

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>



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

2024年8月撮影

目次

1. 東急REITの紹介	
(1) 基本情報	・・・ 4
(2) 投資運用戦略	・・・ 6
(3) スポンサー（東急(株)）	・・・ 11
2. 東急REITの運用状況	
(1) 直近の運用実績・見通し	・・・ 14
(2) トラックレコード他	・・・ 23
3. ESGの取り組み	・・・ 31
4. 参考情報	・・・ 37

主な注記・物件略称一覧

■ 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

■ 物件略称一覧

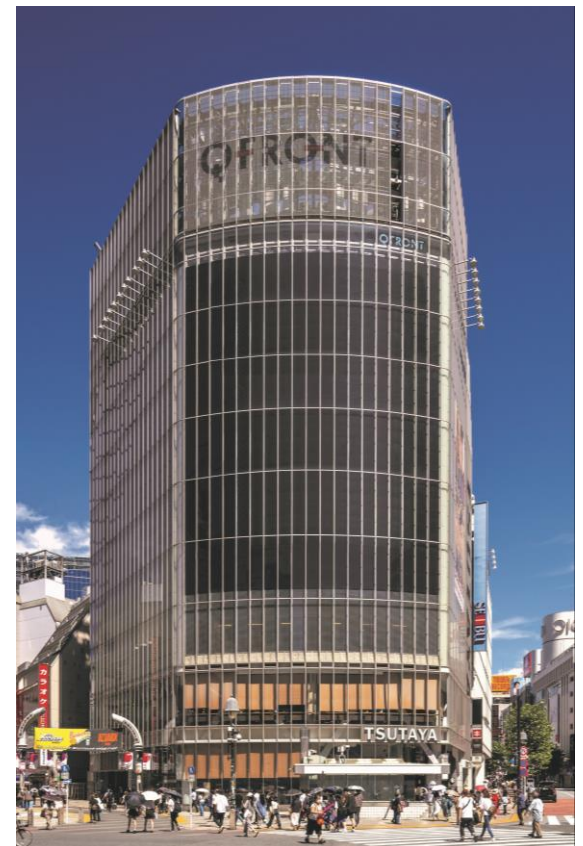
物件名称	略称	物件名称	略称	物件名称	略称
QFRONT（キューフロント）	QFRONT	秋葉原三和東洋ビル	秋葉原	横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）	横浜山下
レキシントン青山	レキシントン	TOKYU REIT渋谷Rビル	渋谷R	菱進原宿ビル	原宿
TOKYU REIT表参道スクエア	表参道	東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門	りそな・マルハビル	りそなマルハ
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	宇田川	TOKYU REIT第2新宿ビル	第2新宿	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	ビーコンヒル
cocoti（ココチ）	cocoti	東急番町ビル	番町	東急鷺沼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

*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)

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（57投資法人中7番目に上場）（注1）
資産規模	29物件 2,526億円（取得価額）（注1）、3,295億円（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（注2）	3,800 円（2024年7月期実績） 3,800 円（2025年1月期予想） 3,500 円（2025年7月期予想）
投資口価格	158,700 円（2024年11月20日終値） <input type="text"/> 円（前営業日の終値ベース）
予想分配金利廻り（注3）	4.60 %（2024年11月20日終値ベース） <input type="text"/> %（前営業日の終値ベース）

（注1）作成日時点

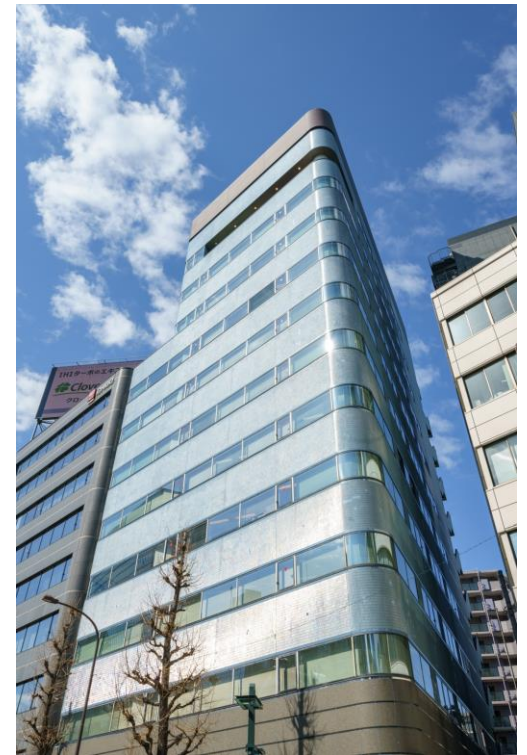
（注2）2024年9月13日時点

（注3）予想分配金利廻り = 年間予想分配金7,300円（2025年1月期：3,800円、2025年7月期：3,500円） ÷ 算出日における投資口価格の終値 × 100

TOKYU REIT

1. 東急REITの紹介

(2) 投資運用戦略



渋谷道玄坂スカイビル

「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

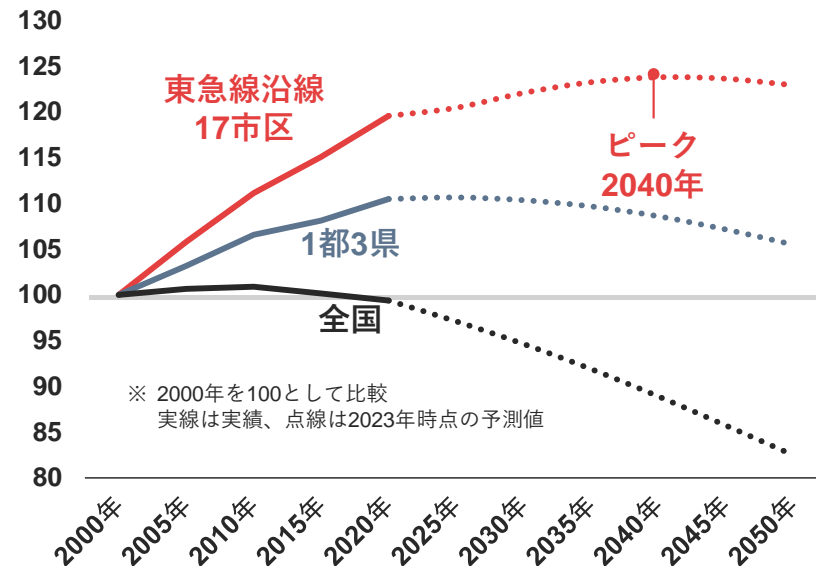
■ 成長力のある地域

・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 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	100%
	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	—

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)

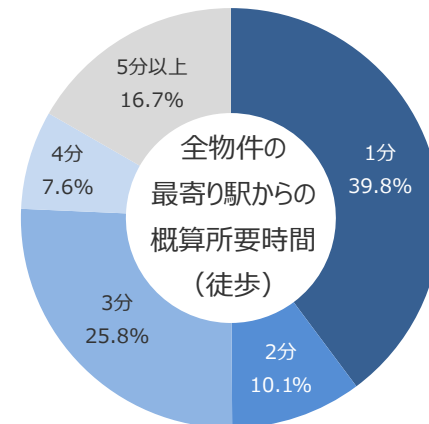
・1物件当たりの最低投資額

以下を除き、原則として40億円 (注2)

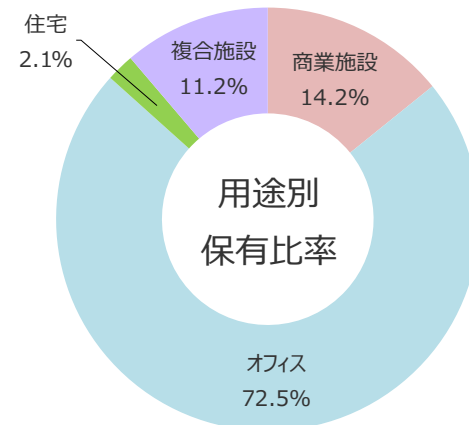
東急沿線地域 (渋谷区含む)	東京都心5区地域 (渋谷区除く) (注3)	底地
10億円	20億円	10億円

・耐震性

ポートフォリオ全体でPML10%以下 (2024年7月期末時点 3.4%)



*取得価額ベース



*賃貸可能面積ベース

<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

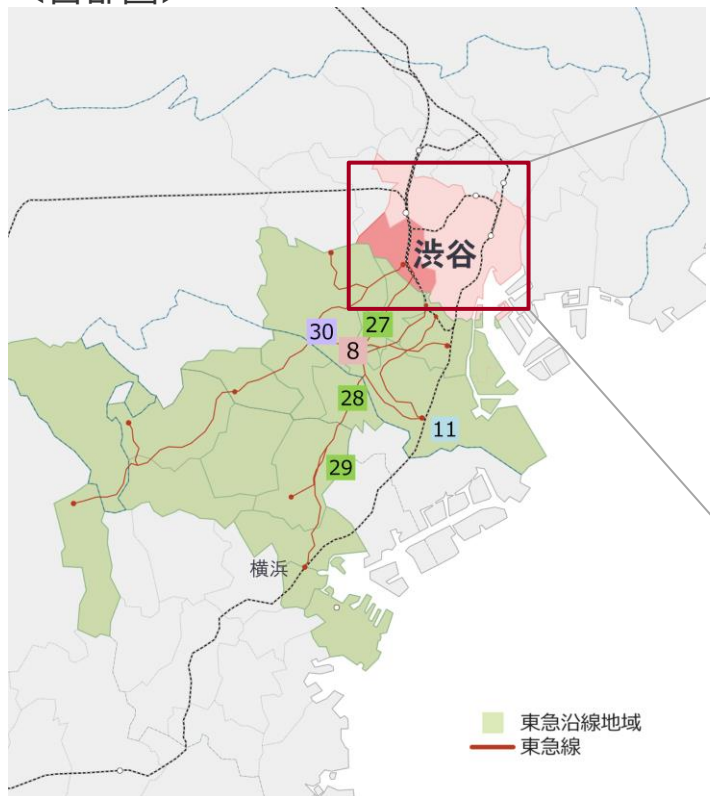
(注1) 複合施設にホテルが含まれる場合は、ホテル部分について原則として以下の基準を満たすこととする

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

<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 TOKYU REIT新宿ビル | 22 渋谷道玄坂スカイビル | 29 ISM綱島 |
| 2 レキシントン青山 | 9 東急南平台町ビル | 16 秋葉原三和東洋ビル | 23 OKI芝浦オフィス | 30 二子玉川ライズ |
| 3 TOKYU REIT表参道スクエア | 10 東急桜丘町ビル | 17 TOKYU REIT渋谷Rビル | 24 TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル | |
| 4 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 11 TOKYU REIT蒲田ビル | 18 東急虎ノ門ビル | 25 青山オーバルビル | |
| 5 cocoti (ココチ) | 12 TOKYU REIT虎ノ門ビル | 19 TOKYU REIT第2新宿ビル | 26 目黒東山ビル | |
| 6 CONZE (コンツェ) 恵比寿 (注) | 13 東急池尻大橋ビル | 20 東急番町ビル | 27 メゾンピオニー都立大学 | |
| 7 TOKYU REIT下北沢スクエア | 14 麹町スクエア | 21 TOKYU REIT恵比寿ビル | 28 スタイルオフィット武蔵小杉 | |

■ 商業施設 ■ オフィス ■ 住宅 ■ 複合施設 ■ スポンサー拠出物件

(注) 2024年9月30日に譲渡済

保有物件紹介 (30物件、うちスポンサー拠出12物件)

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			商業施設
			
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	麹町スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	レキシントン青山
			
秋葉原三和東洋ビル	東急虎ノ門ビル	TOKYU REIT 第2新宿ビル	
			
東急番町ビル	OKI芝浦オフィス		

渋谷区

オフィス		商業施設	
			
東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル	QFRONT (キューフロント)	TOKYU REIT 表参道スクエア
			
TOKYU REIT 渋谷Rビル	TOKYU REIT 恵比寿ビル	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	cocoti(ココチ)
			
渋谷道玄坂スカイビル	TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル	CONZE(コンツェ) 恵比寿 (注)	
			
青山オーバルビル			

東急沿線

オフィス	商業施設	住宅	複合施設
			
東急池尻大橋ビル	TOKYU REIT 下北沢スクエア	メゾンピオーネー 都立大学	二子玉川ライズ
			
TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 自由が丘スクエア	スタイリアフィット 武蔵小杉	
			
目黒東山ビル		ISM綱島	

- オフィス
- 商業施設
- 住宅
- 複合施設
- 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(株)が拠出した物件も含まれています
(注) 2024年9月30日に譲渡済

TOKYU REIT

1. 東急REITの紹介

(3) スポンサー(東急(株))



東急桜丘町ビル



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 プライム市場
事業内容	鉄軌道事業、不動産事業、生活サービス事業など

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288万人(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)

東急線が通る「東急沿線地域 (17市区)」の人口は約551万人(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(株)と東急REITの投資対象地域が重複
循環再投資による東急沿線地域の価値向上**

(注1) 2023年度実績
(注2) 住民基本台帳 2022年1月1日現在

<東急(株)の沿線開発ビジネスモデル>

付加価値向上の推進力 = 『コア事業の連携による相乗効果の発揮』



出所：東急株式会社 ホームページ

<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

TOKYU REIT

2. 東急REITの運用状況

(1) 直近の運用実績・見通し



青山オーバルビル

1口当たり 分配金

2024年7月期（第42期）3,800円（対前期 +50円）

2025年1月期（第43期）予想 3,800円 / 2025年7月期（第44期）予想 3,500円

- ✓ 物件入替の継続により、13期連続で当初予想比増配を実現
- ✓ 修正EPS（注）の中期目標を3,500円に設定。目標の達成と物件入替推進による更なる増配を目指す

（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

外部成長

2023年7月期(第40期)～2025年1月期(第43期)で、2物件の取得、3物件の譲渡を実施

4期合計2,658円/口の増配を実現し、3,720円/口を内部留保

- ✓ 物件入替により、含み益を顕在化し、分配金増加による投資主還元を実現しつつ、ポートフォリオクオリティの向上を実現
- ✓ スポンサーによる投資口の追加取得により、物件抛出をはじめとするスポンサーサポートは継続・拡大

内部成長

2024年7月期（第42期）稼働率 99.4%（対前期 -0.6pts）

2025年1月期（第43期）予想稼働率 98.0% / 2025年7月期（第44期）予想稼働率 98.0%

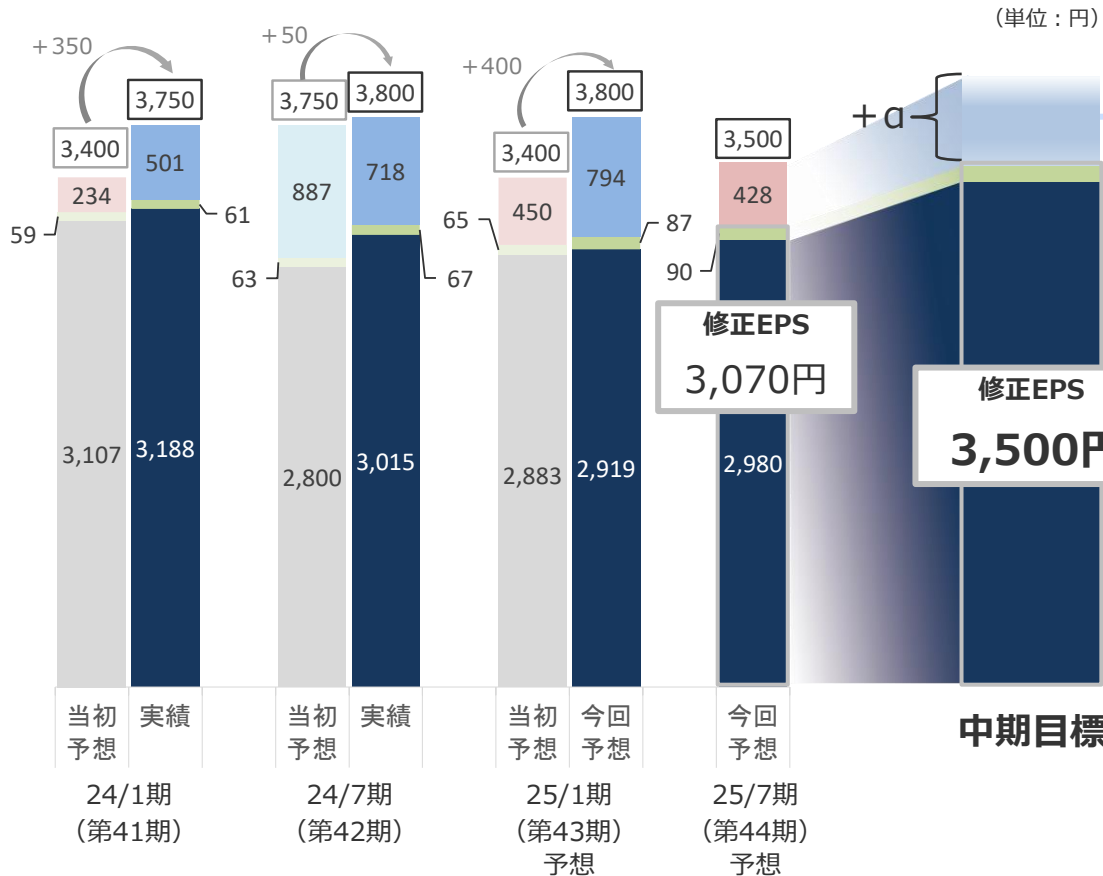
- ✓ 当期約定した賃料改定の増減率は+8.3%、テナント入替による賃料増減率は+6.1%を実現
- ✓ 渋谷エリアを中心にマーケット賃料が上昇傾向であり、今後更なる賃料増額を目指す

1口当たり分配金の推移・予想

物件入替の継続により、13期連続で当初予想比増配を実現

修正EPS（注1）の中期目標を3,500円に設定。目標の達成と物件入替推進による更なる増配を目指す

- 1口当たり分配金
- 1口当たり売却益等（注2）
- 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）、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）



今後の分配金成長要素

不動産等売却益

物件入替による含み益の顕在化を推進し、+αの増配を目指す

不動産等売却益を計上できない場合には内部留保を活用

修正EPS（注1）目標 3,500円

（注1）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

買換特例圧縮積立金（建物）

（今後30年程度にわたり、每期取り崩される内部留保）

	外部成長	内部成長	財務戦略
環境認識	サーフプランにおける売却・入替期が継続	渋谷エリアを中心とする賃貸マーケットは堅調	マイナス金利政策の解除等の影響により、足元の金利は上昇傾向
今後の取組み	スポンサーパイプラインの活用をはじめ、物件入替の推進によるポートフォリオの収益拡大	高稼働の維持、賃料改定・テナント入替による賃料増額	長期固定を中心に、借入手法の多様化による財務コスト抑制

（注2）1口当たり不動産等売却益 - 1口当たり圧縮積立金繰入額 - 1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額

物件入替(2023年7月期(第40期以降))

物件入替により、含み益を顕在化し、分配金増加による投資主還元を実現しつつ、ポートフォリオクオリティの向上を実現

取得2物件：取得価額合計15,700百万円

東急番町ビル（オフィス）
（準共有持分47.4%の追加取得）

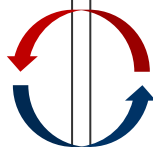


所在地	東京都千代田区
最寄駅	「市ヶ谷」駅徒歩約3分
取得年月日	2024年7月19日
取得価額	14,700百万円

ISM綱島
（住宅）



所在地	神奈川県横浜市港北区
最寄駅	「新綱島」駅徒歩約4分
取得年月日	2024年7月5日
取得価額	1,000百万円



譲渡3物件：譲渡価額合計15,720百万円

東京日産台東ビル
（オフィス）



所在地	東京都台東区
最寄駅	「稲荷町」駅徒歩約3分
譲渡年月日	2023年7月31日、2024年1月31日、2月29日
譲渡価額	7,950百万円

REVE中目黒
（底地）



所在地	東京都目黒区
最寄駅	「中目黒」駅徒歩約4分
譲渡年月日	2024年7月19日
譲渡価額	1,240百万円

CONZE（コンツェ）恵比寿
（商業施設）



所在地	東京都渋谷区
最寄駅	「恵比寿」駅徒歩約2分
譲渡年月日	2024年9月30日
譲渡価額	6,530百万円

■ 物件入替（取得2物件、譲渡3物件）の効果

含み益の顕在化

譲渡3物件合計：不動産等売却益 6,236百万円

うち、買換特例圧縮積立金繰入額 3,636百万円

4期合計 一口当たり2,658円を投資主還元

4期合計 一口当たり3,720円を内部留保

(注1)平均築年数は、底地である中目黒を除いた譲渡物件については譲渡日時点、取得物件については取得日時点における築年数を取得価格で加重平均した数値を記載。ただし、台東は2023年7月31日時点

(注2)譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値(分割譲渡した物件は初回譲渡前2期分)。取得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。利廻は譲渡又は取得価額ベース

ポートフォリオクオリティの向上

築年数の改善

平均築年数（注1）

譲渡物件

25.4年

取得物件

13.6年

ポートフォリオの収益拡大・収益性向上（注2）

NOI（NOI利廻）

譲渡物件

473百万円（3.0%）

取得物件

525百万円（3.4%）

償却後NOI
（償却後NOI利廻）

338百万円（2.2%）

399百万円（2.5%）

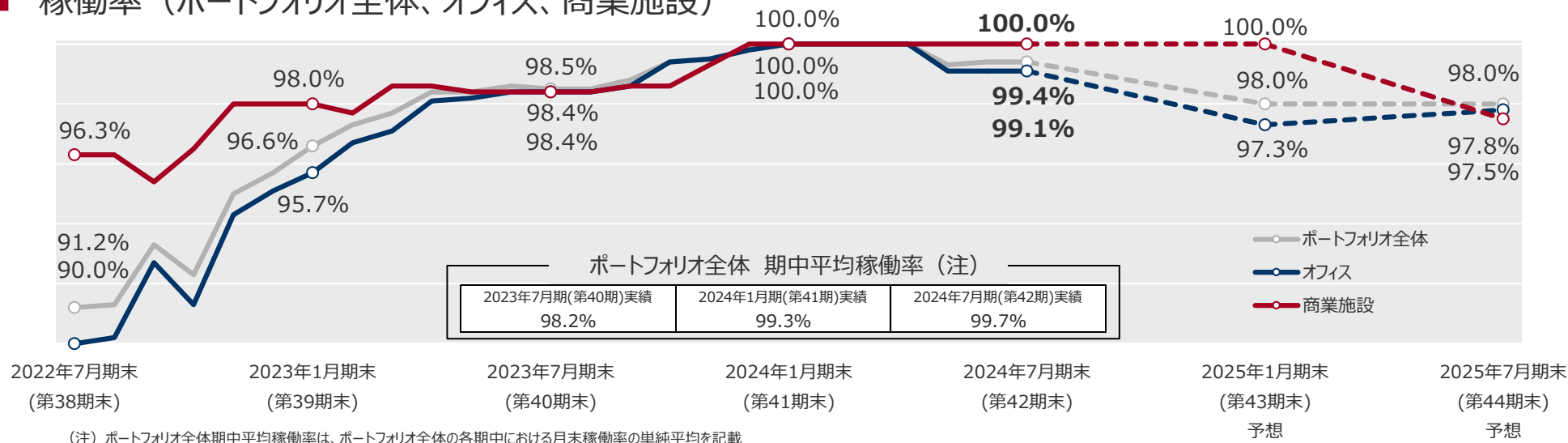
物件入替実績と予想(2019年1月期～2025年1月期)

13期にわたる物件入替により、資産規模の拡大・NOI及びNOI利廻の向上・含み益の顕在化による分配金増加を実現

(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) ~ 2023/1月期 (第39期) 実績	12物件	86,507	3,323 (3.8%)	2,814 (3.3%)	9物件	77,170	2,889 (3.7%)	2,177 (2.8%)	13,800	7,717 (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3)
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3)
2024/7月期 (第42期) 実績	ISM綱島	1,000	38 (3.8%)	30 (3.0%)	東京日産台東ビル (40%)	3,180	111 (3.5%)	70 (2.2%)	1,730	1,101 (注3)
	東急番町ビル (追加取得)	14,700	487 (3.3%)	369 (2.5%)	REVE中目黒 (底地)	1,240	39 (3.2%)	39 (3.2%)	73	-
2025/1月期 (第43期) 予想					CONZE (コンツェ) 恵比寿	6,530	154 (2.4%)	123 (1.9%)	1,854	1,078 (注3)
合計	13物件	102,207	3,848 (3.8%)	3,213 (3.1%)	12物件	92,890	3,363 (3.6%)	2,516 (2.7%)	20,036	11,354

2024年7月期末の稼働率は99.4%であり、以降も高稼働を維持する予想
テナント入退去が発生する物件では賃料水準の向上を意識したリーシングを実施

■ 稼働率（ポートフォリオ全体、オフィス、商業施設）



■ 主要な物件のテナント入退去状況

1 秋葉原三和東洋ビル



	2024年7月期 (第42期)実績	2025年1月期 (第43期)予想	2025年7月期 (第44期)予想
退去率	2区画 22.5%	-	-
入居率	-	2区画 23.2%	-
期末稼働率	76.8%	100.0%	100.0%

2 青山オーバルビル



	2024年7月期 (第42期)実績	2025年1月期 (第43期)予想	2025年7月期 (第44期)予想
退去率	-	13区画 69.7%	-
入居率	-	10区画 34.2%	2区画 10.9%
期末稼働率	99.6%	64.7%	75.7%

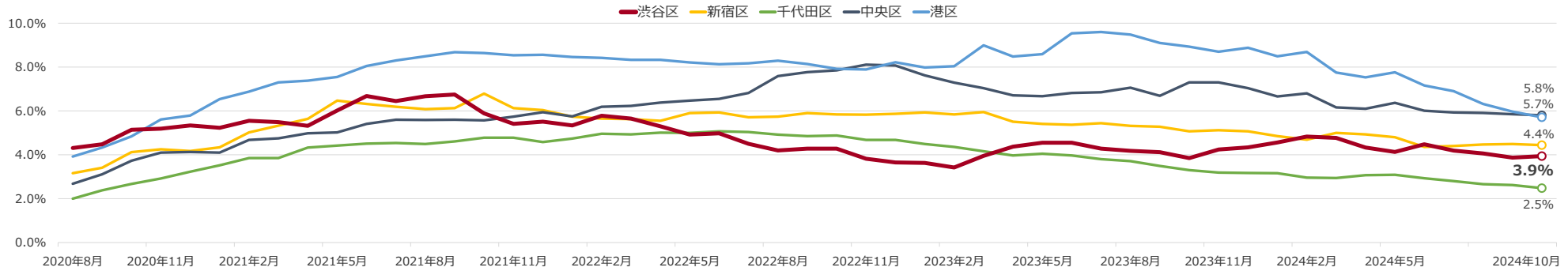
*期末稼働率は倉庫区画を含む全ての賃貸面積の稼働率。退去率・入居率は倉庫区画を除く

渋谷区のオフィス賃貸マーケットの状況

渋谷区は低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

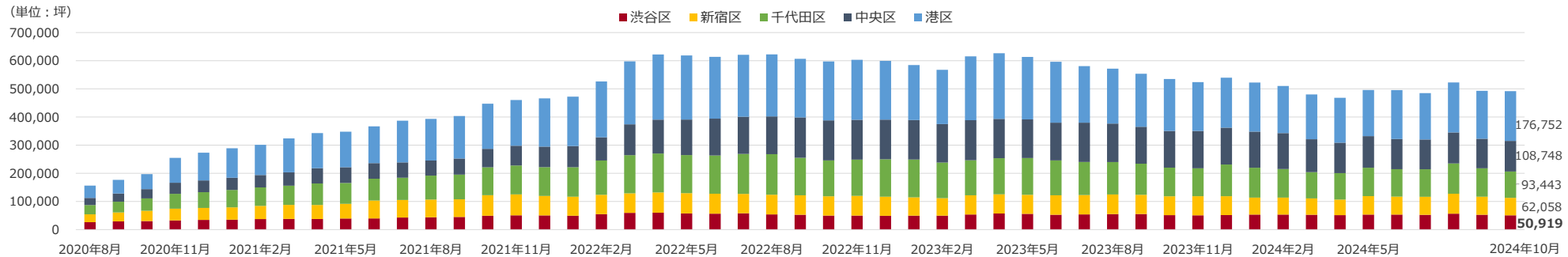
■ 東京都心5区のオフィス空室率の推移（2020年8月～2024年10月）

渋谷区の空室率は低水準で推移



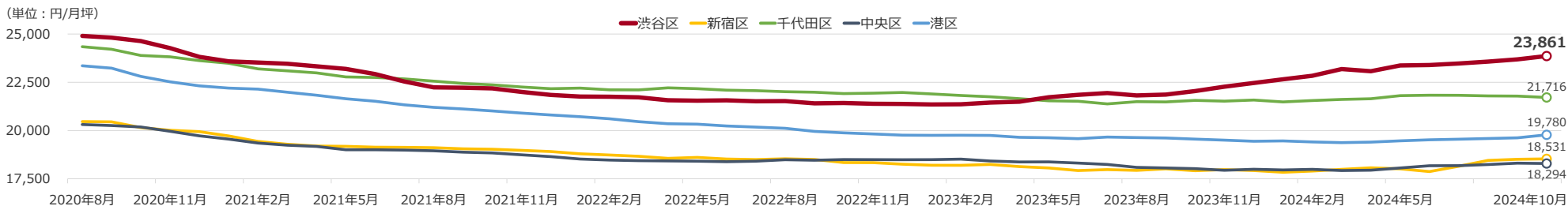
■ 東京都心5区のオフィス募集面積の推移（2020年8月～2024年10月）

渋谷区の募集面積は都心5区で最少



■ 東京都心5区のオフィス平均賃料の推移（2020年8月～2024年10月）

渋谷区の平均賃料は都心5区で最高水準



出所：三鬼商事株式会社の「MIKI OFFICE REPORT」のデータを用いて東急REIMが作成（上グラフ・下グラフ）／株式会社estieが提供する不動産データ分析基盤「estieマーケット調査」のデータを用いて東急REIMが作成（中グラフ）

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



スポンサーによる投資口の追加取得により、物件拋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

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

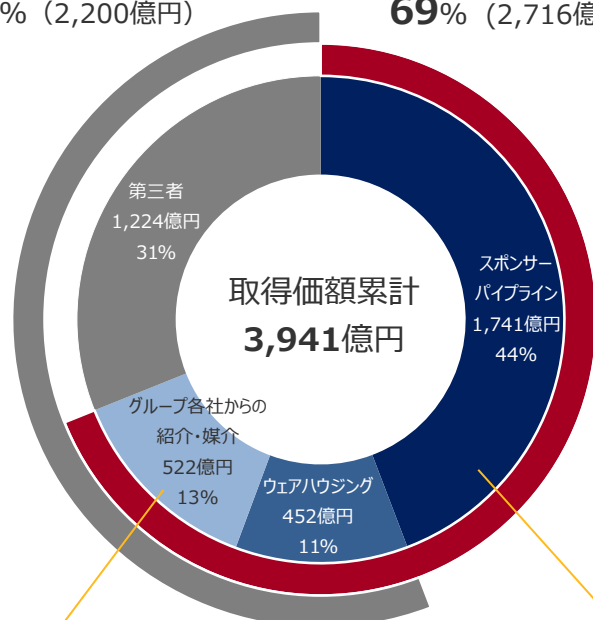
■ スポンサーによる投資口追加取得

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決定

スポンサー外取得 スポンサーサポートによる取得

56% (2,200億円)

69% (2,716億円)



取得事例

- ・オーバル 186億円
- ・渋谷R 52億円

取得事例

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

<投資口追加取得の概要>

投資口の取得総数	48,760口 (上限)
取得期間	2024年9月17日から2025年3月31日迄 (予定)
取得方法	証券会社と締結する売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を市場買付により取得

<スポンサーの投資口保有数の推移>

	本追加取得前	本追加取得 (最大)	本追加取得後 (最大)
発行済投資口数	977,600口	—	977,600口
スポンサー保有口数	49,000口	48,760口	97,760口
スポンサー保有割合	5.01%	4.99%	10.00%

TOKYU REIT

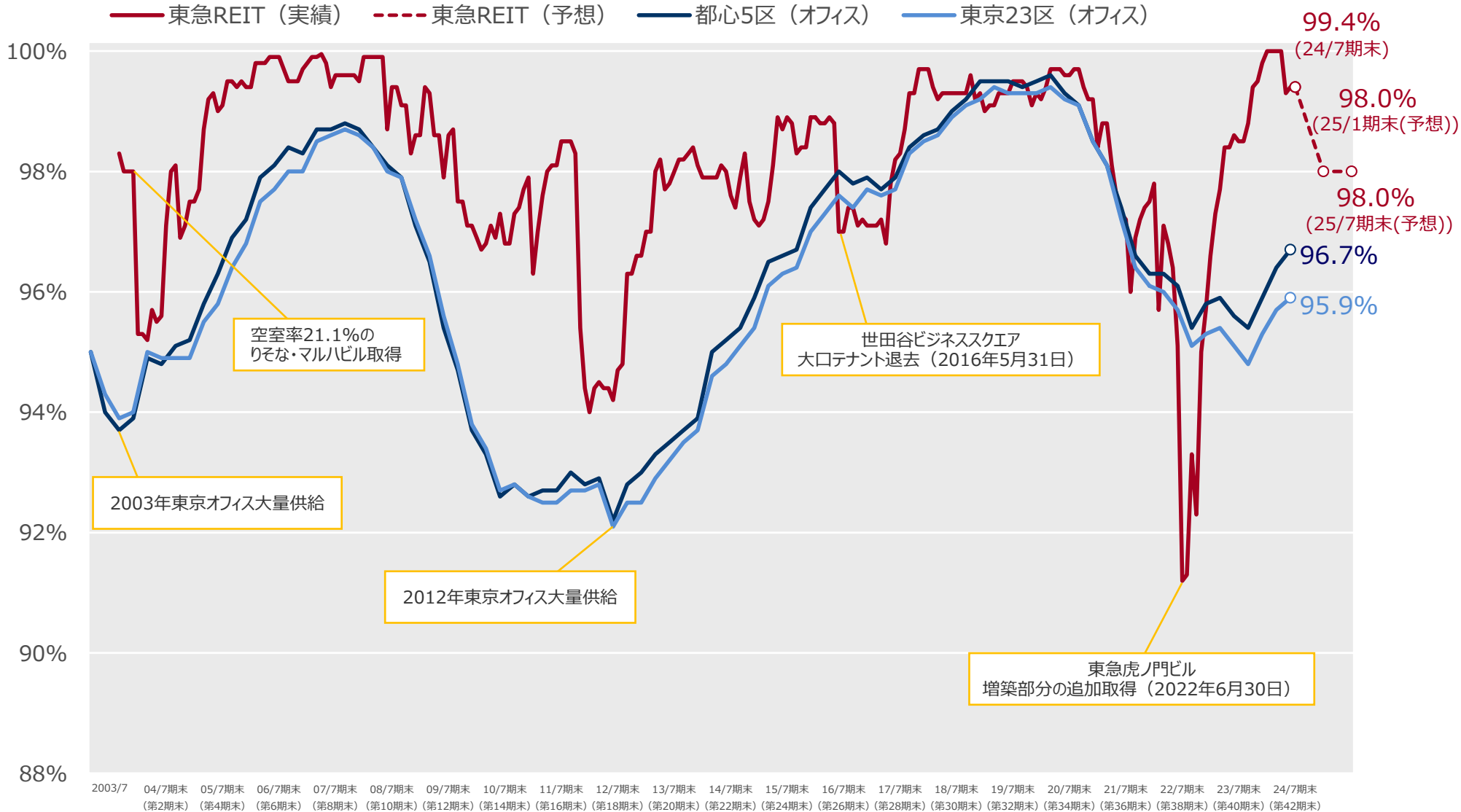
2. 東急REITの運用状況

(2) トラックレコード他



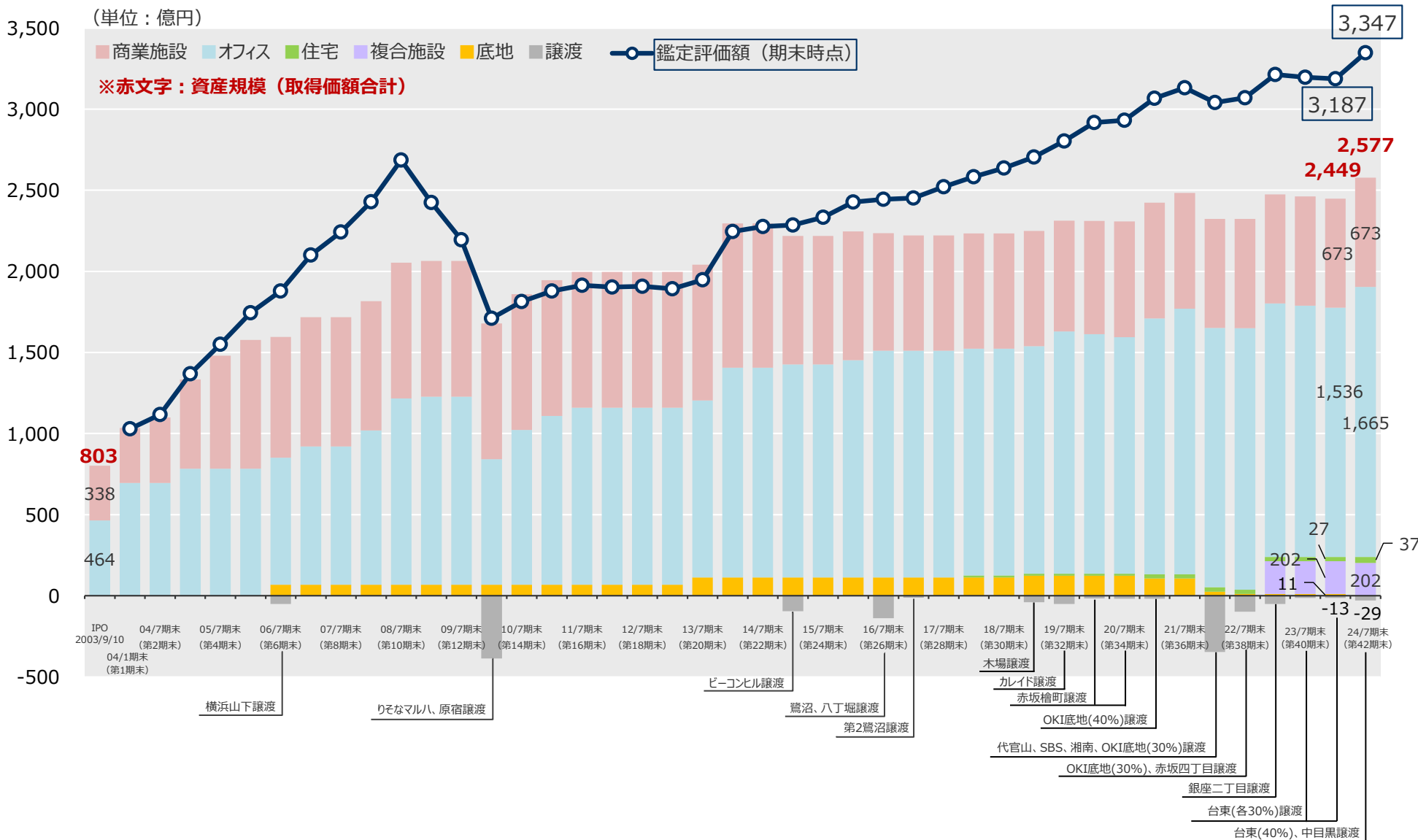
東急虎ノ門ビル

コロナ禍や東急虎ノ門ビル増築による稼働悪化を脱し、マーケット平均を上回る高稼働に回復



資産規模（取得価額ベース）の推移

厳選投資を図りながら、資産規模3,000億円以上を目指す



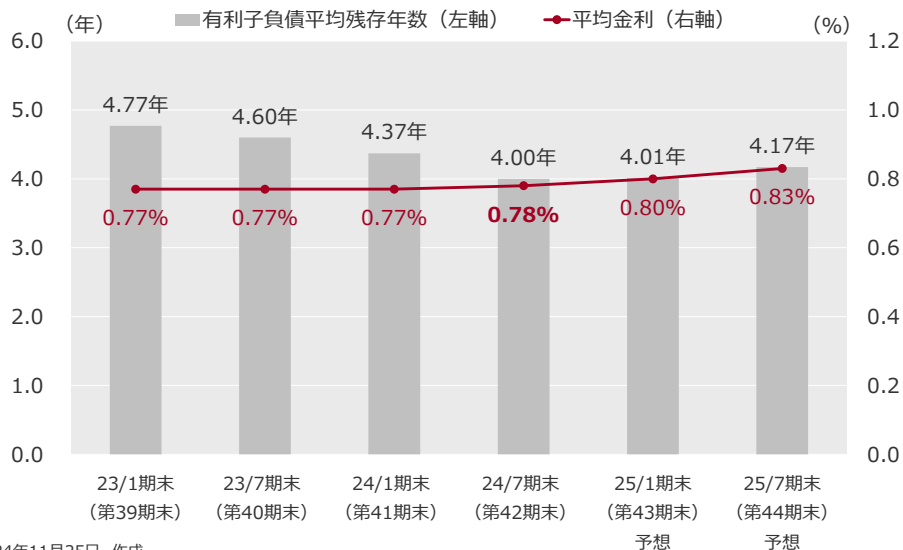
有利子負債の状況①

長期固定の財務方針を維持しながら、借入手法の多様化による財務コストの抑制を図る

■ 主要財務指標

	2024年7月期末 (第42期末)	2024年1月期末 (第41期末)	前期比
有利子負債残高	1,115億円	1,045億円	+70億円
平均金利	0.78%	0.77%	+0.01pts
平均残存年数	4.00年	4.37年	-0.37年
長期固定比率	93.7%	100.0%	-6.3pts
総資産LTV	44.6%	43.3%	+1.3pts
鑑定ベースLTV	36.5%	34.2%	+2.3pts
取得余力 鑑定ベースLTV50% 総資産LTV50%	904億円 269億円	1,007億円 324億円	-102億円 -54億円

■ 平均金利と有利子負債平均残存年数の推移

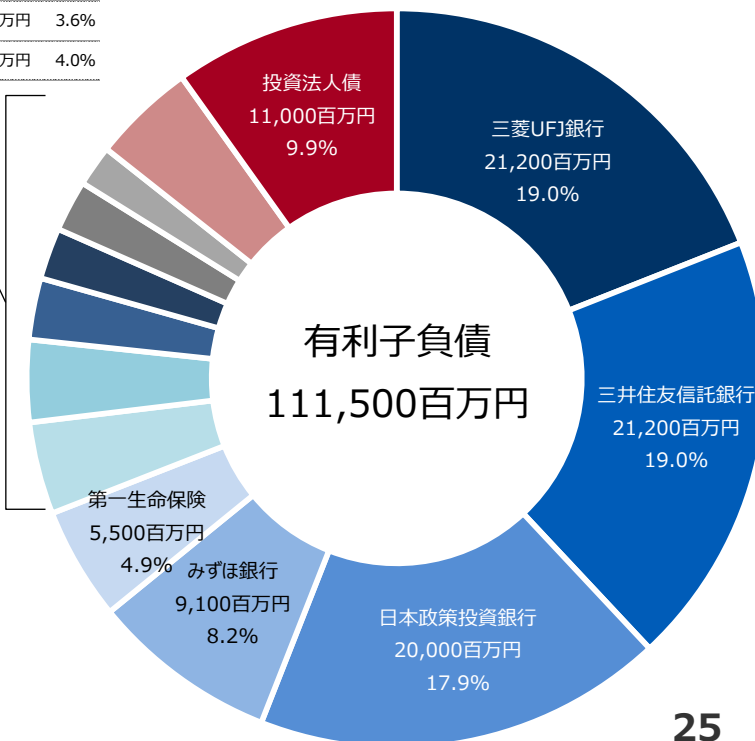


■ 格付

JCR	長期：AA-（安定的）	R&I	A+（安定的）
-----	-------------	-----	---------

■ 借入金・投資法人債の内訳

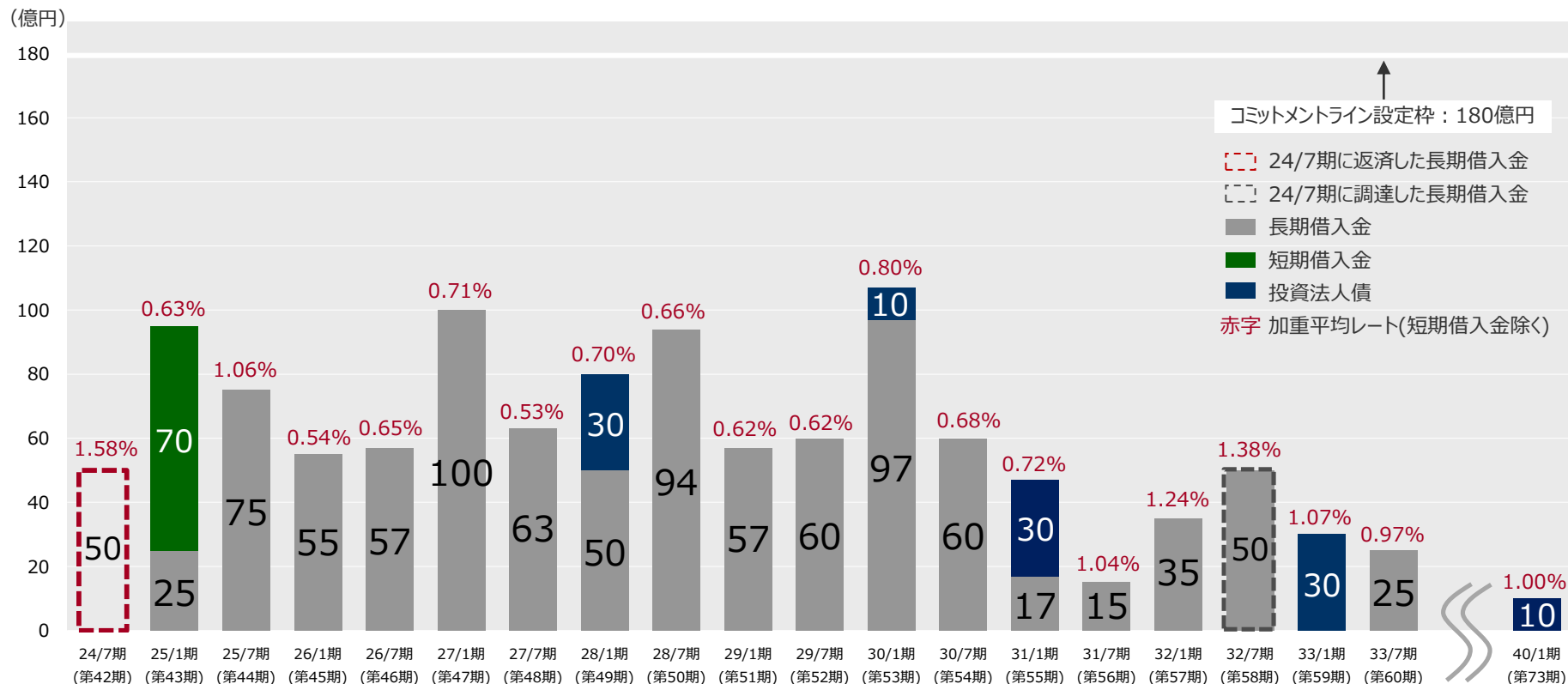
シンジケートローン	5,000百万円	4.5%
大同生命保険	2,000百万円	1.8%
三井住友海上火災保険	2,500百万円	2.2%
みずほ信託銀行	2,500百万円	2.2%
信金中央金庫	3,000百万円	2.7%
日本生命保険	4,000百万円	3.6%
農林中央金庫	4,500百万円	4.0%



有利子負債の状況②

返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図る

有利子負債の返済・償還期日別内訳（2024年7月期末時点）

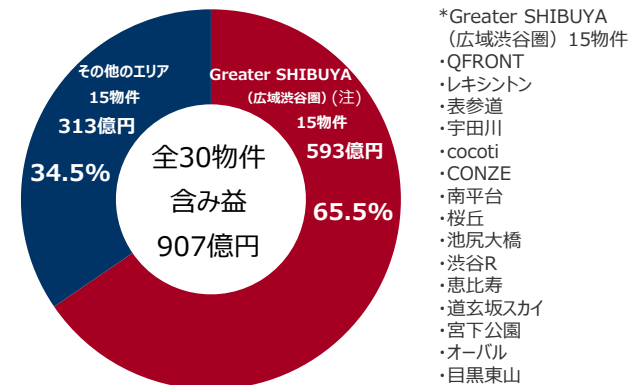


2024年7月期（第42期）調達実績

返済額	期間	金利	借入額	期間	金利
50億円	10年	1.58%	50億円	8年	1.38%

「Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）」所在物件を中心に潤沢な含み益を保持

<含み益の内訳(2024年7月期末)>



<Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）含み益TOP5>

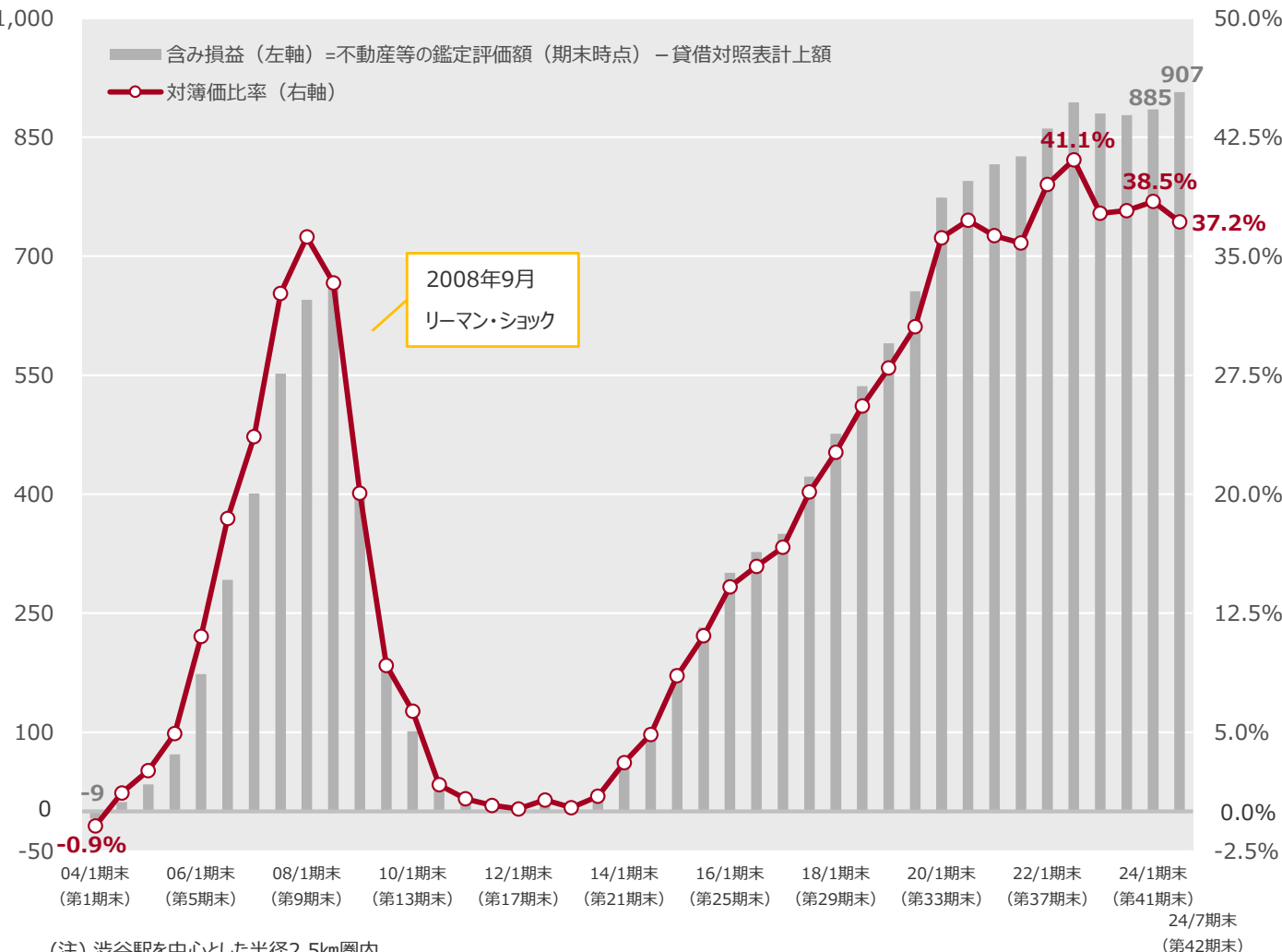
順位	物件名	鑑定評価額 (期末時点)	含み益
1	QFRONT	392億円	247億円
2	宇田川	131億円	65億円
3	桜丘	124億円	61億円
4	渋谷R	104億円	50億円
5	南平台	78億円	38億円

<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	80億円
2	新宿	135億円	48億円
3	TR虎ノ門	143億円	45億円
4	番町	310億円	37億円
5	秋葉原	71億円	26億円

含み損益 (億円)

対簿価比率

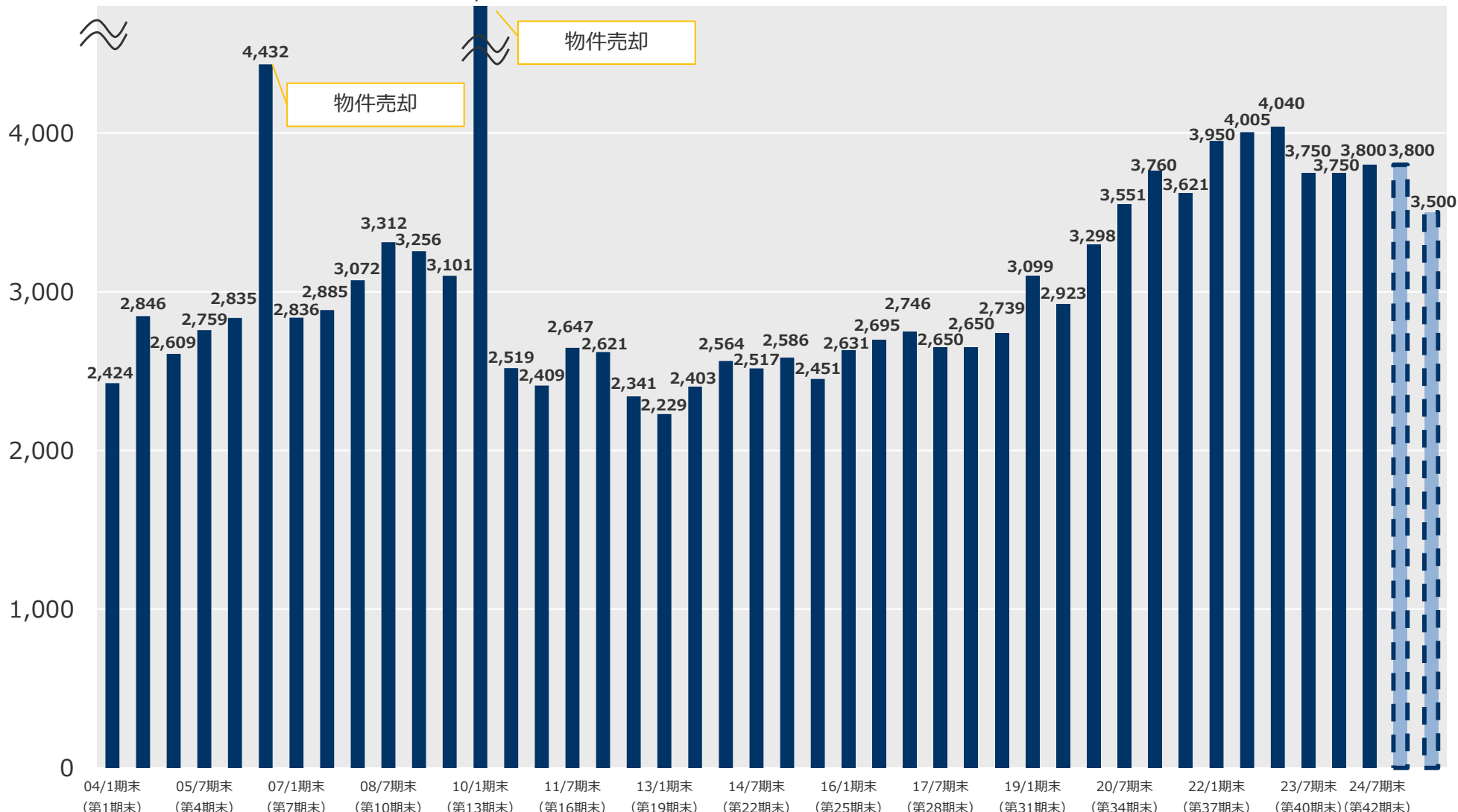


(注) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

*本資料に記載の投資口価格、純資産及び修正純資産は、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

1口当たり分配金の推移

(単位：円)



* 第1期DPU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、第2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

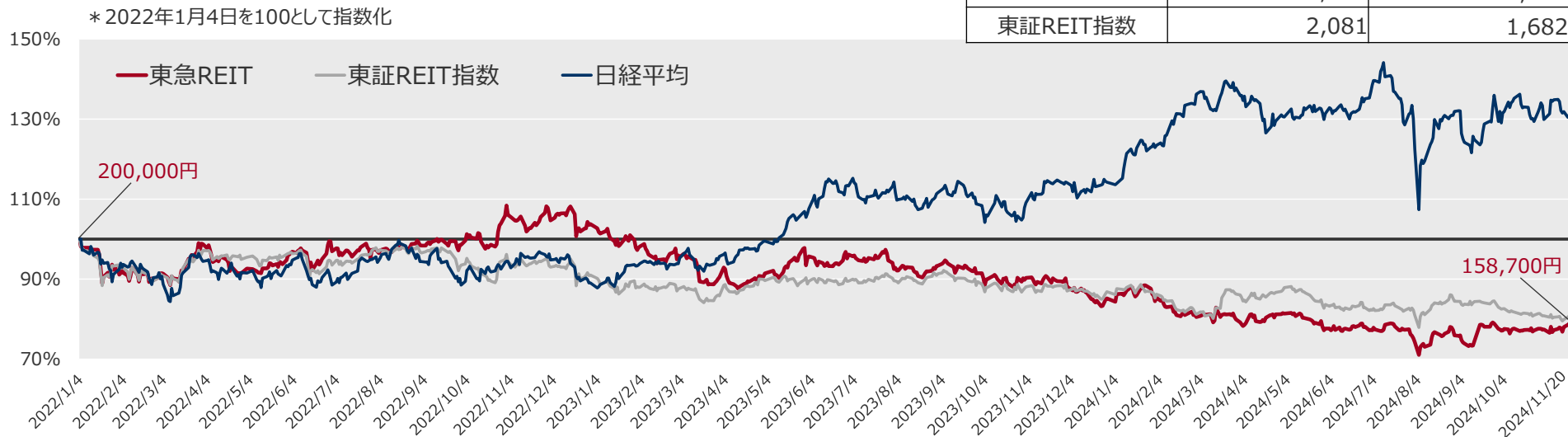
* 本資料に記載の1口当たり分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

25/11期末 25/7期末
(第43期末)(第44期末)
予想 予想

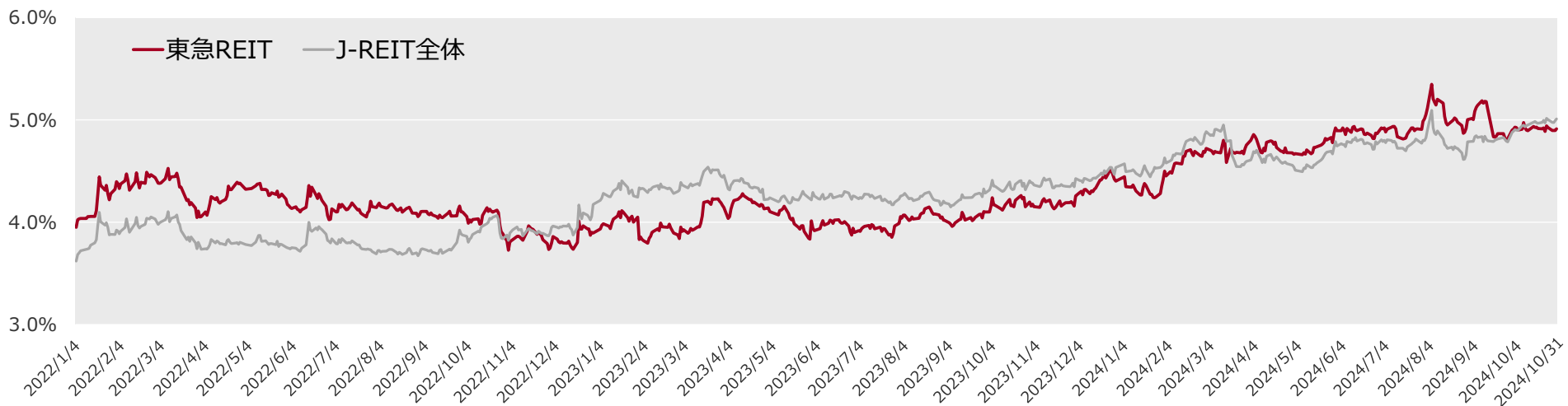
投資口価格の推移、分配金利廻 (2022/1/4~2024/11/20)

投資口価格の推移

	2022/1/4	2024/11/20
東急REIT	¥200,000	¥158,700
日経平均	¥29,301	¥38,352
東証REIT指数	2,081	1,682



分配金利廻



3. ESGの取り組み



二子玉川ライズ II-a街区

保有物件の環境認証取得比率（注）70%以上を達成

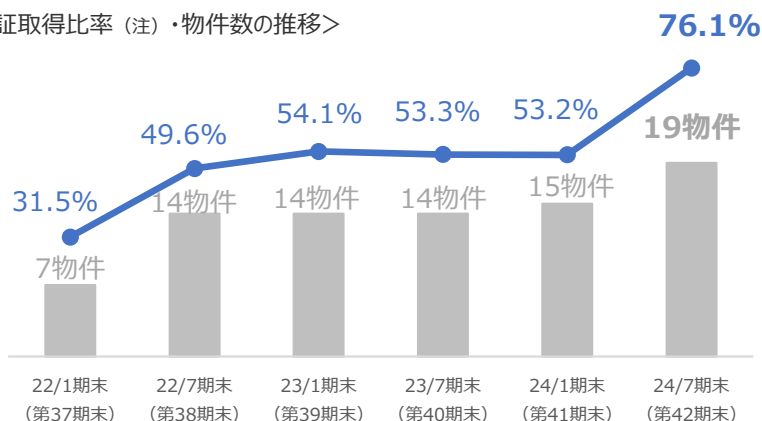
環境認証

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**

2024年3月
目標達成

<環境認証取得比率（注）・物件数の推移>



CASBEE不動産評価認証



Sランク 7物件
Aランク 10物件

BELS評価



この建物のエネルギー消費量 **31%**削減
2024年4月24日交付国土交通省告示に基づく第三者認証

★★★★ 1物件
★★★ 1物件
★★ 1物件

LEED認証



Gold 1物件

外部認証・評価

■ GRESB

GRESB リアルエステイト評価

4 Star
Green Star (10年連続)



GRESB 開示評価

Aレベル（最上位）



■ MSCI ESG格付

BBB

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB B 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.

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℃・2℃未満、4℃）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）



TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES



TCFD
Consortium

グリーンファイナンス・フレームワーク

2022年7月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、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

グリーンボンド	60億円
グリーンローン	130億円
合計	190億円
有利子負債に占める割合	17.0%

（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

環境パフォーマンス目標の達成に向け、環境への配慮に関する取組みを推進

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

■ 各種施策の進捗状況

温室効果ガス (注1)	エネルギー (注1)	水 (注1)	廃棄物 (注2)
目標 温室効果ガス排出量原単位 2030年度、2019年度比46.2%削減 2050年度までにネットゼロ	目標 エネルギー使用量原単位 2024年度までに2019年度比5%削減	目標 水使用量原単位 2024年度までに2019年度比5%削減	目標 廃棄物リサイクル率 2024年度までに2019年度以上維持
実績 78.0% 削減	実績 20.7% 削減	実績 0.5% 削減	実績 4.3pts 向上
再生可能エネルギー (注3)	グリーンリース導入比率 (注4)	LED化 (オフィス専有部) (注5)	
77.9% (26物件)	76.9%	91.8%	

■ 省エネルギー関連工事の主な実績

(2024年1月期 (第41期) ・ 2024年7月期 (第42期))

- ・空調設備更新 6物件
(QFRONT、表参道、CONZE、台東、道玄坂スカイ、二子玉川)
- ・化粧室改修工事 4物件
(QFRONT、第2新宿、恵比寿、二子玉川)

■ 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)



■ 中水・雨水の活用

- ・施設内に中水設備を備え、施設内で出た排水から再生水をつくり、トイレの洗浄水として使用。施設内に降った一部の雨水を用いて緑化庭園やめだか池に再利用するビオトープ設備を設置し、環境保全に貢献 (二子玉川)



(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

(注3) 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) 2024年7月期 (第42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)

(注5) 総賃貸可能面積ベース

社会配慮への取組み

地域社会への取組み

- 地域の防災拠点（二子玉川）
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）
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）
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（5物件：7台）



帰宅困難者受入訓練



菜園体験

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
- テナント満足度調査（オフィス物件）
テナント企業がビルを快適に利用できるよう、潜在的なニーズ収集、運用改善を目的にテナント満足度調査を実施
- テナント従業員向け研修の実施（二子玉川）
テナント従業員の接客力向上を目的に、研修を実施



テナント従業員向け研修

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2023」を発行



資産運用会社の役職員への取組み

「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（2023年度実績）
・ダイバーシティ研修（2023年）
・階層別研修（2023年）
＜研修受講状況（2023年度）＞

研修を受けた役職員の割合	100%
役職員一人当たり年間研修時間	17.4時間
年間研修費用	5,204千円



ダイバーシティ研修

- 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

資格取得・維持費用補助金制度利用延べ人数（2023年度）	10名
------------------------------	-----

健全な組織風土・職場環境の醸成

- 持投資口制度
2024年6月から資産運用会社役職員を対象に持投資口制度を導入
- 働きやすい職場環境整備
・育児・介護休暇、時間短縮勤務制度等の充実
・衛生委員会の開催：産業医の選任、役職員との面談の実施
・在宅・時短勤務、時差出退勤の社内ルール化
・全役職員の執務机へのモニターの設置
・社内シャッフルランチの実施 他



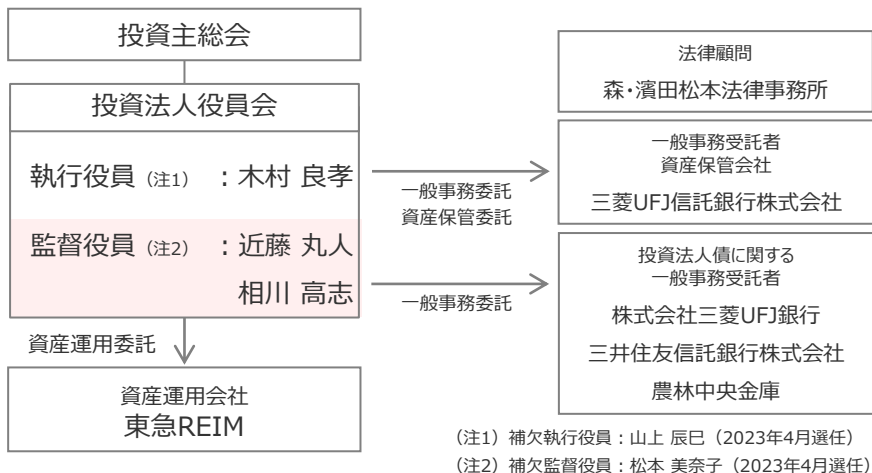
シャッフルランチ

女性役職員比率	女性管理職比率	有給休暇取得率 (2023年度実績)	平均残業時間 (2023年度実績)	ストレスチェック 受診率 (2023年度実績)
45.3%	39.4%	83.5%	19時間	95.6%

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 Japan有限責任監査法人



投資法人役員会の開催状況 (2024年7月期 (第42期))

- ・10回開催 (1.6回開催/月)
- ・累計17決議、73報告 (1回開催平均1.7決議、7.3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

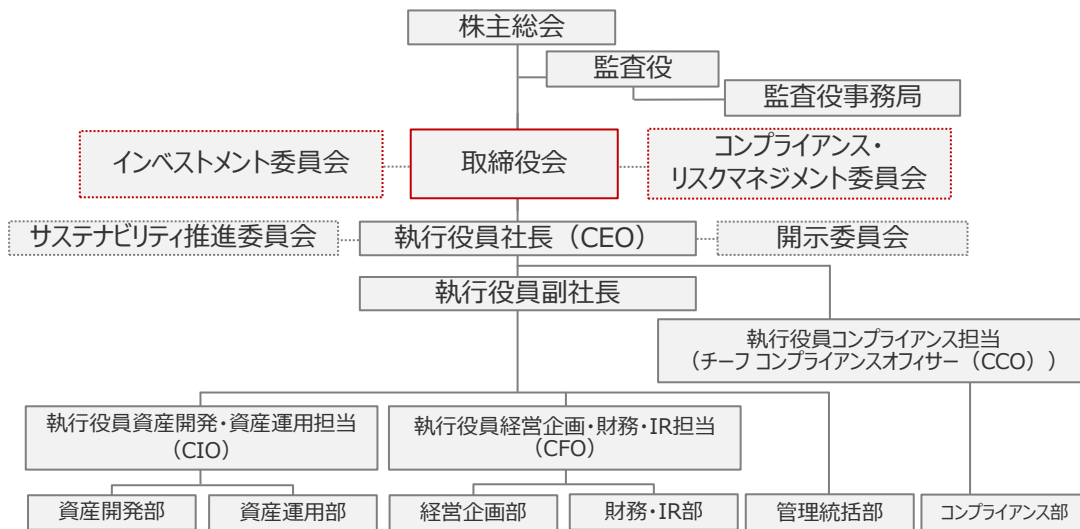
- ・会計監査人と投資法人役員の連絡会を設け、決算期毎に開催
- ・当期 (2024年7月期 (第42期)) 会計監査を行った公認会計士

会計監査人：PwC Japan有限責任監査法人
氏名：山口 健志 (2期)、藪谷 峰 (3期)

* () は当期までの継続監査期数



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

■ 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7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%)	391百万円
	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%)	329百万円
	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	

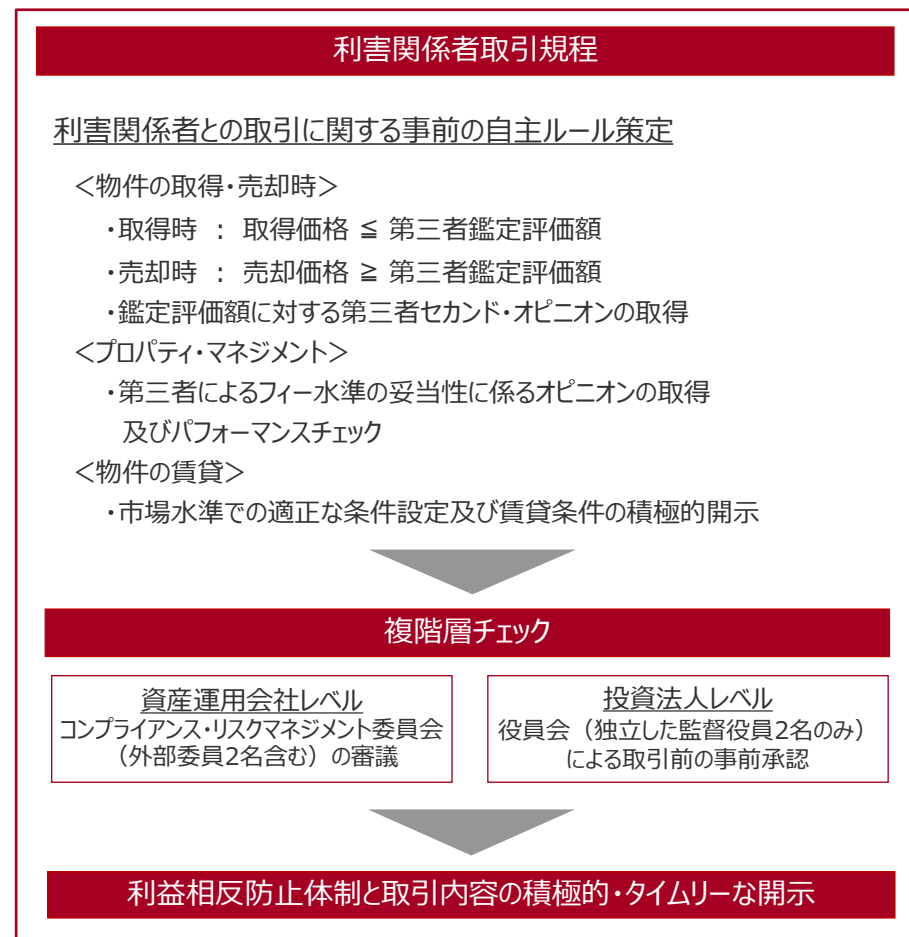
(注) 基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

* 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



TOKYU REIT

4. 参考情報



cocoti (ココチ)

	2024年7月期（第42期）実績	2025年1月期（第43期）予想	2025年7月期（第44期）予想
外部成長	物件取得 綱島、番町（追加取得） 物件譲渡 台東（40%）、中目黒	物件譲渡 CONZE	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	1,803百万円 (+508百万円)	1,854百万円 (+50百万円)	- (-1,854百万円)
内部成長（注1）	期末稼働率：99.4% (-0.6pts) 【既存物件】 不動産賃貸事業収益の増加：+290百万円 不動産賃貸事業費用（注2）の増加：-371百万円 【取得譲渡物件】（注3） 取得物件 NOI：+24百万円 譲渡物件 NOI：-85百万円	期末稼働率：98.0% (-1.4pts) 【既存物件】 不動産賃貸事業収益の減少：-211百万円 不動産賃貸事業費用（注2）の減少：+7百万円 【取得譲渡物件】（注3） 取得物件 NOI：+297百万円 譲渡物件 NOI：-86百万円	期末稼働率：98.0% (-) 【既存物件】 不動産賃貸事業収益の減少：-51百万円 不動産賃貸事業費用（注2）の減少：+66百万円 【取得譲渡物件】（注3） 譲渡物件 NOI：-22百万円
NOI	5,230百万円 (-142百万円)	5,236百万円 (+5百万円)	5,228百万円 (-7百万円)
営業利益	5,184百万円 (+341百万円)	5,171百万円 (-12百万円)	3,379百万円 (-1,791百万円)
財務（注4）	支払利息：+1百万円 （平均金利：0.78% (+0.01pts)）	支払利息：+30百万円 （平均金利：0.80% (+0.02pts)）	支払利息：-1百万円 （平均金利：0.83% (+0.03pts)）
当期純利益	4,750百万円 (+340百万円)	4,707百万円 (-43百万円)	2,914百万円 (-1,793百万円)
1口当たり	4,859円 (+348円)	4,815円 (-44円)	2,980円 (-1,834円)
1口当たり分配金	3,800円 (+50円)	3,800円 (-)	3,500円 (-300円)

*（）内の数値は対前期比

（注1）内部成長の項目の符号はNOIの増減に対応

（注2）減価償却費及び固定資産除去損を除く

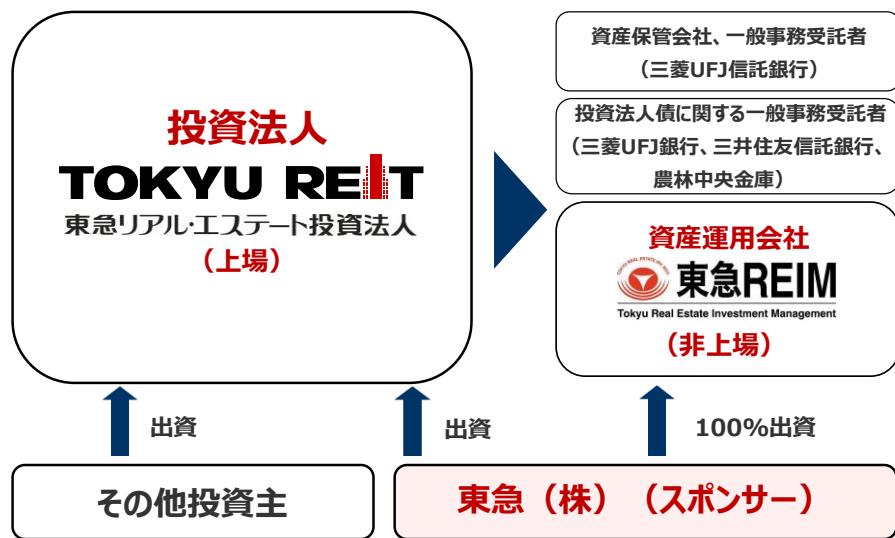
（注3）当期及び前期に取得譲渡した物件のNOIの合計値

（注4）借入金・投資法人債

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

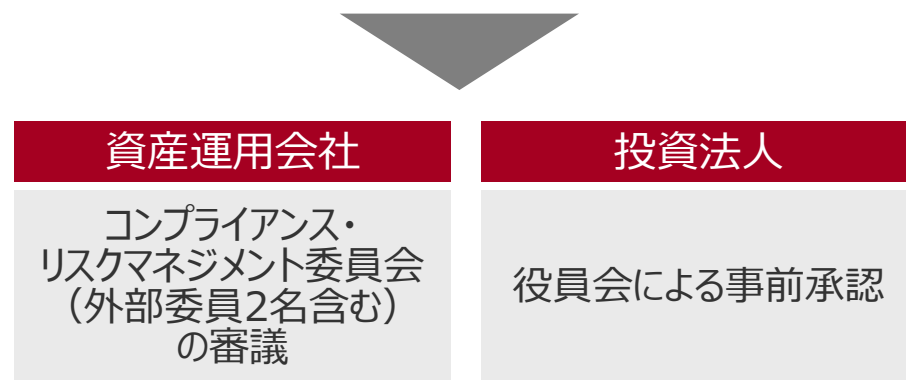
- ① 物件取得をサポート
(スポンサーが保有する優良物件をリートに売却)
- ② 物件の運営・管理をサポート
- ③ 人材的なサポート



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

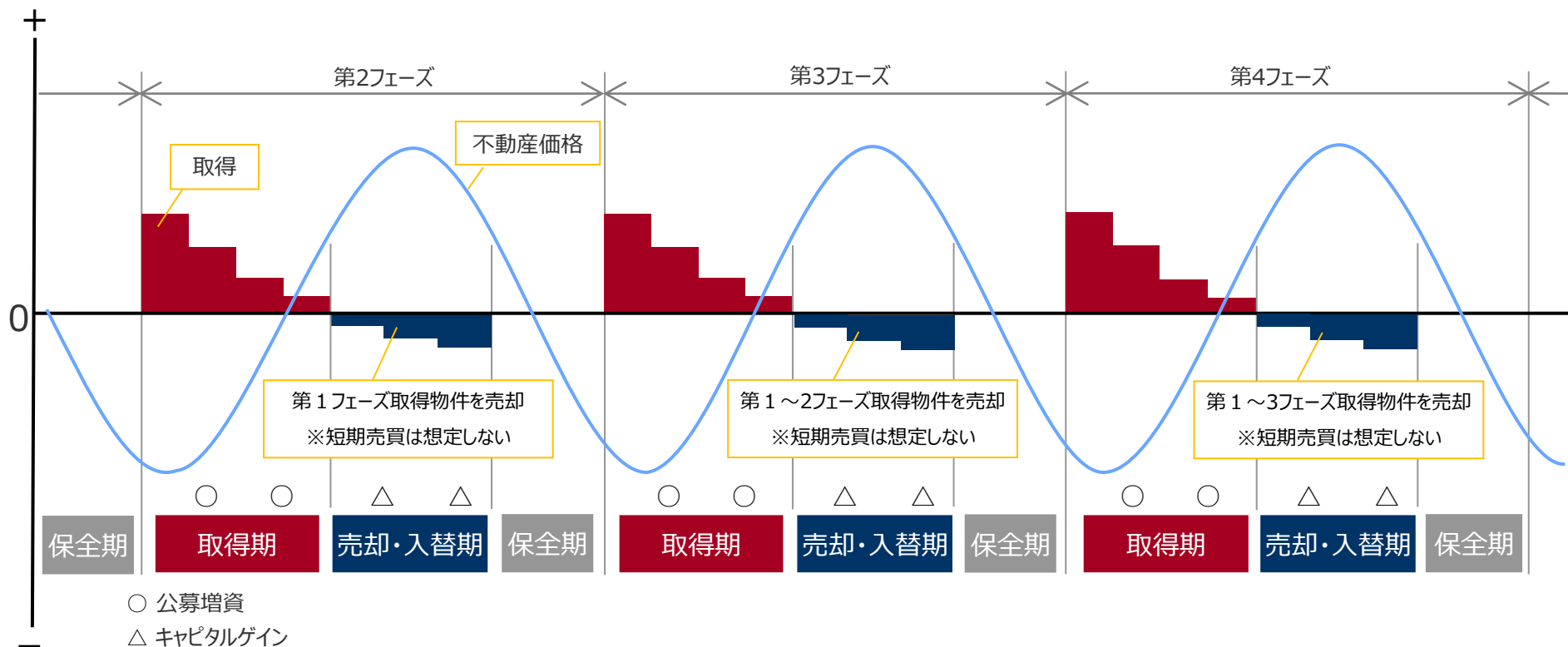
- 取得時 : 取得価額 \leq 第三者鑑定評価額
- 売却時 : 売却価額 \geq 第三者鑑定評価額
- 鑑定評価額に対する第三者セカンド・オピニオン取得



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

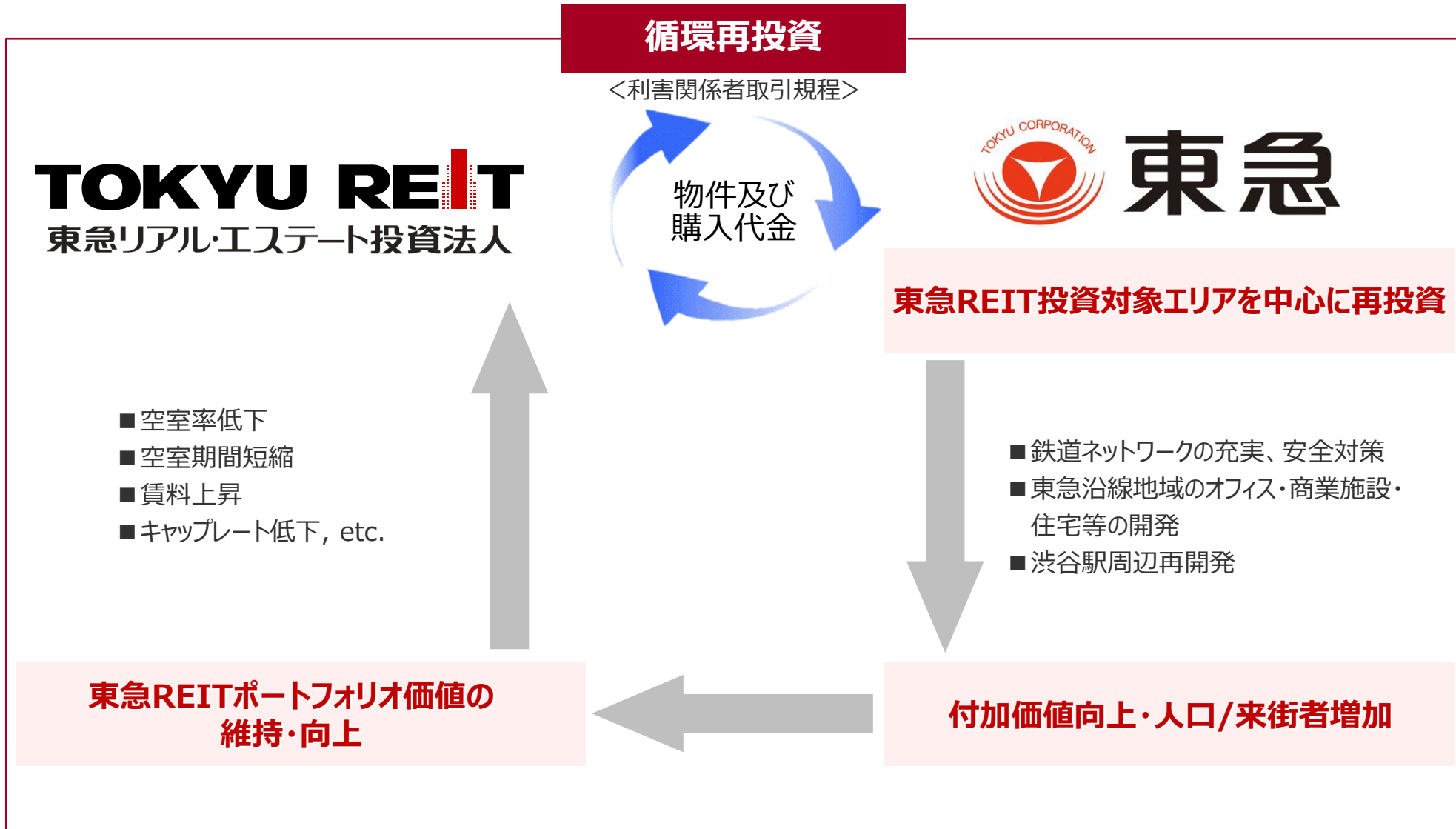
Value & Contrary

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



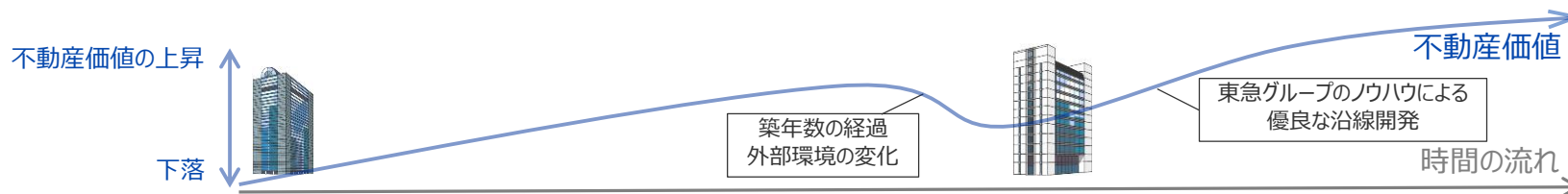
（注）物件投資にあたって、短期売買を目論むものではありません

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

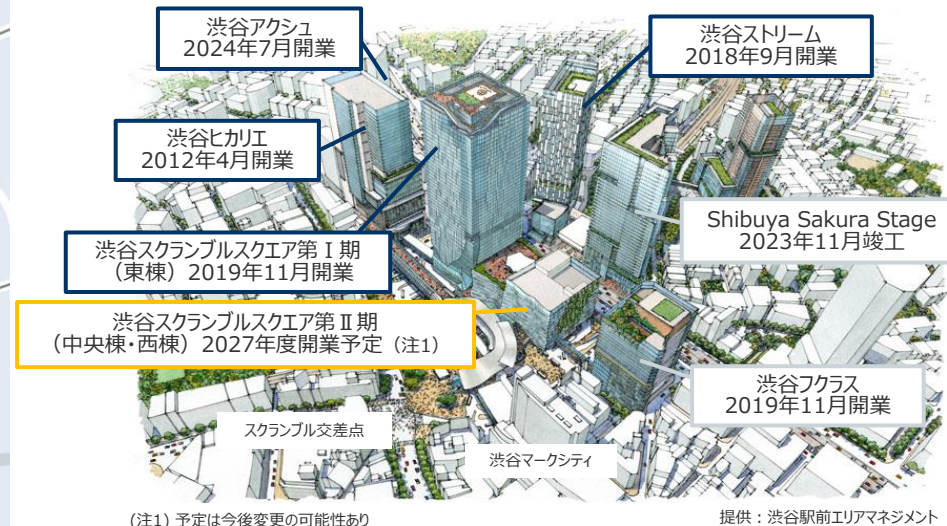
	1978~2003	2003~2016	進行中
【具体例】 東急鷺沼ビル（フレルさき沼） 	1978年 竣工 	2011年 リニューアル （総合スーパー→ショッピングモール） 	川崎市・東急(株)協同で 駅周辺再編整備を推進
	2003年 売却 東急REITに売却	2016年 売却 第2東急鷺沼ビルと併せて スポンサーに売却	-

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）」の再開発が進行中



■ 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15物件を保有
 取得価額：1,292億円 鑑定評価額：1,801億円



(注2) 2024年9月30日に譲渡済

*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月開業
第Ⅱ期（中央棟・西棟） 2027年度開業予定



提供：渋谷スクランブルスクエア

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
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

*予定は今後変更の可能性あり

2024年11月25日 作成

2 渋谷アクシュ (SHIBUYA AXSH)

2024年7月開業



提供：渋谷アクシュ

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3階

3 Shibuya Sakura Stage

2023年11月竣工



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

4 Shibuya Upper West Project

2027年度竣工予定

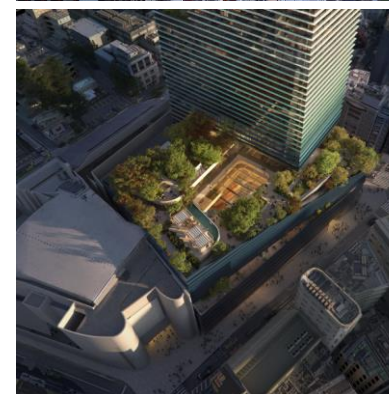


Image by Proloog / Copyright : Snøhetta

提供：東急株式会社

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

投資主構成（2024年7月期末時点）

■ 投資主構成（注）

金融機関	その他国内法人	外国法人等	個人・その他
66.3%	6.5%	17.1%	10.1%

（注）保有投資口数に基づく比率

<参考> J-REIT全体の投資口数割合（58銘柄）

金融機関	その他国内法人	外国法人等	個人・その他
56.9%	8.4%	25.3%	9.4%

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（2024年2月）」

■ 投資主上位10社

順位	氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)	順位	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）	295,343	30.21	6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	16,080	1.64
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	152,118	15.56	7	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	15,024	1.54
3	東急株式会社	49,000	5.01	8	SMBC日興証券株式会社	9,446	0.97
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	47,263	4.83	9	みずほ証券株式会社	9,037	0.92
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	18,616	1.90	10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	8,250	0.84
上位10投資主合計保有口数						620,177	63.44
発行済投資口数						977,600	100.00



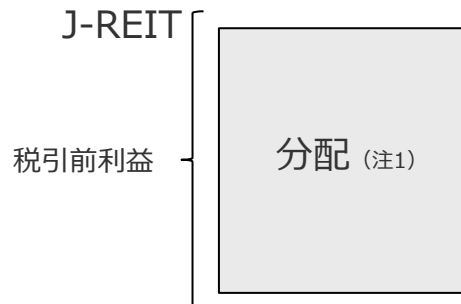
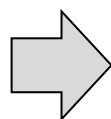
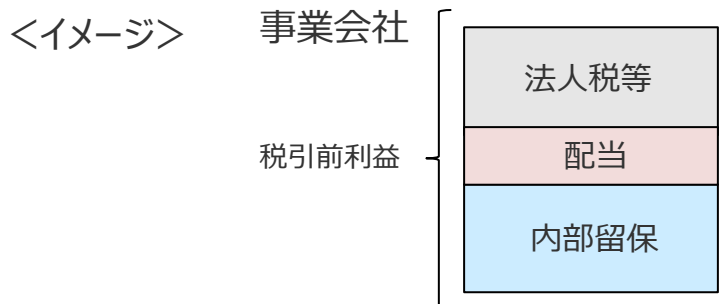
- 東証J-REIT市場でいつでも売買が可能
- 不動産から得られた賃料が、投資家に還元される
- 少額による不動産投資が可能

■ 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

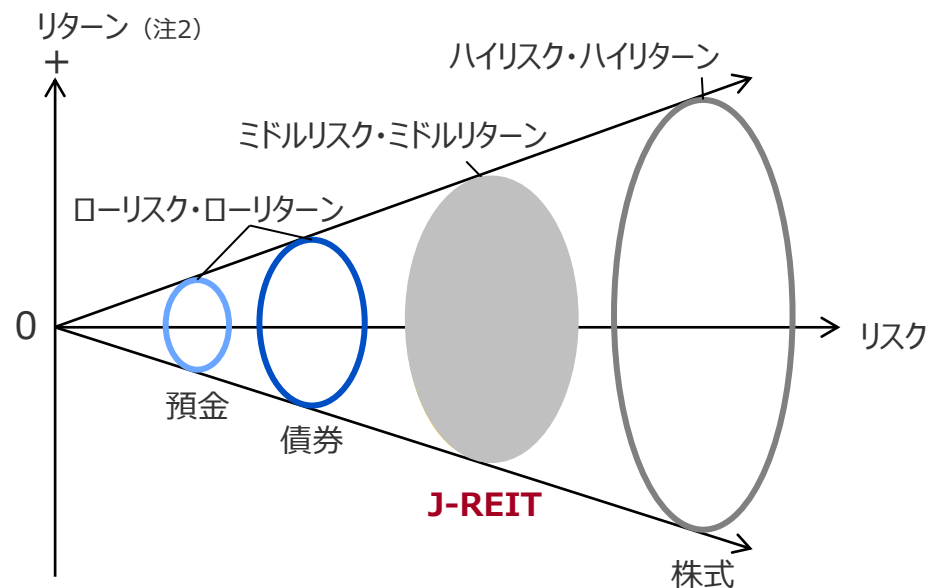
＜主な魅力＞

- 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
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。
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。 REITはEPSのほぼ100%を分配するので、 $EPS = DPU$ 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、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。 $NOI = \text{賃貸事業利益} + \text{減価償却費}$ として算出することもできる。
NOI利廻り	$NOI利廻り = NOI / \text{物件価格}$ 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。

用語	定義
Greater SHIBUYA (広域渋谷圏)	渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内。
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。 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) 総資産LTV：有利子負債の期末残高 / 期末総資産
PML	Probable Maximum Lossの略。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。
含み損益	不動産等の鑑定評価額(期末時点)から貸借対照表計上額を差引いた数値。
NAV	Net Asset Valueの略。純資産価値を表す。 = 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

■ 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、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、2024年7月31日現在の情報です。