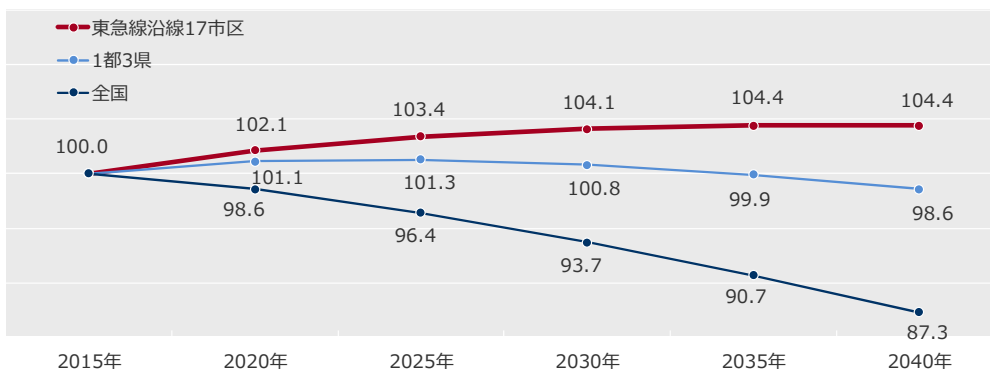
「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

■ 成長力のある地域

- ・投資地域は首都圏限定
- ・特にオフィス需要が集積する東京都心5区地域及び今後も人口が増加傾向にある東急沿線地域への重点投資（この地域へ85%以上を投資）

| | 投資地域 | 保有比率取得価額ベース | |
|--------|---|-------------|-----|
| | | 2019年7月期末時点 | |
| 重点投資対象 | 東京都心5区地域 | 85%以上 | 95% |
| | 東急沿線地域 | | |
| その他 | 東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏 | 15%以下 | 5% |

東急沿線地域の人口の将来見通し（2015年 = 100）



出所：東京急行電鉄株式会社「FACT BOOK 2019」

■ 競争力のある物件

・立地重視

- オフィス：原則として最寄駅から徒歩7分以内（うち、3分以内の比率は78%）
- 商業施設：商圏が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圏の適合性、競合状況等を含め、多方面にわたり調査分析を行う
- 住宅：原則として最寄駅から徒歩10分以内

・投資対象の用途

- ① オフィス
- ② 商業施設
- ③ 住宅
- ④ ①～③のいずれかを含む複合施設（注1）

・1物件当たりの最低投資額

以下を除き、原則として40億円（注2）

| 東急沿線地域 （渋谷区含む） | 東京都心5区地域 （渋谷区除く）（注3） | 底地 |
|-------------------|-------------------------|------|
| 10億円 | 20億円 | 10億円 |

・耐震性

地域限定投資に伴う地震リスクはポートフォリオPML（10%以下）でコントロール

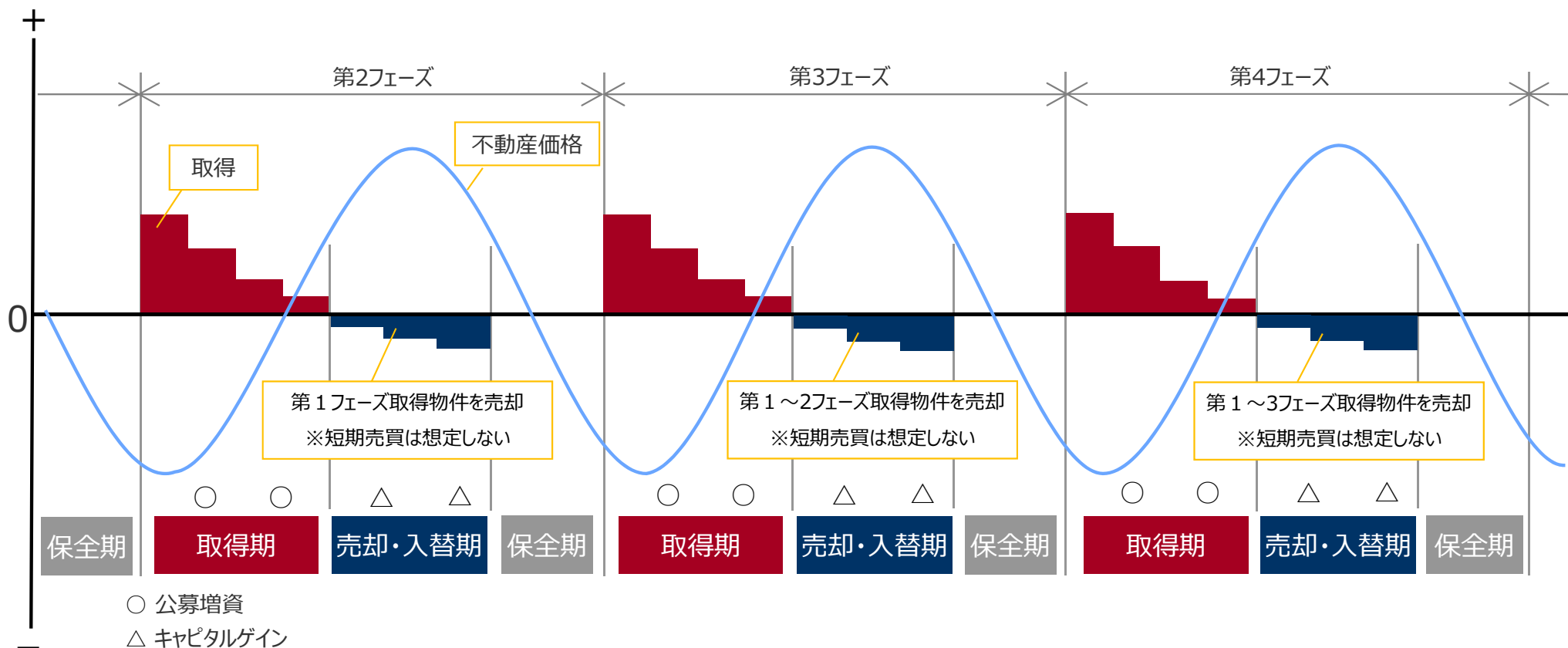
<トータルリターン志向>

毎期のインカムゲインに加え、将来の物件売却価値（ターミナルバリュー）の安定性や流動性も重視

（注1）複合施設にホテルが含まれる場合は、ホテル部分について原則として以下の基準を満たすこととする
 ①ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容（例えば賃料形態が固定+歩合賃料等）の賃貸借契約を締結する
 ②テナント（ホテル運営主体）は、東急(株)等又は東急(株)等と同等の運営能力を持つ者とする
 （注2）1物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上を維持する
 （注3）千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地

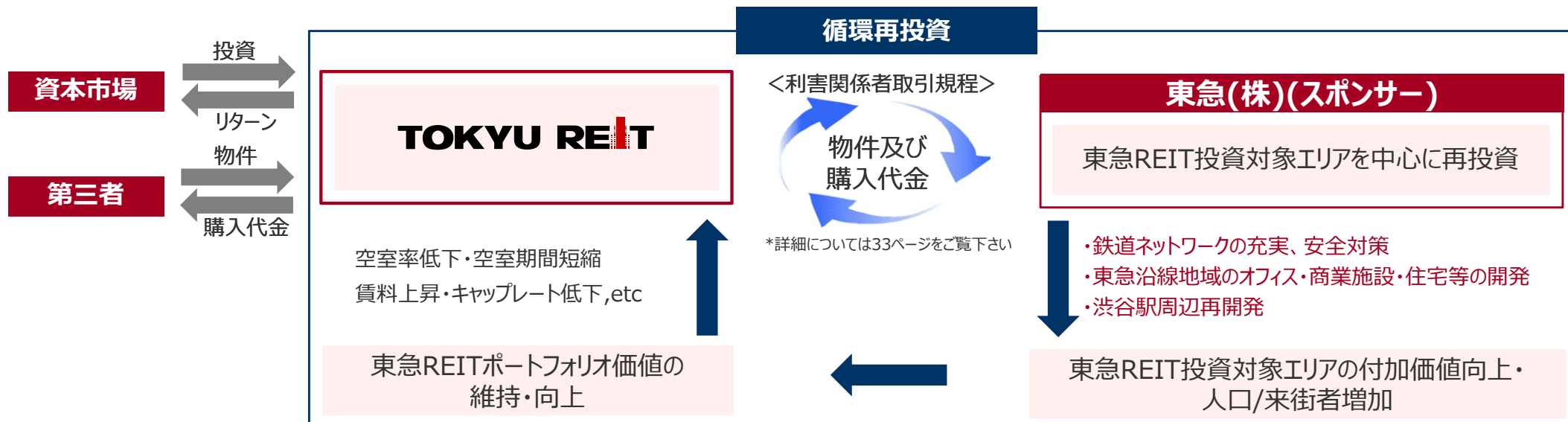
Value & Contrary

不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資 (注) によって、
 キャピタルゲインを確保しながら物件の入替えを行い、
 ポートフォリオクオリティ (平均築年数の若返り等) の向上を実現していく



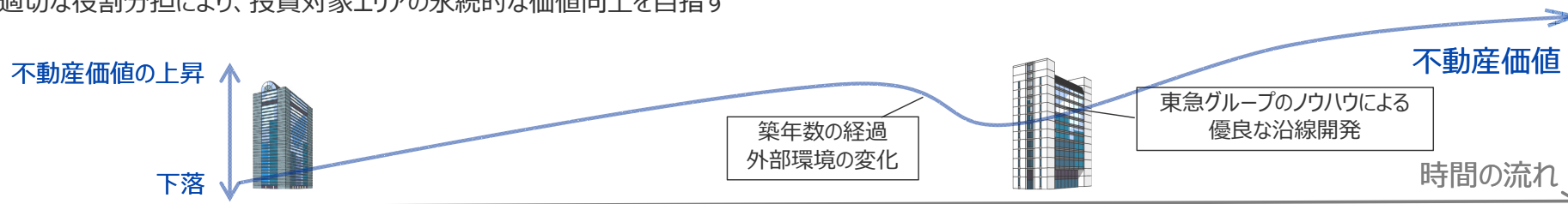
(注) 物件投資にあたって、短期売買を目論むものではありません

スポンサーと東急REITの投資対象エリアの重複による、ポートフォリオ価値の継続的な向上



不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション（中長期）

スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



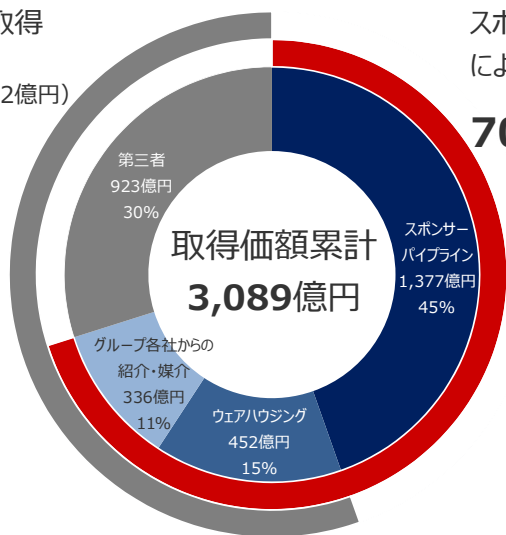
| 保有主体 | | スポンサー | 東急REIT | スポンサー | 東急REIT |
|----------|--------|----------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| 不動産のステージ | | 開発 | 運用 | 再開発 | 運用 |
| 役割分担 | 東急REIT | — | 優良テナントの誘致 効果的なリノベーション | — | 優良テナントの誘致 効果的なリノベーション |
| | スポンサー | 物件開発による 沿線付加価値の向上 | 売却資金を沿線等へ再投資 | 再開発による 沿線付加価値の向上 | 売却資金を沿線等へ再投資 |

■ スポンサーパイプラインの状況

東急REITは、スポンサー保有物件の売却時における優先交渉権を保有

スポンサー外取得
55% (1,712億円)

スポンサーサポートによる取得
70% (2,166億円)



■ 循環再投資モデルの具体例

東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)



1978年：スポンサーにて開発
2003年：スポンサーから取得
2011年：リニューアル (GMS→NSC)
2016年：スポンサーへ譲渡
将来：駅周辺再整備に合わせ再開発予定

■ コラボレーション事例

東急グループと連携してテナント誘致や戦略的投資等を行い、資産価値の向上を目指す

世田谷ビジネススクエア



東急グループの共同保有物件

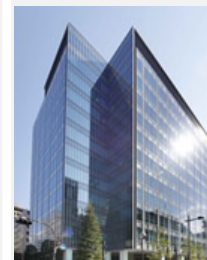
東急REIT

共有持分の55%を保有

東急(株)等

共有持分の45%を保有

東急番町ビル



区分所有権割合95.1%の信託受益権を東急(株)と共同で保有

東急REIT

準共有持分割合の52.6%(注)を保有

東急(株)

準共有持分割合の47.4%(注)を保有

(注)2019年3月28日付でスポンサーから準共有持分割合3.6%を追加取得後の数値を記載

REVE中目黒 (底地)



東急(株)との共同取得物件

東急REIT

底地を保有

東急(株)

借地権付建物を保有

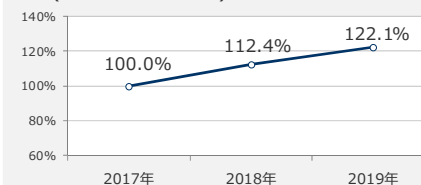
cocoti (ココチ)



- 隣接する「渋谷キャスト」との接続デッキを設置(2017年4月)
- 動線の改善、営業面等での連携を実施

入館者数増加

接続デッキ設置以降の入館者推移 (2017年=100%)



※同期間比較

4. ESGへの取り組み



世田谷ビジネススクエア（世田谷区との実施協力によるフラワーアート）

東急（株）環境方針（2018年4月改定）

グループ理念にもとづき東急グループ全体としての環境経営を推進するとともに、事業を通じて環境課題に取り組み、社会に貢献します。

- | | | |
|----------------|--------------------|-----------------|
| (1) 気候変動緩和への貢献 | (2) 循環型社会への貢献 | (3) 自然共生社会への貢献 |
| (4) 環境法令等の遵守 | (5) 環境コミュニケーションの推進 | (6) 目標の設定と継続的改善 |

東急REIM(資産運用会社) 環境への配慮に関する方針（2014年3月制定）

不動産投資運用における環境への配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続していきます。

- | | |
|---|--|
| (1) 環境への配慮に関する取組みの推進 | (2) 環境への配慮に関する推進体制の整備 |
| <ul style="list-style-type: none"> ①省エネルギーと低炭素化の推進 ②節水と廃棄物削減の推進 ③安全衛生や快適性の配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ①責任ある法人としての体制の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・組織体制の整備 ・コンプライアンスと適切なリスクマネジメント ・情報開示と環境認証・評価の活用 ・教育・啓発活動の継続的な実施 ②社外の関係者との協働 <ul style="list-style-type: none"> テナント、PM会社等との協働 |

省エネルギー

■ エネルギー効率改善工事の主な実績（2018年2月～2019年1月）

- ・**空調機器更新** 電気使用量の削減
(世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル)
- ・**LED化工事** 電気使用量の削減
(世田谷ビジネススクエア、麴町スクエア、東京日産台東ビル、東急桜丘町ビル)
- ・**エレベーター更新** 電気使用量の削減
(世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT赤坂檜町ビル、秋葉原三和東洋ビル)
- ・**化粧室改修工事** 節水
(世田谷ビジネススクエア)



LED化工事後（世田谷ビジネススクエア）

■ 外部事業者による省エネ診断の実施（2018年度）（TOKYU REIT新宿ビル）

暑さ対策

■ 「東京2020大会に向けた暑さ対策推進事業」(注)への取組み（世田谷ビジネススクエア）（2019年11月竣工予定）

路面温度や気温の上昇を低減する設備の整備

- ・遮熱性インターロッキングの敷設
路面温度の上昇を最大約15℃抑える舗装ブロックへの変更

- ・バイオシエーターの設置
微細ミストを噴射するベンチを設置

(注) 東京2020大会会場周辺で、観光客等が多く集まる地域において、先進技術等を有する暑熱対応設備の整備に係る経費を助成する東京都の事業

外部評価機関による認証の取得

■ DBJ Green Building 認証

環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階で評価し、選定・認証する制度



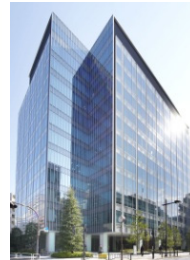
DBJ Green Building
2018 ∞∞∞
極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



世田谷ビジネススクエア



DBJ Green Building
2018 ∞∞
非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



東急番町ビル



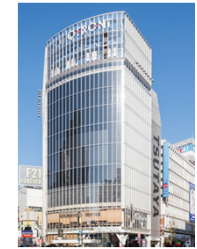
cocoti (ココチ)



DBJ Green Building
2018 ∞
優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



東急虎ノ門ビル



QFRONT (キューフロント)

■ BELS

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度。評価結果は星の数（5つ）により表示。
東急REITでは、東急池尻大橋ビルが2つ星を取得



東急池尻大橋ビル



環境認証取得比率 27.87% (総賃貸可能面積ベース)
DBJ Green Building認証 5物件 + BELS 1物件

■ GRESB

欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク
東急REITは、2015年より、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れた会社に付与される「Green Star」を継続的に取得



人材育成

■ 充実した人材育成プログラム

東急REIM

<各種研修>

全役職員を対象に各種研修を実施

- ・コンプライアンス研修 (月1回)
- ・ワークマインド醸成研修
- ・階層別研修 (年2回)
- ・評価者研修 等

<資格取得支援>

資格取得・維持費用の補助制度の充実により、役職員の自己啓発を支援

■ 主な保有資格

- ・不動産鑑定士 5名
- ・宅地建物取引士 24名
- ・不動産証券化協会認定マスター・アソシエイト 12名
- ・ビル経営管理士 5名 等

スポンサー

<各種研修>

「中長期視点・連結視点を持つ経営者候補の育成強化」「多様かつグローバルな事業展開に対応できる人材の育成」「東急バリューの浸透強化」「主体的なキャリア意識の醸成」をポイントに掲げ、各種カリキュラムを整備

| | 一般社員 | 管理職 | 2017年度受講者実績 |
|------------|-------------------------------|--------------------|--|
| | 専門性、多様性を高める計画的な配置・研修 | 連結経営視点を培えるような配置・研修 | |
| 経営者育成 | | ・東急アカデミー ・選抜型研修 | 合計 108名 |
| 自立的なキャリア支援 | ・海外派遣研修 ・スキルアップ研修 ・導入研修 | | 合計 634名 (※) スキルアップ研修・導入研修・新任研修 (全階層) 受講者数 |
| | | ・新任研修 ・キャリア研修 | |
| 自己啓発支援 | | ・通信教育 ・チャレンジ制度 | 延べ 147件 |

働き方改革・ダイバーシティ

■ 働きやすい職場環境整備

東急REIM

ワーク・ライフバランスの推進や出産・育児・介護休暇制度等の充実

- ・女性役職員比率 50% (23名)
- ・有給休暇消化率 74% (2018年度実績)
- ・育児・介護休暇、時間短縮勤務等の充実
- ・衛生委員会の設置 (産業医の選任、役職員との面談の実施)
- ・役職員向けストレスチェックの実施 実施割合 100% (2018年度実績) 等

スポンサー

<働き方改革 (ワークスタイル・イノベーション) の推進>

- ・時間・場所に捉われない働き方の推進 (スライド勤務、在宅・サテライトオフィス勤務制度等)

<育児・介護との両立の支援>

- ・育児支援制度の拡充 (病児保育支援、学童保育補助、育児休職の一部有給化等)
- ・セミナー・交流会の実施 (介護支援セミナー、産休・育休者交流会、職場復帰セミナー等)

<ダイバーシティの推進>

- ・「2020年度までに、2014年度と比較して女性管理職倍増 (40人)」を目標に設定
- ・セミナー・交流会の実施 (女性管理職コミュニケーション会、LGBT勉強会、キャリア相談等)

<各種認証>

東急 (株) が取得している各種認証



なでしこ銘柄 7年連続認定 新・ダイバーシティ経営企業 健康経営銘柄 5年連続認定 テレワーク先駆者100選に選定 (経済産業省・東京証券取引所) 100選に選定 (経済産業省) (経済産業省・東京証券取引所) (総務省)

■ 福利厚生制度

東急REIM スポンサー

スポンサーと連携して全従業員を対象に整備

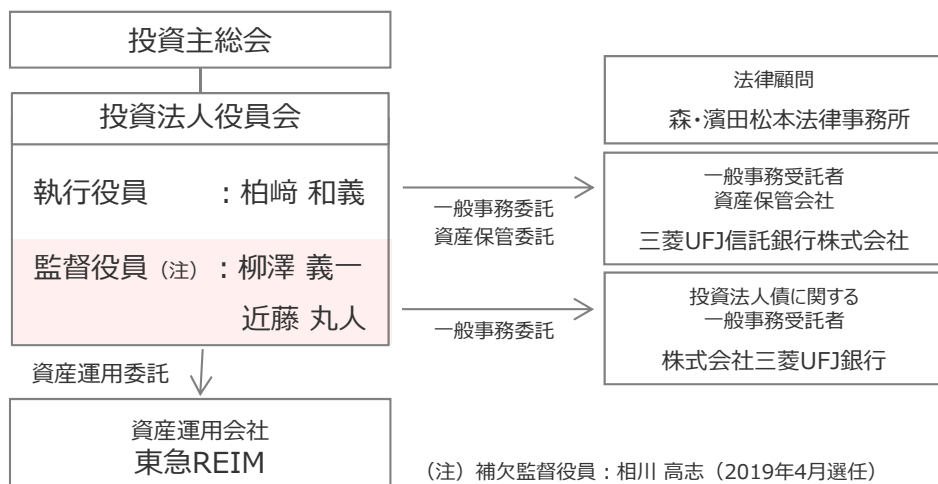
- ・東急グループ従業員持株会
- ・東急共済組合

東急REITのガバナンスストラクチャー

独立第三者役員との積極的関与



会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人



投資法人役員会の開催状況（2019年7月期（第32期））

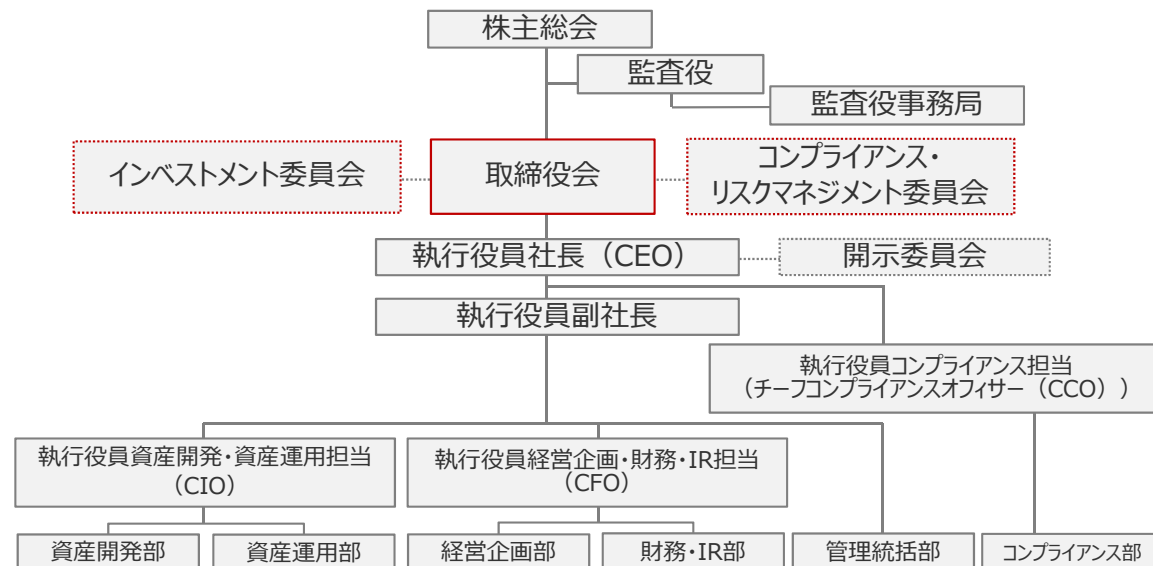
- ・11回開催（1.8回開催／月）
- ・累計30決議、90報告（1回開催平均2.7決議、8.1報告）
- ・出欠状況
柏崎 和義（執行役員）100% 柳澤 義一（監督役員）100%
近藤 丸人（監督役員）100% 一般事務受託者 100%

監督役員と会計監査人の連携

- ・会計監査人と投資法人役員との連絡会を設け、決算期毎に開催
- ・当期（2019年7月期（第32期））会計監査を行った公認会計士
会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人
氏名：荒川進（2期）、山口健志（5期）
※（）は当期までの継続監査期数

東急REIM（資産運用会社）

会計監査人：新日本有限責任監査法人



取締役会

- 機能：経営戦略・業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定
構成メンバー：代表取締役社長、代表取締役副社長、常勤取締役2名、スポンサーからの非常勤取締役3名、非常勤監査役2名

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

- 機能：コンプライアンス、リスクマネジメント、利害関係者取引等に関する取締役会の諮問機関
構成メンバー：非常勤取締役2名、外部委員2名

インベストメント委員会

- 機能：投資判断に関する取締役会の諮問機関
構成メンバー：代表取締役社長（委員長）、代表取締役副社長、取締役3名、不動産鑑定士1名

■ 資産運用報酬

「投資主と同じ船に乗る」インセンティブシステム

投資主価値を示す3指標「資産評価額」、「キャッシュフロー」、「投資口価格」に連動する報酬であり、損益計算書に現れない取得報酬等是不採用

<資産運用報酬体系と報酬実績>

| 報酬 | 算定基準 | 報酬実績 (2019年7月期) |
|------------------------|---|--------------------|
| | 採用理由 | |
| 基本報酬1 (資産評価額連動) | 前期末資産評価額 × 0.125% (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%) | 334百万円 |
| | 投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点 が特徴であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる。 | |
| 基本報酬2 (キャッシュフロー連動) | 当期基準キャッシュフロー（注） × 6.0% (50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%) (75億円を超える部分に対しては5.4%) | 265百万円 |
| | 賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる。 | |
| インセンティブ報酬 (投資口価格連動) | (当期投資口価格平均 - 投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4% | 発生せず |
| | 投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント 業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、 資産運用業務全般に対する取組みの充実が促される。 | |

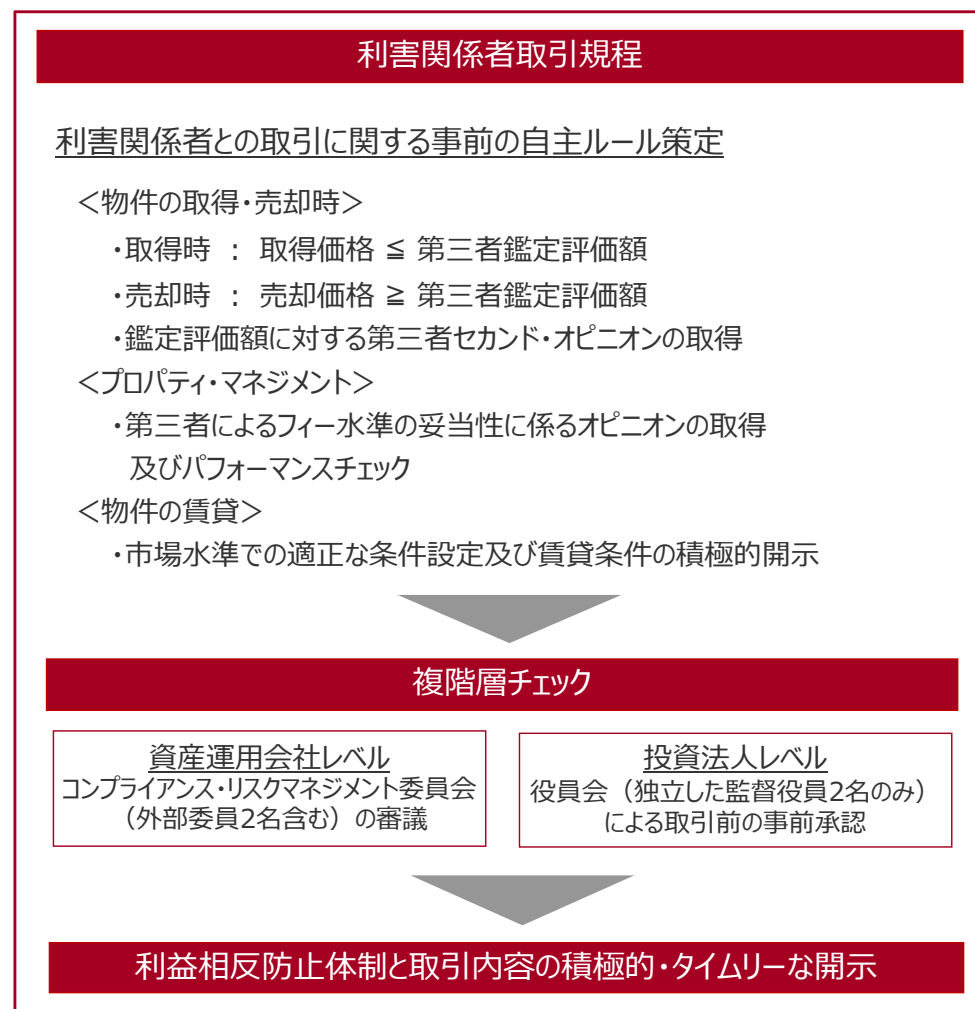
(注) 基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

* 東急REITは、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、プロパティ・マネジメント会社、会計監査人等へ所定の報酬等を支払っている

■ 利益相反対策

厳格なルールがスポンサーコラボレーションを支える

利害関係者との取引における自主ルール策定及び
複階層チェックによる利益相反回避



5. スポンサーについて



2019年11月開業予定の渋谷スクランブルスクエア

(2019年8月撮影)

■ 東急株式会社 (注1) (旧東京急行電鉄株式会社)

- ▶ 渋谷を起点として、東京・神奈川の首都圏西南部に8路線104.9kmの鉄軌道事業を展開し、1日あたり323万人 (注2) が利用 (大手民鉄において、利用者数は東京メトロに次ぐ2位)
- ▶ 東急線が通る「東急沿線地域 (17市区)」の人口は約542万人
- ▶ 東急沿線地域を中心に多くの不動産を開発・保有するほか、生活に密着したさまざまな領域で事業を展開

■ 東急沿線地域

面積：492km²

人口：542万人 (外国人含む)、527万人 (日本人のみ)

ともに首都圏 (1都3県) の15% (注3)

1人あたり課税所得：全国平均の1.5倍

世帯年収1,000万円以上：29万世帯

首都圏 (1都3県) の22% (注4)

沿線消費支出規模：推定8兆2,669億円 (注5)

(注1) 2019年9月2日に商号変更

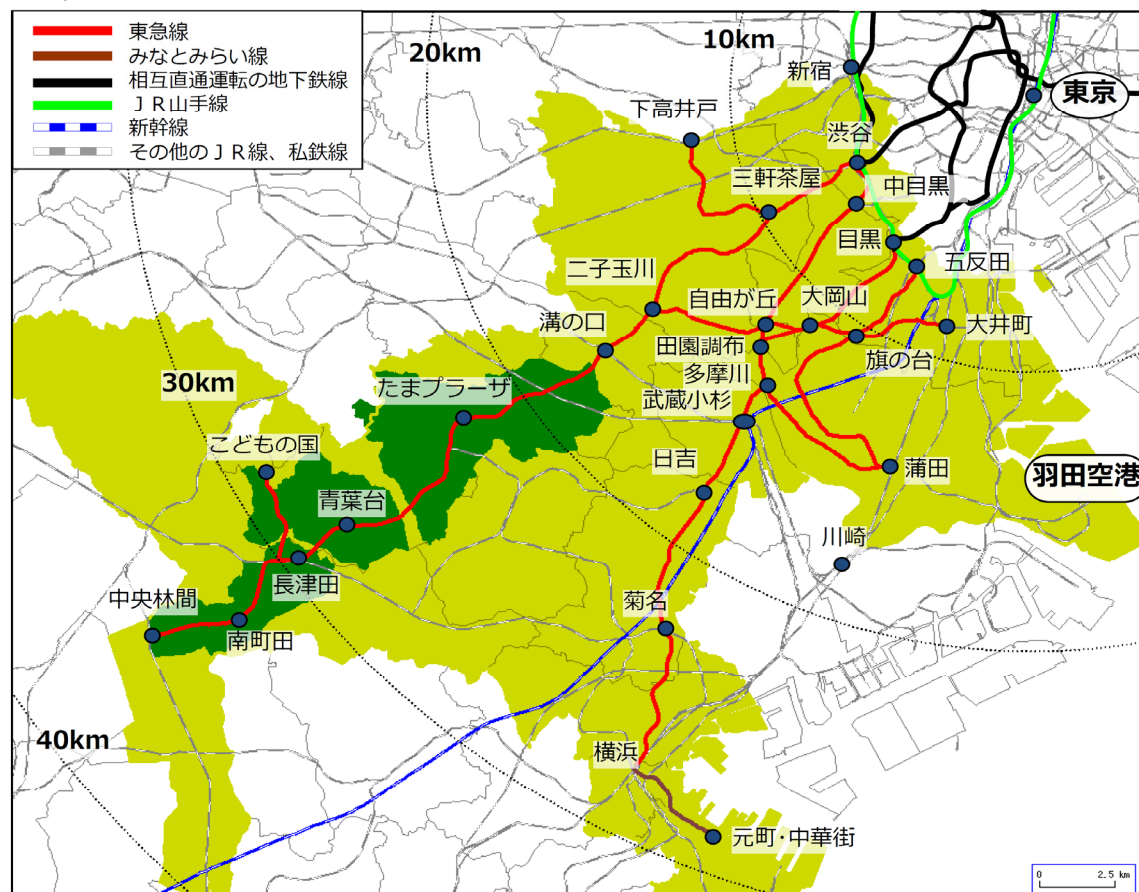
(注2) 2017年度実績

(注3) 住民基本台帳 2018年1月1日現在

(注4) 2013年住宅土地統計調査

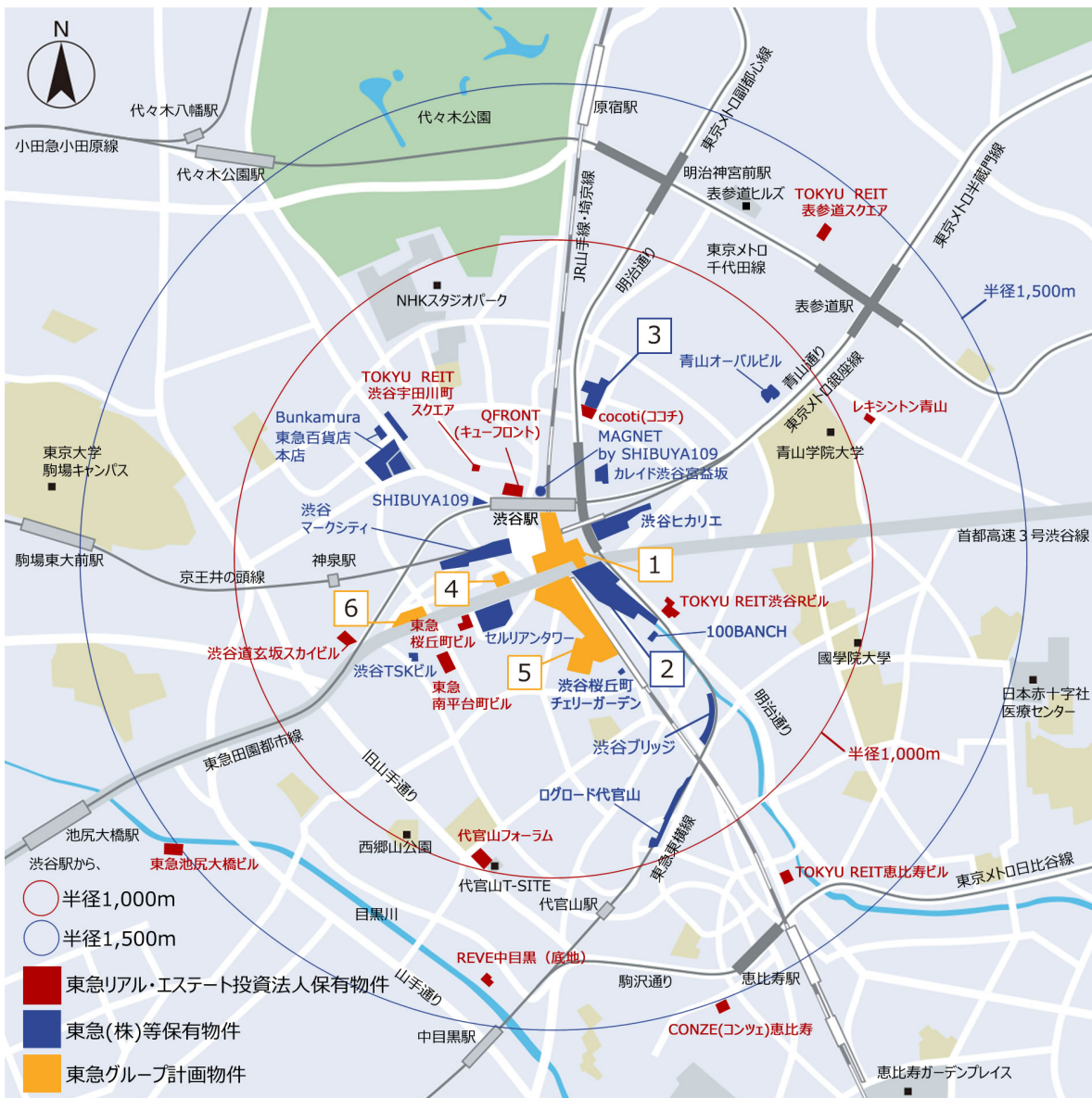
(注5) 東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」(総務省「2018年家計調査年報」)の速報値に沿線17市区各々の「世帯数」(総務省「住民基本台帳人口要覧」)を乗じて算出

<東急沿線地域>



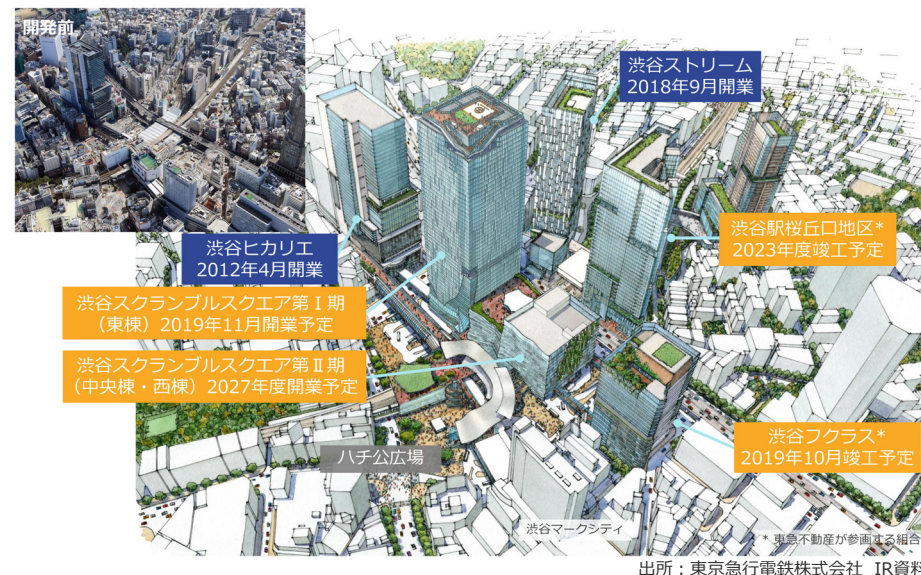
出所：東京急行電鉄株式会社 IR資料

東急グループを中心とする「Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）（注1）」の再開発が進行中



*物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急(株)等の保有割合が一部のものもあります
 *東急(株)等が保有する物件について、本書の日付現在で本投資法人による取得は予定されていません

■ 開発後の渋谷のイメージ（2027年頃）



東急REITは再開発が進行する
 「Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)（注1）」に14物件を保有
 取得価額：1,018億円 鑑定評価額：1,372億円



(注1) Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）= 渋谷駅を中心とした半径2.5 km圏内
 (注2) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

1 渋谷スクランブルスクエア
(SHIBUYA SCRAMBLE SQUARE)

第Ⅰ期(東棟)
2019年11月開業予定
第Ⅱ期(中央棟・西棟)
2027年度開業予定



提供：渋谷駅街区共同ビル事業者

| | |
|---------|--|
| 事業主体 | 東急(株)、東日本旅客鉄道(株)、東京地下鉄(株) |
| 用途 | 事務所、店舗、展望施設、駐車場等 |
| 主要なテナント | <オフィス> (株)サイバーエージェント、(株)ミクシィ、wework |
| 階数 | (東棟) 地上47階 地下7階 (中央棟) 地上10階 地下2階 (西棟) 地上13階 地下5階 |

2 渋谷ストリーム
(SHIBUYA STREAM)

2018年9月13日開業



提供：渋谷ストリーム

| | |
|---------|--|
| 事業主体 | 東急(株)他 |
| 用途 | 事務所、店舗、ホテル、ホール、駐車場等 |
| 主要なテナント | <オフィス> グーグル合同会社 <ホテル> 渋谷ストリーム エクセルホテル東急 |
| 階数 | 地上35階 地下4階 |

3 渋谷キャスト
(SHIBUYA CAST.)

2017年4月28日開業



提供：渋谷宮下町リアルティ株式会社

| | |
|---------|---|
| 事業主体 | 渋谷宮下町リアルティ(株) (出資者：東急(株)他) |
| 用途 | 事務所、店舗、共同住宅等 |
| 主要なテナント | <オフィス> BAYCREW'S GROUP、co-lab <商業> 東急ストア |
| 階数 | 地上16階、地下2階 |

*隣接のcocoti (ココチ) との接続通路が設置されている

4 渋谷フクラス
(SHIBUYA FUKURAS)

2019年10月竣工予定



提供：東急不動産株式会社

| | |
|--------|---|
| 事業主体 | 道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合 (参加組合員：東急不動産(株)) |
| 主なテナント | <オフィス> GMOインターネットグループ <商業> 東急プラザ渋谷 |
| 用途 | 店舗、事務所、パスターミナル等 |
| 階数 | 地上18階 地下4階 |

5 渋谷駅桜丘口地区

2023年度竣工予定



提供：東急不動産株式会社

| | |
|------|--|
| 事業主体 | 渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合 (参加組合員：東急不動産(株)) |
| 用途 | 事務所、店舗、住宅、教会、駐車場等 |
| 階数 | A街区 地上39階 地下4階 B街区 地上29階 地上2階 C街区 地上4階 |

6 渋谷ソラスタ
(SHIBUYA SOLASTA)

2019年3月竣工



提供：東急不動産株式会社

| | |
|--------|-------------------------------------|
| 事業主体 | 一般社団法人道玄坂121 (東急不動産および地権者で組成した事業会社) |
| 用途 | 事務所、集会場 (インキュベーションオフィス等)、店舗、駐車場等 |
| 主なテナント | <オフィス> 東急不動産(株)、Business-Airport |
| 階数 | 地上21階、地下1階 |

6. Appendix



東急虎ノ門ビル

■ ポートフォリオ概要

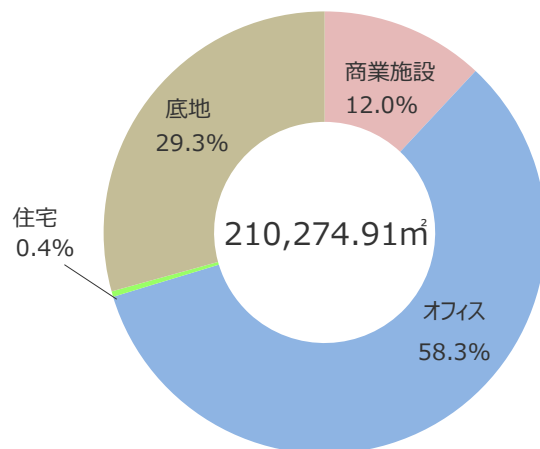
| | 物件数 | 稼働率 | 賃貸可能面積 | テナント数 | 取得価額 | NOI利廻(注1) | 償却後NOI利廻(注1)(注2) |
|------|-----|--------|----------|-------|---------|-----------|------------------|
| 商業施設 | 8 | 100.0% | 25,157㎡ | 54 | 682億円 | 4.26% | 3.53% |
| オフィス | 19 | 99.1% | 122,671㎡ | 165 | 1,494億円 | 4.52% | 3.50% |
| 住宅 | 1 | 100.0% | 852㎡ | 26 | 12億円 | 3.37% | 2.37% |
| 底地 | 3 | 100.0% | 61,594㎡ | 3 | 124億円 | 5.03% | 5.03% |
| 総計 | 31 | 99.5% | 210,274㎡ | 248 | 2,314億円 | 4.46% | 3.59% |

(注1)取得価額ベース
 (注2)償却後NOIは、NOIから減価償却費及び固定資産除却損を差引いた数値

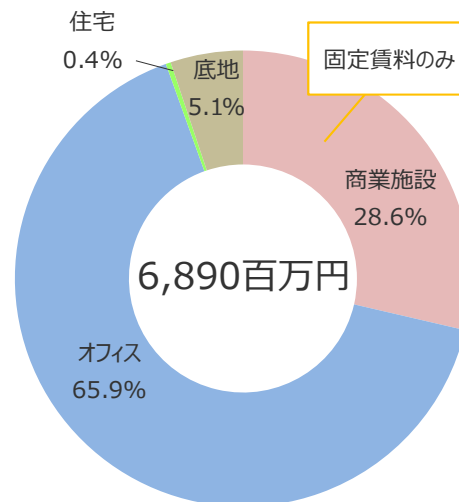
| | 2019年7月期末 (第32期末) | 2019年1月期末 (第31期末) |
|----------------|----------------------|----------------------|
| 加重平均築年数 | 21.0年 | 20.6年 |
| ポートフォリオPML(注3) | 3.8% | 3.7% |

(注3) Probable Maximum Lossの略で、地震による予想最大損失率を表す。TOKYU REITにおいては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用している。個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出する。ここでいう「損失」の対象は物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的影響は考慮していない。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮していない。

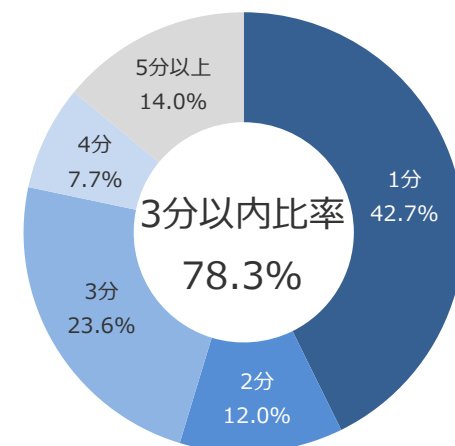
<セグメント別総賃貸可能面積>



<セグメント別賃貸事業収入>

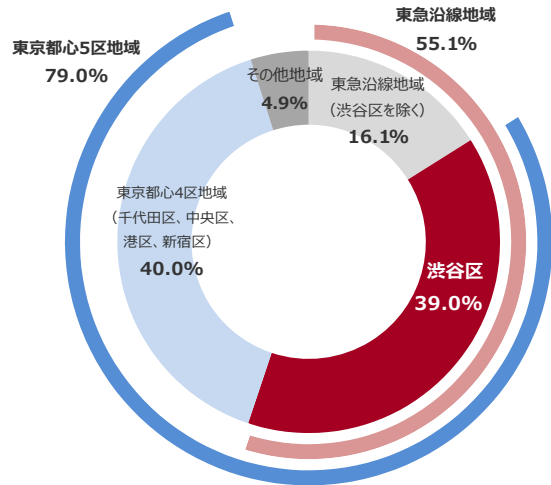


<駅徒歩立地比率> (注1)

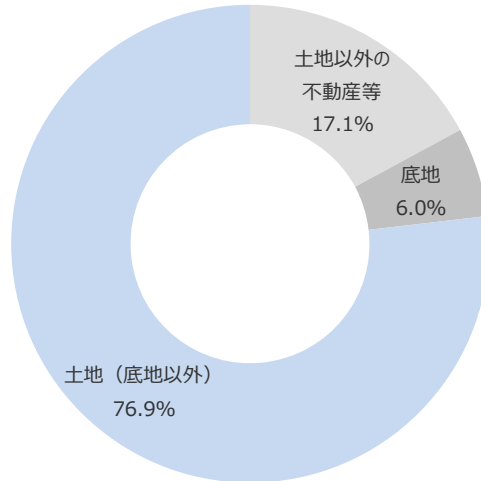


■ ポートフォリオデータ

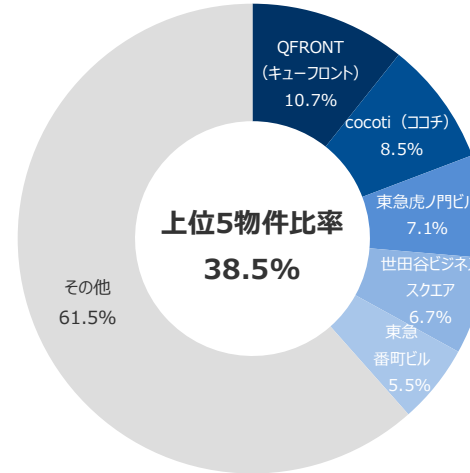
<エリア比率>
取得価額ベース



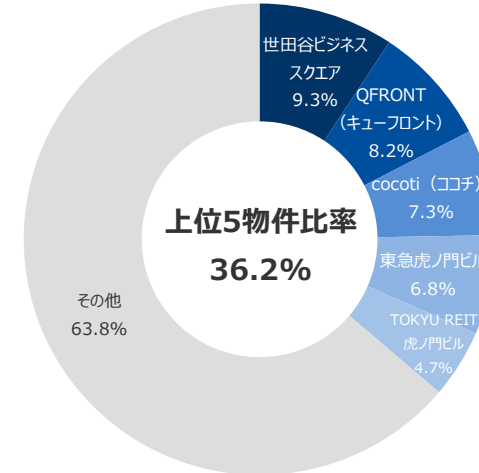
<土地建物比率>
貸借対照表計上額ベース



<個別物件比率>
鑑定評価額ベース



<物件別NOI構成比率>



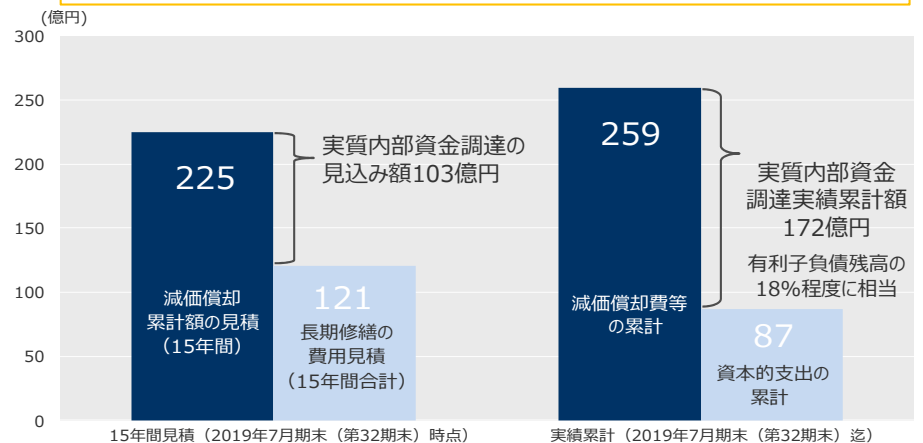
■ 主要テナント

| テナント名 | 業種 | 物件名 | 契約終了日 | 賃貸面積 (㎡) | 比率 (注1) |
|---------------------------------|-------|-------------------------|-----------------|------------|---------|
| 1 大和情報サービス株式会社 | 不動産 | 湘南モールフィル (底地) | 2033年3月31日 | 44,078.12 | 21.1% |
| 2 沖電気工業株式会社 | 電気機器 | OKIシステムセンター (底地) | 2033年3月26日 | 17,019.19 | 8.1% |
| 3 東急株式会社 | 陸運 | 世田谷ビジネススクエア (注2) | 2020年6月30日 | 688.57 | 0.3% |
| | | 東急南平台町ビル | 2021年12月31日 | 7,148.18 | 3.4% |
| | | 東急桜丘町ビル | 2021年12月31日 | 3,878.36 | 1.9% |
| | | REVE中目黒 (底地) | 2068年9月26日 | 497.02 | 0.2% |
| 4 ハンダーサービス株式会社 | 卸売 | 東急虎ノ門ビル | 2020年3月31日 | 5,907.30 | 2.8% |
| 5 富士通株式会社 | 電気機器 | TOKYU REIT 蒲田ビル | 2020年9月30日 (注3) | 4,593.33 | 2.2% |
| 6 株式会社TSUTAYA | 卸売 | QFRONT (キューフロント) | 2019年12月14日 | 4,044.10 | 1.9% |
| 7 株式会社東急コミュニティー | サービス | 世田谷ビジネススクエア (注2) | 2021年7月31日 (注3) | 3,857.71 | 1.8% |
| 8 株式会社オプトホールディング | その他金融 | 東急番町ビル (注4) | 2020年12月31日 | 3,637.07 | 1.7% |
| 9 株式会社かんぽ生命保険 | 保険 | TOKYU REIT 虎ノ門ビル | 2020年4月30日 (注3) | 3,553.89 | 1.7% |
| 10 株式会社東急エージェンシー | サービス | 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | 2023年1月31日 | 3,533.03 | 1.7% |
| 賃貸面積上位10テナントの合計 | | | | 102,435.87 | 49.0% |
| 2019年7月期末 (第32期末) (31物件) の総賃貸面積 | | | | 209,190.74 | 100.0% |

(注1)比率は、2019年7月期末(第32期末)時点の31物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載
 (注2)世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載
 (注3)複数の賃貸区画のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載
 (注4)東急番町ビルのテナントは、区分所有権割合95.1%の信託受益権の純共有持分割合52.6%の賃貸面積を記載

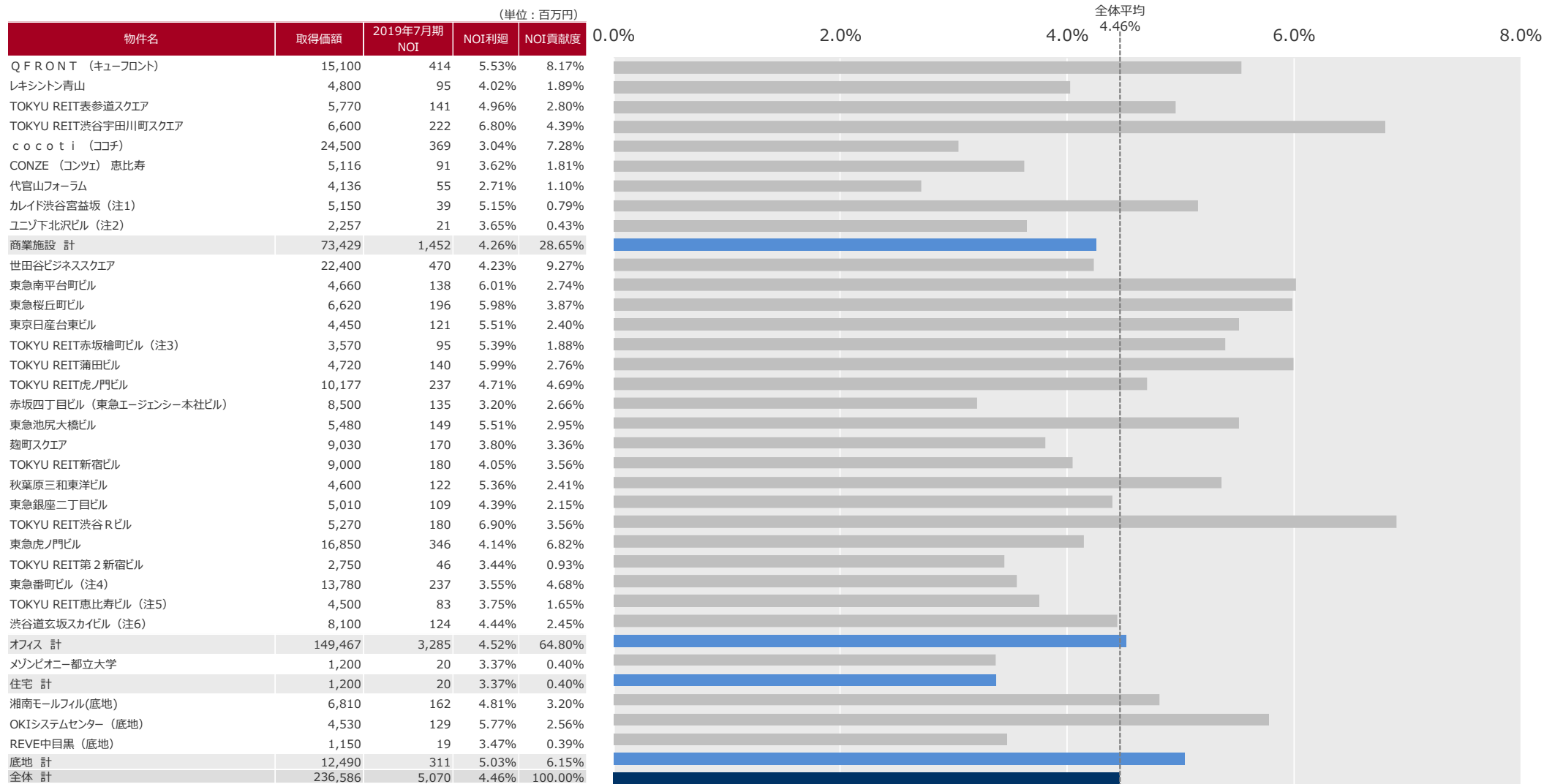
■ 長期修繕費用見積と減価償却累計額とのバランス

利益を全額分配するREITにとって、設備投資の資金原資は減価償却費累計額に限られる。そのため、長期修繕の費用見積と減価償却累計額見積とのバランスを重視して運用



*長期修繕の費用見積額は適宜更新する
 *湘南モールフィル (底地)、OKIシステムセンター (底地) 及びREVE中目黒 (底地) は含まない

| | | | | | | | | | |
|----|-------|------|-------|------|-------|----|-------|----|-------|
| 全体 | 4.46% | 商業施設 | 4.26% | オフィス | 4.52% | 住宅 | 3.37% | 底地 | 5.03% |
|----|-------|------|-------|------|-------|----|-------|----|-------|



(注1) 2019年3月28日に譲渡済み

(注2) 2019年7月期(第32期)中に取得しているため、2019年7月期(第32期)のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注3) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

(注4) 2019年7月期(第32期)中に持分を追加取得しているため、追加取得相当分が取得価額に含まれている

(注5) 2019年4月1日付でレシッドスクエア恵比寿より名称変更

(注6) 2019年7月期(第32期)中に取得しているため、2019年7月期(第32期)のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(単位: 百万円)

| 用途区分 | 物件名 | 取得価額 | 簿価 | 含み損益 | 含み損益率 | 鑑定評価額 | | 増減 | NCF (直接還元法) | | | NCFキャップレート (直接還元利廻) | | | 鑑定機関 (注1) |
|-----------------------------|------------------------|---------|---------|--------|---------|--------------------|--------------------|-------|--------------------|--------------------|-------|------------------------|--------------------|--------------|--------------|
| | | | | | | 2019年7月期 (第32期) | 2019年1月期 (第31期) | | 2019年7月期 (第32期) | 2019年1月期 (第31期) | 前期比 | 2019年7月期 (第32期) | 2019年1月期 (第31期) | 前期比 (pts) | |
| 商業施設 | QFRONT(キューフロント) | 15,100 | 13,589 | 16,410 | 220.8% | 30,000 | 30,000 | - | 792 | 792 | -0 | 2.60% | 2.60% | - | a |
| | レキシントン青山 | 4,800 | 4,688 | 1,451 | 131.0% | 6,140 | 5,610 | 530 | 207 | 194 | 12 | 3.30% | 3.40% | -0.10 | a |
| | TOKYU REIT表参道スクエア | 5,770 | 5,650 | 2,679 | 147.4% | 8,330 | 8,330 | - | 272 | 272 | 0 | 3.20% | 3.20% | - | a |
| | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 6,600 | 6,566 | 6,033 | 191.9% | 12,600 | 12,600 | - | 419 | 418 | 1 | 3.30% | 3.30% | - | b |
| | cocoti (ココチ) | 24,500 | 21,434 | 2,465 | 111.5% | 23,900 | 21,700 | 2,200 | 758 | 714 | 44 | 3.10% | 3.20% | -0.10 | c |
| | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 5,116 | 4,786 | 503 | 110.5% | 5,290 | 5,130 | 160 | 180 | 179 | 0 | 3.30% | 3.40% | -0.10 | c |
| | 代官山フォーラム | 4,136 | 4,071 | -561 | 86.2% | 3,510 | 3,510 | - | 134 | 134 | 0 | 3.70% | 3.70% | - | b |
| | ユニゾ下北沢ビル(注2) | 2,257 | 2,266 | 33 | 101.5% | 2,300 | 2,290 | 10 | 88 | 88 | 0 | 3.70% | 3.70% | - | c |
| 商業施設計 (8物件) | 68,279 | 63,054 | 29,015 | 146.0% | 92,070 | 89,170 | 2,900 | 2,854 | 2,795 | 58 | 3.10% | 3.14% | -0.04 | | |
| オフィス | 世田谷ビジネススクエア | 22,400 | 18,496 | 203 | 101.1% | 18,700 | 18,700 | - | 770 | 771 | -0 | 4.10% | 4.10% | - | a |
| | 東急南平台町ビル | 4,660 | 4,170 | 2,619 | 162.8% | 6,790 | 6,790 | - | 255 | 255 | -0 | 3.70% | 3.70% | - | a |
| | 東急桜丘町ビル | 6,620 | 6,495 | 4,204 | 164.7% | 10,700 | 10,700 | - | 380 | 379 | 0 | 3.50% | 3.50% | - | a |
| | 東京日産台東ビル | 4,450 | 3,833 | 1,916 | 150.0% | 5,750 | 5,860 | -110 | 243 | 249 | -5 | 4.20% | 4.20% | - | a |
| | TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注3) | 3,570 | 3,428 | 1,201 | 135.0% | 4,630 | 4,630 | - | 174 | 174 | 0 | 3.70% | 3.70% | - | a |
| | TOKYU REIT蒲田ビル | 4,720 | 3,773 | 1,616 | 142.8% | 5,390 | 5,390 | - | 231 | 231 | -0 | 4.30% | 4.30% | - | a |
| | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 10,177 | 9,982 | 2,417 | 124.2% | 12,400 | 12,300 | 100 | 449 | 447 | 2 | 3.60% | 3.60% | - | a |
| | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 8,500 | 7,864 | -604 | 92.3% | 7,260 | 7,260 | - | 266 | 266 | -0 | 3.60% | 3.60% | - | b |
| | 東急池尻大橋ビル | 5,480 | 5,625 | 554 | 109.8% | 6,180 | 5,980 | 200 | 261 | 252 | 8 | 4.20% | 4.20% | - | c |
| | 麹町スクエア | 9,030 | 8,182 | 1,267 | 115.5% | 9,450 | 9,380 | 70 | 332 | 330 | 2 | 3.50% | 3.50% | - | a |
| | TOKYU REIT新宿ビル | 9,000 | 8,745 | 4,354 | 149.8% | 13,100 | 12,000 | 1,100 | 428 | 406 | 22 | 3.20% | 3.30% | -0.10 | c |
| | 秋葉原三和東洋ビル | 4,600 | 4,514 | 1,805 | 140.0% | 6,320 | 6,310 | 10 | 248 | 249 | -0 | 3.90% | 3.90% | - | b |
| | 東急銀座二丁目ビル | 5,010 | 4,486 | 1,383 | 130.9% | 5,870 | 5,190 | 680 | 242 | 213 | 28 | 4.10% | 4.10% | - | a |
| | TOKYU REIT渋谷Rビル | 5,270 | 5,375 | 4,144 | 177.1% | 9,520 | 9,330 | 190 | 340 | 334 | 6 | 3.50% | 3.50% | - | b |
| | 東急虎ノ門ビル(注4) | 16,850 | 16,242 | 3,657 | 122.5% | 19,900 | 19,900 | - | 675 | 676 | -1 | 3.00% | 3.00% | - | a |
| | TOKYU REIT第2新宿ビル | 2,750 | 2,841 | 458 | 116.1% | 3,300 | 3,200 | 100 | 114 | 114 | -0 | 3.40% | 3.50% | -0.10 | c |
| | 東急番町ビル(注5) | 13,780 | 13,083 | 2,216 | 116.9% | 15,300 | 15,240 | 60 | 501 | 499 | 2 | 3.20% | 3.20% | - | c |
| | TOKYU REIT恵比寿ビル(注6) | 4,500 | 4,577 | 212 | 104.6% | 4,790 | 4,720 | 70 | 164 | 161 | 2 | 3.40% | 3.40% | - | b |
| 渋谷道玄坂スカイビル(注7) | 8,100 | 5,752 | 2,597 | 145.2% | 8,350 | 8,290 | 60 | 304 | 304 | 0 | 3.60% | 3.60% | - | b | |
| オフィス計 (19物件) | 149,467 | 137,474 | 36,225 | 126.4% | 173,700 | 171,170 | 2,530 | 6,387 | 6,321 | 66 | 3.68% | 3.69% | -0.01 | | |
| 住宅 | メゾンピオニー都立大学 | 1,200 | 1,228 | 11 | 101.0% | 1,240 | 1,210 | 30 | 47 | 46 | 0 | 3.80% | 3.80% | - | a |
| | 住宅計 (1物件) | 1,200 | 1,228 | 11 | 101.0% | 1,240 | 1,210 | 30 | 47 | 46 | 0 | 3.80% | 3.80% | - | |
| 底地 | 湘南モールフィル(底地) (注8) | 6,810 | 7,026 | -356 | 94.9% | 6,670 | 6,610 | 60 | 328 | 328 | - | 4.50% | 4.60% | -0.10 | b |
| | OKIシステムセンター(底地) (注8) | 4,530 | 4,774 | 735 | 115.4% | 5,510 | 5,450 | 60 | 262 | 262 | - | 4.60% | 4.70% | -0.10 | b |
| | REVE中目黒(底地) | 1,150 | 1,162 | -12 | 98.9% | 1,150 | 1,150 | - | 39 | 39 | - | 3.40% | 3.40% | - | a |
| 底地計 (3物件) | 12,490 | 12,962 | 367 | 102.8% | 13,330 | 13,210 | 120 | 630 | 630 | - | 4.73% | 4.77% | -0.04 | | |
| 2019年7月期末 (第32期末) 合計 (31物件) | | 231,436 | 214,720 | 65,619 | 130.6% | 280,340 | 274,760 | 5,580 | 9,920 | 9,794 | 126 | 3.54% | 3.56% | -0.02 | |

(注1) a 一般財団法人日本不動産研究所、b 日本ヴァリュアーズ株式会社、c 大和不動産鑑定株式会社

(注2) 2019年7月期(第32期)中に取得したため、2019年1月期(第31期)の鑑定評価額は、取得時点(2019年4月1日)の鑑定評価額を記載

(注3) 準共有持分100%の数値を記載。2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を取得予定

(注4) 2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの鑑定評価額、NCF(直接還元法)、NCFキャップレート(直接還元利廻)の前提についてはデータブック「ポートフォリオ・キャップレート(鑑定評価額(期末時点)ベース)」を参照

(注5) 2019年7月期(第32期)中に準共有持分3.6%を取得したため、2019年1月期(第31期)の鑑定評価額は、既存持分49.0%の鑑定評価額に追加取得分3.6%の取得時点(2019年2月1日)の鑑定評価額を合算した数値を記載

(注6) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(注7) 2019年7月期(第32期)中に取得したため、2019年1月期(第31期)の鑑定評価額は、取得時点(2019年2月1日)の鑑定評価額を記載

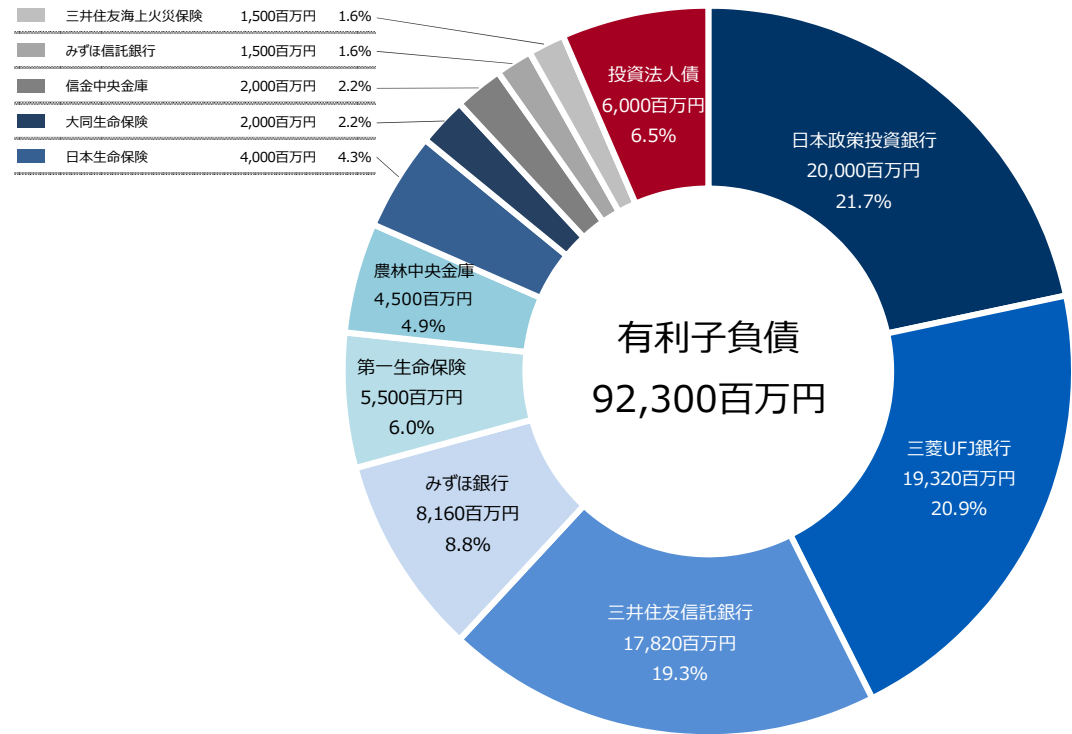
(注8) 鑑定評価額においては、直接還元法を適用していないため、NCF(直接還元法)及びNCFキャップレート(直接還元利廻)についてはDCF法における年間キャッシュフロー及び割引率を掲載

*鑑定評価額は、直接還元法の他、DCF法等を考慮の上で決定されているため、表中のNCF(直接還元法)をNCFキャップレート(直接還元利廻)で除しても数値は一致しない場合がある。このため、NCFの変動による影響とNCFキャップレートの変動による影響の和が増減率と異なる場合がある

■ 借入金・投資法人債

| 区分 | 借入先 | 借入金額 (百万円) | 利率 (%) | 年限 (年) | 借入実行日 | 返済期限 | |
|----------|-------------|---------------|-----------|-------------|-------------|-------------|------|
| | | | | | | 期日 | 期 |
| 短期借入金 | 三菱UFJ銀行 | 920 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | 920 | 0.55136 | 0.5 | 2019年04月26日 | 2019年10月26日 | 第33期 |
| | みずほ銀行 | 460 | | | | | |
| | 短期借入金合計 | 2,300 | - | - | - | - | - |
| 長期借入金 | 日本政策投資銀行 | 4,000 | 1.48000 | 8.0 | 2012年06月25日 | 2020年06月25日 | 第34期 |
| | 三菱UFJ銀行 | 1,400 | 1.32250 | 7.0 | 2012年08月29日 | 2019年08月29日 | |
| | 三菱UFJ銀行 | 2,000 | 1.24625 | 7.0 | 2012年11月19日 | 2019年11月19日 | 第33期 |
| | みずほ銀行 | 500 | 1.23375 | 7.0 | 2012年12月25日 | 2019年12月25日 | |
| | 三菱UFJ銀行 | 1,500 | 1.45125 | 7.0 | 2020年06月25日 | 2020年06月25日 | 第34期 |
| | 三井住友信託銀行 | 2,900 | 1.53375 | 7.5 | 2013年06月25日 | 2020年12月25日 | 第35期 |
| | 農林中央金庫 | 500 | | | | | |
| | 三井住友海上火災保険 | 500 | 1.47250 | 7.0 | | 2020年06月27日 | 第34期 |
| | 日本政策投資銀行 | 1,000 | | | 2013年06月27日 | | |
| | みずほ信託銀行 | 1,500 | 1.91375 | 10.0 | | 2023年06月27日 | 第40期 |
| | 第一生命保険 | 2,500 | 1.51375 | 8.0 | 2013年07月31日 | 2021年07月31日 | 第36期 |
| | 日本生命保険 | 500 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | 2,500 | | | 2013年12月25日 | 2020年12月25日 | 第35期 |
| | 三菱UFJ銀行 | 2,000 | 1.21000 | 7.0 | | | |
| | 第一生命保険 | 1,000 | 1.04625 | 6.0 | 2014年01月27日 | 2020年01月27日 | 第33期 |
| | 日本政策投資銀行 | 5,000 | 1.57750 | 10.0 | 2014年02月25日 | 2024年02月25日 | 第42期 |
| | みずほ銀行 | 1,000 | 1.05250 | 7.0 | 2014年06月25日 | 2021年06月25日 | 第36期 |
| | 三井住友海上火災保険 | 1,000 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | 1,600 | | | | | |
| | 三菱UFJ銀行 | 1,600 | 0.96875 | 7.0 | 2014年10月22日 | 2021年10月22日 | 第37期 |
| | みずほ銀行 | 800 | | | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 5,000 | 1.26125 | 10.0 | 2015年06月25日 | 2025年06月25日 | 第44期 |
| | 信金中央金庫 | 2,000 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | 2,000 | 0.99000 | 7.0 | 2015年07月27日 | 2022年07月27日 | 第38期 |
| | みずほ銀行 | 1,700 | 0.89250 | 7.0 | 2015年11月11日 | 2022年11月11日 | |
| | 大同生命保険 | 500 | 0.85875 | 7.0 | 2015年12月25日 | 2022年12月25日 | 第39期 |
| | 三菱UFJ銀行 | 1,500 | 0.57130 | 7.0 | 2016年03月10日 | 2023年03月10日 | 第40期 |
| | 三菱UFJ銀行 | 500 | 0.45630 | 7.0 | 2016年06月27日 | 2023年06月27日 | |
| | 三井住友信託銀行 | 3,500 | 0.56000 | 5.0 | 2016年12月27日 | 2021年12月27日 | 第37期 |
| | 日本生命保険 | 1,500 | 0.50000 | 5.0 | 2017年01月31日 | 2022年01月31日 | |
| | 三井住友信託銀行 | 2,000 | 0.56093 | 5.0 | 2017年05月18日 | 2022年05月18日 | 第38期 |
| | 三井住友信託銀行 | 1,000 | 0.55529 | 5.0 | 2017年05月25日 | 2022年05月25日 | |
| | みずほ銀行 | 1,000 | 0.62116 | 6.5 | 2017年05月25日 | 2023年11月25日 | |
| | みずほ銀行 | 2,000 | 0.61773 | 6.5 | 2017年06月27日 | 2023年12月27日 | 第41期 |
| 農林中央金庫 | 1,000 | 0.63573 | 6.5 | 2017年07月25日 | 2024年01月25日 | | |
| 日本政策投資銀行 | 5,000 | 0.90880 | 10.0 | 2018年01月25日 | 2028年01月25日 | 第49期 | |
| 日本生命保険 | 500 | 0.58000 | 5.5 | 2018年01月31日 | 2023年07月31日 | 第40期 | |
| 三菱UFJ銀行 | 2,500 | 0.62827 | 6.5 | 2018年03月26日 | 2024年09月26日 | 第43期 | |
| 三菱UFJ銀行 | 2,500 | 0.65250 | 7.0 | 2018年03月26日 | 2025年03月26日 | 第44期 | |
| 日本生命保険 | 1,500 | 0.60000 | 5.5 | 2018年04月10日 | 2023年10月10日 | 第41期 | |
| 三菱UFJ銀行 | 500 | 0.68569 | 7.5 | 2018年06月25日 | 2025年12月25日 | 第45期 | |
| 第一生命保険 | 2,000 | 0.90260 | 10.0 | 2018年07月31日 | 2028年07月31日 | 第50期 | |
| みずほ銀行 | 1,700 | 0.72652 | 7.5 | 2018年11月12日 | 2026年05月12日 | 第46期 | |
| 農林中央金庫 | 3,000 | 0.60380 | 8.0 | 2019年01月28日 | 2027年01月28日 | 第47期 | |
| 三菱UFJ銀行 | 2,000 | 0.56116 | 8.0 | 2019年05月27日 | 2027年05月27日 | | |
| 三菱UFJ銀行 | 1,500 | 0.46789 | 8.0 | 2019年06月25日 | | 第48期 | |
| 三菱UFJ銀行 | 400 | 0.48124 | 8.0 | 2019年06月28日 | 2027年06月28日 | | |
| 三井住友信託銀行 | 400 | 0.50641 | | | | | |
| 借入金合計 | | 86,300 | | | | | |
| 投資法人債 | 第3回無担保投資法人債 | 3,000 | 1.47000 | 10.0 | 2012年10月22日 | 2022年10月21日 | 第39期 |
| 投資法人債 | 第5回無担保投資法人債 | 3,000 | 0.68200 | 7.0 | 2014年03月11日 | 2021年03月11日 | 第36期 |
| 投資法人債合計 | | 6,000 | | | | | |
| 有利子負債合計 | | 92,300 | | | | | |

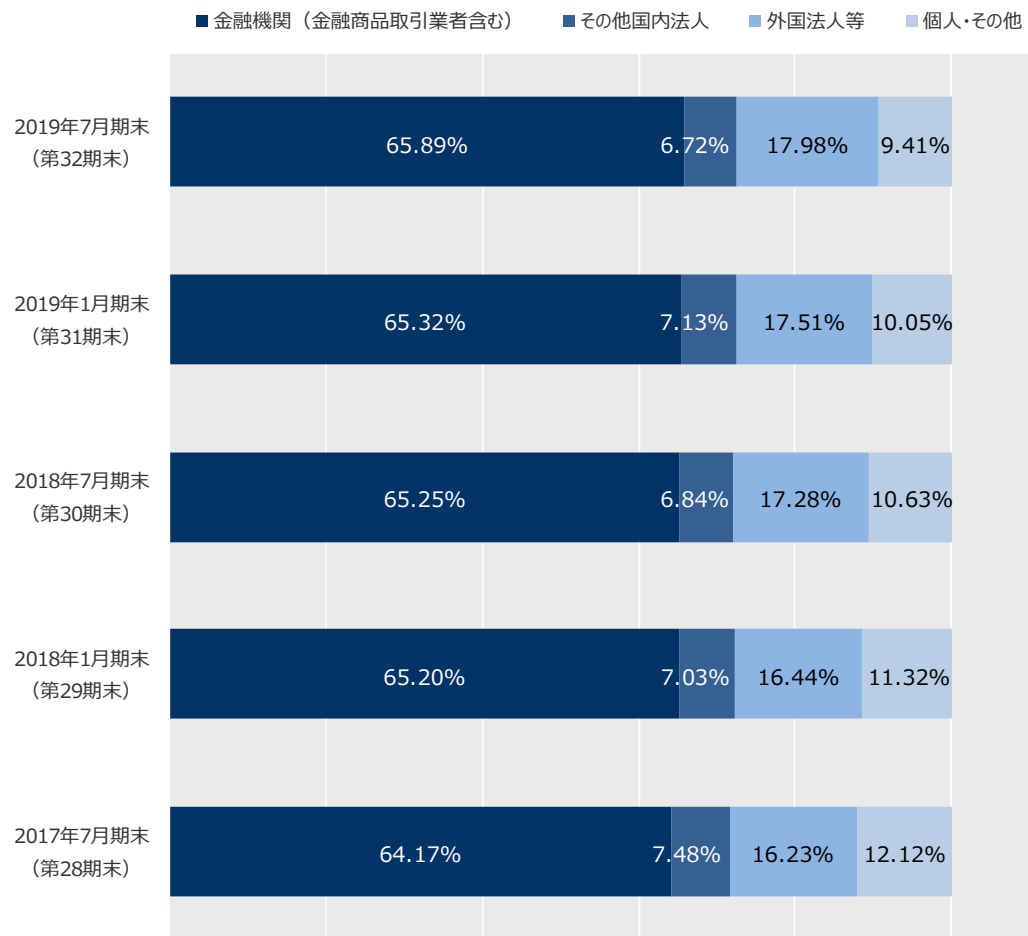
* 本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない
 * 2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社地位及び権利義務は株式会社三菱UFJ銀行に継承されている



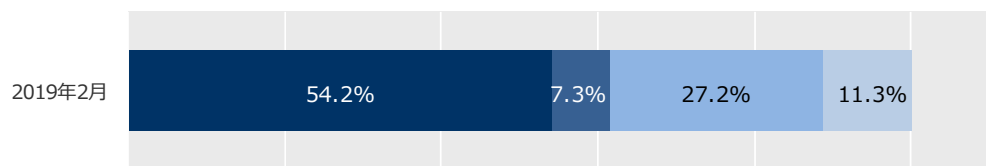
■ コミットメントライン設定枠一覽
 <年間返済予定額をカバーする水準を確保>

| 借入先 | 借入極度額 |
|----------|-----------|
| 日本政策投資銀行 | 8,000百万円 |
| 三井住友信託銀行 | 5,200百万円 |
| 三菱UFJ銀行 | 3,200百万円 |
| みずほ銀行 | 1,600百万円 |
| 合計 | 18,000百万円 |

■ 所有者属性別の投資口数割合



<参考> J-REIT全体の投資口数割合



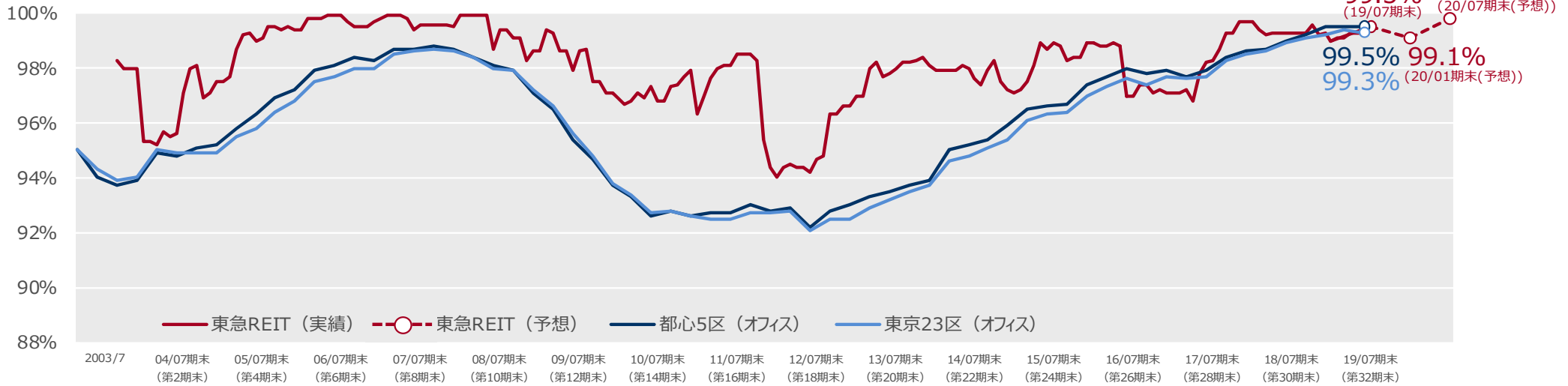
出所：日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券（REIT）投資主情報調査結果（2019年2月）」

100%

■ 投資主上位20社

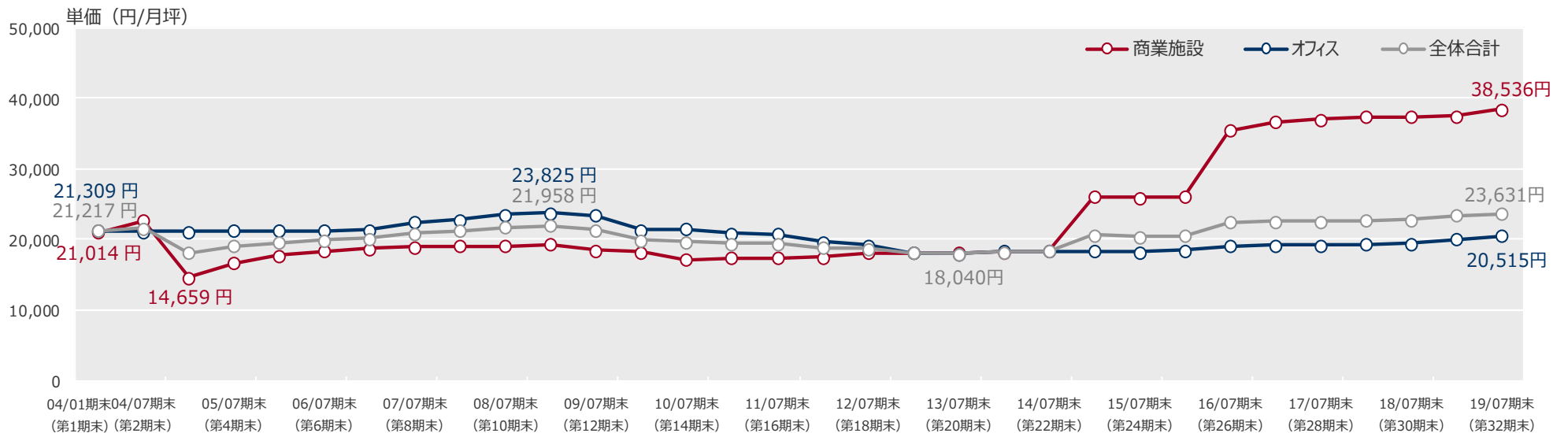
| 氏名又は名称 | 保有口数 (口) | 保有比率 (%) |
|---|----------|----------|
| 1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 233,276 | 23.86 |
| 2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 150,827 | 15.42 |
| 3 東京急行電鉄株式会社 | 49,000 | 5.01 |
| 4 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 35,826 | 3.66 |
| 5 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 33,406 | 3.41 |
| 6 楽天損害保険株式会社 | 19,159 | 1.95 |
| 7 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 | 15,091 | 1.54 |
| 8 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 12,688 | 1.29 |
| 9 株式会社北國銀行 | 11,760 | 1.20 |
| 10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 | 11,426 | 1.16 |
| 11 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED | 10,408 | 1.06 |
| 12 JP MORGAN CHASE BANK 385771 | 9,373 | 0.95 |
| 13 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 9,196 | 0.94 |
| 14 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT | 7,733 | 0.79 |
| 15 メットライフ生命保険株式会社 一般 | 7,400 | 0.75 |
| 16 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT (LENDING) | 7,251 | 0.74 |
| 17 株式会社八十二銀行 | 7,170 | 0.73 |
| 18 JP MORGAN CHASE BANK 380634 | 7,050 | 0.72 |
| 19 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS | 5,853 | 0.59 |
| 20 JPMorgan証券株式会社 | 5,618 | 0.57 |
| 上位20投資主合計保有口数 | 649,511 | 66.43 |
| 発行済投資口数 | 977,600 | 100.00 |

■ 稼働率



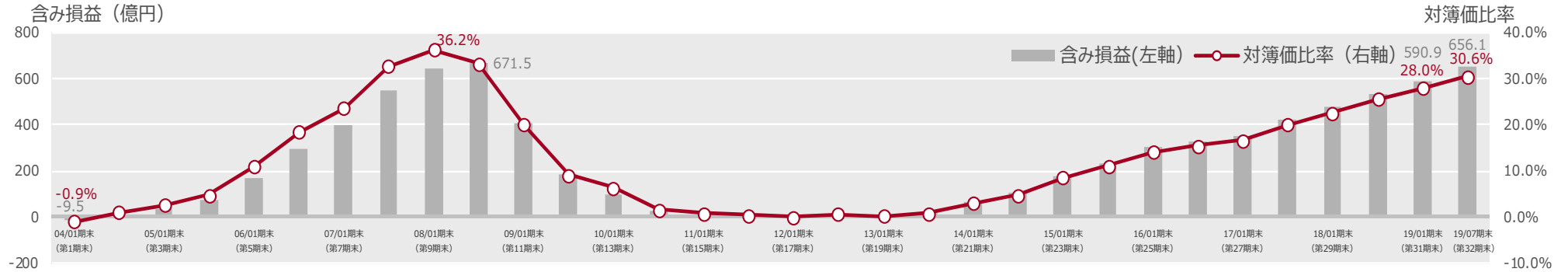
出所：シービーアールイー株式会社

■ 平均賃料

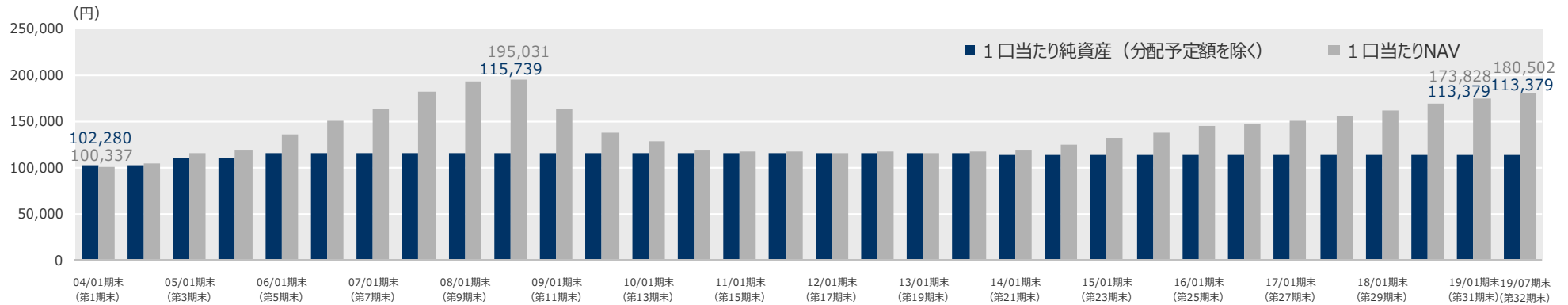


* 上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない
 * 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

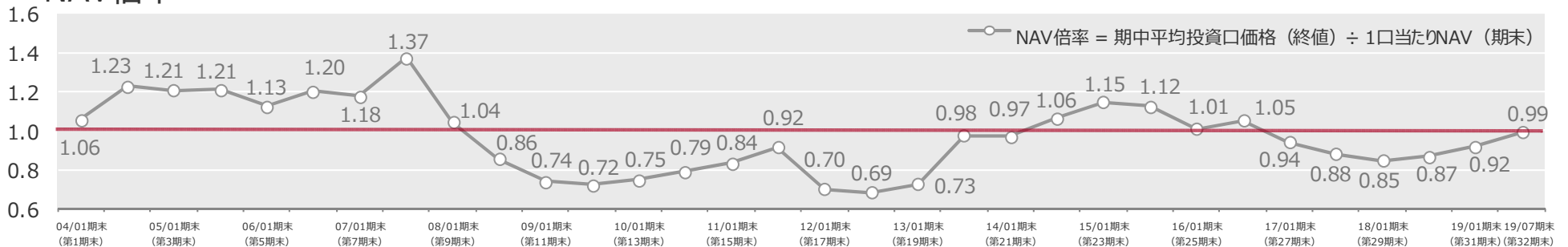
■ 含み益・含み益率



■ 1口当たりの純資産・NAV

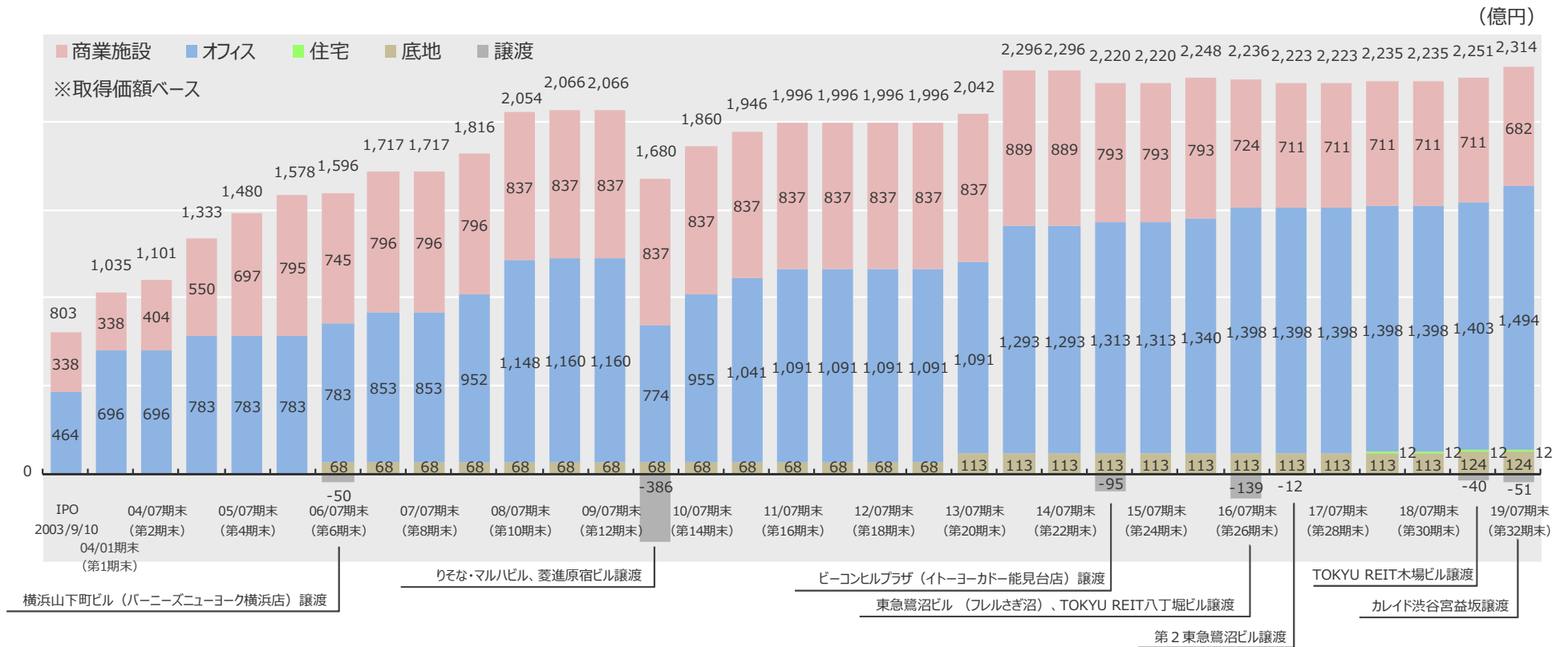


■ NAV倍率

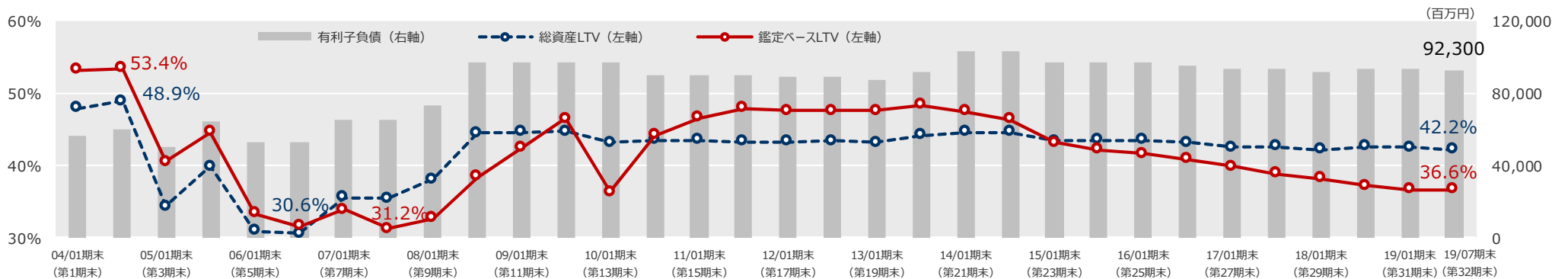


* 本資料に記載の投資口価格、純資産及びNAVは、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ 資産規模推移



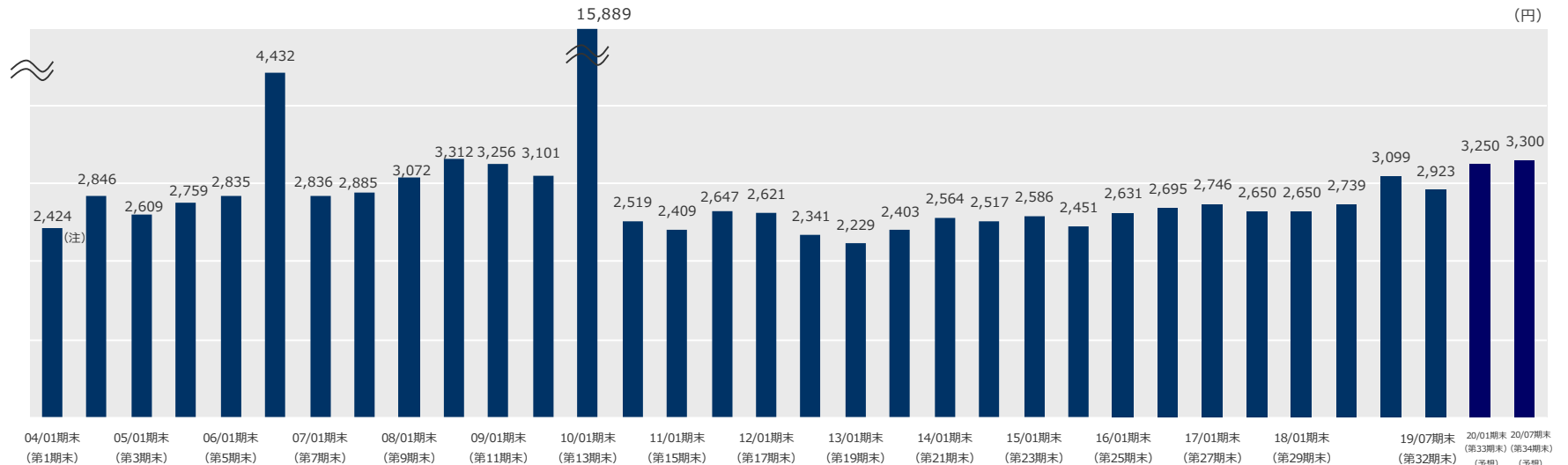
■ 総資産LTV、鑑定ベースLTV、有利子負債



■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻

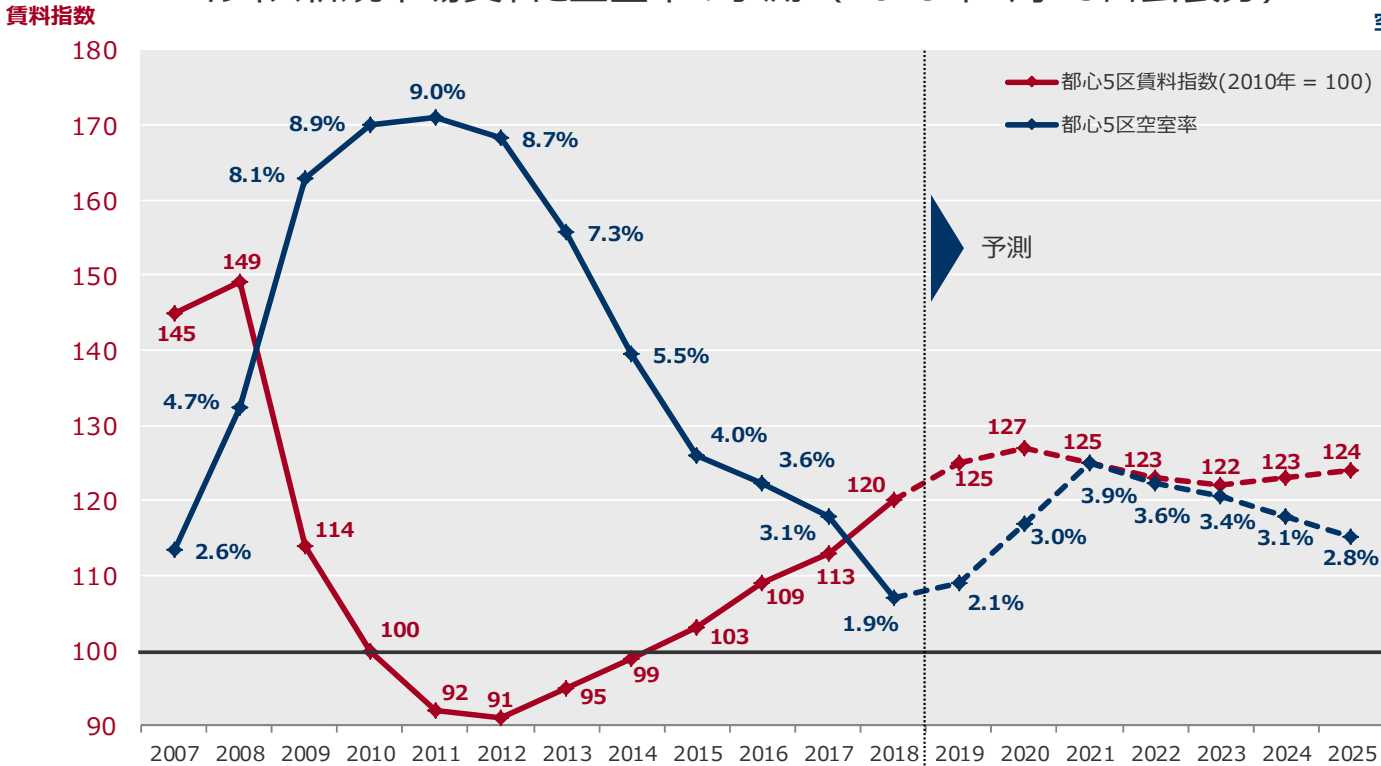


■ 一口当たり分配金

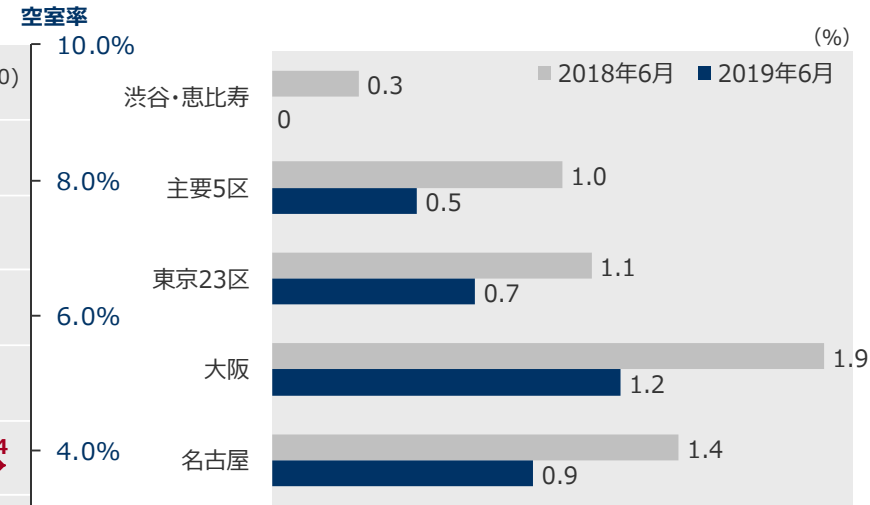


(注) 2004年1月期分配金は1,897円(5分割後換算)であるが、実質的な運用日数が144日であるため、2004年7月期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記している
*本資料に記載の投資口価格及び分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測 (2019年4月25日公表分)



■ 都市別空室率比較 (オフィス)

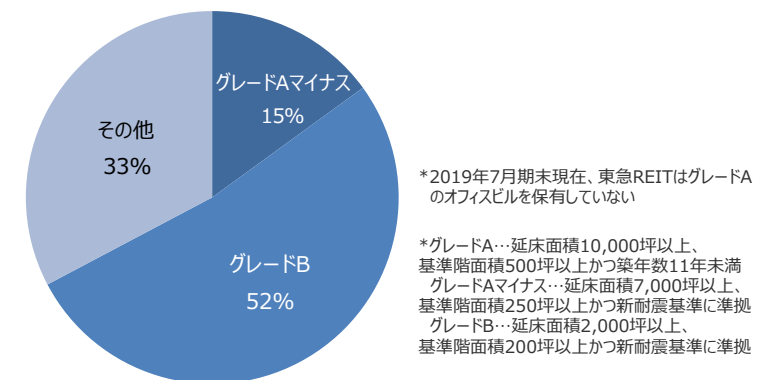


出所：シービーアールイー株式会社

*オールグレード。空室は集計時点で即入居可能であるものが対象

■ 東急REITグレード別オフィス保有比率

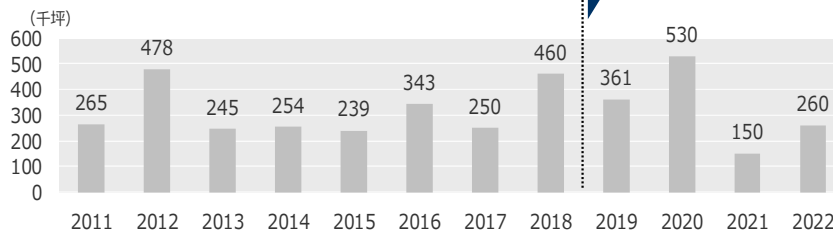
(取得価額ベース)



*2019年7月期末現在、東急REITはグレードAのオフィスビルを保有していない

*グレードA…延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上かつ築年数11年未満
 グレードAマイナス…延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上かつ新耐震基準に準拠
 グレードB…延床面積2,000坪以上、基準階面積200坪以上かつ新耐震基準に準拠

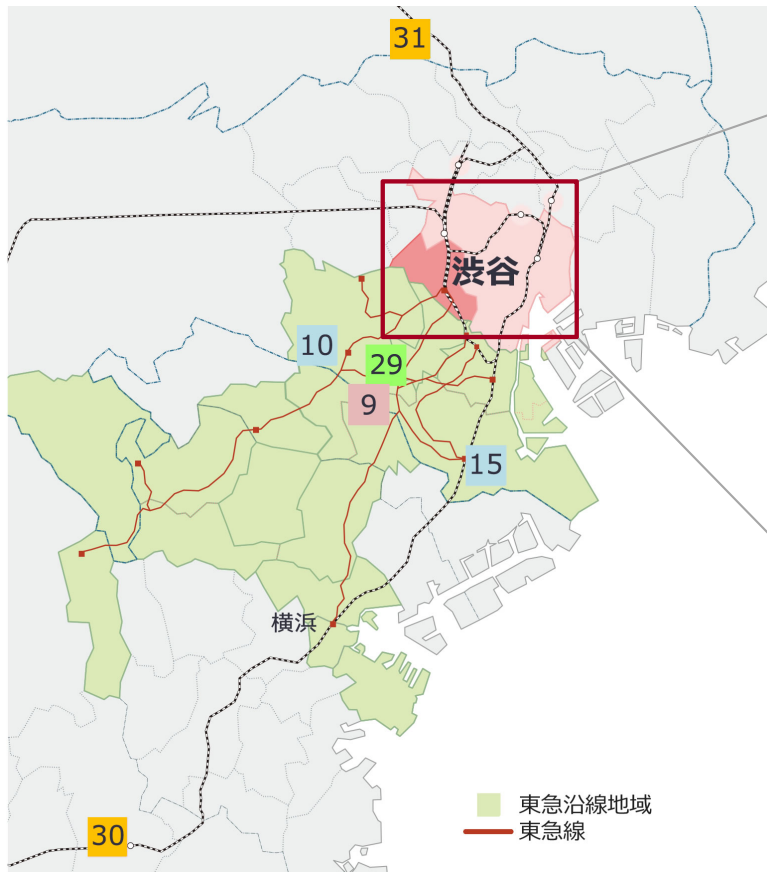
東京ビジネス地区 (都心5区) における新規供給量予測



出所：オフィス市場動向研究会 (一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社) 2019年4月25日公表資料

東急REITのグレードA及びグレードAマイナスのビルの保有比率は低いため、将来のオフィスビルの大量供給 (グレードA中心) の影響は限定的と考えられる

<首都圏>



<東京都心5区地域>



- | | | | | |
|------------------------|-----------------|----------------------------|---------------------|------------------------|
| 1 QFRONT (キューフロント) | 7 代官山フォーラム | 13 東京日産台東ビル | 19 麹町スクエア | 26 東急番町ビル |
| 2 レキシントン青山 | 8 ユニゾ下北沢ビル | 14 TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注2) | 20 TOKYU REIT新宿ビル | 27 TOKYU REIT恵比寿ビル(注3) |
| 3 TOKYU REIT表参道スクエア | 9 KN自由が丘プラザ(注1) | 15 TOKYU REIT蒲田ビル | 21 秋葉原三和東洋ビル | 28 渋谷道玄坂スカイビル |
| 4 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 10 世田谷ビジネススクエア | 16 TOKYU REIT虎ノ門ビル | 22 東急銀座二丁目ビル | 29 メゾンピオニー都立大学 |
| 5 cocoti (ココチ) | 11 東急南平台町ビル | 17 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | 23 TOKYU REIT渋谷Rビル | 30 湘南モールフィル (底地) |
| 6 CONZE (コンツェ) 恵比寿 | 12 東急桜丘町ビル | 18 東急池尻大橋ビル | 24 東急虎ノ門ビル | 31 OKIシステムセンター (底地) |
| 32 代官山中目黒 | | | 25 TOKYU REIT第2新宿ビル | 32 REVE中目黒 (底地) |
- 商業施設
 ■ オフィス
 ■ 住宅
 ■ 底地
 ■ スポンサー拋出物件

*各物件の詳細については52ページ以降をご覧ください




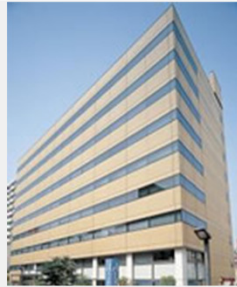

(注1) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を取得予定
 (注2) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定
 (注3) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

| 物件名 | スポンサー-抛出物件 | | スポンサー-抛出物件 | | スポンサー-抛出物件 | | スポンサー-抛出物件 | | | | |
|-----------------|---|---------------------|---|----------|---|-----------------------|---|--------------------------|---|--------------|--|
| | 1 | QFRONT (キューフロント) | 2 | レキシントン青山 | 3 | TOKYU REIT 表参道スクエア | 4 | TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア | 5 | cocoti (ココチ) | |
| |  | |  | |  | |  | |  | | |
| 所在地 | 東京都渋谷区宇田川町 | | 東京都港区南青山5丁目 | | 東京都渋谷区神宮前4丁目 | | 東京都渋谷区宇田川町 | | 東京都渋谷区渋谷1丁目 | | |
| 最寄駅 | JR山手線等「渋谷」駅徒歩約1分 | | 東京メトロ銀座線等 「表参道」駅徒歩約5分 | | 東京メトロ銀座線等 「表参道」駅徒歩約2分 | | JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分 | | 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約1分 | | |
| 取得年月日 | 2003年9月10日 | | 2003年9月11日 | | 2003年9月10日 | | 2004年3月1日 | | 2005年4月6日 2005年8月2日 (追加取得) | | |
| 取得価額 | 15,100百万円 | | 4,800百万円 | | 5,770百万円 | | 6,600百万円 | | 24,500百万円 *追加取得分を含む累計額 | | |
| 鑑定評価額 (期末時点) | 30,000百万円 | | 6,140百万円 | | 8,330百万円 | | 12,600百万円 | | 23,900百万円 | | |
| 敷地面積 | 784.26㎡ [信託不動産に係る面積: 728.30㎡] | | 776.59㎡ | | 1,259.21㎡ | | 679.27㎡ | | 1,705.35㎡ | | |
| 延床面積 | 6,675.52㎡ [専有部分の面積: 4,804.46㎡] | | 2,342.21㎡ | | 3,321.20㎡ | | [建物1]1,473.10㎡ [建物2]56.39㎡ | | 11,847.87㎡ | | |
| 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下3階付8階建 | | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建 | | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建 | | [建物1]鉄骨造陸屋根3階建 [建物2]鉄骨造鉄板葺2階建 | | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建 | | |
| 竣工年月 (築年数) | 1999年10月 (19.8年) | | 1998年1月 (21.6年) | | 1985年10月 (33.8年) | | [建物1]1998年7月 (21.0年) [建物2]1995年6月 (24.1年) | | 2004年9月 (14.8年) | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 | |
| | 建物 | 区分所有権 | | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 | |
| 保有形態 | 信託受益権 | | 信託受益権 | | 信託受益権 | | 実物不動産 | | 信託受益権 | | |
| テナント数 | 3 | | 8 | | 4 | | 2 | | 15 | | |
| 稼働率 | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | |
| PML値 | 4.2% | | 2.3% | | 9.5% | | 7.3% | | 6.2% | | |

| 物件名 | 6 | 7 | 8 | 9 | スポンサー拋出物件 10 | スポンサー拋出物件 11 |
|-----------------|---|---|---|---|---|---|
| | CONZE (コンツェ) 恵比寿 | 代官山フォーラム | ユニゾ下北沢ビル | KN自由が丘プラザ | 世田谷ビジネススクエア | 東急南平台町ビル |
| |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都渋谷区恵比寿南2丁目 | 東京都渋谷区猿樂町 | 東京都世田谷区代田6丁目 | 東京都目黒区自由が丘2丁目 | 東京都世田谷区用賀4丁目 | 東京都渋谷区南平台町 |
| 最寄駅 | 東京メトロ比谷線等「恵比寿」駅徒歩約2分 | 東急東横線「代官山」駅徒歩約6分 | 京王井の頭線「下北沢」駅徒歩約3分 小田急小田原線「下北沢」駅徒歩約5分 | 東急東横線等「自由が丘」駅徒歩約2分 | 東急田園都市線「用賀」駅徒歩約1分 | JR山手線等「渋谷」駅徒歩約7分 |
| 取得年月日 | 2006年10月31日 | 2008年4月22日 | 2019年4月26日 | 2019年10月1日(準共有持分49%)(予定) 2020年3月4日(準共有持分51%)(予定) | 2003年9月11日 | 2003年9月11日 |
| 取得価額 | 5,116百万円 | 4,136百万円 | 2,257百万円 | 3,160百万円 | 22,400百万円 | 4,660百万円 |
| 鑑定評価額 (期末時点) | 5,290百万円 | 3,510百万円 | 2,300百万円 | 3,370百万円(注) | 18,700百万円 | 6,790百万円 |
| 敷地面積 | 562.07㎡ | 建物1(イースト)敷地権設定面積 942.30㎡ 建物2(ウェスト)敷地権設定面積 1,108.01㎡ | 489.27㎡ | 575.54㎡ | 21,315.68㎡ | 2,013.28㎡ |
| 延床面積 | 2,789.35㎡ | 建物1(イースト) 1,441.57㎡ 建物2(ウェスト) 2,388.70㎡ [専有部分の面積: 1,182.62㎡] | 1,306.55㎡ | 1,272.60㎡ | 94,373.72㎡ | 7,003.88㎡ |
| 構造・階数 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建 | 建物1(イースト) 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付2階建 建物2(ウェスト) 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付5階建 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建 | 鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付28階建 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付5階建 |
| 竣工年月(築年数) | 2004年3月(15.4年) | 1993年2月(26.4年) | 2008年6月(11.1年) | 2001年12月(17.8年) | 1993年9月(25.8年) | 1992年7月(27.0年) |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 建物2(ウェスト) 所有権 [共有持分割合: 64.13%] | 所有権 | 所有権 | 所有権 [共有持分割合: 55%] | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 | 所有権 | 所有権 | 所有権 [共有持分割合: 55%] | 所有権 |
| 保有形態 | 実物不動産 | 実物不動産 | 実物不動産 | 信託受益権 | 信託受益権 | 信託受益権 |
| テナント数 | 8 | 5 | 9 | 5 | 64 | 1 |
| 稼働率 | 100% | 100% | 100% | 100%(2019年2月末時点) | 99.3% | 100% |
| PML値 | 4.1% | 8.0% | 10.9% | 8.8% | 2.9% | 7.9% |

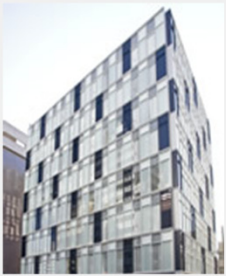




*準共有持分100%の数値を記載。2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を取得予定

(注) 2019年9月1日時点の鑑定評価額を記載

| 物件名 | スポンサー拋出物件 | | スポンサー拋出物件 | | スポンサー拋出物件 | | スポンサー拋出物件 | | | | |
|-----------------|---|-----------------------------------|---|----------|---|------------------|---|----------------|---|--------------------------|--|
| | 12 | 東急桜丘町ビル | 13 | 東京日産台東ビル | 14 | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 15 | TOKYU REIT蒲田ビル | | | |
| |  | |  | |  | |  | |  | | |
| 所在地 | 東京都渋谷区桜丘町 | | 東京都台東区元浅草2丁目 | | 東京都港区赤坂6丁目 | | 東京都大田区蒲田5丁目 | | 東京都港区虎ノ門3丁目 | | |
| 最寄駅 | JR山手線等「渋谷」駅徒歩約5分 | | 東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩約3分 | | 東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩約4分 | | JR京浜東北線等「蒲田」駅徒歩約3分 | | 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約1分 | | |
| 取得年月日 | 2003年9月11日 | | 2003年9月11日 | | 2003年9月10日 | | 2003年9月10日 | | 2004年12月15日 2007年9月21日(追加取得) 2007年10月26日(追加取得) 2015年1月21日(追加取得) | | |
| 取得価額 | 6,620百万円 | | 4,450百万円 | | 3,570百万円 | | 4,720百万円 | | 10,177百万円 *追加取得分を含む累計額 | | |
| 鑑定評価額 (期末時点) | 10,700百万円 | | 5,750百万円 | | 4,630百万円 | | 5,390百万円 | | 12,400百万円 | | |
| 敷地面積 | 1,013.03㎡ | | 1,718.45㎡ | | 866.61㎡ | | 1,642.86㎡ | | 1,728.38㎡ [共有持分割合: 86.116%] | | |
| 延床面積 | 6,505.39㎡ | | 11,373.20㎡ | | 4,058.92㎡ | | 10,244.51㎡ | | 15,343.73㎡ [東急REITが所有する面積: 10,882.65㎡] | | |
| 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付9階建 | | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建 | | 鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 | | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建 | | 鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建 | | |
| 竣工年月(築年数) | 1987年6月(32.2年) | | 1992年9月(26.9年) | | 1984年8月(34.9年) | | 1992年2月(27.5年) | | 1988年4月(31.2年) | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 [共有持分割合: 86.116%] | |
| | 建物 | 区分所有権 *一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている | | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 | | 区分所有権及び区分所有権の共有 | |
| 保有形態 | 信託受益権 | | 信託受益権 | | 信託受益権 | | 信託受益権 | | 実物不動産 | | |
| テナント数 | 2 | | 9 | | 3 | | 5 | | 11 | | |
| 稼働率 | 100% | | 88.3% | | 100% | | 100% | | 100% | | |
| PML値 | 11.1% | | 7.4% | | 11.2% | | 7.7% | | 7.2% | | |

*2019年10月1日に準共有持分の49%、
2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

| 物件名 | スポンサー-抛出物件 | スポンサー-抛出物件 | スポンサー-抛出物件 | | |
|-----------------|---|---|---|---|---|
| | 17 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | 18 東急池尻大橋ビル | 19 麹町スクエア | 20 TOKYU REIT新宿ビル | 21 秋葉原三和東洋ビル |
| |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都港区赤坂4丁目 | 東京都目黒区東山3丁目 | 東京都千代田区二番町 | 東京都新宿区新宿4丁目 | 東京都千代田区外神田3丁目 |
| 最寄駅 | 東京メトロ銀座線等「赤坂見附」駅徒歩約4分 | 東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約5分 | 東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩約1分 | 東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分 | 東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分 |
| 取得年月日 | 2008年1月31日 | 2008年3月28日 | 2010年3月19日 | 2010年3月26日 | 2010年10月29日 |
| 取得価額 | 8,500百万円 | 5,480百万円 | 9,030百万円 | 9,000百万円 | 4,600百万円 |
| 鑑定評価額 (期末時点) | 7,260百万円 | 6,180百万円 | 9,450百万円 | 13,100百万円 | 6,320百万円 |
| 敷地面積 | 712.49㎡ | 2,382.67㎡ | 1,269.24㎡ | 1,113.87㎡ | 795.33㎡ |
| 延床面積 | 5,002.36㎡ | 7,619.56㎡ | 6,803.47㎡ | 8,720.09㎡ | 5,704.69㎡ |
| 構造・階数 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建 |
| 竣工年月(築年数) | 2003年2月(16.5年) | 1989年10月(29.7年) | 2003年1月(16.5年) | 2003年5月(16.2年) | 1985年9月(33.9年) |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | 所有権 | 所有権 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 | 所有権 | 所有権 | 区分所有権 *一棟の建物のすべての区分所有権が 信託されている |
| 保有形態 | 信託受益権 | 信託受益権 | 信託受益権 | 実物不動産 | 信託受益権 |
| テナント数 | 1 | 5 | 7 | 9 | 6 |
| 稼働率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| PML値 | 3.9% | 5.8% | 4.8% | 4.2% | 11.8% |

| 物件名 | スポンサー拋出物件 | | スポンサー拋出物件 | | スポンサー拋出物件 | | スポンサー拋出物件 | | | | |
|-----------------|---|-----------|---|-----------------|---|---------|---|------------------|---|---|--|
| | 22 | 東急銀座二丁目ビル | 23 | TOKYU REIT渋谷ビル | 24 | 東急虎ノ門ビル | 25 | TOKYU REIT第2新宿ビル | 26 | 東急番町ビル | |
| |  | |  | |  | |  | |  | | |
| 所在地 | 東京都中央区銀座2丁目 | | 東京都渋谷区渋谷3丁目 | | 東京都港区虎ノ門1丁目 | | 東京都新宿区新宿4丁目 | | 東京都千代田区四番町 | | |
| 最寄駅 | 東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分 東京メトロ銀座線等「銀座」駅徒歩約8分 | | JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分 | | 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分 | | 東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分 | | JR中央線等「市ヶ谷」駅徒歩約3分 | | |
| 取得年月日 | 2011年2月15日 | | 2013年8月16日 | | 2013年8月16日 2015年1月9日（追加取得） | | 2015年10月30日 | | 2016年3月24日 2019年3月28日（追加取得） | | |
| 取得価額 | 5,010百万円 | | 5,270百万円 | | 16,850百万円 *追加取得分を含む累計額 | | 2,750百万円 | | 13,780百万円 *追加取得分を含む累計額 | | |
| 鑑定評価額 (期末時点) | 5,870百万円 | | 9,520百万円 | | 19,900百万円 | | 3,300百万円 | | 15,300百万円 | | |
| 敷地面積 | 805.42㎡ | | 1,077.45㎡ [東急REITが所有する面積：819.41㎡] | | 2,016.83㎡ | | 270.05㎡ | | 2,754.18㎡ [うち信託不動産に係る面積：2,573.80㎡] | | |
| 延床面積 | 5,098.61㎡ | | 7,289.38㎡ (駐車場部分(41.18㎡)を含む) [東急REITが所有する面積：4,403.69㎡] | | 11,983.09㎡ | | 2,006.13㎡ | | 15,834.55㎡ [うち信託不動産に係る区分所有区画の専有面積：11,431.09㎡] | | |
| 構造・階数 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建 | | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 *駐車場部分は鉄骨造 地下1階付地上9階 | | 鉄骨造陸屋根 10階建 | | 鉄骨造陸屋根 10階建 | | 鉄骨造陸屋根 11階建 | | |
| 竣工年月（築年数） | 2008年8月（10.9年） | | 1990年3月（29.3年） | | 2010年4月（9.3年） | | 1991年12月（27.6年） | | 2011年9月（7.8年） | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 | | 所有権 [信託受益権の準共有持分割合：52.6%] | |
| | 建物 | 所有権 | | 区分所有権及び区分所有権の共有 | | 所有権 | | 所有権 | | 区分所有権 [区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合：52.6%] | |
| 保有形態 | 実物不動産 | | 実物不動産 | | 実物不動産 | | 実物不動産 | | 信託受益権 | | |
| テナント数 | 2 | | 11 | | 3 | | 2 | | 7 | | |
| 稼働率 | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | |
| PML値 | 4.4% | | 5.9% | | 5.4% | | 4.2% | | 3.3% | | |

| 物件名 | スポンサー・拠出物件 | | 29 | 30 | 31 | 32 |
|-----------------|---|---|--|---|---|---|
| | 27 TOKYU REIT恵比寿ビル (注) | 28 渋谷道玄坂スカイビル | | | | |
| |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都渋谷区東3丁目 | 東京都渋谷区円山町 | 東京都目黒区中根1丁目 | 神奈川県藤沢市辻堂新町4丁目 | 埼玉県蕨市中央1丁目 | 東京都目黒区上目黒1丁目 |
| 最寄駅 | JR山手線、東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅徒歩約3分 | 京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約5分 京王井の頭線「神泉」駅徒歩約3分 | 東急東横線「都立大学」駅徒歩約1分 | JR東海道本線「辻堂」駅 バス約3分又は徒歩約20分 | JR京浜東北線「蕨」駅徒歩約4分 | 東急東横線・東京メトロ日比谷線 「中目黒」駅徒歩約4分 |
| 取得年月日 | 2018年8月1日 | 2019年3月28日 | 2017年11月15日 | 2006年4月28日 | 2013年3月27日 | 2018年9月27日 |
| 取得価額 | 4,500百万円 | 8,100百万円 | 1,200百万円 | 6,810百万円 | 4,530百万円 | 1,150百万円 |
| 鑑定評価額 (期末時点) | 4,790百万円 | 8,350百万円 | 1,240百万円 | 6,670百万円 | 5,510百万円 | 1,150百万円 |
| 敷地面積 | 478.40㎡ | 721.34㎡ | 245.61㎡ | 44,078.12㎡ | 17,019.19㎡ | 497.02㎡ |
| 延床面積 | 2,603.30㎡ | 5,644.91㎡ | 950.36㎡ | - | - | - |
| 構造・階数 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建 | - | - | - |
| 竣工年月(築年数) | 1992年4月(27.3年) | 1988年3月(31.4年) | 2014年8月(5.0年) | - | - | - |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | 所有権 | 所有権 | 所有権 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 | 所有権 | - | - | - |
| 保有形態 | 信託受益権 | 信託受益権 | 実物不動産 | 信託受益権 | 実物不動産 | 実物不動産 |
| テナント数 | 8 | 9 | 26 | 1 | 1 | 1 |
| 稼働率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| PML値 | 5.5% | 6.4% | 6.2% | - | - | - |

(注) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

■ 会社概要


東急REIM

Tokyu Real Estate Investment Management

- 名称 : 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
(Tokyu Real Estate Investment Management Inc.)
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号渋谷マークシティ ウェスト11階
- 設立 : 2001年6月27日
- 資本金 : 3億円 (発行済株式数6,000株)
- 代表者 : 代表取締役執行役員社長 柏崎 和義
- 株主及び持株比率 : 東急株式会社 100%
- 従業員数 : 46名 (非常勤役職員を除く)

■ 東急REITウェブサイトリニューアル

東急REITのウェブサイトが2018年1月にリニューアルを実施
(<https://www.tokyu-reit.co.jp>)

東急REITの概要や投資方針をはじめとして、分配金情報・ポートフォリオデータ・決算資料等の最新情報を掲載

モバイル対応により、タブレットやスマートフォンからのアクセスが可能



1口当たり分配金

ポートフォリオ

■ IR活動

東急REITのIR活動は、資産運用会社の費用負担にて実施

<2018年8月～2019年7月の主な実施内容>

国内機関投資家向け (ミーティング : 141件)

- ・決算ロードショー
- ・地方機関投資家向けカンファレンス参加
- ・決算説明動画配信

国内個人投資家向け (12件)

- ・SMBC日興 J-REITフェア2018 (東京)
- ・ARES リート普及全国キャラバン2018 (札幌)
- ・モーニングスターセミナー～J-REIT市場の魅力～ (東京)
- ・三菱UFJモルガン・スタンレー証券 J-REITセミナー (大阪)
- ・ダイワ J-REITキャラバン2018 (名古屋)
- ・運用状況報告会 (東京)
- ・証券会社支店セミナー (埼玉)
- ・ARES リート普及全国キャラバン2019 (名古屋)
- ・ARES リート普及全国キャラバン2019 (静岡)
- ・SMBC日興 J-REITセミナー2019 (大阪)
- ・日経リートセミナー (東京)
- ・ダイワ J-REITフェスタ2019 (東京)



J-REITセミナー (大阪)

海外機関投資家向け (ミーティング : 68件)

- ・決算ロードショー
- ・個別ミーティング (国内)
- ・個別テレフォンカンファレンス対応
- ・物件視察実施
- ・国内グローバルカンファレンスへの参加
- ・決算説明動画配信 (英語版)

関係者向け (資産運用会社・スポンサー・PM会社)

- ・決算説明会

本資料は情報の提供のみを目的としており、特定の商品についての取引の勧誘を目的とするものではありません。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則及び投信協会規則等で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。

本資料には、東急リアル・エステート投資法人（以下、「東急REIT」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リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下、「東急REIM」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、これらに対する東急REIM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。なお、第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、東急REIT及び東急REIMは一切の責任を負いかねます。

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、東急REIMの分析・判断その他の事実でない見解については、東急REIMの現在の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または東急REIMが将来その見解を変更する可能性があります。

本資料には、東急REITの将来の業績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業績を保証するものではありません。

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。また、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。

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

本資料において、特段の記載の無いものは、2019年7月31日現在の情報です。



渋谷駅周辺（2019年8月撮影）

