



東急リアル・エステート投資法人

TOKYO
STOCK EXCHANGE
2003年
東証上場

第20期 (2013年7月期)

決算説明資料

TOKYU REIT

証券コード 8957
<http://www.tokyu-reit.co.jp/>

1. 東急リアル・エステート投資法人(東急REIT)の投資方針と戦略	2
2. 第20期トピックス	14
(1) 決算と業績予想	16
(2) 第4回公募増資	21
(3) 投資運用概況 (外部成長)	26
(4) 投資運用概況 (内部成長)	34
(5) デットファイナンス	47
3. ファンドマネジメント	
(1) 業績とパフォーマンス	50
(2) デットマネジメントと投資主構成	59
(3) ポートフォリオマネジメントとリスクマネジメント	65
4. マーケットレビュー	74
5. Appendix	94

TOKYU REIT

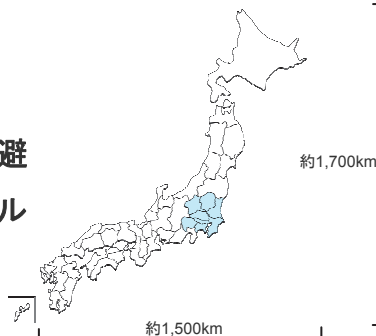
1. 東急リアル・エステート投資法人 (東急REIT)の投資方針と戦略

成長力のある地域における競争力のある物件への投資 = ローキャップ・ポートフォリオ戦略 (注)

成長力のある地域

■ 首都圏への限定投資

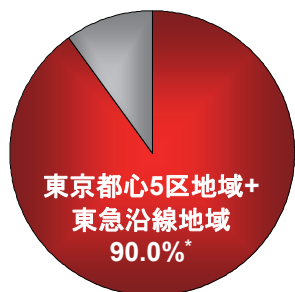
- 首都圏以外には投資しない。
- 地方経済のダウンサイドリスクを回避
- 地震リスクは主にPMLでコントロール
(ポートフォリオPML ≤ 10%)



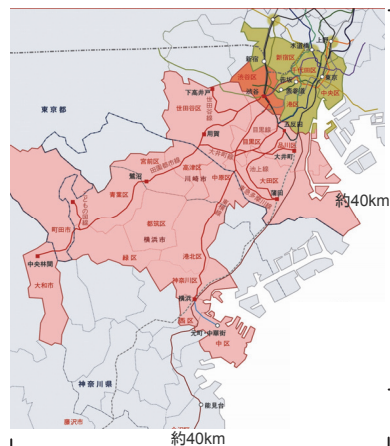
■ 東京都心5区地域及び東急沿線地域への集中投資

- 首都圏の中でも人口増加傾向の成長力のある地域
- この「主な投資対象地域」に85%以上投資

現状、東京都、神奈川県、埼玉県のみ



*第20期末(2013.7)算定価額・
取得時鑑定価額ベース

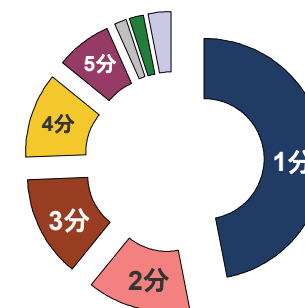


競争力のある物件

■ 立地

- オフィス
 - ・ 原則として駅から徒歩7分以内
- 商業施設
 - ・ 商圏が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圏の適合性、競合状況等を含め、多方面にわたり調査分析を行う。

最寄り駅からの概算所要時間(徒歩)



現状、74.5%* が3分以内

*第20期末(2013.7)取得価額ベース

■ 物件規模

- 1物件あたり原則40億円以上
- オフィスの場合、延床面積5,000㎡以上、かつ基準階の専有面積330㎡以上を原則

現状、1物件あたり平均投資額:73億円*

*第20期末(2013.7)算定価額・取得時鑑定価額ベース

■ 用途

- オフィス: 商業施設 = 60%程度: 40%程度
 - *長期的目標
- 住宅やホテルには投資しない*。
 - *法令による附置義務等により住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合がある。

現状、オフィス: 商業施設 = 56.8%* : 43.2%*

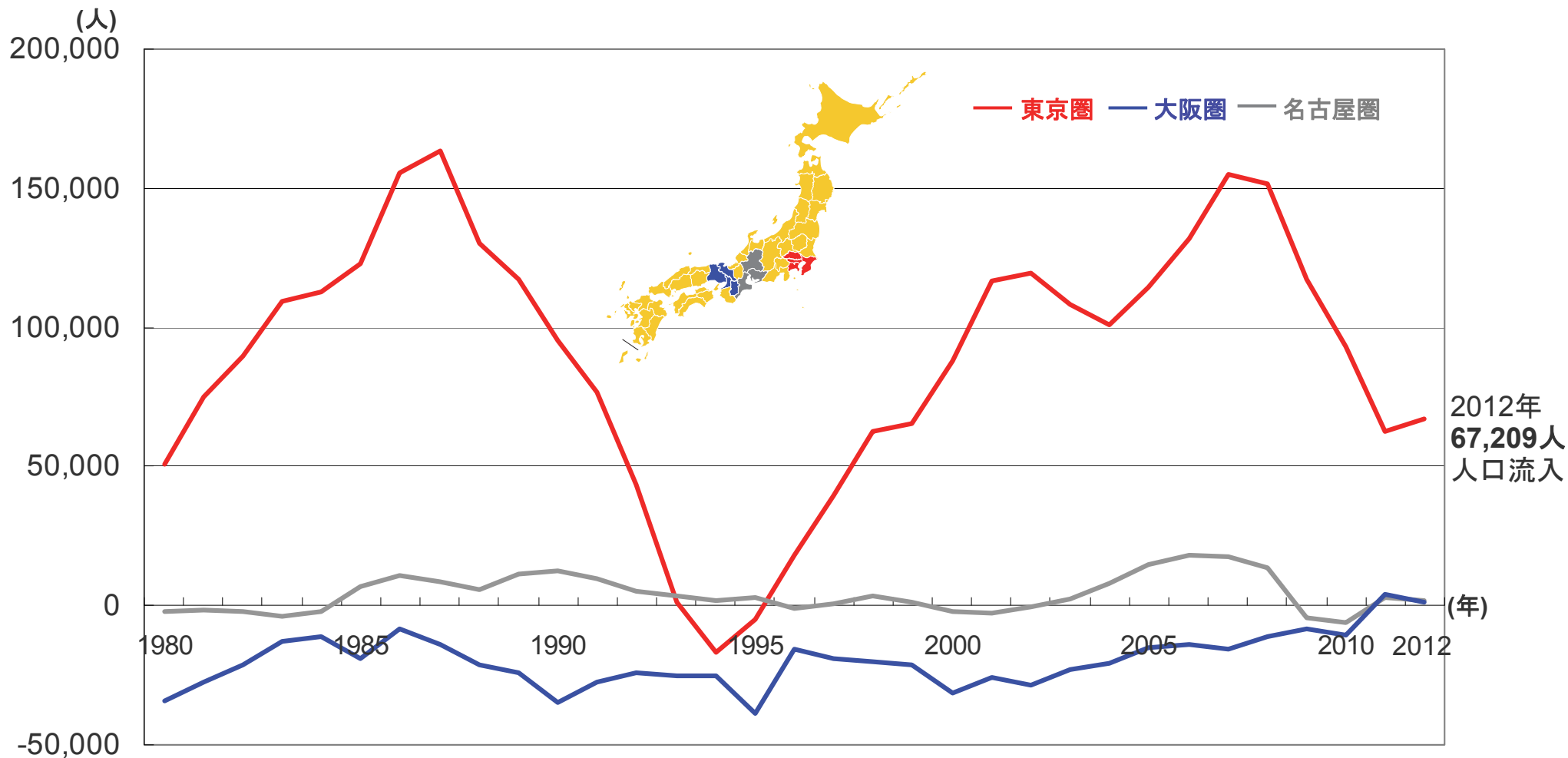
*第20期末(2013.7)算定価額・取得時鑑定価額ベース

(注) 将来の成長性が期待でき、かつ低リスク安定リターンのポートフォリオを構築していく戦略

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

三大都市圏の転入人口超過数 (人口流入)

※東京圏への構造的な人口集中が継続



出所: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

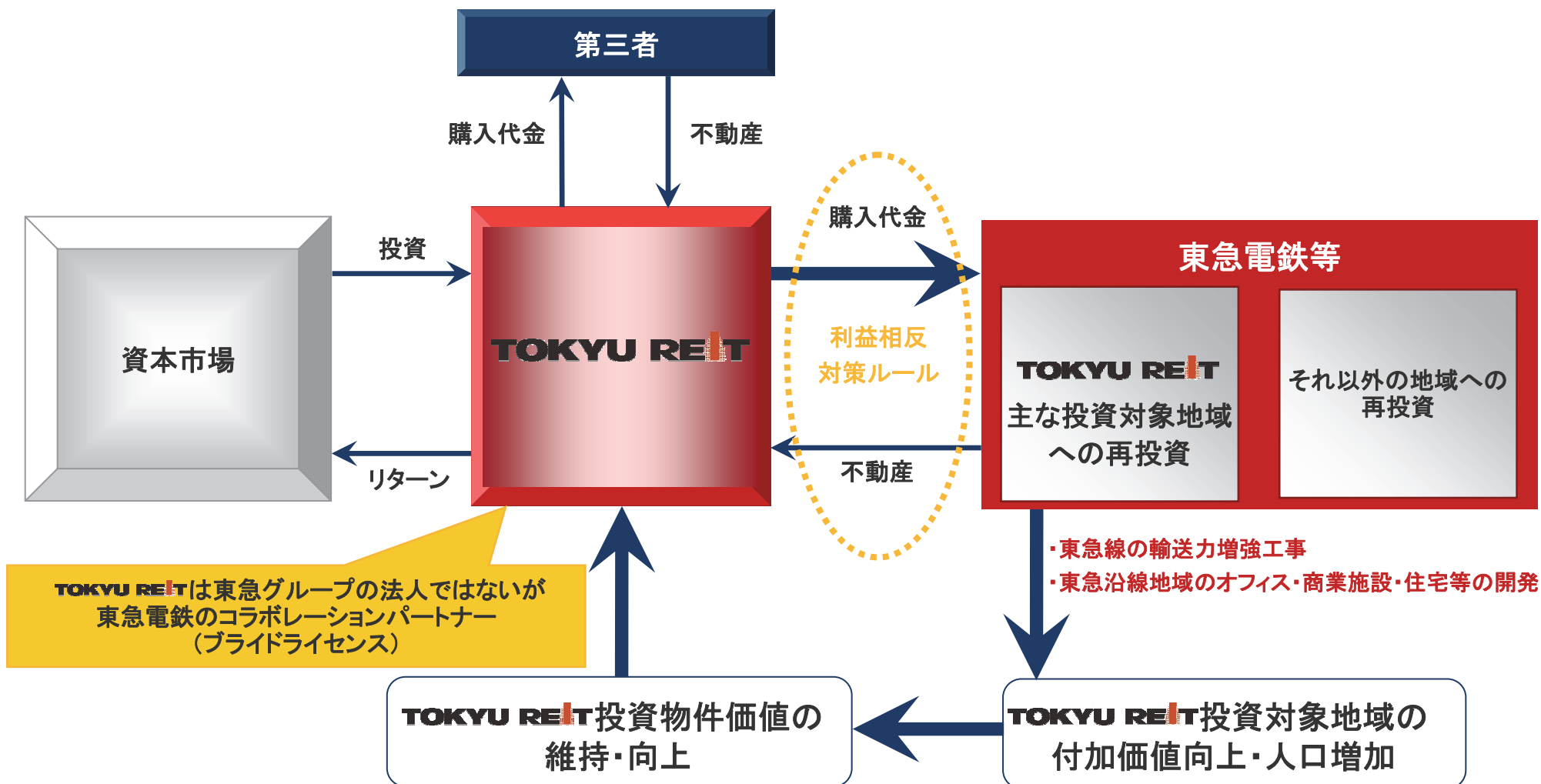
※ コメントは東急REIM

受託者責任の徹底	・資産運用業の基本である「受託者責任」を全うし、更に付加価値を提供する運営姿勢
透明性と説明性の高い ファンドストラクチャー	・IRを含む開示を充実させ、かつ意思決定プロセスに独立第三者を加えることによる、 透明性と説明性の高いファンド運営
コラボレーション	・東急電鉄等(注)との協働体制(コラボレーション)と東急沿線価値(含む渋谷)の向上による成長(循環再 投資モデル)
ブランド戦略	・商標使用許諾契約に基づき「東急ブランド」を活用(投資法人名、ビル名)
充実した利益相反対策	・コラボレーションを担保する自主ルール(利益相反対策ルール)の履践とそれを活かすガバナンス
分散の効いたポートフォリオ	・個別物件や個別テナントへの依存度を抑えるポートフォリオ運営
戦略的な財務方針	・デット、エクイティのリスクプレミアムを抑え、かつアベイラビリティの確保に重点を置いた方針と戦略
投資主価値向上の努力を促す 資産運用報酬	・パフォーマンスを示す3指標にリンクし「投資主と同じ船に乗る」、利益の相反を抑えた資産運用報酬体系 ・全額費用化され資産計上されない仕組みの採用(取得報酬は採用していない。)
安定と成長を目指す経営資源配分	・アセットマネジャー1名あたりの担当物件を抑えた人員配置 ・資産運用会社のIRコスト負担による充実したIR体制 ・東急電鉄等出向社員の経験とノウハウの活用
長期投資運用戦略 (サーフプラン)	・Value & Contrary(別途記載)

(注)東急電鉄等とは、右の1. から3. までのいずれかに掲げる者をいいます。1. 東急電鉄 2. 東急電鉄の連結子会社(持分法適用会社は含みません。) 3. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて
設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体 以下、本資料において同じ。

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

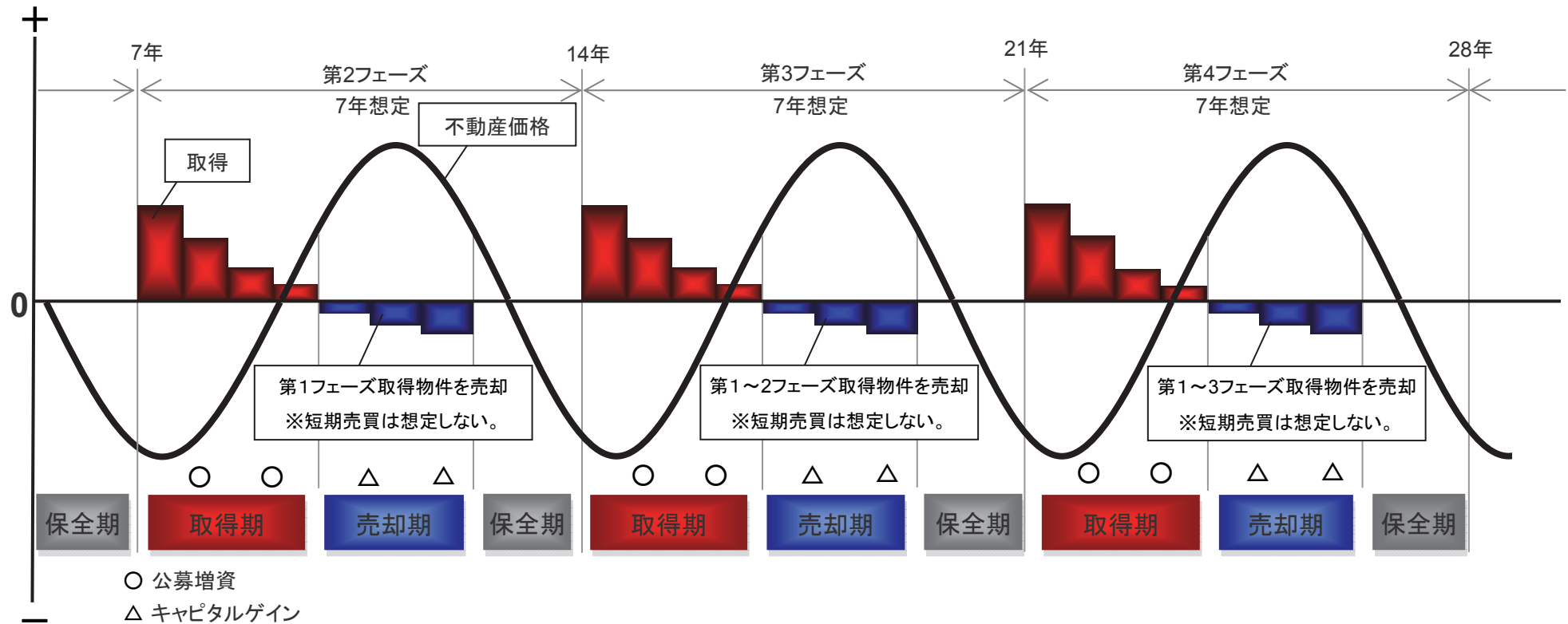
東急電鉄等との協働体制と東急沿線価値の向上による成長



※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

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)と修正ROE(売却損益控除後の出資金利廻)の向上を実現していく。



※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

修正ROE 5%以上の確保を目指す。

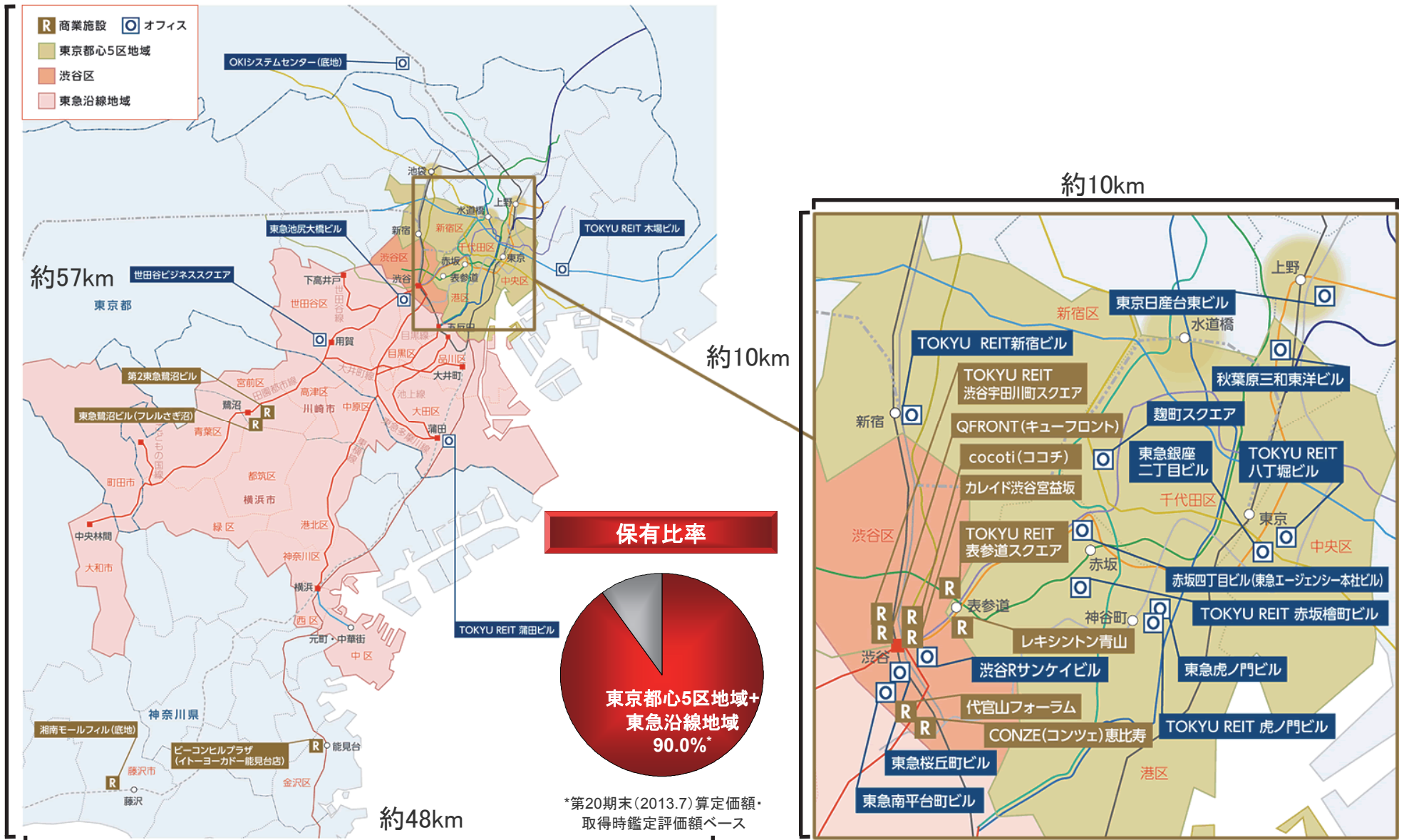
今後のキャピタルゲインの累計		キャピタルゲイン・ロス控除後の1口当たり分配金								
		10,000 円	11,000 円	12,000 円	13,000 円	14,000 円	15,000 円	16,000 円	17,000 円	18,000 円
キャピタルゲイン	0 百万円	4.00%	4.40%	4.80%	5.20%	5.60%	6.00%	6.40%	6.80%	7.20%
	500 百万円	4.02%	4.42%	4.82%	5.23%	5.63%	6.03%	6.43%	6.83%	7.24%
	1,000 百万円	4.04%	4.45%	4.85%	5.25%	5.66%	6.06%	6.47%	6.87%	7.27%
	2,000 百万円	4.08%	4.49%	4.90%	5.31%	5.72%	6.13%	6.53%	6.94%	7.35%
	5,000 百万円	4.22%	4.64%	5.06%	5.48%	5.90%	6.32%	6.74%	7.17%	7.59%
	10,000 百万円	4.46%	4.90%	5.35%	5.79%	6.24%	6.68%	7.13%	7.57%	8.02%

項目	金額
出資金(百万円) a	110,479
売却損益(百万円) b	12,716
横浜山下町ビル (バーニーズ ニューヨーク横浜店)	1,637
りそな・マルハビル	18,259
菱進原宿ビル	-7,180
差引後修正出資金(百万円) c=a-b	97,763
発行済投資口数(口) d	195,520
一口当たり修正出資金(円) e=c/d	500,017

$$\text{修正出資金利廻 (修正ROE)} = \frac{\text{キャピタルゲイン・ロス控除後の分配金額}}{\text{出資総額} - \text{キャピタルゲイン・ロス分配累計額}}$$

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

保有物件所在地 (2013年9月13日現在 30物件 取得価額:2,296億円) OKYU REIT



*本資料における取得価額は、仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、都市計画税、償却資産税及び消費税等を除く。

2013年9月13日 作成

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。その他注意事項については、最終ページをご確認ください。

渋谷圏所在物件マップ(東急REIT保有12物件 取得価額932億円) TOKYU REIT

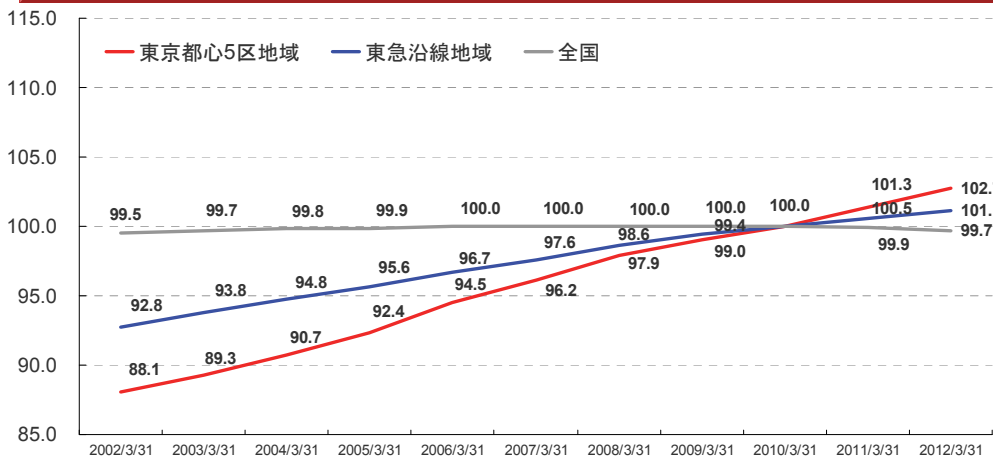


*東急電鉄等が保有する物件について、本書の日付現在で本投資法人による取得は予定されていません。
 *本地図は、抜粋地図であり、全ての主要施設を記載している訳ではありません。
 *物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急電鉄等の保有割合が一部のものもあります。

主な投資対象地域の強み(1)

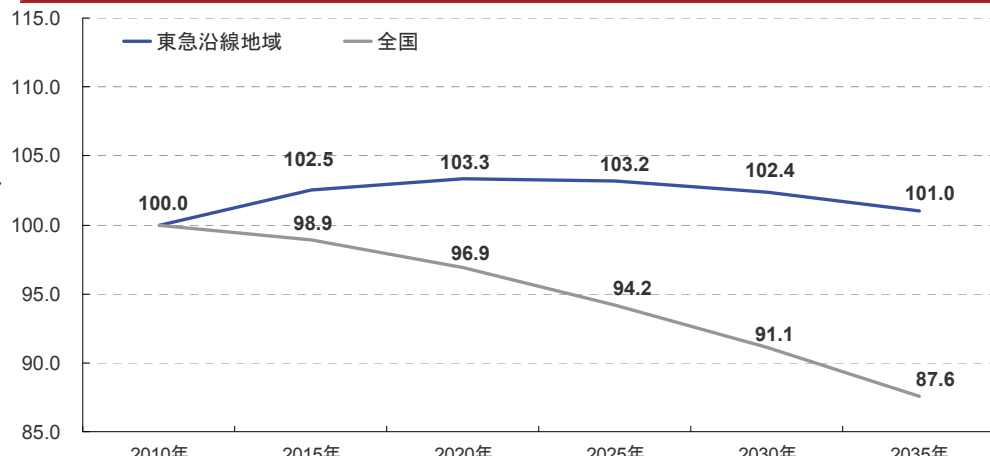
※全国では、人口は減少に転じているが、東急REITの主な投資対象地域では人口増による経済成長が期待できる。

主な投資対象地域の人口の推移(2010年=100)



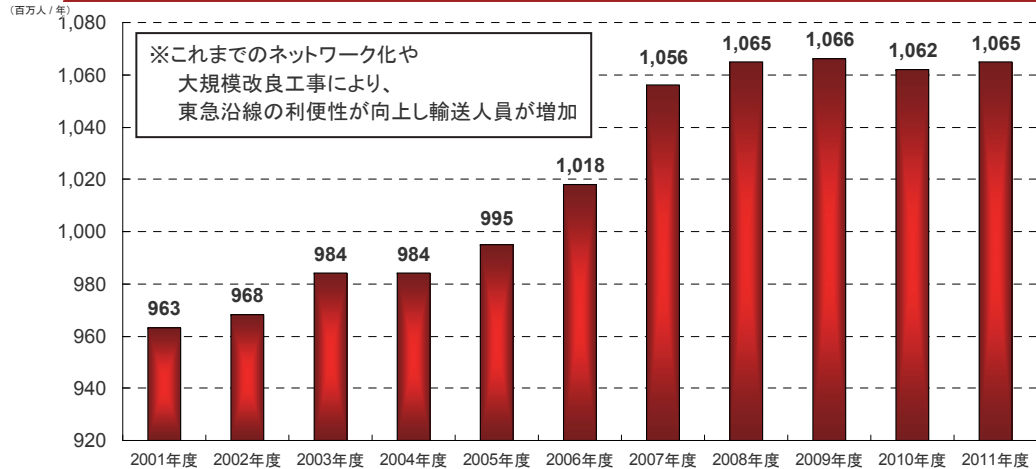
出所:総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」を基に東急REIMが作成

東急沿線地域の人口の将来見通し(2010年=100)



*東急沿線地域:「東急線の通る17市区」と定義(東京都品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、町田市、神奈川県横浜市神奈川区、西区、中区、港北区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中原区、高津区、宮前区、大和市)
*2013年国立社会保障・人口問題研究所データ(市区町村別)を基に東急電鉄が作成

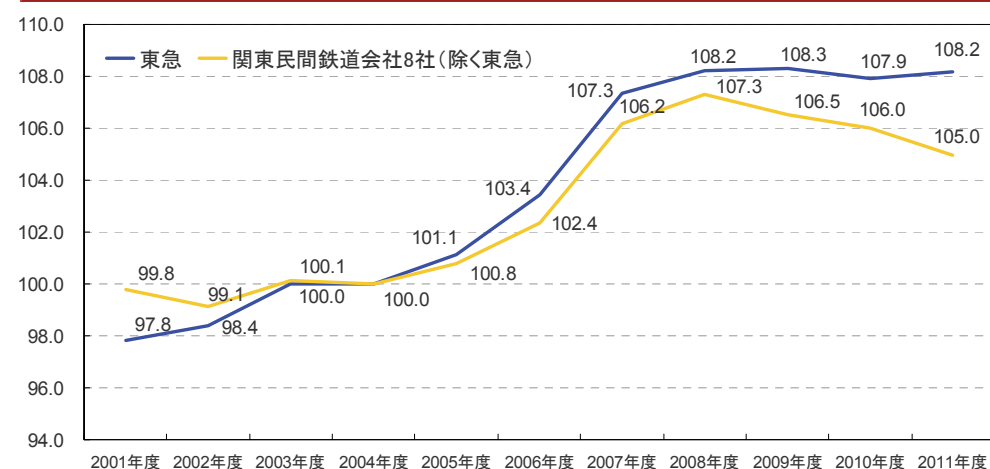
東急線の旅客輸送人員



※これまでのネットワーク化や大規模改良工事により、東急沿線の利便性が向上し輸送人員が増加

出所:一般社団法人日本民営鉄道協会

旅客輸送人員の推移(2004年度(2005年3月期)=100)

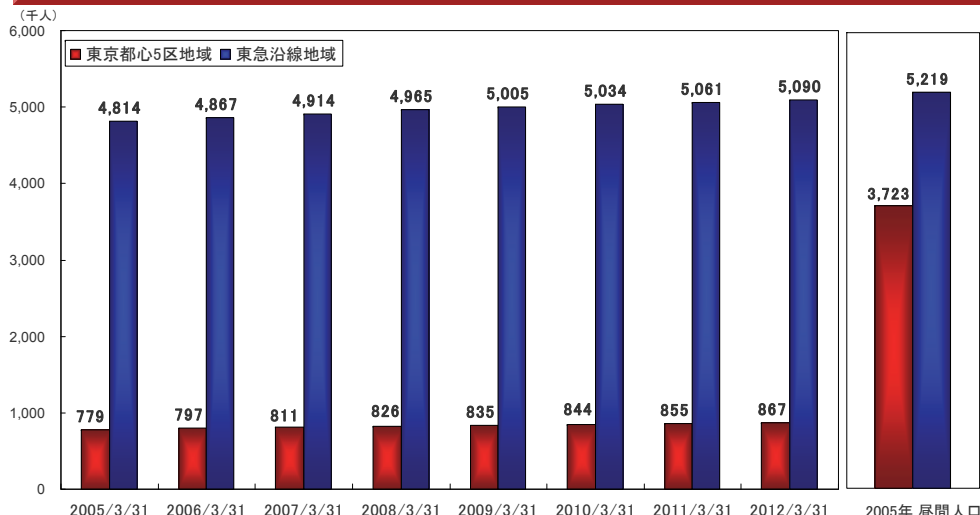


出所:一般社団法人日本民営鉄道協会ウェブサイト掲載資料を基に東急REIMが作成
*関東民間鉄道会社8社(除く東急)とは、東京メトロ、東武、小田急、京王、西武、京急、京成、相鉄

※コメントは東急REIM

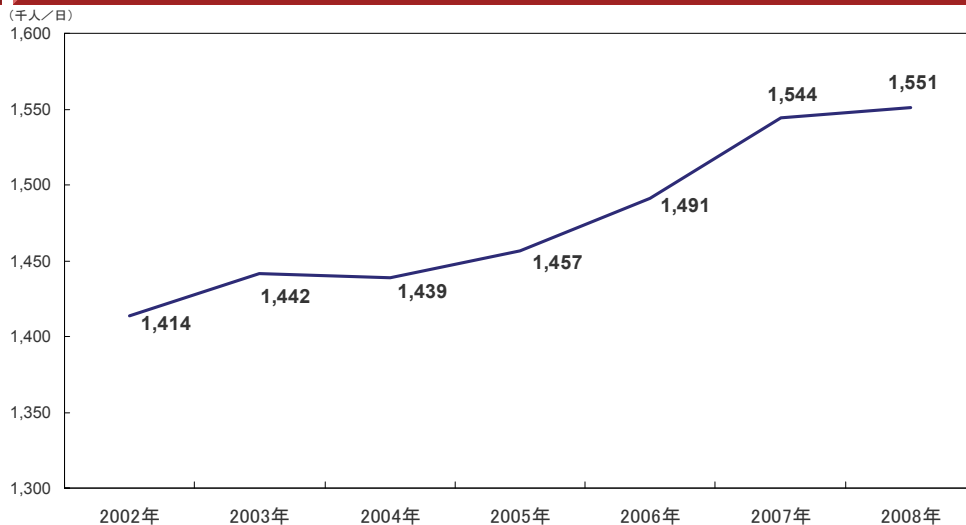
主な投資対象地域の強み(2)

主な投資対象地域の人口



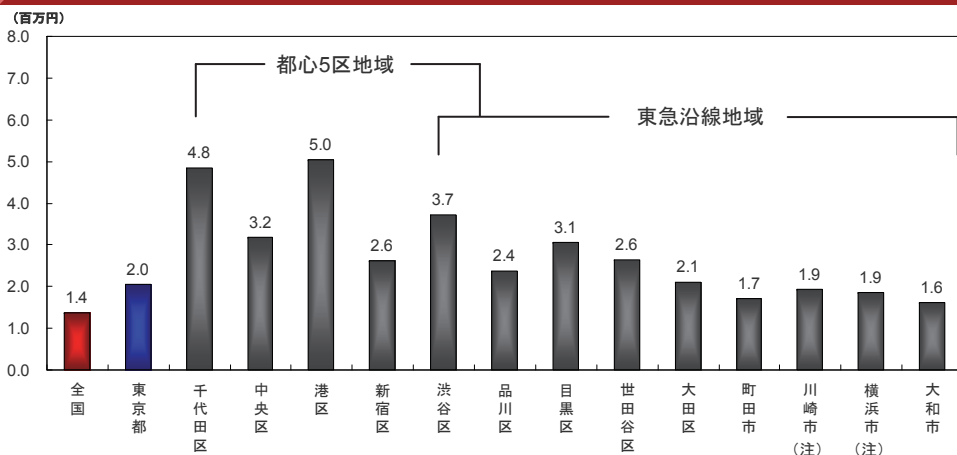
出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、「国勢調査」(2006年以降の昼間人口は非公表)
 *渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます(2012年3月31日現在渋谷区人口は、20万人)。

渋谷駅乗車人数推移



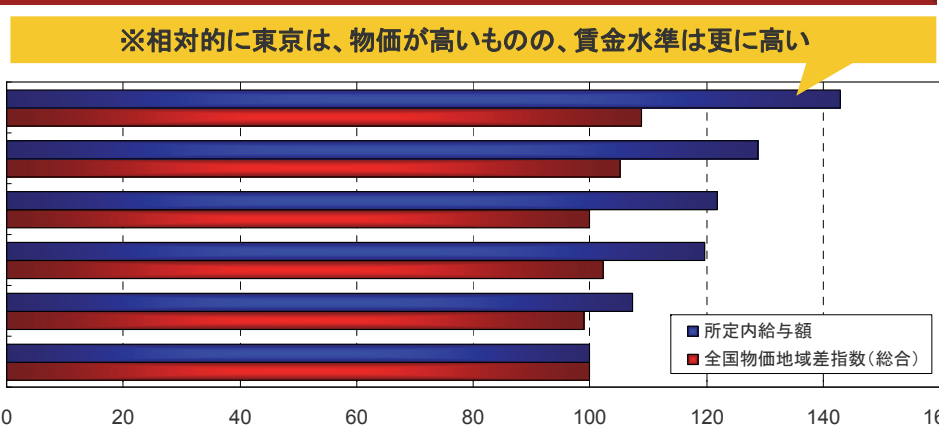
出所：一般財団法人運輸政策研究機構「都市交通年報」(2002年版から2008年版までの各版)
 *渋谷駅乗車人数は、東急線、JR線、京王線、東京メトロ線の各線の渋谷駅での乗車人数の合計値です。

地区別人口1人当たり課税対象所得水準(2011年)



出所：株式会社JPS「個人所得指標」(2013年度版)
 (注)横浜市及び川崎市には、東急沿線地域内の行政区画以外の地域を含みます。

賃金と物価の水準(北海道=100)



出所：厚生労働省 平成24年賃金構造基本統計調査「所定内給与額」
 総務省 平成19年全国物価統計調査報告「全国物価地域差指数(総合)」
 *どちらも北海道の数値を基準(100)とし、主要各都府県の値を算出

※コメントは東急REIM

※パフォーマンスを示す3指標にリンクし「投資主と同じ船に乗る」、利益の相反を抑えた資産運用報酬体系

	資産運用目標 (ねらい)	計算式	備考
基本報酬1 (資産評価額連動)	成長力の向上	前期末資産評価額 × 0.150% (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.125%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	投資額ではなく評価額に連動することで、資産価値向上努力を資産運用会社に促す。
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 × 6.0% (50億円～75億円以下の部分に対しては5.0%) (75億円を超える部分に対しては4.6%)	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
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%	2007年4月17日開催の投資主総会決議により料率を1%から0.4%に変更
時限的削減	成長路線への復帰に向けた取組み	基本報酬1から15%を削減	第20期～第23期

※ 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手数料等を支払っている。

※上記の報酬はすべて投資法人において費用計上される報酬であり、東急REITでは、会計上、投資法人のバランスシートに資産計上される「取得報酬」は、採用していません。

※コメントは東急REIM

TOKYU REIT

2. 第20期トピックス

(1) 決算と業績予想

- 第20期実績EPS12,018円(対前期872円増加、対予想18円増加)
- 第21期予想EPS12,400円(対前期292円増加、対前回予想変化無し)
- 第22期予想EPS12,500円(対21期予想100円増加)

(2) 第4回公募増資

- スポンサーコラボレーションによる物件取得
- 東京及び渋谷への選別集中投資
- 出資金1,100億円を突破、流動性も向上

(3) 外部成長

- カレイド渋谷宮益坂、渋谷Rサンケイビル、東急虎ノ門ビルの取得決議

(4) 内部成長

- 前期に続き、稼働率が上昇
 - ▶ TOKYU REIT表参道スクエア、代官山フォーラム、TOKYU REIT蒲田ビルなどでテナント誘致
- 新規市場賃料が上昇
- 期末算定価額は、上昇17物件・下落4物件・不変6物件(前期は、上昇12物件・下落6物件・不変8物件)

(5) デットファイナンス

- 返済期限分散、借入期間長期化、借入利率低下を実現

TOKYU REIT

2. 第20期トピックス

(1) 決算と業績予想

		第20期実績	第19期実績	比較増減	比率 (%)	第20期予想	比較増減	比率 (%)
		2013年7月期 (181日)	2013年1月期 (184日)			2013.3.15 時点		
1口当たり分配金	(円)	12,019	11,146	873	7.8	11,500	519	4.5
修正ROE	(%)	4.81	4.39	0.42				
期末稼働率	(%)	98.0	97.0	1.0		97.2	0.8	
NOI利廻	(%)	4.35	4.22	0.13		4.32	0.03	
含み損益	(百万円)	1,840	466	1,374	294.8			
1口当たり修正純資産	(円)	589,563	581,450	8,113	1.4			
期中平均資産残高 (取得価額ベース)	(百万円)	202,851	199,672	3,179	1.6	199,672	3,179	1.6
期中平均投資口価格(終値)	(円)	575,341	422,792	152,549	36.1			

<取得余力>

		公募増資後	第19期実績 2013年1月期 (184日)	比較増減
期末LTV	(%)	48.9	47.9	1.0
取得余力	(百万円)	4,972	8,361	-3,389

損益計算書及び貸借対照表
の詳細は、別冊のデータ・ブック
に掲載

- * 修正ROEは、キャピタルゲイン・ロス控除後の分配金額÷(出資総額-キャピタルゲイン・ロス分配累計額)
- * 期末LTVの計算は、(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+現預金の期末残高)
- * NOI利廻の計算は、賃貸事業NOI÷期中平均資産残高(取得価額ベース)
- * 含み損益は、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もの
- * 1口当たり修正純資産は、(出資総額+含み損益)÷発行済投資口数。出資総額は、未処分利益を含まない。

業績予想 (対当初予想比較)

	第21期予想 (2014年1月期予想) 2013年3月15日時点 (184日) a	第21期予想 (2014年1月期予想) 2013年3月25日時点 (184日)	第21期予想 (2014年1月期予想) 2013年9月13日時点 (184日) b	比較 増減 b - a		第22期予想 (2014年7月期予想) 2013年9月13日時点 (181日) c	比較 増減 c - b
1口当たり分配金 (円)	11,600	12,200	12,400	800			
営業収益 (百万円)	6,259	6,404	7,259	1,000	(主な増減) (営業収益) 賃料収入の増加 +865百万円 水光熱費収入の増加 +65百万円 雑収入の増加 +47百万円	7,247	-12
営業費用 (百万円)	3,557	3,580	4,006	448	新規取得4物件の 固都税費用化開始 78百万円	4,025	18
営業利益 (百万円)	2,701	2,824	3,253	551	(営業費用) 減価償却費の増加 +107百万円 修繕費の増加 +80百万円 ・CONZE恵比寿原状回復工事 ・TOKYU REIT表参道スクエア商品化工事 等	3,221	-31
当期純利益 (百万円)	1,964	2,066	2,424	459	外注委託費の増加 +71百万円 水光熱費の増加 +60百万円	2,444	19
修正ROE (%)	4.57	4.81	4.92	0.35	新規4物件の取得に伴い、 当期純利益は459百万円増加	5.04	0.12
NOI (百万円)	4,267	4,406	4,985	718		4,965	-19
NOI利廻 (%)	4.24	4.28	4.35	0.11		4.36	0.01
期末総資産LTV (%)	43.1	44.3	44.3	1.2		44.3	0.0
期末LTV (%)	47.9	49.6	48.9	1.0		48.9	0.0
期末長期有利子負債比率 (%)	100.0	95.1	88.8	-11.2		88.8	0.0
期末稼働率 (%)	96.4	96.6	97.3	0.9		97.3	0.0
商業施設(都心) (%)	94.7	94.7	98.9	4.2		98.9	0.0
商業施設(郊外) (%)	100.0	100.0	100.0	0.0		100.0	0.0
オフィス (%)	92.8	93.8	94.8	2.0		94.8	0.0

*2013年9月13日時点の予想期末稼働率の算出にあたっては、2013年8月30日時点で解約予告を受けている区画は、退去日以降の空室を前提としている。また、2013年8月30日時点で空室である区画についても同様に、空室を前提としている。

*賃料水準については、昨今の不動産市況の低迷等の影響を織り込んでいる。

*期末総資産LTV=期末有利子負債残高÷期末総資産

*このページにおける期末LTVは、便宜上、2013年3月15日時点の第21期予想には第19期末(26物件ベース)、2013年3月25日時点の第21期予想には第20期末(27物件ベース)、2013年9月13日時点の第21期予想及び2013年9月13日時点の第22期予想には公募増資後(30物件ベース)の数値を記載している。

業績予想 (対前期比較)

	第20期実績 2013年7月期 (181日)	第21期予想 2014年1月期 (184日)	比較 増減
1口当たり分配金 (円)	12,019	12,400	381
営業収益 (百万円)	6,495	7,259	763
営業費用 (百万円)	3,694	4,006	312
営業利益 (百万円)	2,801	3,253	451
当期純利益 (百万円)	2,035	2,424	388
修正ROE (%)	4.81	4.92	0.11
NOI (百万円)	4,378	4,985	607
NOI利廻 (%)	4.35	4.35	-0.01
期末総資産LTV (%)	44.2	44.3	0.1
期末長期有利子負債比率 (%)	100.0	88.8	-11.2
期末稼働率 (%)	98.0	97.3	-0.7
商業施設(都心) (%)	98.8	98.9	0.1
商業施設(郊外) (%)	100.0	100.0	0.0
オフィス (%)	95.9	94.8	-1.1

(主な増減)

(営業収益)

賃貸事業収入の増加	+703百万円
水光熱費収入の増加	+75百万円

(営業費用)

減価償却費の増加	+112百万円
水光熱費の増加	+75百万円
外注委託費の増加	+72百万円

*予想期末稼働率の算出にあたっては、2013年8月30日時点で解約予告を受けている区画は、退去日以降の空室を前提としている。また、2013年8月30日時点で空室である区画についても同様に、空室を前提としている。

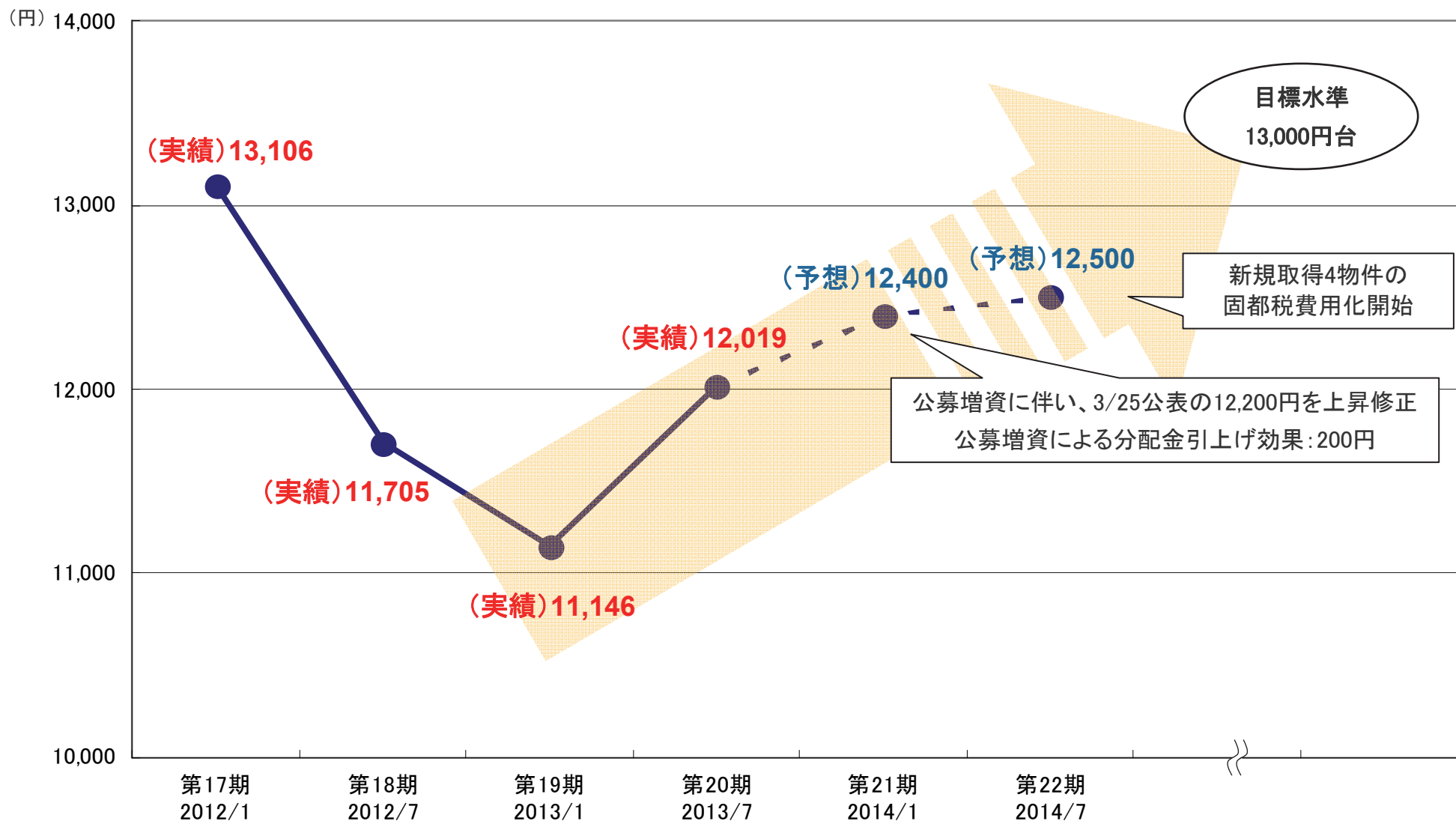
*賃料水準については、昨今の不動産市況の低迷等の影響を織り込んでいる。

*期末総資産LTV=期末有利子負債残高÷期末総資産

損益計算書及び貸借対照表の詳細は、別冊のデータ・ブックに掲載

今後の分配金水準

第19期(2013年1月期)を底とした安定成長を目指す。分配金13,000円台への回復を目標とする。



※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

TOKYU REIT

- 2. 第20期トピックス
 - (2) 第4回公募増資

※8年ぶりの公募増資を実施

■ 概要

発行口数	26,140口 (含む第三者割当 2,376口)
発行済投資口数	195,520口
発行総額	12,459百万円
出資金総額	110,479百万円
公募増資後 予想分配金	第21期12,400円(従前予想12,200円) 第22期12,500円
オファリング形態	国内オファリング
発行決議日終値	567,000円
基準投資口価格 (条件決定日終値)	506,000円
発行価格	493,350円(1口当たり)
払込金額(発行価額)	476,652円(1口当たり)
一般機関比率	一般投資家:60%、機関投資家:40%
ディスカウント率 (仮条件)	2.5% (2.5%~5.0%)
ロックアップ期間	東急REIT:3ヶ月間 東急電鉄:6ヶ月間
主幹事証券会社	野村證券、メリルリンチ日本証券

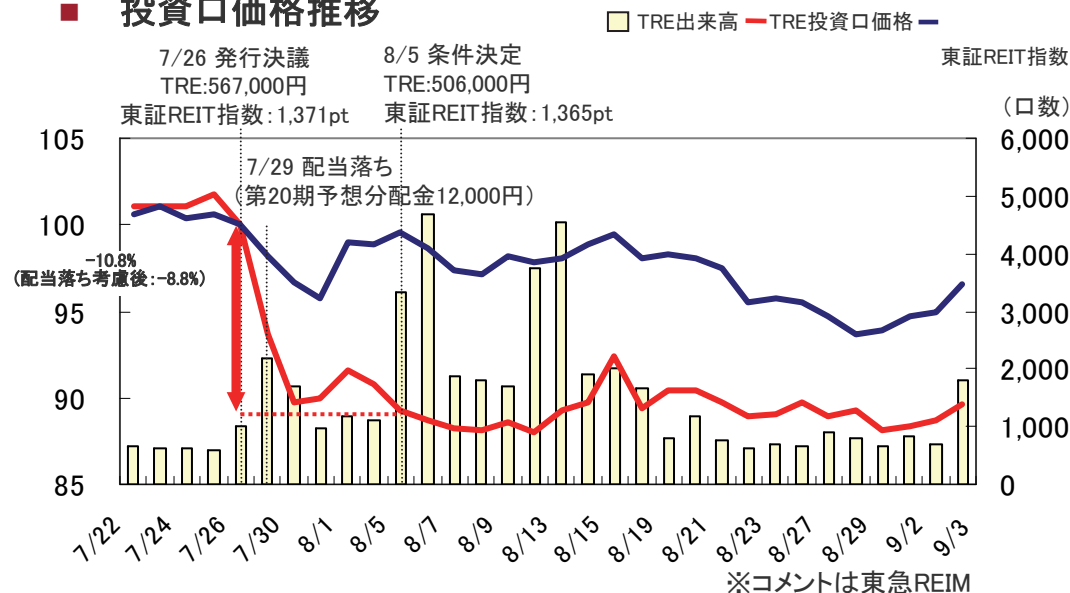
■ スケジュール

7/26(金)	発行決議日
7/30(火)~8/2(金)	ロードショー期間
8/1(木)~8/5(月)	ブックビルディング期間
8/5(月)	条件決定日
8/6(火)~8/7(水)	申込期間
8/8(木)~9/3(火)	シンジケートカバー取引期間
8/12(月)	払込日
8/13(火)	受渡日
9/9(月)	申込期間(第三者割当)
9/10(火)	払込日(第三者割当)

■ ブックビルディング

需要倍率9.1倍(一般投資家9.3倍、機関投資家8.7倍)

■ 投資口価格推移



スポンサーコラボレーションによる新規物件取得(3物件、254億円)

※スポンサーコラボレーションにより、主な投資対象地域である東京都心5区地域の物件を取得

カレイド渋谷宮益坂



渋谷Rサンケイビル



東急虎ノ門ビル



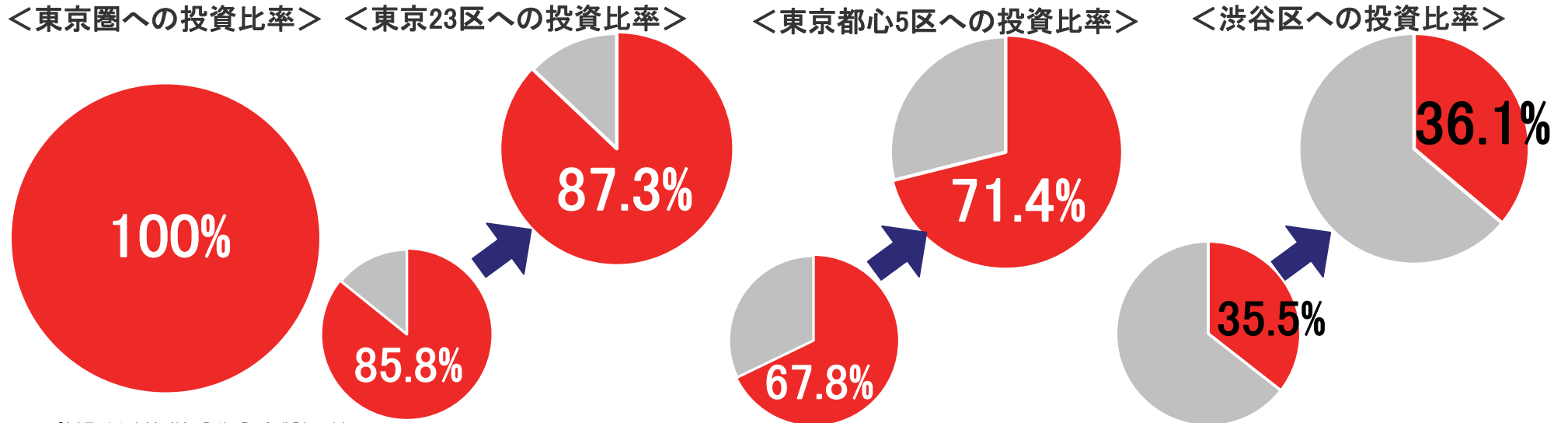
スポンサー コラボレーション	売主紹介	媒介	開発物件
	買取バックアップ (注)	買取バックアップ (注)	
エリア	渋谷区	渋谷区	港区
用途	商業施設(都心)	オフィス	オフィス

(注)カレイド渋谷宮益坂及び渋谷Rサンケイビルにおいては、公募増資の中止等により必要な売買代金の資金調達が出来ないために東急REITがこれらの物件を取得しないこととなった場合には、東急REITの買主の地位を東急電鉄が継承し、東急電鉄がこれらの物件を取得する旨の約定を締結した。

※コメントは東急REIM

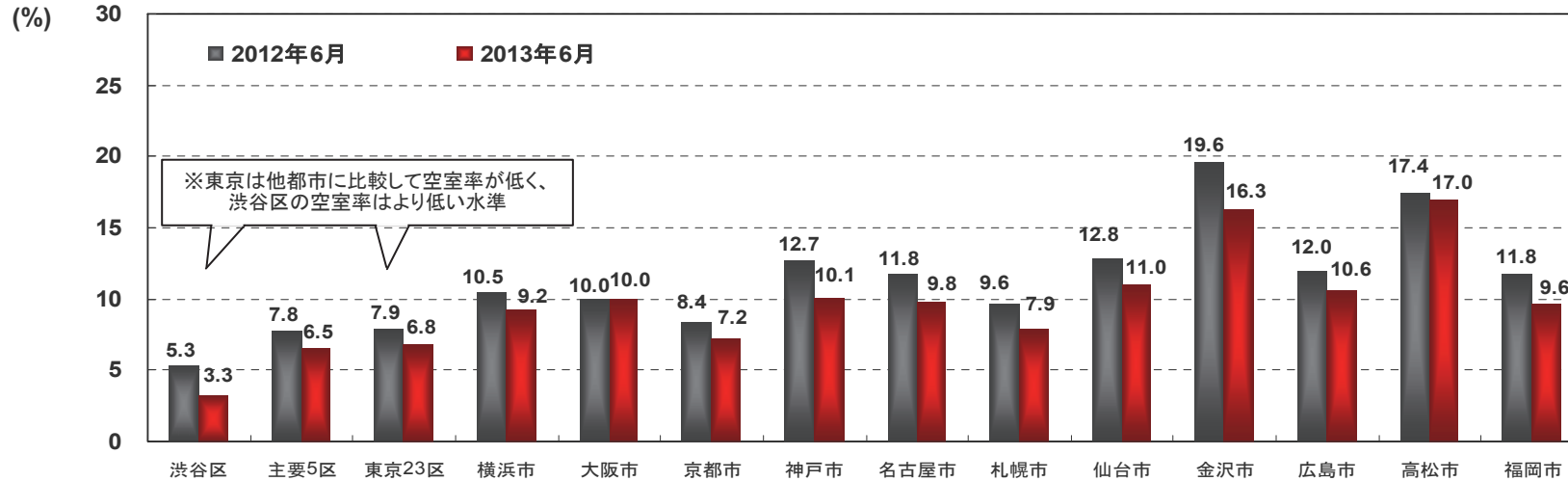
東京及び渋谷への選別集中投資

※東京及び渋谷への投資を拡大



*「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
 *各比率は、保有物件の取得価額の合計額に対するそれぞれの取得価額の合計額の比率を記載しております。

<都市別空室率>



出所：シービーアールイー株式会社

※コメントは東急REIM

物件取得及び公募増資の効果

	第20期末 (2013年7月期末)	物件取得及び 公募増資	物件取得及び 公募増資後
物件数	27	3	30
投資口数 (口)	169,380	26,140	195,520
出資総額 (百万円)	98,019	12,459	110,479
有利子負債合計 (百万円)	91,500	11,500	103,000
期末LTV (%)	48.7	-	48.9
取得価額 (百万円)	204,202	25,420	229,622
取得時鑑定評価額 (百万円)	206,488	25,810	232,298
鑑定評価額 (百万円)	194,860	25,810	220,670
貸借対照表計上額 (百万円)	193,019	-	-
含み損益 (百万円)	1,841	-	-
用途別保有比率(鑑定評価額ベース) (商業施設・オフィス) (%)	46.2 : 53.8	20.5 : 79.5	43.2 : 56.8
総賃貸面積(2013年7月末) (㎡)	257,169.82	17,662.57	274,832.39
総賃貸可能面積(2013年7月末) (㎡)	262,516.83	17,662.57	280,179.40
鑑定評価額÷総賃貸可能面積 (千円 / ㎡)	742	1,461	788
駅徒歩約3分以内比率(取得価額ベース) (%)	71.3	100.0	74.5
ポर्टフォリオキャップレート (取得時鑑定評価ベース) (%)	5.12	4.37	5.04
ポर्टフォリオキャップレート (期末算定価額ベース) (%)	4.65	4.37	4.61
賃料ギャップ			
商業施設 (%)	-6.1	-6.0	-6.1
オフィス (%)	-18.5	1.8	-15.5
賃料更改期間			
商業施設 (年)	4.4	5.3	4.5
オフィス (年)	2.5	2.6	2.5
合計 (年)	3.3	3.1	3.3
平均契約期間			
商業施設 (年)	12.6	5.3	12.2
オフィス (年)	4.8	3.1	4.6
合計 (年)	8.2	3.6	7.7
主な投資対象地域比率			
都心5区地域比率 (%)	69.0	100.0	72.6
東急沿線地域 (%)	57.6	41.0	55.7
渋谷区比率 (%)	38.0	41.0	38.3

	第20期末 (2013年7月期末)	物件取得及び 公募増資	物件取得及び 公募増資後
上位3物件比率(取得価額ベース) (%)	30.4	-	27.0
上位10テナント比率(賃貸面積ベース) (%)	62.0	-	58.8
テナント数	183	24	207
東急グループ各社開発物件比率 (%)	44.9	59.0	46.4
土地建物比率(建物比率)(取得価額ベース) (%)	26.0	19.4	25.3
加重平均築年数(取得価額ベース) (年)	18.1	9.5	17.4
商業施設 (年)	14.4	21.5	14.7
オフィス (年)	20.2	7.0	18.8
合計 (年)	18.1	9.5	17.4
Capexカバー率 (%)	167.2	367.2	180.1
減価償却累計額見積(15年) (百万円)	22,568	3,431	25,999
長期修繕費用見積(15年間合計) (百万円)	13,499	934	14,433
実質内部資金調達の見込額 (百万円)	9,069	2,497	11,566

	物件取得及び 公募増資前	物件取得及び 公募増資	物件取得及び 公募増資後
第21期(2014年1月期)予想分配金 (円)	12,200	-	12,400
第21期(2014年1月期)予想NOI利回り (%)	4.28	4.93	4.35
実績稼働率(2013年7月末)(全体) (%)	98.0	-	-
商業施設(都心) (%)	98.8	-	-
商業施設(郊外) (%)	100.0	-	-
オフィス (%)	95.2	-	-
オフィス(底地) (%)	100.0	-	-
予想稼働率(2014年1月末)(全体) (%)	97.3	98.0	97.3
商業施設(都心) (%)	98.8	100.0	98.9
商業施設(郊外) (%)	100.0	-	100.0
オフィス (%)	93.6	97.5	94.0
オフィス(底地) (%)	100.0	-	100.0
予想稼働率(2014年7月末)(全体) (%)	97.3	98.0	97.3
商業施設(都心) (%)	98.8	100.0	98.9
商業施設(郊外) (%)	100.0	-	100.0
オフィス (%)	93.6	97.5	94.0
オフィス(底地) (%)	100.0	-	100.0

*期末LTVの計算は、(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+現預金の期末残高)。ただし、物件取得及び公募増資後の期末LTVは、第三者割当増資に伴う借入金返済時点

TOKYU REIT

- 2. 第20期トピックス
 - (3) 投資運用概況(外部成長)

カレイド渋谷宮益坂の取得

1. 取得ハイライト

- 巨大ターミナルである渋谷駅から徒歩約1分のマルチテナント飲食ビル
- 渋谷ヒカリエ開業により、来街者やオフィスワーカーが増加
- 2013年3月の東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通化により、5社による相互直通運転が開始
- 今後も渋谷駅周辺の大規模開発による好影響を期待
- スポンサーである東急電鉄からの売主の紹介と買取バックアップ(手数料なし)

2. 概要

- 取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 用途 : 商業施設(都心)
- テナント : (株)バグース、(株)エイペックス
- 所在地 : 東京都渋谷区渋谷一丁目
東急東横線・田園都市線、
東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約1分、
JR線「渋谷」駅徒歩約3分
- 敷地面積 : 821.65 m²(248.54坪)
- 延床面積 : 4,475.10m²(1,353.71坪)
- 総賃貸可能面積 : 3,399.30m²(1,028.28坪)
- 所有形態 : 所有権
- 取得価額 : 5,150百万円
- 初年度想定NOI利廻 : 5.20%(取得価額ベース)
- 中長期想定NOI利廻 : 4.78%(取得価額ベース)
- 取得時鑑定評価額 : 5,280百万円 (2013年5月31日時点)
- NCFキャップレート : 4.40%(日本ヴァリュアーズ(株))
(取得時鑑定評価ベース)
- 竣工年月 : 1992年1月
- 取得日 : 2013年8月16日
- 取得先 : 合同会社オー・エム・シー・イー開発
- 稼働率 : 100.0%(2013年8月16日時点)
- 長期修繕の費用見積 : 155百万円(15年間合計)



* 上記再開発事業は、本書の日付現在における予定であり、今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は、仮称を含みます。

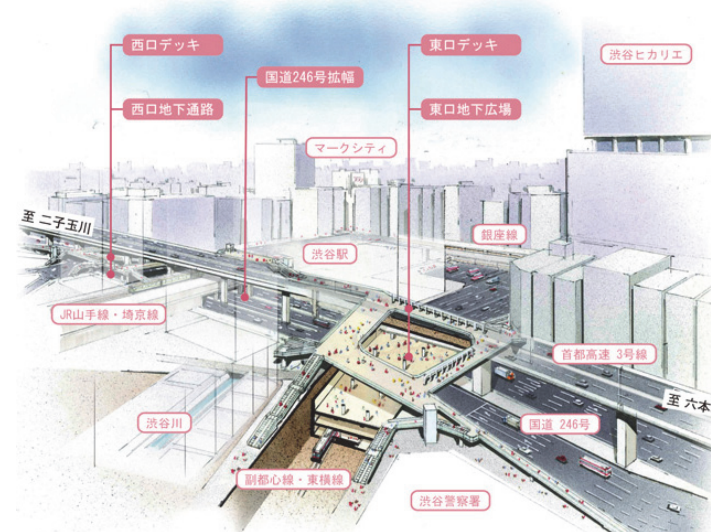
渋谷Rサンケイビルの取得

1. 取得ハイライト

- 東京都心5区で最も空室率が低い渋谷区における駅から徒歩約2分のマルチテナント・オフィス
- 国道246号線渋谷駅周辺整備に伴う東口地下広場・デッキ・エレベーター等の設置により渋谷駅からのアクセスの向上が見込まれる
- 2017年度に開業予定の渋谷駅南街区プロジェクト竣工(渋谷三丁目21地区)による好影響を期待
- スポンサーである東急電鉄の媒介(手数料94百万円)と買取バックアップ(手数料なし)

2. 概要

- 取得資産 : 国内不動産
- 用途 : オフィス
- テナント : (株)ジャパン・ディストリビューションシステム、ジブラルタ生命保険(株)
- 所在地 : 東京都渋谷区渋谷三丁目
JR線「渋谷」駅徒歩約2分
東急東横線・田園都市線、
東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約4分
- 敷地面積 : 1,077.45 m² (325.92坪) 取得に係る面積: 819.41m² (247.87坪)
- 延床面積 : 7,289.38m² (2,205.03坪)
単独専有面積: 3,882.86m² (1,174.56坪)
共有部分面積: 625.60m² (189.24坪)
(共有持分割合7820分の6119)
- 総賃貸可能面積 : 5,246.68m² (1,587.12坪) (マスターリース区画786.35m²含む)
- 所有形態 : (土地)所有権(分有)
(建物)区分所有権及び区分所有権の共有
(駐車場部分: 共有)
- 取得価額 : 5,270百万円
- 初年度想定NOI利廻 : 5.09%(取得価額ベース)
- 中長期想定NOI利廻 : 5.21%(取得価額ベース)
- 取得時鑑定評価額 : 5,430百万円 (2013年5月31日時点)
- NCFキャップレート : 4.60%(日本ヴァリュアーズ(株))
(取得時鑑定評価ベース)
- 竣工年月 : 1990年3月
- 取得日 : 2013年8月16日
- 取得先 : (株)サンケイビル
- 稼働率 : 100.0%(2013年8月16日時点)
- 長期修繕の費用見積 : 364百万円 (15年間合計)



※将来イメージ図であり、整備内容は今後変更する可能性があります。

出所: 国土交通省東京国道事務所 渋谷Rサンケイビル方面

東急虎ノ門ビルの取得

1. 取得ハイライト

- 空室率が東京都心5区及び東京23区の平均よりも低位に推移する虎ノ門ゾーンにおける駅から徒歩約3分・築約3年のマルチテナント・オフィス
- 東急沿線地域や東京都心5区を中心に多数の不動産開発を行っているスポンサーである東急電鉄の開発物件
- 本書の日付現在における新規市場賃料水準は、本物件の既存契約賃料水準を上回る水準(ポジティブ賃料ギャップ)
- 近隣では環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業が進行(虎ノ門ヒルズ、新虎通り(マッカーサー道路))

2. 概要

- 取得資産 : 国内不動産
- 用途 : オフィス
- テナント : ベンダーサービス(株)、(株)エヌ・ティ・ティ・データ
- 所在地 : 東京都港区虎ノ門一丁目
東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分、東京メトロ千代田線・日比谷線「霞ヶ関」駅徒歩約7分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約8分、東京メトロ丸ノ内線「霞ヶ関」駅徒歩約9分
- 敷地面積 : 1,764.92 m² (533.88坪)
- 延床面積 : 11,983.09m² (3,624.88坪)
- 総賃貸可能面積 : 9,016.59m² (2,727.51坪)
- 所有形態 : 所有権
- 取得価額 : 15,000百万円
- 初年度想定NOI利廻 : 4.00% (取得価額ベース)
- 中長期想定NOI利廻 : 4.41% (取得価額ベース)
- 取得時鑑定評価額 : 15,100百万円 (2013年5月31日時点)
- NCFキャップレート : 4.10% (一般財団法人日本不動産研究所)
(取得時鑑定評価ベース)
- 竣工年月 : 2010年4月
- 取得日 : 2013年8月16日
- 取得先 : 東急電鉄
- 稼働率 : 100.0% (2013年8月16日時点)
- 長期修繕の費用見積 : 186百万円 (15年間合計)



* 上記再開発事業は、本書の日付現在における予定であり、今後変更となる可能性があります。

東急虎ノ門ビルの取得価額の評価(質問への回答)

※キャップレートだけでなく、想定中長期賃料や賃貸可能面積当たり坪単価も含めて売買価格を評価する必要がある。

<賃貸可能面積当たりの坪単価>

	賃貸可能面積 (坪) a	取得価額 (百万円) b	賃貸可能面積 当たりの坪単価 (取得価額 ベース) (千円) c = b ÷ a	期末算定価額 (鑑定評価額) (百万円) d	賃貸可能面積 当たりの坪単価 (期末算定 価額ベース) (千円) e = d ÷ a	NCF キャップ レート
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(注2)	467	6,600	14,140	9,450	20,245	4.20%
QFRONT(キューフロント)	1,362	15,100	11,086	21,800	16,004	3.60%
cocoti(ココチ)	2,520	24,500	9,722	17,300	6,865	4.10%
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1,069	8,500	7,953	6,070	5,680	4.20%
レキシントン青山	637	4,800	7,531	4,100	6,432	4.20%
CONZE(コンツェ) 恵比寿	702	5,117	7,293	4,030	5,744	4.30%
TOKYU REIT表参道スクエア	819	5,770	7,043	6,500	7,934	4.30%
麹町スクエア	1,636	9,030	5,519	7,920	4,840	4.40%
代官山フォーラム	749	4,136	5,518	3,090	4,123	4.30%
東急虎ノ門ビル	2,728	15,000	5,500	15,100	5,536	4.10%
カレイド渋谷宮益坂	1,028	5,150	5,008	5,280	5,135	4.40%
TOKYU REIT新宿ビル	1,880	9,000	4,787	9,160	4,872	4.30%
東急銀座二丁目ビル	1,049	5,010	4,774	4,760	4,536	4.40%
東急桜丘町ビル	1,433	6,620	4,620	7,180	5,010	4.30%
TOKYU REIT八丁堀ビル	1,811	7,000	3,865	5,260	2,904	4.60%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	969	3,570	3,684	3,960	4,086	4.50%
渋谷Rサンケイビル(注1)	1,349	5,270	3,906	5,430	4,024	4.60%
TOKYU REIT虎ノ門ビル(注1)	2,679	10,070	3,759	8,950	3,341	4.50%
秋葉原三和東洋ビル(注2)	1,405	4,600	3,275	5,060	3,603	4.70%
東急池尻大橋ビル	1,734	5,480	3,160	4,480	2,583	5.20%
世田谷ビジネススクエア	7,551	22,400	2,967	19,000	2,516	5.00%
TOKYU REIT木場ビル	1,754	4,000	2,281	3,650	2,081	5.20%
東急南平台町ビル(注2)	2,162	4,660	2,155	4,620	2,137	4.50%
TOKYU REIT蒲田ビル	2,220	4,720	2,126	4,800	2,162	5.30%
東京日産台東ビル	2,404	4,450	1,851	5,220	2,171	5.00%

(注1) マスターリースしている区画は含まない。
 (注2) 賃貸可能面積は、共用部も含む。
 * 商業施設(郊外)及びOKIシステムセンター(底地)を除く。

<想定中長期賃料とNCFキャップレート>

	想定中長期賃料 (円/月坪)	NCFキャップ レート
一般財団法人日本不動産研究所	24,000	4.1%
東急REIM査定	25,000	4.4%
CBRE査定	2万円台後半	-

* CBRE査定の想定中長期賃料はシービーアールイー株式会社が査定した賃料

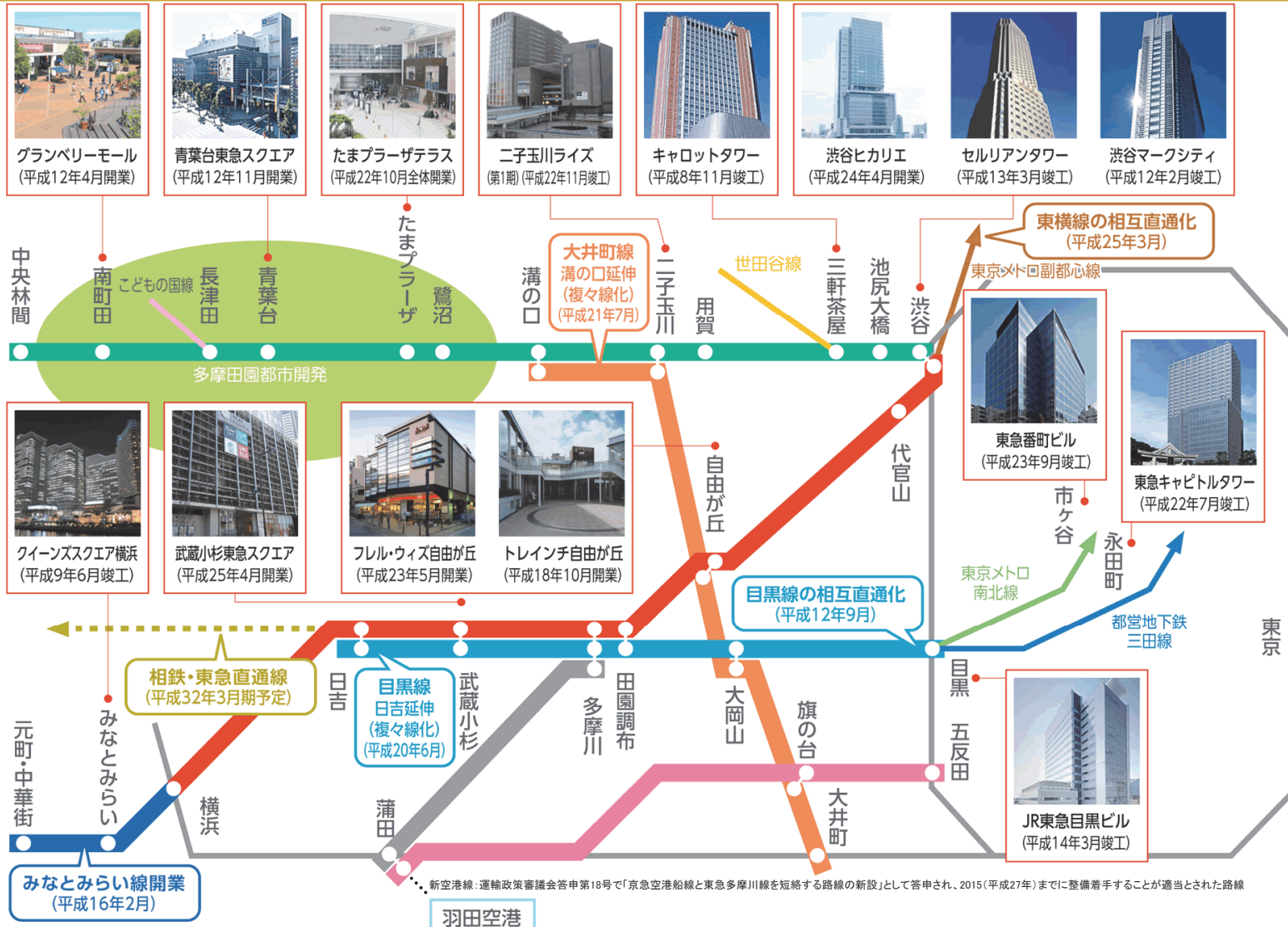
※東急虎ノ門ビルは、東急REIM査定では、
NCFキャップレートは4.4%

※東急虎ノ門ビルは、坪単価ベースで見ると、
東急REITのポートフォリオの中では中位

※コメントは東急REIM

主な東急電鉄保有物件

※東急電鉄は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を保有



(注)上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。
*の表示は区分所有物件又は共有物件です。

※コメントは東急REIM

第21期(2014年1月期)についても「取得期」と位置付け、積極的に物件取得を検討していく。

1. サーフプランによる環境判断

- (1) キャップレート
 - ・金融機関の貸出態度は緩和的であり、キャップレートは低下傾向
- (2) 想定中長期賃料
 - ・東京の稼働率は底打ちしたが、中庸水準には至っていない。
 - ・物件の査定に用いる想定中長期賃料は、未だ保守的な水準に留まっている。
- (3) 物件価額
 - ・物件価額は中庸水準であり、当期も取得期にあると位置づける。
 - ・ただし、一部高値取引には警戒が必要

2. 注力物件

- (1) オフィス
 - ・都心5区のA～Bクラス物件を中心に検討
 - ・トータルリターンを評価(特に、既存賃料が低く、利廻向上が期待出来る、競争力のある物件)
- (2) 商業施設(都心)
 - ・立地を重視し、前面道路の繁華性が高く、テナント代替性が高い物件を検討
- (3) 商業施設(郊外)
 - ・商圈人口動向に留意しつつ、安定性の高い物件を広範囲で検討

なお、大規模優良物件は、入札により高値取引となる恐れがあるため、入札物件で高値を追求することは控える方針
(公募増資時に取得したカレイド渋谷宮益坂や渋谷Rサンケイビルは、東急電鉄による紹介、媒介により、相対取引にて取得)

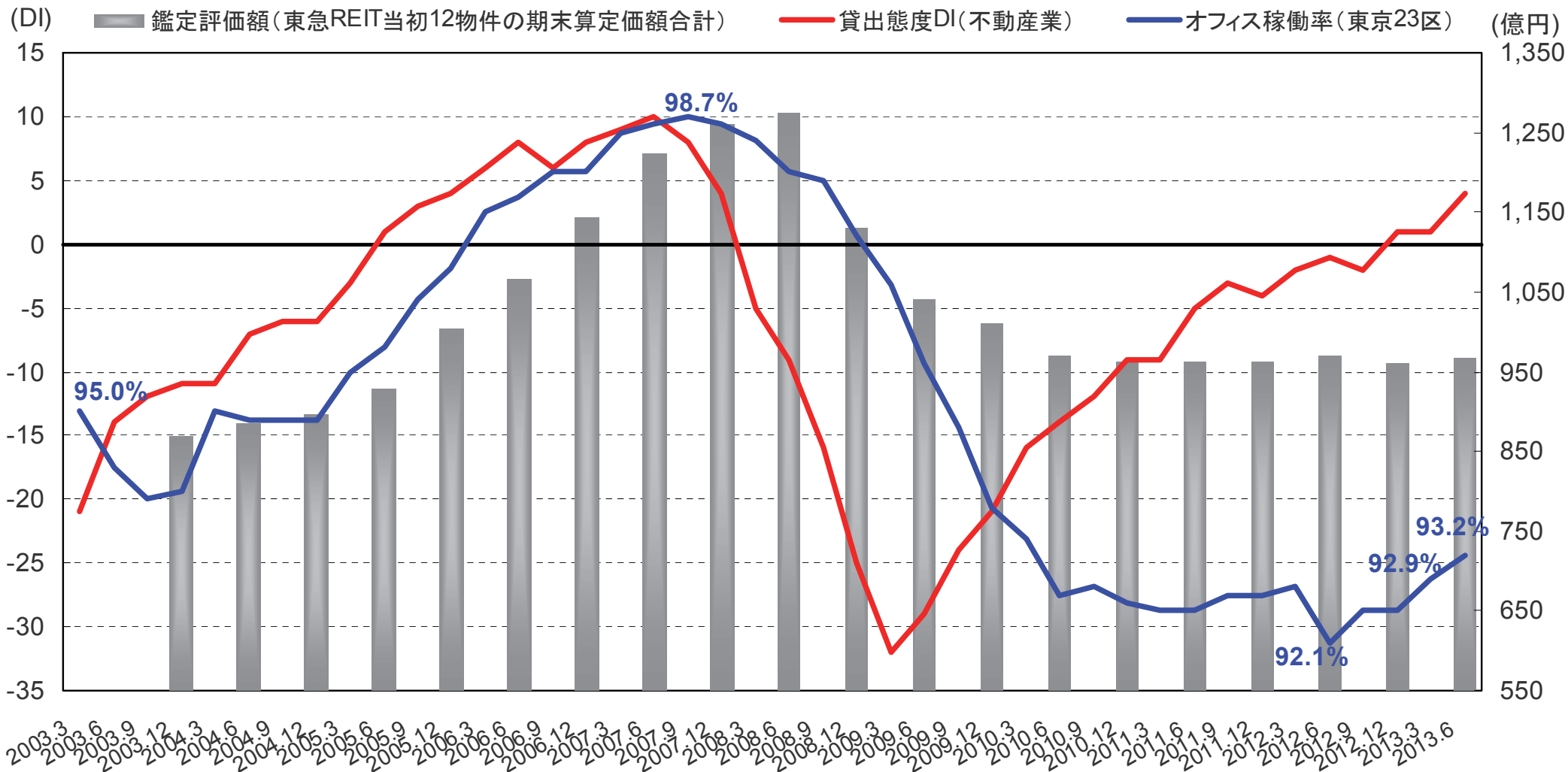
3. 活動方針

- (1) 公募増資後の取得余力(49億円)を活用した借入による物件取得
- (2) 次回の公募増資に向けたウェアハウジングの活用
- (3) 物件入替えによるポートフォリオの改善

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

貸出態度DI・稼働率・鑑定評価額の推移

※現状の不動産価格は、底打ちし不動産業への貸出態度DIはプラスに転じる。稼働率は底入れ。



*「東急REIT当初12物件」とは、上場時に組み入れた11物件に、第2期に取得したTOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアを加えた12物件

* 2003年12月のTOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアは2003年10月1日時点の鑑定評価額を用いている。

出所：日本銀行「短観(業種別計数)」、シービーアールイー株式会社

※コメントは東急REIM

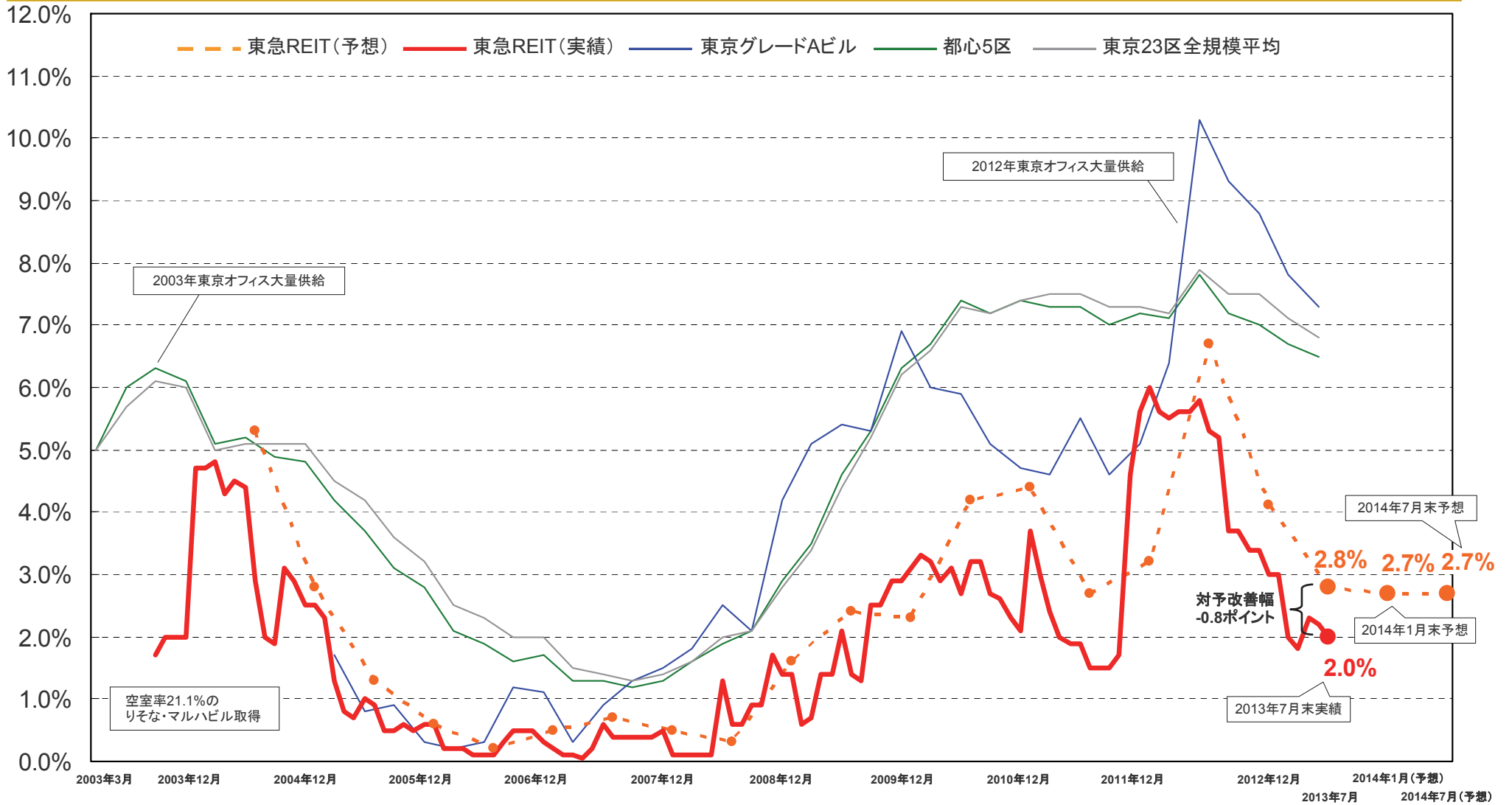
TOKYU REIT

2. 第20期トピックス

(4) 投資運用概況 (内部成長)

空室率の推移

※リーシングの進展により、東急REITの空室率は低下



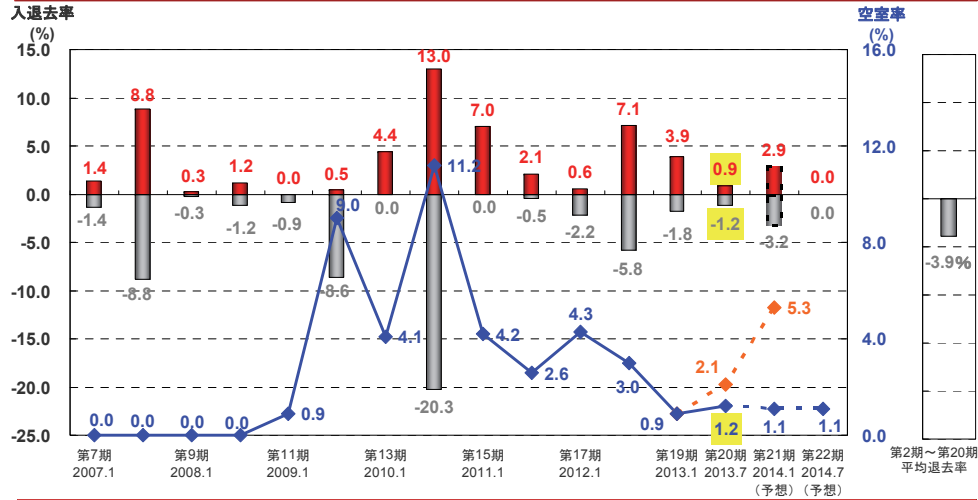
出所:シービーアールイー株式会社

※コメントは東急REIM

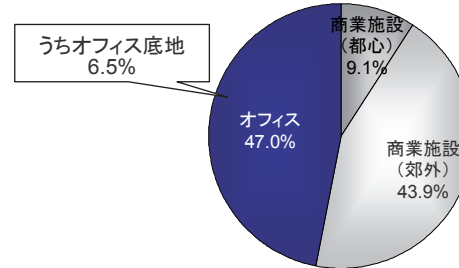
テナント入退去率と空室率の推移

※商業施設は堅調、オフィスは引き続き空室率が低下

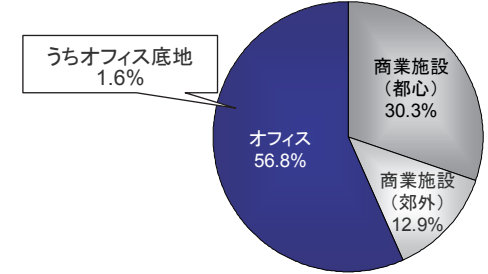
商業施設(都心)



<セグメント別総賃貸可能面積>

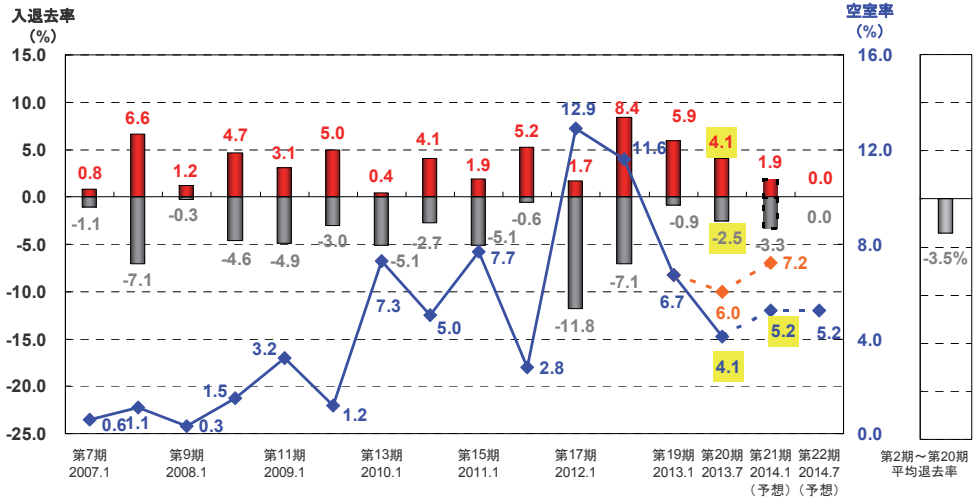


<セグメント別不動産賃貸事業収益>

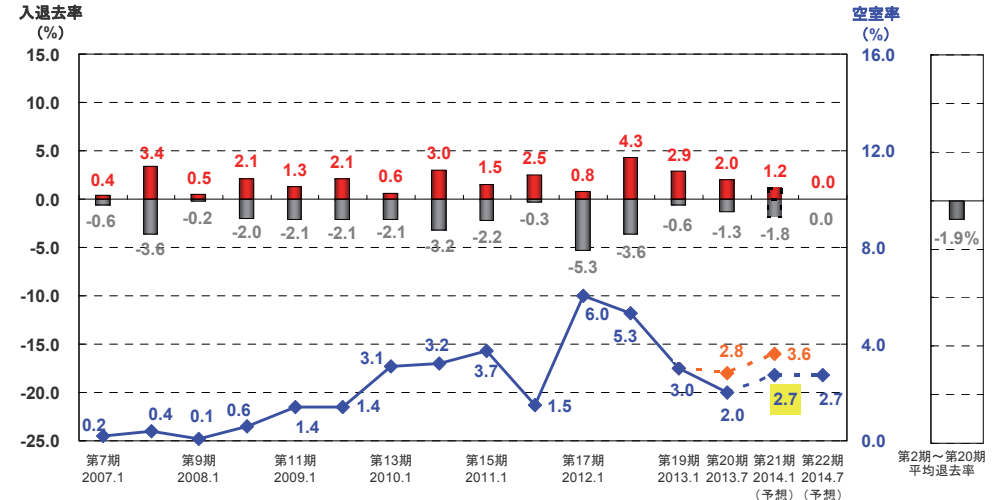


※第20期末空室率は低下
 (入居がある一方で退去も発生し、ダウンタイムとフリーレントのため、本格的な収益回復にはタイムラグが生じる。)
 ※郊外型の商業施設は、上場以来空室なし

オフィス



ポートフォリオ全体

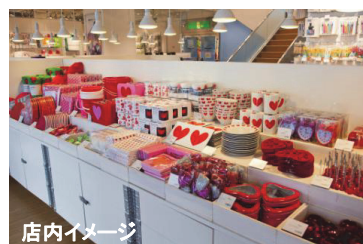


空室率予想の算出にあたっては、2013年8月30日時点で解約予告を受けている区画は、退去日以降の空室を前提としている。また、2013年8月30日時点で空室である区画についても、同様に空室を前提としている。

※TOKYU REIT表参道スクエア、代官山フォーラムで満室稼働を確保

■ TOKYU REIT表参道スクエア

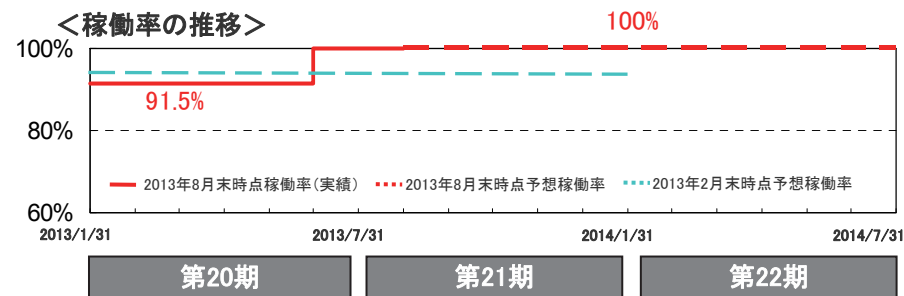
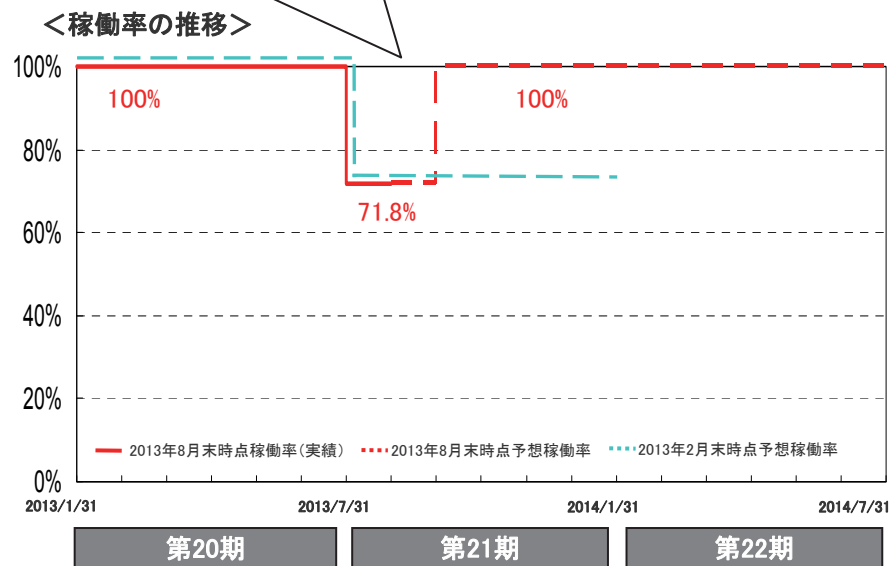
- ・第19期(2013年1月期)に1Fテナントより解約予告を受領、7月末解約
- ・著名有力新規テナントと、2013年7月契約締結(2013年9月より賃料発生)
- ・2013年10月に、2つのショップがオープン予定



■ 代官山フォーラム

- ・第19期(2013年1月期)に1区画入居、第19期末の稼働率は91.5%に改善
- ・さらに新規テナントと、2013年5月契約締結(2013年6月より賃料発生)

※空室期間は、1ヶ月のみ。



※コメントは東急REIM

※リーシング重点物件である世田谷ビジネススクエアにおける早期テナント誘致によって内部成長の実現を目指す。

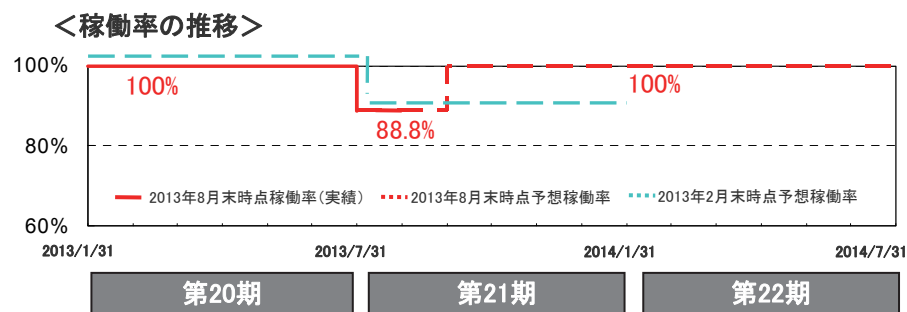
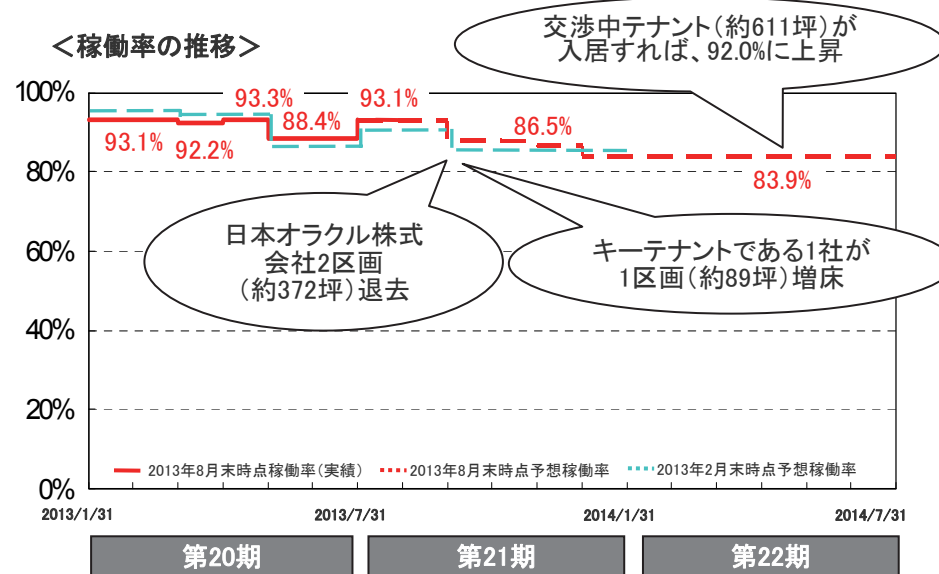
■ 世田谷ビジネススクエア

- ・世田谷区周辺の地縁企業及びIT関連企業等及び既存テナントの館内増床をターゲットにリーシング活動を展開
- ・第20期(2013年7月期)は4区画(約384坪)の新規契約を締結
 - 4月、株式会社セックが増床(3月契約)
 - 7月、大東建託株式会社(世田谷西支店)が入居(7月契約)等
- ・2013年9月、キーテナントである1社が増床(2013年8月契約)
- ・一方、日本オラクル株式会社等から8区画の解約予告が発生し、第21期(2014年1月期)末稼働率は83.9%を見込む。
 - 既存の空室部分と併せたリーシング対象12区画は、約1,195坪
 - そのうち2区画(約386坪)について、公的機関より内定に関する通知書を受領済み
 - また、別の2区画(約225坪)について、テナント候補より「検討依頼書」を受領済み(仮に上記4区画が入居すれば、第21期(2014年1月期)末稼働率は92.0%に上昇)。
- ・今後、戦略的バリューアップ策を検討

*世田谷ビジネススクエア記載面積は、共有持分55%相当を表示

■ TOKYU REIT 蒲田ビル

- ・第20期末稼働率: 88.8%、第21期末予想稼働率: 100%、第22期末予想稼働率: 100%
- ・第20期は1区画(約249坪)の解約(2013年7月退去)、期末稼働率は88.8%に低下(第19期末100%)
- ・第20期中に同区画の新規契約を、味の素エンジニアリング株式会社と締結(2013年9月賃貸開始)したため、第21期末稼働率は100%を見込む
- ・空室期間の短縮化(前回空室期間:4ヶ月間、今回空室期間:2ヶ月間)



※コメントは東急REIM

リーシング活動(iii)一覧表

用途区分	物件名	第20期 NOI貢献度	状況
商業施設	TOKYU REIT表参道スクエア	3.4%	・第20期に1区画(約231坪)の解約(2013年7月末退去)があったが、第20期中に同区画の新規契約を締結(2013年9月賃貸開始)したため、第21期末稼働率は100%を見込む
	CONZE(コンツェ)恵比寿	3.0%	・第20期は1区画(約87坪)の解約(2013年3月退去)があり、期末稼働率は87.6% ・空室区画は飲食店舗をターゲットにリーシング活動中
	代官山フォーラム	1.3%	・第20期は1区画(約63坪)の新規契約を締結(2013年6月賃貸開始)し、期末稼働率は100%(第19期末91.5%)
商業施設ポートフォリオ			商業施設(都心)稼働率 第20期末 98.8% 第21期末見込 98.9% 第22期末見込 98.9% 商業施設(郊外)稼働率 第20期末 100.0% 第21期末見込 100.0% 第22期末見込 100.0%
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注)	11.6%	・第20期の期末稼働率は93.1%(第19期末93.1%) ・第20期は4区画(約384坪)の新規契約を締結したが、8区画の解約予告等が発生し、第21期末稼働率は83.9%を見込む ・リーシング対象12区画(約1,195坪)について、IT関連企業等をターゲットにリーシング活動中
	東京日産台東ビル	3.3%	・第20期の期末稼働率は100%(第19期末100%) ・第20期は1区画の解約予告が発生し、第21期末稼働率は90.2%を見込む ・リーシング対象区画(約236坪)について、周辺事業者等をターゲットにリーシング活動中 このうち約103坪分につき、1社から申込を受領し交渉中
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2.1%	・第20期は動きがなく、期末稼働率は第19期末と同じく95.0% ・第21期末稼働率は95.0%を見込むが、現在、リーシング対象1区画(約46坪)について、申込を受領し交渉中
	TOKYU REIT蒲田ビル	3.2%	・第20期は1区画(約249坪)の解約(2013年7月退去)があり、期末稼働率は88.8%(第19期末100%) ・第20期中に同区画の新規契約を締結(2013年9月賃貸開始)したため、リーシング対象はなくなり、第21期末稼働率は100%を見込む
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1.9%	・第20期は1区画(約358坪)の新規契約を締結(2013年8月賃貸開始)。期末稼働率は第19期締結分の寄与により76.7%に改善(第19期末53.3%) ・リーシング対象1区画(約358坪)について、財団法人等をターゲットにリーシング活動中 ・第21期末稼働率は88.3%を見込む
	TOKYU REIT八丁堀ビル	3.2%	・第20期の期末稼働率は100%(第19期末99.4%) ・第20期は1区画(約12坪)の新規契約を締結(2013年5月賃貸開始)したが、1区画の解約予告が発生し、第21期末稼働率は88.4%を見込む ・リーシング対象1区画(約210坪)について、1社より申込を受領し交渉中
	TOKYU REIT新宿ビル	4.4%	・第20期は1区画(約138坪)の新規契約を締結(2013年4月賃貸開始)し、期末稼働率は100%(第19期末92.5%) ・リーシング対象がなくなり、第21期末稼働率は100%を見込む
オフィスポートフォリオ			オフィス稼働率 第20期末 95.9% 第21期末見込 94.8% 第22期末見込 94.8%
ポートフォリオ全体			・第20期末は全27物件のうち22物件が100%稼働、第21期末及び第22期末は全30物件のうち23物件が100%稼働を見込む ・第20期末稼働率は98.0%、第21期末及び第22期末は97.3%を見込む

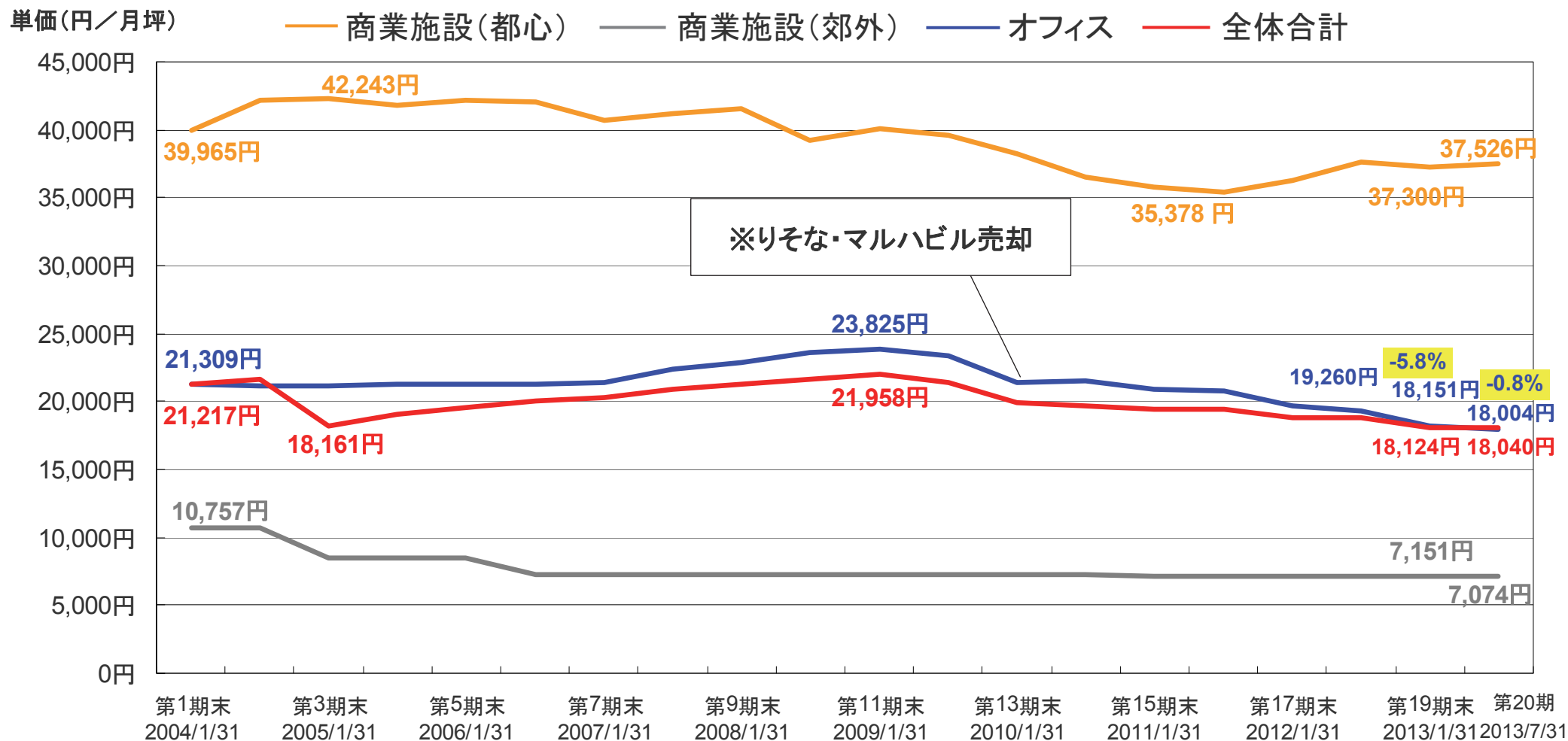
* 第20期 2013年2月1日～2013年7月31日、第21期 2013年8月1日～2014年1月31日、第22期 2014年2月1日～2014年7月31日、

* 第21期末及び第22期末の稼働率見込みは、2013年8月30日時点において契約済及び解約予告受領済のテナントのみを反映している。

(注)世田谷ビジネススクエアに記載の面積は、共有持分割合55%の値を表示

平均賃料の推移

※東急REITの商業施設(都心)は上昇傾向、オフィスは下げ止まりの兆し

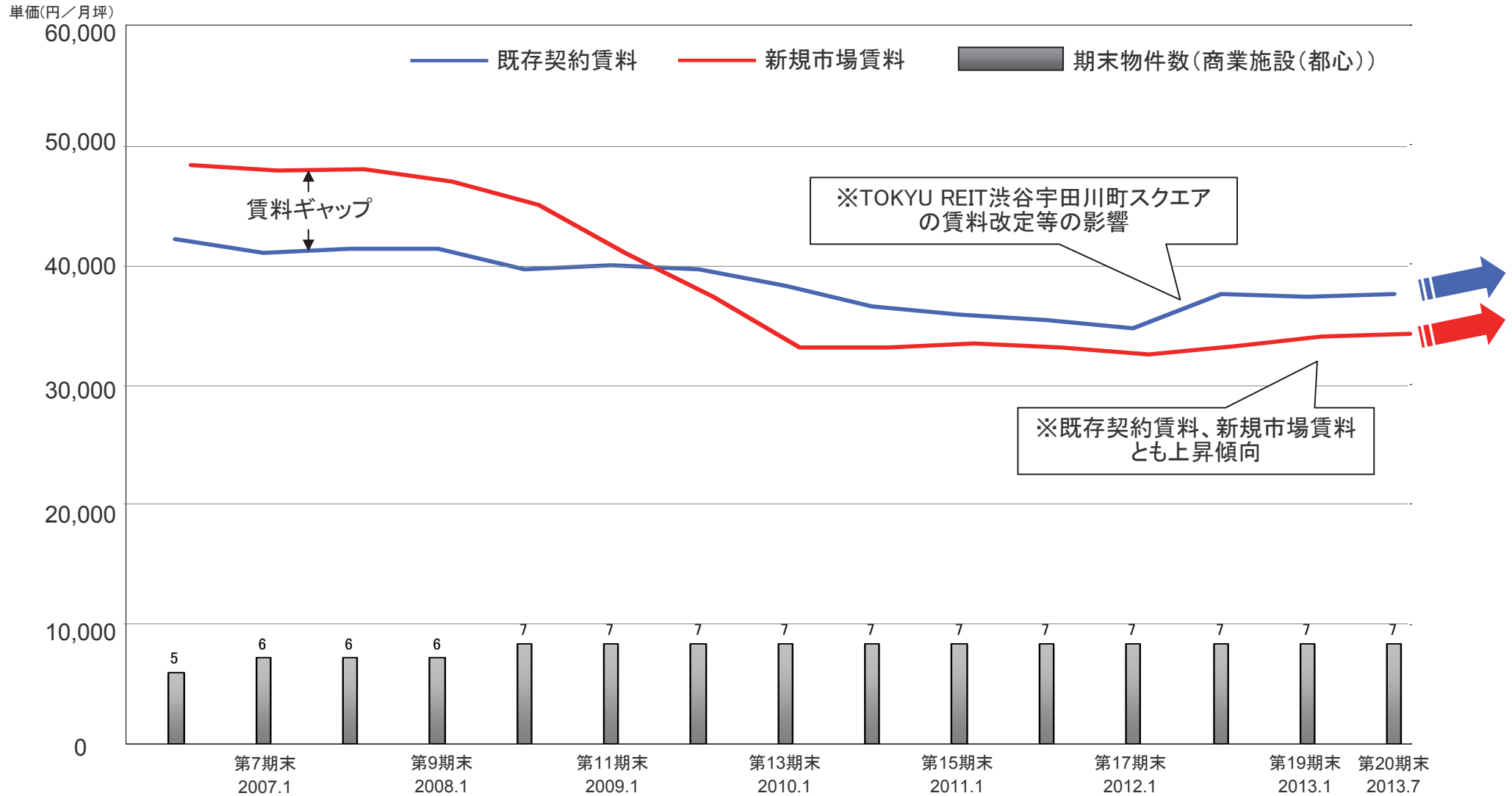


- * 上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない。
- * 商業施設(郊外)に湘南モールフィル(底地)は含んでいない。
- * オフィスにOKIシステムセンター(底地)は含んでいない。
- * 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く。

※コメントは東急REIM

賃料ギャップの推移(商業施設(都心))

※既存契約賃料は上昇傾向



* 既存契約賃料算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない。
 * 既存契約賃料、新規市場賃料共に、共益費込み(駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)
 * 新規市場賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成

※コメントは東急REIM

オフィスポートフォリオの新規市場賃料DI

※東急REITのオフィスポートフォリオでは、新規市場賃料は上昇傾向

■ 東急REITのオフィスポートフォリオの新規市場賃料DI（対半年前上昇 - 下落）



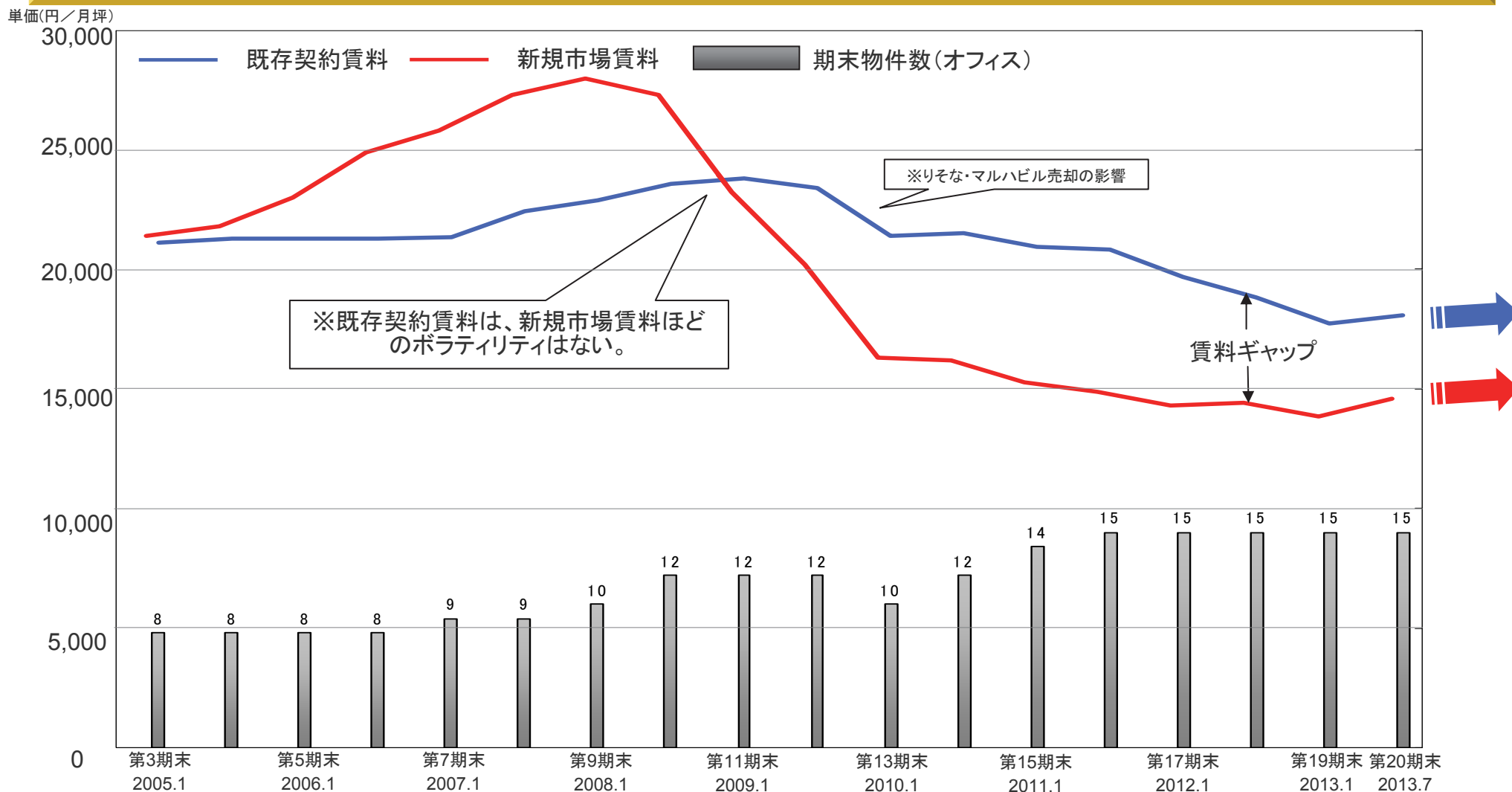
	2005.6	2005.12	2006.6	2006.12	2007.6	2007.12	2008.6	2008.12	2009.6	2009.12	2010.6	2010.12	2011.6	2011.12	2012.6	2012.12	2013.6
物件数																	
半年前と比較して、 新規市場賃料が上昇した物件	6	4	6	4	9	6	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	7
不変	2	3	2	4	0	3	4	0	0	0	2	5	6	6	13	11	8
半年前と比較して、 新規市場賃料が下落した物件	0	1	0	0	0	0	5	12	12	10	8	7	8	9	0	1	0
合計	8	8	8	8	9	9	9	12	12	10	10	12	14	15	15	15	15
比率																	
半年前と比較して、 新規市場賃料が上昇した物件	75.0	50.0	75.0	50.0	100.0	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	13.3	20.0	46.7
不変	25.0	37.5	25.0	50.0	0.0	33.3	44.4	0.0	0.0	0.0	20.0	41.7	42.9	40.0	86.7	73.3	53.3
半年前と比較して、 新規市場賃料が下落した物件	0.0	12.5	0.0	0.0	0.0	0.0	55.6	100.0	100.0	100.0	80.0	58.3	57.1	60.0	0.0	6.7	0.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
オフィスポートフォリオの 新規市場賃料DI	75.0	37.5	75.0	50.0	100.0	66.7	-55.6	-100.0	-100.0	-100.0	-80.0	-58.3	-57.1	-60.0	13.3	13.3	46.7

* 新規市場賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料の中間値を採用
* オフィスポートフォリオからは、OKIシステムセンター(底地)は除く。

※コメントは東急REIM

賃料ギャップの推移(オフィス)

※新規市場賃料の反転により、賃料ギャップは縮小し、既存契約賃料は回復へ

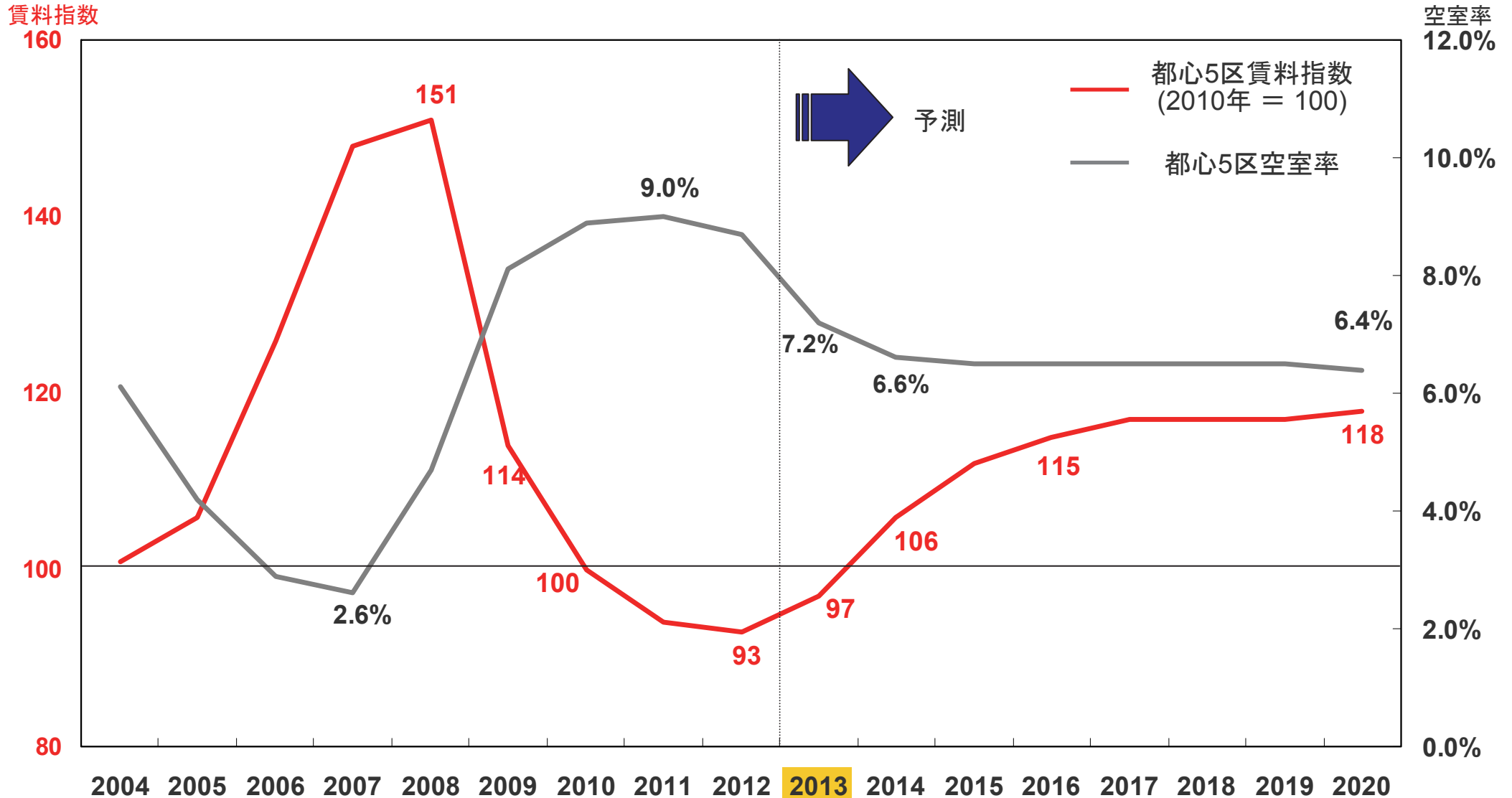


- * 既存契約賃料算出にあたっては、空室部分は繰り込んでいない。
- * 既存契約賃料、新規市場賃料共に、共益費込み(駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)
- * 既存契約賃料、新規市場賃料共に、OKIシステムセンター(底地)を除く。
- * 新規市場賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料の中間値を採用

※コメントは東急REIM

オフィス新規市場賃料と空室率の予測

※東京都心5区のオフィス賃料は2012年を底に2014年までに14%上昇すると予測



出所: オフィス市場動向研究会(一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社) 2013年4月30日公表資料

※コメントは東急REIM

期末算定価額(鑑定評価額)の増減(第20期—第19期)

※27物件中17物件の評価が上昇(下落6物件)し、期末算定価額が710百万円増加

(単位:百万円)

物件名	期末算定価額		増減	増減率	NCFの変動 による影響	NCFキャップ レートの変動 による影響	NCF (直接還元法)			NCF キャップレート (直接還元利廻)			鑑定機関 (注1)
	第20期 (2013.7)	第19期 (2013.1)					第20期 (2013.7)	第19期 (2013.1)	差額	第20期 (2013.7)	第19期 (2013.1)	差額	
QFRONT(キューフロント)	21,800	21,300	500	2.35%	-0.25%	2.70%	790	792	-2	3.60%	3.70%	-0.10%	a
レキシントン青山	4,100	4,020	80	1.99%	-	2.33%	175	175	-	4.20%	4.30%	-0.10%	a
TOKYU REIT表参道スクエア	6,500	6,440	60	0.93%	-1.05%	2.27%	284	287	-3	4.30%	4.40%	-0.10%	a
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	9,450	9,100	350	3.85%	0.23%	2.33%	441	440	1	4.20%	4.30%	-0.10%	b
cocoti (ココチ)	17,300	16,900	400	2.37%	-0.14%	2.38%	722	723	-1	4.10%	4.20%	-0.10%	c
CONZE(コンツェ)恵比寿	4,030	4,040	-10	-0.25%	0.57%	-	177	176	1	4.30%	4.30%	-	c
代官山フォーラム	3,090	3,050	40	1.31%	1.48%	2.27%	137	135	2	4.30%	4.40%	-0.10%	b
商業施設(都心) 計	66,270	64,850	1,420	2.19%	-0.07%	2.21%	2,726	2,728	-2	4.11%	4.21%	-0.09%	
東急鷺沼ビル(フレラさぎ沼)	8,530	8,230	300	3.65%	0.22%	3.57%	464	463	1	5.40%	5.60%	-0.20%	a
第2東急鷺沼ビル	1,470	1,450	20	1.38%	-	1.49%	98	98	-	6.60%	6.70%	-0.10%	a
ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	7,810	8,210	-400	-4.87%	-8.52%	1.82%	440	481	-41	5.40%	5.50%	-0.10%	b
湘南モールフィル(底地)	5,860	5,850	10	0.17%	0.32%	-	311	310	1	5.50%	5.50%	-	b
商業施設(郊外) 計	23,670	23,740	-70	-0.29%	-2.88%	2.60%	1,313	1,352	-39	5.55%	5.70%	-0.15%	
商業施設 計	89,940	88,590	1,350	1.52%	-1.00%	2.49%	4,039	4,080	-41	4.49%	4.61%	-0.11%	
世田谷ビジネススクエア	19,000	19,800	-800	-4.04%	-3.92%	-	956	995	-39	5.00%	5.00%	-	a
東急南平台町ビル	4,620	4,530	90	1.99%	-	2.17%	210	210	-	4.50%	4.60%	-0.10%	a
東急桜丘町ビル	7,180	7,000	180	2.57%	0.32%	2.27%	312	311	1	4.30%	4.40%	-0.10%	a
東京日産台東ビル	5,220	5,160	60	1.16%	-1.12%	1.96%	264	267	-3	5.00%	5.10%	-0.10%	a
TOKYU REIT赤坂櫛町ビル	3,960	3,960	-	-	-	-	181	181	-	4.50%	4.50%	-	a
TOKYU REIT蒲田ビル	4,800	5,000	-200	-4.00%	-4.83%	-	256	269	-13	5.30%	5.30%	-	a
TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,950	8,890	60	0.67%	-1.45%	2.17%	407	413	-6	4.50%	4.60%	-0.10%	a
TOKYU REIT八丁堀ビル	5,260	5,250	10	0.19%	-2.00%	2.13%	245	250	-5	4.60%	4.70%	-0.10%	c
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	6,070	5,930	140	2.36%	-	2.33%	270	270	-	4.20%	4.30%	-0.10%	b
東急池尻大橋ビル	4,480	4,480	-	-	-	-	234	234	-	5.20%	5.20%	-	c
麹町スクエア	7,920	7,910	10	0.13%	-	-	352	352	-	4.40%	4.40%	-	a
TOKYU REIT新宿ビル	9,160	9,400	-240	-2.55%	-2.42%	-	403	413	-10	4.30%	4.30%	-	c
秋葉原三和東洋ビル	5,060	4,930	130	2.64%	-0.40%	2.08%	250	251	-1	4.70%	4.80%	-0.10%	b
TOKYU REIT本場ビル	3,650	3,730	-80	-2.14%	-2.94%	-	198	204	-6	5.20%	5.20%	-	b
東急銀座二丁目ビル	4,760	4,760	-	-	-2.30%	2.22%	212	217	-5	4.40%	4.50%	-0.10%	a
OKIシステムセンター(底地) (注2)	4,830	4,830	-	-	-	-	262	262	-	5.50%	5.50%	-	b
オフィス 計	104,920	105,560	-640	-0.61%	-1.71%	1.11%	5,012	5,099	-87	4.78%	4.83%	-0.05%	
合計	194,860	194,150	710	0.37%	-1.39%	1.75%	9,051	9,179	-128	4.64%	4.73%	-0.08%	

(注1)a 一般財団法人日本不動産研究所、b 日本ヴァリュアーズ株式会社、c 大和不動産鑑定株式会社

(注2)OKIシステムセンター(底地)の期末算定価額においては、直接還元法を適用していないため、NCF(直接還元法)及びNCFキャップレート(直接還元利廻)についてはDCF法における年間キャッシュフロー及び割引率を掲載している。

なお、第19期末算定価額については、便宜上、取得時鑑定価額を記載している。

* 期末算定価額は、直接還元法その他、DCF法等を考慮の上で決定されているため、表中のNCF(直接還元法)をNCFキャップレート(直接還元利廻)で除しても数値は一致しない場合がある。

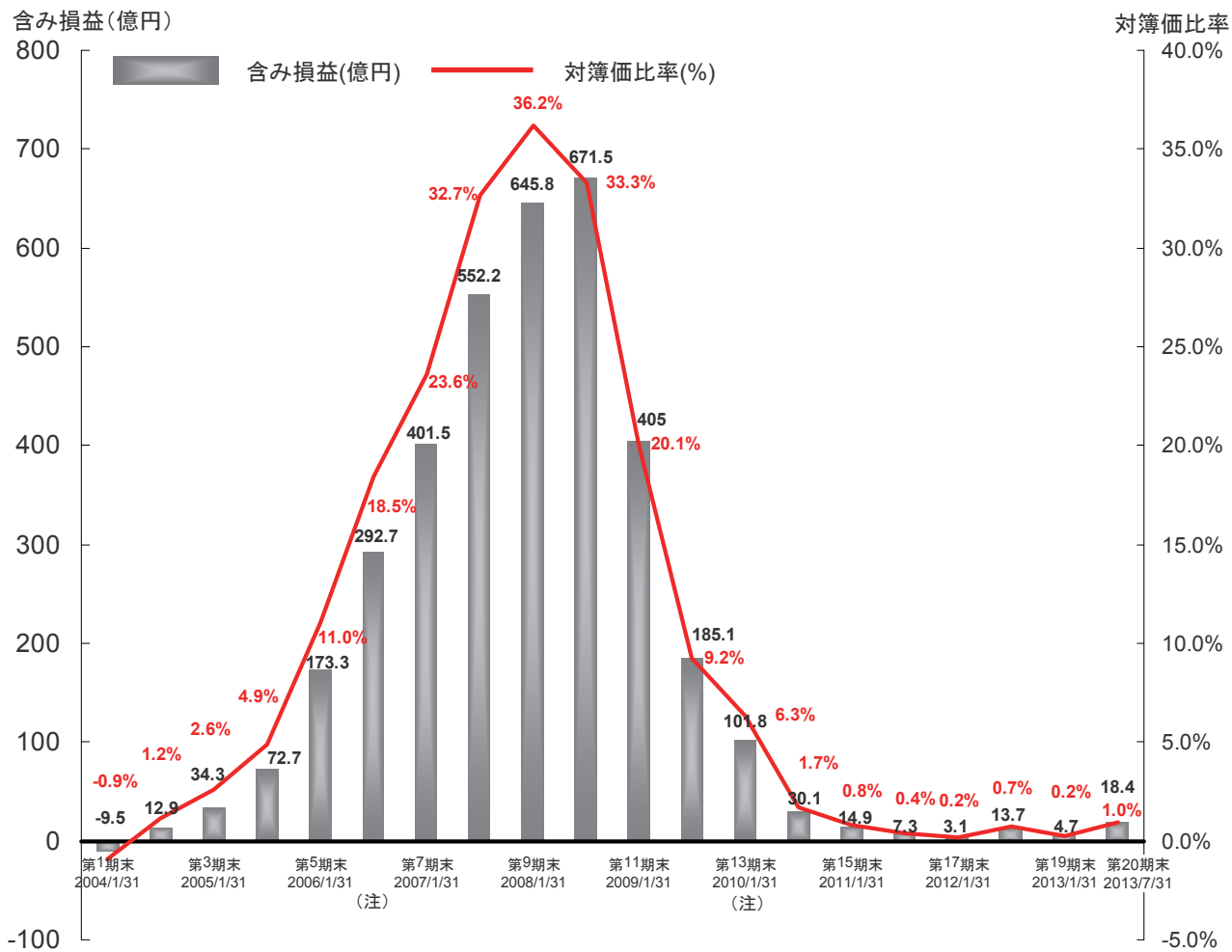
このため、NCFの変動による影響とNCFキャップレートの変動による影響の和が増減率と異なる場合がある。

含み損益とキャピタルゲイン・ロス

※含み益は減少したが、これまで通算127億円をキャピタルゲインとして分配

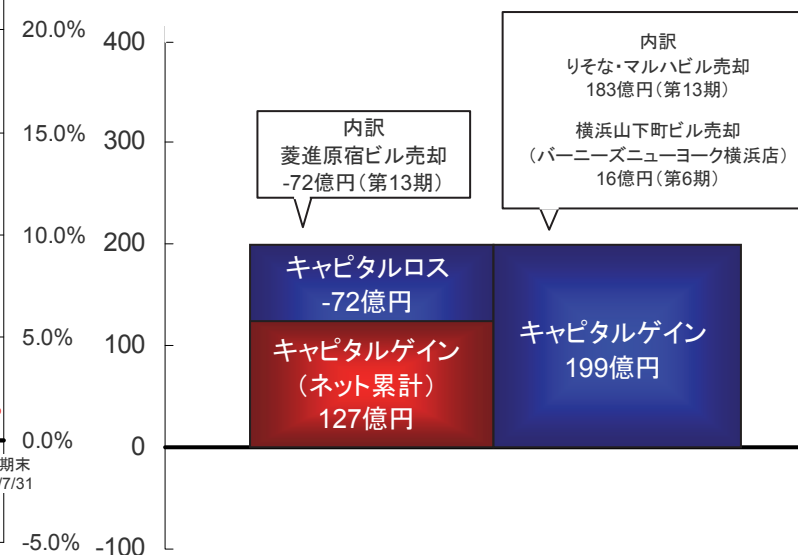
含み損益(未実現損益)

キャピタルゲイン・ロス(実現損益)



物件取得・売却の実績(増資後)

- ・取得 33物件 (2,732億円)
- ・売却 3物件 (436億円)
- ・保有 30物件 (2,296億円)



*対簿価比率=含み損益÷不動産等の貸借対照表計上額(簿価)
(注)キャピタルゲイン・ロスを分配している期

*第20期末(2013.7)現在のネット累計

※コメントは東急REIM

TOKYU REIT

- 2. 第20期トピックス
 - (5) デットファイナンス

戦略的デットマネジメントの成果(i) 返済期限別有利子負債残高

※返済期限の分散、有利子負債の長期化と金利固定化を進めながら、平均金利は低下

第20期末(2013年7月末)時点 (対第19期末比較)

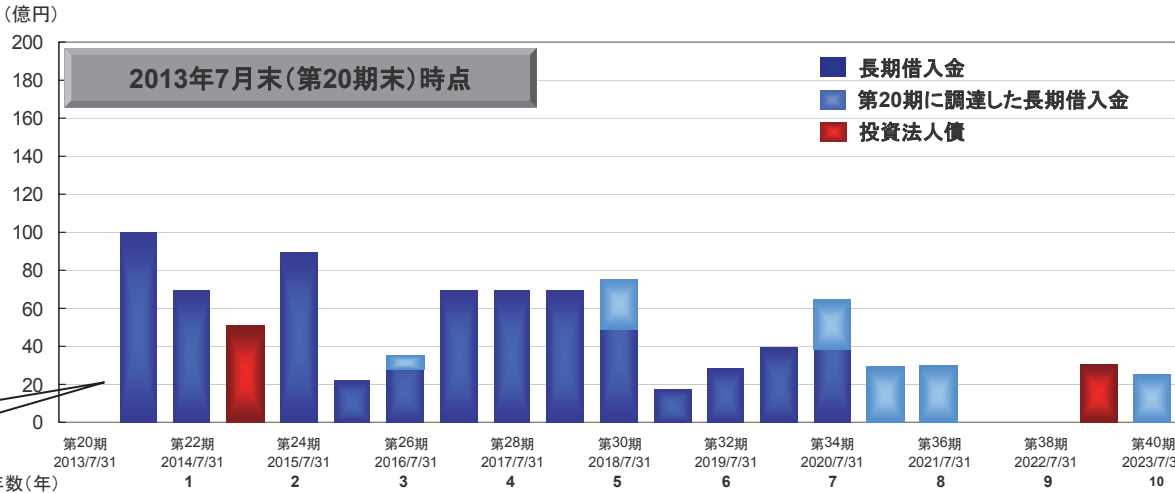
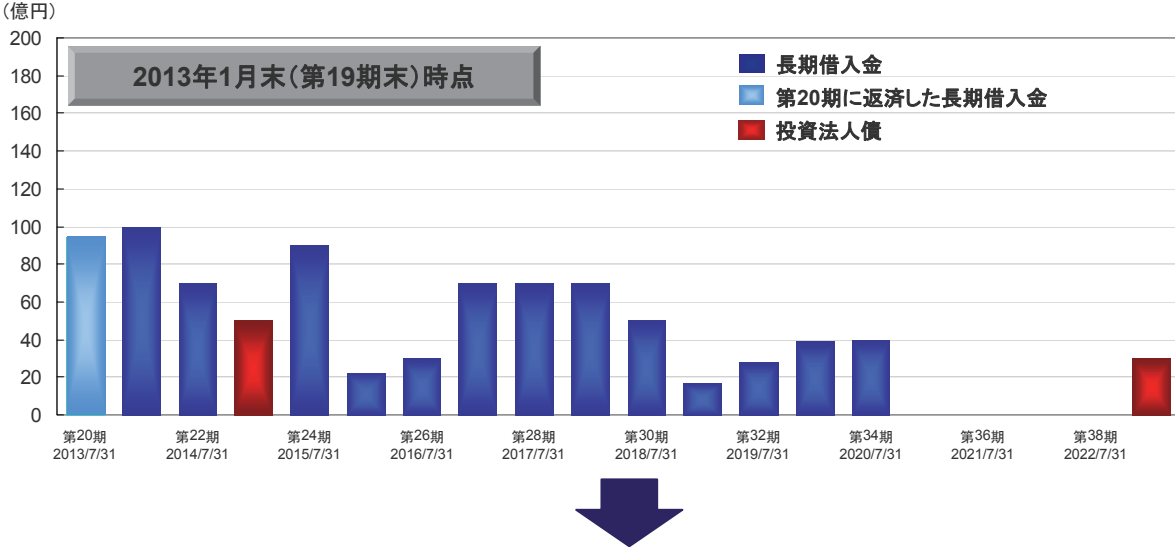
総額	: 915億円	(+ 45 億円)
平均残存年数	: 3.91年	(+ 0.47年)
長期固定比率	: 100%	(± 0 pts.)
ラダー数	: 18本	(+ 2本)
平均ラダー金額	: 50.8億円	(- 3.5億円)
期末LTV (注)	: 48.7%	(+ 0.8pts.)
平均金利	: 1.62%	(- 0.04pts.)

※2013年9月17日現在の有利子負債残高は、短期借入金115億円を加えた1,030億円となる。

(注)期末LTVの計算は、(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+現預金の期末残高)

※第21期(2014年1月末まで)に返済期限を迎える
長期借入金 100億円 (10.9%)

三菱UFJ信託銀行	25億円	返済期限2013年12月25日
三菱UFJ信託銀行	10億円	返済期限2013年12月25日
三井住友信託銀行	25億円	返済期限2013年12月25日
全国共済農業協同組合連合会	30億円	返済期限2014年1月25日
第一生命保険	10億円	返済期限2014年1月25日



コミットメントライン設定枠190億円(年間)

*本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない。

※コメントは東急REIM

戦略的デットマネジメントの成果(ii) 借入金適用金利

※2008年の信用危機後スプレッドは上昇するも、その後スプレッド縮小・市場金利低下で適用金利は低下

単位: (%)

区分	期間	借入実行時期																											
		2006年		2007年			2008年				2009年			2010年			2011年				2012年					2013年			
		1月	7月	1月	6月	9月	3月	6月	7月	11月	2月	4月	6月	6月	7月	12月	5月	6月	7月	9月	11月	5月	6月	7月	8月	11月	12月	6月	7月
1.5年																													
2.0年								1.55500																					
2.5年									1.48125	1.47500		1.32750			1.17125														
3.0年									1.81875	1.54250	1.52875				1.46875												0.68125	0.77500	
3.2年														1.39000															
3.5年				1.81062						1.63062																			
4.0年					1.62625			1.80375	1.72500				1.67500	1.66375	1.31250					1.03500									
4.5年													1.78812																
5.0年	1.95000	1.93000									1.79000				1.46250								0.93500				1.07500	0.99125	
5.5年							2.10187											1.36875											
6.0年														1.63250	1.47625	1.45375													
6.5年																		1.49563	1.41375										
7.0年		2.21125	1.92000				2.21100													1.48875	1.37250	1.32375		1.32250	1.24625	1.23375	1.45125	1.47250	
7.5年																											1.53375		
8.0年						1.76625																1.48000						1.51375	1.51375
8.5年																													
9.0年																													
9.5年																													
10.0年																												1.91375	

* 色付部分は、第20期のリファイナンス案件

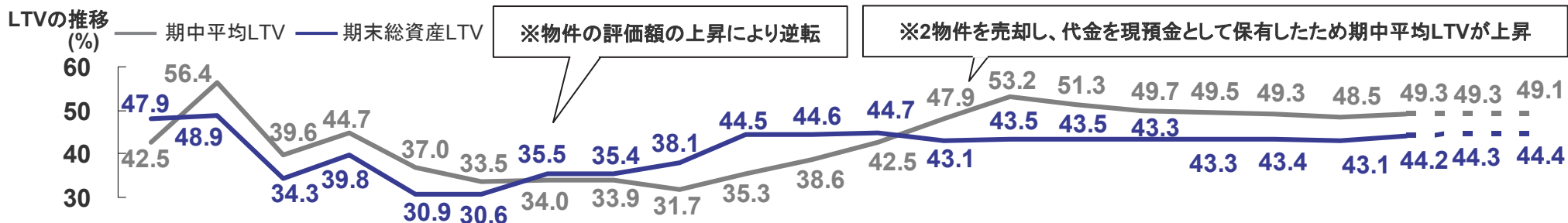
※コメントは東急REIM

TOKYU REIT

- 3. ファンドマネジメント
 - (1) 業績とパフォーマンス

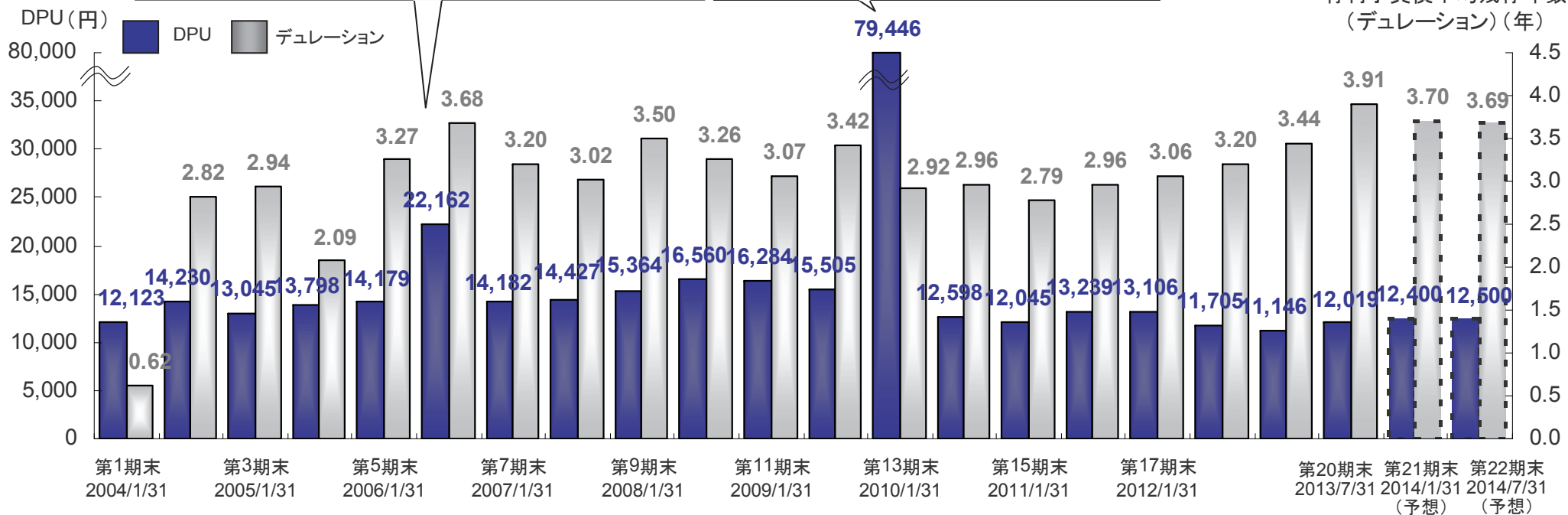
1口当たり分配金(DPU)の推移

※財務健全性に配慮しながら、DPUを確保してきた。



* 期中平均LTV = (有利子負債の期中平均残高 + 見合現金のない預り保証金敷金の期中平均残高) ÷ 前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均
 * 期末総資産LTV = 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

※横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)売却効果 ※りそな・マルハビル、菱進原宿ビル売却効果



* 第1期DPUは9,488円であるが、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12,123円を表記している。

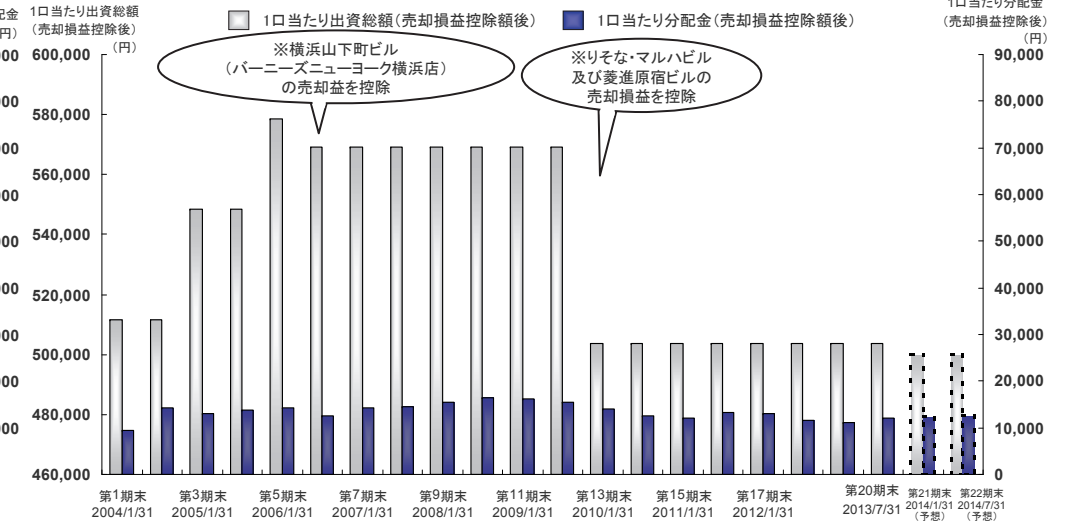
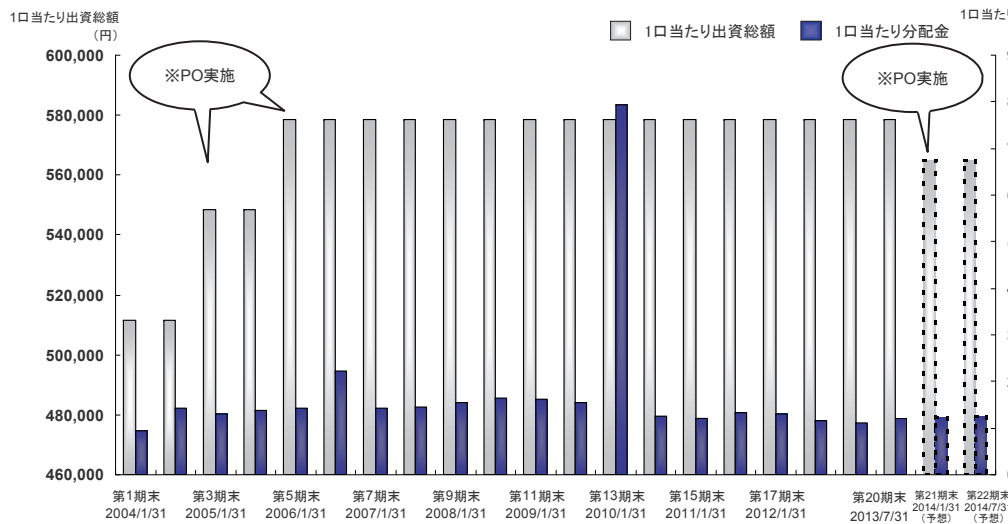
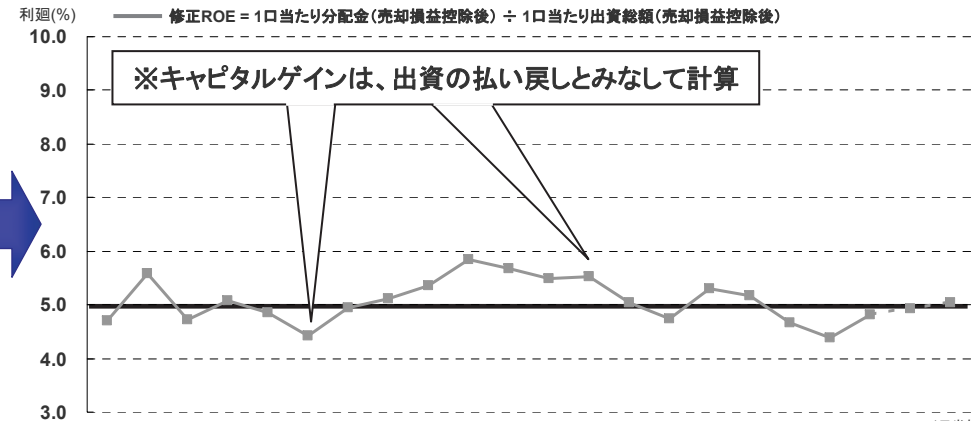
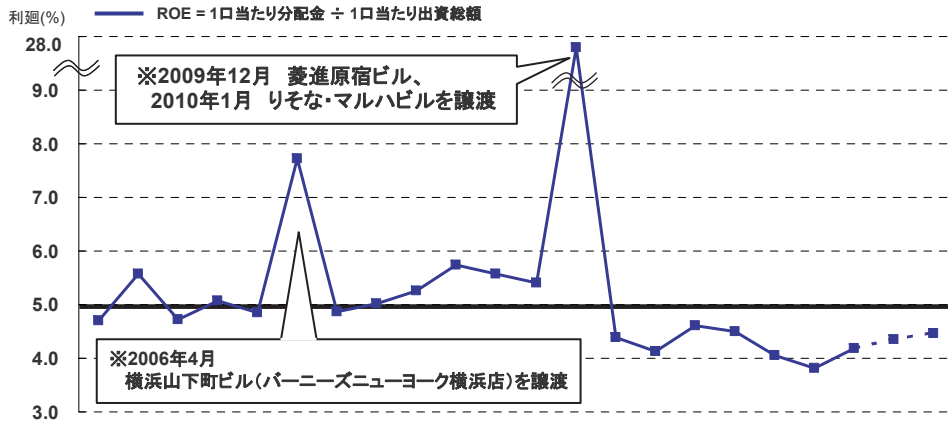
※コメントは東急REIM

ROE(出資金利廻)と修正ROE(売却損益控除後の出資金利廻)

※第20期の修正ROEは4.81%

ROE(出資金利廻)

修正ROE(売却損益控除後の出資金利廻)



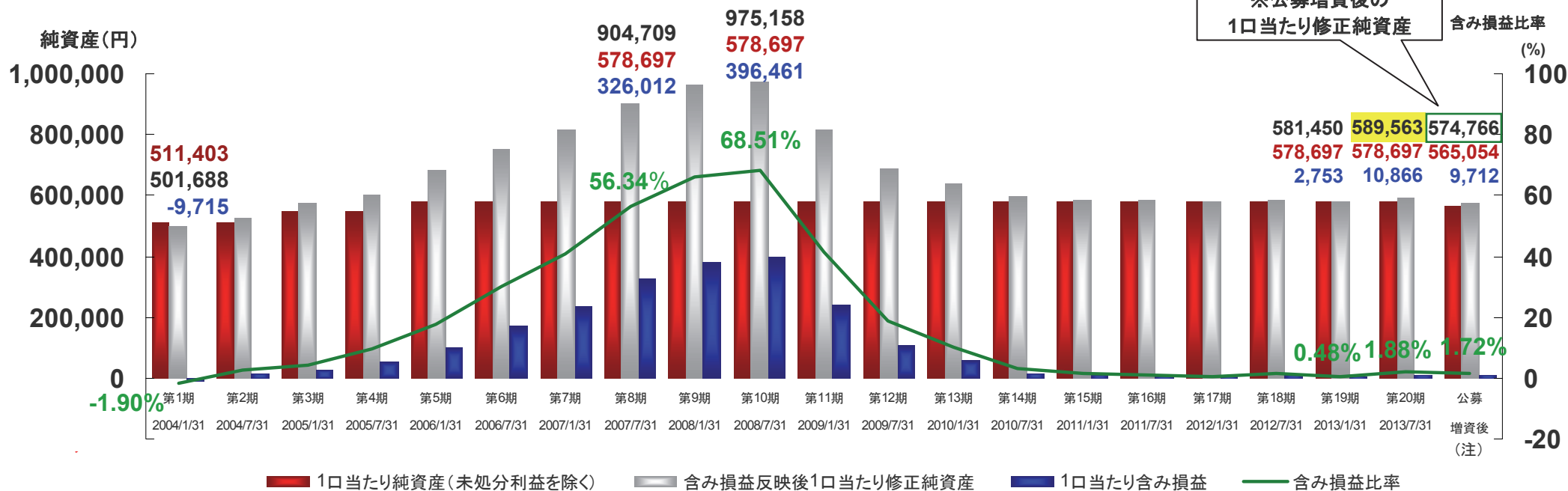
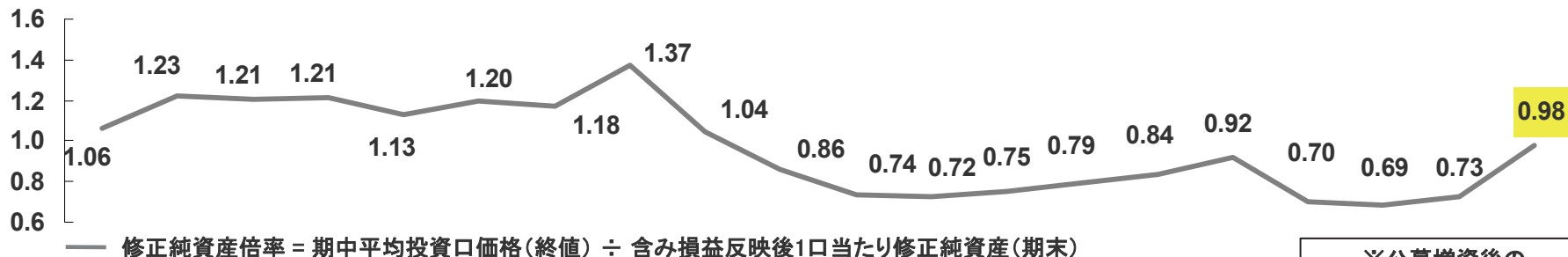
$$\text{修正出資金利廻 (修正ROE)} = \frac{\text{キャピタルゲイン・ロス控除後の分配金額}}{\text{出資総額 - キャピタルゲイン・ロス分配累計額}}$$

※コメントは東急REIM

資産価値(含み損益反映後1口当たり修正純資産)の推移

※含み損益反映後1口当たり修正純資産は589,563円、修正純資産倍率は0.98倍

修正純資産倍率



期中平均	643,097円	726,082円	902,435円	1,241,537円	835,903円	496,772円	470,862円	534,655円	401,664円	575,341円
投資口価格	530,828円	690,705円	766,520円	958,306円	1,000,664円	603,570円	478,579円	490,426円	406,642円	422,792円

(注) 公募増資で取得した3物件の貸借対照表計上額は、取得時概算数値を使用

※コメントは東急REIM

公募価格に対するパフォーマンス

※分配金込みで見ると、過去3回の公募増資時の公募価格以上のリターンを提供

IPO(第1回公募)(2003年9月10日発行)

2013年7月31日 投資口価格: 510,000円



※第1回公募価格の65%を約10年で分配

※第2回公募価格の49%を約9年で分配

※第3回公募価格の39%を約8年で分配

第2回公募(2004年8月3日発行)

第3回公募(2005年8月1日発行)



TOKYU REIT利廻-JGB利廻の спреッドと修正純資産(NAV)倍率 TOKYU REIT

※りそな・マルハビル及び菱進原宿ビルの譲渡に伴う
業績予想修正公表日の翌日(2009年12月25日)より
第13期分配金権利付き最終取引日(2010年1月26日)まで



*修正純資産(NAV)は、毎期決算発表日にて更新

*TOKYU REIT-JGBスプレッドはブルームバーグ掲載データより東急REIMで作成

※コメントは東急REIM

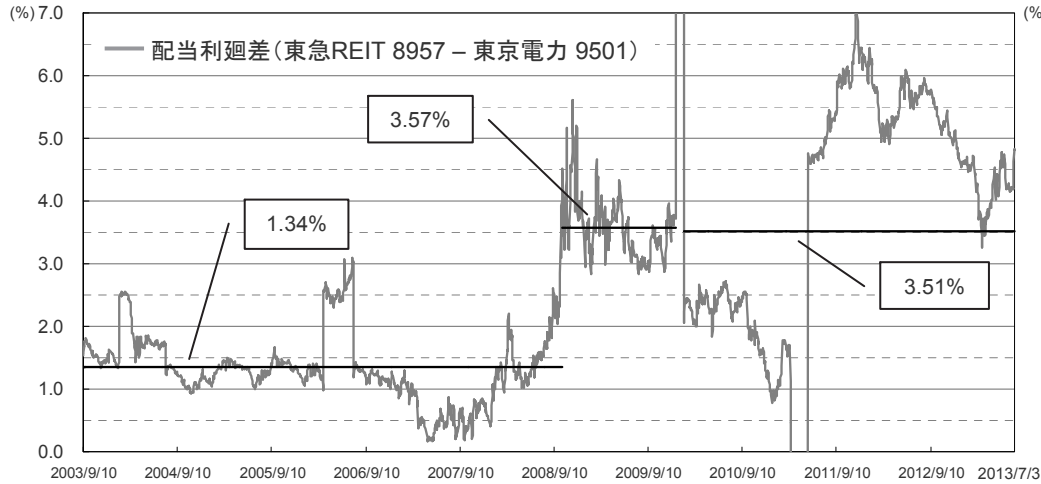
配当利廻(東急REIT・東京ガス・10年国債・30年国債)



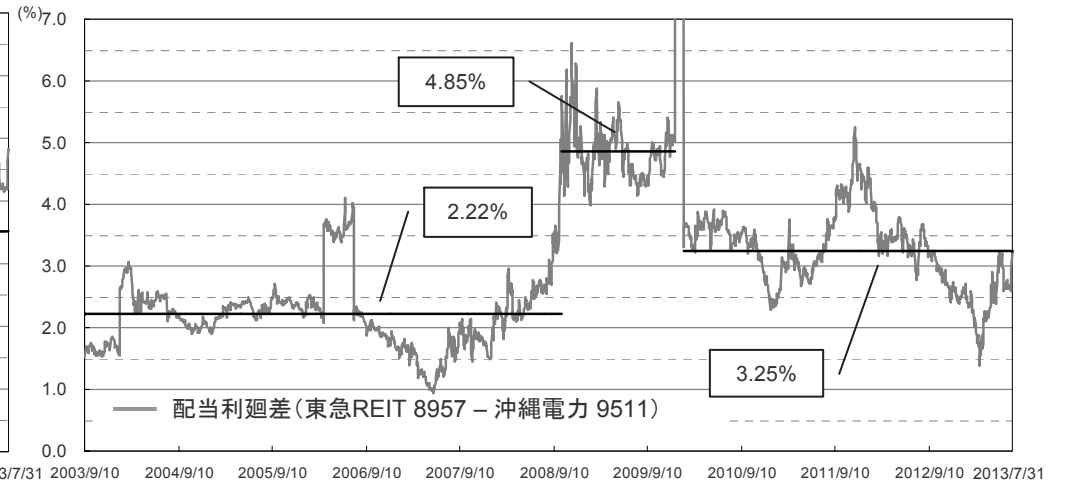
東急REITと各種エクイティ商品との配当利廻差(スプレッド)

※各種エクイティ商品と比較して、スプレッドは縮小傾向だが、依然として厚いスプレッド

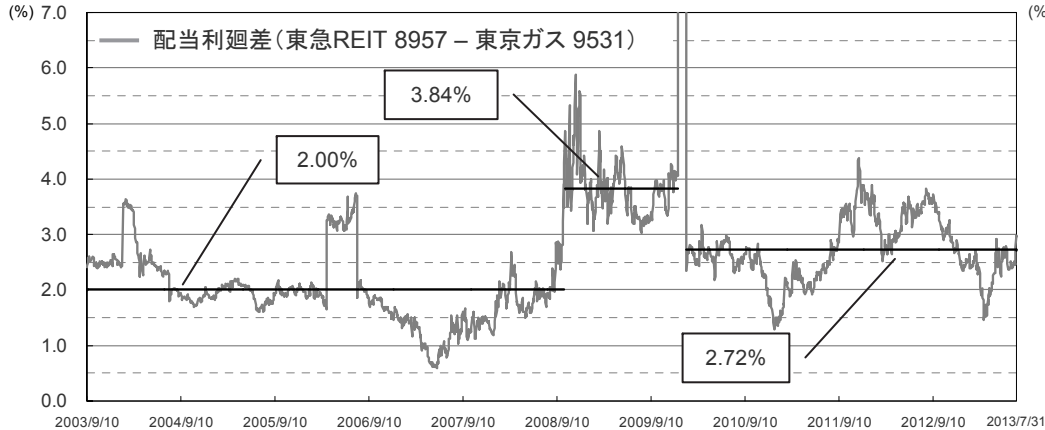
東京電力との配当利廻差



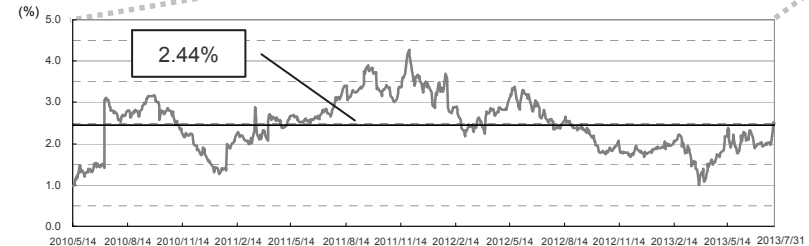
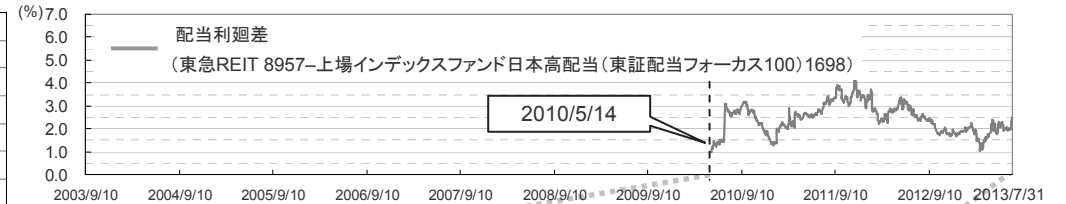
沖縄電力との配当利廻差



東京ガスとの配当利廻差



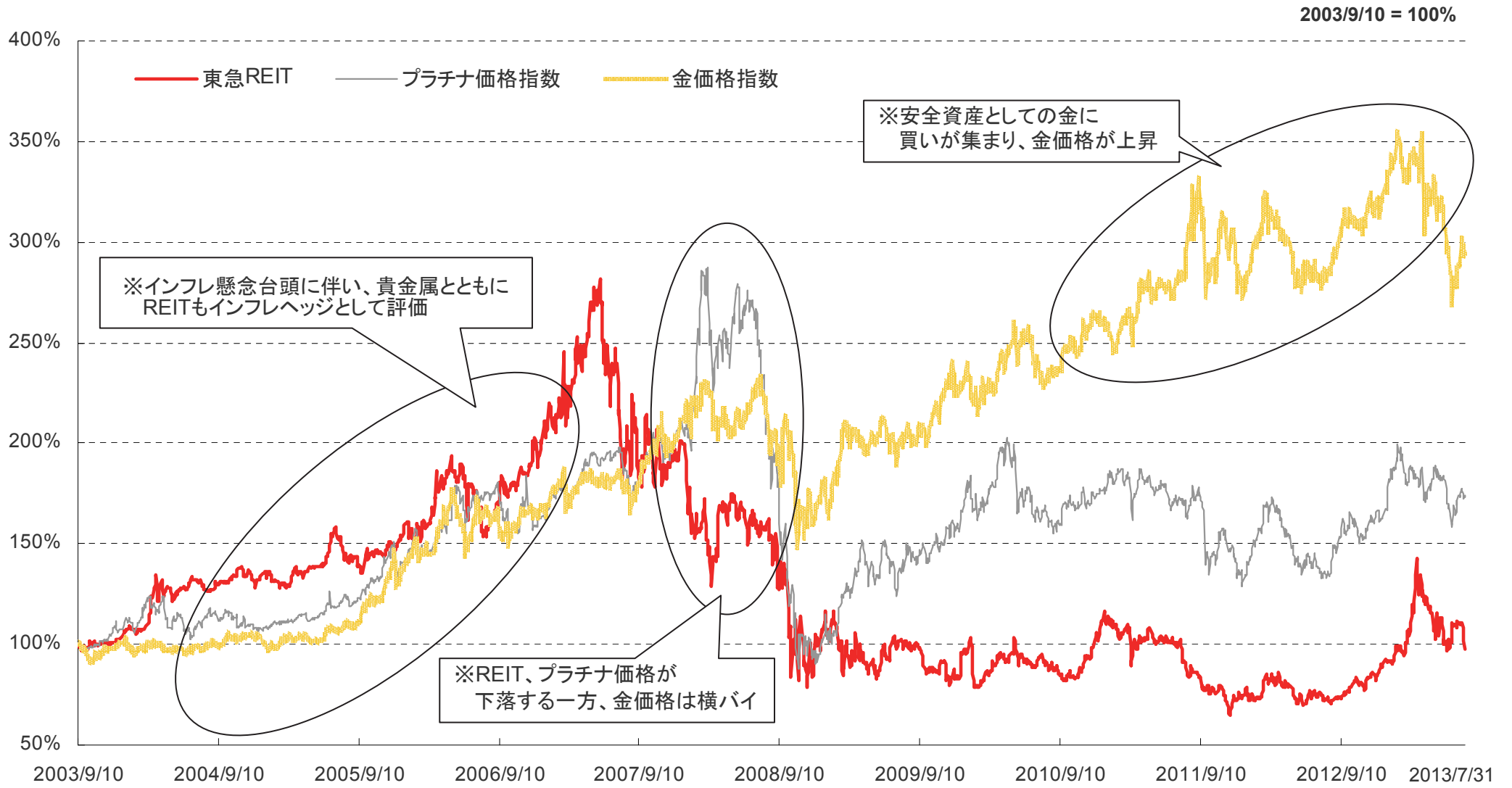
「上場インデックスファンド日本高配当(東証配当フォーカス100)」との配当利廻差



※東京電力、沖縄電力、東京ガスとの配当利廻差における利廻は、配当予想を用いて算出
「上場インデックスファンド日本高配当(東証配当フォーカス100)」との配当利廻差における利廻は
配当実績により算出

インフレヘッジ商品比較(東急REIT 投資口価格と貴金属価格の比較)

※REITは配当収入を生み出すインフレヘッジ商品



※コメントは東急REIM

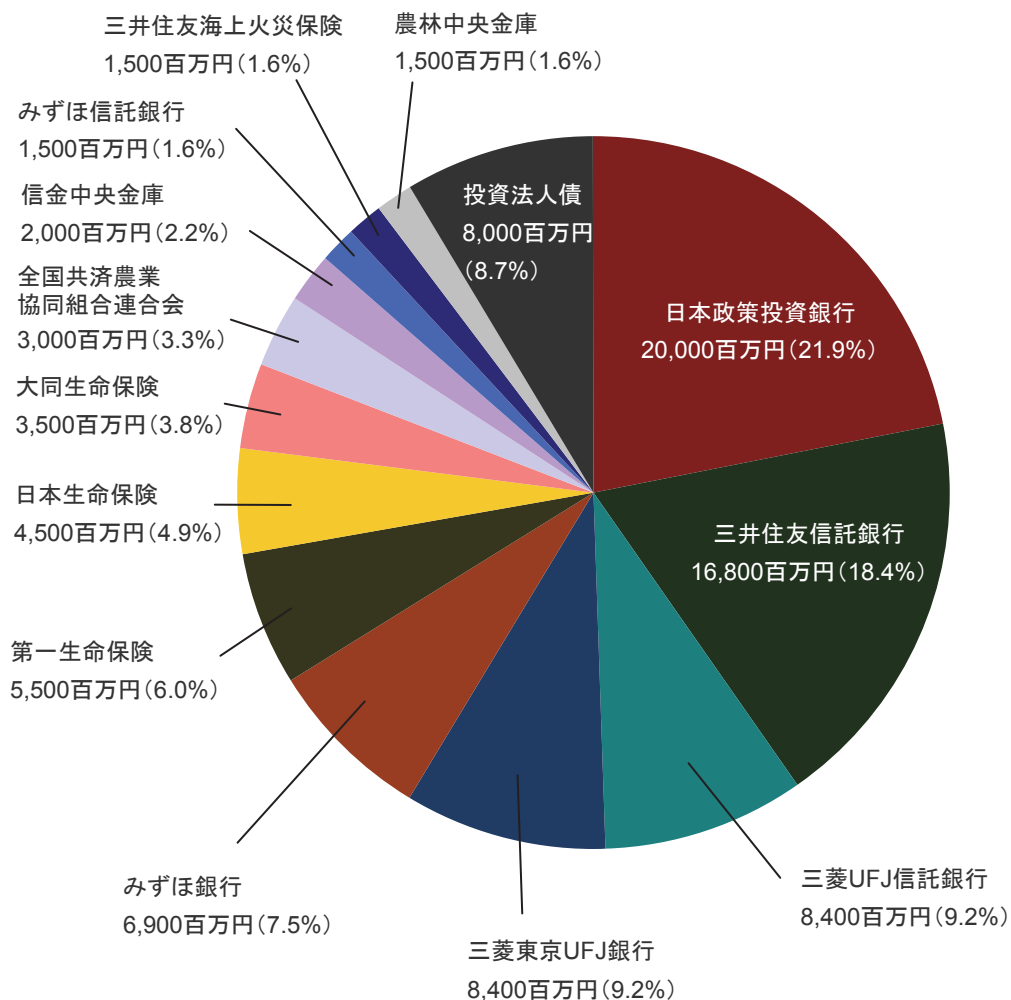
TOKYU REIT

3. ファンドマネジメント

(2) デットマネジメントと投資主構成

デットストラクチャー(i) 有利子負債残高

※調達先の分散と多様化を図る。



区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (%)	借入実行日	返済期限		摘要
					期日	期	
長期借入金	日本政策投資銀行	5,000	1.95000	平成18年1月25日	平成30年1月25日	第29期	無担保 無保証
	第一生命保険	1,000	-	-	-	-	
	全国共済農業協同組合連合会	3,000	1.92000	平成19年1月25日	平成26年1月25日	第21期	
	大同生命保険	3,000	1.76625	平成20年3月10日	平成28年3月10日	第26期	
	三菱UFJ信託銀行	1,000	2.10187	平成20年6月25日	平成25年12月25日	第21期	
	日本政策投資銀行	5,000	2.21100	平成20年6月25日	平成27年6月25日	第24期	
	日本政策投資銀行	5,000	1.79000	平成21年2月25日	平成28年2月25日	第22期	
	三井住友信託銀行	2,500	1.78812	平成21年6月25日	平成25年12月25日	第21期	
	三菱UFJ信託銀行	2,500	1.78812	平成21年6月25日	平成25年12月25日	第21期	
	みずほ銀行	1,000	-	-	-	-	
	三井住友海上火災保険	1,000	1.31250	平成22年6月25日	平成26年6月25日	第22期	
	三井住友信託銀行	1,000	-	-	-	-	
	三井住友信託銀行	1,000	1.46250	平成22年7月26日	平成27年7月26日	第24期	
	信金中央金庫	2,000	-	-	-	-	
	三井住友信託銀行	5,000	1.63250	平成22年12月27日	平成28年12月27日	第27期	
	三井住友信託銀行	2,000	1.47625	平成23年5月18日	平成29年5月18日	第28期	
	三井住友信託銀行	2,000	1.47625	平成23年5月25日	平成29年5月25日	第28期	
	みずほ銀行	2,000	1.45375	平成23年6月27日	平成29年6月27日	第28期	
	日本生命保険	2,000	1.36875	平成23年7月29日	平成29年1月31日	第27期	
	日本生命保険	2,000	1.49563	平成23年7月29日	平成30年1月31日	第29期	
	三菱東京UFJ銀行	5,000	1.41375	平成23年9月26日	平成30年3月26日	第30期	
	みずほ銀行	1,700	1.03500	平成23年11月11日	平成27年11月11日	第25期	
	みずほ銀行	1,700	1.48875	平成23年11月11日	平成30年11月11日	第31期	
	三菱東京UFJ銀行	2,000	1.37250	平成24年5月25日	平成31年5月25日	第32期	
	日本政策投資銀行	4,000	1.48000	平成24年6月25日	平成32年6月25日	第34期	
	三井住友信託銀行	400	1.32375	平成24年6月29日	平成31年6月29日	第32期	
	三菱UFJ信託銀行	400	1.32375	平成24年6月29日	平成31年6月29日	第32期	
	農林中央金庫	1,000	0.93500	平成24年7月25日	平成29年7月25日	第28期	
	三菱東京UFJ銀行	1,400	1.32250	平成24年8月29日	平成31年8月29日	第33期	
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.24625	平成24年11月19日	平成31年11月19日	第33期	
	大同生命保険	500	0.68125	平成24年12月25日	平成27年12月25日	第25期	
	みずほ銀行	500	1.23375	平成24年12月25日	平成31年12月25日	第33期	
	三菱UFJ信託銀行	500	0.77500	平成24年12月25日	平成28年6月25日	第26期	
	三菱UFJ信託銀行	500	1.07500	平成24年12月25日	平成30年6月25日	第30期	
	三菱UFJ信託銀行	1,500	1.45125	平成24年12月25日	平成32年6月25日	第34期	
	三井住友信託銀行	2,900	1.53375	平成24年12月25日	平成32年12月25日	第35期	
農林中央金庫	500	1.47250	平成24年12月25日	平成32年6月27日	第34期		
三井住友海上火災保険	500	1.47250	平成24年12月25日	平成32年6月27日	第34期		
日本政策投資銀行	1,000	1.91375	平成25年6月27日	平成35年6月27日	第40期		
みずほ信託銀行	1,500	1.91375	平成25年6月27日	平成35年6月27日	第40期		
第一生命保険	2,500	1.51375	平成25年7月31日	平成33年7月31日	第36期		
第一生命保険	2,000	0.99125	平成25年7月31日	平成30年7月31日	第30期		
日本生命保険	500	1.51375	平成25年7月31日	平成33年7月31日	第36期		
長期借入金合計	83,500	-	-	-	-	-	
借入金合計	83,500	-	-	-	-	-	
投資法人債	5,000	1.89000	平成19年10月24日	平成26年10月24日	第23期	無担保 無保証	
投資法人債	3,000	1.47000	平成24年10月22日	平成34年10月21日	第39期	無担保 無保証	
投資法人債合計	8,000	-	-	-	-	-	
有利子負債合計	91,500	-	-	-	-	-	

* 期中平均利率 : 1.62%

*本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない。

*2013年9月17日現在の有利子負債残高は、短期借入金115億円を加えた1,030億円となる。

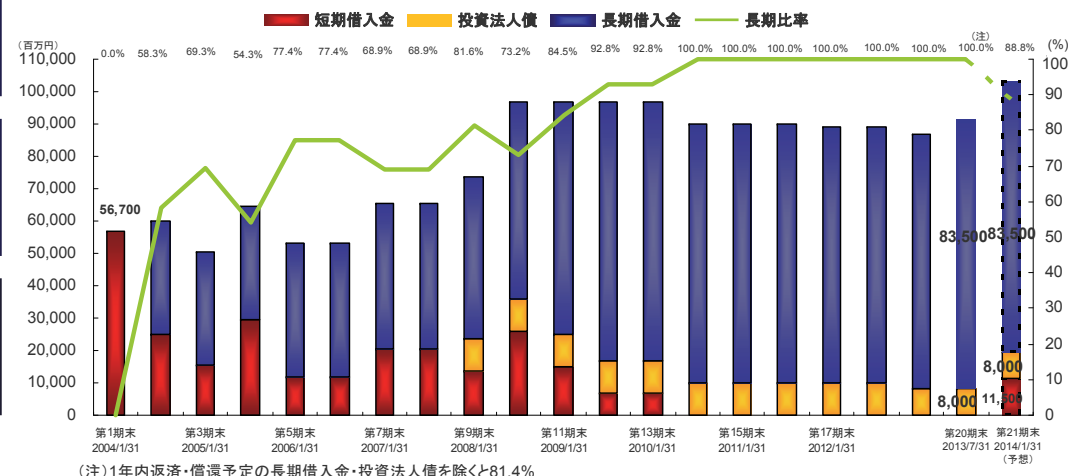
デットストラクチャー(ii)

格付(第20期末現在)

JCR	長期発行体格付:AA-(見通し:安定的)
R&I	発行体格付:A+(格付の方向性:安定的)
S&P	長期会社格付け:A(アウトルック:ネガティブ) 短期会社格付け:A-1

長期比率

※安定的なデットポジション維持のため長期固定化を推進



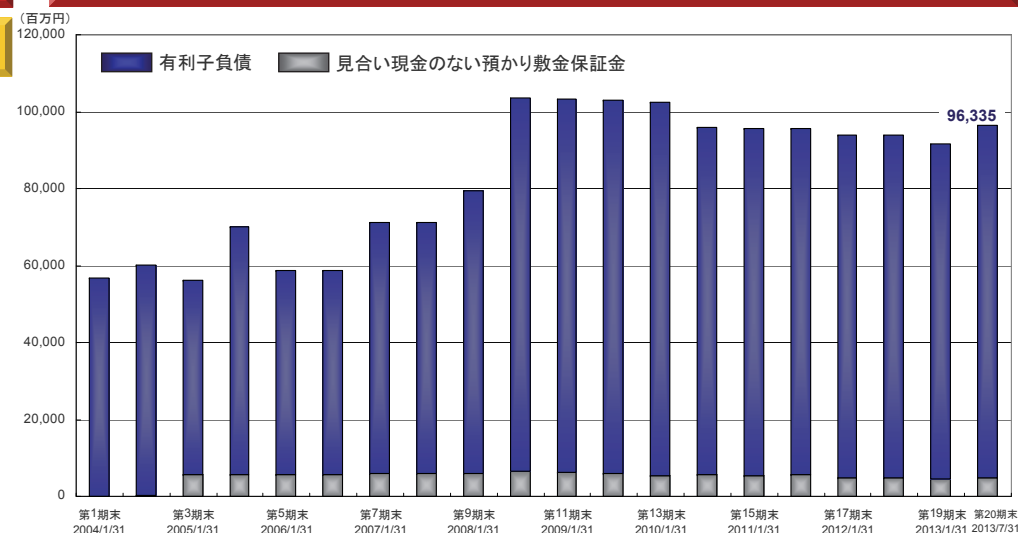
コミットメントライン(第20期末現在)

※コミットメントラインにより、金融環境の変化に対応

日本政策投資銀行	90億円	期限	2014年7月1日
三井住友信託銀行	20億円	期限	2014年4月20日
三井住友信託銀行	32億円	期限	2014年7月11日
みずほ銀行	16億円	期限	2014年7月11日
三菱東京UFJ銀行	16億円	期限	2014年7月11日
三菱UFJ信託銀行	16億円	期限	2014年7月11日

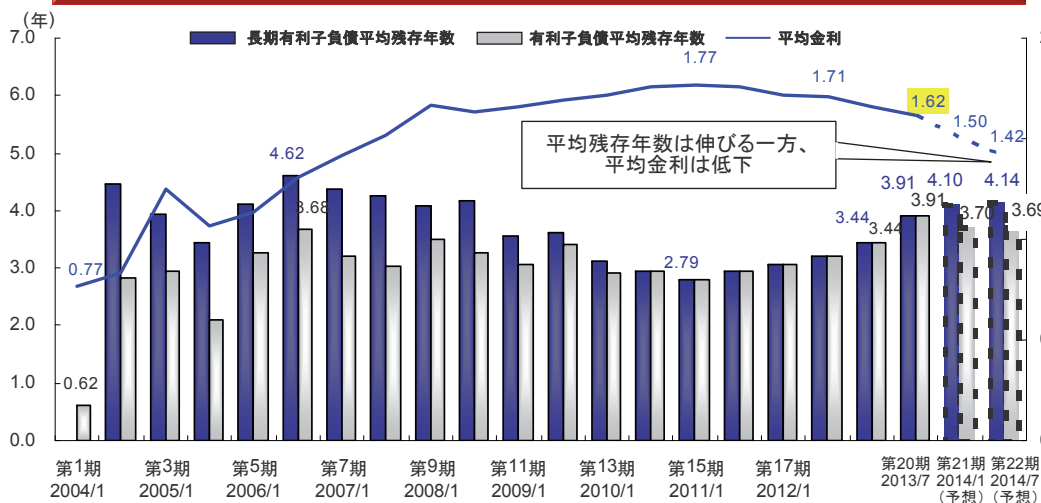
合計 190億円

みなし有利子負債

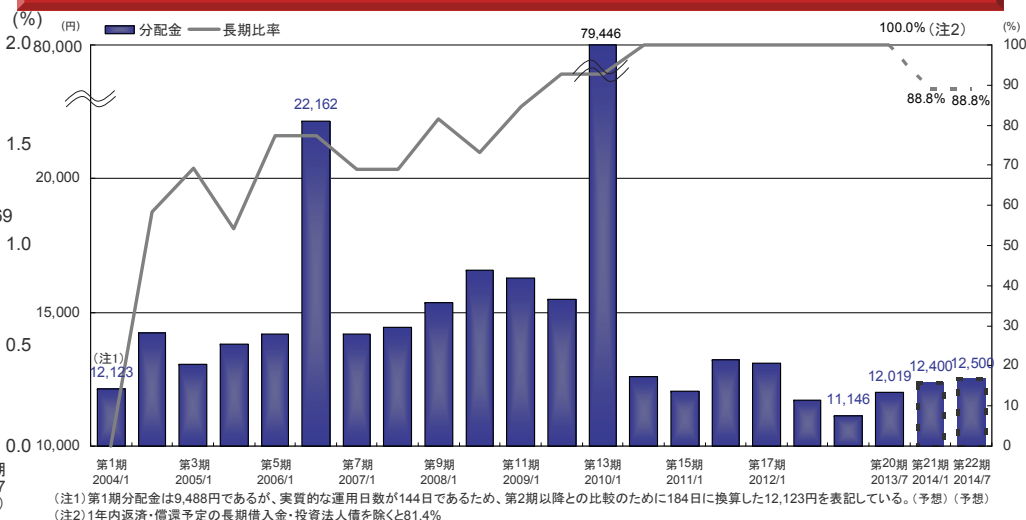


デットストラクチャー(iii)

有利子負債平均残存年数と平均金利

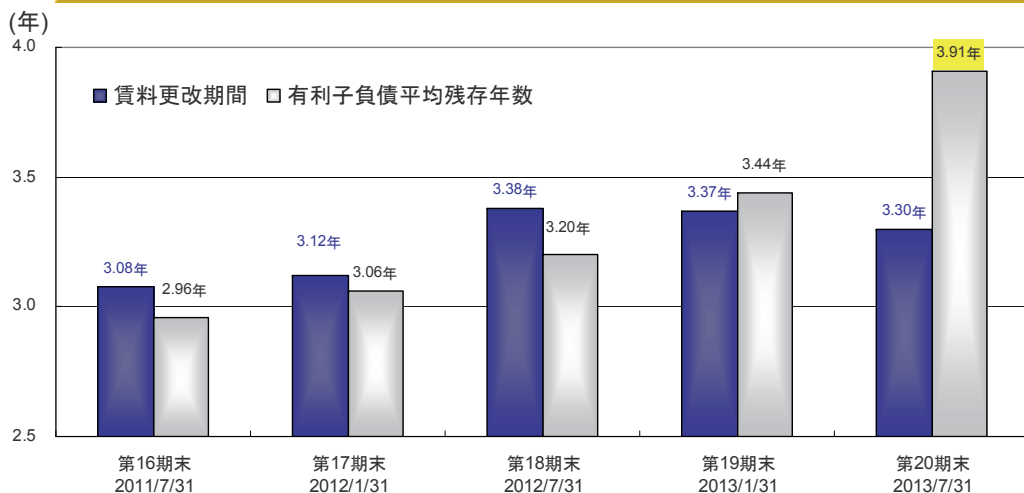


分配金水準と有利子負債長期比率



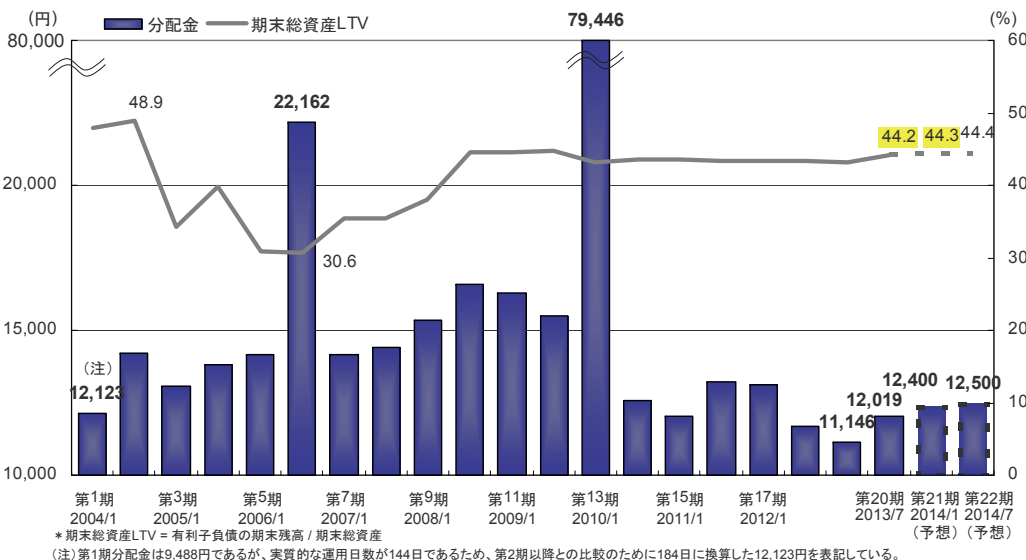
平均賃料更改期間と有利子負債平均残存年数

※賃料更改期間以上のデュレーションマネジメントを実現

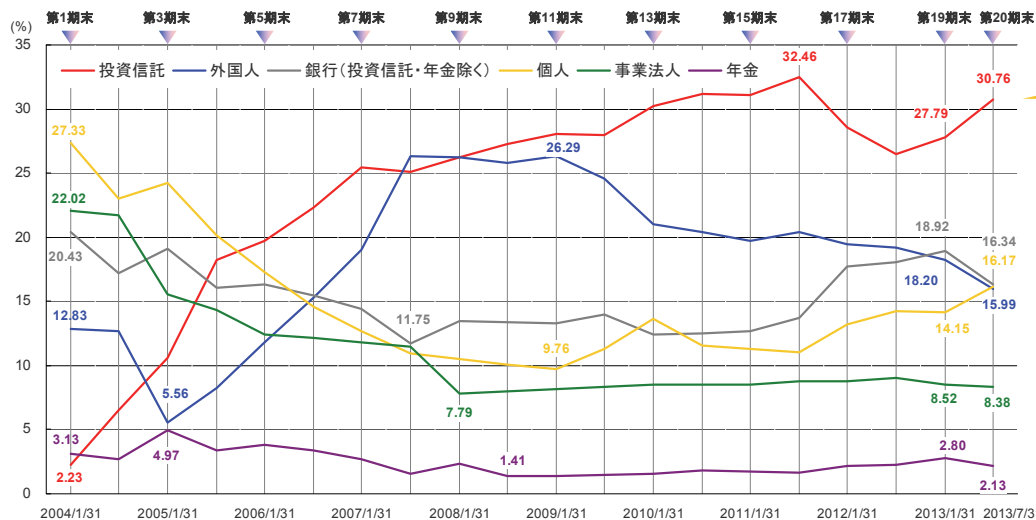


*本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない。

分配金水準と期末総資産LTV



主要セグメントの推移

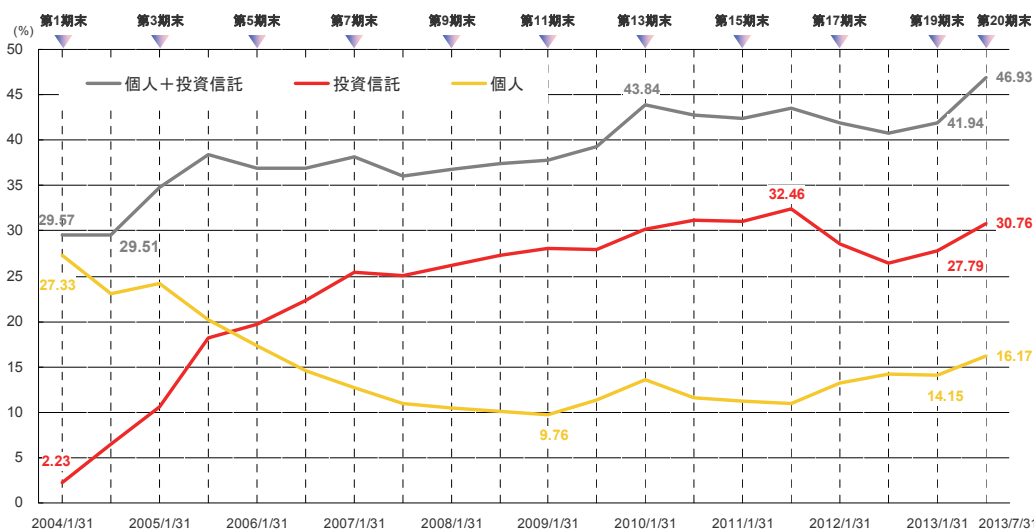


※投資信託の比率が最も大きい

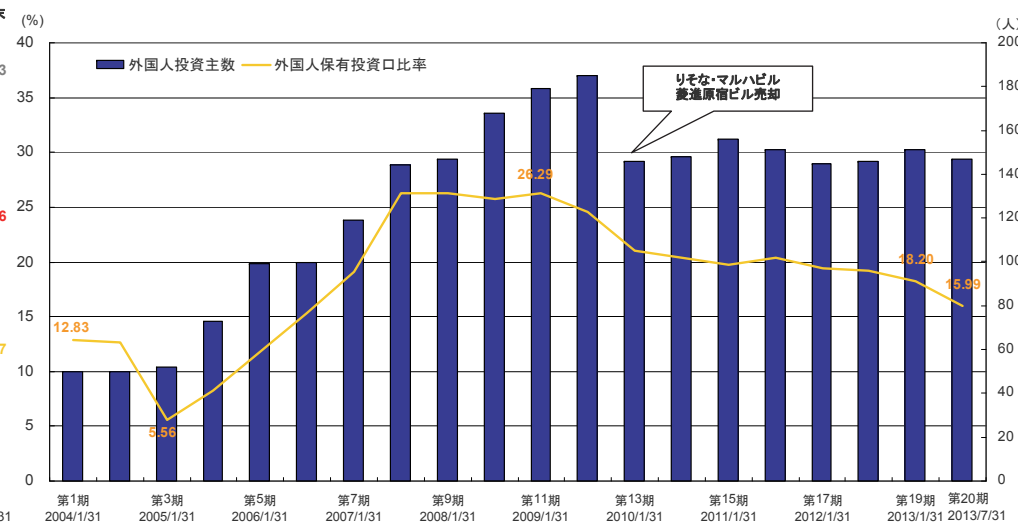
※実質個人保有投資口比率(個人+投資信託)は全体の4割を超える水準

※外国人による投資は減少傾向

実質個人保有投資口比率



外国人保有投資口比率と外国人投資主数



※コメントは東急REIM

上位投資主一覧

第1期末(2004年1月末)

氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1 東京急行電鉄株式会社	5,880	6.00
2 学校法人川崎学園	5,000	5.10
3 東急不動産株式会社	3,920	4.00
4 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,084	3.14
5 株式会社親和銀行	2,794	2.85
6 株式会社あおぞら銀行	2,766	2.82
7 株式会社広島銀行	2,064	2.10
8 株式会社りそな銀行	2,043	2.08
9 モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	2,016	2.05
10 株式会社池田銀行	1,917	1.95
11 ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口	1,534	1.56
12 ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドン	1,460	1.48
13 エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	1,394	1.42
14 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,201	1.22
15 ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドンエスエルオムニバスアカウント	1,090	1.11
16 株式会社北洋銀行	1,000	1.02
16 バンクオブバミューダガンジーリミテッドアトランティスジャバングロースファンド	1,000	1.02
18 株式会社八十二銀行	960	0.97
19 アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイエル	959	0.97
20 ビクテアドシエ	947	0.96
上位20投資主合計投資口数	43,029	43.90
発行済投資口数	98,000	100.00

第19期末(2013年1月末)

氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	38,189	22.54
2 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,506	6.20
3 東京急行電鉄株式会社	9,800	5.78
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	7,834	4.62
5 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,616	4.49
6 ノムラバンクルクセンブルグエスエー	4,692	2.77
7 メットライフアリコ生命保険株式会社 ジエイエイ カンパニー ジエイピーワイ	3,902	2.30
8 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	3,532	2.08
9 株式会社八十二銀行	3,025	1.78
10 朝日火災海上保険株式会社	3,000	1.77
11 株式会社関西アーバン銀行	1,964	1.15
12 株式会社もみじ銀行	1,719	1.01
13 ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	1,706	1.00
14 資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,372	0.81
15 RBC IST LONDON-LENDING ACCOUNT	1,353	0.79
16 メロン バンク エヌエー トリーティー クライアント オムニバス	1,154	0.68
17 ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー	1,048	0.61
18 株式会社伊予銀行	1,000	0.59
19 株式会社大光銀行	945	0.55
20 野村信託銀行株式会社世界心道教口	926	0.54
上位20投資主合計投資口数	105,283	62.15
発行済投資口数	169,380	100.00

第20期末(2013年7月末)

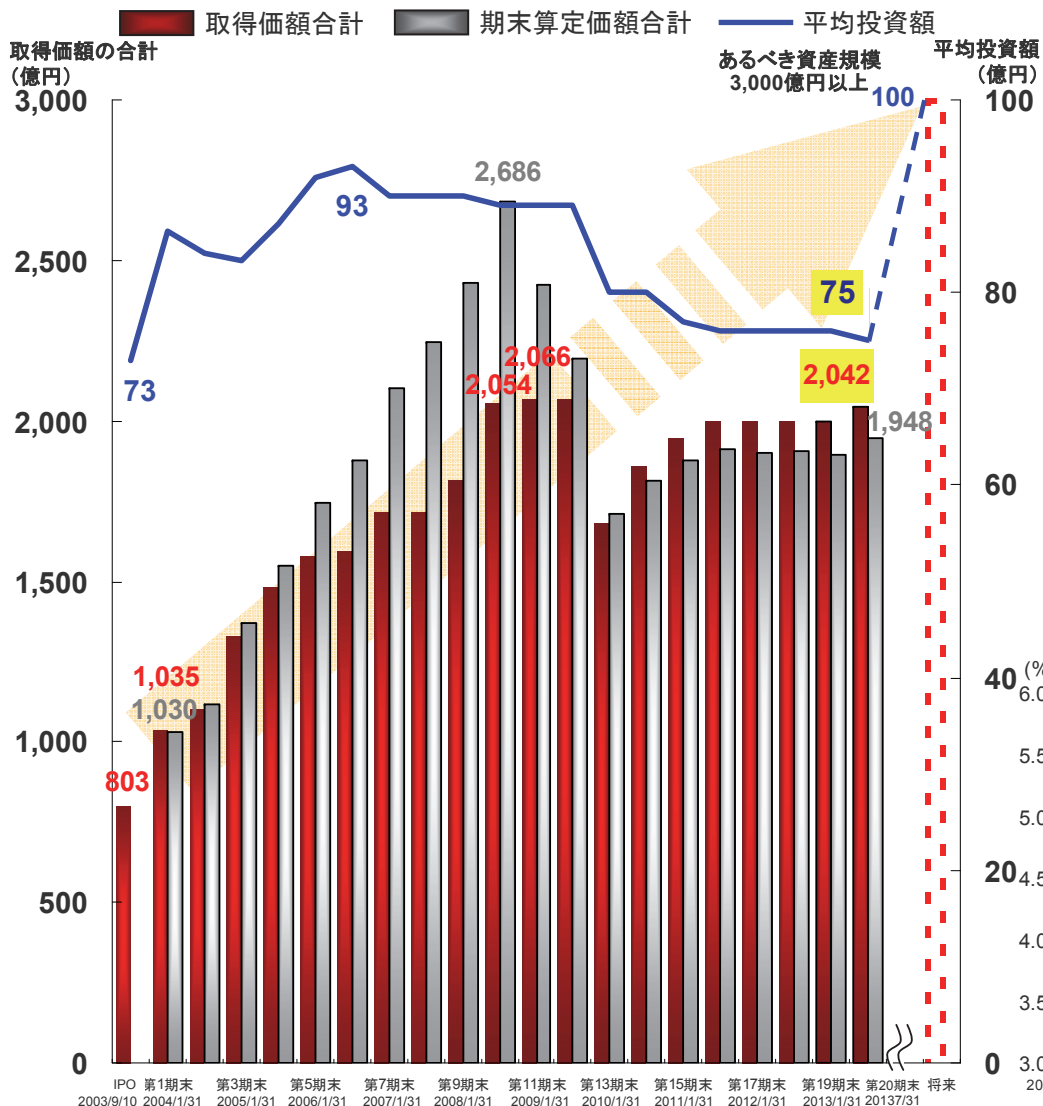
氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	41,601	24.56
2 東京急行電鉄株式会社	9,800	5.78
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	9,223	5.44
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,910	5.26
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,049	4.75
6 ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,169	3.05
7 メットライフアリコ生命保険株式会社 ジエイエイ カンパニー ジエイピーワイ	3,902	2.30
8 オーエム40エスエスピークライアントオムニバス	3,095	1.82
9 朝日火災海上保険株式会社	3,000	1.77
10 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	2,603	1.53
11 株式会社八十二銀行	2,088	1.23
12 ユニオンバンクプリベヨロップエスエー497200	2,071	1.22
13 株式会社もみじ銀行	1,728	1.02
14 ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	1,606	0.94
15 資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,392	0.82
16 株式会社関西アーバン銀行	1,288	0.76
17 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	994	0.58
18 株式会社大光銀行	945	0.55
19 ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー	898	0.53
20 学校法人明昭学園	777	0.45
上位20投資主合計投資口数	109,139	64.43
発行済投資口数	169,380	100.00

TOKYU REIT

3. ファンドマネジメント

(3) ポートフォリオマネジメントとリスクマネジメント

ポートフォリオ規模と平均投資額



賃料水準見通し(調査時点現在の賃料水準=100)

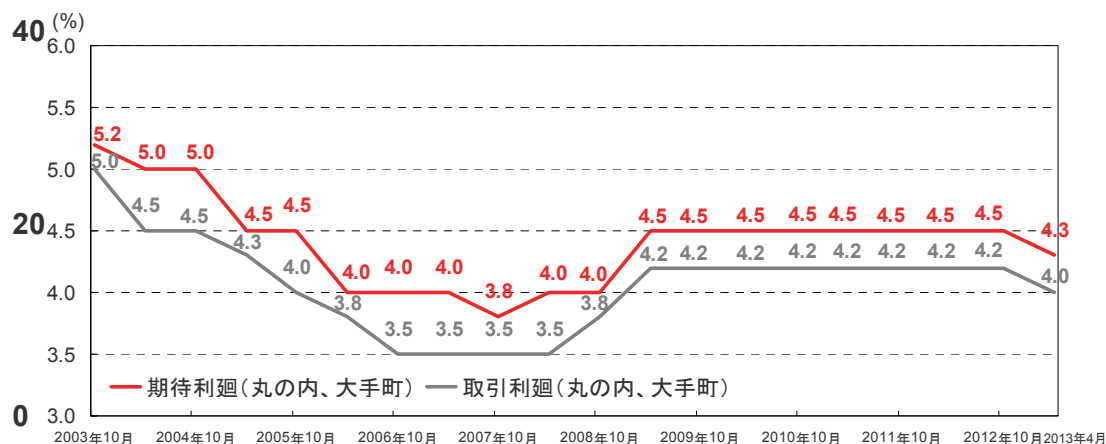
※渋谷の賃料見通しは、より強気に

第27回調査(2012年10月現在)					第28回調査(2013年4月現在)				
地区	1年後	2年後	5年後	10年後	地区	1年後	2年後	5年後	10年後
丸の内、大手町地区	100	102	105	105	丸の内、大手町地区	101	103	105	105
渋谷(渋谷駅周辺)	100	100	102	103	渋谷(渋谷駅周辺)	100	101	103	105
名古屋(名駅周辺)	99	99	100	100	名古屋(名駅周辺)	99	100	100	100
大阪(御堂筋沿い)	98	98	100	100	大阪(御堂筋沿い)	99	99	100	100

出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

想定基準ビルの期待利廻及び取引利廻(丸の内・大手町)

※プライムロケーションのキャップレートが今回は低下

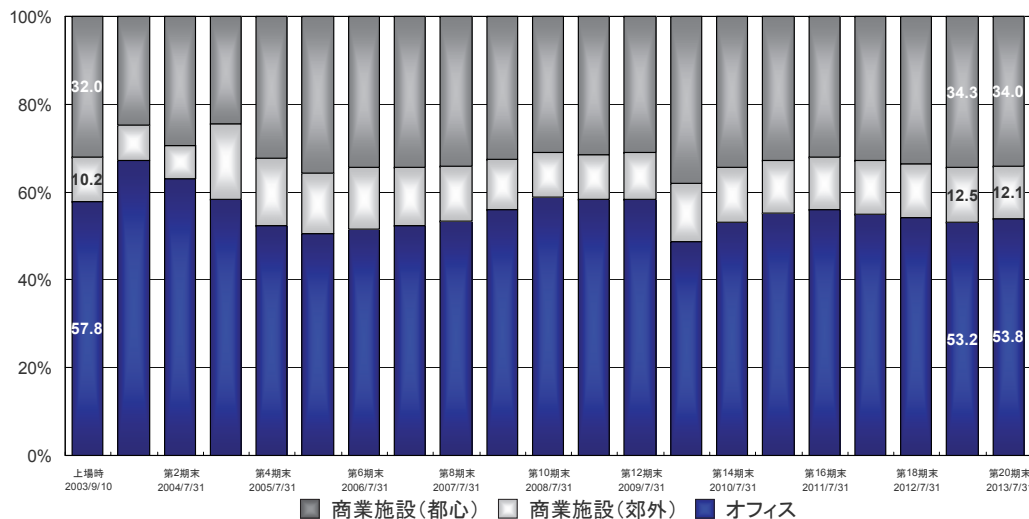


出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

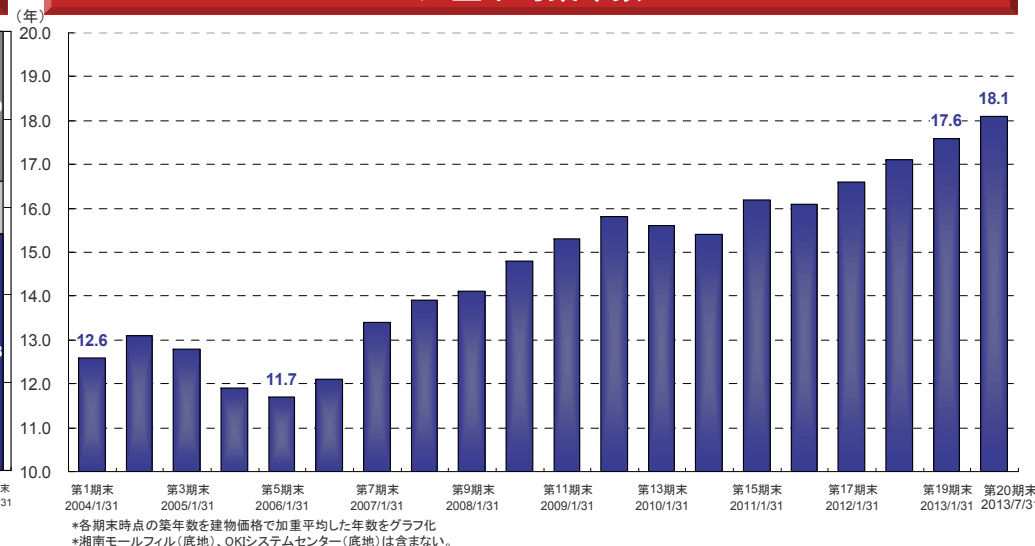
※コメントは東急REIM

ポートフォリオの概要(i)

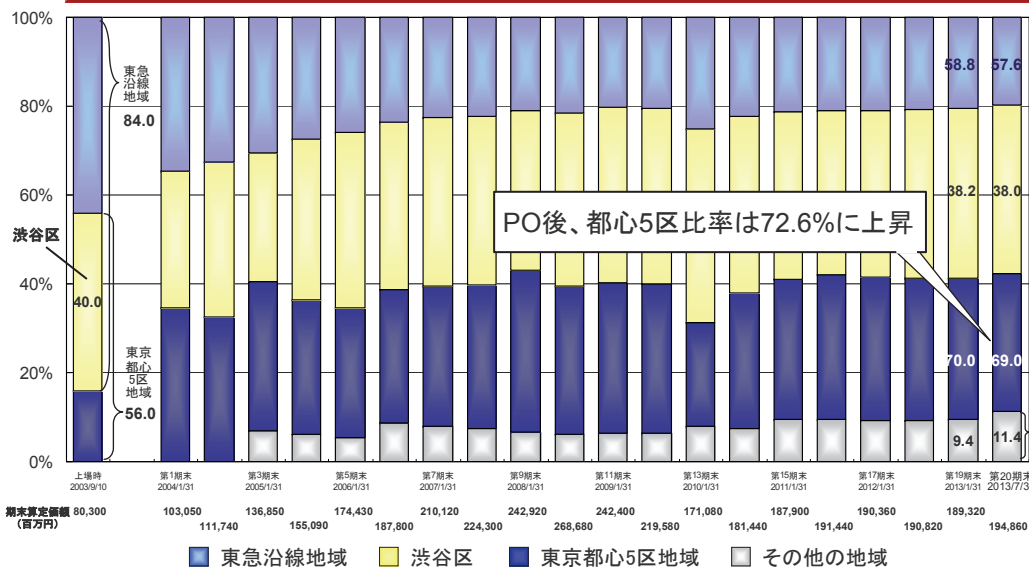
オフィス・商業施設比率(期末算定価額ベース)



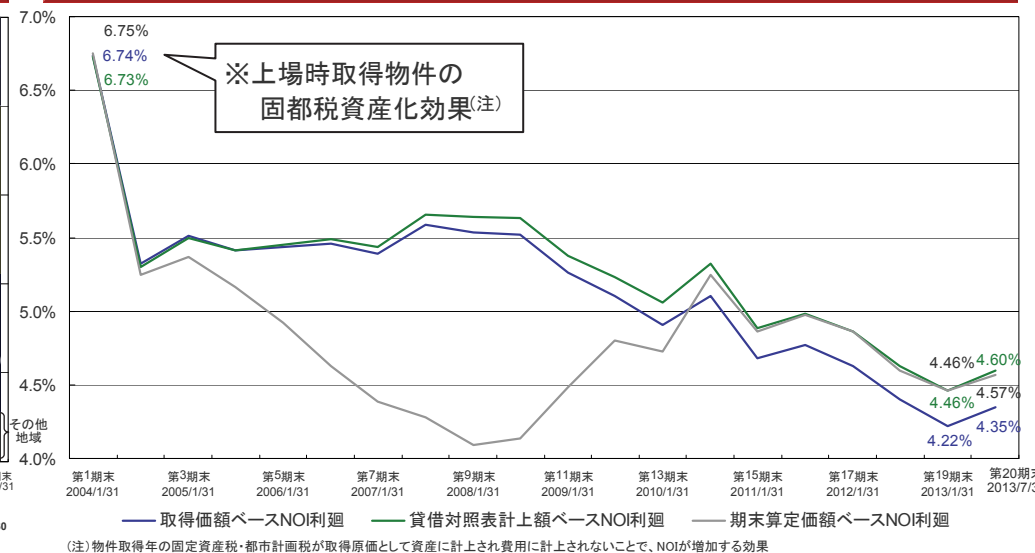
加重平均築年数



エリア比率(期末算定価額ベース)

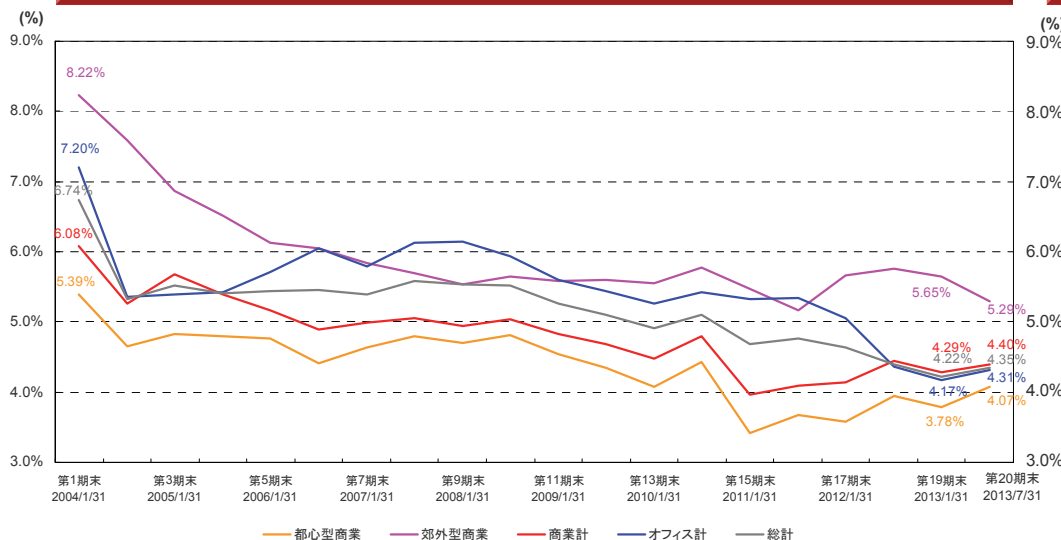


NOI利廻の推移

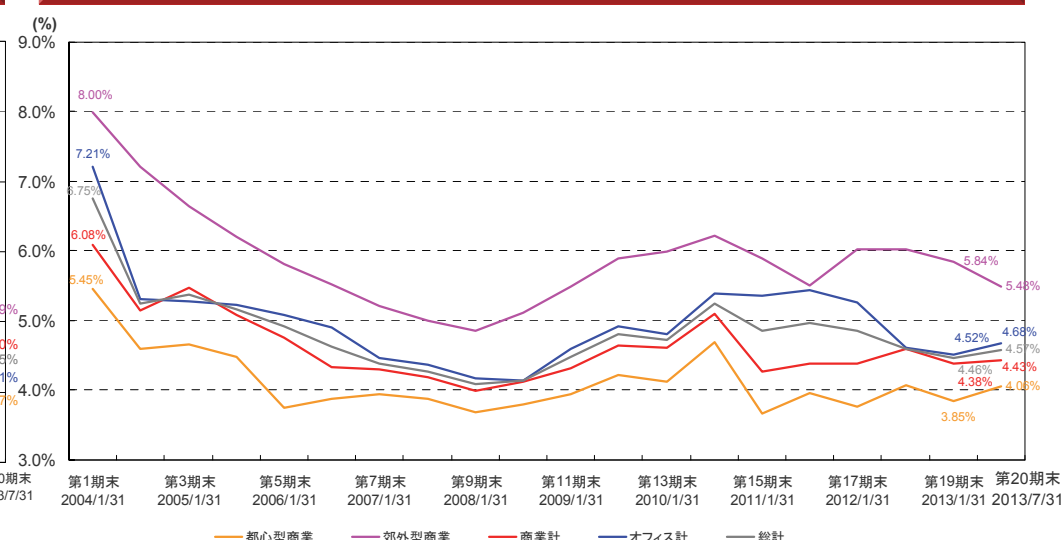


ポートフォリオの概要(ii)

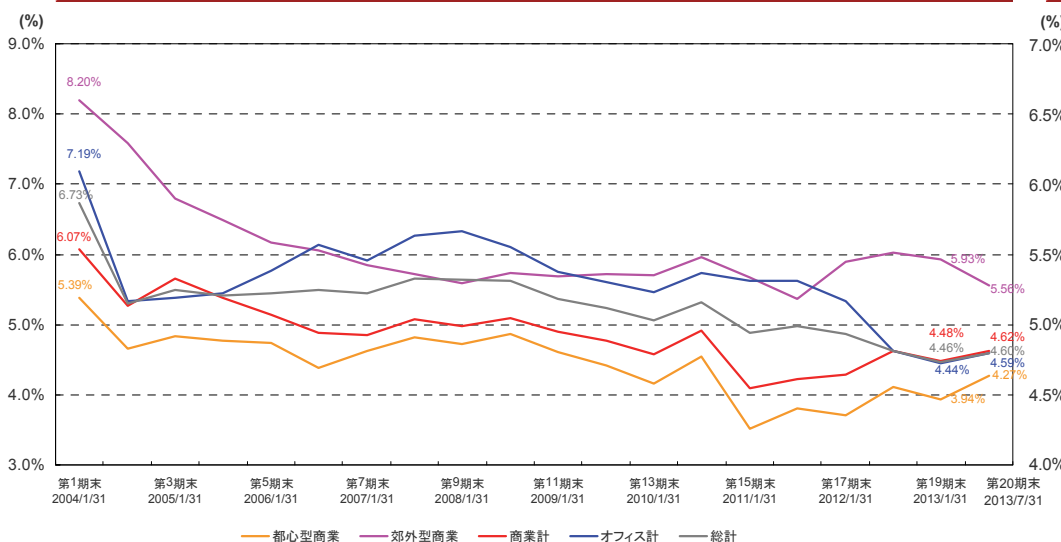
NOI利廻の推移(取得価額ベース)



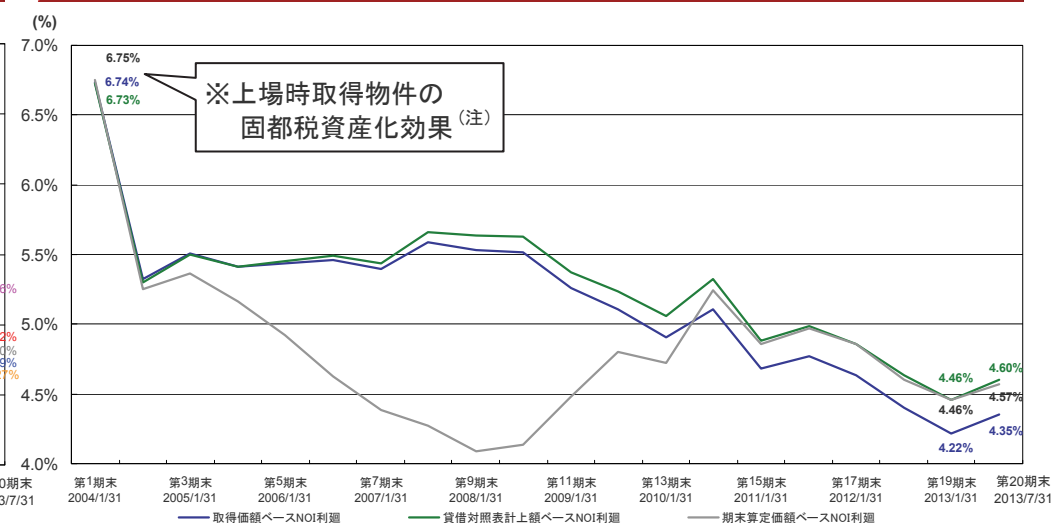
NOI利廻の推移(期末算定価額ベース)



NOI利廻の推移(貸借対照表計上額ベース)



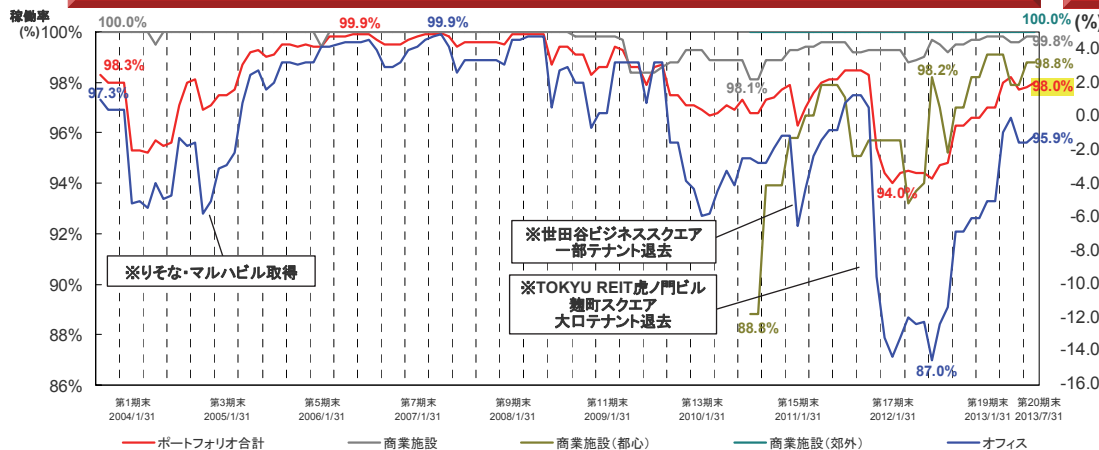
NOI利廻の推移



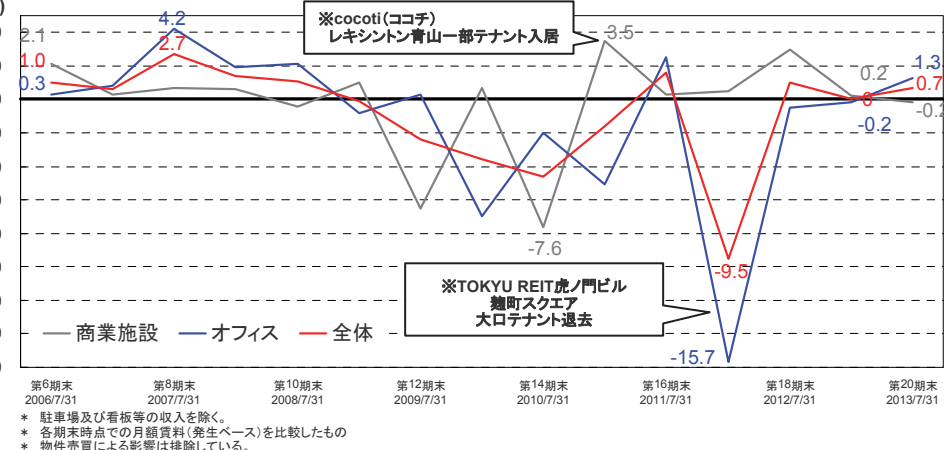
(注) 物件取得年の固定資産税・都市計画税が取得原価として資産に計上され費用に計上されないことで、NOIが増加する効果

※稼働率が上昇

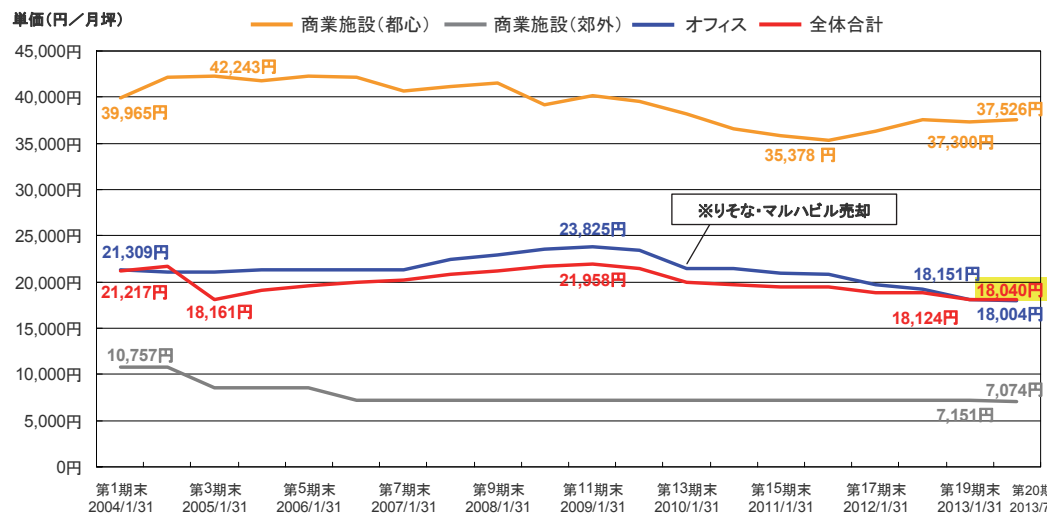
ポートフォリオ全体の稼働率の推移



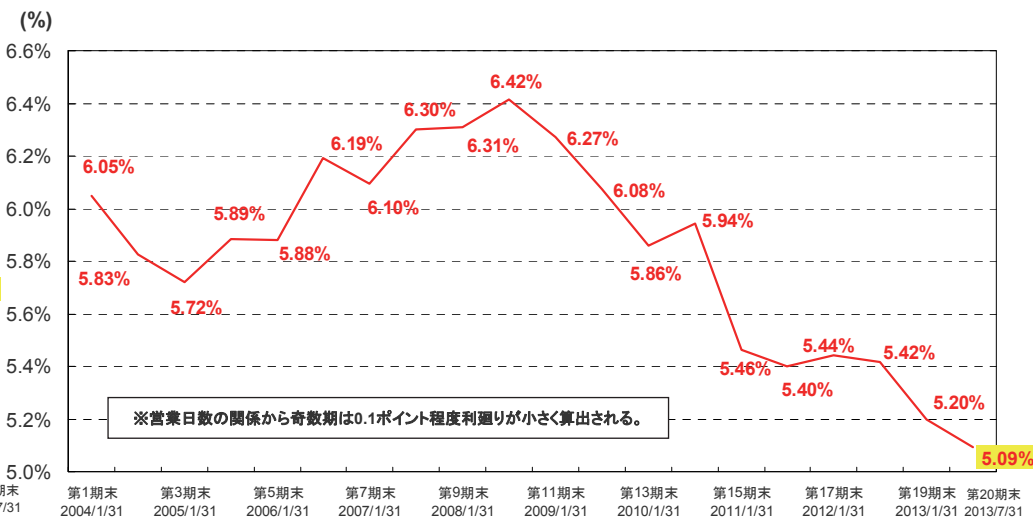
対前期月額賃料増加率



平均賃料の推移(共益費込み)



IPO時11物件NOI利廻り推移(固都税資産化効果差引後)

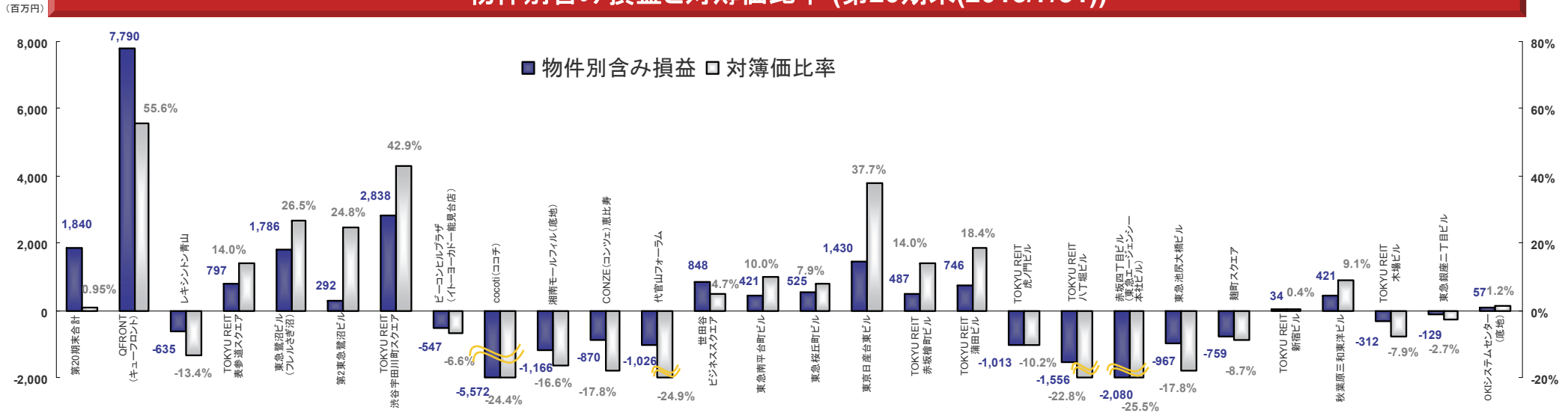


※コメントは東急REIM

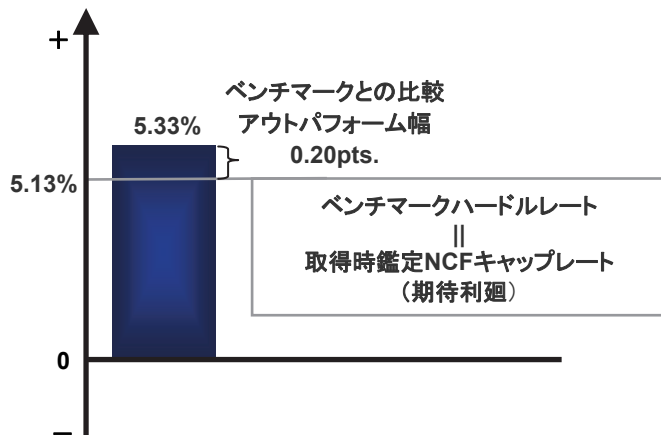
含み損益とトータルリターン

※トータルリターンは、ベンチマークハードルレートを0.20pts.アウトパフォーム

物件別含み損益と対簿価比率 (第20期末(2013/7/31))



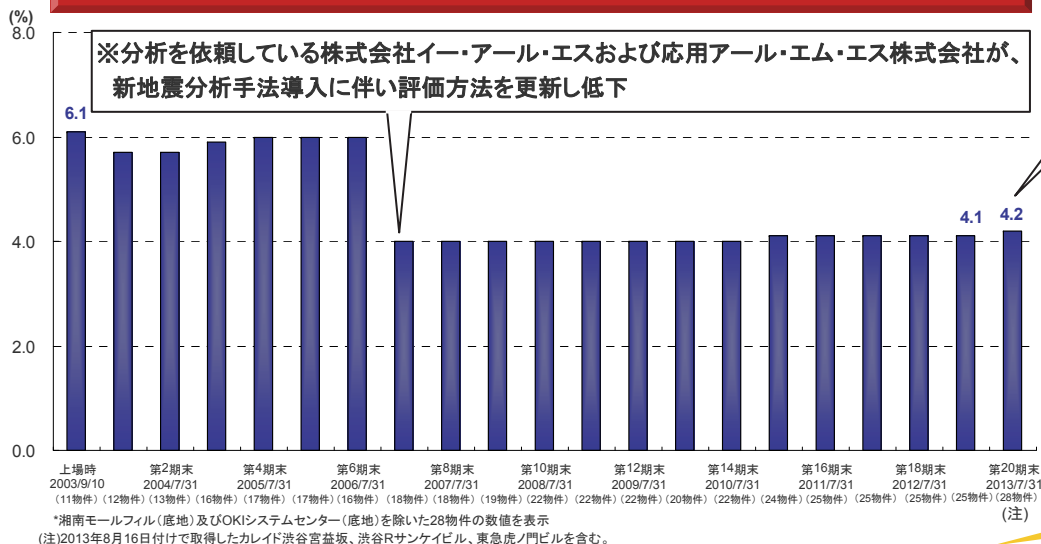
ポートフォリオトータルリターンの上場来パフォーマンス



- 現行ポートフォリオに横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)、りそな・マルハビル、菱進原宿ビルを加えた30物件(取得価額247,869百万円)を対象
- * IRRの計算において、保有物件の「みなし処分価格」には、期末算定価額を使用
- * 取得価額には、資産化コスト(仲介手数料、初年度固定都税、専門家報酬等)を含まない。
- * 敷金保証金の受払によるキャッシュフローは含まない。
- * 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)の譲渡価額は、6,480百万円(第6期売却)
- * りそな・マルハビルの譲渡価額は、42,000百万円(第13期売却)
- * 菱進原宿ビルの譲渡価額は、8,400百万円(第13期売却)
- 現行ポートフォリオ(取得価額204,203百万円)で計算されるIRRは4.56%(ベンチマーク5.12%を0.56pts.アンダーパフォーム)

※コメントは東急REIM

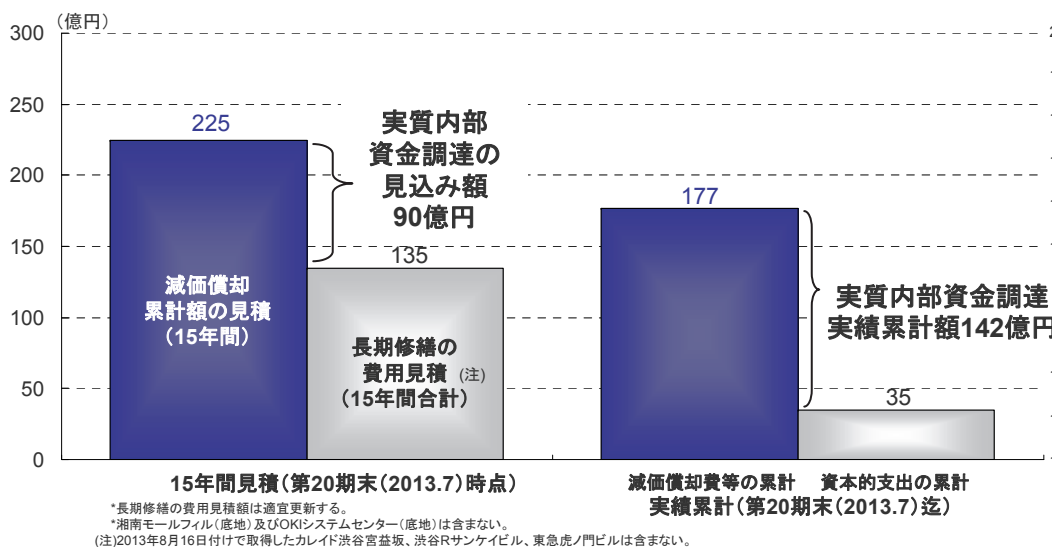
ポートフォリオPMLの推移



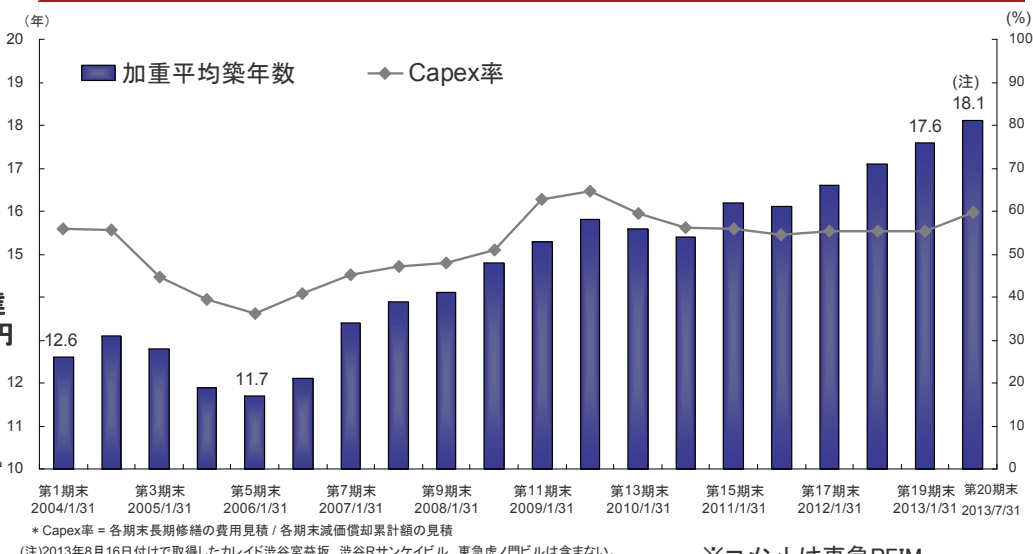
※利益を全額分配するREITにとって、設備投資の資金原資は減価償却費に限られる。そのため、長期修繕の費用見積と減価償却累計額見積とのバランスを重視して運用

※利益を全額分配するREITにとって、設備投資の資金原資は減価償却費に限られる。そのため、長期修繕の費用見積と減価償却累計額見積とのバランスを重視して運用

長期修繕費用と減価償却累計額とのバランス



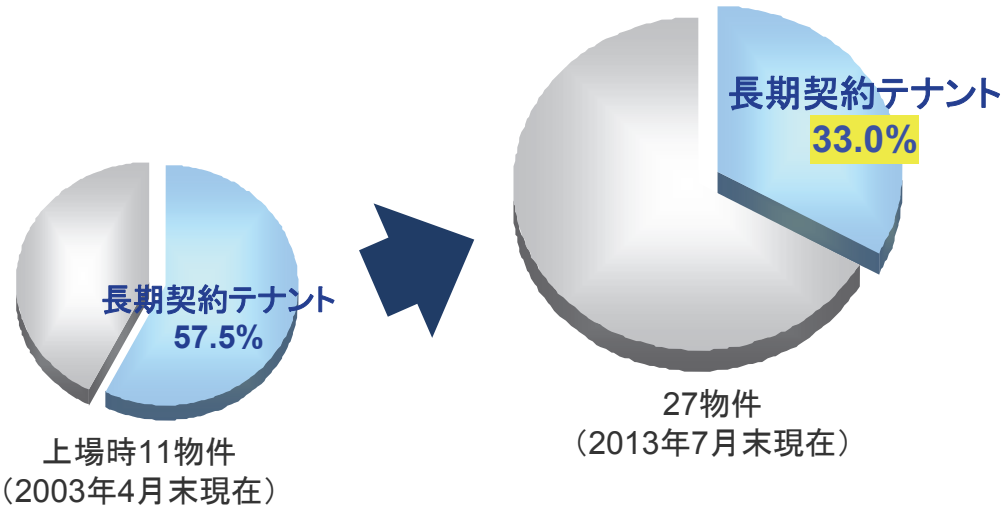
加重平均築年数とCapex率



※コメントは東急REIM

リスクマネジメント(ii)

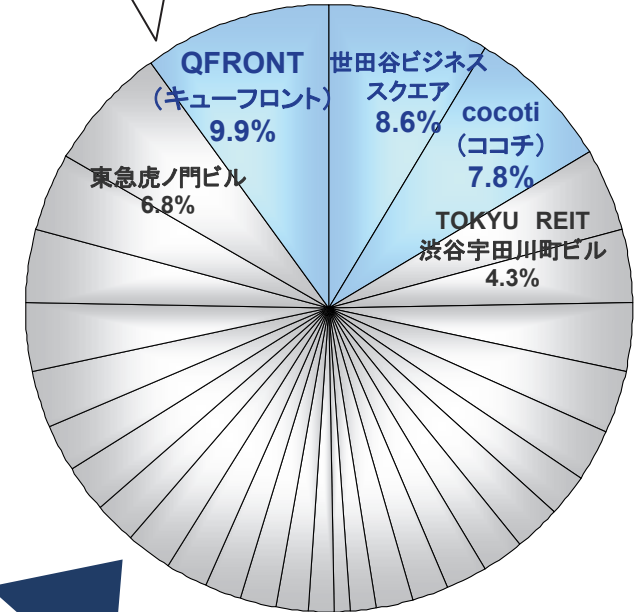
長期契約テナント比率(賃貸可能面積ベース)



*長期契約の定義: 定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、2013年8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの(アンテナ等月額50万円以下のもの、及び、2013年7月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く。)

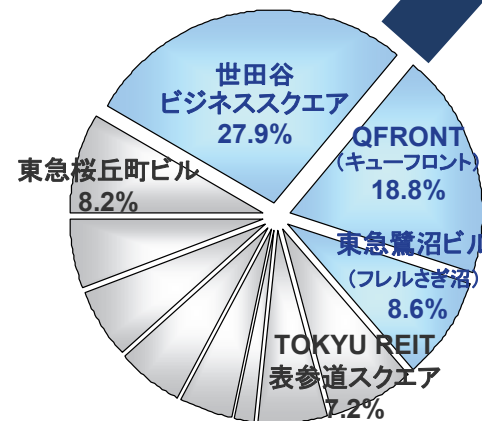
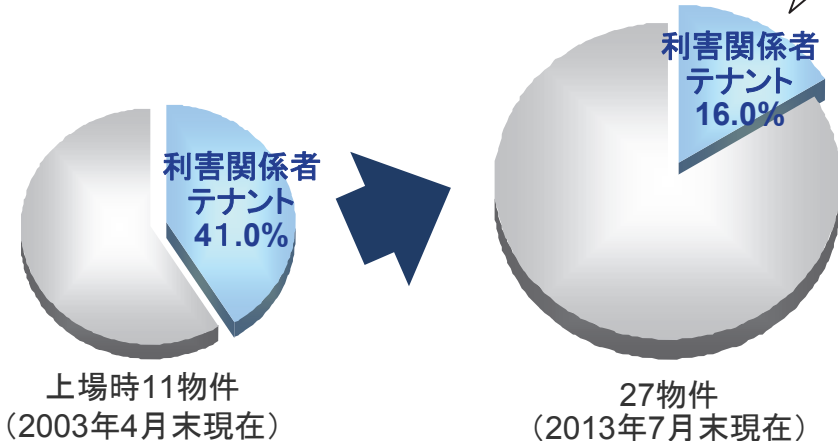
個別物件比率

※物件増加により個別物件比率が低下



利害関係者テナント比率(賃貸面積ベース)

※利害関係者への依存度の低下



公募増資後30物件 (第20期末算定価額・取得時鑑定評価額)

Top 3 : 26.3%
Top 5 : 37.5%

上場時11物件 (2003年4月末時点鑑定評価額)

Top 3 : 55.3%
Top 5 : 70.7%

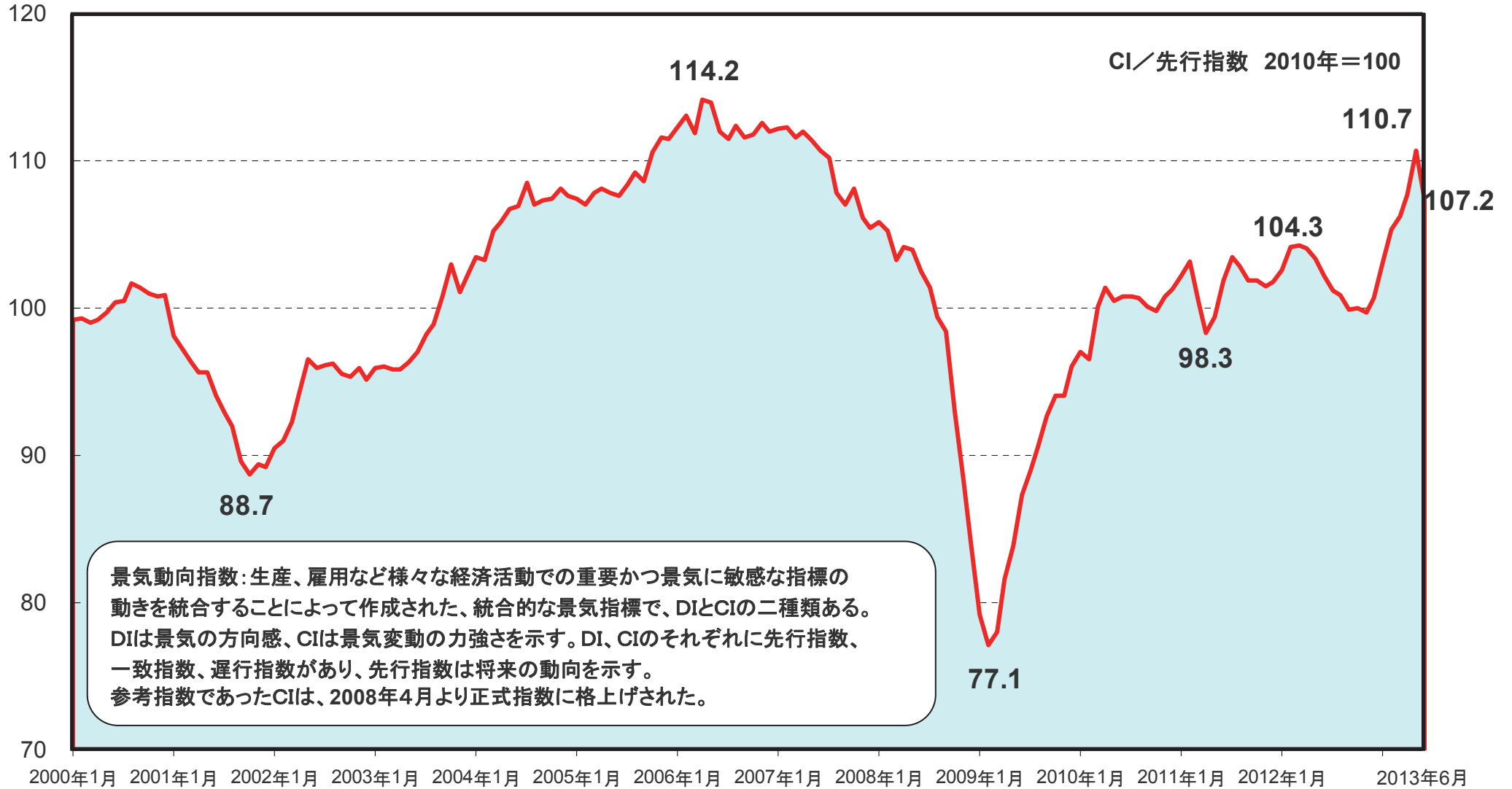
※コメントは東急REIM



TOKYU REIT

4. マーケットレビュー

※政権交代後、景気は急速に回復

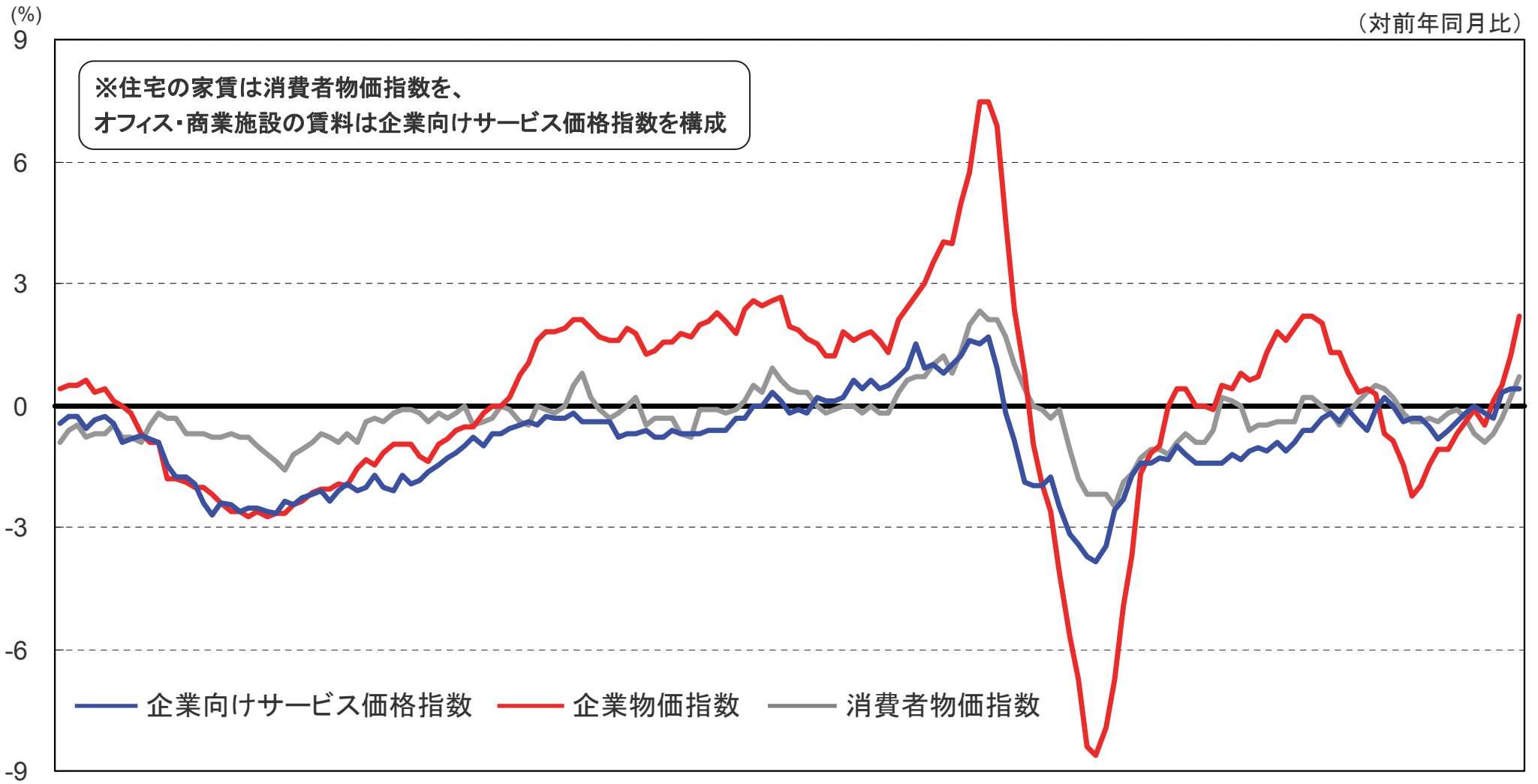


景気動向指数:生産、雇用など様々な経済活動での重要かつ景気に敏感な指標の動きを統合することによって作成された、統合的な景気指標で、DIとCIの二種類ある。DIは景気の方角感、CIは景気変動の力強さを示す。DI、CIのそれぞれに先行指数、一致指数、遅行指数があり、先行指数は将来の動向を示す。参考指数であったCIは、2008年4月より正式指数に格上げされた。

出所:内閣府

※コメントは東急REIM

※全ての価格指数が、対前年プラスに転換

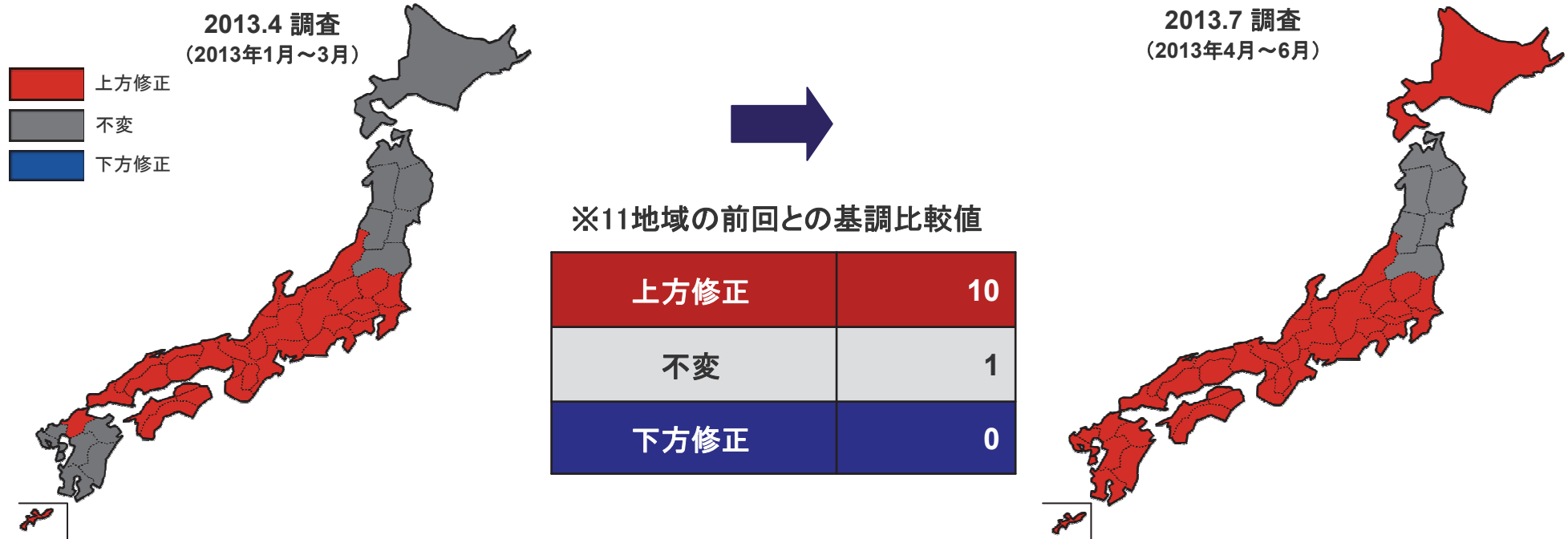


2000年1月 2001年1月 2002年1月 2003年1月 2004年1月 2005年1月 2006年1月 2007年1月 2008年1月 2009年1月 2010年1月 2011年1月 2012年1月 2013年7月

出所: 総務省・日本銀行

※コメントは東急REIM

※ほとんど全ての地域で上方修正に



出所: 財務省「全国財務局管内経済情勢報告概要」

* 地図上の色分けは、景気の足元の方向性を示したものであり、各地域の景気の水準を表したものではありません。

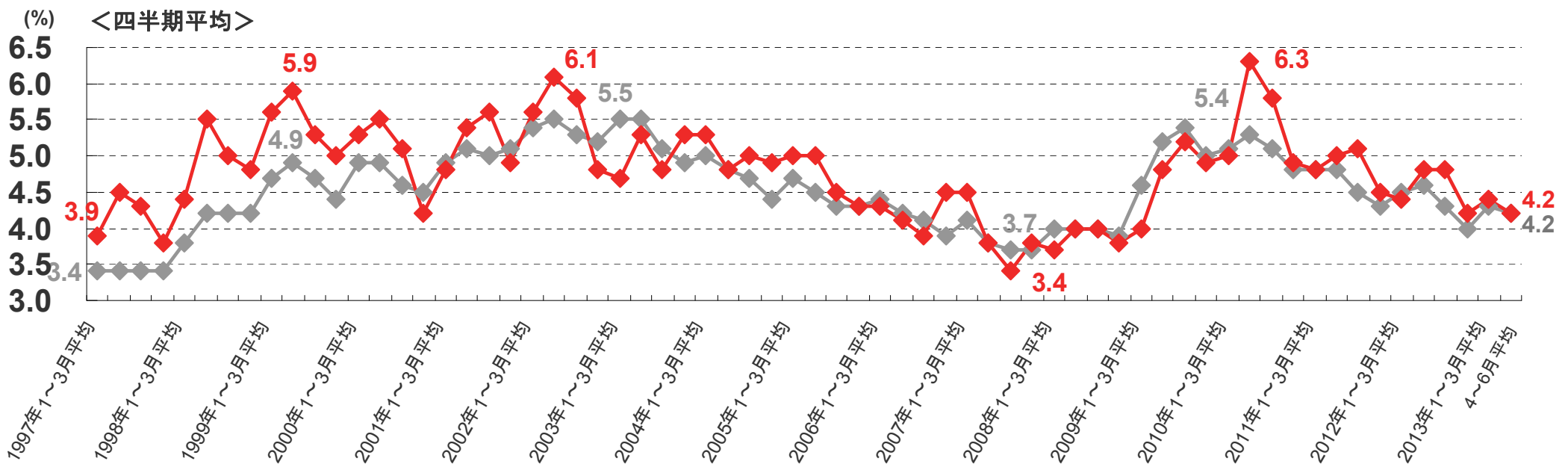
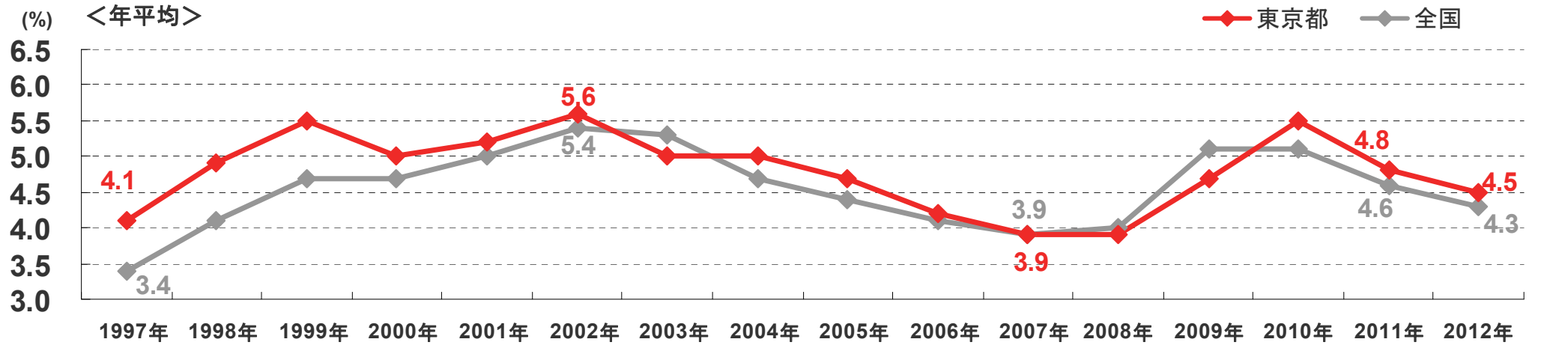
地域経済の概況は、「本年4-6月期においては、緩やかに持ち直している。なお、輸出環境や消費者マインドの改善の動きが続いているとの声が聞かれるなど緩やかな回復に向けた動きが見られる。」 (財務省「全国財務局管内経済情勢報告概要」2013年7月30日)

「家計・企業マインドが改善するもとの、国内需要が底堅さを増しているほか、海外需要も持ち直しに向かっていることを背景に、多くの地域から「持ち直している」等の報告があった。」 (日本銀行「地域経済報告」2013年7月4日)

※ コメントと比較値は東急REIM

完全失業率

※失業率は着実に低下



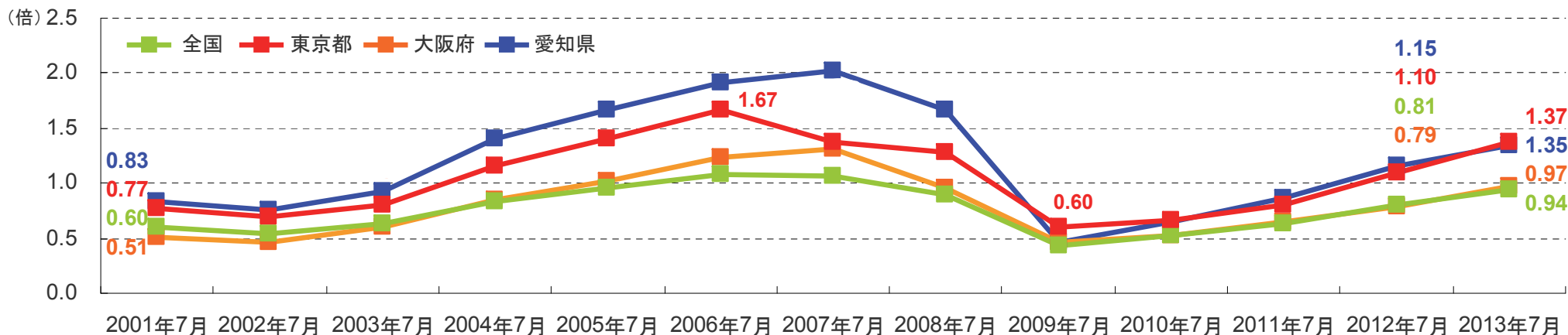
出所：総務省「労働力調査」

※コメントは東急REIT

日本の雇用動向 (求人)

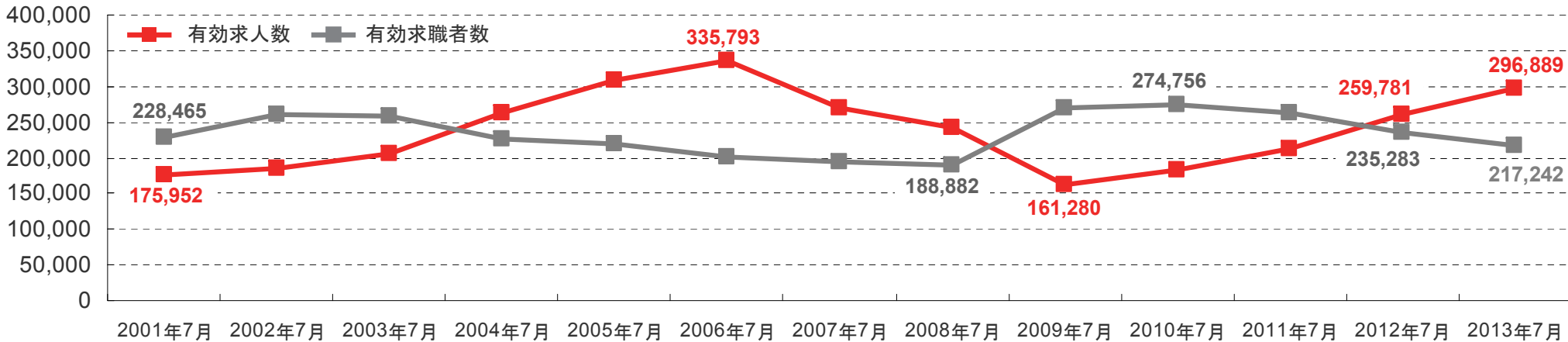
有効求人倍率(季節調整値)

※東京は、2005年の水準近くの1.37倍まで改善



東京都の有効求人数・有効求職者数

※求人数は2010年から増加が続く。

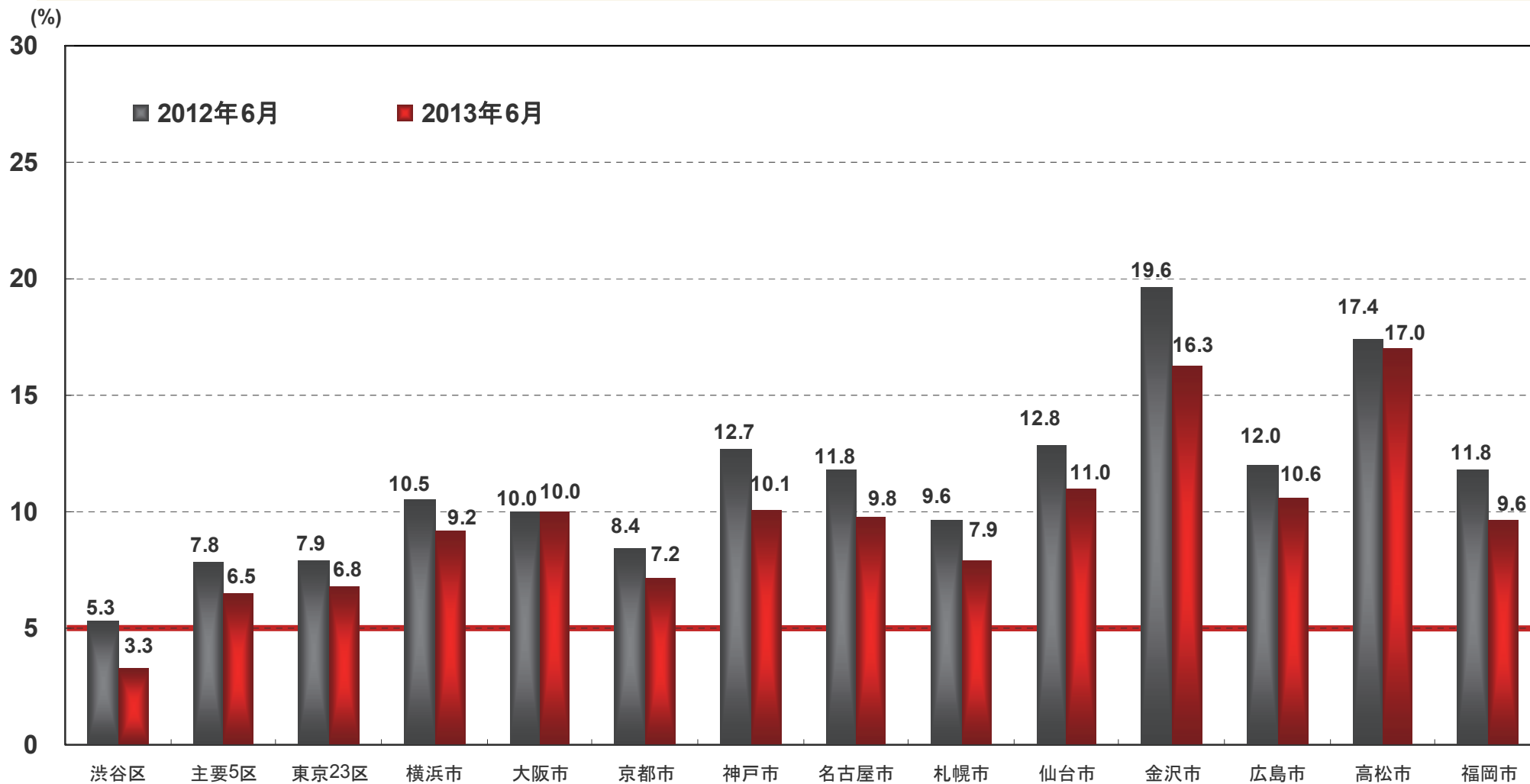


出所:厚生労働省「職業安定業務統計」

※ コメントは東急REIM

オフィス賃貸市場の概況(1) 都市別空室率比較

※全国的に空室率は改善傾向にあるが、東京はより低い水準に。渋谷区は3%台に突入

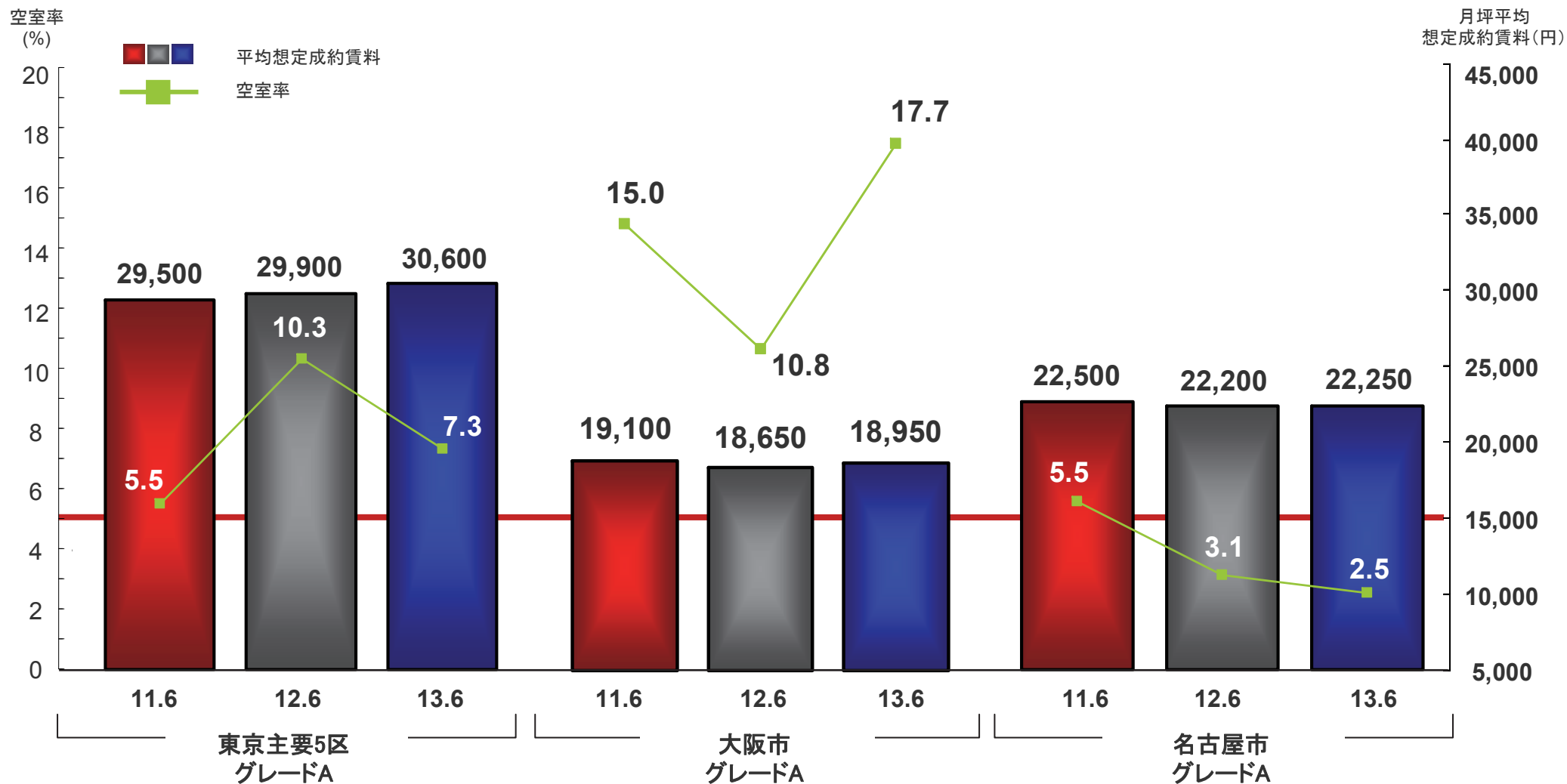


出所:シービーアールイー株式会社

※コメントは東急REIM

オフィス賃貸市場の概況(2) 三大都市の空室率と平均想定成約賃料(グレードAビル)

※東京では空室率の低下に伴い、成約賃料は上昇傾向



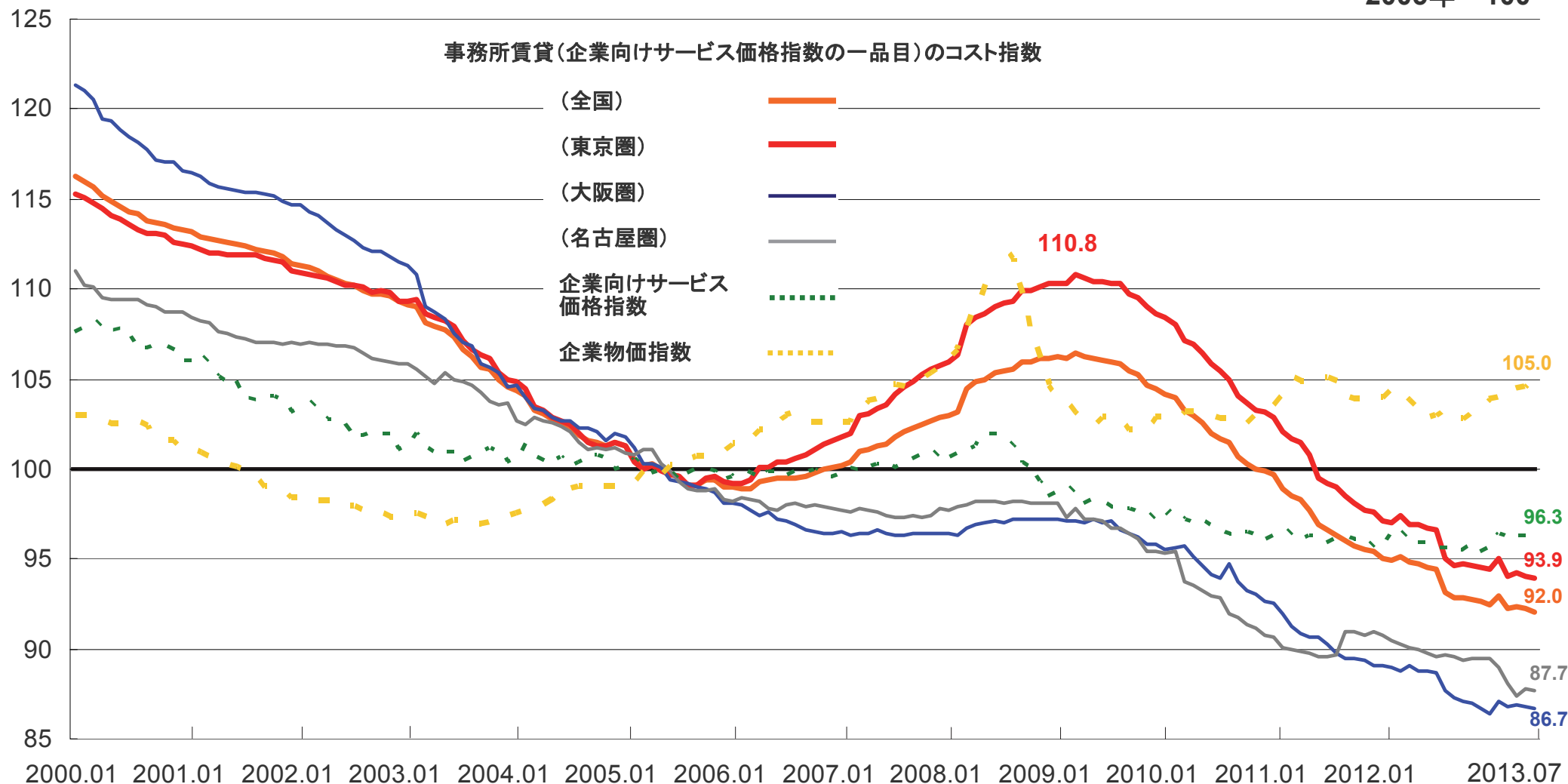
出所：シービーアールイー株式会社

※コメントは東急REIM

オフィス賃貸市場の概況(3) 事務所賃貸のコスト指数

※東京圏の既存契約賃料は、微減が続く。

2005年=100



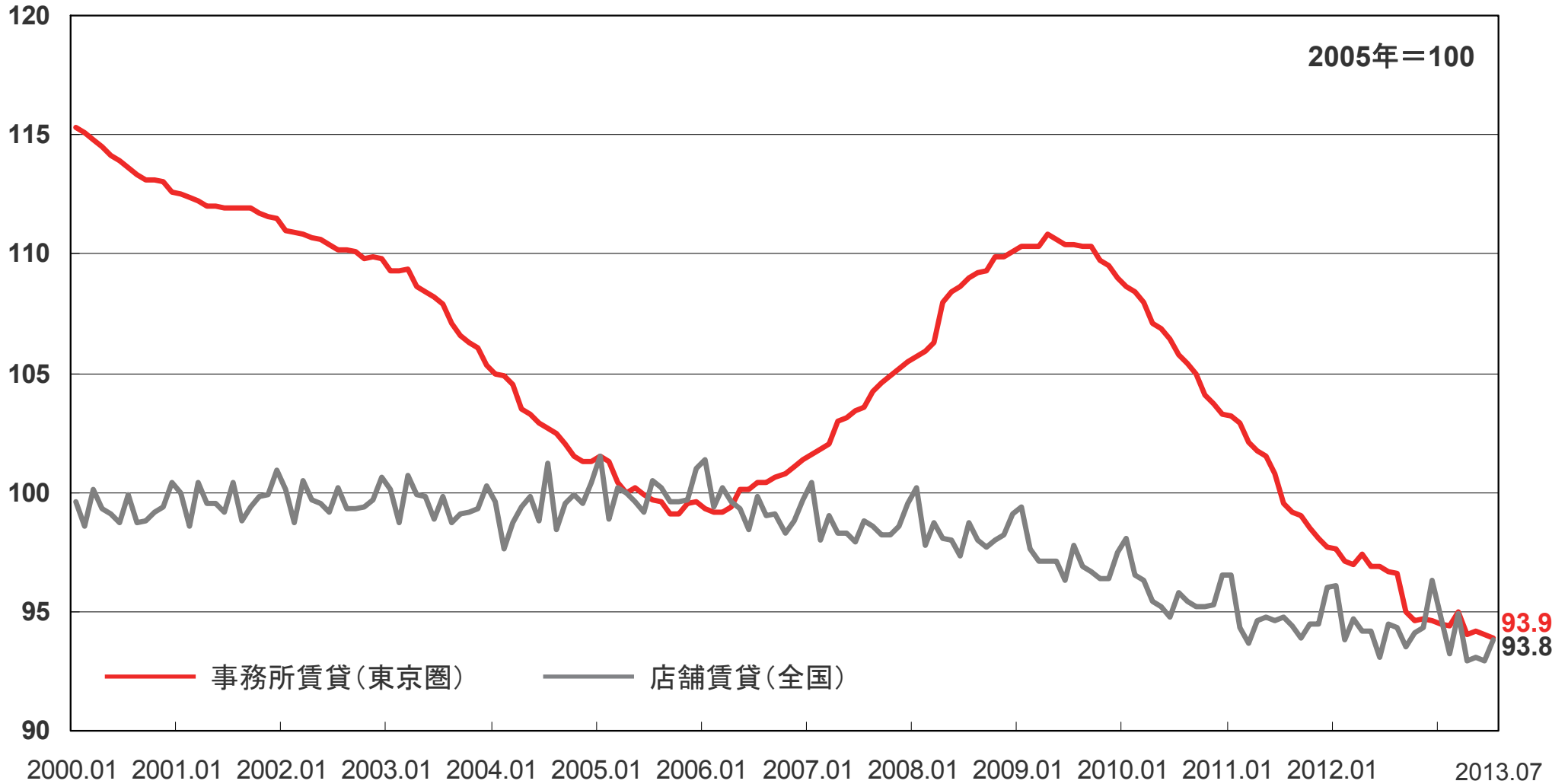
出所：日本銀行ウェブサイトより東急REIMが作成

* 事務所賃貸のコスト指数は、新規募集賃料ではなく既存契約賃料により算出されている。

※ コメントは東急REIM

オフィス賃貸市場の概況(4) 事務所賃貸と商業施設賃貸のコスト指数比較 **U REIT**

※オフィスに比べ、景気動向の影響を受けにくい商業施設の賃料



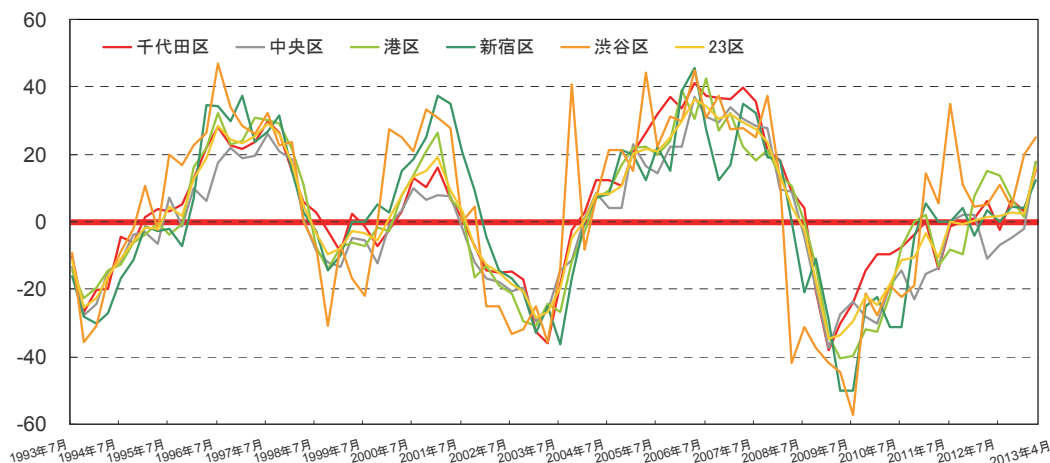
出所：日本銀行ウェブサイトより東急REIMが作成

※コメントは東急REIM

オフィス賃貸市場の概況(5) 景況感

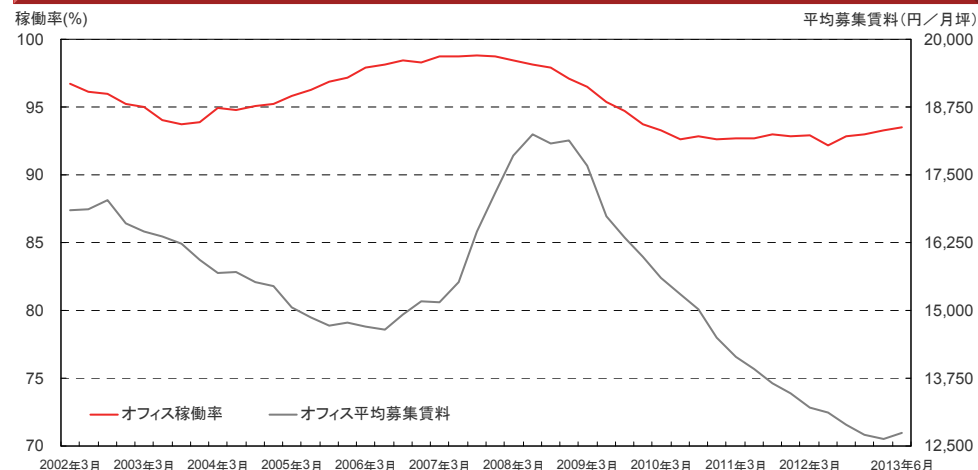
※景況感は空室率、賃料ともに改善傾向が明確化

東京の空室景況感指数(現在と3ヵ月後の比較)



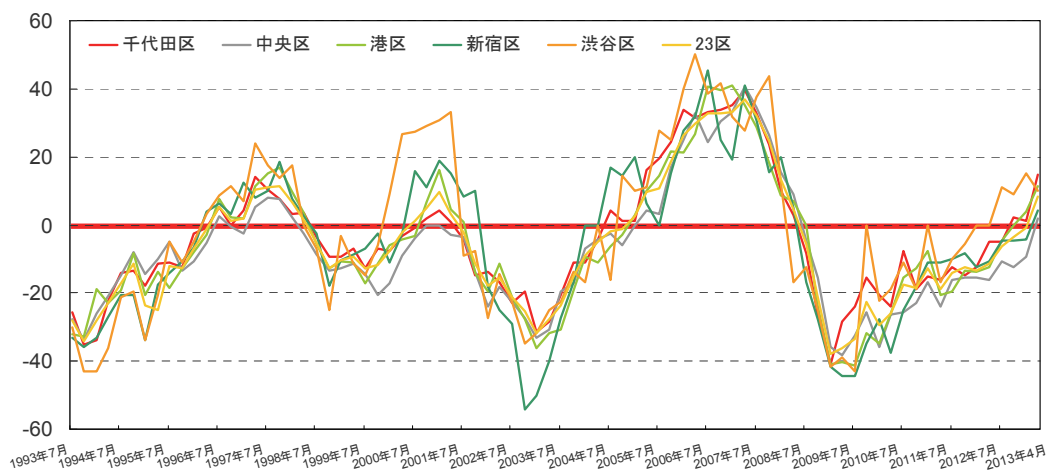
出所：一般社団法人東京ビルディング協会

都心5区オフィスビルの稼働率と募集賃料



出所：シービーアールイー株式会社

東京の賃料水準景況感指数(現在と3ヵ月後の比較)



出所：一般社団法人東京ビルディング協会

賃料水準見通し(調査時点現在の賃料水準=100)

第27回調査(2012年10月現在)

地区	1年後	2年後	5年後	10年後
丸の内、大手町地区	100	102	105	105
渋谷(渋谷駅周辺)	100	100	102	103
名古屋(名駅周辺)	99	99	100	100
大阪(御堂筋沿い)	98	98	100	100

第28回調査(2013年4月現在)

地区	1年後	2年後	5年後	10年後
丸の内、大手町地区	101	103	105	105
渋谷(渋谷駅周辺)	100	101	103	105
名古屋(名駅周辺)	99	100	100	100
大阪(御堂筋沿い)	99	99	100	100

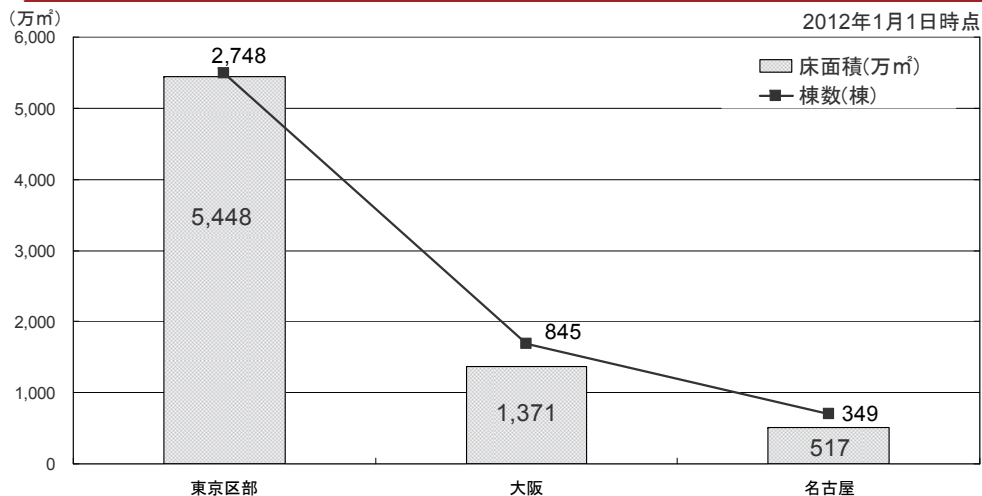
出所：一般財団法人日本不動産研究所

※コメントは東急REIM

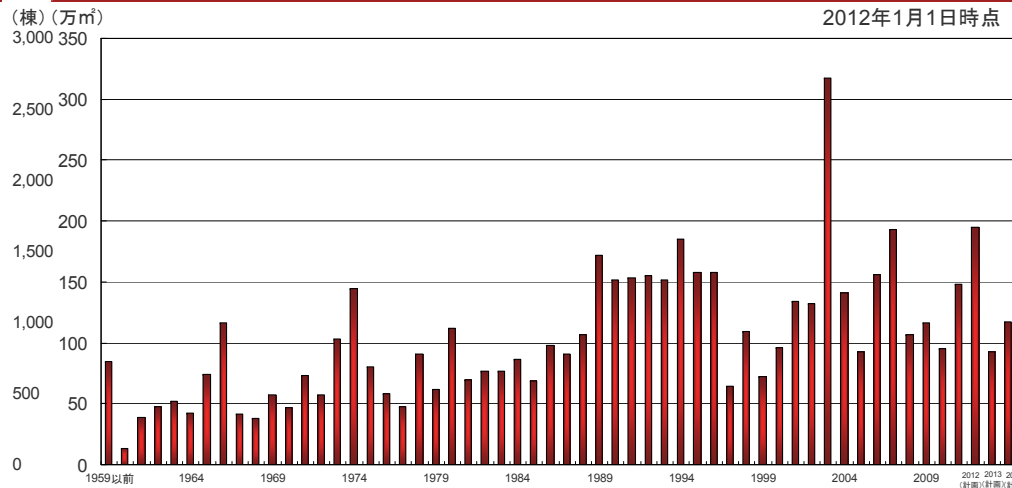
オフィスビルストックの概況(1) 三大都市

※2013年の東京区部の新規供給は、2012年の半分程度

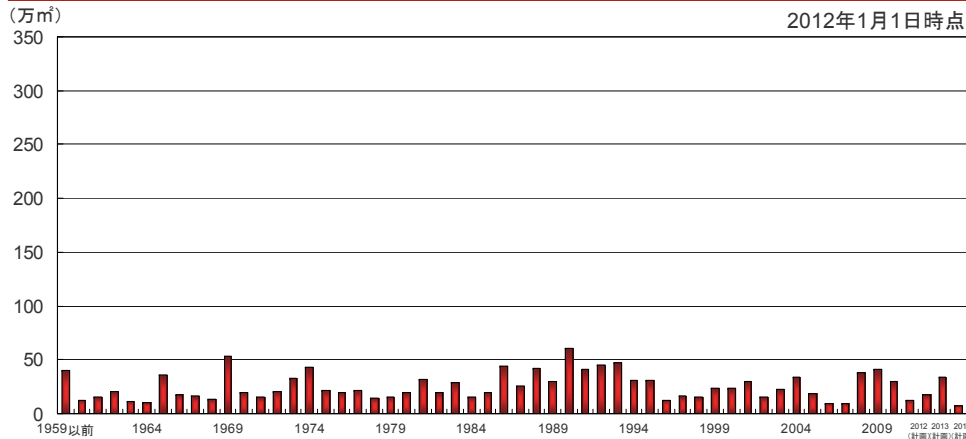
三大都市のオフィスビルストック



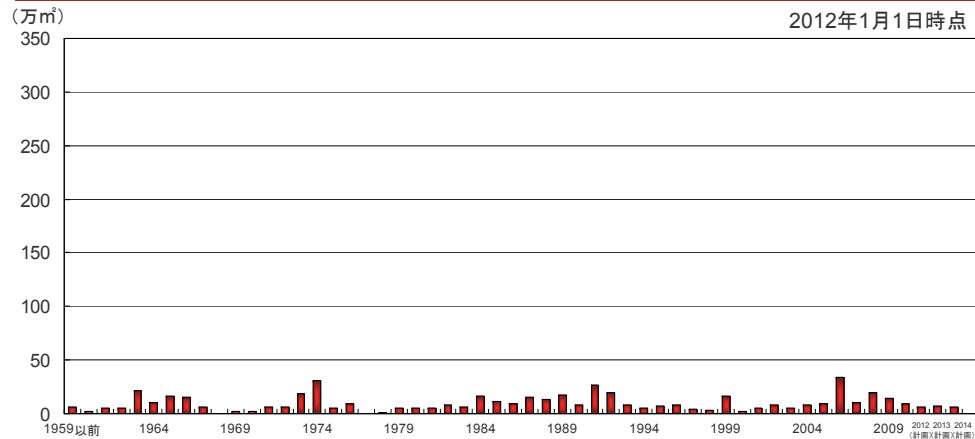
竣工年次別のストック量(東京区部)



竣工年次別のストック量(大阪)



竣工年次別のストック量(名古屋)



*東京区部とは、都心5区にその他の区(文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、豊島区)を加えたものをいう。
 *延床面積5,000㎡以上のオフィスビルが調査対象
 *現存する建物を竣工年別に示したものであり、各年に建築された建物の延床面積合計とは一致しない。
 出所：一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」

※コメントは東急REIM

オフィスビルストックの概況(2) 東京区部

東京区部のオフィスビルストック(主要地区別集計)

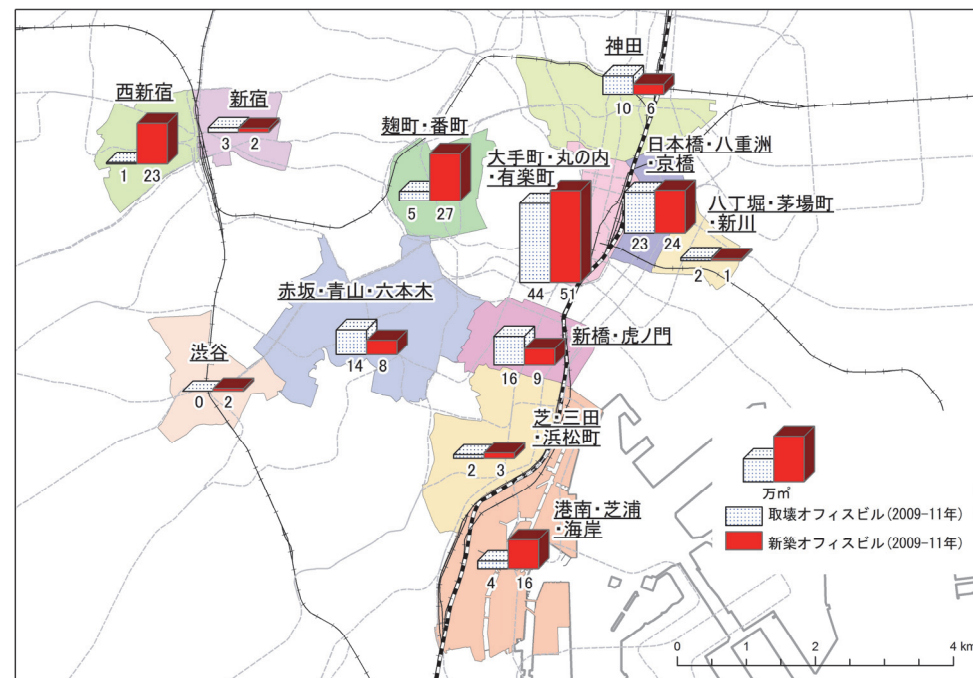
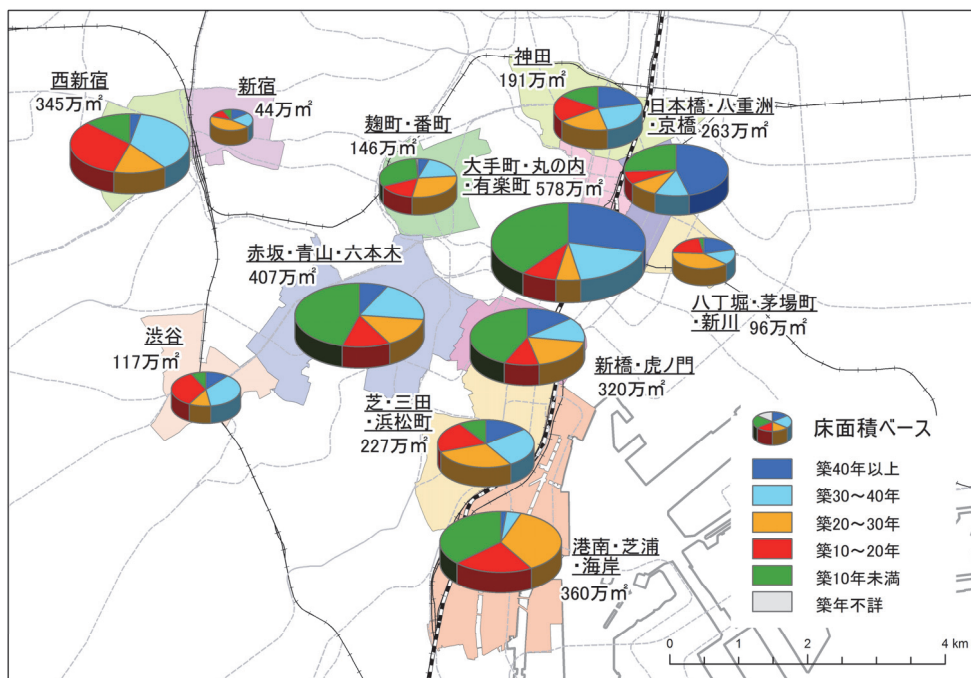
東京区部の新築・取壊量(2009～2011年)

※オフィスビルストックの約3割が、現在の耐震基準以前に竣工

※東京の新規供給は多いが、取壊も相当程度

2012年1月1日時点

2012年1月1日時点



*1981年の建築基準法改正により、いわゆる新耐震基準が施行された。

*東京区部とは、都心5区にその他の区(文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、豊島区)を加えたものをいう。

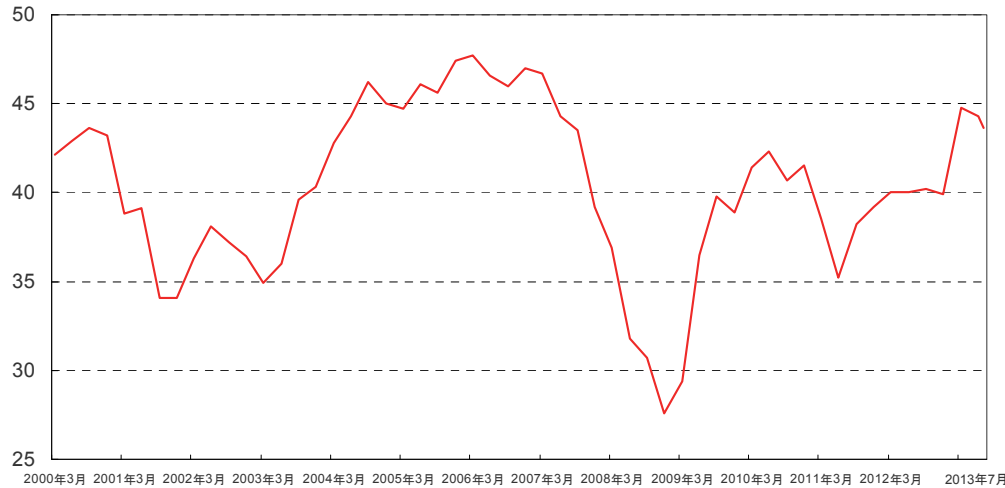
*延床面積5,000㎡以上のオフィスビルが調査対象

出所：一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」

※コメントは東急REIM

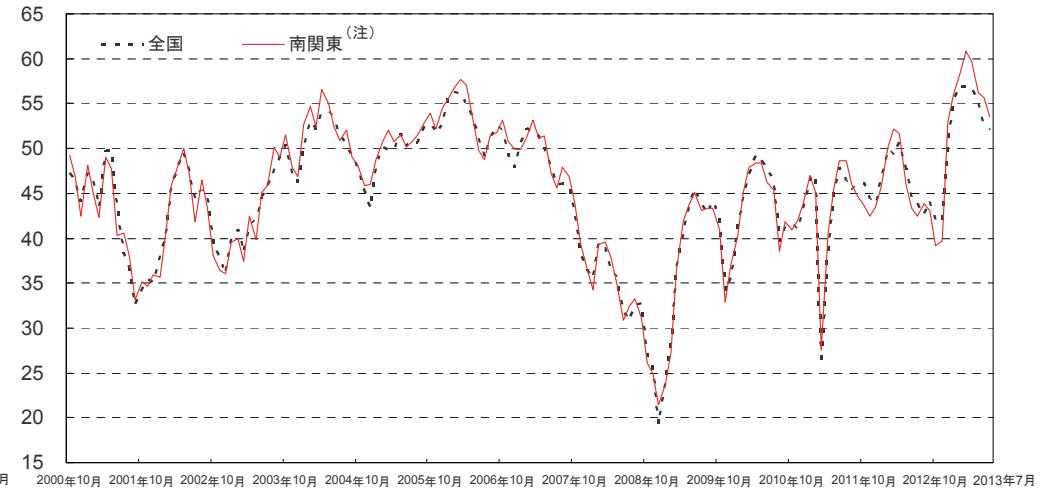
※消費者マインドは、政権交代により大きく改善

消費者態度指数(全国一般世帯 季節調整値)



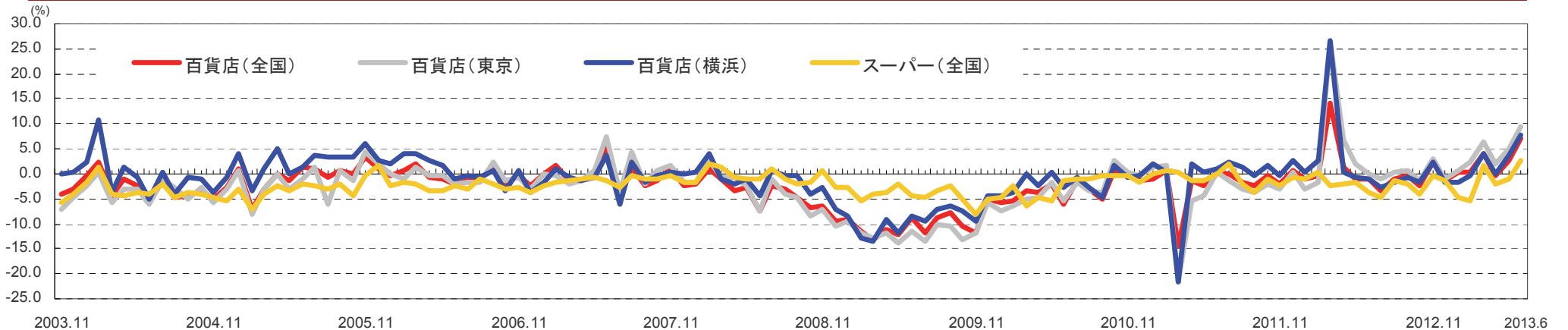
出所:内閣府「消費動向調査」

街角景気ウォッチャー調査(景気先行き判断 家計動向関連)



出所:内閣府「景気ウォッチャー調査」
(注)南関東:東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

百貨店・スーパーの売上高(前年同月比 店舗数調整後)



出所:日本百貨店協会「全国百貨店売上高概況」、日本チェーンストア協会「チェーンストア販売統計」

※コメントは東急REIM

現物不動産売買市場の概況(1)

※日本の不動産市場の透明度のさらなる向上にむけた関係者の努力が求められる。

2012年不動産透明度インデックス

日本は前回調査からの2年間で改善はみせたものの、
経済の成熟度合いに比べると透明度は依然として低い。

(コメントは「不動産透明度インデックス2012」より東急REIMが作成)

透明度レベル	2012年調査順位	2010年調査順位	国名	2012年スコア
高	1	6	米国	1.26
	2	3	英国	1.33
	3	1	オーストラリア	1.36
	4	9	オランダ	1.38
	5	4	ニュージーランド	1.48
	6	2	カナダ	1.56
	7	8	フランス	1.57
	8	13	フィンランド	1.57
	9	4	スウェーデン	1.66
	10	20	スイス	1.67
中高	11	18	香港	1.76
	13	16	シンガポール	1.85
	23	25	マレーシア	2.32
	25	26	日本	2.39
中	29	33	台湾	2.60
	32	45	中国Tier1都市 (注1)	2.83
	35	48	フィリピン	2.86
	38	57	インドネシア	2.92
	39	39	タイ	2.94
	41	42	韓国	2.96
	46	54	中国Tier2都市 (注1)	3.04
	48	41	インドTier1都市 (注2)	3.07
	49	49	インドTier2都市 (注2)	3.08
	50	55	インドTier3都市 (注2)	3.15
	53	44	マカオ	3.27
55	65	中国Tier3都市 (注1)	3.31	
中低	68	76	ベトナム	3.76

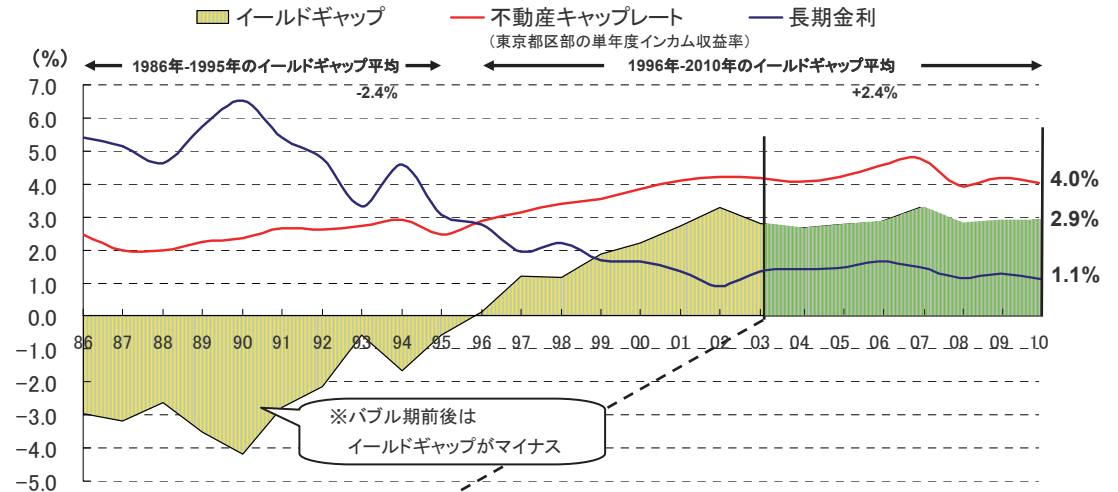
不動産キャップレート、長期金利、イールドギャップの推移

イールドギャップの推移(1986年～2010年)

出所：MUTB-CBRE 不動産投資インデックス

©1998 三菱UFJ信託銀行、シービー・リチャードエリス より東急REIMが作成

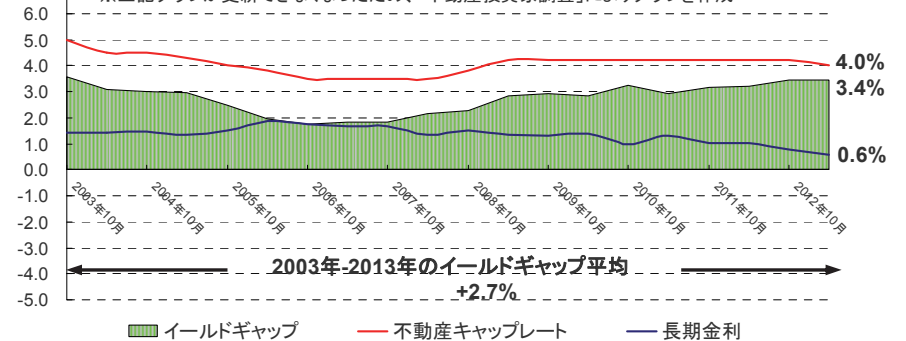
※MUTB-CBRE不動産投資インデックスは、2011年5月発表の2010年分データを以って終了・廃止



イールドギャップの推移(2003年～2013年)

出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

※上記グラフが更新できなくなったため、「不動産投資家調査」によりグラフを作成



「パフォーマンス測定」、「マーケットファンダメンタルズ」、「上場ビークルのガバナンス」、
「規制と法制度」、「取引プロセス」の項目について調査

出所：ジョーンズ ラング ラサール「不動産透明度インデックス2010」及び「不動産透明度インデックス2012」
掲載データより、東急REIMが作成

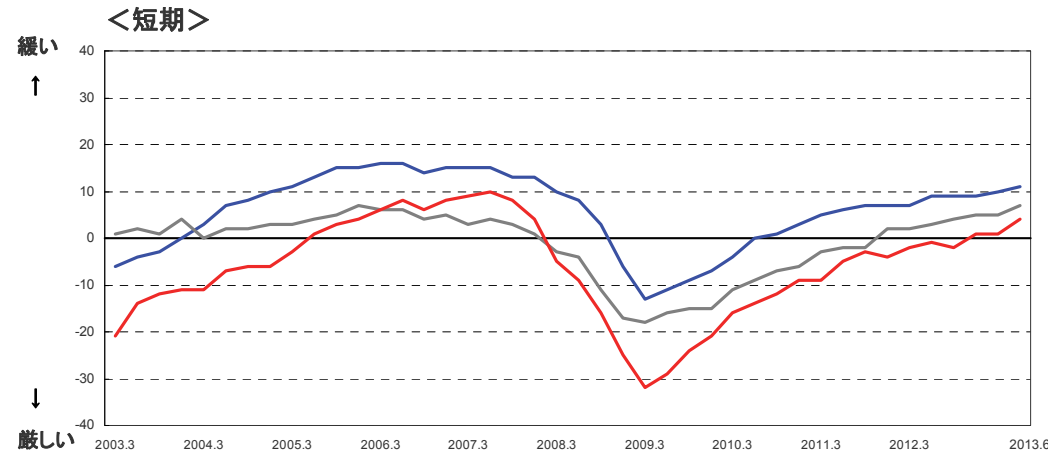
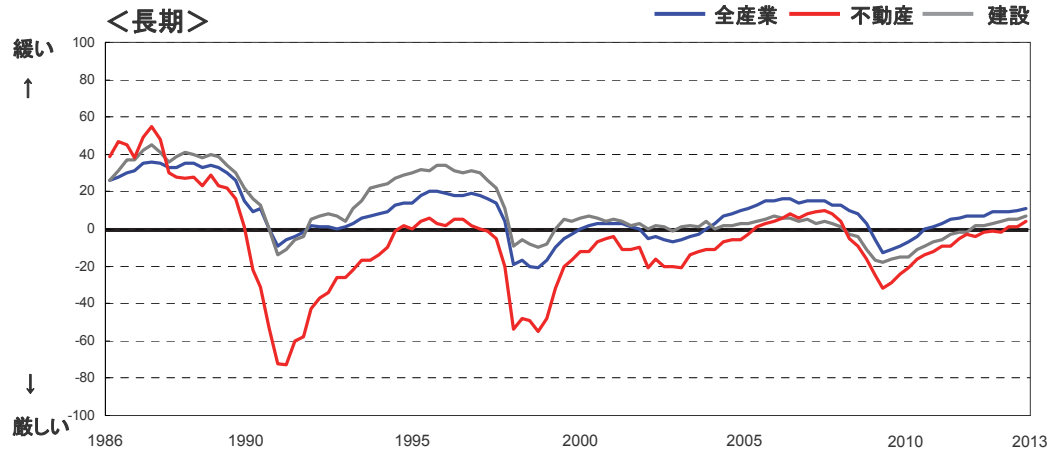
(注1)中国Tier1都市：上海、北京、Tier2都市：重慶、天津、Tier3都市：無錫、鄭州

(注2)インドTier1都市：デリー、ムンバイ、Tier2都市：コルカタ、ハイデラバード、Tier3都市：アーメダバード、コチ

現物不動産売買市場の概況(2) 貸出態度DI

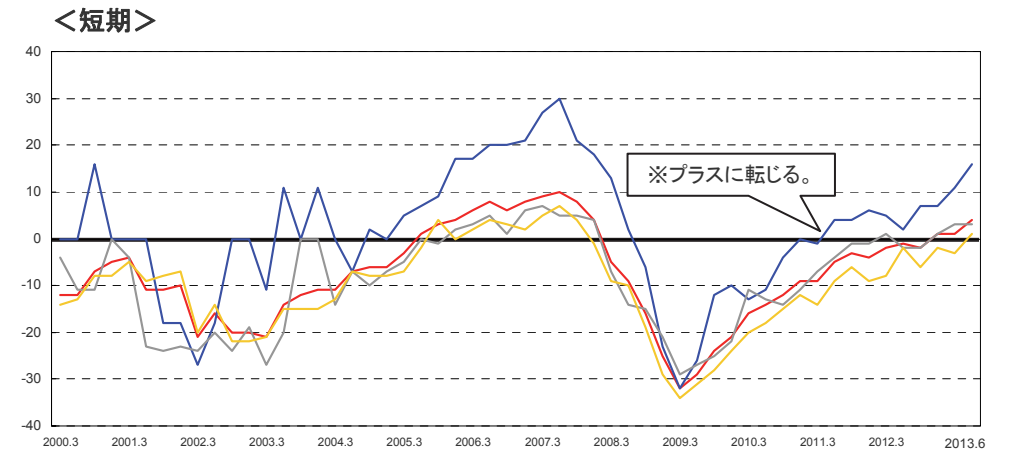
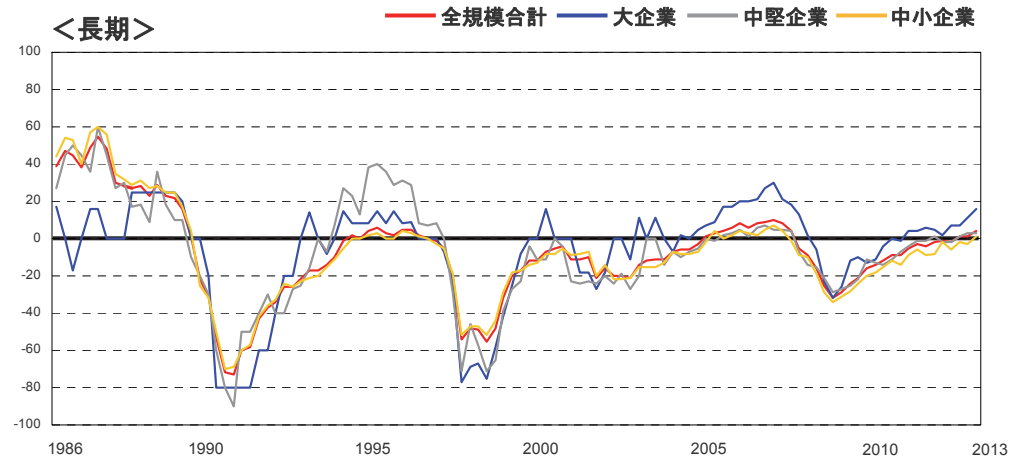
※不動産業への貸出態度DIは、2009年3月を底に改善傾向

業種別貸出態度DI



* REITは調査対象外
出所: 日本銀行「短観(業種別計数)」

規模別貸出態度DI(不動産業)

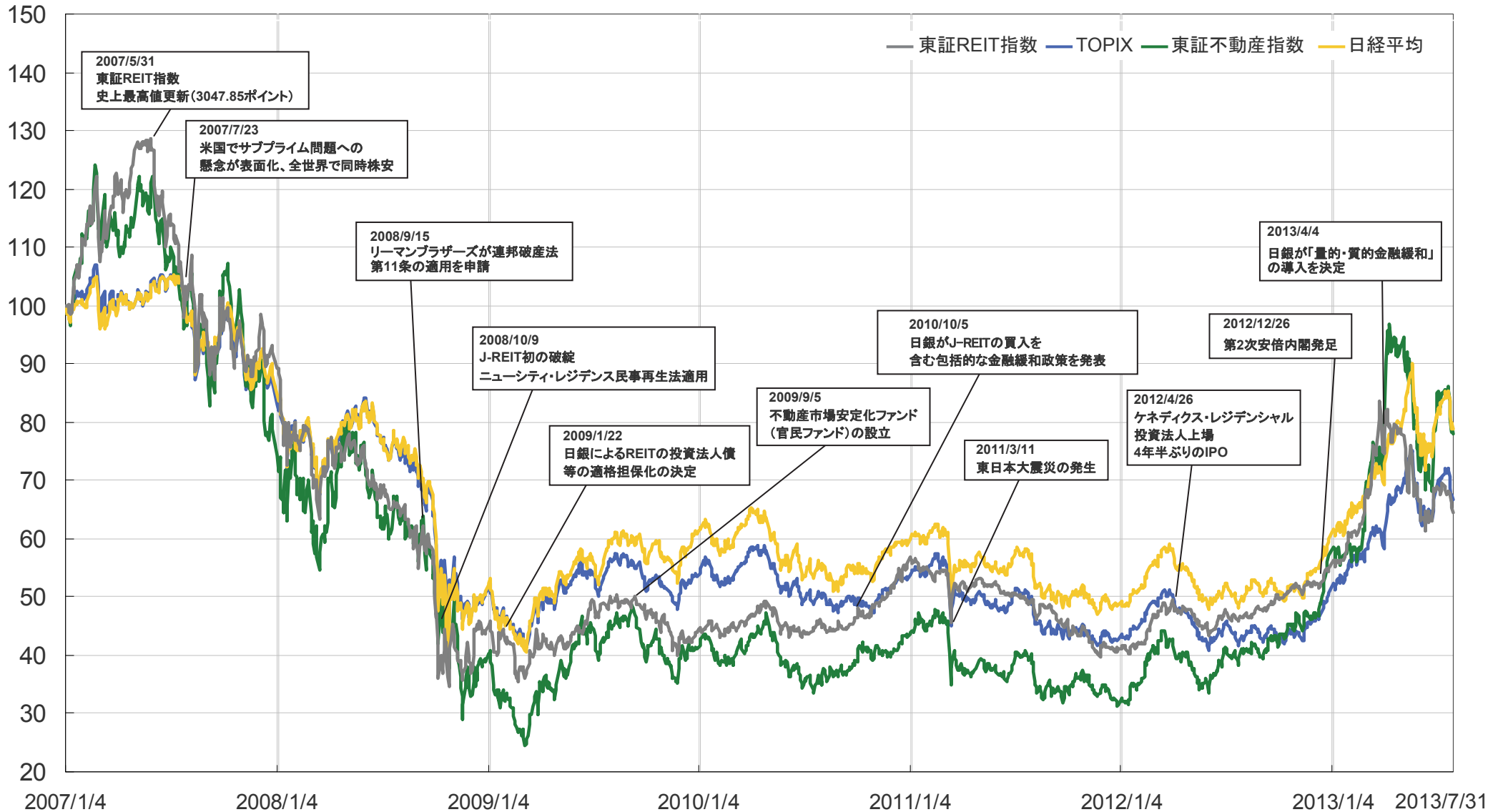


* 大企業・・・資本金10億円以上
中堅企業・・・資本金1億円以上10億円未満
中小企業・・・資本金2千万円以上1億円未満
(2003年迄は常用雇用者数に基づく基準)

※コメントは東急REIM

REIT市場の概況(1) 2007年初来資本市場動向

2007/1/4 = 100



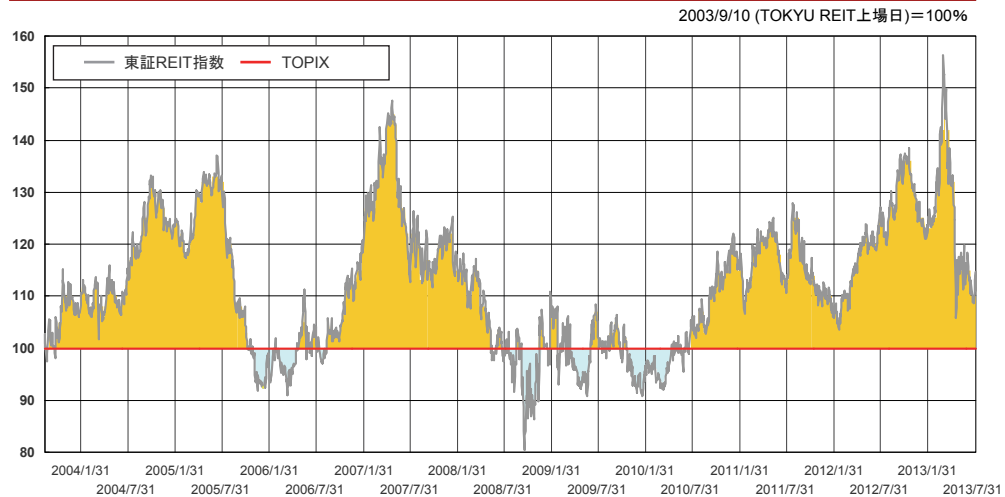
REIT市場の概況(2) 東証REIT指数のパフォーマンス

※東証REIT指数は2011年11月以降に大きく上昇したが、東証不動産指数にはアンダーパフォーム

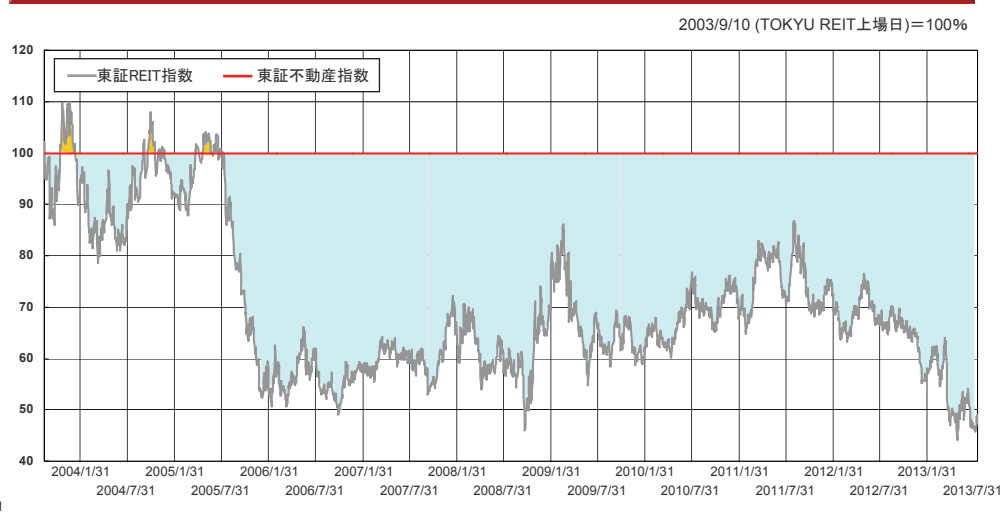
TOPIX、東証REIT指数の推移



TOPIXとの相対パフォーマンス



東証不動産指数との相対パフォーマンス



REIT市場の概況(3) 各国との比較

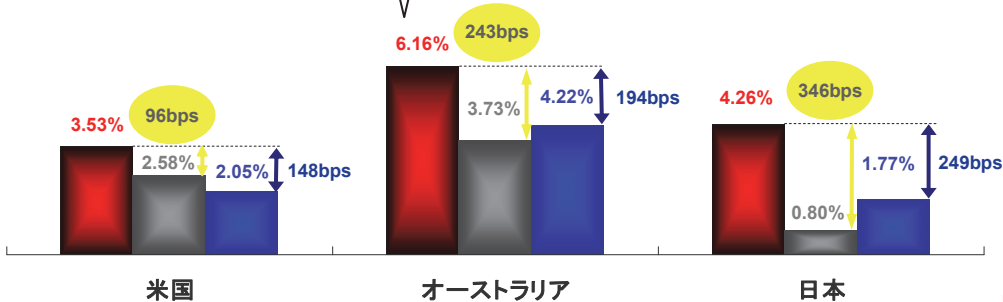
リスクフリーレートとの利廻差(スプレッド)

※米、豪以上に厚い利廻差(スプレッド)

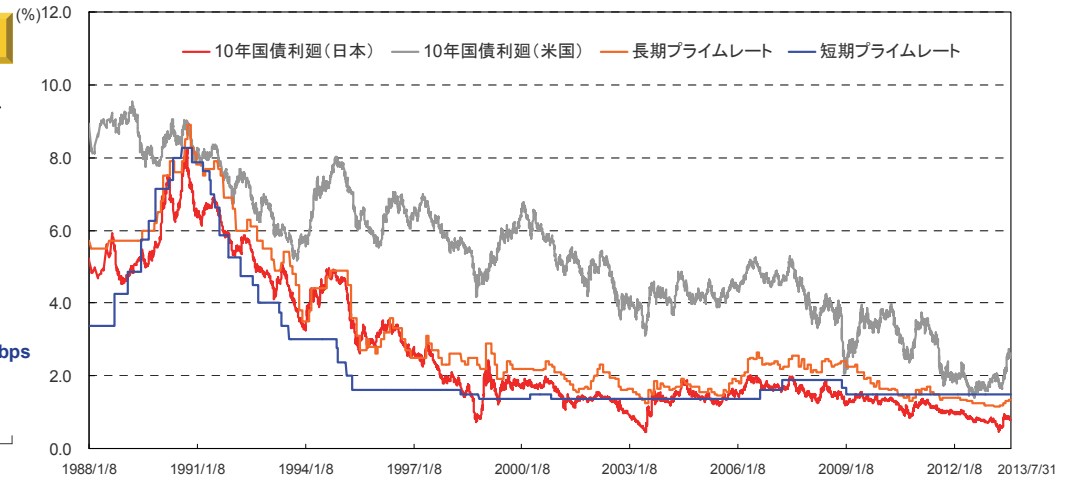
- REIT配当利廻(注1)
- 10年国債の利廻
- 株価指数の配当利廻(注2)

※豪州のLPTは減価償却を行わない分、利廻が高くなる。

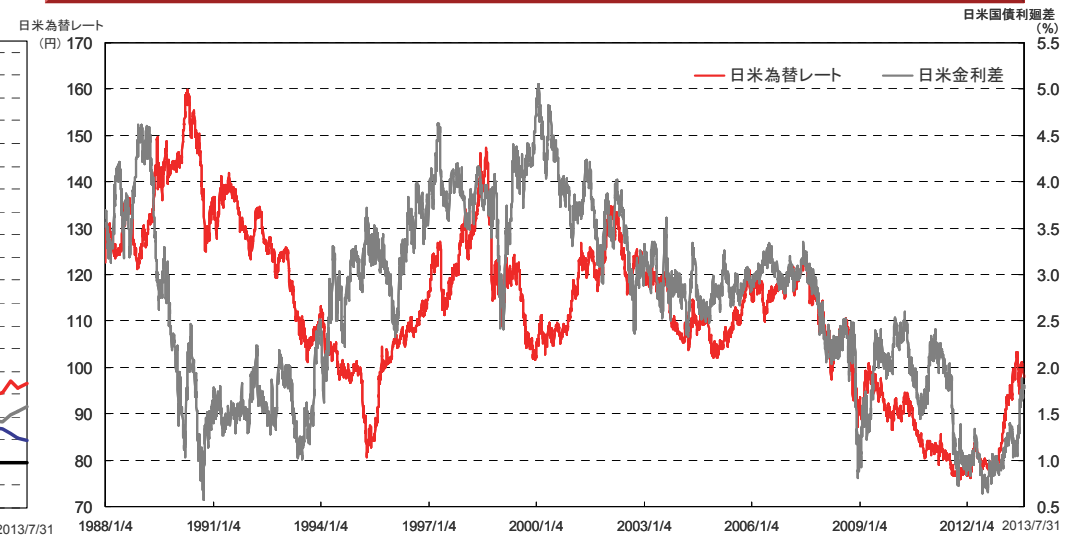
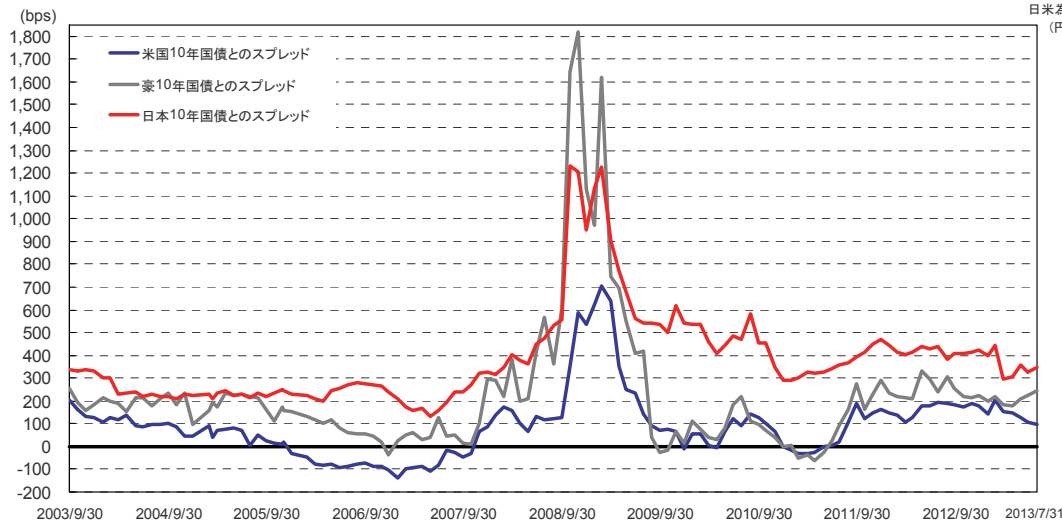
2013/7/31時点



主要金利指標の推移



日米国債利廻差と日米為替推移



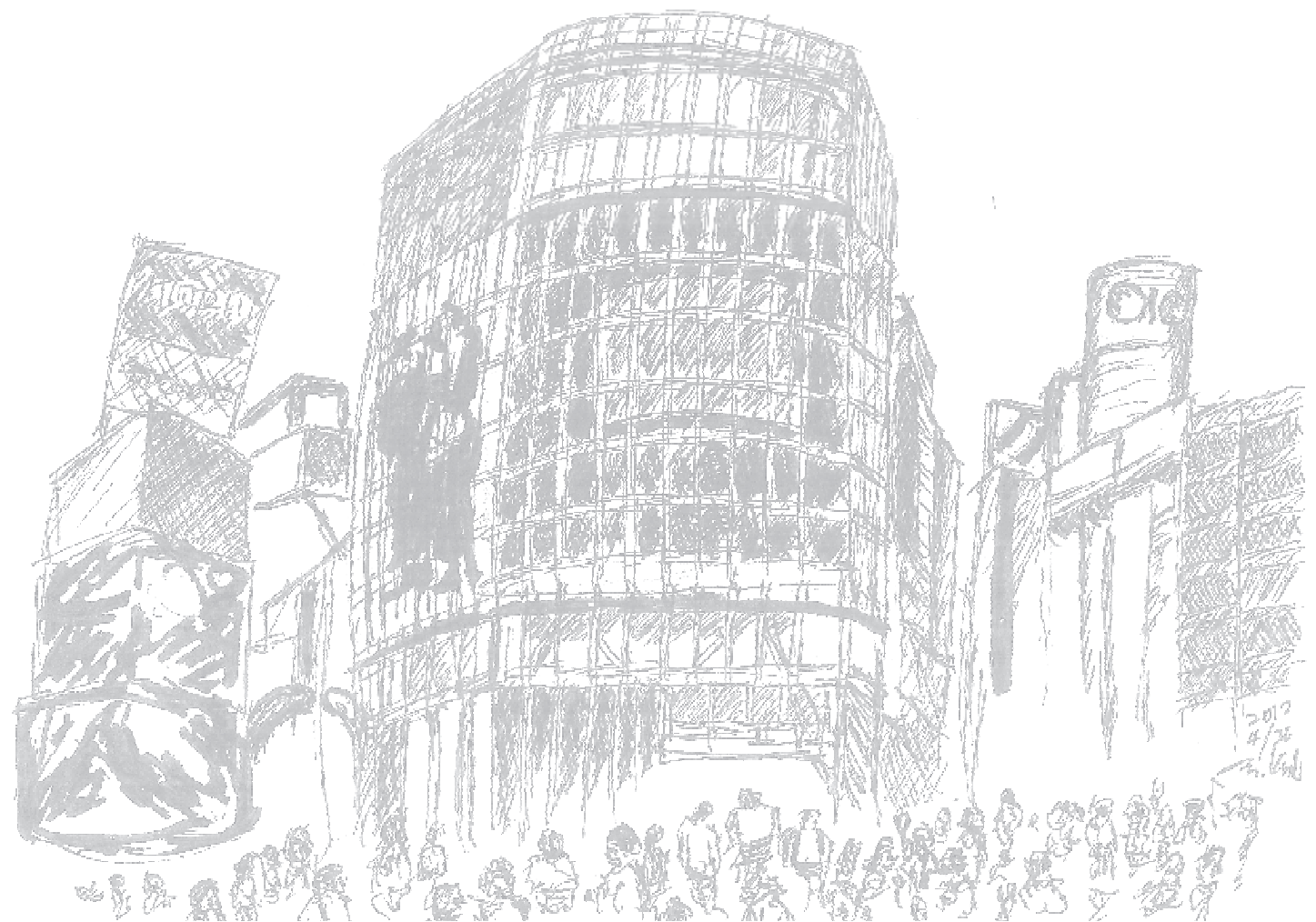
出所:ブルームバーグ、S&P

(注1) S&Pの各国・地域REIT指数を使用/加重平均ベース

(注2) 米国はS&P500、オーストラリアはASX All Ordinaries、日本はTOPIXを使用

* 日米国債利廻差は、米国10年国債利廻-日本10年国債利廻

※ コメントは東急REIM



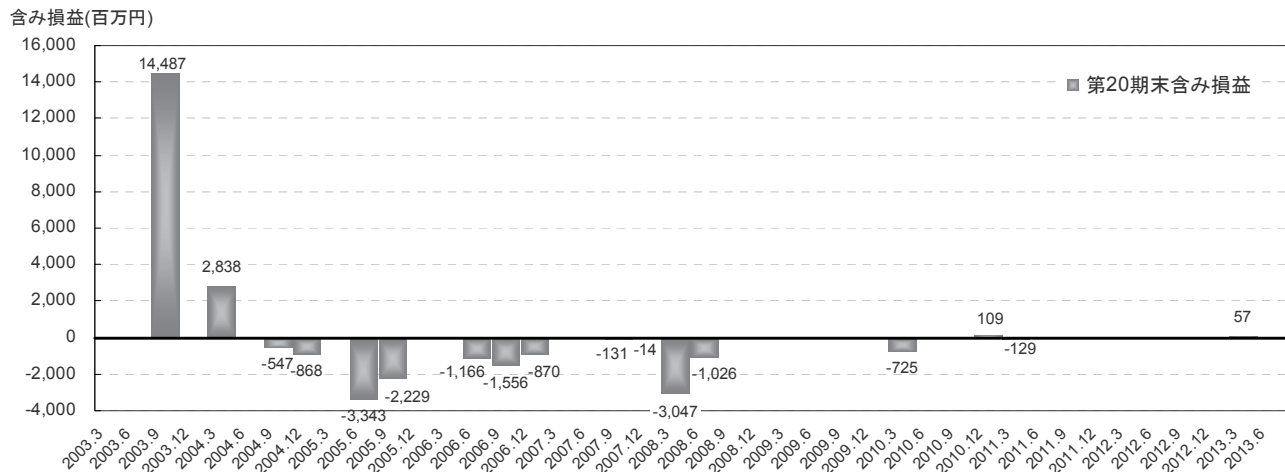


5. Appendix

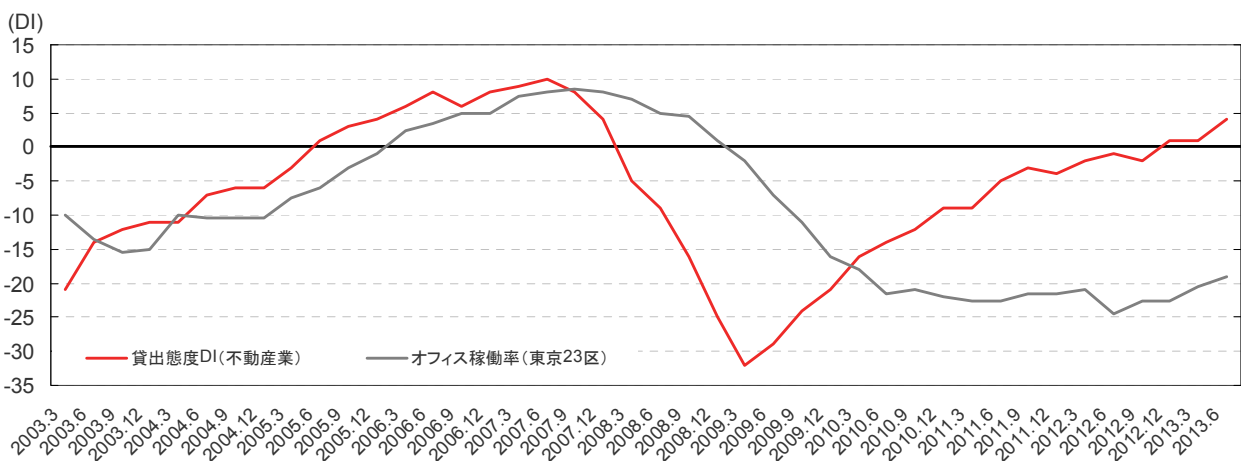
含み損益分析

※不動産価格には循環性があり、物件取得はタイミングが重要

物件取得タイミング別含み損益

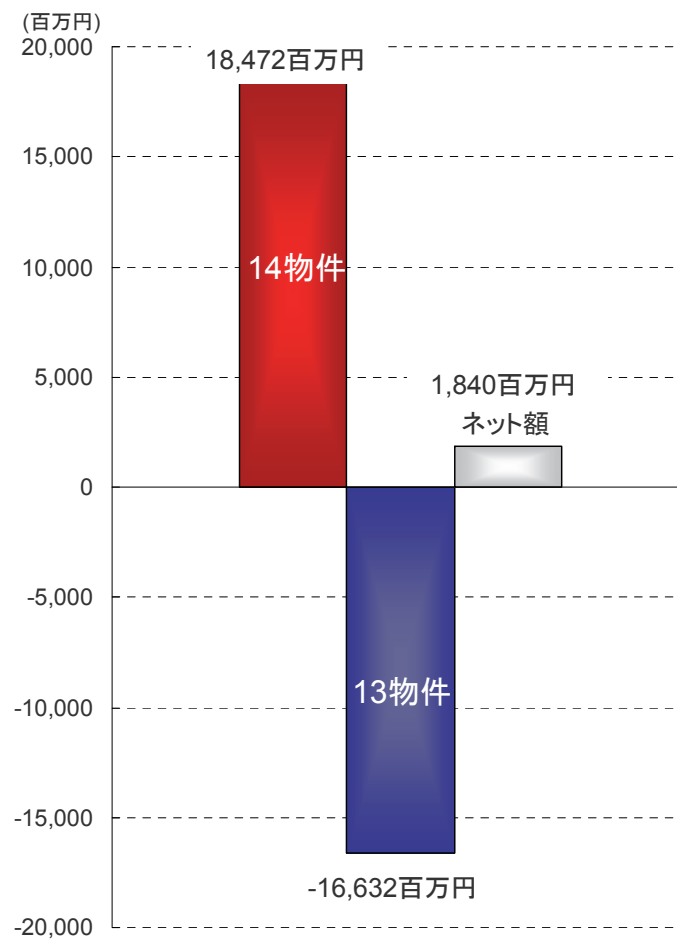


*追加取得を行った物件(cocoti(ココチ)、TOKYU REIT虎ノ門ビル)は取得価額の割合に応じて算出



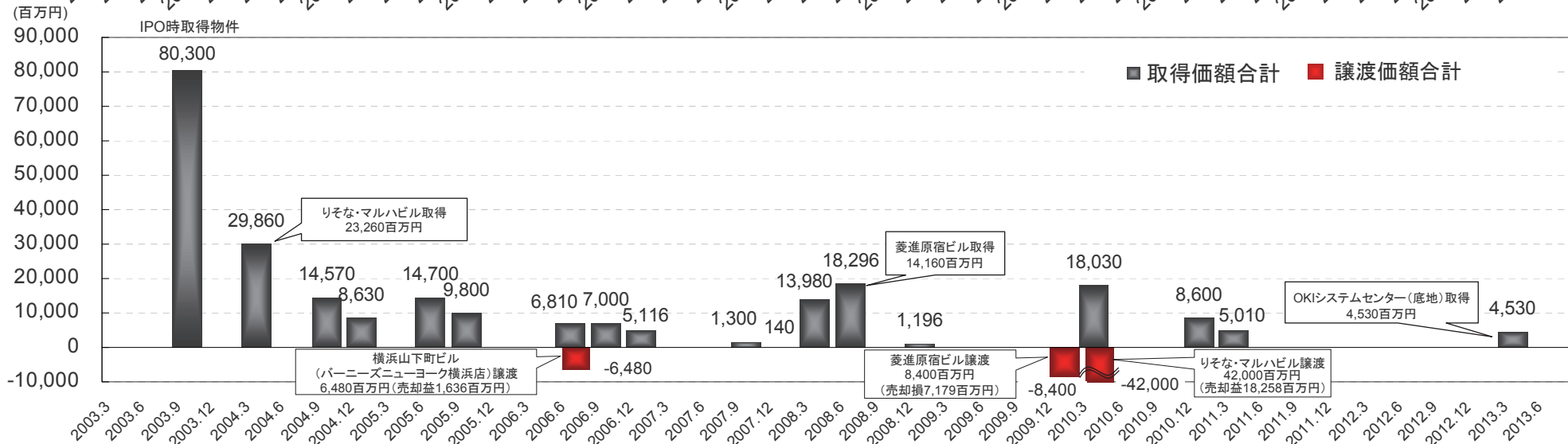
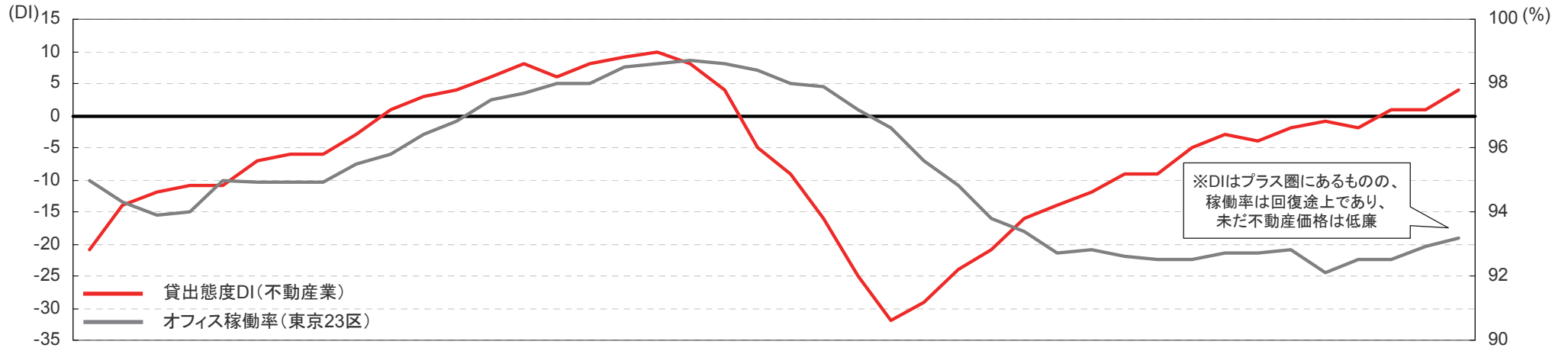
出所: 日本銀行「短観(業種別計数)」

含み損益内訳



金融機関の貸出態度DIと東急REITの物件取得タイミング

※金融機関の貸出態度は緩和傾向にあるが、稼働率はようやく回復へ

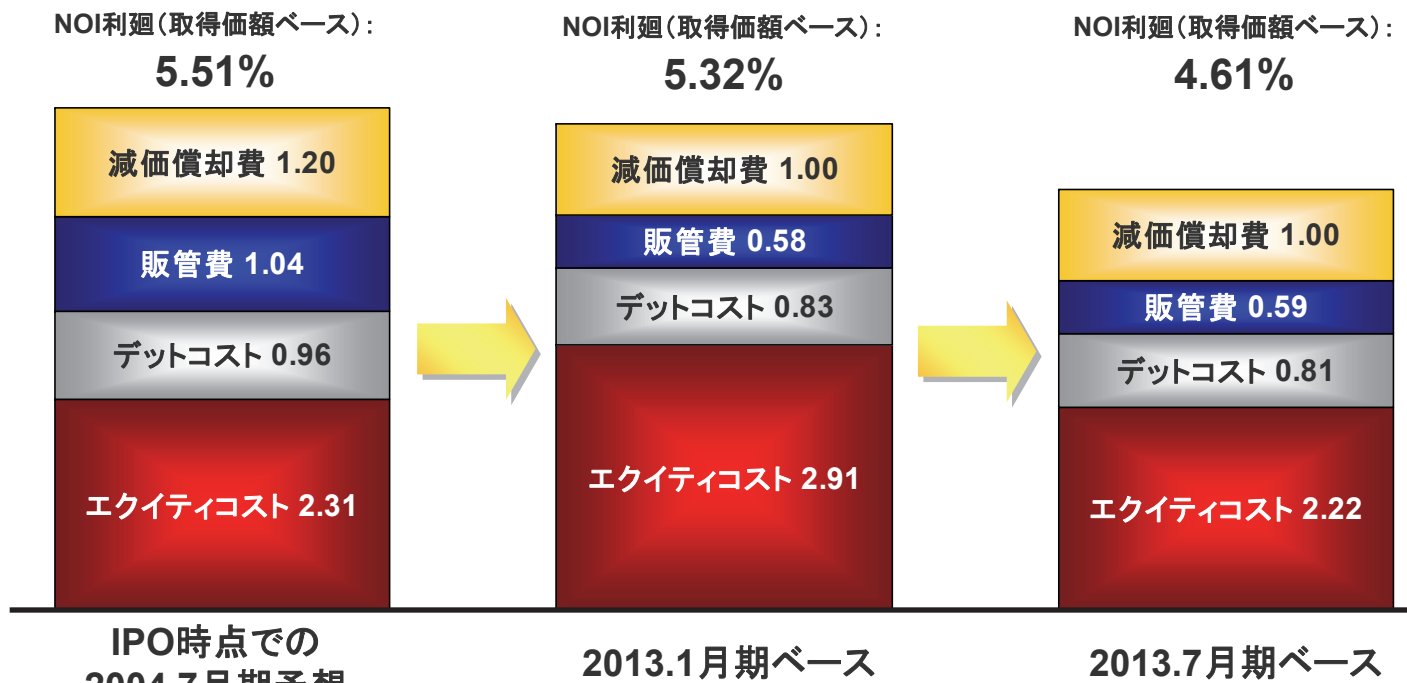


*取得価額は、横軸に記載された月を含む前3ヶ月間(例: "2008.6"→2008年4月～同6月)に取得した物件の取得価額合計を示す。

出所: 日本銀行「短観(業種別計数)」、シービーアールビー株式会社

取得ハードルレート(NOIベース)の変化(外部成長)

取得ハードルレートを基準として、物件のCF成長力等を加味して判断する。



取得価額	100
デット50	
エクイティ50	

IPO時点と2013.7月期との差異

取得ハードルレート	-0.90pts.
減価償却費	-0.20pts.
販管費	-0.45pts.
デットコスト	-0.15pts.
エクイティコスト	-0.09pts.

IPO時点での
2004.7月期予想

- ・想定取得総額に対するパーセンテージでコストを表記している。
- ・LTV上限50%でコスト計算をした場合
- ・現行の減価償却費負担は取得価額の1.00%と想定(実際は、物件により異なる。)
- ・販管費の比率は、各時点での営業費用から賃貸事業費用及び不動産等売却損を除いたものを、期中平均取得価額で除したものを
- ・デットコストは、各時点での期中平均利率の50%相当分
- 但し、IPO時点での2004.7月期予想は、銀行へのヒアリング等に基づく当時の見立て
- ・エクイティコストは、期初時点での利廻り(予想分配金×2÷投資口価格)の50%相当分
- ・取得ハードルレートは、投資口価格や調達金利の変動により日々変動する。

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

物件取得

■ **パイプラインサポート** : 取得累計 **33** 物件中 **14** 物件 (取得価額累計2,732.8億円中1,158.6億円)

- 上場時11物件中6物件
- TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア: 第2期取得、66.0億円
- 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル): 第9期取得、85.0億円
- 東急池尻大橋ビル: 第10期取得、54.8億円
- 麴町スクエア(注): 第14期取得、90.3億円
- 東急銀座二丁目ビル: 第16期取得、50.1億円
- 東急虎ノ門ビル: 第21期取得、150.0億円
- 上場時11物件中2物件: レキシントン青山(注)、東京日産台東ビル(注)

東急グループ各社により
開発され拠出

…東急グループ各社により
拠出

(注) 東急不動産グループ各社により拠出

■ **ウェアハウジング機能の提供**

- 上場時11物件中3物件: 140.6億円
- 横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店): 第3期取得、50.5億円
- ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店): 第3期取得、95.2億円
- cocoti(ココチ)(準共有持分40%): 第5期取得、98.0億円
- 湘南モールフィル(底地): 第6期取得、68.1億円

■ **東急グループ各社の紹介・媒介案件**

- リそな・マルハビル
- ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)
- カレイド渋谷宮益坂
- 渋谷Rサンケイビル(媒介)

■ **PM業務委託**

■ **地域密着性に基づくテナント営業力**

■ **「東急」「TOKYU」ブランド・ライセンス**

- **本投資法人名称**(無償。ただし東急電鉄の許諾を要する。)
- **物件名称**(無償。ただし東急電鉄の許諾を要する。)

このページにおける東急グループ各社とは、以下の1から3までのいずれかに掲げる者をいう。

1. 東急電鉄等
2. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
3. 以下の(1)から(3)までのいずれかに該当する法人
 - (1) 東急不動産
 - (2) 東急不動産の連結子会社
 - (3) 東急不動産又は東急不動産の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

PM
(プロパティ・マネジメント)

ブランド戦略

- 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。