



渋谷の駅前開発の状況
(2017年8月撮影)

東急リアル・エステート投資法人

2017年7月期（第28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

1. 2017年7月期（第28期）決算及び業績予想	
エグゼクティブサマリー	3
決算概況（2017年7月期）	4
業績予想（2018年1月期、2018年7月期）	5
業績推移（2016年1月期～2017年7月期）	6
1口当たり分配金の変動要因	7
2. 運用実績と見通し	
ポートフォリオの稼働状況	9
テナント入退去実績及び見通し	10
賃料収入の実績	11
賃料収入の見通し	12
賃料ギャップ・賃料更改期限到来テナント割合	13
オフィス賃料ギャップの内訳	14
世田谷ビジネススクエアの状況	15
外部成長方針	16
期末算定価額の状況	17
有利子負債（デット）の状況	18
3. 投資運用戦略	
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
渋谷エリアの概況	24
スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）	25
長期投資運用戦略（サーフプラン）	26
4. Appendix	27～

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
東急電鉄等	以下の1.から3.までのいずれかに掲げる者をいう。 1. 東京急行電鉄株式会社（以下、「東急電鉄」という） 2. 東急電鉄の連結子会社 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
利害関係者	「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。 2. 「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. 2017年7月期（第28期）
決算及び業績予想



cocoti (コチ)

内部成長の進展により、2018年7月期（第30期）の予想分配金は、圧縮積立金の取り崩しなしで2,650円を見込む

2017年7月期(第28期)実績

内部成長

- ・期末稼働率：98.3%(+1.2pts)
- ・賃料改定による賃料増額
賃料改定対象の内、
増額改定割合（面積ベース）：56%
増額率：4.8%

NOI 4,631百万円 (対前期-137百万円)
(対予想+18百万円)

財務・その他

- ・支払利息：前期比 -53百万円
(平均金利1.21%(-0.07pts))
- ・鑑定ベースLTV：38.8%(-1.1pts)
- ・取得余力(注)：56,531百万円(+6,910百万円)
- ・1口当たり圧縮積立金取崩額：240円(対予想-31円)

分配金 2,650円 (対前期 -96円)
(予想と同額)

2018年1月期(第29期)以降予想

内部成長

- ・リーシングの推進による稼働率向上
期末稼働率
2018年1月期（第29期）：98.3% (+0.0pts)
2018年7月期（第30期）：99.6% (+1.3pts)
- ・フリーレント期間満了による収益増

NOI 2018年1月期（第29期）4,746百万円(+114百万円)
2018年7月期（第30期）4,859百万円(+113百万円)

財務・その他

- ・借換による金利コストの低減
(平均金利)
2018年1月期（第29期）：1.17% (-0.04pts)
2018年7月期（第30期）：1.07% (-0.10pts)
- ・1口当たり圧縮積立金取崩額
2018年1月期（第29期）：147円
2018年7月期（第30期）：-（取り崩しなし）

分配金 2018年1月期（第29期）2,650円
2018年7月期（第30期）2,650円

前期計上した不動産等売却益がなくなるため対前期減益となるが、諸経費の削減等により対予想増益を確保

■ 損益計算書 (P/L) 及び1口当たり分配金

(単位: 百万円)

科目	2017年7月期 実績 (第28期)	2017年1月期 実績 (第27期)	比較 増減	2017年7月期 予想 (第28期) 2017年3月16日時点	比較 増減
営業収益 (A)	6,919	7,514	-595	6,911	7
不動産賃貸事業収益 (B)	6,919	6,973	-54	6,911	7
賃貸事業収入	6,467	6,480	-12	6,454	13
その他賃貸事業収入	451	493	-42	457	-5
不動産等売却益	-	541	-541	-	-
営業費用 (C)	3,979	3,926	52	3,997	-18
不動産賃貸事業費用	3,310	3,232	77	3,327	-16
諸経費 (D)	2,287	2,204	82	2,298	-11
NOI (B) - (D)	4,631	4,768	-137	4,612	18
減価償却費	1,012	1,001	10	1,015	-3
固定資産除却損	10	26	-15	13	-2
その他営業費用	668	694	-25	670	-1
うち資産運用報酬	538	558	-19	537	1
営業利益 (A) - (C)	2,940	3,588	-648	2,913	26
営業外収益	2	5	-2	0	1
営業外費用	586	639	-53	587	-1
うち支払利息 (投資法人債利息含む)	561	614	-53	561	0
経常利益	2,355	2,954	-598	2,326	29
当期純利益	2,355	2,952	-597	2,325	29

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	2,409	3,020	-611	2,379	30
	1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	-	273	-273	-	-
	1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	240	-	240	271	-31
	1口当たり分配金 (DPU) (円)	2,650	2,746	-96	2,650	-
その他	稼働率 (%)	98.3	97.1	1.2pts	97.7	0.6pts
	NOI利廻 (注) (%)	4.20	4.23	-0.03pts	4.18	0.02pts

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

■ 主な差異の内訳

<対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-54百万円
	賃貸事業収入	-12百万円
	・第2東急鷺沼ビル (前期売却)	-59百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	-24百万円
	・秋葉原三和東洋ビル	-13百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+13百万円
	・東急池尻大橋ビル	+12百万円
	・東急銀座二丁目ビル	+11百万円
	その他賃貸事業収入	-42百万円
	・雑収入 (原状回復費等)	-35百万円
	不動産等売却益	-541百万円
	・第2東急鷺沼ビル (前期計上分)	-541百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+77百万円
	諸経費	+82百万円
	・修繕費	+78百万円
	・公租公課	+22百万円
	・仲介手数料	-18百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+7百万円
	賃貸事業収入	+13百万円
	その他賃貸事業収入	-5百万円
	・水道光熱費収入	-10百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-16百万円
	諸経費	-11百万円
	・水道光熱費	-14百万円
	・外注委託費	-12百万円
	・修繕費	+15百万円

2018年7月期 (第30期) の1口あたり予想分配金は、圧縮積立金の取り崩しなしで2,650円を見込む

■ 予想損益計算書 (P/L) 及び1口あたり予想分配金 (単位: 百万円)

科目	2017年7月期 実績 (第28期)	2018年1月期 予想 (第29期) 2017年9月13日時点	比較 増減 (前期比)	2018年7月期 予想 (第30期) 2017年9月13日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	6,919	7,022	103	7,075	52
不動産賃貸事業収益 (B)	6,919	7,022	103	7,075	52
賃貸事業収入	6,467	6,549	82	6,621	71
その他賃貸事業収入	451	472	21	453	-18
営業費用 (C)	3,979	3,996	16	3,958	-37
不動産賃貸事業費用	3,310	3,308	-1	3,264	-44
諸経費 (D)	2,287	2,276	-11	2,215	-60
NOI (B) - (D)	4,631	4,746	114	4,859	113
減価償却費	1,012	1,028	16	1,043	15
固定資産除却損	10	3	-6	5	1
その他営業費用	668	687	18	693	6
うち資産運用報酬	538	554	15	565	10
営業利益 (A) - (C)	2,940	3,026	86	3,116	90
営業外収益	2	0	-1	0	0
営業外費用	586	579	-7	526	-53
うち支払利息 (投資法人債利息含む)	561	550	-10	497	-53
経常利益	2,355	2,447	91	2,591	144
当期純利益	2,355	2,446	91	2,590	144

1口あたり 情報	1口あたり当期純利益 (EPS) (円)	2,409	2,502	93	2,650	148
	1口あたり圧縮積立金取崩額 (円)	240	147	-93	-	-147
	1口あたり分配金 (DPU) (円)	2,650	2,650	-	2,650	-
その他	稼働率 (%)	98.3	98.3	0.0pts	99.6	1.3pts
	NOI利廻 (注) (%)	4.20	4.23	0.03pts	4.41	0.18pts

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

■ 主な差異の内訳

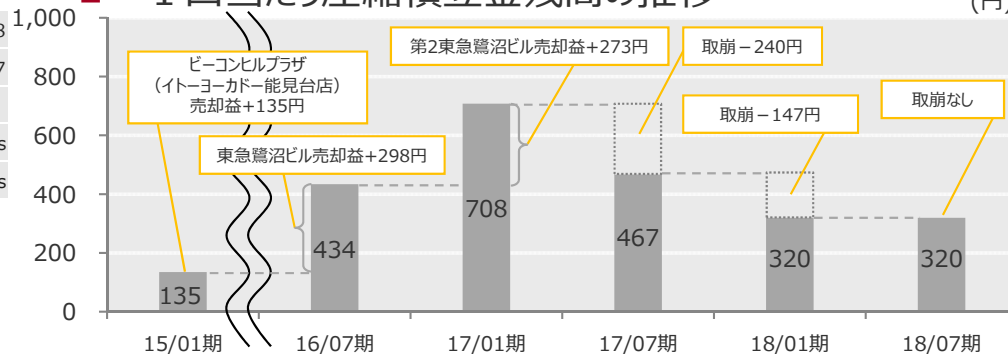
<2018年1月期対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+103百万円
	賃貸事業収入	+82百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+63百万円
	・東急番町ビル	+23百万円
	・東急虎ノ門ビル	-46百万円
	その他賃貸事業収入 (水道光熱費収入等)	+21百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-1百万円
	諸経費	-11百万円
	・修繕費	-62百万円
	・水道光熱費	+33百万円
	・外注委託費	+14百万円

<2018年7月期対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+52百万円
	賃貸事業収入	+71百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+50百万円
	・TOKYU REIT木場ビル	+21百万円
	・東急銀座二丁目ビル	+16百万円
	・東急池尻大橋ビル	+13百万円
	・QFRONT (キューフロント)	+13百万円
	・東急虎ノ門ビル	-65百万円
	その他賃貸事業収入 (水道光熱費収入等)	-18百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-44百万円
	諸経費	-60百万円
	・修繕費	-31百万円
	・水道光熱費	-22百万円

■ 1口あたり圧縮積立金残高の推移 (円)



*1口あたり圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金残高に当該各期の積立額又は取崩額を加減算した金額を発行済投資口数で除して算出しています。

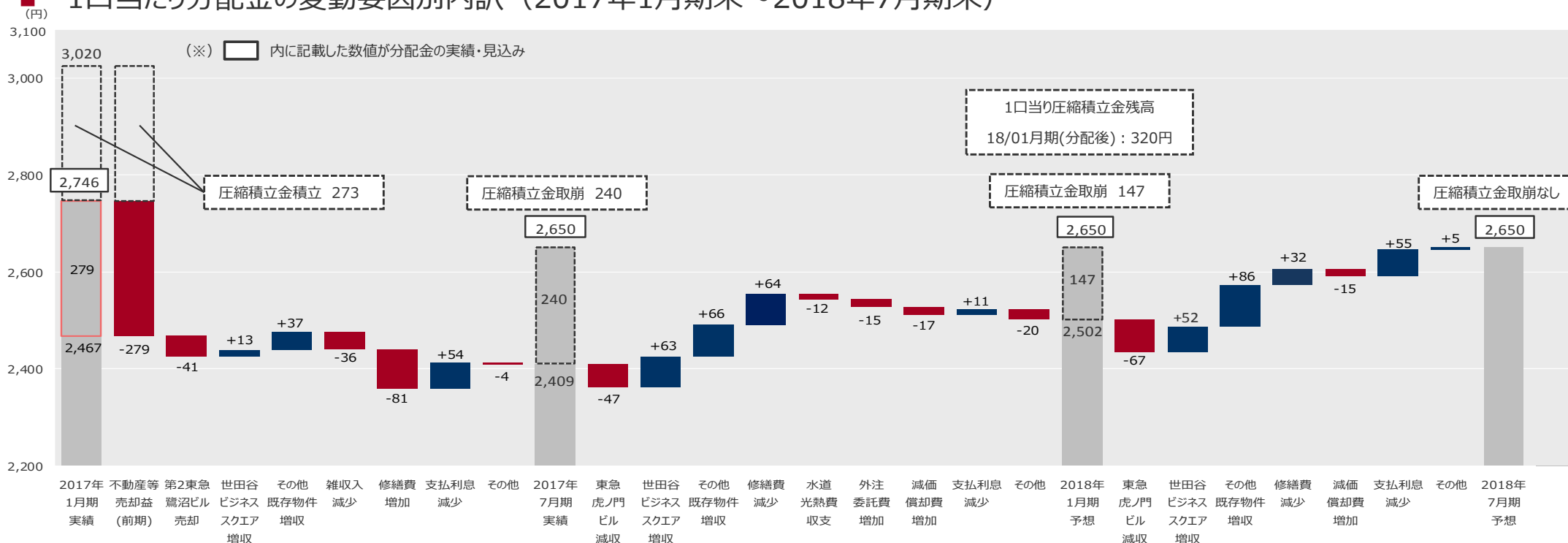
物件入替によりポートフォリオクオリティが向上し、売却益を圧縮積立金として内部留保

	2016年1月期末 (第25期末)	2016年7月期 (第26期)			2017年1月期 (第27期)		2017年1月期末 (第27期末)	2017年7月期末 (第28期末)
		取得	譲渡		譲渡			
		東急番町ビル	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	TOKYU REIT 八丁堀ビル	第2 東急鷺沼ビル			
物件数	30	+ 1	- 1	- 1	- 1		28	28
取得価額合計	224,810百万円	+ 12,740百万円	- 6,920百万円	- 7,000百万円	- 1,290百万円		222,340百万円	222,340百万円
売買価額	-	12,740百万円	8,950百万円	5,010百万円	1,710百万円		-	-
売却損益	-	-	+ 2,349百万円	- 1,841百万円	+ 541百万円		-	-
NOI利回り	4.4% (取得価額ベース)	3.7% (売買価額ベース) (2017年1月期実績)	5.7% (売買価額ベース) (2016年1月期実績)	4.6% (売買価額ベース) (2016年1月期実績)	5.9% (売買価額ベース) (2016年7月期実績)		4.2% (取得価額ベース)	4.2% (取得価額ベース)
(平均) 築年数	20.1年	4.4年 (2016年3月取得時)	37.5年 (2016年3月譲渡時)	50.7年 (2016年5月譲渡時)	37.2年 (2017年1月譲渡時)		18.8年	19.3年
EPS	2,630円	-	-	-	-		3,020円	2,409円
DPU	2,631円	-	-	-	-		2,746円	2,650円
1口あたり 圧縮積立金残高 (注)	135円	-	+ 298円	-	+ 273円		708円	467円 (取崩：240円)

(注) 1口あたり圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の残高に当該各期の積立額又は取崩額を加減算した金額を発行済投資口数で除して算出しています。

分配金は2018年7月期に圧縮積立金の取り崩しなしで2,650円の見込み

1口当たり分配金の変動要因別内訳 (2017年1月期末～2018年7月期末)



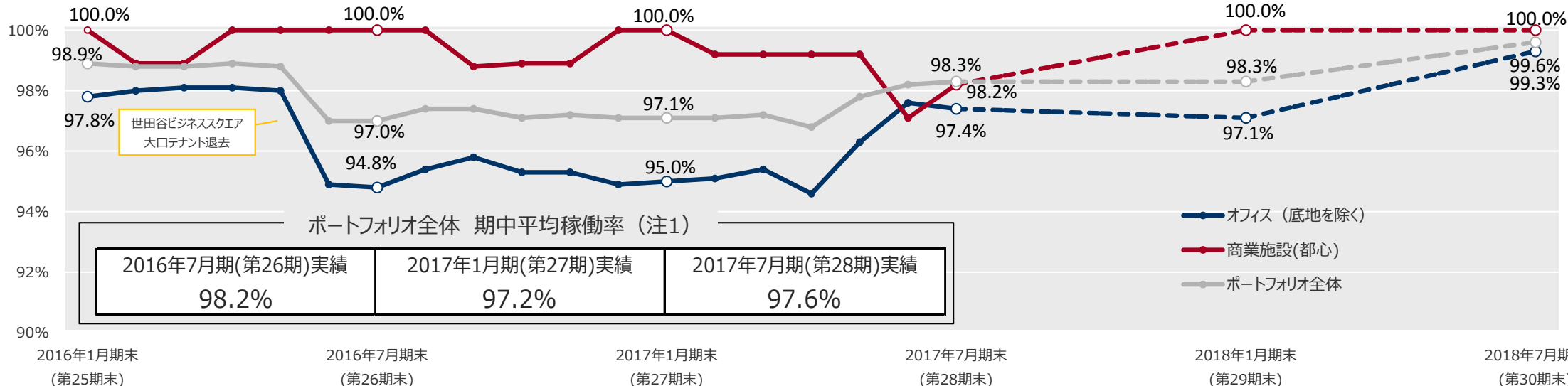
	2017年7月期実績	2018年1月期予想	2018年7月期予想
ポートフォリオ稼働率	98.3%(+1.2pts)	98.3%(+0.0pts)	99.6%(+1.3pts)
世田谷ビジネススクエア	95.8%(+14.0pts)	99.5%(+3.7pts)	99.6%(+0.1pts)
東急虎ノ門ビル	100.0%(- pts)	67.2%(-32.8pts)	100.0%(+32.8pts)
NOI	4,631百万円 (-137百万円)	4,746百万円 (+114百万円)	4,859百万円 (+113百万円)
平均金利	1.21%(-0.07pts)	1.17%(-0.04pts)	1.07%(-0.10pts)
備考	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷ビジネススクエアの稼働回復によりポートフォリオ全体の稼働率は上昇するが、フリーレントの影響等により、当期の入居区画の本格的な収益貢献は2018年1月期以降 支払利息は引き続き減少するが、第2東急鷺沼ビル売却等の影響があり、全体としては減益 	<ul style="list-style-type: none"> 東急虎ノ門ビルで大口テナントの退去(4フロア)があり、1フロアは当期中に内部増床により入居 世田谷ビジネススクエアのテナント入居及びフリーレント期間満了、その他既存物件での賃料改定等の影響により、全体としては増益の見込み 	<ul style="list-style-type: none"> 東急虎ノ門ビルの空室区画(3フロア)では2018年7月期の入居を見込むが、収益貢献は2019年1月期以降の見込み 世田谷ビジネススクエアが通期で収益貢献 その他既存物件のフリーレント期間満了及び支払利息の減少により、全体としては増益の見込み 分配金は圧縮積立金の取り崩しなしで2,650円の見込み

2. 運用実績と見通し

東急番町ビル

ポートフォリオ全体の期末稼働率は上昇を見込む

■ 稼働率（ポートフォリオ全体、オフィス（底地を除く）、商業施設（都心））



■ オフィス（底地を除く）稼働率（契約面積ベース稼働率、フリーレント（FR）面積控除後稼働率（注2））

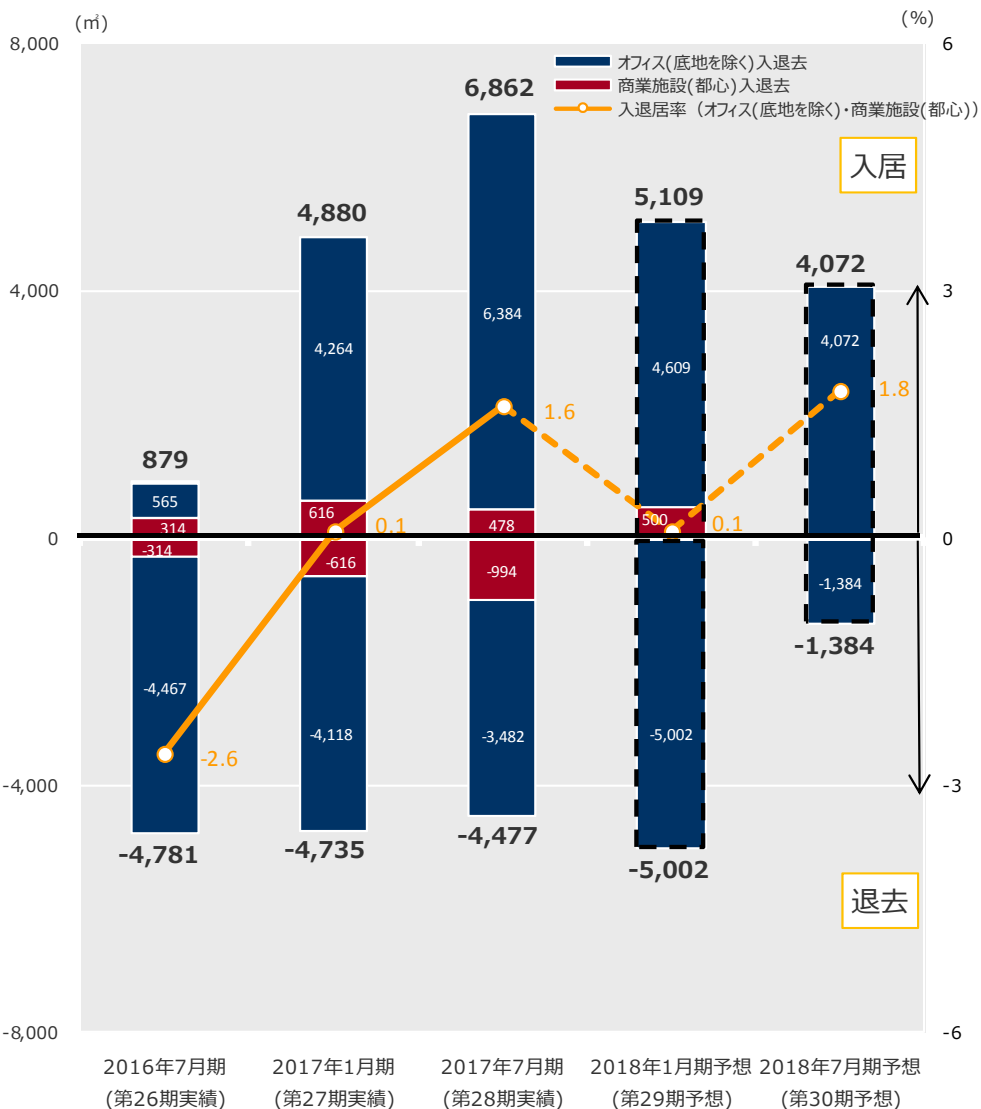


（注1）ポートフォリオ全体期中平均稼働率は、ポートフォリオ全体の各期中における月末稼働率の単純平均です。

（注2）FR面積控除後稼働率は、各期末の契約ベースの稼働面積からFR対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。

2017年1月期(第27期)以降、入居面積が退去面積を上回るトレンドが継続

■ 入退去面積と入退去率



*入退去率(オフィス(底地を除く)・商業施設(都心))
 =(入居面積 - 退去面積) / 総賃貸可能面積(オフィス(底地を除く)・商業施設(都心))

2017年9月13日 作成

■ テナント入退去の状況

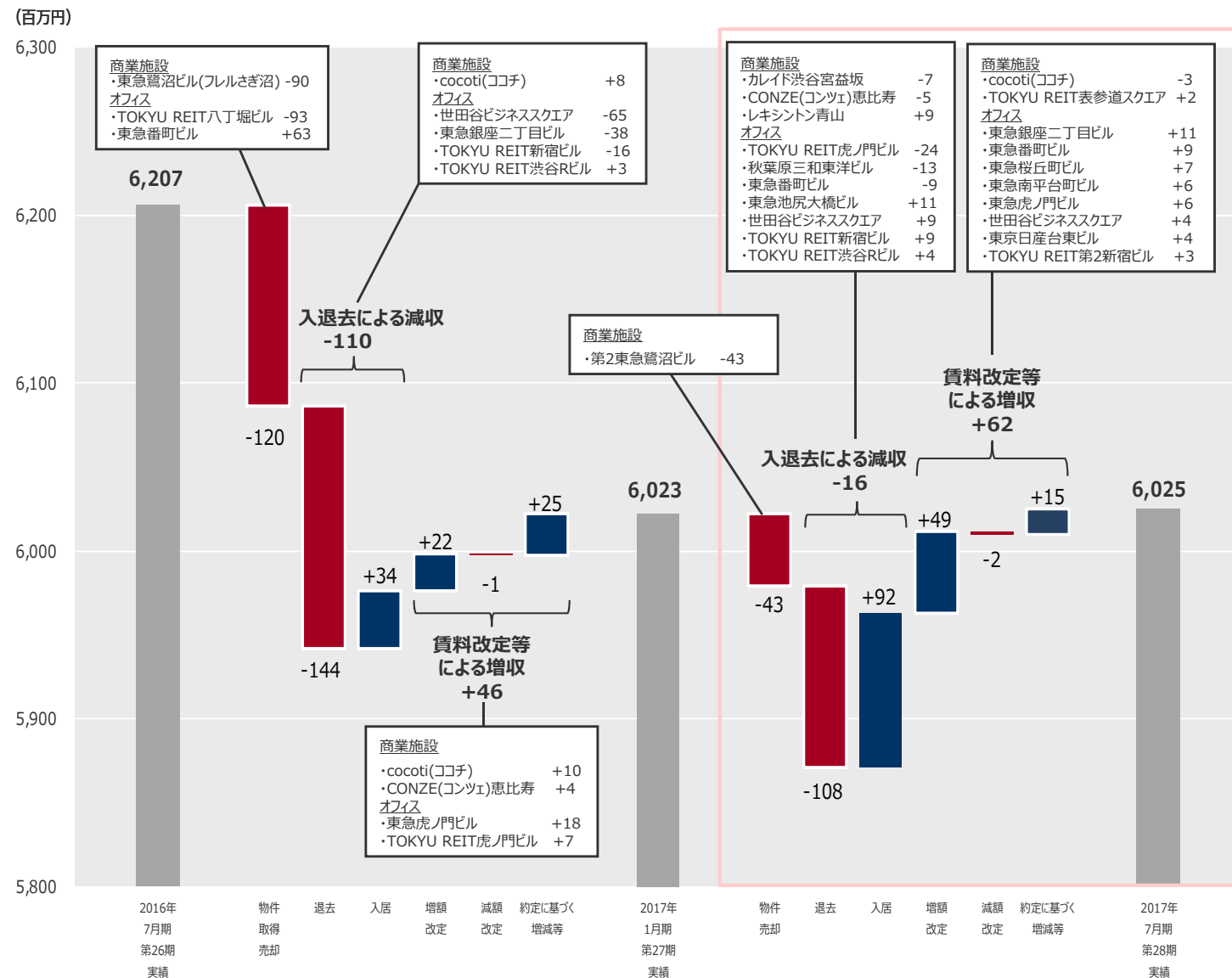
物件名		2017年7月期 (第28期)実績	2018年1月期 (第29期)予想	2018年7月期 (第30期)予想	備考
商業施設					
cocoti(ココチ)	入居	191.01㎡	-	-	・隣地でスポンサー等が開発した渋谷キャスト(SHIBUYA CAST.)との接続工事を実施(2017年4月)
	退去	207.08㎡	-	-	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	
CONZE(コンツェ) 恵比寿	入居	287.18㎡	-	-	・2017年7月期に1区画の退去が発生 ・退去区画は、ダウンタイム1か月で飲食店舗が期中に入居済
	退去	287.15㎡	-	-	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	
カレイド渋谷宮益坂	入居	-	500.59㎡	-	・2017年7月期に1区画の退去が発生 ・退去区画は、2018年1月期初に後継テナントが入居済
	退去	500.59㎡	-	-	
	期末稼働率	85.3%	100.0%	100.0%	
オフィス					
世田谷ビジネススクエア	入居	4,117.44㎡	935.43㎡	1,018.76㎡	・2017年7月期以降、稼働率の大幅な回復を見込む(詳細15ページ参照) ・2018年7月期に退去予定の2区画は、同期中の入居を見込む
	退去	672.92㎡	-	1,004.20㎡	
	期末稼働率	95.8%	99.5%	99.6%	
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	入居	1,184.63㎡	1,184.63㎡	99.64㎡	・2017年7月期は2区画で退去が発生 ・内部増床により、期中に1区画がダウンタイム無しで入居済 ・残る1区画も2018年1月期に既に入居済
	退去	2,369.26㎡	-	380.73㎡	
	期末稼働率	88.4%	100.0%	97.3%	
東急池尻大橋ビル	入居	-	1,064.53㎡	-	・2018年1月期初に1区画の退去が発生 ・退去区画は、ダウンタイム2週間で内部増床により入居済
	退去	-	1,064.53㎡	-	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	
TOKYU REIT新宿ビル	入居	-	440.25㎡	-	・2017年7月期に1区画の退去が発生 ・退去区画は、ダウンタイム1か月で内部増床により2018年1月期初に入居済
	退去	440.25㎡	-	-	
	期末稼働率	92.9%	100.0%	100.0%	
秋葉原三和東洋ビル	入居	511.65㎡	-	-	・共用部リニューアル工事を実施 ・空室区画については、2017年7月期にIT系企業が入居済
	退去	-	-	-	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	
東急虎ノ門ビル	入居	-	984.55㎡	2,953.65㎡	・2018年1月期は4区画で退去、1区画の入居を見込む ・他3区画についても、2018年7月期の入居を見込む
	退去	-	3,938.20㎡	-	
	期末稼働率	100.0%	67.2%	100.0%	
東急番町ビル	入居	564.69㎡	-	-	・2017年7月期に空室であった隣接の2区画を間仕切壁を撤去して1区画化し、新規テナントが入居済
	退去	-	-	-	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	

*世田谷ビジネススクエアは共有持分割合55%の換算値

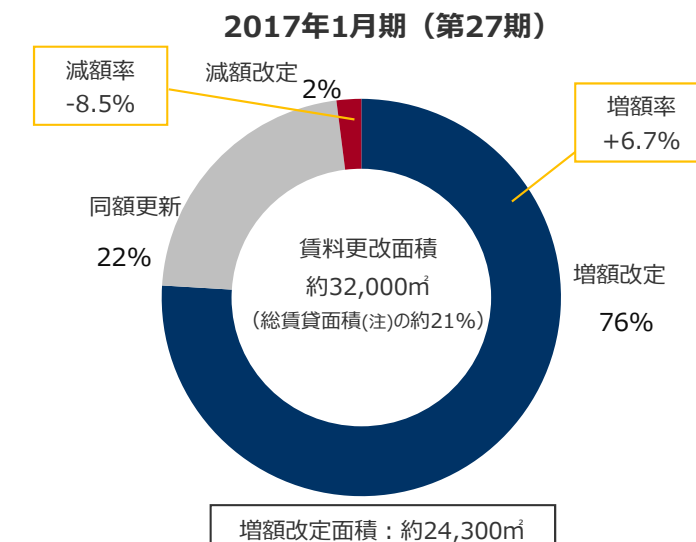
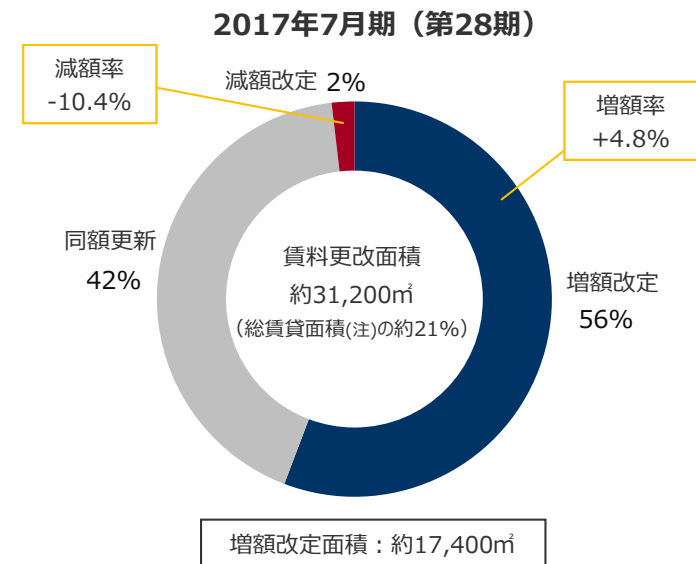
*東急番町ビルは区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%の換算値

物件売却及びテナント退去の影響があった一方で、リーシングの進展及び賃料増額改定等により、全体では増収

■ 賃料収入の増減内訳(2017年1月期(第27期)、2017年7月期(第28期))



■ 賃料改定動向(商業施設(都心)・オフィス)



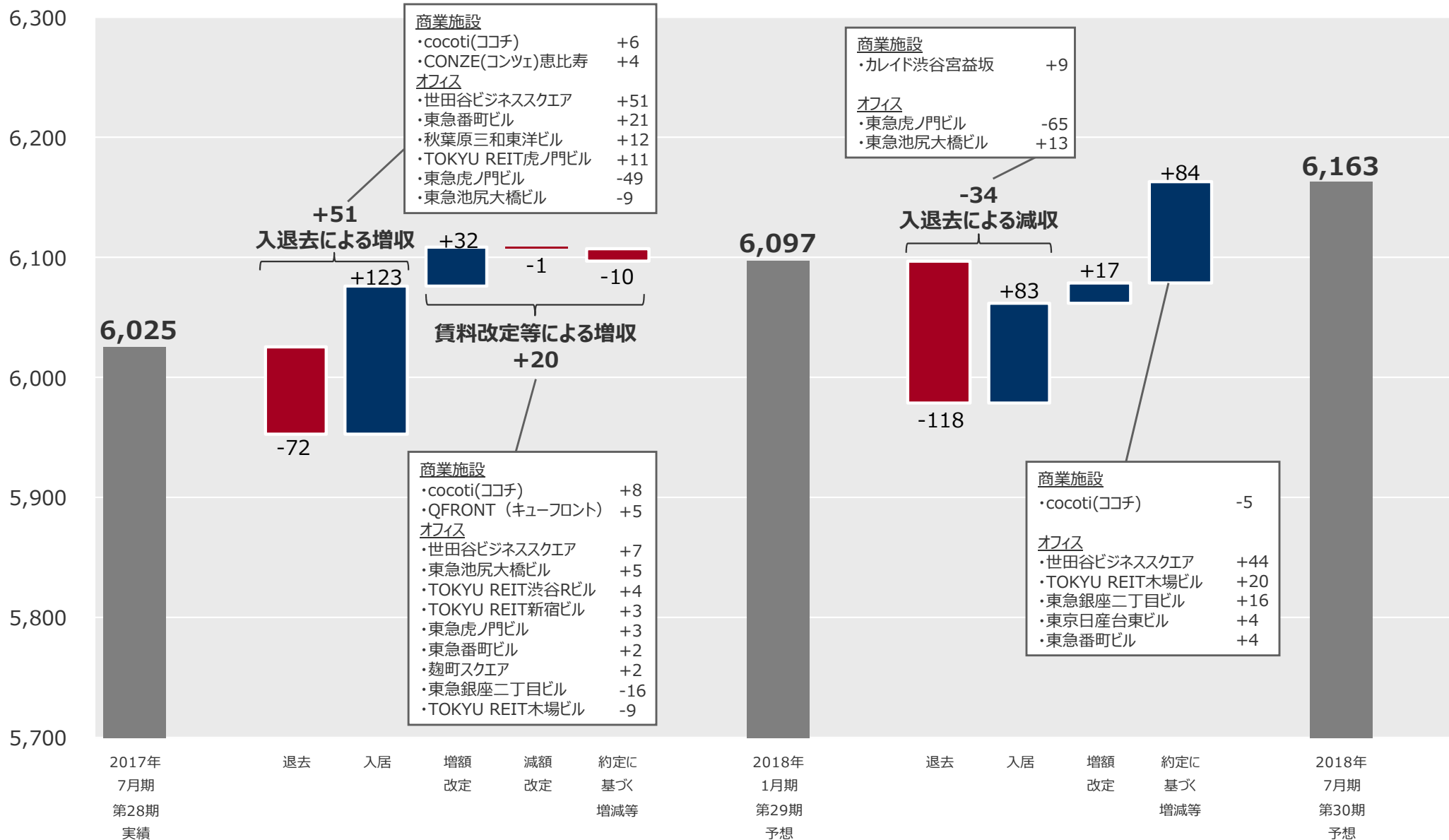
2017年1月期(第27期)

2017年7月期(第28期)

2018年1月期(第29期)以降増収トレンドが継続

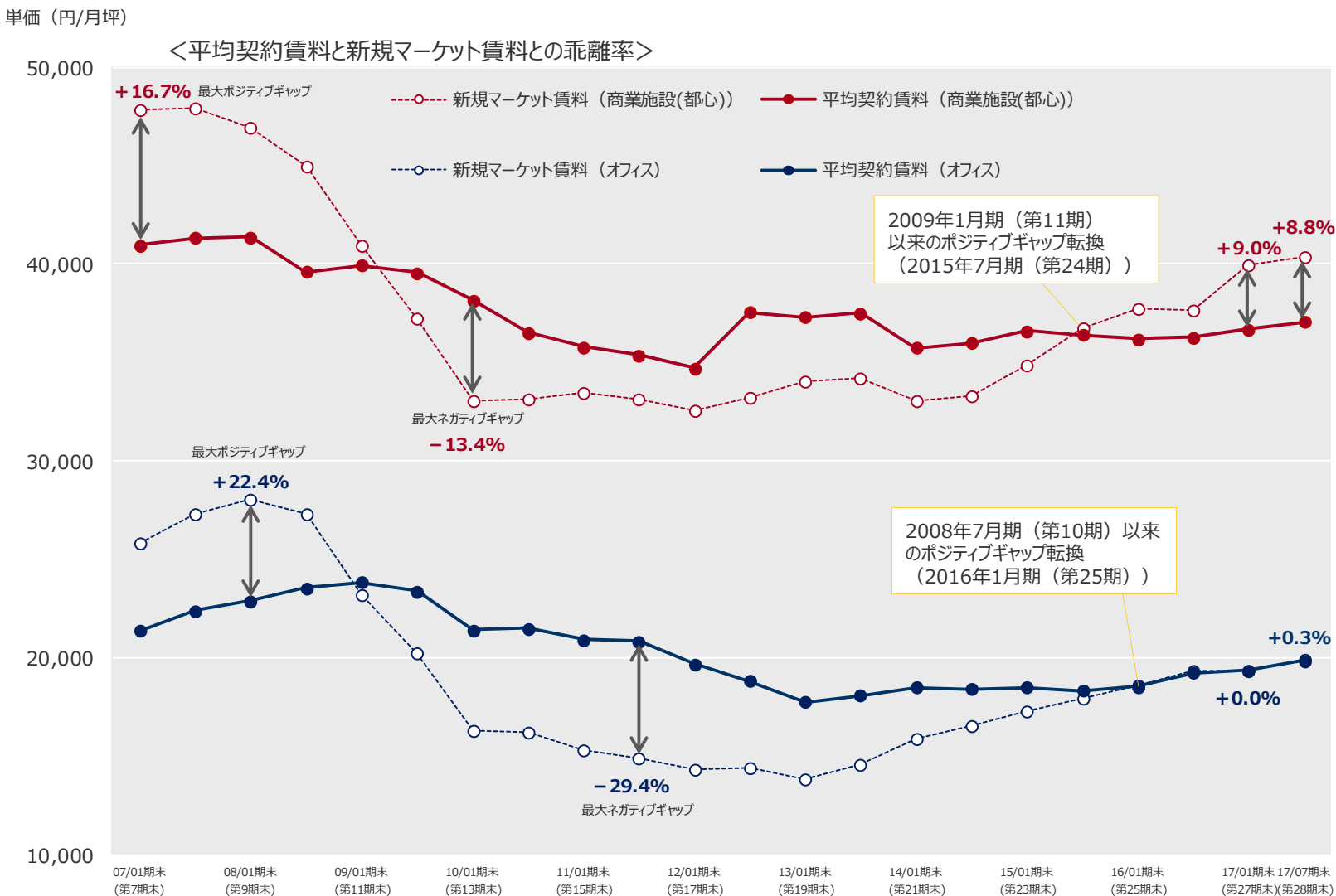
■ 賃料収入の増減内訳 (2018年1月期(第29期)、2018年7月期(第30期))

(百万円)



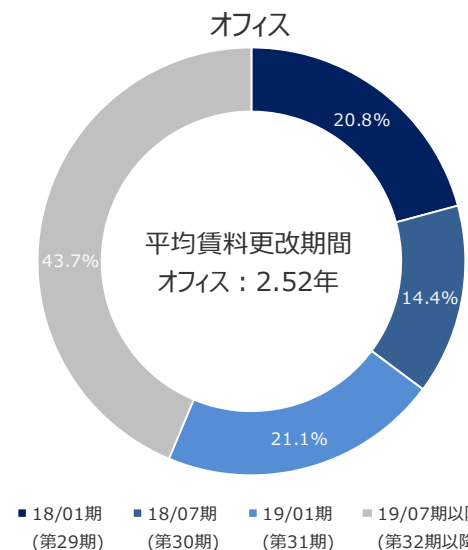
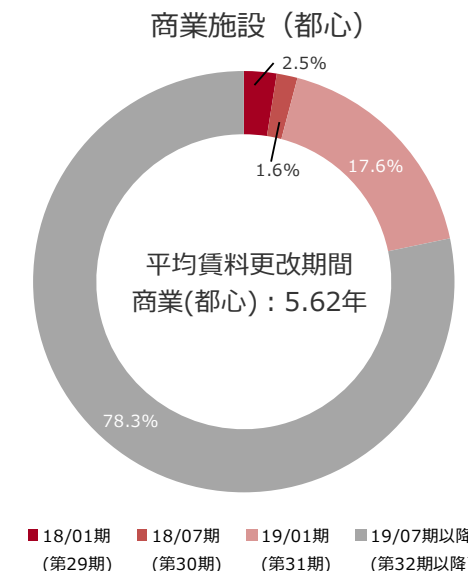
賃料の上昇トレンドが継続。賃料更改のタイミングで増額改定を目指す

■ 賃料ギャップの推移



*平均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。
 *平均契約賃料、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

■ 賃料更改期限到来テナント割合

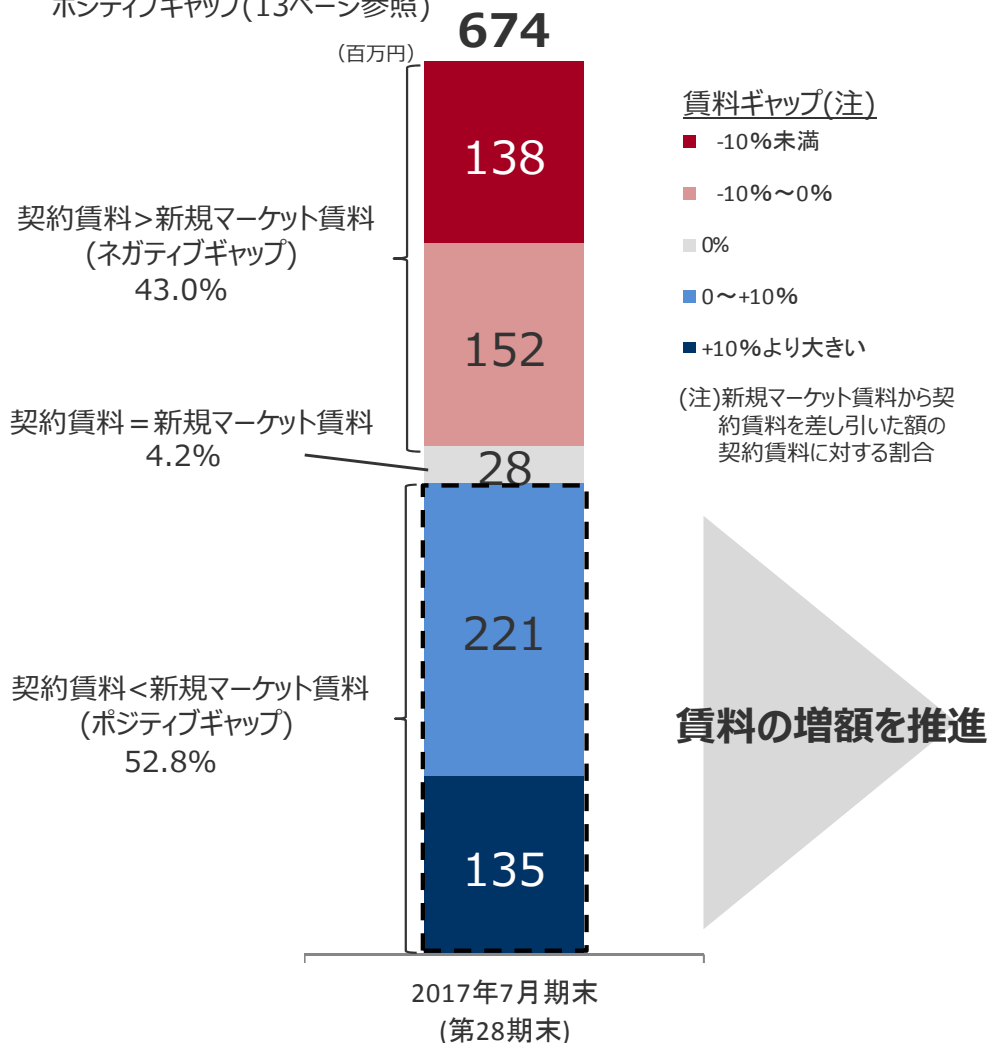


*更改期限が到来するテナントの賃料を用途毎賃料合計で除して算出
 *平均賃料更改期間は第28期末月額賃料をベースとした加重平均で算出
 *賃料は、共益費込み(駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)

引き続き、ポジティブギャップのテナントを中心に賃料の増額を目指す

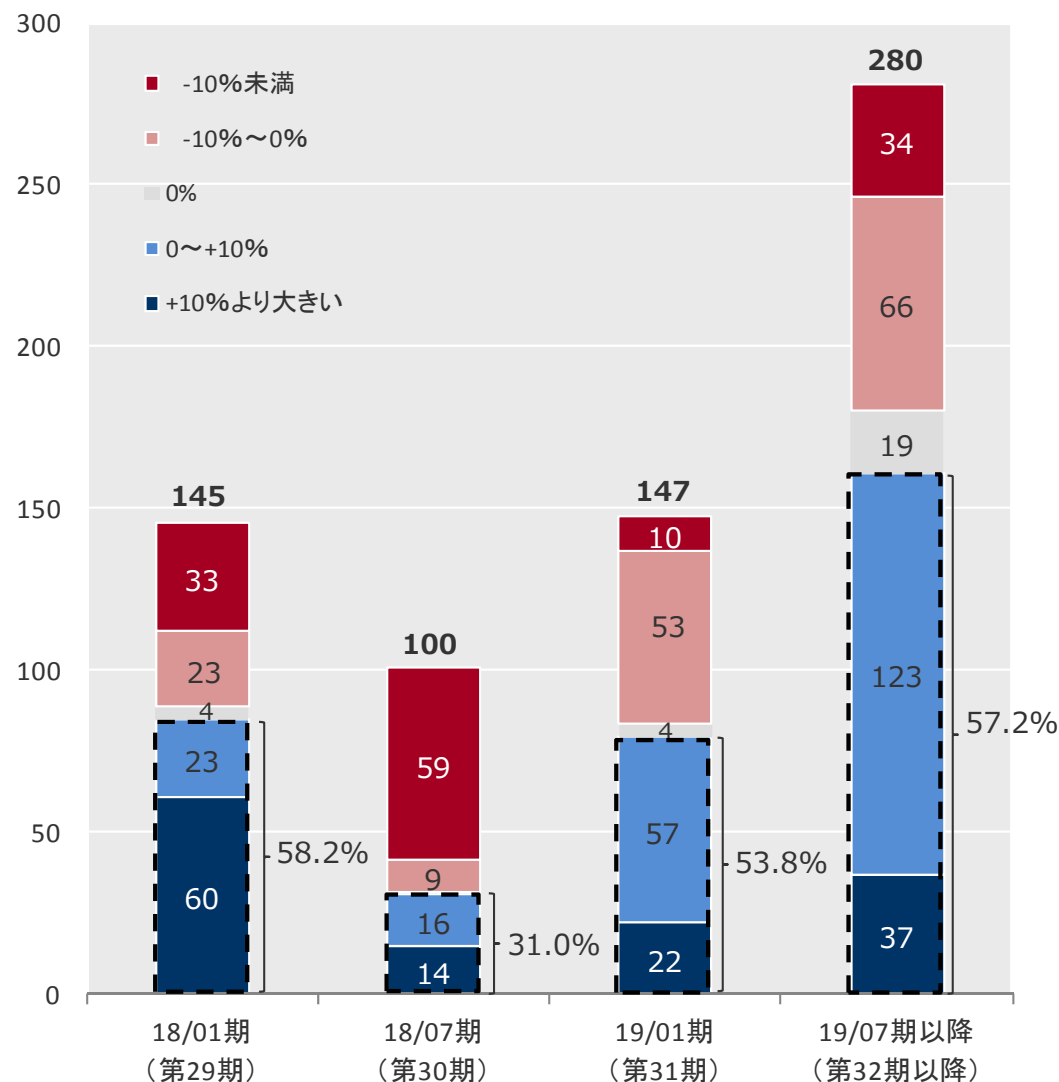
■ オフィス賃料ギャップの内訳(月額賃料ベース)

・2017年7月期(第28期)末時点の東急REITが保有するオフィスの契約賃料は新規マーケット賃料と比較して全体で0.3%のポジティブギャップ(13ページ参照)



■ 賃料更改期別の賃料ギャップの状況(月額賃料ベース)

(百万円)



*OKIシステムセンター(底地)を除く。 *賃料は共益費込み(倉庫・駐車場及び看板等の収入を除く)

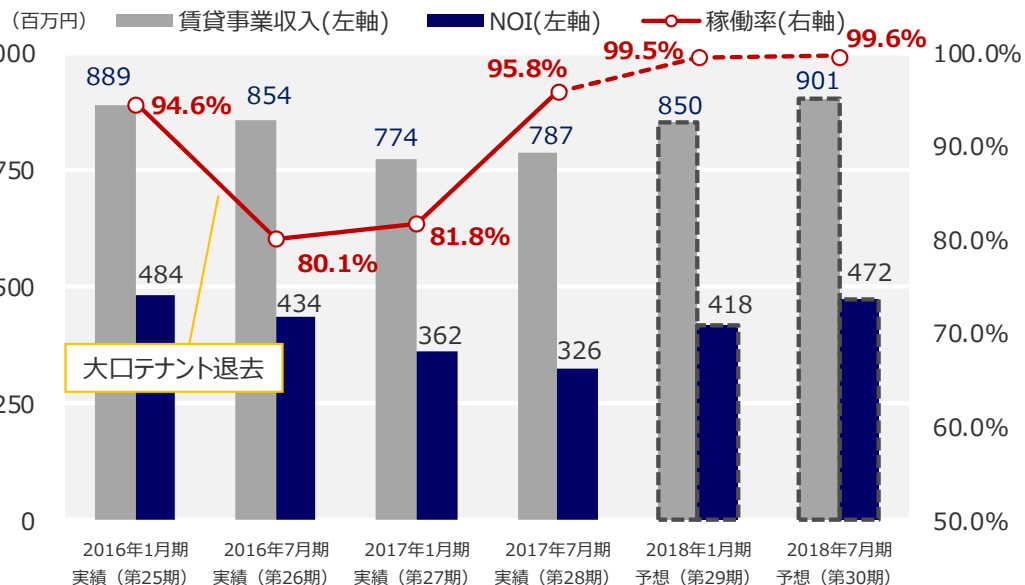
*新規マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料を採用

*17/07期(第28期)末に保有するオフィスビルにおいて、各テナントの契約賃料と17/07期(第28期)に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を基に作成

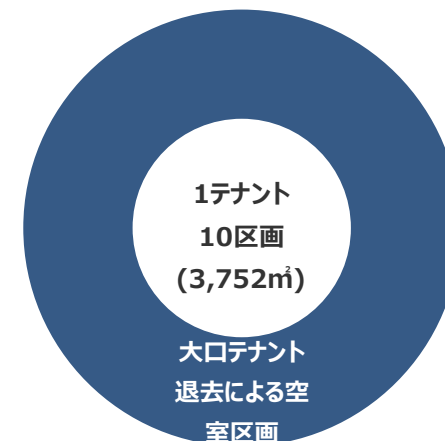
退去区画へのリーシングが進み、稼働が大幅に改善

稼働率、賃貸事業収入、NOIの実績と予想

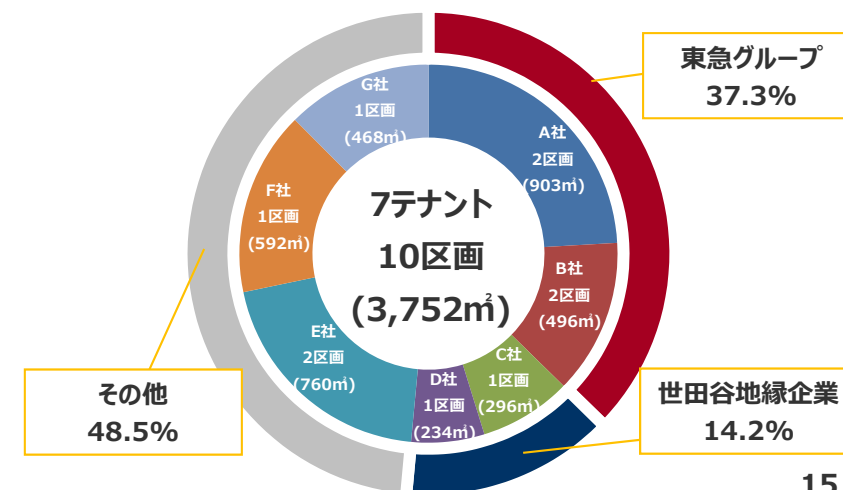
大口テナント退去区画に対する入居テナントの分散



2016年7月末(第26期末)



2017年7月末(第28期末)



入退去実績・予想 (除く倉庫)

エリア		2016年1月期 (第25期)実績	2016年7月期 (第26期)実績	2017年1月期 (第27期)実績	2017年7月期 (第28期)実績	2018年1月期 (第29期)予想	2018年7月期 (第30期)予想
タワー棟	入居	1区画(639㎡)	2区画(476㎡)	3区画(1,223㎡)	6区画(2,088㎡)	2区画(935㎡)	3区画(1,018㎡)
	退去	2区画(495㎡)	3区画(1,500㎡)	4区画(1,818㎡)	4区画(627㎡)	-	2区画(1,004㎡)
	期末空室区画	3区画(791㎡)	4区画(1,816㎡)	5区画(2,410㎡)	3区画(949㎡)	1区画(14㎡)	-
ヒルズ棟1	入居	-	-	-	4区画(1,400㎡)	-	-
	退去	-	4区画(1,400㎡)	-	-	-	-
	期末空室区画	-	4区画(1,400㎡)	4区画(1,400㎡)	-	-	-
ヒルズ棟2	入居	-	-	1区画(20㎡)	3区画(65㎡)	-	-
	退去	-	-	2区画(40㎡)	2区画(44㎡)	-	-
	期末空室区画	-	-	1区画(20㎡)	-	-	-
ヒルズ棟3・4	入居	-	-	3区画(1,037㎡)	2区画(560㎡)	-	-
	退去	-	4区画(1,176㎡)	-	-	-	-
	期末空室区画	1区画(420㎡)	5区画(1,597㎡)	2区画(560㎡)	-	-	-
全体	入居	1区画(639㎡)	2区画(476㎡)	7区画(2,281㎡)	15区画(4,114㎡)	2区画(935㎡)	3区画(1,018㎡)
	退去	2区画(495㎡)	11区画(4,077㎡)	6区画(1,858㎡)	6区画(672㎡)	-	2区画(1,004㎡)
	期末空室区画	4区画(1,212㎡)	13区画(4,813㎡)	12区画(4,391㎡)	3区画(949㎡)	1区画(14㎡)	-

厳選投資の姿勢は維持しつつ、投資方針の変更により、優良物件の取得機会の拡大を図る

■ 投資環境判断

＜プレイヤー＞

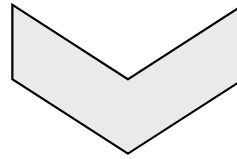
- ・世界の不動産投資の待機資金は高水準で推移
- ・相対的にイールドギャップの大きい日本の不動産への資金流入
- ・ファンド等を中心としたプレイヤーが多数存在

＜キャップレート水準＞

- ・投資適格物件の供給が極端に少なく、希少性の高い都心優良物件は2%台に低下するなど限界まで低下

＜市場賃料水準＞

- ・当面は緩やかな上昇が続き、2018年～2020年のオフィスビルの大量供給でピークアウトし、その後は緩やかな下落を予想



将来の不動産マーケットのピークアウト局面を見据え、立地等に優れ、中長期的にキャッシュフローの安定性が見込まれる物件に厳選投資

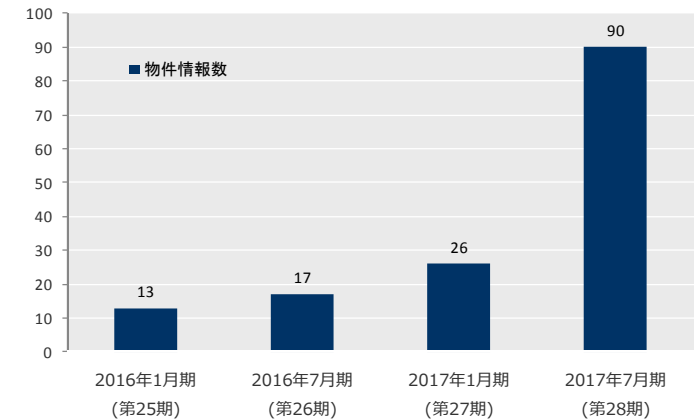
■ 投資方針の変更（2017年4月）

	旧基準	新基準		
投資対象の用途	①オフィス ②商業施設	①オフィス ②商業施設	+	③オフィス又は商業施設を含む複合施設（注1）
1物件当たりの最低投資額	40億円	右記を除き、原則として40億円（注2）		
		東急沿線地域 (渋谷区含む)	東京都心5区地域 (渋谷区除く)（注3）	底地
		10億円	20億円	10億円
重点投資対象地域	東京都心5区地域及び東急沿線地域（変更なし）			

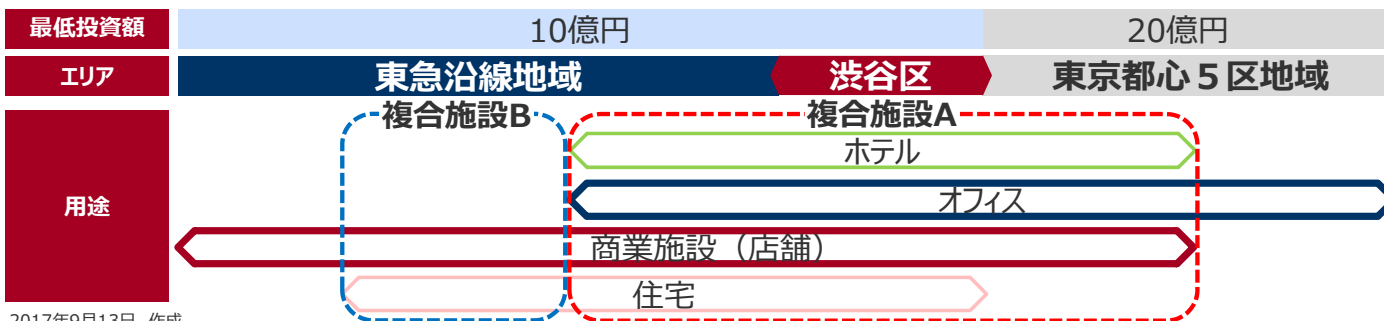
(注1)複合施設にホテルが含まれる場合は、ホテル部分について原則として以下の基準を満たすこととします。
①ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容（例えば賃料形態が固定+歩合賃料など）の賃貸借契約を締結する。
②テナント（ホテル運営主体）は、東急電鉄等又は東急電鉄等と同等の運営能力を持つ者とする。

(注2) 1物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上を維持することとします。
(注3)千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地。

(参考) 物件情報数等の推移



■ ターゲットとなる用途構成のイメージ



複合施設Aのイメージ

- ・東京都心5区地域・東急沿線地域でのスポンサー保有・開発物件等
- ・投資額：40億円以上

複合施設Bのイメージ

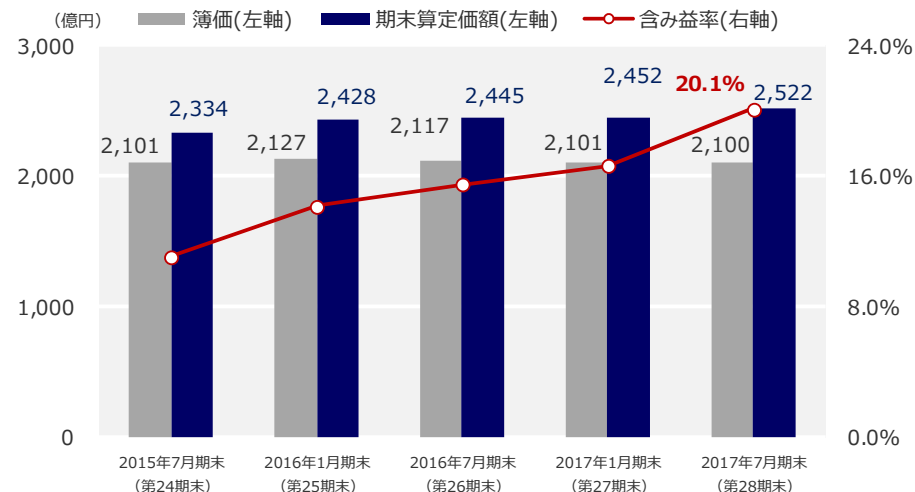
- ・東急沿線の駅近接の商業施設(店舗)と住宅の複合施設(駅及び駅周辺の特성에応じた用途構成を見極めた上で厳選投資)
- ・投資額：10億円～40億円

キャップレートの低下を主要因として、ポートフォリオ全体の含み益は72億円増加

■ 期末算定価額

	2017年7月期末 (第28期末)	2017年1月期末 (第27期末)	前期比
物件数	28物件	28物件	-
期末算定価額	2,522億円	2,452億円	+70億円
簿価	2,100億円	2,101億円	-1億円
含み益	422億円	350億円	+72億円
含み益率	20.1%	16.7%	+3.4pts
キャップレート	3.74%	3.84%	-0.10pts

■ 期末算定価額・簿価・含み益率の推移



■ 物件毎の変動（前期比）

<キャップレート>

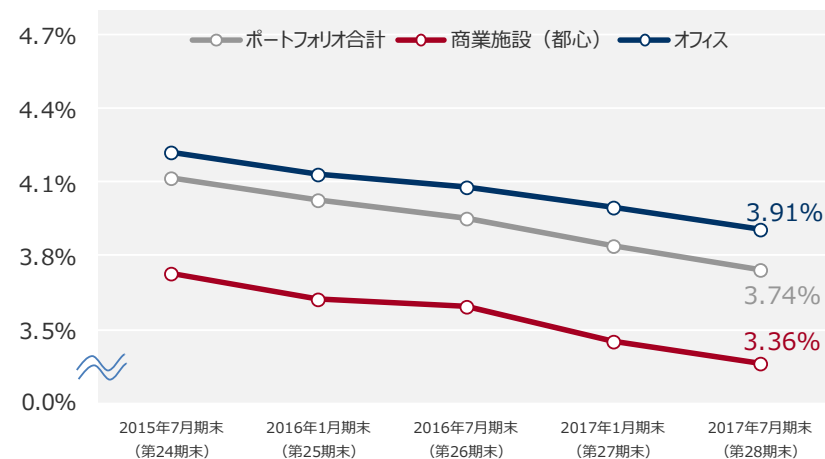
	(物件数)	
	2017年7月期末 (第28期末)	2017年1月期末 (第27期末)
低下	26	25
不変	2	3
上昇	0	0

<期末算定価額>

	(物件数)	
	2017年7月期末 (第28期末)	2017年1月期末 (第27期末)
増加	26	23
不変	2	3
減少	0	2

*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



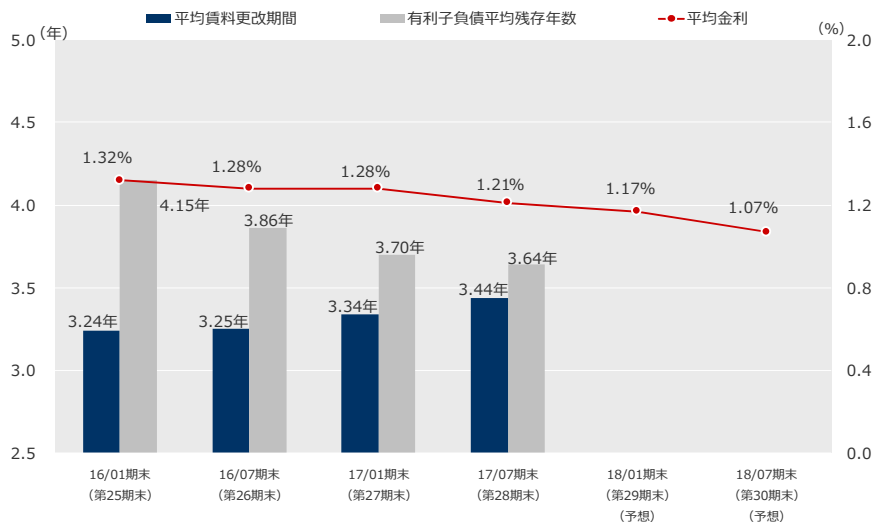
借換により平均金利の低下が継続

■ 主要財務指標

	2017年7月期末 (第28期末)	2017年1月期末 (第27期末)	前期比
有利子負債総額	935億円	935億円	-
平均金利	1.21%	1.28%	-0.07pts
平均残存年数	3.64年	3.70年	-0.06年
長期固定比率	100%	100%	-
総資産LTV	42.6%	42.5%	+0.1pts
鑑定ベースLTV	38.8%	39.9%	-1.1pts
取得余力(注)	565億円	496億円	+69億円

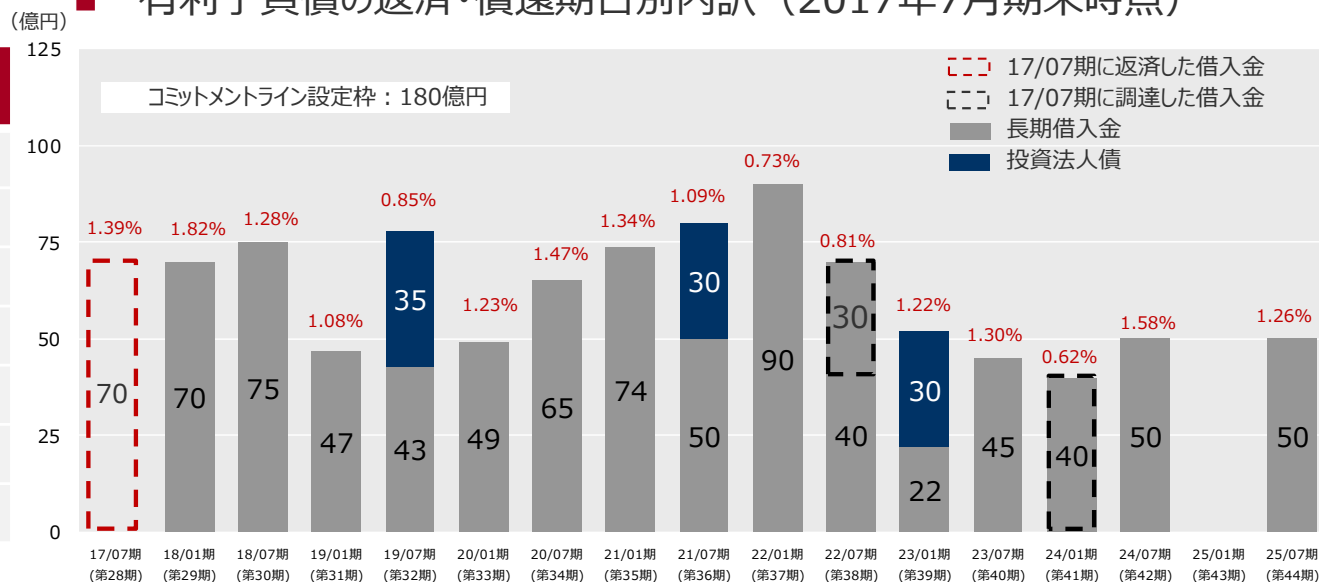
(注) 鑑定ベースLTV50%想定

■ 平均貸料更改期間と有利子負債平均残存年数



2017年9月13日 作成

■ 有利子負債の返済・償還期日別内訳 (2017年7月期末時点)



2017年7月期（第28期）借換実績

- ・三井住友信託銀行 40億円（6年 1.48%） ⇒ 30億円（5年 0.56%）、10億円（6.5年 0.62%）
- ・みずほ銀行 20億円（6年 1.45%） ⇒ 20億円（6.5年 0.62%）
- ・農林中央金庫 10億円（5年 0.94%） ⇒ 10億円（6.5年 0.64%）

2018年1月期（第29期）に返済期日が到来する借入金

- ・日本政策投資銀行 50億円（12年 1.95%）
- ・日本生命保険 20億円（6.5年 1.50%）

2018年7月期（第30期）に返済期日が到来する借入金

- ・三菱東京UFJ銀行 50億円（6.5年 1.41%）
- ・三菱UFJ信託銀行 5億円（5年 1.08%）
- ・第一生命保険 20億円（5年 0.99%）

■ 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

3. 投資運用戦略



TOKYU REIT第2新宿ビル エントランス改修工事後

「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

- ・投資地域は首都圏限定
- ・特に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）

	投資地域	保有比率
重点投資対象	東京都心5区地域	85%以上 (17/07期末時点：93% (注1))
	東急沿線地域	
その他	東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏	15%以下

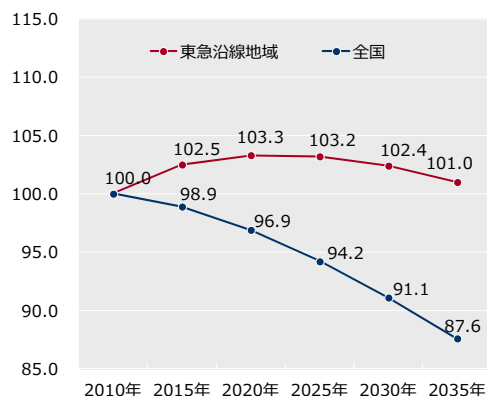
三大都市圏人口の社会増減数
(過去10年累計) (注2)

東京圏 **+1,090,311人**

大阪圏 - 77,610人

名古屋圏 + 20,524人

東急沿線地域の人口の将来見通し
(2010年 = 100) (注3)



(注1) 取得価額ベース
(注2) 出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」
(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
(注4) 2017年4月21日に開催された投資主総会で投資方針を変更しました。

■ 競争力のある物件 (注4)

・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
(うち、3分以内の比率は77% (2017年7月期末時点) (注1))
商業施設は商圈が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圈の適合性、競合状況等を含め、多方面にわたり調査分析を行う

・投資対象の用途

- ① オフィス
- ② 商業施設
- ③ オフィス又は商業施設を含む複合施設 (注5)

・1物件当たりの最低投資額

以下を除き、原則として40億円 (注6)

東急沿線地域 (渋谷区含む)	東京都心5区地域 (渋谷区除く) (注7)	底地
10億円	20億円	10億円

・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5) 複合施設にホテルが含まれる場合は、ホテル部分について原則として以下の基準を満たすこととします。
①ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容 (例えば賃料形態が固定+歩合賃料など) の賃貸借契約を締結する。
②テナント (ホテル運営主体) は、東急電鉄等又は東急電鉄等と同等の運営能力を持つ者とする。
(注6) 1物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上を維持することとします。
(注7) 千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地。

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

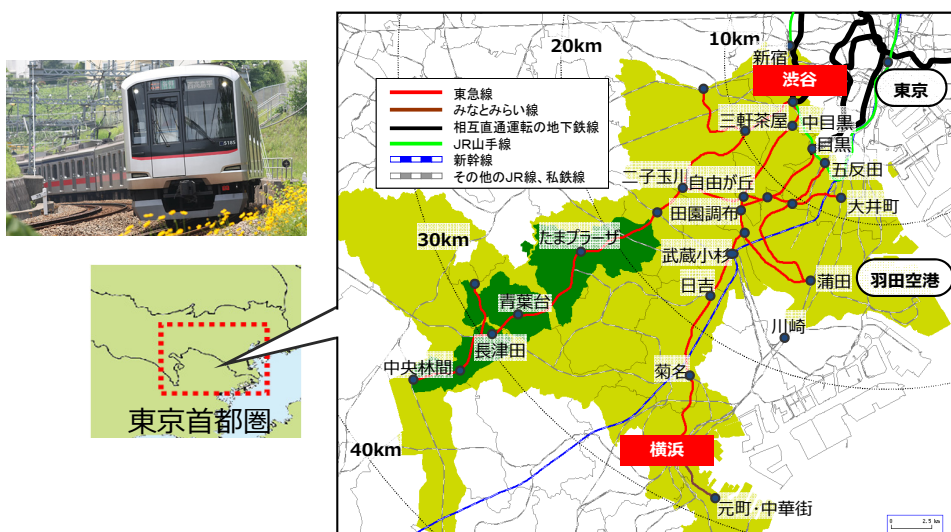
■ スポンサー概要（東京急行電鉄）

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313.8万人が利用（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534万人。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>

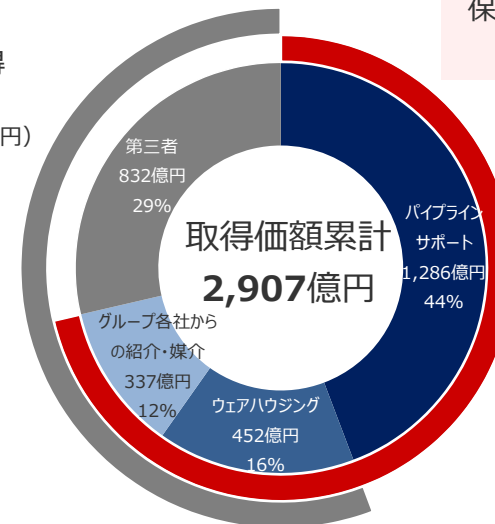


出所：東京急行電鉄株式会社 IR資料

■ 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)

■ 東急電鉄との協働プロジェクト

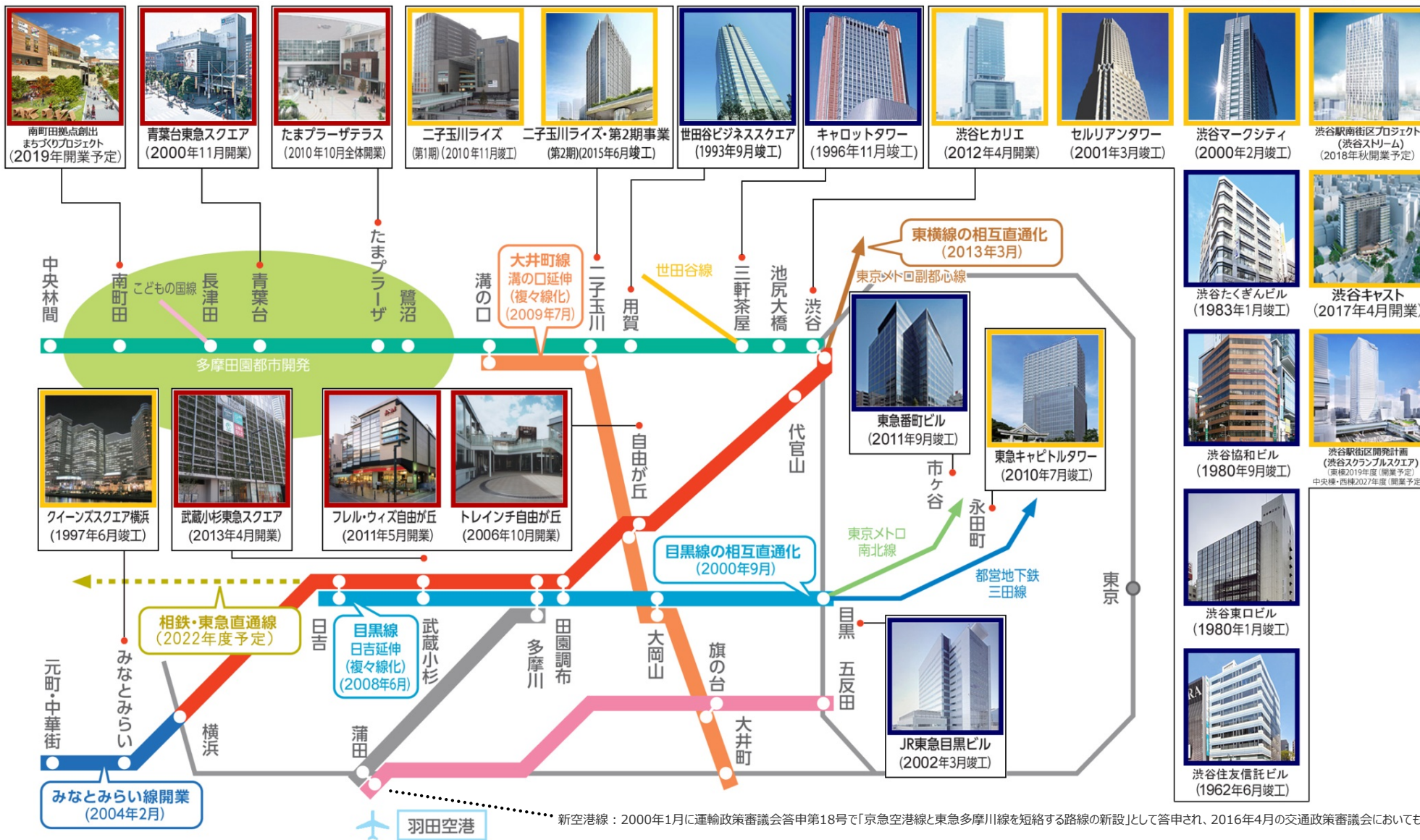
渋谷キャストとの接続（cocoti）



- ・2017年4月に開業したスポンサー開発物件「渋谷キャスト」との接続デッキを設置
- ・動線の改善、スポンサーとの営業面等での連携により、商業物件としての更なる価値向上を図る

東急電鉄は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有

オフィス	商業施設	複合施設
------	------	------



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. 渋谷駅街区開発計画
(渋谷スクランブルスクエア
(SHIBUYA SCRAMBLE SQUARE))



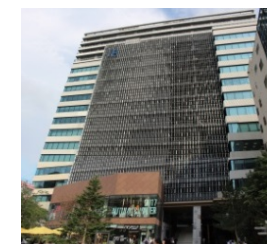
事業主体	東京急行電鉄(株)、東日本旅客鉄道(株)、東京地下鉄(株)
用途	事務所、店舗、展望施設、駐車場等
延床面積	約276,000㎡
高さ	東棟：約230m、中央棟：約61m、西棟：約76m
開業時期	東棟2019年度(予定) 中央棟、西棟2027年度(予定)

2. 渋谷駅南街区プロジェクト
(渋谷ストリーム(SHIBUYA STREAM))



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. 渋谷キャスト
(SHIBUYA CAST.)



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
開業日	2017年4月28日

*隣接のCocoti(コチ)との接続通路が設置されている。

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	店舗、事務所、駐車場等
延床面積	約58,680㎡
高さ	約103m
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16.5m
開業時期	2023年竣工(予定)



現在の渋谷駅周辺の様子(2017年8月渋谷マークシティより渋谷ヒカリエ方面を撮影)

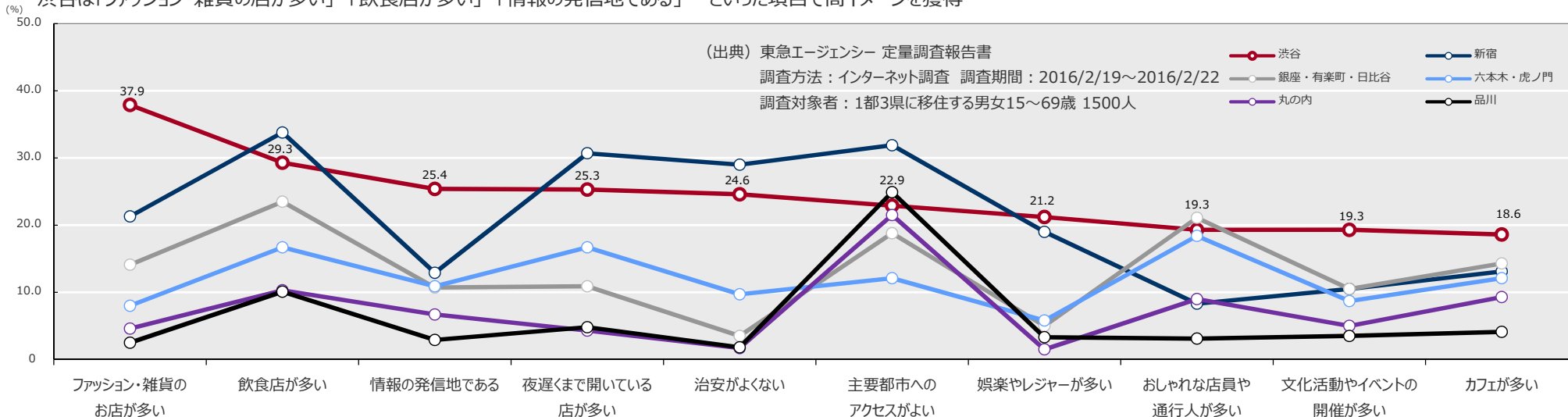
渋谷圏東急REIT
保有物件一覧
(12物件)

取得価額：932億円
鑑定評価額：1,177億円



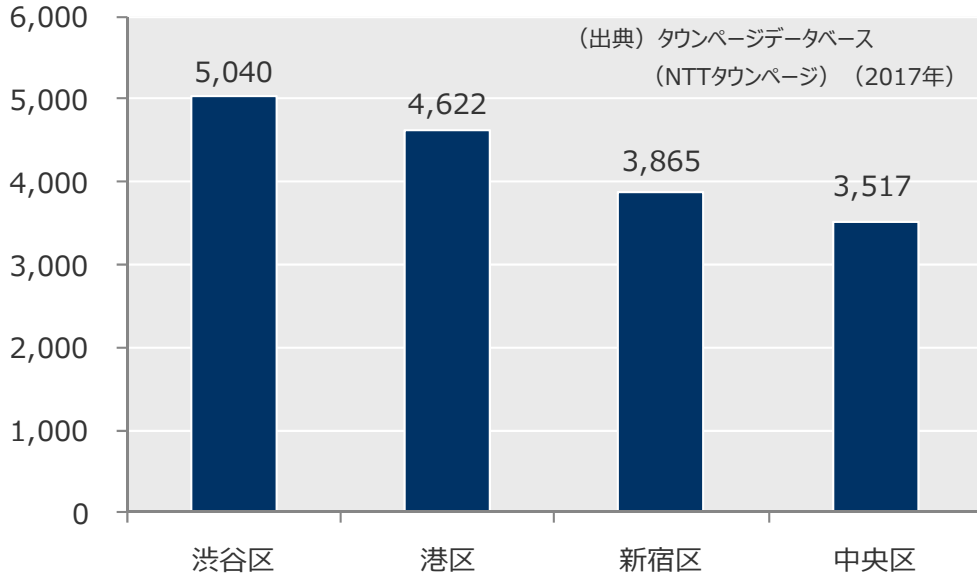
■ 東京主要都市と比較した渋谷の機能価値

渋谷は「ファッション・雑貨の店が多い」「飲食店が多い」「情報の発信地である」といった項目で高イメージを獲得

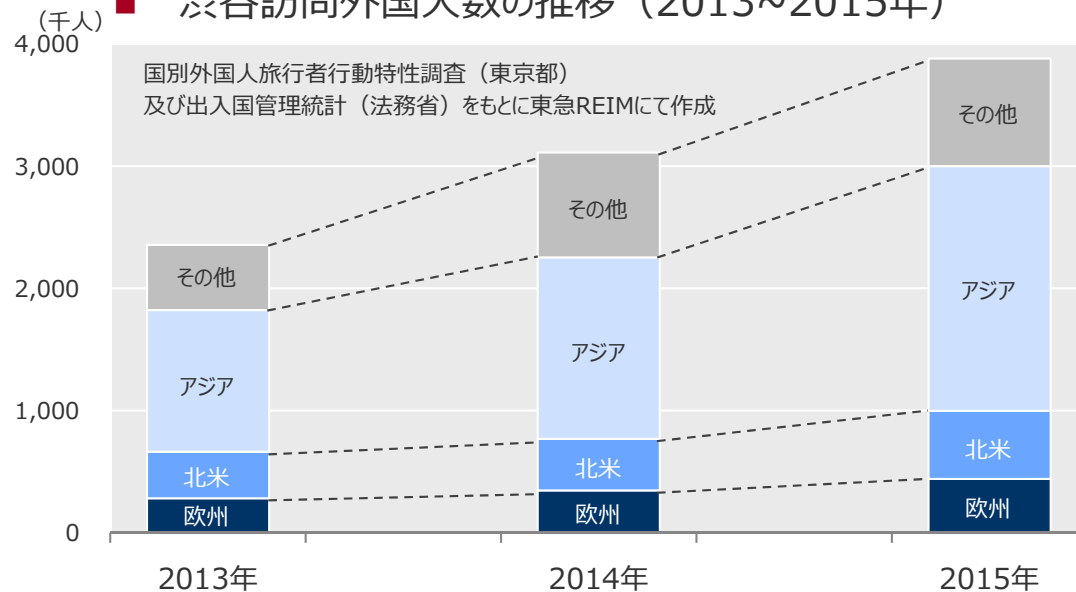


■ クリエイティブ・コンテンツ産業の事務所数

(出典) タウンページデータベース (NTTタウンページ) (2017年)

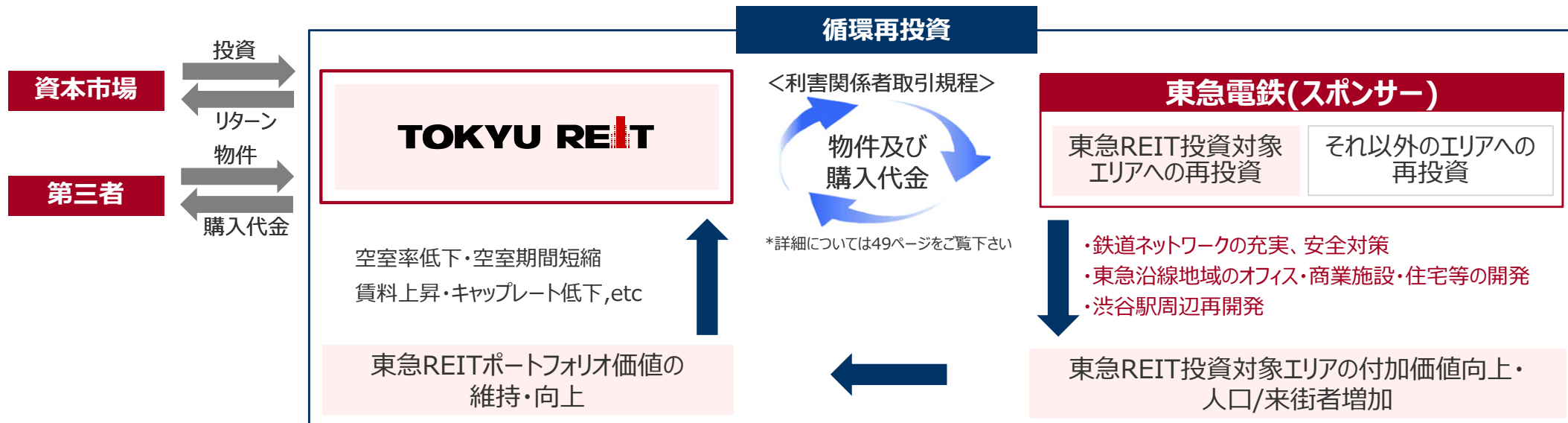


■ 渋谷訪問外国人数の推移 (2013～2015年)



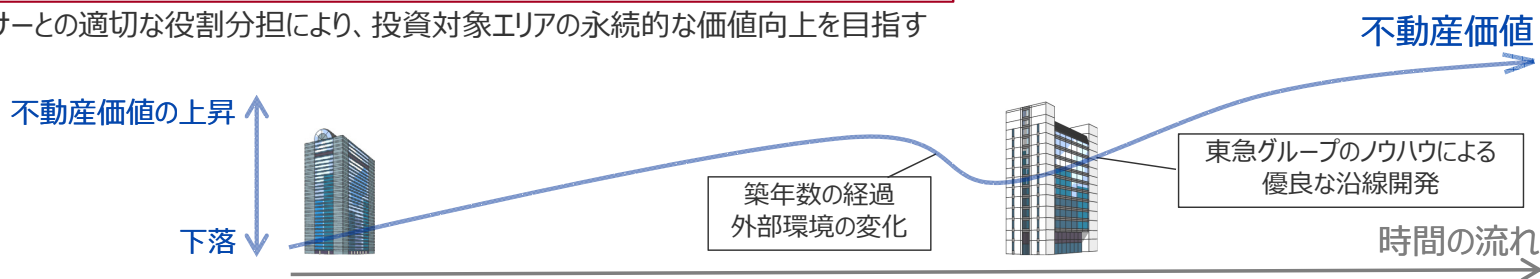
*クリエイティブ・コンテンツ産業…ファッション、デジタルコンテンツ・ICT、デザイン、出版・メディア、広告、芸能・イベント・興行、芸術家・アート等に関連したコンテンツ・サービス

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＞

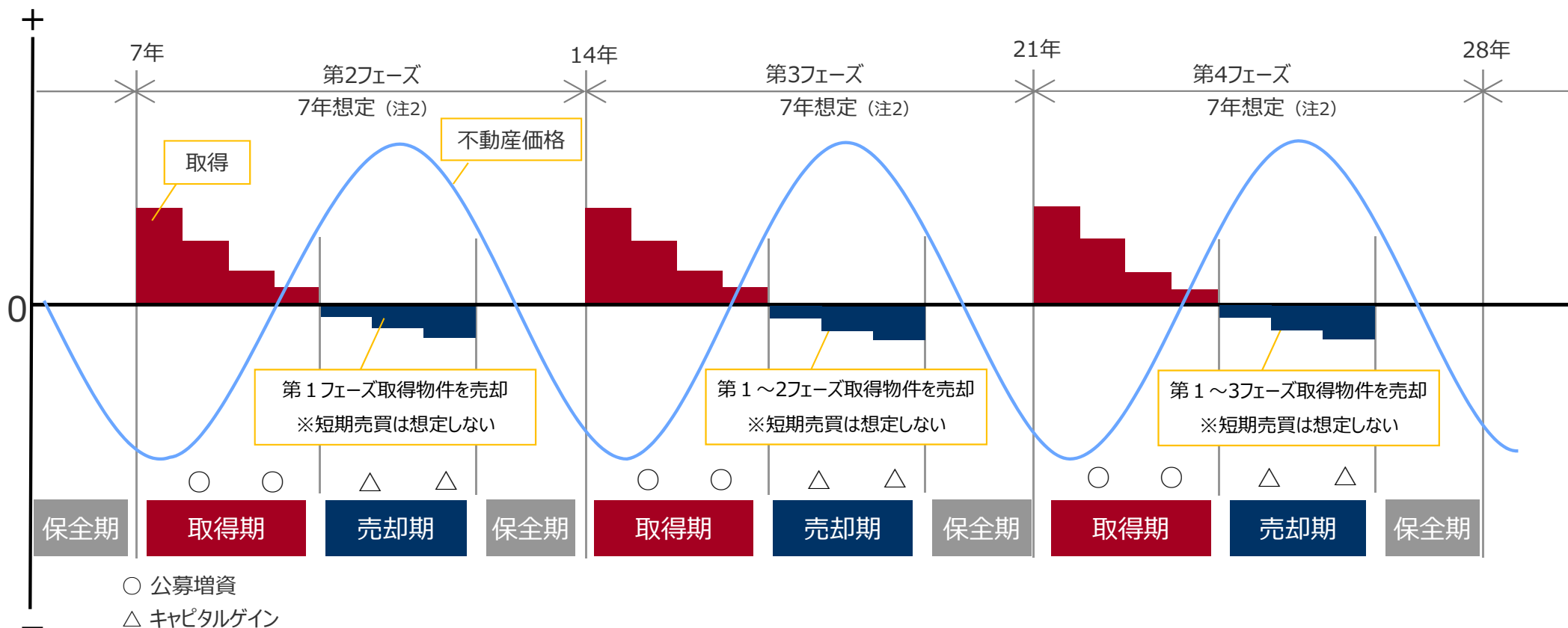


東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）
1978年：スポンサーにて開発
2003年：スポンサーより取得
2011年：リニューアル（GMS→NSC）
2016年：スポンサーへ譲渡
将来：駅周辺再整備に合わせ再開発予定

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

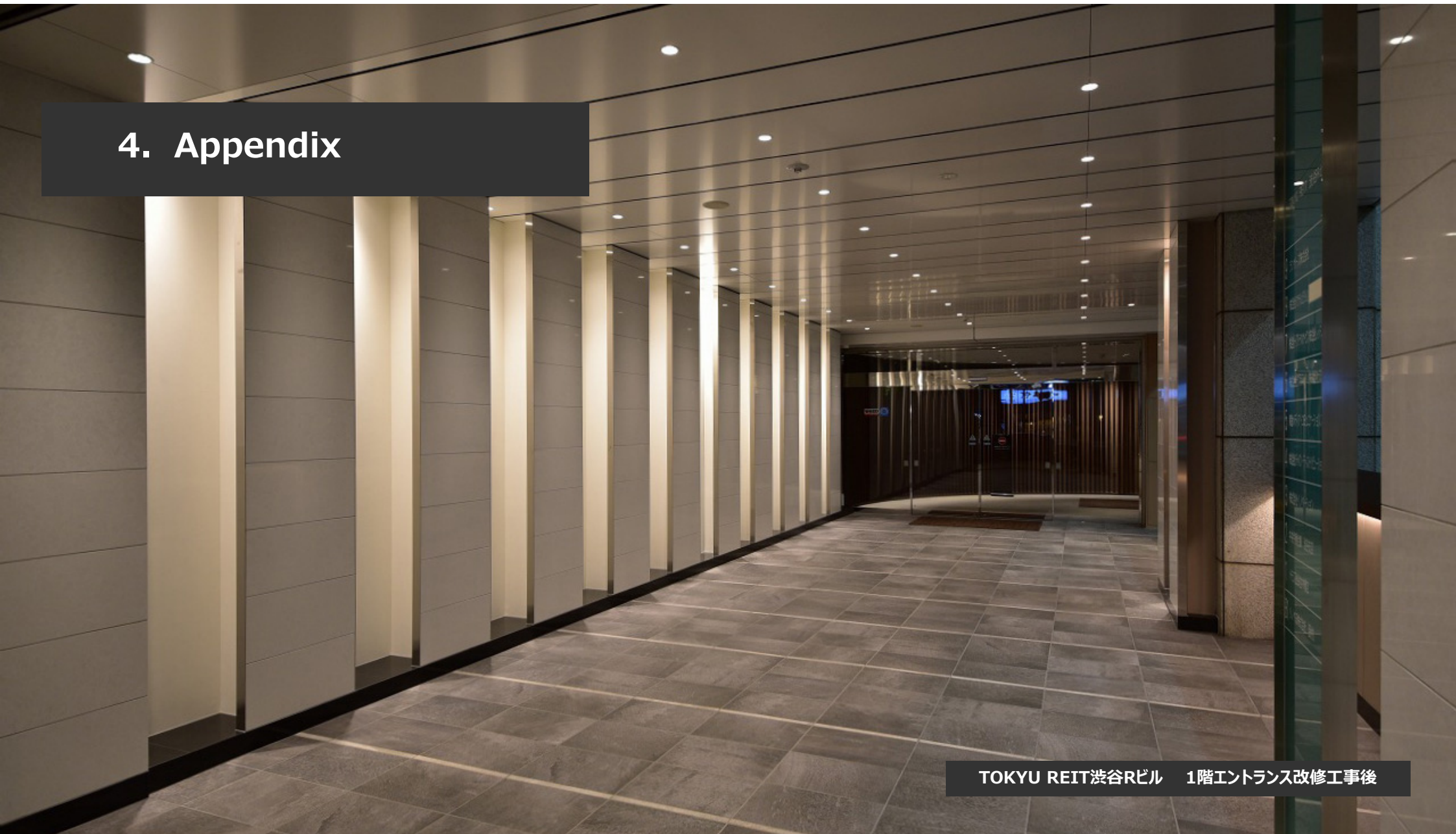
不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資 (注1) によって、
 キャピタルゲインを確保しながら物件の入替えを行い、
 ポートフォリオクオリティ (平均築年数の若返り等) と修正ROE (売却損益控除後の出資金利廻) の向上を実現していく



(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

4. Appendix



TOKYU REIT新谷ビル 1階エントランス改修工事後

■ 東急REIT投資方針と期末の状況

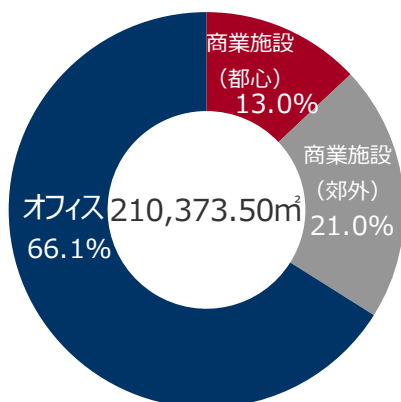
	投資方針	2017年7月期末（第28期末）時点
対象エリア	首都圏限定。重点地域（都心5区地域及び東急線沿線地域）へ85%以上	重点地域比率：93.1%（注1）
1物件当たりの最低投資額	原則として40億円 但し、 （i）東急沿線地域（渋谷区を含む）所在物件：10億円 （ii）東京都心5区地域（渋谷区を除く）所在物件：20億円 （iii）底地（投資対象地域を問わない）：10億円	1物件当たり79億円（注1）
立地	（オフィス）原則駅徒歩7分以内（商業施設）商圏の調査分析に基づき取得判断	駅徒歩3分以内比率：77.9%（注1）

（注1）取得価額ベース

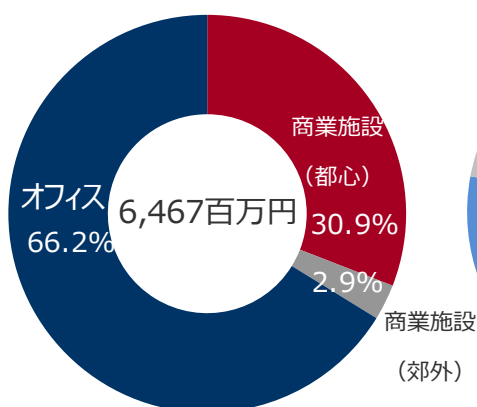
■ ポートフォリオ概要

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
28	98.3%	210,373.50㎡	212	2,223億円	4.20%	3.27%

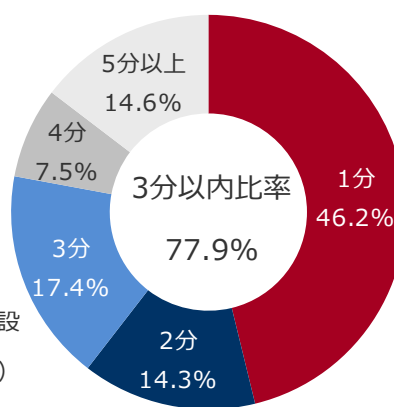
<セグメント別総賃貸可能面積>



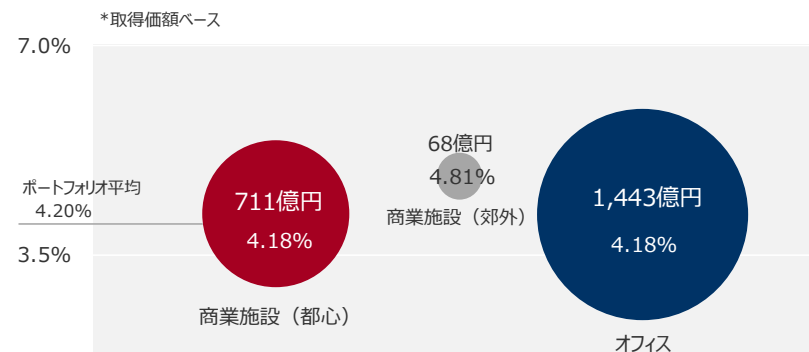
<セグメント別賃貸事業収入>



<駅徒歩立地比率>



<セグメント別NOI利廻及び資産規模>



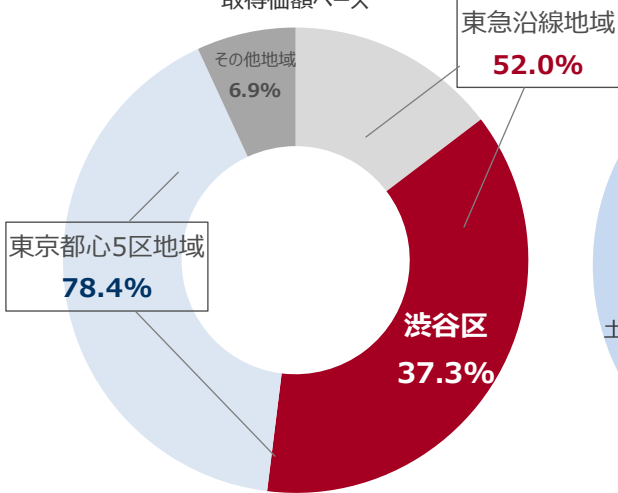
	2017年7月期末 （第28期末）	2017年1月期末 （第27期末）
加重平均築年数	19.3年	18.8年
ポートフォリオPML	3.8%	3.8%（注2）

（注2）2017年1月31日に売却した第2東急鷺沼ビルは除く

■ ポートフォリオデータ

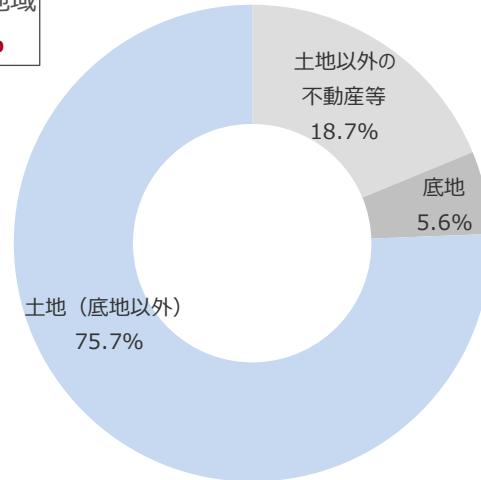
<エリア比率>

取得価額ベース



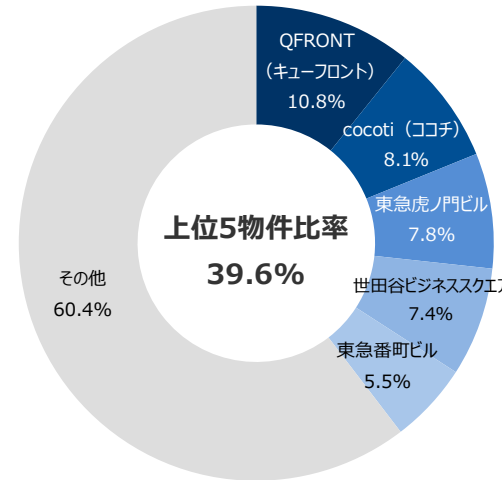
<土地建物比率>

貸借対照表計上額ベース

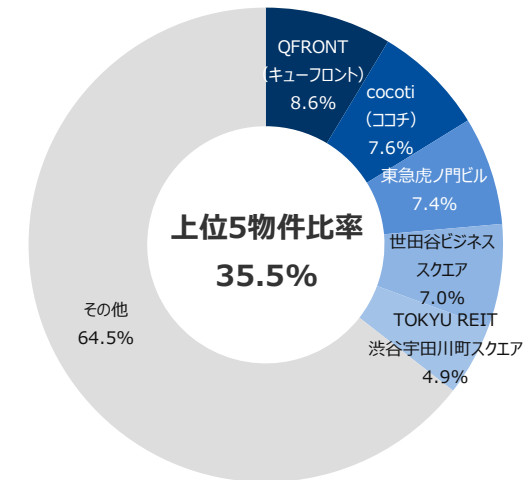


<個別物件比率>

期末算定価額ベース



<物件別NOI構成比率>



*東京都心5区地域と東急沿線地域との重複部分は渋谷区(37.3%)を示します。

■ 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	21.3%
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	8.2%
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	2020年3月31日	4,922.75	2.4%
5	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	2018年9月14日 (注2)	4,593.33	2.2%
6	株式会社TSUTAYA	卸売	QFRONT (キューフロント)	2019年12月14日	4,044.10	2.0%
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	2020年6月30日	3,938.20	1.9%
8	株式会社かんぽ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2018年4月30日(注2)	3,553.89	1.7%
9	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%
10	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)	2018年12月31日	3,388.15	1.6%
賃貸面積上位10テナントの合計					100,097.30	48.4%
2017年7月期末 (第28期末) (28物件) の総賃貸面積					206,707.60	100.0%

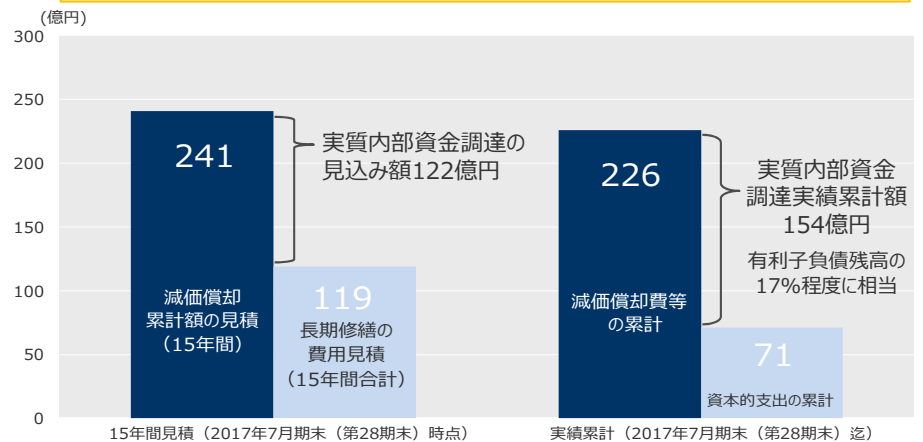
(注1)比率は、第28期末時点の28物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載

(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、区分所有権割合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

■ 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累計額に限られる。
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

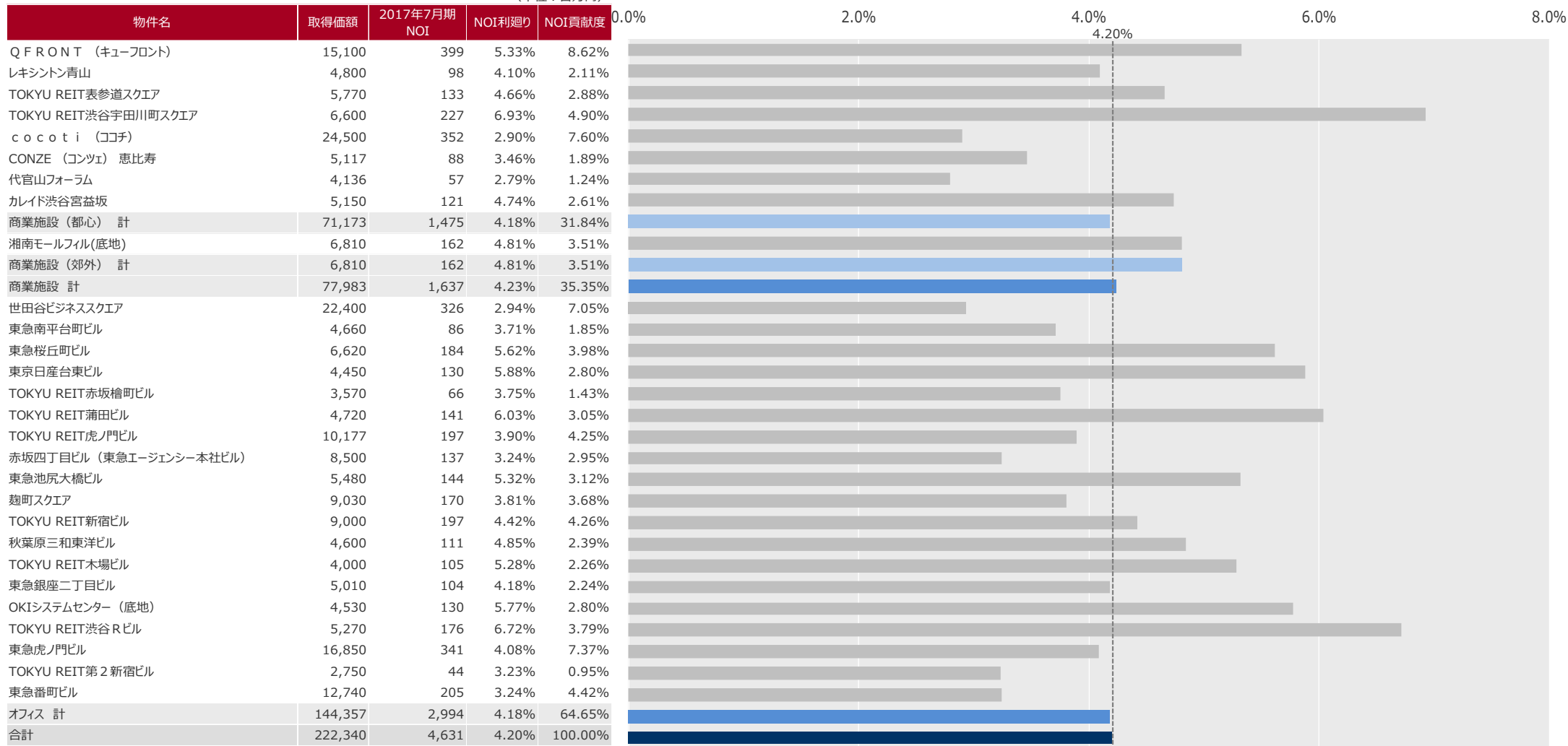
*湘南モールフィル (底地) 及びOKIシステムセンター (底地) は含まない

全体 4.20%

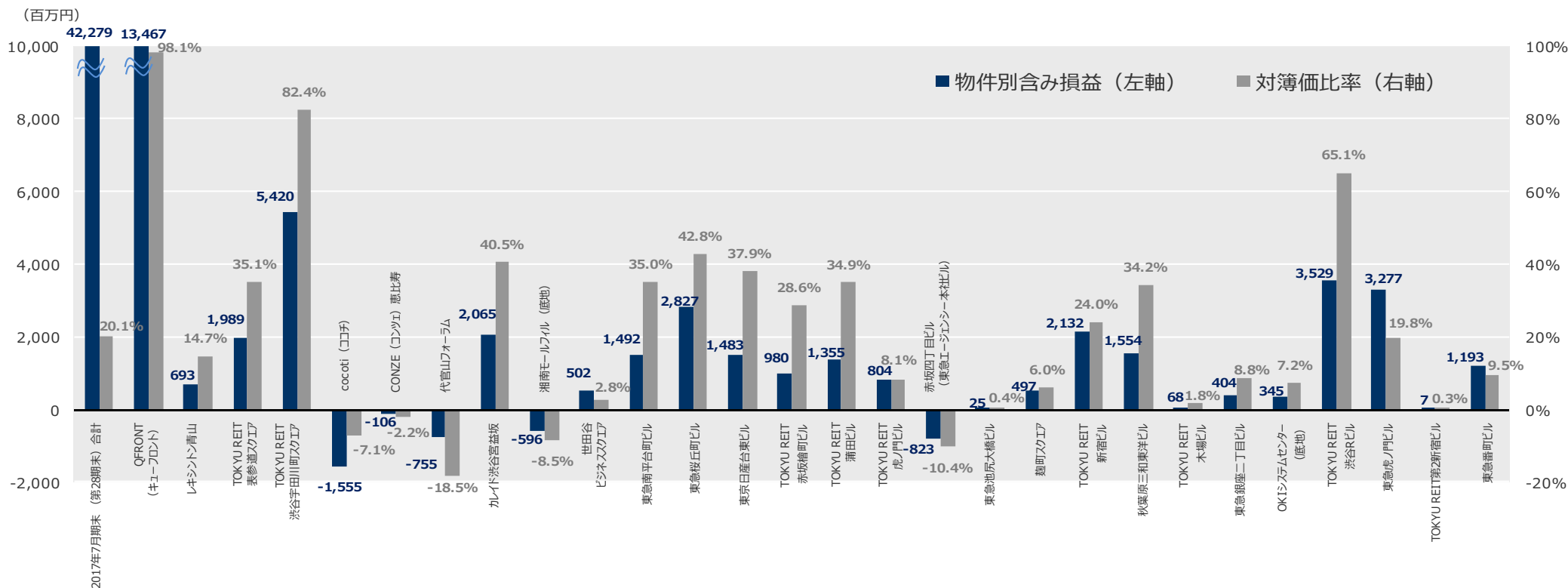
商業施設 4.23%

オフィス 4.18%

(単位: 百万円)



■ 物件別含み損益と対簿価比率 (2017年7月期末 (第28期末)) 時点



■ 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：7物件)

142億円

(内訳)

キャピタルゲイン	232億円	・第2東急鷺沼ビル	5億円 (2017年1月期 (第27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))
		・東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	23億円 (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))
		・ビーコンヒルプラザ (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))				

(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)
			2017年7月期 (第28期)	2017年1月期 (第27期)		2017年7月期 (第28期)	2017年1月期 (第27期)	前期比	2017年7月期 (第28期)	2017年1月期 (第27期)	前期比 (pts)	
QFRONT(キューフロント)	15,100	6.8%	27,200	25,500	1,700	769	741	28	2.80%	2.90%	-0.10	a
レキシントン青山	4,800	2.2%	5,410	5,150	260	193	189	4	3.50%	3.60%	-0.10	a
TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2.6%	7,660	7,330	330	273	269	4	3.50%	3.60%	-0.10	a
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	3.0%	12,000	11,700	300	424	424	-	3.50%	3.60%	-0.10	b
cocoti (ココチ)	24,500	11.0%	20,400	19,900	500	709	712	-3	3.40%	3.50%	-0.10	c
CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	2.3%	4,760	4,600	160	176	174	2	3.60%	3.70%	-0.10	c
代官山フォーラム	4,136	1.9%	3,330	3,270	60	136	136	-	3.90%	4.00%	-0.10	b
カレイド渋谷宮益坂	5,150	2.3%	7,170	6,730	440	271	260	11	3.70%	3.80%	-0.10	b
商業施設(都心) 計(8物件)	71,173	32.0%	87,930	84,180	3,750	2,951	2,905	46	3.36%	3.45%	-0.09	
湘南モルフィル(底地)	6,810	3.1%	6,430	6,370	60	329	329	-	4.90%	5.00%	-0.10	b
商業施設(郊外) 計(1物件)	6,810	3.1%	6,430	6,370	60	329	329	-	4.90%	5.00%	-0.10	
商業施設 計(9物件)	77,983	35.1%	94,360	90,550	3,810	3,280	3,234	46	3.48%	3.57%	-0.09	
世田谷ビジネススクエア	22,400	10.1%	18,700	18,700	-	807	825	-18	4.30%	4.40%	-0.10	a
東急南平台町ビル	4,660	2.1%	5,750	5,610	140	228	228	-	3.90%	4.00%	-0.10	a
東急桜丘町ビル	6,620	3.0%	9,440	9,210	230	354	355	-1	3.70%	3.80%	-0.10	a
東京日産台東ビル	4,450	2.0%	5,400	5,300	100	240	241	-1	4.40%	4.50%	-0.10	a
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	1.6%	4,410	4,320	90	175	171	4	3.90%	3.90%	-	a
TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2.1%	5,240	5,100	140	235	240	-5	4.50%	4.70%	-0.20	a
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	4.6%	10,700	10,400	300	409	409	-	3.80%	3.90%	-0.10	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%	7,110	6,920	190	268	268	-	3.70%	3.80%	-0.10	b
東急池尻大橋ビル	5,480	2.5%	5,730	5,320	410	253	240	13	4.40%	4.50%	-0.10	c
麴町スクエア	9,030	4.1%	8,830	8,630	200	329	331	-2	3.70%	3.80%	-0.10	a
TOKYU REIT新宿ビル	9,000	4.0%	11,000	10,600	400	395	391	4	3.50%	3.60%	-0.10	c
秋葉原三和東洋ビル	4,600	2.1%	6,100	6,080	20	253	259	-6	4.10%	4.20%	-0.10	b
TOKYU REIT木場ビル	4,000	1.8%	3,960	3,870	90	192	190	2	4.80%	4.90%	-0.10	b
東急銀座二丁目ビル	5,010	2.3%	5,020	4,910	110	212	212	-	4.20%	4.30%	-0.10	a
OKIシステムセンター(底地)(注2)	4,530	2.0%	5,120	5,060	60	262	262	-	5.00%	5.10%	-0.10	b
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	2.4%	8,950	8,650	300	330	327	3	3.60%	3.70%	-0.10	b
東急虎ノ門ビル(注3)	16,850	7.6%	19,800	19,800	-	632	648	-16	3.20%	3.20%	-	a
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1.2%	2,860	2,770	90	108	108	-	3.70%	3.80%	-0.10	c
東急番町ビル	12,740	5.7%	13,800	13,400	400	483	484	-1	3.40%	3.50%	-0.10	c
オフィス 計(19物件)	144,357	64.9%	157,920	154,650	3,270	6,168	6,189	-21	3.91%	4.00%	-0.09	
2017年7月期(第28期) 合計(28物件)	222,340	100.0%	252,280	245,200	7,080	9,448	9,423	25	3.74%	3.84%	-0.10	

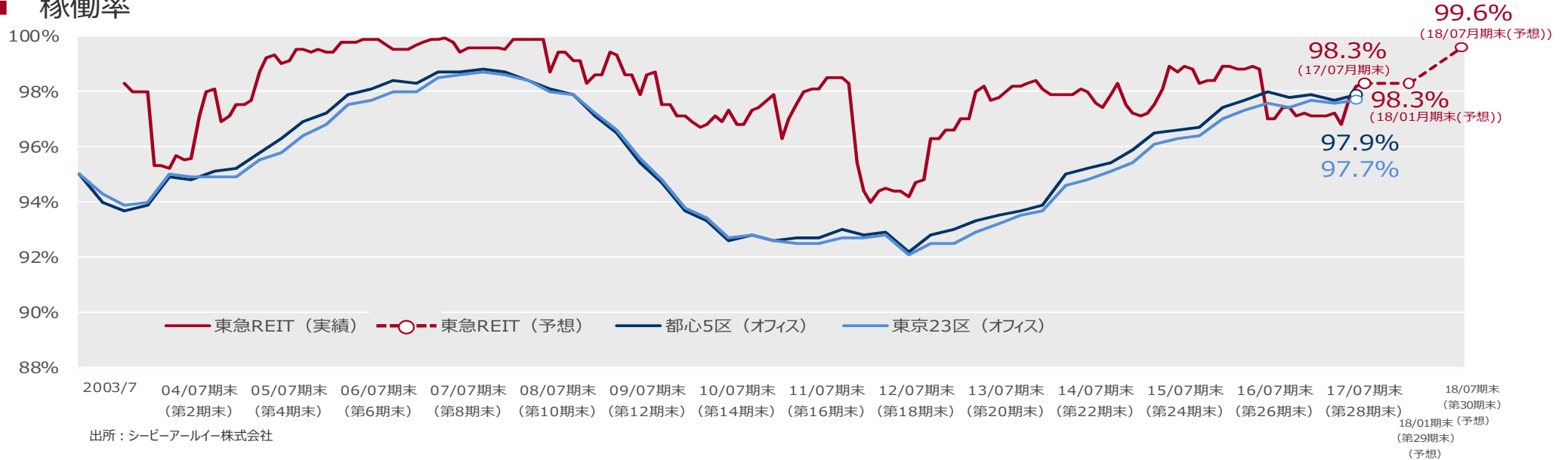
(注1)a 一般財団法人日本不動産研究所、b 日本ヴァリュアーズ株式会社、c 大和不動産鑑定株式会社

(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。

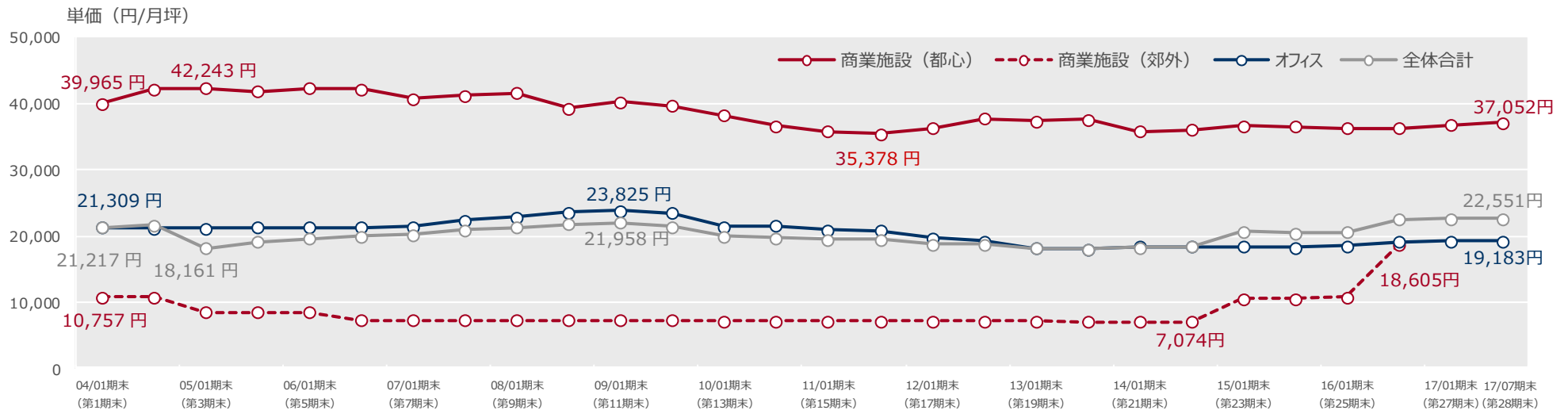
(注3)2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの期末算定価額、NCF(直接還元法)、NCFキャップレート(直接還元利廻)の前提についてはデータブック「ポートフォリオ・キャップレート(期末算定価額ベース)」を参照。

*期末算定価額は、直接還元法の他、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。

■ 稼働率

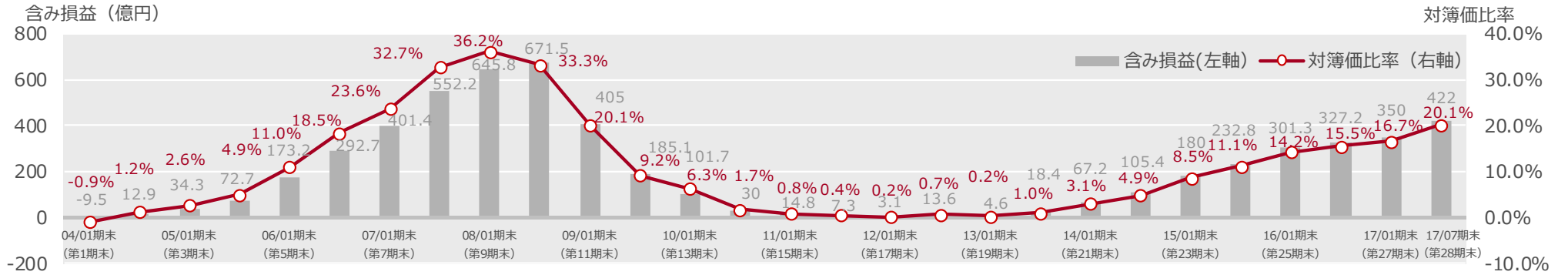


■ 平均賃料

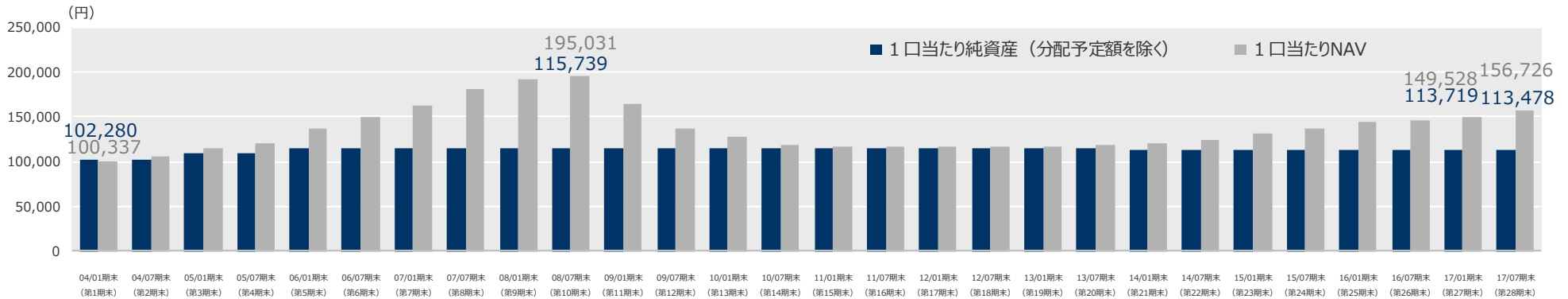


* 上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない
 * 商業施設 (郊外) に湘南モールフル (底地) は含んでいない
 * オフィスにOKIシステムセンター (底地) は含んでいない
 * 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

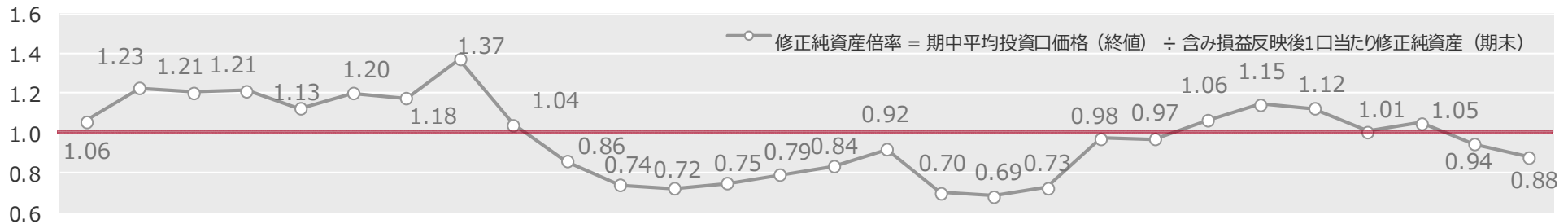
■ 含み益・含み益率



■ 1口あたりの純資産・NAV



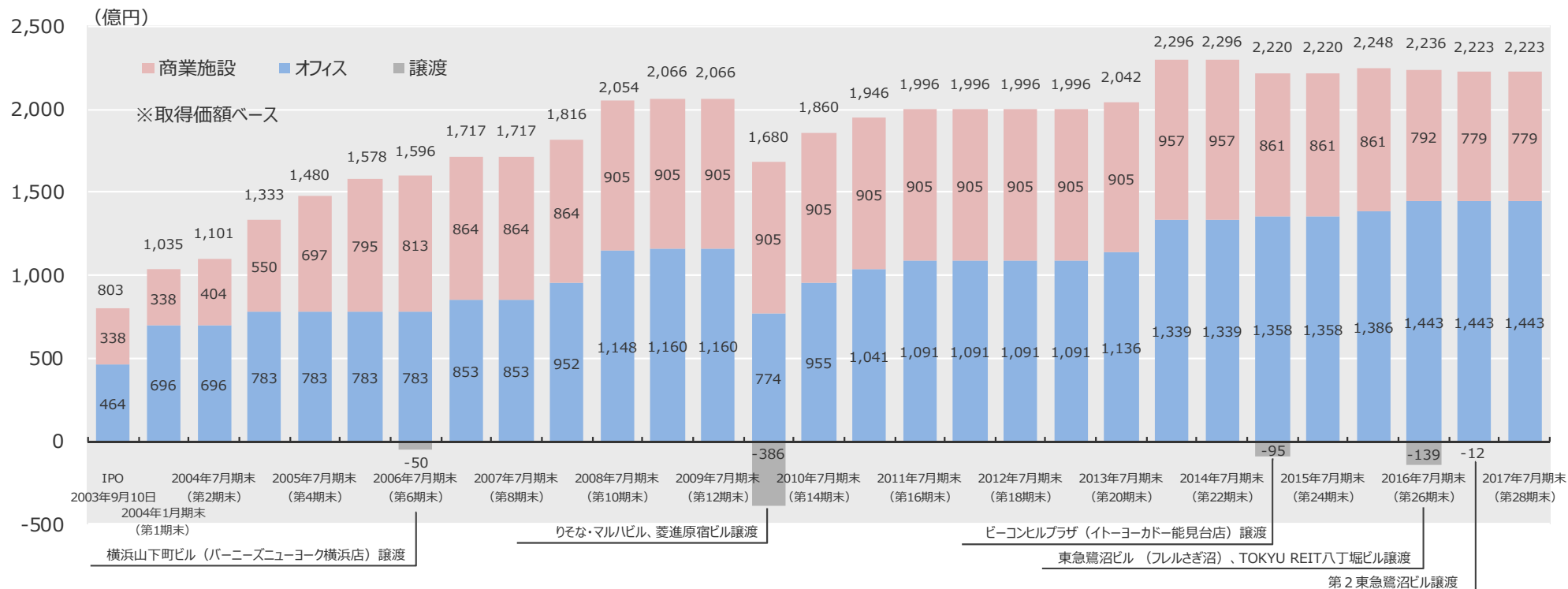
■ NAV倍率



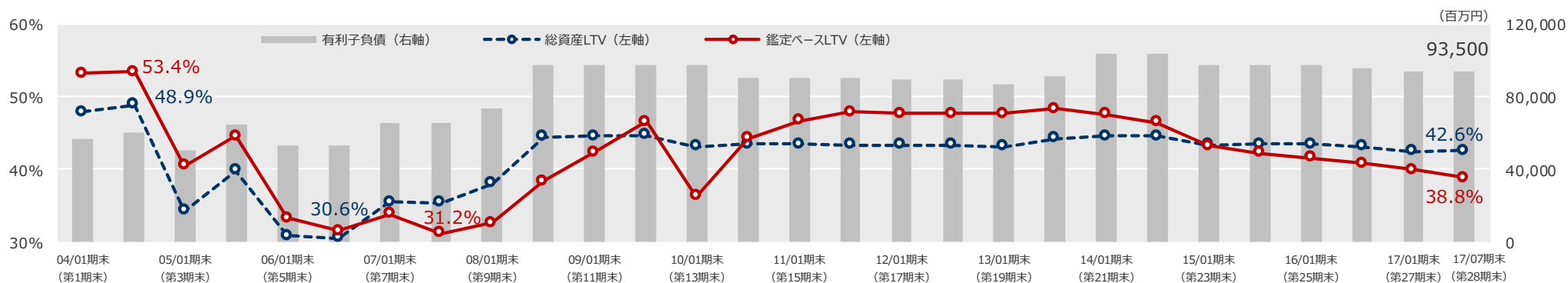
期中平均投資口価格	04/01 (第1期末)	04/07 (第2期末)	05/01 (第3期末)	05/07 (第4期末)	06/01 (第5期末)	06/07 (第6期末)	07/01 (第7期末)	07/07 (第8期末)	08/01 (第9期末)	08/07 (第10期末)	09/01 (第11期末)	09/07 (第12期末)	10/01 (第13期末)	10/07 (第14期末)	11/01 (第15期末)	11/07 (第16期末)	12/01 (第17期末)	12/07 (第18期末)	13/01 (第19期末)	13/07 (第20期末)	14/01 (第21期末)	14/07 (第22期末)	15/01 (第23期末)	15/07 (第24期末)	16/01 (第25期末)	16/07 (第26期末)	17/01 (第27期末)	17/07 (第28期末)
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	140,910円	137,786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。

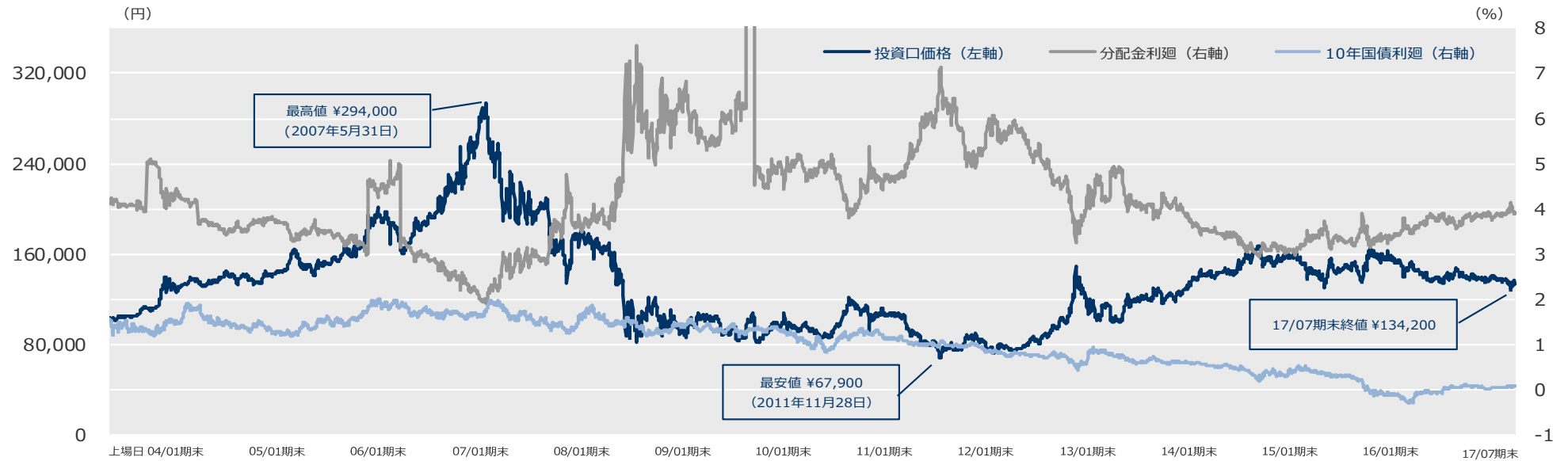
■ 資産規模推移



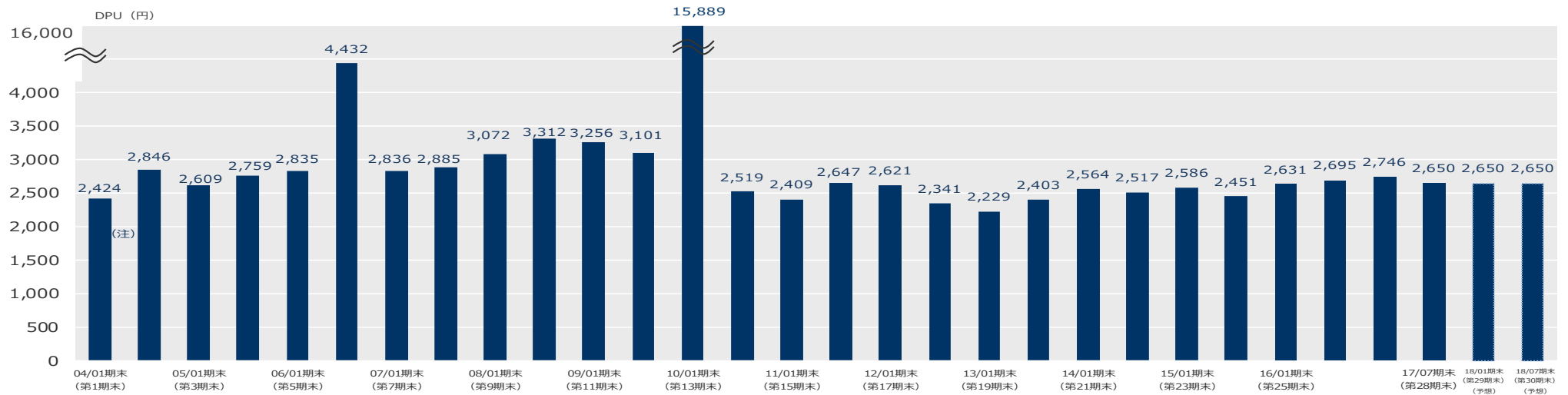
■ 総資産LTV、鑑定ベースLTV、有利子負債



■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻



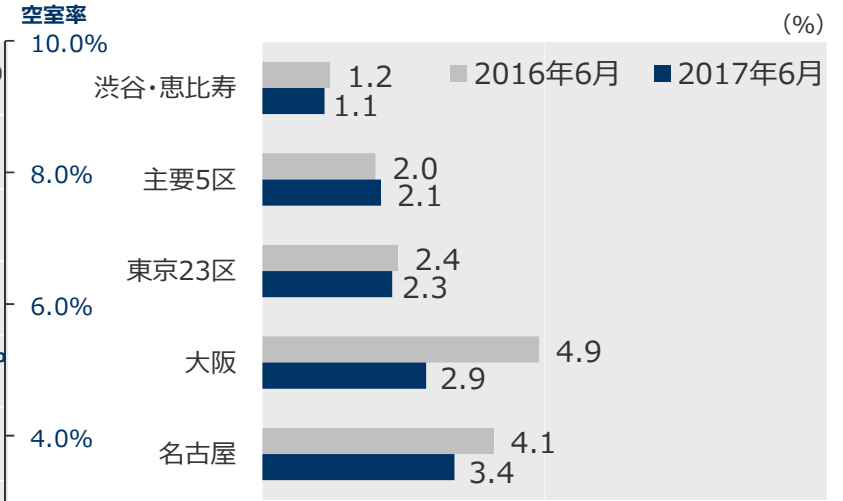
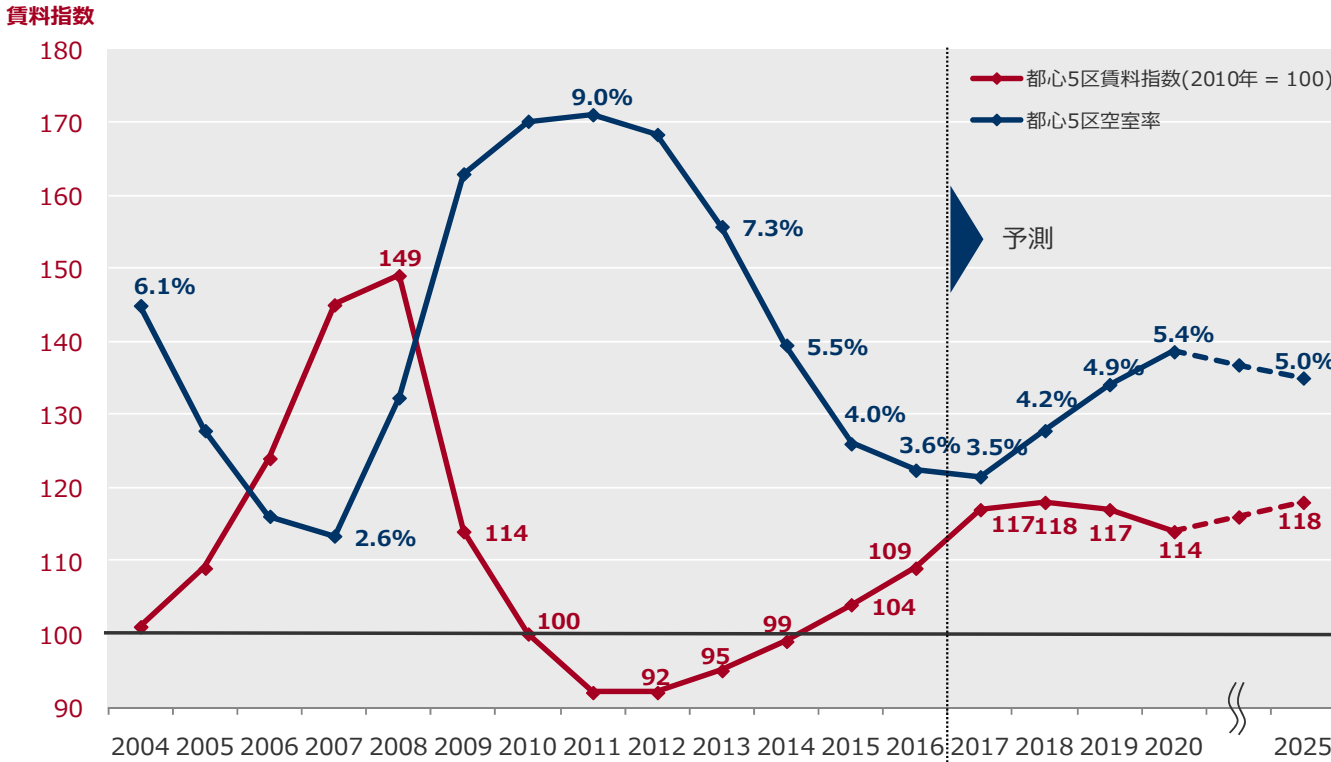
■ 分配金



(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。
*本資料に記載の投資口価格及び分配金は、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。

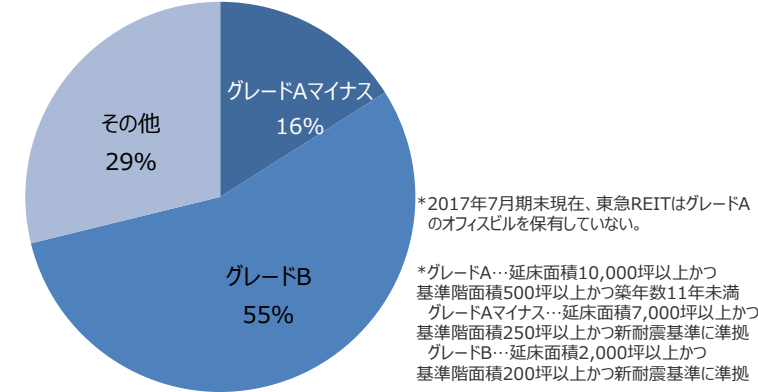
■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測（2017年4月27日公表分）

■ 都市別空室率比較（オフィス）



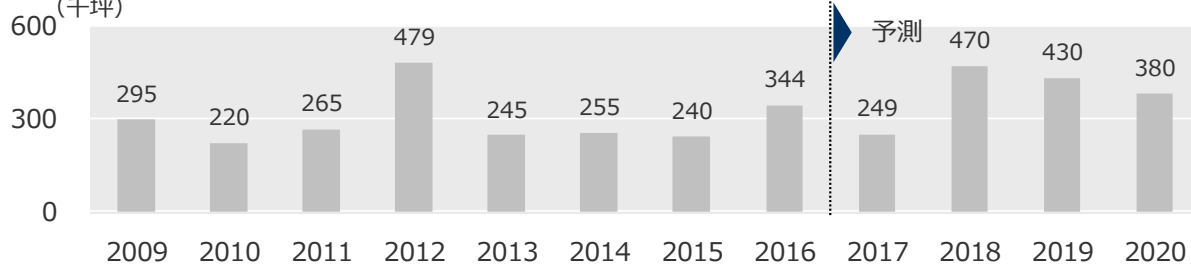
出所：シービーアールイー株式会社
*オールグレード。空室は集計時点で即入居可能であるものを対象

■ 東急REITグレード別オフィス保有比率（取得価額ベース）



東急REITのグレードA及びグレードAマイナスのビルの保有比率は低いため、将来のオフィスビルの大量供給（グレードA中心）の影響は限定的と考えられる。

東京ビジネス地区（都心5区）における新規供給量予測



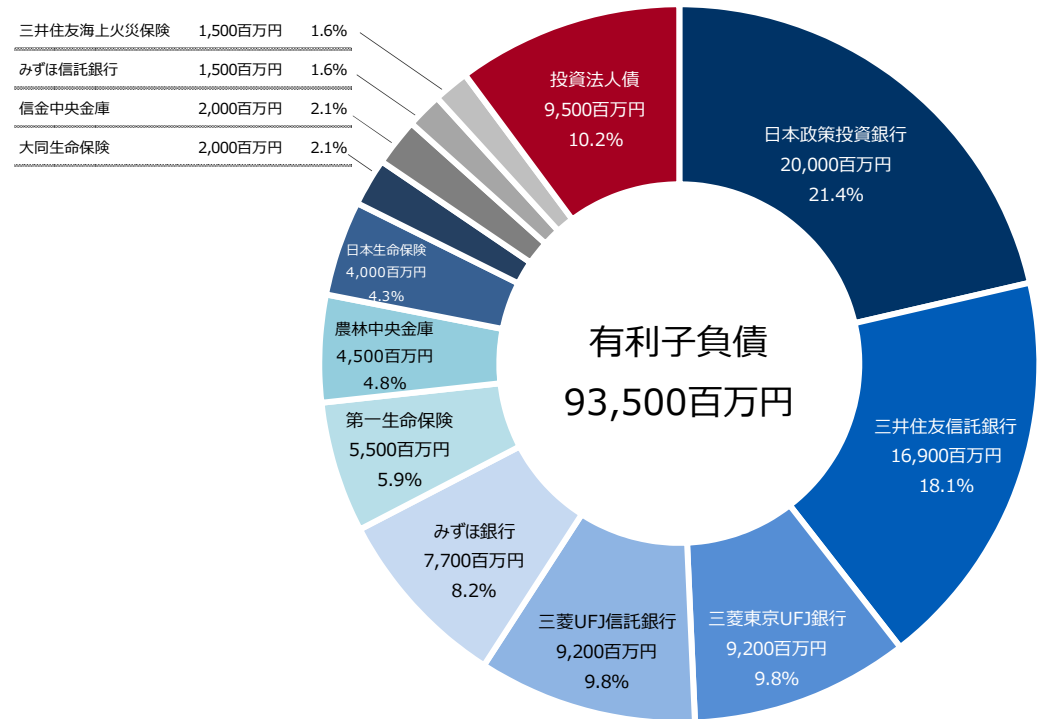
出所：オフィス市場動向研究会（一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社） 2017年4月27日公表資料

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 (%)	年限 (年)	借入実行日	返済期限	
						期日	期
長期借入金	日本政策投資銀行	5,000	1.95000	12.0	2006年01月25日	2018年01月25日	第29期
	日本生命保険	2,000	1.49563	6.5	2011年07月29日	2018年01月31日	第29期
	三菱東京UFJ銀行	5,000	1.41375	6.5	2011年09月26日	2018年03月26日	第30期
	みずほ銀行	1,700	1.48875	7.0	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	7.0	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	8.0	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	7.0	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	7.0	2012年06月29日	2019年06月29日	第32期
	三菱東京UFJ銀行	1,400	1.32250	7.0	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	7.0	2012年11月19日	2019年11月19日	第33期
	みずほ銀行	500	1.23375	7.0	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	5.0	2013年06月25日	2018年06月25日	第30期
	三井住友信託銀行	1,500	1.45125	7.0	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	7.5	2013年06月27日	2020年12月25日	第35期
	農林中央金庫	500	1.47250	7.0	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	1.47250	7.0	2013年06月27日	2020年06月27日	第34期
	日本政策投資銀行	1,000	1.91375	10.0	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	10.0	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	8.0	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	5.0	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	8.0	2013年07月31日	2021年07月31日	第36期
	三菱UFJ信託銀行	2,500	1.21000	7.0	2013年12月25日	2020年12月25日	第35期
	第一生命保険	2,000	1.09625	5.5	2013年12月25日	2019年06月25日	第32期
	農林中央金庫	1,000	1.04625	6.0	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	5.0	2014年01月27日	2019年01月27日	第31期
	みずほ銀行	5,000	1.57750	10.0	2014年02月25日	2024年02月25日	第42期
	三井住友海上火災保険	1,000	1.05250	7.0	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	7.0	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	7.0	2014年10月22日	2021年10月22日	第37期
	みずほ銀行	800	0.96875	7.0	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	7.0	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	10.0	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	7.0	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	7.0	2015年07月27日	2022年07月27日	第38期
	みずほ銀行	1,700	0.89250	7.0	2015年11月11日	2022年11月11日	第39期
	大同生命保険	500	0.85875	7.0	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	7.0	2016年03月10日	2023年03月10日	第40期
	三井住友信託銀行	500	0.45630	7.0	2016年06月27日	2023年06月27日	第40期
	三井住友信託銀行	3,500	0.56000	5.0	2016年12月27日	2021年12月27日	第37期
	日本生命保険	1,500	0.50000	5.0	2017年01月31日	2022年01月31日	第37期
	三井住友信託銀行	2,000	0.56093	5.0	2017年05月18日	2022年05月18日	第38期
	三井住友信託銀行	1,000	0.55529	5.0	2017年05月25日	2022年05月25日	第38期
	みずほ銀行	1,000	0.62116	6.5	2017年05月25日	2023年11月25日	第41期
	みずほ銀行	1,000	0.61773	6.5	2017年06月27日	2023年12月27日	第41期
	農林中央金庫	1,000	0.63573	6.5	2017年07月25日	2024年01月25日	第41期
長期借入金合計	84,000	-	-	-	-	-	
借入金合計	84,000	-	-	-	-	-	
投資法人債	第3回無担保投資法人債	3,000	1.47000	10.0	2012年10月22日	2022年10月21日	第39期
	第4回無担保投資法人債	3,500	0.39900	5.0	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	7.0	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	93,500	-	-	-	-	-	

* 期中平均利率：1.21%
*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>

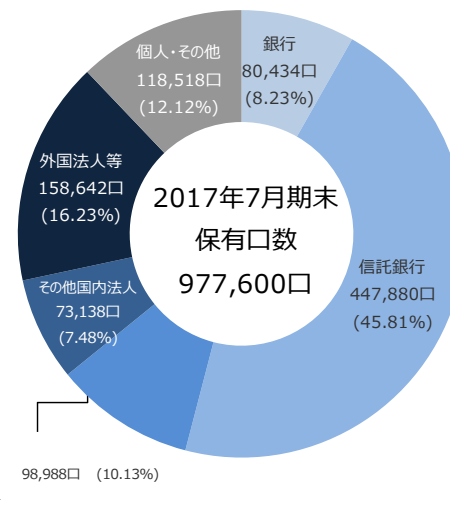
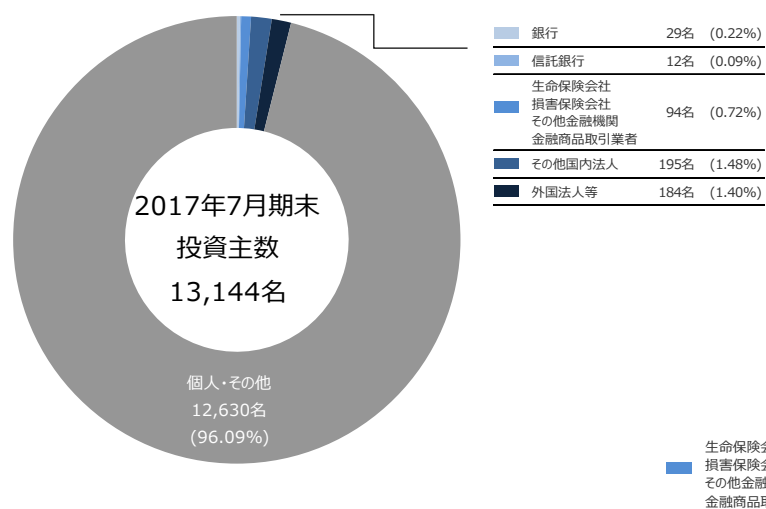
借入先	借入極度額
日本政策投資銀行	8,000百万円
三井住友信託銀行	2,000百万円
三井住友信託銀行	3,200百万円
みずほ銀行	1,600百万円
三菱東京UFJ銀行	1,600百万円
三菱UFJ信託銀行	1,600百万円
合計	18,000百万円

■ 所有者別投資主数・投資口数内訳

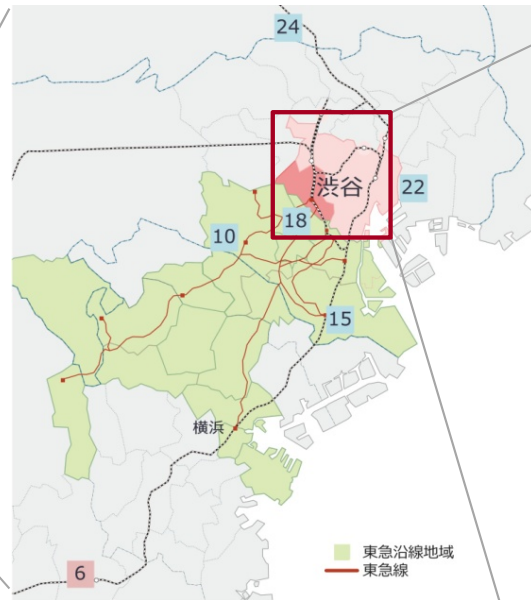
	2017年1月期末 (第27期末)				2017年7月期末 (第28期末)			
	投資主数(名)	比率	保有口数(口)	保有比率	投資主数(名)	比率	保有口数(口)	保有比率
銀行	33	0.26%	79,873	8.17%	29	0.22%	80,434	8.23%
信託銀行	12	0.09%	460,847	47.14%	12	0.09%	447,880	45.81%
生命保険会社 損害保険会社 その他金融機関 金融商品取引業者	95	0.74%	118,371	12.11%	94	0.72%	98,988	10.13%
その他国内法人	185	1.45%	71,465	7.31%	195	1.48%	73,138	7.48%
外国法人等	198	1.55%	129,972	13.30%	184	1.40%	158,642	16.23%
個人・その他	12,237	95.90%	117,072	11.98%	12,630	96.09%	118,518	12.12%
合計	12,760	100.00%	977,600	100.00%	13,144	100.00%	977,600	100.00%

■ 投資主上位20社

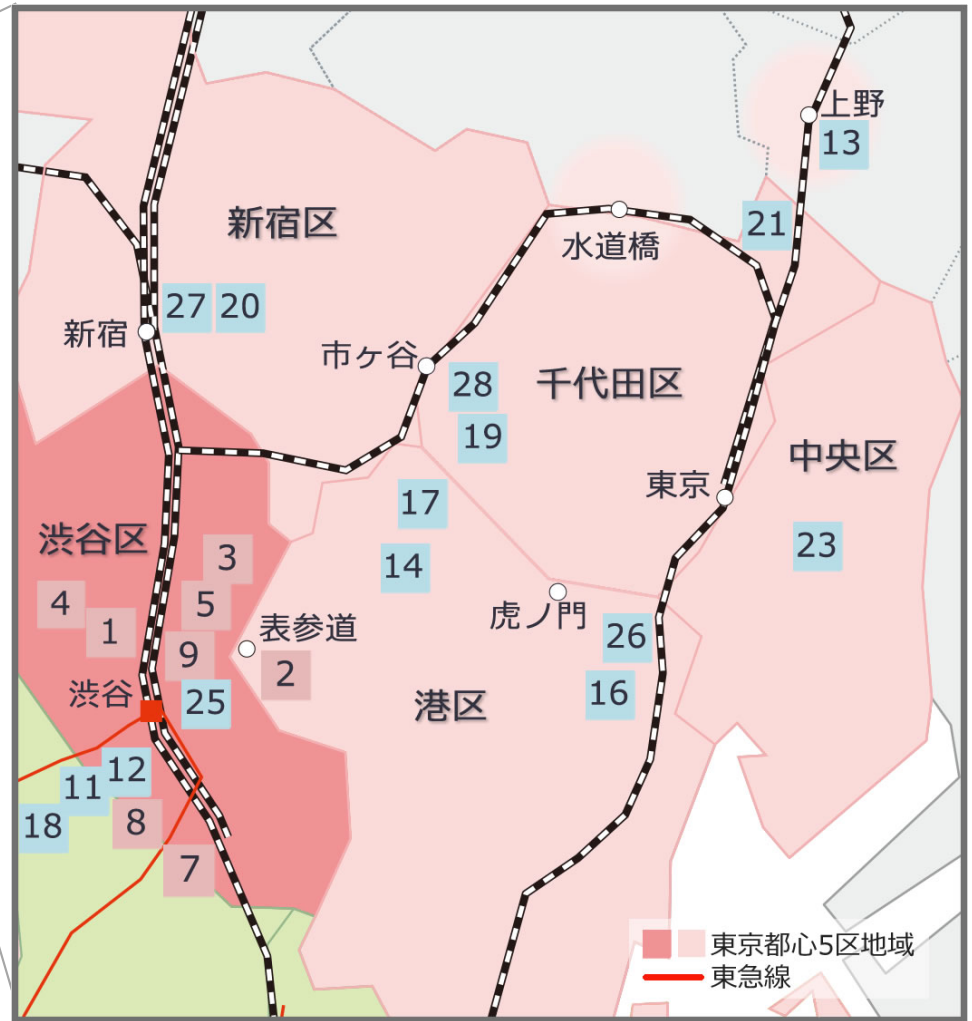
	氏名又は名称	保有口数(口)	保有比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	237,115	24.25
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	87,429	8.94
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	58,098	5.94
4	東京急行電鉄株式会社	49,000	5.01
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	36,795	3.76
6	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	15,532	1.58
7	朝日火災海上保険株式会社	14,000	1.43
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	12,019	1.22
9	株式会社八十二銀行	11,170	1.14
10	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	11,073	1.13
11	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	11,058	1.13
12	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	11,011	1.12
13	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	10,810	1.10
14	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,500	1.07
15	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	9,389	0.96
16	三菱UFJ信託銀行株式会社	9,196	0.94
17	株式会社北國銀行	8,680	0.88
18	株式会社京都銀行	8,422	0.86
19	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
20	JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	7,024	0.71
	上位20投資主合計保有口数	626,412	64.07
	発行済投資口数	977,600	100.00



<首都圏>






<東京都心5区地域>







- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| 1 QFRONT (キューフロント) | 15 TOKYU REIT 蒲田ビル |
| 2 レキシントン青山 | 16 TOKYU REIT 虎ノ門ビル |
| 3 TOKYU REIT 表参道スクエア | 17 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) |
| 4 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア | 18 東急池尻大橋ビル |
| 5 cocoti (ココチ) | 19 麴町スクエア |
| 6 湘南モールフィル(底地) | 20 TOKYU REIT 新宿ビル |
| 7 CONZE (コンツェ) 恵比寿 | 21 秋葉原三和東洋ビル |
| 8 代官山フォーラム | 22 TOKYU REIT 木場ビル |
| 9 カレイド渋谷宮益坂 | 23 東急銀座二丁目ビル |
| 10 世田谷ビジネススクエア | 24 OKIシステムセンター (底地) |
| 11 東急南平台町ビル | 25 TOKYU REIT 渋谷Rビル |
| 12 東急桜丘町ビル | 26 東急虎ノ門ビル |
| 13 東京日産台東ビル | 27 TOKYU REIT 第2新宿ビル |
| 14 TOKYU REIT 赤坂檜町ビル | 28 東急番町ビル |






- 商業施設
- オフィス
- スポンサー抛出物件




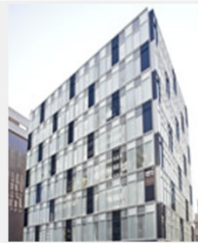

*各物件の詳細については41ページ以降をご覧ください





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				
	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	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	5	cocoti (ココチ)	
											
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		東京都渋谷区宇田川町		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1分		東京メトロ銀座線等 「表参道」駅徒歩約5分		東京メトロ銀座線等 「表参道」駅徒歩約2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1分		
取得年月日	2003年9月10日		2003年9月11日		2003年9月10日		2004年3月1日		2005年4月6日 2005年8月2日 (追加取得)		
取得価格	15,100百万円		4,800百万円		5,770百万円		6,600百万円		24,500百万円 *追加取得分を含む累計額		
期末算定価額	27,200百万円		5,410百万円		7,660百万円		12,000百万円		20,400百万円		
敷地面積	784.26㎡ [信託不動産に係る面積：728.30㎡]		776.59㎡		1,259.21㎡		679.27㎡		1,705.35㎡		
延床面積	6,675.52㎡ [専有部分の面積：4,804.46㎡]		2,342.21㎡		3,321.20㎡		[建物1]1,473.10㎡ [建物2]56.39㎡		11,847.87㎡		
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		[建物1]鉄骨造陸屋根3階建 [建物2]鉄骨造鉄板葺2階建		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建		
竣工年月 (築年数)	1999年10月 (17.8年)		1998年1月 (19.6年)		1985年10月 (31.8年)		[建物1]1998年7月 (19.0年) [建物2]1995年6月 (22.1年)		2004年9月 (12.8年)		
所有形態	土地	所有権		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		所有権	
保有形態	信託受益権		信託受益権		信託受益権		実物不動産		信託受益権		
テナント数	3		7		4		2		15		
稼働率	100%		100%		100%		100%		100%		
PML値	4.2%		2.3%		9.5%		7.3%		6.2%		

物件名	6 湘南モールフィル(底地)	7 CONZE (コンツェ) 恵比寿	8 代官山フォーラム	8 カレイド渋谷宮益坂
				
所在地	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東海道本線「辻堂」駅 バス約3分又は徒歩約20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	東京メトロ銀座線等「渋谷」駅 徒歩約1分
取得年月日	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	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	6,430百万円	4,760百万円	3,330百万円	7,170百万円
敷地面積	44,078.12㎡	562.07㎡	建物1(イースト)敷地権設定面積 942.30㎡ 建物2(ウェスト)敷地権設定面積 1,108.01㎡	821.65㎡
延床面積	-	2,789.35㎡	建物1(イースト) 1,441.57㎡ 建物2(ウェスト) 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1階付9階建	建物1(イースト) 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付2階建 建物2(ウェスト) 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3月(13.4年)	1993年2月(24.4年)	1992年1月(25.5年)
所有形態	土地	所有権	所有権	所有権
	建物	-	建物1(イースト) 所有権 建物2(ウェスト) 所有権 [共有持分割合: 64.13%]	所有権
保有形態	信託受益権	実物不動産	実物不動産	信託受益権
テナント数	1	8	5	7
稼働率	100%	100%	100%	85.3%
PML値	-	4.1%	8.0%	4.4%

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		
	10	世田谷ビジネススクエア	11	東急南平台町ビル	12	東急桜丘町ビル	13	東京日産台東ビル	14	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		JR山手線等「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		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		5,750百万円		9,440百万円		5,400百万円		4,410百万円		
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（23.8年）		1992年7月（25.0年）		1987年6月（30.2年）		1992年9月（24.9年）		1984年8月（32.9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		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		所有権	
保有形態	信託受益権		信託受益権		信託受益権		信託受益権		信託受益権		
テナント数	67		1		2		11		3		
稼働率	95.8%		100%		100%		93.8%		100%		
PML値	2.9%		7.9%		11.1%		7.4%		11.2%		

物件名	15 TOKYU REIT蒲田ビル		16 TOKYU REIT虎ノ門ビル		17 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)		18 東急池尻大橋ビル		19 麴町スクエア		
											
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京浜東北線等「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		東京メトロ銀座線等「赤坂見附」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「麴町」駅徒歩約1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	5,240百万円		10,700百万円		7,110百万円		5,730百万円		8,830百万円		
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(25.5年)		1988年4月(29.2年)		2003年2月(14.5年)		1989年10月(27.7年)		2003年1月(14.5年)		
所有形態	土地	所有権		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		所有権	
保有形態	信託受益権		実物不動産		信託受益権		信託受益権		信託受益権		
テナント数	5		10		1		6		7		
稼働率	100%		88.4%		100%		100%		100%		
PML値	7.7%		7.2%		3.9%		5.8%		4.8%		

物件名	20 TOKYU REIT新宿ビル		21 秋葉原三和東洋ビル		22 TOKYU REIT木場ビル		23 東急銀座二丁目ビル		24 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	東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分		東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1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 東京メトロ銀座線等「銀座」駅徒歩約8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	11,000百万円		6,100百万円		3,960百万円		5,020百万円		5,120百万円		
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(14.2年)		1985年9月(31.9年)		1992年2月(25.5年)		2008年8月(8.9年)		-		
所有形態	土地	所有権		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		-	
保有形態	実物不動産		信託受益権		信託受益権		実物不動産		実物不動産		
テナント数	9		6		6		2		1		
稼働率	92.9%		100%		100%		100%		100%		
PML値	4.2%		11.8%		7.4%		4.4%		-		

物件名	スポンサー拠出物件		スポンサー拠出物件						
	25	TOKYU REIT渋谷ビル	26	東急虎ノ門ビル	27	TOKYU REIT第2新宿ビル	28	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		東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分		東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分		JR中央線等「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	8,950百万円		19,800百万円		2,860百万円		13,800百万円		
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（27.3年）		2010年4月（7.3年）		1991年12月（25.6年）		2011年9月（5.8年）		
所有形態	土地	所有権		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		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%]	
保有形態	実物不動産		実物不動産		実物不動産		信託受益権		
テナント数	11		3		2		7		
稼働率	100%		100%		100%		100%		
PML値	5.9%		5.4%		4.2%		3.3%		

今後も環境に配慮した取組みを推進

■ DBJ Green Building認証

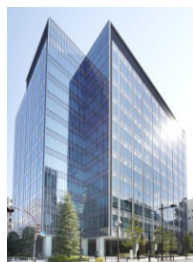
DBJ Green Building認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階で評価し、選定・認証する制度



世田谷ビジネススクエア



cocoti (ココチ)



東急番町ビル



東急虎ノ門ビル



QFRONT (キューフロント)

■ GRESB評価にて最上のカテゴリーである「Green Star」を継続的に獲得

資産運用会社（東急REIM）は、東急REITを対象として2014年からGRESBリアルエステイト評価に参加

2015年より、最上のカテゴリーである「Green Star」の評価を継続的に獲得



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

■ 省エネ法に基づく、事業者クラス分け評価制度にて最高位である「Sクラス」を継続的に獲得

東急REITは同制度にて2015年度より最高位である「Sクラス」を継続的に獲得

事業者クラス分け評価制度とは、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）」の工場・事業場に係る措置の定期報告を提出する全ての事業者をS・A・B・Cの4段階へクラス（注）分けする制度。優良事業者（Sクラス）は経済産業省のホームページに業種別に公表される。

（注）

「Sクラス事業者」= 定期報告書（平成27年度3月末確認時点）において5年間平均原単位を年1%以上低減（努力目標）またはベンチマーク目標を達成している者

「Aクラス事業者」= SクラスにもBクラスにも該当しない者

「Bクラス事業者」= 定期報告書において努力目標未達成かつ直近2年連続で原単位が対前年度年比増加、または、5年間平均原単位が5%超増加している者

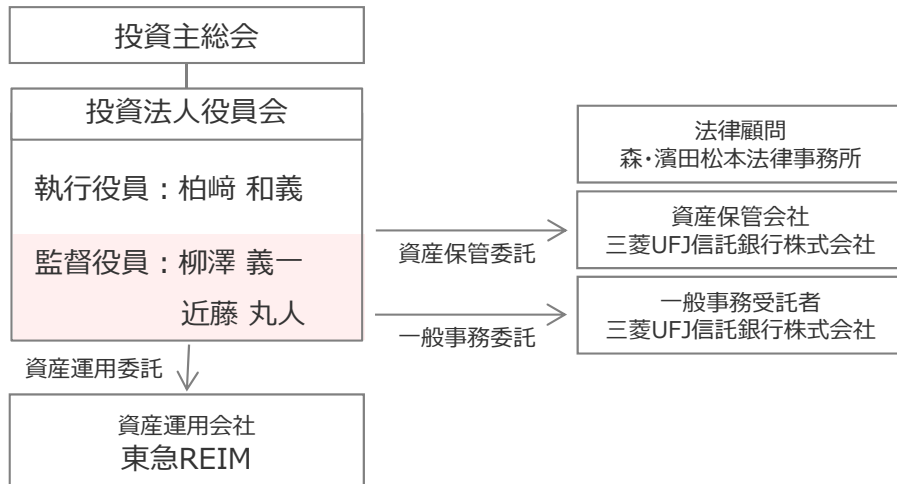
「Cクラス事業者」= Bクラス事業者の中で特に省エネ取組が不十分と判断された者 47

■ 東急REITのガバナンスストラクチャー

独立第三者役員の積極的関与

TOKYU REIT

会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人



投資法人役員会の開催状況（2017年7月期（第28期））

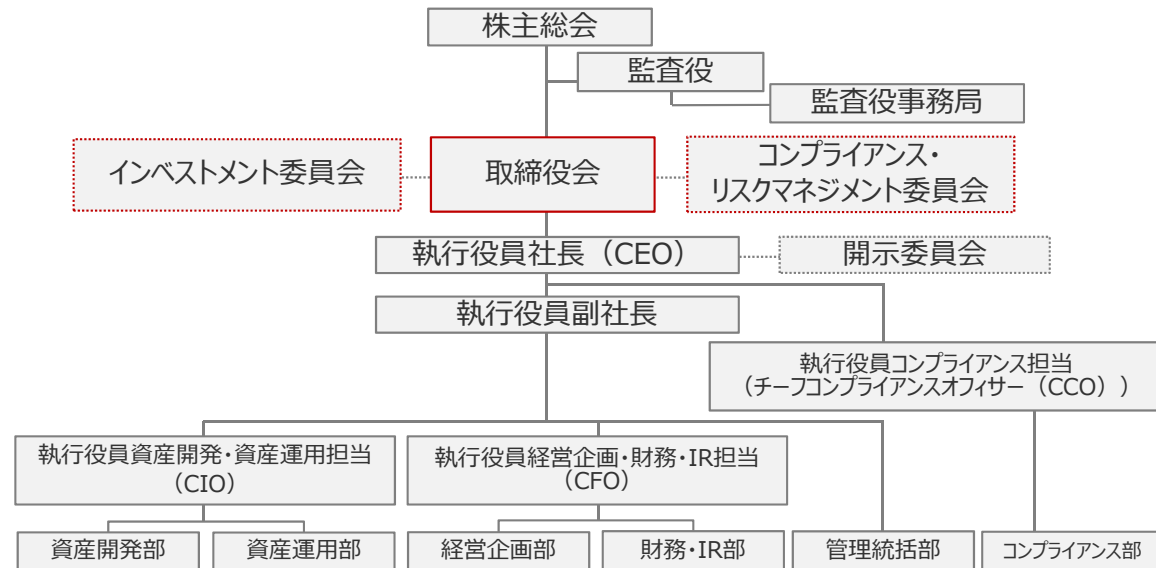
- ・11回開催（1.8回開催／月）
- ・累計24決議、88報告（1回開催平均2.1決議、8報告）
- ・出欠状況
 柏崎 和義（執行役員）100%、柳澤 義一（監督役員）100%
 近藤 丸人（監督役員）100%、一般事務受託者 100%

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（2017年7月期（第28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（3期）、山口健志（1期）
 ※（）は当期までの継続監査期数

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、常勤取締役2名、
 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、利害関係者取引等に関する
 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）、代表取締役副社長、
 取締役（3名）、不動産鑑定士（1名）

■ 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

投資主価値を示す3指標「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、損益計算書に現れない取得報酬等是不採用

<資産運用報酬体系と報酬実績>

報酬	算定基準	報酬実績 (2017年7月期)
	採用理由	
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%)	304百万円
	投資額総額ではなく運用資産評価額総額に連動するところが特長であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる。	
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%)	234百万円
	賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる。	
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
	投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取組みの充実が促される。	

(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

利害関係者取引規程

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>

- ・取得時：取得価額 ≤ 第三者鑑定評価額
- ・売却時：売却価額 ≥ 第三者鑑定評価額
- ・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>

- ・第三者によるファイア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
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会
(外部委員2名含む)の審議

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

利益相反防止体制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 : 50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

< 2017年1月期 (第27期) 及び2017年7月期 (第28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
- ・「ARES リート普及全国キャラバン2017」参加
- ・「ダイワ J-REITフェスタ2017」参加
- ・証券会社開催 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 (川越)

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、2017年7月31日現在の情報です。