



第21期(2014年1月期)
決算説明資料

<http://www.tokyu-reit.co.jp/>

証券コード 8957

TOKYU REIT
東急リアル・エステート投資法人

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. トピックス	16
(1) 決算と業績予想	18
(2) 投資運用概況	23
(3) 投資活動方針	37
(4) リーシング活動	41
3. ファンドマネジメント	
(1) 業績とパフォーマンス	48
(2) デットマネジメントと投資主構成	57
(3) ポートフォリオマネジメントとリスクマネジメント	62
4. マーケットレビュー	70
5. Appendix	90

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



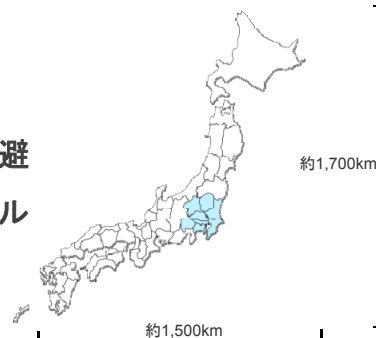
タイムアウト東京マガジンの創刊号の表紙に渋谷が選ばれました。
タイムアウトとは、1968年にロンドンで創刊されたシティガイドです。

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

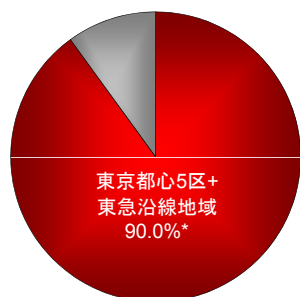
- ▶ 首都圏以外には投資しない。
- ▶ 地方経済のダウンサイドリスクを回避
- ▶ 地震リスクは主にPMLでコントロール (ポートフォリオPML ≤ 10%)
- ▶ トータルリターン志向



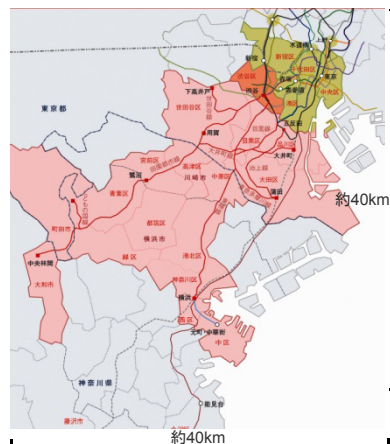
■ 東京都心5区地域及び東急沿線地域への集中投資

- ▶ 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21期末(2014.1)算定価額ベース

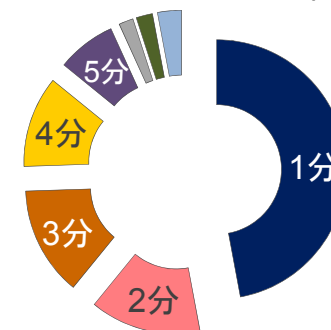


競争力のある物件

■ 立地重視

- ▶ 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。
- ▶ 出口価格・流動性を重視し、好立地を確保

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21期末(2014.1)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:75億円*

*第21期末(2014.1)算定価額ベース

■ 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 = 56.5%* :43.5%*

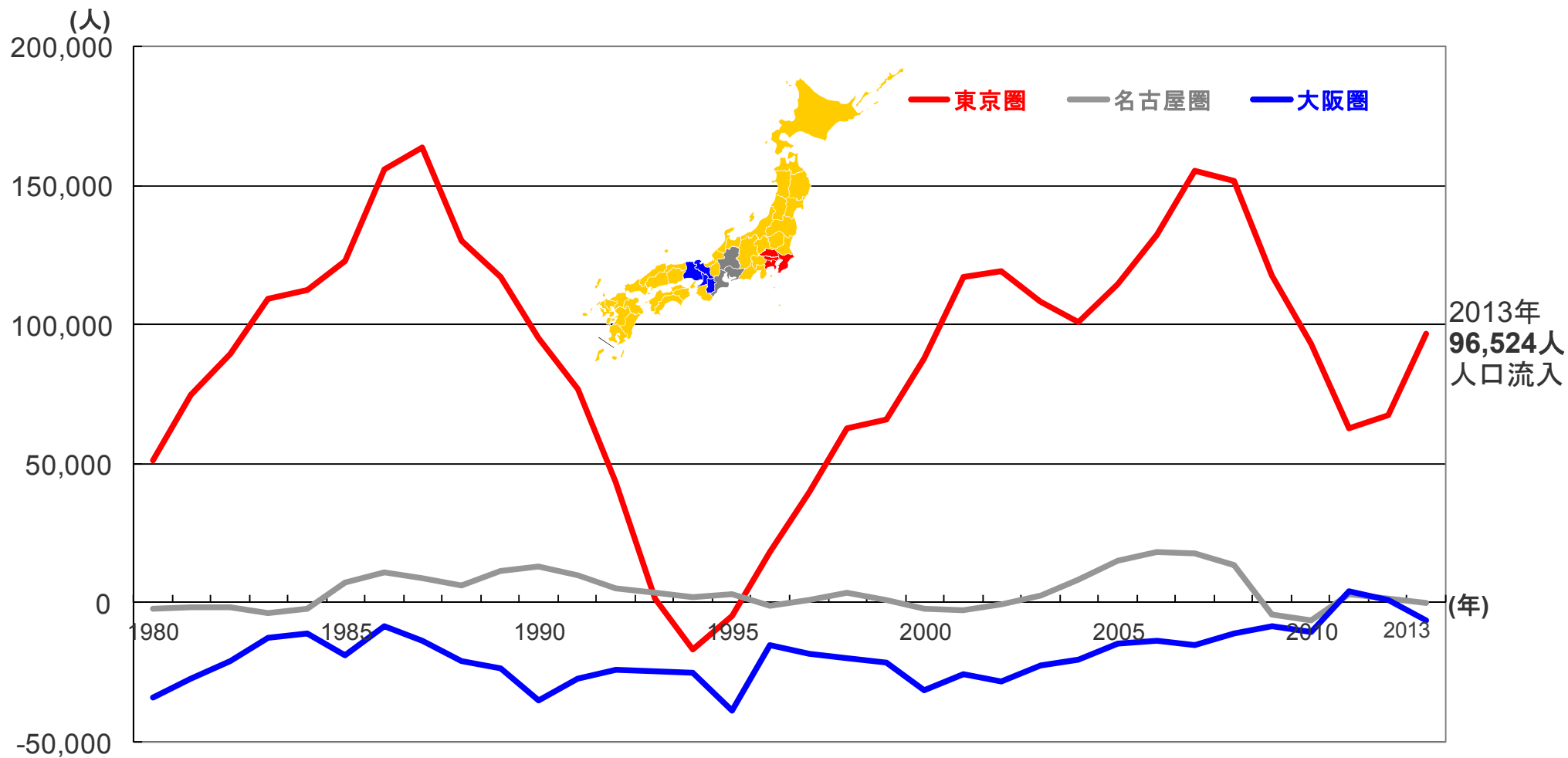
*第21期末(2014.1)算定価額ベース

(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

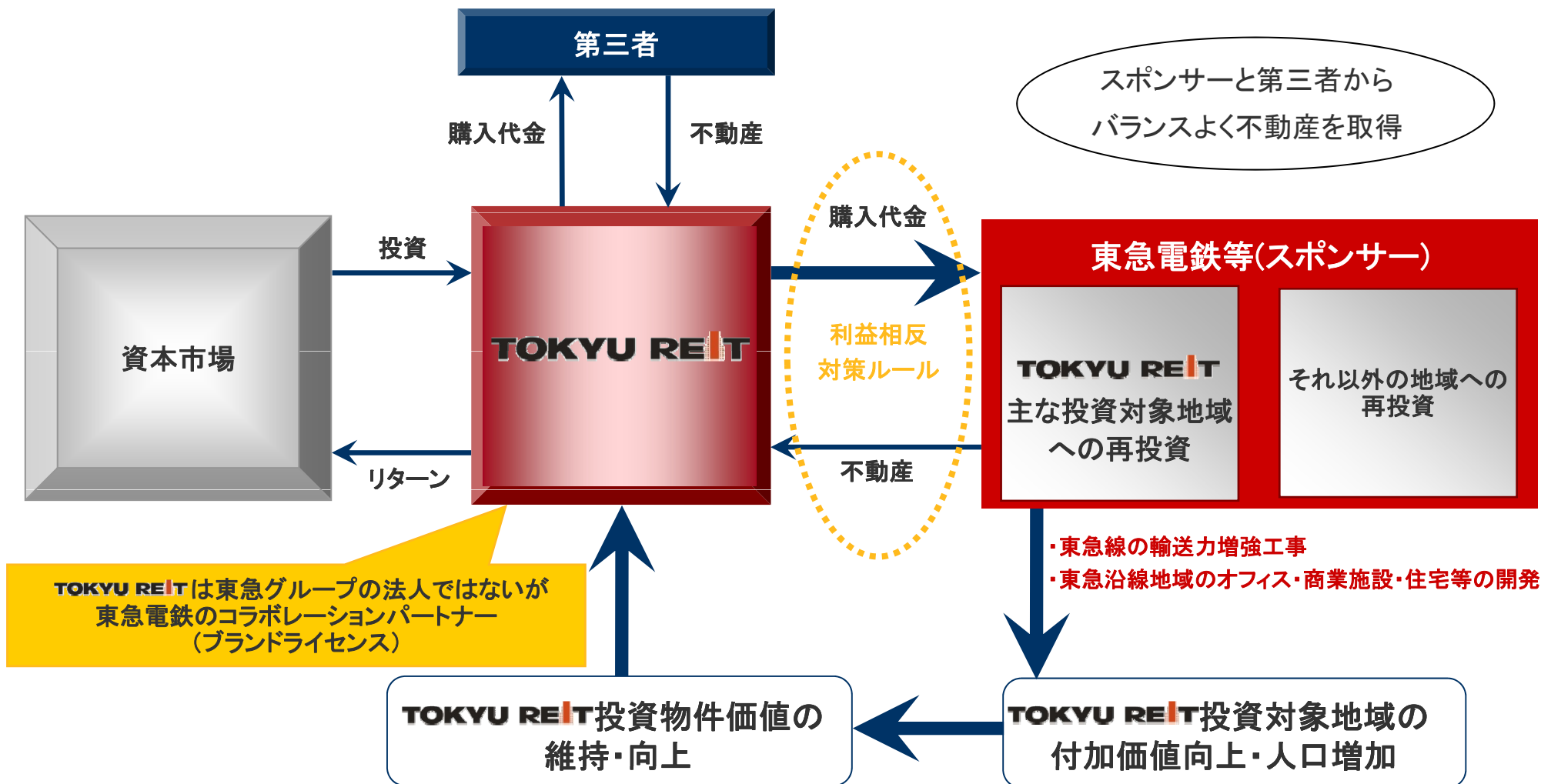
受託者責任の徹底	・資産運用業の基本である「受託者責任」を全うし、更に付加価値を提供する運営姿勢
透明性と説明性の高い ファンドストラクチャー	・IRを含む開示を充実させ、かつ意思決定プロセスに独立第三者を加えることによる、 透明性と説明性の高いファンド運営
コラボレーション	・東急電鉄等(注)との協働体制(コラボレーション)と東急沿線価値(含む渋谷)の向上による成長(循環再 投資モデル)
ブランド戦略	・商標使用許諾契約に基づき「東急ブランド」を活用(投資法人名、ビル名)
充実した利益相反対策	・コラボレーションを担保する自主ルール(利益相反対策ルール)の履践とそれを活かすガバナンス
分散の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

(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REITの循環再投資モデル

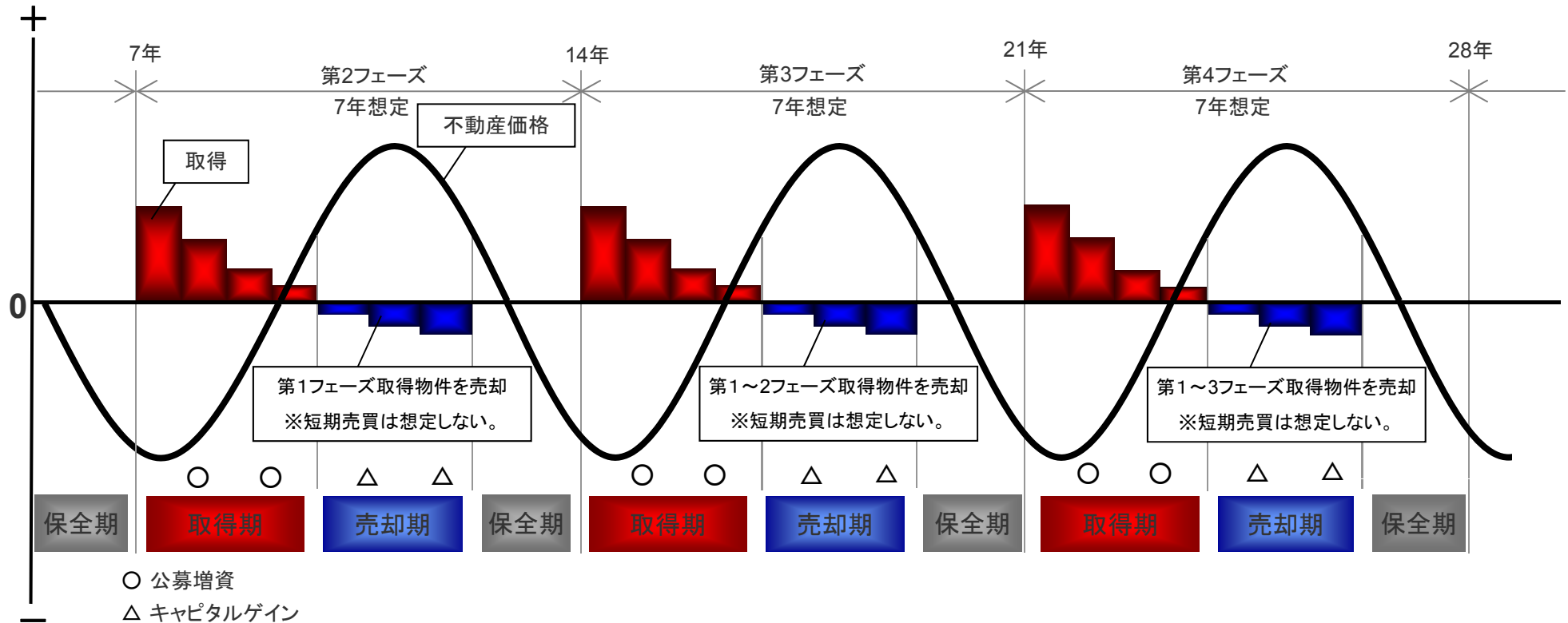
東急電鉄等(スポンサー)との協働体制と東急沿線価値の向上による成長



※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 (注)								
		2,000 円	2,200 円	2,400 円	2,600 円	2,800 円	3,000 円	3,200 円	3,400 円	3,600 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%

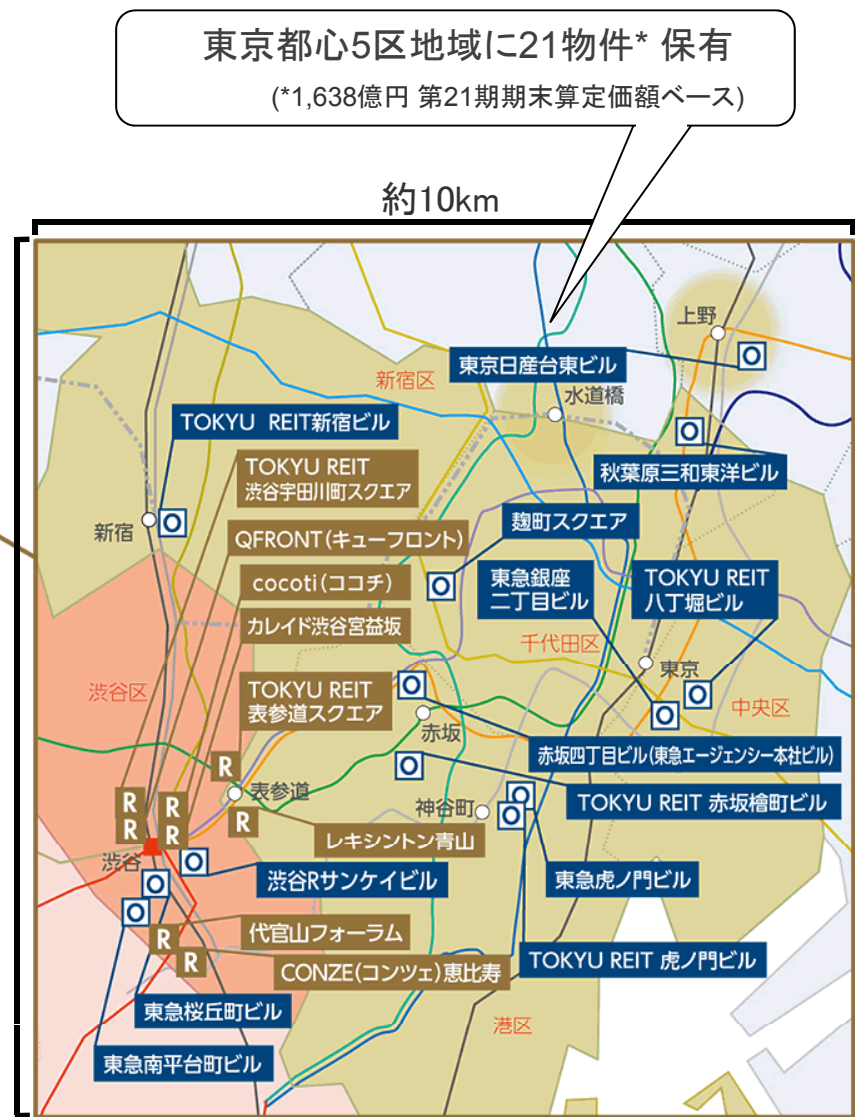
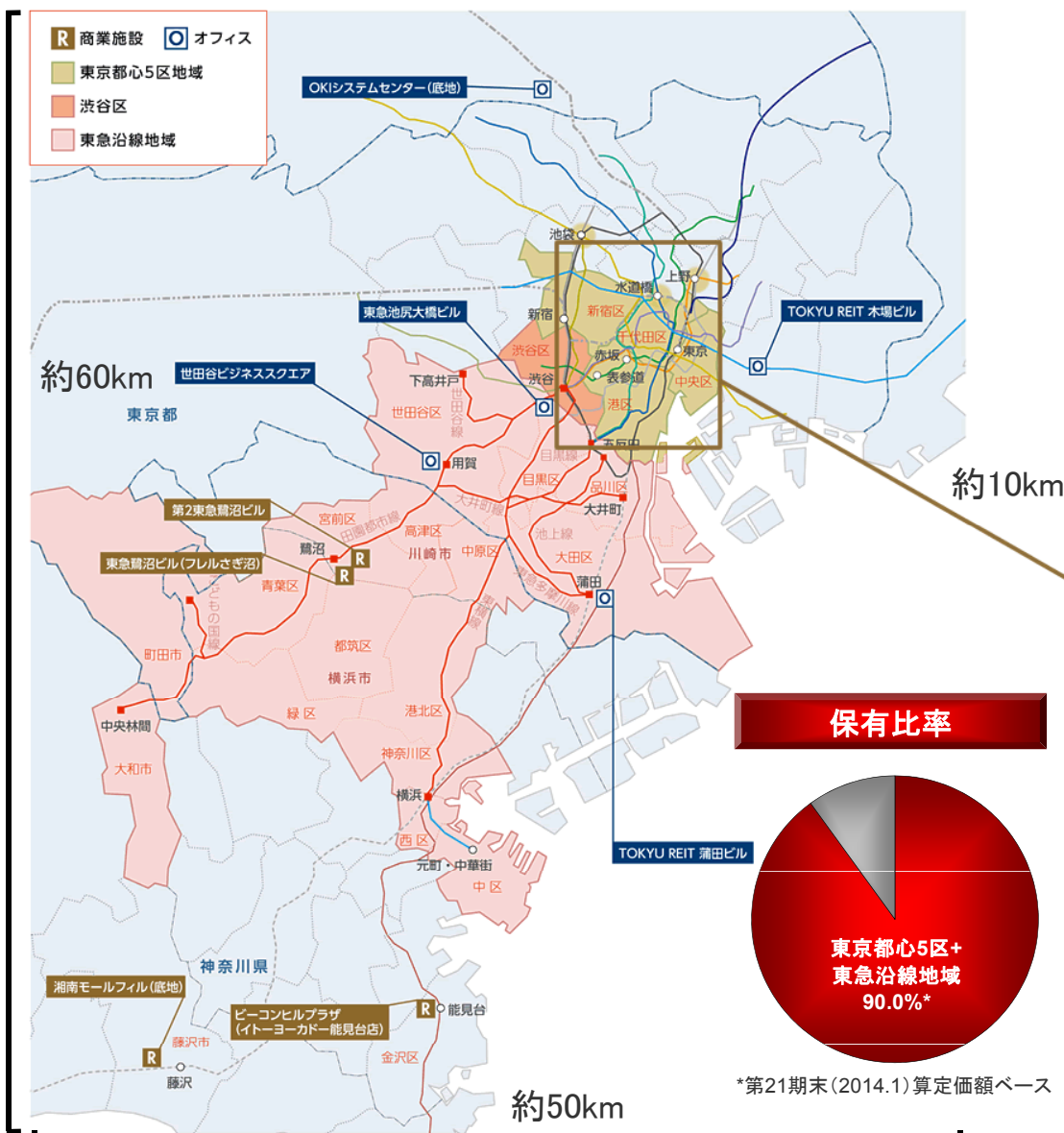
項目	金額
出資金(百万円)	a 110,479
売却損益(百万円)	b 12,716
横浜山下町ビル (バーニーズ ニューヨーク横浜店)	1,637
りそな・マルハビル	18,259
菱進原宿ビル	-7,180
差引後修正出資金(百万円)	c=a-b 97,763
発行済投資口数(口)(注)	d 977,600
一口当たり修正出資金(円)	e=c/d 100,003

(注)2014年2月1日をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行った。

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

※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 (30物件 取得価額: 2,296億円)



*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。

保有物件紹介 (スポンサー拠出14物件)



商業施設
オフィス
スポンサー拠出物件

*本スライド記載の保有物件には、東急電鉄とともに2011年6月まで資産運用会社(東急REIM)の株主であった東急不動産が拠出した物件も含まれています。

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



*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駅ではありません。
 *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。
 *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。

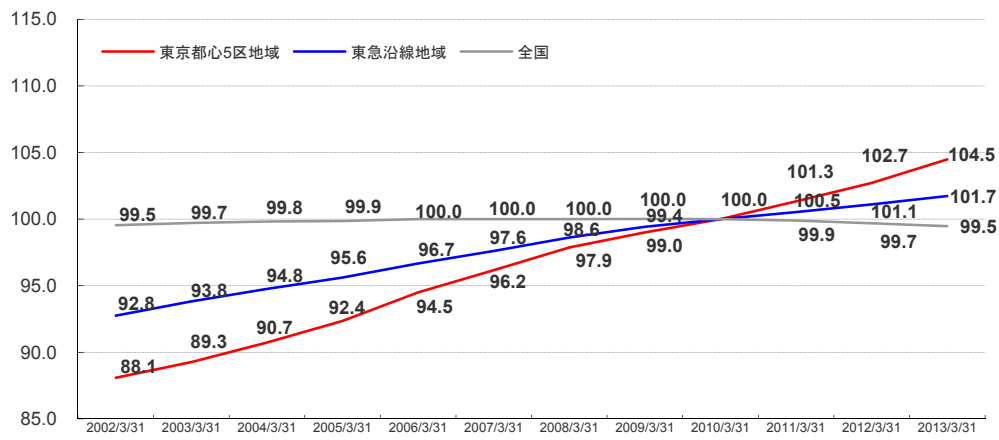


マールアーチ駅	オックスフォード通り 約2,000m(≒1.2mi)	トテナムコートロード駅
凱旋門	シャンゼリゼ通り 約2,000m(≒1.2mi)	コンコルド広場
タイムスクエア	約1,300m(≒0.8mi)	セントラルパーク

主な投資対象地域の強み(1)

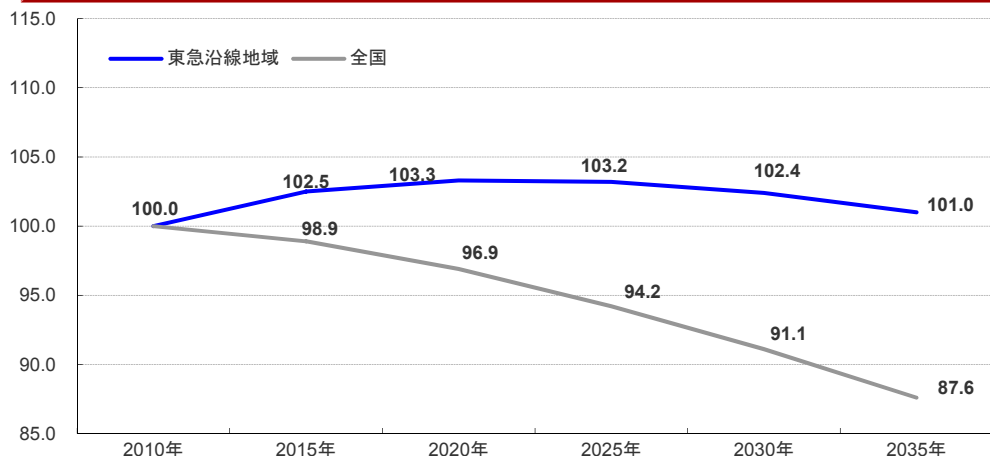
※全国では、人口は減少に転じているが、東急REITの主な投資対象地域では人口増による経済成長が期待できる。

主な投資対象地域の人口の推移(2010年=100)



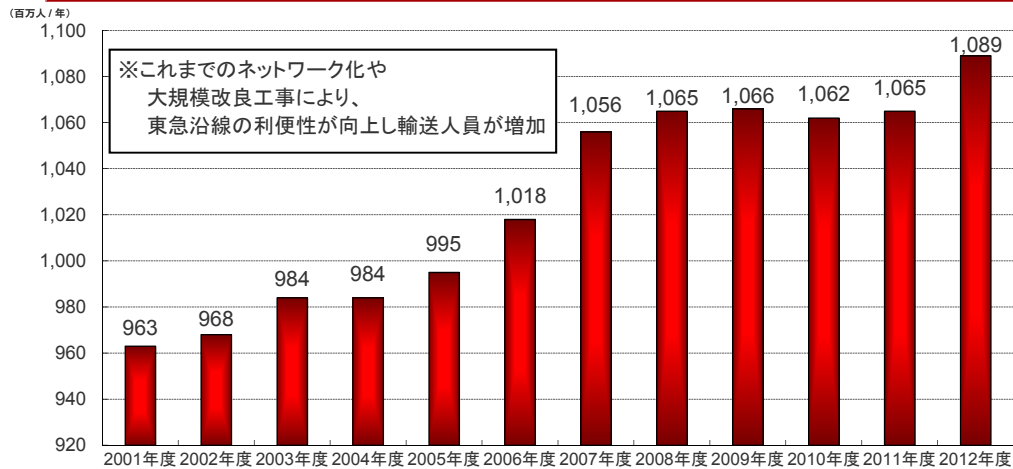
出所:総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」を基に東急REIMが作成

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

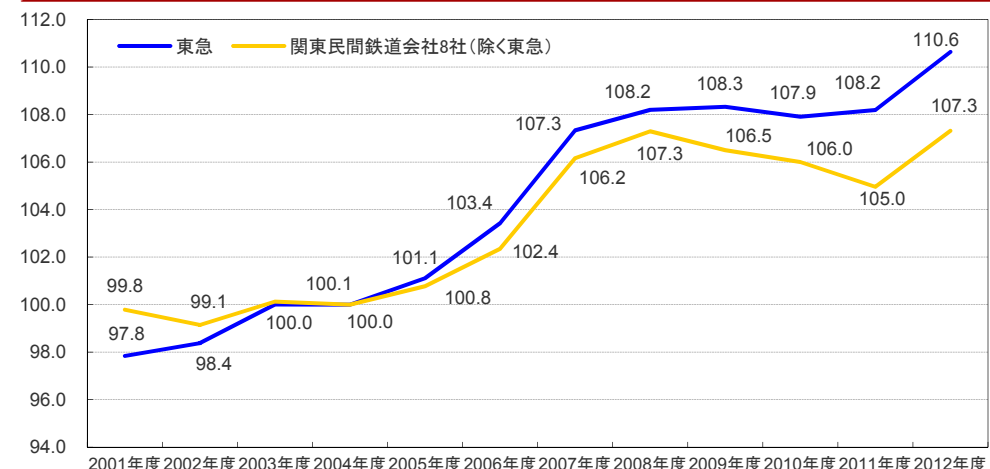
東急線の旅客輸送人員



※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)

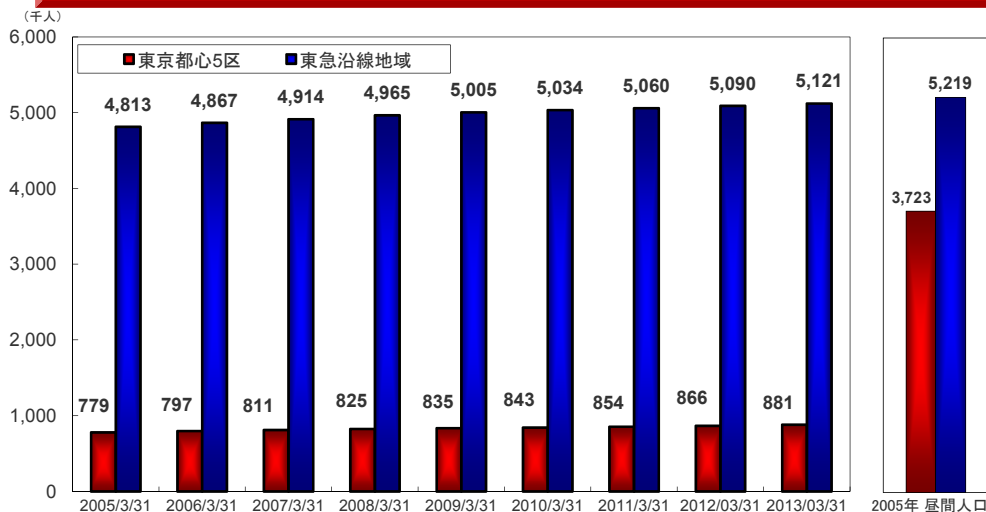


出所:一般社団法人日本民営鉄道協会ウェブサイト掲載資料を基に東急REIMが作成
*関東民間鉄道会社8社(除く東急)とは、東京メトロ、東武、小田急、京王、西武、京急、京成、相鉄

※コメントは東急REIM

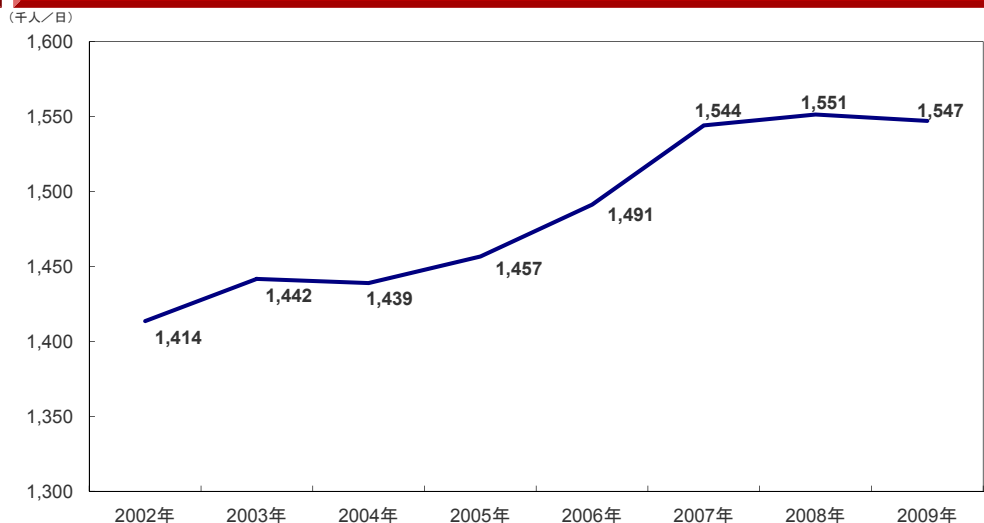
主な投資対象地域の強み(2)

主な投資対象地域の人口



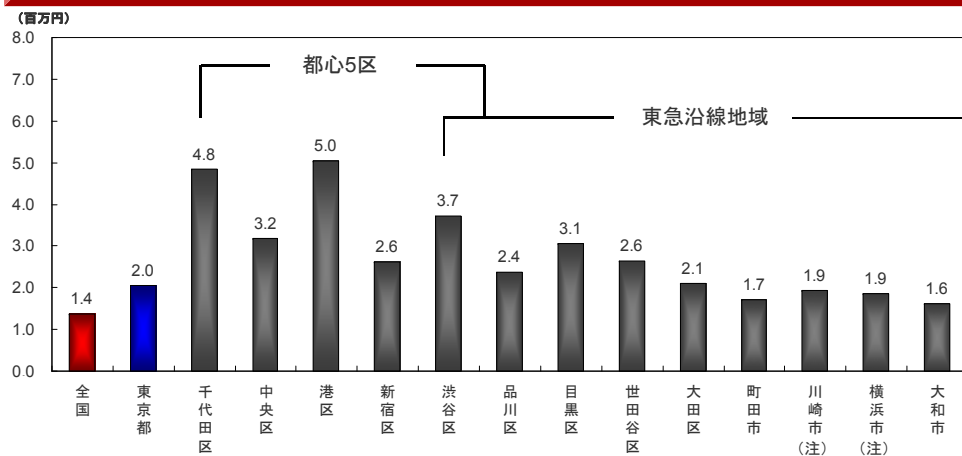
出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、「国勢調査」(2006年以降の昼間人口は非公表)
 *渋谷区は、東京都心5区と東急沿線地域の両方に含まれます(2013年3月31日現在渋谷区人口は、20万人)。

渋谷駅乗車人数推移



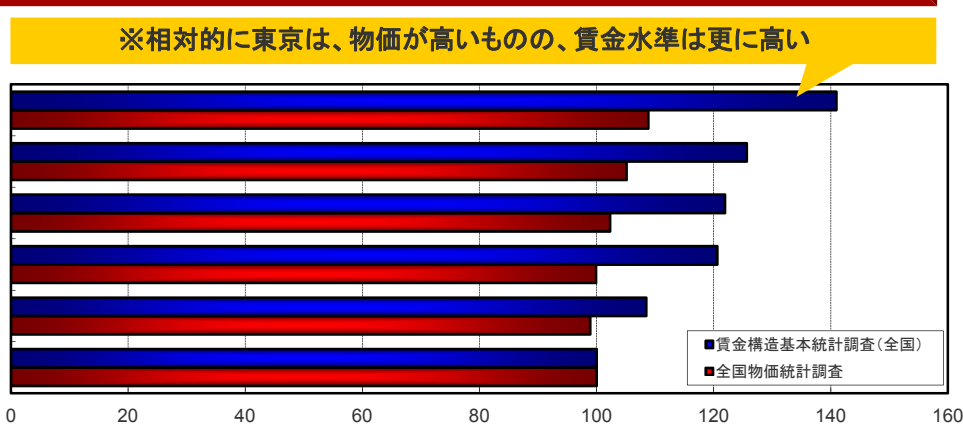
出所：一般財団法人運輸政策研究機構「都市交通年報」(2002年版から2009年版までの各版)
 *渋谷駅乗車人数は、東急線、JR線、京王線、東京メトロ線の各線の渋谷駅での乗車人数の合計値です。

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域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25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、主要各都府県の数値を算出

※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報酬等を支払っている。

※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. トピックス



東急田園都市線用賀駅に設置した、副駅名「世田谷ビジネススクエア前」

(1)決算と業績予想^(注)

- 第21期実績DPU2,564円(対前期160円増加、対予想84円増加)
- 第22期予想DPU2,500円(対前期64円減少、対前回予想変化無し)
- 第23期予想DPU2,500円

(2)外部成長

- 第22期も「取得期」と判定
- 取得余力(116億円)を活用した物件取得(対前期比53億円増加)
- マーケット水準を超える売却打診に対して随時検討

(3)内部成長

- 予想稼働率を上回るも、前期からは0.1%下落(第20期:98.0%、第21期:97.9%)
- 新規市場賃料が上昇。既存契約賃料も底打ち、反転。
- 期末算定価額は、上昇23物件・下落3物件・不変4物件(前期は、上昇17物件・下落6物件・不変4物件)
- 賃料ギャップは縮小

(4)デットファイナンス

- 借入利率低下を実現
- 第22期の第4回及び第5回投資法人債発行(5年35億円、7年30億円)や借入金借換によるデュレーション長期化

(注)2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、第21期DPUを修正している。

TOKYU REIT

2. トピックス

(1) 決算と業績予想

	第21期実績 2014年1月期 (184日)	第20期実績 2013年7月期 (181日)	比較増減	比率 (%)	第21期予想 2013.9.13 時点	比較増減	比率 (%)
1口当たり分配金 (1口当たり分配金(分割考慮後))	12,823 (円)	12,019 (円)	804 (161)	6.7	12,400 (2,480)	423 (84)	3.4
資本的支出	228 (百万円)	479 (百万円)	-251 (161)	-52.4	474 (百万円)	-246 (161)	-51.9
修正ROE	5.09	4.81	0.28				
期末稼働率	97.9	98.0	-0.1		97.3	0.6	
NOI利廻	4.39	4.35	0.04		4.35	0.04	
含み損益	6,726 (百万円)	1,840 (百万円)	4,886 (161)	265.5			
1口当たり修正純資産	599,454 (円)	589,563 (円)	9,891 (161)	1.7			
期中平均投資口価格(終値) (期中平均投資口価格(終値)(分割考慮後))	582,516 (円)	575,341 (円)	7,175 (161)	1.2			
期中平均資産残高 (取得価額ベース)	227,550 (百万円)	202,851 (百万円)	24,699 (161)	12.2	227,550 (百万円)	— (161)	

<取得余力>

期末LTV	(%)	47.6	48.7	-1.1
現預金の期末残高	(百万円)	3,362	3,093	269
現預金による取得余力	(百万円) a	855	1,057	-202
借入による取得余力	(百万円) b	10,777	5,242	5,535
取得余力合計	(百万円) a+b	11,632	6,300	5,332

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

- * 1口当たり分配金は括弧内に、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、修正した値を記載している。
- * 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)
- * 借入による取得余力は、期末LTVの上限を50%と仮定した場合、借入金のみで購入可能な物件取得価額を示す。
- * 現預金による取得余力は、現預金の期末残高-未処分利益の期末残高
- * 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22期予想 (2014年7月期予想) 2013年9月13日時点 (181日)	第22期予想 (2014年7月期予想) 2014年3月14日時点 (181日)	比較 増減
1口当たり分配金 (円)	2,500	2,500	0
営業収益 (百万円)	7,247	7,289	41
営業費用 (百万円)	4,025	4,075	49
営業利益 (百万円)	3,221	3,214	-7
当期純利益 (百万円)	2,444	2,444	0
資本的支出 (百万円)	658	674	15
修正ROE (%)	5.04	5.04	0.00
NOI (百万円)	4,965	4,972	7
NOI利廻 (%)	4.36	4.37	0.01
期末総資産LTV (%)	44.3	44.6	0.3
期末LTV (%)	48.9	47.4	-1.5
期末長期有利子負債比率 (%)	88.8	95.1	6.3
期末稼働率 (%)	97.3	97.6	0.3
商業施設(都心) (%)	98.9	96.9	-2.0
商業施設(郊外) (%)	100.0	100.0	0.0
オフィス (%)	94.8	95.7	0.9

(主な増減)

(営業収益)
 賃貸事業収入の増加 +58百万円
 その他雑収入の減少 -25百万円

(営業費用)
 その他賃貸事業費用の増加 +23百万円
 水道光熱費の増加 +9百万円

第23期予想 (2015年1月期予想) 2014年3月14日時点 (184日)	比較 増減
2,500	0
7,303	14
4,076	1
3,226	12
2,444	0
1,070	396
4.96	-0.08
4,999	19
4.32	-0.05
44.7	0.1
47.3	-0.1
100.0	4.9
97.4	-0.2
96.5	-0.4
100.0	0.0
95.5	-0.2

*2014年3月14日時点の予想期末稼働率の算出にあたっては、2014年3月4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、2014年3月4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。

*期末総資産LTV=期末有利子負債残高÷期末総資産

*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)

業績予想 (対前期比較)

	第21期実績 2014年1月期 (184日)	第22期予想 2014年7月期 (181日)	比較 増減
1口当たり分配金 (円)	2,564	2,500	-64
営業収益 (百万円)	7,308	7,289	-18
営業費用 (百万円)	3,985	4,075	89
営業利益 (百万円)	3,322	3,214	-108
当期純利益 (百万円)	2,507	2,444	-62
資本的支出 (百万円)	228	674	446
修正ROE (%)	5.09	5.04	-0.05
NOI (百万円)	5,032	4,972	-59
NOI利廻 (%)	4.39	4.37	-0.02
期末総資産LTV (%)	44.6	44.6	0.0
期末長期有利子負債比率 (%)	88.8	95.1	6.3
期末稼働率 (%)	97.9	97.6	-0.3
商業施設(都心) (%)	97.1	96.9	-0.2
商業施設(郊外) (%)	100.0	100.0	0.0
オフィス (%)	96.3	95.7	-0.6

(主な増減)

(営業収益)

賃貸事業収入の増加	+47百万円
その他賃貸事業収入の減少	-62百万円

(営業費用)

公租公課の増加	+86百万円
---------	--------

*予想期末稼働率の算出にあたっては、2014年3月4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、2014年3月4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。

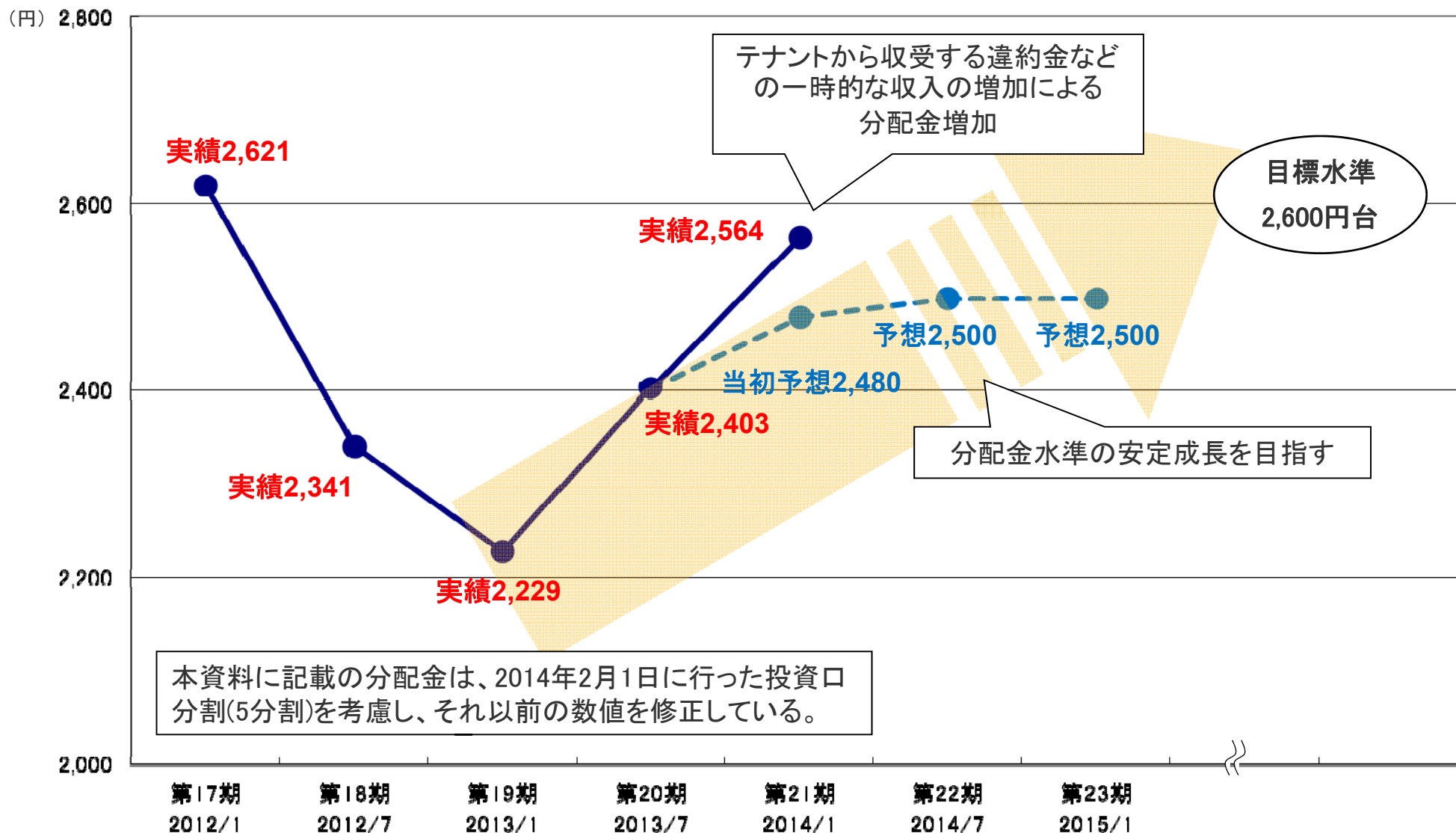
*期末総資産LTV=期末有利子負債残高÷期末総資産

*1口当たり分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

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2,600円台への回復を目標



※このページでは、東急REITの考えを紹介しています。

TOKYU REIT

2. トピックス

(2) 投資運用概況

※第4回公募増資時に取得した3物件は、いずれも良好なパフォーマンス

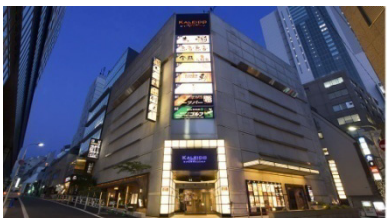
東急虎ノ門ビル



渋谷Rサンケイビル



カレイド渋谷宮益坂



賃貸活動

- テナント入替: 契約賃料の増額
 1. 1F店舗区画: カフェが退去(2013年12月迄)
→従前賃料を上回る賃料でコンビニエンスストアと契約(2013年12月入居)
*カフェから解約予告を受領していたため、取得時に売主の東急電鉄とマスターリース契約(2014年8月迄)を締結した(スポンサーサポート)。そのため、本投資法人にとっての賃料増額は2014年9月からとなる。

- テナント入替: 契約賃料の増額
 1. 解約予告1区画(約107坪: 2013年9月退去)
→従前賃料を上回る賃料で契約(2014年1月入居)
 2. 解約予告1区画(約107坪: 2014年5月退去予定)
→従前賃料を上回る申込受領。好条件での契約を目指す。

- 既存賃料維持
 1. 渋谷エリアの商業マーケットの回復トレンドを追い風に満室稼働を維持
 2. 5区画の契約更改: 既存賃料維持

トピックス

- 周辺環境の整備
 - ・環状第2号線は、新橋から虎ノ門までの区間が2014年3月29日に開業予定
 - ・虎ノ門ヒルズは、2014年5月竣工予定
 - ・環状第2号線(地上道路)の街路イメージ公表

- 共用部をリニューアル
 - ・競争力強化を目的とした、共用部リニューアル順次実施



- 市場競争力の強化
 - ・エントランス周辺のリニューアルの実施検討

鑑定評価額

- 600百万円(4.0%)増加
2013年5月時点
15,100百万円
↓
2014年1月時点
15,700百万円

- 120百万円(2.2%)増加
2013年5月時点
5,430百万円
↓
2014年1月時点
5,550百万円

- 150百万円(2.8%)増加
2013年5月時点
5,280百万円
↓
2014年1月時点
5,430百万円

3物件合計870百万円(3.4%)増加

※コメントは東急REIM

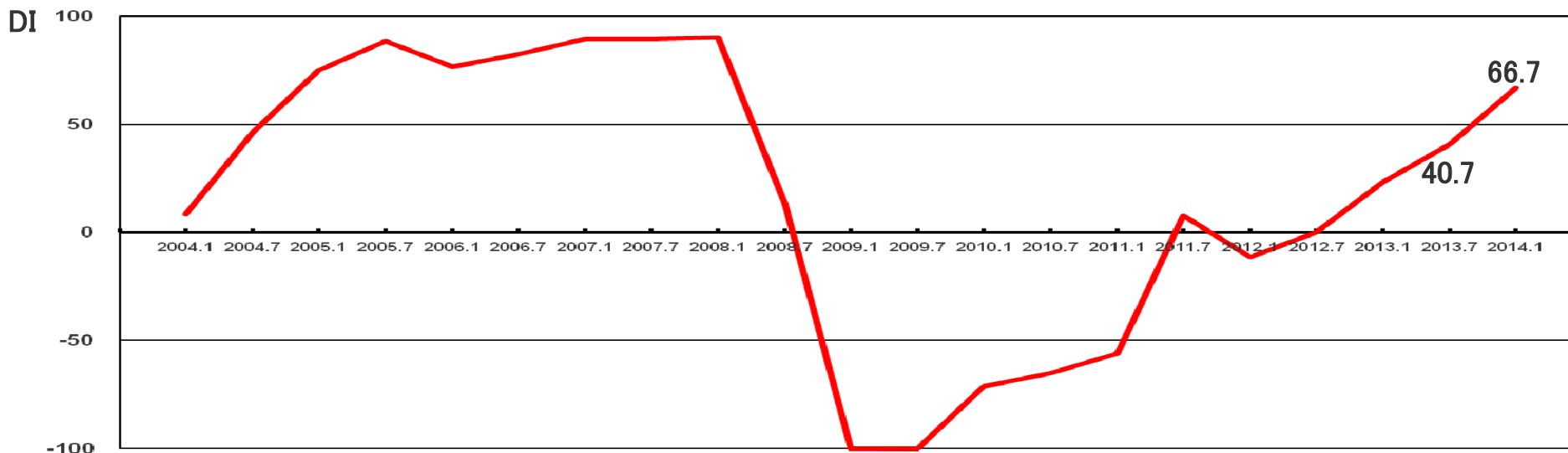
NEW

期末算定価額DI(全30物件)

TOKYU REIT

※東急REITのポートフォリオの期末算定価額(鑑定評価額)は上昇傾向

■ 東急REITのポートフォリオの期末算定価額DI (対半年前上昇物件数 - 下落物件数の比率)



	2004.1	2004.7	2005.1	2005.7	2006.1	2006.7	2007.1	2007.7	2008.1	2008.7	2009.1	2009.7	2010.1	2010.7	2011.1	2011.7	2012.1	2012.7	2013.1	2013.7	2014.1
物件数																					
半年前と比較して、 期末算定価額が上昇した物件	2	7	12	15	14	15	17	18	18	8	0	0	2	2	3	12	10	11	12	17	23
変わらなかった物件	9	5	4	2	2	1	2	0	2	10	0	0	2	4	5	4	3	4	8	4	4
半年前と比較して、 期末算定価額が下落した物件	1	1	0	0	1	1	0	1	0	5	23	23	17	17	17	10	13	11	6	6	3
合計	12	13	16	17	17	17	19	19	20	23	23	23	21	23	25	26	26	26	26	27	30
比率																					
半年前と比較して、 期末算定価額が上昇した物件	16.7	53.8	75.0	88.2	82.4	88.2	89.5	94.7	90.0	34.8	0.0	0.0	9.5	8.7	12.0	46.2	38.5	42.3	46.2	63.0	76.7
変わらなかった物件	75.0	38.5	25.0	11.8	11.8	5.9	10.5	0.0	10.0	43.5	0.0	0.0	9.5	17.4	20.0	15.4	11.5	15.4	30.8	14.8	13.3
半年前と比較して、 期末算定価額が下落した物件	8.3	7.7	0.0	0.0	5.9	5.9	0.0	5.3	0.0	21.7	100.0	100.0	81.0	73.9	68.0	38.5	50.0	42.3	23.1	22.2	10.0
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	100.0	100.0	100.0	100.0
ポートフォリオの 期末算定価額DI	8.3	46.2	75.0	88.2	76.5	82.4	89.5	89.5	90.0	13.0	-100.0	-100.0	-71.4	-65.2	-56.0	7.7	-11.5	0.0	23.1	40.7	66.7

* 物件の取得時は、取得時鑑定評価額と期末算定価額を比較

※コメントは東急REIM

期末算定価額(鑑定評価額)の増減(第21期－第20期)

※30物件中23物件の評価が上昇(下落3物件)し、期末算定価額は39億円増加。オフィスは11期振りプラスに転じる。商業施設(都心)は5期連続プラス

(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21期 (2014.1)	第20期 (2013.7)					第21期 (2014.1)	第20期 (2013.7)	差額	第21期 (2014.1)	第20期 (2013.7)	差額	
QFRONT(キューフロント)	22,700	21,800	900	4.13%	-1.65%	5.56%	777	790	-13	3.40%	3.60%	-0.20%	a
レキシントン青山	4,440	4,100	340	8.29%	6.29%	2.38%	186	175	11	4.10%	4.20%	-0.10%	a
TOKYU REIT表参道スクエア	6,670	6,500	170	2.62%	-2.11%	4.65%	278	284	-6	4.10%	4.30%	-0.20%	a
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(注4)	9,950	9,450	500	5.29%	-7.03%	2.38%	410	441	-31	4.10%	4.20%	-0.10%	b
cocoti(ココチ)	17,500	17,300	200	1.16%	-1.25%	2.44%	713	722	-9	4.00%	4.10%	-0.10%	c
CONZE(コンゼ)恵比寿	3,950	4,030	-80	-1.99%	-3.95%	2.33%	170	177	-7	4.20%	4.30%	-0.10%	c
代官山フォーラム(注4)	3,120	3,090	30	0.97%	3.65%	-	142	137	5	4.30%	4.30%	-	b
カレイド渋谷宮益坂(注3)(注4)	5,430	5,280	150	2.84%	1.22%	-	249	246	3	4.40%	4.40%	-	b
商業施設(都心)計(8物件)	73,760	71,550	2,210	3.09%	-1.62%	4.56%	2,924	2,972	-48	3.96%	4.15%	-0.19%	
東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	8,530	8,530	-	-	-	-	464	464	-	5.40%	5.40%	-	a
第2東急鷺沼ビル	1,490	1,470	20	1.36%	-	1.52%	98	98	-	6.50%	6.60%	-0.10%	a
ビーコンビルプラザ(休-ヨ-カド-能見台店)(注4)	8,060	7,810	250	3.20%	-	-	440	440	-	5.40%	5.40%	-	b
湘南モールフィールド(底地)(注4)	5,910	5,860	50	0.85%	-2.25%	1.82%	304	311	-7	5.40%	5.50%	-0.10%	b
商業施設(郊外)計(4物件)	23,990	23,670	320	1.35%	-0.61%	1.94%	1,305	1,313	-7	5.44%	5.55%	-0.11%	
商業施設計(12物件)	97,750	95,220	2,530	2.66%	-1.31%	3.86%	4,229	4,285	-56	4.33%	4.50%	-0.17%	
世田谷ビジネススクエア	19,000	19,000	-	-	-2.51%	2.00%	932	956	-24	4.90%	5.00%	-0.10%	a
東急南平台町ビル	4,620	4,620	-	-	-	-	210	210	-	4.50%	4.50%	-	a
東急桜丘ビル	7,370	7,180	190	2.65%	0.32%	2.33%	313	312	1	4.20%	4.30%	-0.10%	a
東京日産台東ビル	5,260	5,220	40	0.77%	-1.14%	2.00%	261	264	-3	4.90%	5.00%	-0.10%	a
TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,890	3,960	-70	-1.77%	-3.87%	2.22%	174	181	-7	4.40%	4.50%	-0.10%	a
TOKYU REIT蒲田ビル	4,810	4,800	10	0.21%	-1.95%	1.89%	251	256	-5	5.20%	5.30%	-0.10%	a
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,060	8,950	110	1.23%	-1.23%	2.22%	402	407	-5	4.40%	4.50%	-0.10%	a
TOKYU REIT八丁堀ビル	5,220	5,260	-40	-0.76%	-0.41%	-	244	245	-1	4.60%	4.60%	-	c
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注4)	6,220	6,070	150	2.47%	0.74%	-	272	270	2	4.20%	4.20%	-	b
東急池尻大橋ビル	4,530	4,480	50	1.12%	-1.28%	1.92%	231	234	-3	5.10%	5.20%	-0.10%	c
麴町スクエア	7,960	7,920	40	0.51%	-1.70%	2.27%	346	352	-6	4.30%	4.40%	-0.10%	a
TOKYU REIT新宿ビル	9,170	9,160	10	0.11%	-	-	403	403	-	4.30%	4.30%	-	c
秋葉原三和東洋ビル(注4)	5,260	5,060	200	3.95%	0.80%	-	252	250	2	4.70%	4.70%	-	b
TOKYU REIT木場ビル(注4)	3,650	3,650	-	-	0.51%	-3.85%	199	198	1	5.40%	5.20%	0.20%	b
東急銀座二丁目ビル	4,770	4,760	10	0.21%	-1.42%	2.27%	209	212	-3	4.30%	4.40%	-0.10%	a
OKIシステムセンター(底地)(注2)(注4)	4,860	4,830	30	0.62%	1.15%	-	265	262	3	5.50%	5.50%	-	b
渋谷Rサンケイビル(注3)(注4)	5,550	5,430	120	2.21%	0.39%	-	258	257	1	4.60%	4.60%	-	b
東急虎ノ門ビル(注3)	15,700	15,100	600	3.97%	1.77%	2.44%	633	622	11	4.00%	4.10%	-0.10%	a
オフィス計(18物件)	126,900	125,450	1,450	1.16%	-0.59%	1.73%	5,856	5,891	-35	4.61%	4.70%	-0.08%	
第21期合計(30物件)	224,650	220,670	3,980	1.80%	-0.89%	2.65%	10,085	10,176	-91	4.49%	4.61%	-0.12%	

(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。

(注3)第20期の数値については、便宜上、取得時不動産鑑定評価書に記載されている数値を利用している。

(注4)日本ヴァリュアーズ株式会社は、鑑定の評価手法を一部変更している。

*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。

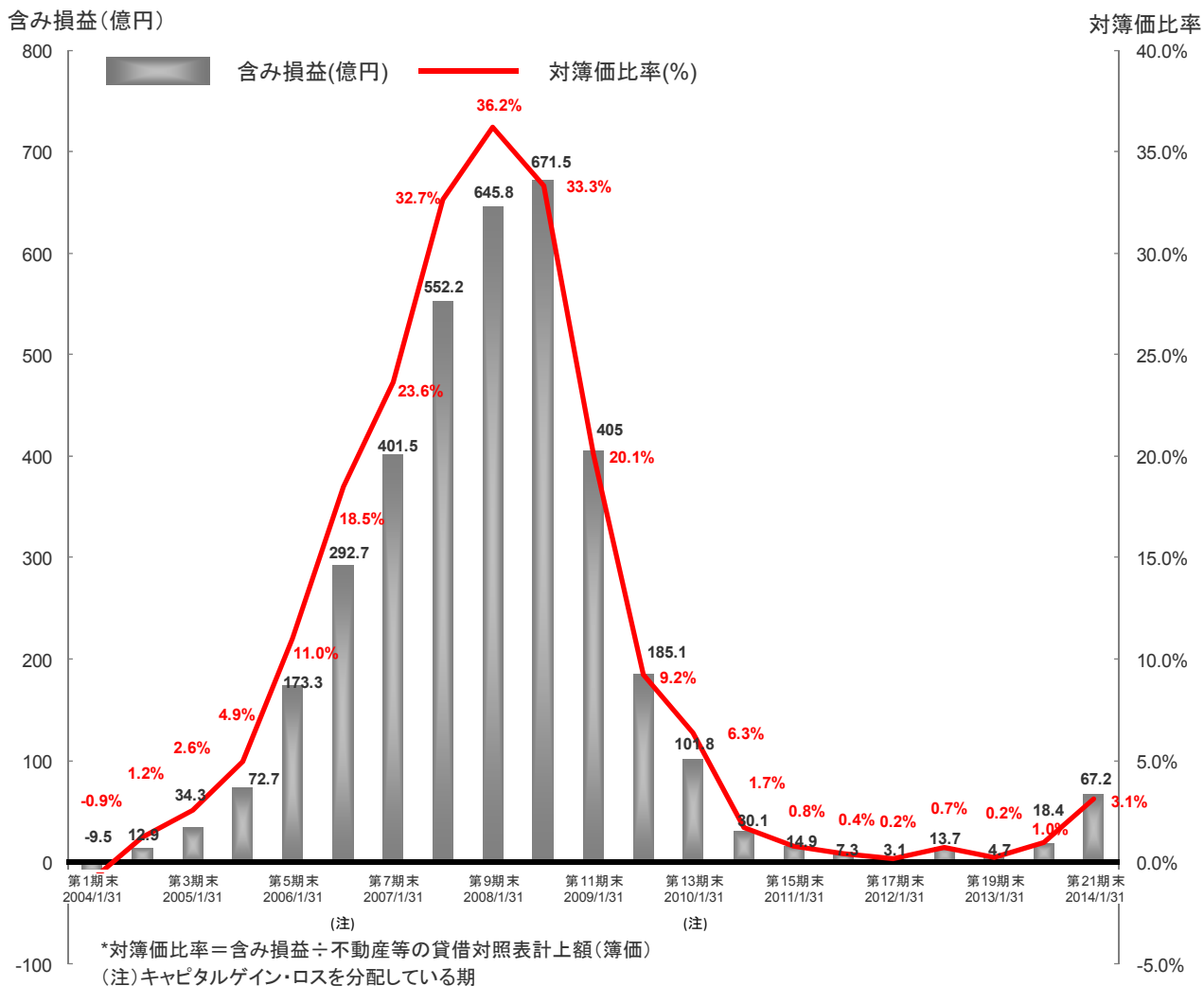
※前期は27物件中17物件の評価が上昇(下落6物件)

含み損益とキャピタルゲイン・ロス

※含み益は67億円確保。また、これまで通算127億円をキャピタルゲインとして分配

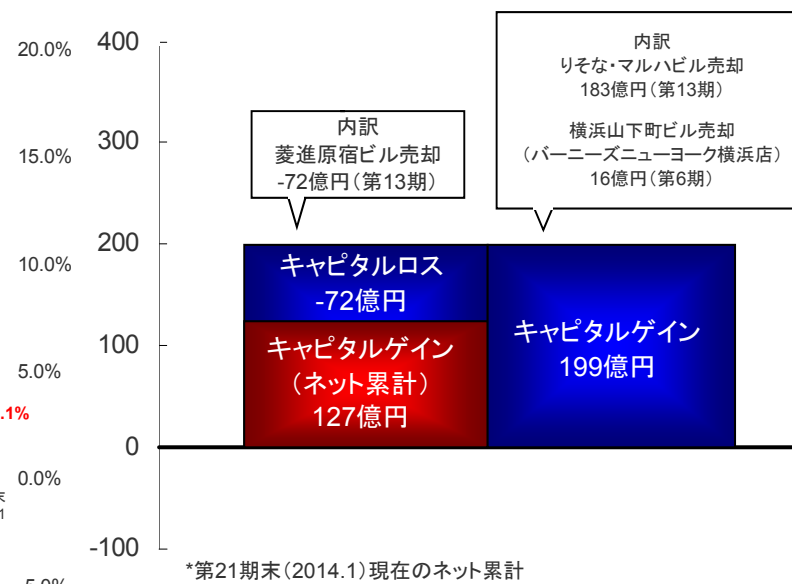
含み損益(未実現損益)

キャピタルゲイン・ロス(実現損益)



物件取得・売却の実績

- 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)

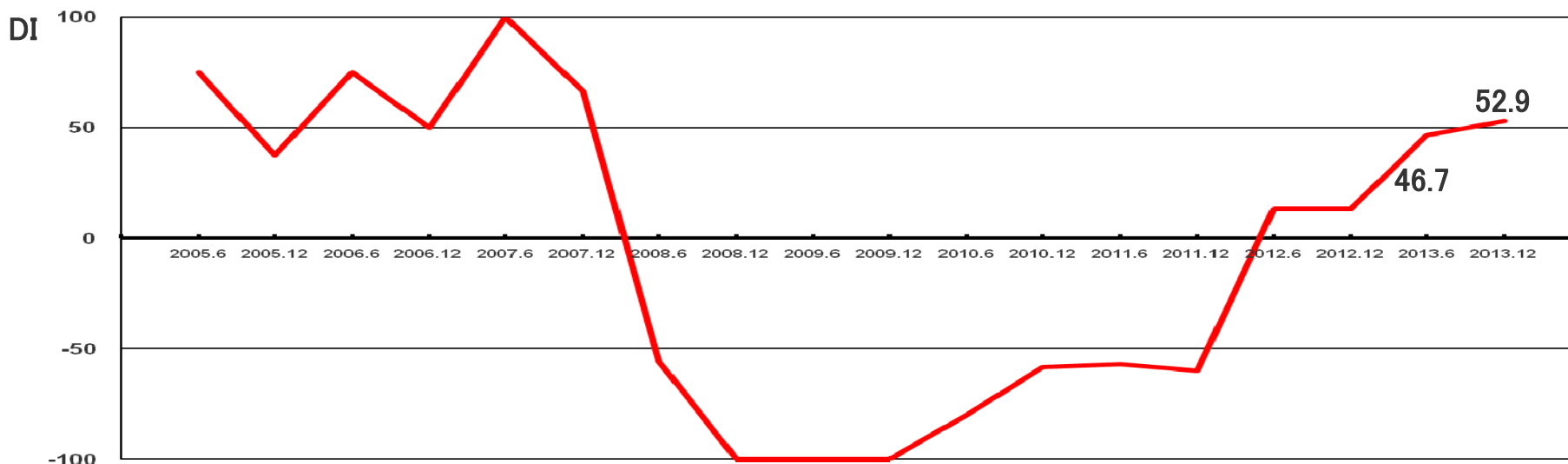


※コメントは東急REIM

新規市場賃料DI(オフィスポートフォリオ17物件)

※東急REITのオフィスポートフォリオの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 (対半年前上昇物件数 - 下落物件数の比率)



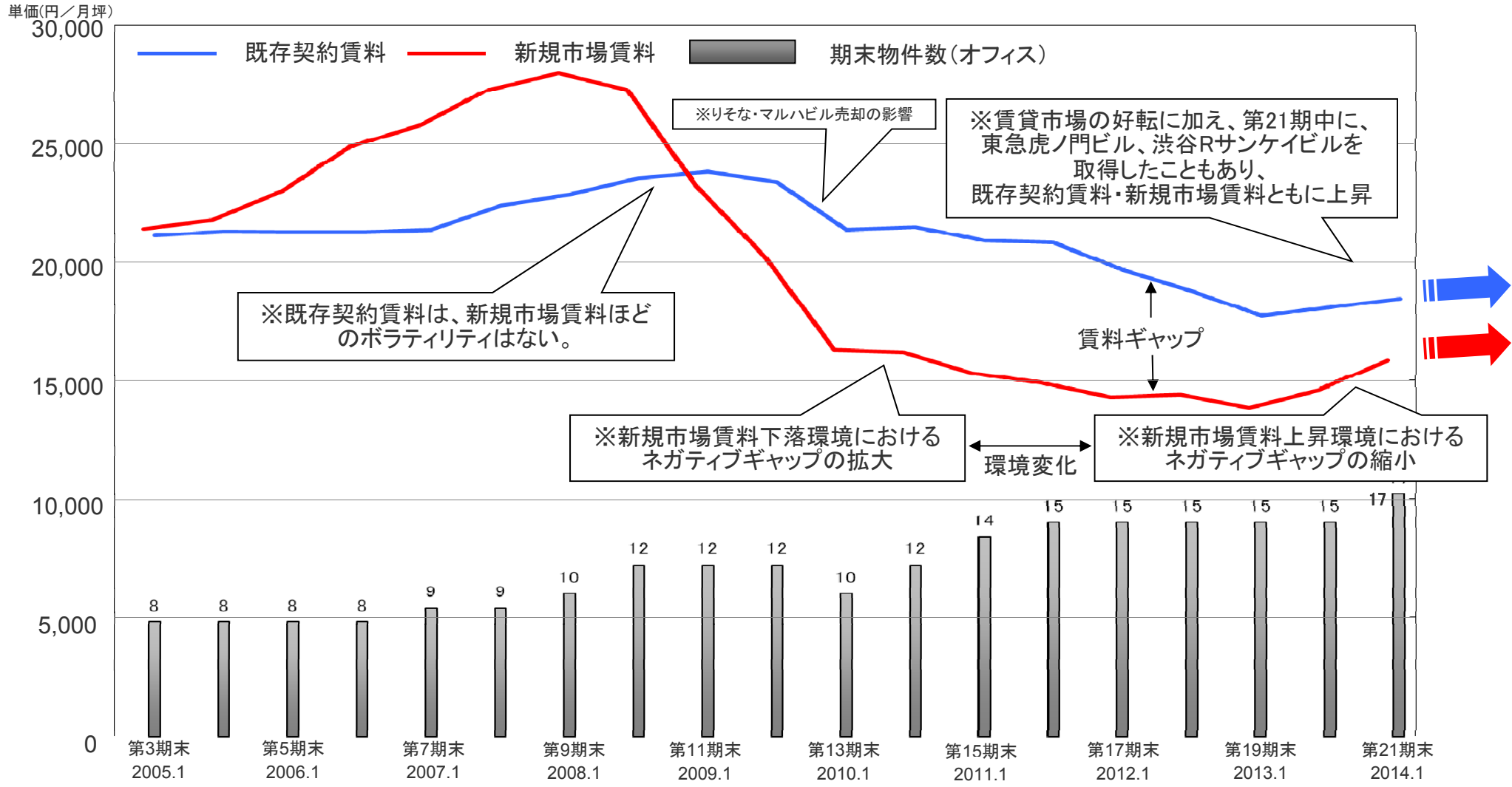
	2005.6	2005.12	2006.6	2006.12	2007.6	2007.12	2008.6	2008.12	2009.6	2009.12	2010.6	2010.12	2011.6	2011.12	2012.6	2012.12	2013.6	2013.12
物件数																		
半年前と比較して、 新規市場賃料が上昇した物件	6	4	6	4	9	6	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	7	9
変わらなかった物件	2	3	2	4	0	3	4	0	0	0	2	5	6	6	13	11	8	8
半年前と比較して、 新規市場賃料が下落した物件	0	1	0	0	0	0	5	12	12	10	8	7	8	9	0	1	0	0
合計	8	8	8	8	9	9	9	12	12	10	10	12	14	15	15	15	15	17
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	52.9
変わらなかった物件	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	47.1
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	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	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	52.9

* 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。
 * 東急虎ノ門ビル、渋谷Rサンケイビルは、2013年5月時点との比較

※コメントは東急REIM

賃料ギャップの推移(オフィス)

※優良物件取得効果もあって、新規市場賃料、既存契約賃料ともに反転。賃料ギャップは縮小し、継続賃料交渉にも好影響

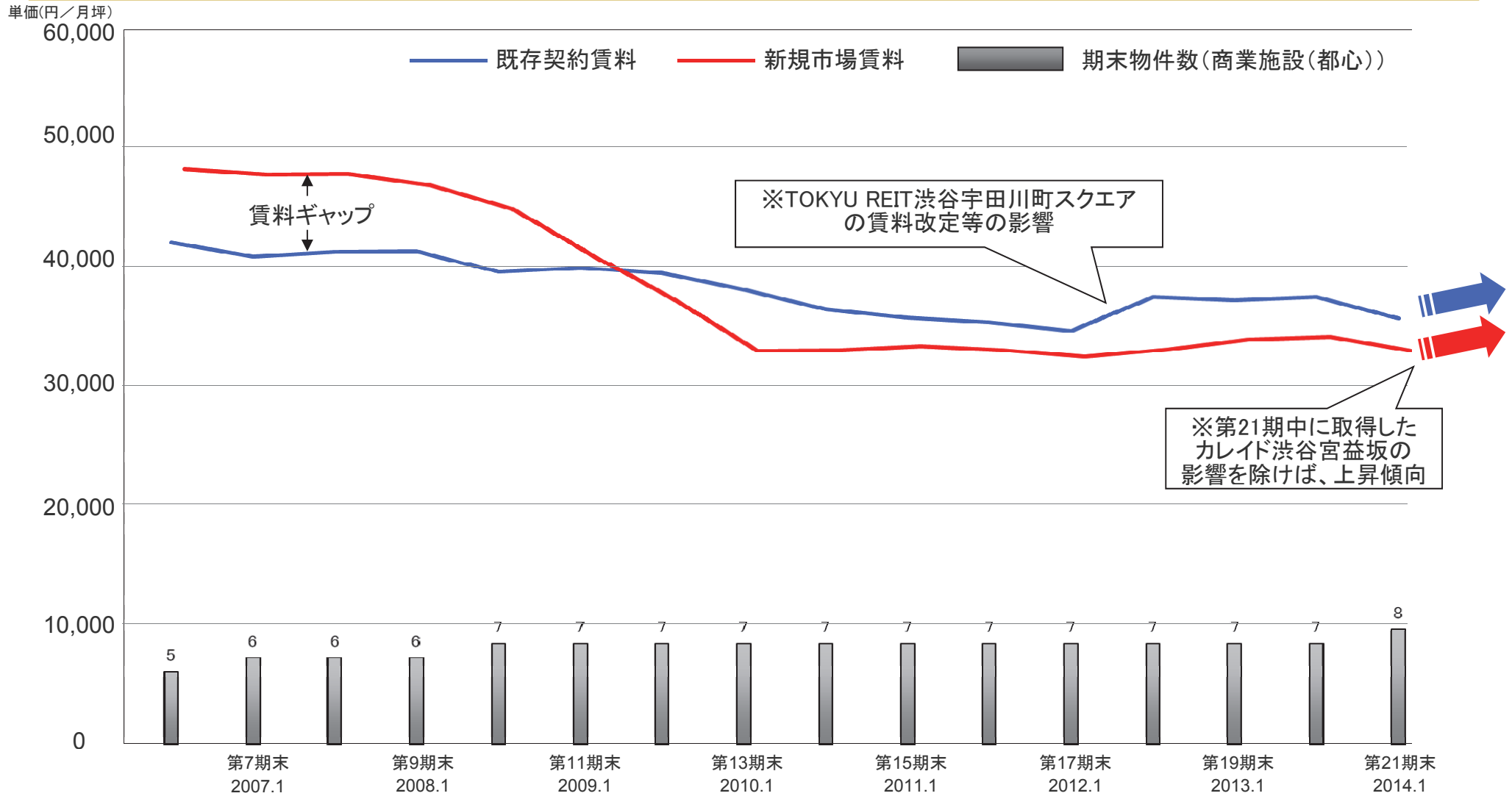


* 既存契約賃料算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない。
 * 既存契約賃料、新規市場賃料共に、共益費込み(駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)
 * 既存契約賃料、新規市場賃料共に、OKIシステムセンター(底地)を除く。
 * 新規市場賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料の中間値を採用

※コメントは東急REIM

賃料ギャップの推移(商業施設(都心))

※賃料ギャップは縮小、継続賃料交渉は引き続き堅調

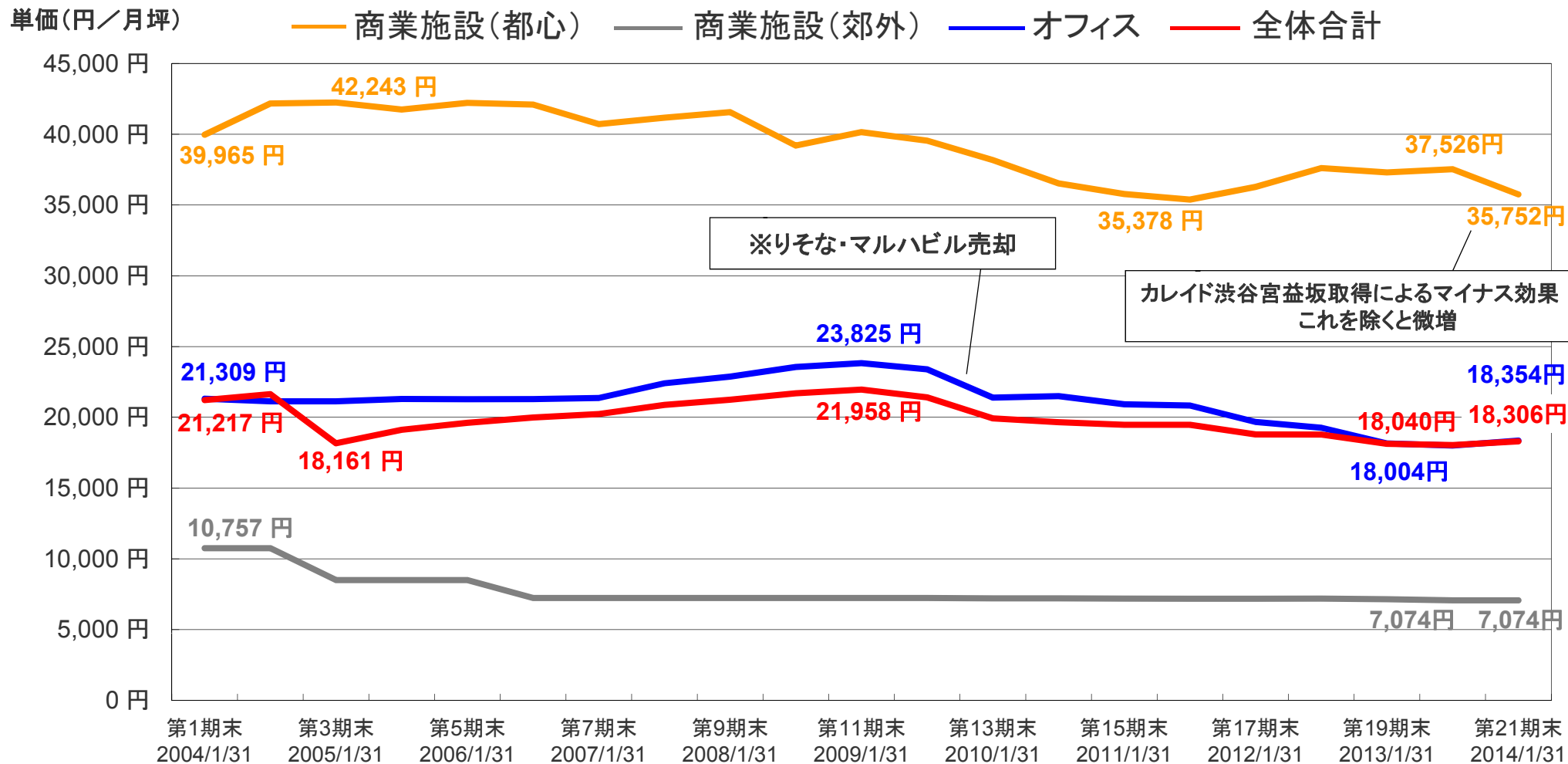


* 既存契約賃料算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない。
 * 既存契約賃料、新規市場賃料共に、共益費込み(駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)
 * 新規市場賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成

※コメントは東急REIM

平均賃料の推移

※優良物件取得と市況好転により、ポートフォリオ全体の平均賃料は反転



- * 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

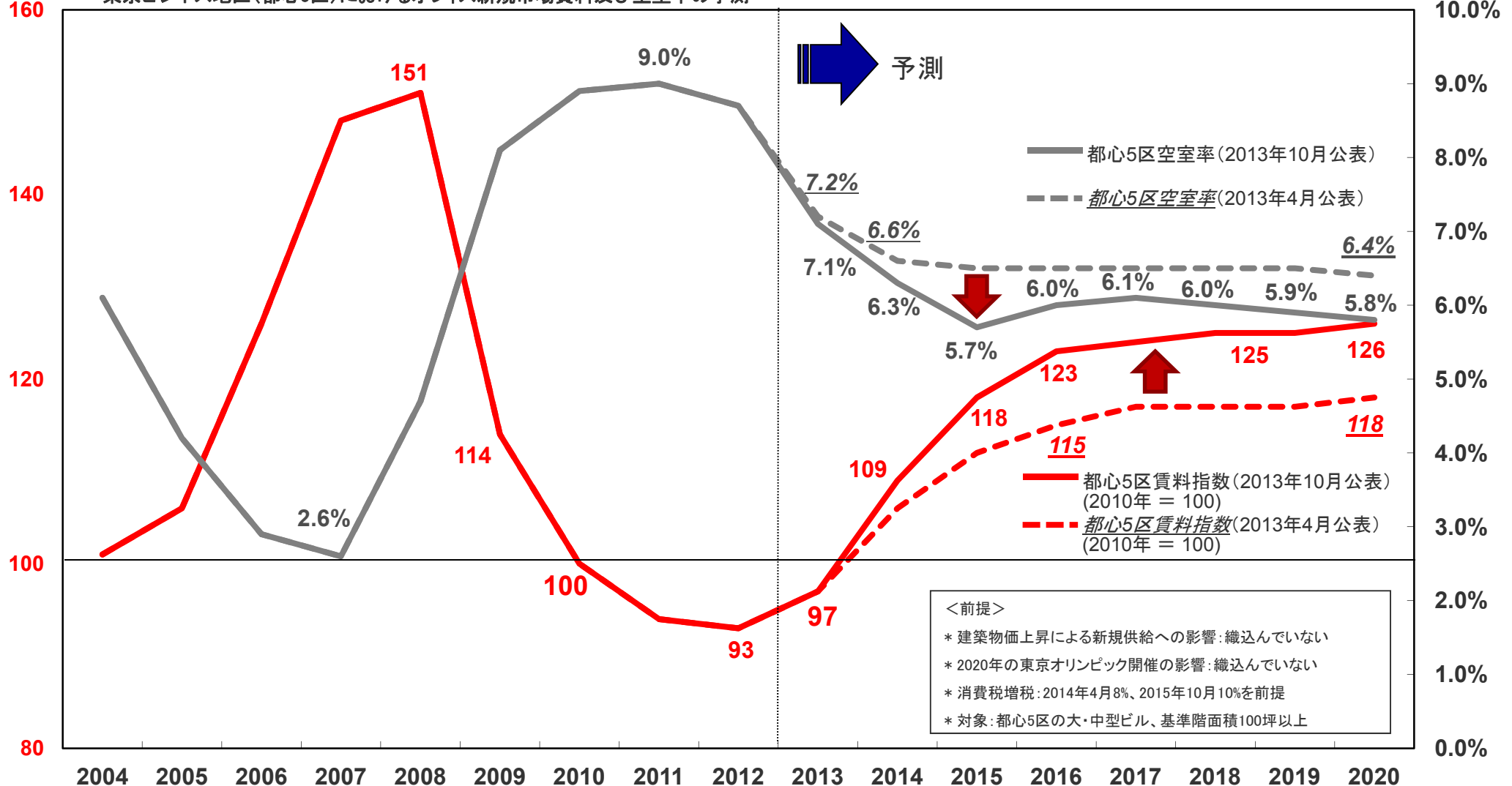
オフィス新規市場賃料と空室率の予測

※景気回復に伴い、東京のオフィス見通しは半年間で大幅に改善。マクロ経済動向に加え、建築物価上昇が2016年～2017年の新規供給のネックになるか着目

賃料指数

東京ビジネス地区(都心5区)におけるオフィス新規市場賃料及び空室率の予測

空室率

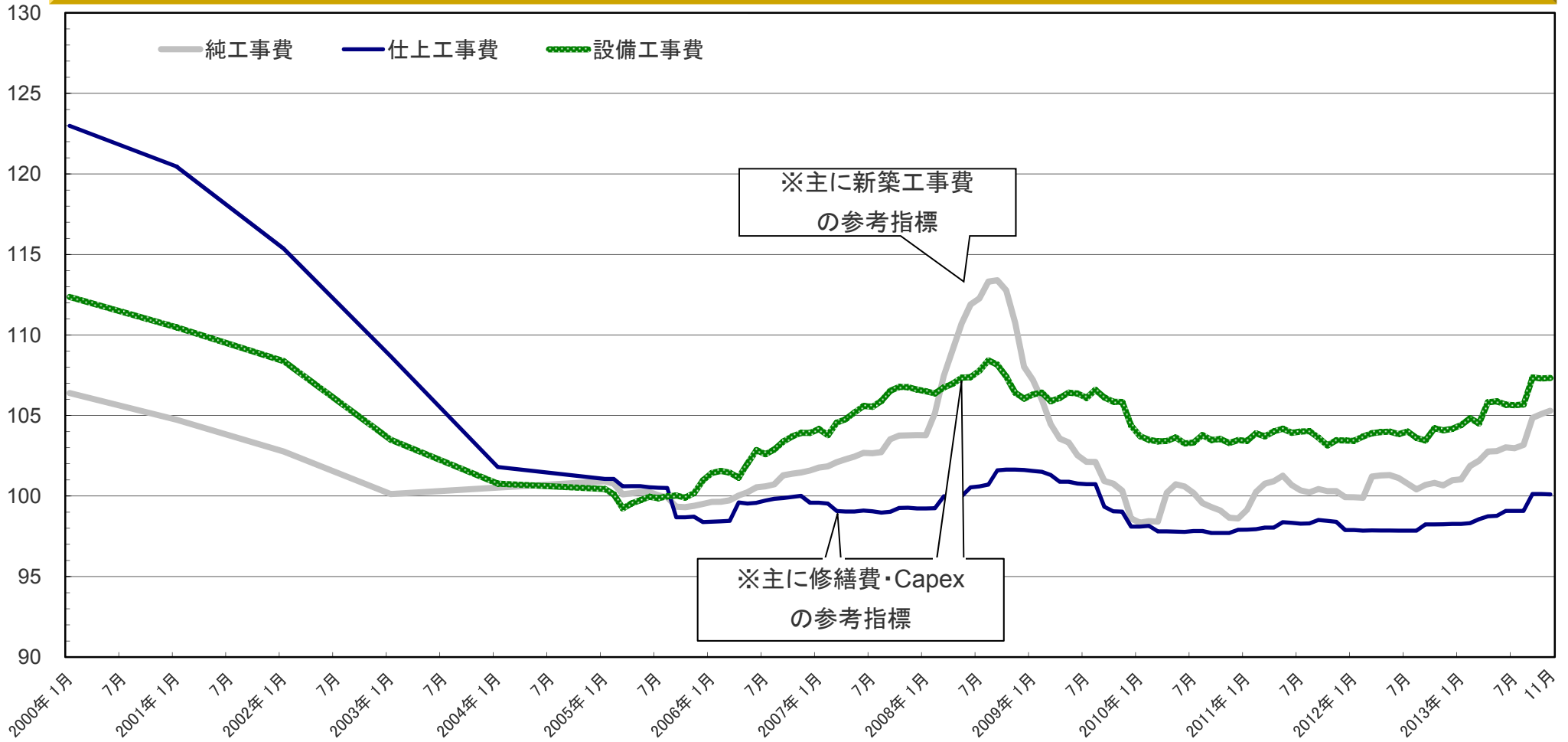


<前提>
 * 建築物価上昇による新規供給への影響:織込んでいない
 * 2020年の東京オリンピック開催の影響:織込んでいない
 * 消費税増税:2014年4月8%、2015年10月10%を前提
 * 対象:都心5区の大・中型ビル、基準階面積100坪以上

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日公表資料及び2013年10月8日公表資料 ※コメントは東急REIM

建築費指数の推移(オフィス)

建築コスト上昇により、新規開発プロジェクトの遅れ・中止が発生すれば、賃貸市場の需給は引締まると予想。一方、投資法人の工事費増加も懸念材料



出所：一般財団法人建設物価調査会総合研究所経済研究部「建築費指数 時系列表(長期接続指数表)」

※2005年の平均値を100として算出
 (2005年以降：SRC造のオフィスをモデルとした月次データ)
 (2004年以前：SRC造、7,000㎡、地上9階／地下1-2階のオフィスをモデルとした年次データ)

※コメントは東急REIM



戦略的デットマネジメントの成果(i)コストとアベイラビリティの両立

リファイナンスによる有利子負債平均年限伸長、長期固定化、金利低下

増資直後(2013年8月末時点) 平均残存年限 3.48年 長期固定比率 88.0% 平均金利 1.47%	→	第22期中(2014年4月末時点) 平均残存年限 4.27年 長期固定比率 95.1% 平均金利 1.39%
--	---	---

*平均金利は当該時点の適用金利を加重平均して算出している。

第21期 長期借入金の借換

4金融機関への返済	返済額 (百万円)	利率	年限
合計・加重平均	10,000	1.87225%	5.6年

4金融機関からの借入	借入額 (百万円)	利率	年限
合計・加重平均	10,000	1.04756%	8.1年

第22期 長期借入金の借換(2014年4月末迄)

1金融機関への返済	返済額 (百万円)	利率	年限
合計・加重平均	5,000	1.79000%	5.0年

1金融機関からの借入	借入額 (百万円)	利率	年限
合計・加重平均	5,000	1.57750%	10.0年

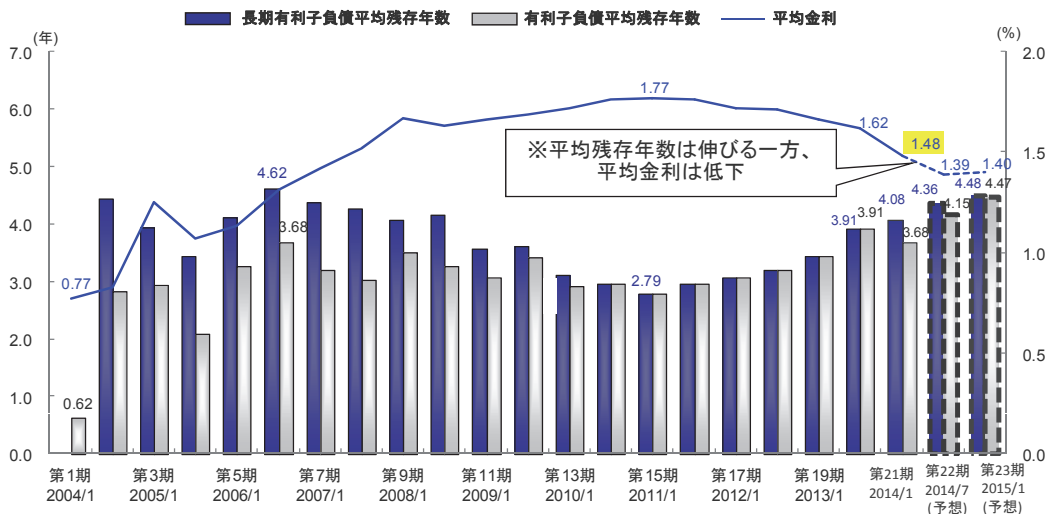
第22期 投資法人債発行による短期借入金の返済(予定を含む)

返済(予定)短期借入金	返済(予定)額	利率	年限
2014年2月17日に返済した短期借入金	3,500	0.52318%	1.0年
第22期中に返済予定の短期借入金	3,000	0.52318%	1.0年
合計・加重平均	6,500	0.52318%	1.0年

投資法人債の名称	発行額 (百万円)	利率	年限
第4回無担保投資法人債	3,500	0.39900%	5.0年
第5回無担保投資法人債	3,000	0.68200%	7.0年
合計・加重平均	6,500	0.52962%	5.9年

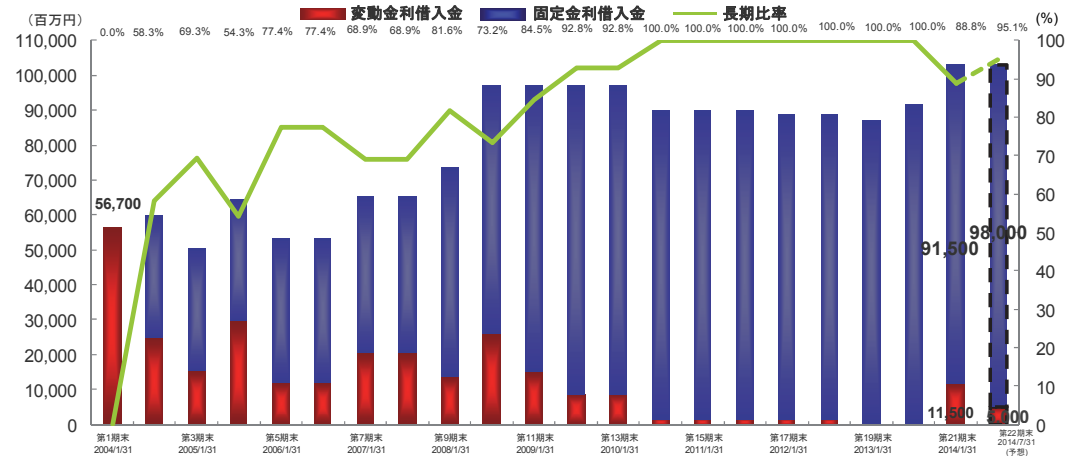
*2014年2月17日に返済した短期借入金の利率は返済時点の適用利率。
*第22期返済予定の短期借入金の利率は2014年2月17日～3月11日の適用利率。
なお、本頁の平均残存年数、長期固定比率、平均金利の算出においては2014年4月中に返済を行う前提としている。

有利子負債平均残存年数と平均金利



長期固定比率

※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



東急REITのデットマネジメントの特徴

※将来起こりうる信用危機を想定した、安定性を重視する負債戦略

- 高い長期固定負債比率 → 短期借入金に依存しない
- 長い有利子負債平均残存年数 → 各期の有利子負債返済額を抑制
- 投資法人債(直接調達)の抑制 → 安定性の高い間接調達を重視
- ※融資手数料の不採用 → 表面利率が相対的に高くなる

戦略的デットマネジメントの成果(ii) 返済期限別有利子負債残高

※低金利環境をとらえ、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

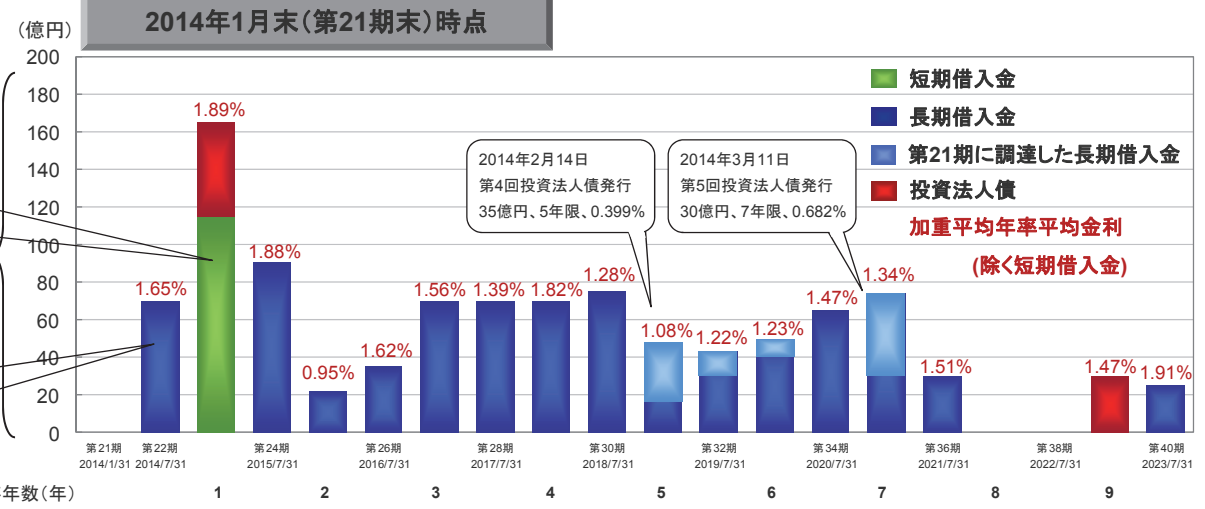
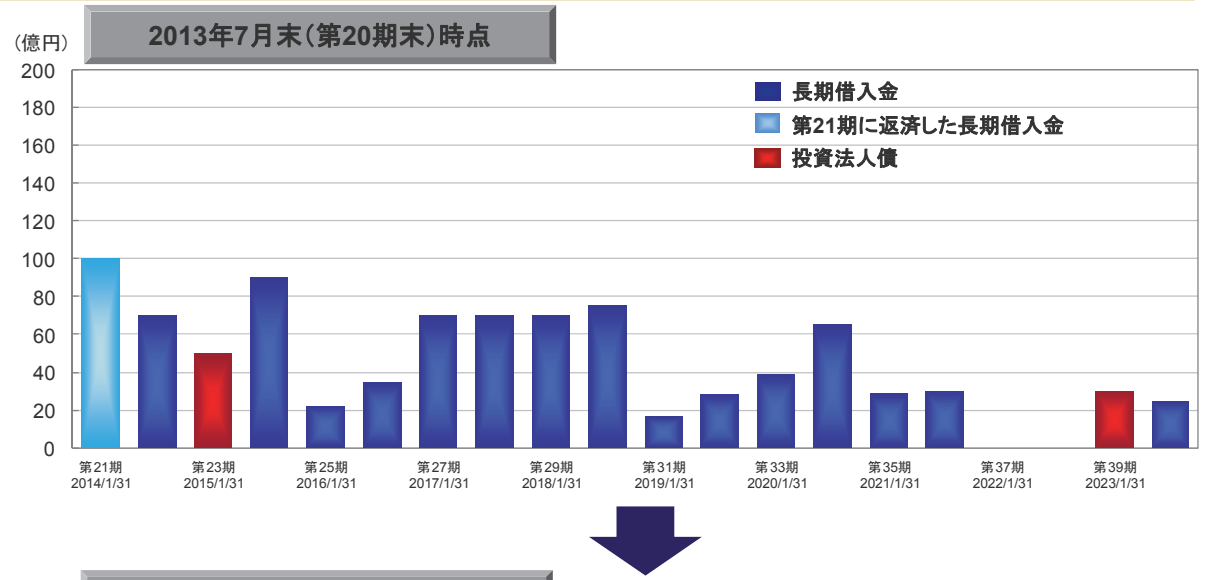
第21期末(2014年1月末)時点 (対第20期末比較)

総額	: 1,030億円 (+ 115 億円)
平均金利	: 1.48% (- 0.14pts.)
平均残存年数	: 3.68年 (- 0.23年)
長期固定比率	: 88.8% (- 11.2 pts.)
ラダー数	: 17本 (- 1本)
平均ラダー金額	: 60.5億円 (+ 9.7億円)
期末LTV (注)	: 47.6% (- 1.1pts.)

(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数金の期末残高)÷(期末算定価額+現預金の期末残高)

2014年2月14日第4回投資法人債35億円(利率年0.399%)の発行
 2014年3月11日第5回投資法人債30億円(利率年0.682%)の発行
 短期借入金115億円の返済に(2014年4月中に50億円に減少する想定)

※第22期(2014年7月末まで)に返済期限を迎える
長期借入金 70億円 (全体の6.8%)
 日本政策投資銀行 50億円 … 返済期限2014年2月25日
 みずほ銀行 10億円 … 返済期限2014年6月25日
 三井住友海上火災保険 10億円 … 返済期限2014年6月25日



*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(iii) 借入金・投資法人債適用金利

※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	2007年			2008年				2009年			2010年				2011年					2012年					2013年			2014年									
		1月	6月	9月	10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	10月	11月	12月	6月	7月	12月	1月	2月	3月					
		長期	1.5年																																			
	2.0年						1.55500																															
	2.5年										1.48125	1.47500		1.32750																								
	3.0年							1.81875		1.54250	1.52875																0.68125		0.77500									
	3.2年																																					
	3.5年		1.81062																																			
	4.0年			1.62625																																		
	4.5年																																					
	5.0年																																					
	5.5年																																					
	6.0年																																					
	6.5年																																					
	7.0年																																					
	7.5年																																					
	8.0年																																					
	8.5年																																					
	9.0年																																					
	9.5年																																					
	10.0年																																					

* 色付部分は、第21期のリファイナンス案件
 * 網掛けは返済・償還済み部分
 * 赤字は投資法人債の発行利率。なお、発行費を加えたオールインコストは、利率換算でそれぞれ0.1%程度加算される。

※コメントは東急REIM

TOKYU REIT

2. トピックス

(3) 投資活動方針

第22期(2014年7月期)についても「取得期」と位置付け、物件取得を検討

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、負債調達環境も改善。キャップレートは低下傾向

(2) 想定中長期賃料

・東京のオフィスの稼働は順調に回復しているが、2013年12月時点の都心5区空室率は6.1%(5%を下回っていない)。
・新規市場賃料と既存契約賃料のネガティブギャップは、縮小傾向にあるが、一部を除きまだ解消されていない。
・物件の査定に用いる想定中長期賃料は、小幅上昇しているが、未だ低位にある。

(3) 物件価格

・このため、物件価格は中庸水準であり、当期も取得期にあると位置づける。
・ただし、物件価格上昇局面にあり、建築物価の推移と新規開発物件の着工状況も含め、市場環境の変化に注視

2. 注力物件

取得余力(116億円)を活用した物件取得(ターミナルバリューの安定性、流動性重視)

(1) オフィス

・都心5区の好立地物件を中心に検討
・トータルリターンを評価(特に既存賃料が低く、利廻りと中長期的価値の向上が期待出来る、競争力のある物件)

(2) 商業施設(都心)

・過熱感に警戒しながら、優良立地物件を検討

(3) 商業施設(郊外)

・テナント代替性のある、安定的なキャッシュフローが見込まれる物件
・商圈人口動向、競合の参入余地、賃料水準に加え、更地価格に留意し、安定性の高い物件を広範囲で検討

3. 売却検討

・マーケット水準を超える売却打診に対して随時検討
・ポートフォリオ内で、立地面で比較的競争力の劣る物件で、売却損が発生しない物件が対象
・トータルリターンの観点から、物件入替えによるポートフォリオクオリティの向上を目指す。

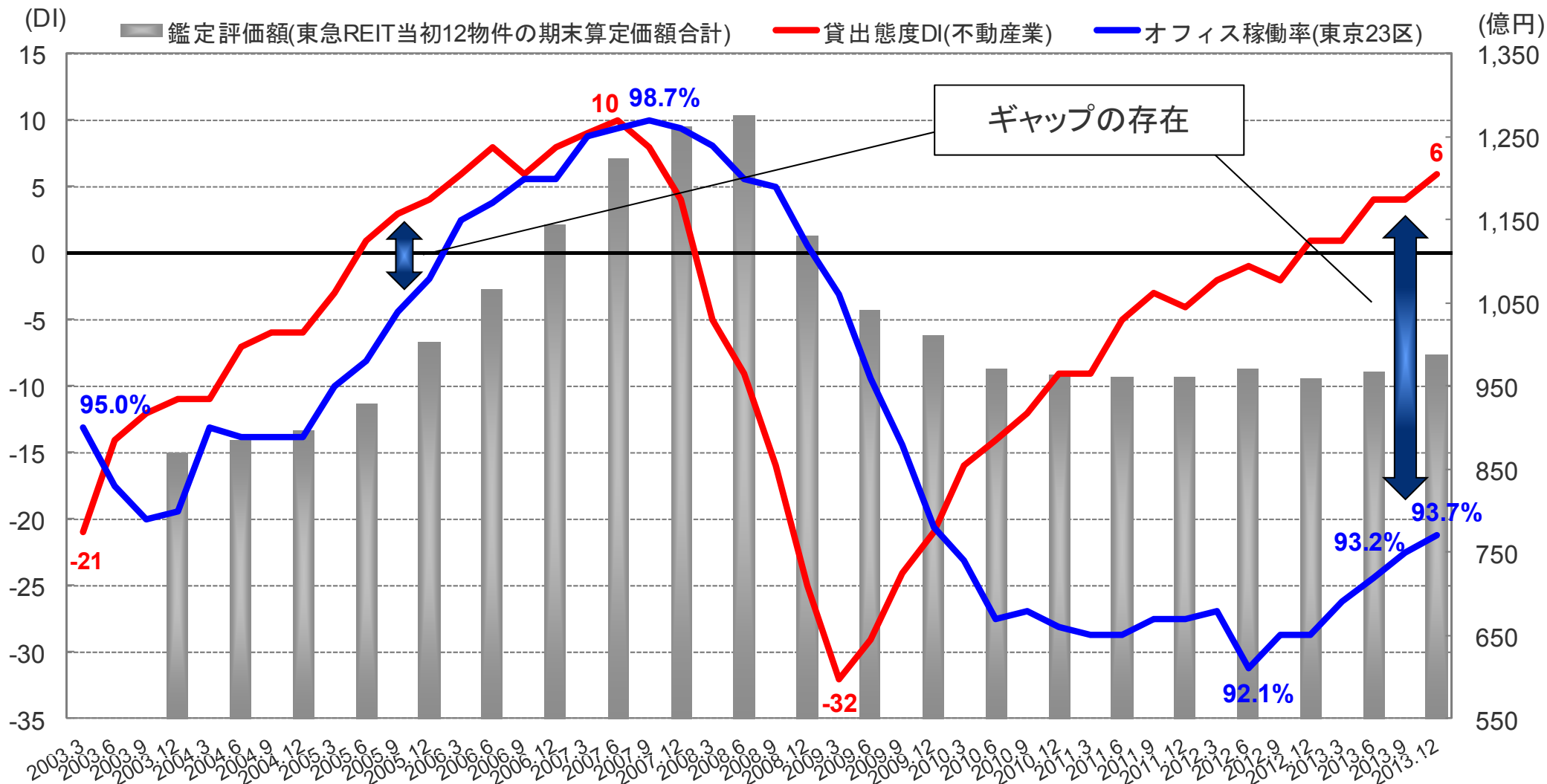
出所:シービーアールイー株式会社

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

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。

稼働率・貸出態度DI・鑑定評価額の推移

※稼働率は回復基調、貸出態度は緩和傾向が継続、マクロ経済が順調ならば、今後の不動産価格は当面上昇モードに



*「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

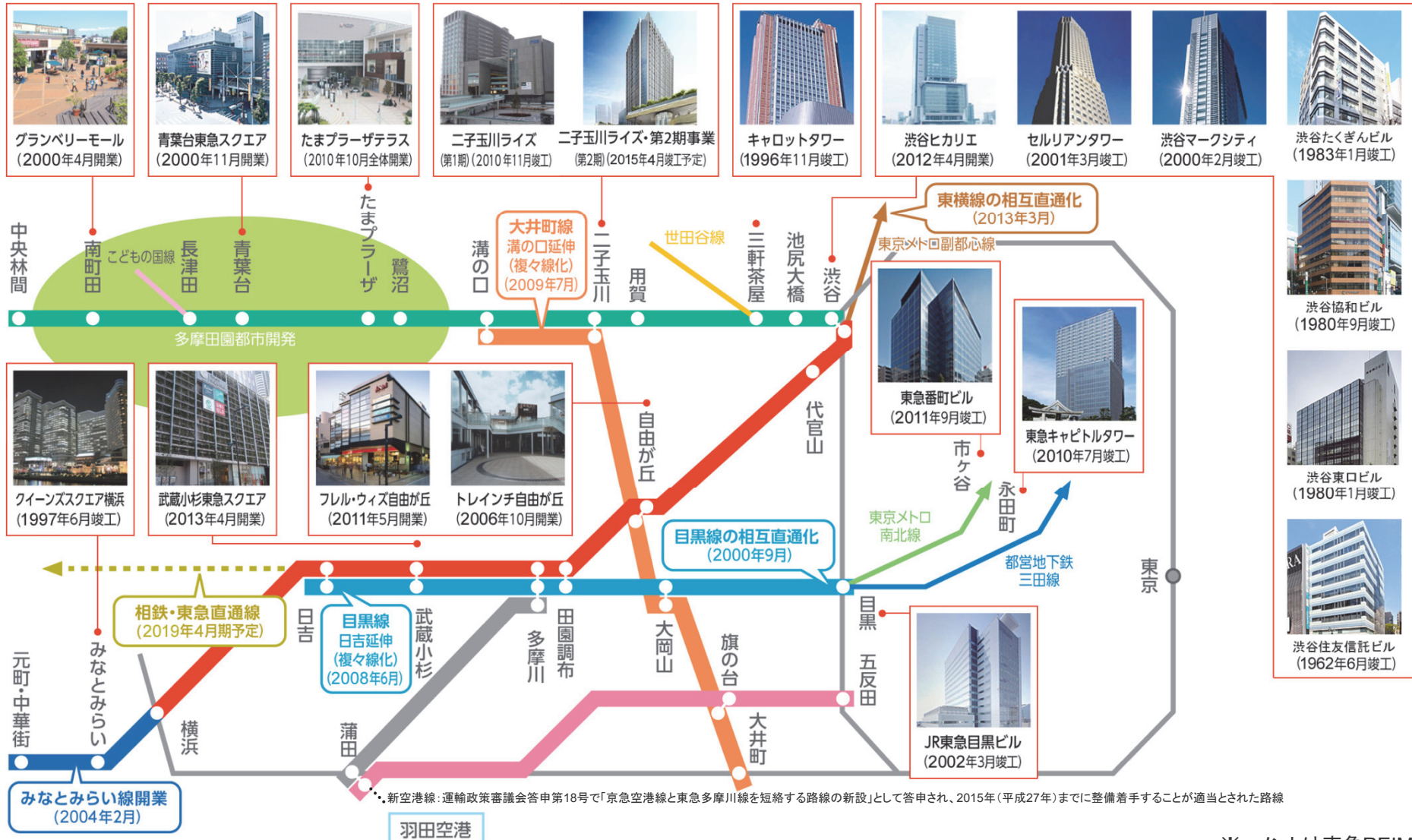
* 2003年12月のTOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアは2003年10月1日時点の鑑定評価額を用いている。

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

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・開発



(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。

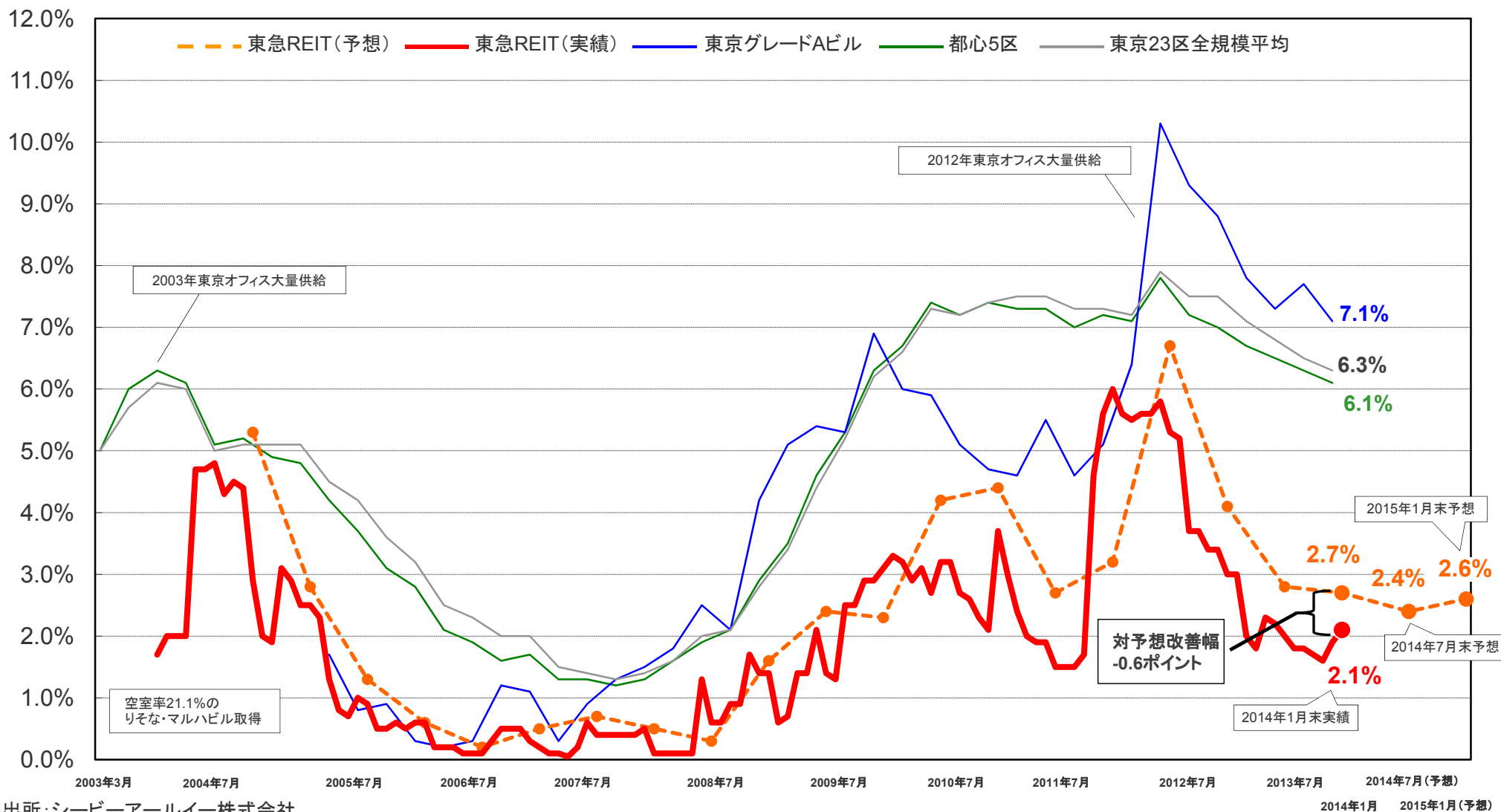
※コメントは東急REIM

TOKYU REIT

2. トピックス

(4) リーシング活動

※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

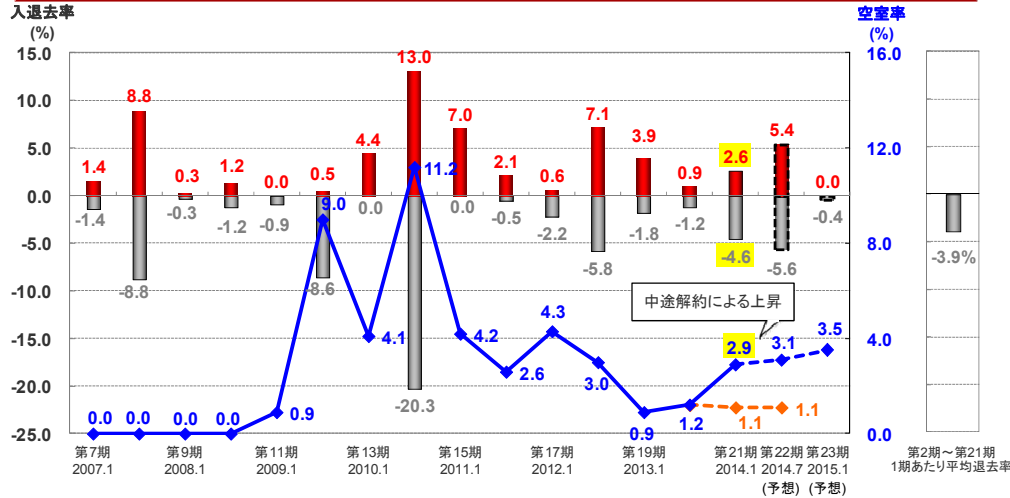
*空室は集計時点で即入居可能であるものを対象

※コメントは東急REIM

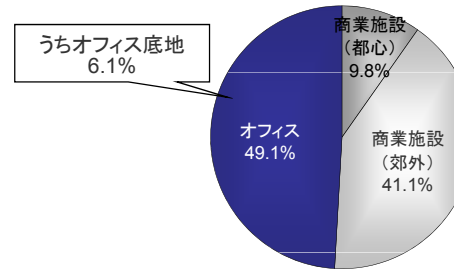
テナント入退去率と空室率の推移

※商業施設(都心)に退去が出るも、オフィスは引き続き空室率が予想よりも低下

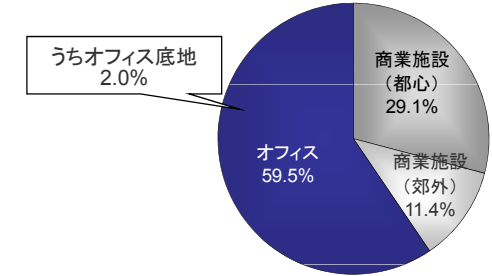
商業施設(都心)



<セグメント別総賃貸可能面積>

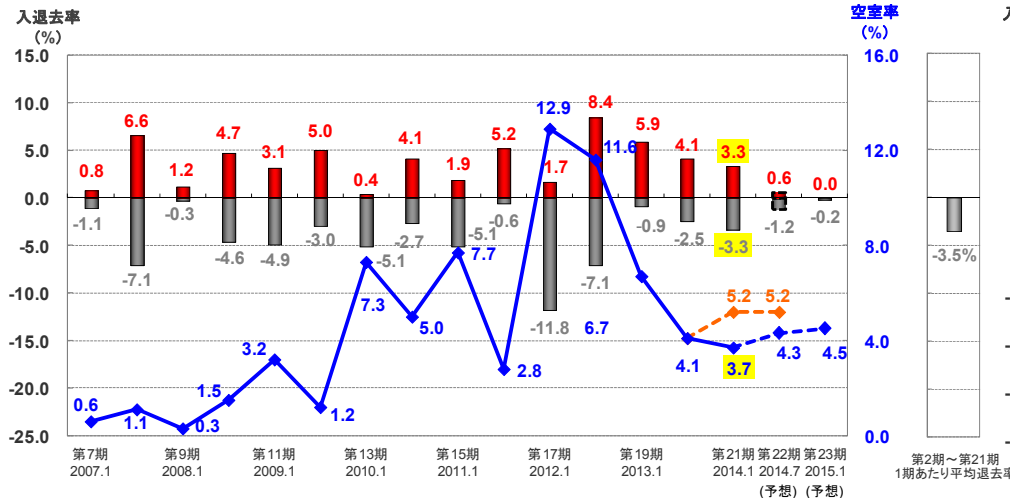


<セグメント別不動産賃貸事業収益>

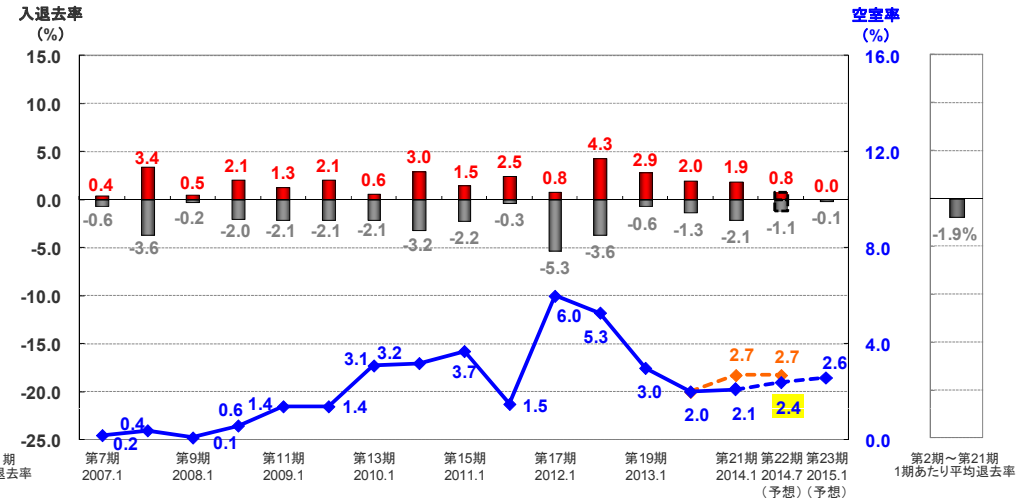


※第21期末空室率は、ほぼ横バイ (入居がある一方で退去も発生し、ダウンタイムとフリーレントのため、本格的な収益回復にはタイムラグが生じる。) ※郊外型の商業施設は、上場以来空室なし

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、2014年3月4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、2014年3月4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。

※cocoti(ココチ)とレキシントン青山において、テナント入替による契約賃料の増額

■ cocoti(ココチ)

- ・第22期(2014年7月期)に1区画約95坪について、新規テナントを誘致(2014年2月賃貸開始、従前賃料を上回る水準)
- ・現在、3区画約114坪についてテナントミックスを考慮しながら、物販テナントを中心にリーシング活動中

リーシング対象区画	2013年8月末時点	2013年9月～2014年3月4日		2014年3月4日時点
		退去	入居	
無し	無し	1区画約95坪	1区画約95坪	3区画約114坪
		契約解除		
		2区画約79坪		
		解約予告受領		
		1区画約35坪(2014年8月退去)		

<プロモーション>

- ・ファッションを通じて渋谷の街に賑わいを創出することを目的とした共同キャンペーン「渋谷ファッションウィーク」に参画

名称:渋谷ファッションウィーク

期間:2014年3月10日(月)～23日(日)

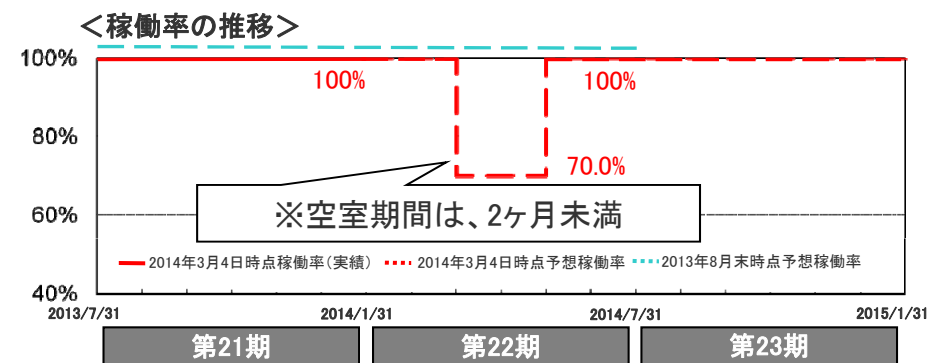
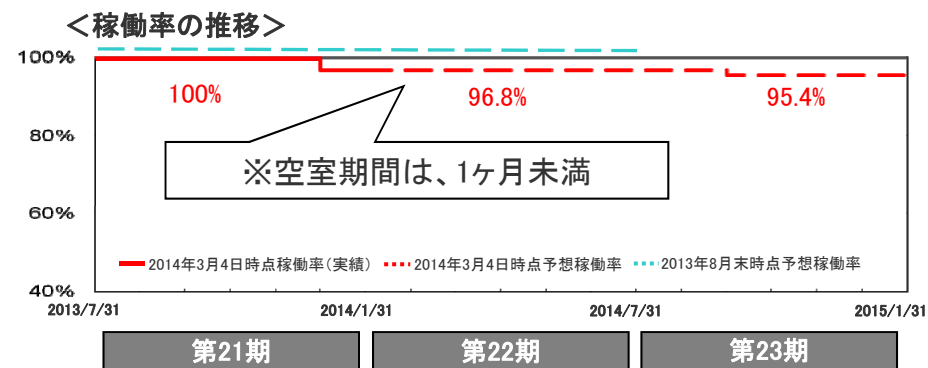
開催場所:渋谷駅周辺エリア各商業施設

参加店舗:109MEN'S、cocoti(ココチ)、SHIBUYA109、渋谷パルコ、渋谷ヒカリエ、渋谷マークシティ、西武渋谷店、東急百貨店 東横店、東急百貨店 本店、東急プラザ 渋谷、丸井渋谷店(マルイシティ渋谷、マルイジャム渋谷)



■ レキシントン青山

- ・第21期(2014年1月期)に1区画約191坪の解約予告が発生(2014年3月退去)
- ・第22期中に、同区画の新規契約を締結(2014年5月賃貸開始)したため、第22期末稼働率は100%を見込む(従前賃料を上回る水準)



※コメントは東急REIM

リーシング活動 (ii)

※世田谷ビジネススクエアのリーシング対象面積は、半年前から約294坪減少し、約891坪(うち、約291坪は申込受領済)

■ 世田谷ビジネススクエア (面積は55%換算)

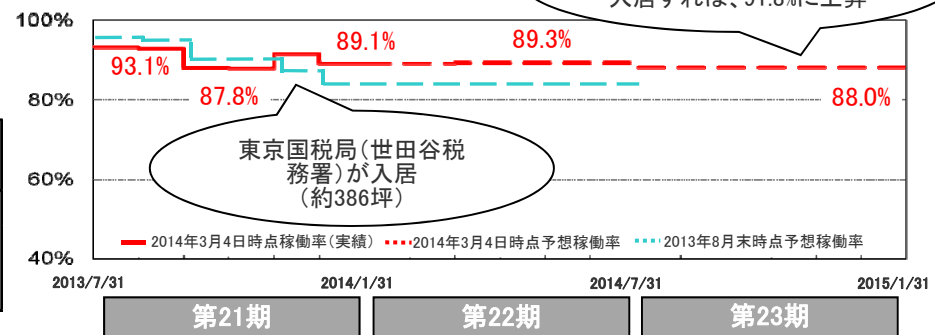
- ・引き続き、世田谷区周辺の地縁企業、IT関連企業等、既存テナントの館内増床等をターゲットにリーシング活動を展開していく。
 - 既存の空室部分と併せたリーシング対象9区画は、約891坪
 - そのうち4区画約291坪について、入居申込を受領済み

	2013年8月末時点	2013年9月～2014年3月4日		2014年3月4日時点
リーシング対象区画	12区画 約1,195坪	解約予告受領 1区画 約99坪	契約 4区画 約404坪	9区画 約891坪

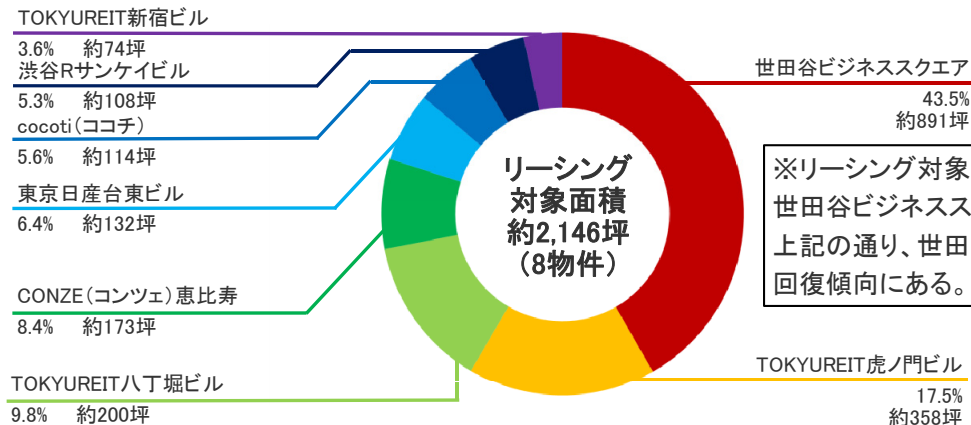
<スポンサーコラボレーション>

- ・東急田園都市線用賀駅に副駅名を設置(P.16参照)
- ・その他にも共有者(東急電鉄連結子会社3社)とバリューアッププランを推進中

<世田谷ビジネススクエア稼働率の推移>

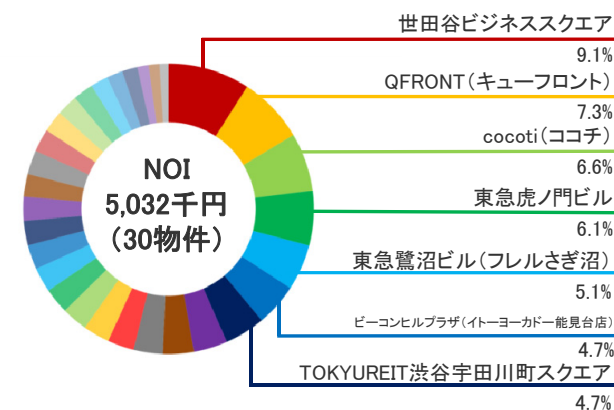


■ リーシング対象面積の物件別比率(2014年3月4日時点)



※リーシング対象面積は、世田谷ビジネススクエアが4割超を占めるが、上記の通り、世田谷ビジネススクエアも回復傾向にある。

(参考)NOIの物件別比率(第21期)



*ここで言うリーシング対象面積とは、2014年3月4日時点において、新規テナントの入居が決まっていない空室区画及び既存テナントの退去が決まっている区画を言う。
*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

※コメントは東急REIM

リーシング活動(iii)一覽表

用途区分	物件名	第21期 NOI貢献度	状況
商業施設	レキシントン青山	1.7%	・第21期に1区画(約191坪)の解約予告を受領し、2014年3月中旬に退去予定であるが、第22期に同区画の新規契約を締結(2014年5月賃貸開始)したため、第22期末稼働率は100%を見込む。
	cocoti(ココチ)	6.6%	・第21期は3区画2テナント(約174坪)の解約(2013年11月末、2014年1月末退去)があったが、第21期中に1区画(約95坪)の新規契約を締結した(2014年2月賃貸開始)。期末稼働率は96.8%。 ・第23期には1区画(約35坪)解約予定であり、物販テナントを中心にリーシング活動中。 ・第22期末稼働率は96.8%、第23期末稼働率は95.4%を見込む。
	CONZE(コンツェ)恵比寿	1.3%	・第21期末稼働率は77.8%。第21期は1区画(約69坪)の解約(2014年1月退去)があったが、第21期中に同区画の新規契約を締結した(2014年3月賃貸開始)。 ・また第20期に発生した空室区画(約86坪)については第21期中に新規契約を締結した(2014年3月賃貸開始)。 ・現在、施設競争力の強化を目的として共用部リニューアル工事実施中。第22期には2区画(約173坪)が定期借家契約期間満了により退去予定のため、現在飲食店、サービス店舗を中心にリーシング活動中。
商業施設ポートフォリオ			商業施設(都心)稼働率 第21期末 97.1% 第22期末見込 96.9% 第23期末見込 96.5% 商業施設(郊外)稼働率 第21期末 100.0% 第22期末見込 100.0% 第23期末見込 100.0%
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注)	9.1%	・第21期は5区画(約493坪)の新規契約を締結したが、1区画(約99坪)の解約予告が発生 ・第21期の期末稼働率は89.1%(第20期末93.1%) ・現在、リーシング対象9区画のうち2区画(約269坪)について申込を取得し契約交渉中 ・残りの7区画(約622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 ・第22期末稼働率は88.0%を見込む(契約交渉中の区画は、入居を織り込んでいない。)
	東京日産台東ビル	2.8%	・第21期は1区画(約236坪)の解約(2013年10月退去)が発生したが、同区画の一部(約104坪)の新規契約を締結(2013年11月賃貸開始) ・第21期の期末稼働率は94.5%(第20期末100%) ・リーシング対象1区画(約132坪)について、内部テナントを含む周辺エリアの企業をターゲットにリーシング活動中 ・第22期末稼働率は94.5%を見込む
	TOKYU REIT 赤坂榎町ビル	1.8%	・第21期にリーシング対象1区画(約46坪)の新規契約を締結(2013年10月賃貸開始) ・第21期の期末稼働率は100%(第20期末95.0%) ・第22期末稼働率は100%を見込む
	TOKYU REIT 蒲田ビル	2.3%	・第20期に1区画(約249坪)の解約(2013年7月退去)が発生したが、第21期に賃貸開始(2013年9月) ・第21期の期末稼働率は100%(第20期末88.8%) ・第22期末稼働率は100%を見込む
	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	2.9%	・第21期の期末稼働率は88.3%(第20期末76.7%) ・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22期末稼働率は88.3%を見込む
	TOKYU REIT 八丁堀ビル	2.5%	・第21期の期末稼働率は88.4%(第20期末100%) ・第21期は1区画(約210坪)の解約(2013年12月退去)が発生したが、第21期に新規契約を締結(2014年3月賃貸開始) ・第22期は1区画(約200坪)の解約(2014年6月)及び倉庫(約95坪)の解約(2014年4月)を予定 ・リーシング対象区画について、周辺エリアの企業をターゲットにリーシング活動中 ・第22期末稼働率は83.7%を見込む
	TOKYU REIT 新宿ビル	3.8%	・第21期の期末稼働率は100% ・第23期に1区画(約74坪)の解約(2014年9月)を予定 ・第22期の期末稼働率は100%、第23期の期末稼働率は96.1%を見込む
	渋谷Rサンケイビル	2.6%	・第21期は1区画(約108坪)の解約(2013年9月)が発生したが、第21期に新規契約を締結(2014年1月賃貸開始) ・第21期の期末稼働率は100% ・第22期は他1区画(約108坪)の解約予定(2014年5月)があり、IT関連企業等をターゲットにリーシング活動中 ・第22期末稼働率は93.2%を見込む
オフィスポートフォリオ			オフィス稼働率 第21期末 96.3% 第22期末見込 95.7% 第23期末見込 95.5%
ポートフォリオ全体			・第21期末は全30物件のうち24物件が100%稼働、第22期末は全30物件のうち23物件、第23期末は全30物件のうち22物件が100%稼働を見込む ・第21期末稼働率は97.9%、第22期末は97.6%、第23期末は97.4%を見込む

* 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23期 2014年8月1日～2015年1月31日、

* 第22期末及び第23期末の稼働率見込みは、2014年3月4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

方針を策定し、環境への配慮を推進

環境への配慮に関する方針

制定：2014年3月14日

東急リアル・エステート投資法人

1. 背景と目的

グローバルの不動産投資運用業界においては、温室効果ガス排出の多くが不動産セクターに起因することを背景に、国連責任投資原則(PRI)、およびその不動産版である「責任ある不動産投資」(RPI)が普及し、運用業務の全般において環境への配慮の重要性が広く認識されつつあります。

本投資法人は、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目指しています。そのためには、業務運営における環境への配慮と、その取り組みの適切な開示がますます重要になっていくと考えており、ここに「環境への配慮に関する方針」を策定します。

2. 環境への配慮に関する方針

本投資法人は、不動産投資運用における環境への配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取り組みを継続していきます。

(1) 環境への配慮に関する取り組みの推進

- (i) 省エネルギーと低炭素化の推進
- (ii) 節水と廃棄物削減の推進
- (iii) 安全衛生や快適性の配慮

(2) 環境への配慮に関する推進体制の整備

- (i) 責任ある法人としての体制の整備
- (ii) 社外の関係者との協働

TOKYU REIT

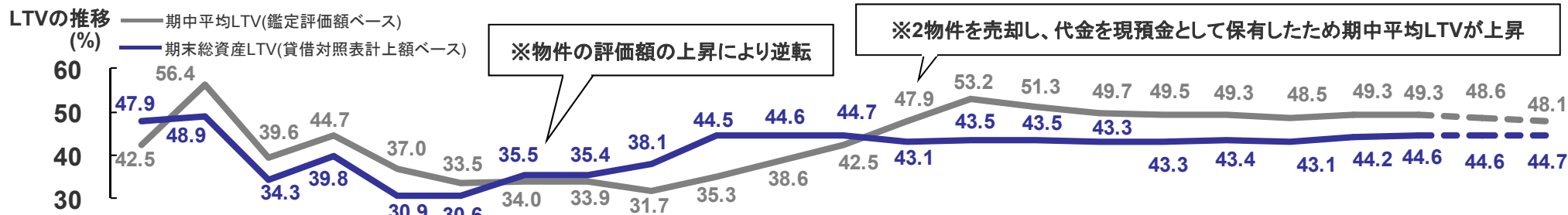
3. ファンドマネジメント (1) 業績とパフォーマンス



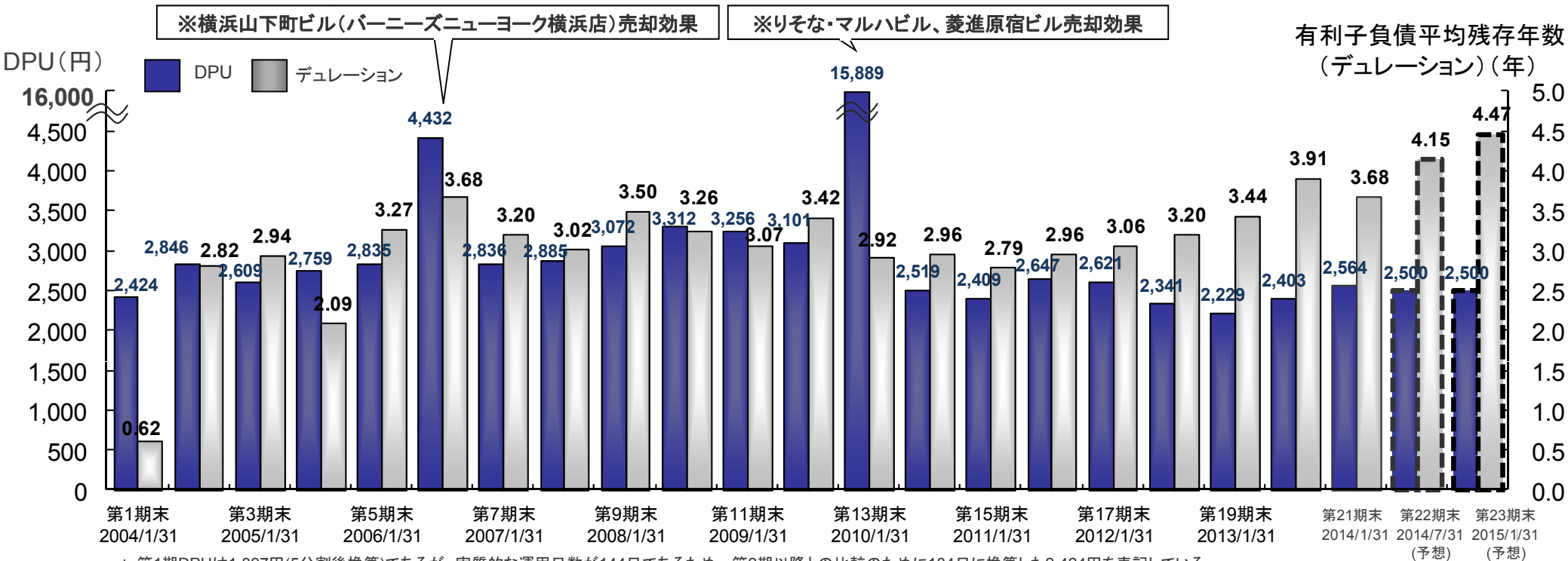
東急電鉄とタイムアウト東京のタイアップで作成した、渋谷版スピンオフマガジンです。

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数金の期中平均残高) ÷ 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



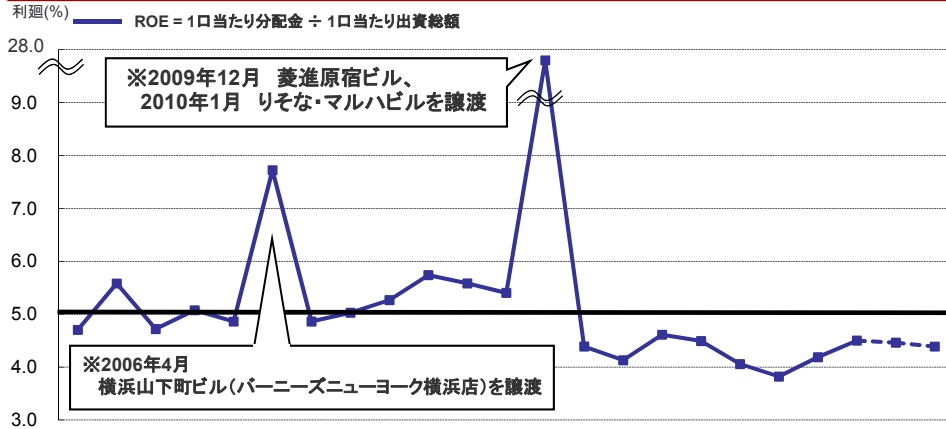
* 第1期DPUは1,897円(5分割後換算)であるが、実質的な運用日数が144日であるため、第2期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記している。
 * 本資料に記載の1口当たり分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

※コメントは東急REIM

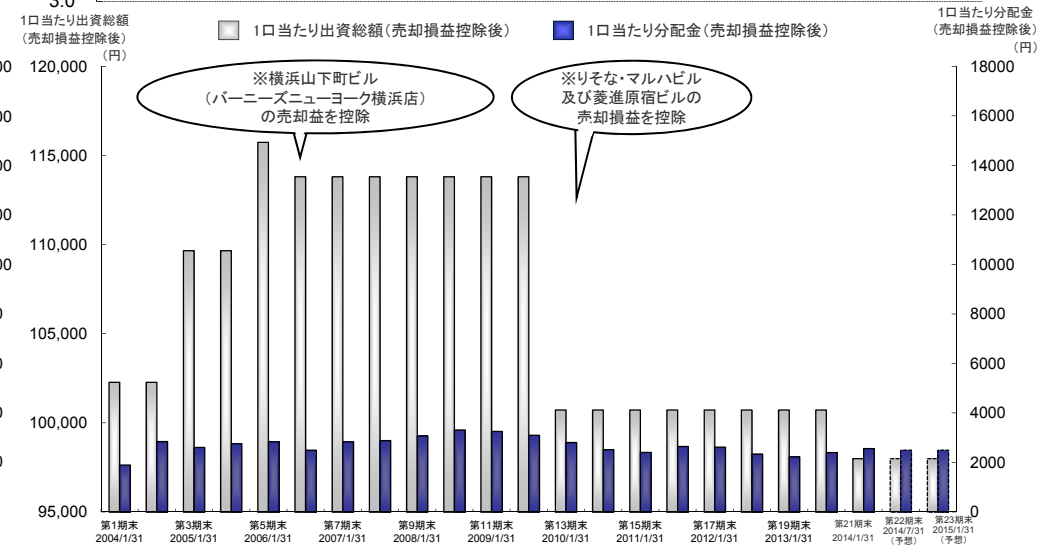
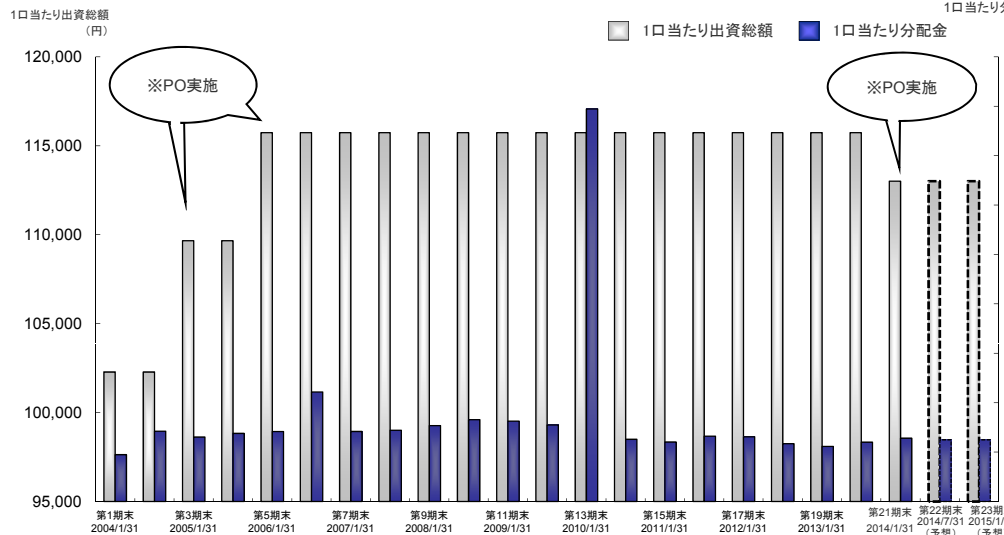
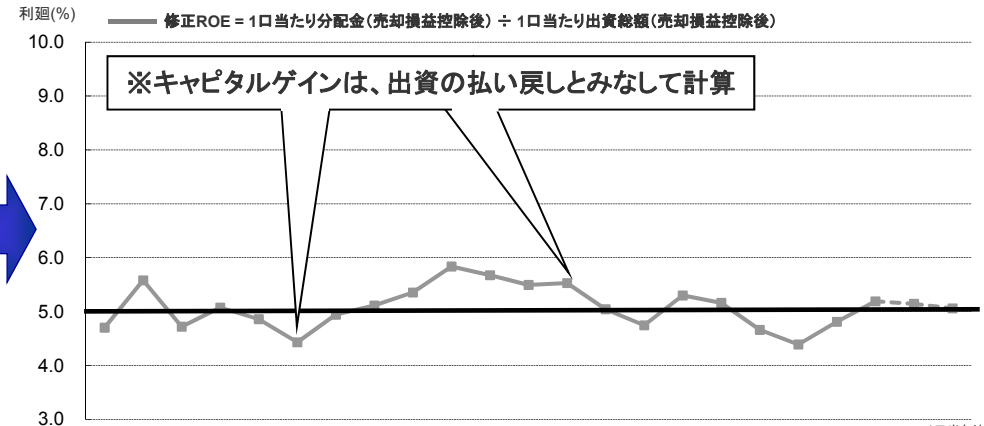
ROE(出資金利廻)と修正ROE(売却損益控除後の出資金利廻)

※第21期の修正ROEは5.02%

ROE(出資金利廻)



修正ROE(売却損益控除後の出資金利廻)



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

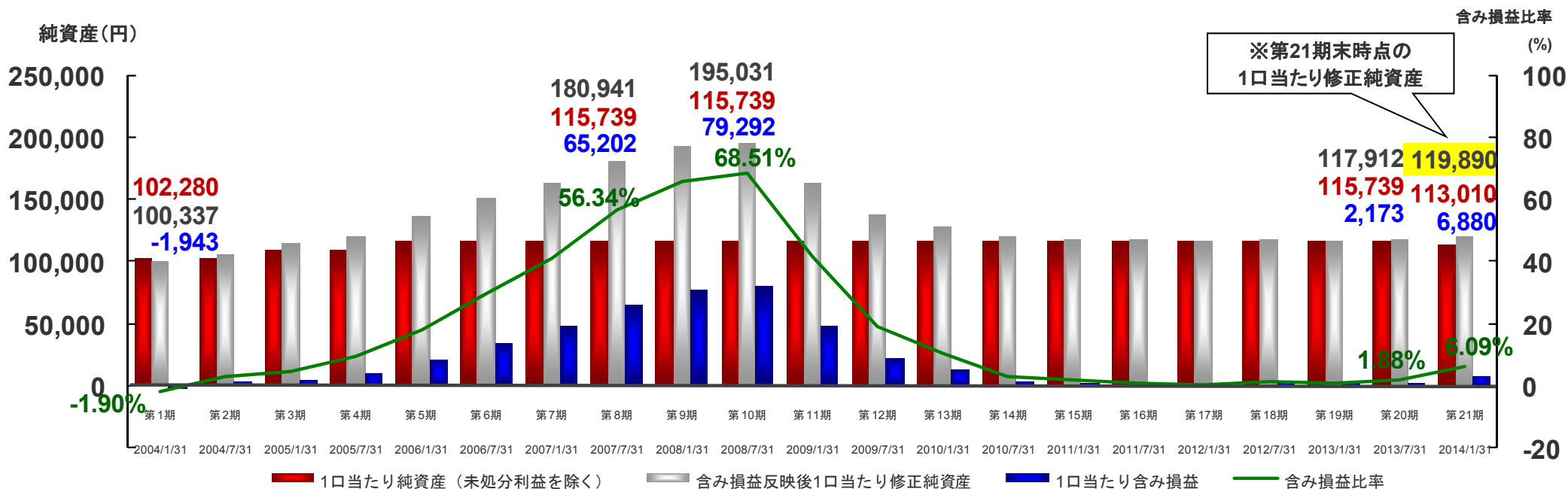
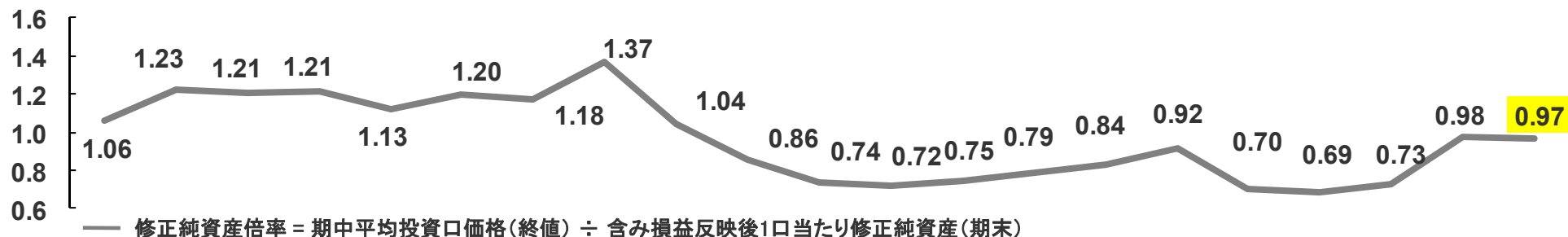
* 本資料に記載の1口当たり出資総額、1口当たり出資総額(売却損益控除後)、1口当たり分配金、1口当たり分配金(売却損益控除後)は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

※コメントは東急REIT

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1,978円増加して119,890円。修正純資産倍率は0.97倍

修正純資産倍率



期中平均	128,619円	145,216円	180,487円	248,307円	167,180円	99,354円	94,172円	106,931円	80,332円	115,068円	
投資口価格	106,165円	138,141円	153,304円	191,661円	200,132円	120,714円	95,715円	98,085円	81,328円	84,558円	116,503円

※本資料に記載の投資口価格、1口当たり純資産、及び含み損益反映後1口当たり修正純資産は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。 ※コメントは東急REIM

公募価格に対するパフォーマンス(投資口分割考慮後)

※分配金込みで見ると、過去4回の公募増資時の公募価格を超えるリターンを提供

IPO(第1回公募)(2003年9月10日発行)



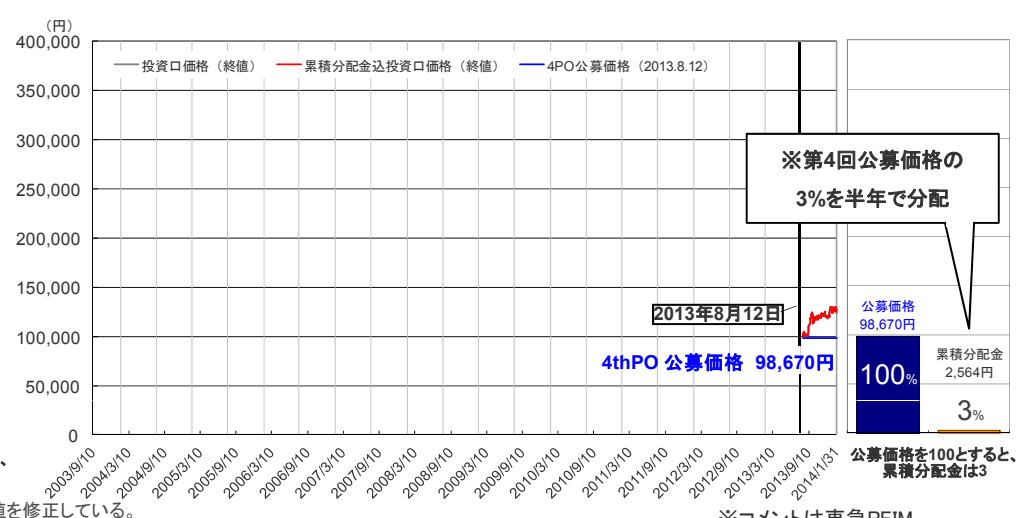
第3回公募(2005年8月1日発行)



第2回公募(2004年8月3日発行)



第4回公募(2013年8月12日発行)



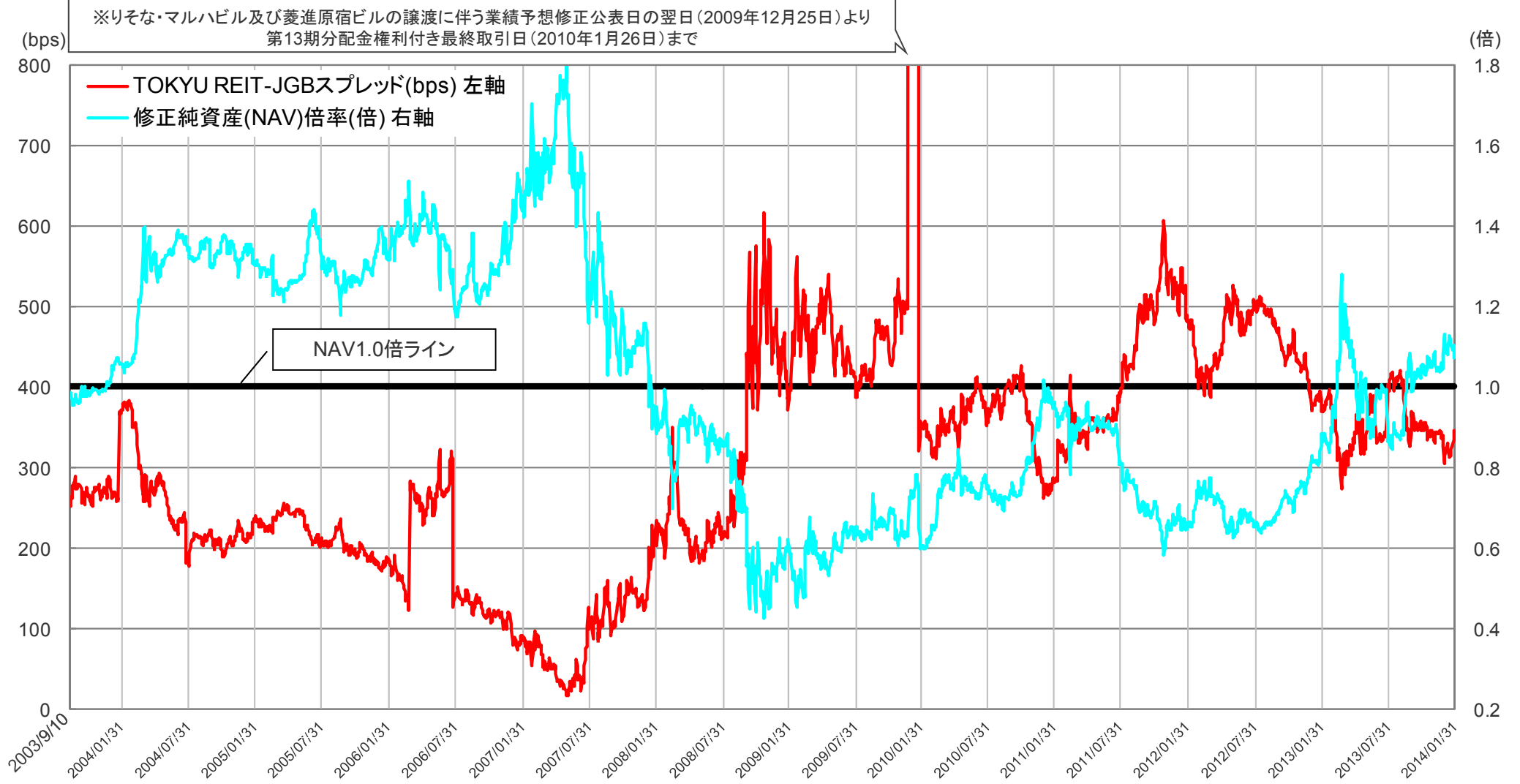
※本資料に記載の投資口価格及び公募価格は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

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。

※コメントは東急REIM

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

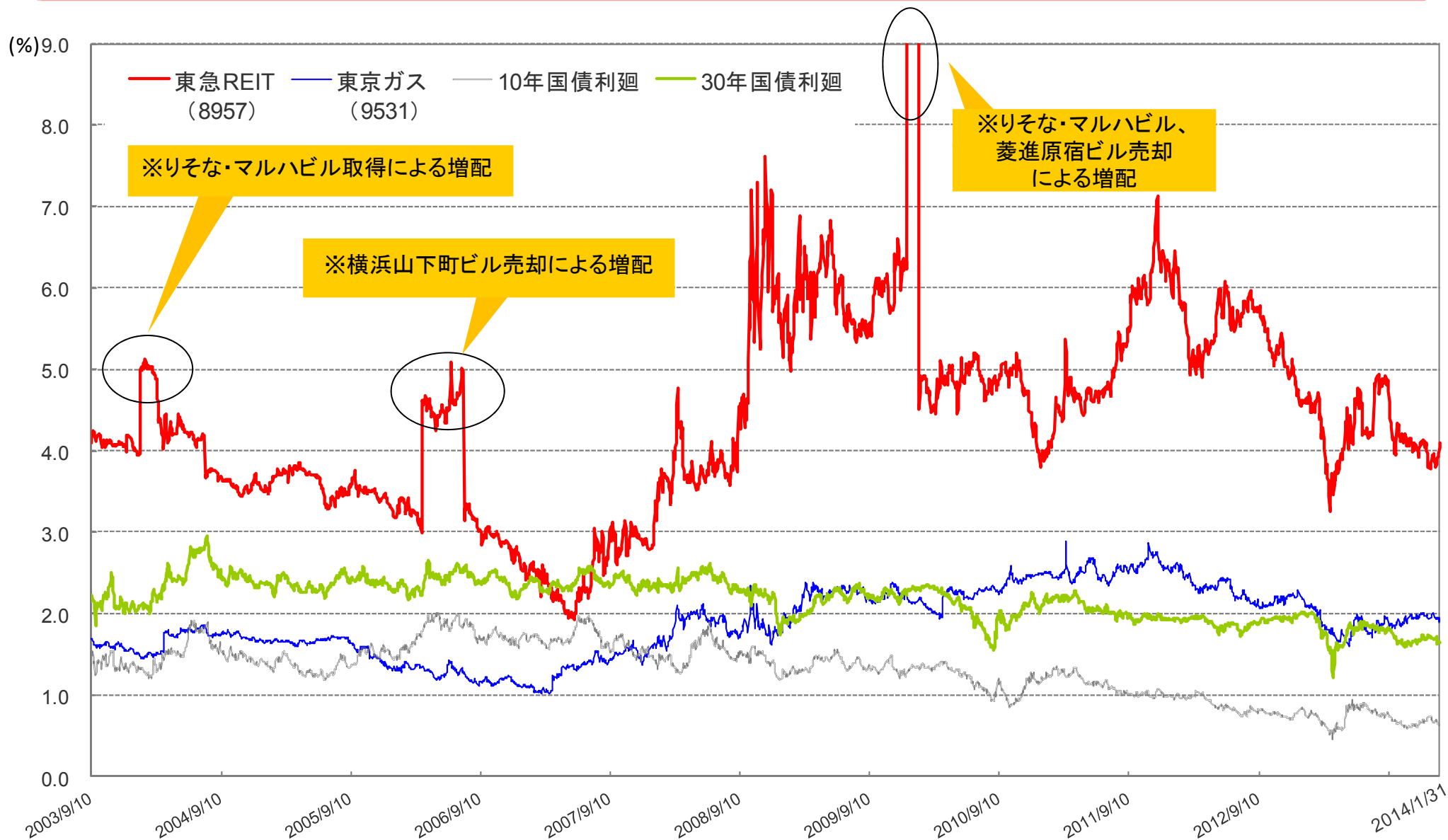
※修正純資産(NAV)倍率は1倍を回復し、JGBスプレッドは300bps超



*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)



※コメントは東急REIM

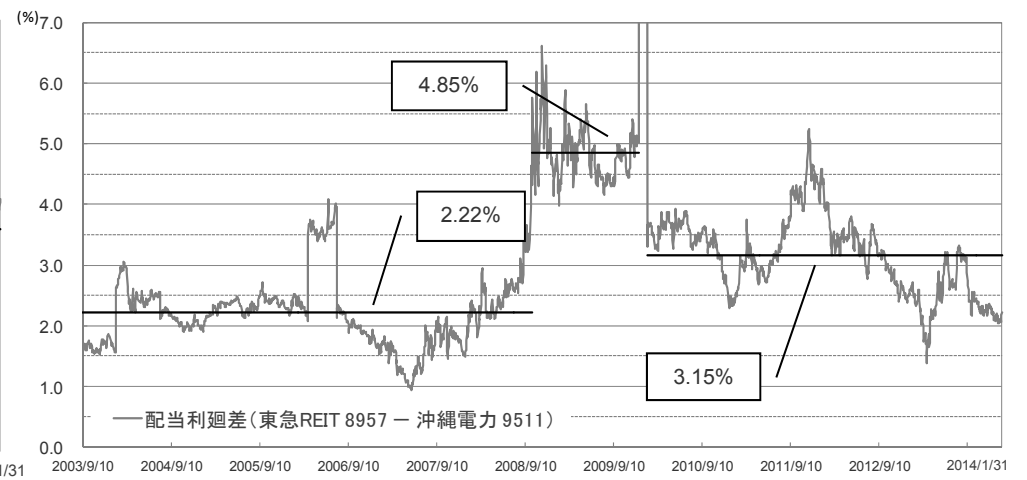
東急REITと各種エクイティ商品との配当利廻差(スプレッド)

※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



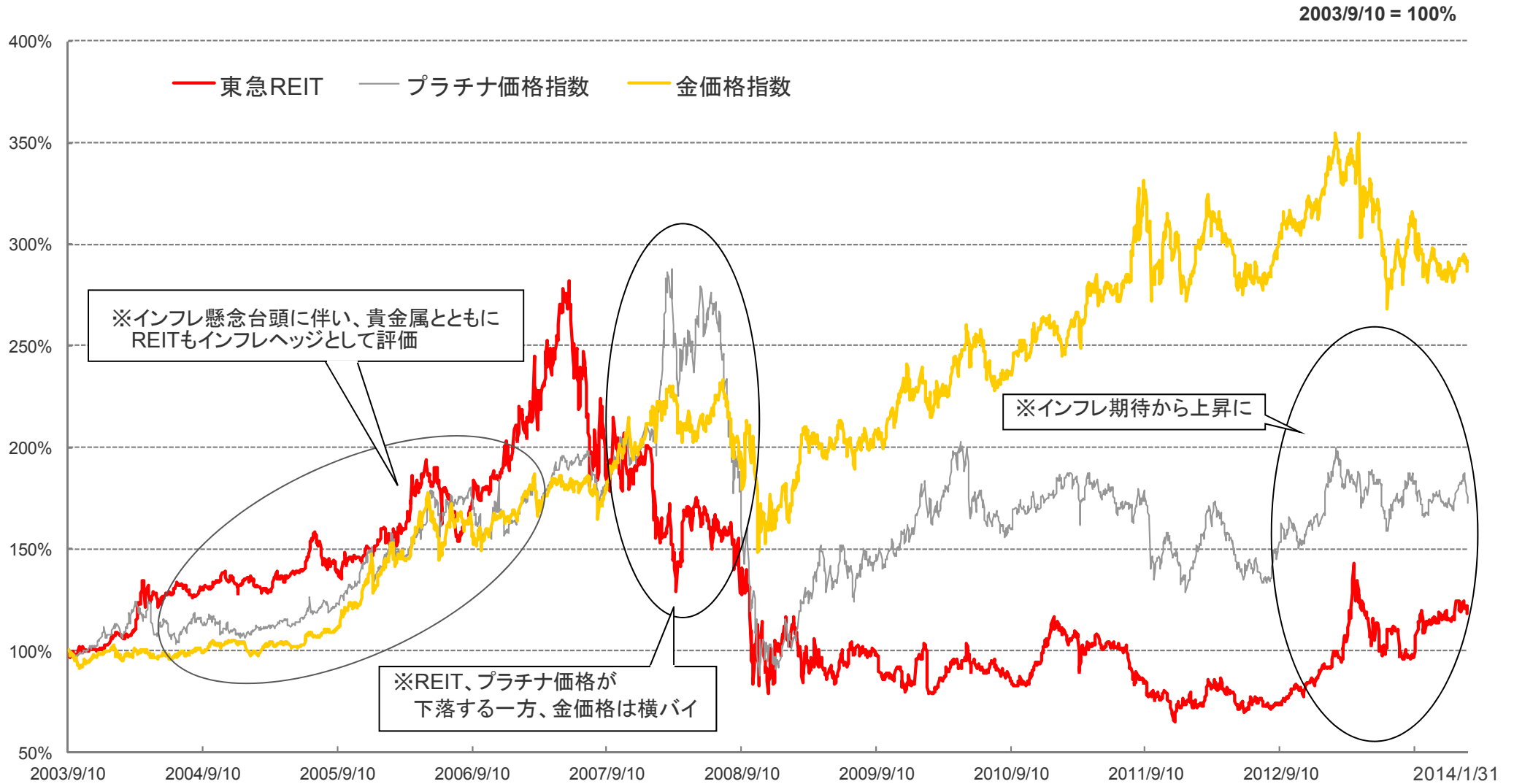
「上場インデックスファンド日本高配当(東証配当フォーカス100)」との配当利廻差



※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

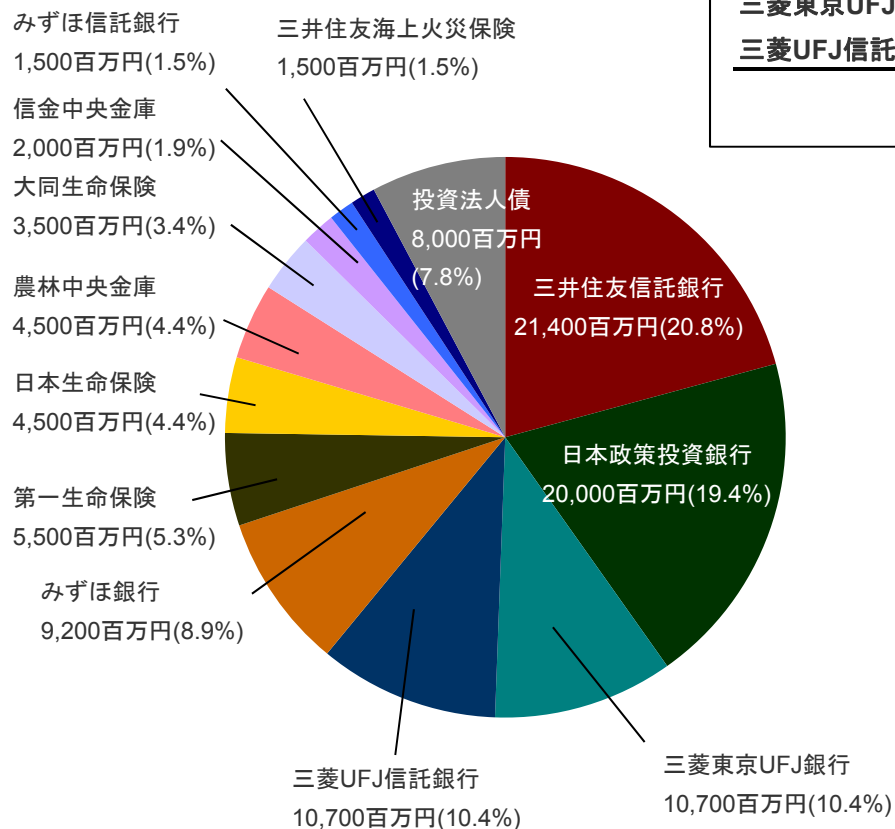
(2) デットマネジメントと投資主構成

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が、投資法人債への依存度は抑える。

第21期末時点

コミットメントライン		
日本政策投資銀行	90億円	
三井住友信託銀行	20億円	
三井住友信託銀行	32億円	
みずほ銀行	16億円	
三菱東京UFJ銀行	16億円	
三菱UFJ信託銀行	16億円	
		合計 190億円



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	
短期借入金	三井住友信託銀行	4,600	0.52318	平成25年8月15日	平成26年8月15日	第23期	無担保 無保証
	三菱東京UFJ銀行	2,300	0.52318				
	みずほ銀行	2,300	0.52318				
	三菱UFJ信託銀行	2,300	0.52318				
	短期借入金合計	11,500	-	-	-	-	-
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
	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28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26年2月25日	第22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7月29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25年6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25年6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25年6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25年6月27日	平成32年12月25日	第35期	
	農林中央金庫	500	1.47250	平成25年6月27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25年6月27日	平成35年6月27日	第40期	
	日本政策投資銀行	1,000	1.91375	平成25年7月31日	平成33年7月31日	第36期	
	みずほ信託銀行	1,500	1.91375	平成25年7月31日	平成30年7月31日	第30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	
	三井住友信託銀行	2,500	1.21000	平成25年12月25日	平成32年12月25日	第35期	
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.21000	平成25年12月25日	平成31年6月25日	第32期	
三菱UFJ信託銀行	1,500	0.95625	平成26年1月27日	平成32年1月27日	第33期		
第一生命保険	1,000	1.04625	平成26年1月27日	平成31年1月27日	第31期		
農林中央金庫	3,000	0.85000	平成26年1月27日	平成31年1月27日	第31期		
	長期借入金合計	83,500	-	-	-	-	-
	借入金合計	83,500	-	-	-	-	-
投資法人債	第2回無担保投資法人債	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
	第3回無担保投資法人債	3,000	1.47000	平成24年10月22日	平成34年10月21日	第39期	
	投資法人債合計	8,000	-	-	-	-	-
	有利子負債合計	103,000	-	-	-	-	-

* 期中平均利率 : 1.48%

*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。

デットストラクチャー(ii)

格付(第21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

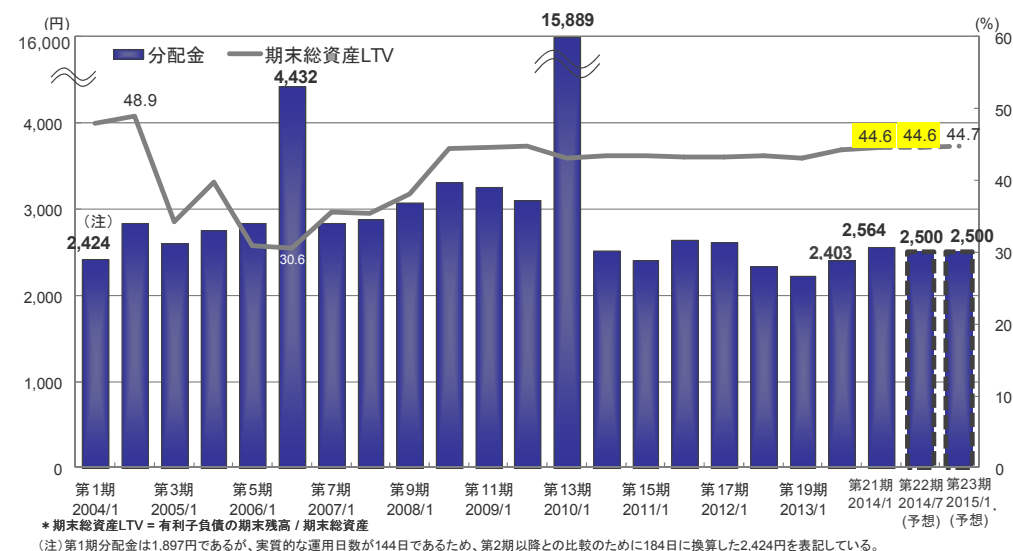
みなし有利子負債



分配金水準と有利子負債長期比率

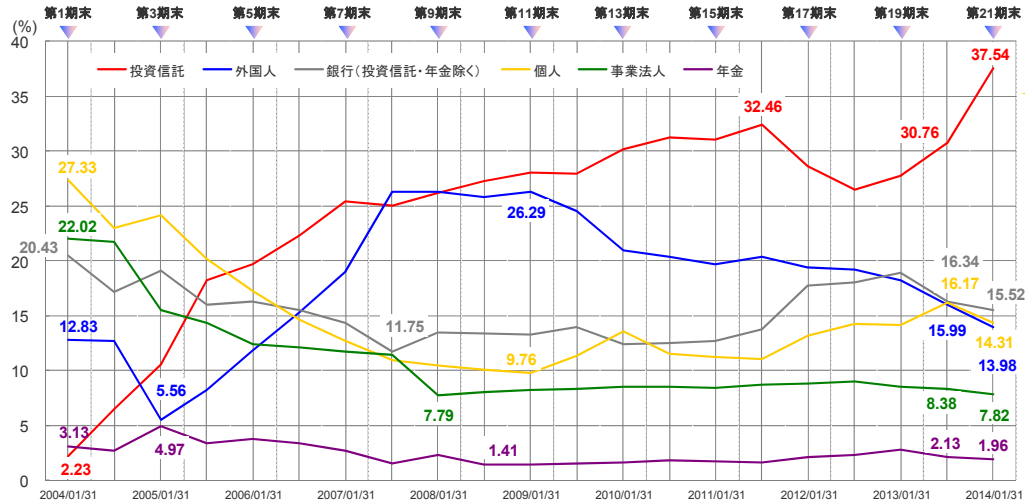


分配金水準と期末総資産LTV



投資主構成

主要セグメントの推移

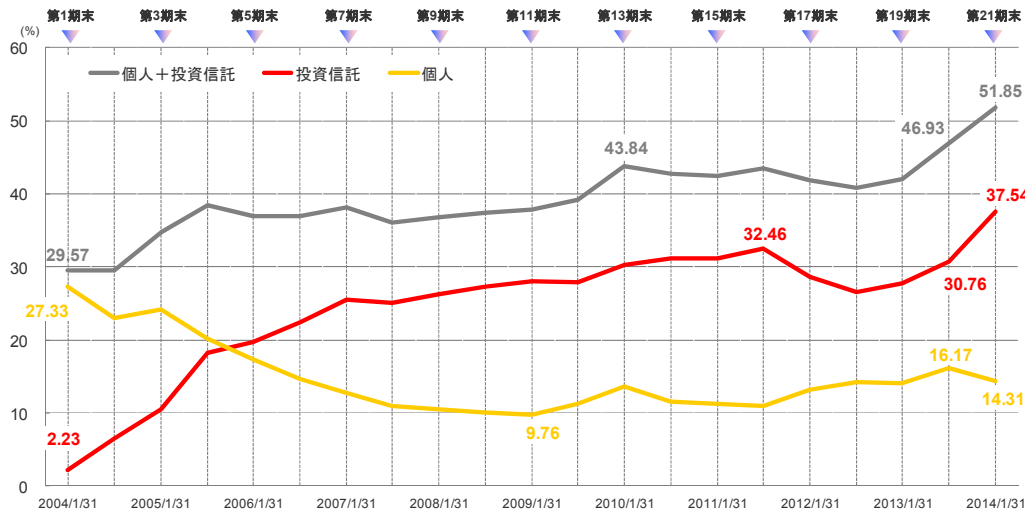


※投資信託の比率が最も大きい

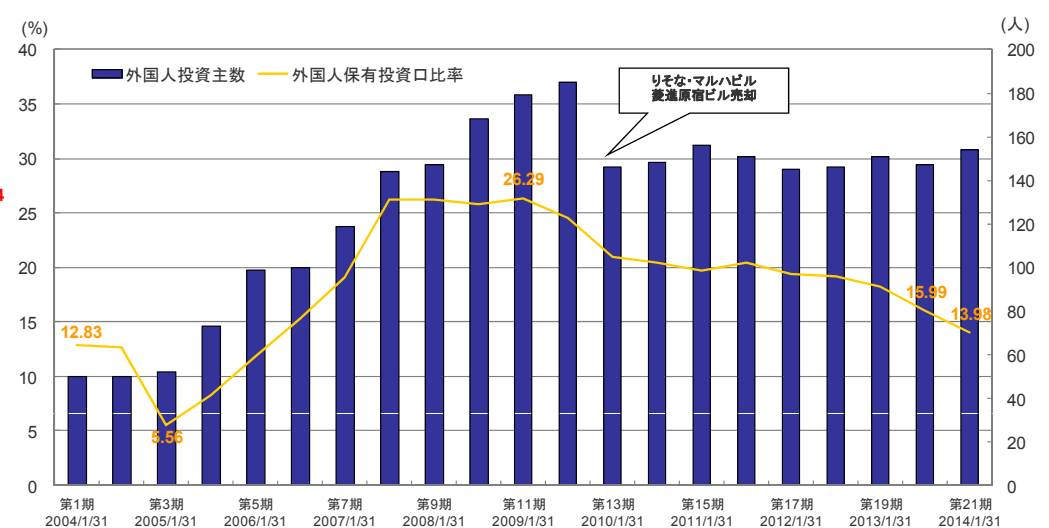
※実質個人保有投資口比率(個人+投資信託)は全体の5割を超える水準に

※外国人による投資比率はここ数期減少

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 ザチエ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 ザチエ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lico生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイビーワイ	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ーロツパエスエー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

第21期末 (2014年1月末)

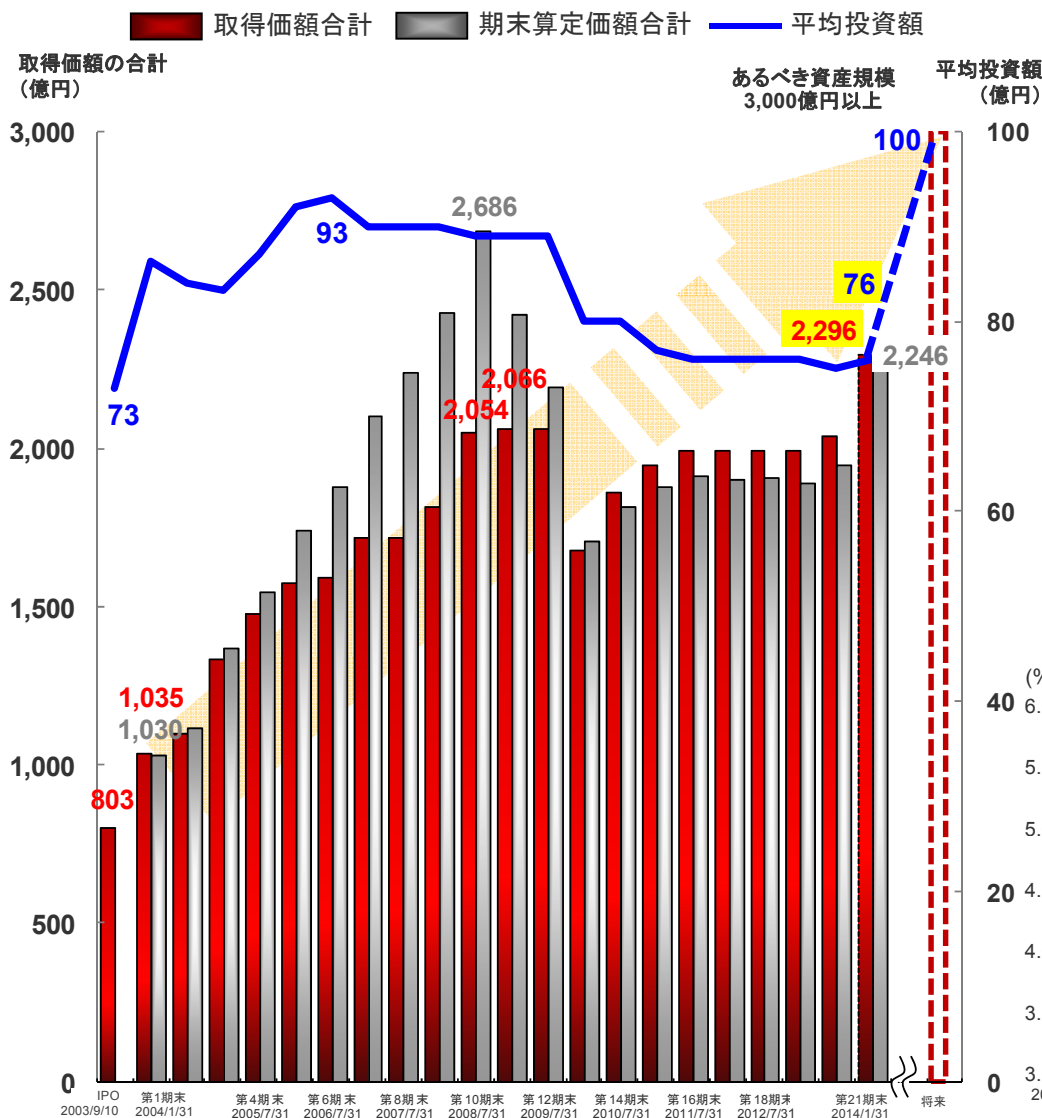
氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	54,340	27.79
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,404	8.38
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	10,448	5.34
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,114	5.17
5 東京急行電鉄株式会社	9,800	5.01
6 メットライフアlico生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイビーワイ	3,902	1.99
7 朝日火災海上保険株式会社	3,000	1.53
8 ユニオンバンクプリベヨーロツパエスエー497200	2,690	1.37
9 ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,343	1.19
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 505223	2,251	1.15
11 資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,159	1.10
12 株式会社八十二銀行	2,088	1.06
13 オーエム40エスエスピークライアントオムニバス	1,697	0.86
14 ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	1,524	0.77
15 ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト	1,347	0.68
16 三菱UFJ信託銀行株式会社	1,344	0.68
17 シービーエヌワイディーエフイーインターナショナルリアルエステートセキュリティーズポートフォリオ	1,257	0.64
18 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	1,223	0.62
19 株式会社千葉銀行	1,070	0.54
20 株式会社京都銀行	1,006	0.51
上位20投資主合計投資口数	130,007	66.49
発行済投資口数	195,520	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)

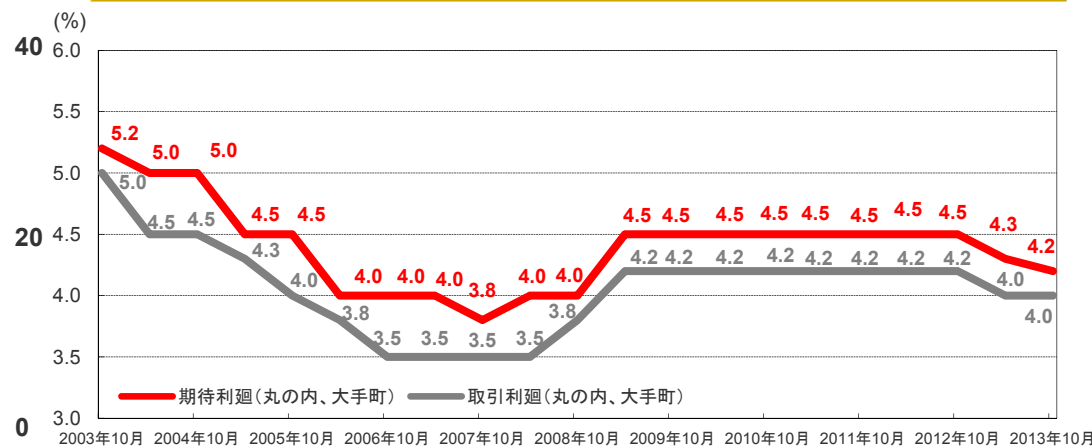
※渋谷の賃料水準見通しは、より強気に

第28回調査(2013年4月現在)					第29回調査(2013年10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	101	103	105	105	丸の内、大手町地区	101	103	105	105
渋谷(渋谷駅周辺)	100	101	103	105	渋谷(渋谷駅周辺)	101	102	104	105
名古屋(名駅周辺)	99	100	100	100	名古屋(名駅周辺)	100	100	100	100
大阪(御堂筋沿い)	99	99	100	100	大阪(御堂筋沿い)	99	100	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期待利廻が低下

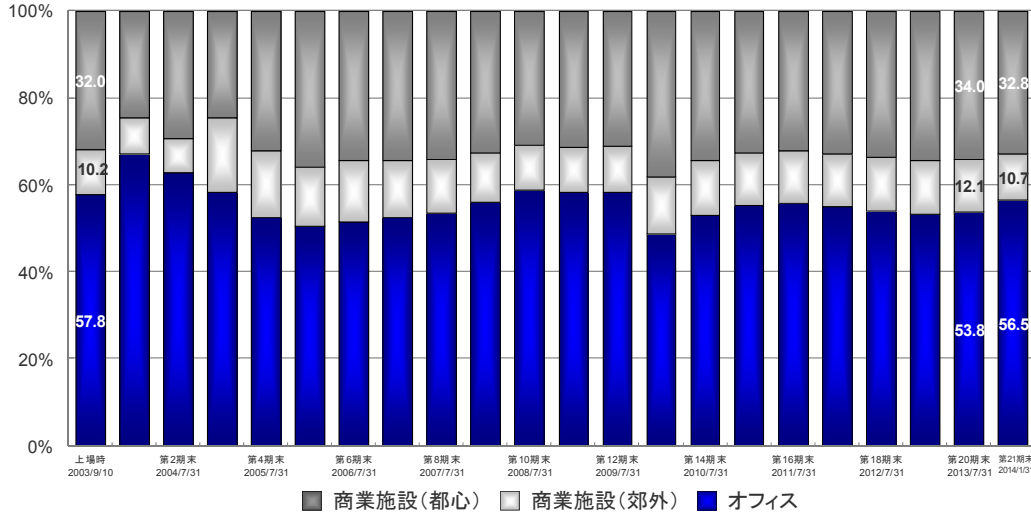


出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

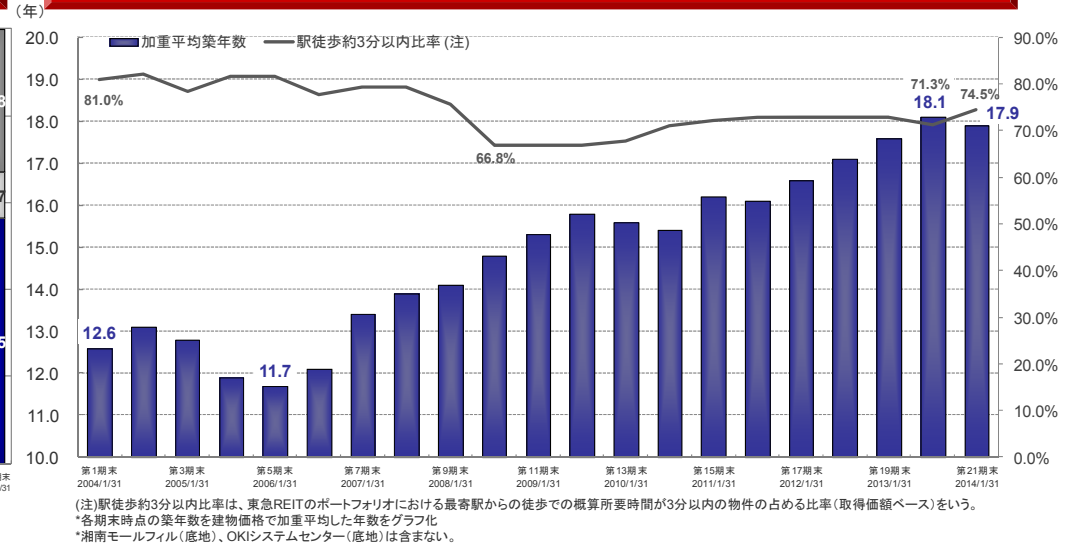
※コメントは東急REIM

ポートフォリオの概要(i)

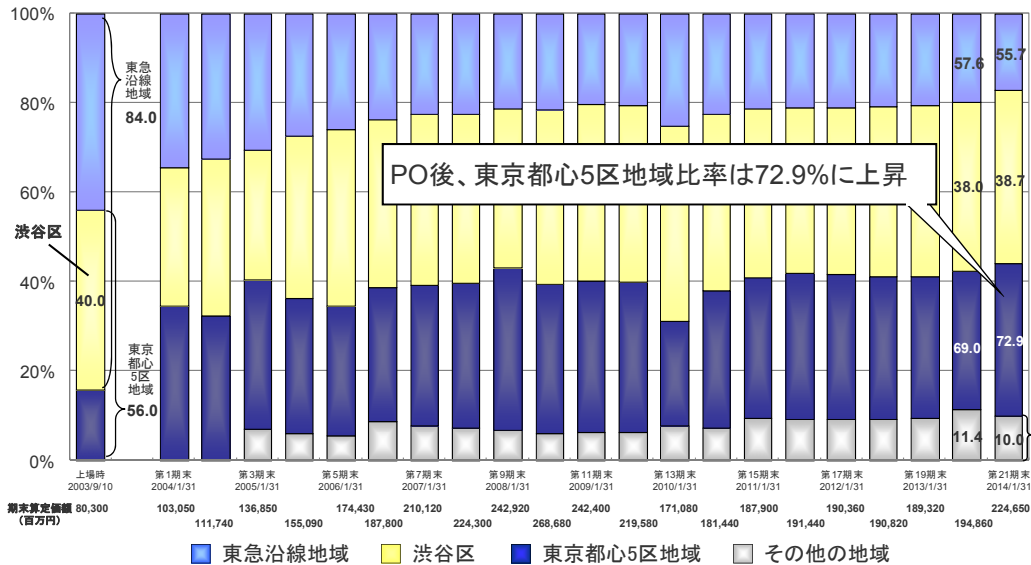
オフィス・商業施設比率(期末算定価額ベース)



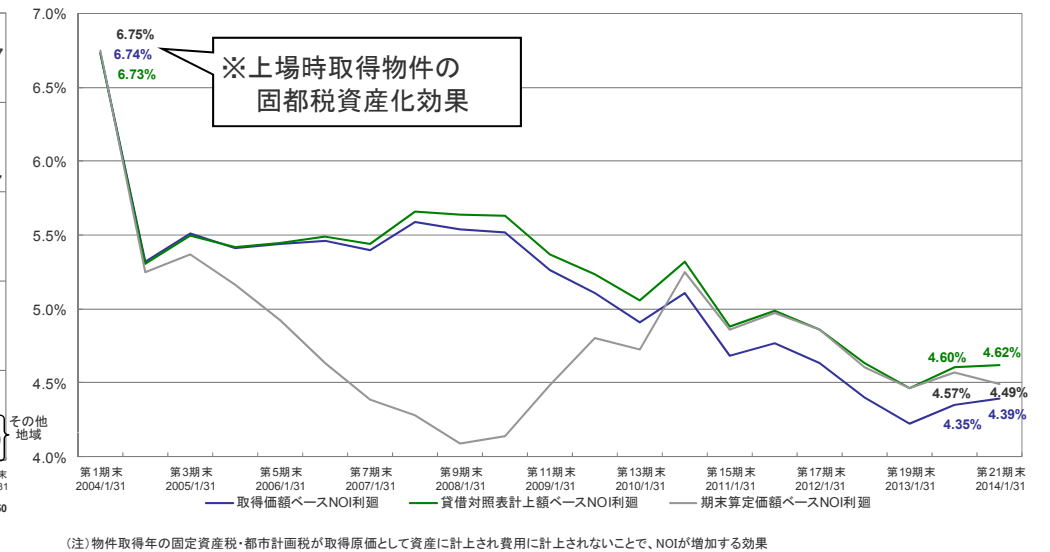
加重平均築年数



エリア比率(期末算定価額ベース)

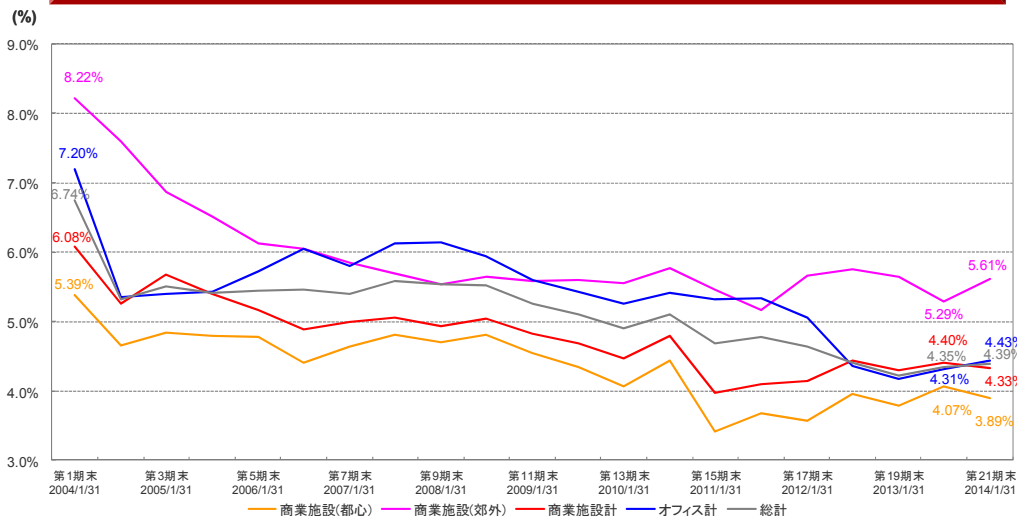


NOI利廻の推移

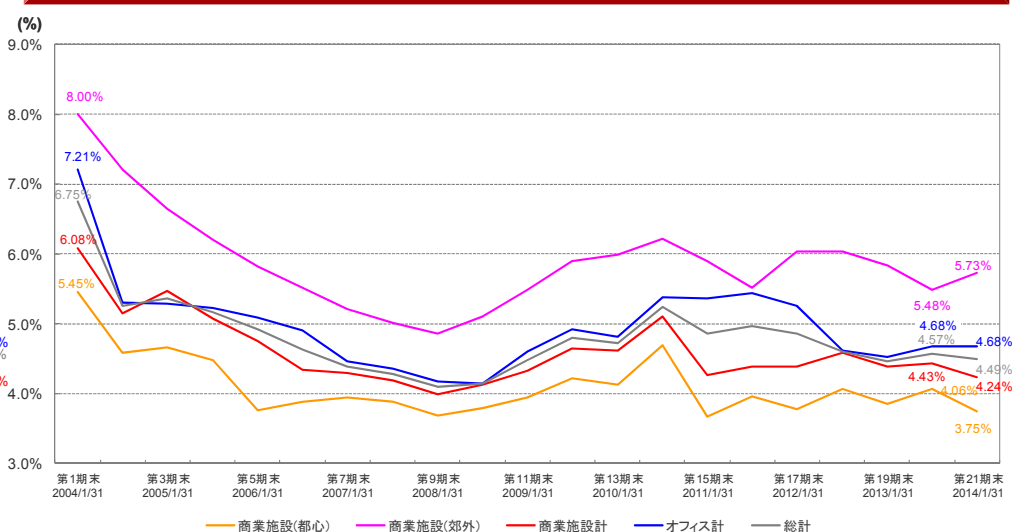


ポートフォリオの概要(ii)

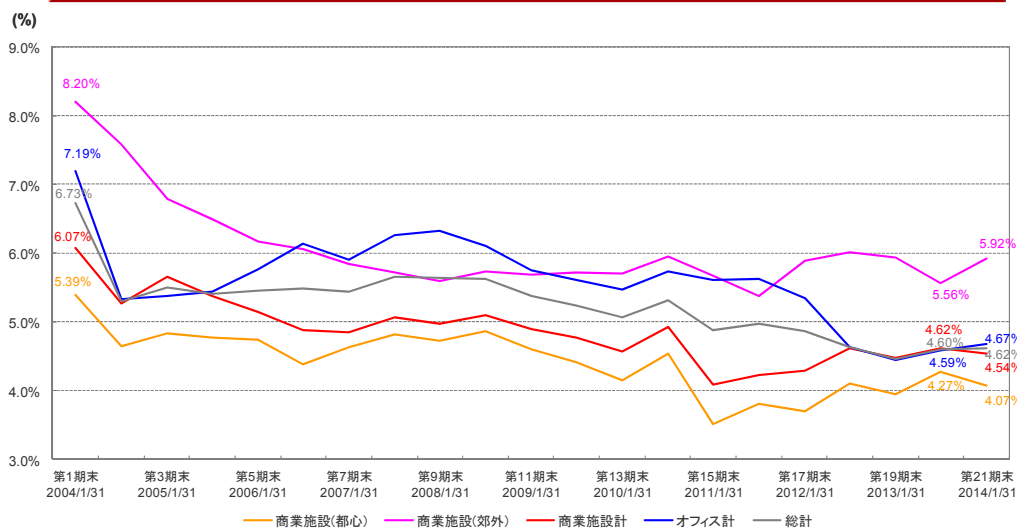
NOI利廻の推移(取得価額ベース)



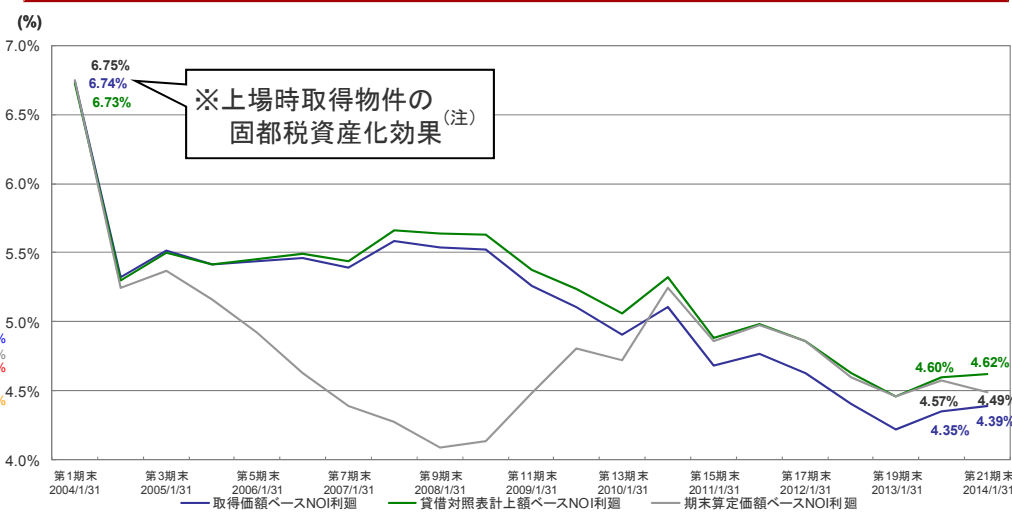
NOI利廻の推移(期末算定価額ベース)



NOI利廻の推移(貸借対照表計上額ベース)



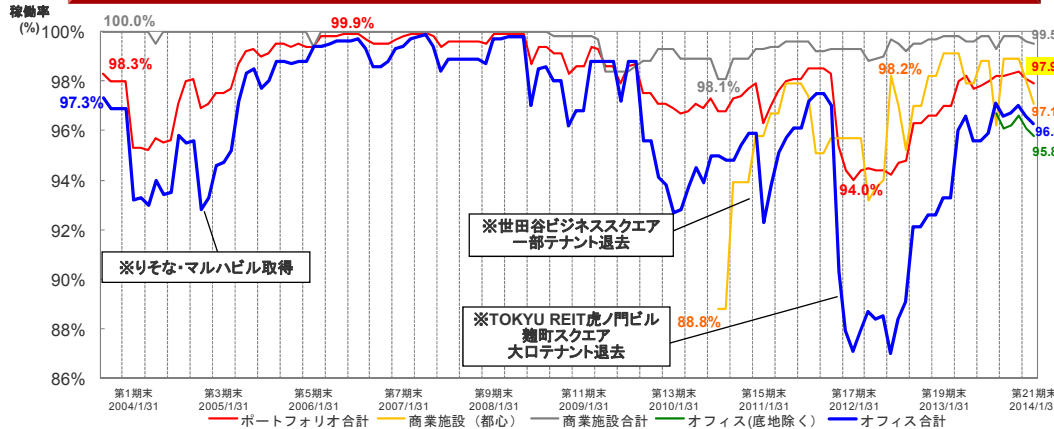
NOI利廻の推移



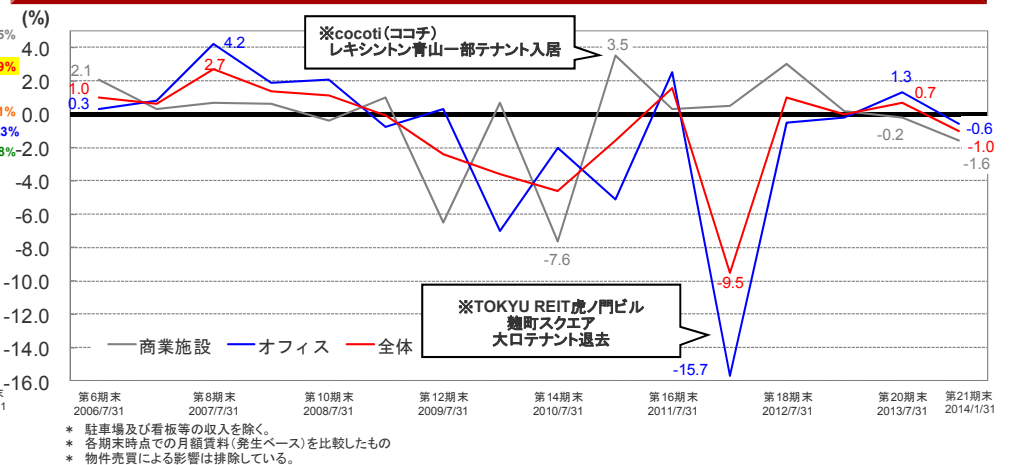
(注) 物件取得年の固定資産税・都市計画法が取得原価として資産に計上され費用に計上されないことで、NOIが増加する効果

※稼働率は97.9%、平均賃料は底打ち

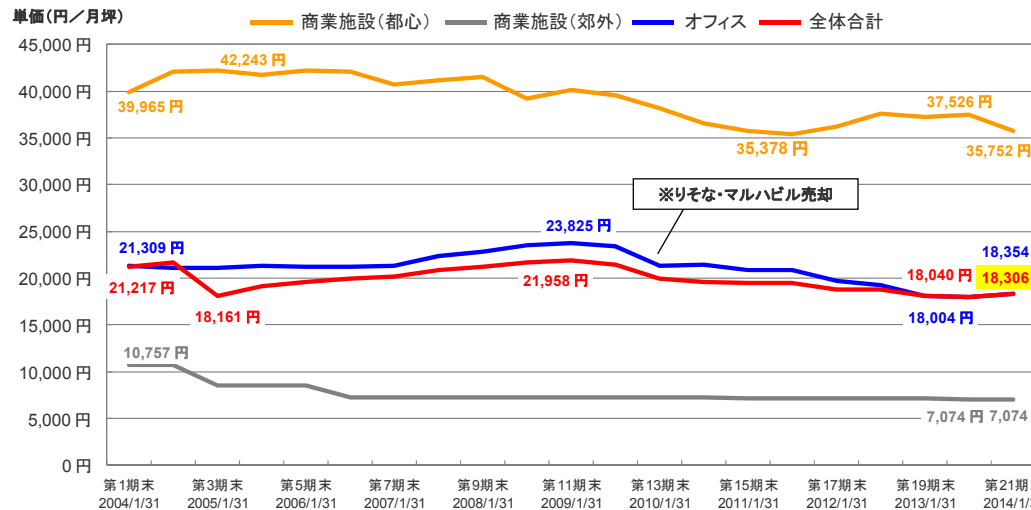
ポートフォリオ全体の稼働率の推移



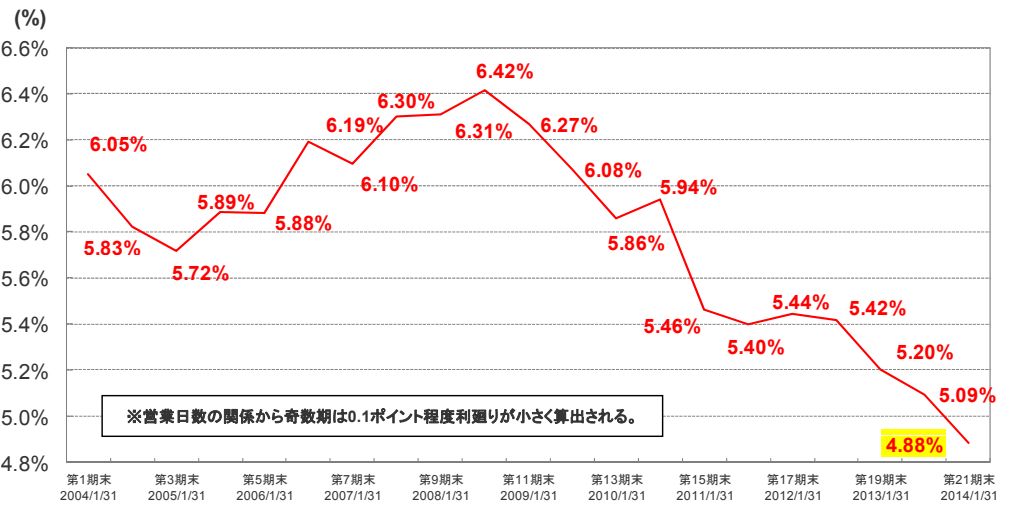
対前期月額賃料増加率



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)

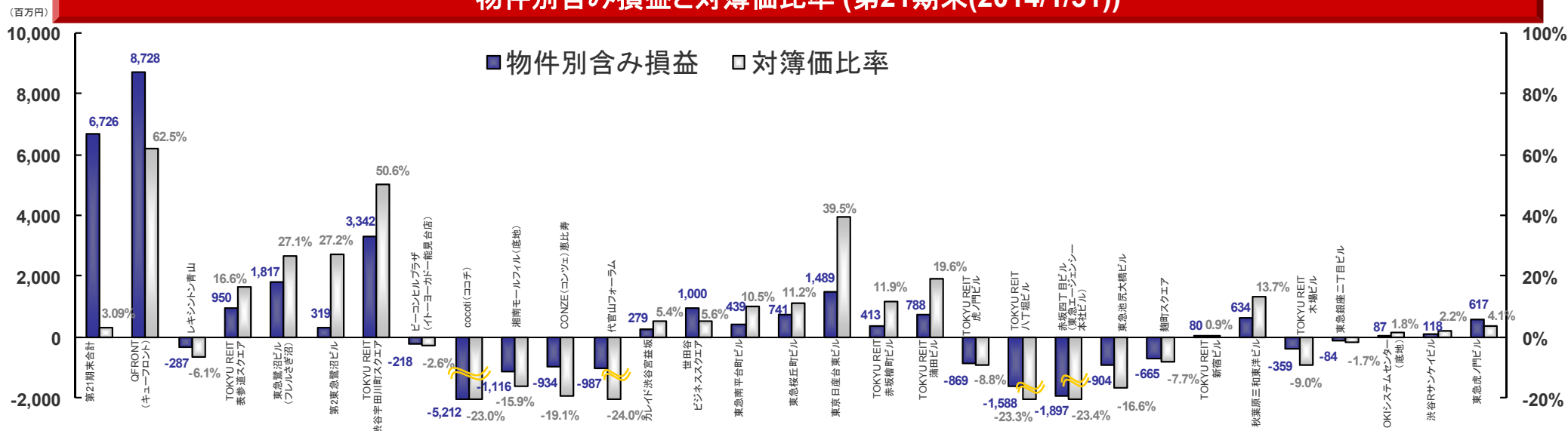


※コメントは東急REIM

含み損益とトータルリターン

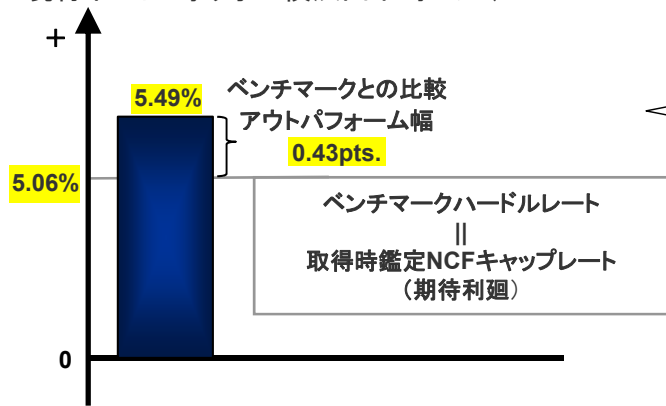
※トータルリターンは、ベンチマークハードルレートを0.43pts.アウトパフォーム

物件別含み損益と対簿価比率 (第21期末(2014/1/31))



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33物件(取得価額273,288百万円)を対象



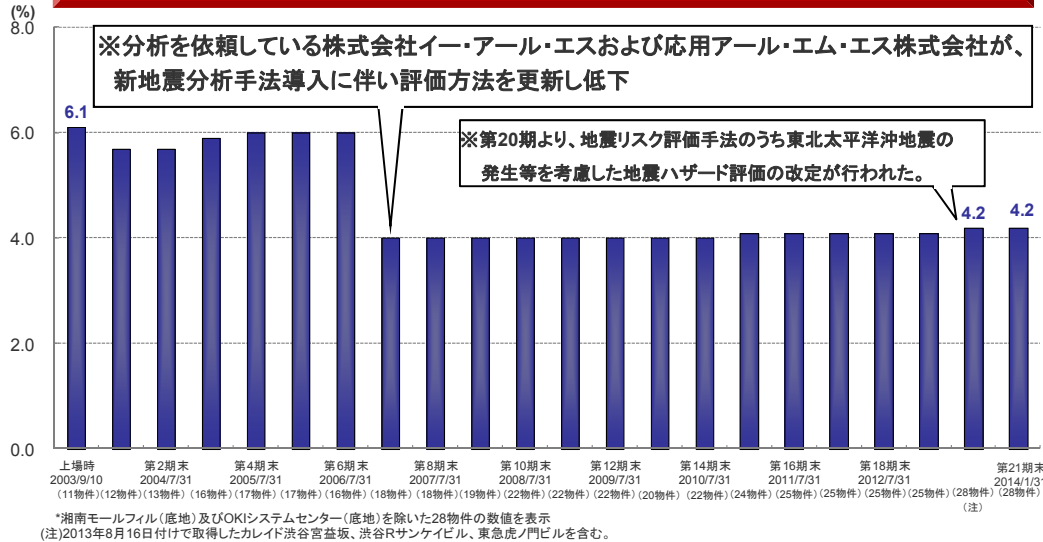
- * IRRの計算において、保有物件の「みなし処分価格」には、期末算定価額を使用
- * 取得価額には、資産化コスト(仲介手数料、初年度固都税、専門家報酬等)を含まない。
- * 敷金保証金の受払によるキャッシュフローは含まない。
- * 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)の譲渡価額は、6,480百万円(第6期売却)
- * りそな・マルハビルの譲渡価額は、42,000百万円(第13期売却)
- * 菱進原宿ビルの譲渡価額は、8,400百万円(第13期売却)

※現行ポートフォリオ(取得価額229,623百万円)で計算されるIRRは4.79%

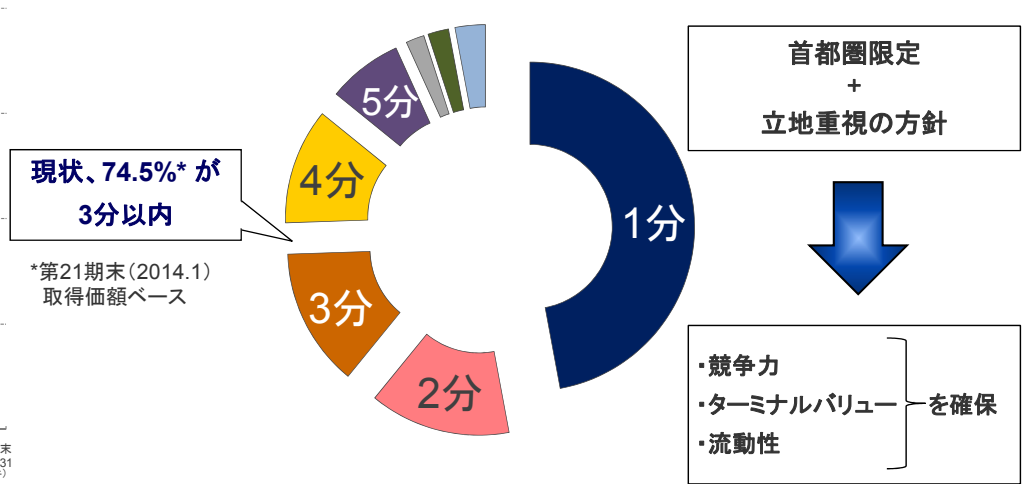
(ベンチマーク5.04%を0.25pts.アンダーパフォーム)

※コメントは東急REIM

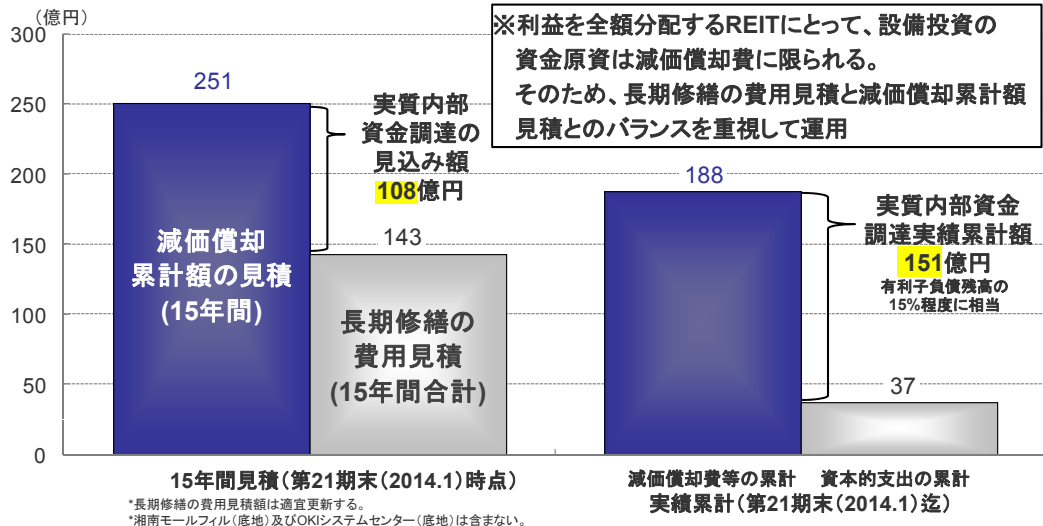
ポートフォリオPMLの推移



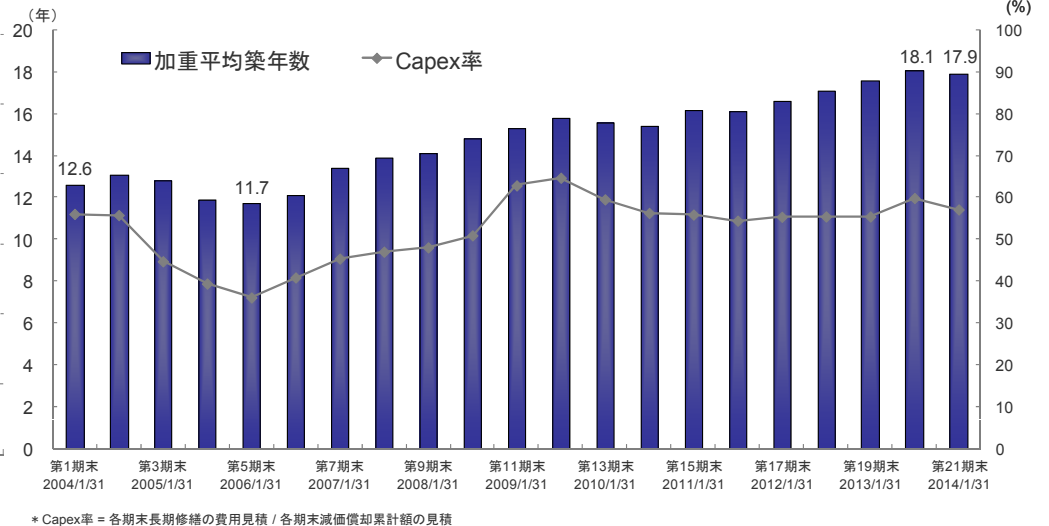
最寄り駅からの概算所要時間



長期修繕費用見積と減価償却累計額とのバランス



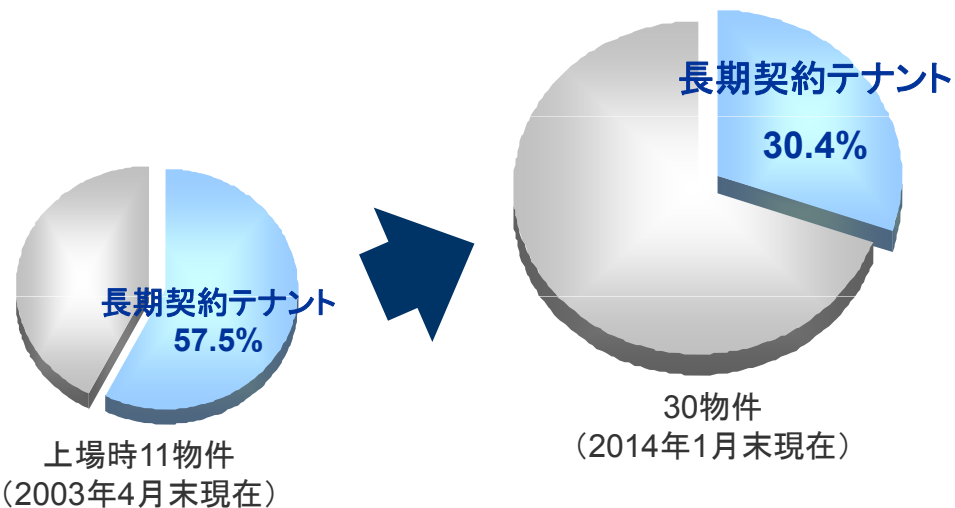
加重平均築年数とCapex率



※コメントは東急REIM

リスクマネジメント(ii)

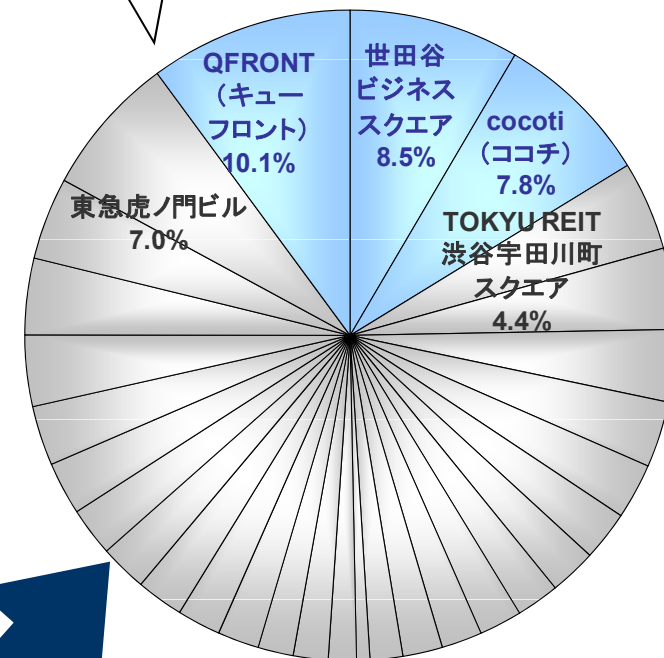
長期契約テナント比率(賃貸可能面積ベース)



*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、2014年2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、2014年1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

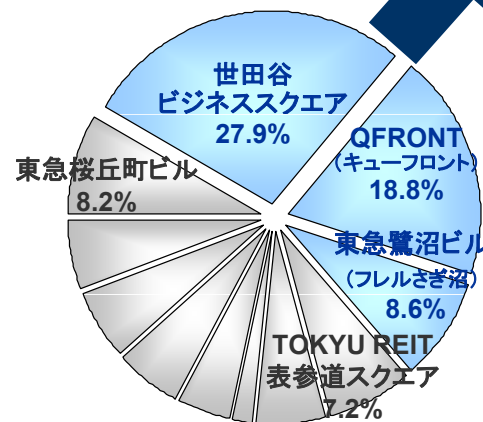
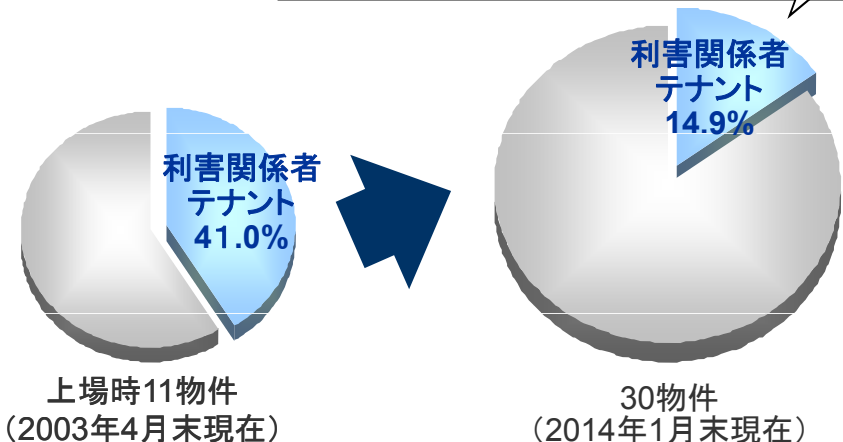


第21期末30物件
(期末算定価額)

Top 3 : 26.4%
Top 5 : 37.8%

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

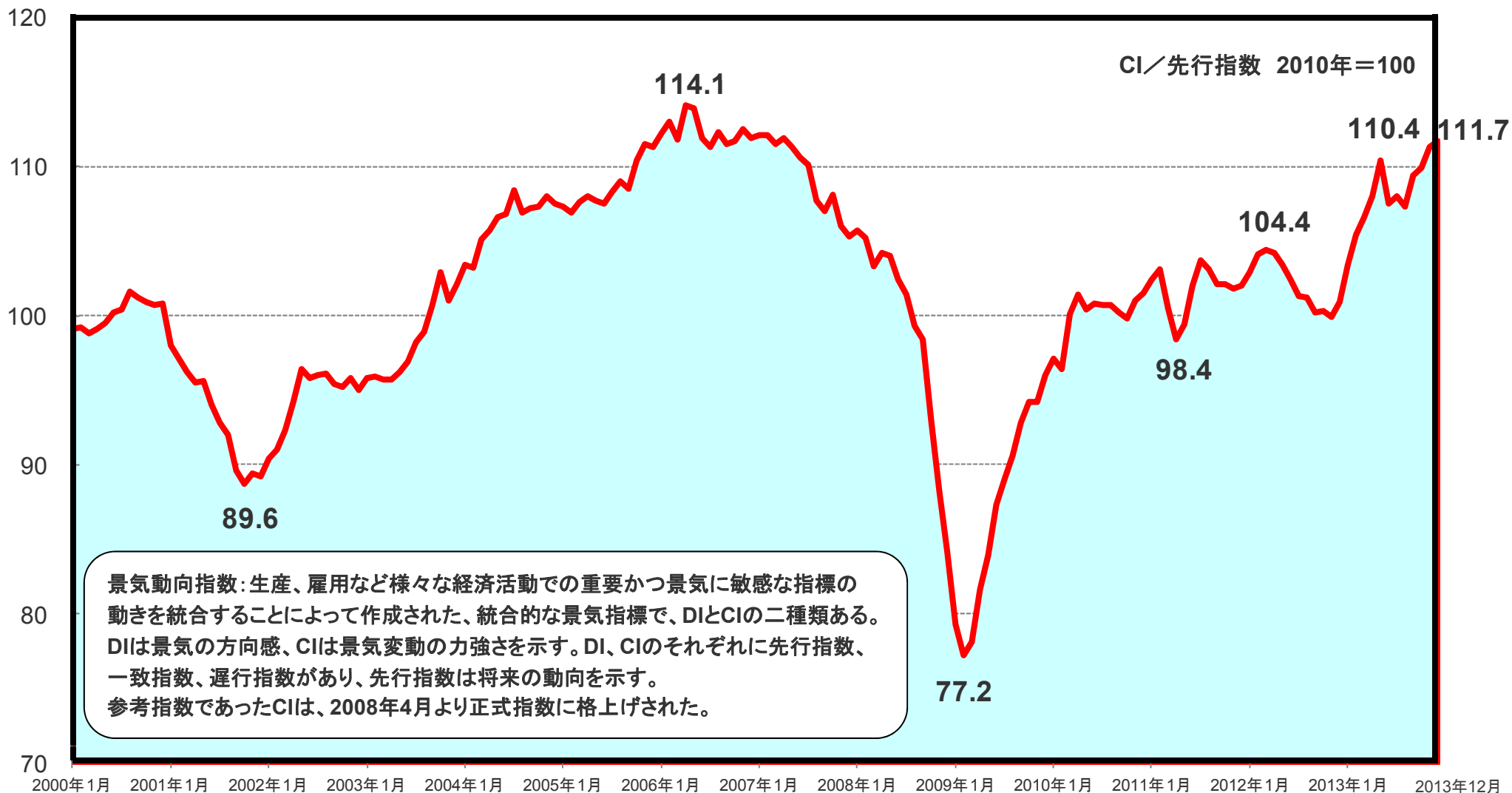


上場時11物件
(2003年4月末時点鑑定評価額)

Top 3 : 55.3%
Top 5 : 70.7%

※コメントは東急REIM

※アベノミクスに伴い、景気は急速に回復し、力強さは2006年の水準に迫る。

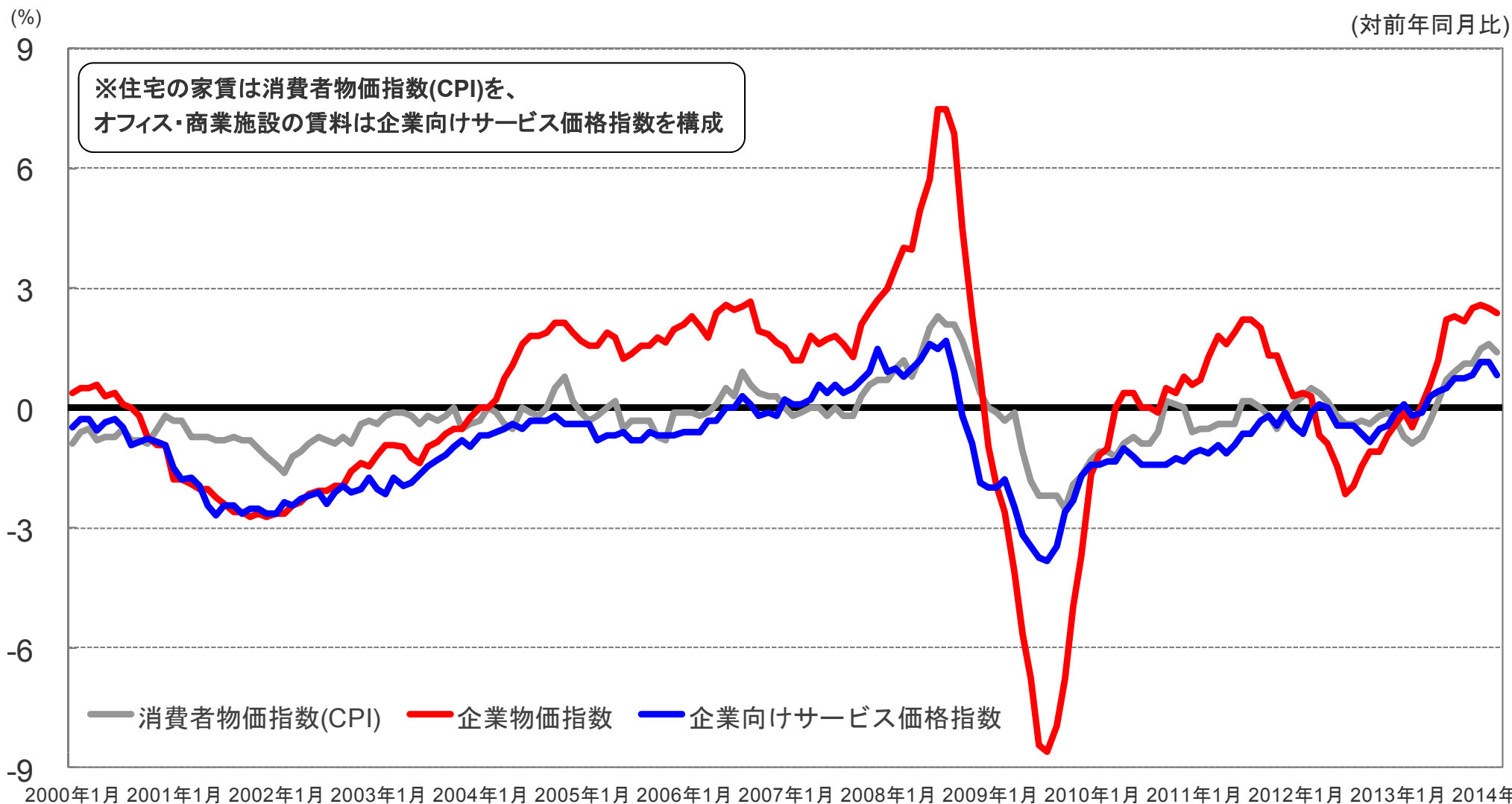


景気動向指数:生産、雇用など様々な経済活動での重要かつ景気に敏感な指標の動きを統合することによって作成された、統合的な景気指標で、DIとCIの二種類ある。DIは景気の方角感、CIは景気変動の力強さを示す。DI、CIのそれぞれに先行指数、一致指数、遅行指数があり、先行指数は将来の動向を示す。参考指数であったCIは、2008年4月より正式指数に格上げされた。

出所:内閣府

※ コメントは東急REIM

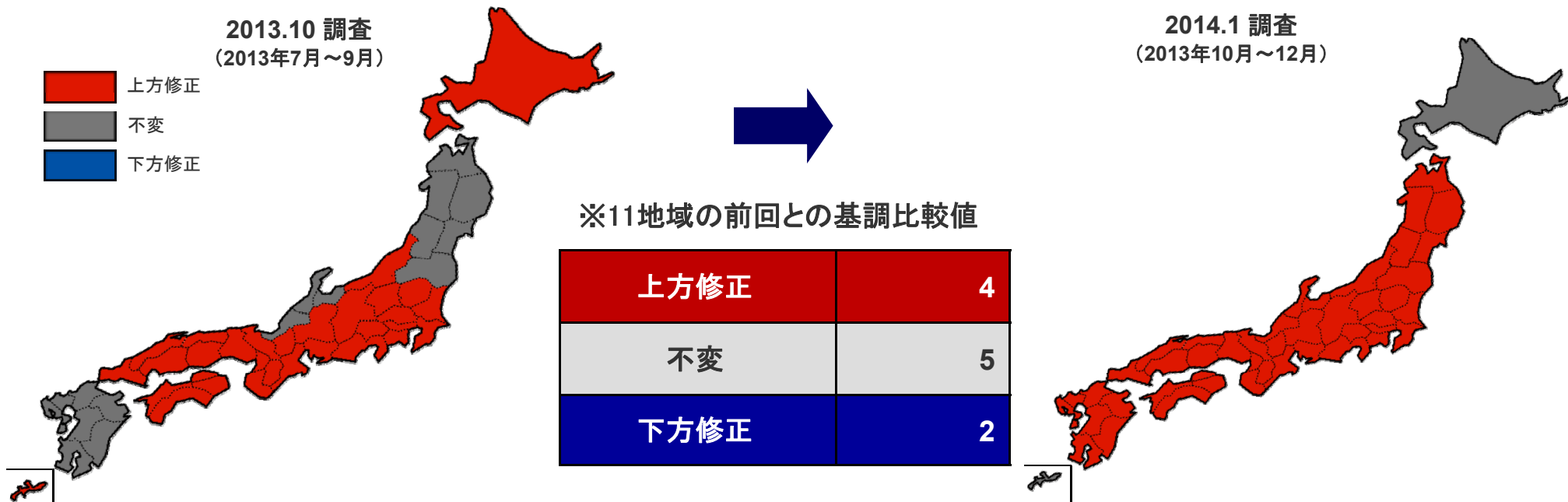
※全ての物価指数が、対前年プラスに推移



出所: 総務省・日本銀行

※ コメントは東急REIM

※4つの地域で経済情勢が上方修正に



出所: 財務省「全国財務局管内経済情勢報告概要」

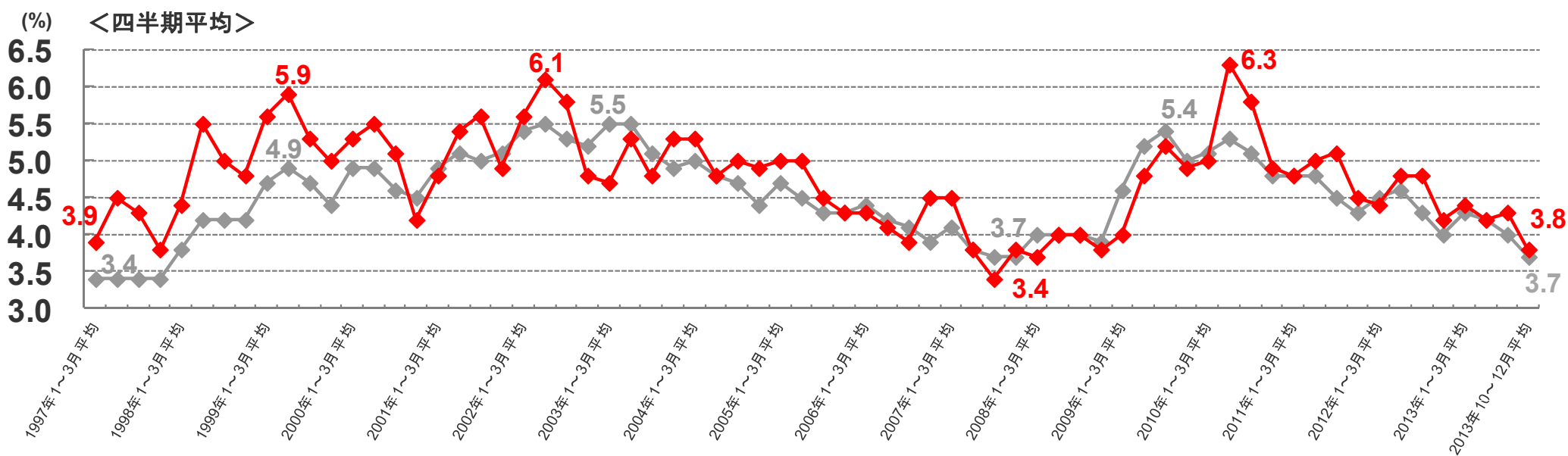
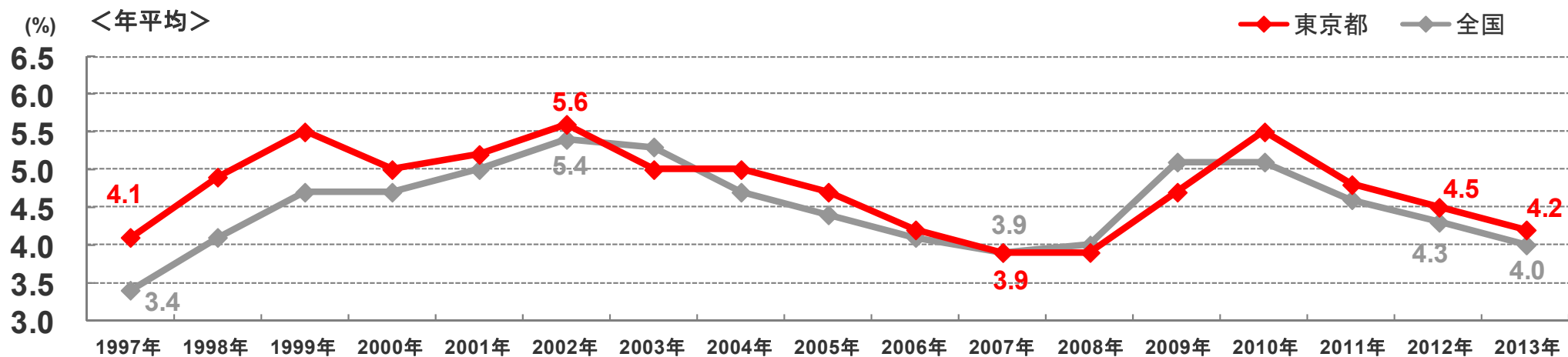
* 地図上の色分けは、景気の足元の方向性を示したものであり、各地域の景気の水準を表したものではありません。

地域経済の概況は、「平成25年10月－12月期においては、回復しつつある。なお、足下では、消費者マインドの改善や自動車関連を中心とした生産の緩やかな増加がみられるなど、回復の動きが続いている」
 (財務省「全国財務局管内経済情勢報告概要」2014年1月29日)

「国内需要が堅調に推移し、生産が緩やかに増加している中で、雇用・所得環境も改善していることを背景に、「回復している」、「緩やかに回復している」等の報告があった。」
 (日本銀行「地域経済報告」2014年1月16日)

※ コメントと比較値は東急REIM

※失業率は着実に低下



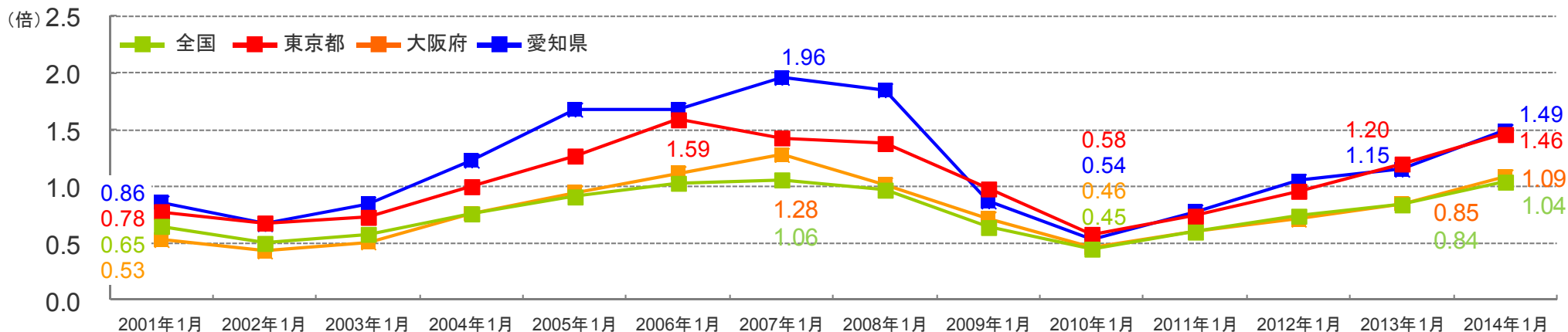
出所：総務省「労働力調査」

※コメントは東急REIM

日本の雇用動向 (求人)

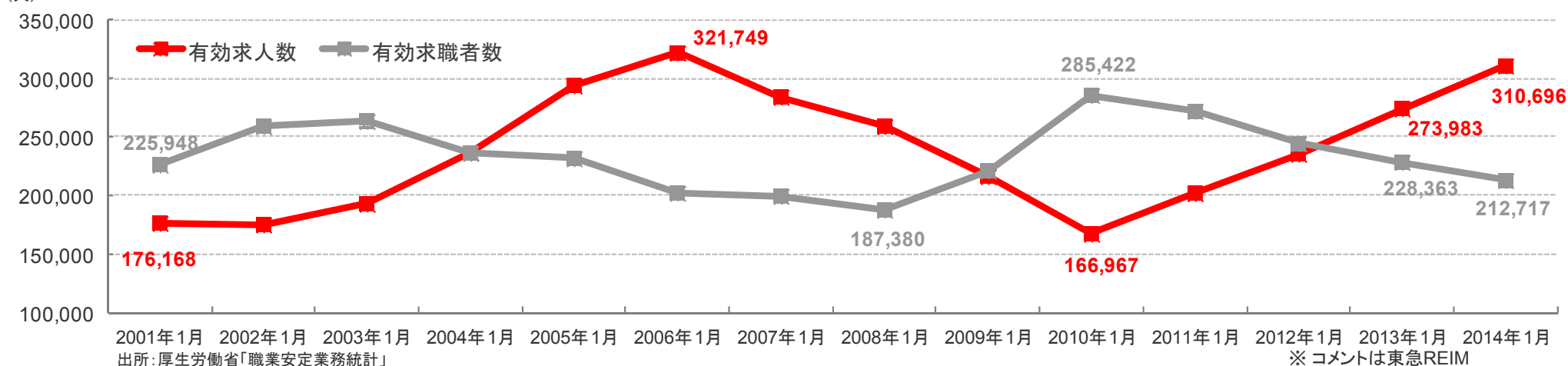
有効求人倍率(季節調整値)

※有効求人倍率は上昇傾向が続き、東京は2006年の水準に迫る。



東京都の有効求人数・有効求職者数

※求人数は2010年から増加が続き、ほぼ倍に。

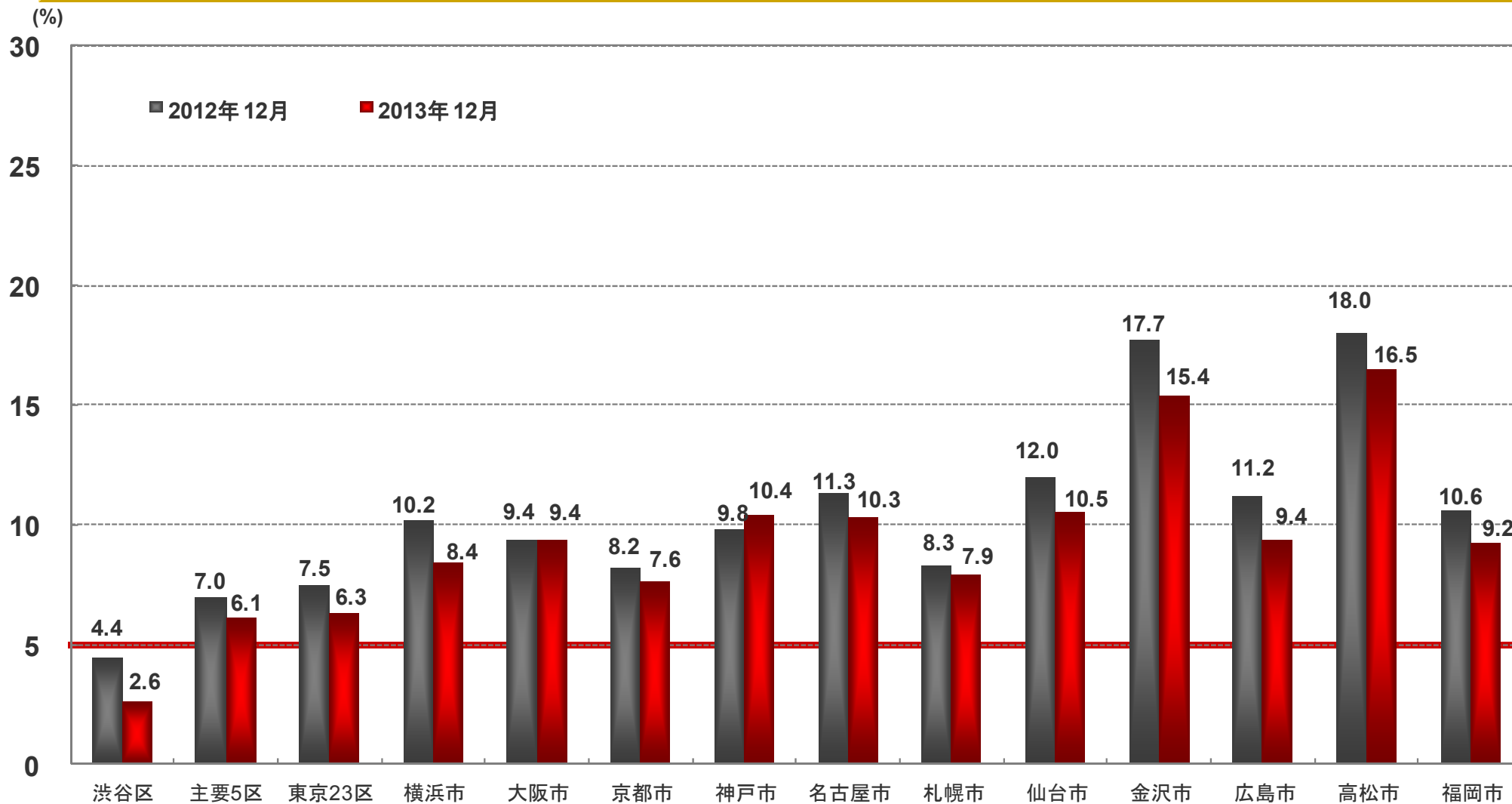


出所:厚生労働省「職業安定業務統計」

※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り、東京はより低い水準に。渋谷区は2%台に突入



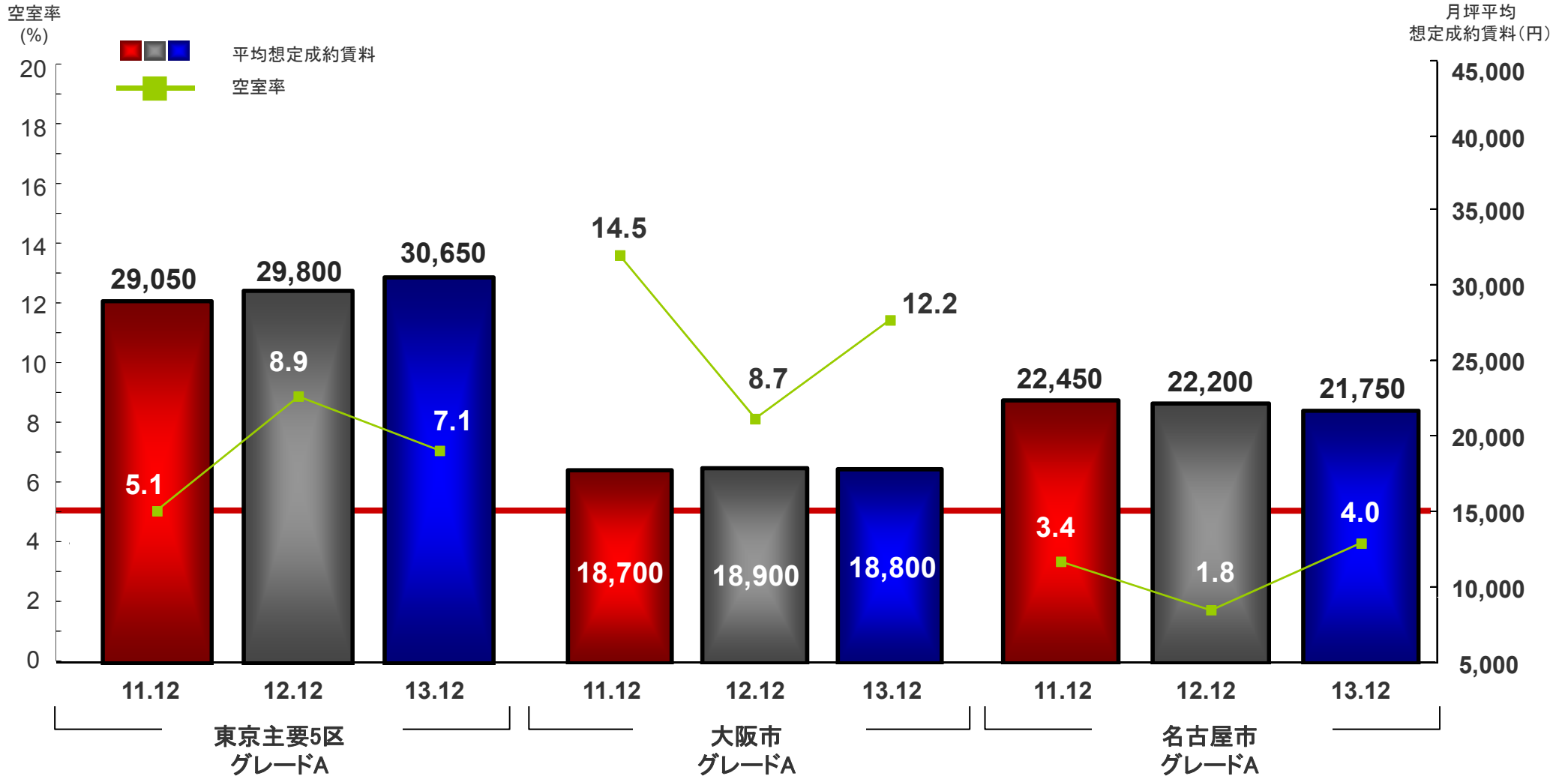
出所:シービーアールイー株式会社

*空室は集計時点で即入居可能であるものを対象

※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、グレードAビルの成約賃料は上昇傾向



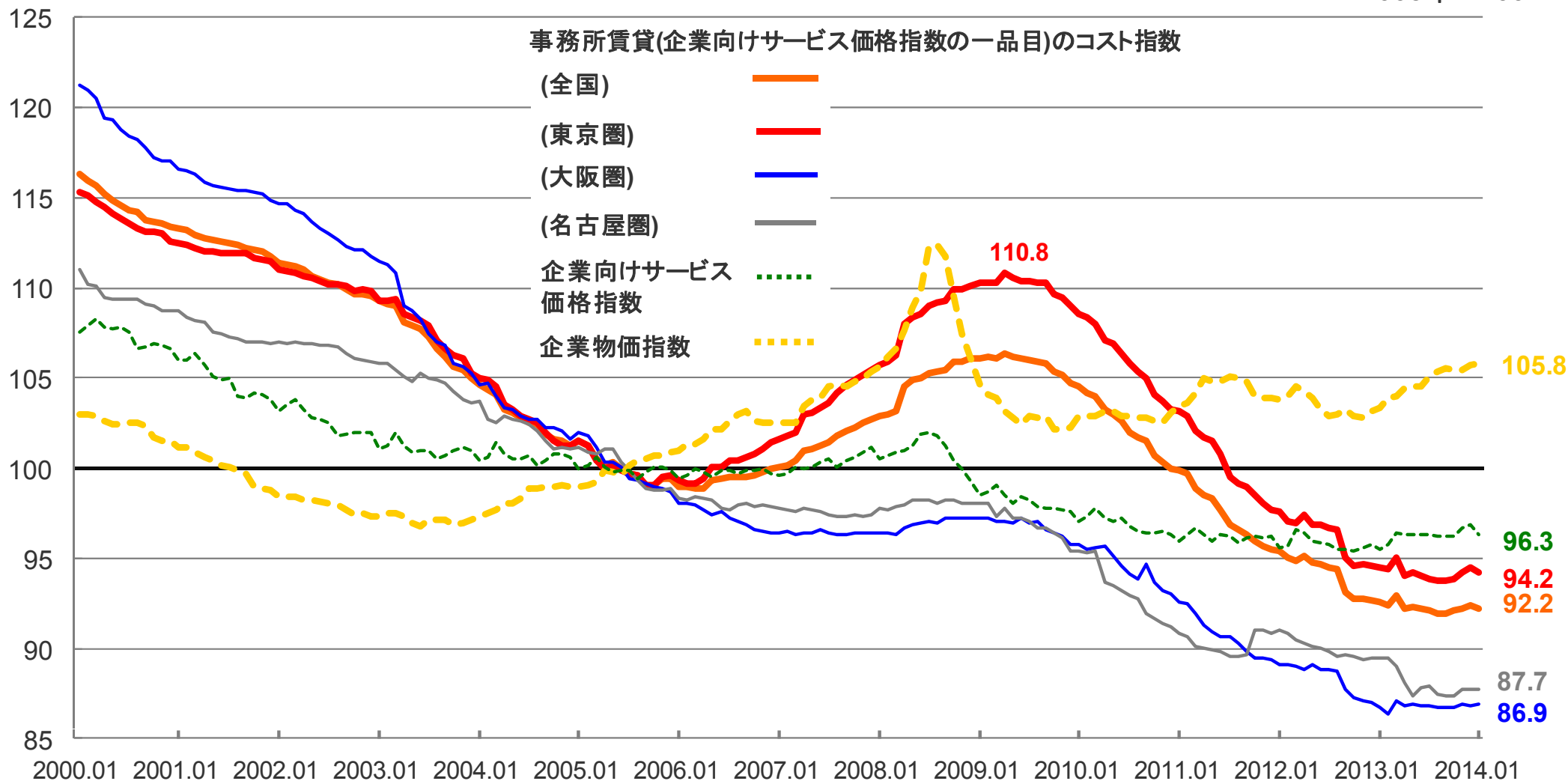
出所 : シービーアールイー株式会社

※ 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

※オフィスの既存契約賃料には、底打ちの兆し

2005年=100



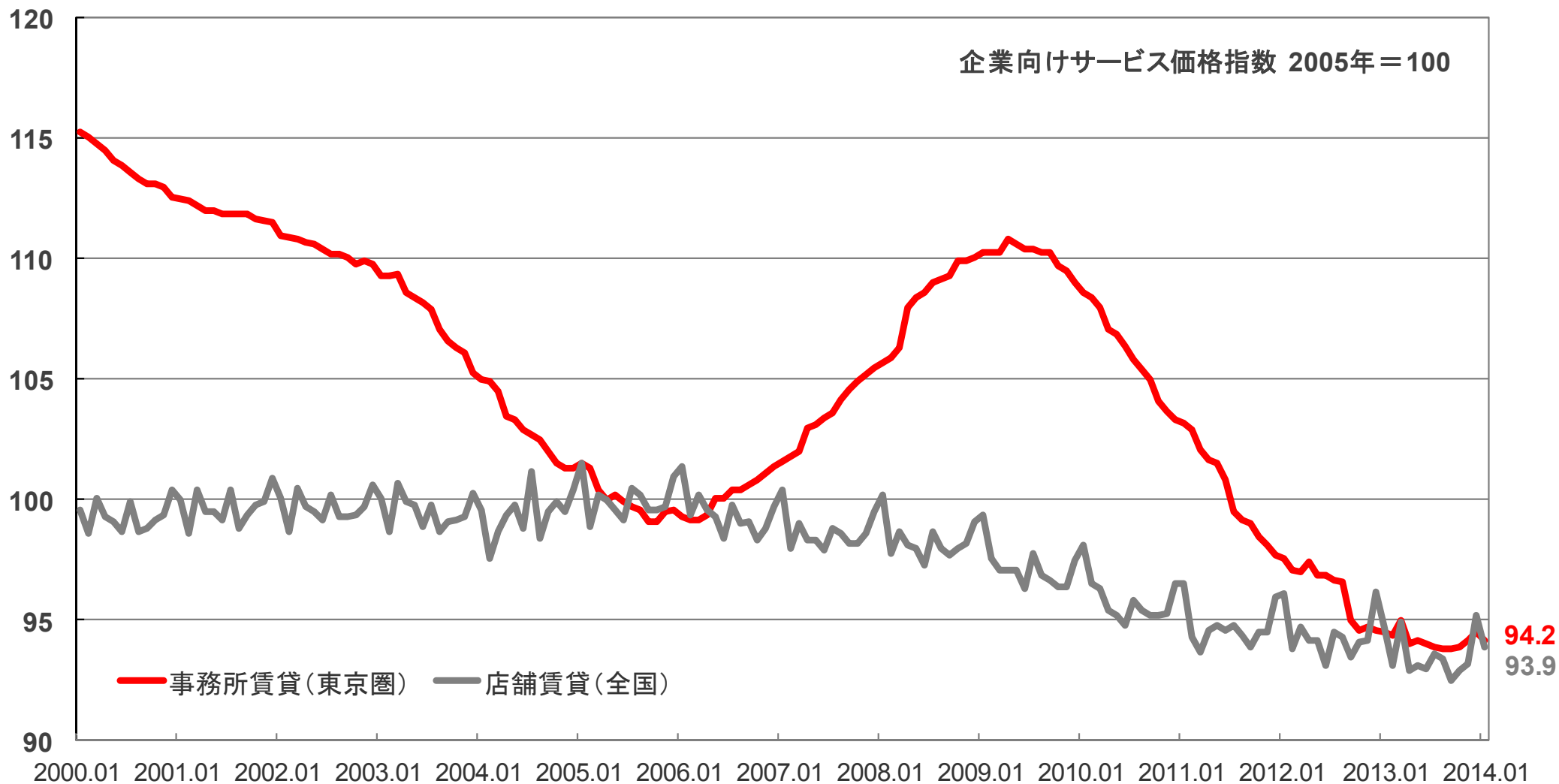
出所 : 日本銀行ウェブサイトより東急REIMが作成

* 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(東京圏)と商業施設賃貸(全国)のコスト指数比較

※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



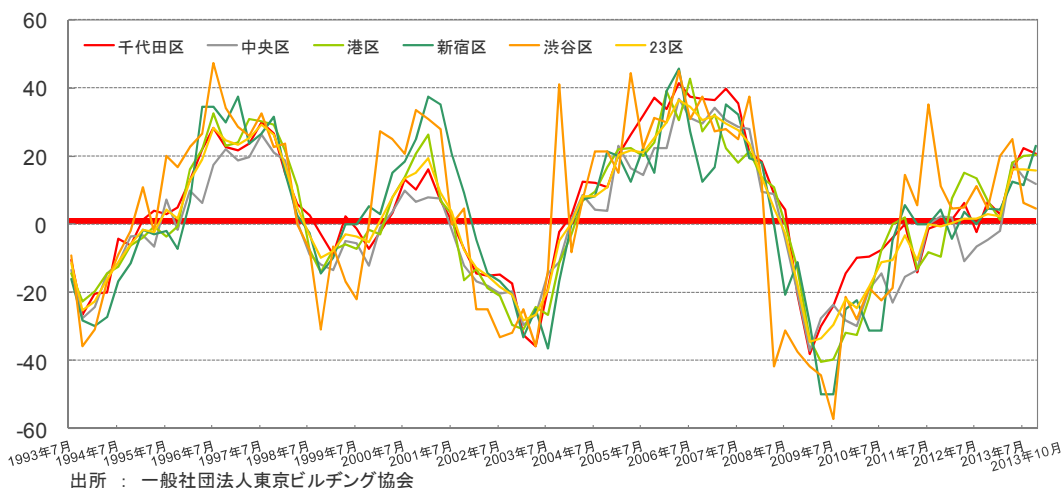
出所 : 日本銀行ウェブサイトより東急REIMが作成

※コメントは東急REIM

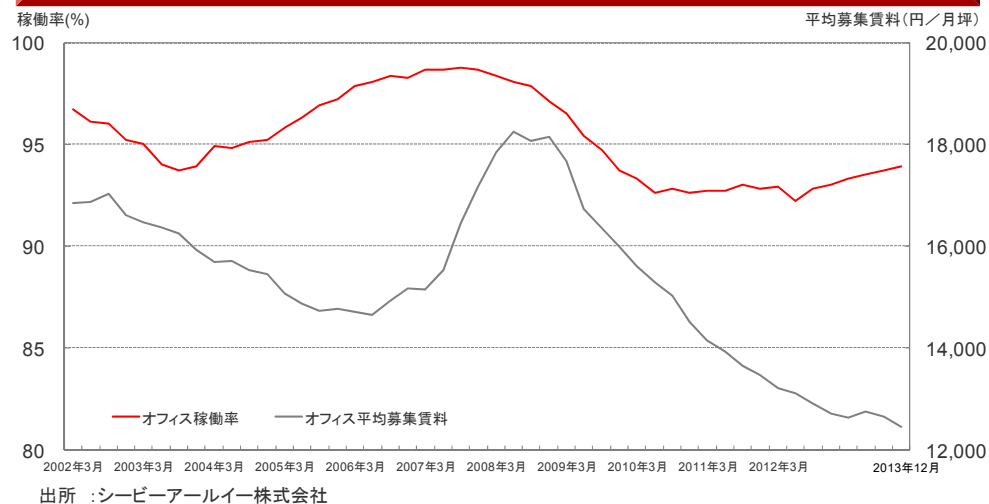
オフィス賃貸市場の概況(5) 景況感

※景況感は空室率・賃料ともに良好、足許の募集賃料は稼働率に対して遅行

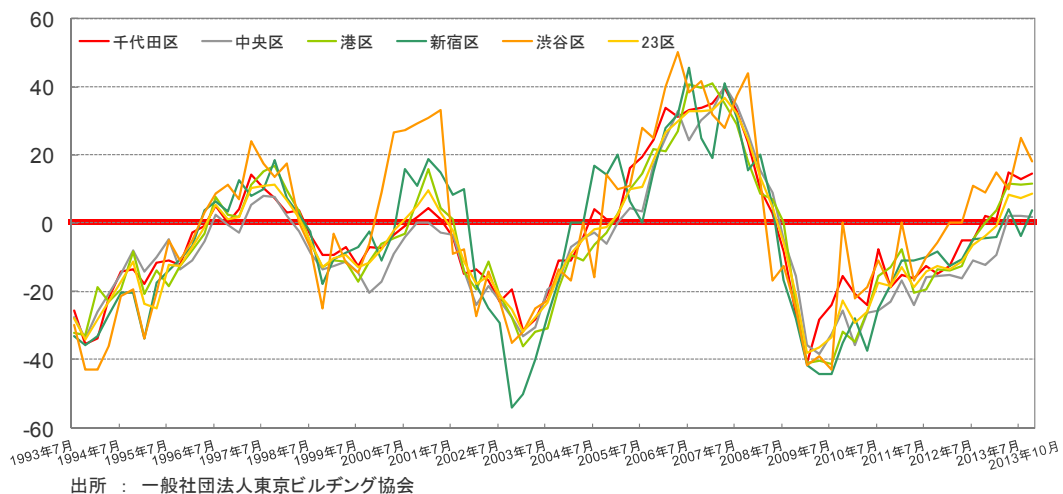
東京の空室景況感指数(現在と3ヵ月後の比較)



都心5区オフィスビルの稼働率と募集賃料



東京の賃料水準景況感指数(現在と3ヵ月後の比較)



賃料水準見通し(調査時点現在の賃料水準=100)

第28回調査(2013年4月現在)					第29回調査(2013年10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	101	103	105	105	丸の内、大手町地区	101	103	105	105
渋谷(渋谷駅周辺)	100	101	103	105	渋谷(渋谷駅周辺)	101	102	104	105
名古屋(名駅周辺)	99	100	100	100	名古屋(名駅周辺)	100	100	100	100
大阪(御堂筋沿い)	99	99	100	100	大阪(御堂筋沿い)	99	100	100	100

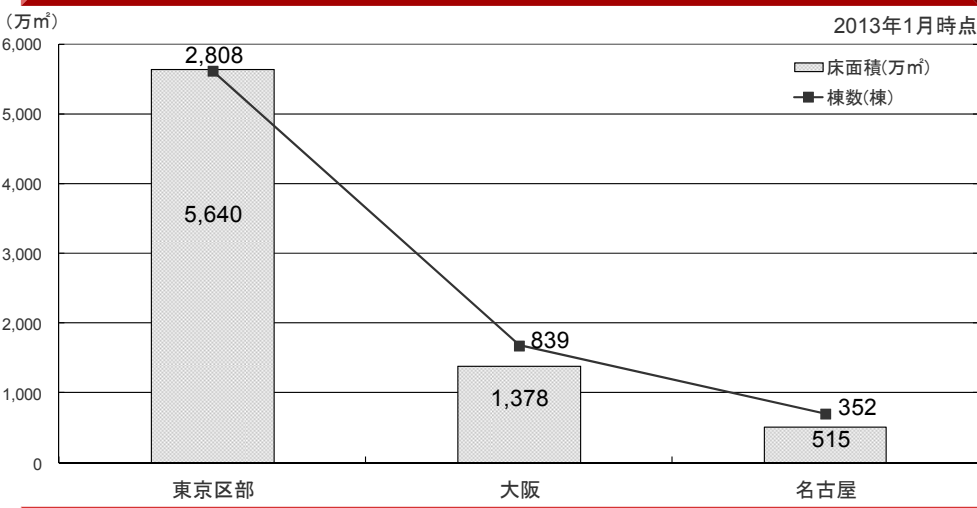
出所：一般財団法人日本不動産研究所

※コメントは東急REIM

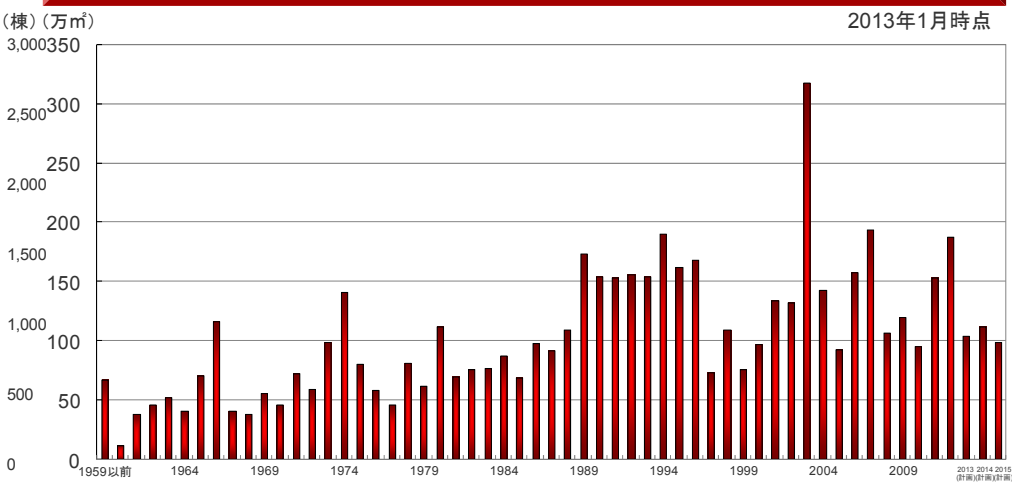
オフィスビルストックの概況(1) 三大都市

※2013～15年の東京区部の新規供給は、いずれも2012年の半分程度

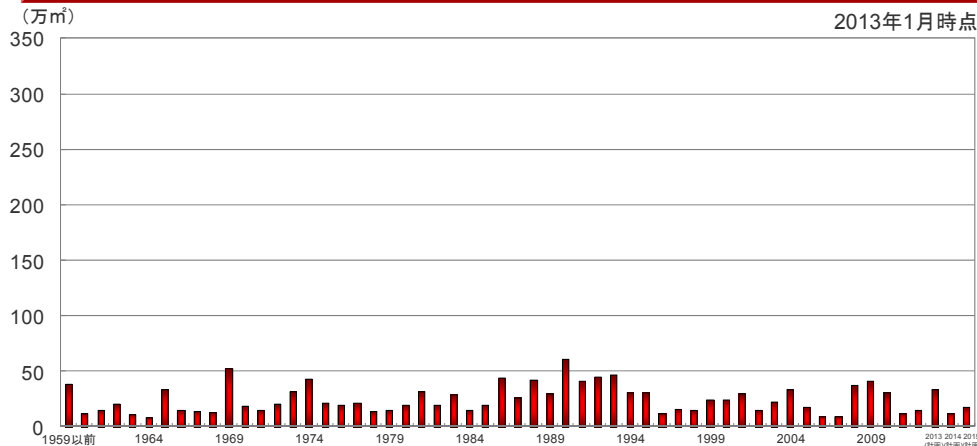
三大都市のオフィスビルストック



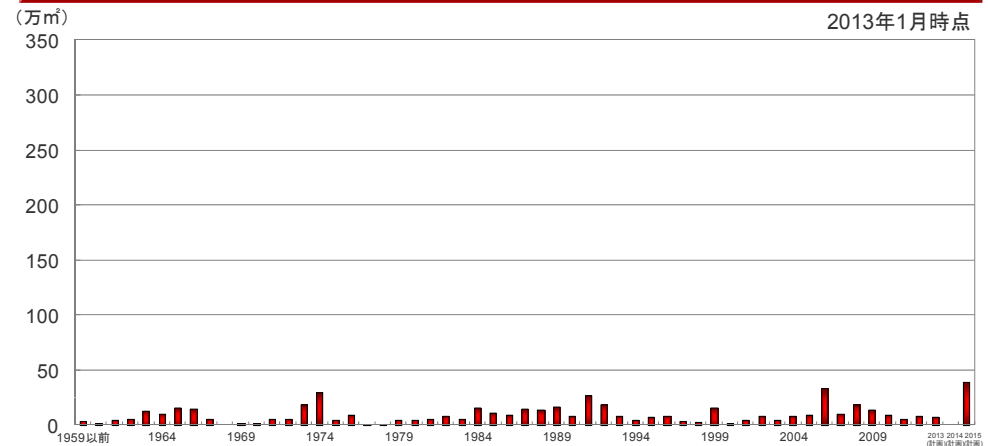
竣工年次別のストック量(東京区部)



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、中野区)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

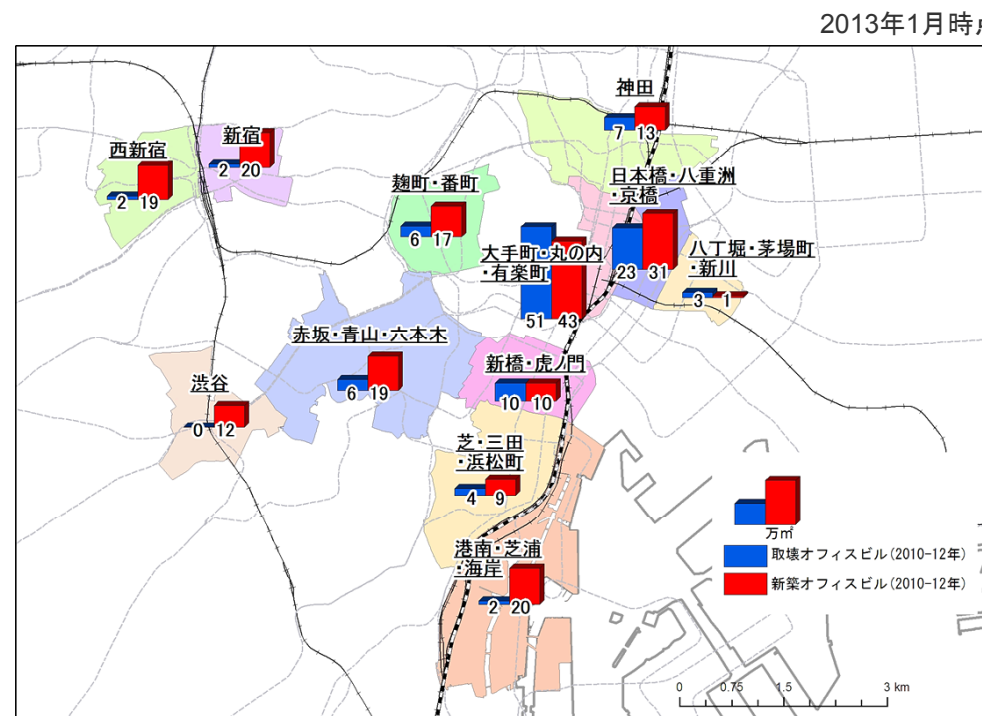
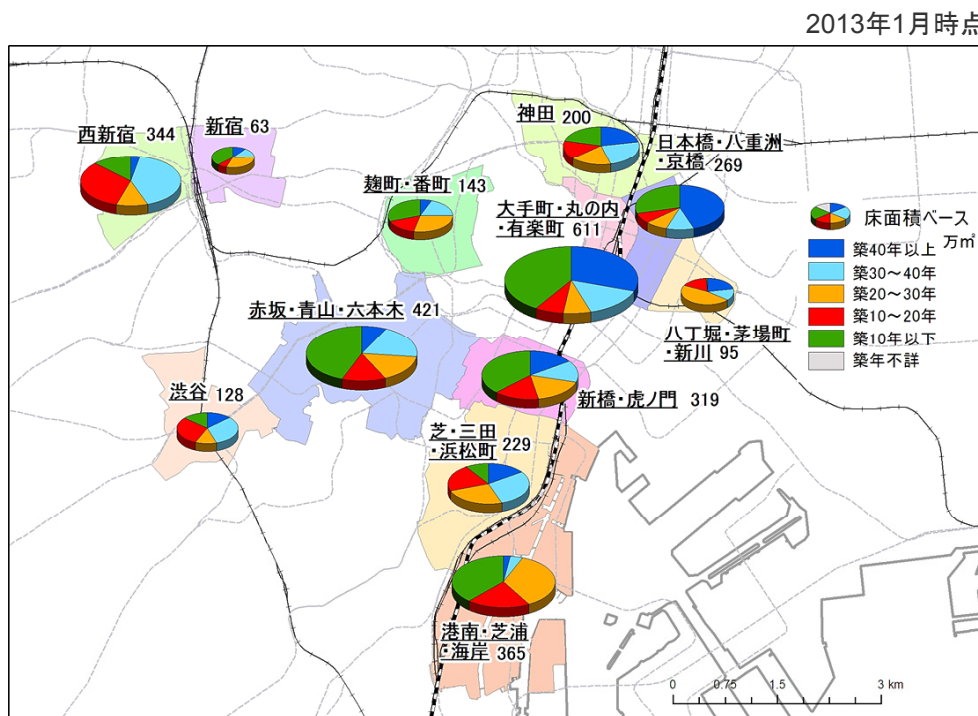
オフィスビルストックの概況(2) 東京区部

東京区部のオフィスビルストック(主要地区別集計)

東京区部の取壊・新築量(2010～2012年)

※オフィスの約3割が、現在の耐震基準(1981年)以前に竣工

※取り壊されるオフィスが相当程度ある。



- *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、中野区)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

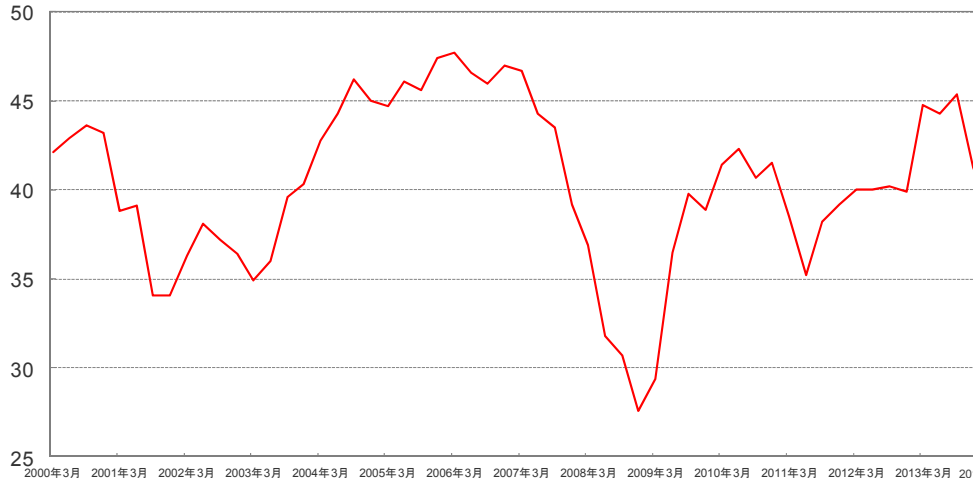
出所：一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」

※コメントは東急REIM

商業施設賃貸市場の概況

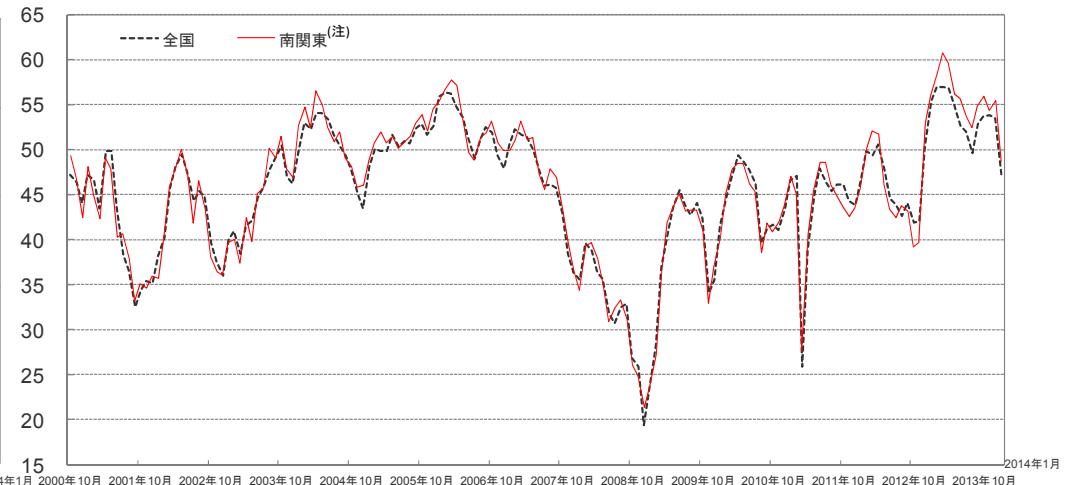
※消費者マインドは震災後回復傾向が続くが、消費増税を控え足許はやや弱含み

消費者態度指数(全国一般世帯 季節調整値)



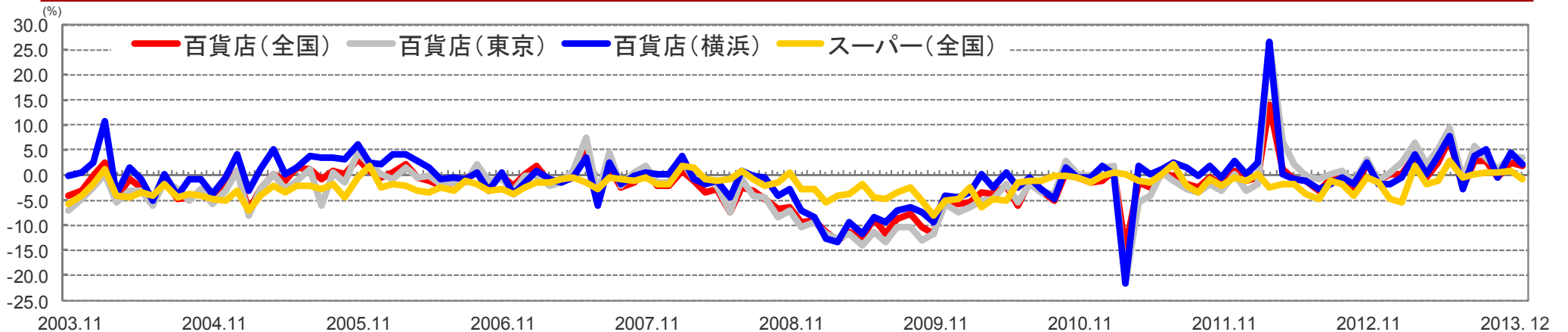
出所:内閣府「消費動向調査」

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
中低	53	44	マカオ	3.27
	55	65	中国Tier3都市 (注1)	3.31
	68	76	ベトナム	3.76

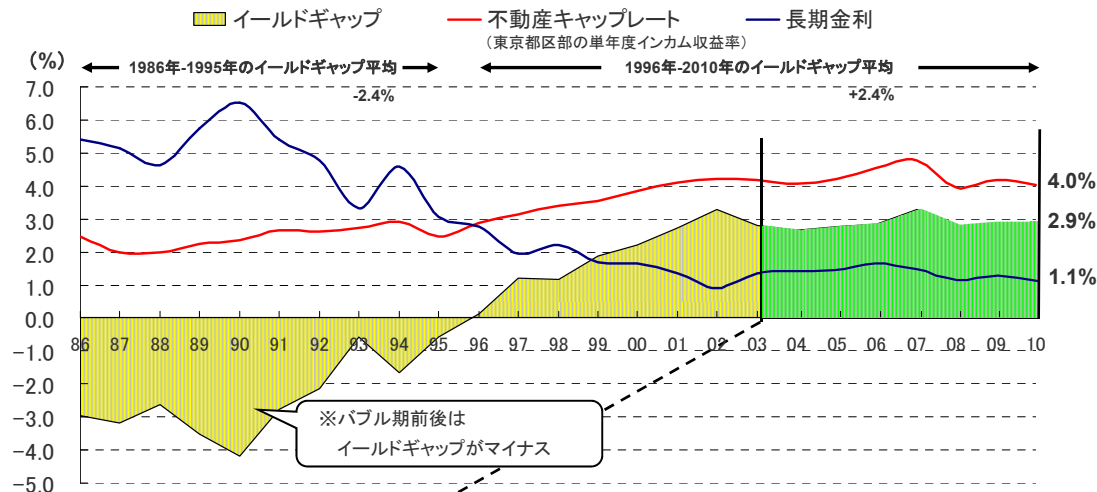
不動産キャップレート、長期金利、イールドギャップの推移

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

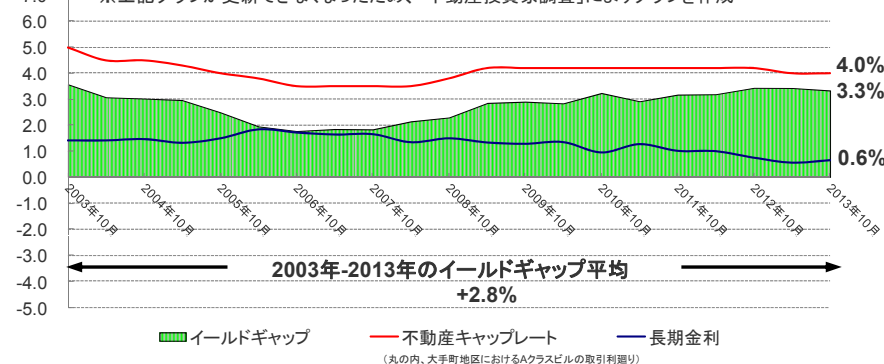
※MUTB-CBRE不動産投資インデックスは、2011年5月発表の2010年分データを以て終了・廃止



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

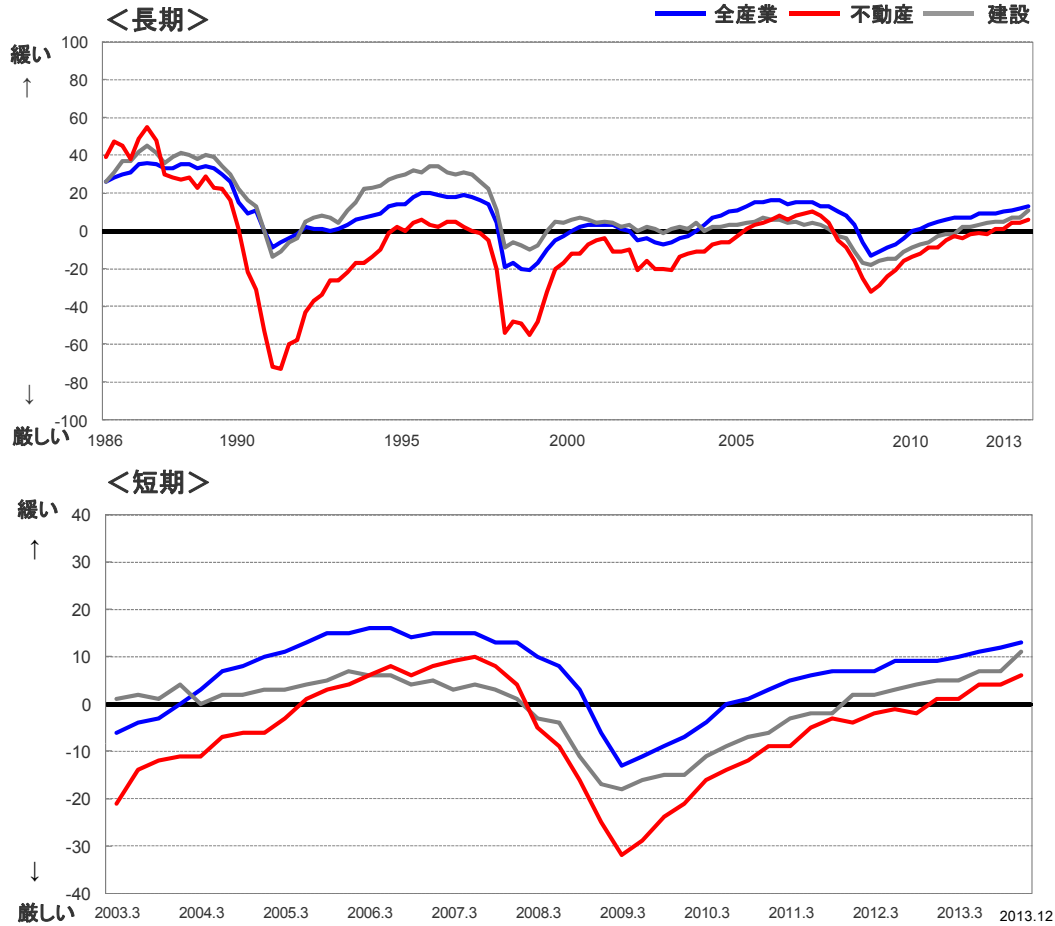
(注1) 中国Tier1都市：上海、北京、Tier2都市：重慶、天津、Tier3都市：無錫、鄭州

(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

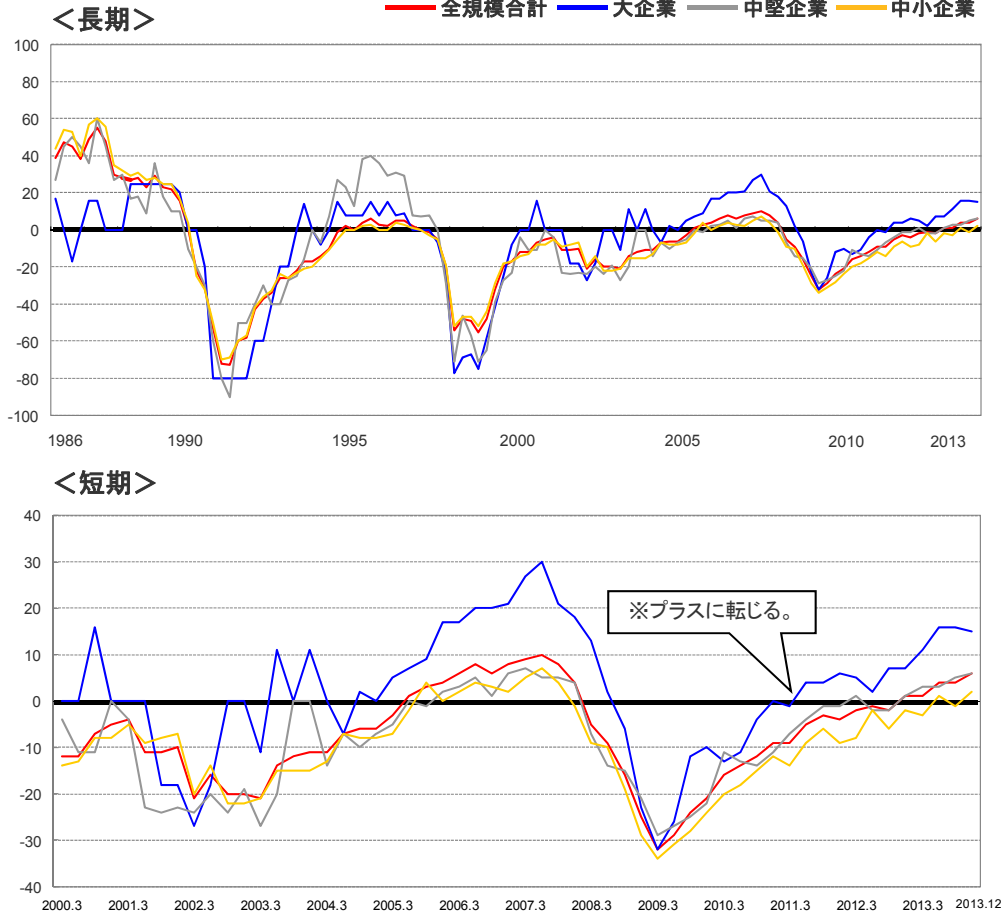
現物不動産売買市場の概況(2) 貸出態度DI

※不動産業への貸出態度DIは、2009年3月を底に改善が続く

業種別貸出態度DI



規模別貸出態度DI(不動産業)



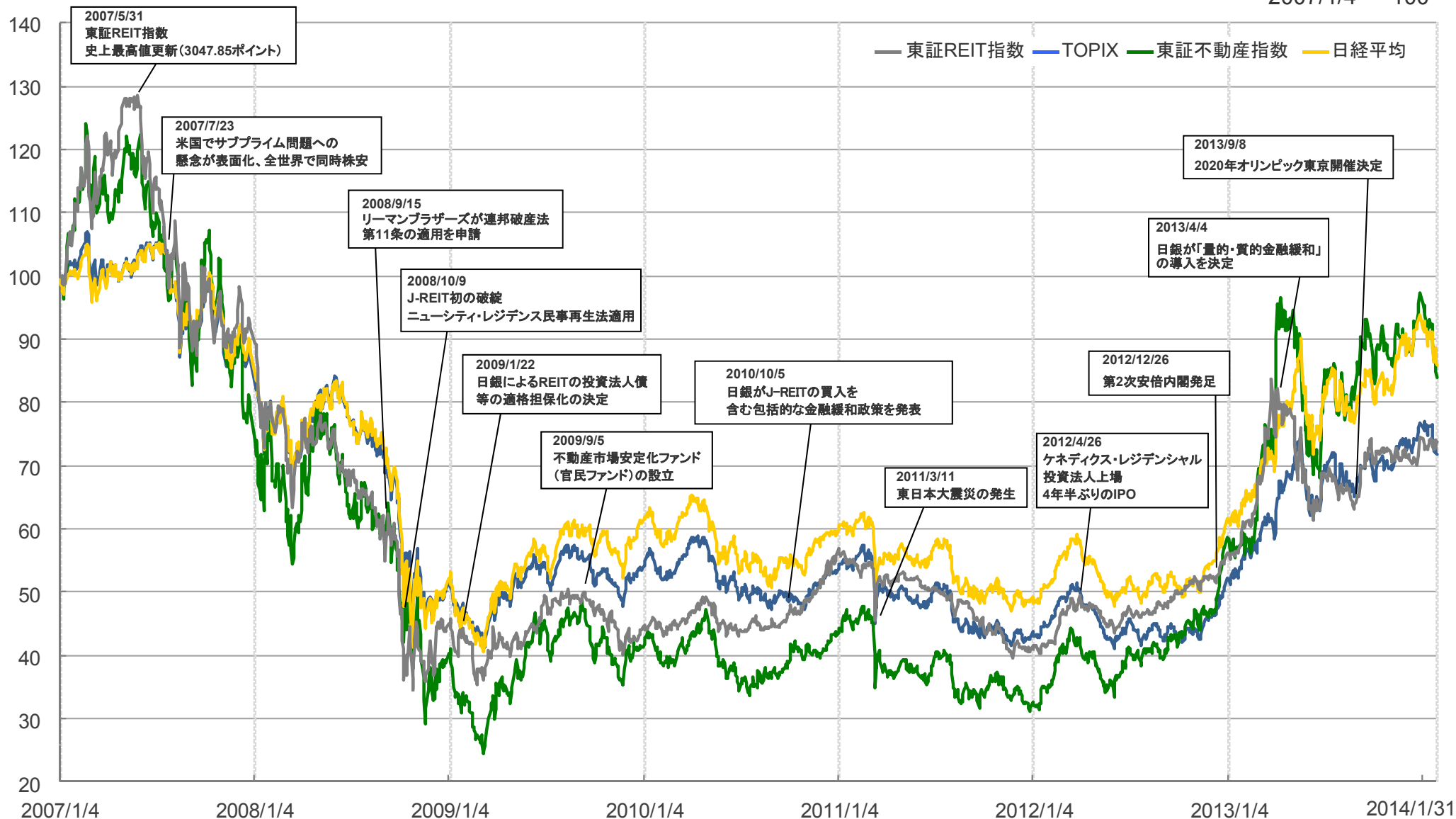
* REITは調査対象外
出所: 日本銀行「短観(業種別計数)」

* 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

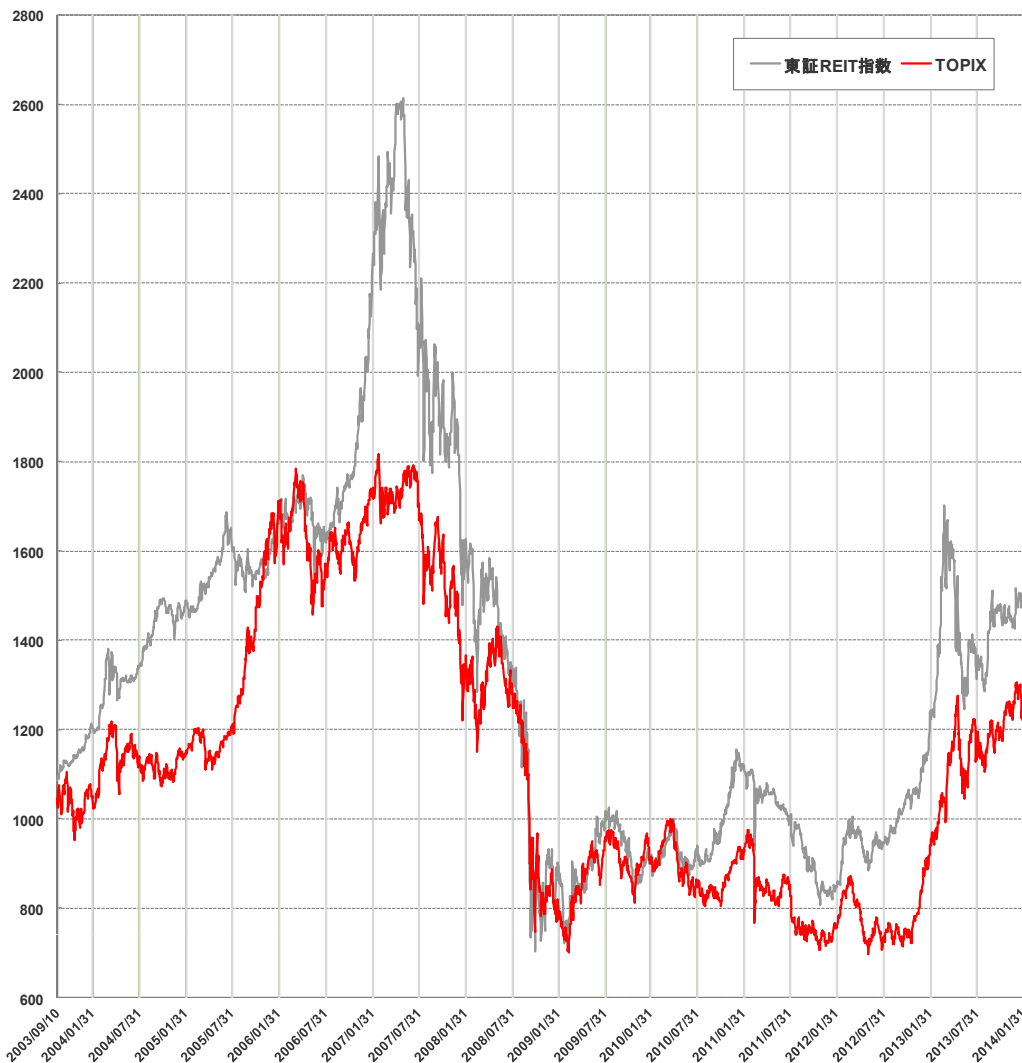
2007/1/4 = 100



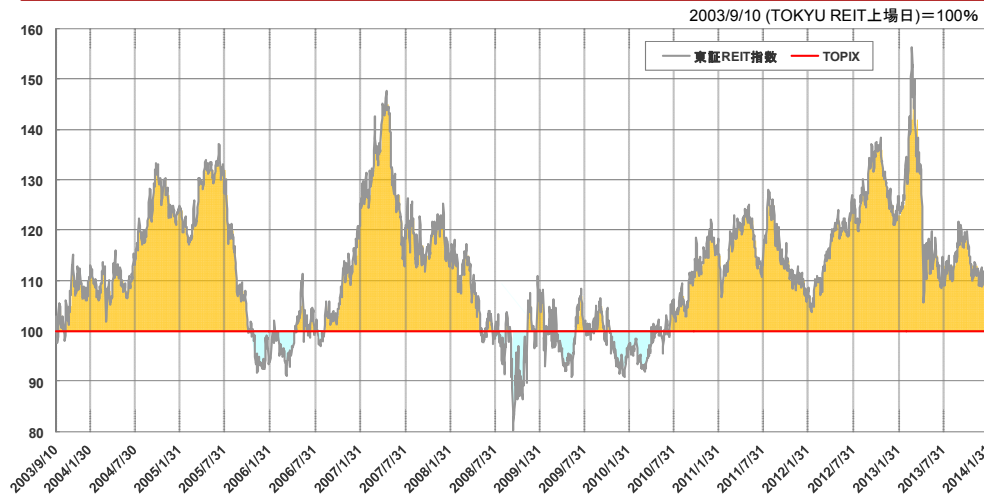
REIT市場の概況(2) 東証REIT指数のパフォーマンス

※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が続く。

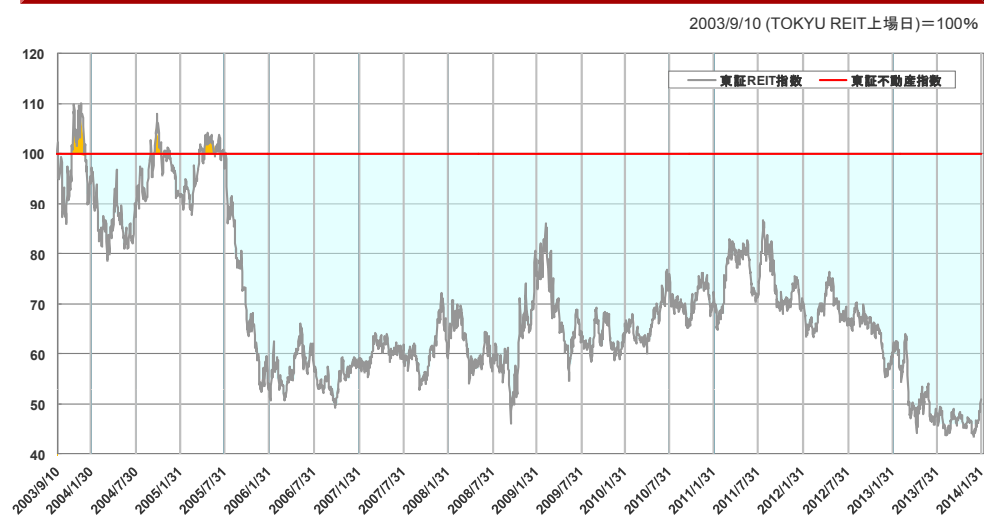
TOPIX、東証REIT指数の推移



TOPIXとの相対パフォーマンス



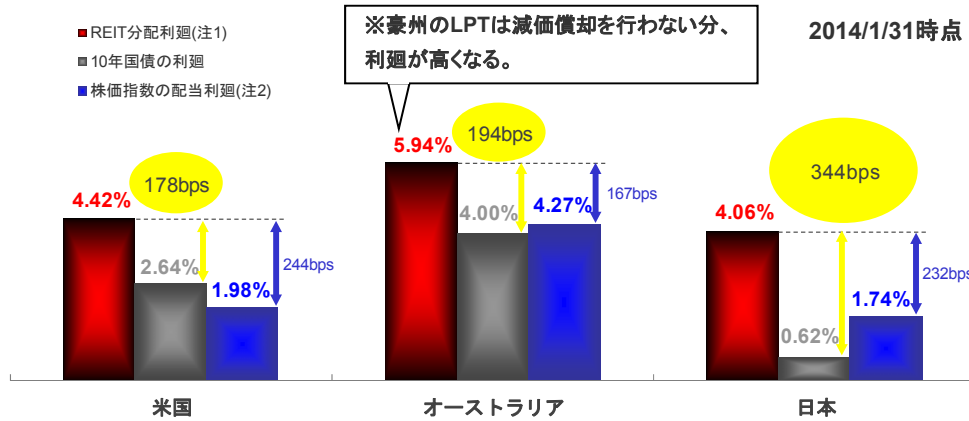
東証不動産指数との相対パフォーマンス



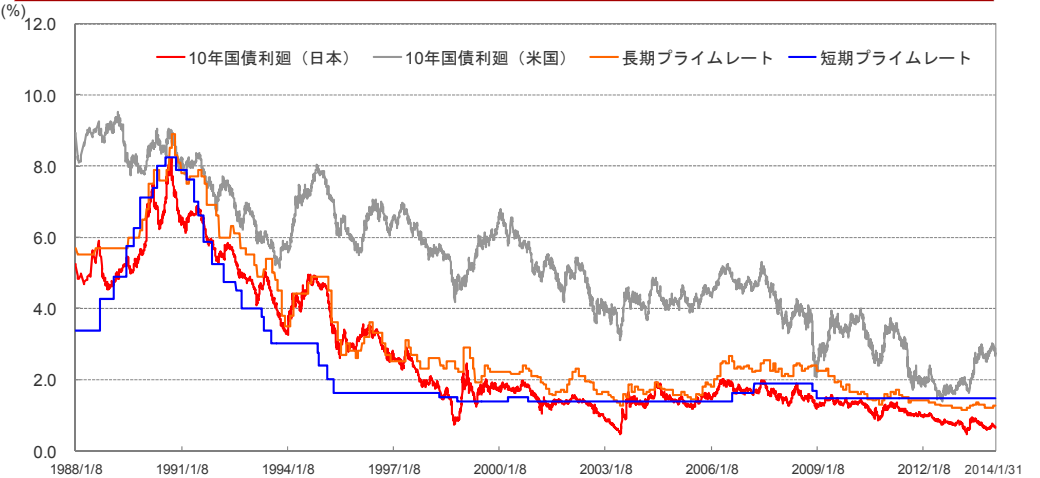
REIT市場の概況(3) 各国との比較

リスクフリーレートとの利廻差(スプレッド)

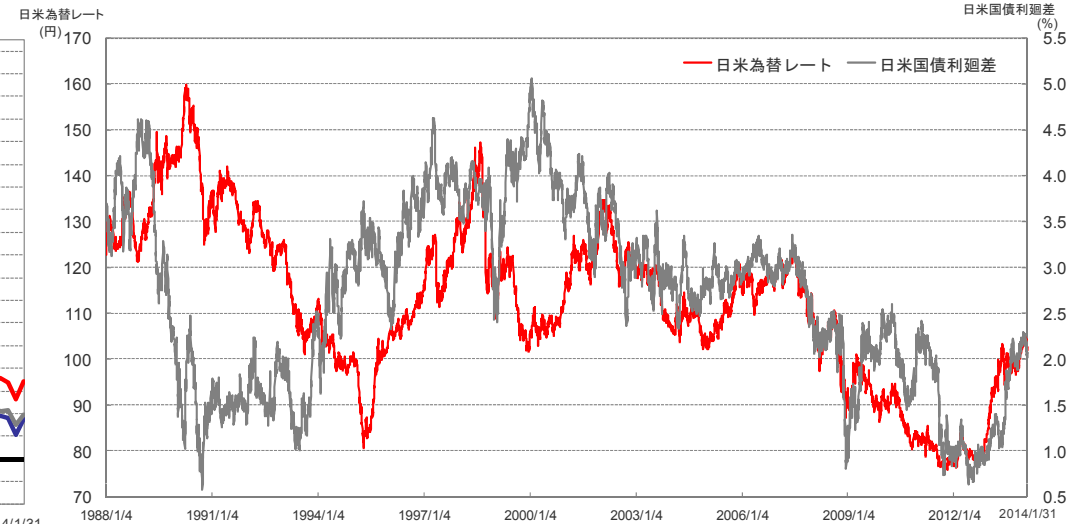
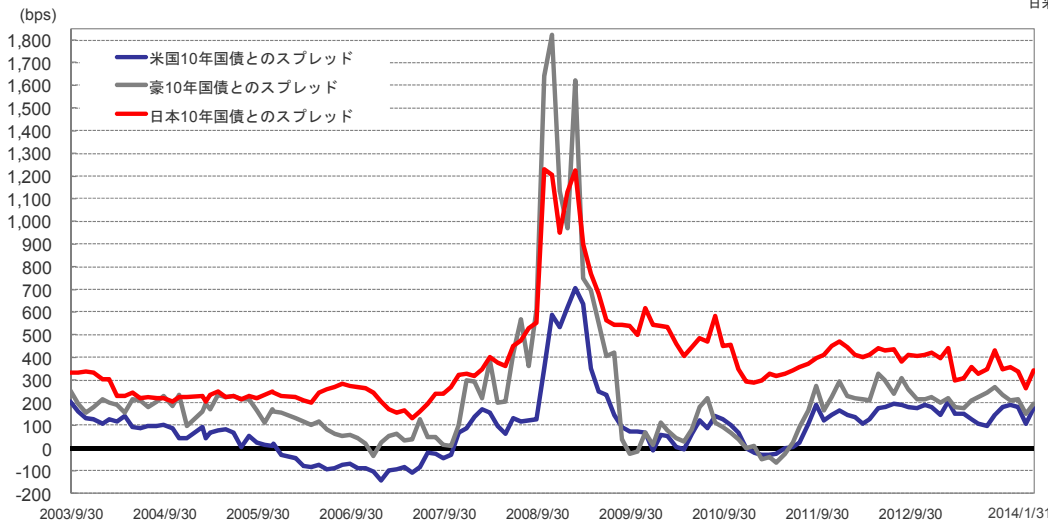
※米、豪以上に厚い利廻差(スプレッド)



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

PML

Probable Maximum Lossの略で、地震による予想最大損失率を表す。東急REITにおいては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用している。

個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出する。ここでいう「損失」の対象は物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的影響は考慮していない。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮していない。

利害関係者

「利害関係者」とは、下記「東急電鉄等」、「東急電鉄の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいう。

1. 「東急電鉄等」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいう。

- i. 東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」という)
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 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数ある特定目的会社又は特別目的事業体

2. 「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいう。

3. 「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいう。

- i. 東急不動産ホールディングス株式会社(以下、「東急不動産ホールディングス」という)
- ii. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- iii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングス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数である特定目的会社及び特別目的会社

5. Appendix



ファッションを通じて渋谷の街に賑わいを創出することを目的とした大型ファッションストア
12店舗による共同キャンペーン「渋谷ファッションウィーク」(cocoti(ココチ)も参画)

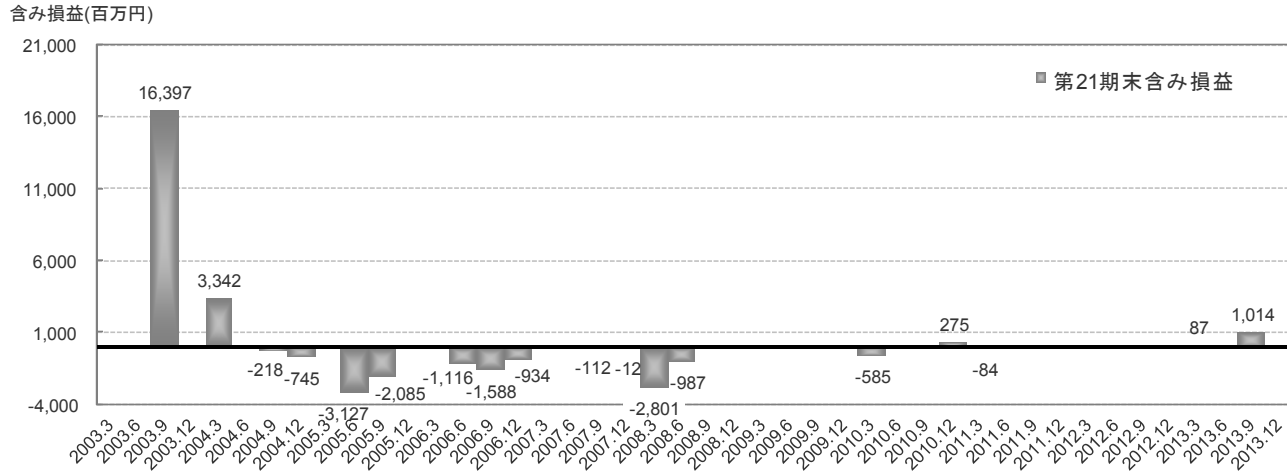
参加店舗(計12店舗、50音順)

109MEN'S、cocoti(ココチ)、SHIBUYA109、渋谷パルコ、渋谷ヒカリエ、渋谷マークシティ、西武渋谷店、
東急百貨店 東横店、東急百貨店 本店、東急プラザ 渋谷、丸井渋谷店(マルイシティ渋谷、マルイジャム渋谷)

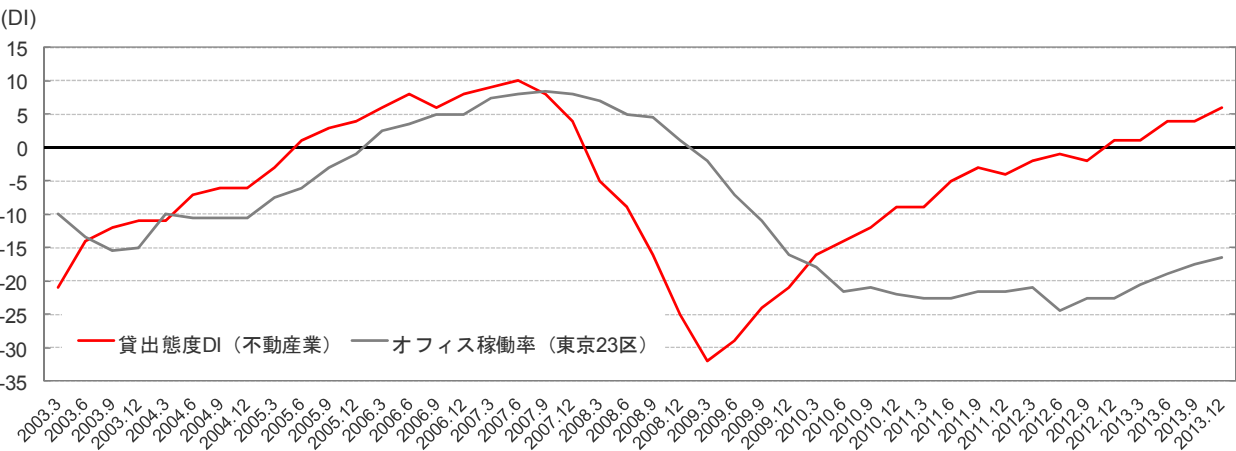
含み損益分析

※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

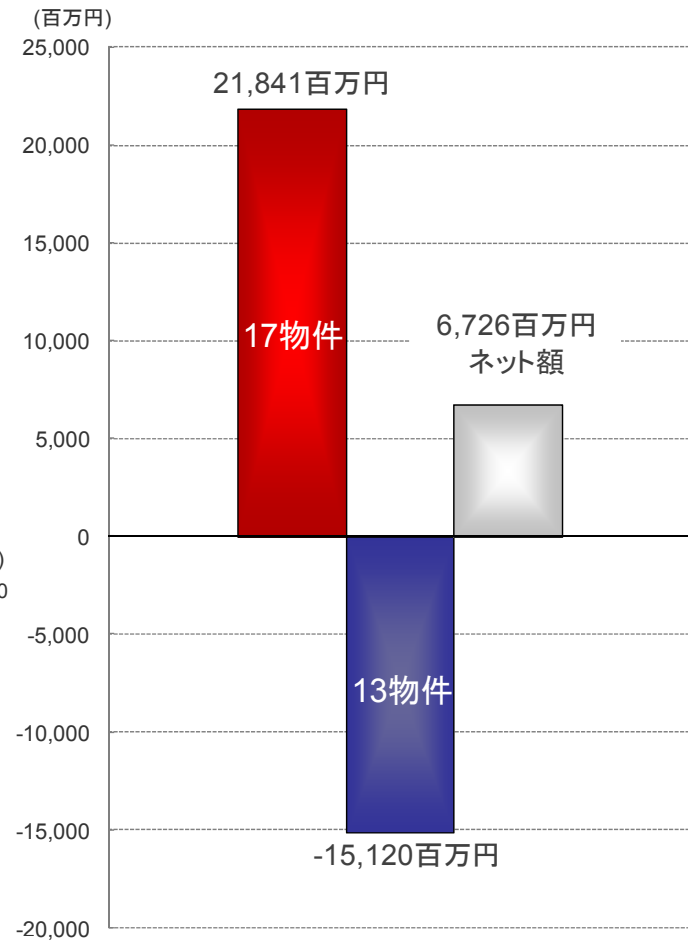


*追加取得を行った物件(cocoti(ココチ)、TOKYU REIT虎ノ門ビル)は取得価額の割合に応じて算出



出所: 日本銀行「短観(業種別計数)」

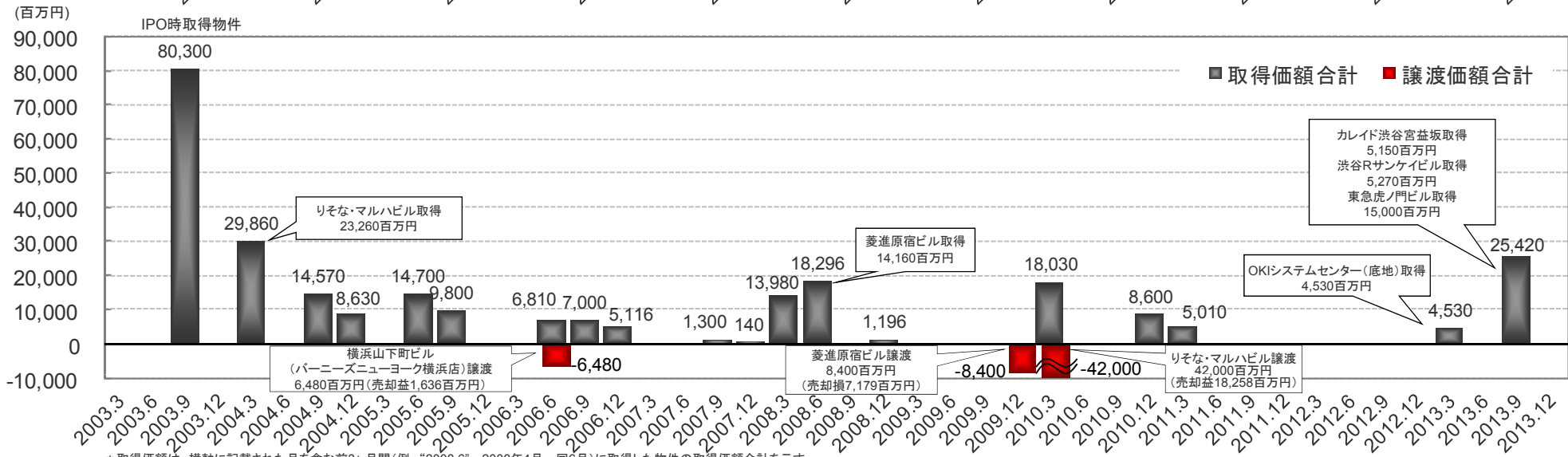
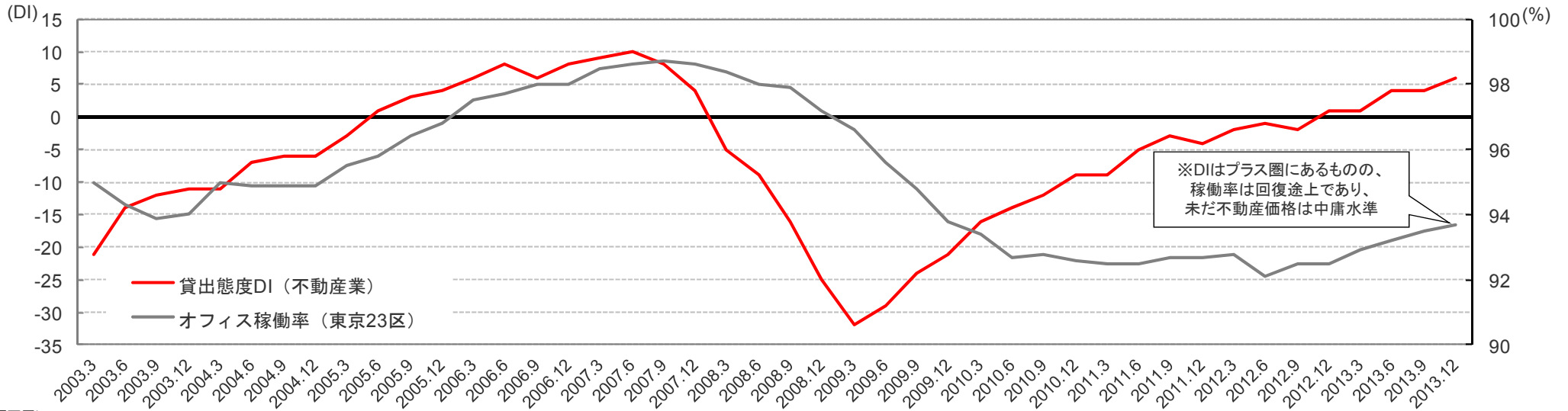
含み損益内訳



※コメントは東急REIM

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)」、シービーアールピー株式会社

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。

NOI利廻(取得価額ベース):
5.51%



IPO時点での
2004.7月期予想

NOI利廻(取得価額ベース):
4.61%



2013.7月期ベース

NOI利廻(取得価額ベース):
4.67%



2014.1月期ベース

取得価額	100	デット50
		エクイティ50

IPO時点と2014.1月期との差異

取得ハードルレート	-0.84pts.
減価償却費	-0.20pts.
販管費	-0.50pts.
デットコスト	-0.22pts.
エクイティコスト	+0.08pts.

- ・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
- ・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

PM
(プロパティ・マネジメント)

ブランド戦略

■ **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数である特定目的会社及び特別目的会社

■首都圏のオフィスと商業施設のみに投資

➢特に東京は成長する国際都市

■トータルリターン志向

➢出口価格・流動性重視

■バリュー&逆張り投資

(長期投資運用戦略(サーフプラン))の採用

➢エクイティ商品として、ROEも重視

■投資主と同じ船に乗る資産運用報酬体系

➢取得報酬の非採用

(外部運用型に対する疑問への答え)

■戦略的な負債マネジメント

➢長期固定化、返済期限の分散・返済額の平均化

➢コミットメントライン設定枠以内の年間返済額

■ガバナンスへの強いコミットメント

➢優れたガバナンスは競争力の源泉

■厳格な利益相反対策と

スポンサーから独立した意思決定

➢スポンサーコラボレーションと独立性の両立

■運用能力とコミットメント

➢追加的人材投入や教育

■ベストディスクロージャー&ベストIRの標榜

■業界ナンバーワンの高配当実績

➢第13期:79,446円分配

(第13期権利付き最終日終値 520,000円(分割前))

※このページでは、東急REITの考えを紹介しています。

- 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。