

No.7 東急リアル・エステート投資法人

略称(東急RE / TRE)

東急REIT

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

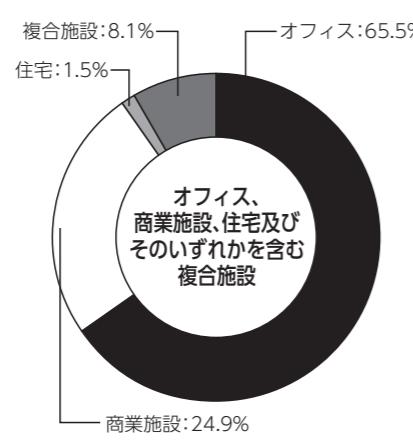
才住商物木へ他

東急リアル・エステート投資法人は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を基本方針としています。投資対象用途はオフィス、商業施設、住宅及びそのいずれかを含む複合施設で、投資対象地域を今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域を中心とした首都圏に限定している点が大きな特徴です。物件投資にあたっては、保有期間中のインカムリターンに将来の売却価値を加えた、トータルリターンの最大化を目指し、立地重視の投資を行っています。2025年7月31日現在、オフィス18物件、商業施設7物件、住宅3物件、複合施設1物件の合計29物件を保有し、資産規模は取得価額ベースで2,495億円です。

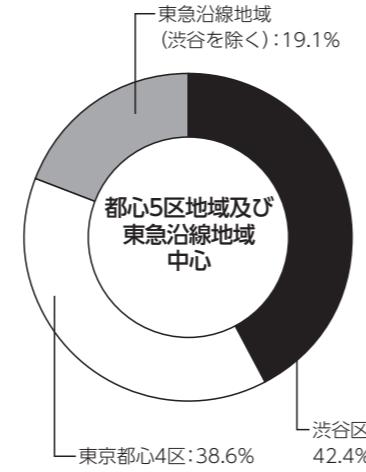


QFRONT

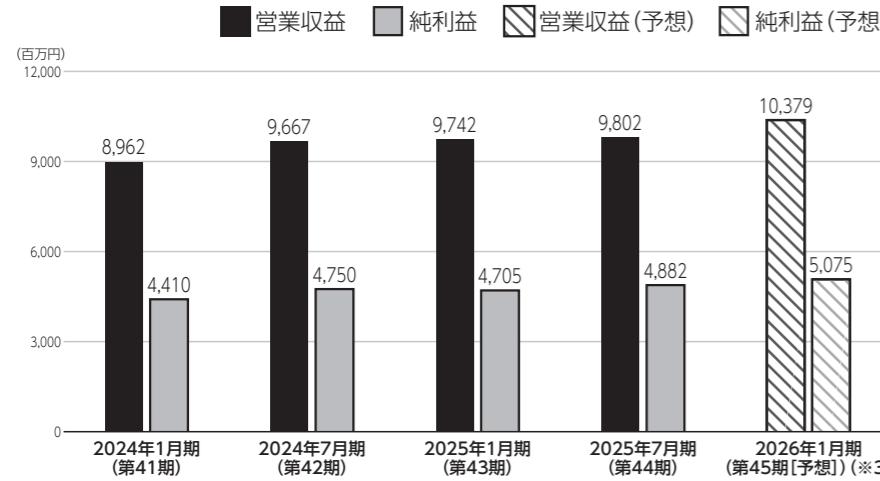
運用資産種別(※1)



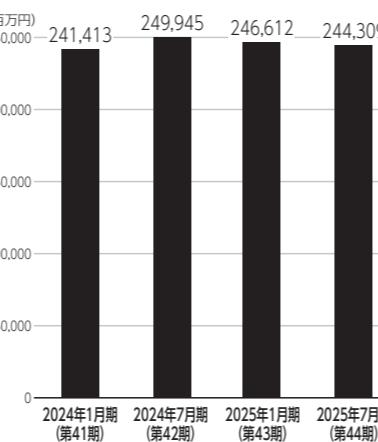
運用対象地域(※1)



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	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	資本金	300百万円
	代表取締役	【代表取締役執行役員社長】佐々木 桃子	従業員数(※5)	53名
	株主	東急株式会社		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	会計監査人	PwC Japan有限責任監査法人	
会計事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、農林中央金庫	

2025年9月30日時点の投資口価格	200,100円／口	2025年7月期(第44期)分配金	4,000円／口
決算月	1月、7月	分配金支払開始月	4月、10月
直近の決算期	第44期(2025年2月1日～2025年7月31日)		
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	TEL	03-5428-5828
役員	【執行役員】佐々木 桃子【監督役員】相川 高志、松本 美奈子	URL	https://www.tokyu-reit.co.jp/
設立年月日	2003年6月20日	上場年月日	2003年9月10日
運用資産種別(※1)	〔オフィス、商業施設、住宅及びそのいずれかを含む複合施設〕オフィス: 65.5% 商業施設: 24.9% 住宅: 1.5% 複合施設: 8.1%		
運用対象地域(※1)	〔都心5区地域及び東急沿線地域中心〕渋谷区: 42.4% 東京都心4区: 38.6% 東急沿線地域(渋谷を除く): 19.1%		
運用方針	<p>◆首都圏限定投資(うち、東京都心5区地域・東急沿線地域に85%以上集中投資)</p> <p>◆スポンサーと共に投資対象エリアにおけるポートフォリオ価値の継続的な向上を図る「循環再投資モデル」の推進</p> <p>◆強いバランスシートと高い競争力を有するポートフォリオを目指したバリュー投資と逆張り投資による長期投資運用戦略(サーフプラン)</p>		
財務方針(※2)	◇鑑定LTVは50%以下の水準を維持し、総資産LTVは60%を上限		
上場時発行	97,600口	主幹事	野村證券株式会社、BofA証券株式会社
出資総額	107,479百万円	発行済投資口数	961,371口

	2024年1月期(第41期)	2024年7月期(第42期)	2025年1月期(第43期)	2025年7月期(第44期)	2026年1月期(第45期)(予想)
営業収益	8,962百万円	9,667百万円	9,742百万円	9,802百万円	10,379百万円
営業利益	4,843百万円	5,184百万円	5,171百万円	5,348百万円	5,547百万円
経常利益	4,411百万円	4,751百万円	4,706百万円	4,882百万円	5,076百万円
当期純利益	4,410百万円	4,750百万円	4,705百万円	4,882百万円	5,075百万円
短期借入金(※4)	7,500百万円	17,000百万円	13,000百万円	11,200百万円	
長期借入金	86,000百万円	83,500百万円	82,500百万円	84,300百万円	
投資法人債	11,000百万円	11,000百万円	11,000百万円	11,000百万円	
総資産額	241,413百万円	249,945百万円	246,612百万円	244,309百万円	
純資産額	123,562百万円	124,646百万円	125,636百万円	123,606百万円	
分配金	3,750円／口	3,800円／口	4,002円／口	4,000円／口	4,000円／口

保有物件数(※5)	29	テナント数(※5)	411	総賃貸面積(※5)	160,493.71m ²
主要テナント(※5)	沖電気工業株式会社、楽天グループ株式会社、東急株式会社				
主要物件(※5)	物件名称	所在地	取得価格	投資比率(※1)	
※投資額上位3物件	東急番町ビル	東京都千代田区	28,480百万円	11.4%	
	cocoti(ココチ)	東京都渋谷区	24,500百万円	9.8%	
	二子玉川ライズ	東京都世田谷区	20,200百万円	8.1%	

格付
【JCR】長期発行体格付: AA- (格付の見通し: 安定的) 【R&I】発行体格付: A+ (格付の方向性: 安定的)

※1 「運用資産種別」、「運用対象地域」、「投資比率」は2025年7月期末(第44期末)時点の保有物件の取得価額に基づきます。

※2 鑑定LTV = (借入金及び投資法人債発行額残高+現金のない預かり敷金保証金) ÷ 鑑定評価額

総資産LTV = 借入金及び投資法人債発行額残高 ÷ 期末総資産

※3 2025年9月11日公表「2025年7月期 決算短信(REIT)」をベースに記載しています。

※4 貸借対照表上定義される「一年以内返済予定長期借入金」及び「一年以内償還予定投資法人債」は、短期借入金に含めて算出しています。

※5 「従業員数」、「保有物件数」、「テナント数」、「総賃貸面積」、「主要テナント」、「主要物件」は2025年7月期末(第44期末)時点の情報を記載しています。