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

2018年8月撮影

（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 ･･･ 3
   （2） スポンサー（東急電鉄） ･･･ 5
   （3） 投資方針 ･･･11
   （4） ポートフォリオ ･･･14
   （5） 投資運用戦略 ･･･20

2. 東急リートの運用状況
   （1） 直近の運用実績・見通し ･･･25
   （2） トラックレコード他 ･･･29

3. ESGの取り組み ･･･37

4. 参考情報 ･･･43

TOKYU REIT

1. 東急リートの紹介

（1）基本情報

基本情報

TOKYU REIT

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（63投資法人中7番目に上場） *作成日時点
資産規模	30物件　2,251億円（取得価額）、2,705億円（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	東京急行電鉄株式会社
分配金	3,099　円（2019年1月期実績） 2,880　円（2019年7月期予想） 2,950　円（2020年1月期予想）
投資口価格	187,200 円（2019年6月28日終値） 円（昨日の終値ベース）
予想分配金利廻（注）	3.11　%（2019年6月28日終値ベース） %（昨日の終値ベース）

（注）予想分配金利廻　＝　年間予想分配金5,830円（2019年7月期：2,880円、2020年1月期：2,950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（東急電鉄）

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。

具体的なサポート

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

東急電鉄の概要

東急電鉄

東急グループの中核企業として鉄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
営業収益（単体）	2,845億円（2019年3月期）
営業利益（単体）	545億円（2019年3月期）

＜主な開発物件＞

渋谷スクランブルスクエア

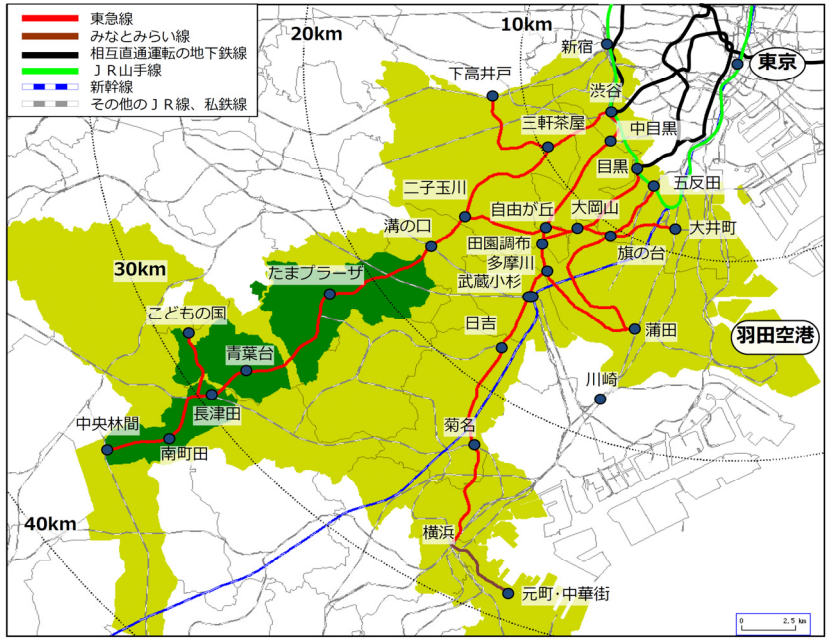
渋谷ストリーム

- 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323万人（注）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542万人。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

・東急電鉄と東急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

＜東急沿線地域＞



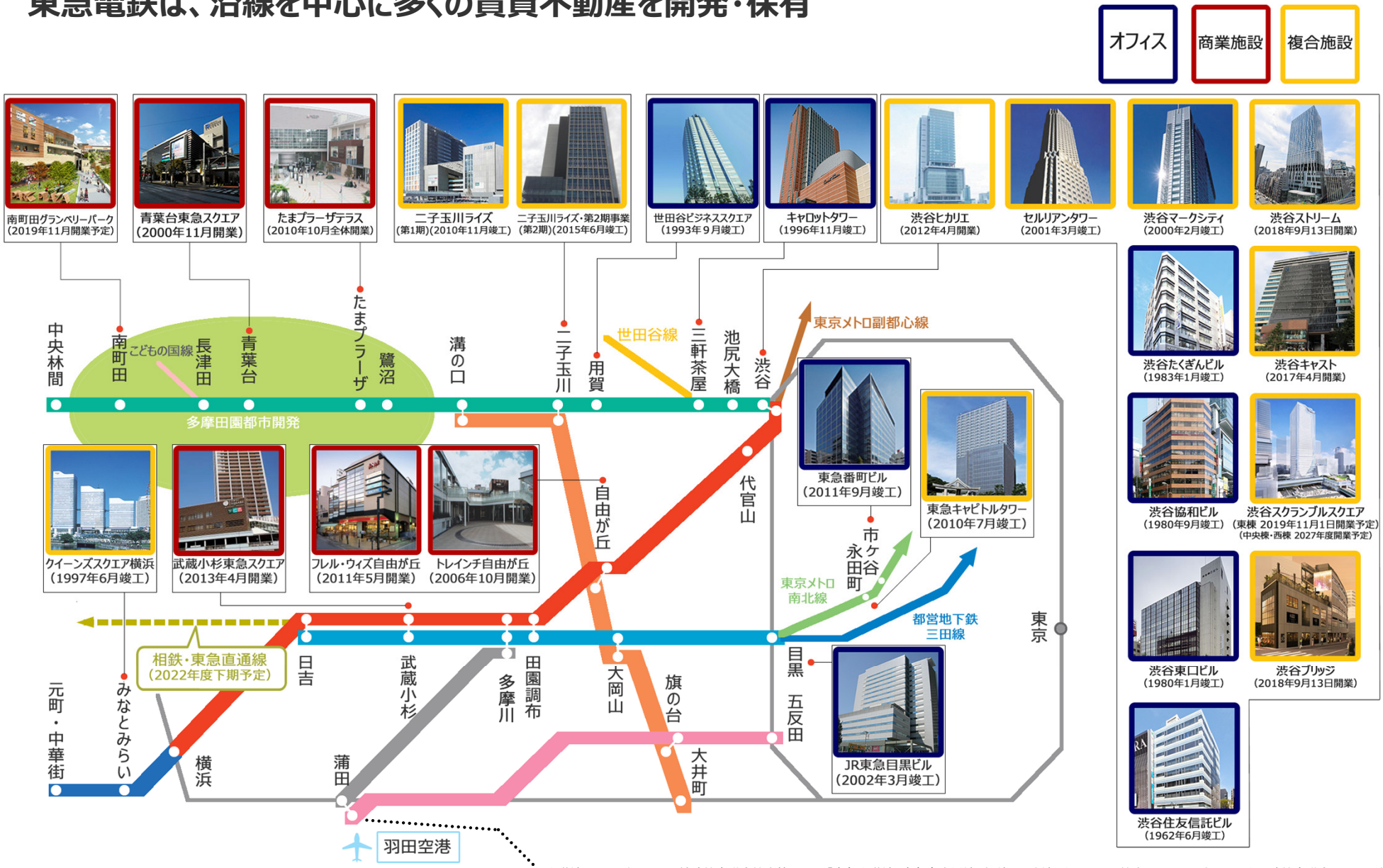
出所：東京急行電鉄株式会社 IR資料

（注）2017年度実績

主な東急電鉄等保有物件

TOKYU REIT

東急電鉄は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有

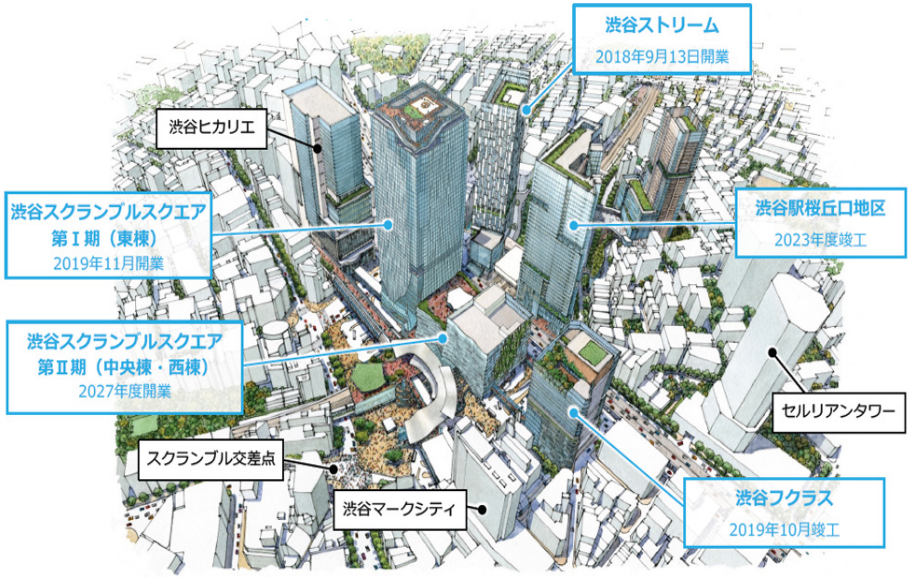


新空港線：2000年1月に運輸政策審議会答申第18号で「京急空港線と東急多摩川線を短絡する路線の新設」として答申され、2016年4月の交通政策審議会においても答申された

渋谷駅周辺再開発の状況

TOKYU REIT

*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電鉄等の保有割合が一部のものもあります
*東急電鉄等が保有する物件について、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



出所：東京急行電鉄株式会社　IR資料

東急REITは再開発が進行する
「Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)（注1）」に14物件を保有
取得価額：988億円　鑑定評価額：1,329億円

（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）カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に売却済

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月開業
第Ⅱ期(中央棟・西棟)
2027年開業

事業主体	東京急行電鉄㈱、東日本旅客鉄道㈱、東京地下鉄㈱
用途	事務所、店舗、展望施設、駐車場等
主要なテナント	㈱サイバーエージェント、㈱ミクシィ、wework
階数	地上47階 地下7階（東棟）

2 渋谷ストリーム (SHIBUYA STREAM)

2018年9月13日開業

事業主体	東京急行電鉄㈱他
用途	事務所、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
主要なテナント	グーグル合同会社 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 渋谷キャスト (SHIBUYA CAST.)

2017年4月28日開業

事業主体	渋谷宮下町リアルティ㈱
用途	事務所、店舗、共同住宅等
主要なテナント	BAYCREW'S GROUP、co-lab
階数	地上16階、地下2階

＊隣接のcocoti（ココチ）との接続通路が設置されている

4 渋谷フクラス (SHIBUYA FUKURAS)

2019年10月竣工

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㈱）
主なテナント	GMOインターネット(株)、東急プラザ渋谷
用途	事務所、店舗、バスターミナル等
階数	地上18階 地下4階

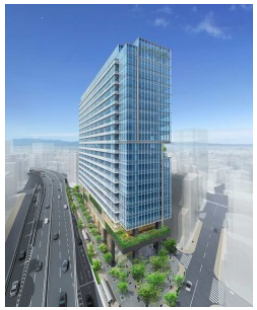
5 渋谷駅桜丘口地区

2023年度竣工

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㈱）
用途	事務所、店舗、住宅、教会、駐車場等
高さ	A街区 地上39階 地下4階 B街区 地上29階 地上2階 C街区 地上4階

6 渋谷ソラスタ (SHIBUYA SOLASTA)

2019年3月竣工



事業主体	一般社団法人道玄坂１２１（東急不動産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	東急不動産（株）、Business-Airport
階数	地上21階、地下1階

2019年7月11日 作成

TOKYU REIT

1. 東急リートの紹介

（3）投資方針

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

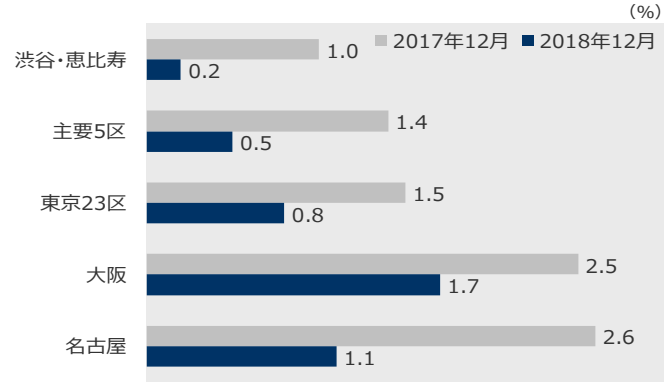
■ 成長力のある地域

・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）	
			2019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	95%
	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%以上	5%

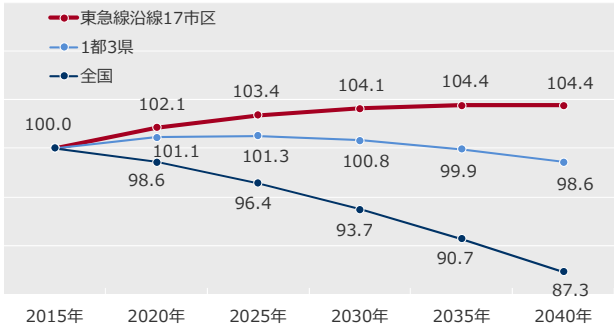
■都市別空室率比較（オフィス）



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）



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79%）
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）

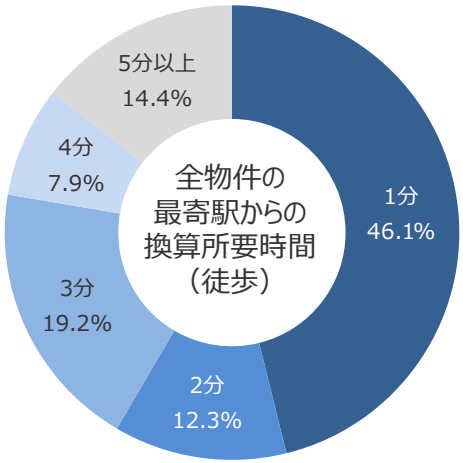
・1物件当たりの最低投資額

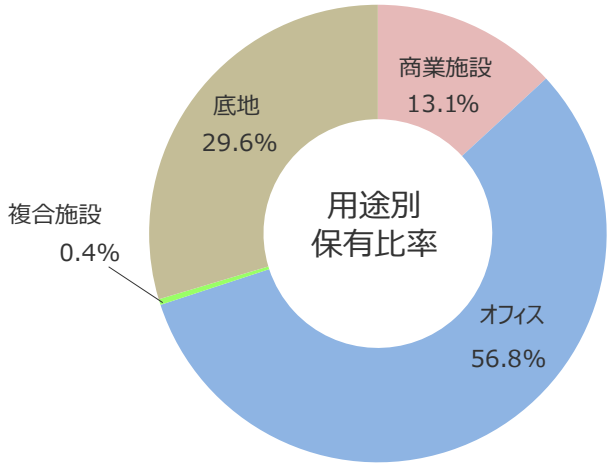
以下を除き、原則として40億円（注2）

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（2019年1月期末時点 3.7%）





*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、東急電鉄等又は東急電鉄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

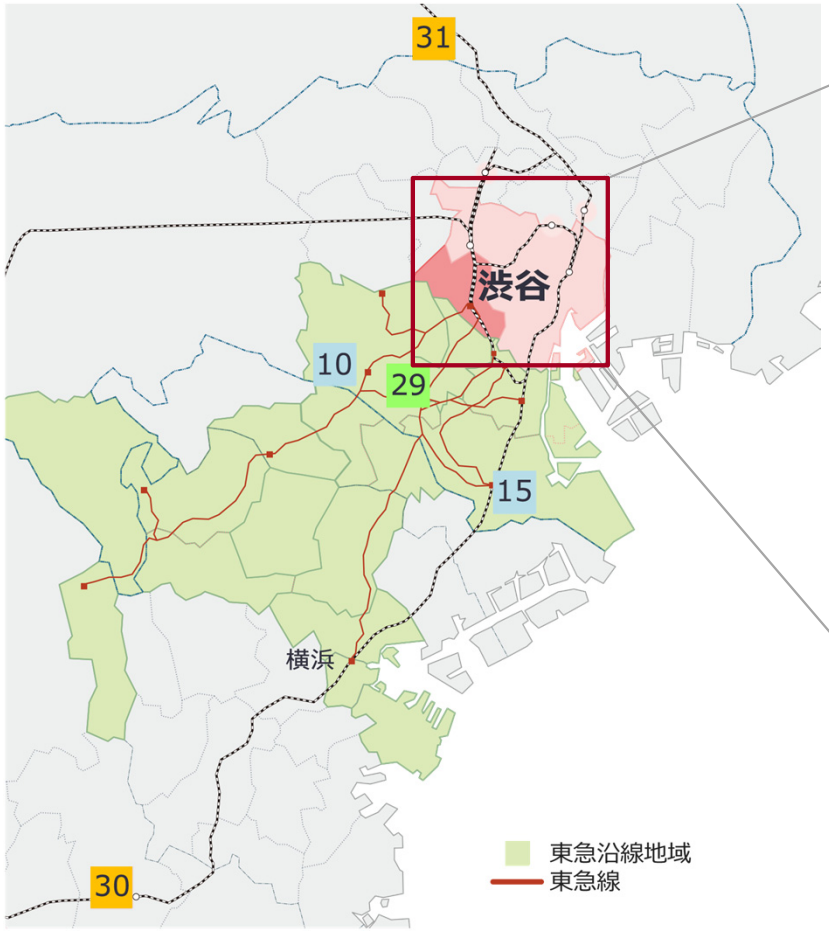
1. 東急リートの紹介

（4）ポートフォリオ

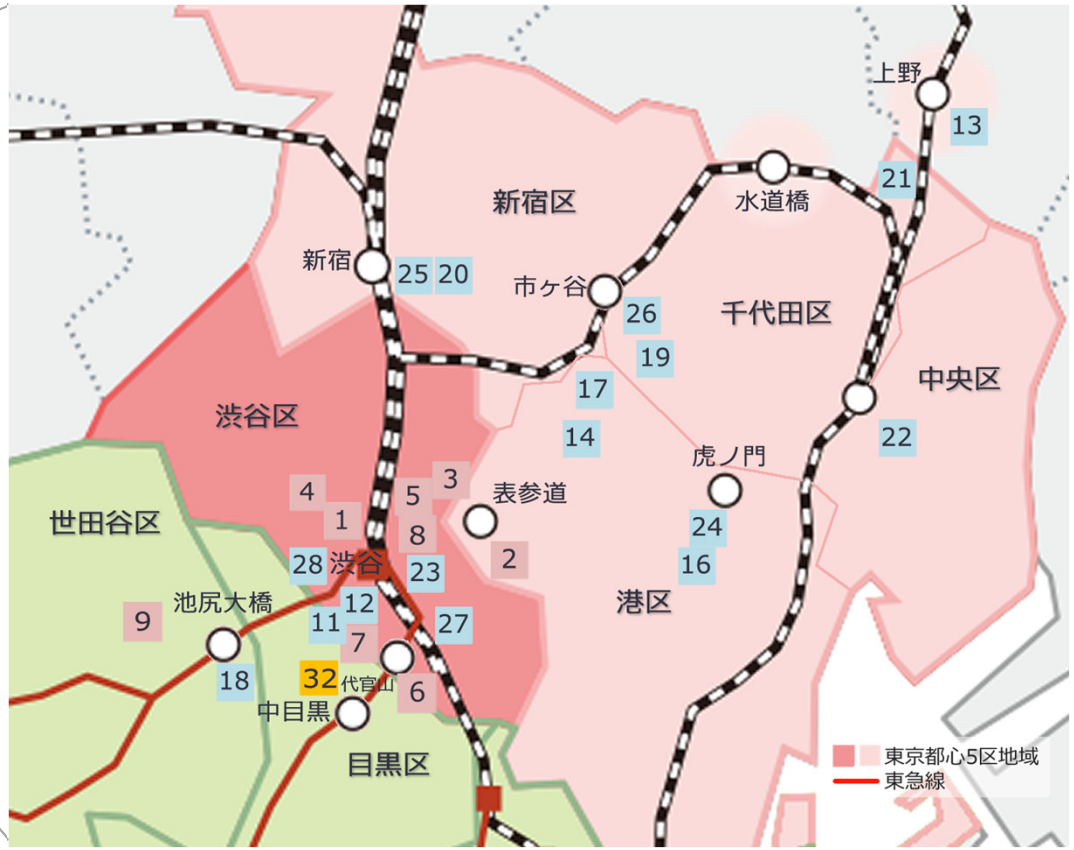
ポートフォリオマップ

TOKYU REIT

＜首都圏＞



＜東京都心5区地域＞



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

商業施設　オフィス　複合施設　底地　スポンサー拠出物件

（注1）2019年3月28日に譲渡済
（注2）2019年4月26日に取得済
（注3）2019年3月28日に取得済

2019年7月11日 作成

保有物件紹介 （31物件、うちスポンサー拠出14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 赤坂檜町ビル

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

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（注1）

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(コンツェ) 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

ユニゾ下北沢ビル（注2）

複合施設

メゾンピオニー都立大学

底地

REVE中目黒（底地）

その他

底地

OKIシステムセンター（底地）

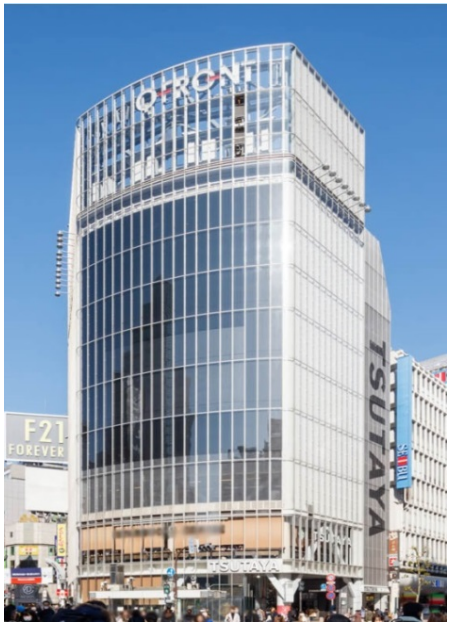
湘南モールフィル（底地）

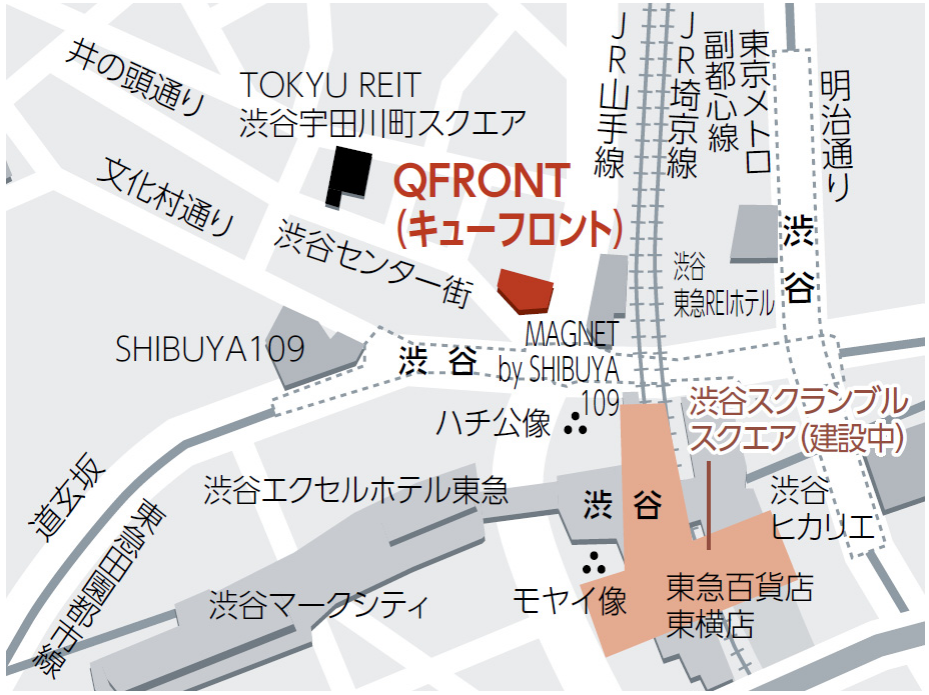
オフィス　商業施設
複合施設　底地
スポンサー拠出物件

*本スライド記載の保有物件には、東急電鉄とともに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）2019年3月28日取得
（注2）2019年4月26日取得

主な保有物件① QFRONT（キューフロント）





JR山手線等「渋谷」駅徒歩約1分

- 渋谷駅直結
- 渋谷駅ハチ公口前のスクランブル交差点を見下ろす立地
- 壁面の巨大スクリーンが有名な「渋谷の顔」ともいえるビル
- スクランブル交差点を望むカフェも人気

竣工年月	1999年10月
総賃貸可能面積	4,502.93㎡
稼働率	100%
主なテナント	株式会社TSUTAYA

取得価額	15,100 百万円
帳簿価額	13,624 百万円
鑑定評価額	30,000 百万円

※2019年1月期末時点

主な保有物件② TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分

- 渋谷の中心部に位置し、井の頭通り、渋谷センター街という主要な商業動線に面している
- ファストファッション「ZARA」(日本1号店)が旗艦店舗の一つとして入居

竣工年月	<建物1>1998年 7月 <建物2>1995年 6月
総賃貸可能面積	1,543.05㎡
稼働率	100%
主なテナント	株式会社ザラ・ジャパン

取得価額	6,600 百万円
帳簿価額	6,570 百万円
鑑定評価額	12,600 百万円

※2019年1月期末時点

主な保有物件③　世田谷ビジネススクエア

TOKYU REIT

渋谷駅より東急田園都市線「用賀」駅まで5駅
東急田園都市線「用賀」駅徒歩約1分

- 東急田園都市線用賀駅に地下で直結。
  （渋谷駅を経由し、大手町方面に直通するなど、交通至便な立地。）
- タワー棟、低層棟で構成された複合施設。
  低層部には商業店舗が入居。
- 現在、オフィス区画のリニューアル工事を実施中。

竣工年月	1993年 9月
総賃貸可能面積	24,886.62㎡
稼働率	96.0%

取得価額	22,400 百万円
帳簿価額	18,368 百万円
鑑定評価額	18,700 百万円

※2019年1月期末時点

TOKYU REIT

1. 東急リートの紹介

（5）投資運用戦略

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 東急電鉄

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

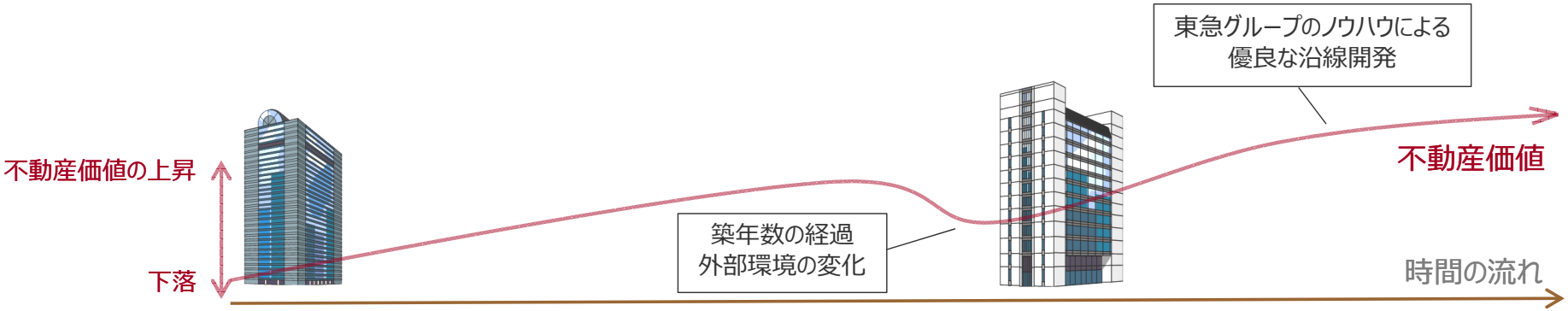
付加価値向上・人口/来街者増加

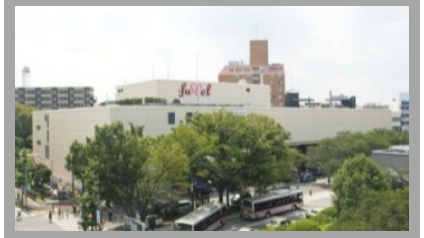
スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）②

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



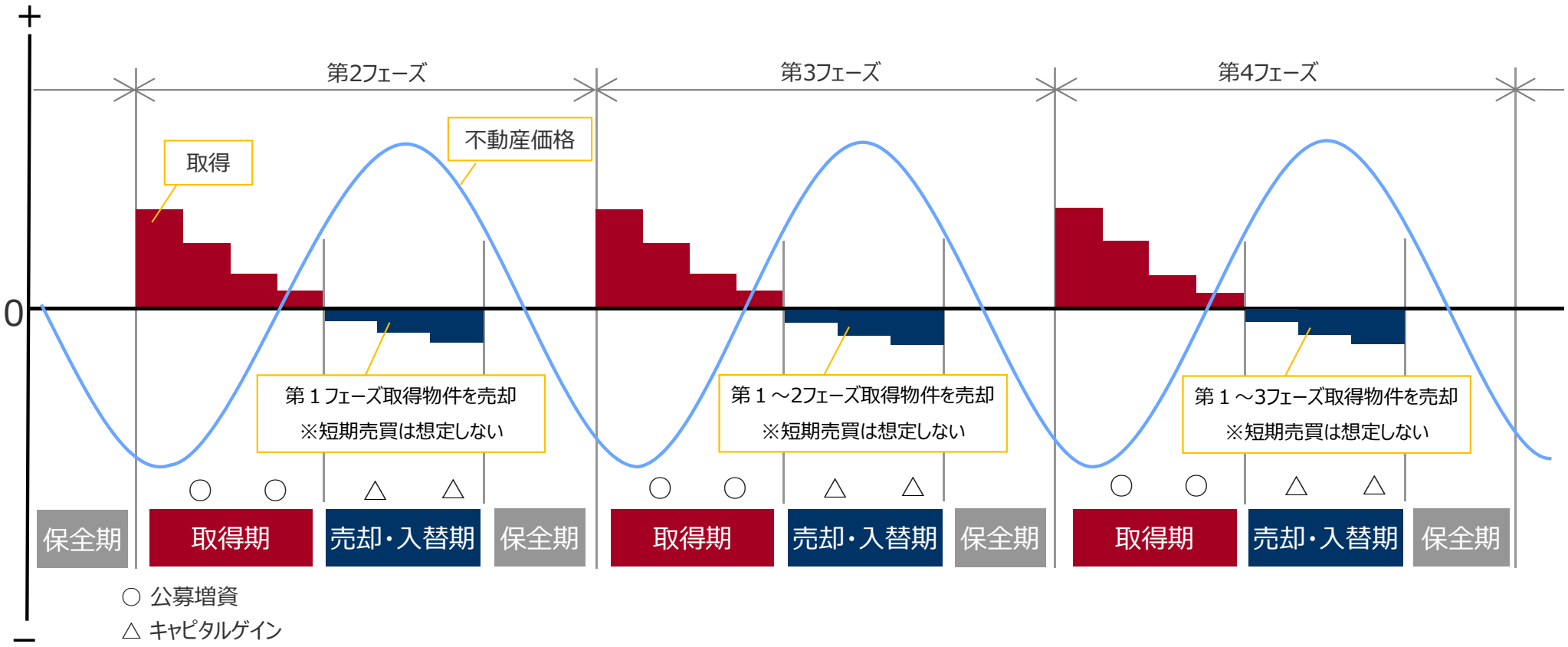
主体		スポンサー	東急REIT	スポンサー	東急REIT
不動産のステージ		開発	運用	再開発	運用
役割分担	東急REIT	–	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション	–	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション
	スポンサー	物件開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資	再開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資
		1978～2003	2003～2016	進行中	
【具体例】 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼） 		1978年 竣工 	2011年 リニューアル （総合スーパー→ショッピングモール） 	川崎市・東急電鉄協同で 駅周辺再編整備を予定	
		2003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

今後の物件入替及び売却資金活用について(～2020年)

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
4,500百万円

2018年8月

譲渡

TOKYU REIT木場ビル
4,250百万円

Greater SHIBUYA(注2)・東急沿線所在物件

「循環再投資モデル」(注3)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
8,100百万円

取得

東急番町ビル(追加取得)(注4)
1,040百万円

2019年3月

譲渡

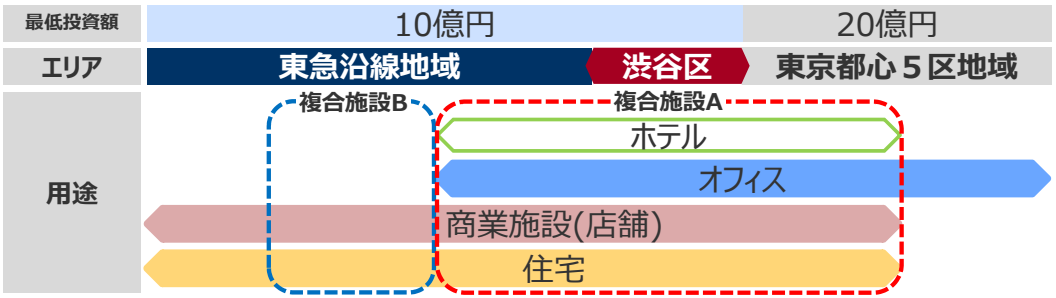
カレイド渋谷宮益坂
7,780百万円

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
(注2)渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内
(注3)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
(注4)信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%

重点投資対象物件のイメージ



■ 投資対象用途の一部変更

首都圏への限定投資は維持しつつ、住宅単独用途も取得可能に

変更前	変更後
①オフィス ②商業施設 ③上記①・②を含む複合施設	①オフィス ②商業施設 ③**住宅** ④上記①～③を含む複合施設

2019年7月11日 作成

TOKYU REIT

2. 東急リートの運用状況

（1）直近の運用実績・見通し

物件取得・譲渡実績（2019年1月期（第31期））

TOKYU REIT

物件入替（2018年8月）

サーフプラン（注１）に基づき、
重点投資対象地域所在物件へ入替

取得

TOKYU REIT恵比寿ビル
（オフィス）

譲渡

TOKYU REIT木場ビル
（オフィス）

物件名称	TOKYU REIT恵比寿ビル	TOKYUREIT木場ビル
取得価額/譲渡価額	4,500百万円	4,250百万円
不動産等売却益	－	316百万円
NOI（注2） （NOI利廻）	179百万円/年 （4.0%）	216百万円/年 （5.1%）
償却後NOI（注2） （償却後NOI利廻）	169百万円/年 （3.8%）	147百万円/年 （3.5%）
稼働率	100% （2019年1月期末時点）	81.1% （2018年8月1日時点）

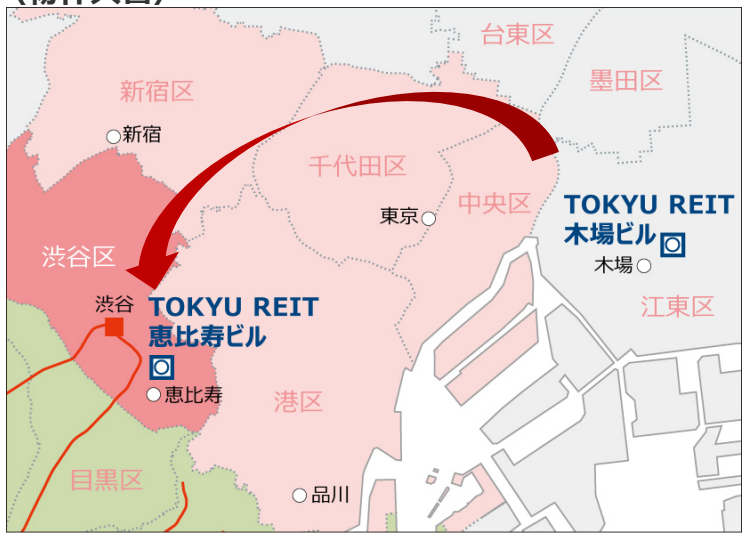
取得（2018年9月）

スポンサーと共同で東急沿線
所在物件を取得

REVE中目黒
（底地）

物件名称	REVE中目黒（底地）
取得価額	1,150百万円
NOI （NOI利廻）	39百万円/年 （3.5%）
償却後NOI （償却後NOI利廻）	39百万円/年 （3.5%）
稼働率	100% （2019年1月期末時点）

〈物件入替〉



〈REVE中目黒（底地）周辺マップ〉

（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
（注2）取得資産は2018年8月～2019年1月の実績数値及び2019年2月～2019年7月の見込み数値に基づいて算出。譲渡資産は、2017年8月～2018年7月の実績数値に基づいて算出

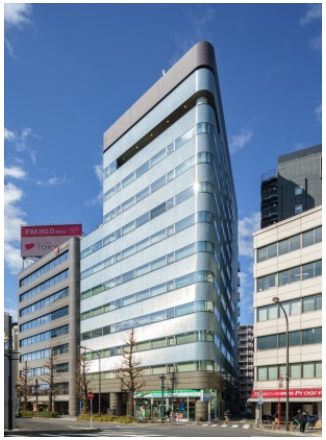
スポンサーとの物件交換(2019年7月期(第32期))

TOKYU REIT

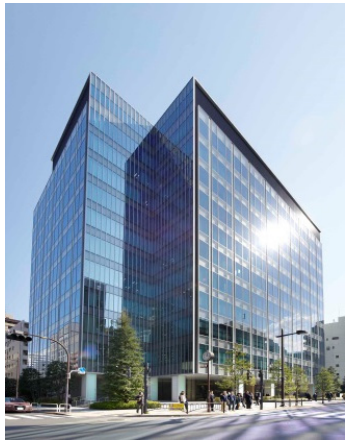
循環再投資モデル(注1)に基づき、テナント需要の大きい渋谷・番町のオフィスを交換取得

物件交換（2019年3月）

渋谷道玄坂スカイビル（オフィス）



東急番町ビル(追加取得(注2))（オフィス）



カレイド渋谷宮益坂（商業施設）

物件名称	渋谷道玄坂スカイビル	東急番町ビル（追加取得）
取得価額	8,100百万円	1,040百万円
NOI(注3) (NOI利廻)	307百万円/年 (3.8%)	34百万円/年 (3.3%)
償却後NOI(注3) (償却後NOI利廻)	272百万円/年 (3.4%)	24百万円/年 (2.4%)
稼働率(注4)	100%	100%

物件名称	カレイド渋谷宮益坂
譲渡価額	7,780百万円
不動産等交換差益	40百万円
NOI(注3) (NOI利廻)	277百万円/年 (3.6%)
償却後NOI(注3) (償却後NOI利廻)	241百万円/年 (3.1%)
稼働率(注4)	100%

(注1)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
(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)取得資産は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値、譲渡資産は2018年2月～2019年1月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
(注4)交換日(2019年3月28日)時点

＜渋谷駅周辺マップ＞

＜東急番町ビル周辺マップ＞

直近実績及び見通し

TOKYU REIT

（単位：百万円）

科目		2018年7月期（第30期）実績	2019年1月期（第31期）実績	比較増減（前期比）	2019年7月期（第32期）予想 2019年3月14日時点	比較増減（前期比）	2020年1月期（第33期）予想 2019年3月14日時点	比較増減（前期比）
営業収益		7,119	7,523	404	7,371	-152	7,419	48
不動産等交換差益		–	–	–	40	40	–	-40
不動産等売却益		–	316	316	–	-316	–	–
NOI（注1）		4,962	4,996	33	4,973	-23	5,050	77
営業利益		3,197	3,547	349	3,261	-286	3,309	48
当期純利益		2,678	3,029	350	2,766	-263	2,824	58
１口当たり当期純利益（EPS）	（円）	2,739	3,098	359	2,829	-269	2,888	59
１口当たり圧縮積立金取崩額	（円）	–	–	–	51	51	61	10
１口当たり分配金（DPU）	（円）	2,739	3,099	360	2,880	-219	2,950	70
稼働率	（%）	99.3	99.0	-0.3pts	99.5	0.5pts	99.8	0.3pts
NOI利廻（注2）	（%）	4.48	4.41	-0.07pts	4.40	-0.01pts	4.37	-0.03pts
期中平均資産残高（取得価額ベース）		223,539	224,833	1,293	227,967	3,133	229,179	1,212
有利子負債残高		93,500	93,500	–				
平均金利	（%）	1.07	1.04	-0.3pts				
鑑定ベースLTV（注3）	（%）	37.2	36.6	-0.6pts				
含み損益		53,682	59,095	5,412				
1口当たりNAV （注4）	（円）	168,292	173,828	5,536				

（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

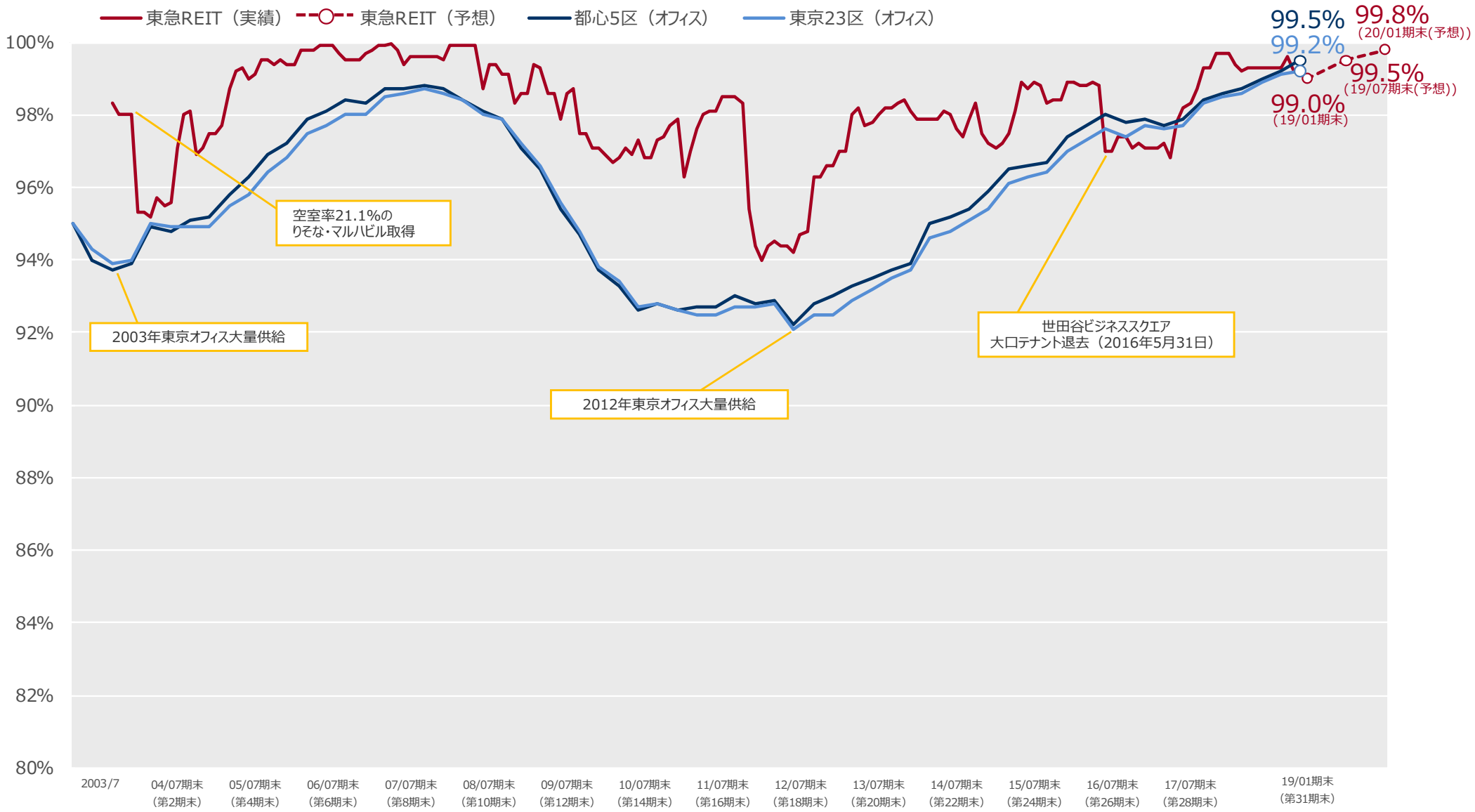
（注3）LTVとは
Loan to Valueの略。社債・借入金等の有利子負債額を資産価値で割った比率で、借入金返済の安全度を測る尺度。
数値が小さいほど負債の元本償還に対する安全性が高い。
鑑定ベースLTV：(有利子負債の期末残高+見合現金のない預り保証金敷金の期末残高)÷期末算定価額

TOKYU REIT

2. 東急リートの運用状況

（2）トラックレコード他

稼働率

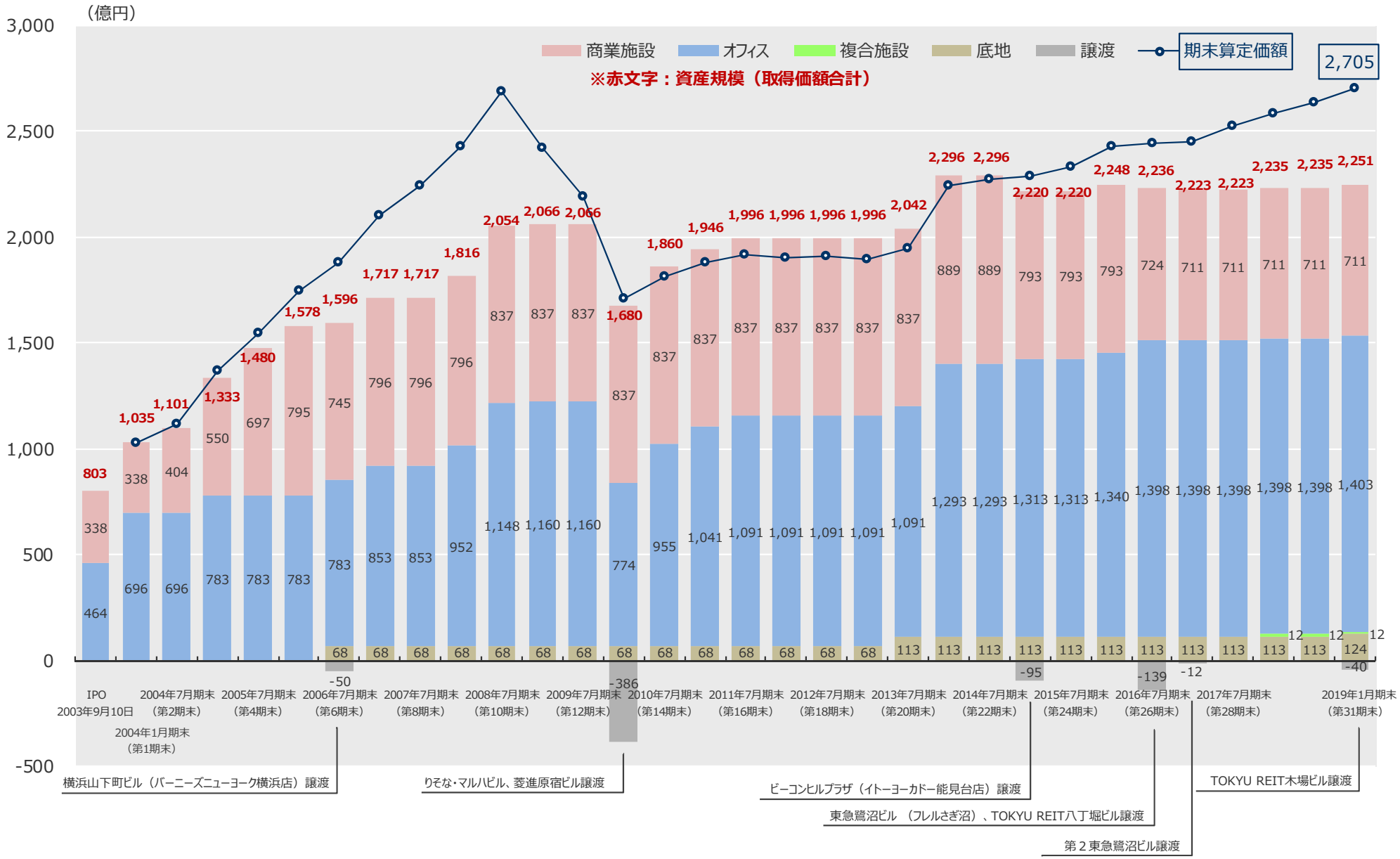


出所：シービーアールイー株式会社

資産規模（取得価額ベース）の推移

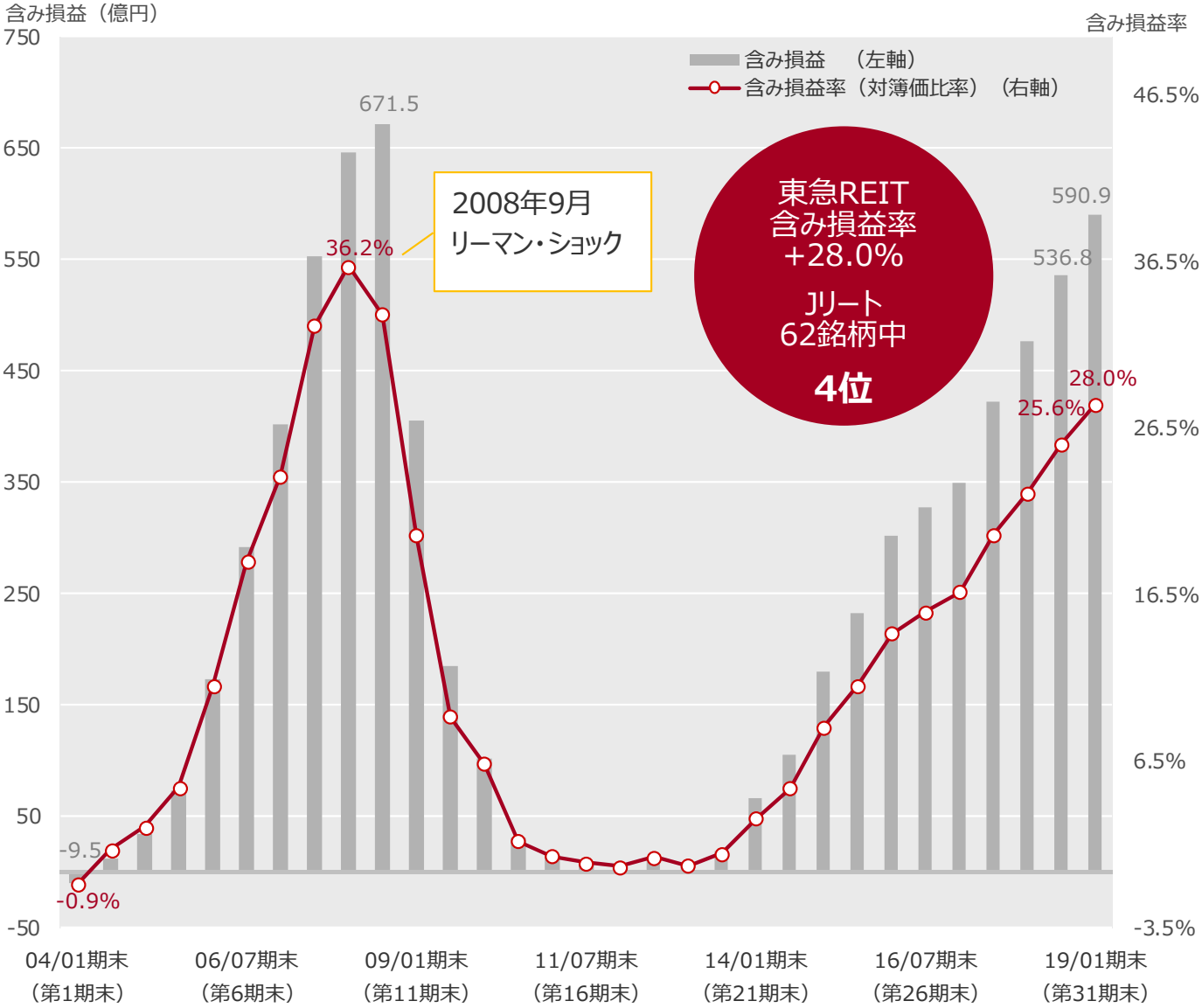
TOKYU REIT

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

含み損益＝保有不動産の鑑定評価額－帳簿価額

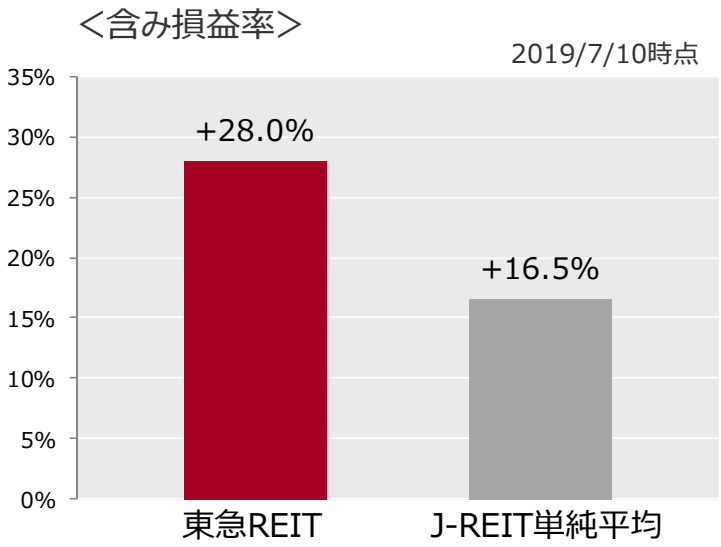


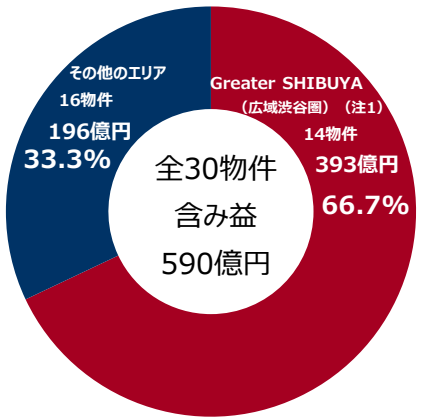
(注1) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

(注2) カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡済

2019年7月11日　作成

【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宇田川町スクエア
- ・CONZE（コンツェ）恵比寿
- ・カレイド渋谷宮益坂（注2）
- ・東急桜丘町ビル
- ・TOKYU REIT渋谷Rビル
- ・REVE中目黒（底地）

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

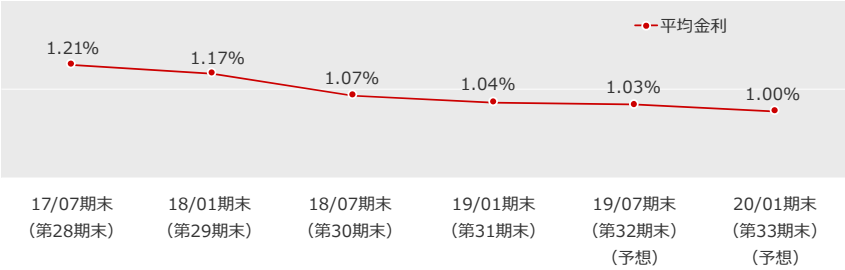
■ 主要財務指標

	2019年1月期末（第31期末）	2018年7月期末（第30期末）	前期比
有利子負債残高	935億円	935億円	-
平均金利	1.04%	1.07%	−0.03pts
長期固定比率	100%	100%	-
鑑定ベースLTV	36.6%	37.2%	−0.6pts

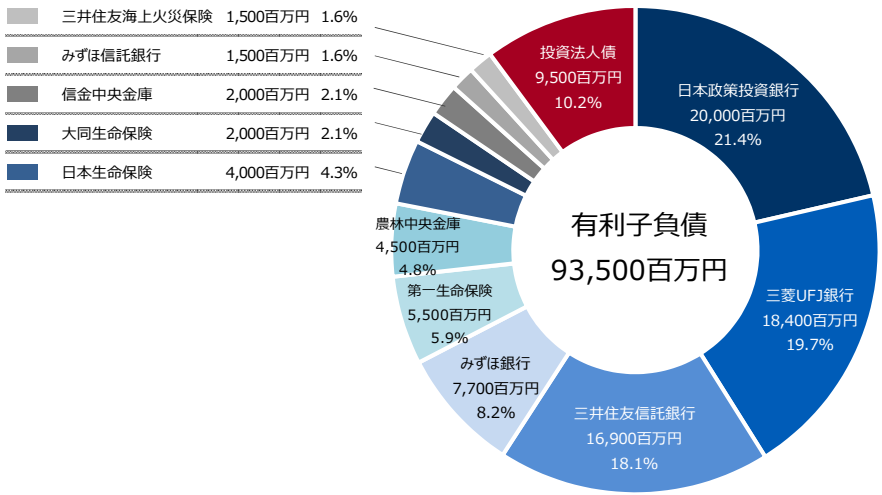
■ 2019年1月期（第31期）借入実績

返済額	期間	金利		借入額	期間	金利
17億	7年	1.49%	▶	17億	7.5年	0.73%
30億	5年	0.85%	▶	30億	8年	0.60%

■ 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

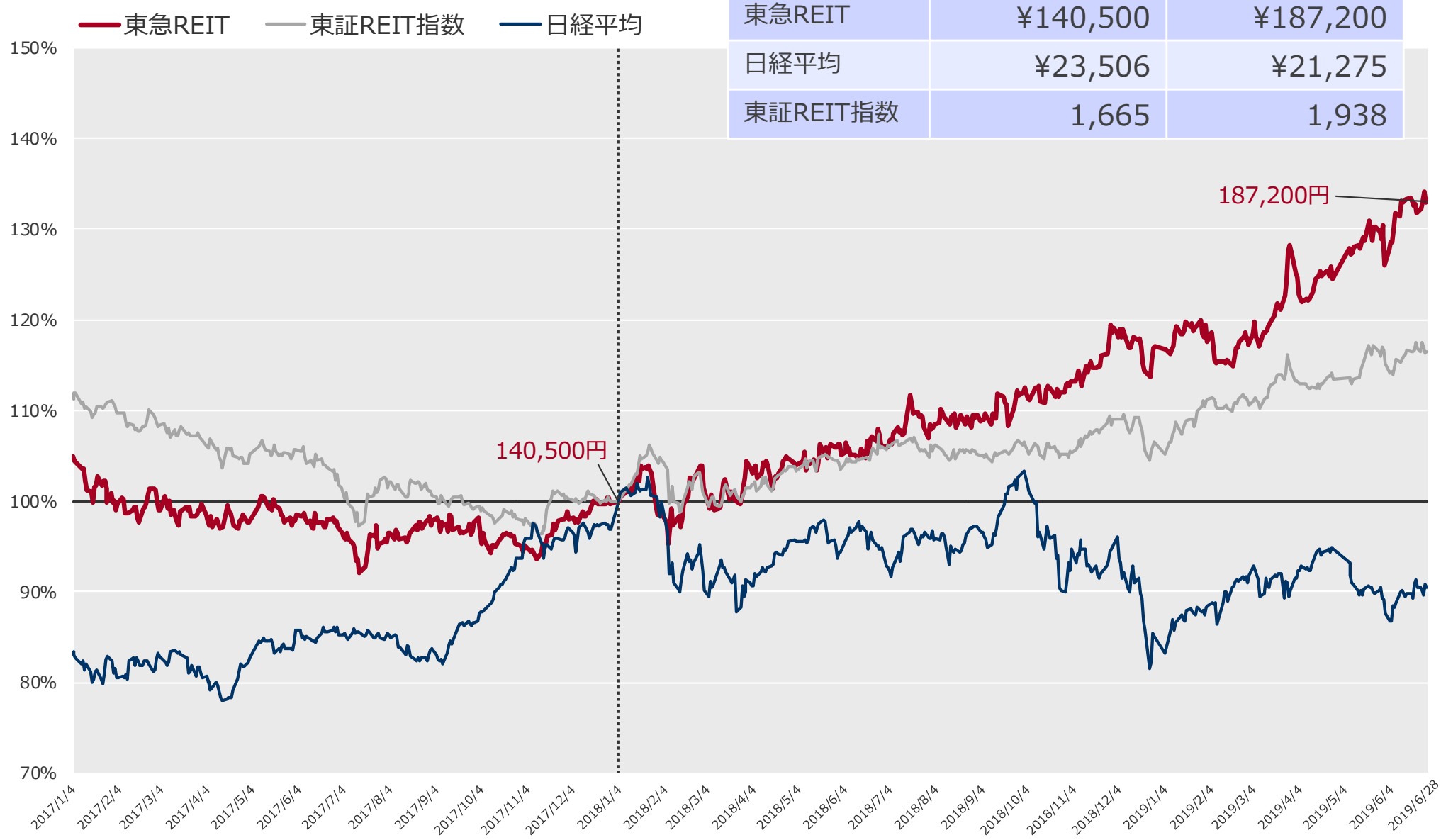
■ 格付

JCR	長期：AA−（安定的）	R&I	A＋（安定的）
S&P	長期：A（安定的）		短期：A−1

投資口価格の推移（2017/1/4～2019/6/28）

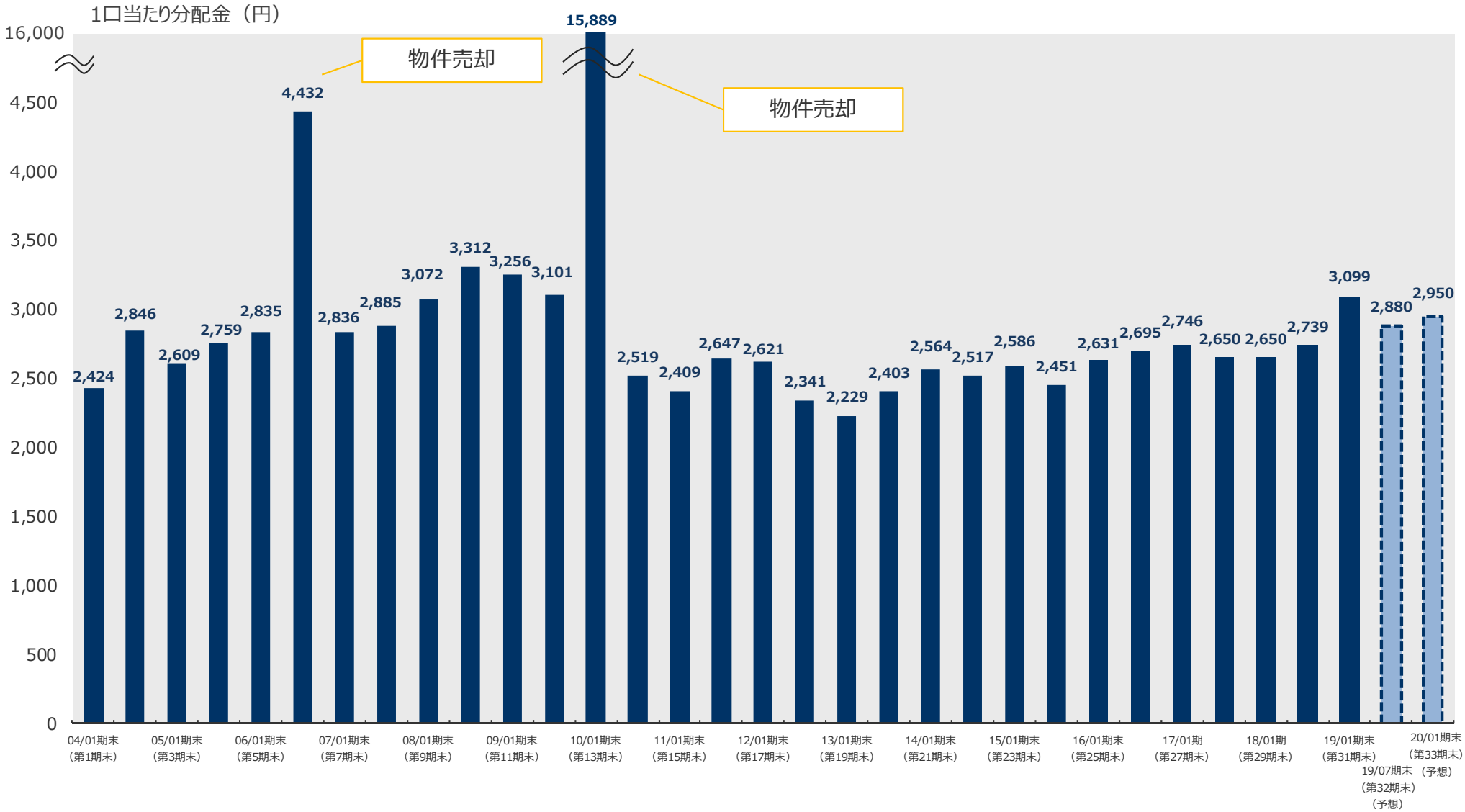
TOKYU REIT

	2018/1/4	2019/6/28
東急REIT	¥140,500	¥187,200
日経平均	¥23,506	¥21,275
東証REIT指数	1,665	1,938



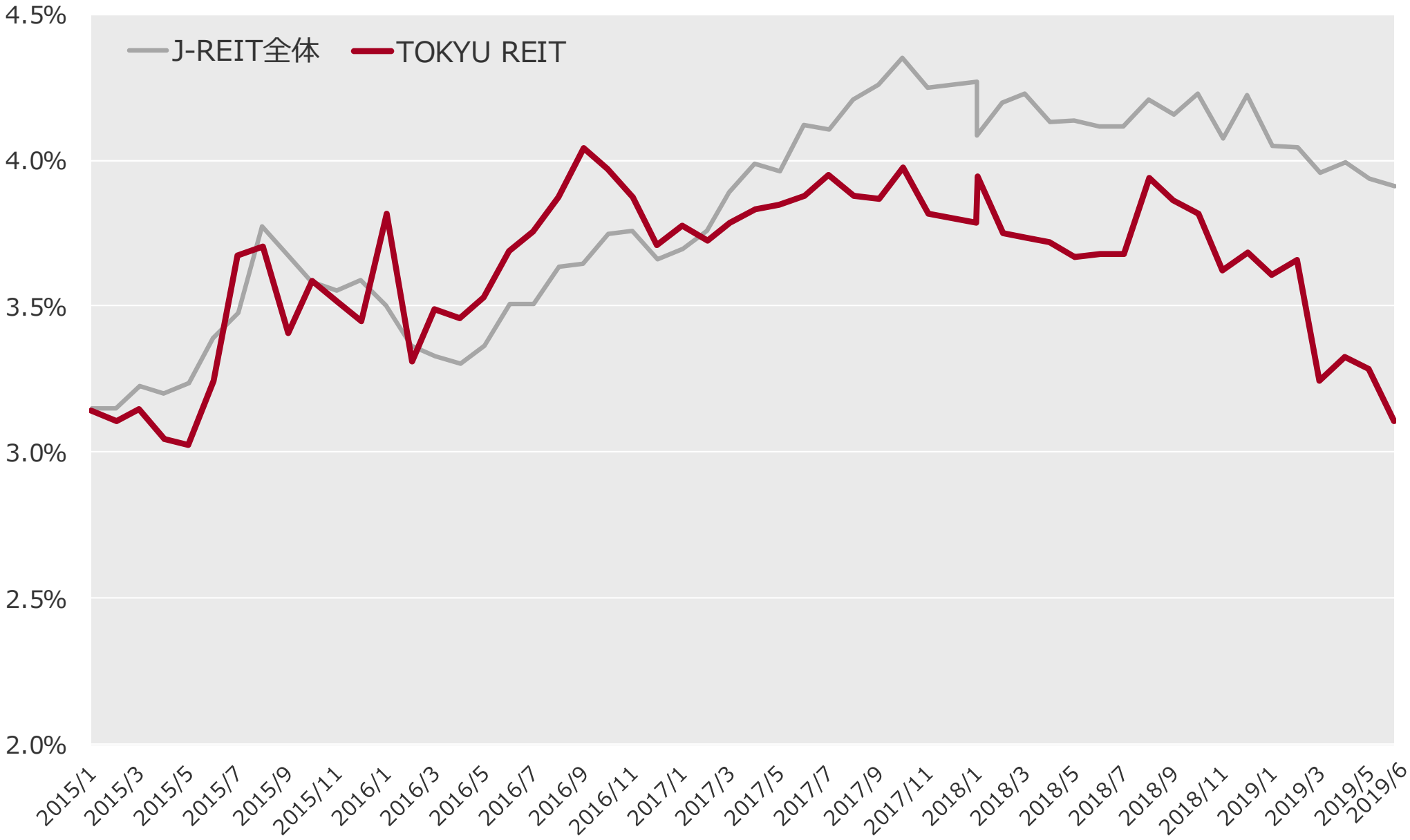
※2018年1月4日を100として指数化

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。

分配金利廻（2015/1～2019/6）



TOKYU REIT

3.　ESGの取り組み

環境（Environment）への取組み

TOKYU REIT

外部評価機関による認証の取得

■ DBJ Green Building認証

環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより５段階で評価し、選定・認証する制度

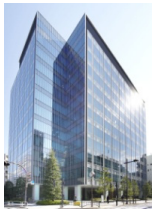
DBJ Green Building 2018

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

世田谷ビジネススクエア

DBJ Green Building 2018

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



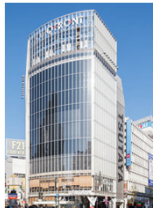
東急番町ビル

cocoti（ココチ）

DBJ Green Building 2018

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

東急虎ノ門ビル



QFRONT（キューフロント）

■ GRESB

欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク

東急REITは、2015年より、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れた会社に付与される「Green Star」を継続的に取得

GRESB 2018

■ BELS

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度

評価結果は星の数（5つ）により表示
東急REITでは、東急池尻大橋ビルが２つ星を取得

東急池尻大橋ビル

省エネルギーへの取り組み

■ 世田谷ビジネススクエア

・空調設備更新（2016年3月～2019年1月）

空調関連機器の更新により、当該機器の電力使用量の年間約31%を削減（注）

・専用部照明LED化工事（2016年4月～）

専用部の93.0%にてLED化工事が完了。
これにより当該機器の電力使用量の年間約62%を削減（注）

（注）工事実施前比較

社会(Social)への貢献①

TOKYU REIT

■ 地域貢献・テナント満足度向上

・世田谷ビジネススクエア 東急REIT スポンサー

＜地域イベントへの参画＞(2018年12月)

地域の学校、文化グループ等が参加する「SBSクリスマスコンサート」に本物件の一部を提供

・東急番町ビル 東急REIT スポンサー

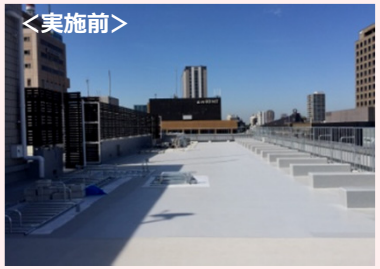
＜コミュニティサイクルの設置＞(2018年8月～)

敷地の一部に千代田区コミュニティサイクル「ちよくる」のサイクルポートを設置

CO_2排出量の削減や渋滞緩和が期待されるとともに、地域の利便性向上に貢献

・TOKYU REIT虎ノ門ビル 東急REIT

＜屋上リニューアル＞(2016年10月)



喫煙・リフレッシュスペースを設置

■ 緊急時への対応

・QFRONT(キューフロント) 東急REIT スポンサー

＜東急電鉄が事務局を務める「渋谷駅周辺帰宅困難者対策協議会」と東京都及び渋谷区が実施した大規模訓練に参画＞(2017年2月)

約4,300名が参加する大規模訓練において、渋谷区が発出する緊急情報を本物件の大型ビジョンを使って放映

＜テロ対策として、爆発物対処合同訓練を実施＞(2016年3月)

警視庁及び渋谷警察署、テナント、スポンサー(東急電鉄)等が参画した合同訓練を本物件にて実施

・各物件 東急REIT スポンサー

＜災害時救援自動販売機の設置＞

機内の商品を搬出する機能を持ち、災害等の緊急時には無償で提供できる自動販売機を8物件に19台設置

社会(Social)への貢献②

東急電鉄(スポンサー)と連携し、資産運用会社の人材育成に努める

■ 人材育成

東急電鉄(スポンサー)

なでしこ銘柄6年連続選定
(経済産業省・東京証券取引所)

新・ダイバーシティ経営企業
100選に選定(経済産業省)

健康経営銘柄4年連続選定
(経済産業省・東京証券取引所)

・各種研修制度
・新入社員研修
・職責別研修（5コース、各職責新任者全員が対象）
・各種派遣研修（20コース）
・通信教育（自己啓発）他

各種研修へ参加

東急REIM(資産運用会社)

48名(うち出向者:26名)

プロセス

1．適切なプロセスの維持・向上
適切な投資家保護を目的として、以下に重点を置き、実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用を目指す。
（1）顧客の最善の利益を追求するための行動、顧客の公正な取扱い等を促進するよう設計されたガバナンス
（2）コンプライアンス及びリスクマネジメントを徹底する内部管理
（3）スポンサーコラボレーションと独立性の両立を実現する利益相反管理

×

人材

2．人材の配置・育成
資産運用の礎は人材にあるという認識のもと、以下に重点を置き、「質」、「量」ともに十分な人材を配置及び育成し、もって、顧客の最善の利益を追求できる組織能力の強化を図る。
（1）「誠実性及び倫理観」
（2）投資対象地域及び不動産への深い知見と洞察に裏打ちされた「目利き力」
（3）ステークホルダーとの十分な「対話力」

各種制度・取り組み

・働きやすい職場環境整備/ダイバーシティ
・スライド勤務、休暇単位の細分化の整備
・女性社員比率50%
・出産・育児・介護休暇、時間短縮勤務等の整備

・人材育成
＜各種研修＞(2018年度)
・コンプライアンス研修　11回(毎月テーマを変え、開催)
・階層別研修　2回
・評価者研修　1回　他

＜資格取得支援制度＞
当社が指定する資格取得に向けた補助制度の充実
主な取得資格
・不動産鑑定士4名、宅地建物取引士20名
・不動産証券化協会認定マスター12名(アソシエイト含む)
・ビル経営管理士5名　等

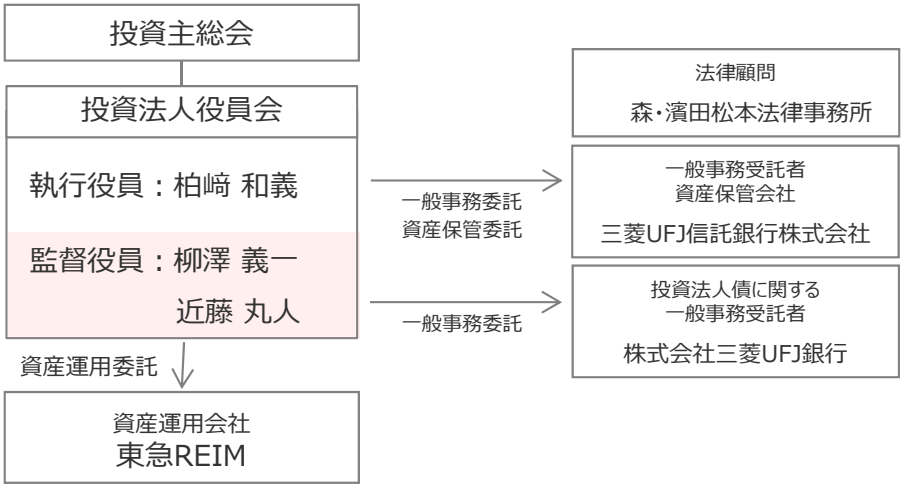
ガバナンス（Governance）①

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



投資法人役員会の開催状況（2019年1月期（第31期））

- 9回開催（1.5回開催／月）
- 累計24決議、63報告（1回開催平均2.6決議、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（2019年1月期（第31期））会計監査を行った公認会計士

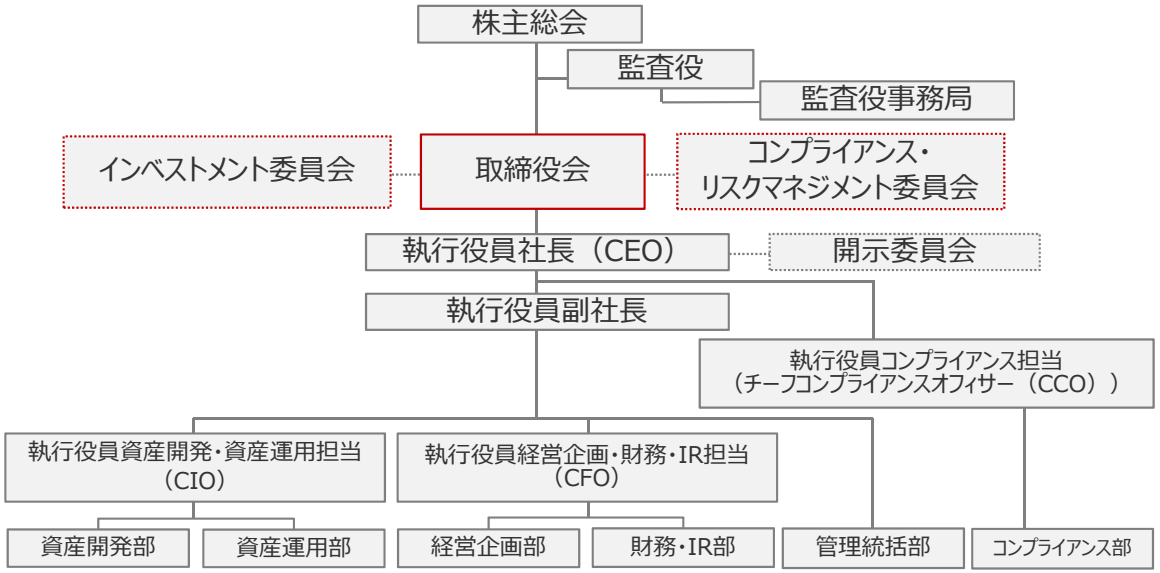
会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人

氏名：荒川進（1期）、山口健志（4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：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3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 （2019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%）	326百万円
	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%）	269百万円
	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

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

Jリートの仕組み

- 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リートの特徴

TOKYU REIT

■ J-REITの詳細

＜主な魅力＞

- 安定した分配金
- 相対的な分配金利廻りの高さ

  ・東急リートの予想分配金利廻り：

  3.11% （2019年6月28日時点）

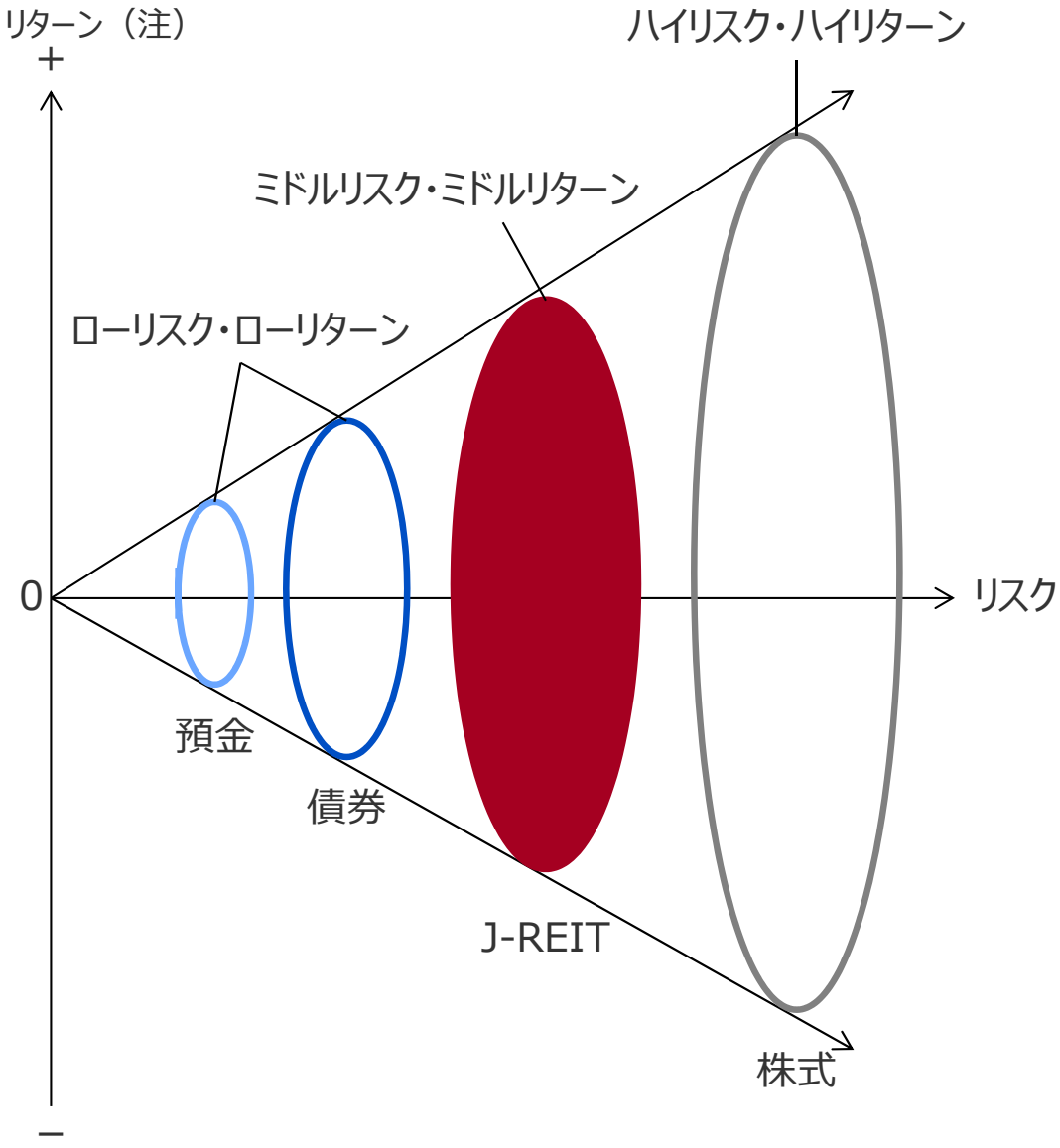
  ・個人向け国債 ： 0.05% 、 預金 ： 0.001%

  株式 ： 1.88%
- 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）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	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、原則として東急電鉄等を中心に委託する方針であり、東急電鉄等のノウハウが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。 現状、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

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）／期末算定価額」（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率を表す。TOKYU 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	不動産等の期末算定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

本投資法人のウェブサイトは2018年1月にリニューアルを実施致しました。

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。

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、2019年1月31日現在の情報です。

MEMO

QFRONT
F21
FOREVER 21
Hisamitsu
サロンパス
DHC
大盛堂書店
TSUTAYA
SEIBU