

2018年1月期（第29期）
決算説明資料

100年REITを目指して

東急リアル・エステート投資法人
証券コード：8957 <http://www.tokyu-reit.co.jp>



渋谷駅周辺再開発の状況（2018年2月撮影）

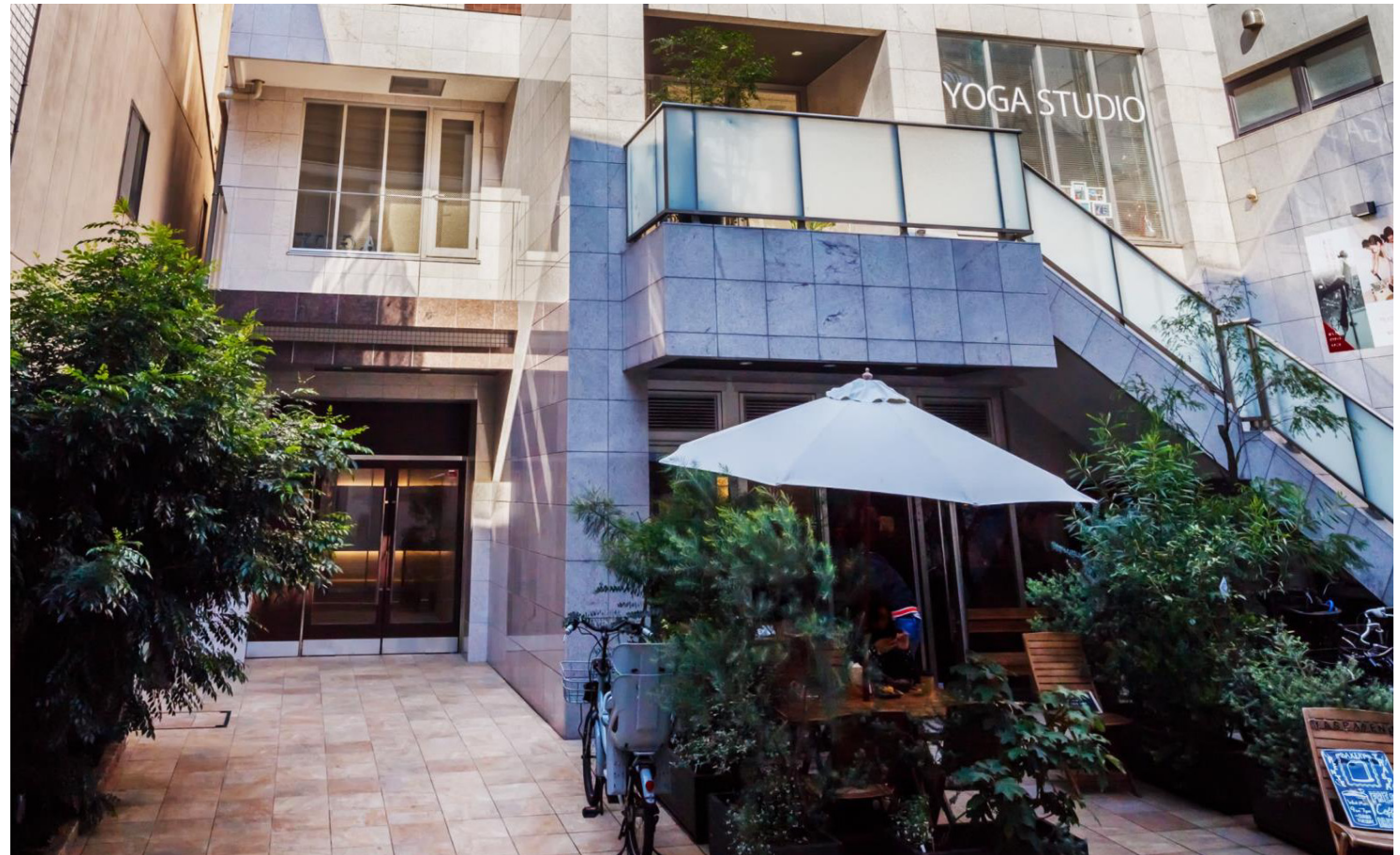
1. 2018年1月期（第29期）決算及び業績予想	
エグゼクティブサマリー	3
決算概況（2018年1月期）	4
業績予想（2018年7月期、2019年1月期）	5
1口当たり分配金の変動要因	6
NAVの推移	7
2. 運用実績と見通し	
ポートフォリオの稼働状況	9
テナント入退去実績及び見通し	10
賃料収入の実績	11
賃料収入の見通し	12
賃料ギャップ・賃料更改期限到来テナント割合	13
オフィス賃料ギャップの内訳	14
外部成長方針	15
期末算定価額の状況	16
有利子負債（デット）の状況	17
3. ESGへの取り組み	
環境（Environment）への取り組み	19
社会（Social）への貢献①	20
社会（Social）への貢献②	21
ガバナンス（Governance）①	22
ガバナンス（Governance）②	23
4. 投資運用戦略	
投資方針	25
スポンサーコラボレーション	26
スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）	27
主な東急電鉄等保有物件	28
渋谷駅周辺再開発の状況	29
長期投資運用戦略（サーフプラン）	30
5. Appendix	31 ~

用語説明

総資産LTV	$\text{有利子負債} \div \text{総資産}$
鑑定ベースLTV	$(\text{有利子負債の期末残高} + \text{見合現金のない預り保証金敷金の期末残高}) \div \text{期末算定価額}$
含み損益	$\text{不動産等の期末算定価額} - \text{貸借対照表計上額}$
1口当たりNAV	$(\text{純資産} - \text{分配予定額} + \text{含み損益}) \div \text{発行済投資口数}$
NOI利廻	$\text{NOI (年換算値)} \div \text{物件取得価額}$
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. 2018年1月期（第29期）
決算及び業績予想



メゾンピオニー都立大学

内部成長の進展により、増益トレンドが継続

2018年1月期(第29期)実績

内部成長

- ・期末稼働率：99.7%(+1.4pts)
- ・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）：37%
増額率：5.7%

NOI 4,797百万円 (対前期+166百万円)
(対予想+51百万円)

財務・その他

- ・支払利息：前期比 -10百万円
(平均金利1.17%(-0.04pts))
- ・鑑定ベースLTV：38.2%(-0.6pts)
- ・取得余力(注)：60,906百万円(+4,375百万円)

1口当たり当期純利益：2,550円 (対前期+141円、対予想+48円)

1口当たり圧縮積立金取崩額：99円 (対予想-48円)

1口当たり分配金 2,650円 (対前期・対予想同額)

1口当たりNAV 162,151円 (対前期+5,425円)

2018年7月期(第30期)以降予想

内部成長

- ・高稼働率の維持
期末稼働率
2018年7月期(第30期)：99.0% (-0.7pts)
2019年1月期(第31期)：99.1% (+0.1pts)
- ・フリーレント期間終了による収益増

NOI 2018年7月期(第30期) 4,897百万円 (+100百万円)
2019年1月期(第31期) 4,963百万円 (+65百万円)

財務・その他

- ・借換による金利コストの低減
(平均金利)
2018年7月期(第30期)：1.07% (-0.10pts)
2019年1月期(第31期)：1.04% (-0.03pts)

1口当たり当期純利益 2018年7月期(第30期) 2,670円
2019年1月期(第31期) 2,730円

1口当たり分配金 2018年7月期(第30期) 2,670円
2019年1月期(第31期) 2,730円

内部成長の進展により、対前期・対予想とも増益。圧縮積立金の一部を取り崩し、1口当たり分配金は2,650円

■ 損益計算書 (P/L) 及び1口当たり分配金

■ 主な差異の内訳

(単位: 百万円)

科目	2018年1月期 実績 (第29期)	2017年7月期 実績 (第28期)	比較 増減	2018年1月期 予想 (第29期) 2017年9月13日時点	比較 増減
営業収益 (A)	7,032	6,919	113	7,022	9
不動産賃貸事業収益 (B)	7,032	6,919	113	7,022	9
賃貸事業収入	6,588	6,467	121	6,549	38
その他賃貸事業収入	443	451	-7	472	-28
営業費用 (C)	3,963	3,979	-15	3,996	-32
不動産賃貸事業費用	3,271	3,310	-38	3,308	-36
諸経費 (D)	2,234	2,287	-52	2,276	-41
NOI (B) - (D)	4,797	4,631	166	4,746	51
減価償却費	1,032	1,012	20	1,028	4
固定資産除却損	4	10	-6	3	0
その他営業費用	692	668	23	687	4
うち資産運用報酬	558	538	19	554	3
営業利益 (A) - (C)	3,068	2,940	128	3,026	41
営業外収益	2	2	0	0	1
営業外費用	576	586	-9	579	-2
うち支払利息 (投資法人債利息含む)	550	561	-10	550	-0
経常利益	2,494	2,355	138	2,447	46
当期純利益	2,493	2,355	138	2,446	46

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	2,550	2,409	141	2,502	48
	1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	99	240	-141	147	-48
	1口当たり分配金 (DPU) (円)	2,650	2,650	-	2,650	-
その他	稼働率 (%)	99.7	98.3	1.4pts	98.3	1.4pts
	NOI利廻 (注) (%)	4.27	4.20	0.07pts	4.23	0.04pts

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

<対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+113百万円
	賃貸事業収入	+121百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+78百万円
	・東急番町ビル	+23百万円
	・cocoti (ココチ)	+14百万円
	・カレイド渋谷宮益坂	+13百万円
	・秋葉原三和東洋ビル	+12百万円
	・メゾンピオニー都立大学 (新規取得)	+9百万円
	・東急虎ノ門ビル	-40百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-38百万円
	諸経費	-52百万円
	・修繕費	-86百万円
	・仲介手数料	+31百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+9百万円
	賃貸事業収入	+38百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+15百万円
	・メゾンピオニー都立大学 (新規取得)	+9百万円
	・カレイド渋谷宮益坂	+9百万円
	その他賃貸事業収入	-28百万円
	・水道光熱費収入	-16百万円
	・付帯施設収入	-12百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-36百万円
	諸経費	-41百万円
	・水道光熱費	-31百万円
	・修繕費	-23百万円
	・仲介手数料	+20百万円

来期以降の1口当たり分配金は、圧縮積立金の取崩しなしで増配を確保する見込み

■ 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	2018年1月期 実績 (第29期)	2018年7月期 予想 (第30期) 2018年3月15日時点	比較 増減 (前期比)	2019年1月期 予想 (第31期) 2018年3月15日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	7,032	7,116	84	7,172	55
不動産賃貸事業収益 (B)	7,032	7,116	84	7,172	55
賃貸事業収入	6,588	6,659	70	6,718	58
その他賃貸事業収入	443	456	13	453	-3
営業費用 (C)	3,963	3,982	18	3,981	-1
不動産賃貸事業費用	3,271	3,276	4	3,267	-8
諸経費 (D)	2,234	2,218	-16	2,208	-9
NOI (B) - (D)	4,797	4,897	100	4,963	65
減価償却費	1,032	1,046	13	1,052	6
固定資産除却損	4	11	7	6	-5
その他営業費用	692	706	13	713	7
うち資産運用報酬	558	574	16	578	4
営業利益 (A) - (C)	3,068	3,133	65	3,191	57
営業外収益	2	0	-1	0	0
営業外費用	576	523	-53	521	-2
うち支払利息 (投資法人債利息含む)	550	494	-55	492	-2
経常利益	2,494	2,611	117	2,670	59
当期純利益	2,493	2,610	116	2,669	59

■ 主な差異の内訳

<2018年7月期対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+84百万円
	賃貸事業収入	+70百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+42百万円
	・TOKYU REIT木場ビル	+21百万円
	・東急銀座二丁目ビル	+17百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	+15百万円
	・QFRONT(キューフロント)	+14百万円
	・東急池尻大橋ビル	+14百万円
	・メゾンピオニー都立大学 (通期寄与)	+13百万円
	・東急虎ノ門ビル	-65百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+4百万円
	諸経費	-16百万円
	・仲介手数料	-48百万円
	・公租公課	+20百万円

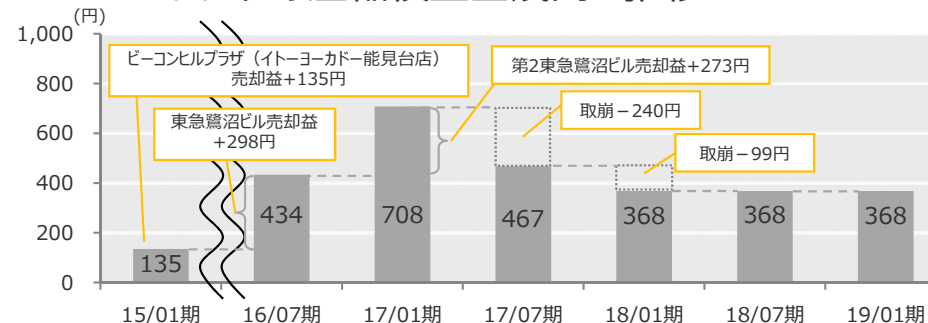
<2019年1月期対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+55百万円
	賃貸事業収入	+58百万円
	・東急虎ノ門ビル	+117百万円
	・TOKYU REIT木場ビル	-35百万円
	・東急番町ビル	-20百万円

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	2,550	2,670	120	2,730	60
	1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	99	-	-99	-	-
	1口当たり分配金 (DPU) (円)	2,650	2,670	20	2,730	60
その他	稼働率 (%)	99.7	99.0	-0.7pts	99.1	0.1pts
	NOI利廻 (注) (%)	4.27	4.42	0.15pts	4.40	-0.02pts

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

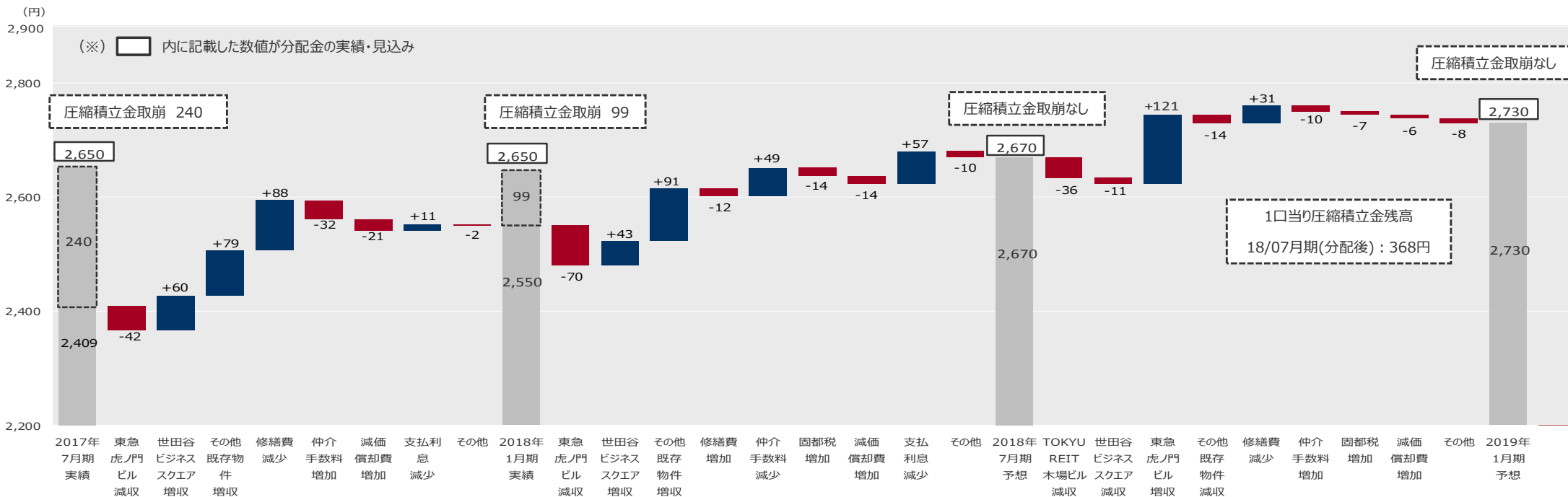
■ 1口当たり圧縮積立金残高の推移



*1口当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 (予想) (予想) 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。

2018年7月期以降は、圧縮積立金の取り崩しなしで継続的な増配を見込む

1口当たり分配金の変動要因別内訳 (2017年7月期～2019年1月期)



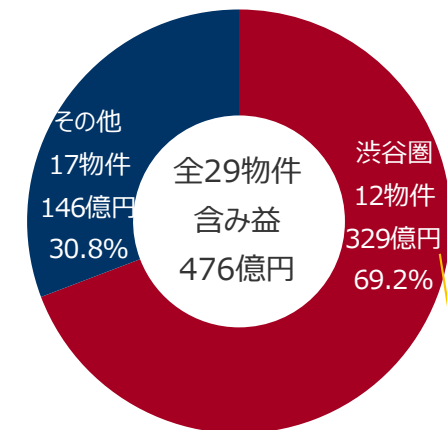
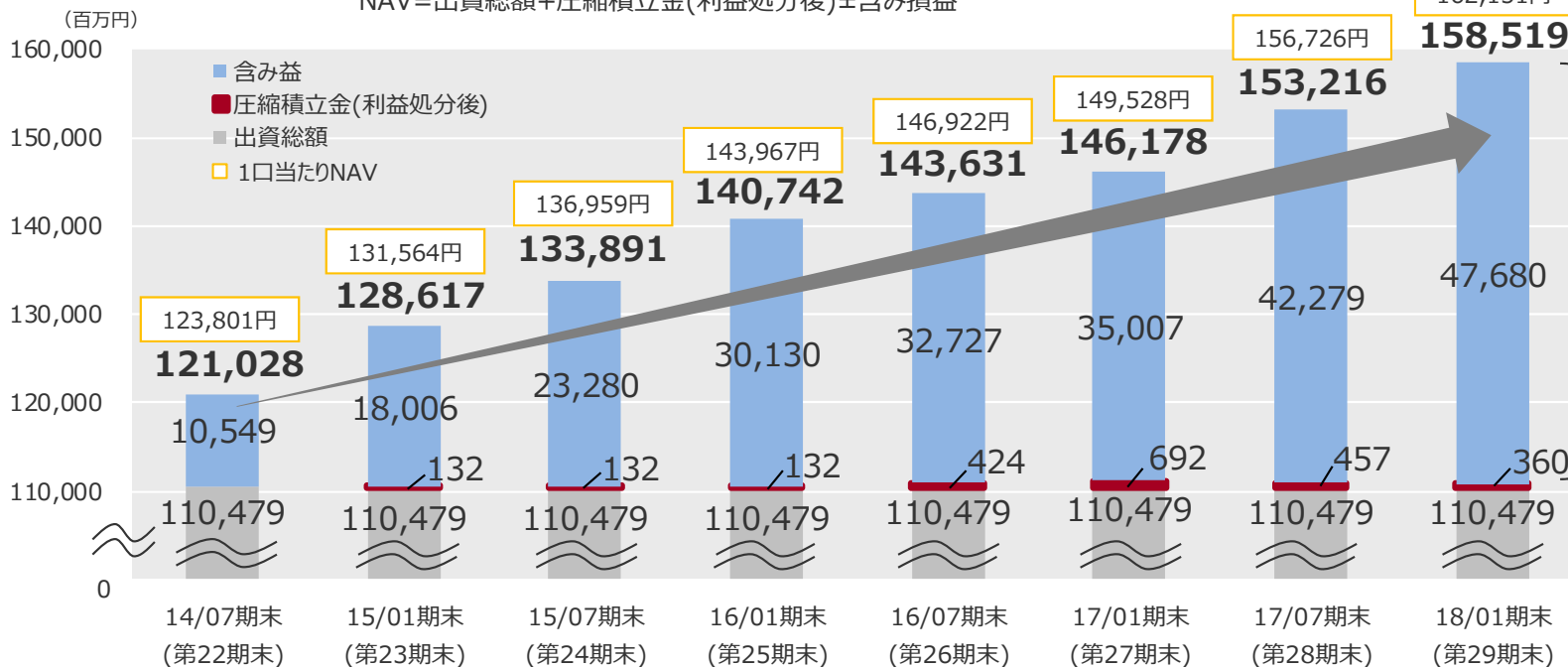
	2018年1月期実績	2018年7月期予想	2019年1月期予想
ポートフォリオ稼働率	99.7%(+1.4pts)	99.0%(-0.7pts)	99.1%(+0.1pts)
世田谷ビジネススクエア	99.6%(+3.8pts)	96.1%(-3.5pts)	99.1%(+3.0pts)
東急虎ノ門ビル	100.0%(- pts)	100.0%(- pts)	100.0%(- pts)
TOKYU REIT木場ビル	100.0%(- pts)	100.0%(- pts)	81.1%(- 18.9pts)
NOI	4,797百万円 (+166百万円)	4,897百万円 (+100百万円)	4,963百万円 (+65百万円)
平均金利	1.17%(-0.04pts)	1.07%(-0.10pts)	1.04%(-0.03pts)
備考	<ul style="list-style-type: none"> 東急虎ノ門ビルは、ダウンタイム無く空室区画の入居が進んだものの、フリーレントの付与により減収 世田谷ビジネススクエアは、空室区画への入居により、増収 その他既存物件での賃料改定等による増収に加え、修繕費が減少した結果、全体として増益 	<ul style="list-style-type: none"> 東急虎ノ門ビルは、フリーレント期間の継続により、減収見込 世田谷ビジネススクエアは、入居区画のフリーレント期間終了により、増収見込 その他既存物件の賃料改定等による増収に加え、仲介手数料の減少及び支払利息の減少により、全体として増益の見込み 	<ul style="list-style-type: none"> TOKYU REIT木場ビルは、テナントの退去（2フロア）により、減収見込 東急虎ノ門ビルは、入居テナントのフリーレント期間終了により、通期で収益貢献

渋谷圏を中心とする投資対象エリアの価値向上とともに、東急REITのNAVも継続的に増加

NAVの推移

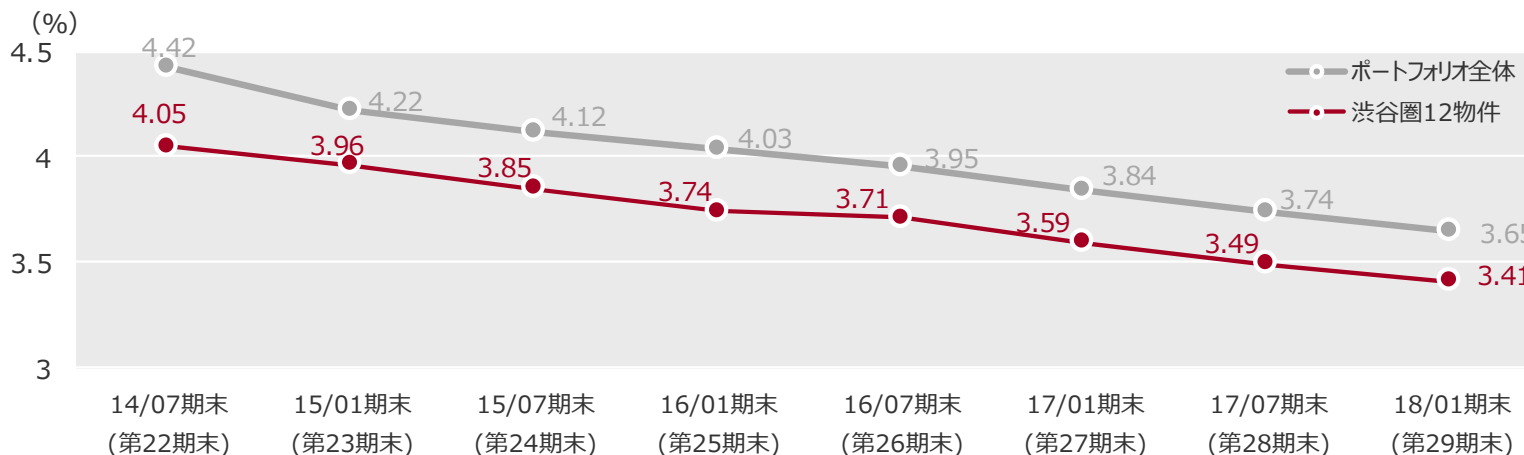
NAV=出資総額+圧縮積立金(利益処分後)±含み損益

<含み益の内訳(2018年1月期末)>



QFRONT(キューフロント) 148億円
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア 58億円

(参考)キャップレートの推移



・渋谷圏12物件

取得価額：932億円
鑑定評価額：1,214億円



■ 商業施設 ■ オフィス

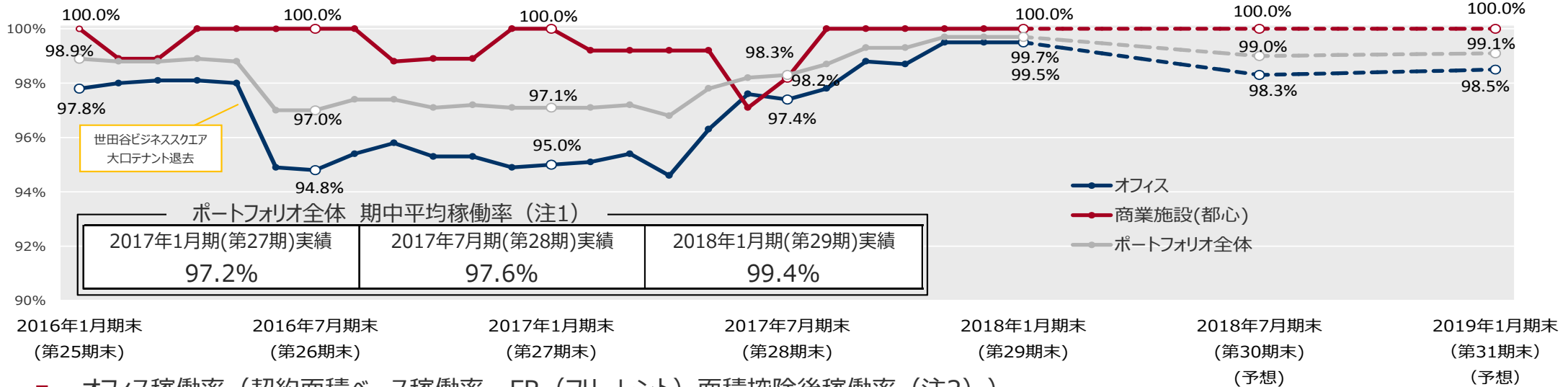
2. 運用実績と見通し



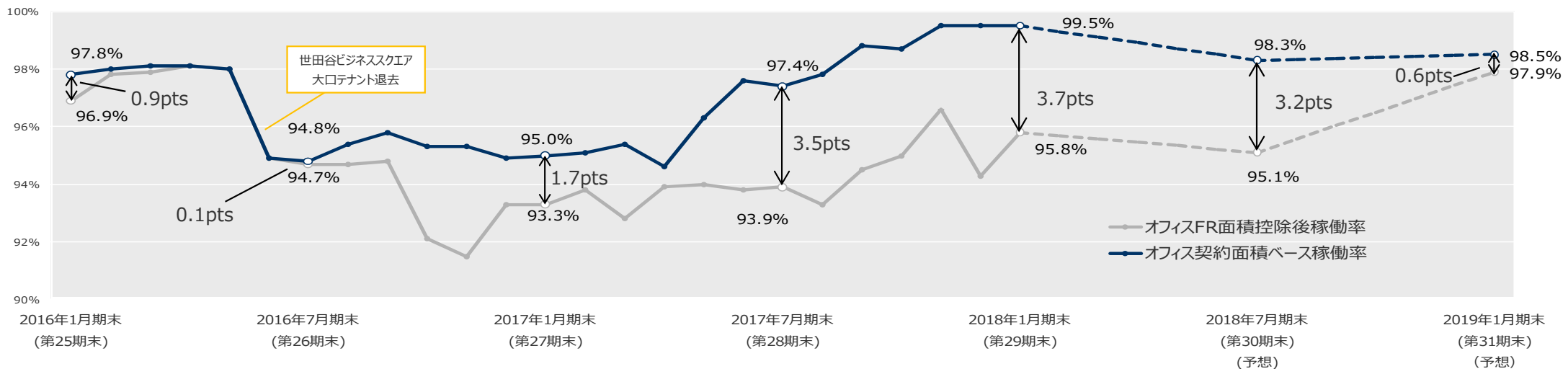
QFRONT (キューフロント)

空室区画への入居が進み、次期以降も高稼働を見込む

■ 稼働率（ポートフォリオ全体、オフィス、商業施設（都心））



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

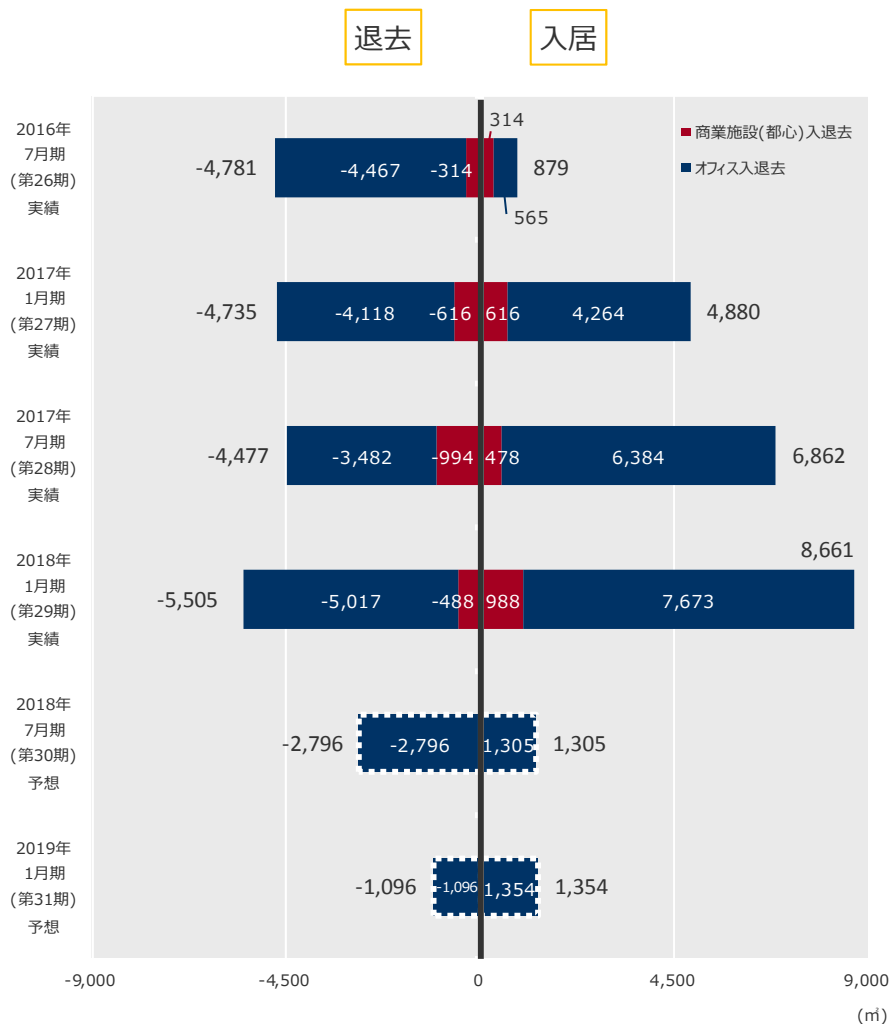


（注1）ポートフォリオ全体期中平均稼働率は、ポートフォリオ全体の各期中における月末稼働率の単純平均です。

（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。

2018年1月期(第29期)は入居面積が退去面積を大きく上回る

■ 入退去面積



■ テナント入退去の状況

物件名		2018年1月期(第29期)実績	2018年7月期(第30期)予想	2019年1月期(第31期)予想	備考
商業施設					
カレイド渋谷宮益坂	入居	988.59㎡	-	-	・2018年1月期に入居済の2区画は、1区画はダウンタイム2ヶ月、もう1区画はダウンタイム無しで入居
	退去	488.00㎡	-	-	
	期末空室面積	-	-	-	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	
オフィス					
世田谷ビジネススクエア	入居	949.99㎡	1,004.20㎡	748.29㎡	・2018年7月期に退去予定の6区画は、2018年7月期に2区画、2019年1月期に3区画入居見込
	退去	-	1,832.19㎡	-	
	期末空室面積	97.68㎡	979.89㎡	231.60㎡	
	期末稼働率	99.6%	96.1%	99.1%	
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	入居	1,184.63㎡	300.92㎡	-	・2018年1月期は1区画の入居 ・2018年7月期に退去予定の2区画は、1区画はダウンタイム3週間、もう1区画はダウンタイム無しで入居見込
	退去	-	300.92㎡	-	
	期末空室面積	-	-	-	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	
東急池尻大橋ビル	入居	1,064.53㎡	-	-	・2018年1月期初に退去した1区画は、ダウンタイム2週間内部増床により入居済
	退去	1,064.53㎡	-	-	
	期末空室面積	-	-	-	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	
TOKYU REIT 新宿ビル	入居	498.59㎡	-	606.50㎡	・2018年1月期に入居した1区画は、ダウンタイム1ヶ月で内部増床により入居済 ・2018年7月期退去予定の1区画は、2019年1月期中に入居見込
	退去	-	609.33㎡	-	
	期末空室面積	-	609.33㎡	-	
	期末稼働率	100.0%	90.3%	100.0%	
TOKYU REIT 木場ビル	入居	-	-	-	・2018年7月末に退去予定の2区画について、2019年1月期は後継テナントの入居がない前提で業績予想数値に反映
	退去	-	-	1,096.62㎡	
	期末空室面積	-	-	1,096.62㎡	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	81.1%	
東急虎ノ門ビル	入居	3,938.20㎡	-	-	・2018年1月期に入居済の4区画は、1区画は内部増床、3区画は新規テナントがそれぞれダウンタイム無しで入居
	退去	3,938.20㎡	-	-	
	期末空室面積	-	-	-	
	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

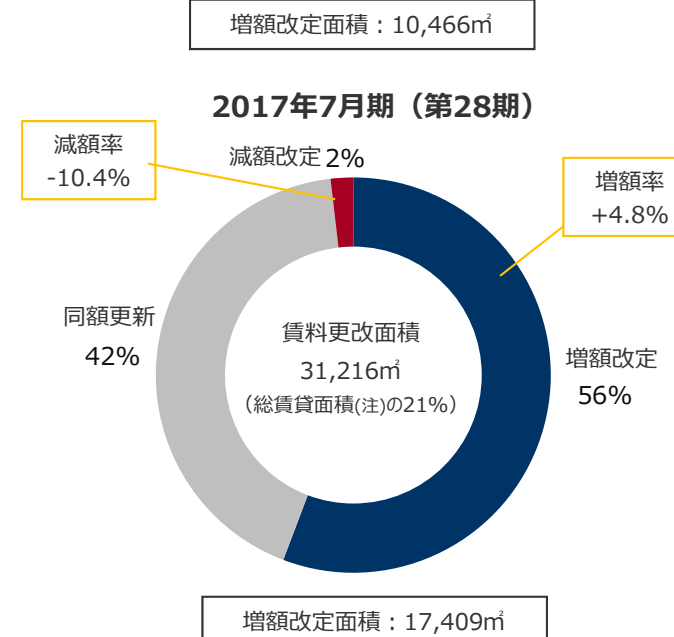
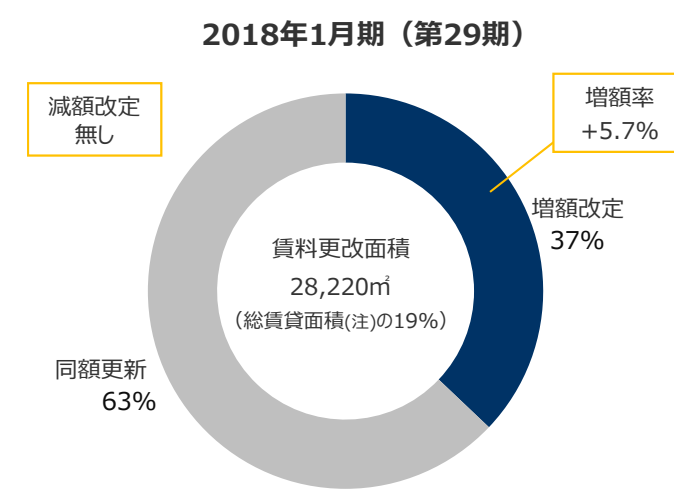
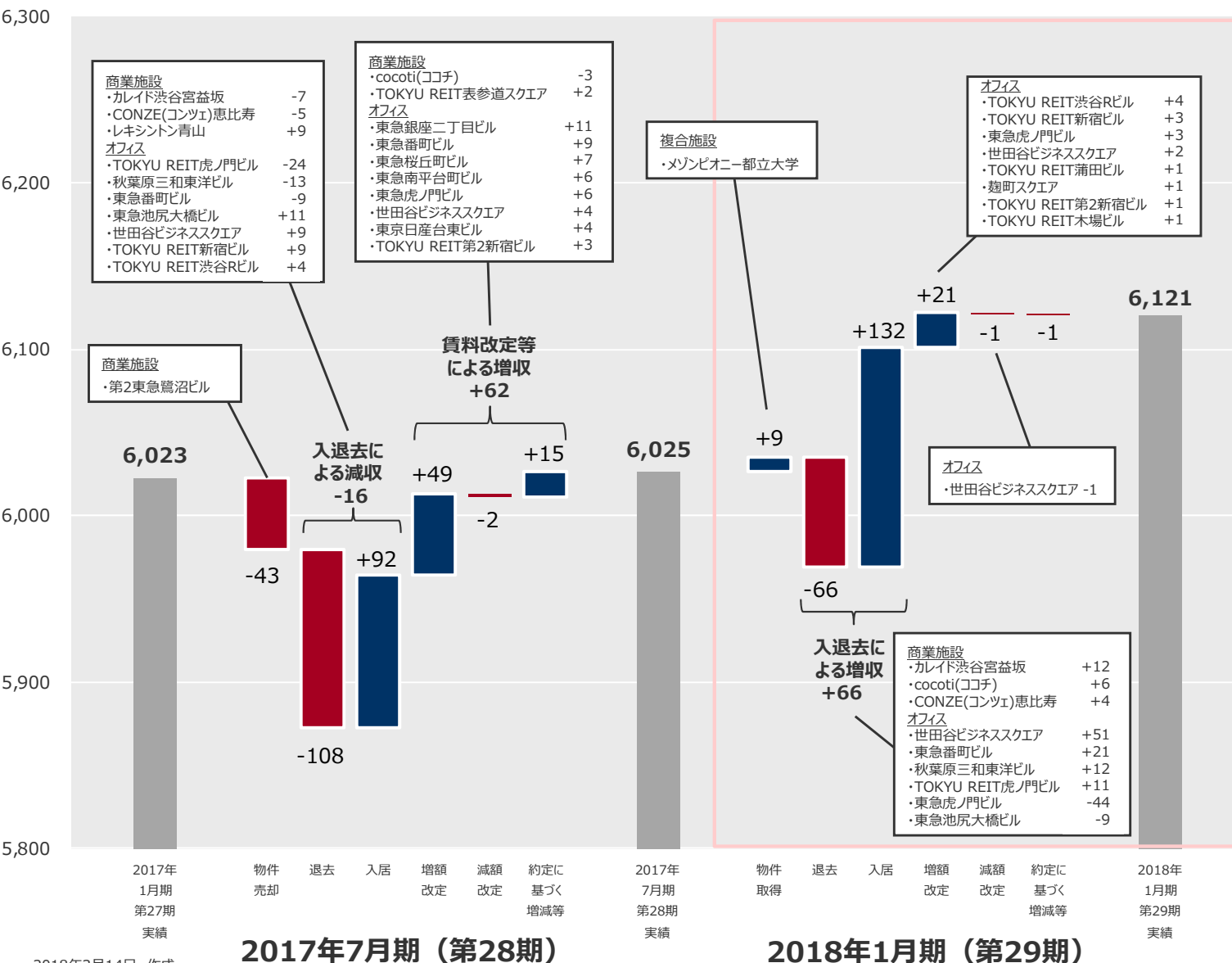
*入居・退去面積は倉庫区画を除く

新規物件取得に加え、リーシングの進展及び賃料増額改定等により増収

■ 賃料収入の増減内訳(2017年7月期(第28期)、2018年1月期(第29期))

■ 賃料改定動向(商業施設(都心)・オフィス)

(百万円)

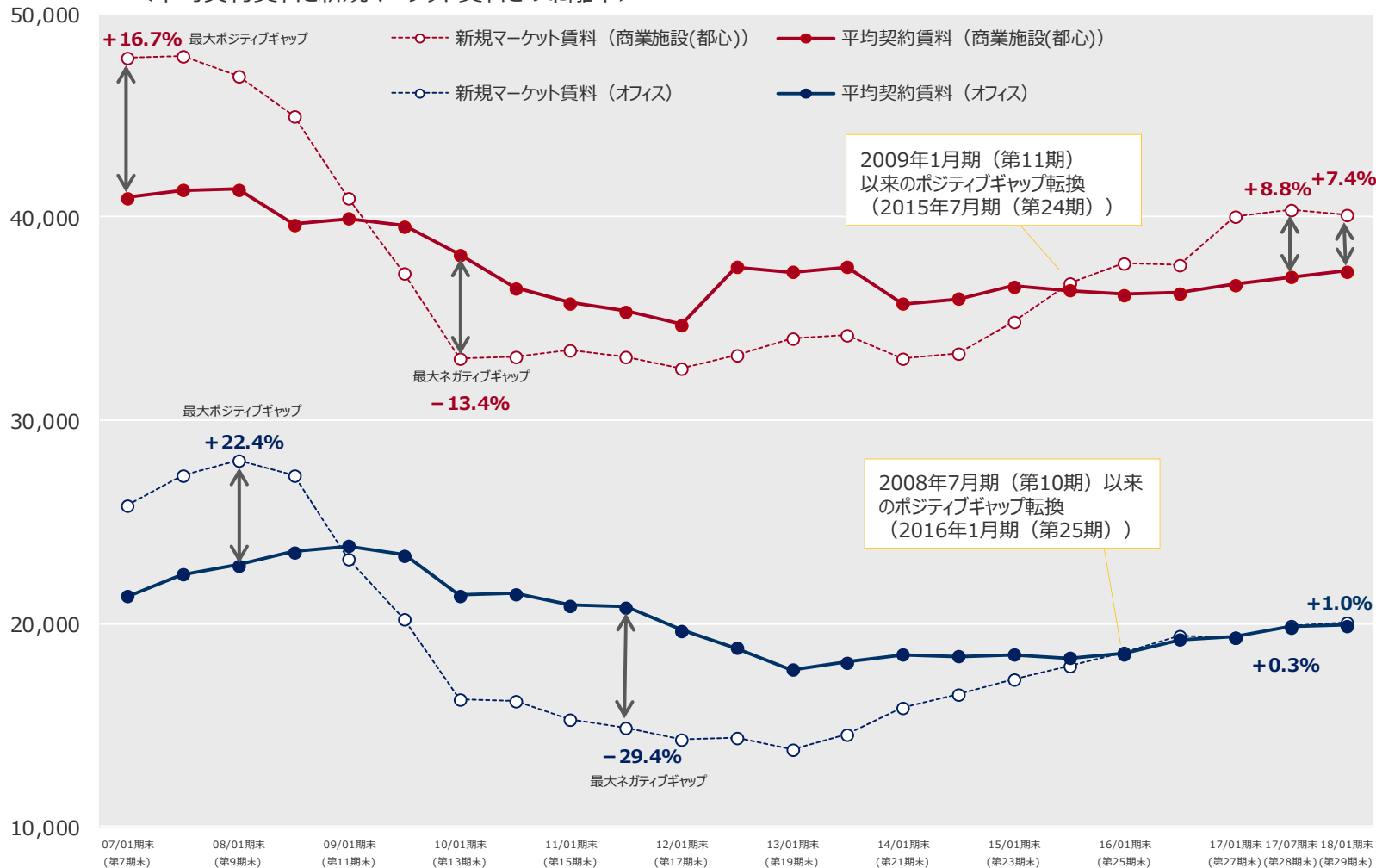


(注) 商業施設(都心)、オフィスの総賃貸面積

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

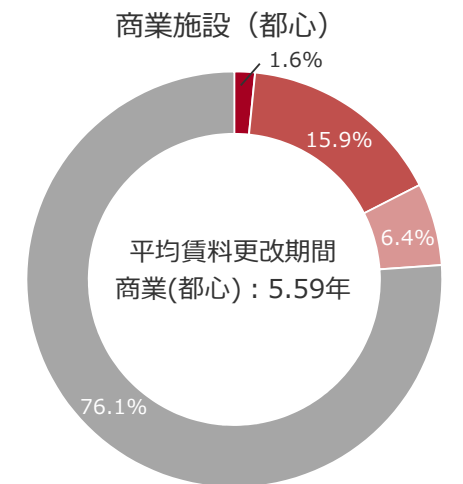
■ 賃料ギャップの推移

単価（円/月坪） <平均契約賃料と新規マーケット賃料との乖離率>

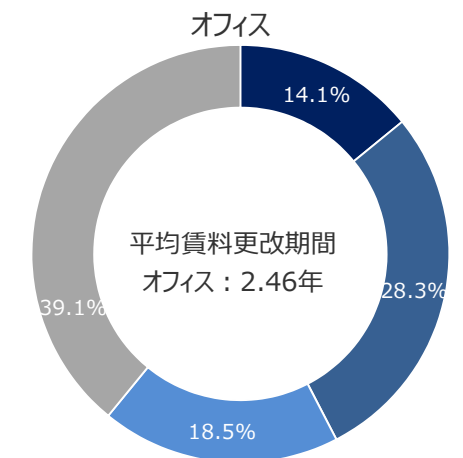


*平均契約賃料算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない。
 *平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）
 *（オフィス）新規マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料の中間値を採用
 *（商業施設（都心））新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成

■ 賃料更改期限到来テナント割合



■ 18/07期 (第30期) ■ 19/01期 (第31期) ■ 19/07期 (第32期) ■ 20/01期以降 (第33期以降)



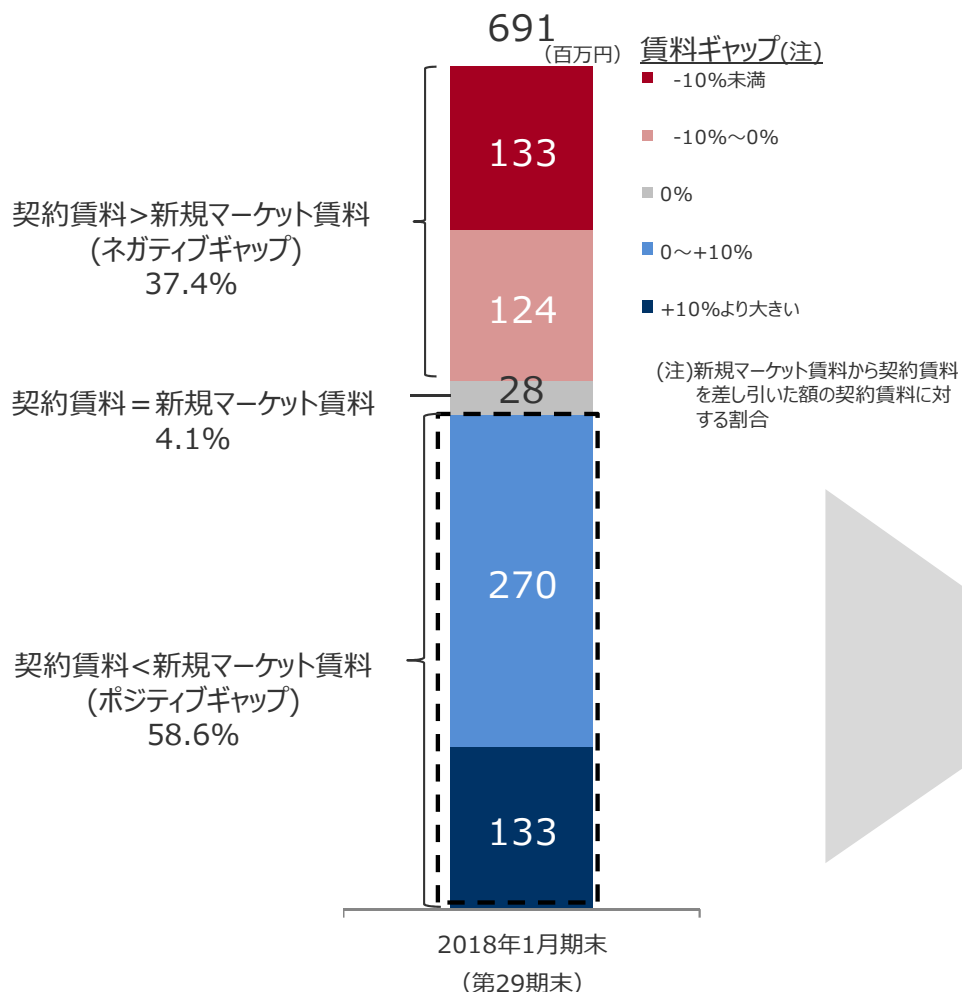
■ 18/07期 (第30期) ■ 19/01期 (第31期) ■ 19/07期 (第32期) ■ 20/01期以降 (第33期以降)

*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2018年1月期（第29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）

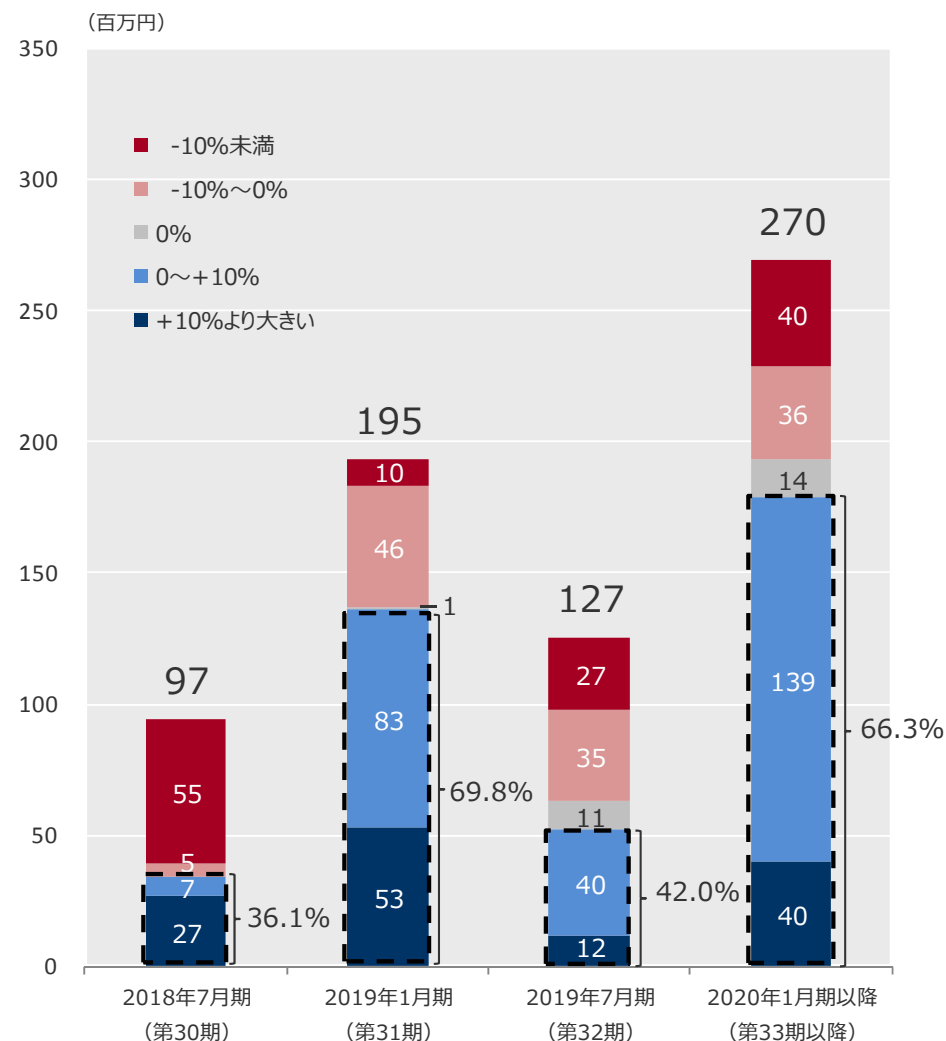
引き続き、ポジティブギャップのテナントを中心に賃料の増額を目指す

■ オフィス賃料ギャップの内訳(月額賃料ベース)

・2018年1月期(第29期)末時点の東急REITが保有するオフィスビルの契約賃料は新規マーケット賃料と比較して全体で1.0%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)



*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

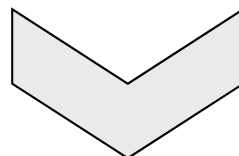
*2018年1月期(第29期)末に保有するオフィスビルにおいて、各テナントの契約賃料と2018年1月期(第29期)にシービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料を基に作成

厳選投資の姿勢を堅持しつつ、優良物件への投資機会を探る

■ 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・市場賃料水準>

- ・投資適格物件の供給が少なく、キャップレートは下限値まで低下
- ・2018年～2020年のオフィスビル大量供給による市況悪化懸念はやや後退したものの、今後の市場賃料水準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、競争力のある物件に厳選投資」

<重点施策>

- ・渋谷圏を含む東急沿線地域への投資

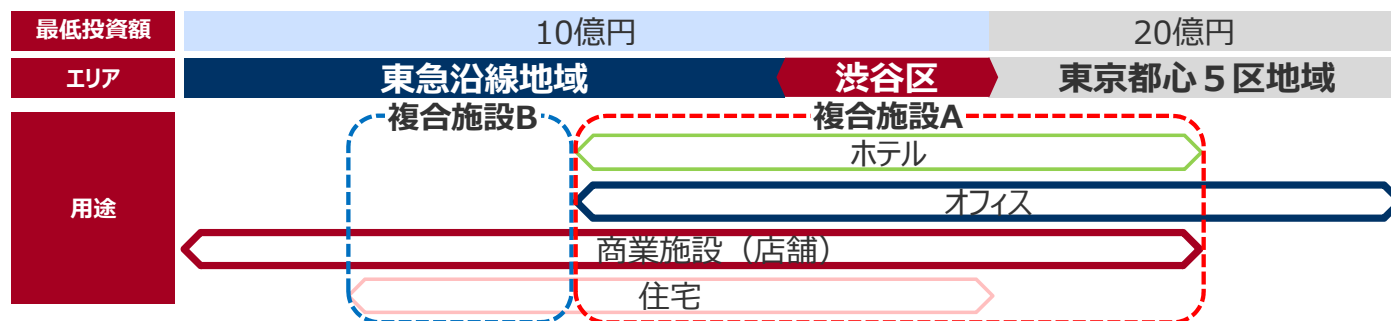


<期待される効果>

- ・トータルリターン(注)の増大
- ・キャッシュフローのさらなる安定化、ポートフォリオクオリティの向上

(注) 毎期のインカムリターン（賃料収入等）と将来のキャピタルリターン（売却収入）により構成

■ ターゲットとなる用途構成のイメージ



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(駅及び駅周辺の特性に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

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の取得事例>

物件名称	メゾンピオーネ都立大学
所在地	東京都目黒区中根一丁目2番5号
交通	東急東横線「都立大学」駅徒歩約1分
用途	店舗・共同住宅
竣工年月	2014年8月
取得価額	1,200百万円
鑑定評価額	1,200百万円 (2018年1月期末)
稼働率	96.9% (2018年1月期末)

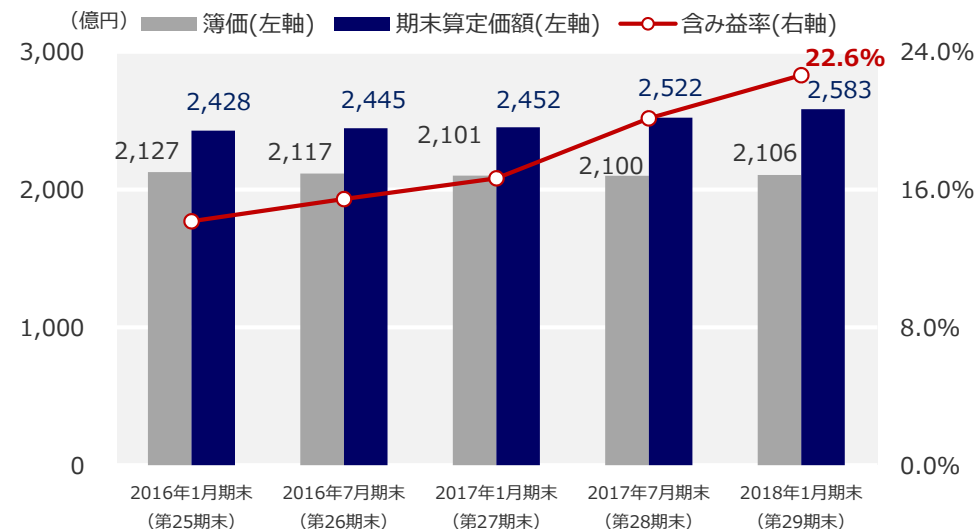


キャップレートの低下を主要因として、ポートフォリオ全体の含み益は54億円増加

■ 期末算定価額

	2018年1月期末 (第29期末)	2017年7月期末 (第28期末)	前期比
物件数	29物件	28物件	+ 1 物件
期末算定価額	2,583億円	2,522億円	+60億円
簿価	2,106億円	2,100億円	+ 6億円
含み益	476億円	422億円	+54億円
含み益率	22.6%	20.1%	+2.5pts
キャップレート	3.65%	3.74%	-0.09pts

■ 期末算定価額・簿価・含み益率の推移



■ 物件毎の変動（前期比）

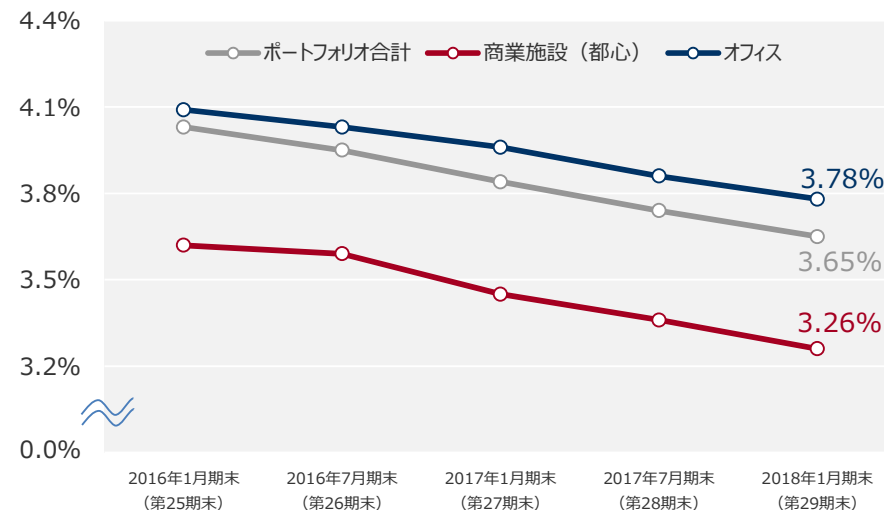
<キャップレート>

	(物件数)	
	2018年1月期末 (第29期末)	2017年7月期末 (第28期末)
低下	18	26
不変	10	2
上昇	0	0

<期末算定価額>

	(物件数)	
	2018年1月期末 (第29期末)	2017年7月期末 (第28期末)
増加	23	26
不変	5	2
減少	0	0

■ キャップレートの推移



(注) 期中に取得した物件を除く

2018年1月期 (第29期) 28物件 (メゾンピオニー都立大学を除く)

*物件別期末算定価額の詳細については36ページをご覧ください

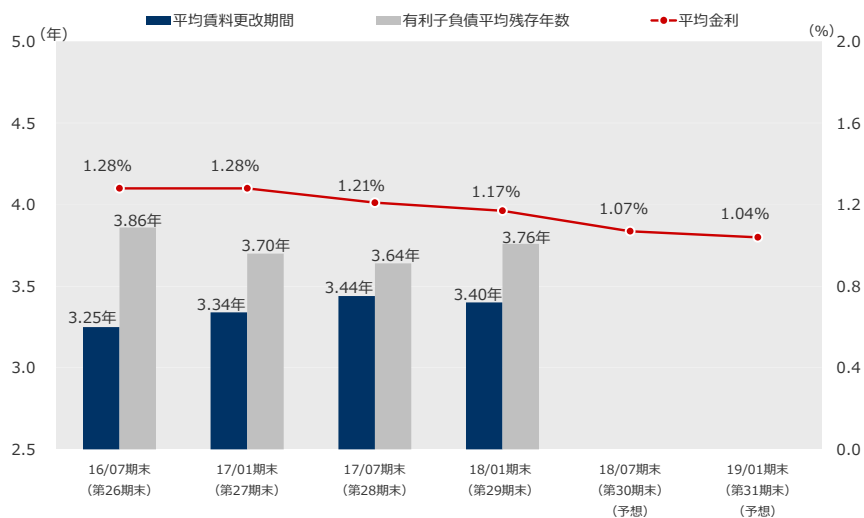
借換により平均金利の低下が継続

■ 主要財務指標

	2018年1月期末 (第29期末)	2017年7月期末 (第28期末)	前期比
有利子負債総額	920億円	935億円	-15億円
平均金利	1.17%	1.21%	-0.04pts
平均残存年数	3.76年	3.64年	+0.12年
長期固定比率	100%	100%	-
総資産LTV	42.2%	42.6%	-0.4pts
鑑定ベースLTV	38.2%	38.8%	-0.6pts
取得余力（注）	609億円	565億円	+43億円

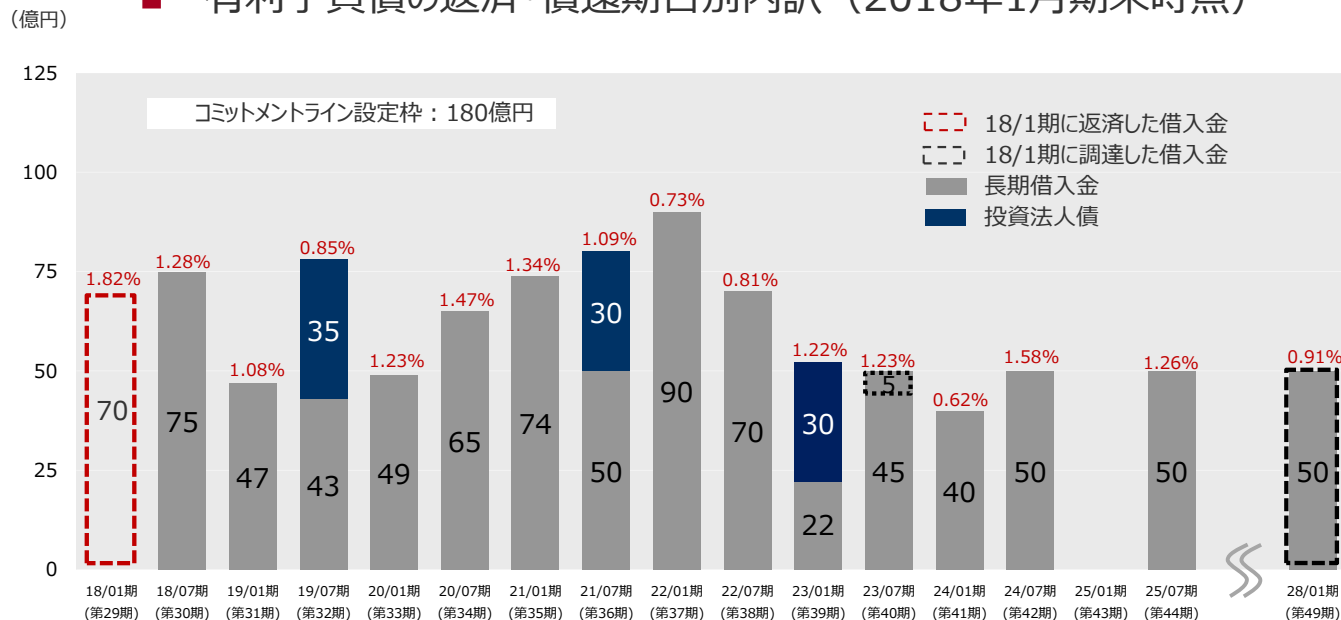
（注）鑑定ベースLTV50%想定

■ 平均賃料更改期間と有利子負債平均残存年数



2018年3月14日 作成

■ 有利子負債の返済・償還期日別内訳（2018年1月期末時点）



2018年1月期（第29期）借換実績

・日本政策投資銀行	50億円（12年 1.95%）	⇒	50億円（10年 0.91%）
・日本生命保険	20億円（6.5年 1.50%）	⇒	5億円（5.5年 0.58%）

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%）

2019年1月期（第31期）に返済期日が到来する借入金

・みずほ銀行	17億円（7年 1.49%）
・農林中央金庫	30億円（5年 0.85%）

■ 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. ESGへの取組み



cocoti (ココチ)

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

極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル

世田谷ビジネススクエア

〔評価点〕
雨水や中水の再利用設備を設置して水の省資源を実現しながら、充実した敷地内緑化も実施することでヒートアイランド対策にも貢献している点。

非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル

cocoti (ココチ)

〔評価点〕
大規模な屋上緑化・壁面緑化を行うことで、都市のヒートアイランド対策に貢献しながら、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点。

優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル

東急番町ビル

〔評価点〕
(1) 共用部分・専有部分において LED 照明を採用していることに加え、節水型のトイレを設置しているなど、高い省エネ性能を備えている点。
(2) 最新のオフィスビルとして十分なスペックを有するほか、緑に囲まれたリフレッシュコーナーやコンビニが利用可能であり、労働環境に配慮されたビル運営がなされている点。
(3) 予備電源やエレベーター内キャビネットなどの防災設備が用意されており、また IC カードリーダーによる入退室管理が行われているなど、リスクマネジメントの観点からも優れている点。

優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル

東急虎ノ門ビル

〔評価点〕
屋上や壁面の緑化を充実させることでヒートアイランド対策を積極的に推進しながら、ビルで働くオフィスワーカーに癒やしを与えている点。

QFRONT (キューフロント)

〔評価点〕
LED照明を採用することで施設全体の省エネを推進しながら、地域のイベントに参加することにより、周辺環境のコミュニティ形成に積極的に取り組んでいる点。

■ GRESB

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

■ BELS



東急池尻大橋ビル

★★

BELS (建築物省エネルギー性能表示制度: Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。
評価結果は星の数 (5つ) により表示されます。

■ 省エネ法に基づく、事業者クラス分け評価制度

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。

東急電鉄(スポンサー)と連携して、社会貢献に努める

■ 地域貢献・テナント満足度向上

・世田谷ビジネススクエア **東急REIT** **スポンサー**

〈地元夏祭りへの参画〉(2017年7月)



- ・用賀商店街振興組合主催の夏祭りに本物件の敷地と共用設備一部を提供
- ・イベントの安全な運営をサポートするために、別途警備員を配置

〈駐輪場の整備〉(2007年12月～)



本物件周辺の違法駐輪を解消するため、NPO法人に委託し、駐輪場を整備

・TOKYU REIT虎ノ門ビル **東急REIT**

〈屋上リニューアル〉(2016年10月)

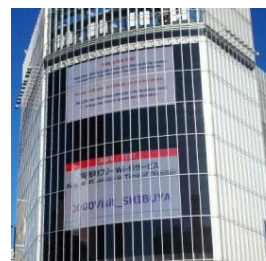


喫煙・リフレッシュスペースを設置

■ 緊急時への対応

・QFRONT(キューフロント) **東急REIT** **スポンサー**

〈東急電鉄が事務局を務める「渋谷駅周辺帰宅困難者対策協議会」と東京都及び渋谷区が実施した大規模訓練に参画〉(2017年2月)



約4,300名が参加する大規模訓練において、渋谷区が発出する緊急情報を本物件の大型ビジョンを使って放映

〈テロ対策として、爆発物対処合同訓練を実施〉(2016年3月)



警視庁及び渋谷警察署、テナント、スポンサー(東急電鉄)等が参画した合同訓練を本物件にて実施

・各物件 **東急REIT**

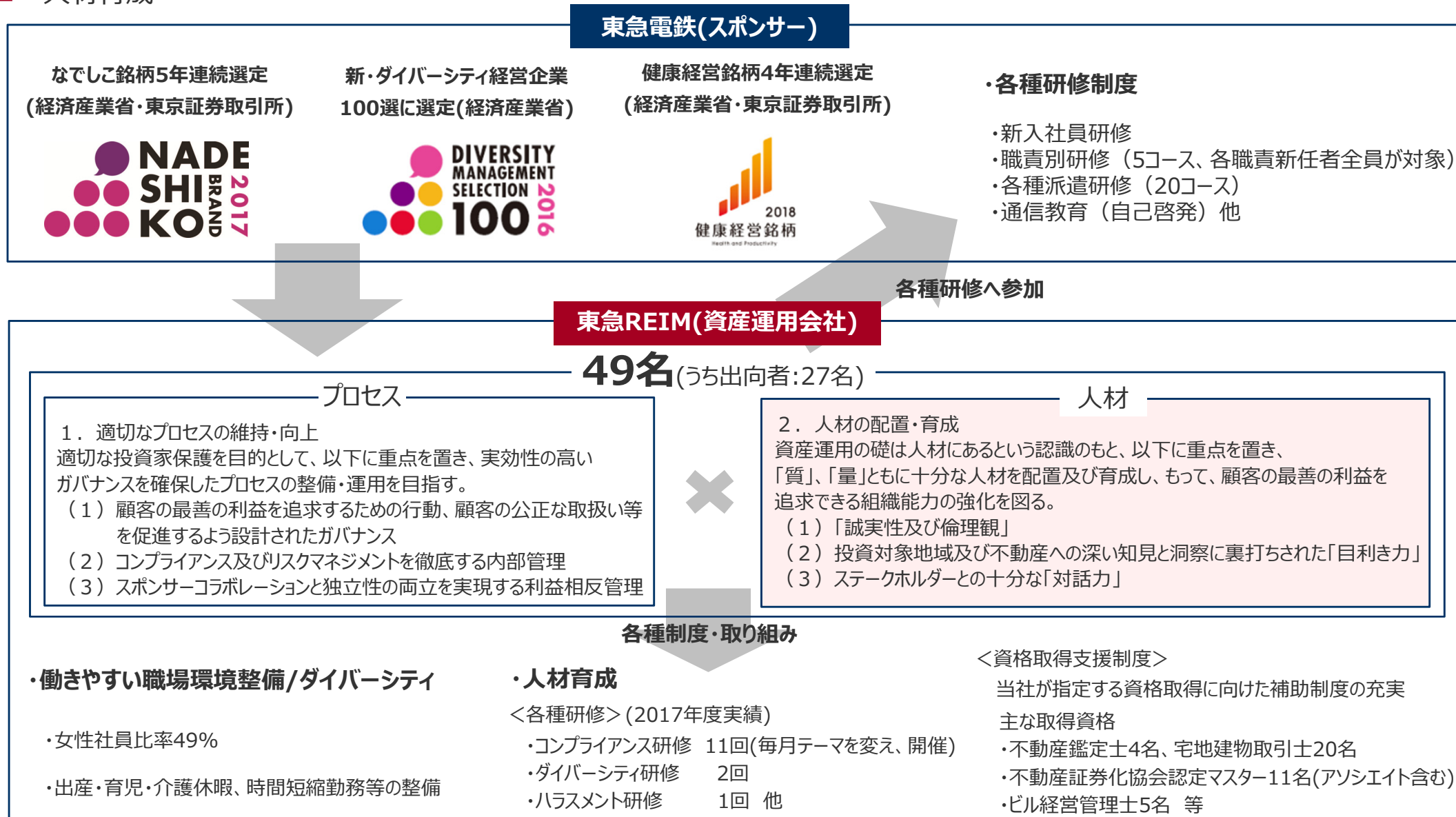
〈各種防災対応〉(2012年～)



- ・緊急時連絡用掲示板の設置
- ・冊子「東京防災」の備置
- ・無線機の配置
- ・可動式非常用発電機の配置
- ・ボール、油圧式ジャッキの配置
- ・非常防災ボックス(エレベーター内)の設置
- ・レスキューパケットトイレの設置

東急電鉄(スポンサー)と連携し、資産運用会社の人材育成に努める

■ 人材育成

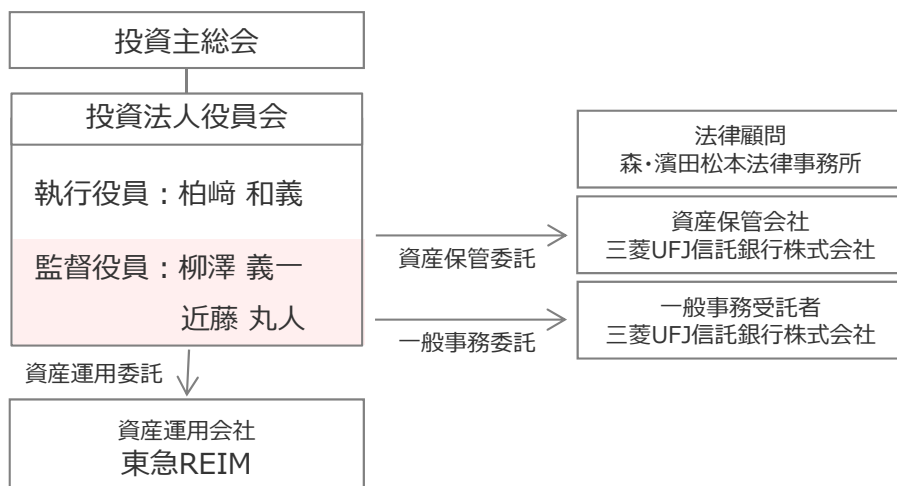


■ 東急REITのガバナンスストラクチャー

独立第三者役員との積極的関与

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（2018年1月期（第29期））

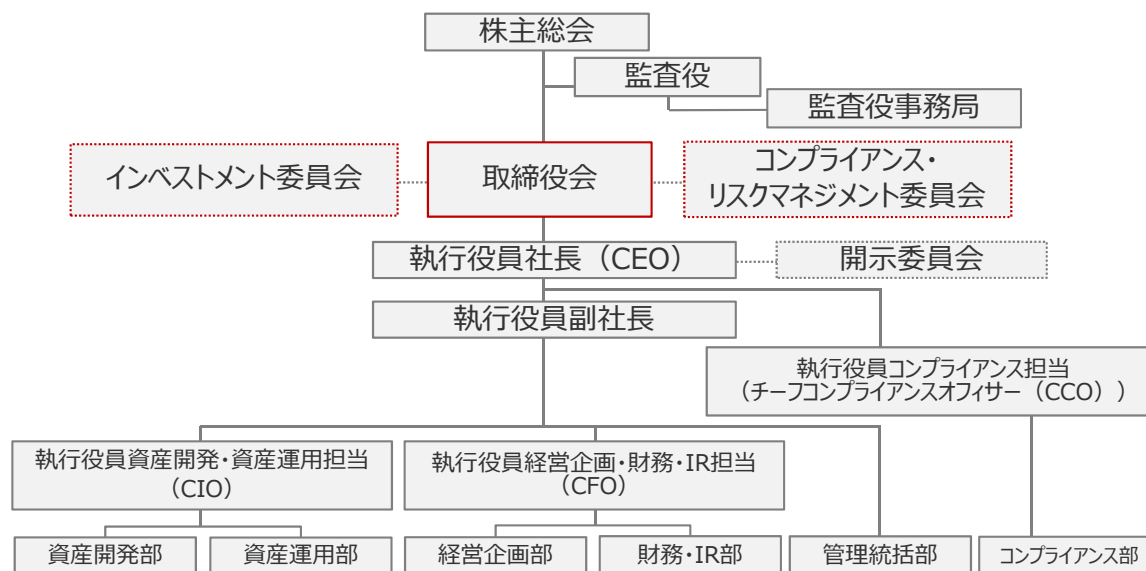
- ・10回開催（1.6回開催／月）
- ・累計20決議、84報告（1回開催平均2決議、8.4報告）
- ・出欠状況
 柏崎 和義（執行役員）100%、柳澤 義一（監督役員）100%
 近藤 丸人（監督役員）100%、一般事務受託者 100%

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（2018年1月期（第29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（4期）、山口健志（2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 (2018年1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%)	312百万円
	投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点 が特徴であり、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%)	245百万円
	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。	

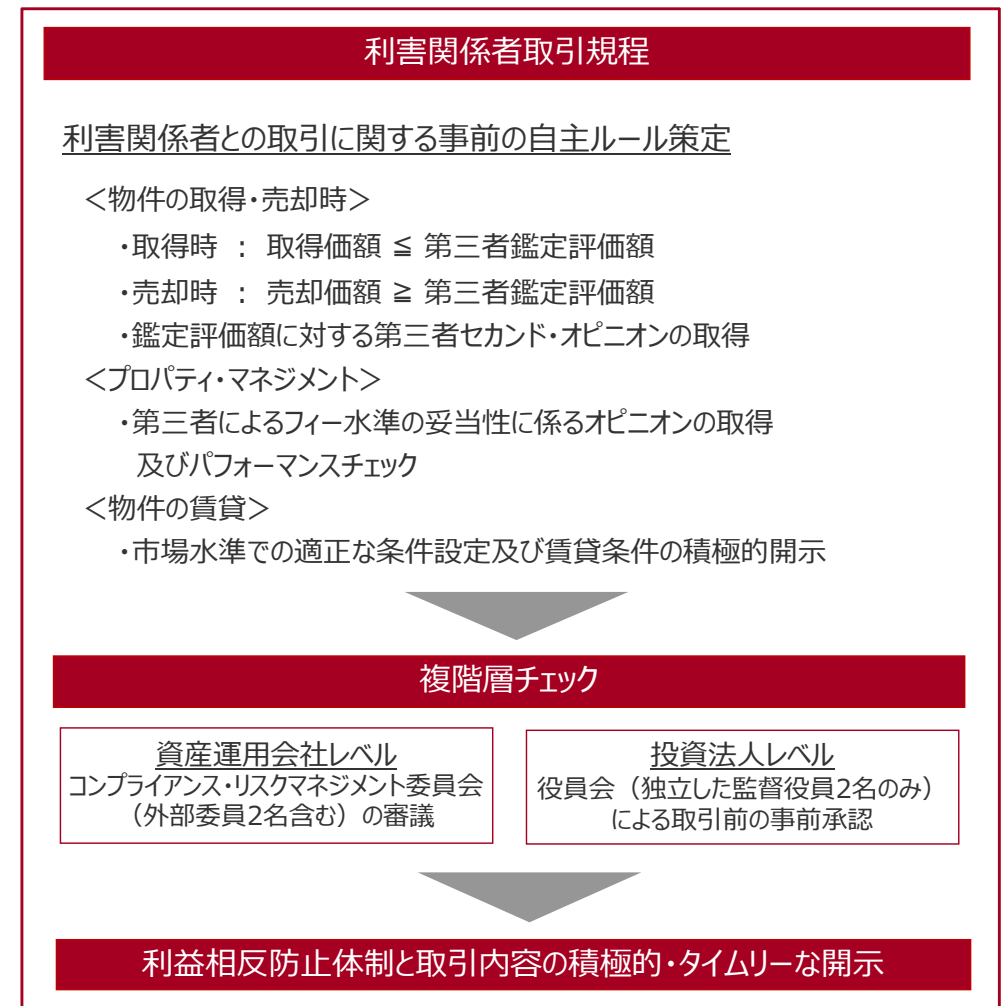
(注) 基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

* 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



4. 投資運用戦略



世田谷ビジネススクエア

「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 (2018年1月期末時点：93%) <small>*取得価額ベース</small>
	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

■ 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（うち、3分以内の比率は79%（2018年1月期末時点））
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

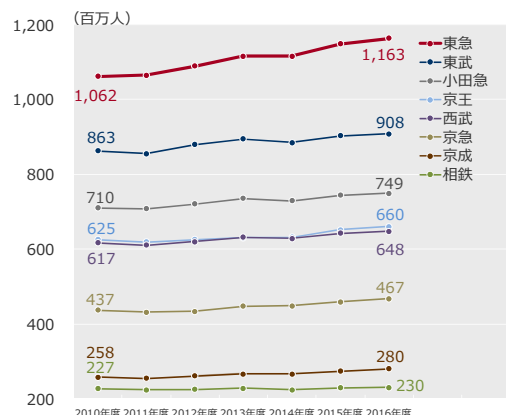
- ① オフィス
- ② 商業施設
- ③ オフィス又は商業施設を含む複合施設（注3）

・1物件当たりの最低投資額

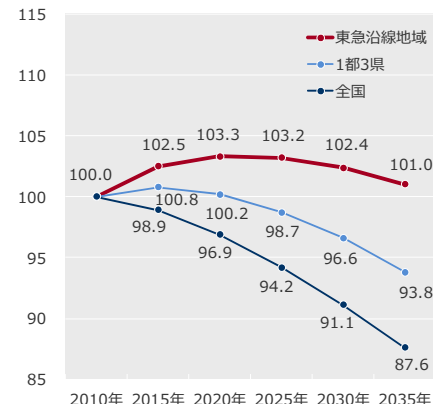
以下を除き、原則として40億円（注4）

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5）	底地
10億円	20億円	10億円

関東大手私鉄8社の鉄軌道部門輸送実績（注1）



東急沿線地域の人口の将来見通し（2010年=100）（注2）



(注1) 出所：一般社団法人 日本民営鉄道協会「大手民営鉄道事業データブック」
(注2) 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

・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3) 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4) 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5) 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318万人が利用（大手民鉄において、利用者数は東京メトロに次ぐ2位）

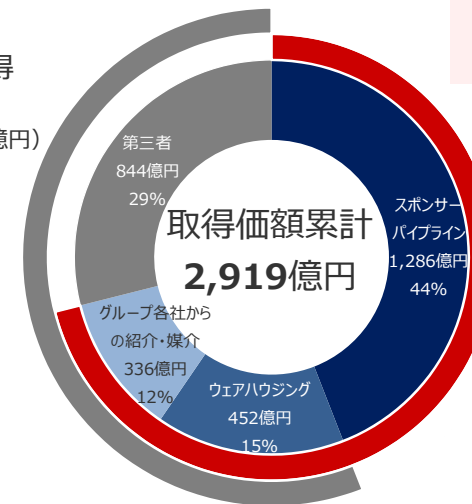
東急線が通る「東急沿線地域（17市区）」の人口は約534万人。東京急行電鉄は、東急沿線地域を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有するほか、生活に密着したさまざまな領域で事業を展開

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

■ スポンサーパイプラインの状況

スポンサー外取得

56% (1,633億円)

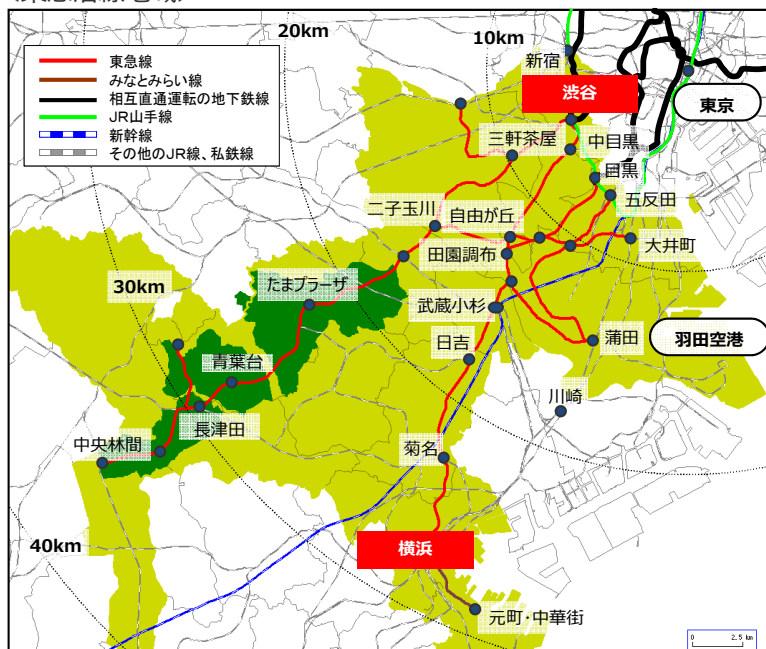


東急REITは、スポンサー保有物件の売却時における優先交渉権を保有

スポンサーサポートによる取得

71% (2,075億円)

<東急沿線地域>



出所：東京急行電鉄株式会社 IR資料

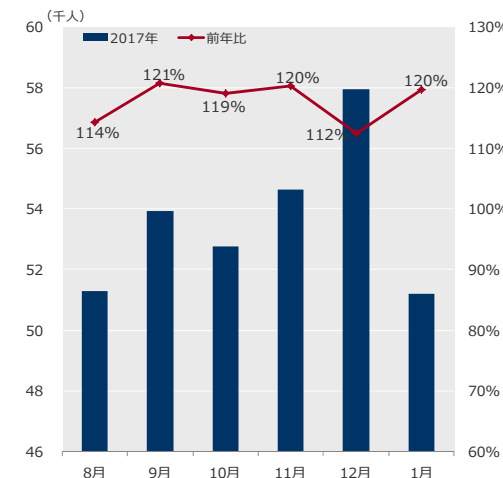
■ 東急電鉄との協働プロジェクト

渋谷キャストとの接続（cocoti）

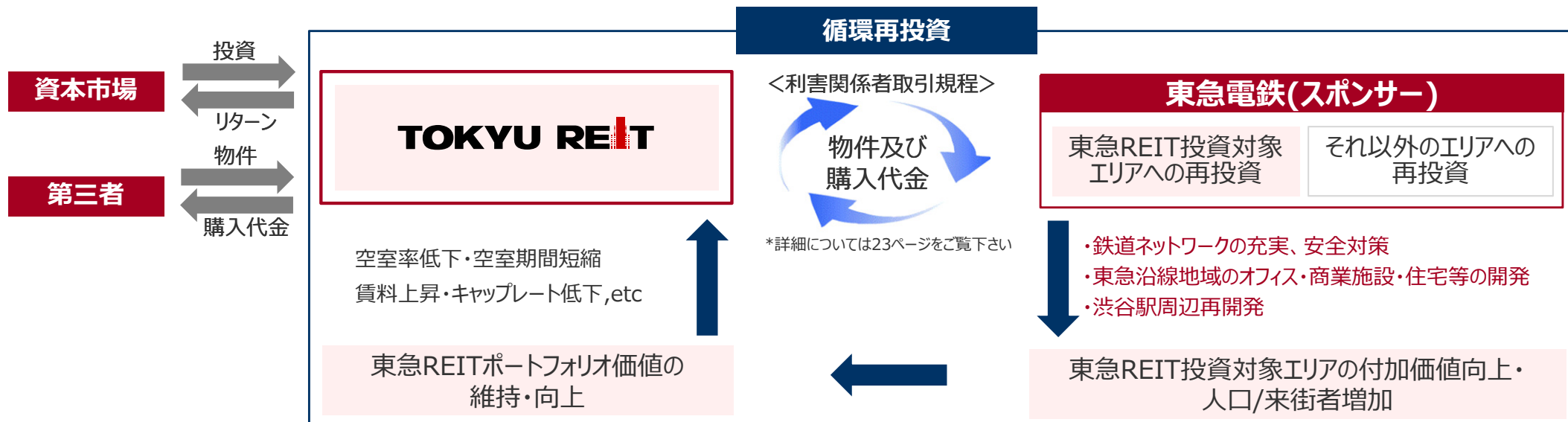


- ・2017年4月に開業したスポンサー開発物件「渋谷キャスト」との接続デッキを設置
- ・動線の改善、スポンサーとの営業面等での連携により、商業物件としての更なる価値向上を図る

cocoti入館者数

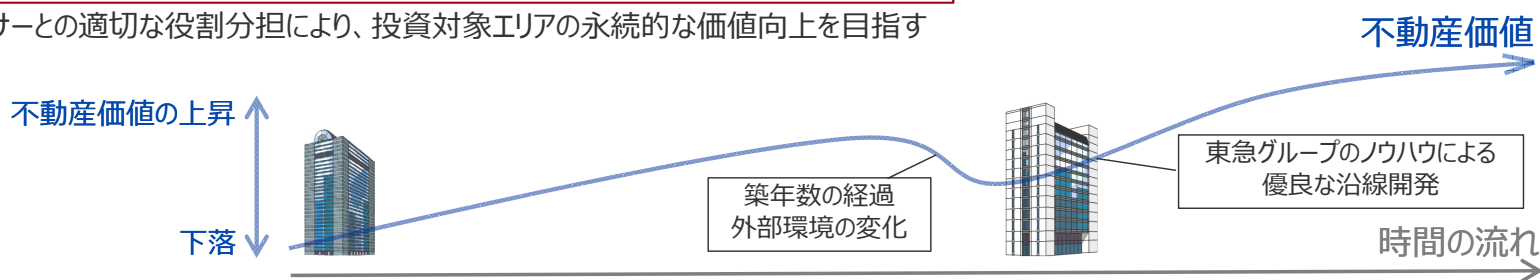


スポンサーと東急REITの投資対象エリアの重複による、ポートフォリオ価値の継続的な向上



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



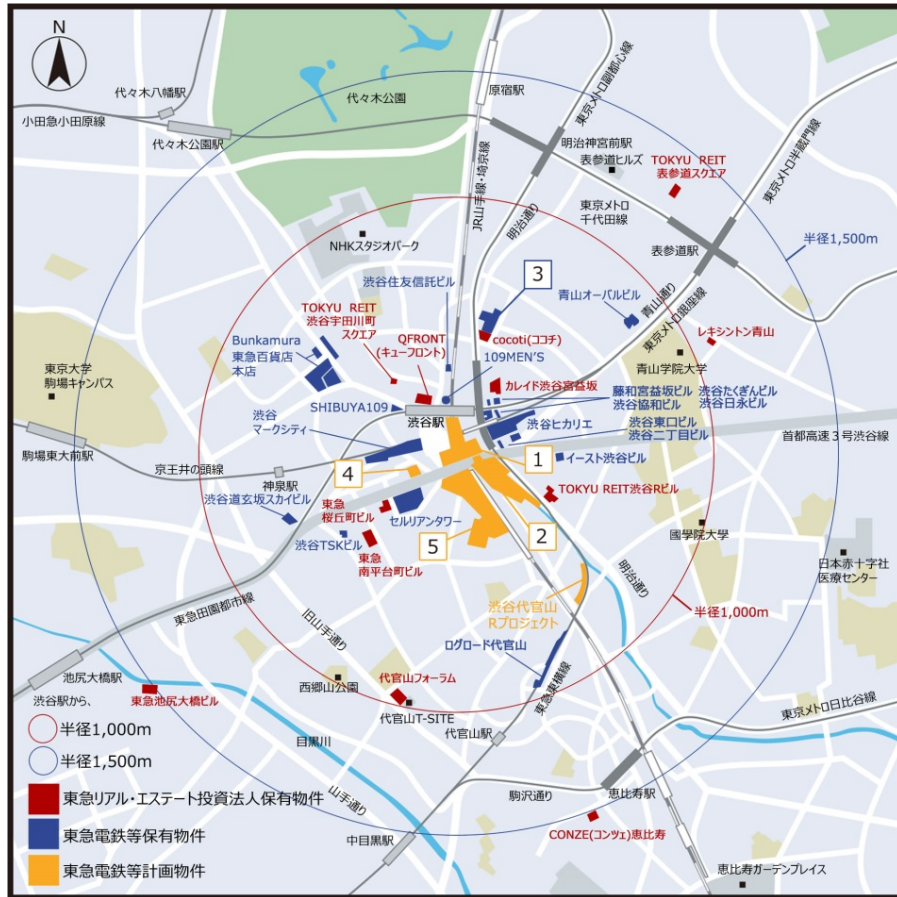
＜具体事例＞



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
		優良テナントの誘致 効果的なリノベーション	売却資金を沿線等へ 再投資	

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58,970㎡
高さ	約103m
開業時期	2019年秋(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年度竣工(予定)



現在の渋谷駅周辺の様子(2018年2月セルリアンタワーより渋谷ヒカリエ方面を撮影)

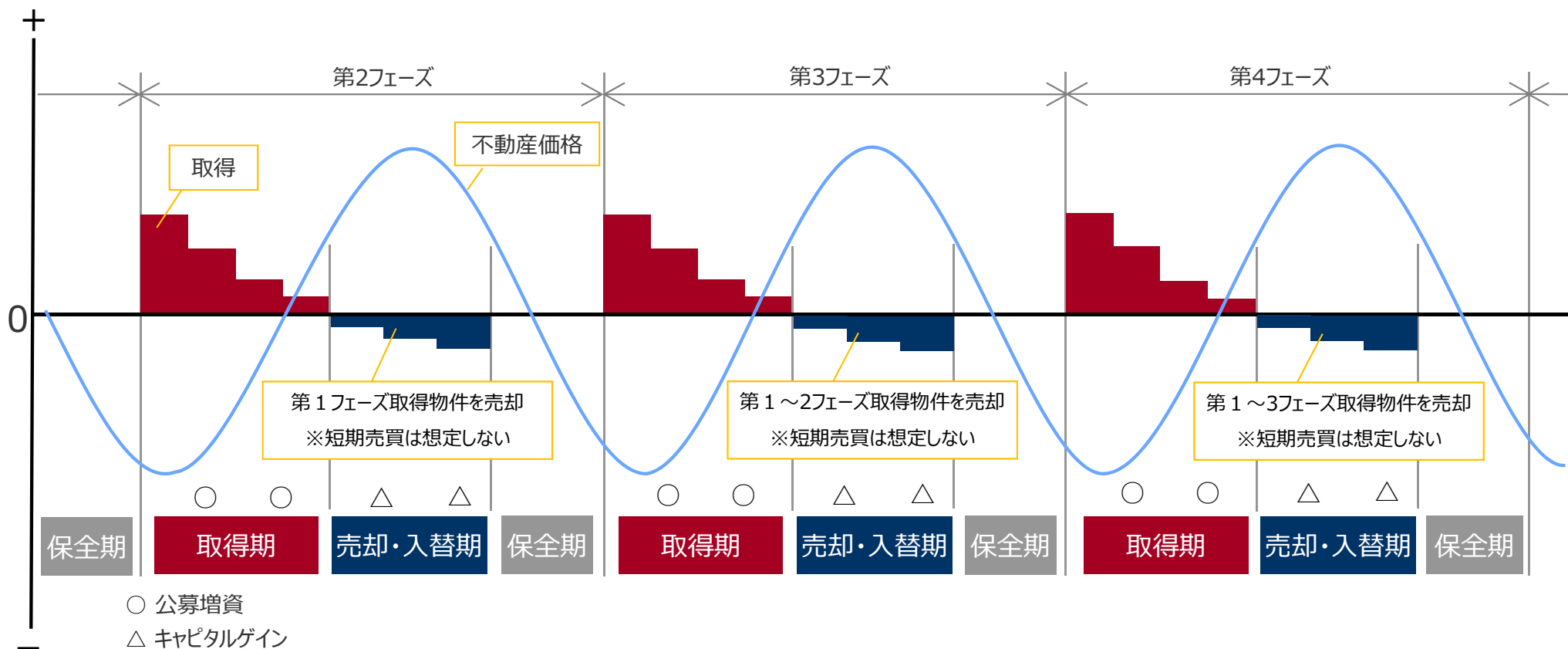
渋谷圏東急REIT
保有物件一覧
(12物件)

取得価額：932億円
鑑定評価額：1,214億円



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) 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) の向上を実現していく



(注) 物件投資にあたって、短期売買を目標とするものではありません

5. Appendix



東急番町ビル

■ 東急REIT投資方針と期末の状況

	投資方針	2018年1月期末（第29期末）時点
対象エリア	首都圏限定。重点地域（東京都心5区地域及び東急沿線地域）へ85%以上	重点地域比率：93.1%（注）
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77億円（注）
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）

（注）取得価額ベース

■ ポートフォリオ概要

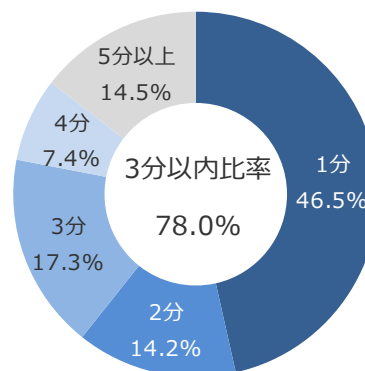
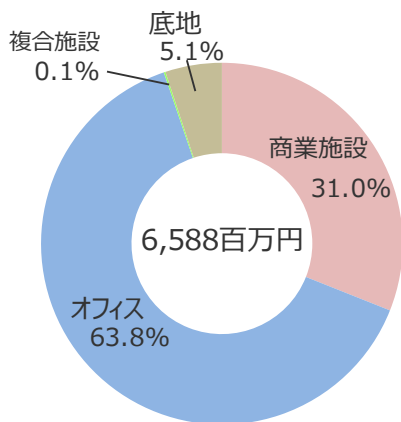
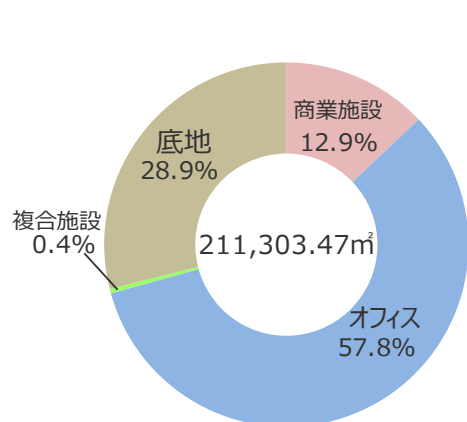
物件数	稼働率	賃貸可能面積	テナント数	取得価額	NOI利廻	償却後利廻
29	99.7%	211,303.47㎡	239	2,235億円	4.27%	3.35%

<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>

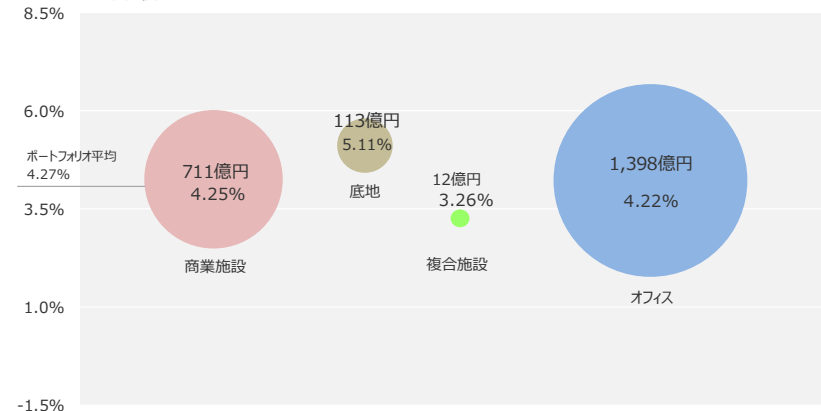
<駅徒歩立地比率>

*取得価額ベース



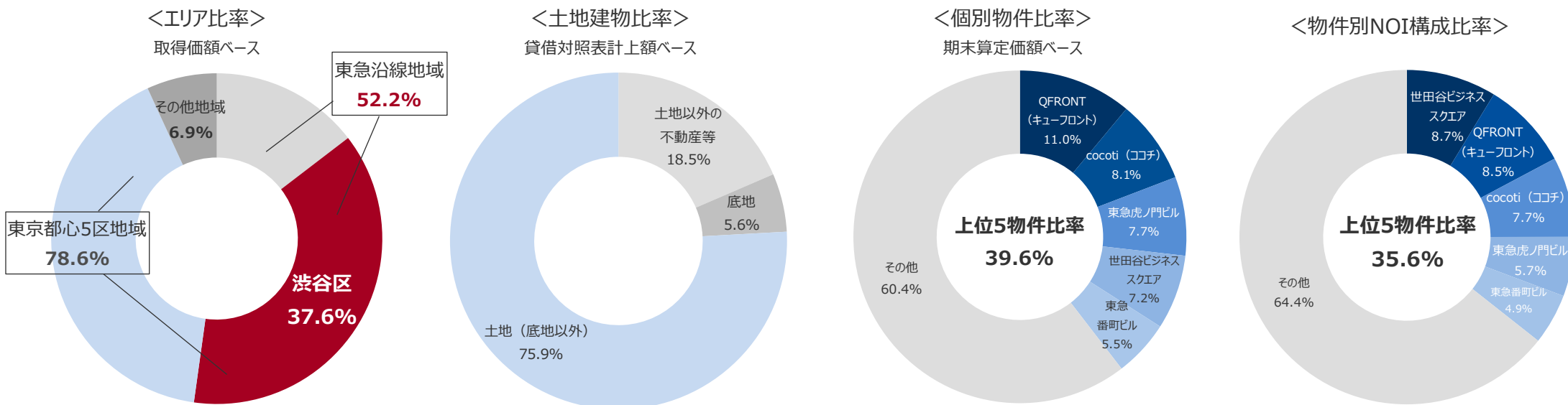
<セグメント別NOI利廻及び資産規模>

*取得価額ベース



	2018年1月期末 (第29期末)	2017年7月期末 (第28期末)
加重平均築年数	19.7年	19.3年
ポートフォリオPML	3.8%	3.8%

■ ポートフォリオデータ



*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(37.6%)を示します。

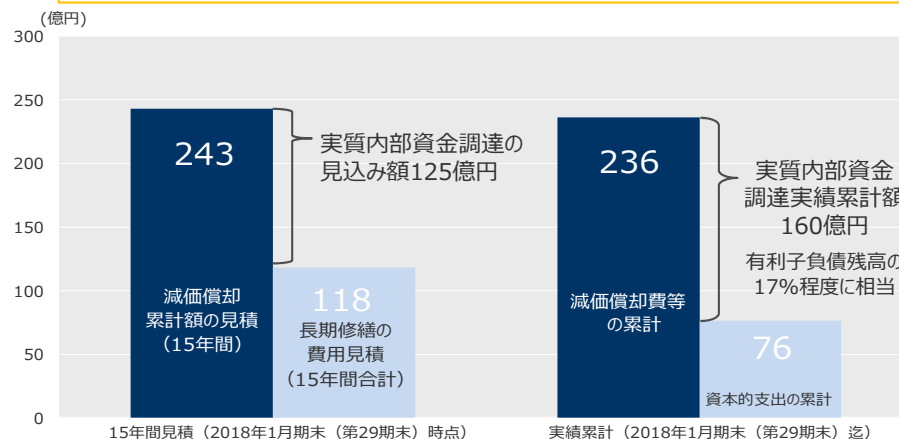
■ 主要テナント

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	20.9%
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	8.1%
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	3.4%
		東急桜丘町ビル	2021年12月31日	3,878.36	1.8%
4 ベ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	5,907.30	2.8%
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	1.9%
7 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%
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%
10 ネットイヤーグループ株式会社	サービス	東急銀座二丁目ビル	2019年9月30日	3,278.04	1.6%
賃貸面積上位10テナントの合計				100,421.69	47.7%
2018年1月期末 (第29期末) (29物件) の総賃貸面積				210,689.91	100.0%

(注1)比率は、2018年1月期末 (第29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 4.27%

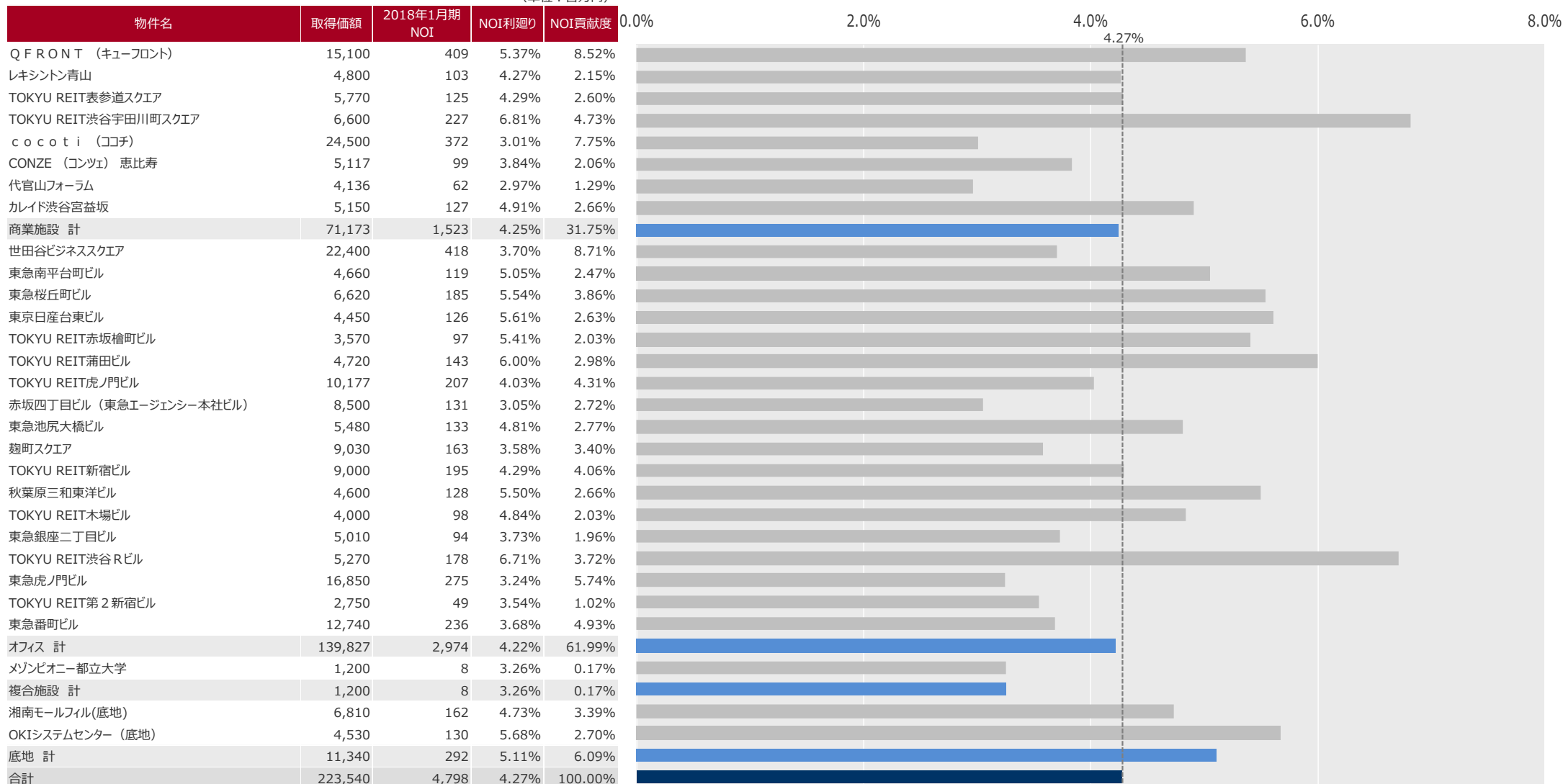
商業施設 4.25%

オフィス 4.22%

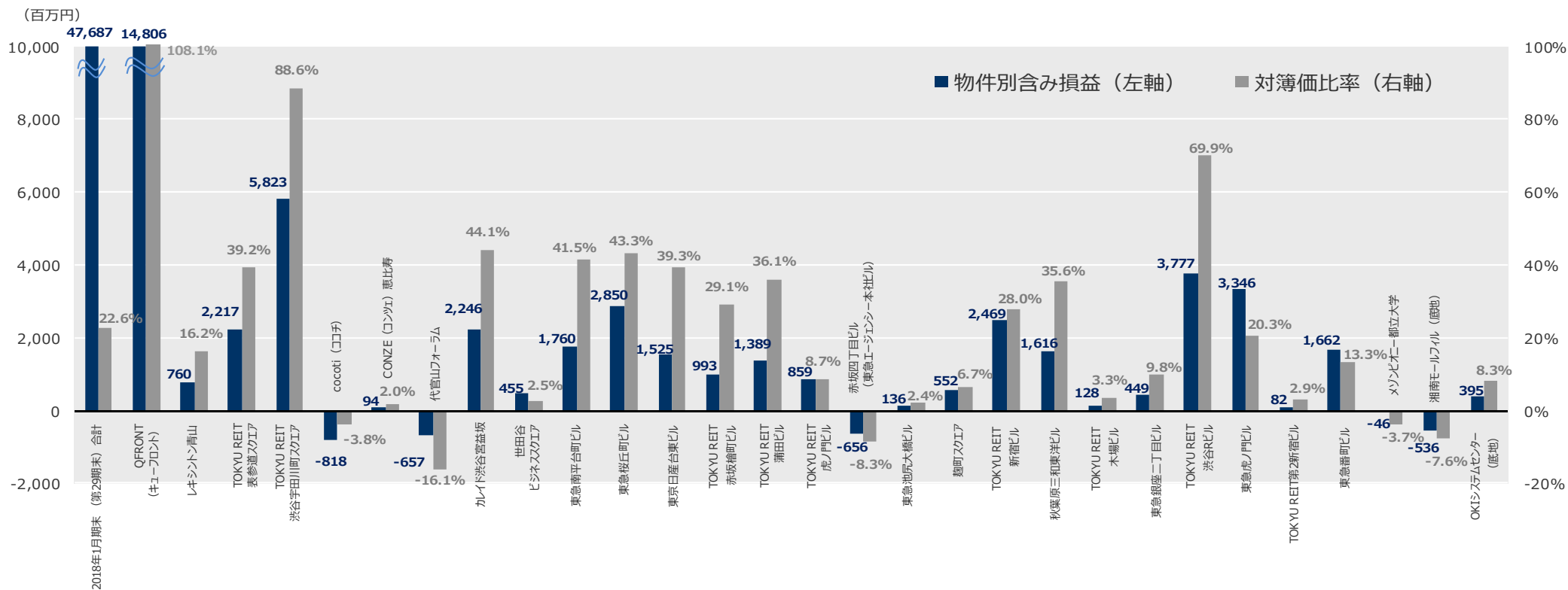
複合施設 3.26%

底地 5.11%

(単位: 百万円)



■ 物件別含み損益と対簿価比率 (2018年1月期末 (第29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：36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))
		・ピーコンヒルプラザ (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)
			2018年1月期 (29期)	2017年7月期 (第28期)		2018年1月期 (29期)	2017年7月期 (第28期)	前期比	2018年1月期 (29期)	2017年7月期 (第28期)	前期比	前期比 (pts)	
QFRONT(キューフロント)	15,100	6.8%	28,500	27,200	1,300	784	769	14	2.70%	2.80%	-0.10%	-0.10	a
レキシントン青山	4,800	2.1%	5,470	5,410	60	190	193	-2	3.40%	3.50%	-0.10%	-0.10	a
TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2.6%	7,880	7,660	220	273	273	-0	3.40%	3.50%	-0.10%	-0.10	a
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	3.0%	12,400	12,000	400	424	424	-0	3.40%	3.50%	-0.10%	-0.10	b
cocoti (ココチ)	24,500	11.0%	21,000	20,400	600	710	709	1	3.30%	3.40%	-0.10%	-0.10	c
CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	2.3%	4,940	4,760	180	178	176	2	3.50%	3.60%	-0.10%	-0.10	c
代官山フォーラム	4,136	1.9%	3,440	3,330	110	135	135	0	3.80%	3.90%	-0.10%	-0.10	b
カレイド渋谷宮益坂	5,150	2.3%	7,340	7,170	170	269	270	-1	3.60%	3.70%	-0.10%	-0.10	b
商業施設 計(8物件)	71,173	31.8%	90,970	87,930	3,040	2,965	2,951	14	3.26%	3.36%	-0.10%	-0.10	
世田谷ビジネススクエア	22,400	10.0%	18,700	18,700	-	809	806	2	4.30%	4.30%	-	-	a
東急南平台町ビル	4,660	2.1%	6,000	5,750	250	237	227	9	3.90%	3.90%	-	-	a
東急桜丘町ビル	6,620	3.0%	9,440	9,440	-	354	354	0	3.70%	3.70%	-	-	a
東京日産台東ビル	4,450	2.0%	5,410	5,400	10	240	240	0	4.40%	4.40%	-	-	a
TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	1.6%	4,410	4,410	-	175	174	0	3.90%	3.90%	-	-	a
TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2.1%	5,240	5,240	-	235	235	0	4.50%	4.50%	-	-	a
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	4.6%	10,800	10,700	100	412	409	3	3.80%	3.80%	-	-	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%	7,250	7,110	140	266	268	-2	3.60%	3.70%	-0.10%	-0.10	b
東急池尻大橋ビル	5,480	2.5%	5,830	5,730	100	252	252	-0	4.30%	4.40%	-0.10%	-0.10	c
麹町スクエア	9,030	4.0%	8,840	8,830	10	329	329	0	3.70%	3.70%	-	-	a
TOKYU REIT新宿ビル	9,000	4.0%	11,300	11,000	300	395	395	-0	3.40%	3.50%	-0.10%	-0.10	c
秋葉原三和東洋ビル	4,600	2.1%	6,150	6,100	50	249	253	-4	4.00%	4.10%	-0.10%	-0.10	b
TOKYU REIT木場ビル	4,000	1.8%	4,020	3,960	60	191	192	-0	4.70%	4.80%	-0.10%	-0.10	b
東急銀座二丁目ビル	5,010	2.2%	5,030	5,020	10	212	212	0	4.20%	4.20%	-	-	a
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	2.4%	9,180	8,950	230	328	329	-0	3.50%	3.60%	-0.10%	-0.10	b
東急虎ノ門ビル(注2)	16,850	7.5%	19,800	19,800	-	548	631	-83	3.20%	3.20%	-	-	a
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1.2%	2,930	2,860	70	108	108	-0	3.60%	3.70%	-0.10%	-0.10	c
東急番町ビル	12,740	5.7%	14,200	13,800	400	485	483	1	3.30%	3.40%	-0.10%	-0.10	c
オフィス 計(18物件)	139,827	62.6%	154,530	152,800	1,730	5,833	5,905	-71	3.78%	3.86%	-0.08%	-0.08	
メゾンピオーニ-都立大学(注3)	1,200	0.5%	1,200	1,200	-	47	47	-0	3.90%	3.90%	-	-	a
複合施設(1物件)	1,200	0.5%	1,200	1,200	-	47	47	-0	3.90%	3.90%	-	-	
湘南モールフィル(底地)(注4)	6,810	3.0%	6,490	6,430	60	328	328	-0	4.80%	4.90%	-0.10%	-0.10	b
OKIシステムセンター(底地)(注4)	4,530	2.0%	5,170	5,120	50	262	262	-0	4.90%	5.00%	-0.10%	-0.10	b
底地 計(2物件)	11,340	5.1%	11,660	11,550	110	590	590	-0	5.07%	5.12%	-0.05%	-0.05	
2018年1月期末(第29期末)合計(29物件)	223,540	100.0%	258,360	253,480	4,880	9,437	9,495	-57	3.65%	3.75%	-0.10%	-0.10	

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

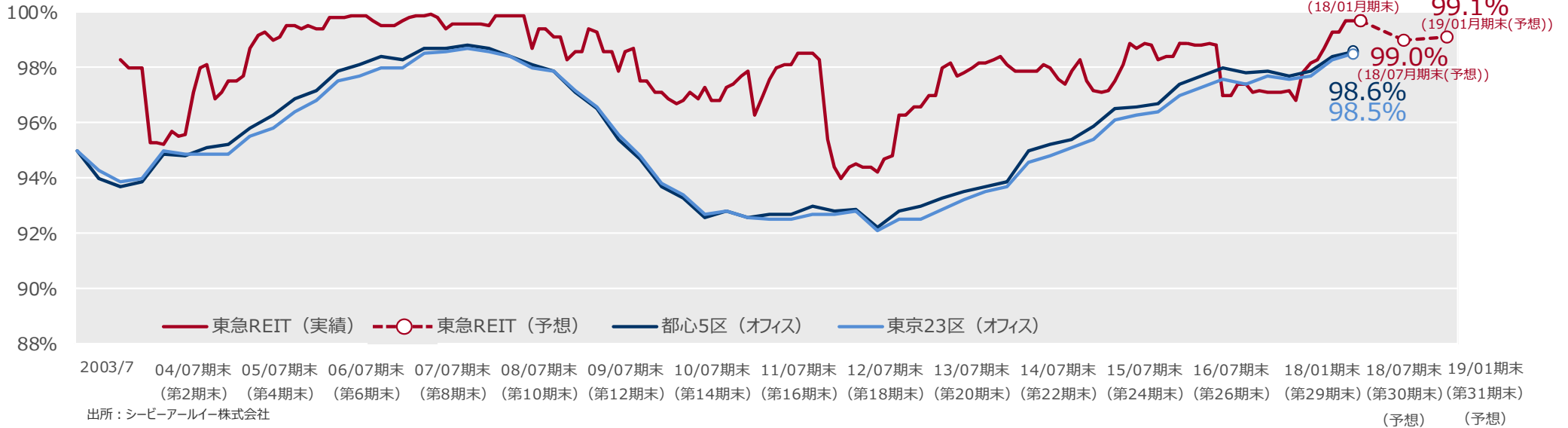
(注2)2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの期末算定価額、NCF(直接還元法)、NCFキャップレート(直接還元利廻)の前提についてはデータブック「ポートフォリオ・キャップレート(期末算定価額ベース)」を参照。

(注3)メゾンピオーニ-都立大学は当期に取得したため、2017年7月期(第28期)のNCF及びNCFキャップレートの数値は本物件取得時の鑑定評価(2017年9月1日時点)を使用して計算している。

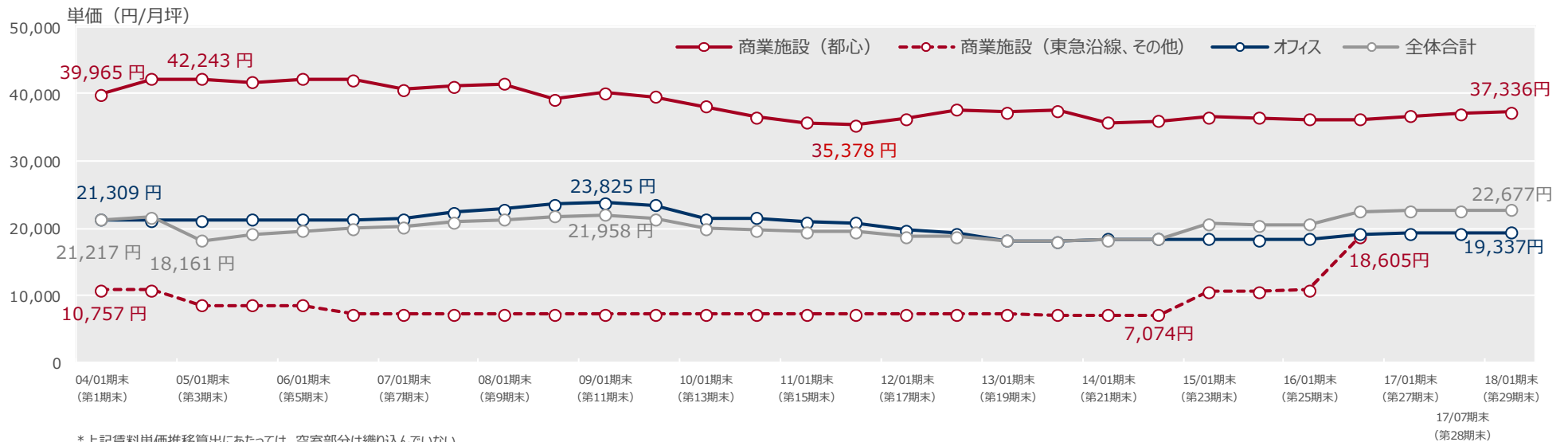
(注4)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の期末算定価額においては、直接還元法を適用していないため、NCF(直接還元法)及びNCFキャップレート(直接還元利廻)についてはDCF法における年間キャッシュフロー及び割引率を掲載している。

*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

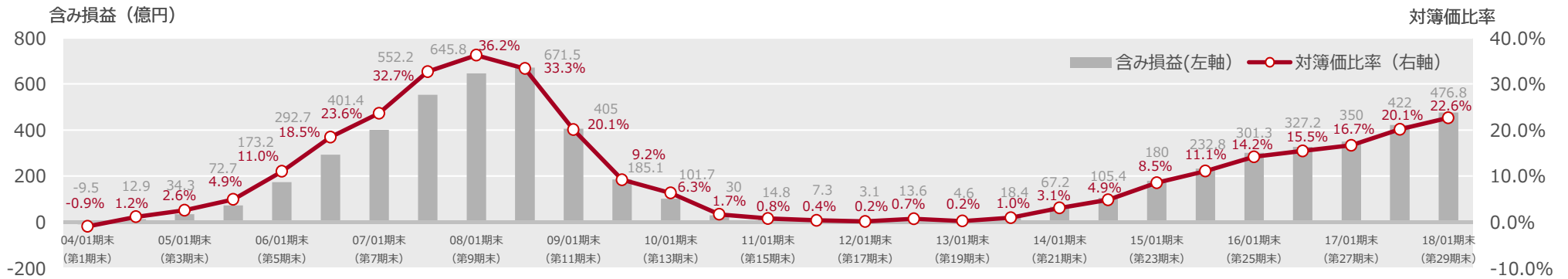
■ 稼働率



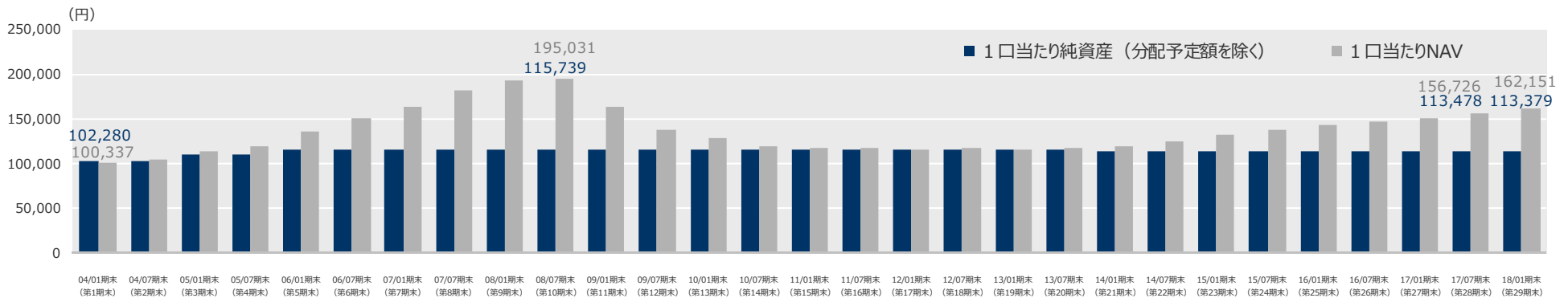
■ 平均賃料



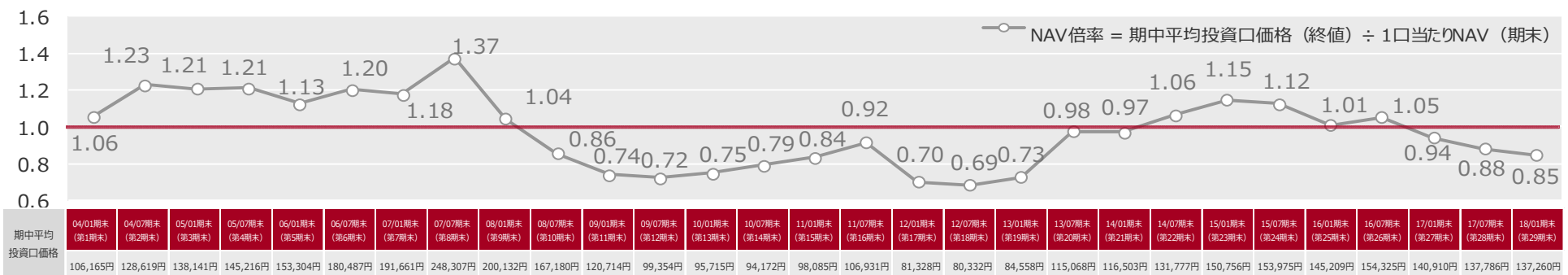
■ 含み益・含み益率



■ 1口あたりの純資産・NAV

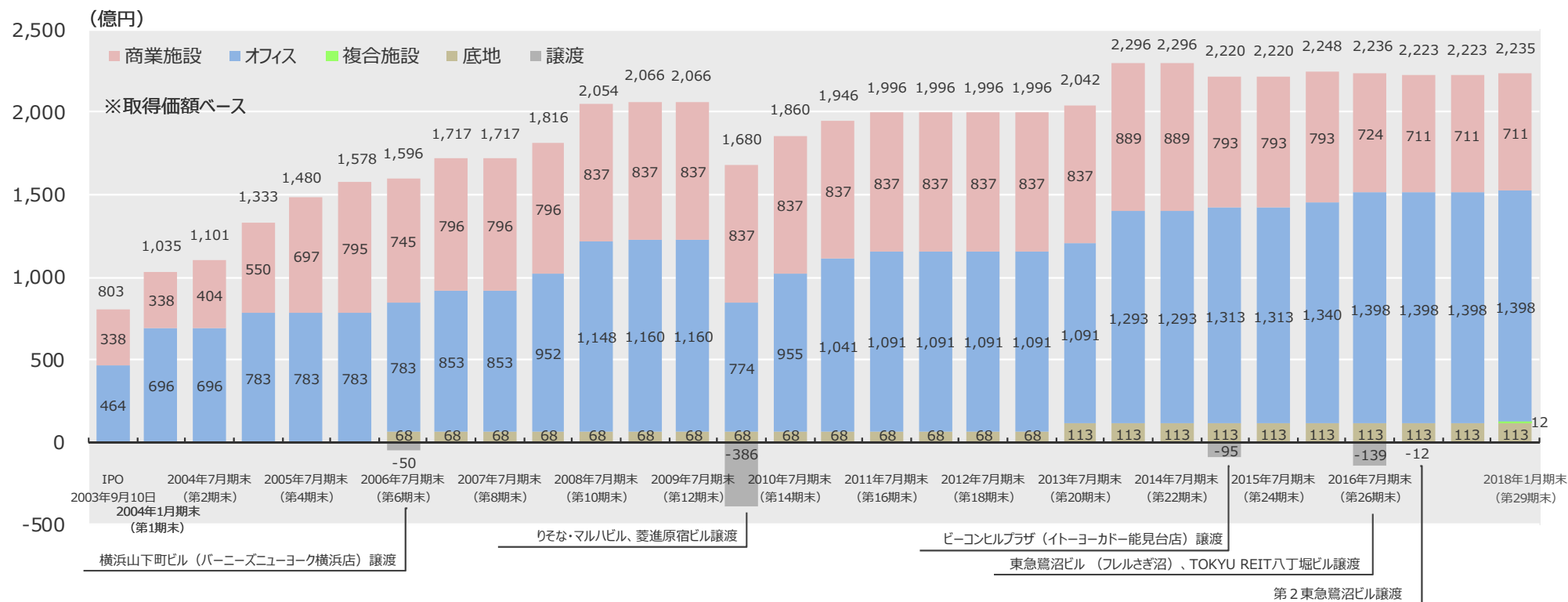


■ NAV倍率

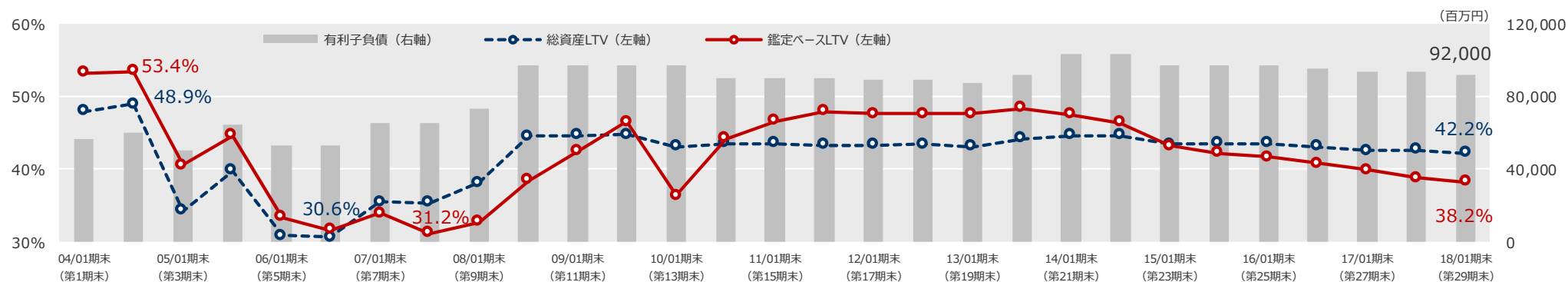


* 本資料に記載の投資口価格、純資産及びNAVは、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

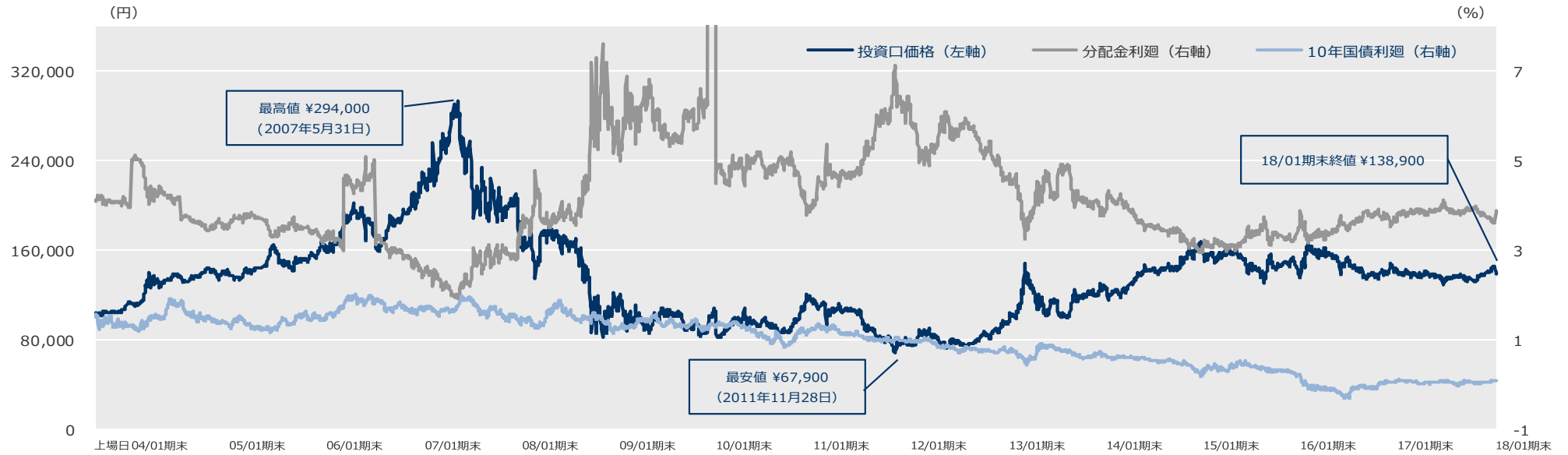
■ 資産規模推移



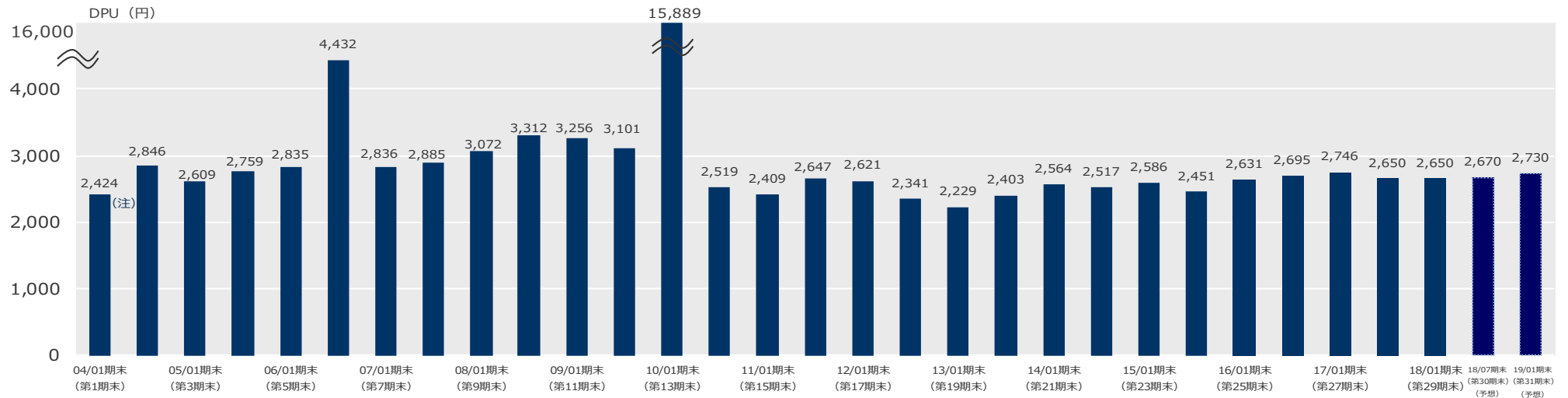
■ 総資産LTV、鑑定ベースLTV、有利子負債



■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻

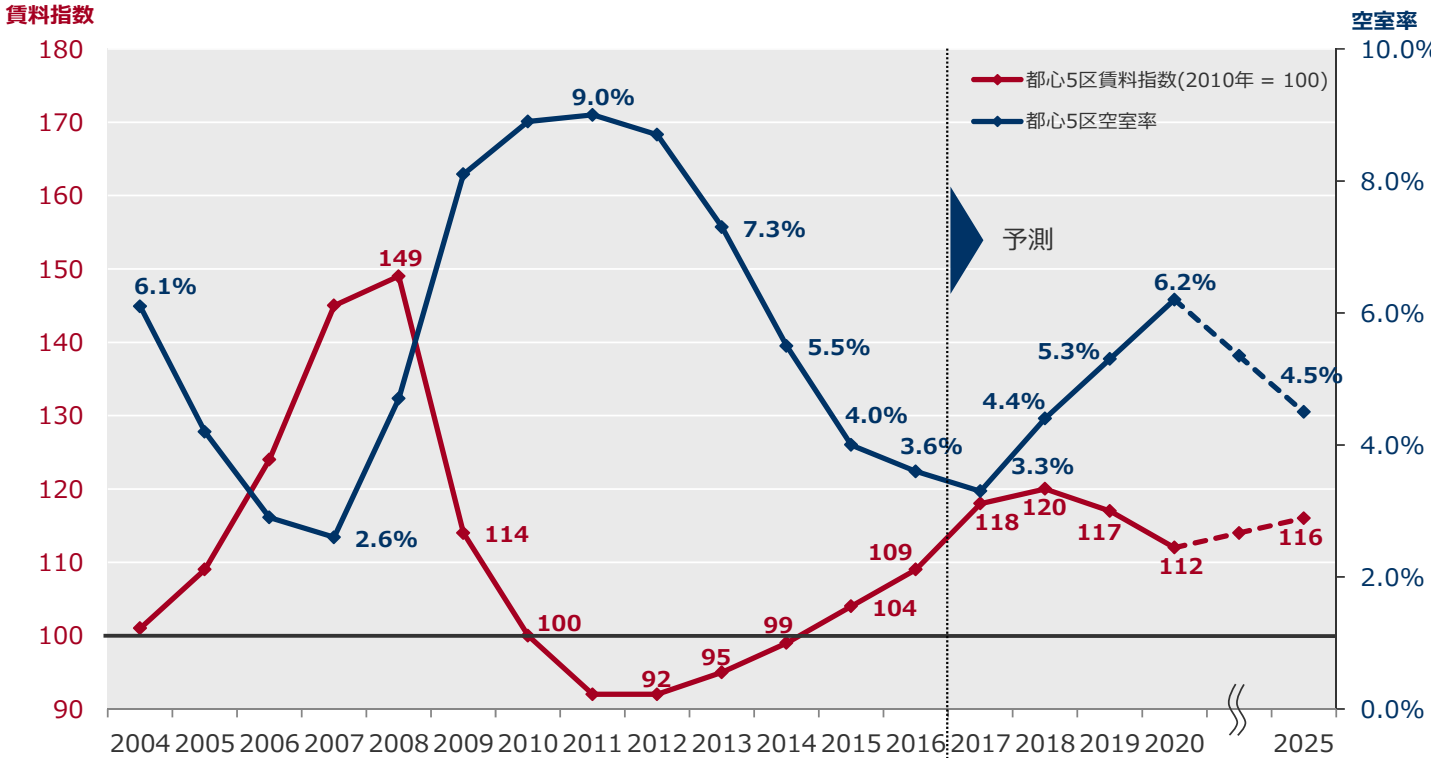


■ 分配金

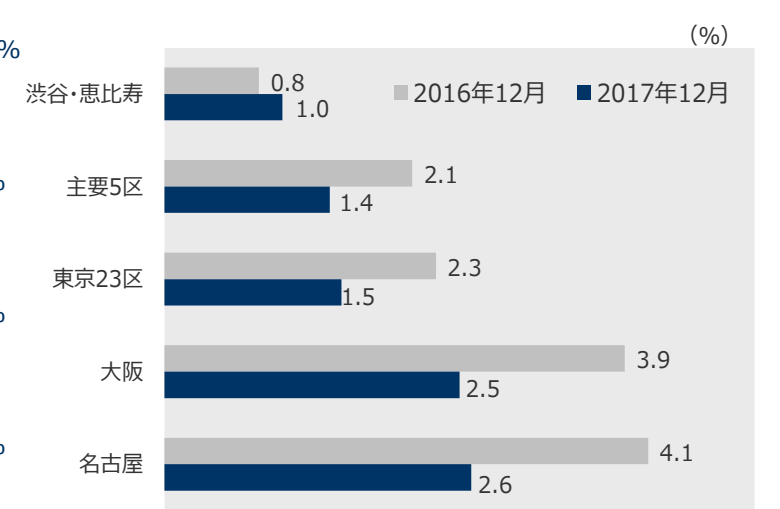


(注) 2004年1月期分配金は1,897円(5分割後換算)であるが、実質的な運用日数が144日であるため、2004年7月期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記している。
*本資料に記載の投資口価格及び分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測（2017年10月30日公表分）



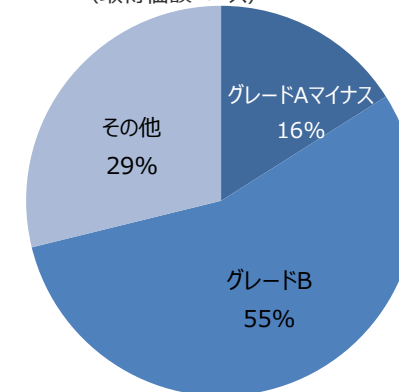
■ 都市別空室率比較（オフィス）



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)

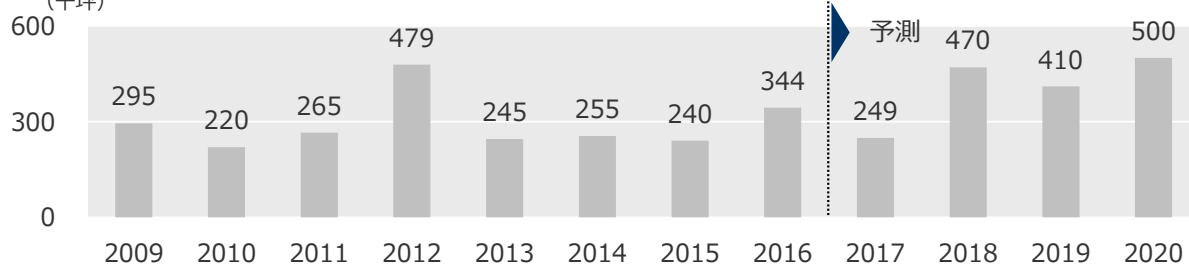


*2018年1月期末現在、東急REITはグレードAのオフィスビルを保有していない。

*グレードA…延床面積10,000坪以上かつ基準階面積500坪以上かつ築年数11年未満
グレードAマイナス…延床面積7,000坪以上かつ基準階面積250坪以上かつ新耐震基準に準拠
グレードB…延床面積2,000坪以上かつ基準階面積200坪以上かつ新耐震基準に準拠

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10月30日公表資料

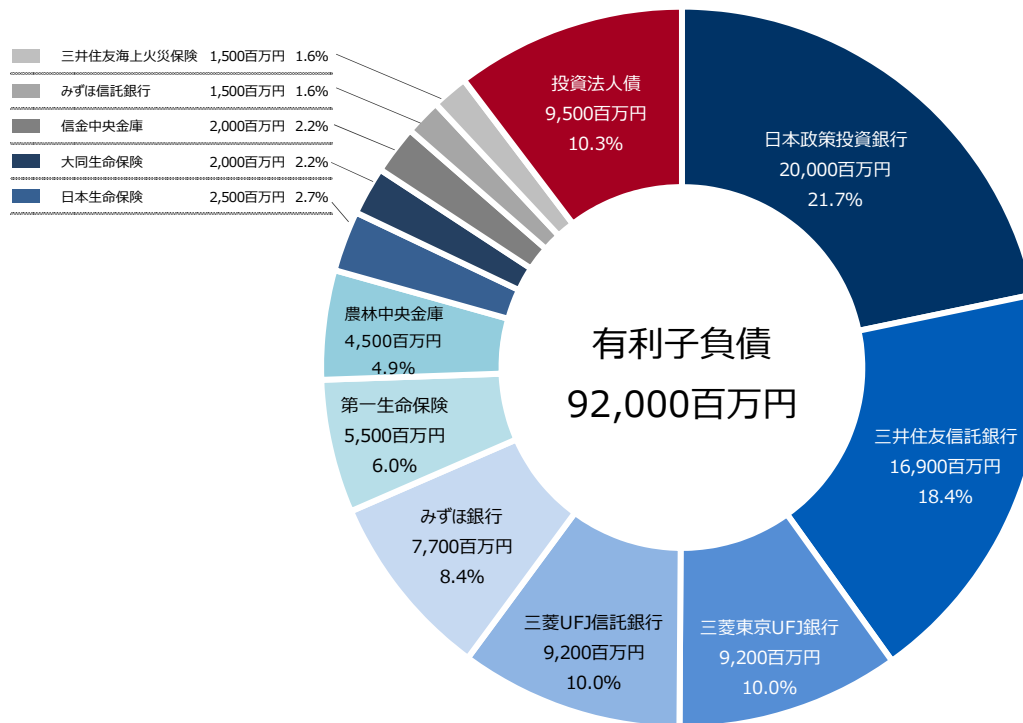
資金調達先の分散化と安定化を図る

■ 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	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
	三菱UFJ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25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	-	-	2013年06月27日	-	-
	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	-	-	2013年07月31日	-	-
	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
	日本生命保険	500	1.51375	8.0	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	7.0	2013年12月25日	2020年12月25日	第35期
	三菱UFJ信託銀行	2,000	-	-	2013年12月25日	-	-
	第一生命保険	1,500	0.95625	5.5	2014年01月27日	2019年06月25日	第32期
	第一生命保険	1,000	1.04625	6.0	2014年01月27日	2020年01月27日	第33期
	農林中央金庫	3,000	0.85000	5.0	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	10.0	2014年02月25日	2024年02月25日	第42期
	みずほ銀行	1,000	-	-	2014年06月25日	-	-
	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	1,600	-	-	2014年10月22日	-	-
	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	-	-	2014年10月22日	-	-
	三菱UFJ信託銀行	800	-	-	2014年10月22日	-	-
	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	-	-	2015年11月11日	-	-
	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40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
	三菱UFJ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06月27日	2023年11月25日	第41期	
みずほ銀行	2,000	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	
日本政策投資銀行	5,000	0.90880	10.0	2018年01月25日	2028年01月25日	第49期	
日本生命保険	500	0.58000	5.5	2018年01月31日	2023年07月31日	第40期	
長期借入金合計	82,500	-	-	-	-	-	
借入金合計	82,500	-	-	-	-	-	
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	92,000	-	-	-	-	-	

* 期中平均利率：1.17%

*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。



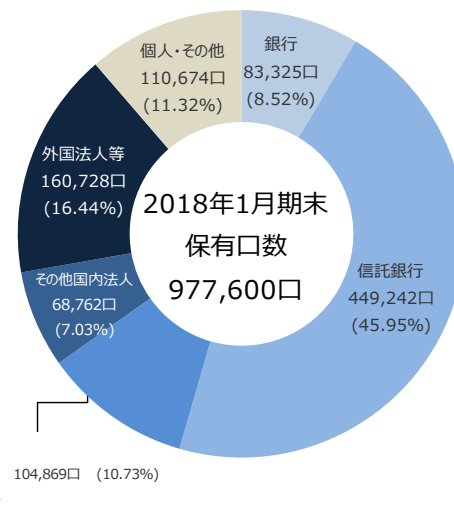
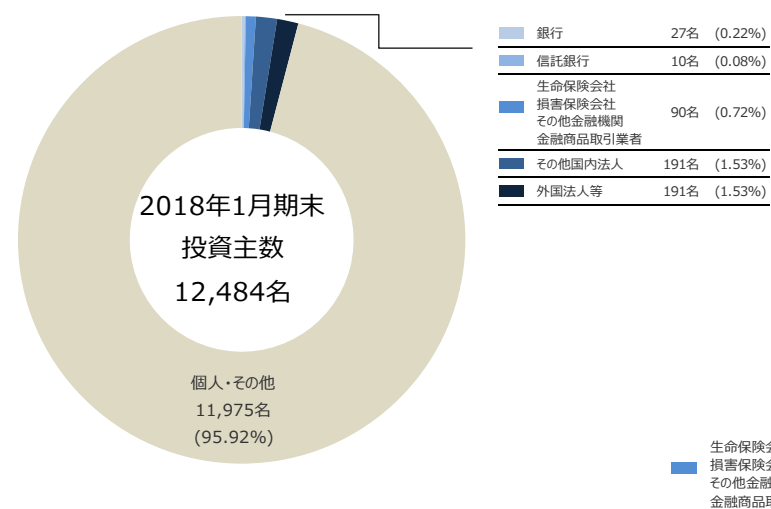
■ コミットメントライン設定枠一覧

<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	5,200百万円
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

	2018年1月期末 (第29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	27	0.22%	83,325	8.52%	29	0.22%	80,434	8.23%
信託銀行	10	0.08%	449,242	45.95%	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	90	0.72%	104,869	10.73%	94	0.72%	98,988	10.13%
その他国内法人	191	1.53%	68,762	7.03%	195	1.48%	73,138	7.48%
外国法人等	191	1.53%	160,728	16.44%	184	1.40%	158,642	16.23%
個人・その他	11,975	95.92%	110,674	11.32%	12,630	96.09%	118,518	12.12%
合計	12,484	100.00%	977,600	100.00%	13,144	100.00%	977,600	100.00%

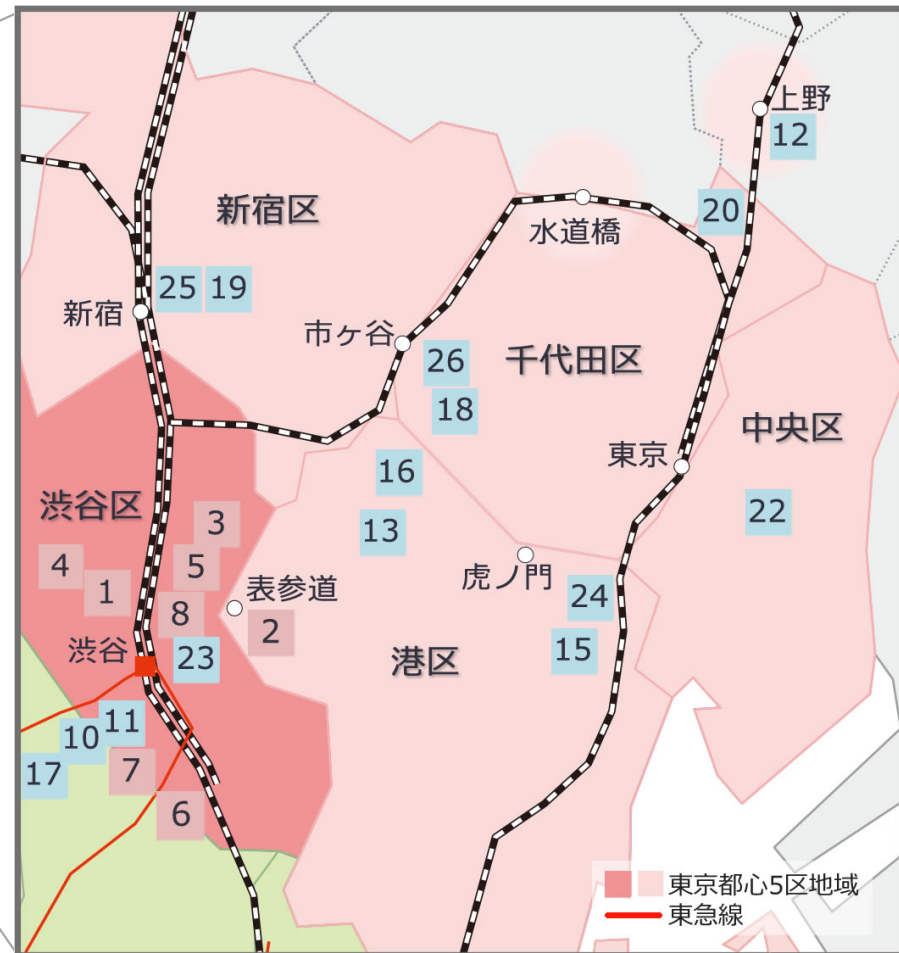
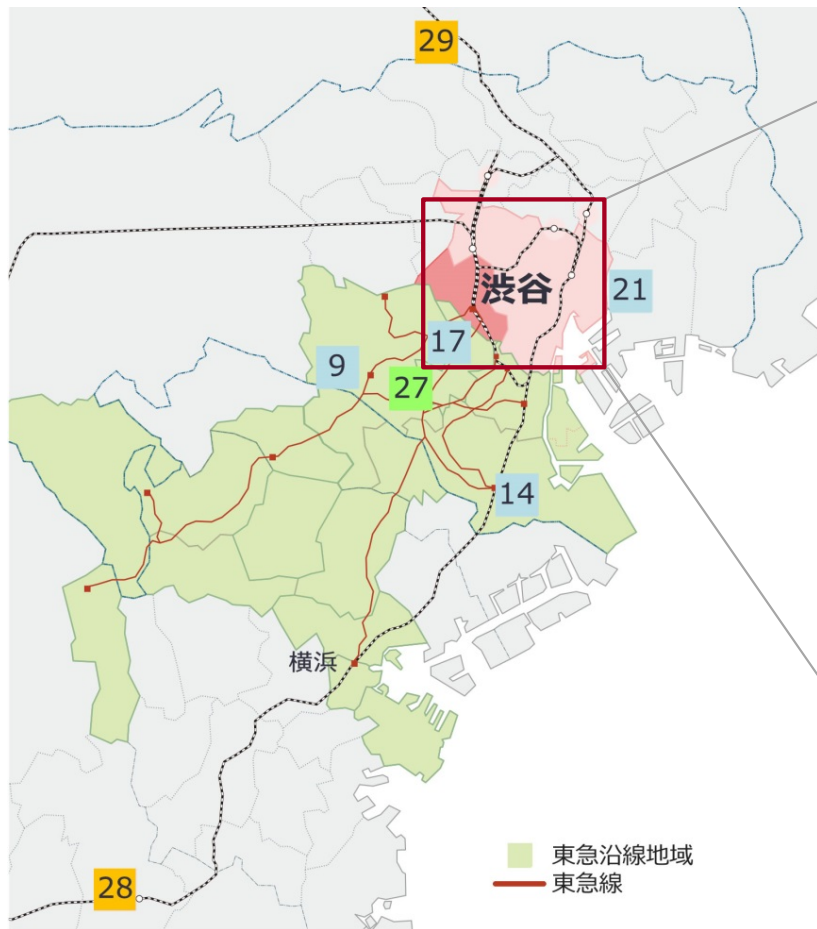


■ 投資主上位20社

	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)	238,723	24.41
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	94,580	9.67
3	東京急行電鉄株式会社	49,000	5.01
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	48,003	4.91
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	39,732	4.06
6	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	16,124	1.64
7	朝日火災海上保険株式会社	14,000	1.43
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	13,586	1.38
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	12,825	1.31
10	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	12,808	1.31
11	株式会社八十二銀行	11,170	1.14
12	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
13	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	10,038	1.02
14	メットライフ生命保険株式会社 一般	9,700	0.99
15	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	9,537	0.97
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	株式会社中京銀行	7,290	0.74
	上位20投資主合計保有口数	632,255	64.67
	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) | 7 代官山フォーラム | 13 TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 19 TOKYU REIT新宿ビル | 25 TOKYU REIT第2新宿ビル |
| 2 レキシントン青山 | 8 カレイド渋谷宮益坂 | 14 TOKYU REIT蒲田ビル | 20 秋葉原三和東洋ビル | 26 東急番町ビル |
| 3 TOKYU REIT表参道スクエア | 9 世田谷ビジネススクエア | 15 TOKYU REIT虎ノ門ビル | 21 TOKYU REIT木場ビル | 27 マゾンピオニー都立大学 |
| 4 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 10 東急南平台町ビル | 16 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | 22 東急銀座二丁目ビル | 28 湘南モールフィル(底地) |
| 5 cocoti (ココチ) | 11 東急桜丘町ビル | 17 東急池尻大橋ビル | 23 TOKYU REIT渋谷Rビル | 29 OKIシステムセンター (底地) |
| 6 CONZE (コンツェ) 恵比寿 | 12 東京日産台東ビル | 18 麹町スクエア | 24 東急虎ノ門ビル | |
- 商業施設
 ■ オフィス
 ■ 複合施設
 ■ 底地
 ■ スポンサー拠出物件

*各物件の詳細については45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	28,500百万円		5,470百万円		7,880百万円		12,400百万円		21,000百万円		
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 (18.3年)		1998年1月 (20.1年)		1985年10月 (32.3年)		[建物1]1998年7月 (19.5年) [建物2]1995年6月 (22.6年)		2004年9月 (13.3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 CONZE (コンツェ) 恵比寿		7 代官山フォーラム		8 カレイド渋谷宮益坂		9 世田谷ビジネススクエア		10 東急南平台町ビル		
											
所在地	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		東京都世田谷区用賀4丁目		東京都渋谷区南平台町		
最寄駅	東京メトロ日比谷線等「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		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		
取得年月日	2006年10月31日		2008年4月22日		2013年8月16日		2003年9月11日		2003年9月11日		
取得価格	5,117百万円		4,136百万円		5,150百万円		22,400百万円		4,660百万円		
期末算定価額	4,940百万円		3,440百万円		7,340百万円		18,700百万円		6,000百万円		
敷地面積	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㎡		21,315.68㎡		2,013.28㎡		
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㎡		94,373.72㎡		7,003.88㎡		
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		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		
竣工年月(築年数)	2004年3月(13.9年)		1993年2月(24.9年)		1992年1月(26.0年)		1993年9月(24.3年)		1992年7月(25.5年)		
所有形態	土地	所有権		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		所有権 [共有持分割合: 55%]		所有権	
	建物	所有権		区分所有権		所有権		所有権 [共有持分割合: 55%]		所有権	
保有形態	実物不動産		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	8		5		8		68		1		
稼働率	100%		100%		100%		99.6%		100%		
PML値	4.1%		8.0%		4.4%		2.9%		7.9%		

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				
	11	東急桜丘町ビル	12	東京日産台東ビル	13	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	14	TOKYU REIT蒲田ビル			
											
所在地	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		東京都大田区蒲田5丁目		東京都港区虎ノ門3丁目		
最寄駅	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		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		
取得年月日	2003年9月11日		2003年9月11日		2003年9月10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）		
取得価格	6,620百万円		4,450百万円		3,570百万円		4,720百万円		10,177百万円 *追加取得分を含む累計額		
期末算定価額	9,440百万円		5,410百万円		4,410百万円		5,240百万円		10,800百万円		
敷地面積	1,013.03㎡		1,718.45㎡		866.61㎡		1,642.86㎡		1,728.38㎡ [共有持分割合：86.116%]		
延床面積	6,505.39㎡		11,373.20㎡		4,058.92㎡		10,244.51㎡		15,343.73㎡ [東急REITが所有する面積：10,882.65㎡]		
構造・階数	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		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		
竣工年月（築年数）	1987年6月（30.7年）		1992年9月（25.4年）		1984年8月（33.4年）		1992年2月（26.0年）		1988年4月（29.8年）		
所有形態	土地	所有権		所有権		所有権		所有権		所有権 [共有持分割合：86.116%]	
	建物	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		所有権		区分所有権及び区分所有権の共有	
保有形態	信託受益権		信託受益権		信託受益権		信託受益権		実物不動産		
テナント数	2		11		3		5		11		
稼働率	100%		93.8%		100%		100%		100%		
PML値	11.1%		7.4%		11.2%		7.7%		7.2%		

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		
	16	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	17	東急池尻大橋ビル	18	麹町スクエア	19	TOKYU REIT新宿ビル	20	秋葉原三和東洋ビル	
											
所在地	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		東京都新宿区新宿4丁目		東京都千代田区外神田3丁目		
最寄駅	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「麹町」駅徒歩約1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		東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分		
取得年月日	2008年1月31日		2008年3月28日		2010年3月19日		2010年3月26日		2010年10月29日		
取得価格	8,500百万円		5,480百万円		9,030百万円		9,000百万円		4,600百万円		
期末算定価額	7,250百万円		5,830百万円		8,840百万円		11,300百万円		6,150百万円		
敷地面積	712.49㎡		2,382.67㎡		1,269.24㎡		1,113.87㎡		795.33㎡		
延床面積	5,002.36㎡		7,619.56㎡		6,803.47㎡		8,720.09㎡		5,704.69㎡		
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		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2月（15.0年）		1989年10月（28.3年）		2003年1月（15.0年）		2003年5月（14.7年）		1985年9月（32.4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		所有権		所有権		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	
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	1		5		7		9		6		
稼働率	100%		100%		100%		100%		100%		
PML値	3.9%		5.8%		4.8%		4.2%		11.8%		

物件名	スポンサー提出物件		スポンサー提出物件		物件名
	21 TOKYU REIT木場ビル	22 東急銀座二丁目ビル	23 TOKYU REIT渋谷Rビル	24 東急虎ノ門ビル	
					
所在地	東京都江東区東陽3丁目	東京都中央区銀座2丁目	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
最寄駅	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
取得年月日	2010年10月29日	2011年2月15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
取得価格	4,000百万円	5,010百万円	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
期末算定価額	4,020百万円	5,030百万円	9,180百万円	19,800百万円	2,930百万円
敷地面積	1,259.52㎡	805.42㎡	1,077.45㎡ [東急REITが所有する面積：819.41㎡]	2,016.83㎡	270.05㎡
延床面積	7,513.09㎡ [駐車場部分（41.74㎡）を含む]	5,098.61㎡	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㎡
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 *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
竣工年月（築年数）	1992年2月（26.0年）	2008年8月（9.4年）	1990年3月（27.8年）	2010年4月（7.8年）	1991年12月（26.1年）
所有形態	土地	所有権	所有権	所有権	所有権
	建物	所有権	区分所有権及び区分所有権の共有	所有権	所有権
保有形態	信託受益権	実物不動産	実物不動産	実物不動産	実物不動産
テナント数	6	2	11	3	2
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
PML値	7.4%	4.4%	5.9%	5.4%	4.2%

物件名	スポンサー提出物件			
	26 東急番町ビル	27 メゾンピオニー都立大学	28 湘南モールフィル(底地)	29 OKIシステムセンター(底地)
				
所在地	東京都千代田区四番町	東京都目黒区中根1丁目	神奈川県藤沢市辻堂新町4丁目	埼玉県蕨市中央1丁目
最寄駅	JR中央線等「市ヶ谷」駅徒歩約3分	東急東横線「都立大学」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京浜東北線「蕨」駅徒歩約4分
取得年月日	2016年3月24日	2017年11月15日	2006年4月28日	2013年3月27日
取得価格	12,740百万円	1,200百万円	6,810百万円	4,530百万円
期末算定価額	14,200百万円	1,200百万円	6,490百万円	5,170百万円
敷地面積	2,754.18㎡ [うち信託不動産に係る面積：2,573.80㎡]	245.61㎡	44,078.12㎡	17,019.18㎡
延床面積	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㎡]	950.36㎡	-	-
構造・階数	鉄骨造陸屋根 11階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	-	-
竣工年月(築年数)	2011年9月(6.3年)	2014年8月(3.5年)	-	-
所有形態	土地	所有権 [信託受益権の準共有持分割合：49%]	所有権	所有権
	建物	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%]	所有権	-
保有形態	信託受益権	実物不動産	信託受益権	実物不動産
テナント数	7	25	1	1
稼働率	100%	96.9%	100%	100%
PML値	3.3%	6.2%	-	-

■ 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 : 49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程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7月期 (第28期) 及び2018年1月期 (第29期) の主な実施内容>

- ・「ダイワ J-REITフェスタ2017」
- ・「三菱UFJモルガン・スタンレー証券 本店プレミアムセミナー」
- ・「ARES J-REITフェア2017」
- ・外国人機関投資家向けカンファレンス
- ・「SMBC日興証券 J-REITセミナー2017 (熊本)」
- ・「ARES J-REIT普及全国キャラバン (名古屋)」
- ・「三菱UFJモルガン・スタンレー証券 大阪 J-REITセミナー」
- ・個人投資家向け証券会社支店セミナー (二子玉川、横浜)
- ・「ダイワ J-REITキャラバン2017 (福岡)」
- ・「SMBC日興証券 J-REITフェア2018」



SMBC日興J-REITセミナー2017 (熊本)

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、2018年1月31日現在の情報です。

