

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

100年REITを目指して

TOKYU REIT
東急リアル・エステート投資法人

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

2026年10月
ログミーFinance IRセミナー

Ⅰ. 東急REITとは

- 基本情報
- スポンサー（東急株式会社）
- 強み / 特徴
- 保有物件

Ⅱ. 成長に向けた取組み

Ⅰ. 東急REITとは

- **基本情報**
- スポンサー（東急株式会社）
- 強み / 特徴
- 保有物件

Ⅱ. 成長に向けた取組み

東急リアル・エステート投資法人について

1 2003年上場、20年超の運用実績

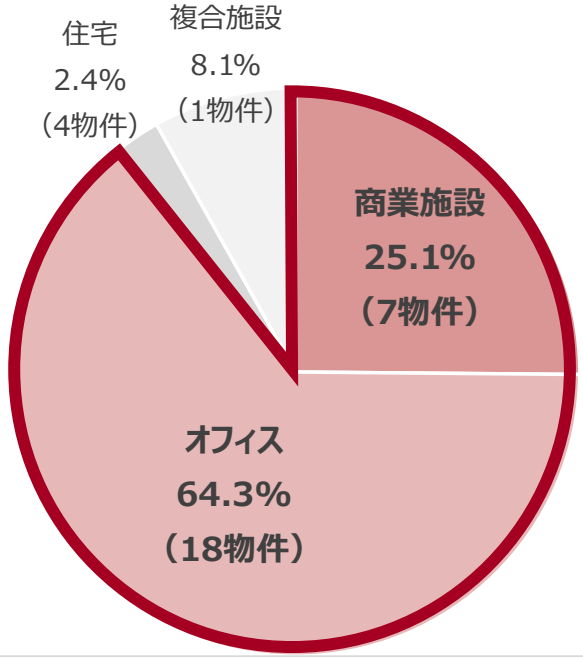
2 東京都心５区（特に渋谷区）および東急沿線に集中投資

3 東急株式会社がスポンサー

（2026年10月13日現在）

物件数	資産規模（取得価額ベース）
30物件	2,479億円

＜用途別の保有比率（取得価額ベース）＞



✓ **総合型REIT**（複数のアセットタイプを保有）の中でも、**オフィス・商業施設**で**約9割**を占めるポートフォリオ構成

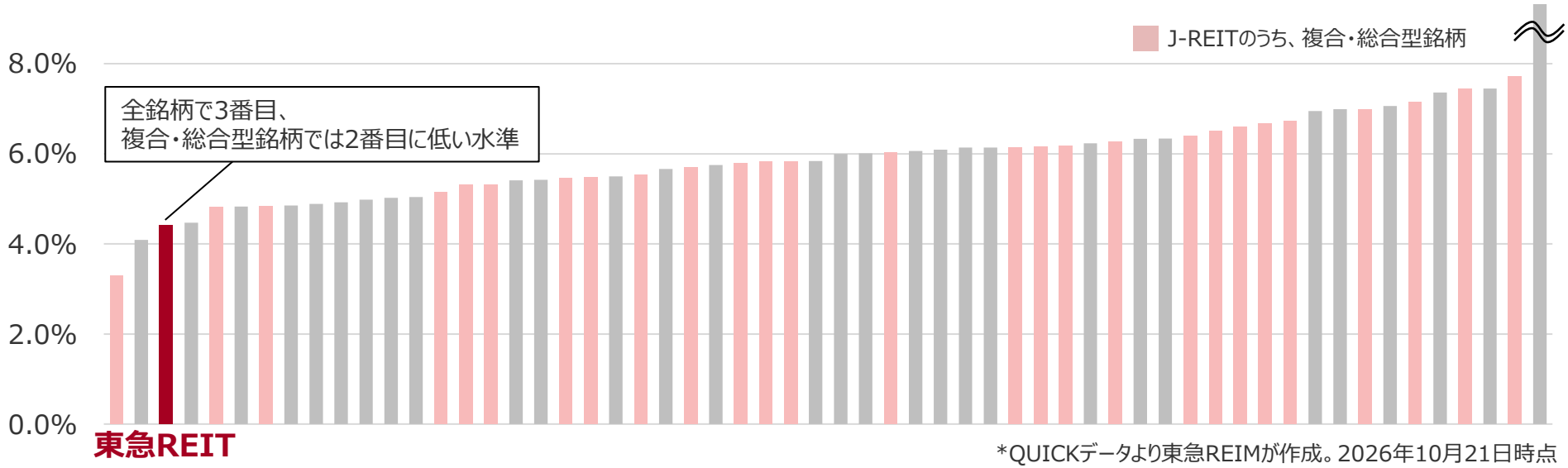
パフォーマンス指標から見た東急REIT

■ パフォーマンス指標

分配金（注1）	÷	投資口価格（2026年10月20日終値）	=	予想分配金利回り（注2）（2026年10月20日終値ベース）
4,020円		180,600円		4.45%

（注1）2026年7月期実績
（注2）予想分配金利回り = 年間予想分配金8,030円（2027年1月期：4,030円、2027年7月期：4,000円）÷ 算出日における投資口価格の終値 × 100

＜J-REIT各社の分配金利回り一覧＞



*QUICKデータより東急REIMが作成。2026年10月21日時点

- ✓ 東急REITの保有アセット及び運用実績が高く評価されてきた結果、利回りは相対的に低い
- ✓ 安定性を評価する投資家が多く、短期的な利回り目的ではなく、長期保有を前提に選ばれてきた銘柄

Ⅰ. 東急REITとは

- 基本情報
- **スポンサー（東急株式会社）**
- 強み / 特徴
- 保有物件

Ⅱ. 成長に向けた取組み

スポンサー（東急株式会社）東急株式会社の概要

■ 東急株式会社

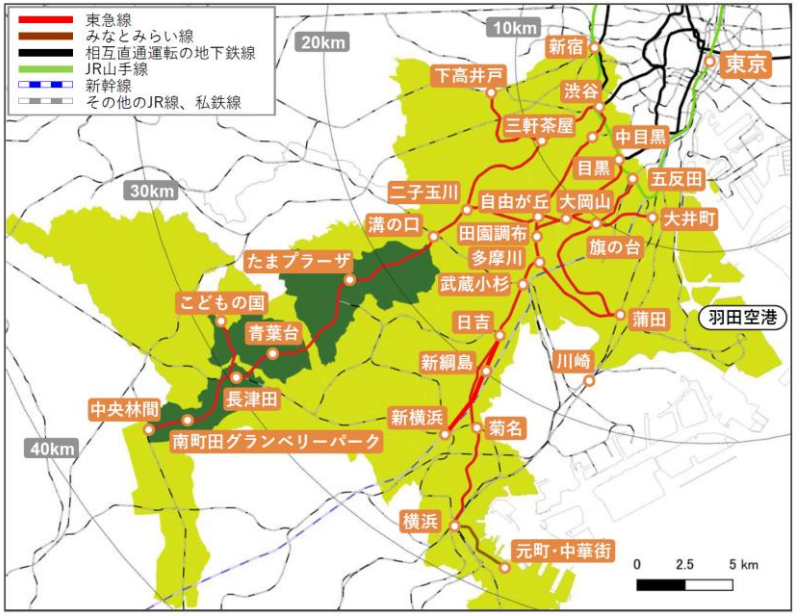
東急

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、東急沿線の価値向上を図る

- ✓ 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、年間約1,117百万人 (注1) が利用
- ✓ 東急線が通る「東急線沿線地域（17市区）」の人口は約556万人 (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

■ 東急線沿線地域

＜東急線沿線地域（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㈱東急総合研究所が作成

特徴

- ✓ 人口の多さ・人口密度の高さ
- ✓ 人気のあるエリアを複数抱え、成長が見込まれる人口動態
- ✓ エリア経済圏の大きさ

東急（株）と東急REITの投資対象地域が重複
「成長力のある地域」への
循環再投資による東急線沿線地域の価値向上

（注1）2025年度実績　（注2）住民基本台帳 2025年1月1日現在

スポンサー（東急株式会社）主な東急（株）等保有物件

✓ **東急（株）は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有**

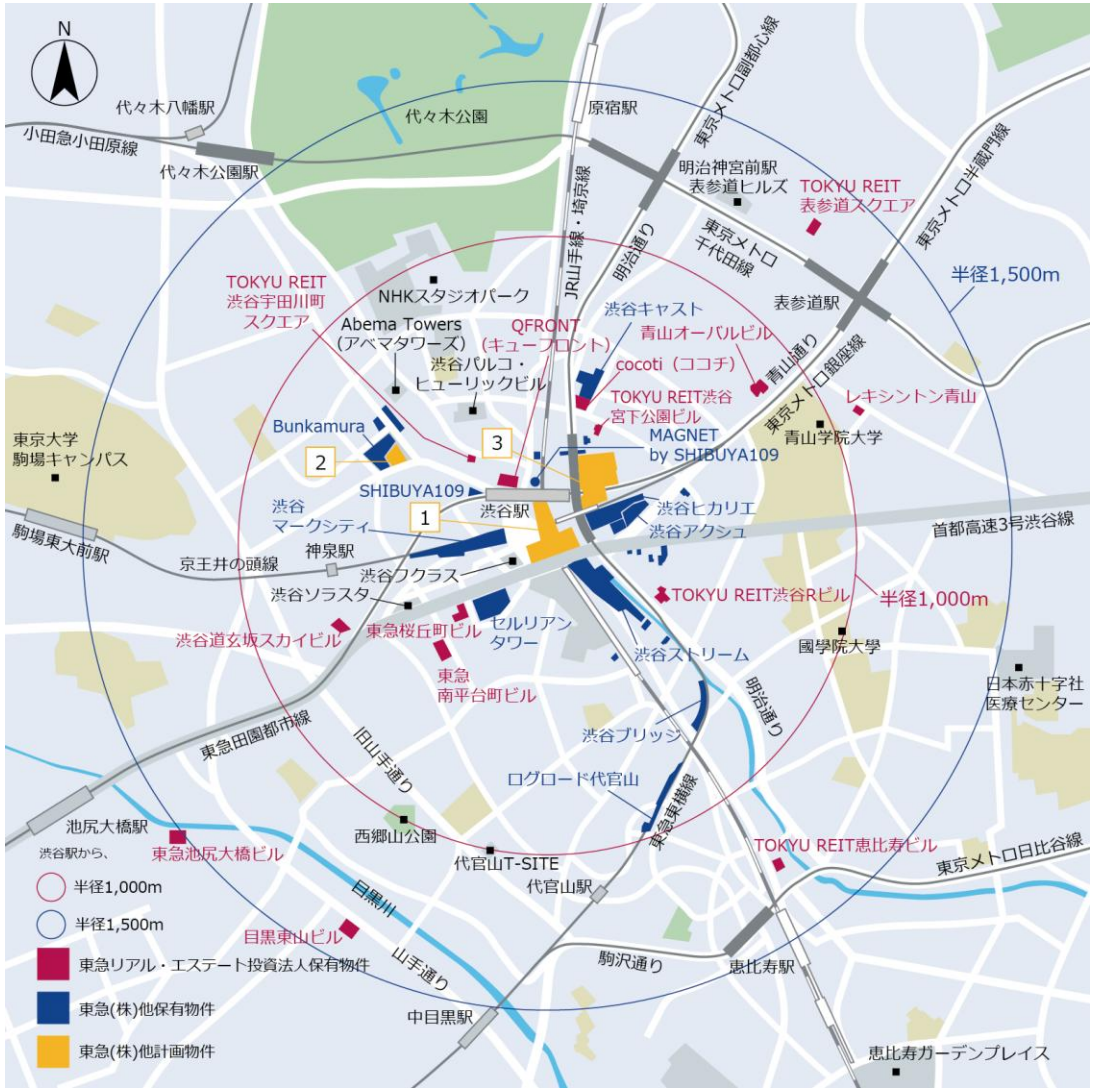
オフィス　商業施設　複合施設



出典：東急株式会社「FACT BOOK 2026」

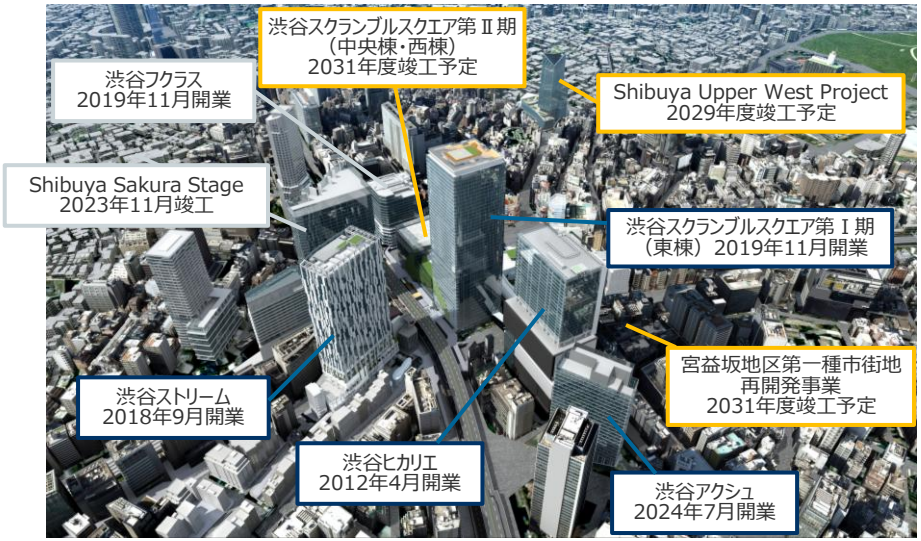
スポンサー（東急株式会社）渋谷駅周辺再開発の状況

✓ **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)他の保有割合が一部のものもある
*東急(株)他保有物件及び東急(株)他計画物件について、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

■ 渋谷駅周辺将来開発イメージ



*予定は今後変更の可能性あり　　提供：東急(株)、東急不動産(株)

東急REITは再開発が進行する
「Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)」に14物件を保有





街とともに成長する東急REIT

東急グループの街づくりと連携し、**街の成長を東急REITの成長へ**

東急グループ

100年以上にわたり培った
街づくりの力

鉄道
人の流れをつくる

不動産
街の基盤をつくる

生活サービス
日々の満足度を高める

街をつくる・育てる



提供：渋谷駅街区共同ビル事業者

**人が集い、賑わい、
街の魅力が高まる**

東急REIT

成長する街の不動産に投資・保有





**物件の価値・収益力
向上**

Ⅰ. 東急REITとは

- 基本情報
- スポンサー（東急株式会社）
- **強み / 特徴**
- 保有物件

Ⅱ. 成長に向けた取組み

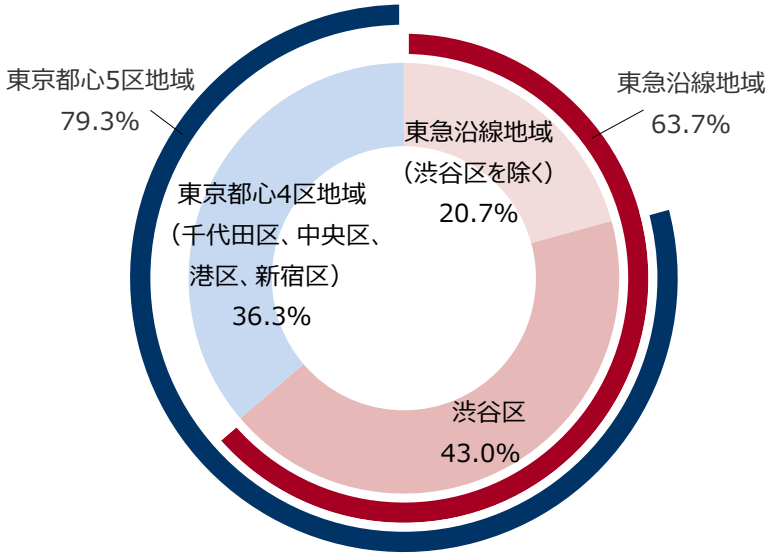
ポートフォリオの特徴

投資方針：「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

■投資対象地域

首都圏の中でも、
東京都心5区地域及び東急線沿線地域に100%投資

＜地域別の保有比率（取得価額ベース）＞

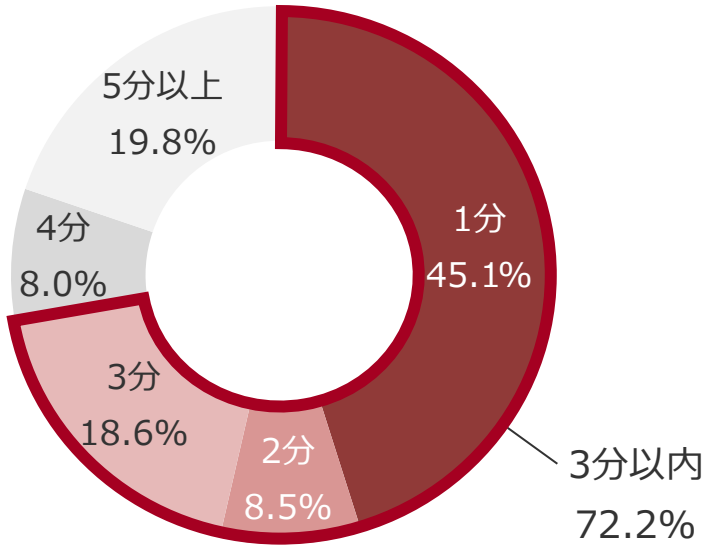


×

■立地重視

保有物件の72.2%が駅から3分以内に立地

＜駅徒歩立地比率（取得価額ベース）＞



【参考】地域限定投資に伴うリスクについて

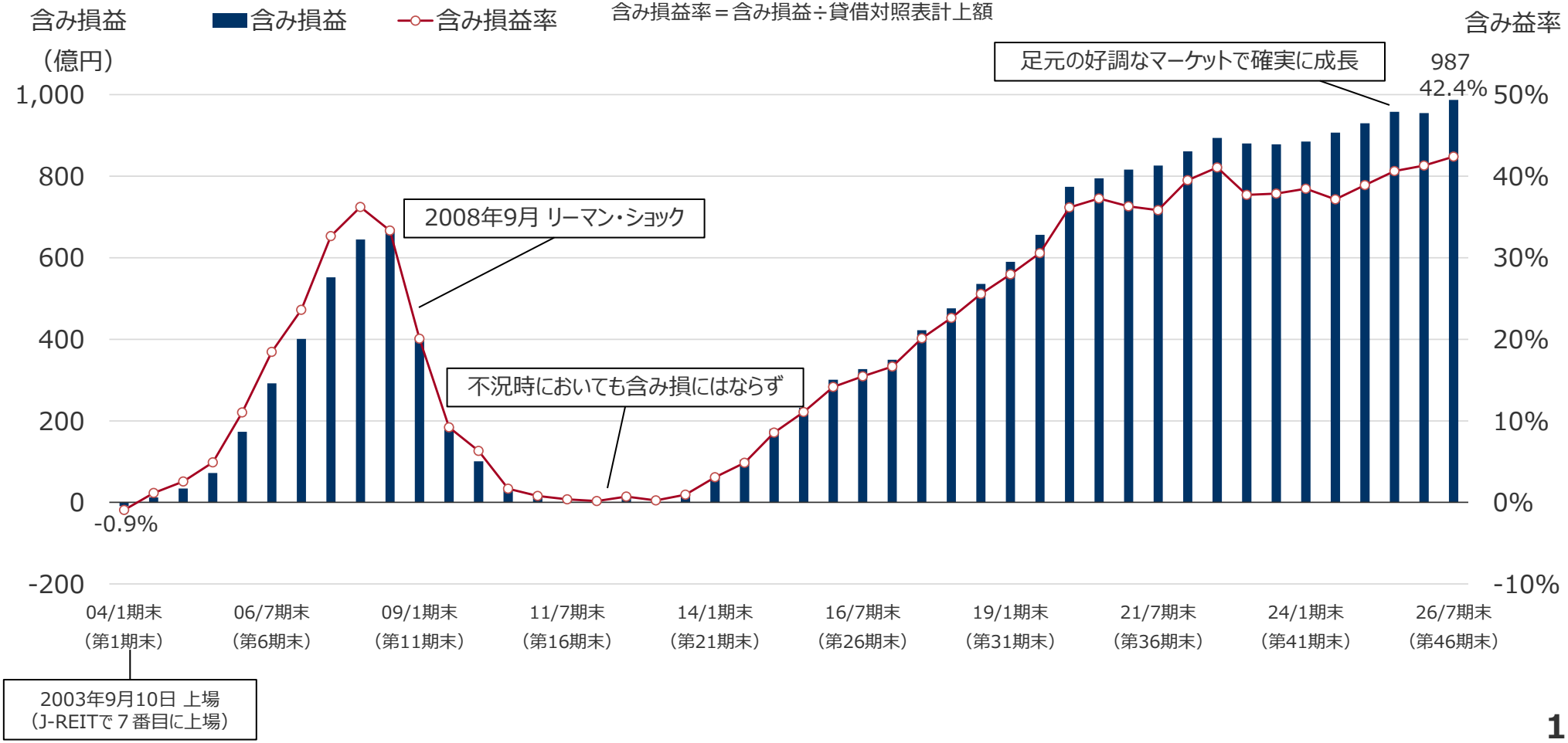
- ✓ 地震による予想最大損失を表す「PML」は10%以下でコントロール
- ✓ 2026年7月期末（第46期末）時点のポートフォリオPML：3.5%

ポートフォリオの強み

- ✓ 不況時に資産価値を守る「耐性」と不動産市況回復・成長局面で資産価値を高める「成長力」を両立
- ✓ 足元積み上がっている含み益は、将来の投資主還元（売却益計上）や物件入替といった成長機会の「原資」

＜東急REITの上場来の含み損益と含み損益率の推移＞

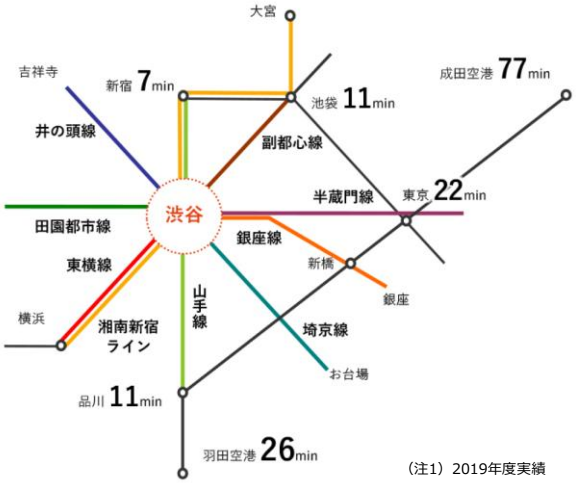
*含み損益＝鑑定評価額－貸借対照表計上額
含み損益率＝含み損益÷貸借対照表計上額



渋谷の優位性

好立地・高い利便性

・渋谷は4社９路線が乗り入れ、1日330万人 (注1) 以上が利用
・渋谷駅後背地には住宅地を有し、職住近接の好環境

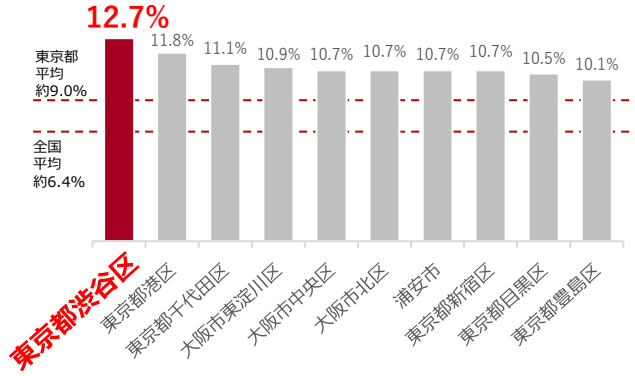


(注1) 2019年度実績

新しい産業が生まれる街

・起業活動が活発な街で、スタートアップ企業に加え、新規事業を支援するアクセラレーター、VCが多く集積

開業率(注2)上位10市区町村



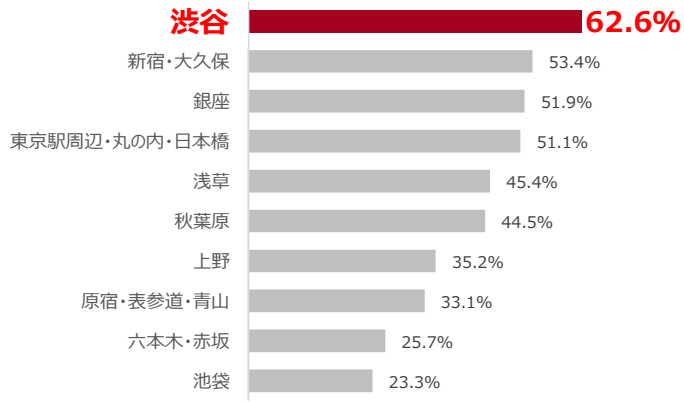
(注2) 事業所数（事業内容等不詳を含む）5,000以上の市区町村が対象。渋谷区は46,783事業所
開業率（%）＝年平均新設事業所数（新設所数／60か月×12か月）／事業所総数×100

出典：経済センサス（令和3年）より作成

観光・ビジネスでの来街者が豊富

・2024年に訪日外国人の約7割が渋谷を来訪
・多様なコンテンツが集まる渋谷は海外からの注目が高い

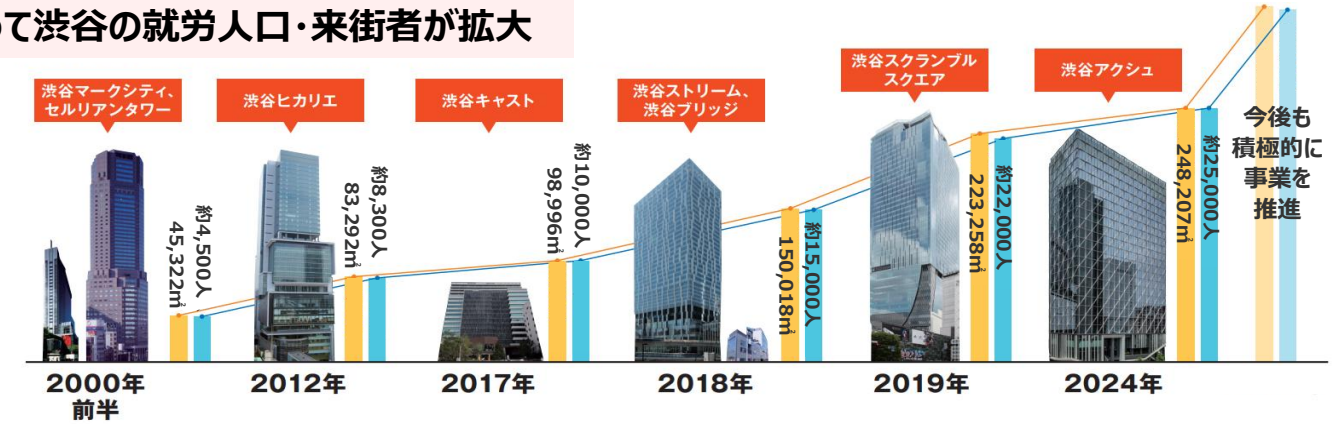
訪都外国人が訪問した場所



出所：令和6年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査（東京都産業労働局）

東急(株)によるオフィス供給によって渋谷の就労人口・来街者が拡大

2000年から東急(株)が継続して開発・供給しているオフィスの増加により、渋谷における就労人口・来街者は着実に増加、電車・バスや商業施設の利用にも寄与



*オフィス就労人口は、オフィス総床面積を基に算出

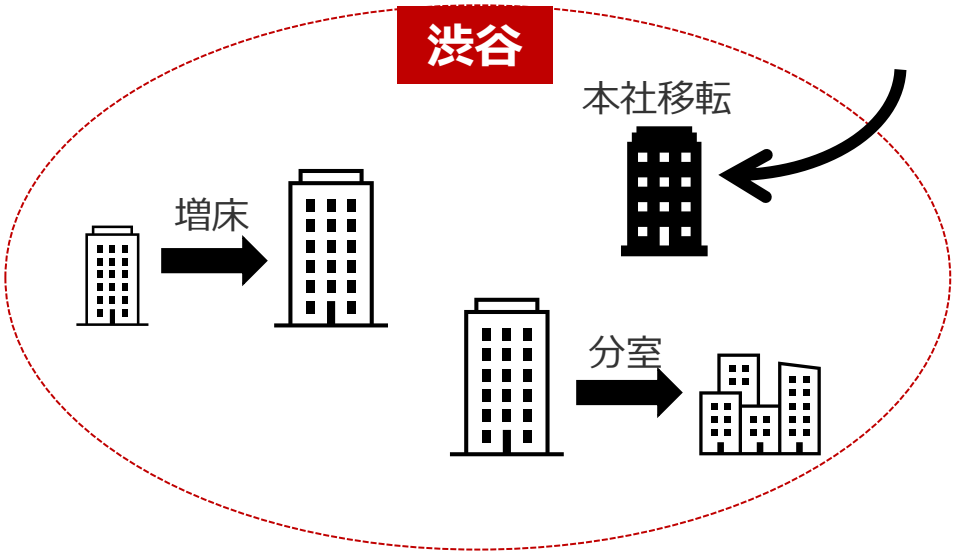
渋谷エリアのスポンサー連携

「選ばれる物件」への進化

■ テナントニーズに応じたオフィスリーシング

東急と東急REITが保有する多様なオフィスを活用し、渋谷再開発やテナントの成長段階、働き方の変化に応じた移転・増床・分室ニーズをグループ内で取り込む

東急	東急REIT
大型オフィス （本社移転ニーズ 等）	小型～中型オフィス （スタートアップ 分室ニーズ 等）



■ スポンサー提供サービスの活用（Shibuya TOQ Pass）

渋谷エリアの東急関連オフィス就業者限定の優待制度
→東急REIT保有物件のオフィス就業者も制度の対象
→優待対象店舗に東急REIT保有物件（cocoti）も含まれる

SHIBUYA
TOQ pass
for Workers & Creators





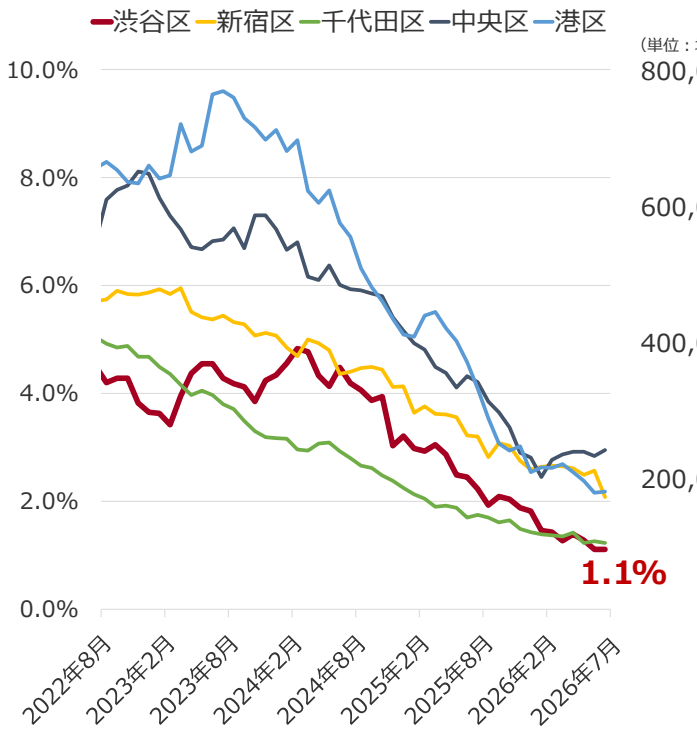


東京都心5区のオフィス賃貸マーケットの状況

✓ **渋谷区は低空室率と限定的な募集面積を背景にタイトな需給環境が継続し、賃料増額が期待できるエリア**

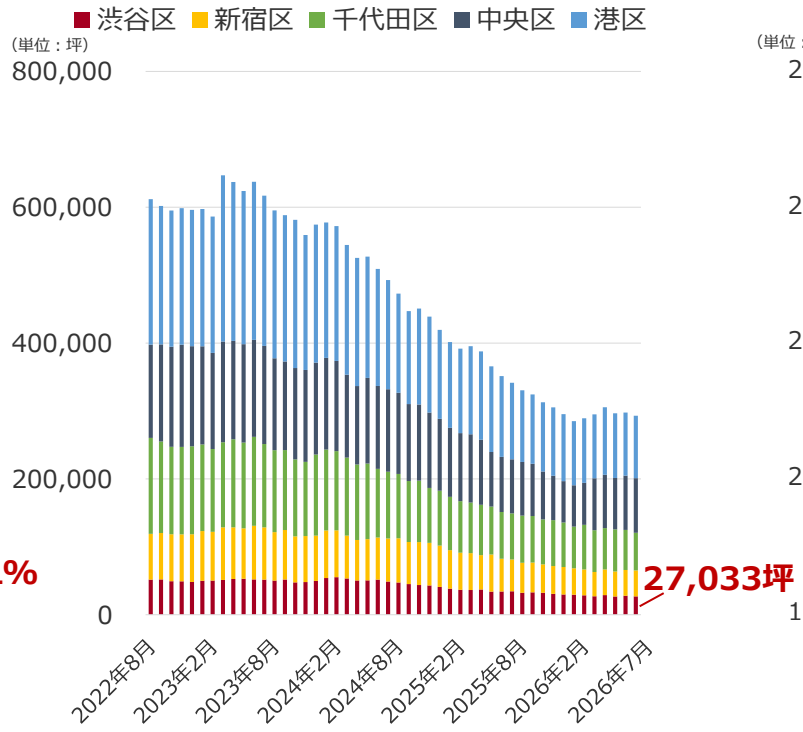
■ 東京都心5区のオフィス空室率の推移（2022年8月～2026年7月）

渋谷区の空室率は都心5区で最も低位



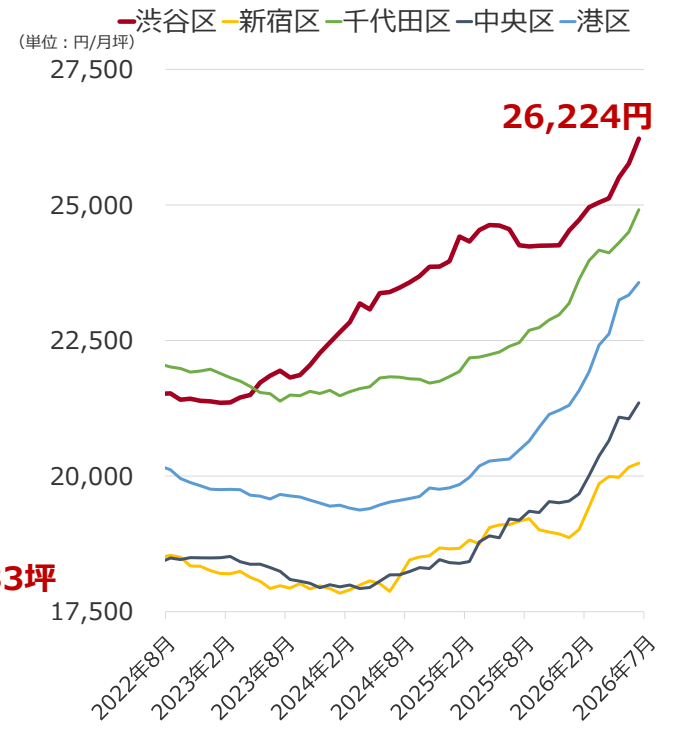
■ 東京都心5区のオフィス募集面積の推移（2022年8月～2026年7月）

渋谷区の募集面積は都心5区で最小水準



■ 東京都心5区のオフィス平均募集賃料の推移（2022年8月～2026年7月）

渋谷区の平均募集賃料は都心5区で最高水準



出所：三鬼商事株式会社の「MIKI OFFICE REPORT」のデータを用いて東急REIMが作成（左グラフ・右グラフ）／株式会社estieが提供する不動産データ分析基盤「estieマーケット調査」のデータを用いて東急REIMが作成（中央グラフ）

東急線沿線の優位性

- ✓ 東急線沿線は東京圏全体の15%の人口をカバー、人口密度は1都3県平均の約4倍
- ✓ 住みたい街・沿線を複数有しており、沿線人口は2040年度まで増加を見込む
- ✓ 沿線の所得・消費支出規模が大きく、需要の底堅さと成長余地を有するエリア経済圏

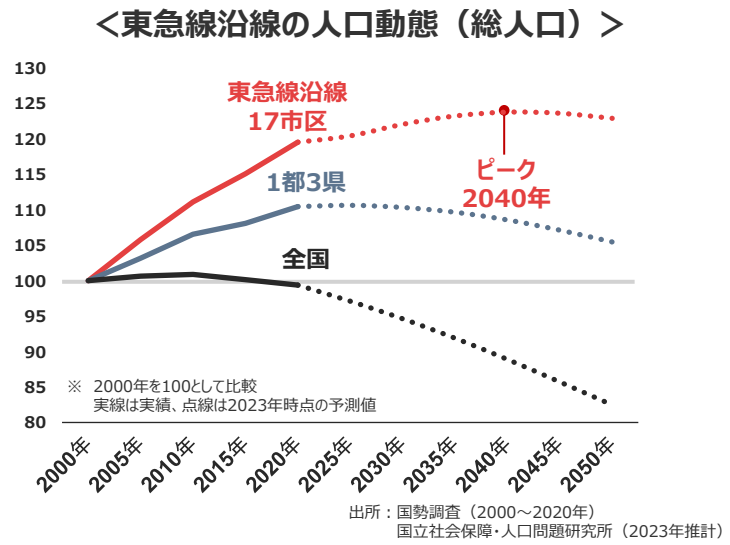
面積 **493km²**
（2020年国勢調査）

人口 **556万人（外国人含む）**
東京圏（1都3県）全体の15%
（住民基本台帳2025年1月1日現在）

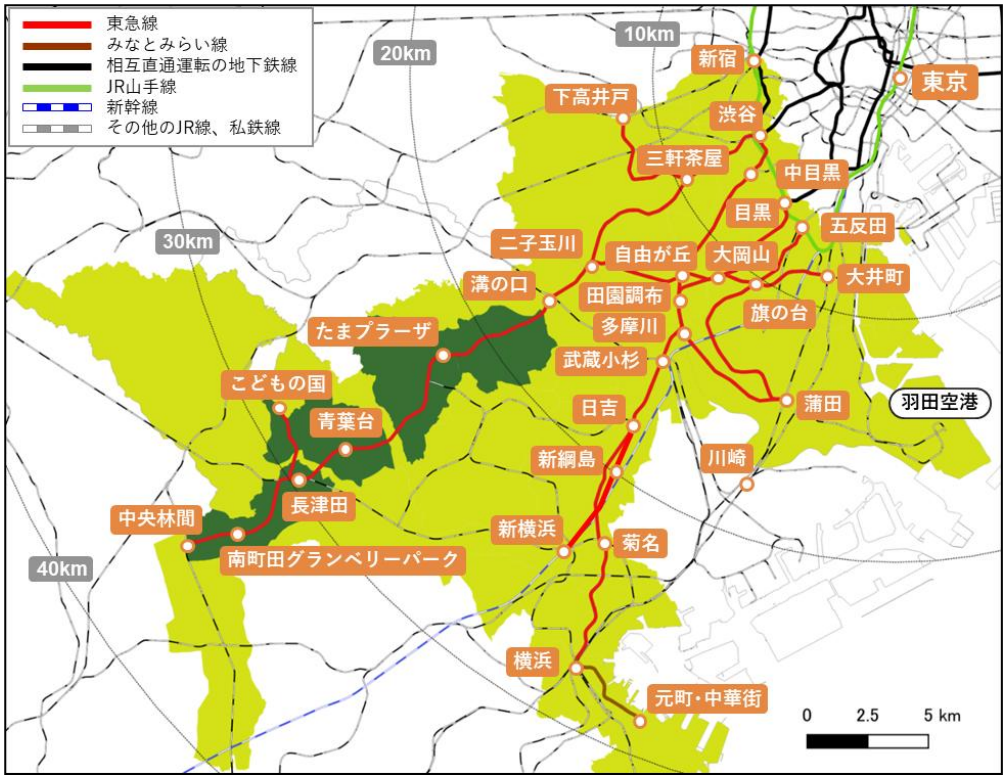
人口密度 **11,286人／km²**
（東京：6,382人／km²）

1人当たり課税所得 **全国平均の1.5倍**
（2024年度 個人所得指標）

沿線消費支出規模(推定) **9.7兆円**
（東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」）



出所：国勢調査（2000～2020年）
国立社会保障・人口問題研究所（2023年推計）



地図は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株式会社東急総合研究所作成

出典：東急株式会社「FACT BOOK 2026」

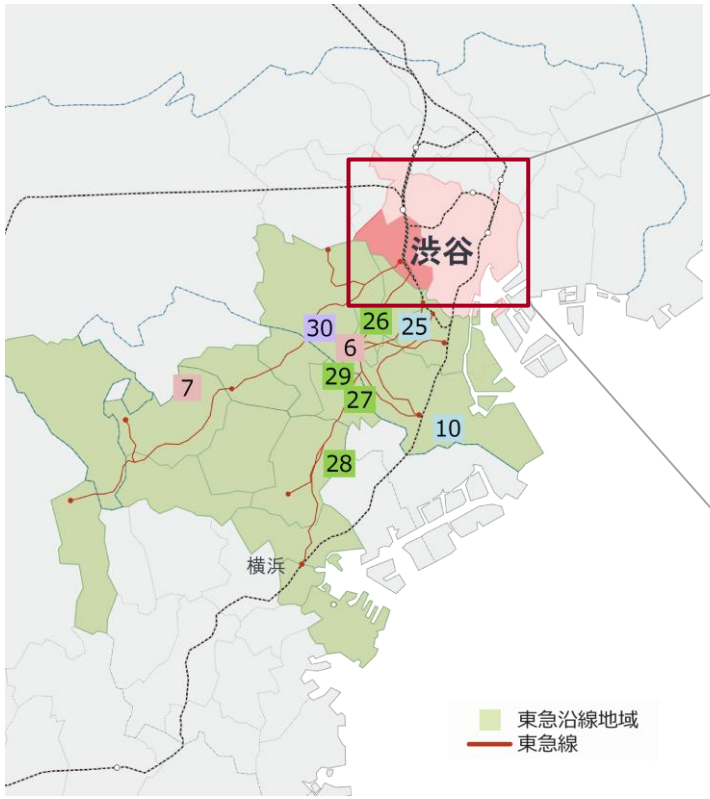
Ⅰ. 東急REITとは

- 基本情報
- スポンサー（東急株式会社）
- 強み / 特徴
- **保有物件**

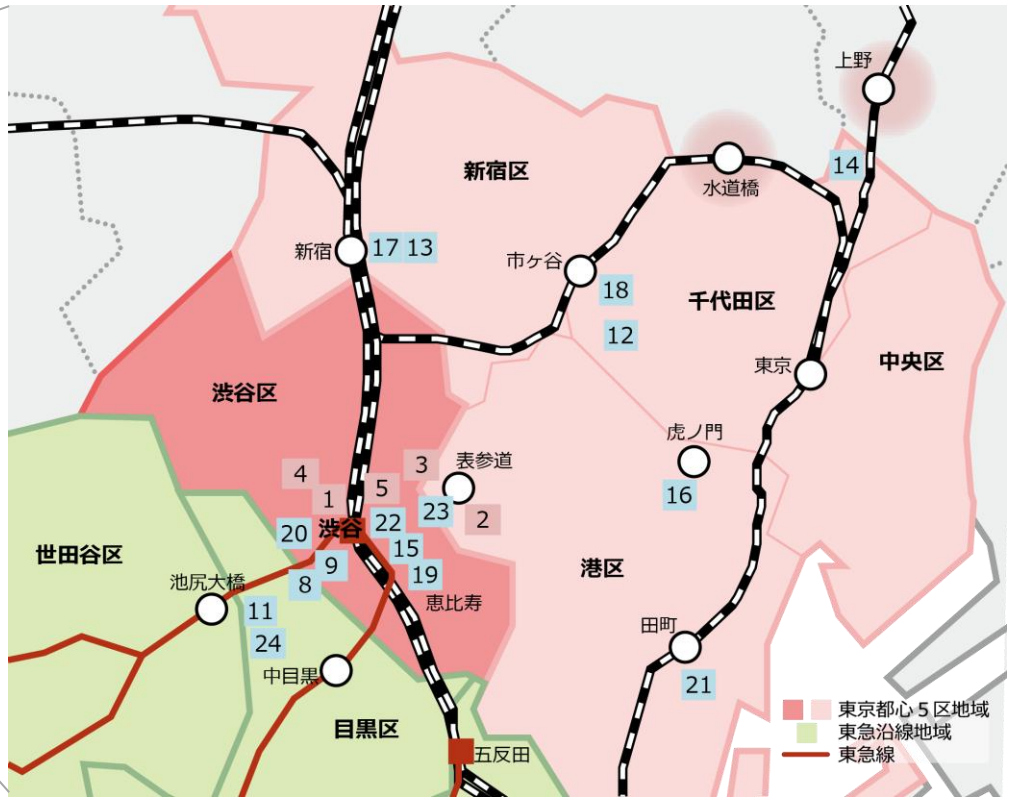
Ⅱ. 成長に向けた取組み

ポートフォリオマップ

＜首都圏＞



＜東京都心5区地域＞



1	QFRONT（キューフロント）	8	東急南平台町ビル	15	TOKYU REIT渋谷Ｒビル	22	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	29	スタイリオ新丸子駅前（注）
2	レキシントン青山	9	東急桜丘町ビル	16	東急虎ノ門ビル	23	青山オーバルビル	30	二子玉川ライズ
3	TOKYU REIT表参道スクエア	10	TOKYU REIT蒲田ビル	17	TOKYU REIT第2新宿ビル	24	目黒東山ビル		
4	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	11	東急池尻大橋ビル	18	東急番町ビル	25	戸越銀座ラウンドビル		
5	cocoti（ココチ）	12	麹町スクエア	19	TOKYU REIT恵比寿ビル	26	スタイリオ都立大学		
6	TOKYU REIT自由が丘スクエア	13	TOKYU REIT新宿ビル	20	渋谷道玄坂スカイビル	27	スタイリオフィット武蔵小杉		
7	東急すすき野ビル	14	秋葉原三和東洋ビル	21	OKI芝浦オフィス	28	スタイリオフィット新綱島		

商業施設　オフィス　住宅　複合施設　スポンサー拠出物件

（注）2026年10月13日に取得完了

保有物件一覧

東京都心５区地域 (渋谷区除く) (注1)

オフィス


12 麹町


13 新宿


14 秋葉原


16 東急虎ノ門


17 第２新宿


18 番町


21 芝浦

商業施設


2 レキシントン

渋谷区

オフィス


8 南平台

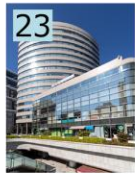

9 桜丘


15 渋谷R


19 恵比寿


20 道玄坂スカイ


22 宮下公園


23 オーバル

商業施設


1 QFRONT


3 表参道



4 宇田川


5 cocoti

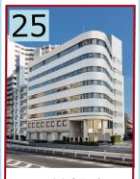
東急沿線

オフィス


10 蒲田


11 池尻大橋


24 目黒東山


25 戸越銀座

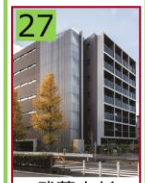
商業施設


6 自由が丘


7 すすき野

住宅


26 都立大学


27 武蔵小杉


28 新綱島


29 新丸子(注2)

複合施設


30 二子玉川

オフィス　商業施設
住宅　複合施設
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(株)が拠出した物件も含まれる
（注1）新宿区、千代田区、中央区、港区、池袋・後楽・上野周辺地域
（注2）2026年10月13日に取得完了

主な保有物件①　QFRONT（キューフロント）

✓スクランブル交差点に面し、商業・広告・エンタメの価値を生み出し続ける「渋谷の象徴」



渋谷カルチャーの発信点

SHIBUYA TSUTAYAを中心に、
コンテンツイベント・ポップアップなど国内外から
人を惹きつける体験型サービスを提供

建物全体が価値を生み出す

壁面の大型ビジョンは、
世界的にも認知度の高い都内有数の広告媒体
建物全体が情報発信・収益の舞台に

長期保有で高まった資産価値

2003年9月	2026年7月期末
151億	407億

鑑定評価額は取得価格の 約**2.7倍**

主な保有物件②　二子玉川ライズ

✓二子玉川駅直結の商業・オフィス・ホテル・住宅などの大型複合施設





都内最大級の再開発事業

東急グループが開発を手掛けた、都内最大級のスケールとなる民間再開発プロジェクト

職・住・遊が融合する街

オフィス・商業・ホテル・住宅など、多様な都市機能が集積

LEEDまちづくり部門で世界初のゴールド認証を獲得

水と緑の豊かな環境を活かし、自然と共生する街づくりを推進

Ⅰ. 東急REITとは

- 基本情報
- スポンサー（東急株式会社）
- 強み / 特徴
- 保有物件

Ⅱ. 成長に向けた取組み

エグゼクティブサマリー

分配金

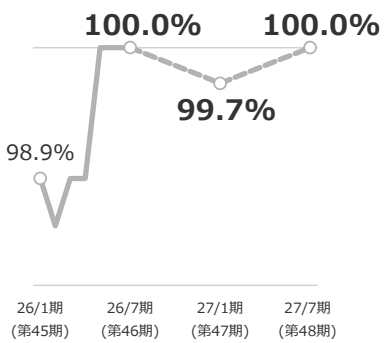
2026年7月期（第46期）実績	2027年1月期（第47期）予想	2027年7月期（第48期）予想
4,020円	4,030円	4,000円

修正EPS

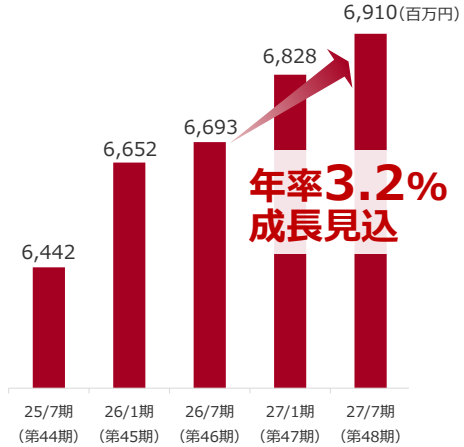
2026年7月期（第46期）実績	2027年1月期（第47期）予想	2027年7月期（第48期）予想
3,083円	3,146円	2,891円

内部成長

■ 期末稼働率



■ 賃料収入（既存保有物件）



■ 賃料増減率

商業施設	オフィス
+14.8%	+8.0%
住宅	複合施設
+5.1%	+7.9%

■ 賃料ギャップ

商業施設	オフィス
+18.1%	+11.9%

ポジティブギャップが更に拡大

外部成長

＜第46期＞

取得：戸越銀座ラウンドビル **31.5**億円

東急すすき野ビル **24**億円

譲渡：TOKYU REIT虎ノ門ビル **65.2**億円

（分割3回目）

＜第47期＞

取得：スタイリオ新丸子駅前 **22**億円



財務・その他

有利子負債 **1,040**億円

借入金 **930**億円 / 投資法人債 **110**億円

総資産LTV **42.5**% / 鑑定LTV **32.6**%

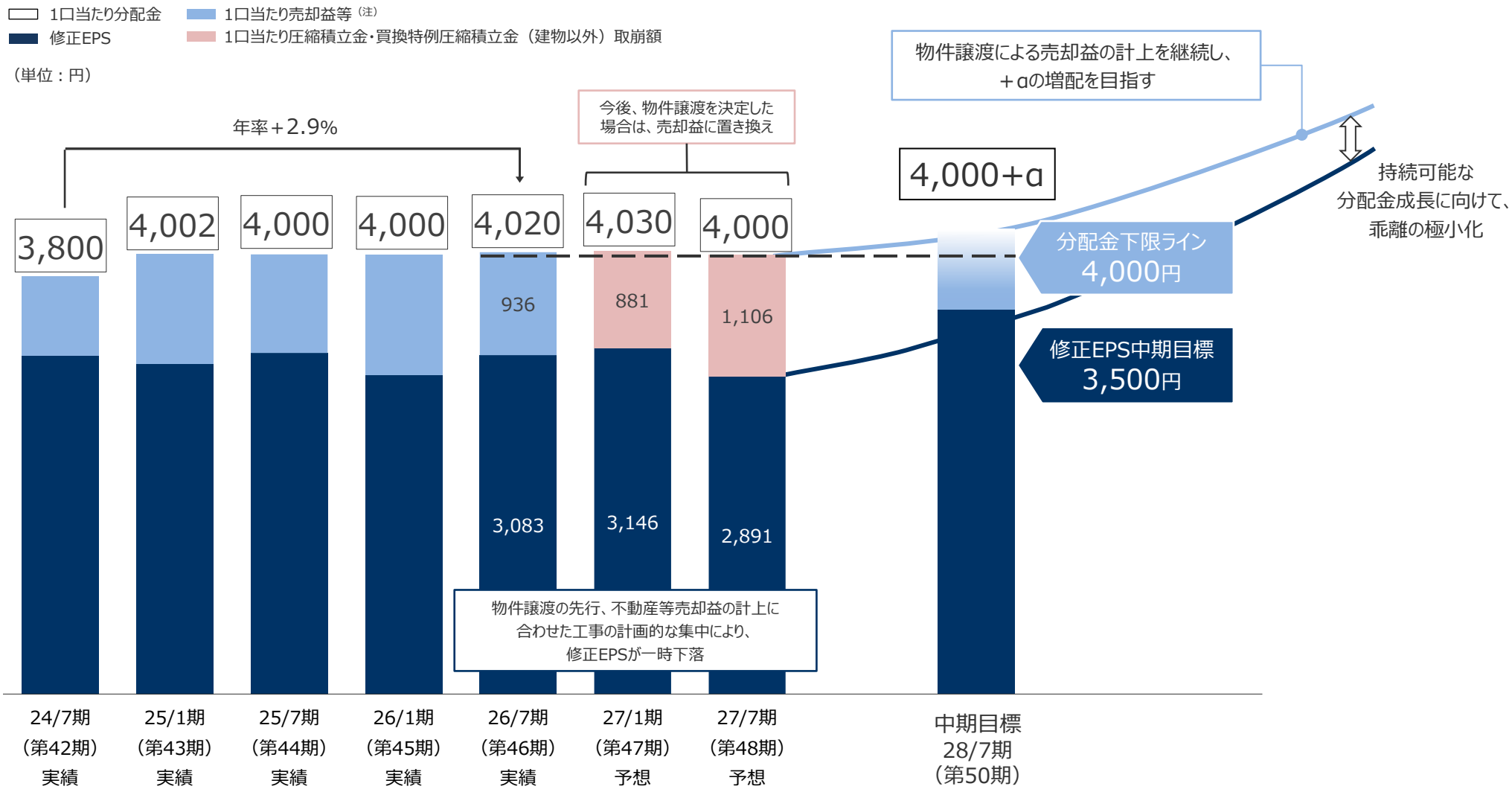
平均金利 **0.90**% / 固定比率 **86.8**%

1口当たりNAV **230,465**円

分配金・修正EPSの成長戦略

✓ 2028年7月期（第50期）まで、分配金下限ライン4,000円を設定し、4,000＋α円の配当を目指す
✓ 持続的な分配金成長に向けて、早期の修正EPS中期目標達成を目指す

修正EPS ＝ 1口当たり当期純利益（EPS） － 1口当たり不動産等売却益 ＋ 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（建物）



（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

物件入替の実績と今後方針

✓ 2019年１月期（第31期）以降、物件入替により、資産規模の拡大・収益性の向上・含み益の顕在化に向けた取組みを推進
✓ 不動産売買マーケットが依然高値圏にある環境下において、物件入替を継続

	2019/1期 第31期	2019/7期 第32期	2020/1期 第33期	2020/7期 第34期	2021/1期 第35期	2021/7期 第36期	2022/1期 第37期	2022/7期 第38期	2023/1期 第39期	2023/7期 第40期	2024/1期 第41期	2024/7期 第42期	2025/1期 第43期
取得	恵比寿 中目黒	道玄坂スカイ 番町（注1） 下北沢	自由が丘（第1回）	自由が丘（第2回）	芝浦 武蔵小杉	宮下公園	オーバル	目黒東山	二子玉川			新綱島 番町（注2）	
譲渡	木場	カレイド	赤坂檜町（第1回）	赤坂檜町（第2回）	OKI底地（第1回）		湘南 代官山 OKI底地（第2回） SBS	OKI底地（第3回） 赤坂四丁目	銀座二丁目	台東（第1回）	台東（第2回）	台東（第3回） 中目黒	CONZE

	2025/7期 第44期	2026/1期 第45期	2026/7期 第46期	2027/1期 第47期
取得			  戸越銀座 すすき野	 新丸子
譲渡	 TR虎ノ門	 下北沢	 TR虎ノ門	 TR虎ノ門

<2019年1月期（第31期）以降の物件入替による効果>

	譲渡	取得
物件数	14物件	16物件
譲渡・取得価額	1,118億円	1,099億円
NOI（利回り）（注3）	38億円（3.5%）	39億円（3.6%）
償却後NOI（利回り）（注3）	29億円（2.6%）	32億円（3.0%）
不動産等売却益（注4）	271億円	–
圧縮積立金繰入額（注5）	154億円	–

（注1）準共有持分3.6%を追加取得
（注2）準共有持分47.4%を追加取得
（注3）利回りは取得又は譲渡価額ベース。譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値(分割譲渡した物件は初回譲渡前2期分)。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、物件取得決定時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の数値を記載
（注4）不動産等売却益と不動産等交換差益の合計値
（注5）圧縮積立金繰入額と買換特例圧縮積立金繰入額の合計値

外部成長戦略

【新規物件取得の考え方】

- インプライドキャップレート及び中長期的な成長性を意識した外部成長の実現を目指す
- スポンサーパイプライン活用を中心に、新規物件取得を検討
- 資産運用残高（AUM）拡大を目指しつつも、収益性と成長性の両面を踏まえた投資を重視

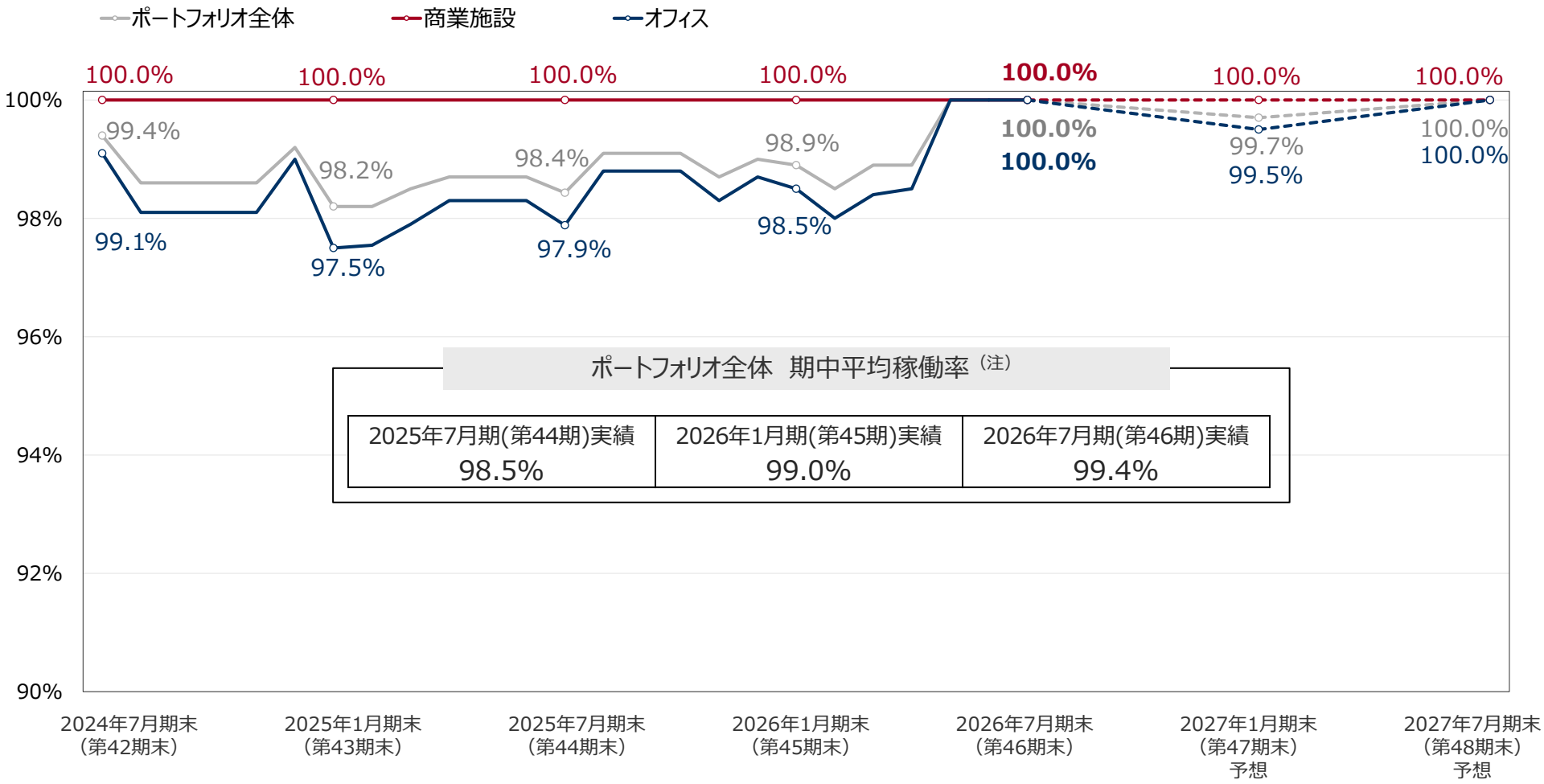
	①成長型物件	②バランス型物件	③収益確保型物件
定義	取得時には低利回りだが、 中長期的に成長が見込める物件	利回りと成長がバランスよく見込める物件	取得時に利回りが高く、 収益貢献が高い物件
イメージ	プライム立地築浅オフィス、 プライム立地築浅商業施設 等	優良立地築古オフィス、優良立地商業施設、 優良立地築浅住宅 等	沿線郊外商業施設 等
2026年7月期 (第46期)以降 取得物件		• 26/7期(第46期)取得  戸越銀座 (オフィス) • 27/1期(第47期)取得  新丸子 (住宅)	• 26/7期(第46期)取得  すすき野 (商業)

組み合わせによりポートフォリオ全体で、EPS 向上・資産規模 拡大

ポートフォリオの稼働状況

✓ 稼働率は引き続き満床に近い水準を維持

■ 稼働率（ポートフォリオ全体、商業施設、オフィス）



ポートフォリオ全体 期中平均稼働率（注）

2025年7月期(第44期)実績	2026年1月期(第45期)実績	2026年7月期(第46期)実績
98.5%	99.0%	99.4%

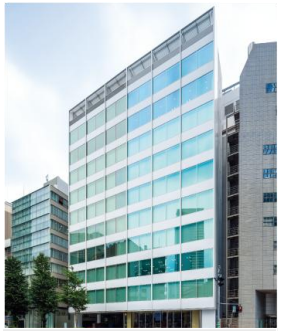
（注）ポートフォリオ全体期中平均稼働率は、ポートフォリオ全体の各期中における月末稼働率の単純平均を記載

内部成長の実績

✓ **2026年7月期（第46期）中に約定した賃料改定・テナント入替では、多数の物件で賃料増額を実現**

■ 賃料改定・テナント入替事例

オフィス



東急虎ノ門ビル

賃料増減率 +27.3%



TOKYU REIT渋谷Rビル

賃料増減率 +23.2%



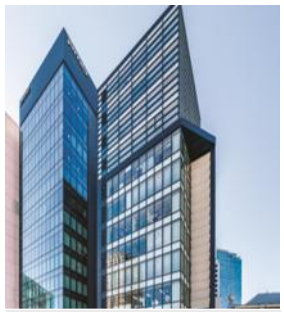
TOKYU REIT恵比寿ビル

賃料増減率+21.2%



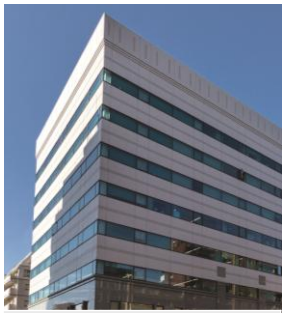
渋谷道玄坂スカイビル

賃料増減率 +13.5%



TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル

賃料増減率 +11.6%



目黒東山ビル

賃料増減率+6.2%



東急番町ビル

賃料増減率+6.0%

商業施設



TOKYU REIT表参道スクエア

賃料増減率+81.2%

住宅



スタイリオ都立大学

賃料増減率+7.3%



スタイリオフィット新綱島

賃料増減率+6.7%

*2026年7月期（第46期）中に約定した増額・減額改定または増額・減額入替があった区画を対象とした賃料増減率を記載

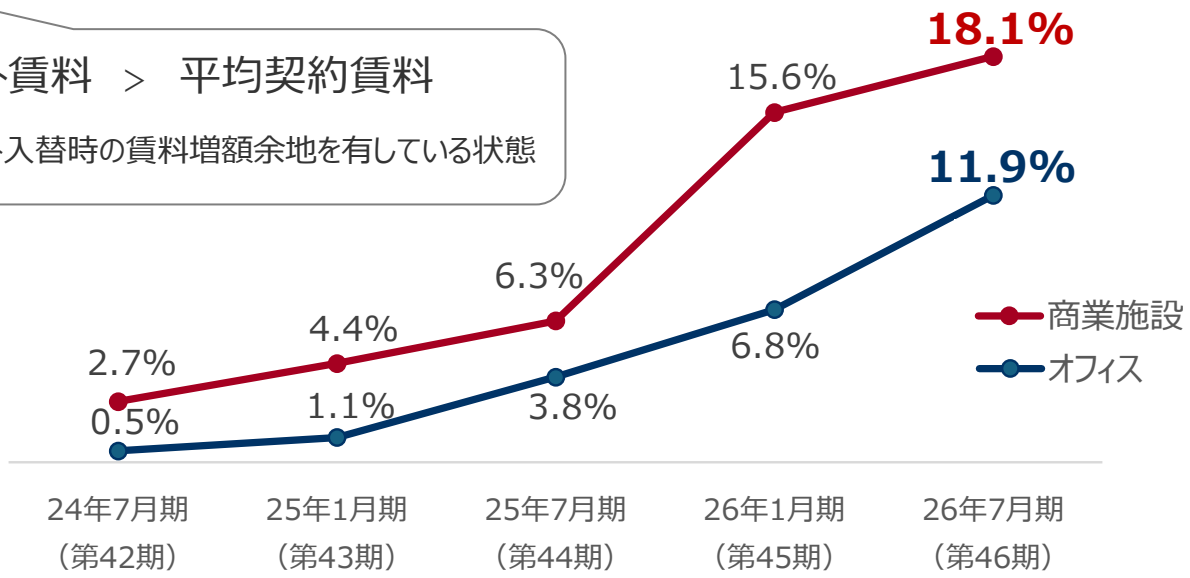
賃料ギャップの拡大

✓ **マーケット賃料は上昇傾向であり、ポジティブギャップは拡大していることから、今後もさらなる増額改定が期待できる環境**

■ ポジティブギャップの推移 (注1)

マーケット賃料 ＞ 平均契約賃料

契約更新やテナント入替時の賃料増額余地を有している状態



■ マーケット賃料年間成長率（実績）(注2)

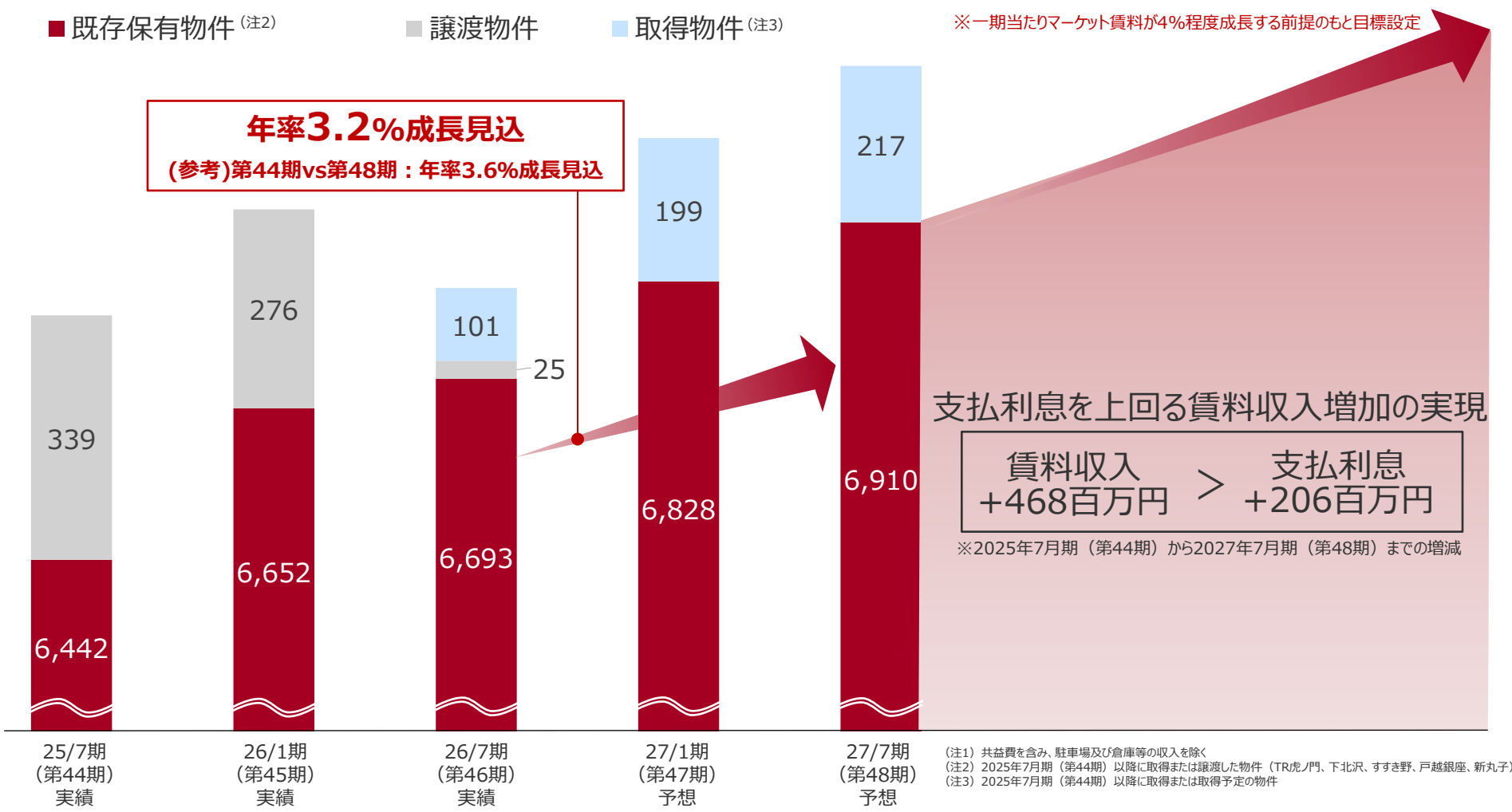
	商業施設		オフィス	
	物件数	成長率	物件数	成長率
渋谷区	4物件	+13.7%	7物件	+8.4%
東急線沿線	1物件	+0.0%	3物件	+8.4%
東京都心4区 (注3)	1物件	+10.8%	7物件	+9.0%
全体	6物件	**+13.0%**	17物件	**+8.7%**

（注1）新規マーケット賃料と平均契約賃料の差。平均契約賃料算定にあたっては、空室部分は考慮外としている。
新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成
（注2）2025年1月期末（第43期末）時点と2026年7月期末（第46期末）時点の各エリア所在物件のマーケット賃料単価に2026年7月期末（第46期末）時点の各物件の賃貸可能面積を乗じて得た数値の和の比較。成長率は年率換算。
ただし、2025年7月期（第44期）以降の取得・譲渡物件を除く
（注3）千代田区、中央区、港区、新宿区

内部成長目標

- ✓ 好調な賃貸マーケットを背景に既存保有物件の賃料収入は増加傾向
- ✓ 賃料収入年率**3%**成長の目標を引き上げ、今後は年率**3.5%以上**の成長を目指す
- ✓ 支払利息を上回る賃料収入増加の実現

■ 賃料収入(注1)の推移（単位：百万円）



市場賃料とのギャップ解消により、
年率約3.5%以上の成長を目指す

※一期当たりマーケット賃料が4%程度成長する前提のもと目標設定

支払利息を上回る賃料収入増加の実現

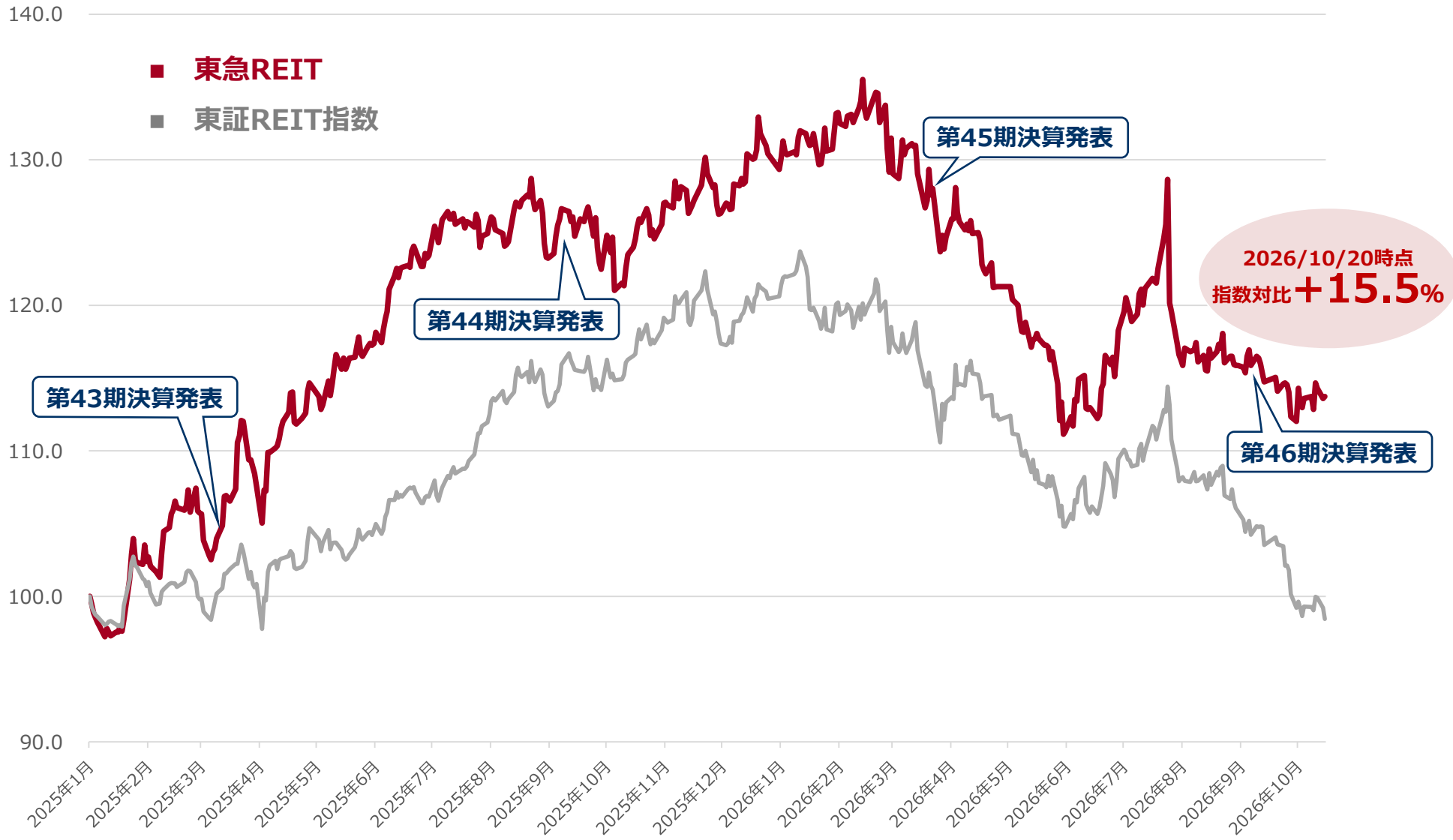
賃料収入		支払利息
+468百万円	＞	+206百万円

※2025年7月期（第44期）から2027年7月期（第48期）までの増減

（注1）共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く
（注2）2025年7月期（第44期）以降に取得または譲渡した物件（TR虎ノ門、下北沢、すすき野、戸越銀座、新丸子）を除く
（注3）2025年7月期（第44期）以降に取得または取得予定の物件

投資口価格の推移

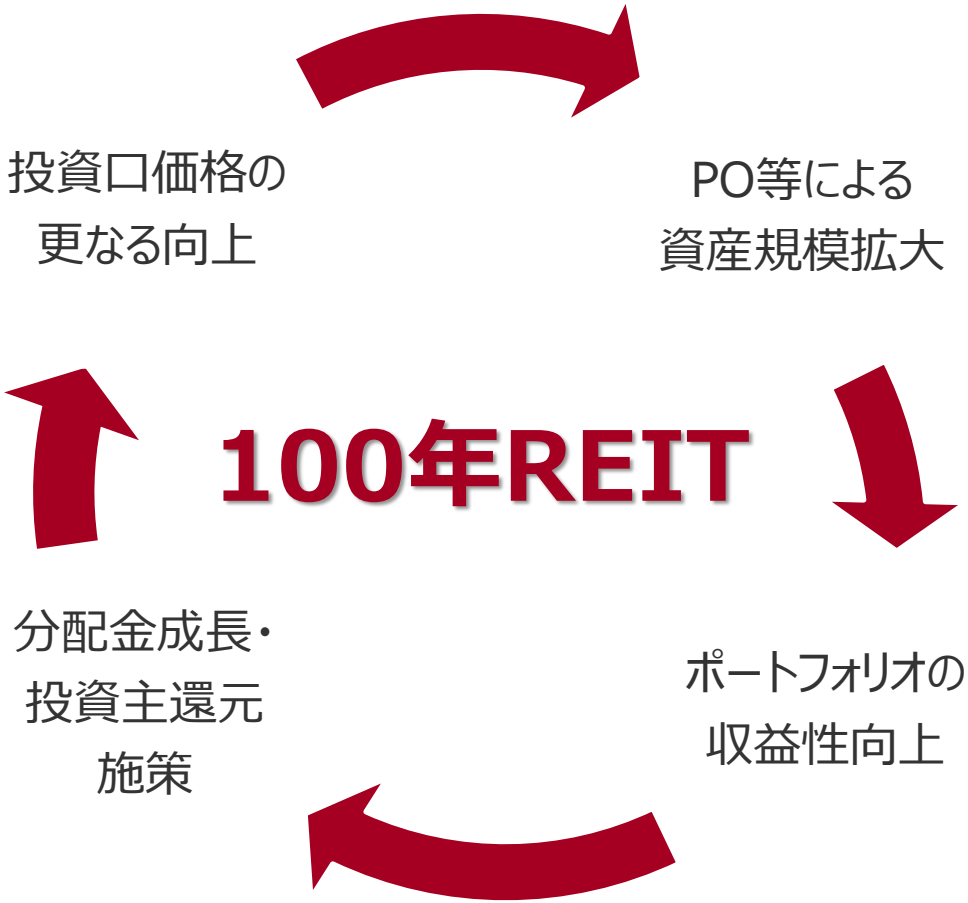
✓ **投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォーム**



*2025年初を100として指数化

東急REITの成長シナリオ

好循環な成長軌道に乗り、“100年REIT”を目指す



お問い合わせ先・注意事項

■ 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　13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。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- 本資料において、特段の記載の無いものは、2026年7月31日現在の情報です。

財務戦略：急激に上昇する金利への対応

【環境認識】

■ 足元の金利状況

国内金利は引き続き上昇トレンドであり、直近半年においても大幅に上昇

- 政策金利は、2026年6月に1.00%に利上げ
- 10年国債利回りは、約25%上昇（注）

（注）QUICKデータを用いて、2026年1月期末（第45期末）時点から2026年7月期末（第46期末）時点での上昇率を東急REIMが算出

■ 今後の金利想定

短期金利を中心に、日銀金融政策による金利上昇が続くものと予想

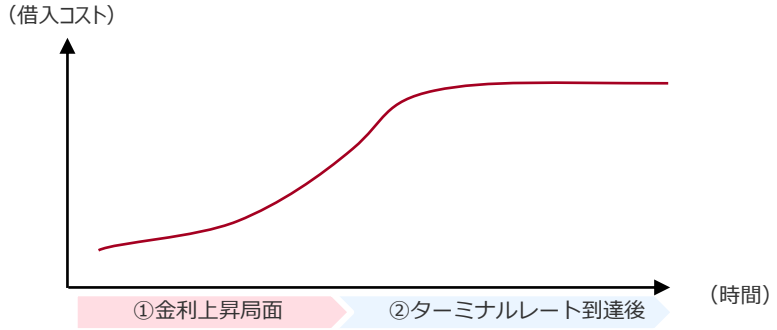
	2027年7月期（第48期）までの想定
政策金利	2026年下期： 1.00% ⇒ 1.25% 2027年上期： 1.25% ⇒ 1.50%
10年国債利回り	3.0%程度まで上昇

財務方針

借入コストの急激な上昇を抑え、安定的かつ成長性のある分配金形成を図る

- 10bps金利上昇すると、約▲13円/口程度の影響（注）

＜借入コストの推移イメージ図＞



（注）2026年7月期末（第46期末）時点の有利子負債残高に対して、2027年7月期（第48期）時点での影響度合いを試算

基本方針

- 長期固定を中心とした安定性重視の調達

足元の方針

- 賃料上昇のタイムラグを補うため、年限の長い固定借入より相対的にコストの低い中期年限・変動金利による借入を活用
- 調達先・調達手法の多様化を推進し、財務安定性を強化

余資運用

- 資金活用まで一定期間を要する場合には、定期預金等を活用し手元資金の効率的な運用を実施
  - 2027年1月期（第47期）において、定期預金運用により受取利息を計上予定

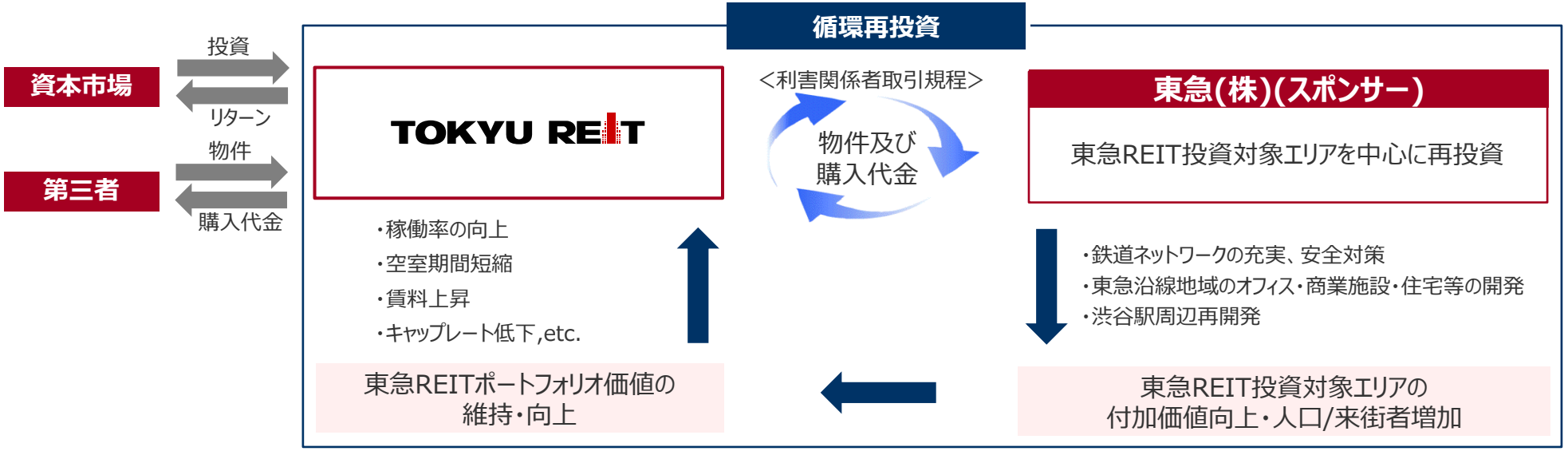
＜財務指標の目安＞

借入コストの抑制と財務健全性の双方を勘案し、その都度適切な水準での資金調達を目指す

	足元の目線	2026年7月期（第46期）実績
総資産LTV	45～50%を目安にレバレッジを活用	42.5%
固定比率	70%程度まで変動金利を活用	86.8%
平均残存年数	3年以上を維持	3.49年

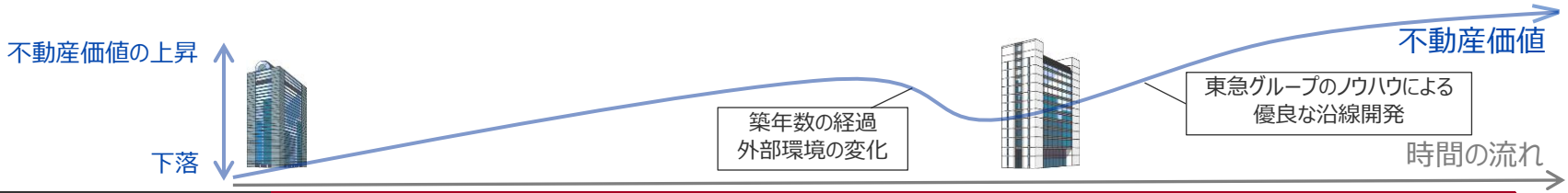
スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）

✓ **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