

OKIシステムセンター(底地)取得と 業績予想修正について

2013年3月25日

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

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

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。

OKIシステムセンター(底地)の取得 (2013年3月25日発表)

1. 概要

- 取得資産 : 国内不動産(事業用定期借地権の付着した土地の所有権)
- テナント : 沖電気工業株式会社
- 所在地 : 埼玉県蕨市(JR京浜東北線「蕨」駅徒歩約4分)
- 敷地面積 : 17,021.14 m²
うち約740 m²につき、将来無償で蕨市に提供することを合意
- 所有形態 : (土地)所有権、(建物)―
- 取得価額 : 4,530百万円
- 想定NOI : 年間258百万円
- 想定NOI利廻 : 5.70%(取得価額ベース) 5.35%(鑑定評価額ベース)
- 取得時鑑定評価額 : 4,830百万円 (2013年3月15日時点)
- 鑑定評価上の更地価格 : 6,000百万円
- 取得日 : 2013年3月27日
- 取得先 : 沖電気工業株式会社
- 賃貸借契約 : 契約期間20年間、中途解約不可、固定賃料(公租公課の変動額分のみ賃料改定を行う)



2. 特徴と課題

- 強み : 都心への良好なアクセス、長期安定的なキャッシュフロー、NOI利廻の高さ、安定した更地価格、契約終了後の用途(住宅)
- 弱み : オフィス・研究所として建物の代替性が低いこと
- 機会 : JR蕨駅西口において進行中の第一種市街地再開発事業による地域のバリューアップ
- リスク : 住宅価格下落による更地価格下落リスク
土壌・地下水汚染* が想定以上に及ぶことによるコスト増

*ただし、健康被害を与える恐れは極めて小さく、汚染拡大防止策を実施することにより敷地外へ拡散する可能性が低い旨の報告を株式会社イー・オール・エスより受領している。

第20期業績予想修正 (OKIシステムセンター(底地)取得)

第20期 (2013年7月期) 予想 (181日)	2013年 3月15日 公表	2013年 3月25日 公表	比較 増減
1口当たり分配金 (円)	11,500	12,000	500
営業収益 (百万円)	6,377	6,477	100
営業費用 (百万円)	3,670	3,678	7
営業利益 (百万円)	2,706	2,799	93
当期純利益 (百万円)	1,948	2,032	84
修正ROE (%)	4.61	4.80	0.20
NOI (百万円)	4,274	4,368	94
NOI利廻 (%)	4.32	4.34	0.03
期末総資産LTV (%)	43.1	44.2	1.2
期末長期有利子負債比率 (%)	100.0	95.1	-4.9
期末稼働率 (%)	97.2	97.4	0.2
商業施設(都心) (%)	97.9	97.9	0.0
商業施設(郊外) (%)	100.0	100.0	0.0
オフィス (%)	94.0	94.8	0.8

(主な増減)

(営業収益)

賃貸事業収入の増加 +100百万円

(営業費用)

資産運用報酬の増加 +5百万円

(営業外費用)

支払利息の増加 +8百万円

2013年3月15日業績予想に、
OKIシステムセンター(底地)取得のみを反映

*2013年3月25日時点の予想期末稼働率の算出にあたっては、2013年2月28日時点で解約予告を受けている区画は、退去日以降の空室を前提としている。また、2013年2月28日時点で空室である区画についても同様に、空室を前提としている。

*賃料水準については、昨今の不動産市況の低迷等の影響を織り込んでいる。

*NOI利廻の計算は、NOI ÷ 期中平均資産残高(取得価額ベース)

*期末総資産LTV=期末有利子負債残高÷期末総資産

*2013年3月25日時点の業績予想の算出にあたっては、2013年4月12日開催予定の第6回投資主総会において、資産運用報酬のうち基本報酬1について15%相当額を減額する内容の規約変更が承認されることを前提としている。

第21期業績予想修正 (OKIシステムセンター(底地)取得)

第21期 (2014年1月期) 予想 (184日)	2013年 3月15日 公表	2013年 3月25日 公表	比較 増減
1口当たり分配金 (円)	11,600	12,200	600
営業収益 (百万円)	6,259	6,404	145
営業費用 (百万円)	3,557	3,580	22
営業利益 (百万円)	2,701	2,824	122
当期純利益 (百万円)	1,964	2,066	101
修正ROE (%)	4.57	4.81	0.24
NOI (百万円)	4,267	4,406	139
NOI利廻 (%)	4.24	4.28	0.04
期末総資産LTV (%)	43.1	44.3	1.1
期末長期有利子負債比率 (%)	100.0	95.1	-4.9
期末稼働率 (%)	96.4	96.6	0.2
商業施設(都心) (%)	94.7	94.7	0.0
商業施設(郊外) (%)	100.0	100.0	0.0
オフィス (%)	92.8	93.8	1.0

(主な増減)

(営業収益)
賃貸事業収入の増加 +145百万円

(営業費用)
資産運用報酬の増加 +13百万円

(営業外費用)
支払利息の増加 +12百万円

2013年3月15日業績予想に、
OKIシステムセンター(底地)取得のみを反映

*2013年3月25日時点の予想期末稼働率の算出にあたっては、2013年2月28日時点で解約予告を受けている区画は、退去日以降の空室を前提としている。また、2013年2月28日時点で空室である区画についても同様に、空室を前提としている。

*賃料水準については、昨今の不動産市況の低迷等の影響を織り込んでいる。

*NOI利廻の計算は、NOI ÷ 期中平均資産残高(取得価額ベース)

*期末総資産LTV=期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産

*2013年3月25日時点の業績予想の算出にあたっては、2013年4月12日開催予定の第6回投資主総会において、資産運用報酬のうち基本報酬1について15%相当額を減額する内容の規約変更が承認されることを前提としている。

REITの社会的役割・責任・期待

不動産流動化促進と資産デフレ脱却

不動産収益を小口分配する金融商品の提供

不動産市場の近代化
規律と透明度向上

本邦経済の成長と効率化
不動産引受による事業会社への
成長資金の安定的供給

社会インフラ整備
民間資金による
耐震・耐火性の高い建物の供給

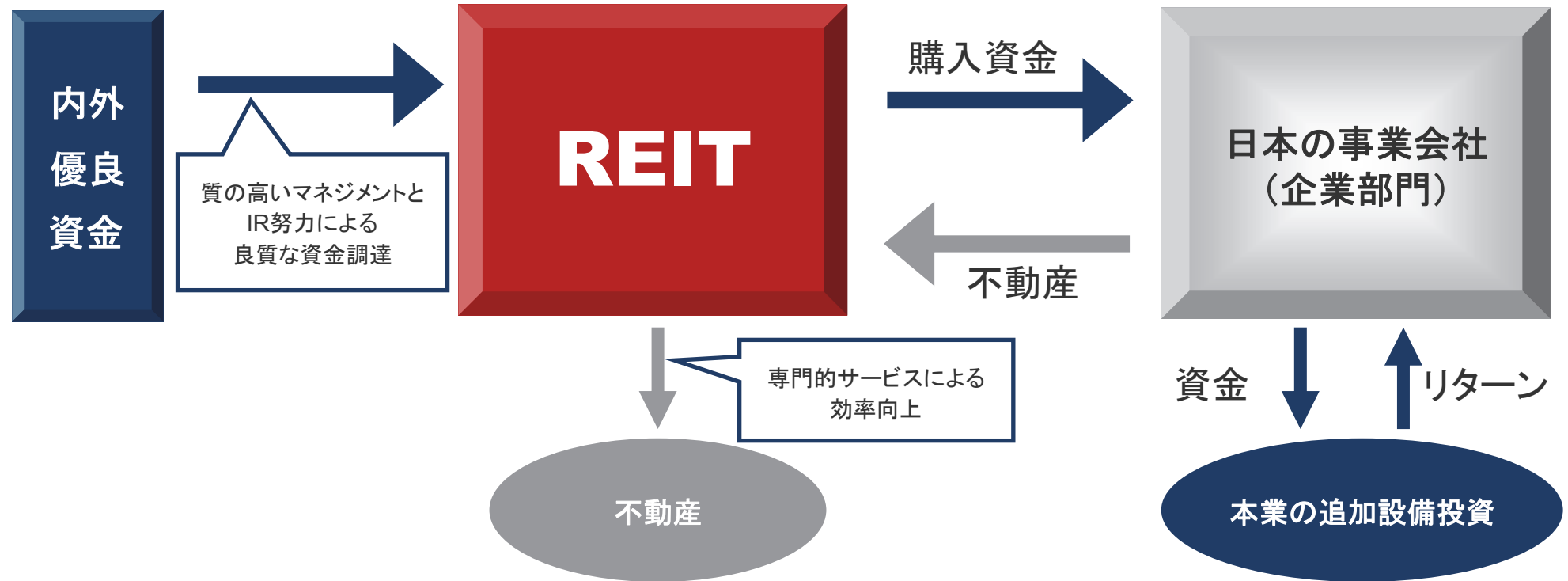
REITの終わりのない役割の継続

+

REITの規律ある不動産価格発見機能

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

REITの投資活動を通して、日本の潜在成長力を高めていく。



事業会社(企業部門)が保有する不動産(主に投資用)をREITが買受け、
企業部門の本業に対する設備投資資金を継続的に供給する。
これによって企業部門の生産性向上を図り、日本の潜在成長力を高めていこうとする考え

- 本資料は情報の提供のみを目的としており、特定の商品についての取引の勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料には、東急リアル・エステート投資法人(以下、「東急REIT」といいます)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(以下、「東急REIM」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する東急REIMの現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。
- 東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です(関東財務局長(金商)第360号)。
- 本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、東急REIMの分析・判断その他の事実でない見解については、東急REIMの現在の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または東急REIMが将来その見解を変更する可能性があります。
- 端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。
- 本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する可能性があります。
- 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、東急REIT及び東急REIMは一切の責任を負いかねます。
- 本資料には、東急REITの将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。
- グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。