

2025年10月 ARES主催 個人投資家向け説明会



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

1. 東急REITの紹介

(1) 基本情報	...	3
(2) スポンサー（東急株式会社）	...	6
(3) 保有物件	...	8

2. 東急REITの運用状況

(1) 直近の運用実績・見通し	...	13
(2) 外部成長	...	17
(3) 内部成長	...	20
(4) 今後の取組み	...	29

3. 参考情報	...	31
---------	-----	----

■ 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
ISM綱島	2024年7月5日に取得済
東急番町ビル	2024年7月19日に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分47.4%を追加取得済
REVE中目黒（底地）	2024年7月19日に譲渡済
CONZE（コンツェ）恵比寿	2024年9月30日に譲渡済
TOKYU REIT虎ノ門ビル	2025年4月9日に共有持分30%を譲渡済、2026年1月30日に共有持分30%、2026年2月27日に共有持分40%を譲渡予定
TOKYU REIT下北沢スクエア	2025年10月7日に譲渡済
自己投資口の取得及び消却	取得した16,229口を2025年7月31日に全て消却済、消却後の発行済投資口数は961,371口
2025年7月期（第44期）EPS（一口当たり当期純利益）	期中平均投資口数（971,037口）で除した数値を記載。なお、2025年7月期（第44期）の修正EPSは、消却後の発行済投資口数（961,371口）で除したEPSをもとに算出

■ 物件略称一覧

物件名称	略称
QFRONT（キューフロント）	QFRONT
レキシントン青山	レキシントン
TOKYU REIT表参道スクエア	表参道
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	宇田川
cocoti（ココチ）	cocoti
TOKYU REIT下北沢スクエア	下北沢
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
東急桜丘町ビル	桜丘
TOKYU REIT蒲田ビル	蒲田
TOKYU REIT虎ノ門ビル	TR虎ノ門
東急池尻大橋ビル	池尻大橋
麹町スクエア	麹町
TOKYU REIT新宿ビル	新宿
秋葉原三和東洋ビル	秋葉原
TOKYU REIT渋谷Rビル	渋谷R
東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門
TOKYU REIT第2新宿ビル	第2新宿
東急番町ビル	番町
TOKYU REIT恵比寿ビル	恵比寿
渋谷道玄坂スカイビル	道玄坂スカイ
OKI芝浦オフィス	芝浦
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	宮下公園
青山オーバルビル	オーバル
目黒東山ビル	目黒東山
メゾンピオニー都立大学	都立大学
スタイリオフィット武蔵小杉	武蔵小杉
ISM綱島	綱島
二子玉川ライズ	二子玉川

<譲渡済み物件>

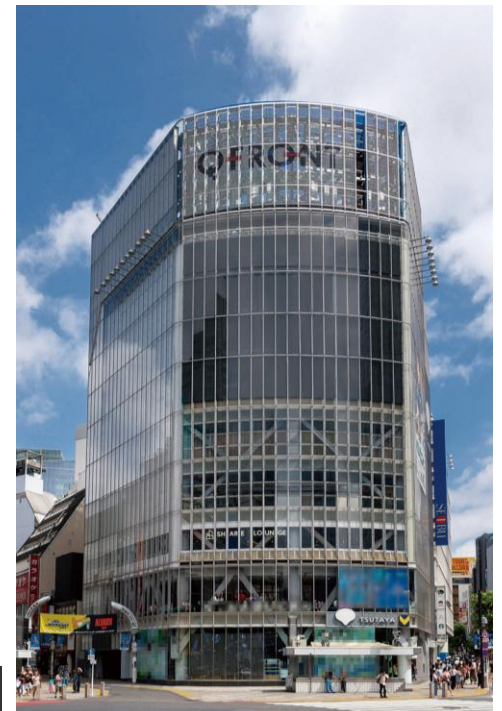
物件名称	略称
横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）	横浜山下
菱進原宿ビル	原宿
りそな・マルハビル	りそなマルハ
ピーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	ピーコンヒル
東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	鷺沼
TOKYU REIT八丁堀ビル	八丁堀
第2東急鷺沼ビル	第2鷺沼
TOKYU REIT木場ビル	木場
カレイド渋谷宮益坂	カレイド
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	赤坂檜町
湘南モールフィロ（底地）	湘南
代官山フォーラム	代官山
世田谷ビジネススクエア	SBS
OKIシステムセンター（底地）	OKI底地
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	赤坂四丁目
東急銀座二丁目ビル	銀座二丁目
東京日産台東ビル	台東
REVE中目黒（底地）	中目黒
CONZE（コンツェ）恵比寿	CONZE

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

TOKYU REIT

1. 東急REITの紹介

(1) 基本情報



QFRONT (キューフロント)

1. 東急REITの紹介

東急リアル・エステート投資法人について

(1) 基本情報

■ 投資法人の概要

名称	東急リアル・エステート投資法人
証券コード	8957
上場日	2003年9月10日
決算月	1月、7月（分配金支払は4月・10月）

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
スポンサー	東急株式会社
投資対象用途	商業施設、オフィス、住宅及びそのいずれかを含む複合施設
重点投資対象地域	東京都心5区、東急沿線地域 首都圏に限定投資

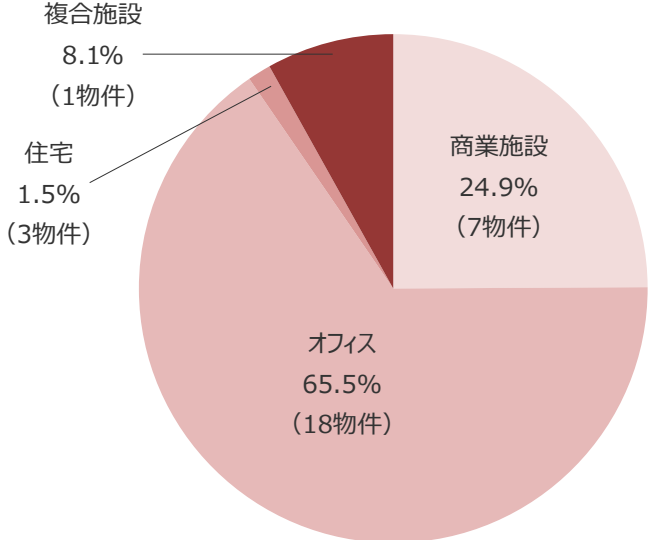
■ ポートフォリオの概要

物件数 **資産規模**（取得価額ベース）

29物件

2,495億円

<用途別の保有比率（取得価額ベース）>



■ パフォーマンス指標

分配金（注1） 4,000円

投資口価格 196,300円
（2025年10月8日終値）

予想分配金利廻（注2） 4.08%
（2025年10月8日終値ベース）

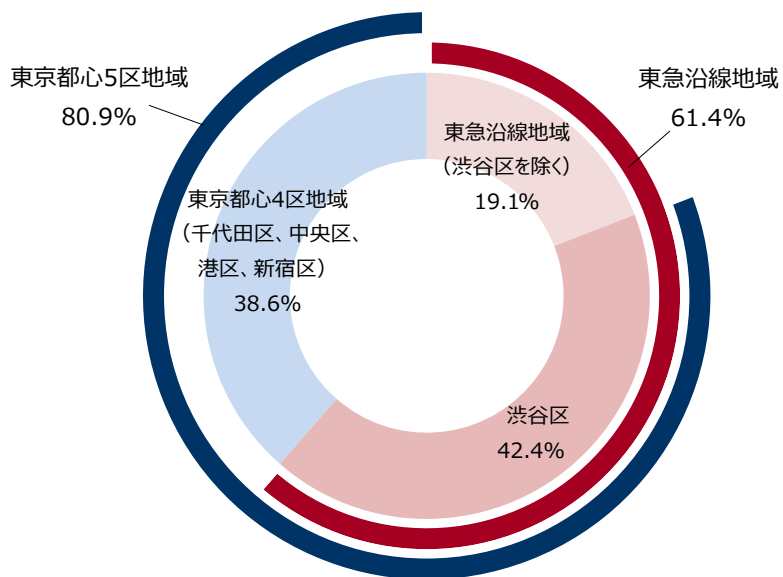
(注1) 2025年7月期実績
(注2) 予想分配金利廻 = 年間予想分配金8,000円（2026年1月期：4,000円、2026年7月期：4,000円）
÷ 算出日における投資口価格の終値 × 100

「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

■ 投資対象地域

首都圏の中でも、
東京都心5区地域及び東急沿線地域に100%投資

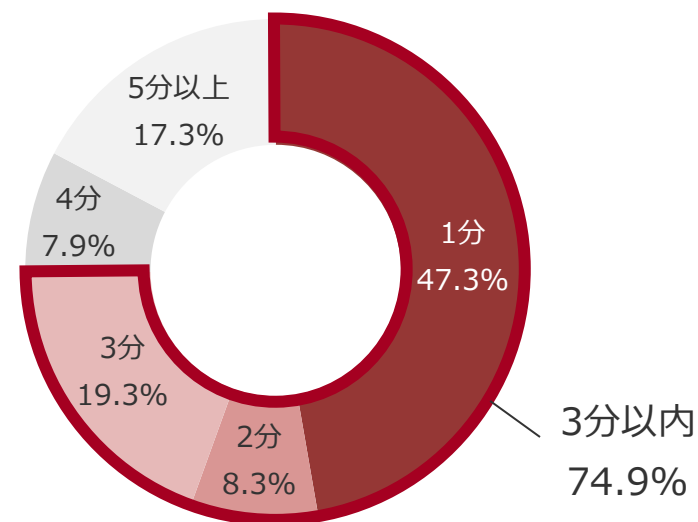
＜地域別の保有比率（取得価額ベース）＞



■ 立地重視

保有物件の74.9%が駅から3分以内に立地

＜駅徒歩立地比率（取得価額ベース）＞



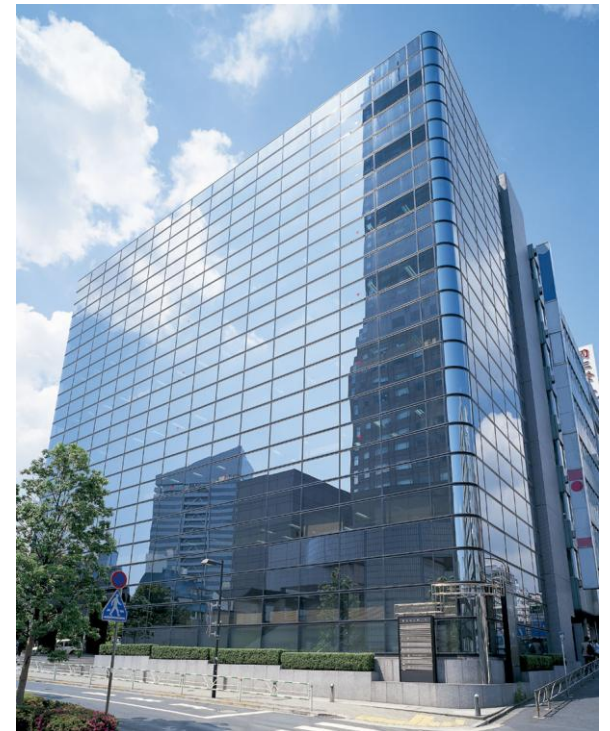
【参考】地域限定投資に伴うリスクについて

- ✓ 地震リスクはポートフォリオPML（10%以下）でコントロール
- ✓ 2025年7月期末（第44期末）時点のポートフォリオPML：3.4%

TOKYU REIT

1. 東急REITの紹介

(2) スポンサー（東急株式会社）



東急桜丘町ビル

1. 東急REITの紹介

(2) スポンサー（東急株式会社）

東急株式会社の概要

■ 東急株式会社



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、東急沿線の価値向上を図る

- ✓ 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、年間約1,084百万人^(注1)が利用
- ✓ 東急線が通る「東急沿線地域（17市区）」の人口は約554万人^(注2)
- ✓ 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

■ 東急沿線地域

<東急沿線地域（東急線の通る17市区）>



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

(注1) 2024年度実績 (注2) 住民基本台帳 2024年1月1日現在

特徴

- ✓ 人口の多さ・人口密度の高さ
- ✓ 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
- ✓ エリア経済圏の大きさ

東急（株）と東急REITの投資対象地域が重複
 「成長力のある地域」への
 循環再投資による東急沿線地域の価値向上

TOKYU REIT

1. 東急REITの紹介

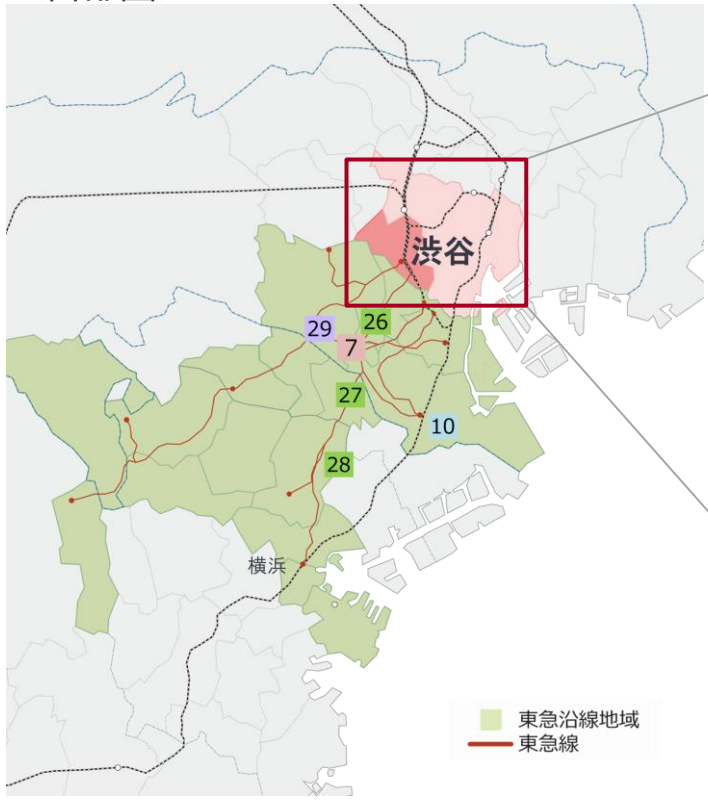
(3) 保有物件



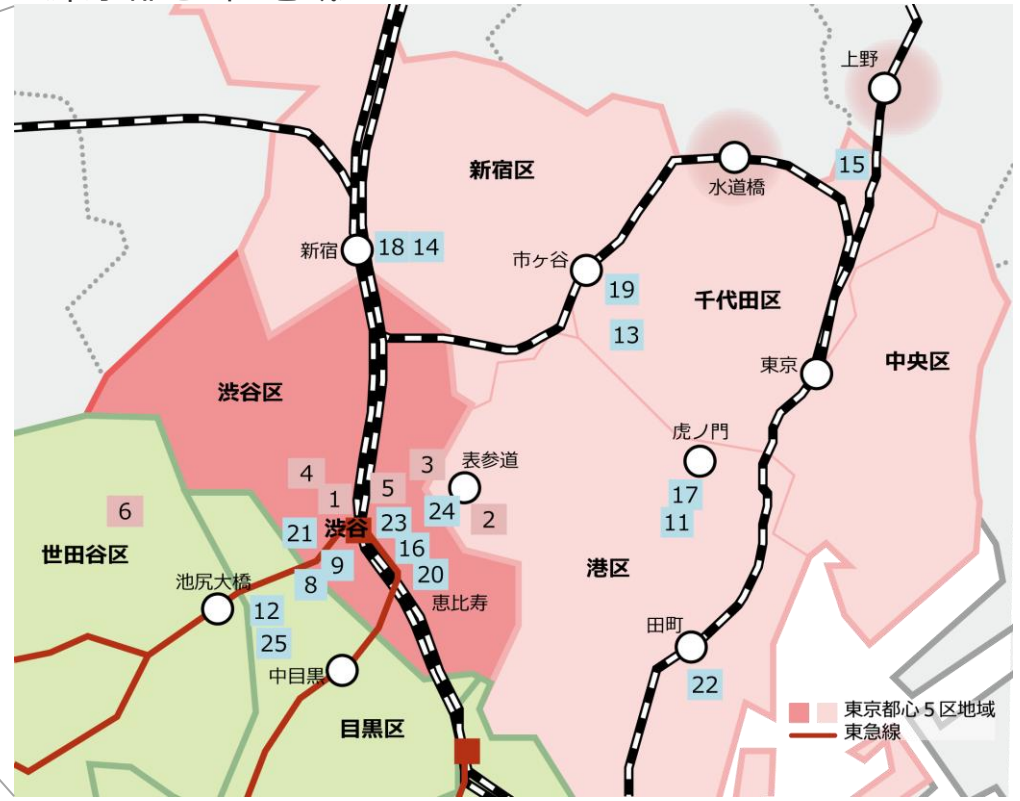
二子玉川ライズ

(3) 保有物件

<首都圏>



<東京都心5区地域>



1 QFRONT (キューフロント)	8 東急南平台町ビル	15 秋葉原三和東洋ビル	22 OKI芝浦オフィス	29 二子玉川ライズ
2 レキシントン青山	9 東急桜丘町ビル	16 TOKYU REIT渋谷Rビル	23 TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	
3 TOKYU REIT表参道スクエア	10 TOKYU REIT蒲田ビル	17 東急虎ノ門ビル	24 青山オーバルビル	
4 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	11 TOKYU REIT虎ノ門ビル	18 TOKYU REIT第2新宿ビル	25 目黒東山ビル	
5 cocoti (ココチ)	12 東急池尻大橋ビル	19 東急番町ビル	26 マンピオニー都立大学	
6 TOKYU REIT下北沢スクエア (注)	13 麴町スクエア	20 TOKYU REIT恵比寿ビル	27 スタイリオフィット武蔵小杉	
7 TOKYU REIT自由が丘スクエア	14 TOKYU REIT新宿ビル	21 渋谷道玄坂スカイビル	28 ISM綱島	

■ 商業施設
 ■ オフィス
 ■ 住宅
 ■ 複合施設
 ■ スポンサー拋出物件

(注) 2025年10月7日に譲渡済

1. 東急REITの紹介

(3) 保有物件

保有物件一覧 (29物件、うちスポンサー抛出12物件)

東京都心5区地域 (渋谷区除く) (注1)

オフィス			商業施設
11 TR虎ノ門	13 麹町	14 新宿	2 レキシントン
15 秋葉原	17 東急虎ノ門	18 第2新宿	
19 番町	22 芝浦		

渋谷区

オフィス		商業施設	
8 南平台	9 桜丘	1 QFRONT	3 表参道
16 渋谷R	20 恵比寿	4 宇田川	5 cocoti
21 道玄坂スカイ	23 宮下公園		
24 オーバル			

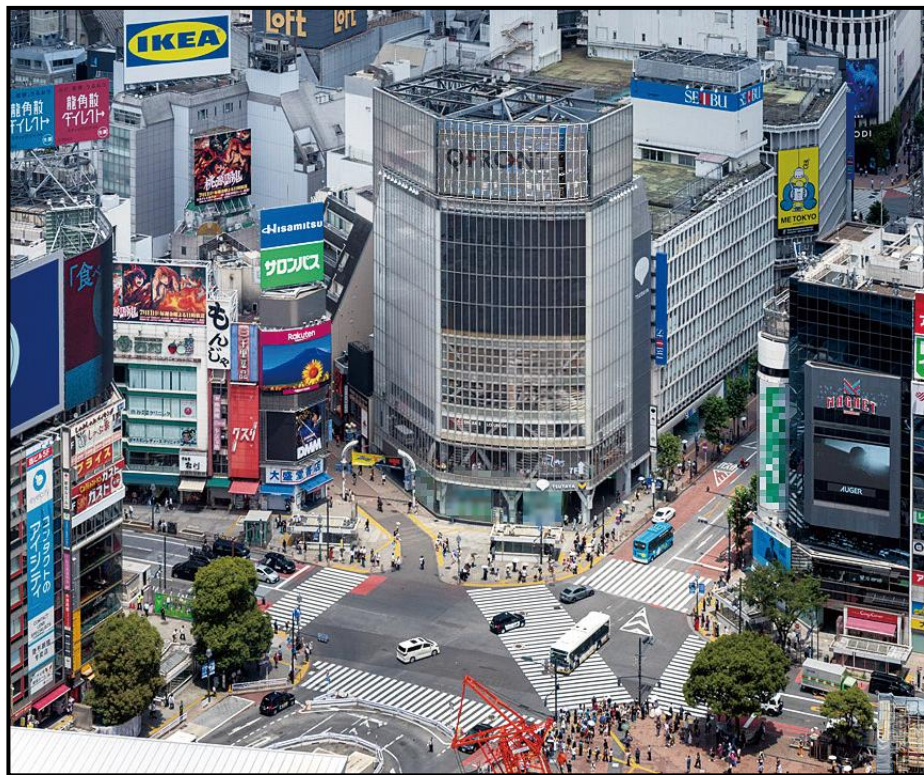
東急沿線

オフィス	商業施設	住宅	複合施設
10 蒲田	6 下北沢 (注2)	26 都立大学	29 二子玉川
12 池尻大橋	7 自由が丘	27 武蔵小杉	
25 目黒東山		28 網島	

- オフィス
- 住宅
- 商業施設
- 複合施設
- スポンサー抛出物件

*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(株)が抛出した物件も含まれる
 (注1) 新宿区、千代田区、中央区、港区、池袋・後楽・上野周辺地域
 (注2) 2025年10月7日に譲渡済

- ✓ 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
- ✓ 壁面の巨大広告ビジョンが有名な「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はインバウンドにも大人気



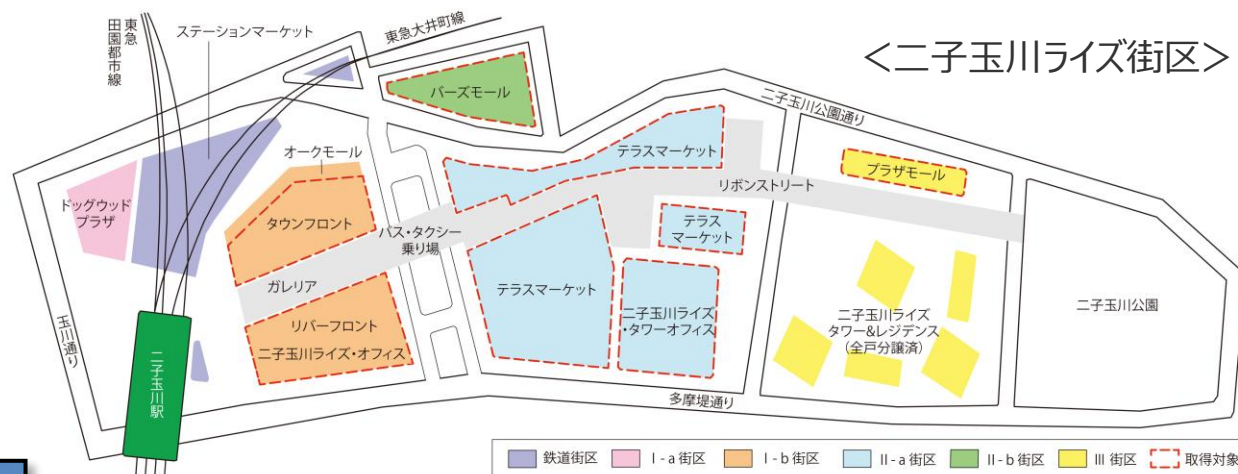
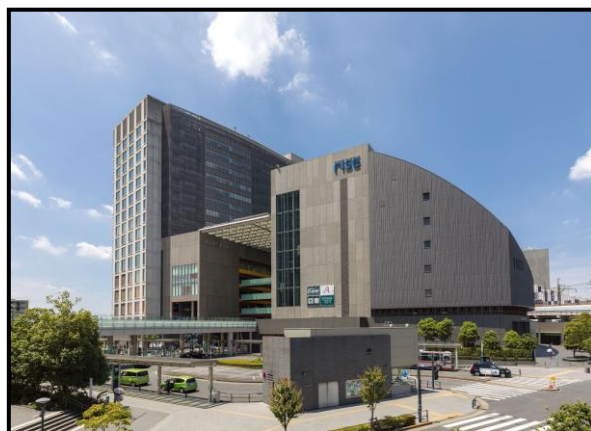
<SHIBUYA TSUTAYA フロアマップ>

8F/RF	スタジオ
7F	コラボレーションカフェ
6F	IP書店
5F	カードゲームラウンジ
4F	シェアラウンジ
3F	シェアラウンジ
2F	カフェ
1F	カフェ / IPイベントスペース
B1F	IPイベントスペース
B2F	エンタメショップ

所在地	東京都 渋谷区
竣工年月	1999年10月
取得年月	2003年9月
総賃貸可能面積	4,493.54㎡

取得価額	15,100百万円
鑑定評価額	40,100百万円
稼働率	100.0%
主なテナント	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社

- ✓ 東急グループが開発を手掛けた、都内最大級のスケールとなる民間再開発プロジェクト
- ✓ 二子玉川駅直結の商業・オフィス・ホテル・住宅などの大型複合施設
- ✓ 職・住・遊が融合する街として、自然との共生や環境配慮の取り組みにも注力
- ✓ LEEDまちづくり部門で世界初のゴールド認証、生物多様性の保全を評価するJHEP認証「AAA」を取得



所在地	東京都 世田谷区
竣工年	(第1期) 2010年 (第2期) 2015年
取得年月	2023年1月
総賃貸可能面積	18,919.73m ² (注)
取得価額	20,200百万円
鑑定評価額	20,400百万円
稼働率	100.0%
主なテナント	楽天グループ株式会社 ほか

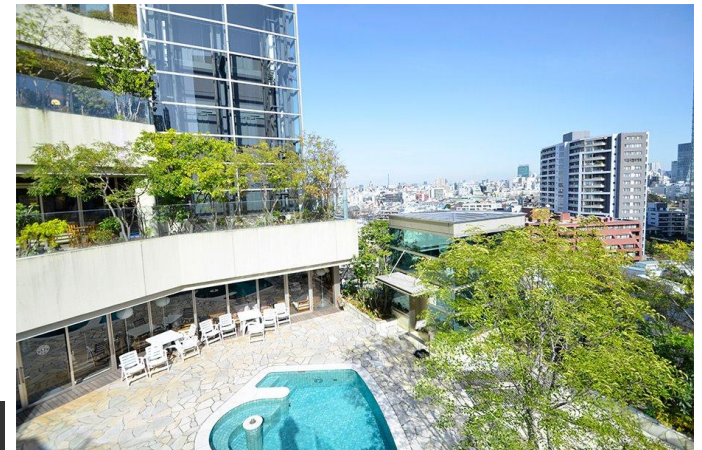
(注) 各街区の区分所有区画の保有割合に換算した値

TOKYU REIT

2. 東急REITの運用状況

(1) 直近の運用実績・見通し

cocoti (ココチ)



2. 東急REITの運用状況

(1) 直近の運用実績・見通し

2025年7月期（第44期）決算ハイライト

TOKYU REIT

2025年10月 個人投資家向け説明会

	2025年7月期（第44期）実績	2026年1月期（第45期）予想	2026年7月期（第46期）予想
分配金 （対前期）	4,000円 （-2円）	4,000円（-）	4,000円（-）

外部成長

- ✓ TR虎ノ門の分割譲渡（1回目）を実施し、下北沢の譲渡を決定
- ✓ スポンサーパイプラインを活用し、収益性向上に資する物件の取得を検討中

内部成長

- ✓ 好調な賃貸マーケットを背景に、多くの区画において増額改定・増額入替を実現
- ✓ ポートフォリオ稼働率は高水準を維持

財務・資本政策

- ✓ 中期年限や変動金利での調達も一部活用し、借入コストの抑制を図る
- ✓ 物件譲渡資金を活用した自己投資口の取得・消却により、修正EPS^{（注）}押し上げを実現

（注）修正EPS = EPS - 1口当たり不動産等売却益 + 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額

2. 東急REITの運用状況

(1) 直近の運用実績・見通し

一口当たり分配金の推移・予想

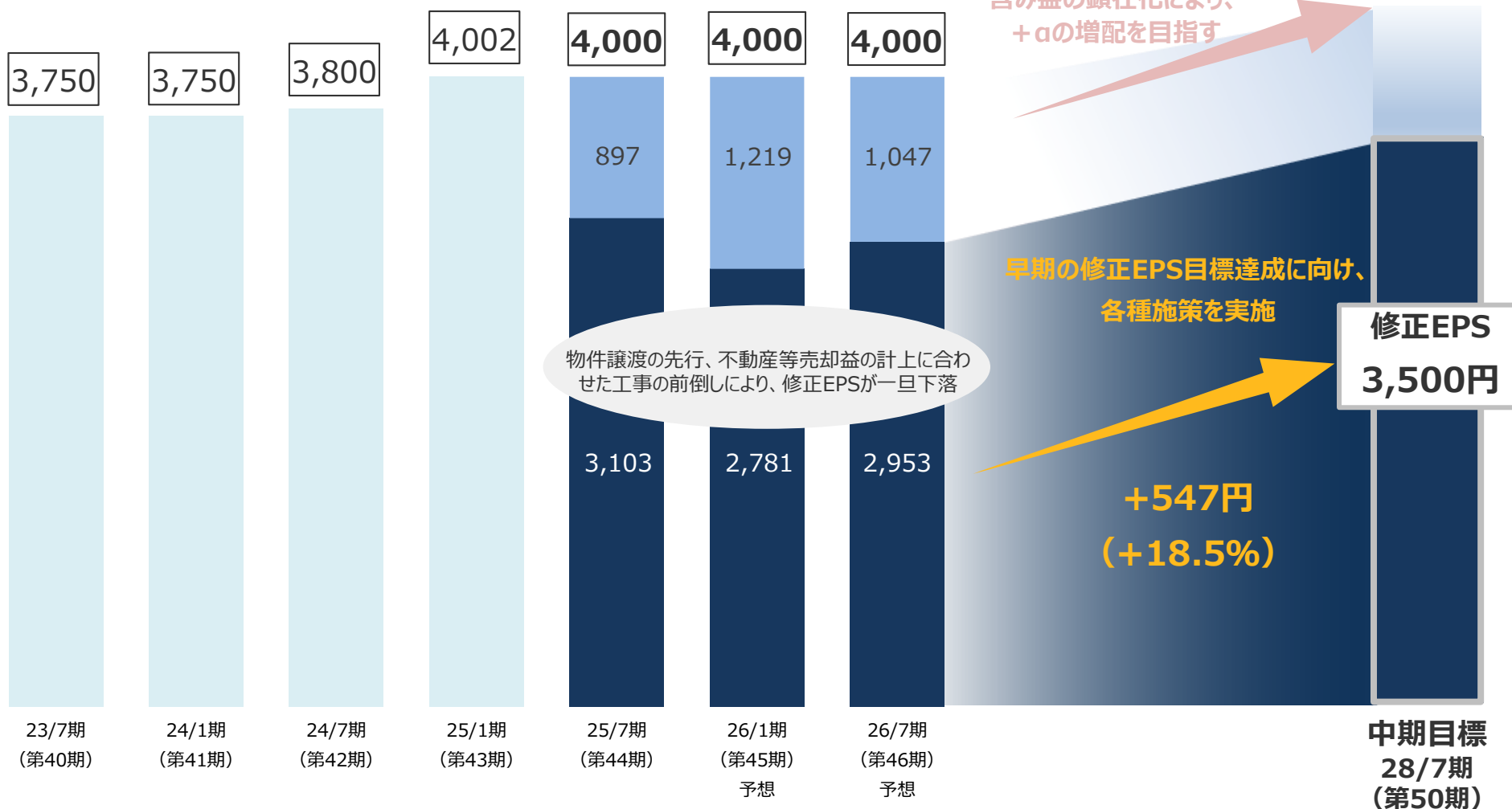
- ✓ 不動産等売却益の寄与により、2026年7月期（第46期）までのDPUは4,000円を維持
- ✓ 各種施策推進により、早期の修正EPS目標達成を目指す

$$\text{修正EPS} = \text{一口当たり当期純利益 (EPS)} - \text{一口当たり不動産等売却益} + \text{一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額}$$

□ 一口当たり分配金 ■ 一口当たり売却益等 (注)

■ 修正EPS

(単位：円)



(注) 一口当たり不動産等売却益 - 一口当たり圧縮積立金繰入額 - 一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額

2. 東急REITの運用状況

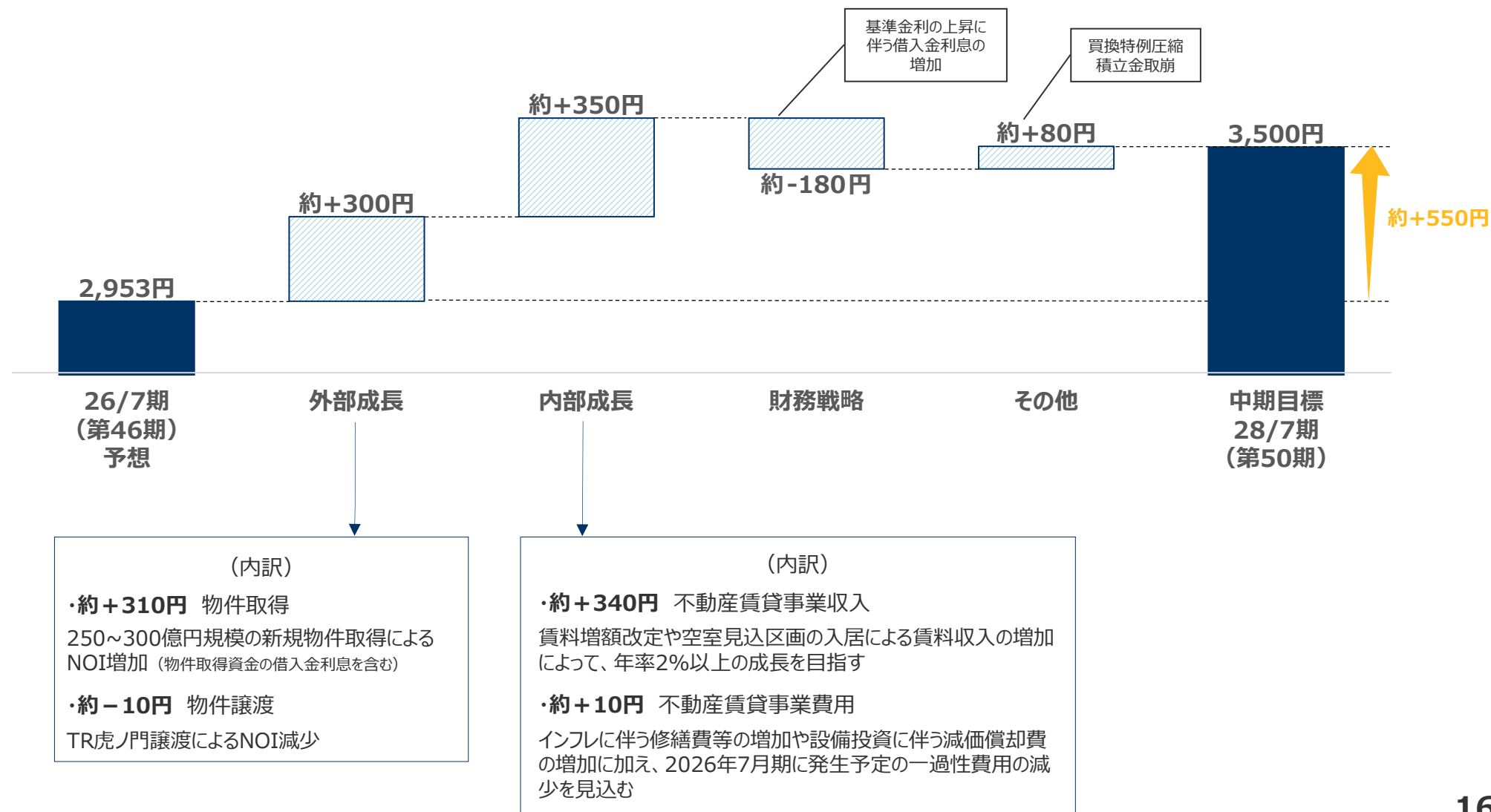
(1) 直近の運用実績・見通し

修正EPS中期目標

✓ 各種施策の実施により、修正EPS^(注) 中期目標3,500円の達成を目指す

<修正EPS変動要因>

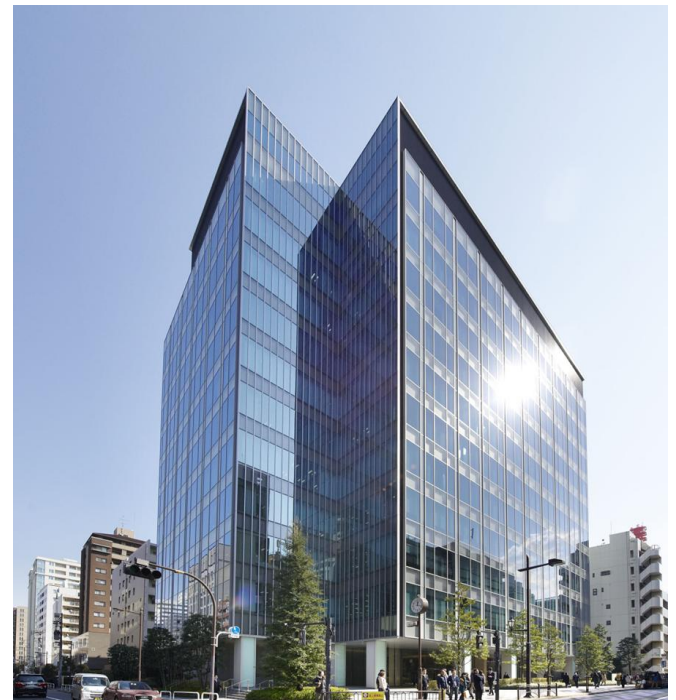
(注) 修正EPS = EPS - 1口当たり不動産等売却益 + 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額



TOKYU REIT

2. 東急REITの運用状況

(2) 外部成長



東急番町ビル

- ✓ 2019年1月期（第31期）以降、物件入替により、資産規模の拡大・収益性の向上・含み益の顕在化に向けた取組を推進
- ✓ 不動産売買マーケットが依然高値圏にある環境下において、物件の先行売却を実施

	2019/1期 第31期	2019/7期 第32期	2020/1期 第33期	2020/7期 第34期	2021/1期 第35期	2021/7期 第36期	2022/1期 第37期	2022/7期 第38期
取得	恵比寿 中目黒	道玄坂スカイ 番町 (注1) 下北沢	自由が丘 第1回	自由が丘 第2回	芝浦 武蔵小杉	宮下公園	オーバル	目黒東山
譲渡	木場	カレイド	赤坂檜町 第1回	赤坂檜町 第2回	OKI底地 第1回		湘南 代官山 OKI底地 SBS	OKI底地 赤坂四丁目

	2023/1期 第39期	2023/7期 第40期	2024/1期 第41期	2024/7期 第42期	2025/1期 第43期	2025/7期 第44期	2026/1期 第45期	2026/7期 第46期
取得	二子玉川			網島 番町 (注2)	代替物件取得を検討中			
譲渡	銀座二丁目	台東 第1回	台東 第2回	台東 第3回				
							TR虎ノ門 第2回	TR虎ノ門 第3回

取得候補物件

- ✓ スポンサー・パイプラインサポートを活用し、東京都心5区・東急沿線地域所在のクオリティが高く、収益性の向上に資する物件の取得を検討
- ✓ アセットタイプよりも、エリアや立地の成長性、競争力を重視
- ✓ インプライドキャップレートを意識しつつ、物件入替においては譲渡物件の譲渡価額ベース利廻を上回る利廻の物件を取得

(注1) 準共有持分3.6%を追加取得
 (注2) 準共有持分47.4%を追加取得

(2) 外部成長

- ✓ 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
- ✓ スポンサーによる投資口の追加取得により、物件拠出をはじめとするスポンサーサポートは継続・拡大

■ スポンサーパイプラインの状況

■ スポンサーによる投資口追加取得

東急(株)は東急REITへのコミットメントを拡大し、スポンサーサポート姿勢をより一層明確化することを意図した投資口の追加取得を実施

<スポンサーの東急REIT投資口保有数の推移 (注1) >

	追加取得前	追加取得 (1回目) 2024/9/17から 2025/3/4迄	追加取得 (2回目) 2025/3/25から 2025/9/30迄	追加取得後 (注2)
発行済投資口数	977,600口	—	—	961,371口
スポンサー保有口数	49,000口	48,760口	48,752口	146,512口
スポンサー保有割合	5.01%	4.99%	4.99%	15.24%

(注1) 資料作成日時点で、本追加取得は実施完了しているため、実績値を記載
 (注2) 2025年7月31日に自己投資口の消却を実施したため、発行済投資口数は自己投資口の消却を反映した数値であり、スポンサー保有割合は、前述した数値をもとに算出した数値を記載

スポンサーサポートによる取得

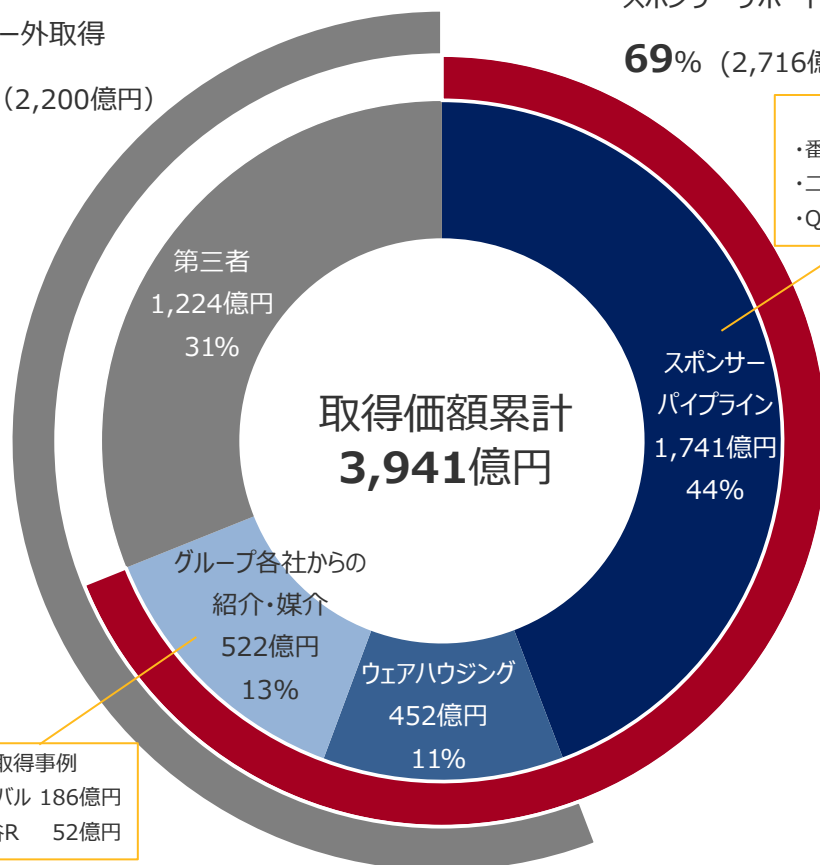
69% (2,716億円)

取得事例

- ・番町 284億円
- ・二子玉川 202億円
- ・QFRONT 151億円

スポンサー外取得

56% (2,200億円)



取得事例

- ・オーバル 186億円
- ・渋谷R 52億円

TOKYU REIT

2. 東急REITの運用状況

(3) 内部成長

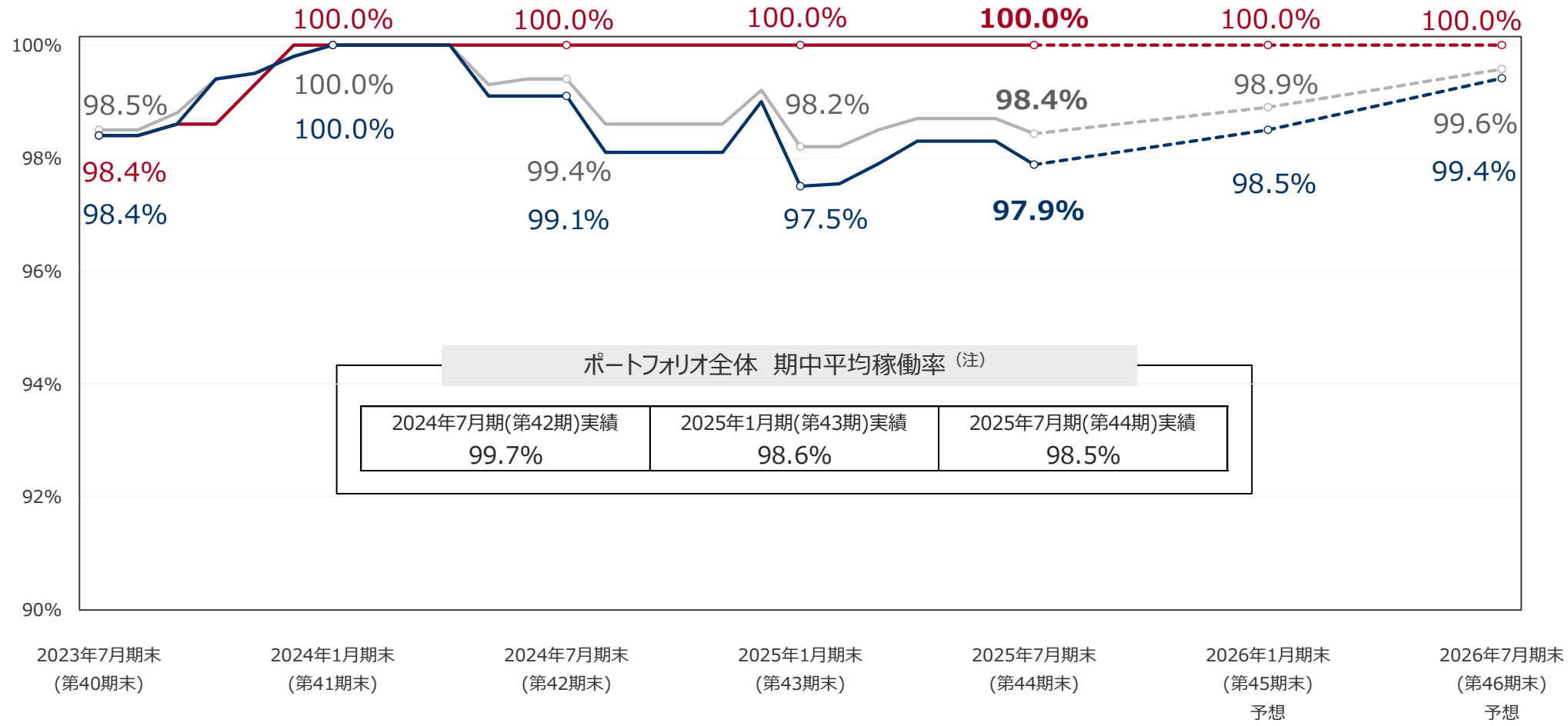
青山オーバルビル



✓ 稼働率は引き続き満床に近い水準を維持

■ 稼働率（ポートフォリオ全体、商業施設、オフィス）

○ポートフォリオ全体 ●商業施設 ◆オフィス

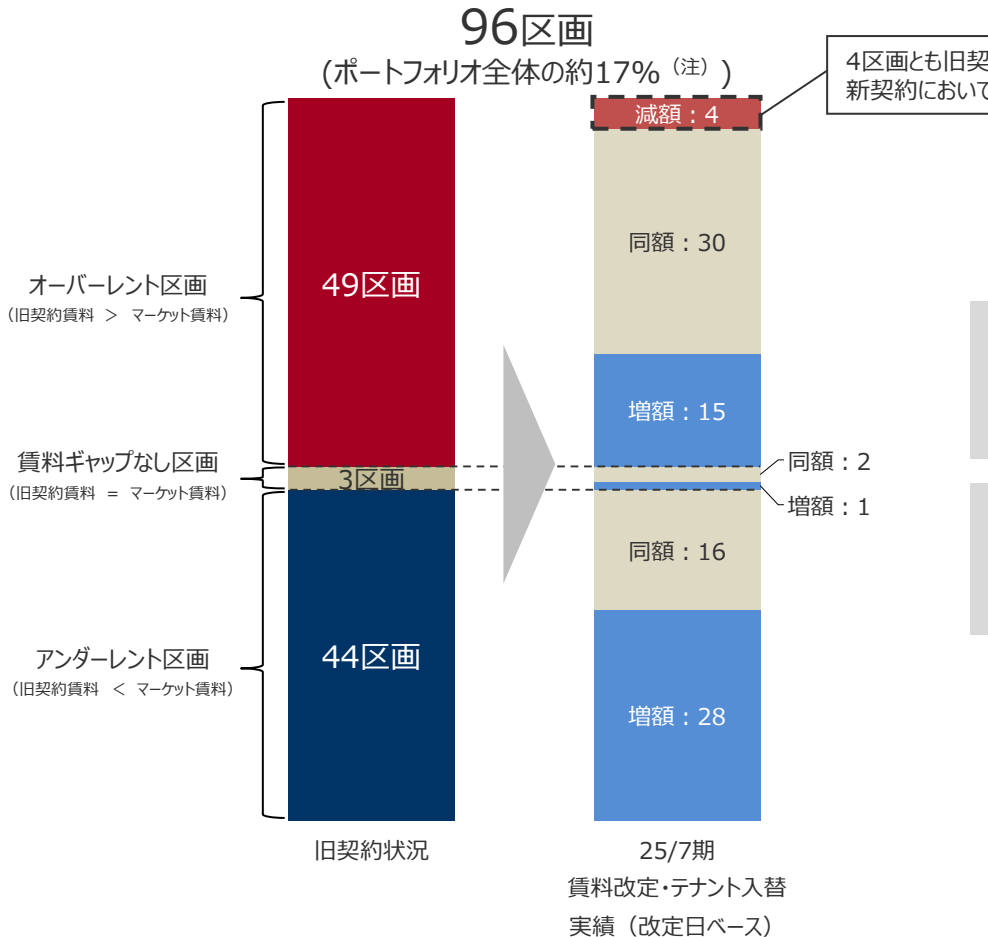


(注) ポートフォリオ全体期中平均稼働率は、ポートフォリオ全体の各期中における月末稼働率の単純平均を記載

(3) 内部成長

✓ 好調な賃貸マーケットを背景に、オーバーレント区画を含む多くの区画において増額での賃料改定・テナント入替を実現

■ 2025年7月期（第44期）賃料改定・テナント入替 実績（改定日ベース）



<賃料改定・テナント入替 実績 (96区画) の内訳>

		商業施設	オフィス	住宅	複合施設
賃料改定	区画数	8区画	36区画	12区画	23区画
	増減率	+22.8%	+8.8%	+2.2%	+16.2%
テナント入替	区画数	-	7区画	8区画	2区画
	増減率	-	-2.5%	+9.5%	+14.2%

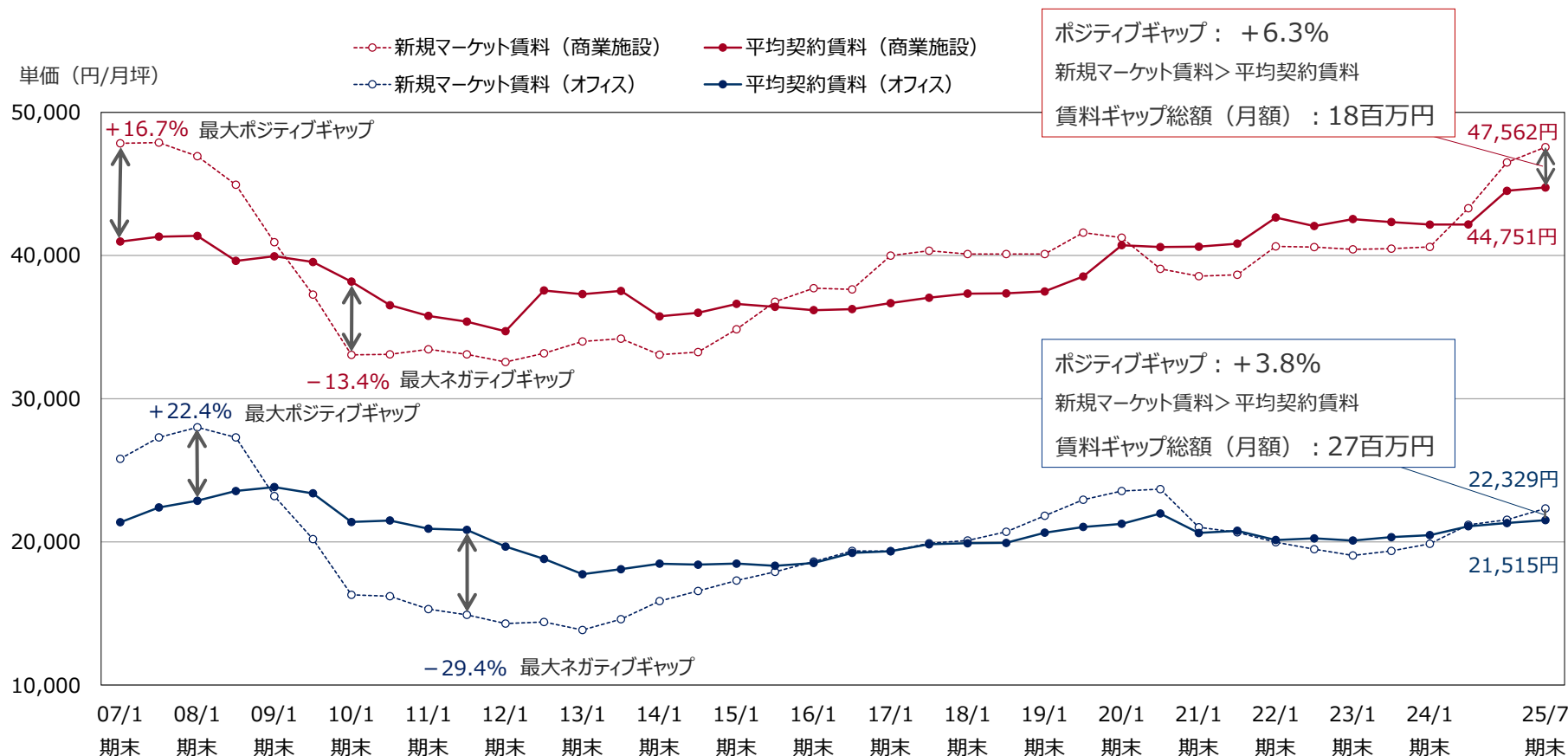
増減率 +6.2%

収入増減見込 +34百万円/期

(注) 賃貸可能面積ベース
 *賃料は共益費込み(倉庫・駐車場及び看板等の収入を除く)
 *保有物件における各テナントの契約賃料と各種レポート等により東急REIMが個別物件毎に査定した賃料を基に作成
 *「旧契約状況」は、旧契約賃料（賃料改定の場合は賃料更改前の賃料、テナント入替の場合は退去テナントの賃料）とマーケット賃料（賃料改定の場合は25/7期初時点の賃料、テナント入替の場合は新規契約締結時点の賃料）を比較した賃料ギャップ別の区画数を集計
 *「25/7期 賃料改定・テナント入替 実績（改定日ベース）」は、テナント入替があった区画についても、退去テナントと入居テナントの契約賃料を比較して、「増額」「同額」「減額」としてそれぞれ集計
 *増額契約または減額契約があった区画を対象とした増減率及び収入増減見込を記載
 *二子玉川の常設催事区画と完全歩合制区画は集計対象外

✓ 新規マーケット賃料は上昇傾向であり、今後更なる賃料増額を目指す

■ 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、鷺沼、第2鷺沼）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は、各種レポート等により東急REIMが作成

✓ 2025年7月期 (第44期) 中に約定した賃料改定・テナント入替では、多数の物件で賃料増額を実現

商業施設



増額改定

TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア
賃料増加率 +21.0%
対象賃貸面積 約1,490㎡
(物件全体の97%)



増額改定

cocoti (ココチ)
賃料増加率 +61.4%
対象賃貸面積 約860㎡
(物件全体の10%)



増額改定

普通借

増額入替

TOKYU REIT新宿ビル
賃料増加率 +10.6%
対象賃貸面積 約1,220㎡
(物件全体の20%)



増額改定

普通借

増額入替

目黒東山ビル
賃料増加率 +17.7%
対象賃貸面積 約1,020㎡
(物件全体の17%)



増額改定

青山オーバルビル
賃料増加率 +6.4%
対象賃貸面積 約90㎡
(物件全体の1%)



増額改定

渋谷玄坂スカイビル
賃料増加率 +27.1%
対象賃貸面積 約330㎡
(物件全体の8%)



増額改定

普通借

TOKYU REIT蒲田ビル
賃料増加率 +15.4%
対象賃貸面積 約820㎡
(物件全体の11%)



増額改定

東急番町ビル
賃料増加率 +3.6%
対象賃貸面積 約1,150㎡
(物件全体の10%)



増額改定

東急虎ノ門ビル
賃料増加率 +8.4%
対象賃貸面積 約1,190㎡
(物件全体の11%)



増額改定

普通借

東急池尻大橋ビル
賃料増加率 +3.0%
対象賃貸面積 約1,630㎡
(物件全体の29%)



増額改定

普通借

増額入替

TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル
賃料増加率 +6.8%
対象賃貸面積 約410㎡
(物件全体の18%)



増額改定

普通借

麴町スクエア
賃料増加率 +5.0%
対象賃貸面積 約610㎡
(物件全体の11%)

*2025年7月期 (第44期) 中に約定した増額改定または増額入替があった区画を対象とした賃料増加率を記載

*普通借家契約のテナントとの賃料更改において増額改定があった物件には物件写真右上に普通借と記載



所在地	東京都 渋谷区 「表参道」駅徒歩約4分
竣工年月	1988年10月
取得年月	2021年12月
総賃貸可能面積	8,464.51m ² (注1)
稼働率	70.3%
取得価額	18,600百万円
鑑定評価額	18,900百万円

■ リーシング状況 (2025年8月時点)

2025年1月期 (第43期) 中に主要2テナント (計11フロア) が退去

- ・ 渋谷エリアの好調なリーシング環境を活かし、後継テナントを誘致
- ・ 4、5階は商業用途として使用してきた区画の用途変更工事を実施し、新規テナントのリーシングに成功
- ・ 主要2テナント退去前と比較し、月額賃料5.6%アップを実現

主要オフィステナント退去区画	主要商業テナント退去区画
既存テナント継続入居区画	

フロア	後継テナントのリーシング状況
16F	
15F	入居済 (2025年1月～)
14F	
13F	入居済 (2024年10月～)
12F	入居済 (2025年1月～)
11F	入居済 (2025年4月～)
10F	入居済 (2025年1月～)
9F	入居済 (2025年3月～)
8F	申込書受領済 (注2)
7F	入居済 (2024年11月～)
6F	
4F/5F	2026年5月入居予定
3F	入居済 (2025年8月～)

月額賃料 (注3)
5.6%UP

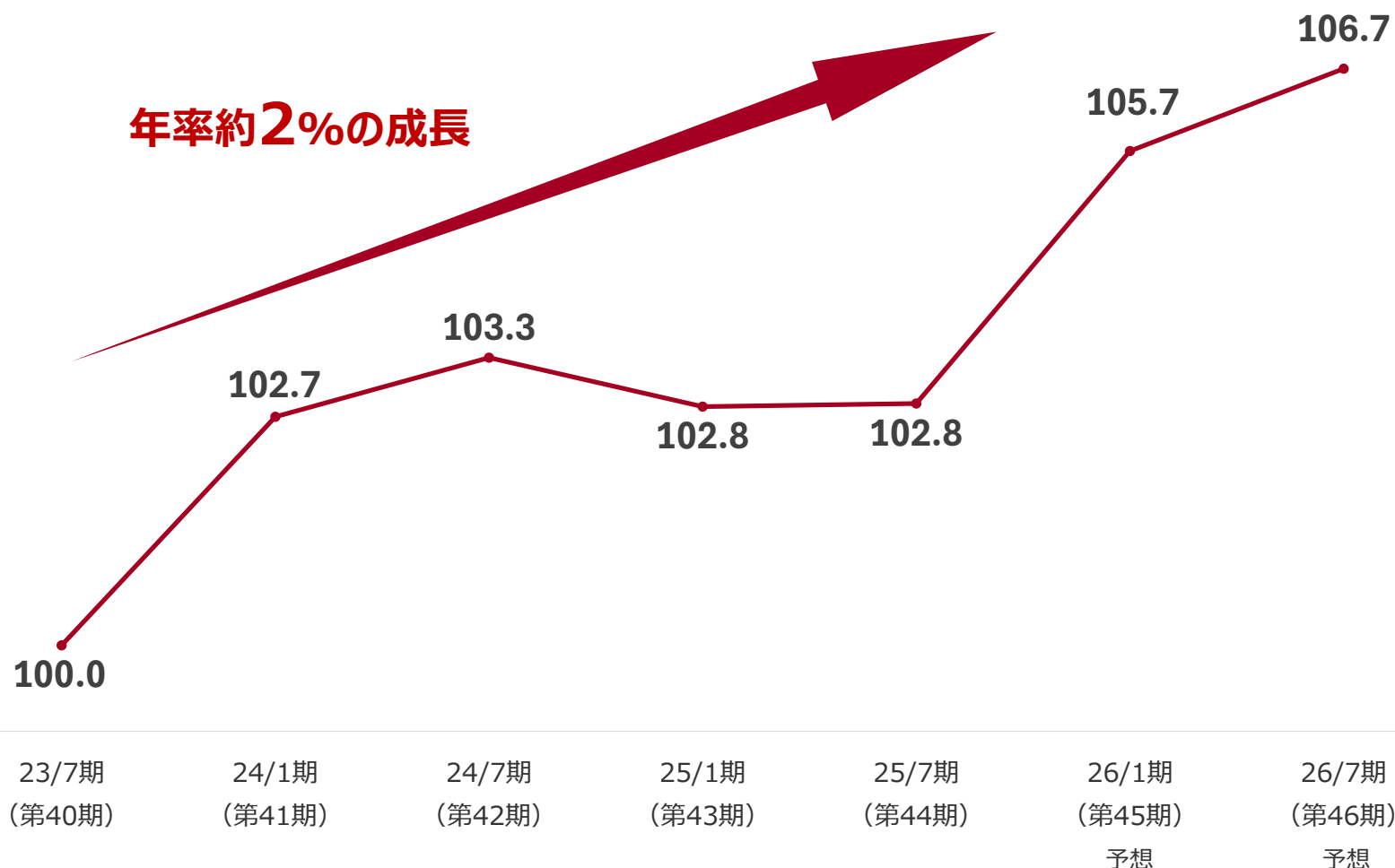
(注1) 持分割合を乗じて得た値

(注2) 2024年10月に入居後、退去したため、新規リーシング中

(注3) 8階を除く10フロアの実績値

✓ 取得・譲渡物件除くポートフォリオ全体の賃料収入は増加傾向。今後は年率2%以上の成長を目指す

■ 既存物件（注1）の賃料収入（注2）指数の推移（2023年7月期末を100として指数化）

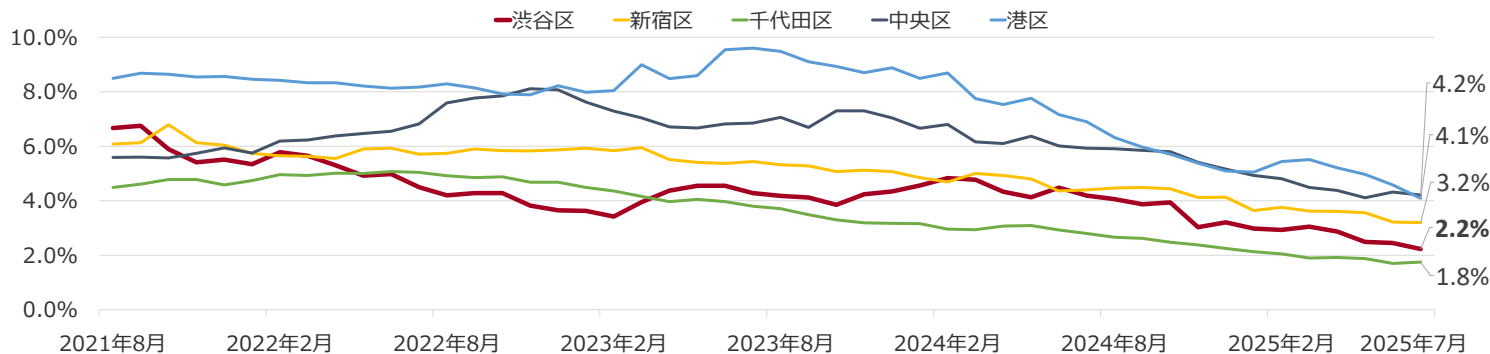


(注1) 2023年7月期（第40期）以降に取得または譲渡した物件（台東、綱島、番町、中目黒、CONZE、TR虎ノ門、下北沢）を除く
なお、番町は2024年7月に持分の追加取得を行っているが、全持分を集計対象外としている

(注2) 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

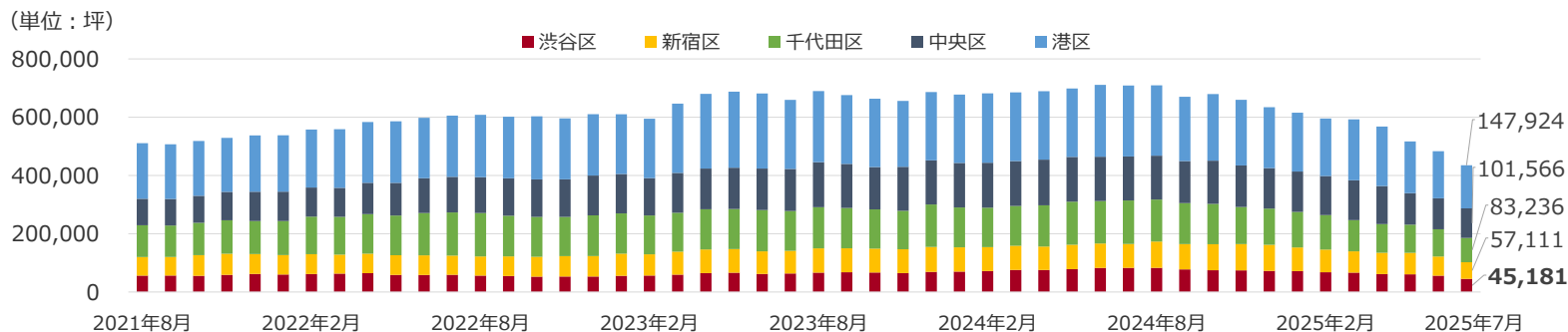
✓ 渋谷区は低い空室率と限定的な募集面積を背景にタイトな需給環境が継続し、賃料増額が期待できるエリア

■ 東京都心5区のオフィス空室率の推移（2021年8月～2025年7月）



渋谷区の
空室率は
低水準で推移

■ 東京都心5区のオフィス募集面積の推移（2021年8月～2025年7月）



都心5区の
募集面積は
減少傾向

■ 東京都心5区のオフィス平均募集賃料の推移（2021年8月～2025年7月）



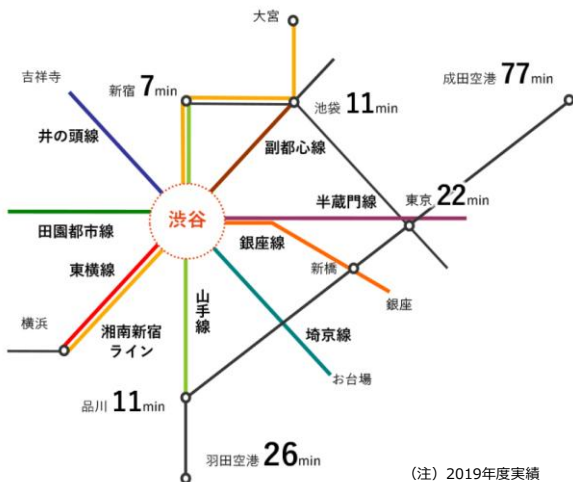
渋谷区の
平均募集賃料は
都心5区で
最高水準

(3) 内部成長

渋谷エリアのオフィス賃貸の優位性

好立地・高い利便性

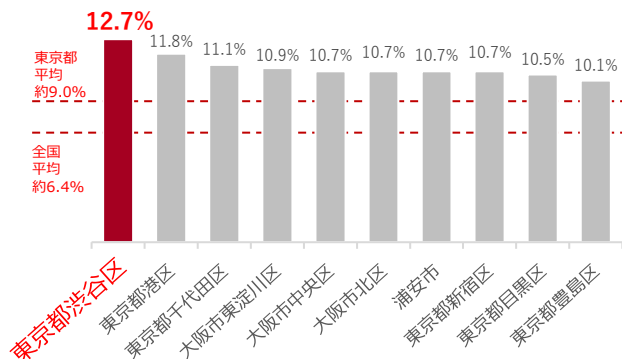
- ・渋谷は4社9路線が乗り入れ、1日330万人(注)以上が利用
- ・渋谷駅後背地には住宅地を有し、職住近接の好環境



新しい産業が生まれる街

- ・起業活動が活発な街で、スタートアップ企業に加え、新規事業を支援するアクセラレーター、VCが多く集積

開業率(注)上位10市区町村



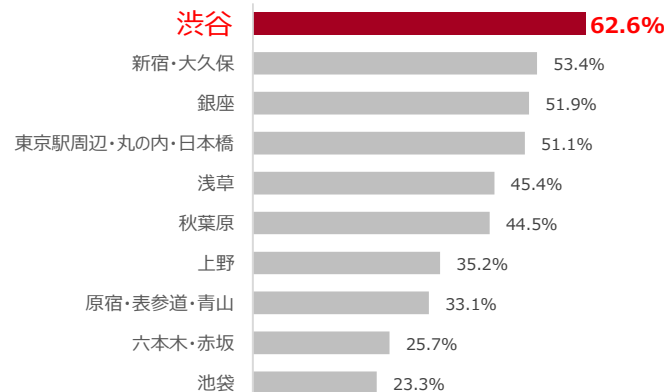
(注) 事業所数(事業内容等不詳を含む) 5,000以上の市区町村を対象。渋谷区は46,783事業所
開業率(%) = 年平均新設事業所数(新設所数/60か月×12か月) / 事業所総数×100

出典: 経済センサス(令和3年)より作成

観光・ビジネスでの来街者が豊富

- ・2024年に訪日外国人の約7割が渋谷を来訪
- ・多様なコンテンツが集まる渋谷は海外からの注目が高い

訪日外国人が訪問した場所



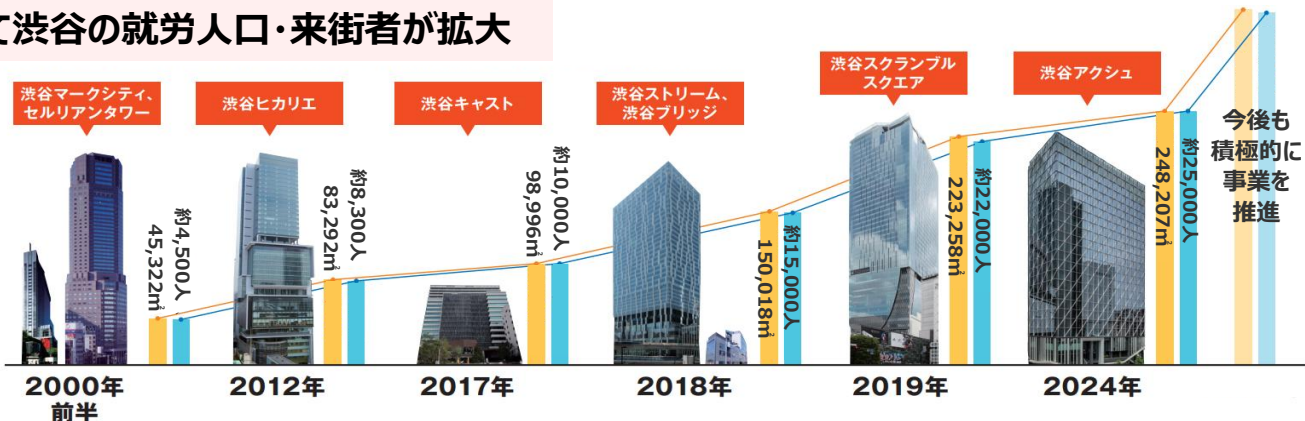
出所: 令和6年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査(東京都産業労働局)

東急(株)によるオフィス供給によって渋谷の就労人口・来街者が拡大

2000年から東急(株)が継続して開発・供給しているオフィスの増加により、渋谷における就労人口・来街者は着実に増加、電車・バスや商業施設の利用にも寄与

■ オフィス床面積 ■ 就労人口

* オフィス就労人口は、オフィス総床面積を基に算出
* 東急(株)不動産運用事業部調べ



TOKYU REIT

2. 東急REITの運用状況

(4) 今後の取組み



TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア

	環境認識	今後の取組み
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き国内外投資家の投資意欲は旺盛で、不動産価格は高値圏を維持（サーフプランにおける売却・入替期が継続） スポンサーは東急REIT等の活用による保有資産の資金化を計画 	<ul style="list-style-type: none"> 物件入替の推進によるポートフォリオの質的向上、収益拡大を図る 先行売却物件の資金を活用し、スポンサーパイプラインを中心に都心5区・東急沿線地域所在の収益性・成長性が見込める物件取得を目指す
内部成長	<p><オフィス> 企業の人材確保を目的とした強い需要がある一方、建築費高騰等により新規供給は限定的。需給バランスは逼迫し、賃料水準は上昇傾向が顕著</p> <p><商業> インバウンドの増加を背景に、コロナ前の売上水準を上回るテナントも多く、好調な状態</p>	<ul style="list-style-type: none"> 賃料水準の上昇を意図したテナント入替も視野に、積極的な賃料増額改定交渉を推進 テナント満足度向上に資する戦略的な設備投資の計画・実行による賃料増額の実現
財務	<ul style="list-style-type: none"> 足元の国内金利は上昇トレンドが継続 今後も日銀による政策金利の追加利上げに伴い、一定程度の金利上昇を想定 	<ul style="list-style-type: none"> 長期固定を中心とした安定性重視の基本戦略は継続 中期年限や変動金利での調達も一部活用し、借入コストの抑制を図る
資本政策	<ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸市場の好調を背景としてJ-REIT市場は復調傾向 自己投資口の取得・消却、スポンサーによる東急REIT投資口の追加取得により、東急REITの投資口価格は上昇し、P/NAV倍率も改善 	<ul style="list-style-type: none"> 投資口価格がNAVを大きく下回る状況が継続する場合には、自己投資口の取得・消却による投資主還元施策を積極的に検討 投資主価値の最大化を最優先に考え、P/NAV倍率の更なる改善を目指す

TOKYU REIT

3. 参考情報



ISM網島 コワーキングスペース

【2025年7月期（第44期）決算のポイント】

- ✓ TR虎ノ門の分割譲渡(1回目)により、不動産等売却益を計上
- ✓ 退去(オーバル)による減収、修繕費の減少、物件譲渡による減収により、NOIは対前期増益

【2026年1月期（第45期）予想のポイント】

- ✓ TR虎ノ門の分割譲渡(2回目)及び下北沢の譲渡により、不動産等売却益を計上
- ✓ 入居(オーバル)や増額改定(宇田川)による増収、修繕費(オーバル)の増加、物件譲渡による減収により、NOIは対前期減益

【2026年7月期（第46期）予想のポイント】

- ✓ TR虎ノ門の分割譲渡(3回目)により、不動産等売却益を計上
- ✓ 入居(オーバル、目黒東山)や増額改定(QFRONT)による増収、修繕費の減少、物件譲渡による減収により、NOIは対前期増益

	2025年7月期 実績	2025年1月期 実績	対前期比	2025年7月期 予想 (2025年3月17日時点)	対前回予想比	2026年1月期 予想	対前期比	2026年7月期 予想	対前期比
	A	B	A-B	C	A-C	D	D-A	E	E-D
営業収益 (百万円)	9,802	9,742	+60 (+0.6%)	9,649	+153 (+1.6%)	10,379	+576 (+5.9%)	10,415	+35 (+0.3%)
うち、不動産等売却益 (百万円)	1,986	1,853	+133 (+7.2%)	1,906	+80 (+4.2%)	2,492	+505 (+25.4%)	2,679	+186 (+7.5%)
営業費用 (百万円)	4,454	4,570	-116 (-2.6%)	4,498	-44 (-1.0%)	4,831	+377 (+8.5%)	4,479	-352 (-7.3%)
NOI (百万円)	5,295	5,239	+55 (+1.1%)	5,168	+127 (+2.5%)	5,010	-285 (-5.4%)	5,191	+180 (+3.6%)
営業利益 (百万円)	5,348	5,171	+176 (+3.4%)	5,151	+197 (+3.8%)	5,547	+198 (+3.7%)	5,936	+388 (+7.0%)
経常利益 (百万円)	4,882	4,706	+176 (+3.7%)	4,690	+192 (+4.1%)	5,076	+193 (+4.0%)	5,426	+349 (+6.9%)
当期純利益 (百万円)	4,882	4,705	+176 (+3.8%)	4,689	+192 (+4.1%)	5,075	+193 (+4.0%)	5,425	+349 (+6.9%)
EPS (円)	5,027	4,812	+215 (+4.5%)	4,796	+231 (+4.8%)	5,279	+252 (+5.0%)	5,643	+364 (+6.9%)
修正EPS (注) (円)	3,103	3,004	+99 (+3.3%)	2,936	+167 (+5.7%)	2,781	-322 (-10.4%)	2,953	+172 (+6.2%)
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	1,170	898	+272 (+30.3%)	887	+283 (+31.9%)	1,373	+203 (+17.4%)	1,740	+367 (+26.7%)
1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額 (円)	91	87	+4 (+4.6%)	90	+1 (+1.1%)	94	+3 (+3.3%)	97	+3 (+3.2%)
1口当たり分配金 (円)	4,000	4,002	-2 (-0.0%)	4,000	- (-)	4,000	- (-)	4,000	- (-)
1口当たりNAV (円)	224,325	219,658	+4,667 (+2.1%)						
発行済投資口数 (口)	961,371	977,600	-16,229 (-1.7%)	977,600	-16,229 (-1.7%)	961,371	- (-)	961,371	- (-)

(注) 修正EPS = EPS - 1口当たり不動産等売却益 + 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額

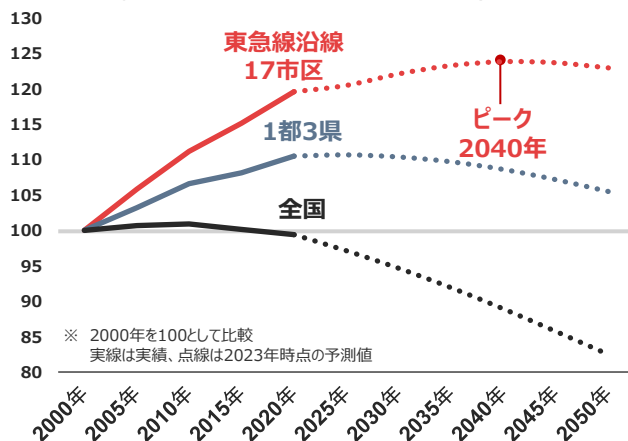
✓ 「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

■ 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）	
			2025年7月期末時点
重点投資対象	東京都心5区地域	85%以上	100%
	東急沿線地域		
その他	東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏	15%以下	—

東急線沿線の人口動態（総人口）



出所：国勢調査（2000～2020年）
国立社会保障・人口問題研究所
（2023年推計）

■ 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

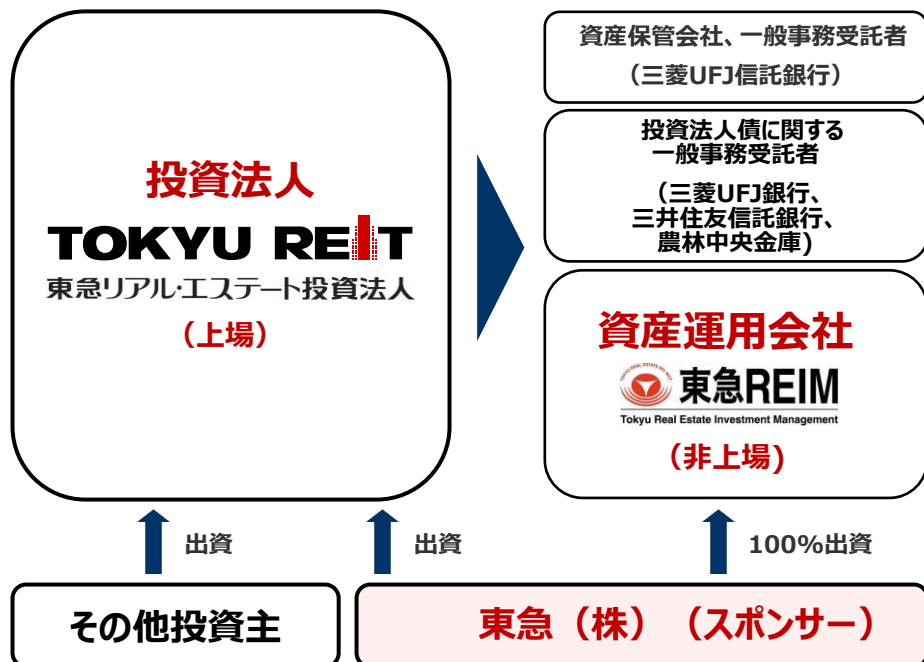
（注1）複合施設にホテルが含まれる場合は、ホテル部分について原則として以下の基準を満たすこととする
①ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容（例えば賃料形態が固定+歩合賃料等）の賃貸借契約を締結する
②テナント（ホテル運営主体）は、東急（株）等又は東急（株）等と同等の運営能力を持つ者とする
（注2）1物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上を維持する
（注3）千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地

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

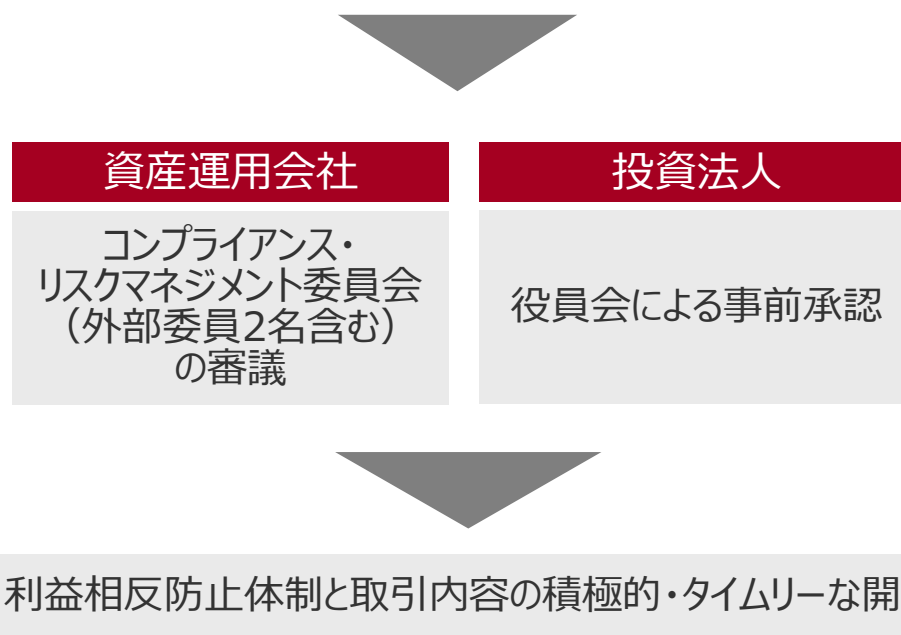
- ① 物件取得をサポート
(スポンサーが保有する優良物件をリートに売却)
- ② 物件の運営・管理をサポート
- ③ 人材的なサポート



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

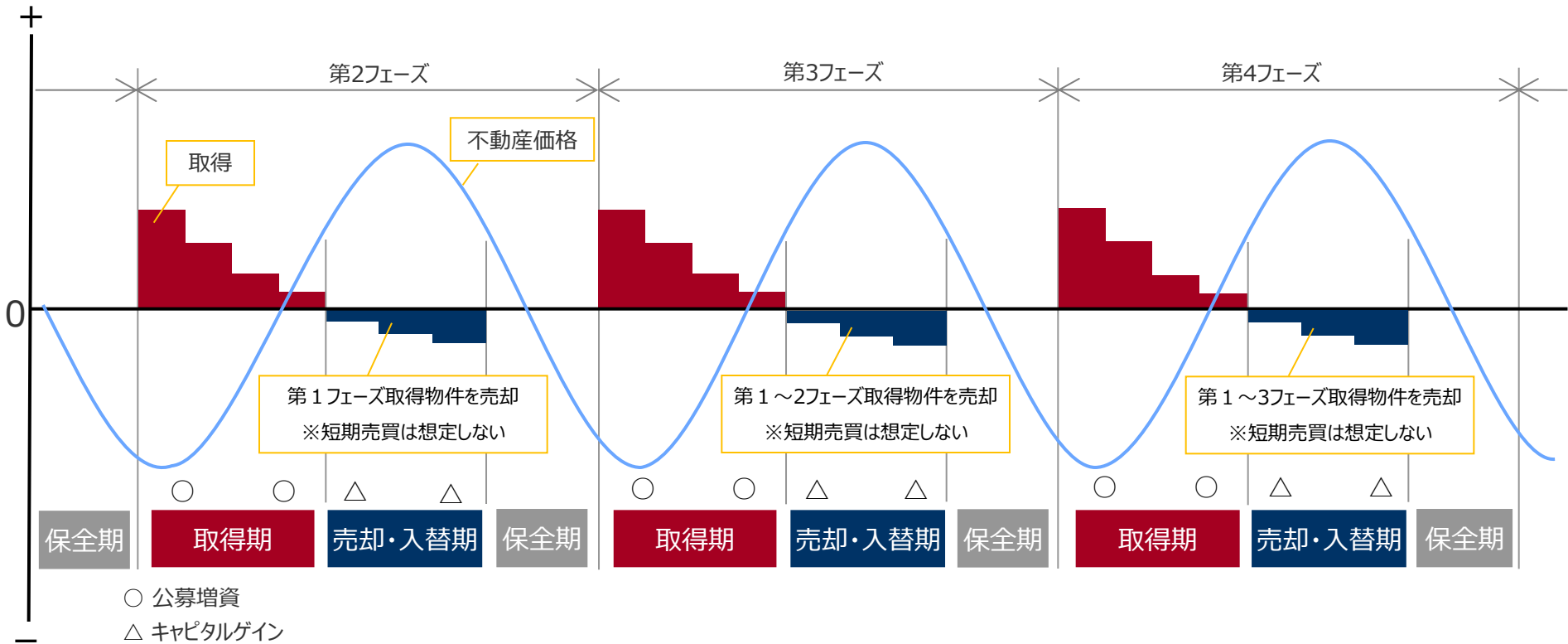
物件の取得・売却の場合

- 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



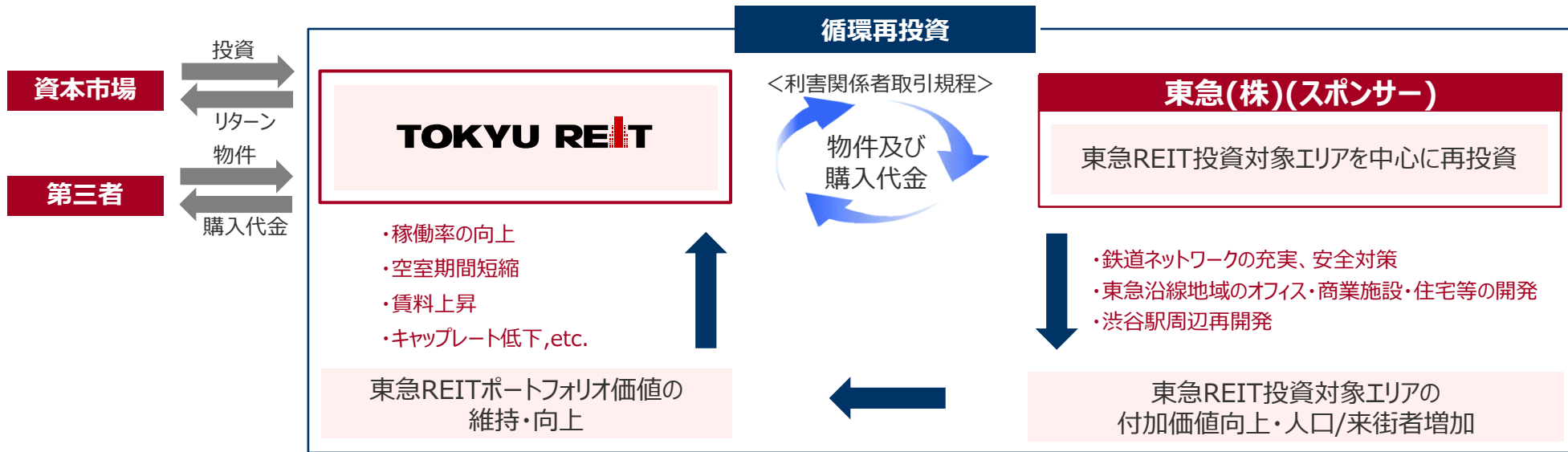
Value & Contrary

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



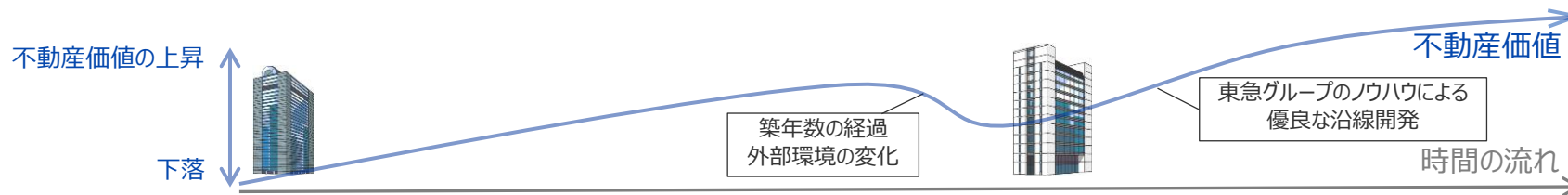
(注) 物件投資にあたって、短期売買を目論むものではありません

✓ 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



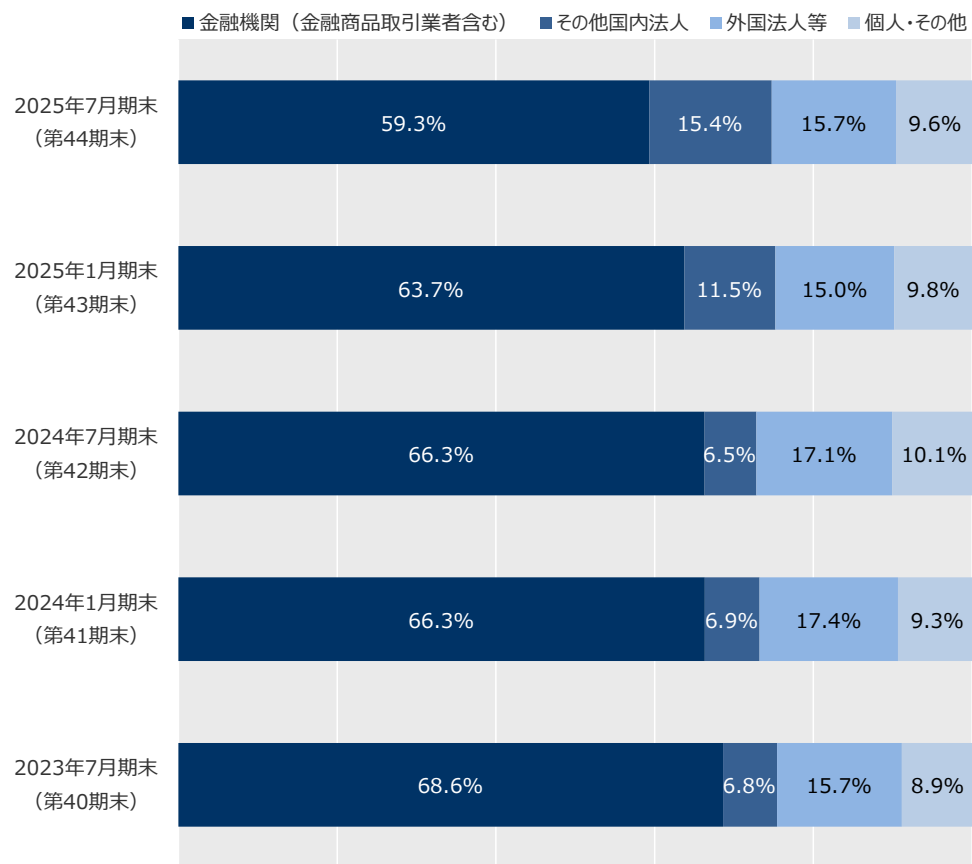
不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション（中長期）

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

■ 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



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)	270,085	28.09
2	東急株式会社	133,290	13.86
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	125,779	13.08
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	43,186	4.49
5	Japan Active Value Fund One Holdings Ltd.	16,976	1.77
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	15,397	1.60
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,131	1.26
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	11,788	1.23
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	9,033	0.94
10	株式会社八十二銀行	8,156	0.85
11	株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	8,090	0.84
12	メットライフ生命保険株式会社 一般	7,400	0.77
13	BNP PARIBAS LONDON BRANCH FOR PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACC FOR THIRD PARTY	7,062	0.73
14	SMBC日興証券株式会社	6,825	0.71
15	JP MORGAN CHASE BANK 385864	6,307	0.66
16	日本証券金融株式会社	5,238	0.54
17	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	4,878	0.51
18	株式会社阿波銀行	4,053	0.42
19	株式会社群馬銀行	3,973	0.41
20	株式会社京都銀行	3,965	0.41
	上位20投資主合計保有口数	703,612	73.19
	発行済投資口数	961,371	100.00

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 (2025年2月)」



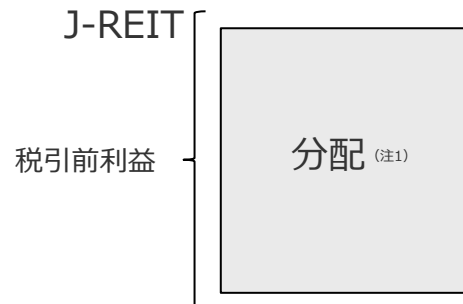
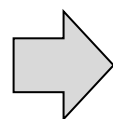
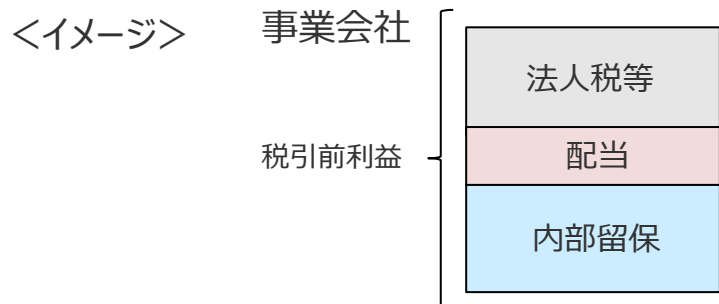
- 東証J-REIT市場でいつでも売買が可能
- 不動産から得られた賃料が、投資家に還元される
- 少額による不動産投資が可能

■ 事業会社とJ-REITの違い

J-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



(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

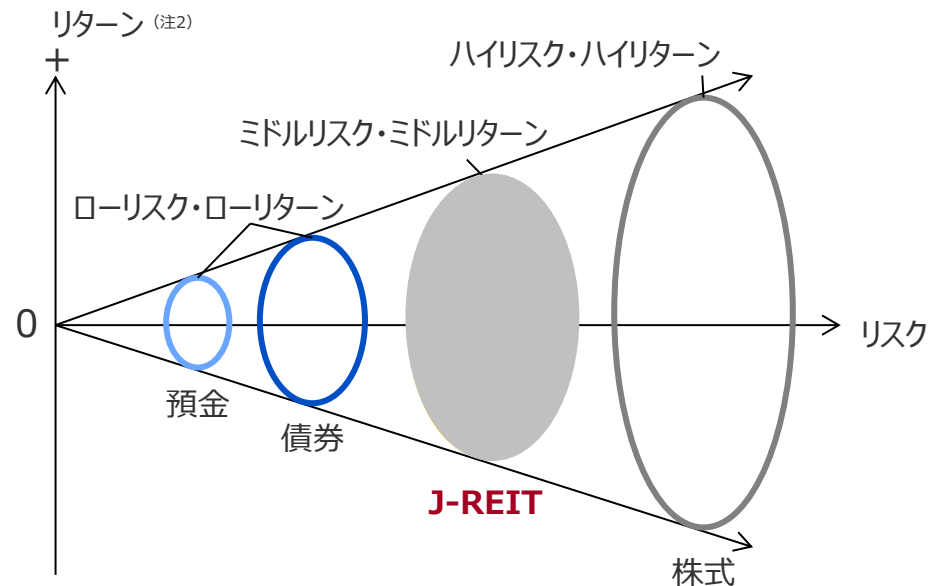
<主な魅力>

- ✓ 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

用語	定義
DPU	Distributions Per 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。
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、水道光熱費、固定資産税、都市計画税、損害保険料等）を差し引いた、賃貸事業による償却前利益。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利廻り	NOI利廻り = 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、東急REITの資産規模を拡大させることで、NOIやEPS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を増加させること。
買換特例圧縮積立金	特定資産の譲渡によって発生した譲渡益に対し、一定の要件を満たす資産を買い換えで取得した場合に、圧縮記帳により課税を繰り延べられる制度（租税特別措置法第65条の7）を活用し、譲渡益の全額または一部を買換資産の帳簿価額から控除でき、法人税の課税の繰り延べができる。
インプライド キャップレート	インプライドキャップレート = 年間NOI / （時価総額 + みなし有利子負債）で算出。 資本市場が示す、J-REIT運用不動産に対する要求利廻りのこと。

用語	定義
プロパティ・マネジメント	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。 東急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)等のノウハウが東急REITの物件管理に活用されている。
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35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36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」

■ 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 13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、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ます。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、2025年7月31日現在の情報です。