

## 2021年7月期（第36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8月撮影）

# 目次

<b>1. 2021年7月期(第36期)決算及び業績予想</b>	
Withコロナ・Afterコロナを前提とした賃料収入の前提	3
エグゼクティブメモ	4
1口当たり分配金及び圧積積立金の推移・予想	5
決算概況(2021年7月期)	6
業績予想(2022年1月期、2022年7月期)	7
1口当たり分配金の変動要因	8
<b>2. 運用実績と見直し</b>	
物件入替(2021年1月期(第35期)～2022年7月期(第38期))	10
物件入替(2021年7月期(第36期)～2022年1月期(第37期))	11
物件取得・譲渡(2021年1月期(第35期)・2022年1月期(第37期))	12
物件入替実績と予想(2019年1月期～2022年7月期)	13
東急虎ノ門ビル増築工事	14
ポートフォリオの稼働状況	15
テナント入退去実績及び見直し	16
賃料収入の実績	17
賃料収入の実績	18
賃料ギャップ・賃料更改期限到来テナント割合	19
オフィス賃料ギャップの内訳	20
工事の実績及び予定	21
有利子負債(デット)の状況	22
鑑定評価額(期末時点)の状況	23
NAVの推移	24
物件入替及び売却資金活用について	25
<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	27
環境(Environment)への取組み	28
社会(Social)への貢献	29
ガバナンス(Governance)①	30
ガバナンス(Governance)②	31
<b>4. 投資運用戦略</b>	
投資方針	33
長期投資運用戦略(サープラン)	34
スポンサーとの連携による投資戦略(循環再投資モデル)	35
スポンサーコラボレーション	36
<b>5. スポンサーについて</b>	
東急株式会社概要	38
主な東急株式会社等保有物件	39
渋谷駅周辺再開発の状況①	40
渋谷駅周辺再開発の状況②	41
<b>6. Appendix</b>	43 ~

## 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 出資その他の出資比率が過半数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者をいう 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比率が過半数である特定目的会社又は特別目的会社

\*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7月期（第36期）  
決算及び業績予想



QFRONT (キューフロント)

# 1. 決算及び業績予想 Withコロナ・After コロナを目指した賃料収入の前提

コロナ影響に伴う賃料減免対応は一巡。今後は将来の安定的な賃料収入確保に向けたテナント対応を推進

## ■ 賃料減免・RH (注)

	20/7期(第34期)	21/1期(第35期)	21/7期(第36期)			22/1期(第37期)			22/7期(第38期)	備考
	実績	実績	実績	前回予想	差異	今回予想	前回予想	差異	今回予想	
賃料減免	-23百万円 (4件)	-5百万円 (3件)	-8百万円 (4件)	-57百万円 (10件)	+49百万円 (-6件)	-5百万円 (2件)	-22百万円 (4件)	+16百万円 (-2件)	-1百万円 (1件)	賃料減免の対応は一巡しており、今後新たな対応は想定せず。
RH(注)	-	-	-3百万円 (1件)	-31百万円 (4件)	+28百万円 (-3件)	-31百万円 (2件)	-10百万円 (1件)	-21百万円 (+1件)	-10百万円 (1件)	契約の長期・固定化を目的とし、一部のテナントに対してRH(注)を付与。

## ■ 渋谷エリア所在物件の稼働率の実績・見込み

### 商業施設

		2021年7月期 (第36期)実績	2022年1月期 (第37期)予想	2022年7月期 (第38期)予想
		退去率	-	-
入居率	-	-	-	
期末稼働率	100.0%	➡ 100.0%	➡ 100.0%	
退去率	-	-	-	
入居率	-	-	-	
期末稼働率	100.0%	➡ 100.0%	➡ 100.0%	
退去率	-	-	-	
入居率	-	-	-	
期末稼働率	100.0%	➡ 100.0%	➡ 100.0%	
退去率	1区画 7.0%	-	-	
入居率	1区画 7.0%	-	-	
期末稼働率	100.0%	➡ 100.0%	➡ 100.0%	
退去率	2区画 14.2%	-	-	
入居率	-	2区画 14.2%	-	
期末稼働率	85.8%	➡ 100.0%	➡ 100.0%	
退去率	2区画 7.7%	1区画 6.9%	-	
入居率	1区画 3.9%	1区画 3.8%	1区画 6.9%	
期末稼働率	96.2%	➡ 93.1%	➡ 100.0%	

### オフィス

		2021年7月期 (第36期)実績	2022年1月期 (第37期)予想	2022年7月期 (第38期)予想
		退去率	-	-
入居率	-	-	-	
期末稼働率	100.0%	➡ 100.0%	➡ 100.0%	
退去率	-	-	-	
入居率	-	-	-	
期末稼働率	100.0%	➡ 100.0%	➡ 100.0%	
退去率	-	-	-	
入居率	1区画 8.9%	-	-	
期末稼働率	100.0%	➡ 100.0%	➡ 100.0%	
退去率	-	1区画 9.0%	-	
入居率	-	1区画 9.0%	-	
期末稼働率	100.0%	➡ 100.0%	➡ 100.0%	
退去率	-	4区画 56.2%	-	
入居率	-	3区画 41.6%	1区画 14.3%	
期末稼働率	100.0%	➡ 85.7%	➡ 100.0%	
退去率	1区画 9.9%	-	-	
入居率	-	3区画 29.8%	-	
期末稼働率	70.2%	➡ 100.0%	➡ 100.0%	

(注) 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

## ■ 賃料収入の前提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】

#### ■ 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7月期実績 賃料減免 8百万円、レントホリデー 3百万円

当初予想に比べて減収額が77百万円縮小

2022年1月期予想 賃料減免 5百万円、レントホリデー 31百万円

2022年7月期予想 賃料減免 1百万円、レントホリデー 10百万円 となる見通しです。

#### ■ 新型コロナウイルスの影響に伴う賃料減免対応は一巡し、予想は全て約定による確定分で

契約の長期・固定化を目的として一部のテナントにレントホリデーを付与することとしました。

### 【渋谷エリア所在物件の稼働率】

#### ■ 左側の商業施設では、QFRONT、TOKYU REIT表参道スクエア、TOKYU REIT渋谷

宇田川町スクエア、レキシントン青山の4物件は100%稼働が継続する見通しです。

#### ■ CONZE恵比寿は、空室となっている2区画が2022年1月に入居見込です。

#### ■ cocoti は2021年7月期末で1区画の空室、2021年10月に1区画退去、

2021年11月に1区画入居、2022年1月期末の稼働率は93.1%となり、

2022年5月に1区画入居で、2022年7月期末の稼働率は100%となる見通しです。

#### ■ 右側のオフィスでは、東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル、TOKYU REIT渋谷ビル、

ヒューリック渋谷宮下公園ビルは、100%稼働が継続する見通しです。

#### ■ TOKYU REIT恵比寿ビルは、2022年1月期に4区画退去、3区画入居見込で、

2022年1月期末の稼働率は85.7%となり、2022年4月に残り1区画が入居見込で、

2022年7月期末の稼働率は100%となる見通しです。

#### ■ 渋谷道玄坂スカイビルについては、2021年7月期末で3区画の空室、稼働率は70.2%、

2021年8月に1区画、2021年11月に2区画入居見込で、2022年1月期に100%稼働

に回復する見通しです。

	2021年7月期 (第36期) 実績	2022年1月期 (第37期) 予想	2022年7月期 (第38期) 予想
外部成長	・物件入替 ヒューリック渋谷宮下公園ビル 取得	・物件入替 OKIシステムセンター (底地) (30%) 譲渡 湘南モールフィル (底地) 譲渡 ・物件譲渡 代官山フォーラム	・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	- (-764百万円)	1,323百万円 (+1,323百万円)	570百万円 (-752百万円)
内部成長	・期末稼働率: 97.2% (-1.2pts) ・賃料改定: +33百万円 ・テナント入退去: -168百万円 ・雑収入 (東急虎ノ門ビル原状回復費等): +177百万円	・期末稼働率: 98.2% (+1.0pts) ・東急虎ノ門ビル増築工事: -414百万円 ・テナント入退去: -86百万円 ・雑収入: -200百万円 ・再生可能エネルギー100%電力の導入	・期末稼働率: 99.5% (+1.3pts) ・テナント入退去: -47百万円 ・QFRONT (キューフロント) 設備更新・リニューアル等 ・外壁改修工事 (世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT 蒲田ビル)
NOI	5,848百万円 (+221百万円)	4,681百万円 (-1,166百万円)	4,317百万円 (-364百万円)
営業利益	3,981百万円 (-557百万円)	4,101百万円 (+120百万円)	3,051百万円 (-1,050百万円)
財務(注1)	・支払利息: -13百万円 (平均金利: 0.81% (-0.06pts))	・支払利息: -36百万円 (平均金利: 0.79% (-0.02pts))	・支払利息: -14百万円 (平均金利: 0.80% (+0.01pts))
当期純利益	3,540百万円 (-543百万円)	3,689百万円 (+149百万円)	2,653百万円 (-1,035百万円)
1口当たり	3,621円 (-555円)	3,773円 (+152円)	2,714円 (-1,059円)
圧縮積立金繰入額	- (-407百万円)	355百万円 (+355百万円)	- (-355百万円)
1口当たり	- (-416円)	363円 (+363円)	- (-363円)
圧縮積立金取崩額	-	-	670百万円 (+670百万円)
1口当たり	-	-	685円 (+685円)
1口当たり分配金	3,621円 (-139円)	3,410円 (-211円)	3,400円 (-10円)
1口当たりNAV	199,076円 (+956円)		
鑑定ベースLTV	37.4% (+1.0pts)		
取得余力(注2)	788億円 (-46億円)		

2021年9月9日 作成

4

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

#### 【2021年7月期実績】

- 外部成長について、湘南モールフィル(底地)との入替で、ヒューリック渋谷宮下公園ビルを取得しました。
- 内部成長について、期末稼働率は97.2% (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、賃料改定増収、東急虎ノ門ビルの原状回復費の雑収入によりNOIは5,848百万円 (対前期+221百万円)、前期の不動産等売却益がなくなり、営業利益は3,981百万円 (対前期-557百万円) となりました。
- 財務面では、平均金利が0.81% (対前期-0.06ポイント) となり、支払利息が13百万円減少、1口当たり当期純利益は3,621円 (対前期-555円)、1口当たり分配金は3,621円 (対前期-139円) となりました。

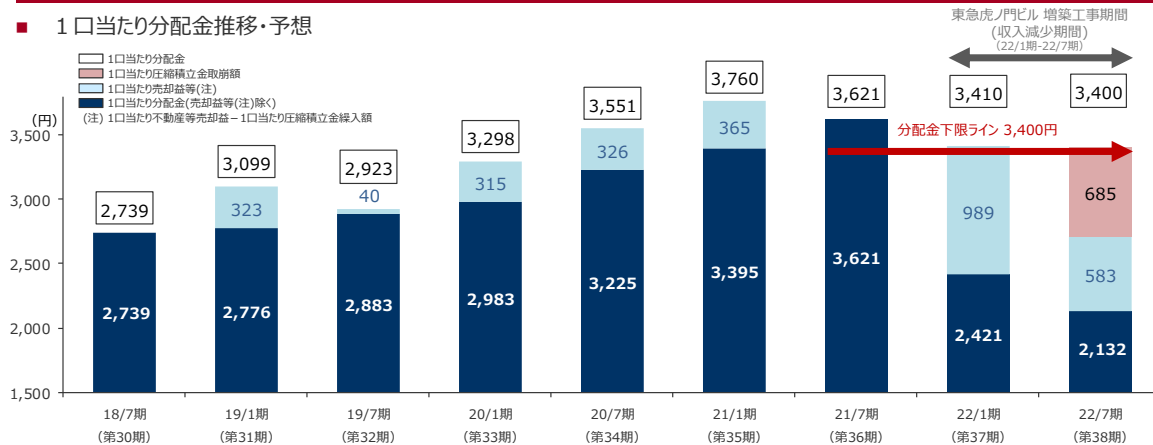
#### 【2022年1月期予想】

- OKIシステムセンター(底地)持分30%、湘南モールフィル(底地)、代官山フォーラムの譲渡で、不動産等売却益を1,323百万円計上する予定です。
- 期末稼働率は98.2% (対前期+1.0ポイント) となりますが、東急虎ノ門ビル増築工事に伴う減収や雑収入の減少、テナントの入退去による減収等で、NOIは4,681百万円 (対前期-1,166百万円)、営業利益4,101百万円 (対前期+120百万円) の見込みで、1口当たり当期純利益3,773円 (対前期+152円)、1口当たり363円の圧縮積立金を繰り入れ、1口当たり分配金3,410円 (対前期-211円) となる予想です。

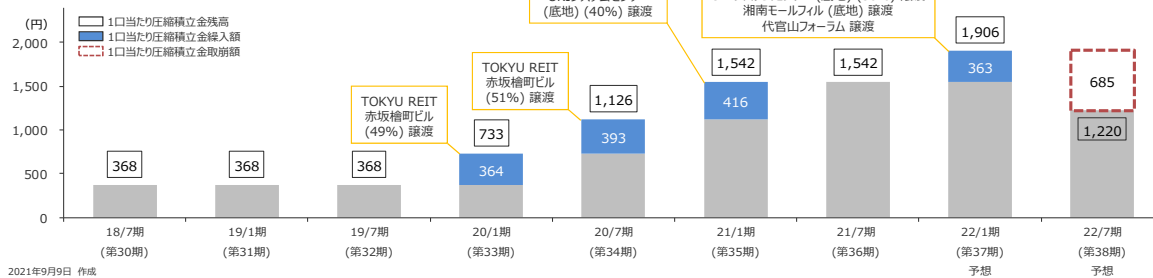
#### 【2022年7月期予想】

- 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99.5% (対前期+1.3ポイント) に回復する一方、テナントの入退去による減収や外壁改修工事による修繕費が増加し、NOI4,317百万円 (対前期-364百万円)、営業利益3,051百万円 (対前期-1,050百万円) となる見込みで、1口当たり当期純利益2,714円 (対前期-1,059円)、1口当たり685円の圧縮積立金を取り崩し、1口当たり分配金3,400円 (対前期-10円) となる予想です。

## ■ 1口当たり分配金推移・予想



## (参考) 1口当たり圧縮積立金残高の推移・予想



## ■ 1口当たり分配金及び圧縮積立金の推移と今後の予想をご説明します。

## ■ 上段のグラフは1口当たり分配金の推移と予想を示しています。

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、内部成長と合わせて、分配金の成長を実現してまいりました。

## ■ 2022年1月期から2022年7月期までは、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し、分配金は3,400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。

## ■ 下段のグラフは1口当たり圧縮積立金の推移と予想を示しています。

物件入替で生じた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、内部留保してまいりました。

今後も物件売却時には限度額の範囲内で圧縮積立金を積み立て、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。

■ 損益計算書 (P/L) 及び 1口当たり分配金

科目	(単位: 百万円)				
	2021年7月期 実績 (第36期)	2021年1月期 実績 (第35期)	比較 増減	2021年7月期 予想 (第36期) 2021年3月26日時点	比較 増減
営業収益 (A)	8,066	8,611	-545	7,987	78
不動産賃貸事業収益 (B)	8,059	7,845	213	7,987	72
賃貸事業収入	7,528	7,454	74	7,463	65
その他賃貸事業収入	530	391	139	524	6
不動産等売却益	-	764	-764	-	-
工事負担金受入額	6	-	6	-	6
資産受入益	-	1	-1	-	-
営業費用 (C)	4,084	4,072	11	4,215	-130
不動産賃貸事業費用	3,241	3,221	20	3,384	-142
諸経費 (D)	2,211	2,219	-8	2,351	-140
NOI (B) - (D)	5,848	5,626	221	5,635	212
減価償却費	1,027	996	30	1,027	0
固定資産除却損	2	5	-2	5	-2
その他営業費用	842	851	-8	831	11
うち資産運用報酬	692	683	9	679	13
営業利益 (A) - (C)	3,981	4,538	-557	3,772	209
営業外収益	2	5	-3	0	1
営業外費用	443	460	-17	447	-4
うち支払利息	385	394	-8	389	-3
うち投資法人債利息	39	44	-5	39	0
経常利益	3,540	4,084	-543	3,325	215
当期純利益	3,540	4,083	-543	3,324	215
1口当たり情報					
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	3,621	4,176	-555	3,400	221
1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	-	416	-416	-	-
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,621	3,760	-139	3,400	221
稼働率 (%)	97.2	98.4	-1.2pts	97.4	-0.2pts
その他 NOI利廻 (注1) (%)	4.78	4.69	0.09pts	4.61	0.17pts

(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9月9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	+213百万円
	賃貸事業収入	+74百万円
	・物件取得譲渡	+210百万円
	・OKIビジネスセンター 5号館 取得 (通期影響)	+122百万円
	・ヒューリック渋谷宮下公園ビル 取得	+72百万円
	・スタイリオフィット武蔵小杉 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
	・東急番町ビル	+21百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル	-31百万円
	・世田谷ビジネススクエア	-26百万円
	・東急池尻大橋ビル	-23百万円
	・cocoti (ココチ)	-20百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	-18百万円
	・麹町スクエア	-14百万円
	その他賃貸事業収入	+139百万円
	・雑収入 (原状回復費・解約違約金等)	+177百万円
	・水道光熱費収入	-37百万円
	不動産等売却益	-764百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+20百万円
	・公租公課	+34百万円
	・水道光熱費	-32百万円
	・修繕費	-11百万円
<対予想比較>		
営業収益	不動産賃貸事業収益	+72百万円
	賃貸事業収入	+65百万円
	・賃料減免・RH (注2)	+77百万円
	その他賃貸事業収入	+6百万円
	・雑収入 (解約違約金等)	+49百万円
	・水道光熱費収入	-43百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-142百万円
	・水道光熱費	-58百万円
	・修繕費	-45百万円
	・外注委託費	-21百万円

- 2021年7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 8,066百万円 (対前期 - 545百万円)
  - ・賃貸事業収入 +74百万円 物件取得譲渡により差引 +210百万円  
東急番町ビルの入居通期寄与 +21百万円  
渋谷道玄坂スカイビル -31百万円 他  
入退去による減収
  - ・その他賃貸事業収入 +139百万円 原状回復費・解約違約金等
  - ・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 4,084百万円 (対前期 +11百万円)
  - ・公租公課 +34百万円 前期取得 OKIビジネスセンター5号館 固都税
  - ・修繕費 -11百万円
- 営業利益 3,981百万円 (対前期 - 557百万円)
- 当期純利益 3,540百万円 (対前期 - 543百万円)
- 以上より、1口当たり当期純利益は 3,621円 (対前期 - 555円) となり、1口当たり分配金は同額の 3,621円 (対前期 - 139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

（単位：百万円）

科目	2021年7月期 実績 (第36期)	2022年1月期 予想 (第37期) 2021年9月10日時点	比較	
			増減 (前期比)	増減 (前期比)
営業収益 (A)	8,066	8,412	346	-890
不動産賃貸事業収益 (B)	8,059	7,074	-985	-122
賃貸事業収入	7,528	6,708	-820	-74
その他賃貸事業収入	530	365	-165	-47
不動産等売却益	-	1,323	1,323	-752
工事負担金受入額	6	-	-6	-
資産受入益	-	15	15	-15
営業費用 (C)	4,084	4,310	226	159
不動産賃貸事業費用	3,241	3,427	185	272
諸経費 (D)	2,211	2,392	181	241
NOI (B) - (D)	5,848	4,681	-1,166	-364
減価償却費	1,027	1,029	2	30
固定資産除却損	2	5	2	-
その他営業費用	842	883	40	-113
うち資産運用報酬	692	669	-23	-55
営業利益 (A) - (C)	3,981	4,101	120	-1,050
営業外収益	2	0	-2	0
営業外費用	443	412	-30	-11
うち支払利息	385	350	-34	-13
うち投資法人債利息	39	37	-1	-0
経常利益	3,540	3,690	149	-1,038
特別利益	-	-	-	3
当期純利益	3,540	3,689	149	-1,035
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	3,621	3,773	152	-1,059
1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	-	363	363	-363
1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	-	-	685
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,621	3,410	-211	-10
稼働率 (%)	97.2	98.2	1.0pts	1.3pts
NOI利潤率 (注1) (%)	4.78	3.90	-0.88pts	-0.2pts

(注1) 期中平均稼働率 (取得価額) ベース  
(注2) RH (レントホラー) = 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3) 2022年1月期(第37期)における譲渡(持分30%)の通期影響及び2022年7月期(第38期)における譲渡(持分30%)の影響の合計値

2021年9月9日 作成

■ 主な差異の内訳

<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 -985百万円
賃貸事業収入	-820百万円
物件取得譲渡	-238百万円
湘南モールフィル(底地)譲渡	-187百万円
代官山フォーラム 譲渡	-80百万円
OKIシステムセンター(底地)(30%)譲渡	-9百万円
ヒューリック渋谷宮下公園ビル 取得(通期影響)	+37百万円
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)	-55百万円
TOKYU REIT恵比寿ビル	-35百万円
麹町スクエア	-30百万円
世田谷ビジネススクエア	-27百万円
賃料減免・RH(注2)	-25百万円
その他賃貸事業収入	-165百万円
雑収入(原状回復費等)	-200百万円
水道光熱費収入	+35百万円
不動産等売却益	+1,323百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用 +185百万円
修繕費	+100百万円
水道光熱費	+91百万円
<2022年7月期(第38期)対前期比較>	
営業収益	不動産賃貸事業収益 -122百万円
賃貸事業収入	-74百万円
物件譲渡	-88百万円
OKIシステムセンター(底地)譲渡(注3)	-71百万円
代官山フォーラム 譲渡(通期影響)	-15百万円
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-142百万円
渋谷玄坂スカイビル	+38百万円
東急番町ビル	+30百万円
麹町スクエア	+27百万円
その他賃貸事業収入	-47百万円
水道光熱費収入	-27百万円
不動産等売却益	-752百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用 +272百万円
修繕費	+165百万円

7

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

【2022年1月期予想】

- 営業収益 8,412百万円 (対前期+346百万円)
  - ・賃貸事業収入 -820百万円 物件取得譲渡 -238百万円  
東急虎ノ門ビル増築工事に伴う減収 -414百万円  
cocoti(ココチ) -55百万円 他 入退去による減収
  - ・その他賃貸事業収入 -165百万円 雑収入(原状回復費等) -200百万円
  - ・不動産等売却益 +1,323百万円 当期：湘南モールフィル(底地)、代官山フォーラム、OKIシステムセンター(底地)持分30% 譲渡
- 営業費用 4,310百万円 (対前期+226百万円) 修繕費、水道光熱費増加
- 営業利益 4,101百万円 (対前期+120百万円)
- 当期純利益 3,689百万円 (対前期+149百万円)
- 1口当たり当期純利益は 3,773円 (対前期+152円)、1口当たり圧縮積立金繰入額 363円を差し引き、1口当たり分配金は 3,410円 (対前期-211円) となる予想です。

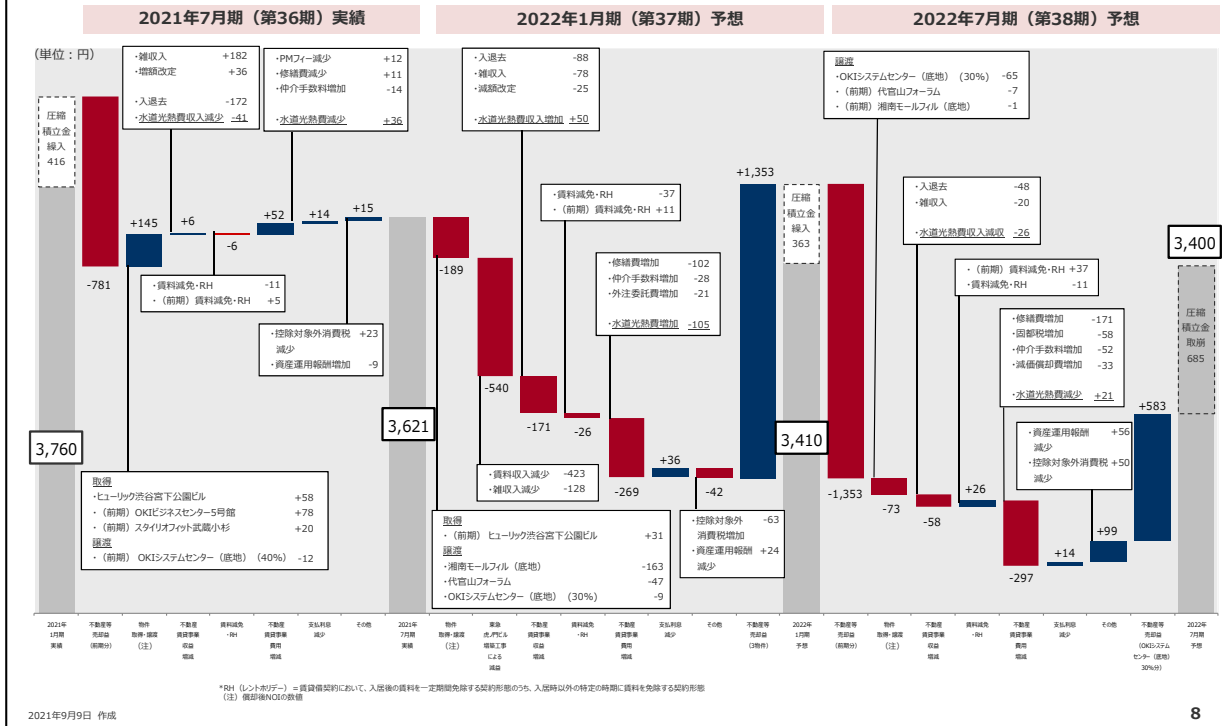
【2022年7月期予想】

- 営業収益 7,522百万円 (対前期 -890百万円)
  - ・賃貸事業収入 -74百万円 物件譲渡 -88百万円  
赤坂四丁目ビル -142百万円 他 入退去による減収
  - ・その他賃貸事業収入 -47百万円 水道光熱費収入 -27百万円
  - ・不動産等売却益 -752百万円 前期：湘南モールフィル(底地)、代官山フォーラム、OKIシステムセンター(底地)持分30% 譲渡  
当期：OKIシステムセンター(底地)持分30% 譲渡
- 営業利益 3,051百万円 (対前期 -1,050百万円)
- 当期純利益 2,653百万円 (対前期 -1,035百万円)
- 1口当たり当期純利益は 2,714円 (対前期 -1,059円)、1口当たり圧縮積立金取崩額 685円を加えて、1口当たり分配金は 3,400円 (対前期 -10円) となる予想です。



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7月期から2022年7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7月期においては、  
前期の不動産等売却益の減少、物件取得・譲渡による増益、  
PMフィーや修繕費等の不動産賃貸事業費用の減少により、  
1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金は 3,621円となりました。

■ 中央のグラフ、2022年1月期においては、  
物件取得・譲渡による差引減益や東急虎ノ門ビル増築工事に伴う減益、  
入退去等による不動産賃貸事業収益の減少、  
外壁改修工事による修繕費や再生可能エネルギー100%電力の導入による水道光熱費等の  
不動産賃貸事業費用の増加により、対前期減益となりますが、  
湘南モルフィル(底地)等3物件の不動産等売却益の計上により、  
1口当たり当期純利益は 3,773円、圧縮積立金を1口当たり 363円繰り入れ、  
1口当たり分配金は 3,410円となる予想です。

■ 右側のグラフ、2022年7月期においては、  
前期の不動産等売却益の減少、物件譲渡による減益、テナント入退去による減収、  
東急虎ノ門ビル増築工事やQFRONTのリニューアル工事の修繕費等の  
不動産賃貸事業費用の増加により、対前期減益となりますが、  
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 2,714円、圧縮積立金を1口当たり 685円取り崩し、  
1口当たり分配金は 3,400円となる予想です。

2. 運用実績と見通し



ヒューリック渋谷宮下公園ビル

## 2. 運用実績と見通し 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)<sup>(注1)</sup>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 <sup>(注2)</sup>	631百万円/年 (NOI利廻) (5.3%)
稼働率 <sup>(注3)</sup>	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 <sup>(注4)</sup>	2,075百万円
NOI <sup>(注2)</sup>	259百万円/年 (NOI利廻) (3.8%)
稼働率 <sup>(注3)</sup>	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方(34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7月末日時点  
(注4)譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載  
(注5)東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資比率(取得価額ベース)  
2021年9月9日 作成

### 物件入替の効果

- 重点投資対象地域比率(注5)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>



10

- 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(2021年7月期(第36期)~2022年1月期(第37期)) TOKYU REIT

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

### 取得

ヒューリック渋谷宮下公園ビル  
(オフィス)



物件概要

取得日	2021/3/29
取得先	ヒューリック株式会社
取得価額	6,000百万円
取得時 鑑定評価額 (2021/3/1時点)	6,060百万円 (3.0%)
NOI <sup>(注2)</sup> (NOI利廻)	181百万円/年 (3.0%)
稼働率 <sup>(注3)</sup>	100%
竣工年月	2008年4月

### 譲渡

湘南モールフィル  
(底地)



物件概要

譲渡日	2021/8/2
譲渡先	国内事業会社
譲渡価額	7,700百万円
譲渡価額と帳簿価額 との差額 <sup>(注4)</sup>	673百万円
NOI <sup>(注2)</sup> (NOI利廻)	324百万円/年 (4.2%)
稼働率 <sup>(注3)</sup>	100%



### 物件入替の効果

- 重点投資対象地域比率(注5)の向上: 96.1% (注6) → 100% (注7)
- 不動産等売却益の計上及び圧縮積立金繰入

(単位:百万円)		2022/1月期 (第37期)
不動産等売却益		662
うち、圧縮積立金繰入額		355

### <物件周辺地図>



(注1)不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオ全体の向上を実現していく考え方(34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想定数値、譲渡物件は2020年2月~2021年1月の実績数値、利廻は取得又は譲渡価額ベース  
(注3)2021年7月末日時点  
(注4)譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載  
(注5)東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資比率(取得価額ベース)  
(注6)2021年1月期末時点  
(注7)OKIシステムセンター(底地)を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%譲渡後の数値を記載  
2021年9月9日 作成

- 2021年7月期から2022年1月期に実施の物件入替についてご説明します。
- 東京都渋谷区所在のオフィスビル「ヒューリック渋谷宮下公園ビル」を2021年3月に取得し、神奈川県藤沢市所在の「湘南モールフィル(底地)」を2021年8月に譲渡しました。
- 湘南モールフィル(底地)の譲渡で、2022年1月期に不動産等売却益 662百万円、圧縮積立金繰入額 355百万円を計上します。

スポンサーパイプラインによる東急沿線所在物件取得及び含み損物件売却での不動産等売却益の計上を実現

取得

スタイリオフィット武蔵小杉



■ 取得の効果

- ・スポンサーパイプラインによる住宅物件の取得
- ・東急沿線地域比率の向上  
54.2%→54.5%(2021年1月時点)

譲渡

代官山フォーラム



物件概要

取得日	2021/1/20
取得先	東急株式会社
取得価額	1,500百万円
取得時 鑑定評価額	1,510百万円 (2020/12/1時点)
NOI(注1) (NOI利廻)	62百万円/年 (4.1%)
稼働率(注2)	100%
竣工年月	2020年4月

<スタイリオフィット武蔵小杉周辺地図>



物件概要

譲渡日	2021/8/31
譲渡先	国内事業会社
譲渡価額	4,250百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額(注3)	130百万円
NOI(注1) (NOI利廻)	133百万円/年 (3.1%)
稼働率(注2)	100%
竣工年月	1993年2月
不動産等売却益	90百万円

(注1)取得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、譲渡物件は2020年8月～2021年7月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース  
(注2)2021年7月末日時点  
(注3)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9月9日 作成

- 2021年1月期の物件取得及び2022年1月期の物件譲渡についてご説明します。
- 取得資産は、神奈川県川崎市所在の賃貸住宅「スタイリオフィット武蔵小杉」  
取得価額は1,500百万円で、2021年1月にスポンサーの東急株式会社から取得しました。
- 譲渡資産は、東京都渋谷区所在の商業施設「代官山フォーラム」  
譲渡価額は4,250百万円で、2021年8月に譲渡し、2022年1月期に不動産等売却益90百万円を計上します。

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

TOKYU REIT

(単位:百万円)	取得(注1)				譲渡(注1)					
	物件名	取得価額	NOI(利廻)	償却後NOI(利廻)	物件名	譲渡価額	NOI(利廻)	償却後NOI(利廻)	不動産等売却益	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	181 (4.0%)	169 (3.8%)	TOKYU REIT 木場ビル	4,250	216 (5.1%)	147 (3.5%)	316	-
	REVE中目黒(底地)	1,150	39 (3.5%)	39 (3.5%)						
2019/7月期 (第32期)実績	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	318 (3.9%)	295 (3.7%)	カレド渋谷宮益坂	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 (3.1%)	22 (2.2%)						
	TOKYU REIT 下北沢スクエア	2,257	78 (3.5%)	56 (2.5%)						
2020/1月期 (第33期)実績	TOKYU REIT 自由が丘スクエア(49%)	1,548	64 (4.1%)	61 (4.0%)	TOKYU REIT 赤坂梅町ビル(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%)	1,611	66 (4.1%)	64 (4.0%)	TOKYU REIT 赤坂梅町ビル(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5)	2,740	103 (3.8%)	103 (3.8%)	764	407
	スタジオオフット武蔵小杉	1,500	62 (4.1%)	34 (2.3%)						
2021/7月期 (第36期)実績	ヒューリック 渋谷宮下公園ビル	6,000	181 (3.0%)	148 (2.5%)						
2022/1月期 (第37期)予想					湘南モールフィル(底地)(注6)	7,700	323 (4.2%)	323 (4.2%)	662	
					代官山フオーラム(注7)	4,250	133 (3.1%)	110 (2.6%)	90	355
					OKIシステムセンター(底地)(30%)(注5)	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5)	2,055	77 (3.8%)	77 (3.8%)	570	-	
合計	9物件	39,607	1,656 (4.2%)	1,444 (3.7%)	6物件	35,630	1,403 (3.9%)	1,241 (3.5%)	4,382	1,503

(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)追加取得は譲渡前2期分の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース  
 (注3)保証受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%  
 (注4)法人税法第50条に規定する交換圧縮記帳を行い、交換譲渡物件(カレド渋谷宮益坂)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6)2021年8月2日に譲渡済  
 (注7)2021年8月31日に譲渡済

- 2019年1月期から2022年7月期までの物件入替の実績と予想です。
- 資産規模では、譲渡価額合計 356億円に対して、取得価額合計 396億円、差引 39億円増加し、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 43億円計上し、この内、圧縮積立金に15億円繰り入れて内部留保するとともに、残額 28億円を売却した各期の分配金の増加に充てる予想です。

## 2. 運用実績と見直し 東急虎ノ門ビルの増築工事

### 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9月9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	NOI
2021/7月期 (第36期)	●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)	541百万円 (実績)
2022/1月期 (第37期)		12百万円 (予想)
2022/7月期 (第38期)	▼増築建物竣工 (2022年6月下旬)	-197百万円 (予想)

(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(10ページ参照)

#### ■ 増築の効果

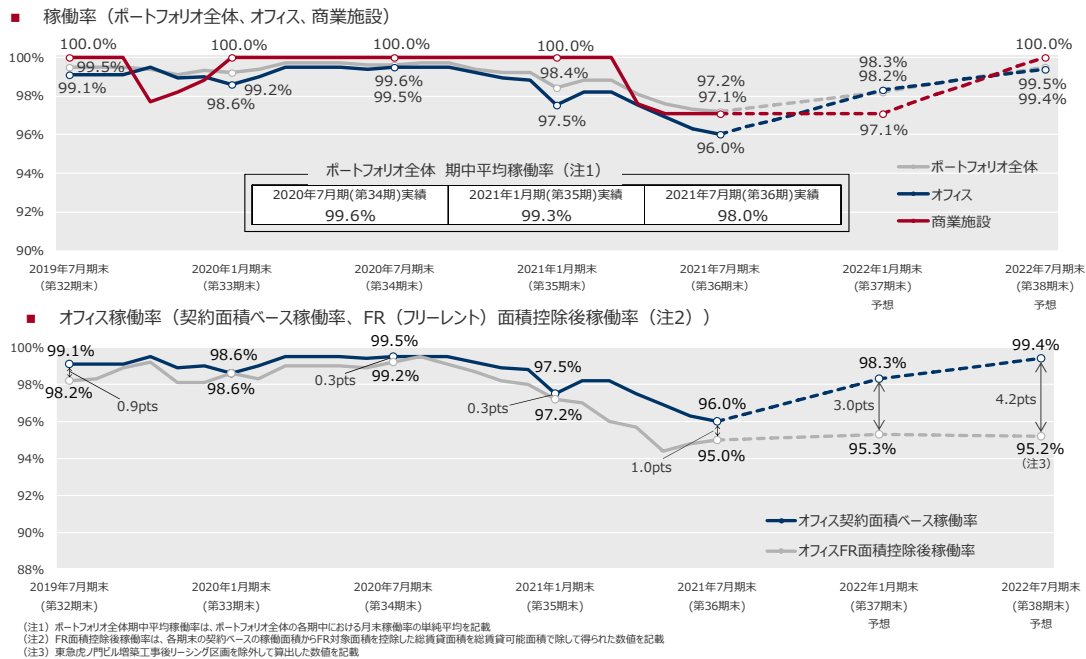
	増築前 (A)	増築後 (B)	増築による増加分 (B-A)
取得価額	16,850百万円	18,800百万円	1,950百万円
延床面積	12,557.47 m <sup>2</sup>	14,610.55 m <sup>2</sup>	2,053.08 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	9,016.59 m <sup>2</sup>	11,029.27 m <sup>2</sup>	2,012.68 m <sup>2</sup>
基準階面積	984.55 m <sup>2</sup>	1,187.18 m <sup>2</sup>	202.63 m <sup>2</sup>
NOI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

14

- 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%、2,012m<sup>2</sup>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、物件入替で生じる不動産等売却益や圧縮積立金の一部取崩を充当します。

## 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7月期末の稼働率については、  
 商業施設は、前期末に比べて2.9ポイント減少の97.1%、  
 オフィスは、前期末に比べて1.5ポイント減少の96.0%、  
 ポートフォリオ全体では97.2%で、前期末に比べて1.2ポイント減少しました。

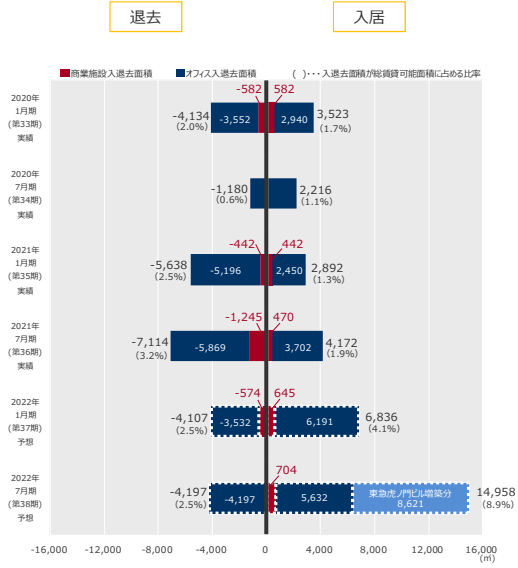
■ ポートフォリオ全体の予想稼働率については、  
 2022年1月期末は98.2%、2022年7月期末は99.5%を見込んでいます。

■ 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、  
 2022年1月期と2022年7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）



2021年9月9日 作成

■ 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7月期 (第36期) 実績	2022年1月期 (第37期) 予想	2022年7月期 (第38期) 予想	備考
<b>商業施設</b>				
イキランド岡山	入居 147,184	-	-	-
退去 147,184	-	-	-	-
期末空室率	100.0%	100.0%	100.0%	-
cabot (コア)	入居 323,204	314,204	374,404	-
退去 637,204	374,404	-	-	-
期末空室率	314.20%	374.40%	100.0%	-
CONZE (コナ)	入居 331,114	-	331,114	-
退去 331,114	-	-	-	-
期末空室率	331.11%	-	100.0%	-
TOKYU REIT 下北沢ストア	入居 126,934	-	126,934	-
退去 126,934	-	-	-	-
期末空室率	126.93%	-	100.0%	-
<b>オフィス</b>				
世田谷区中郷スクエア (注2)	入居 638,234	1,175,334	1,468,134	-
退去 2,665,234	1,152,234	95,234	-	-
期末空室率	1,647.33%	1,593.43%	180.78%	-
東原日産ビル	入居 338,544	-	-	-
退去 338,544	-	-	-	-
期末空室率	338.54%	-	-	-
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	入居 363,644	-	363,644	-
退去 363,644	-	-	-	-
期末空室率	363.64%	-	100.0%	-
新田川三和ビル (東急エージェンシー系社)	入居 1,042,854	-	1,042,854	-
退去 1,042,854	-	-	-	-
期末空室率	1,042.85%	-	100.0%	-
龍岡スクエア	入居 1,646,784	-	1,646,784	-
退去 1,646,784	-	-	-	-
期末空室率	1,646.78%	-	100.0%	-
秋葉原三和東武ビル	入居 511,454	-	511,454	-
退去 511,454	-	-	-	-
期末空室率	511.45%	-	100.0%	-
TOKYU REIT 有明ビル	入居 469,214	-	469,214	-
退去 469,214	-	-	-	-
期末空室率	469.21%	-	100.0%	-
東急ビル (注3)	入居 667,834	-	667,834	-
退去 667,834	-	-	-	-
期末空室率	667.83%	-	100.0%	-
東急ビル (増築)	入居 1,212,344	666,174	666,174	-
退去 1,212,344	666,174	-	-	-
期末空室率	1,212.34%	666.17%	100.0%	-
東急ビル (注3)	入居 1,429,864	-	1,429,864	-
退去 1,429,864	-	-	-	-
期末空室率	1,429.86%	-	100.0%	-
TOKYU REIT 池上ビル	入居 300,074	-	300,074	-
退去 300,074	-	-	-	-
期末空室率	300.07%	-	100.0%	-
渋谷区大塚ビル	入居 1,231,014	-	1,231,014	-
退去 1,231,014	-	-	-	-
期末空室率	1,231.01%	-	100.0%	-
ヒューリック赤坂南テラスビル	入居 206,774	-	206,774	-
退去 206,774	-	-	-	-
期末空室率	206.77%	-	100.0%	-

(注1) 入居・退去面積は倉庫区画を除く  
 (注2) 共有持分割合55%の換算値  
 (注3) 区分所有権割合95.1%の換算値

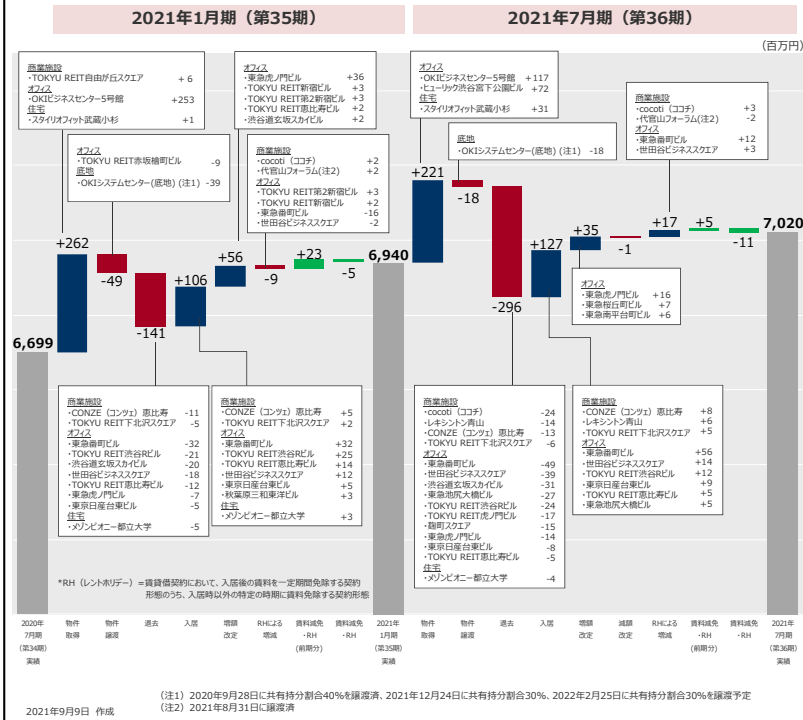
- 左のグラフは、テナントの入退去面積です。
- 2021年7月期実績では、オフィスと商業施設を合わせて、7,114㎡の退去に対して4,172㎡の入居がありました。
- 2022年7月期では、東急虎ノ門ビル増築工事完了後のテナント入居を織り込み、入居面積が大きくなっています。
- 右側は、2021年7月期から2022年7月期までの物件毎のテナント入退去の実績と予想ですが、備考欄に前提となる入退去時期を個別に記載しております。

## 2. 運用実績と見通し

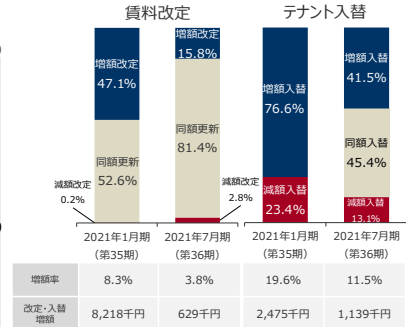
## 賃料収入の実績



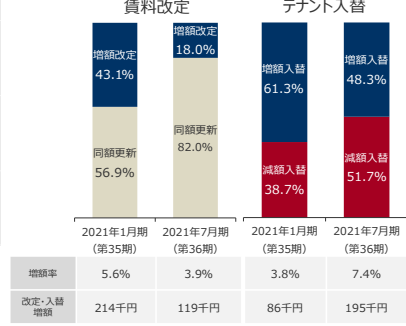
### 賃料収入の増減内訳



### 月額賃料増減分析 (オフィス)

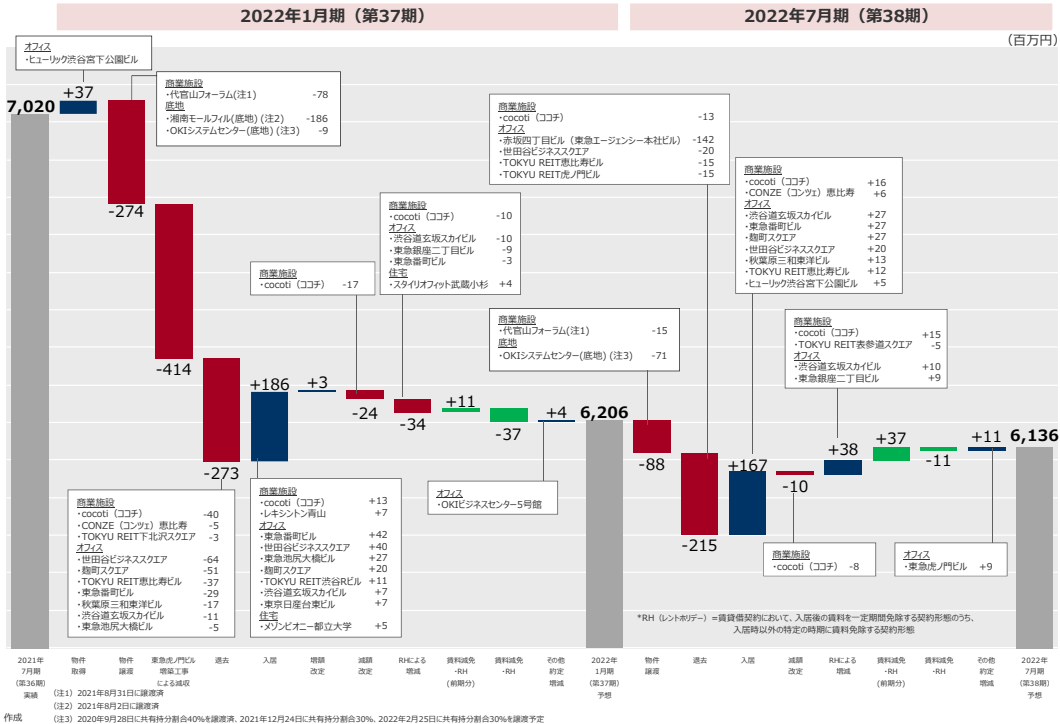


### 月額賃料増減分析 (商業)



- 2021年7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。
- 物件取得で、OKIビジネスセンター5号館 117百万円増収、ヒューリック渋谷宮下公園ビル 72百万円増収、物件譲渡では、OKIシステムセンター(底地)持分40% 18百万円減収、物件の取得・譲渡では、差引 203百万円増収となりました。
- テナント入退去で 168百万円減収、東急虎ノ門ビル等の増額改定で 35百万円増収、賃料減免・レントホリデー付与で差引 6百万円減収となり、合計では、対前期80百万円増収の 7,020百万円となりました。
- 右側は賃料改定とテナント入替の状況です。
- 上段のオフィスでは、2021年7月期において、既存テナントの賃料改定は月額賃料ベースで15.8%が増額改定で増額率は 3.8%、2.8%が減額改定となりました。テナント入替 (退去・入居) による賃料増減は、月額賃料ベースで41.5%が増額入替で増額率は11.5%、13.1%が減額入替となりました。
- 下段の商業施設では、2021年7月期において、既存テナントの賃料改定は月額賃料ベースで18.0%が増額改定で、増額率は 3.9%となりました。テナント入替 (退去・入居) による賃料増減は、月額賃料ベースで48.3%が増額入替で増額率は7.4%、51.7%が減額入替となりました。
- 減額入替は、レキシントン青山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



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

■ 2022年1月期については、

ヒューリック渋谷宮下公園ビルの取得で 37百万円増収、

湘南モールフィルの譲渡で 186百万円、代官山フォーラムの譲渡で 78百万円、

OKIシステムセンター（底地）持分30%の譲渡で 9百万円の減収、

物件入替で差引 236百万円減収となります。

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 86百万円減収、

賃料減免・レントホリデー付与で差引 25百万円減収を織り込み、

合計では、対前期 814百万円減収の 6,206百万円となる見込みです。

■ 2022年7月期については、

代官山フォーラムの譲渡で 15百万円減収、

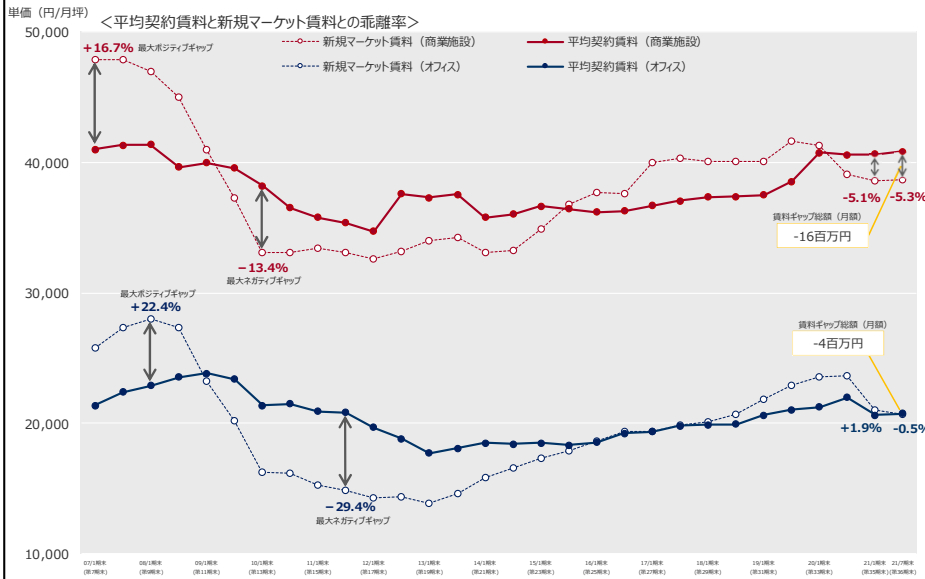
OKIシステムセンター（底地）持分30%の譲渡で 71百万円減収となります。

テナント入退去で差引 47百万円減収、

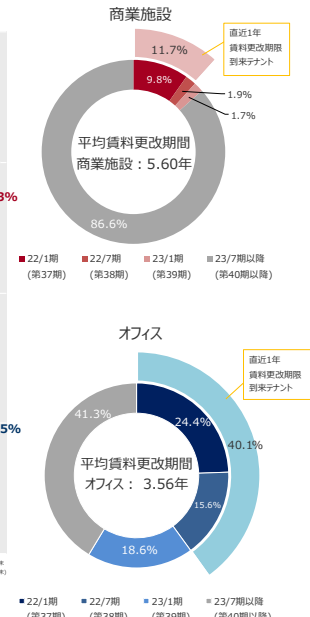
賃料減免・レントホリデー付与で差引 25百万円増収を織り込み、

合計では、対前期 69百万円減収の 6,136百万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（※外）（ビーコンビルアブリ（イトーヨーカドー総店・総店））、事務施設（丸の内ビルディング、第2東急ビル）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・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、各建物のテナントとの交渉結果に基づき算定

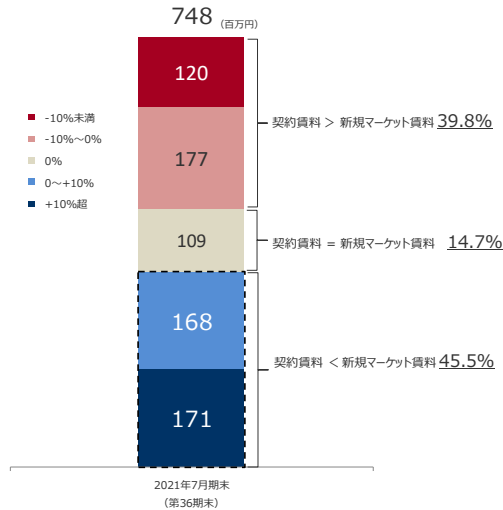
\* 22/1期（第37期） \* 22/7期（第38期） \* 23/1期（第39期） \* 23/7期以降（第40期以降）  
 \* 更改期限が到来するテナントの賃料も用途毎賃料合計で算出して算出  
 \* 平均賃料更改期限は2021年7月期末（第36期末）月額賃料をベースとした加重平均で算出  
 \* 賃料は、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）

2021年9月9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、「賃料ギャップ」は、前期末の-5.1%からわずかに拡大し、-5.3%となりました。
- 青線のオフィスでは、「賃料ギャップ」は、+1.9%から-0.5%となりました。
- 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（2022年1月期・2022年7月期）で、商業施設では11.7%、オフィスでは40.1%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)

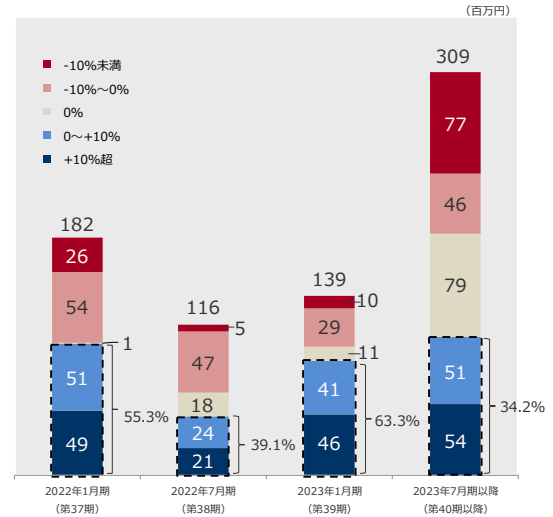
(注) 新規マーケット賃料から契約賃料を差し引いた額の契約賃料に対する割合



\*賃料は共益費(ゴミ・倉庫・駐車場及び郵便等の収入を除く)  
 \*新規マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社各個別物件毎に査定した賃料を採用

2021年9月9日 作成

### ■ 賃料更改期別の賃料ギャップの状況(月額賃料ベース)

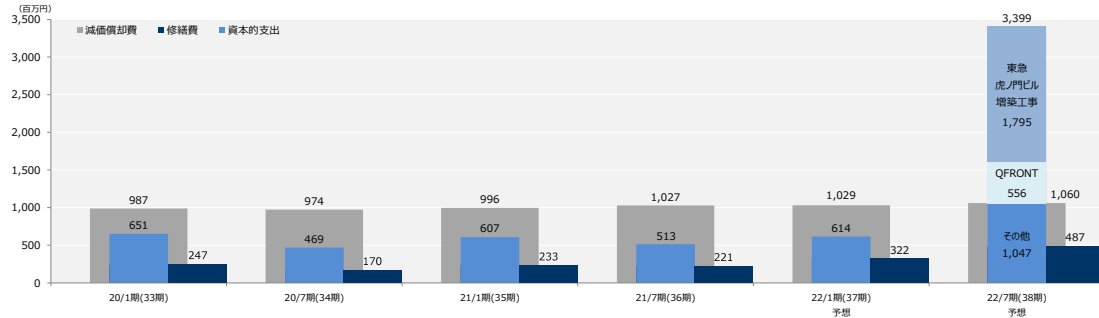


\*2021年7月期(第36期)末に保有するオフィスビルにおいて、各テナントの契約賃料と2021年7月期(第36期)にシービーアールイー株式会社各個別物件毎に査定した賃料を基に作成

20

- 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7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で示しています。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7月期末では、全体の45.5%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。

■ 減価償却費、修繕費及び資本的支出の推移



■ 2021年7月期(第36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
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	化粧室等リニューアル	72	10	62
麹町スクエア	空調設備更新	68	4	64
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	空調設備更新	62	3	59
TOKYU REIT虎ノ門ビル	外壁改修	60	60	-
世田谷ビジネススクエア	化粧室リニューアル	25	2	23

■ 2022年1月期(第37期)及び2022年7月期(第38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
2022年 1月期 (第37期)	麹町スクエア	空調設備更新	95	6	89
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	機械式駐車場設備更新	86	14	72
	東急桜丘町ビル	非常用発電機更新	69	23	45
		外壁改修	50	50	-
2022年 7月期 (第38期)	東急虎ノ門ビル	増築工事	1,857	62	1,795
	QFRONT (キューフロント)	設備更新・リニューアル等	659	102	556
	渋谷道玄坂スカイビル	化粧室リニューアル	189	-	189
	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	化粧室等リニューアル	133	18	114
空調設備更新		125	11	113	

2021年9月9日 作成

21

- 工事の実績及び予定についてご説明します。
- 上段のグラフは、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7月期の資本的支出には、東急虎ノ門ビルの増築工事 1,795百万円を含み、QFRONTの設備更新・リニューアル工事 556百万円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。

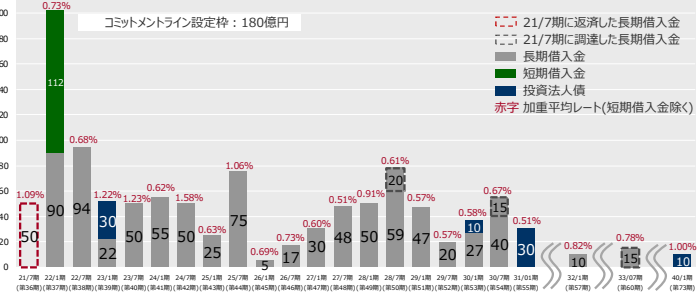
平均賃料更改期間を上回る平均残存年数を確保

■ 主要財務指標

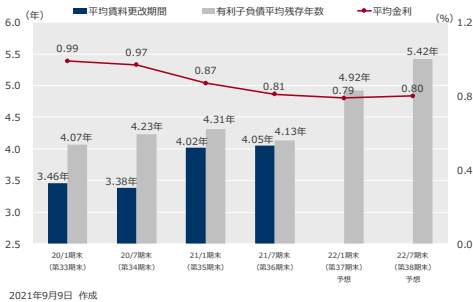
	2021年7月期末 (第36期末)	2021年1月期末 (第35期末)	前期比
有利子負債残高	1,056億円	1,016億円	+40億円
平均金利	0.81%	0.87%	-0.06pts
平均残存年数	4.13年	4.31年	-0.18年
長期固定比率	87.1%	93.5%	-6.4pts
総資産LTV	44.9%	44.0%	+0.9pts
鑑定ベースLTV	37.4%	36.4%	+1.0pts
取得余力(注)	788億円	834億円	-46億円

(注) 鑑定ベースLTV50%想定

有利子負債の返済・償還期日別内訳（2021年7月期末時点）



■ 平均賃料更改期間と有利子負債平均残存年数



長期借入金の調達実績（2021年7月期（第36期））

- ・第一生命保険 25億円（8年 1.51%） ⇒ 15億円（12年 0.78%）、10億円（7年 0.47%）
- ・日本生命保険 5億円（8年 1.51%） ⇒ 5億円（9年 0.61%）
- ・みずほ銀行 10億円（7年 1.05%） ⇒ 10億円（9年 0.66%）
- ・三井住友海上火災保険 10億円（7年 1.05%） ⇒ 10億円（7年 0.49%）

長期借入金の返済予定（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%）

長期借入金の返済予定（2022年7月期（第38期））

- ・三井住友信託銀行 20億円（7年 0.99%）
- ・信金中央金庫 20億円（7年 0.99%）
- ・三井住友信託銀行 20億円（5年 0.56%）
- ・三井住友信託銀行 10億円（5年 0.56%）
- ・みずほ信託銀行 24億円（1.4年 0.30%）

■ 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

■ 有利子負債の状況についてご説明します。

■ 左上に、2021年7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 40億円増加の 1,056億円、長期固定比率は、対前期 6.4ポイント低下の 87.1%、平均金利は、対前期 0.06ポイント低下の 0.81%となりました。

■ 左下のグラフに平均賃料更改期間と有利子負債平均残存年数を示していますが、平均賃料更改期間を上回り、最近のリファイナンスでは従前より長い年限の借入金、投資法人債で調達しておりますため、デュレーションは2021年7月期の4.13年から2022年7月期は5.42年となる予想です。

■ 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、直近の調達実績と2022年7月期までに返済期日が到来する長期借入金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0.61%であり、今後の平均金利は2021年7月期と同水準で推移する予想です。

■ 鑑定評価額の状況

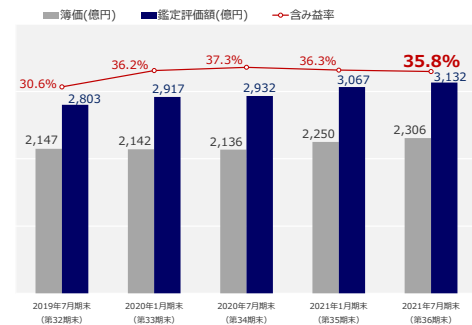
	2021年7月期末 (第36期末)	2020年1月期末 (第35期末)	前期比
物件数	34物件	33物件	+1物件
鑑定評価額	3,132億円	3,067億円	+64億円
簿価	2,306億円	2,250億円	+55億円
含み益	826億円	816億円	+9億円
含み益率	35.8%	36.3%	-0.4pts
キャップレート	3.52%	3.52%	-

■ 変動の状況

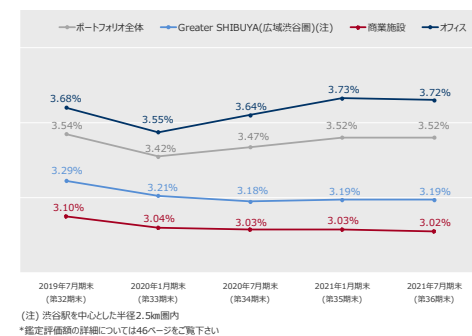
		(物件数)		
		2021年7月期末 (第36期末)	2021年1月期末 (第35期末)	前期比
鑑定評価額	増加	14	14	-
	不変	16	13	+3
	減少	4	6	-2
(内訳)				
NCF	増加	27	24	+3
	不変	2	2	-
	減少	5	7	-2
キャップレート	低下	4	4	-
	不変	29	26	+3
	上昇	1	3	-2

2021年9月9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



(注) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内  
\*鑑定評価額の詳細については46ページをご覧ください

- 2021年7月期末の鑑定評価額の状況です。
- 2021年7月期末の鑑定評価額は、対前期 64億円増加の 3,132億円、含み益は対前期 9億円増加の 826億円となりました。
- 鑑定評価額が前期より増加した物件は全34物件中14物件、減少した物件は4物件で、NCFは27物件が増加し、5物件が減少、キャップレートは4物件が低下、1物件が上昇しました。
- 右下のグラフは、キャップレートの推移を示したもので、2021年7月期末では、ポートフォリオ全体は3.52%、Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)は3.19%、オフィスは3.72%、商業施設は3.02%となり、ほぼ横ばいとなっております。



## 2. 運用実績と見通し NAVの推移

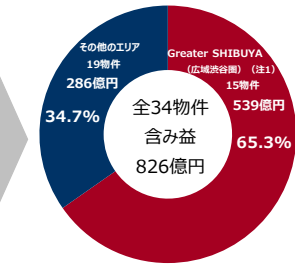
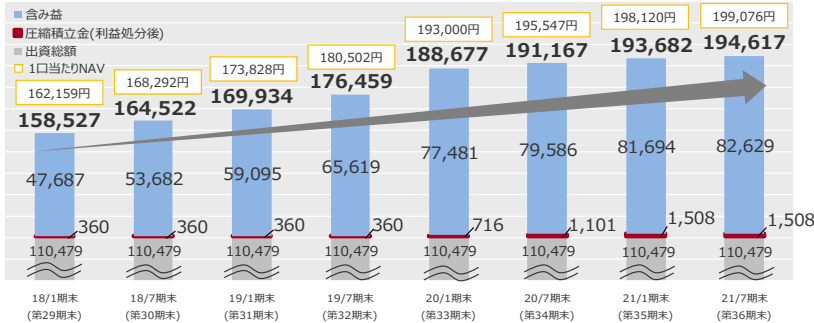
Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）（注1）を中心とする投資対象エリアの価値向上とともに、東急REITのNAVも継続的に増加（含み益の内訳(2021年7月期末)）

### NAVの推移

$$\text{NAV} = \text{出資総額} + \text{圧縮積立金(利益処分後)} \pm \text{含み損益}$$

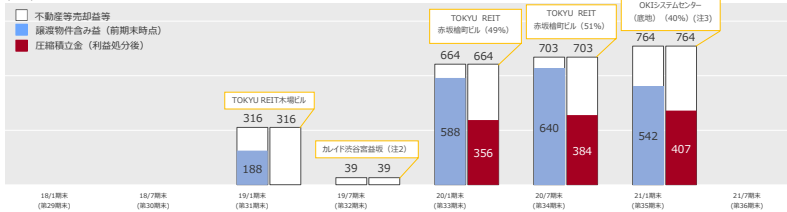
$$= \text{純資産} - \text{分配予定額} \pm \text{含み損益}$$

(百万円)



### 不動産等売却益等の状況

(百万円)



(注1) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内  
 (注2) 法人税法第50条に規定する交換仕組記録を行い、カレド渋谷益販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町ビル(追加取得))の帳簿価額から減額している。  
 (注3) 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9月9日 作成

### <Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）（注1）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）	368億円	233億円
2	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	128億円	62億円
3	東急桜丘町ビル	113億円	49億円
4	TOKYU REIT渋谷Rビル	97億円	44億円
5	東急南平町ビル	72億円	32億円

### <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	61億円
2	TOKYU REIT新宿ビル	134億円	46億円
3	TOKYU REIT虎ノ門ビル	137億円	38億円
4	東急池田ビル	157億円	28億円
5	東京日産台東ビル	60億円	22億円

24

■ 「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、2018年1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7月期末の「含み益」の内訳では、全34物件の含み益826億円の内、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15物件の含み益が539億円、全体の約3分の2を占めています。

■ 左下のグラフは、2019年1月期以降の物件譲渡による不動産等売却益の状況です。

■ 物件入替において、前期末の鑑定評価額を上回る価格で譲渡しておりますため、前期末の含み益を超える不動産等売却益を計上し、含み益の顕在化に加えて、分配金の成長と圧縮積立金の積み立てによる内部留保の増加を同時に実現して、「NAV」の成長も継続してまいりました。

■ 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

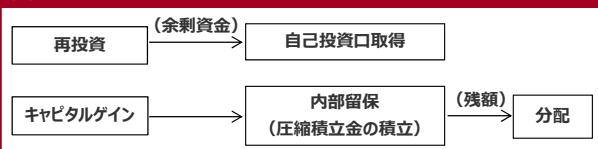
東京都心所在物件（主にオフィス物件）



Greater SHIBUYA(注4)・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投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方(34ページ)

(注2)2021年8月2日に譲渡済

(注3)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(35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%

2021年9月9日 作成

- 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。

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り組み 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、安定性を重視したサステナブルな投資運用を追求するため、ステークホルダーや経済、社会、環境に対する重要性の観点から「重要課題（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、11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産、13 気候変動
	節水と廃棄物削減の推進	6 清潔な水と衛生、12 持続可能な消費と生産
S (社会)	ステークホルダーへの情報開示と対話	12 持続可能な消費と生産、17 パートナーシップ
	テナントの安全・快適性の向上	3 健全な生活と福祉、9 産業、革新とインフラ、11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産
	地域社会の発展への貢献	3 健全な生活と福祉、9 産業、革新とインフラ、11 持続可能な都市とコミュニティ、17 パートナーシップ
	「質」「量」ともに十分な人材の配属及び育成	3 健全な生活と福祉、5 ジェンダー平等、8 豊かさと経済成長
	健全な組織風土・職場環境の醸成	3 健全な生活と福祉、5 ジェンダー平等、8 豊かさと経済成長
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 持続可能な消費と生産、16 平和と公正
	コンプライアンス・リスクマネジメントの推進	12 持続可能な消費と生産、16 平和と公正

2021年9月9日 作成

#### 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 **26.2%**  
(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

- 東急REITのサステナビリティへの取り組みについてご説明します。
- 左側は、東急REIT及び資産運用会社において、ステークホルダーや経済・社会・環境に対する重要性の観点から特定した重要課題（マテリアリティ）を示しています。
- この重要課題（マテリアリティ）を達成するべく、今後も東急REIT及び資産運用会社はサステナブルな社会の実現に向けた貢献を進めてまいります。
- 右側には、東急REITが外部評価機関から取得した認証について記載しています。
- 「DBJ Green Building 認証」、「BELS」を記載の6物件で取得しており、総賃貸可能面積ベースでの環境認証取得比率は26.2%となっています。
- 「GRESB」については、環境への配慮やサステナビリティに関する取り組みに関して、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2015年より継続的に取得しています。

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>  
2020年7月期（第34期）～2021年1月期（第35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>  
2018・2019年度目標達成

■ 省エネルギー関連工事の主な実績  
（2021年1月期（第35期）・2021年7月期（第36期））

- ・空調機器更新 6物件 電気使用量の削減  
(QFRONT（キューフロント）、レキシントン青山、世田谷ビジネススクエア、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）、麹町スクエア）
- ・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）)
- ・オフィス専有部のLED化進捗率（注2）：61.7%



LED化工事後（世田谷ビジネススクエア）

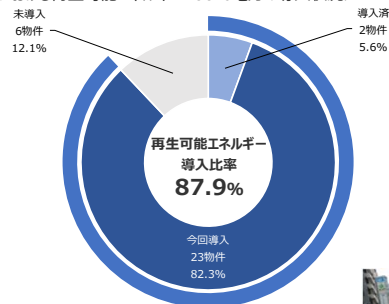
（注1）廃棄物については年度単位で集計  
（注2）総賃貸可能面積ベース  
2021年9月9日 作成

■ 再生可能エネルギー100%電力の導入（2021年）

再生可能エネルギー100%電力を本投資法人の底地物件を除いた運用資産全31物件（2021年7月末時点）の合計延床面積の87.9%（25物件）で導入

電気由来の温室効果ガス排出量：96.1%削減（注3）  
CO<sub>2</sub>排出量の削減効果：約1万6千トン（t-CO<sub>2</sub>換算）

<運用資産における再生可能エネルギー100%電力の導入状況>



■ 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）
- ・東京都の助成事業を活用した暑さ対策への取組み（世田谷ビジネススクエア、2019年）



遮熱性インターロックの敷設（世田谷ビジネススクエア）

（注3）2020年度実績を基に算出した想定数値を記載。なお、想定数値の算出にあたり、入居テナントまたは管理組合が電気事業者と電気需給契約を直接締結している物件（4物件）における温室効果ガス排出量は含まれていない。

- 東急REIT及び資産運用会社の環境への取組みについてご説明します。
- 資産運用会社では、東急REITのポートフォリオにおけるエネルギー使用量等の削減目標を設定しており、目標達成の為の具体的な取組みとして、電気使用量の削減や節水に寄与する工事を各物件で進めています。
- さらに、2021年8月に運用資産23物件で再生可能エネルギー100%電力を導入しました。これにより、東急REITにおける電気由来の温室効果ガス排出量を96.1%削減する見込みです。
- 東急REITでは、従前から2物件で再生可能エネルギー由来のCO<sub>2</sub>フリー電力を使用しており、今回の取組みを加えて、2021年7月末時点で保有する、底地を除いた運用資産全31物件の合計延床面積の87.9%で再生可能エネルギー100%電力を使用することとなりました。

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）

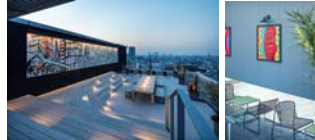


- ・緊急時連絡用掲示板の設置
- ・冊子「東京防災」の備置
- ・無線機の配置
- ・可動式非常用発電機の配置
- ・パール、油圧式ジャッキの配置
- ・非常防災ボックスの設置（エレベーター内）
- ・レスキューバックイレの設置
- ・AEDの設置

■ 屋上リニューアル



東急福岡ビル（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7月時点）

「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成

<研修制度>

全従業員を対象に各種研修を実施

- ・コンプライアンス研修：7回（2020年度実績）
- ・階層別研修（オンライン研修サービスの拡充）

<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：23名
- ・不動産証券化協会認定マスター：7名
- ・ビル経営管理士：6名 他

■ 資格取得・維持費用の補助金制度利用者数

：27名（2020年度実績）

健全な組織風土・職場環境の醸成

<働きやすい職場環境整備>

- ・女性役員比率・管理職比率：54%（25名）・28%（7名）
- ・年休取得率：65%（2020年度実績）
- ・育児・介護休暇、時間短縮勤務等の充実
- ・衛生委員会の開催：産業医の選任、役員との面談の実施
- ・役員向けストレスチェックの実施：実施割合95%（2020年度実績） 他

<コロナ禍での従業員の健康と安全に関する取り組み>

- ・在宅・時短勤務、時差出勤の社内ルール化
- ・WEB会議等のIT活用を推進
- ・サテライトオフィス「NewWork」の活用推進
- ・職域接種によるワクチン接種の機会提供
- ・入室時の体温確認のため、サーマルカメラを設置 他

NW NewWork



（注）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

- このページでは社会(social)への貢献として、「テナントの安全・快適性の向上」、「地域社会の発展への貢献」、「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」の4つの側面から記載しています。

- 各物件においては、防災訓練の実施等によるテナントの安全性の向上や地元イベントへの参画を通して地域貢献を図っています。

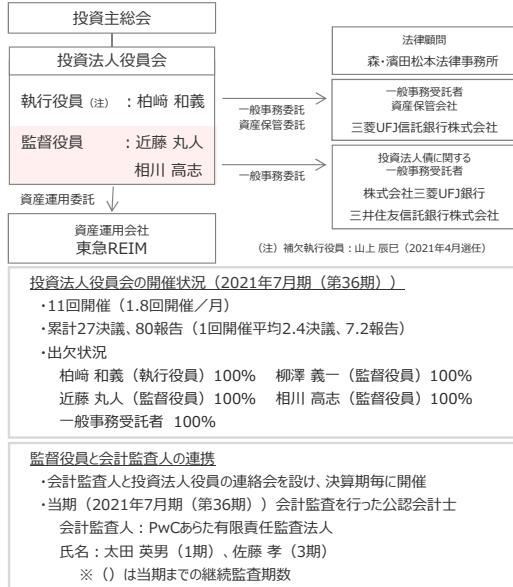
- 資産運用会社では、ワークライフバランスの推進や出産・育児介護休暇の整備等、役職員がより働きやすい環境の整備に努めているほか、コロナ禍での従業員の健康と安全に関する取り組みとして、在宅・時短勤務の社内ルール化やサテライトオフィスの活用推進、ワクチン接種機会の提供を行っています。

### 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

## TOKYU REIT

会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人

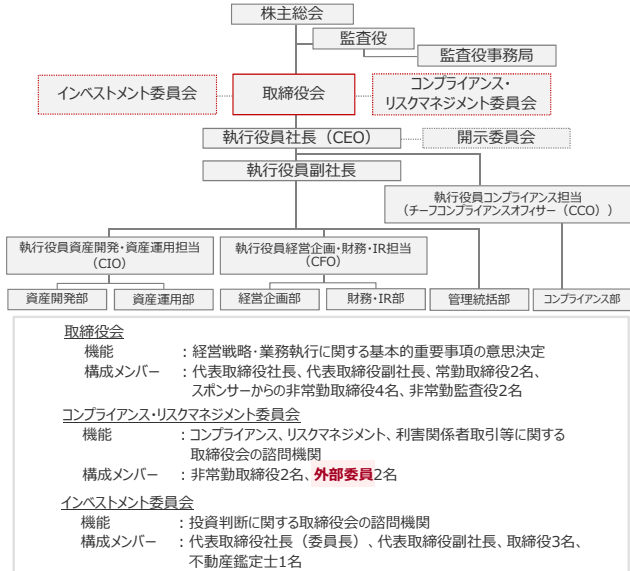


2021年9月9日 作成

## 東急REIM

Tokyu Real Estate Investment Management

会計監査人：EY新日本有限責任監査法人



30

- 30ページと31ページは、東急REITと資産運用会社のガバナンス体制について記載しています。
- 上場来、高度なガバナンス態勢を整備し、運用することで、投資家保護に努めております。

■ 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>

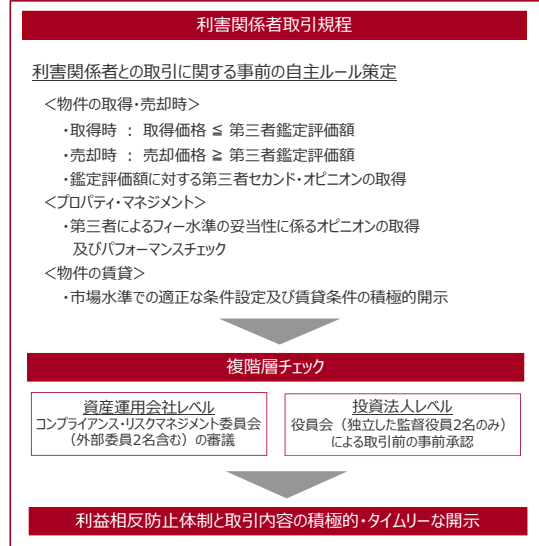
報酬	算定基準	報酬実績 (2021年7月期)
	採用理由	
基本報酬1 (資産評価額連動)	前期末資産評価額 × 0.125% (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	377百万円
	投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点 が特徴であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる。	
基本報酬2 (キャッシュフロー連動)	当期基準キャッシュフロー（注） × 6.0% (50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%) (75億円を超える部分に対しては5.4%)	315百万円
	賃料収入増加や費用削減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り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

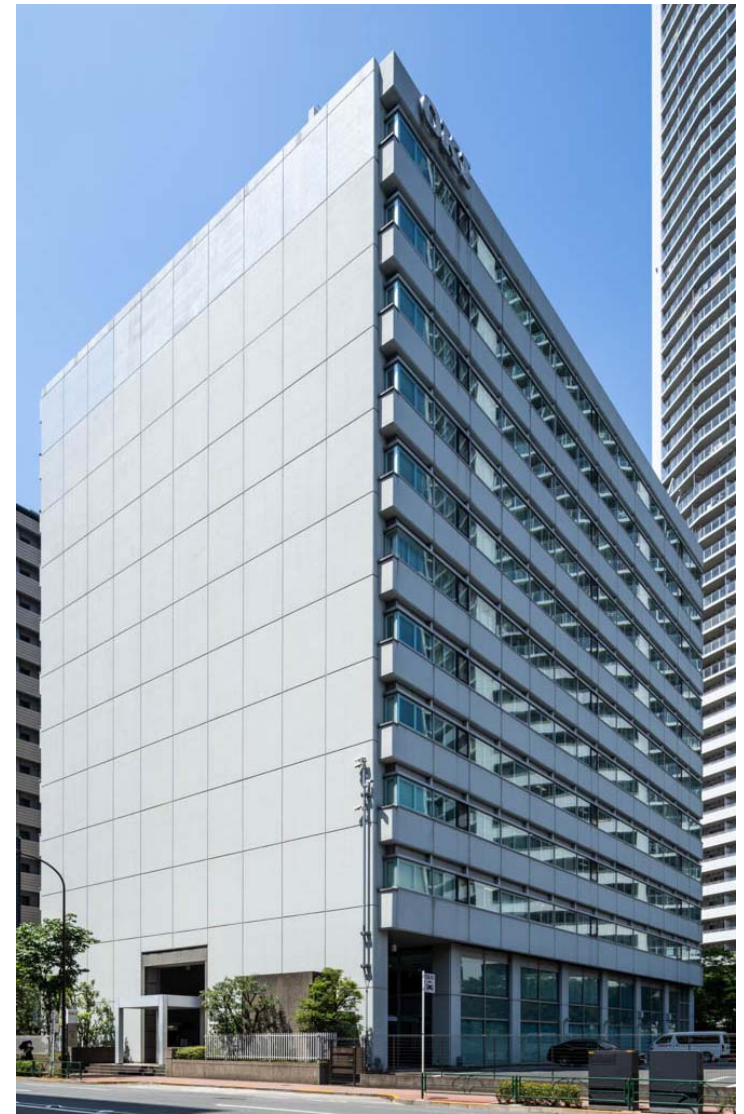
■ 利益相反対策 厳格なルールがスポンサー・コラボレーションを支える

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



OKIビジネスセンター5号館

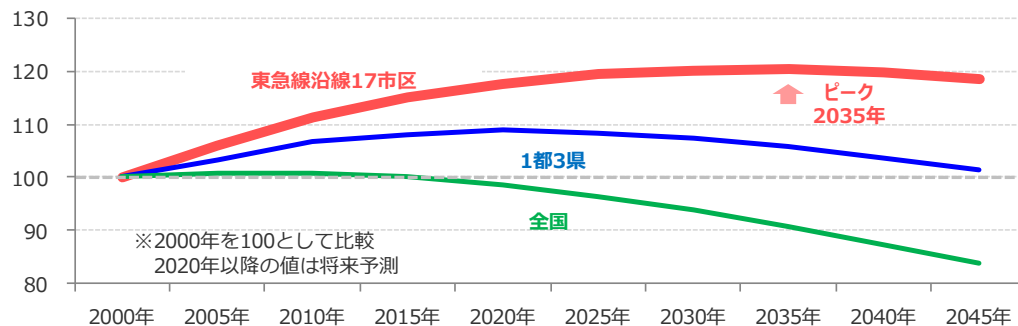
「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

■ 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7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 2021」

■ 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77%）
- 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

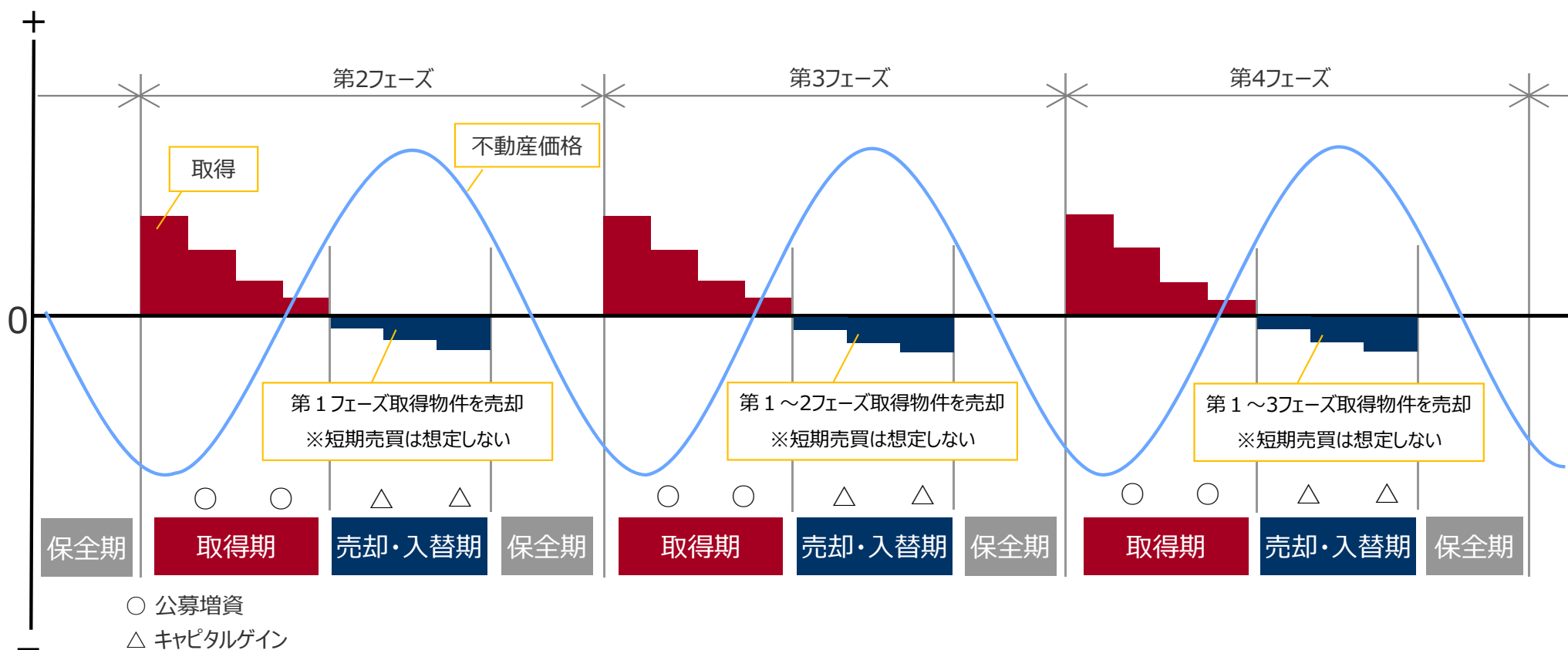
<トータルリターン志向>

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

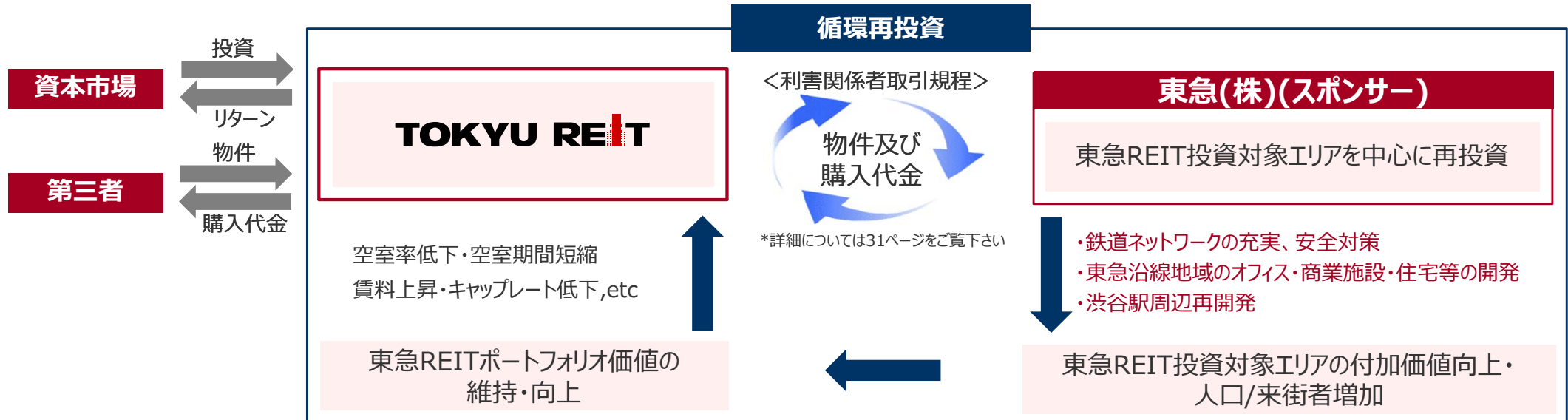
Value & Contrary

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



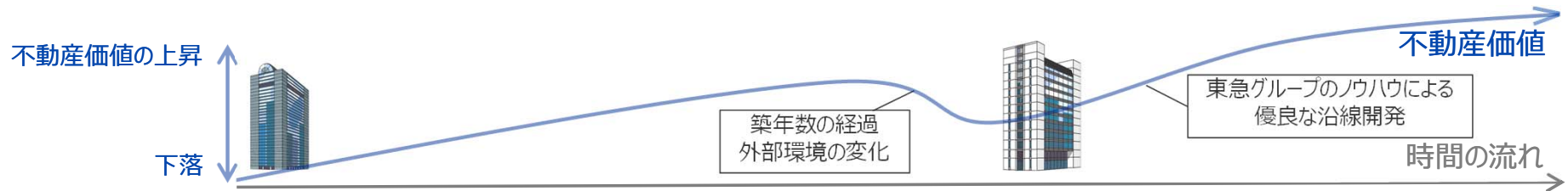
(注) 物件投資にあたって、短期売買を目標とするものではありません

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）

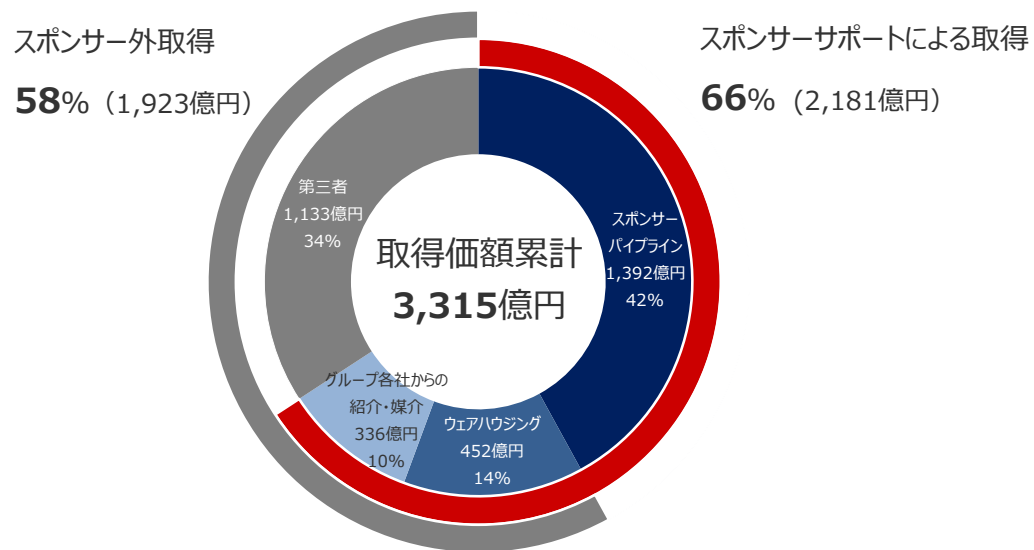
スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



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



■ 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

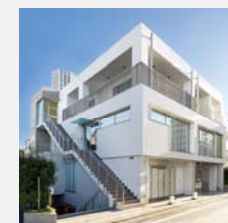
**東急REIT**

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

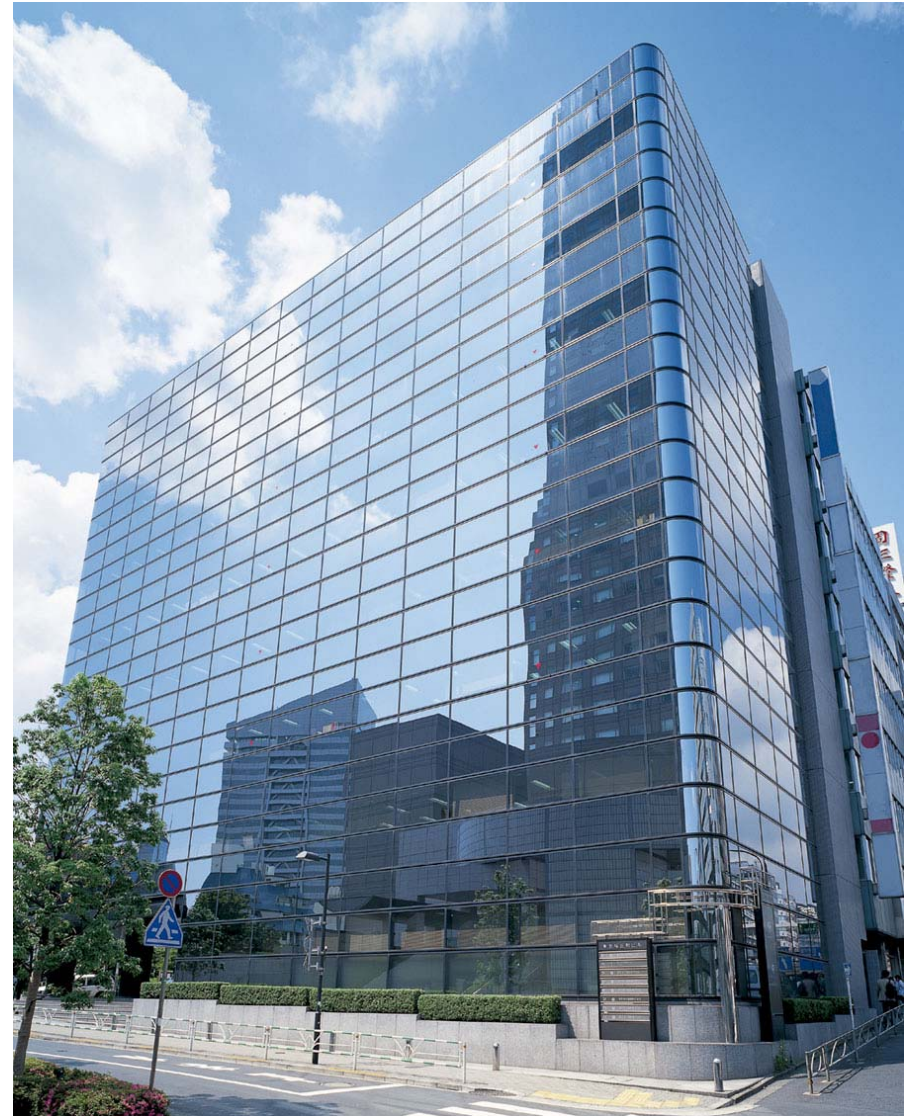
**東急REIT**

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：550万人（外国人含む）、534万人（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（注3）

世帯年収1,000万円以上：34万世帯

首都圏（1都3県）の23%（注4）

沿線消費支出規模：推定8兆6,450億円（注5）

（注1）2019年度実績

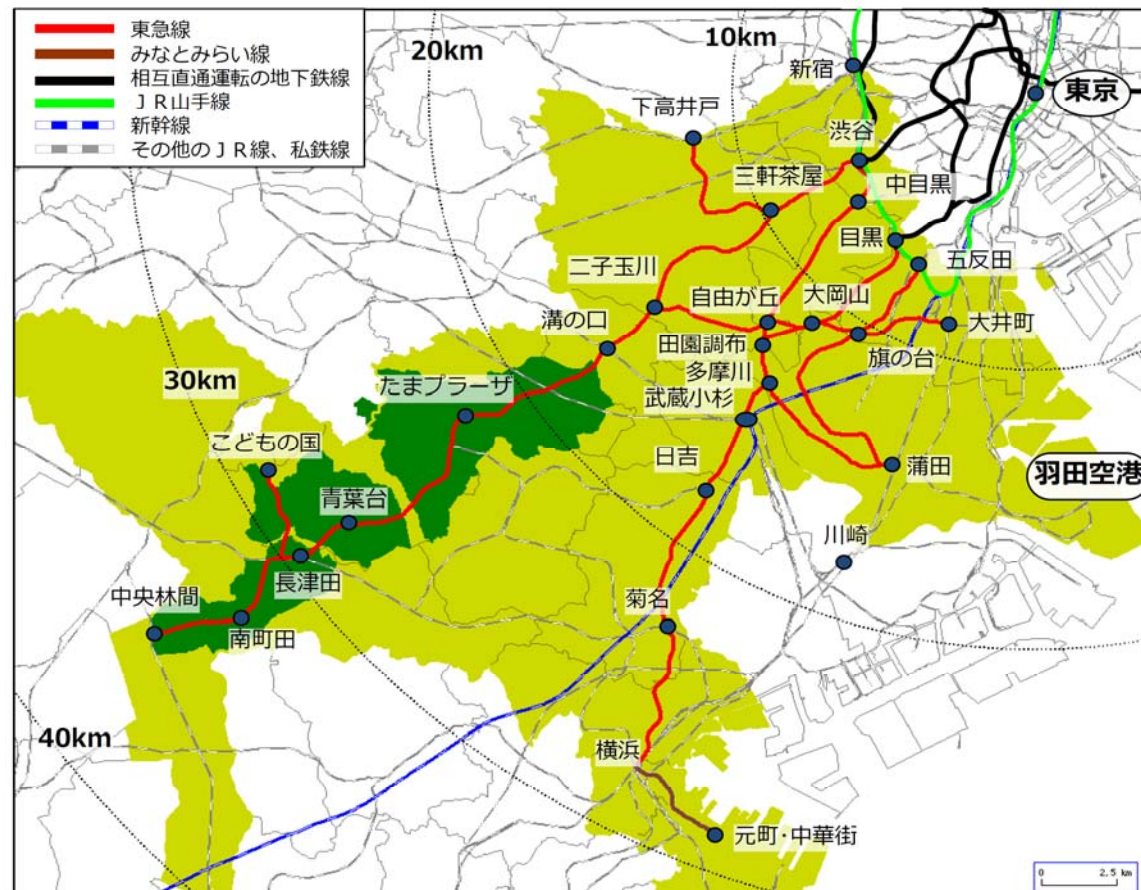
（注2）住民基本台帳 2020年1月1日現在

（注3）2018年度 個人所得指標

（注4）2018年 住宅・土地統計調査

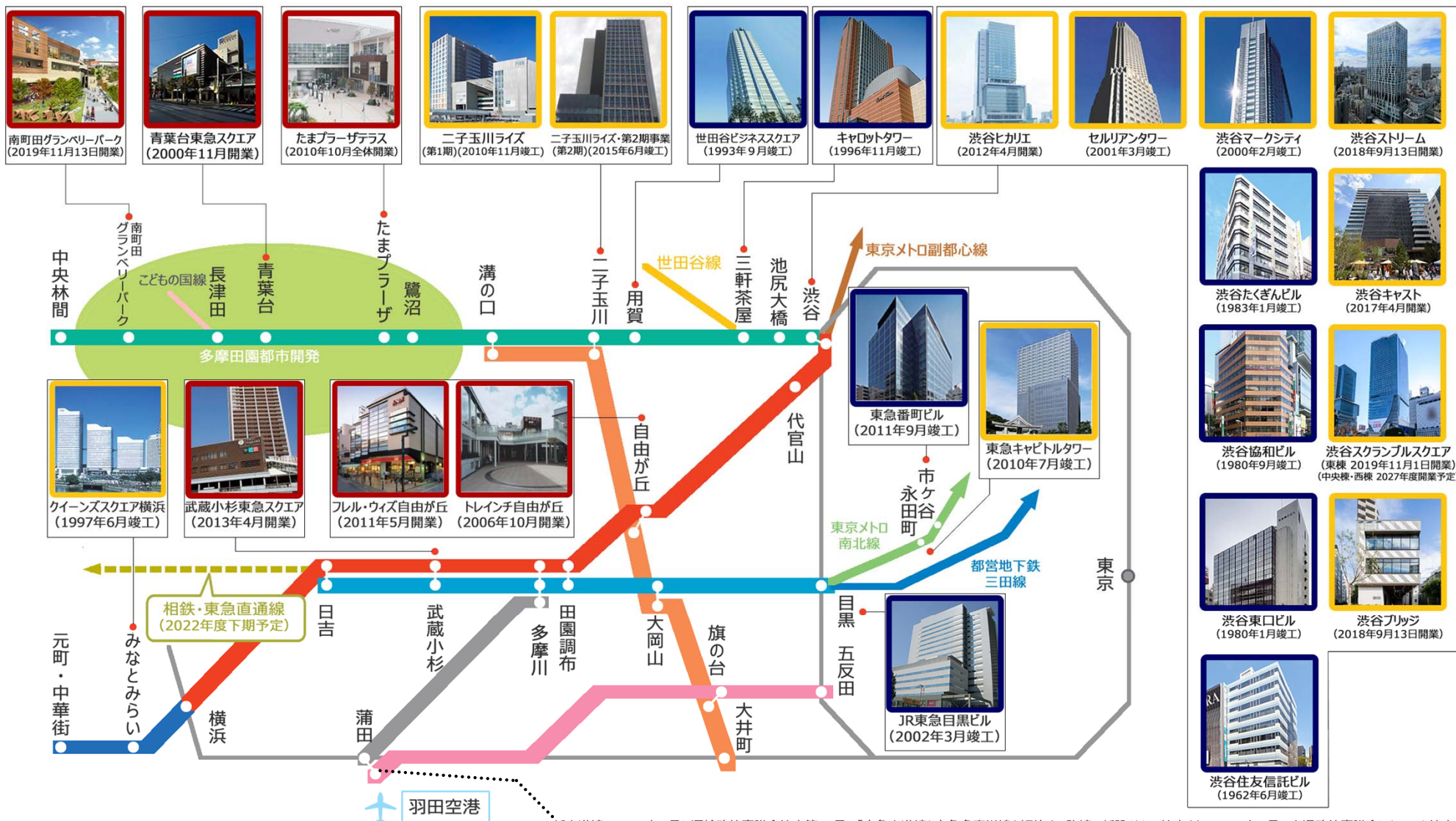
（注5）東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」（総務省「2020年家計調査年報」）に沿線17市区各々の「世帯数」（総務省「住民基本台帳人口要覧」）を乗じて算出

＜東急沿線地域＞



出所：東急株式会社 IR資料

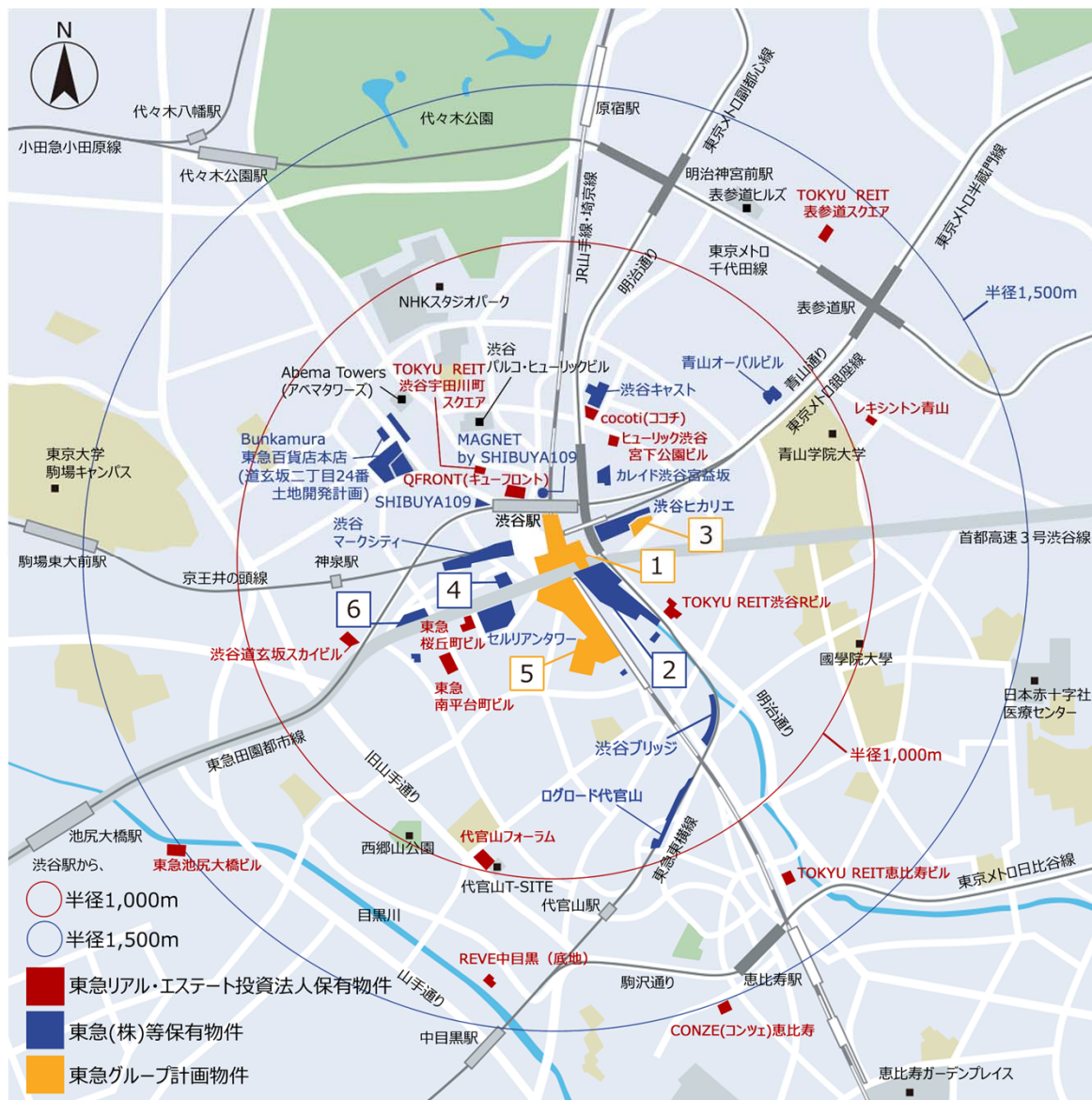
東急株式会社は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有



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1)」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1)」に15物件を保有  
 取得価額：1,078億円 鑑定評価額：1,529億円



(注1) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内  
 (注2) 2021年8月31日に譲渡済

\*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11月開業



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)

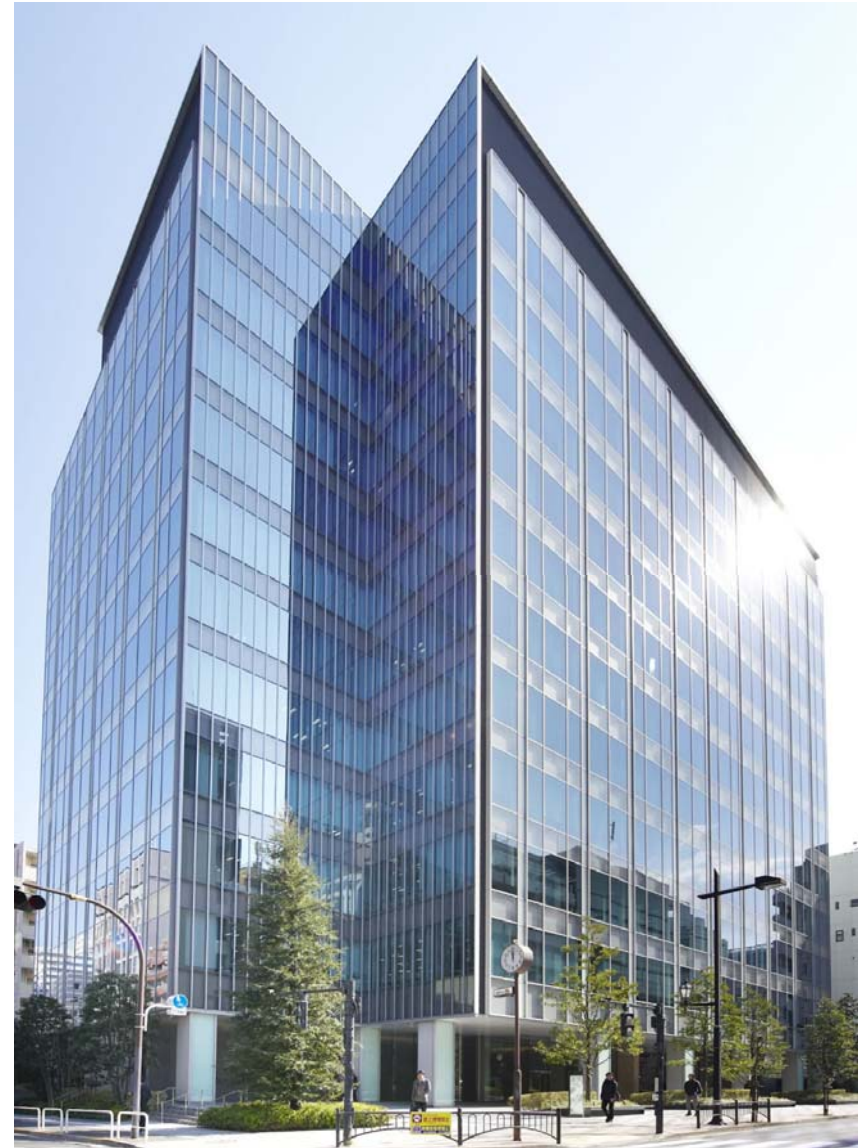
2019年3月竣工



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**

■ 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	97.1%	26,388㎡	55	714億円	4.75%	4.14%
オフィス	20	96.0%	139,833㎡	171	1,637億円	4.81%	3.82%
住宅	2	99.0%	2,682㎡	26	27億円	3.51%	2.08%
底地	3	100.0%	54,786㎡	3	106億円	4.88%	4.88%
総計	34	97.2%	223,691㎡	255	2,486億円	4.78%	3.94%

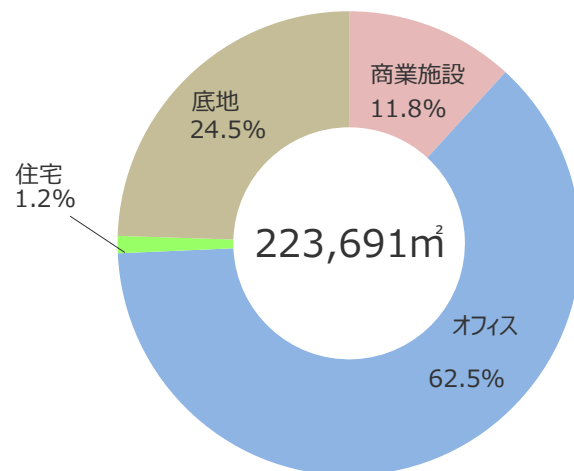
	2021年7月期末 (第36期末)	2021年1月期末 (第35期末)
加重平均築年数	<b>23.4年</b>	23.0年
ポートフォリオPML(注3)	<b>4.0%</b>	4.1%

(注1)取得価額ベース

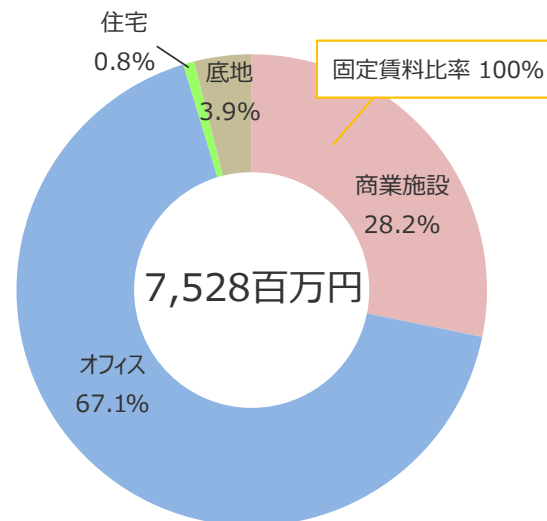
(注2)償却後NOIは、NOIから減価償却費及び固定資産除却損を差引いた数値

(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。

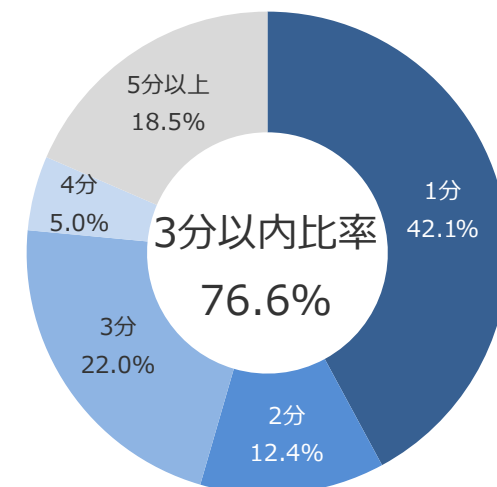
<セグメント別賃貸可能面積>



<セグメント別賃貸事業収入>

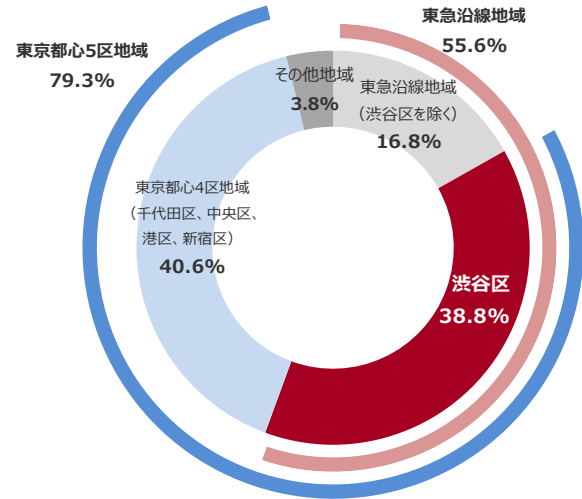


<駅徒歩立地比率> (注1)

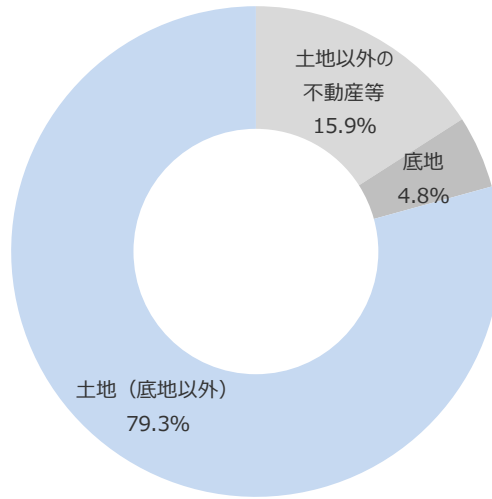


■ ポートフォリオデータ

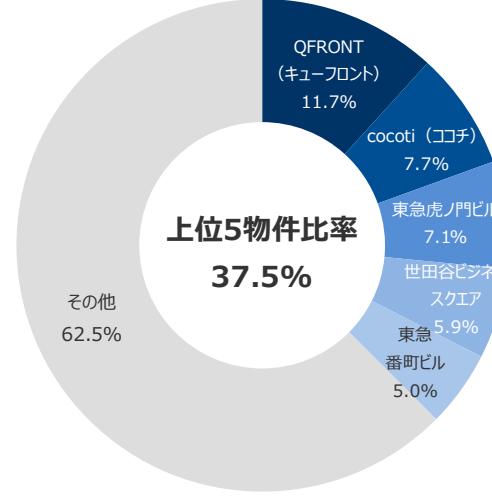
<エリア比率>  
取得価額ベース



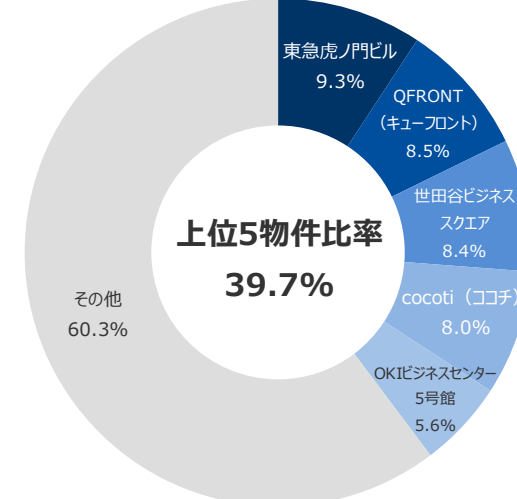
<土地建物比率>  
貸借対照表計上額ベース



<個別物件比率>  
鑑定評価額ベース



<物件別NOI構成比率>

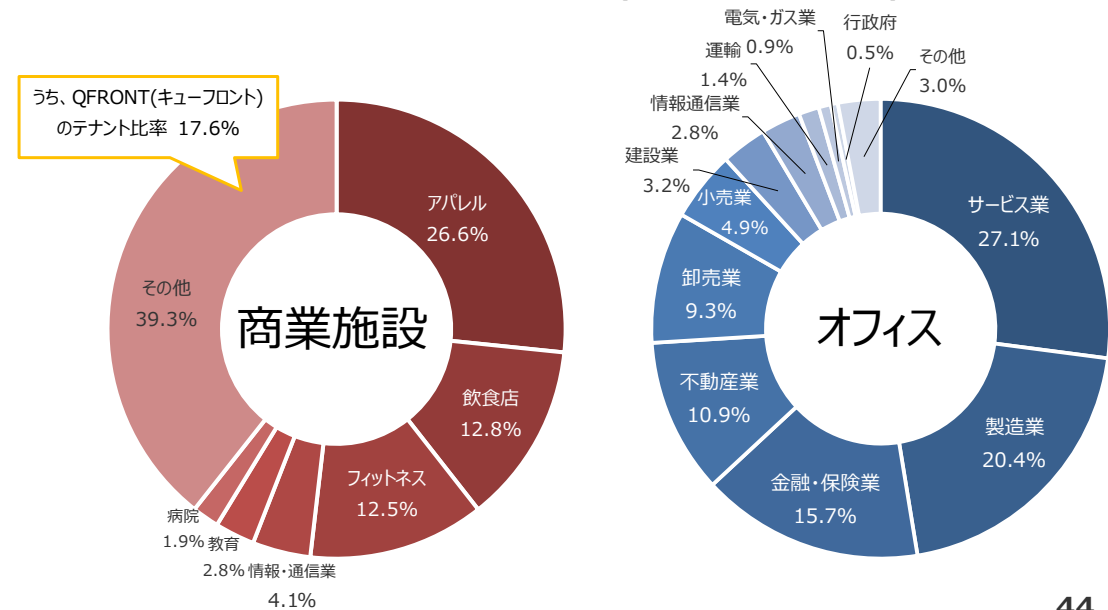


■ 主要テナント

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	湘南モルビル(底地) (注2)	2033年3月31日	44,078.12	20.3%
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3)	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4)	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5)	4,593.33	2.1%
6 カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	その他金融業	Q F R O N T (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4)	2021年7月31日 (注5)	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5)	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)	2022年2月24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	52.2%
2021年7月期末 (第36期末) (34物件) の総賃貸面積				217,352.84	100.0%

(注1)比率は、2021年7月期末(第36期末)時点の34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)2021年8月2日に譲渡済  
 (注3)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4)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5)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 4.78%

商業施設 4.75%

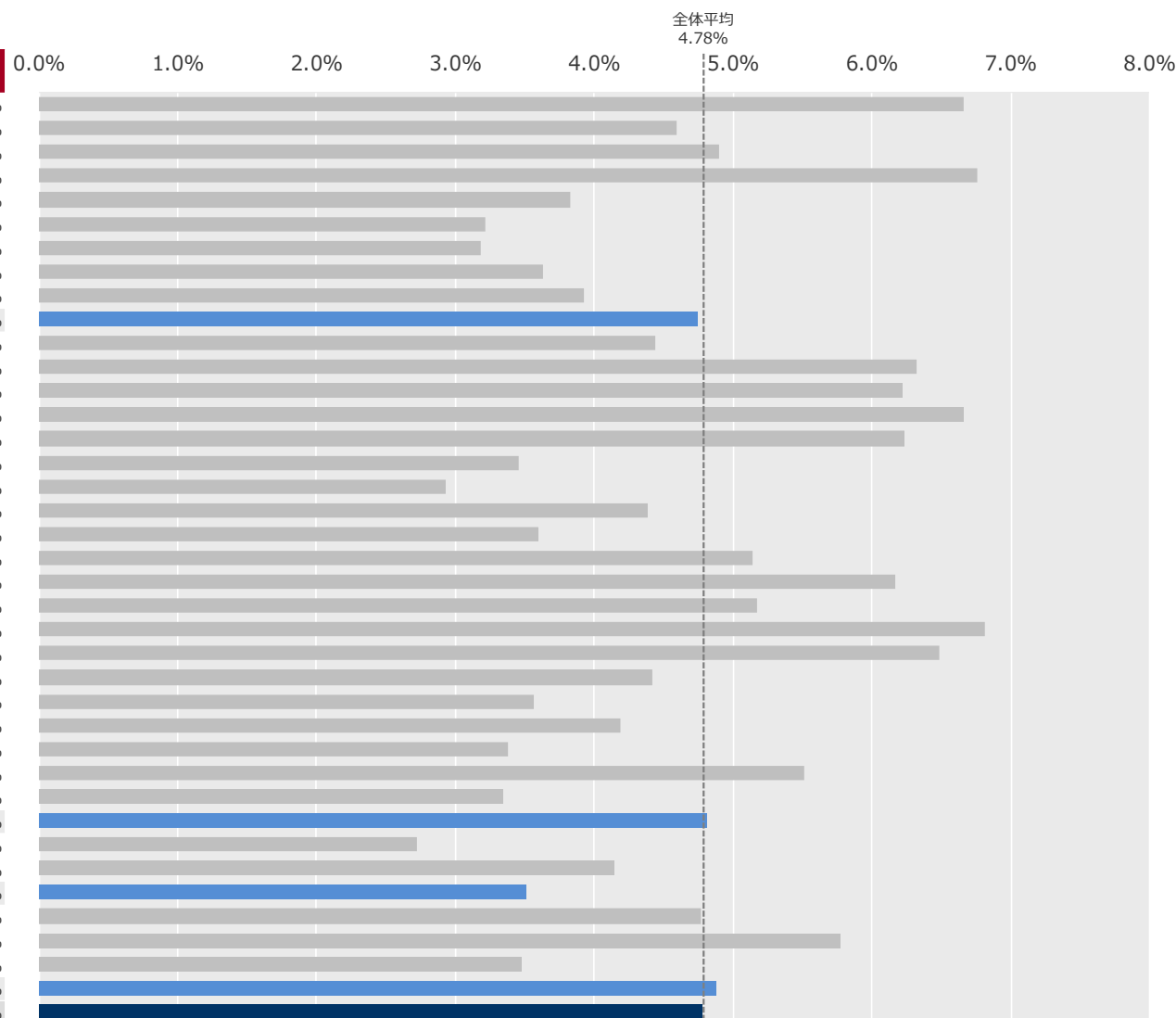
オフィス 4.81%

住宅 3.51%

底地 4.88%

(単位：百万円)

物件名	取得価額	2021年7月期 NOI	NOI利廻	NOI貢献度
QFRONT（キューフロント）	15,100	498	6.66%	8.52%
レキシントン青山	4,800	109	4.59%	1.87%
TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	140	4.90%	2.40%
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	221	6.76%	3.78%
cocoti（ココチ）	24,500	465	3.83%	7.96%
CONZE（コンツェ）恵比寿	5,116	81	3.21%	1.39%
代官山フォーラム（注1）	4,136	65	3.18%	1.12%
TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	40	3.63%	0.70%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	61	3.93%	1.05%
商業施設 計	71,439	1,683	4.75%	28.78%
世田谷ビジネススクエア	22,400	493	4.44%	8.43%
東急南平台町ビル	4,660	145	6.32%	2.50%
東急桜丘町ビル	6,620	204	6.22%	3.49%
東京日産台東ビル	4,450	147	6.66%	2.51%
TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	145	6.23%	2.50%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	174	3.46%	2.98%
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	8,500	123	2.93%	2.11%
東急池尻大橋ビル	5,480	118	4.38%	2.03%
麹町スクエア	9,030	161	3.60%	2.76%
TOKYU REIT新宿ビル	9,000	229	5.14%	3.92%
秋葉原三和東洋ビル	4,600	140	6.17%	2.40%
東急銀座二丁目ビル	5,010	128	5.17%	2.20%
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	178	6.81%	3.05%
東急虎ノ門ビル	16,850	541	6.48%	9.26%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	60	4.42%	1.03%
東急番町ビル	13,780	243	3.56%	4.16%
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	93	4.19%	1.60%
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	135	3.38%	2.32%
OKIビジネスセンター5号館	11,900	324	5.51%	5.56%
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	6,000	68	3.35%	1.18%
オフィス 計	163,797	3,859	4.81%	65.99%
メゾンピオニー都立大学	1,200	16	2.72%	0.28%
スタリオフィット武蔵小杉	1,500	30	4.14%	0.53%
住宅 計	2,700	46	3.51%	0.80%
湘南モールフィル（底地）（注2）	6,810	161	4.77%	2.75%
OKIシステムセンター（底地）（注3）	2,718	77	5.77%	1.33%
REVE中目黒（底地）	1,150	19	3.48%	0.34%
底地 計	10,678	258	4.88%	4.42%
全体 計	248,614	5,848	4.78%	100.00%



(注1) 2021年8月31日に譲渡済

(注2) 2021年8月2日に譲渡済

(注3) 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。取得価額は60%の数値を記載

(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7月期 (第36期)	2021年1月期 (第35期)	前期比	2021年7月期 (第36期)	2021年1月期 (第35期)	前期比	2021年7月期 (第36期)	2021年1月期 (第35期)	前期比 (pts)	
商業施設	QFRONT (キューフロント)	15,100	13,486	23,313	272.9%	36,800	36,500	300	952	952	0	2.60%	2.60%	-	J
	レキシントン青山	4,800	4,686	1,593	134.0%	6,280	6,280	-	205	205	-0	3.20%	3.20%	-	J
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,653	2,776	149.1%	8,430	8,410	20	267	266	0	3.10%	3.10%	-	J
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,553	6,246	195.3%	12,800	12,700	100	415	413	2	3.20%	3.20%	-	V
	cocoti (ココチ)	24,500	21,031	3,168	115.1%	24,200	24,200	-	746	744	2	3.00%	3.00%	-	D
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,116	4,731	588	112.4%	5,320	5,320	-	181	181	0	3.30%	3.30%	-	D
	代官山フォーラム (注3)	4,136	4,034	-514	87.2%	3,520	3,520	-	131	131	0	3.60%	3.60%	-	V
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,249	30	101.4%	2,280	2,320	-40	87	88	-1	3.70%	3.70%	-	D
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	3,177	322	110.1%	3,500	3,490	10	128	128	0	3.60%	3.60%	-	V	
商業施設 計 (9物件)		71,439	65,606	37,523	157.2%	103,130	102,740	390	3,116	3,111	4	3.02%	3.03%	-0.01	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,738	-138	99.3%	18,600	18,600	-	749	746	3	4.00%	4.00%	-	J
	東急南平台町ビル	4,660	4,063	3,206	178.9%	7,270	7,270	-	266	266	0	3.60%	3.60%	-	J
	東急桜丘町ビル	6,620	6,362	4,937	177.6%	11,300	11,300	-	390	390	0	3.40%	3.40%	-	J
	東京日産台東ビル	4,450	3,824	2,245	158.7%	6,070	6,050	20	246	245	0	4.00%	4.00%	-	J
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	3,689	1,810	149.1%	5,500	5,500	-	231	231	0	4.20%	4.20%	-	J
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	9,822	3,877	139.5%	13,700	13,600	100	484	481	3	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	8,007	-717	91.0%	7,290	7,350	-60	263	262	0	3.50%	3.50%	-	V
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,501	888	116.1%	6,390	6,390	-	271	271	0	4.20%	4.20%	-	D
	麹町スクエア	9,030	8,166	2,033	124.9%	10,200	10,200	-	350	349	0	3.40%	3.40%	-	J
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	8,715	4,684	153.7%	13,400	13,600	-200	454	449	4	3.30%	3.20%	0.10	D
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,475	1,994	144.6%	6,470	6,450	20	248	247	1	3.80%	3.80%	-	V
	東急銀座二丁目ビル	5,010	4,358	1,671	138.4%	6,030	6,020	10	239	238	0	3.90%	3.90%	-	J
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,330	4,419	182.9%	9,750	9,750	-	337	337	-0	3.40%	3.40%	-	V
	東急虎ノ門ビル (注4)	16,850	15,996	6,103	138.2%	22,100	22,100	-	853	853	0	3.30%	3.30%	-	J
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,801	438	115.7%	3,240	3,230	10	113	112	0	3.40%	3.40%	-	D
	東急番町ビル	13,780	12,836	2,863	122.3%	15,700	15,700	-	529	527	1	3.30%	3.30%	-	D
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,586	413	109.0%	5,000	5,060	-60	166	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	8,640	-	308	306	1	3.50%	3.50%	-	V
	OKIビジネスセンター5号館	11,900	12,187	512	104.2%	12,700	12,700	-	578	575	3	4.50%	4.50%	-	D
	ヒューリック渋谷宮下公園ビル (注5)	6,000	6,032	37	100.6%	6,070	6,060	10	193	193	0	3.10%	3.10%	-	D
オフィス 計 (20物件)		163,797	151,252	44,167	129.2%	195,420	195,570	-150	7,275	7,253	21	3.72%	3.71%	0.01	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,205	94	107.8%	1,300	1,270	30	46	46	0	3.50%	3.60%	-0.10	J
	スタイルオフィット武蔵小杉	1,500	1,503	66	104.4%	1,570	1,510	60	61	60	0	3.80%	3.90%	-0.10	D
住宅 計 (2物件)		2,700	2,709	160	105.9%	2,870	2,780	90	107	106	0	3.75%	3.84%	-0.09	
底地	湘南モールフィル (底地) (注6) (注7)	6,810	7,026	-106	98.5%	6,920	6,880	40	329	329	-	4.10%	4.20%	-0.10	V
	OKIシステムセンター (底地) (注6) (注8)	2,718	2,864	895	131.3%	3,760	3,720	40	157	157	-0	4.20%	4.30%	-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	776	107.0%	11,830	11,750	80	525	525	-0	4.44%	4.47%	-0.03	
2021年7月期末 (第36期末) 合計 (34物件)		248,614	230,620	82,629	135.8%	313,250	312,840	410	11,025	10,997	27	3.52%	3.52%	-	

(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。

(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) 2021年8月31日に譲渡済

(注4) 東急虎ノ門ビルの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、増築後の土地建物に係る収益還元法に基づく数値を記載

(注5) 2021年7月期 (第36期) 中に取得したため、2021年1月期 (第35期) の鑑定評価額、NCF (直接還元法) 及びキャップレート (直接還元利廻) 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

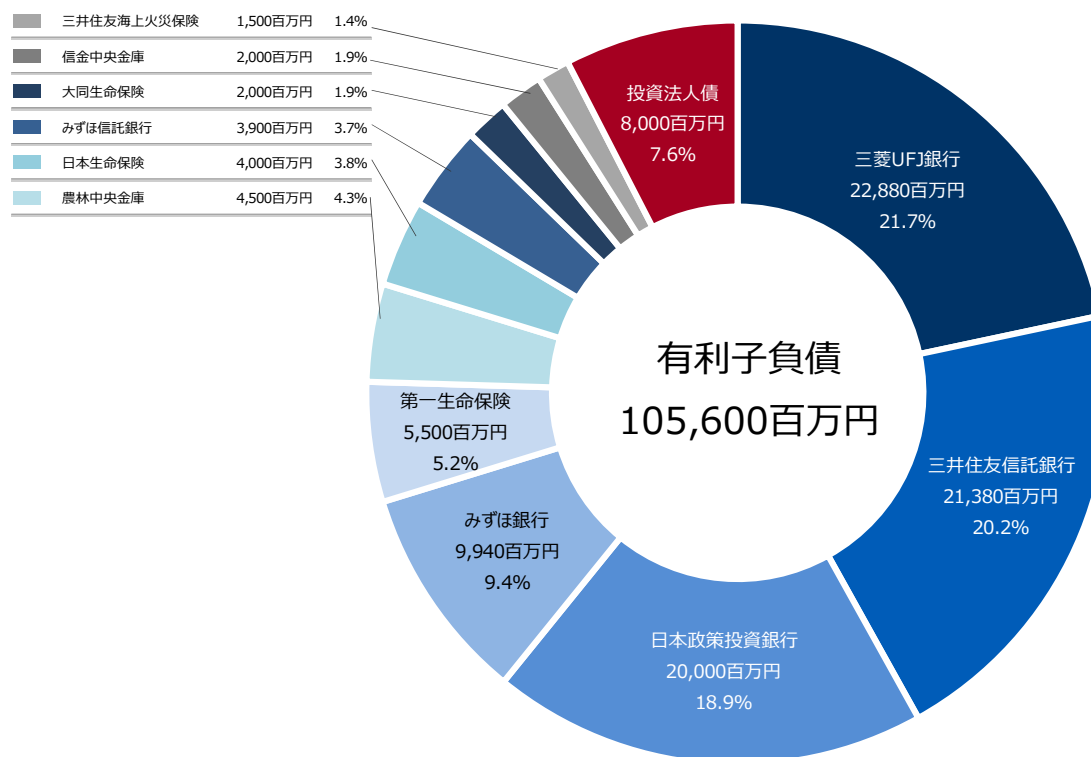
(注7) 2021年8月2日に譲渡済

(注8) 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、直接還元法その他、DCF法等を考慮の上で決定されているため、表中のNCF (直接還元法) をNCFキャップレート (直接還元利廻) で除しても数値は一致しない場合がある。このため、NCFの変動による影響とNCFキャップレートの変動による影響の和が増減率と異なる場合がある。

■ 借入金・投資法人債

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (%)	年限 (年)	借入実行日	返済期限	
						期日	期
短期借入金	三菱UFJ銀行	1,200	0.71706	0.4	2021年03月10日	2021年08月10日	
	三井住友信託銀行	1,200					
	みずほ銀行	600					
	三菱UFJ銀行	2,000	0.40026	0.3	2021年03月29日	2021年08月02日	第37期
	三井住友信託銀行	2,000					
	みずほ銀行	1,000					
	三菱UFJ銀行	1,280	0.73636	0.5	2021年03月29日	2021年09月29日	
	三井住友信託銀行	1,280					
	みずほ銀行	640					
		短期借入金合計	11,200	-	-	-	-
長期借入金	日本政策投資銀行	1,000	1.91375	10.0	2013年06月27日	2023年06月27日	第40期
	みずほ信託銀行	1,500	1.57750	10.0	2014年02月25日	2024年02月26日	第42期
	日本政策投資銀行	5,000					
	三井住友信託銀行	1,600	0.96875	7.0	2014年10月22日	2021年10月22日	第37期
	三菱UFJ銀行	1,600					
	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					
	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	第39期
	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
	三菱UFJ銀行	1,500	0.57130	7.0	2016年03月10日	2023年03月10日	第40期
	三菱UFJ銀行	500	0.45630	7.0	2016年06月27日	2023年06月27日	第37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	第38期
	三井住友信託銀行	2,000	0.56093	5.0	2017年05月18日	2022年05月25日	第38期
	三井住友信託銀行	1,000	0.55529	5.0	2017年05月25日	2023年11月27日	第41期
	みずほ銀行	1,000	0.62116	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49期
	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40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43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44期
	三菱UFJ銀行	2,500	0.65250	7.0	2018年03月26日	2025年03月26日	第44期
	日本生命保険	1,500	0.60000	5.5	2018年04月10日	2023年10月10日	第45期
	三菱UFJ銀行	500	0.68569	7.5	2018年06月25日	2025年12月25日	第50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46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47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48期
	三菱UFJ銀行	2,000	0.56116	8.0	2019年05月27日	2027年05月27日	第48期
	三菱UFJ銀行	1,500	0.46789	8.0	2019年06月25日	2027年06月28日	第50期
	三井住友信託銀行	400	0.48124	8.0	2019年06月28日	2028年02月29日	第51期
	三井住友信託銀行	400	0.50641	8.3	2019年08月29日	2028年02月29日	第51期
	三菱UFJ銀行	1,400	0.46876	8.5	2019年11月19日	2028年12月25日	第57期
	みずほ銀行	2,000	0.55395	9.0	2019年12月25日	2032年01月27日	第51期
	第一生命保険	500	0.64089	12.0	2020年01月27日	2028年12月25日	第54期
	三菱UFJ銀行	1,000	0.82000	8.5	2020年06月25日	2030年06月25日	第48期
	日本政策投資銀行	1,500	0.60137	10.0	2020年06月25日	2027年06月29日	第50期
	三井住友海上火災保険	4,000	0.67380	7.0	2020年06月29日	2028年06月29日	第38期
	三井住友海上火災保険	500	0.49250	8.0	2020年09月28日	2022年02月25日	第51期
	農林中央金庫	500	0.55000	1.4	2020年09月28日	2028年12月25日	第52期
みずほ信託銀行	2,400	0.29909	8.5	2020年12月25日	2029年06月25日	第53期	
三井住友信託銀行	2,700	0.53896	9.0	2020年12月25日	2029年12月25日	第54期	
三菱UFJ銀行	2,000	0.57127	7.0	2021年06月25日	2028年06月26日	第54期	
三井住友信託銀行	2,700	0.59776	7.0	2021年06月25日	2030年06月25日	第50期	
三井住友海上火災保険	1,000	0.48880	9.0	2021年07月30日	2028年07月31日	第54期	
みずほ銀行	1,000	0.66140	12.0	-	2030年07月30日	第54期	
第一生命保険	1,000	0.47000	9.0	-	2033年07月29日	第60期	
日本生命保険	500	0.61130	-	-	-	-	
第一生命保険	1,500	0.78000	-	-	-	-	
	長期借入金合計	86,400	-	-	-	-	-
借入金合計		97,600	-	-	-	-	-
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53期
	第6回無担保投資法人債	1,000	0.54000	20.0	2019年10月24日	2039年10月24日	第73期
	第7回無担保投資法人債	1,000	1.00000	10.0	2020年10月29日	2030年10月29日	第55期
	第8回無担保投資法人債	3,000	0.51000	-	-	-	-
投資法人債合計		8,000	-	-	-	-	-
有利子負債合計		105,600	-	-	-	-	-



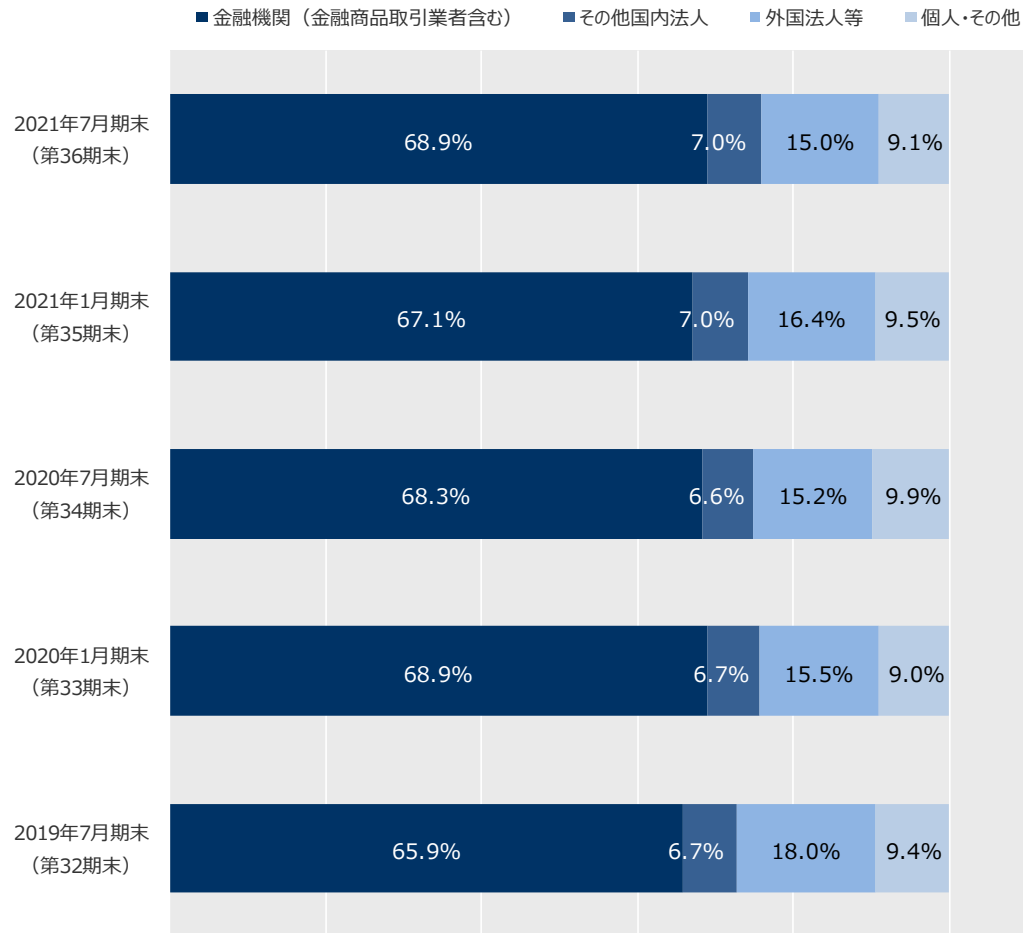
■ コミットメントライン設定枠一覽

<年間返済予定額をカバーする水準を確保>

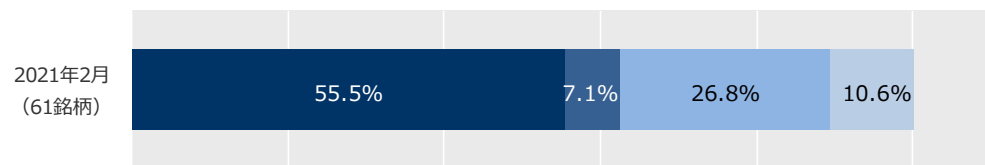
借入先	借入極度額
日本政策投資銀行	8,000百万円
三井住友信託銀行	5,200百万円
三菱UFJ銀行	3,200百万円
みずほ銀行	1,600百万円
合計	18,000百万円



■ 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



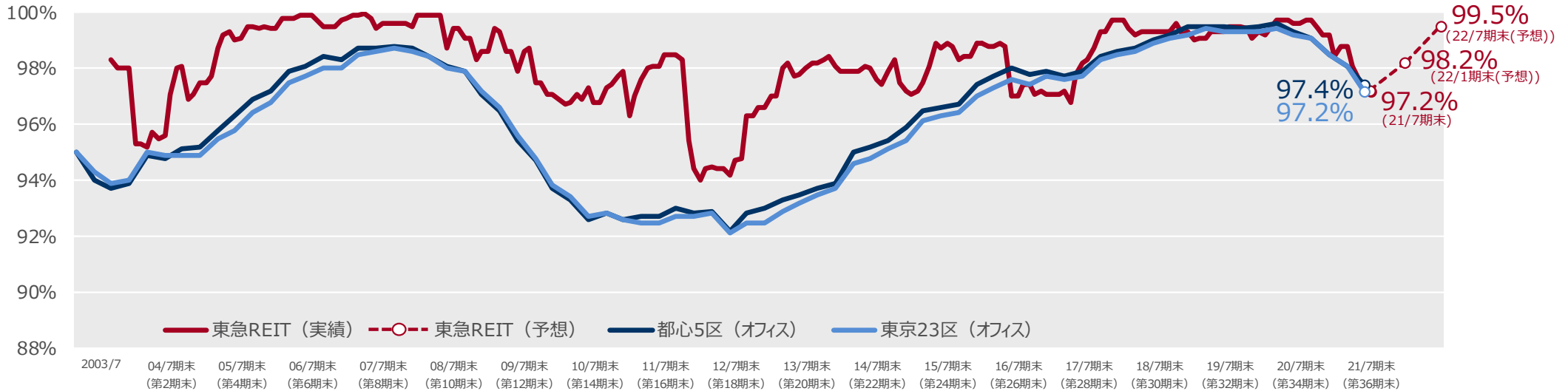
出所：日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券（REIT）投資主情報調査結果（2021年2月）」

100%

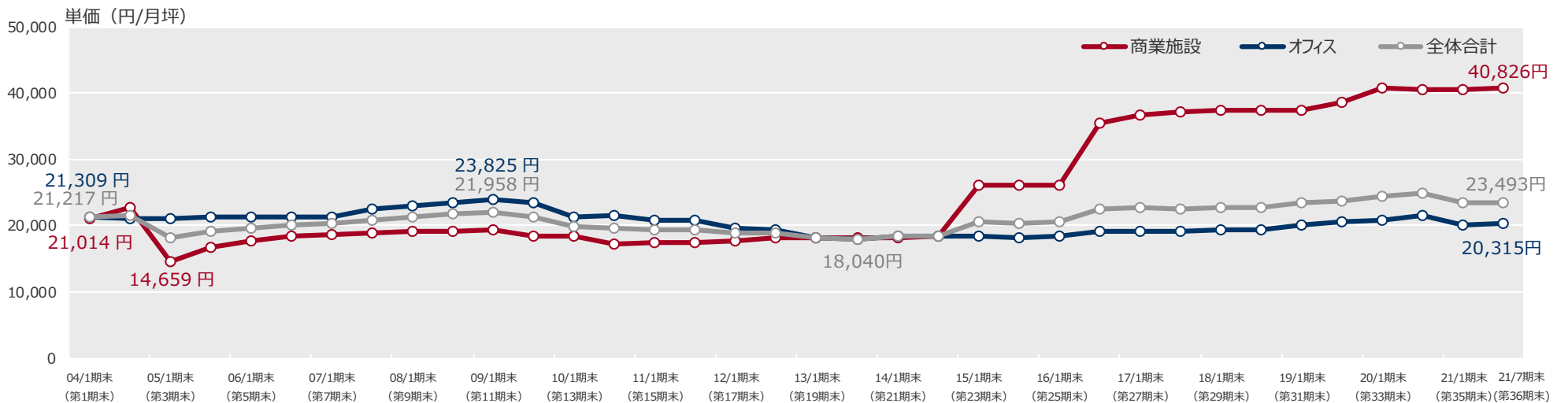
■ 投資主上位20社

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)	248,469	25.41
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	160,341	16.40
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)	39,758	4.06
5 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	36,617	3.74
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	14,375	1.47
7 日本証券金融株式会社	13,251	1.35
8 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	12,101	1.23
9 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,823	1.10
10 みずほ証券株式会社	10,422	1.06
11 JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,544	0.97
12 株式会社北國銀行	8,830	0.90
13 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	8,082	0.82
14 株式会社日本カストディ銀行 (信託口7)	7,981	0.81
15 株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	7,686	0.78
16 メットライフ生命保険株式会社 一般	7,400	0.75
17 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	6,864	0.70
18 株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	5,827	0.59
19 株式会社京都銀行	5,737	0.58
20 SMBC日興証券株式会社	5,705	0.58
上位20投資主合計保有口数	668,813	68.41
発行済投資口数	977,600	100.00

■ 稼働率



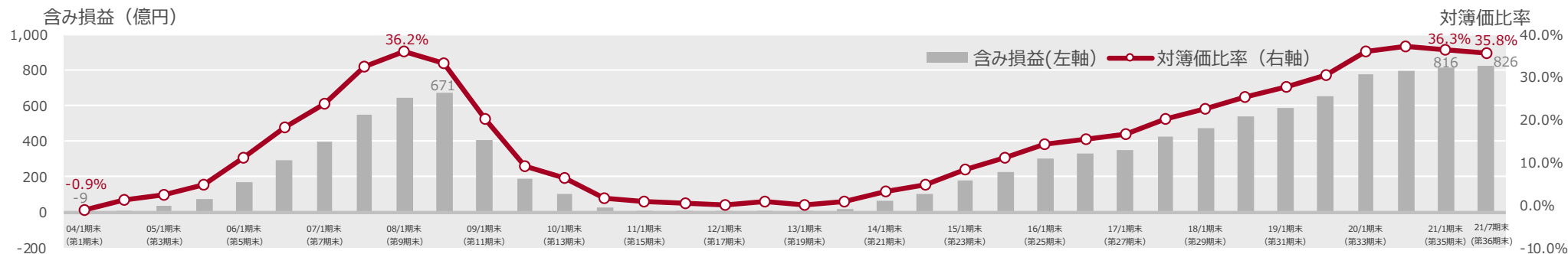
■ 平均賃料



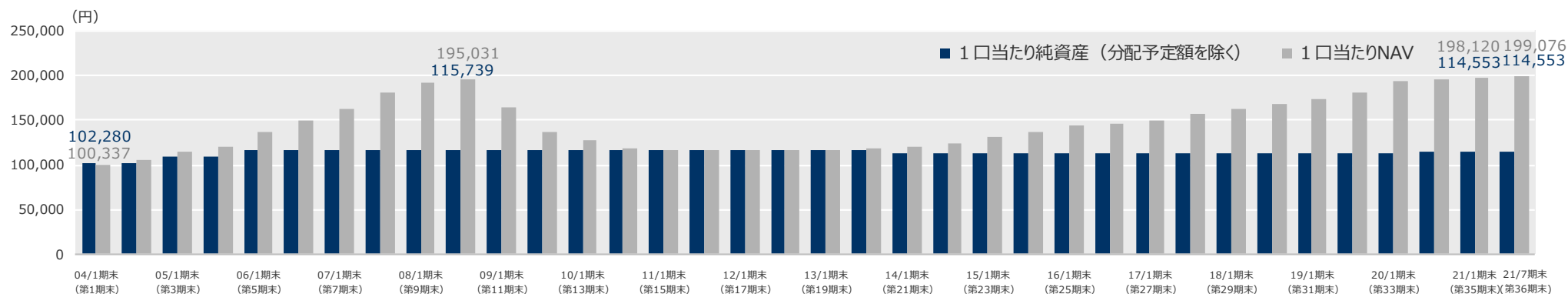
\* 上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない

\* 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

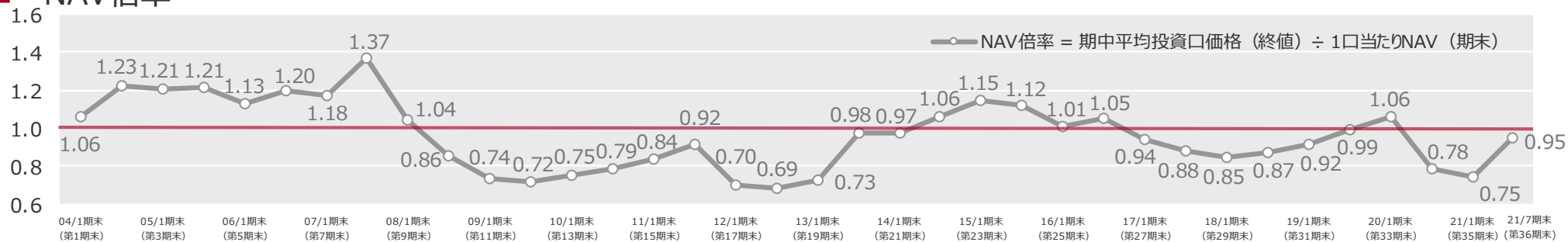
■ 含み益・含み益率



■ 1口当たりの純資産・NAV

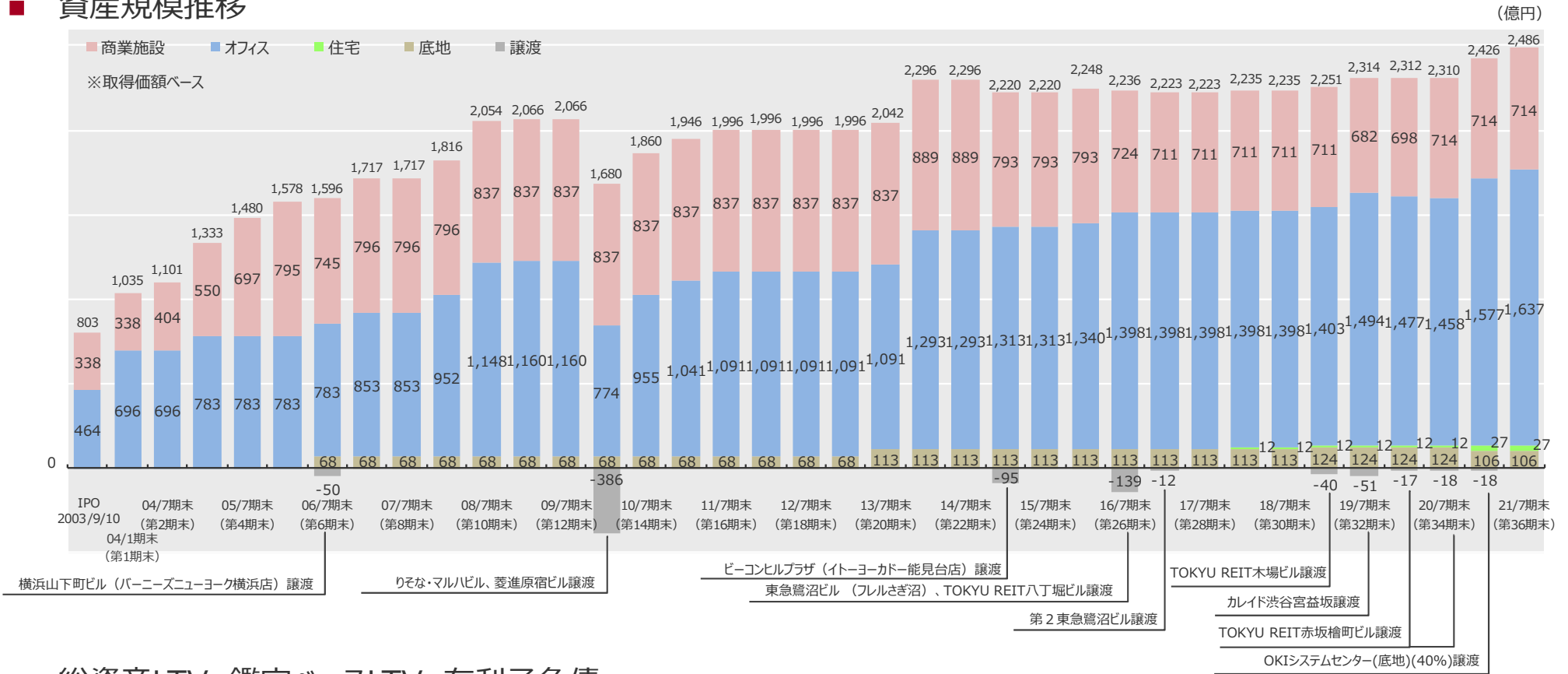


■ NAV倍率

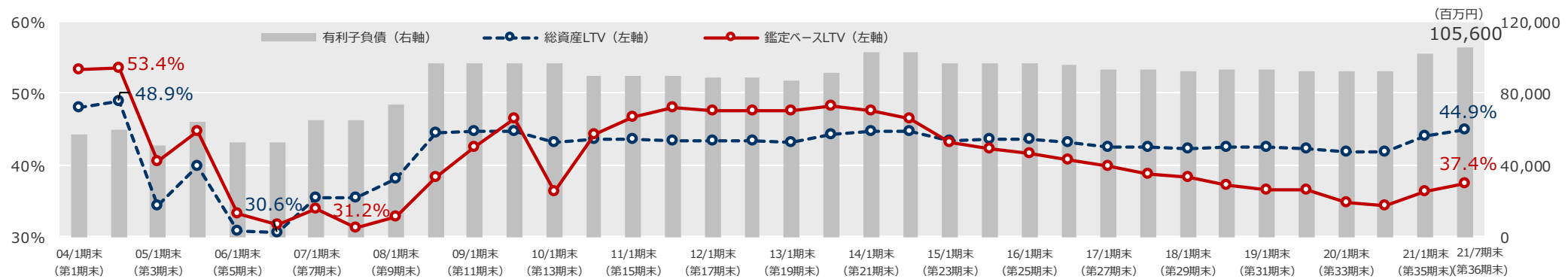


\* 本資料に記載の投資口価格、純資産及びNAVは、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ 資産規模推移



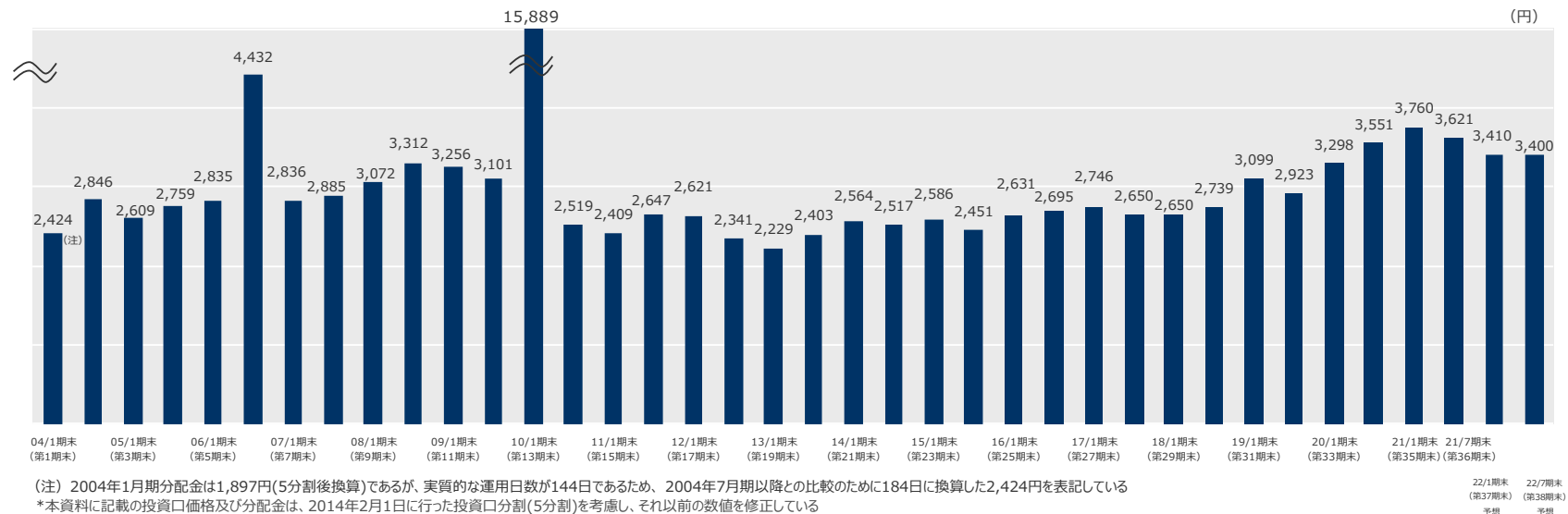
■ 総資産LTV、鑑定ベースLTV、有利子負債



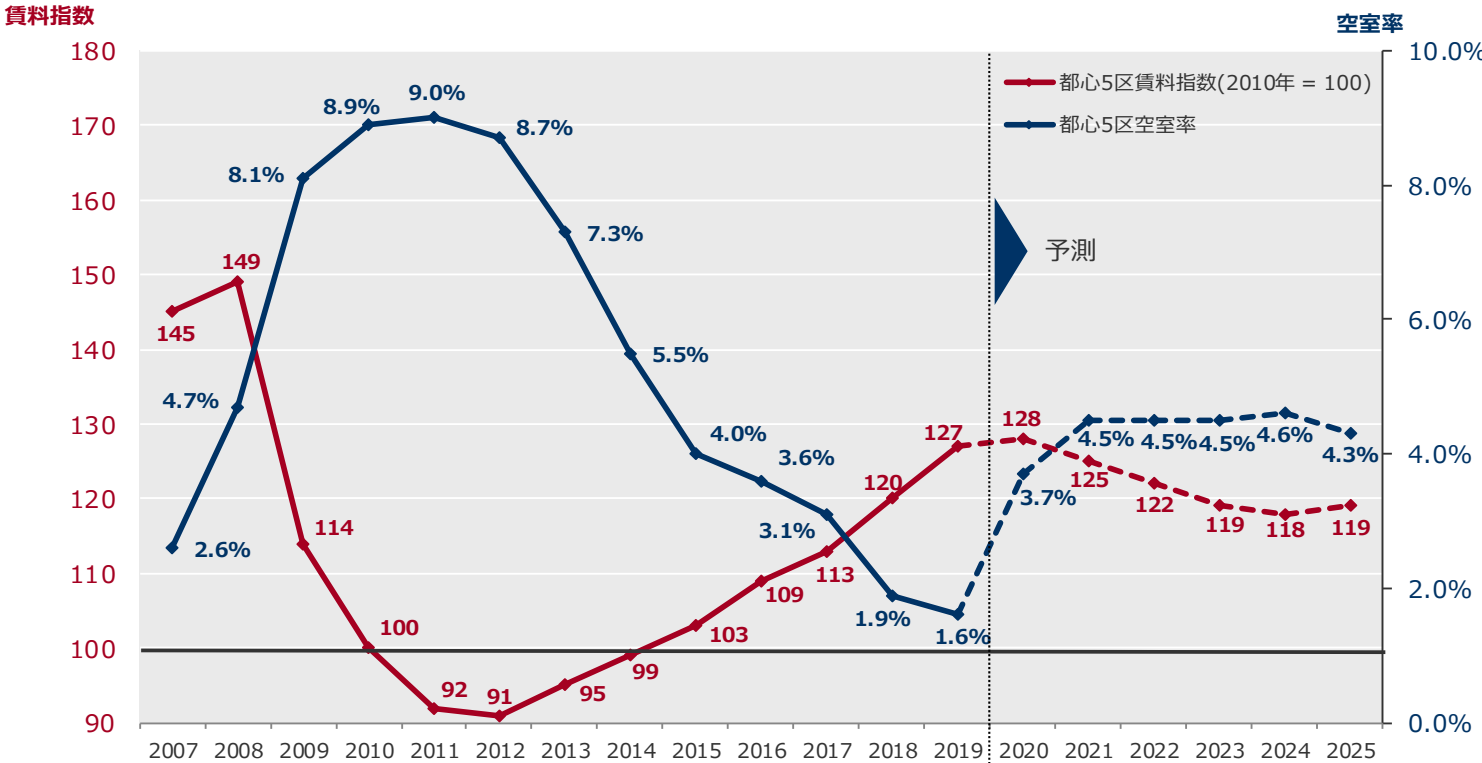
■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻



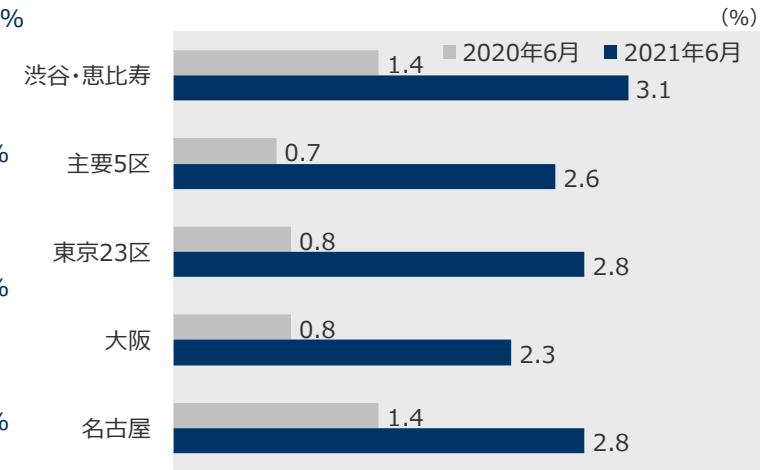
■ 一口当たり分配金



■ 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）

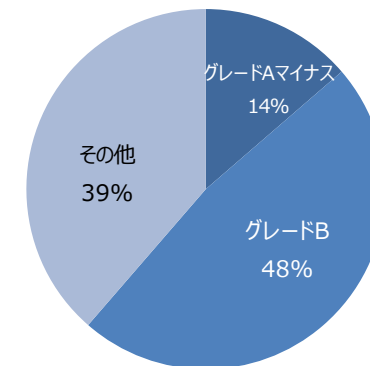


出所：シービーアールイー株式会社

\*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

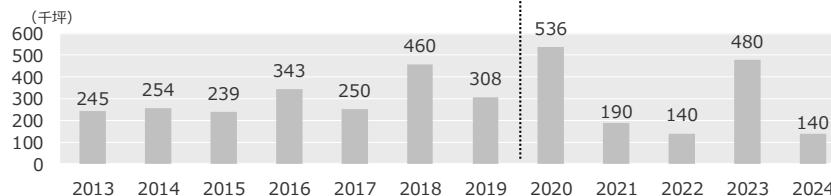
（取得価額ベース）



\*2021年7月期末現在、東急REITはグレードAのオフィスを保有していない

\*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15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2,000～7,000坪未満、基準階面積200坪以上かつ新耐震基準に準拠

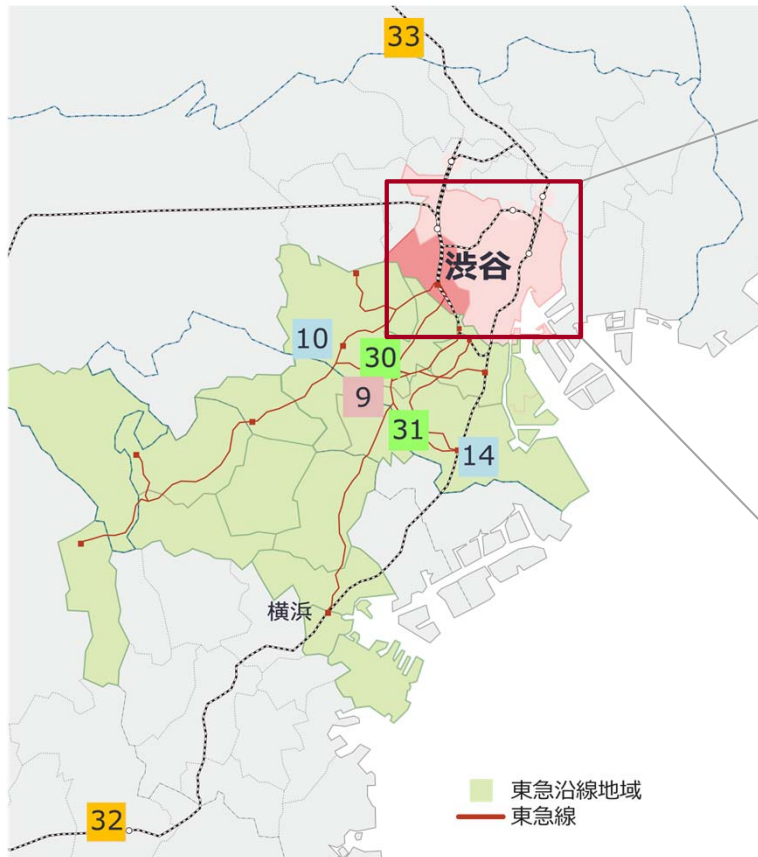
東京ビジネス地区（都心5区）における新規供給量予測



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  |
| 2 レキシントン青山             | 9 TOKYU REIT自由が丘スクエア |
| 3 TOKYU REIT表参道スクエア    | 10 世田谷ビジネススクエア       |
| 4 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 11 東急南平台町ビル          |
| 5 cocoti (ココチ)         | 12 東急桜丘町ビル           |
| 6 CONZE (コンツェ) 恵比寿     | 13 東京日産台東ビル          |
| 7 代官山フォーラム (注1)        | 14 TOKYU REIT蒲田ビル    |

- |                            |                     |                          |
|----------------------------|---------------------|--------------------------|
| 15 TOKYU REIT虎ノ門ビル         | 22 TOKYU REIT渋谷Rビル  | 29 ヒューリック渋谷宮下公園ビル        |
| 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 メゾンピオニー都立大学           |
| 17 東急池尻大橋ビル                | 24 TOKYU REIT第2新宿ビル | 31 スタイルフィット武蔵小杉          |
| 18 麹町スクエア                  | 25 東急番町ビル           | 32 湘南モールフィル (底地) (注2)    |
| 19 TOKYU REIT新宿ビル          | 26 TOKYU REIT恵比寿ビル  | 33 OKIシステムセンター (底地) (注3) |
| 20 秋葉原三和東洋ビル               | 27 渋谷道玄坂スカイビル       | 34 REVE中目黒 (底地)          |
| 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    スポンサー拠出物件

(注1) 2021年8月31日に譲渡済  
 (注2) 2021年8月2日に譲渡済  
 (注3) 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	スポンサー拋出物件 1 QFRONT (キューフロント)	スポンサー拋出物件 2 レキシントン青山	3 TOKYU REIT 表参道スクエア	スポンサー拋出物件 4 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	5 cocoti (ココチ)	6 CONZE (コンツエ) 恵比寿
						
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	東京都渋谷区恵比寿南2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	JR山手線・東急東横線・ 東京メトロ副都心線等「渋谷」駅徒歩約1分	東京メトロ日比谷線等「恵比寿」駅徒歩約2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)	2006年10月31日
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	5,116百万円
鑑定評価額 (期末時点)	36,800百万円	6,280百万円	8,430百万円	12,800百万円	24,200百万円	5,320百万円
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㎡	562.07㎡
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㎡	2,789.35㎡
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	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)	1999年10月 (21.8年)	1998年1月 (23.6年)	1985年10月 (35.8年)	[建物1]1998年7月 (23.0年) [建物2]1995年6月 (26.1年)	2004年9月 (16.8年)	2004年3月 (17.4年)



物件名	7 代官山フォーラム(注)	8 TOKYU REIT 下北沢スクエア	9 TOKYU REIT 自由が丘スクエア	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	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約7分
取得年月日	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	4,136百万円	2,257百万円	3,160百万円	22,400百万円	4,660百万円
鑑定評価額 (期末時点)	3,520百万円	2,280百万円	3,500百万円	18,600百万円	7,270百万円
敷地面積	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㎡	2,013.28㎡
延床面積	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㎡	7,003.88㎡
構造・階数	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	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)	1993年2月(28.4年)	2008年6月(13.1年)	2001年12月(19.7年)	1993年9月(27.8年)	1992年7月(29.0年)

(注) 2021年8月31日に譲渡済

物件名	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)	スポンサー拋出物件 17 東急池尻大橋ビル
						
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	東京都目黒区東山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	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	東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約5分
取得年月日	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	2008年3月28日
取得価額	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	5,480百万円
鑑定評価額 (期末時点)	11,300百万円	6,070百万円	5,500百万円	13,700百万円	7,290百万円	6,390百万円
敷地面積	1,013.03㎡	1,718.45㎡	1,642.86㎡	1,728.38㎡ [共有持分割合: 86.116%]	712.49㎡	2,382.67㎡
延床面積	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㎡	7,619.56㎡
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	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
竣工年月(築年数)	1987年6月(34.2年)	1992年9月(28.9年)	1992年2月(29.5年)	1988年4月(33.2年)	2003年2月(18.5年)	1989年10月(31.7年)

物件名	スポンサー-拠出物件		スポンサー-拠出物件		スポンサー-拠出物件	
	18 麹町スクエア	19 TOKYU REIT新宿ビル	20 秋葉原三和東洋ビル	21 東急銀座二丁目ビル	22 TOKYU REIT渋谷ビル	23 東急虎ノ門ビル
						
所在地	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	東京都港区虎ノ門1丁目
最寄駅	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	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	東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅徒歩約1分 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分
取得年月日	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	2013年8月16日 2015年1月9日（追加取得）
取得価額	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	16,850百万円 *追加取得分を含む累計額
鑑定評価額 (期末時点)	10,200百万円	13,400百万円	6,470百万円	6,030百万円	9,750百万円	22,100百万円
敷地面積	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㎡]	2,016.83㎡
延床面積	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㎡]	11,983.09㎡
構造・階数	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	鉄骨造陸屋根 10階建
竣工年月（築年数）	2003年1月（18.5年）	2003年5月（18.2年）	1985年9月（35.9年）	2008年8月（12.9年）	1990年3月（31.3年）	2010年4月（11.3年）

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	
	24 TOKYU REIT第2新宿ビル	25 東急番町ビル	26 TOKYU REIT 恵比寿ビル	27 渋谷道玄坂スカイビル	28 OKIビジネスセンター 5号館	29 ヒューリック渋谷 宮下公園ビル
						
所在地	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	東京都渋谷区渋谷1丁目
最寄駅	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	JR山手線・東急東横線・ 東京メトロ副都心線等「渋谷」駅徒歩約1分
取得年月日	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	2021年3月29日
取得価額	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	6,000百万円
鑑定評価額 (期末時点)	3,240百万円	15,700百万円	5,000百万円	8,640百万円	12,700百万円	6,070百万円
敷地面積	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㎡	364.74㎡
延床面積	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㎡	2,568.30㎡
構造・階数	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	鉄骨造陸屋根 12階建
竣工年月（築年数）	1991年12月（29.6年）	2011年9月（9.8年）	1992年4月（29.3年）	1988年3月（33.4年）	1982年6月（39.1年）	2008年4月（13.3年）

物件名	スポンサー抛出物件				
	30	31	32	33	34
	メゾンピオニー都立大学	スタイリオフィット武蔵小杉	湘南モルフィル(底地) (注1)	OKIシステムセンター(底地) (注2)	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」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)	1,300百万円	1,570百万円	6,920百万円	3,760百万円	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(7.0年)	2020年4月(1.3年)	-	-	-

(注1) 2021年8月2日に譲渡済

(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

## ■ 会社概要 東急REIM

Tokyu Real Estate Investment Management

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

## ■ 東急REITウェブサイト (<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8月～2021年7月の主な実施内容>

### 国内機関投資家向け (ミーティング : 129件)

- ・国内決算ロードショー

### 国内個人投資家向け (3件)

- ・SBI証券 個人投資家向け説明会 (オンライン)
- ・ダイワ J-REITキャラバン2020 (横浜)
- ・ダイワ J-REITキャラバン2021 (オンライン)

### 海外機関投資家向け (ミーティング : 54件)

- ・海外決算ロードショー
- ・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7月31日現在の情報です。