

## 第15期(2011年1月期)予想

## ■ 予想EPS:11,600円(対前期 ▲998円)

➤ 当期純利益	: 1,964百万円	対前期	▲169百万円(利益減)
□ 不動産賃貸事業損益		対前期	▲164百万円(利益減)
✓ 2物件取得			+ 119百万円
✓ 前期取得2物件通期寄与			+ 134百万円
✓ 既存21物件利益減			▲411百万円
	〔 解約違約金減		▲227百万円
	賃料収入減		▲139百万円
	修繕費増		▲72百万円
□ 資産運用報酬		対前期	+ 1百万円(費用減)
□ 営業外費用		対前期	+ 16百万円(費用減) など…うち支払利息減5

■ 予想修正ROE: 4.6% 予想期末総資産LTV: 43.4% 予想期末長期有利子負債比率: 100% 予想期末稼働率: 96.1%

## 第16期(2011年7月期)予想

## ■ 予想EPS:11,500円

➤ 営業収益 6,594百万円 経常利益 1,948百万円 当期純利益 1,947百万円

■ 予想修正ROE: 4.6% 予想期末総資産LTV:43.5% 予想期末長期有利子負債比率: 100% 予想期末稼働率:96.4%

\*解約予告を受けているテナントは解約日以降第16期末まで空室を見込んでいる。加えて、賃料水準について昨今の不動産市況の悪化等の影響を織り込んでいる。

\*予想期末総資産LTV=予想期末有利子負債残高÷予想期末総資産

\*有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない。

# 秋葉原三和東洋ビルの取得（2010年10月28日発表）

## 1. 概要

- 取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 用途 : オフィス
- テナント : 株式会社三菱東京UFJ銀行  
オーエスエレクトロニクス株式会社 他
- 所在地 : 東京都千代田区外神田  
東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分
- 敷地面積 : 795.33 m<sup>2</sup>
- 延床面積 : 5,704.69 m<sup>2</sup>
- 所有形態 : (土地)所有権  
(建物)区分所有権 1棟の建物のすべての区分所有権が信託されています
- 取得価額 : 4,600百万円
- NOI利廻 : 5.39% (取得年度の想定利廻)  
(取得価額ベース) : 5.50% (中長期の想定利廻)
- 取得時  
鑑定評価額 : 4,820百万円 (2010年10月1日時点)
- NCFキャップレート : 4.80%(直接還元法)  
(取得時鑑定評価ベース)
- 竣工年月 : 1985年9月(2009年に437百万円の大規模改修工事実施済)
- 取得日 : 2010年10月29日
- 取得先 : 合同会社アソーク



## 2. 特徴と課題

- 強み : 駅直結、複数路線利用可、角地、視認性の高さ、高稼働
- 弱み : 取得時築25年(大規模改修工事実施済)
- リスク : 不動産賃貸市況の変化に伴う賃料収入の変動(4フロアが2009年以降の入居のため上昇可能性有)
- 特記事項 : 敷地の一部に 都市計画道路予定地あり(約12m<sup>2</sup>、セットバック済)

# 木場永代ビルの取得 (2010年10月28日発表)

## 1. 概要

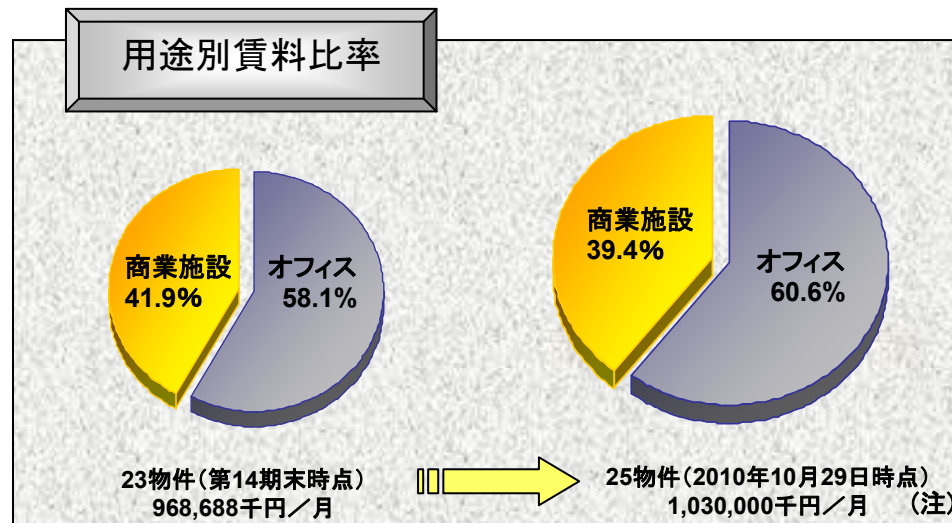
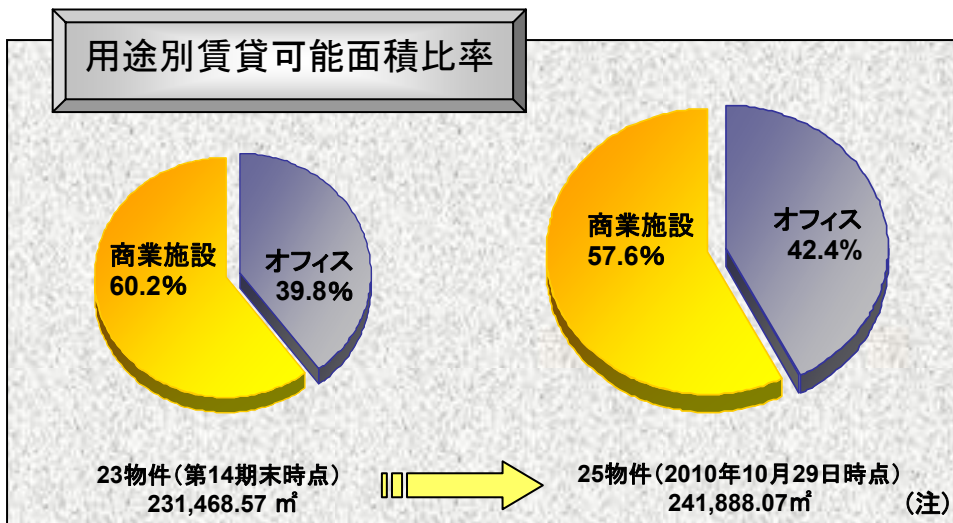
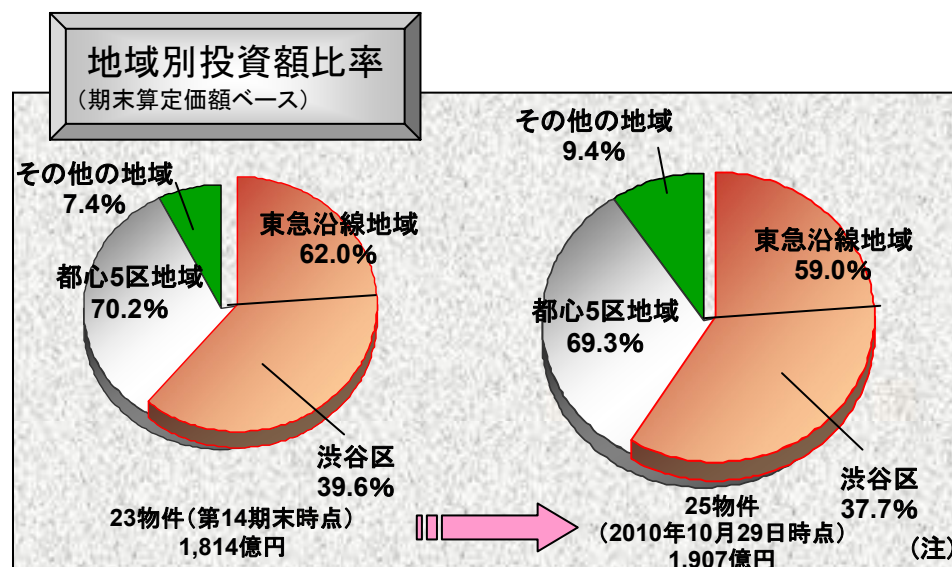
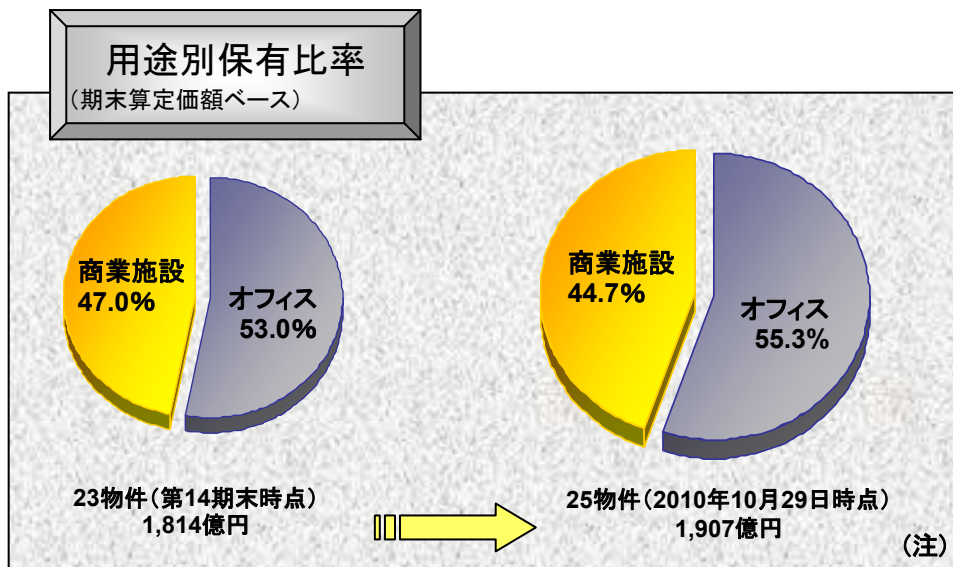
- 取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 用途 : オフィス
- テナント : 日本ヒルズ・コルゲート株式会社  
株式会社エステーエス 他
- 所在地 : 東京都江東区東陽  
東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約2分
- 敷地面積 : 1,259.52 m<sup>2</sup>
- 延床面積 : 7,513.09 m<sup>2</sup>
- 所有形態 : (土地)所有権  
(建物)区分所有権 1棟の建物のすべての区分所有権が信託されています
- 取得価額 : 4,000百万円
- NOI利廻 : 6.47% (取得年度の想定利廻)  
(取得価額ベース) : 6.74% (中長期の想定利廻)
- 取得時  
鑑定評価額 : 4,460百万円 (2010年10月1日時点)
- NCFキャップレート : 5.20% (直接還元法)  
(取得時鑑定評価ベース)
- 竣工年月 : 1992年2月
- 取得日 : 2010年10月29日
- 取得先 : 合同会社アソーク



## 2. 特徴と課題

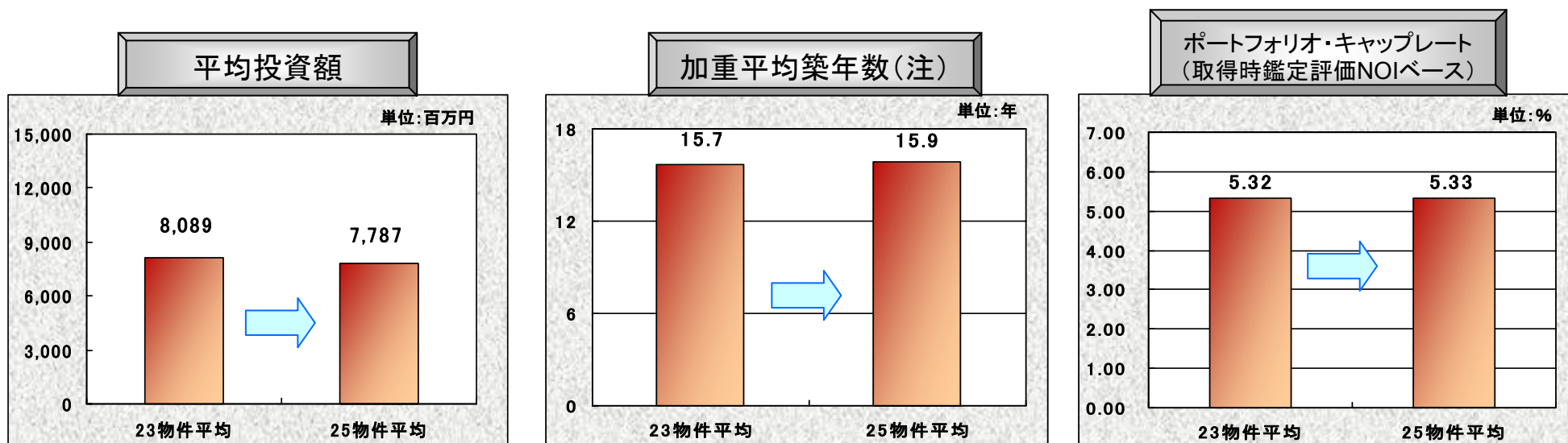
- 強み : 都心へのアクセスの良さ、駅至近、視認性の高さ、都心と比較して低廉な賃料、高稼働
- 弱み : オフィス集積の弱いエリア
- リスク : 不動産賃貸市況の変化に伴う賃料収入の変動
- 特記事項 : 合体登記等の申請を行い、1棟の建物へと変更する予定  
将来建替え等を行う際にセットバックが必要となる可能性あり

# ポートフォリオの状況 (1)



(注) 算出にあたっては、第14期末時点における既存23物件の数値に、2010年10月29日時点における新規2物件の数値を加えたものを用いています。

# ポートフォリオの状況 (2)



(注)基準日を2010年10月29日とする

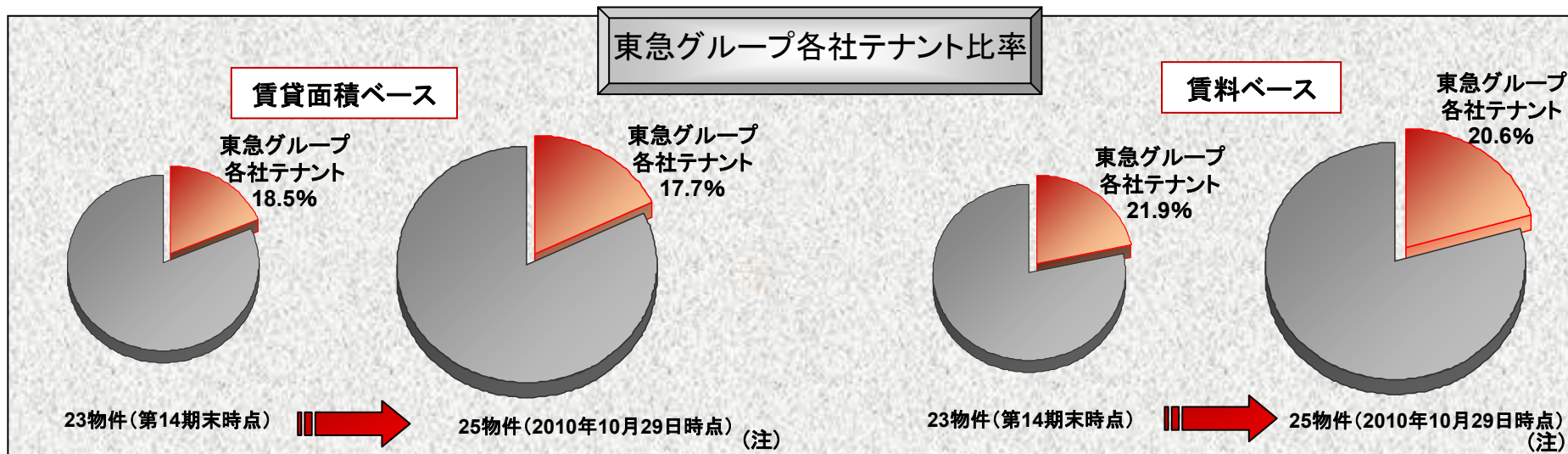
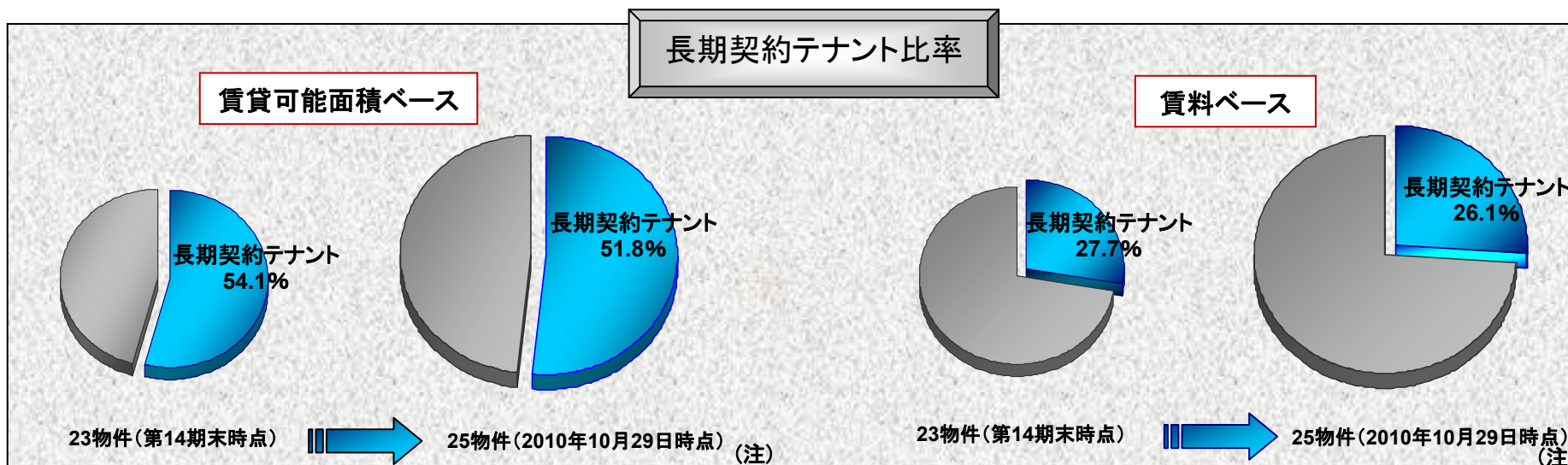
## 上位テナント5社(25物件)面積ベース

	テナント	面積 (㎡)	比率	従前比率
1	(株)イトーヨーカ堂	50,285.89	21.4%	22.4%
2	大和ハウス工業(株)	44,078.12	18.8%	19.7%
3	(株)東急ストア	19,610.06	8.4%	8.7%
4	東京急行電鉄(株)	11,026.54	4.7%	4.9%
5	(独)原子力安全基盤機構	6,579.05	2.8%	2.9%
総賃貸面積合計(25物件)		234,585.43	100.0%	224,165.93

## 上位5物件(25物件)取得価額ベース

	物件名	取得価額 (百万円)	比率	従前比率
1	cocoti(ココチ)	24,500	12.6%	13.2%
2	世田谷ビジネススクエア	22,400	11.5%	12.0%
3	QFRONT(キューフロント)	15,100	7.8%	8.1%
4	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	5.2%	5.4%
5	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	9,520	4.9%	5.1%
取得価額合計(25物件)		194,662	100.0%	186,062

# ポートフォリオの状況 (3)



(注) 算出にあたっては、第14期末時点における既存23物件の数値に、2010年10月29日時点における新規2物件の数値を加えたものを用いています。

## 第15期(2011年1月期)予想損益計算書

(運用資産) 2010年7月31日時点で保有する23物件に同年10月29日に取得した「秋葉原三和東洋ビル」及び「木場永代ビル」を加えた25物件

(営業収益) 2010年10月12日時点で有効な賃貸借契約をもとに、今後の不動産市況の悪化等を勘案して算出

(単位:百万円)

科 目	第15期予想		第14期実績		比較増減
	金額	百分比	金額	百分比	金額
営業収益 (A)	6,503	100.0%	6,550	100.0%	△46
不動産賃貸事業収益 (B)	6,503	100.0%	6,550	100.0%	△46
賃貸事業収入	6,039	92.9%	5,850	89.3%	189
賃料収入(共益費収入含む)	5,555	85.4%	5,366	81.9%	188
月極駐車場収入	134	2.1%	130	2.0%	4
その他賃料収入	349	5.4%	353	5.4%	△3
その他賃貸事業収入	464	7.1%	700	10.7%	△236
付帯収益	394	6.1%	390	6.0%	4
その他雑収入	69	1.1%	310	4.7%	△240
不動産等売却益	—	—	—	—	—
営業費用 (C)	3,679	56.6%	3,548	54.2%	130
不動産賃貸事業費用 (D)	3,098	47.6%	2,980	45.5%	118
諸経費	2,059	31.7%	1,963	30.0%	96
水道光熱費	487	7.5%	480	7.3%	7
外注委託費	451	6.9%	427	6.5%	24
プロパティ・マネジメント報酬	139	2.1%	156	2.4%	△16
修繕費	219	3.4%	142	2.2%	77
公租公課	524	8.1%	533	8.1%	△9
損害保険料	14	0.2%	13	0.2%	0
その他賃貸事業費用	223	3.4%	209	3.2%	13
減価償却費 (E)	1,038	16.0%	983	15.0%	55
固定資産除却損 (F)	—	—	33	0.5%	△33
不動産等売却損	—	—	—	—	—
その他営業費用	580	8.9%	568	8.7%	12
うち資産運用報酬	440	6.8%	442	6.8%	△1
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,405	52.4%	3,570	54.5%	△164
営業利益 (A)-(C)	2,824	43.4%	3,001	45.8%	△176
営業外収益	2	0.0%	10	0.2%	△8
営業外費用	861	13.2%	877	13.4%	△16
支払利息	801	12.3%	807	12.3%	△5
その他	60	0.9%	70	1.1%	△10
経常利益	1,965	30.2%	2,134	32.6%	△168
税引前当期純利益	1,965	30.2%	2,134	32.6%	△168
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	1,964	30.2%	2,133	32.6%	△169
一口当たり分配金(円)	11,600		12,598		△998
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,444	68.3%	4,587	70.0%	△143
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.63%		5.11%		△0.48pts

## 第15期(2011年1月期)予想貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第15期予想	第14期実績	比較増減
資産合計	207,213	206,884	328
流動資産	19,502	27,198	△7,695
固定資産	187,686	179,657	8,029
繰延資産	23	28	△4
負債合計	107,228	106,730	497
1年内返済予定の長期借入金	19,400	15,000	4,400
投資法人債	10,000	10,000	—
長期借入金	60,600	65,000	△4,400
預り敷金及び保証金	14,950	14,673	277
その他	2,278	2,057	220
純資産合計	99,984	100,153	△169
出資総額	98,019	98,019	—
当期未処分利益	1,964	2,133	△169

### 期末時点LTV

有利子負債／総資産	43.4%	43.5%	△0.1pts
みなし有利子負債 (有利子負債＋見合い現金のない 預り敷金及び保証金) ／(期末算定価額+現預金)	47.9%	48.4%	△0.5pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	190,502	181,132	9,370
---------------	---------	---------	-------



- 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、「投資法人」と言います)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、「資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。
- 資産運用会社は、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、資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、資産運用会社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、または資産運用会社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ます。
- 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。
- 本資料には、投資法人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。