

東急リアル・エステート投資法人  
2020年1月期（第33期）決算説明資料（解説付き資料）

100年REITを目指して



渋谷駅周辺（2020年2月渋谷スクランブルスクエアより撮影）

**TOKYU REIT**  
証券コード：8957 <https://www.tokyu-reit.co.jp>

# 目次

<b>1. 2020年1月期（第33期）決算及び業績予想</b>	
エグゼクティブサマリー	4
決算概況（2020年1月期）	5
業績予想（2020年7月期、2021年1月期）	6
1口当たり分配金の変動要因	7
<b>2. 運用実績と見通し</b>	
物件入替（2020年1月期(第33期)、2020年7月期(第34期)）	9
物件入替実績(2019年1月期～2020年7月期)	10
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
月額賃料増減分析(オフィス)	13
月額賃料増減分析(商業施設)	14
賃料収入の実績	15
賃料収入の見通し	16
賃料ギャップ・賃料更改期限到来テナント割合	17
オフィス賃料ギャップの内訳	18
工事の実績及び予定	19
有利子負債（デット）の状況	20
鑑定評価額（期末時点）の状況	21
NAVの推移	22
今後の物件入替及び売却資金活用について（～2020年）	23
1口当たり分配金の推移・見通し（～2022年1月期）	24
<b>3. サステナビリティへの取組み</b>	
重要課題（マテリアリティ）の特定/外部認証	26
環境（Environment）への取組み	27
社会（Social）への貢献	28
ガバナンス（Governance）①	29
ガバナンス（Governance）②	30
<b>4. 投資運用戦略</b>	
投資方針	32
長期投資運用戦略（サブプラン）	33
スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）	34
スポンサーコラレーション	35
<b>5. スポンサーについて</b>	
東急株式会社概要	37
主な東急株式会社等保有物件	38
渋谷駅周辺再開発の状況①	39
渋谷駅周辺再開発の状況②	40
<b>6. Appendix</b>	42 ~

2020年3月13日 作成

## 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+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 + 圧積積立金(利益処分後) ± 含み損益 = 純資産 - 分配予定額 ± 含み損益
NOI利益	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. 2020年1月期（第33期）  
決算及び業績予想



QFRONT (キューフロント)

	2020年1月期 (第33期) 実績	2020年7月期 (第34期) 予想	2021年1月期 (第35期) 予想
外部成長	・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)	・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)	業績予想作成上、新たな物件売買は 織込んでいない
不動産等売却益等	664百万円 (+625百万円)	701百万円 (+36百万円)	— (-701百万円)
内部成長	・期末稼働率：99.2%(-0.3pts) ・賃料増額(TOKYU REIT虎ノ門ビル (通期寄与)、QFRONT、cocoti) ・契約見直しによる電気料金の削減	・期末稼働率：99.5%(+0.3pts) ・賃料増額(東急虎ノ門ビル、 QFRONT・cocoti(通期寄与))	・期末稼働率：99.9%(+0.4pts) ・賃料増額(東急虎ノ門ビル通期寄与) ・QFRONT屋上壁面賃料
NOI	5,165百万円 (+95百万円)	5,336百万円 (+170百万円)	5,391百万円 (+54百万円)
財務(注1)	・支払利息：前期比-9百万円 (平均金利：0.99%(-0.04pts))	・支払利息：前期比-17百万円 (平均金利：0.97%(-0.02pts))	・支払利息：前期比-24百万円 (平均金利：0.90%(-0.07pts))
当期純利益	3,580百万円 (+723百万円)	3,759百万円 (+178百万円)	3,166百万円 (-592百万円)
1口当たり	3,662円 (+739円)	3,845円 (+183円)	3,239円 (-606円)
圧縮積立金繰入額	356百万円 (+356百万円)	375百万円 (+19百万円)	— (-375百万円)
1口当たり	364円 (+364円)	384円 (+20円)	— (-384円)
1口当たり分配金	3,298円 (+375円)	3,460円 (+162円)	3,240円 (-220円)
1口当たりNAV	193,000円 (+12,498円)		
鑑定ベースLTV	34.8% (-1.8pts)		
取得余力(注2)	889億円 (+139億円)		

\* ( ) の数値は前期比  
(注1)借入金・投資法人債  
(注2)鑑定ベースLTV50%想定

2020年3月13日 作成

4

■ 2020年1月期実績、2020年7月期・2021年1月期予想の概要をご説明します。

- 外部成長（物件の取得・譲渡）では、TOKYU REIT赤坂檜町ビル（譲渡）とKN自由が丘プラザ（取得）の物件入替で、不動産等売却益を2020年1月期 664百万円、2020年7月期 701百万円 計上します。

【2020年1月期実績】

- 内部成長について、期末稼働率は99.2%（対前期-0.3ポイント）となりましたが、賃料増額改定、増額入替による増収、契約見直しによる電気料金の削減等によりNOIは5,165百万円（対前期+95百万円）と増収増益となりました。
- 財務面で、平均金利0.99%（対前期-0.04ポイント）となり、支払利息が減少、1口当たり当期純利益は3,662円（対前期+739円）、圧縮積立金繰入額を差し引き、1口当たり分配金は3,298円（対前期+375円）となりました。

【2020年7月期、2021年1月期予想】

- 内部成長について、高稼働率が継続して2021年1月期末に99.9%を見込み、QFRONT、東急虎ノ門ビル等の賃料増額改定が寄与して、増収増益が継続し、財務面では、平均金利が2021年1月期に0.90%まで低下する見込みです。
- 2020年7月期は、1口当たり当期純利益3,845円（対前期+183円）、圧縮積立金繰入額を差し引き、1口当たり分配金3,460円（対前期+162円）、2021年1月期は、TOKYU REIT赤坂檜町ビルの不動産等売却益がなくなり、1口当たり当期純利益3,239円（対前期-606円）、1口当たり分配金3,240円（対前期-220円）の予想です。

■ 損益計算書 (P/L) 及び1口当たり分配金

科目	2020年1月期 実績 (第33期)	2019年7月期 実績 (第32期)	比較 増減	2020年1月期 予想 (第33期) 2019年9月12日時点	
				比較 増減	比較 増減
営業収益 (A)	8,123	7,366	757	8,126	-2
不動産賃貸事業収益 (B)	7,459	7,327	131	7,457	1
賃貸事業収入	6,995	6,890	104	6,973	21
その他賃貸事業収入	463	436	27	484	-20
不動産等売却益	664	-	664	668	-3
不動産等交換差益	-	39	-39	-	-
営業費用 (C)	4,074	4,016	57	4,104	-30
不動産賃貸事業費用	3,284	3,251	32	3,309	-25
諸経費 (D)	2,293	2,256	36	2,321	-28
NOI (B) - (D)	5,165	5,070	95	5,136	29
減価償却費	987	987	0	982	4
固定資産除却損	3	7	-3	5	-1
その他営業費用	790	765	24	795	-5
うち資産運用報酬	639	600	38	635	3
営業利益 (A) - (C)	4,049	3,349	699	4,021	27
営業外収益	13	1	11	0	13
営業外費用	485	493	-8	490	-5
うち支払利息	424	437	-13	427	-2
うち投資法人債利息	36	32	3	38	-1
経常利益	3,578	2,858	719	3,531	46
特別利益	19	-	19	-	19
特別損失	16	-	16	-	16
当期純利益	3,580	2,857	723	3,530	49

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	3,662	2,923	739	3,611	51
	1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	364	-	364	361	3
	1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,298	2,923	375	3,250	48
	稼働率 (%)	99.2	99.5	-0.3pts	99.1	0.1pts
その他	NOI利廻 (注1) (%)	4.43	4.46	-0.03pts	4.40	0.03pts

2020年3月13日 作成 (注1) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース (注2) 2019年11月1日付でエニソ下北沢ビルより名称変更

■ 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	+131百万円
	賃貸事業収入	+104百万円
	・物件取得譲渡	+24百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル (前期取得)	+67百万円
	・KN自由が丘プラザ (新規取得 (49%))	+24百万円
	・TOKYU REIT下北沢スクエア (前期取得) (注2)	+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
	・QFRONT	+15百万円
	・cocoti	+14百万円
	その他賃貸事業収入	+27百万円
	・雑収入 (解約違約金等)	+31百万円
	・水道光熱費収入	-1百万円
	不動産等売却益 (TOKYU REIT赤坂檜町ビル (49%))	+664百万円
	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	+32百万円
	諸経費	+36百万円
	・修繕費	+60百万円
	・仲介手数料	+32百万円
	・水道光熱費	-53百万円
	資産運用報酬	+38百万円
<対予想比較>		
営業収益	不動産賃貸事業収益	+1百万円
	賃貸事業収入	+21百万円
	・QFRONT	+15百万円
	その他賃貸事業収入	-20百万円
	・水道光熱費収入	-16百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-25百万円
	諸経費	-28百万円
	・水道光熱費	-19百万円
	・修繕費	-13百万円
営業外収益	受取補償金	+8百万円
	受取保険金	+4百万円

- 2020年1月期実績について、前期との比較増減をご説明します。  
表の右側に増減の内訳を記載しています。

- 営業収益 8,123百万円 (対前期 + 757百万円)
  - ・賃貸事業収入 +104百万円 物件取得・譲渡や既存物件の増額改定
  - ・その他賃貸事業収入 +27百万円 テナントの解約違約金等
  - ・不動産等売却益 +664百万円 TOKYU REIT赤坂檜町ビル (49%) 譲渡
- 営業費用 4,074百万円 (対前期 + 57百万円)
  - ・修繕費 +60百万円 TOKYU REIT第2新宿ビルの外壁改修工事等
  - ・仲介手数料 +32百万円 新規テナント入居、賃貸借契約更改
  - ・水道光熱費 -53百万円 契約見直しによる電気料金の削減
- 営業利益 4,049百万円 (対前期 + 699百万円)
- 当期純利益 3,580百万円 (対前期 + 723百万円)

- 以上より、1口当たり当期純利益は 3,662円 (対前期 + 739円) となり、不動産等売却益のうち、1口当たり 364円を圧縮積立金として繰り入れ、1口当たり分配金は 3,298円 (対前期 + 375円) となりました。

■ 予想損益計算書（P/L）及び1口当たり予想分配金

科目	2020年1月期 実績 (第33期)	2020年7月期 予想 (第34期) 2020年3月16日時点	比較 増減 (前期比)	2021年1月期 予想 (第35期) 2020年3月16日時点	
				比較 増減 (前期比)	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	8,123	8,295	171	7,673	-622
不動産賃貸事業収益 (B)	7,459	7,594	135	7,673	78
賃貸事業収入	6,995	7,193	198	7,259	65
その他賃貸事業収入	463	400	-63	413	13
不動産等売却益	664	701	36	-	-701
営業費用 (C)	4,074	4,064	-9	4,059	-5
不動産賃貸事業費用	3,284	3,240	-43	3,272	32
諸経費 (D)	2,293	2,257	-35	2,281	24
NOI (B - D)	5,165	5,336	170	5,391	54
減価償却費	987	977	-9	985	8
固定資産除却損	3	5	1	5	-
その他営業費用	790	824	34	787	-37
うち資産運用報酬	639	663	24	647	-15
営業利益 (A - C)	4,049	4,230	180	3,613	-617
営業外収益	13	0	-13	0	0
営業外費用	485	470	-14	446	-24
うち支払利息	424	403	-20	378	-25
うち投資法人債利息	36	39	3	40	0
経常利益	3,578	3,760	181	3,167	-592
特別利益	19	-	-19	-	-
特別損失	16	-	-16	-	-
当期純利益	3,580	3,759	178	3,166	-592
1口当たり情報					
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	3,662	3,845	183	3,239	-606
1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	364	384	20	-	-384
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,298	3,460	162	3,240	-220
稼働率 (%)	99.2	99.5	0.3pts	99.9	0.4pts
その他					
NOI利廻 (注) (%)	4.43	4.64	0.21pts	4.63	-0.01pts

2020年3月13日 作成 (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7月期(第34期)対前期比較>	
営業収益	不動産賃貸事業収益 +135百万円
	賃貸事業収入 +198百万円
	・物件取得譲渡 -22百万円
	・KN自由が丘プラザ (新規取得 (51%)) +44百万円
	・TOKYU REIT赤坂檜町ビル (譲渡 (51%)) -66百万円
	・東急虎ノ門ビル +50百万円
	・QFRONT +48百万円
	・cocoti +26百万円
	・東急銀座二丁目ビル +22百万円
	・レキシント>青山 +20百万円
	・世田谷ビジネススクエア +14百万円
	・東京日産台東ビル +13百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル +10百万円
	その他賃貸事業収入 -63百万円
	・雑収入 (解約違約金(前期分)等) -42百万円
	・水道光熱費収入 -24百万円
	不動産等売却益 (TOKYU REIT赤坂檜町ビル (51%)) +36百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用 -43百万円
	諸経費 -35百万円
	・水道光熱費 -25百万円
	・修繕費 -9百万円
	資産運用報酬 +24百万円
営業外費用	支払利息・投資法人債利息 -17百万円
<2021年1月期(第35期)対前期比較>	
営業収益	不動産賃貸事業収益 +78百万円
	賃貸事業収入 +65百万円
	・東急虎ノ門ビル +27百万円
	・QFRONT +23百万円
	不動産等売却益 (前期分) -701百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用 +32百万円
	その他営業費用 -37百万円
	資産運用報酬 -15百万円
	控除対象外消費税 -22百万円
営業外費用	支払利息・投資法人債利息 -24百万円

- 2020年7月期・2021年1月期予想について、前期との比較増減をご説明します。

【2020年7月期予想】

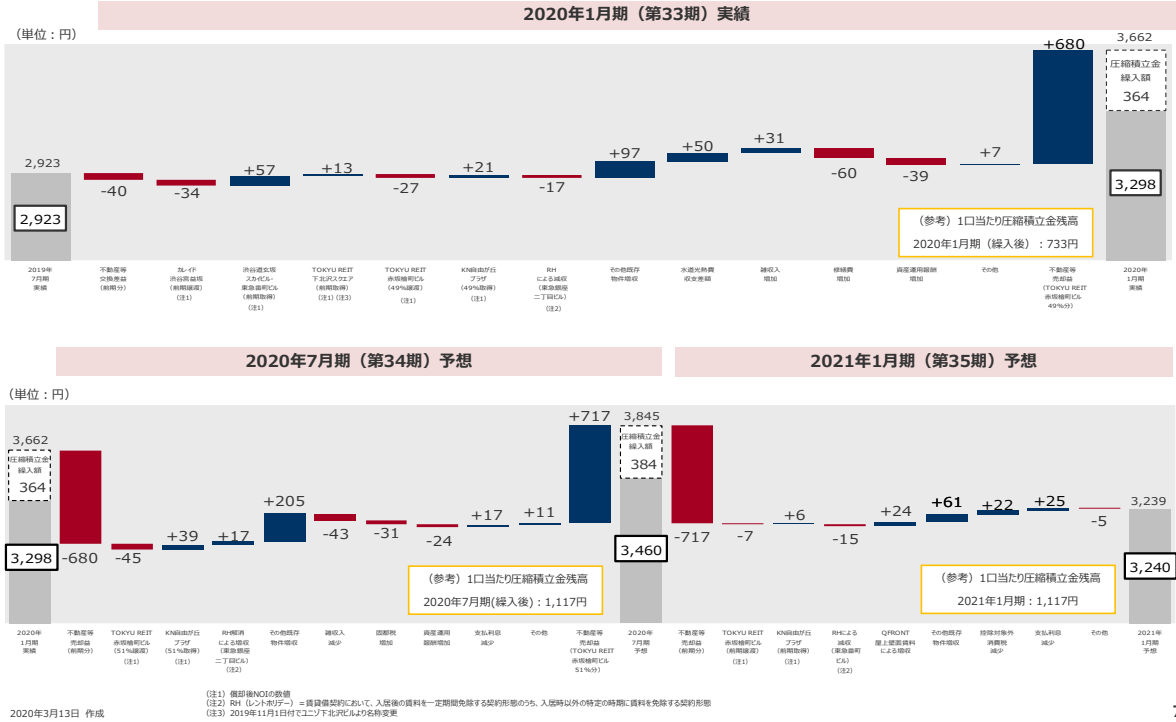
- 営業収益 8,295百万円 (対前期+171百万円)
  - ・賃貸事業収入 +198百万円 東急虎ノ門ビルやQFRONT等の増額改定
  - ・その他賃貸事業収入 -63百万円 前期の解約違約金の減少
  - ・不動産等売却益 +36百万円 TOKYU REIT赤坂檜町ビル(51%)譲渡
- 営業利益 4,230百万円 (対前期+180百万円)
- 当期純利益 3,759百万円 (対前期+178百万円)
- 以上より、1口当たり当期純利益は 3,845円 (対前期+183円) となり、不動産等売却益のうち、1口当たり 384円を圧縮積立金として繰り入れ、1口当たり分配金は 3,460円 (対前期+162円) の予想です。

【2021年1月期予想】

- 営業収益 7,673百万円 (対前期-622百万円)
  - ・賃貸事業収入 +65百万円 東急虎ノ門ビルやQFRONTの増額通期寄与
  - ・不動産等売却益 -701百万円 前期TOKYU REIT赤坂檜町ビル売却益減少
- 営業利益 3,613百万円 (対前期-617百万円)
- 当期純利益 3,166百万円 (対前期-592百万円)
- 以上より、1口当たり当期純利益は 3,239円 (対前期-606円) となり、1口当たり分配金は 3,240円 (対前期-220円) の予想です。

# 1. 決算及び業績予想 1口当たり分配金の変動要因

## 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月期から2021年1月期までの1口当たり分配金の変動要因です。
- 上段のグラフ、2020年1月期においては、前期の不動産等交換差益の減少、前期の取得・譲渡、当期の物件入替の増減、賃料増額改定等による増収、テナント解約違約金等の雑収入の増加、水道光熱費収支改善の一方、修繕費等の増加がありましたが、TOKYU REIT赤坂檜町ビル（持分49%）の不動産等売却益により、1口当たり当期純利益は3,662円、1口当たり364円を圧縮積立金に繰り入れ、1口当たり分配金は3,298円となりました。
- 下段のグラフの左側、2020年7月期においては、前期の不動産等売却益の減少、物件入替の増減、賃料増額改定等による増収、前期の解約違約金等の減少、固定資産税・都市計画税の増加がありましたが、TOKYU REIT赤坂檜町ビル（持分51%）の不動産等売却益により、1口当たり当期純利益は3,845円、1口当たり384円を圧縮積立金に繰り入れ、1口当たり分配金は3,460円となる予想です。
- 下段のグラフの右側、2021年1月期においては、前期の不動産等売却益の減少、前期の物件入替の増減、QFRONT屋上壁面賃料の増収や賃料改定等の増収、控除対象外消費税の減少により1口当たり当期純利益は3,239円、1口当たり分配金は3,240円となる予想です。

## 2. 運用実績と見通し



渋谷道玄坂スカイビル



## 2. 運用実績と見直し 物件入替(2020年1月期(第33期)、2020年7月期(第34期)) TOKYU REIT

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



	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
取得時 鑑定評価額 (2019/9/1時点)	3,370百万円	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リニ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、ポートフォリオ全体の向上を実現していく考え(33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  
2020年3月13日 作成

(注3)2020年1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

### ■ 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」が所在。高い繁華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	664	701	1,366
うち、圧縮積立金繰入額	356	375	732

(単位:百万円)



<物件周辺地図>

- 2020年1月期及び2020年7月期に実施した物件入替についてご説明します。
- 取得した資産は、東急沿線地域の商業施設「KN自由が丘プラザ」で、取得価額は3,160百万円、NOI利廻は4.2%
- 譲渡した資産は、都心5区地域のオフィスビル「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」で、譲渡価額は4,800百万円、NOI利廻は4.0%
- 物件入替の相手先は、オリックス不動産投資法人で、2019年10月に持分49%を、2020年3月に持分51%をそれぞれ入れ替えました。
- TOKYU REIT赤坂檜町ビルの譲渡で、  
2020年1月期 不動産等売却益 664百万円、圧縮積立金繰入額 356百万円  
2020年7月期 不動産等売却益 701百万円、圧縮積立金繰入額 375百万円  
合計 1,366百万円の売却益を計上します。

## 2. 運用実績と見直し 物件入替実績(2019年1月期～2020年7月期) TOKYU REIT

取得					譲渡					
(単位:百万円)					(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)	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	
2019/1月期 (第31期) 実績	TOKYU REIT 恵比寿ビル	4,500	168 (3.8%)	158 (3.5%)	TOKYU REIT 木場ビル	4,250	216 (5.1%)	147 (3.5%)	316	-
	REVE中目黒 (底地)	1,150	39 (3.4%)	39 (3.4%)						
2020/7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%)	カレイド渋谷 宮益坂	7,780	277 (3.6%)	240 (3.1%)	39 (注3)	- (注4)
	東急番町ビル (追加取得)(注2)	1,040	34 (3.3%)	24 (2.4%)						
	TOKYU REIT 下北沢スクエア	2,257	75 (3.3%)	50 (2.2%)						
2020/1月期 (第33期) 実績	KN自由が丘 フラザ (49%)(注5)	1,548	64 (4.2%)	61 (4.0%)	TOKYU REIT 赤坂椿町ビル (49%)(注5)	2,352	94 (4.0%)	78 (3.3%)	664	356
2020/7月期 (第34期) 予想	KN自由が丘 フラザ (51%)(注5)	1,611	67 (4.2%)	63 (4.0%)	TOKYU REIT 赤坂椿町ビル (51%)(注5)	2,448	98 (4.0%)	81 (3.3%)	701	375
<b>合計</b>	<b>6物件</b>	<b>20,207</b>	<b>757 (3.7%)</b>	<b>671 (3.3%)</b>	<b>3物件</b>	<b>16,830</b>	<b>686 (4.1%)</b>	<b>548 (3.3%)</b>	<b>1,722</b>	<b>732</b>

(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)底託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%

(注3)不動産等交換差益

(注4)法人税法第50条に規定する交換圧縮記録を行い、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5)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

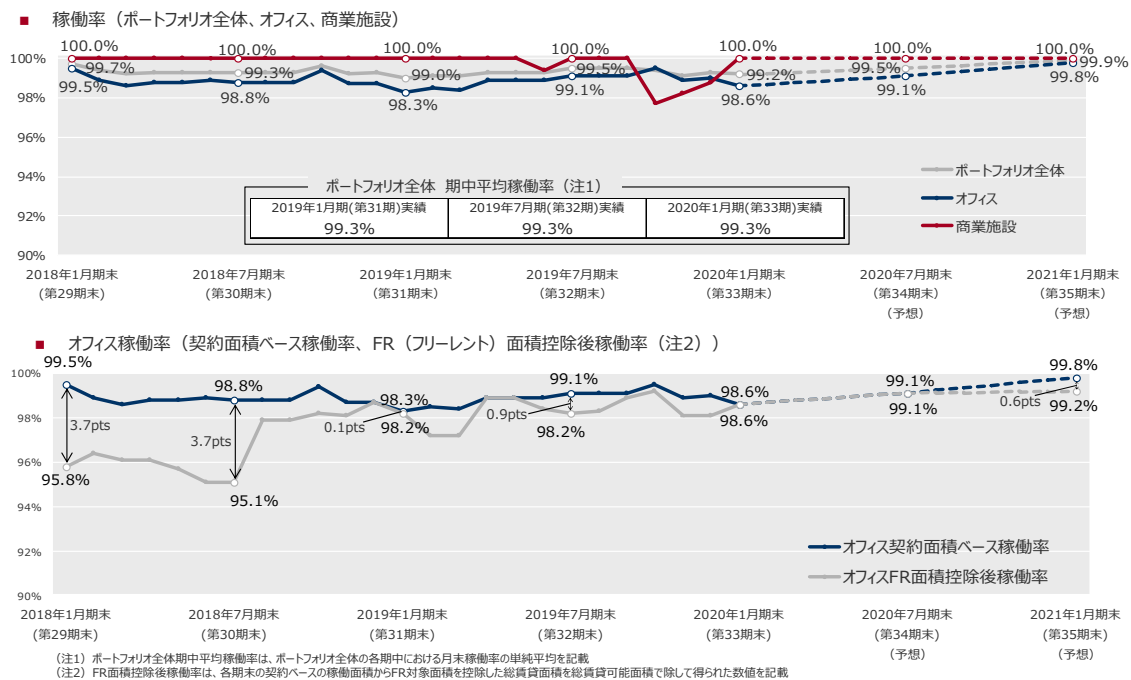
2020年3月13日 作成

10

- 2019年1月期から2020年7月期までの物件入替の実績と計画です。
- 資産規模では、譲渡価額合計 168億円に対して、取得価額合計 202億円、差引 33億円増加し、これに伴い、NOI及び償却後NOIの総額も増加します。
- 今後、渋谷道玄坂スカイビル等、現行賃料が市場賃料と比べて低い物件を中心にテナント入替や賃料の増額改定等の内部成長を進めてまいります。
- 物件入替により、2019年1月期から2020年7月期の4期合計で、不動産等売却益を 17億円計上し、この内、圧縮積立金に 7億円繰り入れて内部留保するとともに、残額を分配金の増加に充てる計画です。

## 2. 運用実績と見通し ポートフォリオの稼働状況

TOKYU REIT

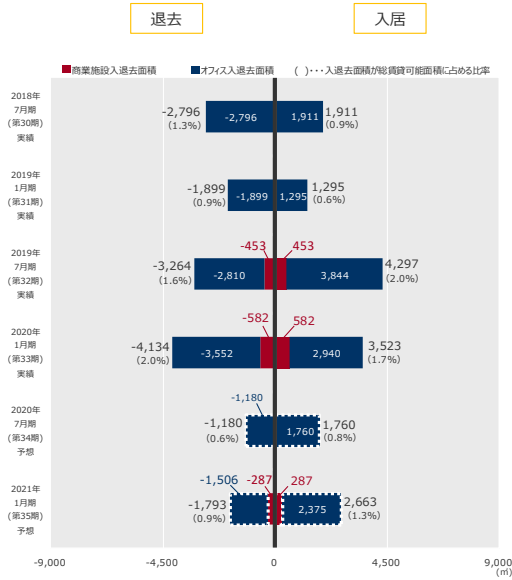


11

- 上段のグラフは、稼働率の推移です。
- 2020年1月期末の稼働率については、商業施設は100%、オフィスは98.6%で、前期末に比べて0.5ポイント減少、ポートフォリオ全体では99.2%で、前期末に比べて0.3ポイント減少しました。
- ポートフォリオ全体の予想稼働率については、2020年7月期末 99.5%、2021年1月期末 99.9%を見込んでいます。
- 下段のグラフは、オフィスの契約面積ベースの稼働率とフリーレント面積を控除した稼働率との比較です。
- 2018年7月期末では、3.7ポイントの乖離がありましたが、東急虎ノ門ビルのフリーレント期間終了により、2019年1月期末では、ほぼ解消されています。

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（商業施設、オフィス）

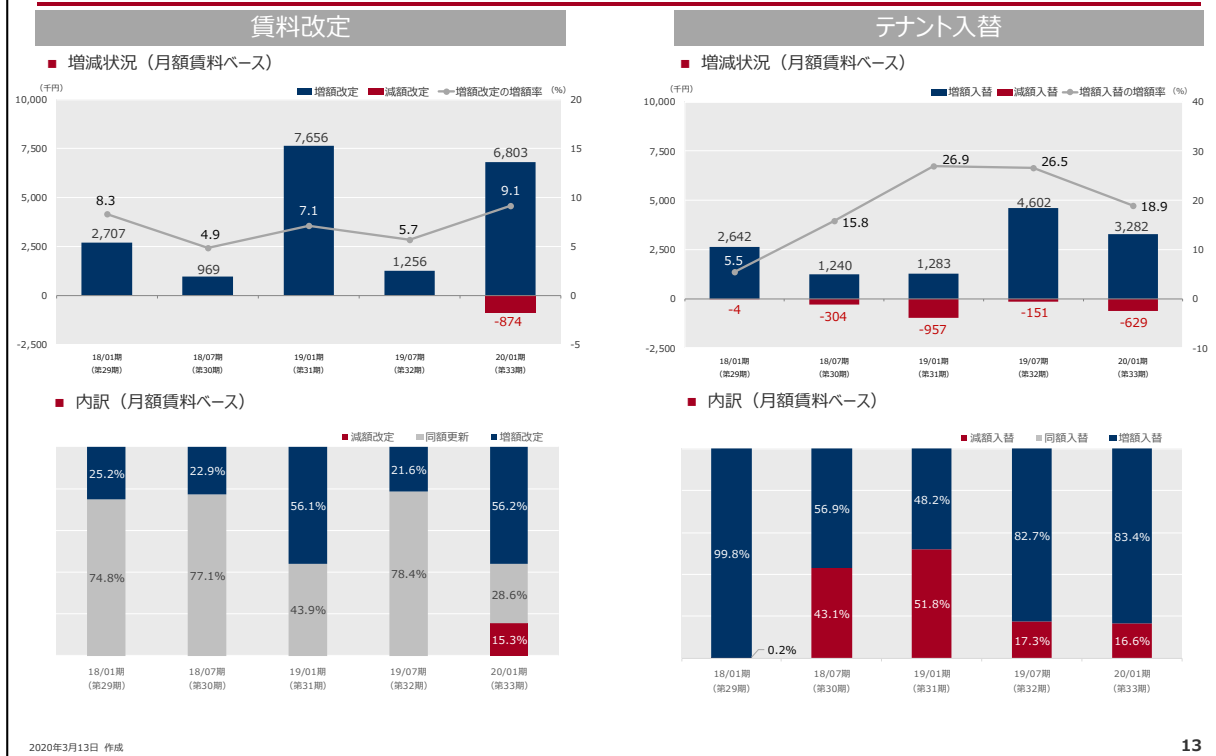


■ テナント入退去の状況（商業施設、オフィス）（注1）

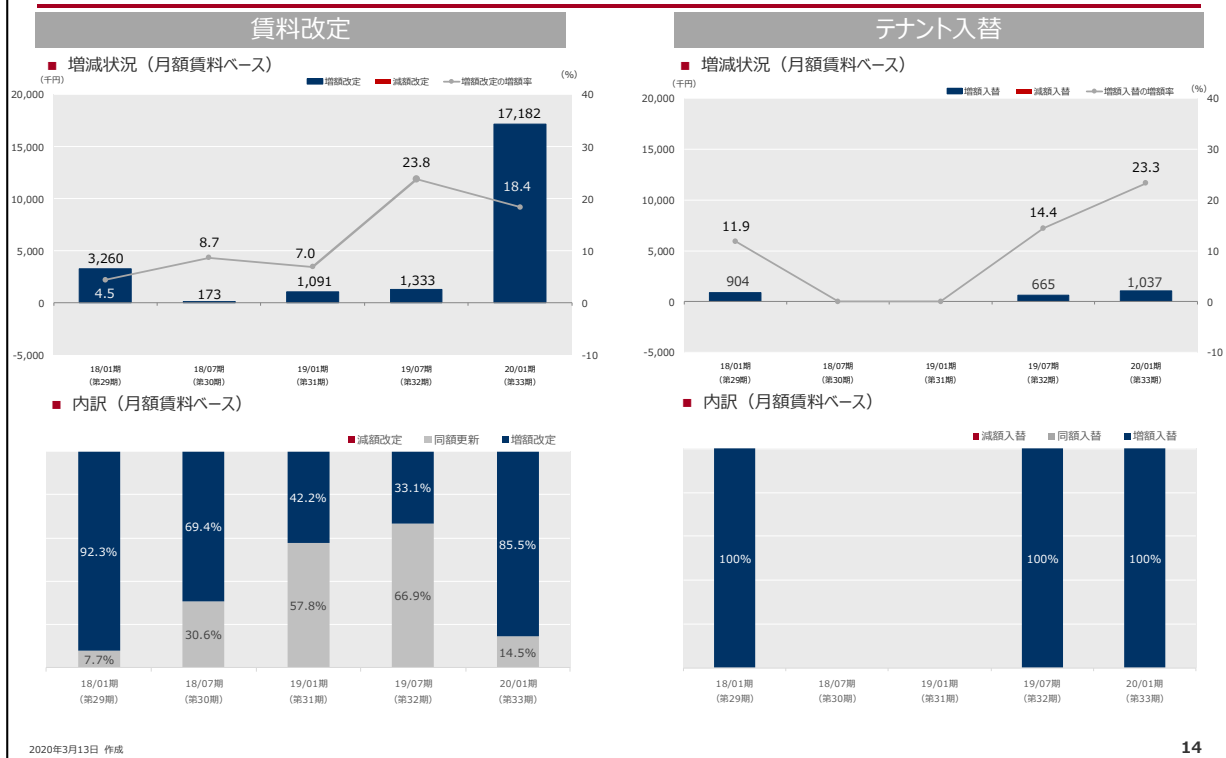
物件名	2020年1月期 (第33期) 実績	2020年7月期 (第34期) 予想	2021年1月期 (第35期) 予想	備考
<b>商業施設</b>				
レインコート青山	入居: 319.90㎡ 退去: 319.90㎡ 期末稼働率: 100.0%	-	-	-2019年10月退去の1区画は、2020年1月に入居済
TOKYU REIT 下北沢スクエア (注2)	入居: 154.83㎡ 退去: 154.83㎡ 期末稼働率: 100.0%	100.0%	100.0%	-2019年10月退去の1区画は、2019年12月に入居済
KN自由が丘プラザ (注3)	入居: 107.58㎡ 退去: 107.58㎡ 期末稼働率: 100.0%	-	-	-2019年10月退去の1区画は、2019年11月に入居済
CONZE (コンツェ) 恵比寿	入居: - 退去: - 期末稼働率: 100.0%	100.0%	100.0%	-2020年9月退去予定の1区画は、2020年11月に入居見込
<b>オフィス</b>				
世田谷ビジネススクエア (注4)	入居: 1,128.32㎡ 退去: 1,128.32㎡ 期末稼働率: 99.4%	315.62㎡ 413.97㎡ 95.8%	172.29㎡ 148.13㎡ 93.2%	-2020年1月期末は、倉庫を除き、満室 -2020年7月期末は、倉庫を除き、空室が2区画の見込 -2021年1月期末は、倉庫を除き、空室が1区画の見込
東京田舎台ビル	入居: - 退去: 692.16㎡ 期末稼働率: -	-	82.70㎡ 329.08㎡ 100.0%	-募集停止した住宅区画(10F)につき、リニューアル工事を実施し、2020年11月に満室見込
秋葉原三和東洋ビル	入居: 511.65㎡ 退去: 511.65㎡ 期末稼働率: 87.7%	-	-	-2020年1月退去の1区画は、2020年2月に入居済
東急池ノ門ビル	入居: 155.64㎡ 退去: 155.64㎡ 期末稼働率: 98.3%	-	155.64㎡ 98.3%	-2019年1月退去の1区画は、2020年11月に入居見込
東急番町ビル (注5)	入居: 606.18㎡ 退去: 606.18㎡ 期末稼働率: 92.1%	-	606.18㎡ 606.18㎡ 100.0%	-2019年11月退去の1区画は、2020年3月に入居済 -2020年9月退去予定の1区画は、2020年12月に入居見込
渋谷道玄坂スクエア	入居: 1,116.20㎡ 退去: 1,116.20㎡ 期末稼働率: 100.0%	-	-	-2019年9月退去の1区画は、2019年9月に入居済 -2019年11月退去の1区画は、2019年11月に入居済
TOKYU REIT 渋谷Rビル	入居: - 退去: - 期末稼働率: 100.0%	-	1,109.29㎡ 753.39㎡ 93.2%	-2020年7月退去予定の1区画は、2020年9月に入居見込 -2020年10月退去予定の1区画は、2020年10月に入居見込 -2020年10月退去予定の1区画は、2020年11月に入居見込
TOKYU REIT 恵比寿ビル	入居: - 退去: - 期末稼働率: 100.0%	-	327.40㎡ 327.40㎡ 100.0%	-2020年3月退去の1区画は、2020年3月に入居済

(注1) 入居・退去面積は倉庫区画を除く  
 (注2) 2019年1月1日付でユニオ下北沢ビルより名称変更  
 (注3) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済。  
 本件、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  
 (注4) 共有持分割合55%の換算値  
 (注5) 区分所有権割合95.1%の委託受益権の準共有持分割合52.6%の換算値

- 左のグラフは、テナントの入退去面積です。
- 2020年1月期実績については、オフィスと商業施設を合わせて、4,134㎡の退去に対して、3,523㎡の入居がありました。
- 右側の表は、2020年1月期から2021年1月期までの物件毎のテナント入退去の実績と予想です。
- 2020年7月期以降、商業施設では、CONZE（コンツェ）恵比寿、オフィスでは、世田谷ビジネススクエア、東急番町ビル、TOKYU REIT渋谷Rビルで退去予定がありますが、短いダウンタイムで埋め戻し、高稼働を維持する見込みです。



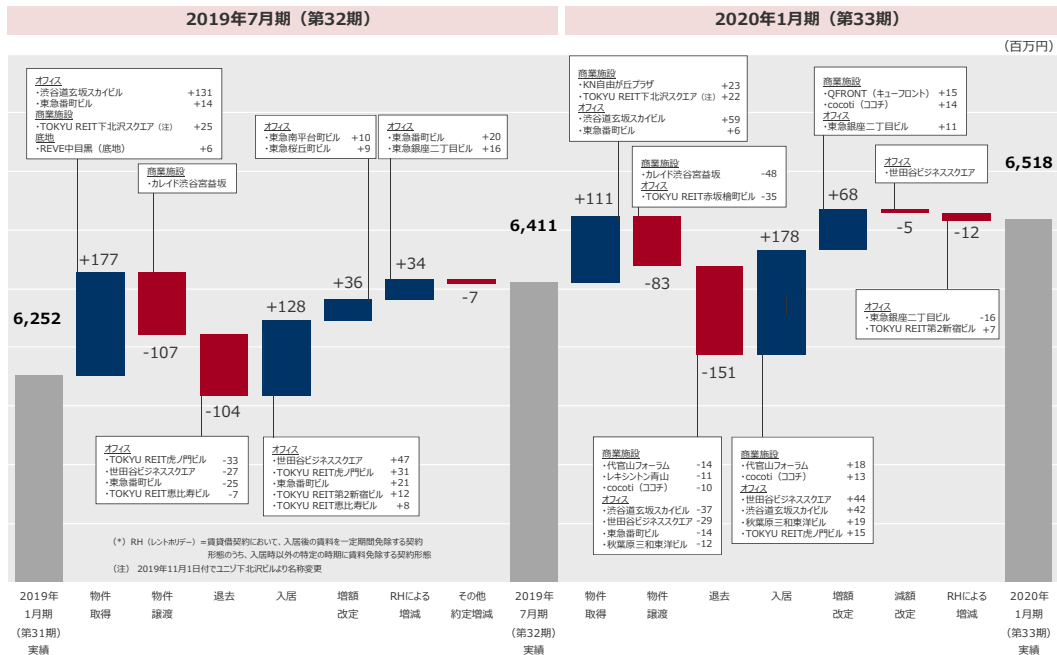
- オフィスの賃料改定とテナント入替の状況です。
- 既存テナントの賃料改定では、2020年1月期において月額賃料ベースで 56.2%のテナントが増額改定で、増額率は 9.1%、28.6%のテナントが据置、15.3%のテナントが減額改定となりました。
- 減額改定については、世田谷ビジネススクエアのオーバーレントの一部のテナントで、減額後もマーケット賃料を超える賃料水準を確保しております。
- テナント入替（退去・入居）による賃料増減では、2020年1月期の入居で、月額賃料ベースで、83.4%のテナントが増額入替で、増額率は18.9%、16.6%のテナントが減額入替となりました。
- 減額入替については、主に東京日産台東ビルで、住宅に仕様変更した区画で賃料設定を変更したことによるものです。



- 商業施設の賃料改定とテナント入替の状況です。
- 既存テナントの賃料改定では、2020年1月期において月額賃料ベースで 85.5%のテナントが増額改定で、増額率は 18.4%、14.5%のテナントが据置で、減額改定はありませんでした。
- テナント入替（退去・入居）による賃料増減では、2020年1月期の入居で、全てのテナントが増額入替で、増額率は23.3%となりました。

テナント入居及び賃料増額改定等により増収トレンドが継続

■ 賃料収入の増減内訳

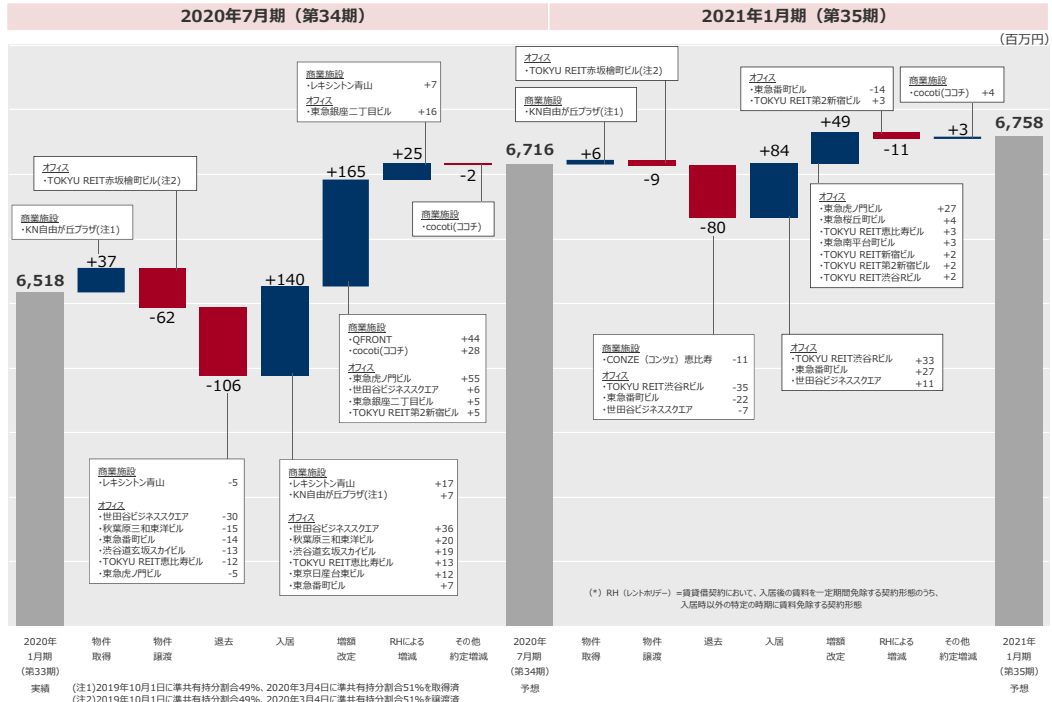


■ 2020年1月期の賃料収入の実績について、増減内訳を要因別にご説明します。

■ 渋谷道玄坂スカイビル等 4 物件の取得で 111百万円増収、カレイド渋谷宮益坂及びTOKYU REIT赤坂檜町ビルの譲渡で83百万円減収、物件の取得・売却では、差引28百万円増収となりました。

■ 世田谷ビジネススクエア等での入退去で、差引27百万円増収、QFRONT、cocoti (ココチ) 等の増額改定で、68百万円増収となり、合計では、対前期106百万円増収の 6,518百万円となりました。

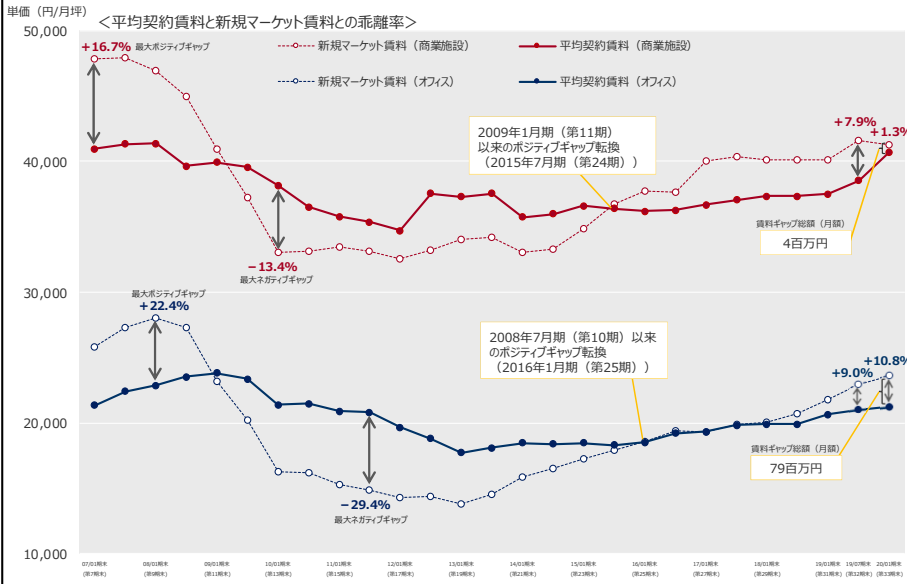
■ 賃料収入の増減内訳



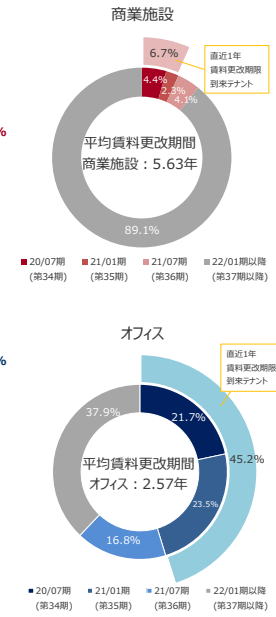
- 2020年7月期、2021年1月期の賃料収入予想の増減要因をご説明します。
- 2020年7月期については、KN自由が丘プラザの取得で37百万円増収、TOKYU REIT赤坂檜町ビルの譲渡で62百万円減収、物件入替で差引25百万円減収となりますが、テナント入退去で差引34百万円増収、増額改定により165百万円の増収となり、合計では、対前期198百万円増収の6,716百万円となる見込みです。
- 2021年1月期については、テナント入退去で差引4百万円増収、増額改定により49百万円増収となり、合計では、対前期42百万円増収の6,758百万円となる見込みです。



■ 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 (除外) (ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー-総見台店)、東急東横線ビル (フレックス2号)、第2東急東横線ビル) 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)  
 \* 新規マーケット賃料 (オフィス) は、シー・アール・イー株式会社が開発物件等に設定した賃料を採用  
 \* 新規マーケット賃料 (商業施設) は、各層のポット等により算出された賃料を採用

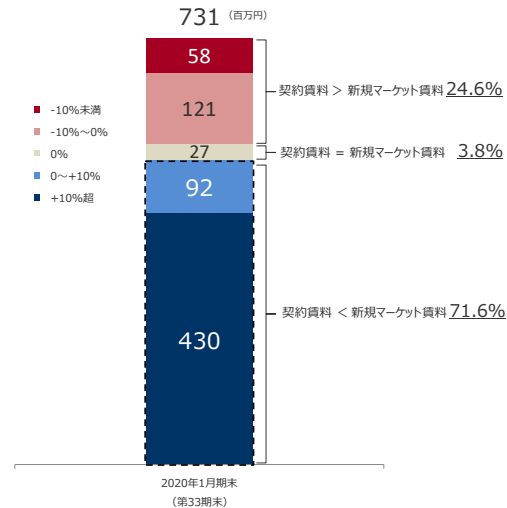
\* 更改期限が到来するテナントの賃料を用途毎賃料合計で除いて算出  
 \* 平均賃料更改期間は2020年1月期末 (第33期末) 月額賃料をベースとした加重平均で算出  
 \* 賃料は、共益費込み (駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)

2020年3月13日 作成

- 平均契約賃料と新規マーケット賃料との差であります「賃料ギャップ」と「賃料更改期限到来テナント割合」についてご説明します。
- 左側のグラフは、商業施設とオフィスの「賃料ギャップ」の推移です。
- 赤線の商業施設では、2020年1月期にQFRONTで賃料の増額改定があり、「賃料ギャップ」は、+7.9%から+1.3%に縮小しました。
- 青線のオフィスでは、賃料増額改定よりも新規マーケット賃料の上昇が上回り、「賃料ギャップ」は、+9.0%から+10.8%に拡大しています。
- 右側の円グラフは、賃料更改期限が到来するテナントの割合を賃料収入の割合で表していますが、今後1年間 (2020年7月期・2021年1月期) で、商業施設では6.7%、オフィスでは45.2%のテナントが賃料更改を迎えます。

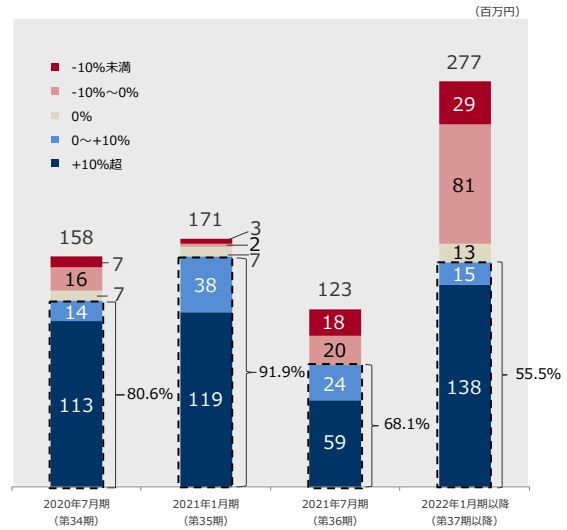
### ■ オフィス賃料ギャップ<sup>(注)</sup>の内訳(月額賃料ベース)

(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33㎡(倉庫・駐車場及び階段等の収入を除く)  
\*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)



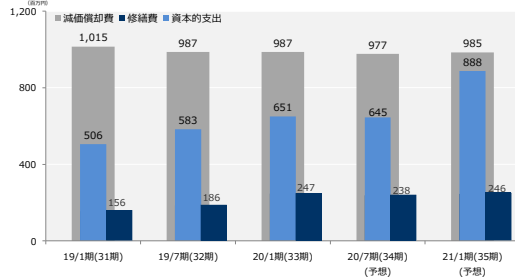
\*2020年1月期(第33期)末に保有するオフィスビルにおいて、各テナントの契約賃料と2020年1月期(第33期)にシービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料を基に作成

2020年3月13日 作成

18

- オフィスの「賃料ギャップ」の内訳についてご説明します。
- 左側のグラフは、2020年1月期のオフィスの月額賃料について、「賃料ギャップ」の割合毎に、内訳を月額賃料の金額を示しています。赤系の色は、契約賃料が新規マーケット賃料より高いテナントの賃料、青系の色は、契約賃料が新規マーケット賃料より低いテナントの賃料で、2020年1月期末では、全体の71.6%がマーケット賃料より低い水準となっています。
- 右側のグラフは、左側のグラフを次回の賃料更改期毎に分けて示していますが、次期以降も、契約賃料が新規マーケット賃料より低いテナントを中心に増額改定交渉を積極的に進めてまいります。

■ 減価償却費、修繕費及び資本的支出の推移



■ 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  
(2019年1月期(第31期)～2021年1月期(第35期)(予定))



全32基中22基 竣工 (2020年1月期末時点)  
耐震性能の向上・一部バリアフリー対応

■ 2020年1月期(第33期)の主な工事実績

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	260	4	255
TOKYU REIT第2新宿ビル	外壁改修	59	58	0
世田谷ビジネススクエア	化粧室リニューアル	47	7	40
世田谷ビジネススクエア	屋上防水	34	5	28
TOKYU REIT新宿ビル	専用部LED化更新	20	0	20
TOKYU REIT虎ノ門ビル	中央監視機器更新	20	0	20

■ 2020年7月期(第34期)及び2021年1月期(第35期)の主な工事予定

実施期	物件名	目的	総額	内訳	
				修繕費	資本的支出
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	179	3	176
		屋上防水	87	24	62
2021年 1月期 (第35期)	TOKYU REIT第2新宿ビル	化粧室リニューアル	130	13	117
	東京日産台東ビル	エレベーター改修	100	0	100
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	機械式駐車設備改修	86	14	72
	世田谷ビジネススクエア	エレベーター改修	81	0	81
	QFRONT (キューフロント)	屋上リニューアル	54	9	44
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

2020年3月13日 作成

- 工事の実績及び予定についてご説明します。
- 左上のグラフは、減価償却費、修繕費及び資本的支出の推移です。
- 現在、世田谷ビジネススクエアのエレベーター改修工事を進めており、2021年1月期には、TOKYU REIT第2新宿ビルの化粧室リニューアルや、東京日産台東ビルのエレベーター改修工事を計画しているため、2021年1月期の資本的支出が増加する予想です。
- バリューアップを図るリニューアル工事、設備更新工事の増加が見込まれますが、減価償却費の範囲内での資本的支出を前提に、中長期的なキャッシュ・フローのバランスを保って、効果的に物件価値の維持・向上を図ってまいります。

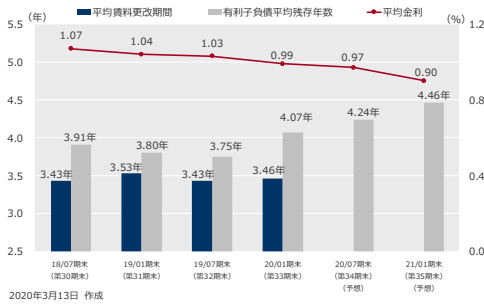
借換による平均金利の低下が継続

■ 主要財務指標

	2020年1月期末 (第33期末)	2019年7月期末 (第32期末)	前期比
有利子負債残高	920億円	923億円	-3億円
平均金利	0.99%	1.03%	-0.04pts
平均残存年数	4.07年	3.75年	+0.32年
長期固定比率	100.0%	97.5%	+2.5pts
総資産LTV	41.9%	42.2%	-0.3pts
鑑定ベースLTV	34.8%	36.6%	-1.8pts
取得余力(注)	889億円	750億円	+139億円

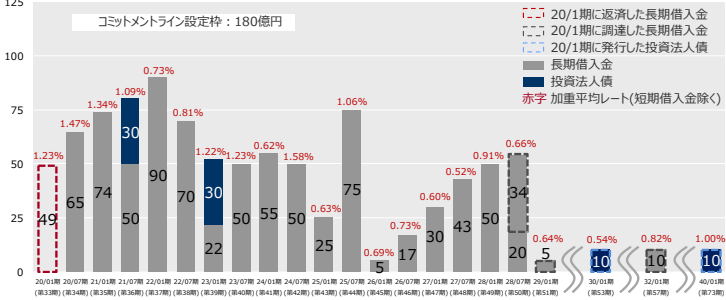
(注) 鑑定ベースLTV50%想定

■ 平均賃料更改期間と有利子負債平均残存年数



2020年3月13日 作成

■ 長期有利子負債の返済・償還期日別内訳 (2020年1月期末時点)



2020年1月期 (第33期) 調達実績

- 三菱UFJ銀行 14億円 (7年 1.32%) ⇒ 14億円 (8.5年 0.47%)
- 三菱UFJ銀行 20億円 (7年 1.25%) ⇒ 20億円 (8.3年 0.55%)
- みずほ銀行 5億円 (7年 1.23%) ⇒ 5億円 (9年 0.64%)
- 第一生命保険 10億円 (6年 1.05%) ⇒ 10億円 (12年 0.82%)
- 第6回無担保投資法人債 10億円 (10年 0.54%)
- 第7回無担保投資法人債 10億円 (20年 1.00%)

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%)

2021年1月期 (第35期) に返済期日が到来する有利子負債

- 三井住友信託銀行 29億円 (7.5年 1.53%)
- 三菱UFJ銀行 20億円 (7年 1.21%)
- 三井住友信託銀行 25億円 (7年 1.21%)

■ 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

- 有利子負債の状況についてご説明します。
- 左上に、2020年1月期末の主要な財務指標を記載しておりますが、有利子負債残高は、対前期 3億円減少の 920億円、長期固定比率は、対前期 2.5ポイント増加の 100%、平均金利は、対前期 0.04ポイント低下の 0.99%となりました。
- 左下に記載の通り、平均賃料更改期間を上回るデュレーションを確保し、直近のリファイナンスで、従前より長い年限の借入金、投資法人債で調達しているため、今後、デュレーションはより長くなる見込みです。
- 平均金利は、2020年7月期 0.97%、2021年1月期 0.90%となる予想です。
- 右上のグラフに、有利子負債の返済・償還期日別内訳と加重平均レート、その下に、直近のリファイナンス実績と2021年1月期までに返済期日が到来する有利子負債の内訳を記載しています。
- 直近の借入実績では、期間12年の固定利率で0.82%であり、今後も借換による金利低下が見込まれます。

■ 鑑定評価額の状況

	2020年1月期末 (第33期末)	2019年7月期末 (第32期末)	前期比
物件数	32物件	31物件	+1物件
鑑定評価額	2,917億円	2,803億円	+113億円
簿価	2,142億円	2,147億円	-4億円
含み益	774億円	656億円	+118億円
含み益率	36.2%	30.6%	+5.6pts
キャップレート	3.42%	3.54%	-0.12pts

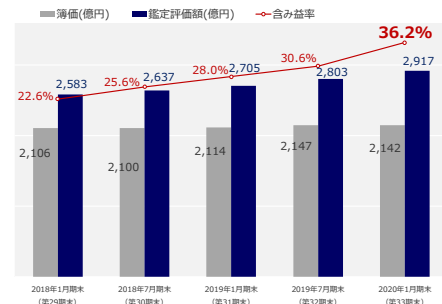
■ 変動の状況

		(物件数)		
		2020年1月期末 (第33期末)	2019年7月期末 (第32期末)	前期比
鑑定評価額	増加	29	18	+11
	不変	3	12	-9
	減少	0	1	-1
(内訳)				
NCF	増加	15	18	-3
	不変	0	3	-3
	減少	17	10	+7
キャップレート	低下	22	7	+15
	不変	10	24	-14
	上昇	0	0	-

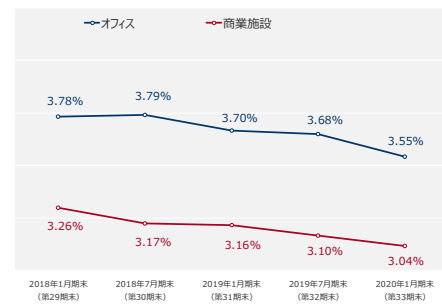
2020年3月13日 作成

\*物件別鑑定評価額の詳細については45ページをご覧ください

■ 鑑定評価額・簿価・含み益率の推移



■ キャップレートの推移

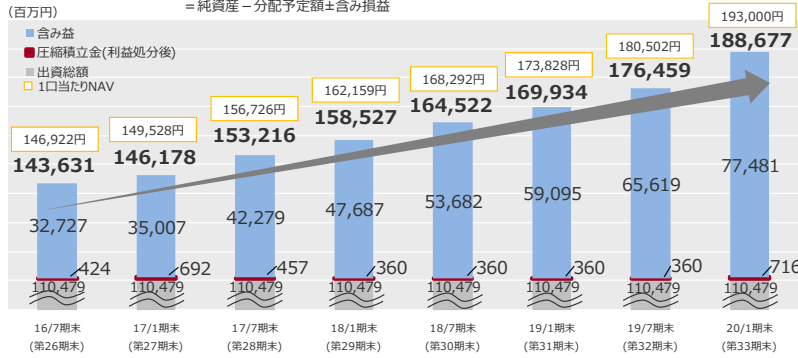


- 2020年1月期末の鑑定評価額の状況です。
- 2020年1月期末の鑑定評価額は、対前期 113億円増加の 2,917億円、含み益は対前期 118億円増加の 774億円となりました。
- 鑑定評価額が前期よりも増加した物件は、全32物件中29物件となり、NCFは、15物件で前期より増加し、キャップレートは、22物件で低下しました。
- 右下のグラフは、オフィスと商業施設のキャップレートの推移ですが、2020年1月期末では、オフィスは3.55%、商業施設は3.04%まで低下しています。

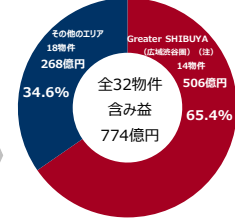
Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）（注）を中心とする投資対象エリアの価値向上とともに、東急REITのNAVも継続的に増加

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(2020年1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  
 ・cocoli（ココリ）  
 ・代官山フォーラム  
 ・東急南平台ビル  
 ・東急池尻大橋ビル  
 ・TOKYU REIT恵比寿ビル  
 ・レキントン青山  
 ・TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア  
 ・CONZE（コンゼ）恵比寿  
 ・東急板橋ビル  
 ・TOKYU REIT渋谷ビル  
 ・渋谷道玄坂スカイビル  
 ・REVE中目黒（仮地）

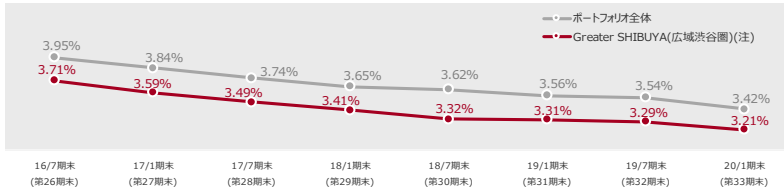
<Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）含み益TOP5>

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）	360億円	224億円
2	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	126億円	60億円
3	東急板橋ビル	107億円	42億円
4	TOKYU REIT渋谷ビル	95億円	41億円
5	渋谷道玄坂スカイビル	86億円	28億円

<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新橋ビル	136億円	48億円
2	東急虎ノ門ビル	210億円	48億円
3	TOKYU REIT虎ノ門ビル	136億円	36億円
4	東急池袋ビル	154億円	23億円
5	東京日産台東ビル	59億円	20億円

(参考)キャップレートの推移



(注) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

2020年3月13日 作成

- 「NAV」（含み損益を反映した修正純資産価額）の推移についてご説明します。
- 左上のグラフは、2016年7月期からの推移ですが、2013年1月期末以降、「NAV」は増加を続け、「含み益」の増加が最も大きい増加要因となっています。
- 2020年1月期末の「含み益」の内訳では、全32物件の含み益 774億円の内、Greater SHIBUYA（広域渋谷圏、渋谷駅を中心に半径2.5kmの範囲）に所在する14物件の含み益が 506億円、全体の3分の2を占めています。
- 左下のグラフは、キャップレートの推移ですが、渋谷駅周辺再開発の進捗により、Greater SHIBUYAの14物件のキャップレートが低下するとともにポートフォリオ全体のキャップレートも低下が続いています。
- 今後も東急REITは、渋谷及び東急沿線地域を中心とする投資対象エリアの価値向上に寄与するとともに「NAV」の継続的な増加を目指してまいります。

## 2. 運用実績と見通し 今後の物件入替及び売却資金活用について(～2020年) TOKYU REIT

### 物件入替

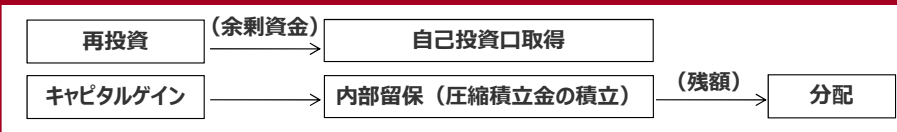
#### 東京都心所在物件（主にオフィス物件）



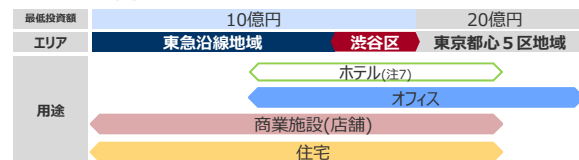
#### Greater SHIBUYA(注4)・東急沿線所在物件



### 物件売却資金の使途



#### 重点投資対象物件のイメージ



(注1)不動産価格の循環性に着目したリニ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、ポートフォリオ全体の向上を実現していく考え方(33ページ)  
(注2)2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済  
(注3)2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済  
(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、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す考え方(34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

2020年3月13日 作成

23

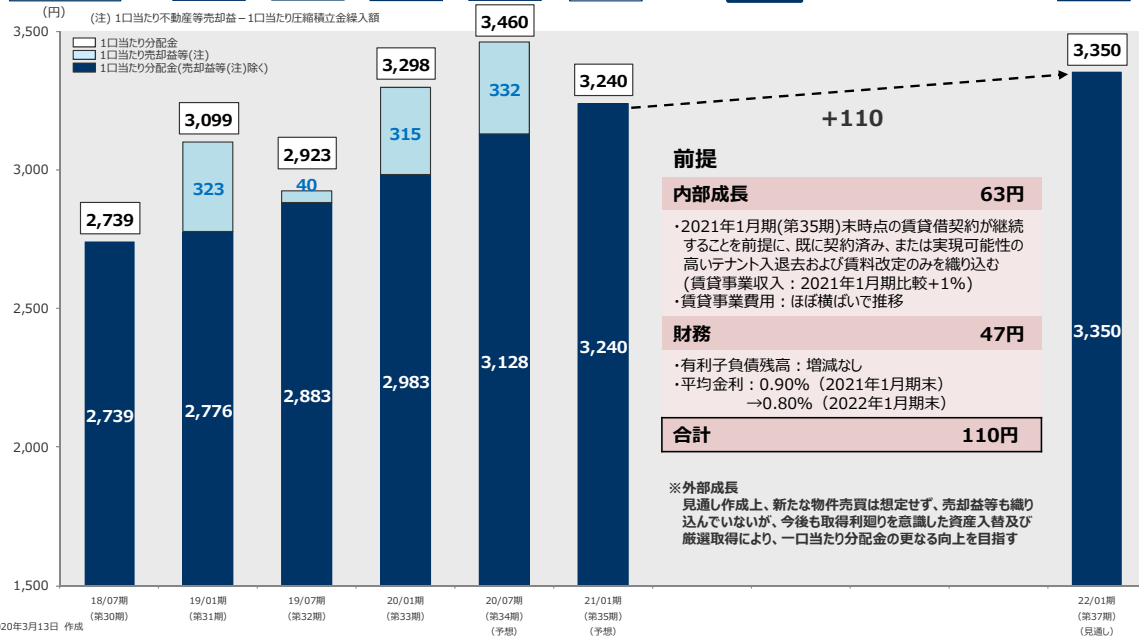
- 今後の物件入替及び売却資金活用の方針をご説明します。
- 東京都心所在物件は、長期投資運用戦略「サーフプラン」に基づき、積極的な物件入替を推進し、Greater SHIBUYA・東急沿線所在物件は、循環再投資モデルに基づき、スポンサーとの物件交換を継続してまいります。
- 物件売却に伴う回収資金については、今後も不動産価格上昇が見込まれる Greater SHIBUYA・東急沿線地域を中心に再投資し、余剰資金が生じる場合には、自己投資口の取得を検討するとともに、物件売却によって生じるキャピタルゲインについては、当期純利益の10%を限度として圧縮積立金を積み立て、残額を分配する方針です。

## 2. 運用実績と見通し 1口当たり分配金の推移・見通し(～2022年1月期) TOKYU REIT

### 分配金成長率(年率)

分配金	16.9%	6.7%	6.4%	18.4%	-1.8%	7.0%	3.4%
分配金(売却益等(注)除く)	8.8%	5.3%	7.5%	8.5%	8.6%	7.0%	3.4%

18/7～21/1期(5期)平均



### 前提

<b>内部成長</b>	<b>63円</b>
・2021年1月期(第35期)末時点の賃貸借契約が継続することを前提に、既に契約済み、または実現可能性の高いテナント入退去および賃料改定のみを織り込む (賃貸事業収入：2021年1月期比較+1%) ・賃貸事業費用：ほぼ横ばいで推移	
<b>財務</b>	<b>47円</b>
・有利子負債残高：増減なし ・平均金利：0.90% (2021年1月期末) →0.80% (2022年1月期末)	
<b>合計</b>	<b>110円</b>

### ※外部成長

見直し作成上、新たな物件売買は想定せず、売却益等も織り込んでいないが、今後も取得利廻りを意識した資産入替及び厳選取得により、一口当たり分配金の更なる向上を目指す

- 2018年7月期から2022年1月期の1口当たり分配金と分配金成長率です。
- 2019年1月期から2020年7月期は、物件入替で生じたキャピタルゲインにより分配金が増加し、高い成長率となりました。
- 各期の分配金に含まれる売却益等を除いた分配金についても、内部成長により着実に成長し、2018年7月期から2021年1月期の5期平均の分配金成長率は 7.0%となっております。
- 2021年1月期からさらに1年先の2022年1月期の分配金水準については、外部成長（取得・入替）を含まず、既存物件の内部成長と借換による平均金利低下のみを織り込み、1口当たり 3,350円となる見通しです。



### 3. サステナビリティへの取組み



世田谷ビジネススクエア

### 3. サステナビリティへの取組み 重要課題（マテリアリティ）の特定/外部認証

#### 重要課題（マテリアリティ）の特定

東急REIT及び資産運用会社では、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行うことを基本方針とし、持続的成長に向けた「重要課題（マテリアリティ）」について認識し、重要な社会課題の抽出及びマテリアリティを特定

	重要課題（マテリアリティ）	関連するSDGs
E (環境)	省エネルギーと低炭素化の推進	7 再生可能エネルギーを拡大し、気候変動に貢献しよう 11 住み続けられるまちづくりを 12 つくる責任 つかう責任 13 気候変動に具体的な対策を
	節水と廃棄物削減の推進	
S (社会)	ステークホルダーへの情報開示と対話	12 つくる責任 つかう責任 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	テナントの安全・快適性の向上	3 すべての人に健康と福祉を 9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを 12 つくる責任 つかう責任
	地域社会の発展への貢献	3 すべての人に健康と福祉を 9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成	
	健全な組織風土・職場環境の醸成	3 すべての人に健康と福祉を 5 ジェンダー平等を促進しよう 8 働きがいも経済成長も
G (ガバナンス)	実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用	
	コンプライアンス・リスクマネジメントの推進	12 つくる責任 つかう責任 16 平和と公正をすべての人に

#### 外部評価機関による認証の取得

##### DBJ Green Building認証



世田谷ビジネススクエア  
東急番町ビル  
cocoti (ココチ)  
東急虎ノ門ビル QFRONT (キューフロント)

##### BELS



東急池尻大橋ビル

**環境認証取得比率**  
**28.0%**  
 (総賃貸可能面積ベース)  
 DBJ Green Building認証  
 5物件  
 + BELS 1物件

##### GRESB



GRESB  
★ ★ ★ ★ ★ 2019

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

省エネルギーと低炭素化の推進/ 節水と廃棄物削減の推進

■ エネルギー使用量等の削減目標

(2019年7月期 (第32期) ~2020年1月期 (第33期) )

- ・エネルギー使用量原単位、温室効果ガス排出量原単位、原油換算値原単位、水使用量 前年比 1%削減
- ・廃棄物リサイクル率 前年以上 (注1)

■ 省エネルギー関連工事の主な実績

(2019年7月期 (第32期) ・2020年1月期 (第33期) )

- ・空調機器更新 3物件 電気使用量の削減  
(QFRONT、東京日産台東ビル、赤坂四丁目ビル)
- ・LED化工事 8物件 電気使用量の削減  
(QFRONT、レキシントン青山、cocoti、世田谷ビジネススクエア、東京日産台東ビル、TOKYU REIT新宿ビル、秋葉原三和東洋ビル、渋谷道玄坂スカイビル)
- ・エレベーター更新 2物件 電気使用量の削減  
(世田谷ビジネススクエア、東急池尻大橋ビル)
- ・化粧室改修工事 2物件 節水  
(世田谷ビジネススクエア、東京日産台東ビル)



LED化工事後 (世田谷ビジネススクエア)

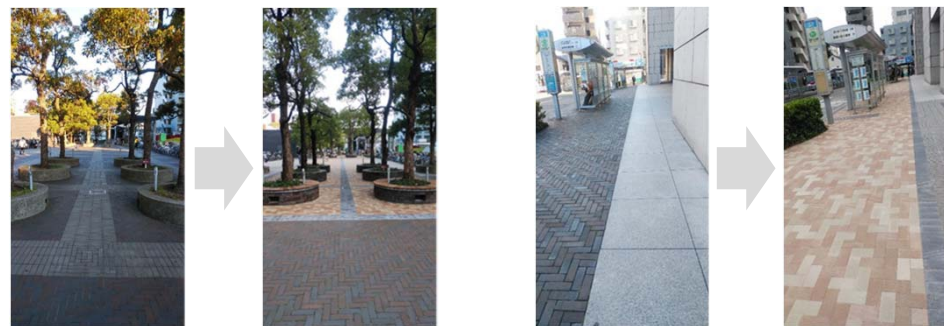
■ 東京都の助成事業を活用した暑さ対策への取り組み (注2)

(世田谷ビジネススクエア、2019年)

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により歩行空間の気温上昇を緩和



・バイオシェルターの設置

ベンチ・微細ミスト・植栽が一体となった新たなクールスポットの整備



■ その他

- ・外部事業者による省エネルギー診断の実施 (TOKYU REIT新宿ビル、2018年度)
- ・雑排水の再利用による水資源の有効利用推進 (世田谷ビジネススクエア)

(注1) 廃棄物については年度単位で集計

(注2) 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

#### テナントの安全・快適性の向上

##### ■ 防災訓練の実施



世田谷ビジネススクエア（2019年）

##### ■ 防災・BCP対策の推進（各物件）



- ・緊急時連絡用掲示板の設置
- ・冊子「東京防災」の備置
- ・無線機の配置
- ・可動式非常用発電機の配置
- ・バール、油圧式ジャッキの配置
- ・非常防災ボックス(エレベーター内)の設置
- ・レスキューパケットトイレの設置
- ・AEDの設置

#### 地域社会の発展への貢献

##### ■ 地域イベントへの物件の一部提供



「SBSクリスマスコンサート」  
（世田谷ビジネススクエア（2019年））

##### ■ 災害時救援自動販売機の設置（各物件）



災害等の緊急時に商品を無償で提供できる自動販売機を8物件に19台設置  
（2020年1月時点）

#### 「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成

##### <研修制度>

##### 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回程度）
- ・階層別研修（年2回）
- ・評価者研修 他

##### <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 6名 他

#### 健全な組織風土・職場環境の醸成

- ・女性役職員比率 52.1%（25名）
- ・年休取得率 69%（2019年4月～2020年1月分の数値）
- ・育児・介護休暇、時間短縮勤務等の充実
- ・衛生委員会の開催（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 97%（2019年度実績）
- ・社内レクリエーション（年数回）
- ・ワークマインド醸成研修 他

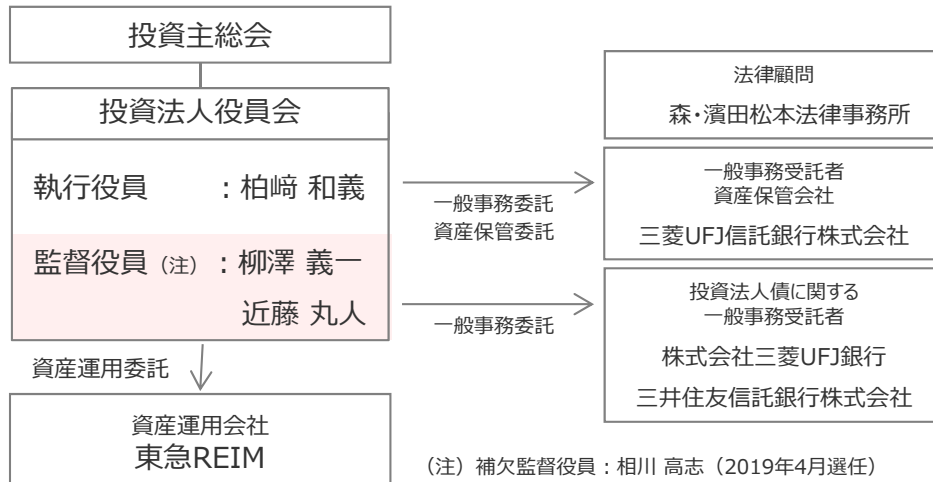
### 3. サステナビリティへの取組み ガバナンス (Governance) ①

#### ■ 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



(注) 補欠監督役員：相川 高志 (2019年4月選任)

#### 投資法人役員会の開催状況 (2020年1月期 (第33期))

- ・ 9回開催 (1.5回開催/月)
- ・ 累計24決議、72報告 (1回開催平均2.7決議、8報告)
- ・ 出欠状況
 

柏崎 和義 (執行役員)	100%	柳澤 義一 (監督役員)	89%
近藤 丸人 (監督役員)	100%	一般事務受託者	100%

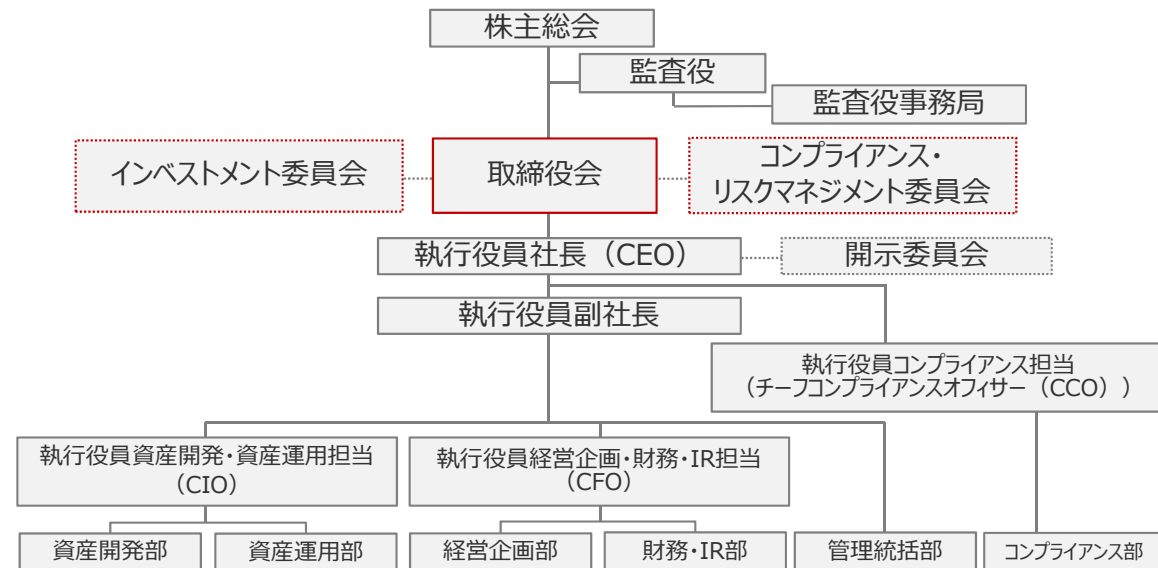
#### 監督役員と会計監査人の連携

- ・ 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 (2020年1月期 (第33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 (3期)、山口健志 (6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：EY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

### 3. サステナビリティへの取組み ガバナンス (Governance) ②

#### ■ 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 (2020年1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%)	346百万円
	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%)	292百万円
	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。	

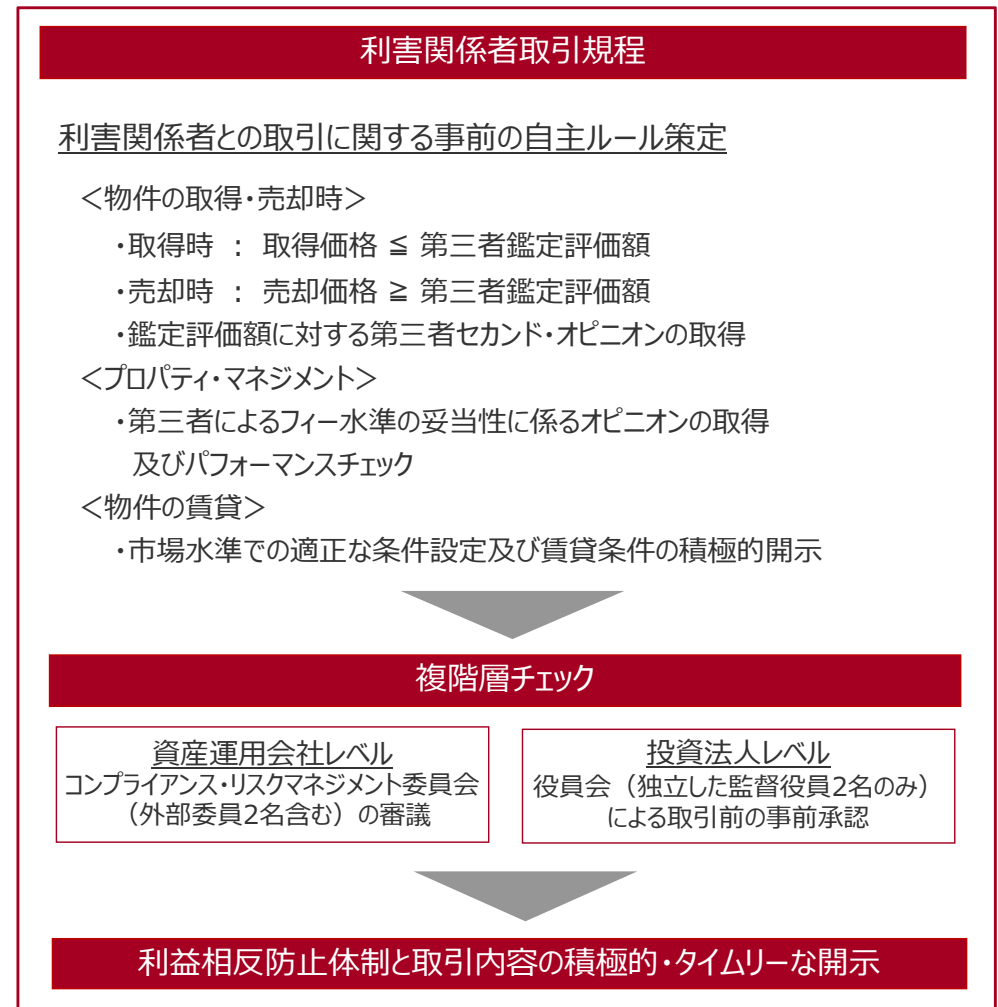
(注) 基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

\* 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

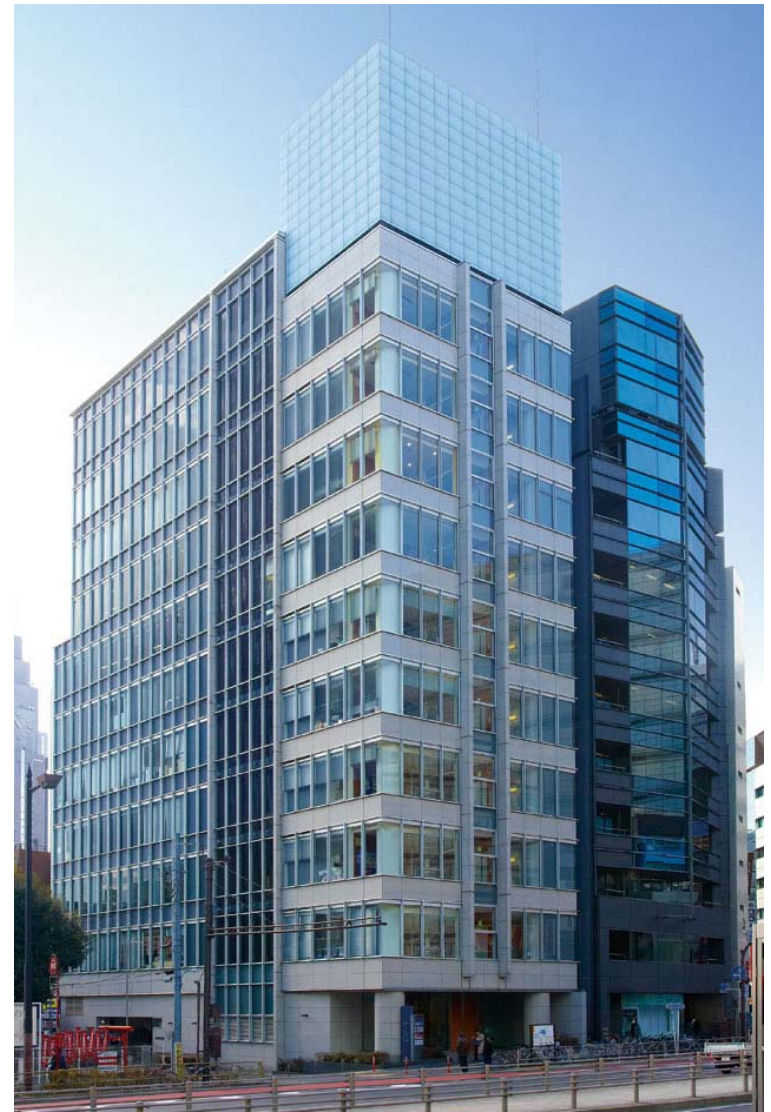
#### ■ 利益相反対策

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



## 4. 投資運用戦略



TOKYU REIT新宿ビル

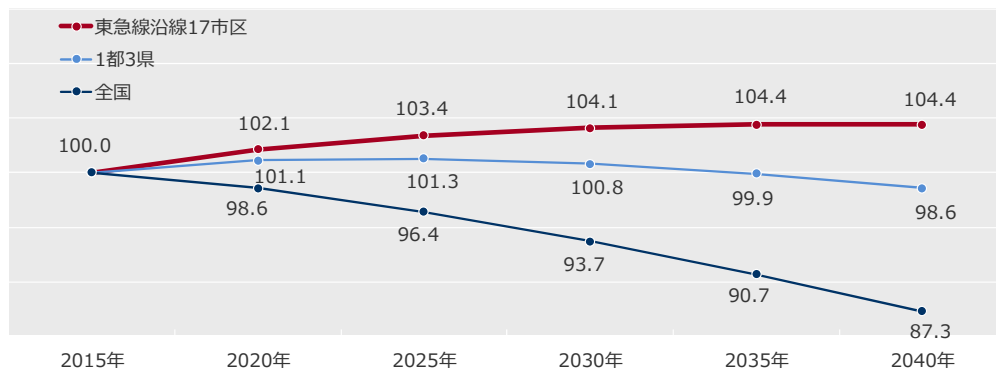
## 「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

### ■ 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	
			2020年1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79%）
- 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
- ④①～③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>

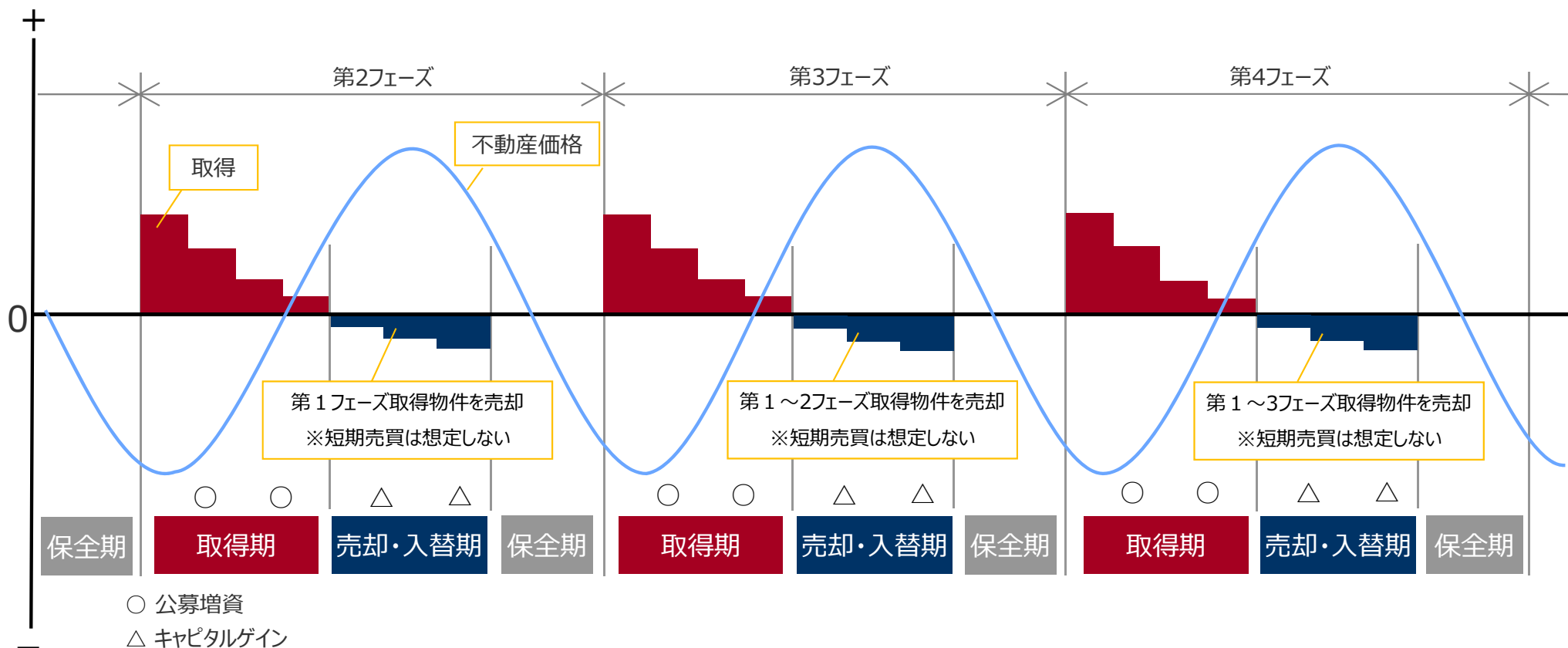
毎期のインカムゲインに加え、将来の物件売却価値（ターミナルバリュー）の安定性や流動性も重視

（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



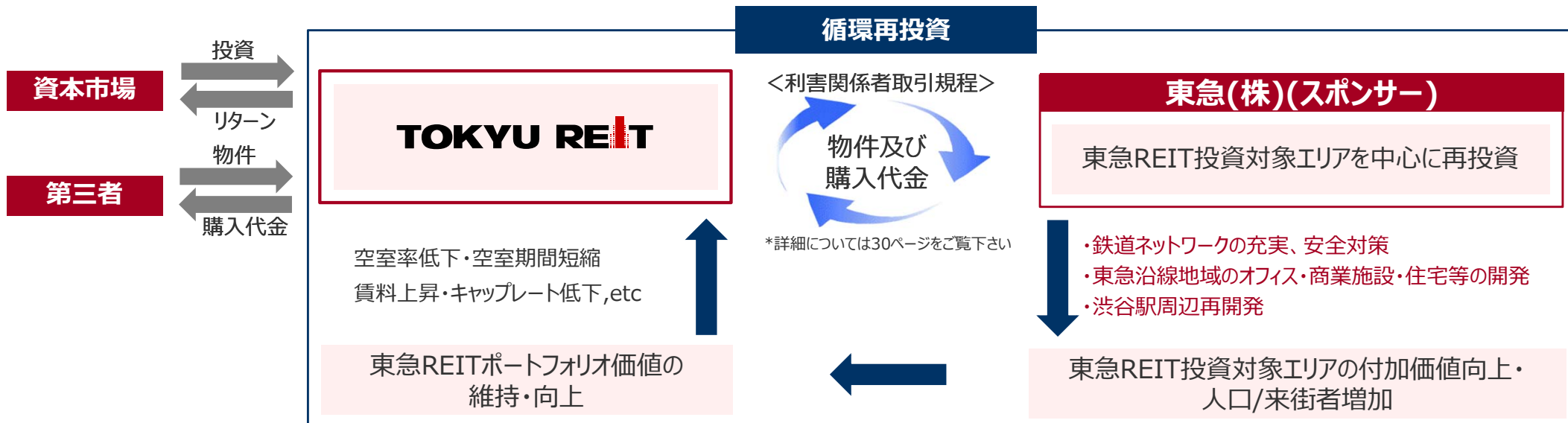
Value & Contrary

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



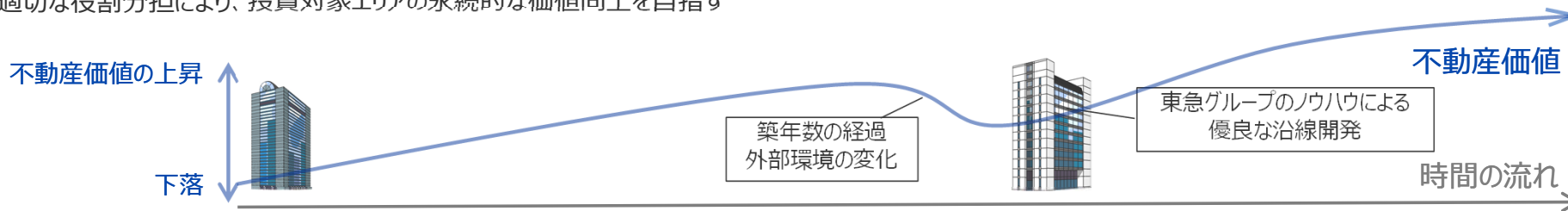
(注) 物件投資にあたって、短期売買を旨論むものではありません

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、投資対象エリアの持続的な価値向上を目指す



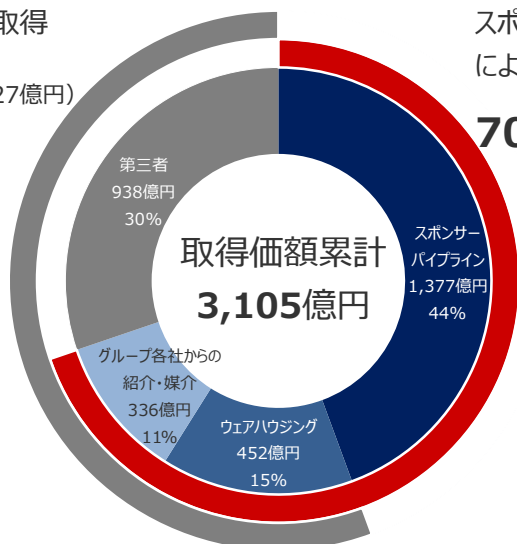
保有主体		スポンサー	東急REIT	スポンサー	東急REIT
不動産のステージ		開発	運用	再開発	運用
役割分担	東急REIT	—	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション	—	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション
	スポンサー	物件開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資	再開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資

■ 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  
56% (1,727億円)

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%を保有

**東急(株)**

準共有持分割合の47.4%を保有

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

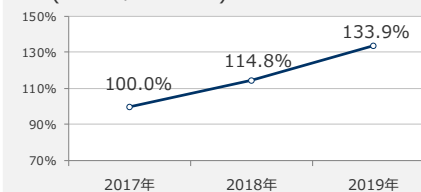
cocoti (ココチ)



- 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%)



5. スポンサーについて



REVE中目黒（底地）

■ 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326万人 (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：492km<sup>2</sup>

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

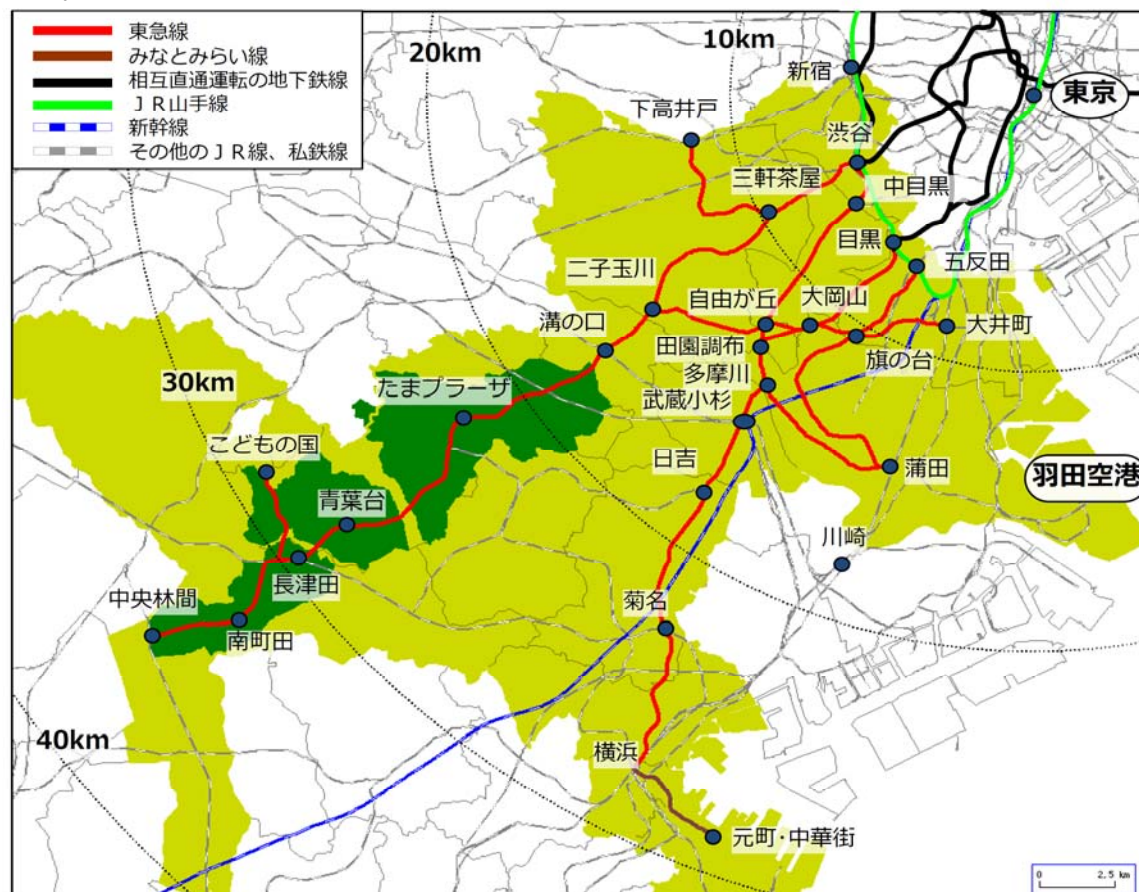
(注2) 2018年度実績

(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

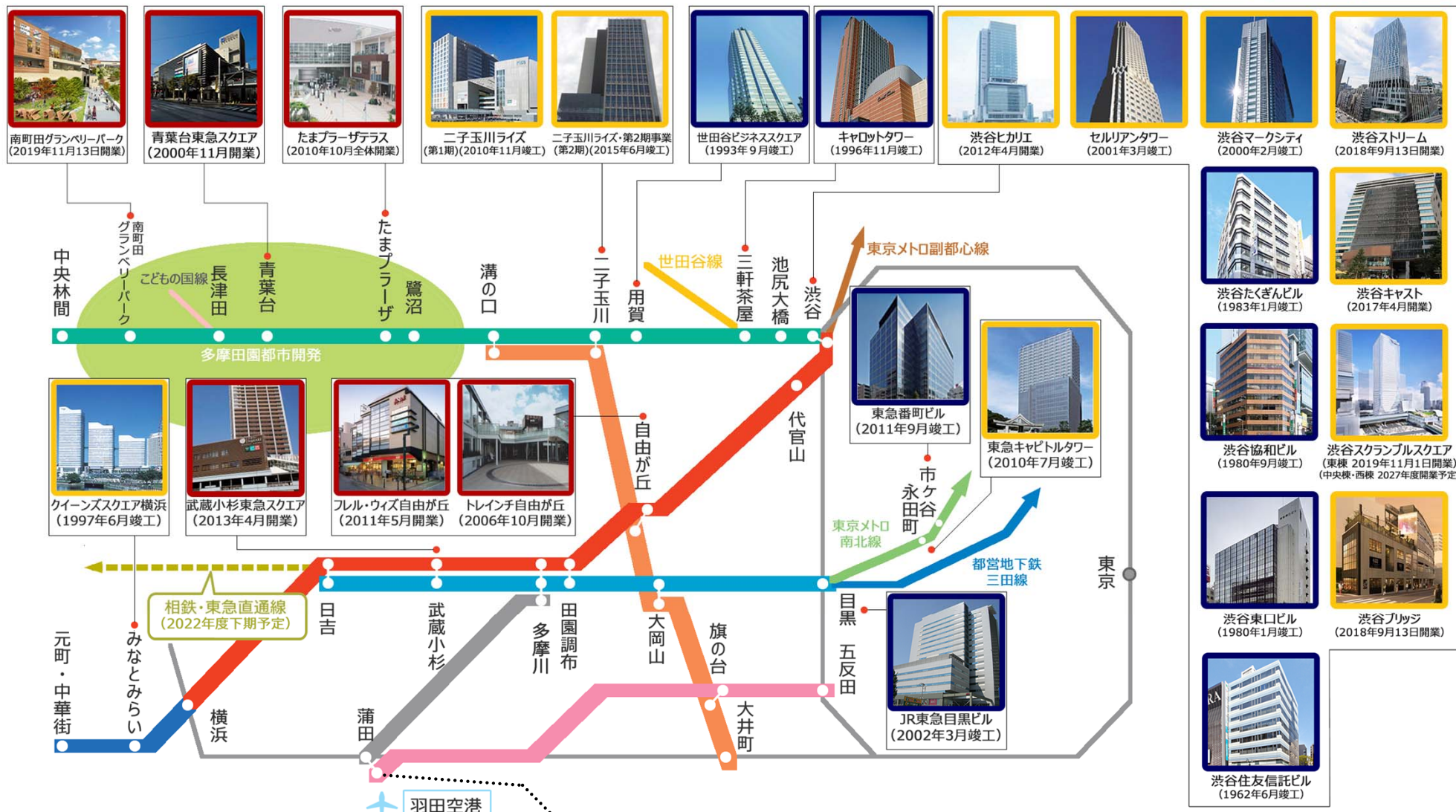
<東急沿線地域>



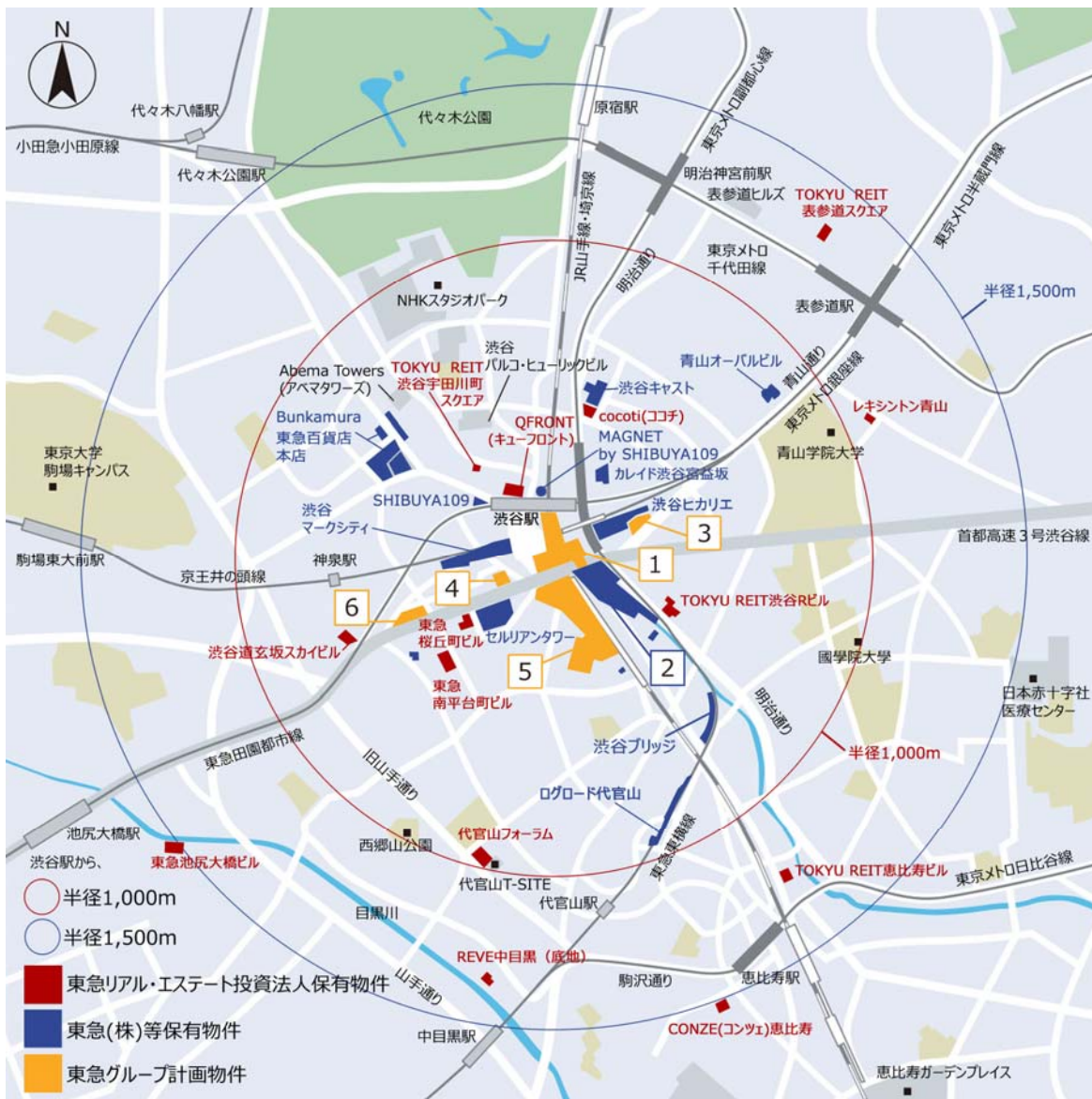
出所：東京急行電鉄株式会社 IR資料

東急株式会社は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有

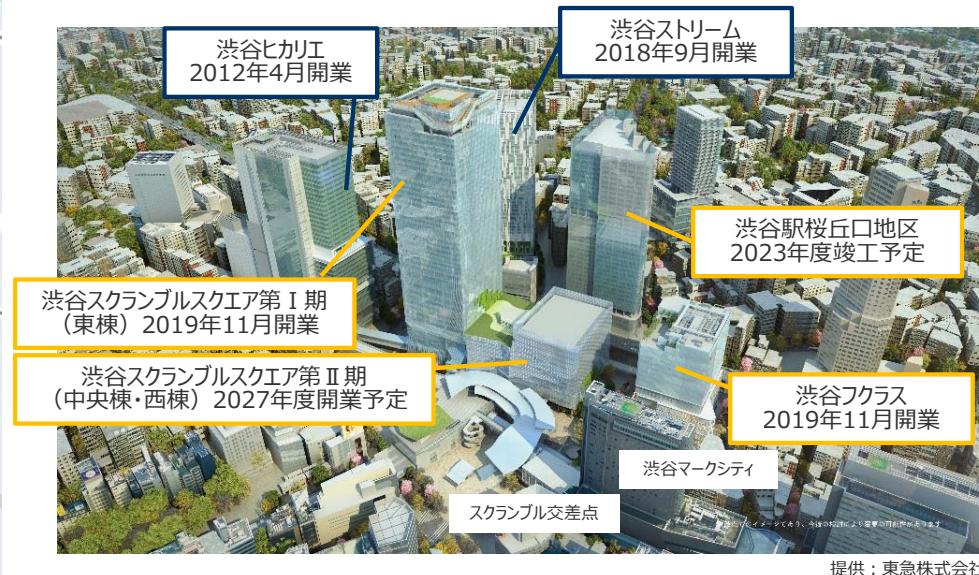
オフィス 商業施設 複合施設



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



■ 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)」に14物件を保有  
取得価額：1,018億円 鑑定評価額：1,443億円

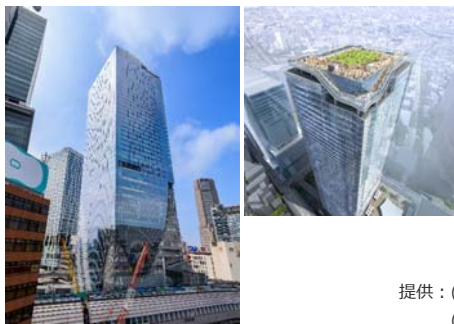


(注) Greater SHIBUYA (広域渋谷圏) = 渋谷駅を中心とした半径2.5 km圏内

\*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)等保有物件及び東急グループ計画物件について、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

**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1日開業  
第Ⅱ期（中央棟・西棟）  
2027年度開業予定



提供：(左)渋谷スクランブルスクエア  
(右)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 渋谷二丁目17地区**

2024年度竣工予定



提供：渋谷二丁目17地区市街地再開発組合

事業主体	渋谷二丁目17地区市街地再開発組合 (構成員：東急(株)他)
用途	事務所、店舗、駐車場等
階数	地上23階、地下2階

**4 渋谷フクラス**  
(SHIBUYA FUKURAS)

2019年10月竣工



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、バスターミナル等
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 地下2階 C街区 地上4階

**6 渋谷ソラスト**  
(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1 2 1（東急不動産(株)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
主要なテナント	<オフィス> 東急不動産(株)、Business-Airport
階数	地上21階、地下1階



**6. Appendix**



東急番町ビル

■ ポートフォリオ概要

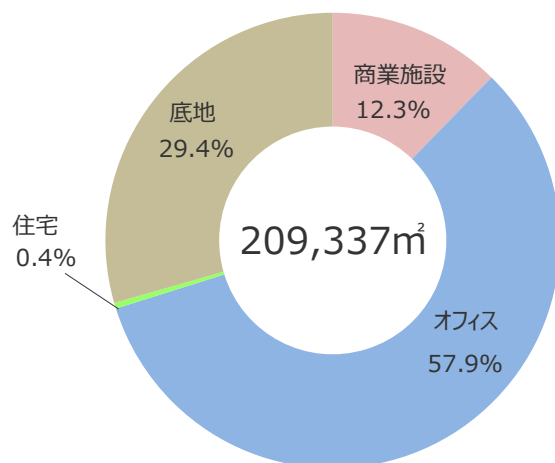
	物件数	稼働率	賃貸可能面積	テナント数	取得価額	NOI利廻(注1)	償却後NOI利廻(注1)(注2)
商業施設	9	100.0%	25,760㎡	58	698億円	4.19%	3.52%
オフィス	19	98.6%	121,130㎡	165	1,477億円	4.50%	3.50%
住宅	1	100.0%	852㎡	26	12億円	3.80%	2.82%
底地	3	100.0%	61,594㎡	3	124億円	4.95%	4.95%
総計	32	99.2%	209,337㎡	252	2,312億円	4.43%	3.58%

(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

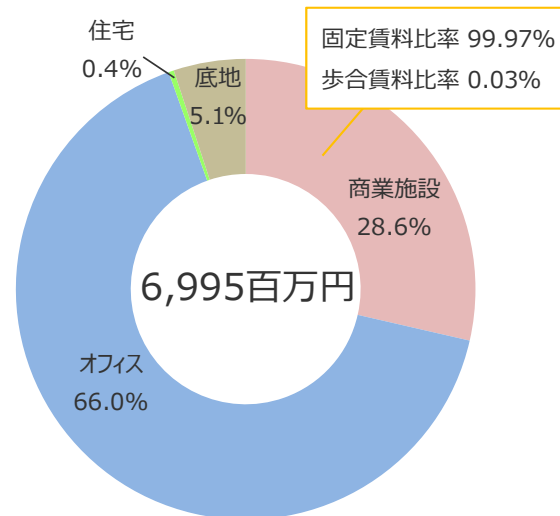
	2020年1月期末 (第33期末)	2019年7月期末 (第32期末)
加重平均築年数	<b>21.2年</b>	21.0年
ポートフォリオPML(注3)	<b>3.8%</b>	3.8%

(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。

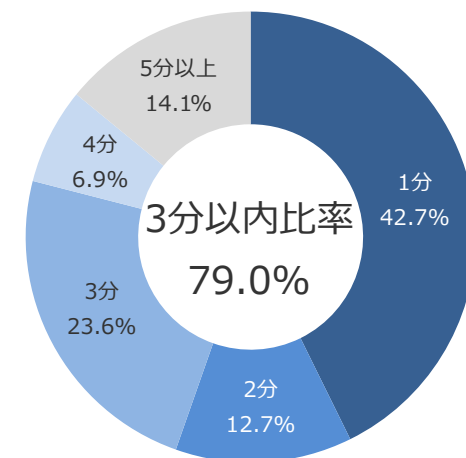
<セグメント別賃貸可能面積>



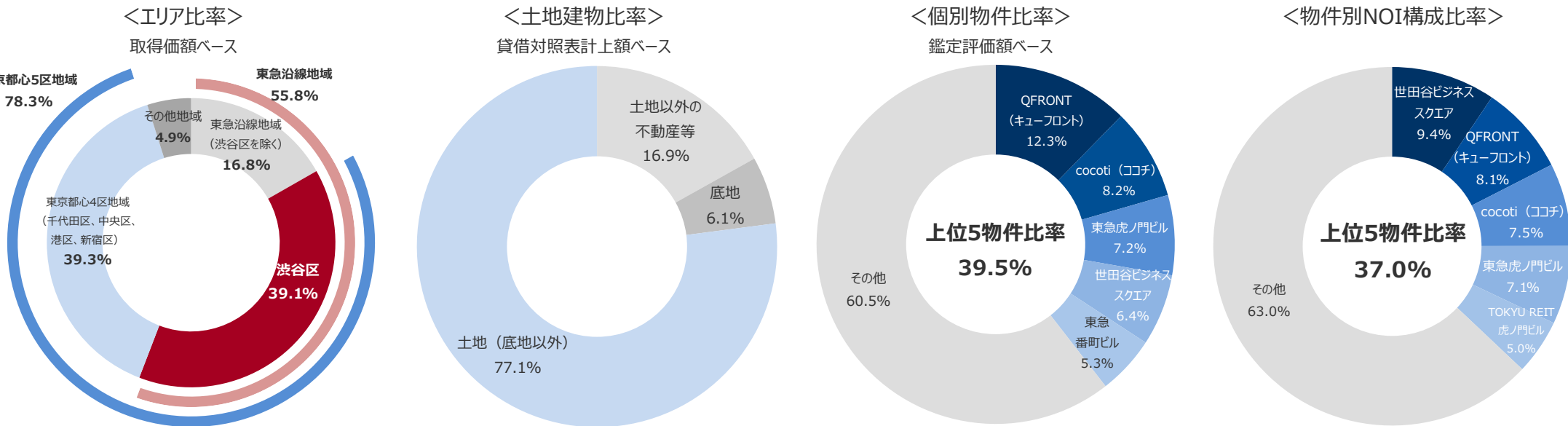
<セグメント別賃貸事業収入>



<駅徒歩立地比率> (注1)



■ ポートフォリオデータ



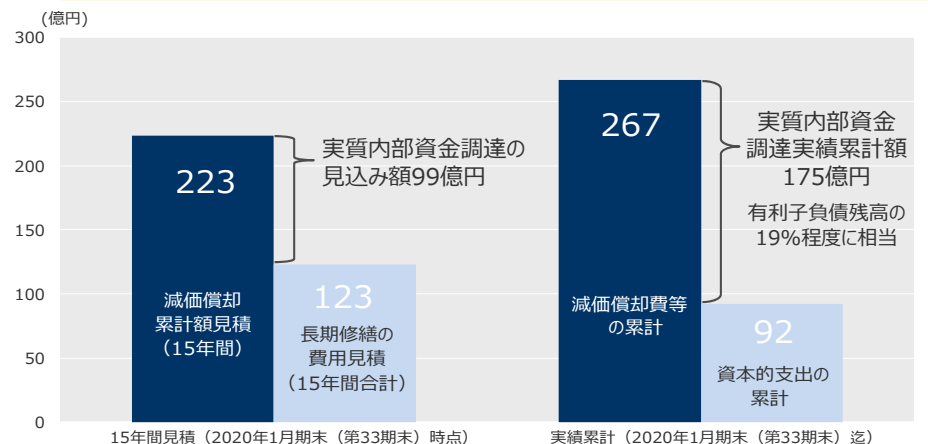
■ 主要テナント

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	湘南モールビル(底地)	2033年3月31日	44,078.12	21.2%
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	8.2%
3 東急株式会社	不動産	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%
4 ベンダーサービス株式会社	卸売	REVE中目黒 (底地)	2068年9月26日	497.02	0.2%
		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2)	4,593.33	2.2%
6 株式会社TSUTAYA	卸売	QFRONT (キューフロント)	2039年12月14日	4,502.93	2.2%
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3)	2021年7月31日 (注2)	3,857.71	1.9%
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	1.8%
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2)	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				102,206.13	49.2%
2020年1月期末 (第33期末) (32物件) の総賃貸面積				207,613.36	100.0%

(注1)比率は、2020年1月期末 (第33期末) 時点の32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)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3)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%の信託受益権の準共有持分割合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  
 \*湘南モールビル (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

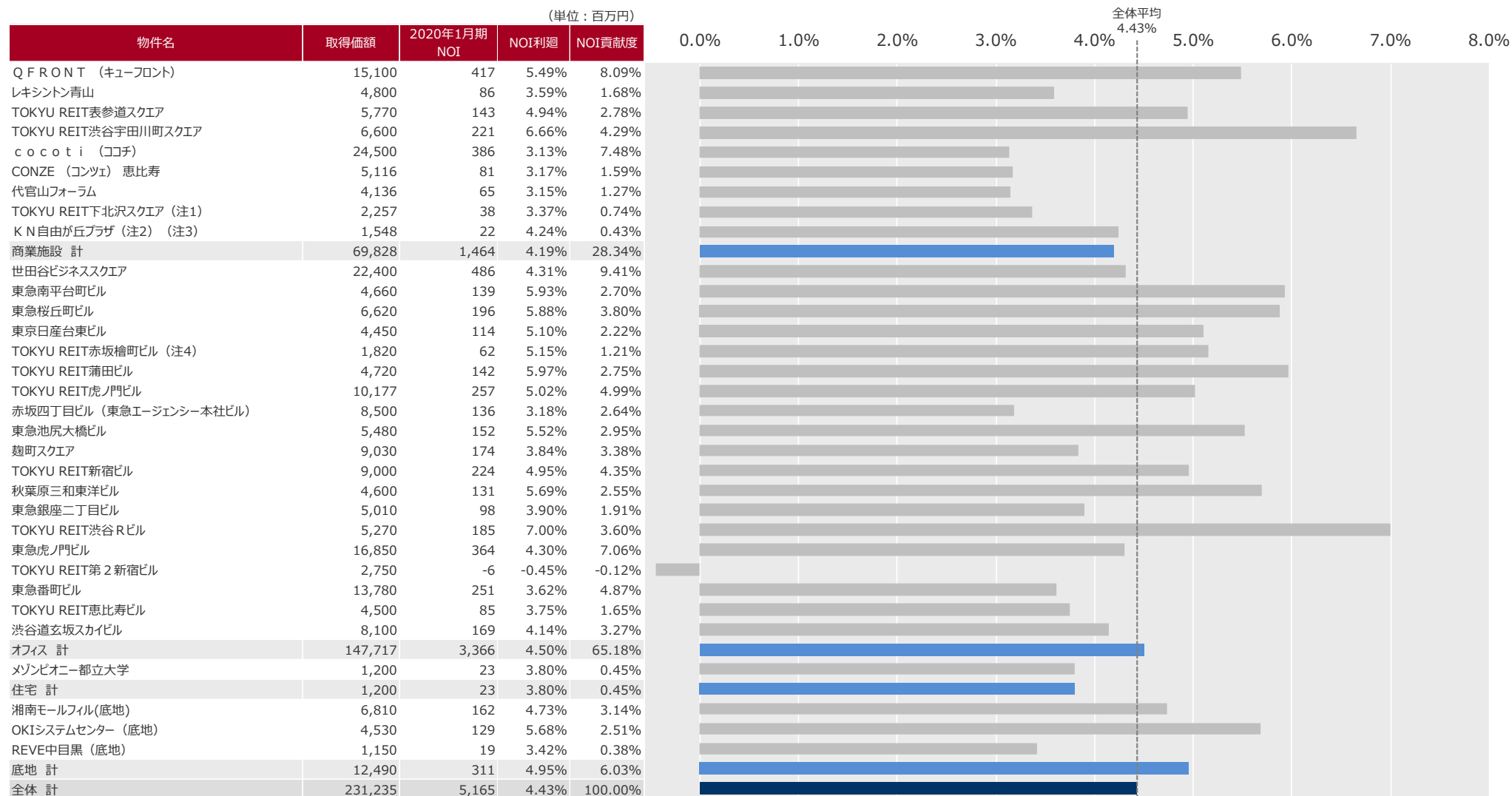
全体 4.43%

商業施設 4.19%

オフィス 4.50%

住宅 3.80%

底地 4.95%



(注1) 2019年11月1日付でユニソ下北沢ビルより名称変更

(注2) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済

(注3) 2020年1月期(第33期)中に取得しているため、2020年1月期(第33期)のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注4) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済

## 6. Appendix

## 物件別鑑定評価額 (期末時点)

(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			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)
						2020年1月期 (第33期)	2019年7月期 (第32期)	増減	2020年1月期 (第33期)	2019年7月期 (第32期)	前期比	2020年1月期 (第33期)	2019年7月期 (第32期)	前期比 (pts)	
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	13,572	22,427	265.2%	36,000	30,000	6,000	941	792	148	2.60%	2.60%	-	J
	レキシントン青山	4,800	4,704	1,585	133.7%	6,290	6,140	150	205	207	-1	3.20%	3.30%	-0.10	J
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,654	2,695	147.7%	8,350	8,330	20	264	272	-7	3.10%	3.20%	-0.10	J
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,564	6,035	191.9%	12,600	12,600	-	406	419	-13	3.20%	3.30%	-0.10	V
	cocoti (ココチ)	24,500	21,313	2,686	112.6%	24,000	23,900	100	763	758	5	3.10%	3.10%	-	D
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,116	4,773	526	111.0%	5,300	5,290	10	180	180	0	3.30%	3.30%	-	D
	代官山フォーラム	4,136	4,067	-547	86.5%	3,520	3,510	10	131	134	-3	3.60%	3.70%	-0.10	V
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注2)	2,257	2,256	63	102.8%	2,320	2,300	20	89	88	0	3.70%	3.70%	-	D
	KN自由が丘プラザ(注3)(注4)	1,548	1,561	148	109.5%	1,710	1,651	58	62	63	-0	3.60%	3.70%	-0.10	V
商業施設 計 (9物件)	69,828	64,469	35,620	155.3%	100,090	93,721	6,368	3,046	2,918	128	3.04%	3.11%	-0.07		
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,701	98	100.5%	18,800	18,700	100	752	770	-18	4.00%	4.10%	-0.10	J
	東急南平台町ビル	4,660	4,144	2,695	165.0%	6,840	6,790	50	250	255	-5	3.60%	3.70%	-0.10	J
	東急桜丘町ビル	6,620	6,464	4,235	165.5%	10,700	10,700	-	369	380	-11	3.40%	3.50%	-0.10	J
	東京日産台東ビル	4,450	3,808	2,091	154.9%	5,900	5,750	150	243	243	-0	4.10%	4.20%	-0.10	J
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注5)	1,820	1,741	640	136.8%	2,381	2,361	19	87	89	-1	3.60%	3.70%	-0.10	J
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	3,740	1,769	147.3%	5,510	5,390	120	231	231	-0	4.20%	4.30%	-0.10	J
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	9,961	3,638	136.5%	13,600	12,400	1,200	478	449	29	3.50%	3.60%	-0.10	J
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	7,850	-510	93.5%	7,340	7,260	80	262	266	-4	3.50%	3.60%	-0.10	V
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,600	789	114.1%	6,390	6,180	210	271	261	9	4.20%	4.20%	-	D
	麹町スクエア	9,030	8,157	1,782	121.8%	9,940	9,450	490	340	332	8	3.40%	3.50%	-0.10	J
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	8,748	4,851	155.5%	13,600	13,100	500	446	428	17	3.20%	3.20%	-	D
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,503	1,926	142.8%	6,430	6,320	110	246	248	-1	3.80%	3.90%	-0.10	V
	東急銀座二丁目ビル	5,010	4,452	1,557	135.0%	6,010	5,870	140	238	242	-4	3.90%	4.10%	-0.20	J
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,357	4,192	178.3%	9,550	9,520	30	332	340	-7	3.40%	3.50%	-0.10	V
	東急虎ノ門ビル(注6)	16,850	16,172	4,827	129.9%	21,000	19,900	1,100	618	675	-56	3.00%	3.00%	-	J
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,830	479	116.9%	3,310	3,300	10	114	114	0	3.40%	3.40%	-	D
	東急番町ビル	13,780	13,013	2,386	118.3%	15,400	15,300	100	502	501	0	3.20%	3.20%	-	D
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,573	436	109.6%	5,010	4,790	220	166	164	2	3.30%	3.40%	-0.10	V
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	5,763	2,896	150.3%	8,660	8,350	310	306	304	1	3.50%	3.60%	-0.10	V	
オフィス 計 (19物件)	147,717	135,586	40,785	130.1%	176,371	171,431	4,939	6,260	6,302	-41	3.55%	3.68%	-0.13		
住宅	マンションー都立大学	1,200	1,222	47	103.9%	1,270	1,240	30	47	47	-0	3.70%	3.80%	-0.10	J
	住宅 計 (1物件)	1,200	1,222	47	103.9%	1,270	1,240	30	47	47	-0	3.70%	3.80%	-0.10	
底地	湘南モールフィル(底地) (注7)	6,810	7,026	-246	96.5%	6,780	6,670	110	329	328	0	4.40%	4.50%	-0.10	V
	OKIシステムセンター(底地) (注7)	4,530	4,774	1,285	126.9%	6,060	5,510	550	262	262	0	4.50%	4.60%	-0.10	V
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,162	-12	98.9%	1,150	1,150	-	39	39	0	3.40%	3.40%	-	J
	底地 計 (3物件)	12,490	12,962	1,027	107.9%	13,990	13,330	660	630	630	0	4.51%	4.73%	-0.22	
2020年1月期末 (第33期末) 合計 (32物件)		231,235	214,240	77,481	136.2%	291,721	279,722	11,999	9,984	9,898	86	3.42%	3.54%	-0.12	

(注1) J : 一般財団法人日本不動産研究所、V : 日本ヴァリアース株式会社、D : 大和不動産鑑定株式会社

(注2) 2019年11月1日付でユニソ下北沢ビルより名称変更

(注3) 2020年1月期 (第33期) 中に取得したため、2019年7月期 (第32期) の鑑定評価額は、取得時鑑定評価額を記載

(注4) 準共有持分割合49%の数値を記載

(注5) 準共有持分割合51%の数値を記載

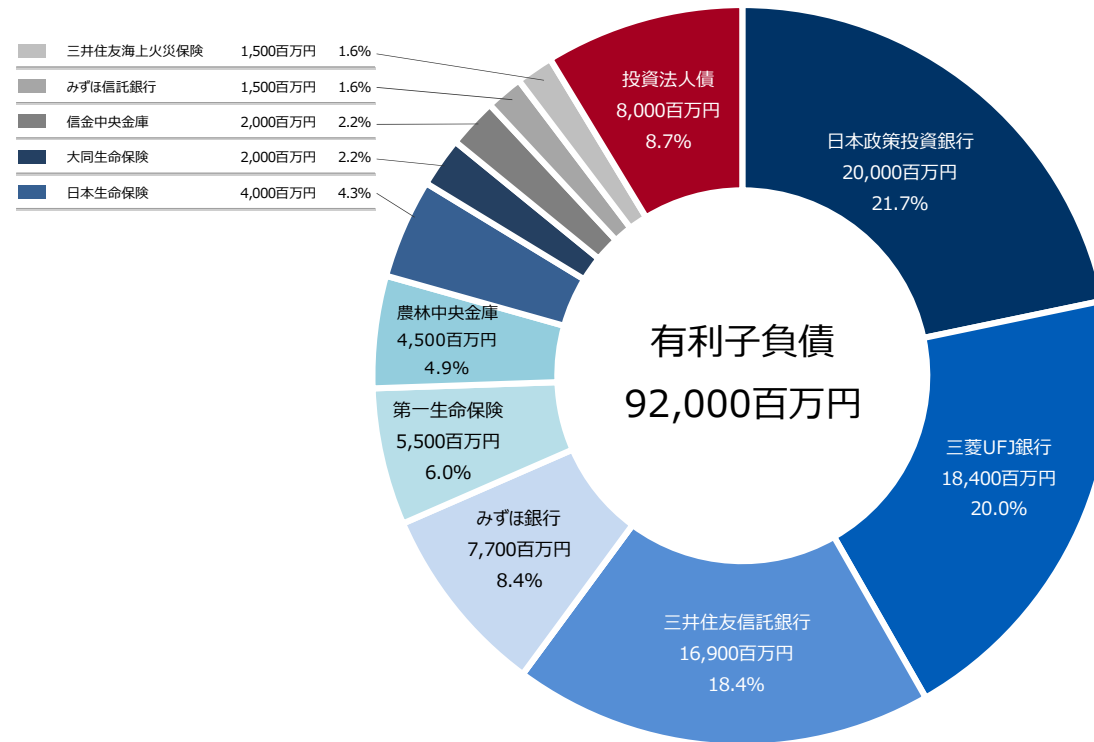
(注6) 2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの鑑定評価額、NCF (直接還元法)、NCFキャップレート (直接還元利廻) の前提についてはデータブック「ポートフォリオ・キャップレート (鑑定評価額 (期末時点) ベース) 」を参照

(注7) 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

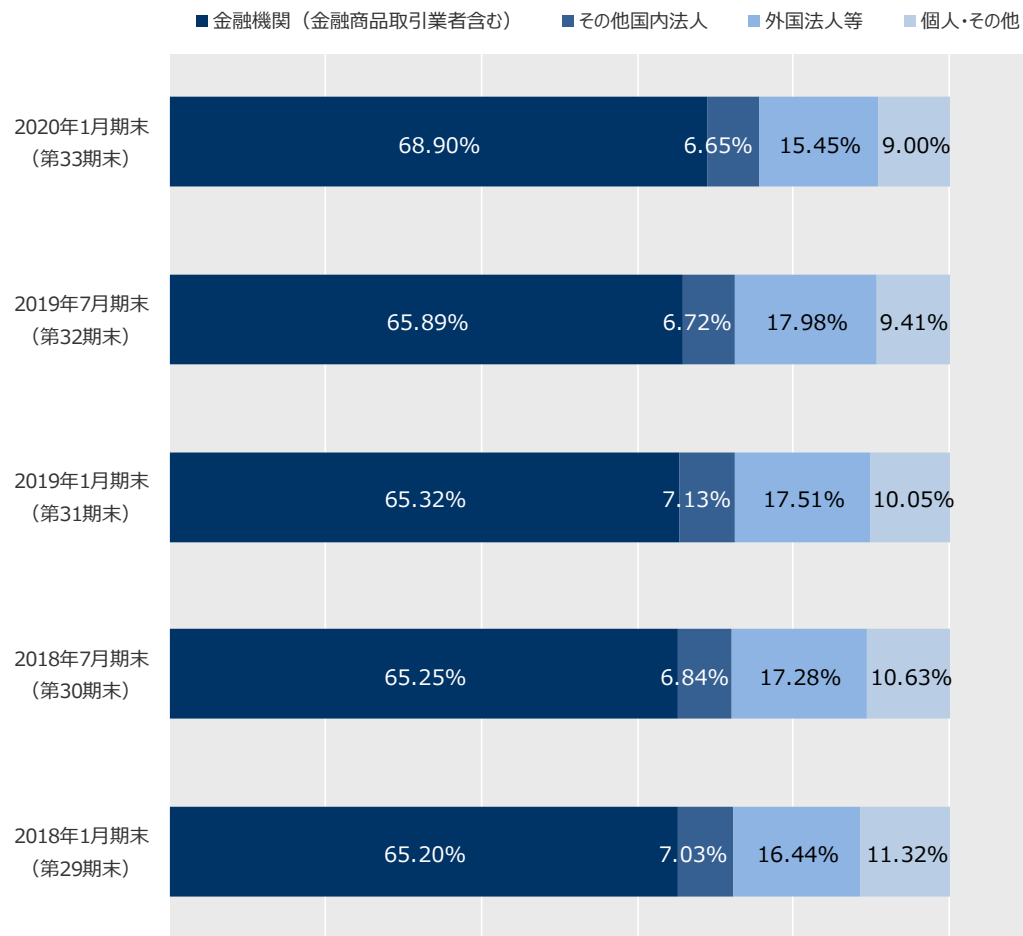
区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (%)	年限 (年)	借入実行日	返済期限	
						期日	期
長期借入金	日本政策投資銀行	4,000	1.48000	8.0	2012年06月25日	2020年06月25日	第34期
	三菱UFJ銀行	1,500	1.45125	7.0	2013年06月25日	2020年06月25日	第34期
	三井住友信託銀行	2,900	1.53375	7.5		2020年12月25日	第35期
	農林中央金庫	500	1.47250	7.0		2020年06月29日	第34期
	三井住友海上火災保険	500	1.91375	10.0	2013年06月27日	2023年06月27日	第40期
	日本政策投資銀行	1,000		2023年06月27日		第40期	
	みずほ信託銀行	1,500		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30日	第36期
	日本生命保険	500	1.21000	7.0	2013年12月25日	2020年12月25日	第35期
	三井住友信託銀行	2,500		2020年12月25日		第35期	
	三菱UFJ銀行	2,000		2020年12月25日		第35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26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		2021年06月25日		第36期	
	三井住友信託銀行	1,600		2021年06月25日		第36期	
	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	1.26125	10.0	2015年06月25日	2025年06月25日	第44期
	日本政策投資銀行	5,000		2025年06月25日		第44期	
	日本政策投資銀行	2,000		2025年06月25日		第44期	
	信金中央金庫	2,000	0.99000	7.0	2015年07月27日	2022年07月27日	第38期
	三井住友信託銀行	2,000	0.89250	7.0	2015年11月11日	2022年11月11日	第39期
	みずほ銀行	1,700		2022年11月11日		第39期	
	三井住友信託銀行	500		2022年11月11日		第39期	
	大同生命保険	1,500	0.57130	7.0	2015年12月25日	2022年12月26日	第40期
	三菱UFJ銀行	500	0.45630	7.0	2016年03月10日	2023年03月10日	第40期
	三井住友信託銀行	3,500	0.56000	5.0	2016年06月27日	2023年06月27日	第37期
	日本生命保険	1,500	0.50000	5.0	2016年12月27日	2021年12月27日	第37期
	三井住友信託銀行	2,000	0.56093	5.0	2017年01月31日	2022年01月31日	第38期
	三井住友信託銀行	1,000	0.55529	5.0	2017年05月18日	2022年05月25日	第38期
	みずほ銀行	1,000	0.62116	6.5	2017年05月25日	2023年11月27日	第41期
	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	第41期
	日本政策投資銀行	5,000	0.90880	10.0	2017年07月25日	2024年01月25日	第41期
	日本生命保険	500	0.58000	5.5	2018年01月25日	2028年01月25日	第49期
	三菱UFJ銀行	2,500	0.62827	6.5	2018年01月31日	2023年07月31日	第40期
	三菱UFJ銀行	2,500	0.65250	7.0	2018年03月26日	2024年09月26日	第43期
	日本生命保険	1,500	0.60000	5.5	2018年03月26日	2025年03月26日	第44期
	三菱UFJ銀行	500	0.68569	7.5	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07月31日	2028年07月31日	第50期
	みずほ銀行	3,000	0.60380	8.0	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01月28日	2027年01月28日	第47期	
三菱UFJ銀行	1,500	0.46789	8.0	2019年05月27日	2027年05月27日	第48期	
三井住友信託銀行	400	0.48124	8.0	2019年06月25日	2027年06月28日	第48期	
三井住友信託銀行	400	0.50641	8.0	2019年06月28日	2027年06月28日	第48期	
三菱UFJ銀行	1,400	0.46876	8.5	2019年08月29日	2028年02月29日	第50期	
三菱UFJ銀行	2,000	0.55395	8.3	2019年11月19日	2028年02月29日	第50期	
みずほ銀行	500	0.64089	9.0	2019年12月25日	2028年12月25日	第51期	
第一生命保険	1,000	0.82000	12.0	2020年01月27日	2032年01月27日	第57期	
長期借入金合計	84,000	-	-	-	-	-	
借入金合計	84,000	-	-	-	-	-	
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
	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
	第6回無担保投資法人債	1,000	0.54000	10.0	2019年10月24日	2029年10月24日	第53期
	第7回無担保投資法人債	1,000	1.00000	20.0		2039年10月24日	第73期
投資法人債合計	8,000	-	-	-	-	-	
有利子負債合計	92,000	-	-	-	-	-	



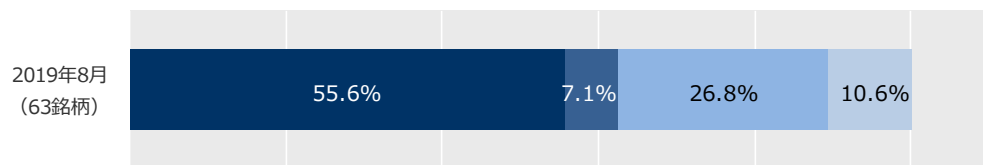
■ コミットメントライン設定枠一覽  
 <年間返済予定額をカバーする水準を確保>

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



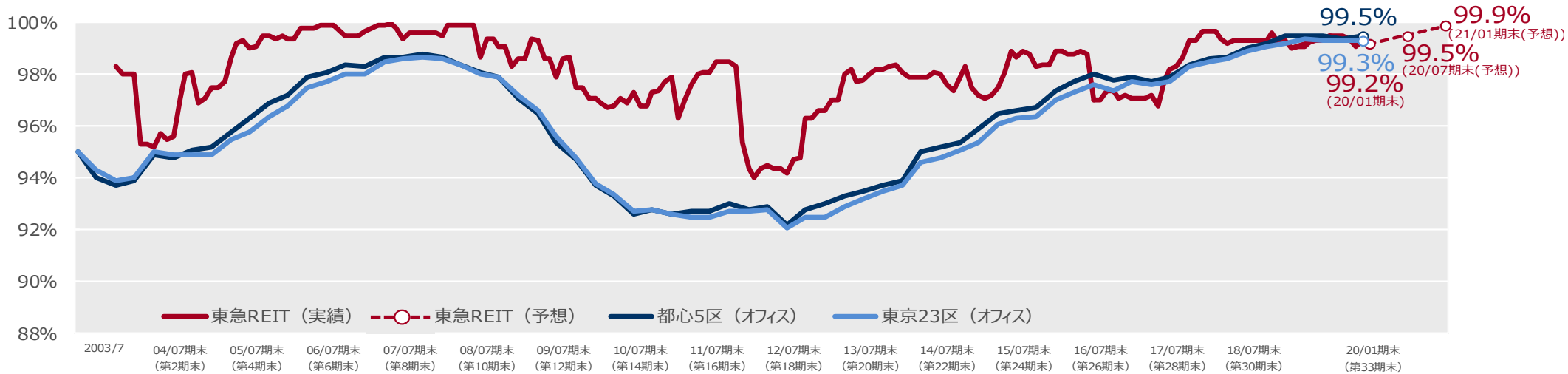
出所：日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券（REIT）投資主情報調査結果（2019年8月）」

100%

■ 投資主上位20社

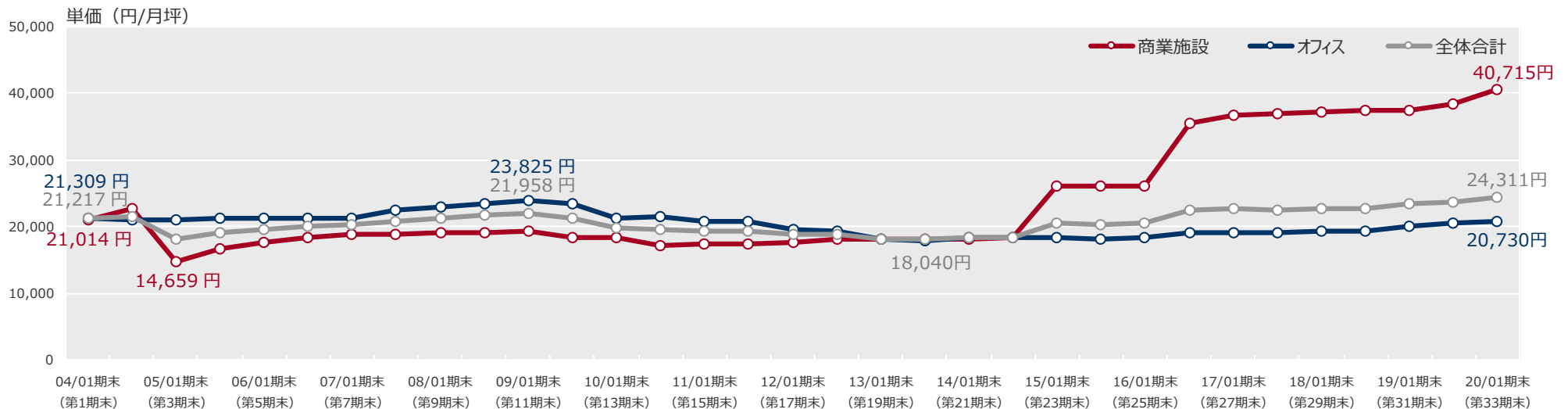
氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	244,193	24.97
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	164,952	16.87
3 東急株式会社	49,000	5.01
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	43,368	4.43
5 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	27,448	2.80
6 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	15,289	1.56
7 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	14,369	1.46
8 みずほ証券株式会社	11,660	1.19
9 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	10,712	1.09
10 楽天損害保険株式会社	9,913	1.01
11 三菱UFJ信託銀行株式会社	9,196	0.94
12 株式会社北國銀行	9,000	0.92
13 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	8,685	0.88
14 JP MORGAN CHASE BANK 385771	8,477	0.86
15 メットライフ生命保険株式会社 一般	7,400	0.75
16 株式会社八十二銀行	7,170	0.73
17 JPMorgan証券株式会社	6,592	0.67
18 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	6,459	0.66
19 JP MORGAN CHASE BANK 380634	5,664	0.57
20 日本証券金融株式会社	5,466	0.55
上位20投資主合計保有口数	665,013	68.02
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

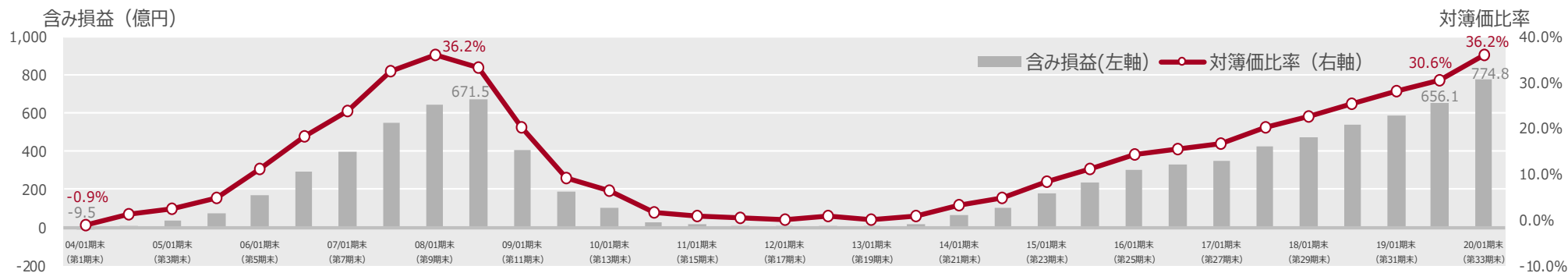


\* 上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない

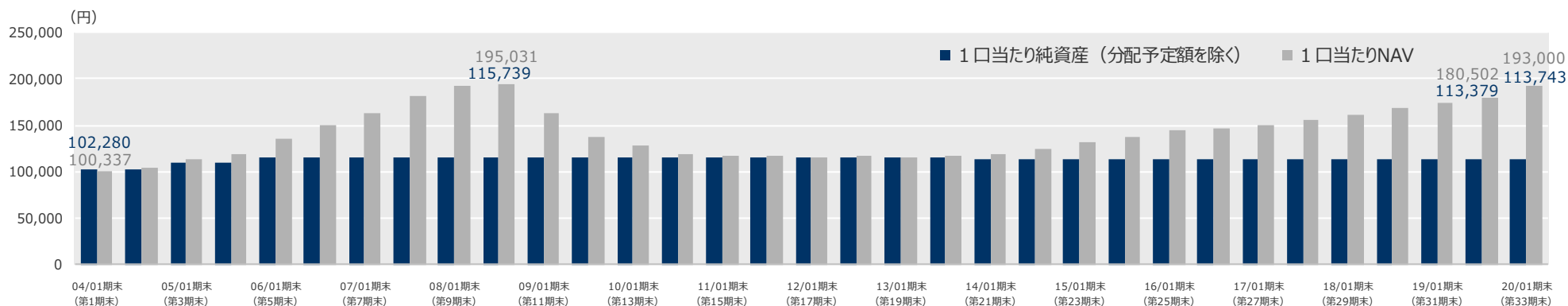
\* 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く



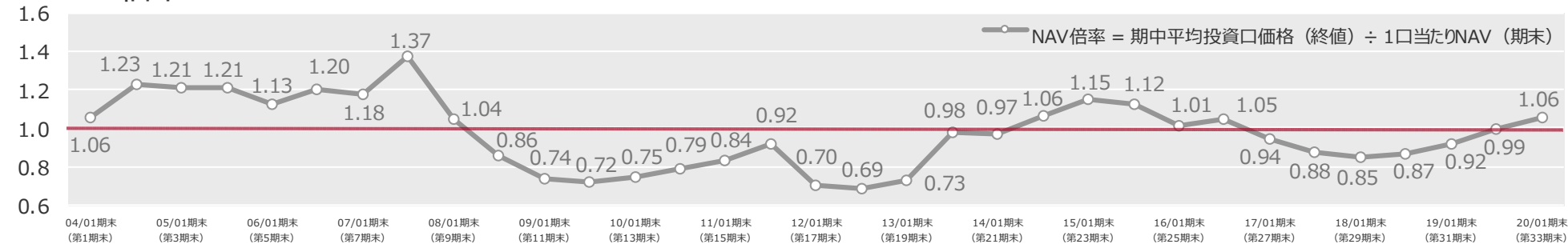
■ 含み益・含み益率



■ 1口当たりの純資産・NAV

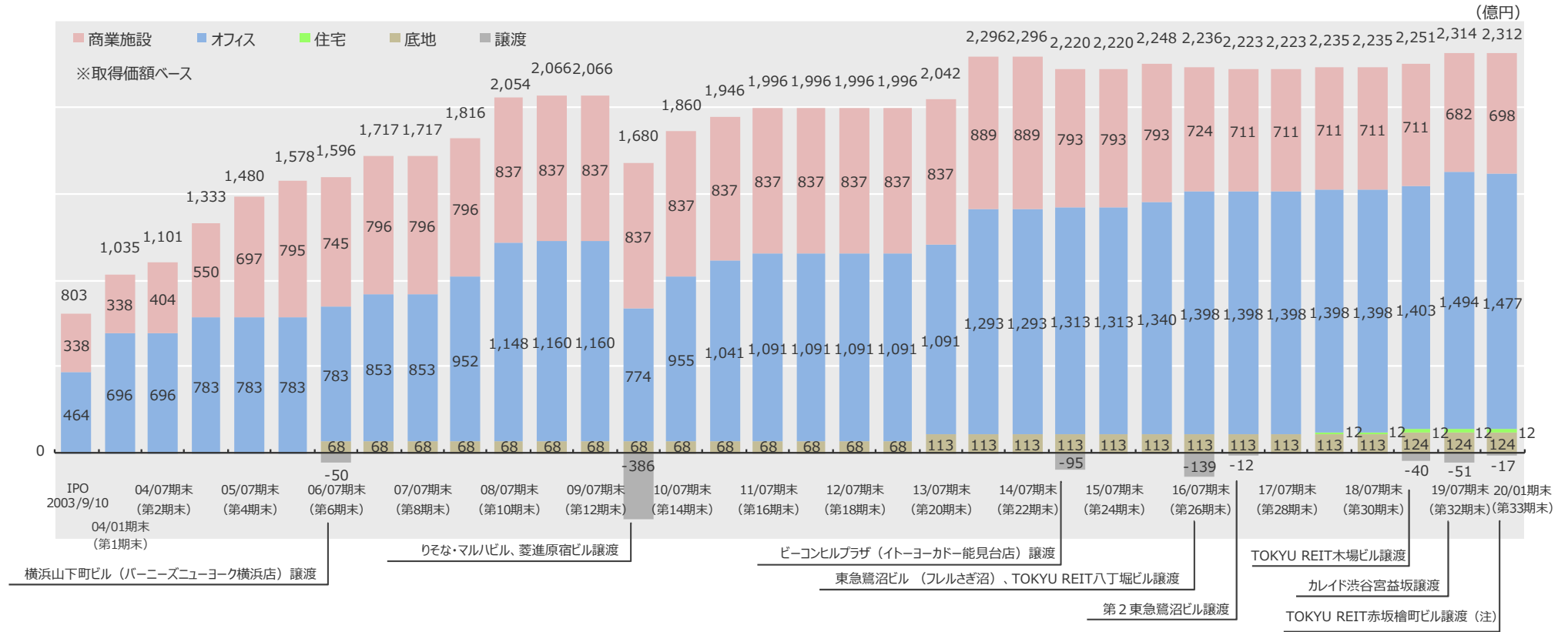


■ NAV倍率

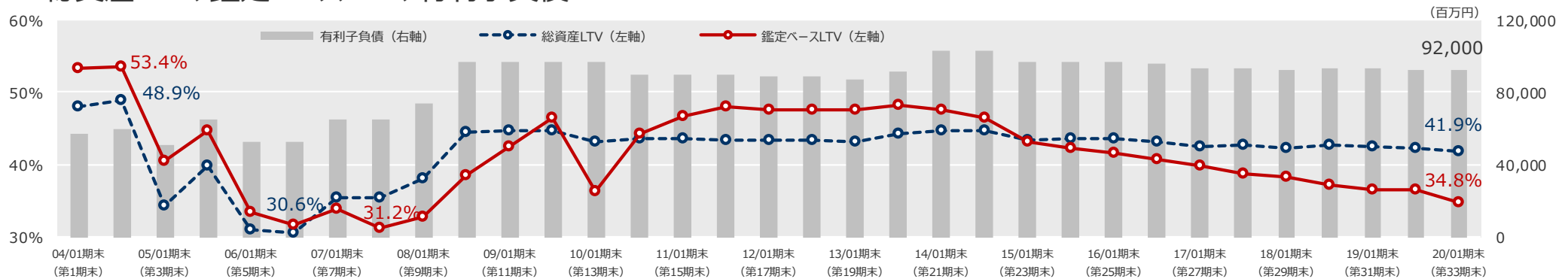


\* 本資料に記載の投資口価格、純資産及びNAVは、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ 資産規模推移



■ 総資産LTV、鑑定ベースLTV、有利子負債

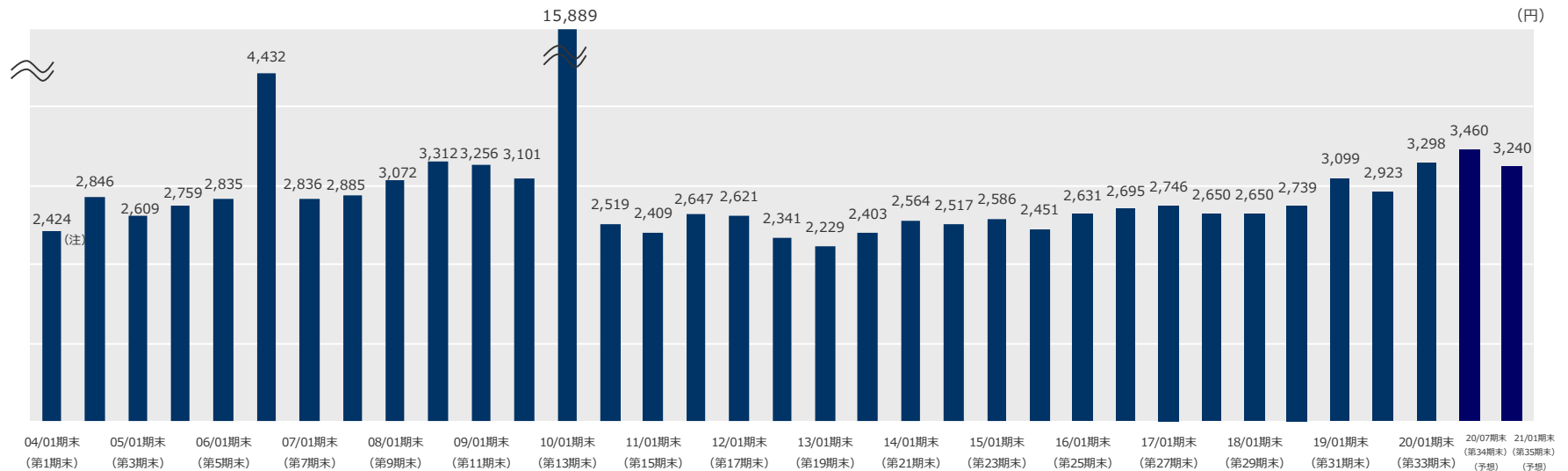


(注) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済

■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻

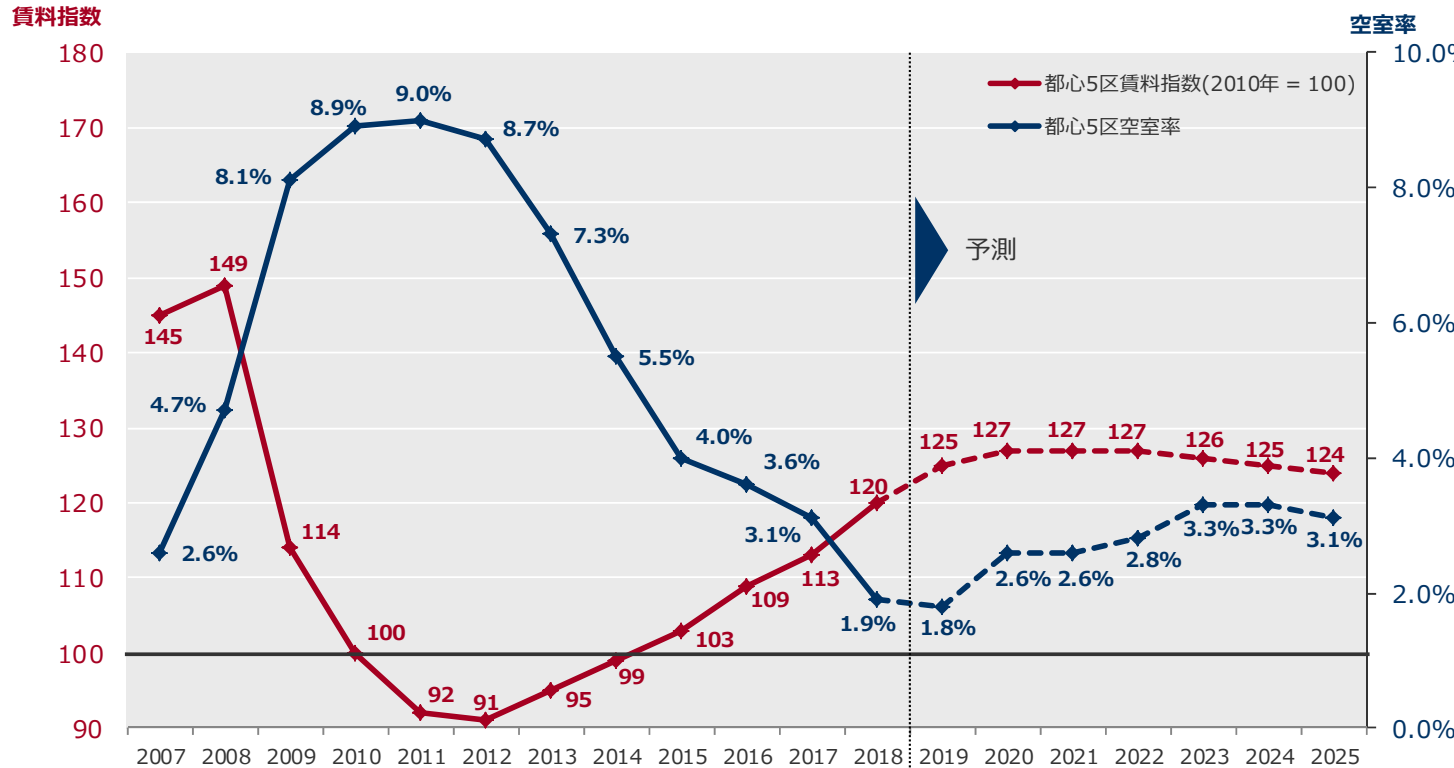


■ 一口当たり分配金

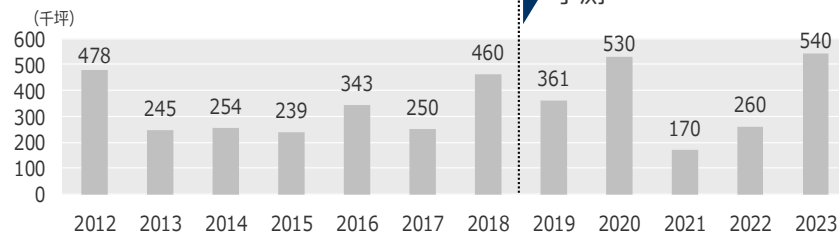


(注) 2004年1月期分配金は1,897円(5分割後換算)であるが、実質的な運用日数が144日であるため、2004年7月期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記している  
\*本資料に記載の投資口価格及び分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測（2019年10月24日公表分）

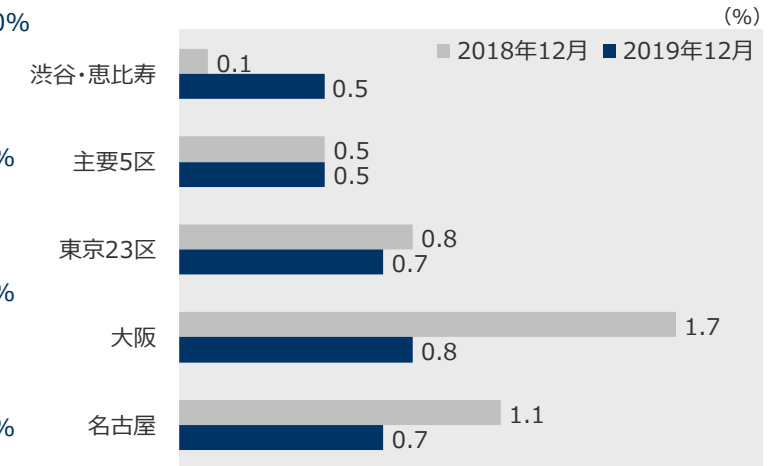


東京ビジネス地区（都心5区）における新規供給量予測



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10月24日公表資料

■ 都市別空室率比較（オフィス）

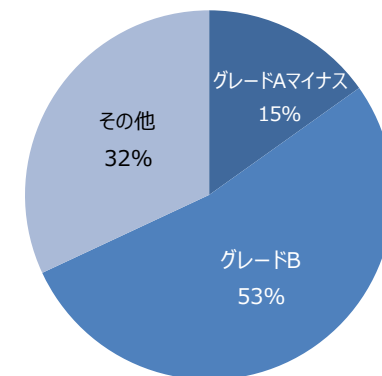


出所：シービーアールイー株式会社

\*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）

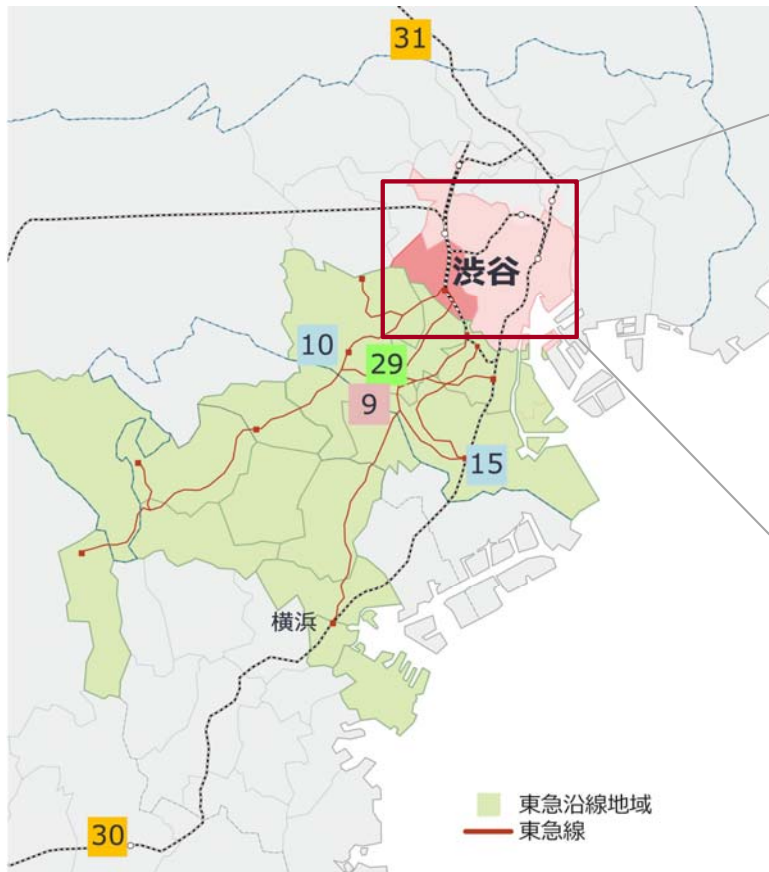


\*2020年1月期末現在、東急REITはグレードAのオフィスビルを保有していない

\*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 TOKYU REIT下北沢スクエア(注1) | 14 TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注3)    | 20 TOKYU REIT新宿ビル  | 27 TOKYU REIT恵比寿ビル  |
| 3 TOKYU REIT表参道スクエア    | 9 KN自由が丘プラザ(注2)         | 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 マ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) |
| ■ 商業施設                 | ■ オフィス                  | ■ 住宅                       | ■ 底地               | ■ スポンサー拠出物件         |

\*各物件の詳細については54ページ以降をご覧ください






(注1) 2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更  
 (注2) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済  
 (注3) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済

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)	36,000百万円		6,290百万円		8,350百万円		12,600百万円		24,000百万円		
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 (20.3年)		1998年1月 (22.1年)		1985年10月 (34.3年)		[建物1]1998年7月 (21.5年) [建物2]1995年6月 (24.6年)		2004年9月 (15.3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	2		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 CONZE (コンツェ) 恵比寿		7 代官山フォーラム		8 TOKYU REIT 下北沢スクエア(注)		9 KN自由が丘プラザ		スポンサー抛出物件 10 世田谷ビジネススクエア		スポンサー抛出物件 11 東急南平台町ビル		
													
所在地	東京都渋谷区恵比寿南2丁目		東京都渋谷区猿楽町		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	東京メトロ日比谷線等「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・大手町線「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[準共有持分割合：49%] 2020年3月4日[準共有持分割合：51%]		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		1,548百万円		22,400百万円		4,660百万円		
鑑定評価額 (期末時点)	5,300百万円		3,520百万円		2,320百万円		1,710百万円		18,800百万円		6,840百万円		
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(15.9年)		1993年2月(26.9年)		2008年6月(11.6年)		2001年12月(18.2年)		1993年9月(26.3年)		1992年7月(27.5年)		
所有形態	土地	所有権		建物1(イースト) 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 [準共有持分割合：49%]		所有権 [共有持分割合：55%]		所有権	
	建物	所有権		区分所有権		所有権		所有権 [準共有持分割合：49%]		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%		99.4%		100%		
PML値	4.1%		8.0%		10.9%		8.8%		2.9%		7.9%		






(注) 2019年11月1日付でエニソ下北沢ビルより名称変更






\*2019年10月1日に準共有持分割合49%、  
2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済

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				
	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		1,820百万円		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		5,900百万円		2,381百万円		5,510百万円		13,600百万円		
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（32.7年）		1992年9月（27.4年）		1984年8月（35.4年）		1992年2月（28.0年）		1988年4月（31.8年）		
所有形態	土地	所有権		所有権		所有権 [準共有持分割合：51%]		所有権		所有権 [共有持分割合：86.116%]	
	建物	区分所有権 *1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 [準共有持分割合：51%]		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		13		3		5		11		
稼働率	100%		96.8%		100%		100%		100%		
PML値	11.1%		7.4%		11.2%		7.7%		7.2%		

\*2019年10月1日に準共有持分割合49%、  
2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済



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	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)	7,340百万円	6,390百万円	9,940百万円	13,600百万円	6,430百万円
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(17.0年)	1989年10月(30.3年)	2003年1月(17.0年)	2003年5月(16.7年)	1985年9月(34.4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 *1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	5
稼働率	100%	100%	100%	100%	87.7%
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)	6,010百万円		9,550百万円		21,000百万円		3,310百万円		15,400百万円		
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（11.4年）		1990年3月（29.8年）		2010年4月（9.8年）		1991年12月（28.1年）		2011年9月（8.3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		2		2		6		
稼働率	100%		100%		98.3%		100%		90.1%		
PML値	4.4%		5.9%		5.4%		4.2%		3.3%		

物件名	スポンサー・拠出物件					
	27 TOKYU REIT恵比寿ビル	28 渋谷道玄坂スカイビル	29 メゾンピオニー都立大学	30 湘南モールフィル(底地)	31 OKIシステムセンター (底地)	32 REVE中目黒 (底地)
						
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)	5,010百万円	8,660百万円	1,270百万円	6,780百万円	6,060百万円	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(27.8年)	1988年3月(31.9年)	2014年8月(5.5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	8	26	1	1	1
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
PML値	5.5%	6.4%	6.2%	-	-	-

## ■ 会社概要



- 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 : 48名 (非常勤役職員を除く)

■ 東急REITウェブサイト (<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



## ■ 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  
＜2019年2月～2020年1月の主な実施内容＞

## 国内機関投資家向け (ミーティング : 148件)

- ・国内決算ロードショー
- ・国内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 (16件)

- ・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 Jリート普及全国キャラバン2019 (名古屋)
- ・ARES J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 Jリートセミナー (東京)
- ・ダイワ J-REITフェスタ2019 (東京)
- ・ダイワ J-REITキャラバン2019 (東京)
- ・SMBC日興 Jリートフェア2019 (東京)
- ・ARES・東証 J-REITフェア2019 (東京)
- ・証券会社支店セミナー (埼玉)
- ・ARES Jリート普及全国キャラバン2019 (大阪)
- ・証券会社支店セミナー (千葉)
- ・証券会社支店セミナー (たまプラーザ)
- ・証券会社支店セミナー (自由が丘)



J-REITフェア2019 (東京)

## 海外機関投資家向け (ミーティング : 65件)

- ・海外決算ロードショー
- ・国内個別ミーティング (来日時)
- ・個別テレフォンカンファレンス実施
- ・物件視察実施
- ・国内グローバルカンファレンス参加
- ・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、2020年1月31日現在の情報です。