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

TOKYU REIT自由が丘スクエア

渋谷道玄坂スカイビル

スタイリオフィット武蔵小杉

ヒューリック渋谷宮下公園ビル

cocoti（ココチ）

OKIビジネスセンター5号館

QFRONT（キューフロント）

（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

東急REIM
Tokyu Real Estate Investment Management

目次

1. 東急リートの紹介
（1） 基本情報 ･･･ 2
（2） スポンサー(東急(株)) ･･･ 4
（3） 投資方針 ･･･10
（4） ポートフォリオ ･･･13
（5） 投資運用戦略 ･･･16

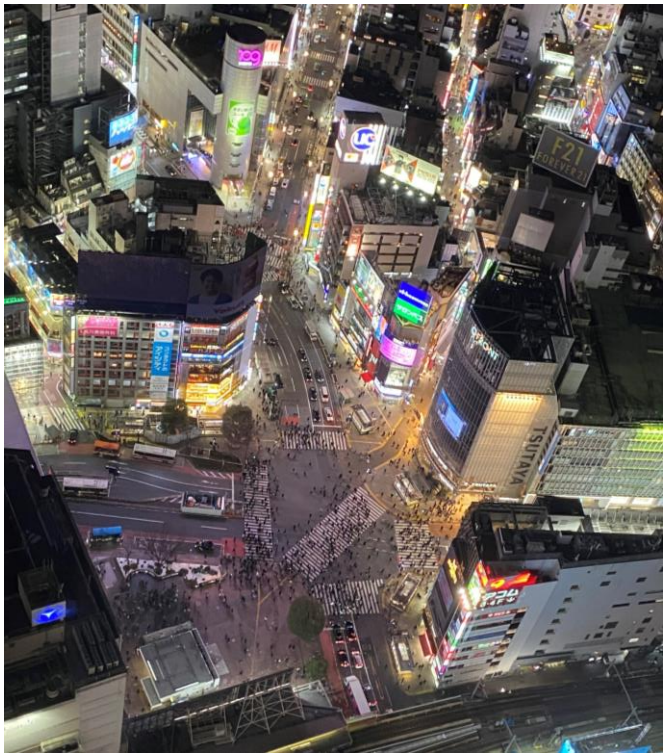
2. 東急リートの運用状況
（1） 直近の運用実績・見通し ･･･21
（2） トラックレコード他 ･･･32

3. ESGの取り組み ･･･40
4. 参考情報 ･･･47

TOKYU REIT

1. 東急リートの紹介

（1）基本情報



渋谷スクランブルスクエアより2020年9月撮影

基本情報

TOKYU REIT

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（61投資法人中7番目に上場） (注1)
資産規模	34物件　2,486億円（取得価額） (注2) 、3,128億円（鑑定評価額） (注3)
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4)	3,760　円（2021年1月期実績） 3,400　円（2021年7月期予想） 3,410　円（2022年1月期予想）
投資口価格	198,200 円（2021年6月4日終値） [　　] 円（昨日の終値ベース）
予想分配金利廻 (注5)	3.44　%（2021年6月4日終値ベース） [　　] %（昨日の終値ベース）

(注1) 作成日時点
(注2) 2021年3月29日時点
(注3) 2021年1月期(第35期)時点の鑑定評価額(期末時点)の合計に2021年3月29日に取得したヒューリック渋谷宮下公園ビルの取得時鑑定評価額を足した数値を記載
(注4) 2021年3月26日時点
(注5) 予想分配金利廻　＝　年間予想分配金6,810円（2021年7月期：3,400円、2022年1月期：3,410円）　÷　算出日における投資口価格の終値　×　100

TOKYU REIT

1. 東急リートの紹介

（2）スポンサー(東急(株))

東急桜丘町ビル

スポンサーとは

TOKYU REIT

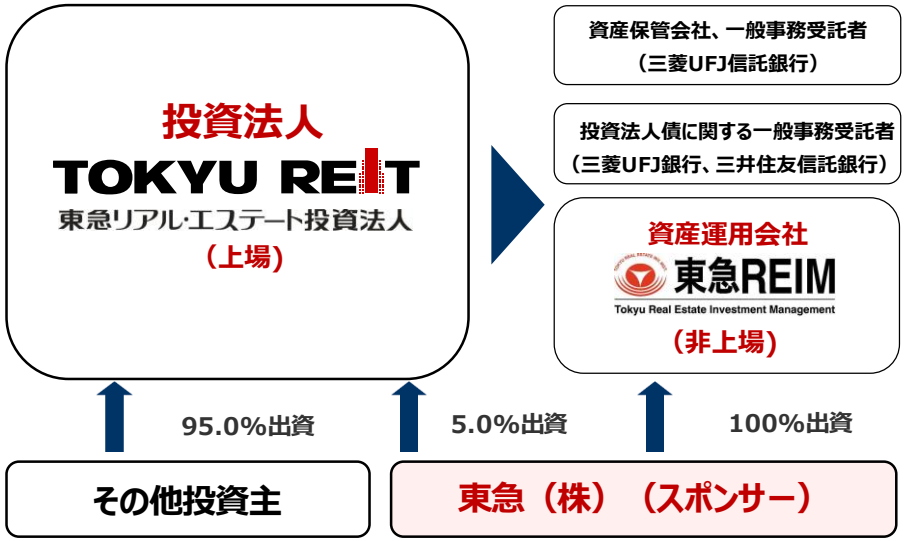
スポンサーとは、資産運用会社の株主で、リートの立ち上げを主導する企業。
リートの成長・発展には、スポンサーのサポートが重要。

スポンサーの役割

①物件取得をサポート
(スポンサーが保有する優良物件をリートに売却)

②物件の運営・管理をサポート

③人材的なサポート



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

物件の取得・売却の場合

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

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

利益相反防止体制と取引内容の積極的・タイムリーな開示

東急株式会社の概要

TOKYU REIT

東急

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

設立	1922年9月2日
株式上場	東京証券取引所 市場第一部
事業内容	鉄軌道事業、不動産事業、生活サービス事業など

渋谷を起点として、東京・神奈川の首都圏西南部に8路線104.9kmの鉄軌道事業を展開し、1日あたり324万人(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）

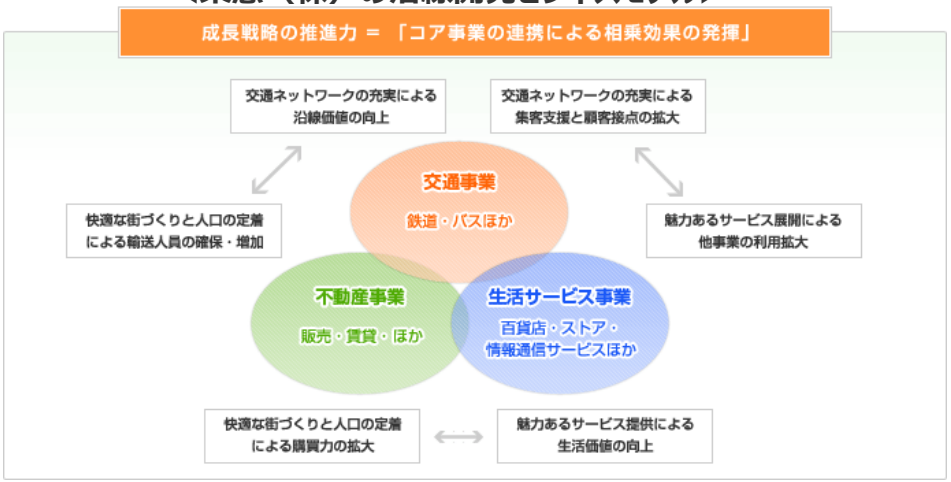
東急線が通る「東急沿線地域（17市区）」の人口は約546万人(注2)。東急沿線地域を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有するほか、生活に密着したさまざまな領域で事業を展開

東急(株)と東急REITの投資対象地域が重複

投資による東急沿線地域の価値向上

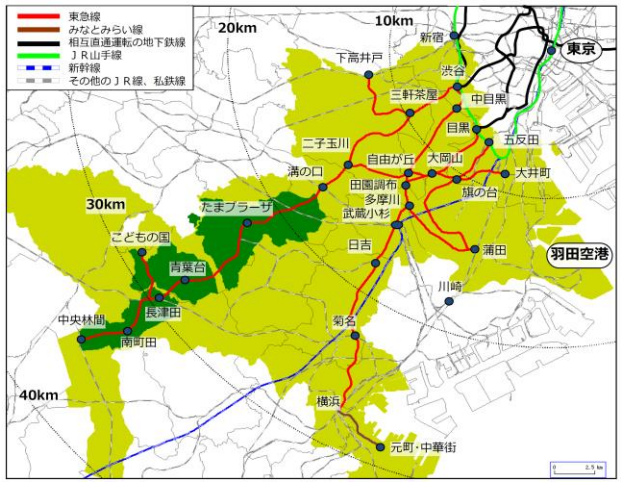
（注1）2019年度実績
（注2）住民基本台帳 2019年1月1日現在

＜東急（株）の沿線開発ビジネスモデル＞



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）＞

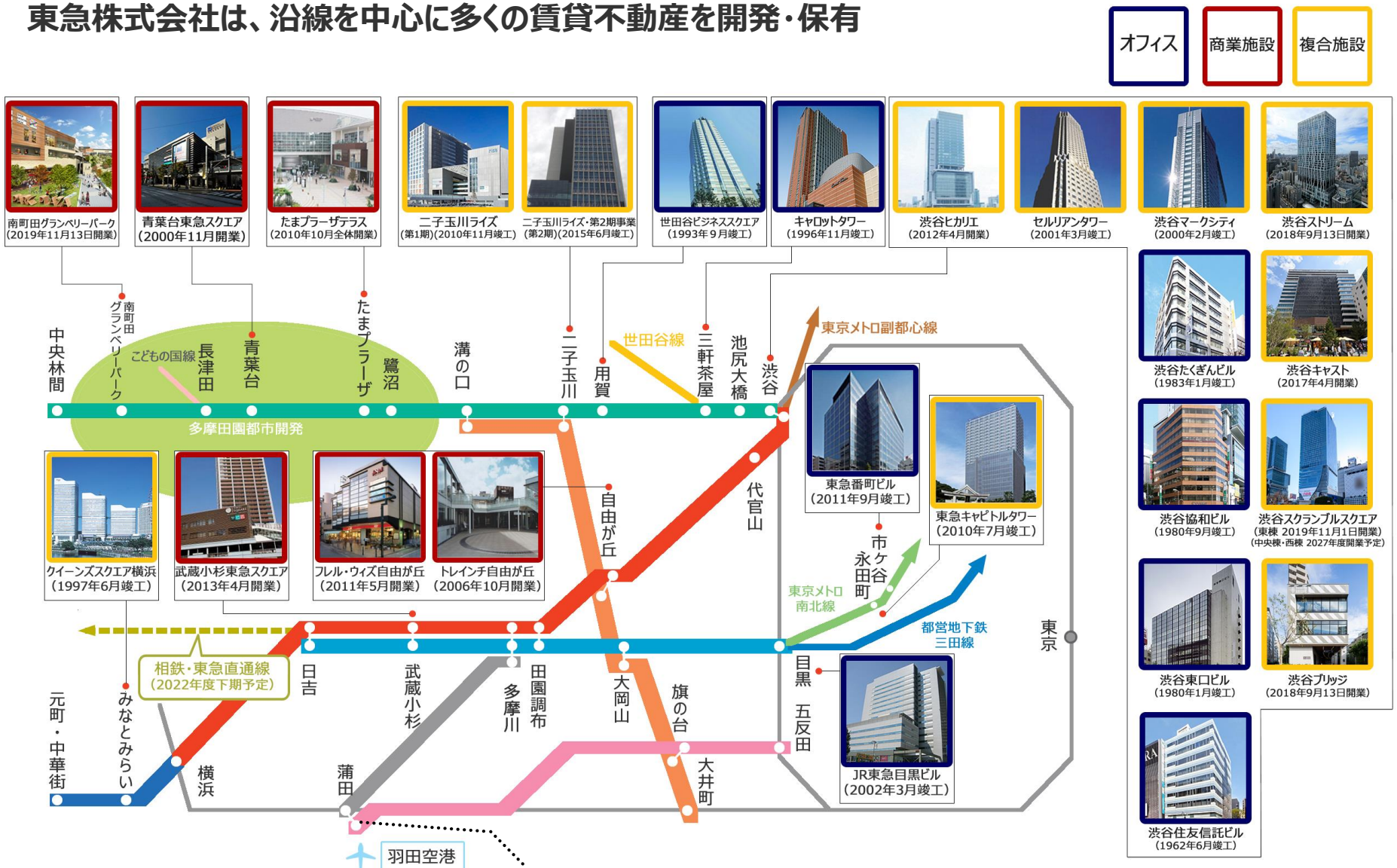


出所：東急株式会社 IR資料

主な東急株式会社等保有物件

TOKYU REIT

東急株式会社は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有

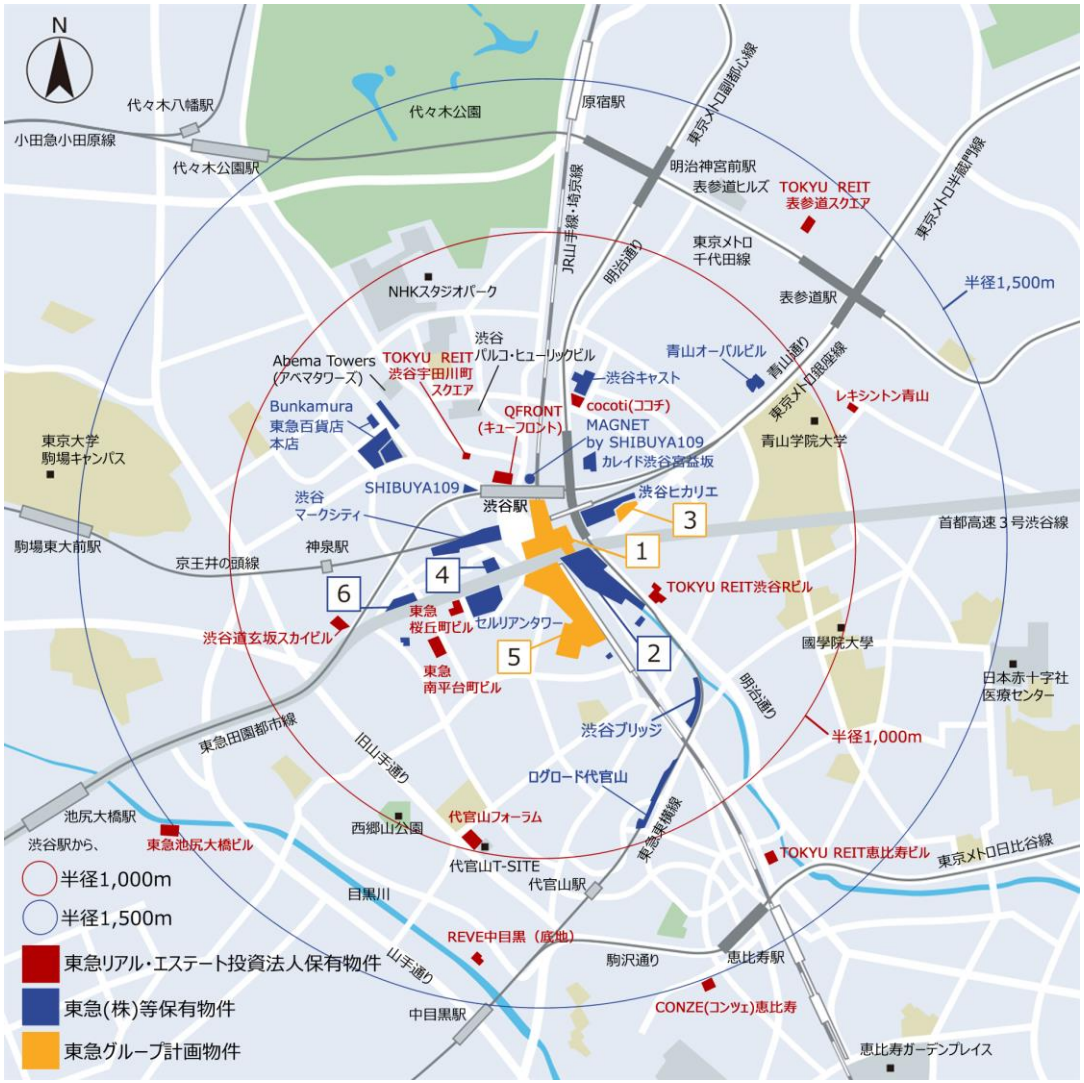


新空港線：2000年1月に運輸政策審議会答申第18号で「京急空港線と東急多摩川線を短絡する路線の新設」として答申され、2016年4月の交通政策審議会においても答申された

渋谷駅周辺再開発の状況①

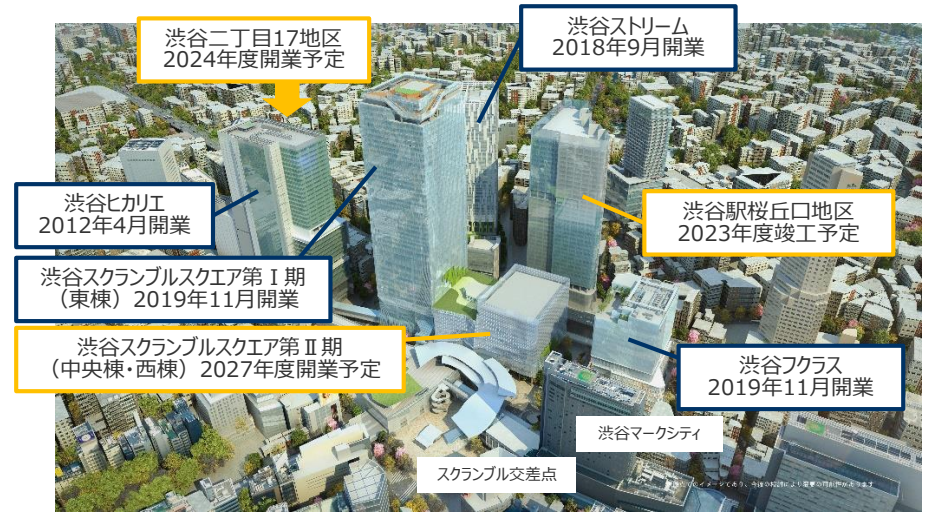
TOKYU REIT

東急グループを中心とする「Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）（注1）」の再開発が進行中



*物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急(株)等の保有割合が一部のものもあります
*東急(株)等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ません

■ 開発後の渋谷のイメージ（2027年頃）



提供：東急株式会社

東急REITは再開発が進行する
「Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)（注1）」に15物件を保有
取得価額：1,078億円　鑑定評価額：1,525億円（注2）

（注1）Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）＝渋谷駅を中心とした半径2.5ｋｍ圏内
（注2）2021年1月期（第35期）の14物件の鑑定評価額（期末時点）に、ヒューリック渋谷宮下公園ビル（2021年7月期（第36期）中に取得）の取得時鑑定評価額を足した数字を記載。

渋谷駅周辺再開発の状況②

TOKYU REIT

1 渋谷スクランブルスクエア (SHIBUYA SCRAMBLE SQUARE)

第Ⅰ期（東棟）
2019年11月1日開業
第Ⅱ期(中央棟・西棟)
2027年度開業予定

提供：渋谷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
主なテナント	＜オフィス＞ (株)サイバーエージェント、(株)ミクシィ、WeWork
階数	（東棟）　地上47階 地下7階 （中央棟）地上10階 地下2階 （西棟）　地上13階 地下5階

2 渋谷ストリーム (SHIBUYA STREAM)

2018年9月13日開業

提供：渋谷ストリーム

事業主体	東急(株)他
用途	事務所、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
主なテナント	＜オフィス＞ グーグル合同会社 ＜ホテル＞ 渋谷ストリーム エクセルホテル東急
階数	地上35階 地下4階

3 渋谷二丁目17地区

2024年度竣工予定

提供：渋谷二丁目17地区市街地再開発組合

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2階

4 渋谷フクラス (SHIBUYA FUKURAS)

2019年10月竣工

提供：東急不動産株式会社

事業主体	道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合 (参加組合員：東急不動産(株))
用途	店舗、事務所、バスターミナル等
主なテナント	＜オフィス＞ GMOインターネットグループ ＜商業＞ 東急プラザ渋谷
階数	地上18階　地下4階

5 渋谷駅桜丘口地区

2023年度竣工予定

提供：東急不動産株式会社

事業主体	渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合 (参加組合員：東急不動産(株))
用途	事務所、店舗、住宅、教会、駐車場等
階数	A街区　地上39階　地下4階 B街区　地上29階　地下2階 C街区　地上4階

6 渋谷ソラスタ (SHIBUYA SOLASTA)

2019年3月竣工

提供：東急不動産株式会社

事業主体	一般社団法人道玄坂１２１（東急不動産(株)および地権者で組成した事業会社）
用途	事務所、集会場（インキュベーションオフィス等）、店舗、駐車場等
主なテナント	＜オフィス＞ 東急不動産(株)、Business-Airport
階数	地上21階、地下1階

2021年6月14日　作成

TOKYU REIT

1. 東急リートの紹介

（3）投資方針

渋谷道玄坂スカイビル

投資方針①

TOKYU REIT

「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

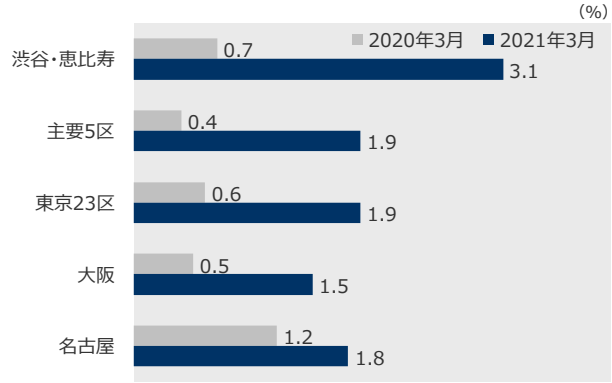
■ 成長力のある地域

・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）	
			2021年1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	96%
	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	4%

■ 都市別空室率比較（オフィス）

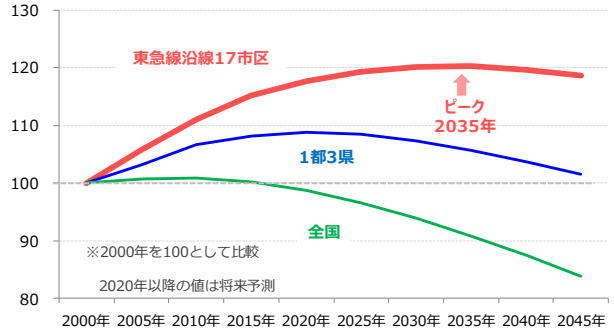


出所：シービーアールイー株式会社

*オールグレード。空室は集計時点で即入居可能であるものが対象

■ 東急線沿線の人口（将来見通し）

出所：東急株式会社「FACT BOOK 2020」



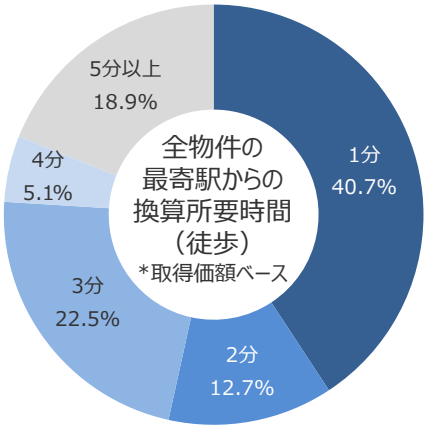
投資方針②

TOKYU REIT

■ 競争力のある物件

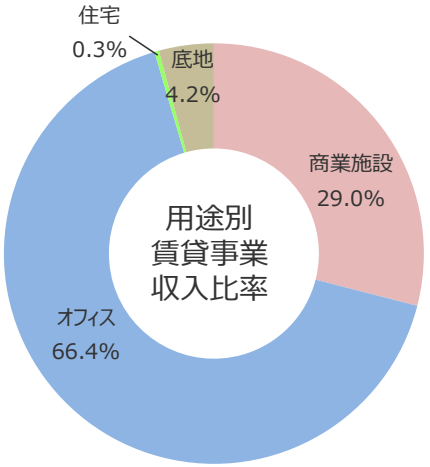
・立地重視

オフィス　：原則として最寄駅から徒歩 **7** 分以内（うち、**3** 分以内の比率は76%）
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（2021年1月期時点 4.1%）

＜トータルリターン志向＞

毎期の賃貸利益（インカムゲイン）に加え、将来の物件売却価値（キャピタルゲイン）の安定性や流動性も重視

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

TOKYU REIT

1. 東急リートの紹介

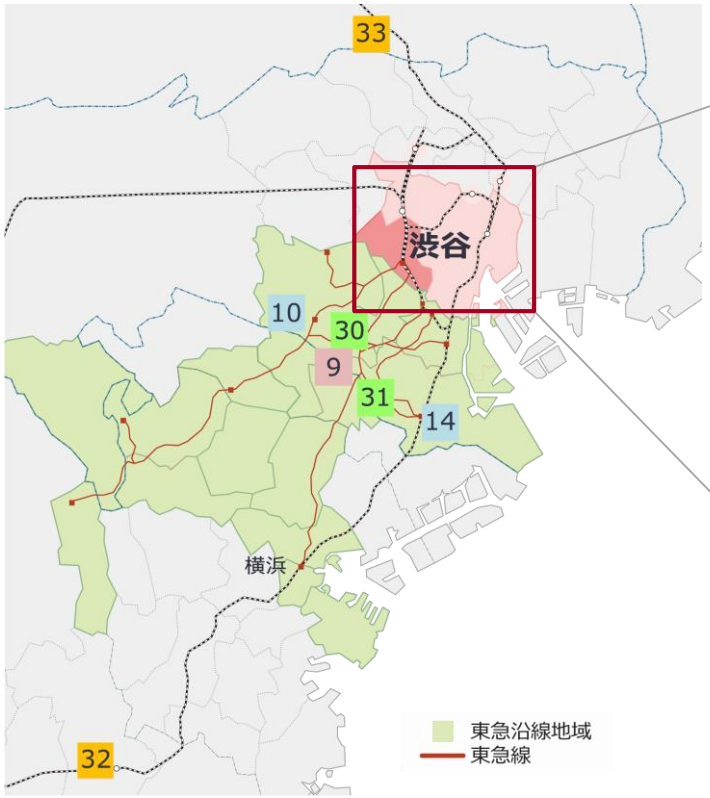
（4）ポートフォリオ

東急番町ビル 屋上

ポートフォリオマップ

TOKYU REIT

＜首都圏＞



＜東京都心5区地域＞

1	QFRONT（キューフロント）	8	TOKYU REIT下北沢スクエア	15	TOKYU REIT虎ノ門ビル	22	TOKYU REIT渋谷Rビル	29	ヒューリック渋谷宮下公園ビル
2	レキシントン青山	9	TOKYU REIT自由が丘スクエア(注1)	16	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	23	東急虎ノ門ビル	30	メゾンピオニー都立大学
3	TOKYU REIT表参道スクエア	10	世田谷ビジネススクエア	17	東急池尻大橋ビル	24	TOKYU REIT第２新宿ビル	31	スタイリオフィット武蔵小杉
4	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	11	東急南平台町ビル	18	麹町スクエア	25	東急番町ビル	32	湘南モールフィル（底地）(注2)
5	cocoti（ココチ）	12	東急桜丘町ビル	19	TOKYU REIT新宿ビル	26	TOKYU REIT恵比寿ビル	33	OKIシステムセンター（底地）(注3)
6	CONZE （コンツェ） 恵比寿	13	東京日産台東ビル	20	秋葉原三和東洋ビル	27	渋谷道玄坂スカイビル	34	REVE中目黒（底地）
7	代官山フォーラム	14	TOKYU REIT蒲田ビル	21	東急銀座二丁目ビル	28	OKIビジネスセンター5号館		

商業施設　オフィス　住宅　底地　スポンサー拠出物件

（注1）2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更
（注2）2021年8月2日に譲渡予定
（注3）2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

2021年6月14日　作成

保有物件紹介 (34物件、うちスポンサー拠出15物件)

TOKYU REIT

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

オフィス

東京日産台東ビル

TOKYU REIT 虎ノ門ビル

赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）

麹町スクエア

TOKYU REIT 新宿ビル

秋葉原三和東洋ビル

東急銀座二丁目ビル

東急虎ノ門ビル

TOKYU REIT 第2新宿ビル

東急番町ビル

OKIビジネスセンター5号館

商業施設

レキシントン青山

渋谷区

オフィス

東急南平台町ビル

東急桜丘町ビル

TOKYU REIT 渋谷Rビル

TOKYU REIT 恵比寿ビル

渋谷道玄坂スカイビル

ヒューリック渋谷宮下公園ビル

商業施設

QFRONT（キューフロント）

TOKYU REIT 表参道スクエア

TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

cocoti(ココチ)

CONZE(コンヅエ) 恵比寿

代官山フォーラム

東急沿線

オフィス

世田谷ビジネススクエア

東急池尻大橋ビル

TOKYU REIT 蒲田ビル

商業施設

TOKYU REIT 下北沢スクエア

TOKYU REIT 自由が丘スクエア(注1)

住宅

メゾンピオニー都立大学

スタイリオフィット武蔵小杉

底地

REVE中目黒（底地）

その他

底地

湘南モールフィル（底地)(注2)

OKIシステムセンター（底地)(注3)

オフィス　商業施設
住宅　底地
スポンサー拠出物件

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

（注1）2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更
（注2）2021年8月2日に譲渡予定
（注3）2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

TOKYU REIT

1. 東急リートの紹介

（5）投資運用戦略

TOKYU REIT下北沢スクエア

スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）①

TOKYU REIT

スポンサーと東急REITの投資対象エリアの重複による、ポートフォリオ価値の継続的な向上

TOKYU REIT
東急リアル･エステート投資法人

■空室率低下
■空室期間短縮
■賃料上昇
■キャップレート低下,etc

物件及び購入代金

＜利害関係者取引規程＞

TOKYU CORPORATION 東急

東急REIT投資対象エリアを中心に再投資

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

東急REITポートフォリオ価値の維持･向上

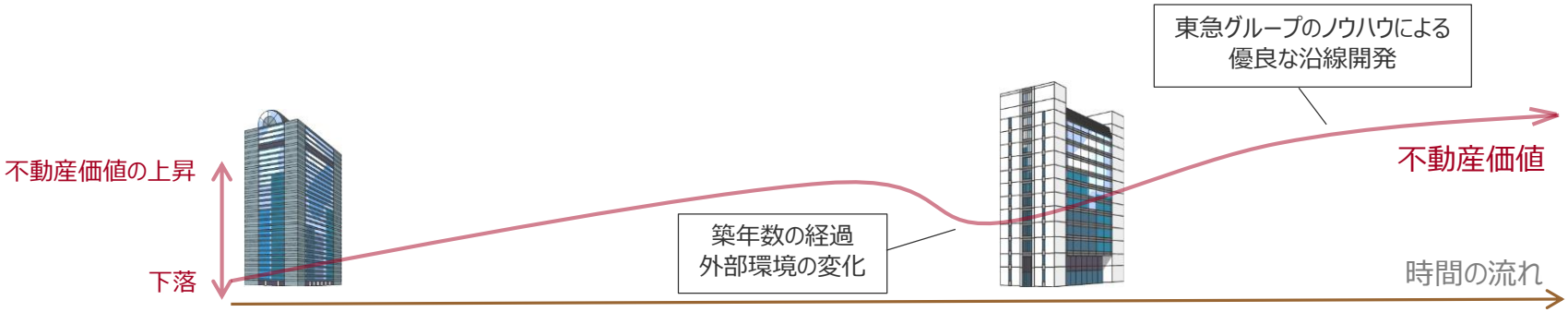
付加価値向上･人口/来街者増加

スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）②

TOKYU REIT

不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション（中長期）

スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



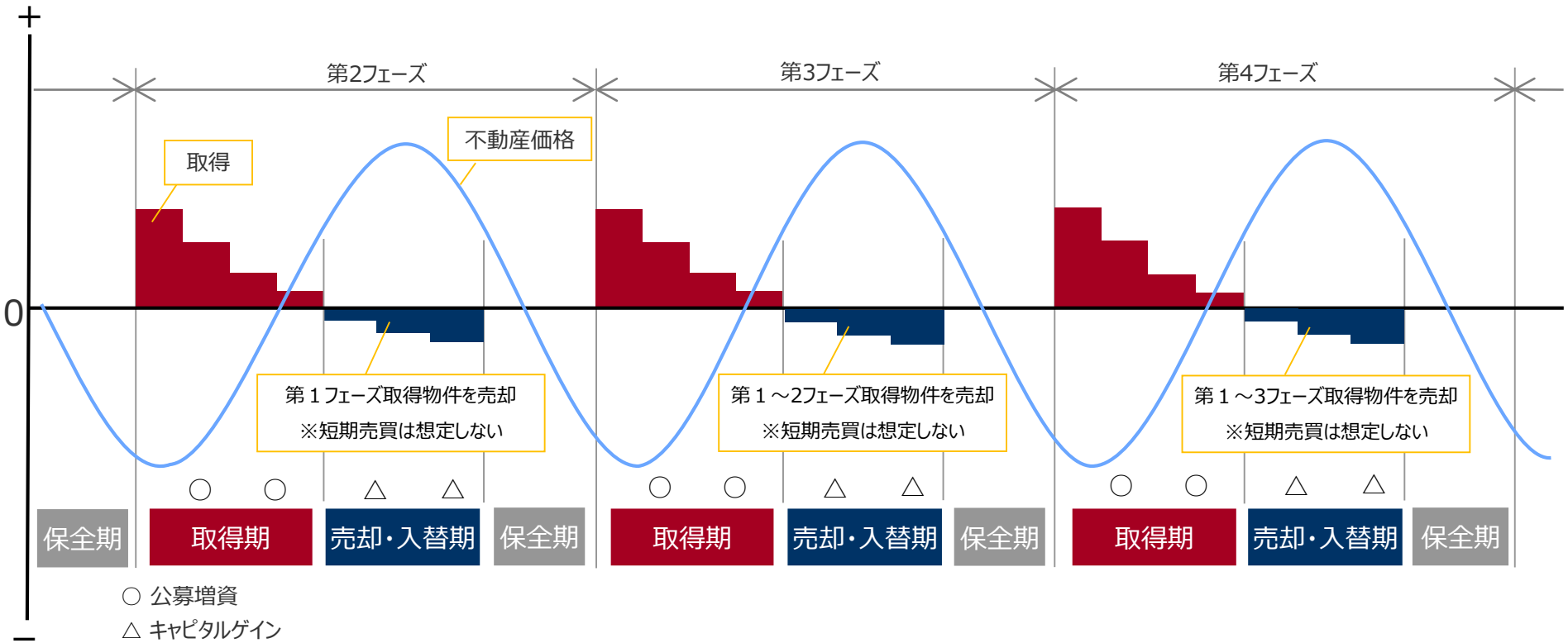
主体		スポンサー	東急REIT	スポンサー	東急REIT
不動産のステージ		開発	運用	再開発	運用
役割分担	東急REIT	–	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション	–	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション
	スポンサー	物件開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資	再開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資
		1978～2003	2003～2016	進行中	
【具体例】 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼） 		1978年 竣工 	2011年 リニューアル （総合スーパー→ショッピングモール） 	川崎市・東急(株)協同で 駅周辺再編整備を予定	
		2003年 売却 東急REITに売却	2016年 売却 第2鷺沼ビルと併せてスポンサーに売却	–	

長期投資運用戦略 （サーフプラン）

TOKYU REIT

Value & Contrary

不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資（注）によって、
キャピタルゲインを確保しながら物件の入替えを行い、
ポートフォリオクオリティ（平均築年数の若返り等）の向上を実現していく



（注）物件投資にあたって、短期売買を目論むものではありません

スポンサーコラボレーション

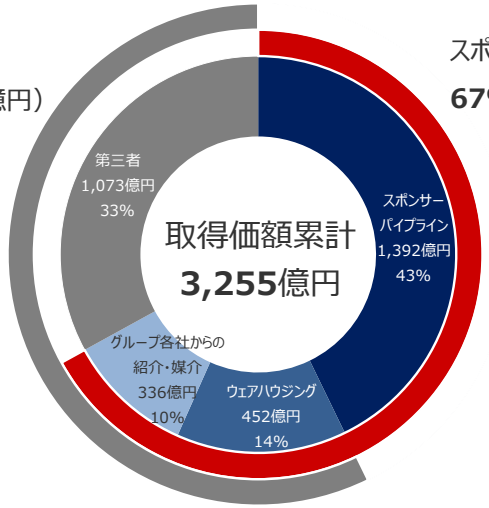
TOKYU REIT

■ スポンサーパイプラインの状況

東急REITは、スポンサー保有物件の売却時における優先交渉権を保有

スポンサー外取得
57%（1,863億円）

スポンサーサポートによる取得
67%（2,181億円）



<2021年1月期(第35期)取得物件>

物件名	スタイリオフィット武蔵小杉
所在地	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町二丁目1324番地ほか
交通	JR南武線「向河原」駅徒歩約5分 JR横須賀線・湘南新宿ライン・相鉄線直通「武蔵小杉」駅徒歩約9分 東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅徒歩約12分
用途	共同住宅
竣工年月	2020年4月
取得価額	1,500百万円

■ コラボレーション事例

東急グループと連携してテナント誘致や戦略的投資等を行い、資産価値の向上を目指す

世田谷ビジネススクエア

東急グループの共同保有物件

東急REIT
共有持分の55%を保有

東急(株)等
共有持分の45%を保有

東急番町ビル

区分所有権割合95.1%の信託受益権を東急(株)と共同で保有

東急REIT
準共有持分割合の52.6%を保有

東急(株)
準共有持分割合の47.4%を保有

REVE中目黒（底地）

東急(株)との共同取得物件

東急REIT
底地を保有

東急(株)
借地権付建物を保有

TOKYU REIT

2. 東急リートの運用状況

（1）直近の運用実績･見通し

TOKYU REIT自由が丘スクエア

新型コロナウイルス感染症の影響

TOKYU REIT

入居テナントからの賃料減免要請件数は前回緊急事態宣言時から微増に留まる。今後の退去リスクを業績予想へ反映

【支払猶予未収残高】

20/7期(第34期)	21/1期(第35期)	21/７期(第36期)
133百万円	2百万円	―

【賃料減免等】

	20/7期(第34期)	21/1期(第35期)	21/７期(第36期)	22/1期(第37期)
	実績	実績	今回予想	今回予想
賃料減免等	-23百万円（4件）	-5百万円（3件）	-89百万円（14件）	-32百万円（5件）
一口当たりの分配金影響額	-23円	-5円	-91円	-33円

【入退去 （注）】

＜オフィス＞

	21/1期（第35期）		21/7期（第36期）		22/1期（第37期）	
	実績		今回予想		今回予想	
	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料
退去	- 5,196㎡	-101百万円	-5,869㎡	-105百万円	-3,113㎡	-102百万円
入居	2,450㎡	36百万円	4,183㎡	43百万円	4,568㎡	48百万円
差引	-2,746㎡	-64百万円	-1,685㎡	-61百万円	1,454㎡	-54百万円
稼働率	97.5%		96.3%		97.7%	

＜商業施設＞

	21/1期（第35期）		21/7期（第36期）		22/1期（第37期）	
	実績		今回予想		今回予想	
	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料
退去	- 442㎡	-16百万円	-931㎡	-39百万円	-574㎡	-26百万円
入居	442㎡	8百万円	147㎡	6百万円	784㎡	-
差引	-	-7百万円	-784㎡	-33百万円	209㎡	-26百万円
稼働率	100.0%		97.0%		97.8%	

＜合計＞

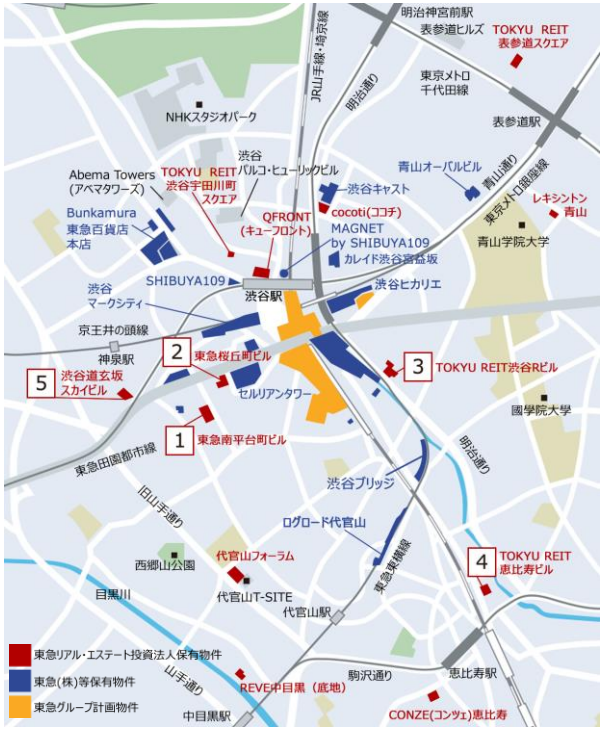
	21/1期（第35期）		21/7期（第36期）		22/1期（第37期）	
	実績		今回予想		今回予想	
	面積	賃料	面積	賃料	面積	賃料
退去	- 5,638㎡	-117百万円	-6,800㎡	-144百万円	-3,687㎡	-129百万円
入居	2,892㎡	45百万円	4,330㎡	49百万円	5,352㎡	48百万円
差引	-2,746㎡	-72百万円	-2,469㎡	-94百万円	1,664㎡	- 80百万円

（注）面積は各期で入退去に係る約定を想定している面積、賃料は左記面積に対応して当該期に計上する想定賃料を記載

（参考）渋谷エリア所在のオフィス物件の状況

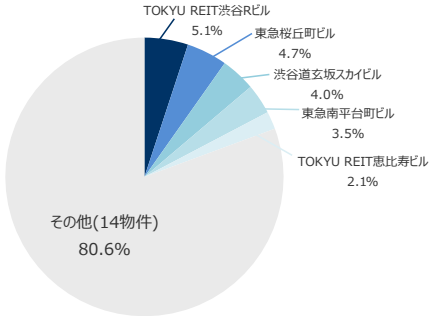
TOKYU REIT

渋谷駅周辺地図



*物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急(株)等の保有割合が一部のものもあります。
*東急(株)等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ません。

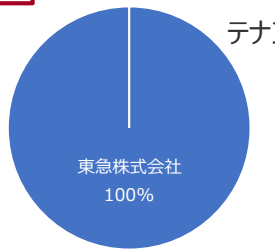
物件別収入比率(オフィス)(注2)



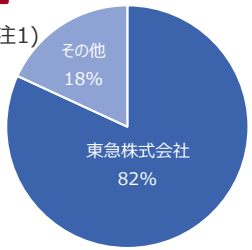
(注1) 総賃貸面積ベース。2021年1月期末(第35期末)時点のテナント構成を記載
(注2) 2021年1月期(第35期)ベース
2021年6月14日　作成

1 東急南平台町ビル

テナント構成(注1)



2 東急桜丘町ビル

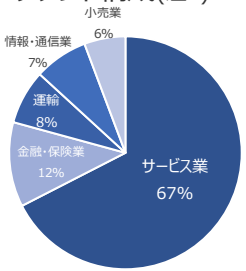


稼働率の実績・見込み

	21/1期(第35期) 実績	21/7期(第36期) 予想	22/1期(第37期) 予想
退去率	-	-	-
入居率	-	-	-
期末稼働率	100.0%	→ 100.0%	→ 100.0%

3 TOKYU REIT渋谷Rビル

テナント構成(注1)

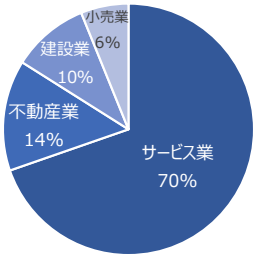


稼働率の実績・見込み

	21/1期(第35期) 実績	21/7期(第36期) 予想	22/1期(第37期) 予想
退去率	14.3%(2区画)	-	-
入居率	5.4%(1区画)	8.9%(1区画)	-
期末稼働率	90.7%	↗ 99.6%	→ 99.6%

4 TOKYU REIT恵比寿ビル

テナント構成(注1)

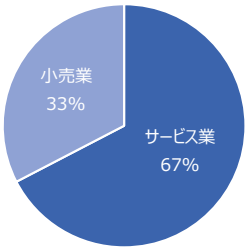


稼働率の実績・見込み

	21/1期(第35期) 実績	21/7期(第36期) 予想	22/1期(第37期) 予想
退去率	17.4%(1区画)	-	34.8%(2区画)
入居率	17.4%(1区画)	-	34.8%(2区画)
期末稼働率	100.0%	→ 100.0%	→ 100.0%

5 渋谷道玄坂スカイビル

テナント構成(注1)



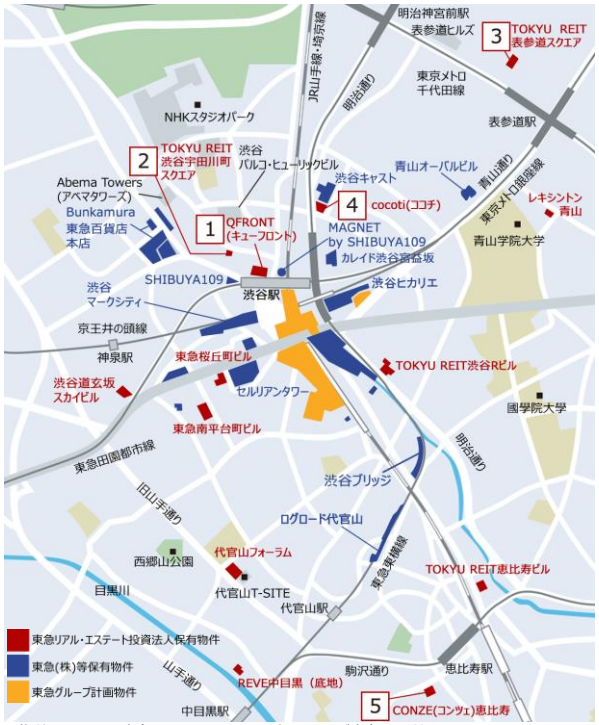
稼働率の実績・見込み

	21/1期(第35期) 実績	21/7期(第36期) 予想	22/1期(第37期) 予想
退去率	19.8%(2区画)	9.9%(1区画)	-
入居率	-	19.8%(2区画)	9.9%(1区画)
期末稼働率	80.2%	↗ 90.1%	↗ 100.0%

（参考）渋谷エリア所在の商業物件の状況

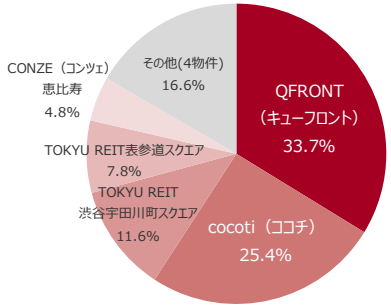
TOKYU REIT

渋谷駅周辺地図



*物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急(株)等の保有割合が一部のものもあります。
*東急(株)等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ません。

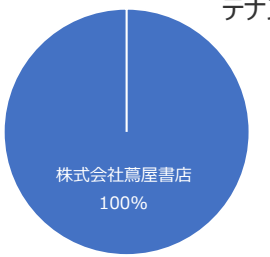
物件別収入比率(商業施設)(注2)



(注1) 総賃貸面積ベース。2021年1月期末(第35期末)時点のテナント構成を記載
(注2) 2021年1月期(第35期)ベース
2021年6月14日　作成

1 QFRONT（キューフロント）

テナント構成(注1)

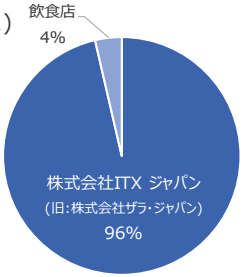


稼働率の実績・見込み

	21/1期(第35期) 実績	21/7期(第36期) 予想	22/1期(第37期) 予想
退去率	-	-	-
入居率	-	-	-
期末稼働率	100.0%	→ 100.0%	→ 100.0%

2 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

テナント構成(注1)

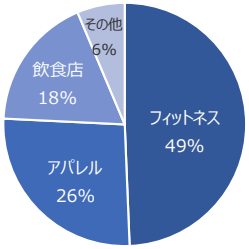


稼働率の実績・見込み

	21/1期(第35期) 実績	21/7期(第36期) 予想	22/1期(第37期) 予想
退去率	-	-	-
入居率	-	-	-
期末稼働率	100.0%	→ 100.0%	→ 100.0%

3 TOKYU REIT表参道スクエア

テナント構成(注1)

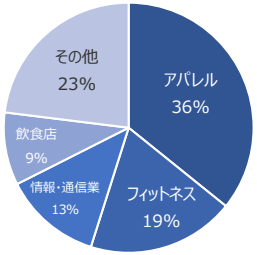


稼働率の実績・見込み

	21/1期(第35期) 実績	21/7期(第36期) 予想	22/1期(第37期) 予想
退去率	-	-	-
入居率	-	-	-
期末稼働率	100.0%	→ 100.0%	→ 100.0%

4 cocoti（ココチ）

テナント構成(注1)

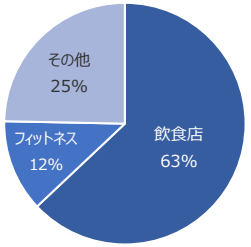


稼働率の実績・見込み

	21/1期(第35期) 実績	21/7期(第36期) 予想	22/1期(第37期) 予想
退去率	-	3.9%(1区画)	6.9%(1区画)
入居率	-	-	3.9%(1区画)
期末稼働率	100.0%	↘ 96.1%	↘ 93.1%

5 CONZE（コンツェ）恵比寿

テナント構成(注1)



稼働率の実績・見込み

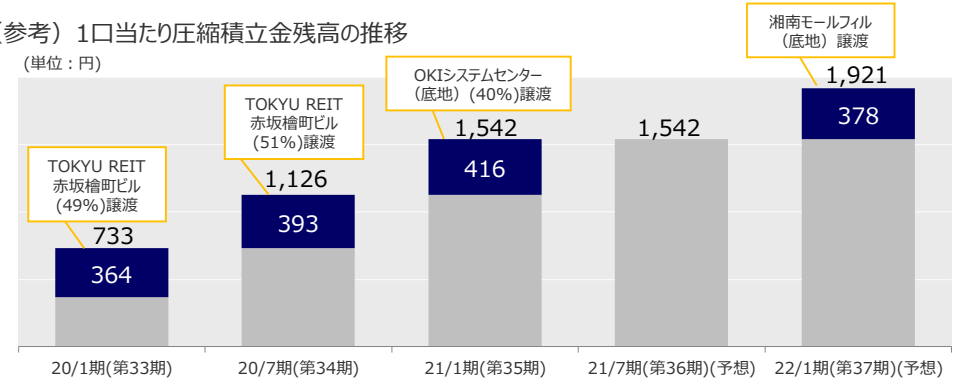
	21/1期(第35期) 実績	21/7期(第36期) 予想	22/1期(第37期) 予想
退去率	12.3%(1区画)	14.2%(2区画)	-
入居率	12.3%(1区画)	-	14.2%(2区画)
期末稼働率	100.0%	↘ 85.8%	↗ 100.0%

エグゼクティブサマリー

TOKYU REIT

	2021年1月期（第35期）実績	2021年7月期（第36期）予想 （2021年3月26日時点）	2022年1月期（第37期）予想 （2021年3月26日時点）
外部成長 （物件の取得・譲渡）	**・物件入替** OKIシステムセンター（底地）（40%） 譲渡 OKIビジネスセンター 5号館 取得 **・物件取得**（スタイリオフィット武蔵小杉 ）	**・物件入替** ヒューリック渋谷宮下公園ビル 取得	**・物件入替** OKIシステムセンター（底地）（30%） 譲渡 湘南モールフィル（底地）譲渡
不動産等売却益等	**764百万円 (+60百万円)**	**－ (-764百万円)**	**1,232百万円 (+1,232百万円)**
内部成長 （保有物件の運用）	・期末稼働率：98.4% (-1.2pts) ・賃料改定:+55百万円 ・賃料減免等:+17百万円 ・テナント入退去:-35百万円	・期末稼働率：97.4%(-1.0pts) ・賃料改定:+33百万円 ・賃料減免等:-83百万円 ・テナント入退去:-157百万円 ・雑収入(東急虎ノ門ビル原状回復費等) :+128百万円	・期末稼働率: 97.9%(+0.5pts) ・東急虎ノ門ビル増築工事:-414百万円 ・賃料減免等:+56百万円 ・テナント入退去:-106百万円 ・雑収入:-149百万円
営業利益	**4,538百万円 (+213百万円)**	**3,772百万円 (-766百万円)**	**4,125百万円 (+353百万円)**
財務 （借入・返済）（注）	・支払利息：-5百万円 （平均金利：0.87%(-0.10pts)）	・支払利息：-10百万円 （平均金利：0.82%(-0.05pts) ）	・支払利息：-29百万円 （平均金利：0.80%(-0.02pts) ）
当期純利益 1口当たり	**4,083百万円 (+227百万円) 4,176円 (+232円)**	**3,324百万円 (-758百万円) 3,400円 (-776円)**	**3,703百万円 (+379百万円) 3,788円 (+388円)**
圧縮積立金繰入額 1口当たり	**407百万円 (+23百万円) 416円 (+23円)**	**－ (-407百万円) － (-416円)**	**370百万円 (+370百万円) 378円 (+378円)**
1口当たり分配金	**3,760円 (+209円)**	**3,400円 (-360円)**	**3,410円 (+10円)**

（参考）1口当たり圧縮積立金残高の推移



2021年6月14日 作成

(注) 借入金・投資法人債
＊ () の数値は前期比

物件入替及び売却資金活用について

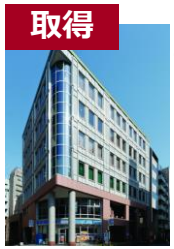
TOKYU REIT

物件入替

東京都心所在物件（主にオフィス物件）

「長期投資運用戦略(サーフプラン）」(注1)に基づき、
積極的に物件入替を推進

取得



TOKYU REIT
恵比寿ビル

2018/8

譲渡

TOKYU REIT
木場ビル

取得

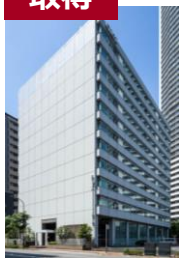
TOKYU REIT自由が丘
スクエア(注2)

2019/10
2020/3

譲渡

TOKYU REIT
赤坂檜町ビル

取得



OKIビジネスセンター5号館(注3)

2020/9
2021/12(譲渡)
2022/2(譲渡)

譲渡

OKIシステムセンター（底地）(注4)

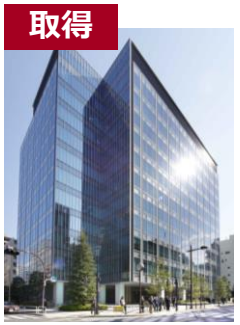
Greater SHIBUYA(注5)・東急沿線所在物件

「循環再投資モデル」(注6)に基づき、
スポンサーとの物件交換を推進

取得

渋谷道玄坂
スカイビル

取得



東急番町ビル
(追加取得)(注7)

2019/3

譲渡

カレイド渋谷宮益坂

物件売却資金の使途

再投資 →(余剰資金)→ 自己投資口取得

キャピタルゲイン → 内部留保（圧縮積立金の積立）→(残額)→ 分配

(注1)不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方(19ページ)
(注2)2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更
(注3)2020年9月28日に取得済
(注4)2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定
(注5)渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内
(注6)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(17ページ)
(注7)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%

物件入替実績と見込み(2019年1月期～2022年7月期)

TOKYU REIT

(単位:百万円)

	取得				譲渡					
	物件名	取得価額	NOI(注1)(利廻)	償却後NOI(注1)(利廻)	物件名	譲渡価額	NOI(注1)(利廻)	償却後NOI(注1)(利廻)	不動産等売却益	うち圧縮積立金繰入額
2019/1月期(第31期) 実績	TOKYU REIT 恵比寿ビル	4,500	172 (3.8%)	160 (3.6%)	TOKYU REIT 木場ビル	4,250	216 (5.1%)	147 (3.5%)	316	–
	REVE中目黒(底地)	1,150	39 (3.4%)	39 (3.4%)						
2019/7月期(第32期) 実績	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	366 (4.5%)	343 (4.2%)	カレイド渋谷宮益坂	7,780	277 (3.6%)	240 (3.1%)	39 (注3)	– (注4)
	東急番町ビル (追加取得)(注2)	1,040	31 (3.0%)	22 (2.1%)						
	TOKYU REIT 下北沢スクエア	2,257	61 (2.7%)	39 (1.8%)						
2020/1月期(第33期) 実績	TOKYU REIT自由が丘スクエア (49%) (注5)	1,548	64 (4.2%)	61 (4.0%)	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル(49%)	2,352	94 (4.0%)	78 (3.3%)	664	356
2020/7月期(第34期) 実績	TOKYU REIT自由が丘スクエア (51%) (注5)	1,611	67 (4.2%)	63 (4.0%)	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル(51%)	2,448	98 (4.0%)	81 (3.3%)	703	384
2021/1月期(第35期) 実績	OKIビジネスセンター 5号館	11,900	631 (5.3%)	552 (4.6%)	OKIシステムセンター (底地) 持分40%(注6)	2,740	103 (3.8%)	103 (3.8%)	764	407
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	62 (4.1%)	34 (2.3%)						
2021/7月期(第36期) 予想	ヒューリック 渋谷宮下公園ビル	6,000	181 (3.0%)	148 (2.5%)						
2022/1月期(第37期) 予想					湘南モールフィル (底地)(注7)	7,700	324 (4.2%)	324 (4.2%)	662	370
					OKIシステムセンター (底地) 持分30%(注6)	2,055	77 (3.8%)	77 (3.8%)	570	–
2022/7月期(第38期) 予想					OKIシステムセンター(底地) 持分30%(注6)	2,055	77 (3.8%)	77 (3.8%)	570	–
合計	9物件	39,607	1,678 (4.2%)	1,466 (3.7%)	5物件	31,380	1,271 (4.1%)	1,132 (3.6%)	4,292	1,518

(注1)取得物件のうち、取得後1年を経過した物件については、実績の収支から特殊要素を排除した数値を記載、その他の物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値を記載。
譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
(注2)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%
(注3)不動産等交換差益
(注4)法人税法第50条に規定する交換圧縮記帳を行い、交換譲渡物件(カレイド渋谷宮益坂)の譲渡価額と帳簿価額の差額のうち、圧縮限度額2,665百万円を交換取得2物件(渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得))の帳簿価額から減額
(注5) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更
(注6) 2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定
(注7) 2021年8月2日に譲渡予定

2021年6月14日 作成

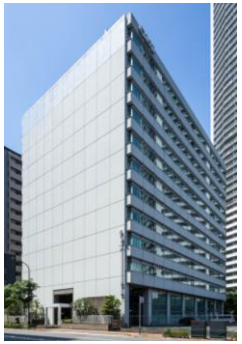
物件入替(2021年1月期(第35期)～2022年7月期(第38期))

TOKYU REIT

長期投資運用戦略(サーフプラン)(注1)に基づく物件入替を継続。キャピタルゲインを実現し、重点投資対象地域所在物件を取得

取得

OKIビジネスセンター5号館
（オフィス）



譲渡

OKIシステムセンター
（底地）

物件概要	
取得日	2020/9/28
取得先	国内事業会社
取得価額	11,900百万円
取得時鑑定評価額	12,700百万円(2020/9/1時点)
NOI(注2)(NOI利廻)	631百万円/年(5.3%)
稼働率(注3)	100%
竣工年月	1982年6月

物件概要	
譲渡日	2020/9/28(共有持分40%) 2021/12/24(共有持分30%) 2022/2/25(共有持分30%)
譲渡先	国内事業会社
譲渡価額(100%)	6,850百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額(注4)	2,075百万円
NOI(注2)(NOI利廻)	259百万円/年(3.8%)
稼働率(注3)	100%

■ 物件入替の効果

・重点投資対象地域比率の向上：95.1%→97.1%
・資産規模（取得価額ベース）の拡大：73億円の増加
・NOI利廻の増加：3.8%→5.3%
・2021年1月期（第35期）以降、3期にわたる売却益計上を見込む

(単位:百万円)	2021/1月期(第35期)	2022/1月期(第37期)	2022/7月期(第38期)	合計
不動産等売却益	764	570	570	1,905
うち、圧縮積立金繰入額	407	-	-	407

＜物件周辺地図＞

(注1)不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方(19ページ)
(注2)取得物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値、譲渡物件は2019年8月～2020年7月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
(注3)2021年1月末日時点
(注4)譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載

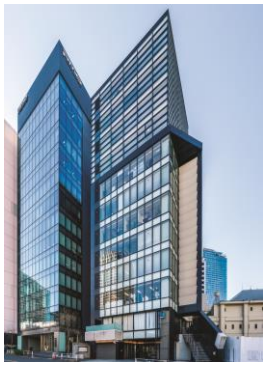
物件入替（2021年7月期(第36期)～ 2022年1月期(第37期)）

TOKYU REIT

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

取得

ヒューリック渋谷宮下公園ビル
（オフィス）



譲渡

湘南モールフィル
（底地）

物件概要	
取得日	2021/3/29
取得先	ヒューリック株式会社
取得価額	6,000百万円
取得時 鑑定評価額	6,060百万円 (2021/3/1時点)
NOI(注2) (NOI利廻)	181百万円/年 (3.0%)
稼働率(注3)	100%
竣工年月	2008年4月

物件概要	
譲渡日	2021/8/2
譲渡先	国内事業会社
譲渡価額	7,700百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額	673百万円
NOI(注2) (NOI利廻)	324百万円/年 (4.2%)
稼働率(注3)	100%

■ 物件入替の効果

・重点投資対象地域比率（注4）の向上：96.1%（注5）→100%（注6）

・不動産等売却益の計上及び圧縮積立金繰入

(単位:百万円)

	2022/1月期 (第37期)
不動産等売却益	662
うち、圧縮積立金繰入額	370

＜物件周辺地図＞

(注1)不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方(19ページ)
(注2)取得物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値、譲渡物件は2020年2月～2021年1月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
(注3)2021年2月末日時点
(注4)東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資比率（取得価額ベース）
(注5)2021年1月期末時点
(注6)OKIシステムセンター(底地)を2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%譲渡後の数値を記載

2021年6月14日 作成

東急虎ノ門ビルの増築工事

TOKYU REIT

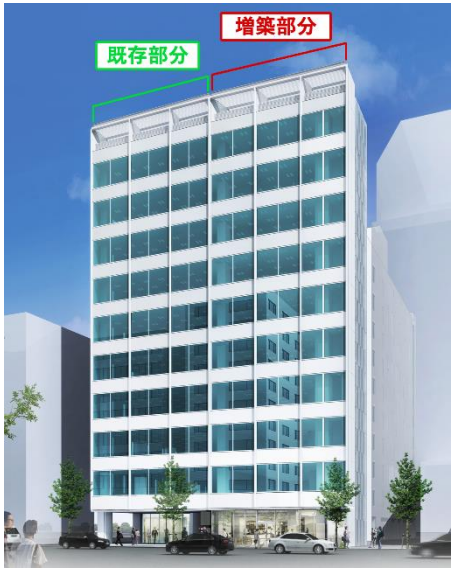
追加取得土地における増築により、インカムゲインのみならず将来の売却価格(ターミナルバリュー)の向上を図る。

■ 増築工事の概要

増築工事着工	2021年2月初旬
増築建物竣工	2022年6月下旬
総事業費	3,800百万円
（内訳）　土地代（取得済）	1,850百万円
工事費	1,950百万円
設計会社	株式会社東急設計コンサルタント
施工会社	東急建設株式会社

■ 増築予定地

■ 増築後の外観イメージ



■ 増築工事のスケジュール

	工事計画	予想NOI
2021/7月期 (第36期)	●増築工事着工 ●定借期間満了による主要テナント退去(注1)	535百万円
2022/1月期 (第37期)		13百万円
2022/7月期 (第38期)	●増築建物竣工（2022年6月下旬）	

(注1) 主要テナント退去による賃料収入の減少分に対しては、物件入替に係る増益要素等により充当する方針(28ページ参照)

■ 増築の効果

	増築前 (A)	増築後 (B)	増築による増加分 (B-A)
取得価額	16,850百万円	18,800百万円	1,950百万円
延床面積	12,557.47 ㎡	14,610.55 ㎡	2,053.08 ㎡
総賃貸可能面積	9,016.59 ㎡	11,029.27 ㎡	2,012.68 ㎡
基準階面積	984.55 ㎡	1,187.18 ㎡	202.63 ㎡
NOI(注2) （NOI利廻）(注3)	795百万円 （4.72%）	968百万円 （5.15%）	172百万円 （0.43pts）

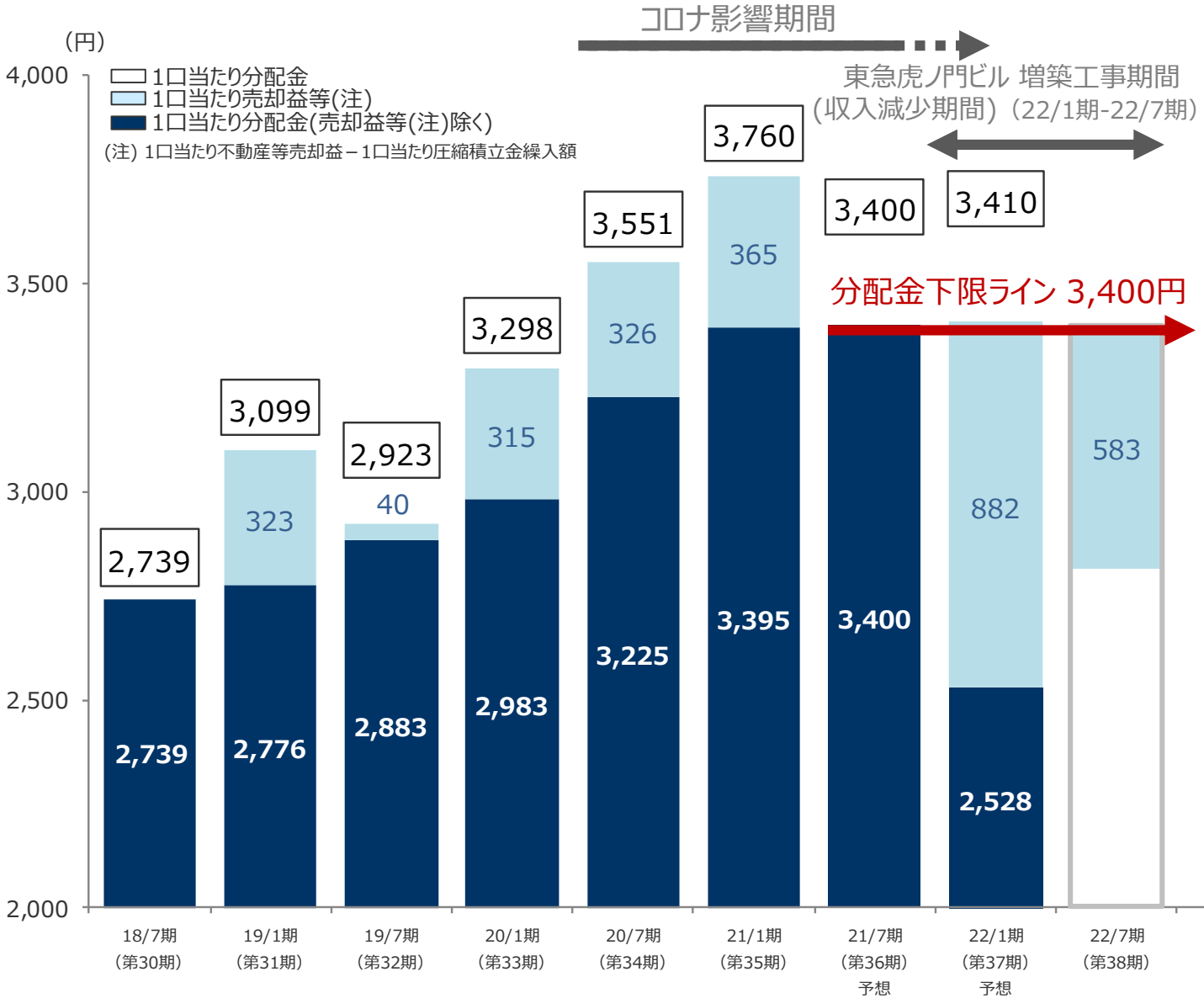
(注2)増築前は2020年7月期(第34期)の収支から特殊要素を排除した実績値を年換算した数値を、
増築後は増築前のNOIに増築による年間想定増加分の現時点における想定額を加算した数値を記載
(注3)増築前は東急虎ノ門ビルの取得価額ベース、増築後は東急虎ノ門ビルの取得価額に工事費を加えた金額ベースの数値を記載

2021年6月14日　作成

1口当たり分配金の推移・見通し(～2022年7月期)

TOKYU REIT

2021年7月期(第36期)～2022年7月期(第38期)の分配金は3,400円以上を確保



分配金成長要素

外部成長	・低位なLTVによる取得余力の活用 ・不動産市況を見極めつつ物件を取得
売却益還元	・物件入替による含み益の実現
支払利息削減	・借換による支払利息削減

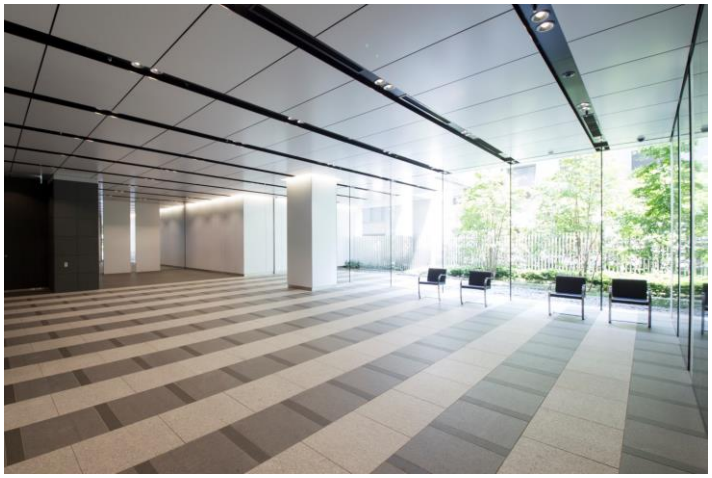
分配金の下振れ時には
圧縮積立金の取崩
（一口当たり残高1,542円※）で対応
※21/1期末時点

2021年6月14日 作成

TOKYU REIT

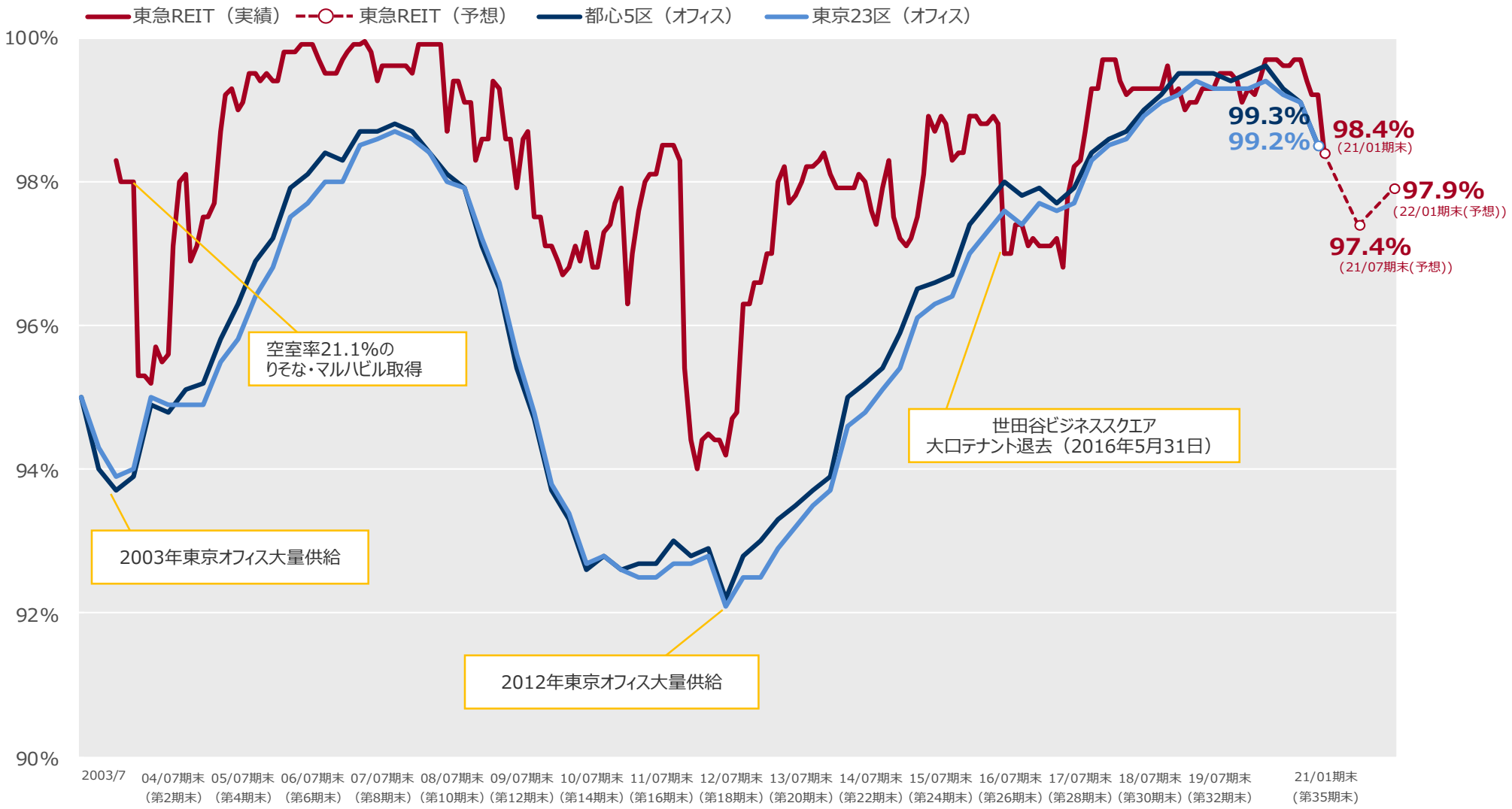
2. 東急リートの運用状況

（2）トラックレコード他



東急虎ノ門ビル

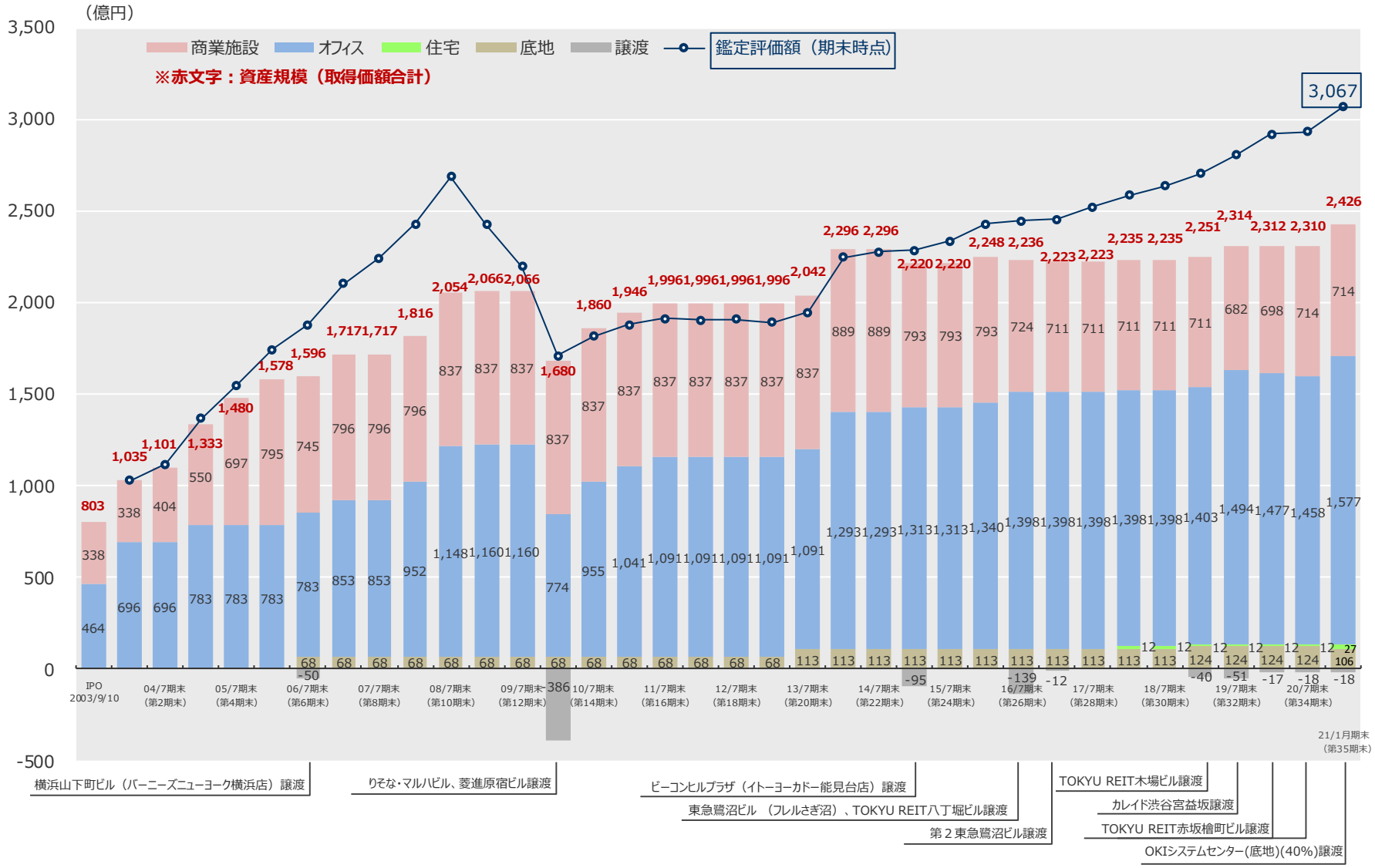
稼働率



出所：シービーアールイー株式会社

資産規模（取得価額ベース）の推移

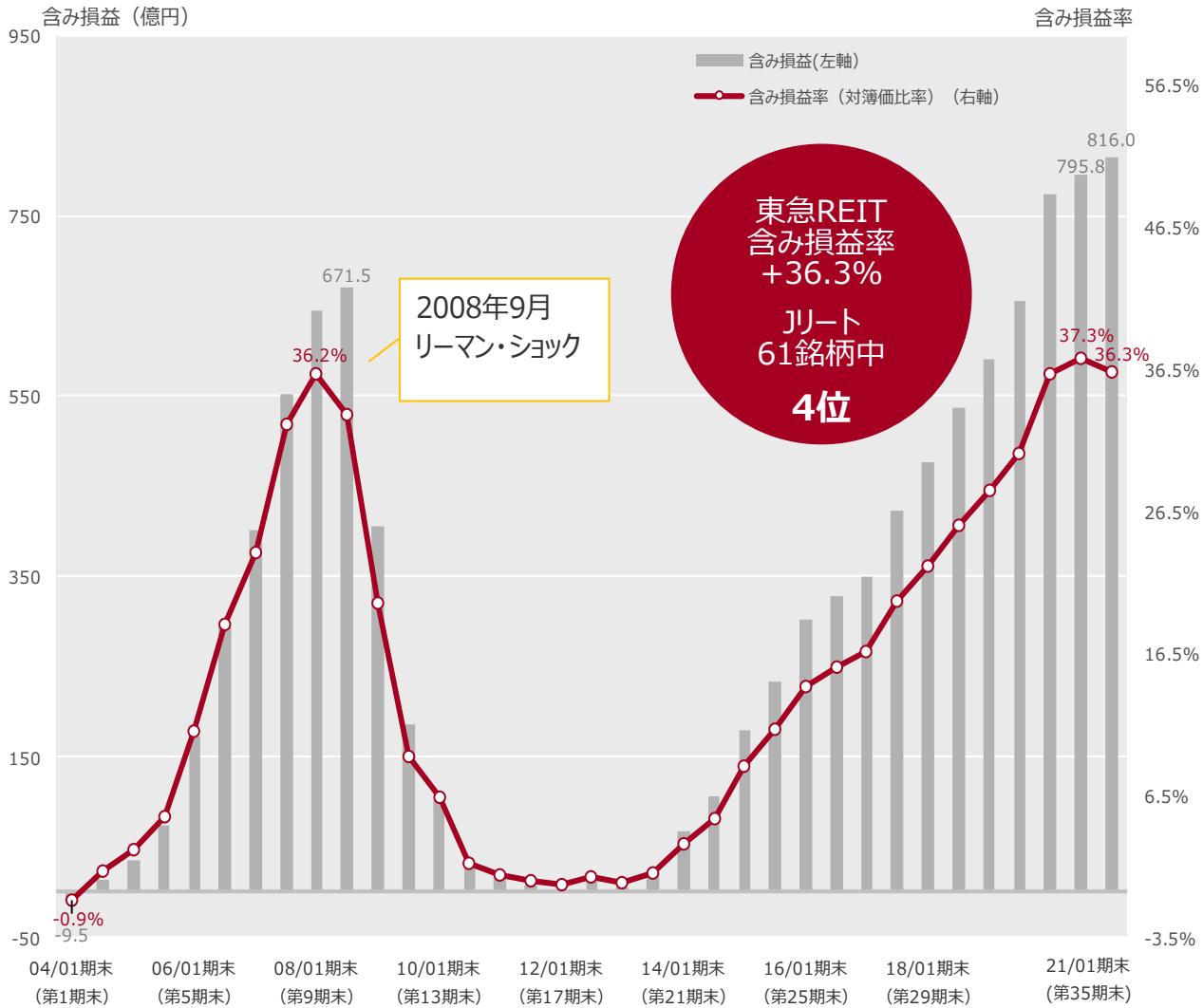
厳選投資を行いながら、資産規模3,000億円以上を目指す



含み損益

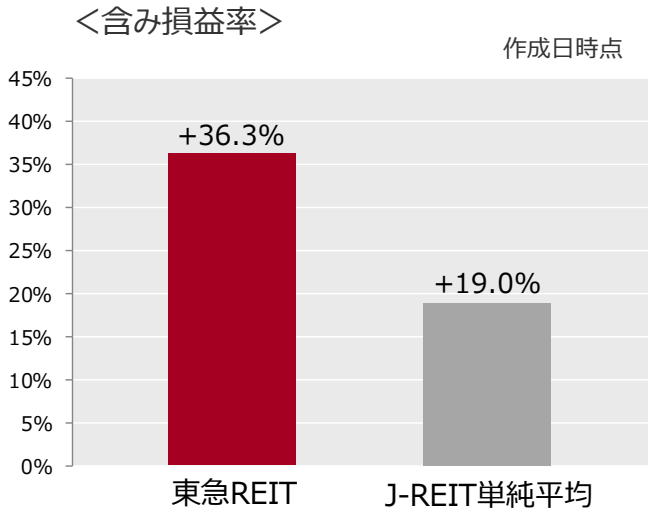
TOKYU REIT

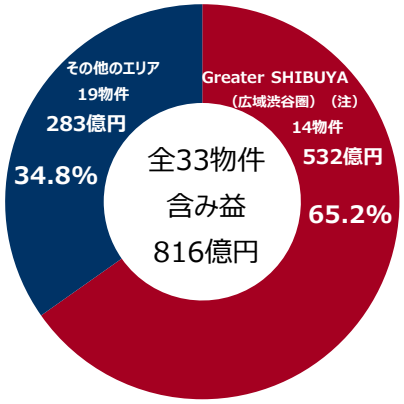
含み損益＝保有不動産の鑑定評価額－帳簿価額



(注) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

【ご参考】J-REIT平均との含み損益率の比較





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

2021年6月14日 作成

有利子負債の状況

TOKYU REIT

借換により平均金利の低下が継続

■ 主要財務指標

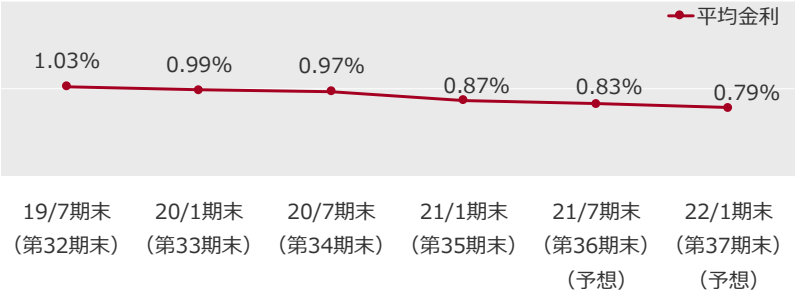
	2021年1月期末（第35期末）	2020年7月期末（第34期末）	前期比
有利子負債残高	1,016億円	920億円	+96億円
平均金利	0.87%	0.97%	−0.1pts
長期固定比率	93.5%	100%	−6.5%
鑑定ベースLTV	36.4%	34.4%	+2.0pts

■ 2021年1月期（第35期）借入実績

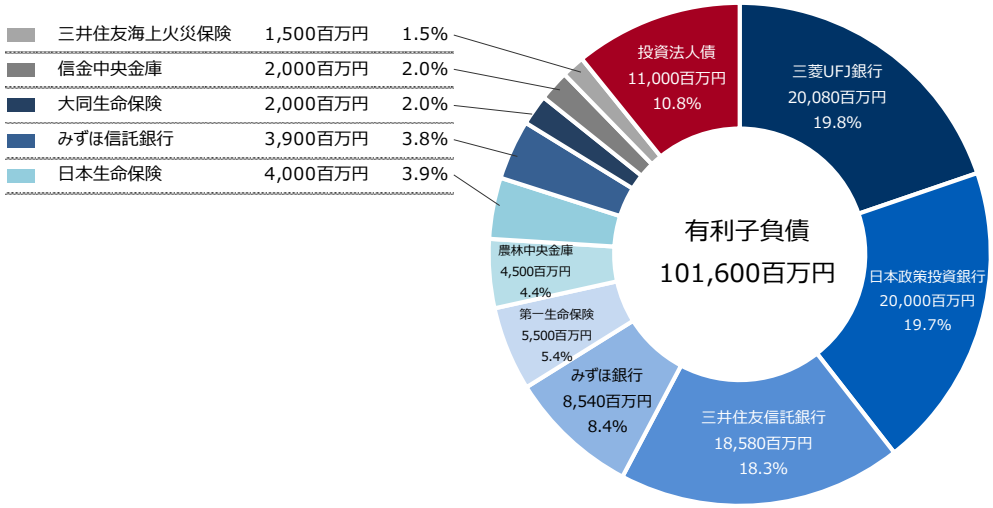
返済額	期間	金利
29億	7.5年	1.53%
25億	7年	1.21%
20億	7年	1.21%

借入額	期間	金利
27億	8年	0.54%
27億	9年	0.60%
20億	8.5年	0.57%

■ 平均金利の推移



■ 借入金・投資法人債の内訳



■ コミットメントライン設定枠一覧

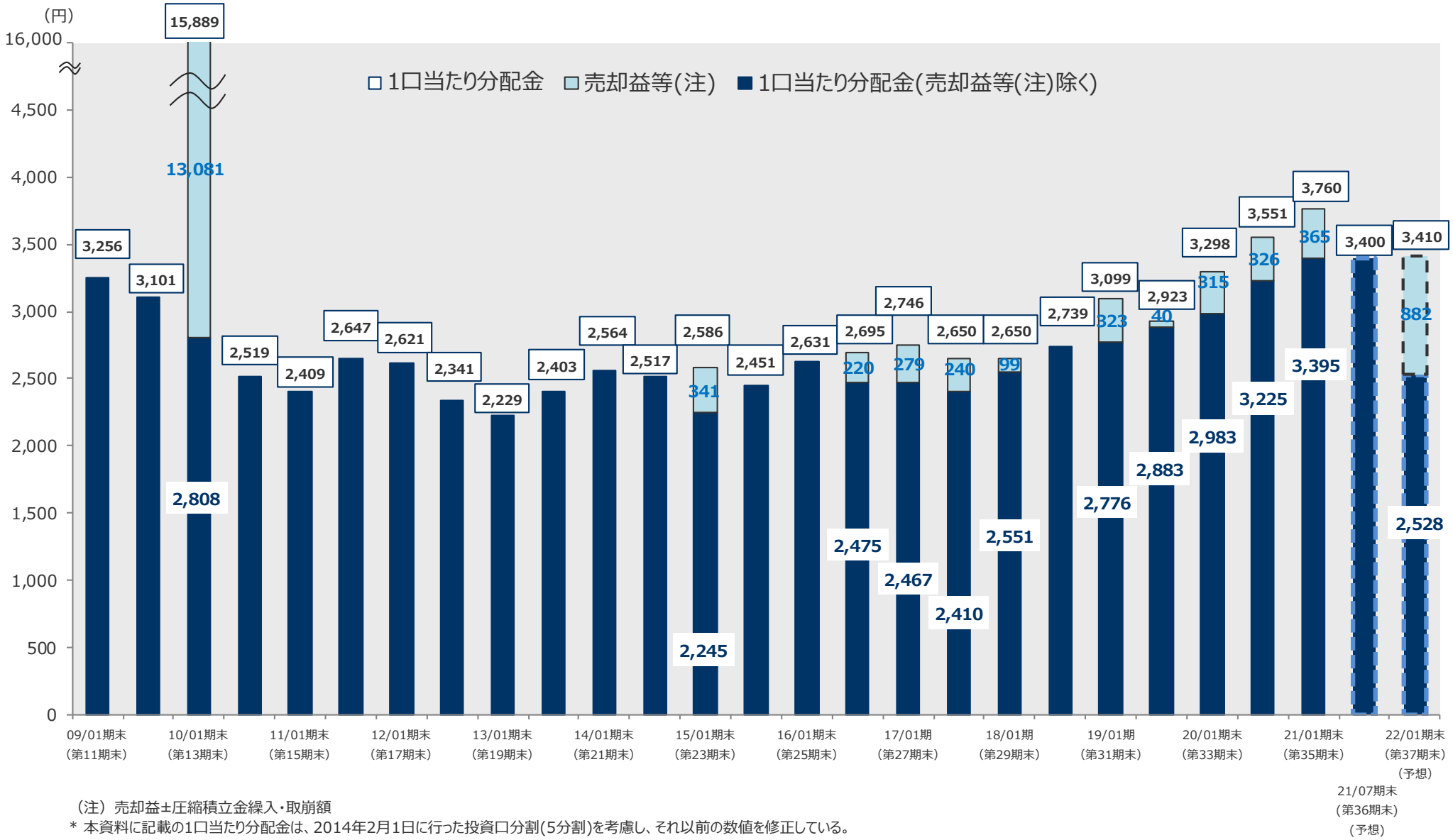
＜年間返済予定額をカバーする水準を確保＞

借　入　先	借入極度額
日本政策投資銀行	8,000百万円
三井住友信託銀行	5,200百万円
三菱UFJ銀行	3,200百万円
みずほ銀行	1,600百万円
合計	18,000百万円

■ 格付

JCR	長期：AA−（安定的）	R&I	A+（安定的）

1口当たり分配金の推移



（注）売却益±圧縮積立金繰入・取崩額

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

2021年6月14日 作成

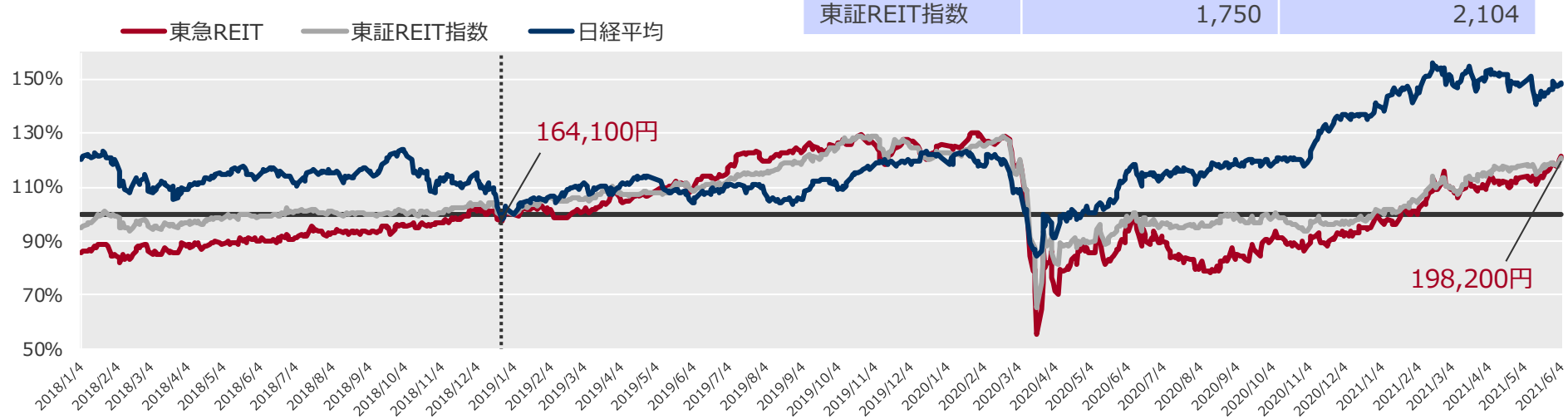
投資口価格の推移、分配金利廻（2018/1/4～2021/6/4）

TOKYU REIT

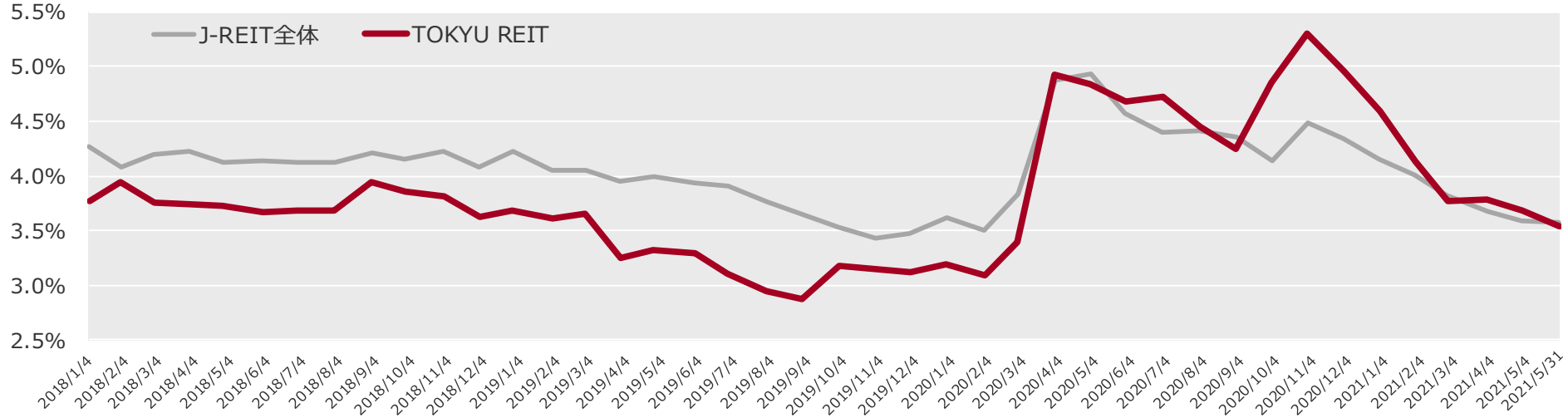
■ 投資口価格の推移

※2019年1月4日を100として指数化

	2019/1/4	2021/6/4
東急REIT	¥164,100	¥198,200
日経平均	¥19,561	¥28,941
東証REIT指数	1,750	2,104



■ 分配金利廻



投資主構成（2021年1月末時点）

TOKYU REIT

投資主構成（注）

個人投資主　保有期間別内訳（注）

10年超保有個人投資主　地域別内訳（注）

1	東京都	29.8%
2	神奈川県	16.6%
3	大阪府	7.5%
4	愛知県	6.0%
5	埼玉県	4.5%
6	千葉県	4.3%
7	兵庫県	3.6%
8	岡山県	2.9%
9	奈良県	2.7%
10	静岡県	2.4%

（注）保有投資口数に基づく比率

■ 投資主上位5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）	260,128	26.60
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	148,391	15.17
3	東急株式会社	49,000	5.01
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	43,158	4.41
5	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	29,925	3.06
上位5投資主合計保有口数		530,602	54.27
発行済投資口数		977,600	100.00

TOKYU REIT

3.　ESGの取り組み

cocoti（ココチ）

重要課題（マテリアリティ）の特定/外部認証

TOKYU REIT

重要課題（マテリアリティ）の特定

東急REIT及び資産運用会社では、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行うことを基本方針とし、持続的成長に向けた「重要課題（マテリアリティ）」について認識し、重要な社会課題の抽出及びマテリアリティを特定

	重要課題（マテリアリティ）	関連するSDGs
E（環境）	省エネルギーと低炭素化の推進	7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに / 11 住み続けられる まちづくりを / 12 つくる責任 つかう責任 / 13 気候変動に具体的な対策を
	節水と廃棄物削減の推進	
S（社会）	ステークホルダーへの情報開示と対話	12 つくる責任 つかう責任 / 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	テナントの安全・快適性の向上	3 すべての人に健康と福祉を / 9 産業と技術革新の基盤をつくろう / 11 住み続けられる まちづくりを / 12 つくる責任 つかう責任
	地域社会の発展への貢献	3 すべての人に健康と福祉を / 9 産業と技術革新の基盤をつくろう / 11 住み続けられる まちづくりを / 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成	3 すべての人に健康と福祉を / 5 ジェンダー平等を実現しよう / 8 働きがいも経済成長も
	健全な組織風土・職場環境の醸成	
G（ガバナンス）	実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用	12 つくる責任 つかう責任 / 16 平和と公正をすべての人に
	コンプライアンス・リスクマネジメントの推進	

外部評価機関による認証の取得

■ DBJ Green Building認証

DBJ Green Building 2018

世田谷ビジネススクエア

DBJ Green Building 2018

東急番町ビル

cocoti（ココチ）

DBJ Green Building 2018

東急虎ノ門ビル

QFRONT（キューフロント）

■ BELS

東急池尻大橋ビル

環境認証取得比率　26.5%
（総賃貸可能面積ベース）

DBJ Green Building認証：5物件

BELS：1物件

■ GRESB

2015年より、環境への配慮やサステナビリティに関する取り組みについて、体制面、実績面の双方から高い評価を受けた参加者に与えられる「グリーンスター」を継続的に取得

環境（Environment）への取組み

TOKYU REIT

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

■ エネルギー使用量等の削減目標

＜目標＞
エネルギー使用量原単位、温室効果ガス排出量原単位、原油換算値原単位、水使用量　前年比１％削減
＜実績＞
2019年7月期（第32期）～2020年1月期（第33期）は全ての項目において削減目標を達成

＜目標＞
廃棄物リサイクル率　前年以上（注1）
＜実績＞
2019年度目標達成

■ 省エネルギー関連工事の主な実績
（2020年7月期（第34期）・2021年1月期（第35期））

・空調機器更新　2物件　電気使用量の削減
（東京日産台東ビル、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル））

・エレベーター更新　2物件　電気使用量の削減
（世田谷ビジネススクエア、東京日産台東ビル）

・化粧室改修工事　2物件　節水
（世田谷ビジネススクエア、
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル））

・LED化工事　14物件　電気使用量の削減

オフィス専有部のLED化進捗率（注2）
：53.3%

LED化工事後（世田谷ビジネススクエア）

■ 東京都の助成事業を活用した暑さ対策への取組み（注3）
(世田谷ビジネススクエア、2019年)
路面温度や気温の上昇を低減する設備の整備

・遮熱性インターロッキングの敷設
路面温度の上昇を最大約15℃抑える舗装ブロックへの変更により
歩行空間の気温上昇を緩和

・バイオシェルターの設置
ベンチ・微細ミスト・植栽が一体となった新たなクールスポットの整備

■ その他
・専門機関による省エネルギー診断にてAランクを取得（TOKYU REIT新宿ビル、2018年度）
・雑排水の再利用による水資源の有効利用推進（世田谷ビジネススクエア）
・再生可能エネルギー由来の非化石証書活用によるCO_2フリー電力の使用　2物件
（東急南平台町ビル（注4）、渋谷道玄坂スカイビル（2020年））
・Jクレジット制度（注5）の利用
（東急桜丘町ビル（注4）（2020年））

（注1）廃棄物については年度単位で集計
（注2）総賃貸可能面積ベース
（注3）先進技術等を有する暑熱対応設備の整備に係る経費を助成する東京都の事業
（注4）入居テナントの東急（株）が導入
（注5）省エネルギー機器の導入や森林経営などの取組みによる、CO_2などの温室効果ガスの排出削減量や吸収量を「クレジット」として国が認証する制度

社会（Social）への貢献 ①

TOKYU REIT

テナントの安全・快適性の向上

■ 防災訓練の実施

世田谷ビジネススクエア（2019年）

■ 防災・BCP対策の推進（各物件）

・緊急時連絡用掲示板の設置
・冊子「東京防災」の備置
・無線機の配置
・可動式非常用発電機の配置
・バール、油圧式ジャッキの配置
・非常防災ボックスの設置
（エレベーター内）
・レスキューパックトイレの設置
・AEDの設置

■ 屋上リニューアル

東急番町ビル（2020年）

地域社会の発展への貢献

■ 地域イベントへの物件の一部提供

「SBSクリスマスコンサート」
（世田谷ビジネススクエア（2019年））

■ 災害時救援自動販売機の設置（各物件）

災害等の緊急時に商品を無償で提供できる
自動販売機を7物件に17台設置（2021年1月時点）

「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　：月1回程度
・階層別研修
・評価者研修

＜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

■主な保有資格
・不動産鑑定士　　：5名
・宅地建物取引士　　：24名
・不動産証券化協会認定マスター：9名
・ビル経営管理士　　：4名　他

■資格取得・維持費用の補助金制度利用者数
：27名（2020年度(2021年1月末時点)実績）

健全な組織風土・職場環境の醸成

・女性役職員比率・管理職比率　：56%（25名）・23%（5名）
・年休取得率　　：55%（2020年度(2021年1月末時点)実績）
・育児・介護休暇、時間短縮勤務等の充実
・衛生委員会の開催　：産業医の選任、役職員との面談の実施
・役職員向けストレスチェックの実施：実施割合95%（2020年度実績）
・社内レクリエーション　：年数回
・ワークマインド醸成研修　他

社会（Social）への貢献　②（新型コロナウイルスへの対応）

TOKYU REIT

投資主・投資家

電話会議・オンライン説明会等でIRを実施し、
新型コロナウイルスの影響を積極的に情報提供

・投資家ミーティング数（2020年7月期（第34期）決算IR）
　国内投資家：67件　海外投資家：28件 等
・個人投資家向けオンライン説明会（2020年11月）
・REITトップ対談セミナー（2021年1月）

テナント・地域社会

テナントとの長期的な利益を考慮した柔軟な対応を実施

・ポスターの掲示等によるテナントへの安全対策の啓蒙
・感染予防のため保有物件に消毒液を設置
・政府からの要請等も踏まえ、賃料の支払猶予、賃料の一時的減免等、柔軟な対応を実施（22ページ参照）

消毒液の設置

東急REIT/東急REIM

新型コロナウイルスへの対応として、各ステークホルダーとのエンゲージメントを強化

役職員

資産運用会社役職員の感染予防対策を実施

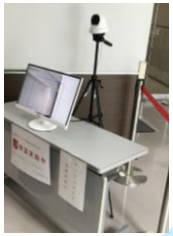
・在宅・時短勤務、時差出退勤の社内ルール化
・WEB会議等のIT活用を推進
・NewWork（注１）（サテライトオフィス）の利用推進
・マスクの配布、アルコール消毒液の設置
・オフィス内の消毒作業の徹底
・入室時の体温確認のため、サーマルカメラを設置

NW NewWork

取引先（PM/BM/CM（注２）等）

取引先との連携により保有物件の感染拡大防止策を実施

・保有物件内に常駐する警備員の常駐場所分散を図るため、貸会議室を無償提供
・保有物件内の感染拡大防止に係る対応方針の策定・運用
・緊急性の低い工事の一部を延期
・入館者の体温確認のため、サーマルカメラを設置



サーマルカメラの設置

（注1）東急（株）が運営する法人企業相乗り型サテライトシェアオフィス
（注2）PM:プロパティマネジメント、BM:ビルマネジメント、CM:コンストラクションマネジメント

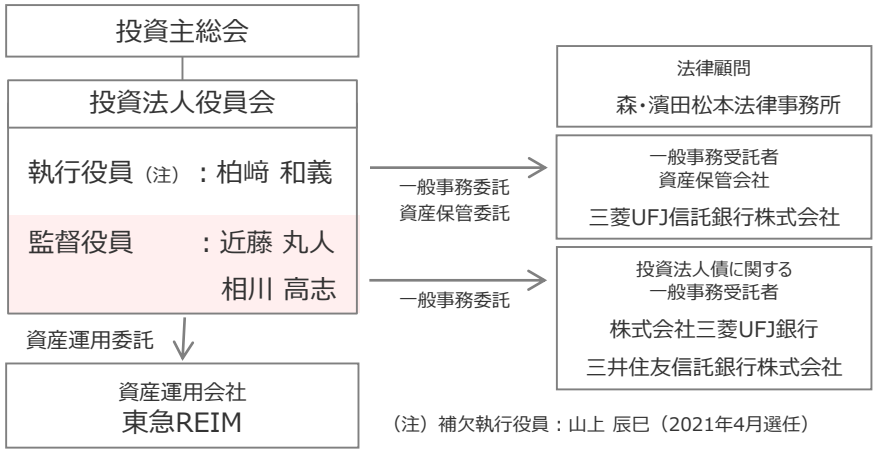
ガバナンス（Governance）①

TOKYU REIT

■ 東急REITのガバナンスストラクチャー　**独立第三者役員の積極的関与**

TOKYU REIT

会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人



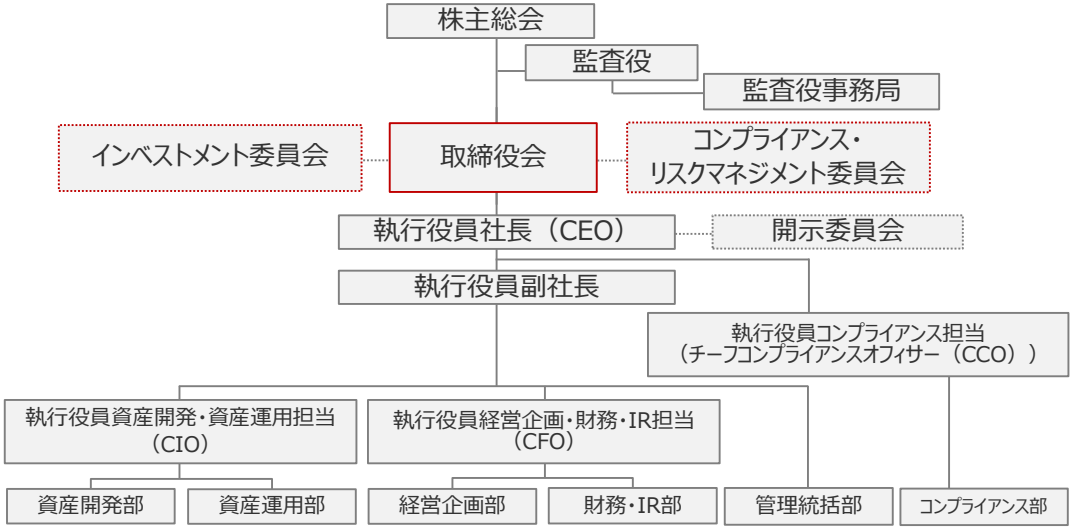
（注）補欠執行役員：山上 辰巳（2021年4月選任）

投資法人役員会の開催状況（2021年1月期（第35期））
- 9回開催（1.5回開催／月）
- 累計24決議、70報告（1回開催平均2.6決議、7.7報告）
- 出欠状況
  柏﨑 和義（執行役員）100%　柳澤 義一（監督役員）100%
  近藤 丸人（監督役員）100%　一般事務受託者　100%

監督役員と会計監査人の連携
- 会計監査人と投資法人役員の連絡会を設け、決算期毎に開催
- 当期（2021年1月期（第35期））会計監査を行った公認会計士
  会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人
  氏名：荒川進（5期）、佐藤孝（2期）
  ※（）は当期までの継続監査期数

東急REIM（資産運用会社）

会計監査人：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4名、非常勤監査役2名

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会
- 機能　：コンプライアンス、リスクマネジメント、利害関係者取引等に関する取締役会の諮問機関
- 構成メンバー　：非常勤取締役2名、**外部委員**2名

インベストメント委員会
- 機能　：投資判断に関する取締役会の諮問機関
- 構成メンバー　：代表取締役社長（委員長）、代表取締役副社長、取締役3名、不動産鑑定士1名

ガバナンス（Governance）②

TOKYU REIT

■ 資産運用報酬

「投資主と同じ船に乗る」インセンティブシステム

投資主価値を示す３指標「資産評価額」、「キャッシュフロー」、「投資口価格」に連動する報酬であり、損益計算書に現れない取得報酬等は不採用

＜資産運用報酬体系と報酬実績＞

報酬	算定基準 採用理由	報酬実績 （2021年1月期）
基本報酬1 （資産評価額連動）	前期末資産評価額 × 0.125% （2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%） （3,000億円を超える部分に対しては0.115%） 投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点が特徴であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる。	361百万円
基本報酬2 （キャッシュフロー連動）	当期基準キャッシュフロー（注） × 6.0% （50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%） （75億円を超える部分に対しては5.4%） 賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる。	321百万円
インセンティブ報酬 （投資口価格連動）	（当期投資口価格平均－投資口価格各期平均過去最高値） × 投資口数 × 0.4% 投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取組みの充実が促される。	発生せず

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

＊ 東急REITは、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、プロパティ・マネジメント会社、会計監査人等へ所定の報酬等を支払っている

■ 利益相反対策

厳格なルールがスポンサーコラボレーションを支える

利害関係者との取引における自主ルール策定及び複階層チェックによる利益相反回避

利害関係者取引規程

利害関係者との取引に関する事前の自主ルール策定

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

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

＜物件の賃貸＞
- ・市場水準での適正な条件設定及び賃貸条件の積極的開示

↓

複階層チェック

資産運用会社レベル	投資法人レベル
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	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

cocoti（ココチ）

Jリートの仕組み

TOKYU REIT

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

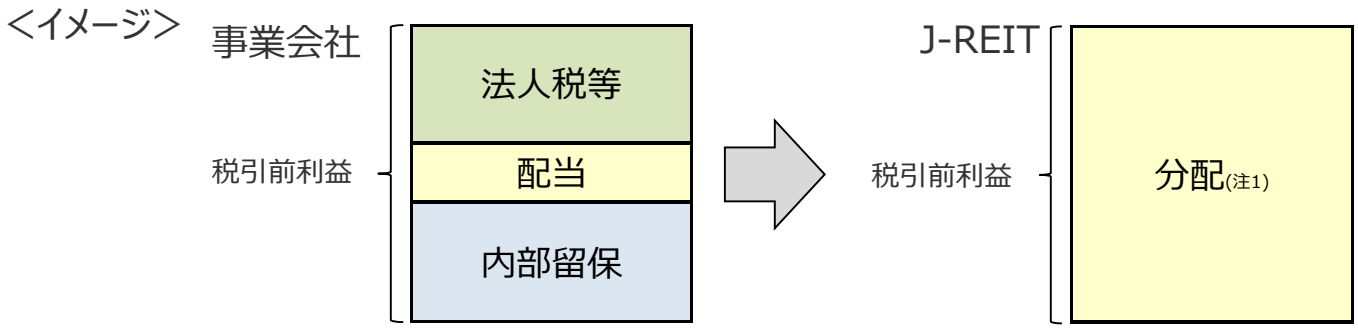
J-REITの特徴

TOKYU REIT

■ 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

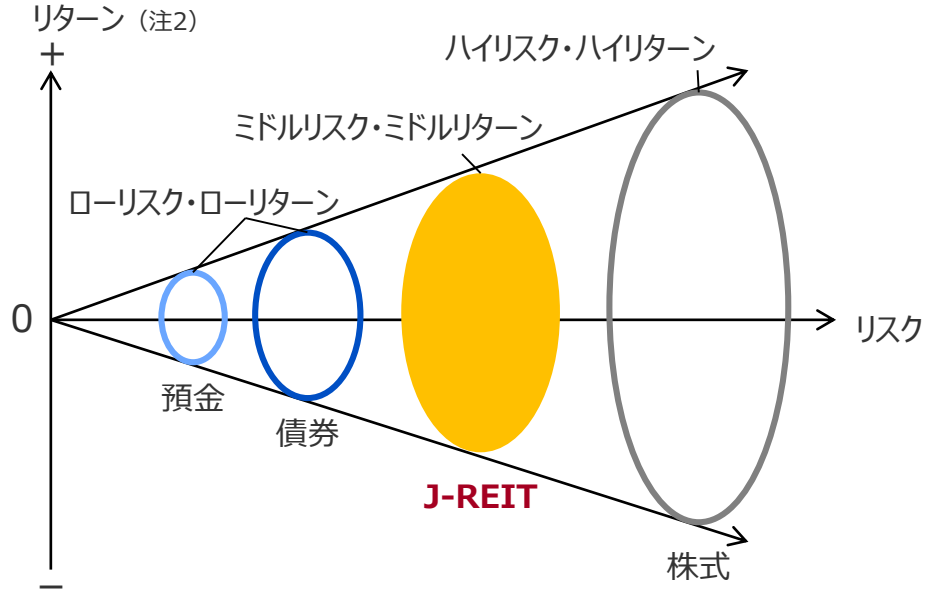
＜主な魅力＞

- 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

用語集

用語	定義
プロパティ・マネジメント（PM）	物件の収益管理業務や保守管理業務、賃貸管理などの管理運営業務を指す。 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。
DPS (DPU)	Dividend Per Share (Unit) の略。一口当たり分配金。
NOI	Net Operating Incomeの略。賃貸事業収益から賃貸事業にかかる諸経費（管理費等、固定資産税、都市計画税、損害保険料等）を差し引いた、賃貸事業にかかる償却前利益。賃貸物件の取得にあたって調達した借入金の支払利息や各種一般管理費、減価償却費を差し引く前の利益。 NOI＝賃貸事業利益 ＋ 減価償却費として算出することもできる。
NOI利廻り	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ファンド全体の資産規模を拡大させることで、NOIやEPS（1口当たり当期純利益）を増加させること。
内部成長	保有物件の賃料収入の増加や賃貸経費の削減などにより収支の改善を図ることで、NOIやEPS（1口当たり当期純利益）を増加させること。

用語集

TOKYU REIT

用語	定義
LTV	Loan to Valueの略。社債・借入金等の有利子負債額を資産価値で割った比率で、借入金返済の安全度を測る尺度。 数値が小さいほど負債の元本償還に対する安全性が高い。 この資料では、「（有利子負債の期末残高+見合現金のない預り保証金敷金の期末残高）／鑑定評価額（期末時点）」（鑑定ベースLTV）を用いているが、「有利子負債の期末残高／期末総資産」（総資産LTV）、「有利子負債の期末残高／物件取得価額総額」で示す例も多い。
PML	Probable Maximum Lossの略で、地震による予想最大損失率を表す。東急REITにおいては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用している。 個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出する。ここでいう「損失」の対象は物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的影響は考慮していない。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮していない。
含み損益	不動産等の鑑定評価額から貸借対照表計上額（帳簿価額）を差引いた数値
NAV	＝出資総額+圧縮積立金(利益処分後)±含み損益 ＝純資産－分配予定額±含み損益

東急リアル・エステート投資法人ウェブサイトのご案内

TOKYU REIT

本投資法人の概要や投資方針をはじめとして、
分配金情報・ポートフォリオデータ・決算資料等の
最新情報を掲載しています。

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

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

8957 検索

分配金について
確定分配金、予想分配金等の情報をご覧いただけます。

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

更新情報
更新情報やニュースリリースをご覧いただけます。

東急REIT決算情報
最新の決算関連資料や動画をご覧いただけます。

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

モバイル対応
様々なモバイルからのアクセスが可能になりました。

2021年6月14日 作成

お問い合わせ先

TOKYU REIT

■ 資産運用会社 連絡先

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　財務・IR部

電話　03-5428-5828

住所　〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
渋谷マークシティ ウエスト 11階

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

さらに詳しい資料をご希望の際は、上記までご連絡ください。

- 本資料は情報の提供のみを目的としており、特定の商品についての取引の勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料には、東急リアル・エステート投資法人（以下、「東急REIT」といいます）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下、「東急REIM」といいます）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する東急REIMの現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。
- 東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です（関東財務局長（金商）第360号）。
- 本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、東急REIMの分析・判断その他の事実でない見解については、東急REIMの現在の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または東急REIMが将来その見解を変更する可能性があります。
- 端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。
- 本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する可能性があります。
- 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、東急REIT及び東急REIMは一切の責任を負いかねます。
- 本資料には、東急REITの将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。
- グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。
- 本資料において、特段の記載の無いものは、2021年1月31日現在の情報です。