TOKYU REIT

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

東急リアル・エステート投資法人

運用状況報告会説明資料

～100年REITを目指して～

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　I-b街区

目次

TOKYU REIT

1. 2023年1月期（第39期）決算及び業績予想

エグゼクティブサマリー 4
物件取得・譲渡（2023年1月期（第39期））5
物件入替実績と予想①（2019年1月期～2023年1月期）6
物件入替実績と予想②（2019年1月期～2023年1月期）7
直近実績及び見通し 8
1口当たり分配金の推移・予想 9

2. その他の運用状況

稼働率 11
資産規模（取得価額ベース）の推移 12
含み損益 13
有利子負債の状況 14
投資口価格の推移（2021/1/4～2023/3/31）15
1口当たり分配金の推移 16
分配金利廻（2019/1～2023/3）17

3. 投資運用戦略

投資方針① 19
投資方針② 20
長期投資運用戦略 （サーフプラン）21
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 22
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 23
物件入替及び売却資金活用について 24

4. サステナビリティへの取組み

外部認証・グリーンファイナンス等 26
環境（Environment）への取組み 27
社会（Social）への貢献 28
ガバナンス（Governance）① 29
ガバナンス（Governance）② 30

5. 参考情報 32 ～

主な注記・物件略称一覧

TOKYU REIT

■ 主な注記

OKIシステムセンター（底地）	2020年9月28日共有持分割合40%、2021年12月24日共有持分割合30%、2022年2月25日共有持分割合30%譲渡済
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	2022年3月31日譲渡済
東急虎ノ門ビル	2022年6月30日増築部分追加取得済
東急銀座二丁目ビル	2022年11月30日譲渡済
二子玉川ライズ	2023年1月31日取得済

■ 物件略称一覧

物件名称	略称
ＱＦＲＯＮＴ （キューフロント）	QFRONT
TOKYU REIT表参道スクエア	TR表参道
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	TR渋谷宇田川町
ｃｏｃｏｔｉ （ココチ）	cocoti
CONZE （コンツェ） 恵比寿	CONZE恵比寿
TOKYU REIT下北沢スクエア	TR下北沢
TOKYU REIT自由が丘スクエア	TR自由が丘
東急南平台町ビル	東急南平台町
東急桜丘町ビル	東急桜丘町
東京日産台東ビル	東京日産台東
TOKYU REIT蒲田ビル	TR蒲田
TOKYU REIT虎ノ門ビル	TR虎ノ門
東急池尻大橋ビル	東急池尻大橋
麹町スクエア	麹町

物件名称	略称
TOKYU REIT新宿ビル	TR新宿
秋葉原三和東洋ビル	秋葉原三和東洋
TOKYU REIT渋谷Ｒビル	TR渋谷R
東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門
TOKYU REIT第２新宿ビル	TR第2新宿
東急番町ビル	東急番町
TOKYU REIT恵比寿ビル	TR恵比寿
渋谷道玄坂スカイビル	渋谷道玄坂スカイ
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	TR渋谷宮下公園
青山オーバルビル	青山オーバル
目黒東山ビル	目黒東山
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	東急銀座二丁目

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

1. 2023年1月期（第39期）決算及び業績予想

QFRONT（キューフロント）

エグゼクティブサマリー

TOKYU REIT

	2023年1月期（第39期）実績	2023年7月期（第40期）予想	2024年1月期（第41期）予想
外部成長 （物件の取得・譲渡）	**・物件取得** 二子玉川ライズ **・物件譲渡** 東急銀座二丁目	業績予想作成上、新たな物件売買は 織込んでいない	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	**4,585百万円　(+2,562百万円)**	**－　(-4,585百万円)**	**－**
内部成長 （保有物件の運用）	・期末稼働率: 96.6%（+5.4pts） **・主な対前期比増減要因** 東急虎ノ門 NOI：＋290百万円 レントホリデーによる増減：＋132百万円 雑収入（原状回復費等）：-186百万円 水道光熱費収支差額：-81百万円 （当期譲渡）東急銀座二丁目 NOI：-90百万円	・期末稼働率: 99.3%（+2.7pts） **・主な対前期比増減要因** 東急虎ノ門 NOI：＋115百万円 テナント入退去（東急虎ノ門除く）：+140百万円 固都税：＋64百万円 水道光熱費収支差額：-50百万円 （前期取得）二子玉川ライズ NOI：＋456百万円 （前期譲渡）東急銀座二丁目 NOI：-37百万円	・期末稼働率: 99.6%（+0.3pts） **・主な対前期比増減要因** 東急虎ノ門 NOI：＋89百万円 テナント入退去（東急虎ノ門除く）：+54百万円 水道光熱費収支差額：-14百万円
営業利益	**7,331百万円　(+2,599百万円)**	**3,327百万円　(-4,004百万円)**	**3,485百万円　(+158百万円)**
財務 （借入・返済）（注）	・支払利息：-2百万円 （平均金利：0.77%(-0.03pts)）	・支払利息：+40百万円 （平均金利：0.78%(+0.01pts)）	・支払利息：+13百万円 （平均金利：0.80%(+0.02pts)）
当期純利益 1口当たり	**6,885百万円　(+2,545百万円) 7,042円　(＋2,604円)**	**2,892百万円　(-3,993百万円) 2,958円　(-4,084円)**	**3,036百万円　(+144百万円) 3,105円　(+147円)**
圧縮積立金繰入額 1口当たり	**－　(-423百万円) (-433円)**	**－**	**－**
圧縮積立金取崩額 1口当たり	**－**	**373百万円　(+373百万円) 382円　(＋382円)**	**229百万円　(-144百万円) 234円　(-148円)**
買換特例圧縮積立金繰入額 1口当たり	**2,935百万円　(+2,935百万円) 3,003円　(+3,003円)**	**－　(-2,935百万円) (-3,003円)**	**－**
買換特例圧縮積立金取崩額 1口当たり	**－**	**58百万円　(+58百万円) 59円　(+59円)**	**58百万円　(－) 59円　(－)**
1口当たり分配金	**4,040円　(＋35円)**	**3,400円　(-640円)**	**3,400円　(－)**

（注）借入金・投資法人債　　＊（）内の数値は対前期比

2023年4月20日　作成

物件取得・譲渡(2023年1月期(第39期))

TOKYU REIT

キャピタルゲインを実現し、東急沿線地域の主要駅直結の大型複合施設を取得

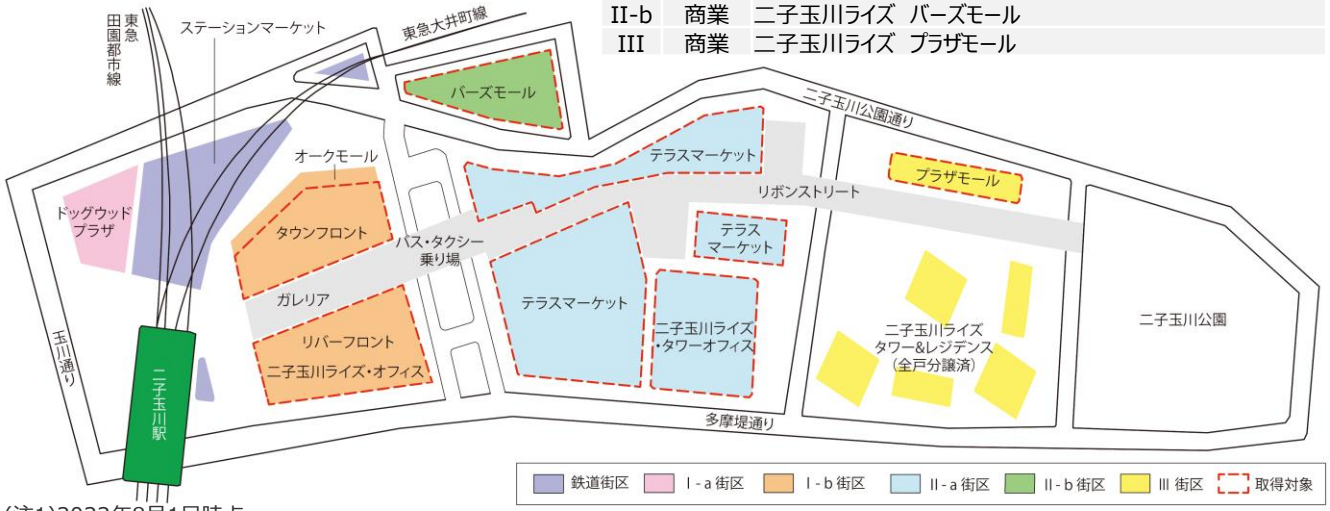
取得

二子玉川ライズ（複合施設）

物件概要	
取得日	2023/1/31
取得先	東急不動産株式会社
取得価額	20,200百万円
取得時鑑定評価額(注1)	20,400百万円
用途	店舗・事務所・映画館・ホテル
NOI (NOI利廻) (注2)	815百万円/年 (4.0%)
償却後NOI (償却後NOI利廻) (注2)	537百万円/年 (2.7%)
稼働率(注3)	100.0%
所在地	東京都世田谷区

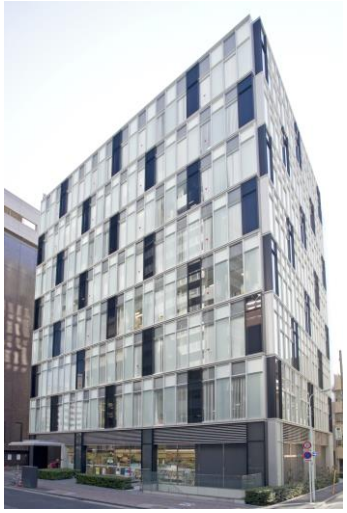
街区	用途	施設名称（注4）
I-b	商業	二子玉川ライズ・ショッピングセンター タウンフロント、リバーフロント
	オフィス	二子玉川ライズ・オフィス
II-a	商業	二子玉川ライズ・ショッピングセンター テラスマーケット
	ホテル	二子玉川ライズ・タワーオフィス
	オフィス	二子玉川ライズ・タワーオフィス
II-b	商業	二子玉川ライズ バーズモール
III	商業	二子玉川ライズ プラザモール

■ 取得対象部分の詳細



譲渡

東急銀座二丁目ビル（オフィス）



物件概要	
譲渡日	2022/11/30
譲渡先	KR Ginza特定目的会社
譲渡価額	8,970百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額(注5)	4,684百万円
NOI (NOI利廻) (注2)	250百万円/年 (2.8%)
償却後NOI (償却後NOI利廻) (注2)	184百万円/年 (2.1%)
稼働率(注6)	37.1%
所在地	東京都中央区

(注1)2022年8月1日時点
(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2021年8月～2022年7月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
(注3)2023年1月末日時点
(注4)施設運営上使用されている名称であり、登記簿及び管理規約に基づく名称とは異なる。なお、本投資法人の取得対象部分にかかる施設名称のみを記載している
(注5)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
(注6)2022年10月末日時点

2023年4月20日 作成

物件入替実績と予想①(2019年1月期～2023年1月期)

TOKYU REIT

(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	110 (2.5%)	95 (2.1%)	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	323 (4.0%)	299 (3.7%)	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	38 (3.7%)	29 (2.8%)						
	TOKYU REIT 下北沢スクエア	2,257	74 (3.3%)	52 (2.3%)						
2020/1月期 (第33期) 実績	TOKYU REIT 自由が丘スクエア (49%)	1,548	65 (4.2%)	62 (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%)	1,611	67 (4.2%)	64 (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芝浦オフィス	11,900	631 (5.3%)	582 (4.9%)	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	63 (4.2%)	35 (2.4%)						

(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

2023年4月20日 作成

物件入替実績と予想②(2019年1月期～2023年1月期)

TOKYU REIT

(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
2021/7月期 (第36期) 実績	TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル	6,000	204 (3.4%)	176 (2.9%)						
2022/1月期 (第37期) 実績	青山オーバルビル	18,600	358 (1.9%)	342 (1.8%)	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	310 (3.8%)	275 (3.4%)	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	815 (4.0%)	537 (2.7%)	東急銀座 二丁目ビル	8,970	250 (2.8%)	184 (2.1%)	4,585	2,935 (注2)
合計	12物件	86,507	3,103 (3.6%)	2,594 (3.0%)	9物件	77,170	2,889 (3.7%)	2,177 (2.8%)	13,800	7,717

(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) 買換特例圧縮積立金繰入額

直近実績及び見通し

TOKYU REIT

（単位：百万円）

科目	2022年7月期（第38期）実績	2023年1月期（第39期）実績	比較増減（前期比）	2023年7月期（第40期）予想 2023年3月16日時点	比較増減（前期比）	2024年1月期（第41期）予想 2023年3月16日時点	比較増減（前期比）
営業収益	8,671	11,321	2,650	7,743	-3,578	7,882	138
不動産等売却益	2,023	4,585	2,562	–	-4,585	–	–
NOI（注1）	4,395	4,591	196	5,099	507	5,283	183
営業利益	4,732	7,331	2,599	3,327	-4,004	3,485	158
当期純利益	4,339	6,885	2,545	2,892	-3,993	3,036	144
１口当たり当期純利益（EPS）（円）	4,438	7,042	2,604	2,958	-4,084	3,105	147
１口当たり圧縮積立金繰入額（円）	433	–	-433	–	–	–	–
１口当たり圧縮積立金取崩額（円）	–	–	–	382	382	234	-148
１口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	–	3,003	3,003	–	-3,003	–	–
１口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	–	–	–	59	59	59	–
１口当たり分配金（DPU）（円）	4,005	4,040	35	3,400	-640	3,400	–
稼働率（%）	91.2	96.6	5.4pts	99.3	2.7pts	99.6	0.3pts
NOI利廻（注2）（%）	3.83	3.95	0.12pts	4.15	0.20pts	4.23	0.08pts
期中平均資産残高（取得価額ベース）	231,673	230,846	-827	247,641	16,795	247,641	–
有利子負債残高	93,000	104,500	11,500				
平均金利（%）	0.80	0.77	-0.03pts				
鑑定ベースLTV（注3）（%）	32.9	35.5	2.6pts				
含み損益	89,429	88,026	-1,402				
1口当たりNAV （注4）（円）	209,749	211,318	1,569				

（注1）NOI：不動産賃貸事業損益＋減価償却費＋固定資産除却損

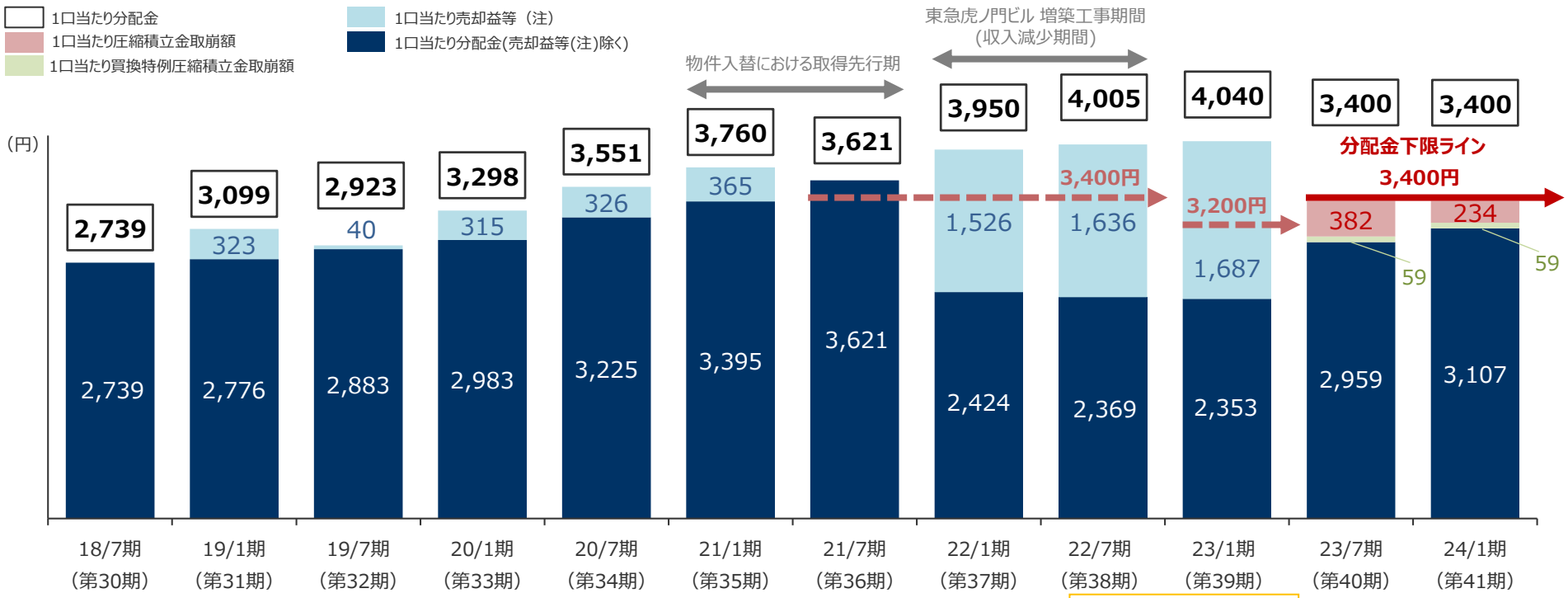
（注2）NOI利廻：NOI÷期中平均資産残高（取得価額ベース）

（注4）1口当たりNAV：（出資総額+圧縮積立金(利益処分後)±含み損益）÷ 発行済投資口数
（純資産－分配予定額±含み損益）÷ 発行済投資口数

（注3）LTVとは
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。
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）

1口当たり分配金の推移・予想

TOKYU REIT



(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

二子玉川ライズ建物の減価償却費見合いで取崩

（参考）1口当たり圧縮積立金残高及び1口当たり買換特例圧縮積立金残高の推移・予想

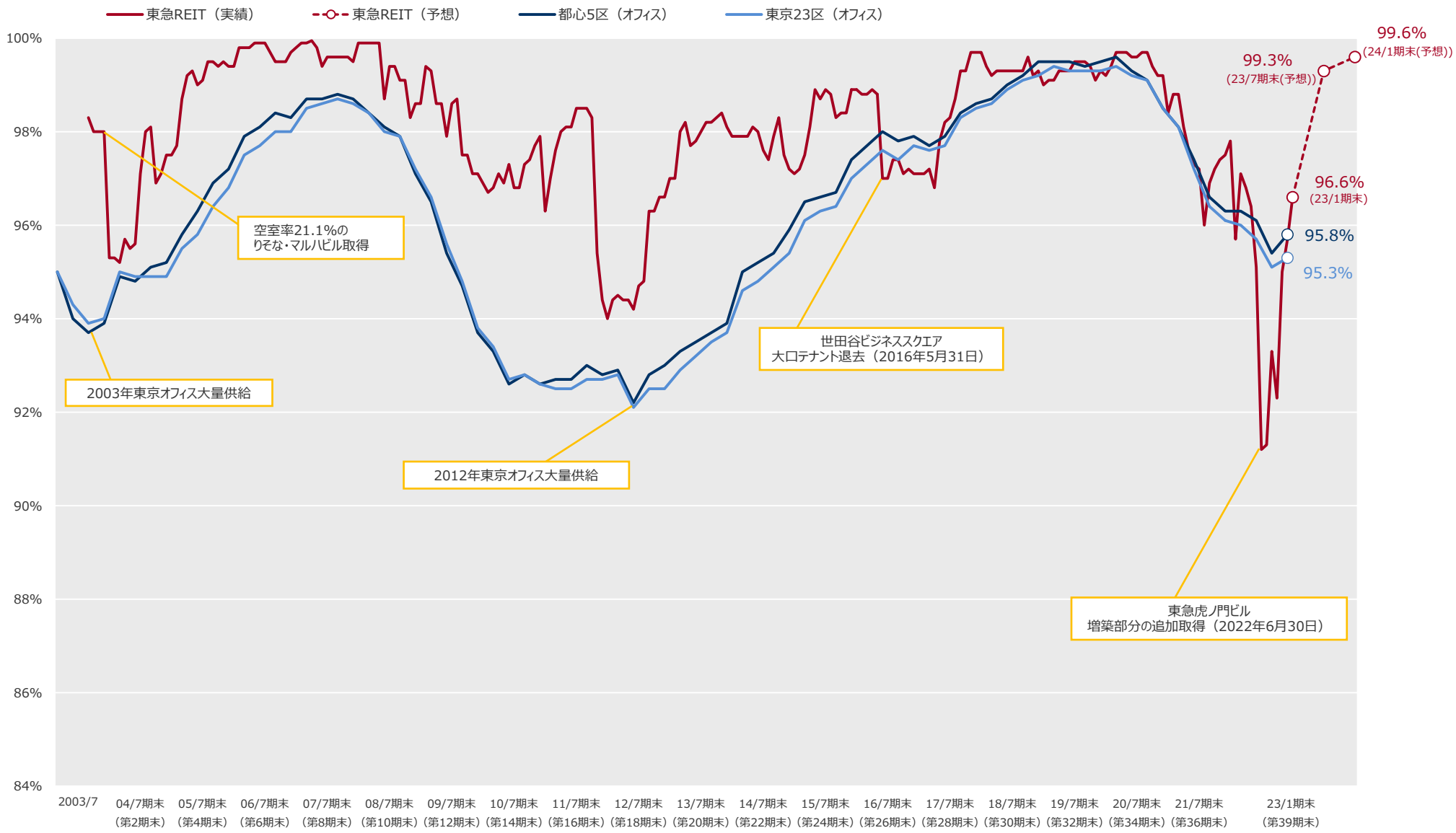
（単位：円）

		19/7期 (第32期)	20/1期 (第33期)	20/7期 (第34期)	21/1期 (第35期)	21/7期 (第36期)	22/1期 (第37期)	22/7期 (第38期)	23/1期 (第39期)	23/7期 (第40期) 予想	24/1期 (第41期) 予想
1口当たり 圧縮積立金	繰入額	–	364	393	416	–	–	433	–	–	–
	取崩額	–	–	–	–	–	–	–	–	382	234
	残高	368	733	1,126	1,542	1,542	1,542	1,976	1,976	1,594	1,360
1口当たり 買換特例 圧縮積立金	繰入額	–	–	–	–	–	3,283	–	3,003	–	–
	取崩額						–	–	–	59	59
	残高						3,283	3,283	6,286	6,227	6,167

2. その他の運用状況

東急虎ノ門ビル

稼働率



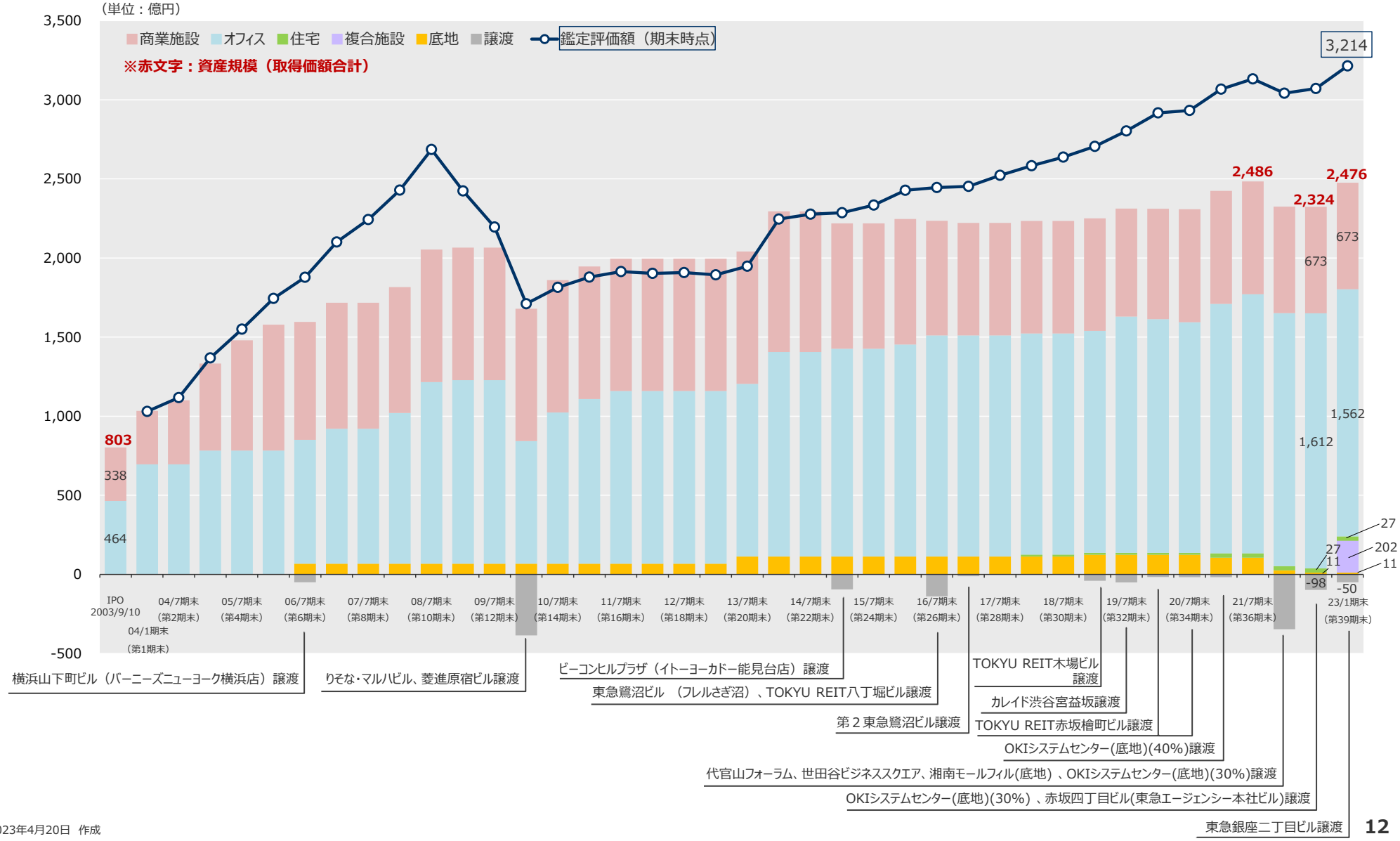
出所：シービーアールイー株式会社

2023年4月20日 作成

資産規模（取得価額ベース）の推移

TOKYU REIT

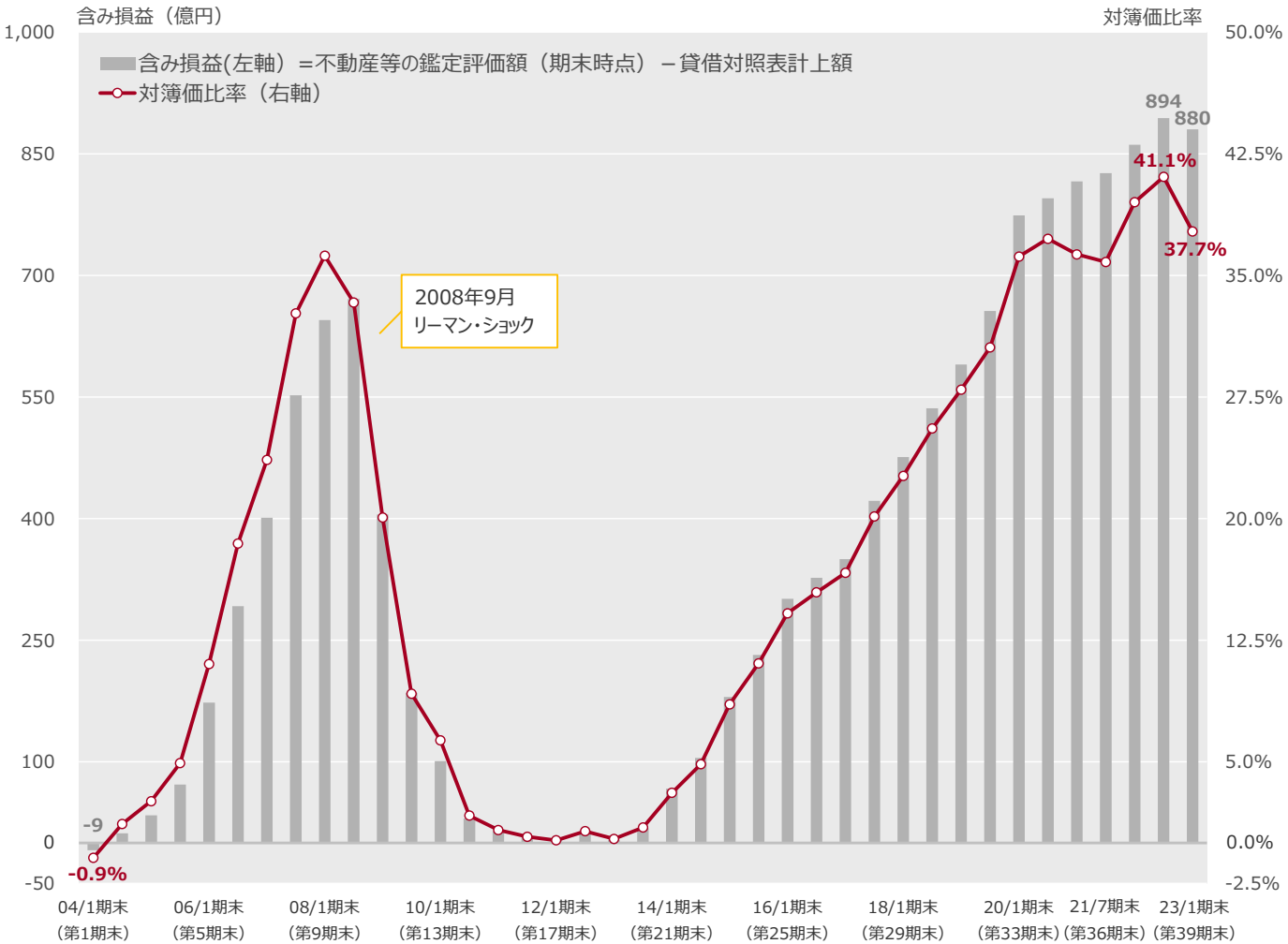
厳選投資を図りながら、資産規模3,000億円以上を目指す



含み損益

TOKYU REIT

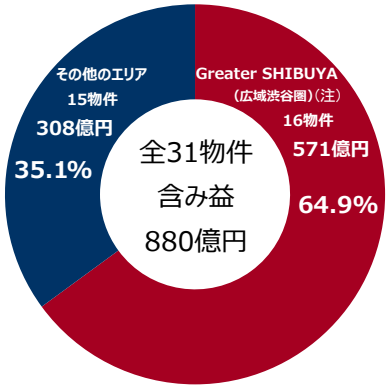
含み損益＝保有不動産の鑑定評価額－帳簿価額



(注) 渋谷駅を中心とした半径2.5㎞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

＜含み益の内訳(2023年1月期末)＞



*Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）16物件
- ・QFRONT（キューフロント）
- ・TOKYU REIT表参道スクエア
- ・cocoti（ココチ）
- ・東急南平台町ビル
- ・東急池尻大橋ビル
- ・TOKYU REIT恵比寿ビル
- ・TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル
- ・目黒東山ビル
- ・レキシントン青山
- ・TOKYU REIT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
- ・青山オーバルビル
- ・REVE中目黒（底地）

＜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	TR渋谷宇田川町	127億円	61億円
3	東急桜丘町	122億円	58億円
4	TR渋谷R	100億円	47億円
5	東急南平台町	77億円	36億円

＜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	244億円	71億円
2	TR新宿	135億円	48億円
3	TR虎ノ門	142億円	44億円
4	東急番町	160億円	33億円
5	東京日産台東	62億円	25億円

有利子負債の状況

TOKYU REIT

■ 主要財務指標

	2023年1月期末（第39期末）	2022年7月期末（第38期末）	前期比
有利子負債残高	1,045億円	930億円	+115億円
平均金利	0.77%	0.80%	-0.03pts
長期固定比率	100%	100%	–
鑑定ベースLTV	35.5%	32.9%	+2.6pts

■ 2023年1月期（第39期）調達実績

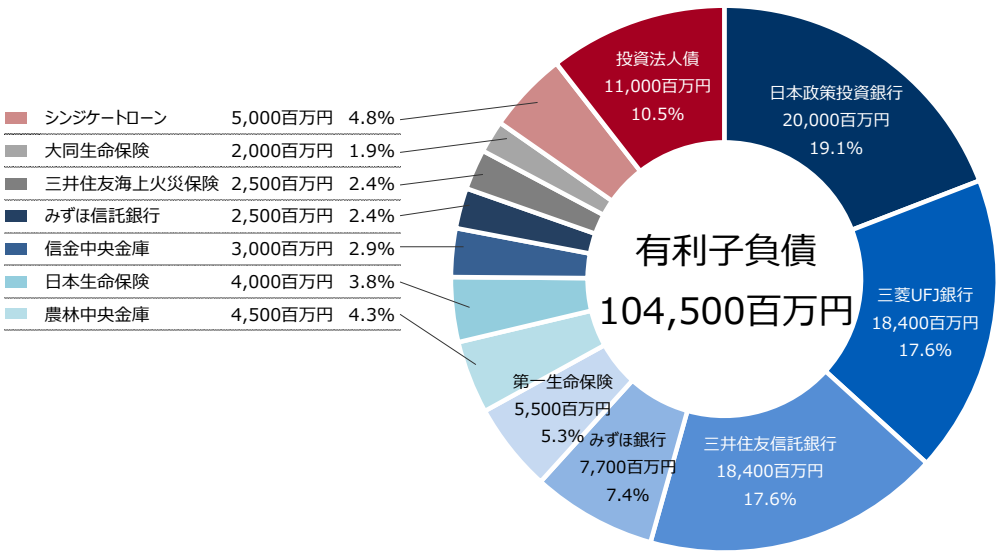
返済額	期間	金利
17億	7年	0.89%
5億	7年	0.86%

借入額	期間	金利
17億	8年	1.10%
5億	6年	0.92%
50億	7年	0.98%
15億	3.5年	0.56%
10億	4年	0.81%
10億	4年	0.81%
30億	5年	0.36%
30億	10年	1.07%

■ 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



■ コミットメントライン設定枠一覧

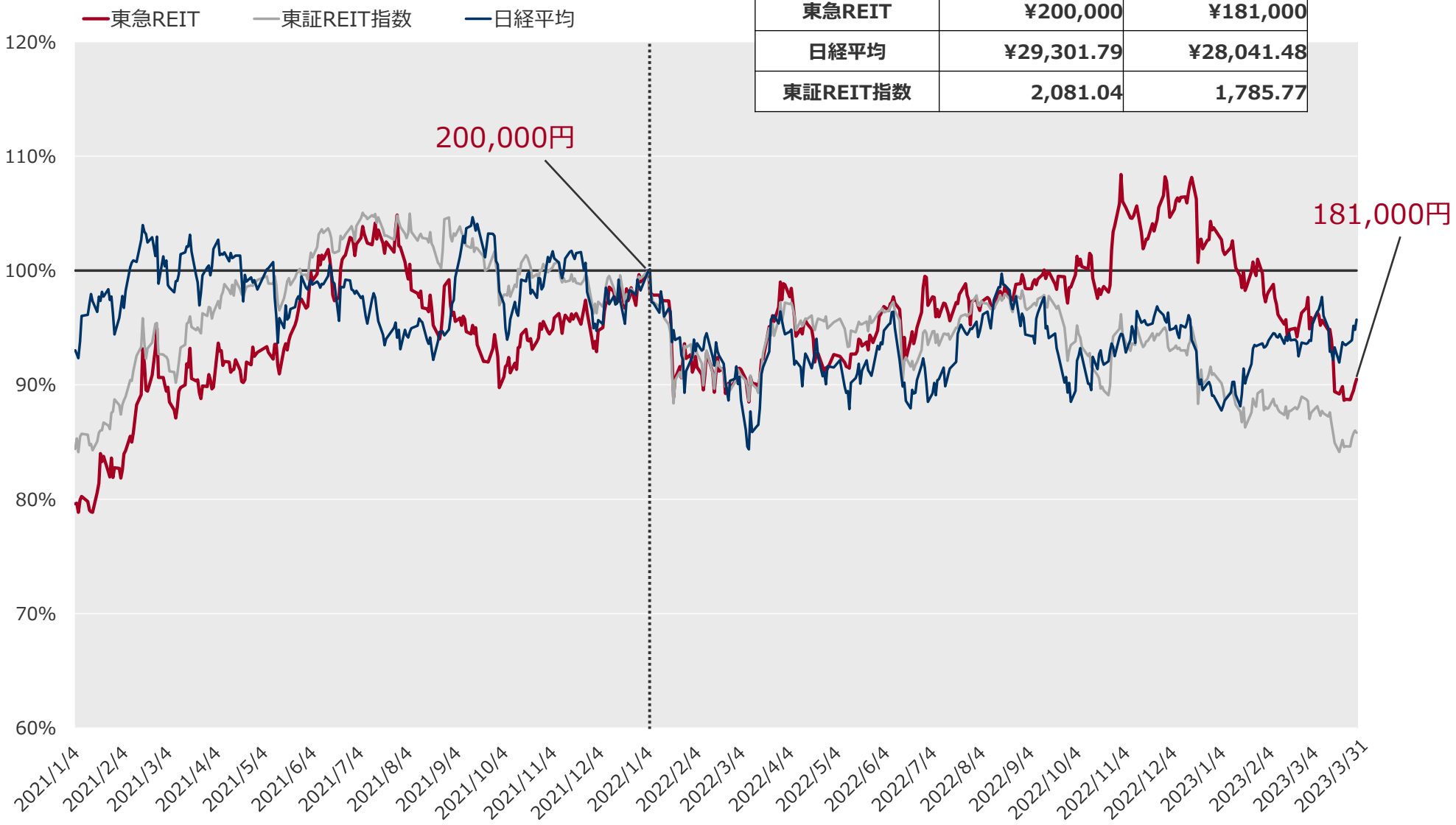
＜年間返済予定額をカバーする水準を確保＞

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

投資口価格の推移（2021/1/4～2023/3/31）

TOKYU REIT

	2022/1/4	2023/3/31
東急REIT	¥200,000	¥181,000
日経平均	¥29,301.79	¥28,041.48
東証REIT指数	2,081.04	1,785.77

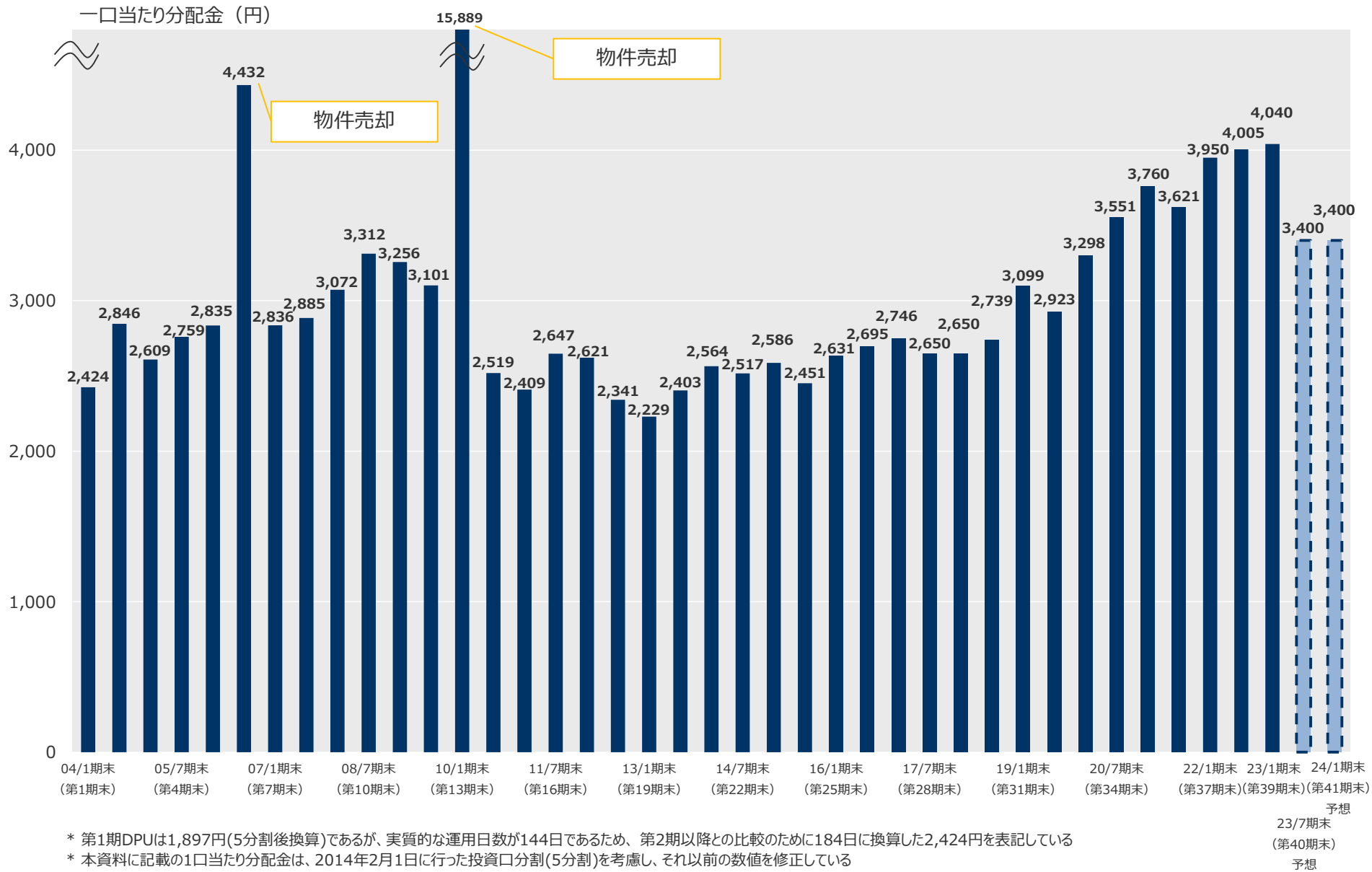


※2022年1月4日を100として指数化

2023年4月20日 作成

1口当たり分配金の推移

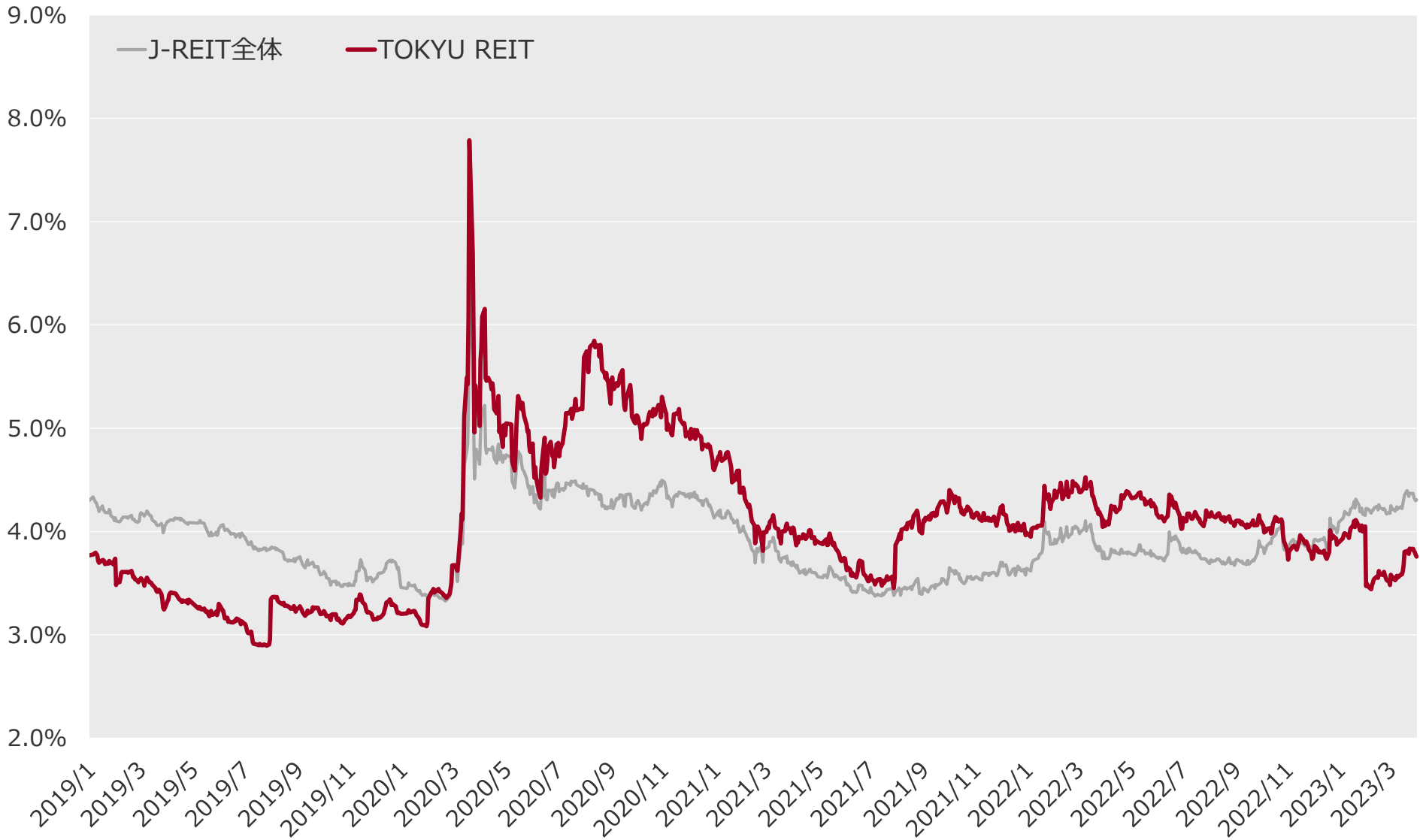
TOKYU REIT



＊ 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

分配金利廻（2019/1～2023/3）

TOKYU REIT



3. 投資運用戦略

青山オーバルビル

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

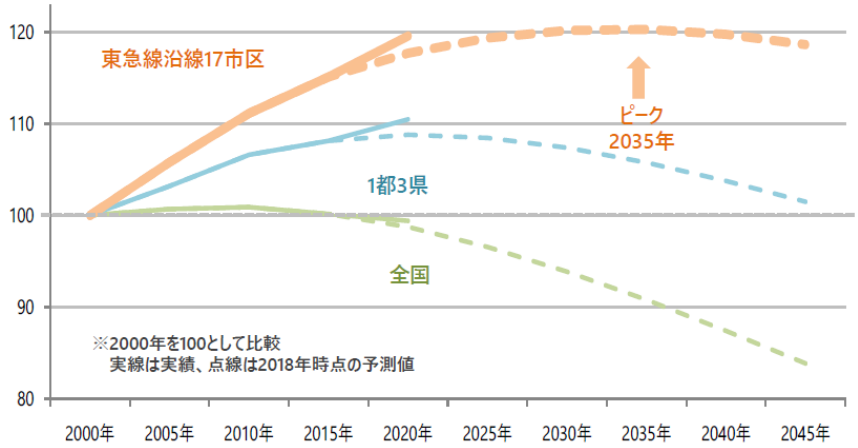
■ 成長力のある地域

・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）	
			2023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：東急株式会社「FACT BOOK 2022」

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
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）

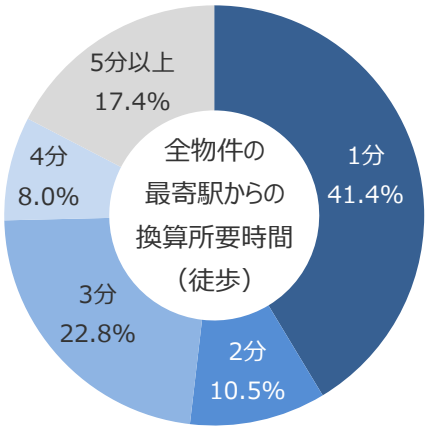
・1物件当たりの最低投資額

以下を除き、原則として40億円（注2）

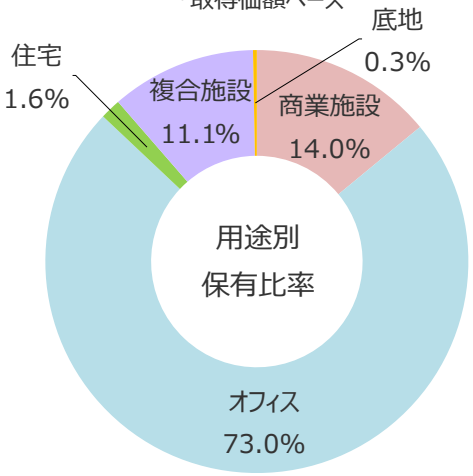
東急沿線地域（渋谷区含む）	東京都心５区地域（渋谷区除く）（注3）	底地
10億円	20億円	10億円

・耐震性

ポートフォリオ全体でPML10%以下（2023年1月期末時点 3.3%）



*取得価額ベース



*賃貸可能面積ベース

＜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

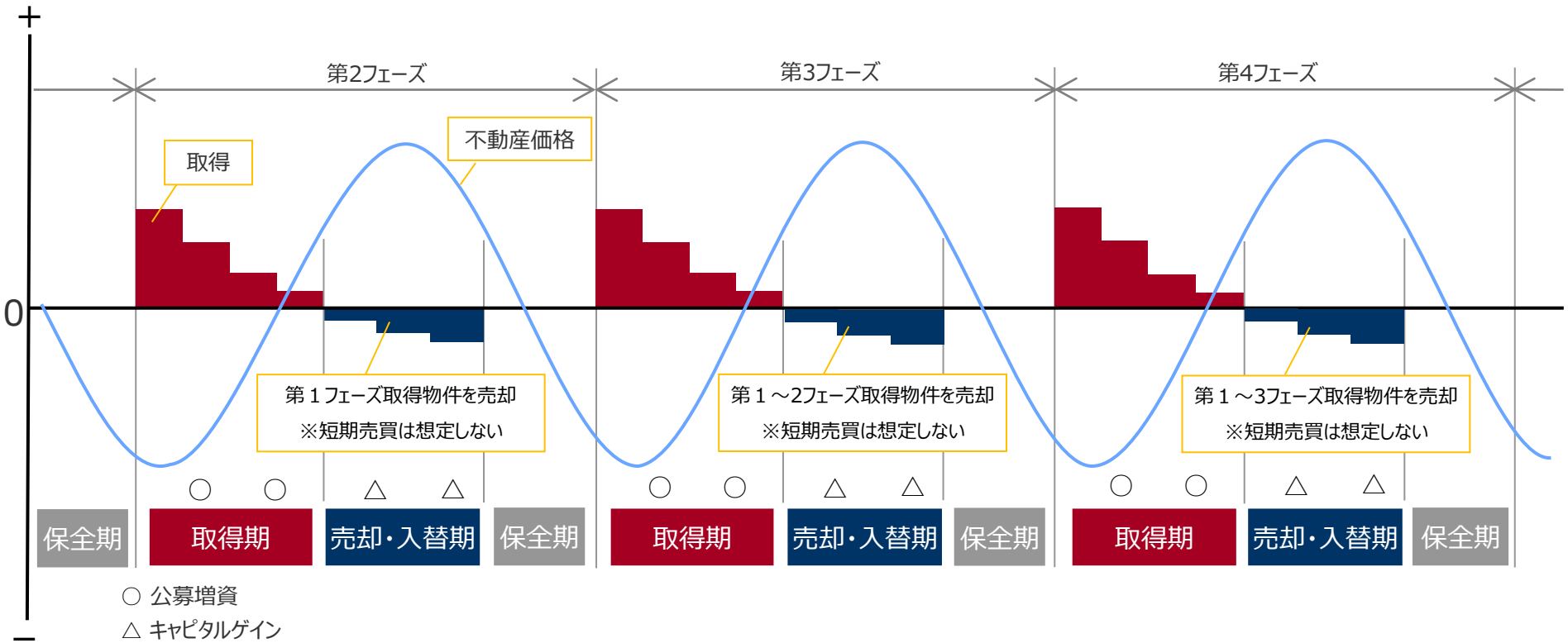
（注1）複合施設にホテルが含まれる場合は、ホテル部分について原則として以下の基準を満たすこととする
①ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容（例えば賃料形態が固定＋歩合賃料等）の賃貸借契約を締結する　②テナント（ホテル運営主体）は、東急(株)等又は東急(株)等と同等の運営能力を持つ者とする
（注2）１物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上を維持する
（注3）千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地

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

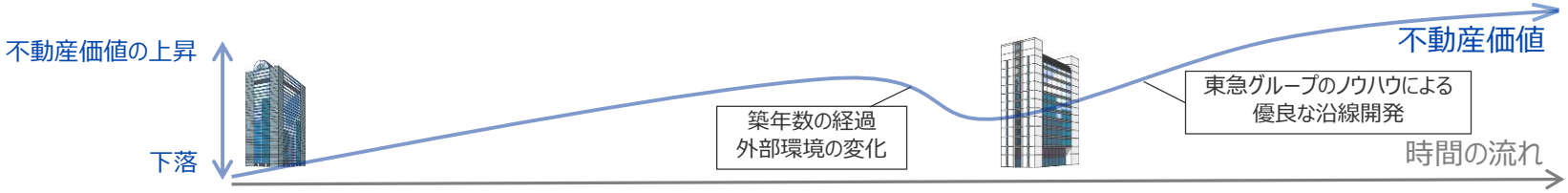
付加価値向上・人口/来街者増加

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



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	–	

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) 」に基づき、
積極的に物件入替を推進

取得

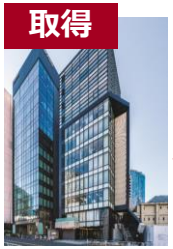
TOKYU REIT
自由が丘スクエア

2019/10
2020/3

譲渡

TOKYU REIT
赤坂檜町ビル

取得



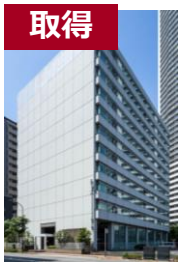
TOKYU REIT
渋谷宮下公園ビル

2021/3
(取得)
2021/8
(譲渡)

譲渡

湘南モールフィル
（底地）

取得



OKI芝浦オフィス

2020/9
2021/12(譲渡)
2022/2(譲渡)

譲渡

OKIシステムセンター（底地）

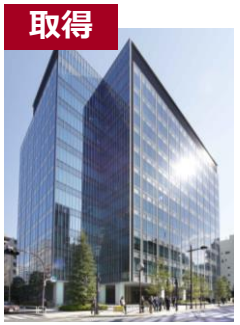
Greater SHIBUYA･東急沿線所在物件

「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

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)

2019/3

譲渡

カレイド渋谷宮益坂

(注)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%

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

4. サステナビリティへの取組み

二子玉川ライズ Ⅱ-a街区

外部認証・グリーンファイナンス等

TOKYU REIT

外部評価機関による認証の取得

■ GRESB

GRESB リアルエステイト評価

4 Star

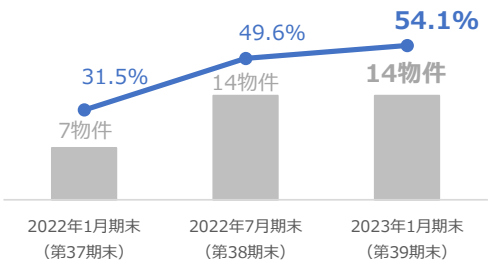
Green Star（8年連続）

GRESB 開示評価

Aレベル（最上位）

■ 環境認証

環境認証取得比率（注）・物件数の推移



目標

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	BELS認証	LEED認証
Sランク 3物件 Aランク 9物件	★★ 1物件	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。QFRONTは信託不動産に係る専有部分の面積、TR虎ノ門は本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積、TR渋谷Rは本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積、東急番町及び青山オーバルは信託不動産に係る区分所有区画の専有面積に本投資法人の信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した面積、二子玉川ライズは本投資法人の区分所有区画の保有割合による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（2023年1月期末時点残高）

合計：135億円（グリーンボンド：60億円、グリーンローン：75億円）

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）

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

TCFD Consortium

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

■ 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の第三者保証取得

全ポートフォリオを対象として、各環境パフォーマンスデータに関して、第三者保証を取得

＜2021年度（2021年2月～2022年1月）＞

エネルギー使用量 (GJ)		93,178
温室効果ガス排出量 ($t\text{-}CO_2$)	Scope1	21
	Scope2	2,363
	Scope3	6,289
水使用量 (㎥)		52,817
廃棄物排出量(注2) (t)		1,433

*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%電力を本投資法人の底地物件を除いた運用資産全30物件の合計延床面積（注3）の74.1%（25物件）で導入（注4）

＜運用資産における再生可能エネルギー100%電力の導入状況（注4）＞

■ 省エネルギー関連工事の主な実績（2022年7月期（第38期）・2023年1月期（第39期））

・空調機器更新　5物件　電気使用量の削減
（cocoti、TR虎ノ門、麹町、秋葉原三和東洋、青山オーバル）

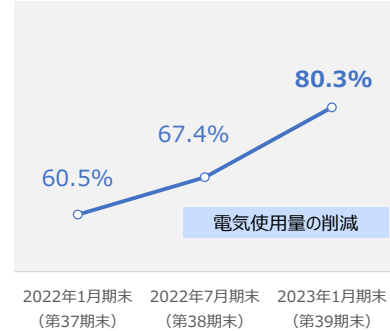
・エレベーター更新　2物件　電気使用量の削減
（TR蒲田、TR第2新宿）

・化粧室改修工事　1物件　節水
（TR恵比寿）

■ その他

・電気自動車用充電スタンドの設置
（東急虎ノ門、2022年度）

＜オフィス専有部のLED化進捗率(注5)＞



（注3）QFRONTは信託不動産に係る専有部分の面積、TR虎ノ門は本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積、TR渋谷Rは本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積、東急番町及び青山オーバルは信託不動産に係る区分所有区画の専有面積に本投資法人の信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した面積、二子玉川ライズは本投資法人の区分所有区画の保有割合による専有面積を用いて算出
（注4）2023年3月時点
（注5）総賃貸可能面積ベース

社会（Social）への貢献

TOKYU REIT

テナントの安全・快適性の向上

■ 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）

Before

After

地域社会の発展への貢献

■ 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10台設置

「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（2021年度実績）
・サステナビリティ研修（2022年）
・階層別研修（オンライン研修サービスの拡充）

■ **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
－宅地建物取引士　：25名
－不動産証券化協会認定マスター　：9名
－ビル経営管理士　：5名
－賃貸不動産経営管理士　：6名
－公認会計士　：1名　他
・資格取得・維持費用の補助金制度利用者数　：13名（2021年度実績）

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：47%（23名）・32%（9名）
・年休取得率：72.6%（2021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：実施割合93%（2021年度実績）
・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
・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（リニューアル前）

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

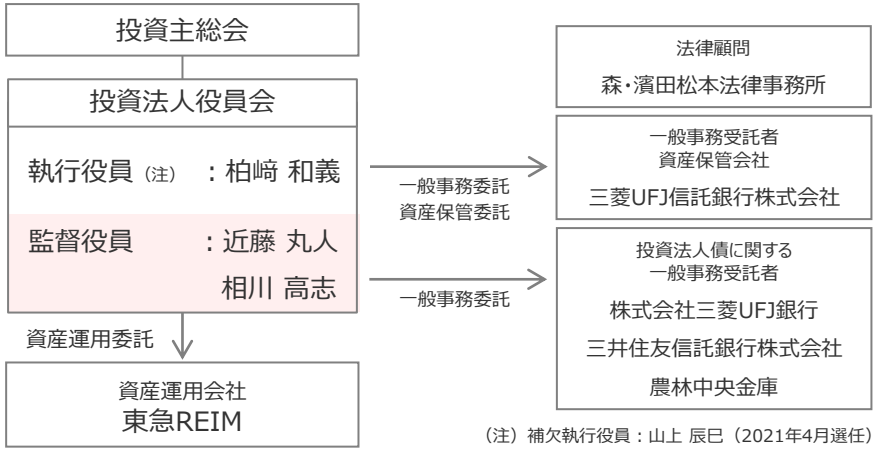
ガバナンス（Governance）①

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



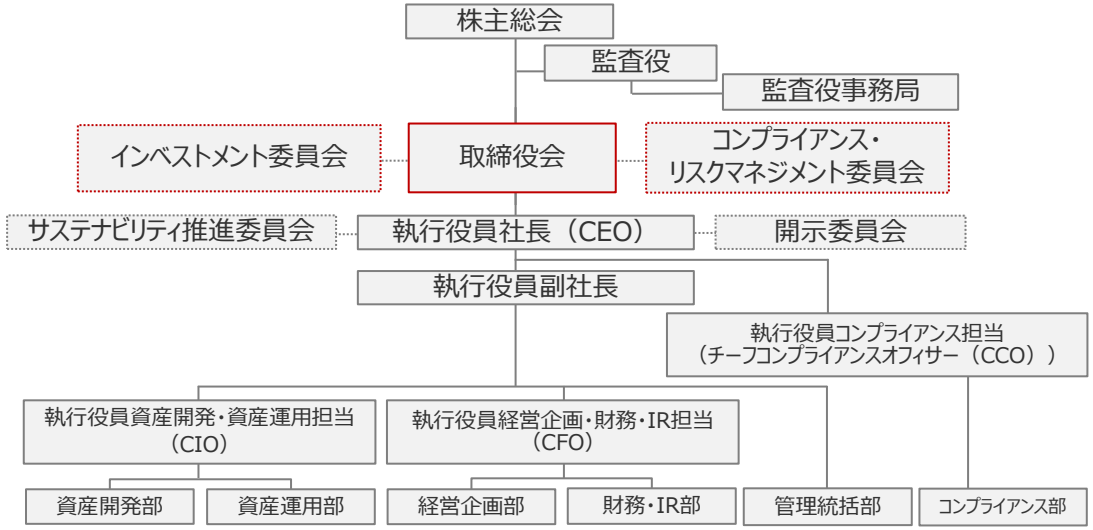
（注）補欠執行役員：山上 辰巳（2021年4月選任）

投資法人役員会の開催状況（2023年1月期（第39期））
- ・10回開催（1.6回開催／月）
- ・累計23決議、79報告（1回開催平均2.3決議、7.9報告）
- ・出欠状況
  - 柏﨑 和義（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の連絡会を設け、決算期毎に開催
- ・当期（2023年1月期（第39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：太田 英男（4期）、佐藤 孝（6期）
  - ＊（）は当期までの継続監査期数

東急REIM
Tokyu Real Estate Investment Management

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2名、常勤取締役2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2名、取締役2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 （2023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。	378百万円
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。	368百万円
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

5. 参考情報

目黒東山ビル

用語集

TOKYU REIT

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。TOKYU 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TOKYU 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。
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
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の略で、地震による予想最大損失を表す。TOKYU 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たうえで算出する。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	＝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。

本投資法人の紹介動画はこちら

↓

東急REIT紹介動画

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。

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、2023年1月31日現在の情報です。