

2020年1月期（第33期）決算発表後 質疑応答（要約）

日付	質疑応答
2020年3月16日	<p>Q1 商業施設について、新型コロナウイルスの影響はあるか？</p> <p>A1 2月まではそれほど大きな影響はない。3月に入ってから、一部の飲食等で売上が3~4割減少しているテナントがある。営業時間を調整したテナントは多いが、一定期間休業したテナントはごく一部に限られている。一方、一部のアパレルでは固定客の下支えがあるテナントや、スポーツジムなどのサービスでは会員会費制のため収入減とはなっていないテナントもある。</p>
	<p>Q2 オフィス物件について、新型コロナウイルスの影響はあるか？今後どの様なシナリオが想定されるか？</p> <p>A2 オフィス物件については、現時点で特に大きな影響は出ておらず、ホテルや商業施設と比較して、影響は限定的と考える。 今後、影響が長期化して、テナントの財務状況や業績の低下につながると、次回の賃料改定で増額交渉が難しくなると予想されるが、空室率の増加には至らないと考えている。 東急REITのオフィス物件は、都心5区と渋谷を含む東急沿線に限定していることから、オフィス賃貸市場に影響があったとしても、他のエリアよりも小さく、かつ相当程度のタイムラグがあるだろう。</p>
	<p>Q3 2020年7月期（第34期）及び2021年1月期（第35期）の業績予想には新型コロナウイルスの影響は織り込んでいるか？</p> <p>A3 以下の理由から特段のダウンサイドは織り込んでいない。 ①保有物件の賃貸借契約の殆どが固定賃料である。 （平均賃料更改期間）オフィス：2.5年、商業：5.6年 ②業績予想上の賃料増減は、現行の賃貸借契約をベースに、既に契約済み、または実現可能性の高いテナント入退去および賃料改定のみを織り込んでおり、相当程度保守的に作成している。</p>
2020年3月17日	<p>Q4 東急REITの収益のうち、変動賃料はどの程度か？</p> <p>A4 完全売上歩合賃料はなく、固定賃料+歩合賃料の契約が6テナントあり、固定賃料部分で市場賃料相当をカバーしている。このうち直近5年間で歩合賃料が発生しているテナントは2テナントのみであり、直近の実績では各期2百万円~4百万円程度（貸室賃料全体の0.03%~0.07%）であることから、業績への影響は僅少である。</p>