

平成 26 年 6 月 6 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号
東急リアル・エステート投資法人
代表者名
執行役員 堀江正博
(コード番号 8957)

資産運用会社名
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
代表者名
代表取締役執行役員社長 堀江正博
問合せ先
IR部長 山川 潔
TEL.03-5428-5828

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

(ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店))

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社は、本日、以下のとおり、国内不動産信託受益権の譲渡を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産： 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- (2) 物 件 名 称： ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)
- (3) 譲 渡 価 額： 8,720 百万円
- (4) 帳 簿 価 額： 8,184 百万円 (譲渡予定日時点の見込み額)
- (5) 譲渡価額と帳簿価額の差額： 535 百万円 (譲渡予定日時点の見込み額)
- (6) 契 約 日： 平成 26 年 6 月 6 日 (金)
- (7) 譲 渡 予 定 日： 平成 26 年 8 月 8 日 (金)
- (8) 譲 渡 先： 株式会社イトーヨーカ堂

2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき譲渡を行うものです。

本投資法人は、ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) (以下「本物件」といいます。) を、平成 16 年 8 月 3 日に取得いたしました。本物件は、竣工から 16 年を迎えており、第 20 期 (平成 25 年 7 月期) 中に外壁改修を行う等、取得以降、継続的に資産価値の維持向上に努めて参りました。

一方、今後も本物件が競争力を維持向上していくためには、設備投資や修繕などの追加投資が必要であることに加え、平成 29 年 6 月には賃料改定、平成 30 年 6 月には現契約の期間満了が予定されており、本投資法人としては、これらへの対応が今後の課題であると認識していました。

かかる状況において、今回の譲渡先とは異なる相手先から譲渡打診を受けたため、現テナントである株式会社イトーヨーカ堂に対して協定書に基づく優先交渉権の行使の有無を確認した結果、優先交渉権を行使する旨の回答があったため、株式会社イトーヨーカ堂への譲渡を決定しました。なお、譲渡価額は第 21 期（平成 26 年 1 月期）末時点の期末算定価額を約 8.2% 上回る金額です。

本物件は当面、安定的に収益貢献をすることが期待される物件ではあるものの、「主な投資対象地域（東京都心 5 区地域及び東急沿線地域）」に所在しない物件であり、本譲渡により受領する手取り金による再投資を行うこと等により、ポートフォリオクオリティの向上、さらには投資主価値の向上に寄与するものと判断しました。

3. 譲渡資産の内容

物件の名称		ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）				
特定資産の種類		国内不動産を主な信託財産とする信託受益権				
信託受託者 信託期間		三井住友信託銀行株式会社 平成 13 年 3 月 1 日から平成 35 年 5 月 31 日まで				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 横浜市金沢区能見台東 88 番 1 ほか				
		(建物) 横浜市金沢区能見台東 88 番地 1 ほか				
	(住居表示)	神奈川県横浜市金沢区能見台東 3 番 1 号				
交通		京浜急行本線「能見台」駅 徒歩約 4 分				
用途		商業施設				
用途地域		工業地域				
面積（登記簿上の表示）		(土地) 17,318.78 m ²				
		(建物) 46,587.87 m ²				
構造（登記簿上の表示）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 4 階建				
竣工年月（登記簿上の表示）		平成 10 年 6 月				
所有形態		(土地) 所有権				
		(建物) 所有権				
取得年月日		平成 16 年 8 月 3 日				
取得価額		9,520 百万円				
期末算定価額		8,060 百万円（価格時点：平成 26 年 1 月 31 日）				
		鑑定機関：日本ヴァリュアーズ株式会社				
帳簿価額		8,184 百万円（譲渡予定日時点の見込み額）				
譲渡価額		8,720 百万円				
譲渡損益		468 百万円（譲渡に係る諸費用等考慮後、譲渡予定日時点の見込み額）				
譲渡時鑑定評価額		8,650 百万円（価格時点：平成 26 年 5 月 1 日）				
		鑑定機関：シービーアールイー株式会社				
テナントの内容	テナントの総数	1				
	主要テナント	株式会社イトーヨーカ堂				
	不動産賃貸事業収益	291 百万円（平成 26 年 1 月 31 日現在）				
	敷金・保証金	（敷金）482 百万円（保証金）1,879 百万円（平成 26 年 1 月 31 日現在の預り金額）				
	総賃貸面積	50,285.89 m ² （平成 26 年 1 月 31 日現在）				
	総賃貸可能面積	50,285.89 m ² （平成 26 年 1 月 31 日現在）				
	稼働率	100.0%（平成 26 年 1 月 31 日現在）				
	最近 5 年間の稼働率の推移	平成 22 年 1 月末時点	平成 23 年 1 月末時点	平成 24 年 1 月末時点	平成 25 年 1 月末時点	平成 26 年 1 月末時点
特記事項	なし					

4. 譲渡先の概要

(1) 名 称	株式会社イトーヨーカ堂
(2) 所在地	東京都千代田区二番町 8 番地 8
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 戸井 和久
(4) 事業内容	小売業
(5) 資本金	400 億円 (平成 26 年 2 月 28 日現在)
(6) 大株主 持ち株比率	株式会社セブン&アイ・ホールディングス(100%)
(7) 設立年月日	平成 18 年 3 月 1 日(注) (注)平成 18 年 3 月 1 日に旧イトーヨーカ堂のほぼすべての事業を現イトーヨーカ堂に承継する会社分割により設立。旧イトーヨーカ堂の設立年月日は昭和 33 年 4 月 1 日。
(8) 純資産	6,084 億円 (平成 26 年 2 月 28 日現在)
(9) 総資産	8,074 億円 (平成 26 年 2 月 28 日現在)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本物件のテナントとして、本物件全体を賃借しています。その他本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

① 名 称	みずほ信託銀行株式会社
② 所在地	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 中野 武夫
④ 事業内容	信託業務及び銀行業務他
⑤ 資本金	2,473 億円 (平成 26 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	大正 14 年 5 月 9 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はあり

	ません。
取引関係	本投資法人に対して、金銭の貸付を行っています。その他本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者より開示の同意が得られていないため、開示しておりません。

6. 決裁の方法

引渡時一括決裁

7. 譲渡の日程

譲渡決定日	平成26年6月6日
受益権売買契約締結日	平成26年6月6日
譲渡代金受領日	平成26年8月8日(予定)
信託受益権譲渡日	平成26年8月8日(予定)

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本投資法人又は譲渡先は、その相手方に売買契約への違反があり、かかる違反により本契約の目的を達成することができない場合は、相当期間をもって催告の上、本契約を解除することができ、解除権を行使した当事者は、本契約に違反した相手方に対し、本契約の解除に伴う違約金として売買代金の10パーセント相当額を請求することができるものとされています。

なお、本投資法人は譲渡人であるため、資金調達が必要ないことから、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

9. 運用状況の見直し

本物件の譲渡により、譲渡益が468百万円発生する見込みです。本投資法人は、当該使途について、複数の選択肢の検討の結果、将来の工事費の高騰リスクに備えるべく、今後計画している修繕・設備工事を前倒しで実施することが、長期的な観点で投資主価値の向上に寄与する方策であると判断しました。

そこで、上記の前倒し工事实施に向けた準備期間の確保及び今後の収支への影響等を考慮し、平成26年6月6日に契約締結の後、同年8月8日に本物件の引渡し及び譲渡手取金の受領を行うスケジュールとしました。そのため、第23期(平成27年1月期)に譲渡益及び前倒し工事による追加の修繕費が発生する見込みです。また、一部工事については工期が翌期(第24期(平成27年7月期))に及ぶことが想定されるため、第23期(平成27年1月期)に発生する譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保し、これを翌期に取崩し、修繕費等に充当する予定です。

結果、第22期(平成26年7月期)及び第23期(平成27年1月期)の予想1口当たり分配金は、従来同様それぞれ2,500円から変更ありません。なお、詳細については、本日公表の「平成26年7月期(第22期)及び平成27年1月期(第23期)の運用状況の予想の修正及び分配予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

<添付資料>

参考資料1：本物件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧（平成26年8月8日時点）

参考資料2：ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）の譲渡とその後の施策について

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

【ご参考】

本物件に関する適時開示実施状況

平成16年7月1日「資産の取得に関するお知らせ」

http://www.tokyu-reit.co.jp/material/pdf/kaiji/2004/040701_01.pdf

<添付資料>

参考資料 1

本物件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 26 年 8 月 8 日時点）

用途	物件名	地域	取得日	取得価額 (百万円)	投資 比率 (%)	第 21 期期 未算定価額 ベース NCF キャ ップレート (%) ※9
R	QFRONT (キューフロント)	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 15 年 9 月 10 日	15,100	6.9	3.40
R	レキシントン青山	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 11 日	4,800	2.2	4.10
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都心 5 区地域・東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	5,770	2.6	4.10
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	6,920	3.1	5.40
R	第 2 東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 11 日	1,290	0.6	6.50
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 16 年 3 月 1 日	6,600	3.0	4.10
R	cocoti (ココチ)	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 17 年 4 月 6 日 ※1 平成 17 年 8 月 2 日 ※2	14,700 9,800	11.1	4.00
R	湘南モールフィル (底地)	その他地域	平成 18 年 4 月 28 日	6,810	3.1	5.40
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都心 5 区地域・東急沿線地域	平成 18 年 10 月 31 日	5,116	2.3	4.20
R	代官山フォーラム	東京都心 5 区地域・東急沿線地域	平成 20 年 4 月 22 日	4,136	1.9	4.30
R	カレイド渋谷宮益坂	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 25 年 8 月 16 日	5,150	2.3	4.40
	商業施設計			86,192	39.2	4.22
O	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 11 日	22,400	10.2	4.90
O	東急南平台町ビル	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 15 年 9 月 11 日	4,660	2.1	4.50
O	東急桜丘町ビル	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 15 年 9 月 11 日	6,620	3.0	4.20
O	東京日産台東ビル	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 11 日	4,450	2.0	4.90
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 10 日	3,570	1.6	4.40
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.2	5.20
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心 5 区地域	平成 16 年 12 月 15 日 ※3 平成 19 年 9 月 21 日 ※4 平成 19 年 9 月 21 日 ※5 平成 19 年 10 月 26 日 ※6	8,630 1,100 200 140	4.6	4.40
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	東京都心 5 区地域	平成 18 年 9 月 29 日	7,000	3.2	4.60
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都心 5 区地域	平成 20 年 1 月 31 日	8,500	3.9	4.20
O	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	平成 20 年 3 月 28 日	5,480	2.5	5.10
O	麴町スクエア	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 19 日	9,030	4.1	4.30
O	TOKYU REIT 新宿ビル	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 26 日	9,000	4.1	4.30
O	秋葉原三和東洋ビル	東京都心 5 区地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,600	2.1	4.70
O	TOKYU REIT 木場ビル	その他地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,000	1.8	5.40
O	東急銀座二丁目ビル	東京都心 5 区地域	平成 23 年 2 月 15 日	5,010	2.3	4.30
O	OKI システムセンター (底地)	その他地域	平成 25 年 3 月 27 日	4,530	2.1	5.50
O	渋谷 R サンケイビル	東京都心 5 区地域・ 東急沿線地域 (渋谷)	平成 25 年 8 月 16 日	5,270	2.4	4.60
O	東急虎ノ門ビル	東京都心 5 区地域	平成 25 年 8 月 16 日	15,000	6.8	4.00
	オフィス計			133,910	60.8	4.61
	合計			220,102	100.0	4.45

本物件

用途	物件名	地域	取得日	取得価額 (百万円)	譲渡前ポートフォリオに おける投資比率 (%)	第 21 期期末算 定価額ベース NCF キャップレート (%) ※9
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	その他地域	平成 16 年 8 月 3 日	9,520	4.1	5.40
	本物件を含んだ合計			229,622	100.0	4.49

- ※1 信託受益権の準共有持分の 60% 部分についての記載です。
- ※2 信託受益権の準共有持分の 40% 部分についての記載です。
- ※3 床面積 9,688.59 m²、敷地権割合 100,000 分の 73,585 についての記載です。
- ※4 床面積 865.14 m²、敷地権割合 100,000 分の 8,579 についての記載です。
- ※5 床面積 139.93 m²、敷地権割合 100,000 分の 1,322 についての記載です。
- ※6 床面積 93.93 m²、敷地権割合 100,000 分の 1,166 についての記載です。
- ※7 投資比率は小数第 2 位を四捨五入しているため、各項目の数値の和が、小計及び合計と一致しない場合があります。
- ※8 株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づく上記ポートフォリオ全体の PML は 4.0% です。PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。PML については統一された定義はありませんが、ここでは 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ます。算出にあたっては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、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。
- ※9 第 21 期期末算定価額ベース NCF (Net Cash Flow) キャップレートは、個別物件の欄には、鑑定評価書記載の NCF キャップレート (直接還元利廻) を、「商業施設 計」、「オフィス 計」及び「合計」の欄には、「対象物件の NCF (直接還元法) の和 ÷ 対象物件の第 21 期期末算定価額の和」により本投資法人の資産運用会社が算出した数値を、それぞれ記載しています。なお、湘南モールフィル(底地)及び OKI システムセンター (底地) の第 21 期末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、DCF 法における割引率を記載しています。

ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) の譲渡とその後の施策について

2014年6月6日

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

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

1. ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)の譲渡により、キャピタルゲイン(譲渡益)が発生。
2. 今後の建設工事費高騰に備え、テナント満足度と資産価値の向上のため、キャピタルゲインは分配せず、計画工事の前倒し実施の原資に充当。
3. 譲渡後の分配金水準については、内部成長等により2,500円の確保を目指す。
4. 取得余力213億円^(注)を活用し、新規物件への再投資により、さらなる分配金水準の増加に取り組む。

(注)本資料に記載の取得余力は、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)譲渡後の第23期(2015年1月期)末時点の予想数値。以下、同じ。

ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)の譲渡

※キャピタルゲインが468百万円発生し、本物件への投資のIRRは約6.6%

1. 譲渡物件概要

(1)所在地	: 横浜市金沢区能見台東3番1号
(2)エリア	: 「主な投資対象地域」ではないエリア (15%以下投資エリア)
(3)譲渡価額	: 8,720百万円(注1)
(4)譲渡時鑑定評価額(2014年5月1日時点)	: 8,650百万円(シービーアールイー株式会社)
(5)期末算定価額(2014年1月末時点)	: 8,060百万円(日本ヴァリュアーズ株式会社)
(6)帳簿価額(譲渡予定日見込み)	: 8,184百万円
(7)譲渡価額と帳簿価額の差額(譲渡予定日見込み額)	: 535百万円
(8)キャピタルゲイン(譲渡益)(譲渡予定日見込み額)	: 468百万円(注2)
(9)取得価額(2004年8月取得)	: 9,520百万円
(10)譲渡先	: 株式会社イトーヨーカ堂(優先交渉権の行使)
(11)テナント	: 株式会社イトーヨーカ堂
(12)譲渡スケジュール	: 2014年6月6日契約、8月8日譲渡予定
(13)IRR(内部収益率)	: 約6.6%

(注1)譲渡価額8,720百万円から、預かり敷金保証金と譲渡に係る諸費用を控除した譲渡手取金は6,507百万円

(注2)譲渡価額と帳簿価額の差額(535百万円)から、譲渡に係る諸費用を控除して算出



2. 譲渡の背景

- (1) 現在の長期投資運用戦略(サーフプラン)に基づく投資環境判断は「取得期」であり、不動産価格は当面上昇傾向にあるが、物件によっては入替えの対象として売却も視野に入る価格水準にあると判断。
- (2) 本物件については、第20期(2013年7月期)中に外壁改修を行う等、継続的にバリューアップを図っており、稼働率は100%を維持。
- (3) マーケット水準を超える条件(第21期(2014年1月期)の期末算定評価額を約8.2%超過)での譲渡打診を受け、優先交渉権行使の打診を含めた対応を検討。
- (4) 東急REITの投資方針は、東京都心5区地域及び東急沿線地域への集中投資。本物件は、当面、安定的に収益貢献をする物件ではあるが、「主な投資対象地域」ではないエリア(15%以下投資エリア)に所在する物件であることのほか、譲渡価額、テナントとの契約内容(2017年6月に賃料改定、2018年6月に現契約の期間満了)等を総合的に勘案し、トータルリターンの観点から、本物件を譲渡することが、投資主価値の最大化に寄与するものと判断し、譲渡を決定。
- (5) ポートフォリオクオリティを示す、ポートフォリオ全体の第21期(2014年1月期)期末算定評価額ベースのNCFキャップレートは4.49%であるのに対して、本物件の同期末算定評価額ベースのNCFキャップレートは5.40%であるため、本件譲渡によってポートフォリオクオリティの向上が見込まれる。

業績予想(対当初予想比較)

	第23期予想 (2015年1月期予想) 2014年3月14日時点 (184日)	第23期予想 (2015年1月期予想) 2014年6月6日時点 (184日)	比較 増減
1口当たり分配金 (円)	2,500	2,500	-
営業収益 (百万円)	7,303	7,492	188
営業費用 (百万円)	4,076	4,171	94
営業利益 (百万円)	3,226	3,321	94
譲渡益 (百万円)	-	468	468
当期純利益 (百万円)	2,444	2,558	114
減価償却費 (百万円)	1,099	1,029	-69
資本的支出 (百万円)	1,070	1,294	223
修繕費(除却費含む) (百万円)	155	355	199
工事金額合計 (百万円)	1,225	1,649	424
資産運用報酬 (百万円)	526	514	-12
支払利息 (百万円)	729	699	-29
修正ROE (%)	4.96	4.03	-0.93
NOI (百万円)	4,999	4,557	-441
NOI利廻 (%)	4.32	4.10	-0.22
期末総資産LTV (%)	44.7	43.8	-0.9
期末LTV (%)	47.3	45.7	-1.6
期末長期有利子負債比率 (%)	100.0	100.0	-
有利子負債 (百万円)	103,000	98,000	-5,000
みなし有利子負債 (百万円)	108,183	101,255	-6,928
期末稼働率 (%)	97.4	96.3	-1.1
商業施設(都心) (%)	96.5	96.5	0.0
商業施設(郊外) (%)	100.0	100.0	0.0
オフィス (%)	95.5	94.5	-1.0

・建設工事費の上昇により、今後、新規開発物件の遅れ・中止等が発生すれば、賃貸市場の需給は引締まるものと予想される一方、投資法人が実施する各種修繕工事等の工事費の増加は今後の懸念材料である。

・従って譲渡益については分配せず、計画工事の前倒しを実施することで、将来の工事費増加リスクに対応する。併せて、工期が翌期(第24期)に及ぶことを踏まえ、圧縮積立金による内部留保を行い、翌期に取崩す予定。

・第23期(2015年1月期)1口当たり分配金額予想は2,500円から変更はない。

(営業収益)

譲渡益	+468百万円
本物件の譲渡による収益減少	-280百万円
(営業費用)	
修繕費(除却費含む)の増加	+199百万円
減価償却費の減少	-69百万円
公租公課の減少	-40百万円

(前倒し工事の実施)

第23期修繕費等355百万円、第24期修繕費等255百万円、合計修繕費等610百万円に、譲渡益468百万円を充当する。

(資産運用報酬の減少)

資産運用報酬は減少するものの、中長期的な投資主価値の向上に資するものと判断し、本件譲渡及び譲渡益活用による前倒し工事を実施。

(支払利息の減少)

譲渡手取金の一部を一旦有利子負債返済資金に充当し資金効率を高めつつ、取得余力を確保する。

*2014年6月6日時点の予想期末稼働率の算出にあたっては、2014年5月15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、2014年5月15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。

*期末総資産LTV=期末有利子負債残高÷期末総資産

*みなし有利子負債は=有利子負債+見合現金のない預かり保証金敷金

*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)

将来の建設工事費高騰に備えるとともに、物件競争力・テナント満足度・資産価値(鑑定評価額)の向上を図る。

1. 環境認識(建設工事費高騰)

東日本大震災の復興事業やアベノミクスによる景気好転などにより建設工事現場の労働力は逼迫している。今後、さらなる工事費高騰が懸念される。

2. 譲渡益活用には複数の選択肢を検討

- (1) 全額分配 : 将来の建設工事費高騰への備えがなく、今後の利益を圧迫するリスクがある。
- (2) 自己投資口買入消却 : 現状では、制度上実施出来ない。(ただし、将来可能となれば検討)
- (3) 譲渡損との相殺 : 現状では、直ちに売却が必要な物件はない。
- (4) 前倒し工事への充当 : ①将来の工事費高騰への備え
②物件の競争力・テナント満足度の向上
③資産価値(鑑定評価額)の向上
④将来の売却期に向けた準備

⇒ 以上を踏まえ、前倒し工事への充当が、長期的な観点で投資主価値を最大化する方策であると判断。

<工事金額の推移>

(百万円)

	第21期 2014.1 実績	第22期 2014.7 予想	第23期 2015.1 予想	第24期 2015.7 予想	第25期 2016.1 予想	2年間合計 (第22期～ 第25期)
修繕費(除却費含む)	175	185	355	255	195	991
資本的支出(Capex)	228	546	1,294	927	976	3,743
工事金額合計	404	732	1,649	1,182	1,172	4,735
(参考)減価償却費	1,089	1,076	1,029	1,047	1,067	4,221

3. 主な実施予定工事

(百万円)

物件名	工事予定 内容	概算工事 金額合計
東京日産台東ビル	外壁改修	178
世田谷ビジネススクエア	空調更新	165
TOKYUREIT木場ビル	空調更新	120
世田谷ビジネススクエア	共用部LED化	82
東急桜丘町ビル	トイレ改修	80

<過去の類似工事>



※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。4

トータルリターン観点から、ポートフォリオクオリティの向上に資する物件取得を目指す。
ただし、譲渡手取り金(約65億円)については、工事費の他、資金効率観点から一旦有利子負債返済資金に充当し、
取得余力を確保する。

1. 注力物件

取得余力(213億円)を活用した物件取得(ターミナルバリューの安定性、流動性重視)

(1) オフィス

- ・都心5区+品川区の優良立地物件を中心に検討
(湾岸エリアは除く)

(2) 商業施設(都心)

- ・市場の過熱感に警戒しながら、優良立地物件を検討

(3) 商業施設(郊外)

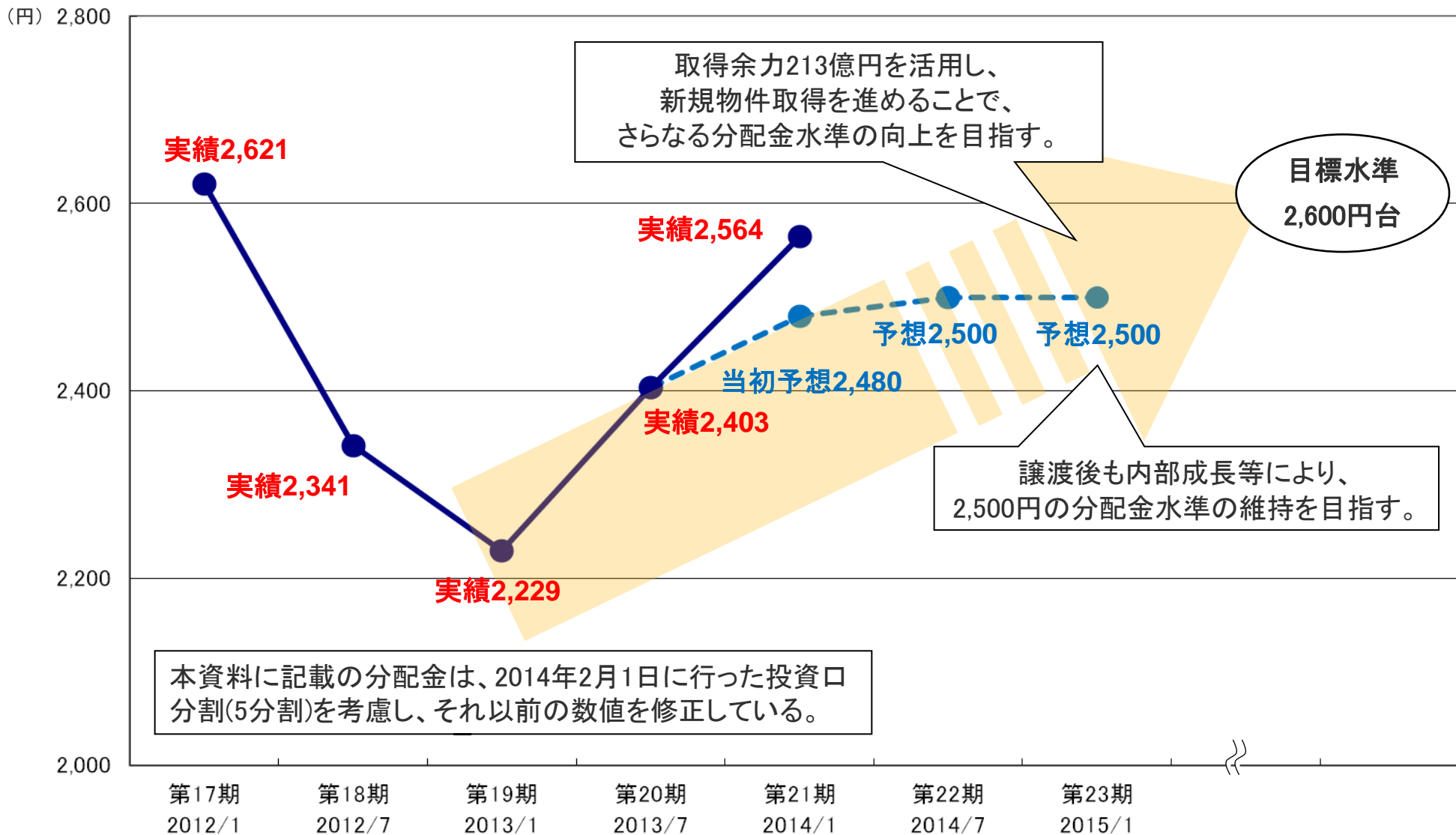
- ・テナント代替性のある、安定的なキャッシュフローが見込まれる物件
- ・商圈人口動向、競合の参入余地、賃料水準に加え、更地価格に留意し、安定性の高い物件を広範囲で検討

2. 譲渡検討

- (1) 現在の長期投資運用戦略(サーフプラン)に基づく投資環境判断は「取得期」であり、不動産価格は当面上昇傾向にあるが、物件によっては入替えの対象として売却も視野に入る価格水準にあると判断
- (2) 保有物件のうち、ポートフォリオの中でも相対的に競争力の劣る物件で、譲渡損が発生しない物件を対象
- (3) 今後も、マーケット水準を超える価格での譲渡打診に対しては随時検討

今後の分配金水準

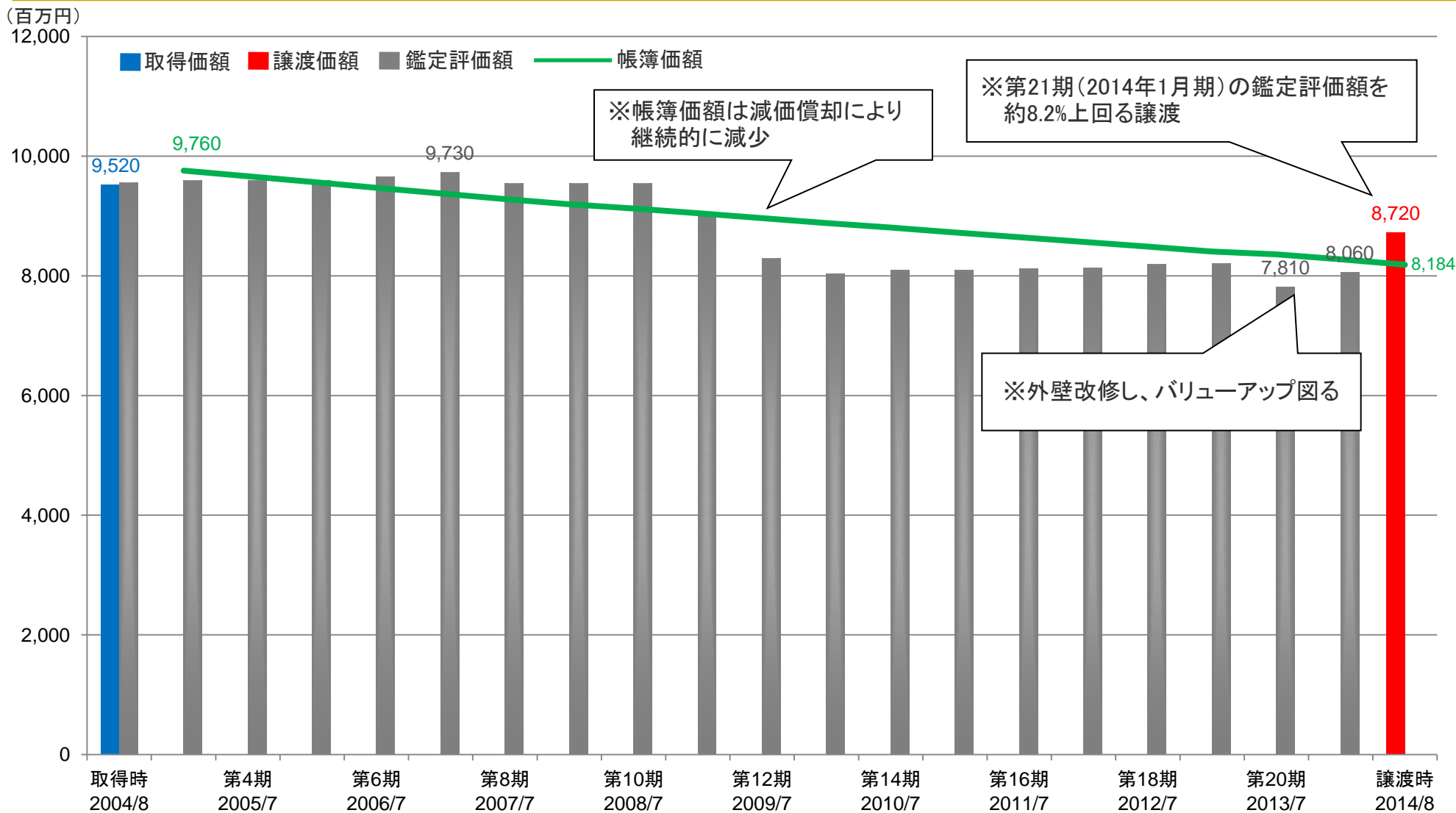
第19期(2013年1月期)を底とした安定成長を目指す。分配金2,600円台への回復を目標



※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)の鑑定評価額と帳簿価額の推移

※このタイミングで譲渡することがトータルリターンの観点から投資主価値の最大化に寄与すると判断



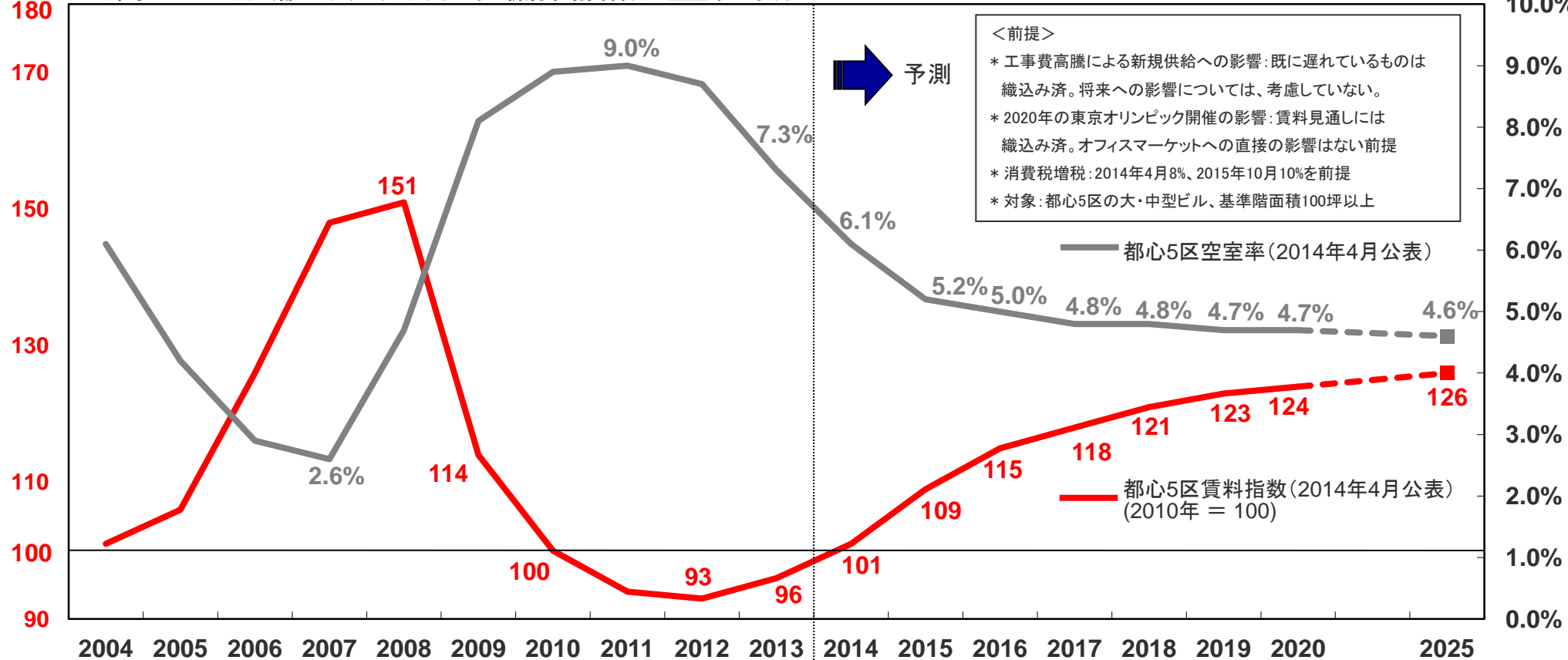
※コメントは東急REIM

オフィス新規市場賃料と空室率の予測(2014年4月23日公表分)

※今後、オフィス賃料と空室率は改善の見通しだが、本予測に織込まれていない工事費の高騰が、2016年から2017年にかけてのビルの新規供給量にどのような影響を与えるかに注視が必要

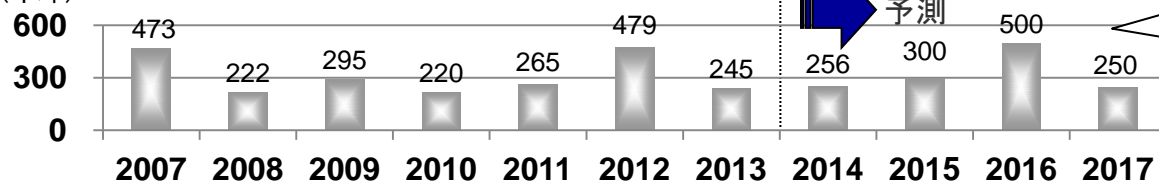
賃料指数 東京ビジネス地区(都心5区)におけるオフィス新規市場賃料及び空室率の予測

空室率 10.0%



<前提>
 * 工事費高騰による新規供給への影響: 既に遅れているものは織込み済。将来への影響については、考慮していない。
 * 2020年の東京オリンピック開催の影響: 賃料見直しには織込み済。オフィスマーケットへの直接の影響はない前提
 * 消費税増税: 2014年4月8%、2015年10月10%を前提
 * 対象: 都心5区の大・中型ビル、基準階面積100坪以上

東京ビジネス地区(都心5区)における新規供給量予測

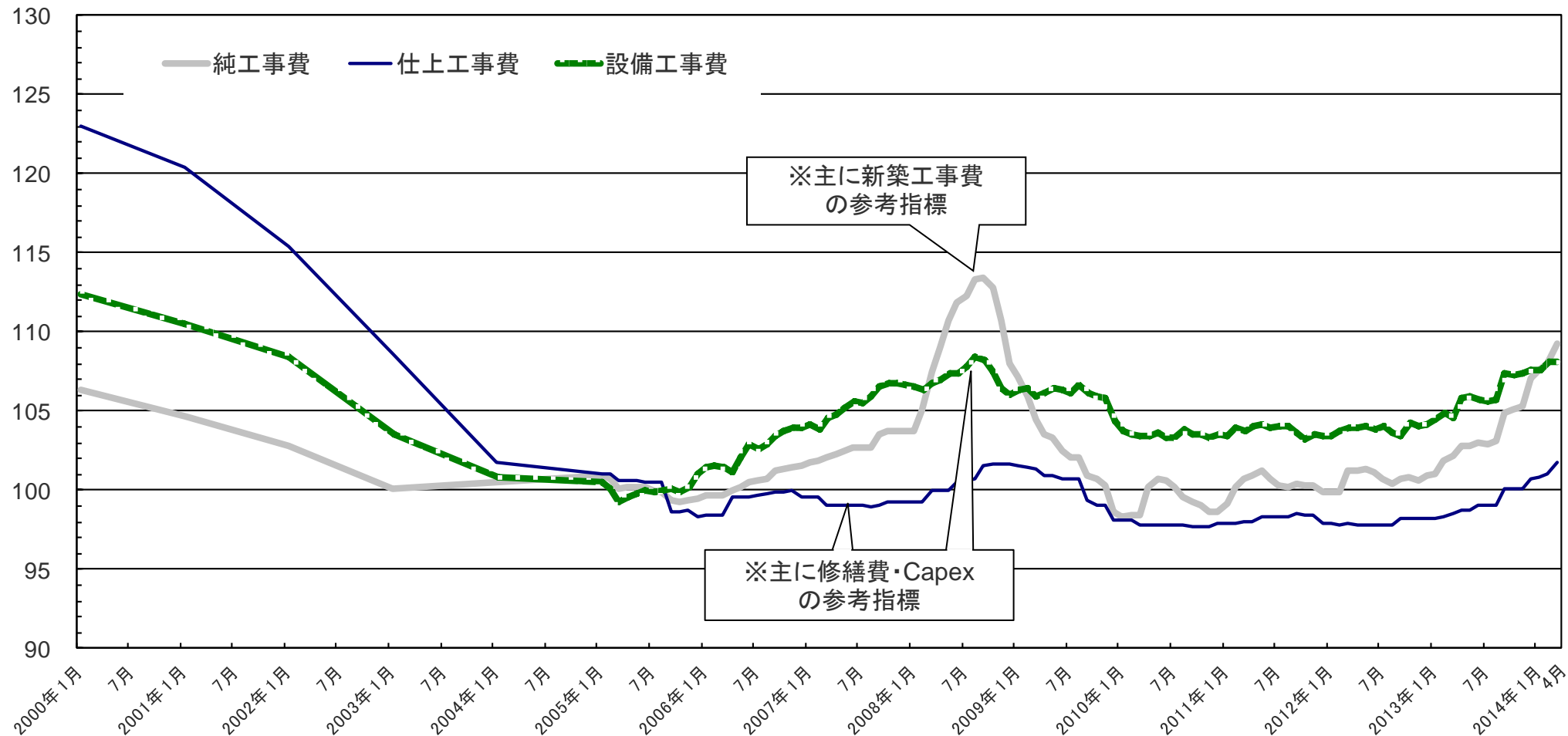


※半年前と比較して、2014年は減少し、2015年は増加

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) 2014年4月23日公表資料

建築費指数の推移(オフィス)

※工事費の高騰は、統計データでは十分に表れていないが、明らかに上昇傾向



出所: 一般財団法人建設物価調査会総合研究所経済研究部「建築費指数 時系列表(長期接続指数表)」

*2005年の平均値を100として算出
 (2005年以降: SRC造のオフィスをモデルとした月次データ)
 (2004年以前: SRC造、7,000㎡、地上9階/地下1-2階のオフィスをモデルとした年次データ)

※コメントは東急REIM

- 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。