

2021年1月期（第35期）決算説明資料

100年REITを目指して



QFRONT（キューフロント）（2021年2月撮影）

目次

1. 2021年1月期（第35期）決算及び業績予想	
新型コロナウイルス感染症の影響	3
渋谷エリア所在のオフィス物件の状況	4
渋谷エリア所在の商業物件の状況	5
エグゼクティブサマリー	6
決算概況（2021年1月期）	7
業績予想（2021年7月期、2022年1月期）	8
1口当たり分配金の変動要因	9
2. 運用実績と見直し	
物件入替（2021年1月期(第35期)～2022年7月期(第38期)）	11
物件入替実績と見直し(2019年1月期～2022年7月期)	12
東急虎ノ門ビル増築工事	13
ポートフォリオの稼働状況	14
テナント入退去実績及び見直し	15
月額賃料増減分析(オフィス)	16
月額賃料増減分析(商業施設)	17
賃料収入の実績	18
賃料収入の見直し	19
賃料ギャップ・賃料差定期限別テナント割合	20
オフィス賃料ギャップの内訳	21
工事の実績及び予定	22
存科学向債（デット）の状況	23
鑑定評価額（期末時点）の状況	24
NAVの推移	25
物件入替及び売却資金活用について	26
1口当たり分配金の推移・見直し（～2022年7月期）	27
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	29
環境（Environment）への取組み	30
社会（Social）への貢献 ①	31
社会（Social）への貢献 ②（新型コロナウイルスへの対応）	32
ガバナンス（Governance）①	33
ガバナンス（Governance）②	34
4. 投資運用戦略	
投資方針	36
長期投資運用戦略（サープラン）	37
スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）	38
スポンサーコラボレーション	39
5. スポンサーについて	
東急株式会社の概要	41
主な東急株式会社等保有物件	42
渋谷駅周辺再開発の状況①	43
渋谷駅周辺再開発の状況②	44
6. Appendix	46 ~

2021年3月15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+現金残高の無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. 2021年1月期（第35期）
決算及び業績予想



QFRONT（キューフロント）

入居テナントからの賃料減免要請件数は前回緊急事態宣言時から微増に留まる。今後の退去リスクを業績予想へ反映

【支払猶予未収残高】

20/7期(第34期)	21/1期(第35期)	21/7期(第36期)
133百万円	2百万円	-

【賃料減免・RH (注1)】

	20/7期(第34期)		21/1期(第35期)		21/7期(第36期)		22/1期(第37期)	
	実績	前予想	実績	前予想	今回予想	前予想	今回予想	
賃料減免	-23百万円 (4件)	-	-5百万円 (3件)	-114百万円 (36件)	-57百万円 (10件)	-24百万円 (2件)	-22百万円 (4件)	
RH(注1)	-	-	-	-	-31百万円 (4件)	-64百万円 (+12件)	-10百万円 (1件)	

【入退去 (注2)】

<オフィス>

	21/1期(第35期)				今回予想				21/7期(第36期)				22/1期(第37期)				22/1期(第37期) 退去予想の内訳(注4)	
	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	約定済	想定
退去	-5,196㎡	-101百万円	-4,786㎡	-90百万円	-410㎡	-11百万円	-5,869㎡	-105百万円	-5,915㎡	-172百万円	46㎡	66百万円	-3,113㎡	-102百万円	-	-	-606㎡	-32百万円
入居	2,450㎡	36百万円	2,364㎡	36百万円	85㎡	0百万円	4,183㎡	43百万円	5,113㎡	54百万円	-929㎡	-10百万円	4,568㎡	48百万円	-	-	-	-
差引	-2,746㎡	-64百万円	-2,421㎡	-53百万円	-324㎡	-11百万円	-1,685㎡	-61百万円	-802㎡	-117百万円	-883㎡	-56百万円	1,454㎡	-54百万円	-	-	-	-
稼働率	97.5%		97.8%		-0.3pts		96.3%		97.2%		-0.9pts		97.7%					
稼働率 (FR面積控除後)	97.2%		97.5%		-0.3pts		94.9%		95.0%		-0.1pts		96.0%					

<商業施設>

	21/1期(第35期)				今回予想				21/7期(第36期)				22/1期(第37期)				22/1期(第37期) 退去予想の内訳(注4)	
	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	約定済	想定
退去	-442㎡	-16百万円	-442㎡	-16百万円	-	-	-931㎡	-39百万円	-478㎡	-24百万円	-453㎡	-14百万円	-574㎡	-26百万円	-	-	-574㎡	-26百万円
入居	442㎡	8百万円	442㎡	2百万円	-	5百万円	147㎡	6百万円	478㎡	14百万円	-331㎡	-8百万円	784㎡	7百万円	-	-	-	-
差引	-	-7百万円	-	-13百万円	-	5百万円	-784㎡	-33百万円	-	-10百万円	-784㎡	-22百万円	209㎡	-26百万円	-	-	-	-
稼働率	100.0%		100.0%		-		97.0%		100.0%		-3.0pts		97.8%					

<合計>

	21/1期(第35期)				今回予想				21/7期(第36期)				22/1期(第37期)				22/1期(第37期) 退去予想の内訳(注4)	
	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料	約定済	想定
退去	-5,638㎡	-117百万円	-5,228㎡	-106百万円	-410㎡	-11百万円	-6,800㎡	-144百万円	-6,393㎡	-197百万円	-406㎡	-52百万円	-3,687㎡	-129百万円	-	-	-1,180㎡	-58百万円
入居	2,892㎡	45百万円	2,806㎡	39百万円	85㎡	5百万円	4,330㎡	49百万円	5,591㎡	68百万円	-1,260㎡	-19百万円	5,352㎡	48百万円	-	-	-	-
差引	-2,746㎡	-72百万円	-2,421㎡	-66百万円	-324㎡	-5百万円	-2,469㎡	-94百万円	-802㎡	-128百万円	-1,667㎡	-33百万円	1,664㎡	-80百万円	-	-	-	-

(注1) 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
 (注2) 面積は各期で入退去に係る約定を想定している面積 (FR (フリーレント) 期間中を含む)。賃料は左記面積に対応して当該期に計上する想定賃料 (FR (フリーレント) 期間中を含まない) を記載
 (注3) オフィス総賃貸可能面積 (OKビルビジネスセンター5号館を除く) の1%相当の追加空室想定 (-44百万円、-1,194㎡) を含む
 (注4) 約定済の退去予想は2021年2月15日時点で解約通知を受領済の区画の面積・賃料を記載
 2021年3月15日 作成

東急REITにおける新型コロナウイルスの影響についてご説明します。

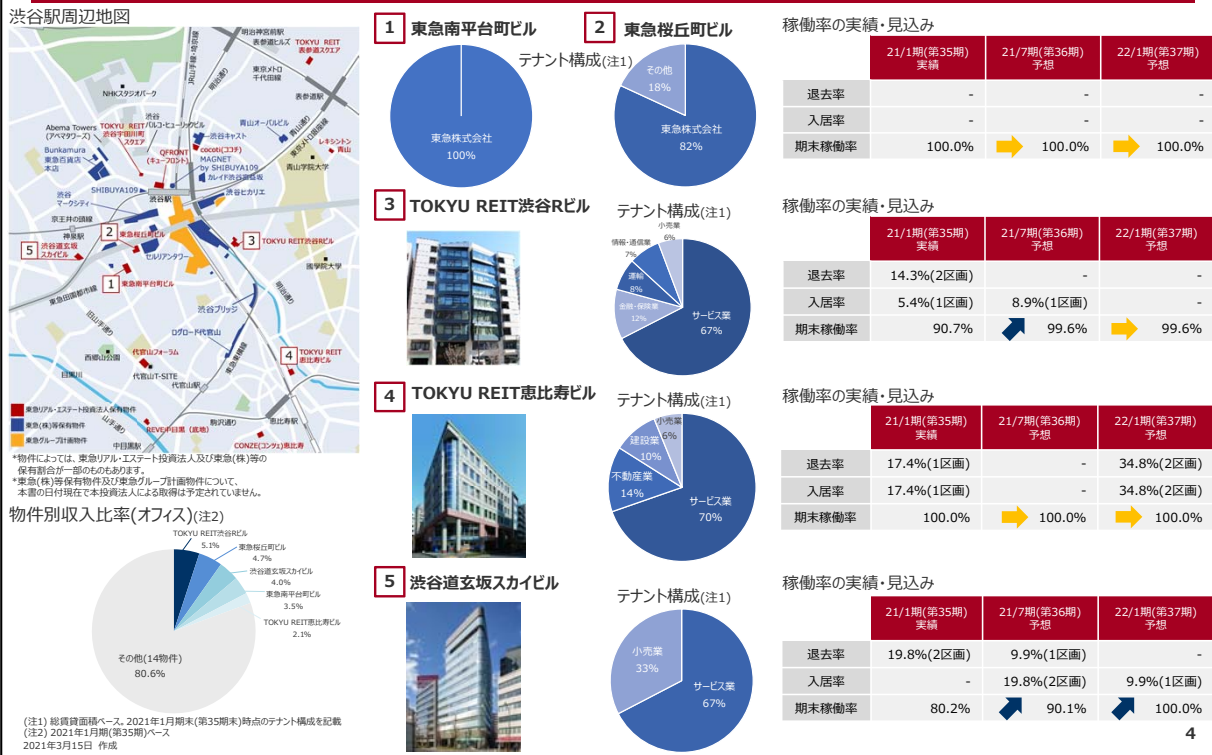
【テナントからの賃料減免要請への対応】

- 昨年4月の緊急事態宣言以降、支払猶予をしておりましたテナントの未収賃料の残高は2021年1月期末に2百万円で、全額を遅滞なく回収する見通しです。
- 商業テナントの賃料減免・レントホリデー付与については、テナントとの交渉状況に基づき、
 2021年1月期実績 賃料減免 5百万円、当初予想に比べて減収額が109百万円縮小、
 2021年7月期予想 賃料減免 57百万円、レントホリデー 31百万円
 2022年1月期予想 賃料減免 22百万円、レントホリデー 10百万円 となる見通しです。

【稼働率および退去の想定】

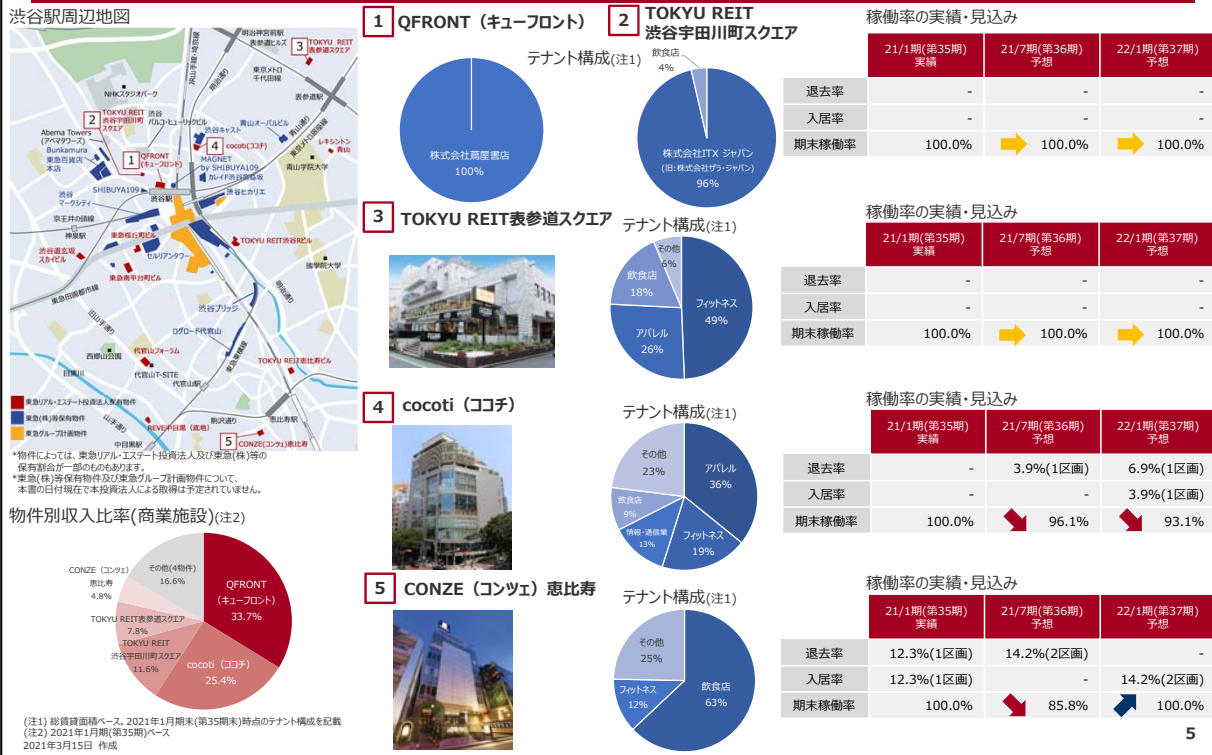
- 2021年7月期の退去につきましては、解約通知または約定により確定しており、
 2022年1月期の退去につきましては、約定による確定分に、テナントの状況から退去が想定される区画を加えて、稼働予想を算定しています。
- オフィスの期末稼働率は、
 2021年1月期実績 97.5%、2021年7月期予想 96.3%、2022年1月期予想 97.7%
- 商業施設の期末稼働率は、
 2021年1月期実績 100%、2021年7月期予想 97.0%、2022年1月期予想 97.8%
 を予想しています。

1. 決算及び業績予想 渋谷エリア所在のオフィス物件の状況



- 三鬼商事より、2021年2月時点の渋谷区のオフィスの平均空室率は5.55%と発表されておりますが、東急REITが保有する渋谷エリアのオフィスの稼働状況についてご説明します。
- 1番の東急南平台町ビルと2番の東急桜丘町ビルについては、スポンサーの東急株式会社が本社ビルとして入居し、100%稼働が継続しております。
- 3番のTOKYU REIT渋谷Rビルについては、2021年1月期末の稼働率が90.7%で1区画が空室ですが、2021年7月に入居見込です。
- 4番のTOKYU REIT恵比寿ビルについては、2021年1月期末の稼働率が100%ですが、2区画が2021年8月に退去予定で、2022年1月に入居見込です。
- 5番の渋谷道玄坂スカイビルについては、2021年1月期末の稼働率が80.2%で2区画が空室ですが、2021年7月に入居見込、1区画が2021年5月に退去予定で、2021年7月期末の稼働率は90.1%の予想ですが、2021年9月に入居見込であり、2022年1月期末の稼働率は100%となる見通しです。

1. 決算及び業績予想 渋谷エリアの商業物件の状況



- 次に、渋谷エリアの商業施設の稼働状況についてご説明します。
- 1番の QFRONTは「TSUTAYA」に一棟貸しで、
2番の TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアも「ZARA」にほぼ一棟貸しをしており、
2物件とも100%稼働が継続する見通しで、この2物件で商業施設の賃料収入の約4割を占めています。
- 3番の TOKYU REIT表参道スクエアも100%稼働を継続
- 4番の cocoti は1区画が2021年4月に退去予定、2021年10月に入居見込で、
2021年7月期末の稼働率は96.1%、2021年10月に退去予定の1区画が空室となり、
2022年1月期末の稼働率は93.1%となる見通しです。
- 5番の CONZE恵比寿は2区画が2021年5月に退去予定、2021年10月に入居見込で、
2021年7月期末の稼働率は85.8%、2022年1月期末は100%となる見通しです。

	2021年1月期（第35期）実績	2021年7月期（第36期）予想	2022年1月期（第37期）予想
外部成長	・物件入替 OKIシステムセンター（底地）（40%）譲渡 OKIビジネスセンター 5号館 取得 ・物件取得（スタイロフィット武蔵小杉）	業績予想作成上、新たな物件売買は織込んでいない	・物件入替 OKIシステムセンター（底地）（30%）譲渡
不動産等売却益等	764百万円 (+60百万円)	- (-764百万円)	570百万円 (+570百万円)
内部成長	・期末稼働率：98.4% (-1.2pts) ・賃料改定：+55百万円 ・賃料減免・RH(注3)：+17百万円 ・テナント入退去：-35百万円	・期末稼働率：97.4% (-1.0pts) ・賃料改定：+33百万円 ・賃料減免・RH(注3)：-83百万円 ・テナント入退去：-157百万円 ・雑収入(東急虎ノ門ビル原状回復費)：+128百万円	・期末稼働率：98.3% (+0.9pts) ・東急虎ノ門ビル増築工事：-414百万円 ・賃料減免・RH(注3)：+56百万円 ・テナント入退去：-106百万円 ・雑収入：-149百万円
NOI	5,626百万円 (+218百万円)	5,567百万円 (-58百万円)	4,893百万円 (-674百万円)
営業利益	4,538百万円 (+213百万円)	3,722百万円 (-816百万円)	3,594百万円 (-127百万円)
財務(注1)	・支払利息：-5百万円 (平均金利：0.87%(-0.10pts))	・支払利息：-21百万円 (平均金利：0.83%(-0.04pts))	・支払利息：-11百万円 (平均金利：0.79%(-0.04pts))
当期純利益	4,083百万円 (+227百万円)	3,284百万円 (-798百万円)	3,167百万円 (-117百万円)
1口当たり	4,176円 (+232円)	3,360円 (-816円)	3,240円 (-120円)
圧縮積立金繰入額	407百万円 (+23百万円)	- (-407百万円)	-
1口当たり	416円 (+23円)	- (-416円)	-
圧縮積立金取崩額	-	-	146百万円 (+146百万円)
1口当たり	-	-	150円 (+150円)
1口当たり分配金	3,760円 (+209円)	3,360円 (-400円)	3,390円 (+30円)
1口当たりNAV	198,120円 (+2,573円)	(参考) 1口当たり圧縮積立金残高の推移	
鑑定ベースLTV	36.4% (+2.0pts)		
取得余力(注2)	834億円 (-82億円)		

(注1) 借入金・投資法人債
(注2) 鑑定ベースLTV90%想定
(注3) RH（レントホールド）＝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
* () の数値は前期比

2021年3月15日 作成

■ 2021年1月期実績、2021年7月期・2022年1月期予想の概要をご説明します。

【2021年1月期実績】

- 外部成長について、OKIシステムセンター(底地)の譲渡とOKIビジネスセンター5号館の取得の物件入替で不動産等売却益を764百万円計上し、スタイロフィット武蔵小杉を取得しました。物件の取得・譲渡で、償却後NOIは対前期183百万円増益となりました。
- 内部成長について、期末稼働率は 98.4%（対前期-1.2ポイント）となり、テナントの入退去による減収の一方、東急虎ノ門ビル等の賃料改定増収により、NOIは 5,626百万円（対前期+218百万円）、営業利益は 4,538百万円（対前期+213百万円）となりました。
- 財務面では、平均金利が 0.87%（対前期-0.10ポイント）となり、支払利息が 5百万円減少、1口当たり当期純利益は 4,176円（対前期+232円）、圧縮積立金繰入額を差し引き、1口当たり分配金は 3,760円（対前期+209円）となりました。

【2021年7月期予想】

- 期末稼働率は 97.4%（対前期-1.0ポイント）となり、テナント入退去や賃料減免・RHで減収となり、東急虎ノ門ビルの原状回復費の雑収入がありましたが、NOIは 5,567百万円（対前期-58百万円）、前期の不動産等売却益がなくなり、営業利益は 3,722百万円（対前期-816百万円）の見込みで、1口当たり当期純利益3,360円（対前期-816円）、1口当たり分配金3,360円（対前期-400円）となる予想です。

【2022年1月期予想】

- OKIシステムセンター(底地)持分30%の譲渡で、不動産等売却益を 570百万円計上する予定です。
- 期末稼働率は 98.3%（対前期+0.9ポイント）に回復する見込みですが、東急虎ノ門ビル増築工事に伴って 414百万円減収となり、前期の雑収入がなくなり、テナントの入退去による減収もあり、NOI 4,893百万円（対前期-674百万円）、営業利益 3,594百万円（対前期-127百万円）、1口当たり当期純利益 3,240円（対前期-120円）、1口当たり 150円の圧縮積立金を取り崩して、1口当たり分配金 3,390円（対前期+30円）となる予想です。

■ 損益計算書 (P/L) 及び 1口当たり分配金

科目	2021年1月期 実績 (第35期)	2020年7月期 実績 (第34期)	比較 増減	(単位: 百万円)	
				2021年1月期 予想 (第35期) 2020年9月14日時点	比較 増減
営業収益 (A)	8,611	8,203	408	8,497	114
不動産賃貸事業収益 (B)	7,845	7,499	346	7,736	109
賃貸事業収入	7,454	7,175	279	7,350	104
その他賃貸事業収入	391	324	66	385	5
不動産等売却益	764	703	60	760	3
資産受入益	1	-	1	-	1
営業費用 (C)	4,072	3,878	194	4,213	-140
不動産賃貸事業費用	3,221	3,067	153	3,376	-154
諸経費 (D)	2,219	2,092	127	2,315	-96
NOI (B) - (D)	5,626	5,407	218	5,420	205
減価償却費	996	974	22	1,055	-58
固定資産除却損	5	0	4	5	0
その他営業費用	851	810	40	836	14
うち資産運用報酬	683	668	15	671	11
営業利益 (A) - (C)	4,538	4,325	213	4,284	254
営業外収益	5	0	4	0	4
営業外費用	460	469	-9	459	0
うち支払利息	394	403	-9	395	-1
うち投資法人債利息	44	39	4	43	1
経常利益	4,084	3,856	227	3,825	258
当期純利益	4,083	3,855	227	3,824	258
1口当たり 情報					
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	4,176	3,944	232	3,912	264
1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	416	393	23	391	25
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,760	3,551	209	3,520	240
その他					
稼働率 (%)	98.4	99.6	-1.2pts	98.6	-0.2pts
NOI利廻り (注1) (%)	4.69	4.71	-0.02pts	4.52	0.17pts

(注1) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース
 (注2) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更
 (注3) 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
 2021年3月15日 作成

■ 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	+346百万円
	賃貸事業収入	+279百万円
	・物件取得譲渡	+223百万円
	・OKIビジネスセンター 5号館 取得	+265百万円
	・TOKYU REIT自由が丘スクエア (注2) (51%) 取得 (通期影響)	+7百万円
	・スタイルフィット武蔵小杉 取得	+1百万円
	・OKIシステムセンター (底地) (40%) 譲渡	-39百万円
	・TOKYU REIT赤坂檜町ビル (51%) 譲渡 (通期影響)	-10百万円
	・東急虎ノ門ビル	+28百万円
	・QFRONT (キューフロント)	+23百万円
	・賃料減免・RH (注3)	+17百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル	-17百万円
	・東急番町ビル	-15百万円
	その他賃貸事業収入	+66百万円
	・水道光熱費収入	+24百万円
	・雑収入 (解約違約金・原状回復費等)	+42百万円
	不動産等売却益	+60百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+153百万円
	諸経費	+127百万円
	・修繕費	+63百万円
	・外注委託費	+24百万円
<対予想比較>		
営業収益	不動産賃貸事業収益	+109百万円
	賃貸事業収入	+104百万円
	・賃料減免・RH (注3)	+109百万円
	・スタイルフィット武蔵小杉 取得	+1百万円
	その他賃貸事業収入	+5百万円
	・雑収入 (解約違約金・原状回復費等)	+41百万円
	・水道光熱費収入	-37百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-154百万円
	諸経費	-96百万円
	・水道光熱費	-59百万円
	・外注委託費	-19百万円

- 2021年1月期実績について、前期との比較増減 (右側に増減内訳) をご説明します。
- 営業収益 8,611百万円 (対前期+408百万円)
 - ・賃貸事業収入 +279百万円 OKIビジネスセンター5号館取得
東急虎ノ門ビルの増額改定通期寄与
 - ・その他賃貸事業収入 +66百万円 解約違約金・原状回復費等
 - ・不動産等売却益 +60百万円 当期: OKIシステムセンター(底地)持分40%譲渡
前期: TOKYU REIT赤坂檜町ビル 持分51%譲渡
- 営業費用 4,072百万円 (対前期+194百万円)
 - ・修繕費 +63百万円 新型コロナウイルスの影響により前期繰越分増加
 - ・外注委託費 +24百万円 OKIビジネスセンター5号館取得等
- 営業利益 4,538百万円 (対前期+213百万円)
- 当期純利益 4,083百万円 (対前期+227百万円)
- 以上より、1口当たり当期純利益は 4,176円 (対前期+232円) となり、
不動産等売却益のうち、1口当たり 416円 (対前期+23円) を圧縮積立金に繰り入れ、
1口当たり分配金は 3,760円 (対前期+209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	2021年1月期 実績 (第35期)	2021年7月期 予想 (第36期) 2021年3月16日時点	比較 増減 (前期比)	(単位：百万円)	
				2022年1月期 予想 (第37期) 2021年3月16日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	8,611	7,910	-700	7,820	-90
不動産賃貸事業収益 (B)	7,845	7,910	64	7,249	-660
賃貸事業収入	7,454	7,390	-64	6,885	-505
その他賃貸事業収入	391	520	129	364	-155
不動産等売却益	764	-	-764	570	570
資産受入益	1	-	-1	-	-
営業費用 (C)	4,072	4,188	115	4,225	37
不動産賃貸事業費用	3,221	3,361	139	3,404	43
諸経費 (D)	2,219	2,342	123	2,356	13
NOI (B) - (D)	5,626	5,567	-58	4,893	-674
減価償却費	996	1,013	16	1,043	30
固定資産除却損	5	5	0	5	-
その他営業費用	851	827	-24	821	-6
うち資産運用報酬	683	676	-7	652	-23
営業利益 (A) - (C)	4,538	3,722	-816	3,594	-127
営業外収益	5	0	-4	0	-0
営業外費用	460	437	-22	426	-10
うち支払利息	394	377	-16	364	-13
うち投資法人債利息	44	39	-5	40	1
経常利益	4,084	3,285	-798	3,168	-117
当期純利益	4,083	3,284	-798	3,167	-117
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	4,176	3,360	-816	3,240	-120
1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	416	-	-416	-	-
1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	-	-	150	150
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,760	3,360	-400	3,390	30
稼働率 (%)	98.4	97.4	-1.0pts	98.3	0.9pts
NOI利潤 (注1) (%)	4.69	4.63	-0.06pts	4.01	-0.62pts

(注1) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース
(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
2021年3月15日 作成

■ 主な差異の内訳

<2021年7月期(第36期)対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+64百万円
	賃貸事業収入	-64百万円
	・物件取得譲渡	+137百万円
	・OKIビジネスセンター 5号館 取得 (通期影響)	+122百万円
	・スタイロフィット武蔵小杉 取得 (通期影響)	+33百万円
	・OKIシステムセンター (底地) (40%) 譲渡 (通期影響)	-18百万円
	・賃料減免・RH (注2)	-83百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル	-32百万円
	・世田谷ビジネススクエア	-24百万円
	・東急池尻大橋ビル	-23百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	-18百万円
	その他賃貸事業収入	+129百万円
	・雑収入 (原状回復費等)	+128百万円
	不動産等売却益 (前期分)	-764百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+139百万円
	・公租公課	+36百万円
	・修繕費	+32百万円
	・外注委託費	+27百万円

<2022年1月期(第37期)対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-660百万円
	賃貸事業収入	-505百万円
	・東急虎ノ門ビル (増築工事に伴う減収等)	-414百万円
	・cocoti (ココチ)	-33百万円
	・TOKYU REIT恵比寿ビル	-30百万円
	・麹町スクエア	-28百万円
	・世田谷ビジネススクエア	-28百万円
	・賃料減免・RH (注2)	+56百万円
	その他賃貸事業収入	-155百万円
	・雑収入	-149百万円
	不動産等売却益	+570百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+43百万円
	・修繕費	+36百万円

- 2021年7月期・2022年1月期の予想について、前期との比較増減をご説明します。

【2021年7月期予想】

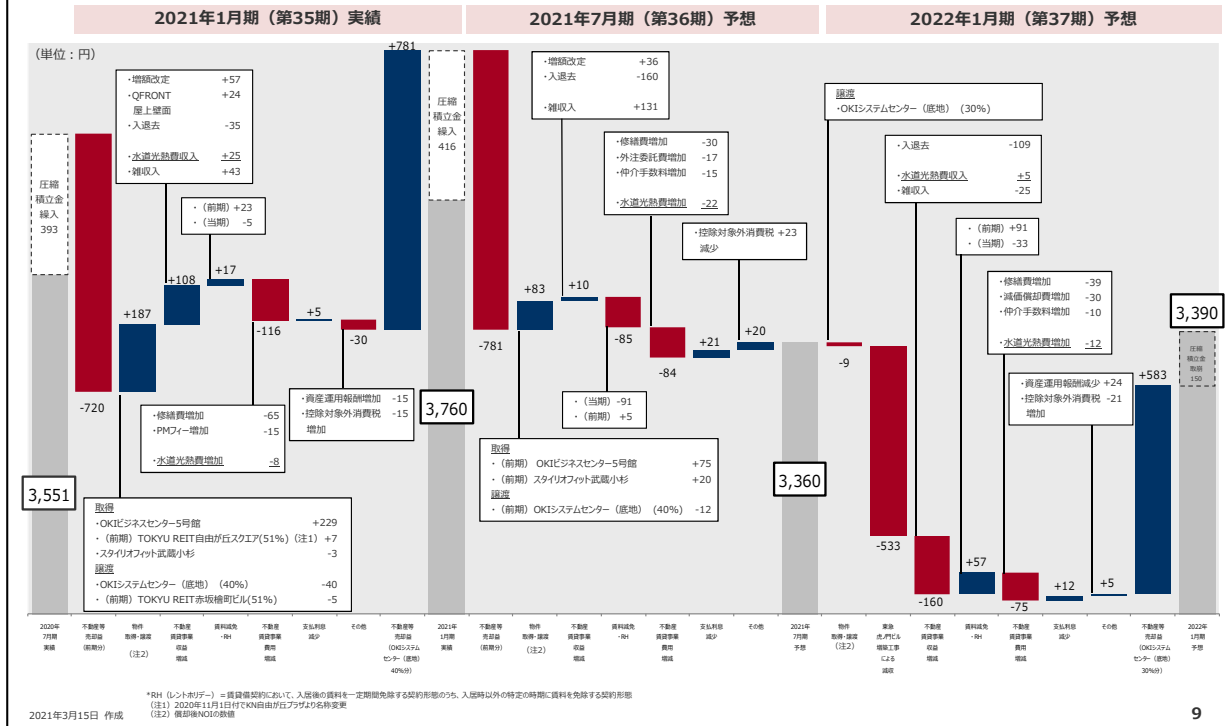
- 営業収益 7,910百万円 (対前期 - 700百万円)
 - ・賃貸事業収入 - 64百万円 物件取得譲渡により差引 +137百万円
商業テナントの賃料減免・レントホリデー等 - 83百万円
渋谷道玄坂スカイビル - 32百万円 他 入退去による減収
 - ・その他賃貸事業収入 +129百万円 雑収入 (東急虎ノ門ビル原状回復費等) +128百万円
 - ・不動産等売却益 - 764百万円 前期: OKIシステムセンター(底地)持分40%譲渡
- 営業費用 4,188百万円 (対前期 +115百万円) 公租公課 +36百万円 修繕費 +32百万円
- 営業利益 3,722百万円 (対前期 - 816百万円)
- 当期純利益 3,284百万円 (対前期 - 798百万円)
- 以上より、1口当たり当期純利益は 3,360円 (対前期 -816円)、
1口当たり分配金は同額の3,360円 (対前期 -400円) の予想です。

【2022年1月期予想】

- 営業収益 7,820百万円 (対前期 - 90百万円)
 - ・賃貸事業収入 - 505百万円 東急虎ノ門ビル増築工事に伴う減収 - 414百万円
cocoti - 33百万円 他 入退去による減収
商業テナントの賃料減免・レントホリデー等 + 56百万円
 - ・その他賃貸事業収入 - 155百万円 雑収入 - 149百万円
 - ・不動産等売却益 +570百万円 当期: OKIシステムセンター(底地) (持分30%) 譲渡
- 営業費用 4,225百万円 (対前期 +115百万円) 公租公課 +36百万円 修繕費 +32百万円
- 営業利益 3,594百万円 (対前期 - 127百万円)
- 当期純利益 3,167百万円 (対前期 - 117百万円)
- 以上より、1口当たり当期純利益は 3,240円 (対前期 - 120円) となり、
1口当たり圧縮積立金取崩額 150円を加えて、
1口当たり分配金は 3,390円 (対前期 +30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



■ 2021年1月期から2022年1月期までの1口当たり分配金の変動要因です。

■ 左側のグラフ、2021年1月期においては、前期の不動産等売却益の減少、物件入替による増益、賃料改定等の増収の一方、修繕費等の不動産賃貸事業費用が増加しましたが、OKIシステムセンター(底地) (持分40%) の不動産等売却益により、1口当たり当期純利益は 4,176円、1口当たり 416円を圧縮積立金に繰り入れ、1口当たり分配金は 3,760円となりました。

■ 中央のグラフ、2021年7月期においては、前期の不動産等売却益の減少、物件入替による増益、雑収入の増加がありますが、テナント入退去による減収、賃料減免・レントホリデー付与による減収、修繕費等の不動産賃貸事業費用の増加により、1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金は 3,360円となる予想です。

■ 右側のグラフ、2022年1月期においては、東急虎ノ門ビル増築工事に伴う減収、テナント入退去による減収を織り込み、前期の賃料減免・レントホリデーの解消による増収がありますが、修繕費等の不動産賃貸事業費用の増加により、対前期減益となる見込みですが、OKIシステムセンター(底地) (持分30%) の不動産等売却益が加わり、1口当たり当期純利益は 3,240円、圧縮積立金を1口当たり 150円取り崩し、1口当たり分配金は 3,390円となる予想です。

*RH (レントリザ-) = 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
 (注1) 2020年11月1日付でKN自由が丘がサブプライム名持変更
 (注2) 償却後のNOIの換算

2. 運用実績と見通し



スタイリオフィット武蔵小杉

2. 運用実績と見直し 物件入替(2021年1月期(第35期)~2022年7月期(第38期)) TOKYU REIT

長期投資運用戦略(サーフプラン)^(注1)に基づく物件入替を継続。キャピタルゲインを実現し、重点投資対象地域所在物件を取得

取得

OKIビジネスセンター5号館
(オフィス)



譲渡

OKIシステムセンター
(底地)



物件概要	
取得日	2020/9/28
取得先	国内事業会社
取得価額	11,900百万円
取得時 鑑定評価額	12,700百万円 (2020/9/1時点)
NOI ^(注2)	631百万円/年 (NOI利廻) (5.3%)
稼働率 ^(注3)	100%
竣工年月	1982年6月

物件概要	
譲渡日	2020/9/28(共有持分40%) 2021/12/24(共有持分30%) 2022/2/25(共有持分30%)
譲渡先	国内事業会社
譲渡価額(100%)	6,850百万円
譲渡価額と帳簿価額 との差額 ^(注4)	2,075百万円
NOI ^(注2)	259百万円/年 (NOI利廻) (3.8%)
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(37ページ)
(注2)取得物件は取得年度の取支から特殊要素を排除した想定数値、譲渡物件は2019年8月~2020年7月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
(注3)2021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

2021年3月15日 作成

物件入替の効果

- 重点投資対象地域比率の向上：95.1%→97.1%
- 資産規模（取得価額ベース）の拡大：73億円の増加
- NOI利廻の増加：3.8%→5.3%
- 2021年1月期（第35期）以降、3期にわたる売却益計上を見込む

(単位:百万円)	2021/1月期 (第35期)	2022/1月期 (第37期)	2022/7月期 (第38期)	合計
不動産等売却益	764	570	570	1,905
うち、圧縮積立 金繰入額	407	-	-	407

<物件周辺地図>



11

- 2021年1月期から2022年7月期に実施の物件入替についてご説明します。
- 東京都港区所在のオフィスビル「OKIビジネスセンター5号館」を2020年9月に取得し、埼玉県蕨市所在の「OKIシステムセンター（底地）」を2020年9月に持分40%を譲渡し、2021年12月および2022年2月にそれぞれ持分30%を譲渡する予定です。
- OKIシステムセンター（底地）の譲渡で、
2021年1月期 不動産等売却益 764百万円、圧縮積立金繰入額 407百万円
2022年1月期 不動産等売却益 570百万円
2022年7月期 不動産等売却益 570百万円
合計 1,905百万円の不動産等売却益を計上します。

2. 運用実績と見直し 物件入替実績と見込み(2019年1月期～2022年7月期)

TOKYU REIT

(単位:百万円)	取得				譲渡					
	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	172 (3.8%)	160 (3.6%)	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%)						
2019/7月期 (第32期) 実績	渋谷道玄坂 スカイビル	8,100	366 (4.5%)	343 (4.2%)	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	31 (3.0%)	22 (2.1%)						
	TOKYU REIT 下北沢スクエア	2,257	61 (2.7%)	39 (1.8%)						
2020/1月期 (第33期) 実績	TOKYU REIT自由が丘 スクエア(49%)(注5)	1,548	64 (4.2%)	61 (4.0%)	TOKYU REIT 赤坂椿町ビル(49%)	2,352	94 (4.0%)	78 (3.3%)	664	356
2020/7月期 (第34期) 実績	TOKYU REIT自由が丘 スクエア(51%)(注5)	1,611	67 (4.2%)	63 (4.0%)	TOKYU REIT 赤坂椿町ビル(51%)	2,448	98 (4.0%)	81 (3.3%)	703	384
2021/1月期 (第35期) 実績	OKIビジネス センター5号館	11,900	631 (5.3%)	552 (4.6%)	OKIシステム センター(底地) (40%)(注6)	2,740	103 (3.8%)	103 (3.8%)	764	407
	スタリオファイト武蔵小杉	1,500	62 (4.1%)	34 (2.3%)						
2022/1月期 (第37期) 予想					OKIシステム センター(底地) (30%)(注6)	2,055	77 (3.8%)	77 (3.8%)	570	-
2022/7月期 (第38期) 予想					OKIシステム センター(底地) (30%)(注6)	2,055	77 (3.8%)	77 (3.8%)	570	-
合計	8物件	33,607	1,496 (4.5%)	1,318 (3.9%)	4物件	23,680	946 (4.0%)	807 (3.4%)	3,630	1,148

(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。
(注2)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)2020年11月1日付TKN自由が丘プラザより名称変更
(注6)2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

2021年3月15日 作成

12

- 2019年1月期から2022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 236億円に対して、取得価額合計 336億円、差引 99億円増加し、これに伴い、NOI及び償却後NOIの総額が増加します。また、NOI利廻、償却後NOI利廻ともに増加します。
- 物件入替により、2019年1月期から2022年7月期の8期合計で、不動産等売却益を 36億円計上し、この内、圧縮積立金に 11億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。

追加取得土地における増築により、インカムゲインのみならず将来の売却価格(ターミナルバリュー)の向上を図る。

■ 増築工事の概要

増築工事着工	2021年2月初旬
増築建物竣工	2022年6月下旬
総事業費	3,800百万円
(内訳) 土地代 (取得済)	1,850百万円
工事費	1,950百万円
設計会社	株式会社東急設計コンサルタント
施工会社	東急建設株式会社

■ 増築予定地



2021年3月15日 作成

■ 増築後の外観イメージ



■ 増築工事のスケジュール

工事計画	予想NOI
2021/7月期 (第36期)	535百万円
2022/1月期 (第37期)	
2022/7月期 (第38期)	13百万円

●増築工事着工
●定借期間満了による主要テナント退去(注1)
●増築建物竣工(2022年6月下旬)

(注1) 主要テナント退去による賃料収入の減少分に対しては、物件入替に係る増益要素等により充当する方針(11ページ参照)

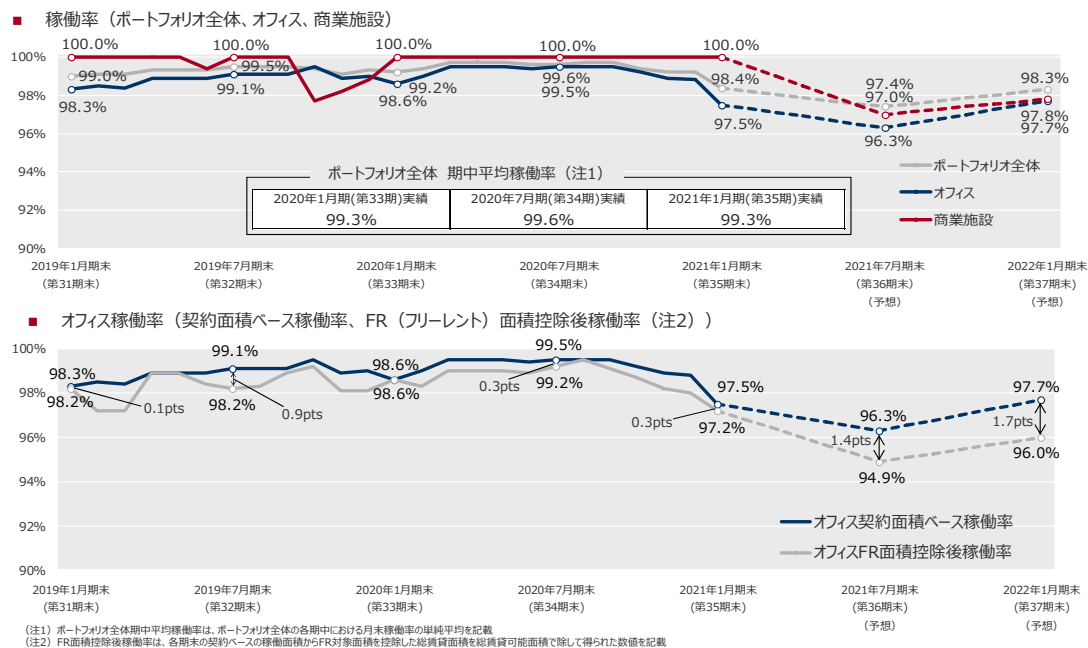
■ 増築の効果

	増築前 (A)	増築後 (B)	増築による増加分 (B-A)
取得価額	16,850百万円	18,800百万円	1,950百万円
延床面積	12,557.47 m ²	14,610.55 m ²	2,053.08 m ²
総賃貸可能面積	9,016.59 m ²	11,029.27 m ²	2,012.68 m ²
基準階面積	984.55 m ²	1,187.18 m ²	202.63 m ²
NOI(注2)	795百万円	968百万円	172百万円
(NOI利廻) (注3)	(4.72%)	(5.15%)	(0.43pts)

(注2) 増築前は2020年7月期(第34期)の収支から特殊要素を排除した実績値を年換算した数値を、増築後は増築前のNOIに増築による年間想定増加分の現時点における想定額を加算した数値を記載
(注3) 増築前は東急虎ノ門ビルの取得価額ベース、増築後は東急虎ノ門ビルの取得価額に工事費を加えた金額ベースの数値を記載

- 2021年7月期から2022年7月期に実施予定の東急虎ノ門ビルの増築工事についてご説明します。
- 増築工事期間は2021年2月から2022年6月、総事業費は、取得済の土地代1,850百万円を含め、合計3,800百万円の予定です。
- 本増築工事により、総賃貸可能面積が+22%、2,012m²増加し、前面道路(桜田通り)に面する部分が約2倍となって、視認性が向上して、NOIは172百万円、NOI利廻は0.43ポイント増加する見込みです。
- なお、増築工事期間中の主要テナント退去に伴う賃料減収分については、物件入替で生じるOKIシステムセンター(底地)の不動産等売却益を充当します。

2. 運用実績と見通し ポートフォリオの稼働状況



■ 上段のグラフは、稼働率の推移です。

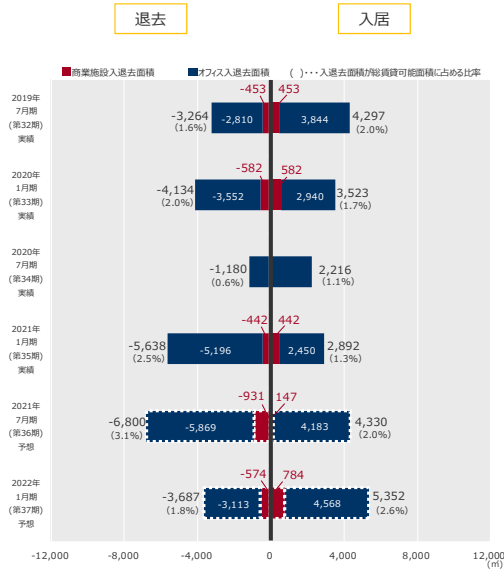
■ 2021年1月期末の稼働率については、商業施設は100%、オフィスは前期末に比べて2.0ポイント減少の97.5%、ポートフォリオ全体では98.4%で、前期末に比べて1.2ポイント減少しました。

■ ポートフォリオ全体の予想稼働率については、2021年7月期末は97.4%、2022年1月期末は98.3%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。

■ 直近では、乖離がほぼ解消されておりましたが、2021年7月期と2022年1月期は新規リーシングに伴うフリーレント付与により、乖離が大きくなると想定しています。

■ 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）

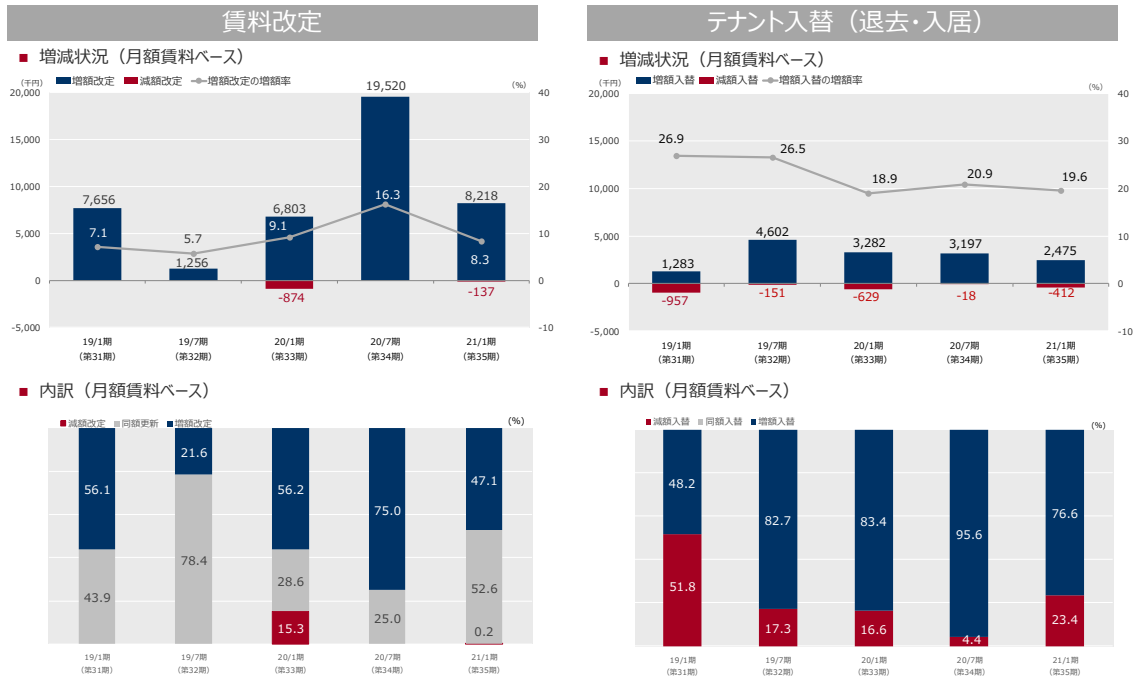
物件名	2021年1月期(第35期)実績	2021年7月期(第36期)予想	2022年1月期(第37期)予想	備考
商業施設				
L-キーンと青山	入居: 147,186 退去: 147,186	-	-	-2021年3月退去済の1区画は、2021年3月入居済
ココロ（コア）	入居: 323,348 退去: 323,348	323,348	323,348	-2021年4月退去済の1区画は、2021年10月入居済 -2022年1月期末は空室が1区画の員込
CONZE（コア）朝比奈	入居: 287,189 退去: 287,189	331,116	331,116	-2020年9月退去済の1区画は、2020年9月入居済 -2021年10月退去済の1区画は、2021年10月入居済
TOKYU REIT 下北沢コア	入居: 154,839 退去: 154,839	129,936	129,936	-2020年10月退去済の1区画は、2020年10月入居済 -2021年5月退去済の1区画は、2021年11月入居済
オフィス				
世田谷コアコア（注2）	入居: 627,976 退去: 220,239	2,066,316	1,647,326	-2021年1月期末は、倉庫増設、空室が1区画 -2021年7月期末は、倉庫増設、空室が1区画の員込 -2022年1月期末は、倉庫増設、空室が1区画の員込
東横日産台ビル	入居: 676,006 退去: 338,566	676,006	338,566	-2021年5月退去済の1区画は、2021年11月入居済 -2020年11月退去済の1区画は、2020年11月入居済 -2021年4月退去済の1区画は、2021年12月入居済
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	入居: 363,646 退去: 363,646	-	-	-2021年2月退去済の1区画は、2021年9月入居済
東急池袋大塚ビル	入居: 1,042,854 退去: 1,042,854	-	-	-2021年3月退去済の1区画は、2021年9月入居済 -2022年1月期末は、空室が1区画の員込
朝陽コア	入居: 1,646,789 退去: 1,646,789	-	-	-2021年5月退去済の1区画は、2021年9月入居済 -2021年7月退去済の1区画は、2021年12月入居済
TOKYU REIT 渋谷RCビル	入居: 283,176 退去: 488,659	469,226	19,476	-2020年12月退去済の1区画は、2020年12月入居済 -2021年1月退去済の1区画は、2021年7月入居済 -2021年7月退去済の1区画は、2021年9月入居済
東急虎ノ門ビル	入居: 492,199 退去: 492,199	647,836	647,836	-2022年1月期(第37期)の期末稼働率は、増設工事期間中継続賃貸予定の面積(m²)を算入対象としている。増設工事の稼働については、13ヶ月を参照
東急池袋ビル（注3）	入居: 606,179 退去: 1,212,358	1,212,358	606,179	-2020年9月退去済の1区画は、2020年9月入居済 -2021年1月退去済の1区画は、2021年2月入居済 -2022年1月期末は、空室が1区画の員込
TOKYU REIT 池袋RCビル	入居: 327,401 退去: 327,401	654,801	654,801	-2020年10月退去済の1区画は、2020年10月入居済 -2021年11月退去済の1区画は、2021年7月入居済
渋谷道玄坂ビル	入居: 820,046 退去: 820,046	410,976	410,976	-2020年11月退去済の1区画は、2021年9月入居済 -2021年5月退去済の1区画は、2021年9月入居済

(注1)入居・退去面積は倉庫区画を除く
(注2)共有持分割合55.6%の換算値
(注3)区分所有持分割合95.1%の換算値

■ 左のグラフは、テナントの入退去面積です。

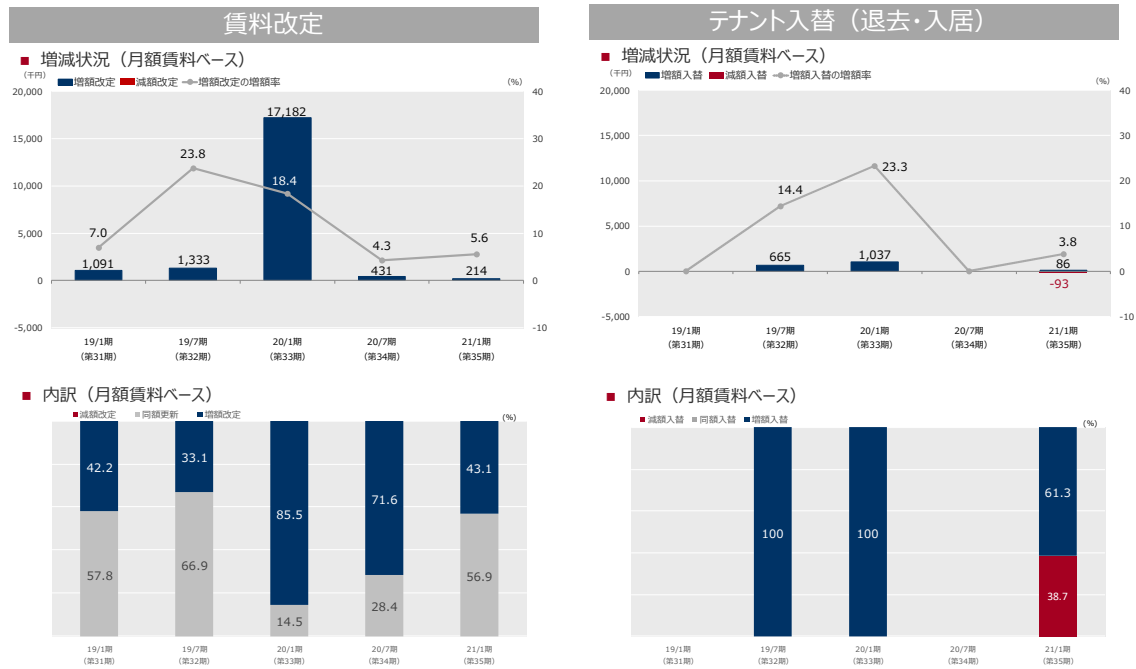
■ 2021年1月期実績では、オフィスと商業施設を合わせて、5,638㎡の退去に対して2,892㎡の入居がありました。

■ 右側は、2021年1月期から2022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が、備考欄に前提となる入退去時期を個別に記載しております。



2021年3月15日 作成

- 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、2021年1月期において、月額賃料ベースで47.1%のテナントが増額改定で、増額率は 8.3%、52.6%のテナントが据置で、減額改定は0.2%に留まりました。
- 増額改定は、東急虎ノ門ビル、東急桜丘町ビル及び東急南平台町ビル等のテナントです。
- テナント入替（退去・入居）による賃料増減では、2021年1月期の入居で、月額賃料ベースで76.6%のテナントが増額入替で、増額率は19.6%、23.4%のテナントが減額入替となりました。
- 減額入替は、主に、東京日産台東ビルの住宅への用途変更区画と世田谷ビジネススクエアのオーバーレントのテナントとなっています。

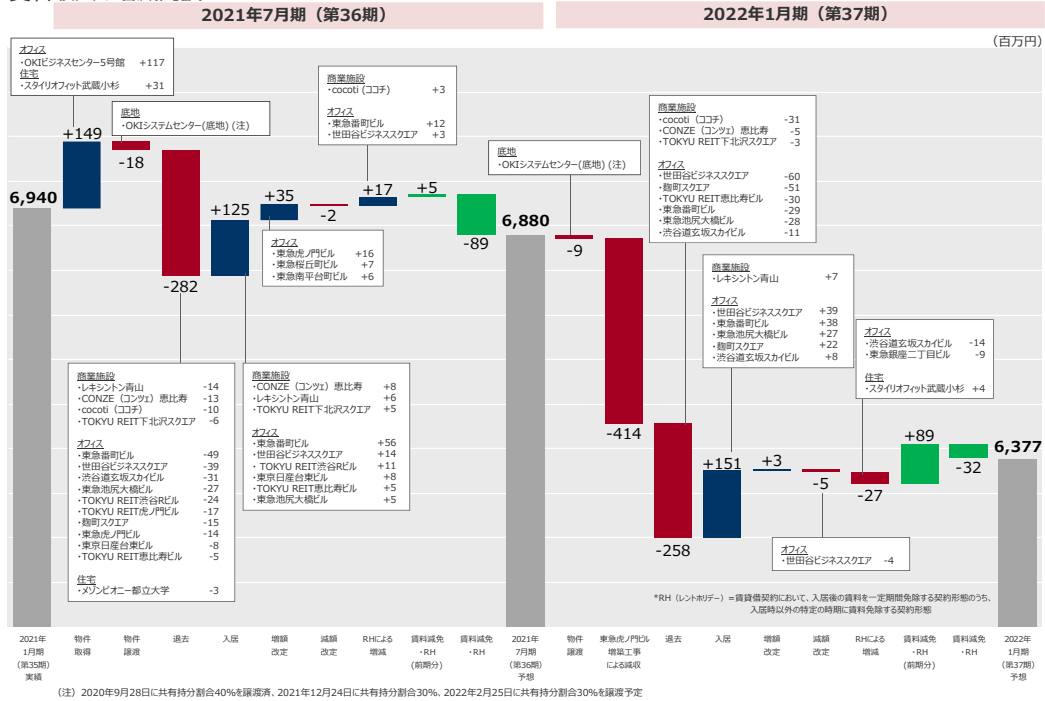


2021年3月15日 作成

17

- 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、2021年1月期において、月額賃料ベースで 43.1%のテナントが増額改定で、増額率は 5.6%、56.9%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）については、2021年1月期において、月額賃料ベースで 61.3%のテナントが増額入替で、増額率は 3.8%、38.7%のテナントが減額入替となりました。
- 減額入替は、TOKYU REIT下北沢スクエアのオーバーレント区画の退去に伴う入替です。

■ 賃料収入の増減内訳



■ 2021年7月期、2022年1月期の賃料収入予想の増減要因をご説明します。

■ 2021年7月期については、

OKIビジネスセンター5号館およびスタイルオフィット武蔵小杉の取得で149百万円増収、OKIシステムセンター（底地）持分40%の譲渡で18百万円減収、物件入替で差引130百万円増収となります。

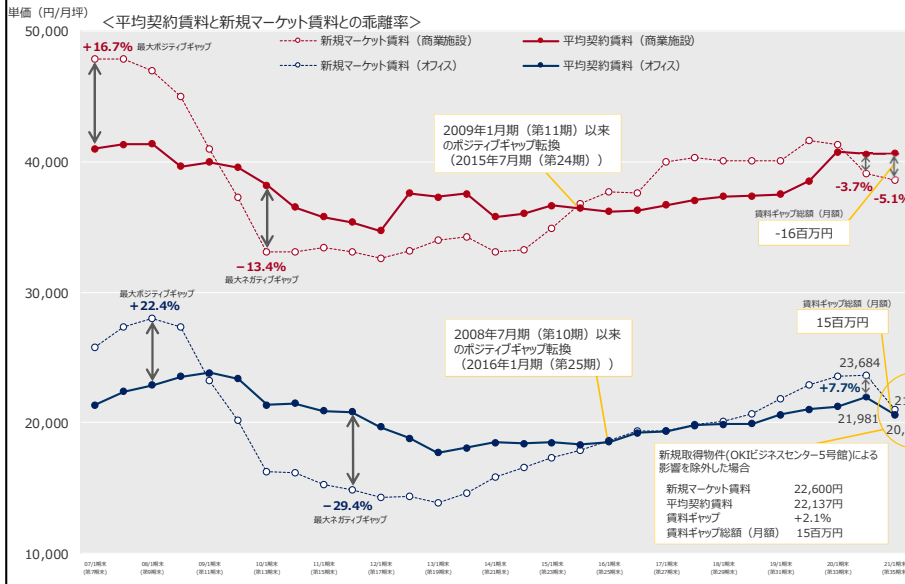
テナント入退去で差引157百万円減収、増額改定により35百万円の増収、賃料減免・レントホリデー付与で差引83百万円減収を織り込み、合計では、対前期59百万円減収の6,880百万円となる見込みです。

■ 2022年1月期については、

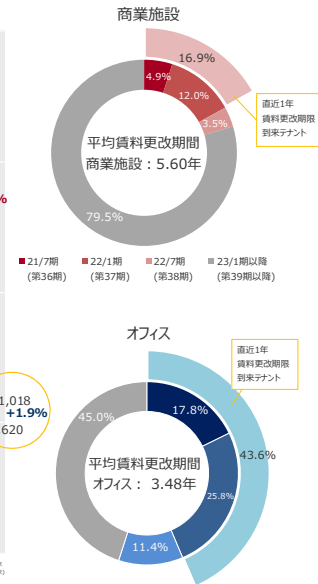
OKIシステムセンター（底地）持分30%の譲渡で9百万円減収となります。

東急虎ノ門ビル増築工事により414百万円減収、テナント入退去で差引106百万円減収、賃料減免・レントホリデー付与で差引56百万円増収を織り込み、合計では、対前期503百万円減収の6,377百万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

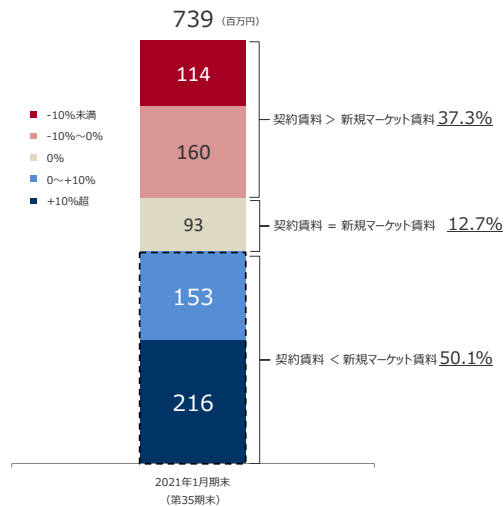


* 平均契約賃料算定にあたっては、空室部分は考慮外としている。
 * 平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、2017年1月期末 (第27期末) 以前に保有していた商業施設 (除外) (ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー-総見台店)、東急東横線ビル (フルール2号店)、第2東急線ビル) は算定の考慮外としている。
 * 平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、共益費込み (駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)
 * 新規マーケット賃料 (オフィス) は、シーモア・リアルティ株式会社が個別物件毎に算定した賃料を採用
 * 新規マーケット賃料 (商業施設) は、各物件のポート毎に算定された賃料を採用

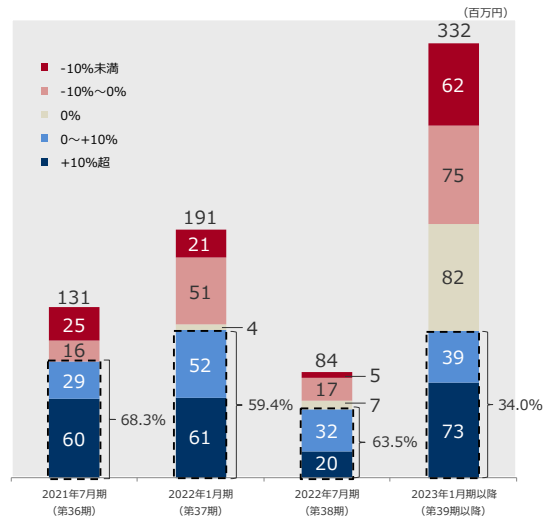
- 平均契約賃料と新規マーケット賃料との差であります「賃料ギャップ」と「賃料更改期限到来テナント割合」についてご説明します。
- 左側のグラフは、商業施設とオフィスの「賃料ギャップ」の推移です。
- 赤線の商業施設では、新規マーケット賃料の下落が続き、「賃料ギャップ」は -3.7%から -5.1%となりました。
- 青線のオフィスでは、新規マーケット賃料が下落に転じて、「賃料ギャップ」は +7.7%から +1.9%に縮小していますが、既存ポートフォリオと比較して、賃料単価の低いOKIビジネスセンター5号館の取得による影響を除外した場合には、吹き出しに記載の通り、新規マーケット賃料は 4.6%下落 (@23,684円 →@22,600円)、平均契約賃料は 0.7%上昇 (@21,981円→@22,137円)、「賃料ギャップ」は +2.1%となります。
- 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 (2021年7月期・2022年1月期) で、商業施設では16.9%、オフィスでは 43.6%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 (注) 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



■ 賃料更改期別の賃料ギャップの状況(月額賃料ベース)



*賃料は共益費(ゴミ倉庫・駐車場及びエレベーター等の収入を除く)
*新規マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社各物件毎に査定した賃料を採用

*2021年1月期(第35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2021年1月期(第35期)にシービーアールイー株式会社各物件毎に査定した賃料を基に作成

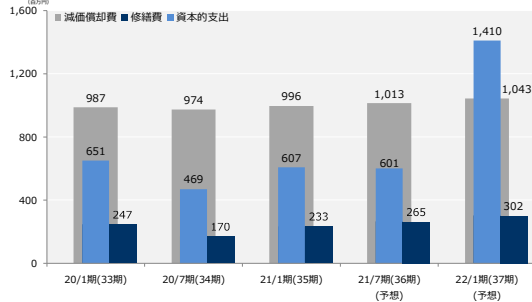
■ オフィスの「賃料ギャップ」の内訳についてご説明します。

■ 左側のグラフは、2021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、2021年1月期末では、全体の50.1%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、各テナントの賃料ギャップの状況を踏まえ、アンダーレートのテナントを中心に賃料改定協議を進めてまいります。

2. 運用実績と見通し 工事の実績及び予定

■ 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 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))



32基全基竣工 (2021年1月期末時点)
耐震性能の向上・一部バリアフリー対応

■ 2021年1月期(第35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	屋上防水	115	37	78
	エレベーター改修	85	0	85
東京日産台東ビル	エレベーター改修	66	0	66
	住宅区画リノベーション	57	2	55
赤坂西丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	空調設備更新	40	0	39

■ 2021年7月期(第36期)及び2022年1月期(第37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
2021年7月期(第36期)	赤坂西丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	化粧室等リニューアル	73	2	70
	麹町スクエア	空調設備更新	69	0	69
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	外壁改修	60	60	0
2022年1月期(第37期)	赤坂西丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	空調設備更新	60	3	57
	QFRONT (キューフロント)	設備更新・リニューアル等	635	65	569
	麹町スクエア	空調設備更新	95	0	95
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	機械式駐車場設備改修	86	14	72
	赤坂西丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	化粧室等リニューアル	75	2	72
東急桜丘町ビル	非常用発電機更新	69	20	48	

2021年3月15日 作成

22

- 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。
- 継続して各物件で設備更新を含めたバリューアップ工事を計画している他、2022年1月期は、QFRONTで設備更新・リニューアルを計画しているため、一時的に資本的支出が増加する予想です。
- 今後も中長期的なキャッシュ・フローの最大化を目的に、環境負荷の低減を考慮して効果的に物件価値の維持・向上を図ってまいります。

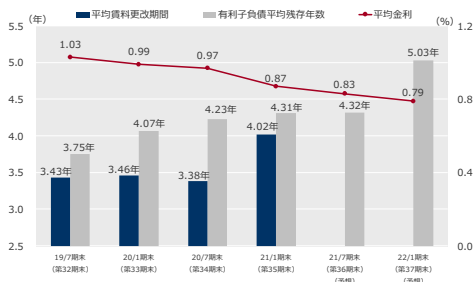
借換による平均金利の低下が継続

■ 主要財務指標

	2021年1月期末 (第35期末)	2020年7月期末 (第34期末)	前期比
有利子負債残高	1,016億円	920億円	+96億円
平均金利	0.87%	0.97%	-0.1pts
平均残存年数	4.31年	4.23年	+0.08年
長期固定比率	93.5%	100%	-6.5%
総資産LTV	44.0%	41.8%	+2.2pts
鑑定ベースLTV	36.4%	34.4%	+2.0pts
取得余力(注)	834億円	916億円	-82億円

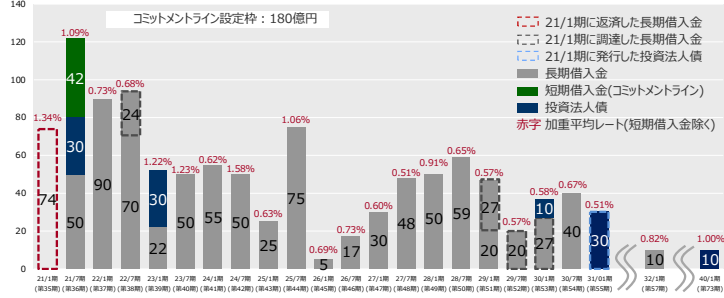
(注) 鑑定ベースLTV50%想定

■ 平均賃料更改期間と有利子負債平均残存年数



2021年3月15日 作成

■ 有利子負債の返済・償還期日別内訳 (2021年1月期末時点)



長期借入金及び投資法人債の調達実績 (2021年1月期 (第35期))

・三井住友信託銀行	29億円 (7.5年 1.53%)	⇒	27億円 (8年 0.54%)
・三井住友信託銀行	25億円 (7年 1.21%)	⇒	27億円 (9年 0.60%)
・三菱UFJ銀行	20億円 (7年 1.21%)	⇒	20億円 (8.5年 0.57%)
・みずほ信託銀行	24億円 (1.4年 0.31%)		
・第8回無担保投資法人債	30億円 (10年 0.51%)		

長期借入金及び投資法人債の返済・償還予定 (2021年7月期 (第36期))

・第一生命保険	25億円 (8年 1.51%)
・日本生命保険	5億円 (8年 1.51%)
・みずほ銀行	10億円 (7年 1.05%)
・三井住友海上火災保険	10億円 (7年 1.05%)
・第5回無担保投資法人債	30億円 (7年 0.68%)

長期借入金及び投資法人債の返済・償還予定 (2022年1月期 (第37期))

・三菱UFJ銀行	16億円 (7年 0.97%)
・三井住友信託銀行	16億円 (7年 0.97%)
・みずほ銀行	8億円 (7年 0.97%)
・三井住友信託銀行	35億円 (5年 0.56%)
・日本生命保険	15億円 (5年 0.50%)

■ 格付

JCR	長期：AA - (安定的)
R&I	A+ (安定的)

■ 妻倉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

23

■ 有利子負債の状況についてご説明します。

- 左上に、2021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、前期末に比べ 96億円増加の 1,016億円、長期固定比率は、対前期 6.5ポイント低下の 93.5%、平均金利は、対前期 0.1ポイント低下の 0.87%となりました。

- 平均金利の予想については、左下の折れ線グラフで示していますが、2021年7月期 0.83%、2022年1月期 0.79%と更に低下する見込みです。

- 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する方針で、最近のリファイナンスでは、従前より長い年限の借入金で調達しました結果、平均残存年数は4.23年から4.31年と長くなっています。

- 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、直近の調達実績と2022年1月期までに返済期日が到来する長期借入金及び投資法人債の内訳を記載しています。

- 直近の借入実績では、期間9年の固定利率で0.6%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

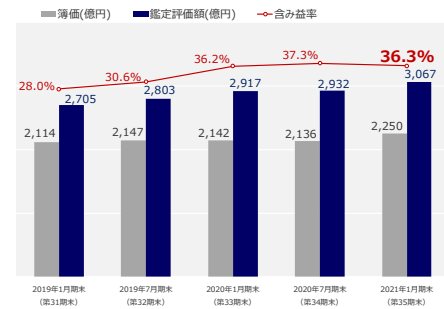
	2021年1月期末 (第35期末)	2020年7月期末 (第34期末)	前期比
物件数	33物件	31物件	+2物件
鑑定評価額	3,067億円	2,932億円	+135億円
簿価	2,250億円	2,136億円	+114億円
含み益	816億円	795億円	+21億円
含み益率	36.3%	37.3%	-1.0pts
キャップレート	3.50%	3.47%	+0.03pts

■ 変動の状況

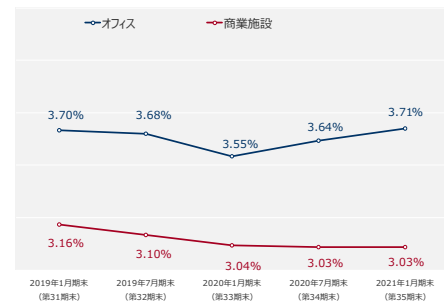
		(物件数)		
		2021年1月期末 (第35期末)	2020年7月期末 (第34期末)	前期比
鑑定評価額	増加	14	11	+3
	不変	13	19	-6
	減少	6	1	+5
(内訳)				
NCF	増加	23	8	+15
	不変	2	9	-7
	減少	8	14	-6
キャップレート	低下	4	4	-
	不変	27	27	-
	上昇	2	0	+2

2021年3月15日 作成

■ 鑑定評価額・簿価・含み益率の推移



■ キャップレートの推移



* 鑑定評価額の詳細については49ページをご覧ください

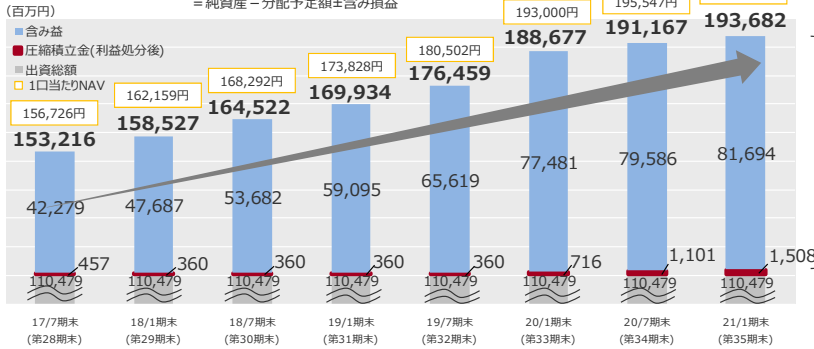
24

- 2021年1月期末の鑑定評価額の状況です。
- 2021年1月期末の鑑定評価額は、対前期 135億円増加の 3,067億円、含み益は対前期 21億円増加の 816億円となりました。
- 鑑定評価額が前期より増加した物件は全33物件中14件、減少した物件は6物件で、NCFは23件で増加し、8物件で減少、キャップレートは4物件で低下、2物件で上昇しました。
- 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、2021年1月期末では、既存ポートフォリオと比べて、キャップレートの高いOKIビジネスセンター5号館取得の影響等により、オフィスは3.71%へ僅かに上昇し、商業施設は3.03%で横ばいとなっています。

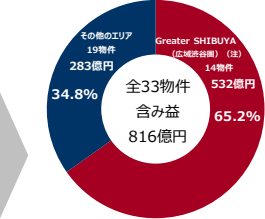
Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）（注）を中心とする投資対象エリアの価値向上とともに、東急REITのNAVも継続的に増加

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(2021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
 ・cocobi（ココブ）
 ・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
 ・東急板橋ビル
 ・TOKYU REIT渋谷Rビル
 ・渋谷道玄坂スカイビル
 ・REVE中目黒（藍地）

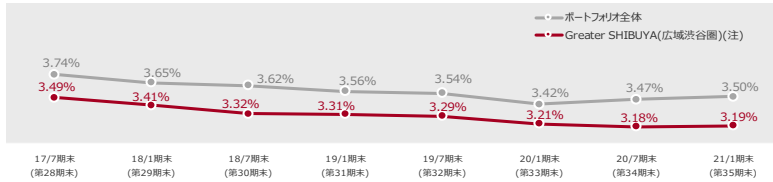
<Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）含み益TOP5>

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）	365億円	229億円
2	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	127億円	61億円
3	東急板橋ビル	113億円	49億円
4	TOKYU REIT渋谷Rビル	97億円	44億円
5	東急南平台ビル	72億円	31億円

<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	東急虎ノ門ビル	221億円	60億円
2	TOKYU REIT新橋ビル	136億円	48億円
3	TOKYU REIT虎ノ門ビル	136億円	37億円
4	東急澁町ビル	157億円	27億円
5	東京日産台東ビル	60億円	22億円

(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

2021年3月15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、2017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。
- 2021年1月期末の「含み益」の内訳では、全33物件の含み益816億円の内、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 532億円、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、Greater SHIBUYAの14物件のキャップレートは、引き続きポートフォリオ全体を大きく下回っております。
- 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。

物件入替

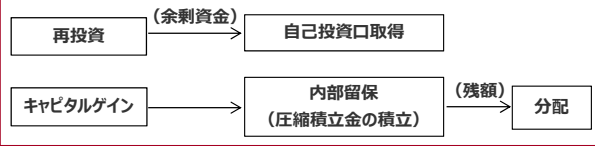
東京都心所在物件（主にオフィス物件）



Greater SHIBUYA(注5)・東急沿線所在物件



物件売却資金の使途



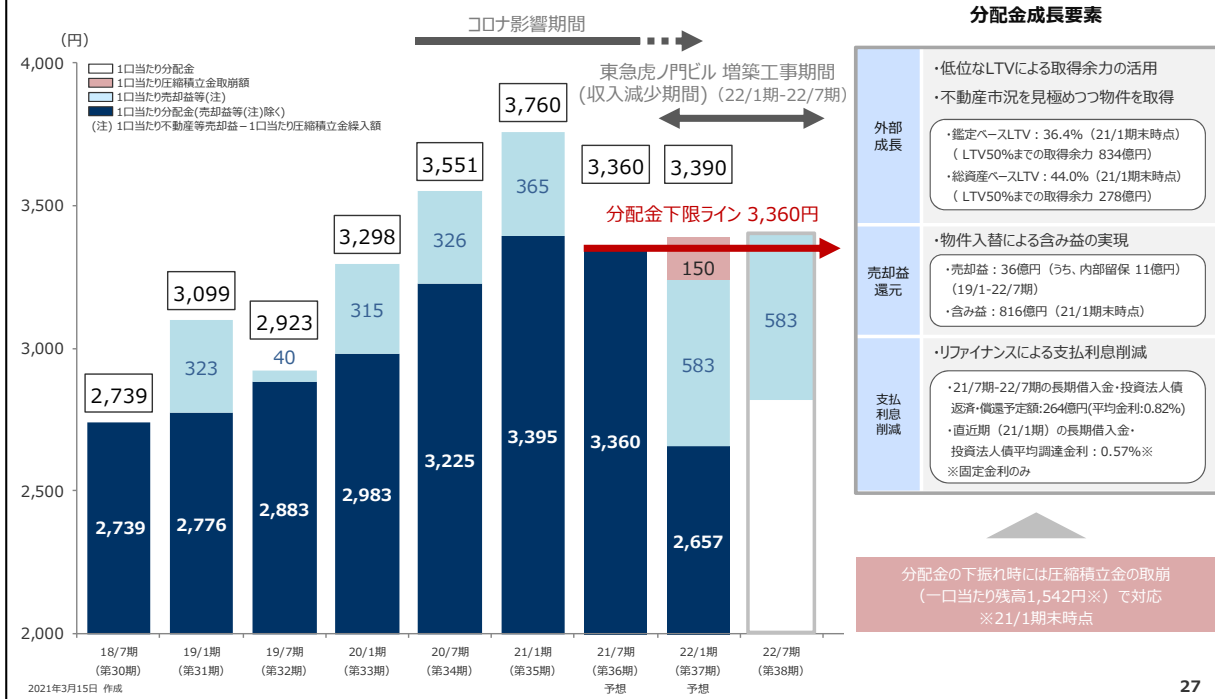
(注1)不動産価格の循環性に着目したバリュートリプル投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポトフオリオクオリティの向上を実現していく考え方(37ページ)
 (注2)2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更
 (注3)2020年9月28日に取得済
 (注4)2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定
 (注5)渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内
 (注6)不動産のライフステージに合わせたスポンサー・コラボレーションにより、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す考え方(38ページ)
 (注7)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%

2021年3月15日 作成

- 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。
- コロナ禍においても、不動産価格は引き続き高値圏にあり、「サーフプラン」における売却・入替期が継続する間は、積極的に物件入替を進めてまいります。

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7月期) TOKYU REIT

2021年7月期(第36期)～2022年7月期(第38期)の分配金は3,360円以上を確保



- 1口当たり分配金推移と今後の見通しをご説明します。
- 2019年1月期以降、積極的に物件入替を進め、物件入替で生じたキャピタルゲインを効果的に分配して投資主還元を図り、分配金の成長を実現してまいりました。
- 2021年7月期から2022年7月期までは、コロナ禍の影響に加え、東急虎ノ門ビルの増築工事に伴う減益が想定されますが、不動産等売却益および圧縮積立金の一部取崩を充当することとして分配金の見通しについては、2021年7月期予想の1口当たり分配金 3,360円を下限として今後も継続して分配金の成長を図ってまいります。
- 更なる分配金成長を目指して、
 - ① レバレッジを活用した物件取得による外部成長
 - ② 物件入替による売却益の還元
 - ③ リファイナンスによる支払利息削減
 を推進し、分配金の下振れが生じる場合には、圧縮積立金の取崩で対応してまいります。

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 エネルギーをみんなに そしてクリーンに、 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 パートナリッ 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 産業と投資家の 基盤をつくら せよう、 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
	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 産業と投資家の 基盤をつくら せよう、 11 住み続けら れるまちづく りを、 17 パートナリッ 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	3 すべての人に 健康と福祉を、 5 ジェンダー平等を 実現しよう、 8 働きがいも 経済成長も
	健全な組織風土・職場環境の醸成	
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	12 つくる責任 つかう責任、 16 平和と公正を すべての人に
	コンプライアンス・リスクマネジメントの推進	

外部評価機関による認証の取得

DBJ Green Building認証



BELS



環境認証取得比率 26.5%
(総賃貸可能面積ベース)
DBJ Green Building認証：5物件
BELS：1物件

GRESB



2015年より、環境への配慮やサステナビリティに関する取り組みについて、体制面、実績面の双方から高い評価を受けた参加者に与えられる「グリーンスター」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

<目標>

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

<実績>

2019年7月期 (第32期) ~ 2020年1月期 (第33期) は全ての項目において削減目標を達成

<目標>

廃棄物リサイクル率 前年以上 (注1)

<実績>

2019年度目標達成

■ 省エネルギー関連工事の主な実績

(2020年7月期 (第34期) ・ 2021年1月期 (第35期))

・空調機器更新 2物件 電気使用量の削減
(東京日産台東ビル、赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル))

・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、東京日産台東ビル)

・化粧室改修工事 2物件 節水
(世田谷ビジネススクエア、赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル))

・LED化工事 14物件 電気使用量の削減

オフィス専有部のLED化進捗率 (注2)
: 53.3%



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3)

(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

- ・専門機関による省エネルギー診断にてAランクを取得 (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)
- ・再生可能エネルギー由来の非化石証書活用によるCO₂フリー電力の使用 2物件 (東急南平台町ビル (注4)、渋谷道玄坂スカイビル (2020年))
- ・Jクレジット制度 (注5) の利用 (東急桜丘町ビル (注4) (2020年))

(注1) 廃棄物については年度単位で集計

(注2) 総賃貸可能面積ベース

(注3) 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

(注4) 入居テナントの東急 (株) が導入

3. サステナビリティへの取り組み 社会（Social）への貢献 ①

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）

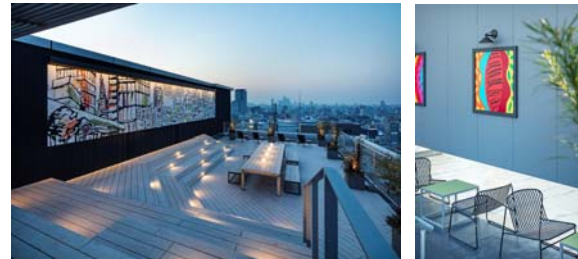


- ・緊急時連絡用掲示板の設置
- ・冊子「東京防災」の備置
- ・無線機の配置
- ・可動式非常用発電機の配置
- ・パール、油圧式ジャッキの配置
- ・非常防災ボックスの設置（エレベーター内）
- ・レスキューパケットトイレの設置
- ・AEDの設置

■ 屋上リニューアル



東急番町ビル（2020年）



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7物件に17台設置（2021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
- ・評価者研修

<資格取得支援>

資格取得・維持費用の補助金制度の充実により、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 : 9名
- ・ビル経営管理士 : 4名 他

■ 資格取得・維持費用の補助金制度利用者数

: 27名（2020年度(2021年1月末時点)実績）

健全な組織風土・職場環境の醸成

- ・女性役職員比率・管理職比率 : 56%（25名）・23%（5名）
- ・年休取得率 : 55%（2020年度(2021年1月末時点)実績）
- ・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95%（2020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

投資主・投資家

電話会議・オンライン説明会等でIRを実施し、
新型コロナウイルスの影響を積極的に情報提供

- ・投資家ミーティング数（2020年7月期（第34期）決算IR）
国内投資家：67件 海外投資家：28件 等
- ・個人投資家向けオンライン説明会（2020年11月）
- ・REITトップ対談セミナー（2021年1月）

テナント・地域社会

テナントとの長期的な利益を考慮した柔軟な対応を実施

- ・ポスターの掲示等によるテナントへの安全対策の啓蒙
- ・感染予防のため保有物件に消毒液を設置
- ・政府からの要請等も踏まえ、賃料の支払猶予、賃料の
一時的減免等、柔軟な対応を実施（3ページ参照）



消毒液の設置

東急REIT/東急REIM

新型コロナウイルスへの対応として、各ステークホルダーとのエンゲージメントを強化

役職員

資産運用会社役職員の感染予防対策を実施

- ・在宅・時短勤務、時差出退勤の社内ルール化
- ・WEB会議等のIT活用を推進
- ・NewWork（注1）（サテライトオフィス）の利用推進
- ・マスクの配布、アルコール消毒液の設置
- ・オフィス内の消毒作業の徹底
- ・入室時の体温確認のため、サーマルカメラを設置

NW NewWork



取引先（PM/BM/CM（注2）等）

取引先との連携により保有物件の感染拡大防止策を実施

- ・保有物件内に常駐する警備員の常駐場所分散を図るため、貸会議室
を無償提供
- ・保有物件内の感染拡大防止に係る対応方針の策定・運用
- ・緊急性の低い工事の一部を延期
- ・入館者の体温確認のため、サーマルカメラを設置



サーマルカメラの設置

（注1）東急（株）が運営する法人企業相乗り型サテライトシェアオフィス

（注2）PM:プロパティマネジメント、BM:ビルマネジメント、CM:コンストラクションマネジメント

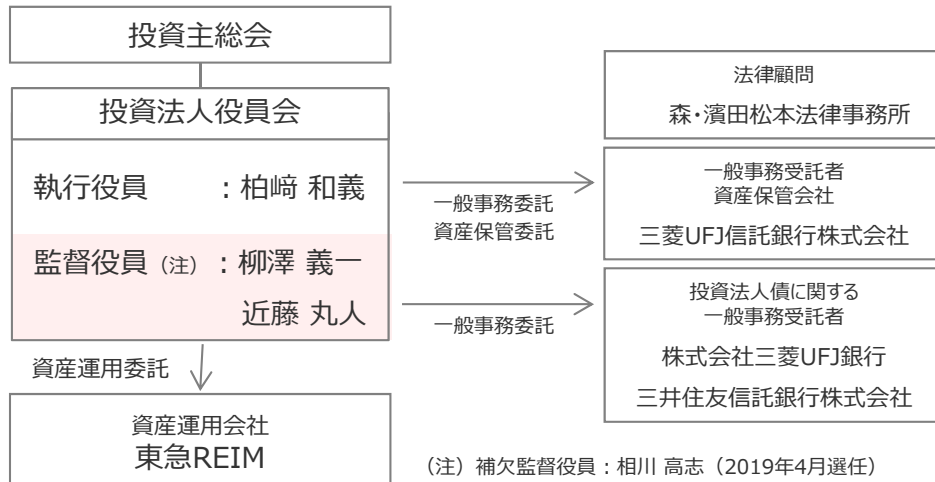
3. サステナビリティへの取組み ガバナンス (Governance) ①

■ 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 (2021年1月期 (第35期))

- ・9回開催 (1.5回開催/月)
- ・累計24決議、70報告 (1回開催平均2.6決議、7.7報告)
- ・出欠状況

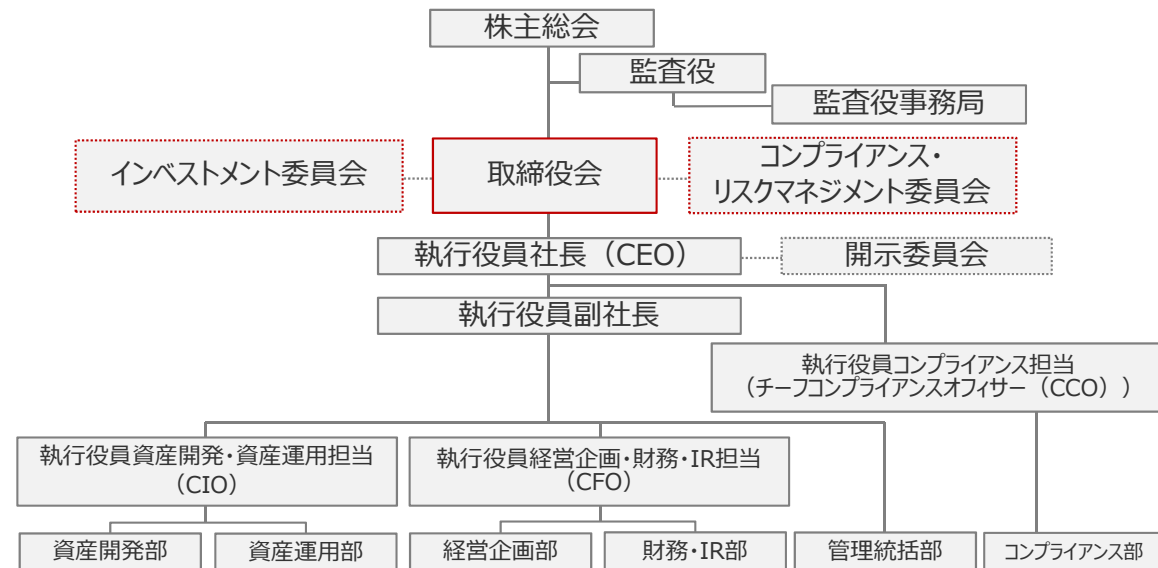
柏崎 和義 (執行役員) 100%	柳澤 義一 (監督役員) 100%
近藤 丸人 (監督役員) 100%	一般事務受託者 100%

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 (2021年1月期 (第35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 (5期)、佐藤孝 (2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4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は不採用

<資産運用報酬体系と報酬実績>

報酬	算定基準	報酬実績 (2021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%)	361百万円
	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%)	321百万円
	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。	

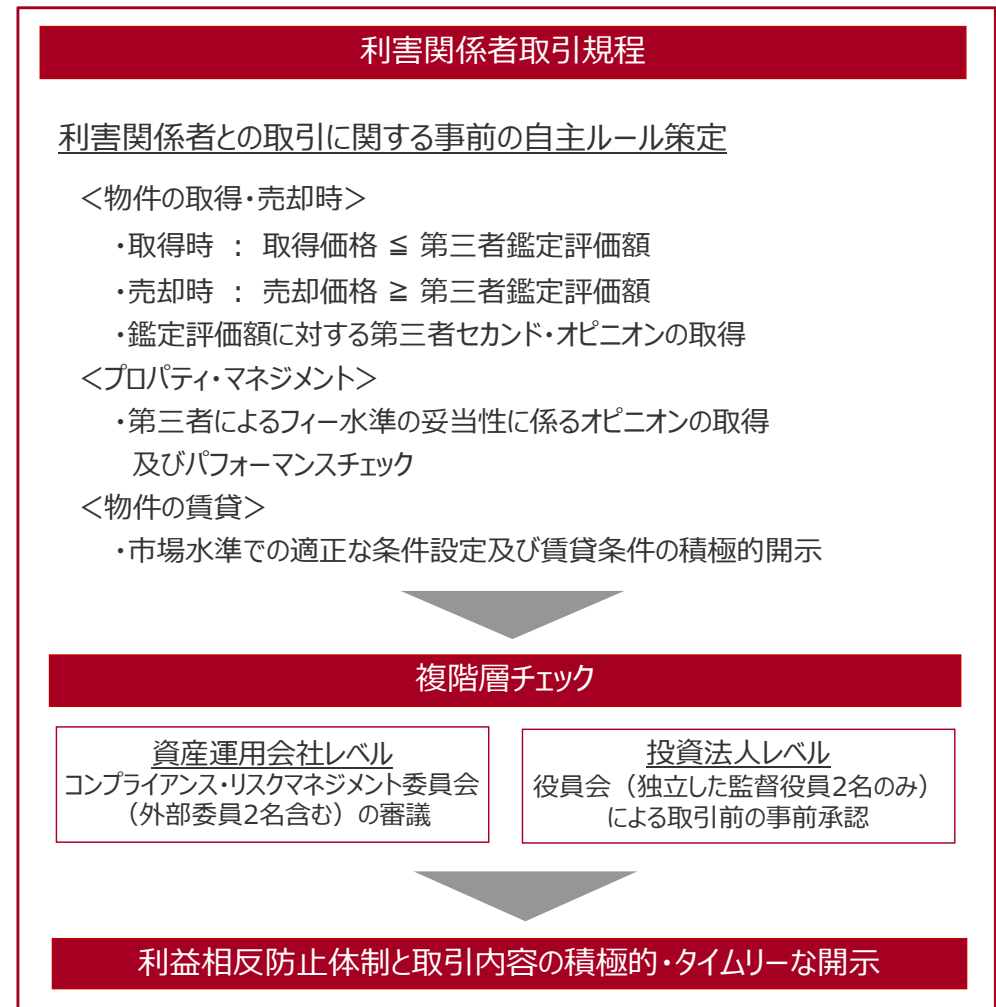
(注) 基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

* 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自由が丘スクエア

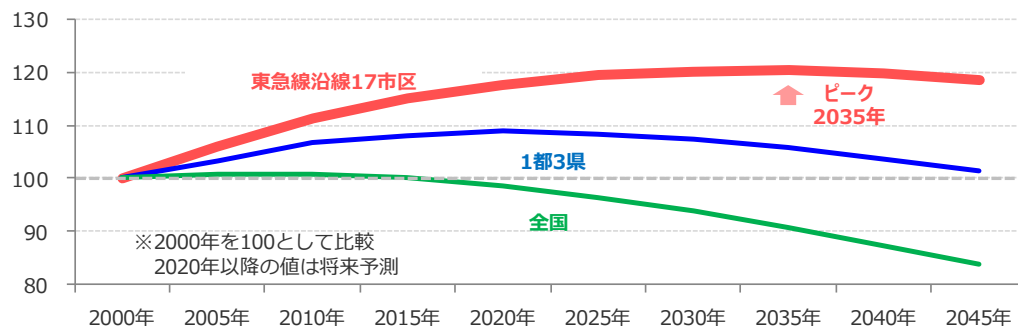
「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

■ 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	
		2021年1月期末時点	
重点投資対象	東京都心5区地域	85%以上	96%
	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	4%

東急沿線地域の人口の将来見通し（2000年 = 100）



出所：東急株式会社「FACT BOOK 2020」

■ 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76%）
- 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

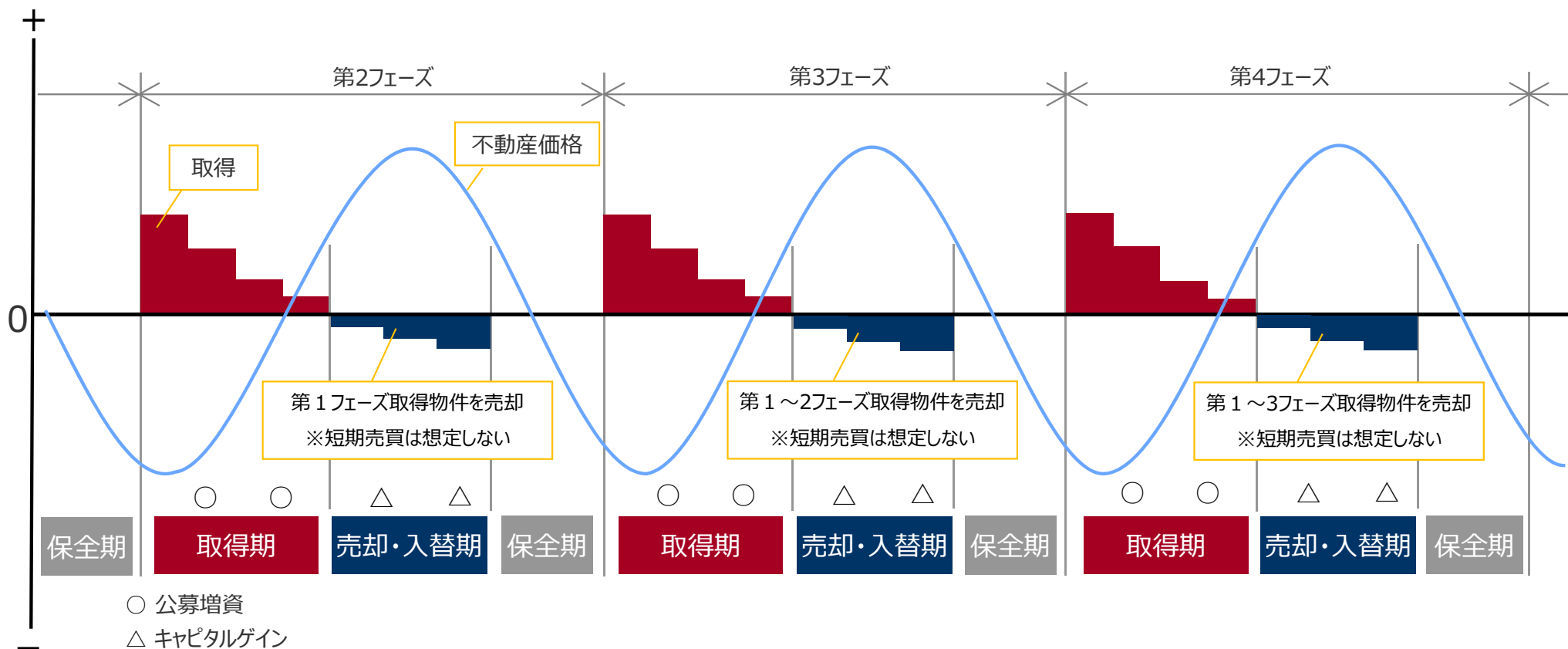
<トータルリターン志向>

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

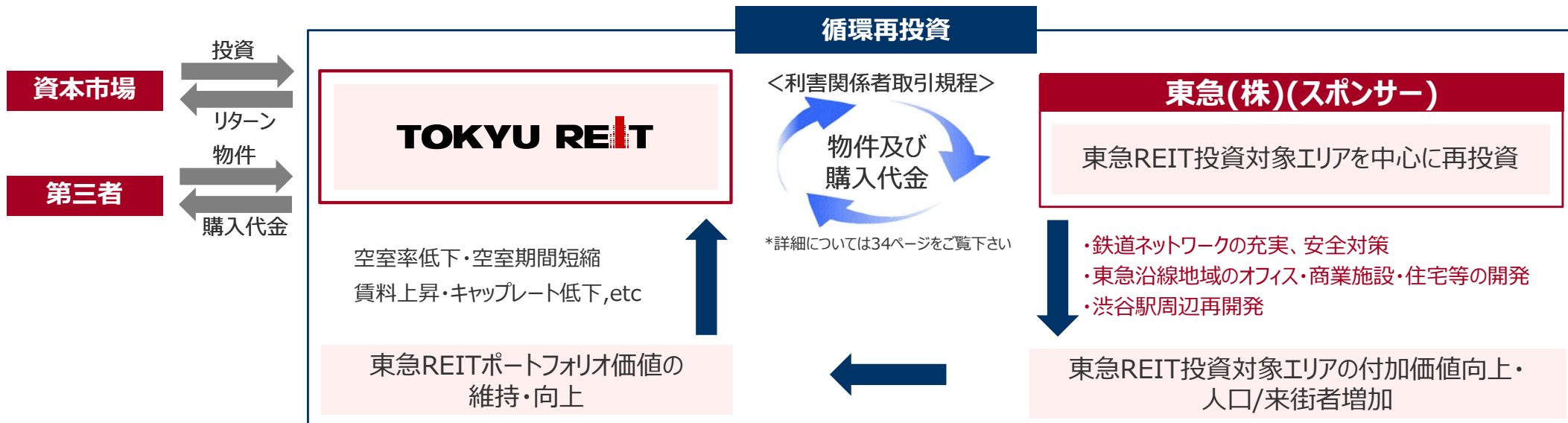
Value & Contrary

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



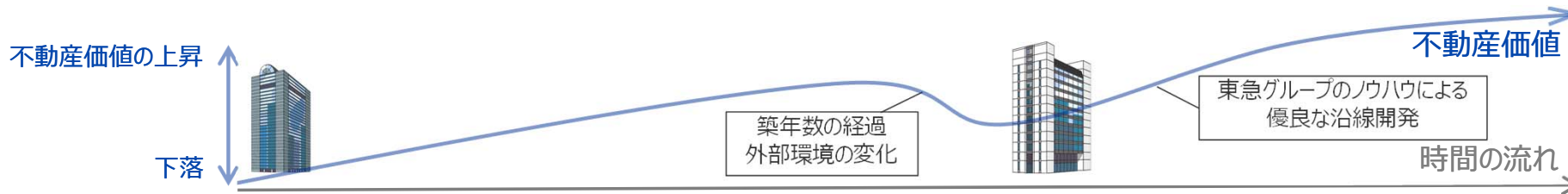
(注) 物件投資にあたって、短期売買を目論むものではありません

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）

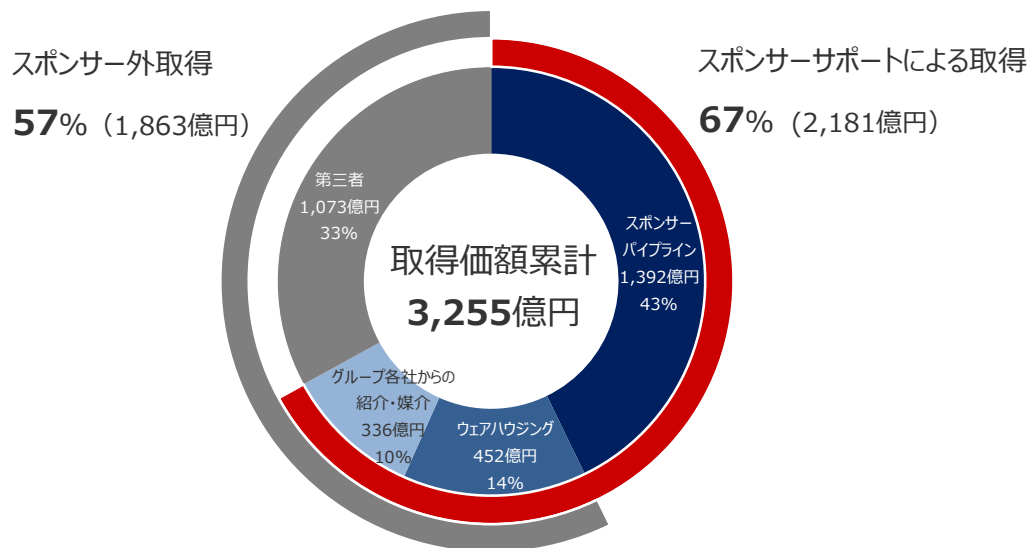
スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



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



<2021年1月期(第35期)取得物件>

物件名	スタイリオフィット武蔵小杉	
所在地	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町二丁目1324番地ほか	
交通	JR南武線「向河原」駅徒歩約5分 JR横須賀線・湘南新宿ライン・相鉄線直通「武蔵小杉」駅徒歩約9分 東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅徒歩約12分	
用途	共同住宅	
竣工年月	2020年4月	
取得価額	1,500百万円	

■ 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
現在：駅周辺再開発が進行中

■ 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

5. スポンサーについて



東急桜丘町ビル

■ 東急株式会社

- ▶ 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324万人（注1）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546万人
- ▶ 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：546万人（外国人含む）、531万人（日本人のみ）

ともに首都圏（1都3県）の15%（注2）

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：34万世帯

首都圏（1都3県）の23%（注3）

沿線消費支出規模：推定8兆7,513億円（注4）

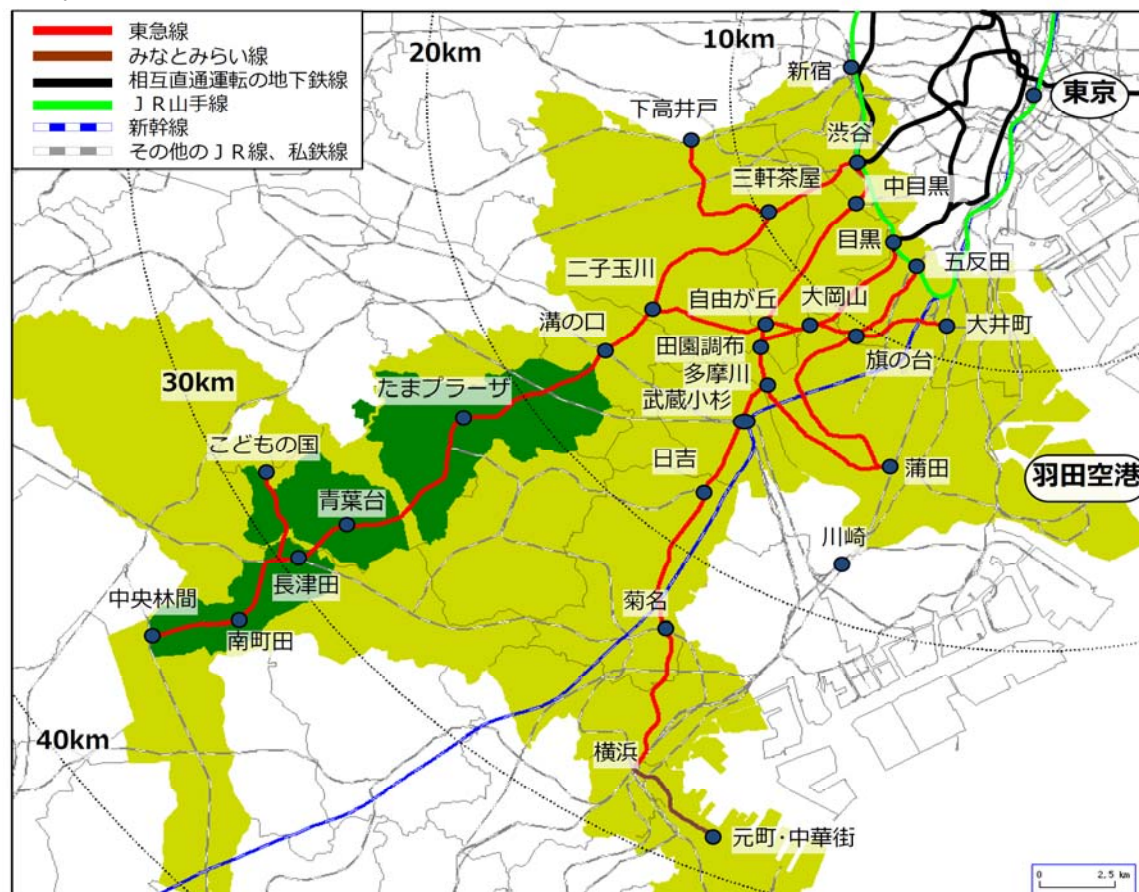
（注1）2019年度実績

（注2）住民基本台帳 2019年1月1日現在

（注3）2018年住宅・土地統計調査

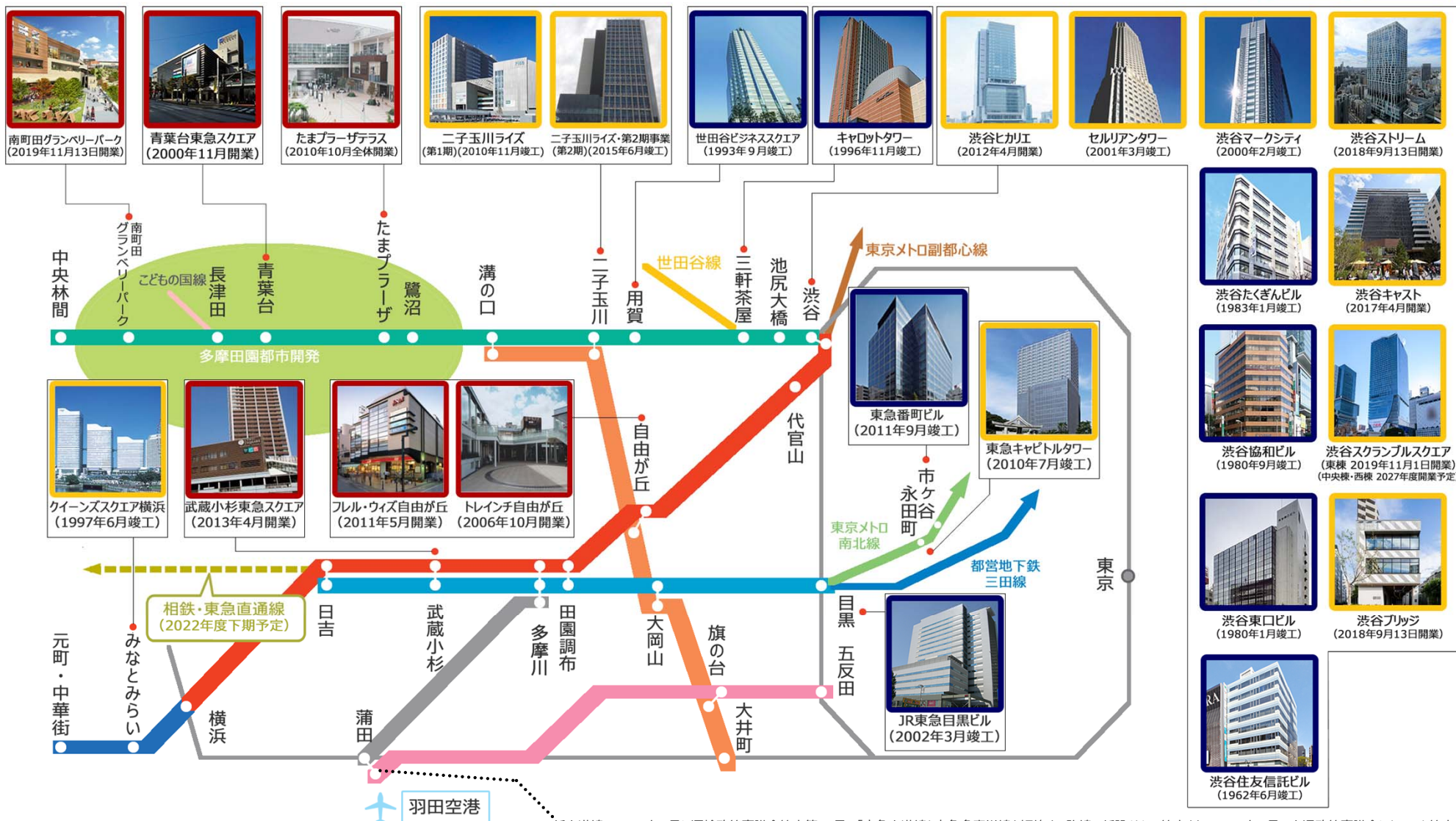
（注4）東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」（総務省「2019年家計調査年報」）の速報値に沿線17市区各々の「世帯数」（総務省「住民基本台帳人口要覧」）を乗じて算出

＜東急沿線地域＞



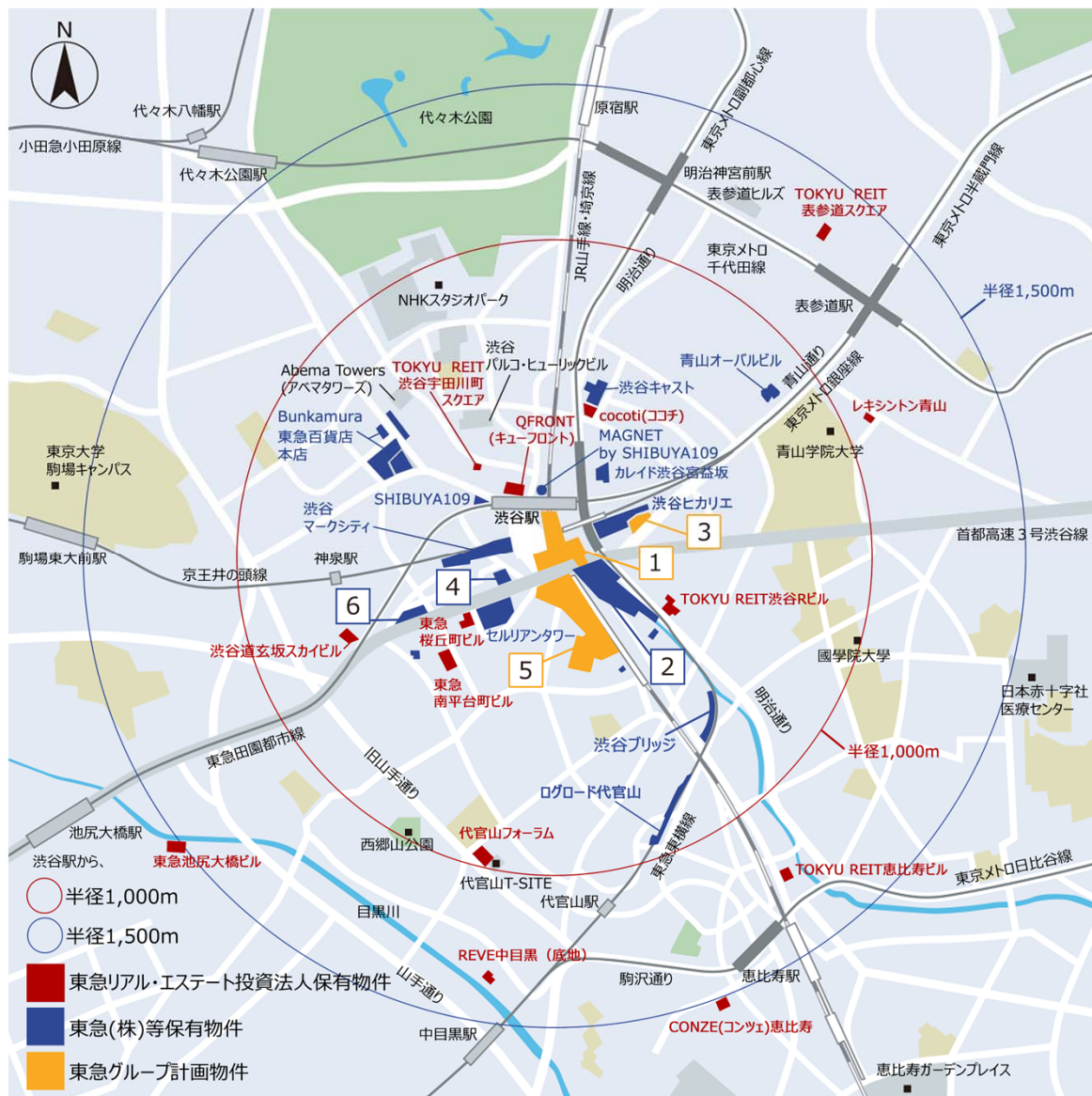
出所：東急株式会社 IR資料

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

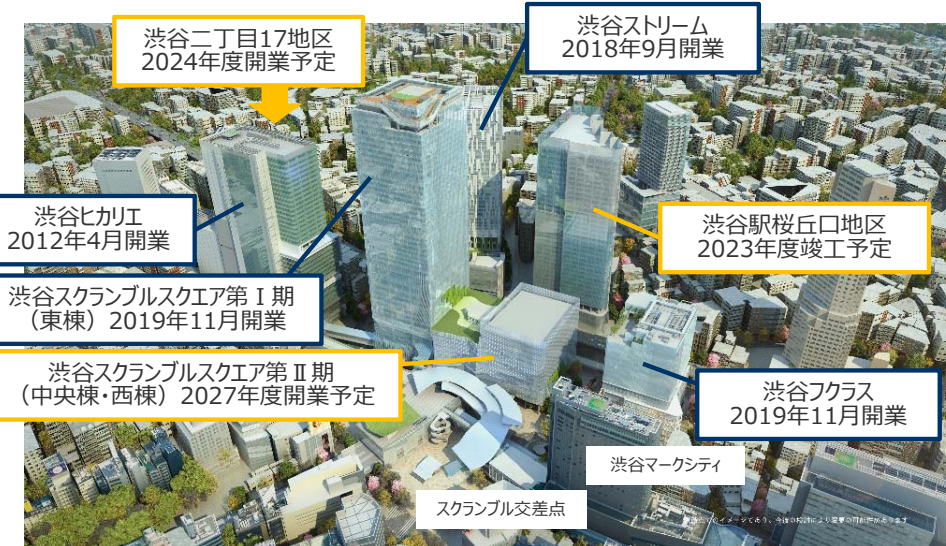


新空港線：2000年1月に運輸政策審議会答申第18号で「京急空港線と東急多摩川線を短絡する路線の新設」として答申され、2016年4月の交通政策審議会においても答申された

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)



提供：東急株式会社

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：1,464億円



(注) Greater SHIBUYA (広域渋谷圏) = 渋谷駅を中心とした半径2.5km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：渋谷スクランブルスクエア

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))
用途	店舗、事務所、バスターミナル等
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
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 屋上

■ 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%	26,388㎡	57	714億円	4.55%	3.96%
オフィス	19	97.5%	137,553㎡	163	1,577億円	4.76%	3.76%
住宅	2	93.7%	2,682㎡	24	27億円	3.00%	1.79%
底地	3	100.0%	54,786㎡	3	106億円	4.79%	4.79%
総計	33	98.4%	221,411㎡	247	2,426億円	4.69%	3.85%

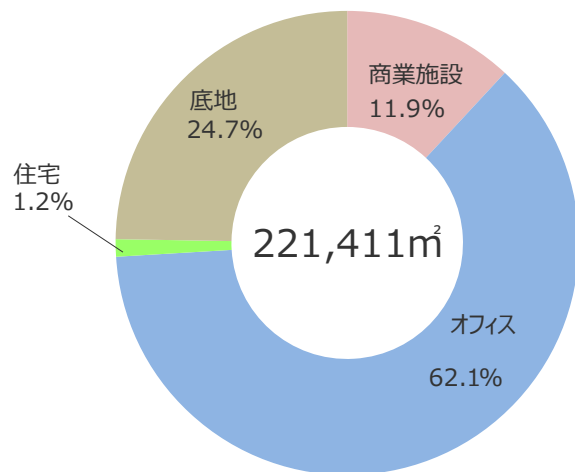
	2021年1月期末 (第35期末)	2020年7月期末 (第34期末)
加重平均築年数	23.0年	21.8年
ポートフォリオPML(注3)	4.1%	3.8%

(注1)取得価額ベース

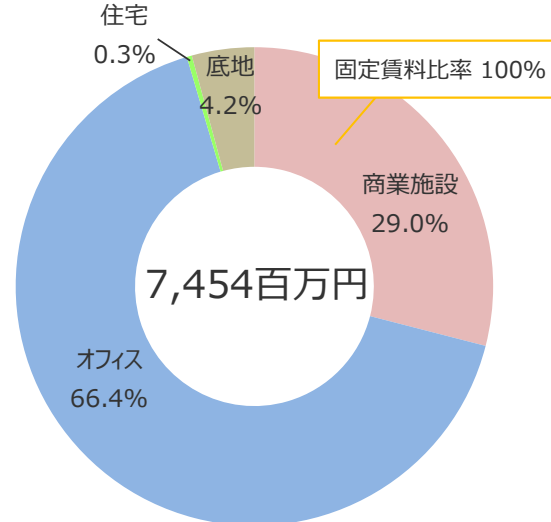
(注2)償却後NOIは、NOIから減価償却費及び固定資産除却損を差引いた数値

(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。

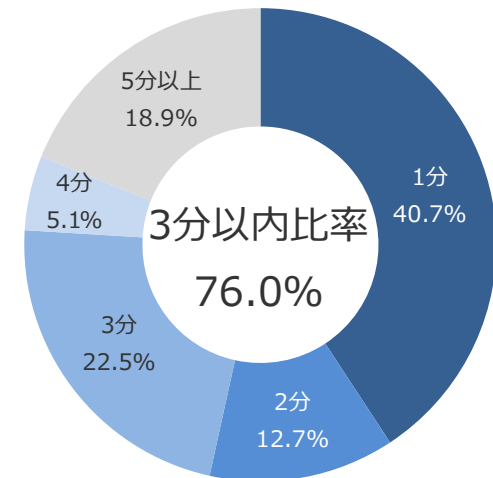
<セグメント別賃貸可能面積>



<セグメント別賃貸事業収入>



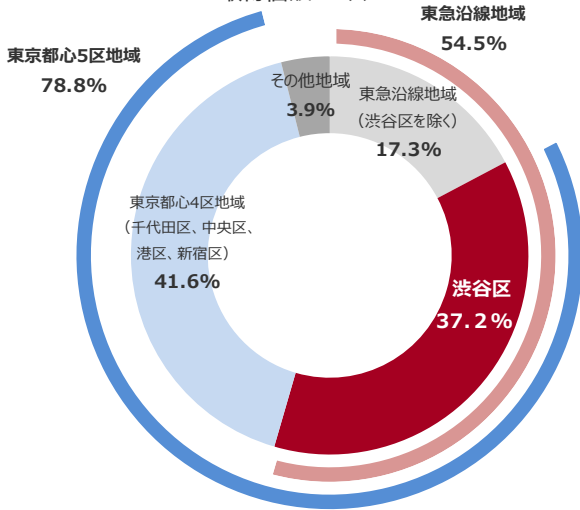
<駅徒歩立地比率> (注1)



■ ポートフォリオデータ

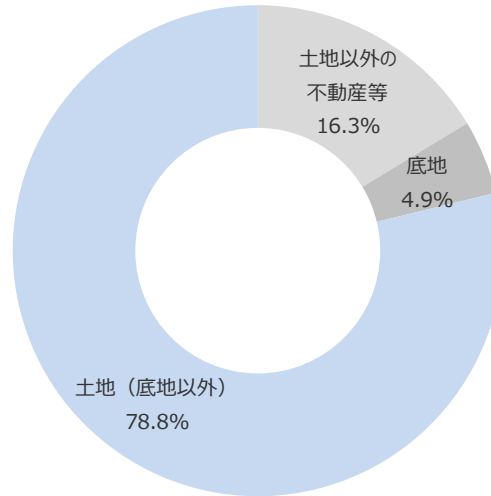
<エリア比率>

取得価額ベース



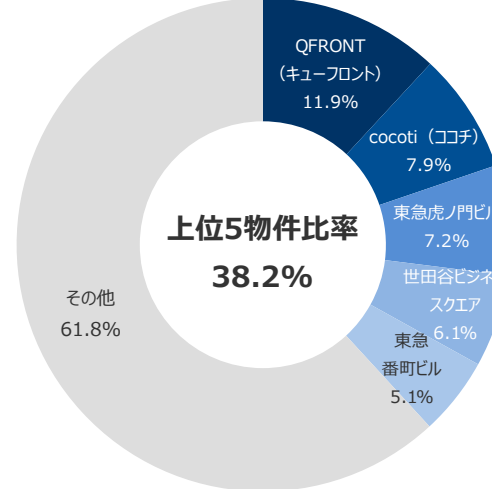
<土地建物比率>

貸借対照表計上額ベース

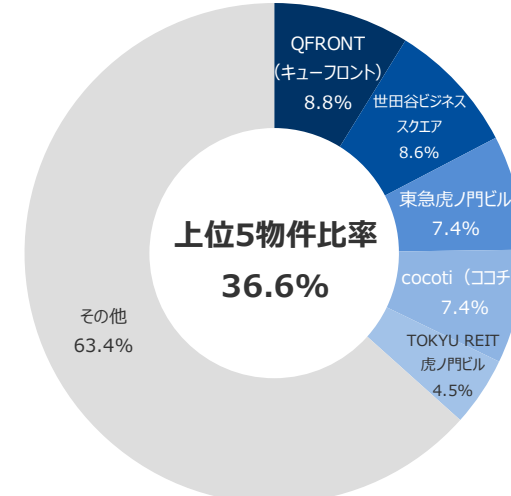


<個別物件比率>

鑑定評価額ベース



<物件別NOI構成比率>

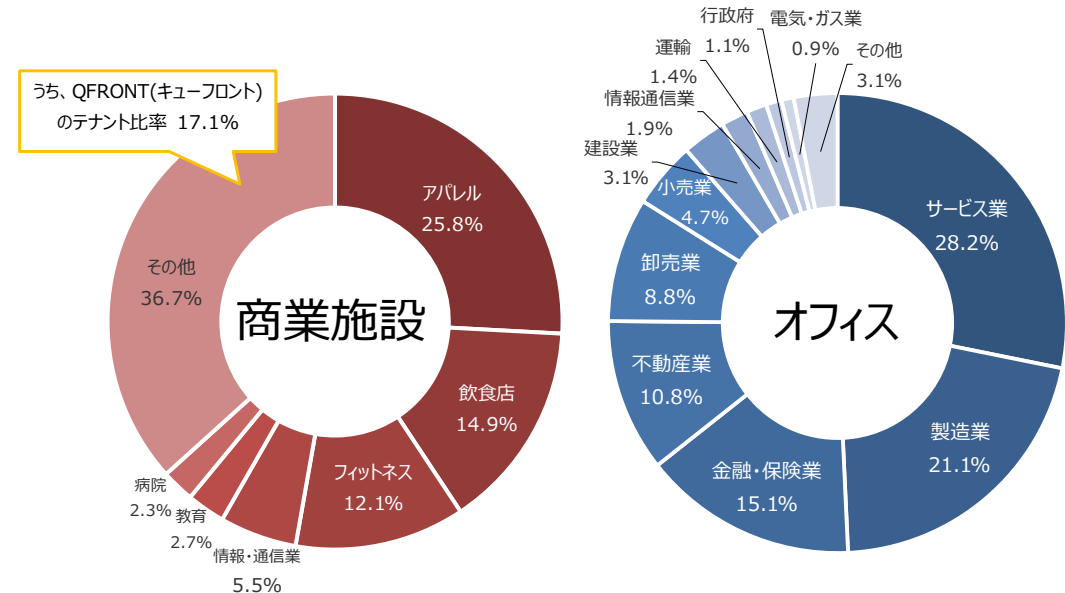


■ 主要テナント

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	20.2%
2 沖電気工業株式会社	電気機器	OKI ビジネスセンター5号館	2030年3月31日	18,102.32	8.3%
		OKIシステムセンター (底地) (注2)	2033年3月26日	10,211.51	4.7%
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	3.3%
		東急桜丘町ビル	2021年12月31日	3,878.36	1.8%
		REVE中目黒 (底地)	2068年9月26日	497.02	0.2%
		世田谷ビジネススクエア (注3)	2022年1月31日	315.62	0.1%
4 ベンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	2021年7月31日	5,907.30	2.7%
5 富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT 蒲田ビル	2022年9月30日 (注4)	4,593.33	2.1%
6 株式会社 蔦屋書店	卸売	QFRONT (キューフロント)	2039年12月14日	4,502.93	2.1%
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4)	3,857.61	1.8%
8 株式会社かんぽ生命保険	保険	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	2022年4月30日 (注4)	3,553.89	1.6%
9 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	1.6%
10 ネットイヤーグループ株式会社	サービス	東急銀座二丁目ビル	2022年9月30日	3,282.06	1.5%
賃貸面積上位10テナントの合計				113,461.28	52.1%
2021年1月期末 (第35期末) (33物件) の総賃貸面積				217,854.03	100.0%

(注1)比率は、2021年1月期末 (第35期末) 時点の33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)OKIシステムセンター(底地)のテナントは、共有持分割合60%の賃貸面積を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定
 (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)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

■ テナント業種別分布割合(賃貸面積ベース)



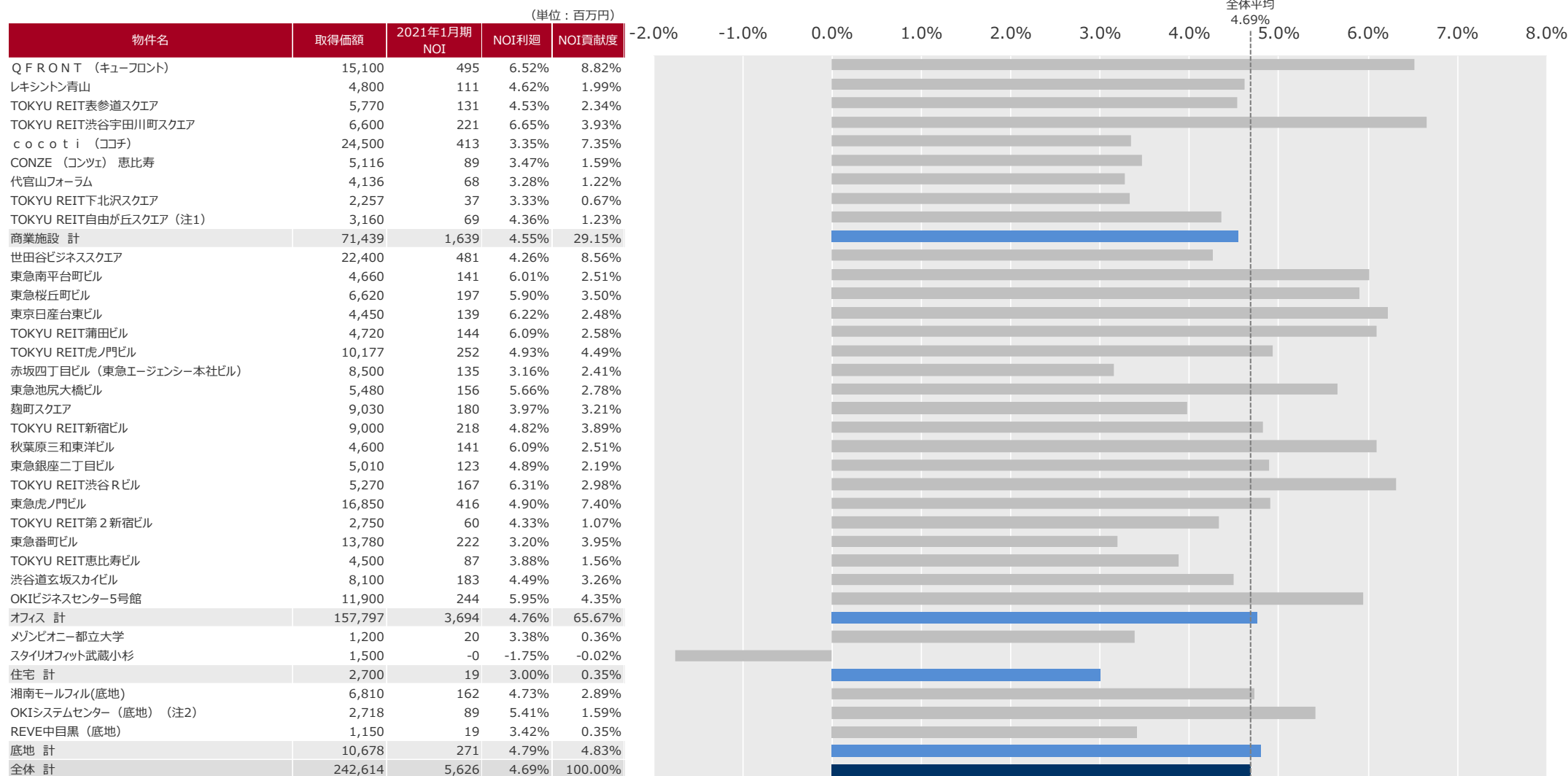
全体 4.69%

商業施設 4.55%

オフィス 4.76%

住宅 3.00%

底地 4.79%



(注1) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(注2) 2020年9月28日に共有持分割合40%譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定。2021年1月期(第35期)のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

(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			NCF (直接還元法)			NCFキャップレート (直接還元利廻) (注1)			鑑定機関 (注2)
						2021年1月期 (第35期)	2020年7月期 (第34期)	増減	2021年1月期 (第35期)	2020年7月期 (第34期)	前期比	2021年1月期 (第35期)	2020年7月期 (第34期)	前期比 (pts)	
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	13,519	22,980	270.0%	36,500	36,100	400	952	941	11	2.60%	2.60%	-	J
	レキシントン青山	4,800	4,690	1,589	133.9%	6,280	6,290	-10	205	205	-	3.20%	3.20%	-	J
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,658	2,751	148.6%	8,410	8,350	60	266	264	2	3.10%	3.10%	-	J
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,557	6,142	193.7%	12,700	12,600	100	413	406	6	3.20%	3.20%	-	V
	cocoti (ココチ)	24,500	21,107	3,092	114.7%	24,200	24,200	-	744	744	-0	3.00%	3.00%	-	D
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,116	4,745	574	112.1%	5,320	5,300	20	181	180	0	3.30%	3.30%	-	D
	代官山フォーラム	4,136	4,045	-525	87.0%	3,520	3,520	-	131	131	-0	3.60%	3.60%	-	V
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,260	59	102.6%	2,320	2,320	-	88	88	-0	3.70%	3.70%	-	D
	TOKYU REIT自由が丘スクエア(注3)	3,160	3,174	315	109.9%	3,490	3,490	-	128	128	0	3.60%	3.60%	-	V
商業施設 計 (9物件)	71,439	65,758	36,981	156.2%	102,740	102,170	570	3,111	3,090	20	3.03%	3.03%	0.00		
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,824	-224	98.8%	18,600	18,800	-200	746	751	-5	4.00%	4.00%	-	J
	東急南平台町ビル	4,660	4,089	3,180	177.8%	7,270	6,840	430	266	250	15	3.60%	3.60%	-	J
	東急桜丘町ビル	6,620	6,395	4,904	176.7%	11,300	10,700	600	390	369	20	3.40%	3.40%	-	J
	東京日産台東ビル	4,450	3,846	2,203	157.3%	6,050	5,940	110	245	244	0	4.00%	4.10%	-0.10	J
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	3,701	1,798	148.6%	5,500	5,510	-10	231	231	-0	4.20%	4.20%	-	J
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	9,869	3,730	137.8%	13,600	13,600	-	481	478	2	3.50%	3.50%	-	J
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	7,888	-538	93.2%	7,350	7,340	10	262	262	0	3.50%	3.50%	-	V
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,538	851	115.4%	6,390	6,390	-	271	271	0	4.20%	4.20%	-	D
	麹町スクエア	9,030	8,118	2,081	125.6%	10,200	10,100	100	349	346	3	3.40%	3.40%	-	J
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	8,731	4,868	155.8%	13,600	13,600	-	449	448	1	3.20%	3.20%	-	D
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,480	1,969	143.9%	6,450	6,400	50	247	245	2	3.80%	3.80%	-	V
	東急銀座二丁目ビル	5,010	4,391	1,628	137.1%	6,020	6,020	-	238	238	0	3.90%	3.90%	-	J
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,340	4,409	182.6%	9,750	9,680	70	337	335	2	3.40%	3.40%	-	V
	東急虎ノ門ビル(注4)	16,850	16,061	6,038	137.6%	22,100	21,900	200	412	816	-404	3.00%	3.00%	-	J
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,814	415	114.8%	3,230	3,310	-80	112	112	0	3.40%	3.30%	0.10	D
	東急番町ビル	13,780	12,904	2,795	121.7%	15,700	15,800	-100	527	517	10	3.30%	3.20%	0.10	D
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,591	468	110.2%	5,060	5,060	-	167	167	0	3.30%	3.30%	-	V
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	5,753	2,886	150.2%	8,640	8,660	-20	306	306	0	3.50%	3.50%	-	V
	OKIビジネスセンター5号館 (注5)	11,900	12,211	488	104.0%	12,700	12,700	-	575	574	0	4.50%	4.50%	-	D
オフィス 計 (19物件)	157,797	145,551	43,958	130.2%	189,510	188,350	1,160	6,620	6,968	-348	3.71%	3.64%	0.07		
住宅	メゾンピオーニ-都立大学	1,200	1,210	59	104.9%	1,270	1,270	-	46	47	-1	3.60%	3.70%	-0.10	J
	スタイリオフィット武蔵小杉 (注5)	1,500	1,511	-1	99.9%	1,510	1,510	-	60	60	0	3.90%	3.90%	-	D
	住宅 計 (2物件)	2,700	2,722	57	102.1%	2,780	2,780	-	106	108	-1	3.84%	3.70%	0.14	
底地	湘南モールフィル(底地) (注6)	6,810	7,026	-146	97.9%	6,880	6,830	50	329	329	-0	4.20%	4.30%	-0.10	V
	OKIシステムセンター(底地) (注6) (注7)	2,718	2,864	855	129.9%	3,720	3,678	42	157	260	-103	4.30%	4.40%	-0.10	V
	R E V E 中目黒 (底地)	1,150	1,162	-12	98.9%	1,150	1,150	-	39	39	-	3.40%	3.40%	-	J
	底地 計 (3物件)	10,678	11,053	696	106.3%	11,750	11,658	92	525	629	-103	4.47%	4.46%	0.02	
2021年1月期末 (第35期末) 合計 (33物件)		242,614	225,085	81,694	136.3%	306,780	304,958	1,822	10,364	10,797	-432	3.50%	3.47%	0.03	

(注1) 「商業施設 計」、「オフィス 計」、「住宅 計」、「底地 計」の欄には「対象物件のNCF (直接還元法) の和+対象物件の鑑定評価額の和」により求められる数値を掲載している。「オフィス 計」及び「2021年1月期末 (第35期末) 合計 (33物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCF及び鑑定評価額 (期末時点) は含まれていない。

(注2) J : 一般財団法人日本不動産研究所、V : 日本ヴァリュアーズ株式会社、D : 大和不動産鑑定株式会社

(注3) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更。

(注4) 「東急虎ノ門ビル」の鑑定評価額は、直接還元法を採用していないため、NCF (直接還元法) 及びNCFキャップレート (直接還元利廻) は収益還元法 (開発賃貸型) における初年度のNCF (追加取得土地のNCFを除く) 及び割引率を記載。詳細はデータブック「ポートフォリオ・キャップレート (鑑定評価額 (期末時点)) 」を参照。

(注5) 2021年1月期 (第35期) 中に取得中に取得したため、2020年7月期 (第34期) の鑑定評価額及びNCFは、取得時の数値を記載。

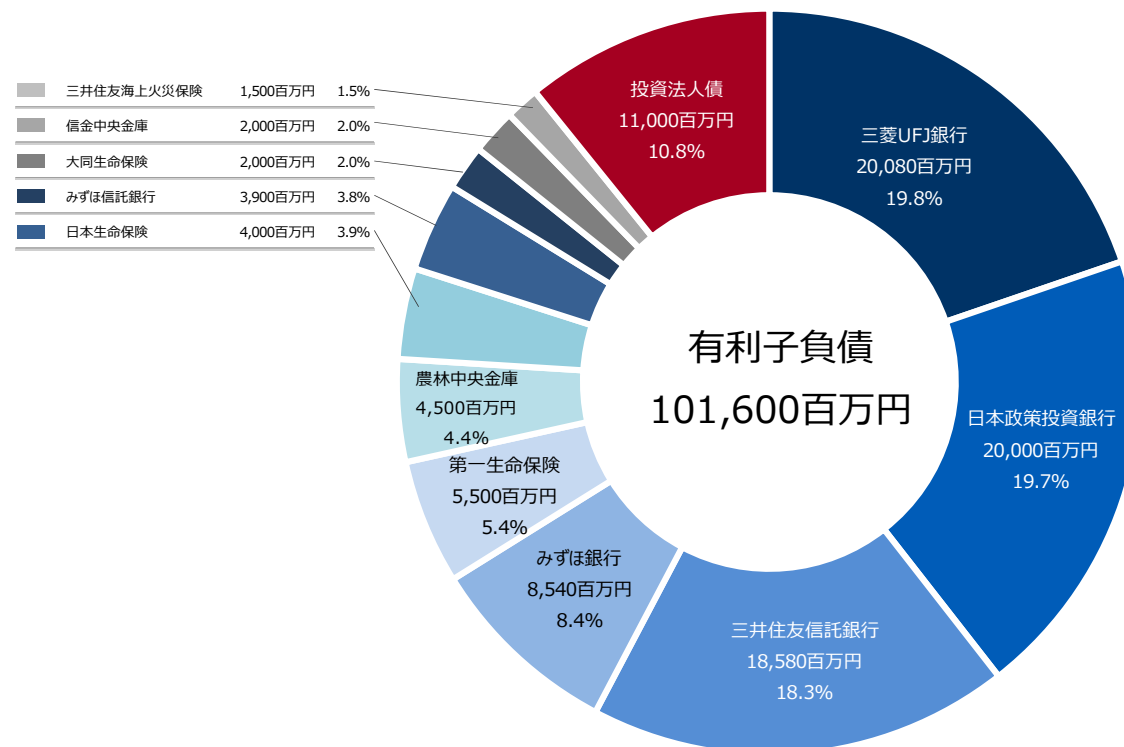
(注6) 鑑定評価額においては、直接還元法を適用していないため、NCF (直接還元法) 及びNCFキャップレート (直接還元利廻) についてはDCF法における年間キャッシュフロー及び割引率を掲載。

(注7) 共有持分割合60%の数値を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済。2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定。

*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) で除い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	1,280					
	三井住友信託銀行	1,280	0.67909	0.3	2020年12月28日	2021年03月29日	
	みずほ銀行	640					第36期
	三菱UFJ銀行	400					
	三井住友信託銀行	400	0.56136	0.5	2021年01月20日	2021年07月20日	
	みずほ銀行	200					
	短期借入金合計	4,200	-	-	-	-	-
長期借入金	日本政策投資銀行	1,000					
	みずほ信託銀行	1,500	1.91375	10.0	2013年06月27日	2023年06月27日	第40期
	第一生命保険	2,500					
	日本生命保険	500	1.51375	8.0	2013年07月31日	2021年07月30日	第36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					
	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	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					
	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26日	第39期
	みずほ銀行	1,500	0.57130	7.0	2016年03月10日	2023年03月10日	
	三菱UFJ銀行	500	0.45630	7.0	2016年06月27日	2023年06月27日	第40期
	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	
		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	
		1,000	0.62116	6.5		2023年11月27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
	日本政策投資銀行	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
	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	
	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					
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	
みずほ銀行	2,000	0.55395	8.3	2019年11月19日			
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	
三菱UFJ銀行	1,500	0.60137	8.5	2020年06月25日	2028年12月25日	第51期	
日本政策投資銀行	4,000	0.67380	10.0	2020年06月25日	2030年06月25日	第54期	
三井住友海上火災保険	500	0.49250	7.0	2020年06月29日	2027年06月29日	第48期	
農林中央金庫	500	0.55000	8.0	2020年06月29日	2028年06月29日	第50期	
みずほ信託銀行	2,400	0.30909	1.4	2020年09月28日	2022年02月25日	第38期	
三井住友信託銀行	2,700	0.53896	8.0	2020年10月24日	2028年12月25日	第51期	
三菱UFJ銀行	2,000	0.57127	8.5	2020年12月25日	2029年06月25日	第52期	
三井住友信託銀行	2,700	0.59776	9.0	2020年12月25日	2029年12月25日	第53期	
長期借入金合計	86,400	-	-	-	-	-	
借入金合計	90,600	-	-	-	-	-	
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	2019年10月24日	2039年10月24日	第73期
	第8回無担保投資法人債	3,000	0.51000	10.0	2020年10月29日	2030年10月29日	第55期
投資法人債合計	11,000	-	-	-	-	-	
有利子負債合計	101,600	-	-	-	-	-	

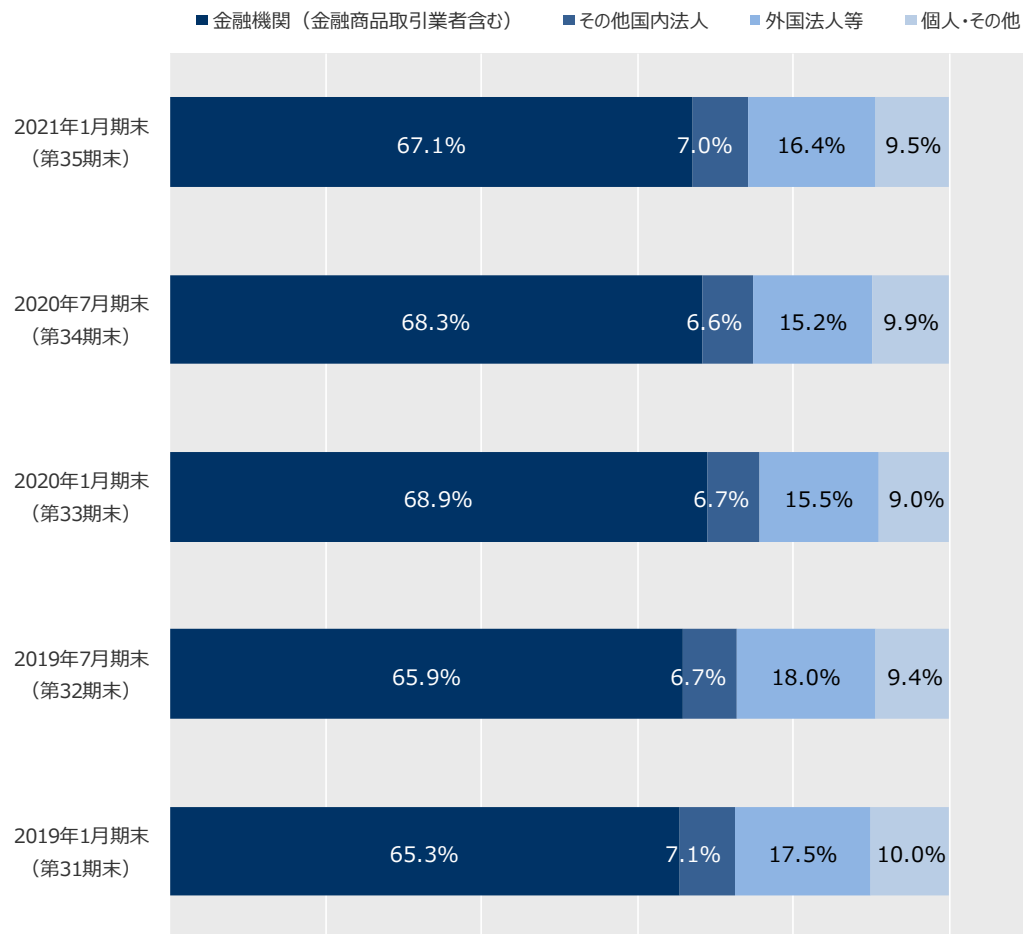


■ コミットメントライン設定枠一覧

<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



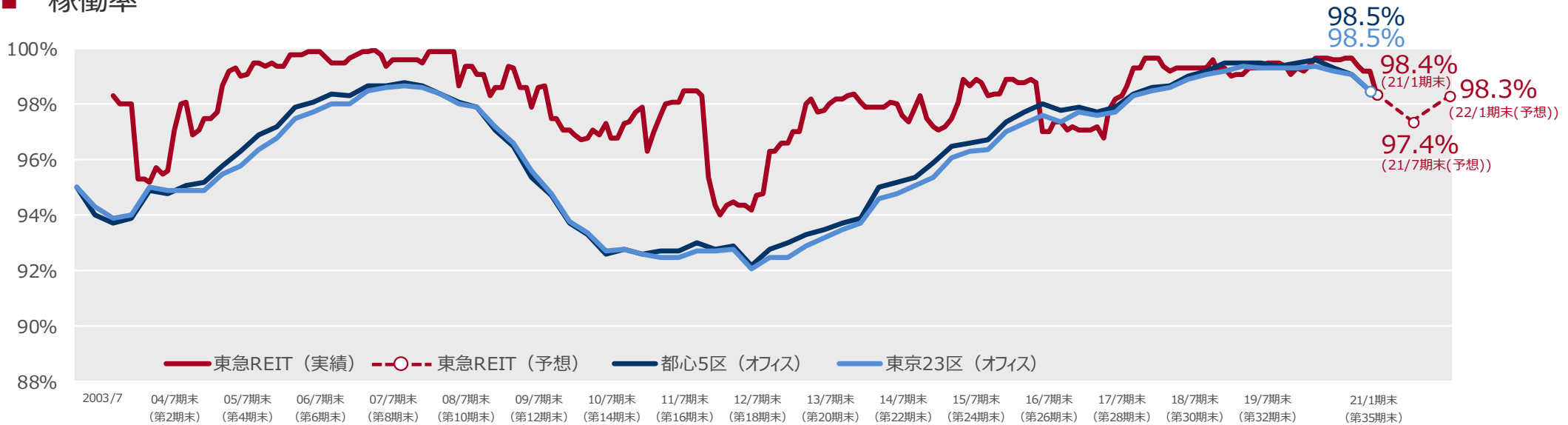
出所：日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券（REIT）投資主情報調査結果（2020年2月）」

100%

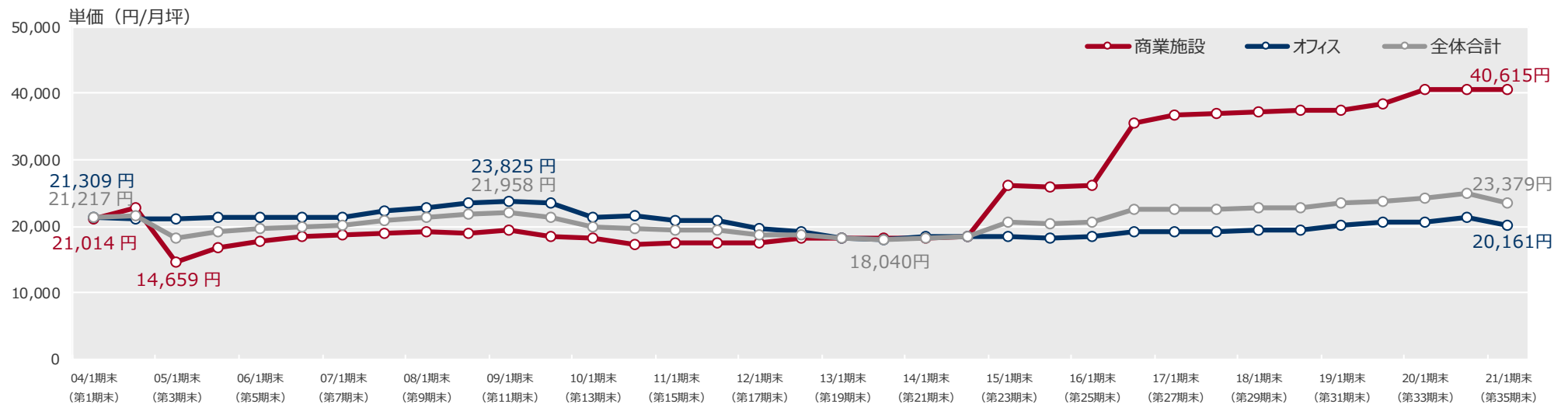
■ 投資主上位20社

氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	260,128	26.60
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	148,391	15.17
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)	43,158	4.41
5 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	29,925	3.06
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	14,012	1.43
7 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	13,743	1.40
8 JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,535	0.97
9 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	9,448	0.96
10 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,989	0.81
11 株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	7,686	0.78
12 株式会社北國銀行	7,680	0.78
13 メットライフ生命保険株式会社 一般	7,400	0.75
14 日本証券金融株式会社	7,255	0.74
15 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	6,891	0.70
16 野村證券株式会社	6,507	0.66
17 株式会社京都銀行	6,067	0.62
18 JP MORGAN CHASE BANK 380634	5,938	0.60
19 株式会社八十二銀行	5,672	0.58
20 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	5,662	0.57
上位20投資主合計保有口数	652,087	66.70
発行済投資口数	977,600	100.00

■ 稼働率



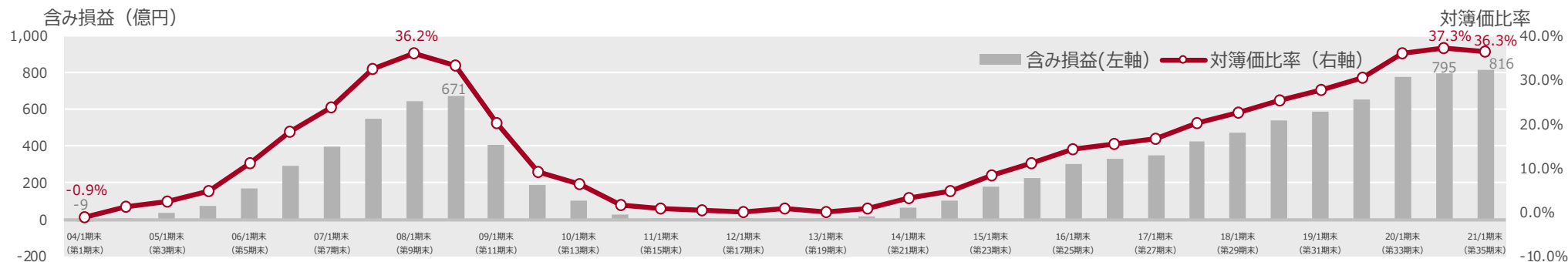
■ 平均賃料



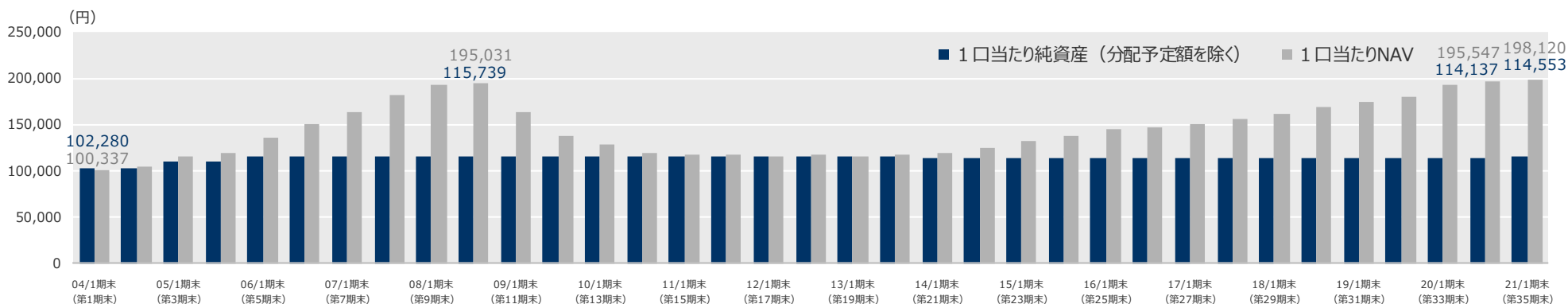
* 上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない

* 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

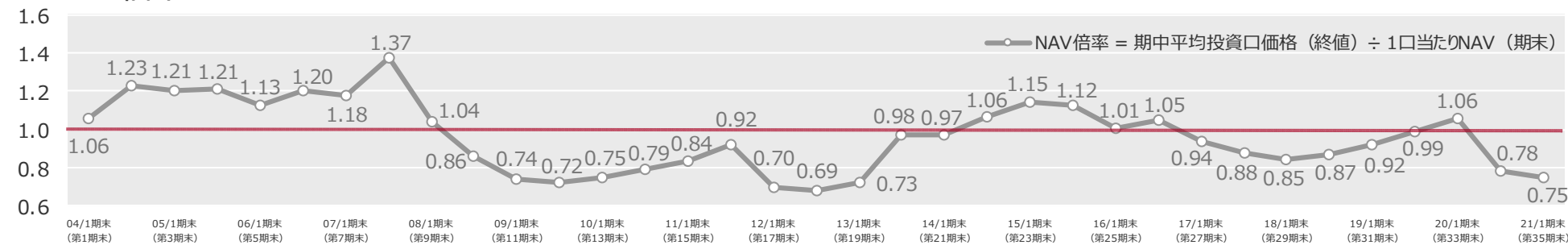
■ 含み益・含み益率



■ 1口当たりの純資産・NAV

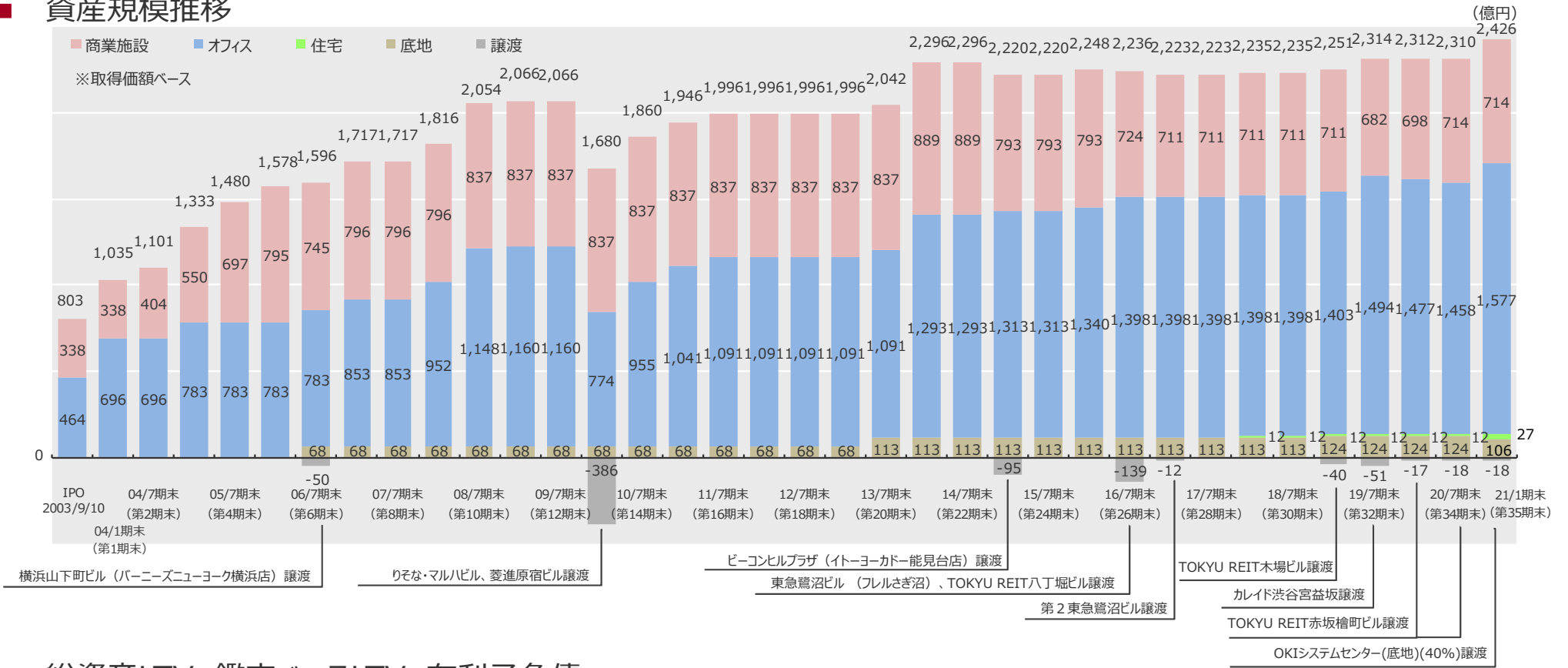


■ NAV倍率

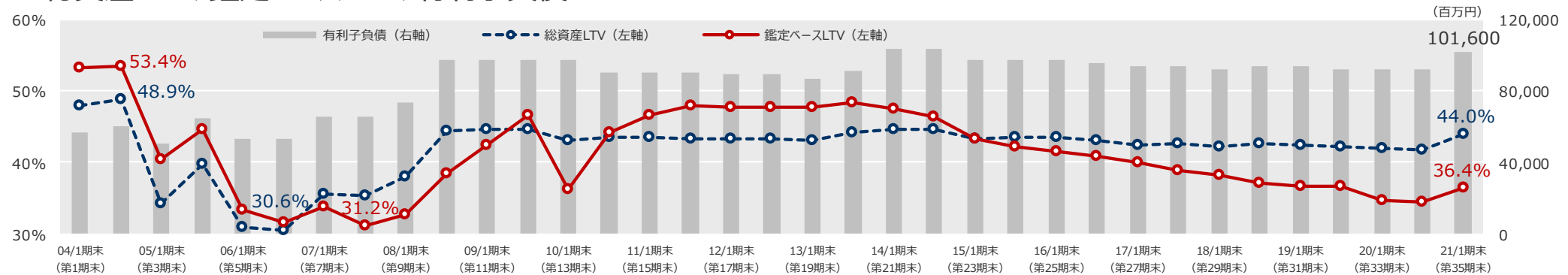


* 本資料に記載の投資口価格、純資産及びNAVは、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ 資産規模推移



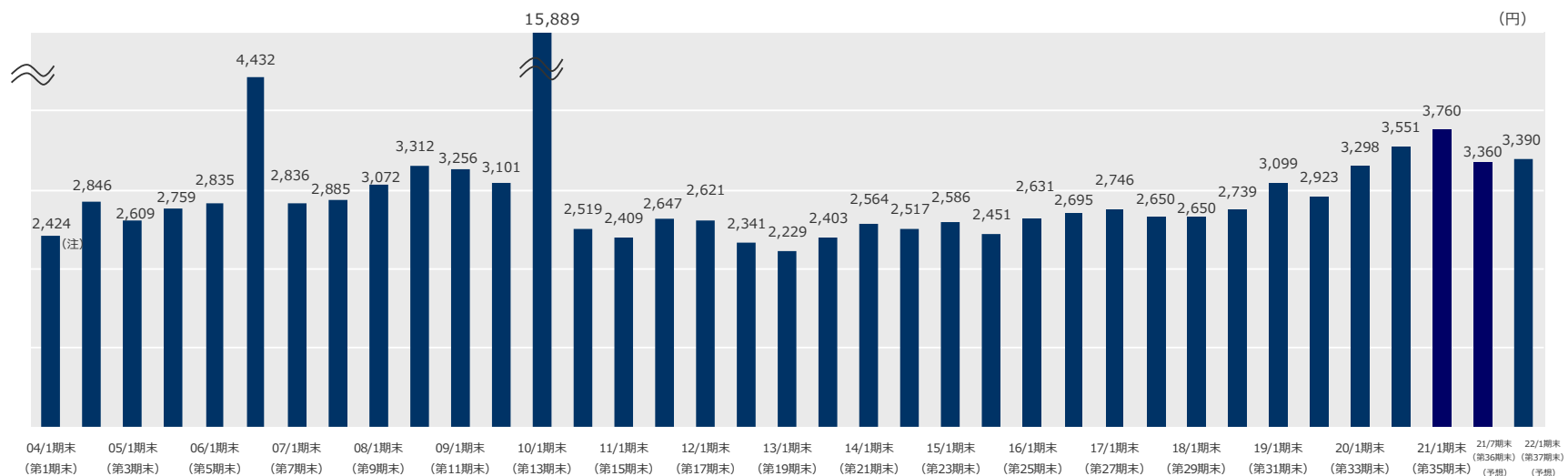
■ 総資産LTV、鑑定ベースLTV、有利子負債



■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻

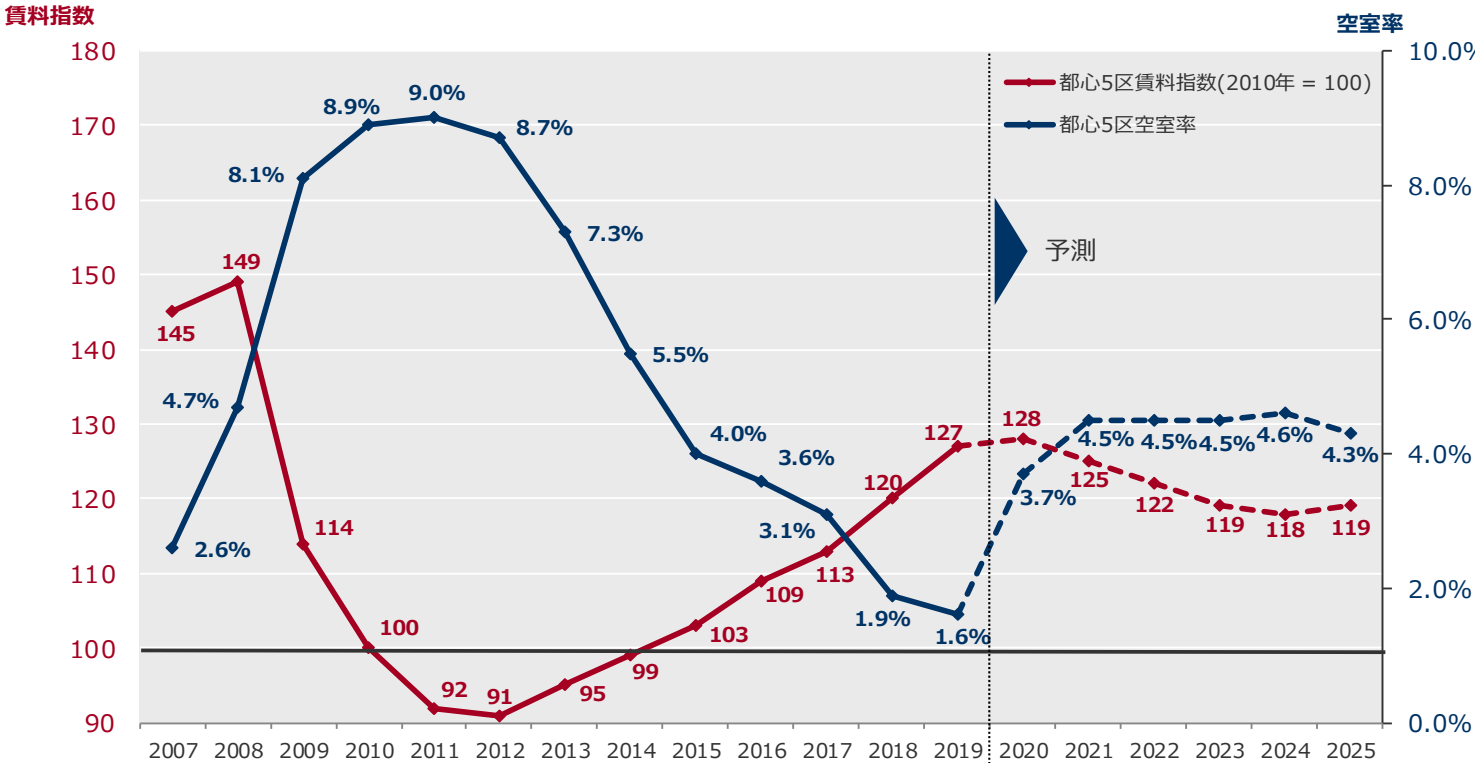


■ 一口当たり分配金

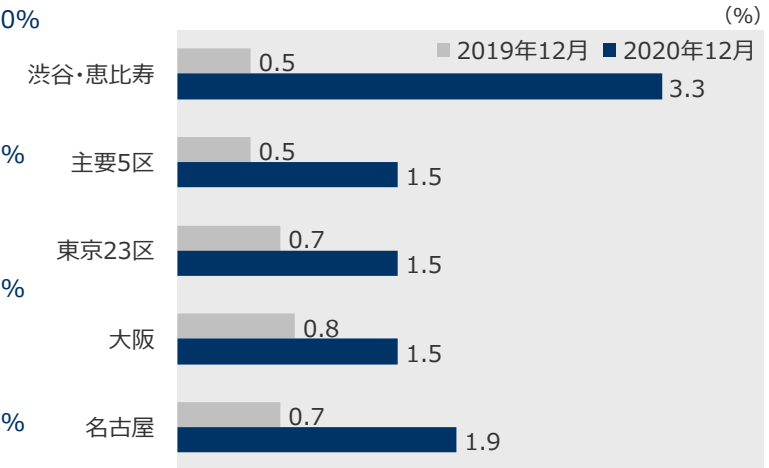


(注) 2004年1月期分配金は1,897円(5分割後換算)であるが、実質的な運用日数が144日であるため、2004年7月期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記している
*本資料に記載の投資口価格及び分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測（2020年10月30日公表分）



■ 都市別空室率比較（オフィス）

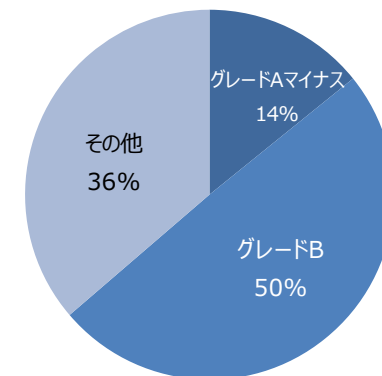


出所：シービーアールイー株式会社

*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

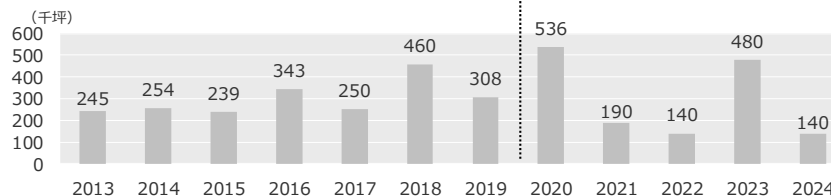
（取得価額ベース）



*2021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

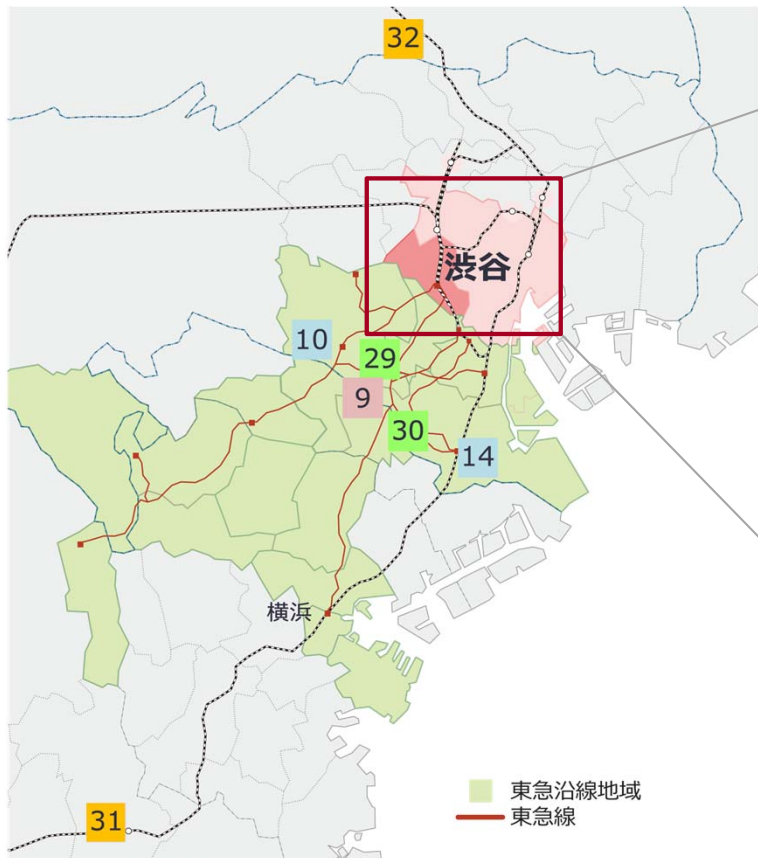
東京ビジネス地区（都心5区）における新規供給量予測



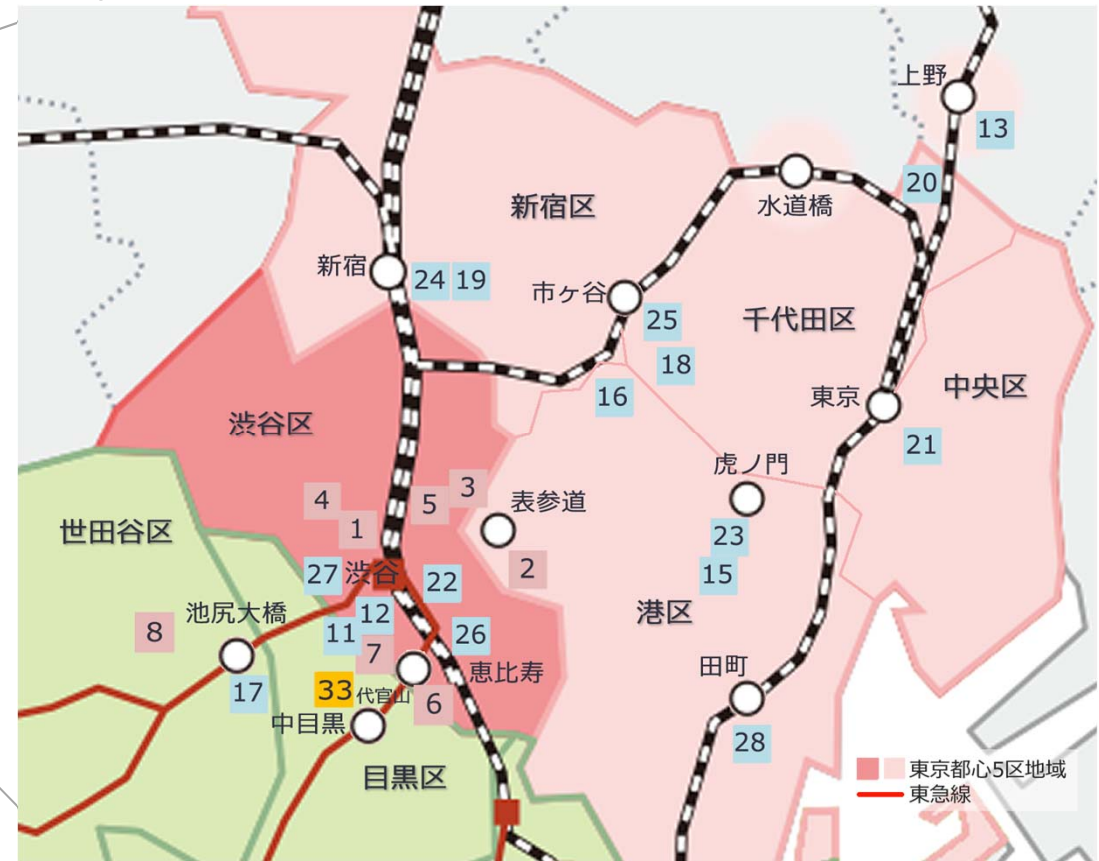
出所：オフィス市場動向研究会（一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社） 2020年10月30日公表資料

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) | 8 TOKYU REIT下北沢スクエア | 15 TOKYU REIT虎ノ門ビル | 22 TOKYU REIT渋谷Rビル | 29 マゾンピオーネー都立大学 |
| 2 レキシントン青山 | 9 TOKYU REIT自由が丘スクエア(注1) | 16 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | 23 東急虎ノ門ビル | 30 スタジオフィット武蔵小杉 |
| 3 TOKYU REIT表参道スクエア | 10 世田谷ビジネススクエア | 17 東急池尻大橋ビル | 24 TOKYU REIT第2新宿ビル | 31 湘南モールフィル (底地) |
| 4 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 11 東急南平台町ビル | 18 麴町スクエア | 25 東急番町ビル | 32 OKIシステムセンター (底地) (注2) |
| 5 cocoti (ココチ) | 12 東急桜丘町ビル | 19 TOKYU REIT新宿ビル | 26 TOKYU REIT恵比寿ビル | 33 REVE中目黒 (底地) |
| 6 CONZE (コンツェ) 恵比寿 | 13 東京日産台東ビル | 20 秋葉原三和東洋ビル | 27 渋谷道玄坂スカイビル | |
| 7 代官山フォーラム | 14 TOKYU REIT蒲田ビル | 21 東急銀座二丁目ビル | 28 OKIビジネスセンター5号館 | |

■ 商業施設 ■ オフィス ■ 住宅 ■ 底地 ■ スポンサー拋出物件

(注1) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更
 (注2) 2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

物件名	スポンサー・抛出物件 1 QFRONT (キューフロント)	スポンサー・抛出物件 2 レキシントン青山	スポンサー・抛出物件 3 TOKYU REIT 表参道スクエア	スポンサー・抛出物件 4 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	スポンサー・抛出物件 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)	36,500百万円	6,280百万円	8,410百万円	12,700百万円	24,200百万円
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 (21.3年)	1998年1月 (23.1年)	1985年10月 (35.3年)	[建物1]1998年7月 (22.5年) [建物2]1995年6月 (25.6年)	2004年9月 (16.3年)

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	9 TOKYU REIT 自由が丘スクエア (注)	スポンサー拋出物件 10 世田谷ビジネススクエア
					
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
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・大井町線「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
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
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
鑑定評価額 (期末時点)	5,320百万円	3,520百万円	2,320百万円	3,490百万円	18,600百万円
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(ウエスト)敷地権設定面積 1,108.01㎡	489.27㎡	575.54㎡	21,315.68㎡
延床面積	2,789.35㎡	建物1(イースト) 1,441.57㎡ 建物2(ウエスト) 2,388.70㎡ [専有部分の面積：1,182.62㎡]	1,306.55㎡	1,272.60㎡	94,373.72㎡
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(ウエスト) 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
竣工年月 (築年数)	2004年3月 (16.9年)	1993年2月 (27.9年)	2008年6月 (12.6年)	2001年12月 (19.2年)	1993年9月 (27.3年)

(注) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

物件名	スポンサー拋出物件 11 東急南平台町ビル	スポンサー拋出物件 12 東急桜丘町ビル	スポンサー拋出物件 13 東京日産台東ビル	14 TOKYU REIT蒲田ビル	15 TOKYU REIT虎ノ門ビル	スポンサー拋出物件 16 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)
						
所在地	東京都渋谷区南平台町	東京都渋谷区桜丘町	東京都台東区元浅草2丁目	東京都大田区蒲田5丁目	東京都港区虎ノ門3丁目	東京都港区赤坂4丁目
最寄駅	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約7分	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	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	東京メトロ銀座線等「赤坂見附」駅徒歩約4分
取得年月日	2003年9月11日	2003年9月11日	2003年9月11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)	2008年1月31日
取得価額	4,660百万円	6,620百万円	4,450百万円	4,720百万円	10,177百万円 *追加取得分を含む累計額	8,500百万円
鑑定評価額 (期末時点)	7,270百万円	11,300百万円	6,050百万円	5,500百万円	13,600百万円	7,350百万円
敷地面積	2,013.28㎡	1,013.03㎡	1,718.45㎡	1,642.86㎡	1,728.38㎡ [共有持分割合: 86.116%]	712.49㎡
延床面積	7,003.88㎡	6,505.39㎡	11,373.20㎡	10,244.51㎡	15,343.73㎡ [東急REITが所有する面積: 10,882.65㎡]	5,002.36㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付5階建	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	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
竣工年月(築年数)	1992年7月(28.5年)	1987年6月(33.7年)	1992年9月(28.4年)	1992年2月(29.0年)	1988年4月(32.8年)	2003年2月(18.0年)

物件名	スポンサー-拠出物件	スポンサー-拠出物件	19 TOKYU REIT新宿ビル	20 秋葉原三和東洋ビル	スポンサー-拠出物件	22 TOKYU REIT渋谷ビル
	17 東急池尻大橋ビル	18 麹町スクエア			21 東急銀座二丁目ビル	
						
所在地	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	東京都中央区銀座2丁目	東京都渋谷区渋谷3丁目
最寄駅	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3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	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
取得年月日	2008年3月28日	2010年3月19日	2010年3月26日	2010年10月29日	2011年2月15日	2013年8月16日
取得価額	5,480百万円	9,030百万円	9,000百万円	4,600百万円	5,010百万円	5,270百万円
鑑定評価額 (期末時点)	6,390百万円	10,200百万円	13,600百万円	6,450百万円	6,020百万円	9,750百万円
敷地面積	2,382.67㎡	1,269.24㎡	1,113.87㎡	795.33㎡	805.42㎡	1,077.45㎡ [東急REITが所有する面積：819.41㎡]
延床面積	7,619.56㎡	6,803.47㎡	8,720.09㎡	5,704.69㎡	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㎡]
構造・階数	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	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9階建
竣工年月(築年数)	1989年10月(31.3年)	2003年1月(18.0年)	2003年5月(17.7年)	1985年9月(35.4年)	2008年8月(12.4年)	1990年3月(30.8年)

物件名	スポンサー抽出物件 23 東急虎ノ門ビル	スポンサー抽出物件 24 TOKYU REIT第2新宿ビル	スポンサー抽出物件 25 東急番町ビル	スポンサー抽出物件 26 TOKYU REIT 恵比寿ビル	スポンサー抽出物件 27 渋谷道玄坂スカイビル	スポンサー抽出物件 28 OKIビジネスセンター 5号館
						
所在地	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	東京都渋谷区東3丁目	東京都渋谷区円山町	東京都港区芝浦4丁目
最寄駅	東京メトロ日比谷線「虎ノ門ビルズ」駅徒歩約1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	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	JR山手線等「田町」駅徒歩約8分
取得年月日	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）	2018年8月1日	2019年3月28日	2020年9月28日
取得価額	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	4,500百万円	8,100百万円	11,900百万円
鑑定評価額 (期末時点)	22,100百万円	3,230百万円	15,700百万円	5,060百万円	8,640百万円	12,700百万円
敷地面積	2,016.83㎡	270.05㎡	2,754.18㎡ [うち信託不動産に係る面積：2,573.80㎡]	478.40㎡	721.34㎡	4,646.65㎡
延床面積	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㎡]	2,603.30㎡	5,644.91㎡	18,102.32㎡
構造・階数	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	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）	2010年4月（10.8年）	1991年12月（29.1年）	2011年9月（9.3年）	1992年4月（28.8年）	1988年3月（32.9年）	1982年6月（38.6年）

物件名	スポンサー抛出物件				
	29 メゾンピオニー都立大学	30 スタイルオフィット武蔵小杉	31 湘南モールフィル(底地)	32 OKIシステムセンター(底地) (注)	33 REVE中目黒(底地)
					
所在地	東京都目黒区中根1丁目	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町2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	東急東横線「都立大学」駅徒歩約1分	JR南武線「向河原」駅徒歩約5分 JR横須賀線・湘南新宿ライン・相鉄線直通「武蔵小杉」駅徒歩約9分 東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅徒歩約12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	2017年11月15日	2021年1月20日	2006年4月28日	2013年3月27日	2018年9月27日
取得価額	1,200百万円	1,500百万円	6,810百万円	2,718百万円	1,150百万円
鑑定評価額 (期末時点)	1,270百万円	1,510百万円	6,880百万円	3,720百万円	1,150百万円
敷地面積	245.61㎡	676.26㎡	44,078.12㎡	17,019.18㎡	497.02㎡
延床面積	950.36㎡	2,320.12㎡	-	-	-
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建	-	-	-
竣工年月(築年数)	2014年8月(6.5年)	2020年4月(0.8年)	-	-	-

(注) 2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、
2021年12月24日に共有持分割合30%、
2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

■ 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 : 45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

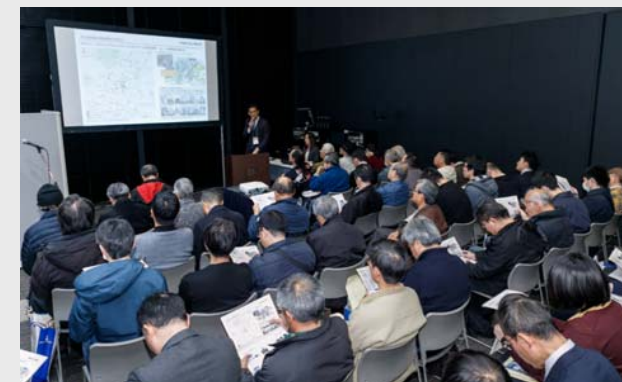
<2020年2月～2021年1月の主な実施内容>

国内機関投資家向け (ミーティング : 134件)

- ・国内決算ロードショー

国内個人投資家向け (2件)

- ・ダイワ J-REITキャラバン2020 (横浜)
- ・SBI証券 個人投資家向けオンライン説明会



個人投資家向け説明会

海外機関投資家向け (ミーティング : 41件)

- ・海外決算ロードショー
- ・個別テレフォンカンファレンス実施
- ・国内グローバルカンファレンス参加

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、2021年1月31日現在の情報です。