

『J-REITに関するアンケート企画』QAメモ

東急リアル・エステート投資法人 (8957)

アンケート期間：2020年12月14日（月）～12月21日（月）

◆ いただいた主なご質問に対するご回答

Q1. 東急不動産などとの関連を知りたかった。

A1. 2003年の上場時は東急(株)と東急不動産(株)との共同スポンサー体制で運用していましたが、2011年に東急不動産(株)とのスポンサーシップを解消し、現在は東急(株)の単独スポンサー体制となっています。

一方、現在東急不動産(株)がスポンサーとして上場しているREITは、アクティビア・プロパティーズ投資法人（主にオフィス、商業施設へ投資）とコンフォリア・レジデンシャル投資法人（主に住宅へ投資）の2法人があります。

Q2. コロナの前と現在では投資方針に変更がありますか。又理由を教えてください。

A2. 本投資法人は首都圏（東京都心5区地域及び東急沿線地域）への限定投資を行っていますが、コロナ禍以降においても、上記のエリア特化型戦略は変更しない方針です。理由は、オフィス需要や人口動態の観点等から、コロナ禍を通じても、首都圏の優位性は維持されるものと考えているからです。

一方で、投資対象用途については、現在、①オフィス、②商業施設、③住宅、④上記①～③のいずれかを含む複合施設ですが、これらの用途戦略については、事業環境に応じて、各用途への投資比率の見直しや対象用途の追加等、柔軟に対応していく方針です。

Q3. 渋谷のオフィス・商業施設の稼働状況など詳しく説明がされていて好感が持てる。資料P13の耐震性(PML)の説明も聞きたかった。(大和IRさんに検討お願い:説明会後の質疑応答も配信してもらえると有難いです。)

A3. PMLとは、Probable Maximum Lossの略で、地震による予想最大損失率を示す指標です。

東急REITでは、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。つまり、PMLとは、想定される大地震が発生した場合に、建物価格の何%のダメージを受ける可能性があるのかを示した指標と言えます。東急REITの運用ルールではポートフォリオ全体のPMLの上限を10%以下と定めていますが、2020年7月期末時点のPMLは3.8%です。

Q4. スポンサーとの取引に関する利益相反防止規定は知りませんでしたので、勉強になりました。スポンサーの東急沿線に拠っている事業モデルが、売りでもあり、リスクに

もなるのでしょうか。他リートには無いモデルですので、差別化という点では大きなポイントだと思いました。賃貸用途の中に「物流」がありませんが、これは意図的な方針でしょうか？

A4. 東急 REIT は、東京都心 5 区地域及び東急沿線地域を重点投資対象エリアとしていますが、当該エリアには投資適格となり得る物流施設が殆ど存在していない点が投資対象用途に「物流施設」が含まれていない大きな理由です。

Q5. 優良テナントが入居されていると言う事ですがテナント名を教えてください。

A5. 詳細な入居テナント名の開示は、テナントからの承諾が得られていないため、非開示とさせていただきますが、主要なものについては、テナントから個別の承諾を得た上で以下の通り開示しています。

(2020年7月期末時点の主要テナント)

テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (注1)
1 大和情報サービス株式会社	不動産	湘南モールフィル(底地)	2033年3月31日	44,078.12	21.2%
2 沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター (底地)	2033年3月26日	17,019.19	8.2%
3 東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	2021年12月31日	7,148.18	3.4%
		東急桜丘町ビル	2021年12月31日	3,878.36	1.9%
		REVE中目黒 (底地)	2068年9月26日	497.02	0.2%
		世田谷ビジネススクエア (注2)	2022年1月31日	315.62	0.2%
4 ベンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	2021年7月31日	5,907.30	2.8%
5 富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	2020年9月30日 (注3)	4,593.33	2.2%
6 株式会社蔦屋書店	卸売	QFRONT (キューフロント)	2039年12月14日	4,502.93	2.2%
7 株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア (注2)	2021年7月31日 (注3)	3,857.61	1.9%
8 株式会社デジタルホールディングス	その他金融	東急番町ビル (注4)	2020年12月31日	3,637.02	1.8%
9 株式会社かんぽ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2022年4月30日 (注3)	3,553.89	1.7%
10 株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	2023年1月31日	3,533.03	1.7%
賃貸面積上位10テナントの合計				102,521.60	49.4%
2020年7月期末 (第34期末) (31物件) の総賃貸面積				207,535.44	100.0%

以上