



東急リアル・エステート投資法人

2016年7月期（第26期）

決算説明資料

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

100年REITを目指して



<b>1. 東急REITの概要</b>	
東急REITの概要	3
<b>2. 2016年7月期（第26期）決算及び業績予想</b>	
エグゼクティブサマリー	5
ポートフォリオ強化の取組み	6
決算概況（2016年7月期（第26期））	7
業績予想（2017年1月期、2017年7月期）	8
巡航分配金水準	9
<b>3. 運用実績と見通し</b>	
ポートフォリオの稼働状況	11
賃料収入の実績	12
賃料収入の見通し	13
賃料ギャップ・賃料更改期限到来テナント割合	14
世田谷ビジネススクエアの状況	15
物件競争力強化の取組み	16
期末算定価額の状況	17
有利子負債（デット）の状況	18
<b>4. 投資運用戦略</b>	
投資方針	20
スポンサーコラボレーション	21
主な東急電鉄等保有物件	22
渋谷駅周辺再開発の状況	23
スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）	24
長期投資運用戦略（サーフプラン）	25
<b>5. Appendix</b>	26～

## 用語説明

総資産LTV	有利子負債 ÷ 総資産
鑑定ベースLTV	(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)
含み損益	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数値
1口当たりNAV	(純資産 - 分配予定額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口数
NOI利廻	NOI（年換算値） ÷ 物件取得価額
利害関係者	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で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である特定目的会社及び特別目的会社

\*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい



# 1. 東急REITの概要

QFRONT 7F WIRED TOKYO 1999



## ポートフォリオ

### 首都圏のオフィス・商業施設への限定投資

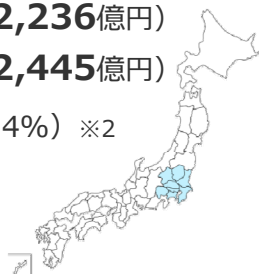
#### 成長力のある東京都心5区地域及び東急沿線地域へ重点投資

保有物件数 **29**物件 (取得価額 : **2,236**億円)  
(期末算定価額 : **2,445**億円)

都心5区地域比率 **81.2%** (うち渋谷区 : 41.4%) ※2

駅徒歩3分内比率 **78.0%** ※1

含み益率 **15.5%**



## 財務戦略

### 景気変動に耐え得る保守的な財務運営

総資産LTV **43.1%** (鑑定ベースLTV : 40.8%)

長期固定比率 **100.0%**

平均残存年数 **3.86**年

格付 JCR : **AA-** R&I : **A+** S&P : (長期) **A** (短期) **A-1**

## スポンサーコラボレーション

### 東京急行電鉄と連携した持続的成長モデル

パイプラインサポートによる取得累計額 **1,286**億円 ※1

取得資金がスポンサーによる再投資を通じて投資対象エリアの価値を

維持向上させる「**循環再投資モデル**」により、

スポンサーと連携して投資対象エリアの

持続的成長を図る



## ガバナンス

### 東急REITのガバナンスの特徴

独立した第三者役員との積極的関与

スポンサーコラボレーションと利益相反対策の両立

「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 (取得報酬の不採用)

**積極的な情報開示**

# 投資主価値の最大化 × 100年REITの実現

※1 取得価額ベース

※2 期末算定価額ベース



**2. 2016年7月期（第26期）  
決算及び業績予想**

東急虎ノ門ビル オフィスエントランス



ポートフォリオ競争力強化を推進。1口当たり分配金は対予想65円増加の2,695円

2016年7月期(第26期)ハイライト

ポートフォリオ競争力強化

- ・東急番町ビルの取得
- ・東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）及びTOKYU REIT八丁堀ビルの売却（不動産等売却損益 508百万円）
- ・含み益額 32,727百万円(+2,597百万円)

内部成長

- ・賃料改定による賃料増額  
増額率：+5.3%(-0.7pts)
- ・期末稼働率：97.0%(-1.9pts)

財務・その他

- ・支払利息：前期比-19百万円  
(平均金利1.28%(-0.04pts))
- ・鑑定ベースLTV：40.8%(-0.8pts)
- ・不動産等売却損益の一部を圧縮積立金として内部留保  
2016年7月期(第26期)積立後の圧縮積立金残高(1口あたり434円)

NOI 4,837百万円  
(対前期-111百万円)  
(対予想+22百万円)

1口当たり分配金 2,695円  
(対前期 +64円、対予想+65円)

NAV 143,631百万円 (+2,888百万円)  
取得余力(注) 44,860百万円 (+4,005百万円)

(注) 鑑定ベースLTV50%想定

\* ( ) は前期比

2017年1月期(第27期)以降の取り組み

ポートフォリオ競争力強化・内部成長

- ・第2東急鷺沼ビルの売却(2017年1月期(第27期))  
(不動産等売却益 539百万円)
- ・世田谷ビジネススクエアのバリューアップ工事実施とリーシング強化
- ・賃料増額改定の推進

財務・その他

- ・リファイナンスによる金利コストの低減
- ・不動産等売却益の一部を圧縮積立金として内部留保  
(2017年1月期(第27期))
- ・圧縮積立金の一部取崩し(2017年7月期(第28期))

2017年1月期(第27期) 予想分配金 2,630円  
(対前期-65円)

(当期1口当たり圧縮積立金積立額 282円)  
(当期積立後1口当たり圧縮積立金残高 716円)

2017年7月期(第28期) 予想分配金 2,630円  
(対前期±0円)

(当期1口当たり圧縮積立金取崩額 350円)  
(当期取崩後1口当たり圧縮積立金残高 366円)

\* ( ) は前期比



### 物件入替により、NAV及びポートフォリオクオリティの維持・向上を図る

#### 背景

##### ①投資環境判断

- ・2016年1月期（第25期）以降を「売却期」と認識
- ・「売却期」においては、単純な売却ではなく、売却代金の再投資により物件入替を行い、ポートフォリオ規模及びNAV（修正純資産）の維持・向上を目指す

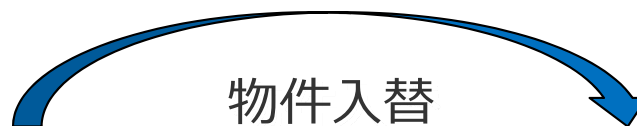
##### ②スポンサーコラボレーションの深化

- ・東急REITからスポンサーへ保有物件を売却し、スポンサーにおいて再開発を推進する
- ・運用主体である東急REITと開発主体であるスポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの更なる価値向上を目指す
- ・スポンサーより、好立地・高スペックを兼ね備えた物件を取得し、ポートフォリオ競争力強化を図る

#### 売却

物件名	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	第2東急 鷺沼ビル	TOKYU REIT 八丁堀ビル
売却日	2016年3月24日	2017年1月31日（予定）	2016年5月31日
売却価額	8,950百万円	1,710百万円	5,010百万円
帳簿価額	6,596百万円	1,165百万円 (譲渡予定日時点の 見込み額)	6,796百万円
売却損益	2,349百万円	544百万円 (譲渡価額と帳簿価額 (譲渡予定日時点の見込 み額)の差額)	-1,841百万円
売却先	東京急行電鉄株式会社		株式会社サンケイビル
NOI利廻 (取得価額 ベース)	7.48% (注1)	7.77%	3.12% (注1)
竣工年月	1978年9月	1979年10月	1965年9月

(注1) 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）及びTOKYU REIT八丁堀ビルは2016年7月期（第26期）中に売却しているため、2016年7月期（第26期）のNOI及び利廻は、売却時点までの実績をもとに算出



### 物件入替

#### 効果

##### ■ NAVの維持・向上

- ・含み益の実現である売却益の一部を圧縮積立金として積み立て、内部留保することにより、NAVの維持・向上を図る  
(大口テナントの退去等、今後の一時的なEPS低下要因に対して、圧縮積立金の取り崩しにより分配金の維持を図ることも可能)

##### ■ ポートフォリオクオリティの維持・向上

- ・好立地かつ高スペックな物件へ入替えることで、キャッシュフローの更なる安定化、トータルリターンが増大が見込まれる

##### 加重平均築年数の低下

20.1年→17.8年

##### 都心5区オフィス比率

41.4%→45.1%

##### ポートフォリオPML

4.0%→3.8%

##### 新耐震基準

全物件が新耐震基準に適合  
(注2)

\* 上記の数値は、2016年1月期末(第25期末)時点での比較

(注2) 2017年1月31日の第2東急鷺沼ビルの売却後に、全物件が新耐震基準となる

#### 取得

物件名	東急番町ビル
所在地	東京都千代田区四番町 6 番 2 外
取得日	2016年 3 月 24 日
取得価額	12,740百万円
取得時鑑定評価額 (2016年1月31日時点)	12,800百万円
取得先	東京急行電鉄株式会社
NOI利廻 (取得価額ベース)	3.82% (注3)
稼働率 (2016年7月31日時点)	100.0%
竣工年月	2011年9月

(注3) 東急番町ビルは2016年7月期（第26期）中に取得しているため、2016年7月期（第26期）のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出



1 口当たり分配金は前期比64円増加の2,695円。不動産等売却益の一部を圧縮積立金として内部留保

■ 損益計算書（P/L）及び1口当たり分配金

（単位：百万円）

科目	2016年7月期 実績 (第26期)	2016年1月期 実績 (第25期)	比較 増減	2016年7月期 予想 (第26期) 2016年3月15日時点	比較 増減
	営業収益 (A)	9,500	7,289	2,211	9,516
不動産賃貸事業収益 (B)	7,150	7,289	-138	7,172	-21
賃貸事業収入	6,683	6,717	-33	6,675	8
その他賃貸事業収入	466	571	-104	496	-29
不動産等売却益	2,349	-	2,349	2,344	5
営業費用 (C)	5,919	4,037	1,881	6,000	-81
不動産賃貸事業費用	3,362	3,368	-5	3,431	-68
諸経費 (D)	2,313	2,339	-26	2,357	-44
NOI (B) - (D)	4,837	4,949	-111	4,814	22
減価償却費	1,025	1,023	2	1,046	-21
固定資産除却損	23	5	17	26	-3
その他営業費用	715	669	45	729	-14
うち資産運用報酬	557	539	18	554	2
不動産等売却損	1,841	-	1,841	1,839	2
営業利益 (A) - (C)	3,580	3,251	329	3,515	64
営業外収益	2	4	-1	0	1
営業外費用	655	682	-26	658	-3
うち支払利息	624	644	-19	624	-0
経常利益	2,927	2,572	354	2,858	69
当期純利益	2,926	2,571	354	2,857	69

1口当たり 分配金	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	2,993	2,630	363	2,922	71
	1口当たり圧縮積立金繰入額（円）	298	-	298	292	6
	1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	-	-	-	-	-
	1口当たり分配金（DPU）（円）	2,695	2,631	64	2,630	65
その他	稼働率（%）	97.0	98.9	-1.9pts	96.8	0.2pts
	NOI利廻（注）（%）	4.29	4.39	-0.1pts	4.27	0.02pts

（注）期中平均資産残高ベース

■ 主な差異要因

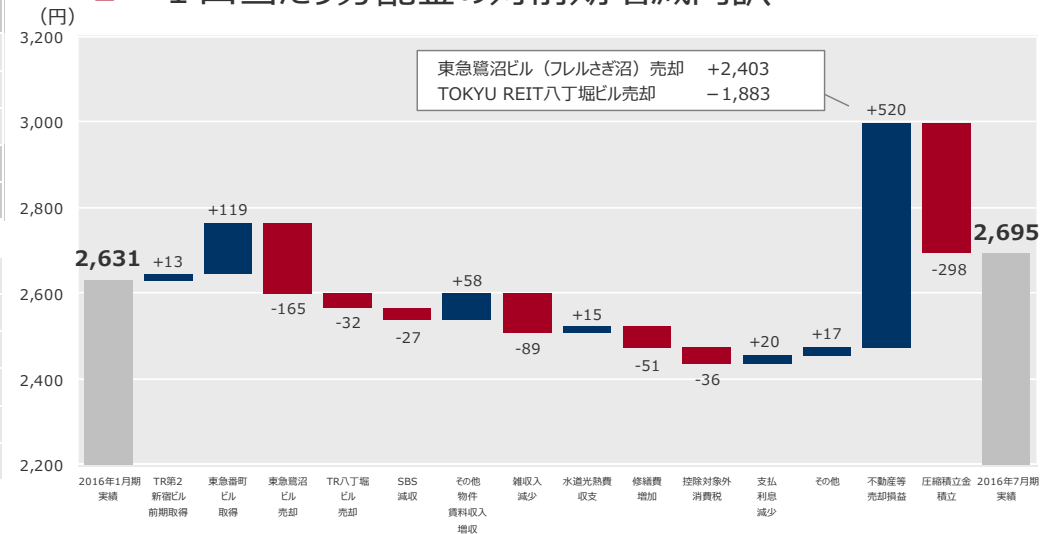
<対前期比較>

<b>収入</b>	賃貸事業収入	
	・東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）売却	-219百万円
	・TOKYU REIT八丁堀ビル売却	-54百万円
	・東急番町ビル取得	+188百万円
	その他賃貸事業収入	
	・雑収入（東急池尻大橋ビル他）	-87百万円
	不動産等売却益	
	・東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）売却	+2,349百万円
<b>費用</b>	諸経費	
	・水道光熱費の減少	-32百万円
	不動産等売却損	
	・TOKYU REIT八丁堀ビル売却	+1,841百万円

<対予想比較>

<b>費用</b>	諸経費	
	・水道光熱費の減少	-43百万円

■ 1口当たり分配金の対前期増減内訳



2017年1月期及び2017年7月期の1口当たり予想分配金は2,630円

■ 予想損益計算書 (P/L) 及び1口当たり予想分配金

(単位:百万円)

科目		2016年7月期 実績 (第26期)	2017年1月期 予想 (第27期) 2016年9月13日時点	比較 増減 (前期比)	2017年7月期 予想 (第28期) 2016年9月13日時点	比較 増減 (前期比)
運用状況	営業収益 (A)	9,500	7,485	-2,014	6,816	-669
	不動産賃貸事業収益 (B)	7,150	6,946	-204	6,816	-129
	賃貸事業収入	6,683	6,475	-208	6,360	-115
	その他賃貸事業収入	466	470	3	456	-14
	不動産等売却益	2,349	539	-1,809	-	-539
	営業費用 (C)	5,919	3,995	-1,924	3,998	2
	不動産賃貸事業費用	3,362	3,299	-63	3,328	29
	諸経費 (D)	2,313	2,252	-60	2,276	24
	NOI (B) - (D)	4,837	4,693	-143	4,539	-153
	減価償却費	1,025	1,026	0	1,045	18
	固定資産除却損	23	20	-3	6	-13
	その他営業費用	715	696	-18	669	-26
	うち資産運用報酬	557	553	-4	529	-23
	不動産等売却損	1,841	-	-1,841	-	-
営業利益 (A) - (C)	3,580	3,490	-90	2,818	-672	
営業外収益	2	0	-1	0	0	
営業外費用	655	642	-13	588	-54	
うち支払利息	624	614	-9	561	-53	
経常利益	2,927	2,848	-78	2,230	-617	
当期純利益	2,926	2,847	-78	2,229	-617	

■ 主な差異要因

<2017年1月期対2016年7月期比較>

<b>収入</b>	賃貸事業収入	
	・東急鷺沼ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル売却	-190百万円
	・世田谷ビジネススクエア	-74百万円
	・東急番町ビル (通期寄与)	+62百万円
	不動産等売却益	
	・東急鷺沼ビル (前期計上分)	-2,349百万円
	・第2東急鷺沼ビル	+539百万円
<b>費用</b>	諸経費	
	・修繕費の減少	-99百万円
	不動産等売却損	
	・TOKYU REIT八丁堀ビル (前期計上分)	-1,841百万円

<2017年7月期対2017年1月期比較>

<b>収入</b>	賃貸事業収入	
	・第2東急鷺沼ビル売却	-59百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	-48百万円
	不動産等売却益	
	・第2東急鷺沼ビル (前期計上分)	-539百万円
<b>費用</b>	営業外費用	
	・支払利息の減少	-53百万円

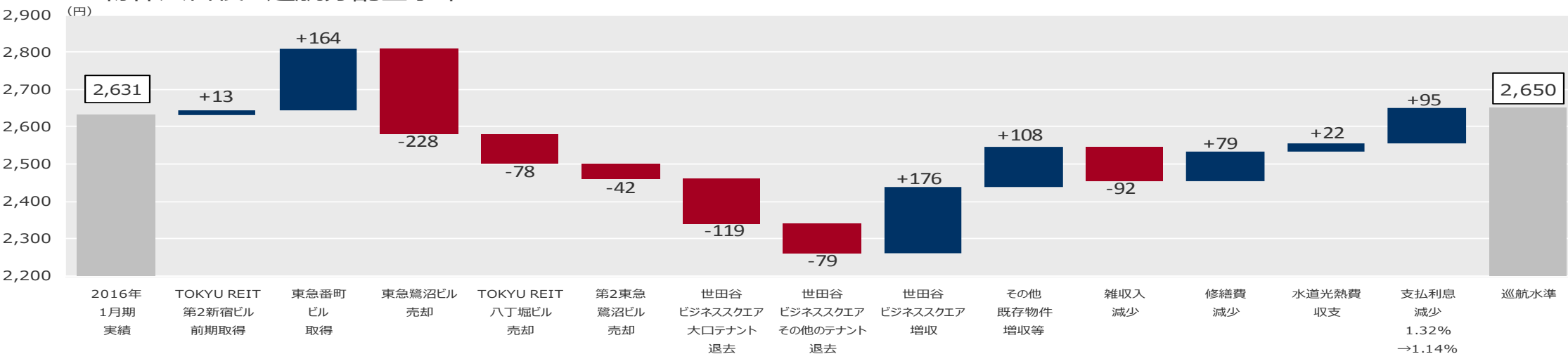
1口当たり 分配金	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	2,993	2,912	-81	2,280	-632
	1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	298	282	-16	-	-282
	1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	-	-	350	350
	1口当たり分配金 (DPU) (円)	2,695	2,630	-65	2,630	-
その他	稼働率 (%)	97.0	96.8	-0.2pts	95.4	-1.4pts
	NOI利廻 (注) (%)	4.29	4.17	-0.12pts	4.12	-0.06pts

(注) 期中平均資産残高ベース



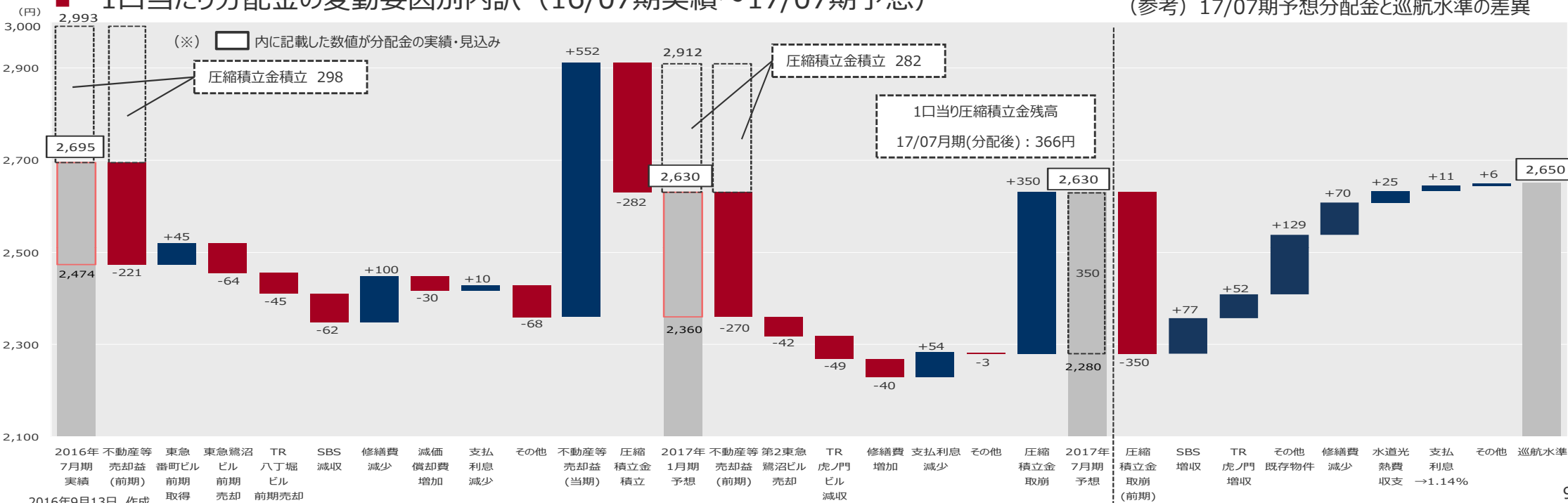
内部成長を軸として、巡航分配金水準2,650円の達成を目指す

■ 物件入替後の巡航分配金水準



■ 1口当たり分配金の変動要因別内訳 (16/07期実績~17/07期予想)

(参考) 17/07期予想分配金と巡航水準の差異



### 3. 運用実績と見通し

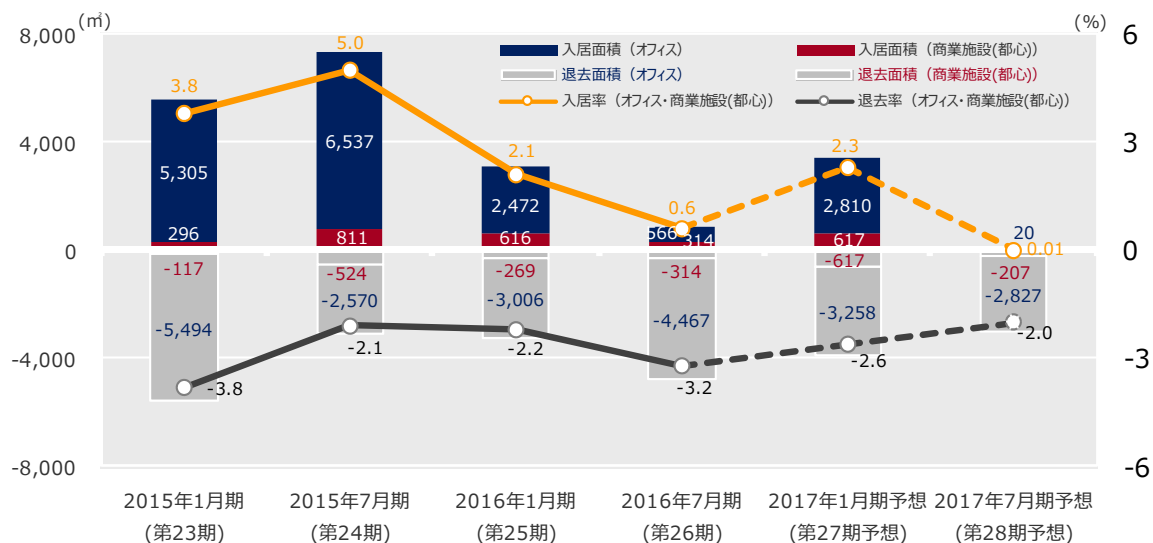


cocoti (ココチ)

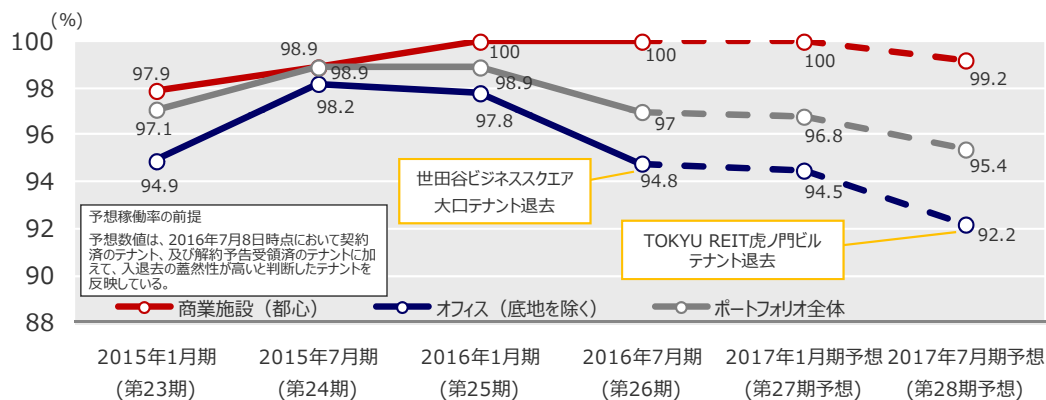


世田谷ビジネススクエアの大口テナント退去により、一旦稼働率の低下が見込まれるが、早期のリースアップを目指す

■ 入退去面積と入退去率



■ 期末稼働率



■ テナント入退去の状況

物件名		2016年7月期 (第26期)実績	2017年1月期 (第27期)予想	2017年7月期 (第28期)予想
<b>商業施設</b>				
cocoti(ココチ)	入居	314.21㎡	324.97㎡	-
	退去	314.21㎡	324.97㎡	207.08㎡
	稼働率	100.0%	100.0%	97.5%
レキシントン青山	入居	-	291.77㎡	-
	退去	-	291.77㎡	-
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
<b>オフィス</b>				
世田谷ビジネススクエア	入居	565.76㎡	2,281.15㎡	20.28㎡
	退去	4,183.98㎡	1,562.54㎡	457.25㎡
	稼働率	80.1%	83.0%	81.3%
TOKYU REIT渋谷ビル	入居	-	283.17㎡	-
	退去	283.17㎡	279.08㎡	-
	稼働率	94.6%	94.7%	94.7%
TOKYU REIT新宿ビル	入居	-	245.31㎡	-
	退去	-	851.81㎡	-
	稼働率	100.0%	90.2%	90.2%
東急番町ビル	入居	-	-	-
	退去	-	564.69㎡	-
	稼働率	100.0%	90.1%	90.1%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	入居	-	-	-
	退去	-	-	2,369.26㎡
	稼働率	100.0%	100.0%	76.9%

■ 主なリーシング活動

(商業施設)

- ・2016年7月期(第26期)末現在、100%稼働
- ・2017年7月期(第28期)にcocotiで1区画(207㎡)入替予定

(オフィス)

■ 世田谷ビジネススクエア(詳細は15ページ)

- ・2016年5月末(第26期)に大口テナント退去10区画(3,752㎡)

■ TOKYU REIT虎ノ門ビル

- ・2017年3月末(第28期)に同一テナントの2区画(2,369㎡)退去予定
- ・退去日の約1年前の解約予告の為、ダウンタイムなくテナント誘致を目指す
- ・2016年9月に、更なる競争力強化に向けて、屋上のリフレッシュスペースの設置工事を実施
- ・近隣の東京メトロ日比谷線虎ノ門新駅周辺開発によるエリア競争力の向上

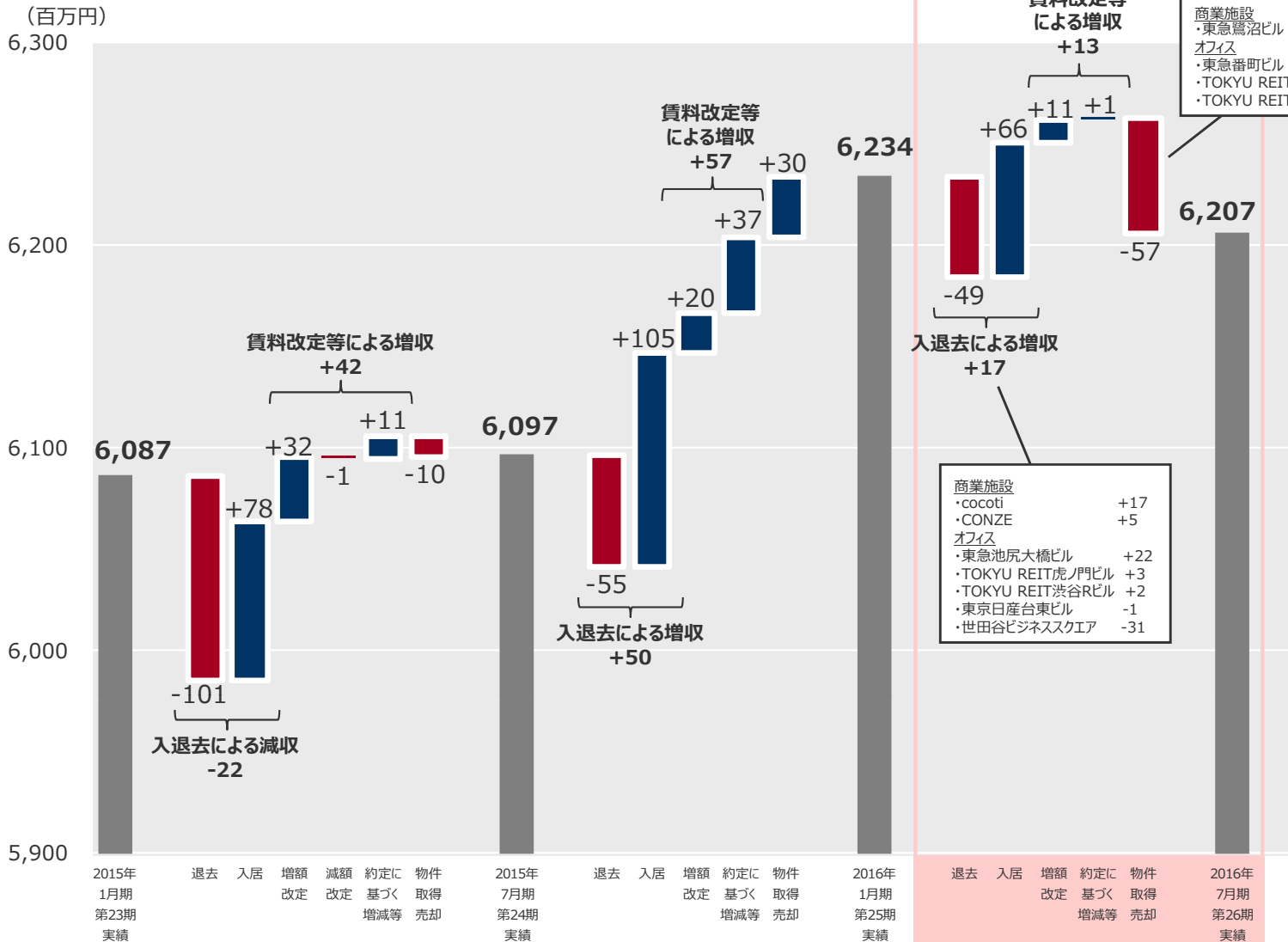


TOKYU REIT 虎ノ門ビル

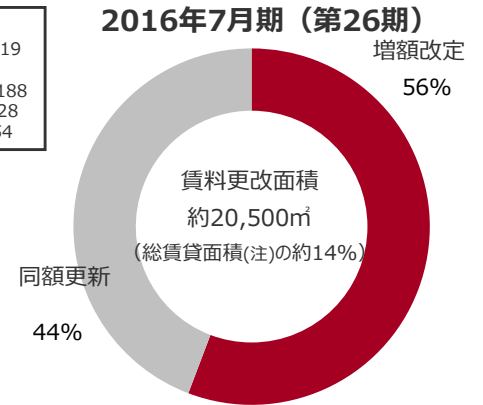
賃料の増額改定が継続しているが、全体では物件売却により減収。引続き、リーシングと合わせ賃料収入の増加を目指す

■ 賃料収入の増減内訳(2015年7月期(第24期)～2016年7月期(第26期))

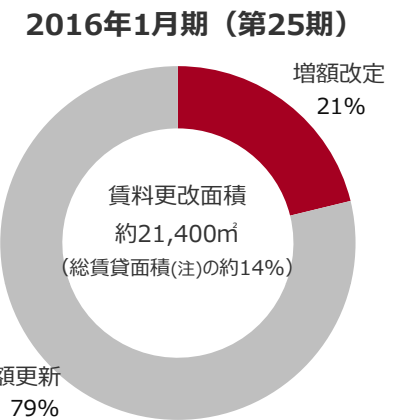
■ 賃料改定動向(商業施設(都心)・オフィス)



2016年7月期(第26期)



増額改定面積: 約11,400㎡  
増額率: +5.3%



増額改定面積: 約4,500㎡  
増額率: +6.0%

賃料改定等による増収

商業施設	
・東急鷺沼ビル	-219
オフィス	
・東急番町ビル	+188
・TOKYU REIT第2新宿ビル	+28
・TOKYU REIT八丁堀ビル	-54

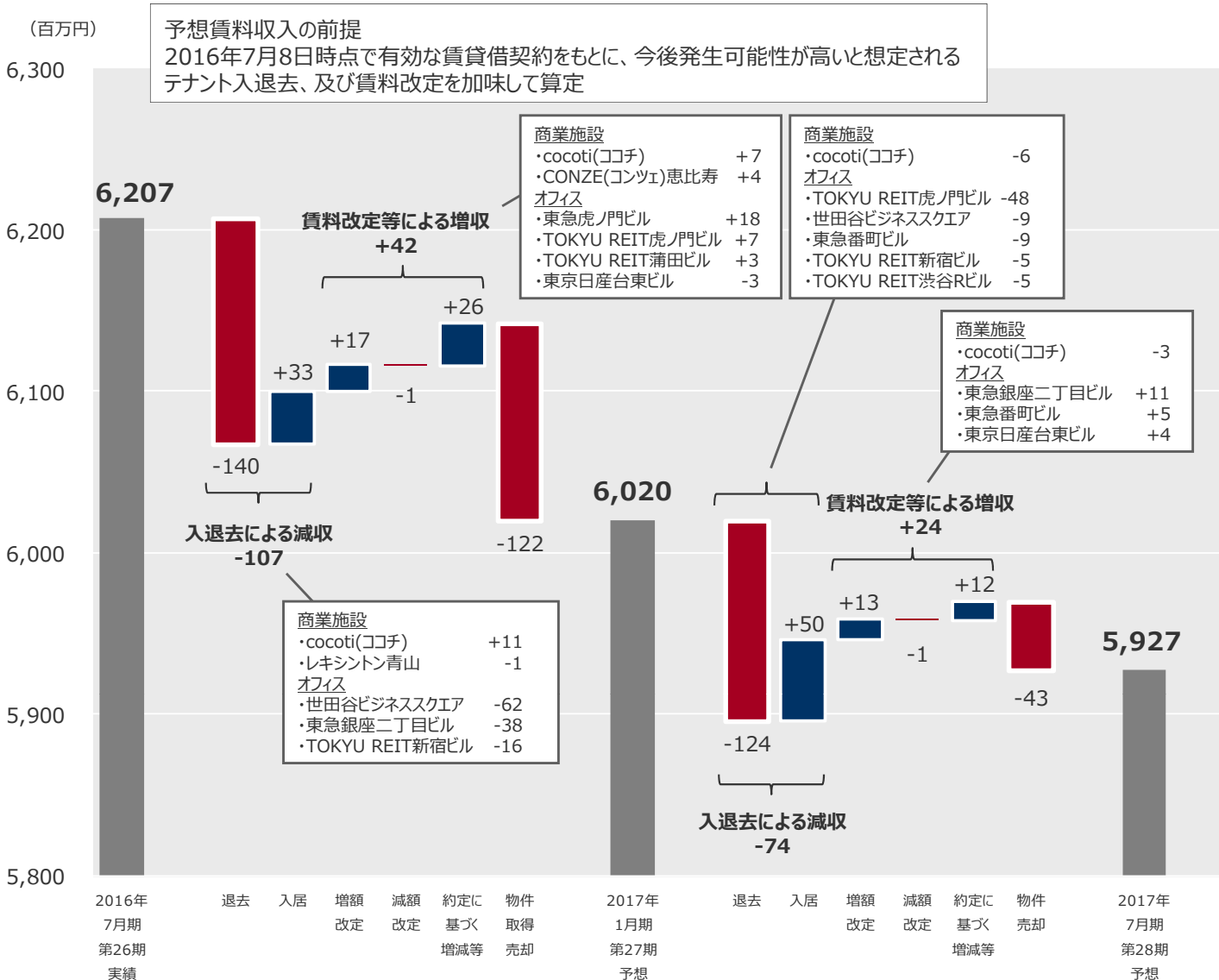
入退去による増収

商業施設	
・cocoti	+17
・CONZE	+5
オフィス	
・東急池尻大橋ビル	+22
・TOKYU REIT虎ノ門ビル	+3
・TOKYU REIT渋谷REビル	+2
・東京日産台東ビル	-1
・世田谷ビジネススクエア	-31



入居・増額改定の一方、退去・物件売却により、全体では減収の見通し。増収に向けたリーシングに注力

■ 賃料収入の増減内訳（2016年7月期（第26期）～2017年7月期（第28期）） ■ 予想空室区画



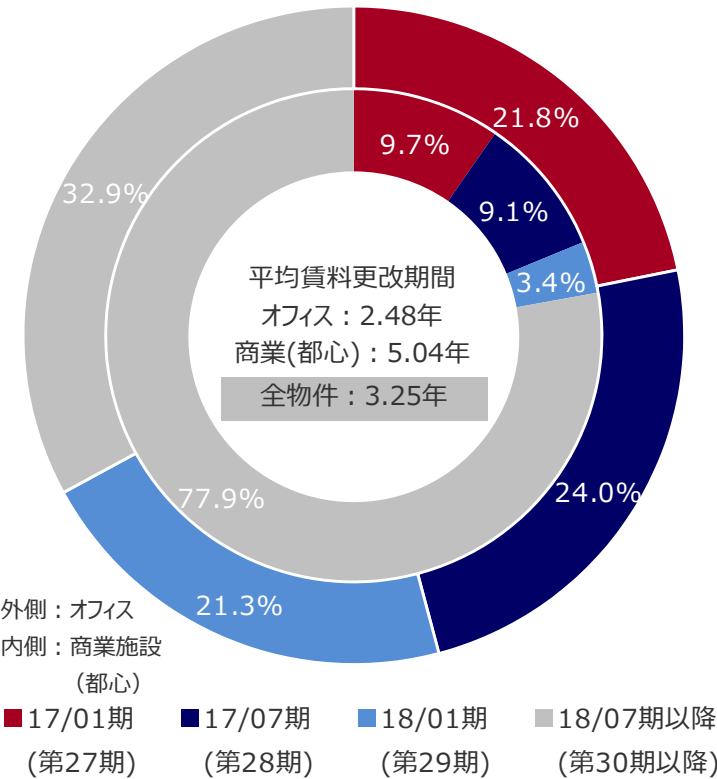
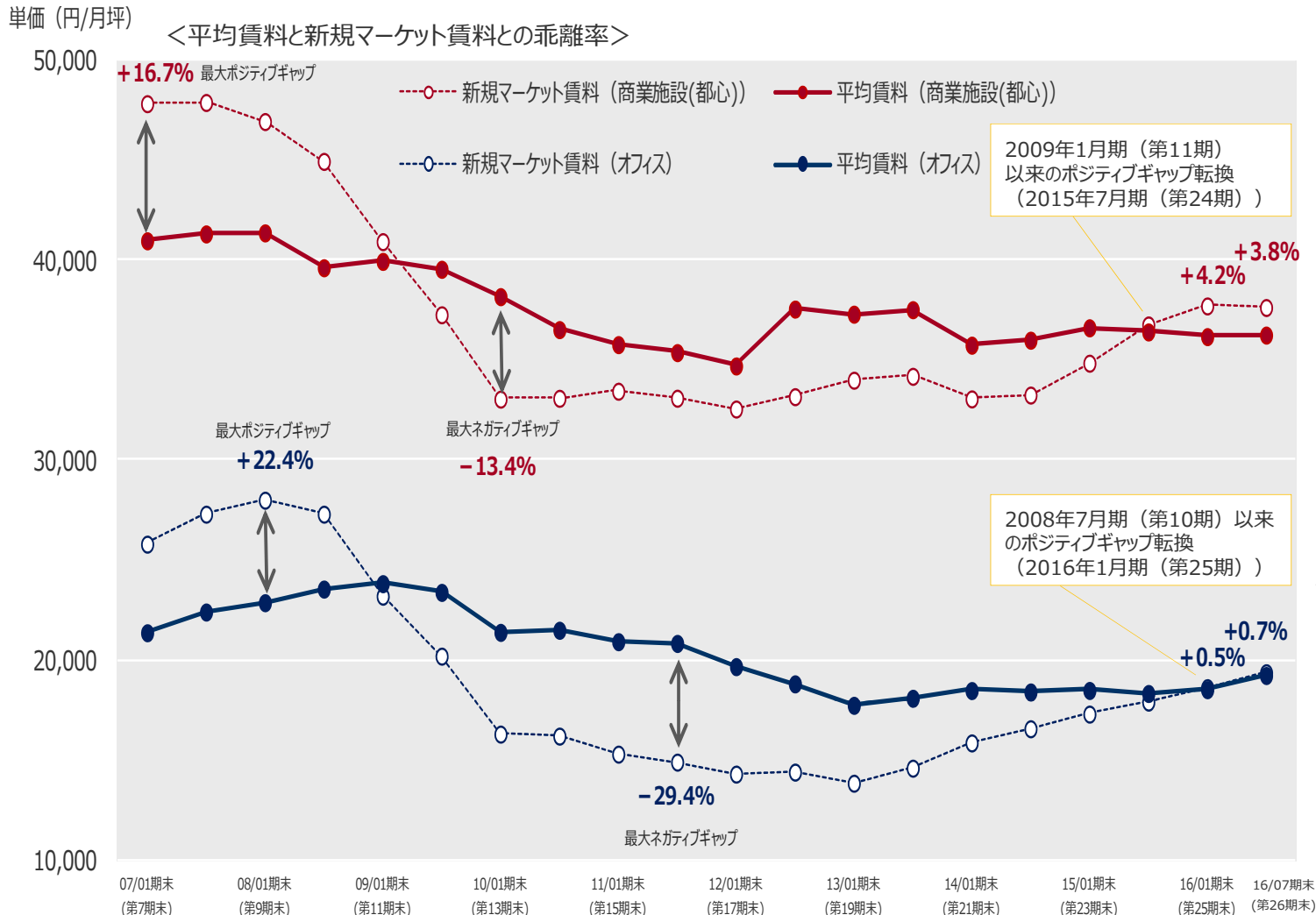
物件名	2017年1月期末 (第27期末)	2017年7月期末 (第28期末)
cocoti (ココチ)	-	207.08㎡ (1区画)
世田谷ビジネススクエア	4,095.37㎡ (11区画)	4,532.34㎡ (14区画)
TOKYU REIT虎ノ門ビル	-	2,369.26㎡ (2区画)
東急池尻大橋ビル	568.87㎡ (1区画)	568.87㎡ (1区画)
TOKYU REIT新宿ビル	606.50㎡ (1区画)	606.50㎡ (1区画)
TOKYU REIT渋谷Rビル	279.08㎡ (1区画)	279.08㎡ (1区画)
東急番町ビル	564.69㎡ (2区画)	564.69㎡ (2区画)

\*倉庫区画は含まない  
\*東京日産台東ビルの住宅区画は含まない  
\*世田谷ビジネススクエアは共有持分割合55%の換算値  
\*東急番町ビルは区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%の換算値

賃料ギャップはポジティブギャップが継続。賃料更改のタイミングで増額改定を目指す

■ 賃料ギャップの推移

■ 賃料更改期限到来テナント割合



外側: オフィス  
 内側: 商業施設(都心)

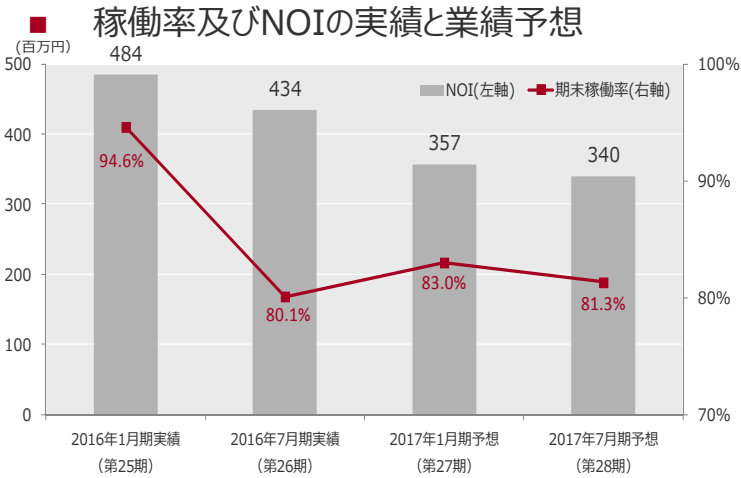
■ 17/01期 (第27期) ■ 17/07期 (第28期) ■ 18/01期 (第29期) ■ 18/07期以降 (第30期以降)

\*更改期限が到来するテナントの賃料を用途毎賃料合計で除して算出  
 \*平均賃料更改期間は第26期末月額賃料をベースとした加重平均で算出  
 \*2016年7月8日までに締結された契約に基づく  
 \*賃料は、共益費込み(駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)

\*平均賃料算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない。\*平均賃料、新規マーケット賃料共に、共益費込み(駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)  
 \* (オフィス) OKIシステムセンター(底地)を除く。新規マーケット賃料は、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  
 \* (商業施設(都心)) 新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成



積極的なバリューアップ工事を推進し、早期のリースアップを目指す



今後のリーシング活動目標

期	稼働率	空室区画 (実績/予想)	入居/退去区画
前回予想 (2016年3月)	94.6%	366坪 (4区画)	入居 2区画 退去 11区画
2016年1月期末 (第25期末)	94.6%	366坪 (4区画)	入居 2区画 退去 11区画
2016年5月末	-	-	大口テナント退去 10区画 (1,134坪)
2016年6月~8月	-	-	退去区画を中心に専用部設備のリニューアル工事を実施
2016年7月期末 (第26期末)	79.8%	1,456坪 (13区画)	入居 4区画 退去 2区画
2016年9月以降	-	-	引続き、オフィス区画専用部のリニューアル工事に加え、オフィス区画共用部のリニューアル工事を実施 また、駅から全館へ続く動線部分・商業区画につき、リニューアル工事を実施し、デザインを大幅に刷新する
2017年1月期末 (第27期末)	80.7%	1,387坪 (11区画)	入居 7区画 退去 5区画
2017年7月期末 (第28期末)	81.3%	1,370坪 (14区画)	入居 1区画 退去 4区画
今回予想 (2016年9月)	95.2%	319坪 (4区画)	空室区画 (目標)

\* 金額及び面積の各数値は東急REITの共有持分比率55%の値を表示  
 \* 空室区画は、倉庫区画を除く  
 \* 稼働率は、倉庫区画を含む

リーシング活動実績・見通し

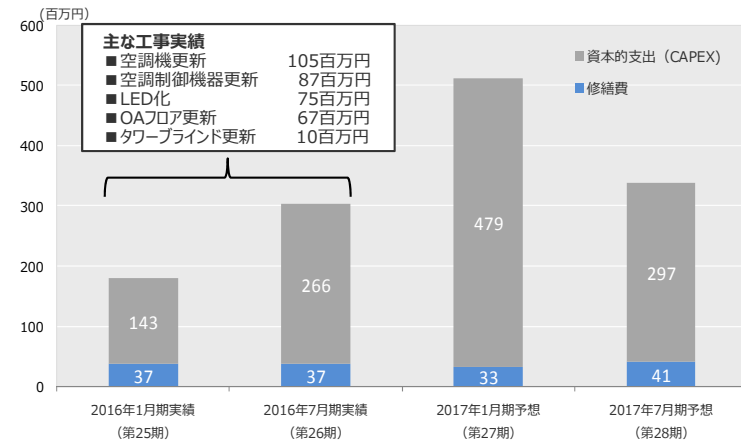
当期 (2016年2月~7月)

■ 2区画が入居済み、5区画(2017年1月期(第27期)入居予定)が契約済み  
 入居テナント：内部増床、東急グループ企業  
 契約済みテナント：世田谷地元企業、総合介護事業会社、東急グループ企業等

次期以降 (2016年8月~)

■ 6区画においてテナント候補先と契約条件を交渉中  
 内訳：2区画は2017年1月期(第27期)に入居見込み。1区画は2017年7月期(第28期)に入居見込み  
 3区画は2017年7月期(第28期)に空室予想(14区画)としている区画  
 テナント候補先：内部増床、世田谷地元企業、医療系ソフトウェア、通販会社等

積極的なバリューアップ工事の推進



主な工事実績

■ 空調機更新	105百万円
■ 空調制御機器更新	87百万円
■ LED化	75百万円
■ OAFフロア更新	67百万円
■ タワーブラインド更新	10百万円

2017年1月期(第27期)/ 2017年7月期(第28期)の主な工事

工事内容	2017年1月期 第27期 (予定)	2017年7月期 第28期 (予定)
駅動線・商業区画リニューアル	188百万円	—
オフィス区画専用部リニューアル	99百万円	225百万円
OAフロア更新	48百万円	16百万円
LED化	35百万円	51百万円
タワーブラインド更新	16百万円	—
空調機更新	—	157百万円
オフィス区画共用部リニューアル	157百万円	—

2016年9月13日 作成

\* 金額は修繕費・CAPEXの合計



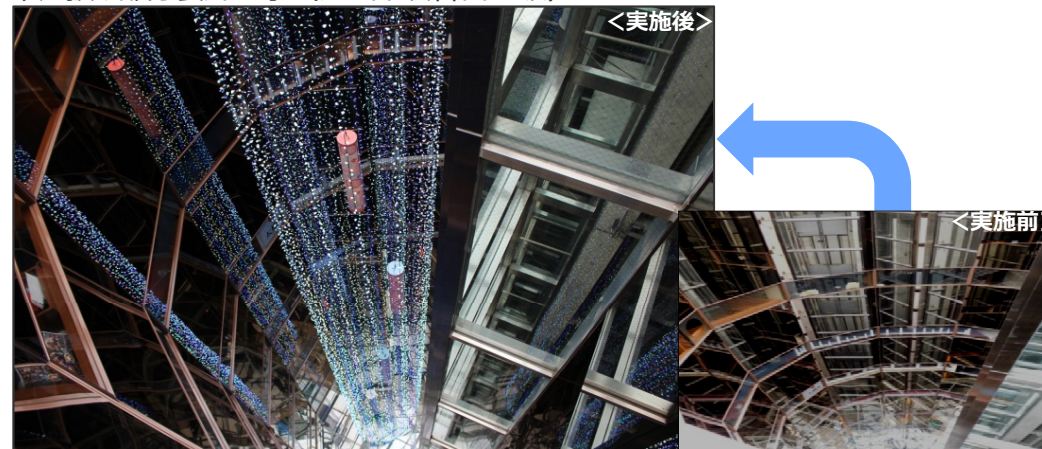
テナント専用部のリニューアルに加え、共用部の改修も継続的に実施

エントランス改修工事（TOKYU REIT渋谷ビル）



- ・2016年夏に1階のエントランス改修工事が完了
- ・2014年実施のトイレ改修工事と合わせ、資産価値向上とリーシング活動における一層の競争力向上を目指す

吹き抜け部分装飾工事（カレイド渋谷宮益坂）



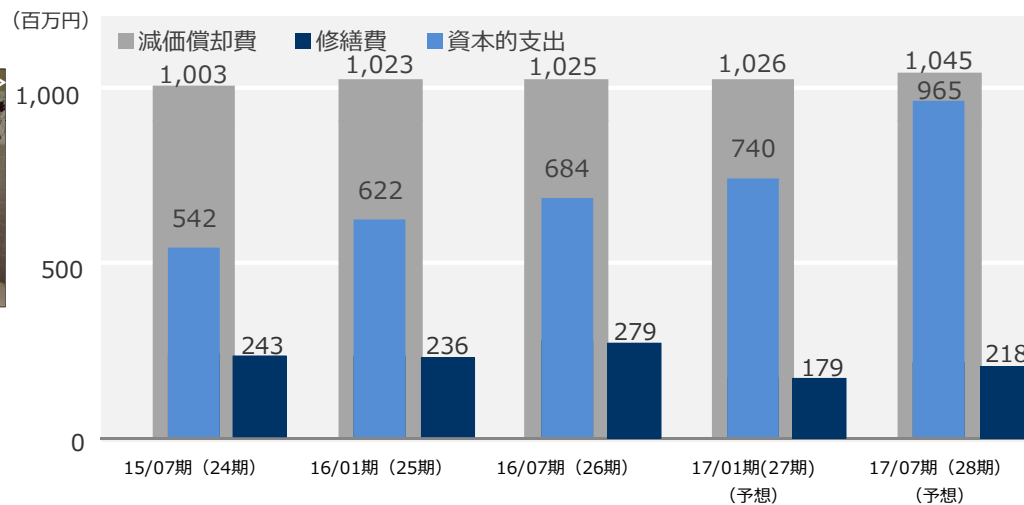
- ・飲食テナントの集客力の維持・向上を目的として、2015年冬季より建物中央の吹き抜け部分（共用部）の装飾を実施
- ・カレイドスコープ（万華鏡）をモチーフとした吹き抜け部分の構造を活用し、商業施設における一層の競争力向上を目指す

各階トイレ・給湯室の改修工事（東急池尻大橋ビル）



- ・2016年1月期（25期）から2016年7月期（26期）にかけ各階トイレ・給湯室の改修工事を実施
- ・入居中テナントからのトイレ増加要望に応え、新規リーシングの際の競争力向上、中長期賃料上昇を目指す

■減価償却費、修繕費及び資本的支出の推移



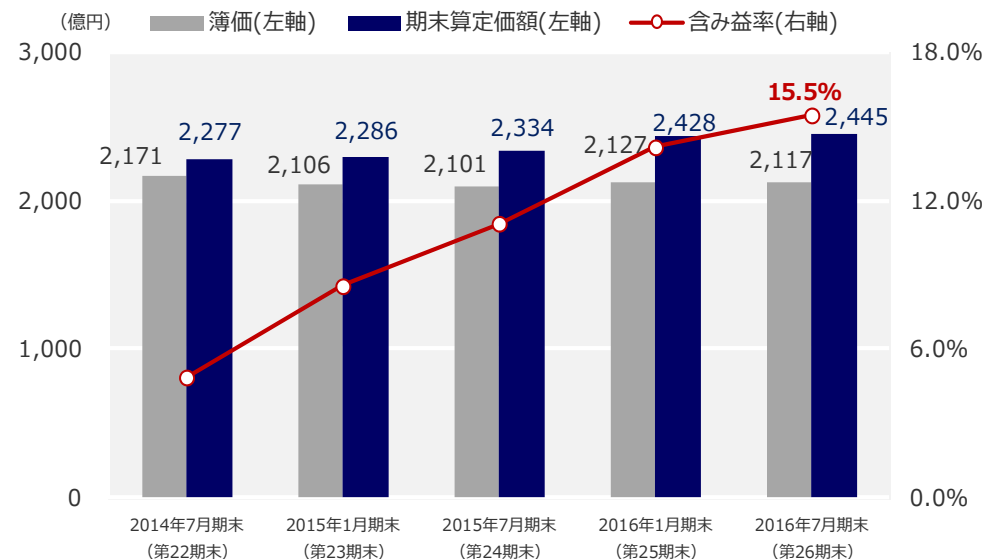


キャップレートの低下を主要因として、期末算定価額は16億円増加

■ 期末算定価額

	2016年7月期末 (第26期末)	2016年1月期末 (第25期末)	前期比
物件数	29物件	30物件	-1物件
期末算定価額	2,445億円	2,428億円	+16億円
簿価	2,117億円	2,127億円	-9億円
含み益	327億円	301億円	+25億円
含み益率	15.5%	14.2%	+1.3pts
キャップレート	3.95%	4.03%	-0.08pts

■ 期末算定価額・簿価・含み益率の推移



■ 物件毎の変動 (前期比) (注)

<キャップレート>

	(物件数)	
	2016年7月期末 (第26期末)	2016年1月期末 (第25期末)
低下	8	27
維持	20	0
上昇	0	2

<期末算定価額>

	(物件数)	
	2016年7月期末 (第26期末)	2016年1月期末 (第25期末)
増加	16	27
維持	11	1
減少	1	1

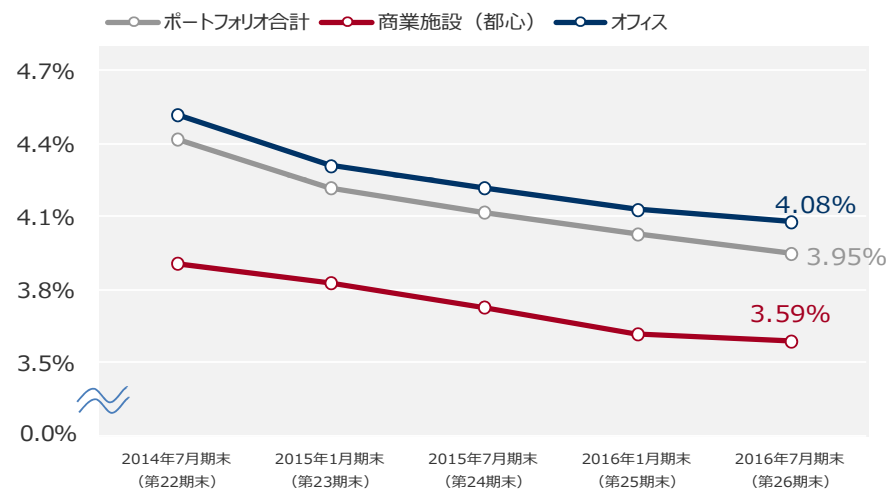
(注) 期中に取得した物件を除く

2016年1月期 (第25期) 29物件 (TOKYU REIT第2新宿ビル除く)

2016年7月期 (第26期) 28物件 (東急番町ビル除く)

\*物件別期末算定価額の詳細については32ページをご覧ください

■ キャップレートの推移



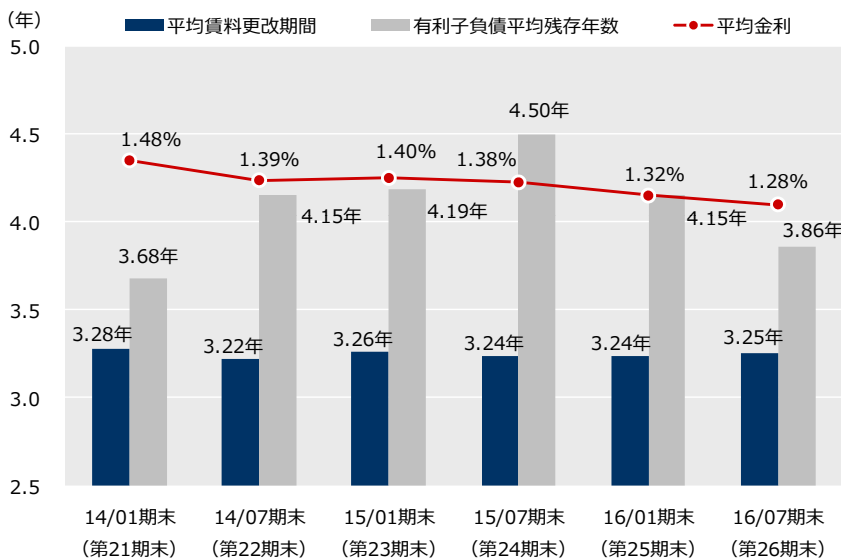
資金調達安定性を重視した保守的な財務運営

■ 主要財務指標

	2016年7月期末 (第26期末)	2016年1月期末 (第25期末)	前期比
有利子負債総額	955億円	970億円	-15億円
平均金利	1.28%	1.32%	-0.04pts
平均残存年数	3.86年	4.15年	-0.29年
長期固定比率	100%	100%	±0pts
総資産LTV	43.1%	43.5%	-0.4pts
鑑定ベースLTV	40.8%	41.6%	-0.8pts
取得余力(注)	448億円	408億円	+40億円

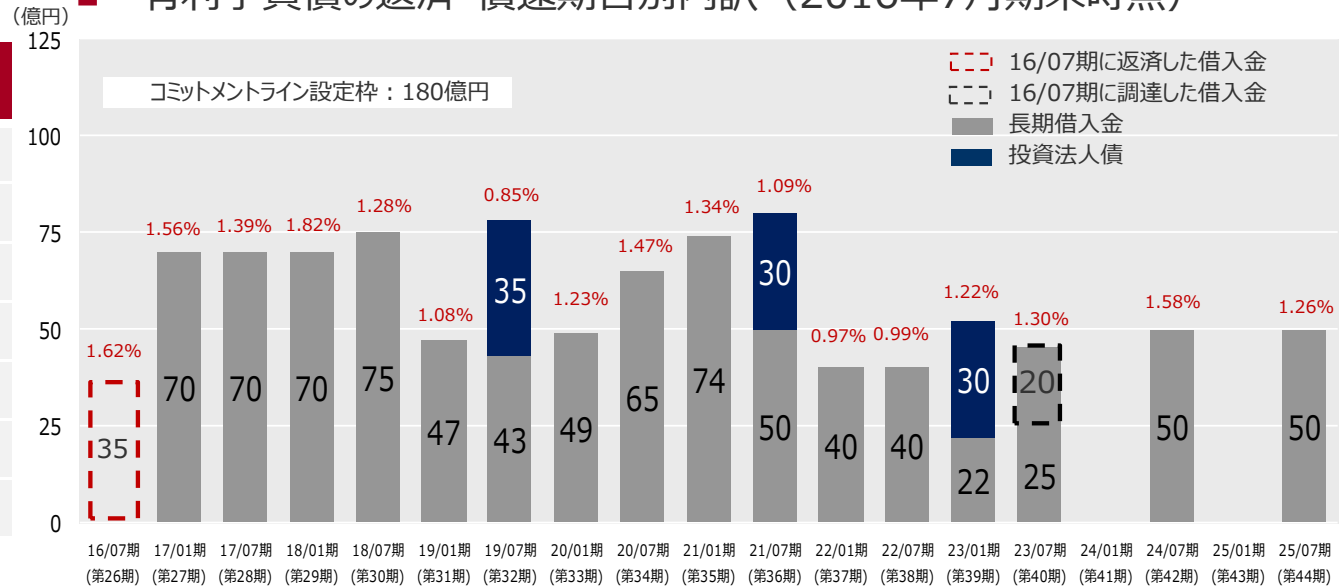
(注) 鑑定ベースLTV50%想定

■ 平均賃料更改期間と有利子負債平均残存年数



2016年9月13日 作成

■ 有利子負債の返済・償還期日別内訳 (2016年7月期末時点)



2016年7月期 (第26期) リファイナンス実績

- ・大同生命保険 30億円 (8年 1.77%) ⇒ 15億円 (7年 0.57%)
- ・三菱UFJ信託銀行 5億円 (3年 0.78%) ⇒ 5億円 (7年 0.46%)

\*上記リファイナンスの他、2016年7月期 (第26期) には40億円の短期借入金を調達し、期中に返済している

2017年1月期 (第27期) に返済期日が到来する借入金 2017年7月期 (第28期) に返済期日が到来する借入金

- ・三井住友信託銀行 50億円 (6年 1.63%)
- ・日本生命保険 20億円 (5.5年 1.37%)
- ・三井住友信託銀行 40億円 (6年 1.48%)
- ・みずほ銀行 20億円 (6年 1.45%)
- ・農林中央金庫 10億円 (5年 0.94%)

■ 格付

JCR	長期：AA- (安定的)
R&I	A+ (安定的)
S&P	長期：A (安定的) 短期：A-1

■ 東急REITのデットマネジメントの方針

- ・短期借入金に依存しない高い長期負債比率
- ・有利子負債平均残存年数を長期化し、各期の返済額を抑制
- ・安定性の高い間接調達を重視し、投資法人債の発行を抑制
- ・融資手数料は採用せず、実効金利水準の透明性を確保



4. 投資運用戦略



代官山フォーラム



## 「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

### ■ 成長力のある地域

#### ・首都圏への限定投資

三大都市圏人口の社会増減数（過去10年累計）（注1）

東京圏	+1,104,476人
大阪圏	- 82,002人
名古屋圏	+ 40,761人

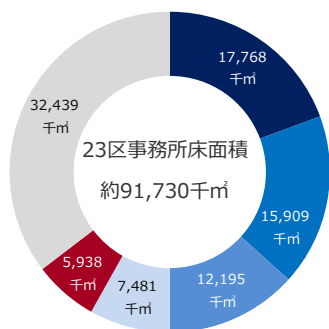


#### ・オフィス需要が集積する東京都心5区地域及び今後も人口が増加傾向にある東急沿線地域への重点投資（この地域へ85%以上を投資）

東京23区の事務所床面積に占める  
都心5区の割合（注2）

64.6%

■港区 ■千代田区 ■中央区 ■新宿区 ■渋谷区 ■その他



東急沿線地域の人口の将来見通し  
（2010年 = 100）（注3）



### ■ 競争力のある物件

#### ・立地重視

オフィスは原則として最寄駅から徒歩7分以内

商業施設は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

#### ・物件規模

1物件あたり原則40億円以上

オフィスは原則として、延床面積5,000㎡以上、かつ基準階の専有面積330㎡以上

#### ・用途毎の保有比率

オフィス：商業施設 = 60%程度：40%程度

#### ・耐震性

地域限定投資に伴う地震リスクはポートフォリオPML（10%以下）でコントロール

#### <トータルリターン志向>

毎期のインカムゲインに加え、将来の物件売却価値（ターミナルバリュー）の安定性や流動性も重視

（注1）出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

（注2）出所：東京都「東京の土地2014（土地関係資料集）」の概要

（注3）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

スポンサーとのコラボレーション（協働）を通じて、安定的な成長を目指す

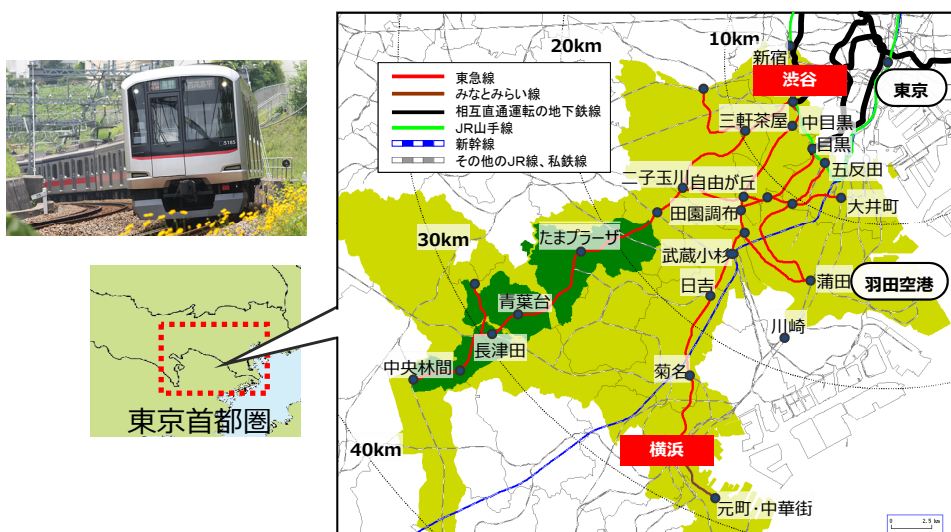
■ スポンサー概要（東京急行電鉄）

渋谷を起点として、東京・神奈川の首都圏西南部に8路線104.9kmの鉄軌道事業を展開し、1日あたり306万人が利用（大手民鉄において、利用者数は東京メトロに次ぐ2位）

東急線が通る「東急沿線地域（17市区）」の人口は約530万人。東京急行電鉄は、東急沿線地域を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有するほか、生活に密着したさまざまな領域で事業を展開

東急REITは、スポンサーとの相乗効果が見込める「東急沿線地域」を重点投資エリアに設定

<東急線路線図及び東急沿線地域>

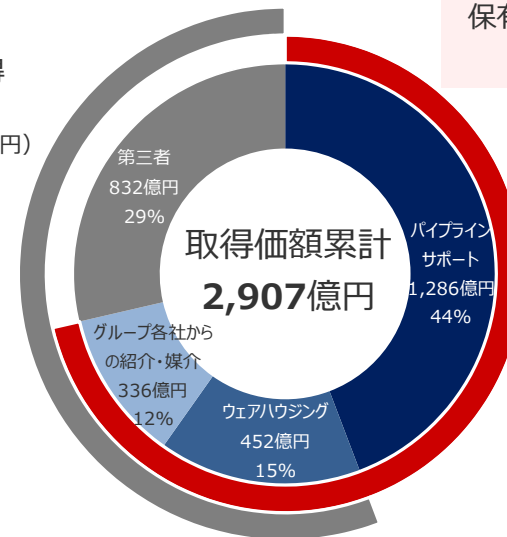


出所：東京急行電鉄株式会社 IR資料

■ パイプラインサポートの状況

スポンサー外取得

56% (1,621億円)



東急REITは、スポンサー保有物件の売却時における優先交渉権を保有

スポンサーサポートによる取得

71% (2,075億円)

■ 東急グループとの共有物件

<世田谷ビジネススクエア>



共有持分55%を東急REIT  
45%を東急電鉄等が保有

<東急番町ビル>

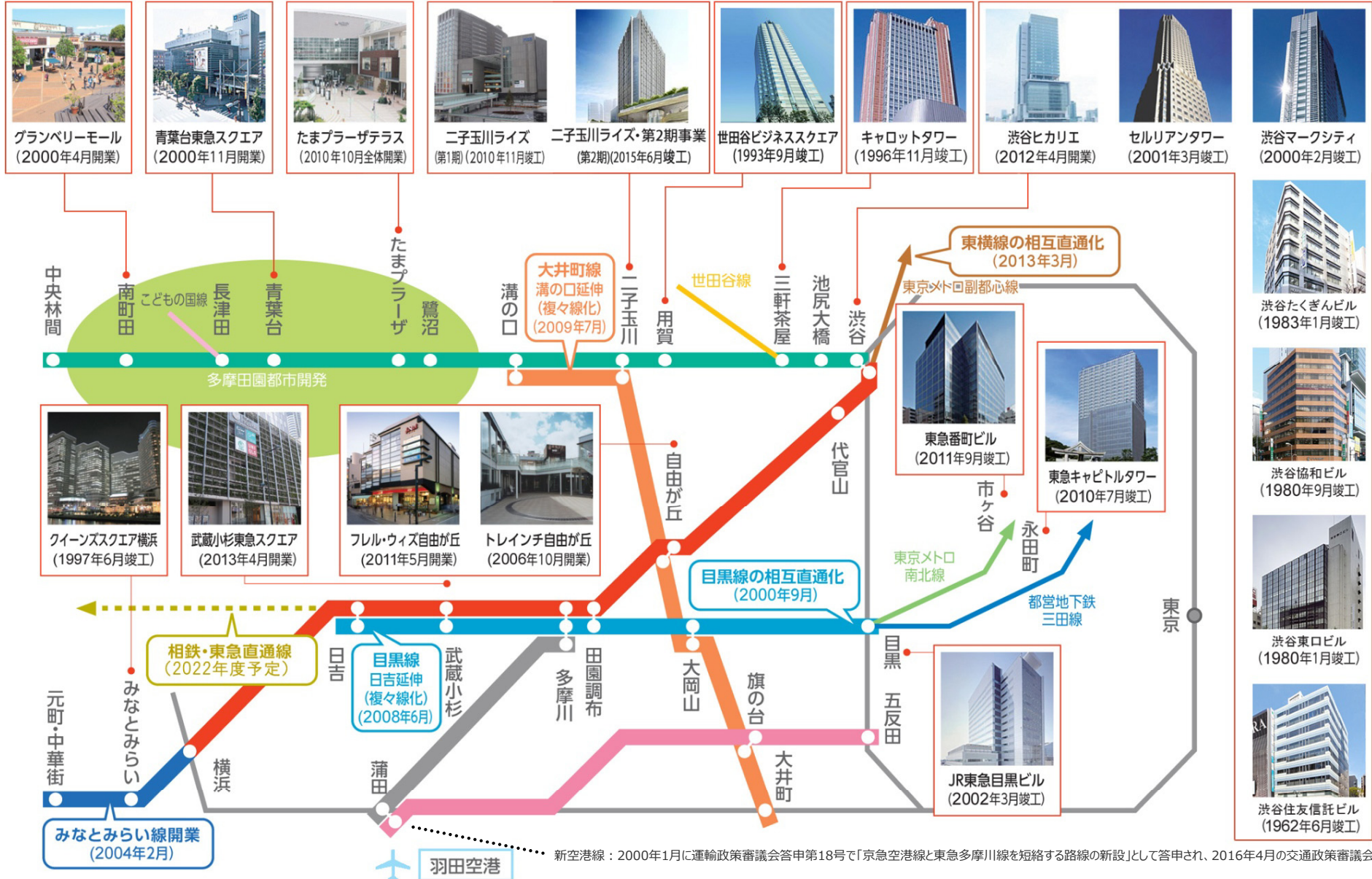


区分所有権割合95.1%の  
信託受益権のうち、  
準共有持分割合  
49%を東急REIT  
51%を東急電鉄が保有

東急グループと連携してテナント誘致や戦略的投資の推進等を行い、資産価値の向上を目指す



東急電鉄は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有



新空港線：2000年1月に運輸政策審議会答申第18号で「京急空港線と東急多摩川線を短絡する路線の新設」として答申され、2016年4月の交通政策審議会においても答申された



東急REIT保有物件が集積する渋谷駅周辺では、東急グループを中心とする再開発が進行中



\*物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急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

1. 渋谷駅街区



事業主体	東京急行電鉄(株)、東日本旅客鉄道(株)、東京地下鉄(株)
用途	事務所、店舗、展望施設、駐車場等
延床面積	約276,000㎡
高さ	東棟：約230m、中央棟：約61m、西棟：約76m
開業時期	東棟2019年度(予定) 中央棟・西棟2027年度竣工(予定)

2. 渋谷駅南街区



事業主体	東京急行電鉄(株)他
用途	事務所、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
延床面積	約116,700㎡
高さ	約180m
開業時期	2018年秋(予定)

3. 渋谷宮下町計画 (注)



事業主体	渋谷宮下町リアルティ(株)
用途	事務所、店舗、共同住宅等
延床面積	約35,000㎡
高さ	約71m
開業時期	2017年春(予定)

(注) 隣接のcocoti (ココチ)と接続予定

4. 道玄坂一丁目駅前地区

事業主体	道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合 (参加組合員：東急不動産(株))
用途	事務所、店舗、駐車場等
延床面積	約58,680㎡
高さ	約110m
開業時期	2019年度(予定)

5. 渋谷駅桜丘口地区

事業主体	渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合 (参加組合員：東急不動産(株))
用途	事務所、店舗、住宅、教会、駐車場等
延床面積	約252,870㎡
高さ	A1棟：約180m、A2棟：約90m、B棟：約150m、C棟：約30m
開業時期	2020年度竣工(予定)



現在の渋谷駅周辺の様子 (2016年8月渋谷ヒカリエより渋谷駅方面を撮影)

渋谷圏東急REIT

保有物件一覧

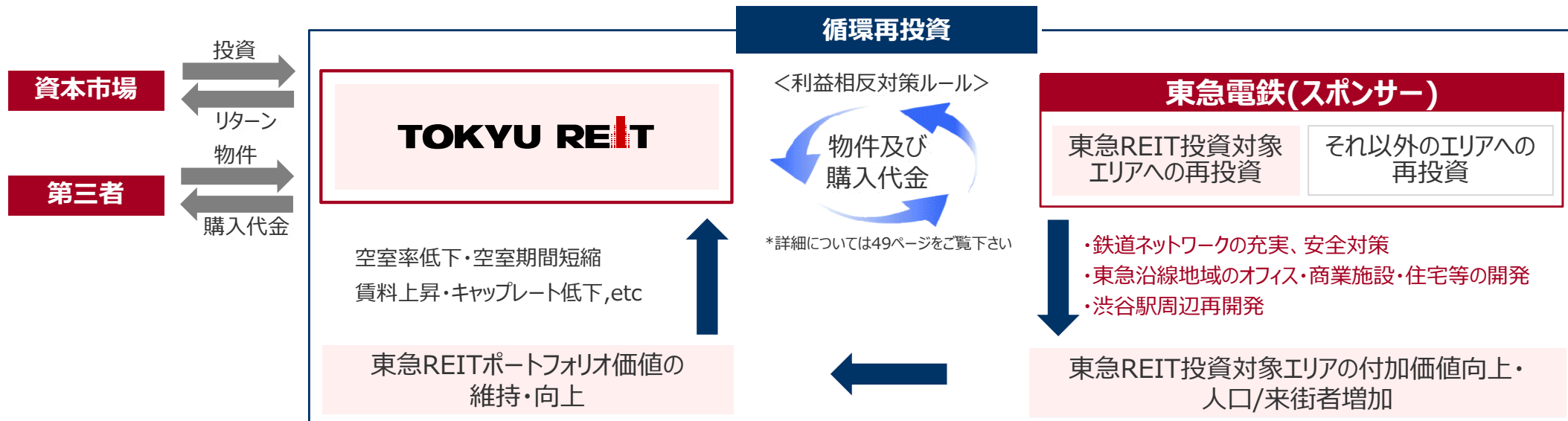
(12物件)

取得価額：932億円

鑑定評価額：1,116億円

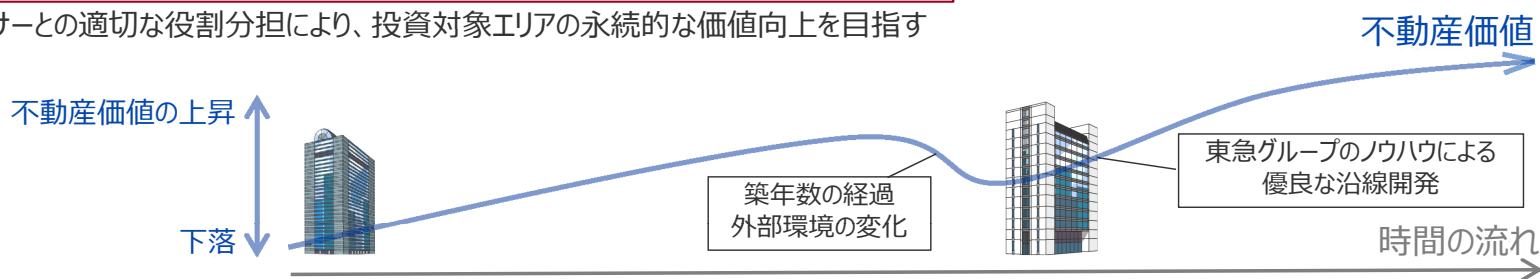


スポンサーと東急REITの投資対象エリアの重複による、ポートフォリオ価値の継続的な向上



不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション（中長期）

スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



＜具体事例＞



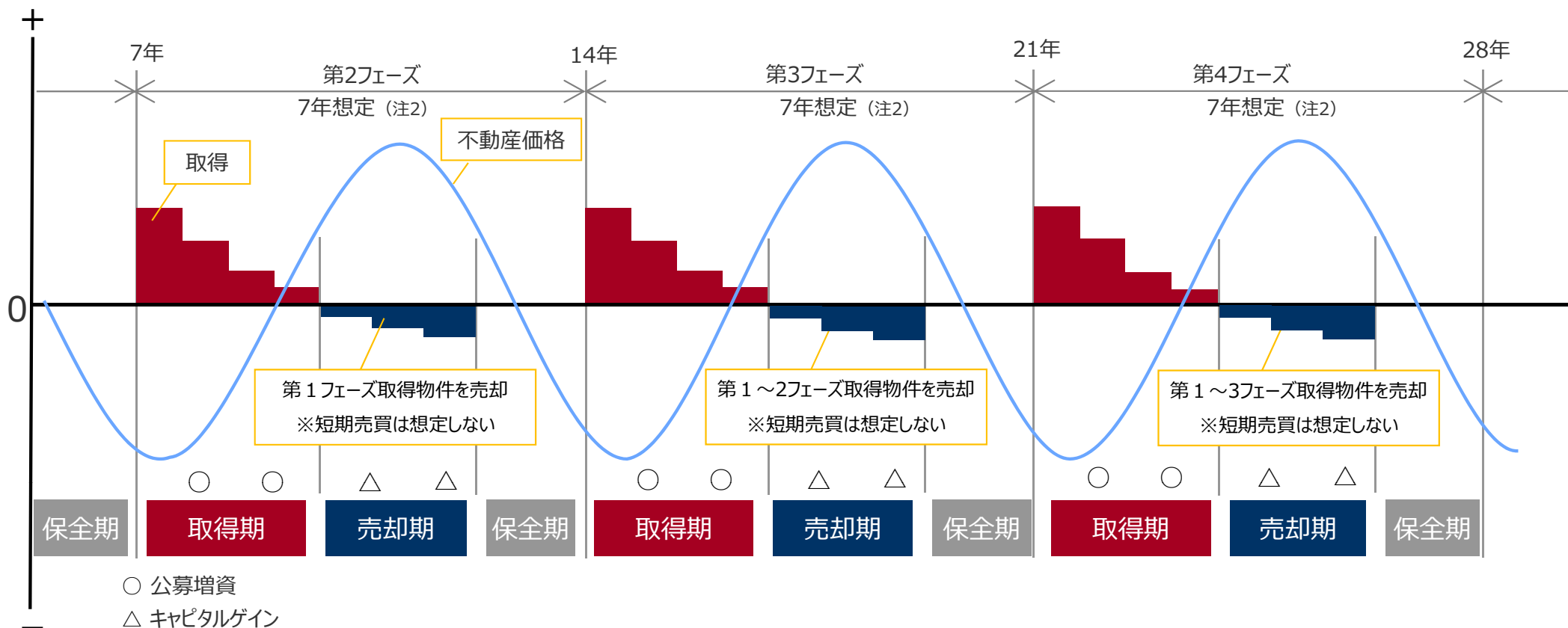
東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）  
1978年：スポンサーにて開発  
2003年：スポンサーより取得  
2011年：リニューアル（GMS→NSC）  
2016年：スポンサーへ譲渡  
将来：駅周辺再整備に合わせ再開発予定

保有主体	スポンサー	東急REIT	スポンサー	東急REIT
不動産のステージ	開発	運用	再開発	運用
役割分担	東急REIT	—	—	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション
	スポンサー	物件開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ 再投資	再開発による 沿線付加価値の向上



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 (注1) 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



(注1) 物件投資にあたって、短期売買を目的とするものではありません

(注2) 便宜上7年と表記しており、実際の想定とは異なります

**5. Appendix**

TOKYU REIT渋谷Rビル 1階エントランス改修工事後

## 将来の成長が期待でき、低リスク安定リターンのポートフォリオを構築

### ■ 東急REIT投資基準と期末の状況

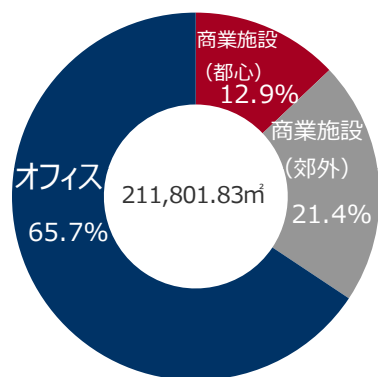
	投資基準	2016年7月期末（第26期末）時点
対象エリア	首都圏限定。重点地域（都心5区地域及び東急線沿線地域）へ85%以上	重点地域比率：93.8%（注1）
対象物件・比率	オフィス（60%程度）商業施設（40%程度）	オフィス 62.4%：商業施設 37.6%（注1）
物件規模	原則40億円以上（オフィスの場合、原則延床面積5,000㎡以上かつ基準階専有面積330㎡以上）	1物件あたり約77億円（注2）
立地	（オフィス）原則駅徒歩7分以内（商業施設）商圏の調査分析に基づき取得判断	駅徒歩3分以内比率：78.0%（注2）

（注1）期末算定価額ベース  
（注2）取得価額ベース

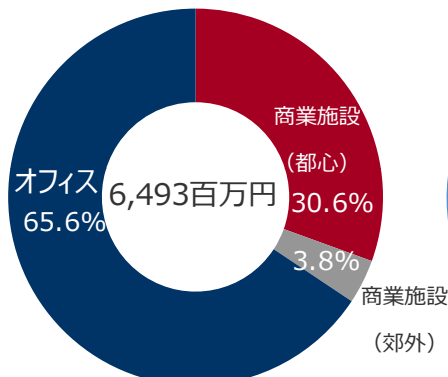
### ■ ポートフォリオ概要

物件数	稼働率	賃貸可能面積	テナント数	取得価額	NOI利廻	償却後利廻
29	97.0%	211,801.83㎡	206	2,236億円	4.28%	3.35%

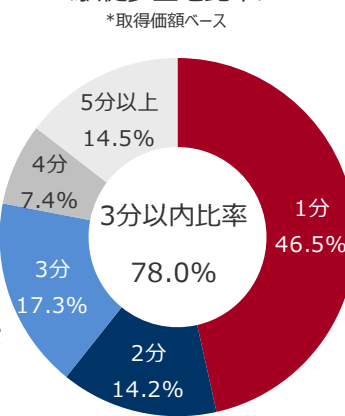
＜セグメント別総賃貸可能面積＞



＜セグメント別賃貸事業収入＞

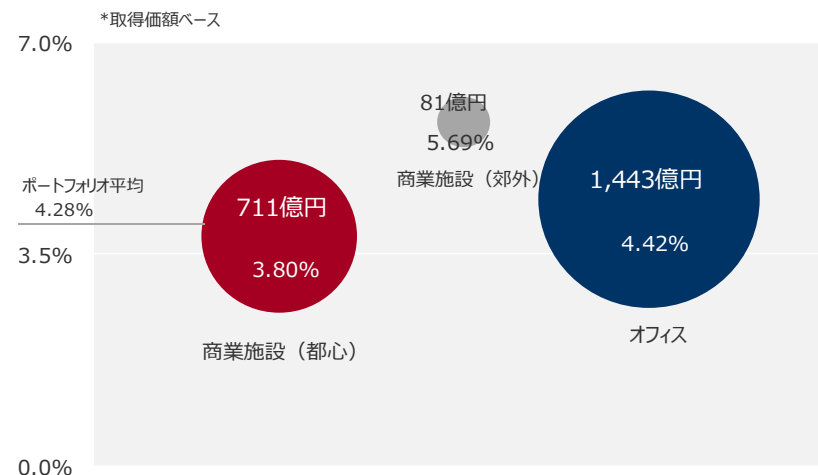


＜駅徒歩立地比率＞



\*NOI利廻は、当期中の売却物件を含む

＜セグメント別NOI利廻及び資産規模＞

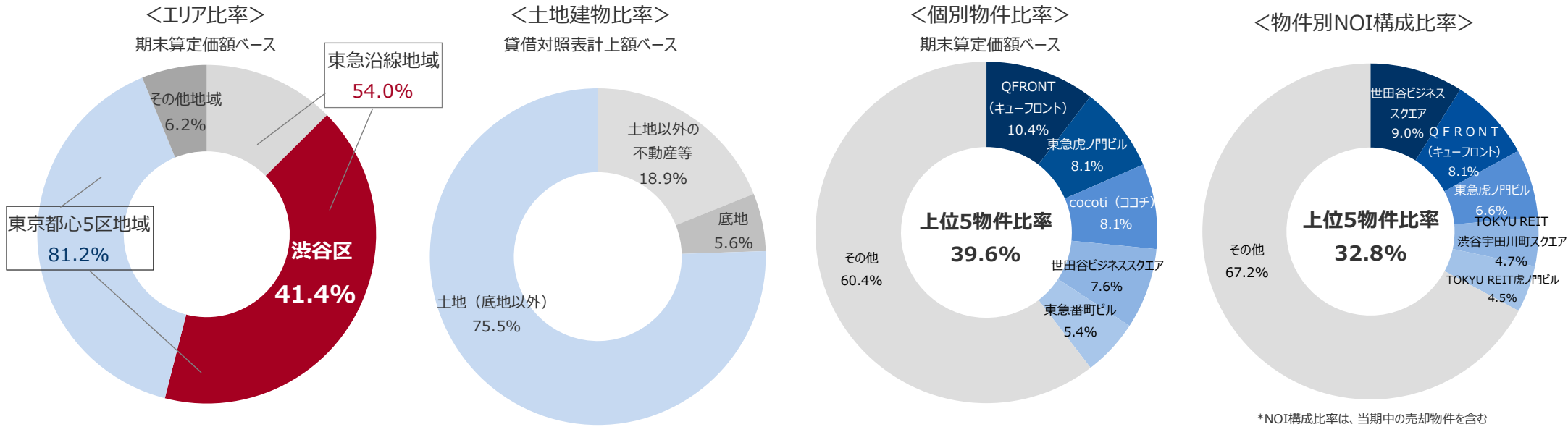


	2016年7月期末 （第26期末）	2016年1月期末 （第25期末）
加重平均築年数	<b>18.4年</b>	20.1年
ポートフォリオPML	<b>3.8%</b> （注3）	4.0%

（注3） 2017年1月31日に売却予定の第2東急鷺沼ビルは除く



■ ポートフォリオデータ



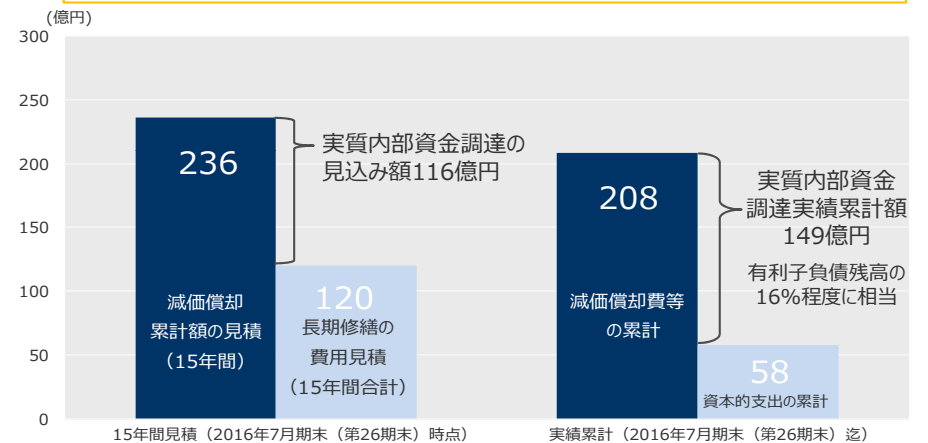
■ 主要テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率(注1)
1	大和情報サービス株式会社	不動産	湘南モールフィル(底地)	2033年3月31日	44,078.12	21.4%
2	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター (底地)	2033年3月26日	17,019.19	8.3%
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	2021年12月31日	7,148.18	3.5%
			東急桜丘町ビル	2021年12月31日	3,878.36	1.9%
4	バンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	2017年3月31日	4,922.75	2.4%
5	株式会社TSUTAYA	卸売	QFRONT (キューフロント)	2019年12月14日 (注2)	4,044.10	2.0%
6	株式会社オプトホールディング	その他金融	東急番町ビル (注3)	2016年12月31日	3,952.84	1.9%
7	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	サービス	東急虎ノ門ビル	2018年6月30日	3,938.20	1.9%
8	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	2023年1月31日	3,533.03	1.7%
9	株式会社第一ビルディング	不動産	東急銀座二丁目ビル	2016年9月30日	3,278.04	1.6%
10	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア (注4)	2017年7月31日 (注2)	3,123.03	1.5%
賃貸面積上位10テナントの合計					98,915.84	48.1%
2016年7月期末 (第26期末) (29物件) の総賃貸面積					205,502.20	100.0%

(注1)比率は、2016年7月期末 (第26期末) 時点の29物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載  
 (注2)複数の賃貸区画のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載  
 (注3)東急番町ビルのテナントは、区分所有割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%の賃貸面積を記載  
 (注4)世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

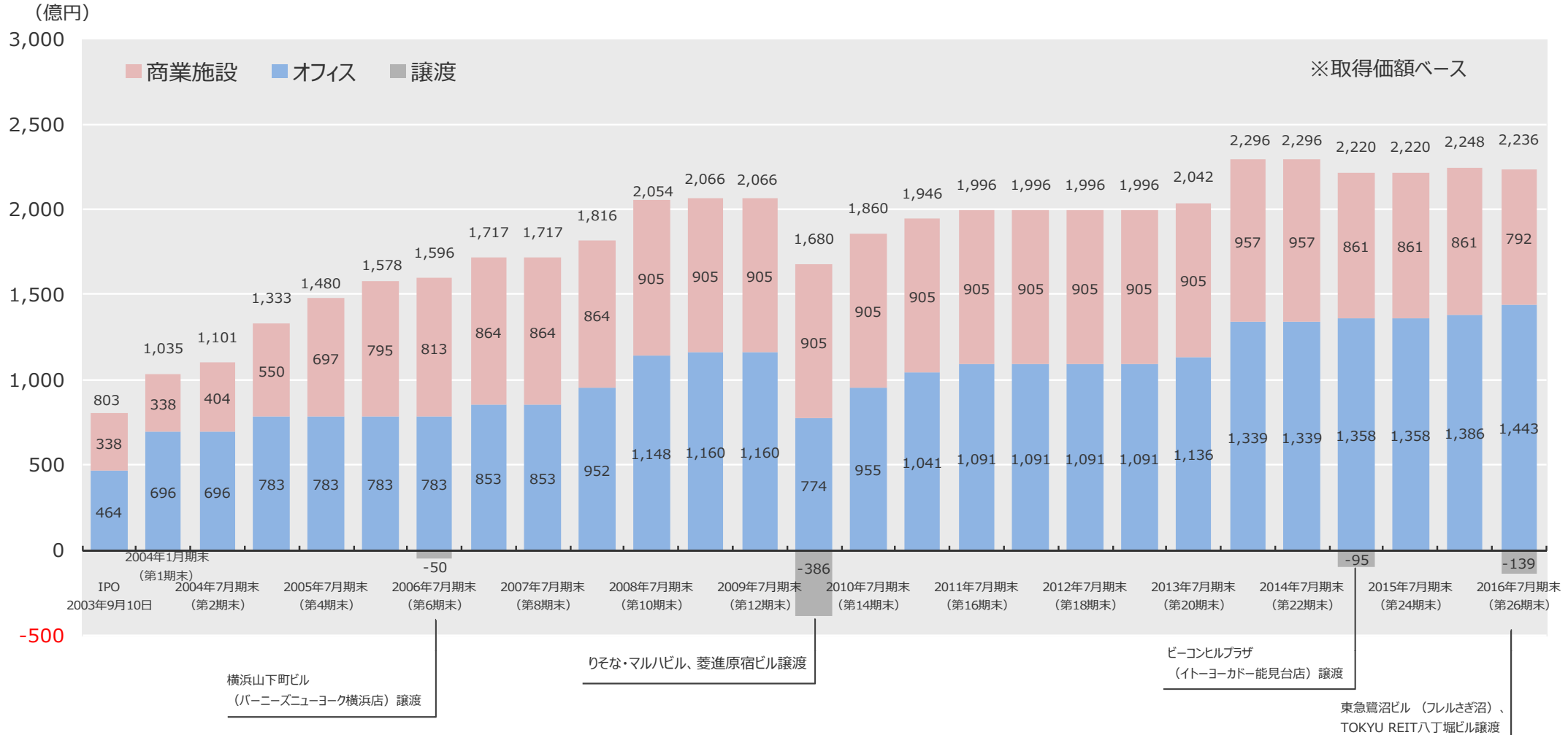
■ 長期修繕費用見積と減価償却累計額とのバランス

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



\*長期修繕の費用見積額は適宜更新する  
 \*湘南モールフィル (底地) 及びOKIシステムセンター (底地) は含まない

選別投資及び資産の入替を図りながら、資産規模3,000億円以上を目指す



	04/01期	04/07期	05/01期	05/07期	06/01期	06/07期	07/01期	07/07期	08/01期	08/07期	09/01期	09/07期	10/01期	10/07期	11/01期	11/07期	12/01期	12/07期	13/01期	13/07期	14/01期	14/07期	15/01期	15/07期	16/01期	16/07期
物件数	12	13	16	17	17	17	19	19	20	23	23	23	21	23	25	26	26	26	26	27	30	30	29	29	30	29
平均投資額 (億円)	86	84	83	87	92	93	90	90	90	89	89	89	80	80	77	76	76	76	76	75	76	76	76	76	74	77
売却物件情報指数 (注1)	100	146	108	153	161	118	92	88	92	108	82	44	165	192	96	113	106	65	51	54	61	56	65	40	18	24
検討率 (注2)	37.5%	47.6%	39.7%	41.8%	33.6%	51.8%	54.5%	55.6%	33.3%	29.5%	11.9%	9.4%	20.2%	16.7%	17.4%	12.3%	23.7%	27.7%	21.6%	20.5%	27.3%	35.0%	31.9%	31.0%	38.5%	35.3%

(注1) 売却物件情報指数は、東急REIMが入手した売却物件情報の件数を、2004年1月期(第1期)を100として指数化したもの

(注2) 検討率は、東急REIMが入手した売却物件情報のうち、社内において検討したものの割合

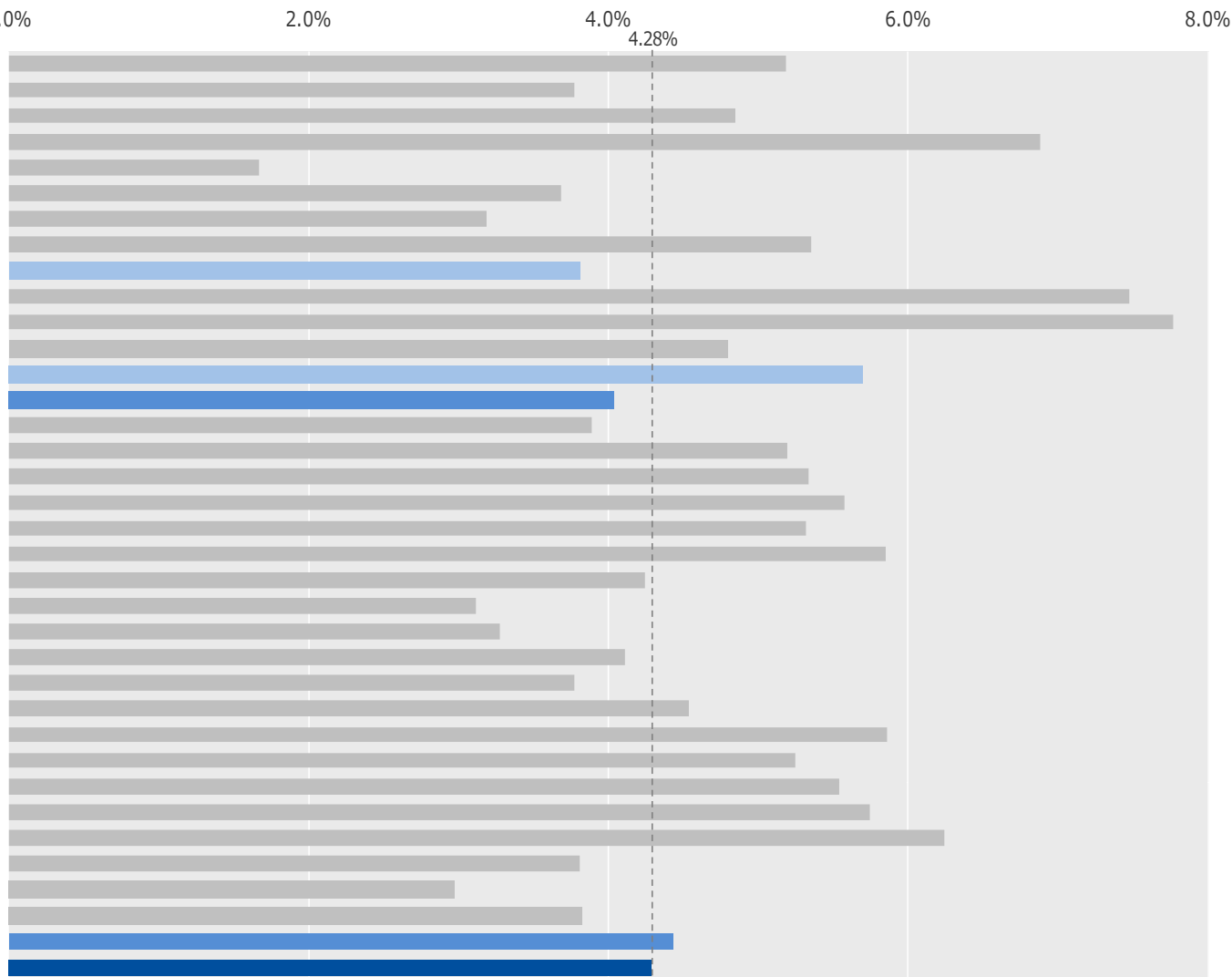
全体 4.28%

商業施設 4.03%

オフィス 4.42%

(単位：百万円)

物件名	取得価額	2016年7月期 NOI	NOI利廻	NOI貢献度
QFRONT（キューフロント）	15,100	391	5.19%	8.08%
レキシントン青山	4,800	90	3.77%	1.87%
TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	140	4.85%	2.89%
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	226	6.88%	4.68%
cocoti（ココチ）	24,500	204	1.67%	4.21%
CONZE（コンゼ）恵比寿	5,117	94	3.68%	1.94%
代官山フォーラム	4,136	66	3.18%	1.36%
カレイド渋谷宮益坂	5,150	137	5.35%	2.84%
商業施設（都心）計	71,173	1,348	3.80%	27.86%
東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）（注1）	6,920	74	7.48%	1.52%
第2東急鷺沼ビル	1,290	50	7.77%	1.03%
湘南モールフィル(底地)	6,810	162	4.78%	3.36%
商業施設（郊外）計	15,020	286	5.69%	5.91%
商業施設 計	86,193	1,634	4.03%	33.78%
世田谷ビジネススクエア	22,400	434	3.89%	8.98%
東急南平台町ビル	4,660	121	5.19%	2.49%
東急桜丘町ビル	6,620	176	5.33%	3.64%
東京日産台東ビル	4,450	124	5.58%	2.56%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	95	5.32%	1.96%
TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	138	5.85%	2.85%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	215	4.24%	4.45%
TOKYU REIT八丁堀ビル（注2）	7,000	72	3.12%	1.48%
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	8,500	139	3.27%	2.87%
東急池尻大橋ビル	5,480	112	4.11%	2.32%
麹町スクエア	9,030	170	3.78%	3.51%
TOKYU REIT新宿ビル	9,000	203	4.53%	4.21%
秋葉原三和東洋ビル	4,600	134	5.86%	2.78%
TOKYU REIT木場ビル	4,000	105	5.25%	2.16%
東急銀座二丁目ビル	5,010	138	5.54%	2.86%
OKIシステムセンター（底地）	4,530	130	5.74%	2.68%
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	164	6.24%	3.39%
東急虎ノ門ビル	16,850	320	3.81%	6.61%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	41	2.97%	0.84%
東急番町ビル（注3）	12,740	173	3.82%	3.59%
オフィス 計	151,357	3,203	4.42%	66.22%
合計	237,550	4,837	4.28%	100.00%



(注1) 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）は2016年7月期（第26期）中に売却しているため、2016年7月期（第26期）のNOI及び利廻は、売却時点までの実績をもとに算出

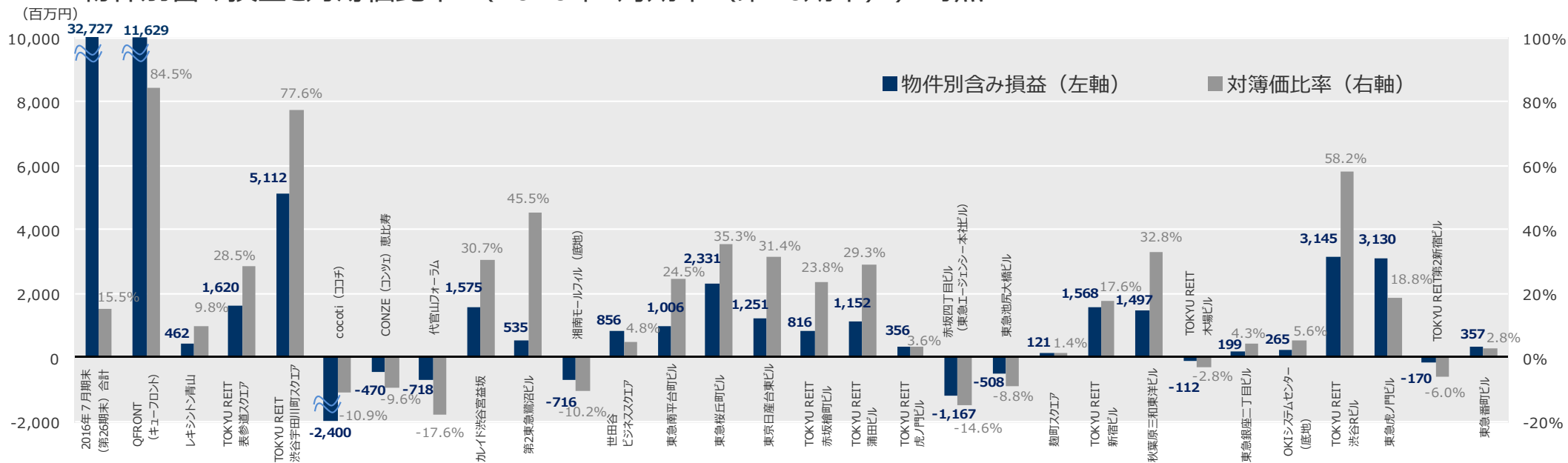
(注2) TOKYU REIT八丁堀ビルは2016年7月期（第26期）中に売却しているため、2016年7月期（第26期）のNOI及び利廻は、売却時点までの実績をもとに算出

(注3) 東急番町ビルは2016年7月期（第26期）中に取得しているため、2016年7月期（第26期）のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

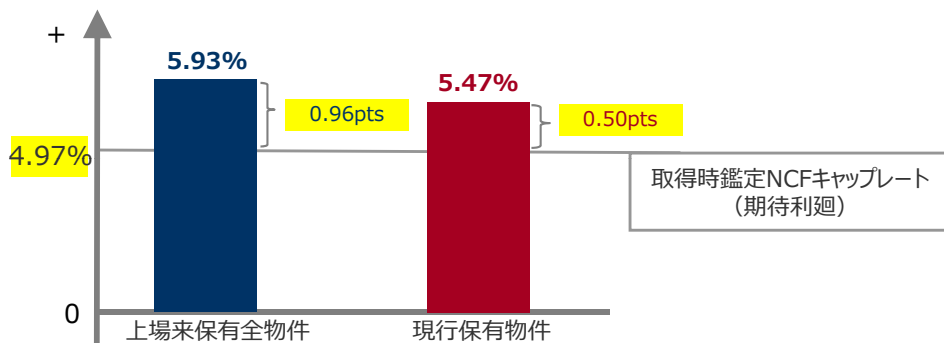


ポートフォリオトータルリターンは、取得時鑑定NCFキャップレートを上回る

■ 物件別含み損益と対簿価比率 (2016年7月期末 (第26期末) ) 時点



■ ポートフォリオトータルリターン



\* 上場来保有全物件は、現行ポートフォリオに譲渡済物件を加えた35物件 (取得価額290,736百万円) 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。

■ キャピタルゲイン・ロス

累計キャピタルゲイン (取得: 35物件、譲渡: 6物件) **136億円**

(内訳)

キャピタルゲイン	227億円	・東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼) 23億円 (2016年7月期 (第26期)) ・ピーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) 4億円 (2015年1月期 (第23期)) ・りそな・マルハビル 182億円 (2010年1月期 (第13期)) ・横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店) 16億円 (2006年7月期 (第6期))
キャピタルロス	-90億円	・TOKYU REIT八丁堀ビル -18億円 (2016年7月期 (第26期)) ・菱進原宿ビル -71億円 (2010年1月期 (第13期))

(単位：百万円)

物件名	取得価額	投資比率	期末算定価額		増減	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)
			2016年7月期 (第26期)	2016年1月期 (第25期)		2016年7月期 (第26期)	2016年1月期 (第25期)	前期比	2016年7月期 (第26期)	2016年1月期 (第25期)	前期比 (pts)	
QFRONT(キューフロント)	15,100	6.8%	25,400	25,200	200	790	784	6	3.10%	3.10%	-	a
レキシントン青山	4,800	2.1%	5,180	4,840	340	196	182	14	3.70%	3.70%	-	a
TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2.6%	7,300	7,290	10	275	275	-	3.70%	3.70%	-	a
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	3.0%	11,700	11,600	100	435	430	5	3.70%	3.70%	-	b
cocoti (ココチ)	24,500	11.0%	19,700	19,300	400	726	733	-7	3.60%	3.70%	-0.10	c
CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	2.3%	4,440	4,340	100	173	173	-	3.80%	3.90%	-0.10	c
代官山フォーラム	4,136	1.8%	3,360	3,360	-	144	144	-	4.10%	4.10%	-	b
カレイド渋谷宮益坂	5,150	2.3%	6,710	6,340	370	266	258	8	3.90%	4.00%	-0.10	b
商業施設(都心)計(8物件)	71,173	31.8%	83,790	82,270	1,520	3,006	2,980	26	3.59%	3.62%	-0.03	
第2東急鷺沼ビル	1,290	0.6%	1,710	1,710	-	97	97	-	5.60%	5.60%	-	a
湘南モールフィル(底地)	6,810	3.0%	6,310	6,310	-	332	332	-	5.10%	5.10%	-	b
商業施設(郊外)計(2物件)	8,100	3.6%	8,020	8,020	-	429	429	-	5.35%	5.35%	-	
商業施設 計(10物件)	79,273	35.4%	91,810	90,290	1,520	3,435	3,409	26	3.74%	3.78%	-0.04	
世田谷ビジネススクエア	22,400	10.0%	18,700	18,700	-	845	848	-3	4.50%	4.50%	-	a
東急南平台町ビル	4,660	2.1%	5,120	5,120	-	213	213	-	4.10%	4.10%	-	a
東急桜丘町ビル	6,620	3.0%	8,940	8,890	50	344	343	1	3.80%	3.80%	-	a
東京日産台東ビル	4,450	2.0%	5,240	5,240	-	239	240	-1	4.50%	4.50%	-	a
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	1.6%	4,250	4,250	-	173	173	-	4.00%	4.00%	-	a
TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2.1%	5,090	5,090	-	245	245	-	4.80%	4.80%	-	a
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	4.6%	10,300	10,300	-	404	404	-	3.90%	3.90%	-	a
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	3.8%	6,820	6,800	20	271	270	1	3.90%	3.90%	-	b
東急池尻大橋ビル	5,480	2.5%	5,250	5,140	110	242	242	-	4.60%	4.70%	-0.10	c
麴町スクエア	9,030	4.0%	8,530	8,530	-	335	335	-	3.90%	3.90%	-	a
TOKYU REIT新宿ビル	9,000	4.0%	10,500	10,200	300	399	399	-	3.70%	3.80%	-0.10	c
秋葉原三和東洋ビル	4,600	2.1%	6,060	6,050	10	265	264	1	4.30%	4.30%	-	b
TOKYU REIT木場ビル	4,000	1.8%	3,840	3,770	70	194	195	-1	5.00%	5.10%	-0.10	b
東急銀座二丁目ビル	5,010	2.2%	4,880	5,080	-200	217	225	-8	4.40%	4.40%	-	a
OKIシステムセンター(底地)(注2)	4,530	2.0%	5,040	5,040	-	265	265	-	5.20%	5.20%	-	b
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	2.4%	8,550	7,910	640	332	315	17	3.80%	3.90%	-0.10	b
東急虎ノ門ビル(注3)	16,850	7.5%	19,800	19,700	100	640	620	20	3.30%	3.30%	-	a
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1.2%	2,680	2,650	30	108	110	-2	3.90%	4.00%	-0.10	c
東急番町ビル(2016年7月期(第26期)新規取得)(注4)	12,740	5.7%	13,100	12,800	300	492	490	2	3.60%	3.70%	-0.10	c
オフィス 計(19物件)	144,357	64.6%	152,690	151,260	1,430	6,223	6,195	28	4.08%	4.10%	-0.02	
2016年7月期(第26期)合計(29物件)	223,630	100.0%	244,500	241,550	2,950	9,657	9,604	53	3.95%	3.98%	-0.03	

(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

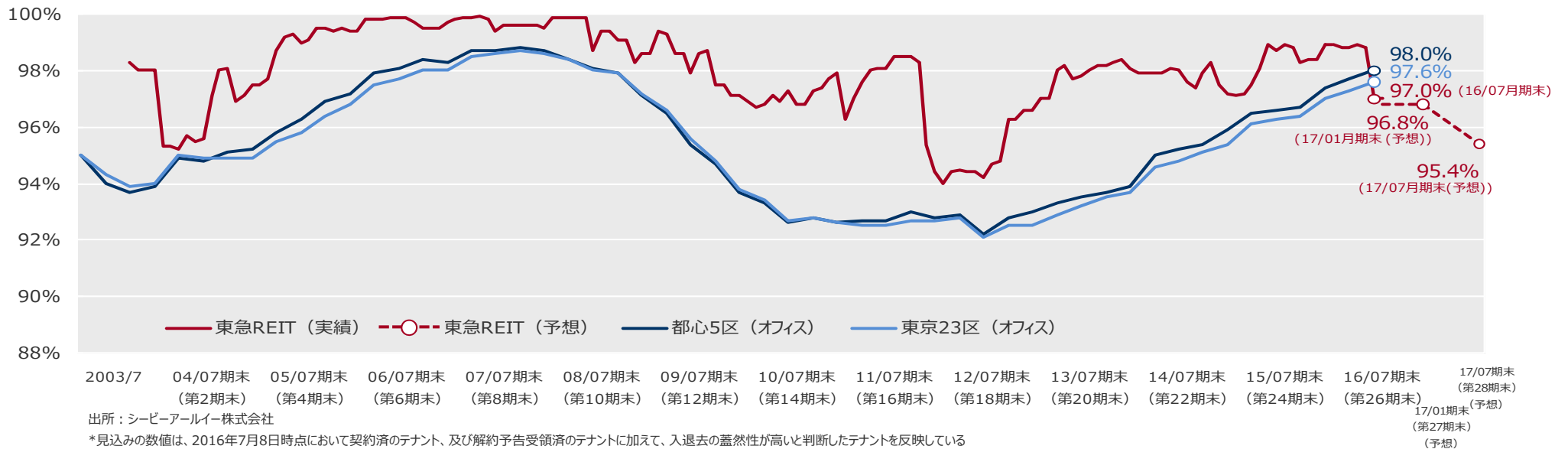
(注2)OKIシステムセンター(底地)の期末算定価額においては、直接還元法を適用していないため、NCF(直接還元法)及びNCFキャップレート(直接還元利廻)についてはDCF法における年間キャッシュフロー及び割引率を掲載している。

(注3)2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの期末算定価額、NCF(直接還元法)、NCFキャップレート(直接還元利廻)の前提についてはデータブック「ポートフォリオ・キャップレート(期末算定価額ベース)」を参照。

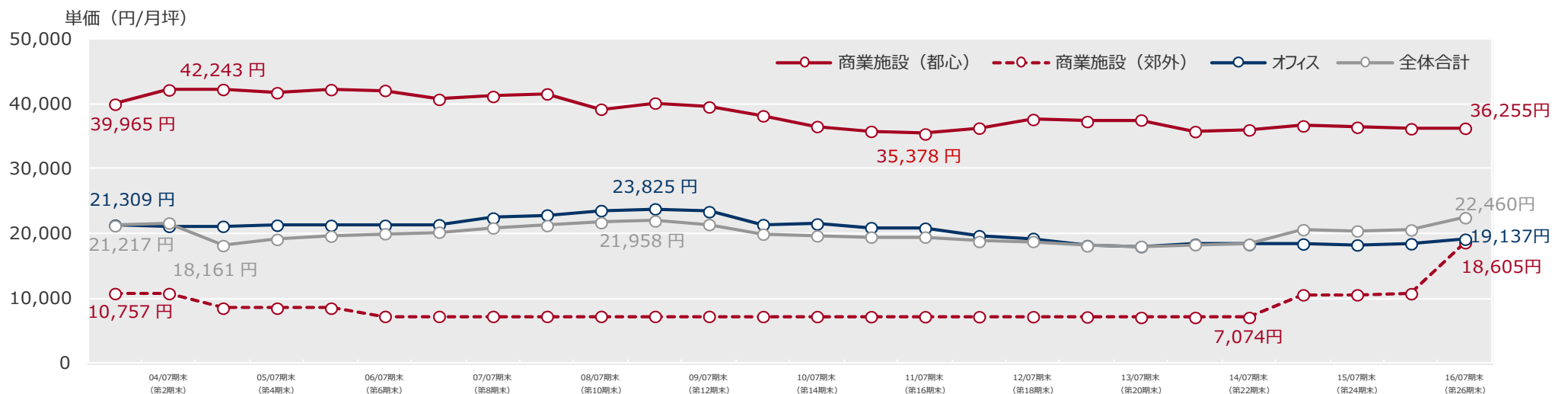
(注4)東急番町ビルは当期に取得したため、2016年1月期(第25期)のNCF及びNCFキャップレートの数値は本物件取得時に取得した鑑定評価(2016年1月31日時点)を使用し計算している。

\*期末算定価額は、直接還元法他、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。

■ 稼働率



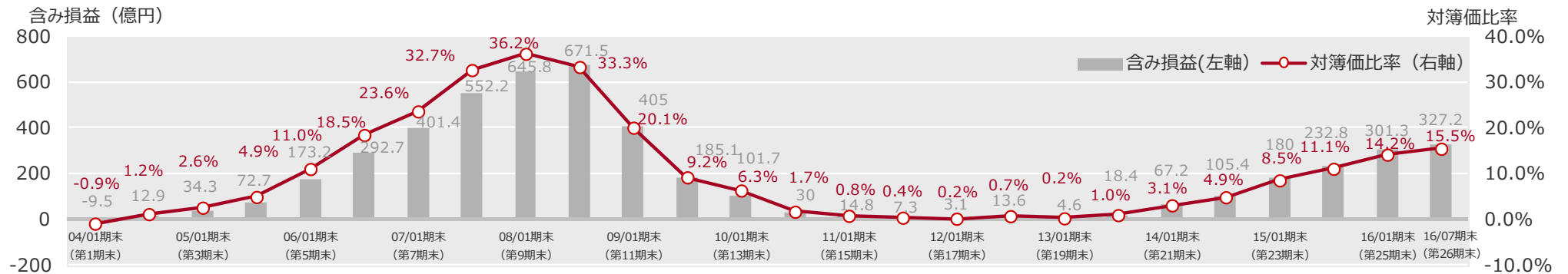
■ 平均賃料



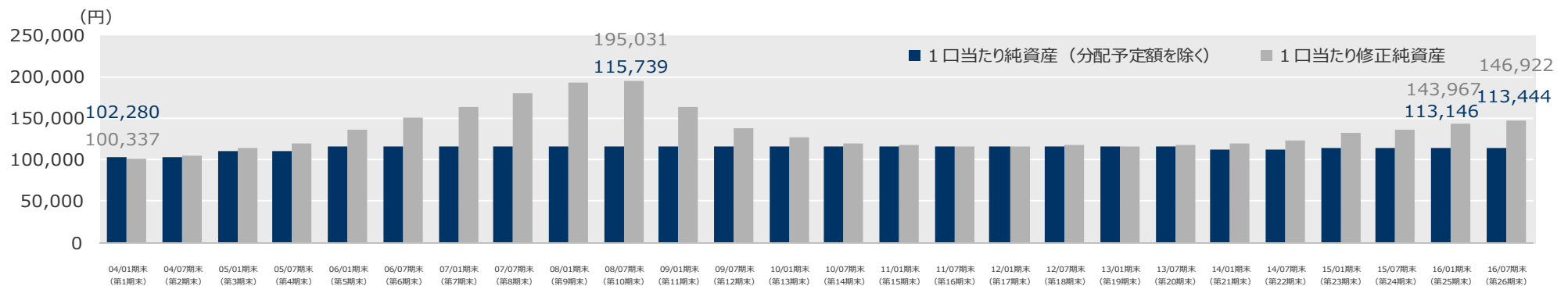
\* 上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない  
 \* 商業施設 (郊外) に湘南モールフィル (底地) は含んでいない  
 \* オフィスにOKIシステムセンター (底地) は含んでいない  
 \* 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く



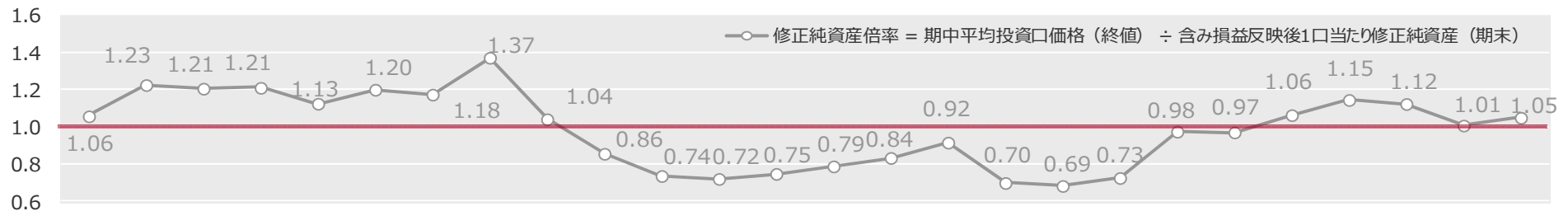
■ 含み益・含み益率



■ 1口あたりの純資産・NAV



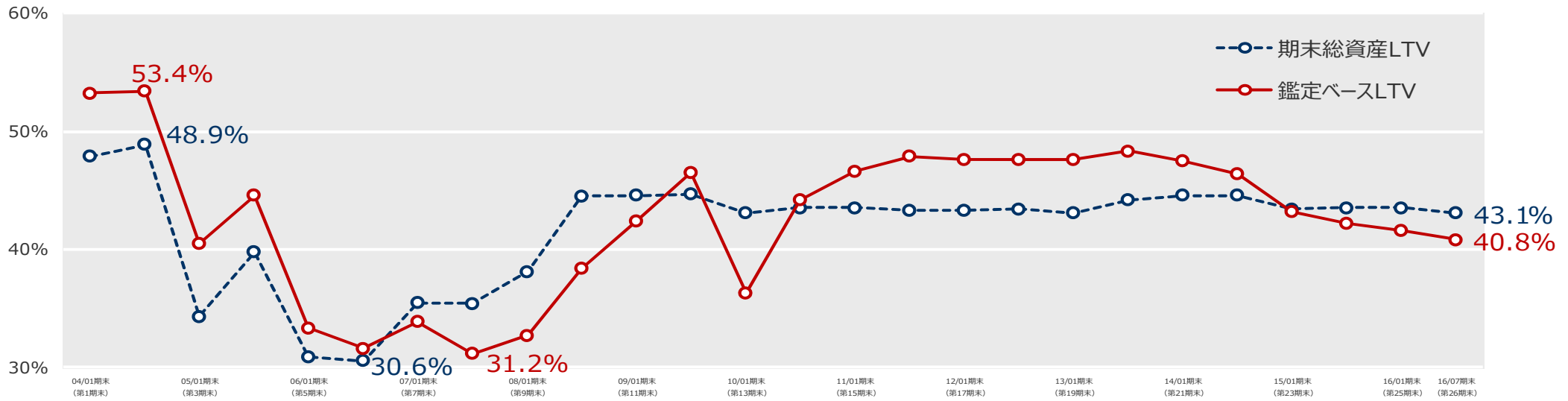
■ NAV倍率



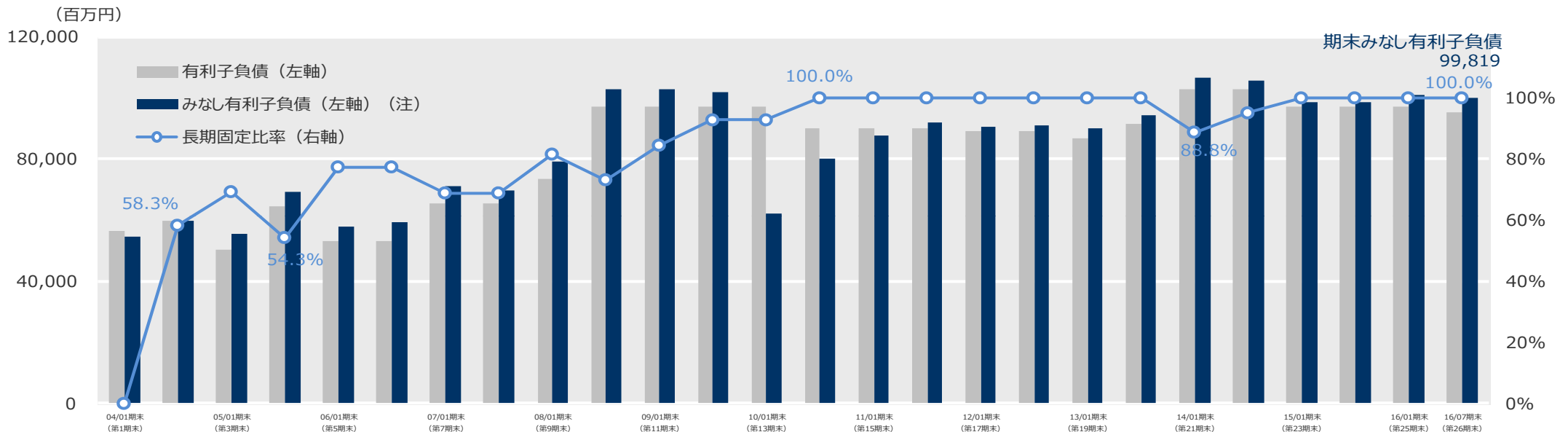
期中平均投資口価格	04/01 (第1)	04/07 (第2)	05/01 (第3)	05/07 (第4)	06/01 (第5)	06/07 (第6)	07/01 (第7)	07/07 (第8)	08/01 (第9)	08/07 (第10)	09/01 (第11)	09/07 (第12)	10/01 (第13)	10/07 (第14)	11/01 (第15)	11/07 (第16)	12/01 (第17)	12/07 (第18)	13/01 (第19)	13/07 (第20)	14/01 (第21)	14/07 (第22)	15/01 (第23)	15/07 (第24)	16/01 (第25)	16/07 (第26)
106,165円	128,619円	138,141円	145,216円	153,304円	180,487円	191,661円	248,307円	200,132円	167,180円	120,714円	99,354円	95,715円	94,172円	98,085円	106,931円	81,328円	80,332円	84,558円	115,068円	116,503円	131,777円	150,756円	153,975円	145,209円	154,325円	

\* 本資料に記載の投資口価格、純資産及び修正純資産は、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。

■ 期末総資産LTV、鑑定ベースLTV

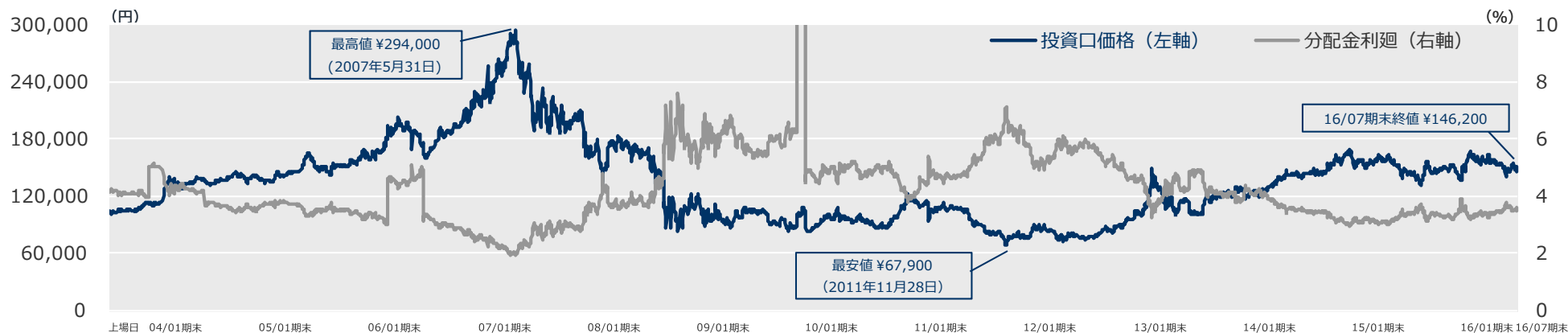


■ 有利子負債、長期固定比率

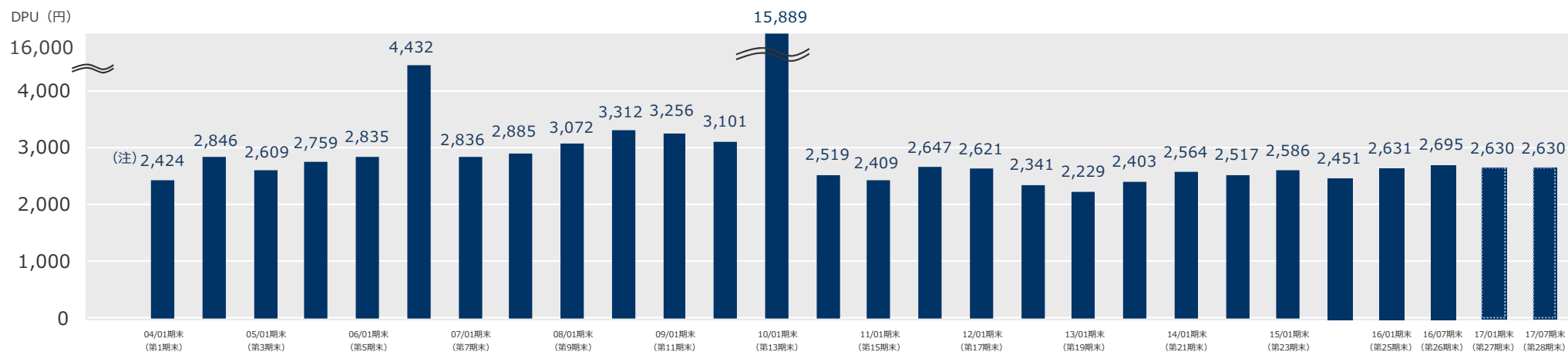


(注) みなし有利子負債 = 有利子負債 + 見合い現金のない預り敷金保証金  
 見合い現金のない預り敷金保証金 = (信託預り敷金保証金 + 預り敷金保証金) - (信託現預金 + 現預金 - 分配予定額)

■ 投資口価格・分配金利廻



■ 分配金



(注) 2004年1月期分配金は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、2004年7月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。

■ 公募価格に対するパフォーマンス

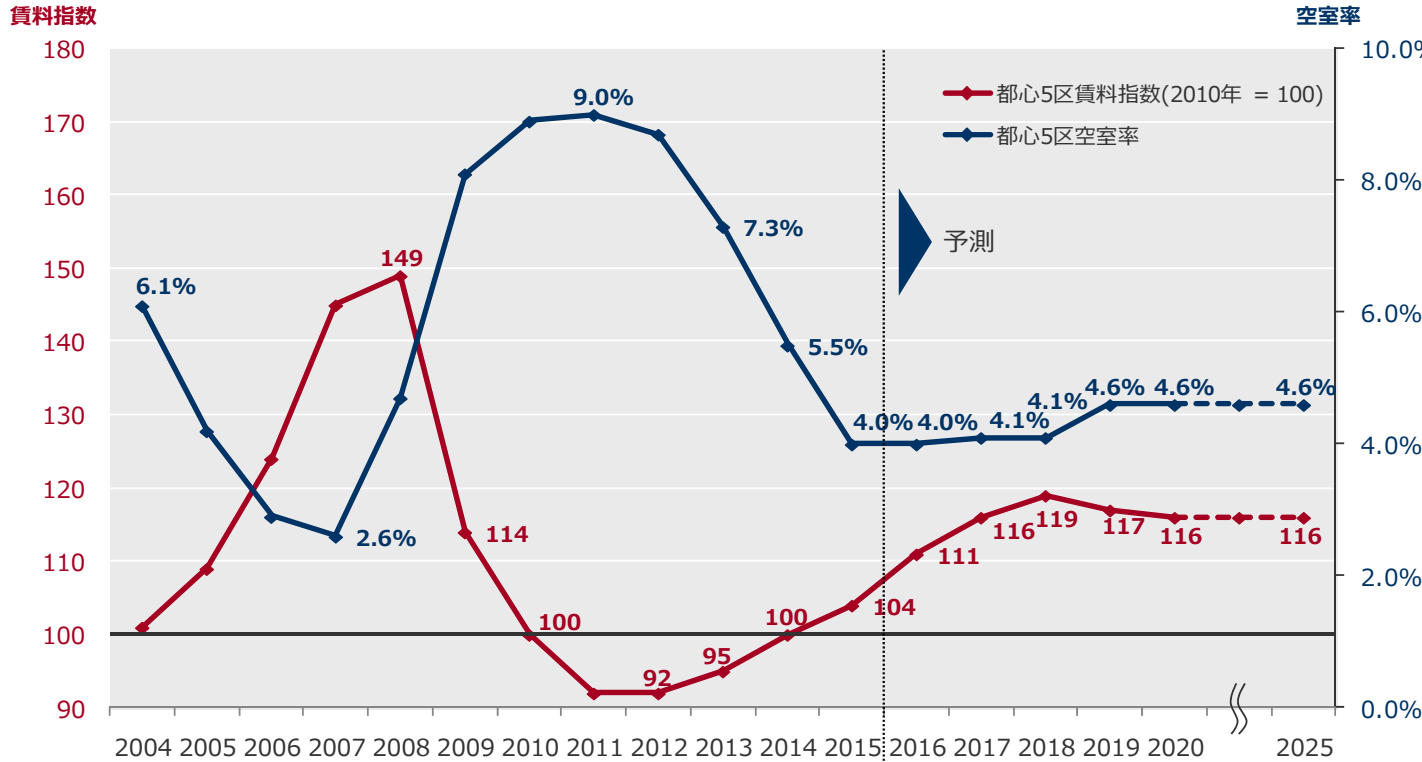
	発行日	公募価格 (A)	累積分配金 (B)	投資回収率 (B/A)
IPO	2003年9月10日	106,000円	84,342円	80%
2nd PO	2004年8月3日	130,497円	79,599円	61%
3rd PO	2005年8月1日	152,390円	74,231円	49%
4th PO	2013年8月12日	98,670円	15,444円	16%

\*本資料に記載の投資口価格、公募価格及び分配金は、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。

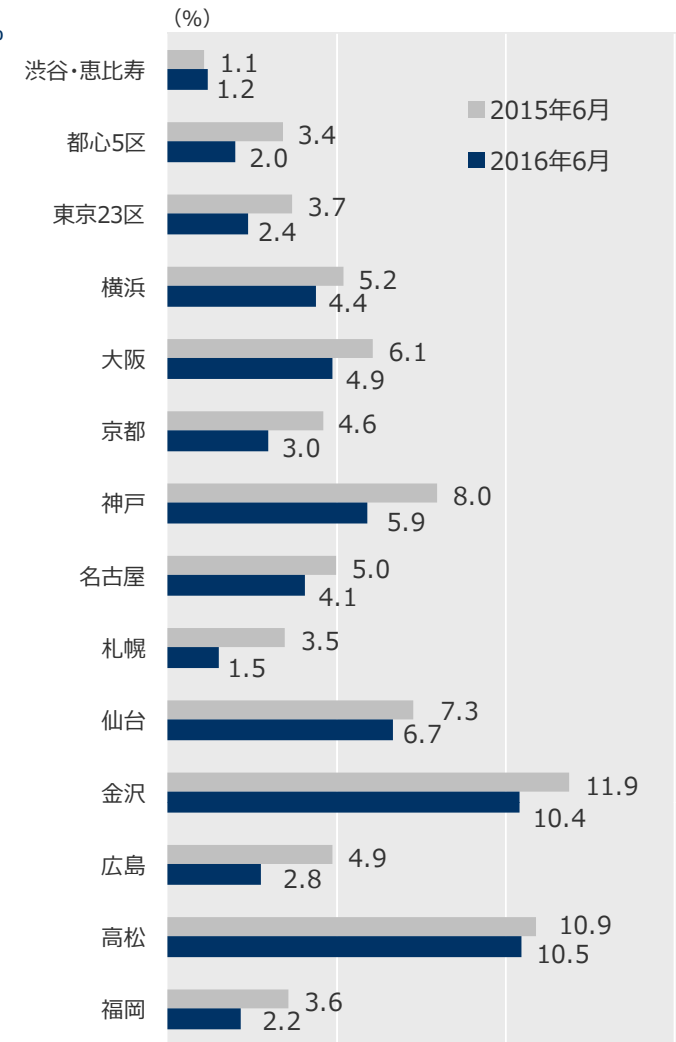


空室率の改善に伴い、都心5区の賃料は上昇傾向にあるが、今後の大量供給の影響について注視が必要

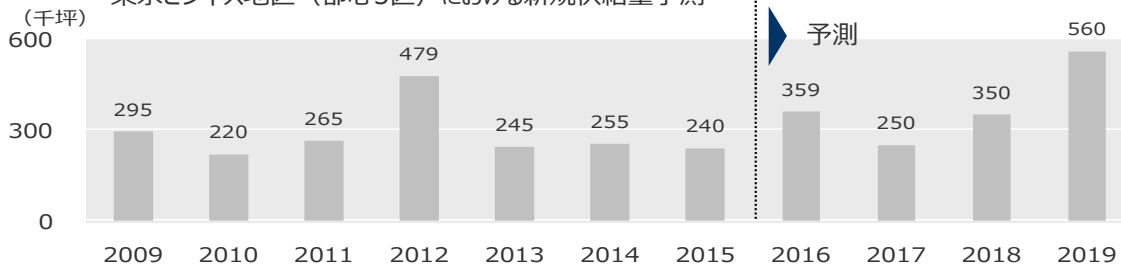
■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測（2016年4月20日公表分）



■ 都市別空室率比較（オフィス）



東京ビジネス地区（都心5区）における新規供給量予測



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） 2016年4月20日公表資料

出所：シービーアールイー株式会社

\*オールグレード。空室は集計時点で即入居可能であるものを対象

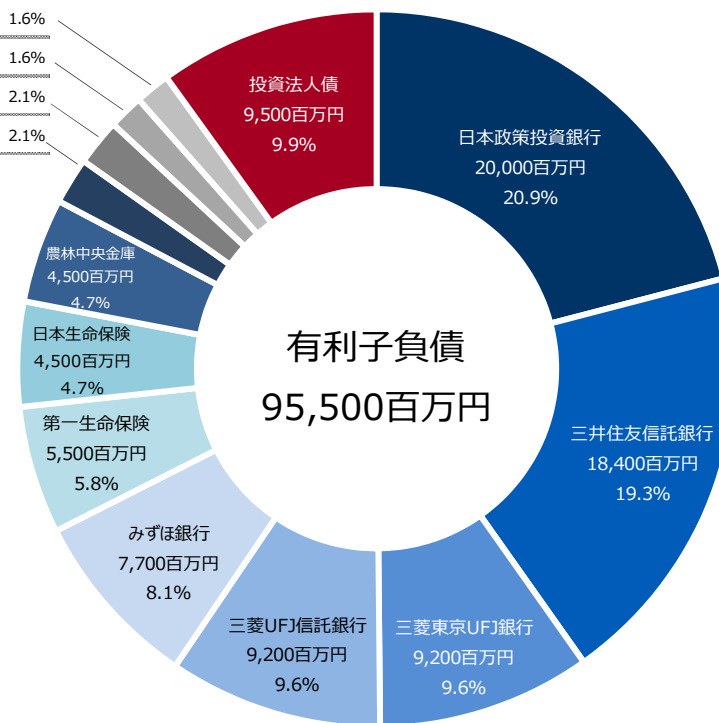
資金調達先の分散化と安定化を図る

借入金・投資法人債

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (%)	借入実行日	返済期限		適用
					期日	期	
長期借入金	日本政策投資銀行	5,000	1.95000	2006年01月25日	2018年01月25日	第29期	無担保 無保証
	三井住友信託銀行	5,000	1.63250	2010年12月27日	2016年12月27日	第27期	
	みずほ銀行	2,000	1.47625	2011年05月18日	2017年05月18日	第28期	
	みずほ銀行	2,000	1.45375	2011年06月27日	2017年06月27日	第27期	
	日本生命保険	2,000	1.36875	2011年07月29日	2017年01月31日	第29期	
	三菱東京UFJ銀行	5,000	1.41375	2011年09月26日	2018年03月26日	第30期	
	みずほ銀行	1,700	1.48875	2011年11月11日	2018年11月11日	第31期	
	三菱東京UFJ銀行	2,000	1.37250	2012年05月25日	2019年05月25日	第32期	
	日本政策投資銀行	4,000	1.48000	2012年06月25日	2020年06月25日	第34期	
	三井住友信託銀行	400	1.32375	2012年06月29日	2019年06月29日	第32期	
	三菱UFJ信託銀行	400	1.32375	2012年06月29日	2019年06月29日	第32期	
	農林中央金庫	1,000	0.93500	2012年07月25日	2017年07月25日	第28期	
	三菱東京UFJ銀行	1,400	1.32250	2012年08月29日	2019年08月29日	第33期	
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.24625	2012年11月19日	2019年11月19日	第33期	
	みずほ銀行	500	1.23375	2012年12月25日	2019年12月25日	第33期	
	三菱UFJ信託銀行	500	1.07500	2013年06月25日	2018年06月25日	第30期	
	三菱UFJ信託銀行	1,500	1.45125	2013年06月25日	2020年06月25日	第34期	
	三井住友信託銀行	2,900	1.53375	2013年06月25日	2020年12月25日	第35期	
	農林中央金庫	500	1.47250	2013年06月27日	2020年06月27日	第34期	
	三井住友海上火災保険	500	-	2013年06月27日	-	-	
	日本政策投資銀行	1,000	1.91375	2013年06月27日	2023年06月27日	第40期	
	みずほ信託銀行	1,500	1.91375	2013年06月27日	2023年06月27日	第40期	
	第一生命保険	2,500	1.51375	2013年07月31日	2021年07月31日	第36期	
	日本生命保険	2,000	0.99125	2013年07月31日	2018年07月31日	第30期	
	三井住友信託銀行	500	1.51375	2013年07月31日	2021年07月31日	第36期	
	三井住友信託銀行	2,500	1.21000	2013年12月25日	2020年12月25日	第35期	
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.21000	2013年12月25日	2020年12月25日	第35期	
	第一生命保険	1,500	0.95625	2014年01月27日	2019年06月25日	第32期	
	農林中央金庫	1,000	1.04625	2014年01月27日	2020年01月27日	第33期	
	日本政策投資銀行	3,000	0.85000	2014年01月27日	2019年01月27日	第31期	
	日本政策投資銀行	5,000	1.57750	2014年02月25日	2024年02月25日	第42期	
	みずほ銀行	1,000	1.05250	2014年02月25日	2021年06月25日	第36期	
三井住友海上火災保険	1,000	1.05250	2014年06月25日	2021年06月25日	第36期		
三井住友信託銀行	1,000	1.05250	2014年06月25日	2021年06月25日	第36期		
三菱東京UFJ銀行	800	0.96875	2014年10月22日	2021年10月22日	第37期		
みずほ銀行	800	0.96875	2014年10月22日	2021年10月22日	第37期		
三菱UFJ信託銀行	800	0.96875	2014年10月22日	2021年10月22日	第37期		
日本政策投資銀行	5,000	1.26125	2015年06月25日	2025年06月25日	第44期		
信金中央金庫	2,000	0.99000	2015年07月27日	2022年07月27日	第38期		
三井住友信託銀行	2,000	0.99000	2015年07月27日	2022年07月27日	第38期		
みずほ銀行	1,700	0.89250	2015年11月11日	2022年11月11日	第39期		
大同生命保険	500	0.85875	2015年12月25日	2022年12月25日	第39期		
三菱UFJ信託銀行	1,500	0.57130	2016年03月10日	2023年03月10日	第40期		
三菱UFJ信託銀行	500	0.45630	2016年06月27日	2023年06月27日	第40期		
長期借入金合計	86,000	-	-	-	-	-	
借入金合計	86,000	-	-	-	-	-	
投資法人債	第3回無担保投資法人債	3,000	1.47000	2012年10月22日	2022年10月21日	第39期	無担保 無保証
	第4回無担保投資法人債	3,500	0.39900	2014年02月14日	2019年02月14日	第32期	
	第5回無担保投資法人債	3,000	0.68200	2014年03月11日	2021年03月11日	第36期	
投資法人債合計	9,500	-	-	-	-	-	
有利子負債合計	95,500	-	-	-	-	-	

\* 期中平均利率：1.28%  
\* 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。

三井住友海上火災保険	1,500百万円	1.6%
みずほ信託銀行	1,500百万円	1.6%
信金中央金庫	2,000百万円	2.1%
大同生命保険	2,000百万円	2.1%



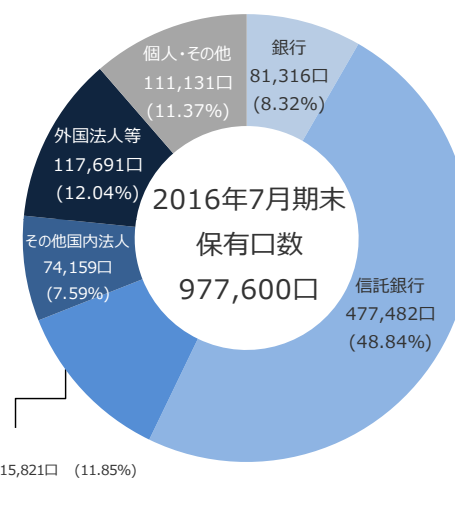
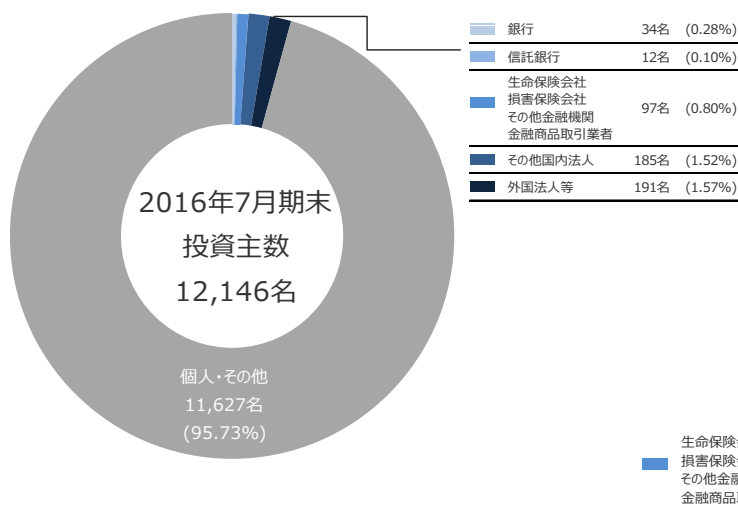
コミットメントライン設定枠一覧

<年間返済予定額をカバーする水準を確保>

借入先	借入金額
日本政策投資銀行	8,000百万円
三井住友信託銀行	2,000百万円
三井住友信託銀行	3,200百万円
みずほ銀行	1,600百万円
三菱東京UFJ銀行	1,600百万円
三菱UFJ信託銀行	1,600百万円
合計	18,000百万円

## ■ 所有者別投資主数・投資口数内訳

	2016年1月期末（第25期末）				2016年7月期末（第26期末）			
	投資主数(名)	比率	保有口数(口)	保有比率	投資主数(名)	比率	保有口数(口)	保有比率
銀行	34	0.27%	80,537	8.24%	34	0.28%	81,316	8.32%
信託銀行	13	0.10%	494,028	50.53%	12	0.10%	477,482	48.84%
生命保険会社 損害保険会社 その他金融機関 金融商品取引業者	86	0.69%	104,632	10.70%	97	0.80%	115,821	11.85%
その他国内法人	187	1.51%	74,076	7.58%	185	1.52%	74,159	7.59%
外国法人等	177	1.43%	108,532	11.10%	191	1.57%	117,691	12.04%
個人・その他	11,895	95.99%	115,795	11.84%	11,627	95.73%	111,131	11.37%
合計	12,392	100.00%	977,600	100.00%	12,146	100.00%	977,600	100.00%



## ■ 投資主上位20社

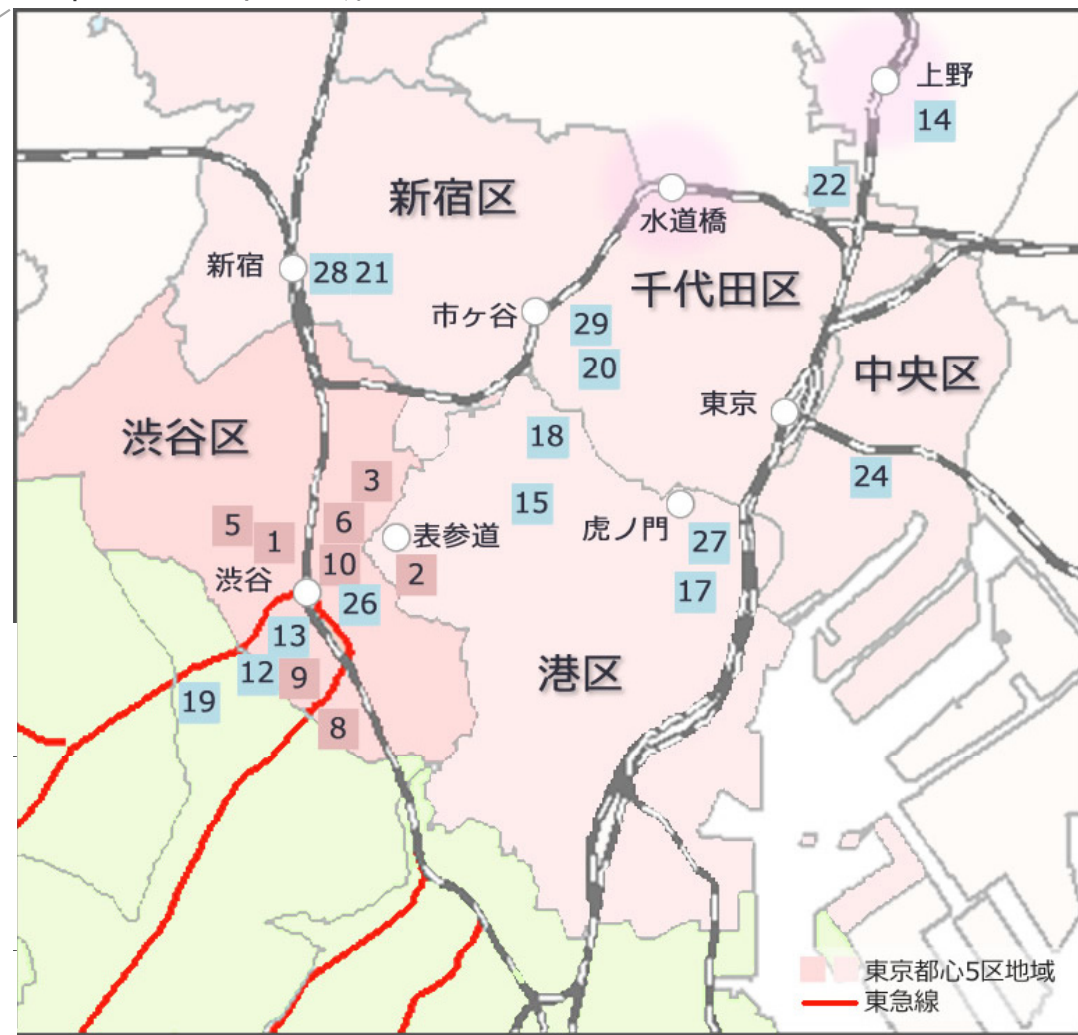
	氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	266,829	27.29
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	94,383	9.65
3	日本マスター・トラスト信託銀行株式会社 (信託口)	50,025	5.11
4	東京急行電鉄株式会社	49,000	5.01
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	37,661	3.85
6	朝日火災海上保険株式会社	15,000	1.53
7	メットライフ生命保険株式会社 一般	13,257	1.35
8	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	10,750	1.09
9	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	10,093	1.03
10	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	9,560	0.97
11	野村證券株式会社	9,554	0.97
12	三菱UFJ信託銀行株式会社	9,196	0.94
13	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	8,091	0.82
14	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	7,875	0.80
15	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	7,671	0.78
16	株式会社八十二銀行	7,520	0.76
17	株式会社京都銀行	7,284	0.74
18	株式会社北國銀行	7,100	0.72
19	ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定J-REIT口)	6,878	0.70
20	第一生命保険株式会社	6,569	0.67
	上位20投資主合計保有口数	634,296	64.88
	発行済投資口数	977,600	100.00



<首都圏>



<東京都心5区地域>



- 1 QFFRONT (キューフロント)
- 2 レキシントン青山
- 3 TOKYU REIT表参道スクエア
- 4 第2東急鷺沼ビル
- 5 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア
- 6 cocoti (ココチ)
- 7 湘南モールフィル(底地)
- 8 CONZE (コンゼ) 恵比寿
- 9 代官山フォーラム
- 10 カレイド渋谷宮益坂
- 11 世田谷ビジネススクエア
- 12 東急南平台町ビル
- 13 東急桜丘町ビル
- 14 東京日産台東ビル
- 15 TOKYU REIT赤坂檜町ビル

- 16 TOKYU REIT蒲田ビル
- 17 TOKYU REIT虎ノ門ビル
- 18 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)
- 19 東急池尻大橋ビル
- 20 麹町スクエア
- 21 TOKYU REIT新宿ビル
- 22 秋葉原三和東洋ビル
- 23 TOKYU REIT木場ビル
- 24 東急銀座二丁目ビル
- 25 OKIシステムセンター (底地)
- 26 TOKYU REIT渋谷Rビル
- 27 東急虎ノ門ビル
- 28 TOKYU REIT第2新宿ビル
- 29 東急番町ビル

- 商業施設
- オフィス
- スポンサー拠出物件

\*各物件の詳細については41ページ以降をご覧ください

物件名	スポンサー-拠出物件	スポンサー-拠出物件	スポンサー-拠出物件	スポンサー-拠出物件	スポンサー-拠出物件	
	1 QFRONT (キューフロント)	2 レキシントン青山	3 TOKYU REIT 表参道スクエア	4 第2東急鷺沼ビル	5 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	
所在地	東京都渋谷区宇田川町	東京都港区南青山5丁目	東京都渋谷区神宮前4丁目	神奈川県川崎市宮前区小台1丁目	東京都渋谷区宇田川町	
最寄駅	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約1分 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約1分 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線 「渋谷」駅徒歩約1分	東京メトロ銀座線等 「表参道」駅徒歩5分	東京メトロ銀座線等 「表参道」駅徒歩約2分、 副都心線「明治神宮前」駅徒歩約9分	東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩約1分	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約2分 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線 「渋谷」駅徒歩約2分	
取得年月日	2003年9月10日	2003年9月11日	2003年9月10日	2003年9月11日	2004年3月1日	
取得価格	15,100百万円	4,800百万円	5,770百万円	1,290百万円	6,600百万円	
期末算定価額	25,400百万円	5,180百万円	7,300百万円	1,710百万円	11,700百万円	
敷地面積	784.26㎡ [信託不動産に係る面積：728.30㎡]	776.59㎡	1,259.21㎡	1,807.21㎡	679.27㎡	
延床面積	6,675.52㎡ [専有部分の面積：4,804.46㎡]	2,342.21㎡	3,321.20㎡	4,409.50㎡	1,473.10㎡	56.39㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下3階付8階建	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付4階建	鉄骨造陸屋根3階建	鉄骨造鉄板葺2階建
竣工年月（築年数）	1999年10月（16.8年）	1998年1月（18.6年）	1985年10月（30.8年）	1979年10月（36.8年）	1998年7月（18.0年）	1995年6月（21.1年）
所有形態	土地	所有権	所有権	所有権	所有権	
	建物	区分所有権	所有権	所有権	所有権	
テナント数	3	7	4	1	2	
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	
						

物件名	6	7	8	9		10
	cocoti (ココチ)	湘南モルフィル(底地)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	代官山フォーラム		カレイド渋谷宮益坂
				建物1 (イースト)	建物2 (ウェスト)	
						
所在地	東京都渋谷区渋谷1丁目	神奈川県藤沢市辻堂新町4丁目	東京都渋谷区恵比寿南2丁目	東京都渋谷区猿楽町		東京都渋谷区渋谷1丁目
最寄駅	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約3分 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約1分 東急東横線・田園都市線・京王井の頭線 「渋谷」駅徒歩約1分	JR東海道本線「辻堂」駅 バス約3分又は徒歩約20分 JR東海道本線・小田急江ノ島線、 江ノ島電鉄「藤沢」駅 バス約5分	JR山手線等 「恵比寿」駅徒歩約3分 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅徒歩約2分	東急東横線 「代官山」駅徒歩約6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1分 JR山手線等「渋谷」駅徒歩約3分
取得年月日	2005年4月6日 2005年8月2日 (追加取得)	2006年4月28日	2006年10月31日	2008年4月22日		2013年8月16日
取得価格	24,500百万円 *追加取得分を含む累計額	6,810百万円	5,117百万円	4,136百万円		5,150百万円
期末算定価額	19,700百万円	6,310百万円	4,440百万円	3,360百万円		6,710百万円
敷地面積	1,705.35㎡	44,078.12㎡	562.07㎡	敷地権設定面積 942.30㎡	敷地権設定面積 1,108.01㎡	821.65㎡
延床面積	11,847.87㎡	-	2,789.35㎡	1,441.57㎡	2,388.70㎡ [専有部分の面積: 1,182.62㎡]	4,475.10㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建	-	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付2階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付5階建	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付地上6階
竣工年月 (築年数)	2004年9月 (11.8年)	-	2004年3月 (12.4年)	1993年2月 (23.4年)		1992年1月 (24.5年)
所有形態	土地	所有権	所有権	所有権	所有権 [共有持分割合: 64.13%]	所有権
	建物	所有権	-	所有権	区分所有権	所有権
テナント数	15	1	8	5		8
稼働率	100%	100%	100%	100%		100%



物件名	スポンサー-抛出物件	スポンサー-抛出物件	スポンサー-抛出物件	スポンサー-抛出物件	スポンサー-抛出物件
	11 世田谷ビジネススクエア	12 東急南平台町ビル	13 東急桜丘町ビル	14 東京日産台東ビル	15 TOKYU REIT赤坂檜町ビル
					
所在地	東京都世田谷区用賀4丁目	東京都渋谷区南平台町	東京都渋谷区桜丘町	東京都台東区元浅草2丁目	東京都港区赤坂6丁目
最寄駅	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩約1分	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約7分 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅 徒歩約7分 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線 「渋谷」駅徒歩約7分	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約5分 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅 徒歩約5分 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線 「渋谷」駅徒歩約5分	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩約3分 都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅 徒歩約4分 首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス 「新御徒町」駅徒歩約4分 JR山手線等「上野」駅徒歩約10分	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩約4分
取得年月日	2003年9月11日	2003年9月11日	2003年9月11日	2003年9月11日	2003年9月10日
取得価格	22,400百万円	4,660百万円	6,620百万円	4,450百万円	3,570百万円
期末算定価額	18,700百万円	5,120百万円	8,940百万円	5,240百万円	4,250百万円
敷地面積	21,315.68㎡	2,013.28㎡	1,013.03㎡	1,718.45㎡	866.61㎡
延床面積	94,373.72㎡	7,003.88㎡	6,505.39㎡	11,373.20㎡	4,058.92㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付28階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付5階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付9階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
竣工年月（築年数）	1993年9月（22.8年）	1992年7月（24.0年）	1987年6月（29.2年）	1992年9月（23.9年）	1984年8月（31.9年）
所有形態	土地	所有権 [共有持分割合：55%]	所有権	所有権	所有権
	建物	所有権 [共有持分割合：55%]	所有権	区分所有権 *一棟の建物のすべての区分所有権が 信託されている	所有権
テナント数	58	1	2	11	3
稼働率	80.1%	100%	100%	93.8%	100%

物件名	16 TOKYU REIT蒲田ビル	17 TOKYU REIT虎ノ門ビル	スポンサー-抛出物件 18 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	スポンサー-抛出物件 19 東急池尻大橋ビル	スポンサー-抛出物件 20 麹町スクエア
					
所在地	東京都大田区蒲田5丁目	東京都港区虎ノ門3丁目	東京都港区赤坂4丁目	東京都目黒区東山3丁目	東京都千代田区二番町
最寄駅	JR浜東北線「蒲田」駅徒歩約3分 東急多摩川線・池上線「蒲田」駅徒歩約3分	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約1分 銀座線「虎ノ門」駅徒歩約9分 都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩約9分	東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅徒歩約4分、半蔵門線等「永田町」駅徒歩約4分	東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約5分	東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩約1分 半蔵門線「半蔵門」駅徒歩約7分 南北線「市ヶ谷」駅徒歩約8分 丸ノ内線「四ツ谷」駅徒歩約10分 JR総武線「市ヶ谷」駅徒歩約7分 中央線・総武線「四ツ谷」駅徒歩約8分 都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約8分
取得年月日	2003年9月10日	2004年12月15日 2007年9月21日(追加取得) 2007年10月26日(追加取得) 2015年1月21日(追加取得)	2008年1月31日	2008年3月28日	2010年3月19日
取得価格	4,720百万円	10,177百万円 *追加取得分を含む累計額	8,500百万円	5,480百万円	9,030百万円
期末算定価額	5,090百万円	10,300百万円	6,820百万円	5,250百万円	8,530百万円
敷地面積	1,642.86㎡	1,728.38㎡ [共有持分割合: 86.116%]	712.49㎡	2,382.67㎡	1,269.24㎡
延床面積	10,244.51㎡	15,343.73㎡ [東急REITが所有する面積: 10,882.65㎡]	5,002.36㎡	7,619.56㎡	6,803.47㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付 9階建	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建
竣工年月(築年数)	1992年2月(24.5年)	1988年4月(28.2年)	2003年2月(13.5年)	1989年10月(26.7年)	2003年1月(13.5年)
所有形態	土地	所有権 [共有持分割合: 86.116%]	所有権	所有権	所有権
	建物	所有権	区分所有権及び区分所有権の共有	所有権	所有権
テナント数	6	11	1	5	7
稼働率	100%	100%	100%	90.1%	100%

物件名	21 TOKYU REIT新宿ビル	22 秋葉原三和東洋ビル	23 TOKYU REIT木場ビル	スポンサー-抛出物件 24 東急銀座二丁目ビル	25 OKIシステムセンター(底地)
					
所在地	東京都新宿区新宿4丁目	東京都千代田区外神田3丁目	東京都江東区東陽3丁目	東京都中央区銀座2丁目	埼玉県蕨市中央1丁目
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線・副都心線「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分 都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅徒歩約6分 京王線「新宿」駅徒歩約6分 小田急小田原線「新宿」駅徒歩約7分	東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分 JR山手線等「秋葉原」駅徒歩約7分 首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩約9分	東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約2分	東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分 日比谷線「東銀座」駅徒歩約4分 銀座線等「銀座」駅徒歩約8分 都営地下鉄浅草線「東銀座」駅徒歩約4分	JR京浜東北線「蕨」駅徒歩約4分
取得年月日	2010年3月26日	2010年10月29日	2010年10月29日	2011年2月15日	2013年3月27日
取得価格	9,000百万円	4,600百万円	4,000百万円	5,010百万円	4,530百万円
期末算定価額	10,500百万円	6,060百万円	3,840百万円	4,880百万円	5,040百万円
敷地面積	1,113.87㎡	795.33㎡	1,259.52㎡	805.42㎡	17,019.18㎡
延床面積	8,720.09㎡	5,704.69㎡	7,513.09㎡ (駐車場部分(41.74㎡)を含む)	5,098.61㎡	-
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建	-
竣工年月(築年数)	2003年5月(13.2年)	1985年9月(30.9年)	1992年2月(24.5年)	2008年8月(7.9年)	-
所有形態	土地	所有権	所有権	所有権	所有権
	建物	所有権	区分所有権 *一棟の建物のすべての区分所有権が 信託されている	所有権	所有権
テナント数	10	6	6	2	1
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%


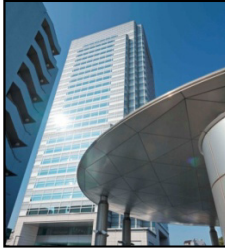






物件名	スポンサー-拋出物件		スポンサー-拋出物件	
	26 TOKYU REIT渋谷Rビル	27 東急虎ノ門ビル	28 TOKYU REIT第2新宿ビル	29 東急番町ビル
				
所在地	東京都渋谷区渋谷3丁目	東京都港区虎ノ門1丁目	東京都新宿区新宿4丁目	東京都千代田区四番町
最寄駅	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分 東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約4分	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分 東京メトロ千代田線・日比谷線「霞ヶ関」駅徒歩約7分 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約8分 東京メトロ丸の内線「霞ヶ関」駅徒歩約9分	東京メトロ丸の内線・副都心線「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分 都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅徒歩約6分 京王線「新宿」駅徒歩約6分 小田急小田原線「新宿」駅徒歩約6分	JR中央線、総武線「市ヶ谷駅」徒歩約3分 東京メトロ有楽町線、南北線「市ヶ谷駅」徒歩約3分 都営地下鉄新宿線「市ヶ谷駅」徒歩約3分
取得年月日	2013年8月16日	2013年8月16日 2015年1月9日（追加取得）	2015年10月30日	2016年3月24日
取得価格	5,270百万円	16,850百万円 *追加取得分を含む累計額	2,750百万円	12,740百万円
期末算定価額	8,550百万円	19,800百万円	2,680百万円	13,100百万円
敷地面積	1,077.45㎡ [東急REITが所有する面積：819.41㎡]	2,016.83㎡	270.05㎡	2,754.18㎡ [うち信託不動産に係る面積：2,573.80㎡]
延床面積	7,289.38㎡ 〔駐車場部分（41.18㎡）を含む〕 [東急REITが所有する面積：4,403.69㎡]	11,983.09㎡	2,006.13㎡	15,834.55㎡ [うち信託不動産に係る区分所有区画の専有面積：11,431.09㎡]
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 *駐車場部分は鉄骨造 地下1階付地上9階	鉄骨造陸屋根 10階建	鉄骨造陸屋根 10階建	鉄骨造陸屋根 11階建
竣工年月（築年数）	1990年3月（26.3年）	2010年4月（6.3年）	1991年12月（24.6年）	2011年9月（4.8年）
所有形態	土地	所有権	所有権	所有権 [信託受益権の準共有持分割合：49%]
	建物	区分所有権及び区分所有権の共有	所有権	区分所有権 [区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合：49%]
テナント数	11	3	2	6
稼働率	94.6%	100%	100%	100%

## 東急REITは、今後も環境を配慮した取組みを推進

## ■ DBJ Green Building認証

DBJ Green Building認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階で評価し、選定・認証する制度

 <p>非常に優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル</p>	 <p>世田谷ビジネススクエア</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水や中水の再利用設備を設置し水の省資源を実現</li> <li>・充実した敷地内緑化を実施し、ヒートアイランド対策に貢献</li> </ul>	 <p>cocoti (ココチ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模な屋上緑化・壁面緑化を行い、都市のヒートアイランド対策に貢献</li> <li>・フィットネスクラブや映画館などの体験型施設を備え、商業施設の魅力を高めている</li> </ul>
 <p>優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル</p>	 <p>東急虎ノ門ビル</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上や壁面の緑化を充実させ、ヒートアイランド対策を積極的に推進、ビルで働くオフィスワーカーに癒やしを与える</li> </ul>	 <p>QFRONT (キューフロント)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・LED照明を採用し、施設全体の省エネを推進</li> <li>・地域のイベントに参加し、周辺環境のコミュニティ形成に積極的に取り組む</li> </ul>

## ■ GRESB調査にて最高位である「Green Star」を2年連続で獲得



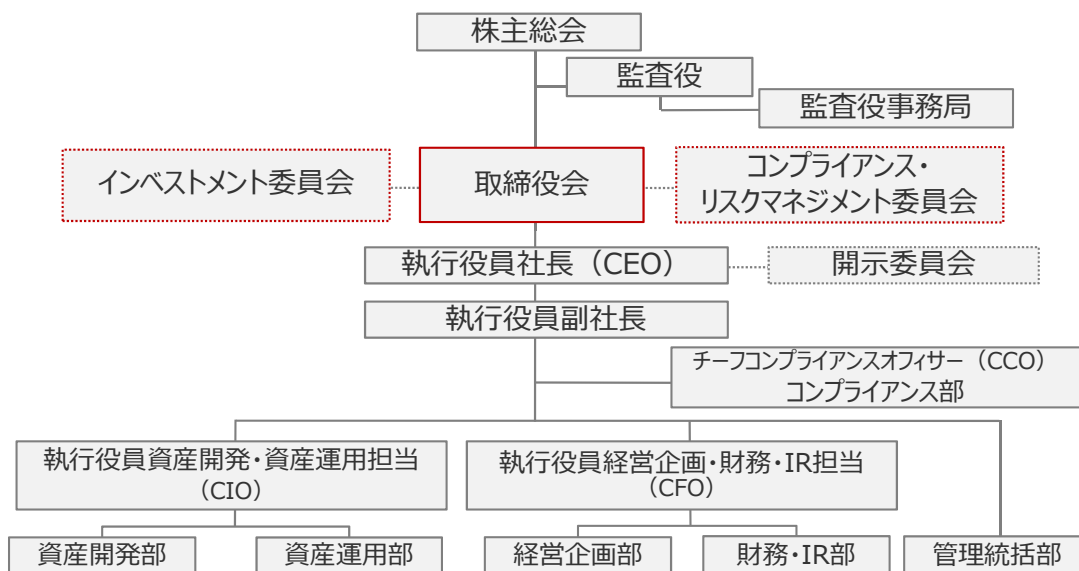
資産運用会社（東急REIM）は、東急REITを対象として2014年からGRESB調査に参加  
2015年に続いて2016年にも、最高位である「Green Star」の評価を獲得

GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）  
... 欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク  
主要機関投資家によっては投資先を選定する際などに活用

■ 東急REITのガバナンスストラクチャー 独立第三者役員 of 積極的関与

東急REIM（資産運用会社）

会計監査人：新日本有限責任監査法人



**取締役会**

機能：経営戦略・業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定  
 構成メンバー：代表取締役社長、代表取締役副社長、スポンサーからの取締役4名（非常勤）、監査役2名（非常勤）

**コンプライアンス・リスクマネジメント委員会**

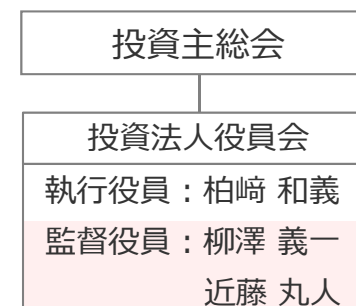
機能：コンプライアンス、リスクマネジメント、利害関係人取引等に関する取締役会の諮問機関  
 構成メンバー：非常勤取締役（2名）、**外部委員**（2名）

**インベストメント委員会**

機能：投資判断に関する取締役会の諮問機関  
 構成メンバー：代表取締役社長（委員長）  
 非常勤取締役（4名）、不動産鑑定士（1名）

TOKYU REIT

会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人



法律顧問：森・濱田松本法律事務所

投資法人役員会の開催状況（2016年7月期（第26期））

- ・11回開催（1.8回開催/月）
- ・累計21決議、81報告（1回開催平均1.9決議、7.3報告）
- ・出欠状況  
 柏崎 和義（執行役員）100%、柳澤 義一（監督役員）100%  
 近藤 丸人（監督役員）100%、一般事務受託者 100%

監督役員と会計監査人の連携

- ・会計監査人と投資法人役員との連絡会を設け、決算期毎に開催
- ・当期（2016年7月期（第26期））会計監査を行った公認会計士  
 会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人  
 氏名：佐々木貴司（1期）、太田英男（6期）  
 ※（）は当期までの継続監査期数



## ■ 資産運用報酬

「投資主と同じ船に乗る」インセンティブシステム

資産運用報酬は、「資産評価額」、「キャッシュフロー」、「投資口価格」に連動する報酬であり、取得報酬は不採用

## ＜資産運用報酬体系と報酬実績＞

報酬	算定基準	報酬実績 (2016年7月期)
基本報酬1 (資産評価額連動)	前期末資産評価額 × 0.125% (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	301百万円
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 (注) × 6.0% (50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%) (75億円を超える部分に対しては5.4%)	256百万円
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%	発生せず

(注) 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

\* 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

## ■ 利益相反対策

厳格なルールがスポンサー・コラボレーションを支える

利害関係者との取引における自主ルール策定及び  
複階層チェックによる利益相反回避

## 利益相反対策ルールの策定

## 利害関係者との取引に関する事前の自主ルール策定

＜物件の取得・売却時＞

- ・第三者鑑定評価額以下での取得、第三者鑑定評価額以上での売却
- ・鑑定評価額に対する第三者セカンド・オピニオンの取得

＜プロパティ・マネジメント＞

- ・第三者によるフィー水準の妥当性に係るオピニオンの取得  
及びパフォーマンスチェック

＜物件の賃貸＞

- ・市場水準での適正な条件設定及び賃貸条件の積極的開示

## 複階層チェック

資産運用会社レベル  
第三者（監査法人）による  
個別取引のルール適合性に関する確認

投資法人レベル  
役員会（独立した監督役員2名のみ）  
による取引前の事前承認

ルールと取引内容の積極的・タイムリーな開示

## ■ 会社概要



名称 : 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社  
(Tokyu Real Estate Investment Management Inc.)

所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号渋谷マークシティ ウェスト11階

設立 : 2001年6月27日

資本金 : 3億円 (発行済株式数6,000株)

代表者 : 代表取締役執行役員社長 柏崎 和義

株主及び持株比率 : 東京急行電鉄株式会社 100%

従業員数 : 51名 (非常勤役職員を除く)

登録・認可等 : 宅地建物取引業免許  
(免許証番号 東京都知事 (4) 第79964号)

宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可  
(認可番号 国土交通大臣認可第17号)

不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録  
(登録番号 総合-第016号)

金融商品取引業 (投資運用業) に係るみなし登録  
(登録番号 関東財務局長 (金商) 第360号)

## ■ IR活動の内容

東急REITのIR活動は、資産運用会社の費用負担にて実施

<2016年1月期 (第25期) 及び2016年7月期 (第26期) の主な実施内容>

- ・外国人機関投資家向けカンファレンスへの参加
- ・東急沿線を中心とした個人投資家向け証券会社支店セミナーの開催
- ・全国各地の証券会社支店セミナーの開催
- ・「個人投資家のためのJ-REITフェア2015」参加
- ・「ARES リート普及全国キャラバン2016」参加
- ・証券会社主催 個人投資家向けセミナー参加
- ・機関投資家向けの物件視察ツアーの実施等



ARES リート普及全国キャラバン (福山)

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。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則及び投信協会規則等で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。

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。なお、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。

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。

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。また、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。

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。

本資料において、特段の記載の無いものは、2016年7月31日現在の情報です。

本資料に記載の第2東急鷺沼ビルは、2017年1月31日に売却を予定しています。