東急リアル・エステート投資法人

～100年REITを目指して～

「ダイワJ-REITキャラバン2015」

TOKYU REIT

証券コード：8957

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

（資産運用会社）

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

東急REIM

Tokyu Real Estate Investment Management

東急REITの概要

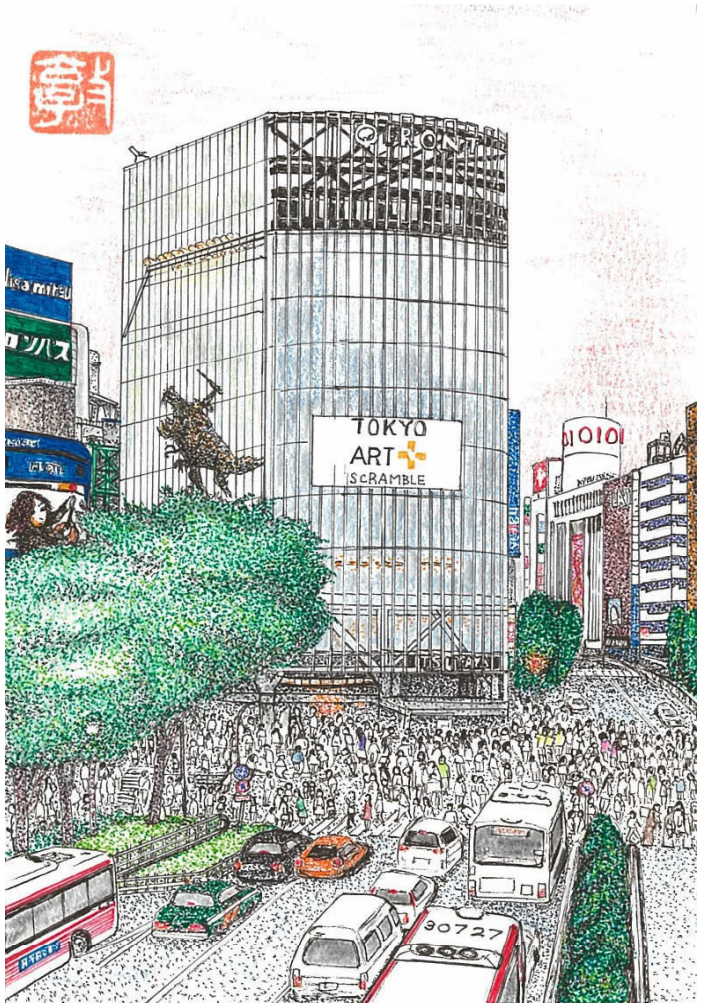
TOKYU REIT

決算期	1月・7月（分配金支払は4月・10月）
上場日	2003年9月10日
資産規模	29物件　2,220億円　（取得価格ベース）
投資対象地域	首都圏限定投資　（現在は東京、神奈川、埼玉のみに投資）
主な物件	商業施設：QFRONT(キューフロント)、cocoti(ココチ) オフィス：世田谷ビジネススクエア、東急虎ノ門ビル、 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）、東急銀座二丁目ビル ※住宅やホテル等には投資しない。 ただし法令による附置義務等により住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合があります。
スポンサー	東京急行電鉄株式会社 ただし、2011年6月までスポンサーであった、東急不動産から合計200億円の上限付物件取得機会があります。
投資口価格	147,500円　（2015年10月14日終値）
分配金	2,451円（2015年7月期実績）、2,460円*（2016年1月期予想） *2016年1月期の分配金は2015年9月11日時点での予想となります。
予想分配金利廻	3.32%　（投資口価格により予想分配金利廻は変動します）

2015年10月15日　作成

TOKYU REIT

1. 投資方針と保有ポートフォリオ



投資方針

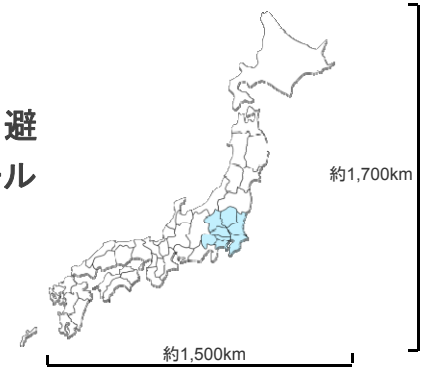
TOKYU REIT

成長力のある地域における競争力のある物件への投資 ＝ ローキャップ・ポートフォリオ戦略 (注)

成長力のある地域

■ 首都圏への限定投資

- ➢首都圏以外には投資しない。
- ➢地方経済のダウンサイドリスクを回避
- ➢地震リスクは主にPMLでコントロール
  (ポートフォリオPML≦10%)
- ➢トータルリターン志向
  インカムゲインに加え、将来の物件価値(ターミナルバリュー)の安定性や流動性も重視

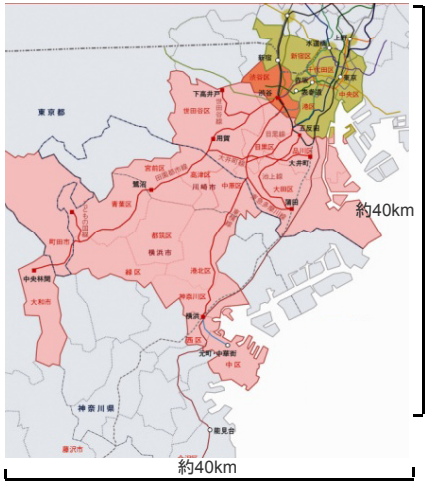


■ 東京都心5区地域及び東急沿線地域への集中投資

- ➢首都圏の中でも人口増加傾向の成長力のある地域
- ➢この「主な投資対象地域」に85%以上投資

現状、東京都、神奈川県、埼玉県にのみ投資

*第24期末(2015.7)算定価額ベース

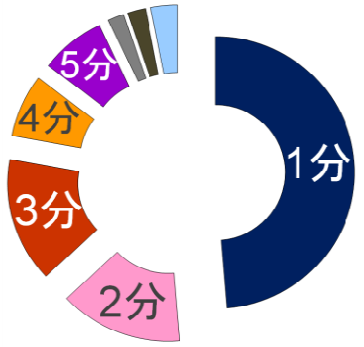


競争力のある物件

■立地重視

- ➢オフィス
  ・ 原則として駅から徒歩7分以内
- ➢商業施設
  ・ 商圏が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圏の適合性、競合状況等を含め、多方面にわたり調査分析を行う。
- ➢出口価格・流動性を重視し、好立地を確保

最寄り駅からの概算所要時間(徒歩)



現状、77.9%* が3分以内

*第24期末(2015.7)取得価額ベース

■物件規模

- ➢1物件あたり原則40億円以上
- ➢オフィスの場合、延床面積5,000㎡以上、かつ基準階の専有面積330㎡以上を原則

現状、1物件あたり平均投資額:80億円*

*第24期末(2015.7)算定価額ベース

■用途

- ➢オフィス:商業施設 = 60%程度:40%程度*
  *長期的目標
- ➢住宅やホテルには投資しない*。
  *法令による附置義務等により住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合がある。

現状、オフィス:商業施設 = 58.8% * :41.2% *

*第24期末(2015.7)算定価額ベース

(注)将来の成長性が期待でき、かつ低リスク安定リターンのポートフォリオを構築していく戦略

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

保有物件紹介（スポンサー拠出14物件）

TOKYU REIT

QFRONT
（キューフロント）

レキシントン青山

TOKYU REIT
表参道スクエア

東急鷺沼ビル
（フレルさぎ沼）

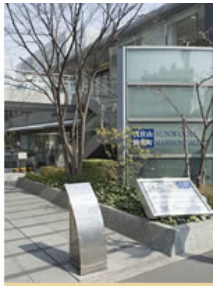
第2東急鷺沼ビル

TOKYU REIT
渋谷宇田川町スクエア

cocoti(ココチ)

湘南モールフィル
（底地）

CONZE(コンツェ)
恵比寿


代官山フォーラム

カレイド渋谷宮益坂

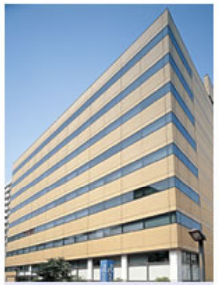
世田谷ビジネススクエア

東急南平台町ビル

東急桜丘町ビル

東京日産台東ビル

TOKYU REIT
赤坂檜町ビル


TOKYU REIT
蒲田ビル

TOKYU REIT
虎ノ門ビル

TOKYU REIT
八丁堀ビル

赤坂四丁目ビル
（東急エージェンシー本社ビル）

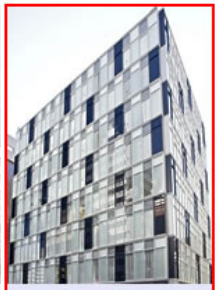
東急池尻大橋ビル

麹町スクエア

TOKYU REIT
新宿ビル

秋葉原三和東洋ビル

TOKYU REIT
木場ビル


東急銀座二丁目ビル

OKIシステムセンター
（底地）

TOKYU REIT
渋谷Rビル

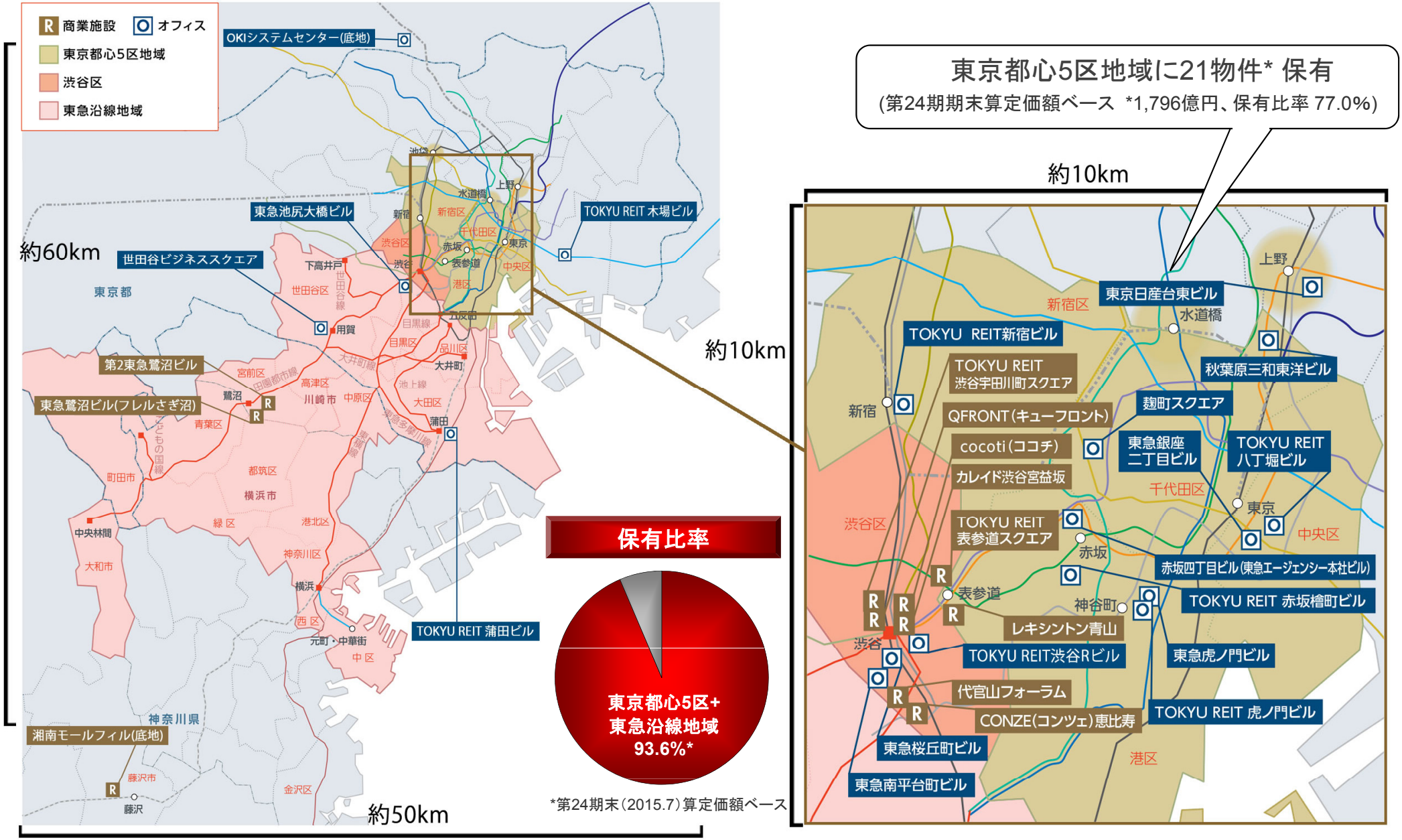
東急虎ノ門ビル

商業施設　オフィス　スポンサー拠出物件

*本スライド記載の保有物件には、東急電鉄とともに2011年6月まで資産運用会社（東急REIM）の株主であった東急不動産が拠出した物件も含まれています。

保有物件所在地（29物件 取得価額：2,220億円）

TOKYU REIT



*本資料における取得価額は、仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、都市計画税、償却資産税及び消費税等を除く。

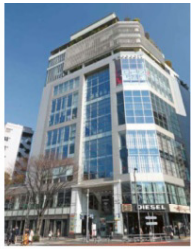
2015年10月15日 作成

渋谷圏所在物件マップ(東急REIT保有12物件　取得価額932億円 、鑑定評価額1,054億円)

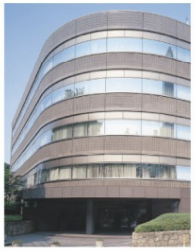
QFRONT（キューフロント）

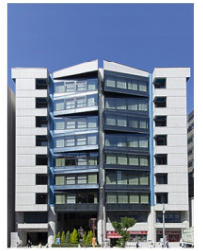
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

カレイド渋谷宮益坂


cocoti（ココチ）

東急桜丘町ビル

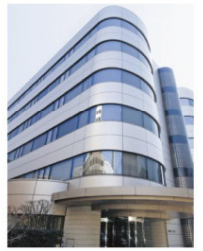

東急南平台町ビル


TOKYU REIT 渋谷Rビル

レキシントン青山

TOKYU REIT 表参道スクエア

代官山フォーラム


東急池尻大橋ビル

CONZE（コンツェ）恵比寿

マーブルアーチ駅 — オックスフォード通り 約2,000m（≒1.2mi） — トッテナムコートロード駅

凱旋門 — シャンゼリゼ通り 約2,000m（≒1.2mi） — コンコルド広場

タイムズスクエア — 約1,300m（≒0.8mi） — セントラルパーク

*本地図は、抜粋地図であり、全ての主要施設を記載している訳ではありません。
*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。

TOKYU REIT

2. スポンサーコラボレーション

スポンサー紹介（東京急行電鉄）

TOKYU REIT

■東急グループ

220社8法人（2015年3月末現在）で構成され、交通事業、不動産事業、生活サービス事業、ホテル・リゾート事業を展開

■東京急行電鉄

東急グループの中核企業として、鉄道事業を基盤とした「街づくり」を事業の根幹に置きつつ、長年にわたって日々の生活に密着した様々な領域で事業を展開。連結営業収益は1兆670億円（2015年3月期）。東急リアル・エステート投資法人の資産運用会社である東急REIMは、東急電鉄の100%子会社

＜事業セグメントと主な構成会社(※)＞

【連結子会社】126社 【持分法適用会社】18社

交通事業 20社	営業収益 1,975億円 営業利益 233億円	東急電鉄　東急バス
不動産事業 27社	営業収益 1,993億円 営業利益 328億円	東急電鉄　東急ファシリティサービス 東急REIM
生活サービス事業 37社	営業収益 6,371億円 営業利益 119億円	東急百貨店　東急ストア、東急モールズデベロップメント イッツ・コミュニケーションズ、東急エージェンシー
ホテル・リゾート事業 47社	営業収益 960億円 営業利益 31億円	東急ホテルズ　マウナ ラニ リゾート

※2015年3月31日現在　※東急電鉄は複数のセグメントに重複

東急電鉄等の主な開発物件

1956年　東急文化会館
1982年　たまプラーザ東急S.C.（現：たまプラーザテラス）
1997年　クイーンズスクエア横浜
2000年　渋谷マークシティ　グランベリーモール
2001年　セルリアンタワー
2010年　東急キャピトルタワー
2012年　渋谷ヒカリエ
2013年　武蔵小杉東急スクエア
2015年　二子玉川ライズ（グランドオープン）

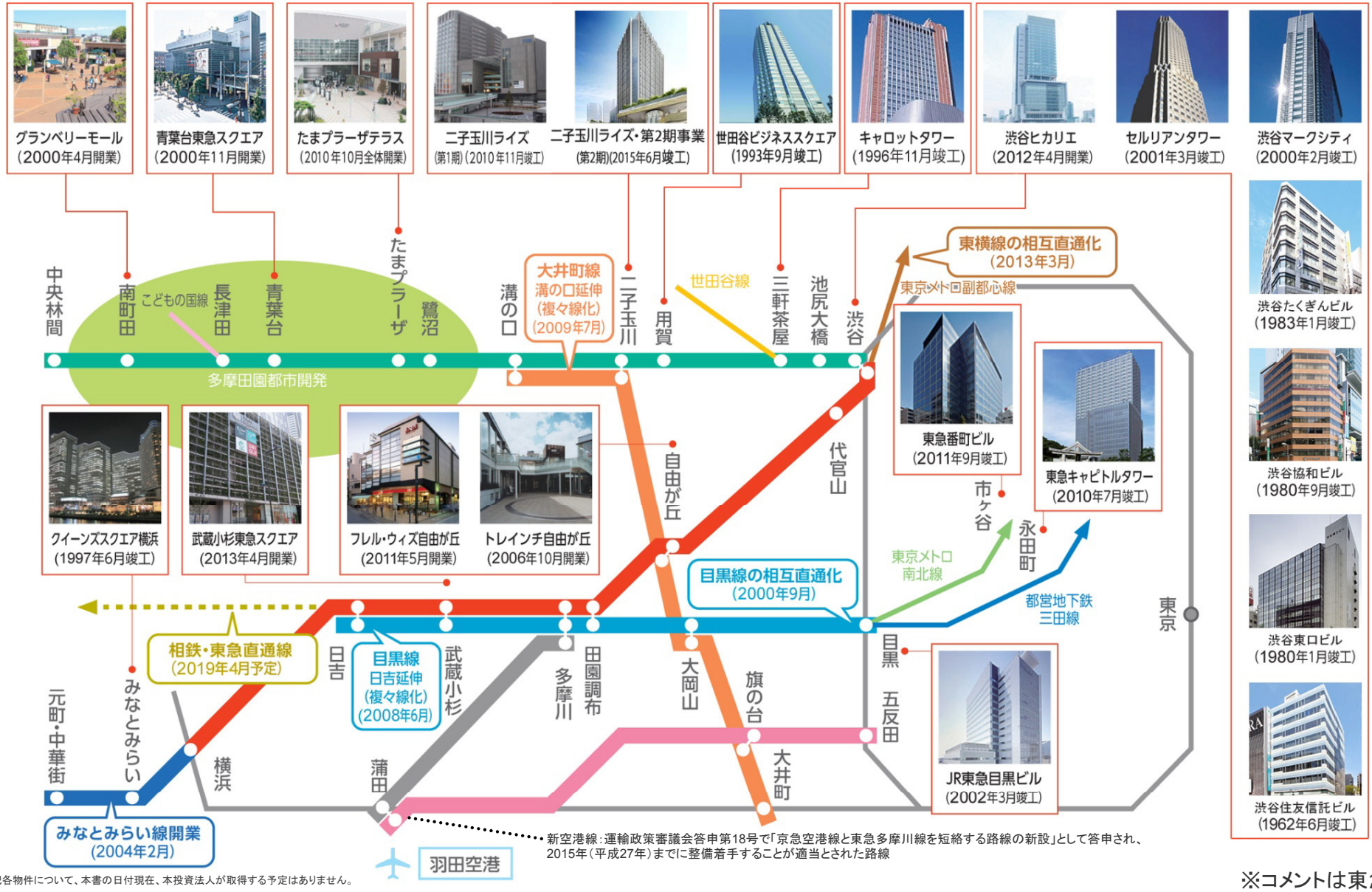
賃貸等不動産貸借対照表計上額	3,911億円
賃貸等不動産時価	6,011億円

※2015年3月期

主な東急電鉄等保有物件

TOKYU REIT

※東急電鉄は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を保有・開発



※上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

※コメントは東急REIM

2015年10月15日 作成

循環再投資モデルの成果例（渋谷駅周辺開発）

TOKYU REIT

※東急電鉄等(スポンサー)との協働体制と渋谷地区のバリューアップによる持続的成長を目指す。

TOKYU REIT
スポンサーからの
物件取得

購入代金
1,158億円(注)

不動産
14物件(注)

東急電鉄等(スポンサー)

TOKYU REIT
主な投資対象地域
への再投資

それ以外の地域への
再投資

東急REIT設立以降、東急電鉄等による渋谷ヒカリエの開業や、東急東横線の東京メトロ副都心線との相互直通運転開始等がスタート。
渋谷地区のバリューアップを継続的に推進。

渋谷駅周辺
開発

各種プロモーション
活動

＜主な取得物件＞

渋谷文化 PROJECT
渋谷の文化的魅力・
街の方向性を発信

+FUN SHIBUYA PROJECT
地元と連携し、渋谷の
エリアマネジメントを推進

TOKYU REIT 渋谷地区投資物件の
- 空室率低下
- 賃料上昇
- 鑑定評価額上昇
- キャップレート低下

渋谷地区の
バリューアップ

分配金と資産価値の安定成長を目指す。

（注）本スライド記載の保有物件には、東急電鉄とともに2011年6月まで資産運用会社（東急REIM）の株主であった東急不動産が拠出した物件も含まれています。

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

2015年10月15日 作成

TOKYU REIT

3. 決算と業績予想

決算及び業績予想ハイライト

TOKYU REIT

		第23期実績（2015年1月期）	第24期実績（2015年7月期）	前期比	第25期予想（2016年1月期）2015年9月11日時点	前期比	第26期予想（2016年7月期）2015年9月11日時点	前期比
1口当たり分配金（DPU）	（円）	2,586	**2,451**	-135	2,460	9	2,460	-
1口当たり当期純利益（EPS）	（円）	2,721	**2,450**	-271	2,460	10	2,459	-1
1口当たり圧縮積立金残高（分配後）	（円）	135	**135**	-	135	-	135	-
営業収益	（百万円）	7,541	**7,133**	-407	7,246	112	7,183	-63
営業費用	（百万円）	4,157	**4,050**	-107	4,160	109	4,119	-40
営業利益	（百万円）	3,383	**3,083**	-300	3,085	2	3,063	-22
当期純利益	（百万円）	2,660	**2,396**	-264	2,405	9	2,404	-0
資本的支出	（百万円）	682	**542**	-140	1,178	636	1,097	-80
修繕費	（百万円）	299	**243**	-55	304	60	278	-26
修正ROE	（%）	4.47	**4.96**	0.49pts	4.90	-0.06pts	4.95	0.05pts
NOI	（百万円）	4,614	**4,747**	133	4,797	49	4,762	-34
NOI利廻	（%）	4.15	**4.31**	0.16pts	4.29	-0.03pts	4.30	0.01pts
期末長期有利子負債比率	（%）	100.0	**100.0**	-	100.0	-	100.0	-
期末稼働率	（%）	97.1	**98.9**	1.8pts	98.4	-0.5pts	96.9	-1.5pts
商業施設（都心）	（%）	97.9	**98.9**	1.0pts	100.0	1.1pts	99.2	-0.8pts
商業施設（郊外）	（%）	100.0	**100.0**	-	100.0	-	100.0	-
オフィス	（%）	95.5	**98.5**	3.0pts	97.3	-1.2pts	94.9	-2.4pts
含み損益	（百万円）	18,006	**23,280**	5,237				
期末LTV	（%）	43.3	**42.4**	-0.9pts				
取得余力	（百万円）	31,657	**36,693**	5,036				

（主な増減）

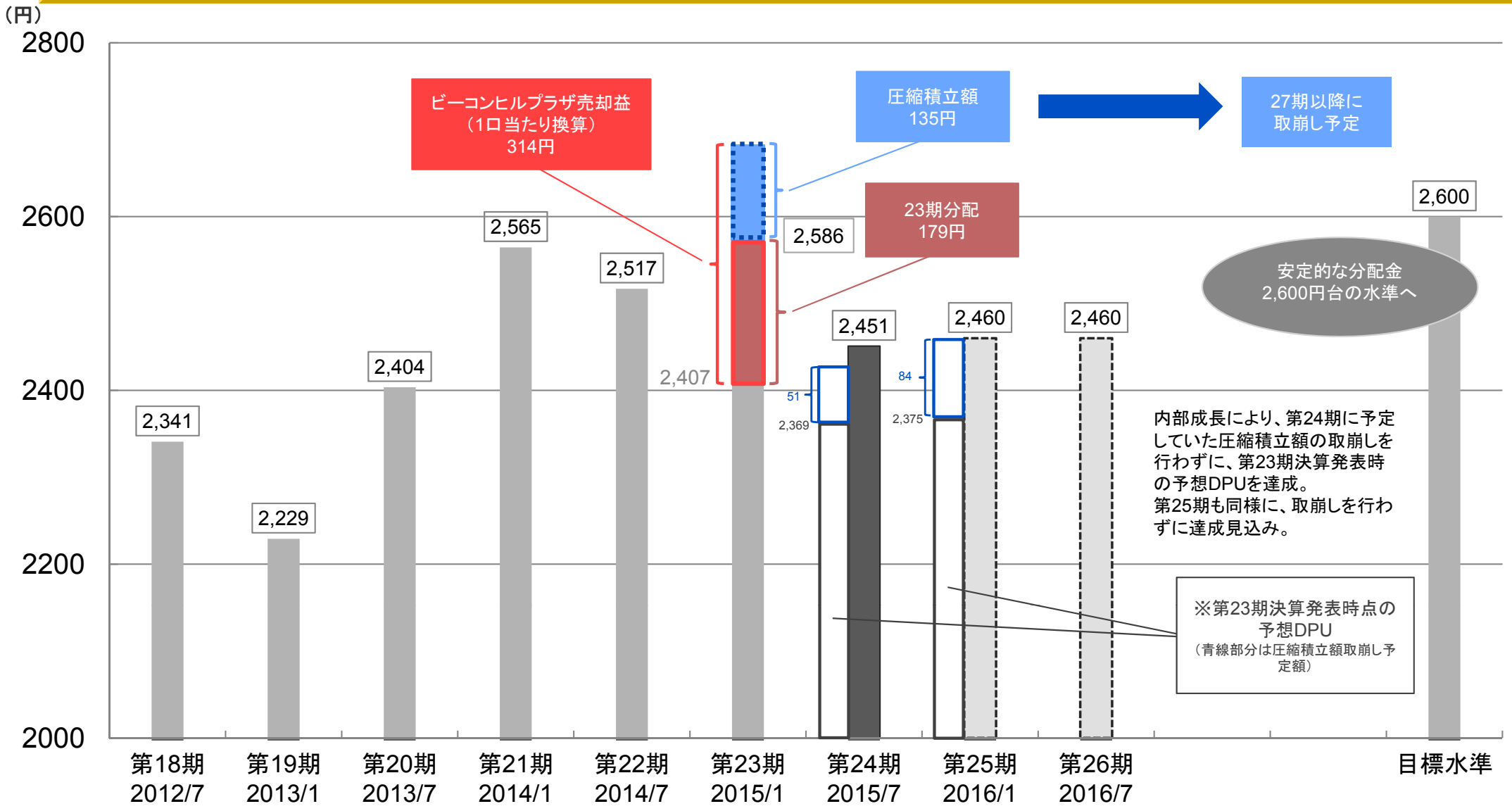
（営業収益）
- 不動産賃貸事業収益
  ＋55百万円
- 不動産等売却益
  －466百万円

（営業外費用）
- 支払利息
  －29百万円

*業績予想収支および期末稼働率については、2015年8月31日時点で有効な賃貸借契約をもとに、今後、発生可能性が高いと想定されるテナント入退去および契約更改等による賃料増減を加味して算定しています
*期末LTVの計算は、(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+現預金の期末残高）

今後の分配金水準

賃料の増額改定や新規入居等により内部成長が進んでいるが、第26期中の大口テナントの退去想定によりDPUは横ばいで推移。
23期に積立てた圧縮積立金は、第27期以降の大口テナント退去対応工事等で取崩す予定。



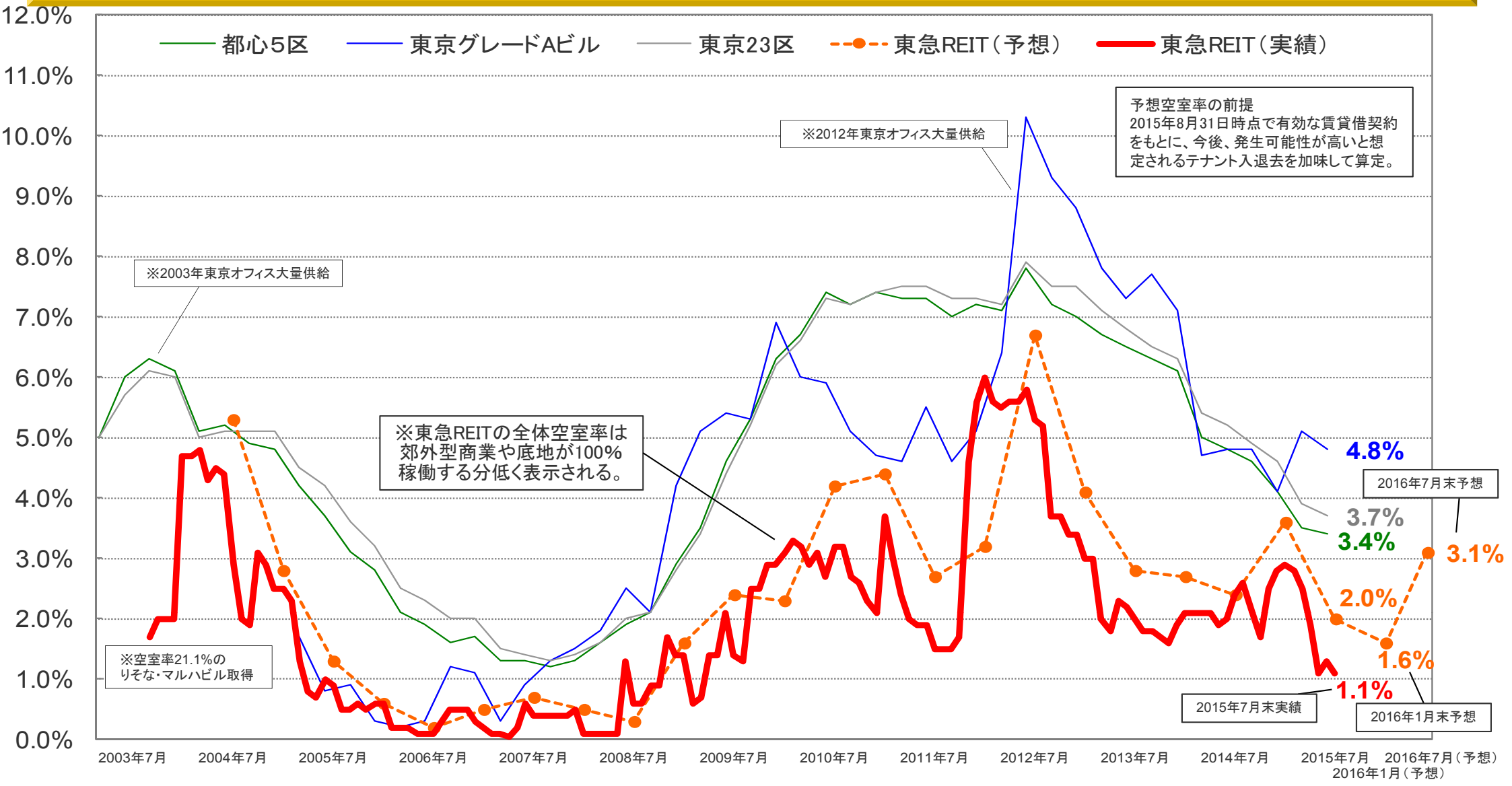
2015年10月15日 作成

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

空室率の推移

TOKYU REIT

※東急REITの2015年7月期の空室率は減少し、2016年1月期予想は1.6%まで低下。



出所：シービーアールイー株式会社

※コメントは東急REIM

2015年10月15日 作成

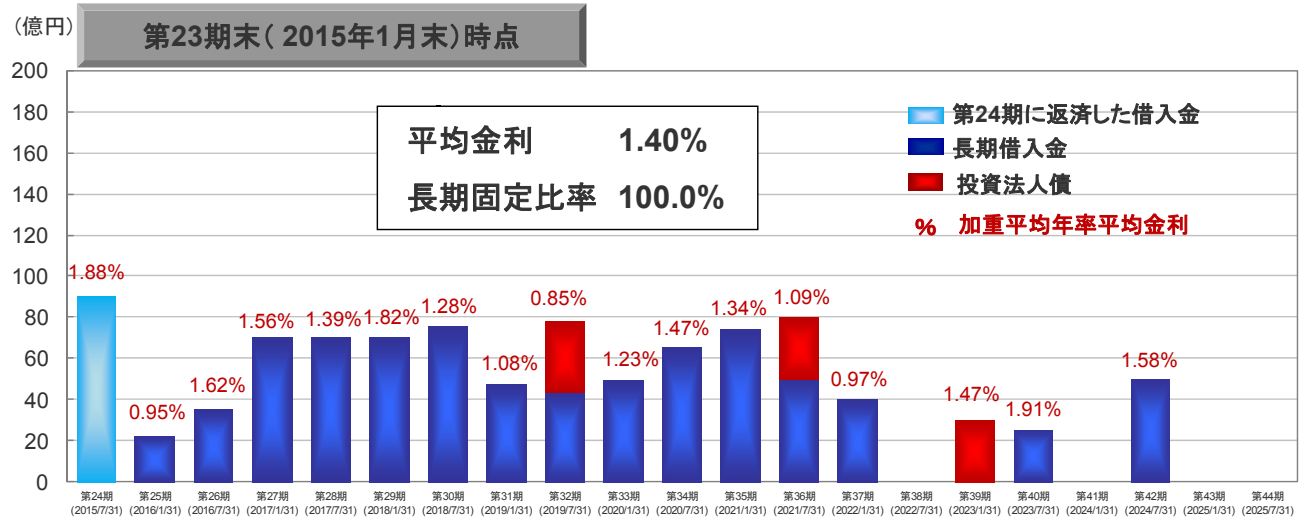
有利子負債の状況

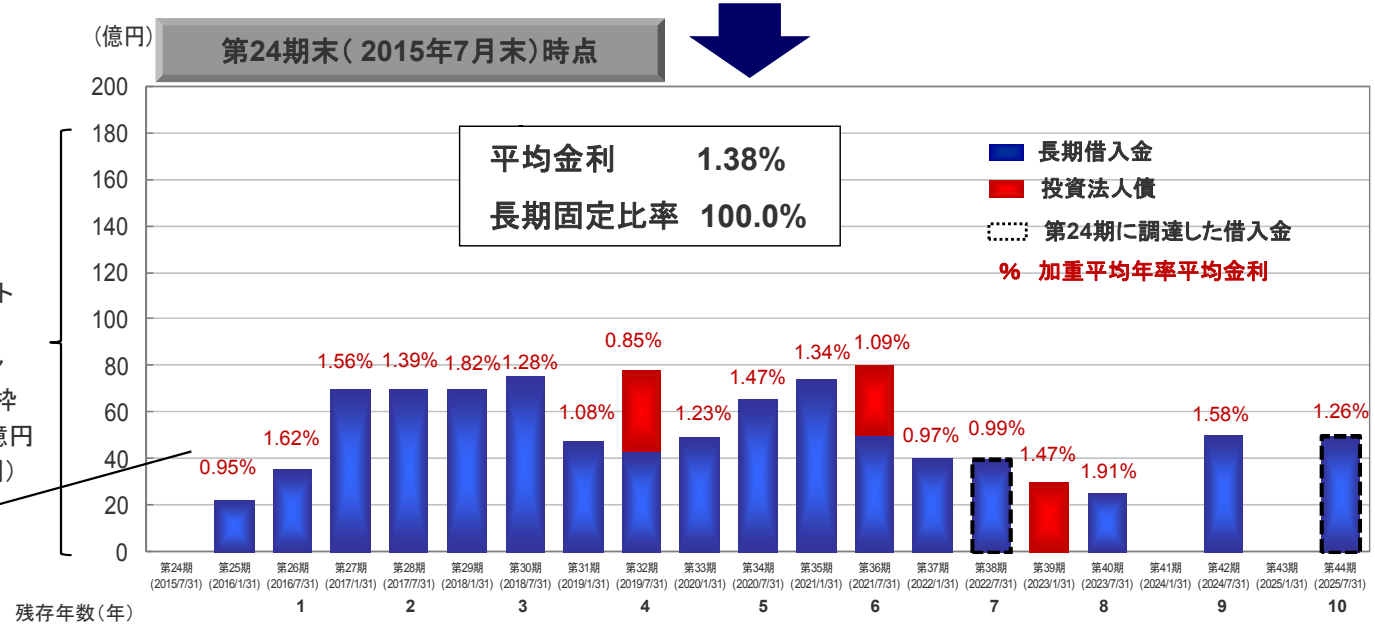
TOKYU REIT

※低金利環境をとらえ、返済期限の分散、有利子負債の長期化と金利固定化を進めながら、平均金利を抑制

第24期末（2015年7月末）時点	（対第23期末比較）	
総額	：970億円	（±0億円）
平均金利	：1.38%	（- 0.02 pts.）
平均残存年数	：4.50年	（+ 0.31年）
長期固定比率	：100%	（±0 pts.）
ラダー数	：18本	（+ 1本）
平均ラダー金額	：53.9億円	（- 3.1億円）
期末LTV (注)	：42.4%	（- 0.9pts.）
取得余力	：366億円	（+ 50億円）

(注)期末LTVの計算は、(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+現預金の期末残高）





※第25期（2016年1月末まで）に返済期限を迎える
長期借入金 22億円（全体の2.3%）

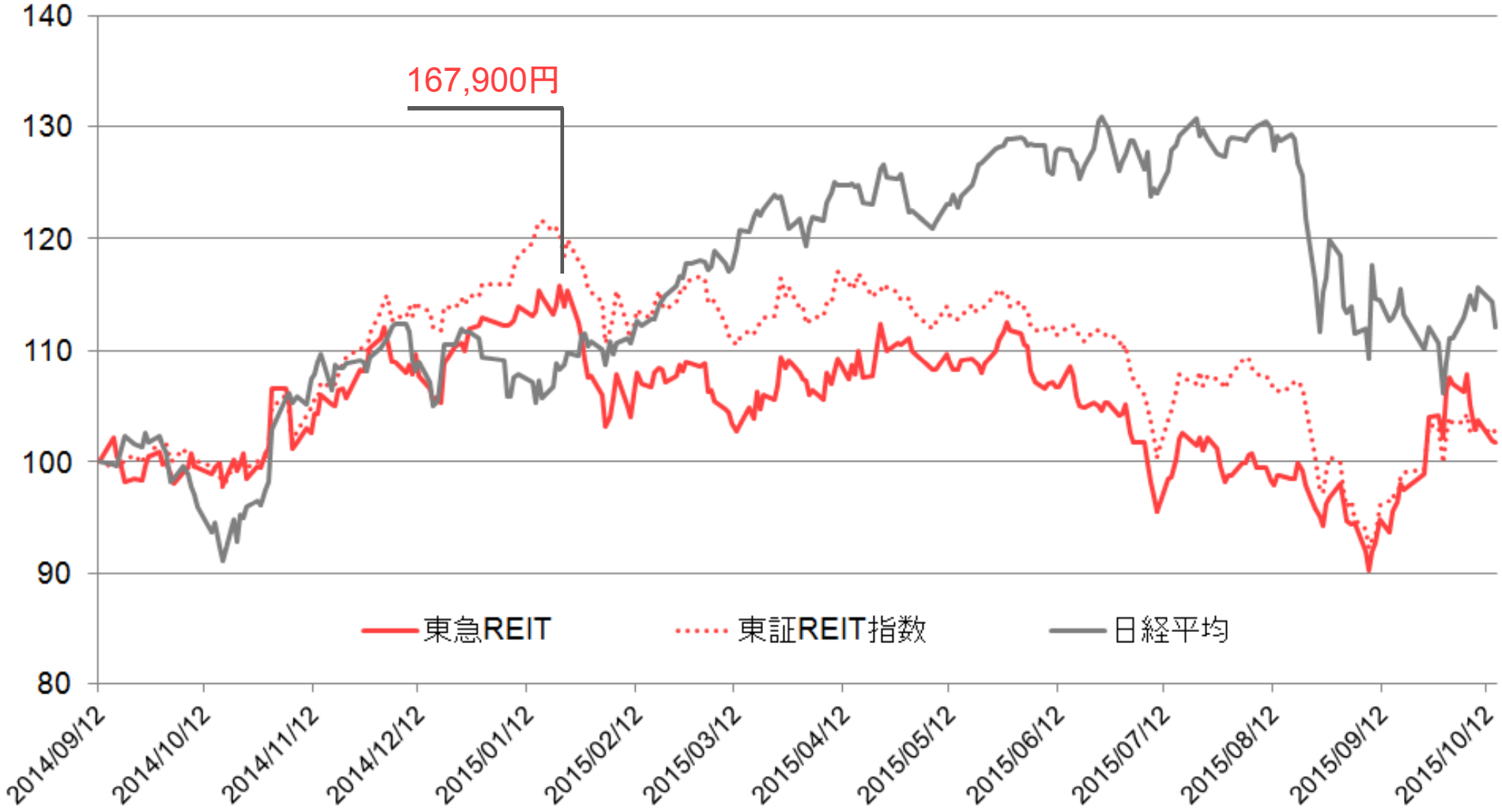
みずほ銀行	17億円 ･･･	返済期限2015年11月11日
大同生命保険株式会社	5億円 ･･･	返済期限2015年12月25日

*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。

※コメントは東急REIM

2015年10月15日 作成

投資口価格の推移（2014/9/12～2015/10/14）



※22期決算発表日（2014年9月12日）を100として指数化

2015年10月15日 作成

お問い合わせ先

TOKYU REIT

資産運用会社 連絡先

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 IR部

電話　　03-5428-5828（山川・能美・田中・佐藤）

住所　　〒150-0043　東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
渋谷マークシティ ウエスト　11階

その他、東急リアル・エステート投資法人ウェブサイト（www.tokyu-reit.co.jp）からも、お問合せ頂くことができます。

さらに詳しい資料をご希望の際は、上記までご連絡ください。

- 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。