TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

～100年REITを目指して～

証券コード：8957　https://www.tokyu-reit.co.jp

KN自由が丘プラザ

渋谷道玄坂スカイビル

REVE中目黒

渋谷駅周辺再開発の状況（2019年8月撮影）

QFRONT（キューフロント）

東急REIM
Tokyu Real Estate Investment Management

（資産運用会社）

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

目次

1. J-REITの仕組み・特徴 ・・・ 3

2. 東急リートの紹介
   （1） 基本情報 ・・・ 6
   （2） スポンサー(東急(株)) ・・・ 8
   （3） 投資方針 ・・・14
   （4） ポートフォリオ ・・・17
   （5） 投資運用戦略 ・・・23

3. 東急リートの運用状況
   （1） 直近の運用実績・見通し ・・・28
   （2） トラックレコード他 ・・・34

4. ESGの取り組み ・・・42

5. 参考情報 ・・・48

TOKYU REIT

1. J-REITの仕組み・特徴

東急番町ビル

Jリートの仕組み

- 東証Ｊリート市場でいつでも売買が可能
- 不動産から得られた賃料が、投資家に還元される
- 少額による不動産投資が可能

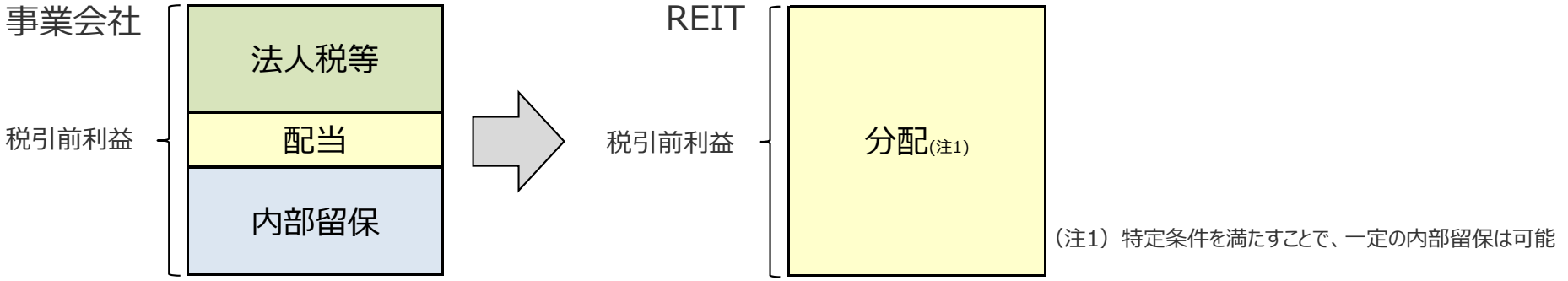
Jリートの特徴

■ 事業会社とREITの違い

REITは利益の90%以上を分配することで
法人税が実質免除される

・法人税負担がないため、投資主に高い利廻りの分配が可能
・内部留保がほとんどないため、リスクが大きい開発行為は行わず賃貸事業に特化

<イメージ>



（注1）特定条件を満たすことで、一定の内部留保は可能

■ J-REITの主な魅力とリスク

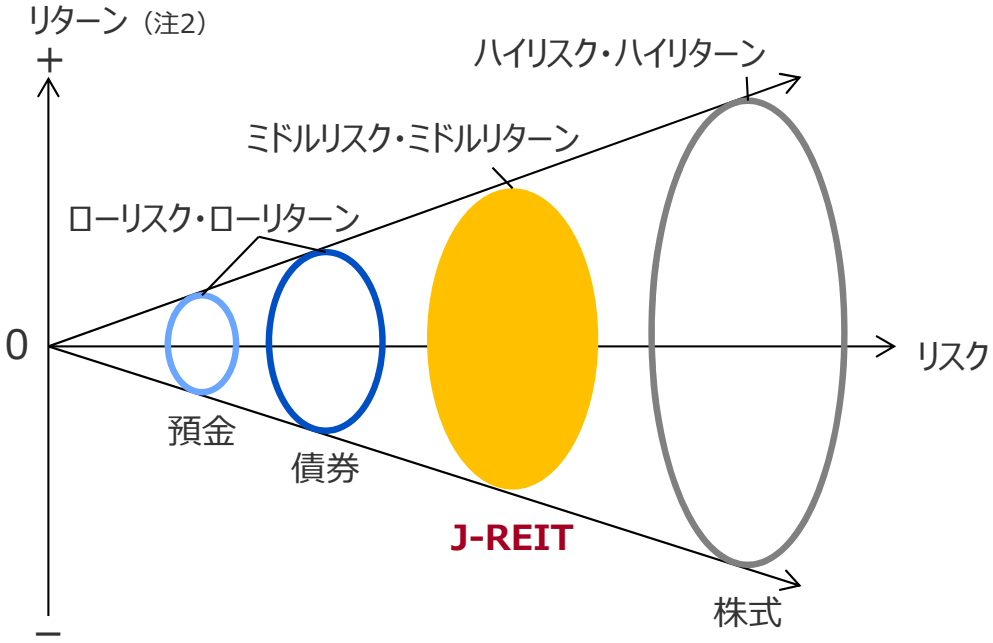
<主な魅力>

- 相対的な分配金利廻りの高さ
- 安定した分配金
- 分散投資によるメリット
- インフレへの強さ

<主なリスク>

- 元本保証商品ではない
- テナント退去、物件の経年劣化等による分配金の変動
- 経済情勢及び自然災害による分配金の変動

■ 各運用商品のリスク・リターンイメージ



（注2）トータルリターン（インカムリターンとキャピタルリターンの合計）を示す

TOKYU REIT

2. 東急リートの紹介

（1）基本情報

基本情報

証券コード	8957
決算期	1月・7月（分配金支払は4月・10月）
上場日	2003年9月10日（64投資法人中7番目に上場）*作成日時点
資産規模	31物件　2,314億円（取得価額）、2,803億円（鑑定評価額）
重点投資対象地域	東京都心5区地域、東急沿線地域
スポンサー	東急株式会社
分配金	2,923　円（2019年7月期実績） 3,270　円（2020年1月期予想） 3,400　円（2020年7月期予想）
投資口価格	205,900 円（2019年12月30日終値） 　　円（昨日の終値ベース）
予想分配金利廻（注）	3.24　%（2019年12月30日終値ベース） 　　%（昨日の終値ベース）

（注）予想分配金利廻　＝　年間予想分配金6,670円（2020年1月期：3,270円、2020年7月期：3,400円）　÷　算出日における投資口価格の終値　×　100

2020年1月15日 作成

TOKYU REIT

2. 東急リートの紹介

（2）スポンサー(東急(株))

2019年11月開業の渋谷スクランブルスクエア

スポンサーとは

スポンサーとは、資産運用会社の株主で、リートの立ち上げを主導する企業。

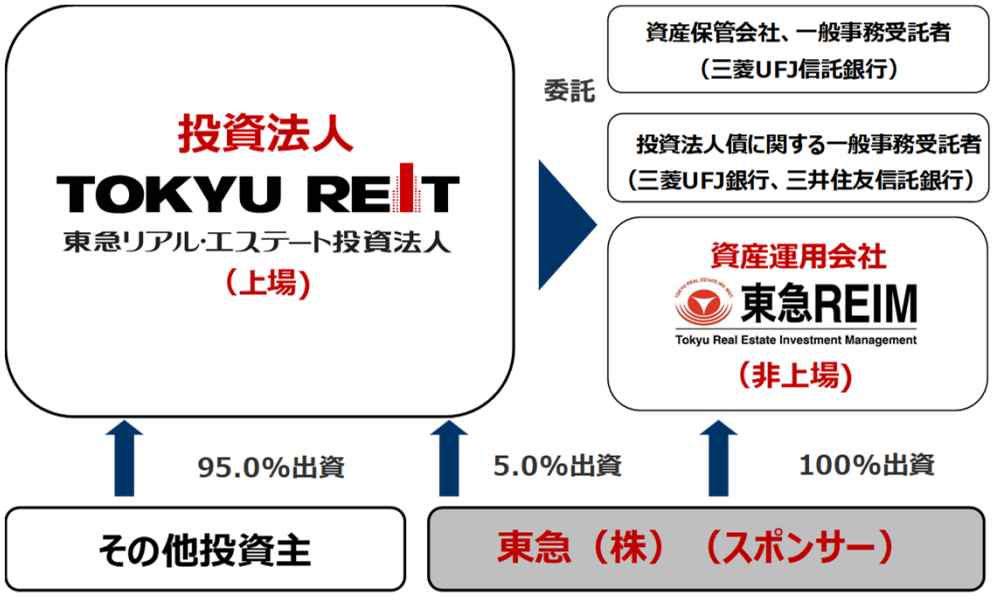
リートの成長・発展には、スポンサーのサポートが重要。

スポンサーの役割

①物件取得をサポート（スポンサーが保有する優良物件をリートに売却）

②物件の運営・管理をサポート

③人材的なサポート



一方で、スポンサーとの取引については、利益が相反する可能性がある為、厳格な利益相反防止体制を整え、複階層チェックを実施

物件の取得・売却の場合

- 取得時 ： 取得価額 ≦ 第三者鑑定評価額
- 売却時 ： 売却価額 ≧ 第三者鑑定評価額
- 鑑定評価額に対する第三者セカンド・オピニオン取得

資産運用会社	投資法人
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会（外部委員2名含む）の審議	役員会による事前承認

利益相反防止体制と取引内容の積極的・タイムリーな開示

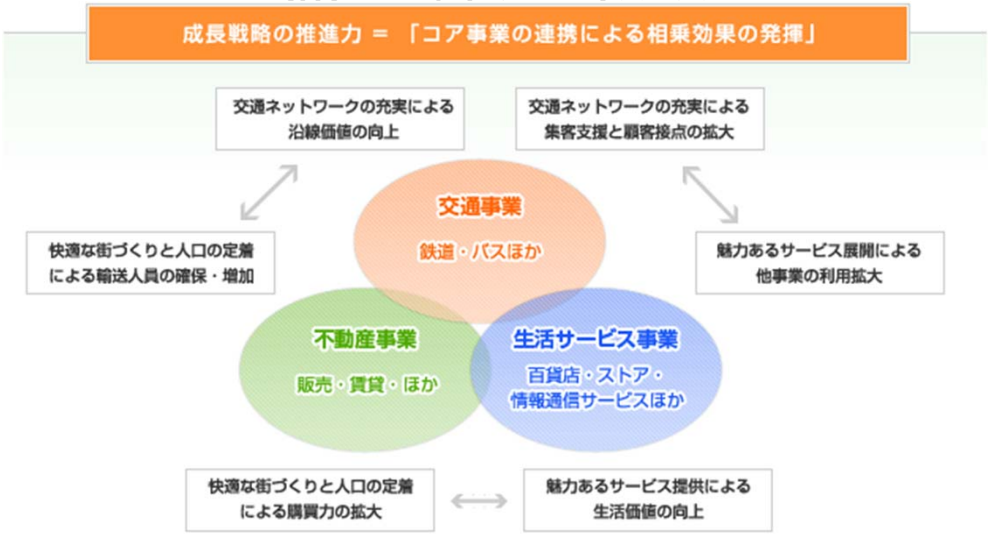
東急株式会社の概要

東急

東急グループの中核企業として鉄軌道事業を基盤とした「街づくり」を行う。
開発を通じて、東急線沿線の価値向上を図る。

設立	1922年9月2日
株式上場	東京証券取引所 市場第一部
事業内容	鉄軌道事業、不動産事業、生活サービス事業など
営業収益（単体）	2,845億円（2019年3月期）
営業利益（単体）	545億円（2019年3月期）

＜東急（株）の沿線開発ビジネスモデル＞



出所：東急株式会社 IR資料

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323万人（注）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）

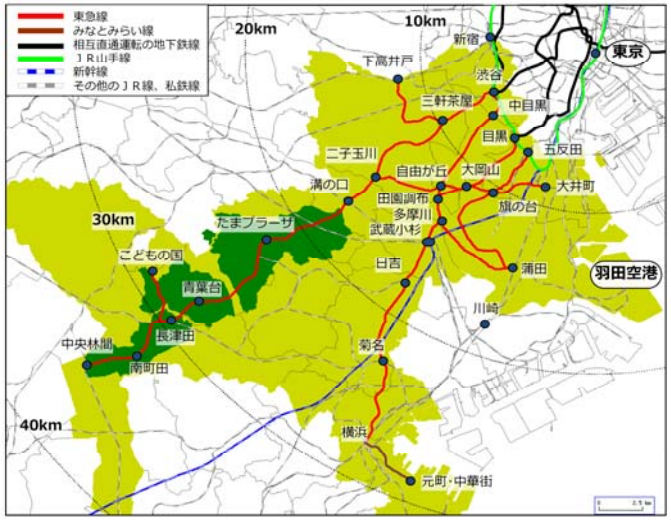
東急線が通る「東急沿線地域（17市区）」の人口は約542万人。東急沿線地域を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有するほか、生活に密着したさまざまな領域で事業を展開

東急(株)と東急REITの投資対象地域が重複

投資による東急沿線地域の価値向上

（注）2017年度実績

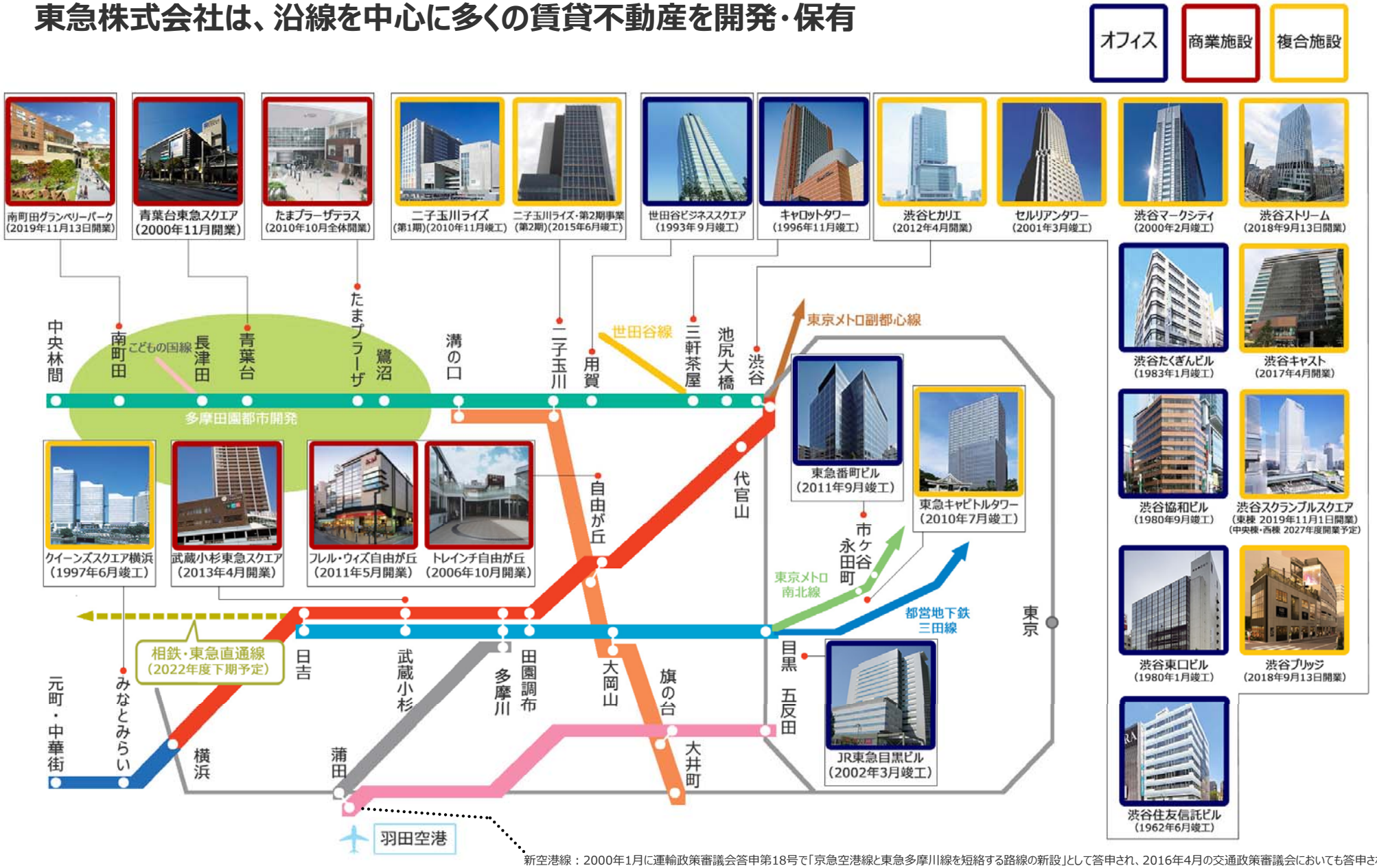
＜東急沿線地域（東急線の通る17市区）＞



出所：東京急行電鉄株式会社 IR資料

主な東急株式会社等保有物件

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



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

渋谷駅周辺再開発の状況①

東急グループを中心とする「Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）（注）」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ります
*東急(株)等が保有する物件について、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

■ 開発後の渋谷のイメージ（2027年頃）

出所：東京急行電鉄株式会社 IR資料

東急REITは再開発が進行する
「Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)（注）」に14物件を保有

取得価額：1,018億円　鑑定評価額：1,372億円

(注) Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）＝渋谷駅を中心とした半径2.5ｋｍ圏内

2020年1月15日　作成

渋谷駅周辺再開発の状況②

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1日開業
第Ⅱ期(中央棟・西棟)
2027年度開業予定

提供：渋谷駅街区共同ビル事業者

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
主要なテナント	＜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13日開業

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
主要なテナント	＜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 渋谷キャスト (SHIBUYA CAST.)

2017年4月28日開業

提供：渋谷宮下町リアルティ株式会社

事業主体	渋谷宮下町リアルティ(株) （出資者：東急(株)他）
用途	事務所、店舗、共同住宅等
主要なテナント	＜オフィス＞ BAYCREW'S GROUP、co-lab ＜商業＞ 東急ストア
階数	地上16階、地下2階

＊隣接のcocoti（ココチ）との接続通路が設置されている

4 渋谷フクラス (SHIBUYA FUKURAS)

2019年10月竣工

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 (参加組合員：東急不動産(株))
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
用途	店舗、事務所、バスターミナル等
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 (参加組合員：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１２１（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

2020年1月15日　作成

TOKYU REIT

2. 東急リートの紹介

（3）投資方針

渋谷道玄坂スカイビル

投資方針①

「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

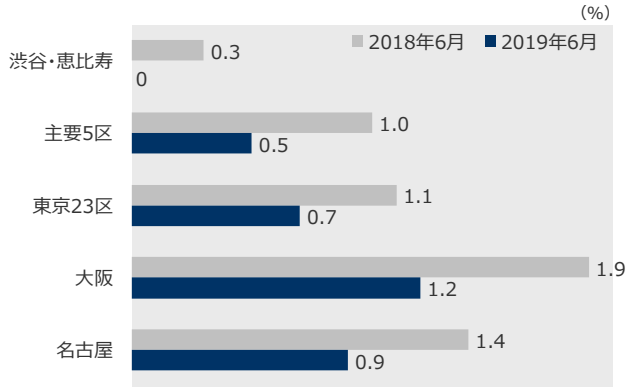
■ 成長力のある地域

・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）	
			2019年7月期末時点
重点投資対象	東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）	85%以上	95%
	東急沿線地域（渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、川崎市、横浜市、町田市など）		
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	5%

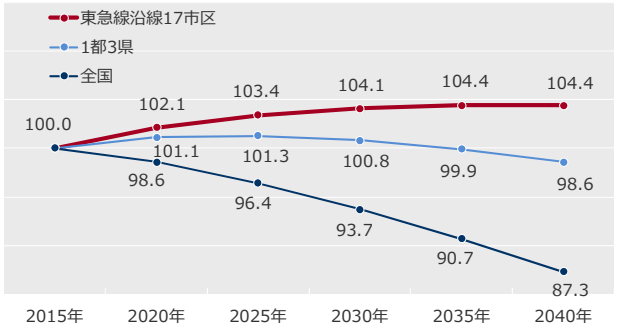
■都市別空室率比較（オフィス）



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

■東急線沿線の人口（将来見通し）



投資方針②

TOKYU REIT

■ 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78%）
商業施設　：商圏が有する潜在購買力、競合状況等、様々な調査・分析を実施
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）

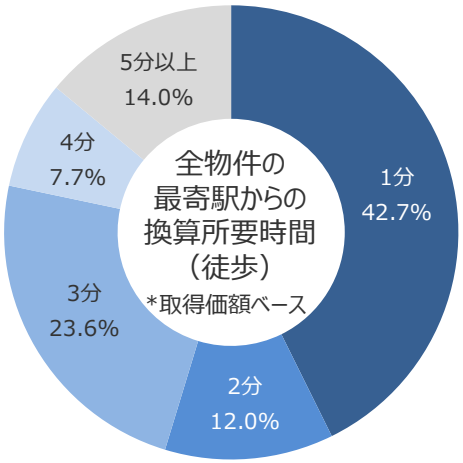
・1物件当たりの最低投資額

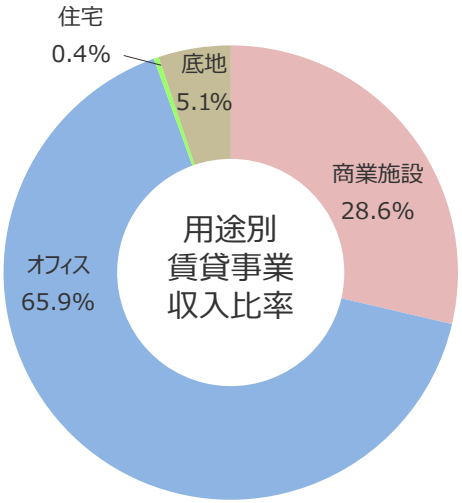
以下を除き、原則として40億円（注2）

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

ポートフォリオ全体でPML10%以下（2019年7月期末時点 3.8%）





<トータルリターン志向>

毎期の賃貸利益（インカムゲイン）に加え、将来の物件売却価値（キャピタルゲイン）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

TOKYU REIT

2. 東急リートの紹介

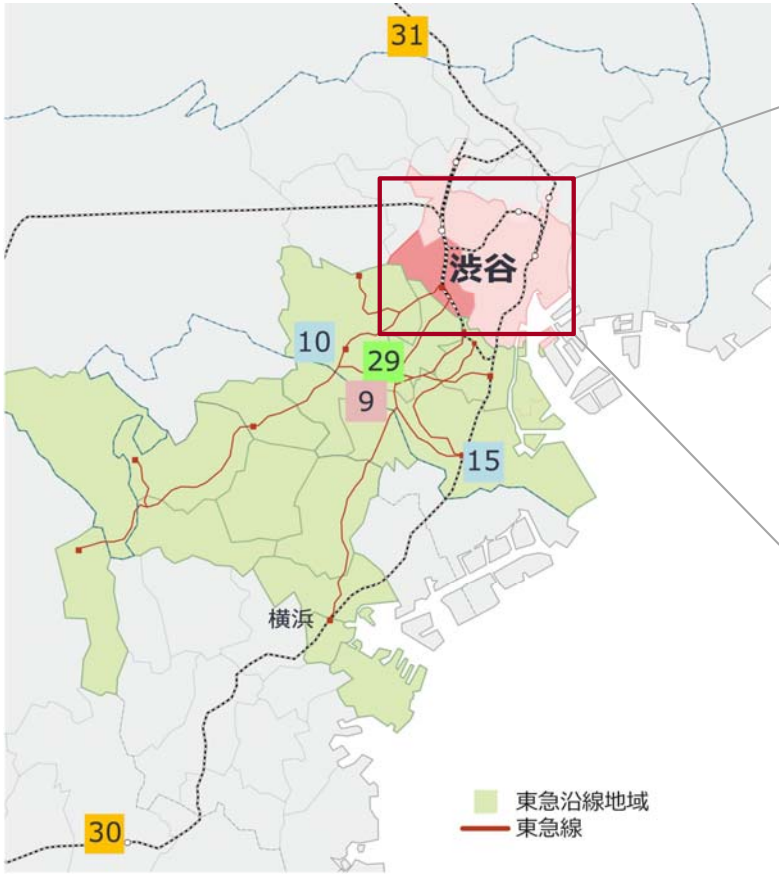
（4）ポートフォリオ

QFRONT（キューフロント）

ポートフォリオマップ

TOKYU REIT

＜首都圏＞



＜東京都心5区地域＞

1	QFRONT（キューフロント）	7	代官山フォーラム	13	東京日産台東ビル	19	麹町スクエア	26	東急番町ビル
2	レキシントン青山	8	TOKYU REIT下北沢スクエア(注1)	14	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注3)	20	TOKYU REIT新宿ビル	27	TOKYU REIT恵比寿ビル
3	TOKYU REIT表参道スクエア	9	KN自由が丘プラザ(注2)	15	TOKYU REIT蒲田ビル	21	秋葉原三和東洋ビル	28	渋谷道玄坂スカイビル
4	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	10	世田谷ビジネススクエア	16	TOKYU REIT虎ノ門ビル	22	東急銀座二丁目ビル	29	メゾンピオニー都立大学
5	cocoti（ココチ）	11	東急南平台町ビル	17	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	23	TOKYU REIT渋谷Rビル	30	湘南モールフィル（底地）
6	CONZE （コンツェ） 恵比寿	12	東急桜丘町ビル	18	東急池尻大橋ビル	24	東急虎ノ門ビル	31	OKIシステムセンター（底地）
						25	TOKYU REIT第２新宿ビル	32	REVE中目黒（底地）

商業施設　オフィス　住宅　底地　スポンサー拠出物件

（注1）2019年11月1日にユニゾ下北沢ビルより名称変更
（注2）2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に同51%を取得予定
（注3）2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に同51%を譲渡予定

2020年1月15日 作成

保有物件紹介（32物件、うちスポンサー拠出14物件）

TOKYU REIT

渋谷区を除く東京都心5区地域（新宿区、千代田区、中央区、港区、池袋・後楽・上野周辺地域）

オフィス

東京日産台東ビル

TOKYU REIT 赤坂檜町ビル（注1）

TOKYU REIT 虎ノ門ビル

赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）

麹町スクエア

TOKYU REIT 新宿ビル

秋葉原三和東洋ビル

東急銀座二丁目ビル

東急虎ノ門ビル

TOKYU REIT 第2新宿ビル

東急番町ビル

商業施設

レキシントン青山

渋谷区

オフィス

東急南平台町ビル

東急桜丘町ビル

TOKYU REIT 渋谷Rビル

TOKYU REIT 恵比寿ビル

渋谷道玄坂スカイビル

商業施設

QFRONT（キューフロント）

TOKYU REIT 表参道スクエア

TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

cocoti(ココチ)

CONZE(コンツェ) 恵比寿

代官山フォーラム

東急沿線

オフィス

世田谷ビジネススクエア

東急池尻大橋ビル

TOKYU REIT 蒲田ビル

商業施設

TOKYU REIT 下北沢スクエア（注2）

KN自由が丘プラザ（注3）

住宅

メゾンピオニー 都立大学

底地

REVE中目黒（底地）

その他

底地

OKIシステムセンター（底地）

湘南モールフィル（底地）

オフィス　商業施設
住宅　底地
スポンサー拠出物件

*本スライド記載の保有物件には、東急(株)とともに2011年6月まで東急REITのスポンサーであった東急不動産が拠出した物件も含まれています。

（注1）2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に同51%を譲渡予定
（注2）2019年11月1日にユニゾ下北沢ビルより名称変更
（注3）2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に同51%を取得予定

2020年1月15日 作成

主な保有物件① QFRONT（キューフロント）

JR山手線等「渋谷」駅徒歩約1分

- 渋谷駅直結で、渋谷駅ハチ公口前のスクランブル交差点を見下ろす立地
- 壁面の巨大スクリーンが有名な「渋谷の顔」ともいえるビル
- スクランブル交差点を望むカフェも人気
- 2019年12月に大口テナントの契約更新を迎え、賃料改定を実施

竣工年月	1999年10月
総賃貸可能面積	4,502.93㎡
稼働率	100%
主なテナント	株式会社TSUTAYA

取得価額	15,100 百万円
帳簿価額	13,589 百万円
鑑定評価額	30,000 百万円

※2019年7月期末時点

主な保有物件②　世田谷ビジネススクエア

- 東急田園都市線用賀駅に地下で直結
  （渋谷駅を経由し、大手町方面に直通するなど、交通至便な立地）
- タワー棟、低層棟で構成された複合施設
  タワー棟の低層部には商業店舗が入居
- 現在、オフィス区画のリニューアル工事を実施中

渋谷駅より東急田園都市線「用賀」駅まで5駅
東急田園都市線「用賀」駅徒歩約1分

竣工年月	1993年 9月
総賃貸可能面積	24,920.26㎡
稼働率	99.3%

取得価額	22,400 百万円
帳簿価額	18,496 百万円
鑑定評価額	18,700 百万円

※2019年7月期末時点

主な保有物件③　TOKYU REIT渋谷Rビル/渋谷道玄坂スカイビル

TOKYU REIT渋谷Rビル

JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分

■渋谷エリアで希少性の高い中型オフィスビル

■渋谷駅周辺整備に伴い、駅からの更なるアクセス向上が見込まれる

竣工年月	1990年 3月
総賃貸可能面積	5,266.15㎡
稼働率	100%
取得価額	5,270 百万円
帳簿価額	5,375 百万円
鑑定評価額	9,520 百万円

※2019年7月期末時点

渋谷道玄坂スカイビル

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

■玉川通り（国道246号線）と道玄坂の交差点に位置する視認性の高いオフィスビル
近隣では渋谷ソラスタが竣工し、所在エリアの更なる価値向上が見込まれる

竣工年月	1988年 3月
総賃貸可能面積	4,137.31㎡
稼働率	100%
取得価額	8,100 百万円
帳簿価額	5,752 百万円
鑑定評価額	8,350 百万円

※2019年7月期末時点

TOKYU REIT

2. 東急リートの紹介

（5）投資運用戦略

TOKYU REIT下北沢スクエア

スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）①

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

TOKYU REIT
東急リアル・エステート投資法人

■空室率低下
■空室期間短縮
■賃料上昇
■キャップレート低下,etc

物件及び購入代金

＜利害関係者取引規程＞

東急

東急REIT投資対象エリアを中心に再投資

■鉄道ネットワークの充実、安全対策
■東急沿線地域のオフィス・商業施設・住宅等の開発
■渋谷駅周辺再開発

東急REITポートフォリオ価値の維持・向上

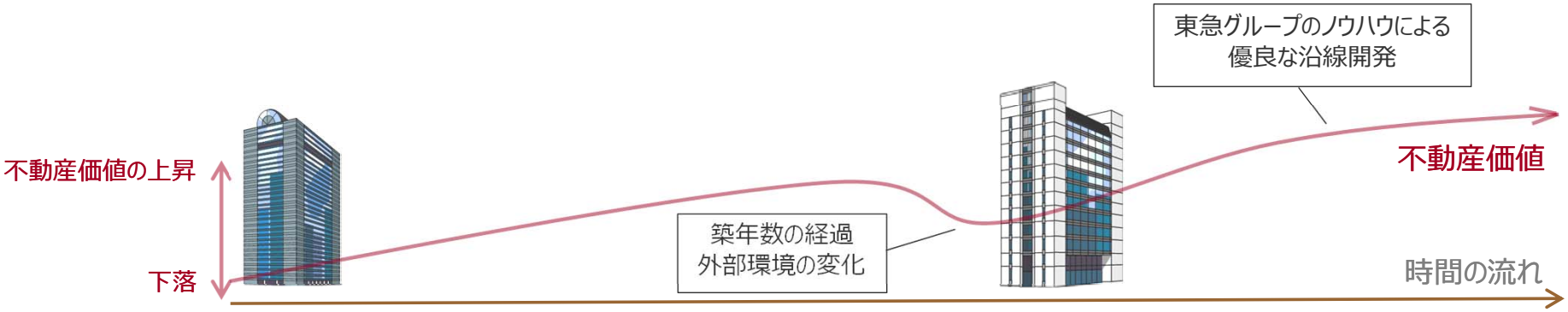
付加価値向上・人口/来街者増加

2020年1月15日 作成

スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）②

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



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
		1978～2003	2003～2016	進行中	
【具体例】 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）		1978年 竣工 	2011年 リニューアル （総合スーパー→ショッピングモール） 	川崎市・東急(株)協同で 駅周辺再編整備を予定	
		2003年 売却 東急REITに売却	2016年 売却 第2鷺沼ビルと併せてスポンサーに売却	–	

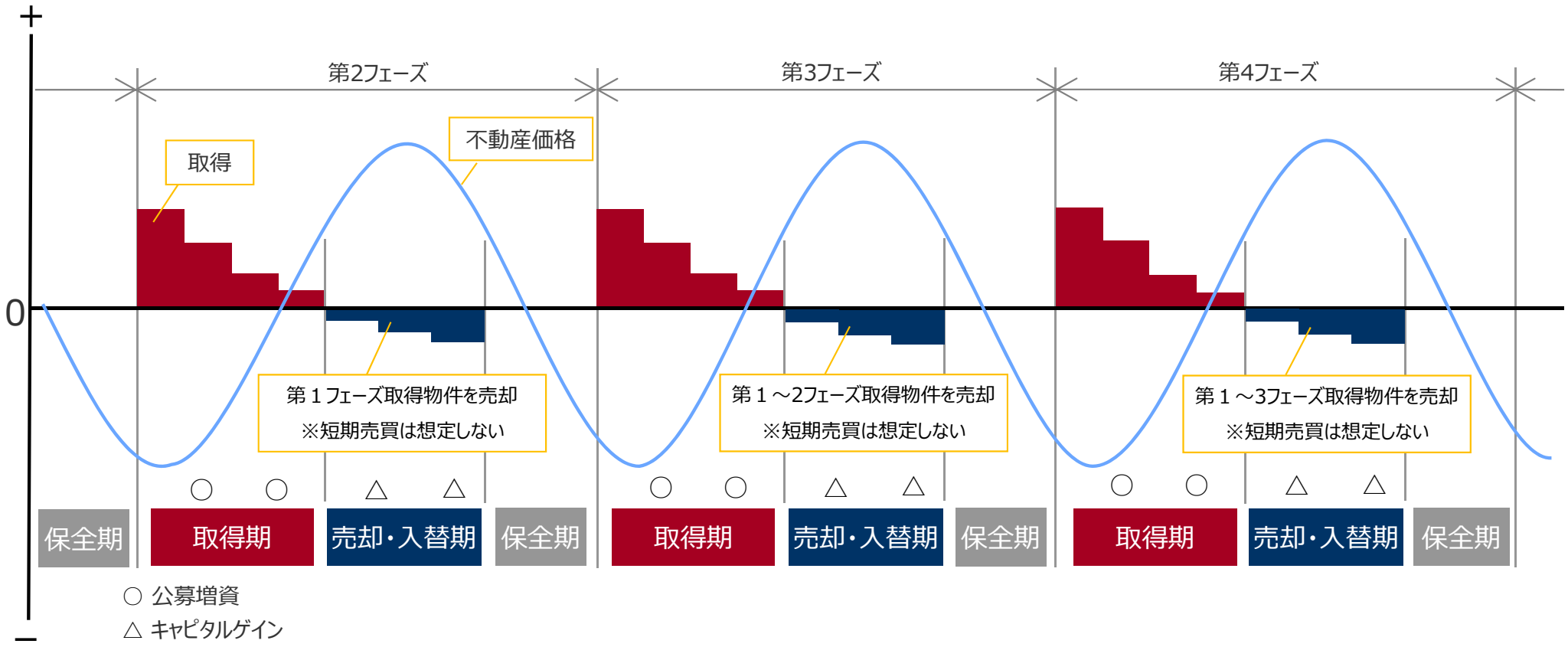
2020年1月15日 作成

長期投資運用戦略 （サーフプラン）

TOKYU REIT

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、短期売買を目論むものではありません

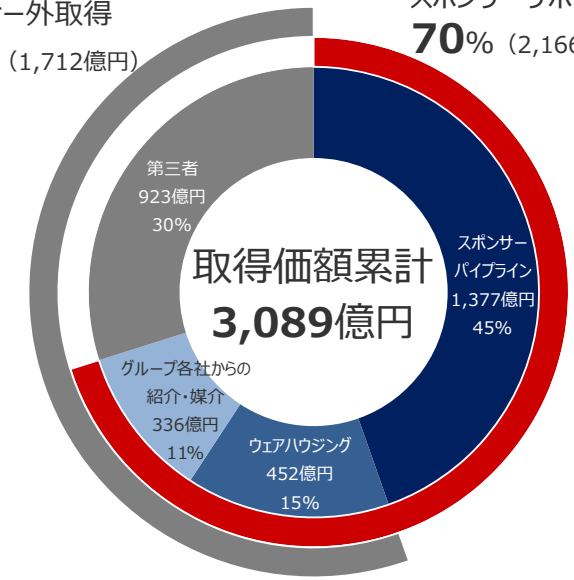
スポンサーコラボレーション

■ 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

スポンサー外取得
55%（1,712億円）

スポンサーサポートによる取得
70%（2,166億円）



■ 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

世田谷ビジネススクエア

東急グループの共同保有物件

東急REIT
共有持分の55%を保有

東急(株)等
共有持分の45%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%(注)を保有

東急(株)
準共有持分割合の47.4%(注)を保有

(注)2019年3月28日付でスポンサーから準共有持分割合3.6%を追加取得後の数値を記載

REVE中目黒（底地）

東急(株)との共同取得物件

東急REIT
底地を保有

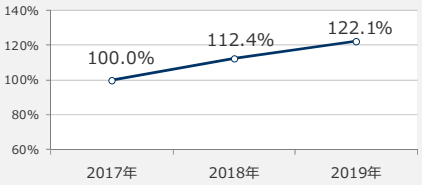
東急(株)
借地権付建物を保有

cocoti（ココチ）

- 隣接する「渋谷キャスト」との接続デッキを設置(2017年4月)
- 動線の改善、営業面等での連携を実施

入館者数増加

接続デッキ設置以降の入館者推移
(2017年＝100%)



※同期間比較

TOKYU REIT

3. 東急リートの運用状況

（1）直近の運用実績・見通し

KN自由が丘プラザ

エグゼクティブサマリー

TOKYU REIT

	2019年7月期（第32期）実績	2020年1月期（第33期）予想	2020年7月期（第34期）予想
外部成長（物件の取得・譲渡）	**・スポンサーとの物件交換** （カレイド渋谷宮益坂譲渡 渋谷道玄坂スカイビル取得 東急番町ビル追加取得） **・物件取得** (TOKYU REIT下北沢スクエア)(注1)	**・オリックス不動産投資法人との物件交換** （TOKYU REIT赤坂檜町ビル(49%)譲渡 KN自由が丘プラザ(49%)取得）	**・オリックス不動産投資法人との物件交換** （TOKYU REIT赤坂檜町ビル(51%)譲渡 KN自由が丘プラザ(51%)取得）
不動産等売却益 等	**39百万円 (-276百万円)**	**668百万円 (+629百万円)**	**687百万円 (+19百万円)**
内部成長（保有物件の運用）	・期末稼働率：99.5%(+0.5pts) ・賃料増額改定割合(賃料ベース)(注2)：21% ・増額率(賃料ベース)(注3)：10%	・期末稼働率：99.1%(-0.4pts) ・契約見直しによる電気料金の削減 ・賃料増額改定 （cocoti, QFRONT等）	・期末稼働率：99.8%(+0.7pts) ・賃料増額改定通期寄与 （QFRONT）
営業利益	**3,349百万円 (-197百万円)**	**4,040百万円 (+690百万円)**	**4,164百万円 (+123百万円)**
財務（借入・返済）	・支払利息：前期比-21百万円 (借入金+投資法人債) （平均金利：1.03%(-0.01pts)）	・支払利息：前期比-4百万円 (借入金+投資法人債) （平均金利：0.99%(-0.04pts)）	・支払利息：前期比-21百万円 (借入金+投資法人債) （平均金利：0.96%(-0.03pts)）
当期純利益 **1口当たり**	**2,857百万円 (-171百万円)** **2,923円 (-175円)**	**3,552百万円 (+695百万円)** **3,634円 (+711円)**	**3,692百万円 (+139百万円)** **3,777円 (+143円)**
圧縮積立金繰入額 **1口当たり**	－	**355百万円 (+355百万円)** **363円 (+363円)**	**369百万円 (+13百万円)** **377円 (+14円)**
1口当たり分配金	**2,923円 (-176円)**	**3,270円 (+347円)**	**3,400円 (+130円)**

＊（）の数値は前期比
(注1)2019年11月1日にユニゾ下北沢ビルより名称変更
(注2)オフィス・商業施設の賃料改定が対象
(注3)オフィス・商業施設において、増額改定となった賃料の前期比

物件取得･譲渡実績（2019年7月期（第32期））

循環再投資モデル（注1）に基づく物件交換及び東急沿線所在物件の取得

物件交換（2019年3月）

渋谷道玄坂スカイビル
（オフィス）

取得

取得価額	8,100百万円
鑑定評価額	8,290百万円
NOI（注3） （NOI利廻）	307百万円/年 （3.8%）
中長期NOI （中長期NOI利廻）	324百万円/年 （4.0%）

東急番町ビル(追加取得(注2))
（オフィス）

取得

取得価額	1,040百万円
鑑定評価額	1,040百万円
NOI（注3） （NOI利廻）	34百万円/年 （3.3%）
中長期NOI （中長期NOI利廻）	34百万円/年 （3.3%）

カレイド渋谷宮益坂
（商業施設）

譲渡

譲渡価額	7,780百万円
不動産等交換差益	39百万円
NOI(注3) （NOI利廻）	277百万円/年 （3.6%）
中長期NOI （中長期NOI利廻）	283百万円/年 （3.6%）

物件取得（2019年4月）

TOKYU REIT下北沢スクエア(注4)
（商業施設）

取得

取得価額	2,257百万円
鑑定評価額	2,290百万円
NOI(注3) （NOI利廻）	75百万円/年 （3.3%）
中長期NOI （中長期NOI利廻）	88百万円/年 （3.9%）

＜渋谷道玄坂スカイビル周辺地図＞

＜TOKYU REIT下北沢スクエア周辺地図＞

(注1)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(24ページ)
(注2)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%
(注3)取得物件は開示日時点の見込み数値(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2018年2月～2019年1月の実績数値。利廻は取得又は譲渡日ベース
(注4)2019年11月1日にユニゾ下北沢ビルより名称変更

2020年1月15日 作成

物件入替(2020年1月期(第33期)、2020年7月期(第34期))

長期投資運用戦略(サーフプラン)(注1)に基づく物件入替。キャピタルゲインを実現し、東急沿線地域所在物件を取得

■ 物件入替の概要

取得

KN自由が丘プラザ
(商業施設)

譲渡

TOKYU REIT赤坂檜町ビル
(オフィス)

取得日	2019/10/1(準共有持分49%) 2020/3/4(準共有持分51%)	譲渡日	2019/10/1(準共有持分49%) 2020/3/4(準共有持分51%)
取得先	オリックス不動産投資法人	譲渡先	オリックス不動産投資法人
取得価額(100%)	3,160百万円	譲渡価額(100%)	4,800百万円
直近鑑定評価額	3,370百万円 (2019/9/1時点)	譲渡価額と帳簿価額との差額(注3)	1,368百万円
NOI(注2) (NOI利廻)	131百万円/年 (4.2%)	NOI(注2) (NOI利廻)	193百万円/年 (4.0%)
中長期NOI (中長期NOI利廻)	131百万円/年 (4.2%)	中長期NOI (中長期NOI利廻)	192百万円/年 (4.0%)
竣工年月	2001年12月	竣工年月	1984年8月

■ 物件入替の意義

1.TOKYU REIT赤坂檜町ビル(譲渡)

①事務所区画がシングルテナントであり、テナント退去時の大幅な減収リスクが存在

②築後35年が経過し、機械式駐車場等の大規模修繕に伴う資金負担増加リスクが存在

2.KN自由が丘プラザ(取得)

①東急東横線・大井町線自由が丘駅徒歩2分に立地し、隣地にはスポンサー保有の商業施設「Trainchi自由が丘」が所在。高い繁華性を持つエリアとして、多様なテナント層からのニーズが存在

②重点投資対象地域である東急沿線地域所在物件への投資を通じて、安定的な利益貢献を見込む

3.不動産等売却益・圧縮積立金繰入額

(単位:百万円)	2020/1月期(第33期)	2020/7月期(第34期)	合計
不動産等売却益	668	687	1,356
うち、圧縮積立金繰入額	353	358	711

<物件周辺地図>

(注1)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(26ページ)
(注2)取得物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した100%持分換算後の想定数値、譲渡物件は2018年8月～2019年7月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
(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

2020年1月15日 作成

今後の物件入替及び売却資金活用について(～2020年)

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)」(注1)に基づき、
積極的に物件入替を推進

取得 TOKYU REIT恵比寿ビル 4,500百万円

2018年8月

譲渡 TOKYU REIT木場ビル 4,250百万円

取得 KN自由が丘プラザ(注2) 3,160百万円

2019年10月
2020年3月

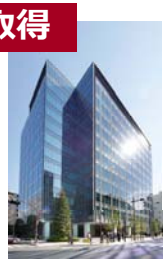
譲渡 TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注2) 4,800百万円

Greater SHIBUYA(注3)・東急沿線所在物件

「循環再投資モデル」(注4)に基づき、
スポンサーとの物件交換を推進

取得 渋谷道玄坂スカイビル 8,100百万円

取得 東急番町ビル(追加取得)(注5) 1,040百万円



2019年3月

譲渡 カレイド渋谷宮益坂 7,780百万円

物件売却資金の使途

再投資 →（余剰資金）→ 自己投資口取得

キャピタルゲイン → 内部留保（圧縮積立金の積立）→（残額）→ 分配

重点投資対象物件のイメージ

最低投資額	10億円		20億円
エリア	東急沿線地域	渋谷区	東京都心５区地域
用途	ホテル(注6)		
	オフィス		
	商業施設(店舗)		
	住宅		

(注1)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(26ページ)
(注2)2019年10月1日に準共有持分49%、2020年3月4日に同51%をそれぞれ入替予定
(注3)渋谷駅を中心とした半径2.5㎞圏内
(注4)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(24ページ)
(注5)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%
(注6)オフィス・商業施設・住宅のいずれかを含む複合施設のホテル用途

2020年1月15日 作成

物件入替実績(2019年1月期～2020年7月期)

TOKYU REIT

取得

(単位:百万円)

	物件名	取得価額	NOI(注1)(利廻)	償却後NOI(注1)(利廻)
2019/1月期(第31期)実績	TOKYU REIT 恵比寿ビル	4,500	168 (3.7%)	158 (3.5%)
	REVE中目黒(底地)	1,150	39 (3.5%)	39 (3.5%)
2019/7月期(第32期)実績	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	307 (3.8%)	272 (3.4%)
	東急番町ビル(追加取得)(注2)	1,040	34 (3.3%)	24 (2.4%)
	TOKYU REIT 下北沢スクエア(注5)	2,257	75 (3.3%)	50 (2.2%)
2020/1月期(第33期)予想	KN自由が丘プラザ(49%)(注6)	1,548	64 (4.2%)	61 (4.0%)
2020/7月期(第34期)予想	KN自由が丘プラザ(51%)(注6)	1,611	67 (4.2%)	63 (4.0%)
合計	6物件	20,207	757 (3.7%)	671 (3.3%)

譲渡

(単位:百万円)

	物件名	譲渡価額	NOI(注1)(利廻)	償却後NOI(注1)(利廻)	不動産等売却益	うち、圧縮積立金繰入額
2019/1月期(第31期)実績	TOKYU REIT 木場ビル	4,250	216 (5.1%)	147 (3.5%)	316	-
2019/7月期(第32期)実績	カレイド渋谷宮益坂	7,780	277 (3.6%)	240 (3.1%)	39 (注3)	- (注4)
2020/1月期(第33期)予想	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル(49%)(注6)	2,352	94 (4.0%)	78 (3.3%)	668	353
2020/7月期(第34期)予想	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル(51%)(注6)	2,448	98 (4.0%)	81 (3.3%)	687	358
合計	3物件	16,830	686 (4.1%)	548 (3.3%)	1,712	711

(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)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合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
(注5) 2019年11月1日にユニゾ下北沢ビルより名称変更
(注6)2019年10月1日に準共有持分49%、2020年3月4日に同51%をそれぞれ入替予定

2020年1月15日 作成

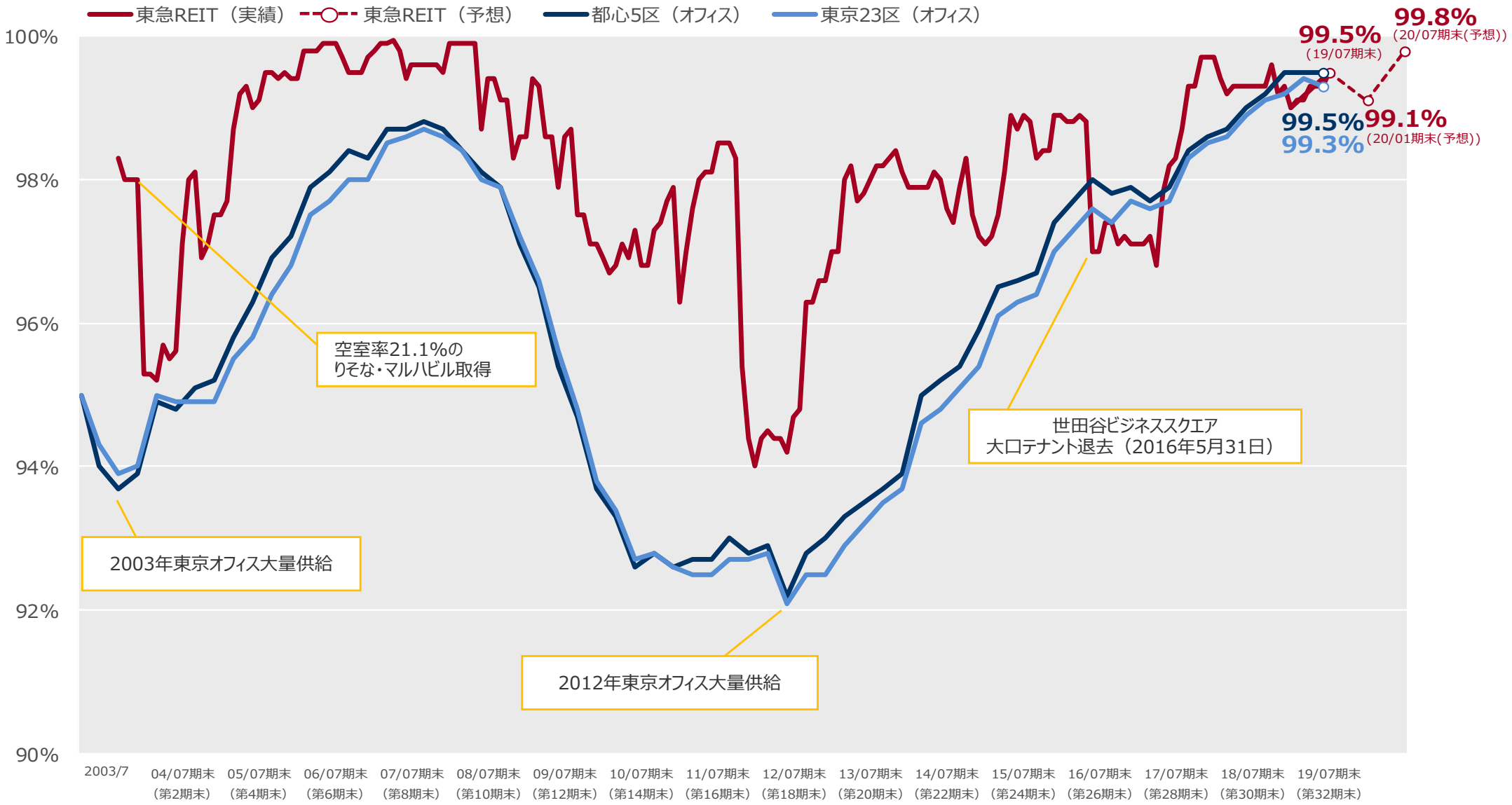
TOKYU REIT

3. 東急リートの運用状況

（2）トラックレコード他

東急虎ノ門ビル

稼働率

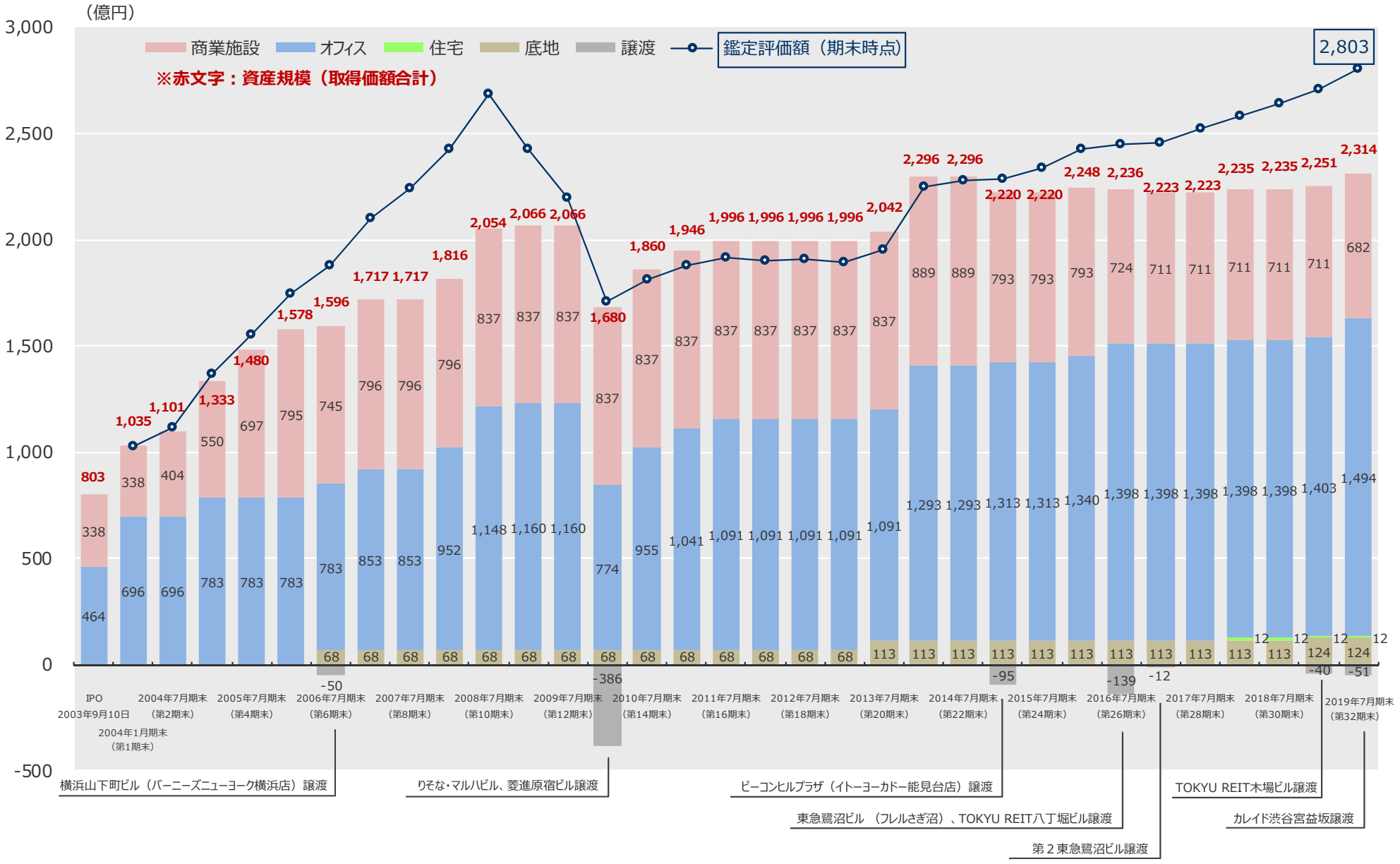


出所：シーピーアールイー株式会社

2020年1月15日 作成

資産規模（取得価額ベース）の推移

厳選投資を行いながら、資産規模3,000億円以上を目指す



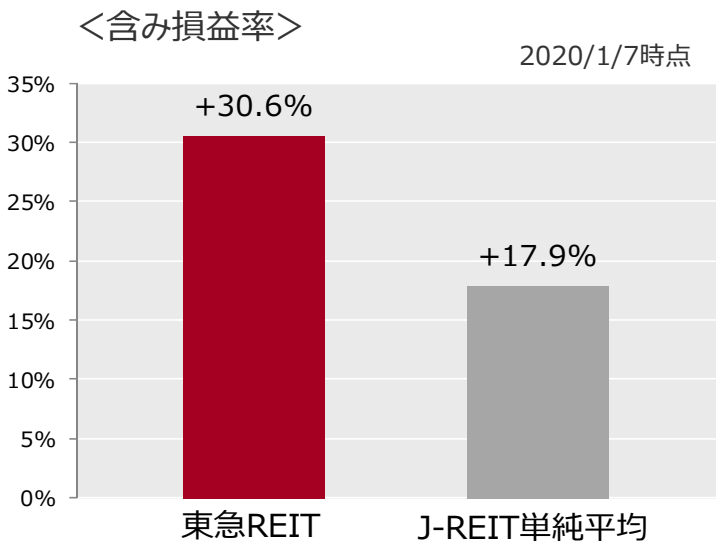
2020年1月15日 作成

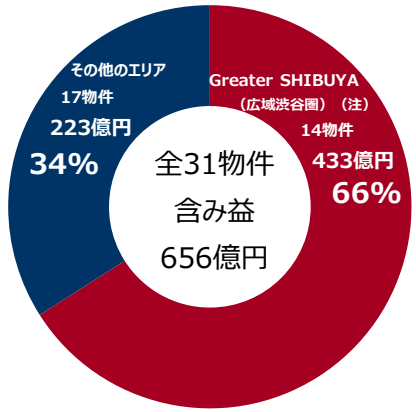
含み損益

含み損益＝保有不動産の鑑定評価額－帳簿価額

(注) 渋谷駅を中心とした半径2.5㎞圏内

【ご参考】J-REIT平均との含み損益率の比較





*Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）14物件
・QFRONT（キューフロント）
・TOKYU REIT表参道スクエア
・cocoti（ココチ）
・代官山フォーラム
・東急南平台町ビル
・東急池尻大橋ビル
・TOKYU REIT恵比寿ビル
・レキシントン青山
・TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア
・CONZE（コンツェ）恵比寿
・東急桜丘町ビル
・TOKYU REIT渋谷Rビル
・渋谷道玄坂スカイビル
・REVE中目黒（底地）

2020年1月15日 作成

有利子負債の状況

借換により平均金利の低下が継続

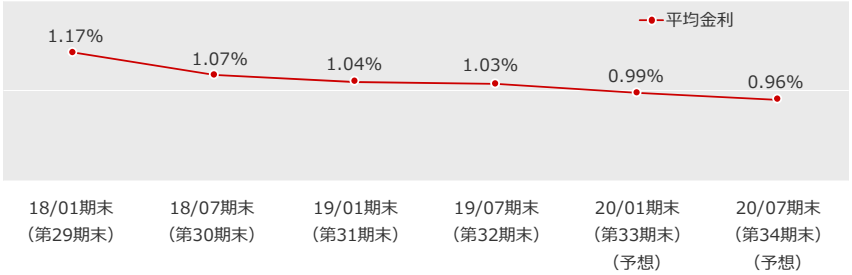
■ 主要財務指標

	2019年7月期末（第32期末）	2019年1月期末（第31期末）	前期比
有利子負債残高	923億円	935億円	－12億円
平均金利	1.03%	1.04%	－0.01pts
長期固定比率	97.5%	100%	－2.5pts
鑑定ベースLTV	36.6%	36.6%	-

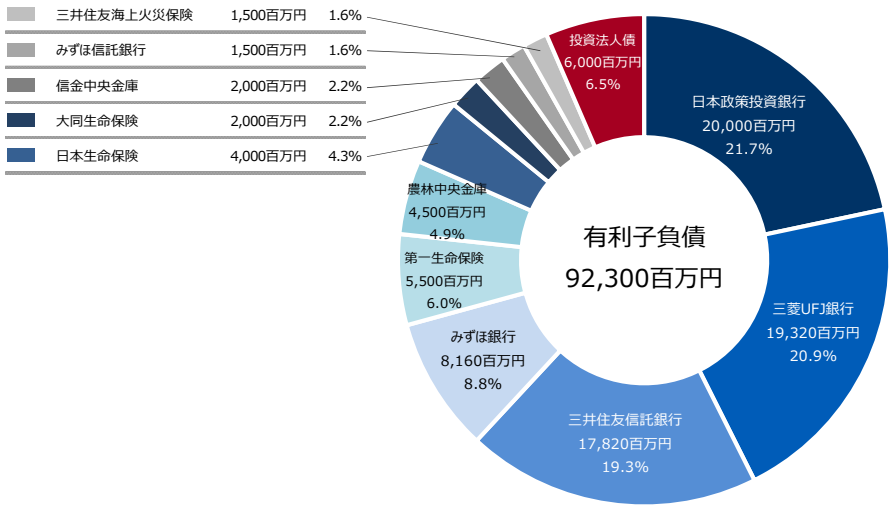
■ 2019年7月期（第32期）借入実績

返済額	期間	金利	借入額	期間	金利
20億	7年	1.37%	20億	8年	0.56%
15億	5.5年	0.96%	15億	8年	0.47%
4億	7年	1.32%	4億	8年	0.48%
4億	7年	1.32%	4億	8年	0.51%

■ 平均金利の推移



■ 借入金・投資法人債の内訳



■ コミットメントライン設定枠一覧

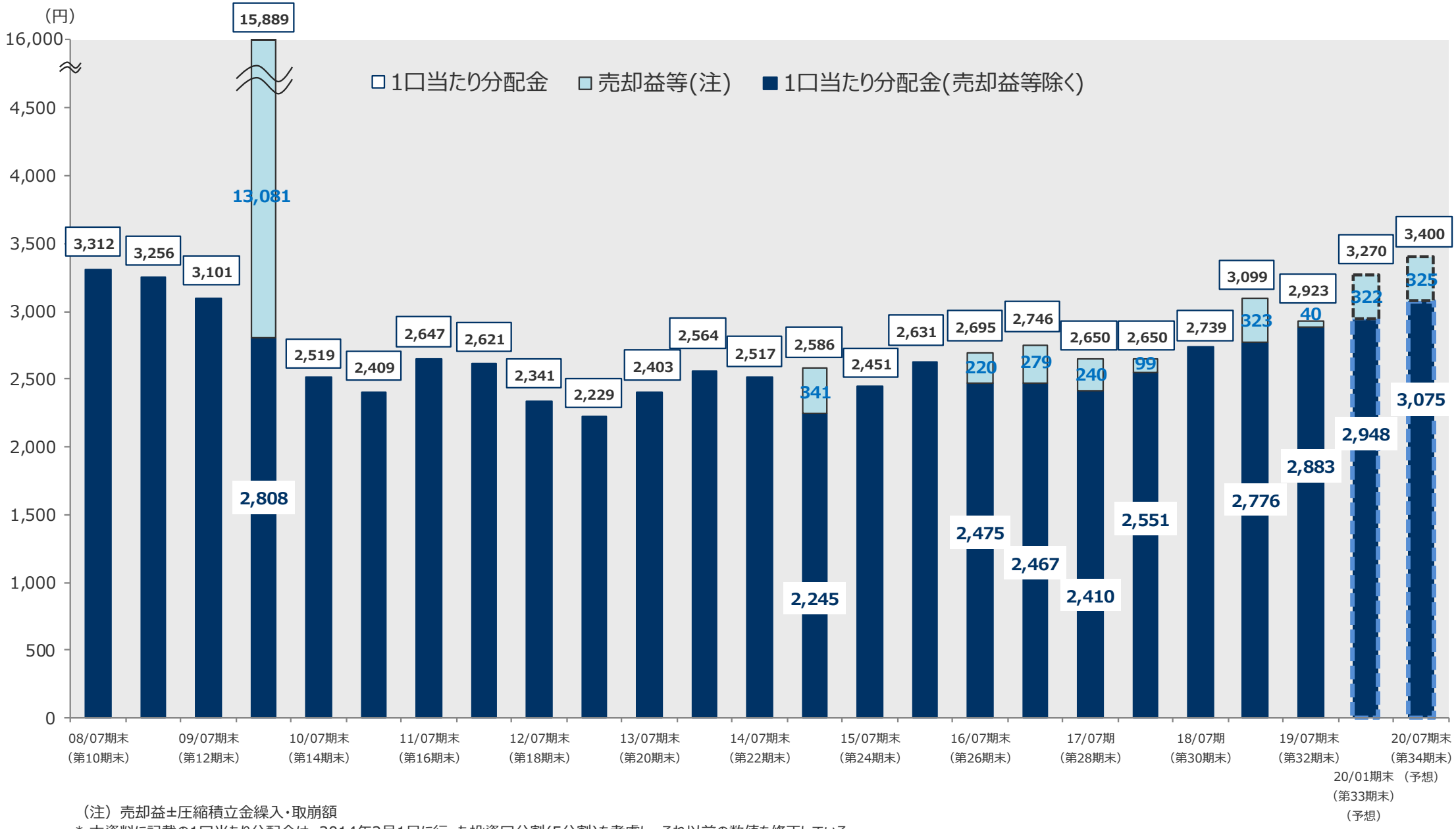
＜年間返済予定額をカバーする水準を確保＞

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

■ 格付

JCR	長期：AA－（安定的）	R&I	A＋（安定的）

1口当たり分配金の推移



(注) 売却益±圧縮積立金繰入・取崩額

＊ 本資料に記載の1口当たり分配金は、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。

2020年1月15日 作成

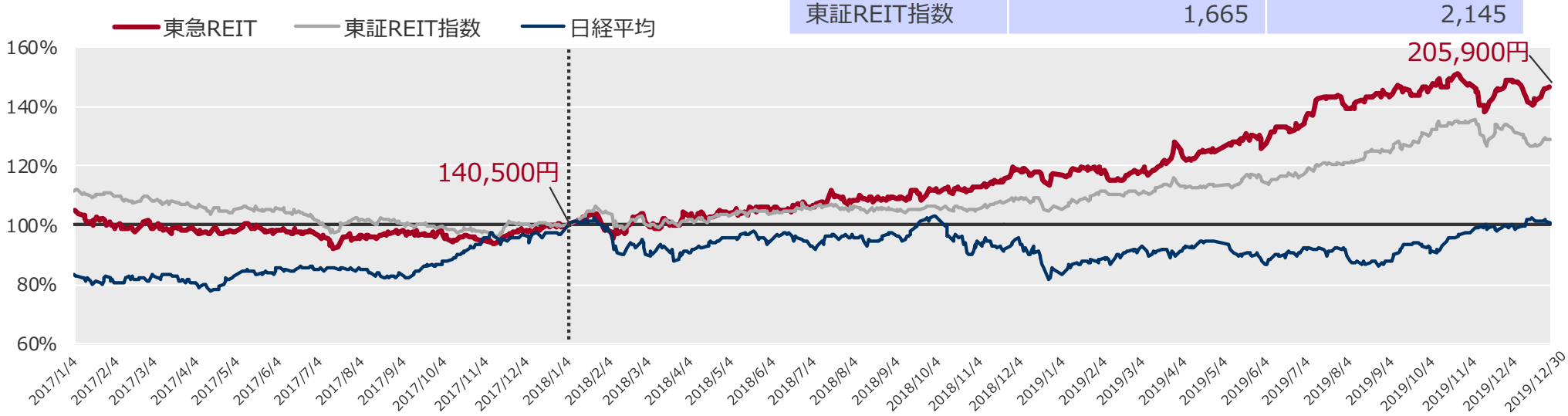
投資口価格の推移、分配金利廻（2017/1/4～2019/12/30）

TOKYU REIT

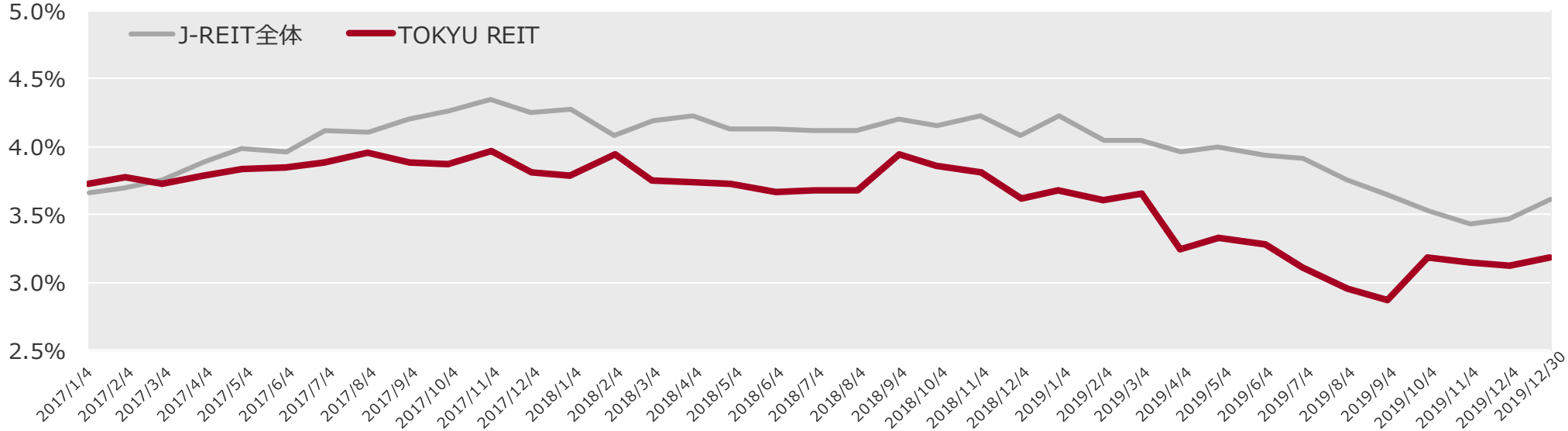
■ 投資口価格の推移

※2018年1月4日を100として指数化

	2018/1/4	2019/12/30
東急REIT	¥140,500	¥205,900
日経平均	¥23,506	¥23,656
東証REIT指数	1,665	2,145



■ 分配金利廻



2020年1月15日 作成

投資主構成（2019年7月末時点）

TOKYU REIT

投資主構成（注1）

個人投資主　保有期間別内訳（注1）

10年超保有個人投資主　地域別内訳（注1）

1	東京都	32.0%
2	神奈川県	14.6%
3	大阪府	8.5%
4	千葉県	6.1%
5	愛知県	4.9%
6	兵庫県	4.2%
7	埼玉県	4.0%
8	京都府	2.7%
9	岡山県	2.6%
10	静岡県	2.3%

うち、
東急沿線地域
（注2）
21.0%

保有期間別分配金リターン

保有期間 ①	取得時 投資口価格 ②	受取分配金総額 （1口当たり） ③	元本 回収率 ③÷②	平均分配金 利廻 ③÷②÷①
10年 2009/8/1～2019/7/31	106,600円	65,309円	61.3%	6.1%
5年 2014/8/1～2019/7/31	140,000円	27,170円	19.4%	3.9%
1年 2018/8/1～2019/7/31	151,600円	6,022円	4.0%	4.0%

（注1）保有投資口数に基づく比率
（注2）渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、川崎市、横浜市、町田市など

2020年1月15日　作成

TOKYU REIT

4.　ESGの取り組み

世田谷ビジネススクエア（世田谷区との実施協力によるフラワーアート）

環境（Environment）への取組み①

東急（株）（スポンサー） 環境方針（2018年4月改定）

グループ理念にもとづき東急グループ全体としての環境経営を推進するとともに、事業を通じて環境課題に取り組み、社会に貢献します。

（1）気候変動緩和への貢献
（2）循環型社会への貢献
（3）自然共生社会への貢献
（4）環境法令等の遵守
（5）環境コミュニケーションの推進
（6）目標の設定と継続的改善

東急REIM（資産運用会社） 環境への配慮に関する方針（2014年3月制定）

不動産投資運用における環境への配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続していきます。

（1）環境への配慮に関する取組みの推進
①省エネルギーと低炭素化の推進
②節水と廃棄物削減の推進
③安全衛生や快適性の配慮

（2）環境への配慮に関する推進体制の整備
①責任ある法人としての体制の整備
・組織体制の整備
・コンプライアンスと適切なリスクマネジメント
・情報開示と環境認証・評価の活用
・教育・啓発活動の継続的な実施

②社外の関係者との協働
テナント、PM会社等との協働

省エネルギー

■ **エネルギー効率改善工事の主な実績（2018年2月～2019年1月）**

・空調機器更新 電気使用量の削減
（世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル）

・LED化工事 電気使用量の削減
（世田谷ビジネススクエア、麹町スクエア、東京日産台東ビル、東急桜丘町ビル）

・エレベーター更新 電気使用量の削減
（世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT赤坂檜町ビル、秋葉原三和東洋ビル）

・化粧室改修工事 節水
（世田谷ビジネススクエア）

LED化工事後（世田谷ビジネススクエア）

■ **外部事業者による省エネ診断の実施（2018年度）**（TOKYU REIT新宿ビル）

暑さ対策

■ **「東京2020大会に向けた暑さ対策推進事業」（注）への取組み**
（世田谷ビジネススクエア）（2019年11月竣工予定）

路面温度や気温の上昇を低減する設備の整備
・遮熱性インターロッキングの敷設
路面温度の上昇を最大約15℃抑える舗装ブロックへの変更

・バイオシェルターの設置
微細ミストを噴射するベンチを設置

（注）東京2020大会会場周辺で、観光客等が多く集まる地域において、先進技術等を有する暑熱対応設備の整備に係る経費を助成する東京都の事業

環境（Environment）への取組み②

外部評価機関による認証の取得

■ DBJ Green Building認証

環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより５段階で評価し、選定・認証する制度

DBJ Green Building 2018

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

世田谷ビジネススクエア

DBJ Green Building 2018

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

東急番町ビル

cocoti（ココチ）

DBJ Green Building 2018

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

東急虎ノ門ビル

QFRONT（キューフロント）

■ BELS

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度。評価結果は星の数（5つ）により表示。
東急REITでは、東急池尻大橋ビルが２つ星を取得

BELS Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

東急池尻大橋ビル

環境認証取得比率　27.87%（総賃貸可能面積ベース）
DBJ　Green Building認証　5物件 ＋ BELS　1物件

■ GRESB

欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク
東急REITは、2015年より、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れた会社に付与される「Green Star」を継続的に取得

GRESB 2019

社会(Social)への貢献

人材育成

■ 充実した人材育成プログラム

東急REIM

<各種研修>

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（月1回）
・ワークマインド醸成研修
・階層別研修（年2回）
・評価者研修　等

<資格取得支援>

資格取得・維持費用の補助制度の充実により、役職員の自己啓発を支援

■主な保有資格
・不動産鑑定士　5名
・宅地建物取引士　24名
・不動産証券化協会認定マスター・アソシエイト　12名
・ビル経営管理士　5名　等

スポンサー

<各種研修>

「中長期視点・連結視点を持つ経営者候補の育成強化」「多様かつグローバルな事業展開に対応できる人材の育成」「東急バリューの浸透強化」「主体的なキャリア意識の醸成」をポイントに掲げ、各種カリキュラムを整備

<table>
<tr><th></th><th>一般社員</th><th>管理職</th><th>2017年度受講者実績</th></tr>
<tr><td></td><td>専門性、多様性を高める計画的な配置・研修</td><td>連結経営視点を培えるような配置・研修</td><td></td></tr>
<tr><td>経営者育成</td><td colspan="2">・東急アカデミー
・選抜型研修</td><td>合計　108名</td></tr>
<tr><td rowspan="2">自立的なキャリア支援</td><td>・海外派遣研修
・スキルアップ研修
・導入研修</td><td></td><td rowspan="2">合計 634名
（※）スキルアップ研修・導入研修・新任研修（全階層）受講者数</td></tr>
<tr><td colspan="2">・新任研修
・キャリア研修</td></tr>
<tr><td>自己啓発支援</td><td colspan="2">・通信教育
・チャレンジ制度</td><td>延べ 147件</td></tr>
</table>

働き方改革・ダイバーシティ

■ 働きやすい職場環境整備

東急REIM

ワーク・ライフバランスの推進や出産・育児・介護休暇制度等の充実

・女性役職員比率　50%　（23名）
・有給休暇消化率　74%（2018年度実績）
・育児・介護休暇、時間短縮勤務等の充実
・衛生委員会の設置（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　実施割合　100%（2018年度実績）　等

スポンサー

<働き方改革（ワークスタイル・イノベーション）の推進>

・時間・場所に捉われない働き方の推進（スライド勤務、在宅・サテライトオフィス勤務制度等）

<育児・介護との両立の支援>

・育児支援制度の拡充（病児保育支援、学童保育補助、育児休職の一部有給化等）
・セミナー・交流会の実施（介護支援セミナー、産休・育休者交流会、職場復帰セミナー等）

<ダイバーシティの推進>

・「2020年度までに、2014年度と比較して女性管理職倍増（40人）」を目標に設定
・セミナー交流会の実施（女性管理職コミュニケーション会、LGBT勉強会、キャリア相談等）

<各種認証>

東急（株）が取得している各種認証

なでしこ銘柄　7年連続認定
（経済産業省・東京証券取引所）

新・ダイバーシティ経営企業100選に選定(経済産業省)

健康経営銘柄　5年連続認定
（経済産業省・東京証券取引所）

テレワーク先駆者100選に選定
（総務省）

■ 福利厚生制度

東急REIM　**スポンサー**

スポンサーと連携して全従業員を対象に整備

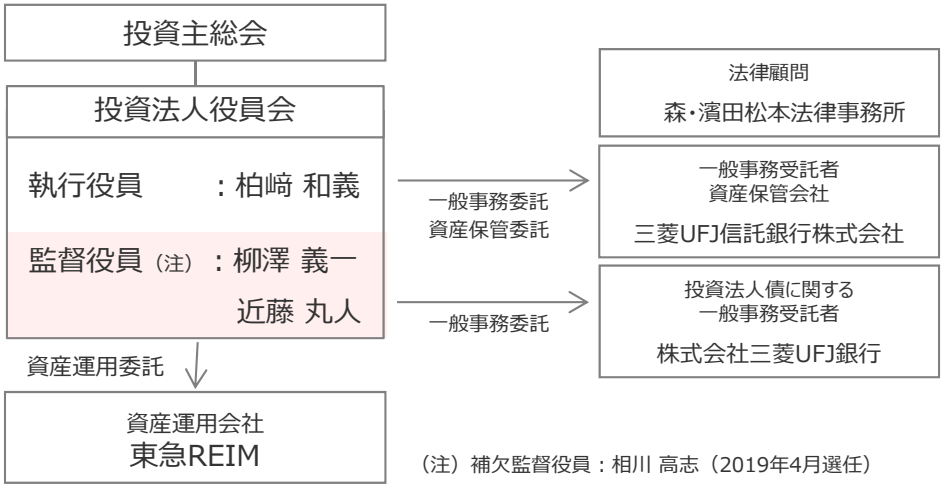
・東急グループ従業員持株会
・東急共済組合

ガバナンス（Governance）①

■ 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**

TOKYU REIT

会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人



（注）補欠監督役員：相川 高志（2019年4月選任）

投資法人役員会の開催状況（2019年7月期（第32期））

- 11回開催（1.8回開催／月）
- 累計30決議、90報告（1回開催平均2.7決議、8.1報告）
- 出欠状況

柏﨑 和義（執行役員）100%　柳澤 義一（監督役員）100%
近藤 丸人（監督役員）100%　一般事務受託者　100%

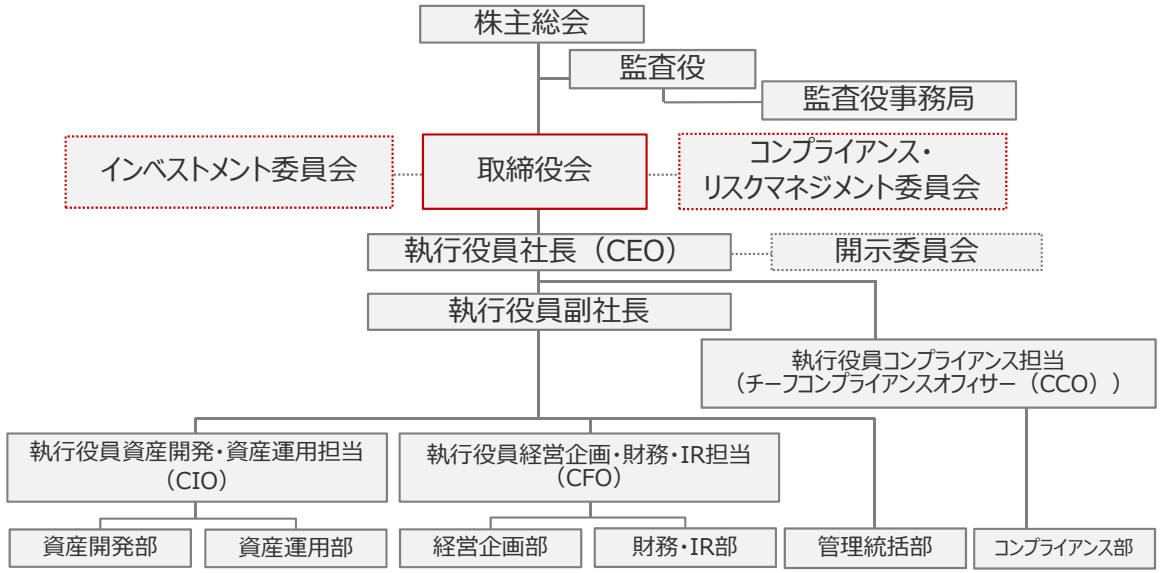
監督役員と会計監査人の連携

- 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（2019年7月期（第32期））会計監査を行った公認会計士

会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人
氏名：荒川進（2期）、山口健志（5期）
※（）は当期までの継続監査期数

東急REIM（資産運用会社）

会計監査人：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2名、スポンサーからの非常勤取締役3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

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 採用理由	報酬実績（2019年7月期）
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%） 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。	334百万円
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%） 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。	265百万円
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% 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組みの充実が促される。	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

利害関係者取引規程

利害関係者との取引に関する事前の自主ルール策定

＜物件の取得・売却時＞
- ・取得時 ： 取得価格 ≦ 第三者鑑定評価額
- ・売却時 ： 売却価格 ≧ 第三者鑑定評価額
- ・鑑定評価額に対する第三者セカンド・オピニオンの取得

＜プロパティ・マネジメント＞
- ・第三者によるフィー水準の妥当性に係るオピニオンの取得及びパフォーマンスチェック

＜物件の賃貸＞
- ・市場水準での適正な条件設定及び賃貸条件の積極的開示

複階層チェック

資産運用会社レベル
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会（外部委員2名含む）の審議

投資法人レベル
役員会（独立した監督役員2名のみ）による取引前の事前承認

利益相反防止体制と取引内容の積極的・タイムリーな開示

TOKYU REIT

5. 参考情報

cocoti（ココチ）

用語集

用語	定義
プロパティ・マネジメント（PM）	物件の収益管理業務や保守管理業務、賃貸管理などの管理運営業務を指す。TOKYU REITはプロパティ・マネジメント業務を、原則として東急(株)等を中心に委託する方針であり、東急(株)等のノウハウがTOKYU REITの物件管理に活用されている。
DPS (DPU)	Dividend Per Share (Unit) の略。一口当たり分配金。
EPS	Earnings Per Shareの略。1口当たり当期純利益。 現状、REITはEPSのほぼ100%を分配するので、EPS = DPS(DPU)となる例がほとんど。
NOI	Net Operating Incomeの略。賃貸事業収益から賃貸事業にかかる諸経費（管理費等、固定資産税、都市計画税、損害保険料等）を差し引いた、賃貸事業にかかる償却前利益。賃貸物件の取得にあたって調達した借入金の支払利息や各種一般管理費、減価償却費を差し引く前の利益。 NOI＝賃貸事業利益 ＋ 減価償却費として算出することもできる。
NOI利回り	NOI利回り＝NOI / 物件価格で算出。 物件価格に対して、どの程度のリターンが得られるかを示す。
外部成長	追加の物件取得によりファンド全体の資産規模を拡大させることで、NOIやEPS（1口当たり当期純利益）を増加させること。
内部成長	保有物件の賃料収入の増加や賃貸経費の削減などにより収支の改善を図ることで、NOIやEPS（1口当たり当期純利益）を増加させること。

用語集

用語	定義
LTV	Loan to Valueの略。社債・借入金等の有利子負債額を資産価値で割った比率で、借入金返済の安全度を測る尺度。 数値が小さいほど負債の元本償還に対する安全性が高い。 この資料では、「（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）／期末算定価額」（鑑定ベースLTV）を用いているが、「有利子負債の期末残高／期末総資産」（総資産LTV）、「有利子負債の期末残高／物件取得価額総額」で示す例も多い。
PML	Probable Maximum Lossの略で、地震による予想最大損失率を表す。TOKYU REITにおいては、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確率を算出・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る。 個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出する。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。
含み損益	不動産等の鑑定評価額から貸借対照表計上額（帳簿価額）を差引いた数値
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

東急リアル・エステート投資法人ウェブサイトのご案内

本投資法人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
最新情報を掲載しています。

今後も継続してより充実した情報開示を行って
参りますので、ぜひご覧ください。

各種情報を手軽にご利用できます。
ホームページアドレス
https://www.tokyu-reit.co.jp

8957 検索

分配金について
確定分配金、予想分配金等の情報をご覧いただけます。

更新情報
更新情報やニュースリリースをご覧いただけます。

東急REITポートフォリオデータ
保有物件の概要、稼働率等の物件情報をご覧いただけます。

東急REIT決算情報
最新の決算関連資料や動画をご覧いただけます。

ホームページアドレス
東急リアル・エステート投資法人
https://www.tokyu-reit.co.jp

モバイル対応
様々なモバイルからのアクセスが可能になりました。

お問い合わせ先

TOKYU REIT

■ 資産運用会社 連絡先

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　財務・IR部

電話　　03-5428-5828

住所　　〒150-0043　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

その他、東急リアル・エステート投資法人ウェブサイト（https://www.tokyu-reit.co.jp）からも、お問合せ頂くことができます。

さらに詳しい資料をご希望の際は、上記までご連絡ください。

- 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。
- 本資料において、特段の記載の無いものは、2019年7月31日現在の情報です。

MEMO

QFRONT
F21
FOREVER 21
Hisamitsu
サロンパス
DHC
大盛堂書店
TSUTAYA
SEIBU