

東急REITの七つの取組み(第19期)

TOKYU REIT
東急リアル・エステート投資法人



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)
代表取締役執行役員社長
堀江 正博

証券コード 8957

1. 収益の回復: 内部成長
2. 収益源の追加: 外部成長
3. 資産ポートフォリオの質の向上
4. 負債ポートフォリオの質の向上
5. 投資口価格と流動性の向上(要求利廻の圧縮)
6. 質の高いガバナンスと意思決定システムの維持
7. 制度改革へ向けて

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

(1) 空室対応

① テナント誘致による稼働向上・収益貢献

- a. 「早期稼働優先」と「賃料水準追求」の二方向戦術
- b. リノベーションによる早期テナント誘致

② 賃料水準の高い都心型商業・オフィスの空室埋め戻し

- a. 面積稼働と収益稼働との差異:アップサイド余地は？

(2) 既存テナント対応

① テナント満足度の向上

② セグメント別対応の概要

- a. オフィス：賃料減額幅の圧縮
- b. 都心型商業施設：賃料増額
- c. 郊外型商業施設：賃料減額リスクへの対応

☆オフィス市場の行方

- 1. 賃貸市場の二極分化の進展
- 2. 旧耐震ビルのシェアと方向性

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

2. 収益源の追加:外部成長

(1) 投資方針の堅持と選別投資

- ① 最低投資規模40億円
- ② 駅近ロケーション+湾岸エリアの回避
- ③ セグメント別対応の概要
 - a. オフィス:都心5区+品川区
 - b. 都心型商業施設:渋谷、銀座、表参道、青山、新宿等の「勝ち組エリア」
 - c. 郊外型商業施設:商圏人口の成長性と競合を考慮
- ④ 取得先
 - a. 概ね半々の「スポンサー(東急電鉄):第三者比率」
 - ☆コラボレーションの標榜とスポンサーに依存しない取得ソースと能力の発揮

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

(2) ターゲットとするキャップレート

- ① セグメント別加重平均キャップレートを下回る高品質物件に投資
- ② 将来に向けて投資利廻を引き上げ

(3) 取得規模

- ① 89億円の取得余力(現預金+負債)
- ② 入替目的の物件売却資金相当

(4) 取得売却の視点

- ① 長期投資運用戦略の実行
- ② 中長期的視点に立った投資主の利益の最大化を最優先

3. 資産ポートフォリオの質の向上

(1) 戦略的設備投資

① 減価償却費・キャペックス(設備投資)バランスの重視

② 「良いものをより安く、効率的に」

a. 賃貸市場競争力と資産価値を向上させ、かつ内部資金留保を積上げ

☆再投資・借入金返済・将来の自己投資口取得消却の原資に

b. 建築費の安価なタイミングを捉えた積極的な設備投資

(2) 物件入替による競争力強化

(3) 物件の流動性確保 ⇒ 「取得は売却の始まり」

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

4. 負債ポートフォリオの質の向上

(1) 平均年限の長期化

- ① 10年物投資法人債発行(Jリートで5年ぶり)

(2) 償還(返済)期限の分散と平準化の更なる推進

(3) 長期固定比率100%の維持(つなぎ資金を除く)

(4) 平均利率(金利負担)の緩やかな低下

- ① 金利上昇時は緩やかな上昇

(5) 債券格付の維持・回復

5. 投資口価格と流動性の向上(要求利廻の圧縮)

(1) 更なるIR活動の充実

- ① 流動化した一部投資口を安定保有する新規投資主の開拓
- ② 既存投資主との継続的なコミュニケーション
- ③ 地道な国内外の投資家開拓

☆資産運用会社負担のIR費用

(2) 透明性・開示情報の充実

- ① 透明性の向上は、リスクプレミアムを低下させる
- ② 年金資金も含めた幅広い投資家層の拡大に必須

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

6. 質の高いガバナンスと意思決定システムの維持

- (1) 独立第三者の社外役員・委員の積極的関与と
裏づけとなる情報提供の充実
- (2) 専門家オピニオンの活用
- (3) 投資主と同じ船に乗る「資産運用報酬体系」
- (4) 利益相反対策ルールの確実な履行
- (5) 仕組×人材×こころ

☆100年の資産運用を担う人材の育成

7. 制度改革へ向けて

(1) 柔軟性のある資本政策・配当政策を可能とする制度改革

- ① 自己投資口取得・消却
- ② キャピタルゲインの繰延

(2) 諸外国のREIT制度とのイコールフットイングの確保

- ① 投資口価格ディスカウントファクターの除去
- ② 本邦不動産の評価向上：海外資金の流入促進

☆国民経済、国富にとってプラス

(3) Jリート資金調達の更なる円滑化

- ① 投資法人債発行市場の充実
- ② 国内年金資金の参入促進

(4) インサイダー規制のREITへの適用

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

- 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、「投資法人」といいます)に関する記載の他、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、「資産運用会社」といいます)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。
- 資産運用会社は、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、資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、資産運用会社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、または資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 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。
- 本資料には、投資法人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。