



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



100年REITを目指して

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

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



2026年5月

J-REITファン東京

1. 東急REITの紹介

(1) 基本情報	…	3
(2) 事業環境	…	8
(3) スポンサー（東急株式会社）	…	12
(4) 保有物件	…	15

2. 東急REITの運用状況

(1) 直近の運用実績・見通し	…	20
(2) 外部成長	…	24
(3) 内部成長	…	28
(4) 今後の取組み	…	34

3. 参考情報	…	36
---------	---	----

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
スタイリオフィット新綱島	2024年7月5日に取得済。2025年12月15日にISM綱島から名称変更済
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%、2026年1月30日に共有持分30%、2026年2月27日に共有持分40%を譲渡済
TOKYU REIT下北沢スクエア	2025年10月7日に譲渡済
スタイリオ都立大学	2025年12月15日にメゾンピオニー都立大学から名称変更済
東急すすき野ビル	2026年4月15日に取得済
戸越銀座ラウンドビル	2026年4月15日に取得済
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自由が丘スクエア	自由が丘
東急すすき野ビル	すすき野
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
戸越銀座ラウンドビル	戸越銀座
スタイリオ都立大学	都立大学
スタイリオフィット武蔵小杉	武蔵小杉
スタイリオフィット新綱島	新綱島
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
ピーコンビルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	ピーコンビル
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
湘南モールフィイル（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
TOKYU REIT下北沢スクエア	下北沢

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

*本資料の一部イラストについては、生成AIツールを使用して作成しています

1. 東急REITの紹介

(1) 基本情報



ニ子玉川ライズ

(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（2026年1月期末時点）

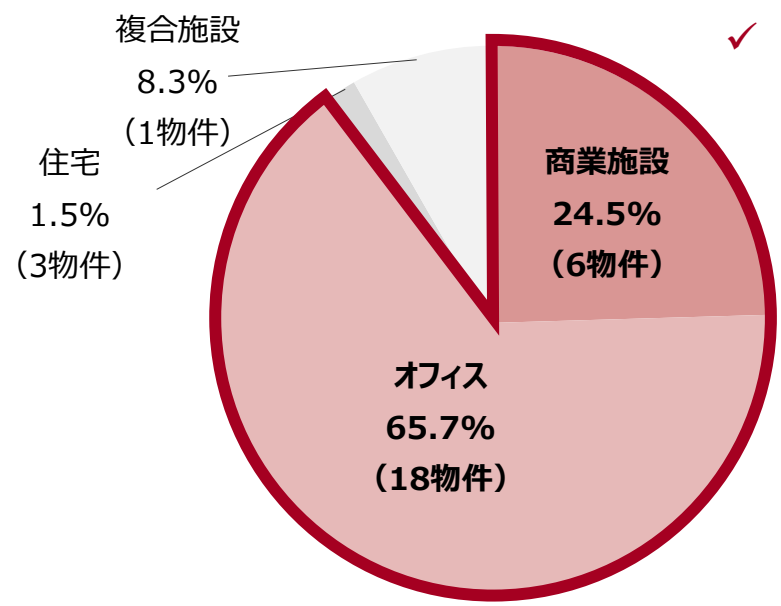
物件数

28物件

資産規模（取得価額ベース）

2,442億円

<用途別の保有比率（取得価額ベース）>



✓ **総合型REIT**（複数のアセットタイプを保有）
の中でも、**オフィス・商業施設**で約9割を占めるポートフォリオ構成

(1) 基本情報

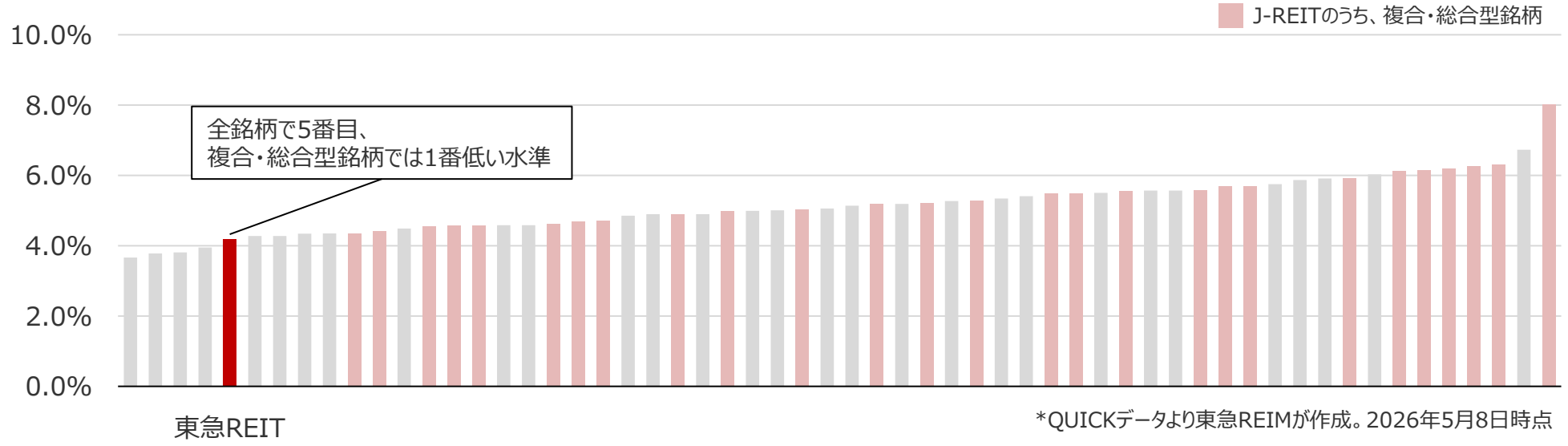
■ パフォーマンス指標

分配金 (注1)	÷	投資口価格 (2026年5月8日終値)	=	予想分配金利回り (注2) (2026年5月8日終値ベース)
4,000円		191,200円		4.19%

(注1) 2026年1月期実績

(注2) 予想分配金利回り = 年間予想分配金8,020円 (2026年7月期 : 4,010円、2027年1月期 : 4,010円) ÷ 算出日における投資口価格の終値 × 100

<J-REIT各社の分配金利回り一覧>



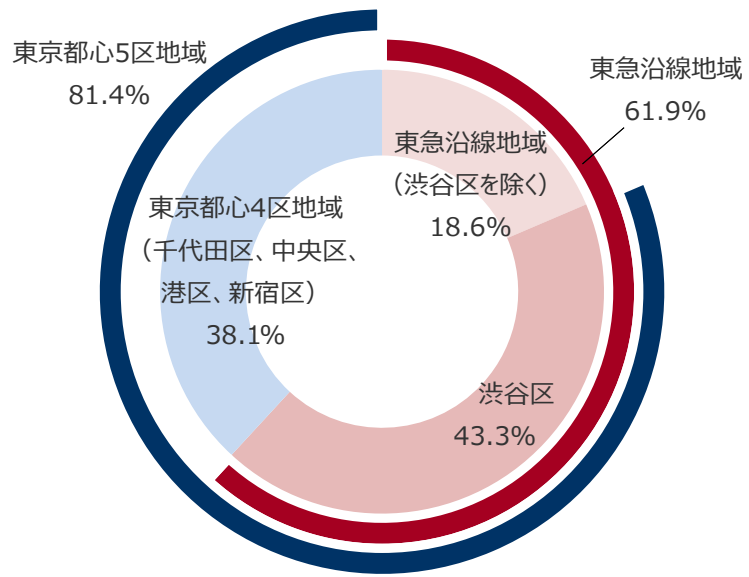
- ✓ 東急REITの保有アセット及び運用実績が高く評価されてきた結果、利回りは相対的に低い
- ✓ 安定性を評価する投資家が多く、短期的な利回り目的ではなく、長期保有を前提に選ばれてきた銘柄

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

■ 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

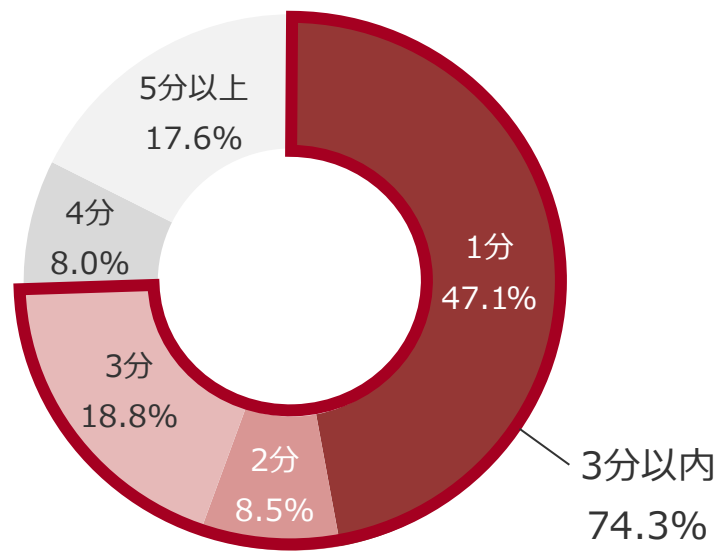
<地域別の保有比率（取得価額ベース）>



■ 立地重視

保有物件の74.3%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

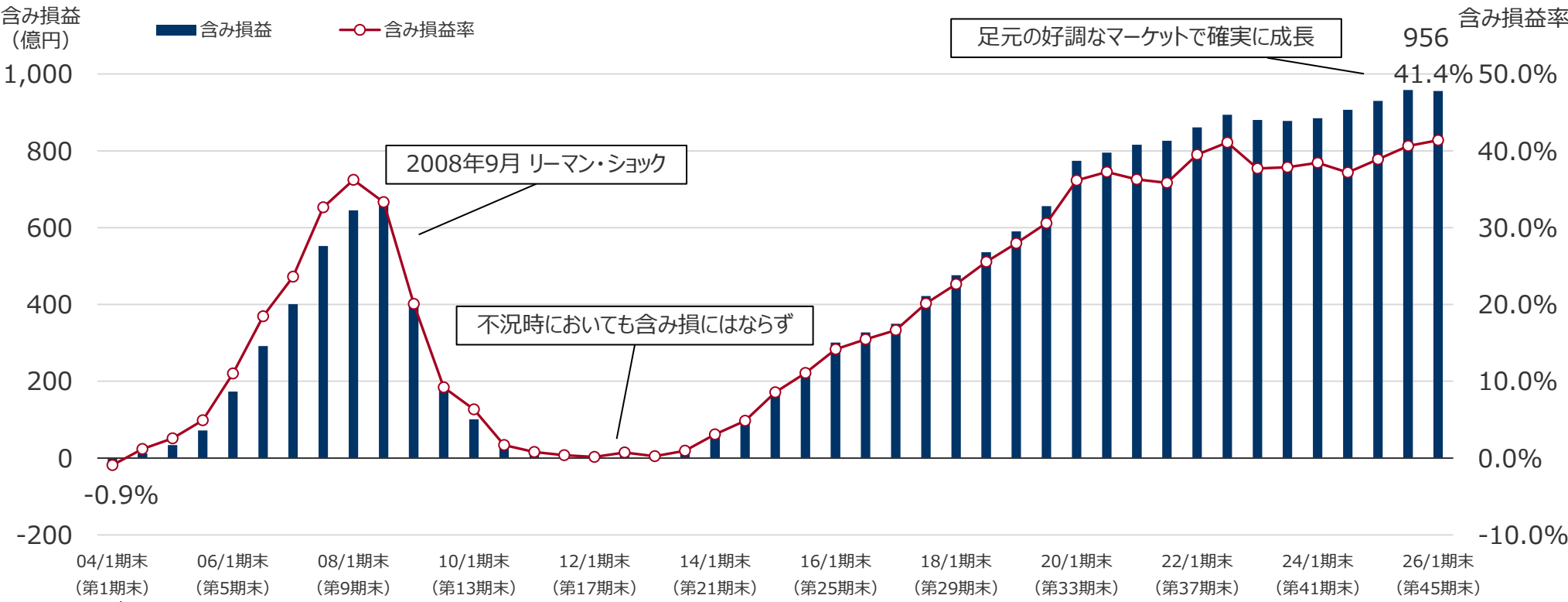
- ✓ 地震による予想最大損失を表す「PML」は10%以下でコントロール
- ✓ 2026年1月期末（第45期末）時点のポートフォリオPML：3.4%

(1) 基本情報

- ✓ 不況時に資産価値を守る「耐性」と不動産市況回復・成長局面で資産価値を高める「成長力」を両立
- ✓ 足元積み上がっている含み益は、将来の投資主還元（売却益計上）や物件入替といった成長機会の「原資」

<東急REITの上場来の含み損益と含み損益率の推移>

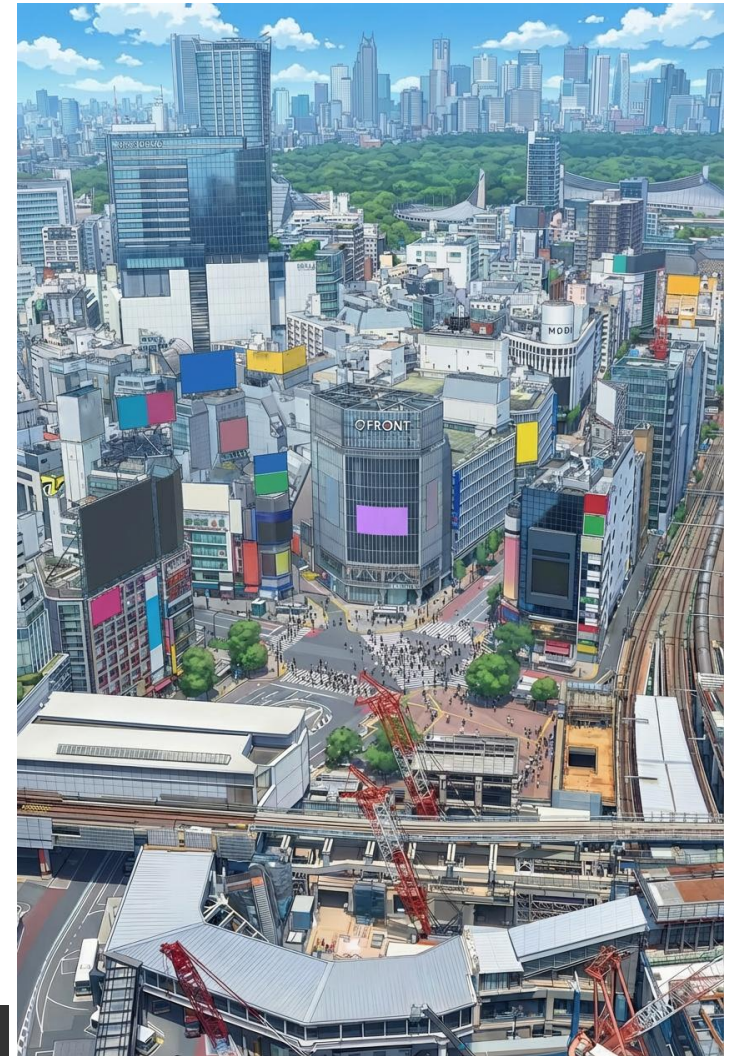
*含み損益 = 鑑定評価額 - 貸借対照表計上額
 含み損益率 = 含み損益 ÷ 貸借対照表計上額



2003年9月10日 上場
(J-REITで7番目に上場)

1. 東急REITの紹介

(2) 事業環境

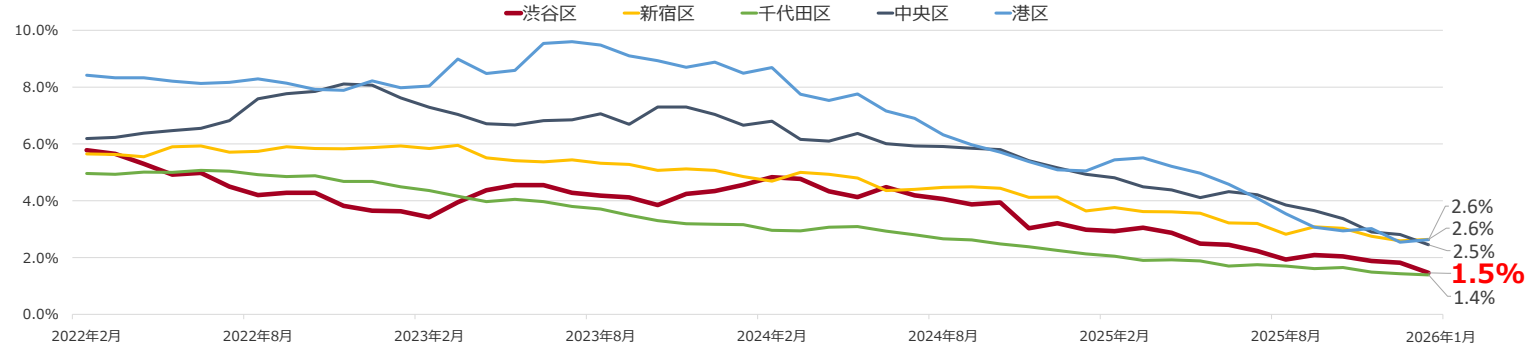


QFRONT（キューフロント）と渋谷駅前スクランブル交差点

(2) 事業環境

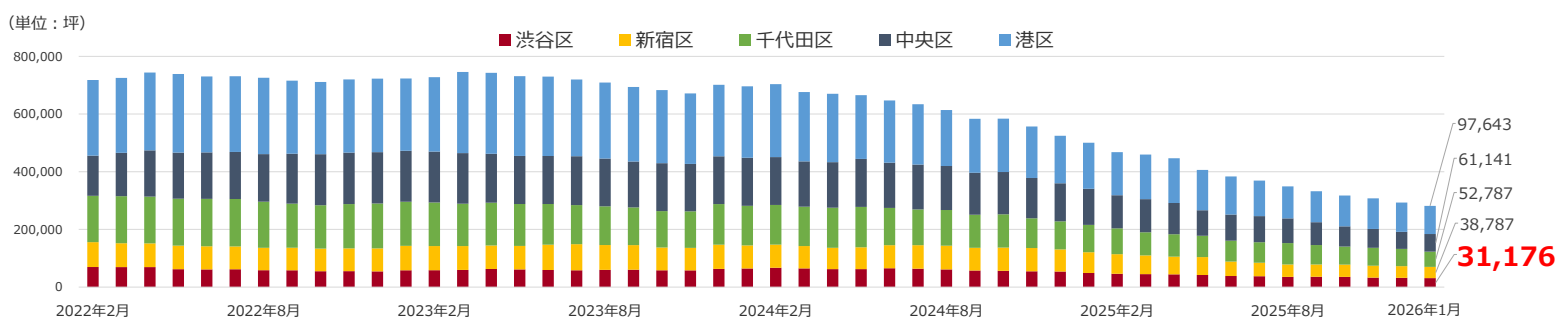
✓ 渋谷区は低空室率と限定的な募集面積を背景にタイトな需給環境が継続し、賃料増額が期待できるエリア

■ 東京都心5区のオフィス空室率の推移 (2022年2月～2026年1月)



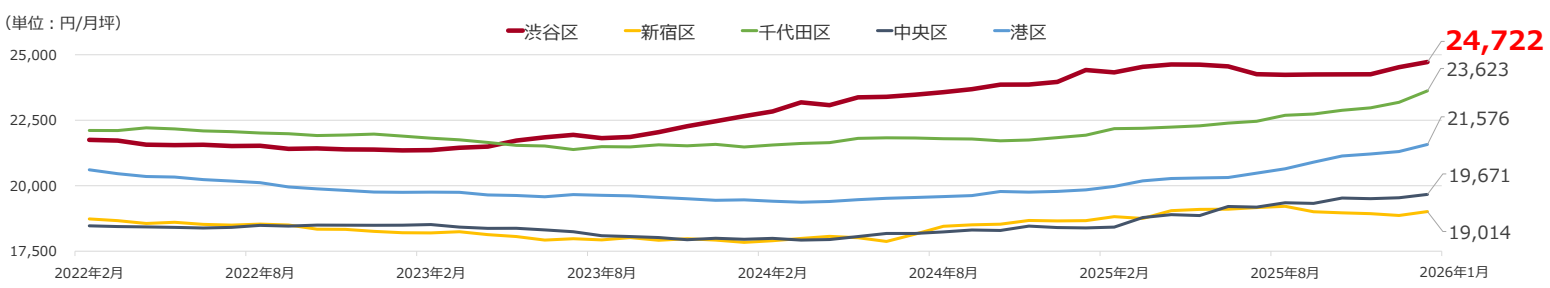
渋谷区
の空室率は
低水準で推移

■ 東京都心5区のオフィス募集面積の推移 (2022年2月～2026年1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 (2022年2月～2026年1月)

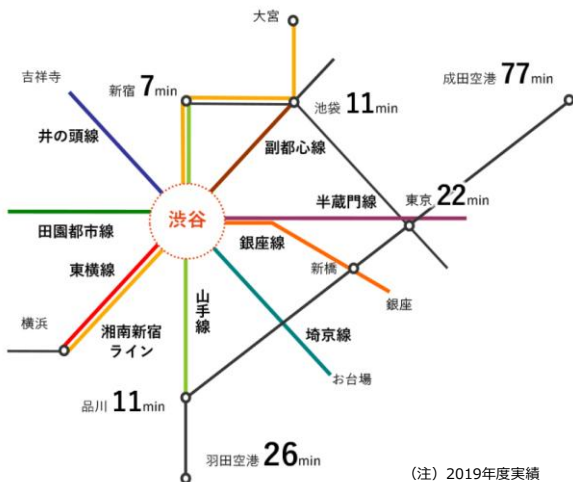


渋谷区
の平均募集賃料は
都心5区で最高水準

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）

好立地・高い利便性

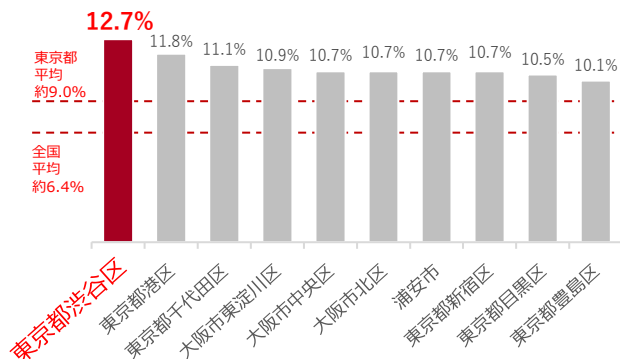
- ・渋谷は4社9路線が乗り入れ、1日330万人(注)以上が利用
- ・渋谷駅後背地には住宅地を有し、職住近接の好環境



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



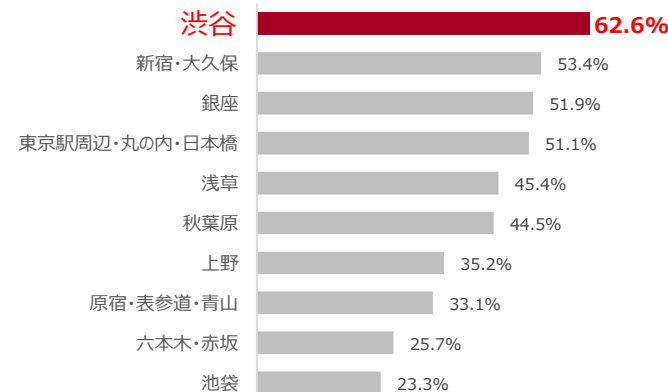
(注) 事業所数(事業内容等不詳を含む) 5,000以上の市区町村を対象。渋谷区は46,783事業所
開業率(%) = 年平均新設事業所数(新設所数/60か月×12か月) / 事業所総数×100

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)

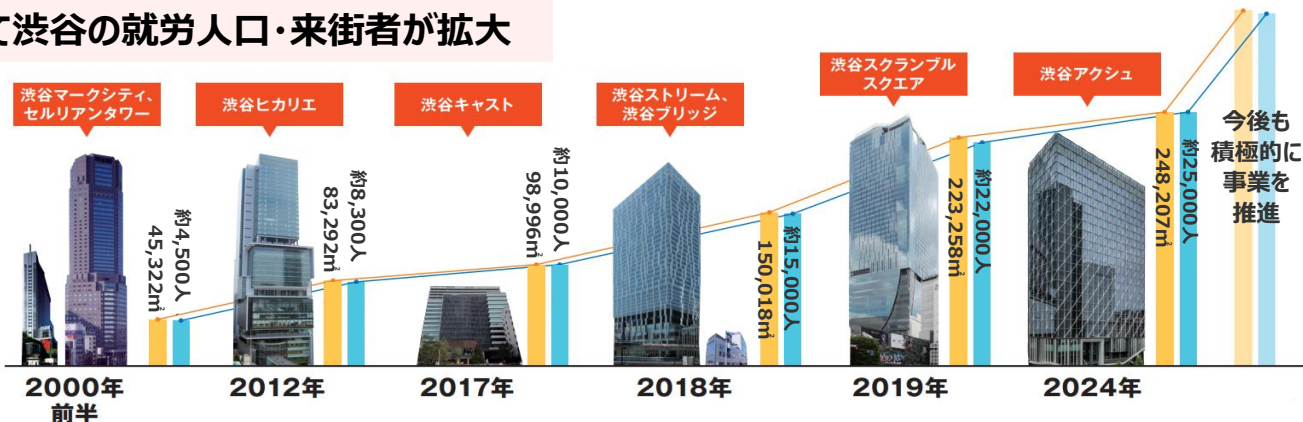
東急(株)によるオフィス供給によって渋谷の就労人口・来街者が拡大

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



- ✓ 東急線沿線は東京圏全体の15%の人口をカバー、人口密度は1都3県平均の約4倍
- ✓ 住みたい街・沿線を複数有しており、沿線人口は2040年度まで増加を見込む
- ✓ 沿線の所得・消費支出規模が大きく、需要の底堅さと成長余地を有するエリア経済圏

面積

493km²

(2020年国勢調査)

人口

554万人 (外国人含む)

東京圏 (1都3県) 全体の15%
(住民基本台帳2024年1月1日現在)

人口密度

11,231人/km²

(東京: 6,341人/km²)

1人当たり
課税所得

全国平均の**1.5倍**

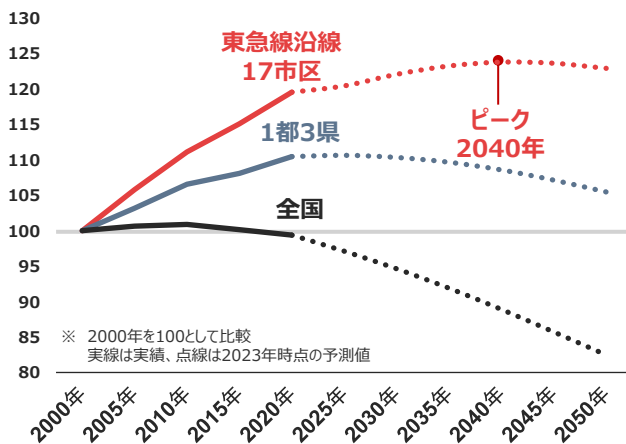
(2023年度 個人所得指標)

沿線消費支出
規模(推定)

9.4兆円

(東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」)

<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)



地図は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株式会社東急総合研究所作成

1. 東急REITの紹介

(3) スポンサー（東急株式会社）



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」、「渋谷マークシティ」、「セルリアンタワー」

■ 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**

1. 東急REITの紹介

(3) スポンサー (東急株式会社)

主な東急 (株) 等保有物件

✓ 東急 (株) は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有



出典：東急株式会社「FACT BOOK 2025」

1. 東急REITの紹介

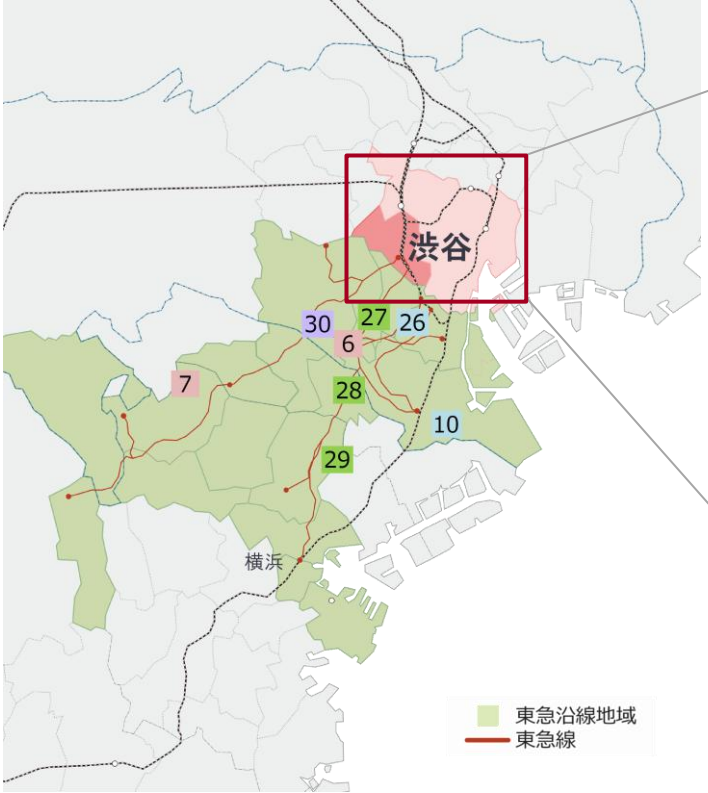
(4) 保有物件



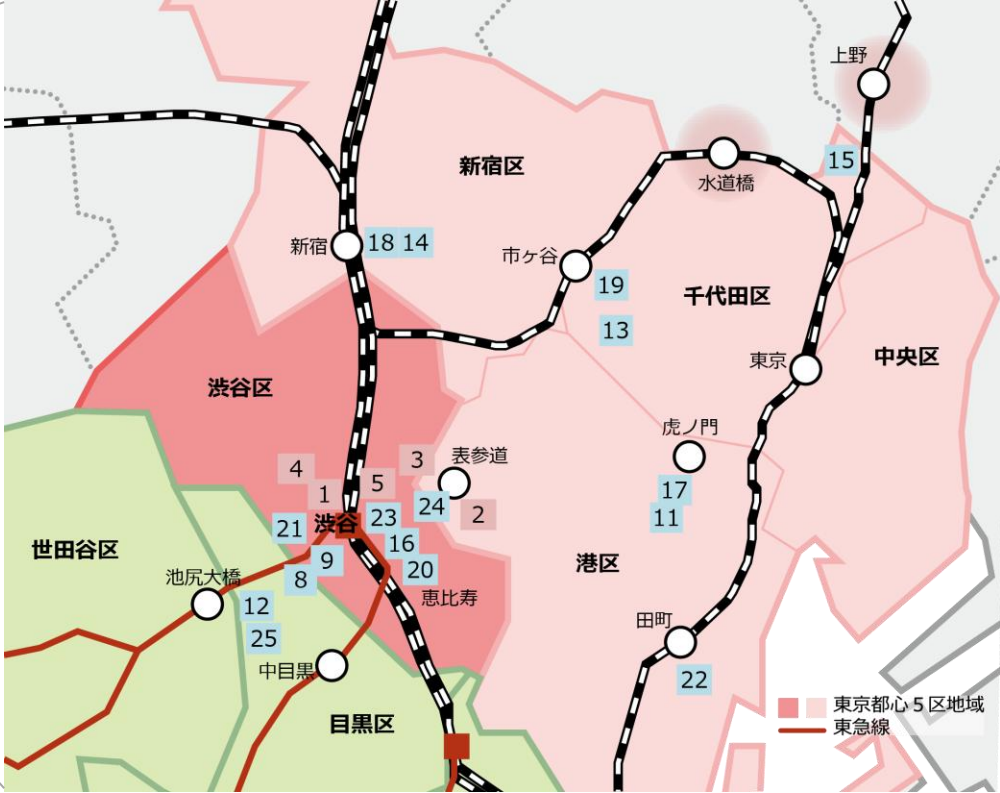
cocoti (ココチ)

(4) 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 スタイルオフィット新綱島 |
| 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 | 30 二子玉川ライズ |
| 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 (注2) | 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 戸越銀座ラウンドビル (注1) | |
| 6 TOKYU REIT自由が丘スクエア | 13 麹町スクエア | 20 TOKYU REIT恵比寿ビル | 27 スタイルオ都立大学 | |
| 7 東急すすき野ビル (注1) | 14 TOKYU REIT新宿ビル | 21 渋谷道玄坂スカイビル | 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1) 2026年4月15日に取得済
 (注2) 2025年4月9日に共有持分30%、2026年1月30日に共有持分30%、2026年2月27日に共有持分40%を譲渡済

(4) 保有物件

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 (注2)	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		

- オフィス
- 住宅
- 商業施設
- 複合施設
- スポンサー拋出物件

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

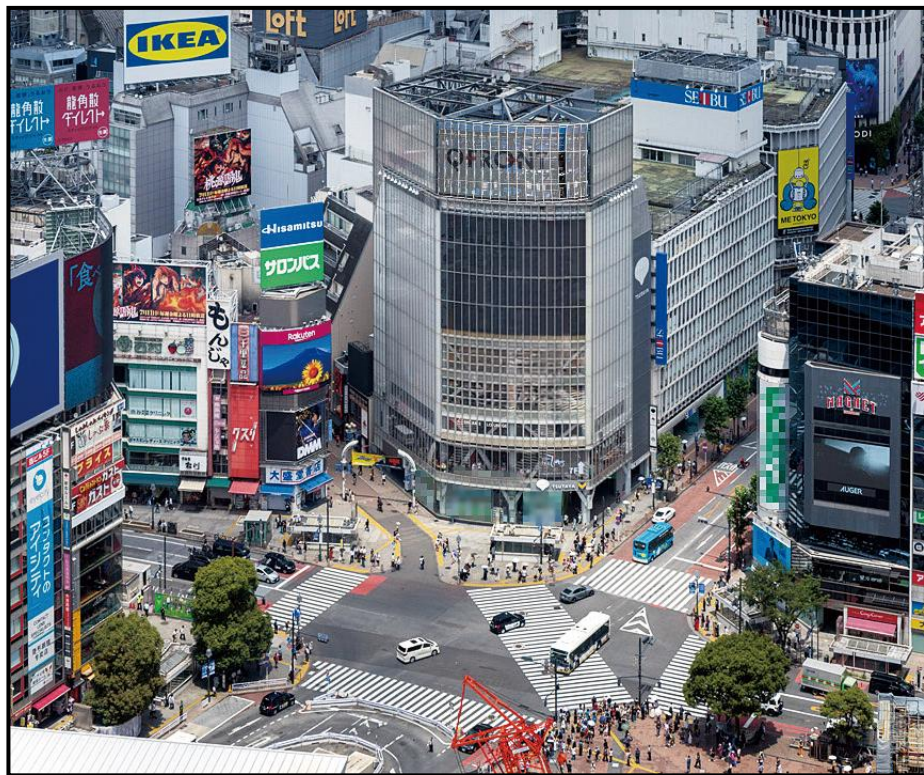
オフィス	商業施設	住宅	複合施設
10 蒲田	6 自由が丘	27 都立大学	30 二子玉川
12 池尻大橋	7 すすき野 (注3)	28 武蔵小杉	
25 目黒東山		29 新綱島	
26 戸越銀座 (注3)			

*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のパートナーであった東急不動産(株)が拋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4月9日に共有持分30%、2026年1月30日に共有持分30%、2026年2月27日に共有持分40%を譲渡済
 (注3) 2026年4月15日に取得済

住宅物件の名称変更
 都立大学・新綱島について、2025年12月にパートナーである東急(株)が展開する賃貸住宅ブランド「スタイリオ」、「スタイリオフィット」へ名称を変更。
 更なるリーシング力の強化と物件競争力の向上を目指す



- ✓ 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>

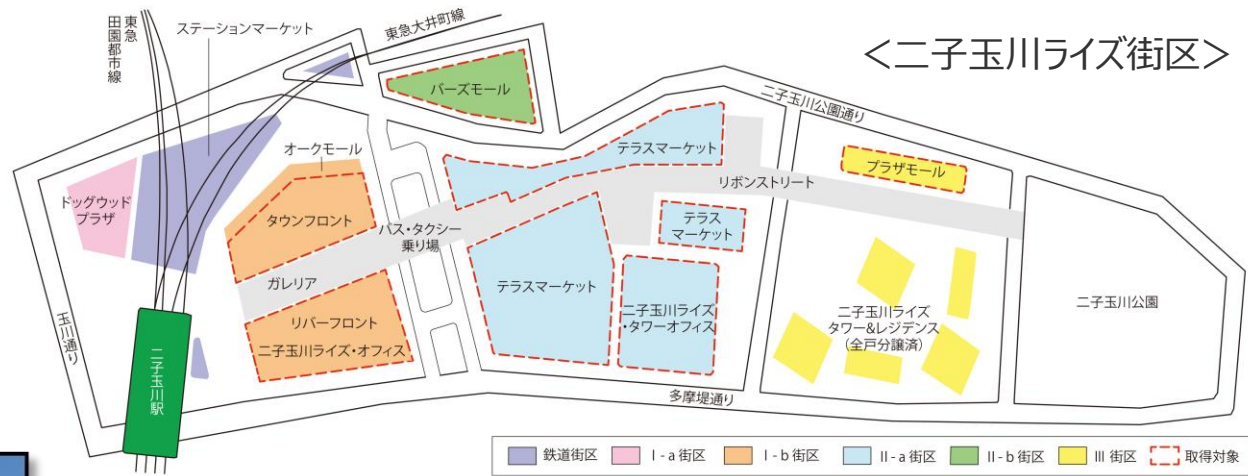
8F/RF	スタジオ
7F	コラボレーションカフェ
6F	IP書店
5F	カードゲームラウンジ
4F	シェアラウンジ
3F	シェアラウンジ
2F	カフェ
1F	カフェ / IPイベントスペース
B1F	IPイベントスペース
B2F	エンタメショップ

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	40,700百万円
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

(4) 保有物件

- ✓ 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

2. 東急REITの運用状況

(1) 直近の運用実績・見通し



TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア

2. 東急REITの運用状況

(1) 直近の運用実績・見通し

エグゼクティブサマリー

TOKYU REIT

2026年5月 J-REITファン東京

	2026年1月期（第45期）実績	2026年7月期（第46期）予想	2027年1月期（第47期）予想
分配金 （対前期）	4,000円 （±0円）	4,010円 （+10円）	4,010円 （±0円）

- ✓ 分配金下限ライン4,000円を設定し、4,000円 + α円の配当を目指す

外部成長（物件取得による成長）

- ✓ TOKYU REIT下北沢スクエア・TOKYU REIT虎ノ門ビルの分割譲渡（2回目）を実施し、戸越銀座ラウンドビル・東急すすき野ビルの取得を決定



＜償却後NOI利回り＞（注1）

譲渡物件	取得物件
2.1%	4.4%

（注1）譲渡物件は下北沢及びTR虎ノ門、取得物件は戸越銀座及びすすき野の償却後NOI利回り。利回りは譲渡又は取得価額ベース

- ✓ スポンサーパイプラインを活用し、2028年7月期までにAUM（資産運用残高）を400~450億円程度拡大する方針
- ✓ 積極的な物件入替によって、ポートフォリオクオリティ向上及び含み益顕在化による投資主還元を推進

＜期末資産残高＞ **2,442億円**
＜含み益＞ **956億円** ＜含み益率＞ **41.4%**

内部成長（既存物件の収益性向上による成長）

- ✓ 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改定・増額入替を実現

＜当期改定・入替実績（全103区画）＞

賃料増減率（注2）	+8.1%
収入増減見込	+110百万円/期

（注2）期中に増額契約または減額契約があった区画が対象

- ✓ ポートフォリオ稼働率は高水準を維持
第45期末（実績）：98.9% 第46期末（予想）：100% 第47期末（予想）：100%
- ✓ 賃料収入（注3）年率2%成長の目標を引き上げ、今後は年率3%以上の成長を目指す

（注3）取得・譲渡物件を除く既存保有物件の賃料収入。共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

＜第45期 ⇒ 第47期＞
年率**2.8%**成長見込
（参考）第44期 ⇒ 第47期：年率**4.1%**成長見込

2. 東急REITの運用状況

分配金・修正EPSの成長戦略

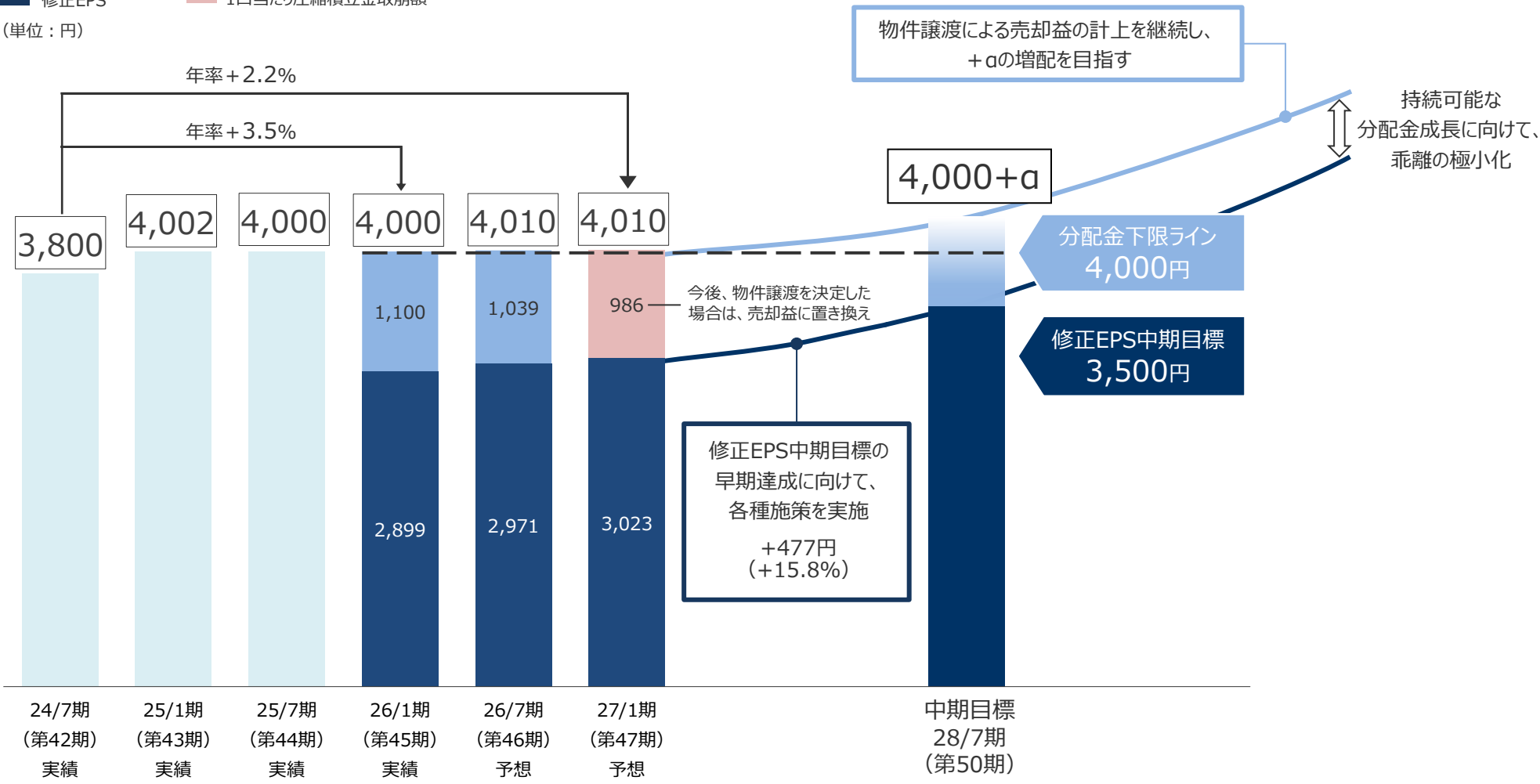
(1) 直近の運用実績・見通し

- ✓ 2028年7月期（第50期）まで、分配金下限ライン4,000円を設定し、4,000 + a円の配当を目指す
- ✓ 持続的な分配金成長に向けて、早期の修正EPS中期目標達成を目指す

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

1口当たり分配金
 1口当たり売却益等 (注)
 修正EPS
 1口当たり圧縮積立金取崩額

(単位：円)



(注) 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

2. 東急REITの運用状況

(1) 直近の運用実績・見通し

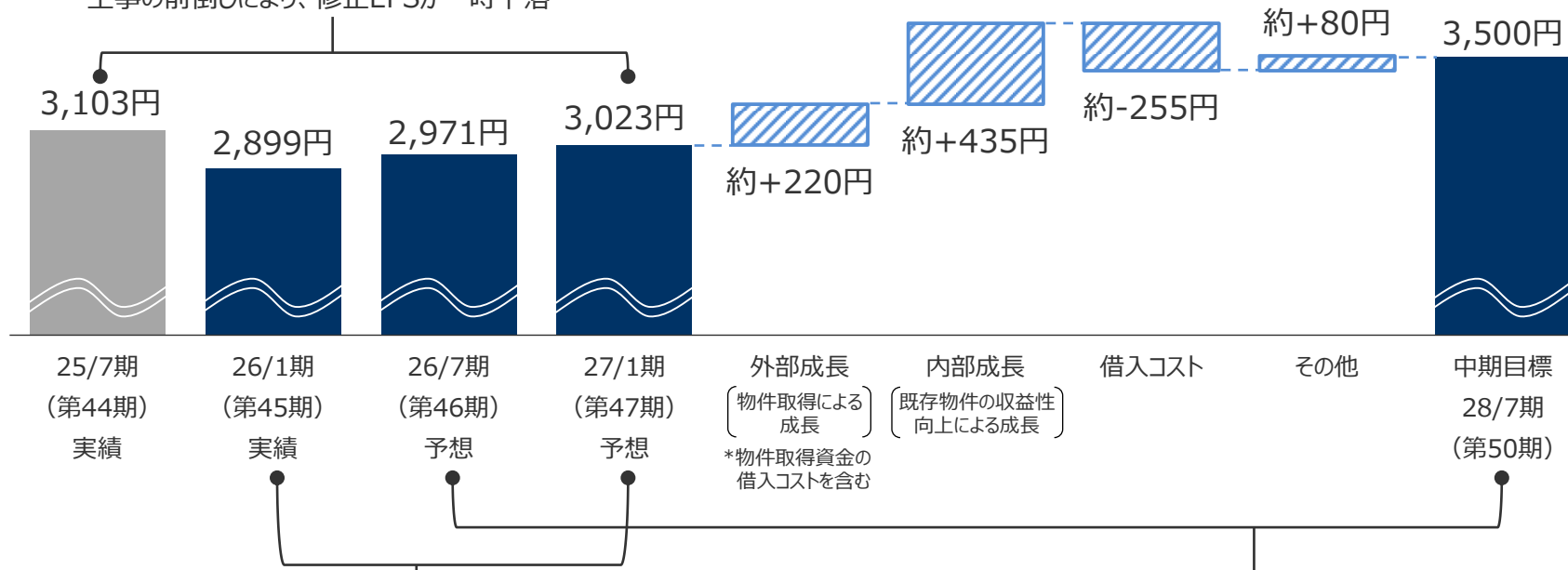
修正EPS中期目標

✓ インフレを上回る外部成長・内部成長を実現し、修正EPS（注）中期目標3,500円の達成を目指す

■ 修正EPS（注）の増減内訳（2027年1月期（第47期）～2028年7月期（第50期））

（注）修正EPS = 1口当たり当期純利益（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

物件譲渡の先行、不動産等売却益の計上に合わせた
 工事の前倒しにより、修正EPSが一時下落



現状

- ✓ 2026年7月期（第46期）にスポンサーパイプラインを活用し、2物件（計55.5億円）を取得
- ✓ 賃料改定・テナント入替の増額実績を着実に積み上げ、足元の修繕費等や借入コストの急激な上昇を相殺
- ✓ 急激な金利上昇に対し、中期年限・変動金利による借入、一部返済により借入コストを抑制



今後の施策

- ✓ 400~450億円規模（2026年7月期（第46期）取得2物件を含む）のAUM（資産運用残高）拡大によるNOI増加
- ✓ 更なる賃料増額改定や退去見込区画の増額入替による賃料収入の増加により、年率3%以上の賃料収入成長の実現
- ✓ 修繕費・水光熱費等の賃貸事業費用の見直しによるコストの抑制
- ✓ 急激な金利上昇に対し、柔軟な資金調達方針を実践し、借入コストの急騰を抑制

2. 東急REITの運用状況

(2) 外部成長



東急番町ビル

物件入替の実績と今後方針

- ✓ 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みを推進
- ✓ 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、物件売却が先行中

	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	2023/1期 第39期	2023/7期 第40期			
取得	恵比寿	中目黒	スポンサー 道玄坂スカイ	スポンサー 番町 (注1)	下北沢	自由が丘 第1回	自由が丘 第2回	芝浦	スポンサー 武蔵小杉	宮下公園	オーバル	目黒東山	スポンサー 二子玉川
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 第2回	SBS	OKI底地 第3回	赤坂四丁目	銀座二丁目	台東 第1回

	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	新綱島	スポンサー 番町 (注2)			スポンサー 戸越銀座	スポンサー すすき野		
譲渡	台東 第2回	台東 第3回	中目黒	CONZE	TR虎ノ門 第1回	下北沢	TR虎ノ門 第2回	TR虎ノ門 第3回

	譲渡 (注3)	取得 (注3)
物件数	14物件	15物件
譲渡・取得価額	1,118億円	1,077億円
NOI (利回り) (注4)	38億円 (3.5%)	38億円 (3.6%)
償却後NOI (利回り) (注4)	29億円 (2.6%)	31億円 (3.0%)
不動産等売却益	271億円	—
圧縮積立金繰入額 (注5)	153億円	—

(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
 (注3) 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

(注4) 利回りは取得又は譲渡価額ベース
 (注5) 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

(2) 外部成長

<環境認識>

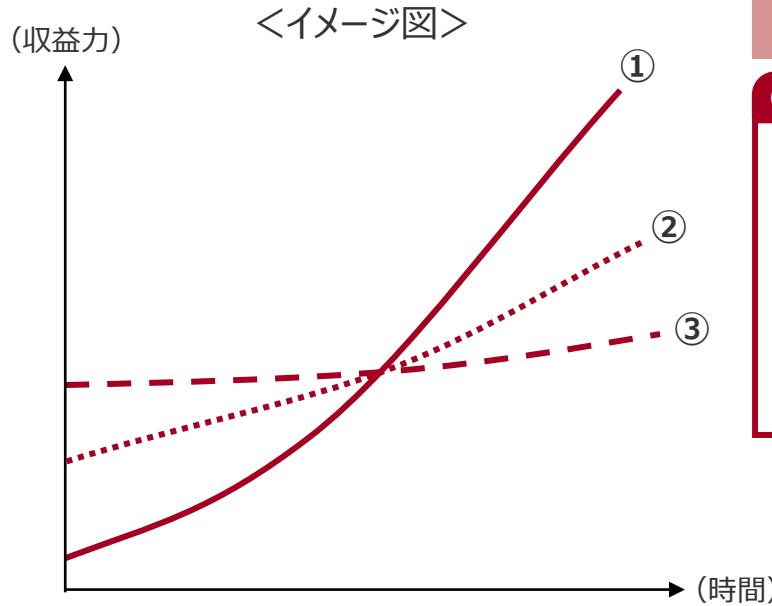
- 引き続き国内外投資家の投資意欲は旺盛で、不動産価格は高値圏を維持（サーフプランにおける売却・入替期が継続）
- スポンサーは東急REIT等の活用による保有資産の資金化を計画

■ 新規物件取得の考え方

- ✓ スポンサーパイプラインを活用し、2028年7月期（第50期）までにAUM（資産運用残高）を400~450億円程度拡大する方針

組み合わせによってインプライドキャップレートを意識した外部成長の実現

① 成長型	② バランス型	③ 収益確保型
取得時には低利回りだが、中長期的に成長が見込める物件	利回りと成長がバランスよく見込める物件 <2026年7月期 取得物件> ✓ スポンサー抛出物件  戸越銀座	取得時に利回りが高く収益貢献が高い物件 <2026年7月期 取得物件> ✓ スポンサー抛出物件  すすき野



EPS 向上 資産規模 拡大

■ 物件売却の考え方

譲渡候補物件

- 利回りが低い・アップサイドが見込みづらい等、分配金貢献が低い
- 足元の収益力が低く、今後の成長性も乏しい
- 大規模修繕等によるコスト負担増加が見込まれる

ポートフォリオクオリティ 向上

含み益の顕在化による 投資主還元

含み益 : 956億円

含み益率 : 41.4%

(2026年1月期末 (第45期末) 時点) 26

- ✓ 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

■ 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>

	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
発行済投資口数	977,600口	—	—	961,371口 (注1)
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 (注2)	5.01%	4.99%	4.99%	15.24%

(注1) 2025年7月31日に実施した自己投資口の消却を反映した投資口数

(注2) 追加取得後は自己投資口の消却を反映した発行済投資口数をもとにスポンサー保有割合を算出し、それ以前は自己投資口の消却前の発行済投資口数でスポンサー保有割合を算出

スポンサーサポートによる取得

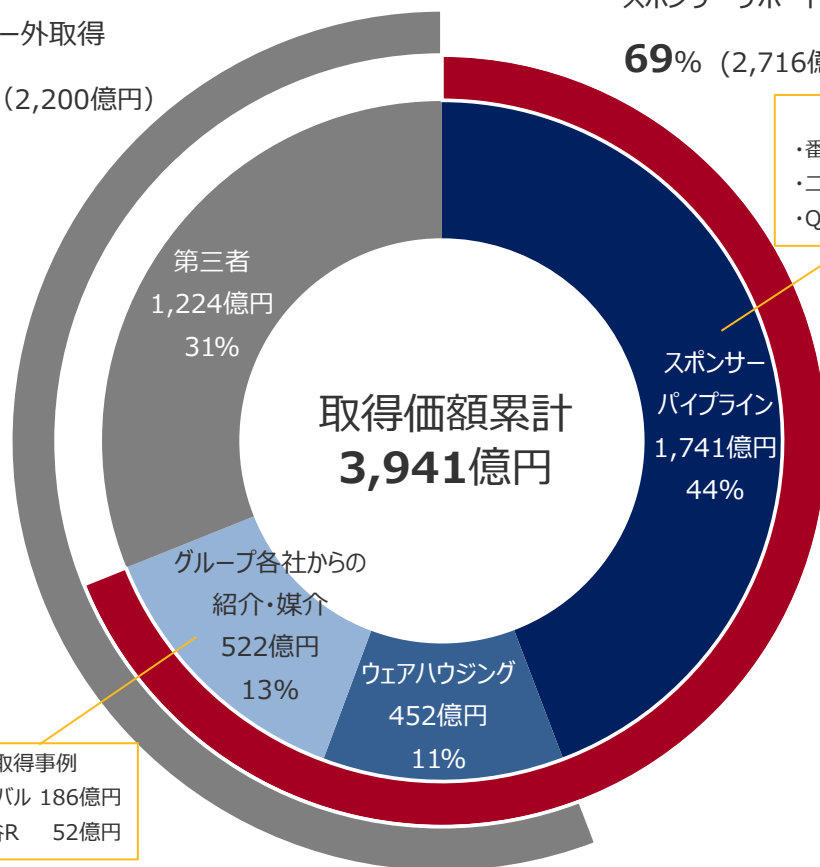
69% (2,716億円)

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)



2. 東急REITの運用状況

(3) 内部成長

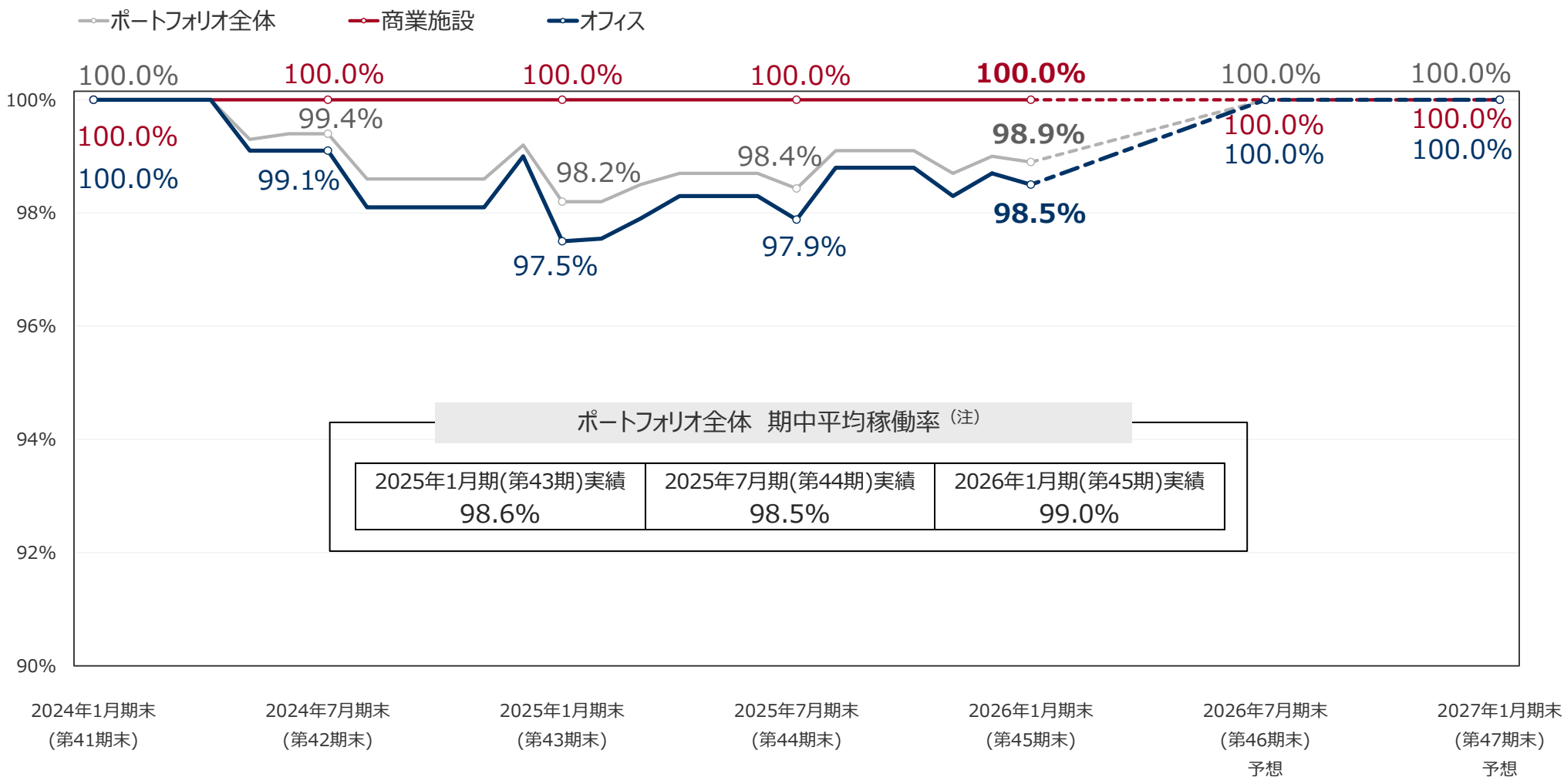


青山オーバルビル

(3) 内部成長

✓ 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）



(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

✓ 2026年1月期（第45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

■ 賃料改定・テナント入替事例

オフィス				商業施設
 <p>増額改定 増額入替</p> <p>TOKYU REIT 恵比寿ビル 賃料増減率 +17.3% 対象賃貸面積 約510㎡ (物件全体の27%)</p>	 <p>増額改定 普通借</p> <p>TOKYU REIT 新宿ビル 賃料増減率 +15.3% 対象賃貸面積 約1,960㎡ (物件全体の31%)</p>	 <p>増額改定</p> <p>東急虎ノ門ビル 賃料増減率 +14.5% 対象賃貸面積 約690㎡ (物件全体の6%)</p>	 <p>増額改定 普通借 増額入替</p> <p>麹町スクエア 賃料増減率 +14.3% 対象賃貸面積 約810㎡ (物件全体の15%)</p>	 <p>増額改定</p> <p>cocoti (コチ) 賃料増減率 +14.8% 対象賃貸面積 約320㎡ (物件全体の4%)</p>
 <p>増額改定 普通借 増額入替</p> <p>青山オーバルビル 賃料増減率 +12.8% 対象賃貸面積 約1,530㎡ (物件全体の19%)</p>	 <p>増額改定 普通借</p> <p>TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル 賃料増減率 +7.7% 対象賃貸面積 約210㎡ (物件全体の9%)</p>	 <p>増額改定 普通借</p> <p>TOKYU REIT 渋谷ビル 賃料増減率 +7.5% 対象賃貸面積 約650㎡ (物件全体の12%)</p>	 <p>増額改定 普通借 増額入替</p> <p>二子玉川ライズ 賃料増減率 +8.5% 対象賃貸面積 約1,910㎡ (物件全体の10%)</p>	 <p>増額改定 普通借 増額入替</p> <p>スタイリオフィット新綱島 賃料増減率 +7.7% 対象賃貸面積 約310㎡ (物件全体の34%)</p>

*2026年1月期（第45期）中に約定した増額・減額改定または増額・減額入替があった区画を対象とした賃料増減率を記載

*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

✓ 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

■ 2026年1月期（第45期）賃料改定・テナント入替実績（改定日ベース）

賃料改定

77区画

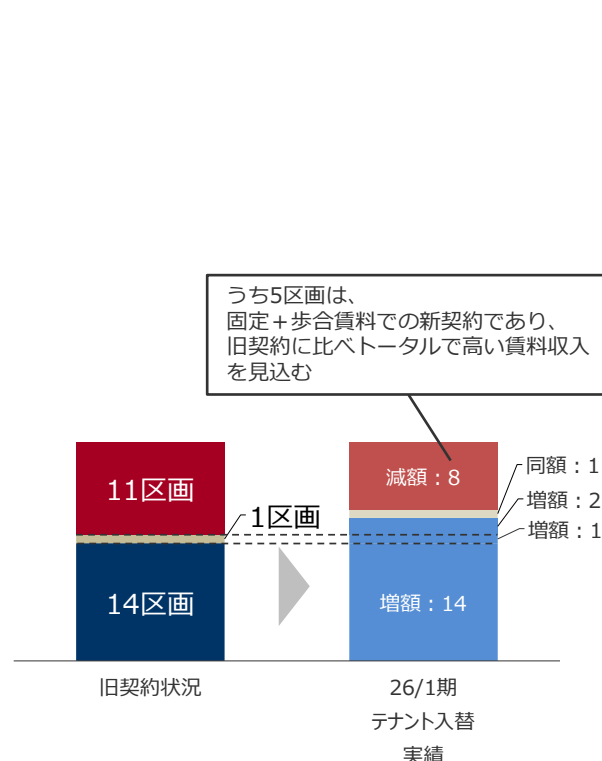
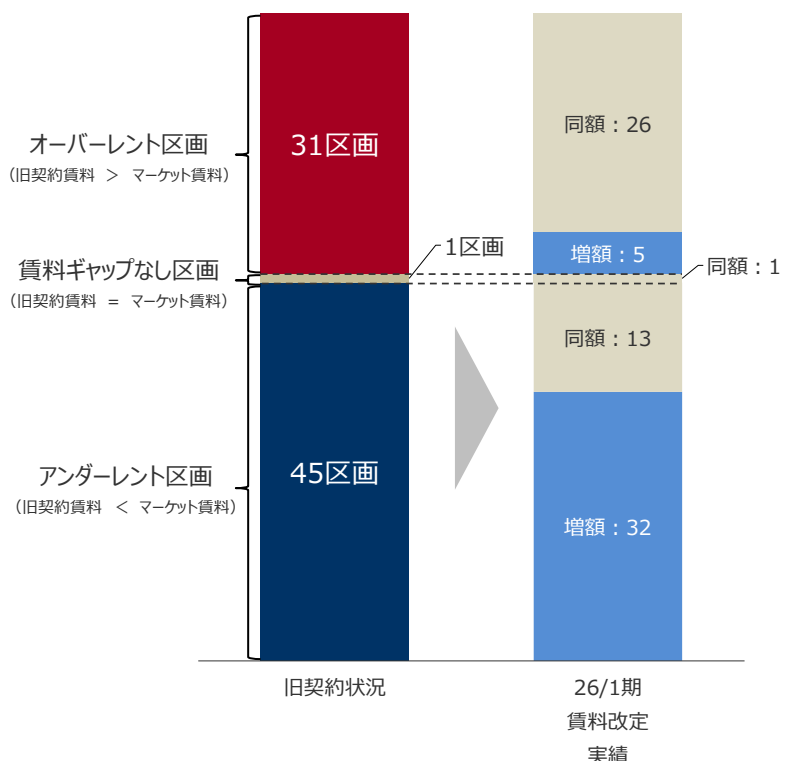
+

テナント入替

26区画

=

全103区画



✓ 54区画で増額実現

増減率

+8.1%

収入増減見込

+110百万円/期

*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26/1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
 *「26/1期 テナント入替 実績」は、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

	商業施設	オフィス	住宅	複合施設
区画数	3区画	31区画	14区画	29区画
増減率	+9.3%	+7.1%	+3.8%	+3.6%

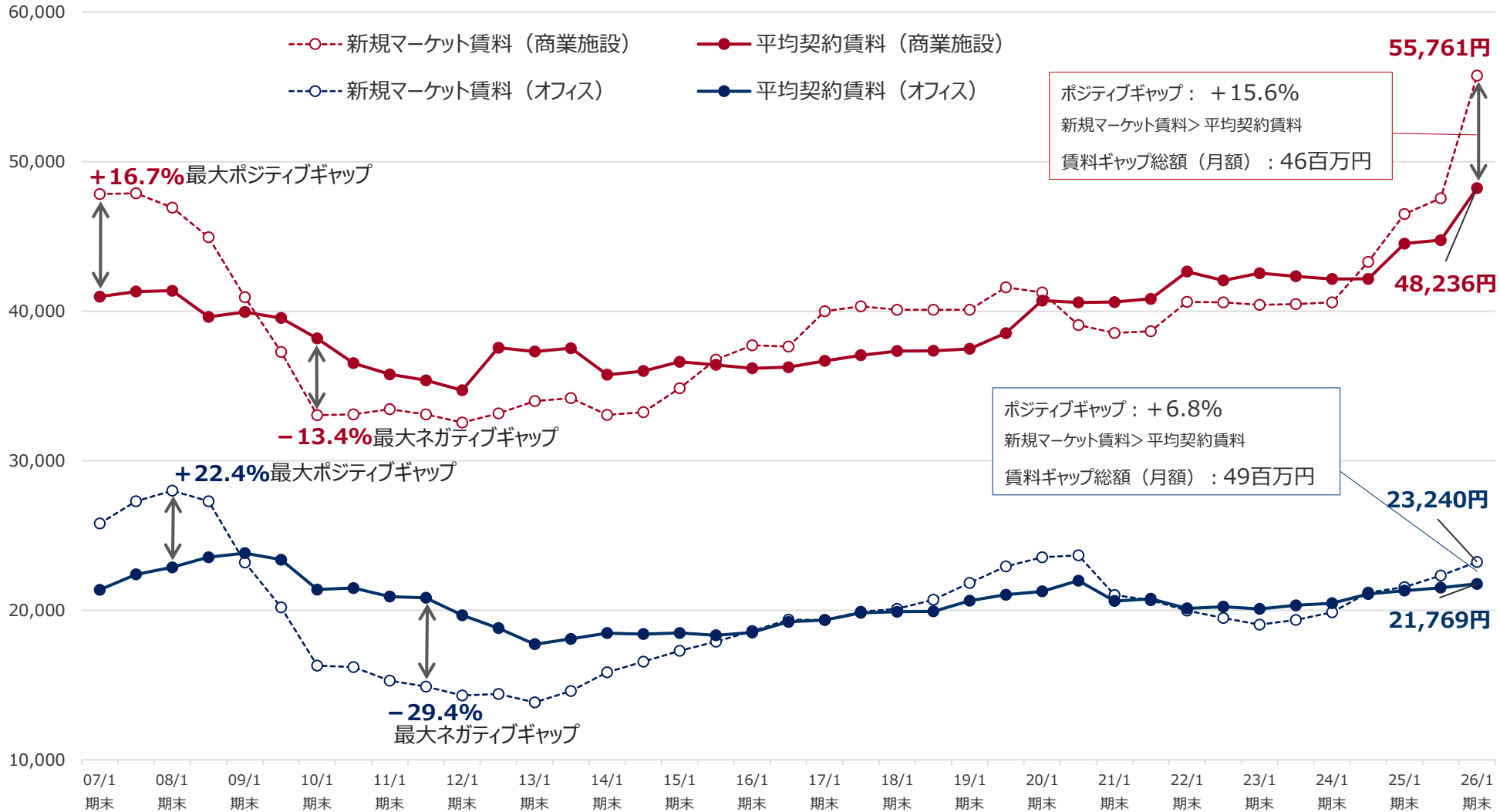
	商業施設	オフィス	住宅	複合施設
区画数	—	8区画	11区画	7区画
増減率	—	+4.7%	+11.0%	-10.5%

(3) 内部成長

✓ 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

単価 (円/月坪)

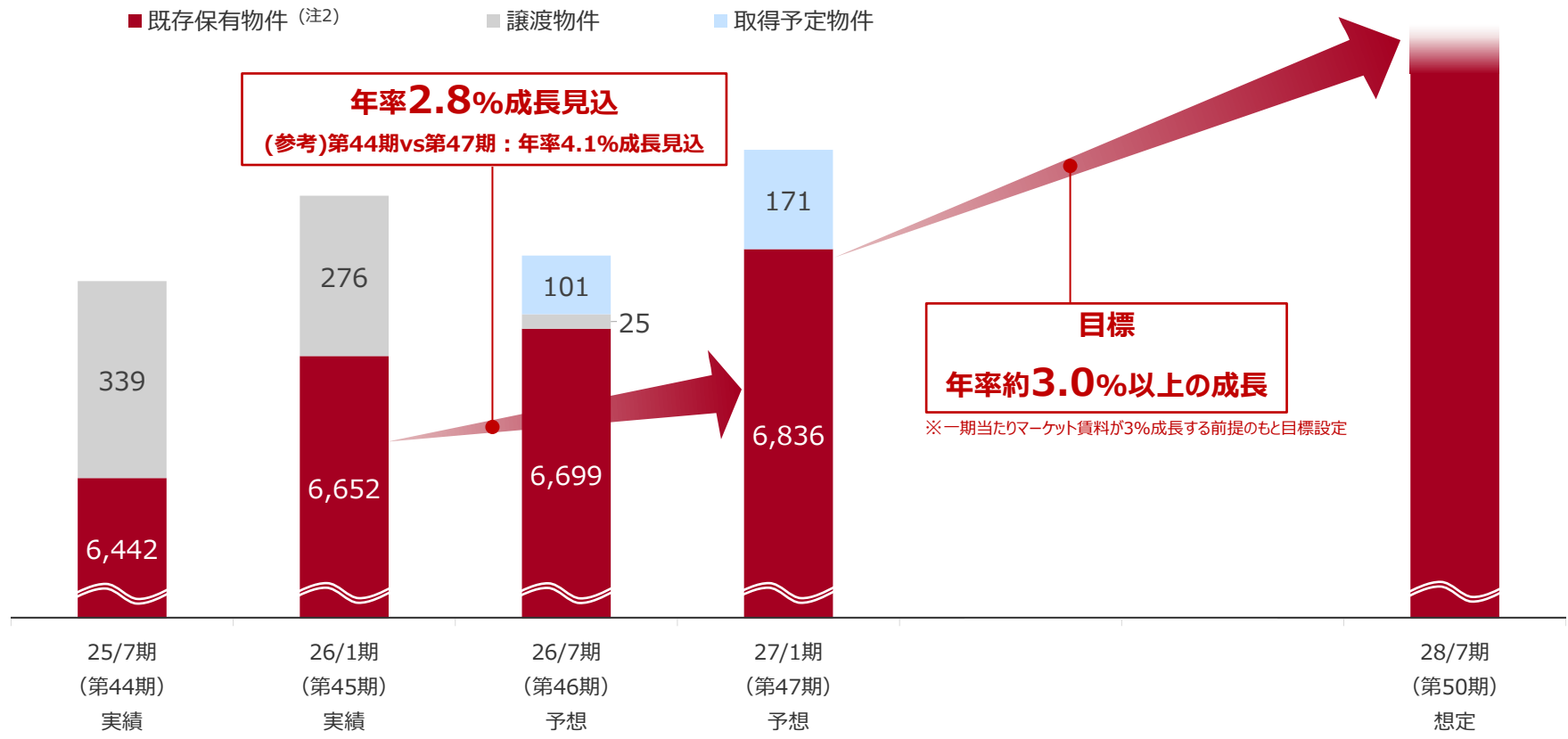


*平均契約賃料算定にあたっては、空室部分は考慮外としている
 *平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、2017年1月期末（第27期末）以前に保有していた商業施設（郊外）（ビーコンビル、鷺沼、第2鷺沼）は算定の考慮外としている
 *平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）
 *新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REITが作成

(3) 内部成長

- ✓ 好調な賃貸マーケットを背景に既存保有物件の賃料収入は増加傾向
- ✓ 賃料収入年率2%成長の目標を引き上げ、今後は年率3%以上の成長を目指す

■ 賃料収入(注1)の推移 (単位:百万円)



(注1) 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

(注2) 2025年7月期(第44期)以降に取得または譲渡した物件(TR虎ノ門、下北沢、すすき野、戸越銀座)を除く

2. 東急REITの運用状況

(4) 今後の取組み



二子玉川ライズ

中期

長期



目標

EPSの向上

- 修正EPS (注) 中期目標3,500円の達成

DPUの成長

- 4,000円を下限として持続的に成長

資産規模の拡大

- 資産規模3,000億円到達



取組み

内部成長

- 立地の優位性を活かした賃料収入年率3%成長
- インフレ環境下における適切なコストコントロール

外部成長

- スポンサーパイプラインを活用した物件取得
- 物件入替推進による収益性及びポートフォリオクオリティの向上

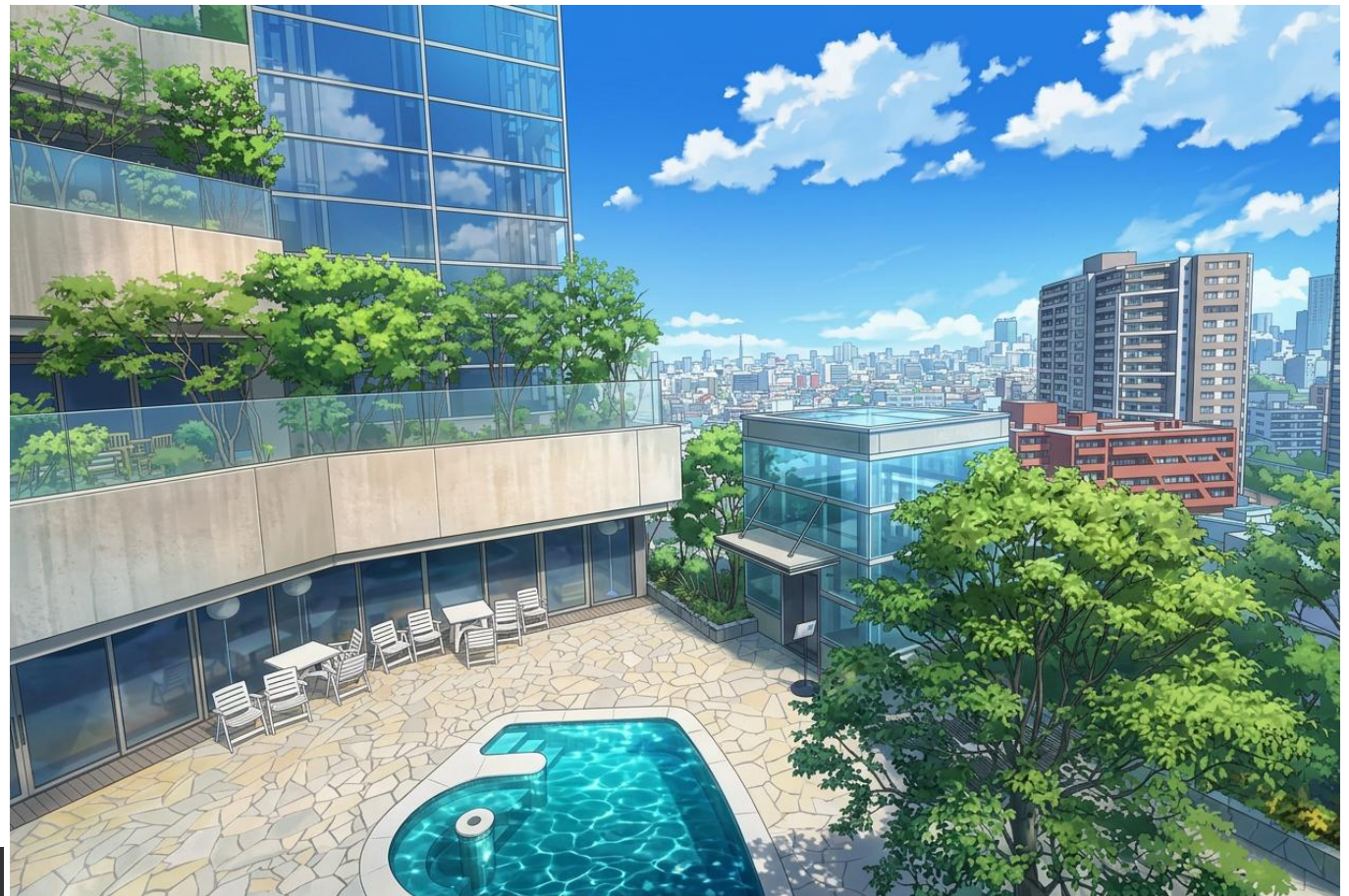


好循環な成長軌道に乗り、

“100年REIT”を目指す

投資口価格の
更なる向上PO等による
資産規模拡大分配金成長・
投資主還元
施策ポートフォリオの
収益性向上

3. 参考情報



cocoti (ココチ)

【2026年1月期（第45期）決算のポイント】

✓ 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・増額改定による増収の一方、修繕費の増加により、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。物件譲渡による減収の一方、物件取得や入居・増額改定による増収、修繕費の減少により、NOIは対前期増益

【2027年1月期（第47期）予想のポイント】

✓ 修繕費増加の一方、物件取得通期寄与や入居・増額改定による増収により、NOIは対前期増益。現時点では不動産等売却益の計上は織り込まず、圧縮積立金取崩を予定

	2026年1月期 実績	2025年7月期 実績	対前期比	2026年1月期 予想 (2025年9月11日時点)	対前回予想比	2026年7月期 予想	対前期比	2027年1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）	10,372	9,802	+569 (+5.8%)	10,379	-6 (-0.1%)	10,532	+159 (+1.5%)	7,977	-2,555 (-24.3%)
うち、不動産等売却益（百万円）	2,486	1,986	+500 (+25.2%)	2,492	-5 (-0.2%)	2,675	+188 (+7.6%)	—	-2,675 (-100.0%)
営業費用（百万円）	4,731	4,454	+277 (+6.2%)	4,831	-99 (-2.1%)	4,568	-163 (-3.5%)	4,559	-8 (-0.2%)
NOI（百万円）	5,094	5,295	-200 (-3.8%)	5,010	+84 (+1.7%)	5,237	+142 (+2.8%)	5,276	+39 (+0.7%)
営業利益（百万円）	5,640	5,348	+291 (+5.5%)	5,547	+92 (+1.7%)	5,963	+323 (+5.7%)	3,417	-2,546 (-42.7%)
経常利益（百万円）	5,178	4,882	+295 (+6.1%)	5,076	+101 (+2.0%)	5,435	+257 (+5.0%)	2,810	-2,625 (-48.3%)
当期純利益（百万円）	5,177	4,882	+295 (+6.1%)	5,075	+102 (+2.0%)	5,434	+257 (+5.0%)	2,809	-2,625 (-48.3%)
EPS（円）	5,385	5,027	+358 (+7.1%)	5,279	+106 (+2.0%)	5,653	+268 (+5.0%)	2,922	-2,731 (-48.3%)
修正EPS ^(注) （円）	2,899	3,103	-204 (-6.6%)	2,781	+118 (+4.2%)	2,971	+72 (+2.5%)	3,023	+52 (+1.8%)
1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	—	—	— (-)	—	— (-)	—	— (-)	986	+986 (-)
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	1,486	1,170	+316 (+27.0%)	1,373	+113 (+8.2%)	1,743	+257 (+17.3%)	—	-1,743 (-100.0%)
1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	100	91	+9 (+9.9%)	94	+6 (+6.4%)	101	+1 (+1.0%)	100	-1 (-1.0%)
1口当たり分配金（円）	4,000	4,000	— (-)	4,000	— (-)	4,010	+10 (+0.3%)	4,010	— (-)
1口当たりNAV（円）	225,481	224,325	+1,156 (+0.5%)						
発行済投資口数（口）	961,371	961,371	— (-)	961,371	— (-)	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

戸越銀座ラウンドビル（オフィス）



地図



東急池上線「戸越銀座」駅より徒歩約6分
都営浅草線「戸越」駅より徒歩約7分

概要

- ✓ 新興ビジネス街である大崎エリアと「五反田バレー」と呼ばれる五反田エリアに近接したエリアとして一定のオフィス需要が期待できる地域に所在
- ✓ 渋谷・新宿方面へは30分以内、新橋・日本橋方面へは20分以内でアクセス可能
- ✓ 新築当初から現テナントが入居し、安定した賃料収入と今後の賃料アップサイドが見込める物件

取得日	2026年 4月15日	NOI (NOI利回り) (注2)	124百万円/年 (3.9%)
取得先	東急株式会社	償却後NOI (償却後NOI利回り) (注2)	117百万円/年 (3.7%)
取得価額	3,150百万円	稼働率 (注3)	100%
取得時 鑑定評価額 (注1)	3,280百万円	竣工年月	1992年5月
用途	オフィス	所在地	東京都品川区

(注1) 2026年1月31日時点

(注2) 取得初年度の収支から特殊要素を排除した想定数値。利回りは取得価額ベース

東急すすき野ビル（商業施設）



地図



東急田園都市線、横浜市営地下鉄ブルーライン「あざみ野」駅よりバス約6分、最寄り停留所より徒歩約7分

概要

- ✓ 地域に密着したネイバーフッド・ショッピングセンター（NSC）
- ✓ 本物件周辺には複数の大型団地や戸建て住宅街が広がる一方で、競合他社の出店が少ないエリアであり安定した集客が見込め、高い収益貢献ができる物件
- ✓ 地下鉄延伸計画により、すすき野地区周辺に新駅設置が予定されており、今後の交通利便性と人口増加に期待できるエリアに所在

取得日	2026年 4月15日	NOI (NOI利回り) (注2)	142百万円/年 (6.0%)
取得先	東急株式会社	償却後NOI (償却後NOI利回り) (注2)	127百万円/年 (5.3%)
取得価額	2,400百万円	稼働率 (注3)	100%
取得時 鑑定評価額 (注4)	2,490百万円	竣工年月	1991年10月
用途	商業施設	所在地	神奈川県横浜市

(注3) 2026年1月期末時点

(注4) 2026年2月1日時点

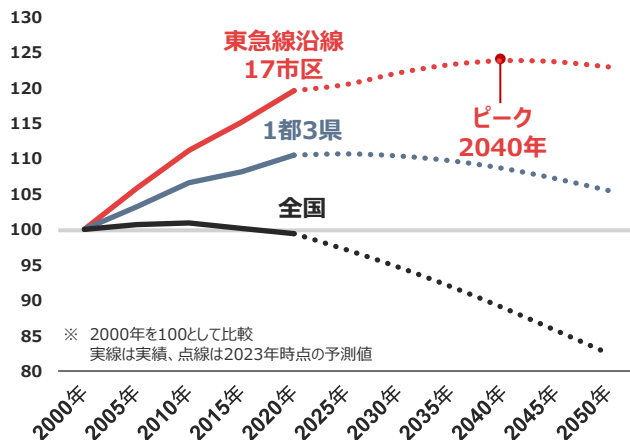
✓ 「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

■ 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）	
			2026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

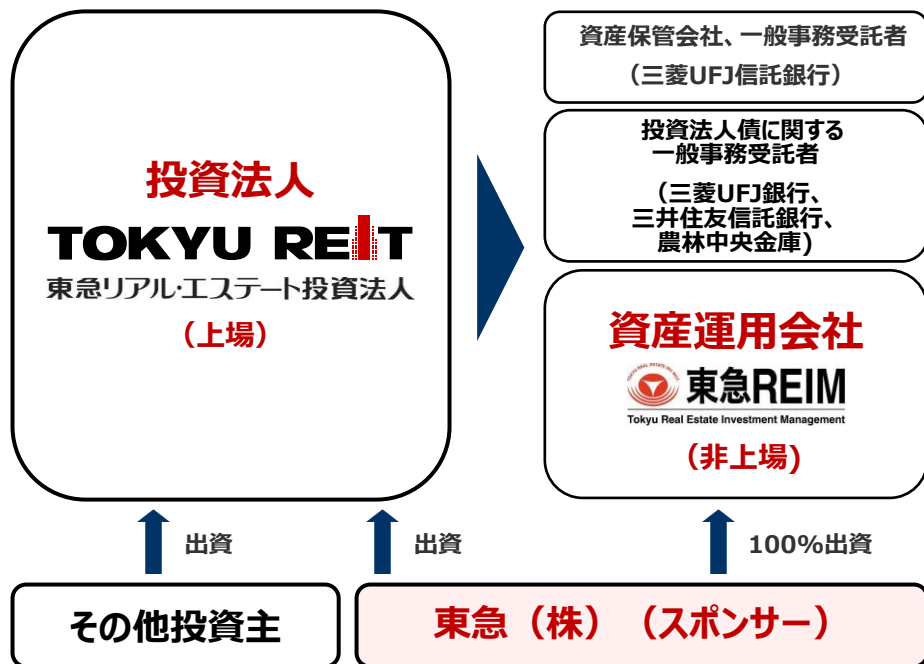
（注1）複合施設にホテルが含まれる場合は、ホテル部分について原則として以下の基準を満たすこととする
 ①ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容（例えば賃料形態が固定+歩合賃料等）の賃貸借契約を締結する
 ②テナント（ホテル運営主体）は、東急(株)等又は東急(株)等と同等の運営能力を持つ者とする
 （注2）1物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上を維持する
 （注3）千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地

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

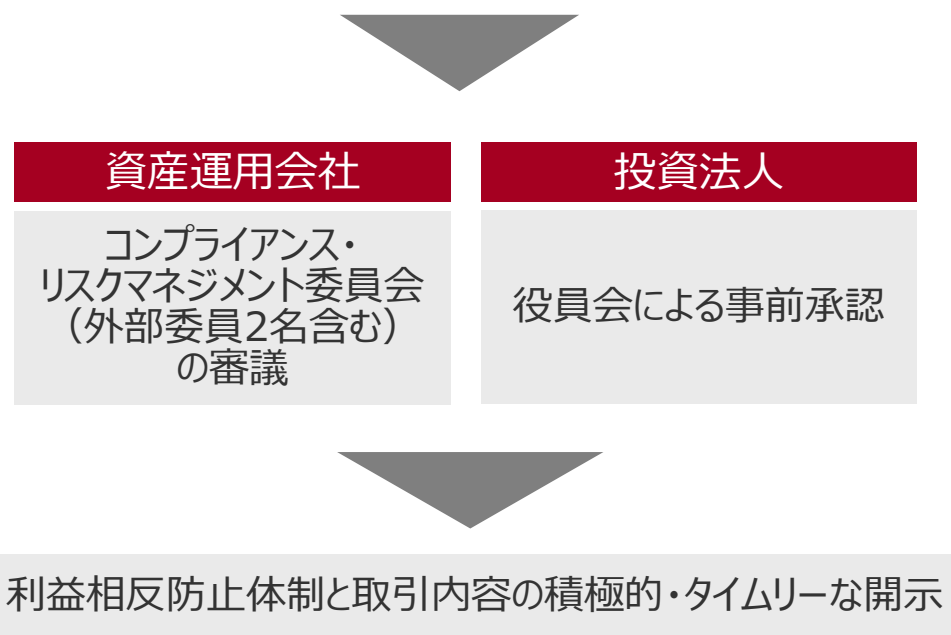
- ① 物件取得をサポート
(スポンサーが保有する優良物件をリートに売却)
- ② 物件の運営・管理をサポート
- ③ 人材的なサポート



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

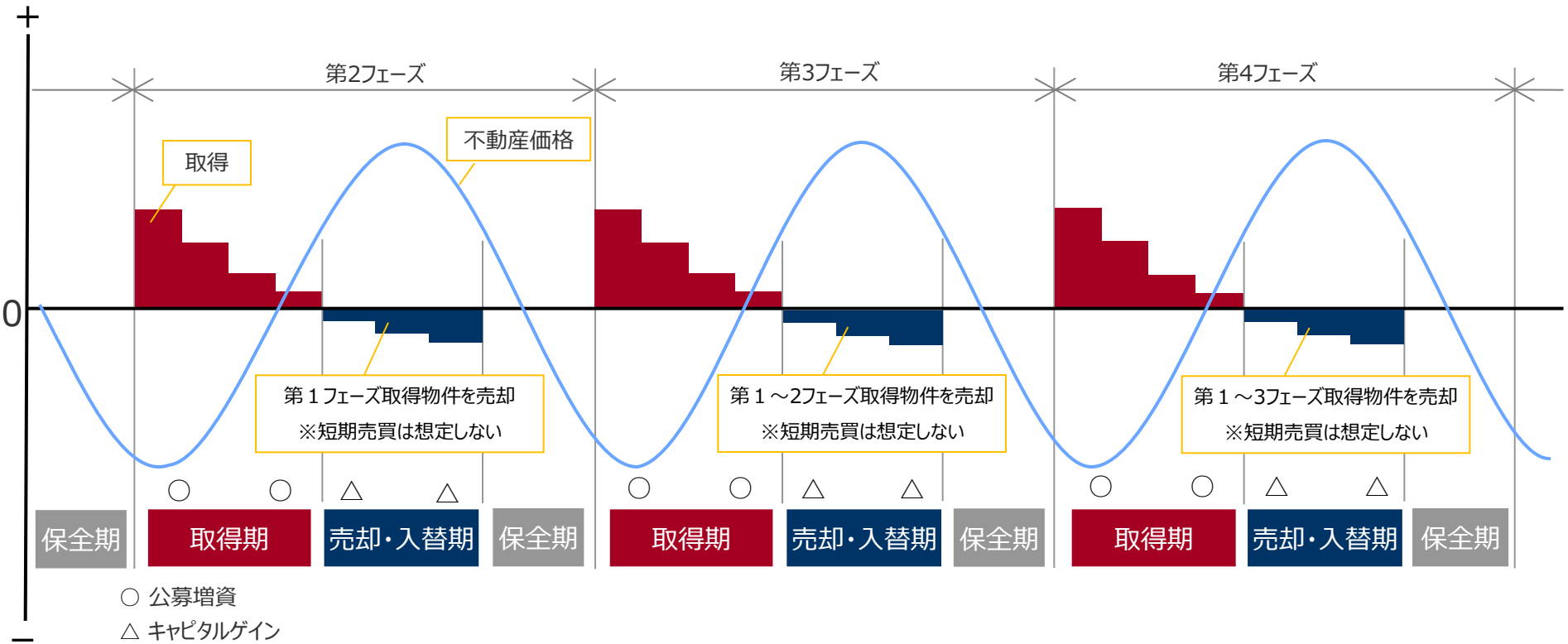
物件の取得・売却の場合

- 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



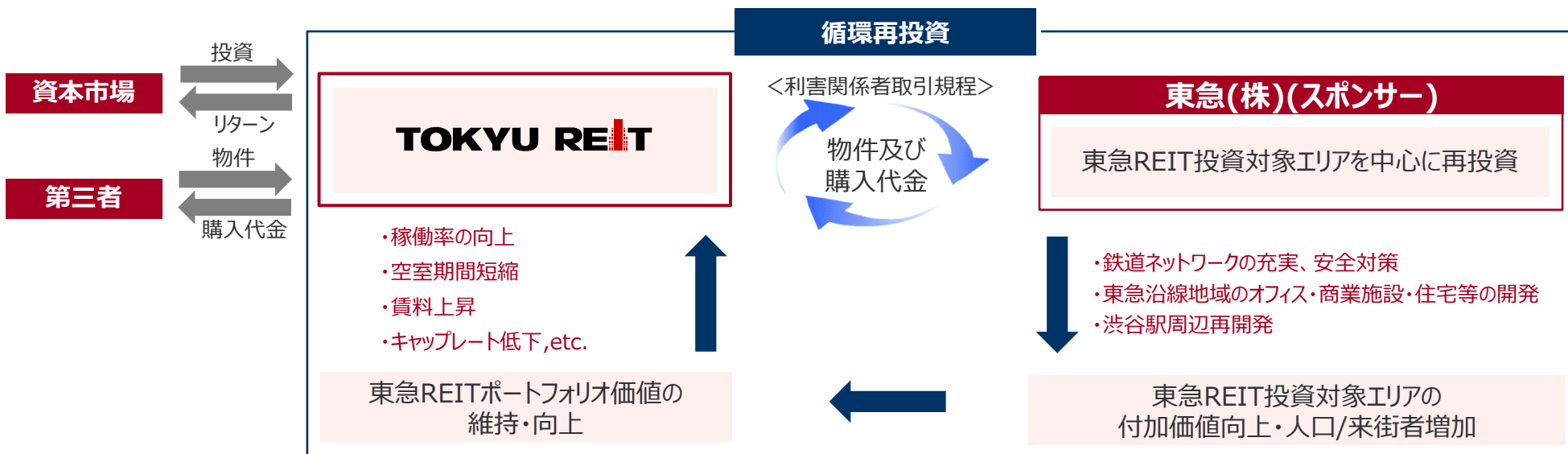
Value & Contrary

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



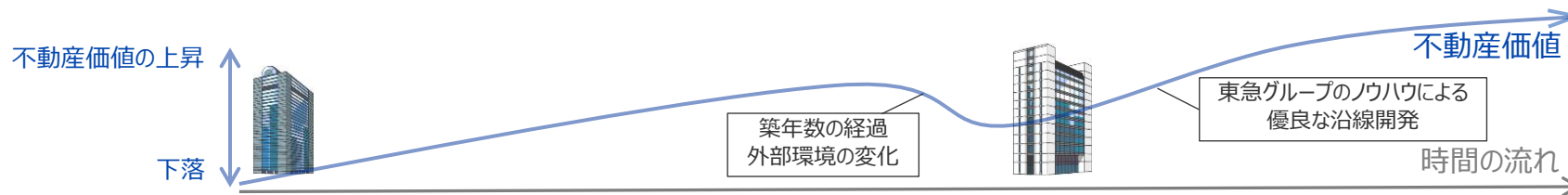
(注) 物件投資にあたって、短期売買を旨論むものではありません

✓ 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



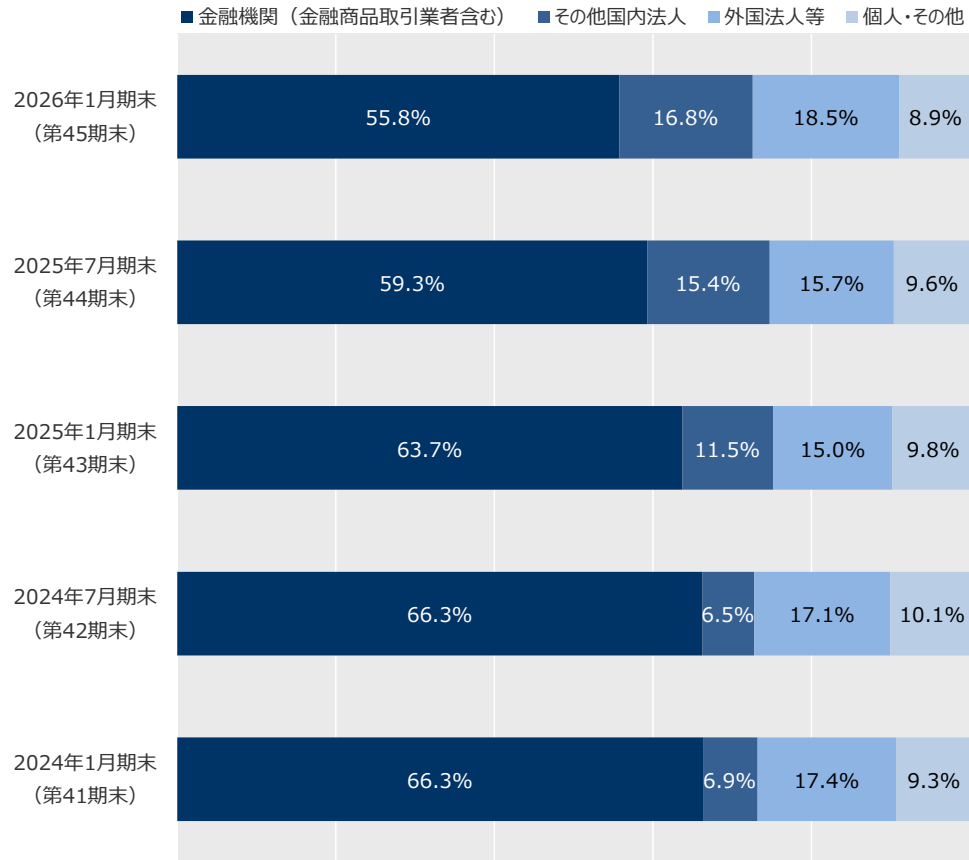
不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション（中長期）

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%

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8月）」

■ 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)	256,476	26.68
2	東急株式会社	146,512	15.24
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	112,785	11.73
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	44,139	4.59
5	Japan Active Value Fund One Holdings Ltd.	30,170	3.14
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,131	1.26
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	11,930	1.24
8	BNP Paribas Financial Markets	9,145	0.95
9	株式会社八十二長野銀行	8,156	0.85
10	株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	7,995	0.83
11	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,962	0.83
12	メットライフ生命保険株式会社 一般	7,400	0.77
13	SMBC日興証券株式会社	7,390	0.77
14	iShares Core MSCI EAFE ETF	6,812	0.71
15	JP MORGAN CHASE BANK 385864	6,080	0.63
16	株式会社阿波銀行	4,300	0.45
17	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	4,020	0.42
18	日本証券金融株式会社	3,985	0.41
19	株式会社京都銀行	3,965	0.41
20	JP MORGAN CHASE BANK 385771	3,892	0.40
上位20投資主合計保有口数		695,245	72.32
発行済投資口数		961,371	100.00

- 不動産から得られた賃料が、投資家に還元される
- 東証J-REIT市場でいつでも売買が可能
- 現物不動産投資に比べ、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

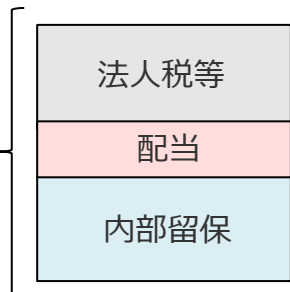


- ✓ 法人税負担がないため、投資主に高い利回りの分配が可能
- ✓ 内部留保がほとんどないため、リスクが大きい開発行為は行わず賃貸事業に特化

<イメージ>

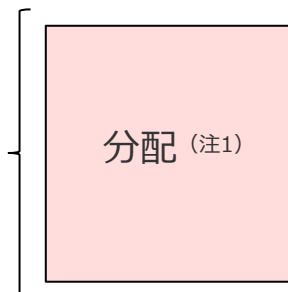
事業会社

税引前利益



J-REIT

税引前利益



(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

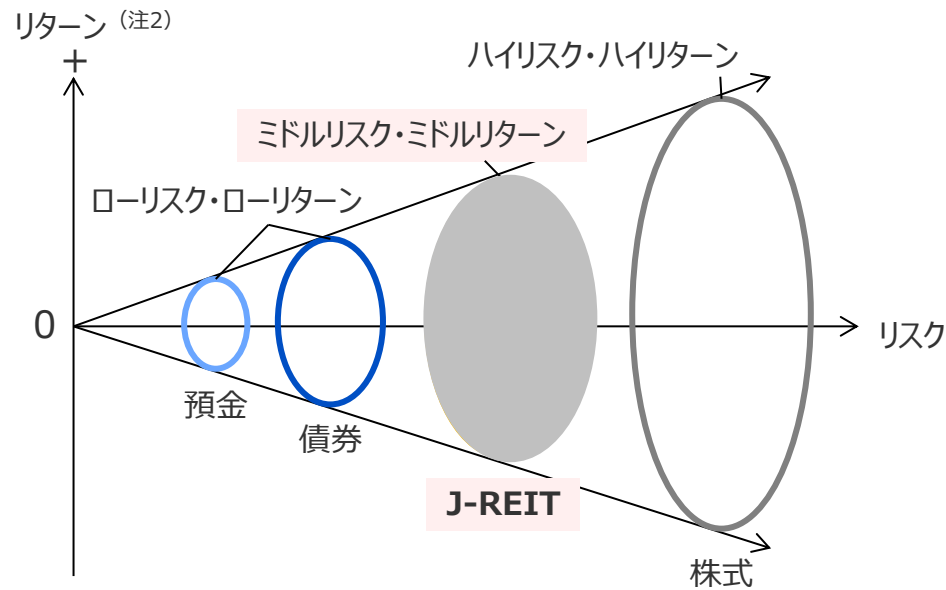
<主な魅力>

- ✓ 相対的な分配金利回りの高さ
- ✓ 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利回り	NOI利回り = NOI / 物件価格で算出。 物件価格に対して、どの程度のリターンが得られるかを示す。
外部成長	追加の物件取得により、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回りのこと。

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41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42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、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、2026年1月31日現在の情報です。