

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人



～100年REITを目指して～

証券コード：8957

<https://www.tokyu-reit.co.jp>



東急REIM

Tokyu Real Estate Investment Management

(資産運用会社) 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社

二子玉川ライズ

目次

1. 東急REITの紹介	
(1) 基本情報	・・・ 4
(2) スポンサー(東急(株))	・・・ 7
(3) 投資運用戦略	・・・ 13
(4) ポートフォリオ	・・・ 20
2. 東急REITの運用状況	
(1) 直近の運用実績・見通し	・・・ 23
(2) トラックレコード他	・・・ 32
3. ESGの取り組み	・・・ 40
4. 参考情報	・・・ 46

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
----------	--

■ 物件略称一覧

物件名称	略称	物件名称	略称	物件名称	略称
QFRONT（キューフロント）	QFRONT	秋葉原三和東洋ビル	秋葉原	横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）	横浜山下
レキシントン青山	レキシントン	TOKYU REIT渋谷Rビル	渋谷R	りそな・マルハビル	りそなマルハ
TOKYU REIT表参道スクエア	表参道	東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門	菱進原宿ビル	原宿
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	宇田川	TOKYU REIT第2新宿ビル	第2新宿	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	ビーコンヒル
cocoti（ココチ）	cocoti	東急番町ビル	番町	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	鷺沼
CONZE（コンツェ） 恵比寿	CONZE	TOKYU REIT恵比寿ビル	恵比寿	TOKYU REIT八丁堀ビル	八丁堀
TOKYU REIT下北沢スクエア	下北沢	渋谷道玄坂スカイビル	道玄坂スカイ	第2東急鷺沼ビル	第2鷺沼
TOKYU REIT自由が丘スクエア	自由が丘	OKI芝浦オフィス	芝浦	TOKYU REIT木場ビル	木場
東急南平台町ビル	南平台	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	宮下公園	カレイド渋谷宮益坂	カレイド
東急桜丘町ビル	桜丘	青山オーバルビル	オーバル	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	赤坂檜町
東京日産台東ビル	台東	目黒東山ビル	目黒東山	湘南モールフィル（底地）	湘南
TOKYU REIT蒲田ビル	蒲田	メゾンピオニー都立大学	都立大学	代官山フォーラム	代官山
TOKYU REIT虎ノ門ビル	TR虎ノ門	スタイリオフィット武蔵小杉	武蔵小杉	世田谷ビジネススクエア	SBS
東急池尻大橋ビル	池尻大橋	二子玉川ライズ	二子玉川	OKIシステムセンター（底地）	OKI底地
麴町スクエア	麴町	REVE中目黒（底地）	中目黒	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
TOKYU REIT新宿ビル	新宿			東急銀座二丁目ビル	銀座二丁目

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

TOKYU REIT

1. 東急REITの紹介

(1) 基本情報



QFRONT (キューフロント)

証券コード	8957
決算期	1月・7月（分配金支払は4月・10月）
上場日	2003年9月10日（58投資法人中7番目に上場）（注1）
資産規模	30物件 2,431億円（取得価額）（注1）、3,187億円（鑑定評価額）
重点投資対象地域	東京都心5区地域、東急沿線地域
スポンサー	東急株式会社
分配金（注2）	3,750 円（2024年1月期実績） 3,750 円（2024年7月期予想） 3,400 円（2025年1月期予想）
投資口価格	156,500 円（2024年6月20日終値） <input type="text"/> 円（前営業日の終値ベース）
予想分配金利廻り（注3）	4.57 %（2024年6月20日終値ベース） <input type="text"/> %（前営業日の終値ベース）

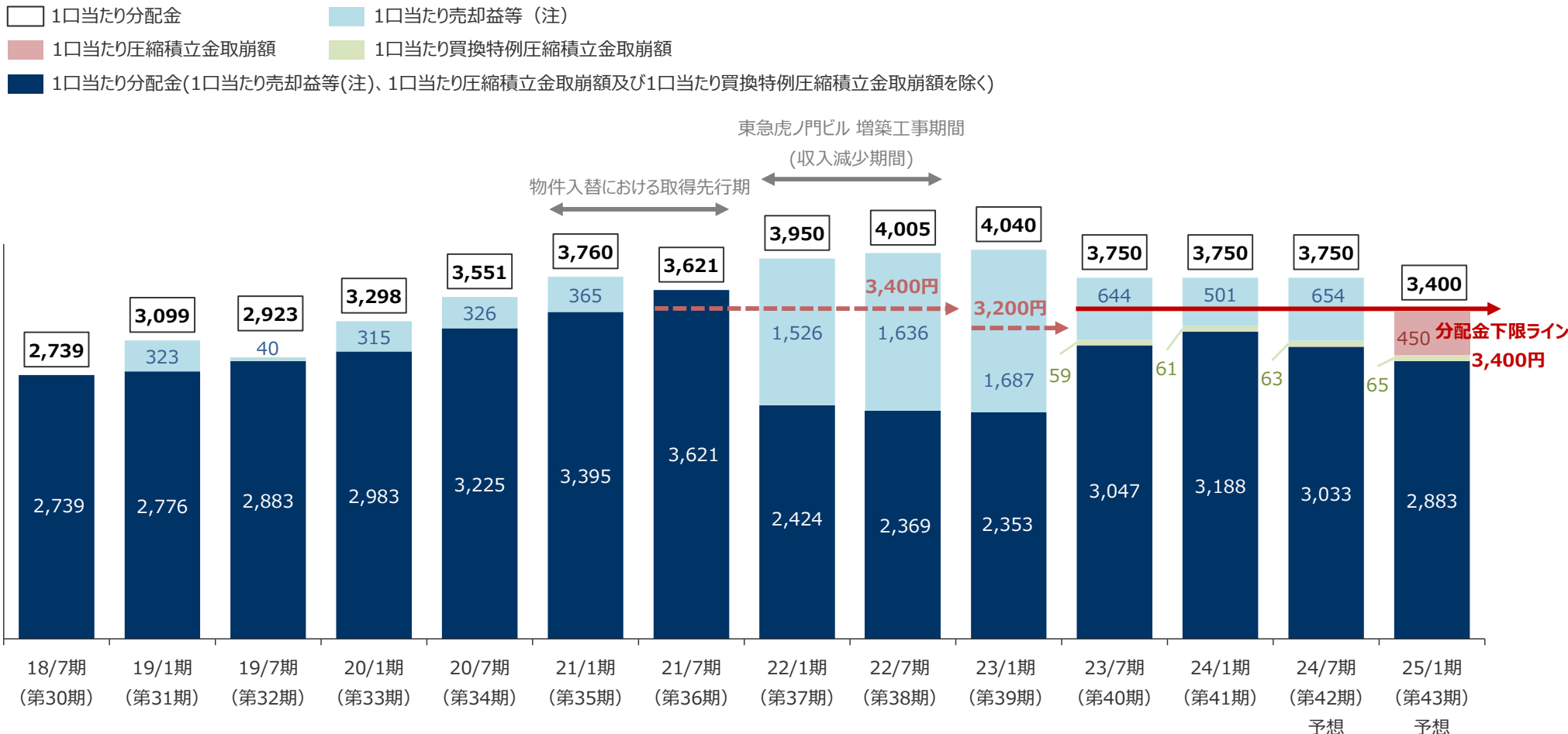
（注1）作成日時点

（注2）2024年3月15日時点

（注3）予想分配金利廻り = 年間予想分配金7,150円（2024年7月期：3,750円、2025年1月期：3,400円） ÷ 算出日における投資口価格の終値 × 100

1口当たり分配金の推移・予想

- ✓ 第41期（2024年1月期）の1口当たり分配金は3,750円
- ✓ 1口当たり分配金は3,400円を当面の下限ラインと設定して、安定的な分配金水準を維持

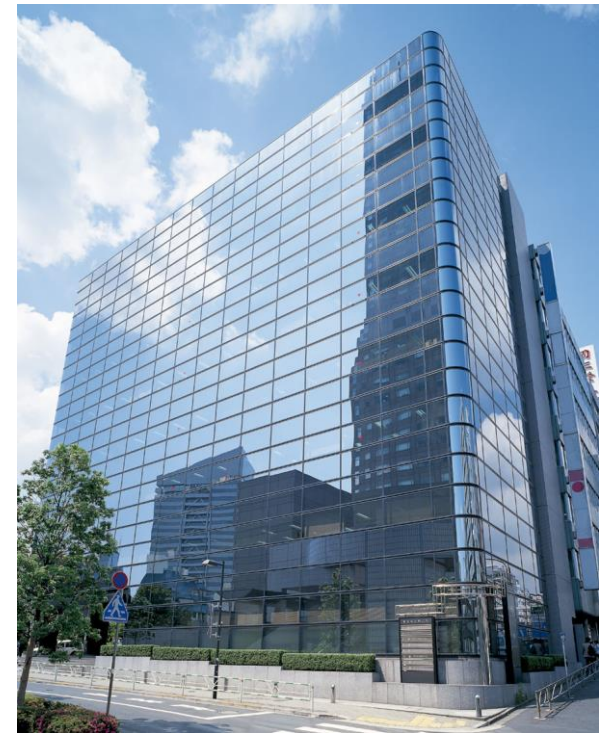


(注) 1口当たり不動産等売却益 - 1口当たり圧縮積立金繰入額 - 1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額

TOKYU REIT

1. 東急REITの紹介

(2) スポンサー(東急(株))



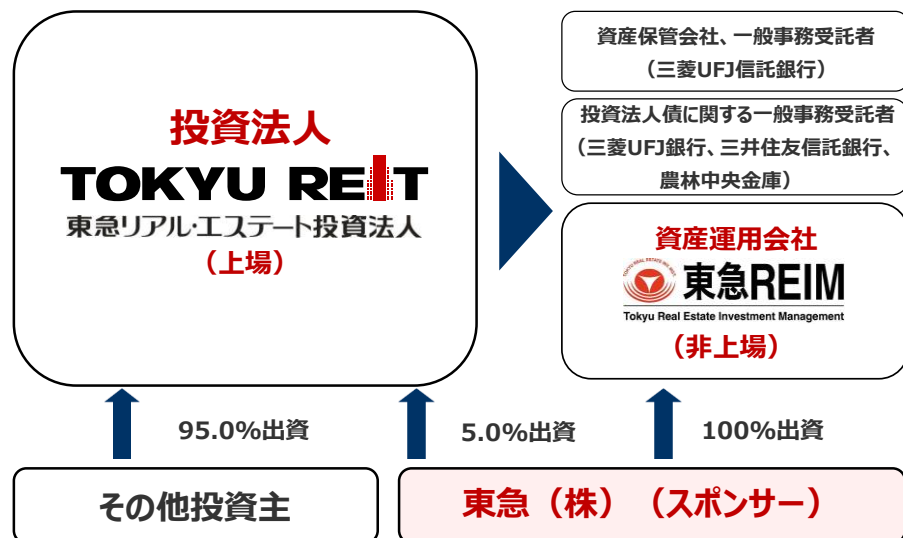
東急桜丘町ビル

スポンサーとは、資産運用会社の株主で、リートの立ち上げを主導する企業

リートの成長・発展には、スポンサーのサポートが重要

スポンサーの役割

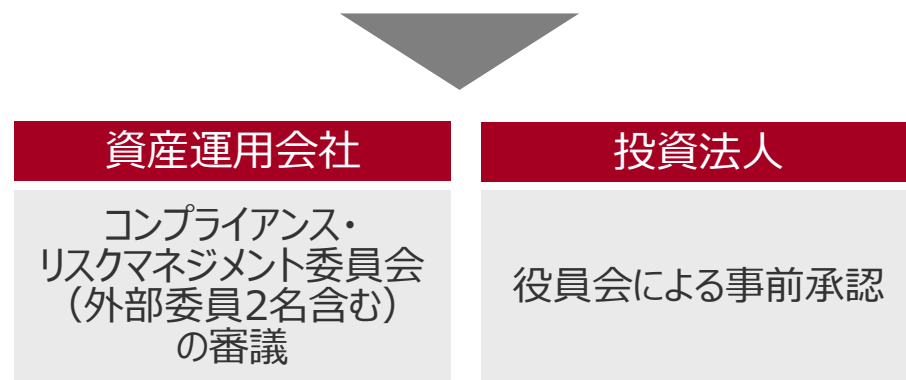
- ① 物件取得をサポート
(スポンサーが保有する優良物件をリートに売却)
- ② 物件の運営・管理をサポート
- ③ 人材的なサポート



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

物件の取得・売却の場合

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



利益相反防止体制と取引内容の積極的・タイムリーな開示



東急

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

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

渋谷を起点として、東京・神奈川の首都圏西南部に9路線110.7kmの鉄軌道事業を展開し、1日あたり270万人(注1)が利用

(大手民鉄において、利用者数は東京メトロに次ぐ2位)

東急線が通る「東急沿線地域 (17市区)」の人口は約551万人(注2)。東急沿線地域を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有するほか、生活に密着したさまざまな領域で事業を展開

東急(株)と東急REITの投資対象地域が重複 循環再投資による東急沿線地域の価値向上

(注1) 2022年度実績
(注2) 住民基本台帳 2022年1月1日現在

<東急(株)の沿線開発ビジネスモデル>

付加価値向上の推進力 = 『コア事業の連携による相乗効果の発揮』



出所: 東急株式会社 ホームページ

<東急沿線地域 (東急線の通る17市区)>



出所: 国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト (<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>) より
行政区域データ、鉄道データを加工して作成

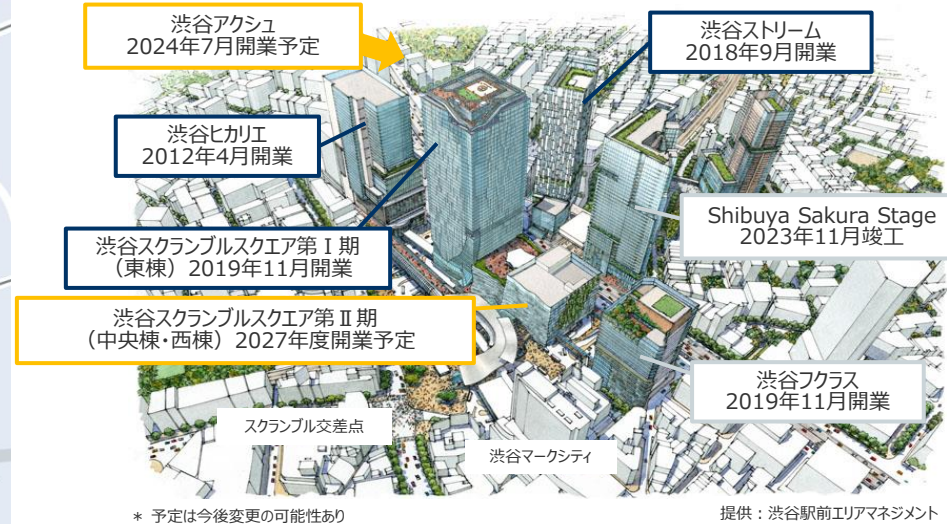
渋谷駅周辺再開発の状況①

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



*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（2027年度頃）



* 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

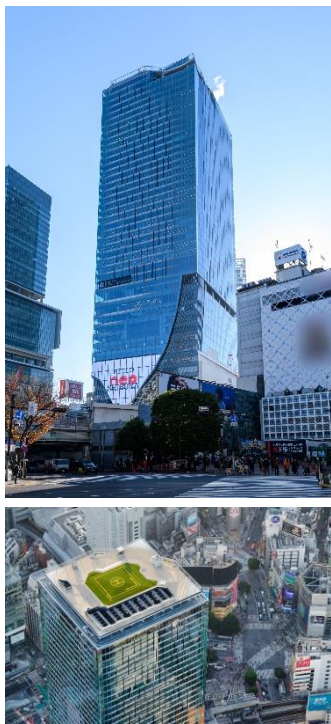
「Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)」に16物件を保有
 取得価額：1,303億円 鑑定評価額：1,782億円



渋谷駅周辺再開発の状況②

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

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



提供：渋谷スクランブルスクエア

2 渋谷アクシュ (SHIBUYA AXSH)

2024年7月開業予定



提供：渋谷二丁目17地区市街地再開発組合

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

2027年度竣工予定



Image by Proloog / Copyright : Snohetta
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
主なテナント	<オフィス> (株)サイバーエージェント、(株)MIXI、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

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4階

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

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

* 予定は今後変更の可能性あり
2024年6月26日 作成

主な東急株式会社等保有物件

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

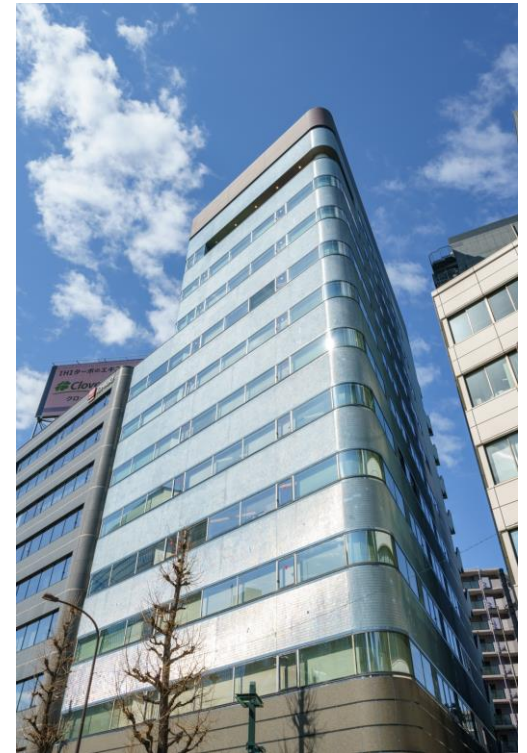
- オフィス
- 商業施設
- 複合施設



TOKYU REIT

1. 東急REITの紹介

(3) 投資運用戦略



渋谷道玄坂スカイビル

「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

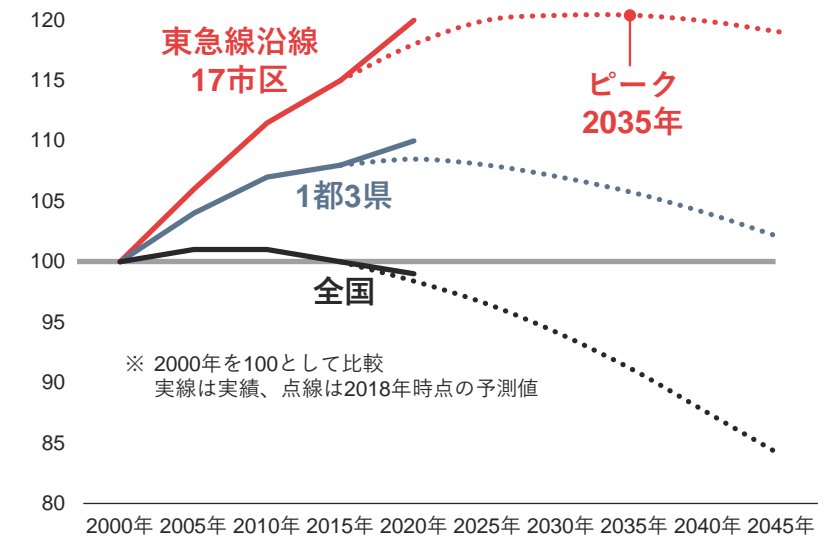
■ 成長力のある地域

・投資地域は首都圏限定

・特にオフィス需要が集積する東京都心5区地域及び、今後も人口が増加傾向にある東急沿線地域への重点投資
(この地域へ85%以上を投資)

	投資地域	保有比率 (取得価額ベース)	
			2024年 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	100%
	東急沿線地域 (渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、 大田区、川崎市、横浜市、町田市など)		
その他	東京都心5区地域 及び東急沿線地域を除く、 東京都、神奈川県、埼玉県、 千葉県を中心とした首都圏	15%以下	—

東急線沿線の人口動態 (総人口)



出所：国勢調査 (2000～2020年)
国立社会保障・人口問題研究所 (2018年推計)

■ 競争力のある物件

・立地重視

オフィス : 原則として最寄駅から徒歩7分以内

商業施設 : 商圏が有する潜在購買力、競合状況等、様々な調査・分析を実施

住宅 : 原則として最寄駅から徒歩10分以内

・投資対象の用途

①オフィス

②商業施設

③住宅

④①～③のいずれかを含む複合施設 (注1)

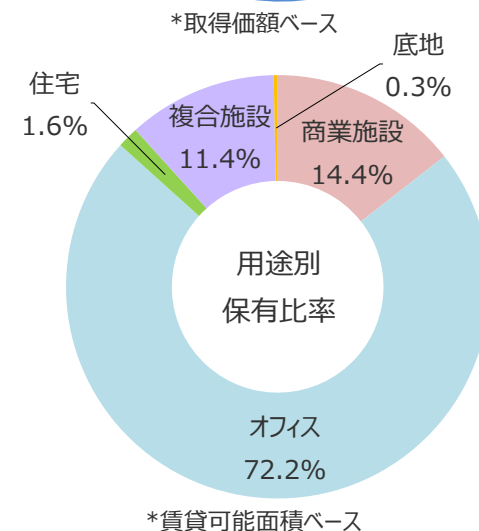
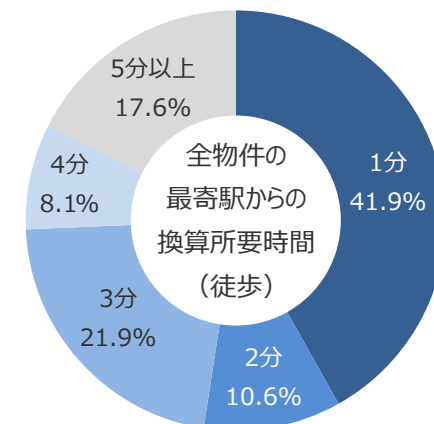
・1物件当たりの最低投資額

以下を除き、原則として40億円 (注2)

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

・耐震性

ポートフォリオ全体でPML10%以下 (2024年1月期末時点 3.4%)



<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

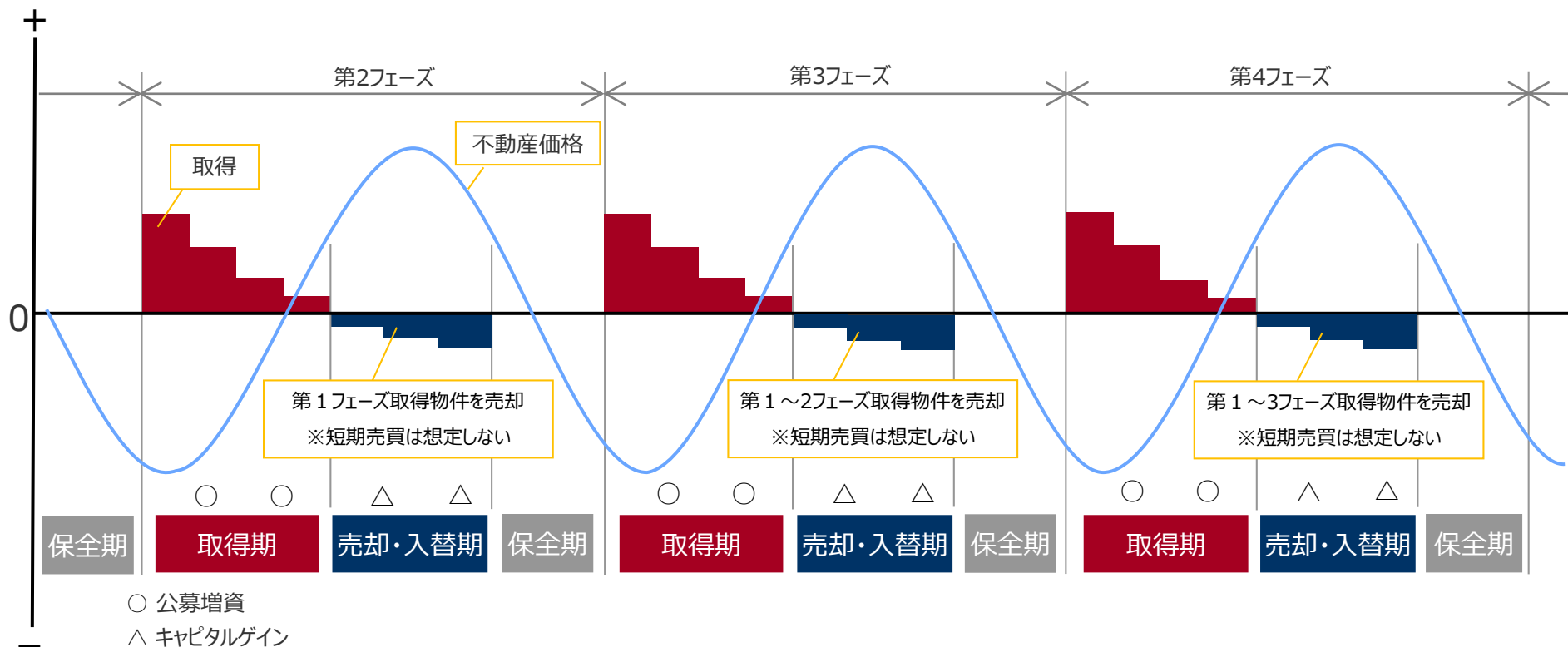
①ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容 (例えば賃料形態が固定+歩合賃料等) の賃貸借契約を締結する ②テナント (ホテル運営主体) は、東急(株)等又は東急(株)等と同等の運営能力を持つ者とする

(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

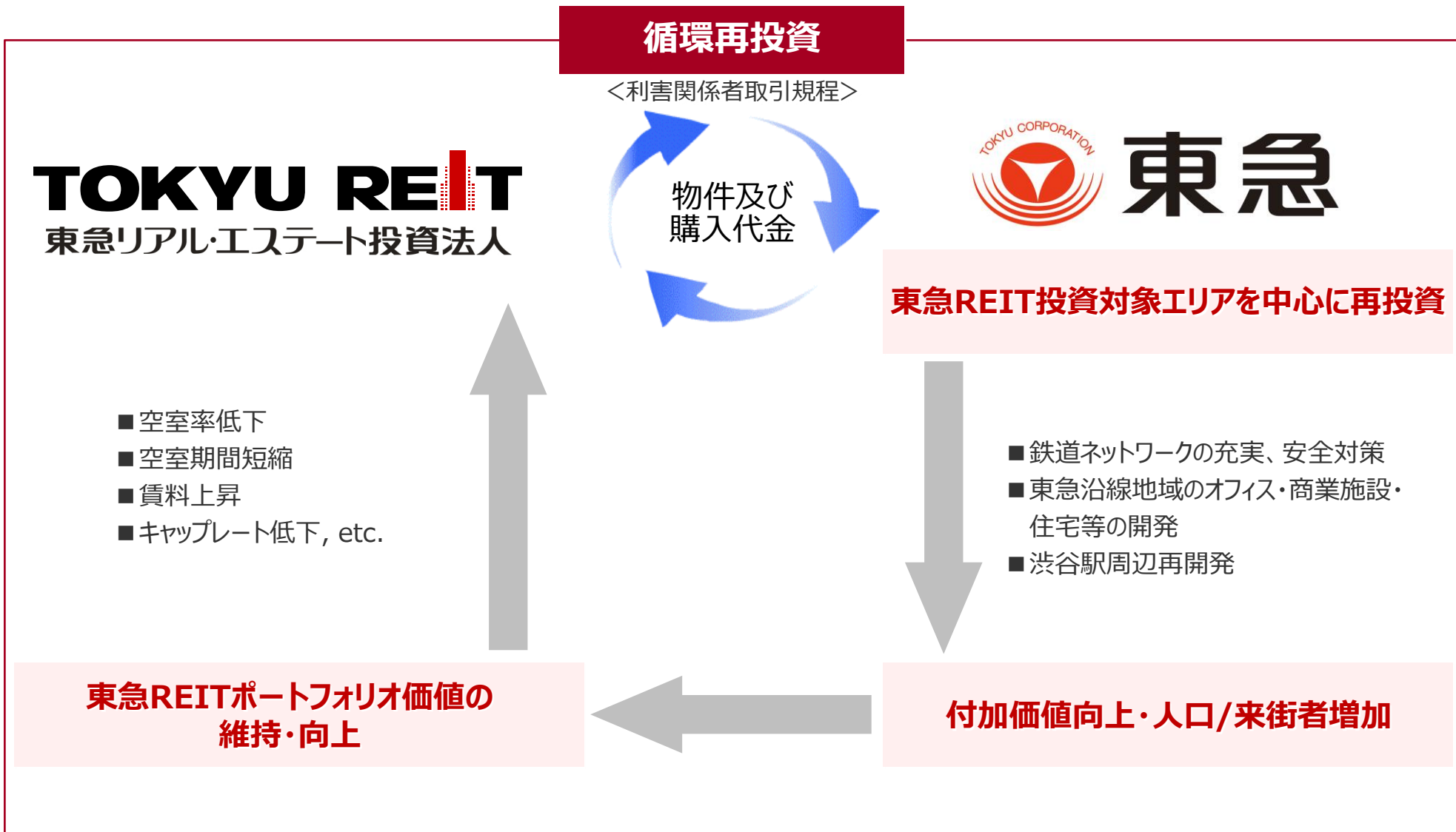
Value & Contrary

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



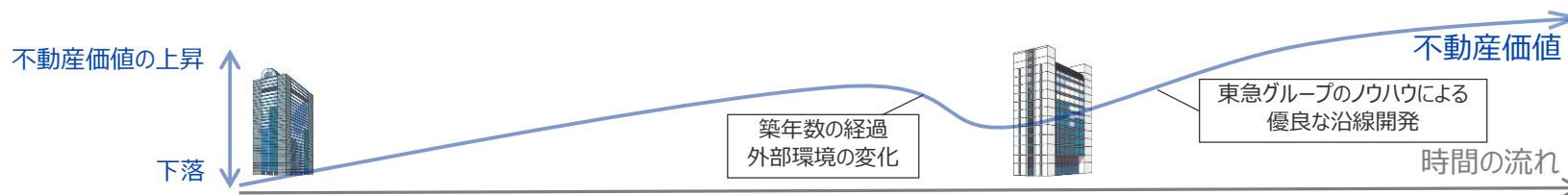
（注）物件投資にあたって、短期売買を目論むものではありません

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



不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション（中長期）

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



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

	1978～2003	2003～2016	進行中
【具体例】 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	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 駅周辺再編整備を推進
	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	—

スポンサーコラボレーション

■ スポンサーパイプラインの状況

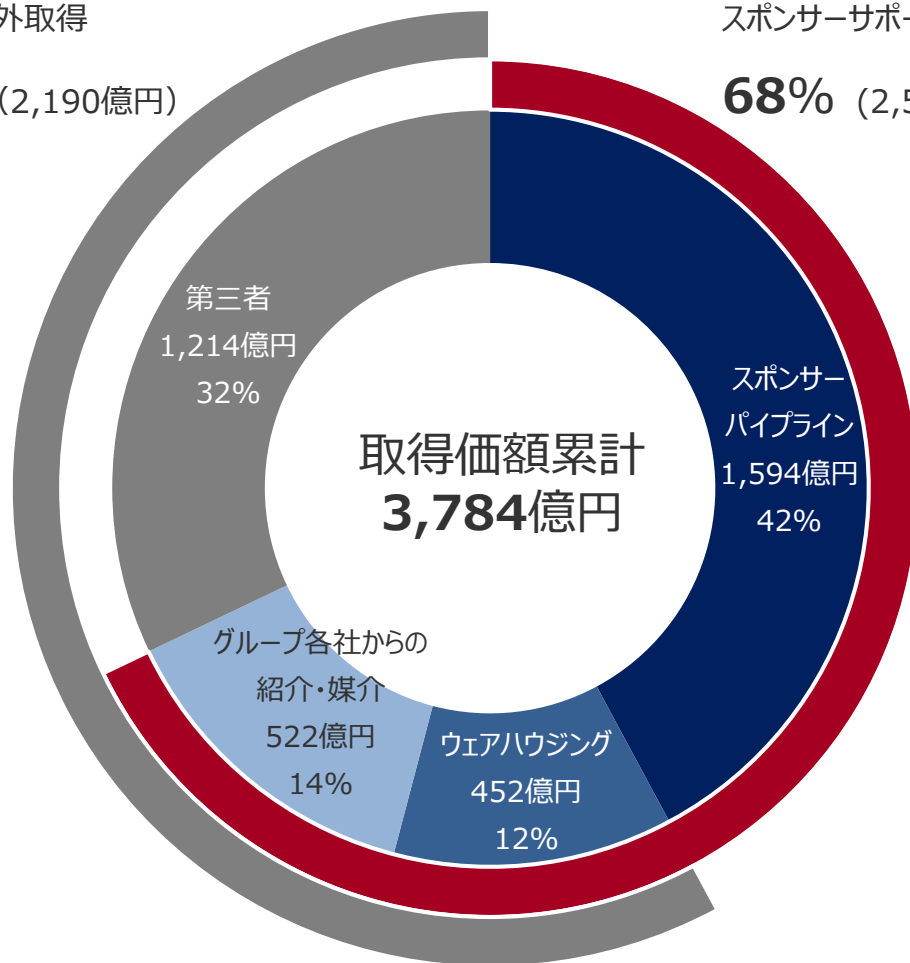
東急REITは、スポンサー保有物件の売却時における優先交渉権を保有

スポンサー外取得

58% (2,190億円)

スポンサーサポートによる取得

68% (2,569億円)



■ 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

青山オーバルビル



区分所有権割合97.1%の信託受益権を東急(株)と共同で保有

東急REIT

準共有持分の47.5%を保有

東急(株)

準共有持分の52.5%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

準共有持分の52.6%を保有

東急(株)

準共有持分の47.4%を保有

二子玉川ライズ



東急REIT、東急(株)、東急不動産(株)

区分所有権を東急(株)及び東急不動産(株)他と共同で保有

TOKYU REIT

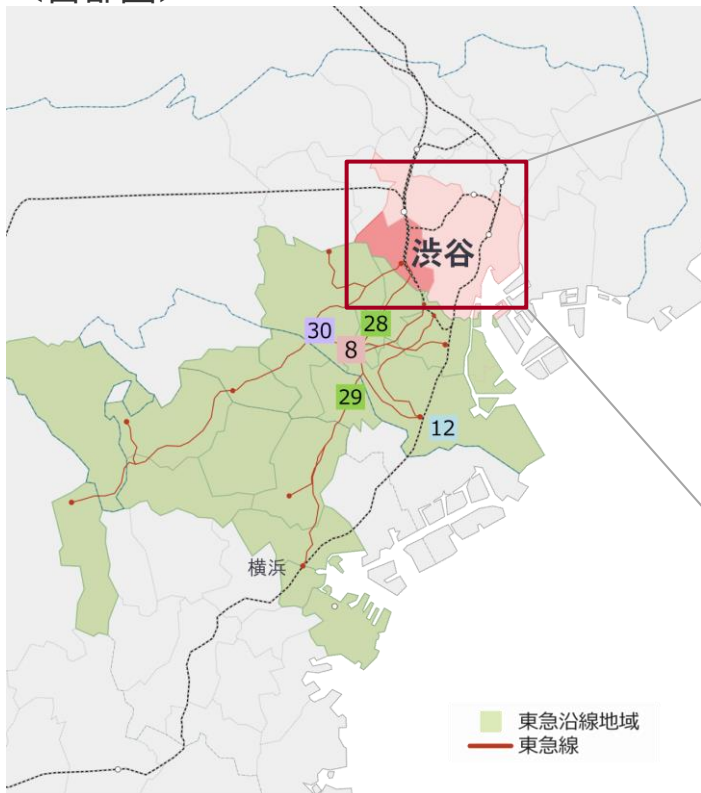
1. 東急REITの紹介

(4) ポートフォリオ

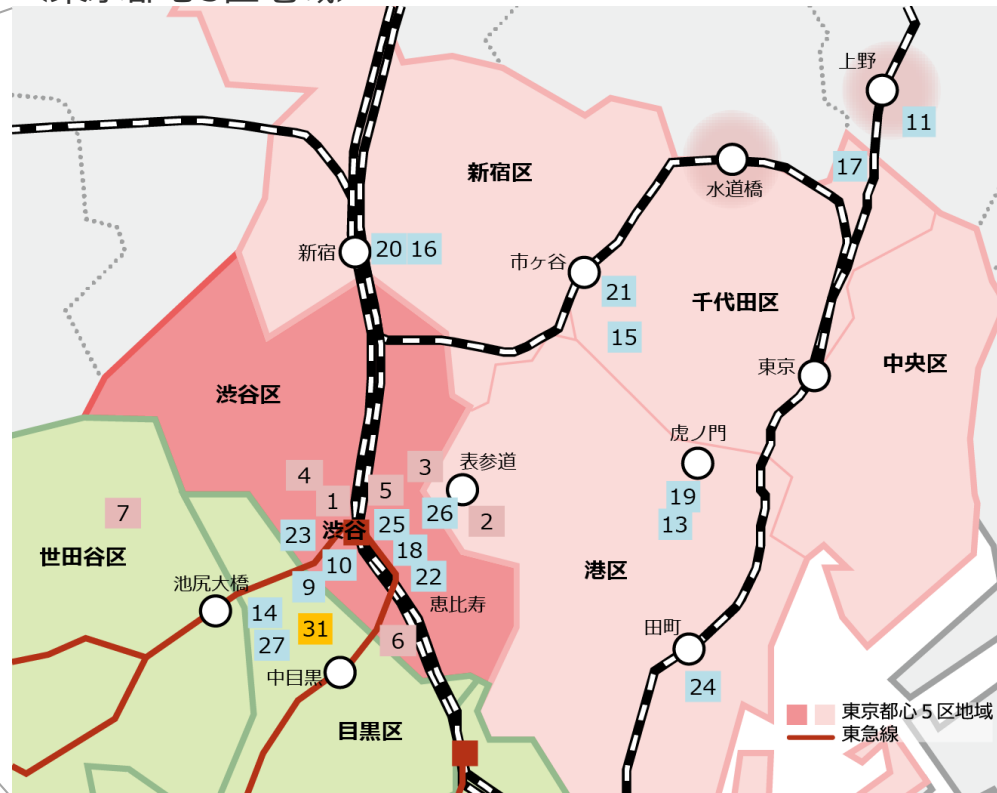


東急番町ビル

<首都圏>



<東京都心5区地域>



- | | | | | |
|------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|------------------|
| 1 QFRONT (キューフロント) | 8 TOKYU REIT自由が丘スクエア | 15 麴町スクエア | 22 TOKYU REIT恵比寿ビル | 29 スタイルオフィット武蔵小杉 |
| 2 レキシントン青山 | 9 東急南平台町ビル | 16 TOKYU REIT新宿ビル | 23 渋谷道玄坂スカイビル | 30 ニ子玉川ライズ |
| 3 TOKYU REIT表参道スクエア | 10 東急桜丘町ビル | 17 秋葉原三和東洋ビル | 24 OKI芝浦オフィス | 31 REVE中目黒(底地) |
| 4 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 11 東京日産台東ビル(注) | 18 TOKYU REIT渋谷Rビル | 25 TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル | |
| 5 cocoti (ココチ) | 12 TOKYU REIT蒲田ビル | 19 東急虎ノ門ビル | 26 青山オーバルビル | |
| 6 CONZE (コンツェ) 恵比寿 | 13 TOKYU REIT虎ノ門ビル | 20 TOKYU REIT第2新宿ビル | 27 目黒東山ビル | |
| 7 TOKYU REIT下北沢スクエア | 14 東急池尻大橋ビル | 21 東急番町ビル | 28 マゾンピオニー都立大学 | |

■ 商業施設 ■ オフィス ■ 住宅 ■ 複合施設 ■ 底地 ■ スポンサー-抛出物件

(注) 2023年7月31日に準共有持分30%、2024年1月31日に準共有持分30%、2024年2月29日に準共有持分40%を譲渡済

保有物件紹介 (31物件、うちスポンサー拠出13物件)

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

オフィス



商業施設



渋谷区

オフィス



商業施設



東急沿線

オフィス



商業施設



住宅



複合施設



底地



- オフィス
- 住宅
- 底地
- 商業施設
- 複合施設
- スポンサー拠出物件

(注) 2023年7月31日に準共有持分30%、2024年1月31日に準共有持分30%、2024年2月29日に準共有持分40%を譲渡済

*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)が拠出した物件も含まれています

TOKYU REIT

2. 東急REITの運用状況

(1) 直近の運用実績・見通し



青山オーバルビル

エグゼクティブサマリー

	2024年1月期（第41期）実績	2024年7月期（第42期）予想	2025年1月期（第43期）予想
外部成長 （物件の取得・譲渡）	物件譲渡 台東（30%）	物件譲渡 台東（40%）	業績予想作成上、新たな物件売買は 織込んでいない
不動産等売却益	1,295百万円（+12百万円）	1,729百万円（+434百万円）	-（-1,729百万円）
内部成長 （保有物件の運用）	期末稼働率：100.0%（+1.5pts） 主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・テナント入退去（東急虎ノ門）（注2） ：+79百万円 ・テナント入退去（東急虎ノ門除く）（注2） ：+60百万円 【譲渡物件】 ・（前期・当期）台東 NOI（注3）：-36百万円	期末稼働率：99.3%（-0.7pts） 主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・QFRONT 修繕費増加：-212百万円 ・固都税増加：-100百万円 ・雑収入（原状回復費等）：+254百万円 【譲渡物件】 ・（前期・当期）台東 NOI：-83百万円	期末稼働率：97.0%（-2.3pts） 主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・雑収入（原状回復費等）：-268百万円 ・テナント入退去：-122百万円 ・QFRONT 修繕費減少：+215百万円 【譲渡物件】 ・（前期）台東 NOI：-9百万円
営業利益	4,843百万円（+160百万円）	5,128百万円（+284百万円）	3,266百万円（-1,862百万円）
財務 （借入・返済）（注1）	支払利息：+3百万円 （平均金利：0.77%（-））	支払利息：-0百万円 （平均金利：0.78%（+0.01pts））	支払利息：+11百万円 （平均金利：0.79%（+0.01pts））
当期純利益 1口当たり	4,410百万円（+150百万円） 4,511円（+153円）	4,693百万円（+282百万円） 4,800円（+289円）	2,818百万円（-1,874百万円） 2,883円（-1,917円）
圧縮積立金取崩額 1口当たり	-	-	440百万円（+440百万円） 450円（+450円）
買換特例圧縮積立金繰入額 1口当たり	804百万円（+151百万円） 823円（+155円）	1,089百万円（+284百万円） 1,114円（+291円）	-（-1,089百万円） -（-1,114円）
買換特例圧縮積立金取崩額 1口当たり	60百万円（+1百万円） 61円（+1円）	62百万円（+1百万円） 63円（+1円）	64百万円（+1百万円） 65円（+2円）
1口当たり分配金	3,750円（-）	3,750円（-）	3,400円（-350円）

*（）内の数値は対前期比

（注1）借入金・投資法人債

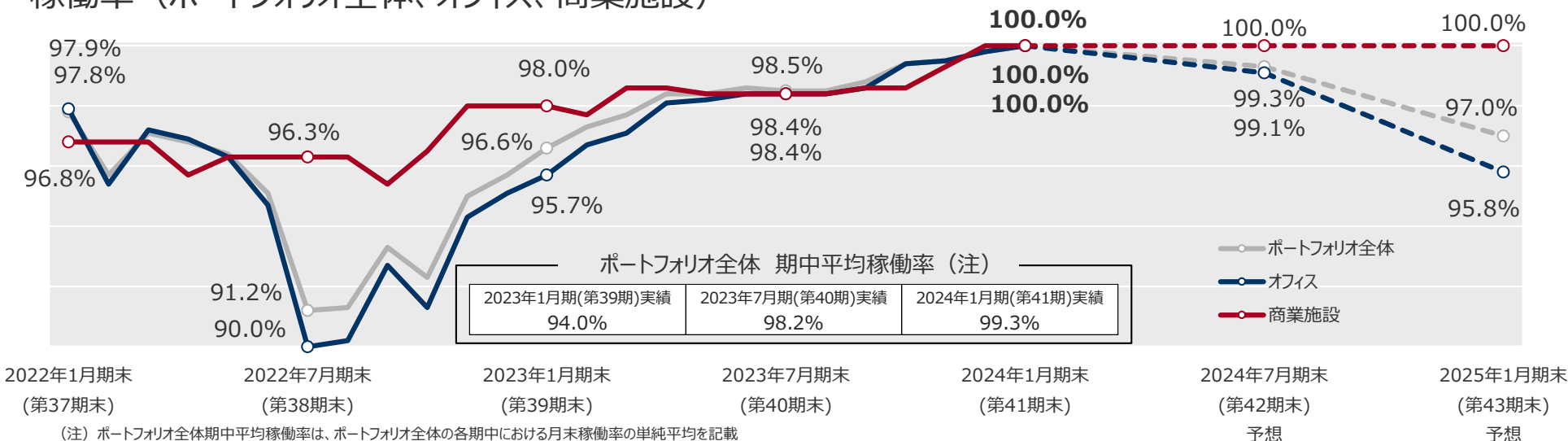
（注2）テナント入退去による賃料収入（共益費を含む）

（注3）テナント入退去及び増額改定による賃料収入の影響を除く

ポートフォリオの稼働状況

- ✓ 2024年1月期末の稼働率は100%に回復し、以降も高稼働を維持する予想
- ✓ テナント入退去が発生する物件では賃料水準の向上を意識したリーシングを実施

稼働率（ポートフォリオ全体、オフィス、商業施設）



主要な物件のテナント入退去状況

1 秋葉原三和東洋ビル



	2024年1月期 (第41期)実績	2024年7月期 (第42期)予想	2025年1月期 (第43期)予想
退去率	-	3区画 23.3%	-
入居率	-	-	2区画 23.0%
期末稼働率	100.0%	76.0%	99.0%

2 青山オーバルビル



	2024年1月期 (第41期)実績	2024年7月期 (第42期)予想	2025年1月期 (第43期)予想
退去率	1区画 0.3%	-	13区画 69.5%
入居率	1区画 0.6%	-	7区画 17.8%
期末稼働率	99.6%	99.6%	48.2%

*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

物件譲渡(2023年7月期(第40期)~2024年7月期(第42期))

3期にわたる分割譲渡により、安定的な分配金の増加を図るとともに、今後の外部成長資金を確保

譲渡

東京日産台東ビル (オフィス)



物件概要			
譲渡日	2023/7/31 (準共有持分30%)	2024/1/31 (準共有持分30%)	2024/2/29 (準共有持分40%)
譲渡先	国内合同会社		
譲渡価額	2,385百万円	2,385百万円	3,180百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額(注1)	1,288百万円	1,301百万円	1,738百万円
NOI (NOI利廻) (注2)	279百万円/年 (3.5%)		
償却後NOI (償却後NOI利廻) (注2)	175百万円/年 (2.2%)		
稼働率(注3)	100.0%		
竣工年月	1992年9月		
所在地	東京都台東区		

■ 譲渡の効果

(単位:百万円)	2023/7月期 (第40期) 実績	2024/1月期 (第41期) 実績	2024/7月期 (第42期) 予想	合計
不動産等売却益	1,282	1,295	1,729	4,307
うち、買換特例 圧縮積立金繰入額	652	804	1,089	2,546

■ 売却代金の資金使途

売却代金のうち、6,167百万円(注4)を手元資金とし、2024年7月期までを目標に新規物件の取得を検討

(注1)譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額(2023年7月14日時点)との差額を記載
 (注2)2022年2月~2023年1月の実績数値。利廻は譲渡価額ベース
 (注3)2024年1月期末時点
 (注4)譲渡日時点の帳簿価額と買換特例圧縮積立金繰入額の実績及び見込み額の和を記載

物件取得(2024年7月期(第42期))

インフレ局面において内部成長が期待できる東急沿線地域所在の賃貸住宅を取得

取得

ISM網島 (住宅)



2024年6月26日 作成

物件概要	
取得日	2024/7/5
取得先	国内特定目的会社
取得価額	1,000百万円
取得時鑑定評価額(注1)	1,050百万円
用途	共同住宅
NOI (NOI利廻) (注2)	38百万円/年 (3.8%)
償却後NOI (償却後NOI利廻) (注2)	30百万円/年 (3.0%)
稼働率(注3)	98.0%
竣工年月	1999年2月
所在地	神奈川県横浜市港北区

(注1)2024年6月1日時点

(注2)取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値。利廻は取得価額ベース

(注3)2024年5月末日時点



物件入替実績と予想①(2019年1月期～2024年7月期)

12期にわたる物件入替により、資産規模の拡大・NOIの向上・分配金増加による投資主還元を実現

(単位:百万円)	取得 (注1)				譲渡 (注1)					
	物件名	取得価額	NOI (利廻)	償却後 NOI (利廻)	物件名	譲渡価額	NOI (利廻)	償却後 NOI (利廻)	不動産等売却益	圧縮積立金繰入額
2019/1月期 (第31期) 実績	TOKYU REIT 恵比寿ビル	4,500	147 (3.3%)	130 (2.9%)	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	290 (3.6%)	265 (3.3%)	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	36 (3.5%)	27 (2.6%)						
	TOKYU REIT 下北沢スクエア	2,257	69 (3.1%)	46 (2.1%)						
2020/1月期 (第33期) 実績	TOKYU REIT 自由が丘スクエア (49%)	1,548	63 (4.1%)	60 (3.9%)	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%)	1,611	65 (4.1%)	62 (3.9%)	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芝浦オフィス	11,900	646 (5.4%)	598 (5.0%)	OKIシステムセンター (底地)(40%)	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 (4.2%)	34 (2.3%)						
2021/7月期 (第36期) 実績	TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル	6,000	186 (3.1%)	158 (2.6%)						

(注1)取得物件は実績の収支から特殊要素を排除した数値を記載。譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値(TOKYU REIT赤坂檜町ビルは初回譲渡前2期分)。

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

物件入替実績と予想②(2019年1月期～2024年7月期)

(単位:百万円)	取得(注1)				譲渡(注1)					
	物件名	取得価額	NOI(利廻)	償却後NOI(利廻)	物件名	譲渡価額	NOI(利廻)	償却後NOI(利廻)	不動産等売却益	圧縮積立金繰入額
2022/1月期 (第37期) 実績	青山オーバルビル	18,600	470 (2.5%)	449 (2.4%)	湘南モールフィル(底地)	7,700	323 (4.2%)	323 (4.2%)	664	428 (注2)
					代官山フォーラム	4,250	133 (3.1%)	110 (2.6%)	91	—
					世田谷ビジネススクエア	22,750	974 (4.3%)	527 (2.3%)	3,374	2,781 (注2)
					OKIシステムセンター(底地)(30%)	2,055	77 (3.8%)	77 (3.8%)	570	—
2022/7月期 (第38期) 実績	目黒東山ビル	8,100	319 (3.9%)	287 (3.6%)	OKIシステムセンター(底地)(30%)	2,055	77 (3.8%)	77 (3.8%)	570	—
					赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	9,820	260 (2.7%)	224 (2.3%)	1,452	423
2023/1月期 (第39期) 実績	二子玉川ライズ	20,200	967 (4.8%)	703 (3.5%)	東急銀座二丁目ビル	8,970	250 (2.8%)	184 (2.1%)	4,585	2,935 (注2)
2023/7月期 (第40期) 実績					東京日産台東ビル(30%)	2,385	83 (3.5%)	52 (2.2%)	1,282	652 (注2)
2024/1月期 (第41期) 実績					東京日産台東ビル(30%)	2,385	83 (3.5%)	52 (2.2%)	1,295	804 (注2)
2024/7月期 (第42期) 予想	ISM綱島	1,000	38 (3.8%)	30 (3.0%)	東京日産台東ビル(40%)	3,180	111 (3.5%)	70 (2.2%)	1,729	1,089 (注2)
合計	13物件	87,507	3,403 (3.9%)	2,895 (3.3%)	10物件	85,120	3,169 (3.7%)	2,353 (2.8%)	18,107	10,264

物件入替

東京都心所在物件（主にオフィス物件）

「長期投資運用戦略(サーフプラン)」に基づき、積極的に物件入替を推進



OKI芝浦オフィス

OKIシステムセンター（底地）

Greater SHIBUYA・東急沿線所在物件

「循環再投資モデル」に基づき、スポンサーとの物件交換を推進



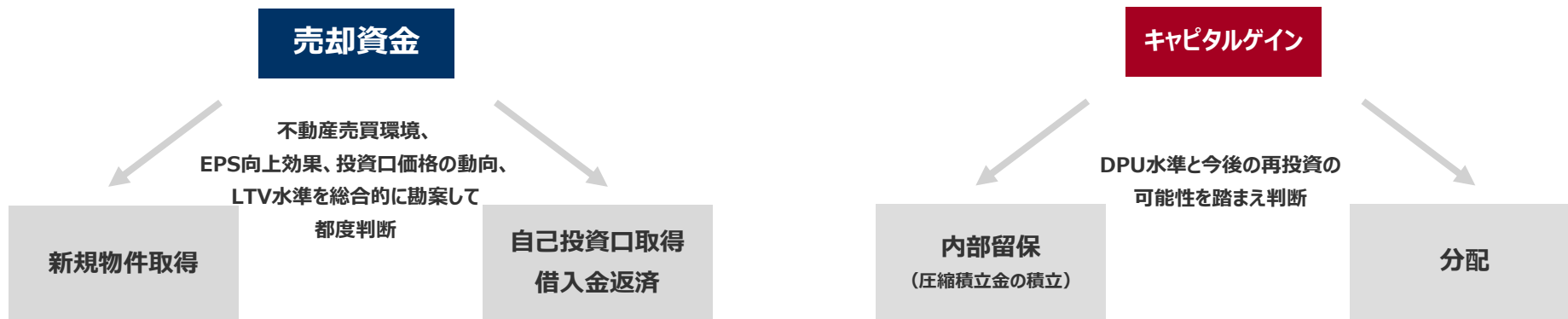
渋谷道玄坂
スカイビル

東急番町ビル
(追加取得)(注)

カレイド渋谷宮益坂

(注)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分3.6%

売却資金・キャピタルゲインの使途



TOKYU REIT

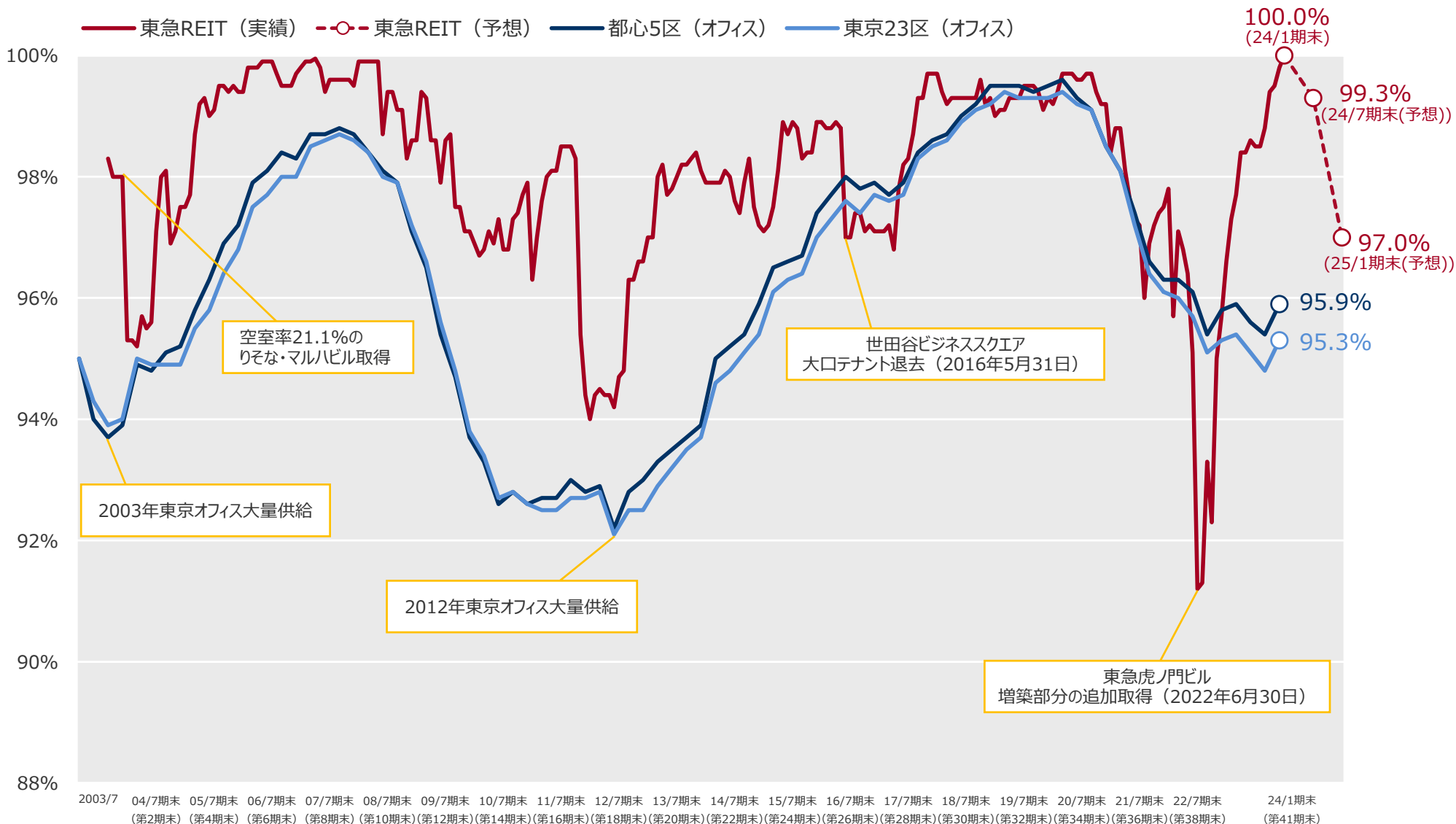
2. 東急REITの運用状況

(2) トラックレコード他



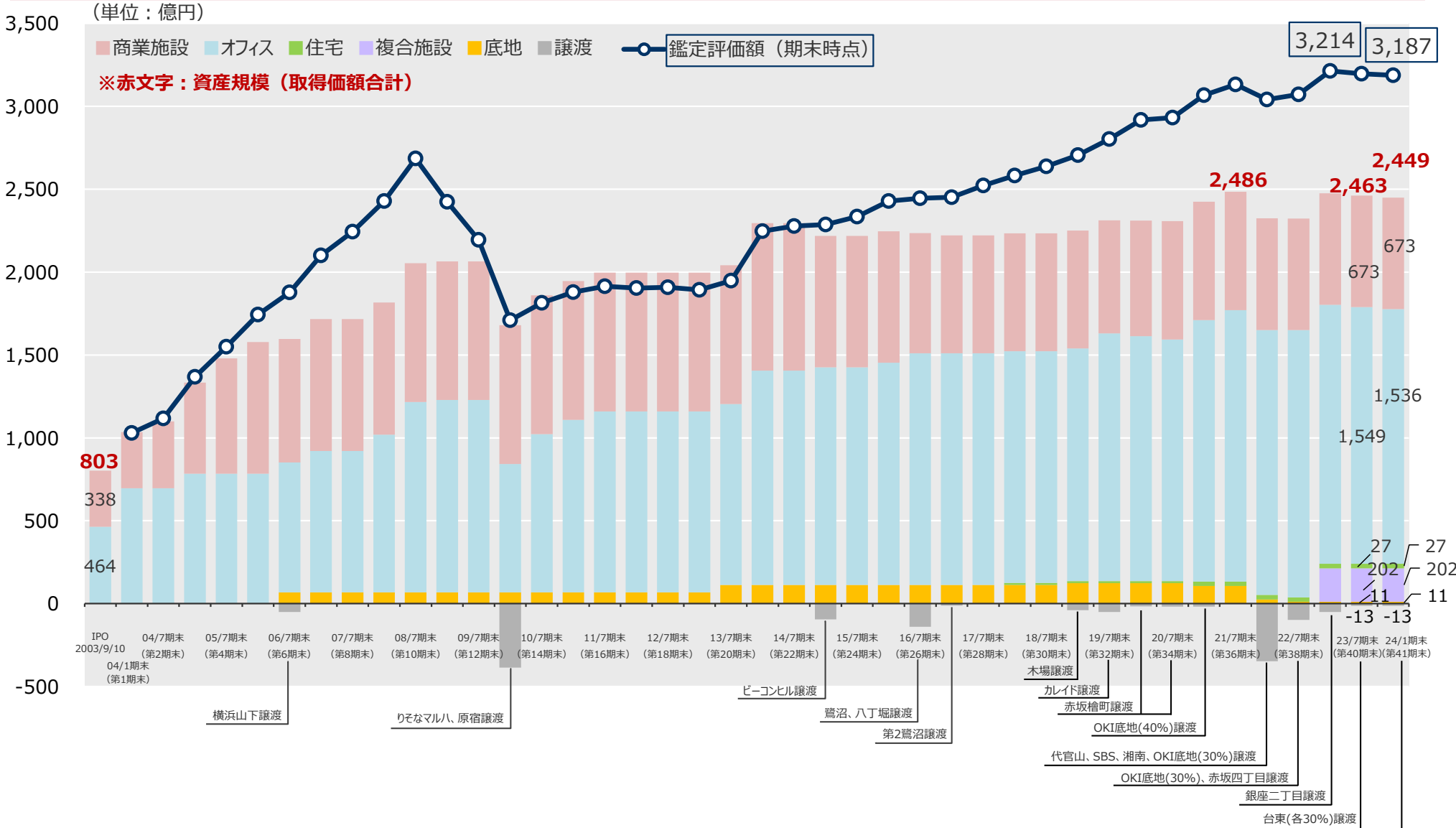
東急虎ノ門ビル

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

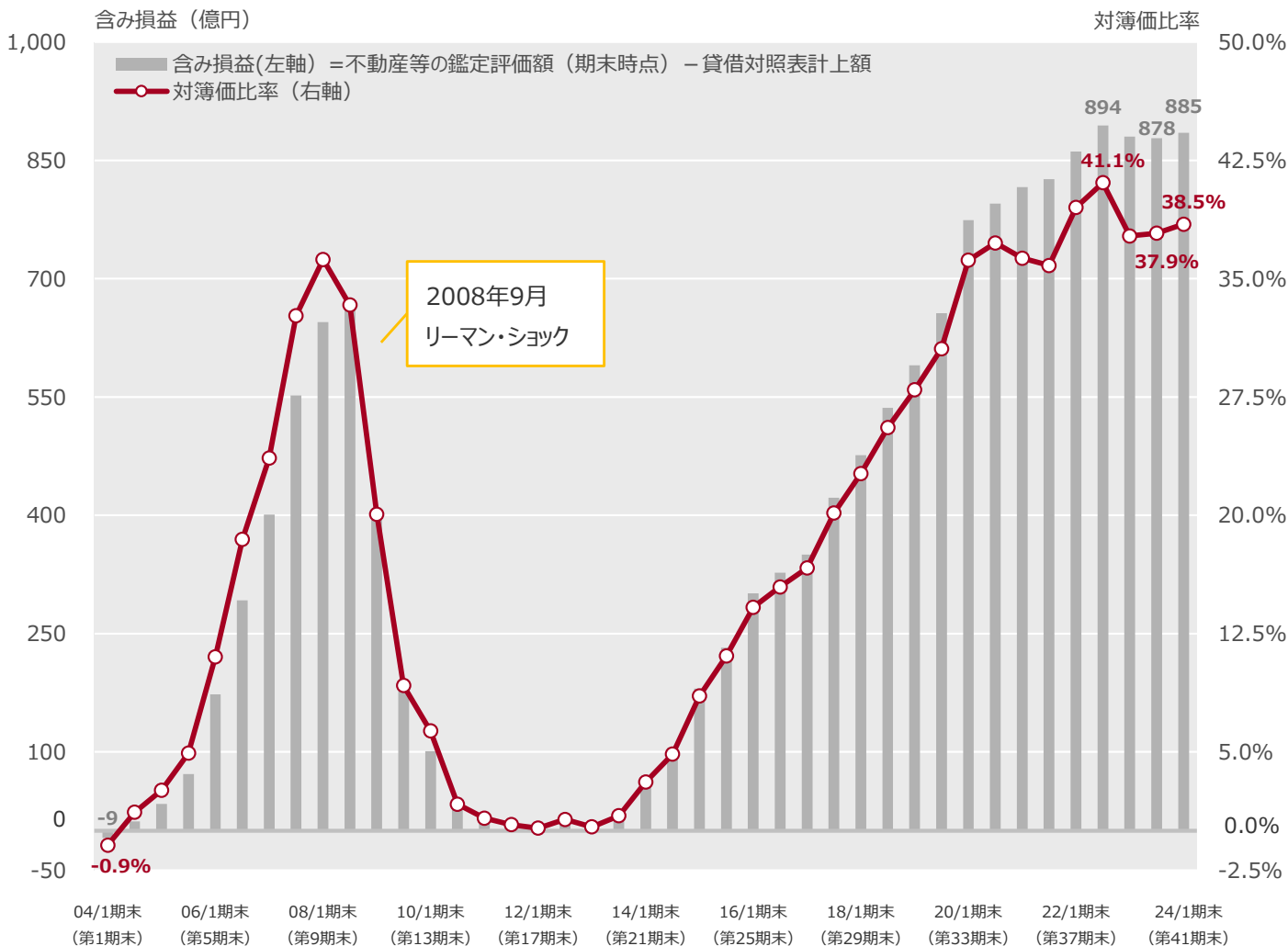


資産規模（取得価額ベース）の推移

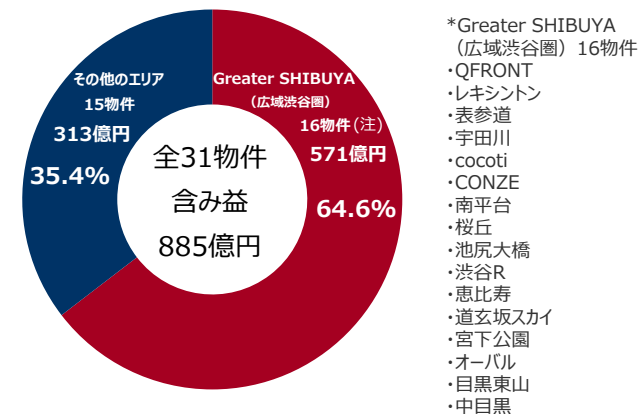
厳選投資を図りながら、資産規模3,000億円以上を目指す



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



<含み益の内訳(2024年1月期末)>



<Greater SHIBUYA (広域渋谷圏) 含み益TOP5>

順位	物件名	鑑定評価額 (期末時点)	含み益
1	QFRONT	380億円	246億円
2	桜丘	124億円	61億円
3	宇田川	125億円	59億円
4	渋谷R	101億円	48億円
5	南平台	78億円	38億円

<その他のエリア 含み益TOP5>

順位	物件名	鑑定評価額 (期末時点)	含み益
1	東急虎ノ門	250億円	79億円
2	新宿	135億円	48億円
3	TR虎ノ門	143億円	45億円
4	番町	162億円	36億円
5	蒲田	59億円	22億円

(注) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

*本資料に記載の投資口価格、純資産及び修正純資産は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

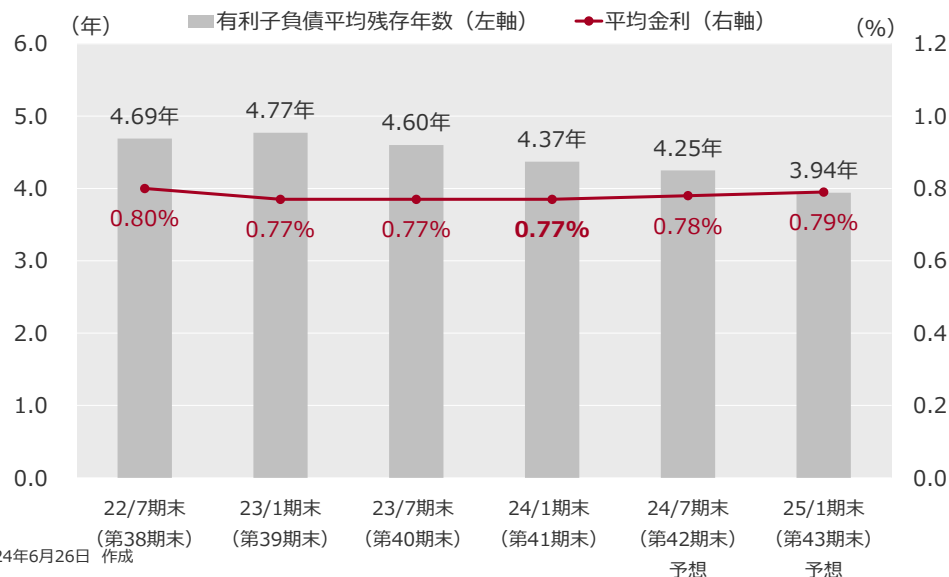
有利子負債の状況①

長期固定の財務方針を維持しながら、平均金利はほぼ横ばいで推移

■ 主要財務指標

	2024年1月期末 (第41期末)	2023年7月期末 (第40期末)	前期比
有利子負債残高	1,045億円	1,045億円	-
平均金利	0.77%	0.77%	-
平均残存年数	4.37年	4.60年	-0.23年
長期固定比率	100.0%	100.0%	-
総資産LTV	43.3%	43.3%	-
鑑定ベースLTV	34.2%	34.6%	-0.4pts
取得余力 鑑定ベースLTV50% 総資産LTV50%	1,007億円 324億円	983億円 324億円	+23億円 -0億円

■ 平均金利と有利子負債平均残存年数の推移

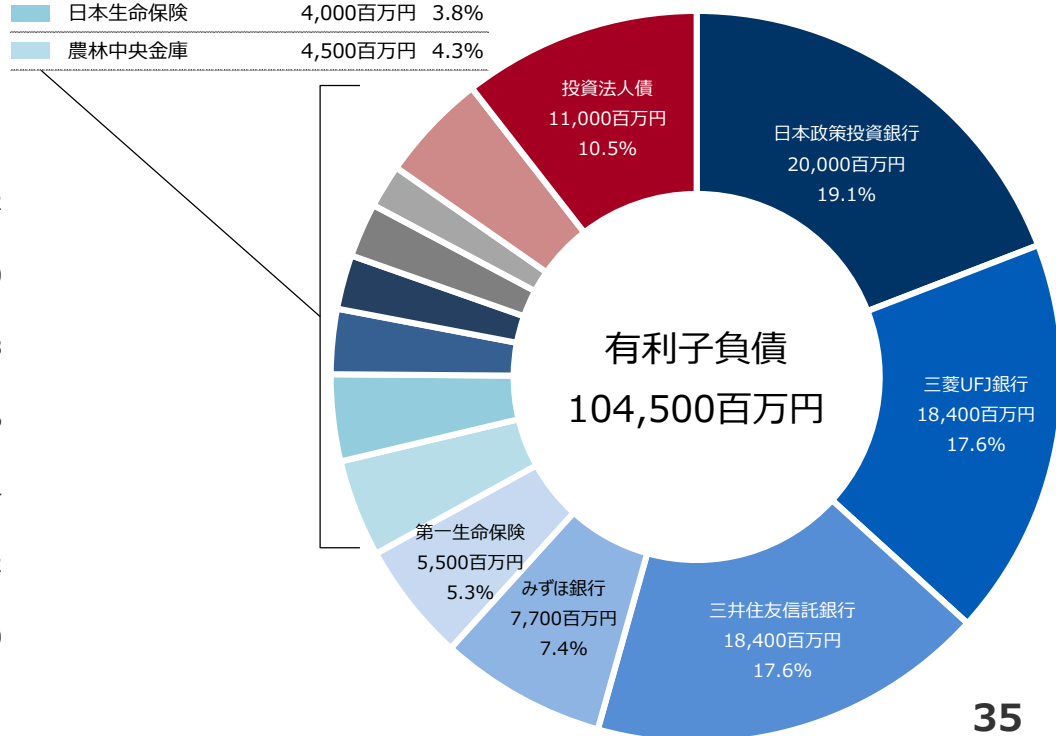


■ 格付

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

■ 借入金・投資法人債の内訳

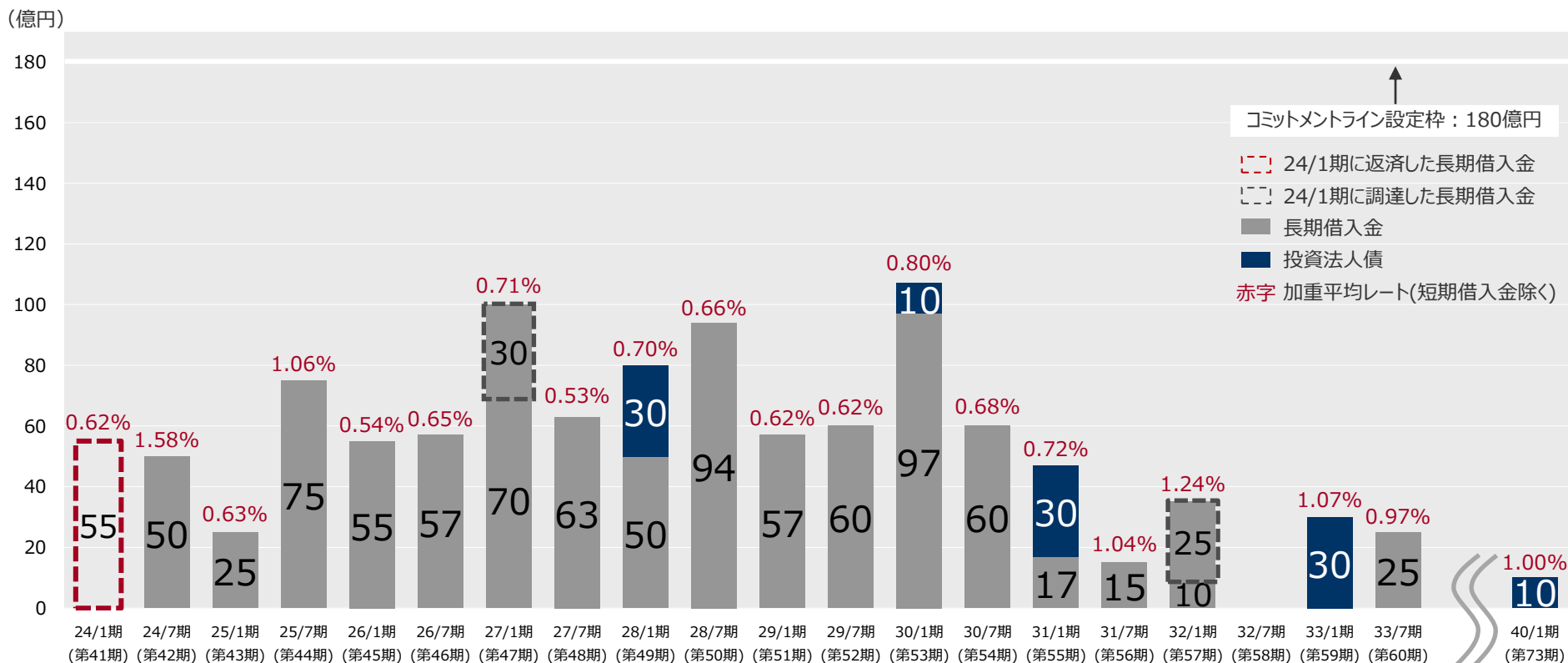
シンジケートローン	5,000百万円	4.8%
大同生命保険	2,000百万円	1.9%
三井住友海上火災保険	2,500百万円	2.4%
みずほ信託銀行	2,500百万円	2.4%
信金中央金庫	3,000百万円	2.9%
日本生命保険	4,000百万円	3.8%
農林中央金庫	4,500百万円	4.3%



有利子負債の状況②

返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図る

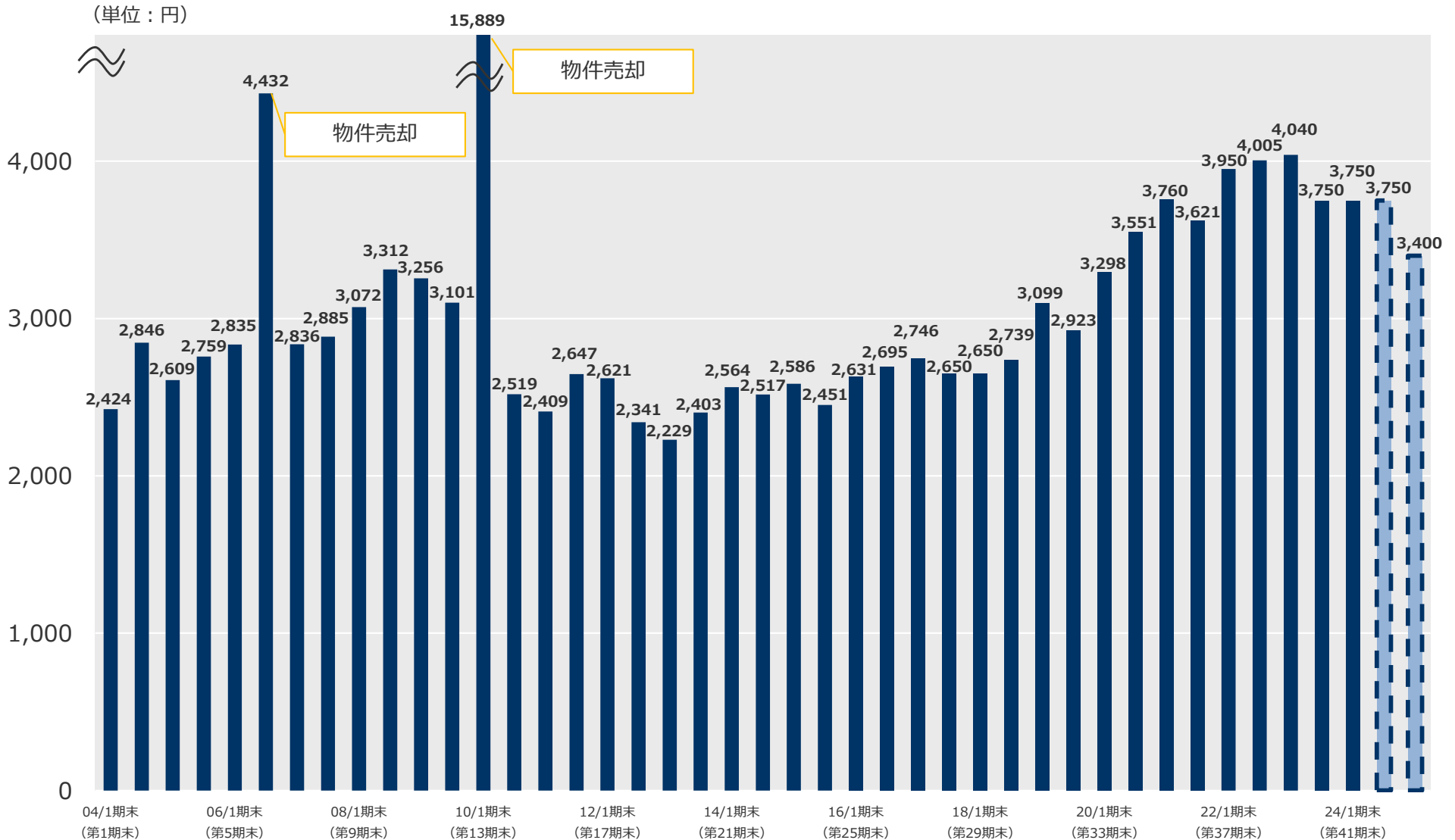
有利子負債の返済・償還期日別内訳 (2024年1月期末時点)



2024年1月期 (第41期) 調達実績

返済額	期間	金利	借入額	期間	金利
20億円	6.5年	0.62%	20億円	3年	0.78%
15億円	5.5年	0.60%	15億円	8年	1.47%
10億円	6.5年	0.64%	10億円	8年	1.31%
10億円	6.5年	0.62%	10億円	3年	0.82%

1口当たり分配金の推移



* 第1期DPUは1,897円(5分割後換算)であるが、実質的な運用日数が144日であるため、第2期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記している
 * 本資料に記載の1口当たり分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

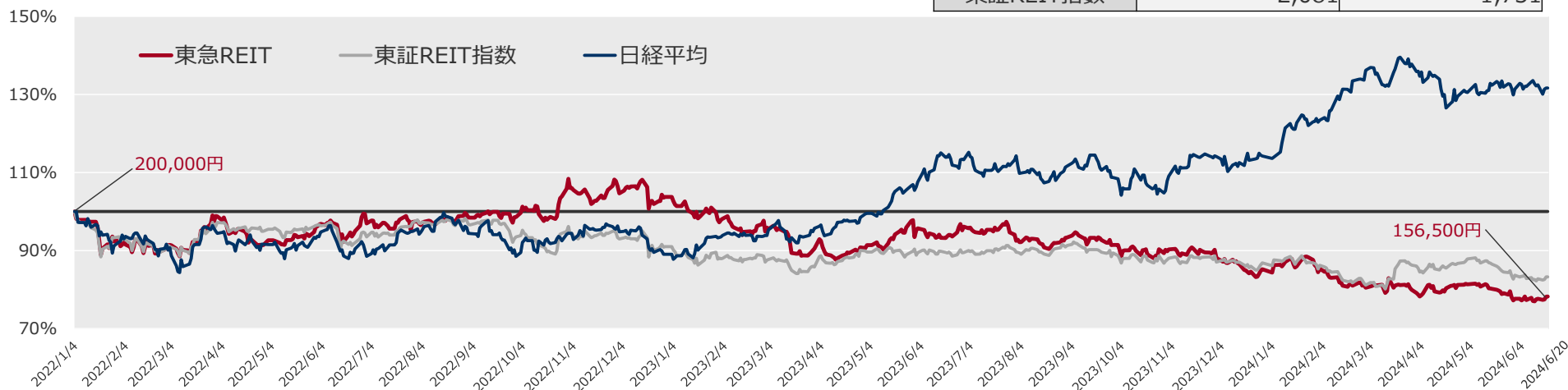
24/7期末 25/1期末
 (第42期末)(第43期末)
 予想 予想

投資口価格の推移、分配金利廻 (2022/1/4~2024/6/20)

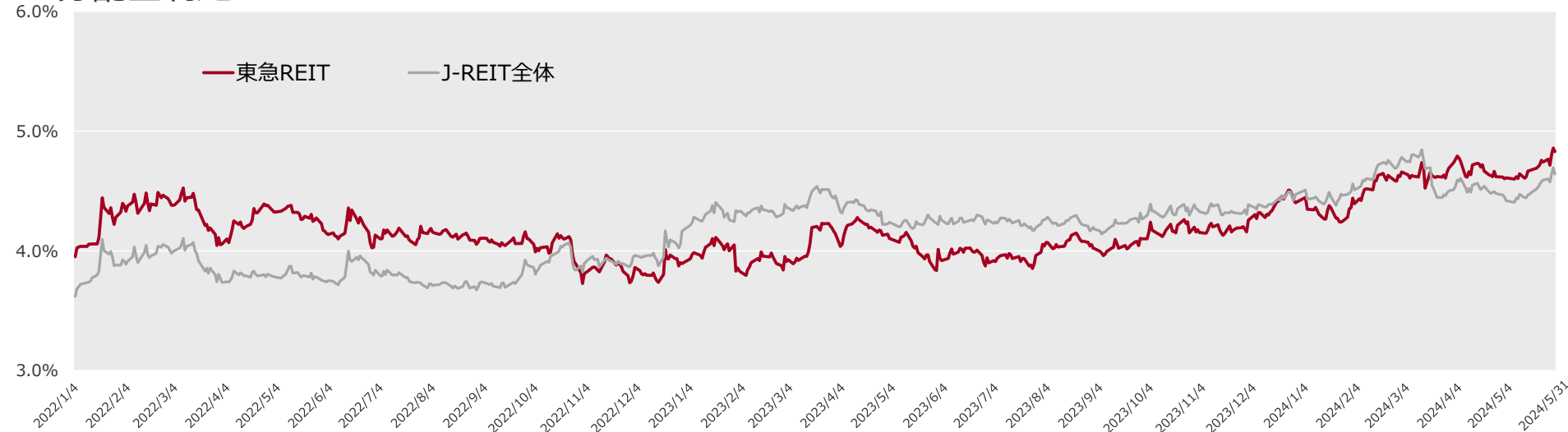
投資口価格の推移

* 2022年1月4日を100として指数化

	2022/1/4	2024/6/20
東急REIT	¥200,000	¥156,500
日経平均	¥29,301	¥38,633
東証REIT指数	2,081	1,731



分配金利廻



3. ESGの取り組み



二子玉川ライズ II-a街区

外部認証・評価

■ GRESB

GRESB リアルエステイト評価
4 Star
Green Star (9年連続)

GRESB 開示評価
Aレベル (最上位)



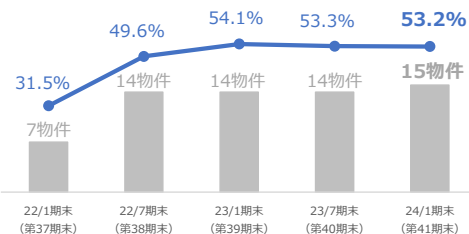
GRESB
★★★★☆ 2023



GRESB
Public Disclosure 2023

■ 環境認証

環境認証取得比率 (注)・物件数の推移



* 2024年2月末時点の環境認証取得比率は55.4% (15物件)

■ MSCI ESG格付

BBB

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.

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**

CASBEE不動産評価認証



Sランク 3物件
Aランク 10物件

BELS認証



★★ 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

グリーンファイナンス・フレームワーク

■ グリーン適格クライテリア

① グリーンビルディング

- ・DBJ Green Building 認証 (5つ星、4つ星または3つ星)
- ・CASBEE 評価認証 (Sランク、AランクまたはB+ランク)
- ・BELS認証 (5つ星、4つ星または3つ星)
- ・LEED認証 (Platinum、Gold または Silver)

② 改修工事等

- ・①記載の環境認証のいずれかについて星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- ・エネルギー使用量、温室効果ガス排出量または水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- ・再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

■ 外部評価

株式会社日本格付研究所 (JCR) より「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価であるGreen 1 (F) を取得

■ 調達実績 (2024年1月期末時点残高)

合計：190億円 (グリーンボンド：60億円、グリーンローン：130億円)

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)



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

■ 環境パフォーマンス目標の設定

- ・温室効果ガス排出量原単位 (注1)
2030年度、2019年度比**46.2%**削減
2050年度までに**カーボンニュートラル**
- ・エネルギー使用量原単位・水使用量原単位 (注1)
2024年度までに2019年度比**5%**削減
- ・廃棄物リサイクル率 (注2)
2024年度までに2019年度以上維持

■ 環境パフォーマンスデータ

<2022年度（2022年2月～2023年1月）>

		2022年度	2019年度比
エネルギー使用量 (GJ)		264,635	-114,229 (-30.2%)
温室効果ガス排出量 (t-CO ₂)	Scope1	78	70
	Scope2	161	-5,306
	Scope3	1,358	-12,206
	原単位 (t-CO ₂ /㎡)	0.009	-0.082 (-90.4%)
水使用量 (㎡)		142,675	-47,151 (-24.8%)
廃棄物排出量 <small>(注2)</small> (t)		928	-1,837 (-66.4%)

*その他の項目については、本投資法人ウェブサイト参照 (<https://www.tokyu-reit.co.jp/>)

(注1) 温室効果ガス、エネルギー、水については2月～翌1月の事業年度単位で集計

(注2) 廃棄物については4月～翌3月の事業年度単位で集計

■ 再生可能エネルギー100%電力の導入

再生可能エネルギー100%電力導入比率 (注3)

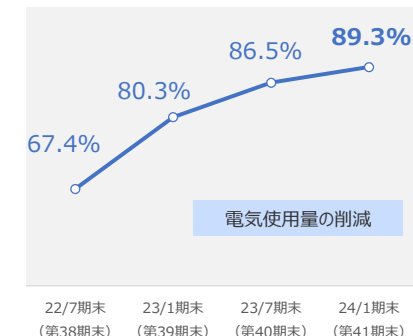
78.2% (27物件)

■ 省エネルギー関連工事の主な実績

(2023年7月期(第40期)・2024年1月期(第41期))

- ・空調機器更新 7物件 電気使用量の削減
(表参道、CONZE、台東、TR虎ノ門、秋葉原、道玄坂スカイ、二子玉川)
- ・化粧室改修工事 3物件 節水
(第2新宿、恵比寿、二子玉川)

<オフィス専有部のLED化進捗率 (注4)>



■ グリーンリースの導入

- ・グリーンリース導入比率 78.3% (注5)

■ 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)



(注3) 底地物件を除いた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) 2024年1月期(第41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)

社会配慮への取り組み

地域社会への取り組み

- 地域の防災拠点（二子玉川ライズ）
有事に備え、備蓄品の確保、帰宅困難者受入訓練を実施
- 防災を楽しく学ぶイベントの実施（二子玉川ライズ）
地域の方々に向け、災害への備えを学べるイベントを実施
- “学びの場”としてのルーフガーデンの設置（二子玉川ライズ）
ルーフガーデンでは、生き物観察会、菜園体験等さまざまなイベントを実施
- 災害時救援自動販売機の設置（6物件：8台）



©Futakotamagawa Rise



©Futakotamagawa Rise

テナントの安全・快適性の向上

- 防災訓練の実施
保有物件において、定期的に防災訓練を実施
- テナント従業員向け研修の実施（二子玉川ライズ）
テナント従業員の接客力向上を目的に、研修を実施
- テナント満足度調査（二子玉川ライズ）
テナント満足度向上を目的に、全テナント従業員を対象とした満足度調査を実施



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2022」を発行



資産運用会社の役職員への取り組み

「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成

- 研修制度
全役職員を対象に各種研修を実施
・コンプライアンス研修：8回（2022年度実績）
・ダイバーシティ研修（2023年）
・階層別研修（2023年）
- 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	：6名	公認会計士	：1名
宅地建物取引士	：29名	一級建築士	：1名
不動産証券化協会認定マスター	：9名	二級建築士	：2名
ビル経営管理士	：5名	AML/CFTオフィサー	：1名 他
賃貸不動産経営管理士	：7名		
- ・資格取得・維持費用の補助金制度利用者数：12名（2022年度実績）



ダイバーシティ研修（2023年）

健全な組織風土・職場環境の醸成

- 働きやすい職場環境整備
・女性役職員比率・管理職比率：48%・39%
・年休取得率：75.8% / 平均残業時間：20時間（2022年度実績）
・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：受診率93.3%（2022年度実績）
・在宅・時短勤務、時差出勤の社内ルール化
・サテライトオフィス「NewWork」（注）の利用推進
・コミュニケーション促進や快適性の向上を目指し、資産運用会社執務室リニューアル工事を実施 他



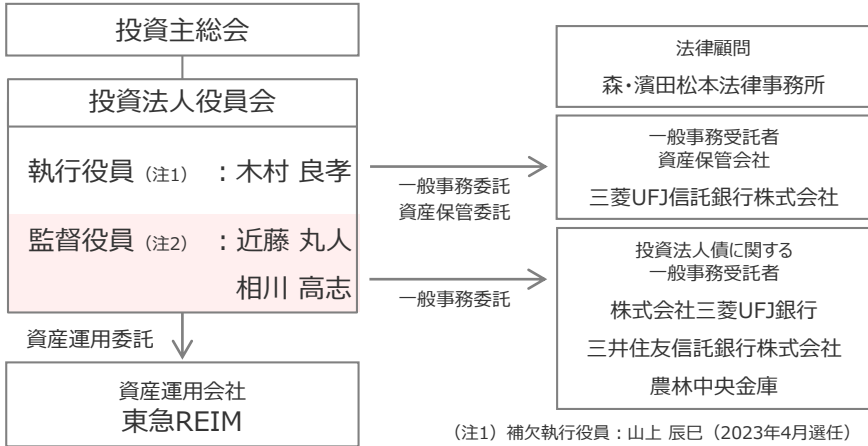
執務室（リニューアル後）

（注）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

東急REITのガバナンスストラクチャー 独立第三者役員との積極的関与



会計監査人：PwC Japan有限責任監査法人



投資法人役員会の開催状況 (2024年1月期 (第41期))

- ・10回開催 (1.6回開催/月)
 - ・累計19決議、62報告 (1回開催平均1.9決議、6.2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% |

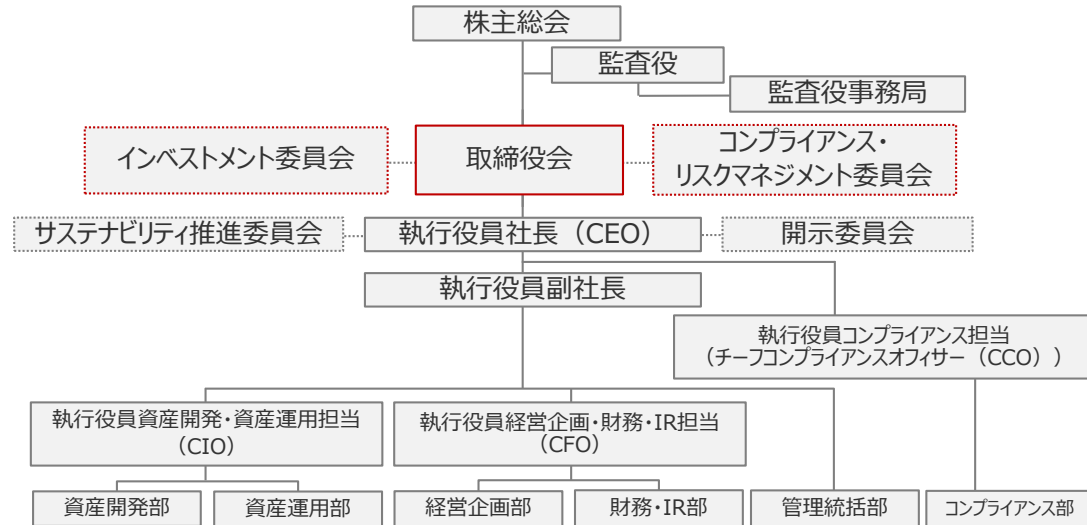
監督役員と会計監査人の連携

- ・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 (2024年1月期 (第41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 (注3)
氏名：山口 健志 (1期)、藪谷 峰 (2期)
* () は当期までの継続監査期数

(注3) PwCあらた有限責任監査法人は、2023年12月1日付でPwC Japan有限責任監査法人に名称変更している



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3名、スポンサーからの非常勤取締役2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

■ 資産運用報酬

「投資主と同じ船に乗る」インセンティブシステム

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

<資産運用報酬体系と報酬実績>

報酬	算定基準	報酬実績 (2024年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%)	392百万円
	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%)	324百万円
	賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる	
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)	(当期投資口価格平均 - 投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4%	発生せず
	投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取組みの充実が促される	

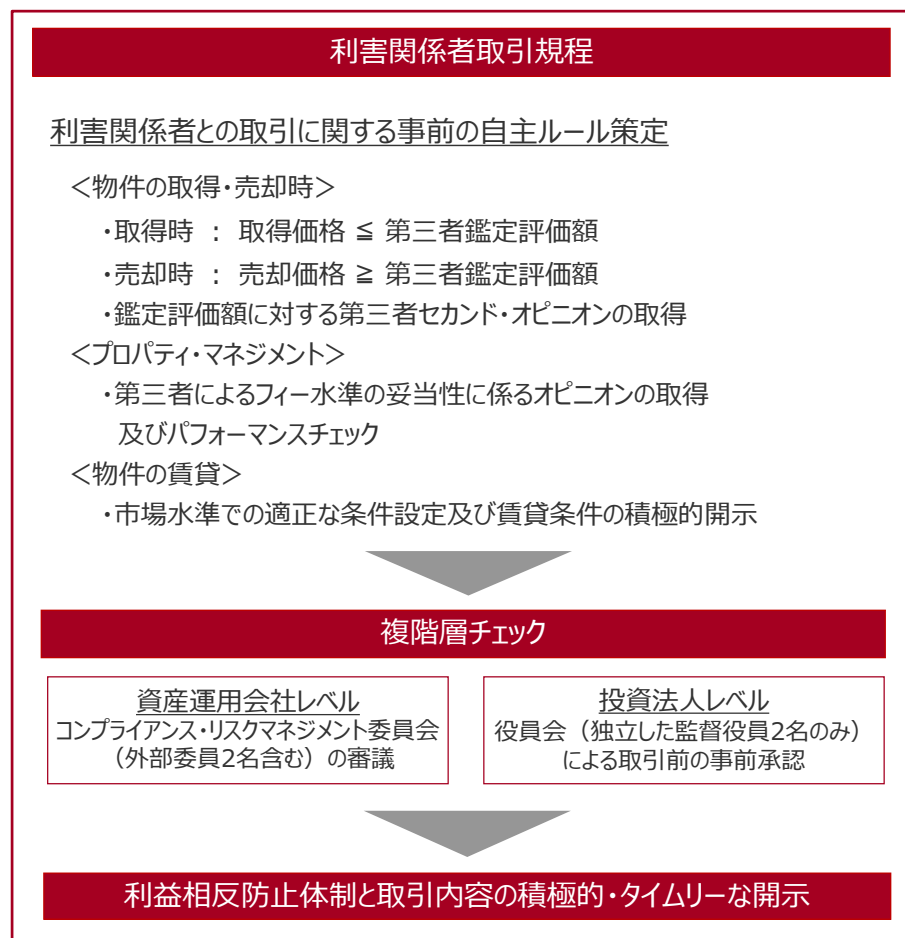
(注) 基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

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

■ 利益相反対策

厳格なルールがスポンサーコラボレーションを支える

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



TOKYU REIT

4. 参考情報



cocoti (ココチ)

投資主構成 (2024年1月期末時点)

■ 投資主構成 (注)

金融機関	その他国内法人	外国法人等	個人・その他
66.3%	6.9%	17.4%	9.3%

(注) 保有投資口数に基づく比率

<参考> J-REIT全体の投資口数割合 (60銘柄)

金融機関	その他国内法人	外国法人等	個人・その他
57.3%	8.2%	25.2%	9.3%

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 (2023年8月)」

■ 投資主上位10社

順位	氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)	順位	氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	302,010	30.89	6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,789	1.31
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	144,096	14.74	7	JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,423	1.27
3	東急株式会社	49,000	5.01	8	JP MORGAN CHASE BANK 380072	9,151	0.94
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	44,528	4.55	9	SMBC日興証券株式会社	9,024	0.92
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	18,707	1.91	10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	8,489	0.87
上位10投資主合計保有口数						610,217	62.42
発行済投資口数						977,600	100.00



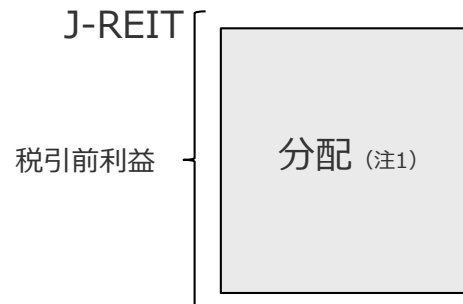
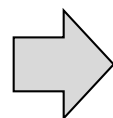
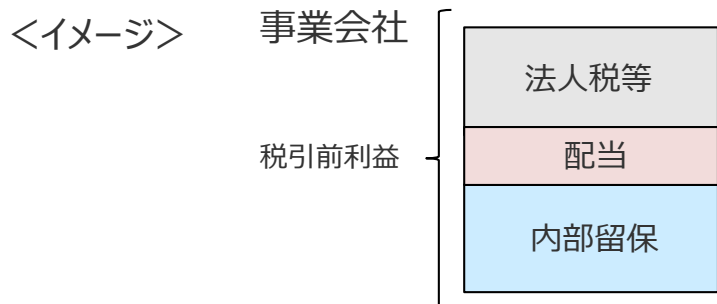
- 東証J-REIT市場でいつでも売買が可能
- 不動産から得られた賃料が、投資家に還元される
- 少額による不動産投資が可能

■ 事業会社とJ-REITの違い

J-REITは利益の90%以上を分配することで
法人税が実質免除される



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



(注1) 特定条件を満たすことで、一定の内部留保は可能

■ J-REITの主な魅力とリスク

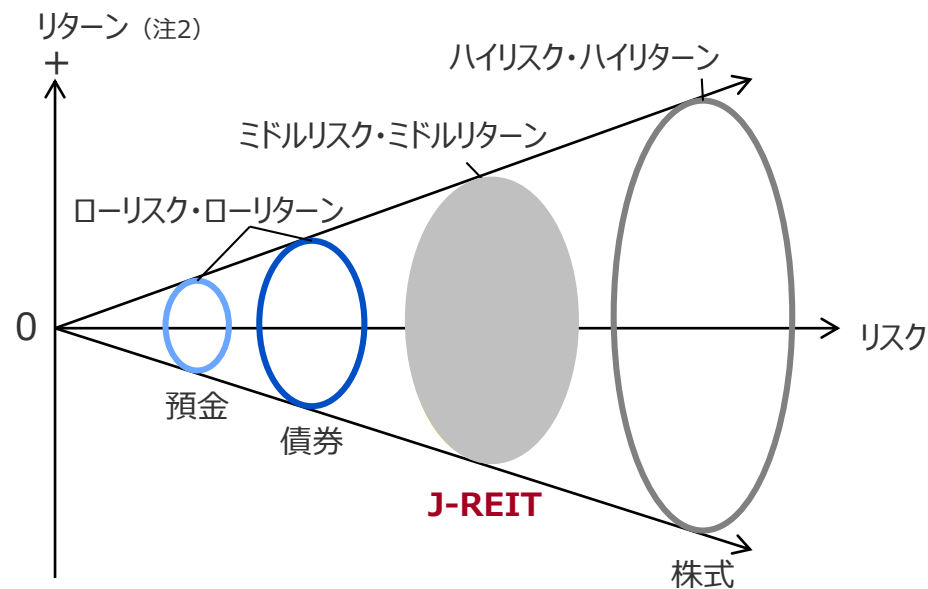
＜主な魅力＞

- 相対的な分配金利廻りの高さ
- 安定した分配金
- 分散投資によるメリット
- インフレへの強さ

＜主なリスク＞

- 元本保証商品ではない
- テナント退去、物件の経年劣化等による分配金の変動
- 経済情勢及び自然災害による分配金の変動

■ 各運用商品のリスク・リターンイメージ



(注2) トータルリターン（インカムリターンとキャピタルリターンの合計）を示す

用語	定義
プロパティ・マネジメント	物件の収益管理業務や保守管理業務、賃貸管理などの管理運営業務を指す。 東急REITはプロパティ・マネジメント業務を、原則として東急(株)等を中心に委託する方針であり、東急(株)等のノウハウが東急REITの物件管理に活用されている。
DPS (DPU)	Dividend Per Share (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、 $EPS = DPS(DPU)$ となる例がほとんど。
NOI	Net Operating Incomeの略。 賃貸事業収益から賃貸事業にかかる諸経費（管理費、水道光熱費、固定資産税、都市計画税、損害保険料等）を差し引いた、賃貸事業による償却前利益。賃貸物件の取得にあたって調達した借入金の支払利息や各種一般管理費、減価償却費を差し引く前の利益。 $NOI = \text{賃貸事業利益} + \text{減価償却費}$ として算出することもできる。
NOI利廻り	$NOI利廻り = NOI / \text{物件価格}$ で算出。 物件価格に対して、どの程度のリターンが得られるかを示す。
外部成長	追加の物件取得により、東急REITの資産規模を拡大させることで、NOIやEPSを増加させること。
内部成長	保有物件の賃料収入の増加や賃貸経費の削減などにより収支の改善を図ることで、NOIやEPSを増加させること。

用語	定義
Greater SHIBUYA (広域渋谷圏)	渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内。
LTV	Loan to Valueの略。 社債・借入金等の有利子負債額を資産価値で割った比率で、借入金返済の安全度を測る尺度。 数値が小さいほど負債の元本償還に対する安全性が高い。 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) / 期末鑑定評価額」(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。地震による予想最大損失を表す。 東急REITにおいては、475年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用している。 算出にあたっては個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行っている。ここでいう「損失」の対象は物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的影響は考慮していない。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮していない。
含み損益	不動産等の期末鑑定評価額から貸借対照表計上額を差引いた数値。
NAV	Net Asset Valueの略。純資産価値を表す。 = 出資総額+圧縮積立金(利益処分後)±含み損益 = 純資産 - 分配予定額±含み損益

■ 資産運用会社 連絡先

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

電話 03-5428-5828

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

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

さらに詳しい資料をご希望の際は、上記までご連絡ください。

- 本資料は情報の提供のみを目的としており、特定の商品についての取引の勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料には、東急リアル・エステート投資法人（以下、「東急REIT」といいます）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下、「東急REIM」といいます）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する東急REIMの現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。
- 東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です（関東財務局長（金商）第360号）。
- 本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、東急REIMの分析・判断その他の事実でない見解については、東急REIMの現在の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または東急REIMが将来その見解を変更する可能性があります。
- 端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。
- 本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する可能性があります。
- 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、東急REIT及び東急REIMは一切の責任を負いかねます。
- 本資料には、東急REITの将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。
- グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。
- 本資料において、特段の記載の無いものは、2024年1月31日現在の情報です。