

TOKYU REIT

スポンサーの異動に関する基本合意書の締結についての
お知らせの補足説明資料

2011年1月13日

1. 経緯及び理由	
(1) 東急不動産からの申入れ	P.2
(2) 運用態勢の評価と認識	P.3
(3) 基本合意書の締結	P.4
2. 基本合意書の概要	P.5
3. 本投資法人に与える影響及び今後の方針(物件取得機会の確保)	P.6
4. 今後の日程	P.7
添付資料(1) 循環再投資モデル	P.8
添付資料(2) 長期投資運用戦略(サーフプラン)	P.9
添付資料(3) 本投資法人規約の一部変更案の概要	P.11
添付資料(4) スポンサー拋出物件	P.12
添付資料(5) 資本関係図	P.13

東急不動産による
全国主要都市の商業施設・オフィス等に投資する
新REITの立ち上げ

TOKYU REITとの競合、利益相反等懸念



東急不動産より、**TOKYU REIT** のスポンサーシップ解消の申入れ

投資運用戦略の見直し: 長期投資運用戦略(サーフプラン)の策定公表(2009年)

運用態勢の見直し: 循環再投資モデルの評価と認識

スポンサーが**TOKYU REIT**に物件拠出し、
回収した資金を東急沿線地域に再投資することで、
東急沿線地域の付加価値が向上するとともに、
TOKYU REITの投資主価値向上を目指す事業モデル

東急不動産: 事業エリアを東急沿線地域から東京都心にシフト + 主要地方都市も展開



中長期的に従来同様のスポンサーコラボレーションが発揮されない懸念

1. 経緯及び理由 (3) 基本合意書の締結

(1) 東急不動産からの申入れ

新REIT立ち上げ

(2) 運用態勢の評価と認識

- これまでの二社スポンサー体制は成功
- 一方、中長期的に従来同様のスポンサーコラボレーションが発揮されない懸念

TOKYU REITの投資対象地域を拡大し全国展開する選択肢は採用せず

スポンサーシップの再構築

- 本投資法人、資産運用会社、東急電鉄、東急不動産の4者による基本合意書の締結
- 東急電鉄の単独スポンサーにより強力なコミットメントが期待される
- 東急不動産との円滑なスポンサーシップ解消に向けた諸対策の実施

2. 基本合意書の概要

協働体制の見直し

円滑なスポンサーシップ再構築に向けた諸対策

資産運用会社

- 株主(東急電鉄100%化)
- 役員(東急不動産派遣役員の交代)
- 従業員(東急不動産出向者の段階的入替)

TOKYU REIT 投資口

東急不動産保有保有分の東急電鉄買取

東急ブランド

東急不動産が立ち上げる新REITは、「東急」、「とうきゅう」、「TOKYU」のブランドを使用しない

物件取得機会

東急電鉄 : 物件取得機会の提供(現行覚書同様)

東急不動産 : 上限付物件取得機会の提供
東急不動産グループ各社からの本投資法人取得価額が200億円に達するまで(ウェアハウジングによる協力分も含む)
新REIT又は第三者のいずれか早い方と同時点までに物件情報提供

プロパティ・マネジメント

- 東急電鉄への委託を原則とする
- 東急コミュニティーへの委託は当面維持

TOKYU REITの規約を一部変更(投資主総会決議事項)

3. 本投資法人に与える影響及び今後の方針 (物件取得機会の確保)

(1) スポンサーシップ一本化に伴いTOKYU REITと東急電鉄との戦略的コラボレーション関係強化

- 循環再投資モデルに基づくTOKYU REIT及び東急沿線地域の価値向上
- 東急電鉄は、田園調布・洗足・東急多摩田園都市などの街づくりを手掛けており、その開発ノウハウを生かしセルリアンタワーや渋谷マークシティなどの都心部の開発事業も行ってきた
- 本投資法人の上場以降、東急電鉄は、渋谷・永田町・二子玉川・たまプラーザ・銀座・虎ノ門・四番町等の不動産開発プロジェクトを推進しており、東急電鉄にとって、同一エリアで事業を展開するTOKYU REITの長期的視野に立った不動産保有賃貸機能への期待が増していると考えられる



上記物件について、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。

- 但し、TOKYU REITのガバナンスや利益相反対策は従来同様のクオリティを維持

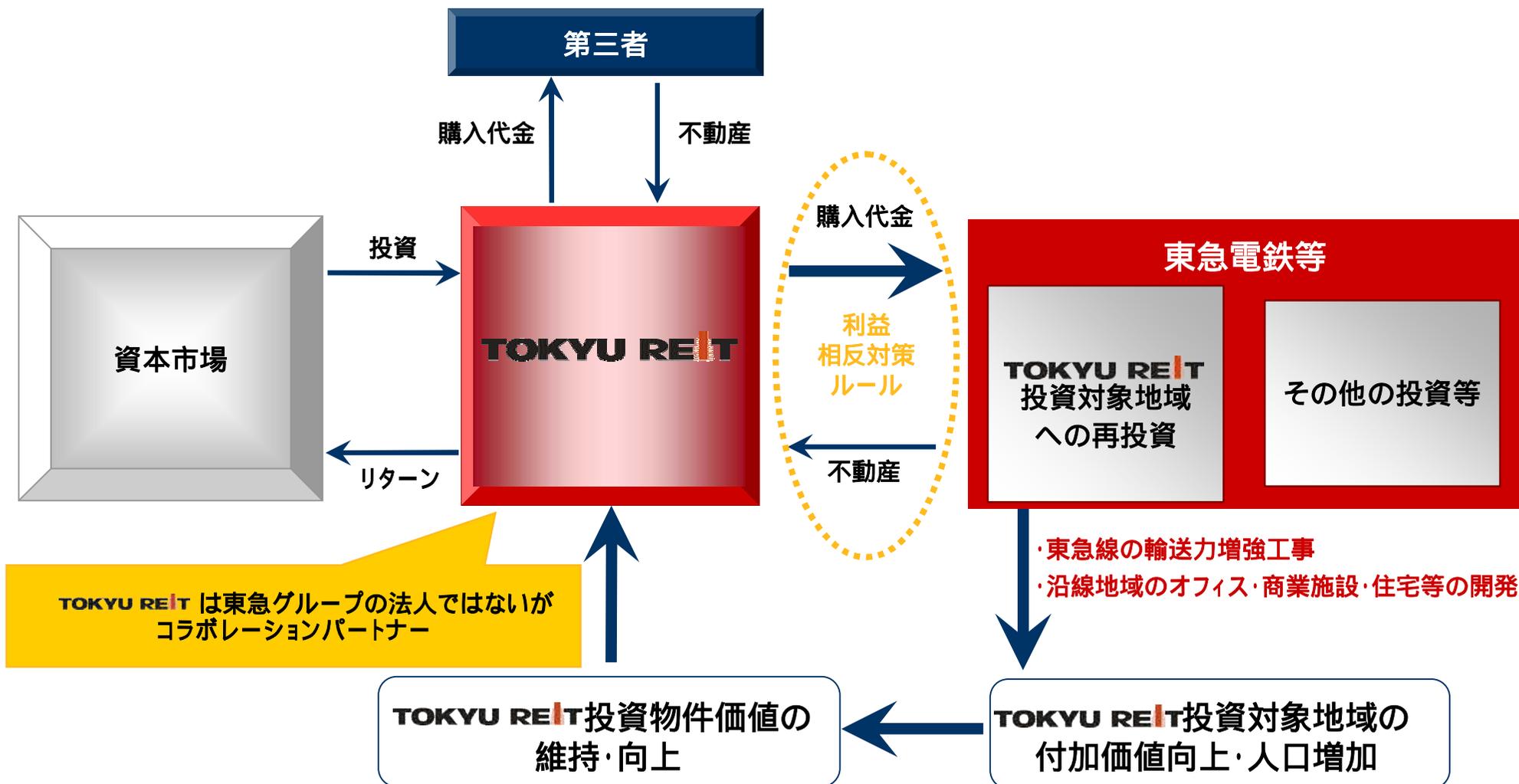
(2) 東急不動産グループ各社より、取得価額200億円に達するまで(ウェアハウジングによる協力分も含む) 物件情報を提供

このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

4. 今後の日程

保有不動産資産の売買等に関する覚書の締結 (本投資法人、資産運用会社及び東急電鉄)	平成23年2月(予定)
物件取得機会の提供に関する覚書の締結 (本投資法人、資産運用会社及び東急不動産)	平成23年2月(予定)
投資法人の投資口の保有に関する覚書の締結 (本投資法人、資産運用会社及び東急電鉄)	平成23年2月(予定)
資産運用会社株式譲渡契約及び本投資法人投資口譲渡契約の締結 (東急電鉄及び東急不動産)	平成23年2月(予定)
本投資法人の投資主総会の招集通知の発送	平成23年3月(予定)
本投資法人の投資主総会への規約一部変更議案提出	平成23年4月(予定)
本投資法人投資口の譲渡実行 (東急電鉄及び東急不動産)	平成23年4月(予定)
資産運用会社株式の譲渡実行 (東急電鉄及び東急不動産)	平成23年6月(予定)

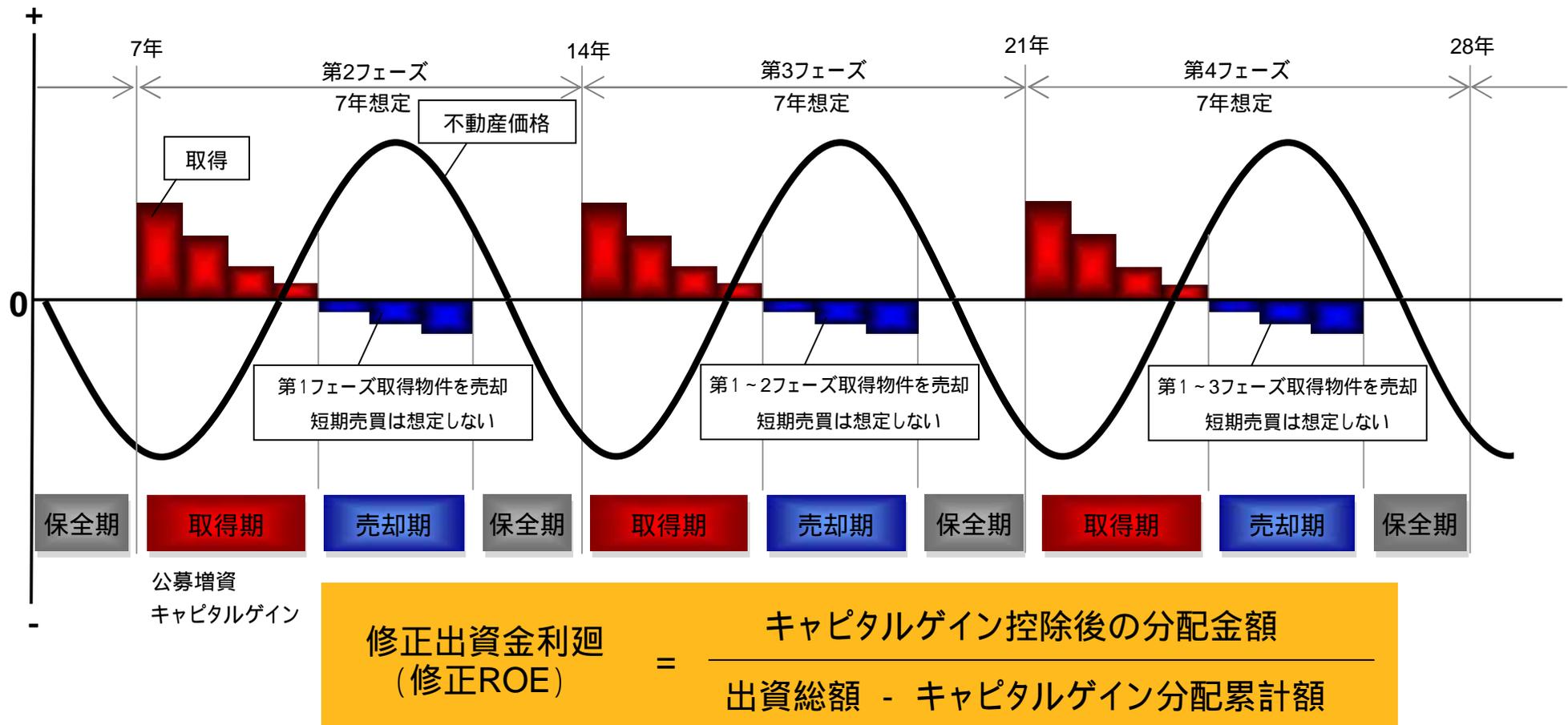
TOKYU REIT 投資資金の循環再投資モデル



コメントは東急REIM

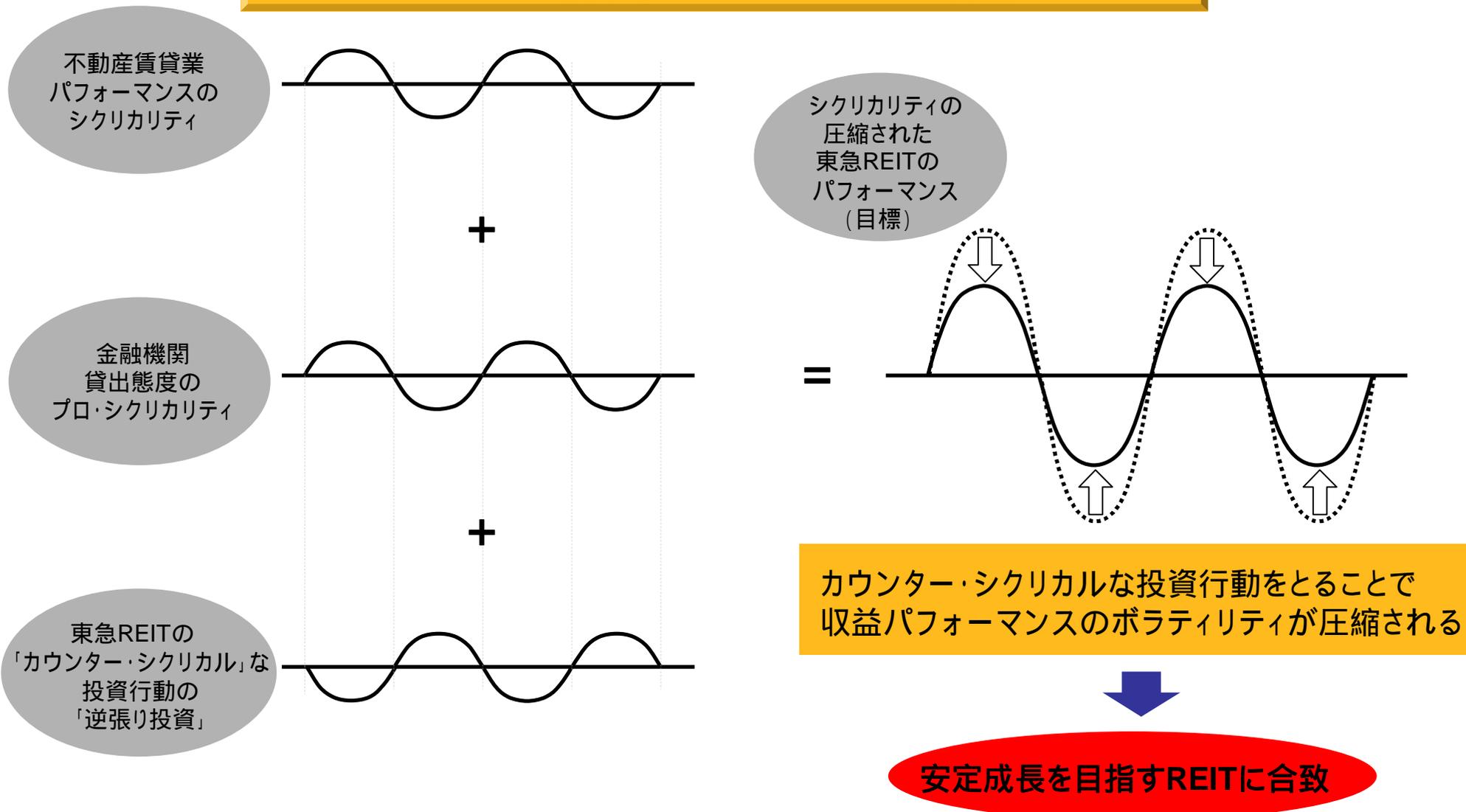
Value & Contrary

不動産価格の循環性に着目し、「逆張り投資スタイル」により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)と修正ROEの向上を実現していく



このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。 9

シクリカリティの圧幅効果 ~サーフプランの目指すもの~



変更前	変更案
<p>1. 投資法人規約別紙1「1.資産運用の基本方針(1)成長性 外部成長要因」の変更(前略) 東急グループ各社からの物件取得 本投資法人は、東急グループ各社の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。</p>	<p>1. 投資法人規約別紙1「1.資産運用の基本方針(1)成長性 外部成長要因」の変更(前略) 東急電鉄等からの物件取得 本投資法人は、東急電鉄等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。</p>
<p>2. 投資法人規約別紙1「1.資産運用の基本方針(1)成長性 東急グループ各社との相乗効果」の変更 東急グループ各社との相乗効果 本投資法人は、東急グループ各社との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指す。</p>	<p>2. 投資法人規約別紙1「1.資産運用の基本方針(1)成長性 東急グループ各社との相乗効果」の変更 東急電鉄等との相乗効果 本投資法人は、東急電鉄等との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指す。</p>
<p>3. 投資法人規約別紙1「1.資産運用の基本方針(3)透明性」の変更 透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に投資主にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示するものとする。また、投資活動全般を通じて、東急グループ各社に事業及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、東急グループ各社との利益相反回避に十分配慮するものとする。</p>	<p>3. 投資法人規約別紙1「1.資産運用の基本方針(3)透明性」の変更 透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に投資主にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示するものとする。また、投資活動全般を通じて、東急電鉄等に事業及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、東急電鉄等その他の資産運用会社の利害関係人等との利益相反回避に十分配慮するものとする。</p>
<p>4. 投資法人規約別紙1「3.投資態度(3)物件関連業務運用基準 b.PM業務 □ PM会社の選定基準」の変更 商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東京急行電鉄株式会社若しくは東急不動産株式会社又は東急グループ各社から選定する。利益相反対策として必要な事項を別途本投資法人役員会で定める。</p>	<p>4. 投資法人規約別紙1「3.投資態度(3)物件関連業務運用基準 b.PM業務 □ PM会社の選定基準」の変更 商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東急電鉄等から選定するが、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急電鉄等以外の会社から選定することを妨げない。なお、利益相反対策として必要な事項を別途本投資法人役員会で定める。</p>

上記一部変更案の概要は、今後変更される可能性があります。

- **TOKYU REIT** 保有物件 25件 (取得価額合計 1,946億円)
 - うち、東急電鉄等及び東急不動産グループ各社拠出物件 12件 (取得価額合計 958億円)

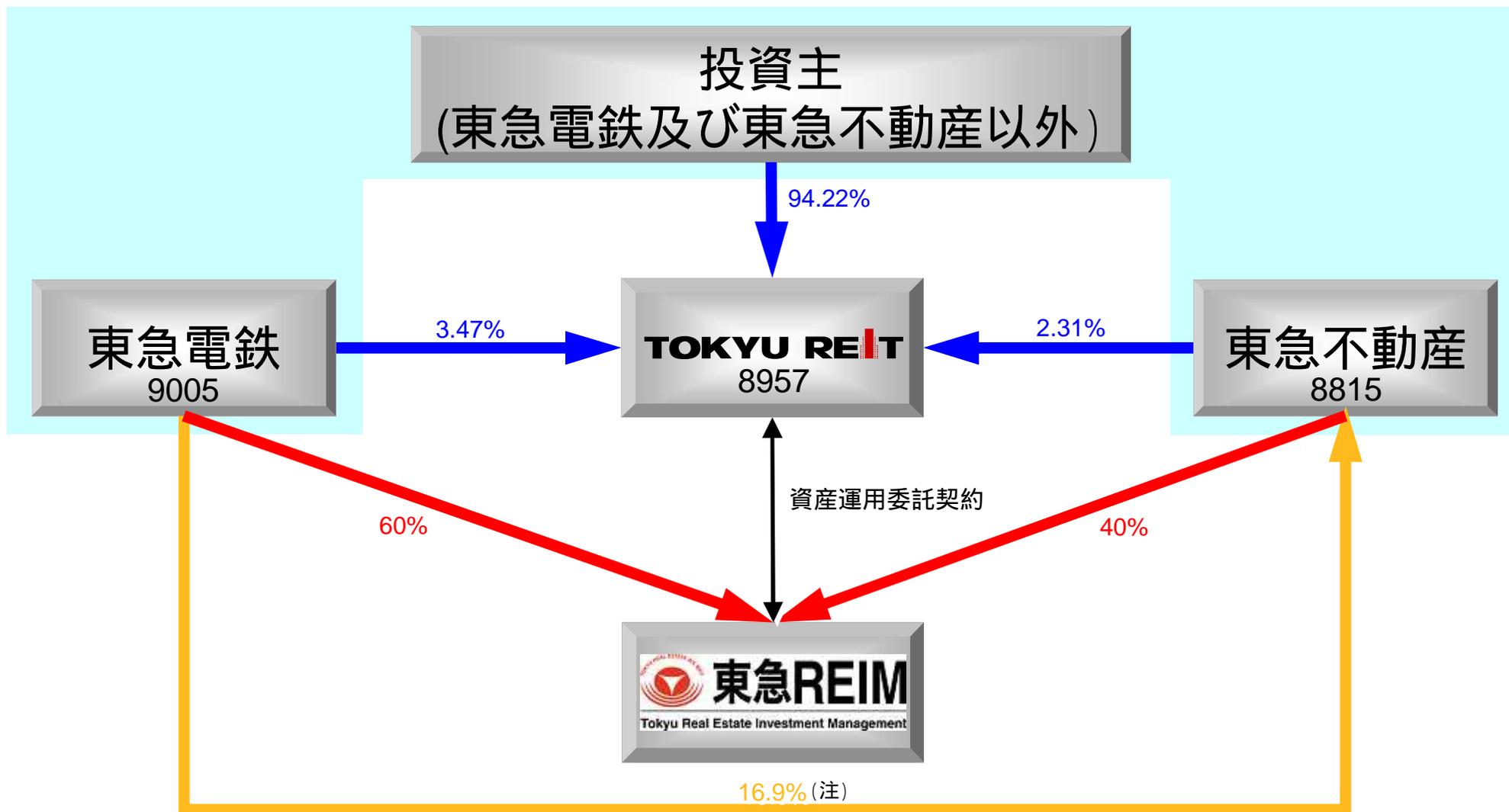
- 上場後、「保有不動産資産の売買等に関する覚書」に基づく東急電鉄等及び東急不動産グループ各社からの不動産資産の優先的申入れ(ファーストルック)打診件数 21件
 - うち、東急不動産グループ各社からの優先的申入れ(ファーストルック)打診件数 18件
 - うち、**TOKYU REIT**取得物件 (注1) 1件
 - 上場時、東急不動産グループ各社からの拠出物件 (注2) 2件

3件 (取得価額合計182億円)

(注1) 麹町スクエア・・・2010年3月取得 (2009年2月情報提供時には検討断念)

(注2) レキシントン青山・東京日産台東ビル・・・2003年9月取得

2010年3月31日現在



(注) 出所: 東京急行電鉄株式会社有価証券報告書(第141期)

- 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」と言います)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、「資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・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。
- 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ます。
- 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。
- 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。