

# REITの社会・経済的役割

(作成日は各ページに記載しています。)

---

**TOKYU REIT**

東急リアル・エステート投資法人

<http://www.tokyu-reit.co.jp>

## REITの社会・経済的な役割・責任・期待

不動産流動化促進と資産デフレ脱却

不動産収益を小口分配する金融商品の提供

不動産市場の近代化  
透明性と規律の向上

本邦経済の成長と効率化  
不動産引受による事業会社への  
成長資金の安定的供給

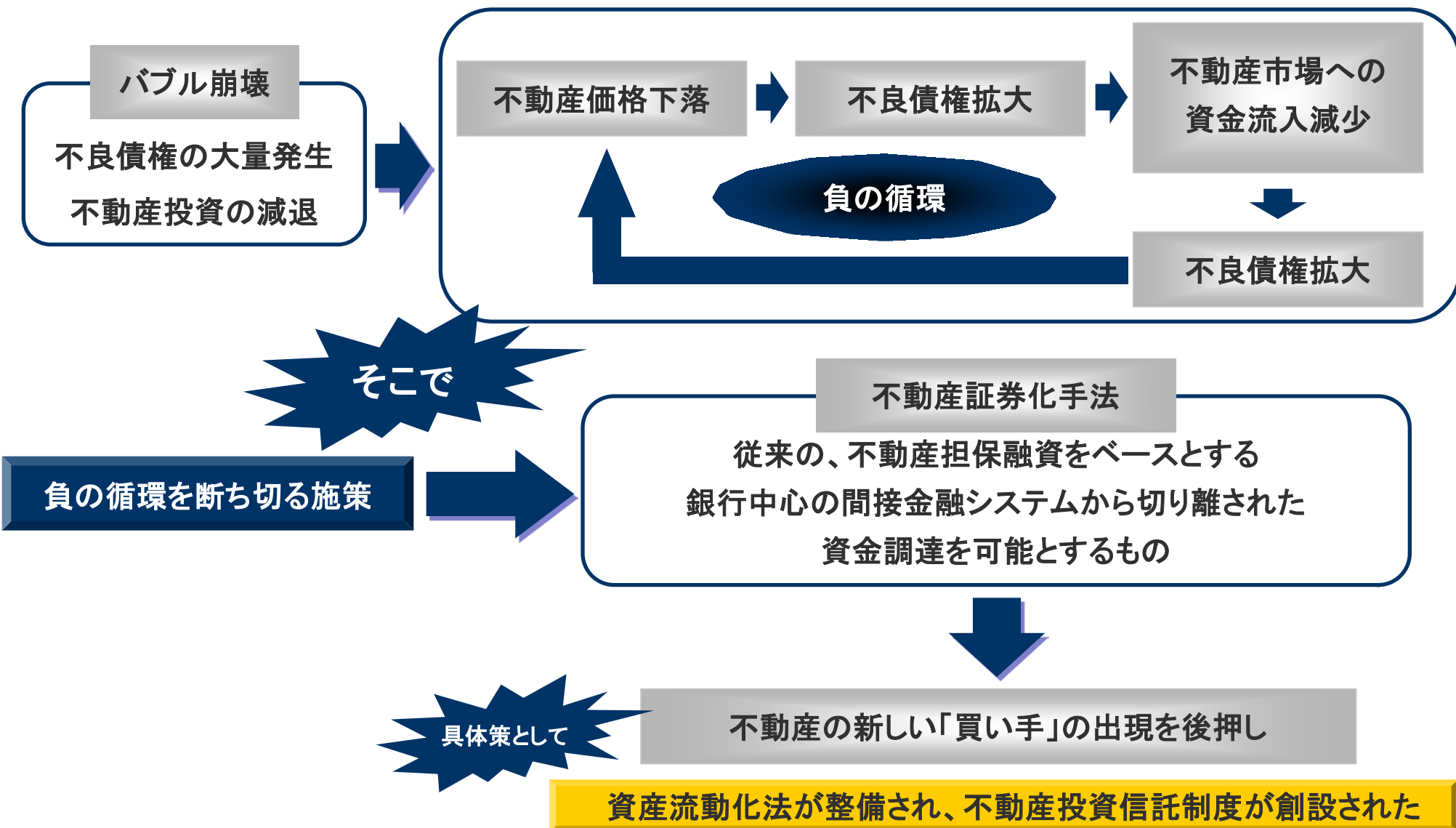
社会インフラ整備  
民間資金による  
耐震・耐火性の高い建物の供給

REITの終わりのない役割の継続

+

REITの規律ある不動産価格発見機能

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。



※「国土審議会土地政策分科会企画部会 不動産投資市場検討小委員会  
中間整理(平成17年12月)」及び東急REIT決算説明資料をもとに東急REIMが作成

## 従前の日本の不動産市場

- ・取引情報が公開されない不透明な市場
- ・情報の非対称性が不動産ビジネスの源泉に

## REITの登場

### 透明性の向上

- ・売買情報
- ・鑑定評価額
- ・稼働率
- ・耐震性

### 開示の充実

### 規律の向上

- ・金融業の視点による不動産投資運用ビジネス
- ・デューデリジェンスの範囲や精度の向上
- ・投資判断や運用指図などの意思決定プロセスの書証化
- ・遵法性の向上

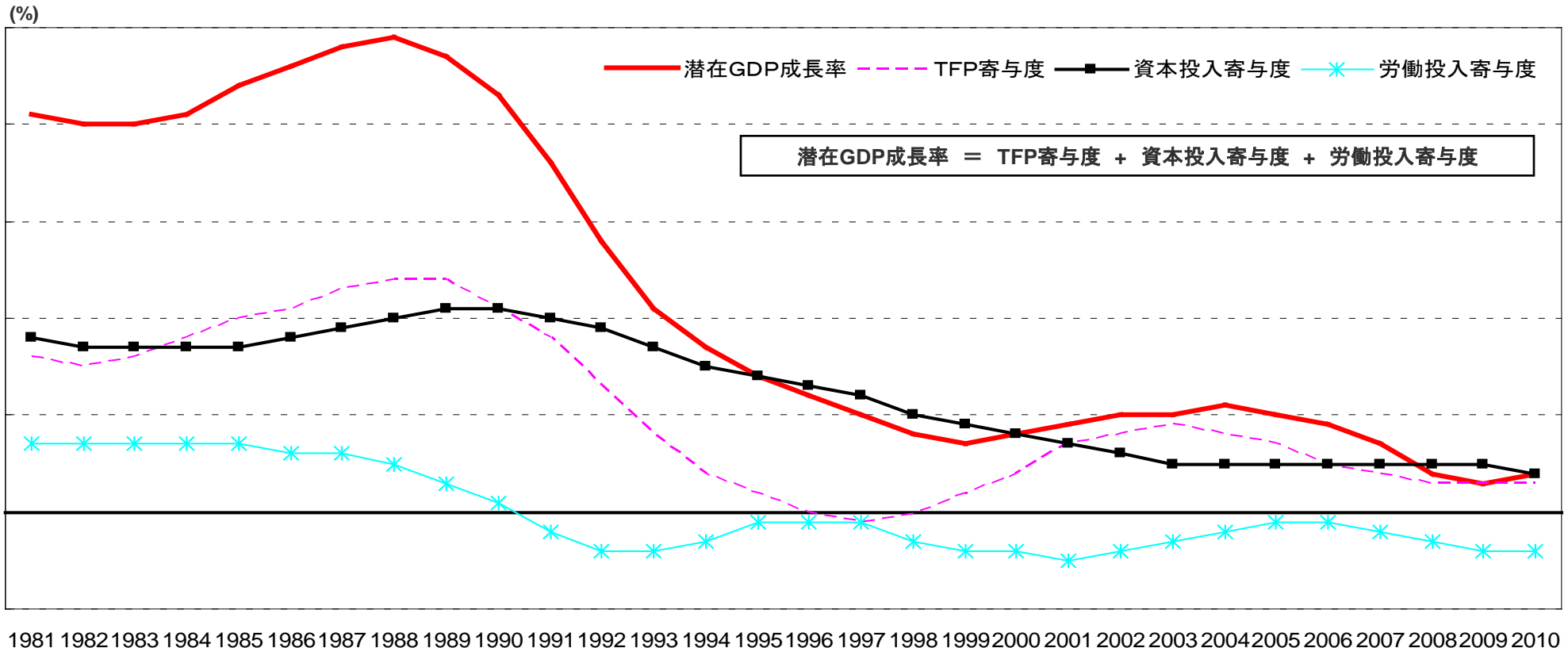
## 日本の不動産が 投機対象から 投資対象に

## 国内外投資資金の不動産市場への流入促進と流動性向上

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

# 本邦経済の成長と効率化(1)(潜在成長力)

※少子高齢化を受け、日本経済の潜在成長力に対し、中期的には「労働力」がプラス寄与できないなかで、日本経済が資本効率を上げ、生産性を向上させることに不動産投資信託は役立てると考える。  
また、それ故に制度上の恩典(法人税の特例措置(注)等)があると理解。



出所: 内閣府

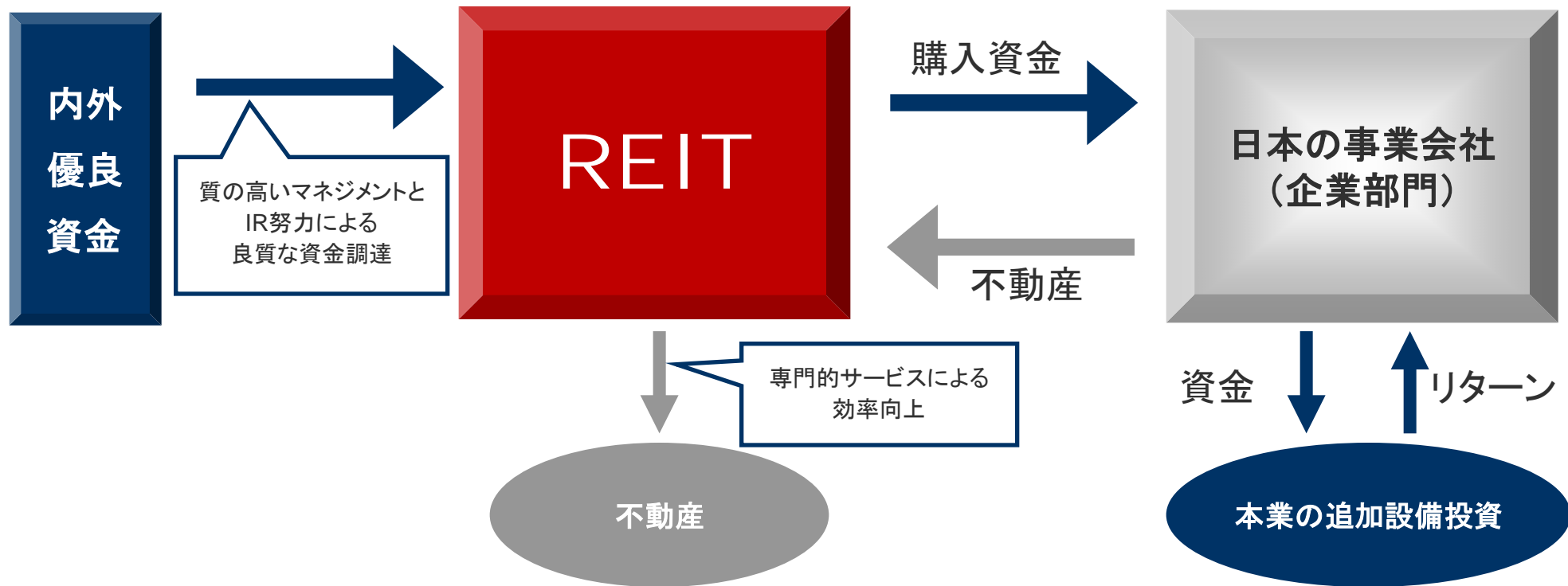
※TFP: 全要素生産性

※実質GDPの計算方法は2004年12月に固定基準年方式から連鎖方式に変更されている。

(注) 分配可能利益の90%超を分配することで所得の金額の計算上、分配金額が損金算入できる制度

※コメントは東急REIM

REITの投資活動を通して、日本の潜在成長力を高めていく。



事業会社(企業部門)が保有する不動産(主に投資用)をREITが買受け、企業部門の本業に対する設備投資資金を継続的に供給する。これによって企業部門の生産性向上を図り、日本の潜在成長力を高めていこうとする考え

不動産活用  
REIT

潜在成長力

不動産の資金化による  
本業への設備投資

不動産事業の専門家  
委託による効率化

社会インフラ整備による  
都市競争力向上

高い耐震・耐火性、遵法性向上  
へのコミットメント

資本投入

労働投入

TFP

災害時の資本および労働力の保全  
(リスクマネジメント的観点)

※TFP: 全要素生産性

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

REITは民間の資金によって耐震・耐火性の高い建物ストックの増加を促す。  
(大都市の持続可能性・都市競争力向上)

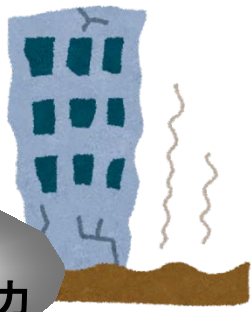
REITは透明性の高い開示の実施により、投資家からの投融資を促す。

エクイティ・  
デット投資家

↓ 投融資

個人・法人

旧耐震建物等、  
耐震・耐火性、遵法性の  
低い建物



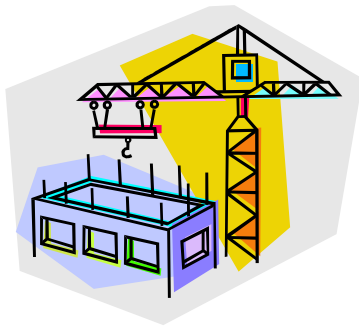
脆弱な  
都市防災力

売却

← 購入資金

デベロッパー

REITへの売却を  
前提とした再開発



売却

← 購入資金

REIT

耐震・耐火性、遵法性の  
高い建物



強靱な  
都市防災力

REITでは、耐震・耐火性や法令遵守状況を含む厳格なデューデリジェンスが行われる。

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。



- 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ることがあります。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。
- 東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です(関東財務局長(金商)第360号)。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。