

# 2018年7月期（第30期）決算説明資料

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

100年REITを目指して

渋谷スクランブルスクエア東棟（2019年度開業予定）

渋谷ストリーム（2018年9月開業）



渋谷駅周辺再開発の状況（2018年8月撮影）

<b>1. 2018年7月期（第30期）決算及び業績予想</b>	
エグゼクティブサマリー	4
物件取得（REVE中目黒（底地））	5
物件入替（ルーシッドスクエア恵比寿・TOKYU REIT木場ビル）	6
決算概況（2018年7月期）	7
業績予想（2019年1月期、2019年7月期）	8
1口当たり分配金の変動要因	9
<b>2. 運用実績と見通し</b>	
ポートフォリオの稼働状況	11
テナント入退去実績及び見通し	12
賃料収入の実績	13
賃料収入の見通し	14
賃料ギャップ・賃料更改期限到来テナント割合	15
オフィス賃料ギャップの内訳	16
工事の実績及び予定	17
有利子負債（デット）の状況	18
期末算定価額の状況	19
NAVの推移	20
今後の物件入替及び売却資金活用について（～2020年）	21
<b>3. 投資運用戦略</b>	
投資方針	23
長期投資運用戦略（サーフプラン）	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
スポンサーコラボレーション	26
<b>4. ESGへの取り組み</b>	
環境（Environment）への取り組み	28
社会（Social）への貢献①	29
社会（Social）への貢献②	30
ガバナンス（Governance）①	31
ガバナンス（Governance）②	32
<b>5. スポンサーについて</b>	
東京急行電鉄の概要	34
主な東京急電鉄等保有物件	35
渋谷駅周辺再開発の状況	36
<b>6. Appendix</b>	38～

## 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 - 貸借対照表計上額
NAV	= 出資総額 + 圧縮積立金(利益処分後) ± 含み損益 = 純資産 - 分配予定額 ± 含み損益
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. 2018年7月期（第30期）  
決算及び業務予想**



ルーシッドスクエア恵比寿

	2018年7月期 (第30期) 実績	2019年1月期 (第31期) 予想	2019年7月期 (第32期) 予想
外部成長	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件入替 〔TOKYU REIT木場ビル譲渡 ルーシッドスクエア恵比寿取得〕<sup>(注4)</sup> →不動産等売却益：316百万円</li> <li>物件取得(REVE中目黒(底地) <sup>(注4)</sup>)</li> </ul>	—
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>期末稼働率：99.3%(-0.4pts)</li> <li>賃料増額改定割合<sup>(注1)</sup>：25% (面積ベース)</li> <li>増額率(賃料ベース) <sup>(注2)</sup>：5.2%</li> <li>フリーレント期間終了等による収益増 (世田谷ビジネススクエア他)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>期末稼働率：98.8%(-0.5pts)</li> <li>フリーレント期間終了等による収益増 (東急虎ノ門ビル他)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>期末稼働率：99.1%(+0.3pts)</li> <li>レントホリデー期間終了等による収益増 (東急番町ビル他)</li> </ul>
財務	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息：前期比-58百万円 (借入金+投資法人債) (平均金利：1.07%(-0.1pts))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息：前期比-0.4百万円 (借入金+投資法人債) (平均金利：1.04%(-0.03pts))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息：前期比-10百万円 (借入金+投資法人債) (平均金利：1.04%(-0.00pts))</li> </ul>
NOI	4,962百万円 (+165百万円)	4,925百万円 (-36百万円)	4,919百万円 (-6百万円)
1口当たり当期純利益	2,739円 (+189円)	3,020円 (+281円)	2,746円 (-274円)
1口当たり圧縮積立金 取崩額	— (-99円)	—	53円 (+53円) <sup>(注5)</sup>
1口当たり分配金	2,739円 (+89円)	3,020円 (+281円)	2,800円 (-220円)
1口当たりNAV	168,292円 (+6,133円)		
鑑定ベースLTV	37.2% (-1.0pts)		
取得余力 <sup>(注3)</sup>	675億円 (+66億円)		

\* ( ) の数値は前期比

(注1) オフィス・商業施設(都心)の賃料改定が対象

(注2) 増額改定となった賃料の前期比

(注3) 鑑定ベースLTV50%想定

(注4) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み、ルーシッドスクエア恵比寿は2018年8月1日に取得済み、REVE中目黒(底地)は2018年9月27日に取得予定

(注5) TOKYU REIT新宿ビルの外壁改修工事費用相当



## REVE中目黒（底地）



## 不動産の概要

所在地 東京都目黒区上目黒1丁目13-14

交通 東急東横線・東京メトロ日比谷線  
「中目黒」駅徒歩約4分

面積 497.02㎡

取得価額 1,150百万円

鑑定評価額 1,150百万円（2018年7月31日時点）

契約締結日 2018年6月22日

取得予定日 2018年9月27日

NOI 年間39百万円(NOI利廻3.5%)

- 2017年の投資基準変更（1物件当たりの最低投資額引き下げ）後、「メゾンピオニー都立大学」に続く物件取得
- 重点投資対象地域である東急沿線地域に位置し、土地建物のうち、底地を東急REIT、借地権付建物をスポンサーの東急電鉄が取得
- 東急電鉄との間で50年間の一般定期借地権設定契約を締結。NOIで年間39百万円の長期安定的な利益を見込む



【譲渡】 TOKYU REIT木場ビル



物件概要

所在地	東京都江東区東陽3丁目7番13号
交通	東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約2分
譲渡価額	4,250百万円
帳簿価額	3,861百万円 (2018年8月1日見込み額)
契約締結日	2018年7月13日
譲渡日	2018年8月1日
NOI(注1)	年間202百万円 (NOI利廻4.8%)
償却後NOI(注1)	年間134百万円 (償却後NOI利廻3.2%)
竣工年月	1992年2月
用途	事務所、店舗、駐車場
稼働率	81.1% (2018年8月1日時点)

(注1) 2017年2月～2018年1月の実績数値

物件入替

- 都心5区地域外所在の物件を譲渡し、重点投資対象地域である渋谷区所在の物件を取得。  
入替前後の償却後NOIは取得物件の稼働回復後、同程度を維持する見込み(注2)
- 「ルーシッドスクエア恵比寿」のNOI利廻は、稼働率の上昇、賃料増額等により、中長期的には3.2%から3.7%へ上昇する見込み(注2)
- 「TOKYU REIT木場ビル」の譲渡により、2019年1月期(第31期)に不動産等売却益を316百万円計上



(注2) 取得年度の収支から特殊要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提をもとに作成

- (1) 総賃料収入は取得日以降、一部テナントの退去を見込み、2019年1月末日時点の見込み稼働率(82.6%)を前提に本物件から得られる総収入の見込み数値を記載
- (2) 公租公課は、2018年度と同額を見込む
- (3) 修繕費は今後1年間に想定される費用をもって算出

【取得】 ルーシッドスクエア恵比寿



物件概要

所在地	東京都渋谷区東3丁目25番11号
交通	J R山手線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約3分
取得価額	4,500百万円
鑑定評価額	4,700百万円 (2018年6月30日時点)
契約締結日	2018年7月13日
取得日	2018年8月1日
NOI(注2)	年間145百万円 (NOI利廻3.2%)
償却後NOI(注2)	年間124百万円 (償却後NOI利廻2.8%)
竣工年月	1992年4月
用途	事務所、店舗、駐車場
稼働率	100% (2018年8月1日時点)



# 1. 決算及び業績予想 決算概況 (2018年7月期)

## ■ 損益計算書 (P/L) 及び1口当たり分配金

(単位: 百万円)

科目	2018年7月期 実績 (第30期)	2018年1月期 実績 (第29期)	比較 増減	2018年7月期 予想 (第30期) 2018年3月15日時点	比較 増減
営業収益 (A)	7,119	7,032	87	7,116	3
不動産賃貸事業収益 (B)	7,119	7,032	87	7,116	3
賃貸事業収入	6,663	6,588	75	6,659	4
その他賃貸事業収入	455	443	12	456	-1
営業費用 (C)	3,922	3,963	-41	3,982	-60
不動産賃貸事業費用	3,211	3,271	-60	3,276	-65
諸経費 (D)	2,156	2,234	-78	2,218	-61
NOI (B) - (D)	4,962	4,797	165	4,897	65
減価償却費	1,049	1,032	16	1,046	3
固定資産除却損	5	4	0	11	-6
その他営業費用	711	692	18	706	4
うち資産運用報酬	578	558	20	574	4
営業利益 (A) - (C)	3,197	3,068	129	3,133	63
営業外収益	0	2	-1	0	0
営業外費用	519	576	-57	523	-4
うち支払利息	453	510	-57	455	-2
うち投資法人債利息	39	39	-0	38	0
経常利益	2,679	2,494	185	2,611	68
当期純利益	2,678	2,493	184	2,610	67

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	2,739	2,550	189	2,670	69
	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)	2,739	2,650	89	2,670	69
その他	稼働率 (%)	99.3	99.7	-0.4pts	99.0	0.3pts
	NOI利廻 (注) (%)	4.48	4.27	0.21pts	4.42	0.06pts

(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>

<b>営業収益</b>	不動産賃貸事業収益	+87百万円
	賃貸事業収入	+75百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+41百万円
	・TOKYU REIT木場ビル	+21百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	+19百万円
	・東急銀座二丁目ビル	+17百万円
	・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	-64百万円
	・TOKYU REIT新宿ビル	-10百万円
<b>営業費用</b>	不動産賃貸事業費用	-60百万円
	諸経費	-78百万円
	・仲介手数料	-47百万円
	・修繕費	-39百万円
	・公租公課	+36百万円
	減価償却費	+16百万円
<b>営業外費用</b>	支払利息	-57百万円

### <対予想比較>

<b>営業費用</b>	不動産賃貸事業費用	-65百万円
	諸経費	-61百万円
	・修繕費	-51百万円
	・外注委託費	-11百万円
	・公租公課	+15百万円

2019年1月期は不動産等売却益の計上、2019年7月期は外壁改修工事に合わせ、圧縮積立金を取崩す

■ 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7月期 実績 (第30期)	2019年1月期 予想 (第31期) 2018年9月13日時点	比較 増減 (前期比)	2019年7月期 予想 (第32期) 2018年9月13日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益	(A)	7,119	7,495	375	7,196	-299
不動産賃貸事業収益	(B)	7,119	7,179	59	7,196	16
賃貸事業収入		6,663	6,711	47	6,746	35
その他賃貸事業収入		455	467	11	449	-18
不動産等売却益		-	316	316	-	-316
営業費用	(C)	3,922	4,021	99	4,002	-19
不動産賃貸事業費用		3,211	3,281	70	3,279	-2
諸経費	(D)	2,156	2,253	96	2,277	23
NOI	(B) - (D)	4,962	4,925	-36	4,919	-6
減価償却費		1,049	1,021	-27	998	-22
固定資産除却損		5	7	2	3	-4
その他営業費用		711	740	29	722	-17
うち資産運用報酬		578	591	12	584	-6
営業利益	(A) - (C)	3,197	3,473	276	3,194	-279
営業外収益		0	0	-0	0	-0
営業外費用		519	520	1	508	-12
うち支払利息		453	452	-1	437	-15
うち投資法人債利息		39	39	0	43	4
経常利益		2,679	2,953	274	2,686	-267
当期純利益		2,678	2,952	274	2,685	-267

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益 (EPS)	(円)	2,739	3,020	281	2,746	-274
	1口当たり圧縮積立金取崩額	(円)	-	-	-	53	53
	1口当たり分配金 (DPU)	(円)	2,739	3,020	281	2,800	-220
その他	稼働率	(%)	99.3	98.8	-0.5pts	99.1	0.3pts
	NOI利廻 (注)	(%)	4.48	4.32	-0.16pts	4.38	0.06pts

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

■ 主な差異の内訳

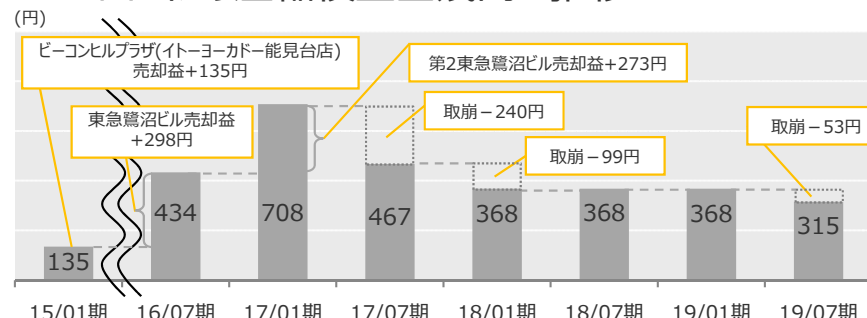
<2019年1月期(第31期)対前期比較>

<b>営業収益</b>	不動産賃貸事業収益	+59百万円
	賃貸事業収入	+47百万円
	・東急虎ノ門ビル	+117百万円
	・ルーシッドスクエア恵比寿 (新規取得)	+85百万円
	・TOKYU REIT新宿ビル	+28百万円
	・REVE中目黒 (底地) (新規取得)	+14百万円
	・TOKYU REIT木場ビル (譲渡)	-148百万円
	・東急番町ビル	-22百万円
	・東急銀座二丁目ビル	-17百万円
	・世田谷ビジネススクエア	-16百万円
	不動産等売却益 (TOKYU REIT木場ビル)	+316百万円
<b>営業費用</b>	不動産賃貸事業費用	+70百万円
	諸経費	+96百万円
	・修繕費	+62百万円
	減価償却費	-27百万円
	・TOKYU REIT木場ビル (譲渡)	-34百万円
	・ルーシッドスクエア恵比寿 (新規取得)	+10百万円

<2019年7月期(第32期)対前期比較>

<b>営業収益</b>	不動産賃貸事業収益	+16百万円
	賃貸事業収入	+35百万円
	不動産等売却益 (TOKYU REIT木場ビル)	-316百万円

■ 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



# 1. 決算及び業績予想 1口当たり分配金の変動要因

## 1口当たり分配金の変動要因別内訳

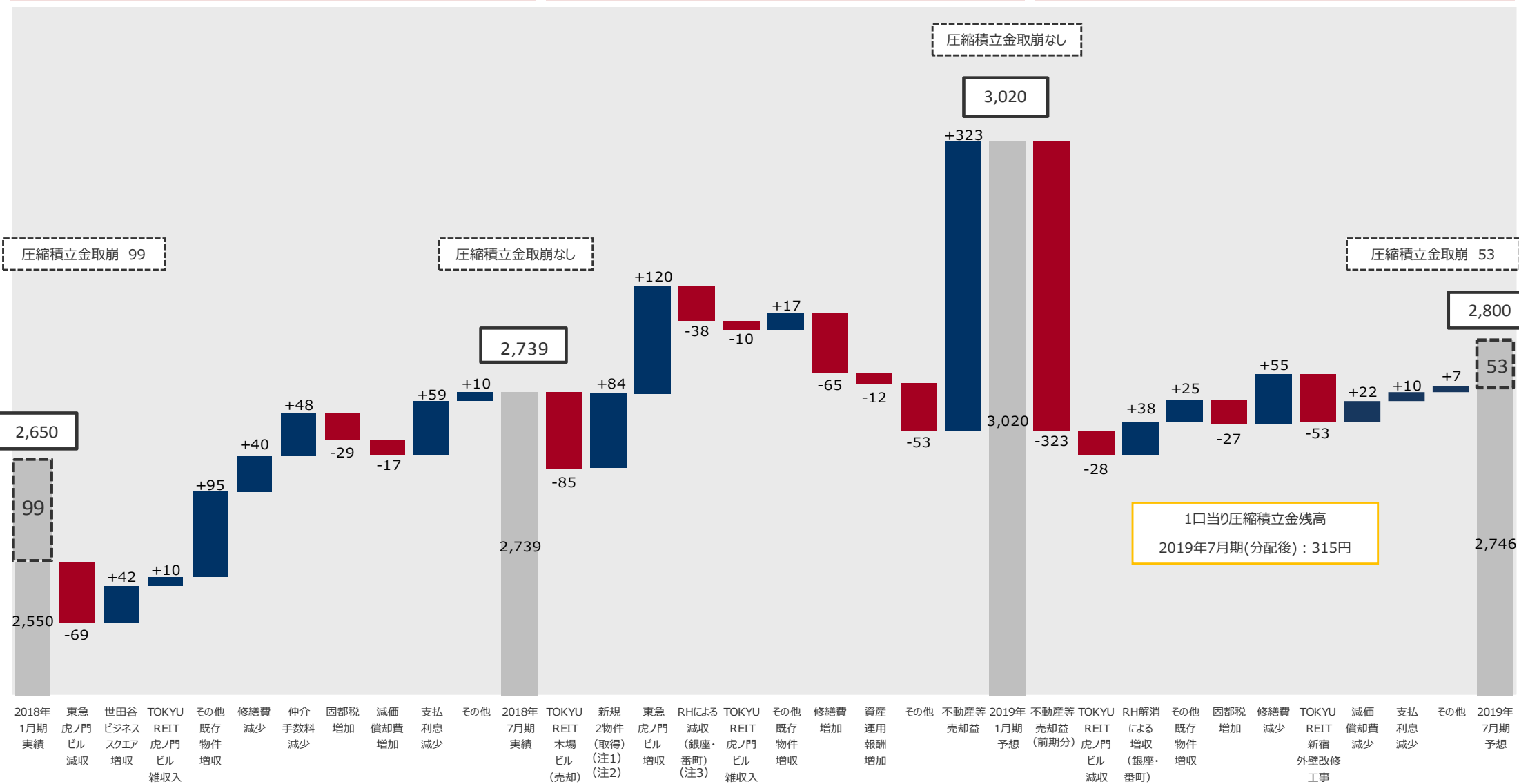
\* 内に記載した数値が分配金の実績・予想

(単位：円)

2018年7月期（第30期）実績

2019年1月期（第31期）予想

2019年7月期（第32期）予想



(注1) 償却後NOIの数値  
 (注2) ルーシッドスクエア恵比寿、REVE中目黒（底地）  
 (注3) RH（レントホリデー）＝賃貸借契約において、入居後の賃料を一定期間免除する契約形態のうち、入居時以外の特定の時期に賃料免除する契約形態

## 2. 運用実績と見通し

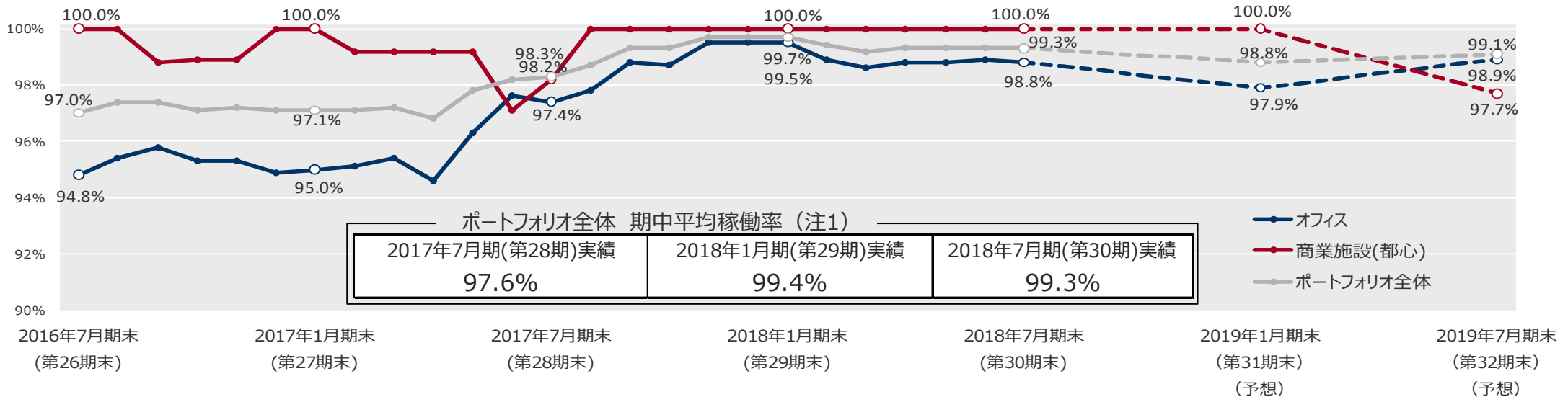


QFRONT (キューフロント)

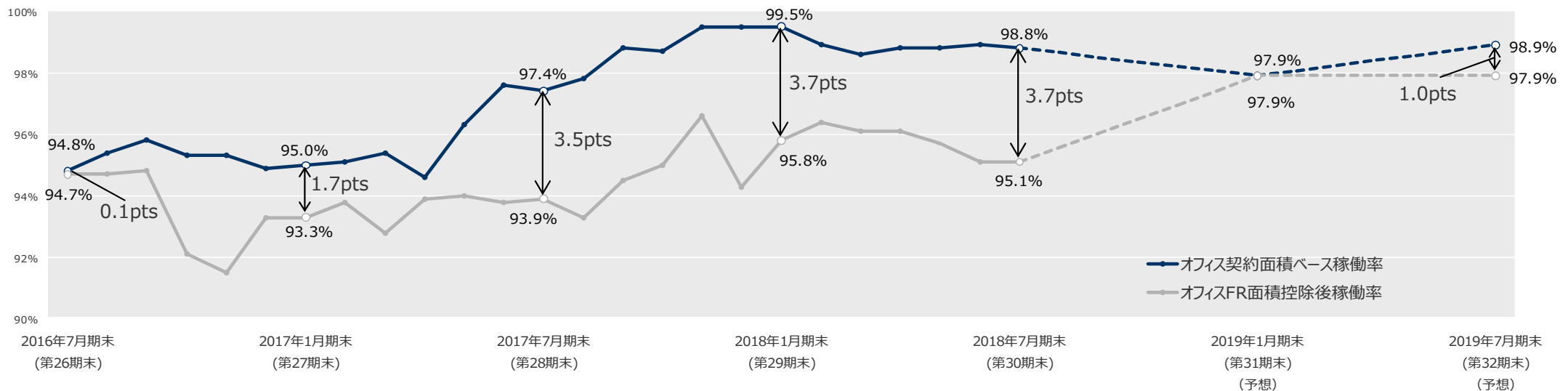


## 2. 運用実績と見通し ポートフォリオの稼働状況

### ■ 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））

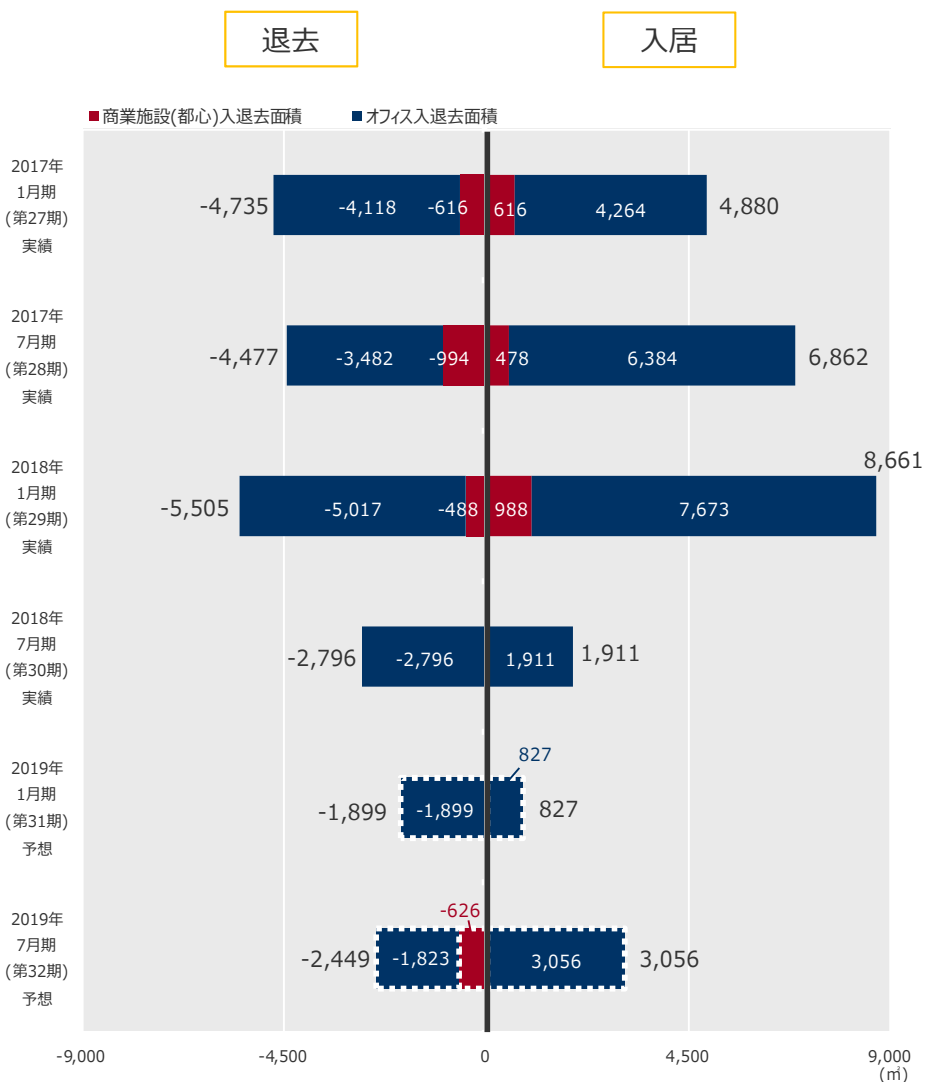


（注1）ポートフォリオ全体期中平均稼働率は、ポートフォリオ全体の各期中における月末稼働率の単純平均を記載

（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

退去面積は縮小傾向にあり、引続き、高稼働率の維持を見込む

■ 入退去面積



■ テナント入退去の状況

物件名		2018年7月期(第30期)実績	2019年1月期(第31期)予想	2019年7月期(第32期)予想	備考
<b>商業施設</b>					
レキシントン青山	入居	-	-	-	・2019年7月期退去予定の1区画は、改修工事を実施し、2020年1月期中に入居見込
	退去	-	-	474.49m	
	期末空室面積	-	-	474.49m	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	77.5%	
代官山フォーラム	入居	-	-	-	・2019年7月期退去予定の1区画は、2020年1月期中に入居見込
	退去	-	-	151.56m	
	期末空室面積	-	-	151.56m	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	93.9%	
<b>オフィス</b>					
世田谷ビジネススクエア	入居	1,004.20m	827.99m	876.28m	・2019年7月期末は倉庫を除き、空室が1区画となる見込であり、同区画は2020年1月期中に入居見込
	退去	1,832.19m	876.28m	639.24m	
	期末空室面積	946.24m	1,021.21m	784.17m	
	期末稼働率	96.2%	95.9%	96.8%	
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	入居	300.92m	-	1,184.63m	・2018年7月期に退去した2区画は、各々ダウンタイム1週間と3週間で同期中に入居済 ・2019年7月期退去予定の1区画は、同期中に入居見込
	退去	300.92m	-	1,184.63m	
	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	606.50m	-	-	・2018年7月期に退去した1区画は、ダウンタイム無しで入居済
	退去	609.33m	-	-	
	期末空室面積	-	-	-	
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	
TOKYU REIT 第2新宿ビル	入居	-	-	103.99m	・2019年1月期退去予定の1区画は、事務所から店舗への用途変更を実施し、2019年7月期中に入居見込
	退去	-	103.99m	-	
	期末空室面積	-	103.99m	-	
	期末稼働率	100.0%	94.2%	100.0%	
東急番町ビル	入居	-	-	564.69m	・2019年1月期退去予定の1区画は、館内増床を含めたリーシングを実施し、2019年7月期中に入居見込
	退去	-	564.69m	-	
	期末空室面積	-	564.69m	-	
	期末稼働率	100.0%	90.1%	100.0%	
<b>&lt;2019年1月期(第31期)取得物件&gt;</b>					
ルーシッドスクエア 恵比寿 (2018年8月1日取得)	入居	-	-	327.40m	・2019年1月期退去予定の1区画は、周辺企業等を中心にリーシングを実施し、2019年7月期中に入居見込
	退去	-	327.40m	-	
	期末空室面積	-	327.40m	-	
	期末稼働率	-	82.6%	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

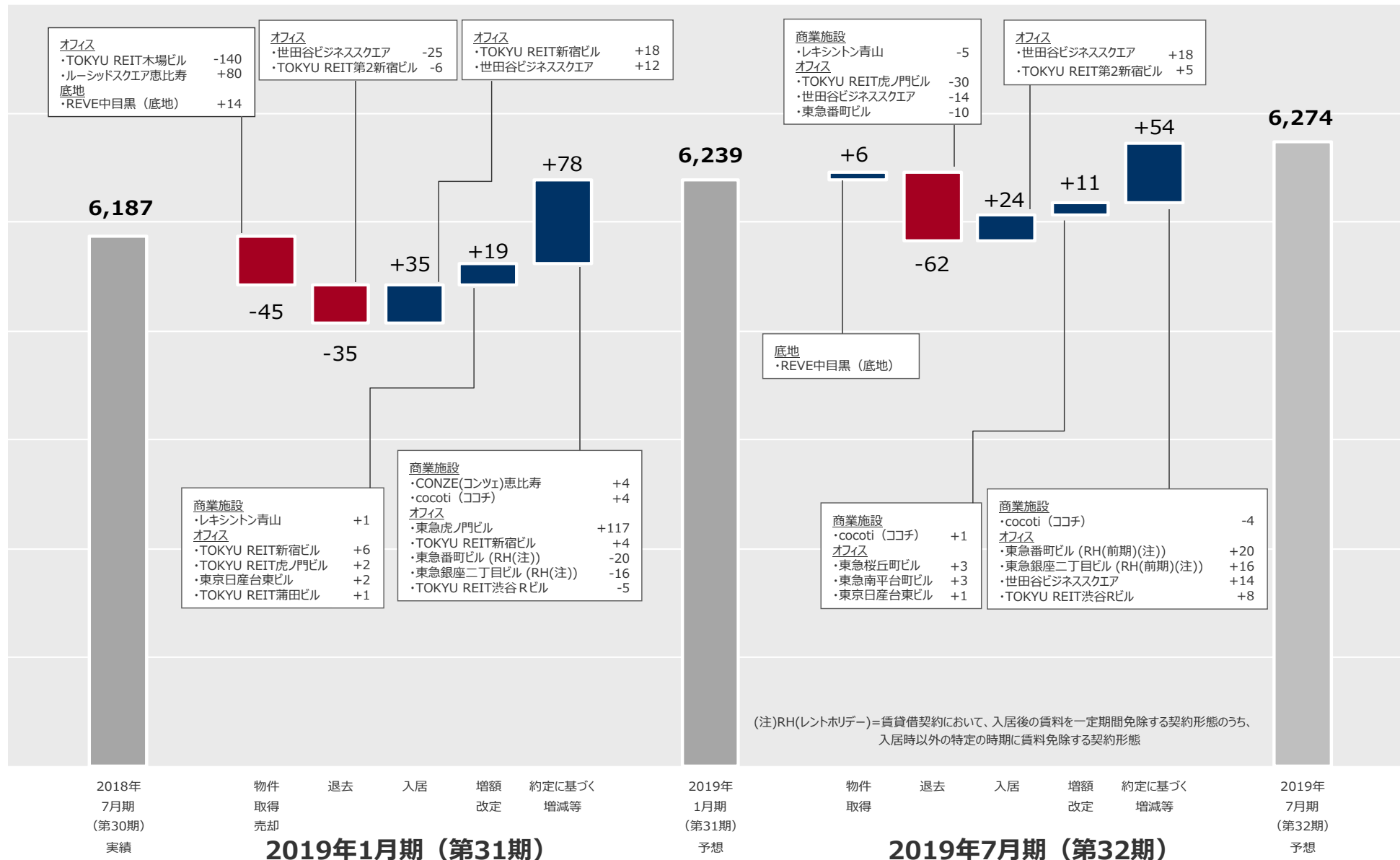
\*東急番町ビルは区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%の換算値





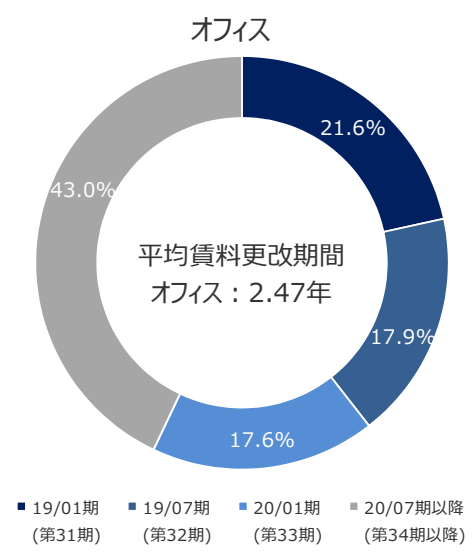
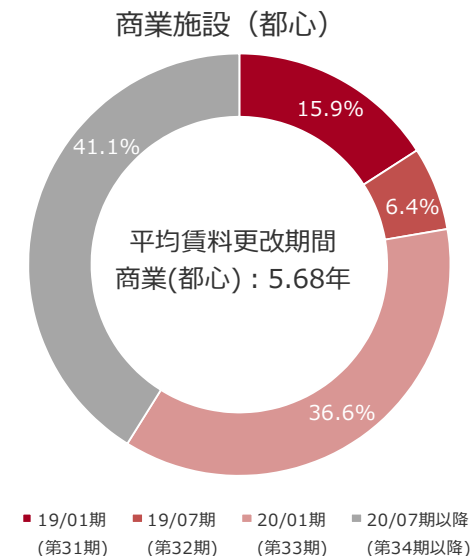
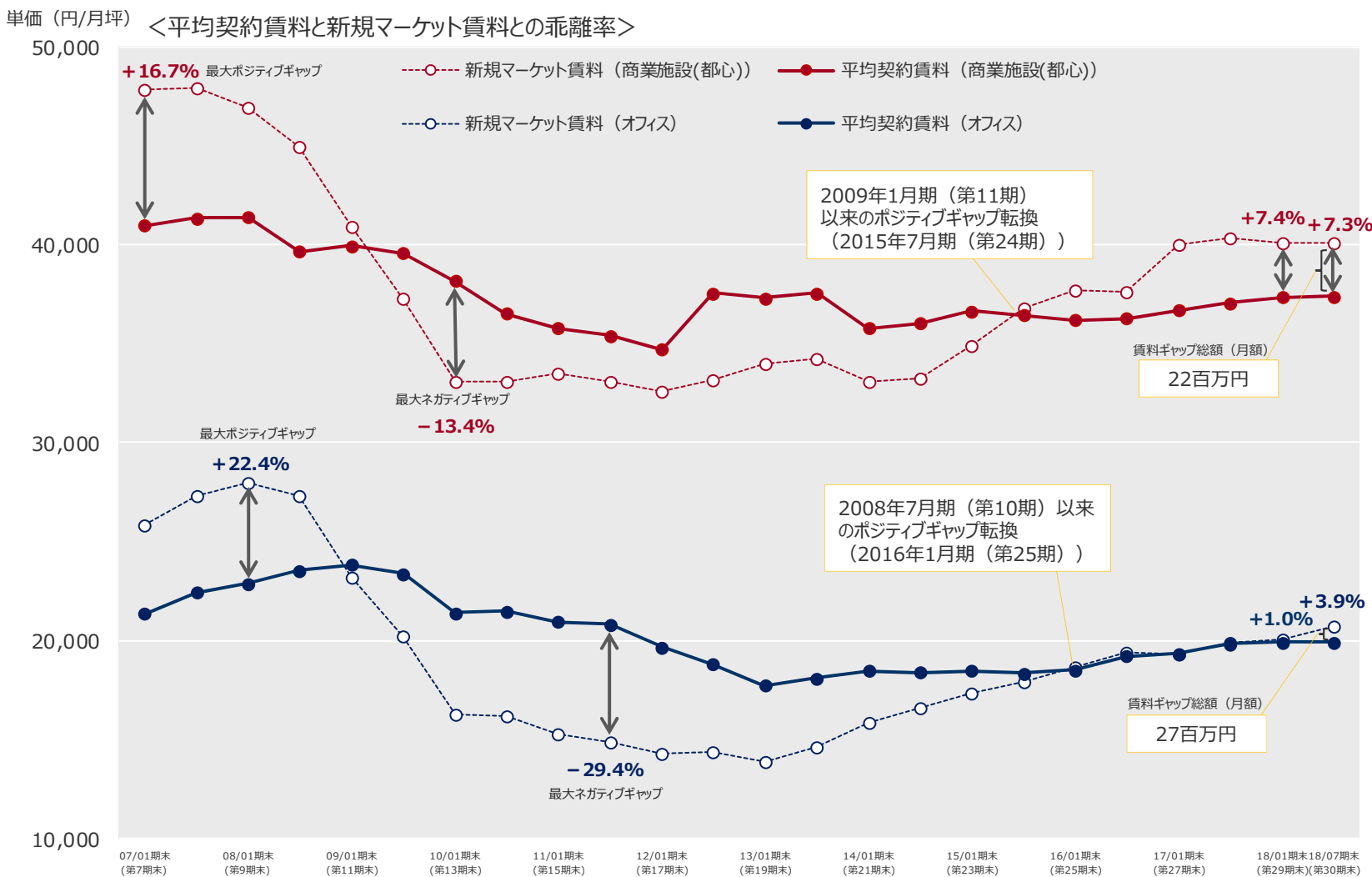
■ 賃料収入の増減内訳

(百万円)



■ 賃料ギャップの推移

■ 賃料更改期限到来テナント割合

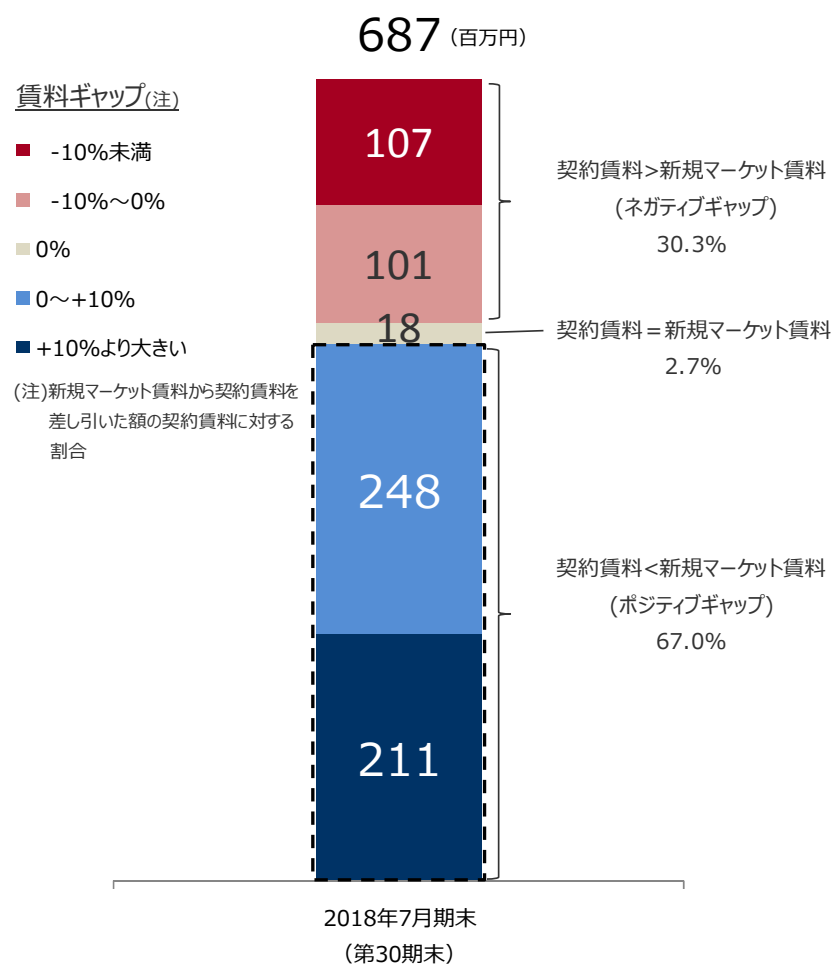


\*平均契約賃料算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない。  
 \*平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、共益費込み (駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)  
 \* (オフィス) 新規マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料の中間値を採用  
 \* (商業施設 (都心)) 新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成

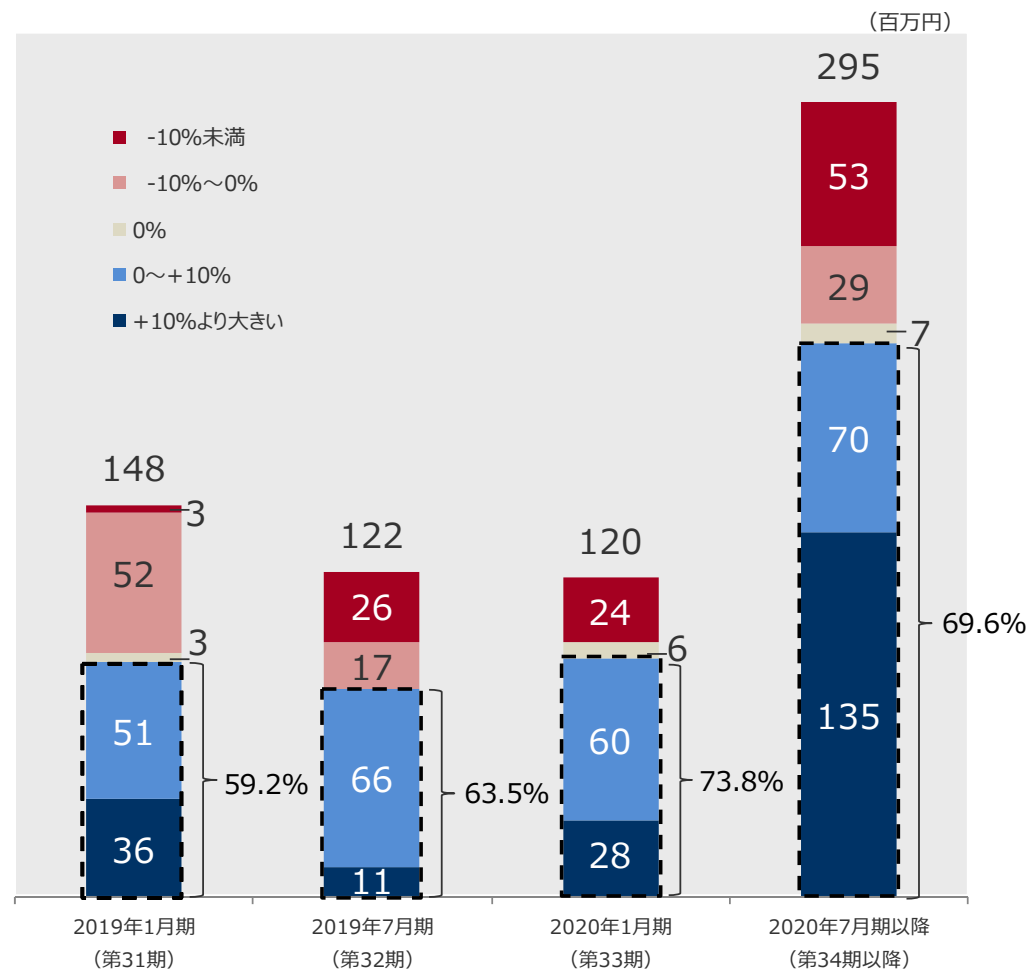
\*更改期限が到来するテナントの賃料を用途毎賃料合計で除して算出  
 \*平均賃料更改期間は2018年7月期 (第30期) 末月額賃料をベースとした加重平均で算出  
 \*賃料は、共益費込み (駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)

■ オフィス賃料ギャップの内訳(月額賃料ベース)

・2018年7月期(第30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3.9%のポジティブギャップ(15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)

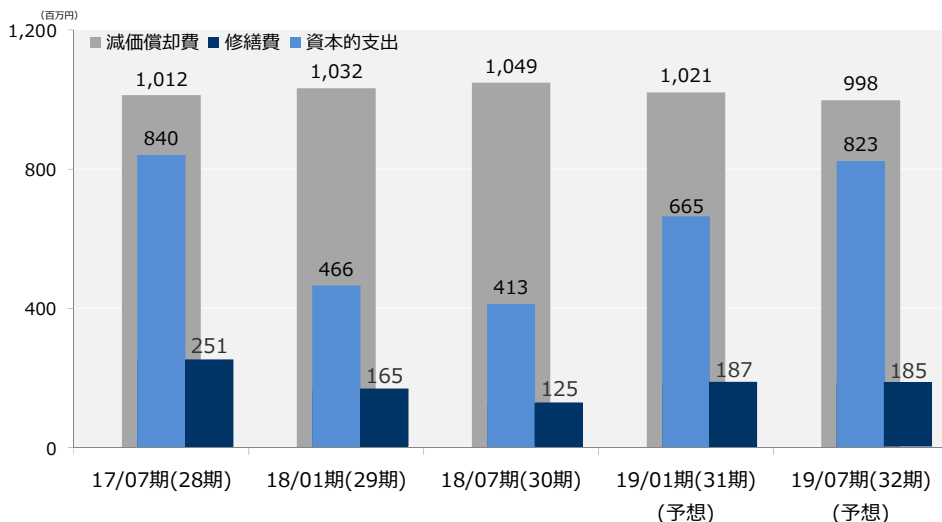
\*新規マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料を採用

\*2018年7月期(第30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7月期(第30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



■ 減価償却費、修繕費及び資本的支出の推移



■ TOKYU REIT渋谷Rビル 共用部リニューアル工事(2018年6月竣工)

各階トイレリニューアル工事(2014年9月)及びエントランスリニューアル工事(2016年9月)に続き、各階エレベーターホール・共用廊下のリニューアル工事を実施



<実施前>

<実施後>

■ 2018年7月期(第30期)の主な工事実績

(単位:百万円)

物件名	工事項目	総額	内訳	
			修繕費	資本的支出
世田谷ビジネススクエア	空調設備更新	72	6	65
	動力電源増設	18	-	18
	トイレリニューアル	16	2	13
	OAフロア更新	11	-	11
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	空調設備更新	65	0	64
TOKYU REIT 渋谷Rビル	共用部リニューアル	31	0	30
TOKYU REIT 蒲田ビル	機械式駐車設備改修	23	3	19
麴町スクエア	LED化	11	-	11

■ 2019年1月期(第31期)及び7月期(第32期)の主な工事予定

(単位:百万円)

実施期	物件名	工事項目	総額	内訳	
				修繕費	資本的支出
2019年1月期(第31期)	世田谷ビジネススクエア	エレベーター改修	119	1	117
	TOKYU REIT 第2新宿ビル	受変電設備更新	67	6	61
2019年7月期(第32期)	世田谷ビジネススクエア	エレベーター改修	202	4	197
	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	エレベーター改修	64	-	64
	TOKYU REIT 新宿ビル	外壁改修	52	52	-

\*世田谷ビジネススクエアは共有持分割合55%の換算値

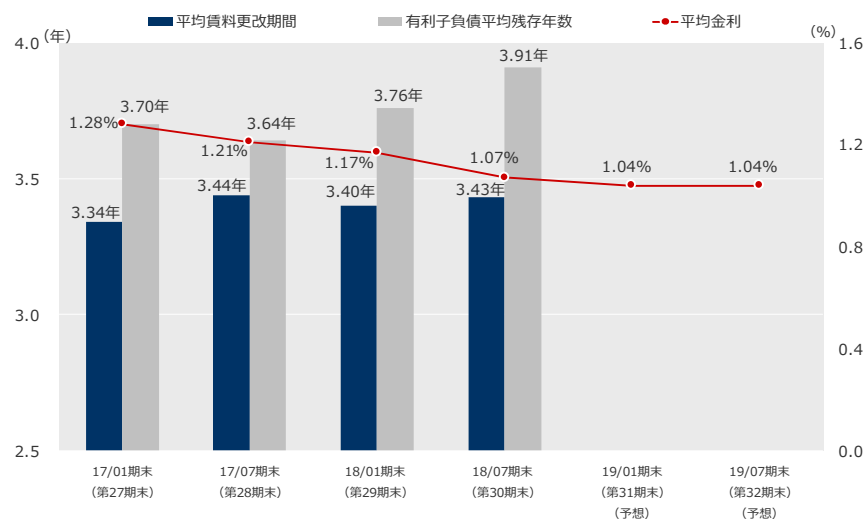
借換により平均金利の低下が継続

■ 主要財務指標

	2018年7月期末 (第30期末)	2018年1月期末 (第29期末)	前期比
有利子負債総額	935億円	920億円	+15億円
平均金利	1.07%	1.17%	-0.1pts
平均残存年数	3.91年	3.76年	+0.15年
長期固定比率	100%	100%	-
総資産LTV	42.6%	42.2%	+0.4pts
鑑定ベースLTV	37.2%	38.2%	-1.0pts
取得余力（注）	675億円	609億円	+66億円

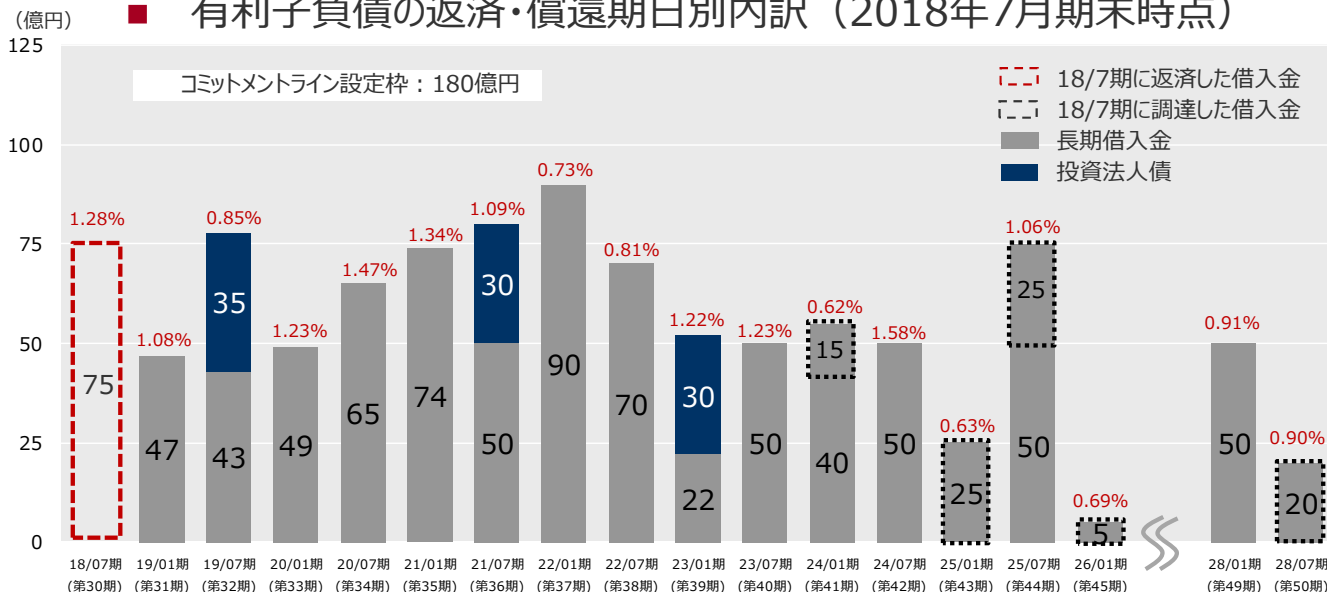
（注）鑑定ベースLTV50%想定

■ 平均賃料更改期間と有利子負債平均残存年数



2018年9月12日 作成

■ 有利子負債の返済・償還期日別内訳（2018年7月期末時点）



2018年7月期（第30期）借入実績

・三菱UFJ銀行	50億円 (6.5年 1.41%)	⇒	25億円 (6.5年 0.63%)
			25億円 (7年 0.65%)
・三菱UFJ銀行	5億円 (5年 1.08%)	⇒	5億円 (7.5年 0.69%)
・第一生命保険	20億円 (5年 0.99%)	⇒	20億円 (10年 0.90%)
			・日本生命 15億円 (5.5年 0.6%)

2019年1月期（第31期）に返済期日が到来する有利子負債

・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%)

2019年7月期（第32期）に返済期日が到来する有利子負債

・第4回無担保投資法人債	35億円 (5年 0.399%)
・三菱UFJ銀行	20億円 (7年 1.37%)
・三菱UFJ銀行	4億円 (7年 1.32%)
・三井住友信託銀行	4億円 (7年 1.32%)
・三菱UFJ銀行	15億円 (5.5年 0.96%)

■ 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

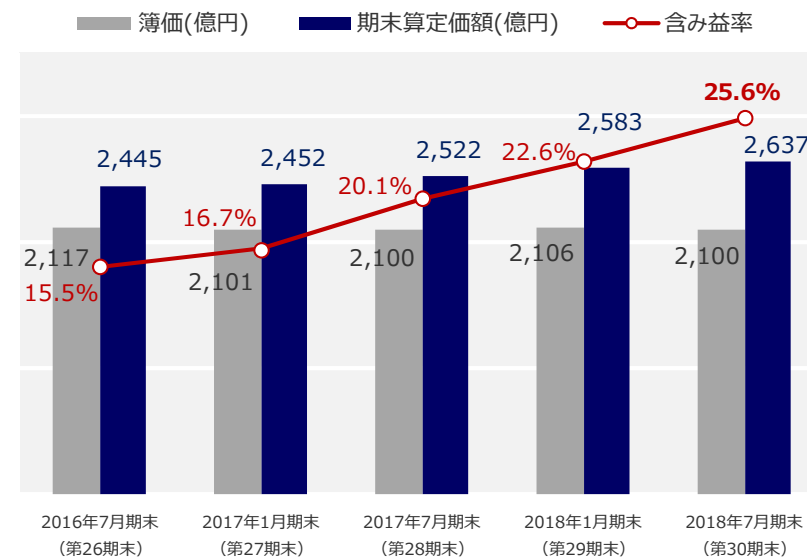
■ 東急REITのデットマネジメントの方針

- ・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

■ 期末算定価額

	2018年7月期末 (第30期末)	2018年1月期末 (第29期末)	前期比
物件数	29物件	29物件	-
期末算定価額	2,637億円	2,583億円	+53億円
簿価	2,100億円	2,106億円	-6億円
含み益	536億円	476億円	+59億円
含み益率	25.6%	22.6%	+3.0pts
キャップレート	3.62%	3.65%	-0.03pts

■ 期末算定価額・簿価・含み益率の推移



■ 物件毎の変動 (前期比)

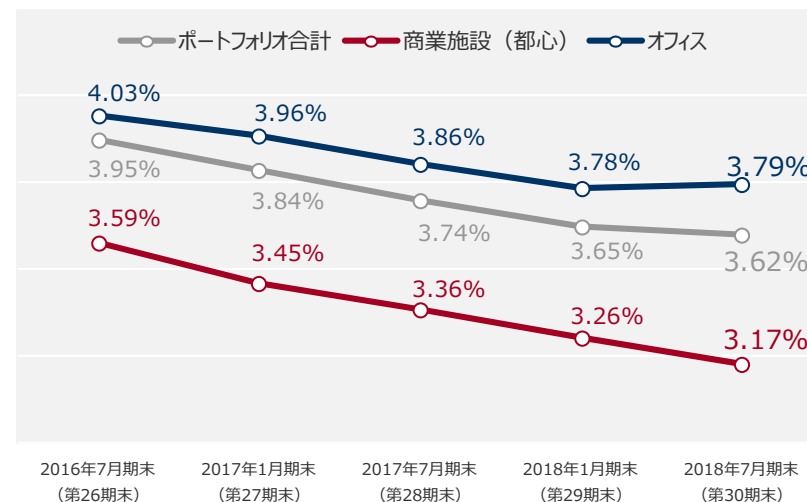
<期末算定価額>

	(物件数)	
	2018年7月期末 (第30期末)	2018年1月期末 (第29期末)
増加	24	23
不変	5	5
減少	0	0

<キャップレート>

	(物件数)	
	2018年7月期末 (第30期末)	2018年1月期末 (第29期末)
低下	23	18
不変	6	10
上昇	0	0

■ キャップレートの推移



\*期中に取得した物件を除く

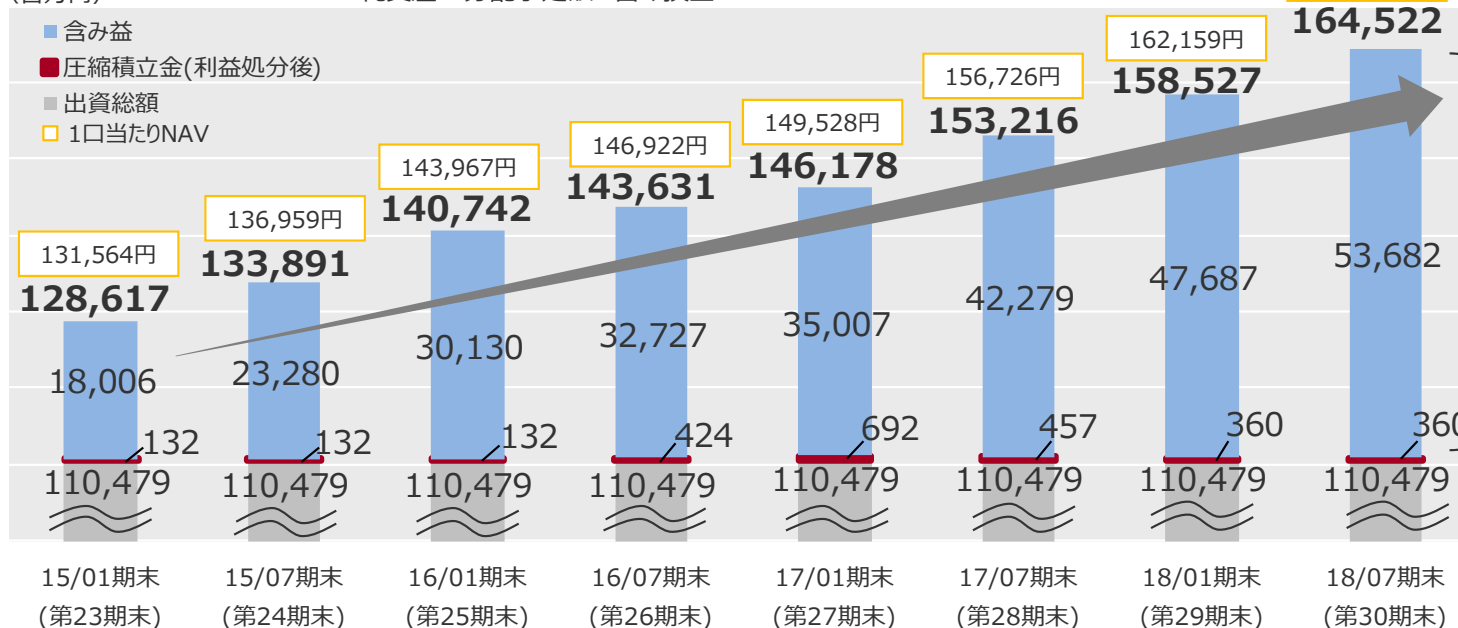
\*物件別期末算定価額の詳細については41ページをご覧ください



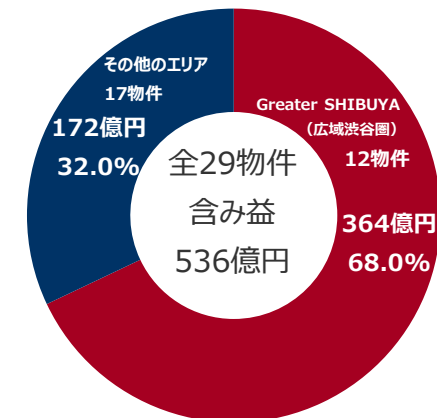
Greater SHIBUYA (広域渋谷圏) (注) を中心とする投資対象エリアの価値向上とともに、東急REITのNAVも継続的に増加

NAVの推移

NAV = 出資総額 + 圧縮積立金(利益処分後) ± 含み損益  
= 純資産 - 分配予定額 ± 含み損益

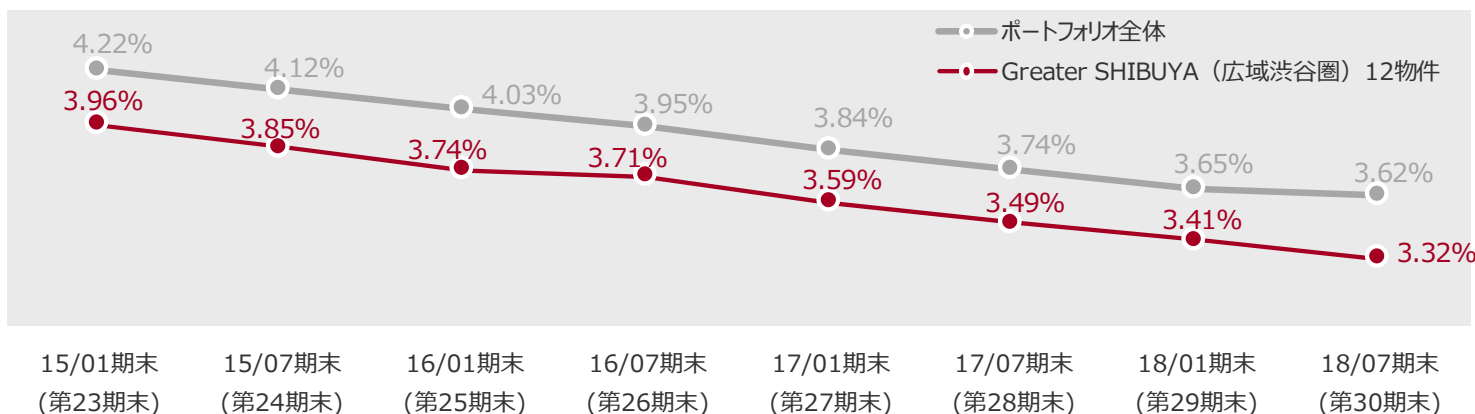


<含み益の内訳(2018年7月期末)>



- \*Greater SHIBUYA (広域渋谷圏) 12物件
- ・QFRONT (キューフロント)
  - ・TOKYU REIT表参道スクエア
  - ・cocoti (ココチ)
  - ・代官山フォーラム
  - ・東急南平台町ビル
  - ・東急池尻大橋ビル
  - ・レキシントン青山
  - ・TOKYU REIT宇田川町スクエア
  - ・CONZE (コンゼ) 恵比寿
  - ・カレイド渋谷宮益坂
  - ・東急桜丘町ビル
  - ・TOKYU REIT渋谷ビル

(参考)キャップレートの推移



(注) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

<Greater SHIBUYA (広域渋谷圏) 含み益TOP5>

順位	物件名	期末算定価額	含み益
1	QFRONT (キューフロント)	298億円	161億円
2	TOKYU REIT宇田川町スクエア	126億円	60億円
3	TOKYU REIT渋谷ビル	92億円	38億円
4	東急桜丘町ビル	97億円	31億円
5	TOKYU REIT表参道スクエア	80億円	24億円

<その他のエリア 含み益TOP5>

順位	物件名	期末算定価額	含み益
1	東急虎ノ門ビル	199億円	35億円
2	TOKYU REIT新宿ビル	120億円	32億円
3	秋葉原三和東洋ビル	62億円	17億円
4	東急番町ビル	142億円	17億円
5	東京日産台東ビル	55億円	16億円

## 現状認識

### 首都圏の不動産価格水準

「長期投資運用戦略(サーフプラン)」(注1)上の「売却・入替期」は2020年まで継続する見通し

### スポンサーによる沿線拠点開発の進捗

渋谷駅周辺再開発に続き、「Greater SHIBUYA (広域渋谷圏)」(注2)や沿線開発が継続することから、東急沿線の不動産価格は2020年以降も上昇する見通し

### P/NAV 水準

保有物件の含み益増加に伴うNAVの増加により、P/NAVはディスカウントとなっている

## 物件入替

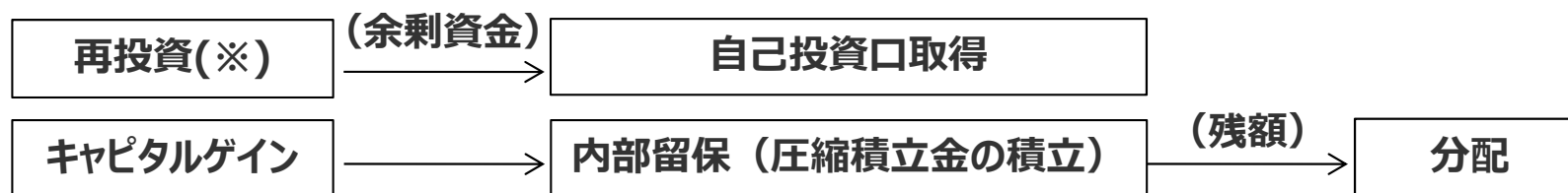
### 東京都心所在物件 (主にオフィス物件)

「長期投資運用戦略(サーフプラン)」に基づき、積極的に物件入替を推進

### Greater SHIBUYA・東急沿線所在物件

「循環再投資モデル」(注3)に基づき、スポンサーとの物件交換を推進

## 物件売却資金の使途

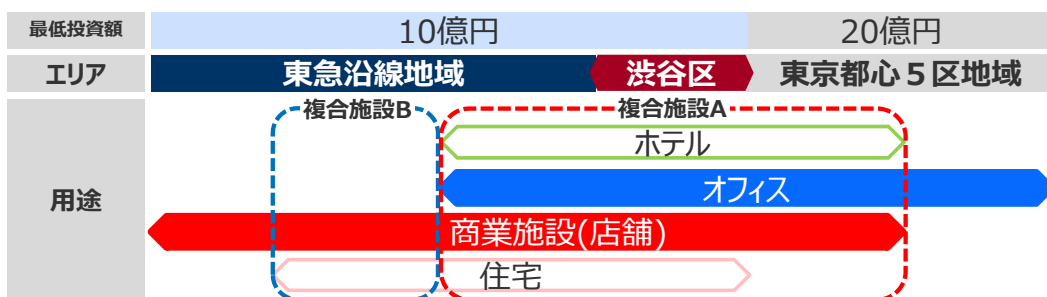


(注1) 不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方(24ページ参照)

(注2) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

(注3) 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により、投資対象エリアの持続的な価値向上を目指す考え方(25ページ参照)

### (※) 再投資物件のイメージ



### 直近の取得物件

メゾンピオニー都立大学 1,200百万円 (2017年11月15日取得)	ルーシッドスクエア恵比寿 4,500百万円 (2018年8月1日取得)	REVE中目黒(底地) 1,150百万円 (2018年9月27日取得予定)

### 3. 投資運用戦略



メゾンピオニー都立大学



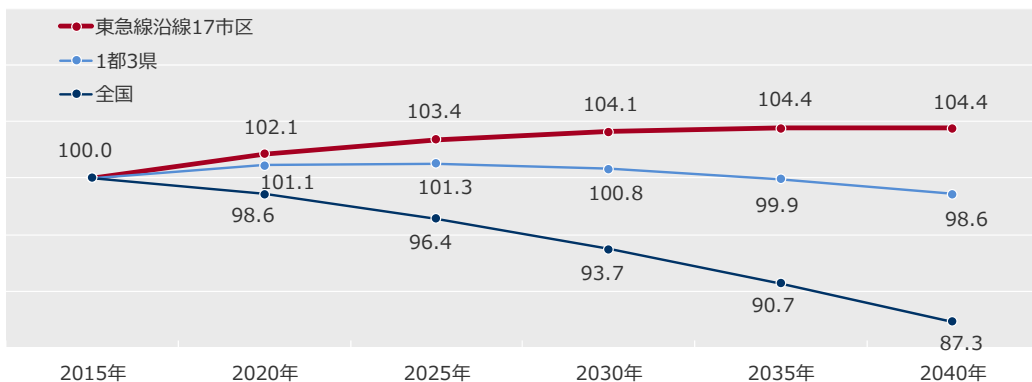
「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

■ 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	保有比率取得価額ベース	
		2018年7月期末時点	
重点投資対象	東京都心5区地域	85%以上	93%
	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	7%

東急沿線地域の人口の将来見通し（2015年 = 100）



出所：東京急行電鉄株式会社「FACT BOOK 2018」

■ 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%）

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1）

・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

・耐震性

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

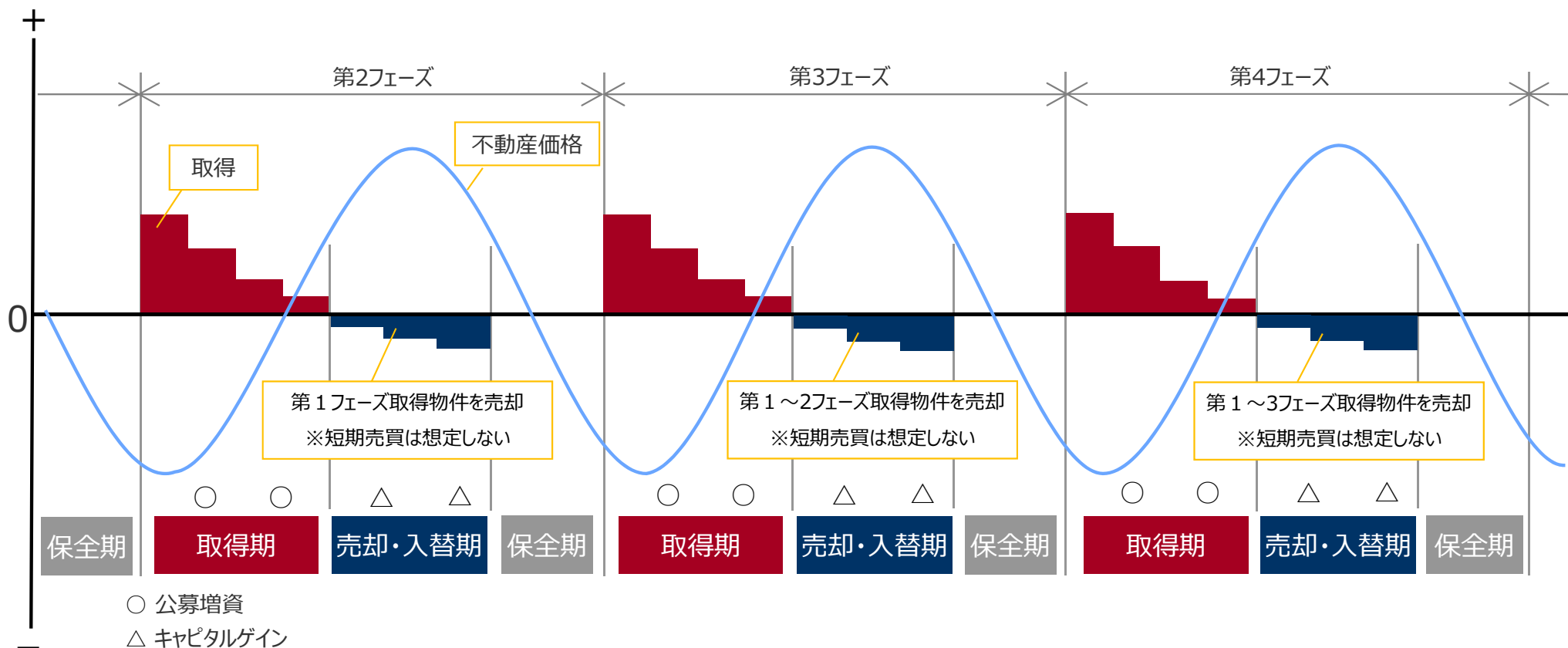
＜トータルリターン志向＞

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

（注1）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する  
 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  
 （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

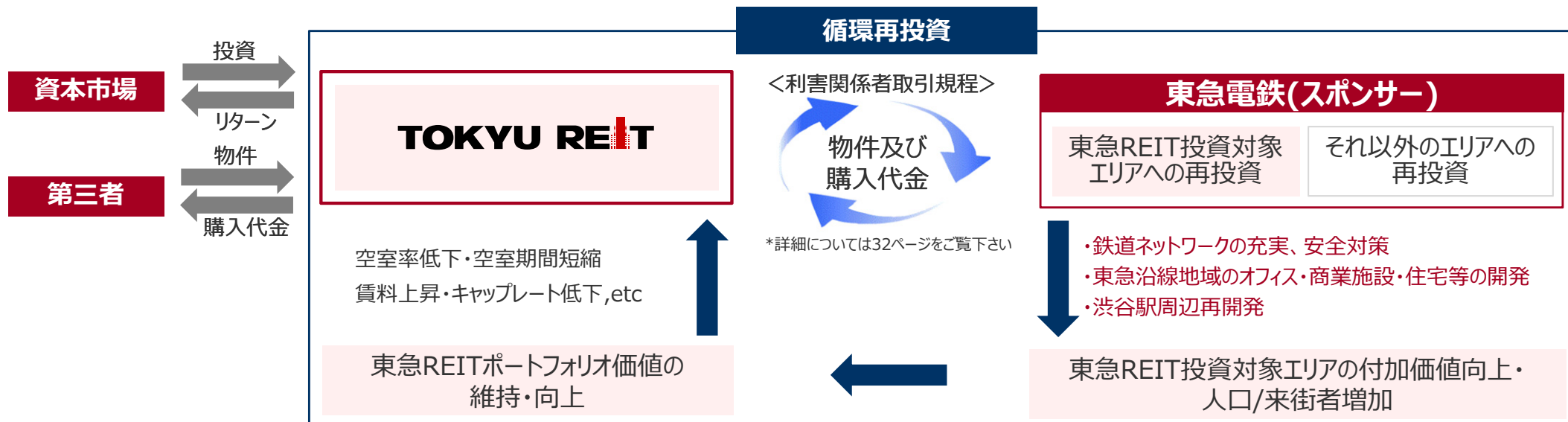
Value & Contrary

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



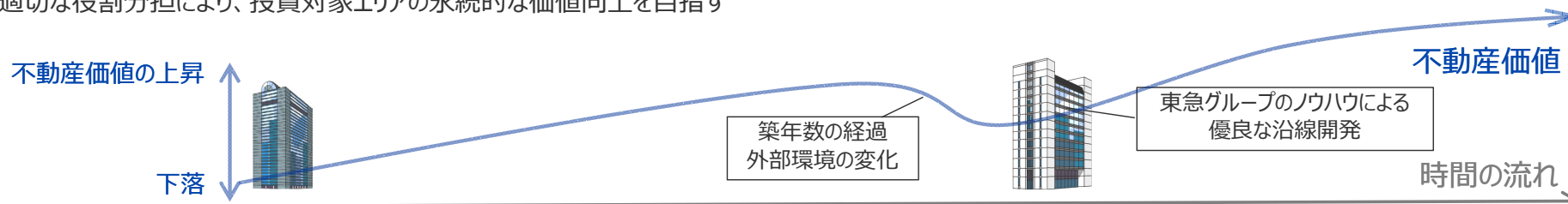
(注) 物件投資にあたって、短期売買を目標とするものではありません

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



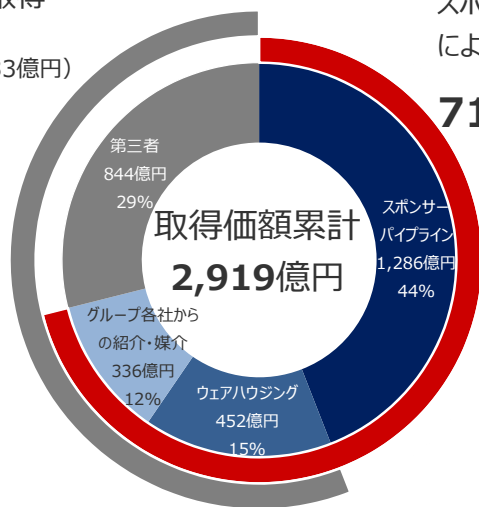
保有主体		スポンサー	東急REIT	スポンサー	東急REIT
不動産のステージ		開発	運用	再開発	運用
役割分担	東急REIT	-	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション	-	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション
	スポンサー	物件開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資	再開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資

■ スポンサーパイプラインの状況

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

スポンサー外取得  
56% (1,633億円)

スポンサーサポート  
による取得  
71% (2,075億円)



■ 循環再投資モデルの具体例

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

■ コラボレーション事例

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

世田谷ビジネススクエア	東急番町ビル
 <p>東急グループの共同保有物件</p> <p><b>東急REIT</b> 共有持分の55%を保有</p> <p><b>東急電鉄等</b> 共有持分の45%を保有</p>	 <p>区分所有権割合95.1%の信託受益権を2社で保有</p> <p><b>東急REIT</b> 準共有持分割合の49%を保有</p> <p><b>東急電鉄</b> 準共有持分割合の51%を保有</p>
REVE中目黒 (底地) (注)	cocoti (ココチ)
 <p>東急電鉄との共同取得物件</p> <p><b>東急REIT</b> 底地を保有</p> <p><b>東急電鉄</b> 借地権付建物を保有</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する「渋谷キャスト」との接続デッキを設置</li> <li>動線の改善、営業面等での連携を実施</li> </ul> <p>入館者数対前年同期比 12%増</p>

(注) REVE中目黒 (底地) は2018年9月27日に取得予定



## 4. ESGへの取組み



世田谷ビジネススクエア

外部評価機関による認証の取得

■ DBJ Green Building認証

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

 DBJ Green Building 2016 〇〇〇〇 極めて優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル	 DBJ Green Building 2016 〇〇〇 非常に優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル	 DBJ Green Building 2016 〇〇 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	 東急番町ビル	 cocoti (ココチ)
 東急虎ノ門ビル	 QFRONT (キューフロント)	

■ GRESB

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

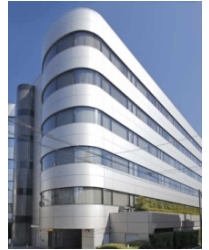
東急REIMは、2014年からGRESBリアルエステイト評価に参加し、2015年から最上のカテゴリーである「Green Star」の評価を継続的に獲得



■ BELS

「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

評価結果は星の数（5つ）により表示  
東急REITでは、東急池尻大橋ビルが2つ星を取得



東急池尻大橋ビル

■ 省エネ法に基づく、事業者クラス分け評価制度

「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～Cの4段階にクラス分けする制度  
東急REITは、2015年度より最高位である「Sクラス」を継続的に獲得

省エネルギーへの取組み

■ 世田谷ビジネススクエア 空調設備更新（第26期～）

空調関連機器の更新により、当該機器の電力使用量を年間30.6%削減を見込む





■ 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**

＜地域イベントへの参画＞(2018年8月)



用賀サマーフェスティバル実行委員会等が主催するイベント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

・東急番町ビル **東急REIT** **スポンサー**

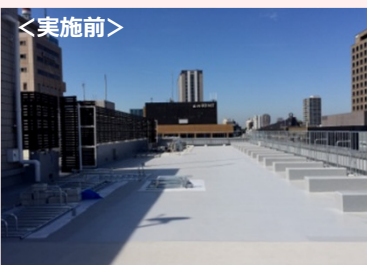
＜コミュニティサイクルの設置＞(2018年8月～)



敷地の一部に千代田区コミュニティサイクル「ちよくる」のサイクルポートを設置  
CO<sub>2</sub>排出量の削減や渋滞緩和が期待されるとともに、地域の利便性向上に貢献

・TOKYU REIT虎ノ門ビル **東急REIT**

＜屋上リニューアル＞(2016年10月)



＜実施前＞



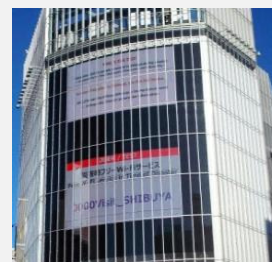
＜実施後＞

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** **スポンサー**

＜災害時救援自動販売機の設置＞



機内の商品を搬出する機能を持ち、災害等の緊急時には無償で提供できる自動販売機を6物件に10台設置

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



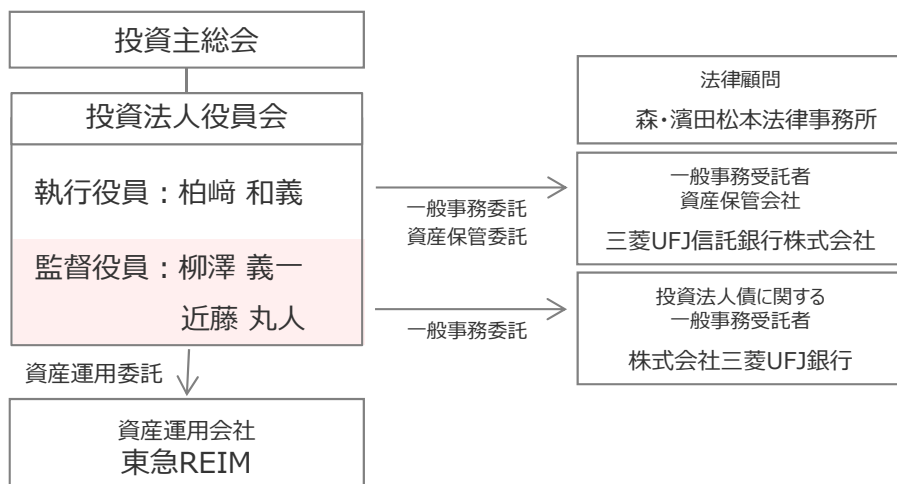


## 東急REITのガバナンスストラクチャー

独立第三者役員の積極的関与



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7月期 (第30期))

- ・11回開催 (1.8回開催/月)
- ・累計23決議、83報告 (1回開催平均2決議、7.5報告)
- ・出欠状況
 

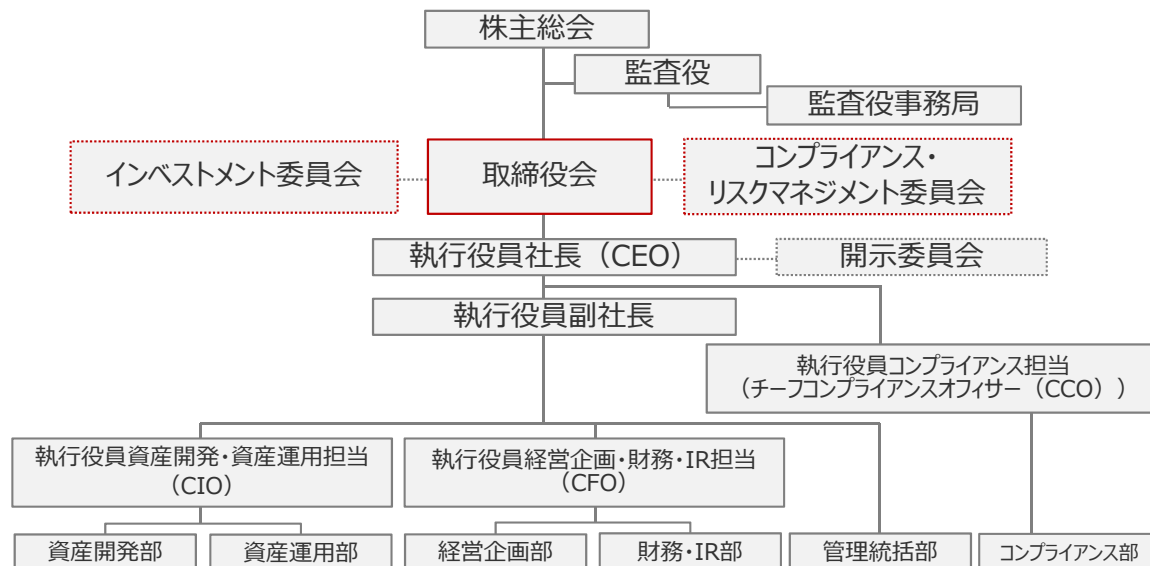
柏崎 和義 (執行役員) 100%	柳澤 義一 (監督役員) 100%
近藤 丸人 (監督役員) 100%	一般事務受託者 100%

### 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7月期 (第30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 (5期)、山口健志 (3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、スポンサーからの非常勤取締役3名 (注)、非常勤監査役2名

### 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

(注) 2018年4月1日以降

## ■ 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%)	320百万円
	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%)	258百万円
	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。	

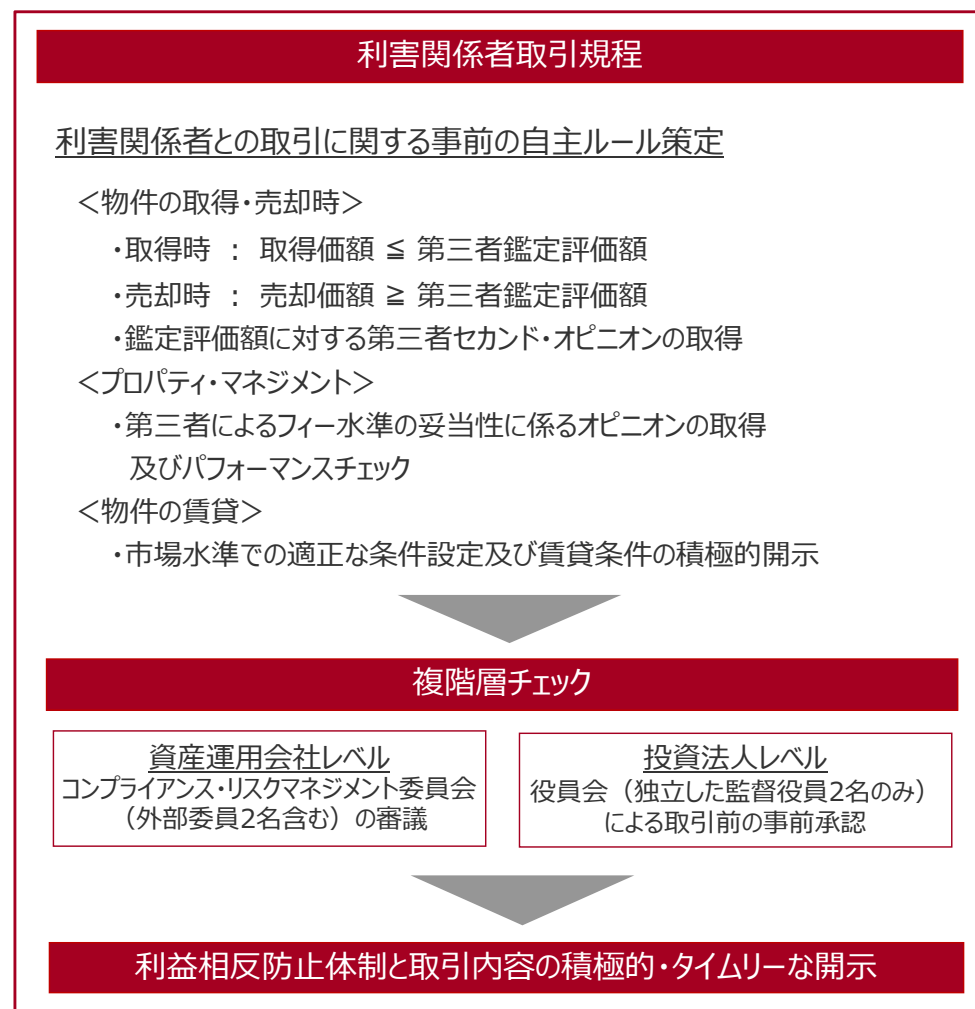
(注) 基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

\* 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



## 5. スポンサーについて



現在の渋谷駅周辺再開発の状況

(2018年8月撮影)



## ■ スポンサー概要

▶ 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（注1）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538万人。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

## ■ 東急沿線地域

面積：492km<sup>2</sup>

人口：538万人（外国人含む）

525万人（日本人のみ）

ともに首都圏（1都3県）の15%

（住民基本台帳 2017年1月1日現在）

1人あたり課税所得：全国平均の1.5倍

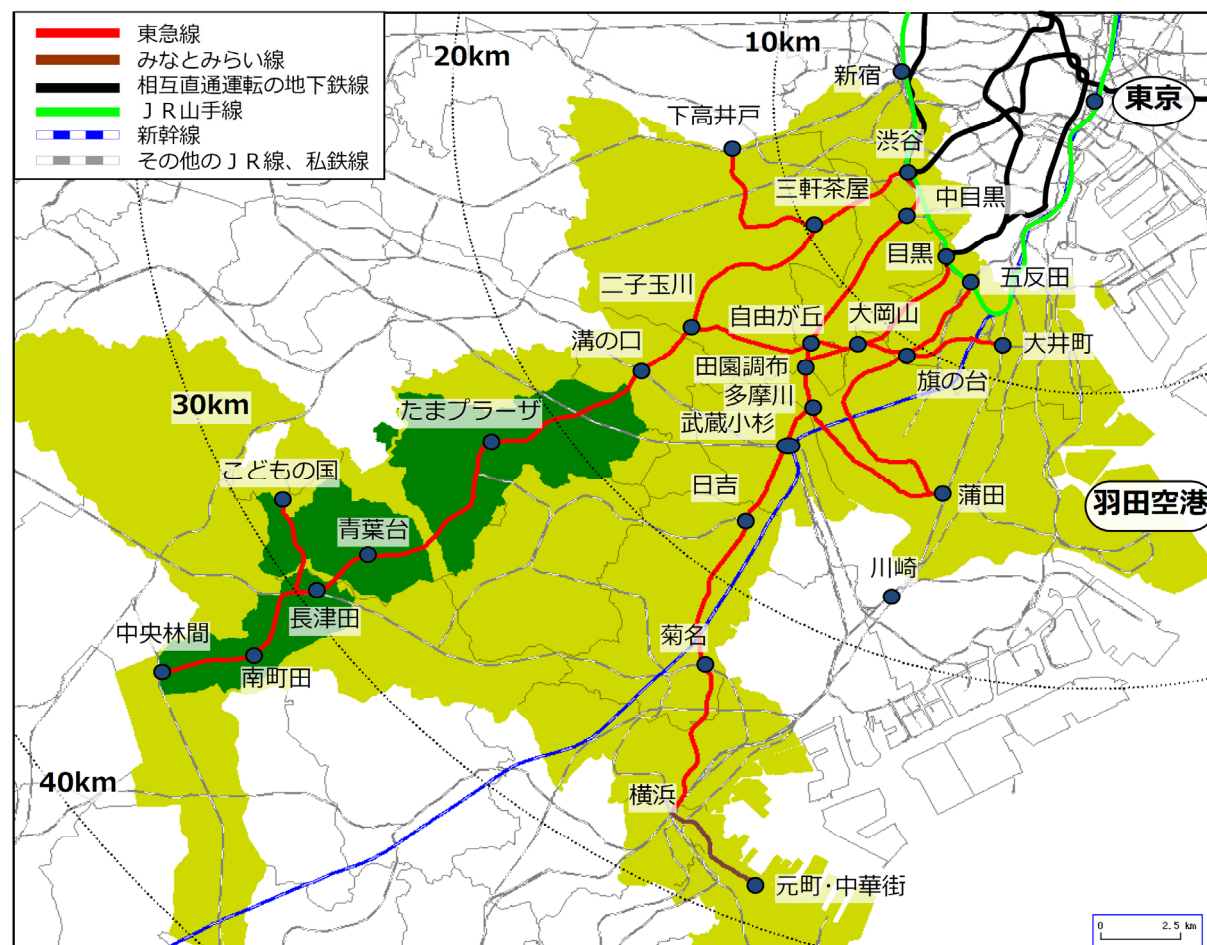
世帯年収1,000万円以上：29万世帯

首都圏（1都3県）の22%

（平成25年（2013年）住宅土地統計調査）

沿線消費支出規模：推定8兆4,903億円（注2）

<東急沿線地域>



出所：東京急行電鉄株式会社 IR資料

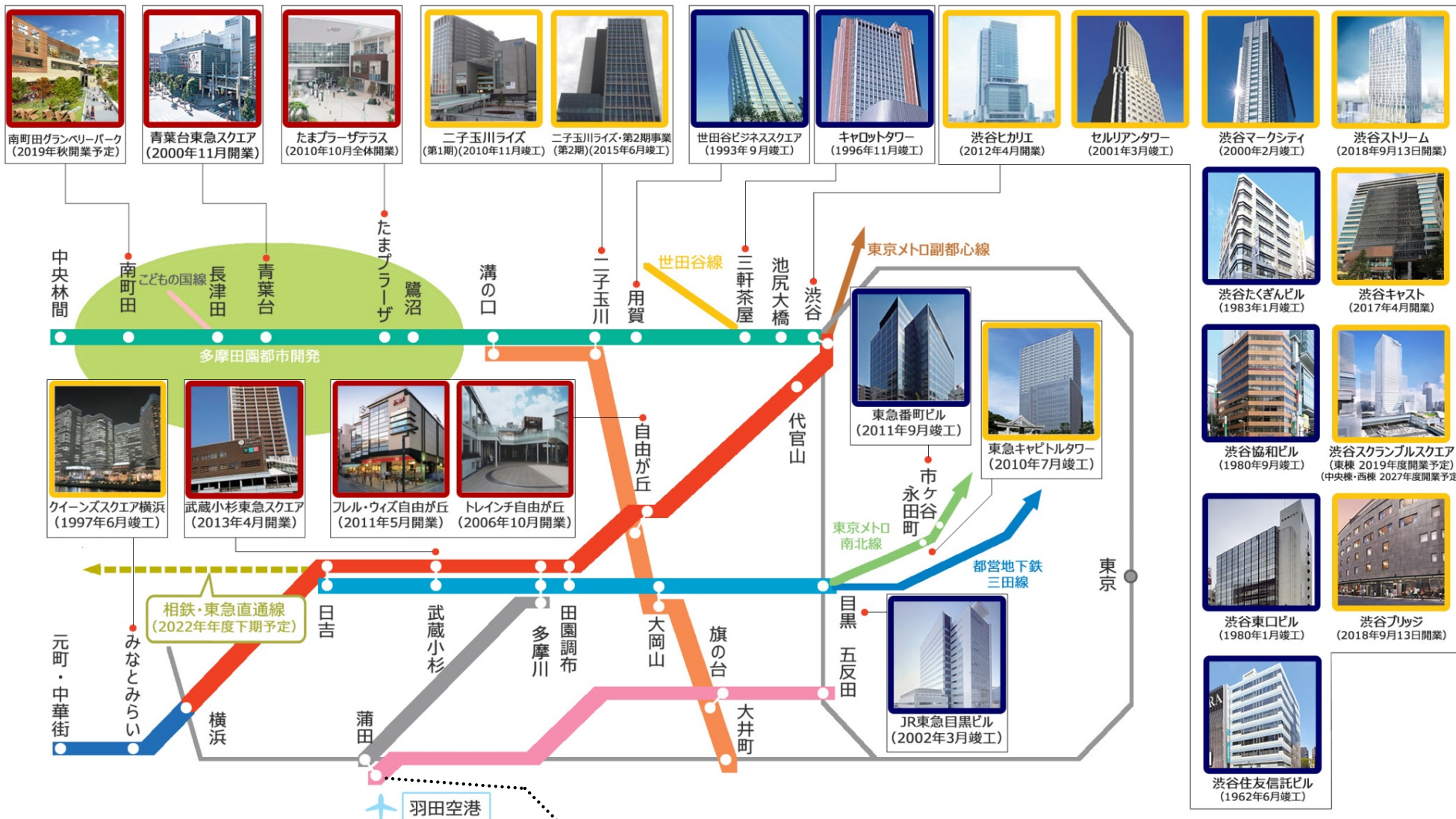
（注1） 2016年度実績

（注2） 東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」（総務省「2017年家計調査年報」）の速報値に沿線17市区各々の「世帯数」（総務省「住民基本台帳人口要覧」）を乗じて算出



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
------	------	------



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



東急グループを中心とする「Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）」（注）の再開発が進行中



\*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)



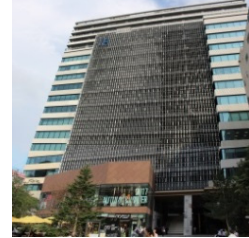
事業主体	東京急行電鉄(株)、東日本旅客鉄道(株)、東京地下鉄(株)
用途	事務所、店舗、展望施設、駐車場等
延床面積	約276,000㎡
高さ	東棟：約230m、中央棟：約61m、西棟：約76m
開業時期	東棟2019年度（予定） 中央棟・西棟2027年度（予定）

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116,000㎡
高さ	約180m
開業日	2018年9月13日

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	34,981㎡
高さ	約71m
開業日	2017年4月28日

\*隣接のCocoti（ココチ）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）

<参考> 東急REITが保有する「Greater SHIBUYA」(注) 所在物件一覧 (12物件)  
取得価額：932億円  
鑑定評価額：1,245億円



OFRONT (キューフロント) TOKYU REIT 表参道スクエア レキシントン青山 東急南平台町ビル 東急桜丘町ビル TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア cocoti(ココチ) CONZE(コンツェ) 恵比寿 東急池尻大橋ビル 代官山フォーラム カレイド渋谷宮益坂 TOKYU REIT 渋谷Rビル

(注) Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）= 渋谷駅を中心とした半径2.5 km圏内

## 6. Appendix



東急虎ノ門ビル



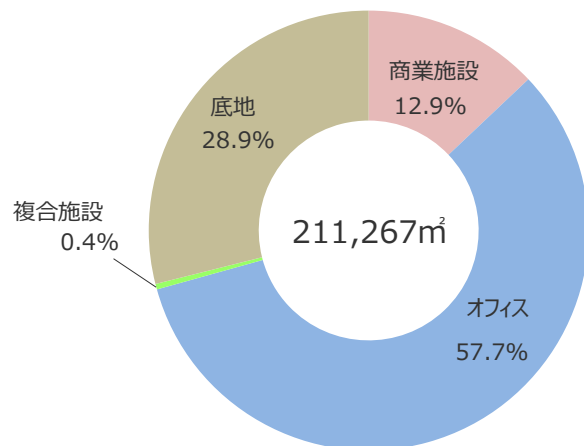
■ ポートフォリオ概要

	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NOI利廻
商業施設	8	100.0%	27,321㎡	52	711億円	4.40%	3.68%
オフィス	18	98.8%	121,995㎡	158	1,398億円	4.47%	3.33%
複合施設	1	96.9%	852㎡	25	12億円	3.30%	2.30%
底地	2	100.0%	61,097㎡	2	113億円	5.19%	5.19%
総計	29	99.3%	211,267㎡	237	2,235億円	4.48%	3.53%

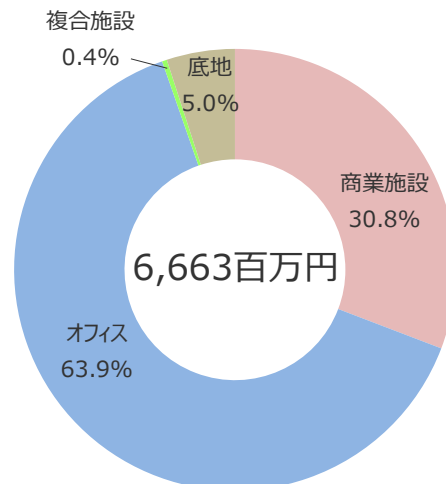
	2018年7月期末 (第30期末)	2018年1月期末 (第29期末)
加重平均築年数	<b>20.2年</b>	19.7年
ポートフォリオPML (注)	<b>3.8%</b>	3.8%

(注) Probable Maximum Lossの略で、地震による予想最大損失率を表す。TOKYU REITにおいては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用している。個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出する。ここでいう「損失」の対象は物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的影響は考慮していない。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮していない。

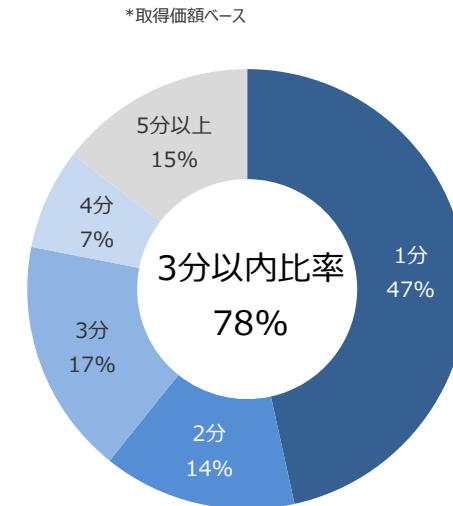
<セグメント別総賃貸可能面積>



<セグメント別賃貸事業収入>



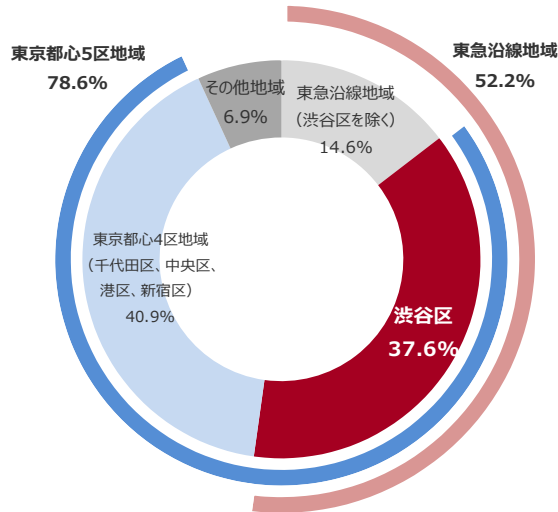
<駅徒歩立地比率>



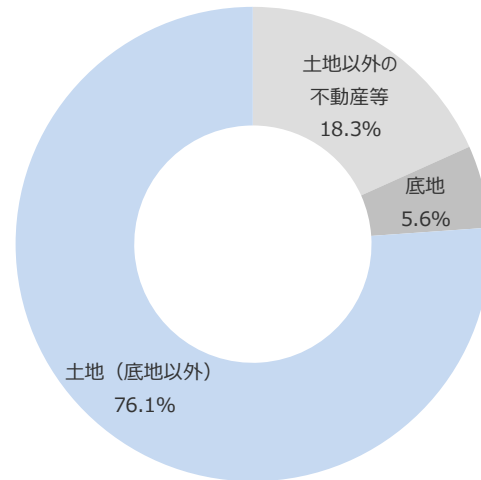


■ ポートフォリオデータ

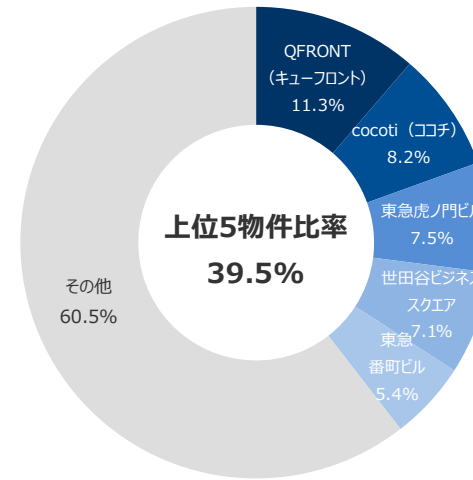
<エリア比率>  
取得価額ベース



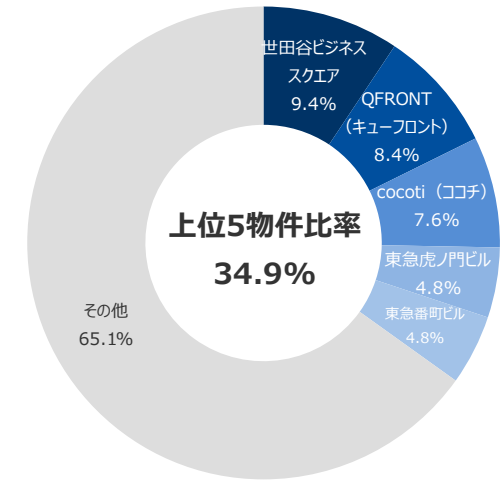
<土地建物比率>  
貸借対照表計上額ベース



<個別物件比率>  
期末算定価額ベース



<物件別NOI構成比率>



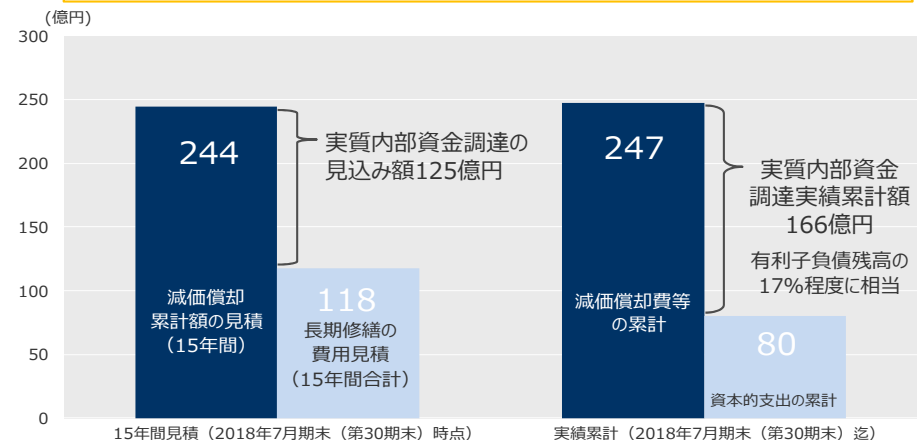
■ 主要テナント

テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (m)	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	21.0%
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%
		世田谷ビジネススクエア (注2)	2020年6月30日	688.57	0.3%
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3)	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	2020年4月30日 (注3)	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4)	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				101,110.26	48.2%
2018年7月期末 (第30期末) (29物件) の総賃貸面積				209,804.87	100.0%

(注1)比率は、第30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)世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載  
 (注3)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4)東急番町ビルのテナントは、区分所有権割合95.1%の信託受益権の純共有持分割合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 4.48%

商業施設 4.40%

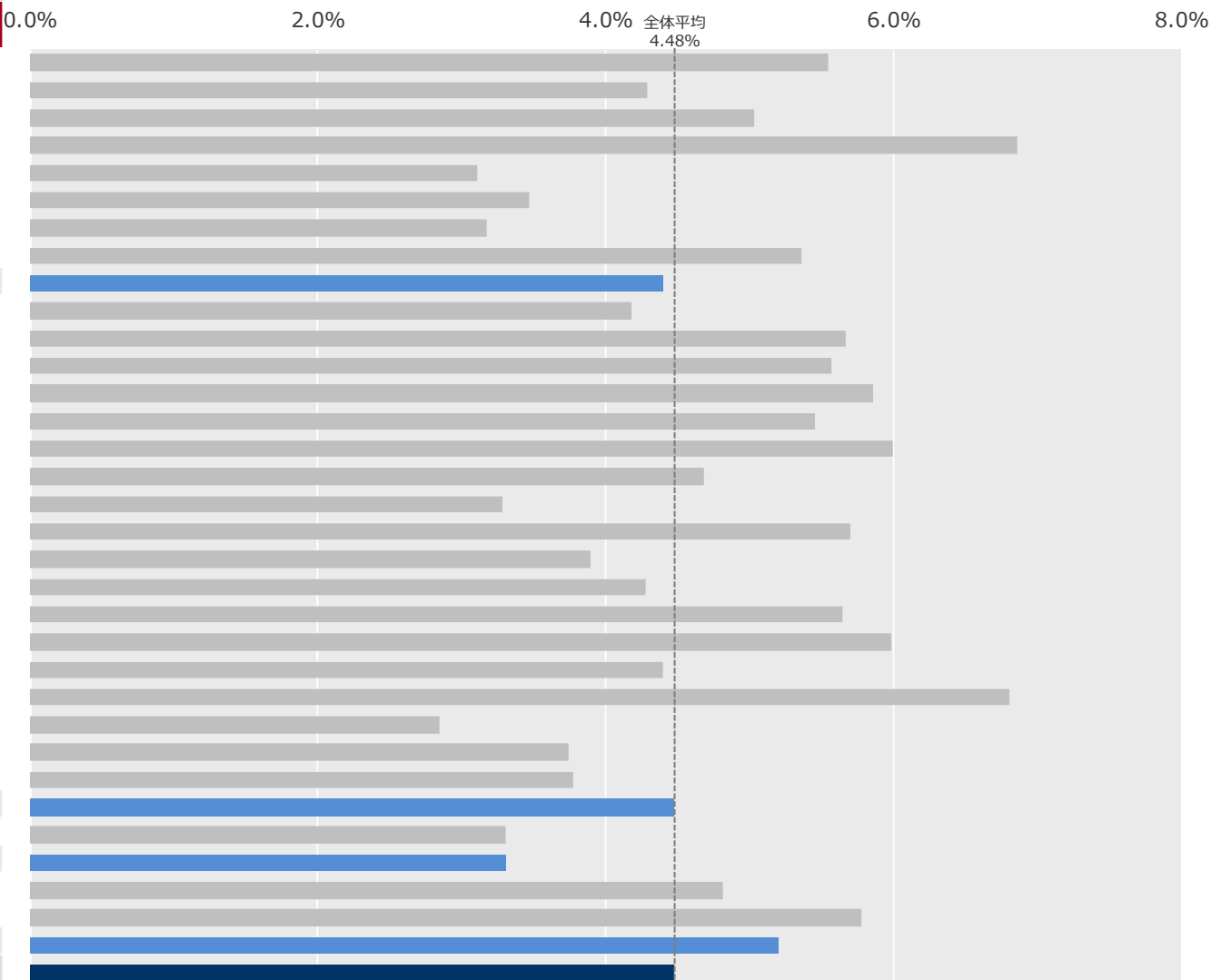
オフィス 4.47%

複合施設 3.30%

底地 5.19%

(単位：百万円)

物件名	取得価額	2018年7月期 NOI	NOI利廻	NOI貢献度
QFRONT (キューフロント)	15,100	415	5.54%	8.36%
レキシントン青山	4,800	101	4.28%	2.05%
TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	143	5.03%	2.90%
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	224	6.85%	4.52%
cocoti (ココチ)	24,500	376	3.10%	7.59%
CONZE (コンゼ) 恵比寿	5,116	88	3.47%	1.77%
代官山フォーラム	4,136	65	3.17%	1.31%
カレイド渋谷宮益坂	5,150	136	5.36%	2.76%
<b>商業施設 計</b>	<b>71,172</b>	<b>1,552</b>	<b>4.40%</b>	<b>31.27%</b>
世田谷ビジネススクエア	22,400	464	4.18%	9.35%
東急南平台町ビル	4,660	130	5.66%	2.64%
東急桜丘町ビル	6,620	182	5.56%	3.68%
東京日産台東ビル	4,450	129	5.86%	2.60%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	96	5.45%	1.94%
TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	140	5.99%	2.82%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	236	4.68%	4.76%
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,500	138	3.28%	2.78%
東急池尻大橋ビル	5,480	154	5.70%	3.12%
麹町スクエア	9,030	174	3.90%	3.52%
TOKYU REIT新宿ビル	9,000	190	4.28%	3.85%
秋葉原三和東洋ビル	4,600	128	5.64%	2.59%
TOKYU REIT木場ビル (注)	4,000	118	5.98%	2.39%
東急銀座二丁目ビル	5,010	109	4.40%	2.20%
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	177	6.80%	3.58%
東急虎ノ門ビル	16,850	237	2.85%	4.79%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	51	3.74%	1.03%
東急番町ビル	12,740	238	3.77%	4.80%
<b>オフィス 計</b>	<b>139,827</b>	<b>3,099</b>	<b>4.47%</b>	<b>62.45%</b>
メゾンピオニー都立大学	1,200	19	3.30%	0.40%
<b>複合施設 計</b>	<b>1,200</b>	<b>19</b>	<b>3.30%</b>	<b>0.40%</b>
湘南モールフィル(底地)	6,810	162	4.81%	3.27%
OKIシステムセンター (底地)	4,530	129	5.77%	2.61%
<b>底地 計</b>	<b>11,340</b>	<b>292</b>	<b>5.19%</b>	<b>5.89%</b>
<b>全体 計</b>	<b>223,539</b>	<b>4,962</b>	<b>4.48%</b>	<b>100.00%</b>



(注) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み

(単位：百万円)

物件名	取得価額	簿価	含み損益	含み損益率	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7月期 (第30期)	2018年1月期 (第29期)		2018年7月期 (第30期)	2018年1月期 (第29期)	前期比	2018年7月期 (第30期)	2018年1月期 (第29期)	前期比 (pts)	
QFRONT(キューフロント)	15,100	13,658	16,141	218.2%	29,800	28,500	1,300	788	784	4	2.60%	2.70%	-0.10	a
レキシントン青山	4,800	4,701	908	119.3%	5,610	5,470	140	194	190	4	3.40%	3.40%	-	a
TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,650	2,439	143.2%	8,090	7,880	210	272	273	-0	3.30%	3.40%	-0.10	a
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,574	6,025	191.7%	12,600	12,400	200	418	424	-5	3.30%	3.40%	-0.10	b
cocoti (ココチ)	24,500	21,679	-79	99.6%	21,600	21,000	600	709	710	-0	3.20%	3.30%	-0.10	c
CONZE(コンツェ)恵比寿	5,116	4,823	276	105.7%	5,100	4,940	160	178	178	0	3.40%	3.50%	-0.10	c
代官山フォーラム	4,136	4,087	-607	85.1%	3,480	3,440	40	134	135	-1	3.70%	3.80%	-0.10	b
カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,077	2,262	144.6%	7,340	7,340	-	269	269	0	3.60%	3.60%	-	b
商業施設 計 (8物件)	71,172	66,252	27,367	141.3%	93,620	90,970	2,650	2,966	2,965	1	3.17%	3.26%	-0.09	
世田谷ビジネススクエア	22,400	18,281	418	102.3%	18,700	18,700	-	790	809	-19	4.20%	4.30%	-0.10	a
東急南平台町ビル	4,660	4,221	1,778	142.1%	6,000	6,000	-	231	237	-5	3.80%	3.90%	-0.10	a
東急桜丘町ビル	6,620	6,561	3,178	148.4%	9,740	9,440	300	355	354	1	3.60%	3.70%	-0.10	a
東京日産台東ビル	4,450	3,847	1,682	143.7%	5,530	5,410	120	240	240	-0	4.30%	4.40%	-0.10	a
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,411	1,108	132.5%	4,520	4,410	110	174	175	-0	3.80%	3.90%	-0.10	a
TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	3,838	1,541	140.2%	5,380	5,240	140	236	235	0	4.40%	4.50%	-0.10	a
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	9,970	1,129	111.3%	11,100	10,800	300	414	412	2	3.70%	3.80%	-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	7,878	-618	92.1%	7,260	7,250	10	266	266	0	3.60%	3.60%	-	b
東急池尻大橋ビル	5,480	5,660	319	105.6%	5,980	5,830	150	252	252	0	4.20%	4.30%	-0.10	c
麴町スクエア	9,030	8,252	807	109.8%	9,060	8,840	220	328	329	-0	3.60%	3.70%	-0.10	a
TOKYU REIT新宿ビル	9,000	8,797	3,202	136.4%	12,000	11,300	700	406	395	11	3.30%	3.40%	-0.10	c
秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,522	1,767	139.1%	6,290	6,150	140	248	249	-0	3.90%	4.00%	-0.10	b
TOKYU REIT木場ビル (注2)	4,000	3,861	188	104.9%	4,050	4,020	30	192	191	0	4.70%	4.70%	-	b
東急銀座二丁目ビル	5,010	4,544	635	114.0%	5,180	5,030	150	213	212	1	4.10%	4.20%	-0.10	a
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,413	3,836	170.9%	9,250	9,180	70	330	328	2	3.50%	3.50%	-	b
東急虎ノ門ビル(注3)	16,850	16,379	3,520	121.5%	19,900	19,800	100	692	548	143	3.10%	3.20%	-0.10	a
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,838	151	105.3%	2,990	2,930	60	107	108	-1	3.50%	3.60%	-0.10	c
東急番町ビル	12,740	12,469	1,730	113.9%	14,200	14,200	-	467	485	-17	3.20%	3.30%	-0.10	c
オフィス 計 (18物件)	139,827	130,753	26,376	120.2%	157,130	154,530	2,600	5,953	5,833	119	3.79%	3.78%	0.01	
メゾンピオニー都立大学	1,200	1,240	-40	96.8%	1,200	1,200	-	47	47	-0	3.90%	3.90%	-	a
複合施設 (1物件)	1,200	1,240	-40	96.8%	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	7,026	-466	93.4%	6,560	6,490	70	328	328	0	4.70%	4.80%	-0.10	b
OKIシステムセンター(底地) (注4)	4,530	4,774	445	109.3%	5,220	5,170	50	262	262	-	4.80%	4.90%	-0.10	b
底地 計 (2物件)	11,340	11,800	-20	99.8%	11,780	11,660	120	591	590	0	5.02%	5.07%	-0.05	
2018年7月期末 (第30期末) 合計 (29物件)	223,539	210,047	53,682	125.6%	263,730	258,360	5,370	9,558	9,437	121	3.62%	3.65%	-0.03	

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

(注2) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み

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

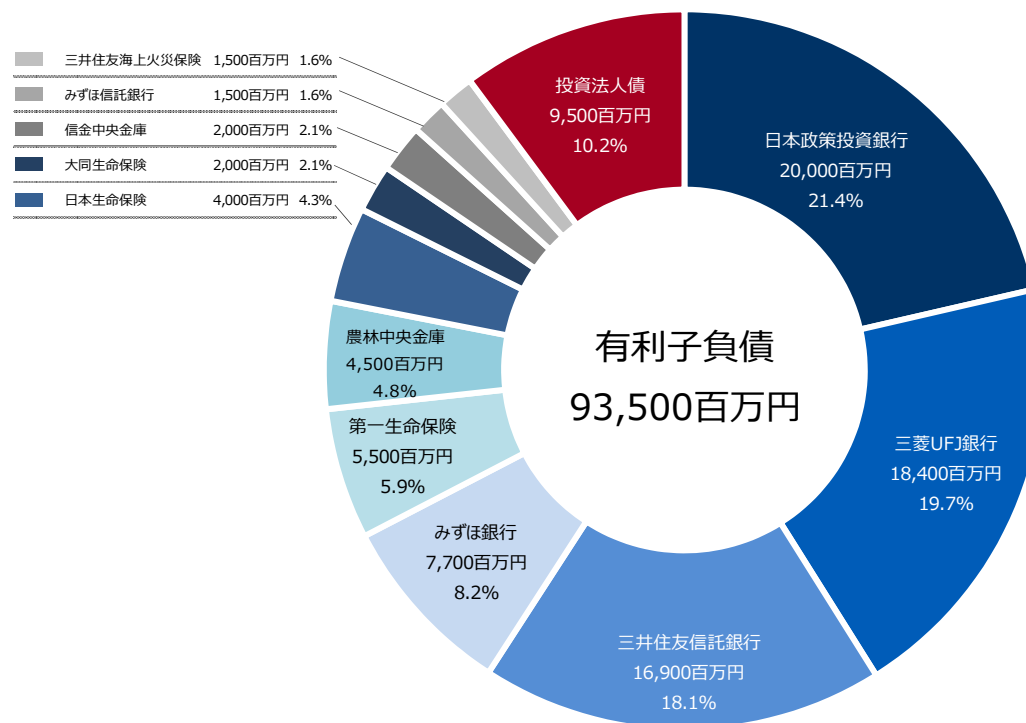
(注4) 湘南モールフィル (底地) 及びOKIシステムセンター (底地) の期末算定価額においては、直接還元法を適用していないため、NCF (直接還元法) 及びNCFキャップレート (直接還元利廻) についてはDCF法における年間キャッシュフロー及び割引率を掲載している

\*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

■ 借入金・投資法人債

区分	借入先	借入金額	利率	年限	借入実行日	返済期限	
		(百万円)	(%)	(年)		期日	期
長期借入金	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銀行	400	-	-	-	-	-
	三菱UFJ銀行	1,400	1.32250	7.0	2012年08月29日	2019年08月29日	-
	三菱UFJ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	-
	三菱UFJ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	-	2020年12月25日	第35期
	農林中央金庫	500	-	-	-	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	-	-
	日本政策投資銀行	1,000	-	-	-	2023年06月27日	第40期
	みずほ信託銀行	1,500	1.91375	10.0	-	-	-
	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	500	-	-	-	-	-
	三井住友信託銀行	2,500	-	-	-	2020年12月25日	第35期
	三菱UFJ銀行	2,000	-	-	-	2013年12月25日	-
	三菱UFJ銀行	1,500	0.95625	5.5	-	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	-	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	-	-	-	2021年06月25日	第36期
	三井住友海上火災保険	1,000	1.05250	7.0	2014年06月25日	-	-
	三井住友信託銀行	1,600	-	-	-	-	-
	三菱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	-	-	-	-	-
	三菱UFJ銀行	800	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-
	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	-
	三菱UFJ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銀行	500	0.45630	7.0	2016年06月27日	2023年06月27日	-
	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	-
	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	-	-
	三井住友信託銀行	1,000	0.62116	6.5	-	2023年11月25日	-
	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	-
	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
	三菱UFJ銀行	2,500	0.62827	6.5	2018年03月26日	2024年09月26日	第43期
三菱UFJ銀行	2,500	0.65250	7.0	-	2025年03月26日	第44期	
日本生命保険	1,500	0.60000	5.5	2018年04月10日	2023年10月10日	第41期	
三菱UFJ銀行	500	0.68569	7.5	2018年06月25日	2025年12月25日	第45期	
第一生命保険	2,000	0.90260	10.0	2018年07月31日	2028年07月31日	第50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：1.07%  
 \* 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  
 \* 2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の地位及び権利義務は株式会社三菱UFJ銀行に継承されている



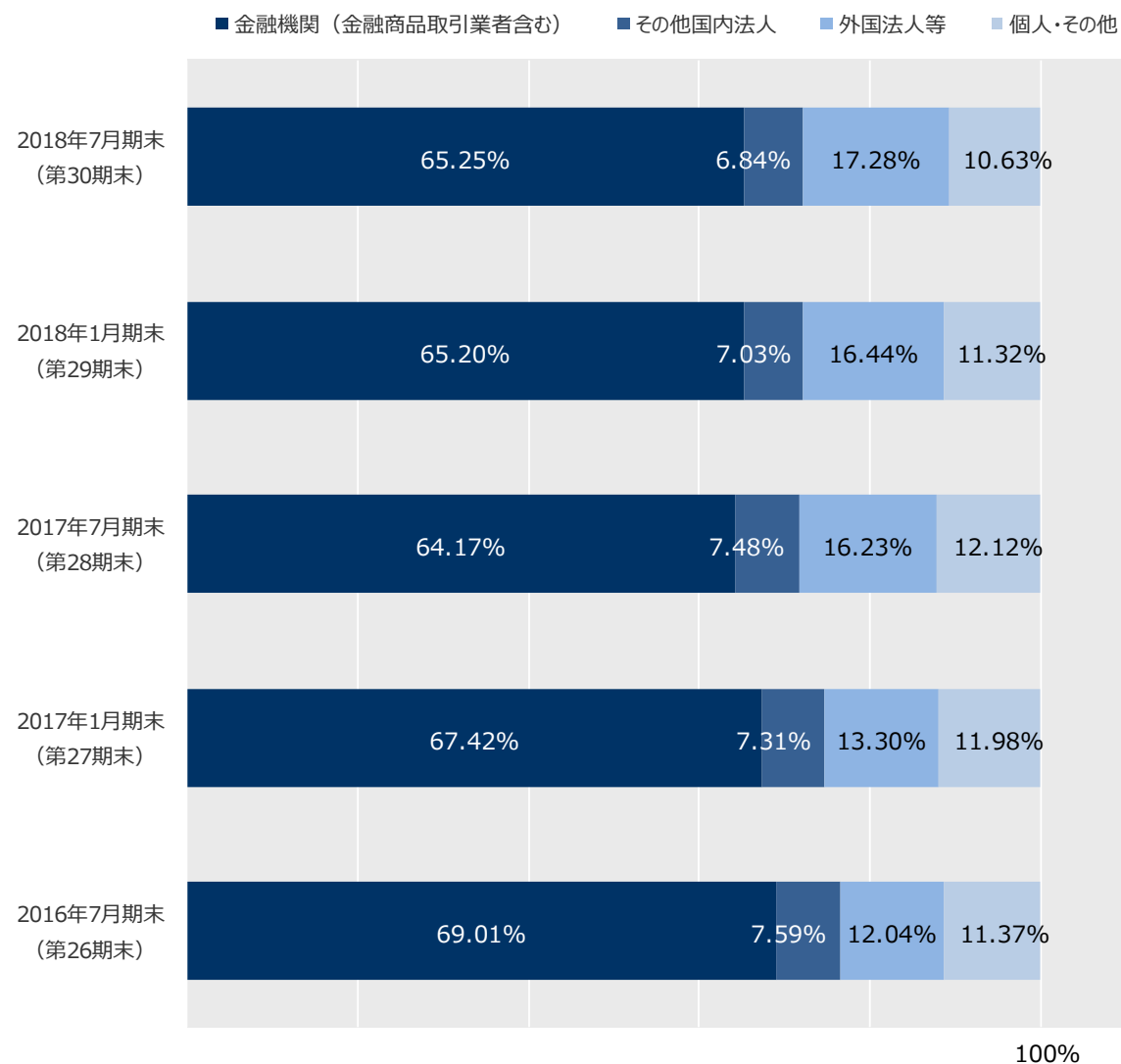
■ コミットメントライン設定枠一覽

<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
三菱UFJ銀行	3,200百万円
みずほ銀行	1,600百万円
合計	18,000百万円



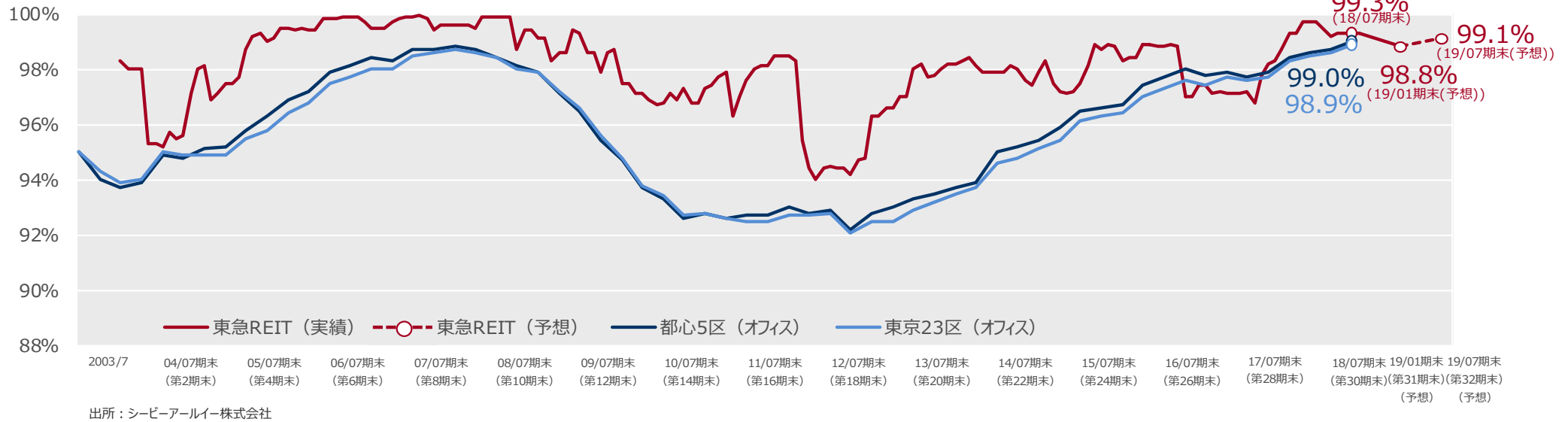
## ■ 所有者属性別の投資口数割合



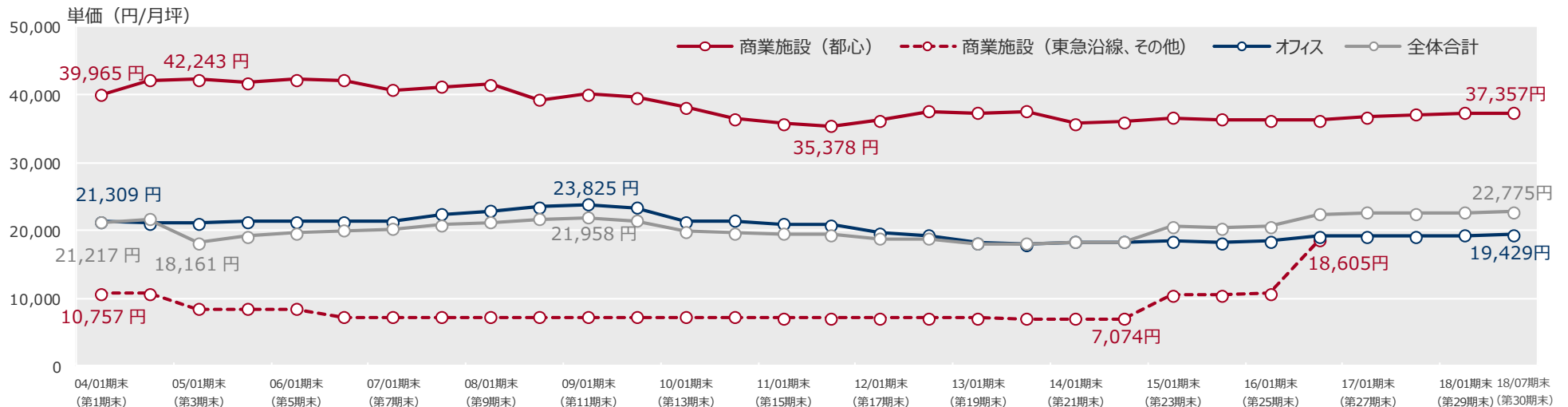
## ■ 投資主上位20社

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)	238,173	24.36
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	126,149	12.90
3 東京急行電鉄株式会社	49,000	5.01
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	37,984	3.88
5 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	30,203	3.08
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	14,434	1.47
7 朝日火災海上保険株式会社 (楽天損害保険株式会社)	14,000	1.43
8 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	13,022	1.33
9 株式会社八十二銀行	11,170	1.14
10 JP MORGAN CHASE BANK 385771	10,842	1.10
11 メットライフ生命保険株式会社 一般	9,700	0.99
12 株式会社北國銀行	9,350	0.95
13 三菱UFJ信託銀行株式会社	9,196	0.94
14 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	8,695	0.88
15 株式会社京都銀行	8,422	0.86
16 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
17 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	7,789	0.79
18 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	7,695	0.78
19 JP MORGAN CHASE BANK 380634	7,325	0.74
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	628,530	64.29
発行済投資口数	977,600	100.00

■ 稼働率



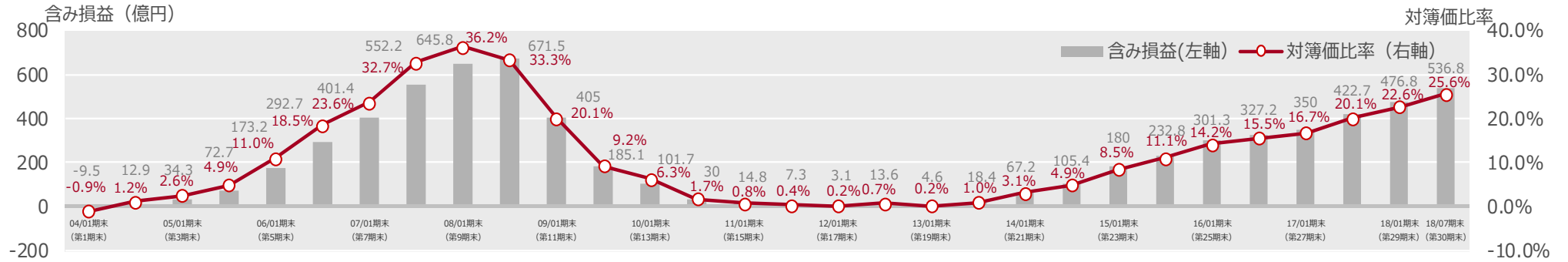
■ 平均賃料



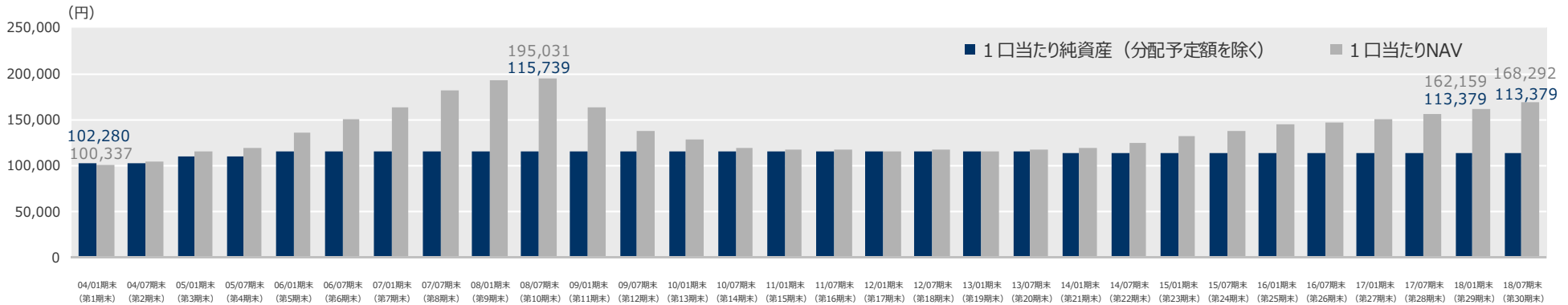
\*上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない

\*共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

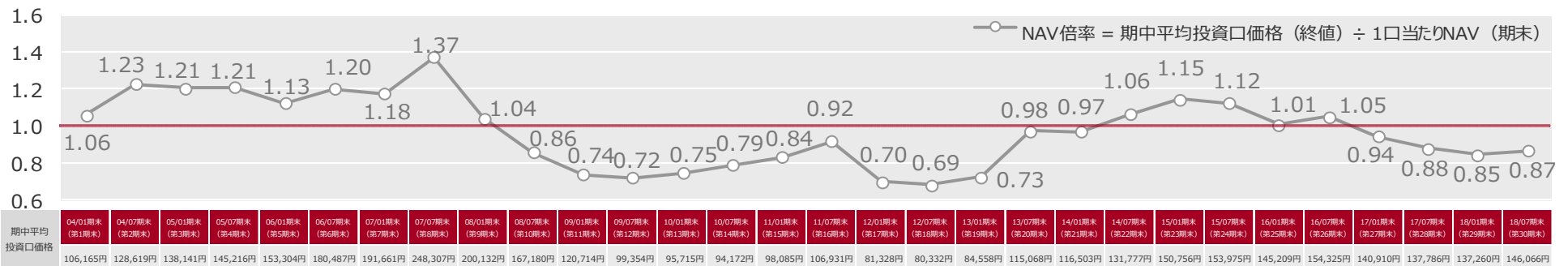
■ 含み益・含み益率



■ 1口当たりの純資産・NAV

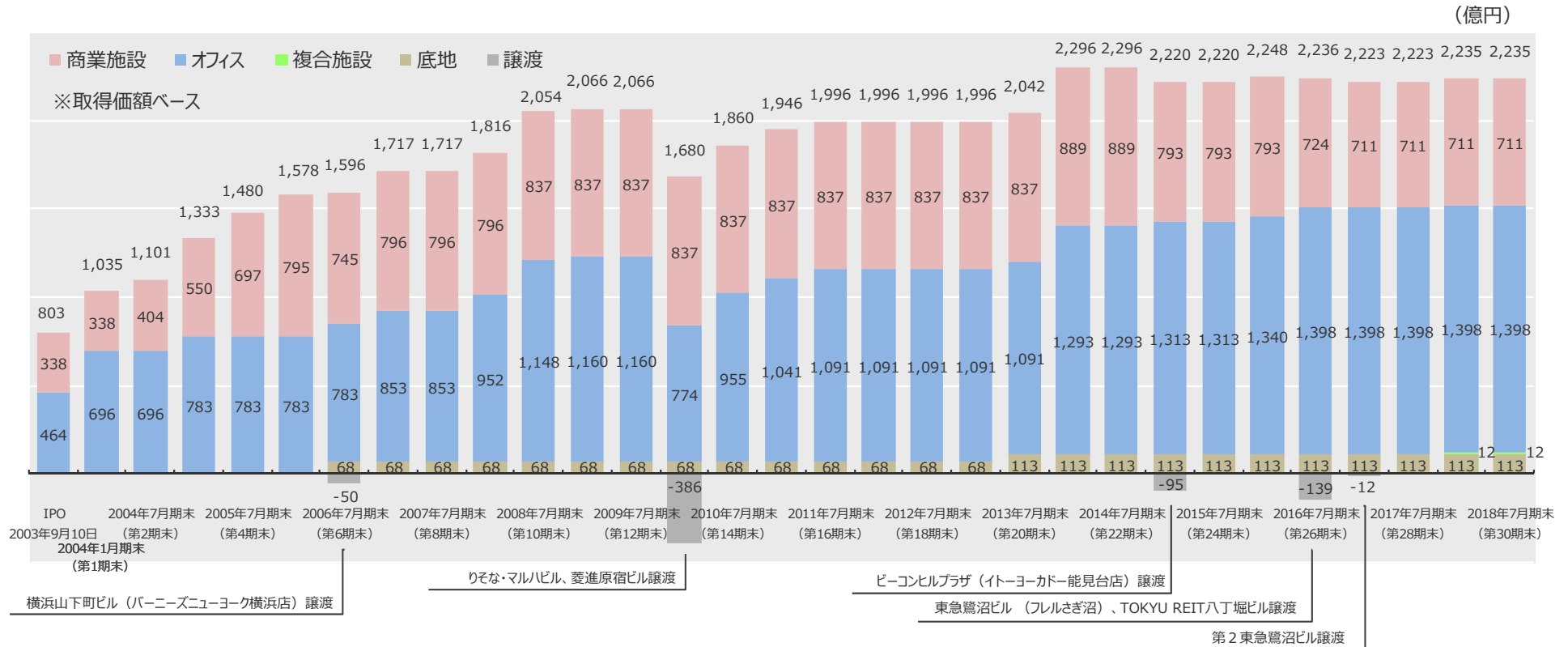


■ NAV倍率

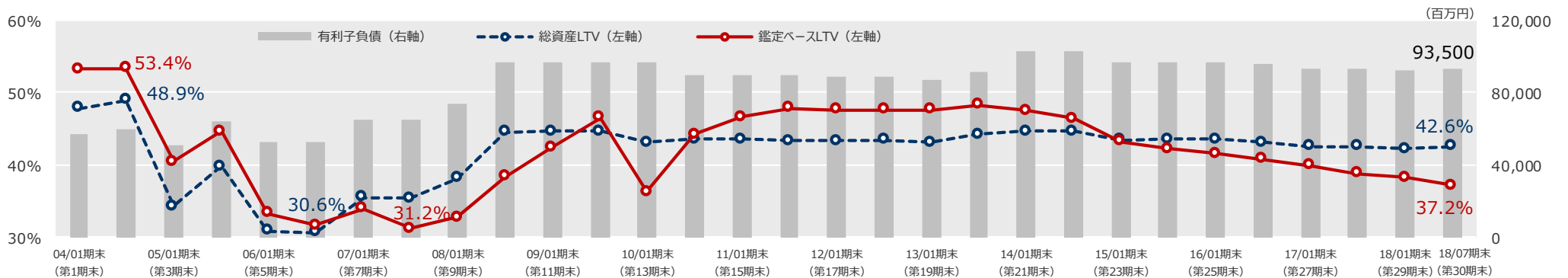


\* 本資料に記載の投資口価格、純資産及びNAVは、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ 資産規模推移

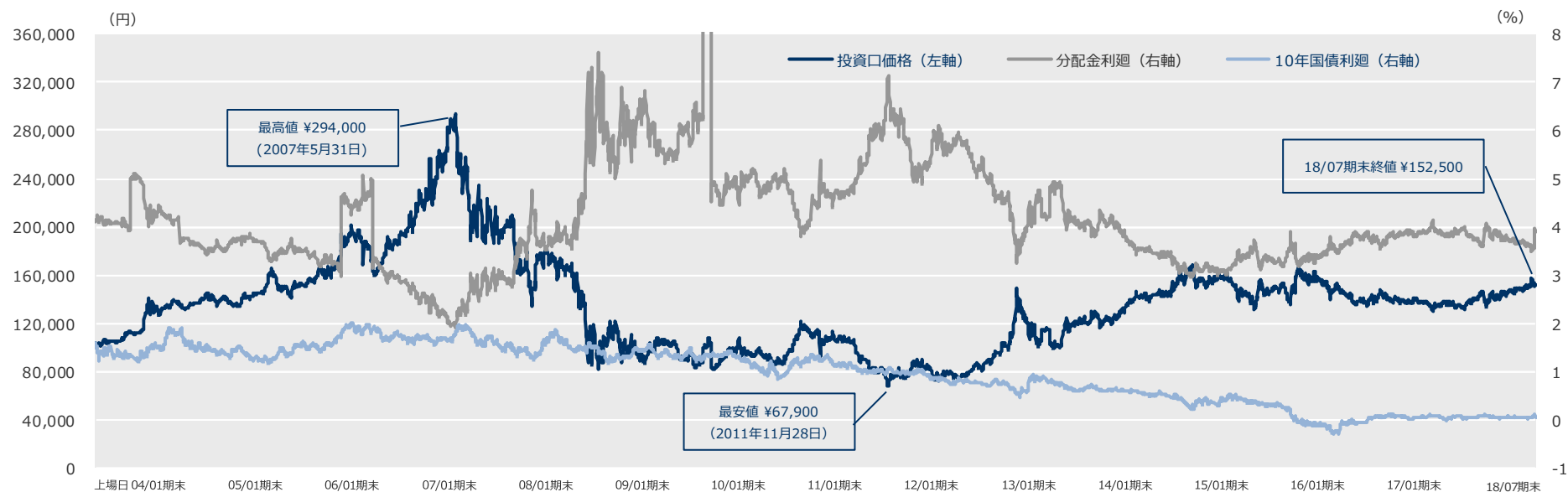


■ 総資産LTV、鑑定ベースLTV、有利子負債

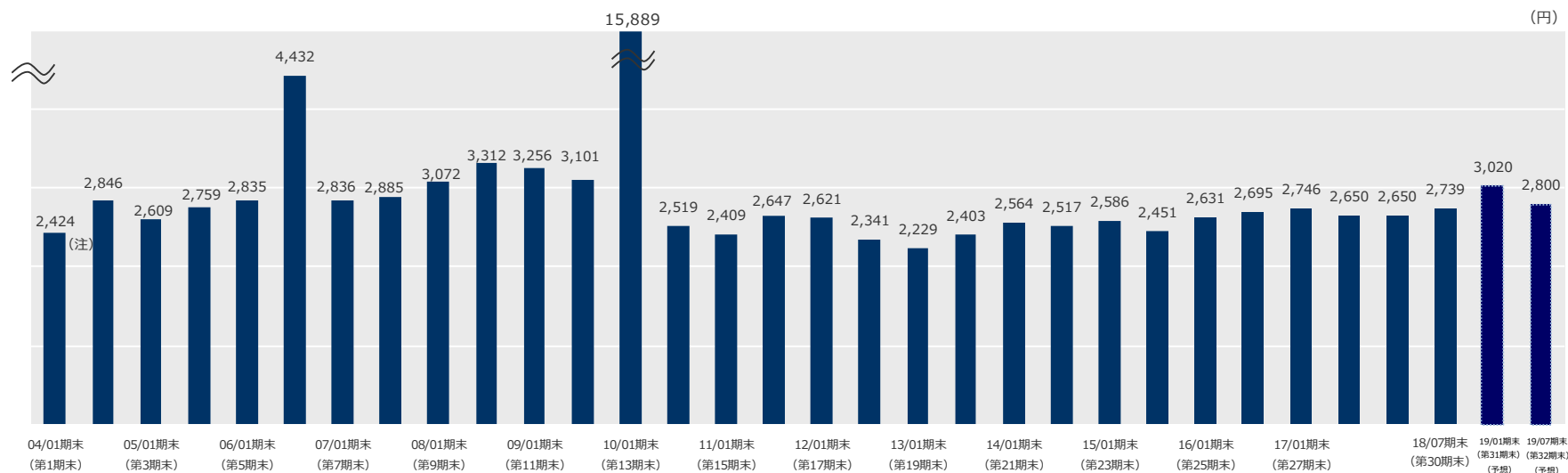




■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻

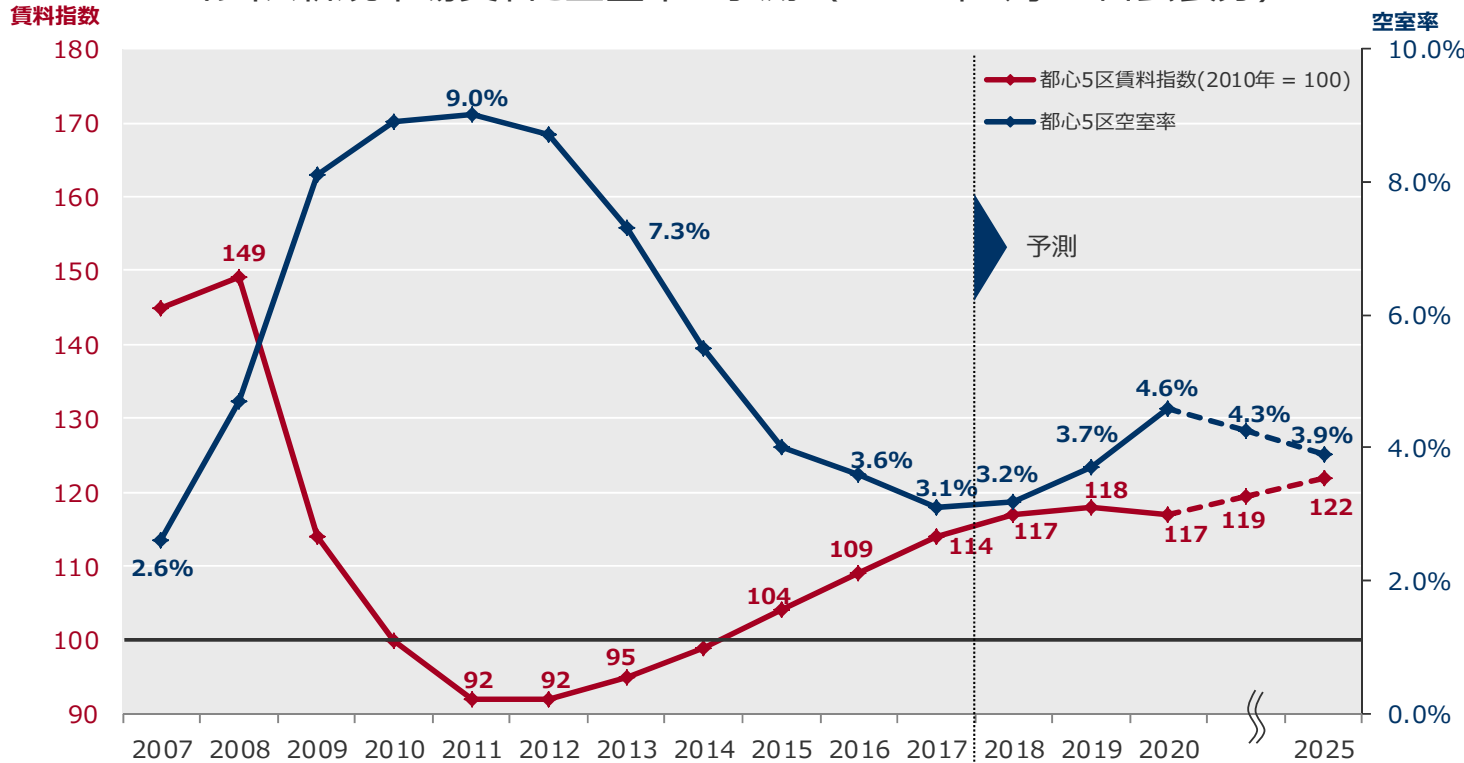


■ 一口当たり分配金

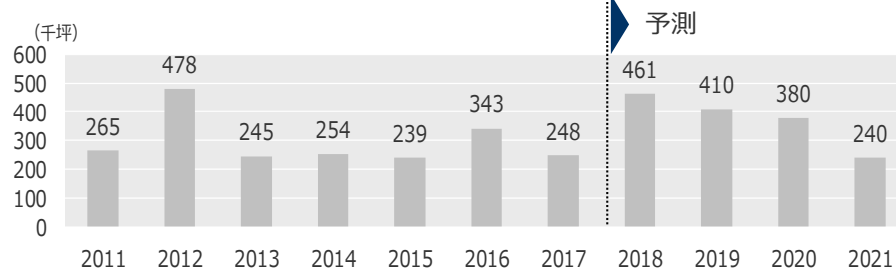


(注) 2004年1月期分配金は1,897円(5分割後換算)であるが、実質的な運用日数が144日であるため、2004年7月期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記している  
\*本資料に記載の投資口価格及び分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測（2018年4月26日公表分）

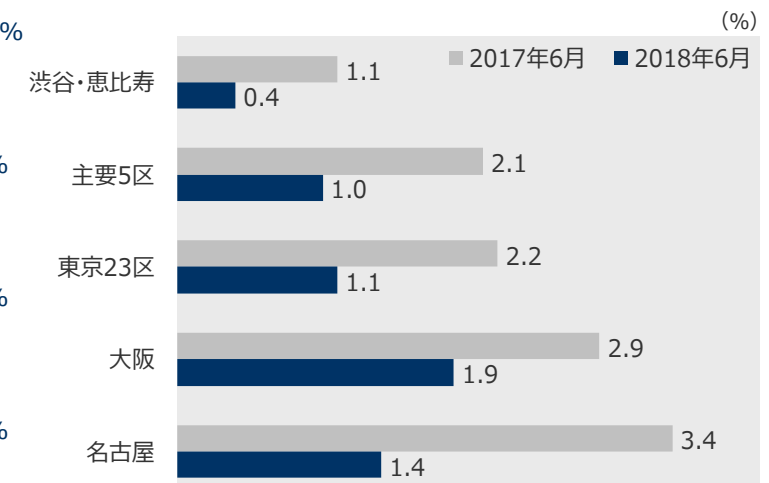


東京ビジネス地区（都心5区）における新規供給量予測



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） 2018年4月26日公表資料

■ 都市別空室率比較（オフィス）

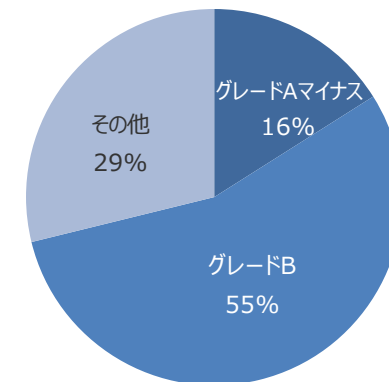


出所：シービーアールイー株式会社

\*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が対象

■ 東急REITグレード別オフィス保有比率

(取得価額ベース)

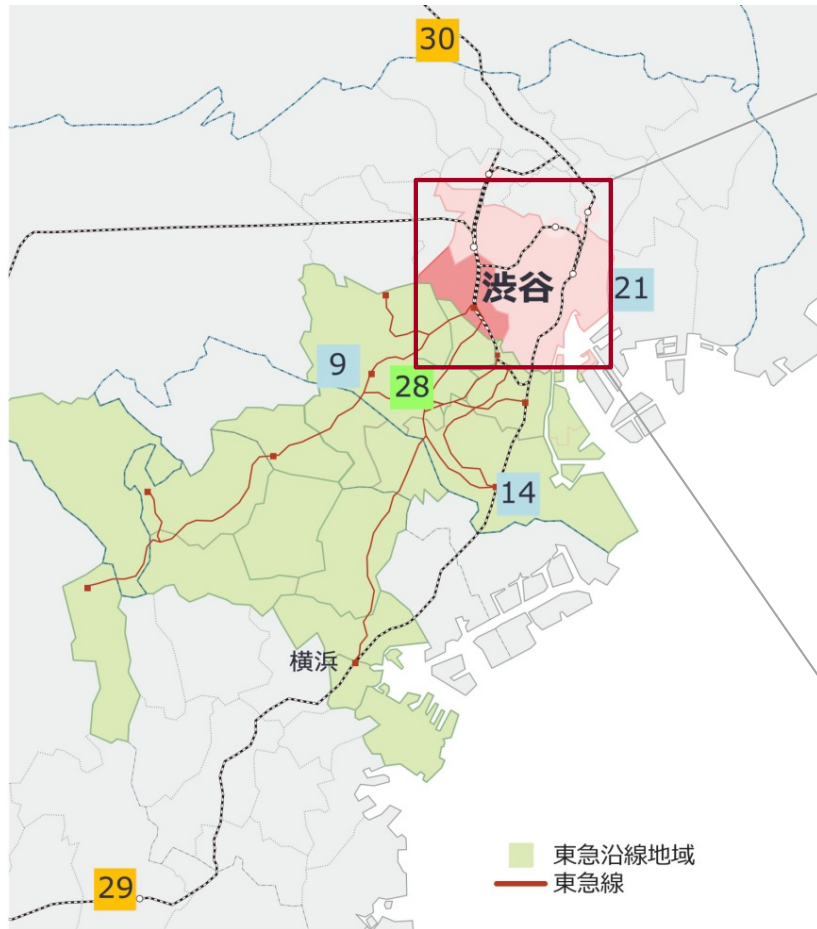


\*2018年7月期末現在、東急REITはグレードAのオフィスビルを保有していない

\*グレードA…延床面積10,000坪以上、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、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、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

<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 (注1) | 27 ルーシッドスクエア恵比寿 (注2) |
| 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 マゾンピオニー都立大学       |
| 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 湘南モールフィル (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             | 30 OKIシステムセンター (底地)  |

■ 商業施設   ■ オフィス   ■ 複合施設   ■ 底地   ■ スポンサー拠出物件

(注1) 2018年8月1日に売却済み






(注2) 2018年8月1日に取得済み





\*各物件の詳細については50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	29,800百万円		5,610百万円		8,090百万円		12,600百万円		21,600百万円		
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 (18.8年)		1998年1月 (20.6年)		1985年10月 (32.8年)		[建物1]1998年7月 (20.0年) [建物2]1995年6月 (23.1年)		2004年9月 (13.8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 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	5,116百万円		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	5,100百万円		3,480百万円		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(14.4年)		1993年2月(25.4年)		1992年1月(26.5年)		1993年9月(24.8年)		1992年7月(26.0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		66		1		
稼働率	100%		100%		100%		96.2%		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	9,740百万円		5,530百万円		4,520百万円		5,380百万円		11,100百万円		
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（31.2年）		1992年9月（25.9年）		1984年8月（33.9年）		1992年2月（26.5年）		1988年4月（30.2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	7,260百万円		5,980百万円		9,060百万円		12,000百万円		6,290百万円		
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(15.5年)		1989年10月(28.7年)		2003年1月(15.5年)		2003年5月(15.2年)		1985年9月(32.9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		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(注)	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	4,050百万円	5,180百万円	9,250百万円	19,900百万円	2,990百万円
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(26.5年)	2008年8月(9.9年)	1990年3月(28.3年)	2010年4月(8.3年)	1991年12月(26.6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%

(注) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み



物件名	スポンサー提出物件				
	26 東急番町ビル	27 ルーシッドスクエア恵比寿	28 メゾンピオニー都立大学	29 湘南モールフィル(底地)	30 OKIシステムセンター(底地)
					
所在地	東京都千代田区四番町	東京都渋谷区東3丁目	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	JR山手線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」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	2018年8月1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	4,500百万円	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	4,700百万円(注)	1,200百万円	6,560百万円	5,220百万円
敷地面積	2,754.18㎡ [うち信託不動産に係る面積：2,573.80㎡]	478.40㎡	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㎡]	2,603.30㎡	950.36㎡	-	-
構造・階数	鉄骨造陸屋根 11階建	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7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(6.8年)	1992年4月(26.3年)	2014年8月(4.0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	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	所有権	-
保有形態	信託受益権	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	8	25	1	1
稼働率	100%	100%	96.9%	100%	100%
PML値	3.3%	5.5%	6.2%	-	-

(注) 期末算定価額は、2018年6月30日時点の鑑定評価額を記載



## ■ 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 : 48名 (非常勤役職員を除く)

## ■ 東急REITウェブサイトリニューアル

東急REITのウェブサイト (<https://www.tokyu-reit.co.jp>) を2018年1月にリニューアルを実施

東急REITの概要や投資方針をはじめとして、分配金情報・ポートフォリオデータ・決算資料等の最新情報を掲載

モバイル対応により、タブレットやスマートフォンからのアクセスが可能



## ■ IR活動

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8月～2018年7月の主な実施内容>

### 国内機関投資家向け (ミーティング : 125件)

- ・決算ロードショー
- ・地方機関投資家向けカンファレンス参加
- ・決算説明動画配信

### 国内個人投資家向け (14件)

- ・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 (東京)
- ・ARES・東証共催 個人投資家のためのJリートフェア2017 (東京)
- ・SMBC日興 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 (大阪)
- ・個人投資家向け証券会社支店セミナー (二子玉川)
- ・ダイワ J-REITキャラバン2017 (福岡)
- ・個人投資家向け証券会社支店セミナー (横浜)
- ・SMBC日興証券 J-REITフェア2018 (東京)
- ・SMBC日興 J-REITセミナー2018 (名古屋)
- ・ダイワ J-REITキャラバン2018 (大阪)
- ・ARES Jリート普及全国キャラバン2018 (大阪)
- ・ダイワ J-REITフェスタ2018 (東京)
- ・SMBC日興 J-REITセミナー2018 (福岡)



大阪 J-REITセミナー

### 海外機関投資家向け (ミーティング : 51件)

- ・決算ロードショー
- ・個別ミーティング (国内)
- ・個別テレフォンカンファレンス対応
- ・国内グローバルカンファレンスへの参加
- ・決算説明動画配信 (英語版)

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7月31日現在の情報です。

