

東急リアル・エステート投資法人  
2022年7月期（第38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>



青山オーバルビル

# 目次

1. 2022年7月期（第38期）決算及び業績予想	
エグゼクティブサマリー	4
1口当たり分配金の推移・予想	5
決算概況（2022年7月期）	6
業績予想（2023年1月期、2023年7月期）	7
1口当たり分配金の変動要因	8
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））	10
物件取得・譲渡（2022年7月期（第38期））	11
物件取得（2023年1月期（第39期））	12
物件入替実績と予想①（2019年1月期～2023年1月期）	13
物件入替実績と予想②（2019年1月期～2023年1月期）	14
東急虎ノ門ビルの増築工事	15
ポートオリオの稼働状況	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
賃料ギャップ・賃料変更期間別未テナント割合	21
オフィス賃料ギャップの内訳	22
工事の実績及び予定	23
有利子負債（ネット）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. サステナビリティの取組み	
外部認証・グリーンファイナンス等	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（サーブプラン）	36
スピンオフとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）	37
スピンオフ再開発	38
5. スピンオフについて	
東急株式会社概要	40
主たる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	44～

## 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
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賃面積を総賃賃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 （サーブプラン）	不動産価格の循環性に着目したバリュエーション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（詳細は36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ピンオフ・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37ページ）
重点投資対象地域比率	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）
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)の連結子会社 3. 東急(株)又は東急(株)の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合 出資その他の出資比率が過半数である特定目的会社又は特別目的事業体
利害関係者	「東急(株)等」、「東急(株)の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいう 1. 「東急(株)の関連会社」とは、東急(株)の連結決算上の関連会社をいう 2. 「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(ii)までのいずれかに掲げる者をいう i. 東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」という） ii. 東急不動産ホールディングスの連結子会社 iii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を 受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資比率が過半数である特定目 的会社又は特別目的会社

\*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

## 主な注記・物件略称一覧

### 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
湘南モールフィル（底地）	2021年8月2日譲渡済
代官山フォーラム	2021年8月31日譲渡済
世田谷ビジネススクエア	2021年12月1日譲渡済
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
二子玉川ライズ	2023年1月31日取得予定
OKI芝浦オフィス	2022年5月1日OKIビジネスセンター5号館より名称変更

### 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	東急銀座二丁目ビル	東急銀座二丁目
TOKYU REIT表参道スクエア	TR表参道	TOKYU REIT渋谷Rビル	TR渋谷R
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	TR渋谷宇田川町	東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門
c o c o t i（ココチ）	cocoti	TOKYU REIT第2新宿ビル	TR第2新宿
CONZE（コンゼ）恵比寿	CONZE恵比寿	東急番町ビル	東急番町
TOKYU REIT下北沢スクエア	TR下北沢	TOKYU REIT恵比寿ビル	TR恵比寿
TOKYU REIT自由が丘スクエア	TR自由が丘	渋谷道玄坂スカイビル	渋谷道玄坂スカイ
東急南平台町ビル	東急南平台町	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	TR渋谷宮下公園
東急桜丘町ビル	東急桜丘町	青山オーバルビル	青山オーバル
東京日産台東ビル	東京日産台東	目黒東山ビル	目黒東山
TOKYU REIT蒲田ビル	TR蒲田	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
TOKYU REIT虎ノ門ビル	TR虎ノ門		
東急池尻大橋ビル	東急池尻大橋		
麹町スクエア	麹町		
TOKYU REIT新宿ビル	TR新宿		
秋葉原三和東洋ビル	秋葉原三和東洋		

1. 2022年7月期（第38期）  
決算及び業績予想



QFRONT（キューフロント）

	2022年7月期（第38期）実績	2023年1月期（第39期）予想	2023年7月期（第40期）予想
外部成長	・物件譲渡 赤坂四丁目 OKIシステムセンター（底地）（30%） ・物件取得 目黒東山	・物件取得 二子玉川ライズ	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	2,023百万円 (-2,678百万円)	- (-2,023百万円)	-
内部成長	・期末稼働率: 91.2% (-6.6pts) ・東急虎ノ門 NOI: -196百万円 ・雑収入（原状回復費等）: +165百万円 ・（前期取得）青山オーバル NOI: +56百万円 ・（当期取得）目黒東山 NOI: +84百万円 ・（前期譲渡）世田谷ビジネススクエア NOI: -313百万円 ・（当期譲渡）赤坂四丁目 NOI: -167百万円 ・（当期譲渡）OKIシステムセンター（底地）（注2） NOI: -63百万円	・期末稼働率: 97.9% (+6.7pts) ・東急虎ノ門 NOI: +276百万円 ・雑収入（原状回復費等）: -195百万円 ・青山オーバル レントホリデー終了: +102百万円 ・東急銀座二丁目 定借期間満了: -73百万円 ・水道光熱費収支差額: -85百万円	・期末稼働率: 99.4% (+1.5pts) ・東急虎ノ門 NOI: +162百万円 ・テナント入退去（東急虎ノ門除く）: +102百万円 ・固定費: +65百万円 ・（前期取得）二子玉川ライズ NOI: +460百万円
NOI	4,395百万円 (-375百万円)	4,527百万円 (+131百万円)	5,199百万円 (+672百万円)
営業利益	4,732百万円 (-2,748百万円)	2,888百万円 (-1,844百万円)	3,374百万円 (+486百万円)
財務(注1)	・支払利息: -16百万円 (平均金利: 0.80%(+0.01pts))	・支払利息: +0百万円 (平均金利: 0.77%(-0.03pts))	・支払利息: +37百万円 (平均金利: 0.73%(-0.04pts))
当期純利益	4,339百万円 (-2,731百万円)	2,488百万円 (-1,850百万円)	2,941百万円 (+452百万円)
1口当たり	4,438円 (-2,795円)	2,546円 (-1,892円)	3,009円 (+463円)
圧縮積立金繰入額	423百万円 (+423百万円)	- (-423百万円)	-
1口当たり	433円 (+433円)	- (-433円)	-
買換特例圧縮積立金繰入額	- (-3,209百万円)	-	-
1口当たり	- (-3,283円)	-	-
圧縮積立金取崩額	-	638百万円 (+638百万円)	382百万円 (-256百万円)
1口当たり	-	653円 (+653円)	390円 (-263円)
1口当たり分配金	4,005円 (+55円)	3,200円 (-805円)	3,400円 (+200円)

2022年9月13日 作成

(注1) 借入金・投資法人債  
(注2) 2022年1月期（第37期）における譲渡（持分30%）の通期影響及び2022年7月期（第38期）における譲渡（持分30%）の影響の合計値

\* ( ) の数値は前期比

4

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

## 【2022年7月期実績】

- 赤坂四丁目ビル及び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2,023百万円計上、目黒東山ビルを取得しました。
- 期末稼働率は91.2%（対前期-6.6ポイント）、東急虎ノ門ビル増築区画の空室により低下しました。退去テナントの原状回復費等の雑収入がありましたが、東急虎ノ門ビルの増築工事に伴う修繕費が増加し、物件入替で譲渡物件のNOIの減少が上回り、NOIは4,395百万円（対前期-375百万円）、営業利益は、不動産等売却益の減少により4,732百万円（対前期-2,748百万円）となりました。
- 1口当たり当期純利益は4,438円（対前期-2,795円）、1口当たり433円を圧縮積立金に繰り入れ、1口当たり分配金4,005円（対前期+55円）となりました。

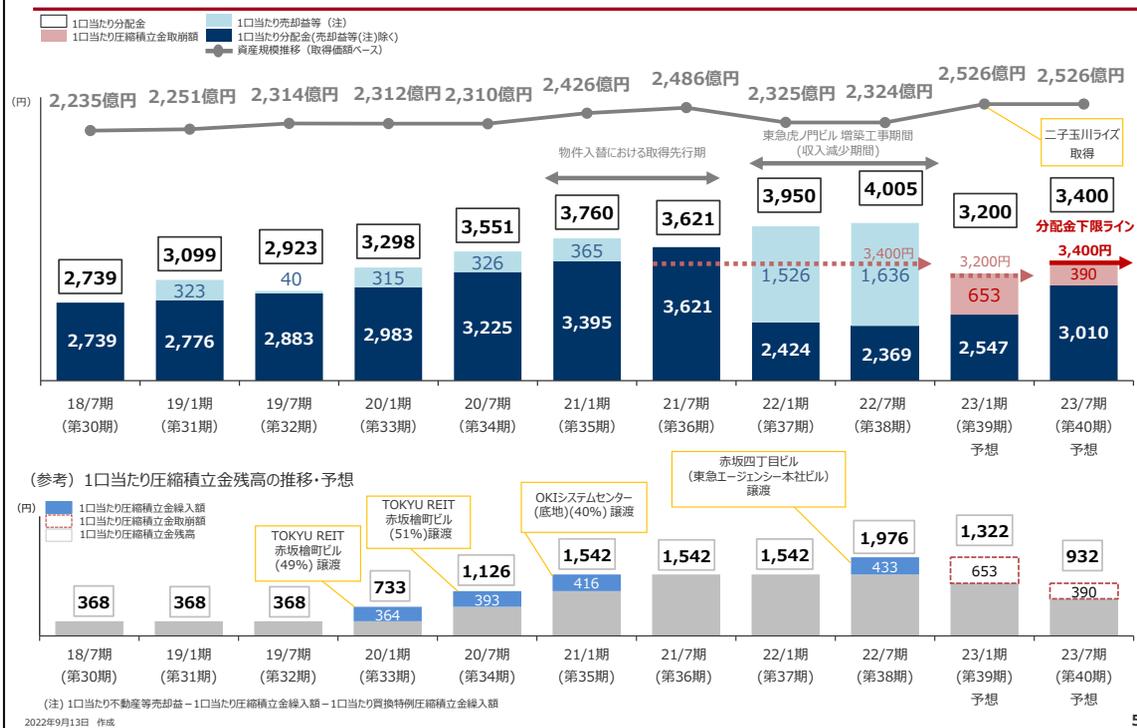
## 【2023年1月期予想】

- 外部成長（物件入替）では、2023年1月に二子玉川ライズを取得、譲渡は織り込んでおりません。
- 期末稼働率は97.9%（対前期+6.7ポイント）に回復、前期の雑収入の減少、東急銀座二丁目ビルの定借満了に伴う減収、水道光熱費の増加がありますが、東急虎ノ門ビルの増築区画の入居、修繕費の減少に伴うNOIの増加、青山オーバルビルのレントホリデー終了による増収等により、NOIは4,527百万円（対前期+131百万円）、営業利益は、不動産等売却益の減少により2,888百万円（対前期-1,844百万円）となる見込みです。
- 1口当たり当期純利益は2,546円（対前期-1,892円）、1口当たり653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-805円）となる予想です。

## 【2023年7月期予想】

- 期末稼働率は99.4%（対前期+1.5ポイント）、東急虎ノ門ビル増築区画の入居で稼働増を見込みます。二子玉川ライズのNOIが通期寄与し、NOIは5,199百万円（対前期+672百万円）、営業利益3,374百万円（対前期+486百万円）となる見込みです。
- 1口当たり当期純利益は3,009円（対前期+463円）、1口当たり390円の圧縮積立金を取り崩し、1口当たり分配金3,400円（対前期+200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円と設定しておりましたが、物件入替に伴う不動産等売却益の計上により、2022年7月期は 4,005円となり、下限の 3,400円を大きく上回っております。
- これ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に留まり、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て、電気料金の負担増が見込まれますが、2023年1月期の分配金は 3,200円として、不足分は圧縮積立金の取崩を充当いたします。
- 2023年7月期以降については、東急虎ノ門ビルをはじめ、各物件の稼働の回復と二子玉川ライズの取得を含めた 1口当たり分配金の水準を 3,400円と捉えて、下回る部分は圧縮積立金を取り崩し、3,400円を当面の下限といたします。
- 今後も物件入替は積極的に進めてまいります。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

科目	2022年7月期実績		比較増減	2022年7月期予想		比較増減
	2022年7月期実績 (第38期)	2022年1月期実績 (第37期)		2022年7月期予想 (第38期)	2022年7月期予想 (2022年3月1日時点)	
営業収益 (A)	8,671	11,641	-2,970	8,512	158	
不動産賃貸事業収益 (B)	6,637	6,934	-297	6,478	158	
賃貸事業収入	6,054	6,548	-493	6,044	9	
その他賃貸事業収入	582	386	196	433	149	
不動産等売却益	2,023	4,702	-2,678	2,024	-0	
資産受入益	10	5	5	9	0	
営業費用 (C)	3,938	4,160	-222	3,871	67	
不動産賃貸事業費用	3,065	3,131	-65	3,018	46	
諸経費 (D)	2,241	2,163	78	2,201	40	
NOI (B) - (D)	4,395	4,771	-375	4,277	118	
減価償却費	820	955	-134	812	8	
固定資産除却損	3	13	-10	5	-1	
その他営業費用	873	1,029	-156	852	20	
うち資産運用報酬	663	767	-104	657	6	
営業利益 (A) - (C)	4,732	7,481	-2,748	4,641	91	
営業外収益	3	0	3	0	3	
営業外費用	395	409	-13	395	0	
うち支払利息	331	347	-15	331	0	
うち投資法人債利息	37	37	-0	37	-0	
経常利益	4,340	7,072	-2,731	4,246	94	
特別利益	-	-	-	3	-3	
当期純利益	4,339	7,071	-2,731	4,248	91	

1口当たり	2022年7月期実績	2022年1月期実績	比較増減	2022年7月期予想	比較増減
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	4,438	7,233	-2,795	4,345	93
1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	433	-	433	434	-1
1口当たり賃貸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)	4,005	3,950	55	3,910	95
稼働率 (%)	91.2	97.8	-6.6pts	95.6	-4.4pts
その他 NOI利潤 (注1) (%)	3.83	4.01	-0.18pts	3.73	0.10pts

(注1) 期中平均稼働率 (取得価額) ベース  
 (注2) 2022年1月期 (第37期) に於ける譲渡 (持分30%) の過期影響及び2022年7月期 (第38期) に於ける譲渡 (持分30%) の影響の会計値  
 2022年9月13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	-297百万円
	賃貸事業収入	-493百万円
	・物件取得譲渡	-522百万円
	・世田谷ビジネススクエア (前期譲渡)	-596百万円
	・赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) (当期譲渡)	-143百万円
	・OKIシステムセンター (底地) (30%) (当期譲渡) (注2)	-71百万円
	・代官山フォーラム (前期譲渡)	-15百万円
	・青山オーバルビル (前期取得)	+200百万円
	・目黒東山ビル (当期取得)	+105百万円
	・cocoti (ココチ)	-51百万円
	・東急池尻大橋ビル	-16百万円
	・東急番町ビル	+30百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル	+26百万円
	・麹町スクエア	+18百万円
	その他賃貸事業収入	+196百万円
	・雑収入 (解約違約金・原状回復費等)	+165百万円
	・水道光熱費収入	+15百万円
	不動産等売却益	-2,678百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-65百万円
	諸経費	+78百万円
	・修繕費	+174百万円
	・外注委託費	-46百万円
	・水道光熱費	-43百万円
	減価償却費	-134百万円
<対予想比較>		
営業収益	不動産賃貸事業収益	+158百万円
	賃貸事業収入	+9百万円
	・青山オーバルビル	+6百万円
	その他賃貸事業収入	+149百万円
	・雑収入 (解約違約金・原状回復費等)	+123百万円
	・水道光熱費収入	+9百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+46百万円
	諸経費	+40百万円
	・修繕費	+76百万円
	・水道光熱費	+17百万円
	・仲介手数料	-50百万円

■ 2022年7月期実績について、前期との比較増減（右側に増減内訳）をご説明します。

■ 営業収益 8,671百万円（対前期 - 2,970百万円）

- ・賃貸事業収入 - 493百万円 物件取得譲渡（差引） - 522百万円  
 cocoti(ココチ) - 51百万円  
 東急番町ビル + 30百万円  
 渋谷道玄坂スカイビル + 26百万円 他
- ・その他賃貸事業収入 + 196百万円 雑収入 + 165百万円  
 （解約違約金、原状回復費等）
- ・不動産等売却益 - 2,678百万円 前期：世田谷ビジネススクエア 他 譲渡  
 当期：赤坂四丁目ビル

OKIシステムセンター(底地)持分30% 譲渡

■ 営業費用 3,938百万円（対前期 - 222百万円）

- ・減価償却費 - 134百万円
- ・修繕費 + 174百万円 東急虎ノ門ビル増築工事等
- ・その他営業費用 - 156百万円 資産運用報酬等

■ 営業利益 4,732百万円（対前期 - 2,748百万円）

■ 当期純利益 4,339百万円（対前期 - 2,731百万円）

■ 以上より、1口当たり当期純利益 4,438円（対前期 - 2,795円）、

1口当たり圧縮積立金繰入額 433円を差し引き、  
 1口当たり分配金は 4,005円（対前期 + 55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7月期 実績 (第38期) 2022年9月14日時点	2023年1月期 予想 (第39期) 2022年9月14日時点	比較	
			増減 増減 (前期比)	2023年7月期 予想 (第40期) 2022年9月14日時点
営業収益 (A)	8,671	6,730	-1,941	952
不動産賃貸事業収益 (B)	6,637	6,730	93	952
賃貸事業収入	6,054	6,243	188	905
その他賃貸事業収入	582	487	-95	47
不動産等売却益	2,023	-	-2,023	-
資産受入益	10	-	-10	-
営業費用 (C)	3,938	3,841	-96	466
不動産賃貸事業費用	3,065	3,080	15	407
諸経費 (D)	2,241	2,202	-38	279
NOI (B) - (D)	4,395	4,527	131	672
減価償却費	820	872	51	127
固定資産除却損	3	5	1	-
その他営業費用	873	761	-111	58
うち資産運用報酬	663	617	-46	61
営業利益 (A) - (C)	4,732	2,888	-1,844	486
営業外収益	3	2	-0	-1
営業外費用	395	400	5	31
うち支払利息	331	335	4	41
うち投資法人債利息	37	33	-3	-4
当期純利益	4,340	2,489	-1,850	452
経常純利益	4,339	2,488	-1,850	452
1口当たり 情報				
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	4,438	2,546	-1,892	3,009
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	390
1口当たり分配金 (DPU) (円)	4,005	3,200	-805	3,400
稼働率 (%)	91.2	97.9	6.7pts	99.4
NOI利廻り (注) (%)	3.83	3.86	0.03pts	4.15

(注) 期中平均資産残高（取得価額）ベース  
2022年9月13日 作成

■ 主な差異の内訳

<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 +93百万円
	賃貸事業収入 +188百万円
	・物件取得譲渡 +25百万円
	・目黒東山ビル（前期取得） +51百万円
	・赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）（前期譲渡） -23百万円
	・東急虎ノ門ビル（増築入居等） +128百万円
	・青山オーバルビル +81百万円
	・cocoti（ココチ） +38百万円
	・東急銀座二丁目ビル -72百万円
	その他賃貸事業収入 -95百万円
	・雑収入（解約違約金・原状回復費等） -195百万円
	・水道光熱費収入 +99百万円
	不動産等売却益 -2,023百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用 +15百万円
	諸経費 -38百万円
	・水道光熱費 +185百万円
	・仲介手数料 +64百万円
	・修繕費 -283百万円
<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 +952百万円(+749百万円)
	賃貸事業収入 +905百万円(+672百万円)
	・東急虎ノ門ビル（増築入居等） +118百万円
	・目黒東山ビル +43百万円
	・cocoti（ココチ） +31百万円
	その他賃貸事業収入 +47百万円(+76百万円)
	・水道光熱費収入 +38百万円(+45百万円)
	・付帯施設収入 +29百万円(+29百万円)
営業費用	不動産賃貸事業費用 +407百万円(+404百万円)
	諸経費 +279百万円(+288百万円)
	・外注委託費 +131百万円(+137百万円)
	・公租公課 +67百万円(+40百万円)
	・PM報酬 +27百万円(+21百万円)
	・水道光熱費 +22百万円(+49百万円)
	・仲介手数料 -63百万円(+1百万円)

■ 2023年1月期・2023年7月期の予想について、前期との比較増減をご説明します。

【2023年1月期予想】

- 営業収益 6,730百万円（対前期 -1,941百万円）
  - ・賃貸事業収入 +188百万円 東急虎ノ門ビル（増築入居等） +128百万円
  - 青山オーバルビル（レントホリデー終了） +81百万円
  - 東急銀座二丁目ビル（定借期間満了） -72百万円
  - ・その他賃貸事業収入 -95百万円 雑収入（解約違約金・原状回復費等） -195百万円
  - 水道光熱費収入 +99百万円
  - ・不動産等売却益 -2,023百万円
- 営業費用 3,841百万円（対前期 -96百万円）
  - ・水道光熱費 +185百万円
  - ・修繕費 -283百万円
- 営業利益 2,888百万円（対前期 -1,844百万円）
- 当期純利益 2,488百万円（対前期 -1,850百万円）

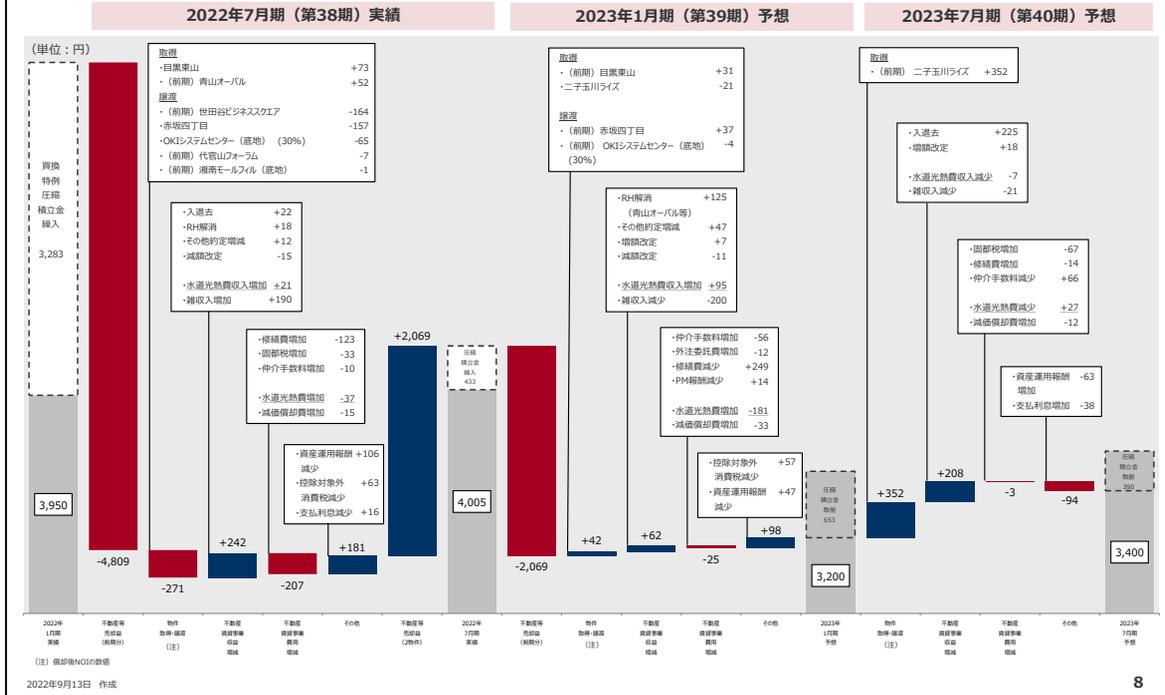
■ 1口当たり当期純利益は 2,546円（対前期 -1,892円）、1口当たり圧縮積立金取崩額 653円を加えて、1口当たり分配金は 3,200円（対前期 -805円）となる予想です。

【2023年7月期予想】

- 営業収益 7,682百万円（対前期 +952百万円）
  - ・賃貸事業収入 +905百万円 物件取得（二子玉川ライズ） +672百万円
  - 東急虎ノ門ビル（増築入居） +118百万円
  - 目黒東山ビル（テナント入居） +43百万円
  - ・その他賃貸事業収入 +47百万円
- 営業費用 4,307百万円（対前期 +466百万円）
- 営業利益 3,374百万円（対前期 +486百万円）
- 当期純利益 2,941百万円（対前期 +452百万円）
- 1口当たり当期純利益は 3,009円（対前期 +463円）、1口当たり圧縮積立金取崩額 390円を加えて、1口当たり分配金は 3,400円（対前期 +200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7月期から2023年7月期までの1口当たり分配金の変動要因です。

■ 左側のグラフ、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・譲渡については差引で減益、退去テナントの解約違約金・原状回復費等の雑収入による増収、東急虎ノ門ビル増築工事の修繕費等が増加しますが、前期の物件譲渡に伴い資産運用報酬や控除対象外消費税は減少、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4,438円、圧縮積立金を1口当たり433円繰り入れ、1口当たり分配金は4,005円となりました。

■ 中央のグラフ、2023年1月期においては、前期の不動産等売却益の減少、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の一方、退去テナントの雑収入が減少、電気需給契約変更で水道光熱費が増加しますが、前期の東急虎ノ門ビルの修繕費が減少、1口当たり当期純利益は2,546円、圧縮積立金を1口当たり653円取り崩し、1口当たり分配金は3,200円となる予定です。

■ 右側のグラフ、2023年7月期においては、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、仲介手数料が減少しますが、固都税の評価替えによる増加、二子玉川ライズ取得に伴う資産運用報酬や支払利息の増加を織り込み、1口当たり当期純利益は3,009円、圧縮積立金を1口当たり390円取り崩し、1口当たり分配金は3,400円となる予定です。

2. 運用実績と見通し



東急虎ノ門ビル

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

長期投資運用戦略(サーフプラン)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芝浦オフィス  
(オフィス)



### 譲渡

OKIシステムセンター  
(底地)



### 物件入替の効果

- ・資産規模(取得価額ベース)の拡大: 73億円の増加
- ・NOI利廻りの増加: 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

(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 (2020/9/1時点)	12,700百万円
NOI(注1) (NOI利廻)	631百万円/年 (5.3%)
稼働率(注2)	100%
竣工年月	1982年6月
所在地	東京都港区

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3)	2,075百万円
NOI(注1) (NOI利廻)	259百万円/年 (3.8%)
稼働率(注4)	100%

(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2019年8月~2020年7月の実績数値。利廻りは取得又は譲渡価額ベース  
(注2)2022年7月末日時点  
(注3)譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載  
(注4)2022年1月末日時点

2022年9月13日 作成

### <物件周辺地図>



10

- 2021年1月期から2022年7月期に実施の物件入替についてご説明します。
- 東京都港区所在のオフィスビル「OKI芝浦オフィス」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した。

東急沿線地域所在物件の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 (2022/2/1時点)	8,330百万円
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)	77.0%
竣工年月	1995年3月
所在地	東京都目黒区

<目黒東山ビル周辺地図>



■ 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) 譲渡の効果

	2022/7月期 (第38期)
不動産等売却益	1,452
うち、圧縮積立金繰入額	423

(単位:百万円)

譲渡

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4)	0%
竣工年月	2003年2月
所在地	東京都港区

(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7月末日時点  
(注3)譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載  
(注4)2022年2月末日時点

- 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月に取得しました。
- 譲渡資産は、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)」  
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 1,452百万円、  
圧縮積立金繰入額 423百万円を計上しました。

スポンサーパイプラインにより、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）

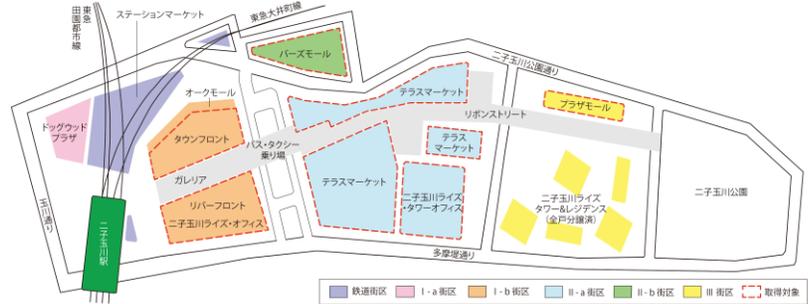


物件概要

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	20,400百万円 (2022/8/1時点)
用途	店舗・事務所・映画館・ホテル
NOI(注1) (NOI利廻)	815百万円/年 (4.0%)
償却後NOI(注1) (償却後NOI利廻)	537百万円/年 (2.7%)
稼働率(注2)	99.4%
竣工年月	I-b街区 2010年11月 II-a街区 2015年6月 II-b街区 2010年4月 III街区 2010年4月
所在地	東京都世田谷区

2022年9月13日 作成

取得対象部分の詳細



街区	用途	施設名称(注3)	取得割合	
			土地(注4)	建物(注5)
I-b街区	商業	二子玉川ライズ・ショッピングセンター タウンフロント、リバーフロント	4.5%	4.5%
	オフィス	二子玉川ライズ・オフィス	25.6%	26.1%
II-a街区	商業	二子玉川ライズ・ショッピングセンター テラスマーケット	12.3%	12.6%
	ホテル	二子玉川ライズ・タワー・オフィス	12.7%	12.7%
II-b街区	ホテル	二子玉川ライズ・タワー・オフィス	12.7%	12.7%
	オフィス	二子玉川ライズ・タワー・オフィス	12.7%	12.7%
III街区	商業	二子玉川ライズ パーズモール	2.1%	2.5%
	商業	二子玉川ライズ プラザモール	(注6)	(注6)
III街区	商業	二子玉川ライズ プラザモール	4.8%	4.8%

<物件周辺地図>



(注1)取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値。利廻は取得価額ベース

(注2)2022年7月末日時点

(注3)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

(注4)登記簿記載の土地面積に取得対象区画の敷地権割合と本投資法人による当該区画の取得持分割合を乗じて得られる取得持分相当の面積に基づいて算出した概算数値

(注5)登記簿記載の建物専有面積に本投資法人による当該区画の取得持分割合を乗じて得られる取得持分相当の面積に基づいて算出した概算数値

(注6)住宅部分を含む全体面積に対する割合

- 2023年1月期の取得予定物件についてご説明します。
- 東京都世田谷区所在の複合施設「二子玉川ライズ」の共有持分の一部について  
2011年の東急不動産株式会社との「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」に基づき、取得価額は20,200百万円で、2023年1月末に東急不動産株式会社から取得します。
- 「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月期から通期での利益貢献と、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。

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	102 (2.3%)	88 (2.0%)	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	312 (3.9%)	289 (3.6%)	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	36 (3.5%)	26 (2.6%)						
	TOKYU REIT 下北沢スクエア	2,257	72 (3.2%)	50 (2.3%)						
2020/1月期 (第33期) 実績	TOKYU REIT 自由が丘スクエア (49%)	1,548	59 (3.8%)	56 (3.7%)	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	61 (3.8%)	58 (3.7%)	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	627 (5.3%)	579 (4.9%)	OKIシステム センター(底地) (40%)	2,740	103 (3.8%)	103 (3.8%)	764	407
	スタリオフィット 武蔵小杉	1,500	66 (4.4%)	38 (2.6%)						

(注1)取得物件のうち、取得後1年も経過した物件については、業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)不動産等交換資産

(注3)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

## 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	203 (3.4%)	175 (2.9%)						
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) 予想	二子玉川ライズ	20,200	815 (4.0%)	537 (2.7%)						
合計	12物件	86,507	3,268 (3.8%)	2,720 (3.1%)	8物件	68,200	2,639 (3.9%)	1,993 (2.9%)	9,214	4,781

(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

2022年9月13日 作成

- 2019年1月期から2023年1月期までの物件入替の実績と予想です。
- 2019年1月期から2023年1月期までの譲渡価額合計 682億円に対して、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利廻も増加する見込みです。
- 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おります。

## 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30日
総事業費（取得価額）	3,550百万円
（内訳） 土地（取得済）	1,850百万円
建物（今回取得）	1,700百万円
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

### ■ リーシング状況（2022年8月末時点）

■ 契約済 ■ リーシング中

10F	オフィス（2022年7月入居）
9F	オフィス（2023年1月入居想定）
8F	オフィス（2023年1月入居想定）
7F	（東）オフィス（2022年8月入居） （西）オフィス（2023年1月入居想定）
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	オフィス（2023年1月入居想定）
1F	店舗（2022年7月入居） 店舗（2022年7月入居）

2022年9月13日 作成

### ■ 増築の効果

	増築前 (A)	増築後 (B)	増築による増加分 (B-A)
取得価額	16,850百万円	18,550百万円	+1,700百万円
延床面積	11,983.09㎡	14,033.73 ㎡	+2,050.64 ㎡
総賃貸可能面積	9,016.59 ㎡	11,029.27 ㎡	+2,012.68 ㎡
基準階面積	984.55 ㎡	1,187.18 ㎡	+202.63 ㎡

### ■ NOI・稼働率の推移

	NOI	期末稼働率	FR（フリーレント面積控除後期末稼働率）
2022年7月期 (第38期) 実績	-192百万円	39.9%	26.0%
2023年1月期 (第39期) 予想	83百万円	100.0%	46.2%
2023年7月期 (第40期) 予想	246百万円	100.0%	100.0%



15

- 東急虎ノ門ビルの増築工事の概要とリーシングの状況についてご説明します。

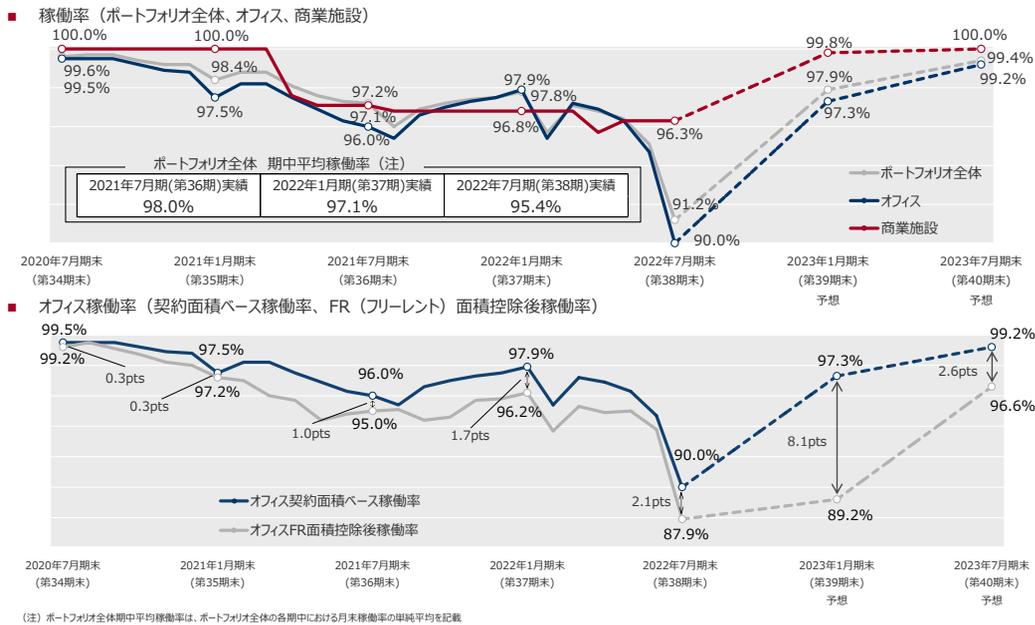
#### 【増築後のリーシングの状況】

- 2022年6月30日に竣工し、2022年7月からオフィス3フロア、店舗2区画が入居し、オフィス2.5フロアは約定済で、2022年11月までに入居予定、残り3.5フロアについて現在リーシングを行っており、2023年1月の入居を想定しています。

#### 【NOI・稼働率の推移】

- 稼働率は、2022年7月期末 39.9%、2023年1月期末 100%となる見込みです。
- フリーレント面積控除後の稼働率は、2022年7月期末 26.0%、2023年1月期末 46.2%、2023年7月期末 100%となる見込みです。
- NOIは、2022年7月期 -192百万円から、2023年7月期 246百万円となる予想です。

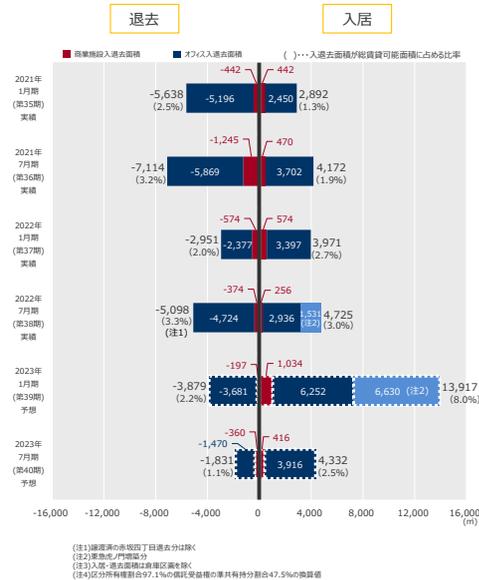
## 2. 運用実績と見通し ポートフォリオの稼働状況



- 上段のグラフは、稼働率の推移です。
- 2022年7月期末の稼働率については、商業施設は、前期末に比べて0.5ポイント減少の96.3%、オフィスは、前期末に比べて7.9ポイント減少の90.0%、ポートフォリオ全体では91.2%で、前期末に比べて6.6ポイント減少しました。
- ポートフォリオ全体の予想稼働率については、2023年1月期末は97.9%、2023年7月期末は99.4%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。
- 2022年7月期は、退去区画の発生や東急虎ノ門ビルでのリーシングの遅れにより、稼働率が低下し、2023年1月期では、これらの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。

## 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) 鎌倉市の南町四丁目退去分は除く  
 (注2) 東急虎ノ門増築分  
 (注3) 入居・退去面積は商業施設面積  
 (注4) 区分所有割合約97.1%の債権者様の専有持分割合約47.5%の換算値

2022年9月13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	2022年7月期 (第38期) 実績	2023年1月期 (第39期) 実績	2023年7月期 (第40期) 予想	備考
<b>商業施設</b>				
L-キートン青山	入居 126,844 退去 126,844 期中稼働率 100.0%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	291,776 291,776 100.0%	2022年4月退去率の1区画は、2022年5月入居済 2022年7月退去率の1区画は、2022年7月入居済
TR浜野田川	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	入居 55,844 退去 55,844 期中稼働率 96.4%	55,844 55,844 100.0%	2022年9月退去率の1区画は、2023年3月入居済
cooft	入居 247,204 退去 561,454 期中稼働率 59.2%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	561,454 - -	2021年4月退去率の1区画は、2022年11月入居済 2022年4月退去率の1区画は、2022年10月入居済
CCN25西池袋	入居 331,134 退去 331,134 期中稼働率 100.0%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	331,134 - -	2021年5月退去率の2区画は、2022年11月入居済
TR下北沢	入居 129,934 退去 142,004 期中稼働率 100.0%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	68,734 142,004 100.0%	2021年5月退去率の1区画は、2022年4月入居済 2022年9月退去率の1区画は、2022年7月入居済
<b>オフィス</b>				
東京目黒台東	入居 84,364 退去 84,364 期中稼働率 100.0%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	78,904 78,904 100.0%	2022年3月退去率の1区画は、2022年4月入居済 2022年4月退去率の1区画は、2022年10月入居済
TR北門	入居 608,534 退去 608,534 期中稼働率 100.0%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	363,644 - -	2021年2月退去率の1区画は、2022年2月入居済 2022年4月退去率の1区画は、2022年4月入居済
豊後池田大橋	入居 1,064,534 退去 1,064,534 期中稼働率 100.0%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	1,064,444 - -	2022年4月退去率の1区画は、2022年12月入居済 2022年1月期未は、倉庫区画稼働率、稼働済
麹町	入居 439,014 退去 439,014 期中稼働率 100.0%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	439,014 - -	2021年7月退去率の1区画は、2022年11月入居済 2022年2月退去率の1区画は、2022年7月入居済
TR新橋	入居 746,794 退去 746,794 期中稼働率 100.0%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	746,794 - -	2022年6月退去率の1区画は、2022年9月入居済
秋葉原三和境洋	入居 1,136,894 退去 1,136,894 期中稼働率 74.9%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	1,631,744 1,631,744 76.0%	2022年6月退去率の1区画は、2022年11月入居済 2022年7月期未は、倉庫区画稼働率、稼働済
東急池袋二丁目	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	入居 2,184,054 退去 2,184,054 期中稼働率 37.3%	- - -	2022年10月退去率の5区画は、2023年2月入居済
東急虎ノ門	入居 5,632,734 退去 5,632,734 期中稼働率 99.9%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	5,632,734 - -	増築は、15ヶ月前倒
TR恵比寿	入居 592,664 退去 592,664 期中稼働率 100.0%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	- - -	2021年8月退去率の1区画は、2022年5月入居済 2021年12月退去率の1区画は、2022年7月入居済
浜田屋ビルヂング	入居 820,944 退去 707,334 期中稼働率 86.2%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	707,334 - -	2020年11月退去率の1区画は、2022年2月入居済 2020年11月退去率の1区画は、2022年2月入居済
TR浜野田川公園	入居 100.0%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	489,154 - -	2022年10月退去率の1区画は、2022年10月入居済 2022年11月退去率の1区画は、2022年11月入居済
岡山ビル (注4)	入居 261,934 退去 261,934 期中稼働率 98.6%	入居 920,644 退去 920,644 期中稼働率 8.6%	261,934 920,644 99.9%	2022年10月退去率の2区画は、2022年2月入居済 2022年7月期未は、倉庫区画稼働率、稼働済
四葉ビル	入居 1,412,844 退去 1,412,844 期中稼働率 77.0%	入居 - 退去 - 期中稼働率 100.0%	1,412,844 - -	増築済で空室の2区画のうち、1区画は2022年7月、1区画は2022年9月、2区画は2022年9月入居済 2022年4月退去率の1区画は、2022年11月入居済

- 左のグラフは、テナントの入退去面積です。
- 2022年7月期実績では、オフィスと商業施設を合わせて、5,098㎡の退去に対して4,725㎡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月期は1,531㎡、2023年1月期は6,630㎡の入居を織り込んでいます。
- 右側は、2022年7月期から2023年7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います。

## 2. 運用実績と見通し 主要な物件のテナント入退去状況

TOKYU REIT

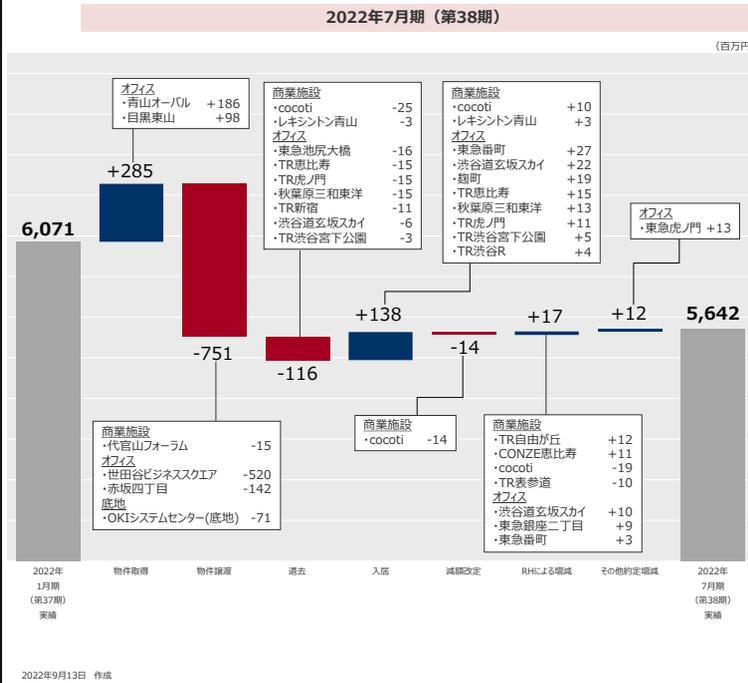
		2022年7月期 (第38期)実績	2023年1月期 (第39期)予想	2023年7月期 (第40期)予想		2022年7月期 (第38期)実績	2023年1月期 (第39期)予想	2023年7月期 (第40期)予想
1	cocoti (ココチ)				5			
	退去率	1区画 3.0%	-	-		退去率	-	5区画 62.9%
	入居率	-	2区画 6.8%	-		入居率	-	5区画 62.9%
	期末稼働率	93.2%	100.0%	100.0%		期末稼働率	100.0%	37.1%
2	CONZE (コンツェ) 恵比寿				6			
	退去率	-	-	-		退去率	2区画 17.1%	-
	入居率	-	2区画 14.2%	-		入居率	2区画 19.8%	2区画 17.1%
	期末稼働率	85.8%	100.0%	100.0%		期末稼働率	82.9%	100.0%
3	東急池尻大橋ビル				7			
	退去率	1区画 18.6%	-	-		退去率	-	2区画 10.9%
	入居率	-	1区画 18.6%	-		入居率	-	5区画 3.3%
	期末稼働率	81.0%	99.6%	100.0%		期末稼働率	96.6%	89.0%
4	秋葉原三和東洋ビル				8			
	退去率	2区画 25.1%	-	3区画 23.3%		退去率	1区画 6.1%	-
	入居率	-	2区画 23.3% (注)	-		入居率	1区画 13.5%	4区画 23.0%
	期末稼働率	74.9%	100.0%	76.0%		期末稼働率	77.0%	100.0%

(注) 2022年7月期(第38期)退去(2区画)と2023年1月期(第39期)入居(2区画)は同一区画。  
賃貸面積の変更(クロスネット)により、退去率と入居率は一致しない

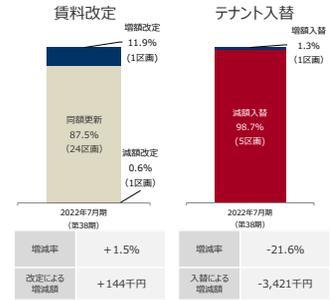
\*期末稼働率は倉庫区画を含む全ての賃貸面積の稼働率。退去率・入居率は倉庫区画を除く

- 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cocoti (ココチ) は  
2022年7月期末で2区画が空室、2022年10月・11月入居見込
- 2番のCONZE (コンツェ) 恵比寿は  
2022年7月期末で2区画が空室、2022年11月入居見込
- 3番の東急池尻大橋ビルは  
2022年7月期末で1区画が空室、2022年12月に入居見込
- 4番の秋葉原三和東洋ビルは  
2022年7月期末で2区画が空室、1区画は2022年9月入居済、1区画は2022年11月入居見込  
3区画が2023年4月に退去予定で、2023年7月期末は3区画が空室見込
- 5番の東急銀座二丁目ビルは  
主要テナントが2022年10月に5区画退去、2023年1月期末稼働率は37.1%に低下  
全区画2023年2月入居見込
- 6番の渋谷道玄坂スカイビルは  
2022年7月期末で2区画が空室、1区画は2022年10月、1区画は2023年1月に入居見込
- 7番の青山オーバルビルは  
2023年1月期に2区画が退去、5区画が入居見込  
2023年1月期末で2区画空室、2023年2月入居見込
- 8番の目黒東山ビルは  
2022年7月期末で4区画が空室、2023年1月期中に4区画入居見込

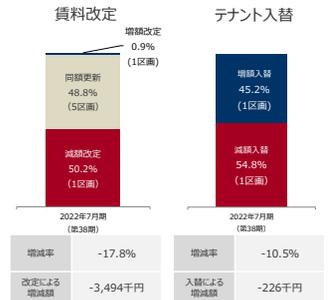
■ 賃料収入の増減内訳



■ 月額賃料増減分析（オフィス）

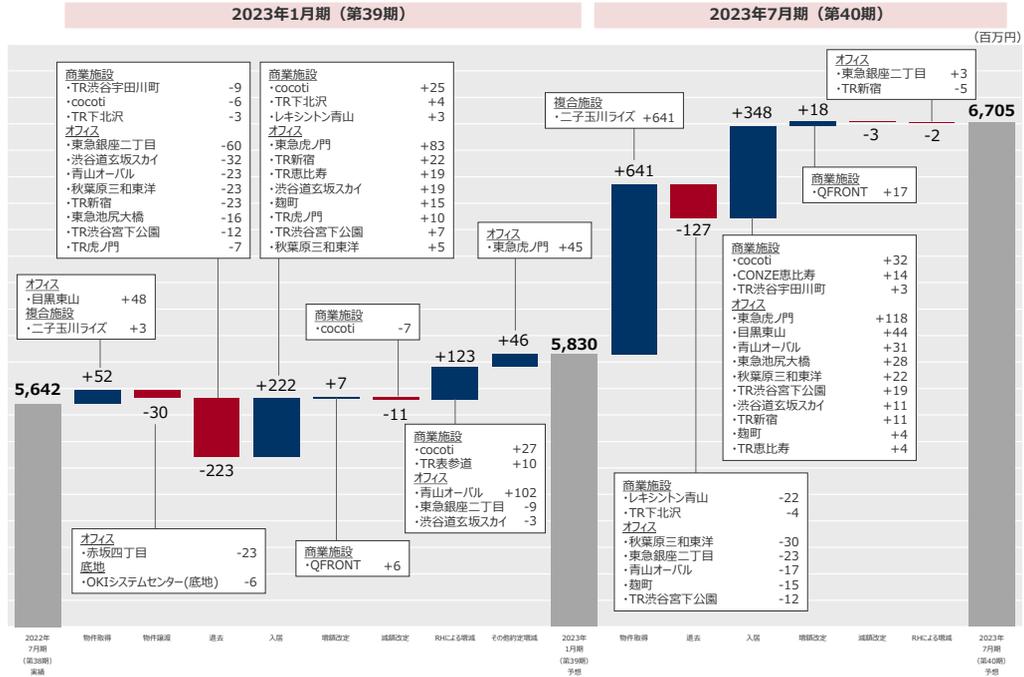


■ 月額賃料増減分析（商業施設）



- 2022年7月期の賃料収入の実績について、増減内訳を要因別にご説明します。
- 物件取得で、青山オーバルビル 186百万円、目黒東山ビル 98百万円増収、物件譲渡では、代官山フォーラム 15百万円、世田谷ビジネススクエア 520百万円、赤坂四丁目ビル 142百万円、OKIシステムセンター（底地）持分30% 71百万円減収、物件の取得・譲渡合計では、差引 466百万円減収となりました。
- テナント入退去で 21百万円増収、賃料減額改定で 14百万円減収、合計では対前期 428百万円減収の 5,642百万円となりました。
- 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、月額賃料ベースで1区画、11.9%が増額改定、1区画、0.6%が減額改定、増減率は+1.5%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1区画、1.3%が増額入替、5区画、98.7%が減額入替、増減率は-21.6%となりました。
- 下段の商業施設では、既存テナントの賃料改定は、月額賃料ベースで1区画、0.9%が増額改定、1区画、50.2%が減額改定、増減率は-17.8%となりました。テナント入替（退去・入居）による賃料増減は、増額入替・減額入替ともに1区画で、増減率は-10.5%になりました。

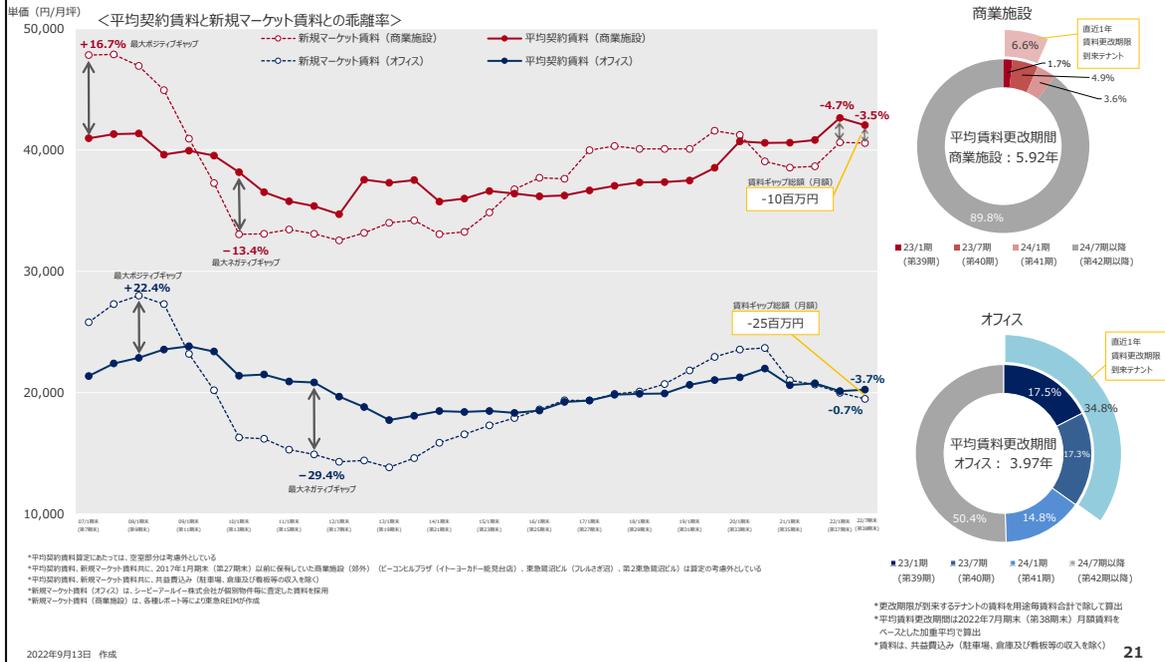
■ 賃料収入の増減内訳



- 2023年1月期、2023年7月期の賃料収入予想の増減要因をご説明します。
- 2023年1月期については、  
目黒東山ビルの取得で 48百万円、二子玉川ライズの取得で 3百万円増収、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、物件入替で差引 22百万円増収となります。  
青山オーバルビル等のレントホリデー終了による123百万円の増収を織り込み、合計では、対前期 187百万円増収の5,830百万円となる見込みです。
- 2023年7月期については、  
二子玉川ライズの取得で 641百万円増収となります。  
テナント入退去では、東急虎ノ門ビル等で空室区画への入居を織り込み、差引 220百万円増収、  
合計では、対前期 874百万円増収の6,705百万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



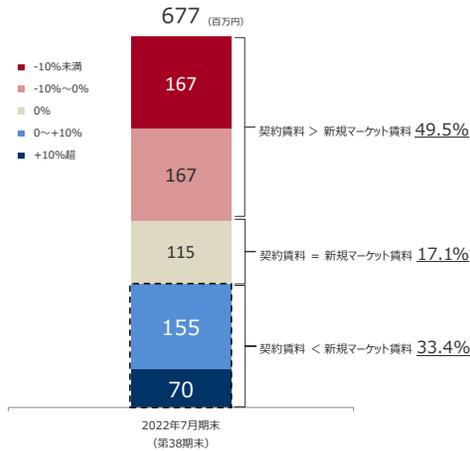
■ 平均契約賃料と新規マーケット賃料との差であります「賃料ギャップ」と「賃料更改期限到来テナント割合」についてご説明します。

- 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 -4.7%から -3.5%に縮小しました。
- 青線のオフィスでは、「賃料ギャップ」は、-0.7%から -3.7%に拡大、アンダーレントだったテナントの退去等により平均契約賃料が上昇、一部の物件においてマーケット賃料が下落しました。

■ 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1月期・2023年7月期）で、商業施設では6.6%、オフィスでは34.8%のテナントが賃料更改を迎えます。

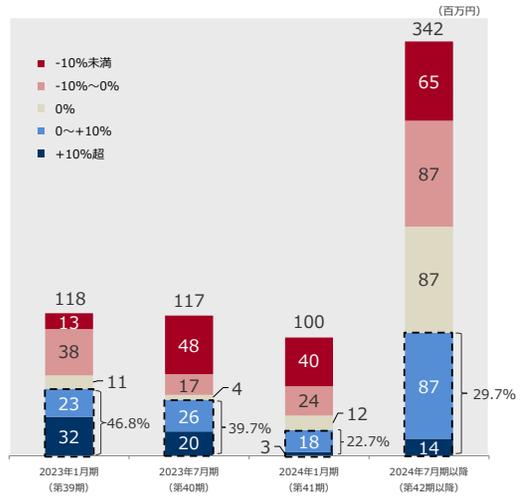
■ オフィス賃料ギャップ<sup>(注)</sup>の内訳(月額賃料ベース)

(注) 新規マーケット賃料から契約賃料を差し引いた額の契約賃料に対する割合



\*賃料は共益費込み(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

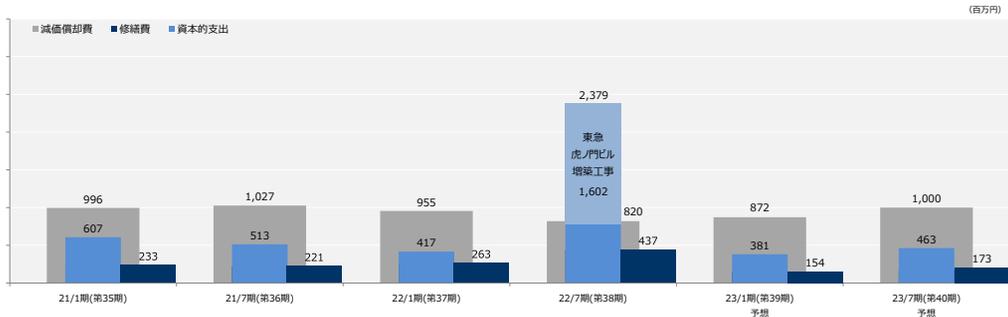
■ 賃料更改期別の賃料ギャップの状況(月額賃料ベース)



\*2022年7月期(第38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7月期(第38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、2022年7月期のオフィスの月額賃料について、「賃料ギャップ」の割合毎に、内訳を月額賃料の金額で示しています。赤系の色は、契約賃料が新規マーケット賃料より高いテナントの賃料、青系の色は、契約賃料が新規マーケット賃料より低いテナントの賃料で、2022年7月期末では、全体の33.4%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、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7月期(第38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
東急虎ノ門	増築工事	1,716	113	1,602
赤坂四丁目	設備更新・リニューアル等	314	39	274
TR蒲田	エレベーター改修	114	-	114
麹町	空調設備更新	80	4	76
TR虎ノ門	機械式駐車場設備改修	76	10	65

■ 2023年1月期(第39期)及び2023年7月期(第40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1月期(第39期)	cocoti	空調設備更新	40	-	40
		2階入居対応工事	33	33	-
	TR第2新宿	エレベーター改修	28	1	27
2023年7月期(第40期)	青山オーバル	スプリンクラー更新	25	3	22
	cocoti	消防設備更新	42	-	42
	秋葉原三和東洋	空調設備更新	41	-	41
	東急南平台町	エレベーター改修	33	-	33
	TR第2新宿	化粧室リニューアル	32	4	27
	東急番町	LED機器更新	31	-	31

2022年9月13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 1,602百万円、3月に譲渡した赤坂四丁目ビルの設備更新等 274百万円が含まれ、一時的に増加しましたが、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います。
- 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。

## ■ 主要財務指標

	2022年7月期末 (第38期末)	2022年1月期末 (第37期末)	前期比
有利子負債残高	930億円	944億円	-14億円
平均金利	0.80%	0.79%	+0.01pts
平均残存年数	4.69年	4.66年	+0.03年
長期固定比率	100.0%	97.5%	+2.5pts
総資産LTV	41.4%	41.6%	-0.2pts
鑑定ベースLTV	32.9%	32.9%	-
取得余力			
鑑定ベースLTV50%	1,048億円	1,042億円	+5億円
総資産LTV50%	386億円	380億円	+5億円

## ■ 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

2022年9月13日 作成

## ■ 有利子負債の返済・償還期日別内訳（2022年7月期末時点）



## 長期借入金の調達実績（2022年7月期（第38期））

- ・三井住友信託銀行 20億円（7年 0.99%）⇒ 20億円（4.5年 0.62%）
- ・信金中央金庫 20億円（7年 0.99%）⇒ 20億円（7.5年 0.77%）
- ・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%）⇒ 30億円（4年 0.63%）
- ・みずほ信託銀行 24億円（1.4年 0.29%）⇒ 5億円（8年 0.79%）  
5億円（4年 0.57%）

## 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%）

## 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%）

24

## ■ 有利子負債の状況についてご説明します。

## ■ 左上に、2022年7月期末の主要な財務指標を記載しておりますが、

有利子負債残高は、前期末に比べ 14億円減少の 930億円、  
長期固定比率は、対前期 2.5ポイント上昇の 100.0%、  
平均金利は、対前期 0.01ポイント上昇の 0.80%となりました。

## ■ 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7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。

## 2. 運用実績と見通し 鑑定評価額（期末時点）の状況

### ■ 鑑定評価額の状況

	2022年7月期末 (第38期末)	2022年1月期末 (第37期末)	前期比
物件数	31物件	32物件	-1物件
鑑定評価額	3,071億円	3,041億円	+30億円
簿価	2,177億円	2,179億円	-2億円
含み益	894億円	861億円	+32億円
含み益率	41.1%	39.5%	+1.6pts
キャップレート	3.26%	3.36%	-0.10pts

### ■ 変動の状況

(物件数)

		2022年7月期末 (第38期末)	2022年1月期末 (第37期末)	前期比
鑑定評価額	増加	15	17	-2
	不変	7	12	-5
	減少	9	3	+6

(内訳)

NCF	増加	5	15	-10
	不変	1	2	-1
	減少	25	15	+10
キャップレート	低下	22	16	+6
	不変	9	16	-7
	上昇	0	0	0

2022年9月13日 作成

### ■ 鑑定評価額・簿価・含み益率の推移



### ■ キャップレートの推移

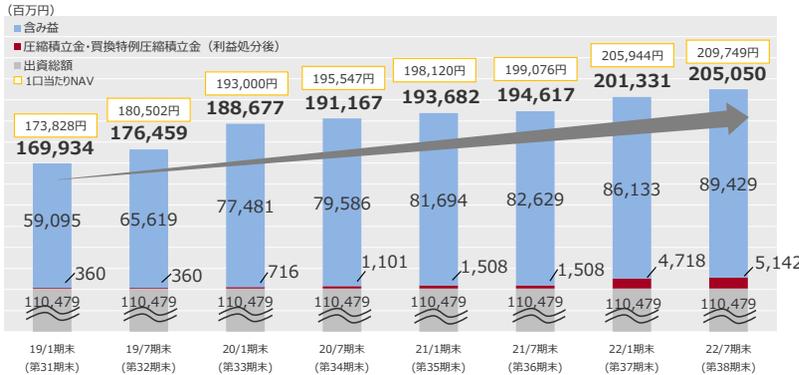


\*鑑定評価額の詳細については48ページをご覧ください

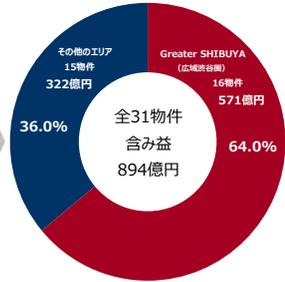
- 2022年7月期末の鑑定評価額の状況です。
- 2022年7月期末の鑑定評価額は、対前期 30億円増加の 3,071億円、含み益は対前期 32億円増加の 894億円となりました。
- 鑑定評価額が前期より増加した物件は全31物件中15物件、減少した物件は9物件で、NCFは5物件が増加し、25物件が減少、キャップレートは22物件が低下、残りの9物件は横ばいとなりました。
- 右下のグラフは、キャップレートの推移を示したもので、2022年7月期末では、ポートフォリオ全体は 3.26%、オフィスは 3.38%、商業施設は 2.99%となっております。Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）の16物件は 3.10%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(2022年7月期末)>



<Greater SHIBUYA (広域渋谷圏) 含み益TOP5>

順位	物件名	鑑定評価額 (期末時点)	含み益
1	QFRONT	375億円	240億円
2	TR渋谷宇田川町	128億円	62億円
3	東急桜丘町	121億円	57億円
4	TR渋谷R	101億円	47億円
5	東急南平台町	77億円	37億円

<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	244億円	70億円
2	TR新宿	135億円	48億円
3	TR虎ノ門	141億円	42億円
4	東急番町	160億円	32億円
5	東京日産台東	62億円	25億円

2022年9月13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1月期からの推移ですが、2013年1月期末以降、「NAV」は増加を続け、「含み益」の増加が最も大きい増加要因となっています。
- 2022年7月期末の「含み益」の内訳では、全31物件の含み益894億円の内、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



2022年9月13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、剰余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



東急新町ビル

## 外部評価機関による認証の取得

## ■ 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

## ■ 環境認証

CASBEE不動産評価認証	ランク (3物件)	レキシントン青山、CONZE恵比寿、東急南平台町
	Aランク (10物件)	QFRONT、cocoti、TR下北沢、東京日産台東、麹町、TR新宿、東急銀座二丁目、東急虎ノ門、東急番町、TR渋谷宮下公園
	BELS評価 ★★ (1物件)	東急池尻大橋

環境認証取得比率（注）

31.5%  
2022年1月期末  
(第37期末)

▶

49.6%  
2022年7月期末  
(第38期末)

(注) 延床面積ベース。QFRONT、TR虎ノ門、TR渋谷、東急番町、青山オールド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

## グリーンファイナンス・フレームワーク策定

2022年7月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定

## ■ グリーン適格クライテリア

## ①グリーンビルディング

以下の環境認証のいずれかを取得済みまたは今後取得予定の建築物

DBJ Green Building 認証	5つ星、4つ星または3つ星
CASBEE 評価認証	Sランク、AランクまたはB+ランク
BELS 評価	5つ星、4つ星または3つ星
LEED 認証	Platinum、Gold または Silver

## ②改修工事等

以下のいずれかを満たす改修工事等

・①記載の環境認証のいずれかについて星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事

・エネルギー使用量、温室効果ガス排出量または水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事

・再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

## ■ 外部評価

株式会社日本格付研究所（JCR）より「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価であるGreen 1（F）を取得

## TCFD提言への賛同（資産運用会社）

TCFD提言への賛同、TCFDコンソーシアムへ加入（2022年8月～）



- 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。
- 環境認証については、2022年7月期に新たに10物件で「CASBEE不動産評価認証」を取得し環境認証取得比率は49.6%に向上しました。
- 右側は2022年7月に策定した、グリーンファイナンス・フレームワークです。環境への取り組みの一環として、グリーンファイナンスを通じた持続可能な環境・社会の実現への貢献、投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指してまいります。
- また、右下記載の通り、2022年8月にTCFD提言への賛同を表明し、TCFDコンソーシアムに加入しており、今後、TCFDフレームワークに基づく開示も進めてまいります。

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・水使用量原単位  
 の2019年度 (2019年2月~2020年1月) 実績比3%削減  
 <実績>  
 2021年7月期 (第36期) ~2022年1月期 (第37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>  
 2021年度目標達成

■ 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  
 (エネルギー使用量、温室効果ガス排出量 (Scope1・2・3)、水使用量、廃棄物  
 排出量) に関して、第三者評価を取得

		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 <sub>2</sub> )	Scope1	21
	Scope2	2,363
	Scope3	6,289
水使用量 (m <sup>3</sup> )		52,817
廃棄物排出量(注1) (t)		1,433

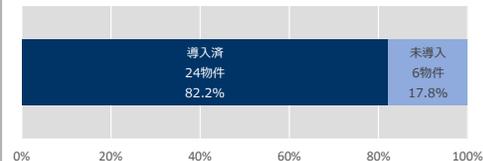
\*その他の項目については、本投資法人ウェブサイト参照 (<https://www.tokyu-reit.co.jp/>)

(注1) 廃棄物については4月~翌3月の事業年度単位で集計

■ 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2) の 82.2% (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>



■ 省エネルギー関連工事の主な実績

(2022年1月期 (第37期) ・ 2022年7月期 (第38期) )

- ・空調機器更新 3物件 (cocoti、麹町、秋葉原三和東洋) ■ 電気使用量の削減
- ・エレベーター更新 1物件 (TR蒲田) ■ 電気使用量の削減
- ・化粧室改修工事 1物件 (TR恵比寿) ■ 節水
- ・オフィス専有部のLED化進捗率 (注3) : 67.4% ■ 電気使用量の削減

■ 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 (TR新宿、2018年度)

(注2) QFRONT、TR虎ノ門、TR渋谷R、東急恵町、青山オーブについては  
 本投資法人の保有部分の専有面積を用いて算出  
 (注3) 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、目標達成の為に具体的な取り組みとして、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。この取り組みにより、2022年7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82.2%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
- ・パール、油圧式ジャッキの配置
- ・非常防災ボックスの設置（エレベーター内）
- ・レスキューバックイールの設置
- ・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6物件に8台設置

2022年9月13日 作成

## 「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成

## ■ 研修制度

## 全従業員を対象に各種研修を実施

- ・コンプライアンス研修：8回（2021年度実績）
- ・サステナビリティ研修（2021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：5名
  - ー宅地建物取引士：23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：4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

- ・女性従業員比率・管理職比率：50%（24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：産業界の選任、役員との面談の実施
- ・従業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

## ■ コロナ禍での従業員の健康と安全に関する取組み

- ・在宅・時短勤務、時差出勤の社内ルール化
- ・WEB会議等のIT活用を推進
- ・サテライトオフィス「NewWork」（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

NW NewWork



（注）東急（株）が運営する法人企業相乗り型サテライトシェアオフィス

31

- 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）②

#### ■ 資産運用報酬 投資主と同じ船に乗る「インセンティブシステム

投資主価値を示す3指標「資産評価額」、「キャッシュフロー」、「投資口価格」に連動する報酬であり、損益計算書に現れない取得報酬等は不採用

＜資産運用報酬体系と報酬実績＞

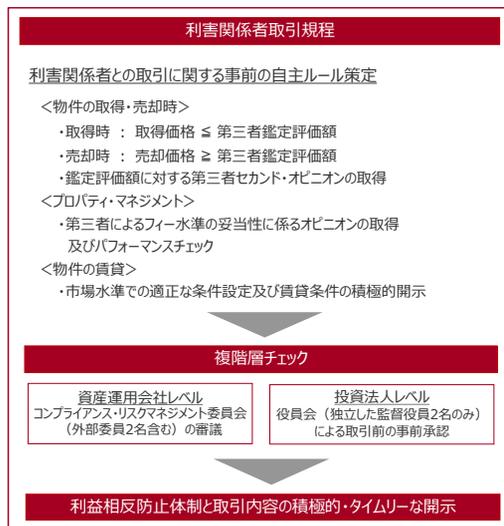
報酬	算定基準	報酬実績 (2022年7月期)
	採用理由	
基本報酬1 (資産評価額連動)	前期末資産評価額 × 0.125% (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	374百万円
基本報酬2 (キャッシュフロー連動)	当期基準キャッシュフロー（注） × 6.0% (50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%) (75億円を超える部分に対しては5.4%)	288百万円
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)	(当期投資口価格平均 - 投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4%	発生せず

（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/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  
複数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7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	0%

### ■ 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65.7%）
- 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

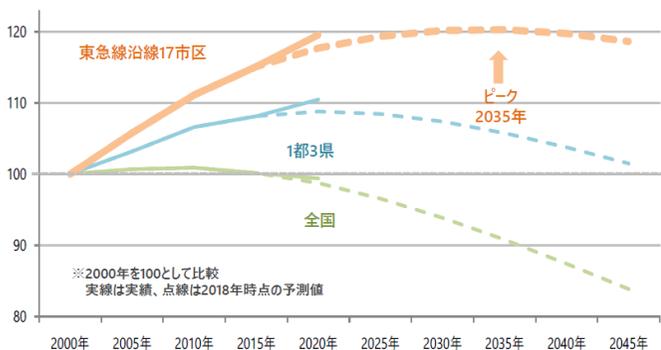
地域限定投資に伴う地震リスクはポートフォリオPML（10%以下）でコントロール

#### <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

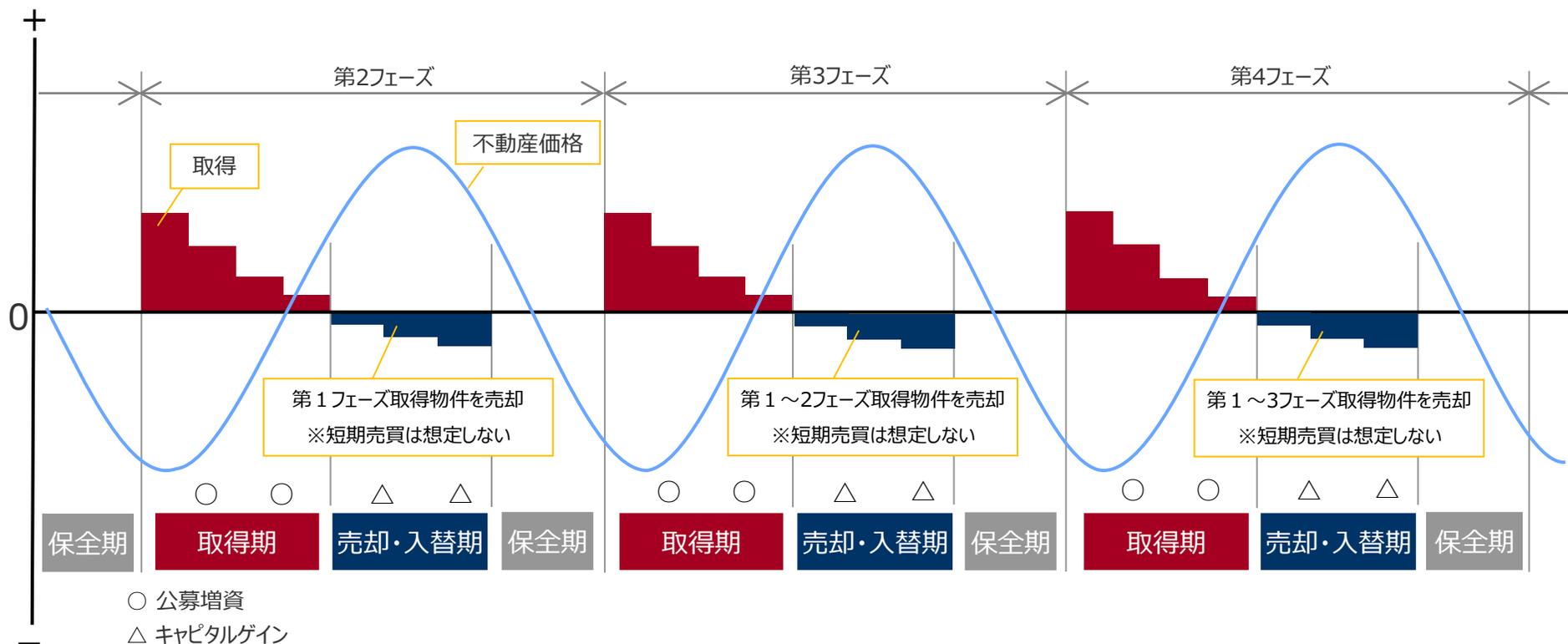
東急線沿線の人口動態（総人口）



出所：東急株式会社「FACT BOOK 2022」

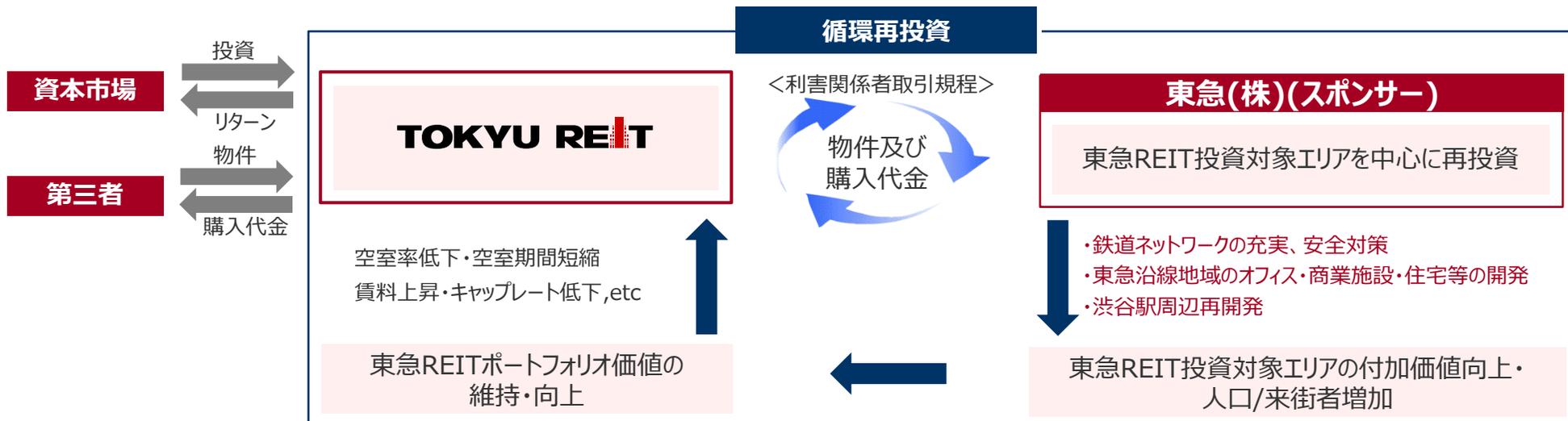
Value & Contrary

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



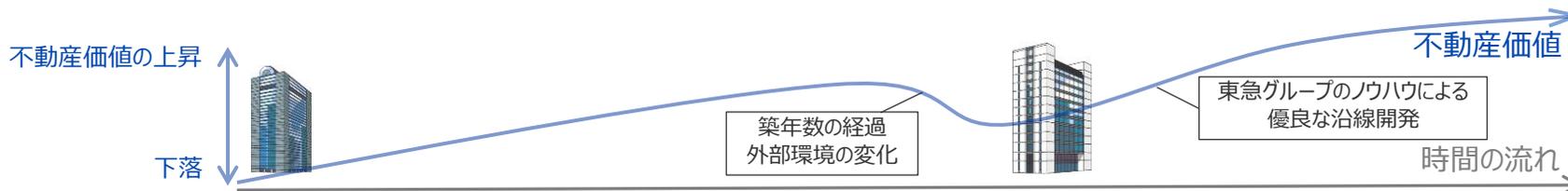
（注）物件投資にあたって、短期売買を旨とするものではありません

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



不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション（中長期）

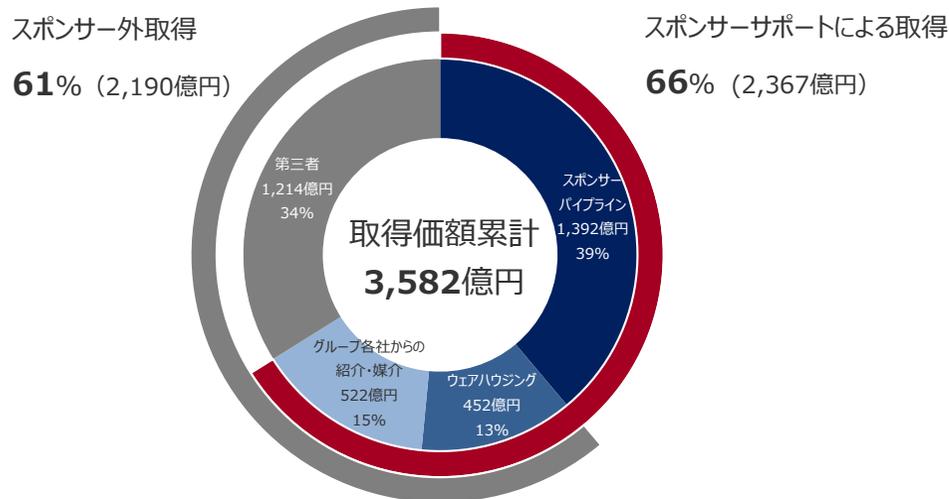
スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



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

■ スポンサーパイプラインの状況

東急REITは、スポンサー保有物件の売却時における優先交渉権を保有



■ 循環再投資モデルの具体例

東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)



1978年：スポンサーにて開発  
 2003年：スポンサーから取得  
 2011年：リニューアル (GMS→NSC)  
 2016年：スポンサーへ譲渡  
 現在：駅周辺再開発が進行中

■ コラボレーション事例

東急グループと連携してテナント誘致や戦略的投資等を行い、資産価値の向上を目指す

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

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)他と共同で保有予定

## 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：492km<sup>2</sup>

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

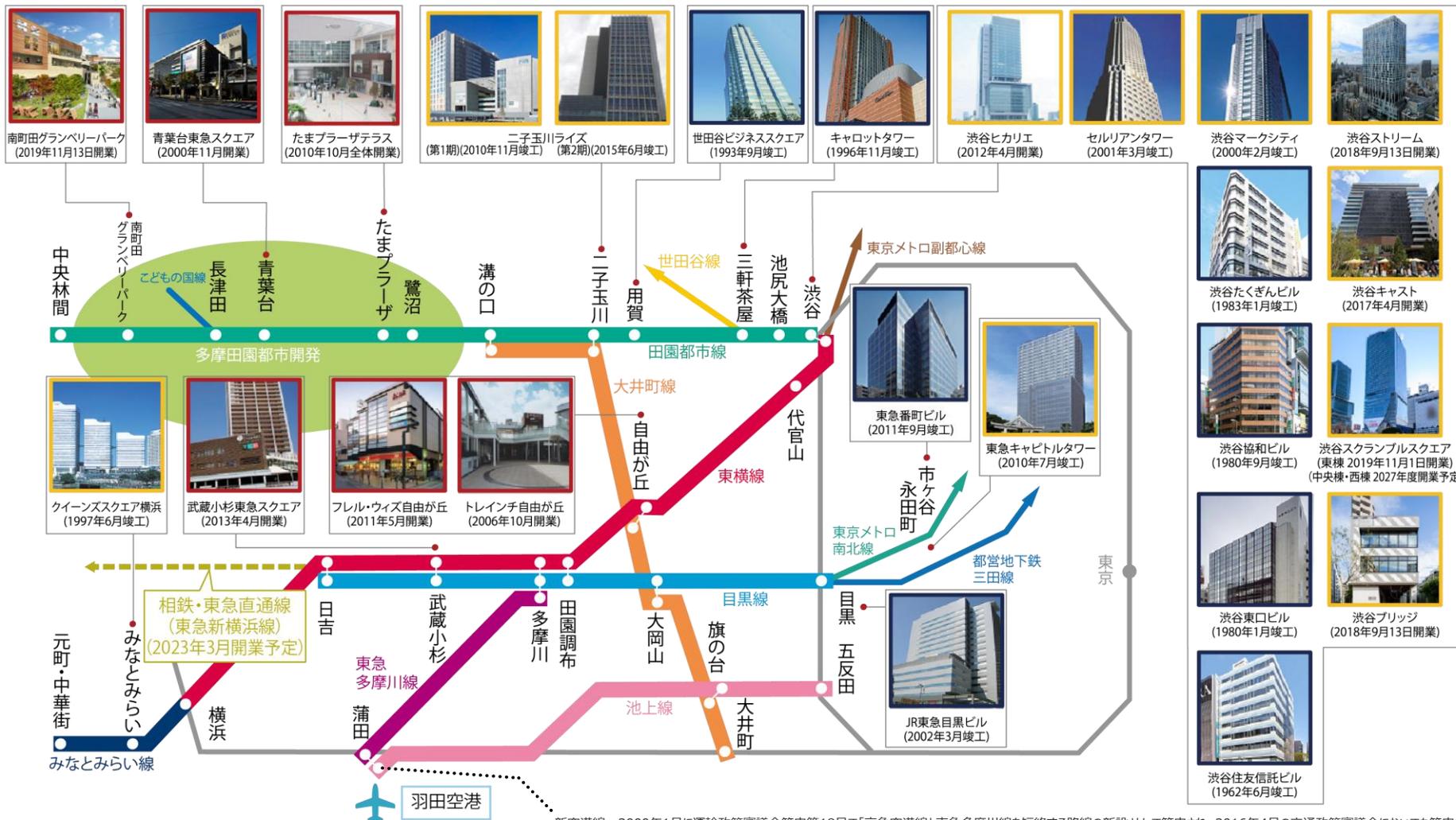
<東急沿線地域>



出所：東急株式会社 IR資料

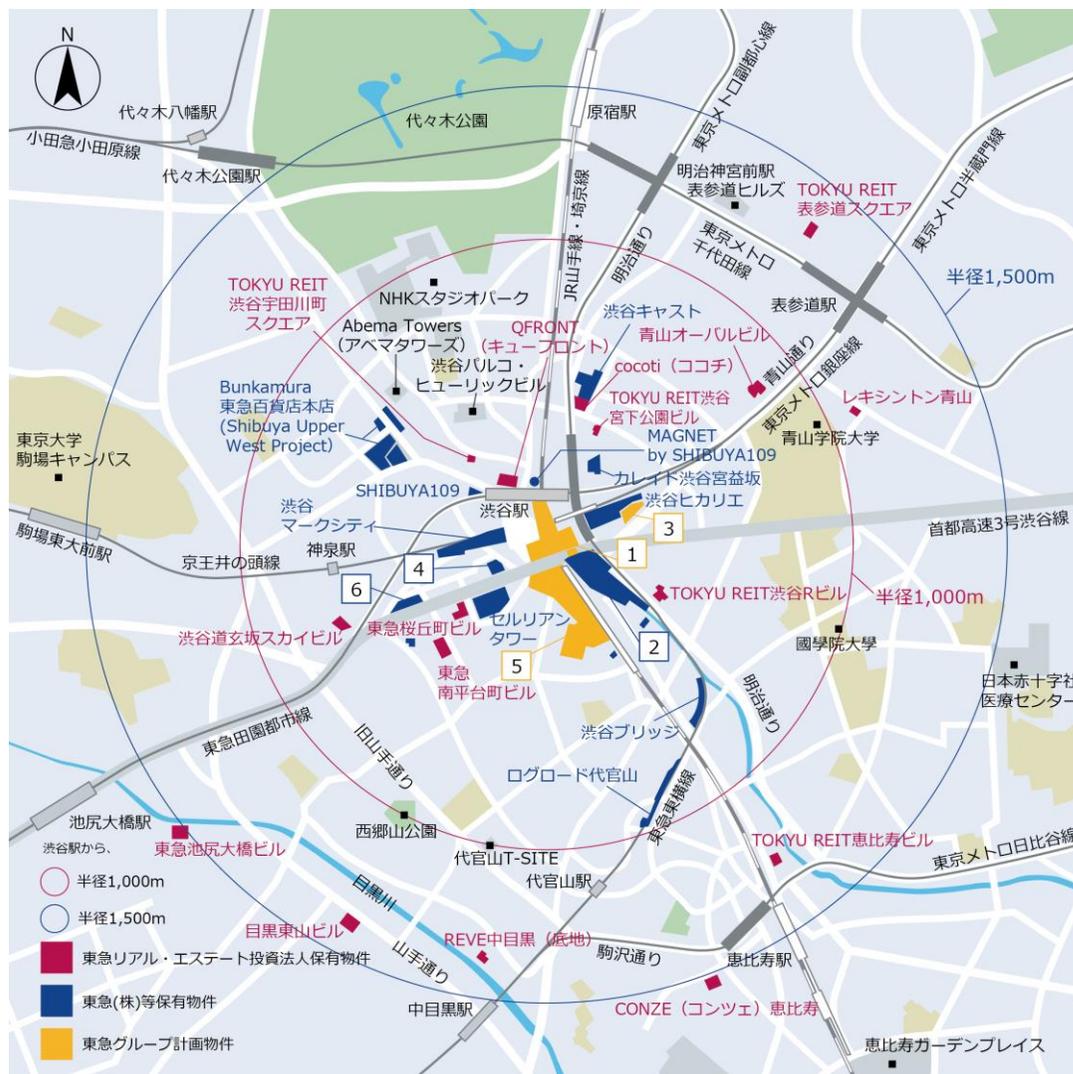
東急株式会社は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有

オフィス	商業施設	複合施設
------	------	------

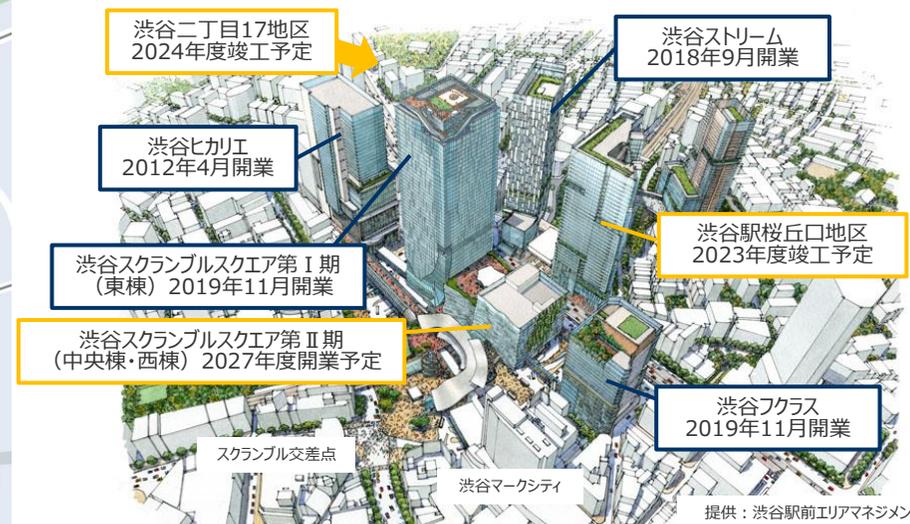


新空港線：2000年1月に運輸政策審議会答申第18号で「京急空港線と東急多摩川線を短絡する路線の新設」として答申され、2016年4月の交通政策審議会においても答申された

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



■ 渋谷駅周辺完成イメージ（2027年度頃）



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：1,787億円



\*物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急(株)等の保有割合が一部のものもあります  
 \*東急(株)等保有物件及び東急グループ計画物件について、本書の日付現在で本投資法人による取得は予定されていません

**1** 渋谷スクランブルスクエア (SHIBUYA SCRAMBLE SQUARE)  
 第Ⅰ期(東棟) 2019年11月開業  
 第Ⅱ期(中央棟・西棟) 2027年度開業予定



提供：渋谷スクランブルスクエア

事業主体	東急(株)、東日本旅客鉄道(株)、東京地下鉄(株)
用途	事務所、店舗、展望施設、駐車場等
主なテナント	<オフィス> (株)サイバーエージェント、(株)ミクシィ、WeWork
階数	(東棟) 地上47階 地下7階 (中央棟) 地上10階 地下2階 (西棟) 地上13階 地下5階

**2** 渋谷ストリーム (SHIBUYA STREAM) 2018年9月開業



提供：渋谷ストリーム

事業主体	東急(株)他
用途	事務所、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
主なテナント	<オフィス> グーグル合同会社 <ホテル> 渋谷ストリーム エクセルホテル東急
階数	地上35階 地下4階

**3** 渋谷二丁目17地区 2024年度竣工予定



提供：渋谷二丁目17地区市街地再開発組合

事業主体	渋谷二丁目17地区市街地再開発組合 (構成員：東急(株)他)
用途	事務所、店舗、駐車場等
階数	地上23階 地下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 (参加組員：東急不動産(株))
用途	事務所、店舗、住宅、教会、駐車場等
階数	A街区 地上39階 地下4階 B街区 地上29階 地下2階 C街区 地上4階

**6** 渋谷ソラスタ (SHIBUYA SOLASTA) 2019年3月竣工



提供：東急不動産株式会社

事業主体	一般社団法人道玄坂1 2 1 (東急不動産(株)および地権者で組成した事業会社)
用途	事務所、集会場(インキュベーションオフィス等)、店舗、駐車場等
主なテナント	<オフィス> 東急不動産(株)、Business-Airport
階数	地上21階 地下1階

## 6. Appendix



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	96.3%	23,911㎡	49	673億円	4.68%	4.09%
オフィス	20	90.0%	128,066㎡	145	1,612億円	3.47%	2.70%
住宅	2	100.0%	2,682㎡	27	27億円	4.01%	2.58%
底地	1	100.0%	497㎡	1	11億円	3.73%	3.73%
総計	31	91.2%	155,157㎡	222	2,324億円	3.83%	3.11%

	2022年7月期末 (第38期末)	2022年1月期末 (第37期末)
加重平均築年数	24.5年	24.0年
ポートフォリオPML(注3)	3.4%	4.7%

(注1)取得価額ベース

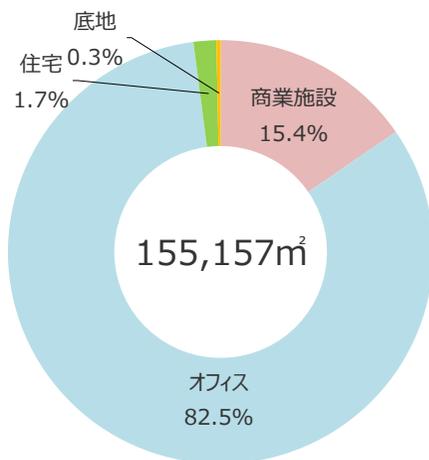
(注2)償却後NOIは、NOIから減価償却費及び固定資産除却損を差引いた数値

(注3) PML (Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失を表す。

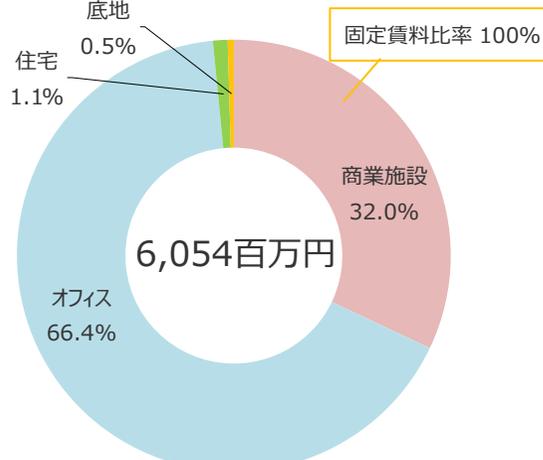
東急REITにおいては、475年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用している。算出にあたっては個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行ったうえで算出している。

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

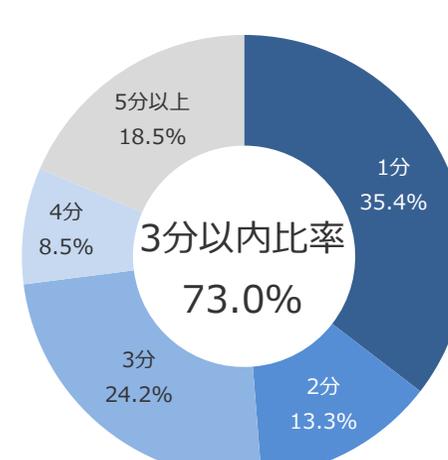
<セグメント別賃貸可能面積>



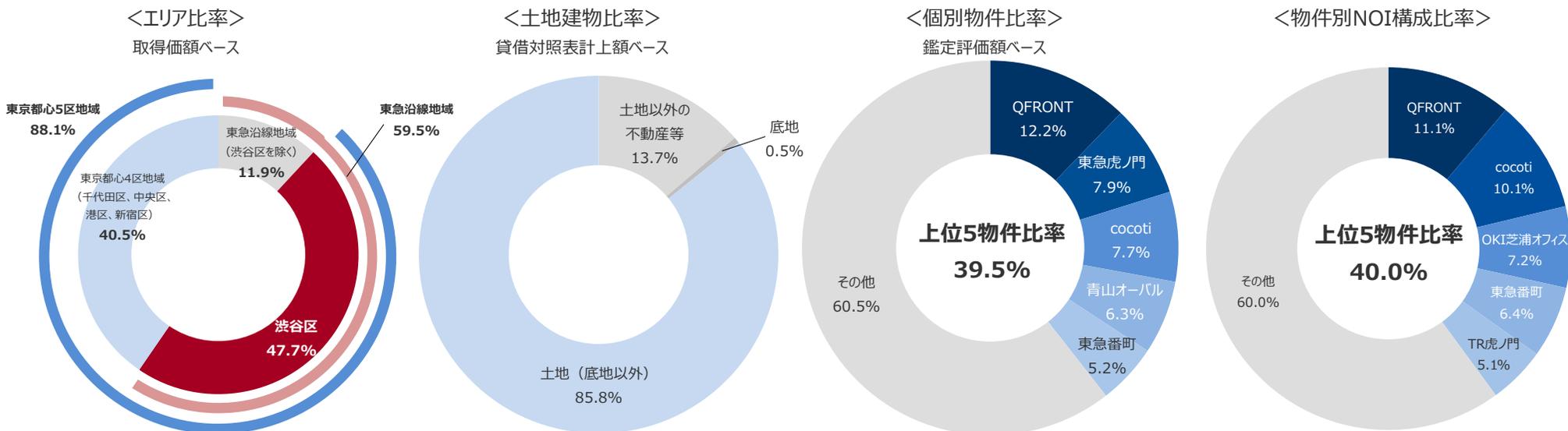
<セグメント別賃貸事業収入>



<駅徒歩立地比率> (注1)



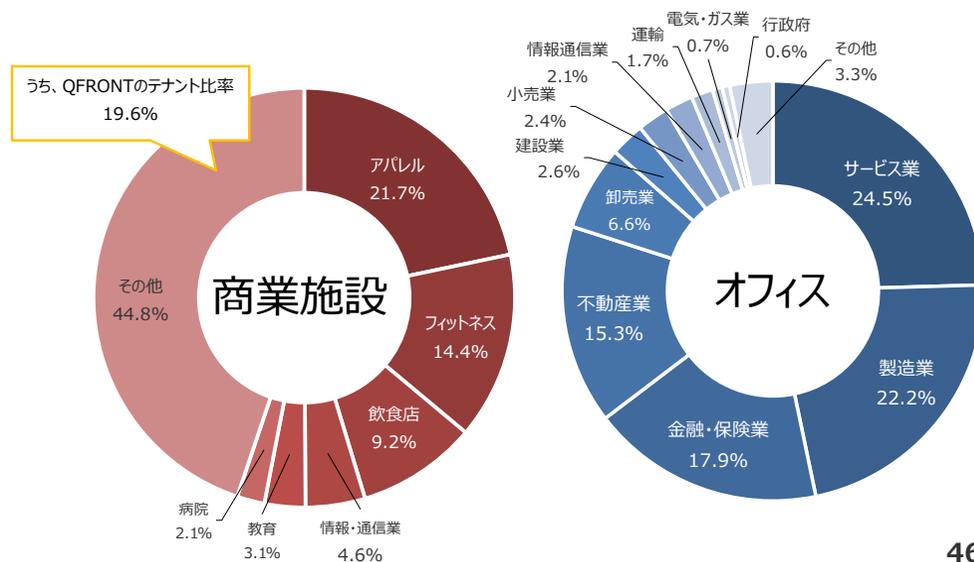
■ ポートフォリオデータ



■ 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	12.8%
		東急南平台町	2031年12月31日	7,148.18	5.1%
2 東急株式会社	不動産	東急桜丘町	2031年12月31日	3,878.36	2.7%
		REVE中目黒 (底地)	2068年9月26日	497.02	0.4%
3 富士通株式会社	電気機器	TR蒲田	2022年9月30日 (注2)	4,593.33	3.2%
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	3.2%
5 Sansan株式会社	サービス	青山オーバル (注3)	2024年12月31日 (注2)	3,730.65	2.6%
6 株式会社かんぽ生命保険	保険	TR虎ノ門	2024年4月30日 (注2)	3,553.89	2.5%
7 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	2022年9月30日	3,282.06	2.3%
8 株式会社THINKフィットネス	サービス	cocoti	2024年11月30日	1,584.79	1.1%
		TR表参道	2024年4月30日	1,317.44	0.9%
9 株式会社リログループ	その他金融	TR第2新宿	2023年3月31日	1,683.22	1.2%
		TR新宿	2022年7月31日	1,201.05	0.8%
10 PCIホールディングス株式会社	その他金融	東急虎ノ門	2023年11月30日 (注2)	2,866.72	2.0%
賃貸面積上位10テナントの合計				57,941.96	41.0%
2022年7月期末 (第38期末) (31物件) の総賃貸面積				141,449.42	100.0%

■ テナント業種別分布割合(賃貸面積ベース)



(注1) 比率は、2022年7月期末(第38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) 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3) 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

全体 3.83%

商業施設 4.68%

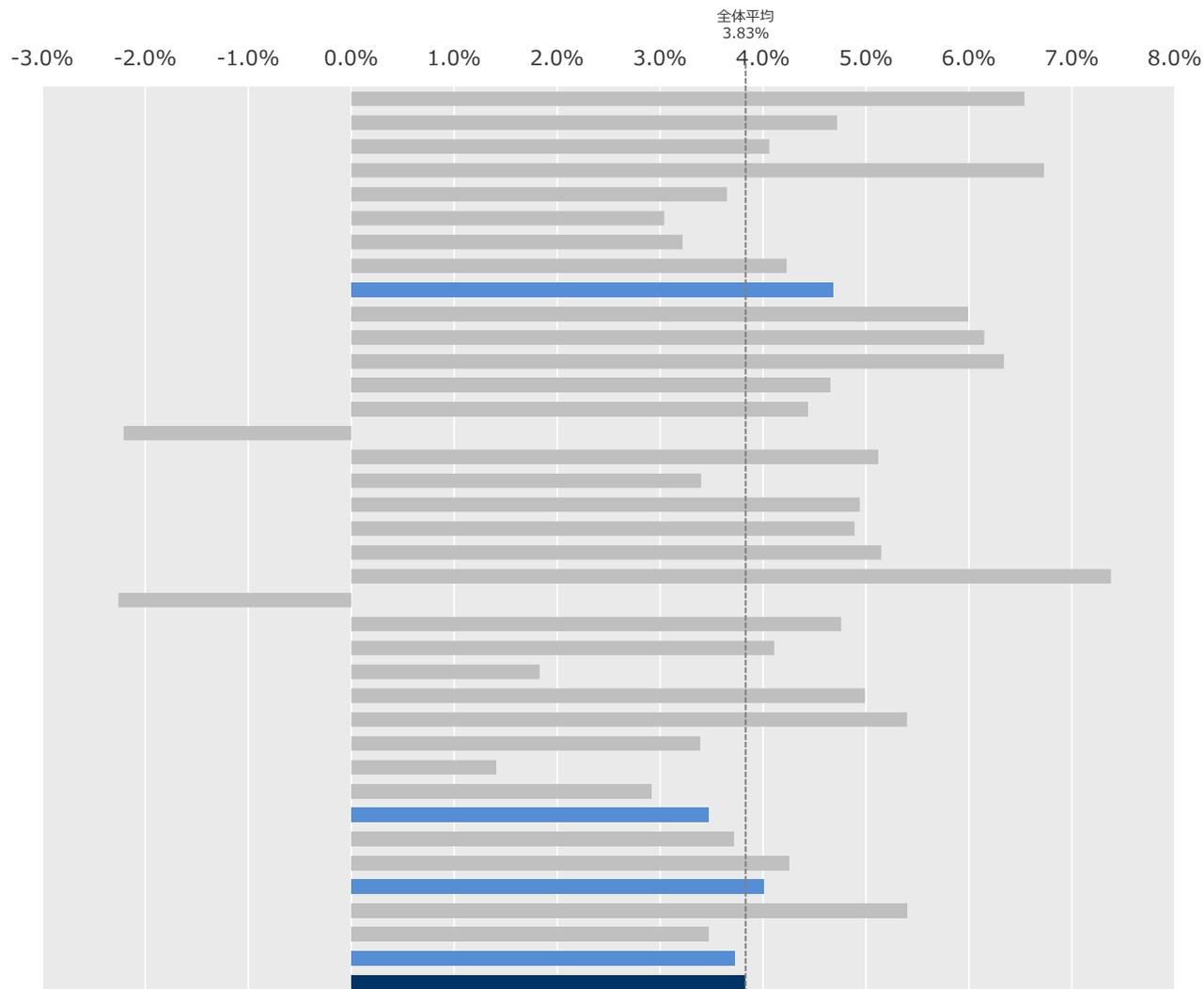
オフィス 3.47%

住宅 4.01%

底地 3.73%

(単位：百万円)

物件名	取得価額	2022年7月期 NOI	NOI利廻	NOI貢献度
QFRONT	15,100	489	6.54%	11.14%
レキシントン青山	4,800	112	4.72%	2.56%
TR表参道	5,770	116	4.06%	2.64%
TR渋谷宇田川町	6,600	220	6.73%	5.01%
cocoti	24,500	443	3.65%	10.09%
CONZE恵比寿	5,116	77	3.04%	1.76%
TR下北沢	2,257	35	3.22%	0.82%
TR自由が丘	3,160	66	4.23%	1.51%
商業施設 計	67,303	1,561	4.68%	35.52%
東急南平台町	4,660	138	5.99%	3.15%
東急桜丘町	6,620	201	6.15%	4.59%
東京日産台東	4,450	139	6.34%	3.18%
TR蒲田	4,720	108	4.65%	2.48%
TR虎ノ門	10,177	224	4.44%	5.10%
赤坂四丁目	8,500	-29	-2.21%	-0.68%
東急池尻大橋	5,480	139	5.12%	3.17%
麹町	9,030	152	3.40%	3.46%
TR新宿	9,000	220	4.94%	5.02%
秋葉原三和東洋	4,600	111	4.89%	2.54%
東急銀座二丁目	5,010	127	5.15%	2.91%
TR渋谷R	5,270	192	7.38%	4.39%
東急虎ノ門	18,550	-192	-2.26%	-4.37%
TR第2新宿	2,750	64	4.76%	1.48%
東急番町	13,780	280	4.11%	6.39%
TR恵比寿	4,500	40	1.83%	0.93%
渋谷道玄坂スカイ	8,100	200	4.99%	4.56%
OKI芝浦オフィス	11,900	318	5.40%	7.25%
TR渋谷宮下公園	6,000	101	3.39%	2.30%
青山オーバル	18,600	130	1.41%	2.96%
目黒東山	8,100	84	2.92%	1.92%
オフィス 計	169,797	2,755	3.47%	62.69%
メゾンピオニー都立大学	1,200	22	3.72%	0.50%
スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	31	4.25%	0.72%
住宅 計	2,700	53	4.01%	1.22%
OKIシステムセンター（底地）（注）	1,359	4	5.40%	0.11%
REVE中目黒（底地）	1,150	19	3.47%	0.45%
底地 計	2,509	24	3.73%	0.56%
全体 計	242,310	4,395	3.83%	100.00%



(注) 取得価額は30%の数値を記載。NOI利廻は保有持分割合に応じて算出

(単位: 百万円)

用途区分	物件名	取得価額	簿価	含み損益	含み損益率	鑑定評価額			NCF (直接還元法)			NCFキャップレート (直接還元利廻) (注1)			鑑定機関 (注2)
						2022年7月期 (第38期)	2022年1月期 (第37期)	前期比	2022年7月期 (第38期)	2022年1月期 (第37期)	前期比	2022年7月期 (第38期)	2022年1月期 (第37期)	前期比 (pts)	
商業施設	QFRONT	15,100	13,421	24,078	279.4%	37,500	37,000	500	970	954	16	2.60%	2.60%	-	J
	レキシントン青山	4,800	4,681	1,578	133.7%	6,260	6,300	-40	205	206	-1	3.20%	3.20%	-	J
	TR表参道	5,770	5,634	2,655	147.1%	8,290	8,460	-170	263	268	-5	3.10%	3.10%	-	J
	TR渋谷宇田川町	6,600	6,546	6,253	195.5%	12,800	12,800	-	417	415	2	3.20%	3.20%	-	V
	cocoti	24,500	20,844	2,955	114.2%	23,800	24,200	-400	735	749	-14	3.00%	3.00%	-	D
	CONZE恵比寿	5,116	4,702	587	112.5%	5,290	5,320	-30	180	181	-0	3.30%	3.30%	-	D
	TR下北沢	2,257	2,228	31	101.4%	2,260	2,280	-20	86	87	-0	3.70%	3.70%	-	D
	TR自由が丘	3,160	3,178	331	110.4%	3,510	3,610	-100	125	129	-3	3.50%	3.50%	-	V
商業施設 計 (8物件)		67,303	61,237	38,472	162.8%	99,710	99,970	-260	2,983	2,991	-7	2.99%	2.99%	0.00	
オフィス	東急南平台町	4,660	4,054	3,705	191.4%	7,760	7,570	190	266	267	-0	3.40%	3.50%	-0.10	J
	東急桜丘町	6,620	6,341	5,758	190.8%	12,100	11,800	300	390	392	-1	3.20%	3.30%	-0.10	J
	東京日産台東	4,450	3,734	2,535	167.9%	6,270	6,270	-	239	246	-6	3.80%	3.90%	-0.10	J
	TR蒲田	4,720	3,749	2,200	158.7%	5,950	5,760	190	233	231	1	3.90%	4.00%	-0.10	J
	TR虎ノ門	10,177	9,809	4,290	143.7%	14,100	14,000	100	472	483	-10	3.30%	3.40%	-0.10	J
	東急池尻大橋	5,480	5,432	917	116.9%	6,350	6,350	-	264	270	-6	4.10%	4.20%	-0.10	D
	麹町	9,030	8,290	1,909	123.0%	10,200	10,200	-	320	330	-9	3.10%	3.20%	-0.10	J
	TR新宿	9,000	8,695	4,804	155.3%	13,500	13,400	100	444	453	-9	3.20%	3.30%	-0.10	D
	秋葉原三和東洋	4,600	4,530	1,989	143.9%	6,520	6,400	120	238	239	-1	3.60%	3.70%	-0.10	V
	東急銀座二丁目	5,010	4,293	2,196	151.2%	6,490	6,510	-20	228	235	-6	3.50%	3.60%	-0.10	J
	TR渋谷R	5,270	5,303	4,796	190.4%	10,100	10,000	100	329	338	-8	3.20%	3.30%	-0.10	V
	東急虎ノ門 (注3)	18,550	17,373	7,026	140.4%	24,400	22,200	2,200	759	817	-58	3.10%	3.30%	-0.20	J
	TR第2新宿	2,750	2,779	490	117.7%	3,270	3,240	30	110	113	-2	3.30%	3.40%	-0.10	D
	東急番町	13,780	12,706	3,293	125.9%	16,000	15,700	300	521	529	-7	3.20%	3.30%	-0.10	D
	TR恵比寿	4,500	4,612	247	105.4%	4,860	4,910	-50	152	159	-6	3.10%	3.20%	-0.10	V
	渋谷道玄坂スカイ	8,100	5,734	2,755	148.1%	8,490	8,670	-180	286	299	-13	3.30%	3.40%	-0.10	V
	OKI芝浦オフィス	11,900	12,147	852	107.0%	13,000	12,700	300	579	578	0	4.40%	4.50%	-0.10	D
	TR渋谷宮下公園	6,000	6,007	92	101.5%	6,100	6,070	30	188	193	-5	3.00%	3.10%	-0.10	D
	青山オーバル	18,600	18,634	865	104.6%	19,500	18,800	700	556	556	0	2.80%	2.90%	-0.10	V
	目黒東山 (注4)	8,100	8,407	-77	99.1%	8,330	8,330	-	287	301	-13	3.40%	3.60%	-0.20	J
オフィス 計 (20物件)		161,297	152,637	50,652	133.2%	203,290	198,880	4,410	6,871	7,037	-166	3.38%	3.54%	-0.16	
住宅	メゾンビオーニ-都立大学	1,200	1,195	154	112.9%	1,350	1,350	-	45	46	-1	3.30%	3.40%	-0.10	J
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,488	121	108.2%	1,610	1,610	-	61	61	-0	3.70%	3.70%	-	D
住宅 計 (2物件)		2,700	2,683	276	110.3%	2,960	2,960	-	106	107	-1	3.59%	3.64%	-0.05	
底地	REVE中目黒 (底地)	1,150	1,162	27	102.4%	1,190	1,150	40	39	39	-	3.30%	3.40%	-0.10	J
	底地 計 (1物件)	1,150	1,162	27	102.4%	1,190	1,150	40	39	39	-	3.31%	3.42%	-0.12	
2022年7月期末 (第38期末) 合計 (31物件)		232,451	217,720	89,429	141.1%	307,150	302,960	4,190	10,000	10,175	-175	3.26%	3.36%	-0.10	

(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

(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

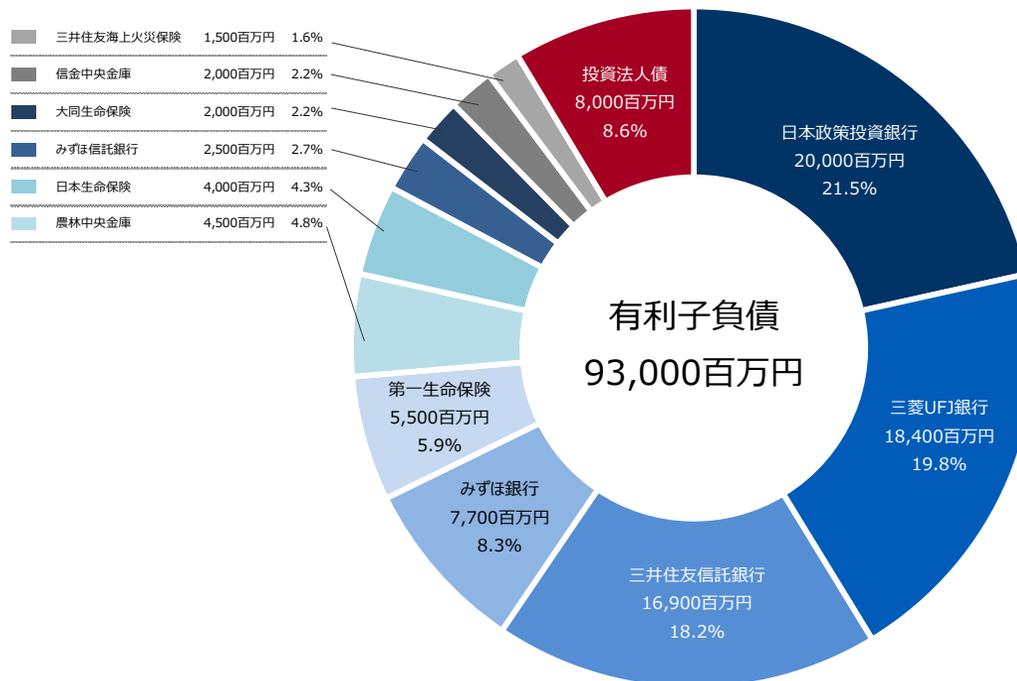
(注3) 2022年6月30日に追加取得 (増築) した東急虎ノ門は、追加取得時の鑑定評価額及び取得完了後の取得価額を掲載

(注4) 2022年7月期 (第38期) 中に取得したため、2022年1月期 (第37期) の鑑定評価額及びNCF (直接還元法) 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	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
	みずほ銀行	1,700	0.89250	7.0	2015年11月11日	2022年11月11日	-
	大同生命保険	500	0.85875	7.0	2015年12月25日	2022年12月26日	第39期
	三菱UFJ銀行	1,500	0.57130	7.0	2016年03月10日	2023年03月10日	-
	三菱UFJ銀行	500	0.45630	7.0	2016年06月27日	2023年06月27日	第40期
	三井住友信託銀行	1,000	0.62116	6.5	2017年05月25日	2023年11月27日	-
	みずほ銀行	2,000	0.61773	6.5	2017年06月27日	2023年12月27日	第41期
	農林中央金庫	1,000	0.63573	6.5	2017年07月25日	2024年01月25日	-
	日本政策投資銀行	5,000	0.90880	10.0	2018年01月25日	2028年01月25日	第49期
	日本生命保険	500	0.58000	5.5	2018年01月31日	2023年07月31日	第40期
	三菱UFJ銀行	2,500	0.62827	6.5	2018年03月26日	2024年09月26日	第43期
	三菱UFJ銀行	2,500	0.65250	7.0	2018年04月10日	2025年03月26日	第44期
	日本生命保険	1,500	0.60000	5.5	2018年04月10日	2023年10月10日	第41期
	三菱UFJ銀行	500	0.68569	7.5	2018年06月25日	2025年12月25日	第45期
	第一生命保険	2,000	0.90260	10.0	2018年07月31日	2028年07月31日	第50期
	みずほ銀行	1,700	0.72652	7.5	2018年11月12日	2026年05月12日	第46期
	農林中央金庫	3,000	0.60380	8.0	2019年01月28日	2027年01月28日	第47期
	三菱UFJ銀行	2,000	0.56116	8.0	2019年05月27日	2027年05月27日	-
	三菱UFJ銀行	1,500	0.46789	8.0	2019年06月25日	-	第48期
	三井住友信託銀行	400	0.48124	8.0	2019年06月28日	2027年06月28日	-
	三井住友信託銀行	400	0.50641	8.0	2019年06月28日	-	-
	三菱UFJ銀行	1,400	0.46876	8.5	2019年08月29日	2028年02月29日	第50期
	みずほ銀行	2,000	0.55395	8.3	2019年11月19日	-	-
	みずほ銀行	500	0.64089	9.0	2019年12月25日	2028年12月25日	第51期
	第一生命保険	1,000	0.82000	12.0	2020年01月27日	2032年01月27日	第57期
	三菱UFJ銀行	1,500	0.60137	8.5	2020年06月25日	2028年12月25日	第51期
	日本政策投資銀行	4,000	0.67380	10.0	2020年06月25日	2030年06月25日	第54期
	三井住友海上火災保険	500	0.49250	7.0	2020年06月29日	2027年06月29日	第48期
	農林中央金庫	500	0.55000	8.0	2020年06月29日	2028年06月29日	第50期
	三井住友信託銀行	2,700	0.53896	8.0	2020年12月25日	2028年12月25日	第51期
	三菱UFJ銀行	2,000	0.57127	8.5	2020年12月25日	2029年06月25日	第52期
	三井住友信託銀行	2,700	0.59776	9.0	2020年12月25日	2029年12月25日	第53期
	三井住友海上火災保険	1,000	0.48880	7.0	2021年06月25日	2028年06月26日	第50期
	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	7.0	2021年07月30日	2028年07月31日	第50期
	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	12.0	2021年07月30日	2033年07月29日	第60期
	みずほ銀行	800	0.64577	-	-	-	-
	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	-	-	-	-
	日本生命保険	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
みずほ信託銀行	500	0.56880	4.0	2022年02月25日	2026年02月25日	第46期	
みずほ信託銀行	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	4.0	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	4.5	2022年05月27日	2027年01月27日	第47期	
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	
長期借入金合計	85,000	-	-	-	-	-	
借入金合計	85,000	-	-	-	-	-	
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	93,000	-	-	-	-	-	

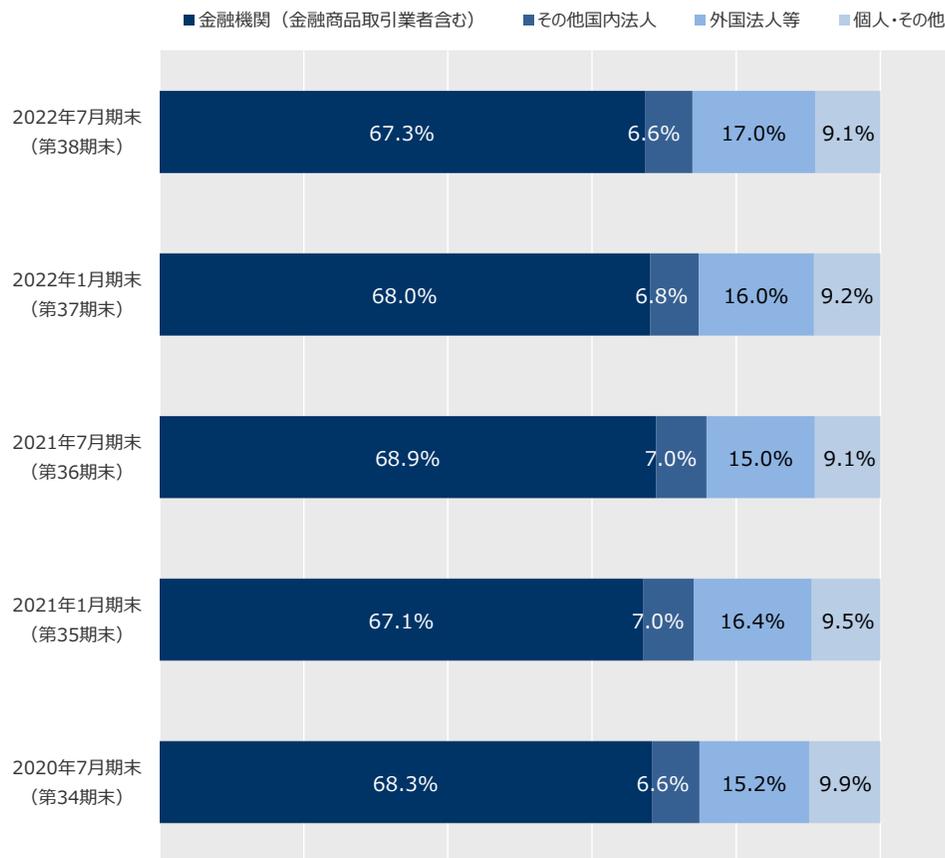


■ コミットメントライン設定枠一覧

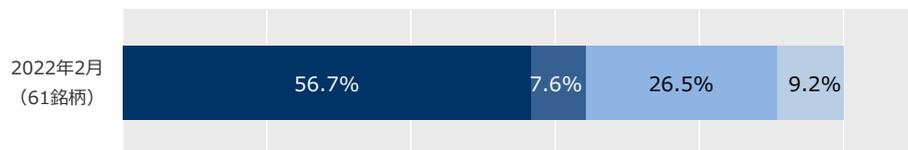
<年間返済予定額をカバーする水準を確保>

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

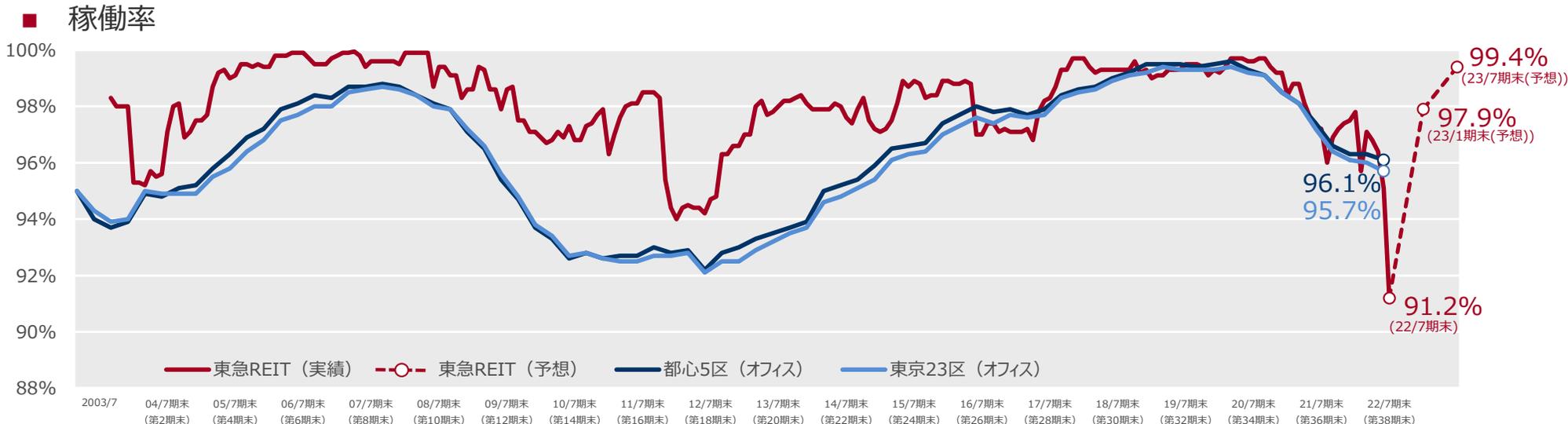


出所：日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券 (REIT) 投資主情報調査結果 (2022年2月)」

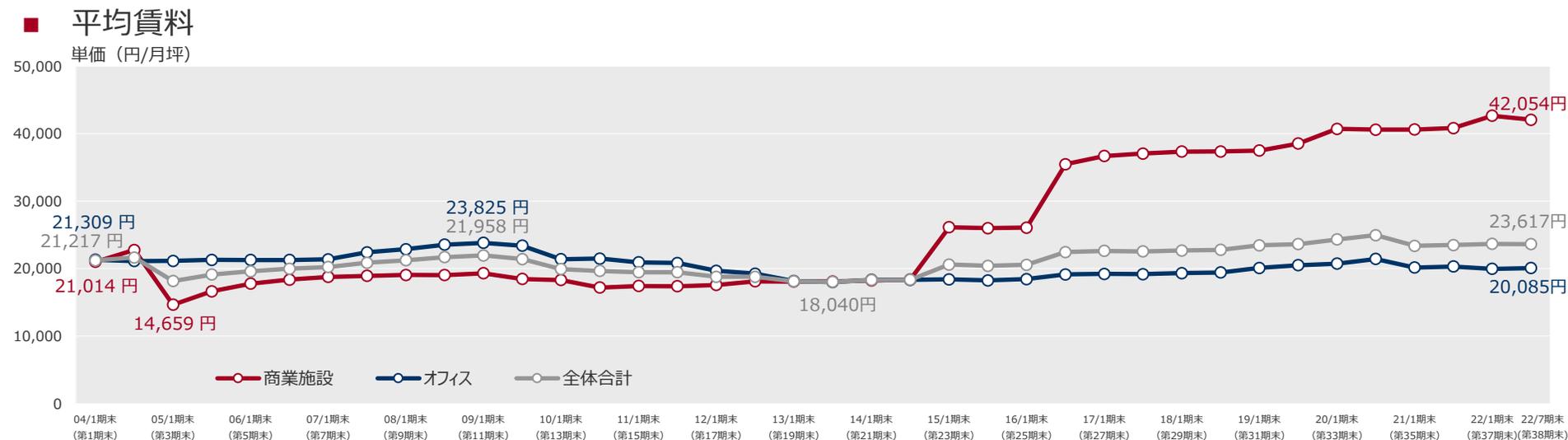
100%

■ 投資主上位20社

氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	310,432	31.75
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	153,084	15.66
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)	42,319	4.33
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	15,729	1.61
6 JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,773	1.20
7 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	11,197	1.15
8 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	10,143	1.04
9 JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,240	0.95
10 SMBC日興証券株式会社	8,230	0.84
11 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,907	0.81
12 日本証券金融株式会社	7,748	0.79
13 メットライフ生命保険株式会社 一般	7,400	0.76
14 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	6,445	0.66
15 株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	5,955	0.61
16 株式会社八十二銀行	5,672	0.58
17 JP MORGAN CHASE BANK 385765	5,582	0.57
18 みずほ証券株式会社	5,541	0.57
19 株式会社中京銀行	5,210	0.53
20 株式会社富山第一銀行	5,130	0.52
上位20投資主合計保有口数	683,737	69.94
発行済投資口数	977,600	100.00



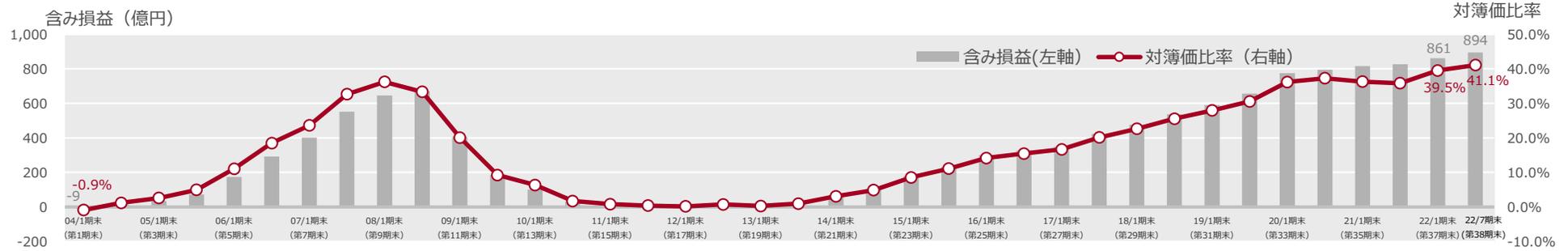
出所：オフィスマーケットデータブック (シービーアールイー株式会社)



\*上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない

\*共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

■ 含み益・含み益率



■ 1口当たりの純資産・NAV

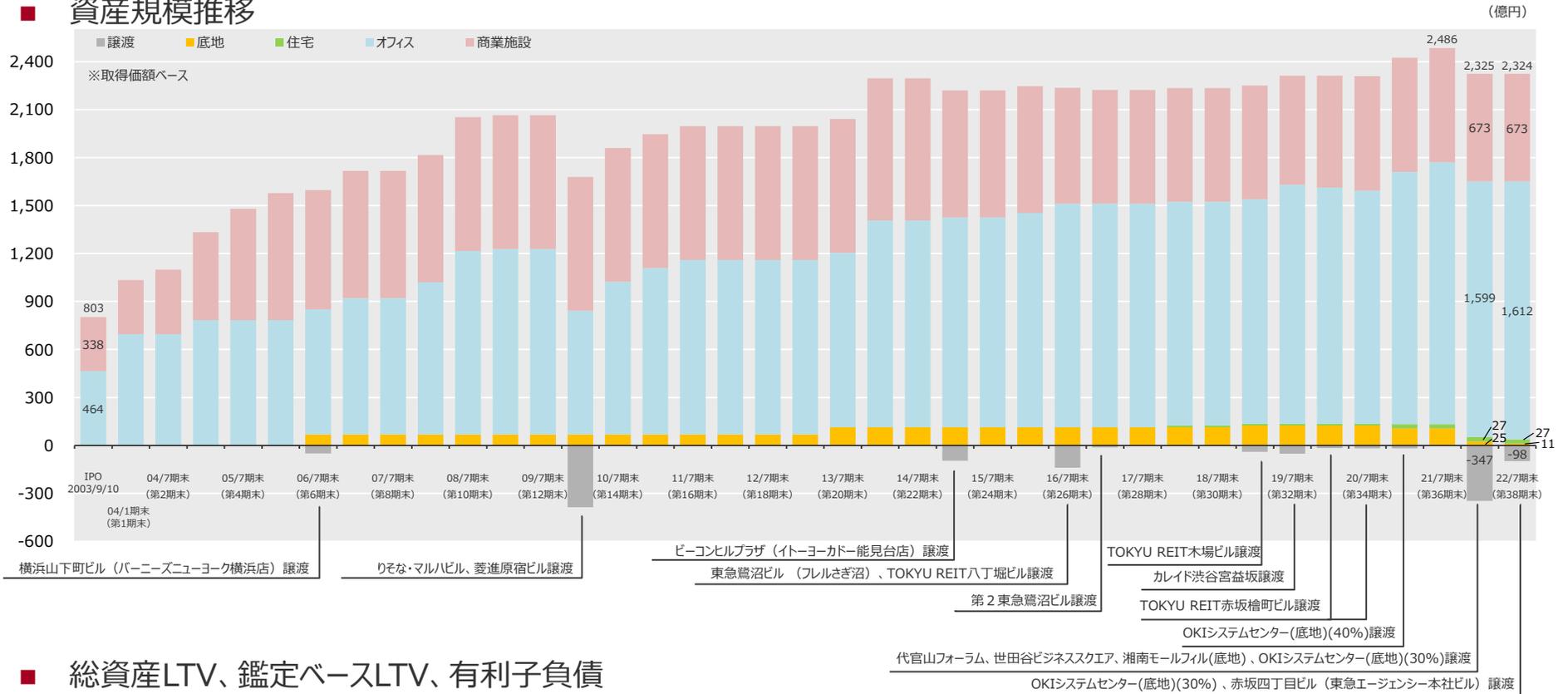


■ NAV倍率

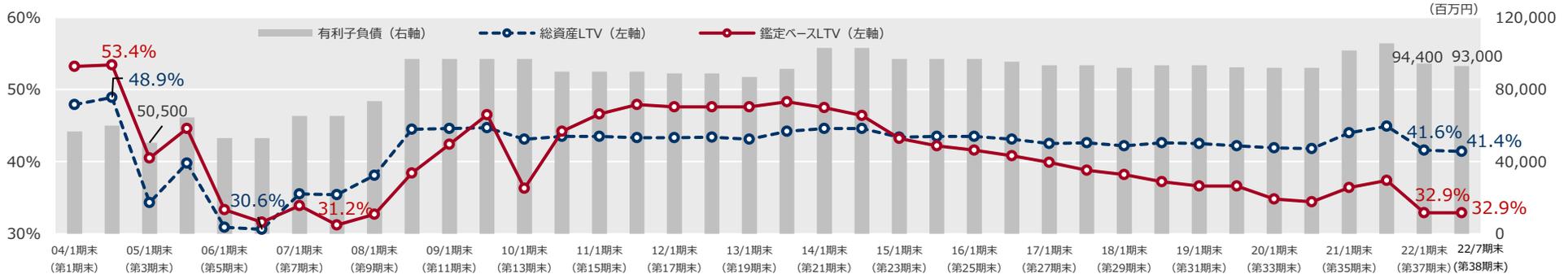


\* 本資料に記載の投資口価格、純資産及びNAVは、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ 資産規模推移



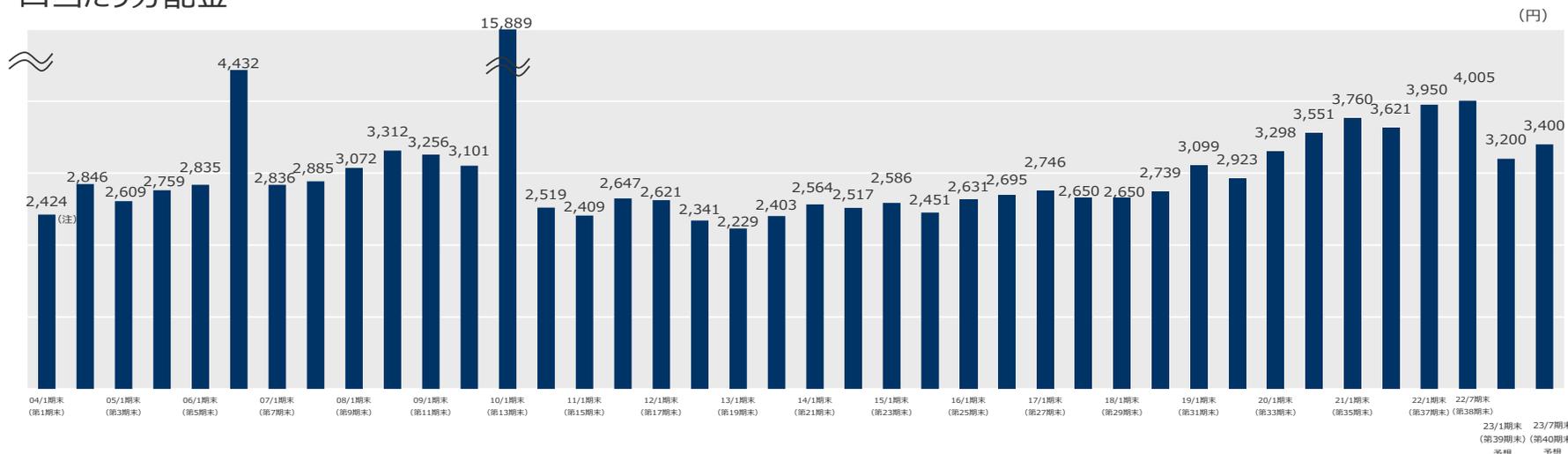
■ 総資産LTV、鑑定ベースLTV、有利子負債



■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻



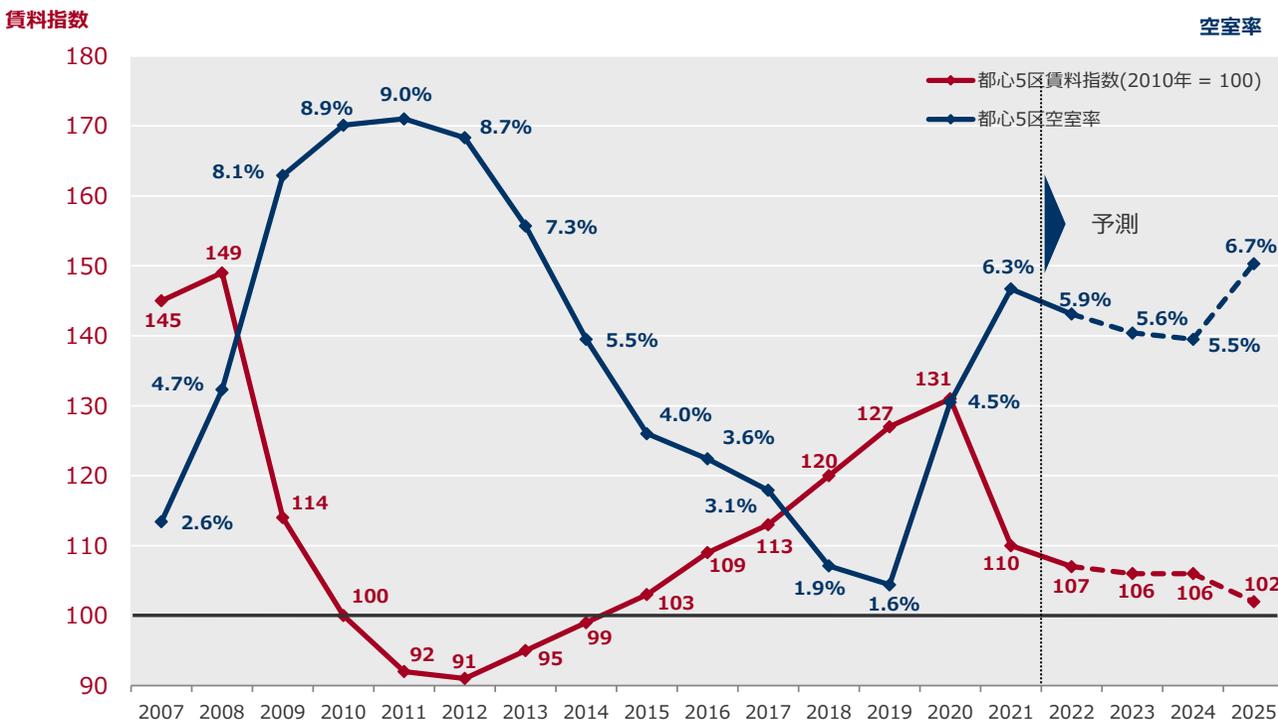
■ 一口当たり分配金



(注) 2004年1月期分配金は1,897円(5分割後換算)であるが、実質的な運用日数が144日であるため、2004年7月期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記している

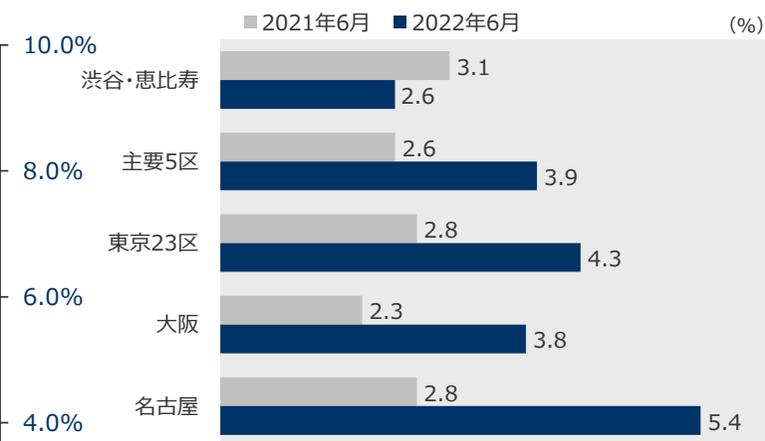
\*本資料に記載の投資口価格及び分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測（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）

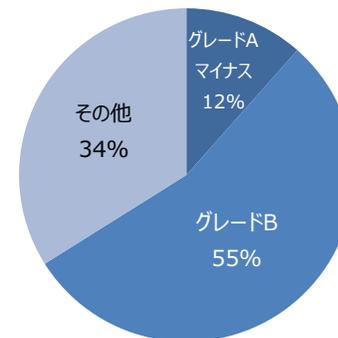


出所：シービーアールイー株式会社

\*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

(取得価額ベース)



\*2022年7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

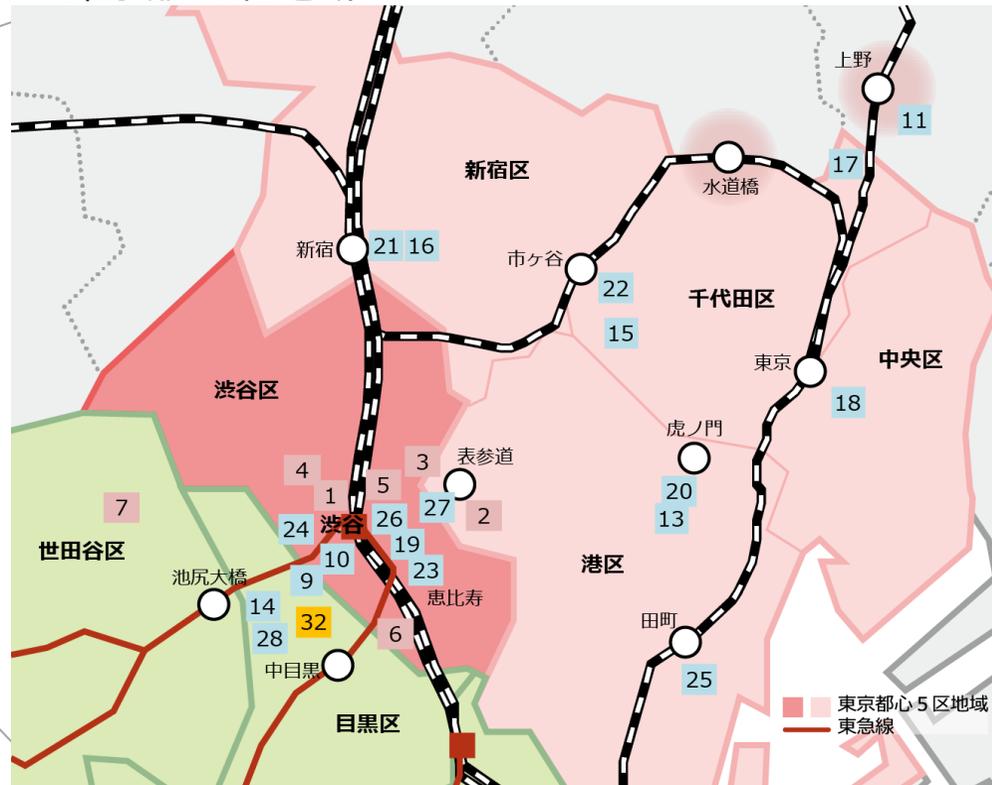
グレードAマイナス…延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上かつ新耐震基準に準拠

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 麹町スクエア           | 22 東急番町ビル             | 29 メゾンピオニー都立大学  |
| 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 TOKYU REIT恵比寿ビル    | 30 スタジオフィット武蔵小杉 |
| 3 TOKYU REIT表参道スクエア    | 10 東急桜丘町ビル           | 17 秋葉原三和東洋ビル        | 24 渋谷道玄坂スカイビル         | 31 ニ子玉川ライズ      |
| 4 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 11 東京日産台東ビル          | 18 東急銀座二丁目ビル        | 25 OKI芝浦オフィス          | 32 REVE中目黒(底地)  |
| 5 cocoti(ココチ)          | 12 TOKYU REIT蒲田ビル    | 19 TOKYU REIT渋谷Rビル  | 26 TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル |                 |
| 6 CONZE (コンツェ) 恵比寿     | 13 TOKYU REIT虎ノ門ビル   | 20 東急虎ノ門ビル          | 27 青山オーバルビル           |                 |
| 7 TOKYU REIT下北沢スクエア    | 14 東急池尻大橋ビル          | 21 TOKYU REIT第2新宿ビル | 28 目黒東山ビル             |                 |

■ 商業施設   
 ■ オフィス   
 ■ 住宅   
 ■ 複合施設   
 ■ 底地   
 ■ スポンサー拠出物件

\*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	スポンサー拋出物件	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	スポンサー拋出物件	
	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 (コンツェ) 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)	37,500百万円	6,260百万円	8,290百万円	12,800百万円	23,800百万円	5,290百万円
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 (22.8年)	1998年1月 (24.6年)	1985年10月 (36.8年)	[建物1]1998年7月 (24.0年) [建物2]1995年6月 (27.1年)	2004年9月 (17.8年)	2004年3月 (18.4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-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)	2,260百万円	3,510百万円	7,760百万円	12,100百万円	6,270百万円	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（14.1年）	2001年12月（20.7年）	1992年7月（30.0年）	1987年6月（35.2年）	1992年9月（29.9年）	1992年2月（30.5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-抛出物件		スポンサー-抛出物件		スポンサー-抛出物件	
	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 東急銀座二丁目ビル
						
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	東京都中央区銀座2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	東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分 東京メトロ銀座線等「銀座」駅徒歩約8分
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	2011年2月15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	5,010百万円
鑑定評価額 (期末時点)	14,100百万円	6,350百万円	10,200百万円	13,500百万円	6,520百万円	6,490百万円
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㎡	805.42㎡
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㎡	5,098.61㎡
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 地下1階付8階建
竣工年月（築年数）	1988年4月（34.2年）	1989年10月（32.7年）	2003年1月（19.5年）	2003年5月（19.2年）	1985年9月（36.9年）	2008年8月（13.9年）
環境認証	-	BELS評価：★★	CASBEE不動産評価認証：Aランク	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-抛出物件		スポンサー-抛出物件		スポンサー-抛出物件	
	19 TOKYU REIT渋谷ビル	20 東急虎ノ門ビル	21 TOKYU REIT第2新宿ビル	22 東急番町ビル	23 TOKYU REIT 恵比寿ビル	24 渋谷道玄坂スカイビル
						
所在地	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	東京都渋谷区円山町
最寄駅	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分	東京メトロ比谷線「虎ノ門ビルズ」駅徒歩約1分 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分	東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分	JR中央線等「市ヶ谷」駅徒歩約3分	JR山手線・東京メトロ比谷線 「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
取得年月日	2013年8月16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
取得価額	5,270百万円	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
鑑定評価額 (期末時点)	10,100百万円	24,400百万円	3,270百万円	16,000百万円	4,860百万円	8,490百万円
敷地面積	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㎡	721.34㎡
延床面積	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㎡]	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㎡
構造・階数	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
竣工年月（築年数）	1990年3月（32.3年）	2010年4月（12.3年） 2022年6月（0.1年）（増築部分）	1991年12月（30.6年）	2011年9月（10.8年）	1992年4月（30.3年）	1988年3月（34.4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 OKI芝浦オフィス	26 TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル	27 青山オーバルビル	28 目黒東山ビル	29 メゾンピオニー都立大学
					
所在地	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	東京都目黒区中根1丁目
最寄駅	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	東急東横線「都立大学」駅徒歩約1分
取得年月日	2020年9月28日	2021年3月29日	2021年12月10日	2022年3月24日	2017年11月15日
取得価額	11,900百万円	6,000百万円	18,600百万円	8,100百万円	1,200百万円
鑑定評価額 (期末時点)	13,000百万円	6,100百万円	19,500百万円	8,330百万円	1,350百万円
敷地面積	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㎡	245.61㎡
延床面積	18,102.32㎡	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㎡
構造・階数	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	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
竣工年月（築年数）	1982年6月（40.1年）	2008年4月（14.3年）	1988年10月（33.8年）	1995年3月（27.4年）	2014年8月（8.0年）
環境認証	-	CASBEE不動産評価認証：Aランク	-	-	-

物件名	スポンサー抽出物件 30 スタイロフィット武蔵小杉	スポンサー抽出物件 31 二子玉川ライズ	2023年1月期(第39期)取得予定物件	32 REVE中目黒(底地)
				
所在地	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町2丁目	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	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	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	2021年1月20日	2023年1月31日（予定）		2018年9月27日
取得価額	1,500百万円	20,200百万円		1,150百万円
鑑定評価額 (期末時点)	1,610百万円	20,400百万円（注）		1,190百万円
敷地面積	676.26㎡	(I-b街区) 土地面積：13,416.66㎡ 取得予定の敷地権割合：10,000,000分の1,098,663 (II-a街区) 土地面積：28,082.83㎡ 取得予定の敷地権割合：1,000,000分の126,480 (II-b街区) 土地面積：3,472.03㎡ 取得予定の敷地権割合：1,000,000分の21,160 (III街区（ブラザモール））土地面積：296.51㎡ 取得予定の敷地権割合：94,273分の4,516		497.02㎡
延床面積	2,320.12㎡	(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㎡ [うち取得予定持分は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㎡ [うち取得予定持分は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㎡ [うち取得予定持分は4.5%（商業）] (III街区（ブラザモール））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㎡ [うち取得予定持分は7.5%（商業）]		-
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建	(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（ブラザモール））鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建		-
竣工年月（築年数）	2020年4月（2.3年）	(I-b街区) 2010年11月（11.7年） (II-a街区) 2015年6月（7.2年） (II-b街区) 2010年4月（12.3年） (III街区（ブラザモール））2010年4月（12.3年）		-
環境認証	-	LEED ND：ゴールド認証等		-

(注) 2022年8月1日時点の鑑定評価額を記載

## ■ 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 : 48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8月～2022年7月の主な実施内容>

### 国内機関投資家向け (ミーティング : 104件)

- ・国内決算ロードショー

### 国内個人投資家向け (2件)

- ・大和証券 ダイワ J-REITキャラバン2021 (名古屋)
- ・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 : 38件)

- ・海外決算ロードショー
- ・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、2022年7月31日現在の情報です。