

東急リアル・エステート投資法人

2024年1月期（第41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>

ニ子玉川ライズ

1. 2024年1月期（第41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（2024年1月期）	6
業績予想（2024年7月期、2025年1月期）	7
1口当たり分配金の変動要因	8
2. 運用実績と見通し	
物件譲渡（2023年7月期（第40期）～2024年7月期（第42期））	10
物件入替実績と予想①（2019年1月期～2024年7月期）	11
物件入替実績と予想②（2019年1月期～2024年7月期）	12
ポートフォリオの稼働状況	13
テナント入退去実績及び見通し	14
主要な物件のテナント入退去状況	15
賃料収入の実績	16
賃料収入の見通し	17
賃料ギャップ・賃料更改期限到来テナント割合	18
オフィス賃料ギャップ	19
電気料金の状況	20
工事の実績及び予定	21
有利子負債（デット）の状況	22
鑑定評価額（期末時点）の状況	23
NAVの推移	24
物件入替及び売却資金活用について	25
3. サステナビリティへの取組み	
外部認証・グリーンファイナンス等	27
環境（Environment）への取組み	28
社会（Social）への貢献	29
ガバナンス（Governance）①	30
ガバナンス（Governance）②	31
4. 投資運用戦略	
投資方針	33
長期投資運用戦略（サーフプラン）	34
スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）	35
スポンサーコラボレーション	36
5. スポンサーについて	
東急株式会社の概要	38
主な東急株式会社等保有物件	39
渋谷駅周辺再開発の状況①	40
渋谷駅周辺再開発の状況②	41
6. Appendix	42 ~

■ 主な注記

東京日産台東ビル	2023年7月31日準共有持分30%、2024年1月31日準共有持分30%、2024年2月29日準共有持分40%を譲渡済
----------	--

■ 物件略称一覧

物件名称	略称	物件名称	略称
QFRONT (キューフロント)	QFRONT	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	宮下公園
レキシントン青山	レキシントン	青山オーバルビル	オーバル
TOKYU REIT表参道スクエア	表参道	目黒東山ビル	目黒東山
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	宇田川	メゾンピオニー都立大学	都立大学
cocoti (ココチ)	cocoti	スタジオフィット武蔵小杉	武蔵小杉
CONZE (コンツェ) 恵比寿	CONZE	二子玉川ライズ	二子玉川
TOKYU REIT下北沢スクエア	下北沢	REVE中目黒 (底地)	中目黒
TOKYU REIT自由が丘スクエア	自由が丘		
東急南平台町ビル	南平台	横浜山下町ビル (パーニーズニューヨーク横浜店)	横浜山下
東急桜丘町ビル	桜丘	りそな・マルハビル	りそなマルハ
東京日産台東ビル	台東	菱進原宿ビル	原宿
TOKYU REIT蒲田ビル	蒲田	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	ビーコンヒル
TOKYU REIT虎ノ門ビル	TR虎ノ門	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	鷺沼
東急池尻大橋ビル	池尻大橋	TOKYU REIT八丁堀ビル	八丁堀
麹町スクエア	麹町	第2東急鷺沼ビル	第2鷺沼
TOKYU REIT新宿ビル	新宿	TOKYU REIT木場ビル	木場
秋葉原三和東洋ビル	秋葉原	カレイド渋谷宮益坂	カレイド
TOKYU REIT渋谷Rビル	渋谷R	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	赤坂檜町
東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門	湘南モールフィル (底地)	湘南
TOKYU REIT第2新宿ビル	第2新宿	代官山フォーラム	代官山
東急番町ビル	番町	世田谷ビジネススクエア	SBS
TOKYU REIT恵比寿ビル	恵比寿	OKIシステムセンター (底地)	OKI底地
渋谷道玄坂スカイビル	道玄坂スカイ	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
OKI芝浦オフィス	芝浦	東急銀座二丁目ビル	銀座二丁目

■ 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34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35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」

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

1. 2024年1月期（第41期）
決算及び業績予想



QFRONT（キューフロント）

	2024年1月期（第41期）実績	2024年7月期（第42期）予想	2025年1月期（第43期）予想
外部成長	物件譲渡 台東（30%）	物件譲渡 台東（40%）	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	1,295百万円 (+12百万円)	1,729百万円 (+434百万円)	- (-1,729百万円)
内部成長	期末稼働率：100.0% (+1.5pts) 主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・テナント入退去（東急虎ノ門）（注2）：+79百万円 ・テナント入退去（東急虎ノ門除く）（注2）：+60百万円 【譲渡物件】 ・（前期・当期）台東 NOI（注3）：-36百万円	期末稼働率：99.3% (-0.7pts) 主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・QFRONT 修繕費増加：-212百万円 ・固都税増加：-100百万円 ・雑収入（原状回復費等）：+254百万円 【譲渡物件】 ・（前期・当期）台東 NOI：-83百万円	期末稼働率：97.0% (-2.3pts) 主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・雑収入（原状回復費等）：-268百万円 ・テナント入退去：-122百万円 ・QFRONT 修繕費減少：+215百万円 【譲渡物件】 ・（前期）台東 NOI：-9百万円
NOI	5,372百万円 (+146百万円)	5,236百万円 (-135百万円)	5,063百万円 (-173百万円)
営業利益	4,843百万円 (+160百万円)	5,128百万円 (+284百万円)	3,266百万円 (-1,862百万円)
財務（注1）	支払利息：+3百万円 （平均金利：0.77%（-））	支払利息：-0百万円 （平均金利：0.78%（+0.01pts））	支払利息：+11百万円 （平均金利：0.79%（+0.01pts））
当期純利益	4,410百万円 (+150百万円)	4,693百万円 (+282百万円)	2,818百万円 (-1,874百万円)
1口当たり	4,511円 (+153円)	4,800円 (+289円)	2,883円 (-1,917円)
圧縮積立金取崩額	-	-	440百万円 (+440百万円)
1口当たり	-	-	450円 (+450円)
買換特例圧縮積立金繰入額	804百万円 (+151百万円)	1,089百万円 (+284百万円)	- (-1,089百万円)
1口当たり	823円 (+155円)	1,114円 (+291円)	- (-1,114円)
買換特例圧縮積立金取崩額	60百万円 (+1百万円)	62百万円 (+1百万円)	64百万円 (+1百万円)
1口当たり	61円 (+1円)	63円 (+1円)	65円 (+2円)
1口当たり分配金	3,750円 (-)	3,750円 (-)	3,400円 (-350円)

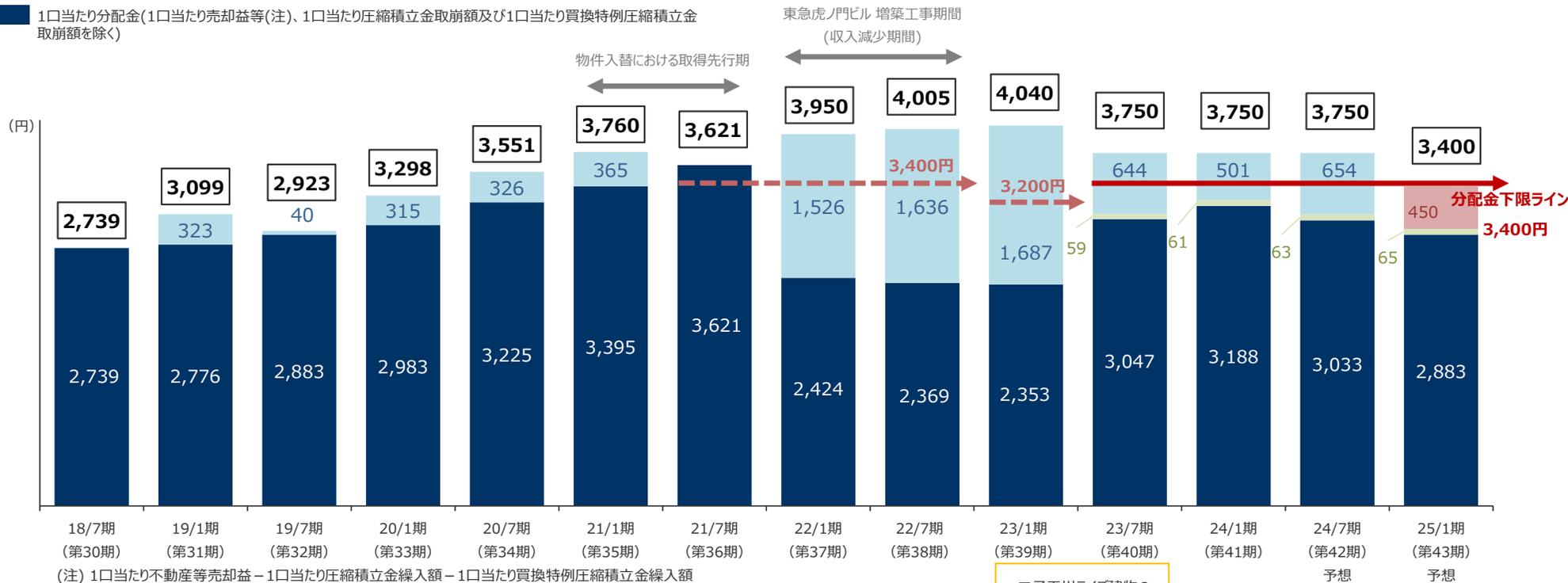
*（）内の数値は対前期比

（注1）借入金・投資法人債

（注2）テナント入退去による賃料収入（共益費を含む）

（注3）テナント入退去及び増額改定による賃料収入の影響を除く

- 1口当たり分配金
- 1口当たり売却益等(注)
- 1口当たり圧縮積立金取崩額
- 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額
- 1口当たり分配金(1口当たり売却益等(注)、1口当たり圧縮積立金取崩額及び1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額を除く)



(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)	24/1期 (第41期)	24/7期 (第42期) 予想	25/1期 (第43期) 予想
1口当たり 圧縮積立金	繰入額	-	364	393	416	-	-	433	-	-	-	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450
	残高	368	733	1,126	1,542	1,542	1,542	1,976	1,976	1,976	1,976	1,976	1,525
1口当たり 買換特例 圧縮積立金	繰入額	-	-	-	-	-	3,283	-	3,003	667	823	1,114	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	59	61	63	65
	残高	-	-	-	-	-	3,283	3,283	6,286	6,894	7,655	8,706	8,640

■ 損益計算書 (P/L) 及び1口当たり分配金

(単位: 百万円)

科目	2024年1月期 実績 (第41期)	2023年7月期 実績 (第40期)	比較 増減	2024年1月期 予想 (第41期) 2023年9月14日時点	比較 増減
営業収益 (A)	8,962	8,924	38	9,011	-48
不動産賃貸事業収益 (B)	7,667	7,638	29	7,713	-45
賃貸事業収入	7,213	7,097	115	7,202	10
その他賃貸事業収入	454	540	-86	510	-56
不動産等売却益	1,295	1,282	12	1,297	-2
工事負担金受入額	-	3	-3	-	-
営業費用 (C)	4,119	4,241	-121	4,270	-150
不動産賃貸事業費用	3,247	3,369	-122	3,391	-143
諸経費 (D)	2,295	2,411	-116	2,438	-143
NOI (B) - (D)	5,372	5,226	146	5,274	97
減価償却費	950	956	-6	947	2
固定資産除却損	2	1	0	5	-2
その他営業費用	872	871	0	879	-6
うち資産運用報酬	717	711	6	710	6
営業利益 (A) - (C)	4,843	4,682	160	4,740	102
営業外収益	2	8	-6	0	1
営業外費用	434	430	3	437	-3
うち支払利息	369	366	3	370	-1
うち投資法人債利息	36	36	0	37	-0
経常利益	4,411	4,261	150	4,303	107
当期純利益	4,410	4,260	150	4,302	107
1口当たり情報					
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	4,511	4,357	153	4,401	110
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	823	667	155	711	111
1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額 (円)	61	59	1	61	-
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,750	3,750	-	3,750	-
その他					
稼働率 (%)	100.0	98.5	1.5pts	99.9	0.1pts
NOI利廻 (注) (%)	4.33	4.26	0.07pts	4.25	0.08pts

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

2024年3月14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	+29百万円
	賃貸事業収入	+115百万円
	・物件譲渡 (台東)	-59百万円
	・東急虎ノ門 (増築入居等)	+75百万円
	・オーバル	+51百万円
	・目黒東山	+14百万円
	・道玄坂スカイ	+12百万円
	・宮下公園	-11百万円
	その他賃貸事業収入	-86百万円
	・水道光熱費収入	-60百万円
	・雑収入	-18百万円
	不動産等売却益	+12百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-122百万円
	諸経費	-116百万円
	・修繕費	-57百万円
	・水道光熱費	-40百万円
	・仲介手数料	-14百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-45百万円
	賃貸事業収入	+10百万円
	・宇田川	+3百万円
	・宮下公園	-3百万円
	その他賃貸事業収入	-56百万円
	・水道光熱費収入	-56百万円
	・付帯施設収入	-9百万円
	・雑収入	+9百万円
	不動産等売却益	-2百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-143百万円
	諸経費	-143百万円
	・水道光熱費	-64百万円
	・修繕費	-38百万円
	・外注委託費	-26百万円

■ 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		2024年1月期 実績 (第41期)	2024年7月期 予想 (第42期) 2024年3月15日時点	比較 増減 (前期比)	2025年1月期 予想 (第43期) 2024年3月15日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益	(A)	8,962	9,632	669	7,593	-2,039
不動産賃貸事業収益	(B)	7,667	7,903	235	7,593	-309
賃貸事業収入		7,213	7,141	-71	7,048	-93
その他賃貸事業収入		454	761	307	545	-215
不動産等売却益		1,295	1,729	434	-	-1,729
営業費用	(C)	4,119	4,504	384	4,327	-177
不動産賃貸事業費用		3,247	3,622	375	3,525	-96
諸経費	(D)	2,295	2,666	371	2,530	-136
NOI	(B) - (D)	5,372	5,236	-135	5,063	-173
減価償却費		950	950	0	990	39
固定資産除却損		2	5	2	5	-
その他営業費用		872	882	9	801	-80
うち資産運用報酬		717	720	2	656	-63
営業利益	(A) - (C)	4,843	5,128	284	3,266	-1,862
営業外収益		2	0	-1	0	0
営業外費用		434	434	0	446	12
うち支払利息		369	368	-0	380	11
うち投資法人債利息		36	36	-0	37	0
経常利益		4,411	4,694	282	2,819	-1,874
当期純利益		4,410	4,693	282	2,818	-1,874

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）	(円)	4,511	4,800	289	2,883	-1,917
	1口当たり圧縮積立金取崩額	(円)	-	-	-	450	450
	1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額	(円)	823	1,114	291	-	-1,114
	1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額	(円)	61	63	1	65	2
	1口当たり分配金（DPU）	(円)	3,750	3,750	-	3,400	-350
その他	稼働率	(%)	100.0	99.3	-0.7pts	97.0	-2.3pts
	NOI利廻（注）	(%)	4.33	4.31	-0.02pts	4.13	-0.18pts

（注）期中平均資産残高（取得価額）ベース
2024年3月14日 作成

■ 主な差異の内訳

<2024年7月期(第42期)対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+235百万円
	賃貸事業収入	-71百万円
	・物件譲渡（台東）	-116百万円
	・二子玉川	-23百万円
	・秋葉原	-22百万円
	・東急虎ノ門（増築入居等）	+72百万円
	その他賃貸事業収入	+307百万円
	・雑収入（原状回復費等）	+253百万円
	・水道光熱費収入	+63百万円
	不動産等売却益	+434百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+375百万円
	諸経費	+371百万円
	・修繕費	+266百万円
	・公租公課	+88百万円
	・水道光熱費	+15百万円

<2025年1月期(第43期)対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-309百万円
	賃貸事業収入	-93百万円
	・物件譲渡（台東）	-12百万円
	・オーバル	-65百万円
	・渋谷R	-44百万円
	・cocoti	-23百万円
	・秋葉原	-22百万円
	・表参道	+20百万円
	・二子玉川	+18百万円
	その他賃貸事業収入	-215百万円
	・雑収入（原状回復費等）	-268百万円
	・水道光熱費収入	+50百万円
	不動産等売却益	-1,729百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-96百万円
	諸経費	-136百万円
	・修繕費	-217百万円
	・水道光熱費	+34百万円
	・仲介手数料	+30百万円

2. 運用実績と見通し



東急虎ノ門ビル

3期にわたる分割譲渡により、分配金増加額の平準化を図るとともに、今後の外部成長資金を確保

譲渡

東京日産台東ビル
(オフィス)

譲渡日	物件概要		
	2023/7/31 (準共有持分30%)	2024/1/31 (準共有持分30%)	2024/2/29 (準共有持分40%)
譲渡先	国内合同会社		
譲渡価額	2,385百万円	2,385百万円	3,180百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額(注1)	1,288百万円	1,301百万円	1,738百万円
NOI (NOI利廻)(注2)	279百万円/年 (3.5%)		
償却後NOI (償却後NOI利廻)(注2)	175百万円/年 (2.2%)		
稼働率(注3)	100.0%		
竣工年月	1992年9月		
所在地	東京都台東区		

■ 譲渡の効果

(単位:百万円)	2023/7月期 (第40期) 実績	2024/1月期 (第41期) 実績	2024/7月期 (第42期) 予想	合計
不動産等売却益	1,282	1,295	1,729	4,307
うち、買換特例 圧縮積立金繰入額	652	804	1,089	2,546

■ 売却代金の資金使途

売却代金のうち、6,167百万円(注4)を手元資金とし、2024年7月期までを目標に新規物件の取得を検討

(注1)譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額(2023年7月14日時点)との差額を記載
(注2)2022年2月～2023年1月の実績数値。利廻は譲渡価額ベース
(注3)2024年1月期末時点
(注4)譲渡日時点の帳簿価額と買換特例圧縮積立金繰入額の実績及び見込み額の和を記載

(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	147 (3.3%)	130 (2.9%)	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	290 (3.6%)	265 (3.3%)	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%)	27 (2.6%)						
	TOKYU REIT 下北沢スクエア	2,257	69 (3.1%)	46 (2.1%)						
2020/1月期 (第33期) 実績	TOKYU REIT 自由が丘スクエア (49%)	1,548	63 (4.1%)	60 (3.9%)	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	65 (4.1%)	62 (3.9%)	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	646 (5.4%)	598 (5.0%)	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	62 (4.2%)	34 (2.3%)						
2021/7月期 (第36期) 実績	TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル	6,000	186 (3.1%)	158 (2.6%)						

(注1)取得物件は実績の収支から特殊要素を排除した数値を記載。譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値(TOKYU REIT赤坂檜町ビルは初回譲渡前2期分)。
利廻は取得又は譲渡価額ベース

(注2)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分3.6%

(注3)不動産等交換差益

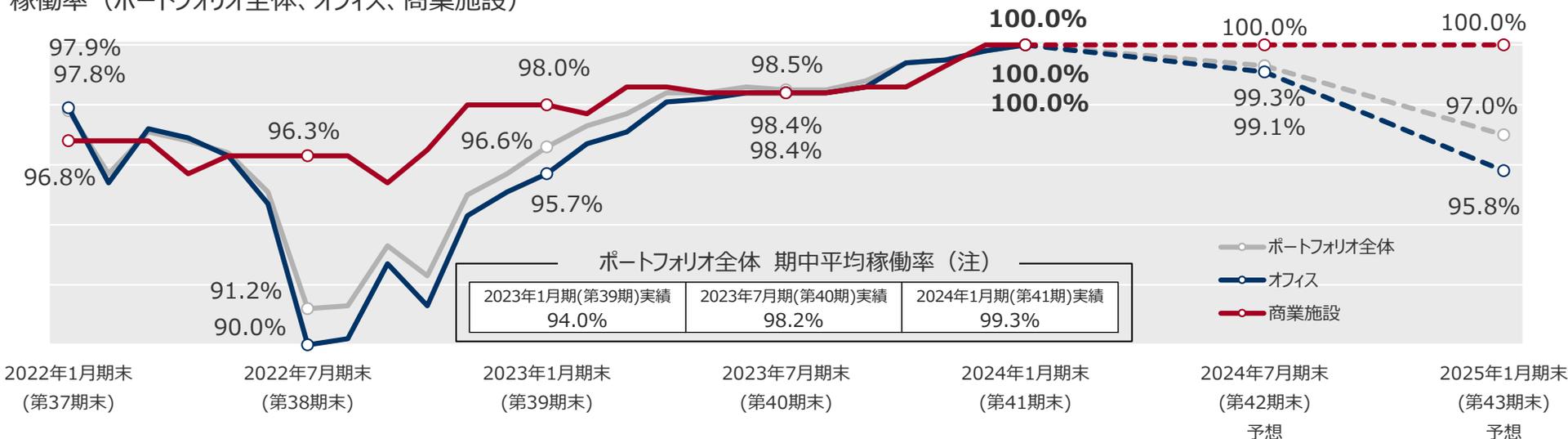
(注4)法人税法第50条に規定する交換圧縮記帳を行い、交換譲渡物件(カレイド渋谷宮益坂)の譲渡価額と帳簿価額の差額のうち、
圧縮限度額2,665百万円を交換取得2物件(渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得))の帳簿価額から減額

(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
2022/1月期 (第37期) 実績	青山オーバルビル	18,600	470 (2.5%)	449 (2.4%)	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	319 (3.9%)	287 (3.6%)	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	967 (4.8%)	703 (3.5%)	東急銀座 二丁目ビル	8,970	250 (2.8%)	184 (2.1%)	4,585	2,935 (注2)
2023/7月期 (第40期) 実績					東京日産台東ビル (30%)	2,385	83 (3.5%)	52 (2.2%)	1,282	652 (注2)
2024/1月期 (第41期) 実績					東京日産台東ビル (30%)	2,385	83 (3.5%)	52 (2.2%)	1,295	804 (注2)
2024/7月期 (第42期) 予想					東京日産台東ビル (40%)	3,180	111 (3.5%)	70 (2.2%)	1,729	1,089 (注2)
合計	12物件	86,507	3,365 (3.9%)	2,865 (3.3%)	10物件	85,120	3,169 (3.7%)	2,353 (2.8%)	18,107	10,264

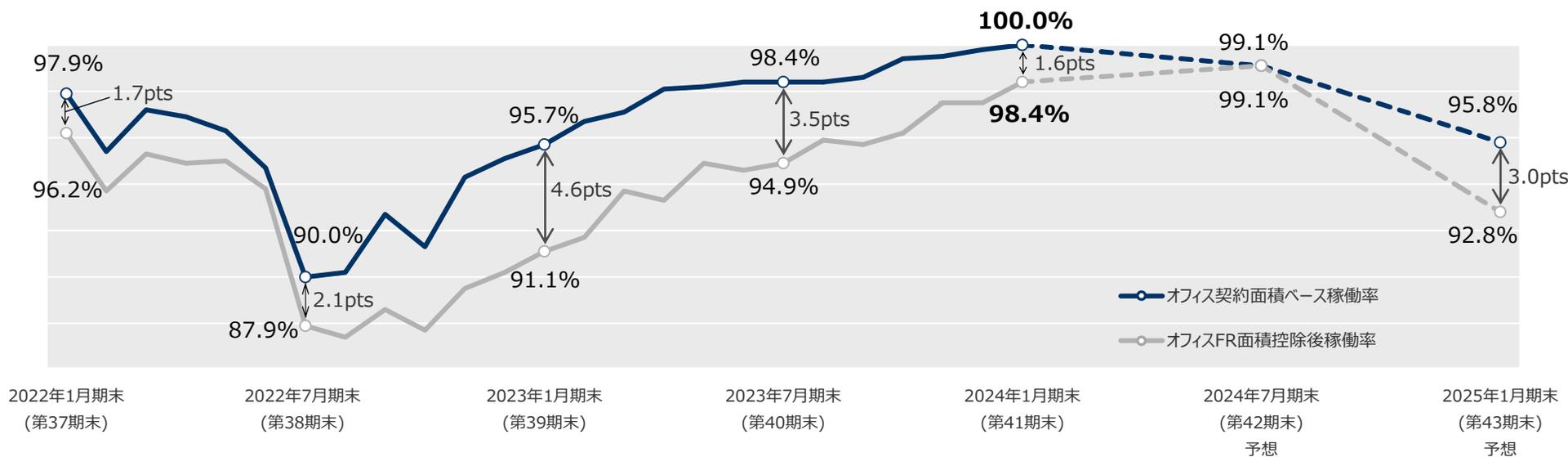
(注1) 取得物件は実績の収支から特殊要素を排除した数値を記載。譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値(OKIシステムセンター(底地)及び東京日産台東ビルは初回譲渡前2期分)。利廻は取得又は譲渡価額ベース

(注2) 買換特例圧縮積立金繰入額

■ 稼働率（ポートフォリオ全体、オフィス、商業施設）



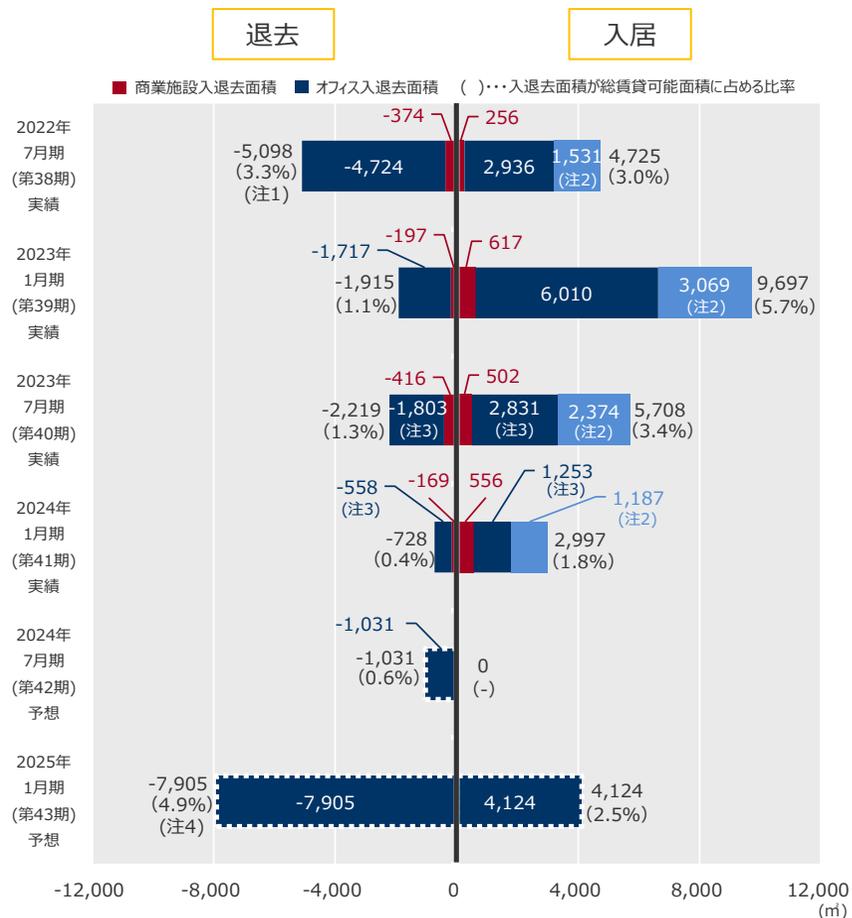
■ オフィス稼働率（契約面積ベース稼働率、FR（フリーレント）面積控除後稼働率）



(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

■ 入退去面積（商業施設、オフィス）

■ テナント入退去の状況（商業施設、オフィス）（注5）



(注1)譲渡済の赤坂四丁目退去分は除く
 (注2)東急虎ノ門増築分
 (注3)台東の入退去面積は各期末時点の準共有持分割合の換算値
 (注4)譲渡済の台東退去分は除く
 (注5)入居・退去面積は倉庫区画を除く
 (注6)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%の換算値

物件名		2024年1月期 (第41期)実績	2024年7月期 (第42期)予想	2025年1月期 (第43期)予想	備考
商業施設	表参道	入居	169.80m ²	-	-
		退去	169.80m ²	-	-
		期末空室面積	-	-	-
	宇田川	入居	55.84m ²	-	-
		退去	-	-	-
		期末空室面積	-	-	-
CONZE	入居	331.11m ²	-	-	
	退去	-	-	-	
	期末空室面積	-	-	-	
オフィス	麹町	入居	669.81m ²	-	-
		退去	-	-	-
		期末空室面積	-	-	-
	秋葉原	入居	-	1,031.74m ²	-
		退去	-	1,062.98m ²	44.66m ²
		期末空室面積	-	1,026.91m ²	1,026.91m ²
渋谷R	入居	-	-	1,291.72m ²	
	退去	-	-	1,291.72m ²	
	期末空室面積	-	-	-	
東急虎ノ門	入居	1,187.18m ²	-	-	
	退去	-	-	-	
	期末空室面積	-	-	-	
	入居	56.06m ²	-	-	
	退去	55.87m ²	-	-	
	期末空室面積	-	-	-	
恵比寿	入居	-	-	295.21m ²	
	退去	-	-	705.23m ²	
	期末空室面積	-	-	410.02m ²	
道玄坂スカイ	入居	413.46m ²	-	-	
	退去	413.48m ²	-	-	
	期末空室面積	-	-	-	
宮下公園	入居	47.79m ²	-	1,511.02m ²	
	退去	22.90m ²	-	5,909.01m ²	
	期末空室面積	31.85m ²	31.85m ²	4,401.41m ²	
オーバル (注6)	入居	-	-	-	
	退去	-	-	-	
	期末空室面積	-	-	-	

1 秋葉原三和東洋ビル

	2024年1月期 (第41期)実績	2024年7月期 (第42期)予想	2025年1月期 (第43期)予想
退去率	-	3区画 23.3%	-
入居率	-	-	2区画 23.0%
期末稼働率	100.0%	76.0%	99.0%
FR(フリーレント) 面積控除後 期末稼働率	100.0%	76.0%	75.3%

4 青山オーバルビル

	2024年1月期 (第41期)実績	2024年7月期 (第42期)予想	2025年1月期 (第43期)予想
退去率	1区画 0.3%	-	13区画 69.5%
入居率	1区画 0.6%	-	7区画 17.8%
期末稼働率	99.6%	99.6%	48.2%
FR(フリーレント) 面積控除後 期末稼働率	99.6%	99.6%	30.4%

2 東急虎ノ門ビル

	2024年1月期 (第41期)実績	2024年7月期 (第42期)予想	2025年1月期 (第43期)予想
退去率	-	-	-
入居率	2区画 10.8%	-	-
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
FR(フリーレント) 面積控除後 期末稼働率	93.7%	100.0%	100.0%

＜青山オーバルビルの稼働の状況（注）＞

2025年1月期（第43期）に主要テナント等が退去予定。
渋谷エリアの旺盛な需要は確認できており、賃料水準も意識したリーシングを継続中

総賃貸可能面積：8,499㎡



- 今後の退去予定
 - ①2024年8月 商業 1区画 (1,248㎡)
 - ②2025年1月 オフィス 12区画 (4,660㎡)
- 現在のリーシング状況
 - ・ ②のうち、2区画 (920㎡) は
ダウンタイムなしの入居で契約締結済
 - ・ その他の区画についても、
複数区画にて申込書受領済
 - ・ 早期の稼働回復と賃料水準の向上を目指す

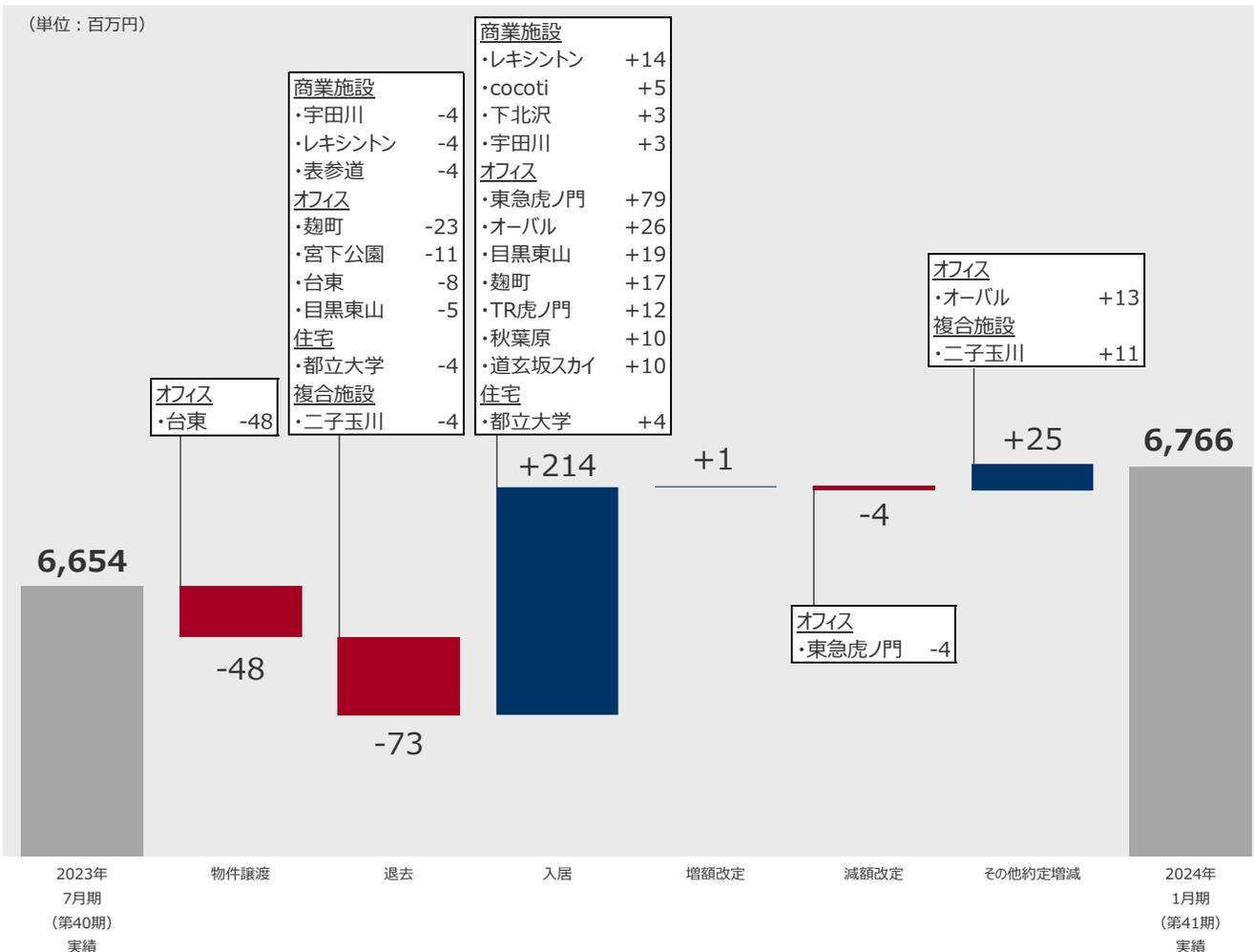
3 渋谷道玄坂スカイビル

	2024年1月期 (第41期)実績	2024年7月期 (第42期)予想	2025年1月期 (第43期)予想
退去率	-	-	2区画 17.1%
入居率	-	-	1区画 7.1%
期末稼働率	100.0%	100.0%	90.1%
FR(フリーレント) 面積控除後 期末稼働率	100.0%	100.0%	82.9%

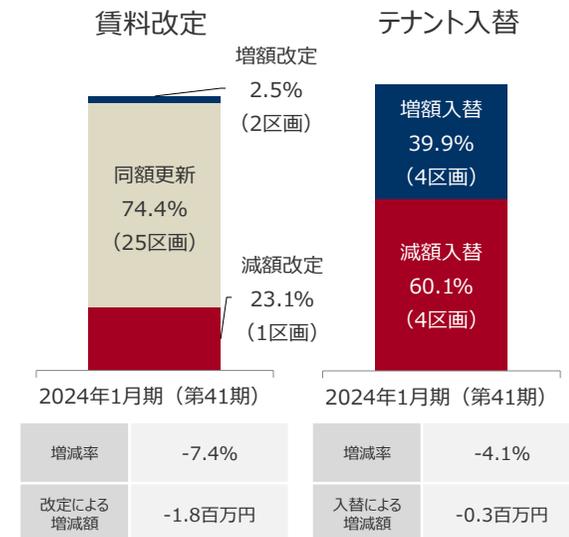
*期末稼働率及びFR(フリーレント)面積控除後期末稼働率は倉庫区画を含む全ての賃貸面積の稼働率。退去率・入居率は倉庫区画を除く
(注) 2025年1月期末時点の総賃貸可能面積に占める割合。契約締結済の状況は、2024年3月時点

■ 賃料収入の増減内訳

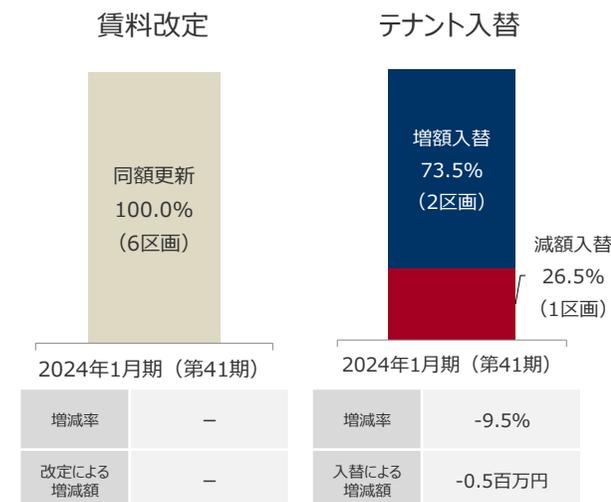
2024年1月期（第41期）



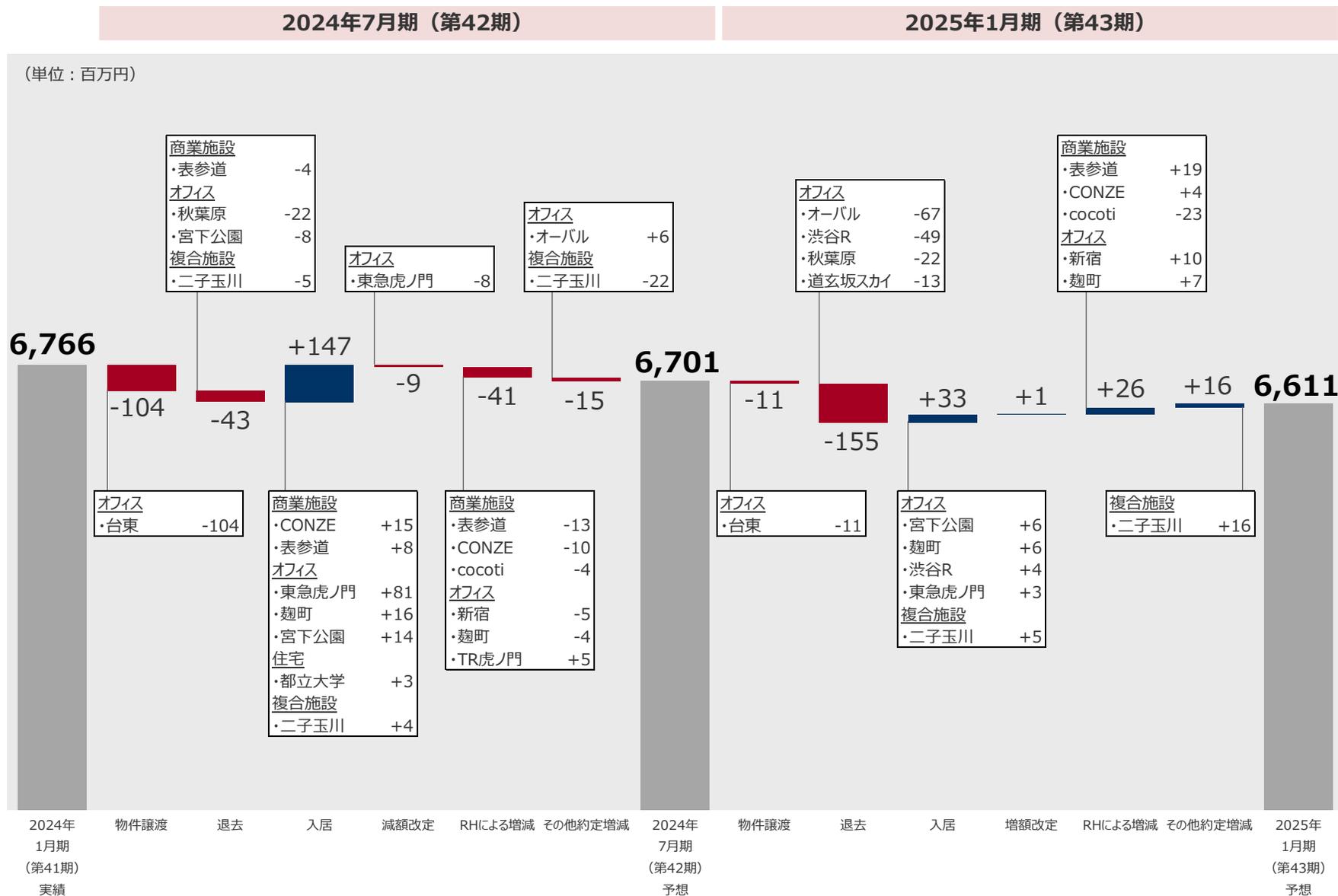
■ 月額賃料増減分析（オフィス）



■ 月額賃料増減分析（商業施設）

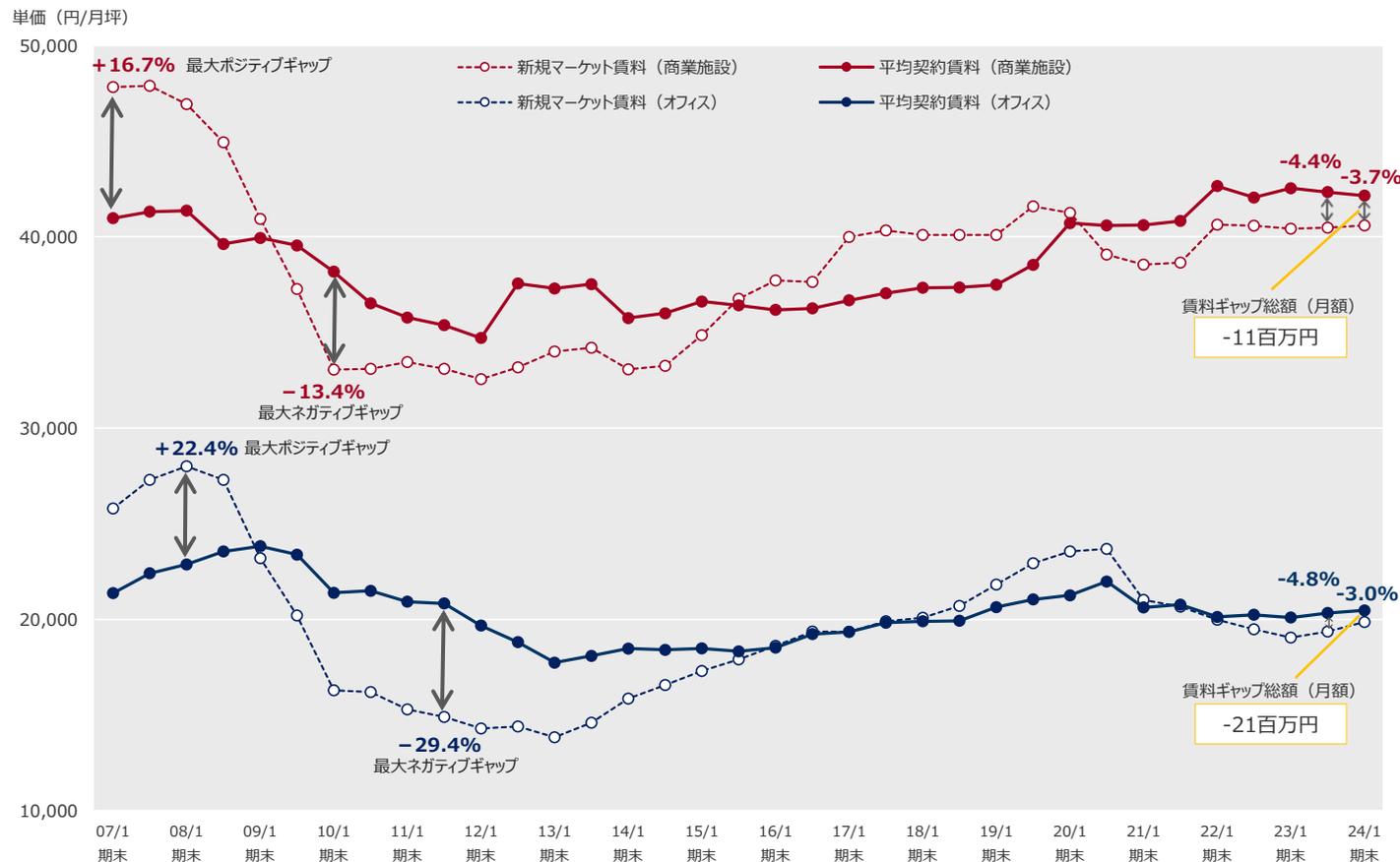


■ 賃料収入の増減内訳



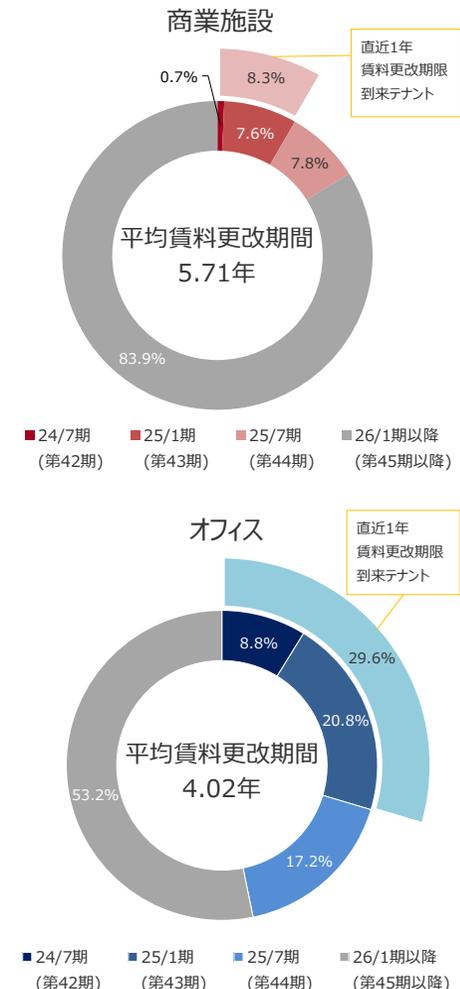
■ 賃料ギャップの推移

〈平均契約賃料と新規マーケット賃料との乖離率〉



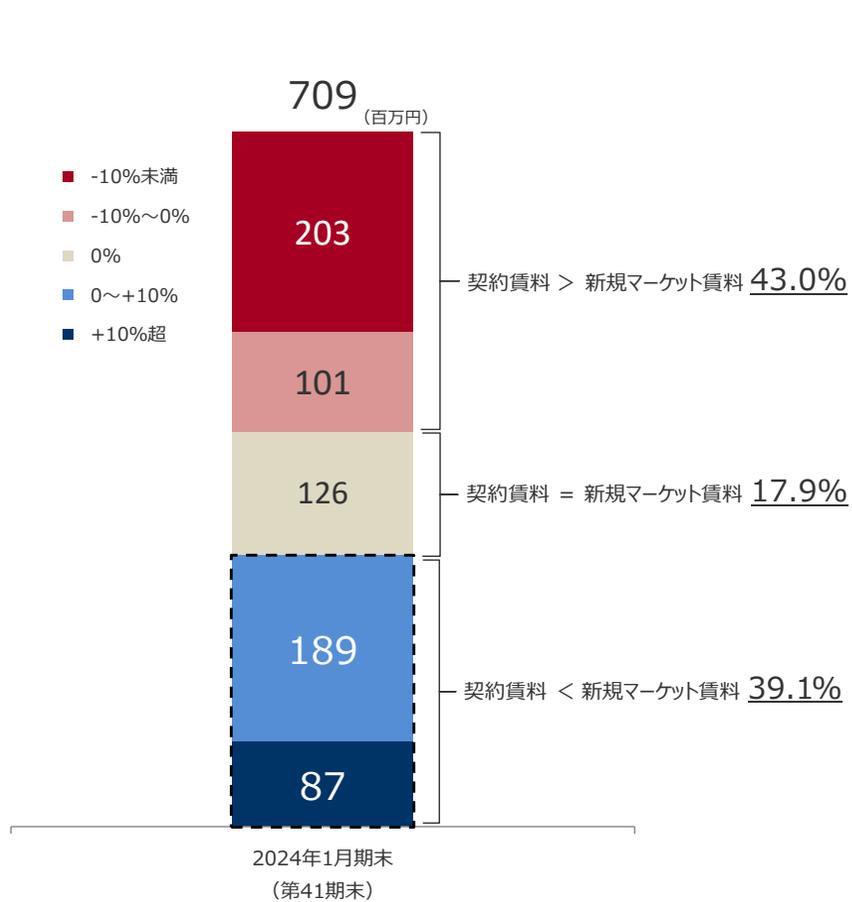
*平均契約賃料算定にあたっては、空室部分は考慮外としている
 *平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、2017年1月期末（第27期末）以前に保有していた商業施設（郊外）（ビーコンヒル、麗沼、第2麗沼）は算定の考慮外としている
 *平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）
 *新規マーケット賃料（オフィス）は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料を採用
 *新規マーケット賃料（商業施設）は、各種レポート等により東急REIMが作成

■ 賃料更改期限到来テナント割合

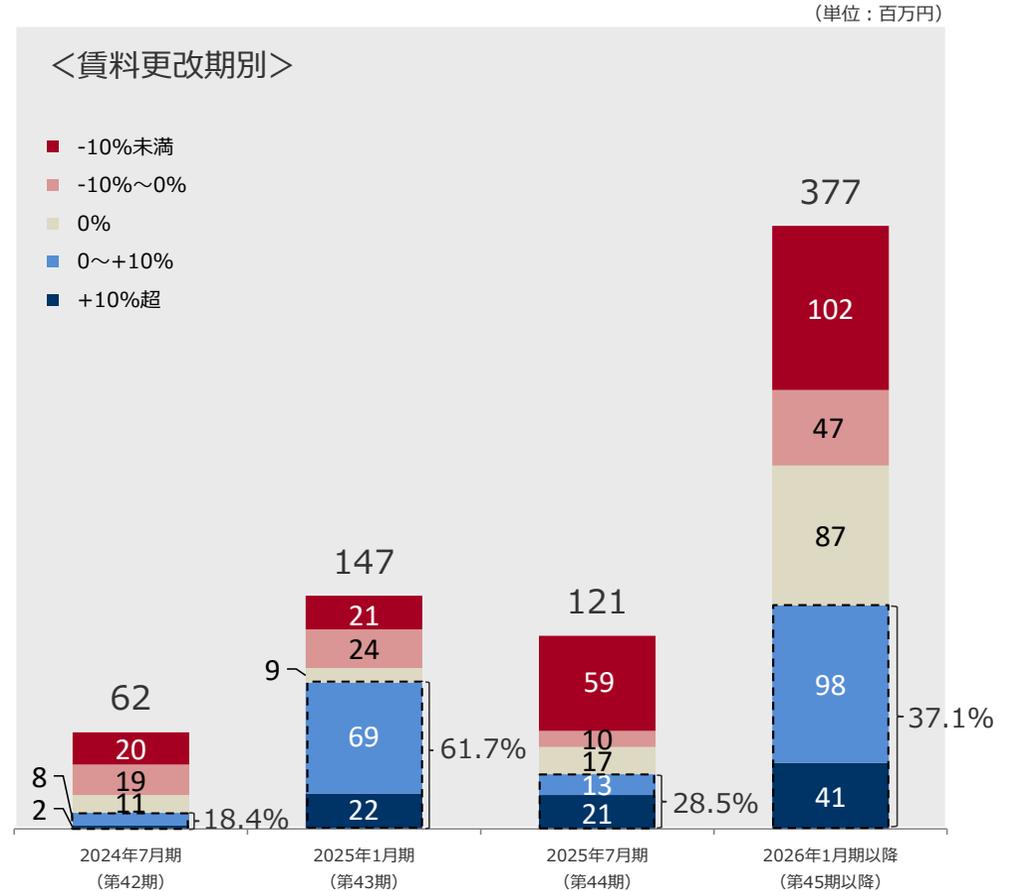


*更改期限が到来するテナントの月額賃料を用途毎月額賃料合計で除して算出
 *平均賃料更改期間は2024年1月期末（第41期末）月額賃料をベースとした加重平均で算出
 *賃料は、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）

■ オフィス月額賃料の内訳(賃料ギャップ別)



*賃料ギャップ [%] = (新規マーケット賃料 - 契約賃料) ÷ 契約賃料
 *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

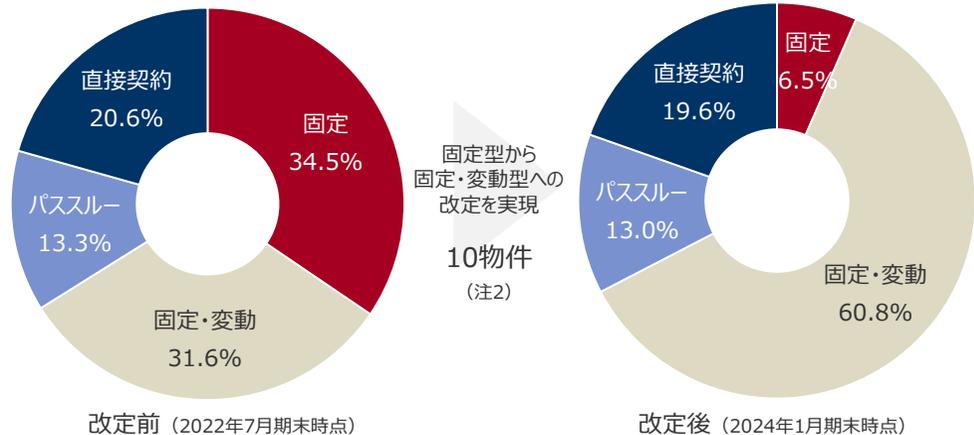


*2024年1月期(第41期)末に保有するオフィスビル(台東を除く)において、各テナントの契約賃料と2024年1月期(第41期)にシービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料を基に作成

■ 電気料金高騰に対するこれまでの対応策

1 テナントへの請求方法の見直しを実施

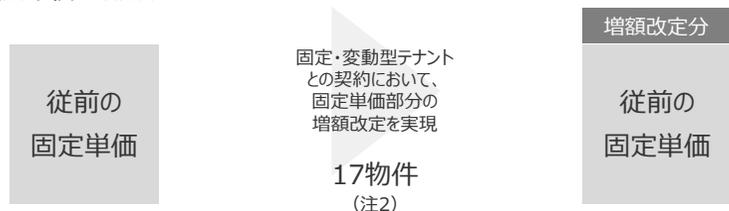
<電気料金負担方式毎の内訳 (注1) >



固定	固定単価×使用量で請求
固定・変動	固定単価×使用量+燃料費調整額 (注3) +再生可能エネルギー発電促進賦課金 (注3) で請求
パススルー	電力会社からの請求額をパススルーで請求
直接契約	テナントが電力会社と直接契約

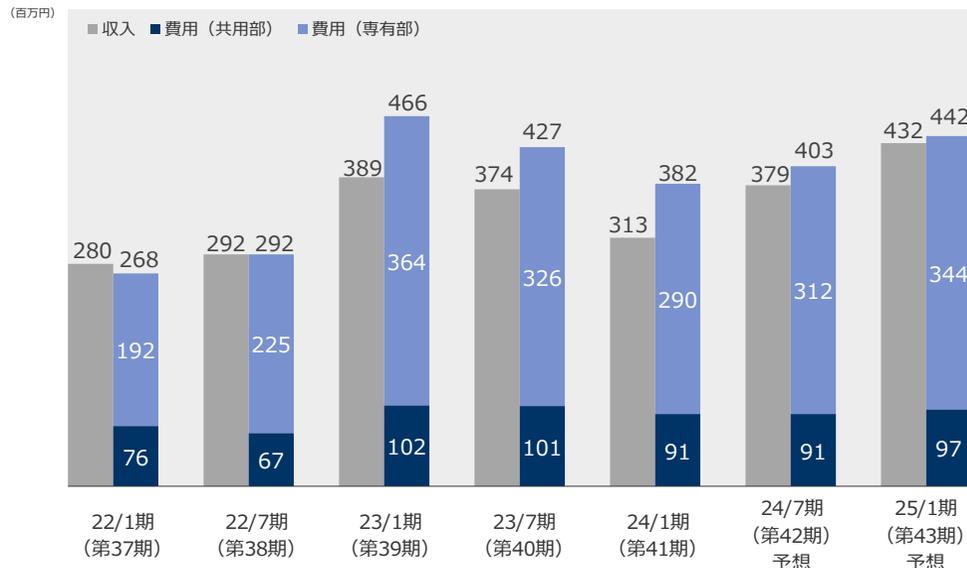
2 テナント請求固定単価の引き上げによるテナント転嫁を実施

<固定単価の改定イメージ >



3 共用部における省エネルギー施策の推進

■ 電気料金収支の推移 (注4)



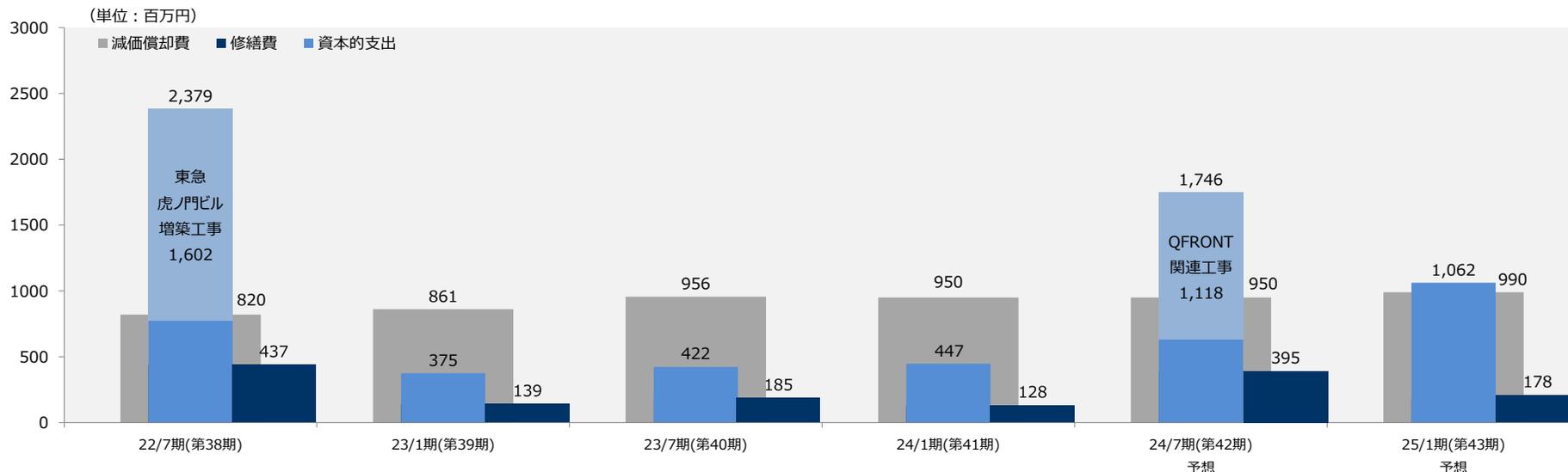
収支	11百万円	-0百万円	-76百万円	-53百万円	-68百万円	-24百万円	-10百万円
一口当たり影響額	11円	-0円	-78円	-54円	-69円	-24円	-10円

(参考) 電力会社から本投資法人への電気料金請求形態



(注1) 賃貸面積ベース。二子玉川ライズ、住宅及び空室区画は算出の対象外としている
 (注2) 2022年8月から2024年1月の期間において、1テナント以上で改定を行った物件数
 (注3) 燃料費調整額は燃料費調整単価に使用量を乗じた金額、再生可能エネルギー発電促進賦課金は再生可能エネルギー発電促進賦課金単価に使用量を乗じた金額
 (注4) 住宅は集計の対象外としている。費用 (共用部) 及び費用 (専有部) は、本投資法人への電気料金請求額を各物件の使用量 (一部実績の数値についても、請求時期の関係上、予想の使用量を用いて算出している場合がある) に応じて按分した数値
 (注5) 再生可能エネルギー100%電力を導入済みの物件は、別途導入費用を支払っている

■ 減価償却費、修繕費及び資本的支出の推移



■ 2024年1月期(第41期)の主な工事実績

(単位: 百万円)

物件名	目的	総額	内訳	
			修繕費	資本的支出
第2新宿	化粧室等リニューアル	101	7	93
オーバル	スプリンクラー更新	62	10	52
QFRONT	冷却塔更新	37	-	37
CONZE	空調設備更新	24	0	24
二子玉川	空調設備更新	16	0	16

■ 2024年7月期(第42期)及び2025年1月期(第43期)の主な工事予定

(単位: 百万円)

実施期	物件名	目的	総額	内訳	
				修繕費	資本的支出
2024年7月期(第42期)	QFRONT	設備更新・リニューアル等	825	120	705
		空調設備更新	500	87	413
	第2新宿	化粧室等リニューアル	99	8	91
	道玄坂スカイ	化粧室等リニューアル	95	6	88
2025年1月期(第43期)	秋葉原	1・2階入居対応工事	143	-	143
	桜丘	受変電設備機器更新	131	-	131
	道玄坂スカイ	化粧室等リニューアル	130	9	120
	新宿	空調設備更新	114	-	114
	オーバル	OAフロア交換	102	-	102

■ 主要財務指標

	2024年1月期末 (第41期末)	2023年7月期末 (第40期末)	前期比
有利子負債残高	1,045億円	1,045億円	-
借入金合計 (うち、グリーンローン)	935億円 (130億円)	935億円 (95億円)	- (+35億円)
投資法人債合計 (うち、グリーンボンド)	110億円 (60億円)	110億円 (60億円)	- (-)
平均金利	0.77%	0.77%	-
平均残存年数	4.37年	4.60年	-0.23年
長期固定比率	100.0%	100.0%	-
総資産LTV	43.3%	43.3%	-
鑑定ベースLTV	34.2%	34.6%	-0.4pts
取得余力 鑑定ベースLTV50% 総資産LTV50%	1,007億円 324億円	983億円 324億円	+23億円 -0億円

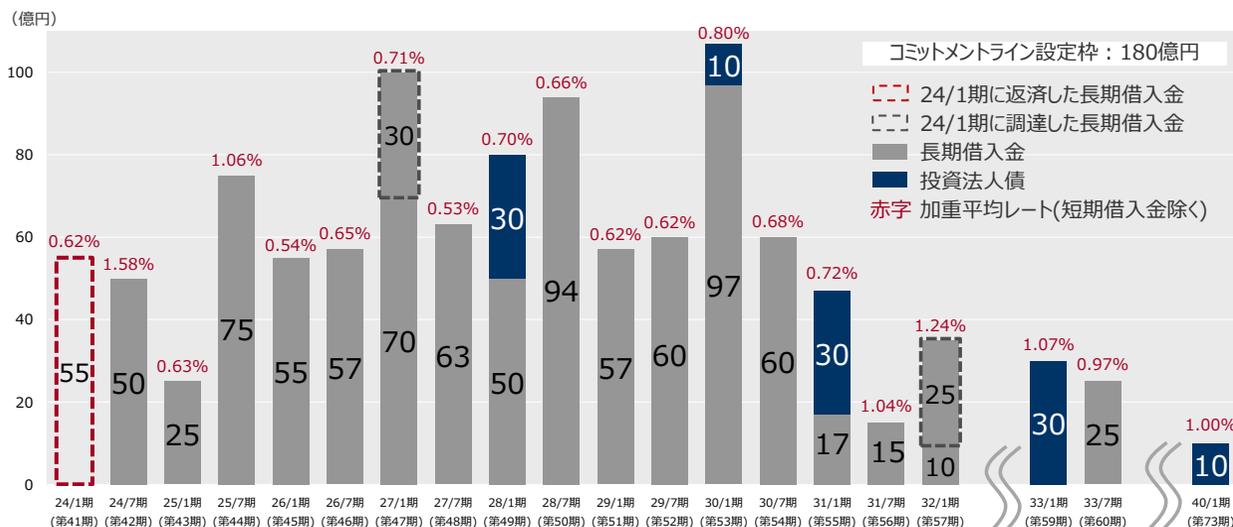
■ 平均金利と有利子負債平均残存年数の推移



■ 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（2024年1月期末時点）



長期借入金の調達実績（2024年1月期（第41期））

・みずほ銀行	20億円 (3年 0.78%)	グリーン	⇐ 20億円 (6.5年 0.62%)
・日本生命保険	15億円 (8年 1.47%)	グリーン	⇐ 15億円 (5.5年 0.60%)
・農林中央金庫	10億円 (8年 1.31%)		⇐ 10億円 (6.5年 0.64%)
・三井住友信託銀行	10億円 (3年 0.82%)		⇐ 10億円 (6.5年 0.62%)

長期借入金の返済予定（2024年7月期（第42期））

・日本政策投資銀行	50億円 (10年 1.58%)
-----------	-------------------

長期借入金の返済予定（2025年1月期（第43期））

・三菱UFJ銀行	25億円 (6.5年 0.63%)
----------	-------------------

■ 鑑定評価額の状況

	2024年1月期末 (第41期末)	2023年7月期末 (第40期末)	前期比
物件数	31物件	31物件	-
鑑定評価額	3,187億円	3,196億円	-8億円
簿価	2,302億円	2,318億円	-15億円
含み益	885億円	878億円	+7億円
含み益率	38.5%	37.9%	+0.6pts
キャップレート	3.19%	3.20%	-0.01pts

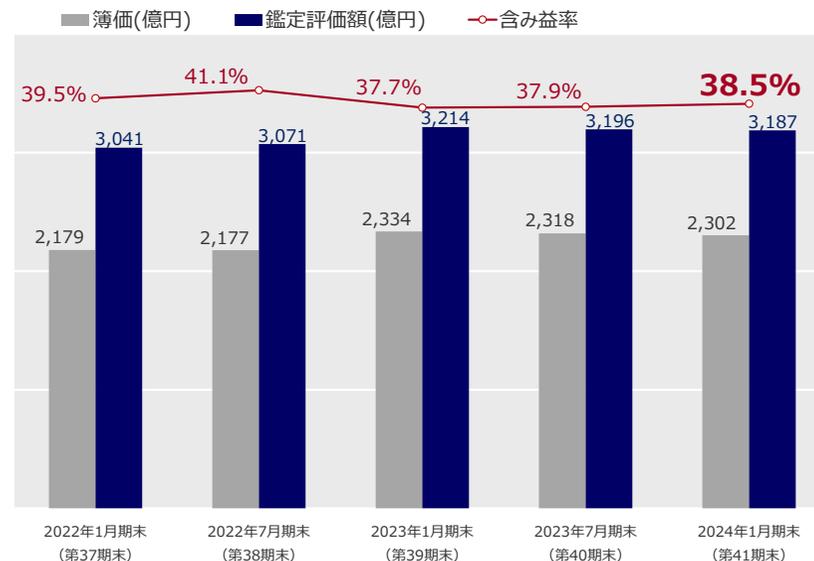
■ 変動の状況

		(物件数)		
		2024年1月期末 (第41期末)	2023年7月期末 (第40期末)	前期比
鑑定評価額	増加	10	12	-2
	不変	16	12	+4
	減少	5	7	-2

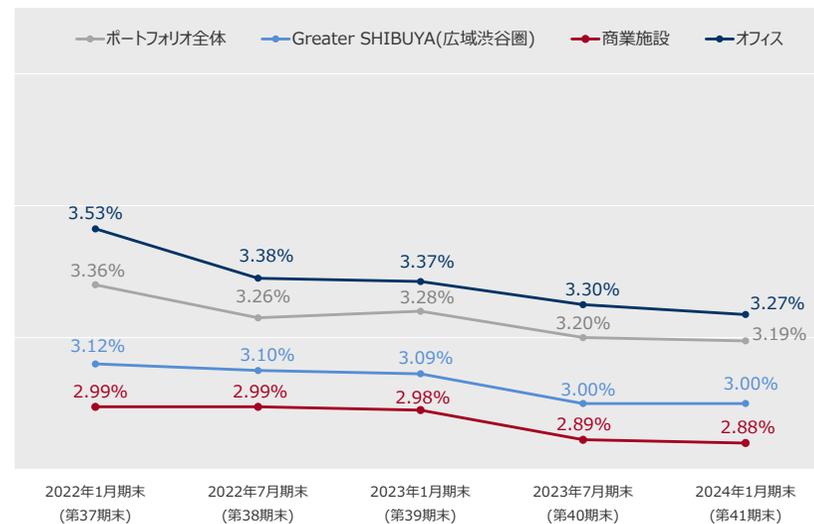
(内訳)

NCF	増加	11	2	+9
	不変	1	1	-
	減少	19	28	-9
キャップレート	低下	8	20	-12
	不変	23	11	+12
	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

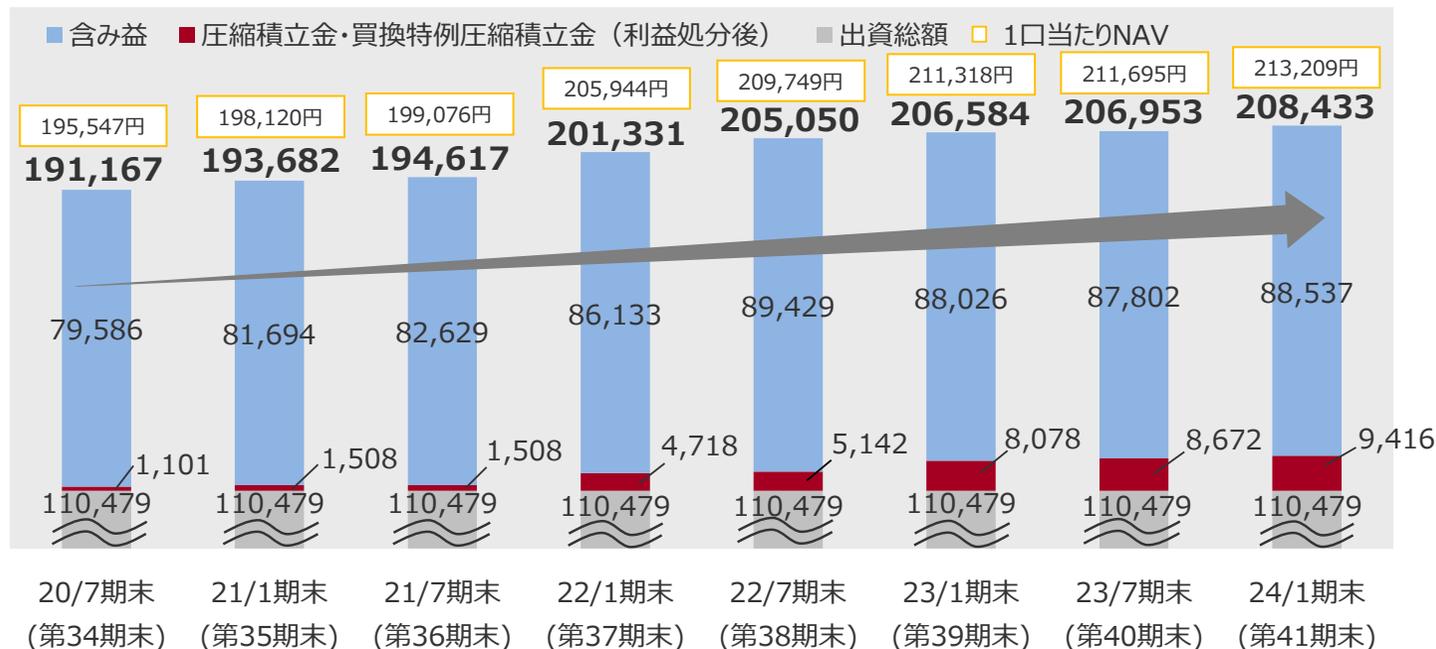


*鑑定評価額の詳細については46ページをご覧ください

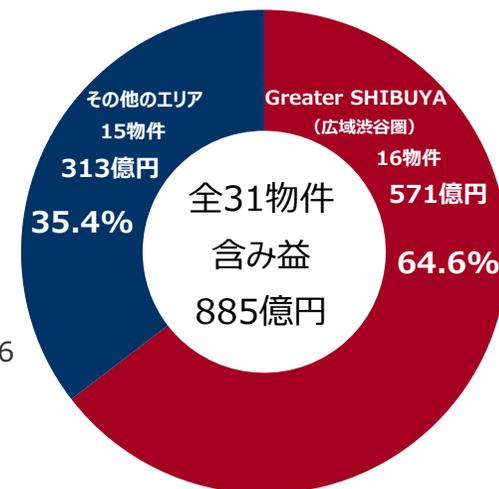
Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）を中心とする投資対象エリアの価値向上とともに、東急REITのNAVも継続的に増加

NAVの推移

(単位：百万円)



<含み益の内訳(2024年1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	380億円	246億円
2	桜丘	124億円	61億円
3	宇田川	125億円	59億円
4	渋谷R	101億円	48億円
5	南平台	78億円	38億円

<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	250億円	79億円
2	新宿	135億円	48億円
3	TR虎ノ門	143億円	45億円
4	番町	162億円	36億円
5	蒲田	59億円	22億円

物件入替

東京都心所在物件（主にオフィス物件）

「長期投資運用戦略(サーフプラン)」に基づき、積極的に物件入替を推進



Greater SHIBUYA・東急沿線所在物件

「循環再投資モデル」に基づき、スポンサーとの物件交換を推進



(注)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分3.6%

売却資金・キャピタルゲインの使途



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・評価

■ GRESB

GRESB リアルエステイト評価 4 Star Green Star (9年連続)
 GRESB 開示評価 ALレベル (最上位)



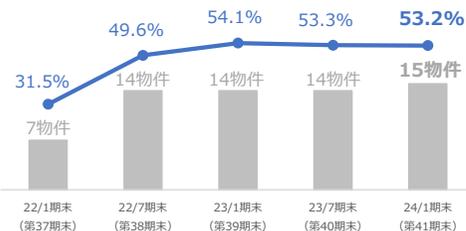
GRESB
★★★★☆ 2023



GRESB
Public Disclosure 2023

■ 環境認証

環境認証取得比率 (注)・物件数の推移



* 2024年2月末時点の環境認証取得比率は55.4% (15物件)

■ MSCI ESG格付

BBB

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

※The use by TOKYU REIT of any MSCI ESG RESEARCH LLC or its affiliates ("MSCI") data, and the use of MSCI logos, trademarks, service marks or index names herein, do not constitute a sponsorship, endorsement, recommendation, or promotion of TOKYU REIT by MSCI. MSCI services and data are the property of MSCI or its information providers, and are provided "as-is" and without warranty. MSCI names and logos are trademarks or service marks of MSCI.

目標 (資産運用会社)

保有物件の環境認証取得比率 (注) を
2025年度までに70%以上

グリーンファイナンス・フレームワーク

■ グリーン適格クライテリア

① グリーンビルディング

- ・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認証 (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

- ・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

■ 調達実績 (2024年1月期末時点残高)

合計: 190億円 (グリーンボンド: 60億円、グリーンローン: 130億円)

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)(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)
- ・気候変動が事業にもたらす影響について、複数シナリオ (1.5°C・2°C未満、4°C) に基づき分析。事業活動へのリスクと機会を特定・評価し、TCFD提言に沿った開示を実施 (2023年3月)



<p>CASBEE不動産評価認証</p> <p>Sランク 3物件 Aランク 10物件</p>	<p>BELS認証</p> <p>★★ 1物件</p>	<p>LEED認証</p> <p>Gold 1物件</p>
--	-----------------------------	-------------------------------

(注) 延床面積ベース(底地を除く)。複数の用途を含む物件において特定の用途のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の延床面積で環境認証取得面積は計算している。区分所有建物で一部の持分を有する場合は保有割合による専有面積、共有物件で一部の持分を有する場合は保有割合による延床面積または専有面積を用いて算出

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

<2022年度（2022年2月～2023年1月）>

		2022年度	2019年度比
エネルギー使用量 (GJ)		264,635	-114,229 (-30.2%)
温室効果ガス排出量 (t-CO ₂)	Scope1	78	70
	Scope2	161	-5,306
	Scope3	1,358	-12,206
	原単位 (t-CO ₂ /㎡)	0.009	-0.082 (-90.4%)
水使用量 (㎡)		142,675	-47,151 (-24.8%)
廃棄物排出量 <small>(注2)</small> (t)		928	-1,837 (-66.4%)

*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

■ 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%電力導入比率 (注3)
78.2% (27物件)

■ 省エネルギー関連工事の主な実績

(2023年7月期 (第40期) ・ 2024年1月期 (第41期))

- ・空調機器更新 7物件 電気使用量の削減
(表参道、CONZE、台東、TR虎ノ門、秋葉原、道玄坂スカイ、二子玉川)
- ・化粧室改修工事 3物件 節水
(第2新宿、恵比寿、二子玉川)

<オフィス専有部のLED化進捗率 (注4)>



■ グリーンリースの導入

- ・グリーンリース導入比率 78.3% (注5)

■ 生物多様性の保全

- ・周辺の豊かな自然環境と調和した街づくりを目指す一環として、大規模な屋上緑化施設を含む「水と緑の公開空地」を整備 (二子玉川)
- ・JHEP認証の取得 (二子玉川)



(注3) 底地物件を除いた運用資産の延床面積ベース。区分所有建物で一部の持分を有する場合は保有割合による専有面積、共有物件で一部の持分を有する場合は保有割合による延床面積または専有面積を用いて算出

(注4) 総賃貸可能面積ベース

(注5) 2024年1月期 (第41期) 中に新規で締結した契約 (変更覚書を含む) におけるグリーンリースの割合を契約本数ベースで算出 (二子玉川及び住宅区画を除く)

社会配慮への取り組み

地域社会への取り組み

- 地域の防災拠点（二子玉川ライズ）
有事に備え、備蓄品の確保、帰宅困難者受入訓練を実施
- 防災を楽しく学ぶイベントの実施（二子玉川ライズ）
地域の方々に向け、災害への備えを学べるイベントを実施
- “学びの場”としてのルーフガーデンの設置（二子玉川ライズ）
ルーフガーデンでは、生き物観察会、菜園体験等さまざまなイベントを実施
- 災害時救援自動販売機の設置（6物件：8台）



©Futakotamagawa Rise



©Futakotamagawa Rise

テナントの安全・快適性の向上

- 防災訓練の実施
保有物件において、定期的に防災訓練を実施
- テナント従業員向け研修の実施（二子玉川ライズ）
テナント従業員の接客力向上を目的に、研修を実施
- テナント満足度調査（二子玉川ライズ）
テナント満足度向上を目的に、全テナント従業員を対象とした満足度調査を実施



ステークホルダーへの情報開示

- 「サステナビリティレポート2022」を発行



資産運用会社の役職員への取り組み

「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（2022年度実績）
・ダイバーシティ研修（2023年）
・階層別研修（2023年）
- 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

不動産鑑定士	：6名	公認会計士	：1名
宅地建物取引士	：29名	一級建築士	：1名
不動産証券化協会認定マスター	：9名	二級建築士	：2名
ビル経営管理士	：5名	AML/CFTオフィサー	：1名 他
賃貸不動産経営管理士	：7名		
- ・資格取得・維持費用の補助金制度利用者数：12名（2022年度実績）



ダイバーシティ研修（2023年）

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
・女性役職員比率・管理職比率：48%・39%
・年休取得率：75.8% / 平均残業時間：20時間（2022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、役職員との面談の実施
・役職員向けストレスチェックの実施：受診率93.3%（2022年度実績）
・在宅・時短勤務、時差出勤の社内ルール化
・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



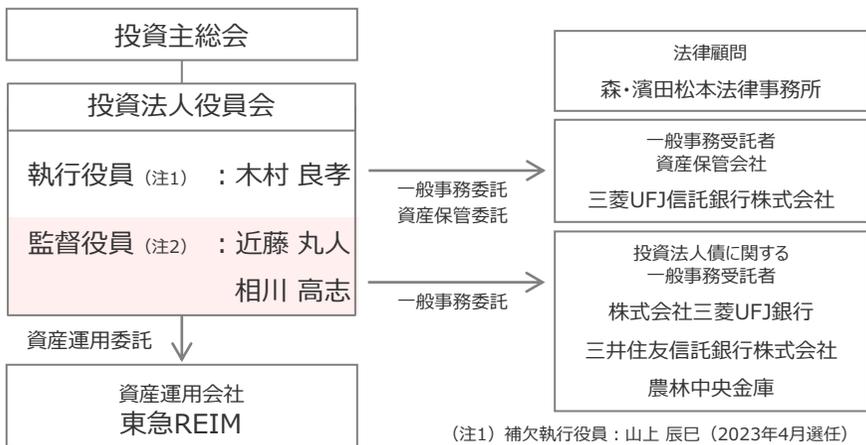
執務室（リニューアル後）

（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

■ 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



会計監査人：PwC Japan有限責任監査法人



投資法人役員会の開催状況（2024年1月期（第41期））

- ・10回開催（1.6回開催／月）
- ・累計19決議、62報告（1回開催平均1.9決議、6.2報告）
- ・出欠状況

木村 良孝（執行役員）	100%	近藤 丸人（監督役員）	100%
相川 高志（監督役員）	100%	一般事務受託者	100%

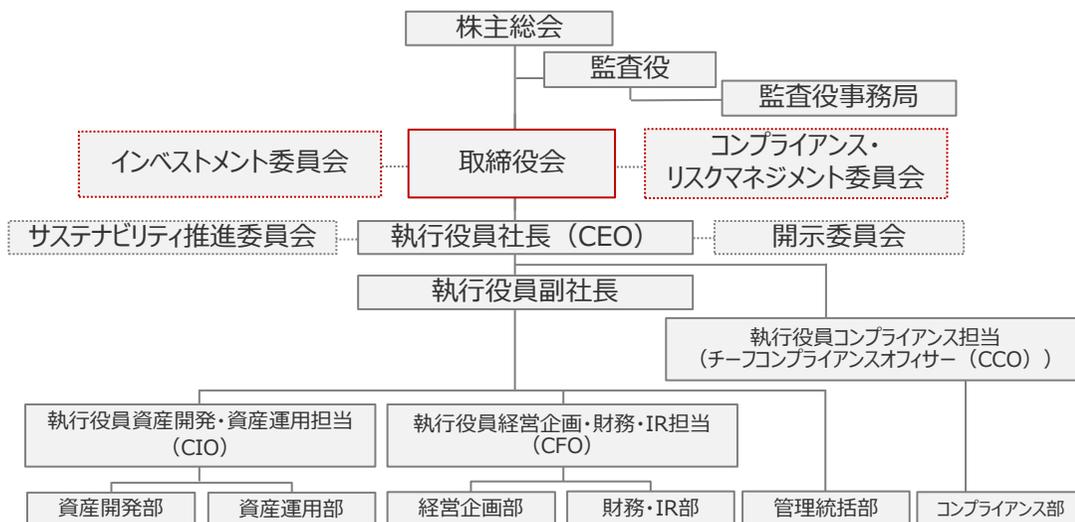
監督役員と会計監査人の連携

- ・会計監査人と投資法人役員の連絡会を設け、決算期毎に開催
- ・当期（2024年1月期（第41期））会計監査を行った公認会計士
会計監査人：PwC Japan有限責任監査法人 (注3)
氏名：山口 健志（1期）、藪谷 峰（2期）
*（）は当期までの継続監査期数

(注3) PwCあらた有限責任監査法人は、2023年12月1日付でPwC Japan有限責任監査法人に名称変更している



会計監査人：EY新日本有限責任監査法人



取締役会

- 機能 : 経営戦略・業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定
- 構成メンバー : 代表取締役社長、代表取締役副社長、常勤取締役3名、スポンサーからの非常勤取締役2名、非常勤監査役2名

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

- 機能 : コンプライアンス、リスクマネジメント、利害関係者取引等に関する取締役会の諮問機関
- 構成メンバー : 非常勤取締役2名、外部委員2名

インベストメント委員会

- 機能 : 投資判断に関する取締役会の諮問機関
- 構成メンバー : 代表取締役社長（委員長）、代表取締役副社長、取締役3名、不動産鑑定士1名

■ 資産運用報酬

「投資主と同じ船に乗る」インセンティブシステム

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

<資産運用報酬体系と報酬実績>

報酬	算定基準	報酬実績 (2024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%)	392百万円
	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%)	324百万円
	賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる	
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)	(当期投資口価格平均 - 投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4%	発生せず
	投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取り組みの充実が促される	

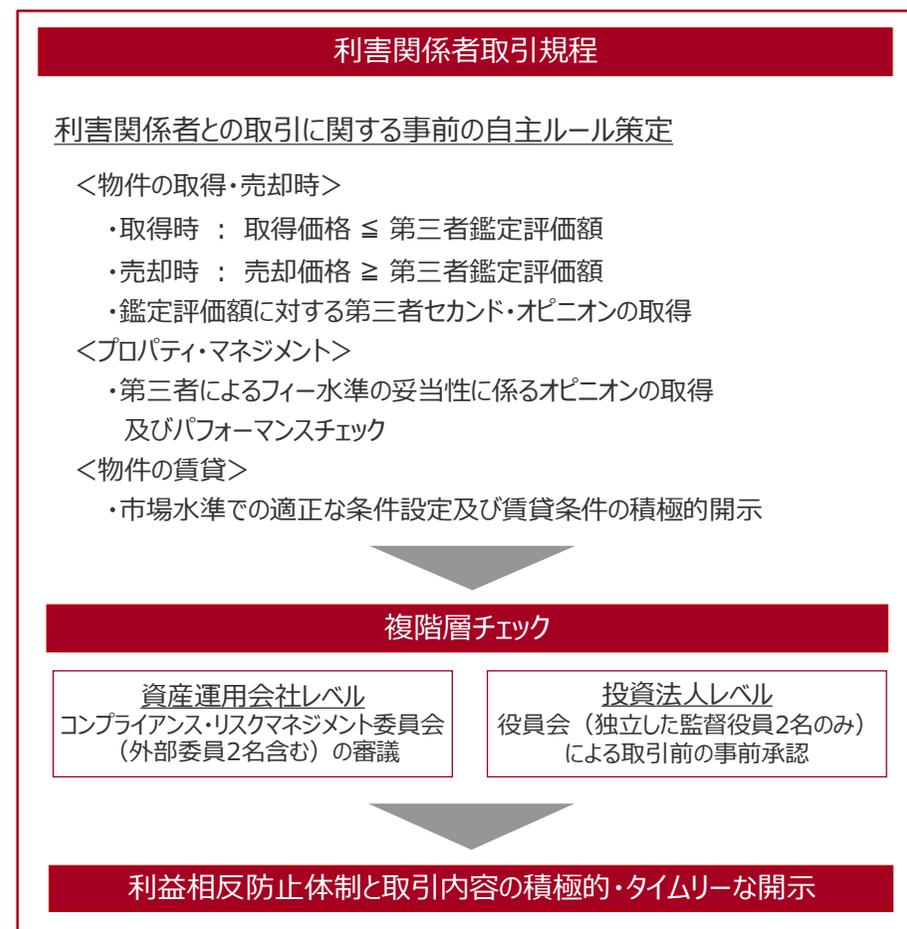
(注) 基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

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

■ 利益相反対策

厳格なルールがスポンサーコラボレーションを支える

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



4. 投資運用戦略



青山オーバルビル

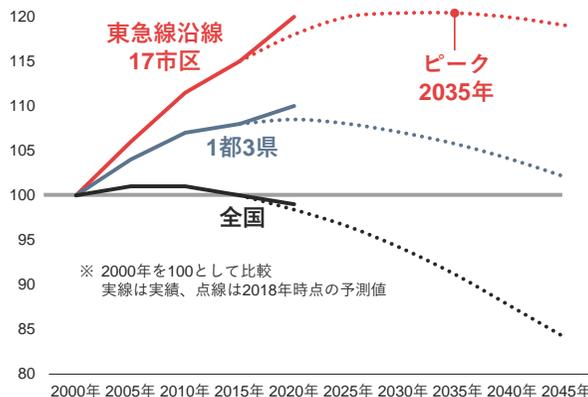
「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

■ 成長力のある地域

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

	投資地域	保有比率（取得価額ベース）	
			2024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	—

東急線沿線の人口動態（総人口）



■ 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：商圈が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圈の適合性、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

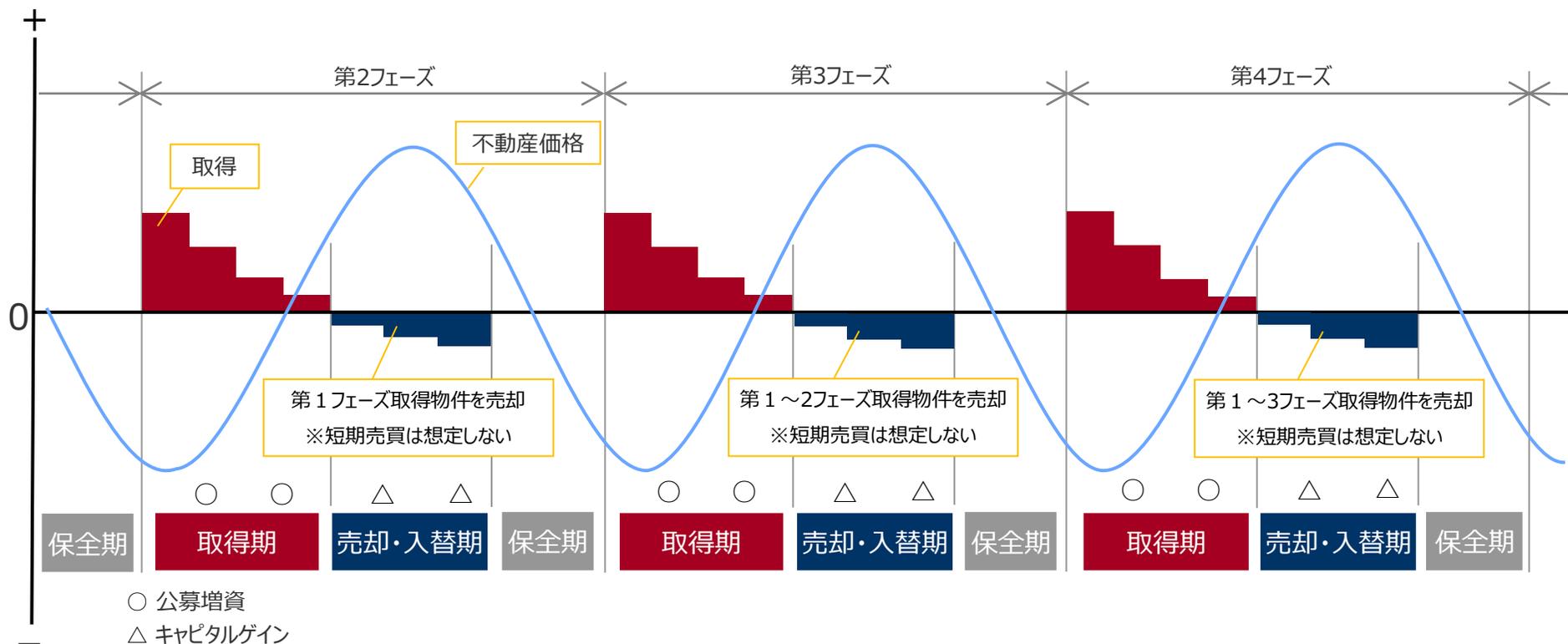
<トータルリターン志向>

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

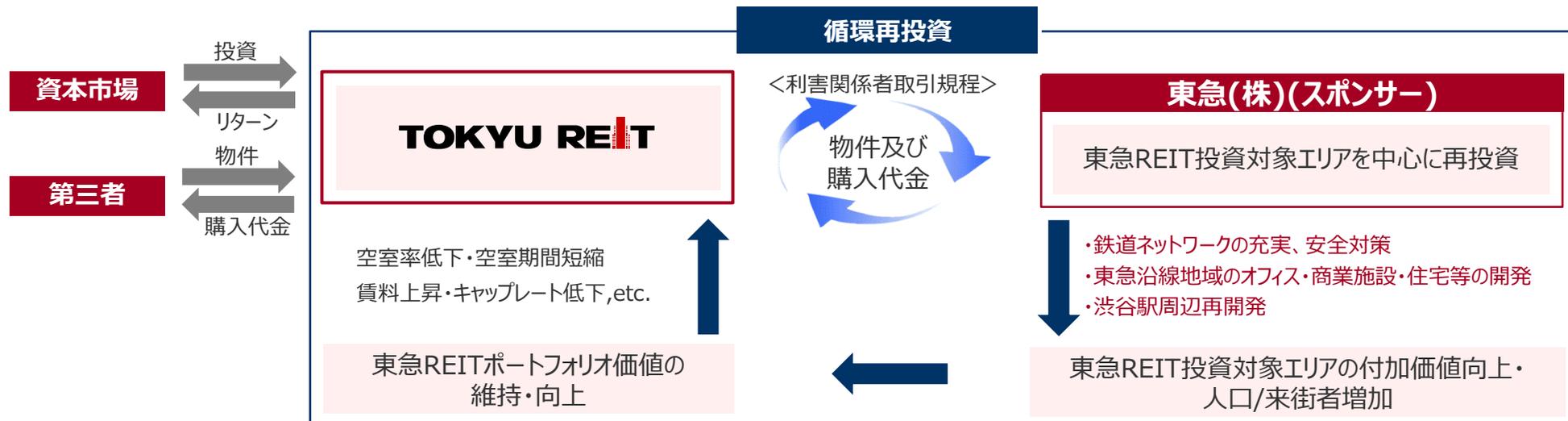
Value & Contrary

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



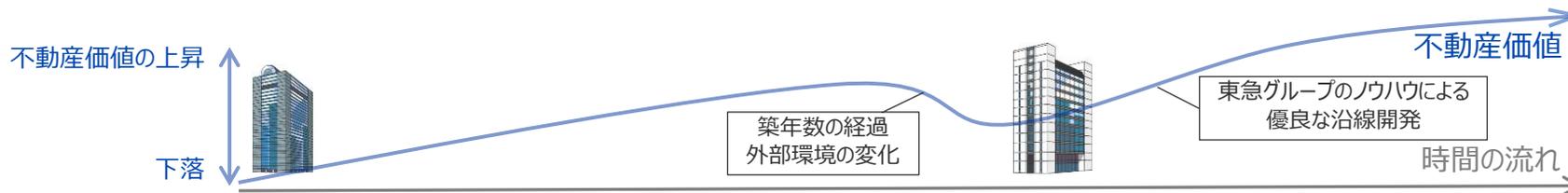
(注) 物件投資にあたって、短期売買を目的とするものではありません

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）

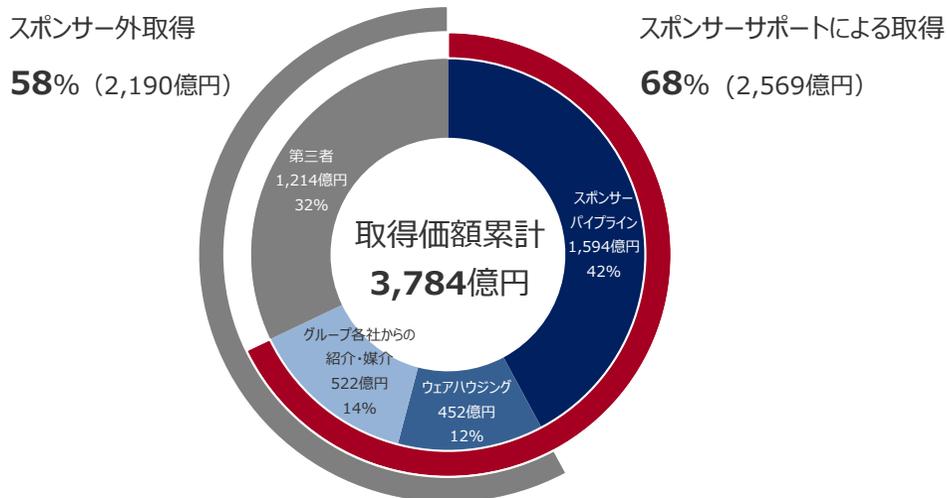
スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



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47.5%を保有

東急(株)
 準共有持分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52.6%を保有

東急(株)
 準共有持分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9路線110.7kmの鉄軌道事業を展開し、1日あたり270万人（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

特徴

- ① 人口の多さ・人口密度の高さ
- ② 人気のあるエリアを複数抱え、成長が見込まれる人口動態
- ③ エリア経済圏の大きさ

面積：492km²

人口：551万人（外国人含む）

（首都圏（1都3県）の15%）（注2）

人口密度：11,200人/km²（東京：6,288人/km²）

1人あたり課税所得：全国平均の1.5倍（注3）

沿線消費支出規模（推定）：8.6兆円（注4）

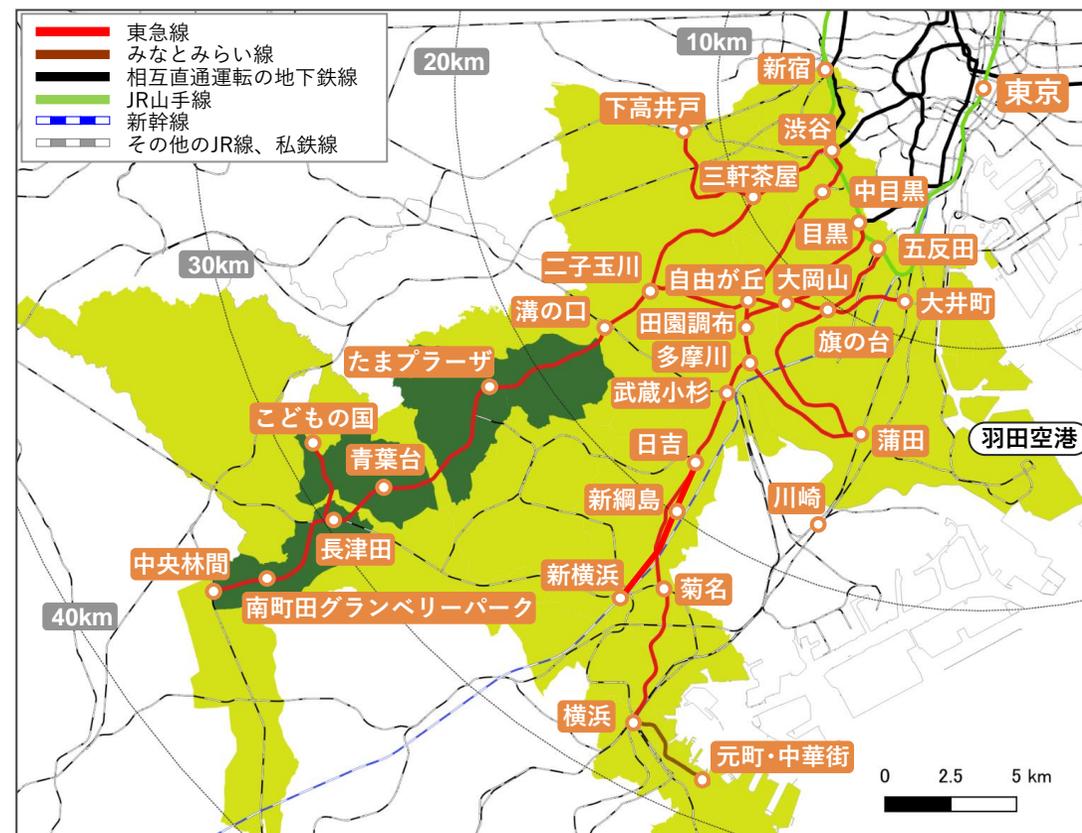
（注1）2022年度実績

（注2）住民基本台帳 2022年1月1日現在

（注3）2021年度 個人所得指標

（注4）東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」

<東急沿線地域>



出所：国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト（<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>）より行政区域データ、鉄道データを加工して作成

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

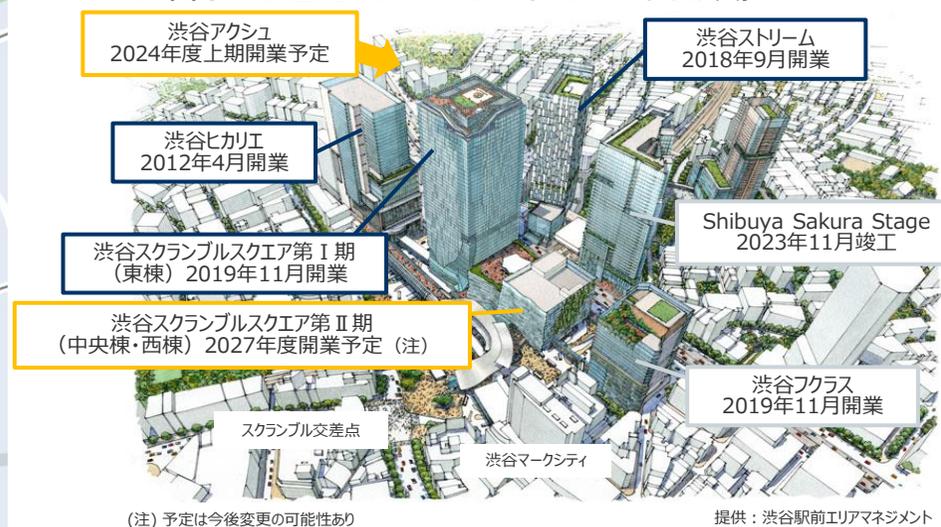


東急グループを中心とする「Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）」の再開発が進行中



*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る
 *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ない

■ 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：1,782億円



他、目黒東山、中目黒

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 渋谷アクシュ
(SHIBUYA AXSH)

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 Shibuya Sakura Stage

2023年11月竣工



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 : Sneheta
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、サービスアパートメント、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34階 地下4階

(注) 予定は今後変更の可能性あり
2024年3月14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	100.0%	23,911㎡	52	673億円	4.36%	3.77%
オフィス	19	100.0%	119,730㎡	166	1,536億円	4.28%	3.51%
住宅	2	100.0%	2,682㎡	27	27億円	3.97%	2.56%
複合施設	1	100.0%	18,919㎡	146	202億円	4.69%	3.38%
底地	1	100.0%	497㎡	1	11億円	3.40%	3.40%
総計	31	100.0%	165,741㎡	392	2,449億円	4.33%	3.56%

	2024年1月期末 (第41期末)	2023年7月期末 (第40期末)
加重平均築年数	24.9年	24.4年
ポートフォリオPML(注3)	3.4%	3.4%

(注1)取得価額ベース

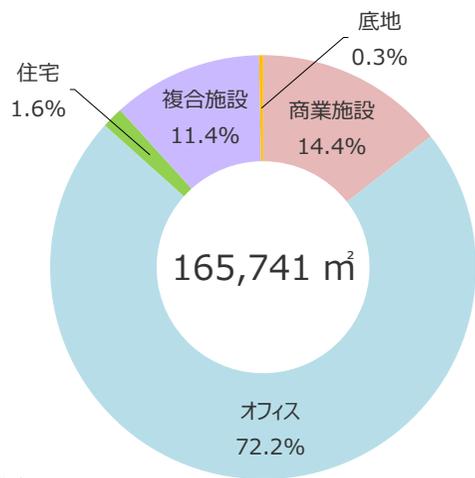
(注2)償却後NOIは、NOIから減価償却費及び固定資産除却損を差引いた数値

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

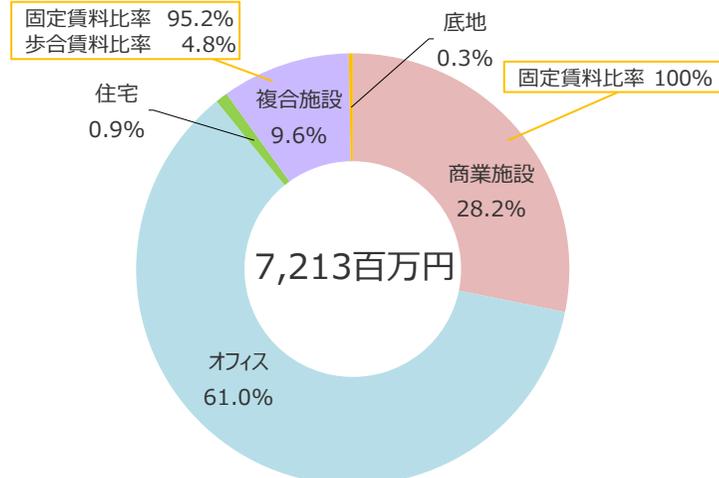
東急REITにおいては、475年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用している。算出にあたっては個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行ったうえで算出している。

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

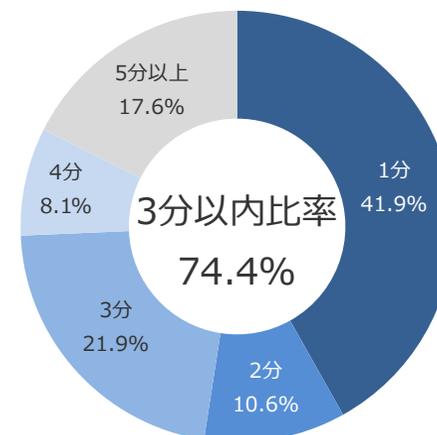
<用途別賃貸可能面積>



<用途別賃貸事業収入>



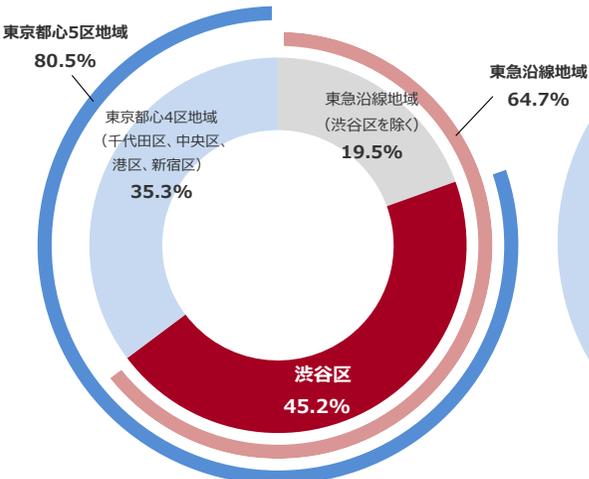
<駅徒歩立地比率> (注1)



■ ポートフォリオデータ

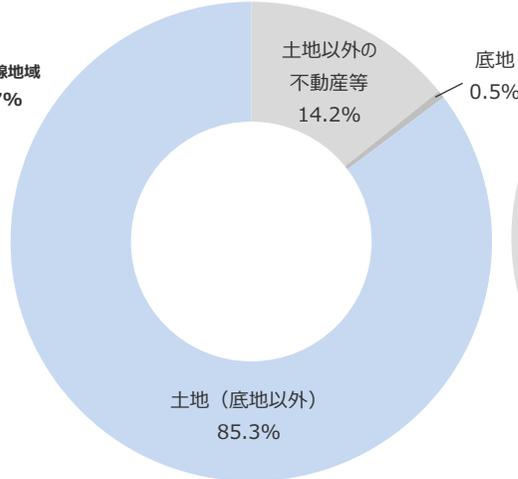
＜エリア比率＞

取得価額ベース



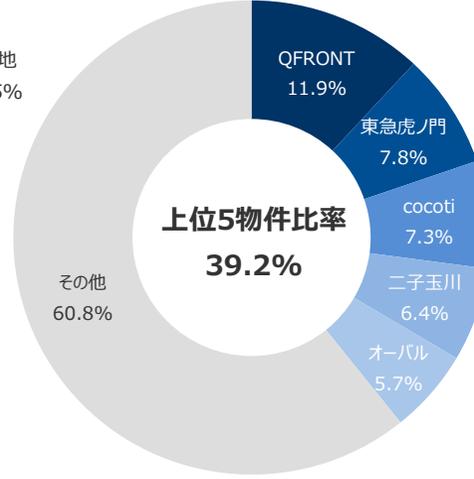
＜土地建物比率＞

貸借対照表計上額ベース

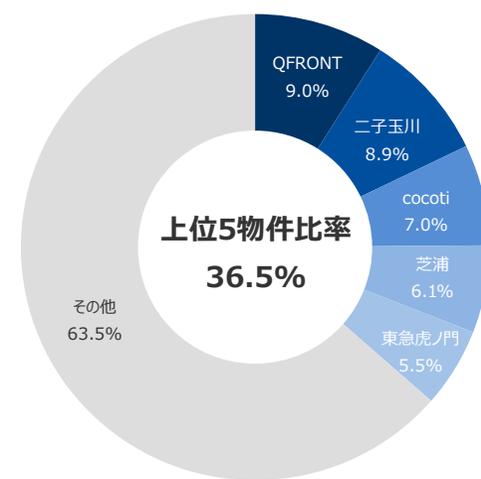


＜個別物件比率＞

鑑定評価額ベース



＜物件別NOI構成比率＞

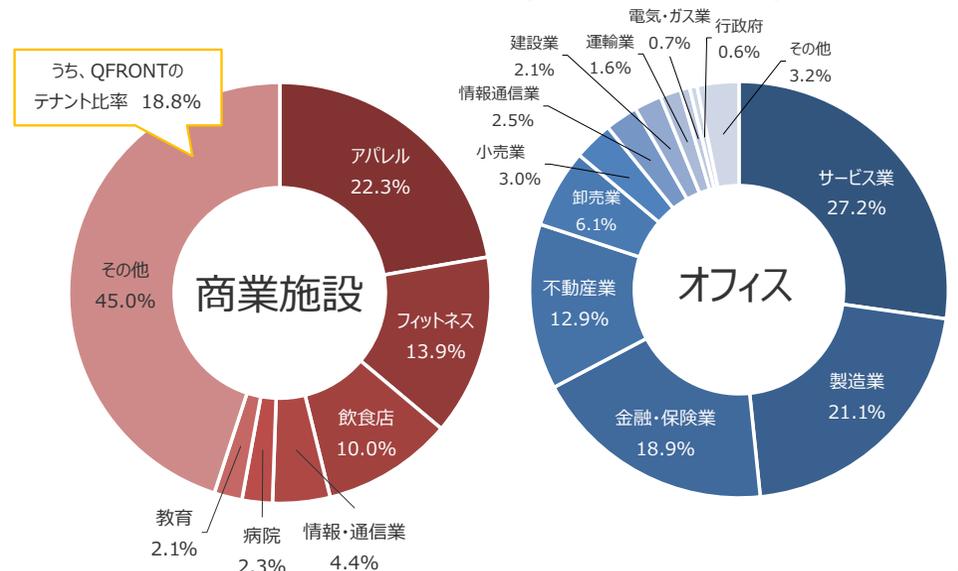


■ 主要テナント

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	芝浦	2030年3月31日	18,102.32	10.9%
2 楽天グループ株式会社	サービス	二子玉川 (注2)	2024年3月31日 (注3)	12,278.49	7.4%
		南平台	2031年12月31日	7,148.18	4.3%
3 東急株式会社	不動産	桜丘	2031年12月31日	3,878.36	2.3%
		中目黒	2068年9月26日	497.02	0.3%
		二子玉川 (注2)	2025年3月31日	134.78	0.1%
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 (注2)	2025年8月31日	907.95	0.5%
5 Sansan株式会社	サービス	オーバル (注4)	2024年12月31日	4,660.28	2.8%
6 富士通株式会社	電気機器	蒲田	2024年9月30日 (注3)	4,593.33	2.8%
7 株式会社Vロググループ	その他金融	新宿	2024年7月31日 (注3)	1,955.57	1.2%
		第2新宿	2025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	2.1%
9 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	1.0%
		表参道	2024年4月30日	1,317.44	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	2027年11月30日	2,374.36	1.4%
賃貸面積上位10テナントの合計				69,172.91	41.7%
2024年1月期末 (第41期末) (31物件) の総賃貸面積				165,709.27	100.0%

(注1) 比率は、2024年1月期末(第41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終了日を記載
 (注4) 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

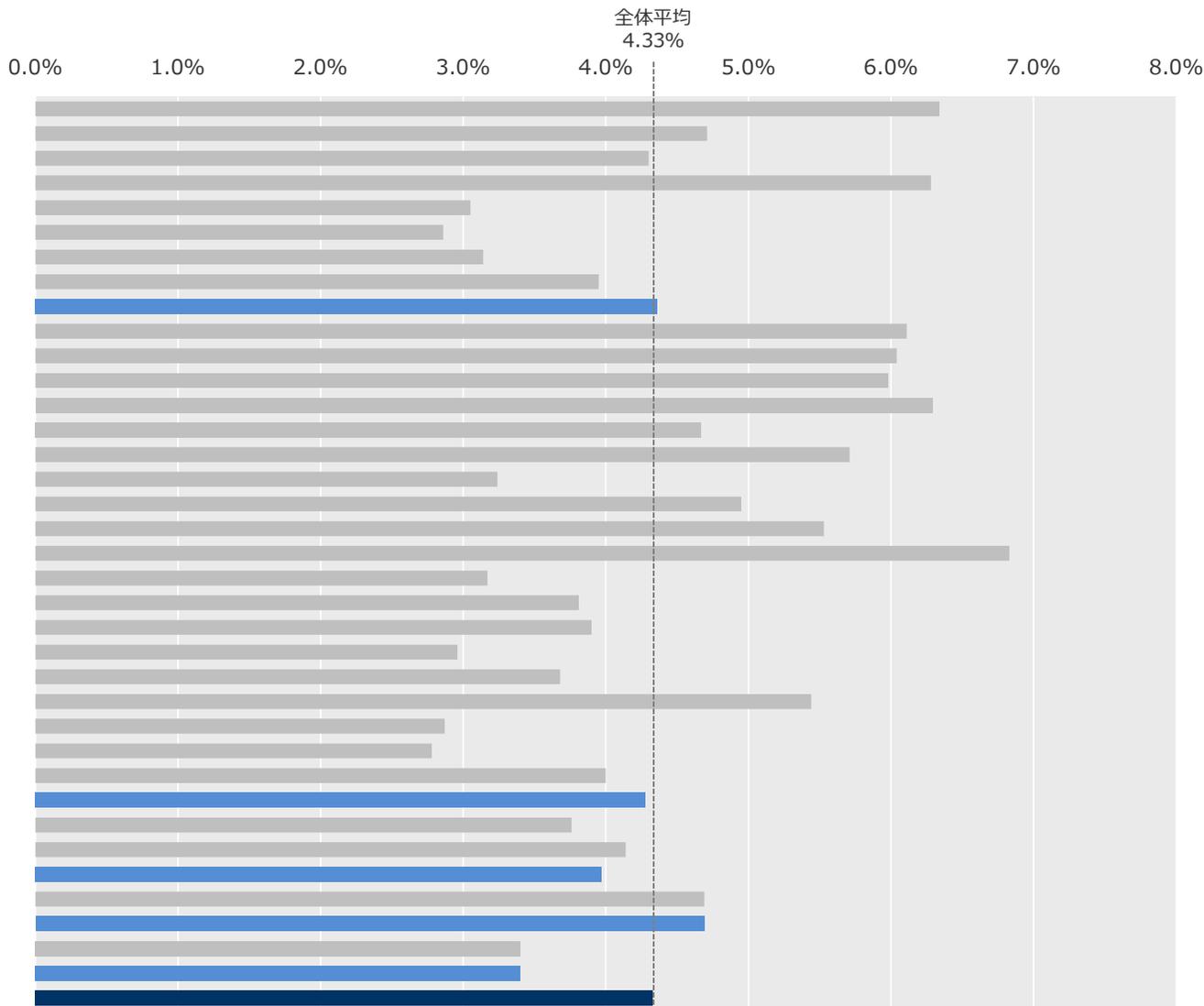
■ テナント業種別分布割合(賃貸面積ベース)



全体 4.33% 商業施設 4.36% オフィス 4.28% 住宅 3.97% 複合施設 4.69% 底地 3.40%

(単位：百万円)

物件名	取得価額	2024年1月期 NOI	NOI利廻	NOI貢献度
QFRONT	15,100	482	6.34%	8.98%
レキシントン	4,800	113	4.71%	2.12%
表参道	5,770	125	4.30%	2.33%
宇田川	6,600	209	6.28%	3.89%
cocoti	24,500	376	3.05%	7.01%
CONZE	5,116	73	2.86%	1.37%
下北沢	2,257	35	3.14%	0.67%
自由が丘	3,160	62	3.95%	1.17%
商業施設 計	67,303	1,479	4.36%	27.54%
南平台	4,660	143	6.11%	2.67%
桜丘	6,620	201	6.04%	3.75%
台東	1,780	93	5.98%	1.74%
蒲田	4,720	149	6.29%	2.79%
TR虎ノ門	10,177	239	4.67%	4.46%
池尻大橋	5,480	157	5.71%	2.94%
麹町	9,030	147	3.24%	2.75%
新宿	9,000	224	4.95%	4.18%
秋葉原	4,600	128	5.53%	2.39%
渋谷R	5,270	181	6.83%	3.38%
東急虎ノ門	18,550	296	3.17%	5.51%
第2新宿	2,750	52	3.81%	0.98%
番町	13,780	270	3.90%	5.04%
恵比寿	4,500	67	2.96%	1.25%
道玄坂スカイ	8,100	150	3.68%	2.80%
芝浦	11,900	326	5.44%	6.07%
宮下公園	6,000	86	2.87%	1.61%
オーバル	18,600	260	2.78%	4.85%
目黒東山	8,100	163	4.00%	3.04%
オフィス 計	153,617	3,341	4.28%	62.20%
都立大学	1,200	22	3.76%	0.42%
武蔵小杉	1,500	31	4.14%	0.58%
住宅 計	2,700	54	3.97%	1.01%
二子玉川	20,200	477	4.69%	8.88%
複合施設 計	20,200	477	4.69%	8.88%
中目黒	1,150	19	3.40%	0.37%
底地 計	1,150	19	3.40%	0.37%
全体 計	244,971	5,372	4.33%	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 (注1)	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2) (注3)			鑑定機関 (注4)
						2024年1月期 (第41期)	2023年7月期 (第40期)	前期比	2024年1月期 (第41期)	2023年7月期 (第40期)	前期比	2024年1月期 (第41期)	2023年7月期 (第40期)	前期比 (pts)	
商業施設	QFRONT	15,100	13,367	24,632	284.3%	38,000	38,000	-	936	940	-3	2.50%	2.50%	-	J
	レキシントン	4,800	4,673	1,786	138.2%	6,460	6,460	-	202	202	0	3.10%	3.10%	-	J
	表参道	5,770	5,613	2,806	150.0%	8,420	8,340	80	255	253	2	3.00%	3.00%	-	J
	宇田川	6,600	6,535	5,964	191.3%	12,500	12,500	-	394	395	-0	3.10%	3.10%	-	V
	cocoti	24,500	20,701	2,698	113.0%	23,400	23,400	-	700	699	1	2.90%	2.90%	-	D
	CONZE	5,116	4,684	515	111.0%	5,200	5,210	-10	177	177	-0	3.30%	3.30%	-	D
	下北沢	2,257	2,207	52	102.4%	2,260	2,260	-	84	86	-1	3.60%	3.70%	-0.10	D
	自由が丘	3,160	3,174	365	111.5%	3,540	3,530	10	122	122	-0	3.40%	3.40%	-	V
商業施設 計 (8物件)	67,303	60,957	38,822	163.7%	99,780	99,700	80	2,875	2,878	-3	2.88%	2.89%	-0.01		
オフィス	南平台	4,660	4,004	3,865	196.5%	7,870	7,880	-10	262	262	-0	3.30%	3.30%	-	J
	桜丘	6,620	6,253	6,146	198.3%	12,400	12,400	-	388	388	-0	3.10%	3.10%	-	J
	台東 (注5)	1,780	1,444	1,111	177.0%	2,556	2,512	44	95	93	1	3.70%	3.70%	-	J
	蒲田	4,720	3,689	2,280	161.8%	5,970	5,950	20	228	227	0	3.80%	3.80%	-	J
	TR虎ノ門	10,177	9,732	4,567	146.9%	14,300	14,300	-	465	464	1	3.20%	3.20%	-	J
	池尻大橋	5,480	5,353	1,106	120.7%	6,460	6,360	100	260	262	-1	4.00%	4.10%	-0.10	D
	麹町	9,030	8,210	1,889	123.0%	10,100	10,200	-100	307	308	-0	3.00%	3.00%	-	J
	新宿	9,000	8,693	4,806	155.3%	13,500	13,500	-	430	444	-14	3.10%	3.20%	-0.10	D
	秋葉原	4,600	4,532	2,227	149.2%	6,760	6,600	160	241	233	7	3.50%	3.50%	-	V
	渋谷R	5,270	5,249	4,850	192.4%	10,100	10,100	-	320	318	1	3.10%	3.10%	-	V
	東急虎ノ門	18,550	17,086	7,913	146.3%	25,000	24,500	500	735	735	-0	2.90%	3.00%	-0.10	J
	第2新宿	2,750	2,891	388	113.4%	3,280	3,280	-	107	111	-3	3.20%	3.30%	-0.10	D
	番町	13,780	12,566	3,633	128.9%	16,200	16,000	200	515	520	-5	3.10%	3.20%	-0.10	D
	恵比寿	4,500	4,630	109	102.4%	4,740	4,740	-	143	143	-0	3.00%	3.00%	-	V
	道玄坂スカイ	8,100	5,728	2,911	150.8%	8,640	8,640	-	282	282	0	3.20%	3.20%	-	V
	芝浦	11,900	12,094	1,605	113.3%	13,700	13,600	100	598	602	-4	4.30%	4.40%	-0.10	D
宮下公園	6,000	5,974	275	104.6%	6,250	6,100	150	186	188	-1	2.90%	3.00%	-0.10	D	
オーバル	18,600	18,696	-396	97.9%	18,300	18,500	-200	507	507	-0	2.70%	2.70%	-	V	
目黒東山	8,100	8,393	-153	98.2%	8,240	8,240	-	283	283	-0	3.40%	3.40%	-	J	
オフィス 計 (19物件)	153,617	145,227	49,138	133.8%	194,366	193,400	964	6,361	6,380	-18	3.27%	3.30%	-0.03		
住宅	都立大学	1,200	1,179	220	118.7%	1,400	1,400	-	45	45	0	3.20%	3.20%	-	J
	武蔵小杉	1,500	1,446	173	112.0%	1,620	1,630	-10	59	60	-0	3.60%	3.60%	-	D
	住宅 計 (2物件)	2,700	2,626	393	115.0%	3,020	3,030	-10	105	105	-0	3.48%	3.48%	-	
複合施設	二子玉川	20,200	20,276	123	100.6%	20,400	20,400	-	771	770	1	3.70%	3.70%	-	D
	複合施設 計 (1物件)	20,200	20,276	123	100.6%	20,400	20,400	-	771	770	1	3.70%	3.70%	-	
底地	中目黒	1,150	1,162	57	105.0%	1,220	1,220	-	39	39	-	3.20%	3.20%	-	J
	底地 計 (1物件)	1,150	1,162	57	105.0%	1,220	1,220	-	39	39	-	3.20%	3.20%	-	
2024年1月期末 (第41期末) 合計 (31物件)		244,971	230,248	88,537	138.5%	318,786	317,752	1,034	10,153	10,173	-20	3.19%	3.20%	-0.01	

(注1) 含み損益率の欄には「鑑定評価額÷簿価」により求められる数値を記載

(注2) 「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記載

(注3) 「複合施設 計」及び「底地 計」の欄には、それぞれ二子玉川及び中目黒の数値を記載

(注4) 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

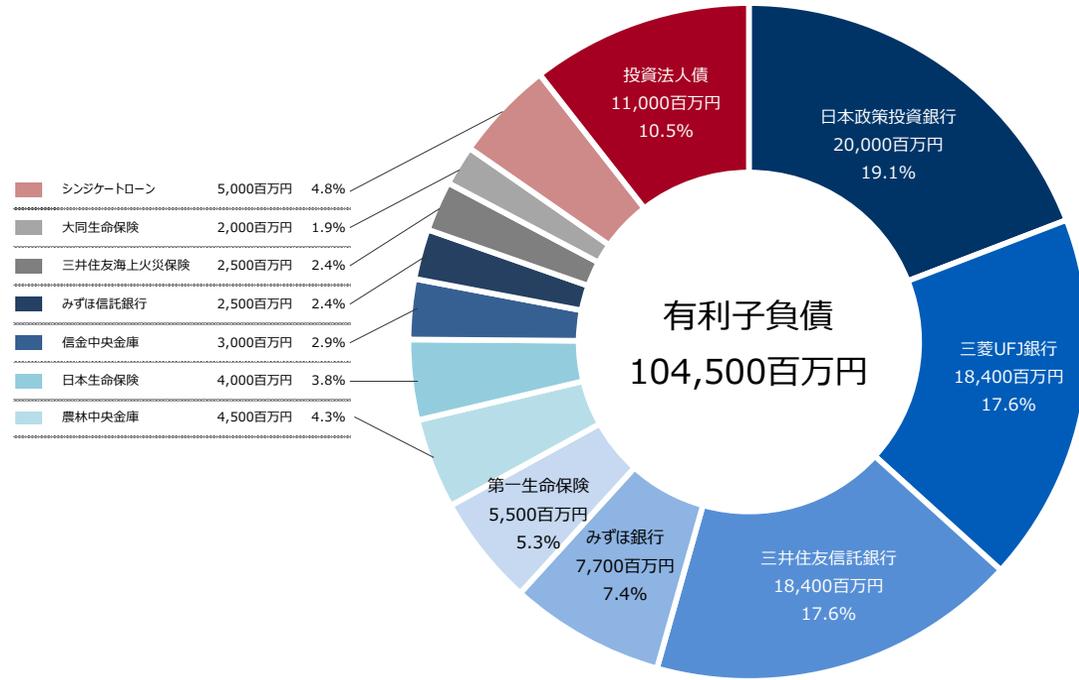
(注5) 2023年7月期 (第40期) に準共有持分30%、2024年1月期 (第41期) に準共有持分30%を譲渡したため、準共有持分割合40%の数値を記載

*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	5,000	1.57750		2014年02月25日	2024年02月26日	第42期
		5,000	1.26125	10.0	2015年06月25日	2025年06月25日	第44期
		5,000	0.90880		2018年01月25日	2028年01月25日	第49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
		2,500	0.65250	7.0		2025年03月26日	第44期
	第一生命保険	500	0.68569	7.5	2018年06月25日	2025年12月25日	第45期
		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		2019年01月28日	2027年01月28日	第47期
	三菱UFJ銀行	2,000	0.56116		2019年05月27日	2027年05月27日	
		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		2019年06月28日	2027年06月28日	
	三井住友信託銀行	400	0.50641				
	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
	三菱UFJ銀行	2,000	0.55395	8.3	2019年11月19日		第50期
		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11月25日	第51期
	日本政策投資銀行	4,000	0.67380	10.0		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		2028年06月29日	第50期
	三井住友信託銀行	2,700	0.53896		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		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		2030年06月25日	第54期
	第一生命保険	1,000	0.47000	7.0		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		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				
	三井住友信託銀行	3,500	0.51005	4.0	2021年12月27日	2025年12月29日	第45期
	日本生命保険	1,500	0.60055	5.5	2022年01月31日	2027年07月30日	第48期
	みずほ銀行	500	0.56880	4.0		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07月27日	2027年01月27日	第47期
	信金中央金庫	2,000	0.77489	7.5		2030年01月28日	第53期
	三井住友信託銀行	1,500	0.56282	3.5	2022年08月05日	2026年01月30日	第45期
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	6.0	2022年12月26日	2028年12月26日	第51期	
信金中央金庫 (グリーン)	1,000	0.81130	4.0		2027年01月29日	第47期	
三井住友海上火災保険 (グリーン)	1,000			2023年01月30日			
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		2030年01月30日	第53期	
大同生命保険 (グリーン)	1,500	0.95125	5.0	2023年03月10日	2028年03月10日	第50期	
三菱UFJ銀行	500	0.58500	3.0		2026年06月29日	第46期	
みずほ信託銀行	1,500	1.03690	8.0	2023年06月27日	2031年06月27日	第56期	
日本政策投資銀行	1,000	1.25250	10.0		2033年06月27日	第60期	
日本生命保険 (グリーン)	500	0.83036	5.5	2023年07月31日	2029年01月31日	第51期	
三井住友信託銀行	1,500	1.47065	8.0	2023年10月10日	2031年10月10日	第57期	
三井住友信託銀行	1,000	0.82000	3.0	2023年11月27日	2026年11月27日	第47期	
みずほ銀行 (グリーン)	2,000	0.78000		2023年12月27日	2026年12月28日	第47期	
農林中央金庫	1,000	1.31065	8.0	2024年01月25日	2032年01月26日	第57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		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
	第9回無担保投資法人債 (グリーン)	3,000	0.36000	5.0	2022年10月14日	2027年10月14日	第49期
	第10回無担保投資法人債 (グリーン)	3,000	1.07400	10.0	2023年01月23日	2033年01月21日	第59期
投資法人債合計		11,000	-	-	-	-	
有利子負債合計		104,500	-	-	-	-	

(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

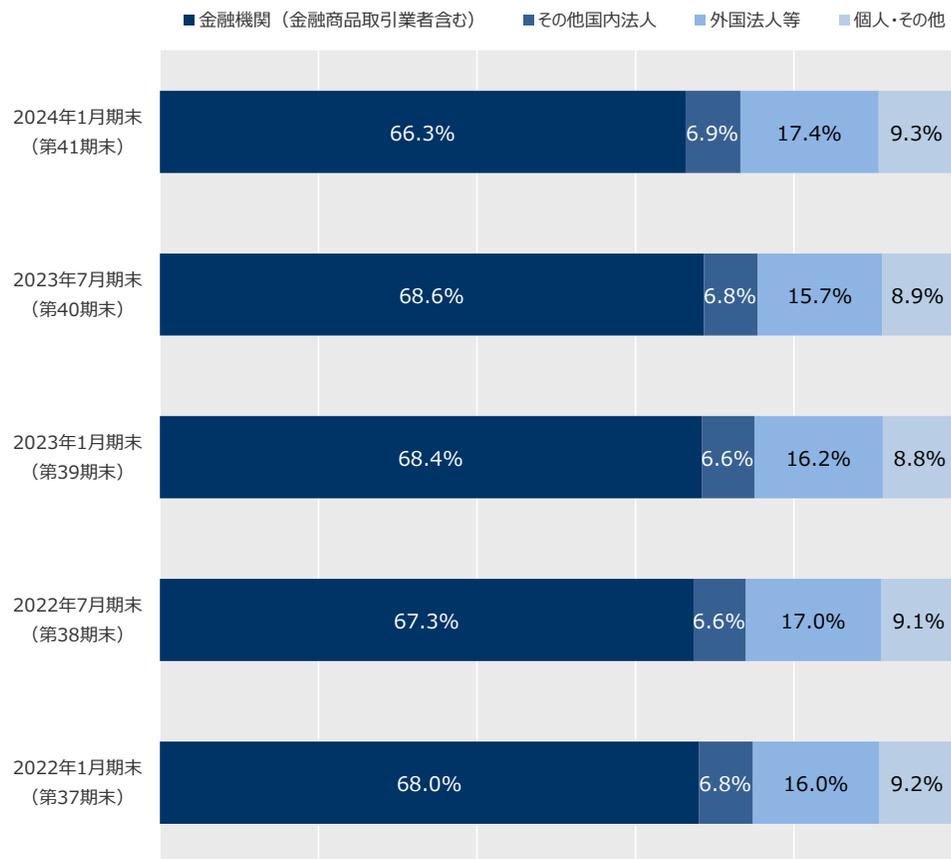


■ コミットメントライン設定枠一覧

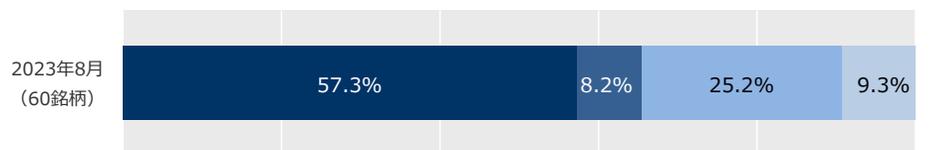
<年間返済予定額をカバーする水準を確保>

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



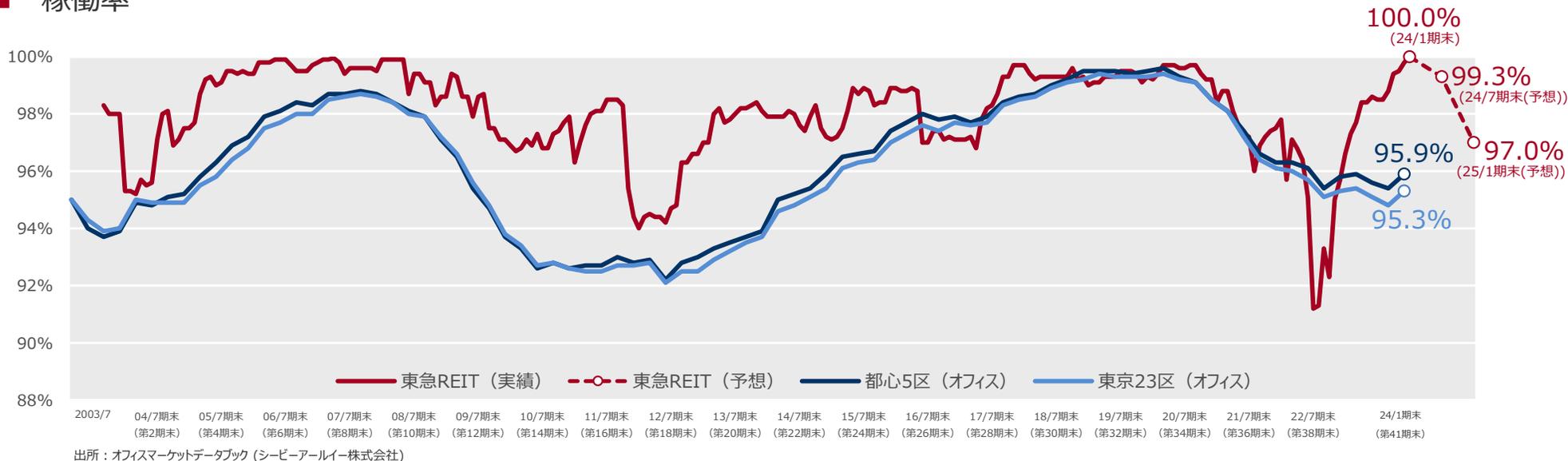
出所：日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券 (REIT) 投資主情報調査結果 (2023年8月)」

100%

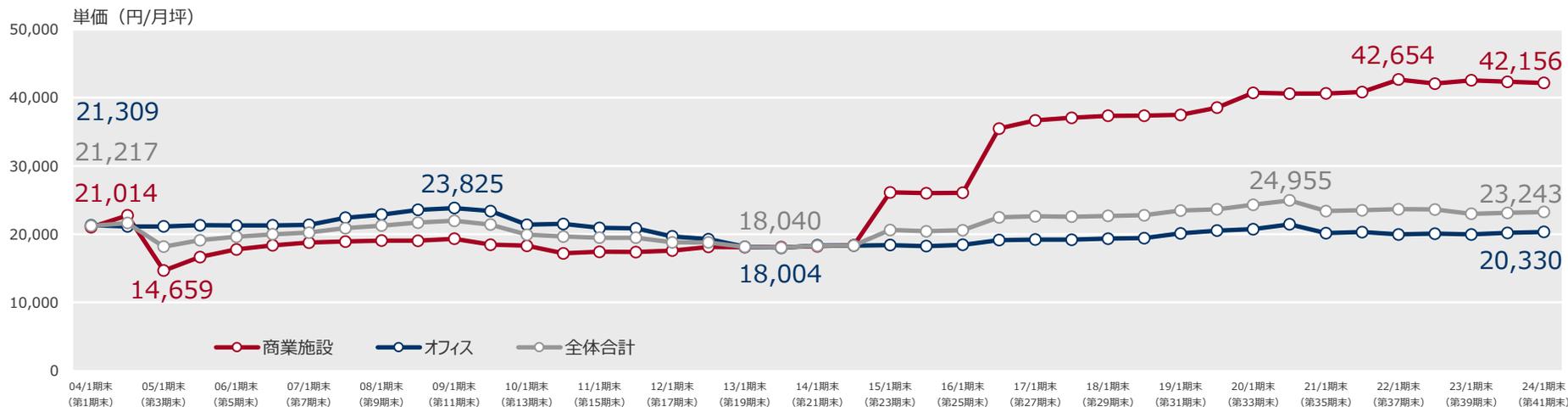
■ 投資主上位20社

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)	302,010	30.89
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	144,096	14.74
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)	44,528	4.55
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	18,707	1.91
6 JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,789	1.31
7 JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,423	1.27
8 JP MORGAN CHASE BANK 380072	9,151	0.94
9 SMBC日興証券株式会社	9,024	0.92
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	8,489	0.87
11 メットライフ生命保険株式会社 一般	7,400	0.76
12 日本証券金融株式会社	7,328	0.75
13 JP MORGAN CHASE BANK 385794	7,267	0.74
14 株式会社八十二銀行	6,522	0.67
15 みずほ証券株式会社	6,028	0.62
16 株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	5,762	0.59
17 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	5,599	0.57
18 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,402	0.55
19 株式会社京都銀行	5,217	0.53
20 株式会社中京銀行	5,174	0.53
上位20投資主合計保有口数	671,916	68.73
発行済投資口数	977,600	100.00

■ 稼働率



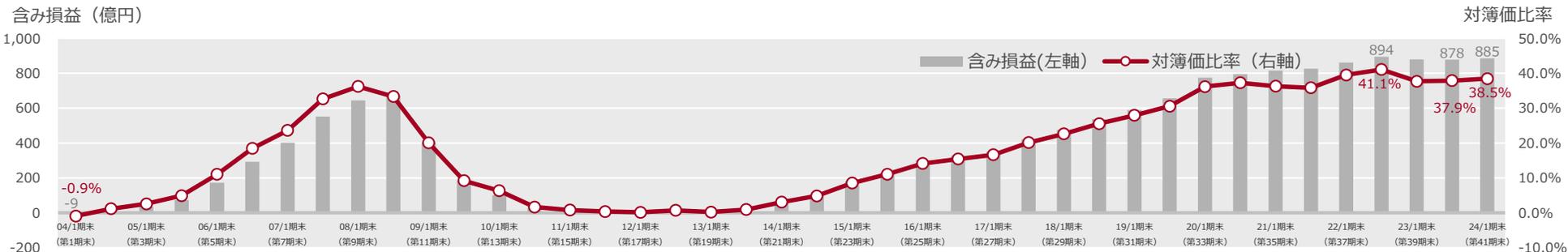
■ 平均賃料



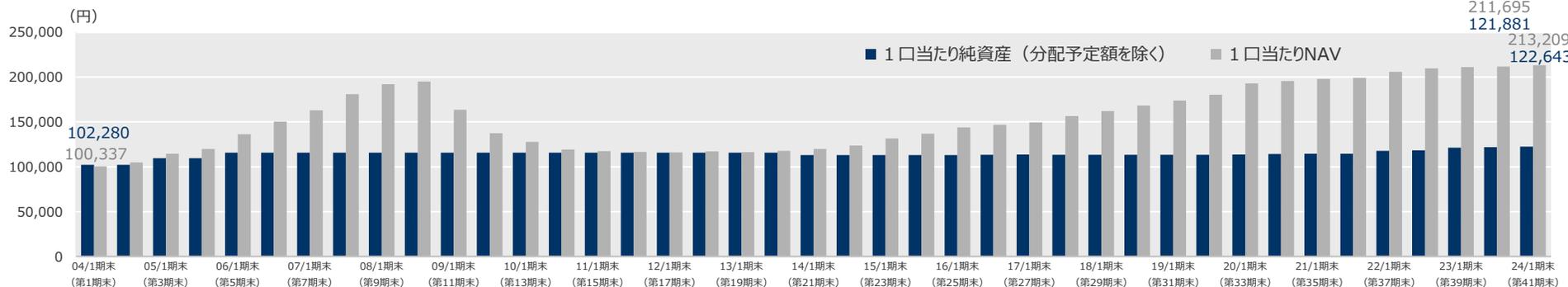
* 上記賃料単価推算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない

* 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

■ 含み損益・含み損益率



■ 1口当たりの純資産・NAV



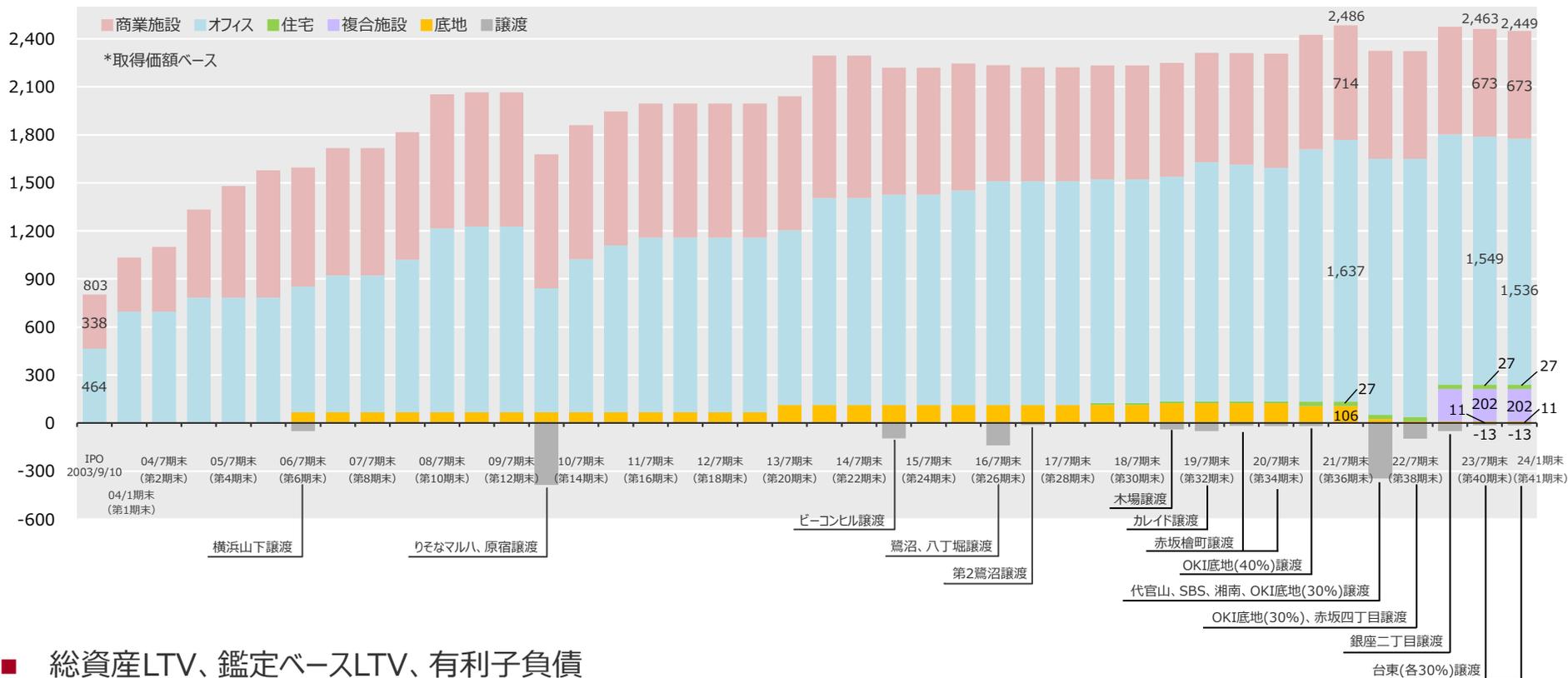
■ NAV倍率



*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

(単位：億円)



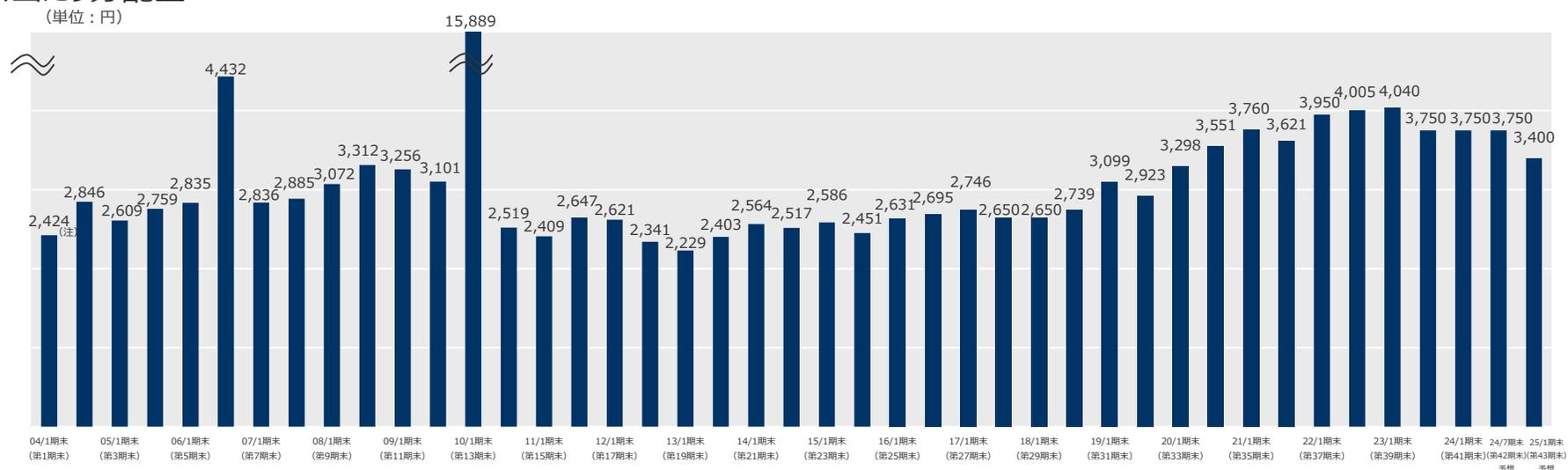
■ 総資産LTV、鑑定ベースLTV、有利子負債



■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻

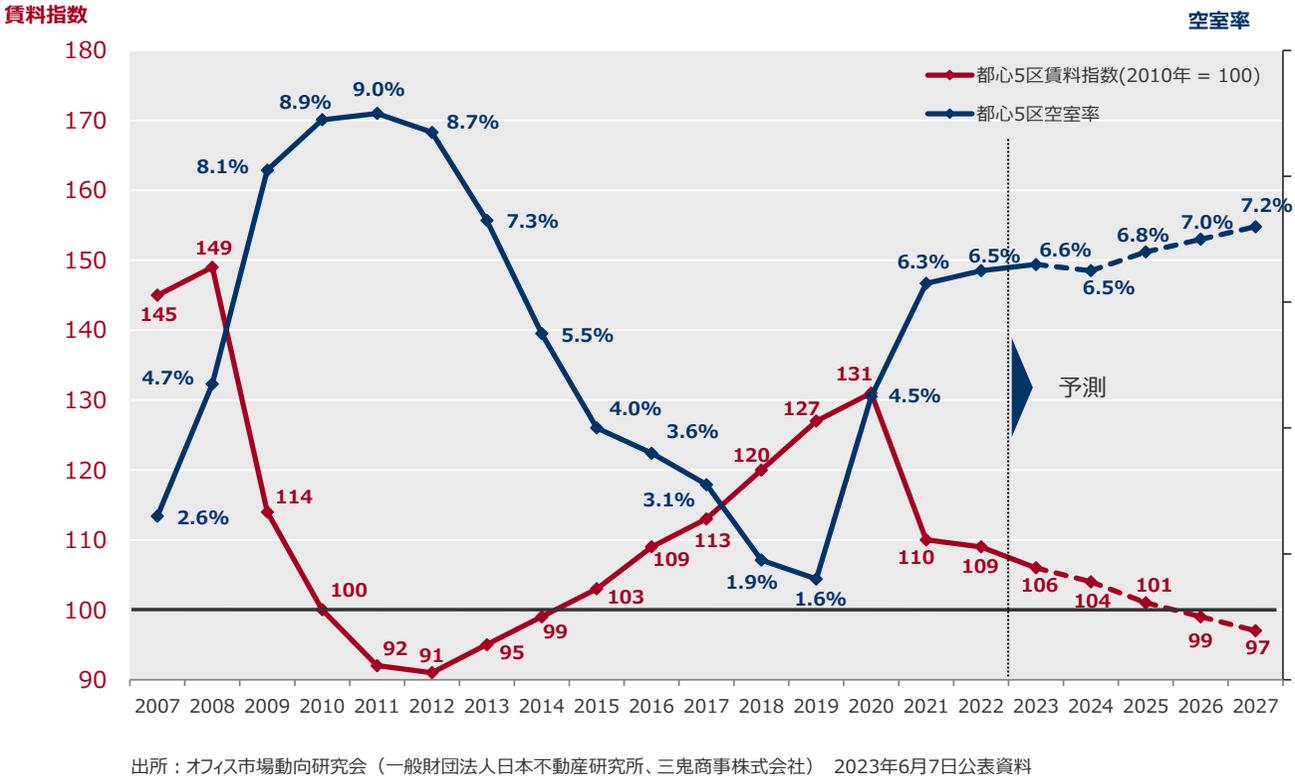


■ 一口当たり分配金

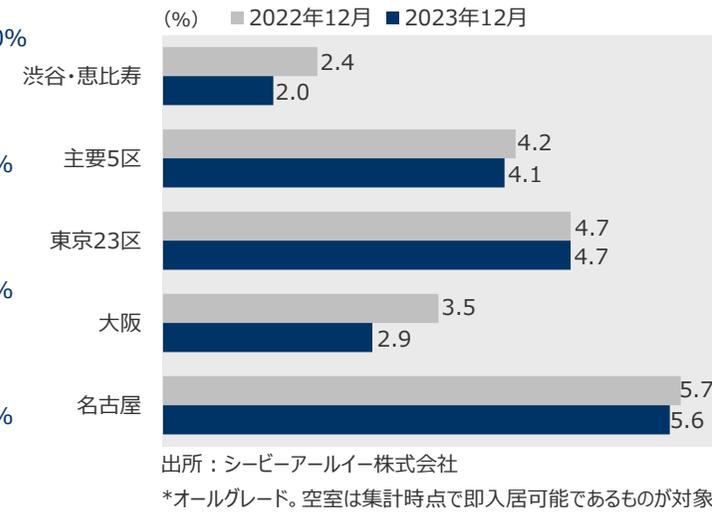


(注) 2004年1月期分配金は1,897円(5分割後換算)であるが、実質的な運用日数が144日であるため、2004年7月期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記している
 *本資料に記載の投資口価格及び分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測（2023年6月7日公表分）

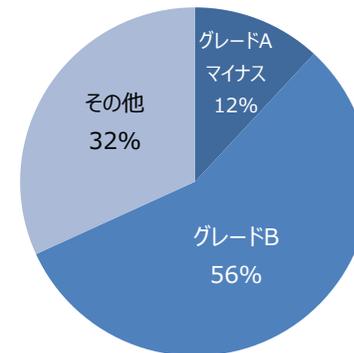


■ 都市別空室率比較（オフィス）



■ 東急REITグレード別オフィス保有比率

(取得価額ベース)



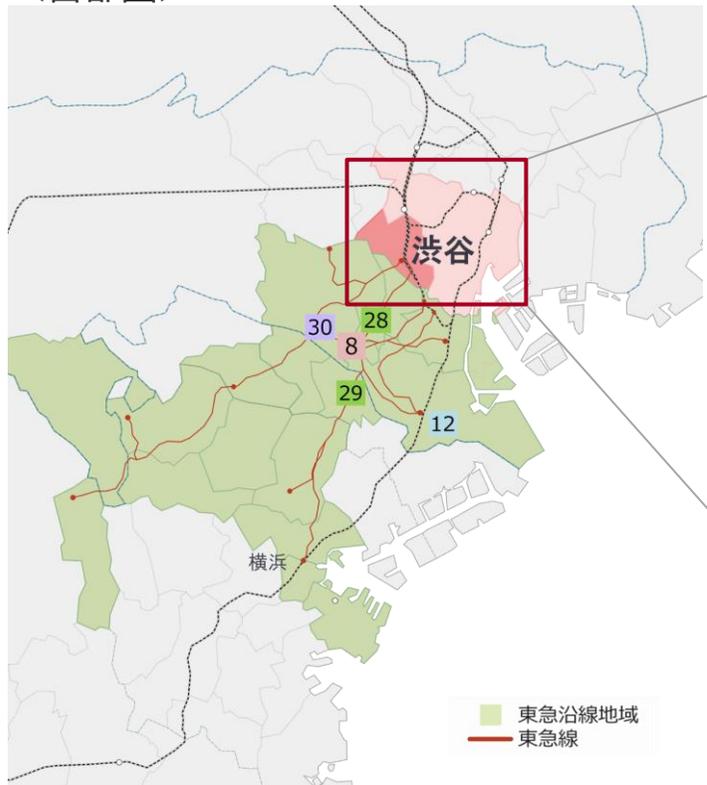
*2024年1月期末現在、東急REITはグレードAのオフィスビルを保有していない

*グレードA…延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上かつ築年数15年未満

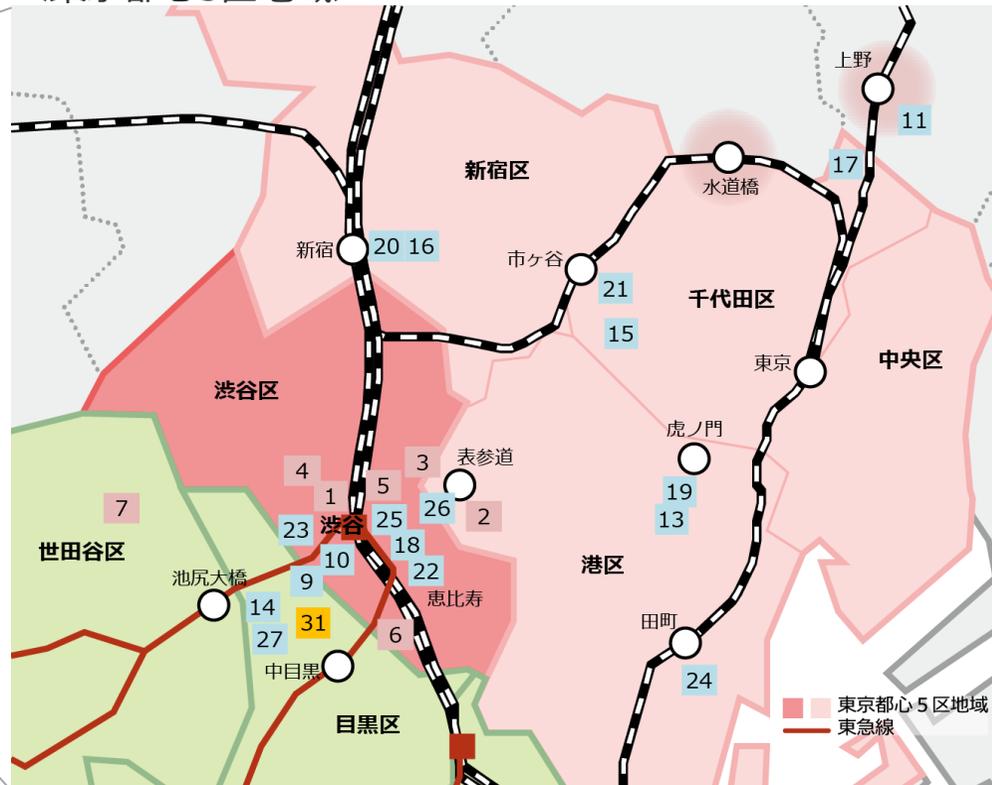
グレードAマイナス…延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上かつ新耐震基準に準拠

グレードB…延床面積2,000～7,000坪未満、基準階面積200坪以上かつ新耐震基準に準拠

<首都圏>



<東京都心5区地域>



- | | | | | |
|------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|------------------|
| 1 QFRONT (キューフロント) | 8 TOKYU REIT自由が丘スクエア | 15 麴町スクエア | 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 ニ子玉川ライズ |
| 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 (注) | 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

(注) 2023年7月31日に準共有持分30%、2024年1月31日に準共有持分30%、2024年2月29日に準共有持分40%を譲渡済

物件名	スポンサー拋出物件	スポンサー拋出物件	3 TOKYU REIT 表参道スクエア	スポンサー拋出物件	5 cocoti (ココチ)	6 CONZE (コンツエ) 恵比寿
	1 QFRONT (キューフロント)	2 レキシントン青山		4 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア		
						
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	東京メトロ日比谷線等「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	6,460百万円	8,420百万円	12,500百万円	23,400百万円	5,200百万円
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 (24.3年)	1998年1月 (26.1年)	1985年10月 (38.3年)	[建物1]1998年7月 (25.5年) [建物2]1995年6月 (28.6年)	2004年9月 (19.3年)	2004年3月 (19.9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 (注)	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49%] 2020年3月4日[準共有持分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	1,780百万円	4,720百万円
鑑定評価額 (期末時点)	2,260百万円	3,540百万円	7,870百万円	12,400百万円	2,556百万円	5,970百万円
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 (15.6年)	2001年12月 (22.2年)	1992年7月 (31.5年)	1987年6月 (36.7年)	1992年9月 (31.4年)	1992年2月 (32.0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：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	—

(注) 2023年7月31日に準共有持分30%、
2024年1月31日に準共有持分30%、
2024年2月29日に準共有持分40%を譲渡済

物件名	13 TOKYU REIT虎ノ門ビル	14 東急池尻大橋ビル	15 麴町スクエア	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「麴町」駅徒歩約1分	東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分	東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分	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)	14,300百万円	6,460百万円	10,100百万円	13,500百万円	6,760百万円	10,100百万円
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（35.8年）	1989年10月（34.3年）	2003年1月（21.0年）	2003年5月（20.7年）	1985年9月（38.4年）	1990年3月（33.8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-抛出物件		スポンサー-抛出物件		スポンサー-抛出物件	
	19	東急虎ノ門ビル	20	TOKYU REIT第2新宿ビル	22	TOKYU REIT 恵比寿ビル
						
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	
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	
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）		2016年3月24日 2019年3月28日（追加取得）		2018年8月1日	
取得価額	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	
鑑定評価額 (期末時点)	25,000百万円		3,280百万円		4,500百万円	
敷地面積	2,016.83㎡		270.05㎡		4,740百万円	
延床面積	14,033.73㎡		2,006.13㎡		721.34㎡	
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	
竣工年月（築年数）	2010年4月（13.8年） 2022年6月（1.6年）（増築部分）		1991年12月（32.1年）		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	
環境認証	CASBEE不動産評価認証：Aランク		-		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建	
			CASBEE不動産評価認証：Aランク		-	
			-		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建	
			-		1982年6月（41.6年）	
			-		-	

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	29 スタイリ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	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)	6,250百万円	18,300百万円	8,240百万円	1,400百万円	1,620百万円
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（15.8年）	1988年10月（35.3年）	1995年3月（28.9年）	2014年8月（9.5年）	2020年4月（3.8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	1,220百万円
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 (13.2年) (II-a街区) 2015年6月 (8.7年) (II-b街区) 2010年4月 (13.8年) (III街区) 2010年4月 (13.8年)	—
環境認証	LEED認証: ゴールド (ND, NC) 等	—

■ 会社概要



- 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 ウエスト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 木村 良孝
- 株主及び持株比率 : 東急株式会社 100%
- 従業員数 : 50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



■ 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
 <2023年2月～2024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 : 132件)

- ・国内決算ロードショー
- ・機関投資家向けカンファレンス

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2023 (福岡)
- ・大和証券 ダイワ J-REITキャラバン2023 (名古屋)

海外機関投資家向け (ミーティング : 33件)

- ・海外決算ロードショー
- ・物件視察実施
- ・機関投資家向けカンファレンス



ダイワ J-REITキャラバン2023 (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、2024年1月31日現在の情報です。