

東急リアル・エステート投資法人
2022年1月期（第37期）
決算説明資料

100年REITを目指して

TOKYU REIT

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

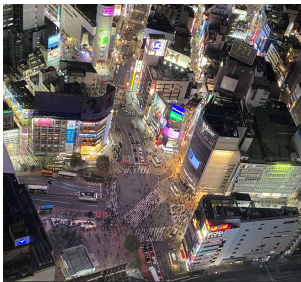


Photo by Ayaka Tojo

目次

- 1. 2022年1月期（第37期）決算及び業績予想
 - エグゼクティブサマリー 3
 - 1口当たり分配金の推移-予想 4
 - 決算概況（2022年1月期） 5
 - 業績予想（2022年7月期、2023年1月期） 6
 - 1口当たり分配金の変動要因 7
- 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)） 9
 - 物件入替（2021年7月期(第36期)～2022年1月期(第37期)） 10
 - 物件入替（2022年1月期(第37期)） 11
 - 物件取得-譲渡（2022年1月期(第37期)-2022年7月期(第38期)） 12
 - 物件入替実績と予想①（2019年1月期～2022年7月期） 13
 - 物件入替実績と予想②（2019年1月期～2022年7月期） 14
 - 東急虎ノ門ビルの増築工事 15
 - ポートフォリオの稼働状況 16
 - テナント入退去実績及び見直し 17
 - 主要なオフィス物件のテナント入退去状況 18
 - 賃料収入の実績 19
 - 賃料収入の見直し 20
 - 賃料キヤップ-賃料変更期限到来テナント割合 21
 - オフィス賃料キヤップの内訳 22
 - 工事の実績及び予定 23
 - 有利子負債（デット）の状況 24
 - 鑑定評価額（期末時点）の状況 25
 - NAVの推移 26
 - 物件入替及び売却資金活用について 27
- 3. サステナビリティへの取組み
 - 方針策定-外部認証等 29
 - 環境（Environment）への取組み 30
 - 社会（Social）への貢献 31
 - ガバナンス（Governance）① 32
 - ガバナンス（Governance）② 33
- 4. 投資運用戦略
 - 投資方針 35
 - 長期投資運用戦略（サーフプラン） 36
 - スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル） 37
 - スポンサー・コラボレーション 38
- 5. スポンサーについて
 - 東急株式会社の概要 40
 - 主な東急株式会社等保有物件 41
 - 渋谷駅周辺再開発の状況① 42
 - 渋谷駅周辺再開発の状況② 43
- 6. Appendix 45 ~

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残高の期末残高) ÷ 鑑定評価額（期末時点）
含み損益	不動産等の鑑定評価額（期末時点） - 貸借対照表計上額
NAV	= 出資総額 + 圧縮積立金(利益処分後) ± 含み損益 = 純資産 - 分配予定額 ± 含み損益
NOI利潤	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. 2022年1月期（第37期）
決算及び業績予想



QFRONT（キューフロント）

	2022年1月期（第37期）実績	2022年7月期（第38期）予想	2023年1月期（第39期）予想
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・物件譲渡 世田谷ビジネススクエア 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）（30%） ・物件取得 青山オーバルビル 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件譲渡 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル） OKIシステムセンター（底地）（30%） ・物件取得 目黒東山ビル 	業績予想作成上、新たな物件売買は織込んでいない
不動産等売却益	4,702百万円 (+4,702百万円)	2,024百万円 (-2,677百万円)	- (-2,024百万円)
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：97.8% (+0.6pts) ・東急虎ノ門ビル増築工事に伴う減収：-413百万円 ・雑収入（原状回復費等）：-172百万円 ・テナント入退去：-62百万円 ・修繕費（外壁改修等）：+42百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：95.6% (-2.2pts) ・東急虎ノ門ビル 修繕費：+136百万円 ・東急虎ノ門ビル 仲介手数料：+46百万円 ・減額改定：-25百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：98.5% (+2.9pts) ・東急虎ノ門ビル 修繕費：-106百万円 ・青山オーバルビル レントホリデー終了：+102百万円
NOI	4,771百万円 (-1,076百万円)	4,277百万円 (-494百万円)	4,592百万円 (+315百万円)
営業利益	7,481百万円 (+3,499百万円)	4,641百万円 (-2,840百万円)	2,974百万円 (-1,666百万円)
財務(注1)	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：-39百万円 (平均金利：0.79%(-0.02pts)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：-16百万円 (平均金利：0.80%(+0.01pts)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：-3百万円 (平均金利：0.78%(-0.02pts))
当期純利益	7,071百万円 (+3,531百万円)	4,248百万円 (-2,823百万円)	2,582百万円 (-1,665百万円)
1口当たり	7,233円 (+3,612円)	4,345円 (-2,888円)	2,641円 (-1,704円)
圧縮積立金繰入額	-	424百万円 (+424百万円)	- (-424百万円)
1口当たり	-	434円 (+434円)	- (-434円)
買換特例圧縮積立金繰入額	3,209百万円 (+3,209百万円)	- (-3,209百万円)	-
1口当たり	3,283円 (+3,283円)	- (-3,283円)	-
圧縮積立金取崩額	-	-	545百万円 (+545百万円)
1口当たり	-	-	558円 (+558円)
1口当たり分配金	3,950円 (+329円)	3,910円 (-40円)	3,200円 (-710円)
1口当たりNAV	205,944円 (+6,868円)		
鑑定ベースLTV	32.9% (-4.5pts)		
取得余力(注2)	1,042億円 (+254億円)		

2022年3月16日 作成

3

- 2022年1月期実績、2022年7月期・2023年1月期予想の概要をご説明します。

【2022年1月期実績】

- 外部成長について、世田谷ビジネススクエア、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% の4物件を譲渡し、不動産等売却益を 4,702百万円計上、青山オーバルビルを取得しました。
- 内部成長について、期末稼働率は 97.8%（対前期+0.6ポイント）と回復する一方、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、外壁改修工事等による修繕費の増加で、NOIは 4,771百万円（対前期-1,076百万円）、営業利益 7,481百万円（対前期+3,499百万円）となりました。
- 財務面では、平均金利が 0.79%（対前期-0.02ポイント）となり、支払利息が 39百万円減少、1口当たり当期純利益は 7,233円（対前期+3,612円）となり、1口当たり 3,283円を買換特例圧縮積立金に繰り入れ、1口当たり分配金は 3,950円（対前期+329円）となりました。

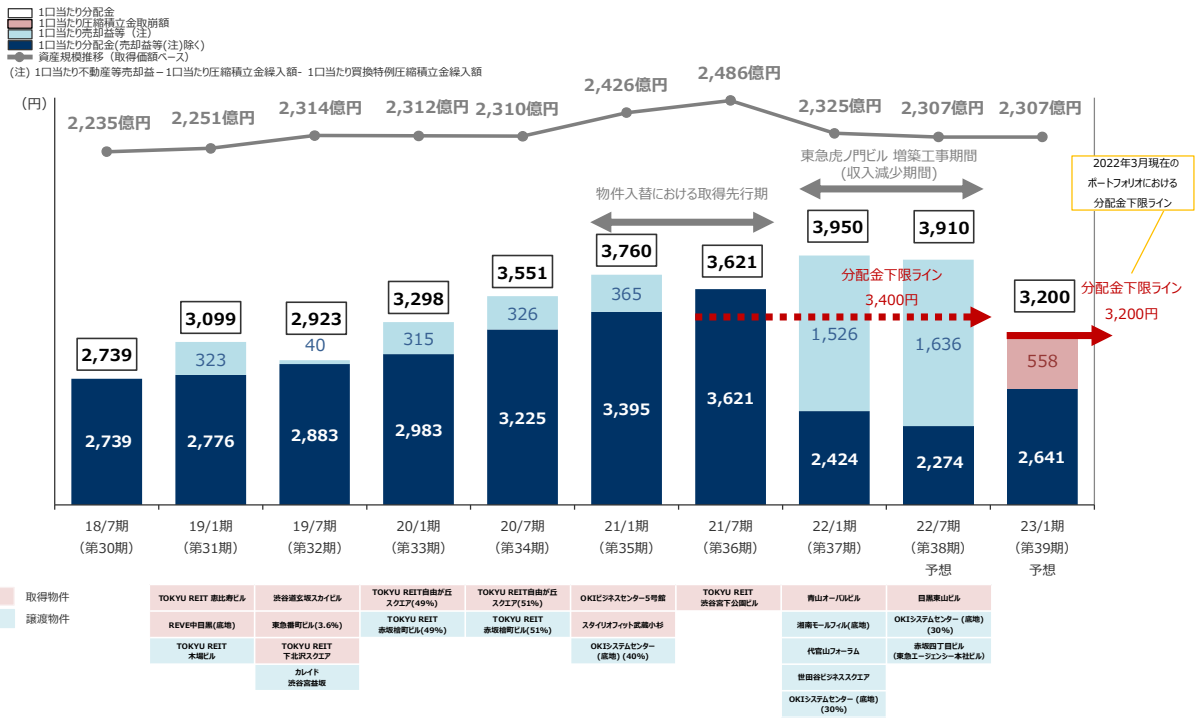
【2022年7月期予想】

- 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）及びOKIシステムセンター（底地）持分30%を譲渡し、不動産等売却益を 2,024百万円計上、目黒東山ビルを取得します。
- 期末稼働率は 95.6%（対前期-2.2ポイント）となり、東急虎ノ門ビルの増築工事に伴う費用増、商業テナントの減額改定等により、NOIは 4,277百万円（対前期-494百万円）、営業利益 4,641百万円（対前期-2,840百万円）となる見込みです。
- 1口当たり当期純利益は 4,345円（対前期-2,888円）、1口当たり 434円を圧縮積立金に繰り入れ、1口当たり分配金 3,910円（対前期-40円）となる予想です。

【2023年1月期予想】

- 期末稼働率は 98.5%（対前期+2.9ポイント）に回復し、青山オーバルビルのレントホリデー終了、東急虎ノ門ビルの修繕費の減少等により、NOIは 4,592百万円（対前期+315百万円）、営業利益 2,974百万円（対前期-1,666百万円）となる見込みです。
- 1口当たり当期純利益は 2,641円（対前期-1,704円）、1口当たり 558円の圧縮積立金を取り崩し、1口当たり分配金 3,200円（対前期-710円）とする計画です。

1. 決算及び業績予想 1口当たり分配金の推移・予想



- 1口当たり分配金の推移と今後の予想をご説明します。
- 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、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あり、1口当たり分配金の下限を3,400円として、圧縮積立金の一部取崩も視野に入れて物件入替を進めてまいりました結果、不動産等売却益の計上により、2022年1月期は3,950円、2022年7月期は3,910円の分配金となり、下限の3,400円を大きく上回っております。
- 2022年7月期までの物件入替により、現時点では、売却金額が取得金額を上回って減益となっており、また、東急虎ノ門ビルの想定賃料の低下に伴う減益があることから、2023年1月期以降の分配金水準につきましては3,200円を当面の下限とし、これを下回る場合には圧縮積立金の一部取崩を充当する前提といたします。
- 今後、物件入替や新規物件取得を積極的に進めてまいります、その都度、分配金水準を見直し、引き続き分配金の成長を図ってまいります。

■ 損益計算書 (P/L) 及び 1口当たり分配金

(単位: 百万円)

科目	2022年1月期 実績 (第37期)	2021年7月期 実績 (第36期)	比較 増減	2022年1月期 予想 (第37期) 2021年9月10日時点	比較 増減
営業収益 (A)	11,641	8,066	3,575	8,412	3,228
不動産賃貸事業収益 (B)	6,934	8,059	-1,125	7,074	-139
賃貸事業収入	6,548	7,528	-980	6,708	-160
その他賃貸事業収入	386	530	-144	365	21
不動産等売却益	4,702	-	4,702	1,323	3,378
工事負担金受入額	-	6	-6	-	-
資産受入益	5	-	5	15	-10
営業費用 (C)	4,160	4,084	76	4,310	-150
不動産賃貸事業費用	3,131	3,241	-110	3,427	-296
諸経費 (D)	2,163	2,211	-48	2,392	-229
NOI (B) - (D)	4,771	5,848	-1,076	4,681	90
減価償却費	955	1,027	-72	1,029	-74
固定資産除却損	13	2	10	5	8
その他営業費用	1,029	842	186	883	145
うち資産運用報酬	767	692	74	669	98
営業利益 (A) - (C)	7,481	3,981	3,499	4,101	3,379
営業外収益	0	2	-2	0	0
営業外費用	409	443	-33	412	-2
うち支払利息	347	385	-38	350	-3
うち投資法人債利息	37	39	-1	37	0
経常利益	7,072	3,540	3,531	3,690	3,382
当期純利益	7,071	3,540	3,531	3,689	3,382

1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	7,233	3,621	3,612	3,773	3,460
1口当たり1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	-	-	-	363	-363
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	3,283	-	3,283	-	3,283
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,950	3,621	329	3,410	540
稼働率 (%)	97.8	97.2	0.6pts	98.2	-0.4pts
NOI利廻 (注) (%)	4.01	4.78	-0.77pts	3.90	0.11pts

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

2022年3月16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 -1,125百万円
	賃貸事業収入 -980百万円
	・物件取得譲渡 -465百万円
	・世田谷ビジネススクエア 譲渡 -315百万円
	・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
	・青山オーバルビル 取得 +88百万円
	・TOKYU REIT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) -413百万円
	・東急池尻大橋ビル -21百万円
	・TOKYU REIT恵比寿ビル -37百万円
	・麹町スクエア -30百万円
	・cocoti (ココチ) -24百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル -17百万円
	・秋葉原三和東洋ビル -17百万円
	その他賃貸事業収入 -144百万円
	・雑収入 (原状回復費等) -172百万円
	・水道光熱費収入 +28百万円
	不動産等売却益 +4,702百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用 -110百万円
	・公租公課 -84百万円
	・修繕費 +42百万円
	・水道光熱費 +32百万円
<対予想比較>	
営業収益	不動産賃貸事業収益 -139百万円
	賃貸事業収入 -160百万円
	・物件取得譲渡 (世田谷ビジネススクエア、青山オーバルビル) -199百万円
	・TOKYU REIT表参道スクエア +32百万円
	・cocoti (ココチ) +27百万円
	その他賃貸事業収入 +21百万円
	・雑収入 (原状回復費等) +28百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用 -296百万円
	・水道光熱費 -59百万円
	・修繕費 -58百万円
	・公租公課 -40百万円
	・外注委託費 -33百万円

5

■ 2022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 11,641百万円 (対前期 +3,575百万円)

・賃貸事業収入 -980百万円 物件取得譲渡により差引 -465百万円
東急虎ノ門ビル増築工事に伴う減収 -413百万円
東急池尻大橋ビルの入居通期寄与 +21百万円
TOKYU REIT恵比寿ビル -37百万円 他
入退去による減収

・その他賃貸事業収入 -144百万円 雑収入 (原状回復費等) -172百万円

・不動産等売却益 +4,702百万円 湘南モールフィル (底地)、代官山フォーラム、
世田谷ビジネススクエア、
OKIシステムセンター (底地) 持分30% 譲渡

■ 営業費用 4,160百万円 (対前期 +76百万円)

・公租公課 -84百万円
・修繕費 +42百万円 外壁改修工事等

■ 営業利益 7,481百万円 (対前期 +3,499百万円)

■ 当期純利益 7,071百万円 (対前期 +3,531百万円)

■ 以上より、1口当たり当期純利益は 7,233円 (対前期 +3,612円)、

1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 3,283円を差し引き、

1口当たり分配金は 3,950円 (対前期 +329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	2022年1月期 実績 (第37期)	2022年7月期 予想 (第38期) 2022年3月1日時点	比較 増減 (前期比)	2023年1月期 予想 (第39期) 2022年3月1日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	11,641	8,512	-3,129	6,610	-1,901
不動産賃貸事業収益 (B)	6,934	6,478	-456	6,610	132
賃貸事業収入	6,548	6,044	-503	6,231	186
その他賃貸事業収入	386	433	46	379	-53
不動産等売却益	4,702	2,024	-2,677	-	-2,024
資産受入益	5	9	4	-	-9
営業費用 (C)	4,160	3,871	-289	3,636	-235
不動産賃貸事業費用	3,131	3,018	-112	2,875	-143
諸経費 (D)	2,163	2,201	38	2,018	-183
NOI (B) - (D)	4,771	4,277	-494	4,592	315
減価償却費	955	812	-142	852	39
固定資産除却損	13	5	-8	5	-
その他営業費用	1,029	852	-176	760	-91
うち資産運用報酬	767	657	-110	616	-40
営業利益 (A) - (C)	7,481	4,641	-2,840	2,974	-1,666
営業外収益	0	0	0	0	0
営業外費用	409	395	-13	391	-3
うち支払利息	347	331	-15	334	2
うち投資法人債利息	37	37	-	30	-6
経常利益	7,072	4,246	-2,825	2,583	-1,662
特別利益	-	3	3	-	-3
当期純利益	7,071	4,248	-2,823	2,582	-1,665
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	7,233	4,345	-2,888	2,641	-1,704
1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	-	434	434	-	-434
1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	-	-	558	558
1口当たり買換特別圧縮積立金繰入額 (円)	3,283	-	-3,283	-	-
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,950	3,910	-40	3,200	-710
稼働率 (%)	97.8	95.6	-2.2pts	98.5	2.9pts
NOI利潤 (注1) (%)	4.01	3.73	-0.28pts	3.95	0.22pts

(注1) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース
(注2) 2022年1月期 (第37期) における繰渡 (持分30%) の過期影響及び2022年7月期 (第38期) における繰渡 (持分30%) の影響の合計値
2022年3月16日 作成

■ 主な差異の内訳

<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 -456百万円
賃貸事業収入	-503百万円
・物件取得譲渡	-529百万円
・世田谷ビジネススクエア 譲渡 (過期影響)	-596百万円
・赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) 譲渡	-143百万円
・OKIシステムセンター (底地) 譲渡 (注2)	-71百万円
・代官山フォーラム 譲渡 (過期影響)	-15百万円
・青山オーバルビル 取得 (過期影響)	+193百万円
・目黒東山ビル 取得	+105百万円
・東急虎ノ門ビル	+30百万円
・渋谷道玄坂スカイビル	+26百万円
・cocoti (ココチ)	-51百万円
その他賃貸事業収入	+46百万円
・雑収入 (解約違約金等)	+40百万円
不動産等売却益	-2,677百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用 -112百万円
・減価償却費	-142百万円
・外注委託費	-41百万円
・修繕費	+97百万円
<2023年1月期(第39期)対前期比較>	
営業収益	不動産賃貸事業収益 +132百万円
賃貸事業収入	+186百万円
・物件取得譲渡	+17百万円
・目黒東山ビル 取得 (過期影響)	+47百万円
・赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) 譲渡 (過期影響)	-23百万円
・東急虎ノ門ビル (増築工事完了に伴う入居等)	+139百万円
・青山オーバルビル	+79百万円
・cocoti (ココチ)	+33百万円
・東急銀座二丁目ビル	-73百万円
その他賃貸事業収入	-53百万円
・雑収入 (解約違約金等)	-84百万円
不動産等売却益	-2,024百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用 -143百万円
・修繕費	-170百万円
・減価償却費	+39百万円

■ 2022年7月期・2023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。

【2022年7月期予想】

- 営業収益 8,512百万円 (対前期 -3,129百万円)
- ・賃貸事業収入 -503百万円 物件取得譲渡により差引 -529百万円
東急番町ビル +30百万円 他 入退去による増収
- ・その他賃貸事業収入 +46百万円 雑収入 (解約違約金等) +40百万円
- ・不動産等売却益 -2,677百万円 前期：世田谷ビジネススクエア 他 譲渡 4,702百万円
当期：赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)、OKIシステムセンター(底地)持分30% 譲渡

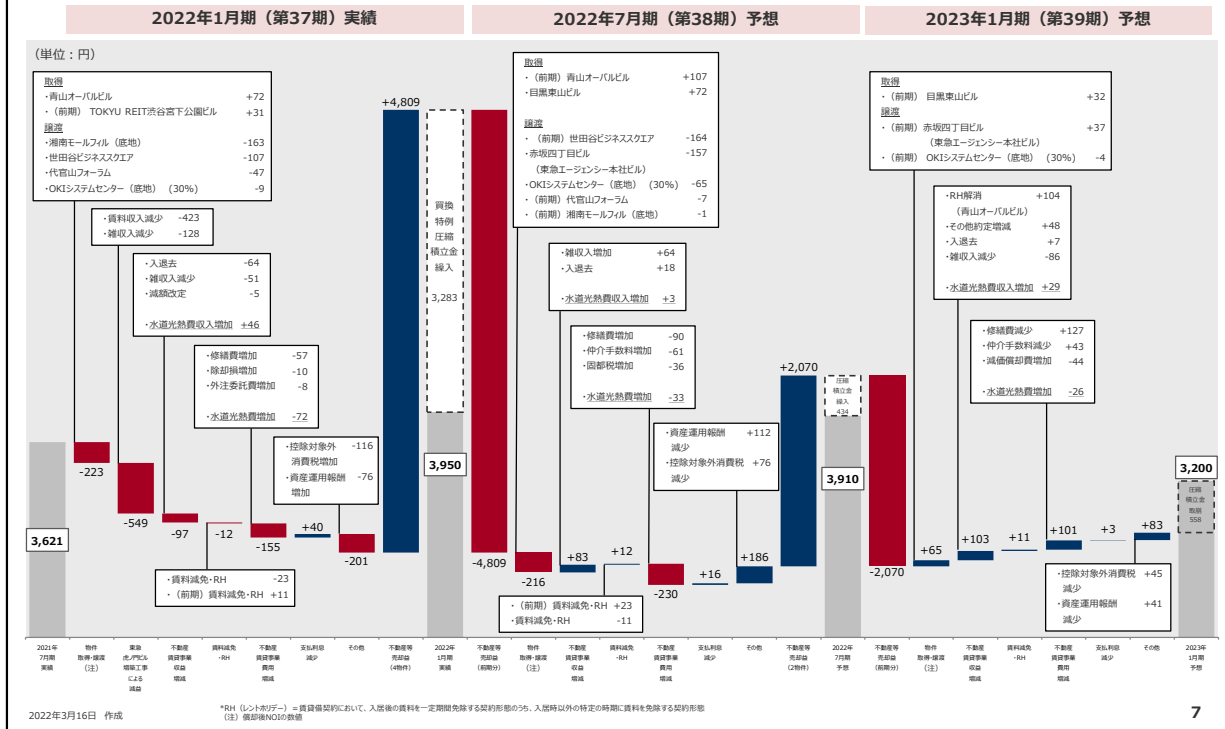
- 営業費用 3,871百万円 (対前期 -289百万円) 減価償却費 -142百万円
- 営業利益 4,641百万円 (対前期 -2,840百万円)
- 当期純利益 4,248百万円 (対前期 -2,823百万円)
- 1口当たり当期純利益は 4,345円 (対前期 -2,888円)、1口当たり圧縮積立金繰入額434円を差し引き、1口当たり分配金は 3,910円 (対前期 -40円) となる予想です。

【2023年1月期予想】

- 営業収益 6,610百万円 (対前期 -1,901百万円)
- ・賃貸事業収入 +186百万円 物件取得譲渡により差引 +17百万円
東急虎ノ門ビル +139百万円 (増築入居)
青山オーバルビル +79百万円 (レントホリデー終了)
東急銀座二丁目ビル -73百万円 (定借期間満了)
- ・その他賃貸事業収入 -53百万円 雑収入 (解約違約金等) -84百万円
- ・不動産等売却益 -2,024百万円
- 営業利益 2,974百万円 (対前期 -1,666百万円)
- 当期純利益 2,582百万円 (対前期 -1,665百万円)
- 1口当たり当期純利益は 2,641円 (対前期 -1,704円)、1口当たり圧縮積立金取崩額 558円を加えて、1口当たり分配金は 3,200円 (対前期 -710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



- 2022年1月期から2023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、2022年1月期においては、
 物件取得・譲渡による減益や東急虎ノ門ビル増築工事に伴う減益、
 修繕費や水道光熱費等の不動産賃貸事業費用の増加がある一方、
 世田谷ビジネススクエア等4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7,233円、買換特例圧縮積立金を1口当たり3,283円繰り入れ、
 1口当たり分配金は3,950円となりました。
- 中央のグラフ、2022年7月期においては、
 前期の不動産等売却益の減少、物件取得・譲渡による減益、
 東急虎ノ門ビル増築工事の修繕費等の不動産賃貸事業費用が増加しますが、
 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）等の不動産等売却益が加わり、
 1口当たり当期純利益は4,345円、圧縮積立金を1口当たり434円繰り入れ、
 1口当たり分配金は3,910円となる予想です。
- 右側のグラフ、2023年1月期においては、
 前期の不動産等売却益は減少しますが、前期の物件取得・譲渡については差引で増益、
 青山オーバルビルのレントホリデー終了等による増収に加え、修繕費等の費用の減少により、
 1口当たり当期純利益は2,641円、圧縮積立金を1口当たり558円取り崩し、
 1口当たり分配金は3,200円となる予想です。

2. 運用実績と見通し



TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル

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)



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

(注1)不動産価格の循環性に着目した/リユース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(36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)2022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
(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)
2022年3月16日 作成

譲渡

OKIシステムセンター
(底地)



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%

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>



9

- 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%、2021年12月および2022年2月にそれぞれ持分30%を譲渡しました。
- 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)^(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、東急沿線地域(渋谷区) 所在物件を取得

取得

TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル
 (オフィス)^(注2)



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	6,060百万円 (2021/3/1時点)
NOI ^(注3) (NOI利廻)	181百万円/年 (3.0%)
稼働率 ^(注4)	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	国内事業者
譲渡価額	7,700百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額 ^(注5)	673百万円
NOI ^(注3) (NOI利廻)	324百万円/年 (4.2%)
稼働率 ^(注6)	100%

■ 物件入替の効果

- 重点投資対象地域比率(注7)の向上: 96.1% (注8) → 100% (注9)
- 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	664
うち、買換特例圧縮積立金繰入額	428

<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、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方(36ページ)

(注2)2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注3)取得物件は取得年度の取交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4)2022年1月末日時点

(注5)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6)2021年7月末日時点

(注7)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)

2022年3月16日 作成

(注8)2021年1月期末時点

(注9)OKIシステムセンター(底地)譲渡後の数値を記載

- 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「TOKYU REIT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)の譲渡により、2022年1月期に不動産等売却益 664百万円、買換特例圧縮積立金繰入額 428百万円を計上しています。

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、東急沿線地域(渋谷区)所在物件を取得

取得

青山オーバルビル
(オフィス)



物件概要

取得日	2021/12/10
取得先	国内事業会社
取得価額	18,600百万円
取得時 鑑定評価額 (2021/11/1時点)	18,800百万円
NOI ^(注2) (NOI利廻)	558百万円/年 (3.0%)
償却後NOI ^(注2) (償却後NOI利廻)	502百万円/年 (2.7%)
稼働率 ^(注3)	96.6%
竣工年月	1988年10月

譲渡

世田谷ビジネススクエア
(オフィス)



物件概要

譲渡日	2021/12/1
譲渡先	GMOインターネット
譲渡価額	22,750百万円
譲渡価額と帳簿価額 との差額 ^(注4)	4,088百万円
NOI ^(注2) (NOI利廻)	974百万円/年 (4.3%)
償却後NOI ^(注2) (償却後NOI利廻)	527百万円/年 (2.3%)
稼働率 ^(注5)	93.4%



物件入替の効果

- ・「Greater SHIBUYA (広域渋谷圏) ^(注6)」所在の好立地物件の取得
- ・不動産等売却益の計上及び買換特例圧縮積立金繰入

(単位:百万円)	2022/1月期 (第37期)
不動産等売却益	3,374
うち、買換特例圧縮積立金繰入額	2,781

<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(36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3)2022年1月末日時点。なお、取得物件のNOI及び償却後NOIは、2021年12月10日時点の見込み年間平均稼働率(96.3%)をもとに算出している
 (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)2021年7月末日時点
 (注6)渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

- 2022年1月期に実施の物件入替についてご説明します。
- 東京都世田谷区所在のオフィスビル「世田谷ビジネススクエア」を2021年12月に譲渡し、東京都渋谷区所在のオフィスビル「青山オーバルビル」を2021年12月に取得しました。
- 世田谷ビジネススクエアの譲渡で、2022年1月期に不動産等売却益 3,374百万円、買換特例圧縮積立金繰入額 2,781百万円を計上しています。

東急沿線所在物件取得及び不動産等売却益の計上を実現

取得

目黒東山ビル
(オフィス)



物件概要	
取得日	2022/3/24
取得先	国内事業会社
取得価額	8,100百万円
取得時 鑑定評価額	8,330百万円 (2022/2/1時点)
NOI(注1) (NOI利廻)	310百万円/年 (3.8%)
償却後NOI(注1) (償却後NOI利廻)	275百万円/年 (3.4%)
稼働率(注2)	77.1%
竣工年月	1995年3月
所在地	東京都目黒区

譲渡

代官山フォーラム
(商業施設)



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%)
償却後NOI(注1) (償却後NOI利廻)	110百万円/年 (2.6%)
稼働率(注4)	100%
竣工年月	1993年2月
不動産等売却益	91百万円

赤坂四丁目ビル
(東急エージェンシー本社ビル) (オフィス)



物件概要	
譲渡日	2022/3/31
譲渡先	国内事業会社
譲渡価額	9,820百万円
譲渡価額と帳簿価額 との差額(注3)	1,523百万円
NOI(注1) (NOI利廻)	259百万円/年 (2.6%)
償却後NOI(注1) (償却後NOI利廻)	227百万円/年 (2.3%)
稼働率(注2)	100%
竣工年月	2003年2月
不動産等売却益	1,453百万円

(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)2022年1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
(注4)2021年7月末日時点

2022年3月16日 作成

- 2022年1月期から2022年7月期に実施の物件取得及び譲渡についてご説明します。
- 取得資産は、東京都目黒区所在のオフィスビル「目黒東山ビル」
取得価額は 8,100百万円で、2022年3月に取得します。
- 譲渡資産では、東京都渋谷区所在の商業施設「代官山フォーラム」を
2021年8月に 4,250百万円で譲渡し、2022年1月期に不動産等売却益 91百万円を
計上しています。
- また、東京都港区所在のオフィスビル「赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）」を
2022年3月に 9,820百万円で譲渡し、2022年7月期に不動産等売却益 1,453百万円、
圧縮積立金繰入額 424百万円を計上する予定です。

2. 運用実績と見直し 物件入替実績と予想①(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	155 (3.5%)	142 (3.2%)	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	248 (3.1%)	224 (2.8%)	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	33 (3.2%)	24 (2.3%)						
	TOKYU REIT 下北沢スクエア	2,257	77 (3.4%)	55 (2.5%)						
2020/1月期 (第33期) 実績	TOKYU REIT 自由が丘スクエア(49%)	1,548	57 (3.7%)	54 (3.5%)	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル(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	59 (3.7%)	56 (3.5%)	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル(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	634 (5.3%)	585 (4.9%)	OKIシステムセンター(底地)(40%)(注5)	2,740	103 (3.8%)	103 (3.8%)	764	407
	スタイリオフィット 武蔵小杉	1,500	65 (4.4%)	37 (2.5%)						

(注1)取得物件のうち、取得後1年を経過した物件については、実績の収支から特殊要素を排除した数値を記載。
その他の物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値を記載
譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
(注2)借付受取債(区分所有権割合95.1%)の事共有持分割合3.6%
(注3)不動産等交換差益

(注4)法人税法第50条に規定する交換圧縮記録を行い、交換譲渡物件(カレイド渋谷宮益坂)の譲渡価額と帳簿価額の差額の5%、
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%、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%を譲渡済

2. 運用実績と見直し 物件入替実績と予想②(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
2021/7月期 (第36期)実績	TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル (注2)	6,000	181 (3.0%)	148 (2.5%)						
2022/1月期 (第37期)実績	青山オーバルビル	18,600	558 (3.0%)	502 (2.7%)	湘南モールフィロ (底地)	7,700	323 (4.2%)	323 (4.2%)	664	428 (注3)
					代官山フォーラム	4,250	133 (3.1%)	110 (2.6%)	91	-
					世田谷 ビジネススクエア	22,750	974 (4.3%)	527 (2.3%)	3,374	2,781 (注3)
					OKIシステム センター(底地) (30%)(注4)	2,055	77 (3.8%)	77 (3.8%)	570	-
2022/7月期 (第38期)予想	目黒東山ビル (注5)	8,100	310 (3.8%)	275 (3.4%)	OKIシステム センター(底地) (30%)(注4)	2,055	77 (3.8%)	77 (3.8%)	570	-
					赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー 本社ビル)(注6)	9,820	260 (2.7%)	224 (2.3%)	1,453	424
合計	11物件	66,307	2,422 (3.7%)	2,148 (3.2%)	8物件	68,200	2,639 (3.9%)	1,993 (2.9%)	9,215	4,782

(注1) 取得物件のうち、取得後1年を経過した物件については、実績の収支から特殊要素を排除した数値を記載。その他の物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値を記載。譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
(注2) 2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更
(注3) 資産増補圧縮積立金繰入額
(注4) 2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済
(注5) 2022年3月24日に取得予定
(注6) 2022年3月31日に譲渡予定

2022年3月16日 作成

14

- 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。
- 直近の2022年1月期・2022年7月期では、譲渡金額が取得金額を上回り、2019年1月期からの譲渡価額合計 682億円に対して、取得価額合計 663億円となり、資産規模は縮小しますが、償却後NOI及び利廻は増加する見込みです。2022年7月期以降は、物件入替、物件取得により外部成長を進めてまいります。
- 物件入替により、2019年1月期から2022年7月期の8期合計で、不動産等売却益を 92億円計上し、この内、圧縮積立金に47億円繰り入れて内部留保するとともに、残額 44億円を売却した各期の分配金の増加に充ててまいります。

2. 運用実績と見通し 東急虎ノ門ビルの増築工事

■ 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	3,616百万円
(内訳) 土地代(取得済)	1,850百万円
工事費	1,766百万円
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

■ 増築後のリーシング状況

10F	オフィス	契約済
9F	オフィス	入居申込受領
8F	オフィス	リーシング中
7F	オフィス	
6F	オフィス	
5F	オフィス	
4F	オフィス	
3F	オフィス	
2F	オフィス	
1F	店舗	店舗



■ 港区の空室率・平均賃料 (注1)

	2020年 7月時点	2022年 1月時点	比較増減
平均空室率	3.52%	8.46%	+4.94pts
平均賃料	23,539円	20,718円	-2,821円

■ 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(注2)	16,850百万円	18,616百万円	1,766百万円
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・稼働率の推移

工事計画	NOI	稼働率	FR (フリーレント面積控除後稼働率)
2021/7月期(第36期)実績	541百万円		
2022/1月期(第37期)実績	3百万円		
2022/7月期(第38期)予想	-166百万円	78.5%	21.5%
2023/1月期(第39期)予想	104百万円	100.0%	78.5%

■ 増築後の想定NOI (年間ベース) (注3)

	増築前	増築後 (今回予想)	比較増減	増築後 (当初想定)	増築後 (今回予想)	比較増減
取得価額(注2)	16,850百万円	18,616百万円	+1,766百万円	18,800百万円	18,616百万円	-183百万円
NOI(利廻)	795百万円 (4.72%)	808百万円 (4.34%)	+12百万円 (-0.38pts)	968百万円 (5.15%)	808百万円 (4.34%)	-160百万円 (-0.81pts)
償却後NOI(利廻)	655百万円 (3.89%)	601百万円 (3.23%)	-54百万円 (-0.66pts)	765百万円 (4.07%)	601百万円 (3.23%)	-163百万円 (-0.84pts)

(注1) 出所：三菱商事「オフィスマーケット情報」
 (注2) 増築後の取得価額は増築前の取得価額に想定工事費を加算した数値を記載
 (注3) 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(当初想定)は増築前時点のNOIに増築工事決定時点における増築による年額想定増加分を加算した数値を、増築後(今回予想)は2022年3月時点における2023年7月期(第40期)の想定収支から特殊要素を排除した想定数値を年換算した数値を記載
 2022年3月16日 作成

■ 東急虎ノ門ビルの増築工事の概要と増築後の見通しについてご説明します。

【増築後のリーシングの状況】

- 2022年6月下旬の竣工、2022年7月入居開始予定でリーシングを進めており、現時点で、オフィスは9フロアのうち、4フロアが契約済、1フロアが申込書受領、1階の店舗2区画については、1区画が入居申込の状況となっています。

【港区の空室率・平均賃料】

- 港区の空室率・平均賃料の状況は、増築工事を決定した2020年7月時点と比較して、平均賃料が12.0%下落、空室率が4.94pts上昇しています。

【NOI・稼働率の推移】

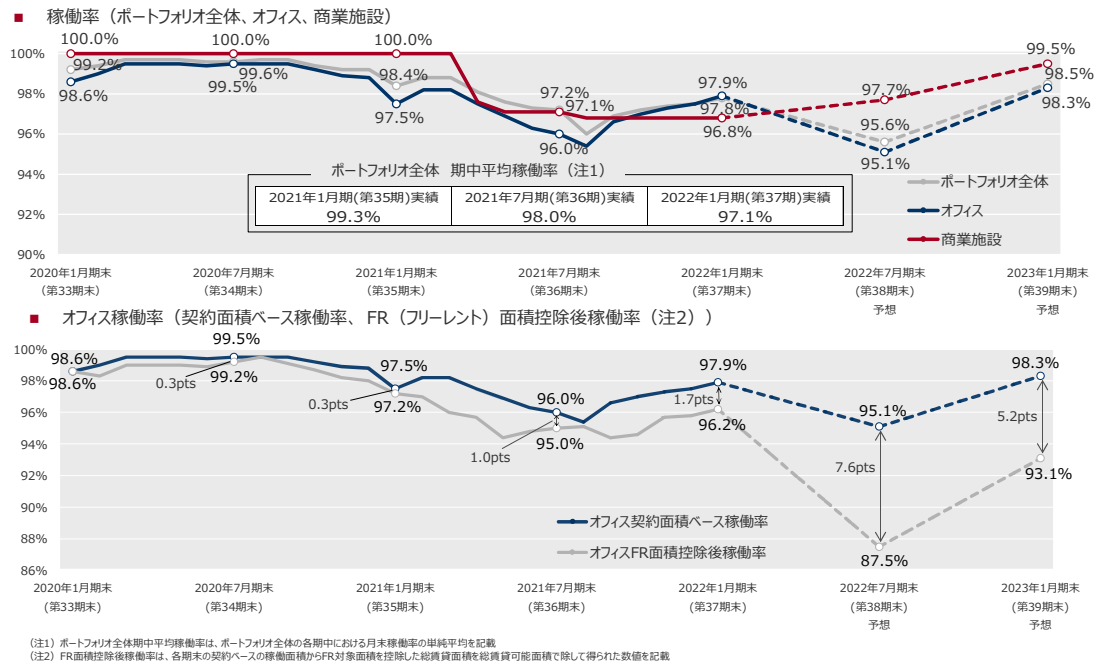
- 増築後の稼働率は、2022年7月期末で78.5%、2023年1月期末で100%を見込みますが、フリーレント面積控除後の稼働率は、2022年7月期末で21.5%、2023年1月期末で78.5%となる見込みです。

【増築後の想定NOI】

- 増築後の年間ベースのNOIは808百万円(NOI利廻4.34%)、償却後NOIは601百万円(償却後NOI利廻3.23%)となる予想です。
- 増築前と比較して、NOIは12百万円増加しますが、NOI利廻は0.38ポイント減少、増築後を当初想定と比較しますと、NOIは160百万円減少、NOI利廻は0.81ポイント減少となる見込みです。

2. 運用実績と見通し ポートフォリオの稼働状況

TOKYU REIT

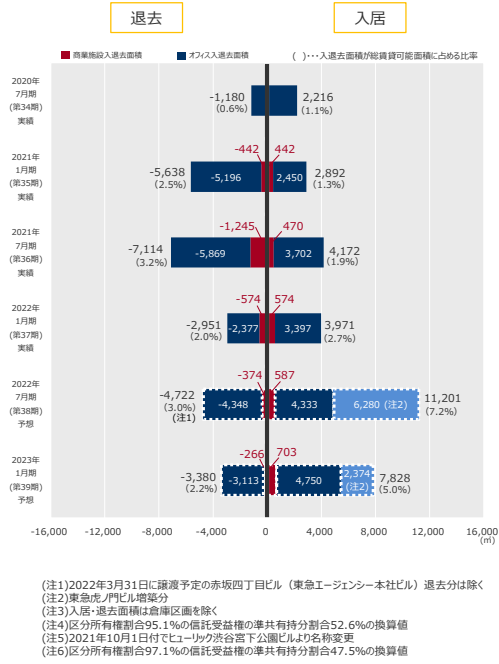


2022年3月16日 作成

16

- 上段のグラフは、稼働率の推移です。
- 2022年1月期末の稼働率については、
 商業施設は、前期末に比べて 0.3ポイント減少の 96.8%、
 オフィスは、前期末に比べて 1.9ポイント増加の 97.9%、
 ポートフォリオ全体では 97.8%で、前期末に比べて 0.6ポイント増加しました。
- ポートフォリオ全体の予想稼働率については、
 2022年7月期末は 95.6%、2023年1月期末は 98.5%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、コロナ禍の影響による退去区画のリーシングで、フリーレントが増加しており、
 2022年7月期、2023年1月期では、東急虎ノ門ビルの増築区画のリーシングに伴う
 フリーレント付与により乖離が広がりますが、2023年7月期以降、収束する見通しです。

■ 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3）

物件名	2022年1月期 (第37期) 実績	2022年7月期 (第38期) 予想	2023年1月期 (第39期) 予想	備考
商業施設				
リネオシティ青山	入居	126,844	-	-
	退去	-	126,844	-
	期末残存率	100.0%	100.0%	-
	入居	-	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	-	-	-
TOKYU REIT 宇田川町2ビル	入居	-	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	-	-	-
codor (コダ)	入居	574,404	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	96.2%	93.2%	-
CONZE (コンゼ)	入居	331,154	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	85.8%	100.0%	-
TOKYU REIT 下北沢2ビル	入居	129,934	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	99.6%	100.0%	-
オフィス				
東京日産ビル	入居	84,364	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	100.0%	100.0%	-
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	入居	972,136	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	96.5%	100.0%	-
東急虎ノ門ビル増築	入居	1,264,538	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	100.0%	100.0%	-
精明2ビル	入居	1,207,794	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	91.9%	100.0%	-
TOKYU REIT 新大塚ビル	入居	746,798	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	100.0%	100.0%	-
朝霧三和東洋ビル	入居	511,654	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	100.0%	100.0%	-
東急虎ノ門ビル	入居	2,184,054	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	100.0%	100.0%	-
東急虎ノ門ビル増築	入居	6,261,551	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	76.5%	100.0%	-
TOKYU REIT 恵比寿ビル	入居	483,734	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	95.204%	100.0%	-
渋谷宮下公園ビル	入居	410,974	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	82.044%	707.344%	-
TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル	入居	206,734	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	100.0%	100.0%	-
青山一ビル (注4)	入居	211,286	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	200.944%	79.664%	-
四葉山ビル	入居	1,412,846	-	-
	退去	-	-	-
	期末残存率	54.234%	77.0%	-

2022年3月16日 作成

- 左のグラフは、テナントの入退去面積です。
- 2022年1月期実績では、オフィスと商業施設を合わせて、2,951㎡の退去に対して3,971㎡の入居がありました。
- 東急虎ノ門ビル増築後のテナント入居について、2022年7月期に6,280㎡、2023年1月期に2,374㎡の入居を織り込み、入居面積が大きくなっています。
- 右側は、2022年1月期から2023年1月期までの物件毎のテナント入退去の内訳ですが、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 主要なオフィス物件のテナント入退去状況

TOKYU REIT

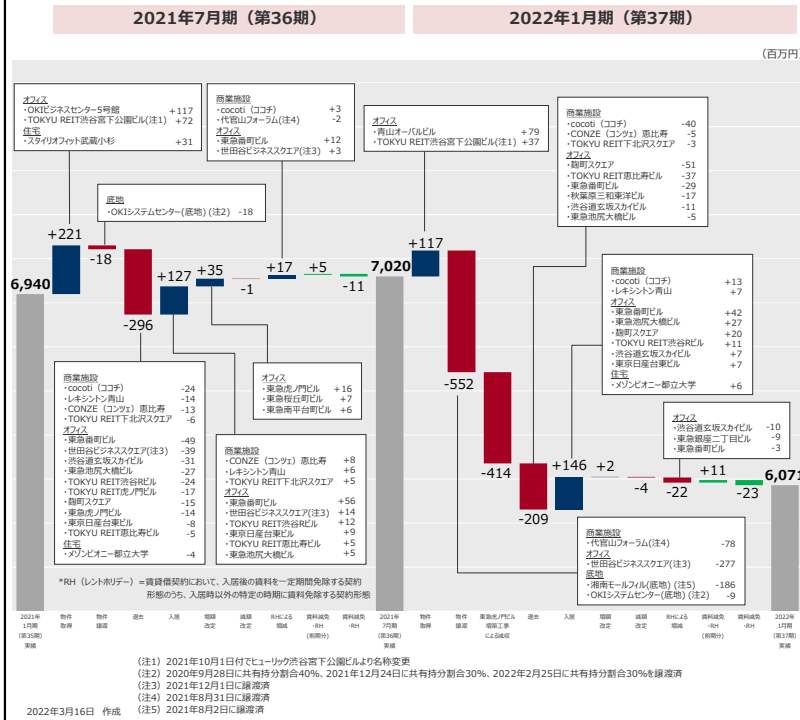
	2022年1月期 (第37期)実績	2022年7月期 (第38期)予想	2023年1月期 (第39期)予想		2022年1月期 (第37期)実績	2022年7月期 (第38期)予想	2023年1月期 (第39期)予想	
1 TOKYU REIT虎ノ門ビル		退去率 - 1区画 5.9%	-	入居率 - 2区画 9.5%	-	期末稼働率 96.5%	100.0%	100.0%
2 東急池尻大橋ビル		退去率 - 1区画 18.6%	-	入居率 - 1区画 18.6%	-	期末稼働率 100.0%	81.0%	100.0%
3 麹町スクエア		退去率 - - -	-	入居率 2区画 22.3% 1区画 8.1%	-	期末稼働率 91.9%	100.0%	100.0%
4 秋葉原三和東洋ビル		退去率 1区画 11.3% 2区画 25.3%	-	入居率 1区画 11.3% 1区画 10.4% 1区画 12.8%	-	期末稼働率 100.0%	86.2%	100.0%
5 東急銀座二丁目ビル		退去率 - - -	-	入居率 - - -	-	期末稼働率 100.0%	100.0%	37.1%
6 TOKYU REIT恵比寿ビル		退去率 4区画 56.2%	-	入居率 2区画 24.2% 2区画 31.6%	-	期末稼働率 68.3%	100.0%	100.0%
7 渋谷道玄坂スカイビル		退去率 - 2区画 17.1%	-	入居率 1区画 9.9% 2区画 19.8% 2区画 17.1%	-	期末稼働率 80.2%	82.9%	100.0%
8 青山オーバルビル		退去率 - - -	- 2区画 10.9%	入居率 - 3区画 2.5% 4区画 11.7%	-	期末稼働率 96.6%	99.1%	99.9%

2022年3月16日 作成 *退去率・入居率は倉庫区画を除く

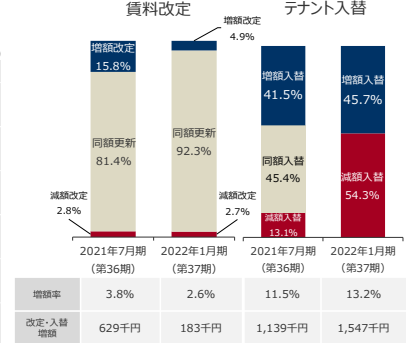
- 主要なオフィス物件のテナント入退去状況についてご説明します。
- 1番のTOKYU REIT虎ノ門ビルは、2022年1月期末で1区画が空室、2022年4月に1区画が退去予定ですが、2022年4月と7月に入居見込です。
- 2番の東急池尻大橋ビルは、2022年5月に1区画が退去予定ですが、2022年9月に入居見込
- 3番の麹町スクエアは、2022年1月期末で1区画が空室、2022年7月に入居見込
- 4番の秋葉原三和東洋ビルは、2022年6月に2区画が退去予定ですが、2022年7月と10月に入居見込です。
- 5番の東急銀座二丁目ビルは、2022年9月末までの定期借家契約で賃貸している主要テナントが2022年10月以降、9フロア中5フロアを更新せず、減床が想定されることから2023年1月期末の稼働率は37.1%に低下する見通しです。
- 6番のTOKYU REIT恵比寿ビルは、2022年1月期で4区画の退去、2区画の入居、期末では2区画が空室で、2022年2月に1区画が入居済、残りの1区画が2022年7月に入居見込です。
- 7番の渋谷道玄坂スカイビルは、2022年1月期末で2区画が空室、2022年2月、3月にそれぞれ入居済です。さらに2区画が2022年7月に退去予定ですが、2022年12月に入居見込です。
- 8番の青山オーバルビルは、2022年1月期末で5区画が空室、2022年9月に2区画が退去予定となっていますが、2022年7月期中に3区画、2023年1月期中に4区画が入居見込であり、2023年1月期末は倉庫区画を除き満室となる見込です。

2. 運用実績と見通し 賃料収入の実績

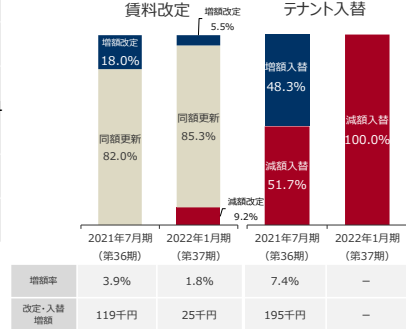
■ 賃料収入の増減内訳



■ 月額賃料増減分析 (オフィス)

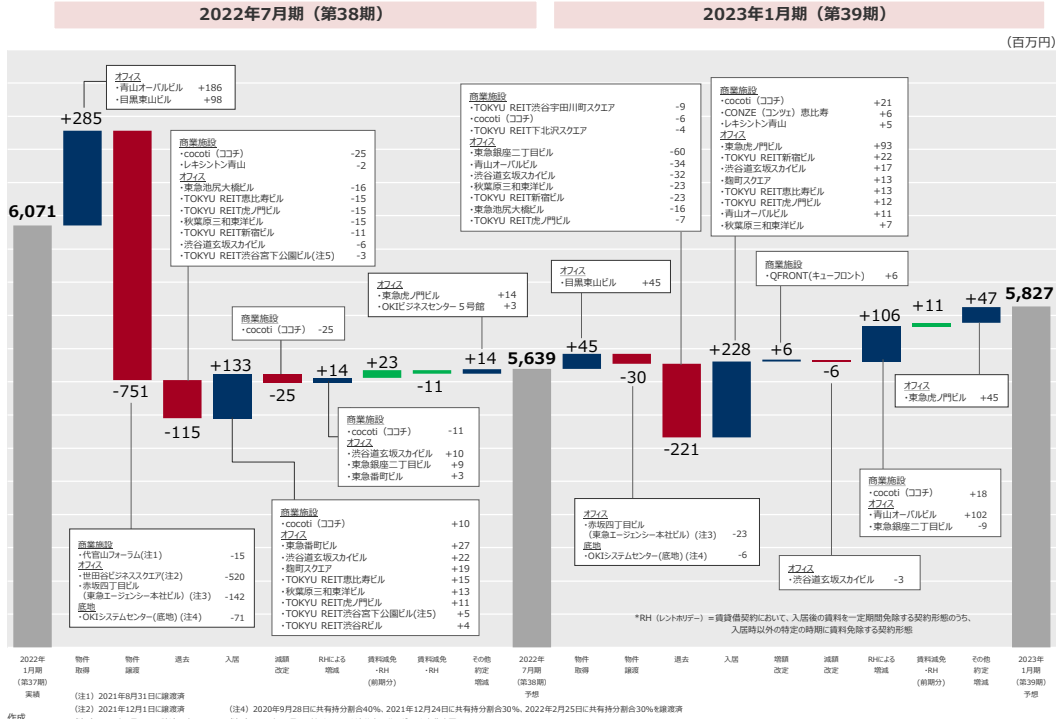


■ 月額賃料増減分析 (商業)



- 2022年1月期の賃料収入の実績について、増減内訳を要因別にご説明します。
- 物件取得で、青山オーバルビル 79百万円、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル 37百万円増収、物件譲渡では、代官山フォーラム 78百万円、世田谷ビジネススクエア 277百万円、湘南モルフィル(底地) 186百万円、OKIシステムセンター(底地)持分30% 9百万円減収、物件の取得・譲渡合計では、差引 435百万円減収となりました。
- 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 62百万円減収、合計では、対前期 949百万円減収の 6,071百万円となりました。
- 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、2022年1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 4.9%が増額改定で増額率は 2.6%、2.7%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45.7%が増額入替で増額率は13.2%、54.3%が減額入替となりました。
- 下段の商業施設では、2022年1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 5.5%が増額改定で増額率は 1.8%、9.2%が減額改定となりました。テナント入替 (退去・入居) は、cocotiのオーバーレント区画の退去に伴う減額入替1件のみで入替後の賃料水準はマーケット賃料以上を確保しています。

■ 賃料収入の増減内訳

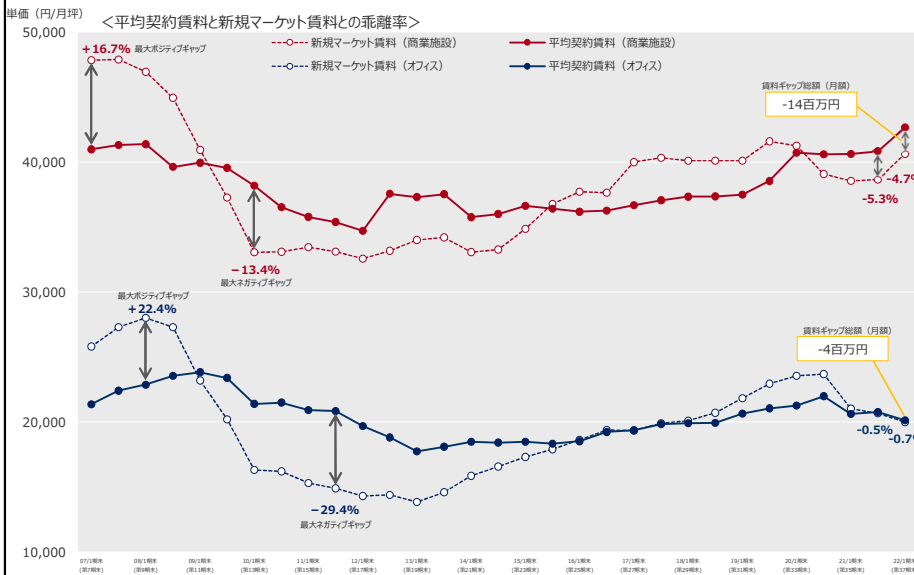


■ 2022年7月期、2023年1月期の賃料収入予想の増減要因をご説明します。

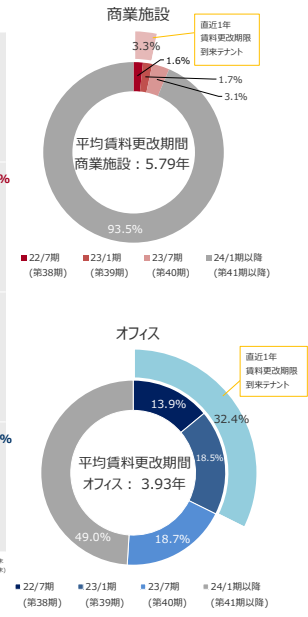
■ 2022年7月期については、青山オーバルビルの取得で 186百万円、目黒東山ビルの取得で 98百万円増収、代官山フォーラムの譲渡で 15百万円、世田谷ビジネススクエアの譲渡で 520百万円、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）の譲渡で 142百万円、OKIシステムセンター（底地）持分30%の譲渡で 71百万円減収、物件入替で差引 466百万円減収となります。テナント入退去で差引 17百万円増収となり、合計では、対前期 432百万円減収の 5,639百万円となる見込みです。

■ 2023年1月期については、目黒東山ビルの取得で 45百万円増収、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）の譲渡で 23百万円、OKIシステムセンター（底地）持分30%の譲渡で 6百万円減収となり、物件入替で差引 15百万円の増収となります。テナント入退去で差引 7百万円増収、青山オーバルビル等のレントホリデー終了による 106百万円の増収を織り込み、合計では、対前期 187百万円増収の 5,827百万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）（ヒューズビルアパ（イトーヨーカドー・能登台店）、東急東横ビル（フレックス店）、第2東急東横ビル）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・ルイー株式会社が開発物件等に指定した賃料を採用
 * 新規マーケット賃料（商業施設）は、各種レポート等において公表されている作成

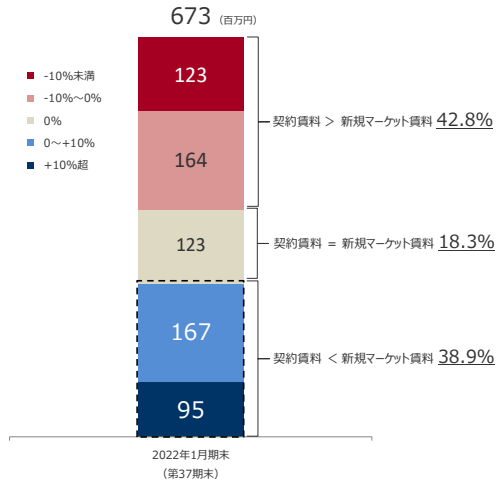
* 更改期限が到来するテナントの賃料を用途毎賃料合計で算出して算出
 * 平均賃料更改期間は2022年1月期末（第37期末）月額賃料をベースとした加重平均で算出
 * 賃料は、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）

2022年3月16日 作成

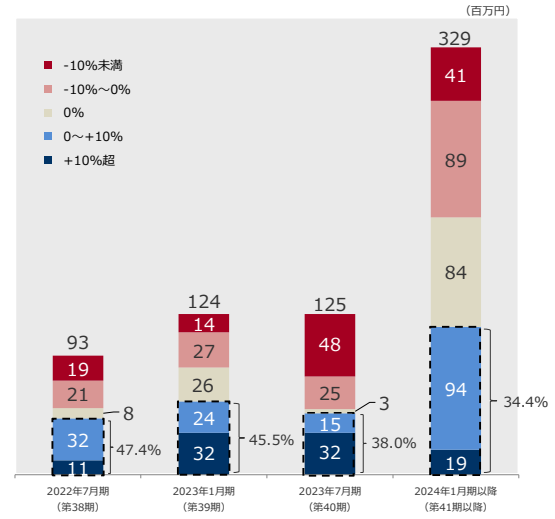
- 平均契約賃料と新規マーケット賃料との差であります「賃料ギャップ」と「賃料更改期限到来テナント割合」についてご説明します。
- 左側のグラフは、商業施設とオフィスの「賃料ギャップ」の推移です。
- 赤線の商業施設では、「賃料ギャップ」は、前期末の -5.3%から -4.7%に縮小、賃料水準が低かった代官山フォーラムの譲渡により、新規のマーケット賃料、平均契約賃料ともに上昇しております。
- 青線のオフィスでは、「賃料ギャップ」は、-0.5%から -0.7%となりました。
- 右側の円グラフは、賃料更改期限が到来するテナントの割合を表していますが、今後1年間（2022年7月期・2023年1月期）で、商業施設では3.3%、オフィスでは 32.4%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)

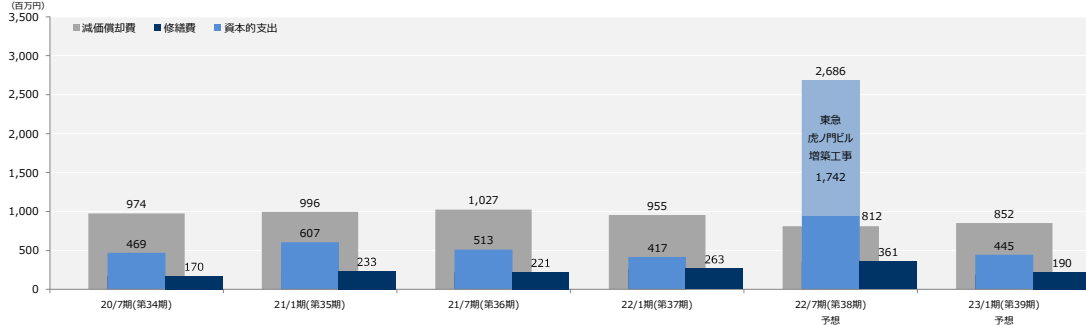


*賃料は共益費込み(倉庫・駐車場及び階段等の取入を除く)
*新規マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社各物件毎に査定した賃料を採用

*2022年1月期(第37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2022年1月期(第37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、2022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、2022年1月期末では、全体の38.9%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、アンダーレン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



■ 2022年1月期(第37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
麹町スクエア	空調設備更新	99	6	93
東急桜丘町ビル	非常用発電機更新	71	21	50
秋葉原三和東洋ビル	外壁改修・屋上防水	47	30	17
東急桜丘町ビル	外壁改修	33	33	-
世田谷ビジネススクエア	化粧室リニューアル	30	3	26

■ 2022年7月期(第38期)及び2023年1月期(第39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7月期(第38期)	東急虎ノ門ビル	増築工事	1,803	61	1,742
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	設備更新・リニューアル等	315	44	271
	TOKYU REIT蒲田ビル	エレベーター改修	110	-	110
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	機械式駐車場設備改修	74	-	74
2023年1月期(第39期)	麹町スクエア	空調設備更新	74	4	69
	青山オーバルビル	外壁改修	45	45	-
	cocoti(ココチ)	消防設備更新	42	-	42
	秋葉原三和東洋ビル	空調設備更新	40	4	36

2022年3月16日 作成

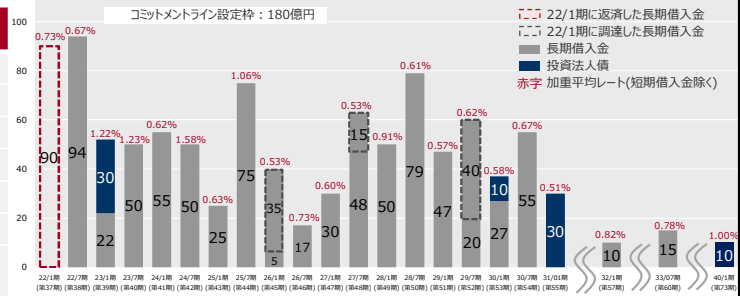
- 工事の実績及び予定についてご説明します。
- 上段のグラフは、減価償却費、修繕費及び資本的支出の推移です。
- 2022年7月期の資本的支出については、東急虎ノ門ビル増築工事 1,742百万円、譲渡予定の赤坂四丁目ビルの設備更新等 271百万円が含まれ、一時的に増加しますが、2023年1月期以降は、減価償却費の範囲内で資本的支出を計画しております。
- 今後も中長期的なキャッシュ・フローの最大化を目的に、環境負荷の低減を考慮して効果的に物件価値の維持・向上を図ってまいります。

平均賃料更改期間を上回る平均残存年数を確保

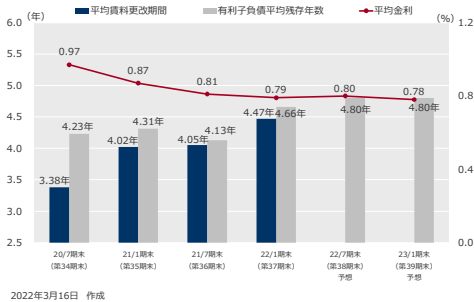
■ 主要財務指標

	2022年1月期末 (第37期末)	2021年7月期末 (第36期末)	前期比
有利子負債残高	944億円	1,056億円	-112億円
平均金利	0.79%	0.81%	-0.02pts
平均残存年数	4.66年	4.13年	+0.53年
長期固定比率	97.5%	87.1%	+10.4pts
総資産LTV	41.6%	44.9%	-3.3pts
鑑定ベースLTV	32.9%	37.4%	-4.5pts
取得余力			
鑑定ベースLTV50%	1,042億円	788億円	+254億円
総資産LTV50%	380億円	238億円	+142億円

■ 有利子負債の返済・償還期日別内訳（2022年1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（2022年1月期（第37期））

三菱UFJ銀行	16億円（7年 0.97%）	⇒	16億円（7.5年 0.64%）
三井住友信託銀行	16億円（7年 0.97%）	⇒	16億円（7.5年 0.65%）
みずほ銀行	8億円（7年 0.97%）	⇒	8億円（7.5年 0.65%）
三井住友信託銀行	35億円（5年 0.56%）	⇒	35億円（4年 0.51%）
日本生命保険	15億円（5年 0.50%）	⇒	15億円（5.5年 0.60%）

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 0.29%）

長期借入金及び投資法人債の返済・償還予定（2023年1月期（第39期））

みずほ銀行	17億円（7年 0.89%）
大同生命保険	5億円（7年 0.86%）
第3回無担保投資法人債	30億円（10年 1.47%）

■ 格付

JCR	長期：AA-（安定的）
R&I	A+（安定的）

■ 東急REITのデットマネジメントの方針

- ・短期借入金に依存しない高い長期負債比率
- ・平均賃料更改期間を上回る有利子負債平均残存年数の確保と、各期の返済額の抑制
- ・適切な直接調達比率の維持
- ・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、2022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 112億円減少の 944億円、長期固定比率は、対前期 10.4ポイント上昇の 97.5%、平均金利は、対前期 0.02ポイント低下の 0.79%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る平均残存年数を確保しています。最近のリファイナンスでは平均より長い年限の借入金で調達しておりますため、デュレーションは2022年1月期の 4.66年から、2023年1月期は 4.8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2023年1月期までに返済・償還期日が到来する有利子負債の内訳を記載しています。

■ 直近の借入実績から想定した今後の平均金利は、2022年1月期と同水準で推移し、2023年1月期で 0.78%を予想しています。

■ 鑑定評価額の状況

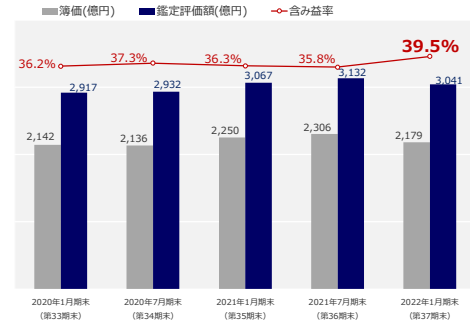
	2022年1月期末 (第37期末)	2021年7月期末 (第36期末)	前期比
物件数	32物件	34物件	-2物件
鑑定評価額	3,041億円	3,132億円	-91億円
簿価	2,179億円	2,306億円	-126億円
含み益	861億円	826億円	+35億円
含み益率	39.5%	35.8%	+3.7pts
キャップレート	3.36%	3.52%	-0.16pts

■ 変動の状況

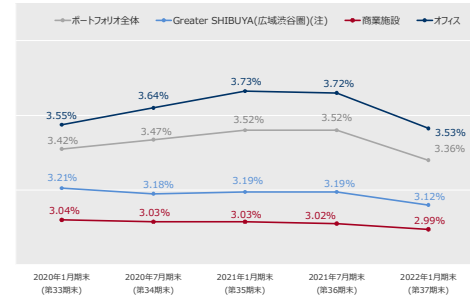
		(物件数)		
		2022年1月期末 (第37期末)	2021年7月期末 (第36期末)	前期比
鑑定評価額	増加	17	14	+3
	不変	12	16	-4
	減少	3	4	-1
(内訳)				
NCF	増加	15	27	-12
	不変	2	2	-
	減少	15	5	+10
キャップレート	低下	16	4	+12
	不変	16	29	-13
	上昇	0	1	-1

2022年3月16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48ページをご覧ください

- 2022年1月期末の鑑定評価額の状況です。
- 2022年1月期末の鑑定評価額は、物件入替で譲渡資産が取得資産の価額を上回り、対前期 91億円減少の 3,041億円となりましたが、既存物件の鑑定評価額が上昇し、含み益は対前期 35億円増加の 861億円となりました。
- 鑑定評価額が前期より増加した物件は全32物件中17物件、減少した物件は3物件で、NCFは15物件が微増、15物件が微減、キャップレートは16物件が低下、残りの16物件は横ばいとなりました。
- 右下のグラフは、キャップレートの推移を示したもので、2022年1月期末では、ポートフォリオ全体は 3.36%、オフィスは 3.53%、商業施設は 2.99%となっております。Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）の15物件は 3.12%となりました。

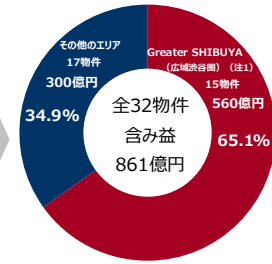
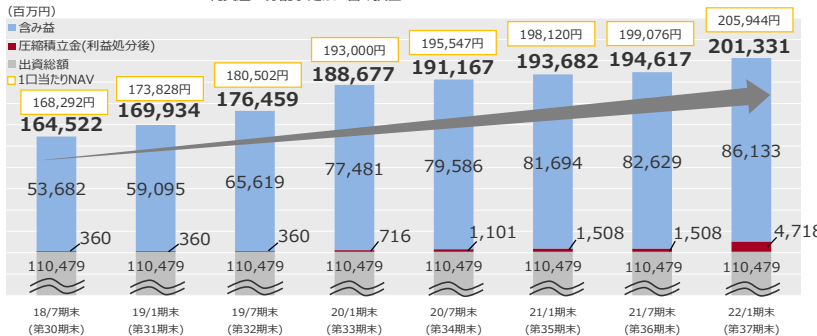
2. 運用実績と見通し NAVの推移

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

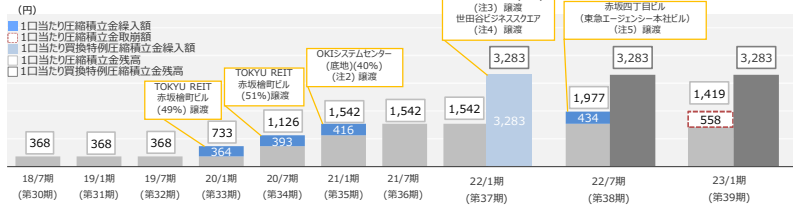
NAVの推移

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(2022年1月期末)>



(参考) 1口当たり圧縮積立金等残高の推移・予想



(注1) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内
(注2) 2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を繰渡済
(注3) 2021年9月2日に繰渡済
(注4) 2021年12月1日に繰渡済
(注5) 2022年3月31日に繰渡予定

2022年3月16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)	370億円	235億円
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	118億円	54億円
4	TOKYU REIT渋谷ビル	100億円	46億円
5	東急南平台町ビル	75億円	35億円

<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	222億円	58億円
2	TOKYU REIT新宿ビル	134億円	46億円
3	TOKYU REIT虎ノ門ビル	140億円	42億円
4	東急南町ビル	157億円	29億円
5	東京日産台東ビル	62億円	24億円

26

- 「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。
- 2022年1月期末の「含み益」の内訳では、全32物件の含み益861億円の内、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560億円、全体の約3分の2を占めています。
- 左下のグラフは、1口当たり圧縮積立金等残高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、税法限度額の範囲内で圧縮積立金または買換特例圧縮積立金を積み立て、内部留保してきました。
- 今後も物件入替に伴う不動産等売却益の計上にあたっては、「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ととも図ってまいります。
- 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

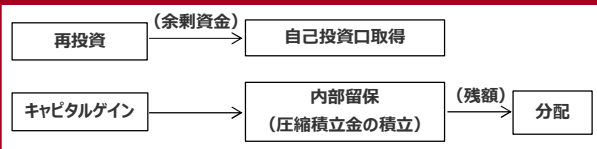
東京都心所在物件（主にオフィス物件）



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、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方(36ページ)
(注2)2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更
(注3)2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済
(注4)渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内
(注5)不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーションにより、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す考え方(37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%

2022年3月16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。
- 現時点においても、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



麹町スクエア

サステナビリティ方針（資産運用会社）

持続可能な社会の実現への貢献と投資法人の「100年REIT」を目指したサステナブルな成長及び投資主価値の向上に向けた取り組み姿勢を示した「サステナビリティ方針」を策定（2022年3月）

サステナビリティ推進委員会（資産運用会社）

サステナビリティ推進委員会

- 機能： サステナビリティ方針に基づく取り組みの協議・検討・報告
- 構成メンバー： 執行役員社長（委員長）、常勤役員、執行役員及び全部門長
- 開催頻度： 原則として3か月に1回以上
- 審議内容： 基本方針、経営の重要課題、各種目標の設定及び施策の進捗管理、情報開示他
- 報告プロセス： 資産運用会社取締役会及び投資法人役員会へ年1回報告
- 事務局： 財務・IR部長（事務局長）、各部門の担当者

外部評価機関による認証の取得

環境認証取得比率 31.5%（延床面積ベース）（注）



（注）QFRONT（キューフロント）、TOKYU REIT丸の内ビル、TOKYU REIT渋谷ビル、東急東横ビル、青山オーバルビルについては本投資法人の保有部分の専有面積を用いて算出しています（2022年1月31日時点）

重要課題（マテリアリティ）の特定（投資法人、資産運用会社）

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



GRESB



2015年より、サステナビリティ評価に係る「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた会社に付与される「Green Star」を継続的に取得

- サステナビリティに関する方針策定・外部認証等についてご説明します。
- 資産運用会社では、2022年3月に持続可能な社会の実現への貢献と東急REITの「100年REIT」を目指したサステナブルな成長や投資主価値の向上に向けた取り組み姿勢について改めて整理し、「サステナビリティ方針」を策定しました。
- サステナビリティ方針に基づく取り組みを全社的に推進するため、サステナビリティ推進委員会を設置し、協議、検討を進めています。
- 右側は、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）で、これを達成するべく、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。
- 左下は、東急REITが外部評価機関から取得した認証です。
- 「BELS」、「CASBEE不動産評価認証」、「DBJ Green Building 認証」を7物件で取得し、延床面積ベースでの環境認証取得比率は31.5%となっています。
- 右下の「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が優れた会社に付与される「Green Star」を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、水使用量原単位 前年比1.0%削減
 <実績>
 2020年7月期（第34期）～2021年7月期（第36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7月期（第36期）・2022年1月期（第37期））

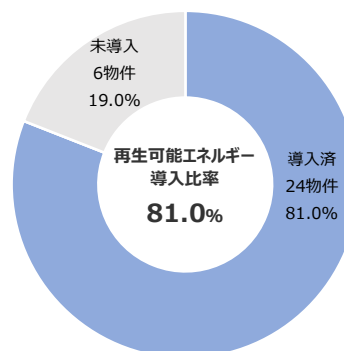
- ・空調機器更新 6物件 電気使用量の削減
 （QFRONT（キューフロント）、レキシントン青山、麹町スクエア、秋葉原三和東洋ビル、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）、世田谷ビジネススクエア（注2））
- ・化粧室改修工事 2物件 節水
 （赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）、世田谷ビジネススクエア（注2））
- ・オフィス専有部のLED化進捗率（注3）：60.5% 電気使用量の削減

(注1) 廃棄物については年度単位で集計
 (注2) 2021年12月1日に繰渡済
 (注3) 総賃貸可能面積ベース
 2022年3月16日 作成

■ 再生可能エネルギー100%電力の導入

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30物件（2022年1月末時点）の合計延床面積（注4）の81.0%（24物件）で導入

<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）

(注4) QFRONT（キューフロント）、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT渋谷R2ビル、東急南町ビル、青山オーパビルについては本投資法人の保有部分の専有面積を用いて算出しています（2022年1月31日時点）

- 東急REIT及び資産運用会社の環境への取り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、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、東急REITでは運用資産24物件で再生可能エネルギー100%電力を導入しています。この取組みにより、2022年1月末時点で保有する、底地を除いた運用資産全30物件の合計延床面積の81.0%で再生可能エネルギー100%電力を使用しています。

<p>テナントの安全・快適性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 防災・BCP対策の推進（各物件）  <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時連絡用掲示板の設置 ・冊子「東京防災」の備置 ・無線機の配置 ・可動式非常用発電機の配置 ・バール、油圧式ジャッキの配置 ・非常防災ボックスの設置（エレベーター内） ・レスキューバックトイの設置 ・AEDの設置 ■ 屋上リニューアル   <p>東急箱町ビル（2020年）</p> ■ 地域社会の発展への貢献 <ul style="list-style-type: none"> ■ 災害時救援自動販売機の設置（各物件）  <p>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6物件に8台設置（2022年1月期末時点）</p> <p>2022年3月16日 作成</p>	<p>「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成</p> <p><研修制度> 全役職員を対象に各種研修を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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） <p><資格取得支援> 資格取得・維持費用の補助金制度の充実に、役職員の自己啓発を支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 主な保有資格 <ul style="list-style-type: none"> ・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：5名 ・賃貸不動産経営管理士：4名 他 ■ 資格取得・維持費用の補助金制度利用者数：27名（2020年度実績） <p>健全な組織風土・職場環境の醸成</p> <p><働きやすい職場環境整備></p> <ul style="list-style-type: none"> ・女性役員比率・管理職比率：50%（23名）・28%（7名） ・年休取得率：62.4%（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93%（2021年度実績）他 <p><コロナ禍での従業員の健康と安全に関する取り組み></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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」（注）の利用推進 ・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  <p>（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</p>
---	---

- 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利用推進、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

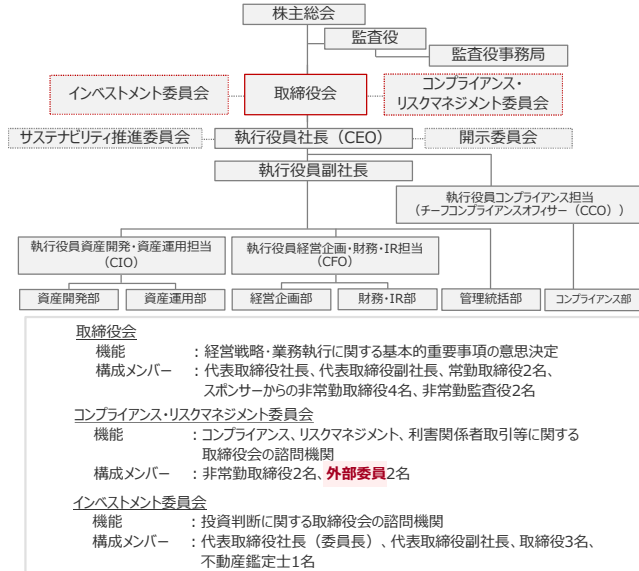
会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人



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



- 32ページと33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>

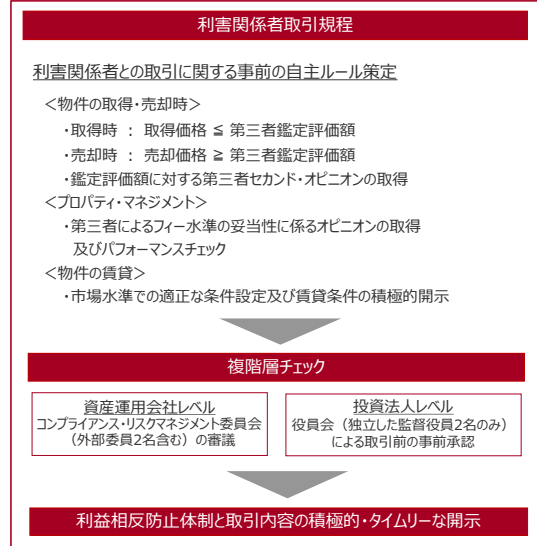
報酬	算定基準	報酬実績 (2022年1月期)
	採用理由	
基本報酬1 (資産評価額連動)	前期末資産評価額 × 0.125% (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	385百万円
	投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点が特徴であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる。	
基本報酬2 (キャッシュフロー連動)	当期基準キャッシュフロー(注) × 6.0% (50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%) (75億円を超える部分に対しては5.4%)	382百万円
	賃料収入増加や費用削減に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



青山オーバルビル

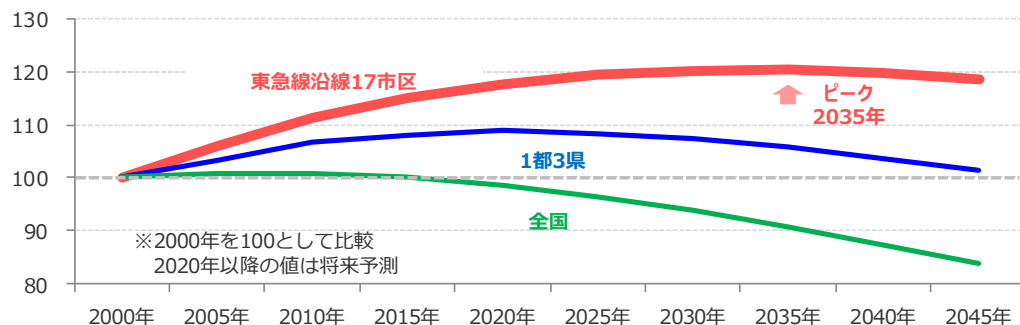
「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

■ 成長力のある地域

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

	投資地域	保有比率取得価額ベース	
		2022年1月期末時点	
重点投資対象	東京都心5区地域	85%以上	99.4%
	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	0.6%

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65.2%）
- 商業施設：商圏が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圏の適合性、競合状況等を含め、多方面にわたり調査分析を行う
- 住宅：原則として最寄駅から徒歩10分以内

・投資対象の用途

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

・1物件当たりの最低投資額

以下を除き、原則として40億円（注2）

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

・耐震性

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

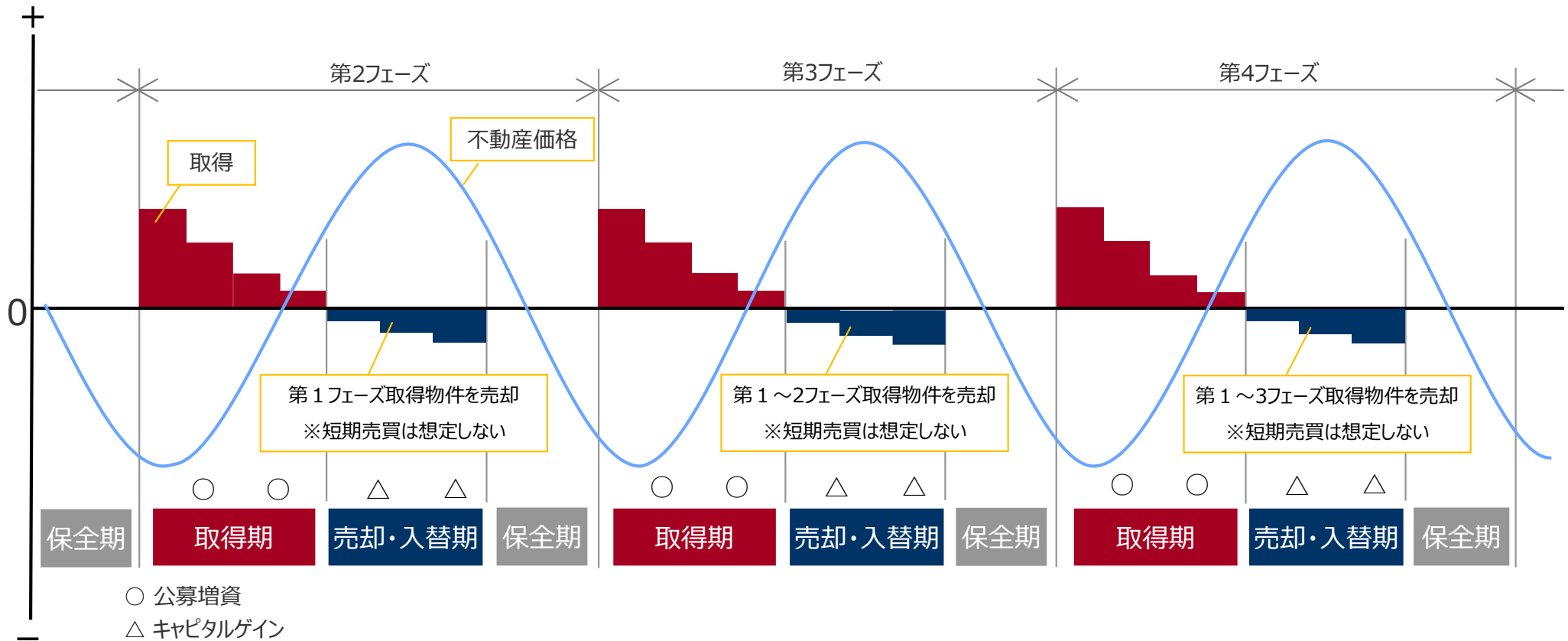
<トータルリターン志向>

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

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

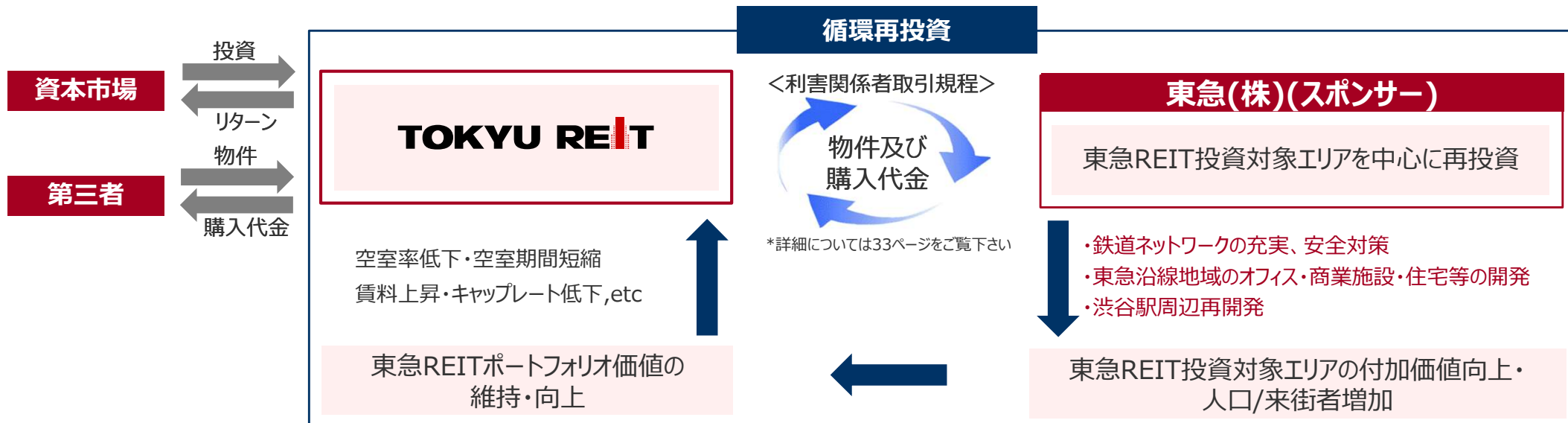
Value & Contrary

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



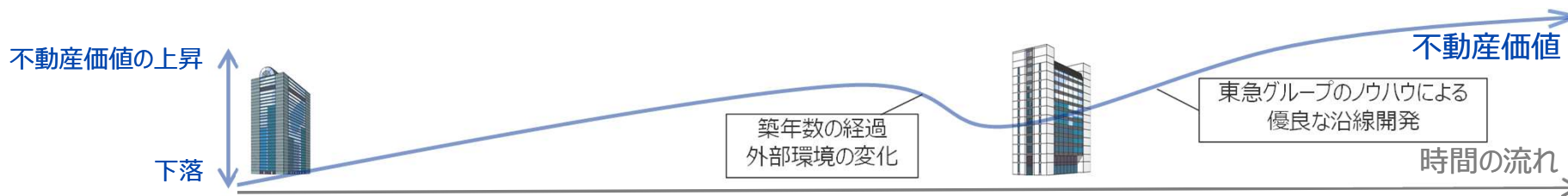
(注) 物件投資にあたって、短期売買を目論むものではありません

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



不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション（中長期）

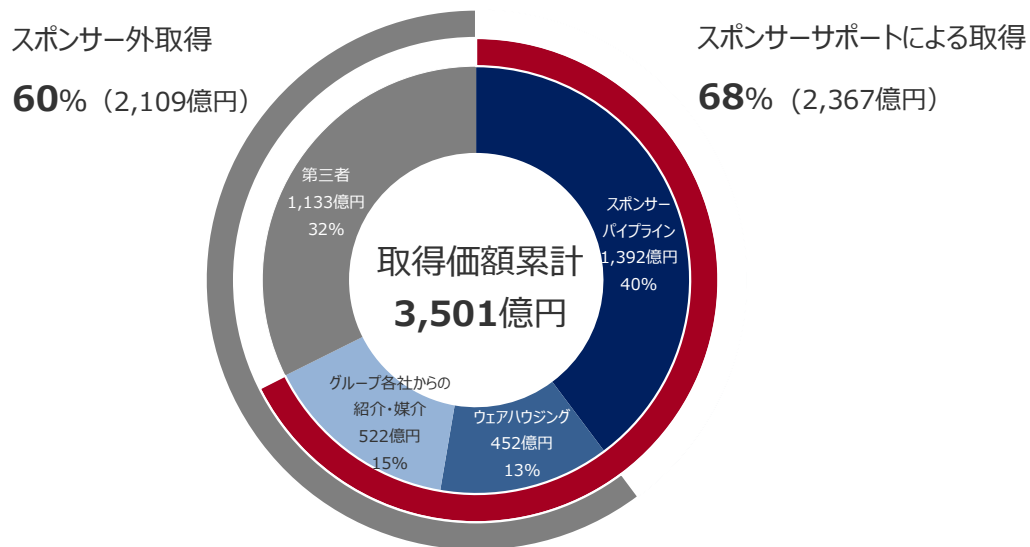
スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



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

■ スポンサーパイプラインの状況

東急REITは、スポンサー保有物件の売却時における優先交渉権を保有



■ 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

青山オーバルビル



区分所有権割合97.1%の信託受益権を東急(株)と共同で保有

東急REIT

準共有持分の47.5%を保有

東急(株)

準共有持分の52.5%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

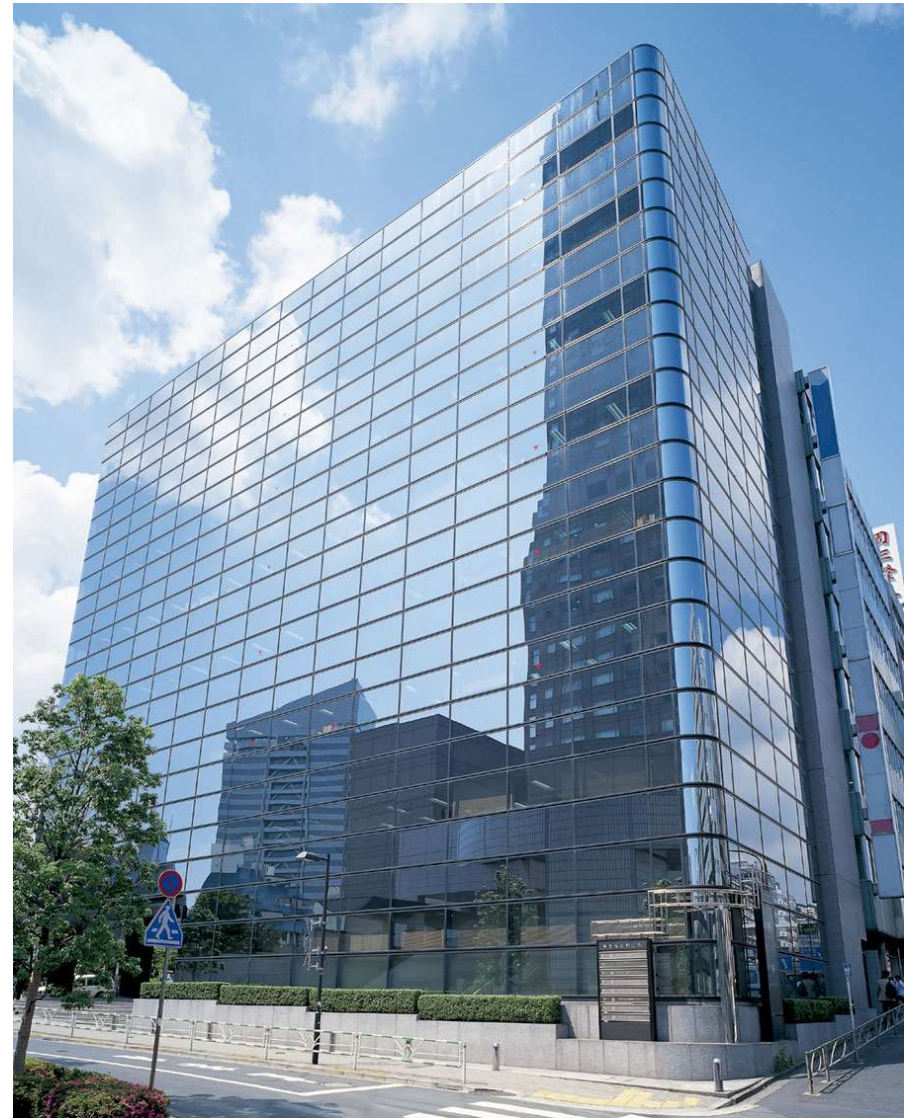
東急REIT

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220万人（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：492km²

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）2020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

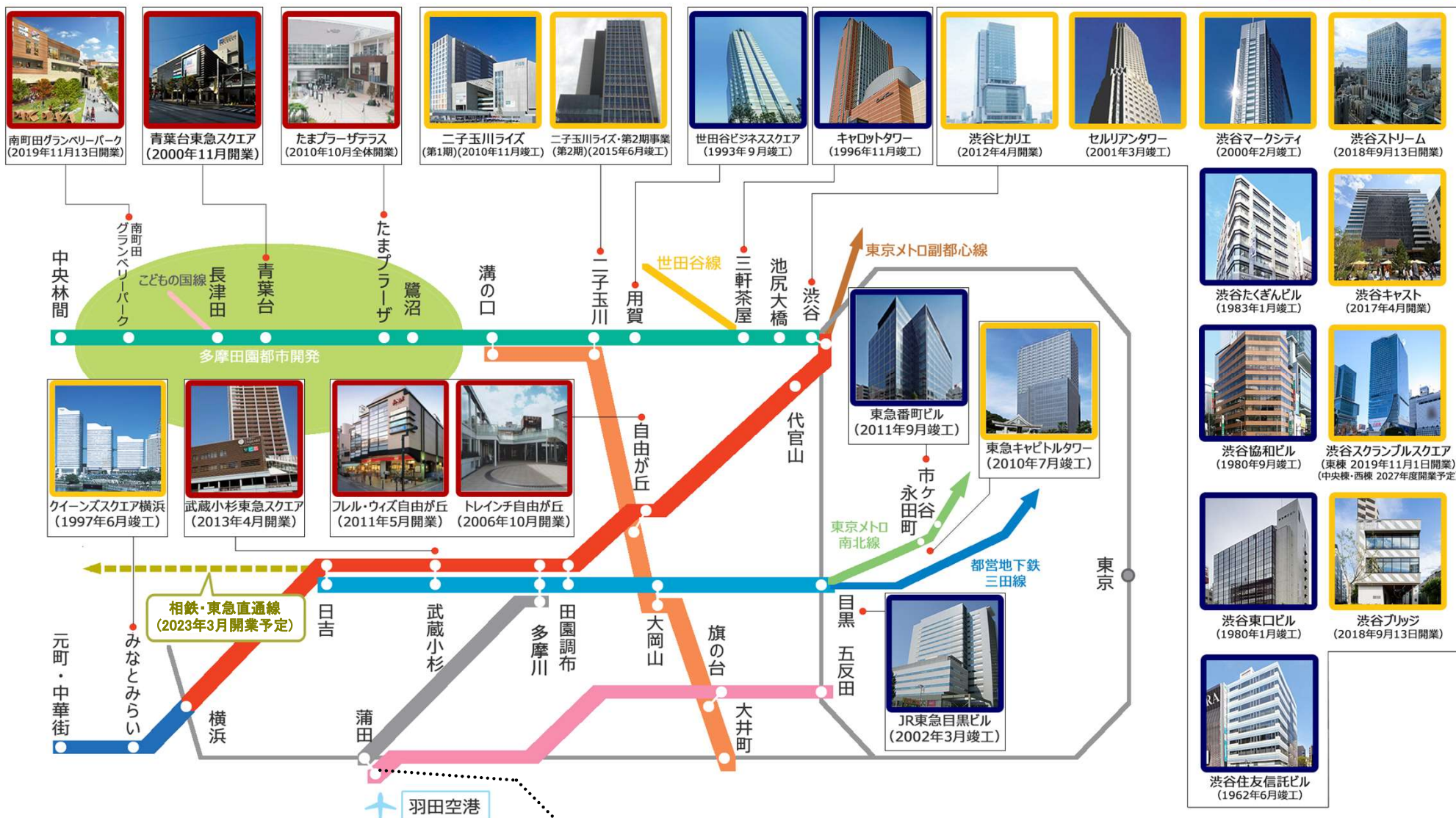
（注5）東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」（総務省「2020年家計調査年報」）に沿線17市区各々の「世帯数」（総務省「住民基本台帳人口要覧」）を乗じて算出

＜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



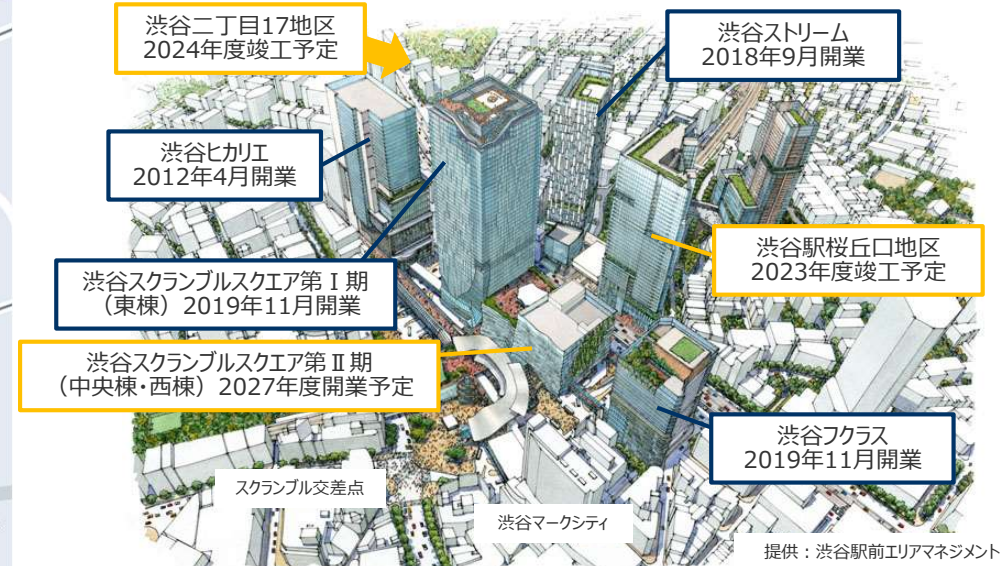
新空港線：2000年1月に運輸政策審議会答申第18号で「京急空港線と東急多摩川線を短絡する路線の新設」として答申され、2016年4月の交通政策審議会においても答申された

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



*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

■ 渋谷駅周辺完成イメージ (2027年頃)



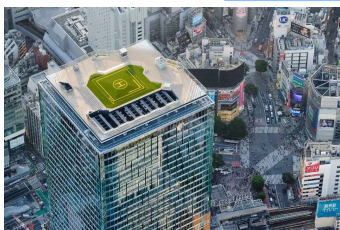
東急REITは再開発が進行する
 「Greater SHIBUYA(広域渋谷圏) (注1)」に15物件を保有
 取得価額：1,222億円 鑑定評価額：1,694億円



(注1) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内
 (注2) 2022年3月24日に取得予定

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

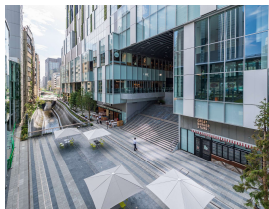


提供：渋谷スクランブルスクエア

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4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、駐車場、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 渋谷ソラスト
(SHIBUYA SOLASTA)

2019年3月竣工



提供：東急不動産株式会社

事業主体	一般社団法人道玄坂1 2 1 (東急不動産(株)および地権者で組成した事業会社)
用途	事務所、集会場(インキュベーションオフィス等)、店舗、駐車場等
主なテナント	<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

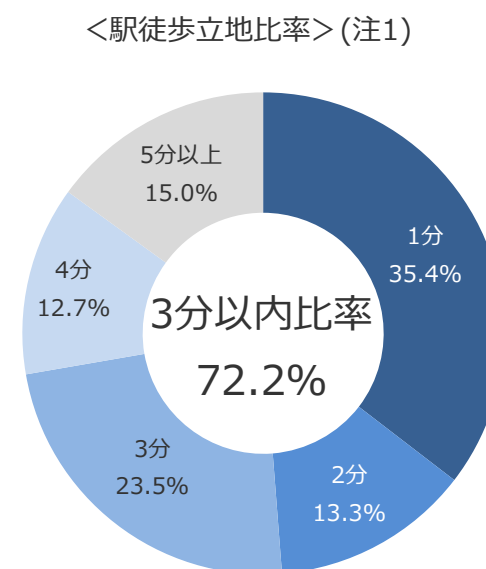
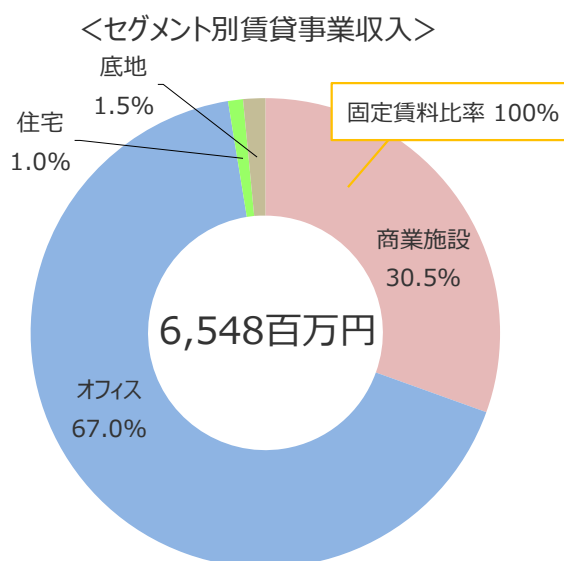
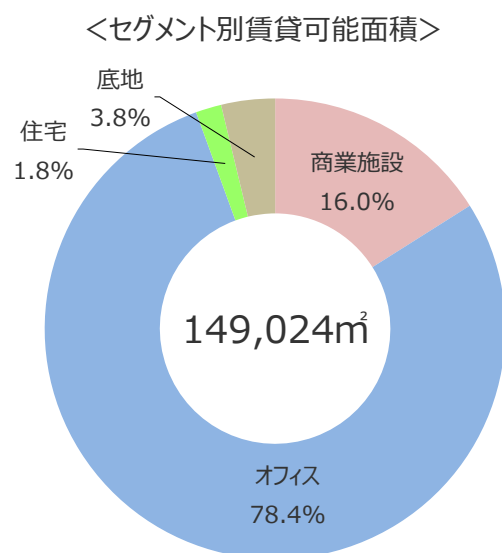
	物件数	稼働率	賃貸可能面積	テナント数	取得価額	NOI利廻(注1)	償却後NOI利廻(注1)(注2)
商業施設	8	96.8%	23,911㎡	50	673億円	4.39%	3.81%
オフィス	20	97.9%	116,828㎡	134	1,599億円	3.83%	2.91%
住宅	2	100.0%	2,682㎡	27	27億円	4.23%	2.82%
底地	2	100.0%	5,602㎡	2	25億円	4.91%	4.91%
総計	32	97.8%	149,024㎡	213	2,325億円	4.01%	3.20%

	2022年1月期末 (第37期末)	2021年7月期末 (第36期末)
加重平均築年数	24.0年	23.4年
ポートフォリオPML(注3)	4.7%	4.0%

(注1)取得価額ベース

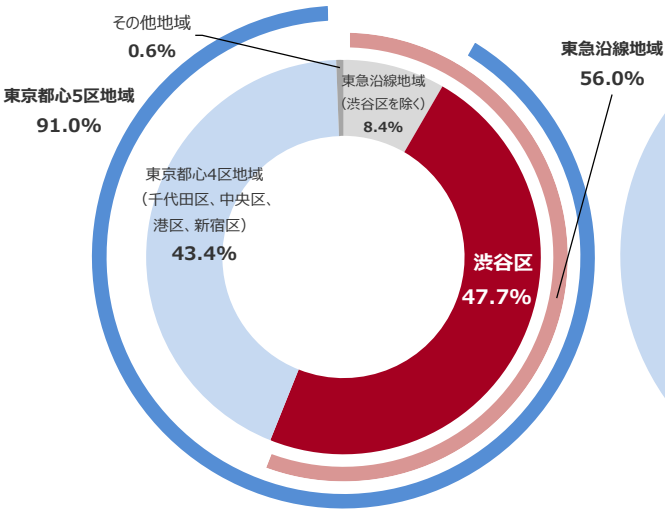
(注2)償却後NOIは、NOIから減価償却費及び固定資産除却損を差引いた数値

(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

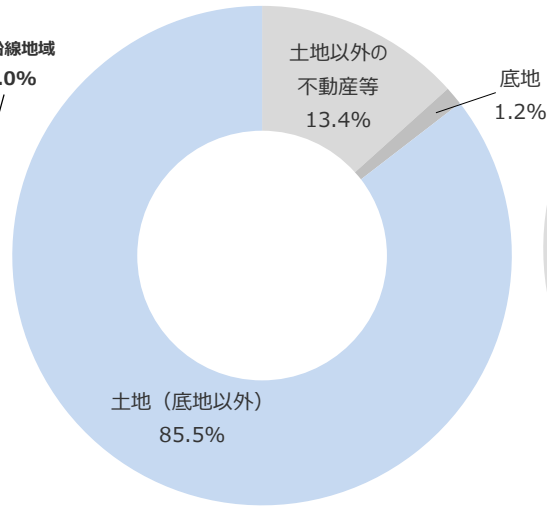


■ ポートフォリオデータ

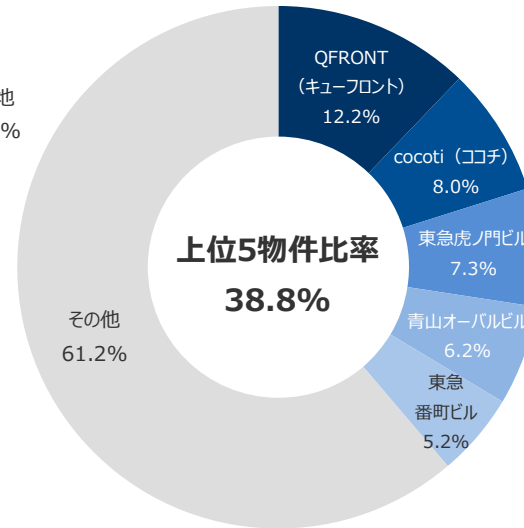
＜エリア比率＞
取得価額ベース



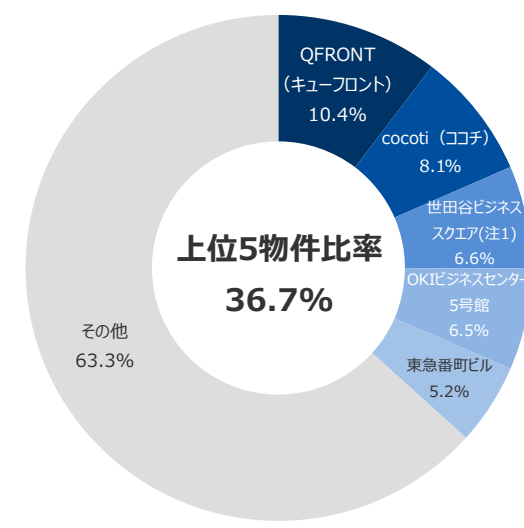
＜土地建物比率＞
貸借対照表計上額ベース



＜個別物件比率＞
鑑定評価額ベース



＜物件別NOI構成比率＞

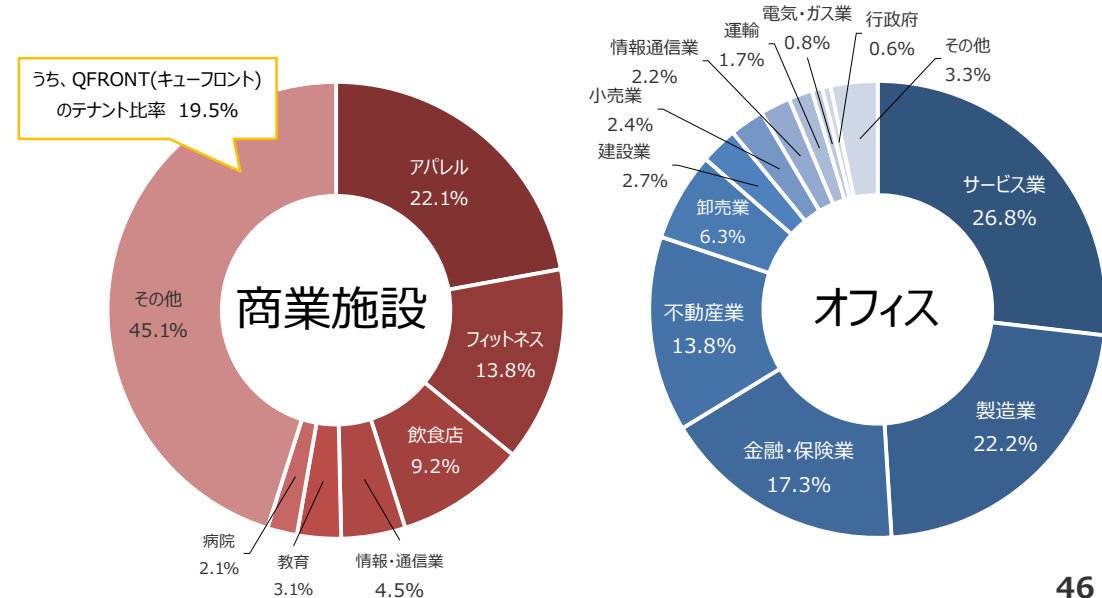


■ 主要テナント

テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (m)	比率 (注2)
1 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	12.4%
		OKIシステムセンター (底地) (注3)	2033年3月26日	5,105.75	3.5%
2 東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	2031年12月31日	7,148.18	4.9%
		東急桜丘町ビル	2031年12月31日	3,878.36	2.7%
3 富士通株式会社	電気機器	REVE中目黒 (底地)	2068年9月26日	497.02	0.3%
4 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	3.2%
5 カルチュア・コンビニエンス・クラブ 株式会社	その他金融	Q F R O N T (キューフロント)	2039年12月14日	4,502.93	3.1%
6 Sansan株式会社	サービス	青山オーバルビル (注5)	2024年12月31日 (注4)	3,730.65	2.6%
7 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	2.4%
8 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) (注6)	2022年2月24日	3,533.03	2.4%
9 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	2.3%
10 株式会社T H I N Kフィットネス	サービス	cocoti (ココチ)	2024年11月30日	1,584.79	1.1%
株式会社JGグループ	その他金融	TOKYU REIT表参道スクエア	2024年4月30日	1,317.44	0.9%
		TOKYU REIT第2新宿ビル	2023年3月31日	1,683.22	1.2%
		TOKYU REIT新宿ビル	2022年7月31日	1,201.05	0.8%
賃貸面積上位10テナントの合計				63,714.02	43.7%
2022年1月期末 (第37期末) (32物件) の総賃貸面積				145,740.69	100.0%

(注1) 2021年12月1日に譲渡済
 (注2) 比率は、2022年1月期末(第37期末)時点の32物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載
 (注3) OKIシステムセンター(底地)のテナントは、共有持分割合30%の賃貸面積を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済
 (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
 (注5) 青山オーバルビルのテナントは、区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分割合47.5%の賃貸面積を記載
 (注6) 2022年3月31日に譲渡予定

■ テナント業種別分布割合(賃貸面積ベース)



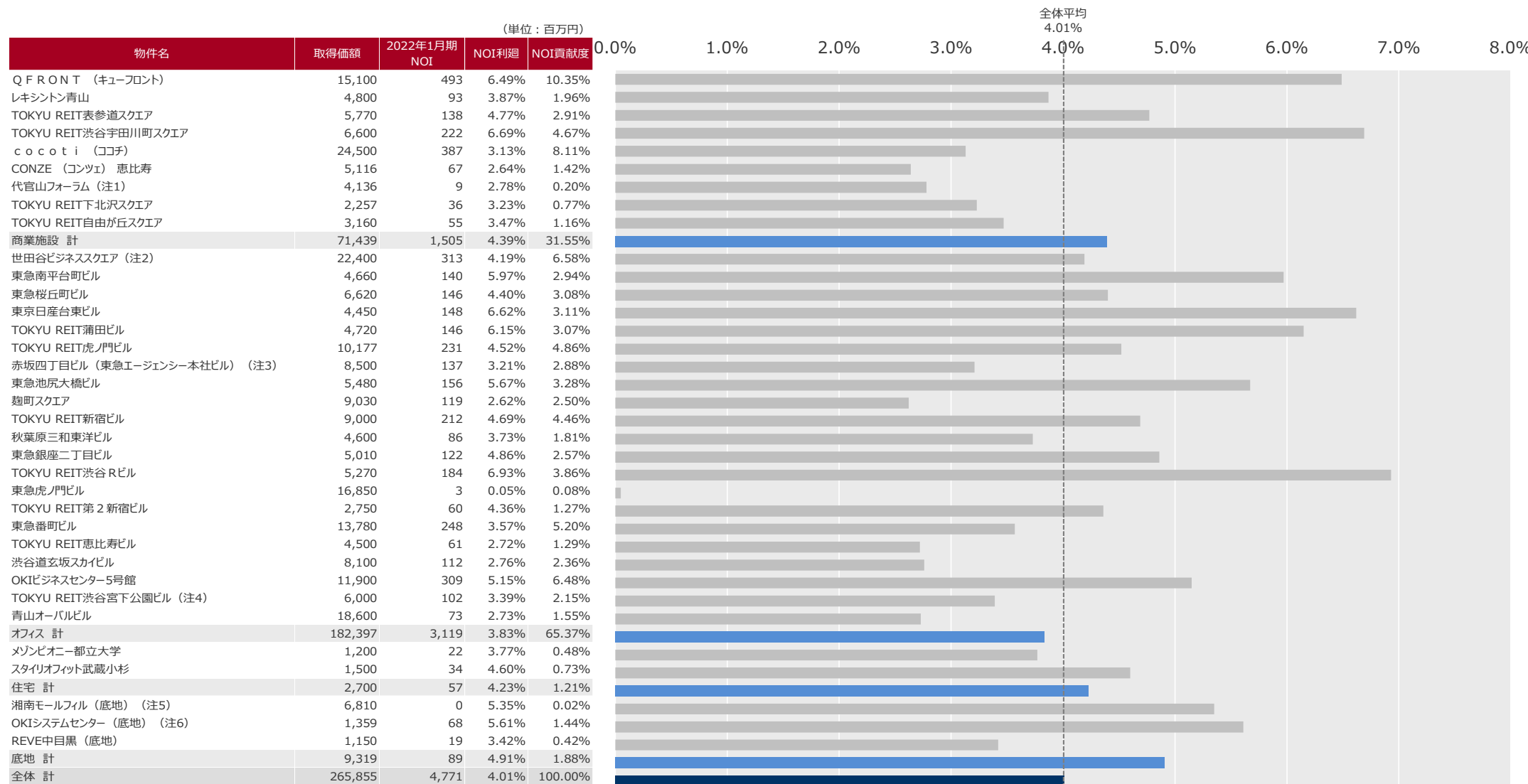
全体 4.01%

商業施設 4.39%

オフィス 3.83%

住宅 4.23%

底地 4.91%



（注1）2021年8月31日に譲渡済

（注2）2021年12月1日に譲渡済

（注3）2022年3月31日に譲渡予定

（注4）2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

（注5）2021年8月2日に譲渡済

（注6）2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済。取得価額は30%の数値を記載

6. Appendix

物件別鑑定評価額（期末時点）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	簿価	含み損益	含み損益率	鑑定評価額			NCF (直接還元法)			NCFキャップレート (直接還元利廻) (注1)			鑑定機関 (注2)
						2022年1月期 (第37期)	2021年7月期 (第36期)	前期比	2022年1月期 (第37期)	2021年7月期 (第36期)	前期比	2022年1月期 (第37期)	2021年7月期 (第36期)	前期比 (pts)	
商業施設	QFRONT (キューフロント)	15,100	13,455	23,544	275.0%	37,000	36,800	200	954	952	1	2.60%	2.60%	-	J
	レキシントン青山	4,800	4,678	1,621	134.7%	6,300	6,280	20	206	205	1	3.20%	3.20%	-	J
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,645	2,814	149.9%	8,460	8,430	30	268	267	0	3.10%	3.10%	-	J
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,549	6,250	195.4%	12,800	12,800	-	415	415	-0	3.20%	3.20%	-	V
	cocoti (ココチ)	24,500	20,924	3,275	115.7%	24,200	24,200	-	749	746	2	3.00%	3.00%	-	D
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,116	4,717	602	112.8%	5,320	5,320	-	181	181	-0	3.30%	3.30%	-	D
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,238	41	101.8%	2,280	2,280	-	87	87	-0	3.70%	3.70%	-	D
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	3,178	431	113.6%	3,610	3,500	110	129	128	0	3.50%	3.60%	-0.10	V
商業施設 計 (8物件)		67,303	61,389	38,580	162.8%	99,970	99,610	360	2,991	2,984	6	2.99%	3.00%	-0.01	
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	4,035	3,534	187.6%	7,570	7,270	300	267	266	0	3.50%	3.60%	-0.10	J
	東急桜丘町ビル	6,620	6,376	5,423	185.0%	11,800	11,300	500	392	390	1	3.30%	3.40%	-0.10	J
	東京日産台東ビル	4,450	3,786	2,483	165.6%	6,270	6,070	200	246	246	0	3.90%	4.00%	-0.10	J
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	3,674	2,085	156.8%	5,760	5,500	260	231	231	0	4.00%	4.20%	-0.20	J
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	9,775	4,224	143.2%	14,000	13,700	300	483	484	-0	3.40%	3.50%	-0.10	J
	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) (注3)	8,500	7,996	-416	94.8%	7,580	7,290	290	266	263	2	3.40%	3.50%	-0.10	V
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,468	881	116.1%	6,350	6,390	-40	270	271	-0	4.20%	4.20%	-	D
	麹町スクエア	9,030	8,240	1,959	123.8%	10,200	10,200	-	330	350	-20	3.20%	3.40%	-0.20	J
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	8,714	4,685	153.8%	13,400	13,400	-	453	454	-0	3.30%	3.30%	-	D
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,497	1,902	142.3%	6,400	6,470	-70	239	248	-9	3.70%	3.80%	-0.10	V
	東急銀座二丁目ビル	5,010	4,326	2,183	150.5%	6,510	6,030	480	235	239	-4	3.60%	3.90%	-0.30	J
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,323	4,676	187.9%	10,000	9,750	250	338	337	0	3.30%	3.40%	-0.10	V
	東急虎ノ門ビル (注4)	16,850	16,375	5,824	135.6%	22,200	22,100	100	817	853	-35	3.30%	3.30%	-	J
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,789	450	116.2%	3,240	3,240	-	113	113	-0	3.40%	3.40%	-	D
	東急番町ビル	13,780	12,772	2,927	122.9%	15,700	15,700	-	529	529	0	3.30%	3.30%	-	D
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,594	315	106.9%	4,910	5,000	-90	159	166	-7	3.20%	3.30%	-0.10	V
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	5,743	2,926	151.0%	8,670	8,640	30	299	308	-8	3.40%	3.50%	-0.10	V
	OKIビジネスセンター5号館	11,900	12,162	537	104.4%	12,700	12,700	-	578	578	0	4.50%	4.50%	-	D
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル (注5)	6,000	6,020	49	100.8%	6,070	6,070	-	193	193	-0	3.10%	3.10%	-	D	
青山オーバルビル (注6)	18,600	18,628	171	100.9%	18,800	18,800	-	556	556	-0	2.90%	2.90%	-	V	
オフィス 計 (20物件)		159,997	151,302	46,827	130.9%	198,130	195,620	2,510	7,002	7,082	-80	3.53%	3.62%	-0.09	
住宅	メゾンピオーネー都立大学	1,200	1,200	149	112.4%	1,350	1,300	50	46	46	0	3.40%	3.50%	-0.10	J
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,489	120	108.1%	1,610	1,570	40	61	61	-	3.70%	3.80%	-0.10	D
住宅 計 (2物件)		2,700	2,690	269	110.0%	2,960	2,870	90	107	107	0	3.64%	3.75%	-0.11	
底地	OKIシステムセンター (底地) (注7) (注8)	1,359	1,432	467	132.7%	1,900	1,880	20	78	78	0	4.10%	4.20%	-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 (2物件)		2,509	2,594	455	117.6%	3,050	3,030	20	118	117	0	3.87%	3.89%	-0.02
2022年1月期末 (第37期末) 合計 (32物件)		232,509	217,976	86,133	139.5%	304,110	301,130	2,980	10,219	10,293	-74	3.36%	3.42%	-0.06	

(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) 2022年3月31日に譲渡予定

(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10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注6) 2022年1月期 (第37期) 中に取得したため、2021年7月期 (第36期) の鑑定評価額及びNCFは、取得時の数値を記載

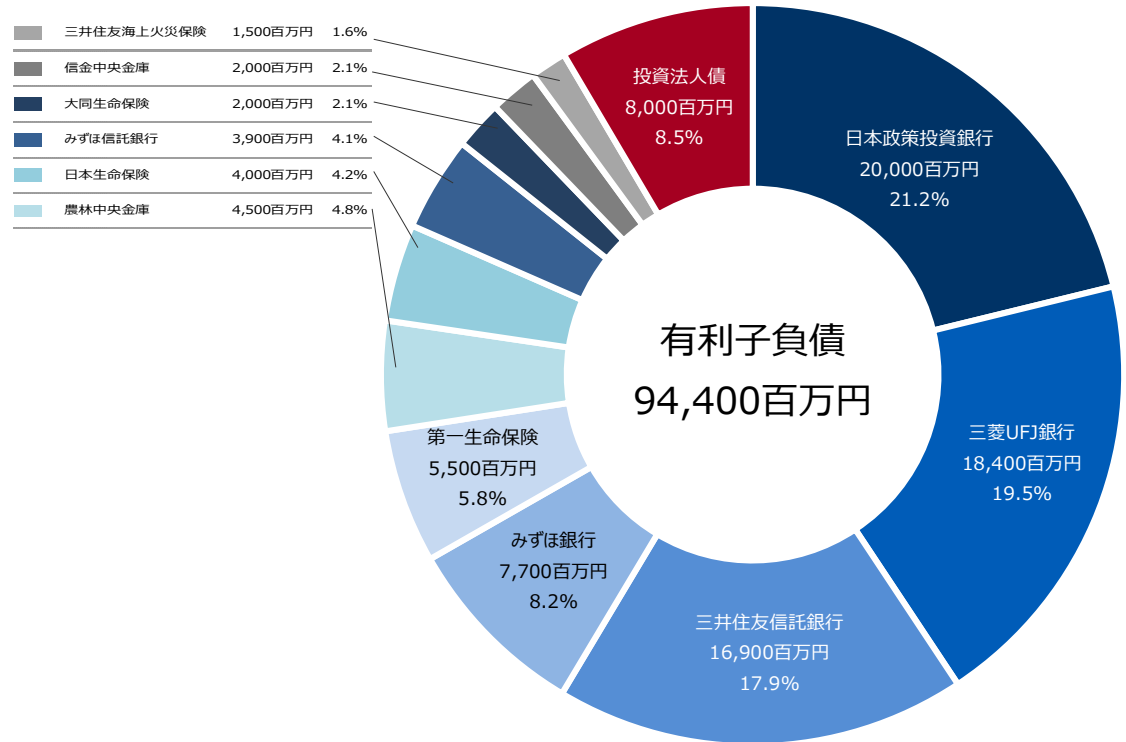
(注7) 鑑定評価額においては、直接還元法を適用していないため、NCF (直接還元法) 及びNCFキャップレート (直接還元利廻) についてはDCF法における年間キャッシュフロー及び割引率を掲載

(注8) 2021年7月期 (第36期)、2022年1月期 (第37期) とともに共有持分割合30%の数値を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済

*鑑定評価額は、直接還元法の他、DCF法等を考慮の上で決定されているため、表中のNCF (直接還元法) をNCFキャップレート (直接還元利廻) で除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が鑑定評価額の変動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	利率	年限	借入実行日	返済期限	
		(百万円)	(%)	(年)		期日	期
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	-	-	-	-	-
	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
	日本政策投資銀行	5,000	1.26125	10.0	2015年06月25日	2025年06月25日	第44期
	信金中央金庫	2,000	-	-	-	-	-
	三井住友信託銀行	2,000	0.99000	7.0	2015年07月27日	2022年07月27日	第38期
	みずほ銀行	1,700	0.89250	7.0	2015年11月11日	2022年11月11日	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40期
	三井住友信託銀行	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40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
	みずほ銀行	1,000	0.55529	5.0	2017年05月25日	2023年11月27日	第41期
	農林中央金庫	1,000	0.62116	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	2,000	0.61773	6.5	2017年06月27日	2023年12月27日	第40期
	日本政策投資銀行	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41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
	三井住友信託銀行	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
	三菱UFJ銀行	400	0.50641	8.5	2019年08月29日	2019年11月19日	第51期
	三菱UFJ銀行	1,400	0.46876	8.5	2019年08月29日	2020年01月27日	第51期
	みずほ銀行	2,000	0.55395	8.3	2019年11月19日	2028年12月25日	第57期
	第一生命保険	500	0.64089	9.0	2019年12月25日	2032年01月27日	第51期
	三菱UFJ銀行	1,000	0.82000	12.0	2020年01月27日	2028年12月25日	第54期
	日本政策投資銀行	1,500	0.60137	8.5	2020年06月25日	2030年06月25日	第48期
	三井住友海上火災保険	4,000	0.67380	10.0	2020年06月29日	2027年06月29日	第50期
	農林中央金庫	500	0.49250	7.0	2020年06月29日	2028年06月29日	第38期
	みずほ信託銀行	500	0.55000	8.0	2020年06月29日	2028年06月29日	第51期
	三井住友信託銀行	2,400	0.28727	1.4	2020年09月28日	2028年12月25日	第52期
	三菱UFJ銀行	2,700	0.53896	8.0	2020年12月25日	2029年06月25日	第53期
	三井住友信託銀行	2,000	0.57127	8.5	2020年12月25日	2029年12月25日	第50期
	三井住友信託銀行	2,700	0.59776	9.0	2021年06月25日	2028年06月26日	第54期
	三井住友海上火災保険	1,000	0.48880	7.0	2021年06月25日	2030年06月25日	第50期
	みずほ銀行	1,000	0.66140	9.0	2021年07月30日	2028年07月31日	第54期
	第一生命保険	1,000	0.47000	7.0	2021年07月30日	2033年07月29日	第50期
	日本生命保険	500	0.61130	9.0	2021年10月22日	2029年04月23日	第60期
	第一生命保険	1,500	0.78000	12.0	2021年10月22日	2029年04月23日	第52期
	みずほ銀行	800	0.64577	7.5	2021年10月22日	2029年04月23日	第52期
	三菱UFJ銀行	1,600	0.63943	7.5	2021年10月22日	2029年04月23日	第52期
	三井住友信託銀行	1,600	0.64830	7.5	2021年10月22日	2029年04月23日	第52期
三井住友信託銀行	3,500	0.51005	4.0	2021年12月27日	2025年12月29日	第45期	
日本生命保険	1,500	0.60055	5.5	2022年01月31日	2027年07月30日	第48期	
長期借入金合計	86,400	-	-	-	-	-	
借入金合計	86,400	-	-	-	-	-	
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	8,000	-	-	-	-	-	
有利子負債合計	94,400	-	-	-	-	-	

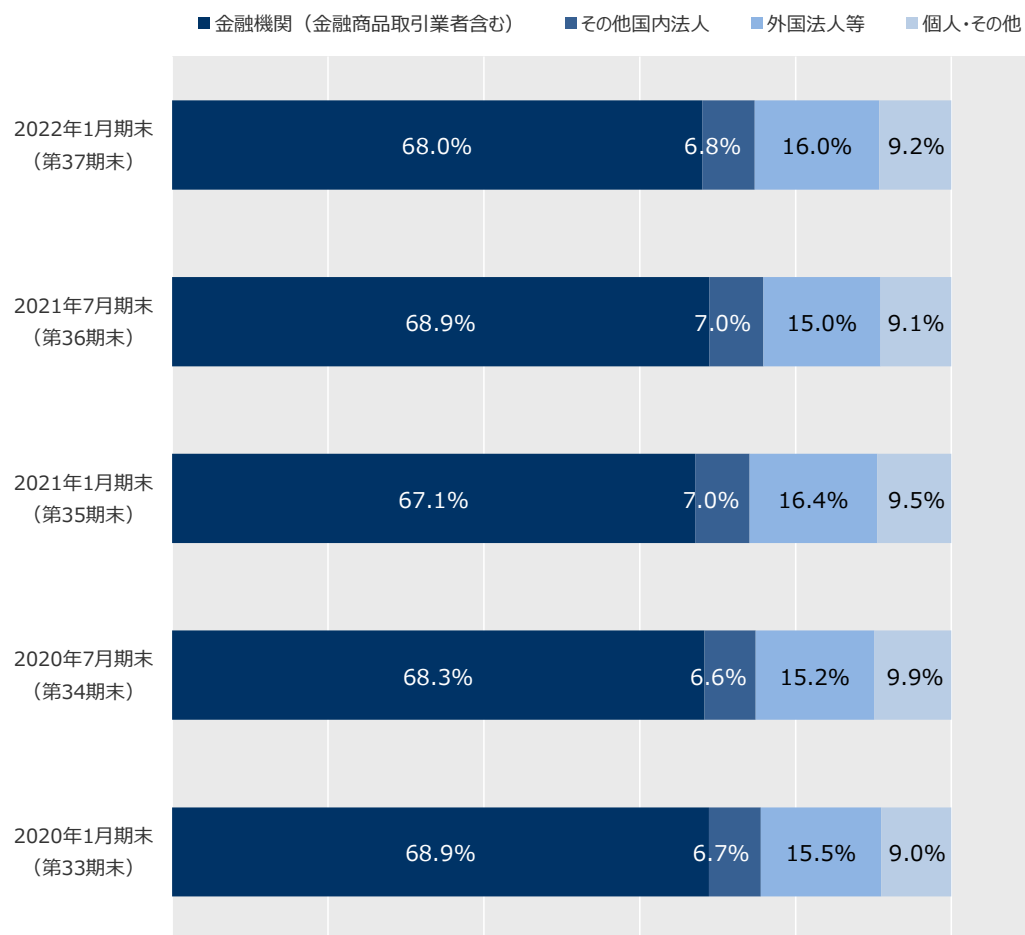


■ コミットメントライン設定枠一覧

<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



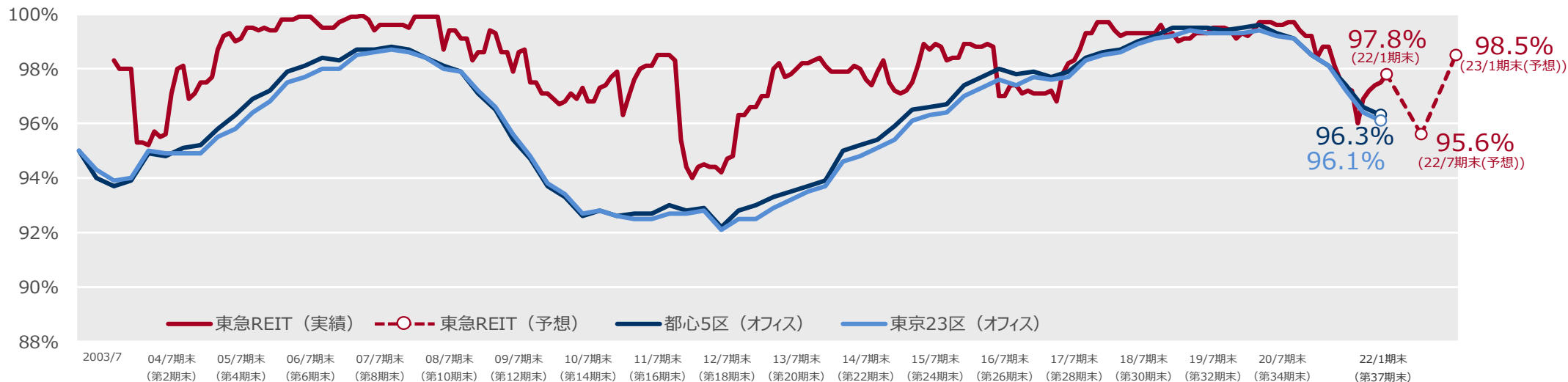
出所：日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券（REIT）投資主情報調査結果（2021年8月）」

100%

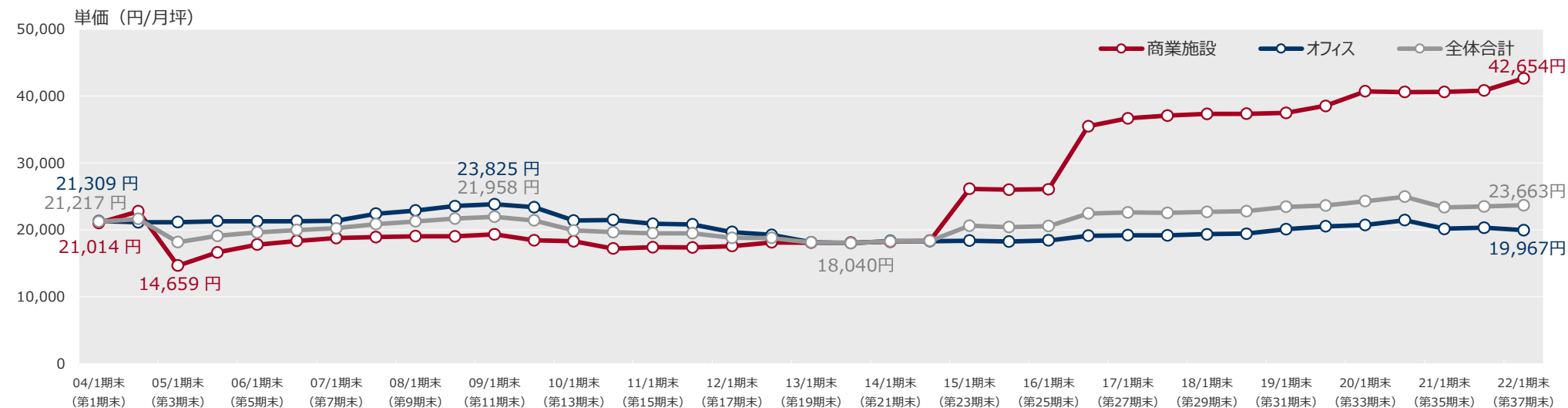
■ 投資主上位20社

氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	253,770	25.95
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	170,540	17.44
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)	41,623	4.25
5 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	28,261	2.89
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	15,334	1.56
7 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	12,774	1.30
8 JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,580	1.18
9 JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,332	0.95
10 みずほ証券株式会社	9,284	0.94
11 日本証券金融株式会社	8,094	0.82
12 株式会社あおぞら銀行	7,986	0.81
13 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	7,892	0.80
14 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,514	0.76
15 メットライフ生命保険株式会社 一般	7,400	0.75
16 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,168	0.73
17 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	6,187	0.63
18 株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	5,816	0.59
19 株式会社京都銀行	5,737	0.58
20 株式会社八十二銀行	5,672	0.58
上位20投資主合計保有口数	670,964	68.63
発行済投資口数	977,600	100.00

■ 稼働率



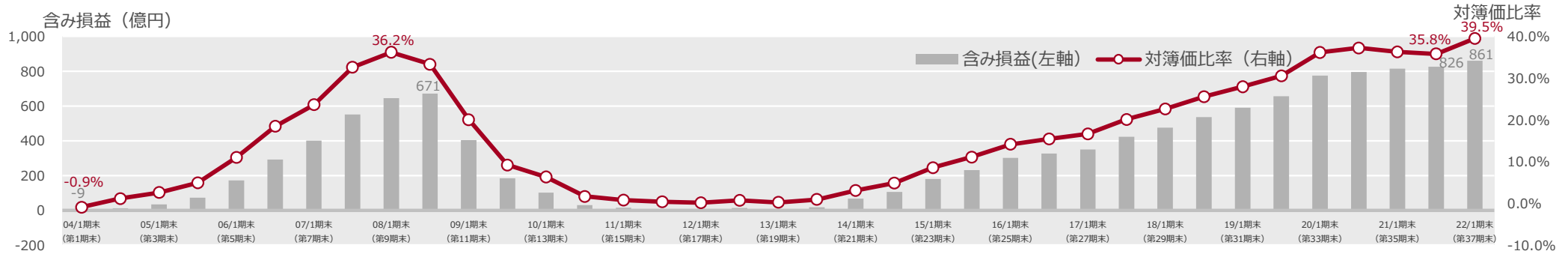
■ 平均賃料



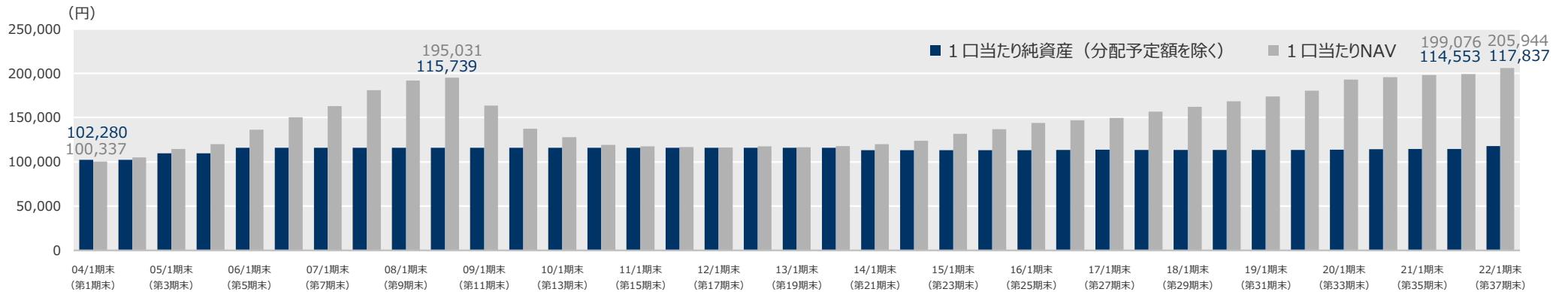
* 上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない

* 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

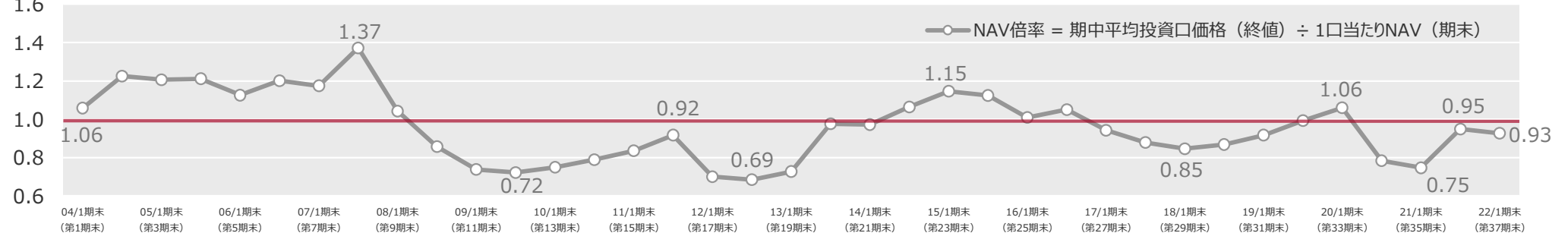
■ 含み益・含み益率



■ 1口当たりの純資産・NAV

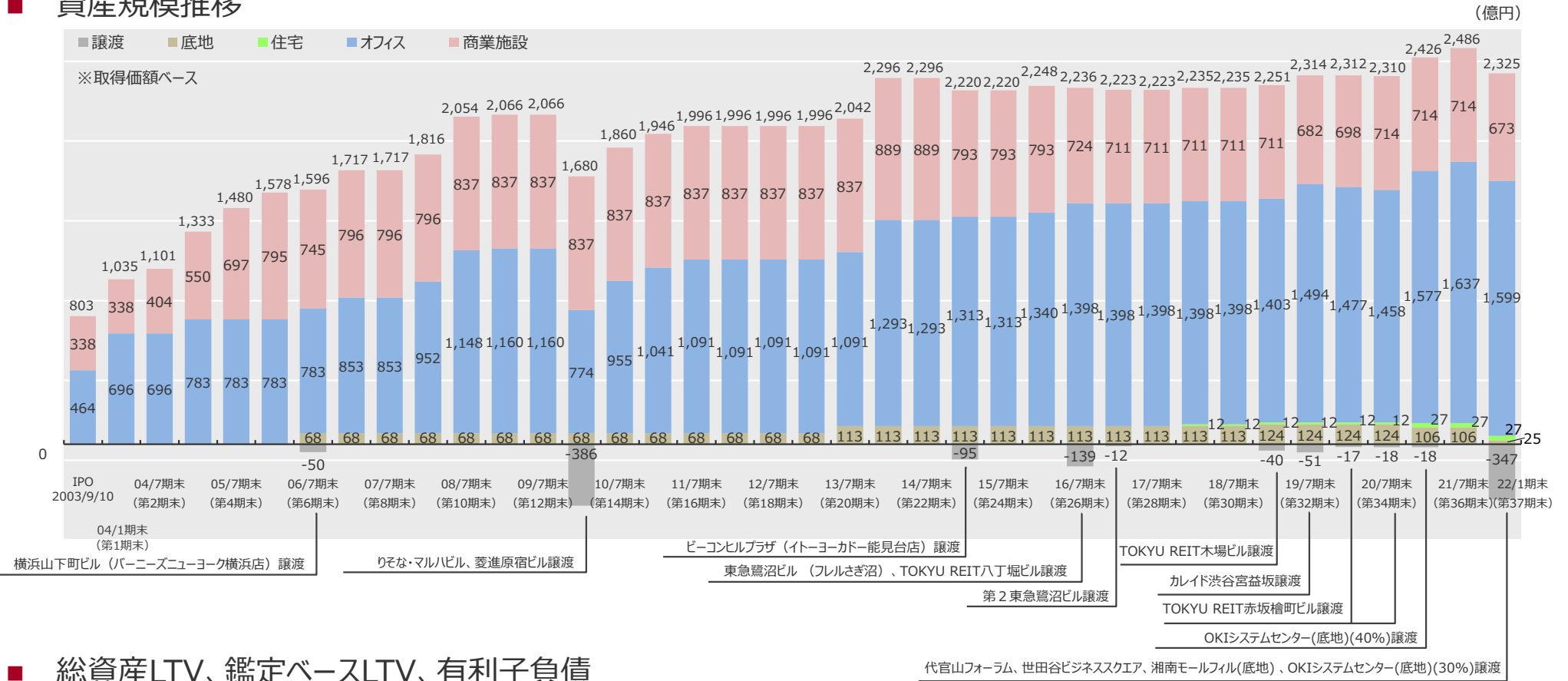


■ NAV倍率

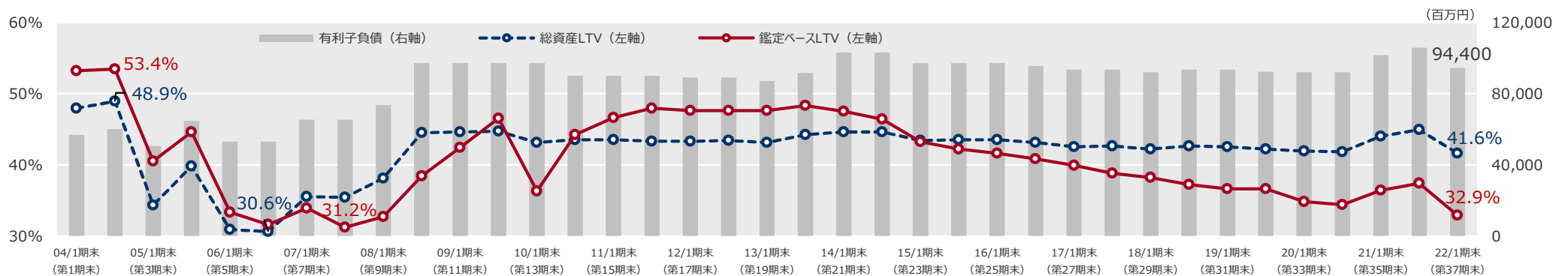


* 本資料に記載の投資口価格、純資産及びNAVは、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

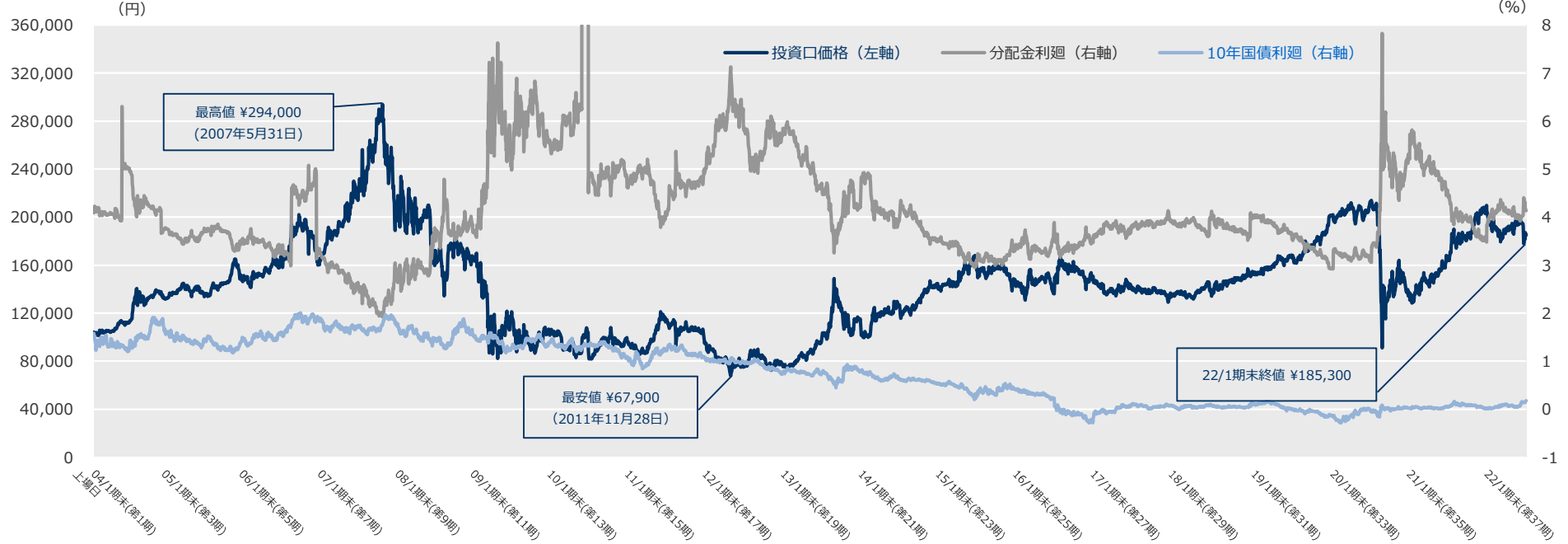
■ 資産規模推移



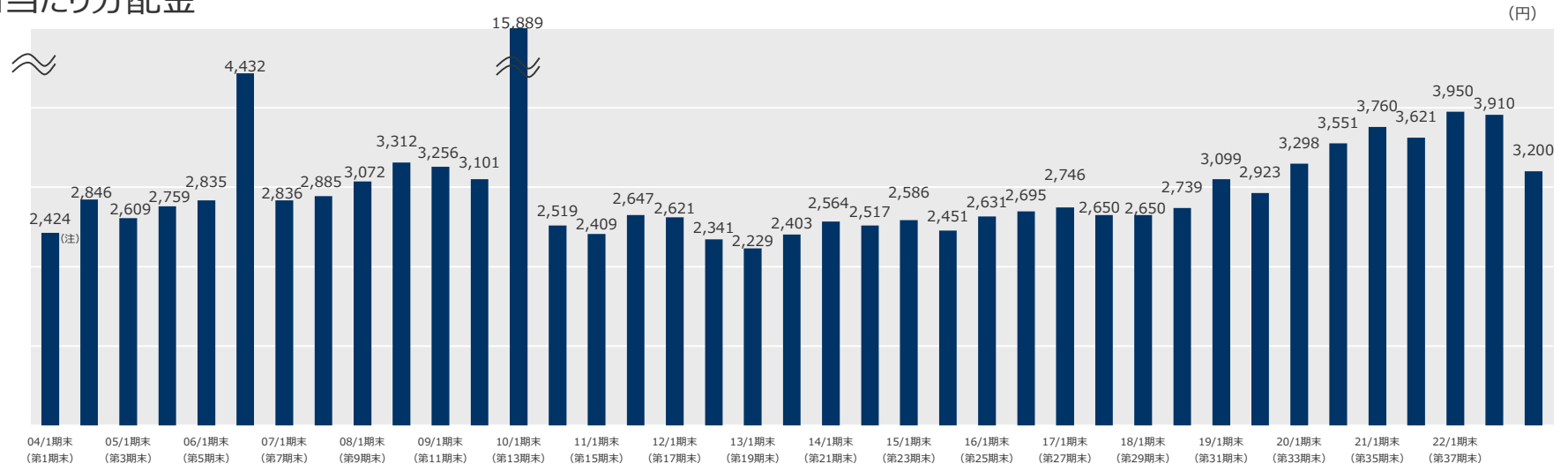
■ 総資産LTV、鑑定ベースLTV、有利子負債



■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻



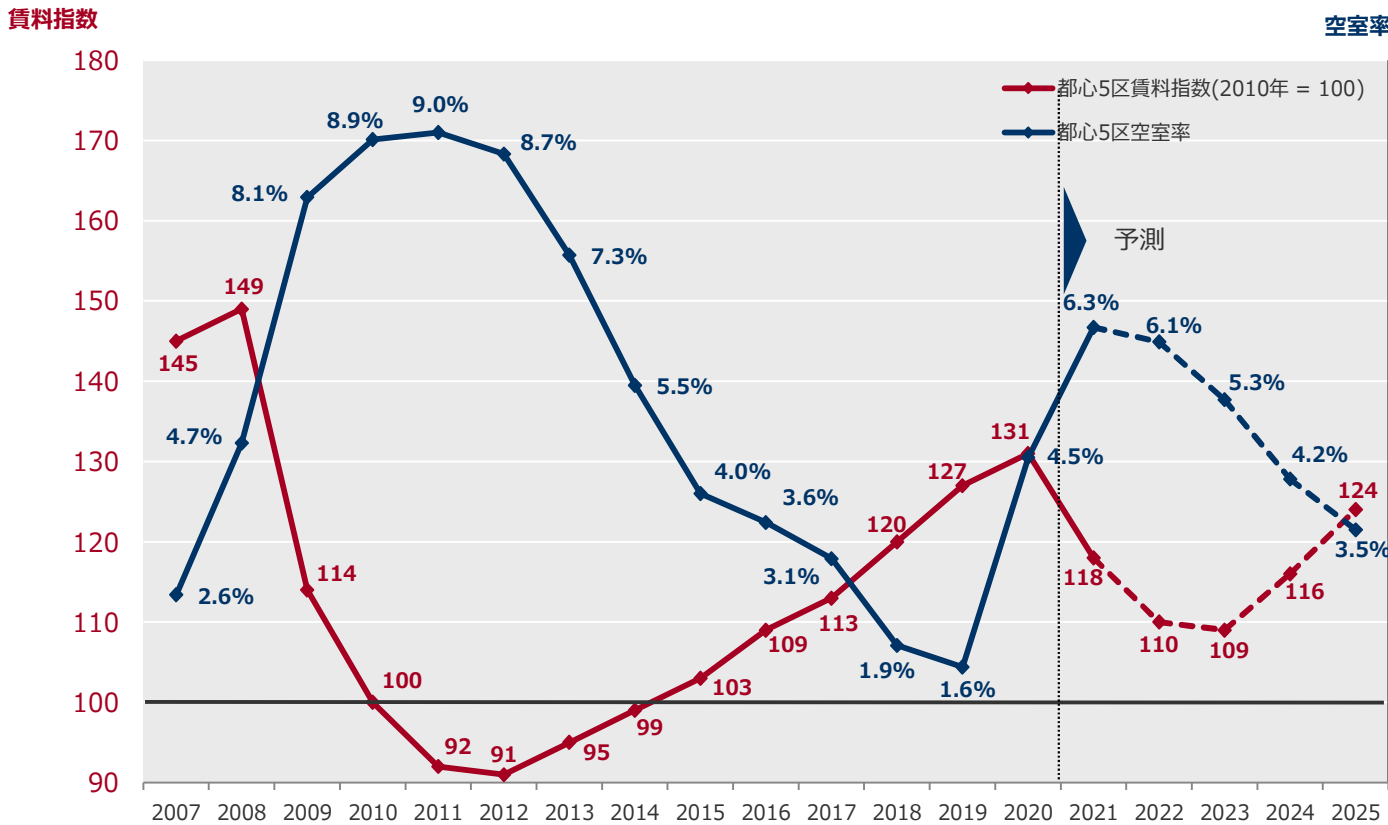
■ 一口当たり分配金



(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

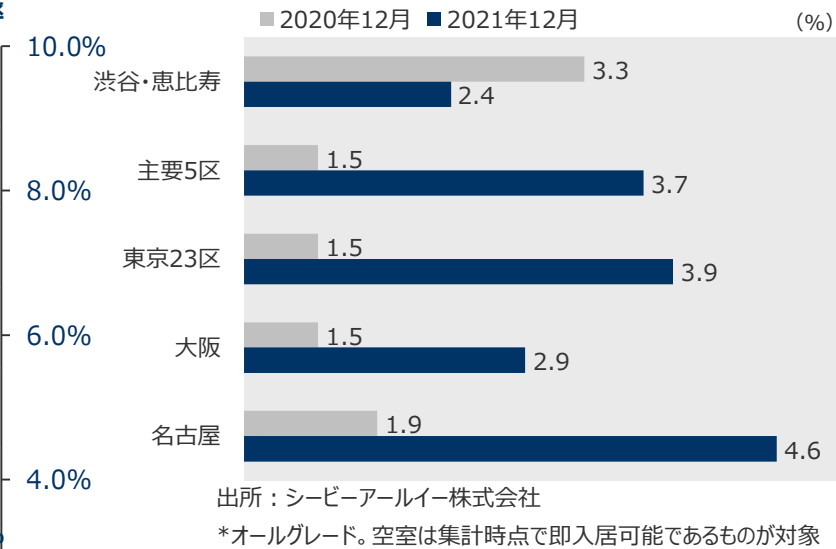
22/7期末 23/1期末
 (第36期末) (第39期末)
 予想 予想

■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測 (2021年11月5日公表分)



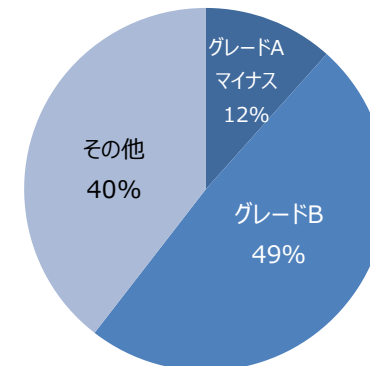
出所：オフィス市場動向研究会（一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社） 2021年11月5日公表資料

■ 都市別空室率比較 (オフィス)



■ 東急REITグレード別オフィス保有比率

(取得価額ベース)



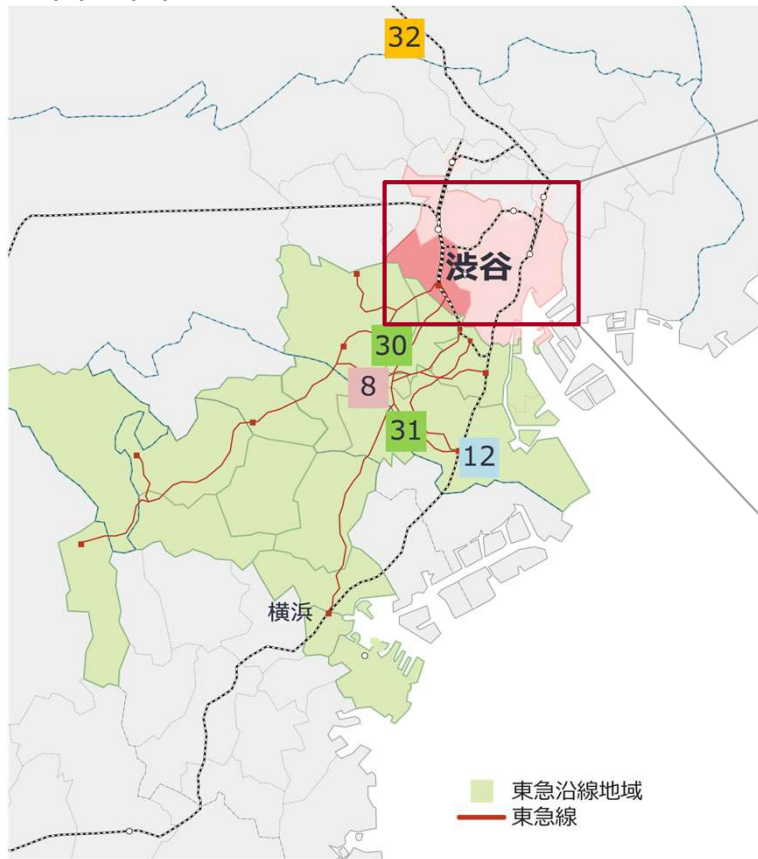
*2022年1月期末現在、東急REITはグレードAのオフィスビルを保有していない

*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

<首都圏>



<東京都心5区地域>







- | | | | | |
|------------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1 QFRONT (キューフロント) | 8 TOKYU REIT自由が丘スクエア | 15 東急池尻大橋ビル | 22 TOKYU REIT第2新宿ビル | 29 目黒東山ビル(注2) |
| 2 レキシントン青山 | 9 東急南平台町ビル | 16 麴町スクエア | 23 東急番町ビル | 30 メゾンピオニー都立大学 |
| 3 TOKYU REIT表参道スクエア | 10 東急桜丘町ビル | 17 TOKYU REIT新宿ビル | 24 TOKYU REIT恵比寿ビル | 31 スタイリオフィット武蔵小杉 |
| 4 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 11 東京日産台東ビル | 18 秋葉原三和東洋ビル | 25 渋谷道玄坂スカイビル | 32 OKIシステムセンター (底地)(注3) |
| 5 cocoti (ココチ) | 12 TOKYU REIT蒲田ビル | 19 東急銀座二丁目ビル | 26 OKIビジネスセンター5号館 | 33 REVE中目黒 (底地) |
| 6 CONZE (コンツェ) 恵比寿 | 13 TOKYU REIT虎ノ門ビル | 20 TOKYU REIT渋谷Rビル | 27 TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル | |
| 7 TOKYU REIT下北沢スクエア | 14 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) (注1) | 21 東急虎ノ門ビル | 28 青山オーバルビル | |

■ 商業施設 ■ オフィス ■ 住宅 ■ 底地 ■ スポンサー拠出物件

(注1) 2022年3月31日に譲渡予定
 (注2) 2022年3月24日に取得予定
 (注3) 2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済

*各物件の詳細については57ページ以降をご覧ください


物件名	スポンサー抽出物件	スポンサー抽出物件	スポンサー抽出物件	スポンサー抽出物件	スポンサー抽出物件	スポンサー抽出物件
	1 QFRONT (キューフロント)	2 レキシントン青山	3 TOKYU REIT 表参道スクエア	4 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	5 cocoti (ココチ)	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)	37,000百万円	6,300百万円	8,460百万円	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 (22.3年)	1998年1月 (24.1年)	1985年10月 (36.3年)	[建物1]1998年7月 (23.5年) [建物2]1995年6月 (26.6年)	2004年9月 (17.3年)	2004年3月 (17.9年)

物件名	7 TOKYU REIT 下北沢スクエア	8 TOKYU REIT 自由が丘スクエア	スポンサー-拠出物件 9 東急南平台町ビル	スポンサー-拠出物件 10 東急桜丘町ビル	スポンサー-拠出物件 11 東京日産台東ビル	12 TOKYU REIT蒲田ビル
						
所在地	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
最寄駅	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	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
取得年月日	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	2003年9月11日	2003年9月10日
取得価額	2,257百万円	3,160百万円	4,660百万円	6,620百万円	4,450百万円	4,720百万円
鑑定評価額 (期末時点)	2,280百万円	3,610百万円	7,570百万円	11,800百万円	6,270百万円	5,760百万円
敷地面積	489.27㎡	575.54㎡	2,013.28㎡	1,013.03㎡	1,718.45㎡	1,642.86㎡
延床面積	1,306.55㎡	1,272.60㎡	7,003.88㎡	6,505.39㎡	11,373.20㎡	10,244.51㎡
構造・階数	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
竣工年月(築年数)	2008年6月(13.6年)	2001年12月(20.2年)	1992年7月(29.5年)	1987年6月(34.7年)	1992年9月(29.4年)	1992年2月(30.0年)

物件名	13 TOKYU REIT虎ノ門ビル	14 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) (注)	15 東急池尻大橋ビル	16 麴町スクエア	17 TOKYU REIT新宿ビル	18 秋葉原三和東洋ビル
						
所在地	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	東京都千代田区二番町	東京都新宿区新宿4丁目	東京都千代田区外神田3丁目
最寄駅	東京メトロ日比谷線「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	東京メトロ有楽町線「麴町」駅徒歩約1分	東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分	東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分
取得年月日	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	2010年3月19日	2010年3月26日	2010年10月29日
取得価額	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	9,030百万円	9,000百万円	4,600百万円
鑑定評価額 (期末時点)	14,000百万円	7,580百万円	6,350百万円	10,200百万円	13,400百万円	6,400百万円
敷地面積	1,728.38㎡ [共有持分割合: 86.116%]	712.49㎡	2,382.67㎡	1,269.24㎡	1,113.87㎡	795.33㎡
延床面積	15,343.73㎡ [東急REITが所有する面積: 10,882.65㎡]	5,002.36㎡	7,619.56㎡	6,803.47㎡	8,720.09㎡	5,704.69㎡
構造・階数	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	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建
竣工年月 (築年数)	1988年4月 (33.8年)	2003年2月 (19.0年)	1989年10月 (32.3年)	2003年1月 (19.0年)	2003年5月 (18.7年)	1985年9月 (36.4年)

(注) 2022年3月31日に譲渡予定

物件名	スポンサー-抛出物件		スポンサー-抛出物件		スポンサー-抛出物件							
	19	東急銀座二丁目ビル	20	TOKYU REIT渋谷Rビル	22	TOKYU REIT第2新宿ビル	23	東急番町ビル	24	TOKYU REIT 恵比寿ビル		
												
所在地	東京都中央区銀座2丁目		東京都渋谷区渋谷3丁目		東京都港区虎ノ門1丁目		東京都新宿区新宿4丁目		東京都千代田区四番町		東京都渋谷区東3丁目	
最寄駅	東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分 東京メトロ銀座線「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		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	
取得年月日	2011年2月15日		2013年8月16日		2013年8月16日 2015年1月9日（追加取得）		2015年10月30日		2016年3月24日 2019年3月28日（追加取得）		2018年8月1日	
取得価額	5,010百万円		5,270百万円		16,850百万円 *追加取得分を含む累計額		2,750百万円		13,780百万円 *追加取得分を含む累計額		4,500百万円	
鑑定評価額 (期末時点)	6,510百万円		10,000百万円		22,200百万円		3,240百万円		15,700百万円		4,910百万円	
敷地面積	805.42㎡		1,077.45㎡ [東急REITが所有する面積：819.41㎡]		2,016.83㎡		270.05㎡		2,754.18㎡ [うち信託不動産に係る面積：2,573.80㎡]		478.40㎡	
延床面積	5,098.61㎡		7,289.38㎡ [駐車場部分(41.18㎡)を含む] [東急REITが所有する面積：4,403.69㎡]		11,983.09㎡		2,006.13㎡		15,834.55㎡ [うち信託不動産に係る区分所有区画の専有面積：11,431.09㎡]		2,603.30㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 *駐車場部分は鉄骨造 地下1階付9階建		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・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	
竣工年月（築年数）	2008年8月（13.4年）		1990年3月（31.8年）		2010年4月（11.8年）		1991年12月（30.1年）		2011年9月（10.3年）		1992年4月（29.8年）	

物件名	スポンサー抛出物件				
	25 渋谷道玄坂スカイビル	26 OKIビジネスセンター5号館	27 TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注1)	28 青山オーバルビル	29 目黒東山ビル
					
所在地	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	東京都渋谷区神宮前5丁目	東京都目黒区東山1丁目
最寄駅	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	東京メトロ銀座線等「表参道」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6分
取得年月日	2019年3月28日	2020年9月28日	2021年3月29日	2021年12月10日	2022年3月24日(予定)
取得価額	8,100百万円	11,900百万円	6,000百万円	18,600百万円	8,100百万円
鑑定評価額 (期末時点)	8,670百万円	12,700百万円	6,070百万円	18,800百万円	8,330百万円(注2)
敷地面積	721.34㎡	4,646.65㎡	364.74㎡	4,702.82㎡ [うち信託不動産に係る面積: 4,602.60㎡]	1,572.38㎡
延床面積	5,644.91㎡	18,102.32㎡	2,568.30㎡	28,629.19㎡ [信託不動産に係る区分所有区画の専有面積: 20,801.49㎡]	8,540.29㎡
構造・階数	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	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付16階建	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
竣工年月(築年数)	1988年3月(33.9年)	1982年6月(39.6年)	2008年4月(13.8年)	1988年10月(33.3年)	1995年3月(26.9年)

(注1) 2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注2) 2022年2月1日時点の鑑定評価額を記載

物件名	30 メゾンピオニー都立大学	31 スタイリオフィット武蔵小杉	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	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	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	1,359百万円	1,150百万円
鑑定評価額 (期末時点)	1,350百万円	1,610百万円	1,900百万円	1,150百万円
敷地面積	245.61㎡	676.26㎡	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（7.5年）	2020年4月（1.8年）	-	-

（注）2020年9月28日に共有持分割合40%、
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%を譲渡済

■ 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

<2021年2月～2022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 : 117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2021 (オンライン)
- ・ダイワ J-REITキャラバン2021 (名古屋)

海外機関投資家向け (ミーティング : 45件)

- ・海外決算ロードショー
- ・みずほ証券 Global Real Estate Conference 2021
- ・SMBC日興証券 Property Conference Tokyo 2021



ダイワ J-REITキャラバン2021 (名古屋)

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、2022年1月31日現在の情報です。

