

東急リアル・エステート投資法人
2023年1月期（第39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>

二子玉川ライズ 1-b街区

1. 2023年1月期（第39期）決算及び業績予想		3. サステナビリティへの取組み	
エグゼクティブサマリー	4	外部認証・グリーンファイナンス等	26
1口当たり分配金の推移・予想	5	環境（Environment）への取組み	27
決算概況（2023年1月期）	6	社会（Social）への貢献	28
業績予想（2023年7月期、2024年1月期）	7	ガバナンス（Governance）①	29
1口当たり分配金の変動要因	8	ガバナンス（Governance）②	30
2. 運用実績と見通し		4. 投資運用戦略	
物件取得・譲渡（2023年1月期（第39期））	10	投資方針	32
物件入替実績と予想①（2019年1月期～2023年1月期）	11	長期投資運用戦略（サーフプラン）	33
物件入替実績と予想②（2019年1月期～2023年1月期）	12	スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）	34
ポートフォリオの稼働状況	13	スポンサーコラボレーション	35
テナント入退去実績及び見通し	14	5. スポンサーについて	
主要な物件のテナント入退去状況	15	東急株式会社の概要	37
賃料収入の実績	16	主な東急株式会社等保有物件	38
賃料収入の見通し	17	渋谷駅周辺再開発の状況①	39
賃料ギャップ・賃料更改期限到来テナント割合	18	渋谷駅周辺再開発の状況②	40
オフィス賃料ギャップの内訳	19	6. Appendix	41 ~
工事の実績及び予定	20		
有利子負債（デット）の状況	21		
鑑定評価額（期末時点）の状況	22		
NAVの推移	23		
物件入替及び売却資金活用について	24		

主な注記・物件略称一覧・用語説明

■ 主な注記

OKIシステムセンター（底地）	2020年9月28日共有持分割合40%、2021年12月24日共有持分割合30%、2022年2月25日共有持分割合30%譲渡済
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	2022年3月31日譲渡済
東急虎ノ門ビル	2022年6月30日増築部分追加取得済
東急銀座二丁目ビル	2022年11月30日譲渡済
二子玉川ライズ	2023年1月31日取得済

■ 物件略称一覧

物件名称	略称	物件名称	略称
Q F R O N T（キューフロント）	QFRONT	TOKYU REIT新宿ビル	TR新宿
TOKYU REIT表参道スクエア	TR表参道	秋葉原三和東洋ビル	秋葉原三和東洋
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	TR渋谷宇田川町スクエア	TOKYU REIT渋谷Rビル	TR渋谷R
c o c o t i（ココチ）	cocoti	東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門
CONZE（コンゼ）恵比寿	CONZE恵比寿	TOKYU REIT第2新宿ビル	TR第2新宿
TOKYU REIT下北沢スクエア	TR下北沢	東急番町ビル	東急番町
TOKYU REIT自由が丘スクエア	TR自由が丘	TOKYU REIT恵比寿ビル	TR恵比寿
東急南平台町ビル	東急南平台町	渋谷道玄坂スカイビル	渋谷道玄坂スカイ
東急桜丘町ビル	東急桜丘町	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	TR渋谷宮下公園
東京日産台東ビル	東京日産台東	青山オーバルビル	青山オーバル
TOKYU REIT蒲田ビル	TR蒲田	目黒東山ビル	目黒東山
TOKYU REIT虎ノ門ビル	TR虎ノ門	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	赤坂四丁目
東急池尻大橋ビル	東急池尻大橋	東急銀座二丁目ビル	東急銀座二丁目
麹町スクエア	麹町		

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

■ 用語説明

総資産LTV	有利子負債 ÷ 総資産
鑑定ベースLTV	(有利子負債の期末残高+見合現金のない預り保証金敷金の期末残高) ÷ 鑑定評価額(期末時点)
含み損益	不動産等の鑑定評価額(期末時点) - 貸借対照表計上額
NAV	= 出資総額+圧縮積立金(利益処分後)±含み損益 = 純資産 - 分配予定額±含み損益
NOI利廻	NOI(年換算値) ÷ 物件取得価額
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
FR(フリーレント)面積控除後稼働率	各期末の契約ベースの稼働面積からFR対象面積を控除した総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を記載
長期投資運用戦略(サーフプラン)	不動産価格の循環性に着目したバリュート投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え(詳細は33ページ)
循環再投資モデル	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(詳細は34ページ)
Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)	渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内
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)の子会社 3. 東急(株)又は東急(株)の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」

1. 2023年1月期（第39期）
決算及び業績予想



QFRONT（キューフロント）

	2023年1月期（第39期）実績	2023年7月期（第40期）予想	2024年1月期（第41期）予想
外部成長	・物件取得 二子玉川ライズ ・物件譲渡 東急銀座二丁目	業績予想作成上、新たな物件売買は織込んでいない	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	4,585百万円 (+2,562百万円)	- (-4,585百万円)	-
内部成長	・期末稼働率: 96.6% (+5.4pts) ・主な対前期比増減要因 東急虎ノ門 NOI: +290百万円 レントホリデーによる増減: +132百万円 雑収入(原状回復費等): -186百万円 水道光熱費収支差額: -81百万円 (当期譲渡) 東急銀座二丁目 NOI: -90百万円	・期末稼働率: 99.3% (+2.7pts) ・主な対前期比増減要因 東急虎ノ門 NOI: +115百万円 テナント入退去(東急虎ノ門除く): +140百万円 固都税: +64百万円 水道光熱費収支差額: -50百万円 (前期取得) 二子玉川ライズ NOI: +456百万円 (前期譲渡) 東急銀座二丁目 NOI: -37百万円	・期末稼働率: 99.6% (+0.3pts) ・主な対前期比増減要因 東急虎ノ門 NOI: +89百万円 テナント入退去(東急虎ノ門除く): +54百万円 水道光熱費収支差額: -14百万円
NOI	4,591百万円 (+196百万円)	5,099百万円 (+507百万円)	5,283百万円 (+183百万円)
営業利益	7,331百万円 (+2,599百万円)	3,327百万円 (-4,004百万円)	3,485百万円 (+158百万円)
財務(注)	・支払利息: -2百万円 (平均金利: 0.77%(-0.03pts))	・支払利息: +40百万円 (平均金利: 0.78%(+0.01pts))	・支払利息: +13百万円 (平均金利: 0.80%(+0.02pts))
当期純利益	6,885百万円 (+2,545百万円) 1口当たり 7,042円 (+2,604円)	2,892百万円 (-3,993百万円) 1口当たり 2,958円 (-4,084円)	3,036百万円 (+144百万円) 1口当たり 3,105円 (+147円)
圧縮積立金繰入額	- (-423百万円) 1口当たり (-433円)	-	-
圧縮積立金取崩額	-	373百万円 (+373百万円) 1口当たり 382円 (+382円)	229百万円 (-144百万円) 1口当たり 234円 (-148円)
買換特例圧縮積立金繰入額	2,935百万円 (+2,935百万円) 1口当たり 3,003円 (+3,003円)	- (-2,935百万円) 1口当たり (-3,003円)	-
買換特例圧縮積立金取崩額	-	58百万円 (+58百万円) 1口当たり 59円 (+59円)	58百万円 (-) 1口当たり 59円 (-)
1口当たり分配金	4,040円 (+35円)	3,400円 (-640円)	3,400円 (-)

2023年3月15日 作成 (注) 借入金・投資法人債 * () 内の数値は対前期比

4

- 2023年1月期実績、2023年7月期・2024年1月期予想の概要をご説明します。

【2023年1月期実績】

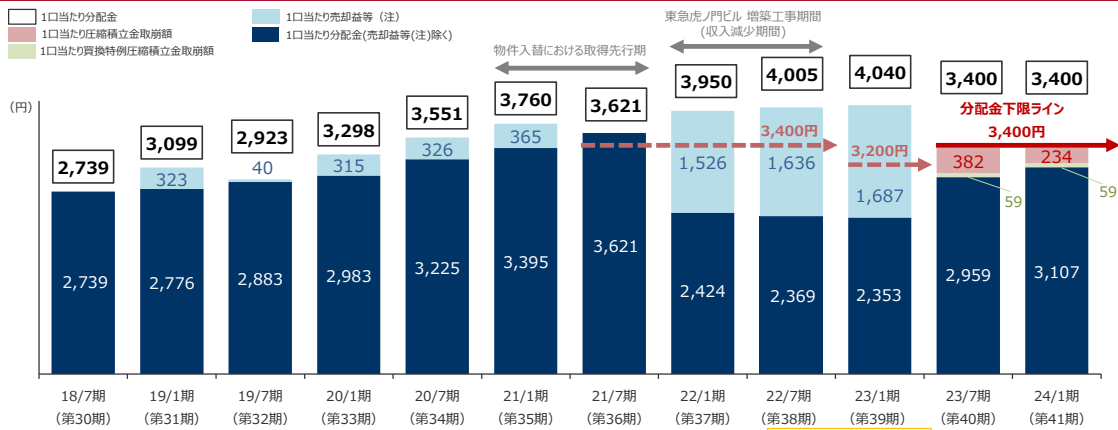
- 外部成長（物件入替）では、2022年11月に東急銀座二丁目ビルを譲渡、2023年1月に二子玉川ライズを取得しました。
- 期末稼働率は96.6%（対前期+5.4ポイント）に回復、前期の雑収入の減少、水道光熱費の収支差の悪化がありましたが、東急虎ノ門ビルの増築区画の入居及び修繕費の減少に伴うNOIの増加、レントホリデー終了による増収等により、NOIは4,591百万円（対前期+196百万円）、不動産等売却益の増加もあり、営業利益は7,331百万円（対前期+2,599百万円）となりました。
- 1口当たり当期純利益は7,042円（対前期+2,604円）、1口当たり3,003円を買換特例圧縮積立金に繰り入れ、1口当たり分配金は4,040円（対前期+35円）となりました。

【2023年7月期予想】

- 期末稼働率は99.3%（対前期+2.7ポイント）、東急虎ノ門ビル増築区画等の入居で稼働増となり、二子玉川ライズが通期寄与し、NOIは5,099百万円（対前期+507百万円）となりますが、不動産等売却益が減少し、営業利益は3,327百万円（対前期-4,004百万円）となる見込みです。
- 1口当たり当期純利益は2,958円（対前期-4,084円）、1口当たり382円の圧縮積立金、1口当たり59円を買換特例圧縮積立金を取り崩し、1口当たり分配金は3,400円（対前期-640円）とする計画です。

【2024年1月期予想】

- 期末稼働率は99.6%（対前期+0.3ポイント）、東急虎ノ門ビルの増築区画のフリーレント期間終了や各物件での入居に伴う増収を見込み、NOIは5,283百万円（対前期+183百万円）、営業利益は3,485百万円（対前期+158百万円）となる見込みです。
- 1口当たり当期純利益は3,105円（対前期+147円）、1口当たり234円の圧縮積立金、1口当たり59円を買換特例圧縮積立金を取り崩し、1口当たり分配金は前期と同額の3,400円とする計画です。



(注) 1口当たり不動産等売却益 - 1口当たり圧縮積立金繰入額 - 1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額

(参考) 1口当たり圧縮積立金残高及び1口当たり買換特例圧縮積立金残高の推移・予想

	19/7期 (第32期)	20/1期 (第33期)	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)	23/1期 (第39期)	23/7期 (第40期) 予想	24/1期 (第41期) 予想
1口当たり圧縮積立金	繰入額	-	364	393	416	-	433	-	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	382	234
	残高	368	733	1,126	1,542	1,542	1,542	1,976	1,594	1,360
1口当たり買換特例圧縮積立金	繰入額	-	-	-	-	3,283	-	3,003	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	59	59
	残高	-	-	-	-	3,283	3,283	6,286	6,227	6,167

2023年3月15日 作成

- 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。
- 2023年1月期は、東急虎ノ門ビル増築区画の想定賃料の低下、入居時期の遅れによる減益に加え、電気料金の負担増が見込まれたことから、分配金の下限ラインを3,200円としましたが、東急銀座二丁目ビル売却に伴う不動産等売却益の計上等により、1口当たり分配金は4,040円となり、下限を大きく上回っております。
- 2023年7月期以降については、東急虎ノ門ビルをはじめ、各物件の稼働回復と二子玉川ライズの利益貢献を含め、二子玉川ライズ建物の減価償却費見合いで買換特例圧縮積立金の取崩額を加えて、1口当たり分配金の水準を3,400円と捉えています。
電気料金高騰による負担増でこれを下回る部分については、圧縮積立金を取り崩すこととして引き続き1口当たり分配金は3,400円を当面の下限といたします。
- 今後も物件入替に伴い、不動産等売却益が計上される場合は圧縮積立金の取崩に置き換えて予想を修正するとともに、将来の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	2023年1月期 実績 (第39期)	2022年7月期 実績 (第36期)	比較 増減	2023年1月期 予想 (第39期) 2022年9月14日時点	比較 増減
営業収益 (A)	11,321	8,671	2,650	6,730	4,591
不動産賃貸事業収益 (B)	6,736	6,637	98	6,730	5
賃貸事業収入	6,241	6,054	186	6,243	-1
その他賃貸事業収入	494	582	-87	487	7
不動産等売却益	4,585	2,023	2,562	-	4,585
資産受入益	-	10	-10	-	-
営業費用 (C)	3,990	3,938	51	3,841	148
不動産賃貸事業費用	3,008	3,065	-57	3,080	-72
諸経費 (D)	2,144	2,241	-97	2,202	-58
NOI (B) - (D)	4,591	4,395	196	4,527	64
減価償却費	861	820	40	872	-11
固定資産除却損	2	3	-1	5	-2
その他営業費用	982	873	109	761	220
うち資産運用報酬	746	663	83	617	129
営業利益 (A) - (C)	7,331	4,732	2,599	2,888	4,443
営業外収益	2	3	-1	2	0
営業外費用	448	395	53	400	47
うち支払利息	336	331	5	335	1
うち投資法人債利息	29	37	-7	33	-3
うち融資関連費用	57	-	57	-	57
経常利益	6,885	4,340	2,545	2,489	4,395
当期純利益	6,885	4,339	2,545	2,488	4,396
1口当たり情報					
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	7,042	4,438	2,604	2,546	4,496
1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	-	433	-433	-	-
1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	-	-	653	-653
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	3,003	-	3,003	-	3,003
1口当たり分配金 (DPU) (円)	4,040	4,005	35	3,200	840
稼働率 (%)	96.6	91.2	5.4pts	97.9	-1.3pts
その他 NOI利廻 (注) (%)	3.95	3.83	0.12pts	3.86	0.09pts

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

2023年3月15日 作成

■ 主な差異の内訳

<対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+ 186百万円
	賃貸事業収入	+ 186百万円
	・物件取得譲渡	-67百万円
	・東急銀座二丁目	-92百万円
	・赤坂四丁目 (前期譲渡)	-23百万円
	・目黒東山 (前期取得)	+ 52百万円
	・東急虎ノ門 (増築入居等)	+ 129百万円
	・青山オーバル	+ 81百万円
	・cocoti	+ 35百万円
	・TR恵比寿	+ 19百万円
	・渋谷道玄坂スカイ	- 18百万円
	その他賃貸事業収入	- 87百万円
	・雑収入 (解約違約金・原状回復費等)	- 186百万円
	・水道光熱費収入	+ 97百万円
	不動産等売却益	+ 2,562百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	- 57百万円
	諸経費	- 97百万円
	・修繕費	- 298百万円
	・水道光熱費	+ 178百万円
	・仲介手数料	+ 34百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+ 5百万円
	賃貸事業収入	- 1百万円
	・物件取得譲渡 (東急銀座二丁目等)	- 19百万円
	・東急池尻大橋	+ 11百万円
	その他賃貸事業収入	+ 7百万円
	・雑収入 (解約違約金等)	+ 8百万円
	不動産等売却益	+ 4,585百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	- 72百万円
	諸経費	- 58百万円
	・仲介手数料	- 29百万円
	・修繕費	- 14百万円

- 2023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 11,321百万円 (対前期 + 2,650百万円)

・賃貸事業収入	+ 186百万円	物件取得譲渡 (差引)	- 67百万円
		東急虎ノ門ビル	+ 129百万円
		青山オーバルビル	+ 81百万円
		cocoti (ココチ)	+ 35百万円
・その他賃貸事業収入	- 87百万円	雑収入	- 186百万円
		(解約違約金、原状回復費等)	
		水道光熱費収入	+ 97百万円
・不動産等売却益	+ 2,562百万円	【前期】 赤坂四丁目ビル	1,452百万円
		OKIシステムセンター	570百万円
		【当期】 東急銀座二丁目ビル	4,585百万円

- 営業費用 3,990百万円 (対前期 + 51百万円)

・諸経費	- 97百万円	修繕費	- 298百万円
		水道光熱費	+ 178百万円
		仲介手数料	+ 34百万円
・その他営業費用	+ 109百万円	資産運用報酬	+ 83百万円

- 営業利益 7,331百万円 (対前期 + 2,599百万円)

- 当期純利益 6,885百万円 (対前期 + 2,545百万円)

- 以上より、1口当たり当期純利益は 7,042円 (対前期 + 2,604円)

1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 3,003円を差し引き、
1口当たり分配金は 4,040円 (対前期 + 35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	2023年1月期 実績 (第39期)	2023年7月期 予想 (第40期) 2023年3月16日時点	比較 増減 (前期比)	2024年1月期 予想 (第41期) 2023年3月16日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	11,321	7,743	-3,578	7,882	138
不動産賃貸事業収益 (B)	6,736	7,743	1,007	7,882	138
賃貸事業収入	6,241	7,093	852	7,251	158
その他賃貸事業収入	494	649	155	630	-19
不動産等売却益	4,585	-	-4,585	-	-
営業費用 (C)	3,990	4,416	426	4,396	-20
不動産賃貸事業費用	3,008	3,606	598	3,574	-31
諸経費 (D)	2,144	2,644	499	2,599	-45
NOI (B) - (D)	4,591	5,099	507	5,283	183
減価償却費	861	957	96	970	13
固定資産除却損	2	5	2	5	-
その他営業費用	982	810	-171	821	11
うち資産運用報酬	746	665	-80	675	10
営業利益 (A) - (C)	7,331	3,327	-4,004	3,485	158
営業外収益	2	0	-2	0	-0
営業外費用	448	434	-14	449	14
うち支払利息	336	369	32	382	12
うち投資法人債利息	29	36	7	37	0
うち融資関連費用	57	-	-57	-	-
経常利益	6,885	2,893	-3,992	3,037	144
当期純利益	6,885	2,892	-3,993	3,036	144
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	7,042	2,958	-4,084	3,105	147
1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	382	382	234	-148
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	3,003	-	-3,003	-	-
1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額 (円)	-	59	59	59	-
1口当たり分配金 (DPU) (円)	4,040	3,400	-640	3,400	-
稼働率 (%)	96.6	99.3	2.7pts	99.6	0.3pts
NOI利廻 (注) (%)	3.95	4.15	0.20pts	4.23	0.08pts

2023年3月15日 作成 (注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

■ 主な差異の内訳

<2023年7月期(第40期)対前期比較> ※()内の数値は二子玉川ライズ取得の影響

営業収益	不動産賃貸事業収益	+1,007百万円	(+803百万円)
賃貸事業収入		+852百万円	(+669百万円)
・物件取得譲渡		+609百万円	
・二子玉川ライズ (前期取得)		+669百万円	
・東急銀座二丁目 (前期譲渡)		-60百万円	
・東急虎ノ門 (増築入居等)		+105百万円	
・目黒東山		+36百万円	
・cocoti		+26百万円	
・秋葉原三和東洋		+23百万円	
その他賃貸事業収入		+155百万円	(+133百万円)
・水道光熱費収入		+118百万円	(+69百万円)
・付帯施設収入		+26百万円	(+33百万円)
不動産等売却益		-4,585百万円	
営業費用	不動産賃貸事業費用	+598百万円	(+456百万円)
諸経費		+499百万円	(+346百万円)
・水道光熱費		+168百万円	(+89百万円)
・外注委託費		+144百万円	(+153百万円)
・公租公課		+58百万円	(+0百万円)
・修繕費		+32百万円	(+7百万円)
・PM報酬		+23百万円	(+20百万円)

<2024年1月期(第41期)対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+138百万円
賃貸事業収入		+158百万円
・東急虎ノ門 (増築入居等)		+80百万円
・青山オーバル		+45百万円
・目黒東山		+14百万円
・渋谷道玄坂スカイ		+12百万円
・TR渋谷 R		-20百万円
その他賃貸事業収入		-19百万円
・雑収入 (原状回復費等)		-19百万円
・水道光熱費収入		-3百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-31百万円
諸経費		-45百万円
・仲介手数料		-34百万円
・修繕費		-19百万円
・水道光熱費		+11百万円

7

- 2023年7月期・2024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。

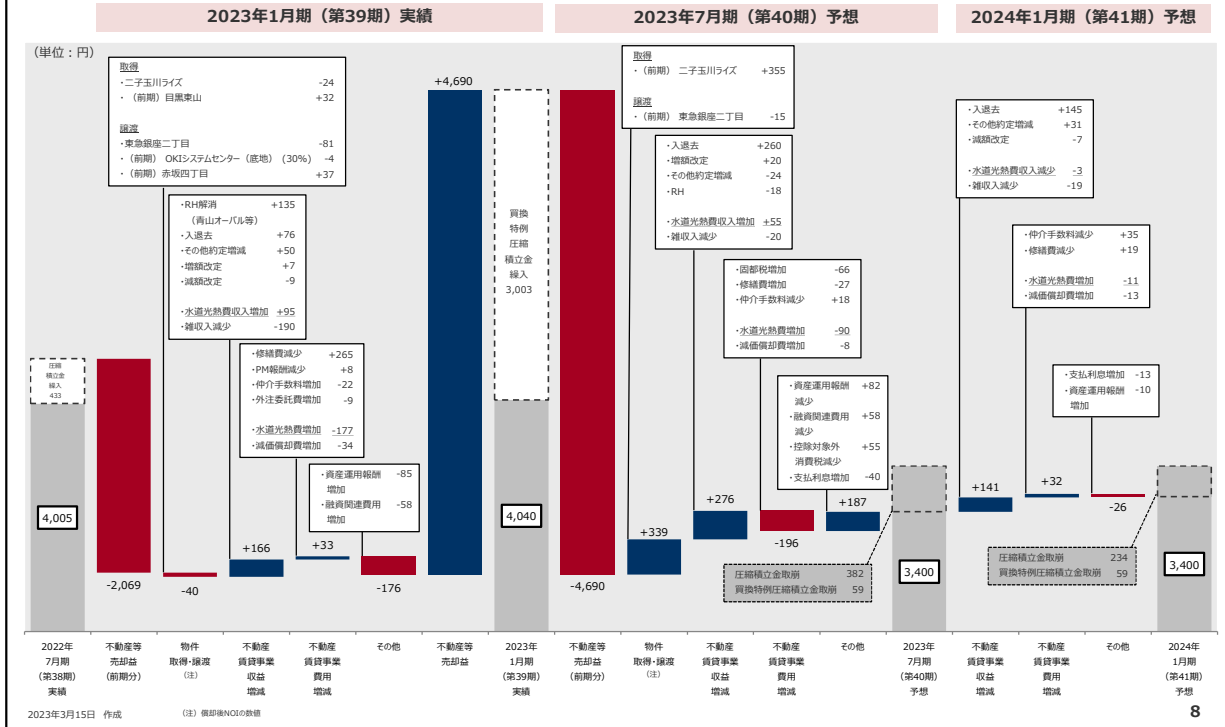
【2023年7月期予想】

- 営業収益 7,743百万円 (対前期 -3,578百万円)
 - ・賃貸事業収入 +852百万円 【前期取得】二子玉川ライズ +669百万円
 - 【前期譲渡】東急銀座二丁目ビル -60百万円
 - 東急虎ノ門ビル +105百万円
 - 目黒東山ビル +36百万円
 - ・その他賃貸事業収入 +155百万円 水道光熱費収入 +118百万円
 - ・不動産等売却益 -4,585百万円
- 営業費用 4,416百万円 (対前期 +426百万円)
- 営業利益 3,327百万円 (対前期 -4,004百万円)
- 当期純利益 2,892百万円 (対前期 -3,993百万円)
- 1口当たり当期純利益は 2,958円 (対前期 -4,084円)、
1口当たり圧縮積立金取崩額 382円 及び 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額 59円を加えて
1口当たり分配金は 3,400円 (対前期 -640円) とする計画です。

【2024年1月期予想】

- 営業収益 7,882百万円 (対前期 +138百万円)
 - ・賃貸事業収入 +158百万円 東急虎ノ門ビル +80百万円
 - 青山オーバルビル +45百万円
 - ・その他賃貸事業収入 -19百万円
- 営業費用 4,396百万円 (対前期 -20百万円)
- 営業利益 3,485百万円 (対前期 +158百万円)
- 当期純利益 3,036百万円 (対前期 +144百万円)
- 1口当たり当期純利益は 3,105円 (対前期 +147円)、
1口当たり圧縮積立金取崩額 234円 及び 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額 59円を加えて
1口当たり分配金は前期と同額の3,400円とする計画です。

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



■ 2023年1月期から2024年1月期までの1口当たり分配金の変動要因です。

■ グラフの左側、2023年1月期においては、前期の不動産等売却益の減少、物件取得・譲渡については差引で減益、青山オーバルビルのレントホリデー終了等による増収の一方、退去テナントの雑収入が減少、水道光熱費は増加しますが、前期の東急虎ノ門ビル増築工事に伴う修繕費が減少、東急銀座二丁目ビルの不動産等売却益が加わり、1口当たり当期純利益は7,042円、1口当たり3,003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4,040円となりました。

■ グラフの中央、2023年7月期においては、前期の不動産等売却益の減少、二子玉川ライズ取得による増益、東急虎ノ門ビル増築区画の入居等による増収がある一方、水道光熱費や評価替えによる固都税の増加はありますが、資産運用報酬や控除対象外消費税の減少等を織り込み、1口当たり当期純利益は2,958円、圧縮積立金を1口当たり382円取り崩すとともに、二子玉川ライズ建物の減価償却費見合いで、買換特例圧縮積立金を1口当たり59円取り崩し、1口当たり分配金は3,400円となる予想です。

■ グラフの右側、2024年1月期においては、東急虎ノ門ビルのフリーレント期間終了により増収、仲介手数料や修繕費が減少する見込みですが、支払利息や資産運用報酬の増加を織り込み、1口当たり当期純利益は3,105円、圧縮積立金を1口当たり234円取り崩すとともに、買換特例圧縮積立金を1口当たり59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



東急虎ノ門ビル

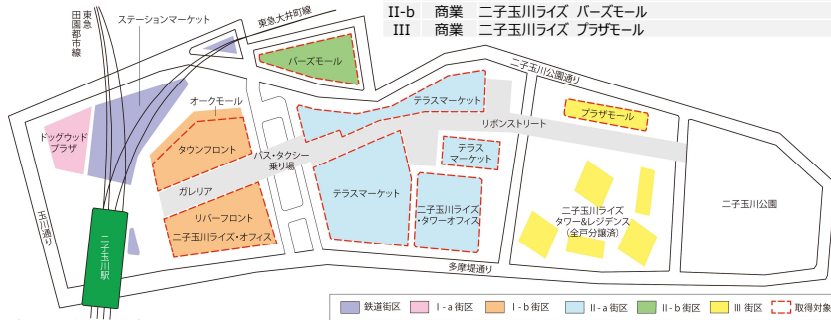
キャピタルゲインを実現し、東急沿線地域の主要駅直結の大型複合施設を取得

取得

二子玉川ライズ(複合施設)



取得対象部分の詳細



(注1)2022年8月1日時点
 (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2021年8月～2022年7月の実績数値。利廻りは取得又は譲渡価額ベース
 (注3)2023年1月末日時点
 (注4)施設運営上使用されている名称であり、登記簿及び管理規約に基づく名称とは異なる。なお、本投資法人の取得対象部分にかかる施設名称のみを記載している
 2023年3月15日 作成

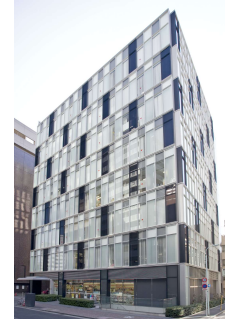
物件概要

取得日	2023/1/31
取得先	東急不動産株式会社
取得価額	20,200百万円
取得時鑑定評価額(注1)	20,400百万円
用途	店舗・事務所・映画館・ホテル
NOI	815百万円/年
(NOI利廻)(注2)	(4.0%)
償却後NOI	537百万円/年
(償却後NOI利廻)(注2)	(2.7%)
稼働率(注3)	100.0%
所在地	東京都世田谷区

街区	用途	施設名称(注4)
I-b	商業	ニ子玉川ライズ・ショッピングセンター タウンフロント、リバーフロント
	オフィス	ニ子玉川ライズ・オフィス
II-a	商業	ニ子玉川ライズ・ショッピングセンター テラスマーケット
	ホテル	ニ子玉川ライズ・タワー・オフィス
II-b	オフィス	ニ子玉川ライズ・タワー・オフィス
	商業	ニ子玉川ライズ プラザモール
III	商業	ニ子玉川ライズ プラザモール

譲渡

東急銀座二丁目ビル(オフィス)



物件概要

譲渡日	2022/11/30
譲渡先	KR Ginza特定目的会社
譲渡価額	8,970百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額(注5)	4,684百万円
NOI	250百万円/年
(NOI利廻)(注2)	(2.8%)
償却後NOI	184百万円/年
(償却後NOI利廻)(注2)	(2.1%)
稼働率(注6)	37.1%
所在地	東京都中央区

(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)2022年10月末日時点

- 2023年1月期に実施した、物件取得及び譲渡についてご説明します。
- 取得資産は、東京都世田谷区所在の複合施設「二子玉川ライズ」の共有持分の一部で、2023年1月に取得価額20,200百万円で東急不動産株式会社から取得しました。
- 「二子玉川ライズ」は、二子玉川駅周辺の関係権利者、東急株式会社及び東急不動産株式会社による市街地再開発事業によって開発された商業・オフィス・ホテル・住宅などの複合用途施設で、「LEED ND(まちづくり部門)」において世界初のゴールド認証を取得した物件です。
- 固都税を計上した平年度収支では、NOI 815百万円、償却後NOI 537百万円を見込み、2023年7月期から、通期で利益貢献します。
また、2023年1月期から、ポートフォリオの環境認証取得比率の向上に寄与します。
- 譲渡資産は、東京都中央区所在のオフィスビル「東急銀座二丁目ビル」で、2022年11月に8,970百万円で譲渡し、2023年1月期に不動産等売却益 4,585百万円、買換特例圧縮積立金繰入額 2,935百万円を計上しました。

2. 運用実績と見通し 物件入替実績と予想①(2019年1月期～2023年1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	110 (2.5%)	95 (2.1%)	TOKYU REIT 木場ビル	4,250	216 (5.1%)	147 (3.5%)	316	-
	REVE中目黒(底地)	1,150	39 (3.4%)	39 (3.4%)						
2019/7月期 (第32期) 実績	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	323 (4.0%)	299 (3.7%)	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	38 (3.7%)	29 (2.8%)						
	TOKYU REIT 下北沢スクエア	2,257	74 (3.3%)	52 (2.3%)						
2020/1月期 (第33期) 実績	TOKYU REIT 自由が丘スクエア(49%)	1,548	65 (4.2%)	62 (4.0%)	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	67 (4.2%)	64 (4.0%)	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芝浦オフィス	11,900	631 (5.3%)	582 (4.9%)	OKIシステムセンター(底地)(40%)	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	63 (4.2%)	35 (2.4%)						

(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3)不動産等交換差益

(注4)法人税法第50条に規定する交換圧縮記録を行い、交換譲渡物件(カレイド渋谷宮益坂)の譲渡価額と帳簿価額の差額のうち、圧縮限度額2,665百万円を交換取得2物件(渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得))の帳簿価額から減額

2023年3月15日 作成

(注2)優先交渉権(区分所有権割合95.1%)の事共有持分割合3.6%

2. 運用実績と見通し 物件入替実績と予想②(2019年1月期～2023年1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	6,000	204 (3.4%)	176 (2.9%)						
2022/1月期 (第37期)実績	青山オーバルビル	18,600	358 (1.9%)	342 (1.8%)	湘南モールフィル (底地)	7,700	323 (4.2%)	323 (4.2%)	664	428 (注2)
					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2)
					OKIシステム センター(底地) (30%)	2,055	77 (3.8%)	77 (3.8%)	570	-
2022/7月期 (第38期)実績	目黒東山ビル	8,100	310 (3.8%)	275 (3.4%)	OKIシステム センター(底地) (30%)	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)	9,820	260 (2.7%)	224 (2.3%)	1,452	423
2023/1月期 (第39期)実績	二子玉川ライズ	20,200	815 (4.0%)	537 (2.7%)	東急銀座 二丁目ビル	8,970	250 (2.8%)	184 (2.1%)	4,585	2,935 (注2)
合計	12物件	86,507	3,103 (3.6%)	2,594 (3.0%)	9物件	77,170	2,889 (3.7%)	2,177 (2.8%)	13,800	7,717

(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) 買換特例圧縮積立金繰入額

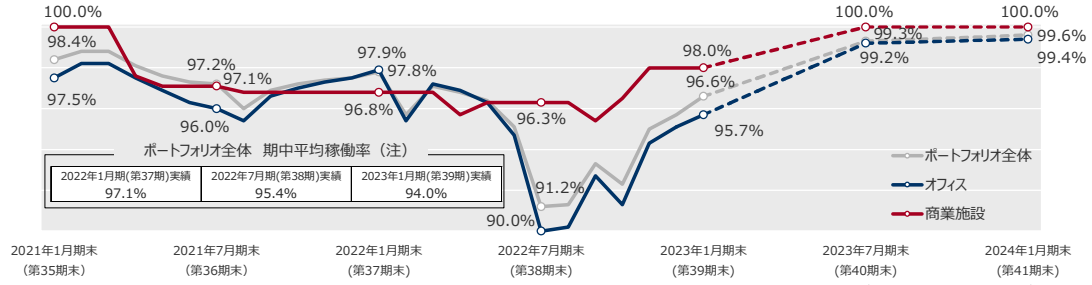
2023年3月15日 作成

12

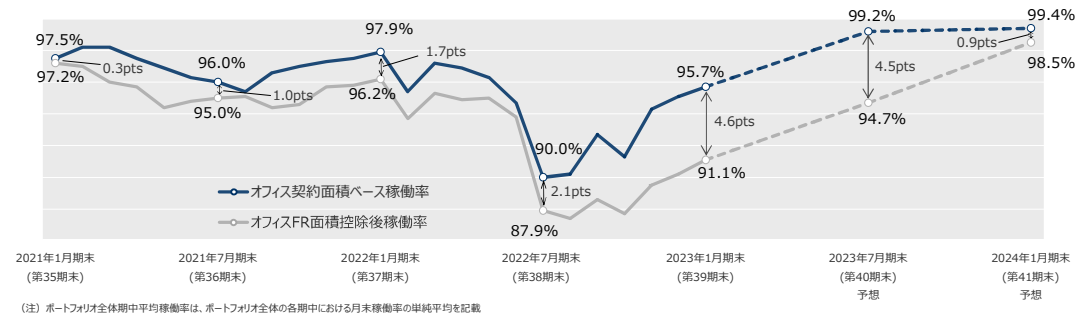
- 2019年1月期から2023年1月期までの物件入替の実績です。
- 2019年1月期から2023年1月期までの譲渡価額合計 771億円に対して、取得価額合計は865億円となり、資産規模が拡大するとともに、NOI、償却後NOI 及び 償却後NOI利廻も増加します。
- 物件入替により、2019年1月期から2023年1月期の9期合計で、不動産等売却益 138億円を計上し、この内、圧縮積立金に77億円繰り入れて内部留保するとともに、残額 60億円を売却した各期の分配金の増加に充てております。

2. 運用実績と見通し ポートフォリオの稼働状況

■ 稼働率（ポートフォリオ全体、オフィス、商業施設）



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

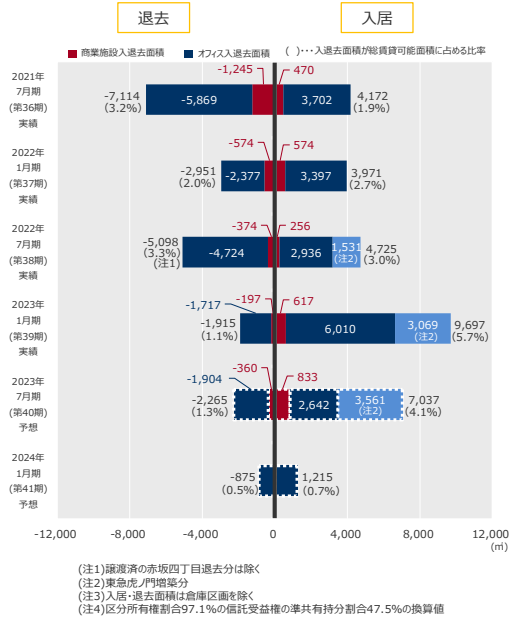


（注）ポートフォリオ全体期中平均稼働率は、ポートフォリオ全体の各期中における月末稼働率の単純平均を記載

- 上段のグラフは、稼働率の推移です。
- 2023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 1.7ポイント増加の 98.0%、オフィスは、前期末に比べて 5.7ポイント増加の 95.7%、これに複合施設、住宅、底地を加えたポートフォリオ全体では 96.6%で前期末に比べて 5.4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、2023年7月期末は 99.3%、2024年1月期末は 99.6%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。
- 2023年1月期は、稼働率が回復しましたが、東急虎ノ門ビル等への入居テナントのフリーレント付与があったため、乖離は広がりました。2023年7月期についても、東急虎ノ門ビルへの入居とフリーレント付与が見込まれ、乖離は同様となりますが、2024年1月期以降、フリーレント期間終了に伴い、順次、乖離は収束する見通しです。

2. 運用実績と見通し テナント入退去実績及び見通し

■ 入退去面積（商業施設、オフィス）



(注1) 藤原の赤坂四丁目退去分は除く
 (注2) 東急虎ノ門増築分
 (注3) 入居・退去面積は倉庫区画を除く
 (注4) 区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分割割合47.5%の換算値

2023年3月15日 作成

■ テナント入退去の状況（商業施設、オフィス）（注3）

物件名	2023年1月期 (第39期) 実績	2023年7月期 (第40期) 予想	2024年1月期 (第41期) 予想	備考	
商業施設	レキシントン青山	入居 291.77㎡ 退去 - 期末空室率 100.0%	入居 291.77㎡ 退去 - 期末空室率 100.0%	-	-2023年3月退去済の1区画は、2023年3月入居済
	TR渋谷宇田川	入居 55.84㎡ 退去 55.84㎡ 期末空室率 100.0%	-	-	-2022年9月退去済の1区画は、2022年11月入居済
	cocoti	入居 561.41㎡ 退去 - 期末空室率 100.0%	-	-	-2021年4月退去済の1区画は、2022年11月入居済 -2022年4月退去済の1区画は、2022年10月入居済
	CONZE恵比寿	入居 331.11㎡ 退去 - 期末空室率 100.0%	-	-	-2021年5月退去済の2区画は、2023年7月入居済
	TR下北沢	入居 142.00㎡ 退去 142.00㎡ 期末空室率 100.0%	-	-	-2022年9月退去済の1区画は、2023年3月入居済 -2023年2月退去済の1区画は、2023年3月入居済
	東京日産台東	入居 78.90㎡ 退去 78.90㎡ 期末空室率 100.0%	-	-	-2022年8月退去済の1区画は、2022年9月入居済 -2023年6月退去済の1区画は、2023年11月入居済
	TR虎ノ門	入居 363.64㎡ 退去 96.5% 期末空室率 100.0%	-	-	-2021年2月退去済の1区画は、2023年6月入居済
	東急池尻大橋	入居 22.83㎡ 退去 22.83㎡ 期末空室率 99.6%	-	-	-2022年5月退去済の1区画は、2区画に分別し、2区画を2022年12月入居済 -2023年1月期末は、倉庫区画を除き、廃業 -2023年7月期末、2024年1月期末は、倉庫区画を除き、廃業見込
	麹町	入居 439.01㎡ 退去 439.01㎡ 期末空室率 100.0%	-	-	-2021年7月退去済の1区画は、2022年11月入居済 -2023年2月退去済の1区画は、2023年2月入居済 -2023年7月退去済の1区画は、2024年1月入居済
	TR新宿	入居 746.79㎡ 退去 - 期末空室率 100.0%	-	-	-2022年6月退去済の1区画は、2022年9月入居済
オフィス	秋葉原三和東洋	入居 1,032.24㎡ 退去 - 期末空室率 100.0%	-	-	-2022年6月退去済の2区画のうち、1区画は2022年9月、1区画は2022年11月入居済
	TR渋谷R	入居 645.86㎡ 退去 645.86㎡ 期末空室率 100.0%	-	-	-2024年1月期末は、空室が1区画の見込
	東急虎ノ門	入居 3,561.54㎡ 退去 67.7% 期末空室率 100.0%	-	-	-詳細は、次ページ参照
	渋谷道玄坂スカイ	入居 371.67㎡ 退去 371.67㎡ 期末空室率 100.0%	-	-	-2022年7月退去済の2区画のうち、1区画は2022年10月、1区画は2023年2月入居済
	TR渋谷下公園	入居 489.15㎡ 退去 489.15㎡ 期末空室率 100.0%	-	-	-2022年10月退去済の1区画は、2022年10月入居済 -2022年11月退去済の1区画は、2022年11月入居済 -2022年12月退去済の1区画は、2022年12月入居済 -2023年9月退去済の1区画は、2023年12月入居済
	青山1-1ビル (注4)	入居 1,149.45㎡ 退去 1,058.63㎡ 期末空室率 87.5%	1,059.66㎡ 3,561.54㎡	-	-物件時点で空室が5区画のうち、1区画は2022年8月、1区画は2023年1月入居済 2区画は2023年1月、1区画は2023年8月入居済
	目黒東山	入居 1,412.84㎡ 退去 457.43㎡ 期末空室率 100.0%	457.43㎡	-	-物件時点で空室が3区画のうち、1区画は2022年8月、2区画は2022年9月入居済 -2023年4月退去済の1区画は、2023年11月入居済 -2023年4月退去済の1区画は、2023年4月入居済

- 左のグラフは、商業施設とオフィスのテナントの入退去面積です。
- 2023年1月期では、商業施設とオフィスを合わせて、1,915㎡の退去に対して9,697㎡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、2023年1月期は 3,069㎡が入居し、2023年7月期は 3,561㎡の入居を織り込み、契約ベースで100%稼働を見込みます。
- 右側は、2023年1月期から2024年1月期までの物件毎のテナント入退去の内訳で、備考欄に前提となる入退去時期を個別に記載しています。

1 東急虎ノ門ビル

	2023年1月期 (第39期)実績	2023年7月期 (第40期)予想	2024年1月期 (第41期)予想
退去率	-	-	-
入居率	4区画 27.8%	6区画 32.3%	-
期末稼働率	67.7%	100.0%	100.0%
FR(フリーレント) 面積控除後 期末稼働率	46.2%	67.7%	100.0%

<リーシング状況(注)>

■ 入居済 ■ 契約済 ■ 申込済 ■ リーシング中

(注) 入居済区画は2023年1月期末(第39期末)時点、その他の区画は作成日時点の状況

10F	オフィス(2022年7月入居)	
9F	(東) オフィス (2023年6月入居想定)	(西) オフィス (2023年4月入居予定)
8F	(東) オフィス (2023年3月入居)	(西) オフィス (2023年7月入居予定)
7F	(東) オフィス (2022年8月入居)	(西) オフィス (2023年1月入居)
6F	オフィス(2022年11月入居)	
5F	オフィス(2022年7月入居)	
4F	オフィス(2022年7月入居)	
3F	オフィス(2022年9月入居)	
2F	(東) オフィス (2023年4月入居予定)	(西) オフィス (2023年6月入居想定)
1F	店舗 (2022年7月入居)	店舗 (2022年7月入居)

2023年3月15日 作成

2 麹町スクエア

	2023年1月期 (第39期)実績	2023年7月期 (第40期)予想	2024年1月期 (第41期)予想
退去率	-	2区画 20.5%	-
入居率	1区画 8.1%	1区画 8.1%	1区画 12.4%
期末稼働率	100.0%	87.6%	100.0%

3 青山オーバルビル

	2023年1月期 (第39期)実績	2023年7月期 (第40期)予想	2024年1月期 (第41期)予想
退去率	4区画 13.5%	-	1区画 0.3%
入居率	4区画 4.4%	5区画 12.4%	-
期末稼働率	87.5%	99.9%	99.6%

4 目黒東山ビル

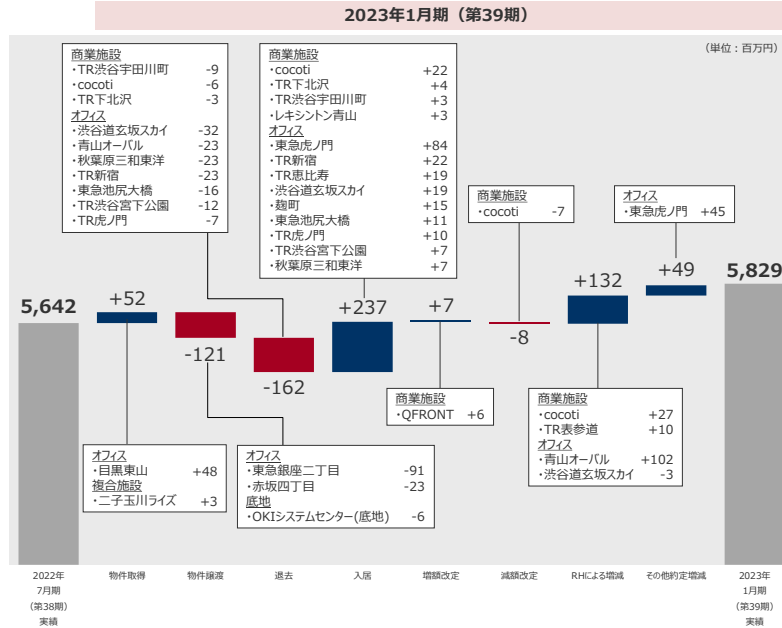
	2023年1月期 (第39期)実績	2023年7月期 (第40期)予想	2024年1月期 (第41期)予想
退去率	-	1区画 7.4%	-
入居率	4区画 23.0%	1区画 7.4%	-
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

*期末稼働率は倉庫区画を含む全ての賃貸面積の稼働率。退去率・入居率は倉庫区画を除く

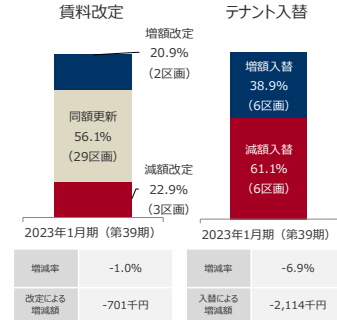
15

- 主要な物件のテナント入退去状況についてご説明します。
- 1番の東急虎ノ門ビルについては、
2023年1月期末で、赤の区画が入居済で、6区画が空室、
黄色は、契約済の2区画で、2023年3月入居済、2023年4月入居予定、
グレーは、申込書受領済の2区画で、2023年4月、2023年7月入居予定、
水色は、リーシング中の2区画で、2023年6月入居を見込んでいます。
稼働率は、2023年1月期末 67.7%、2023年7月期末 100.0%、
フリーレント面積控除後の稼働率は、2023年1月期末 46.2%、2023年7月期末 67.7%、
2024年1月期末に 100.0%となる見込です。
- 2番の麹町スクエアについては、
2023年7月期末で1区画が空室、2024年1月入居見込
- 3番の青山オーバルビルについては、
2023年1月期末で5区画が空室でしたが、2区画は2023年2月入居済、
2区画は2023年4月、1区画は2023年5月入居見込、
2024年1月期に1区画が退去予想で、期末は空室1区画を想定しています。
- 4番の目黒東山ビルについては、
2023年4月に1区画が退去し、同月に入居見込で、期末稼働率は100%となる見込みです。

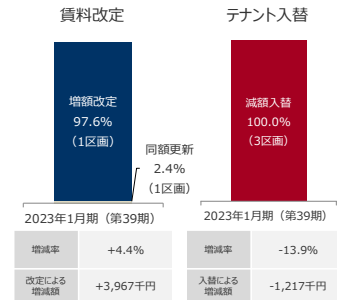
■ 賃料収入の増減内訳



■ 月額賃料増減分析（オフィス）



■ 月額賃料増減分析（商業施設）



■ 2023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、目黒東山ビル 48百万円増収、二子玉川ライズ 3百万円増収、物件譲渡で、東急銀座二丁目ビル 91百万円減収、赤坂四丁目ビル 23百万円減収、OKIシステムセンター（底地） 6百万円減収、物件の取得・譲渡合計では、差引 69百万円減収となりました。

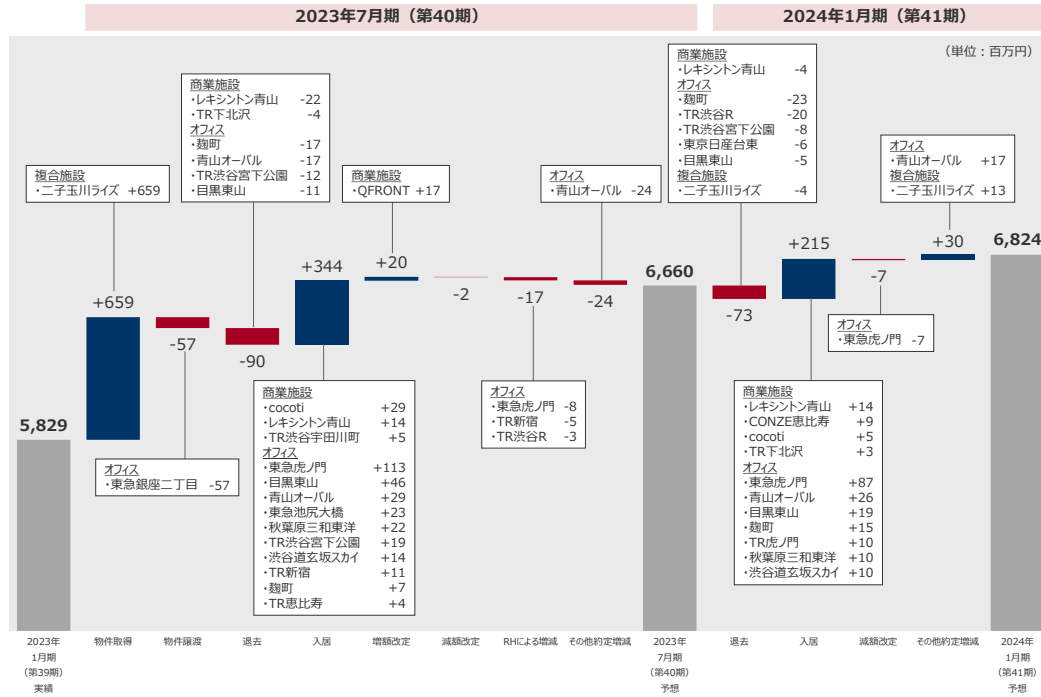
■ テナント入退去で 差引 74百万円増収、青山オーバルビル等のレントホリデー終了による 132百万円の増収により、合計では対前期 186百万円増収の 5,829百万円となりました。

■ 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、既存テナントの賃料改定は、2区画が増額改定、3区画が減額改定、増減率は -1.0% テナント入替による賃料増減は、6区画が増額入替、6区画が減額入替、増減率は -6.9%

■ 下段の商業施設では、既存テナントの賃料改定は、1区画が増額改定、増減率は +4.4% テナント入替による賃料増減は、3区画が減額入替、増減率は -13.9% となりました。

■ 賃料収入の増減内訳



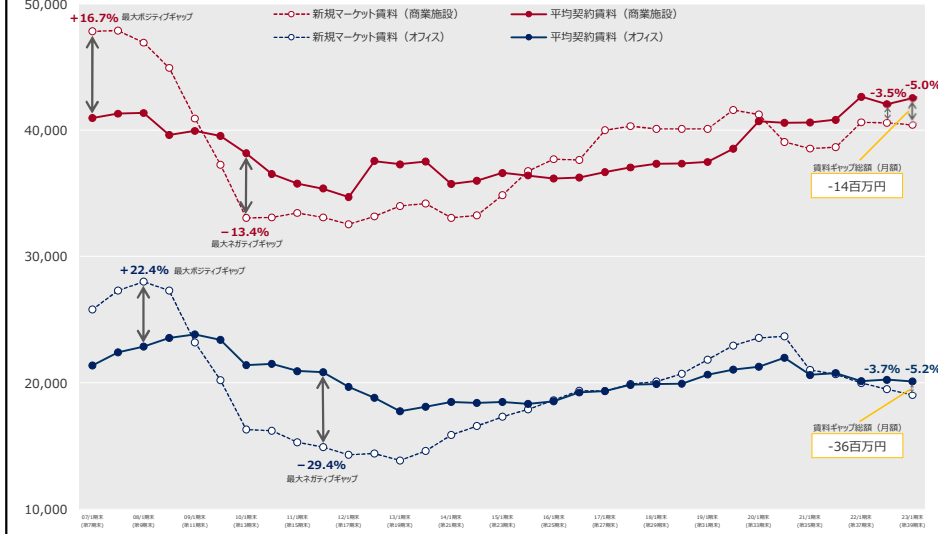
■ 2023年7月期、2024年1月期の賃料収入予想の増減要因をご説明します。

■ 2023年7月期については、
 二子玉川ライズの取得で 659百万円増収、東急銀座二丁目ビルの譲渡で 57百万円減収、
 物件入替で差引 601百万円増収となります。
 テナント入退去では、東急虎ノ門ビル等の空室区画への入居が進み、差引 254百万円増収、
 QFRONTの増額改定による 17百万円の増収等が寄与し、
 合計では、対前期 831百万円増収の 6,660百万円となる見込みです。

■ 2024年1月期については、
 テナント入退去では、東急虎ノ門ビルのフリーレント期間終了、各物件の稼働増により
 差引 141百万円増収、合計では対前期 164百万円増収の 6,824百万円となる見込みです。

■ 賃料ギャップの推移

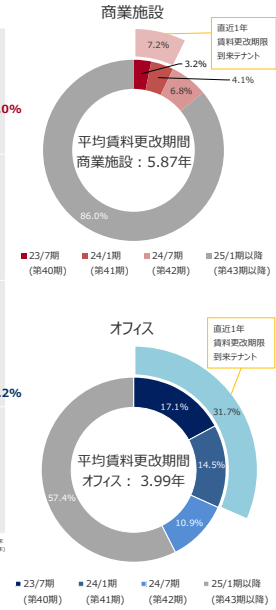
単価 (円/月坪) <平均契約賃料と新規マーケット賃料との乖離率>



*平均契約賃料算定にあたっては、空室部分は考慮外としている
 *平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、2017年1月期末(第27期末)以前に保有していた商業施設(除外)(ビーコンビルアザ(イトーヨーカドー能登台店)、東急東横線(フレックス沼)、第2東横線(池袋))は算定の考慮外としている
 *平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、共益費込み(駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)
 *新規マーケット賃料(オフィス)は、シー・アール・エー株式会社が発行する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、各種レポート等により算定した賃料を採用

2023年3月15日 作成

■ 賃料更改期限到来テナント割合



*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2023年1月期末(第39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)

■ 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。

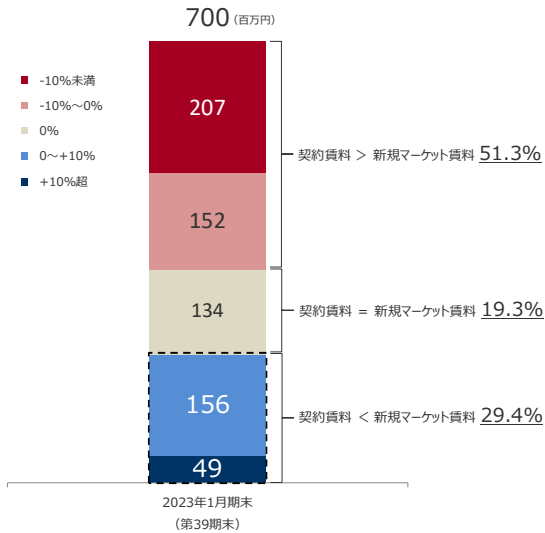
■ 赤線の商業施設では、「賃料ギャップ」は、前期末の -3.5%から -5.0%に拡大しました。

■ 青線のオフィスでは、「賃料ギャップ」は、一部の物件で新規マーケット賃料が下落したことにより、-3.7%から -5.2%に拡大しました。

■ 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(2023年7月期・2024年1月期)で、商業施設は7.2%、オフィスは31.7%のテナントが賃料更改を迎えます。

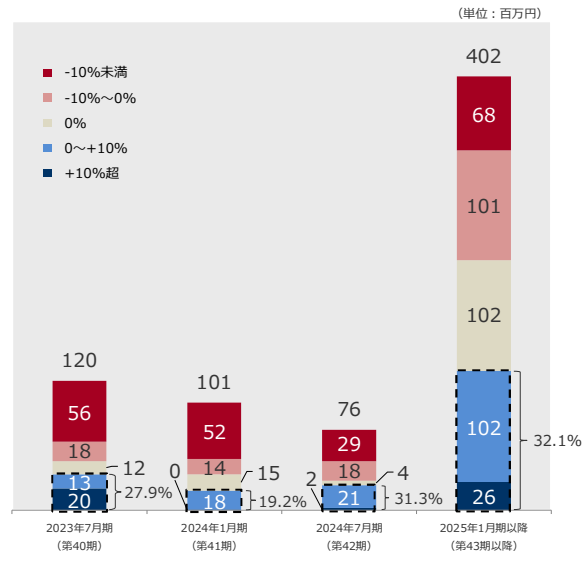
■ オフィス賃料ギャップ (注) の内訳(月額賃料ベース)

(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



*賃料は共益費込み(倉庫・駐車場及び看板等の収入を除く)
*新規マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料を採用

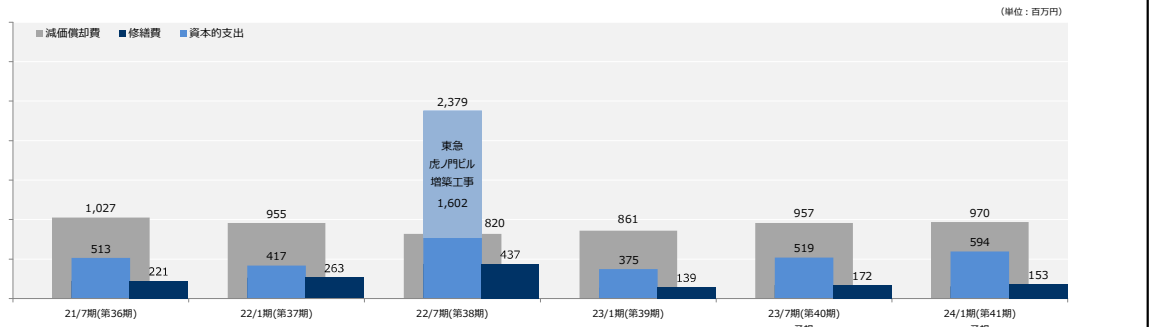
■ 賃料更改期別の賃料ギャップの状況(月額賃料ベース)



*2023年1月期(第39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2023年1月期(第39期)にシービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料を基に作成

- 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、2023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、
2023年1月期末では、全体の29.4%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、オーバーレントのテナントに対しては同額据置での更新、アンダーレントのテナントに対しては賃料増額改定に向けた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



■ 2023年1月期(第39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
cocoti	空調設備更新	41	0	41
	2階入居対応工事	33	26	7
TR第2新宿	エレベーター改修	32	1	31
東急虎ノ門	2階入居対応工事	20	9	11
青山オーバル	スプリンクラー更新	20	1	18

■ 2023年7月期(第40期)及び2024年1月期(第41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
2023年7月期(第40期)	cocoti	消防設備更新	42	-	42
		防火設備改修	35	-	35
	TR虎ノ門	1階入居対応工事	34	4	29
	東急南平台町	エレベーター改修	33	-	33
	秋葉原三和東洋	空調設備更新	32	-	32
2024年1月期(第41期)	TR第2新宿	化粧室等リニューアル	96	7	88
	QFRONT	空調設備更新	82	14	67
	青山オーバル	スプリンクラー更新	61	9	51
	東京日産台東	機械式駐車場設備更新	34	-	34

2023年3月15日 作成

20

■ 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月期には、東急虎ノ門ビル増築工事で一時的に資本的支出が増加しましたが、2023年1月期以降は、減価償却費の5割～6割の金額に留まっています。
- 今後も、減価償却費の範囲内での資本的支出を前提に、中長期的なキャッシュ・フローの最大化と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。

2. 運用実績と見通し 有利子負債（デット）の状況

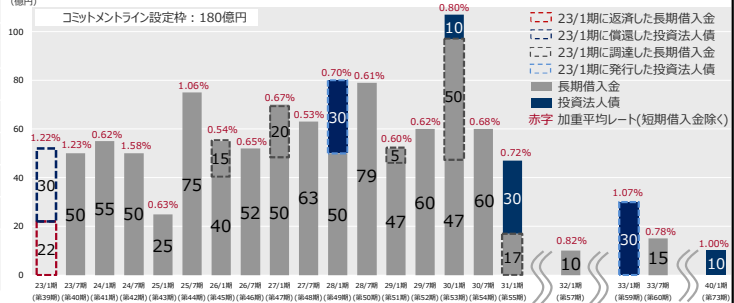
■ 主要財務指標

	2023年1月期末 (第39期末)	2022年7月期末 (第38期末)	前期比
有利子負債残高	1,045億円	930億円	+115億円
借入金合計 (うち、グリーンローン)	935億円 (75億円)	850億円 (-)	+85億円 (+75億円)
投資法人債合計 (うち、グリーンボンド)	110億円 (60億円)	80億円 (-)	+30億円 (+60億円)
平均金利	0.77%	0.80%	-0.03pts
平均残存年数	4.77年	4.69年	+0.08年
長期固定比率	100.0%	100.0%	-
総資産LTV	43.5%	41.4%	+2.1pts
鑑定ベースLTV	35.5%	32.9%	+2.6pts
取得余力 鑑定ベースLTV50% 総資産LTV50%	932億円 309億円	1,048億円 386億円	-115億円 -76億円

■ 格付

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

■ 有利子負債の返済・償還期日別内訳（2023年1月期末時点）



長期借入金及び投資法人債の調達実績（2023年1月期（第39期））

・みずほ銀行	17億円（8年 1.10%）	⇐ 17億円（7年 0.89%）
・大同生命保険	5億円（6年 0.92%）	⇐ 5億円（7年 0.86%）
・三菱UFJ銀行をアレンジする協調融資団（注）	50億円（7年 0.98%）	グリーンローン
・三井住友信託銀行	15億円（3.5年 0.56%）	
・信金中央金庫	10億円（4年 0.81%）	グリーンローン
・三井住友海上火災保険	10億円（4年 0.81%）	グリーンローン
・第9回無担保投資法人債	30億円（5年 0.36%）	グリーンボンド
・第10回無担保投資法人債	30億円（10年 1.07%）	グリーンボンド

（注）協調融資団は、福岡銀行、山形銀行、八十二銀行、関西みらい銀行、京都銀行、七十七銀行、千葉銀行、常陽銀行、西日本シティ銀行により組成

長期借入金の返済予定（2023年7月期（第40期））

・みずほ信託銀行	15億円（10年 1.91%）
・大同生命保険	15億円（7年 0.57%）
・日本政策投資銀行	10億円（10年 1.91%）
・三菱UFJ銀行	5億円（7年 0.46%）
・日本生命保険	5億円（5.5年 0.58%）

長期借入金の返済予定（2024年1月期（第41期））

・みずほ銀行	20億円（6.5年 0.62%）
・日本生命保険	15億円（5.5年 0.60%）
・三井住友信託銀行	10億円（6.5年 0.62%）
・農林中央金庫	10億円（6.5年 0.64%）

2023年3月15日 作成

■ 有利子負債の状況についてご説明します。

- 左上に、2023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 115億円増加の 1,045億円、当期は、グリーンローン 75億円、グリーンボンド 60億円、合計 135億円をグリーンファイナンスで調達しています。

平均金利は、対前期 0.03ポイント低下の 0.77%となりましたが、2023年7月期は0.78%、2024年1月期は0.80%になる見通しです。長期固定比率は、100.0%、平均残存年数は、4.77年となっています。

- 右側のグラフに、有利子負債の返済・償還期日別内訳と加重平均レート、下段に、直近の調達実績と2024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。

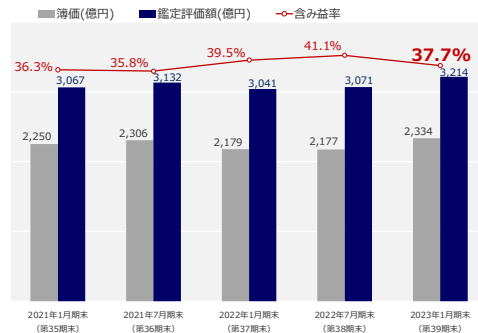
■ 鑑定評価額の状況

	2023年1月期末 (第39期末)	2022年7月期 (第38期末)	前期比
物件数	31物件	31物件	-
鑑定評価額	3,214億円	3,071億円	+143億円
簿価	2,334億円	2,177億円	+157億円
含み益	880億円	894億円	-14億円
含み益率	37.7%	41.1%	-3.4pts
キャップレート	3.28%	3.26%	+0.02pts

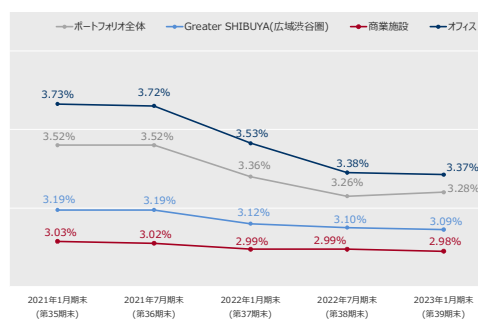
■ 変動の状況

		(物件数)		
		2023年1月期末 (第39期末)	2022年7月期末 (第38期末)	前期比
鑑定評価額	増加	11	15	-4
	不変	12	7	+5
	減少	8	9	-1
(内訳)				
NCF	増加	11	5	+6
	不変	2	1	+1
	減少	18	25	-7
キャップレート	低下	2	22	-20
	不変	29	9	+20
	上昇	-	-	-

■ 鑑定評価額・簿価・含み益率の推移



■ キャップレートの推移



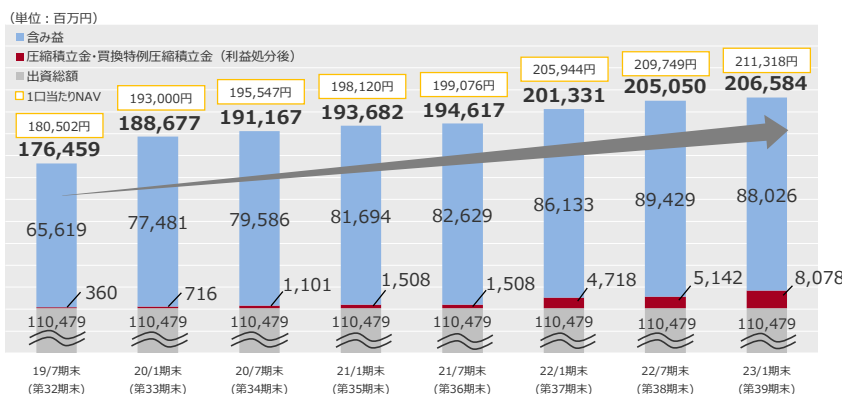
2023年3月15日 作成

*鑑定評価額の詳細については45ページをご覧下さい

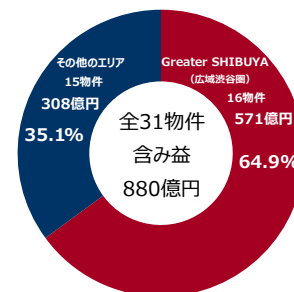
- 2023年1月期末の鑑定評価額の状況です。
- 2023年1月期末の鑑定評価額は、対前期 143億円増加の 3,214億円、含み益は対前期 14億円減少の 880億円となりました。
- 鑑定評価額が前期より増加した物件は全31物件中11物件、減少した物件は8物件で、NCFは11物件が増加し、18物件が減少、キャップレートは2物件が低下、残りの29物件は横ばいとなりました。
- 右下のグラフは、キャップレートの推移を示したもので、2023年1月期末では、ポートフォリオ全体は 3.28%、オフィスは 3.37%、商業施設は 2.98%、Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）の16物件は 3.09%となりました。

Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）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



<含み益の内訳(2023年1月期末)>



<Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）含み益TOP 5>

順位	物件名	鑑定評価額 (期末時点)	含み益
1	QFRONT	380億円	246億円
2	TR渋谷宇田川町	127億円	61億円
3	東急桜丘町	122億円	58億円
4	TR渋谷R	100億円	47億円
5	東急南平台町	77億円	36億円

<その他のエリア 含み益TOP 5>

順位	物件名	鑑定評価額 (期末時点)	含み益
1	東急虎ノ門	244億円	71億円
2	TR新宿	135億円	48億円
3	TR虎ノ門	142億円	44億円
4	東急番町	160億円	33億円
5	東京日産台東	62億円	25億円

2023年3月15日 作成

- 「NAV」（含み損益を反映した修正純資産価額）の推移についてご説明します。
- 左上のグラフは、2019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。
- 2023年1月期末の「含み益」の内訳では、全31物件の含み益880億円の内、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16物件の含み益が571億円、全体の約3分の2を占めています。
- 今後も東急REITは、渋谷及び東急沿線地域を中心とする投資対象エリアの価値向上に寄与するとともに、「NAV」の継続的な増加を目指してまいります。

物件入替

東京都心所在物件（主にオフィス物件）



Greater SHIBUYA・東急沿線所在物件



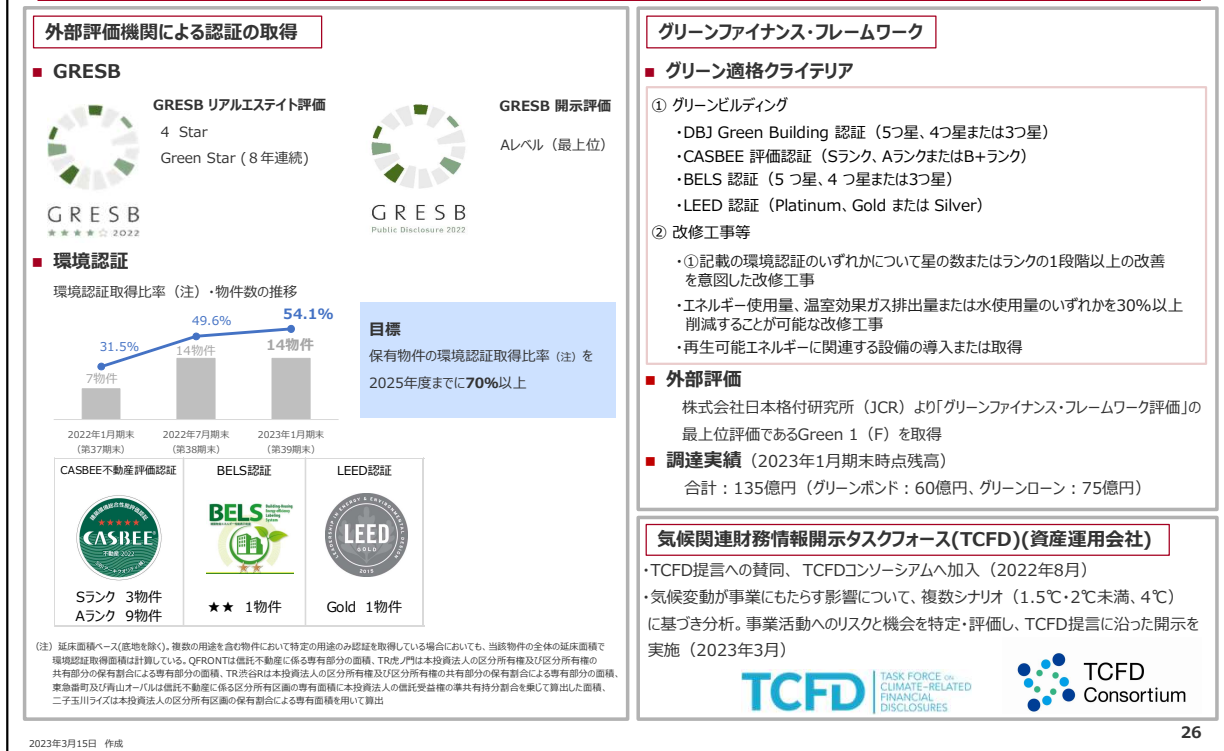
2023年3月15日 作成

- 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した。
- 物件売却に伴う回収資金については、今後も成長が期待できる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、圧縮積立金を積み立て、残額を分配する方針です。

3. サステナビリティへの取組み



二子玉川ライズ II-a街区



- 外部認証、グリーンファイナンスについてご説明します。
- 左上の「GRESB」について、2022年評価は、GRESBリアルエステイト評価において4スター、GRESB開示評価において最上位のALレベルを取得しました。
- 環境認証に関しては、物件の環境パフォーマンスの客観性、信頼性を高めていくため、2025年度までに環境認証取得比率を70%以上を新たな目標として設定しました。
- 2023年1月期末 (第39期末) 時点の環境認証取得比率は54.1% (14物件) となっており、今後目標の達成に向け、保有物件における認証取得を進めます。
- 右側はグリーンファイナンスの状況で、135億円をグリーンファイナンスで調達しています。
- 右下に記載の通り、2022年8月にTCFD提言への賛同を表明し、2023年3月にTCFD提言に基づく定性分析をウェブサイトにて開示しました。

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

■ 環境パフォーマンス目標の設定

- ・温室効果ガス排出量原単位(注1)
2030年度、2019年度比**46.2%**削減
2050年度までに**カーボンニュートラル**
- ・エネルギー使用量原単位・水使用量原単位(注1)
2024年度までに2019年度比5%削減
- ・廃棄物リサイクル率(注2)
2024年度までに2019年度以上維持

■ 環境パフォーマンスデータの第三者保証取得

全ポートフォリオを対象として、各環境パフォーマンスデータに関して、第三者保証を取得

<2021年度（2021年2月～2022年1月）>

エネルギー使用量 (GJ)	93,178	
温室効果ガス排出量 (t-CO ₂)	Scope1	21
	Scope2	2,363
	Scope3	6,289
水使用量 (m ³)	52,817	
廃棄物排出量(注2) (t)	1,433	

*その他の項目については、本投資法人ウェブサイト参照 (<https://www.tokyu-reit.co.jp/>)

(注1) 温室効果ガス、エネルギー、水については2月～翌1月の事業年度単位で集計

(注2) 廃棄物については4月～翌3月の事業年度単位で集計

2023年3月15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物件の合計延床面積（注3）の74.1%（25物件）で導入（注4）

<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（注4）>

導入済	未導入
25物件 74.1%	5物件 25.9%

■ 省エネルギー関連工事の主な実績

（2022年7月期（第38期）・2023年1月期（第39期））

- ・空調機器更新 5物件 **電気使用量の削減**
(cocoti, TR虎ノ門、麹町、秋葉原三和東洋、青山オーバル)

- ・エレベーター更新 2物件 **電気使用量の削減**
(TR蒲田、TR第2新宿)

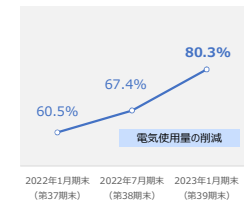
- ・化粧室改修工事 1物件 **節水**
(TR恵比寿)

■ その他

- ・電気自動車用充電スタンドの設置
(東急虎ノ門、2022年度)



<オフィス専有部のLED化進捗率(注5)>



(注3) QFRONTは信託不動産に係る専有部の面積、TR虎ノ門は本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積、TR渋谷は本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積、東急南町及び青山オーバルは信託不動産に係る区分所有区画の専有面積に本投資法人の信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した面積、二子玉川ライズは本投資法人の区分所有区画の保有割合による専有面積を用いて算出

(注4) 2023年3月時点

(注5) 総賃貸可能面積ベース

■ 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2030年度、2050年度に向けた温室効果ガス排出量削減目標を設定し、これらの目標達成に向けた具体的な取組みとして、電気使用量の削減や省エネルギー関連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25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、2023年3月時点で保有する、底地を除いた運用資産全30物件の合計延床面積の74.1%で再生可能エネルギー100%電力を使用しています。

テナントの安全・快適性の向上

■ 防災・BCP対策の推進 (各物件)

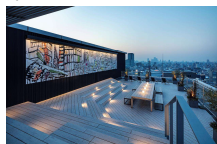


- ・緊急時連絡用掲示板の設置
- ・冊子「東京防災」の備置
- ・無線機の配置
- ・可動式非常用発電機の配置
- ・バール、油圧式ジャッキの配置
- ・非常防災ボックスの設置 (エレベーター内)
- ・レスキューバットトイレの設置
- ・AEDの設置

■ 屋上リニューアル (東急番町ビル 2020年)



Before



After

地域社会の発展への貢献

■ 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10台設置

「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成

■ 研修制度

全役職員を対象に各種研修を実施

- ・コンプライアンス研修：8回 (2021年度実績)
- ・サステナビリティ研修 (2022年)
- ・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
- ー不動産鑑定士 : 6名
- ー宅地建物取引士 : 25名
- ー不動産証券化協会認定マスター : 9名
- ービル経営管理士 : 5名
- ー賃貸不動産経営管理士 : 6名
- ー公認会計士 : 1名 他
- ・資格取得・維持費用の補助金制度利用者数 : 13名 (2021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：47% (23名) ・32% (9名)
- ・年休取得率：72.6% (2021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)
- ・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
- ・コミュニケーション促進や快適性の向上を目指し、資産運用会社執務室リニューアル工事を実施 他



執務室 (リニューアル前)

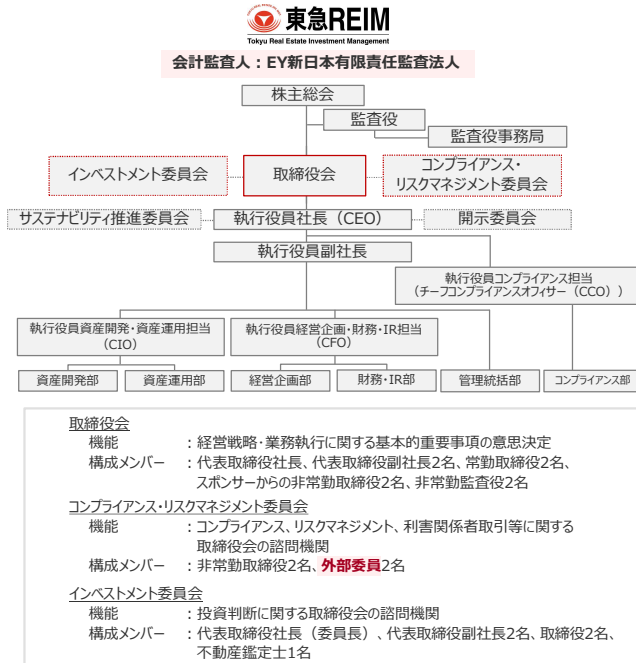
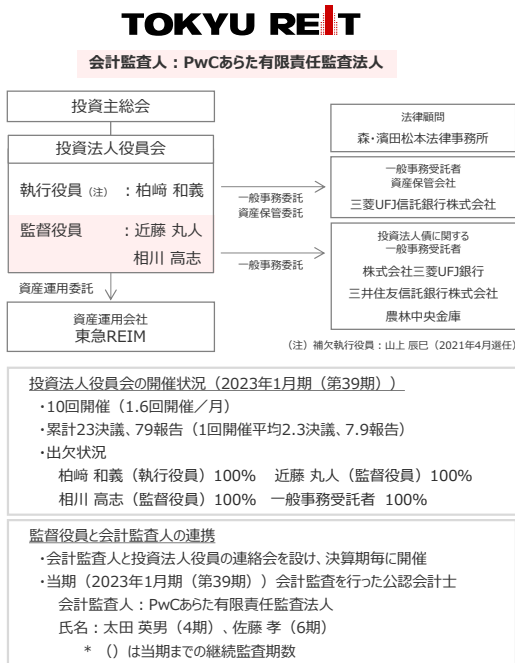


執務室 (リニューアル後)

(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

- 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。
- 資産運用会社では、役職員のワークライフバランス向上のため、出産・育児介護休暇制度、在宅・時短勤務制度を整備しています。また、働きやすい環境の整備に向け、サテライトオフィスの利用推進、執務室のリニューアル工事を実施しています。

■ 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



- 29ページと30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。
- 2003年の上場以来20年、常に高度なガバナンス態勢を整備し、厳格に運用することで投資家の保護と投資主価値の向上に努めてまいりました。今後も、外部環境、内部環境の変化に対応して、ガバナンス体制を見直し、実効性を確保して東急REITのサステナブルな成長に貢献してまいります。

■ 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は不採用

<資産運用報酬体系と報酬実績>

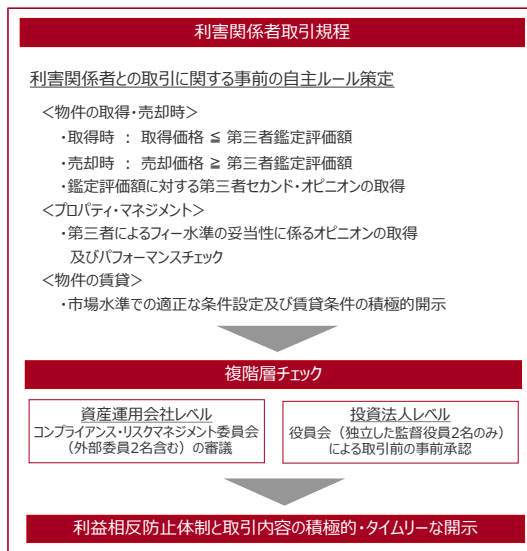
報酬	算定基準	報酬実績 (2023年1月期)
	採用理由	
基本報酬1 (資産評価額連動)	前期末資産評価額 × 0.125% (2,000億円~3,000億円以下の部分に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	378百万円
	投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点 が特徴であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる。	
基本報酬2 (キャッシュフロー連動)	当期基準キャッシュフロー(注) × 6.0% (50億円~75億円以下の部分に対しては5.7%) (75億円を超える部分に対しては5.4%)	368百万円
	賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる。	
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)	(当期投資口価格平均 - 投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4%	発生せず
	投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント 業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、 資産運用業務全般に対する取組みの充実が促される。	

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

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

■ 利益相反対策 厳格なルールがスポンサー・コラボレーションを支える

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



4. 投資運用戦略



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	
		2023年1月期末時点	
重点投資対象	東京都心5区地域	85%以上	100%
	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	—

■ 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
- 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

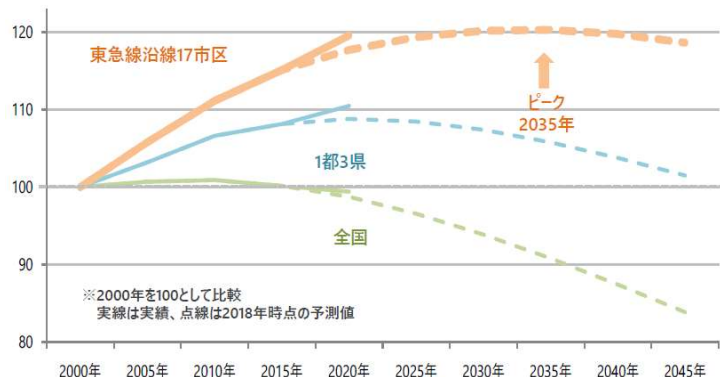
地域限定投資に伴う地震リスクはポートフォリオPML（10%以下）でコントロール

<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

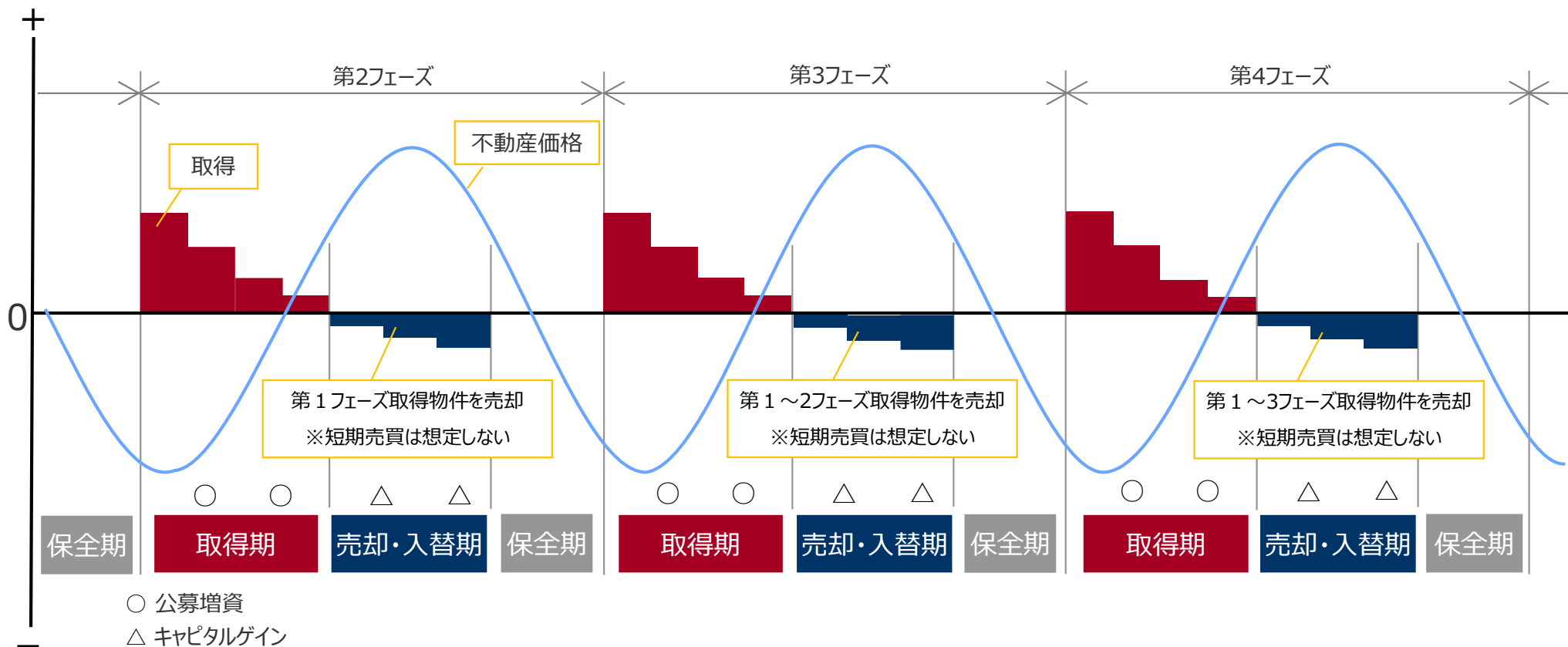
東急線沿線の人口動態（総人口）



出所：東急株式会社「FACT BOOK 2022」

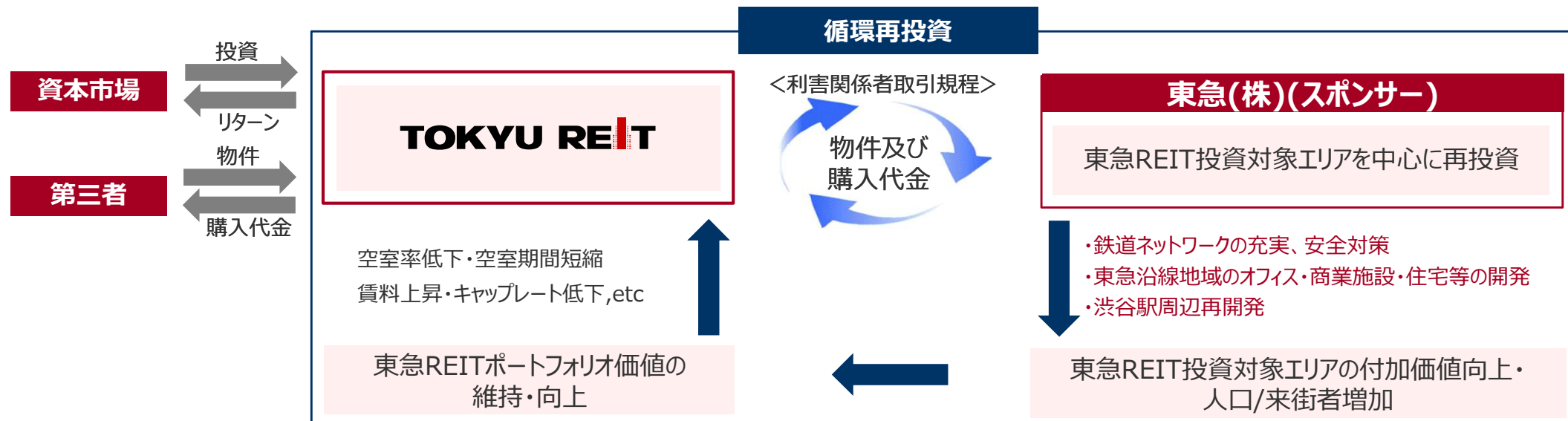
Value & Contrary

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



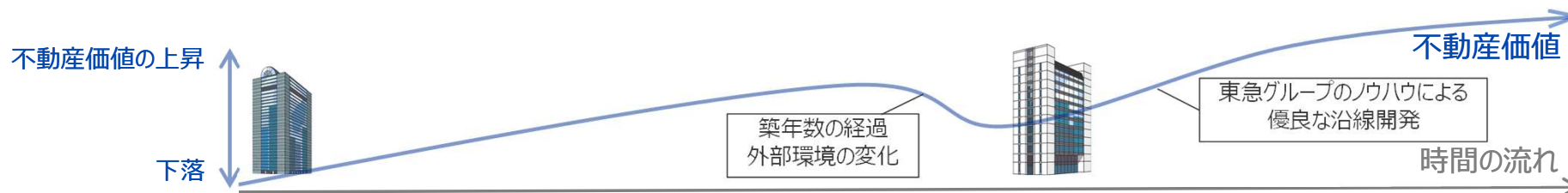
(注) 物件投資にあたって、短期売買を目論むものではありません

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）

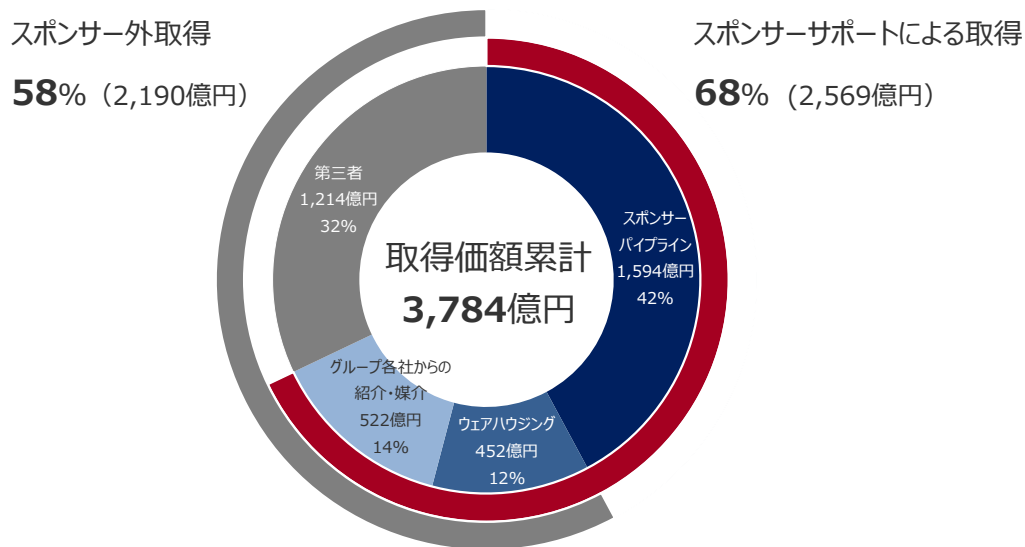
スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



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

準共有持分の52.6%を保有

東急(株)

準共有持分の47.4%を保有

二子玉川ライズ



東急REIT、東急(株)、東急不動産(株)

区分所有権を東急(株)及び東急不動産(株)他と共同で保有

5. スポンサーについて



東急番町ビル

■ 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245万人（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：552万人（外国人含む）、536万人（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8兆4,275億円（注5）

（注1）2021年度実績

（注2）住民基本台帳 2021年1月1日現在

（注3）2020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「2021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

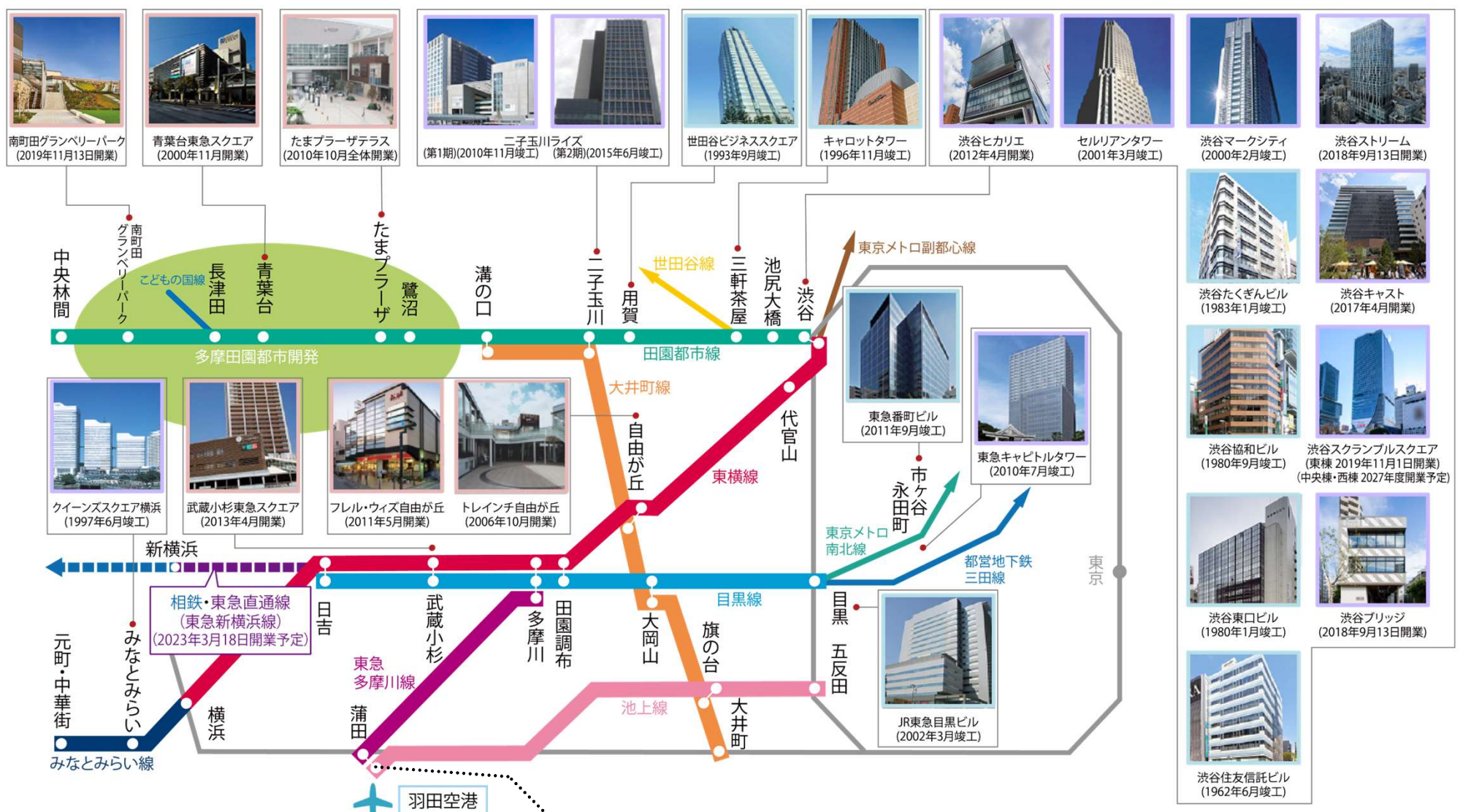
<東急沿線地域>



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

オフィス 商業施設 複合施設

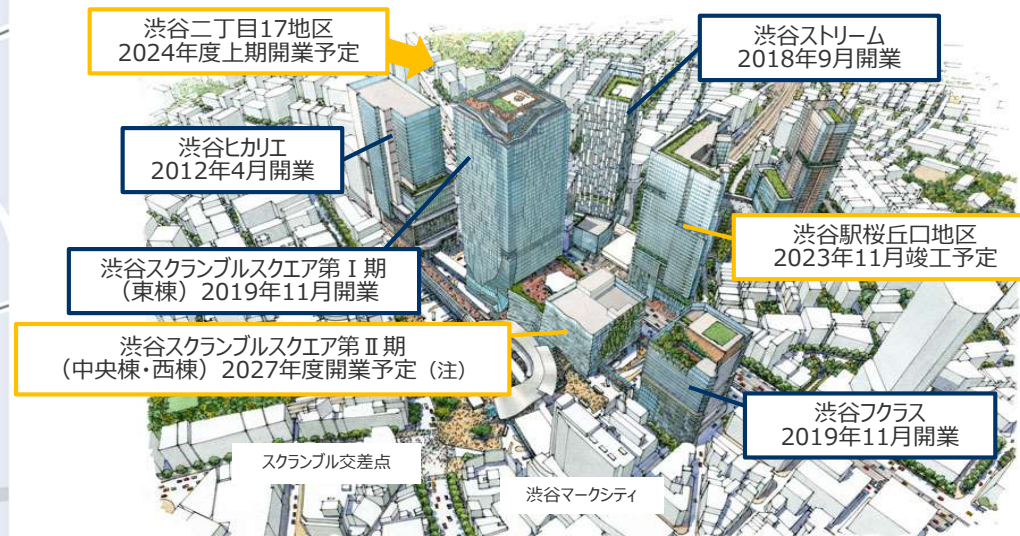


新空港線：大田区と東急電鉄株式会社は、新空港線の整備主体となる第三セクターの発起人として2022年10月に羽田エアポートライン株式会社を設立している

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



■ 渋谷駅周辺完成イメージ (2027年度頃)



(注) 予定は今後変更の可能性あり

提供：渋谷駅前エリアマネジメント

東急REITは再開発が進行する

「Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)」に16物件を保有

取得価額：1,303億円 鑑定評価額：1,784億円



QFRONT TR表参道 レキシントン青山 東急南平台町 東急桜丘町 TR渋谷宇田川町 cocoti

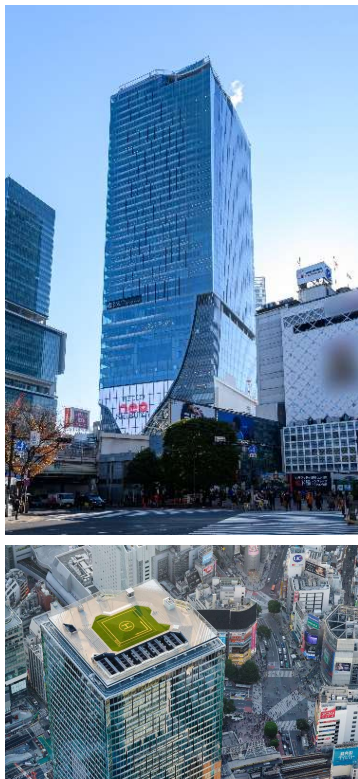


CONZE恵比寿 東急池尻大橋 青山オーバル TR渋谷R TR恵比寿 TR渋谷宮下公園 渋谷道玄坂スカイ他、目黒東山、REVE中目黒(底地)

*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（注）



提供：渋谷スクランブルスクエア

2 渋谷二丁目17地区

2024年度上期開業予定



提供：渋谷二丁目17地区市街地再開発組合

3 渋谷駅桜丘口地区
(Shibuya Sakura Stage)

2023年11月竣工予定



提供：東急不動産株式会社

4 Shibuya Upper West Project

2027年度竣工予定



Image by Proloog / Copyright : Snøhetta
提供：東急株式会社

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)MIXI、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

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

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30階 地下1階 C街区 地上4階

事業主体	東急(株)、L Catterton Real Estate、(株)東急百貨店
用途	リテール、ホテル、レジデンス等
階数	地上36階 地下4階

(注) 予定は今後変更の可能性あり
2023年3月15日 作成

6. Appendix



目黒東山ビル

■ 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	98.0%	23,911㎡	50	673億円	4.29%	3.72%
オフィス	19	95.7%	124,488㎡	156	1,562億円	3.81%	3.03%
住宅	2	99.0%	2,682㎡	26	27億円	4.14%	2.73%
複合施設	1	100.0%	18,919㎡	144	202億円	-3.91%	-43.15%
底地	1	100.0%	497㎡	1	11億円	3.41%	3.41%
総計	31	96.6%	170,499㎡	377	2,476億円	3.95%	3.20%

	2023年1月期末 (第39期末)	2022年7月期末 (第38期末)
加重平均築年数	23.9年	24.5年
ポートフォリオPML(注3)	3.3%	3.4%

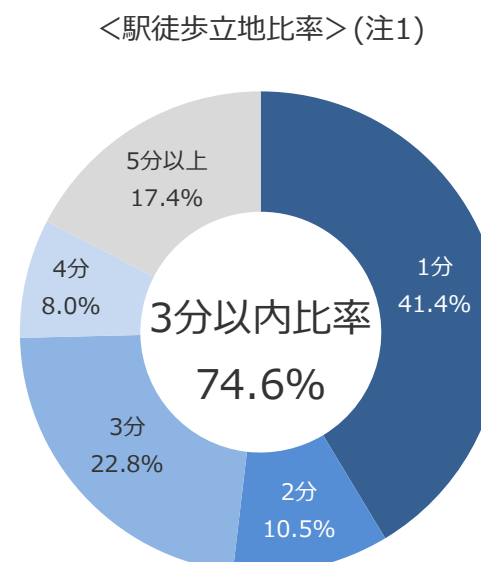
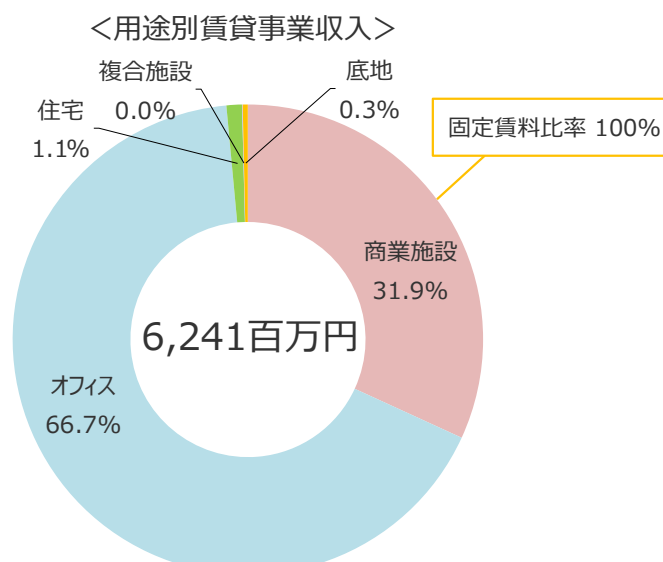
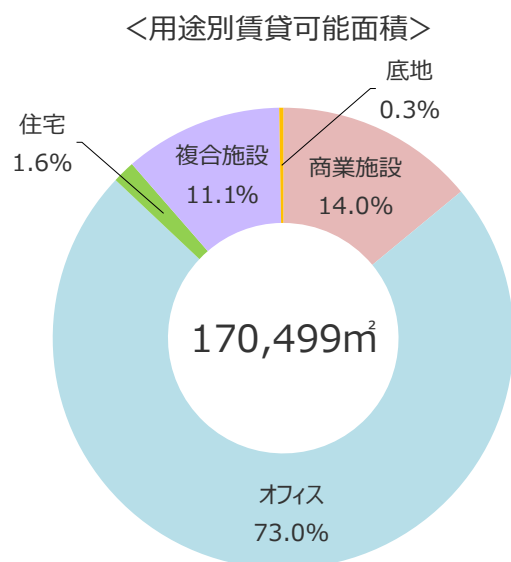
(注1)取得価額ベース

(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) PML (Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失を表す。

東急REITにおいては、475年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用している。算出にあたっては個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行ったうえで算出している。

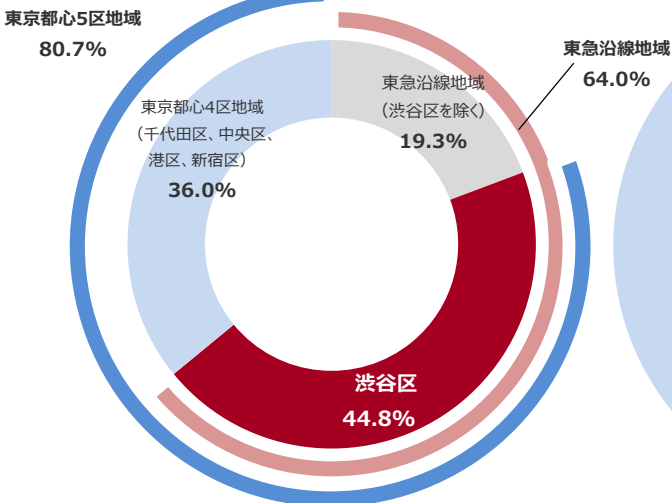
ここでいう「損失」の対象は物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的影響は考慮していない。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮していない



■ ポートフォリオデータ

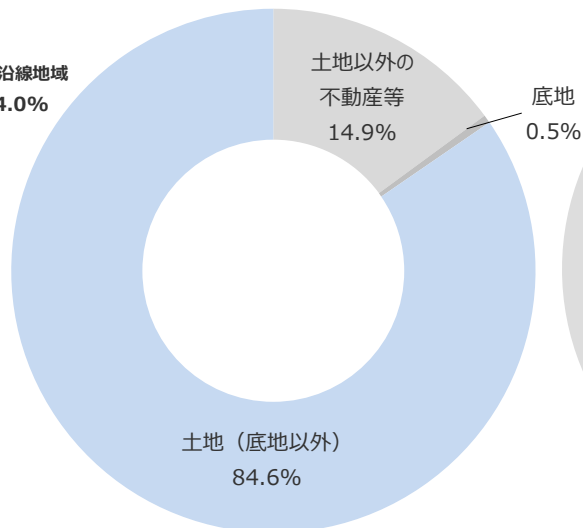
＜エリア比率＞

取得価額ベース



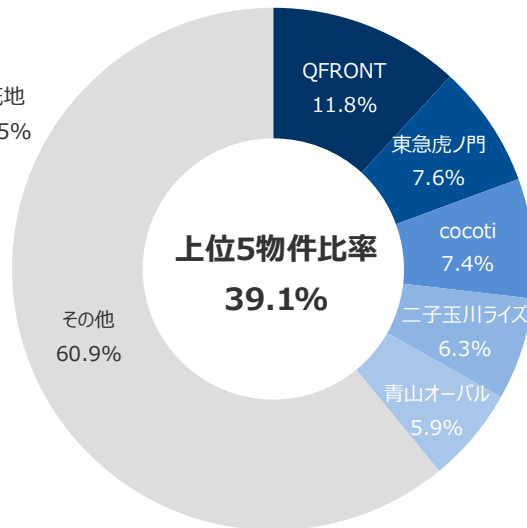
＜土地建物比率＞

貸借対照表計上額ベース

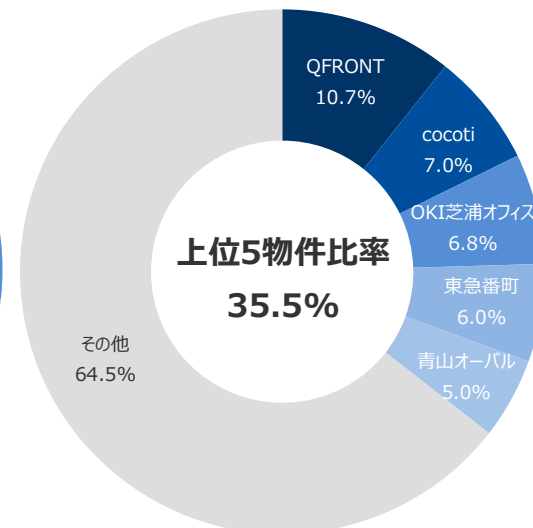


＜個別物件比率＞

鑑定評価額ベース



＜物件別NOI構成比率＞

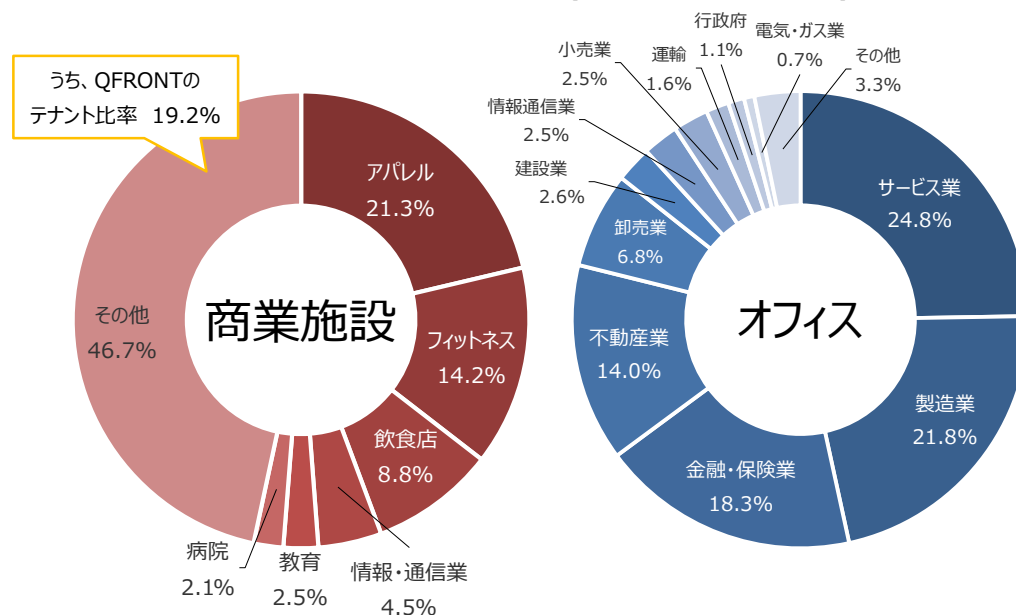


■ 主要テナント

テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (注1)
1 沖電気工業株式会社	電気機器	OKI芝浦オフィス	2030年3月31日	18,102.32	11.0%
2 楽天グループ株式会社	サービス	二子玉川ライズ (注2)	2024年3月31日 (注3)	12,165.27	7.4%
3 東急株式会社	不動産	東急南平台町	2031年12月31日	7,148.18	4.3%
		東急桜丘町	2031年12月31日	3,878.36	2.4%
		REVE中目黒 (底地)	2068年9月26日	497.02	0.3%
4 カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	その他金融	QFRONT	2039年12月14日	4,502.93	2.7%
		二子玉川ライズ (注2)	2025年8月31日	907.95	0.6%
5 富士通株式会社	電気機器	TR蒲田	2024年9月30日 (注3)	4,593.33	2.8%
6 Sansan株式会社	サービス	青山オーバル (注4)	2024年12月31日 (注3)	3,730.65	2.3%
7 株式会社リログループ	その他金融	TR新宿	2024年7月31日 (注3)	1,955.57	1.2%
		TR第2新宿	2023年3月31日	1,683.22	1.0%
8 株式会社かんぽ生命保険	保険	TR虎ノ門	2024年4月30日 (注3)	3,553.89	2.2%
9 株式会社T H I N Kフィットネス	サービス	cocoti	2024年11月30日	1,584.79	1.0%
10 日産ネットワークホールディングス	不動産	TR表参道	2024年4月30日	1,317.44	0.8%
		東京日産台東	2028年9月30日	2,620.06	1.6%
賃貸面積上位10テナントの合計				68,501.81	41.6%
2023年1月期末 (第39期末) (31物件) の総賃貸面積				164,642.62	100.0%

(注1)比率は、2023年1月期末(第39期末)時点の31物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載
 (注2)二子玉川ライズの賃貸面積は、取得した区分所有区画の共有持分割合に基づく値を記載
 (注3)複数の賃貸区画のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載
 (注4)青山オーバルのテナントは、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

■ テナント業種別分布割合(賃貸面積ベース)



全体 3.95%

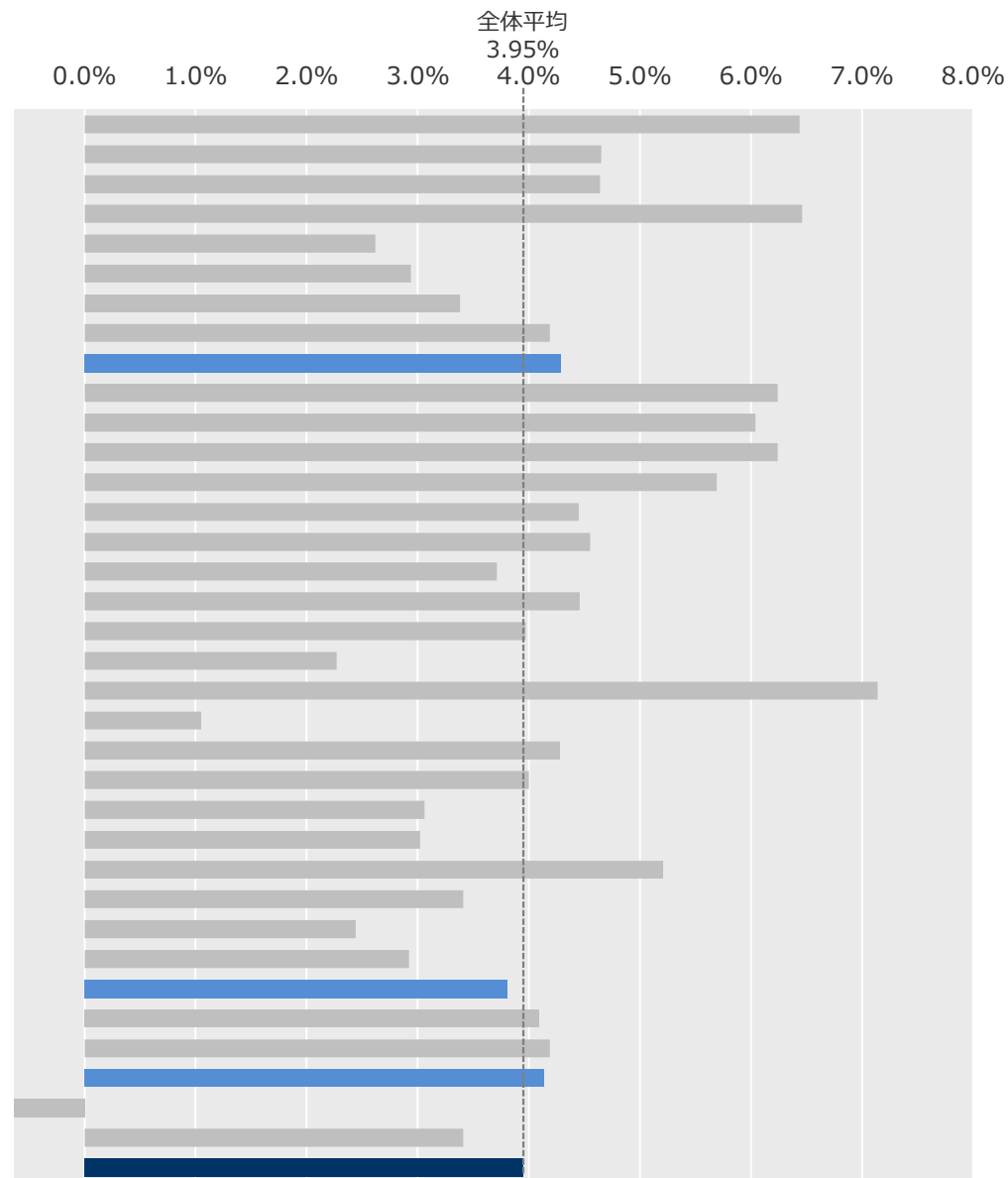
商業施設 4.29%

オフィス 3.81%

住宅 4.14%

(単位：百万円)

物件名	取得価額	2023年1月期 NOI	NOI利廻	NOI貢献度
QFRONT	15,100	490	6.44%	10.67%
レキシントン青山	4,800	112	4.65%	2.45%
TR表参道	5,770	134	4.64%	2.94%
TR渋谷宇田川町	6,600	214	6.46%	4.68%
cocoti	24,500	323	2.62%	7.04%
CONZE恵比寿	5,116	75	2.94%	1.65%
TR下北沢	2,257	38	3.38%	0.84%
TR自由が丘	3,160	66	4.19%	1.45%
商業施設 計	67,303	1,456	4.29%	31.72%
東急南平台町	4,660	146	6.24%	3.19%
東急桜丘町	6,620	201	6.04%	4.39%
東京日産台東	4,450	140	6.24%	3.05%
TR蒲田	4,720	135	5.69%	2.95%
TR虎ノ門	10,177	228	4.45%	4.97%
東急池尻大橋	5,480	125	4.55%	2.74%
麹町	9,030	168	3.71%	3.68%
TR新宿	9,000	202	4.46%	4.41%
秋葉原三和東洋	4,600	92	3.97%	2.01%
東急銀座二丁目	5,010	37	2.27%	0.82%
TR渋谷R	5,270	189	7.14%	4.13%
東急虎ノ門	18,550	98	1.05%	2.15%
TR第2新宿	2,750	59	4.28%	1.29%
東急番町	13,780	277	4.00%	6.04%
TR恵比寿	4,500	69	3.06%	1.51%
渋谷道玄坂スカイ	8,100	123	3.02%	2.69%
OKI芝浦オフィス	11,900	312	5.21%	6.81%
TR渋谷宮下公園	6,000	103	3.41%	2.25%
青山オーバル	18,600	228	2.44%	4.98%
目黒東山	8,100	119	2.92%	2.59%
オフィス 計	161,297	3,061	3.81%	66.67%
メゾンピオニー都立大学	1,200	24	4.09%	0.54%
スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	31	4.19%	0.69%
住宅 計	2,700	56	4.14%	1.23%
二子玉川ライズ	20,200	-2	-3.91%	-0.05%
REVE中目黒（底地）	1,150	19	3.41%	0.43%
全体 計	252,651	4,591	3.95%	100.00%



(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)
						2023年1月期 (第39期)	2022年7月期 (第38期)	前期比	2023年1月期 (第39期)	2022年7月期 (第38期)	前期比	2023年1月期 (第39期)	2022年7月期 (第38期)	前期比 (pts)	
商業施設	QFRONT	15,100	13,391	24,608	283.8%	38,000	37,500	500	983	970	13	2.60%	2.60%	-	J
	レキシントン青山	4,800	4,673	1,676	135.9%	6,350	6,260	90	205	205	0	3.20%	3.20%	-	J
	TR表参道	5,770	5,624	2,665	147.4%	8,290	8,290	-	260	263	-2	3.10%	3.10%	-	J
	TR渋谷宇田川町	6,600	6,542	6,157	194.1%	12,700	12,800	-100	412	417	-4	3.20%	3.20%	-	V
	cocoti	24,500	20,804	2,995	114.4%	23,800	23,800	-	735	735	-0	3.00%	3.00%	-	D
	CONZE恵比寿	5,116	4,688	561	112.0%	5,250	5,290	-40	178	180	-1	3.30%	3.30%	-	D
	TR下北沢	2,257	2,220	39	101.8%	2,260	2,260	-	86	86	0	3.70%	3.70%	-	D
	TR自由が丘	3,160	3,179	330	110.4%	3,510	3,510	-	125	125	0	3.50%	3.50%	-	V
商業施設 計 (8物件)		67,303	61,124	39,035	163.9%	100,160	99,710	450	2,989	2,983	5	2.98%	2.99%	-0.01	
オフィス	東急南平台町	4,660	4,027	3,692	191.7%	7,720	7,760	-40	265	266	-1	3.40%	3.40%	-	J
	東急桜丘町	6,620	6,310	5,889	193.3%	12,200	12,100	100	392	390	1	3.20%	3.20%	-	J
	東京日産台東	4,450	3,697	2,582	169.9%	6,280	6,270	10	240	239	0	3.80%	3.80%	-	J
	TR蒲田	4,720	3,749	2,200	158.7%	5,950	5,950	-	233	233	-0	3.90%	3.90%	-	J
	TR虎ノ門	10,177	9,785	4,414	145.1%	14,200	14,100	100	475	472	2	3.30%	3.30%	-	J
	東急池尻大橋	5,480	5,410	949	117.5%	6,360	6,350	10	262	264	-1	4.10%	4.10%	-	D
	麹町	9,030	8,261	1,738	121.0%	10,000	10,200	-200	314	320	-6	3.10%	3.10%	-	J
	TR新宿	9,000	8,692	4,807	155.3%	13,500	13,500	-	444	444	-	3.20%	3.20%	-	D
	秋葉原三和東洋	4,600	4,518	2,051	145.4%	6,570	6,520	50	239	238	1	3.60%	3.60%	-	V
	TR渋谷R	5,270	5,283	4,716	189.3%	10,000	10,100	-100	327	329	-1	3.20%	3.20%	-	V
	東急虎ノ門	18,550	17,287	7,112	141.1%	24,400	24,400	-	757	759	-2	3.10%	3.10%	-	J
	TR第2新宿	2,750	2,811	468	116.6%	3,280	3,270	10	111	110	0	3.30%	3.30%	-	D
	東急番町	13,780	12,651	3,348	126.5%	16,000	16,000	-	520	521	-0	3.20%	3.20%	-	D
	TR恵比寿	4,500	4,613	136	103.0%	4,750	4,860	-110	149	152	-3	3.10%	3.10%	-	V
	渋谷道玄坂スカイ	8,100	5,733	2,716	147.4%	8,450	8,490	-40	284	286	-1	3.30%	3.30%	-	V
	OKI芝浦オフィス	11,900	12,134	1,465	112.1%	13,600	13,000	600	601	579	22	4.40%	4.40%	-	D
TR渋谷宮下公園	6,000	5,995	104	101.7%	6,100	6,100	-	188	188	0	3.00%	3.00%	-	D	
青山オーバル	18,600	18,649	350	101.9%	19,000	19,500	-500	540	556	-15	2.80%	2.80%	-	V	
目黒東山	8,100	8,417	-87	99.0%	8,330	8,330	-	286	287	-1	3.40%	3.40%	-	J	
オフィス 計 (19物件)		156,287	148,030	48,659	132.9%	196,690	196,800	-110	6,635	6,642	-7	3.37%	3.38%	-0.01	
住宅	メゾンピオーニ都立大学	1,200	1,190	209	117.6%	1,400	1,350	50	45	45	-0	3.20%	3.30%	-0.10	J
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,474	165	111.2%	1,640	1,610	30	60	61	-0	3.60%	3.70%	-0.10	D
住宅 計 (2物件)		2,700	2,664	375	114.1%	3,040	2,960	80	105	106	-0	3.48%	3.59%	-0.11	
複合施設	二子玉川ライズ (注3)	20,200	20,470	-70	99.7%	20,400	20,400	-	789	793	-3	3.80%	3.80%	-	D
底地	REVE中目黒 (底地)	1,150	1,162	27	102.4%	1,190	1,190	-	39	39	-	3.30%	3.30%	-	J
2023年1月期末 (第39期末) 合計 (31物件)		247,641	233,453	88,026	137.7%	321,480	321,060	420	10,559	10,565	-5	3.28%	3.29%	-0.01	

(注1) 「商業施設 計」、「オフィス 計」、「住宅 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

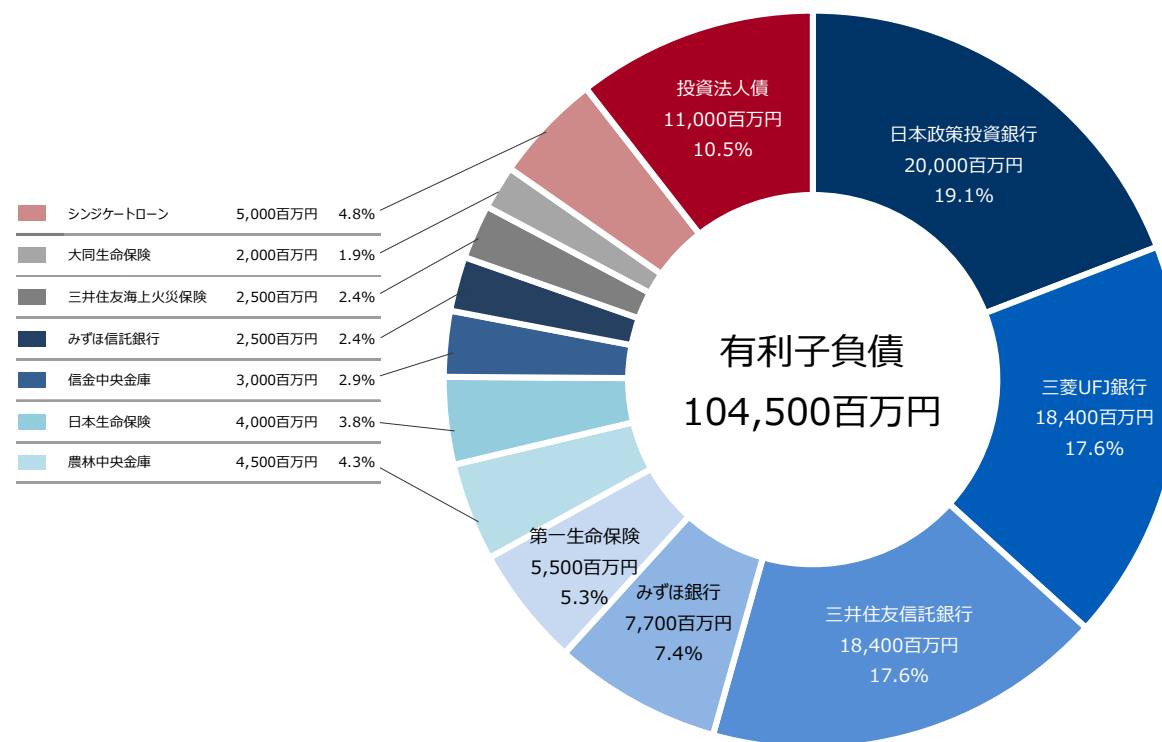
(注2) J：一般財団法人日本不動産研究所、V：日本ヴァリュアーズ株式会社、D：大和不動産鑑定株式会社

(注3) 2023年1月期 (第39期) 中に取得したため、2022年7月期 (第38期) の鑑定評価額、NCF (直接還元法)、NCFキャップレート (直接還元利廻) は取得時の数値を掲載

*鑑定評価額は、直接還元法の他、DCF法等を考慮の上で決定されているため、表中のNCF (直接還元法) をNCFキャップレート (直接還元利廻) で除しても数値は一致しない場合がある。このため、NCFの変動による影響とNCFキャップレートの変動による影響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 (百万円)	利率 (%)	年限 (年)	借入実行日	返済期限	
						期日	期
長期借入金	日本政策投資銀行	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				
	日本政策投資銀行	5,000	1.26125				
	大同生命保険	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				
	三井住友信託銀行	1,000	0.62116	6.5	2017年05月25日	2023年11月27日	第41期
	みずほ銀行	2,000	0.61773				
	農林中央金庫	1,000	0.63573				
	日本政策投資銀行	5,000	0.90880	10.0	2018年01月25日	2028年01月25日	第49期
	日本生命保険	500	0.58000				
	三菱UFJ銀行	2,500	0.62827	6.5	2018年03月26日	2024年09月26日	第43期
	日本生命保険	2,500	0.65250				
	三菱UFJ銀行	500	0.68569	7.5	2018年06月25日	2025年12月25日	第45期
	第一生命保険	2,000	0.90260				
	みずほ銀行	1,700	0.72652	7.5	2018年11月12日	2026年05月12日	第46期
	農林中央金庫	3,000	0.60380				
	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	400	0.48124				
	三菱UFJ銀行	400	0.50641	8.5	2019年08月29日	2028年02月29日	第50期
	三菱UFJ銀行	1,400	0.46876				
	みずほ銀行	500	0.64089	9.0	2019年12月25日	2028年12月25日	第51期
	第一生命保険	1,000	0.82000				
	三菱UFJ銀行	1,500	0.60137	8.5	2020年01月27日	2028年12月25日	第51期
	日本政策投資銀行	4,000	0.67380				
	三井住友海上火災保険	500	0.49250	7.0	2020年06月25日	2030年06月25日	第54期
	農林中央金庫	500	0.55000				
	三井住友信託銀行	2,700	0.53896	8.0	2020年06月29日	2028年06月29日	第50期
	三菱UFJ銀行	2,000	0.57127				
	三井住友信託銀行	2,700	0.59776	9.0	2020年12月25日	2029年06月25日	第52期
	三井住友海上火災保険	1,000	0.48880				
	みずほ銀行	1,000	0.66140	9.0	2021年06月25日	2030年06月25日	第54期
	第一生命保険	1,000	0.47000				
	日本生命保険	500	0.61130	9.0	2021年07月30日	2030年07月30日	第54期
	第一生命保険	1,500	0.78000				
	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				
	三井住友信託銀行	1,600	0.64830	4.0	2021年12月27日	2025年12月29日	第45期
	日本生命保険	3,500	0.51005				
	みずほ信託銀行	1,500	0.60055	5.5	2022年01月31日	2027年07月30日	第48期
	みずほ信託銀行	500	0.56880				
	三井住友信託銀行	500	0.78815	8.0	2022年02月25日	2030年02月25日	第54期
	三井住友信託銀行	3,000	0.62630				
	信金中央金庫	2,000	0.62329	4.5	2022年05月25日	2026年05月25日	第46期
	三井住友信託銀行	2,000	0.62329				
信金中央金庫	2,000	0.77489	7.5	2022年07月27日	2030年01月28日	第53期	
三井住友信託銀行	1,500	0.56282					
みずほ銀行	1,700	1.10315	8.0	2022年11月11日	2030年11月11日	第55期	
大同生命保険 (グリーン)	500	0.91500					
信金中央金庫 (グリーン)	1,000	0.81130	4.0	2022年12月26日	2028年12月26日	第51期	
三井住友海上火災保険 (グリーン)	1,000	0.81130					
三菱UFJ銀行をアレンジャーとする 協調融資団 (グリーン) (注)	5,000	0.97750	7.0	2023年01月30日	2030年01月30日	第53期	
長期借入金合計	93,500	-					-
借入金合計	93,500	-	-	-	-	-	-
投資法人債	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			
	第8回無担保投資法人債	3,000	0.51000	10.0			
	第9回無担保投資法人債 (グリーン)	3,000	0.36000	5.0			
	第10回無担保投資法人債 (グリーン)	3,000	1.07400	10.0			
投資法人債合計	11,000	-	-	-	-	-	-
有利子負債合計	104,500	-	-	-	-	-	-



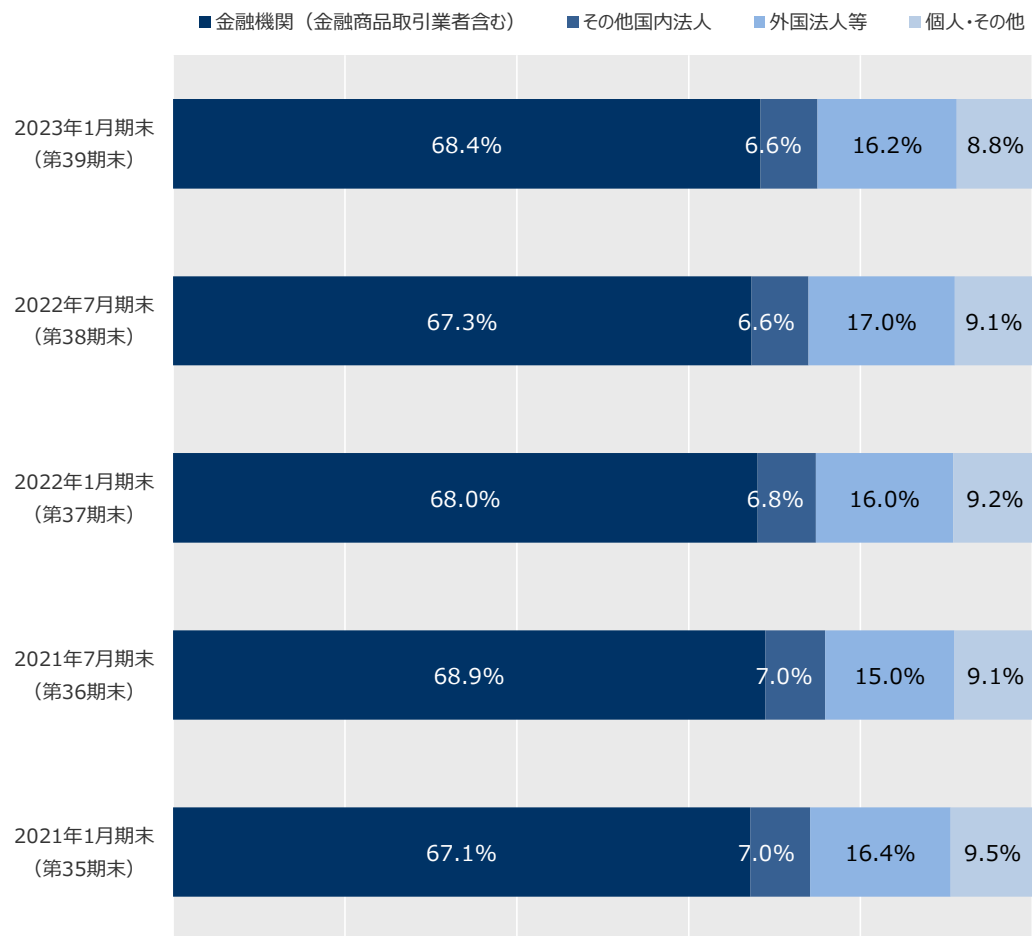
■ コミットメントライン設定枠一覧

<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

(注) 協調融資団は、福岡銀行、山形銀行、八十二銀行、関西みらい銀行、京都銀行、七十七銀行、千葉銀行、常陽銀行、西日本シティ銀行により組成

■ 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



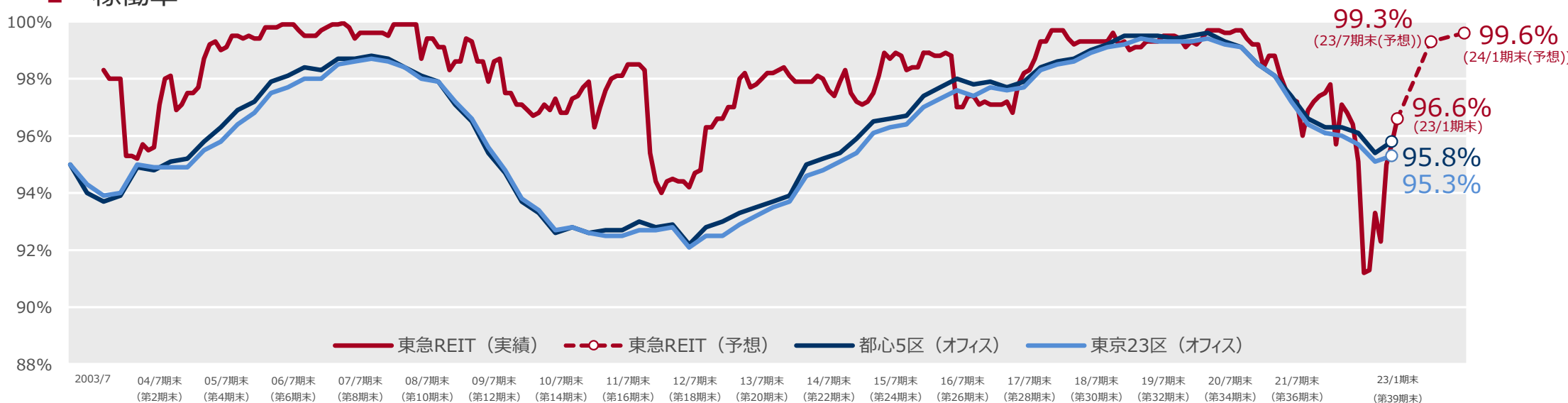
出所：日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券（REIT）投資主情報調査結果（2022年8月）」

100%

■ 投資主上位20社

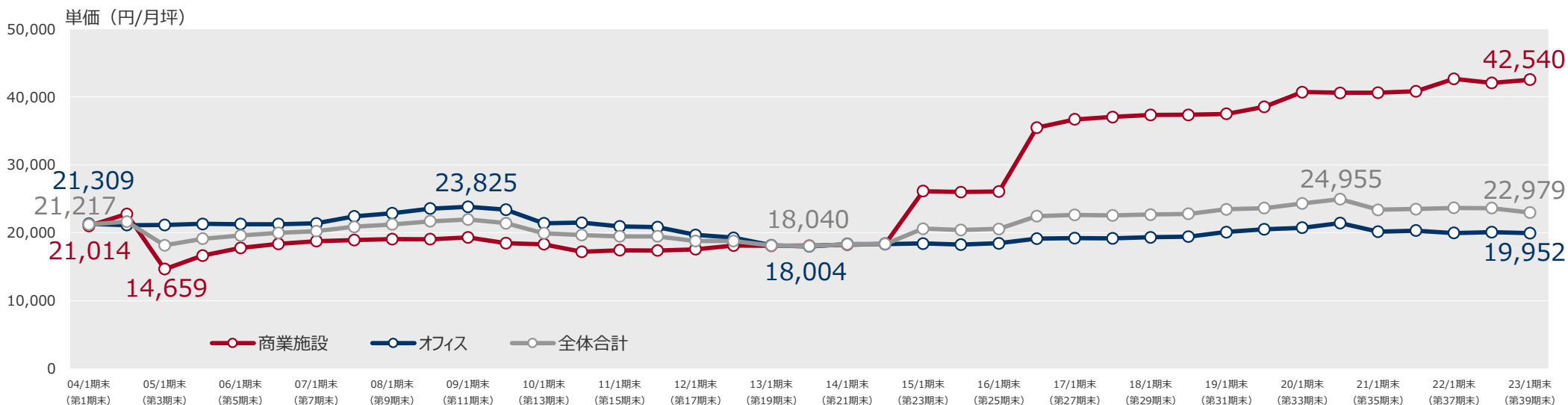
氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	325,712	33.32
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	147,322	15.07
3 東急株式会社	49,000	5.01
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	42,889	4.39
5 SMBC日興証券株式会社	16,699	1.71
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	16,179	1.65
7 JP MORGAN CHASE BANK 385781	10,958	1.12
8 JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,800	1.00
9 日本証券金融株式会社	8,531	0.87
10 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,989	0.82
11 メットライフ生命保険株式会社 一般	7,400	0.76
12 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,104	0.73
13 みずほ証券株式会社	7,094	0.73
14 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,166	0.63
15 株式会社八十二銀行	5,972	0.61
16 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	5,781	0.59
17 JP MORGAN CHASE BANK 385765	5,606	0.57
18 JP MORGAN CHASE BANK 380072	5,230	0.53
19 株式会社中京銀行	5,210	0.53
20 BNP PARIBAS SYDNEY/2S/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	5,176	0.53
上位20投資主合計保有口数	695,818	71.18
発行済投資口数	977,600	100.00

■ 稼働率



出所：オフィスマーケットデータブック (シービーアールイー株式会社)

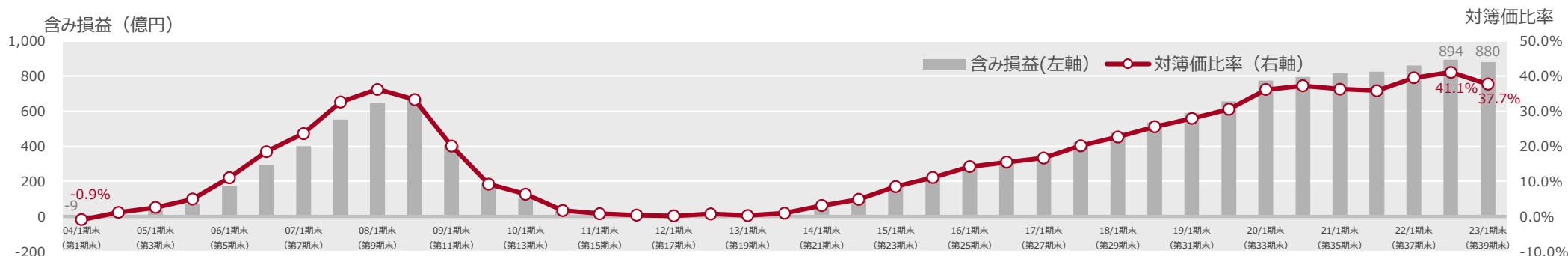
■ 平均賃料



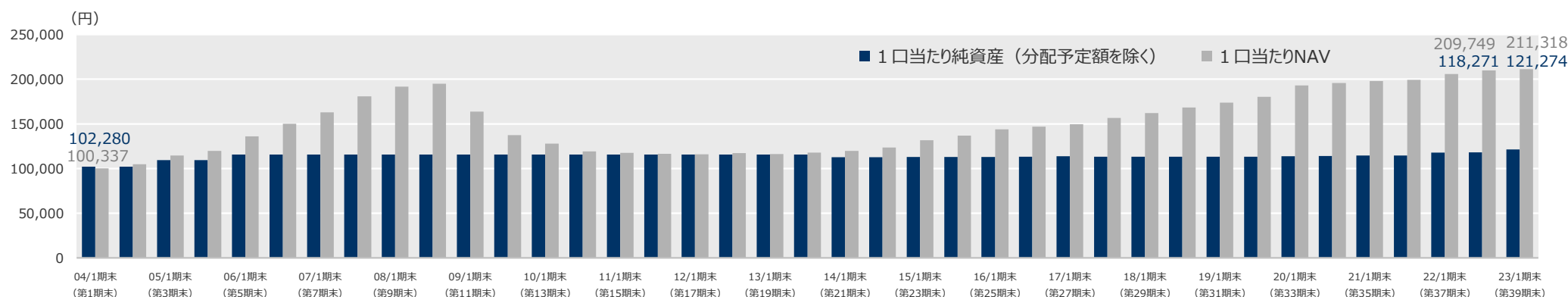
* 上記賃料単価推算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない

* 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

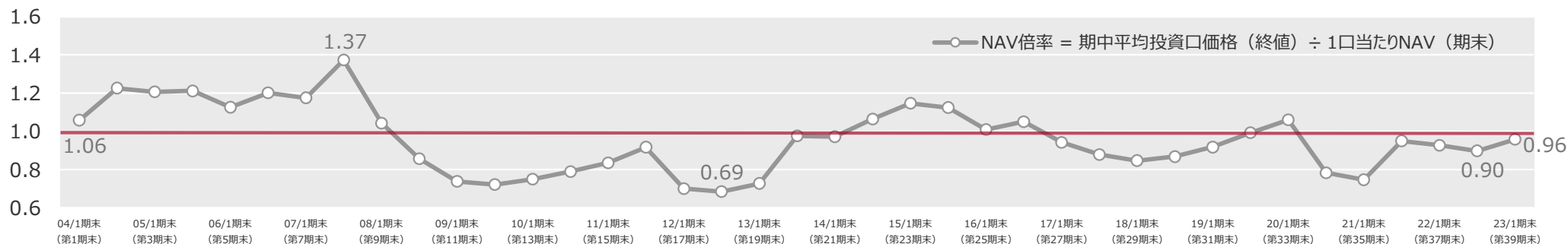
■ 含み益・含み益率



■ 1口当たりの純資産・NAV

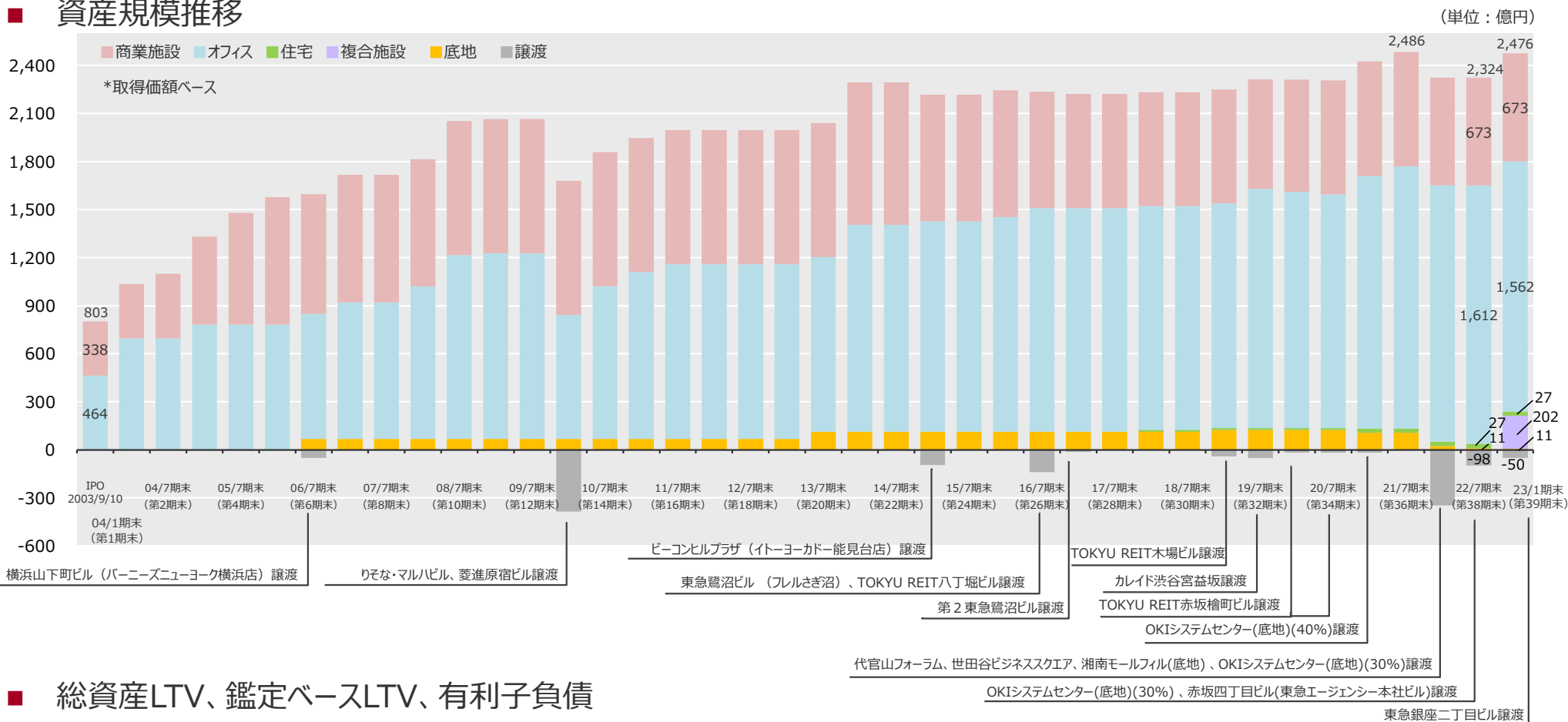


■ NAV倍率

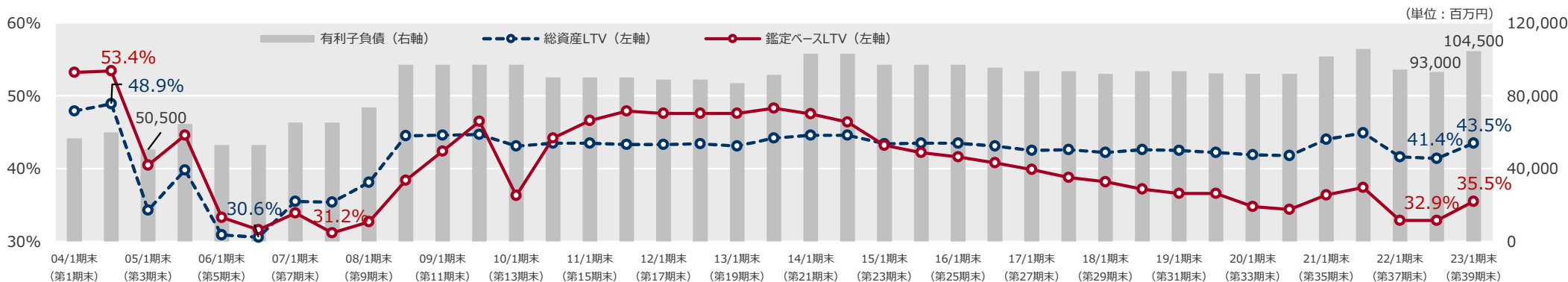


*本資料に記載の投資口価格、純資産及びNAVは、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ 資産規模推移



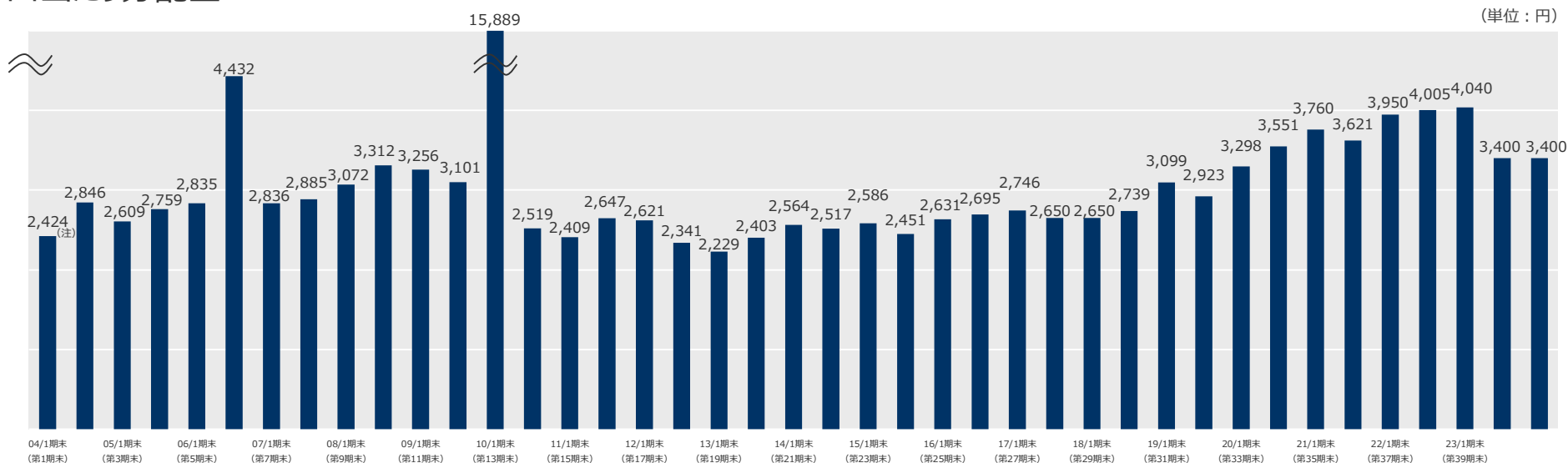
■ 総資産LTV、鑑定ベースLTV、有利子負債



■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻



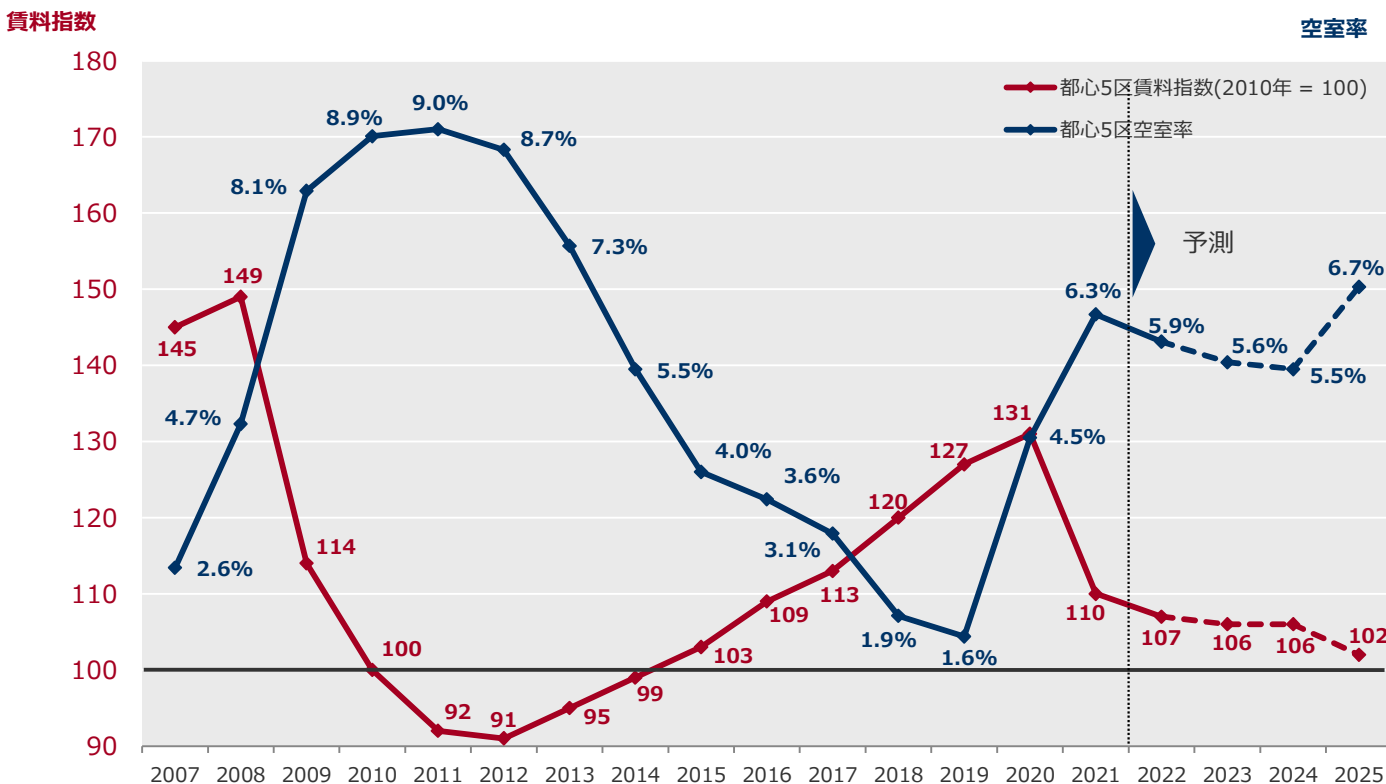
■ 一口当たり分配金



(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

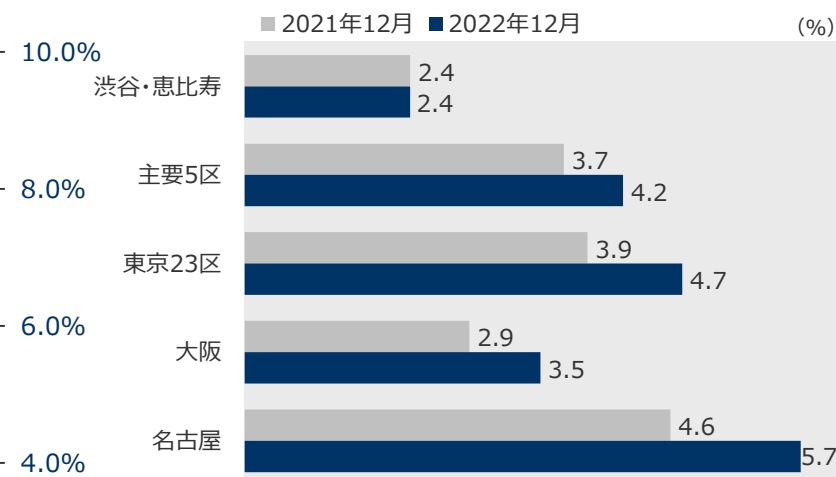
23/7期末 (第40期末) 予想
24/1期末 (第41期末) 予想

■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測（2022年7月7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） 2022年7月7日公表資料

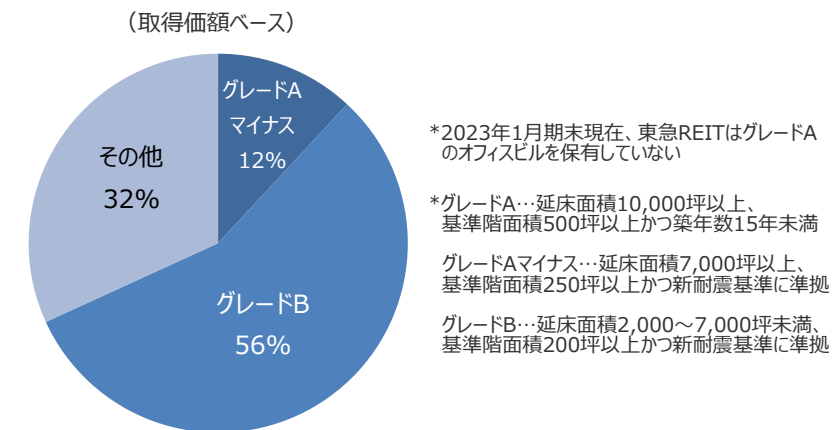
■ 都市別空室率比較（オフィス）



出所：シービーアールイー株式会社

*オールグレード。空室は集計時点で即入居可能であるものが対象

■ 東急REITグレード別オフィス保有比率



<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 麹町スクエア | 22 TOKYU REIT恵比寿ビル | 29 スタイルオフィット武蔵小杉 |
| 2 レキシントン青山 | 9 東急南平台町ビル | 16 TOKYU REIT新宿ビル | 23 渋谷道玄坂スカイビル | 30 二子玉川ライズ |
| 3 TOKYU REIT表参道スクエア | 10 東急桜丘町ビル | 17 秋葉原三和東洋ビル | 24 OKI芝浦オフィス | 31 REVE中目黒(底地) |
| 4 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 11 東京日産台東ビル | 18 TOKYU REIT渋谷Rビル | 25 TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル | |
| 5 cocoti(ココチ) | 12 TOKYU REIT蒲田ビル | 19 東急虎ノ門ビル | 26 青山オーバルビル | |
| 6 CONZE (コンツェ) 恵比寿 | 13 TOKYU REIT虎ノ門ビル | 20 TOKYU REIT第2新宿ビル | 27 目黒東山ビル | |
| 7 TOKYU REIT下北沢スクエア | 14 東急池尻大橋ビル | 21 東急番町ビル | 28 マゾンピオニー都立大学 | |







商業施設 オフィス 住宅 複合施設 底地 スポンサー抛出物件

*各物件の詳細については次ページ以降をご覧ください

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	
	1	2	3	4	5	6
	QFRONT (キューフロント)	レキシントン青山	TOKYU REIT 表参道スクエア	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	cocoti (ココチ)	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)	38,000百万円	6,350百万円	8,290百万円	12,700百万円	23,800百万円	5,250百万円
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 (23.3年)	1998年1月 (25.1年)	1985年10月 (37.3年)	[建物1]1998年7月 (24.5年) [建物2]1995年6月 (27.6年)	2004年9月 (18.3年)	2004年3月 (18.9年)
環境認証	CASBEE不動産評価認証: Aランク	CASBEE不動産評価認証: Sランク	—	—	CASBEE不動産評価認証: Aランク	CASBEE不動産評価認証: Sランク

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・拋出物件 9 東急南平台町ビル	スポンサー・拋出物件 10 東急桜丘町ビル	スポンサー・拋出物件 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)	2,260百万円	3,510百万円	7,720百万円	12,200百万円	6,280百万円	5,950百万円
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（14.6年）	2001年12月（21.2年）	1992年7月（30.5年）	1987年6月（35.7年）	1992年9月（30.4年）	1992年2月（31.0年）
環境認証	CASBEE不動産評価認証：Aランク	—	CASBEE不動産評価認証：Sランク	—	CASBEE不動産評価認証：Aランク	—

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	
	13 TOKYU REIT虎ノ門ビル	14 東急池尻大橋ビル	15 麹町スクエア	16 TOKYU REIT新宿ビル	17 秋葉原三和東洋ビル	18 TOKYU REIT渋谷ビル
						
所在地	東京都港区虎ノ門3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	東京都渋谷区渋谷3丁目
最寄駅	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約1分	東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約5分	東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩約1分	東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分	東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2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3月28日	2010年3月19日	2010年3月26日	2010年10月29日	2013年8月16日
取得価額	10,177百万円 *追加取得分を含む累計額	5,480百万円	9,030百万円	9,000百万円	4,600百万円	5,270百万円
鑑定評価額 (期末時点)	14,200百万円	6,360百万円	10,000百万円	13,500百万円	6,570百万円	10,000百万円
敷地面積	1,728.38㎡ [共有持分割合：86.116%]	2,382.67㎡	1,269.24㎡	1,113.87㎡	795.33㎡	1,077.45㎡ [東急REITが所有する面積：819.41㎡]
延床面積	15,343.73㎡ [東急REITが所有する面積：10,882.65㎡]	7,619.56㎡	6,803.47㎡	8,720.09㎡	5,704.69㎡	7,289.38㎡ [駐車場部分（41.18㎡）を含む] [東急REITが所有する面積：4,403.69㎡]
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2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	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 *駐車場部分は鉄骨造 地下1階付9階建
竣工年月（築年数）	1988年4月（34.8年）	1989年10月（33.3年）	2003年1月（20.0年）	2003年5月（19.7年）	1985年9月（37.4年）	1990年3月（32.8年）
環境認証	—	BELS認証：★★	CASBEE不動産評価認証：Aランク	CASBEE不動産評価認証：Aランク	—	—

物件名	スポンサー拋出物件		スポンサー拋出物件		スポンサー拋出物件							
	19	東急虎ノ門ビル	20	TOKYU REIT第2新宿ビル	21	東急番町ビル	22	TOKYU REIT 恵比寿ビル	23	渋谷道玄坂スカイビル	24	OKI芝浦オフィス
												
所在地	東京都港区虎ノ門1丁目		東京都新宿区新宿4丁目		東京都千代田区四番町		東京都渋谷区東3丁目		東京都渋谷区円山町		東京都港区芝浦4丁目	
最寄駅	東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」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		京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約5分 京王井の頭線「神泉」駅徒歩約3分		JR山手線等「田町」駅徒歩約8分	
取得年月日	2013年8月16日 2015年1月9日（追加取得） 2022年6月30日（増築部分）		2015年10月30日		2016年3月24日 2019年3月28日（追加取得）		2018年8月1日		2019年3月28日		2020年9月28日	
取得価額	18,550百万円 *追加取得分を含む累計額		2,750百万円		13,780百万円 *追加取得分を含む累計額		4,500百万円		8,100百万円		11,900百万円	
鑑定評価額 (期末時点)	24,400百万円		3,280百万円		16,000百万円		4,750百万円		8,450百万円		13,600百万円	
敷地面積	2,016.83㎡		270.05㎡		2,754.18㎡ [うち信託不動産に係る面積：2,573.80㎡]		478.40㎡		721.34㎡		4,646.65㎡	
延床面積	14,033.73㎡		2,006.13㎡		15,834.55㎡ [うち信託不動産に係る区分所有区画の専有面積：11,431.09㎡]		2,603.30㎡		5,644.91㎡		18,102.32㎡	
構造・階数	鉄骨造陸屋根 10階建		鉄骨造陸屋根 10階建		鉄骨造陸屋根 11階建		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建	
竣工年月（築年数）	2010年4月（12.8年） 2022年6月（0.6年）（増築部分）		1991年12月（31.1年）		2011年9月（11.3年）		1992年4月（30.8年）		1988年3月（34.9年）		1982年6月（40.6年）	
環境認証	CASBEE不動産評価認証：Aランク		—		CASBEE不動産評価認証：Aランク		—		—		—	

物件名	25 TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル	26 青山オーバルビル	27 目黒東山ビル	28 メゾンピオニー都立大学	スポンサー-抛出物件 29 スタイルオフィット武蔵小杉
所在地	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	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
最寄駅	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・ 東京メトロ比谷線「中目黒」駅徒歩約6分	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
取得年月日	2021年3月29日	2021年12月10日	2022年3月24日	2017年11月15日	2021年1月20日
取得価額	6,000百万円	18,600百万円	8,100百万円	1,200百万円	1,500百万円
鑑定評価額 (期末時点)	6,100百万円	19,000百万円	8,330百万円	1,400百万円	1,640百万円
敷地面積	364.74㎡	4,702.82㎡ [うち信託不動産に係る面積：4,602.60㎡]	1,572.38㎡	245.61㎡	676.26㎡
延床面積	2,568.30㎡	28,629.19㎡ [うち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㎡	950.36㎡	2,320.12㎡
構造・階数	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	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）	2008年4月（14.8年）	1988年10月（34.3年）	1995年3月（27.9年）	2014年8月（8.5年）	2020年4月（2.8年）
環境認証	CASBEE不動産評価認証：Aランク	—	—	—	—

物件名	スポンサー抛出物件	
	30 二子玉川ライズ	31 REVE中目黒(底地)
		
所在地	東京都世田谷区玉川1丁目、2丁目	東京都目黒区上目黒1丁目
最寄駅	東急田園都市線・大井町線「二子玉川」駅徒歩約1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	2023年1月31日	2018年9月27日
取得価額	20,200百万円	1,150百万円
鑑定評価額 (期末時点)	20,400百万円	1,190百万円
敷地面積	(I-b街区) 土地面積: 13,416.66㎡ 取得持分の敷地権割合: 10,000,000分の1,098,663 (II-a街区) 土地面積: 28,082.83㎡ 取得持分の敷地権割合: 1,000,000分の126,480 (II-b街区) 土地面積: 3,472.03㎡ 取得持分の敷地権割合: 1,000,000分の21,160 (III街区) 土地面積: 296.51㎡ 取得持分の敷地権割合: 94,273分の4,516	497.02㎡
延床面積	(I-b街区) 建物全体: 99,137.30㎡ 取得に係る区分所有区画の専有面積: 77,290.76㎡ [うち取得持分は10.7% (商業: 3.2%、オフィス: 7.4%)] (II-a街区) 建物全体: 154,232.18㎡ 取得に係る区分所有区画の専有面積: 118,463.13㎡ [うち取得持分は12.7% (商業: 5.4%、ホテル: 0.5%、オフィス: 6.8%)] (II-b街区) 建物全体: 7,502.36㎡ 取得に係る区分所有区画の専有面積: 3,277.59㎡ [うち取得持分は4.5% (商業)] (III街区) 建物全体: 1,385.49㎡ 取得に係る区分所有区画の専有面積: 566.94㎡ [うち取得持分は7.5% (商業)]	—
構造・階数	(I-b街区) 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付16階建 (II-a街区) 鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付30階建 (II-b街区) 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 (III街区) 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建	—
竣工年月 (築年数)	(I-b街区) 2010年11月 (12.3年) (II-a街区) 2015年6月 (7.7年) (II-b街区) 2010年4月 (12.8年) (III街区) 2010年4月 (12.8年)	—
環境認証	LEED認証: ゴールド (ND, NC) 等	—

■ 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 : 49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

<2022年2月～2023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 : 110件)

- ・国内決算ロードショー

国内個人投資家向け (1件)

- ・大和証券 ダイワ J-REITキャラバン2022 (大阪)

海外機関投資家向け (ミーティング : 32件)

- ・海外決算ロードショー
- ・SMBC日興証券 Property Conference Tokyo 2022

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程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、2023年1月31日現在の情報です。