



2025年7月 J-REITファン福岡



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) 保有物件	...	6
(3) スポンサー（東急株式会社）	...	10
(4) 渋谷について	...	13

2. 東急REITの運用状況

(1) 直近の運用実績・見通し	...	18
(2) 外部成長	...	22
(3) 内部成長	...	26
(4) 財務・資本政策	...	31

3. ESGの取り組み

4. 参考情報

■ 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
業績予想上、自己投資口の取得及び消却の影響は、未定であるため考慮していない	

■ 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
麴町スクエア	麴町
TOKYU REIT新宿ビル	新宿
秋葉原三和東洋ビル	秋葉原

物件名称	略称
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
メゾンピオーネー都立大学	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
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
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
湘南モールフィール（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 TOKYU REIT

2025年7月 J-REITファン福岡

(1) 基本情報

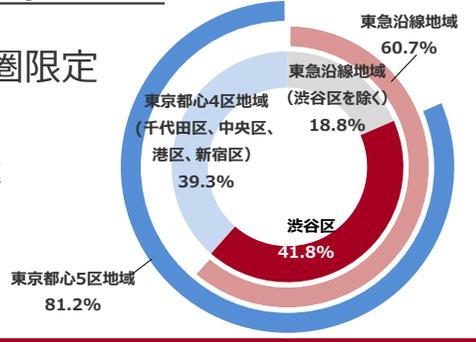
■ 投資方針

✓ 「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

■ 投資対象地域：首都圏限定

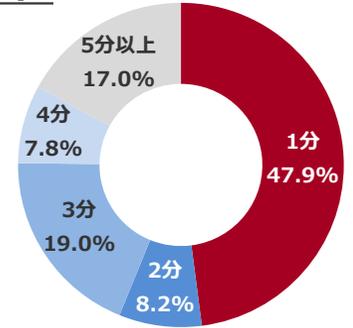
✓ 東京都心5区地域及び
東急沿線地域投資比率
: 100%



競争力のある物件

■ 立地重視

✓ 保有物件の最寄り駅からの
概算所要時間（徒歩）
: 75.2%が3分以内
*取得価額ベース



■ 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
資産運用会社のスポンサー	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

■ ポートフォリオの概要 (注)

物件数	資産規模 (取得価額ベース)
29物件	2,495億円

...

商業施設	オフィス	住宅	複合施設
7物件 621億円	18物件 1,634億円	3物件 37億円	1物件 202億円

(注) 2025年7月16日作成時点

(1) 基本情報

分配金 (注1)

2025年1月期実績
4,002円

2025年7月期予想
4,000円

2026年1月期予想
4,000円

投資口価格
(2025年7月14日時点)

200,800円

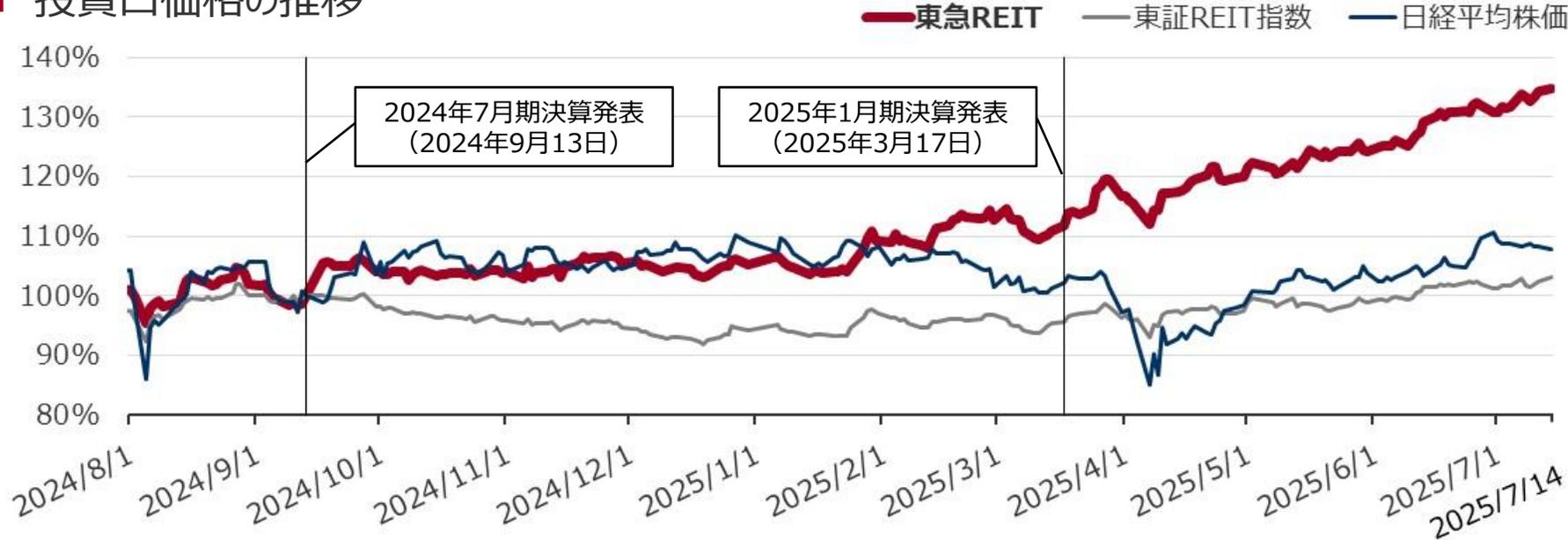
予想分配金利廻 (注2)
(2025年7月14日時点)

3.98%

(注1) 2025年3月17日時点

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

投資口価格の推移



*2024年7月期決算発表日 (2024年9月13日) を100%として指数化

TOKYU REIT

1. 東急REITの紹介

(2) 保有物件

二子玉川ライズ

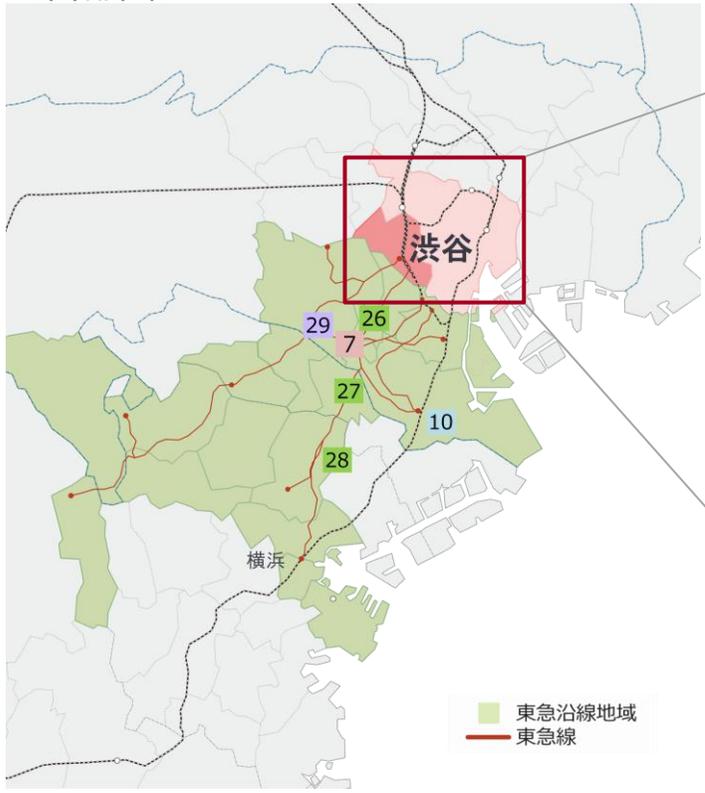


1. 東急REITの紹介

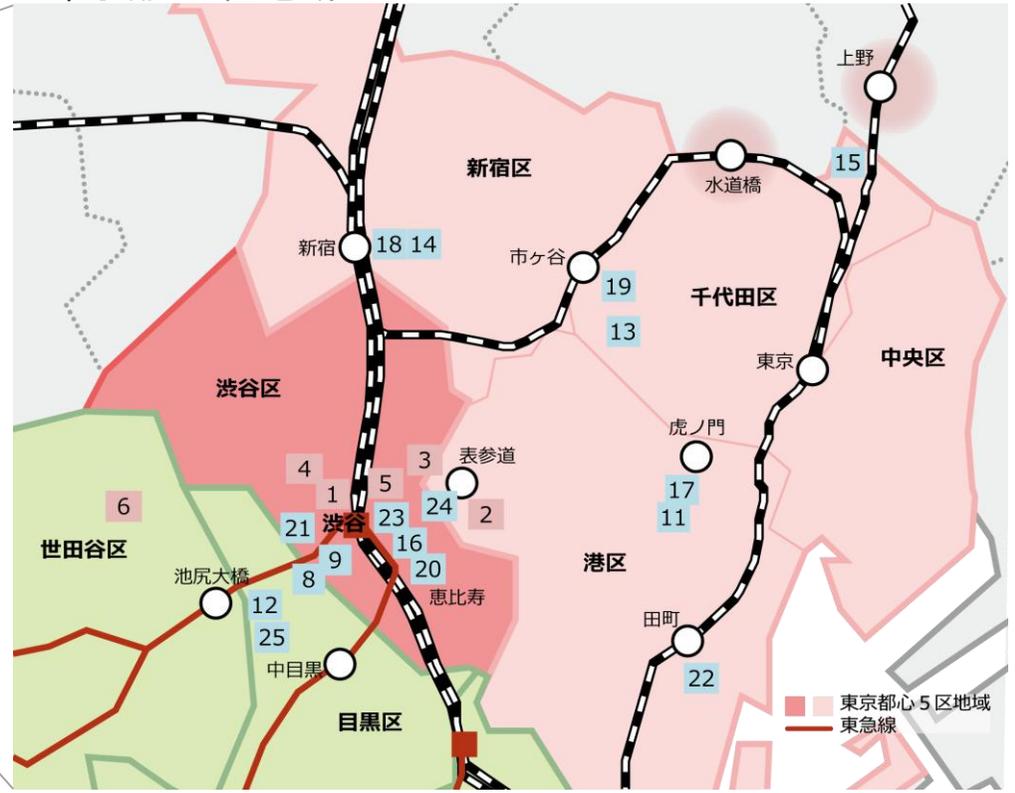
ポートフォリオマップ

(2) 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	13 麹町スクエア	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
 スポンサー拠出物件

1. 東急REITの紹介

保有物件一覧 (29物件、うちスポンサー拋出12物件)

(2) 保有物件

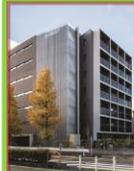
東京都心 5 区地域 (渋谷区除く) (注)

オフィス			商業施設
 TR虎ノ門	 麹町	 新宿	 レキシントン
 秋葉原	 東急虎ノ門	 第2新宿	
 番町	 芝浦		

渋谷区

オフィス		商業施設	
 南平台	 桜丘	 QFRONT	 表参道
 渋谷R	 恵比寿	 宇田川	 cocoti
 道玄坂スカイ	 宮下公園		
 オーバル			

東急沿線

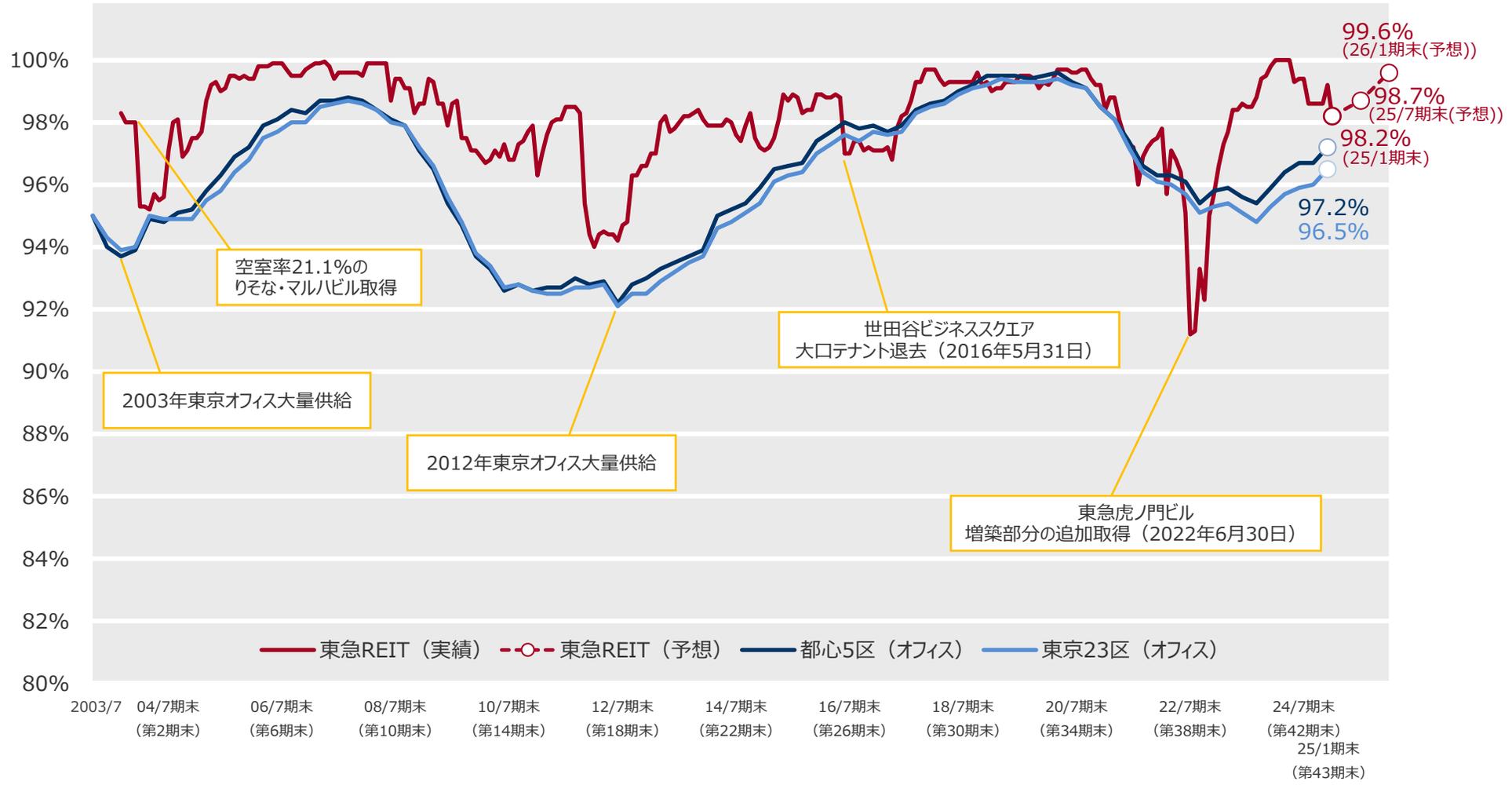
オフィス	商業施設	住宅	複合施設
 池尻大橋	 下北沢	 都立大学	 二子玉川
 浦田	 自由が丘	 武蔵小杉	
 目黒東山		 綱島	

	オフィス		商業施設
	住宅		複合施設
	スポンサー拋出物件		

*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)が拋出した物件も含まれる
(注) 新宿区、千代田区、中央区、港区、池袋・後楽・上野周辺地域

(2) 保有物件

✓ コロナ禍や東急虎ノ門ビル増築による稼働悪化を脱し、引き続きマーケット平均を上回る高稼働を維持

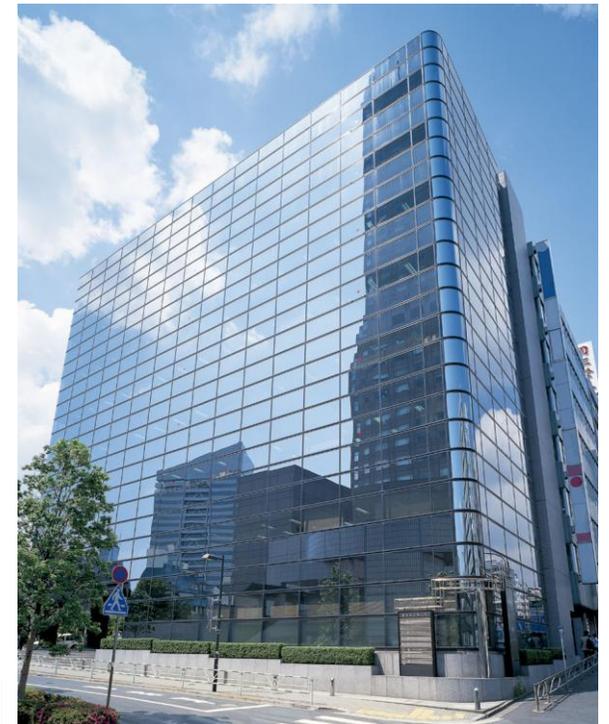


出所：シービーアールイー株式会社

TOKYU REIT

1. 東急REITの紹介

(3) 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

(3) スポンサー（東急株式会社）

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 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、年間約1,052百万人(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553万人(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 2024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

1. 東急REITの紹介

主な東急株式会社等保有物件

(3) スポンサー（東急株式会社）

✓ 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



TOKYU REIT

1. 東急REITの紹介

(4) 渋谷について



左から「渋谷アクシュ」、「渋谷ヒカリエ」、「渋谷スクランブルスクエア」、「Shibuya Sakura Stage」

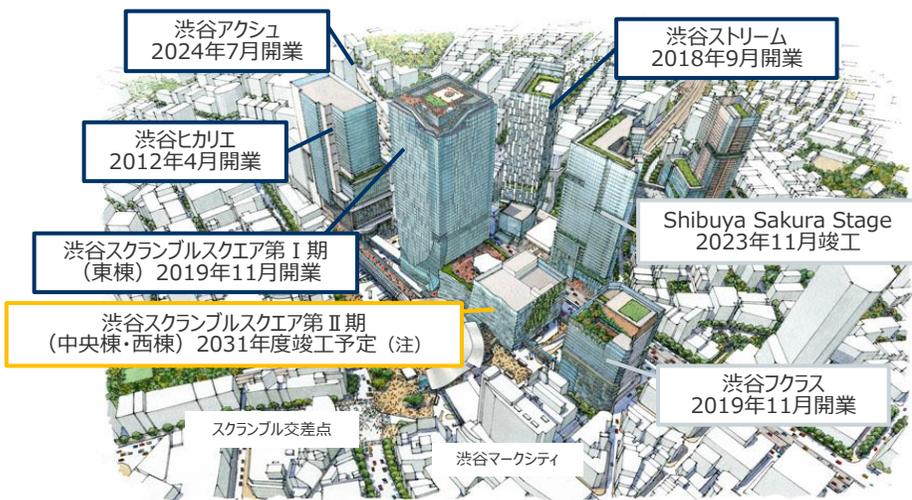
(4) 渋谷について

✓ 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



(注) 予定は今後変更の可能性あり
 提供：渋谷駅前エリアマネジメント

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



(4) 渋谷について

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） 2031年度竣工予定（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7月開業



提供：渋谷アクシュ

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

2029年度竣工予定

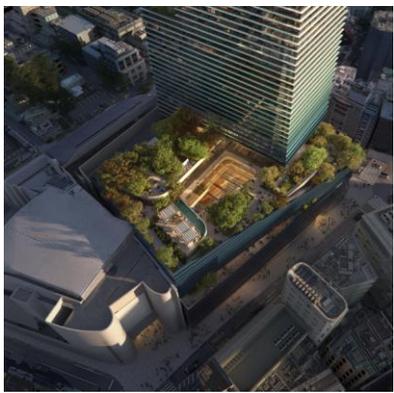


Image by Proloog / Copyright : Snøhetta
提供：東急株式会社

事業主体	東急(株)、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4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3階

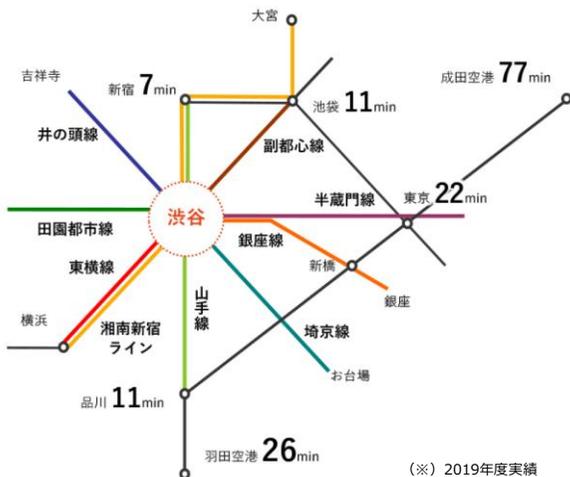
事業主体	渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合（参加組合員：東急不動産(株)）
用途	事務所、店舗、住宅、教会、サービスアパートメント、駐車場等
階数	A街区 地上39階 地下4階 B街区 地上30階 地下1階 C街区 地上4階

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

好立地・高い利便性

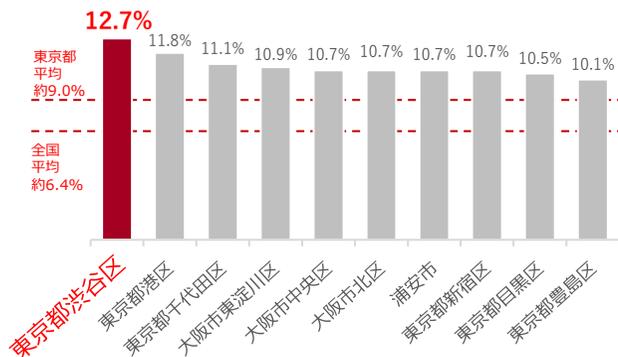
- ・渋谷は4社9路線が乗り入れ、1日330万人(※)以上が利用
- ・渋谷駅後背地には住宅地を有し、職住近接の好環境



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



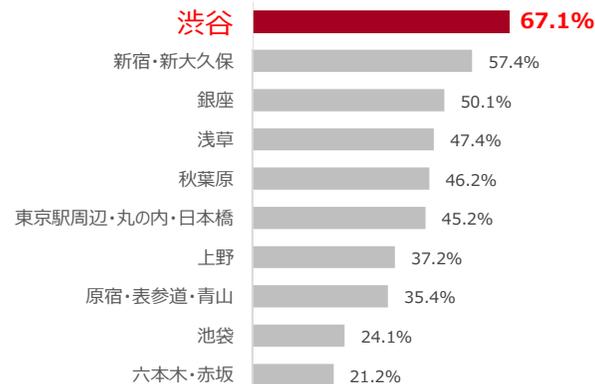
(注) 事業所数 (事業内容等不詳を含む) 5,000以上の市区町村を対象。渋谷区は46,783事業所
 開業率 (%) = 年平均新設事業所数 (新設所数 / 60か月 × 12か月) / 事業所総数 × 100

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

- ・2023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の高い

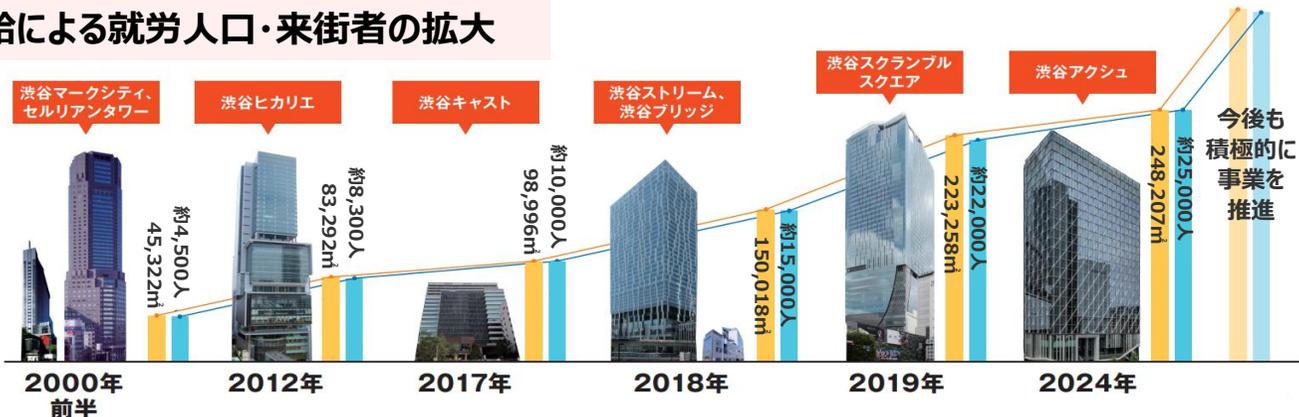
訪日外国人が訪問した場所



出所: 令和5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)

渋谷の東急(株)によるオフィス供給による就労人口・来街者の拡大

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

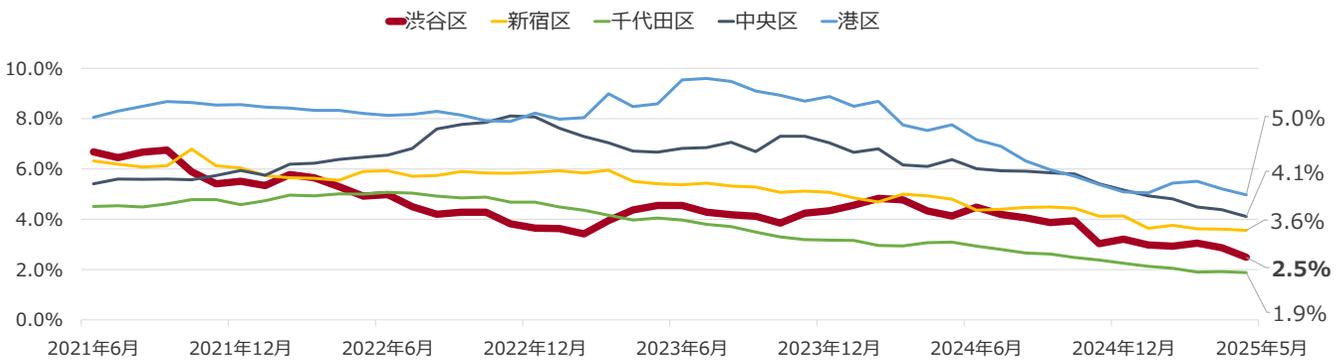


■ オフィス床面積 ■ 就労人口
 ※ オフィス就労人口は、オフィス総床面積を基に算出
 ※ 東急(株)不動産運用事業部調べ

(4) 渋谷について

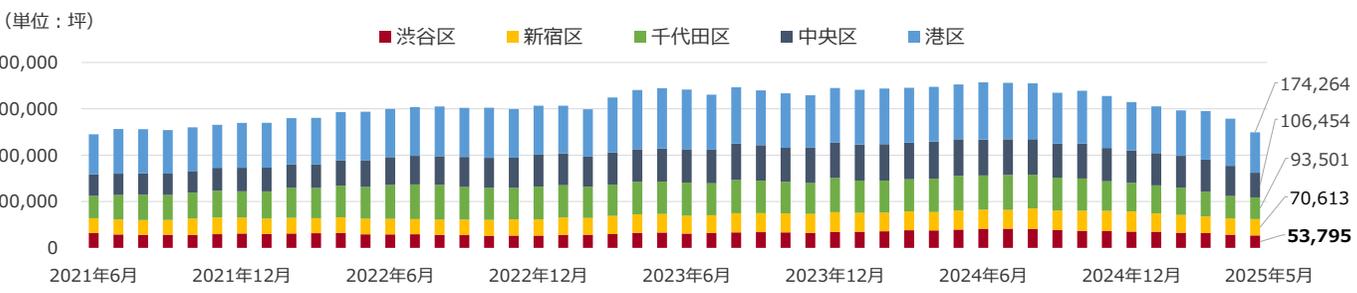
✓ **渋谷区は低空室率と限定的な募集面積を背景にタイトな需給環境が継続し、賃料増額が期待できるエリア**

■ 東京都心5区のオフィス空室率の推移（2021年6月～2025年5月）



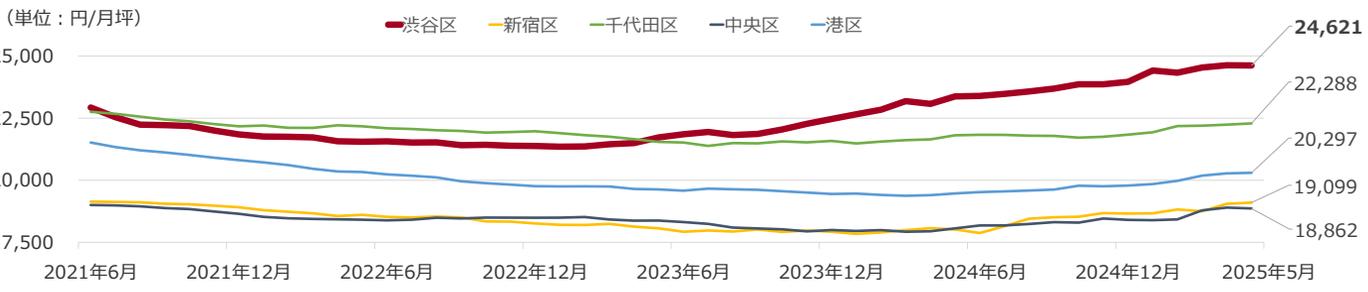
渋谷区の空室率は低水準で推移

■ 東京都心5区のオフィス募集面積の推移（2021年6月～2025年5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（2021年6月～2025年5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）

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)



1口当たり 分配金

2025年1月期（第43期）4,002円（対前期 +202円）

2025年7月期（第44期）予想 4,000円 / 2026年1月期（第45期）予想 4,000円

外部成長

2025年1月期（第43期）～2026年7月期（第46期）で、2物件の譲渡を決定

内部留保を実施し、将来の安定配当原資を確保

内部成長

2025年1月期（第43期）稼働率 98.2%（対前期 -1.2pts）

2025年7月期（第44期）予想稼働率 98.7% / 2026年1月期（第45期）予想稼働率 99.6%

財務 資本政策

上限30億円の自己投資口の取得・消却を決定

スポンサーによる東急REITの投資口の追加取得

2. 東急REITの運用状況

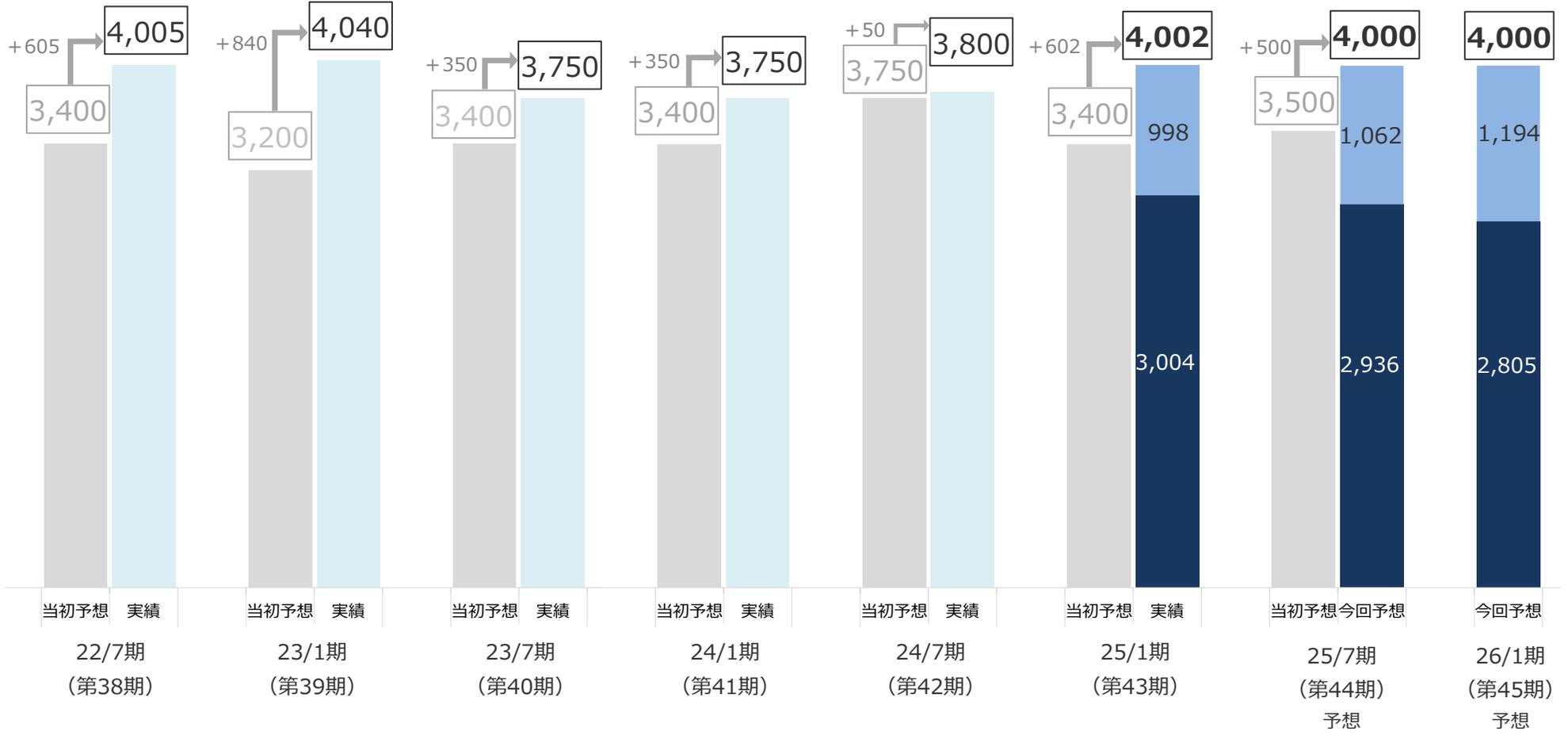
1口当たり分配金の推移・予想

(1) 直近の運用実績・見通し

✓ 物件入替の継続により、14期連続で当初予想比増配を実現

□ 1口当たり分配金 ■ 1口当たり売却益等 (注1)
■ 修正EPS (注2)

(単位：円)



物件譲渡による含み益の顕在化により、+αの増配を実現

(注1) 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
(注2) 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

中期目標

- ✓ 売却益を除く1口当たり当期純利益ベースの中期目標（修正EPS目標）達成と物件入替推進による更なる増配を目指す

$$\text{修正EPS} = \text{1口当たり当期純利益 (EPS)} - \text{1口当たり不動産等売却益} + \text{1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額}$$

今後の分配金成長要素

不動産等売却益 + a円

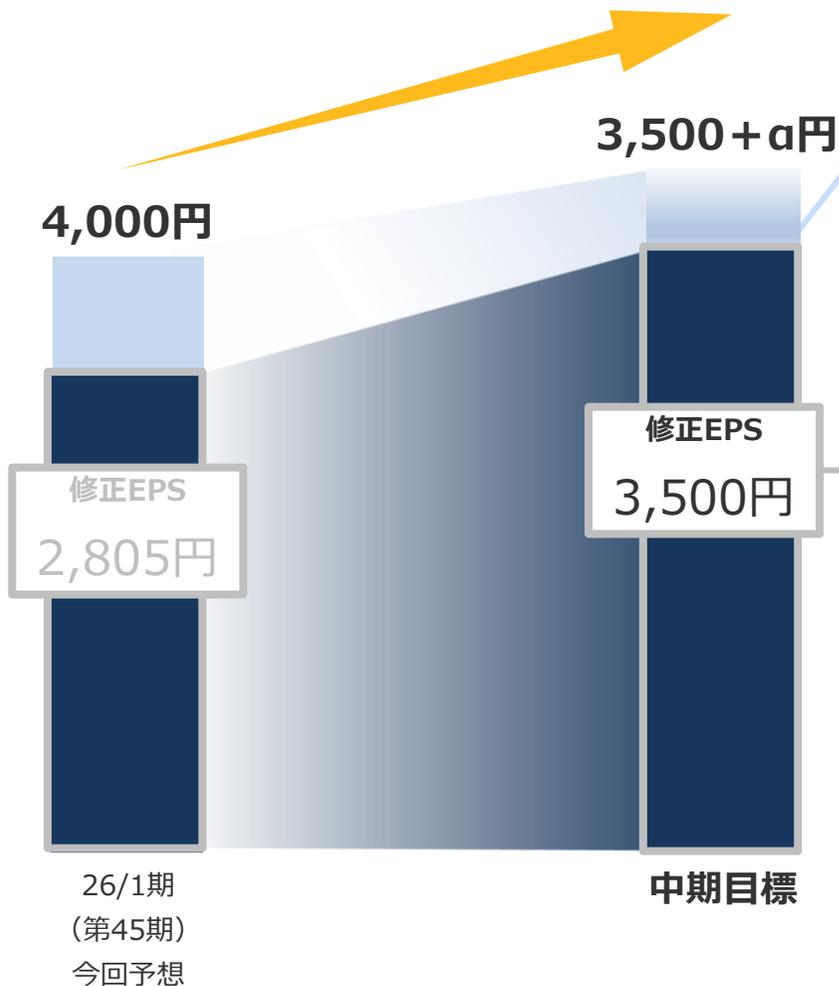
物件入替による含み益の顕在化を推進し、+aの増配を目指す



修正EPS 中期目標 3,500円

	環境認識	今後の取組み
外部成長	サーフプランにおける売却・入替期が継続	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
内部成長	渋谷エリアを中心とする賃貸マーケットは堅調	賃料改定・テナント入替による賃料増額
財務	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	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
資本政策	割安な投資口価格により、NAV1倍を大きく下回る状況	EPS向上効果、投資口価格の動向、LTV水準を総合的に勘案し継続的な自己投資口取得を検討

買換特例圧縮積立金（建物）



TOKYU REIT

2. 東急REITの運用状況

(2) 外部成長



東急番町ビル

譲渡：計2物件

譲渡物件	CONZE (コンツェ) 恵比寿 (商業施設)	TOKYU REIT虎ノ門ビル (オフィス)		
				
譲渡日	2024年9月30日	第1回 2025年4月9日 (共有持分30%)	第2回 2026年1月30日 (共有持分30%)	第3回 2026年2月27日 (共有持分40%)
譲渡先	東急不動産株式会社	西久保合同会社 (注4)		
譲渡価額	6,530百万円	4,890百万円	4,890百万円	6,520百万円
		合計：16,300百万円		
譲渡価額と帳簿価額との差額 (注1)	1,863百万円	1,988百万円	2,015百万円	2,687百万円
		合計：6,691百万円		
NOI (NOI利廻)	154百万円/年 (2.4%) (注2)	450百万円/年 (2.8%) (注5)		
償却後NOI (償却後NOI利廻)	123百万円/年 (1.9%) (注2)	337百万円/年 (2.1%) (注5)		
稼働率	100.0%(注3)	100.0%(注6)		
竣工年月	2004年3月	1988年4月		
所在地	東京都渋谷区	東京都港区		

(注1) 譲渡価額と譲渡日時時点の見込み帳簿価額 (TR虎ノ門は初回譲渡日時時点) との差額を記載

(注2) 2023年8月～2024年7月の実績数値。利廻は譲渡価額ベース

(注3) 2024年7月期末時点

(注4) 売買契約の定めに従い、西久保合同会社からTiger Gate特定目的会社に対して契約上の買主の地位を承継済

(注5) 2024年2月～2025年1月の実績数値。利廻は譲渡価額ベース

(注6) 2025年1月期末時点

■ TOKYU REIT虎ノ門ビルの第1回譲渡の資金使途



TOKYU REIT虎ノ門ビルの第2回・第3回の譲渡資金の活用方法に関する考え方は35ページを参照

(注7) 譲渡価額から売却関連費用を除いた金額

✓ 物件入替により、資産規模の拡大・償却後NOI及び償却後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)

	譲渡 (注1)						取得 (注1)			
	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	物件名	取得価額	NOI (利廻)	償却後NOI (利廻)
2019/1期 ～ 2024/1期 実績	10物件	81,940	3,057 (3.7%)	2,282 (2.8%)	16,378	9,175 (注2)	12物件	86,507	3,154 (3.6%)	2,637 (3.0%)
2024/7期 実績	東京日産台東ビル (40%)	3,180	111 (3.5%)	70 (2.2%)	1,730	1,101 (注3)	ISM綱島	1,000	38 (3.8%)	30 (3.0%)
	REVE中目黒 (底地)	1,240	39 (3.2%)	39 (3.2%)	73	—	東急番町ビル (追加取得)	14,700	487 (3.3%)	369 (2.5%)
合計 (19/1期～24/7期)	11物件	86,360	3,209 (3.7%)	2,392 (2.8%)	18,182	10,276	13物件	102,207	3,680 (3.6%)	3,036 (3.0%)

重点投資対象エリアへの物件の集中とポートフォリオの若返りによりポートフォリオクオリティの向上を実現



(注1) 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。利廻は取得又は譲渡価額ベース

(注2) 圧縮積立金繰入額と買換特例圧縮積立金繰入額の合計値

(注3) 買換特例圧縮積立金繰入額

(注4) 底地を除き、譲渡物件については譲渡日時点(又は初回分割譲渡日時点)、取得物件については取得日時点(又は初回分割取得日時点)における築年数を取得価格で加重平均した数値を記載

✓ 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

■ 物件入替の実績（2025/1期(第43期)）と予想（2025/7期(第44期)～2026/7期(第46期)）

(単位:百万円)

譲渡（注1）						
	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
2025/1期 実績	CONZE (コンゼ) 恵比寿	6,530	154 (2.4%)	123 (1.9%)	1,853	877 (注2)
2025/7期 予想	TOKYU REIT 虎ノ門ビル (30%)	4,890	135 (2.8%)	101 (2.1%)	1,906	867 (注2)
2026/1期 予想	TOKYU REIT 虎ノ門ビル (30%)	4,890	135 (2.8%)	101 (2.1%)	1,930	762 (注2)
2026/7期 予想	TOKYU REIT 虎ノ門ビル (40%)	6,520	180 (2.8%)	135 (2.1%)	2,556	未定
合計 (25/1期～26/7期)	2物件	22,830	605 (2.7%)	461 (2.0%)	8,246	2,508 (注3)

譲渡資金の活用方法は
不動産売買環境、EPS向上効果、
投資口価格の動向、LTV水準を
総合的に勘案し、都度判断

■ 今後の物件入替の考え方

含み益の顕在化とポートフォリオの収益性・成長性向上に寄与する物件入替の実施を継続

譲渡候補物件

今後のアップサイドが限定的な物件、
利廻が低位な物件を中心に譲渡

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、重点投資対象地域所在の
クオリティが高く、収益性の向上に資する物件を取得

(注1) 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)。利廻は譲渡価額ベース

(注2) 買換特例圧縮積立金繰入額

(注3) 2026年7月期予想を除く

TOKYU REIT

2. 東急REITの運用状況

(3) 内部成長

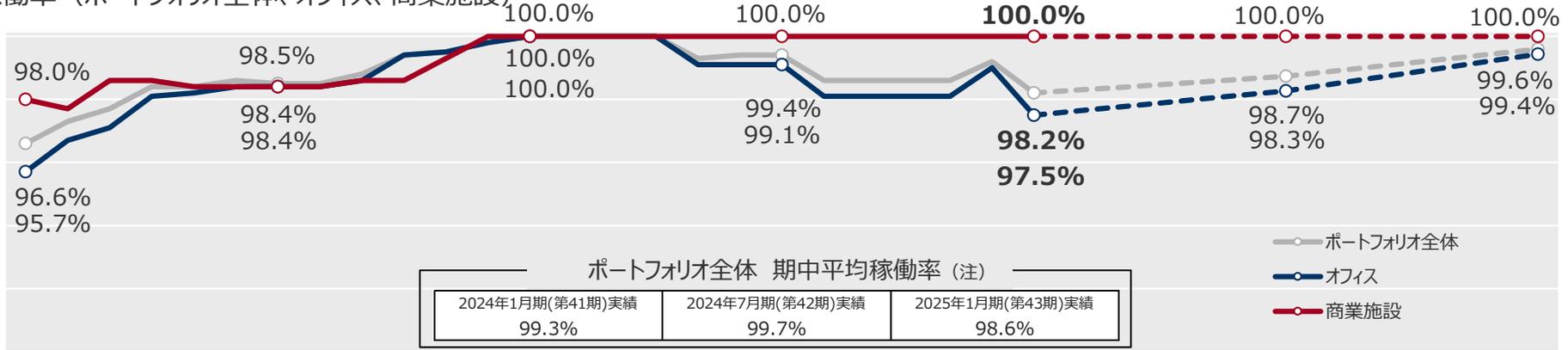
青山オーバルビル



(3) 内部成長

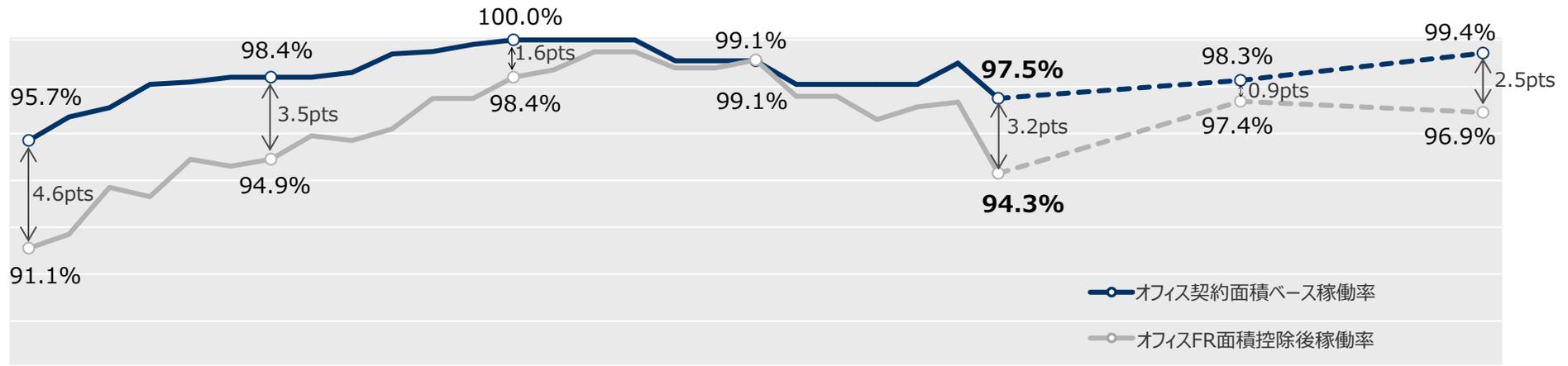
✓ 好調なマーケット環境を背景に高稼働を維持

■ 稼働率（ポートフォリオ全体、オフィス、商業施設）



2023年1月期末 (第39期末) 2023年7月期末 (第40期末) 2024年1月期末 (第41期末) 2024年7月期末 (第42期末) 2025年1月期末 (第43期末) 2025年7月期末 (第44期末) 予想 2026年1月期末 (第45期末) 予想

■ 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）



2023年1月期末 (第39期末) 2023年7月期末 (第40期末) 2024年1月期末 (第41期末) 2024年7月期末 (第42期末) 2025年1月期末 (第43期末) 2025年7月期末 (第44期末) 予想 2026年1月期末 (第45期末) 予想

(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

✓ 一時的な退去はありつつも、順次埋め戻しが可能なリーシング環境

1 TOKYU REIT新宿ビル



	2025年1月期 (第43期)実績	2025年7月期 (第44期)予想	2026年1月期 (第45期)予想
退去率	-	1区画 9.7%	-
入居率	-	1区画 9.7%	-
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	100.0%	↘ 90.3%	➡ 100.0%

2 TOKYU REIT渋谷Rビル



	2025年1月期 (第43期)実績	2025年7月期 (第44期)予想	2026年1月期 (第45期)予想
退去率	1区画 12.3%	-	1区画 12.3%
入居率	1区画 12.3%	-	-
期末稼働率	100.0%	➡ 100.0%	↘ 87.7%
FR(フリーレント) 面積控除後 期末稼働率	100.0%	➡ 100.0%	↘ 87.7%

3 東急番町ビル



	2025年1月期 (第43期)実績	2025年7月期 (第44期)予想	2026年1月期 (第45期)予想
退去率	-	-	2区画 15.4%
入居率	-	-	2区画 15.4%
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	100.0%	➡ 100.0%	↘ 94.4%

4 目黒東山ビル



	2025年1月期 (第43期)実績	2025年7月期 (第44期)予想	2026年1月期 (第45期)予想
退去率	-	-	2区画 13.6%
入居率	-	-	2区画 13.6%
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	100.0%	➡ 100.0%	↘ 93.9%

5 青山オーバルビル



	2025年1月期 (第43期)実績	2025年7月期 (第44期)予想	2026年1月期 (第45期)予想
退去率	13区画 69.7%	1区画 0.2%	-
入居率	10区画 34.2%	3区画 11.0%	2区画 21.0%
期末稼働率	64.7%	➡ 75.7%	➡ 99.9%
FR(フリーレント) 面積控除後 期末稼働率	36.2%	➡ 70.2%	➡ 78.8%

＜青山オーバルビルの主なリーシング状況 (注)＞

2025年1月期（第43期）中に主要2テナント（11フロア）が退去したものの、渋谷エリアの好調なリーシング環境を活かし、後継テナントのリーシングは順調に進捗

 主要オフィステナント退去区画（2025年1月期）	 2025年1月期入居
 主要商業テナント退去区画（2025年1月期）	 2025年7月期入居
 既存テナント継続入居区画	 2026年1月期末時点で入居見込

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	契約締結済（2025年4月～）
10F	入居済（2025年1月～）
9F	入居済（2025年3月～）
8F	入居済（2024年10月～）
7F	入居済（2024年11月～）
6F	
4F/5F	用途変更を含めてテナント候補先と協議中
3F	申込書受領済

(注) 契約締結の状況は、2025年3月時点

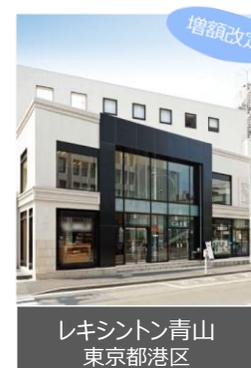
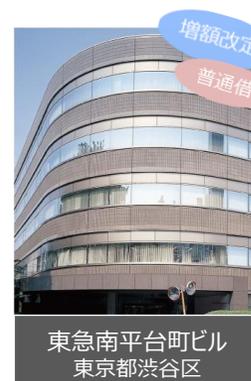
*期末稼働率及びFR(フリーレント)面積控除後期末稼働率は倉庫区画を含む全ての賃貸面積の稼働率。
退去率・入居率は倉庫区画を除く

- ✓ 2025年1月期（第43期）中に実施した賃料改定・テナント入替では、渋谷エリア所在物件を中心に多数の物件で賃料増額を実現

■ 賃料増減率（注1）

	商業施設	オフィス
賃料改定増減率	+26.5%	+5.2%
テナント入替増減率	テナント入替なし	+6.4%

■ 賃料改定・テナント入替事例（賃料増加額順）（注2）



(注1) 2025年1月期（第43期）に賃料改定があった物件の月額賃料を基準に算定。表は左記期間中に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を記載

(注2) 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

(3) 内部成長

✓ 東急REIT保有物件のマーケット賃料は上昇傾向であり、積極的なテナント交渉により賃料増額を目指す

- マーケット賃料年間成長率 (注1)
保有物件のマーケット賃料は上昇傾向

	商業施設		オフィス	
	物件数	成長率	物件数	成長率
渋谷区	4物件	+5.2%	7物件	+4.1%
東急沿線	2物件	+1.6%	3物件	+3.6%
東京都心4区 (注2)	1物件	+6.5%	8物件	+4.8%
全体	7物件	+5.1%	18物件	+4.5%

(注1)2023年1月期末時点と2025年1月期末時点の各エリア所在物件のマーケット賃料単価に2025年1月期末時点の各物件の賃貸可能面積を乗じて得た数値の和の比較。成長率は年率換算。ただし、譲渡済物件を除く
(注2)千代田区、中央区、港区、新宿区

- 賃料増額機会の増加 (オフィス)

定借比率の向上 (注3)

定借テナント比率の引き上げにより、賃料改定機会の増加を推進

23/1期	25/1期
41.6%	47.4%

普通借テナントの増額改定件数・改定率 (注4)

好調なマーケット賃料を背景に普通借テナントに対しても増額交渉を実施

23/1期	25/1期
2件 (1.1%)	11件 (5.9%)

(注3)定期借家契約のテナント月額賃料を全テナントの総月額賃料で除して算出
(注4)期中に約定した増額改定の件数とその改定率を記載

- 今後のリーシング方針
商業施設・オフィスともに積極的なテナント交渉により賃料増額を目指す

商業施設

環境認識

- インバウンドの好調により人流は戻り、エリアや業種業態によってはコロナ前またはそれ以上の売上を達成
- 物価高が賃料にまで反映し、賃料相場は底堅く推移

方針

- 物件の立地や特性、周辺テナントの動向を見極めながら、機動的かつ積極的なリーシングを実施
- アンダーレントテナントについては定借満了での入替も視野に積極的な増額交渉を実施

オフィス

環境認識

- 既存オフィスビルを中心に、企業の人材確保を目的としたビルのグレードアップや立地改善移転が進捗
- 2025年は大量供給が予定されているが、本投資法人のポートフォリオでは、立地の良さ等から高稼働が維持されるものと予想

方針

- 定借テナント比率の引き上げ等、賃料水準の上昇を意識したリーシングを行うことを優先
- アンダーレントテナントを中心に積極的に増額交渉を実施

TOKYU REIT

2. 東急REITの運用状況

(4) 財務・資本政策



TOKYU REIT虎ノ門ビル

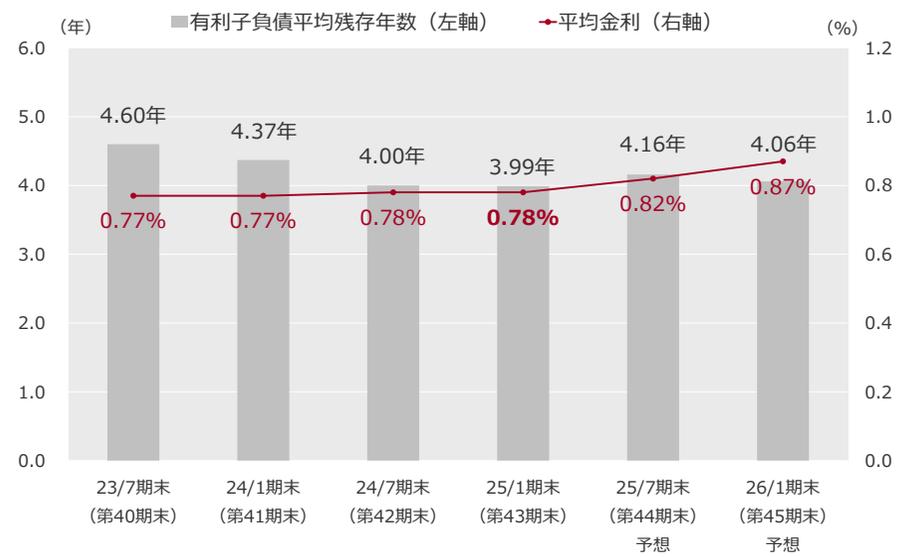
(4) 財務・資本政策

✓ 長期固定を中心に、借入手法を多様化することで、平均金利はほぼ横ばいで推移

■ 主要財務指標

	2025年1月期末 (第43期末)	2024年7月期末 (第42期末)	前期比
有利子負債残高	1,065億円	1,115億円	-50億円
平均金利	0.78%	0.78%	-
平均残存年数	3.99年	4.00年	-0.01年
長期固定比率	97.7%	93.7%	+4.0pts
総資産LTV	43.2%	44.6%	-1.4pts
鑑定ベースLTV	34.8%	36.5%	-1.7pts
取得余力 鑑定ベースLTV50% 総資産LTV50%	1,008億円 336億円	904億円 269億円	+104億円 +66億円

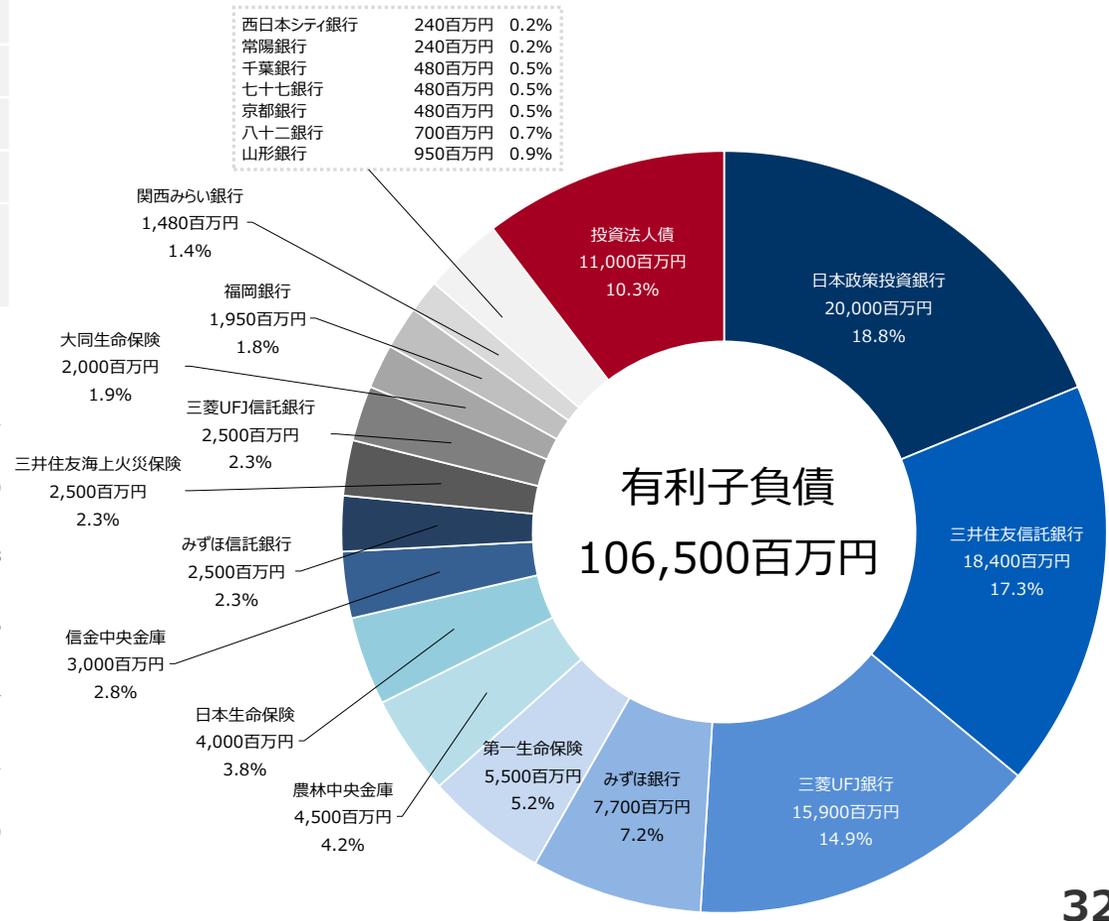
■ 平均金利と有利子負債平均残存年数の推移



■ 格付

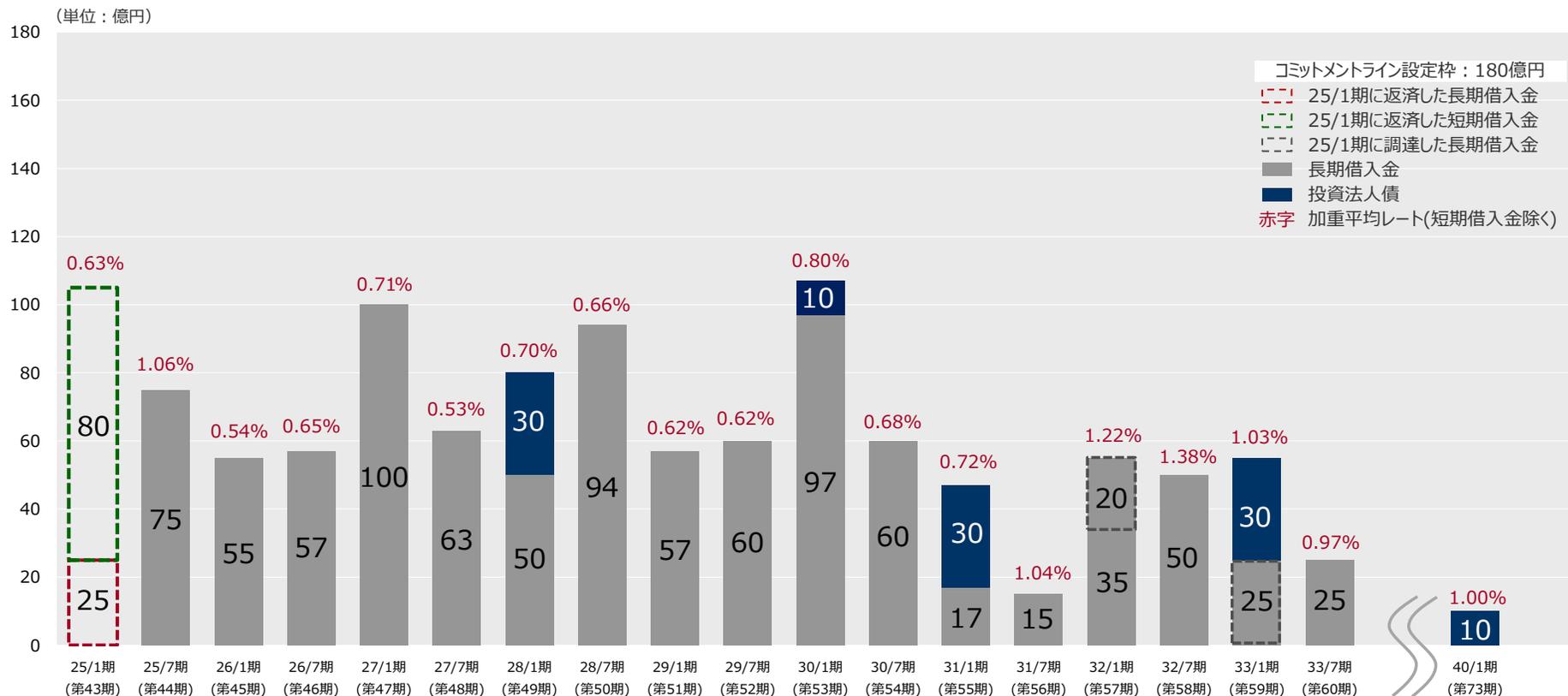
JCR	長期：AA-（安定的）	R&I	A+（安定的）
-----	-------------	-----	---------

■ 借入金・投資法人債の内訳



✓ 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（2025年1月期末時点）



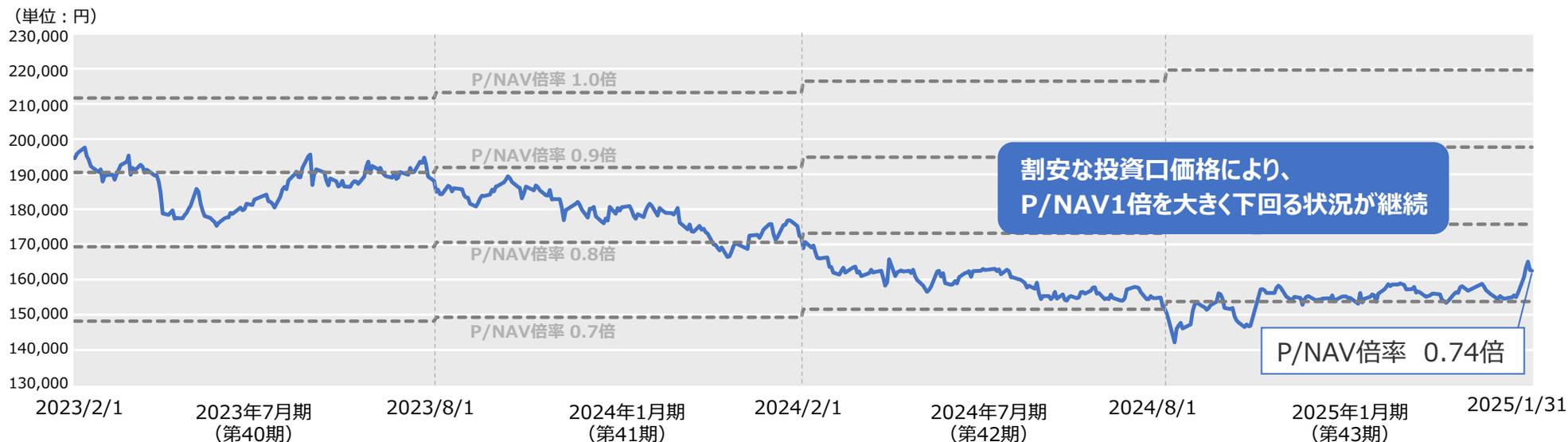
■ 2025年1月期（第43期）調達実績

返済額	期間	金利	借入額	期間	金利
25億円	6.5年	0.63%	25億円	8.0年	0.97% (注)
			10億円	7.0年	1.19%
			10億円	7.0年	1.19%

(注) 2024年12月27日から2025年3月26日までの金利

✓ 足元の投資口価格の状況を踏まえ、物件譲渡資金を活用した自己投資口の取得・消却を決定

■ 投資口価格の推移



*P/NAV倍率は、各期末の1口当たりNAVにそれぞれ係数を掛け合わせて算出

■ 自己投資口の取得・消却 (注1)

投資口価格の動向、足元の不動産売買環境、EPS向上効果、LTV水準を総合的に勘案して自己投資口取得が最善と判断

取得総数	24,000口 (上限) (発行済投資口数の2.5%)
取得総額	30億円 (上限)
取得期間	2025年3月18日～2025年7月24日 (予定)
消却	取得した全ての自己投資口については、取得終了後、2025年7月期中に消却する予定

(注1) 市場動向等により、取得口数及び取得価額の総額が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合がある

■ 自己投資口の取得・消却による効果 (試算) (注2)

1口当たりNAV
(2025年1月期末ベース)

+4,087円
(+1.9%)

分配金押し上げ効果
(2025年7月期予想ベース)

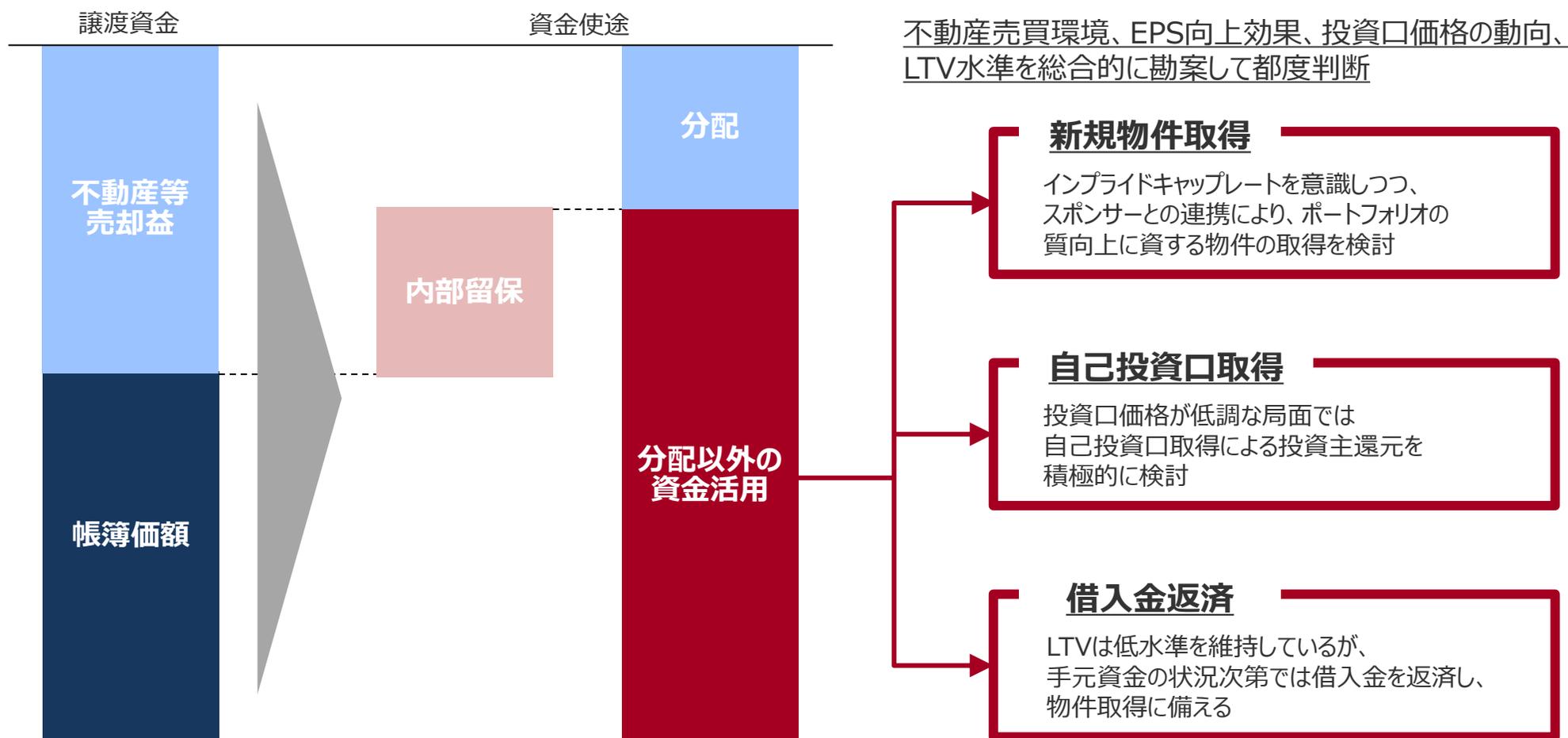
+74円
(+1.9%)

今後も、投資主価値の最大化を最優先に考え、自己投資口の取得を含めた資本政策の実施を検討

(注2) 投資口の取得総額 (上限) を2025年2月28日時点の投資口価格 (終値) 168,000円で除した口数を基に計算

- ✓ 物件譲渡により回収した資金の最適なアロケーションを都度判断し、投資主価値の最大化を目指す

＜譲渡資金の活用イメージ図＞

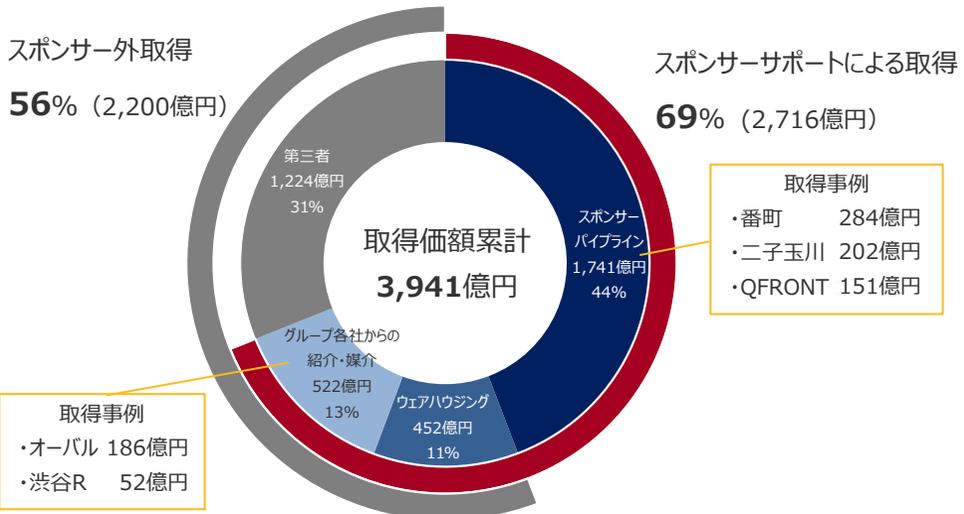


(4) 財務・資本政策

✓ 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

■ 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



■ 東急(株)中期3か年経営計画 (2024年度 - 2026年度)

＜資産ポートフォリオ戦略の推進＞

- ・ 資産入替えを通じた資金効率向上と不動産賃貸収入のバランスを最適化
- ・ 市況を意識しつつ、東急REIT等の活用による保有資産の資金化を通じた循環再投資を实践

出所：東急株式会社「中期3か年経営計画 (2024年度～2026年度)」

東急(株)(スポンサー)

不動産賃貸事業としての保有資産選定

資金化を通じた循環再投資の原資確保

➔ TOKYU REIT

➔ その他投資家
事業会社・金融機関等

■ 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

＜投資口追加取得の概要＞

	本追加取得1回目	本追加取得2回目
投資口の取得総数	48,760口	48,880口 (上限) (注1)
取得期間	2024年9月17日から 2025年3月4日迄	2025年3月25日から 2025年9月30日迄 (予定) (注2)
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＞ (注3)

	本追加取得前	本追加取得1回目	本追加取得2回目(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	48,880口	146,640口
スポンサー保有割合	5.01%	4.99%	5.00%	15.00%

(注1) 取得期間中に投資口価格が当初設定した上限を超える場合、取得口数が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合がある

(注3) 自己投資口の取得及び消却による発行済み投資口数の減少は考慮していない

(注2) 取得口数が上限とする投資口数に至った場合等においては期間中に終了する場合がある

TOKYU REIT

3. ESGの取り組み



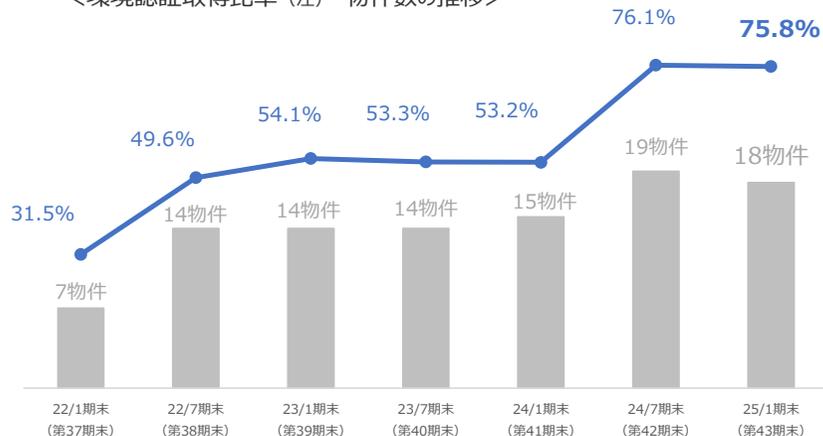
二子玉川ライズ

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月以降 70%超を維持**

＜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 6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

（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

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
★★★★☆ 2024

GRESB 開示評価

Aレベル（最上位）



GRESB
Public Disclosure 2024

■ Sustainalyticsスコア

ESG Risk Rating : 14.9 (Low Risk)

■ MSCI ESG格付

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.

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

✓ 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)	LED化 (オフィス専有部) (注4)	グリーンリース導入比率 (注5)	
77.6% (25物件)	95.3%	85.3%	

■ 省エネルギー関連工事の主な実績 (2024年7月期・2025年1月期)

- ・空調設備更新 3物件 (QFRONT、表参道、新宿)
- ・化粧室改修工事 4物件 (QFRONT、第2新宿、恵比寿、道玄坂スカイ)

■ 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。実績は2023年度時点
 (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。実績は2023年度時点
 (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) 総賃貸可能面積ベース

(注5) 2025年1月期 (第43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)

3. ESGの取組み 社会 (Social) への貢献

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
- “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



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

- 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
・サステナビリティ研修 (ダイバーシティ、人権)
・階層別研修 他
＜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



人権研修

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
- オフィス移転・リニューアルの実施
2024年12月にオフィス移転・リニューアルを実施。役職員へのアンケートの結果を反映し、一人ひとりが働きやすいオフィス環境づくりを推進
- 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
・社内シャッフルランチの実施 他



オフィスリニューアル



シャッフルランチ

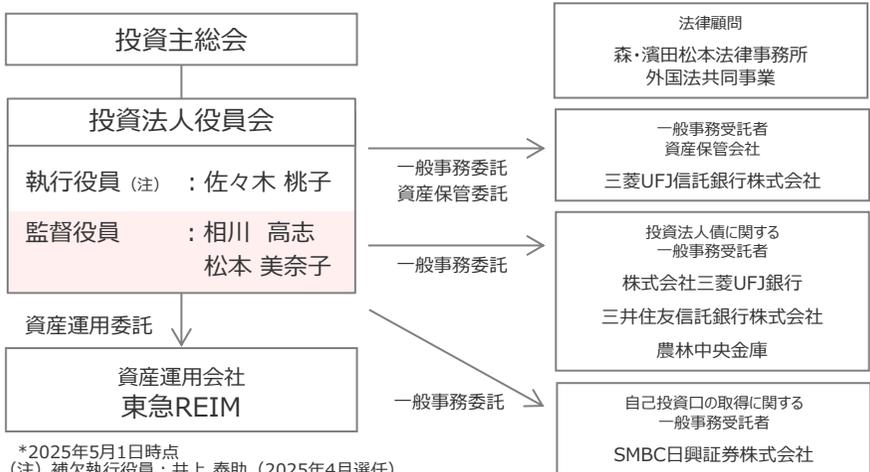
＜2023年度実績＞

平均残業時間	平均勤続年数	有給休暇取得率	育児休暇取得率	女性役職員比率
19時間	男性：5年3か月 女性：8年1か月	83.5%	男性：100% 女性：100%	44.7%

■ 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



*2025年5月1日時点
(注) 補欠執行役員：井上 泰助 (2025年4月選任)

投資法人役員会の開催状況 (2025年1月期 (第43期))

- ・11回開催 (1.8回開催/月)
- ・累計15決議、64報告 (1回開催平均1.3決議、5.8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%

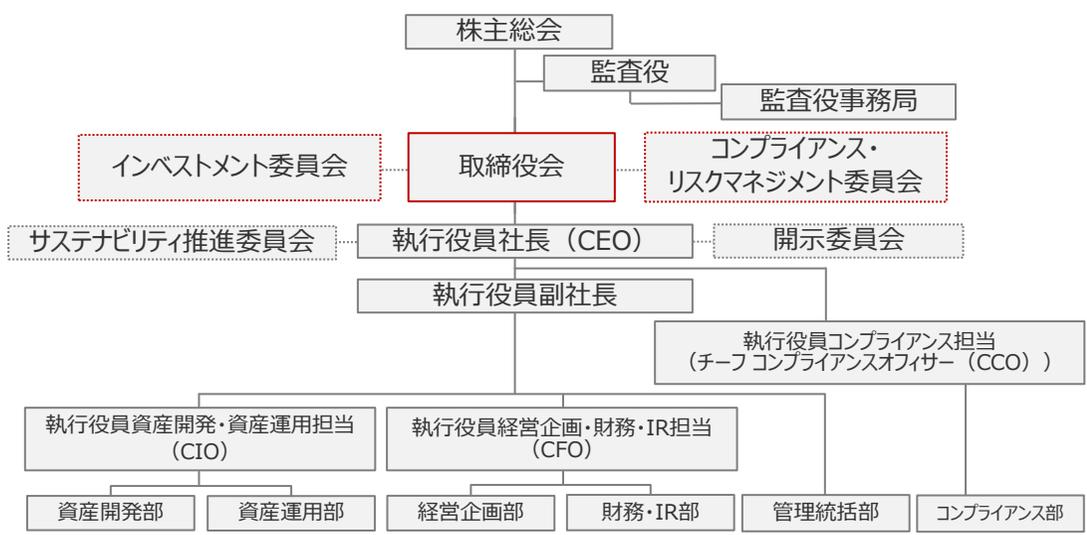
監督役員と会計監査人の連携

- ・会計監査人と投資法人役員との連絡会を設け、決算期毎に開催
- ・当期 (2025年1月期 (第43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：鶴田 光夫 (1期)、藪谷 峰 (4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

* 2025年1月末時点

■ 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 (2025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%)	409百万円
	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

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

4. 参考情報



ISM網島 コワーキングスペース

	2025年1月期（第43期）実績	2025年7月期（第44期）予想	2026年1月期（第45期）予想
外部成長	物件譲渡 CONZE	物件譲渡 TR虎ノ門（30%）	物件譲渡 TR虎ノ門（30%）
不動産等売却益	1,853百万円（+49百万円）	1,906百万円（+52百万円）	1,930百万円（+23百万円）
内部成長（注1）	期末稼働率：98.2%（-1.2pts） 【既存物件】 不動産賃貸事業収益の減少：-185百万円 不動産賃貸事業費用（注2）の増加：-20百万円 【取得譲渡物件】（注3） 取得物件 NOI：+303百万円 譲渡物件 NOI：-88百万円	期末稼働率：98.7%（+0.5pts） 【既存物件】 不動産賃貸事業収益の減少：-49百万円 不動産賃貸事業費用（注2）の減少：+33百万円 【取得譲渡物件】（注3） 譲渡物件 NOI：-55百万円	期末稼働率：99.6%（+0.9pts） 【既存物件】 不動産賃貸事業収益の増加：+198百万円 不動産賃貸事業費用（注2）の増加：-256百万円 【取得譲渡物件】（注3） 譲渡物件 NOI：-23百万円
NOI	5,239百万円（+9百万円）	5,168百万円（-71百万円）	5,086百万円（-81百万円）
営業利益	5,171百万円（-12百万円）	5,151百万円（-20百万円）	5,078百万円（-72百万円）
財務（注4）	支払利息：+24百万円 （平均金利：0.78%（-））	支払利息：+1百万円 （平均金利：0.82%（+0.04pts））	支払利息：+33百万円 （平均金利：0.87%（+0.05pts））
当期純利益	4,705百万円（-45百万円）	4,689百万円（-15百万円）	4,581百万円（-107百万円）
1口当たり	4,812円（-46円）	4,796円（-16円）	4,686円（-109円）
1口当たり分配金	4,002円（+202円）	4,000円（-2円）	4,000円（-）
1口当たりNAV	219,658円（+3,172円）		
LTV	総資産LTV 43.2%（-1.4pts） 鑑定ベースLTV 34.8%（-1.7pts）		
取得余力	総資産LTV50% 336億円（+66億円） 鑑定ベースLTV50% 1,008億円（+104億円）		

*（）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

「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

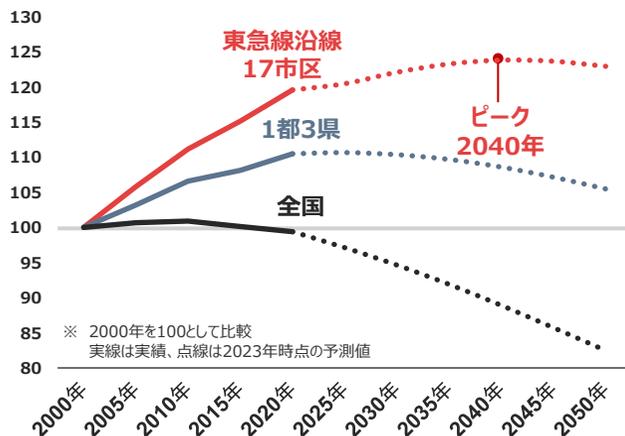
■ 成長力のある地域

・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）



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

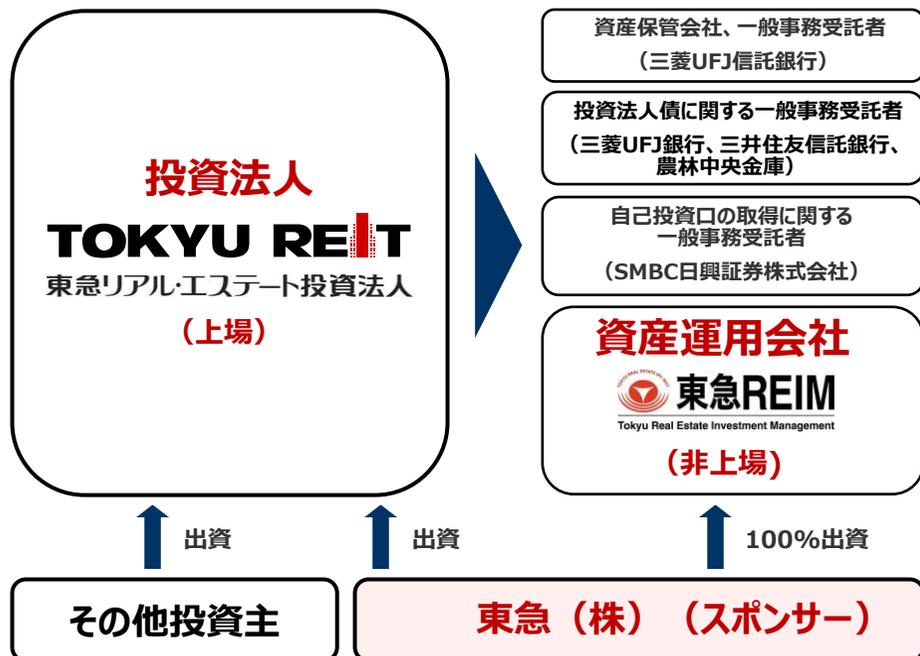
- （注1）複合施設にホテルが含まれる場合は、ホテル部分について原則として以下の基準を満たすこととする
①ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容（例えば賃料形態が固定+歩合賃料等）の賃貸借契約を締結する
②テナント（ホテル運営主体）は、東急(株)等又は東急(株)等と同等の運営能力を持つ者とする
（注2）1物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上を維持する
（注3）千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地

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

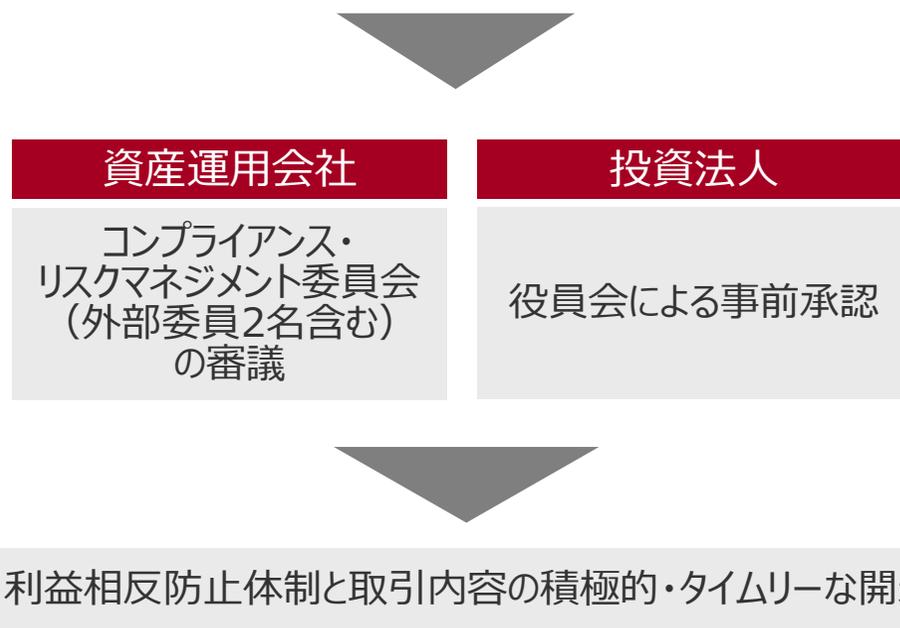


*2025年5月1日時点

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

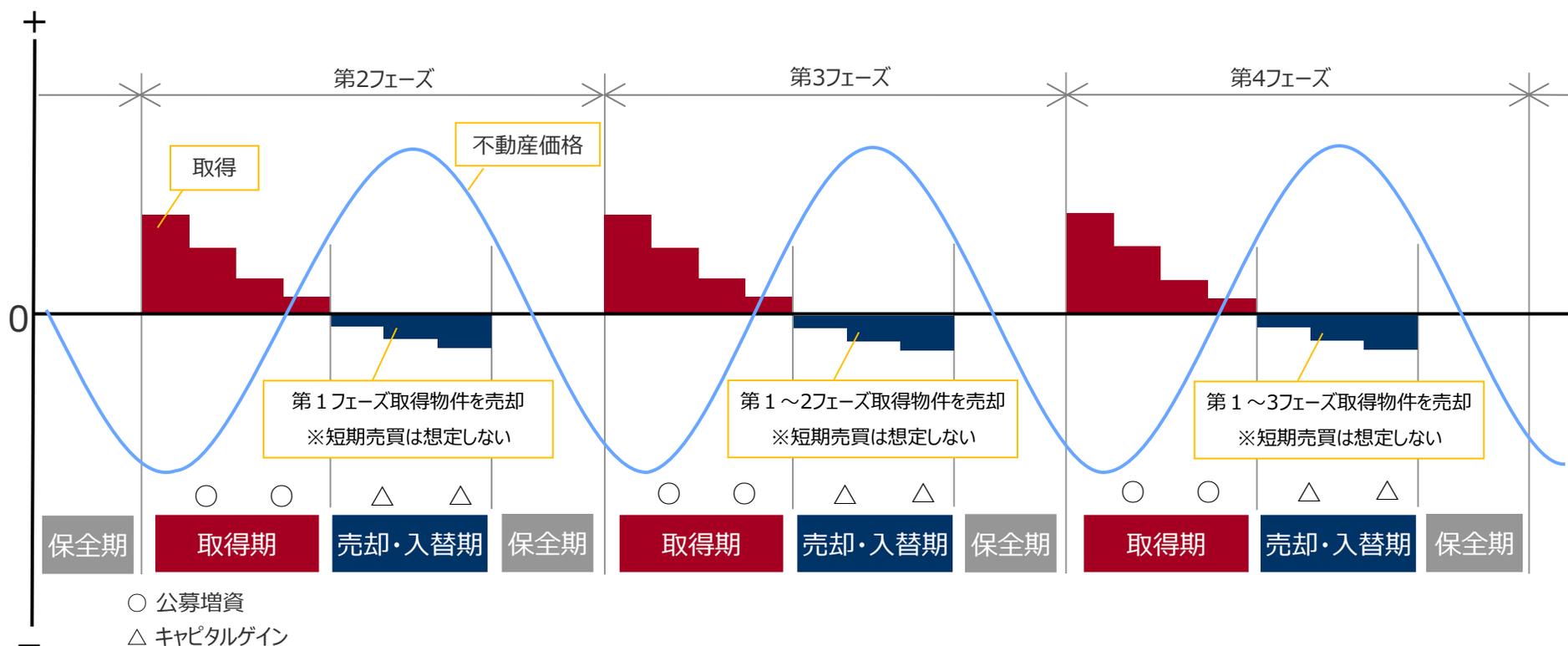
物件の取得・売却の場合

- 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



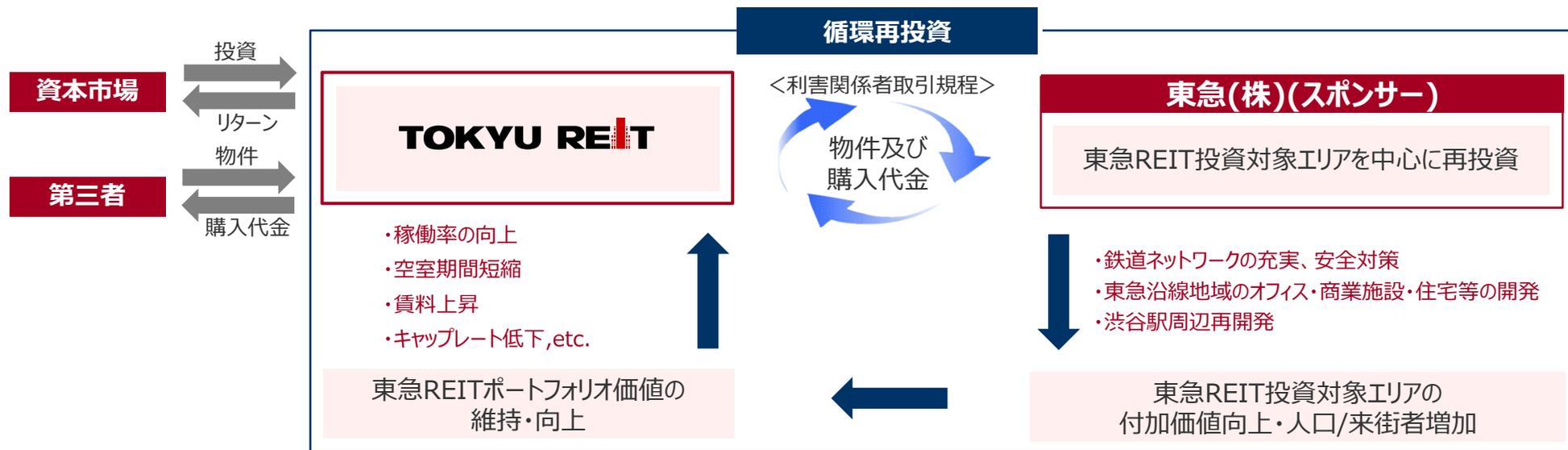
Value & Contrary

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



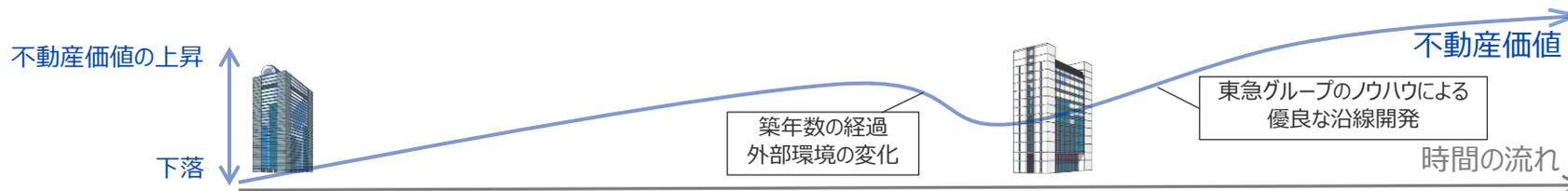
（注）物件投資にあたって、短期売買を旨論むものではない

✓ 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



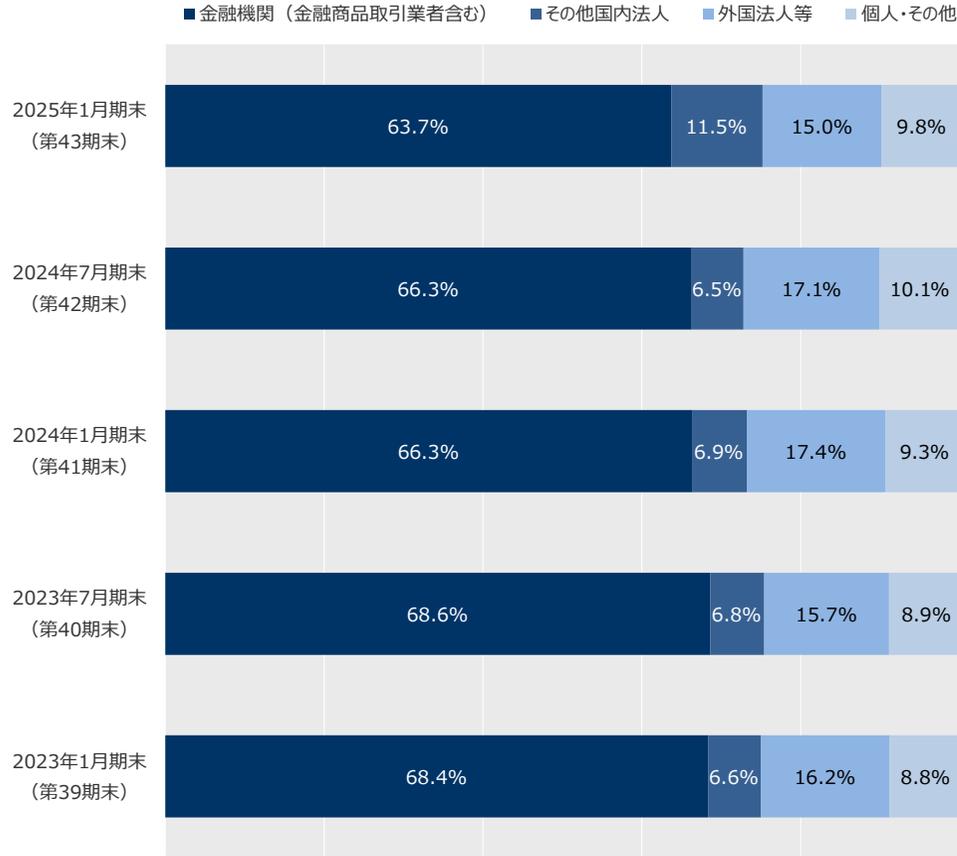
不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション（中長期）

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

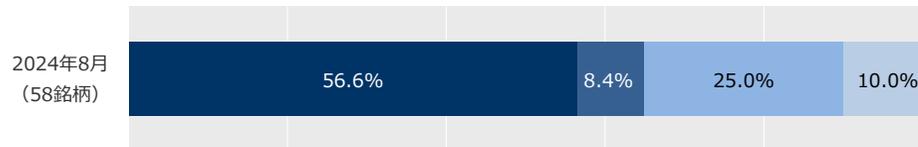


保有主体		スポンサー	東急REIT	スポンサー	東急REIT
不動産のステージ		開発	運用	再開発	運用
役割分担	東急REIT	-	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション	-	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション
	スポンサー	物件開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資	再開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資

■ 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



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)	281,241	28.77
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	138,421	14.16
3 東急株式会社	97,346	9.96
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	46,481	4.75
5 THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	16,795	1.72
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	16,096	1.65
7 SMBC日興証券株式会社	9,618	0.98
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	9,236	0.94
9 日本証券金融株式会社	8,909	0.91
10 みずほ証券株式会社	8,727	0.89
11 株式会社八十二銀行	8,156	0.83
12 JP MORGAN CHASE BANK 385771	8,142	0.83
13 株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	7,600	0.78
14 メットライフ生命保険株式会社 一般	7,400	0.76
15 JP MORGAN CHASE BANK 385794	6,792	0.69
16 株式会社京都銀行	5,525	0.57
17 株式会社阿波銀行	4,053	0.41
18 STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	4,035	0.41
19 株式会社群馬銀行	3,973	0.41
20 大阪信用金庫	3,935	0.40
上位20投資主合計保有口数	692,481	70.83
発行済投資口数	977,600	100.00



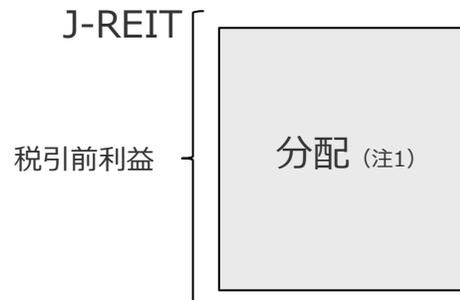
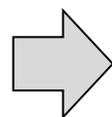
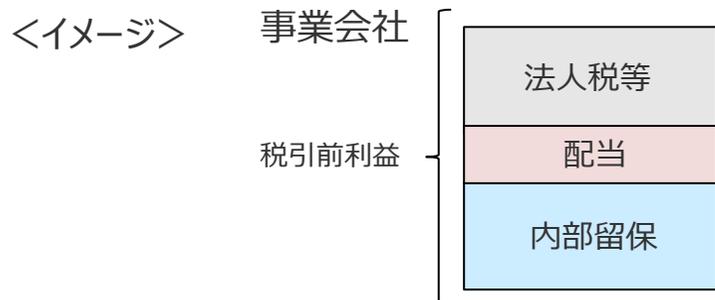
- 東証J-REIT市場でいつでも売買が可能
- 不動産から得られた賃料が、投資家に還元される
- 少額による不動産投資が可能

■ 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

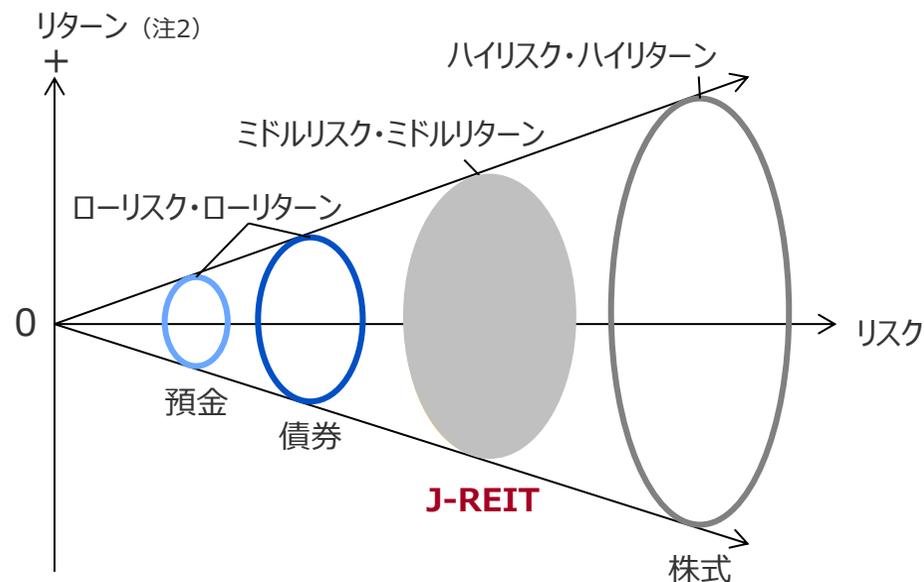
<主な魅力>

- 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
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 = 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。

用語	定義
LTV	<p>Loan to Valueの略。</p> <p>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。</p> <p>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）</p> <p>総資産LTV：有利子負債の期末残高 / 期末総資産</p>
含み損益	<p>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。</p>
NAV	<p>Net Asset Valueの略。純資産価値を表す。</p> <p>= 出資総額＋圧縮積立金(利益処分後)±含み損益</p> <p>= 純資産－分配予定額±含み損益</p>
PML	<p>Probable Maximum Lossの略。地震による予想最大損失を表す。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
RH（レントホリデー）	<p>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。</p>

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47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48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1月31日現在の情報です。