

TOKYU REIT

データ・ブック

第10期
(2008年7月期)
決算説明資料

TOKYU REIT, Inc.
東急リアル・エステート投資法人
コード番号 8957
<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。

TOKYU REIT

第10期データブックの一部訂正について

第10期データブックの一部に誤りがありましたので、
相違リストの通り訂正させていただきます。

第10期データブック 相違リスト

| ページ名 | ページ | 相違項目 | 該当期/該当物件 | 正 | 誤 |
|---------------------------------|-----|-------------------|----------------------|-------------|-------------|
| 修正純資産計算表 | 5 | 不動産等の貸借対照表計上額 | 第2期(2004年7月期) | 110,448 | 110,602 |
| 修正純資産計算表 | 5 | 不動産等の期末算定価額 | 第2期(2004年7月期) | 111,740 | 103,050 |
| 修正純資産計算表 | 5 | 差引含み損益 | 第2期(2004年7月期) | 1,291 | -7,552 |
| 修正純資産計算表 | 5 | 1口当たり含み損益 | 第2期(2004年7月期) | 13,174 | -77,061 |
| 修正純資産計算表 | 5 | 含み損益反映後1口当たり修正純資産 | 第2期(2004年7月期) | 524,578 | 434,341 |
| 第10期(2008年7月期) 用途別物件別事業収支(オフィス) | 10 | 土地 | 菱進原宿ビル | 13,183,000 | 13,182,960 |
| 第10期(2008年7月期) 用途別物件別事業収支(オフィス) | 10 | 建物 | 菱進原宿ビル | 977,000 | 977,040 |
| 第10期(2008年7月期) 用途別物件別事業収支(オフィス) | 10 | 土地 | オフィス 小計 | 85,818,460 | 85,818,340 |
| 第10期(2008年7月期) 用途別物件別事業収支(オフィス) | 10 | 建物 | オフィス 小計 | 29,071,540 | 29,071,660 |
| 第10期(2008年7月期) 用途別物件別事業収支(オフィス) | 10 | 土地 | 総合計 | 157,953,470 | 157,592,386 |
| 第10期(2008年7月期) 用途別物件別事業収支(オフィス) | 10 | 建物 | 総合計 | 47,859,280 | 47,860,364 |
| 第1期(2004年1月期) 用途別物件別事業収支 | 13 | 不動産賃貸事業収益 | レキシントン青山 | 124,247 | 124,248 |
| 第1期(2004年1月期) 用途別物件別事業収支 | 13 | 賃貸事業収入 | レキシントン青山 | 118,309 | 118,310 |
| 第1期(2004年1月期) 用途別物件別事業収支 | 13 | その他の賃貸事業収入 | レキシントン青山 | 5,937 | 5,938 |
| 第1期(2004年1月期) 用途別物件別事業収支 | 13 | 減価償却費控除前利益(NOI) | レキシントン青山 | 105,870 | 105,871 |
| 第1期(2004年1月期) 用途別物件別事業収支 | 13 | 不動産賃貸事業利益 | レキシントン青山 | 100,186 | 100,187 |
| 第1期(2004年1月期) 用途別物件別事業収支 | 13 | 不動産賃貸事業収益 | TOKYU REIT表参道スクエア | 149,314 | 149,315 |
| 第1期(2004年1月期) 用途別物件別事業収支 | 13 | その他の賃貸事業収入 | TOKYU REIT表参道スクエア | 11,289 | 11,290 |
| 第1期(2004年1月期) 用途別物件別事業収支 | 13 | 資本的支出額 | 商業施設 小計 | 8,746 | 8,745 |
| 第1期(2004年1月期) 用途別物件別事業収支 | 13 | 資本的支出額 | オフィス 小計 | 37,632 | 37,631 |
| 第1期(2004年1月期) 用途別物件別事業収支 | 13 | 資本的支出額 | 合計 | 46,378 | 46,376 |
| 第3期(2005年1月期) 用途別物件別事業収支 | 15 | 取得価額 | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 3,570,000 | 3,569,590 |
| 第3期(2005年1月期) 用途別物件別事業収支 | 15 | 建物 | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 624,750 | 624,340 |
| 第3期(2005年1月期) 用途別物件別事業収支 | 15 | 取得価額 | オフィス 小計 | 78,310,000 | 78,309,590 |
| 第3期(2005年1月期) 用途別物件別事業収支 | 15 | 建物 | オフィス 小計 | 23,835,840 | 23,835,430 |
| 第3期(2005年1月期) 用途別物件別事業収支 | 15 | 取得価額 | 合計 | 133,360,000 | 133,359,590 |
| 第3期(2005年1月期) 用途別物件別事業収支 | 15 | 建物 | 合計 | 36,719,580 | 36,719,170 |
| 第4期(2005年7月期) 用途別物件別事業収支 | 16 | その他の賃貸事業収入 | PICASSO347 | 28,519 | - |
| 第4期(2005年7月期) 用途別物件別事業収支 | 16 | 土地 | PICASSO347 | 10,217,000 | 10,216,800 |
| 第4期(2005年7月期) 用途別物件別事業収支 | 16 | 建物 | PICASSO347 | 4,483,000 | 4,483,200 |
| 第4期(2005年7月期) 用途別物件別事業収支 | 16 | 土地 | 商業施設 小計 | 52,383,260 | 52,383,060 |
| 第4期(2005年7月期) 用途別物件別事業収支 | 16 | 建物 | 商業施設 小計 | 17,366,740 | 17,366,940 |
| 第4期(2005年7月期) 用途別物件別事業収支 | 16 | 土地 | 合計 | 106,857,420 | 106,857,220 |
| 第4期(2005年7月期) 用途別物件別事業収支 | 16 | 建物 | 合計 | 41,202,580 | 41,202,780 |
| 第5期(2006年1月期) 用途別物件別事業収支 | 17 | 不動産賃貸事業利益 | cocoti(ココチ) | 426,558 | 426,559 |
| 第5期(2006年1月期) 用途別物件別事業収支 | 17 | 資本的支出額 | cocoti(ココチ) | 12,846 | 12,847 |
| 第5期(2006年1月期) 用途別物件別事業収支 | 17 | 上記土地以外の不動産等 | cocoti(ココチ) | 7,508,315 | 7,508,316 |
| 第6期(2006年7月期) 用途別物件別事業収支 | 18 | 上記土地以外の不動産等 | cocoti(ココチ) | 7,451,942 | 7,451,943 |
| 第8期(2007年7月期) 用途別物件別事業収支 | 20 | 期末貸借対照表計上額 | conze(コンツェ) 恵比寿 | 5,106,066 | 5,106,067 |
| ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価ベース) | 28 | 鑑定評価NOI利回り | 湘南モールフィル(底地) | 4.43% | 4.50% |
| ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価ベース) | 28 | 鑑定評価NCF | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 292 | 295 |
| ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価ベース) | 28 | 鑑定評価NCF | 商業施設 計 | 4,493 | 4,495 |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 取得時 | cocoti(ココチ) | 4.72% | 4.60% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第1期末 | 商業施設 計 | 5.42% | 5.40% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第1期末 | オフィス 計 | 5.63% | 5.60% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第1期末 | 合計 | 5.56% | 5.50% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第2期末 | QFRONT(キューフロント) | 4.80% | 4.70% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第2期末 | 商業施設 計 | 5.14% | 5.10% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第2期末 | 東京日産台東ビル | 6.00% | 6.10% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第2期末 | TOKYU REIT蒲田ビル | 6.10% | 6.20% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第2期末 | りそな・マルハビル | 5.20% | 5.10% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第2期末 | オフィス 計 | 5.50% | 5.40% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第2期末 | 合計 | 5.36% | 5.30% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第3期末 | 商業施設 計 | 5.28% | 5.29% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第7期末 | QFRONT(キューフロント) | 3.90% | 4.10% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第7期末 | cocoti(ココチ) | 4.40% | 4.50% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第9期末 | 合計 | 4.20% | 4.19% |
| NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース) | 31 | 第10期末 | オフィス 計 | 4.37% | 4.34% |
| 長期修繕と減価償却累計額の見積り | 47 | 項目追加 | TOKYU REIT虎ノ門ビル 追加取得 | 第9期に追加 | - |
| 長期修繕と減価償却累計額の見積り | 47 | 参考 取得時建物帳簿価額 | TOKYU REIT虎ノ門ビル 追加取得 | 193 | - |
| 長期修繕と減価償却累計額の見積り | 47 | 参考 取得時建物帳簿価額 | 第9期末(20物件) | 46,206 | 46,008 |
| 長期修繕と減価償却累計額の見積り | 47 | 参考 取得時建物帳簿価額 | 菱進原宿ビル 取得 | 1,031 | 998 |

第10期データブック 相違リスト

| ページ名 | ページ | 相違項目 | 該当期/該当物件 | 正 | 誤 |
|------------------|-----|--------------|-------------|--------|--------|
| 長期修繕と減価償却累計額の見積り | 47 | 参考 取得時建物帳簿価額 | 第10期末(23物件) | 48,745 | 48,514 |

■ 財務数値・指標等

- 3 主要な経営指標
- 4 主要なバリュエーション指標
- 5 修正純資産計算表
- 6 第10期(2008年7月期)損益計算書
- 7 第10期(2008年7月期)貸借対照表
- 8 第10期(2008年7月期)キャッシュ・フロー計算書
- 9 第10期(2008年7月期)用途別物件別事業収支
- 11 第11期(2009年1月期)予想損益計算書
- 12 第11期(2009年1月期)予想貸借対照表
- 13 用途別物件別事業収支

■ ポートフォリオ

- 23 物件取得売却推移
- 24 不動産の概要
- 27 期末算定価額
- 28 ポートフォリオキャップレート
- 30 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCFキャップレートとの比較
- 31 NCFキャップレート推移
- 32 NOI利廻推移
- 36 投資対象地域比率
- 37 東急グループ各社開発物件比率
- 38 主要物件への依存度
- 39 権利形態
- 40 保有形態

■ プロパティ

- 42 耐震性
- 43 立地
- 44 加重平均築年数
- 45 土地建物比率
- 46 長期修繕の費用見積
- 47 長期修繕と減価償却累計額の見積り
- 48 実質内部資金調達累計額
- 49 建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者
- 50 設計・施工関係者一覧
- 51 保有エレベーター一覧
- 52 保有エスカレーター一覧
- 53 オフィススペック

■ テナント・リーシング

- 55 稼働率の実績と見込み
- 56 賃料単価推移
- 58 解約及び新規契約テナント
- 59 期末テナント上位10社
- 60 長期契約テナント
- 61 東急グループ各社テナント比率
- 62 契約残存期間別収入比率
- 63 定期借家契約と普通借家契約の比率
- 64 テナント入替率実績
- 65 賃料更改期間(物件別)
- 66 賃料改定実績
- 67 テナントクレジット別収入比率
- 68 プロパティ・マネジメント報酬

■ マーケット

- 70 地価変動率(基準地価・商業地)
- 71 基準地価変動率推移
- 73 地価変動率(公示地価・商業地)
- 74 公示地価変動率推移
- 76 オフィス空室率
- 77 オフィス平均募集賃料
- 78 投資口価格の推移
- 80 月別出来高及び売買回転率
- 81 物件別NOI利廻

TOKYU REIT

財務数値・指標等

主要な経営指標

第10期(2008年7月期)までの主要な経営指標

| | | | 第1期 (2004年1月期) | 第2期 (2004年7月期) | 第3期 (2005年1月期) | 第4期 (2005年7月期) | 第5期 (2006年1月期) | 第6期 (2006年7月期) | 第7期 (2007年1月期) | 第8期 (2007年7月期) | 第9期 (2008年1月期) | 第10期 (2008年7月期) |
|-------------------------------------|-----|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 営業日数 | 日 | (A) | 226 | 182 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 182 |
| 期末物件数 | 件 | | 12 | 13 | 16 | 17 | 17 | 17 | 19 | 19 | 20 | 23 |
| 不動産等の取得価額 | 百万円 | | 103,560 | 110,160 | 133,360 | 148,060 | 157,860 | 159,620 | 171,736 | 171,736 | 181,676 | 205,452 |
| 不動産等の期中平均取得価額 | 百万円 | (B) | 82,738 | 109,108 | 126,822 | 142,862 | 157,806 | 158,727 | 166,961 | 171,736 | 172,797 | 190,488 |
| 期末稼働率 | % | | 95.3 | 97.1 | 97.5 | 99.1 | 99.4 | 99.9 | 99.8 | 99.6 | 99.9 | 99.4 |
| 営業収益 | 百万円 | | 2,896 | 4,341 | 5,044 | 5,684 | 6,343 | 7,875 | 6,460 | 6,730 | 6,831 | 7,336 |
| 賃貸NOI | 百万円 | (C) | 2,199 | 2,894 | 3,523 | 3,835 | 4,325 | 4,297 | 4,539 | 4,756 | 4,822 | 5,243 |
| NOI利回り | % | (C)×365/(A)/(B) | 6.7 | 5.3 | 5.5 | 5.4 | 5.4 | 5.5 | 5.4 | 5.6 | 5.5 | 5.5 |
| 営業利益 | 百万円 | | 1,486 | 1,771 | 2,210 | 2,325 | 2,752 | 4,119 | 2,847 | 2,932 | 3,152 | 3,489 |
| 当期純利益 | 百万円 | (D) | 929 | 1,394 | 1,852 | 1,959 | 2,401 | 3,753 | 2,402 | 2,443 | 2,602 | 2,804 |
| 発行済投資口数 | 口 | (E) | 98,000 | 98,000 | 142,000 | 142,000 | 169,380 | 169,380 | 169,380 | 169,380 | 169,380 | 169,380 |
| 1口当たり分配金 | 円 | (F) | 9,488 | 14,230 | 13,045 | 13,798 | 14,179 | 22,162 | 14,182 | 14,427 | 15,364 | 16,560 |
| 配当性向 | % | ((E)×(F))/(D) | 99.9 | 99.9 | 99.9 | 99.9 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.9 | 100.0 | 100.0 |
| FFO | 百万円 | (G) | 1,396 | 2,003 | 2,653 | 2,887 | 3,383 | 3,086 | 3,348 | 3,390 | 3,558 | 3,814 |
| 資本的支出額 | 百万円 | (H) | 46 | 388 | 68 | 142 | 154 | 179 | 37 | 79 | 125 | 252 |
| AFFO | 百万円 | (I)=(G)-(H) | 1,350 | 1,615 | 2,585 | 2,744 | 3,228 | 2,907 | 3,311 | 3,310 | 3,433 | 3,562 |
| AFFO配当性向 | % | ((E)×(F))/(I) | 68.9 | 86.3 | 71.6 | 71.4 | 74.4 | 129.1 | 72.5 | 73.8 | 75.8 | 78.7 |
| 総資産 | 百万円 | (J) | 118,460 | 122,583 | 147,230 | 162,180 | 171,791 | 172,929 | 183,994 | 184,390 | 193,080 | 218,205 |
| 純資産(未処分利益を除く) | 百万円 | (K) | 50,117 | 50,117 | 77,860 | 77,860 | 98,019 | 98,019 | 98,019 | 98,019 | 98,019 | 98,019 |
| 1口当たり純資産(未処分利益を除く) | 円 | (K)/(E) | 511,403 | 511,403 | 548,310 | 548,310 | 578,697 | 578,697 | 578,697 | 578,697 | 578,697 | 578,697 |
| 不動産等の貸借対照表計上額 | 百万円 | (L) | 104,002 | 110,448 | 133,415 | 147,819 | 157,104 | 158,529 | 169,971 | 169,109 | 178,335 | 201,527 |
| 不動産等の期末算定価額 | 百万円 | (M) | 103,050 | 111,740 | 136,850 | 155,090 | 174,430 | 187,800 | 210,120 | 224,330 | 242,920 | 268,680 |
| 含み損益 | 百万円 | (N)=(M)-(L) | △952 | 1,291 | 3,434 | 7,270 | 17,325 | 29,270 | 40,148 | 55,220 | 64,584 | 67,152 |
| 含み損益反映後1口当たり修正純資産 | 円 | ((K)+(N))/(E) | 501,688 | 524,578 | 572,497 | 599,513 | 680,986 | 751,509 | 815,729 | 904,709 | 959,997 | 975,158 |
| 有利子負債 | 百万円 | (O) | 56,700 | 60,000 | 50,500 | 64,500 | 53,000 | 53,000 | 65,300 | 65,300 | 73,500 | 97,000 |
| 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保証金) | 百万円 | (P) | 56,700 | 60,000 | 56,126 | 70,183 | 58,682 | 58,683 | 71,186 | 71,240 | 79,454 | 103,453 |
| 有利子負債/総資産LTV | % | (O)/(J) | 47.9 | 48.9 | 34.3 | 39.8 | 30.9 | 30.6 | 35.5 | 35.4 | 38.1 | 44.5 |
| みなし有利子負債/期末算定価額LTV | % | (P)/(M) | 55.0 | 53.7 | 41.0 | 45.3 | 33.6 | 31.2 | 33.9 | 31.8 | 32.7 | 38.5 |
| 期中平均投資口価格 | 円 | | 530,828 | 643,097 | 690,705 | 726,082 | 766,520 | 902,435 | 958,306 | 1,241,537 | 1,000,664 | 835,903 |

* 第1期のNOI利回りは、実質営業日数の144日で計算。

* 第6期のAFFO配当性向は、AFFOの計算で不動産等売却益を除いているため、100%を超える数値となっている。

主要なバリュエーション指標

(投資口価格は800千円と想定、為替レートはBloombergより(2008年9月11日時点))

| 通貨単位 | | 日本円 | 米ドル | ユーロ | スイスフラン | カナドル | 豪ドル | |
|-------------|------------------------|-----------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 為替レート(円/通貨) | a | 1.00 | 106.58 円 | 148.43 円 | 93.44 円 | 98.63 円 | 84.64 円 | |
| 投資口価格 | b | 800,000 円 | 7,506 USD | 5,390 EUR | 8,562 CHF | 8,111 CAD | 9,452 AUD | |
| 発行済み株式数 | c | 169,380 口 | 169,380 口 | 169,380 口 | 169,380 口 | 169,380 口 | 169,380 口 | |
| 時価総額 | d=b*c | 1,355 億 | 1.3 billion USD | 0.9 billion EUR | 1.5 billion CHF | 1.4 billion CAD | 1.6 billion AUD | |
| 分配金** | 年間予想分配金 | e | 30,800 円 | 289 USD | 208 EUR | 330 CHF | 312 CAD | 364 AUD |
| | 分配金利廻 | f=e/b | 3.85 % | 3.85 % | 3.85 % | 3.85 % | 3.85 % | 3.85 % |
| | 株価収益率(PER) | g=b/e | 25.97 倍 | 25.97 倍 | 25.97 倍 | 25.97 倍 | 25.97 倍 | 25.97 倍 |
| NAV* | 純資産(Book Value)(一口当たり) | h | 578,697 円 | 5,430 USD | 3,899 EUR | 6,193 CHF | 5,868 CAD | 6,838 AUD |
| | 含み益(一口当たり) | i | 396,461 円 | 3,720 USD | 2,671 EUR | 4,243 CHF | 4,020 CAD | 4,684 AUD |
| | 修正純資産(NAV)(一口当たり) | j=h+i | 975,158 円 | 9,150 USD | 6,570 EUR | 10,436 CHF | 9,887 CAD | 11,522 AUD |
| | 株価純資産倍率(PBR) | k=b/h | 1.38 倍 | 1.38 倍 | 1.38 倍 | 1.38 倍 | 1.38 倍 | 1.38 倍 |
| | NAV倍率 | l=b/j | 0.82 倍 | 0.82 倍 | 0.82 倍 | 0.82 倍 | 0.82 倍 | 0.82 倍 |
| FFO* | FFO(一口当たり) | m | 22,519 円 | 211 USD | 152 EUR | 241 CHF | 228 CAD | 266 AUD |
| | 資本的支出額(一口当たり) | n | 1,489 円 | 14 USD | 10 EUR | 16 CHF | 15 CAD | 18 AUD |
| | AFFO(一口当たり) | o=m-n | 21,030 円 | 197 USD | 142 EUR | 225 CHF | 213 CAD | 248 AUD |
| | FFO倍率(年換算) | p=b/m | 17.71 倍 | 17.71 倍 | 17.71 倍 | 17.71 倍 | 17.71 倍 | 17.71 倍 |
| | AFFO倍率(年換算) | q=b/o | 18.97 倍 | 18.97 倍 | 18.97 倍 | 18.97 倍 | 18.97 倍 | 18.97 倍 |
| EV | 有利子負債額* | r | 970 億 | 0.9 billion USD | 0.7 billion EUR | 1.0 billion CHF | 1.0 billion CAD | 1.1 billion AUD |
| | 見合い現金のない* 預かり敷金保証金 | s | 64 億 | 60.0 million USD | 43.1 million EUR | 68.5 million CHF | 64.9 million CAD | 75.6 million AUD |
| | 現金及び預金* | t | 15 億 | 14.1 million USD | 10.1 million EUR | 16.1 million CHF | 15.2 million CAD | 17.7 million AUD |
| | EV | u | 2,374 億 | 2.2 billion USD | 1.6 billion EUR | 2.5 billion CHF | 2.4 billion CAD | 2.8 billion AUD |
| | EBITDA* | v | 45 億 | 42.2 million USD | 30.3 million EUR | 48.2 million CHF | 45.6 million CAD | 53.2 million AUD |
| | EV/EBITDA倍率* | w | 26.29 倍 | 26.29 倍 | 26.29 倍 | 26.29 倍 | 26.29 倍 | 26.29 倍 |
| | 予想NOI** | x | 106 億 | 99.5 million USD | 71.4 million EUR | 113.4 million CHF | 107.5 million CAD | 125.2 million AUD |
| | インプライドキャップレート** | y=x/u | 4.49 % | 4.49 % | 4.49 % | 4.49 % | 4.49 % | 4.49 % |
| NOI* | 期末算定価額 | z | 2,686 億 | 2.5 billion USD | 1.8 billion EUR | 2.9 billion CHF | 2.7 billion CAD | 3.2 billion AUD |
| | NOI | aa | 52 億 | 48.8 million USD | 35.0 million EUR | 55.7 million CHF | 52.7 million CAD | 61.4 million AUD |
| | 利廻り | ab | 3.91 % | 3.91 % | 3.91 % | 3.91 % | 3.91 % | 3.91 % |

* 第10期決算数値

第10期営業日数 182 日

**第11期、第12期予想数値

修正純資産計算表

| | | 第1期 (2004年1月期) | 第2期 (2004年7月期) | 第3期 (2005年1月期) | 第4期 (2005年7月期) | 第5期 (2006年1月期) | 第6期 (2006年7月期) | 第7期 (2007年1月期) | 第8期 (2007年7月期) | 第9期 (2008年1月期) | 第10期 (2008年7月期) |
|--------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 発行済投資口数 | 口 (A) | 98,000 | 98,000 | 142,000 | 142,000 | 169,380 | 169,380 | 169,380 | 169,380 | 169,380 | 169,380 |
| 純資産(未処分利益を除く) | 百万円 (B) | 50,117 | 50,117 | 77,860 | 77,860 | 98,019 | 98,019 | 98,019 | 98,019 | 98,019 | 98,019 |
| 1口当たり純資産(未処分利益を除く) | 円 (C)=(B)/(A) | 511,403 | 511,403 | 548,310 | 548,310 | 578,697 | 578,697 | 578,697 | 578,697 | 578,697 | 578,697 |
| 不動産等の取得価額 | 百万円 (D) | 103,560 | 110,160 | 133,360 | 148,060 | 157,860 | 159,620 | 171,736 | 171,736 | 181,676 | 205,452 |
| 資産化取得諸費用(累計) | 百万円 (E) | 862 | 862 | 1,429 | 1,919 | 2,231 | 2,428 | 2,663 | 2,668 | 2,708 | 2,957 |
| うち固定資産税等 | 百万円 (e) | 366 | 366 | 445 | 477 | 489 | 511 | 517 | 522 | 549 | 603 |
| 資本的支出等(累計) | 百万円 (F) | 46 | 46 | 502 | 645 | 800 | 979 | 1,016 | 1,101 | 1,303 | 1,483 |
| 固定資産除却損(累計) | 百万円 (G) | — | — | — | 32 | 32 | 61 | 61 | 62 | 62 | 62 |
| 減価償却累計額 | 百万円 (H) | 466 | 466 | 1,877 | 2,772 | 3,754 | 4,436 | 5,383 | 6,334 | 7,291 | 8,303 |
| 不動産等の貸借対照表計上額 | 百万円 (I)=(D)+(E)+ (F)-(G)-(H) | 104,002 | 110,602 | 133,415 | 147,819 | 157,104 | 158,529 | 169,971 | 169,109 | 178,335 | 201,527 |
| 不動産等の期末算定価額 | 百万円 (J) | 103,050 | 103,050 | 136,850 | 155,090 | 174,430 | 187,800 | 210,120 | 224,330 | 242,920 | 268,680 |
| 差引含み損益 | 百万円 (K)=(J)-(I) | △952 | △7,552 | 3,434 | 7,270 | 17,325 | 29,270 | 40,148 | 55,220 | 64,584 | 67,152 |
| 1口当たり含み損益 | 円 (L)=(K)/(A) | △9,714 | △77,061 | 24,188 | 51,203 | 102,289 | 172,812 | 237,032 | 326,012 | 381,299 | 396,461 |
| 含み損益反映後1口当たり修正純資産 | 円 (M)=(B)+(K)/(A) | 501,688 | 434,341 | 572,497 | 599,513 | 680,986 | 751,509 | 815,729 | 904,709 | 959,997 | 975,158 |

第10期(2008年7月期)損益計算書

(単位:百万円)

| 科目 | 第10期(182日) (2008年7月期) | | 第9期(184日) (2008年1月期) | | 対前比較 金額 | 備考 |
|----------------|--------------------------|--------|-------------------------|--------|------------|-----|
| | 金額 | 百分比(%) | 金額 | 百分比(%) | | |
| 営業収益 | (A) | 7,336 | 100.0% | 6,831 | 100.0% | 504 |
| 不動産賃貸事業収益 | (B) | 7,332 | 100.0% | 6,831 | 100.0% | 500 |
| 賃貸事業収入 | | 6,776 | 92.4% | 6,316 | 92.5% | 459 |
| 賃料収入(共益費収入含む) | | 6,244 | 85.1% | 5,790 | 84.8% | 454 |
| 月極駐車場収入 | | 141 | 1.9% | 138 | 2.0% | 3 |
| その他賃料収入 | | 390 | 5.3% | 387 | 5.7% | 2 |
| その他の賃貸事業収入 | | 556 | 7.6% | 515 | 7.5% | 41 |
| 付帯収益 | | 470 | 6.4% | 457 | 6.7% | 13 |
| その他雑収入 | | 86 | 1.2% | 58 | 0.9% | 27 |
| 資産受入益 | | 3 | 0.0% | - | - | 3 |
| 営業費用 | (C) | 3,846 | 52.4% | 3,679 | 53.9% | 167 |
| 不動産賃貸事業費用 | (D) | 3,102 | 42.3% | 2,965 | 43.4% | 136 |
| 諸経費 | | 2,089 | 28.5% | 2,009 | 29.4% | 80 |
| 水道光熱費 | | 579 | 7.9% | 548 | 8.0% | 30 |
| 外注委託費 | | 440 | 6.0% | 414 | 6.1% | 26 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | | 160 | 2.2% | 149 | 2.2% | 10 |
| 修繕費 | | 131 | 1.8% | 120 | 1.8% | 11 |
| 公租公課 | | 554 | 7.6% | 539 | 7.9% | 15 |
| 損害保険料 | | 17 | 0.2% | 17 | 0.3% | 0 |
| その他賃貸事業費用 | | 205 | 2.8% | 219 | 3.2% | △14 |
| 減価償却費 | (E) | 1,012 | 13.8% | 956 | 14.0% | 56 |
| 固定資産除却損 | (F) | - | - | 0 | 0.0% | △0 |
| 資産運用報酬 | | 620 | 8.5% | 578 | 8.5% | 41 |
| 資産保管及び一般事務委託報酬 | | 59 | 0.8% | 58 | 0.9% | 1 |
| 役員報酬 | | 6 | 0.1% | 6 | 0.1% | - |
| その他営業費用 | | 58 | 0.8% | 70 | 1.0% | △11 |
| 不動産賃貸事業利益 | (G)=(B)-(D) | 4,230 | 57.7% | 3,866 | 56.6% | 364 |
| 営業利益 | (A)-(C) | 3,489 | 47.6% | 3,152 | 46.1% | 336 |
| 営業外収益 | | 15 | 0.2% | 14 | 0.2% | 0 |
| 受取利息 | | 13 | 0.2% | 13 | 0.2% | △0 |
| 未払分配金戻入 | | 2 | 0.0% | 1 | 0.0% | 0 |
| 還付加算金 | | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | - |
| 営業外費用 | | 699 | 9.5% | 563 | 8.3% | 135 |
| 支払利息 | | 578 | 7.9% | 502 | 7.4% | 76 |
| 投資法人債利息 | | 88 | 1.2% | 48 | 0.7% | 40 |
| 保証金利息 | | 10 | 0.1% | - | - | 10 |
| アップフロントフィー | | 5 | 0.1% | 5 | 0.1% | 1 |
| 融資エージェントフィー | | 3 | 0.0% | 2 | 0.0% | 1 |
| 投資法人債発行費償却 | | 4 | 0.1% | 2 | 0.0% | 2 |
| その他営業外費用 | | 8 | 0.1% | 3 | 0.1% | 5 |
| 経常利益 | | 2,805 | 38.2% | 2,603 | 38.1% | 202 |
| 税引前当期純利益 | | 2,805 | 38.2% | 2,603 | 38.1% | 202 |
| 法人税等 | | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | - |
| 当期純利益 | | 2,804 | 38.2% | 2,602 | 38.1% | 202 |

(賃貸状況)

| | 第10期 | 第9期 |
|-------------------------|---------|---------|
| 賃貸可能面積(m ²) | 239,287 | 226,330 |
| 期末稼働率(%) | 99.4 | 99.9 |
| 平均単価(円/m ²) | 4,630 | 4,440 |

(資産運用報酬内訳)

| | 実績 | 対前 |
|-------------|------------|----|
| 基本報酬1 | 354 | 23 |
| 基本報酬2 | 266 | 18 |
| インセンティブ報酬 | - | - |
| (投資口価格終値平均) | 835,903円 | |
| 第10期 | | |
| 第9期 | 1,000,664円 | |

期中平均金利 1.63%(第9期 1.67%)

| | | | |
|-------------|--------|--------|-------|
| 一口当たり分配金(円) | 16,560 | 15,364 | 1,196 |
|-------------|--------|--------|-------|

(参考)

| | | | | | | |
|---------------------|-------------|-------|-------|-------|-------|----------|
| 賃貸NOI | (G)+(E)+(F) | 5,243 | 71.5% | 4,822 | 70.6% | 420 |
| NOI利回り(分母は期中平均資産残高) | | 5.52% | | 5.54% | | △0.02pts |

期中平均資産残高(取得価額ベース) 第10期 190,488 第9期 172,797

第10期(2008年7月期)貸借対照表

(単位:百万円)

| | |
|-------------|--------|
| ・現金及び預金 | 1,532 |
| ・信託現金及び信託預金 | 13,204 |
| ・営業未収入金 | 200 |

| | |
|-------------|---------|
| ・建物 | 3,466 |
| ・建築物 | 24 |
| ・機械及び装置 | 0 |
| ・工具器具及び備品 | 8 |
| ・土地 | 22,434 |
| ・信託建物 | 36,976 |
| ・信託構築物 | 594 |
| ・信託機械及び装置 | 577 |
| ・信託工具器具及び備品 | 133 |
| ・信託土地 | 137,293 |
| ・信託建設仮勘定 | 0 |
| ・差入敷金保証金 | 307 |
| ・信託差入敷金保証金 | 873 |

| 科目 | 第10期 (2008年7月31日) | 第9期 (2008年1月31日) | 比較増減 |
|---------------|----------------------|---------------------|--------|
| 資産合計 | 218,205 | 193,080 | 25,125 |
| 流動資産 | 14,991 | 13,662 | 1,328 |
| 固定資産 | 203,168 | 179,366 | 23,801 |
| 繰延資産 | 46 | 50 | △4 |
| 負債合計 | 117,381 | 92,458 | 24,922 |
| 短期借入金 | 26,000 | 13,500 | 12,500 |
| 一年以内返済予定長期借入金 | 10,000 | 5,000 | 5,000 |
| 投資法人債 | 10,000 | 10,000 | - |
| 長期借入金 | 51,000 | 45,000 | 6,000 |
| 預り敷金保証金 | 17,976 | 16,728 | 1,248 |
| その他の負債 | 2,404 | 2,229 | 174 |
| 純資産合計 | 100,824 | 100,622 | 202 |
| 出資総額 | 98,019 | 98,019 | - |
| 当期末処分利益 | 2,804 | 2,602 | 202 |

| | |
|------------|-------|
| 信託現金及び信託預金 | 1,046 |
| 現金及び預金 | 226 |

| | |
|------------|--------|
| 菱進原宿ビル取得 | 14,326 |
| 東急池尻大橋ビル取得 | 5,504 |
| 代官山フォーラム取得 | 4,187 |
| 資本的支出 | 252 |
| 減価償却費 | △1,012 |

| | |
|------------|----|
| 投資法人債発行費償却 | △4 |
|------------|----|

| | |
|----------------------|--------|
| (コミットメントライン) | |
| 4/8 借入 | 200 |
| 4/15 返済 | △200 |
| (短期借入金) | |
| 3/28 借入 東急池尻大橋ビル取得 | 5,500 |
| 4/22 借入 代官山フォーラム取得 | 4,000 |
| 6/27 借入 菱進原宿ビル取得 | 14,000 |
| 3/10 返済 三菱UFJ信託銀行他4行 | △3,000 |
| 6/25 返済 三菱UFJ信託銀行他4行 | △3,000 |
| 7/25 返済 三菱UFJ信託銀行他3行 | △5,000 |

| | |
|---------------------|--------|
| 3/10 借入 大同生命保険 | 3,000 |
| 6/25 借入 日本政策投資銀行他2行 | 8,000 |
| 7/25 借入 信金中央金庫他3社 | 5,000 |
| 6/25 返済 農林中央金庫他1行 | △5,000 |

期末時点LTV

| | | | |
|--|-------|-------|--------|
| 有利子負債／総資産 | 44.5% | 38.1% | 6.4pts |
| みなし有利子負債 (有利子負債＋見合い現金のない 預り敷金保証金)／期末算定価額 | 38.5% | 32.7% | 5.8pts |

(参考)

| | | | |
|---------------|---------|---------|--------|
| 不動産等の期中平均資産残高 | 190,488 | 172,797 | 17,691 |
|---------------|---------|---------|--------|

| | |
|-------------|-----|
| 代官山フォーラム | 438 |
| 菱進原宿ビル | 335 |
| 東急池尻大橋ビル | 318 |
| 世田谷ビジネススクエア | 147 |

第10期(2008年7月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

| 科 目 | 第10期 (2008年7月期) | 第9期 (2008年1月期) | 比較増減 |
|---------------------------|--------------------|-------------------|---------|
| I 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,611 | 3,418 | 192 |
| 税引前当期純利益 | 2,805 | 2,603 | 202 |
| 減価償却費等 | 1,012 | 956 | 56 |
| 投資法人債発行費償却 | 4 | 2 | 2 |
| その他 | △212 | △143 | △68 |
| II 投資活動によるキャッシュ・フロー | △23,986 | △10,139 | △13,847 |
| 固定資産の取得による支出 | △24,213 | △10,181 | △14,031 |
| 預り敷金保証金の収入・支出 | 1,205 | 458 | 746 |
| 差入敷金保証金の収入・支出 | △229 | 28 | △258 |
| 使途制限付信託預金の預入による支出・引出による収入 | △748 | △444 | △303 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | 20,899 | 5,704 | 15,195 |
| 短期借入金の借入・返済 | 12,500 | △6,800 | 19,300 |
| 長期借入金の借入 | 16,000 | 5,000 | 11,000 |
| 長期借入金の返済 | △5,000 | - | △5,000 |
| 投資法人債の発行 | - | 9,946 | △9,946 |
| 分配金の支払額 | △2,600 | △2,442 | △157 |
| IV 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 524 | △1,016 | 1,541 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 3,564 | 4,580 | △1,016 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 4,088 | 3,564 | 524 |

第10期 (2008年7月期) 用途別物件別事業収支(商業施設)

| | 商業施設 | | | | | | | | | | | |
|----------------------|---------------------|--------------|-----------------------|--------------------------|--------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------|------------------------|--------------|-------------|
| | 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(さぎ沼と うぎゅう) | 第2東急 鷺沼ビル | TOKYU REIT 渋谷宇田川町 スクエア | ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー 能見台店) | 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 | 商業施設 小計 |
| 不動産賃貸事業収益 | 609,130 | 165,460 | 192,929 | 309,872 | 65,104 | 169,824 | 300,266 | 762,776 | 174,019 | 138,663 | 60,313 | 2,948,361 |
| 賃貸事業収入 | 556,628 | 156,968 | 175,600 | 309,872 | 62,337 | 169,824 | 300,266 | 664,857 | 174,019 | 117,049 | 52,780 | 2,740,204 |
| その他の賃貸事業収入 | 52,502 | 8,492 | 17,329 | - | 2,766 | - | - | 97,919 | - | 21,613 | 7,532 | 208,156 |
| 賃貸事業費用 | 299,190 | 35,471 | 39,732 | 90,409 | 22,518 | 22,187 | 136,999 | 355,495 | 24,846 | 53,695 | 24,286 | 1,104,831 |
| 水道光熱費 | 43,210 | 7,901 | 13,019 | - | 2,766 | - | 91 | 50,766 | - | 19,705 | 5,922 | 143,383 |
| 外注委託費 | 62,760 | 4,116 | 4,439 | 14,974 | 1,582 | - | 1,419 | 38,459 | - | 6,723 | 7,646 | 142,123 |
| プロパティ マネジメント報酬 | 19,409 | 3,569 | 4,006 | 3,922 | 1,405 | 1,698 | 3,058 | 19,565 | - | 2,574 | 1,262 | 60,470 |
| 修繕費 | 4,131 | 1,839 | 690 | 18,355 | 1,416 | - | 1,304 | 13,204 | - | 247 | 1,092 | 42,280 |
| 公租公課 | 39,786 | 8,107 | 8,217 | 25,232 | 6,248 | 15,522 | 45,682 | 34,340 | 23,822 | 4,779 | 8 | 211,748 |
| 損害保険料 | 1,072 | 124 | 184 | 574 | 117 | 84 | 1,589 | 2,888 | - | 389 | 88 | 7,114 |
| 減価償却費等 | 59,388 | 7,014 | 8,113 | 26,324 | 8,479 | 4,878 | 81,991 | 165,640 | - | 18,026 | 8,045 | 387,902 |
| その他賃貸事業費用 | 69,431 | 2,798 | 1,060 | 1,025 | 501 | 4 | 1,864 | 30,630 | 1,023 | 1,248 | 221 | 109,808 |
| 不動産賃貸事業利益 | 309,940 | 129,989 | 153,197 | 219,462 | 42,586 | 147,636 | 163,266 | 407,281 | 149,173 | 84,968 | 36,026 | 1,843,529 |
| 減価償却費 控除前利益 (NOI) | 369,328 | 137,004 | 161,311 | 245,787 | 51,065 | 152,514 | 245,257 | 572,921 | 149,173 | 102,995 | 44,072 | 2,231,432 |
| 資本的支出額 | 3,307 | - | - | 3,192 | 268 | - | 10,290 | 5,895 | - | 192 | 410 | 23,555 |
| 取得価格 | 15,100,000 | 4,800,000 | 5,770,000 | 6,920,000 | 1,290,000 | 6,600,000 | 9,520,000 | 24,500,000 | 6,810,000 | 5,116,750 | 4,136,000 | 90,562,750 |
| 土地 | 12,125,300 | 4,478,400 | 5,291,090 | 5,432,200 | 984,270 | 6,382,000 | 5,408,000 | 17,027,500 | 6,810,000 | 4,108,750 | 3,726,536 | 71,774,046 |
| 建物 | 2,974,700 | 321,600 | 478,910 | 1,487,800 | 305,730 | 218,000 | 4,112,000 | 7,472,500 | - | 1,008,000 | 409,464 | 18,788,704 |
| 期末算定価額 | 22,300,000 | 8,220,000 | 8,520,000 | 9,220,000 | 1,640,000 | 8,720,000 | 9,540,000 | 26,200,000 | 6,740,000 | 5,060,000 | 4,160,000 | 110,320,000 |
| 期末貸借対照表計上額 | 14,551,195 | 4,745,426 | 5,743,409 | 6,742,518 | 1,249,016 | 6,660,009 | 9,124,586 | 24,367,834 | 7,026,112 | 5,070,217 | 4,179,847 | 89,460,174 |
| 土地 | 12,147,079 | 4,485,503 | 5,296,945 | 5,446,615 | 988,169 | 6,446,436 | 5,585,737 | 17,554,598 | 7,026,112 | 4,121,248 | 3,764,392 | 72,862,838 |
| 上記土地以外の 不動産等 | 2,404,115 | 259,923 | 446,464 | 1,295,903 | 260,847 | 213,573 | 3,538,848 | 6,813,236 | - | 948,969 | 415,454 | 16,597,336 |

第10期 (2008年7月期) 用途別物件別事業収支(オフィス)

| | オフィス | | | | | | | | | | | | | 総合計 |
|----------------------|-----------------|--------------|-------------|--------------|----------------------|--------------------|---------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|--------------|------------|-------------|-------------|
| | 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 赤坂橋町ビル | TOKYU REIT 蒲田ビル | りそな・ マルハビル | 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 | 菱進原宿ビル | オフィス 小計 | |
| 不動産賃貸事業収益 | 1,312,691 | 181,616 | 254,265 | 241,909 | 147,896 | 303,921 | 868,884 | 484,358 | 221,985 | 205,373 | 111,443 | 49,929 | 4,384,273 | 7,332,634 |
| 賃貸事業収入 | 1,167,334 | 181,616 | 243,431 | 219,915 | 126,058 | 274,239 | 810,480 | 461,294 | 209,141 | 193,002 | 101,798 | 47,539 | 4,035,852 | 6,776,057 |
| その他の賃貸事業収入 | 145,356 | - | 10,833 | 21,993 | 21,837 | 29,681 | 58,403 | 23,064 | 12,844 | 12,371 | 9,644 | 2,389 | 348,420 | 556,577 |
| 賃貸事業費用 | 805,450 | 60,439 | 76,211 | 121,187 | 44,894 | 145,560 | 309,819 | 193,819 | 104,260 | 58,768 | 52,653 | 24,162 | 1,997,228 | 3,102,060 |
| 水道光熱費 | 208,097 | - | 10,893 | 18,494 | 15,488 | 40,660 | 77,250 | 25,748 | 15,774 | 10,189 | 9,726 | 3,299 | 435,623 | 579,007 |
| 外注委託費 | 130,789 | 9,063 | 10,155 | 19,866 | 7,561 | 15,667 | 32,982 | 34,038 | 17,875 | 8,203 | 10,216 | 1,982 | 298,402 | 440,526 |
| プロパティ・ マネジメント報酬 | 38,999 | 1,853 | 4,112 | 5,007 | 2,874 | 5,851 | 18,947 | 10,807 | 4,705 | 2,908 | 2,423 | 1,312 | 99,803 | 160,274 |
| 修繕費 | 24,352 | 1,274 | 11,398 | 4,787 | 444 | 6,830 | 24,848 | 2,818 | 5,723 | 834 | 4,738 | 1,237 | 89,289 | 131,569 |
| 公租公課 | 133,640 | 16,955 | 18,934 | 19,718 | 7,597 | 18,753 | 87,415 | 31,480 | 8,517 | 39 | 12 | 20 | 343,084 | 554,832 |
| 損害保険料 | 4,381 | 653 | 539 | 978 | 241 | 988 | 692 | 716 | 592 | 564 | 288 | 70 | 10,707 | 17,821 |
| 減価償却費等 | 251,724 | 29,725 | 19,371 | 50,906 | 9,541 | 54,108 | 63,931 | 34,886 | 48,040 | 35,160 | 19,380 | 8,264 | 625,041 | 1,012,944 |
| その他賃貸事業費用 | 13,465 | 912 | 805 | 1,428 | 1,146 | 2,701 | 3,751 | 53,323 | 3,031 | 867 | 5,866 | 7,975 | 95,276 | 205,085 |
| 不動産賃貸事業利益 | 507,240 | 121,176 | 178,053 | 120,721 | 103,001 | 158,360 | 559,065 | 290,538 | 117,724 | 146,604 | 58,790 | 25,766 | 2,387,044 | 4,230,573 |
| 減価償却費 控除前利益 (NOI) | 758,965 | 150,902 | 197,424 | 171,628 | 112,542 | 212,468 | 622,997 | 325,425 | 165,764 | 181,765 | 78,170 | 34,031 | 3,012,086 | 5,243,518 |
| 資本的支出額 | 17,798 | 447 | 888 | 1,050 | 3,774 | 8,264 | 157,218 | 4,537 | 1,720 | - | - | 32,967 | 228,666 | 252,222 |
| 取得価格 | 22,400,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,570,000 | 4,720,000 | 23,260,000 | 10,070,000 | 7,000,000 | 8,500,000 | 5,480,000 | 14,160,000 | 114,890,000 | 205,452,750 |
| 土地 | 11,065,600 | 2,968,420 | 5,223,180 | 1,917,950 | 2,945,250 | 2,161,760 | 21,469,000 | 7,971,300 | 5,467,000 | 7,040,000 | 4,405,920 | 13,182,960 | 85,818,340 | 157,592,386 |
| 建物 | 11,334,400 | 1,691,580 | 1,396,820 | 2,532,050 | 624,750 | 2,558,240 | 1,791,000 | 2,098,700 | 1,533,000 | 1,460,000 | 1,074,080 | 977,040 | 29,071,660 | 47,860,364 |
| 期末算定価額 | 33,500,000 | 6,860,000 | 9,820,000 | 5,970,000 | 5,030,000 | 7,720,000 | 37,800,000 | 16,800,000 | 7,350,000 | 8,610,000 | 5,500,000 | 13,400,000 | 158,360,000 | 268,680,000 |
| 期末貸借対照表計上額 | 20,055,388 | 4,403,193 | 6,455,060 | 4,021,976 | 3,504,376 | 4,301,101 | 23,908,983 | 10,024,869 | 7,058,195 | 8,497,025 | 5,485,404 | 14,351,557 | 112,067,132 | 201,527,306 |
| 土地 | 11,081,787 | 2,974,520 | 5,233,294 | 1,922,944 | 2,950,298 | 2,165,631 | 21,983,090 | 8,102,562 | 5,638,709 | 7,063,936 | 4,419,276 | 13,329,074 | 86,865,128 | 159,727,966 |
| 上記土地以外の 不動産等 | 8,973,600 | 1,428,673 | 1,221,765 | 2,099,031 | 554,078 | 2,135,469 | 1,925,892 | 1,922,306 | 1,419,485 | 1,433,089 | 1,066,128 | 1,022,482 | 25,202,003 | 41,799,339 |

第11期(2009年1月期)予想損益計算書

(単位:百万円)

| 科目 | 第11期予想 | | 第10期実績 | | 比較増減 |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| | 金額 | 百分比(%) | 金額 | 百分比(%) | |
| 営業収益 (A) | 7,651 | 100.0% | 7,336 | 100.0% | 315 |
| 不動産賃貸事業収益 (B) | 7,651 | 100.0% | 7,332 | 100.0% | 318 |
| 賃貸事業収入 | 7,112 | 93.0% | 6,776 | 92.4% | 335 |
| 賃料収入(共益費収入含む) | 6,587 | 86.1% | 6,244 | 85.1% | 343 |
| 月極駐車場収入 | 139 | 1.8% | 141 | 1.9% | △1 |
| その他賃料収入 | 384 | 5.0% | 390 | 5.3% | △5 |
| その他の賃貸事業収入 | 539 | 7.0% | 556 | 7.6% | △17 |
| 付帯収益 | 493 | 6.4% | 470 | 6.4% | 22 |
| その他雑収入 | 46 | 0.6% | 86 | 1.2% | △39 |
| 資産受入益 | - | - | 3 | 0.0% | △3 |
| 営業費用 (C) | 4,087 | 53.4% | 3,846 | 52.4% | 240 |
| 不動産賃貸事業費用 (D) | 3,294 | 43.1% | 3,102 | 42.3% | 192 |
| 諸経費 | 2,231 | 29.2% | 2,089 | 28.5% | 142 |
| 水道光熱費 | 610 | 8.0% | 579 | 7.9% | 31 |
| 外注委託費 | 464 | 6.1% | 440 | 6.0% | 24 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 166 | 2.2% | 160 | 2.2% | 5 |
| 修繕費 | 184 | 2.4% | 131 | 1.8% | 52 |
| 公租公課 | 542 | 7.1% | 554 | 7.6% | △12 |
| 損害保険料 | 18 | 0.2% | 17 | 0.2% | 0 |
| その他賃貸事業費用 | 244 | 3.2% | 205 | 2.8% | 39 |
| 減価償却費 (E) | 1,039 | 13.6% | 1,012 | 13.8% | 26 |
| 固定資産除却損 (F) | 23 | 0.3% | - | - | 23 |
| その他営業費用 | 793 | 10.4% | 744 | 10.2% | 48 |
| うち資産運用報酬 | 648 | 8.5% | 620 | 8.5% | 27 |
| 不動産賃貸事業利益 (G)=(B)-(D) | 4,356 | 56.9% | 4,230 | 57.7% | 126 |
| 営業利益 (A)-(C) | 3,563 | 46.6% | 3,489 | 47.6% | 74 |
| 営業外収益 | 15 | 0.2% | 15 | 0.2% | - |
| 営業外費用 | 902 | 11.8% | 699 | 9.5% | 203 |
| 支払利息 | 755 | 9.9% | 578 | 7.9% | 177 |
| 投資法人債利息 | 88 | 1.2% | 88 | 1.2% | - |
| その他営業外費用 | 57 | 0.8% | 31 | 0.4% | 26 |
| 経常利益 | 2,677 | 35.0% | 2,805 | 38.2% | △128 |
| 税引前当期純利益 | 2,677 | 35.0% | 2,805 | 38.2% | △128 |
| 法人税等 | 1 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 |
| 当期純利益 | 2,676 | 35.0% | 2,804 | 38.2% | △128 |
| 一口当たり分配金(円) | 15,800 | | 16,560 | | △760 |
| 賃貸NOI (G)+(F)+(E) | 5,419 | 70.8% | 5,243 | 71.5% | 176 |
| NOI利回り(分母は期中平均資産残高) | 5.23% | | 5.52% | | △0.29pts |

第11期予想の前提条件

(運用資産)

2008年7月31日時点で保有する23物件より異動なし

(営業収益)

決算発表日(2008年9月12日)時点で有効な賃貸借契約をもとに算出

第11期(2009年1月期)予想貸借対照表

(単位:百万円)

| 科目 | 第11期予想 | 第10期実績 | 比較増減 |
|---------------|---------|---------|----------|
| 資産合計 | 218,446 | 218,205 | 240 |
| 流動資産 | 16,054 | 14,991 | 1,063 |
| 固定資産 | 202,349 | 203,168 | △ 818 |
| 繰延資産 | 41 | 46 | △ 4 |
| 負債合計 | 117,750 | 117,381 | 369 |
| 短期借入金 | 11,000 | 26,000 | △ 15,000 |
| 一年以内返済予定長期借入金 | 10,000 | 10,000 | - |
| 投資法人債 | 10,000 | 10,000 | - |
| 長期借入金 | 66,000 | 51,000 | 15,000 |
| 預り敷金保証金 | 17,904 | 17,976 | △ 72 |
| その他の負債 | 2,845 | 2,404 | 441 |
| 純資産合計 | 100,695 | 100,824 | △ 128 |
| 出資総額 | 98,019 | 98,019 | - |
| 当期未処分利益 | 2,676 | 2,804 | △ 128 |

期末時点LTV

| | | | |
|--|-------|-------|--------|
| 有利子負債／総資産 | 44.4% | 44.5% | △ 0.0% |
| 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保証金) ／期末算定価額 | 38.5% | 38.5% | - |

(参考)

| | | | |
|---------------|---------|---------|--------|
| 不動産等の期中平均資産残高 | 205,452 | 190,488 | 14,963 |
|---------------|---------|---------|--------|

第1期(2004年1月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

| | 商業施設 | | | | | | オフィス | | | | | | | | 合計 |
|----------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|------------|---------------------|------------------|-----------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|------------|-------------|
| | 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 (さぎ沼 とうきゅう) | 第2東急 鷺沼ビル | 商業施設 小計 | 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 赤坂梅町 ビル | TOKYU REIT 蒲田 ビル | リそな・ マルハ ビル | オフィス 小計 | |
| 不動産賃貸事業収益 | 454,837 | 124,248 | 149,315 | 242,960 | 50,461 | 1,021,821 | 990,771 | 132,884 | 181,634 | 185,103 | 108,576 | 224,206 | 51,372 | 1,874,550 | 2,896,372 |
| 賃貸事業収入 | 417,736 | 118,310 | 138,025 | 242,960 | 48,251 | 965,283 | 872,943 | 132,884 | 173,810 | 163,797 | 93,465 | 177,350 | 51,245 | 1,665,497 | 2,630,780 |
| その他の賃貸事業収入 | 37,100 | 5,938 | 11,290 | - | 2,210 | 56,538 | 117,827 | - | 7,824 | 21,306 | 15,111 | 46,856 | 126 | 209,053 | 265,591 |
| 賃貸事業費用 | 148,736 | 18,376 | 16,323 | 21,511 | 5,886 | 210,834 | 323,679 | 10,171 | 19,585 | 39,821 | 25,190 | 58,617 | 8,605 | 485,670 | 696,504 |
| 水道光熱費 | 29,869 | 7,332 | 8,212 | - | 2,217 | 47,631 | 163,121 | - | 7,858 | 14,708 | 9,969 | 37,505 | 1,726 | 234,889 | 282,521 |
| 外注委託費 | 54,047 | 3,211 | 3,581 | 11,957 | 1,249 | 74,047 | 111,643 | 6,959 | 7,850 | 18,532 | 6,674 | 14,782 | 4,405 | 170,847 | 244,895 |
| プロパティ・ マネジメント報酬 | 14,737 | 2,641 | 3,088 | 2,658 | 1,123 | 24,249 | 30,400 | 1,328 | 2,566 | 3,395 | 2,362 | 3,661 | 1,076 | 44,783 | 69,033 |
| 修繕費 | 152 | 81 | 354 | 4,586 | 800 | 5,974 | 6,290 | 745 | 372 | 381 | 4,900 | 90 | - | 12,780 | 18,754 |
| 公租公課 | 0 | - | - | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 5 | - | - | 40 | 45 | 46 |
| 損害保険料 | 1,042 | 113 | 168 | 521 | 106 | 1,953 | 3,978 | 592 | 489 | 887 | 196 | 897 | 85 | 7,128 | 9,081 |
| その他賃貸事業費用 | 48,887 | 4,995 | 918 | 1,786 | 388 | 56,976 | 8,244 | 544 | 457 | 1,911 | 1,086 | 1,679 | 1,271 | 15,195 | 72,172 |
| 減価償却費 控除前利益 (NOI) | 306,100 | 105,871 | 132,991 | 221,449 | 44,575 | 810,987 | 667,092 | 122,713 | 162,049 | 145,282 | 83,386 | 165,589 | 42,767 | 1,388,879 | 2,199,866 |
| 減価償却費 | 50,932 | 5,684 | 8,479 | 21,815 | 6,801 | 93,713 | 224,288 | 24,697 | 20,311 | 40,915 | 11,578 | 42,740 | 8,545 | 373,078 | 466,791 |
| 不動産賃貸事業利益 | 255,167 | 100,187 | 124,511 | 199,633 | 37,773 | 717,273 | 442,803 | 98,015 | 141,737 | 104,366 | 71,808 | 122,848 | 34,221 | 1,015,801 | 1,733,074 |
| 資本的支出額 | 1,018 | - | - | 7,727 | - | 8,745 | 1,674 | 2,440 | 567 | 2,268 | 26,103 | 4,579 | - | 37,631 | 46,376 |
| 取得価格 | 15,100,000 | 4,800,000 | 5,770,000 | 6,920,000 | 1,290,000 | 33,880,000 | 22,400,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,570,000 | 4,720,000 | 23,260,000 | 69,680,000 | 103,560,000 |
| 土地 | 12,125,300 | 4,478,400 | 5,291,090 | 5,432,200 | 984,270 | 28,311,260 | 11,065,600 | 2,968,420 | 5,223,180 | 1,917,950 | 2,945,250 | 2,161,760 | 21,469,000 | 47,751,160 | 76,062,420 |
| 建物 | 2,974,700 | 321,600 | 478,910 | 1,487,800 | 305,730 | 5,568,740 | 11,334,400 | 1,691,580 | 1,396,820 | 2,532,050 | 624,750 | 2,558,240 | 1,791,000 | 21,928,840 | 27,497,580 |
| 期末算定価額 | 15,100,000 | 4,840,000 | 5,450,000 | 7,150,000 | 1,290,000 | 33,830,000 | 22,400,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,570,000 | 4,720,000 | 22,800,000 | 69,220,000 | 103,050,000 |
| 期末貸借対照表計上額 | 15,079,309 | 4,802,755 | 5,769,461 | 6,930,711 | 1,289,484 | 33,871,721 | 22,269,183 | 4,651,496 | 6,615,160 | 4,428,796 | 3,592,514 | 4,697,075 | 23,876,105 | 70,130,332 | 104,002,054 |
| 信託土地 | 12,147,079 | 4,485,503 | 5,296,945 | 5,446,615 | 988,169 | 28,364,313 | 11,081,787 | 2,974,520 | 5,233,294 | 1,922,944 | 2,950,298 | 2,165,631 | 21,983,090 | 48,311,568 | 76,675,881 |
| 上記信託土地以外の 信託不動産等 | 2,932,229 | 317,252 | 472,515 | 1,484,095 | 301,314 | 5,507,408 | 11,187,395 | 1,676,976 | 1,381,865 | 2,505,851 | 642,215 | 2,531,444 | 1,893,015 | 21,818,764 | 27,326,172 |

第2期(2004年7月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

| | 商業施設 | | | | | | | オフィス | | | | | | | | 合計 |
|----------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------------------------|------------|---------------------|------------------|-----------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|------------|-------------|
| | 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 (さぎ沼 とうきゅう) | 第2東急 鷺沼ビル | TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア | 商業施設 小計 | 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 赤坂榎町 ビル | TOKYU REIT 蒲田 ビル | リそな・ マルハ ビル | オフィス 小計 | |
| 不動産賃貸事業収益 | 587,442 | 158,338 | 169,249 | 310,162 | 64,968 | 138,270 | 1,428,430 | 1,259,816 | 170,851 | 234,938 | 226,604 | 133,056 | 280,462 | 607,170 | 2,912,900 | 4,341,331 |
| 賃貸事業収入 | 535,097 | 151,921 | 125,097 | 310,162 | 62,037 | 138,270 | 1,322,586 | 1,105,206 | 170,851 | 224,162 | 201,303 | 113,569 | 226,563 | 551,959 | 2,593,616 | 3,916,203 |
| その他の賃貸事業収入 | 52,344 | 6,416 | 44,151 | — | 2,930 | — | 105,844 | 154,609 | — | 10,775 | 25,301 | 19,486 | 53,899 | 55,210 | 319,283 | 425,127 |
| 賃貸事業費用 | 235,626 | 28,128 | 61,982 | 50,846 | 13,538 | 3,302 | 393,425 | 568,828 | 32,016 | 49,096 | 79,810 | 42,121 | 101,469 | 179,793 | 1,053,136 | 1,446,562 |
| 水道光熱費 | 42,636 | 8,425 | 9,870 | — | 2,930 | — | 63,862 | 217,344 | — | 10,810 | 18,602 | 13,764 | 48,966 | 74,582 | 384,070 | 447,932 |
| 外注委託費 | 64,402 | 4,116 | 4,366 | 15,264 | 1,606 | — | 89,756 | 144,589 | 8,947 | 10,093 | 23,338 | 8,627 | 18,871 | 51,261 | 265,729 | 355,486 |
| プロパティ・ マネジメント報酬 | 18,895 | 3,435 | 3,761 | 3,183 | 1,397 | 1,382 | 32,056 | 33,972 | 1,745 | 3,455 | 4,483 | 2,711 | 4,817 | 11,797 | 62,984 | 95,040 |
| 修繕費 | 4,602 | 1,090 | 22,722 | 2,832 | 711 | 306 | 32,263 | 13,619 | 1,556 | 3,701 | 7,827 | 6,562 | 3,203 | 30,977 | 67,448 | 99,712 |
| 公租公課 | 41,020 | 8,322 | 7,820 | 27,782 | 6,215 | 4 | 91,165 | 144,558 | 18,132 | 19,782 | 22,273 | 8,156 | 20,165 | 285 | 233,354 | 324,520 |
| 損害保険料 | 1,525 | 166 | 245 | 763 | 156 | 94 | 2,952 | 5,822 | 867 | 716 | 1,298 | 287 | 1,314 | 919 | 11,225 | 14,177 |
| その他賃貸事業費用 | 62,543 | 2,572 | 13,194 | 1,020 | 520 | 1,516 | 81,367 | 8,921 | 767 | 537 | 1,986 | 2,010 | 4,132 | 9,969 | 28,323 | 109,691 |
| 減価償却費 控除前利益 (NOI) | 351,815 | 130,209 | 107,266 | 259,315 | 51,429 | 134,967 | 1,035,004 | 690,988 | 138,834 | 185,842 | 146,794 | 90,934 | 178,993 | 427,376 | 1,859,764 | 2,894,768 |
| 減価償却費 | 60,613 | 6,815 | 10,663 | 26,601 | 8,082 | 3,444 | 116,218 | 268,209 | 30,003 | 25,011 | 49,607 | 14,437 | 51,786 | 53,848 | 492,905 | 609,124 |
| 不動産賃貸事業利益 | 291,202 | 123,394 | 96,603 | 232,714 | 43,347 | 131,522 | 918,785 | 422,778 | 108,830 | 160,830 | 97,186 | 76,496 | 127,206 | 373,528 | 1,366,858 | 2,285,644 |
| 資本的支出額 | 400 | 1,401 | 44,170 | 15,294 | 4,410 | — | 65,675 | 3,966 | — | 1,390 | 2,292 | 2,881 | 550 | 311,267 | 322,347 | 388,022 |
| 取得価格 | 15,100,000 | 4,800,000 | 5,770,000 | 6,920,000 | 1,290,000 | 6,600,000 | 40,480,000 | 22,400,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,570,000 | 4,720,000 | 23,260,000 | 69,680,000 | 110,160,000 |
| 土地 | 12,125,300 | 4,478,400 | 5,291,090 | 5,432,200 | 984,270 | 6,382,000 | 34,693,260 | 11,065,600 | 2,968,420 | 5,223,180 | 1,917,950 | 2,945,250 | 2,161,760 | 21,469,000 | 47,751,160 | 82,444,420 |
| 建物 | 2,974,700 | 321,600 | 478,910 | 1,487,800 | 305,730 | 218,000 | 5,786,740 | 11,334,400 | 1,691,580 | 1,396,820 | 2,532,050 | 624,750 | 2,558,240 | 1,791,000 | 21,928,840 | 27,715,580 |
| 期末算定価額 | 15,400,000 | 5,030,000 | 5,370,000 | 7,360,000 | 1,290,000 | 6,980,000 | 41,430,000 | 22,700,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,570,000 | 5,010,000 | 23,300,000 | 70,310,000 | 111,740,000 |
| 期末貸借対照表計上額 | 15,019,095 | 4,797,341 | 5,802,968 | 6,919,404 | 1,285,812 | 6,664,471 | 40,489,094 | 22,004,940 | 4,621,493 | 6,591,539 | 4,381,480 | 3,580,957 | 4,645,838 | 24,133,524 | 69,959,774 | 110,448,869 |
| 土地 | 12,147,079 | 4,485,503 | 5,296,945 | 5,446,615 | 988,169 | 6,446,436 | 34,810,749 | 11,081,787 | 2,974,520 | 5,233,294 | 1,922,944 | 2,950,298 | 2,165,631 | 21,983,090 | 48,311,568 | 83,122,318 |
| 上記土地以外の 不動産等 | 2,872,016 | 311,838 | 506,022 | 1,472,788 | 297,642 | 218,035 | 5,678,345 | 10,923,152 | 1,646,972 | 1,358,244 | 2,458,536 | 630,659 | 2,480,207 | 2,150,433 | 21,648,205 | 27,326,551 |

第3期(2005年1月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

| | 商業施設 | | | | | | | | | オフィス | | | | | | | | | 合計 |
|---------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------------------------|---|--|------------|---------------------|------------------|-----------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|------------|-------------|
| | 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 澁沼ビル (さぎ沼 とうきゅう) | 第2東急 澁沼ビル | TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア | 横浜山下町 ビル (「ハーニース」 ニューヨーク 横浜店) | ピーコンビル プラザ (イトヨー カドー 能見台店) | 商業施設 小計 | 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 赤坂榎町 ビル | TOKYU REIT 蒲田 ビル | りそな・ マルハ ビル | 藤田観光 虎ノ門 ビル | オフィス 小計 | |
| 不動産賃貸事業収益 | 589,370 | 159,031 | 169,355 | 311,638 | 65,101 | 168,324 | 239,269 | 297,037 | 1,999,127 | 1,228,386 | 170,851 | 237,774 | 209,366 | 137,240 | 277,384 | 670,105 | 114,647 | 3,045,756 | 5,044,884 |
| 賃貸事業収入 | 537,722 | 151,452 | 151,924 | 310,162 | 62,237 | 168,324 | 239,269 | 297,037 | 1,918,130 | 1,065,783 | 170,851 | 227,298 | 182,838 | 117,717 | 226,563 | 614,763 | 105,630 | 2,711,448 | 4,629,578 |
| その他の賃貸事業収入 | 51,647 | 7,578 | 17,431 | 1,476 | 2,863 | - | - | - | 80,997 | 162,602 | - | 10,476 | 26,527 | 19,523 | 50,820 | 55,342 | 9,016 | 334,308 | 415,306 |
| 賃貸事業費用 | 232,677 | 28,389 | 36,931 | 54,937 | 14,436 | 1,789 | 47,539 | 12,935 | 429,636 | 562,806 | 40,172 | 48,910 | 85,169 | 39,320 | 96,885 | 175,189 | 43,300 | 1,091,754 | 1,521,391 |
| 水道光熱費 | 41,222 | 8,895 | 12,582 | - | 2,818 | - | - | 109 | 65,628 | 207,195 | - | 10,530 | 18,584 | 13,704 | 47,057 | 74,439 | 7,254 | 378,766 | 444,395 |
| 外注委託費 | 63,766 | 4,116 | 4,669 | 15,264 | 1,606 | - | 40,743 | 1,403 | 131,570 | 145,337 | 8,979 | 10,375 | 23,121 | 8,518 | 15,650 | 25,182 | 11,873 | 249,036 | 380,607 |
| プロパティ・ マネジメント報酬 | 18,984 | 3,378 | 3,627 | 3,383 | 1,441 | 1,683 | 3,374 | 2,971 | 38,844 | 35,762 | 2,099 | 3,456 | 4,812 | 2,787 | 4,779 | 13,858 | 2,409 | 69,965 | 108,810 |
| 修繕費 | 2,997 | 524 | 6,599 | 7,173 | 1,813 | - | - | 921 | 20,028 | 21,743 | 9,463 | 3,532 | 10,414 | 3,266 | 5,569 | 56,316 | - | 110,307 | 130,335 |
| 公租公課 | 41,638 | 8,318 | 7,805 | 27,389 | 6,110 | - | 4 | 4 | 91,268 | 141,589 | 18,132 | 19,786 | 22,271 | 8,148 | 20,140 | 45 | - | 230,114 | 321,383 |
| 損害保険料 | 1,413 | 152 | 227 | 706 | 144 | 103 | 1,402 | 1,931 | 6,083 | 5,388 | 803 | 663 | 1,203 | 296 | 1,216 | 851 | 229 | 10,652 | 16,735 |
| その他賃貸事業費用 | 62,655 | 3,003 | 1,421 | 1,020 | 501 | 2 | 2,014 | 5,593 | 76,212 | 5,789 | 693 | 565 | 4,760 | 2,598 | 2,473 | 4,496 | 21,533 | 42,910 | 119,122 |
| 減価償却費 控除前利益(NOI) | 356,692 | 130,641 | 132,424 | 256,700 | 50,664 | 166,534 | 191,730 | 284,102 | 1,569,490 | 665,580 | 130,678 | 188,863 | 124,196 | 97,920 | 180,498 | 494,916 | 71,346 | 1,954,002 | 3,523,493 |
| 減価償却費 | 60,615 | 6,849 | 11,483 | 26,804 | 8,211 | 4,133 | 74,016 | 95,931 | 288,045 | 268,524 | 30,014 | 25,086 | 49,624 | 14,603 | 51,799 | 60,221 | 13,669 | 513,544 | 801,589 |
| 不動産賃貸事業利益 | 296,077 | 123,792 | 120,941 | 229,895 | 42,453 | 162,400 | 117,713 | 188,170 | 1,281,445 | 397,055 | 100,664 | 163,777 | 74,572 | 83,316 | 128,699 | 434,695 | 57,677 | 1,440,458 | 2,721,904 |
| 資本的支出額 | 250 | 251 | 340 | 3,997 | 4,417 | - | - | 1,420 | 10,676 | 5,058 | 7,299 | 4,421 | - | 13,223 | 1,330 | 26,570 | - | 57,903 | 68,580 |
| 取得価格 | 15,100,000 | 4,800,000 | 5,770,000 | 6,920,000 | 1,290,000 | 6,600,000 | 5,050,000 | 9,520,000 | 55,050,000 | 22,400,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,569,590 | 4,720,000 | 23,260,000 | 8,630,000 | 78,309,590 | 133,359,590 |
| 土地 | 12,125,300 | 4,478,400 | 5,291,090 | 5,432,200 | 984,270 | 6,382,000 | 2,065,000 | 5,408,000 | 42,166,260 | 11,065,600 | 2,968,420 | 5,223,180 | 1,917,950 | 2,945,250 | 2,161,760 | 21,469,000 | 6,723,000 | 54,474,160 | 96,640,420 |
| 建物 | 2,974,700 | 321,600 | 478,910 | 1,487,800 | 305,730 | 218,000 | 2,985,000 | 4,112,000 | 12,883,740 | 11,334,400 | 1,691,580 | 1,396,820 | 2,532,050 | 624,340 | 2,558,240 | 1,791,000 | 1,907,000 | 23,835,430 | 36,719,170 |
| 期末算定価額 | 15,800,000 | 5,220,000 | 5,370,000 | 7,510,000 | 1,300,000 | 7,120,000 | 5,130,000 | 9,590,000 | 57,040,000 | 22,700,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,530,000 | 3,620,000 | 5,140,000 | 23,800,000 | 8,740,000 | 79,810,000 | 136,850,000 |
| 期末貸借対照表計上額 | 14,958,730 | 4,790,744 | 5,791,825 | 6,896,596 | 1,282,018 | 6,660,338 | 4,994,934 | 9,760,318 | 55,135,506 | 21,741,474 | 4,598,778 | 6,570,873 | 4,331,856 | 3,579,577 | 4,595,369 | 24,099,873 | 8,762,059 | 78,279,863 | 133,415,370 |
| 土地 | 12,147,079 | 4,485,503 | 5,296,945 | 5,446,615 | 988,169 | 6,446,436 | 2,071,062 | 5,585,737 | 42,467,549 | 11,081,787 | 2,974,520 | 5,233,294 | 1,922,944 | 2,950,298 | 2,165,631 | 21,983,090 | 6,835,994 | 55,147,563 | 97,615,112 |
| 上記土地以外の 不動産等 | 2,811,651 | 305,241 | 494,879 | 1,449,981 | 293,848 | 213,902 | 2,923,872 | 4,174,580 | 12,667,957 | 10,659,686 | 1,624,258 | 1,337,578 | 2,408,911 | 629,279 | 2,429,737 | 2,116,782 | 1,926,064 | 23,132,299 | 35,800,257 |

第4期(2005年7月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

| | 商業施設 | | | | | | | | | | オフィス | | | | | | | | | 合計 |
|---------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------------------------|--|---|----------------|------------|---------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------|-------------|
| | 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 (さぎ沼 とうきゅう) | 第2東急 鷺沼ビル | TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア | 横浜 山下町 ビル (ハニーズ ニューヨーク 横浜店) | ビーコンビル プラザ (イトーヨー カドー 能見台店) | PICASSO 347 | 商業施設 小計 | 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 | りそな・ マルハ ビル | 藤田観光 虎ノ門 ビル | オフィス 小計 | |
| 不動産賃貸事業収益 | 583,883 | 158,578 | 169,891 | 310,162 | 64,999 | 168,324 | 241,870 | 300,266 | 273,194 | 2,271,169 | 1,219,391 | 170,870 | 237,446 | 209,219 | 143,743 | 270,443 | 722,813 | 439,579 | 3,413,509 | 5,684,678 |
| 賃貸事業収入 | 534,152 | 151,452 | 152,452 | 310,162 | 62,337 | 168,324 | 241,870 | 300,266 | 244,674 | 2,165,692 | 1,063,565 | 170,870 | 227,298 | 187,536 | 124,423 | 226,516 | 665,245 | 401,423 | 3,066,880 | 5,232,573 |
| その他の賃貸事業収入 | 49,730 | 7,125 | 17,439 | - | 2,661 | - | - | - | - | 105,476 | 155,825 | - | 10,148 | 21,682 | 19,320 | 43,926 | 57,568 | 38,156 | 346,628 | 452,105 |
| 賃貸事業費用 | 289,667 | 35,638 | 43,731 | 76,146 | 22,505 | 53,952 | 134,388 | 154,441 | 118,469 | 928,941 | 815,232 | 60,573 | 72,836 | 141,754 | 51,061 | 140,511 | 312,645 | 253,651 | 1,848,267 | 2,777,209 |
| 水道光熱費 | 39,150 | 8,706 | 12,760 | - | 2,707 | - | - | 92 | 19,611 | 83,029 | 204,136 | - | 10,203 | 17,058 | 13,129 | 42,072 | 73,959 | 30,075 | 390,635 | 473,664 |
| 外注委託費 | 61,150 | 4,136 | 4,705 | 15,264 | 1,602 | - | 40,876 | 1,419 | 16,518 | 145,673 | 136,353 | 8,967 | 10,103 | 21,483 | 8,173 | 15,588 | 28,443 | 46,975 | 276,088 | 421,762 |
| プロパティ・ マネジメント報酬 | 18,926 | 3,442 | 3,547 | 3,200 | 1,460 | 1,683 | 3,451 | 3,002 | 5,554 | 44,268 | 41,925 | 1,708 | 3,512 | 4,813 | 2,913 | 4,799 | 16,014 | 9,729 | 85,417 | 129,686 |
| 修繕費 | 5,197 | 1,600 | 2,132 | 2,130 | 1,415 | - | 1,807 | 238 | 72 | 14,594 | 9,224 | 704 | 3,793 | 21,008 | 2,509 | 2,195 | 21,530 | 15,309 | 76,274 | 90,868 |
| 公租公課 | 40,786 | 8,178 | 7,841 | 27,032 | 6,179 | 15,186 | 11,642 | 49,544 | - | 166,391 | 146,355 | 17,736 | 18,829 | 21,497 | 7,870 | 20,211 | 92,405 | 25,336 | 350,242 | 516,634 |
| 損害保険料 | 1,304 | 140 | 209 | 652 | 133 | 95 | 1,309 | 1,803 | 1,247 | 6,896 | 4,970 | 741 | 612 | 1,110 | 273 | 1,121 | 785 | 836 | 10,452 | 17,348 |
| 減価償却費等 | 60,637 | 6,858 | 11,514 | 26,846 | 8,500 | 36,984 | 74,016 | 95,959 | 64,448 | 385,766 | 268,626 | 30,069 | 25,199 | 49,667 | 14,894 | 51,799 | 60,641 | 41,659 | 542,556 | 928,323 |
| その他賃貸事業費用 | 62,514 | 2,574 | 1,020 | 1,020 | 505 | 3 | 1,283 | 2,381 | 11,016 | 82,320 | 3,641 | 646 | 582 | 5,115 | 1,298 | 2,722 | 18,864 | 83,728 | 116,600 | 198,920 |
| 不動産賃貸事業利益 | 294,215 | 122,939 | 126,160 | 234,015 | 42,493 | 114,371 | 107,482 | 145,824 | 154,725 | 1,342,228 | 404,158 | 110,297 | 164,609 | 67,465 | 92,682 | 129,931 | 410,168 | 185,928 | 1,565,241 | 2,907,469 |
| 減価償却費 控除前利益(NOI) | 354,853 | 129,797 | 137,674 | 260,862 | 50,994 | 151,355 | 181,499 | 241,784 | 219,173 | 1,727,995 | 672,784 | 140,366 | 189,809 | 117,132 | 107,576 | 181,731 | 470,810 | 227,587 | 2,107,798 | 3,835,793 |
| 資本的支出額 | 3,379 | 1,251 | 1,577 | 1,870 | 9,130 | 280 | - | - | - | 17,489 | 3,516 | - | 1,551 | 18,898 | - | - | 19,971 | 81,332 | 125,270 | 142,759 |
| 取得価格 | 15,100,000 | 4,800,000 | 5,770,000 | 6,920,000 | 1,290,000 | 6,600,000 | 5,050,000 | 9,520,000 | 14,700,000 | 69,750,000 | 22,400,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,570,000 | 4,720,000 | 23,260,000 | 8,630,000 | 78,310,000 | 148,060,000 |
| 土地 | 12,125,300 | 4,478,400 | 5,291,090 | 5,432,200 | 984,270 | 6,382,000 | 2,065,000 | 5,408,000 | 10,216,800 | 52,383,060 | 11,065,600 | 2,968,420 | 5,223,180 | 1,917,950 | 2,945,250 | 2,161,760 | 21,469,000 | 6,723,000 | 54,474,160 | 106,857,220 |
| 建物 | 2,974,700 | 321,600 | 478,910 | 1,487,800 | 305,730 | 218,000 | 2,985,000 | 4,112,000 | 4,483,200 | 17,366,940 | 11,334,400 | 1,691,580 | 1,396,820 | 2,532,050 | 624,750 | 2,558,240 | 1,791,000 | 1,907,000 | 23,835,840 | 41,202,780 |
| 期末算定価額 | 16,600,000 | 5,580,000 | 5,750,000 | 7,760,000 | 1,340,000 | 7,310,000 | 5,190,000 | 9,590,000 | 14,700,000 | 73,820,000 | 22,900,000 | 4,880,000 | 6,890,000 | 4,770,000 | 3,780,000 | 5,270,000 | 23,900,000 | 8,880,000 | 81,270,000 | 155,090,000 |
| 期末貸借対照表計上額 | 14,901,472 | 4,785,137 | 5,781,888 | 6,871,620 | 1,282,647 | 6,623,634 | 4,920,917 | 9,664,358 | 15,098,671 | 69,930,349 | 21,476,364 | 4,568,709 | 6,547,226 | 4,301,086 | 3,564,683 | 4,543,569 | 24,059,203 | 8,827,955 | 77,888,799 | 147,819,148 |
| 土地 | 12,147,079 | 4,485,503 | 5,296,945 | 5,446,615 | 988,169 | 6,446,436 | 2,071,062 | 5,585,737 | 10,529,986 | 52,997,535 | 11,081,787 | 2,974,520 | 5,233,294 | 1,922,944 | 2,950,298 | 2,165,631 | 21,983,090 | 6,848,971 | 55,160,540 | 108,158,076 |
| 上記土地以外の 不動産等 | 2,754,392 | 299,634 | 484,943 | 1,425,005 | 294,478 | 177,198 | 2,849,855 | 4,078,620 | 4,568,684 | 16,932,813 | 10,394,576 | 1,594,188 | 1,313,931 | 2,378,142 | 614,384 | 2,377,938 | 2,076,112 | 1,978,983 | 22,728,258 | 39,661,072 |

第5期(2006年1月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

| | 商業施設 | | | | | | | | | | オフィス | | | | | | | | | 合計 |
|----------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------------------------|---|---|-----------------|------------|---------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|------------|-------------|
| | 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 (さぎ沼 どうきゅう) | 第2東急 鷺沼ビル | TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア | 横浜 山下町 ビル (パ・ニース ニューヨーク 横浜店) | ビーコンビル プラザ (イトーヨー カドー 能見台店) | cocoti (ココチ) | 商業施設 小計 | 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 赤坂榴町 ビル | TOKYU REIT 蒲田ビル | りそな・ マルハ ビル | TOKYU REIT 虎ノ門 ビル | オフィス 小計 | |
| 不動産賃貸事業収益 | 590,447 | 160,799 | 171,993 | 310,162 | 65,397 | 168,614 | 231,870 | 300,266 | 722,954 | 2,722,505 | 1,274,045 | 170,967 | 237,643 | 218,633 | 145,890 | 273,852 | 791,457 | 445,657 | 3,558,147 | 6,280,652 |
| 賃貸事業収入 | 538,304 | 151,572 | 153,839 | 310,162 | 62,337 | 168,324 | 231,870 | 300,266 | 643,978 | 2,560,654 | 1,109,214 | 170,967 | 227,298 | 195,034 | 125,377 | 223,428 | 729,357 | 404,944 | 3,185,621 | 5,746,276 |
| その他の賃貸事業収入 | 52,143 | 9,226 | 18,153 | - | 3,059 | 290 | - | - | 78,976 | 161,850 | 164,831 | - | 10,345 | 23,598 | 20,512 | 50,424 | 62,100 | 40,712 | 372,525 | 534,376 |
| 賃貸事業費用 | 294,468 | 35,677 | 45,612 | 87,808 | 24,704 | 22,234 | 139,798 | 157,243 | 296,396 | 1,103,943 | 820,253 | 61,626 | 73,610 | 135,322 | 52,532 | 149,772 | 293,569 | 246,238 | 1,832,926 | 2,936,870 |
| 水道光熱費 | 40,517 | 10,078 | 13,577 | - | 3,059 | - | - | 102 | 49,944 | 117,280 | 209,683 | - | 10,402 | 18,216 | 14,001 | 46,236 | 79,893 | 30,955 | 409,389 | 526,670 |
| 外注委託費 | 62,856 | 4,116 | 5,225 | 15,264 | 1,582 | - | 40,832 | 1,419 | 33,323 | 164,621 | 132,951 | 9,063 | 10,171 | 19,866 | 7,530 | 15,582 | 29,710 | 42,040 | 266,917 | 431,539 |
| プロパティ・ マネジメント報酬 | 19,275 | 3,388 | 3,529 | 3,710 | 1,501 | 1,686 | 3,670 | 3,042 | 13,833 | 53,638 | 41,888 | 1,747 | 3,445 | 5,125 | 2,967 | 4,838 | 16,543 | 9,818 | 86,374 | 140,013 |
| 修繕費 | 3,262 | 66 | 1,235 | 13,507 | 2,483 | 660 | 6,338 | 1,472 | 5,641 | 34,667 | 23,570 | 1,606 | 4,369 | 18,284 | 3,242 | 7,161 | 11,318 | 7,205 | 76,756 | 111,424 |
| 公租公課 | 40,763 | 8,174 | 7,841 | 27,026 | 6,086 | 15,184 | 11,642 | 49,544 | - | 166,261 | 141,165 | 17,736 | 18,828 | 21,496 | 7,827 | 19,755 | 90,025 | 24,228 | 341,062 | 507,324 |
| 損害保険料 | 1,251 | 135 | 201 | 625 | 128 | 91 | 1,256 | 1,730 | 3,137 | 8,557 | 4,769 | 711 | 587 | 1,065 | 262 | 1,076 | 753 | 803 | 10,031 | 18,588 |
| 減価償却費等 | 60,148 | 6,866 | 11,635 | 26,653 | 8,958 | 4,607 | 74,020 | 95,959 | 160,762 | 449,611 | 256,577 | 29,711 | 24,896 | 49,923 | 14,894 | 51,909 | 61,041 | 43,504 | 532,459 | 982,070 |
| その他賃貸事業費用 | 66,392 | 2,851 | 2,366 | 1,019 | 905 | 4 | 2,037 | 3,972 | 29,753 | 109,303 | 9,646 | 1,050 | 910 | 1,344 | 1,808 | 3,212 | 4,282 | 87,681 | 109,935 | 219,239 |
| 不動産賃貸事業利益 | 295,978 | 125,122 | 126,380 | 222,353 | 40,692 | 146,379 | 92,072 | 143,023 | 426,559 | 1,618,561 | 453,792 | 109,340 | 164,032 | 83,311 | 93,357 | 124,079 | 497,888 | 199,418 | 1,725,220 | 3,343,782 |
| 減価償却費 控除前利益 (NOI) | 356,127 | 131,988 | 138,016 | 249,006 | 49,650 | 150,986 | 166,093 | 238,982 | 587,320 | 2,068,172 | 710,370 | 139,051 | 188,929 | 133,234 | 108,251 | 175,989 | 558,929 | 242,923 | 2,257,679 | 4,325,852 |
| 資本的支出額 | 2,245 | - | 6,227 | 1,611 | 7,303 | 63,279 | 948 | - | 12,847 | 94,461 | 11,783 | 6,146 | 3,486 | 3,622 | - | 30,494 | 3,467 | 1,511 | 60,512 | 154,973 |
| 取得価格 | 15,100,000 | 4,800,000 | 5,770,000 | 6,920,000 | 1,290,000 | 6,600,000 | 5,050,000 | 9,520,000 | 24,500,000 | 79,550,000 | 22,400,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,570,000 | 4,720,000 | 23,260,000 | 8,630,000 | 78,310,000 | 157,860,000 |
| 土地 | 12,125,300 | 4,478,400 | 5,291,090 | 5,432,200 | 984,270 | 6,382,000 | 2,065,000 | 5,408,000 | 17,027,500 | 59,193,760 | 11,065,600 | 2,968,420 | 5,223,180 | 1,917,950 | 2,945,250 | 2,161,760 | 21,469,000 | 6,723,000 | 54,474,160 | 113,667,920 |
| 建物 | 2,974,700 | 321,600 | 478,910 | 1,487,800 | 305,730 | 218,000 | 2,985,000 | 4,112,000 | 7,472,500 | 20,356,240 | 11,334,400 | 1,691,580 | 1,396,820 | 2,532,050 | 624,750 | 2,558,240 | 1,791,000 | 1,907,000 | 23,835,840 | 44,192,080 |
| 期末算定価額 | 17,500,000 | 6,280,000 | 6,220,000 | 8,470,000 | 1,520,000 | 7,880,000 | 4,410,000 | 9,590,000 | 24,500,000 | 86,370,000 | 25,400,000 | 5,300,000 | 7,340,000 | 4,930,000 | 4,060,000 | 5,480,000 | 26,100,000 | 9,450,000 | 88,060,000 | 174,430,000 |
| 期末貸借対照表計上額 | 14,843,569 | 4,778,271 | 5,776,480 | 6,846,579 | 1,280,992 | 6,682,306 | 4,847,845 | 9,568,398 | 25,062,914 | 79,687,358 | 21,231,570 | 4,545,144 | 6,525,816 | 4,254,785 | 3,549,788 | 4,522,155 | 24,001,629 | 8,785,961 | 77,416,852 | 157,104,210 |
| 土地 | 12,147,079 | 4,485,503 | 5,296,945 | 5,446,615 | 988,169 | 6,446,436 | 2,071,062 | 5,585,737 | 17,554,598 | 60,022,147 | 11,081,787 | 2,974,520 | 5,233,294 | 1,922,944 | 2,950,298 | 2,165,631 | 21,983,090 | 6,848,971 | 55,160,540 | 115,182,688 |
| 上記土地以外の 不動産等 | 2,696,489 | 292,768 | 479,535 | 1,399,964 | 292,823 | 235,870 | 2,776,782 | 3,982,661 | 7,508,316 | 19,665,210 | 10,149,782 | 1,570,624 | 1,292,521 | 2,331,840 | 599,490 | 2,356,523 | 2,018,538 | 1,936,990 | 22,256,311 | 41,921,522 |

第6期(2006年7月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

| | 商業施設 | | | | | | | | | | | オフィス | | | | | | | | | 合計 |
|---------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------|--------------------------|------------|---------------------|------------------|-----------------|--------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|------------|-------------|
| | 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 (さぎ沼 とうきゅう) | 第2東急 鷺沼ビル | TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア | 横浜 山下町 ビル パーク ニュー 横浜店 | ビーコンビル プラザ (イーヨー カード 能見台店) | cocoti (ココチ) | 湘南 モール フィル (底地) | 商業施設 小計 | 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 赤坂榎町 ビル | TOKYU REIT 蒲田ビル | リそな マルハ ビル | TOKYU REIT 虎ノ門 ビル | オフィス 小計 | |
| 不動産賃貸事業収益 | 600,707 | 163,809 | 172,815 | 309,988 | 65,213 | 168,324 | 91,772 | 300,266 | 696,760 | 89,910 | 2,659,548 | 1,292,944 | 170,967 | 237,199 | 222,197 | 147,635 | 272,557 | 788,441 | 447,644 | 3,579,587 | 6,239,135 |
| 賃貸事業収入 | 549,239 | 152,839 | 154,739 | 309,988 | 62,337 | 168,324 | 91,772 | 300,266 | 643,914 | 89,910 | 2,523,312 | 1,132,939 | 170,967 | 227,298 | 199,829 | 126,137 | 225,656 | 729,417 | 409,390 | 3,221,636 | 5,744,948 |
| その他の賃貸事業収入 | 51,467 | 10,969 | 18,076 | - | 2,875 | - | - | - | 52,845 | - | 136,235 | 160,005 | - | 9,900 | 22,367 | 21,498 | 46,900 | 59,024 | 38,253 | 357,951 | 494,186 |
| 賃貸事業費用 | 288,528 | 38,115 | 55,779 | 76,380 | 23,032 | 22,686 | 66,099 | 151,073 | 401,693 | 560 | 1,123,949 | 789,032 | 60,940 | 76,350 | 120,736 | 49,903 | 146,958 | 281,810 | 261,935 | 1,787,668 | 2,911,618 |
| 水道光熱費 | 40,925 | 7,030 | 13,699 | - | 2,875 | - | - | 89 | 49,471 | - | 114,091 | 209,154 | - | 9,966 | 17,562 | 14,240 | 46,394 | 75,270 | 30,230 | 402,820 | 516,912 |
| 外注委託費 | 61,343 | 4,116 | 5,151 | 15,071 | 1,582 | - | 19,282 | 1,419 | 36,198 | - | 144,165 | 132,131 | 9,063 | 10,155 | 19,866 | 7,571 | 15,582 | 29,608 | 41,103 | 265,083 | 409,248 |
| プロパティ マネジメント報酬 | 19,239 | 3,632 | 3,998 | 3,225 | 1,473 | 1,683 | 1,153 | 3,061 | 15,222 | - | 52,689 | 36,821 | 1,745 | 3,660 | 4,553 | 2,877 | 4,835 | 16,238 | 9,621 | 80,354 | 133,044 |
| 修繕費 | 1,733 | 525 | 11,808 | 4,566 | 1,512 | 459 | 838 | 1,400 | 10,331 | - | 33,176 | 14,522 | 2,069 | 7,657 | 4,588 | 1,215 | 4,592 | 6,267 | 1,527 | 42,442 | 75,618 |
| 公租公課 | 39,944 | 8,108 | 8,038 | 25,232 | 5,977 | 15,536 | 6,724 | 45,846 | 35,059 | - | 190,469 | 133,239 | 16,971 | 18,881 | 19,838 | 7,613 | 18,726 | 87,155 | 23,758 | 326,183 | 516,652 |
| 損害保険料 | 1,153 | 134 | 199 | 620 | 127 | 91 | 590 | 1,717 | 3,120 | - | 7,754 | 4,732 | 706 | 582 | 1,057 | 260 | 1,068 | 747 | 666 | 9,822 | 17,577 |
| 減価償却費等 | 59,844 | 6,869 | 11,753 | 26,542 | 8,982 | 4,814 | 37,020 | 95,962 | 162,790 | - | 414,579 | 249,278 | 29,520 | 24,686 | 50,221 | 14,925 | 52,458 | 63,556 | 70,437 | 555,095 | 969,675 |
| その他賃貸事業費用 | 64,343 | 7,698 | 1,129 | 1,121 | 501 | 102 | 490 | 1,576 | 89,499 | 560 | 167,022 | 9,152 | 863 | 749 | 3,048 | 1,199 | 3,299 | 2,964 | 84,588 | 105,865 | 272,888 |
| 不動産賃貸事業利益 | 312,179 | 125,694 | 117,036 | 233,588 | 42,180 | 145,637 | 25,672 | 149,193 | 295,066 | 89,349 | 1,535,598 | 503,911 | 110,027 | 160,848 | 101,460 | 97,732 | 125,598 | 506,630 | 185,709 | 1,791,918 | 3,327,517 |
| 減価償却費 控除前利益(NOI) | 372,023 | 132,564 | 128,789 | 260,130 | 51,162 | 150,451 | 62,693 | 245,155 | 457,857 | 89,349 | 1,950,178 | 753,189 | 139,547 | 185,545 | 151,681 | 112,657 | 178,057 | 570,187 | 256,147 | 2,347,014 | 4,297,193 |
| 資本的支出額 | 1,213 | 331 | 6,345 | 1,858 | 2,916 | 490 | - | 450 | 106,417 | - | 120,023 | 10,074 | 368 | 1,036 | 14,490 | 5,024 | - | 21,593 | 6,593 | 59,179 | 179,202 |
| 取得価格 | 15,100,000 | 4,800,000 | 5,770,000 | 6,920,000 | 1,290,000 | 6,600,000 | 5,050,000 | 9,520,000 | 24,500,000 | 6,810,000 | 86,360,000 | 22,400,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,570,000 | 4,720,000 | 23,260,000 | 8,630,000 | 78,310,000 | 164,670,000 |
| 土地 | 12,125,300 | 4,478,400 | 5,291,090 | 5,432,200 | 984,270 | 6,382,000 | 2,065,000 | 5,408,000 | 17,027,500 | 6,810,000 | 66,003,760 | 11,065,600 | 2,968,420 | 5,223,180 | 1,917,950 | 2,945,250 | 2,161,760 | 21,469,000 | 6,723,000 | 54,474,160 | 120,477,920 |
| 建物 | 2,974,700 | 321,600 | 478,910 | 1,487,800 | 305,730 | 218,000 | 2,985,000 | 4,112,000 | 7,472,500 | - | 20,356,240 | 11,334,400 | 1,691,580 | 1,396,820 | 2,532,050 | 624,750 | 2,558,240 | 1,791,000 | 1,907,000 | 23,835,840 | 44,192,080 |
| 期末算定価額 | 18,500,000 | 6,890,000 | 6,500,000 | 8,700,000 | 1,610,000 | 8,070,000 | - | 9,660,000 | 24,500,000 | 6,760,000 | 91,190,000 | 28,300,000 | 5,560,000 | 7,710,000 | 4,970,000 | 4,270,000 | 5,600,000 | 29,000,000 | 11,200,000 | 96,610,000 | 187,800,000 |
| 期末貸借対照表計上額 | 14,784,938 | 4,771,732 | 5,771,072 | 6,821,896 | 1,274,927 | 6,677,982 | - | 9,472,886 | 25,006,541 | 7,026,112 | 81,608,089 | 20,992,366 | 4,515,992 | 6,502,155 | 4,219,054 | 3,539,887 | 4,469,696 | 23,959,666 | 8,722,117 | 76,920,935 | 158,529,025 |
| 土地 | 12,147,079 | 4,485,503 | 5,296,945 | 5,446,615 | 988,169 | 6,446,436 | - | 5,585,737 | 17,554,598 | 7,026,112 | 64,977,197 | 11,081,787 | 2,974,520 | 5,233,294 | 1,922,944 | 2,950,298 | 2,165,631 | 21,983,090 | 6,848,971 | 55,160,540 | 120,137,738 |
| 上記土地以外の 不動産等 | 2,637,858 | 286,229 | 474,127 | 1,375,281 | 286,757 | 231,545 | - | 3,887,149 | 7,451,943 | - | 16,630,892 | 9,910,578 | 1,541,471 | 1,268,860 | 2,296,109 | 589,589 | 2,304,064 | 1,976,575 | 1,873,145 | 21,760,395 | 38,391,287 |

第7期(2007年1月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

| | 商業施設 | | | | | | | | | | | オフィス | | | | | | | | | | 合計 |
|----------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------------------------|---|----------------|--------------------------|-----------------------|------------|---------------------|------------------|-----------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------|------------------|-------------|-------------|
| | 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 (さぎ沼 とうきゅう) | 第2東急 鷺沼ビル | TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア | ビーコンビル フラザ (イトーヨー カドー 能見台店) | cocoti (コチ) | 湘南 モール フィル (席地) | CONZE (コンゼ) 恵比寿 | 商業施設 小計 | 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 赤坂榴町 ビル | TOKYU REIT 蒲田 ビル | リそな・ マルハ ビル | TOKYU REIT 虎ノ門 ビル | シグマ 八丁堀 ビル | オフィス 小計 | |
| 不動産賃貸事業収益 | 606,264 | 168,627 | 176,263 | 309,872 | 65,156 | 171,372 | 300,266 | 710,605 | 174,024 | 70,703 | 2,753,155 | 1,265,562 | 173,028 | 240,790 | 225,144 | 148,879 | 273,700 | 787,495 | 453,026 | 139,495 | 3,707,122 | 6,460,277 |
| 賃貸事業収入 | 553,633 | 160,386 | 159,199 | 309,872 | 62,337 | 168,324 | 300,266 | 654,554 | 174,019 | 59,349 | 2,601,942 | 1,111,271 | 173,028 | 230,516 | 202,624 | 127,760 | 225,682 | 729,417 | 411,095 | 131,235 | 3,342,630 | 5,944,573 |
| その他の賃貸事業収入 | 52,631 | 8,241 | 17,063 | — | 2,819 | 3,048 | — | 56,050 | 4 | 11,354 | 151,212 | 154,291 | — | 10,273 | 22,519 | 21,118 | 48,018 | 58,078 | 41,931 | 8,259 | 364,491 | 515,704 |
| 賃貸事業費用 | 293,836 | 36,487 | 42,350 | 78,036 | 24,060 | 23,920 | 153,799 | 348,717 | 1,023 | 27,889 | 1,030,123 | 785,516 | 62,762 | 70,837 | 123,181 | 51,155 | 143,939 | 285,118 | 239,591 | 74,861 | 1,836,963 | 2,867,086 |
| 水道光熱費 | 41,588 | 7,879 | 12,641 | — | 2,819 | — | 101 | 51,427 | — | 10,150 | 126,609 | 206,026 | — | 10,330 | 17,783 | 14,551 | 47,148 | 73,549 | 30,784 | 9,561 | 409,735 | 536,345 |
| 外注委託費 | 61,607 | 4,116 | 4,521 | 14,974 | 1,582 | 55 | 1,419 | 38,257 | — | 3,480 | 130,015 | 131,736 | 9,063 | 10,155 | 19,866 | 7,543 | 15,582 | 29,872 | 43,193 | 11,783 | 278,797 | 408,813 |
| プロパティ・ マネジメント報酬 | 19,408 | 3,728 | 3,656 | 3,331 | 1,506 | 1,683 | 3,162 | 16,661 | — | 1,327 | 54,465 | 36,376 | 1,744 | 3,465 | 4,783 | 3,009 | 4,581 | 16,654 | 9,877 | 2,829 | 83,323 | 137,788 |
| 修繕費 | 2,622 | 3,070 | 166 | 6,342 | 3,028 | 154 | 4,159 | 3,905 | — | 170 | 23,618 | 21,782 | 2,332 | 3,165 | 7,900 | 3,633 | 2,250 | 13,582 | 5,917 | 99 | 60,664 | 84,283 |
| 公租公課 | 39,913 | 8,106 | 8,038 | 25,228 | 5,884 | 15,534 | 45,842 | 34,952 | — | 5 | 183,502 | 127,527 | 16,972 | 18,880 | 19,837 | 7,570 | 18,273 | 84,781 | 23,750 | 8 | 317,600 | 501,103 |
| 損害保険料 | 1,133 | 131 | 195 | 607 | 124 | 89 | 1,678 | 3,050 | — | 202 | 7,212 | 4,627 | 690 | 569 | 1,033 | 254 | 1,044 | 731 | 659 | 415 | 10,027 | 17,239 |
| 減価償却費等 | 59,548 | 6,888 | 9,758 | 26,125 | 8,614 | 4,826 | 95,982 | 164,720 | — | 11,982 | 388,448 | 249,357 | 29,541 | 21,628 | 50,742 | 12,057 | 52,469 | 61,658 | 41,284 | 39,468 | 558,208 | 946,657 |
| その他賃貸事業費用 | 68,012 | 2,567 | 3,372 | 1,426 | 501 | 1,577 | 1,454 | 35,741 | 1,023 | 571 | 116,250 | 8,081 | 2,416 | 2,640 | 1,233 | 2,535 | 2,588 | 4,289 | 84,124 | 10,695 | 118,605 | 234,855 |
| 不動産賃貸事業利益 | 312,428 | 132,139 | 133,912 | 231,835 | 41,096 | 147,451 | 146,466 | 361,887 | 173,000 | 42,813 | 1,723,031 | 480,046 | 110,266 | 169,953 | 101,963 | 97,723 | 129,760 | 502,376 | 213,435 | 64,633 | 1,870,159 | 3,593,191 |
| 減価償却費 控除前利益 (NOI) | 371,976 | 139,028 | 143,671 | 257,961 | 49,710 | 152,278 | 242,449 | 526,608 | 173,000 | 54,796 | 2,111,480 | 729,403 | 139,807 | 191,582 | 152,705 | 109,781 | 182,230 | 564,035 | 254,720 | 104,102 | 2,428,368 | 4,539,848 |
| 資本的支出額 | — | 483 | 227 | 1,733 | 2,387 | — | 380 | 4,790 | — | — | 10,003 | 5,296 | 741 | 1,171 | 5,118 | — | 1,591 | 5,157 | 8,149 | 380 | 27,606 | 37,609 |
| 取得価格 | 15,100,000 | 4,800,000 | 5,770,000 | 6,920,000 | 1,290,000 | 6,600,000 | 9,520,000 | 24,500,000 | 6,810,000 | 5,116,750 | 86,426,750 | 22,400,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,570,000 | 4,720,000 | 23,260,000 | 8,630,000 | 7,000,000 | 85,310,000 | 171,736,750 |
| 土地 | 12,125,300 | 4,478,400 | 5,291,090 | 5,432,200 | 984,270 | 6,382,000 | 5,408,000 | 17,027,500 | 6,810,000 | 4,108,750 | 68,047,510 | 11,065,600 | 2,968,420 | 5,223,180 | 1,917,950 | 2,945,250 | 2,161,760 | 21,469,000 | 6,723,000 | 5,467,000 | 59,941,160 | 127,988,670 |
| 建物 | 2,974,700 | 321,600 | 478,910 | 1,487,800 | 305,730 | 218,000 | 4,112,000 | 7,472,500 | — | 1,008,000 | 18,379,240 | 11,334,400 | 1,691,580 | 1,396,820 | 2,532,050 | 624,750 | 2,558,240 | 1,791,000 | 1,907,000 | 1,533,000 | 25,368,840 | 43,748,080 |
| 期末算定価額 | 19,500,000 | 7,240,000 | 7,300,000 | 9,390,000 | 1,660,000 | 8,310,000 | 9,730,000 | 25,000,000 | 6,780,000 | 5,020,000 | 99,930,000 | 29,600,000 | 6,260,000 | 8,760,000 | 5,160,000 | 4,590,000 | 6,610,000 | 29,600,000 | 12,300,000 | 7,310,000 | 110,190,000 | 210,120,000 |
| 期末貸借対照表計上額 | 14,725,389 | 4,765,327 | 5,761,541 | 6,797,504 | 1,268,700 | 6,673,155 | 9,377,284 | 24,846,611 | 7,026,112 | 5,118,474 | 86,360,101 | 20,748,306 | 4,487,191 | 6,481,698 | 4,173,430 | 3,527,829 | 4,418,818 | 23,903,165 | 8,688,981 | 7,181,864 | 83,611,287 | 169,971,388 |
| 土地 | 12,147,079 | 4,485,503 | 5,296,945 | 5,446,615 | 988,169 | 6,446,436 | 5,585,737 | 17,554,598 | 7,026,112 | 4,119,147 | 69,096,344 | 11,081,787 | 2,974,520 | 5,233,294 | 1,922,944 | 2,950,298 | 2,165,631 | 21,983,090 | 6,848,971 | 5,638,709 | 60,799,249 | 129,895,594 |
| 上記土地以外の 不動産等 | 2,578,309 | 279,824 | 464,596 | 1,350,888 | 280,531 | 226,719 | 3,791,546 | 7,292,012 | — | 999,327 | 17,263,756 | 9,666,518 | 1,512,671 | 1,248,403 | 2,250,485 | 577,531 | 2,253,186 | 1,920,074 | 1,840,010 | 1,543,154 | 22,812,037 | 40,075,793 |

第8期(2007年7月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

| | 商業施設 | | | | | | | | | | | オフィス | | | | | | | | | 合計 | |
|---------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------------------------|--|----------------|--------------------------|-----------------------|-------------|---------------------|------------------|-----------------|--------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|-------------|
| | 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 (さぎ沼 どうきゅう) | 第2東急 鷺沼ビル | TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア | ビ-コンヒル プラザ (イト-ヨー ロード- 能見台店) | cocoti (コチ) | 湘南 モール フィル (底地) | CONZE (コンゼ) 恵比寿 | 商業 小計 | 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 赤坂榎町 ビル | TOKYU REIT 蒲田ビル | りそな・ マルハ ビル | TOKYU REIT 虎ノ門 ビル | TOKYU REIT 八丁堀 ビル | | オフィス 小計 |
| 不動産賃貸事業収益 | 607,598 | 168,020 | 187,361 | 309,872 | 65,000 | 168,324 | 300,266 | 716,810 | 174,019 | 139,184 | 2,836,459 | 1,293,208 | 181,616 | 254,089 | 233,896 | 149,879 | 251,606 | 842,119 | 470,105 | 211,726 | 3,888,247 | 6,724,706 |
| 賃貸事業収入 | 556,341 | 160,088 | 169,863 | 309,872 | 62,337 | 168,324 | 300,266 | 658,756 | 174,019 | 116,955 | 2,676,825 | 1,144,440 | 181,616 | 243,926 | 205,925 | 127,892 | 228,377 | 784,665 | 432,299 | 199,394 | 3,548,537 | 6,225,362 |
| その他の賃貸事業収入 | 51,256 | 7,932 | 17,498 | - | 2,663 | - | - | 58,053 | - | 22,228 | 159,633 | 148,767 | - | 10,163 | 27,970 | 21,987 | 23,228 | 57,453 | 37,806 | 12,331 | 339,710 | 499,343 |
| 賃貸事業費用 | 293,538 | 33,399 | 39,569 | 88,047 | 22,059 | 23,725 | 151,715 | 331,689 | 24,847 | 53,971 | 1,062,563 | 772,374 | 64,883 | 70,801 | 126,920 | 45,462 | 153,999 | 282,448 | 237,311 | 103,435 | 1,857,635 | 2,920,199 |
| 水道光熱費 | 40,169 | 7,538 | 12,693 | - | 2,663 | - | 82 | 48,464 | - | 19,746 | 131,358 | 200,835 | - | 10,228 | 17,536 | 14,905 | 34,636 | 68,517 | 29,405 | 13,633 | 389,698 | 521,056 |
| 外注委託費 | 61,452 | 4,116 | 4,425 | 14,974 | 1,582 | 154 | 1,419 | 38,252 | - | 6,749 | 133,127 | 129,823 | 9,063 | 10,185 | 19,866 | 7,561 | 15,636 | 30,511 | 40,277 | 17,851 | 280,777 | 413,904 |
| プロパティ・ マネジメント報酬 | 19,420 | 3,608 | 3,851 | 3,848 | 1,439 | 1,728 | 3,083 | 15,901 | - | 2,591 | 55,472 | 37,402 | 2,093 | 3,932 | 4,921 | 2,970 | 4,883 | 17,931 | 10,121 | 4,417 | 88,674 | 144,147 |
| 修繕費 | 3,233 | 273 | 1,205 | 16,627 | 1,384 | 1,037 | 2,029 | 1,002 | - | 468 | 27,262 | 10,749 | 5,808 | 7,626 | 9,562 | 1,692 | 7,529 | 9,627 | 1,805 | 6,769 | 61,170 | 88,433 |
| 公租公課 | 39,855 | 8,101 | 8,226 | 25,215 | 6,128 | 15,522 | 45,752 | 34,819 | 23,823 | 4,801 | 212,247 | 133,988 | 16,974 | 18,883 | 19,776 | 7,605 | 18,702 | 87,440 | 23,720 | 8,555 | 335,627 | 547,875 |
| 損害保険料 | 1,085 | 125 | 186 | 581 | 119 | 85 | 1,608 | 2,922 | - | 394 | 7,108 | 4,432 | 661 | 545 | 990 | 244 | 1,000 | 700 | 632 | 599 | 9,806 | 16,914 |
| 減価償却費等 | 59,256 | 6,949 | 7,843 | 25,774 | 8,241 | 4,793 | 95,996 | 165,250 | - | 18,014 | 392,119 | 249,603 | 29,557 | 18,813 | 50,880 | 9,258 | 52,736 | 61,105 | 40,581 | 47,548 | 560,085 | 952,205 |
| その他賃貸事業費用 | 69,064 | 2,686 | 1,136 | 1,024 | 501 | 405 | 1,744 | 25,076 | 1,023 | 1,203 | 103,866 | 5,559 | 723 | 584 | 3,387 | 1,224 | 18,874 | 6,614 | 90,765 | 4,059 | 131,794 | 235,660 |
| 不動産賃貸事業利益 | 314,060 | 134,621 | 147,792 | 221,824 | 42,940 | 144,598 | 148,550 | 385,120 | 149,172 | 85,212 | 1,773,895 | 520,833 | 116,733 | 183,288 | 106,975 | 104,417 | 97,606 | 559,670 | 232,794 | 108,290 | 2,030,611 | 3,804,506 |
| 減価償却費 控除前利益(NOI) | 373,316 | 141,570 | 155,636 | 247,599 | 51,182 | 149,391 | 244,547 | 550,371 | 149,172 | 103,227 | 2,166,015 | 770,437 | 146,290 | 202,101 | 157,855 | 113,676 | 150,343 | 620,776 | 273,376 | 155,839 | 2,590,697 | 4,756,712 |
| 資本的支出額 | 450 | - | 612 | 12,293 | 3,603 | - | 1,050 | 1,547 | - | - | 19,557 | 10,726 | 360 | 22,501 | - | 1,050 | 8,209 | 444 | 2,436 | 14,379 | 60,107 | 79,664 |
| 取得価格 | 15,100,000 | 4,800,000 | 5,770,000 | 6,920,000 | 1,290,000 | 6,600,000 | 9,520,000 | 24,500,000 | 6,810,000 | 5,116,750 | 86,426,750 | 22,400,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,570,000 | 4,720,000 | 23,260,000 | 8,630,000 | 7,000,000 | 85,310,000 | 171,736,750 |
| 土地 | 12,125,300 | 4,478,400 | 5,291,090 | 5,432,200 | 984,270 | 6,382,000 | 5,408,000 | 17,027,500 | 6,810,000 | 4,108,750 | 68,047,510 | 11,065,600 | 2,968,420 | 5,223,180 | 1,917,950 | 2,945,250 | 2,161,760 | 21,469,000 | 6,723,000 | 5,467,000 | 59,941,160 | 127,988,670 |
| 建物 | 2,974,700 | 321,600 | 478,910 | 1,487,800 | 305,730 | 218,000 | 4,112,000 | 7,472,500 | - | 1,008,000 | 18,379,240 | 11,334,400 | 1,691,580 | 1,396,820 | 2,532,050 | 624,750 | 2,558,240 | 1,791,000 | 1,907,000 | 1,533,000 | 25,368,840 | 43,748,080 |
| 期末算定価額 | 21,200,000 | 7,840,000 | 8,110,000 | 9,780,000 | 1,710,000 | 8,560,000 | 9,550,000 | 25,800,000 | 6,860,000 | 5,060,000 | 104,470,000 | 31,500,000 | 6,700,000 | 9,380,000 | 5,620,000 | 4,900,000 | 7,140,000 | 33,300,000 | 14,000,000 | 7,320,000 | 119,860,000 | 224,330,000 |
| 期末貸借対照表計上額 | 14,666,584 | 4,758,378 | 5,754,310 | 6,784,022 | 1,264,063 | 6,668,362 | 9,282,337 | 24,682,908 | 7,026,112 | 5,106,067 | 85,993,146 | 20,509,428 | 4,457,994 | 6,485,386 | 4,122,550 | 3,519,621 | 4,379,822 | 23,842,503 | 8,650,836 | 7,148,695 | 83,116,838 | 169,109,985 |
| 土地 | 12,147,079 | 4,485,503 | 5,296,945 | 5,446,615 | 988,169 | 6,446,436 | 5,585,737 | 17,554,598 | 7,026,112 | 4,121,248 | 69,098,445 | 11,081,787 | 2,974,520 | 5,233,294 | 1,922,944 | 2,950,298 | 2,165,631 | 21,983,090 | 6,848,971 | 5,638,709 | 60,799,249 | 129,897,695 |
| 上記土地以外の 不動産等 | 2,519,504 | 272,875 | 457,364 | 1,337,407 | 275,893 | 221,926 | 3,696,599 | 7,128,309 | - | 984,818 | 16,894,700 | 9,427,641 | 1,483,473 | 1,252,091 | 2,199,605 | 569,323 | 2,214,191 | 1,859,412 | 1,801,864 | 1,509,985 | 22,317,588 | 39,212,289 |

第9期 (2008年1月期) 用途別物件別事業収支

(単位:千円)

| | 商業施設 | | | | | | | | | | | オフィス | | | | | | | | | | 合計 | |
|----------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-------------|---------------------|------------------|-----------------|--------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------------|-------------|-------------|
| | QFRONT (キュー フロント) | レキ ンントン 青山 | TOKYU REIT 表参道 スクエア | 東急 鷺沼ビル (さぎ沼 とうきゅう) | 第2東急 鷺沼ビル | TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア | ビーンビル プラザ (イトヨー ガド 能見台店) | cocoti (ココチ) | 湘南 モール フィル (底地) | CONZE (コンゼ) 恵比寿 | 商業施設 小計 | 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 赤坂橋町 ビル | TOKYU REIT 蒲田ビル | りそな マルハ 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) | | オフィス 小計 |
| 不動産賃貸事業収益 | 610,598 | 167,966 | 193,268 | 309,872 | 65,177 | 169,074 | 300,266 | 728,552 | 174,019 | 140,620 | 2,859,417 | 1,315,979 | 181,616 | 254,402 | 238,041 | 151,043 | 271,884 | 854,314 | 482,241 | 221,774 | 1,085 | 3,972,385 | 6,831,802 |
| 賃貸事業収入 | 556,605 | 159,485 | 175,600 | 309,872 | 62,337 | 169,074 | 300,266 | 674,150 | 174,019 | 117,325 | 2,698,736 | 1,155,528 | 181,616 | 243,596 | 215,478 | 127,045 | 243,676 | 797,830 | 443,342 | 208,579 | 1,037 | 3,617,733 | 6,316,469 |
| その他の賃貸事業収入 | 53,993 | 8,481 | 17,668 | - | 2,840 | - | - | 54,402 | - | 23,294 | 160,680 | 160,450 | - | 10,806 | 22,562 | 23,997 | 28,208 | 56,484 | 38,898 | 13,195 | 47 | 354,651 | 515,332 |
| 賃貸事業費用 | 300,639 | 38,457 | 41,556 | 93,486 | 23,447 | 22,831 | 143,782 | 348,686 | 24,845 | 54,322 | 1,092,057 | 781,000 | 65,101 | 68,632 | 120,664 | 47,931 | 148,044 | 289,121 | 221,992 | 110,086 | 20,963 | 1,873,537 | 2,965,594 |
| 水道光熱費 | 42,492 | 8,013 | 13,052 | - | 2,840 | - | 105 | 51,684 | - | 20,316 | 138,504 | 208,284 | - | 10,863 | 18,129 | 16,175 | 37,198 | 71,881 | 31,186 | 16,676 | 28 | 410,425 | 548,929 |
| 外注委託費 | 61,801 | 4,116 | 4,438 | 14,974 | 1,582 | - | 1,419 | 37,288 | - | 6,717 | 132,338 | 129,174 | 9,063 | 10,163 | 19,866 | 7,510 | 15,667 | 29,829 | 42,747 | 17,986 | 44 | 282,052 | 414,390 |
| プロパティ・ マネジメント報酬 | 19,546 | 3,788 | 4,084 | 4,078 | 1,477 | 1,690 | 3,197 | 18,245 | - | 2,638 | 58,748 | 37,755 | 2,008 | 3,731 | 4,895 | 2,987 | 5,326 | 18,619 | 10,749 | 5,049 | 15 | 91,137 | 149,885 |
| 修繕費 | 5,607 | 4,748 | 1,609 | 21,206 | 2,157 | 440 | 4,291 | 4,049 | - | 110 | 44,219 | 14,335 | 5,605 | 3,893 | 5,070 | 2,739 | 10,842 | 18,542 | 3,908 | 11,253 | - | 76,194 | 120,413 |
| 公租公課 | 39,834 | 8,102 | 8,227 | 25,211 | 6,038 | 15,520 | 45,748 | 34,820 | 23,821 | 4,800 | 212,123 | 128,244 | 16,974 | 18,882 | 19,775 | 7,562 | 18,255 | 85,063 | 23,710 | 8,555 | 8 | 327,033 | 539,156 |
| 損害保険料 | 1,099 | 127 | 189 | 588 | 120 | 86 | 1,627 | 2,958 | - | 399 | 7,196 | 4,487 | 669 | 552 | 1,002 | 247 | 1,012 | 709 | 706 | 606 | 3 | 9,997 | 17,193 |
| 減価償却費等 | 59,309 | 6,988 | 7,984 | 26,192 | 8,378 | 4,839 | 86,050 | 165,350 | - | 18,014 | 383,109 | 251,227 | 29,653 | 19,403 | 50,887 | 9,478 | 53,438 | 61,169 | 44,384 | 47,920 | 5,859 | 573,421 | 956,530 |
| その他賃貸事業費用 | 70,947 | 2,572 | 1,971 | 1,234 | 852 | 255 | 1,343 | 34,290 | 1,023 | 1,325 | 115,817 | 7,492 | 1,126 | 1,140 | 1,037 | 1,231 | 6,302 | 3,306 | 64,598 | 2,037 | 15,004 | 103,276 | 219,094 |
| 不動産賃貸事業利益 | 309,959 | 129,508 | 151,712 | 216,385 | 41,730 | 146,242 | 156,483 | 379,866 | 149,173 | 86,297 | 1,767,360 | 534,979 | 116,514 | 185,770 | 117,377 | 103,112 | 123,840 | 565,193 | 260,249 | 111,688 | -19,877 | 2,098,847 | 3,866,208 |
| 減価償却費 控除前利益 (NOI) | 369,269 | 136,497 | 159,696 | 242,577 | 50,108 | 151,081 | 242,533 | 545,217 | 149,173 | 104,312 | 2,150,469 | 786,206 | 146,168 | 205,174 | 168,264 | 112,590 | 177,278 | 626,362 | 304,633 | 159,609 | -14,018 | 2,672,269 | 4,822,739 |
| 資本的支出額 | - | 1,051 | 5,197 | 7,820 | 1,543 | 1,365 | - | 6,455 | - | - | 23,433 | 31,112 | 4,131 | 7,560 | 170 | - | 20,560 | 34,212 | 927 | 3,740 | - | 102,415 | 125,848 |
| 取得価格 | 15,100,000 | 4,800,000 | 5,770,000 | 6,920,000 | 1,290,000 | 6,600,000 | 9,520,000 | 24,500,000 | 6,810,000 | 5,116,750 | 86,426,750 | 22,400,000 | 4,660,000 | 6,620,000 | 4,450,000 | 3,570,000 | 4,720,000 | 23,260,000 | 10,070,000 | 7,000,000 | 8,500,000 | 95,250,000 | 181,676,750 |
| 土地 | 12,125,300 | 4,478,400 | 5,291,090 | 5,432,200 | 984,270 | 6,382,000 | 5,408,000 | 17,027,500 | 6,810,000 | 4,108,750 | 68,047,510 | 11,065,600 | 2,968,420 | 5,223,180 | 1,917,950 | 2,945,250 | 2,161,760 | 21,469,000 | 7,971,300 | 5,467,000 | 7,040,000 | 68,229,460 | 136,276,970 |
| 建物 | 2,974,700 | 321,600 | 478,910 | 1,487,800 | 305,730 | 218,000 | 4,112,000 | 7,472,500 | - | 1,008,000 | 18,379,240 | 11,334,400 | 1,691,580 | 1,396,820 | 2,532,050 | 624,750 | 2,558,240 | 1,791,000 | 2,098,700 | 1,533,000 | 1,460,000 | 27,020,540 | 45,399,780 |
| 期末算定価額 | 22,300,000 | 8,200,000 | 8,510,000 | 9,790,000 | 1,730,000 | 8,700,000 | 9,550,000 | 26,200,000 | 6,890,000 | 5,060,000 | 106,930,000 | 31,800,000 | 6,860,000 | 9,820,000 | 5,860,000 | 5,050,000 | 7,550,000 | 36,300,000 | 16,800,000 | 7,350,000 | 8,600,000 | 135,990,000 | 242,920,000 |
| 期末貸借対照表計上額 | 14,607,274 | 4,752,441 | 5,751,523 | 6,765,650 | 1,257,228 | 6,664,897 | 9,196,287 | 24,524,012 | 7,026,112 | 5,088,052 | 85,633,470 | 20,289,314 | 4,432,472 | 6,473,542 | 4,071,832 | 3,510,143 | 4,346,944 | 23,891,461 | 10,051,089 | 7,104,515 | 8,530,642 | 92,701,959 | 178,335,429 |
| 土地 | 12,147,079 | 4,485,503 | 5,296,945 | 5,446,615 | 988,169 | 6,446,436 | 5,585,737 | 17,554,598 | 7,026,112 | 4,121,248 | 69,098,445 | 11,081,787 | 2,974,520 | 5,233,294 | 1,922,944 | 2,950,298 | 2,165,631 | 21,983,090 | 8,100,097 | 5,638,709 | 7,062,657 | 69,113,033 | 138,211,479 |
| 上記土地以外の 不動産等 | 2,460,194 | 266,938 | 454,577 | 1,319,035 | 269,058 | 218,451 | 3,610,549 | 6,969,414 | - | 966,803 | 16,535,024 | 9,207,526 | 1,457,952 | 1,240,247 | 2,148,888 | 559,845 | 2,181,313 | 1,908,370 | 1,950,991 | 1,465,805 | 1,467,984 | 23,588,925 | 40,123,949 |

TOKYU REIT

ポートフォリオ

物件取得売却推移

| | 取得・売却 | 用途区分 (注) | 物件名 | 取得・売却日 |
|------|-------|-------------|--|-------------|
| 上場時 | 取得 | R | QFRONT(キューフロント) | 2003年9月10日 |
| | 取得 | R | TOKYU REIT表参道スクエア | 2003年9月10日 |
| | 取得 | R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 2003年9月10日 |
| | 取得 | O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 2003年9月10日 |
| | 取得 | O | TOKYU REIT蒲田ビル | 2003年9月10日 |
| | 取得 | R | レキシントン青山 | 2003年9月11日 |
| | 取得 | R | 第2東急鷺沼ビル | 2003年9月11日 |
| | 取得 | O | 世田谷ビジネススクエア | 2003年9月11日 |
| | 取得 | O | 東急南平台町ビル | 2003年9月11日 |
| | 取得 | O | 東急桜丘町ビル | 2003年9月11日 |
| 第1期 | 取得 | O | 東京日産台東ビル | 2003年9月11日 |
| 第1期 | 取得 | O | りそな・マルハビル | 2004年1月15日 |
| 第2期 | 取得 | R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 2004年3月1日 |
| 第3期 | 取得 | R | 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店) | 2004年8月3日 |
| | 取得 | R | ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 2004年8月3日 |
| | 取得 | O | TOKYU REIT虎ノ門ビル (土地73.585%、建物約79.5%) | 2004年12月15日 |
| 第4期 | 取得 | R | cocoti(ココチ) (準共有持分60%) | 2005年4月6日 |
| 第5期 | 取得 | R | cocoti(ココチ)(追加取得) (準共有持分40%) | 2005年8月2日 |
| 第6期 | 売却 | R | 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店) | 2006年4月26日 |
| | 取得 | R | 湘南モールフィル(底地) | 2006年4月28日 |
| 第7期 | 取得 | O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 2006年9月29日 |
| | 取得 | R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 2006年10月31日 |
| 第9期 | 取得 | O | TOKYU REIT 虎ノ門ビル(追加取得) (土地8.579%、建物約7.1%) | 2007年9月21日 |
| | 取得 | O | TOKYU REIT 虎ノ門ビル(追加取得) (土地1.322%、建物約1.1%) | 2007年9月21日 |
| | 取得 | O | TOKYU REIT 虎ノ門ビル(追加取得) (土地1.166%、建物約0.8%) | 2007年10月26日 |
| | 取得 | O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 2008年1月31日 |
| 第10期 | 取得 | O | 東急池尻大橋ビル | 2008年3月28日 |
| | 取得 | R | 代官山フォーラム | 2008年4月22日 |
| | 取得 | O | 菱進原宿ビル | 2008年6月27日 |

不動産の概要 1

2008年7月31日現在

| 用途区分 | 物件名 | 所在地(地番) | 地積(m ²) | 用途地域等 | 延床面積(m ²) | 構造・階数 | 竣工年月 | 築年数(年) | 所有形態 | |
|------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------|----------------------------|------------------------|
| | | | | | | | | | 土地 | 建物 |
| R | QFRONT(キューフロント) | 東京都渋谷区宇田川町75番8ほか | 784.26 (728.30) | 商業地域 都市再生緊急整備地域 | 6,692.14 (4,821.09) | SRC-S B3/8F | 1999年10月 | 8.8 | 所有権 | 区分所有権 |
| R | レキシントン青山 | 東京都港区南青山五丁目235番7ほか | 776.59 | 商業地域 第2種中高層住居専用地域 | 2,342.21 | S・RC B1/4F | 1998年1月 | 10.6 | 所有権 | 所有権 |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 東京都渋谷区神宮前四丁目3番18 | 1,259.21 | 近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域 | 3,321.20 | S・SRC B1/4F | 1985年10月 | 22.8 | 所有権 | 所有権 |
| R | 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう) | 神奈川県川崎市宮前区 鷺沼一丁目1番 | 5,658.00 | 商業地域 地区計画区域 | 18,326.99 | RC B1/4F | 1978年9月 | 29.9 | 所有権 | 所有権 |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 神奈川県川崎市宮前区 小台一丁目18番5 | 1,807.21 | 商業地域・第2種住居地域 準工業地域・地区計画区域 | 4,409.50 | SRC B2/4F | 1979年10月 | 28.8 | 所有権 | 所有権 |
| R | TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア | 東京都渋谷区宇田川町86番2 | 679.27 | 商業地域 都市再生緊急整備地域 | 1,473.10 56.39 | S 3F S 2F | 1998年7月 1995年6月 | 10.0 13.2 | 所有権 | 所有権 |
| R | ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) | 神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか | 17,318.78 | 工業地域 再開発地区計画区域 | 46,587.87 | SRC B2/4F | 1998年6月 | 10.1 | 所有権 | 所有権 |
| R | cocoti(ココチ) | 東京都渋谷区渋谷一丁目23番1 | 1,705.35 | 商業地域・第2種住居地域 都市再生緊急整備地域 | 11,847.87 | S・SRC B2/12F | 2004年9月 | 3.8 | 所有権 | 所有権 |
| R | 湘南モールドビル(底地) | 神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1 | 44,078.12 | 工業地域 | - | - | - | - | 所有権 | - |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5ほか | 562.07 | 商業地域 | 2,789.35 | S・SRC B1/9F | 2004年3月 | 4.4 | 所有権 | 所有権 |
| R | 代官山フォーラム | (イースト) 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか | 942.30 | 第2種中高層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 | 1,441.57 | RC B1/2F | 1993年2月 | 15.4 | 所有権 | 区分所有権 |
| | | (ウエスト) 東京都渋谷区猿楽町33番1 | 1,108.01 | | 2,388.70 (1,182.62) | RC B1/5F | 1993年2月 | 15.4 | 所有権 (共有持分割合 64.13%) | 区分所有権 |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか | 21,315.68 | 近隣商業地域・第2種住居地域 地区計画区域 | 94,373.72 | SRC・RC・S B2/28F | 1993年9月 | 14.8 | 所有権 (共有持分割合 55%) | 所有権 (共有持分割合 55%) |
| O | 東急南平台町ビル | 東京都渋谷区南平台町12番3 | 2,013.28 | 第2種住居地域 都市再生緊急整備地域 | 7,003.88 | SRC B2/5F | 1992年7月 | 16.1 | 所有権 | 所有権 |
| O | 東急桜丘町ビル | 東京都渋谷区桜丘町109番9 | 1,013.03 | 商業地域 都市再生緊急整備地域 | 6,505.39 | SRC B3/9F | 1987年6月 | 21.2 | 所有権 | 区分所有権 (注) |
| O | 東京日産台東ビル | 東京都台東区 元浅草二丁目120番2ほか | 1,718.45 | 商業地域 | 11,373.20 | SRC B2/10F | 1992年9月 | 15.9 | 所有権 | 所有権 |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 東京都港区赤坂六丁目1401番ほか | 866.61 | 商業地域・第2種住居地域 都市再生緊急整備地域 | 4,058.92 | RC 7F | 1984年8月 | 24.0 | 所有権 | 所有権 |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 東京都大田区蒲田五丁目13番7 | 1,642.86 | 商業地域 地区計画区域 | 10,244.51 | S・SRC B1/9F | 1992年2月 | 16.5 | 所有権 | 所有権 |
| O | りそな・マルハビル | 東京都千代田区大手町一丁目2番1ほか | 6,893.71 | 商業地域・地区計画区域 都市再生緊急整備地域 | 74,379.30 (19,542.77) | S・SRC B4/25F | 1978年11月 | 29.8 | 所有権 (共有持分割合 27%) | 区分所有権 |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 東京都港区虎ノ門三丁目45番6 | 1,728.38 | 商業地域 都市再生緊急整備地域 | 15,343.73 (10,787.59) | SRC・RC B2/9F | 1988年4月 | 20.3 | 所有権 (共有持分割合 84.652%) | 区分所有権及び区 分所有権の共有 |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 東京都中央区八丁堀二丁目104番1ほか | 974.32 | 商業地域 地区計画区域 | 8,810.21 | SRC B2/9F | 1965年9月 | 42.9 | 所有権 | 所有権 |
| O | 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | 東京都港区赤坂四丁目806番、819番 | 712.49 | 商業地域 | 5,002.36 | S・SRC B1/9F | 2003年2月 | 5.5 | 所有権 | 所有権 |
| O | 東急池尻大橋ビル | 東京都目黒区東山三丁目1050番ほか | 2,382.67 | 準工業地域 | 7,619.56 | SRC 7F | 1989年10月 | 18.8 | 所有権 | 所有権 |
| O | 菱進原宿ビル | 東京都渋谷区神宮前六丁目16番46 | 1,205.07 | 商業地域 第1種住居地域・地区計画区域 | 6,466.94 (4,612.58) | SRC B1/9F | 1989年3月 | 19.4 | 所有権 (共有持分割合 95.77%) | 区分所有権 |

(注)東急桜丘町ビルについては、一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている

不動産の概要 2

2008年7月31日現在

| 用途区分 | 物件名 | 取得価額(百万円) | 総賃貸可能面積(m ²) | オフィス基準階専有面積(m ²) |
|------|-----------------------------|-----------|--------------------------|------------------------------|
| R | QFRONT(キューフロント) | 15,100 | 4,544.07 | |
| R | レキシントン青山 | 4,800 | 2,241.76 | |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 5,770 | 2,702.42 | |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 6,920 | 19,610.06 | |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 1,290 | 1,284.60 | |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 6,600 | 1,543.05 | |
| R | ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) | 9,520 | 50,285.89 | |
| R | cocoti(ココチ) | 24,500 | 8,319.95 | |
| R | 湘南モールフィル(底地) (注1) | 6,810 | 44,078.12 | |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 5,117 | 2,319.24 | |
| R | 代官山フォーラム | 4,136 | 2,477.64 | |
| O | 世田谷ビジネススクエア (注2) | 22,400 | 24,925.68 | 1,162.25 |
| O | 東急南平台町ビル | 4,660 | 7,148.18 | 1,129.66 |
| O | 東急桜丘町ビル | 6,620 | 4,737.19 | 504.67 |
| O | 東京日産台東ビル | 4,450 | 7,947.25 | 778.76 |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 3,570 | 3,206.25 | 450.56 |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 4,720 | 7,337.82 | 850.71 |
| O | りそな・マルハビル | 23,260 | 14,414.99 | 1,735.74 |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 10,070 | 10,136.72 | 1,182.80 |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 7,000 | 6,021.25 | 661.16 |
| O | 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | 8,500 | 3,533.03 | 420.72 |
| O | 東急池尻大橋ビル | 5,480 | 5,710.41 | 1,064.53 |
| O | 菱進原宿ビル | 14,160 | 4,761.62 | 544.00 |

| | | |
|-------------|---------|------------|
| 第10期末(23物件) | 205,453 | 239,287.19 |
|-------------|---------|------------|

(注1) 湘南モールフィル(底地)の総賃貸可能面積は対象土地公簿面積

(注2) 世田谷ビジネススクエアの総賃貸可能面積、及び賃貸可能面積は共有持分割合55%の値

不動産の概要 3

2008年7月31日現在

| 用途区分 | 物件名 | 月額賃料総額 (千円) | 年間賃料総額 (千円) | 敷金・保証金 (千円) | 長期修繕の 費用見積 (千円) | 地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (%) | 地震保険 付保の有無 |
|------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------|
| R | QFRONT(キューフロント) | 91,811 | 1,101,735 | 2,518,621 | 279,028 | 4.1% | 無 |
| R | レキシントン青山 | 25,975 | 311,706 | 252,296 | 52,435 | 2.3% | 無 |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 29,286 | 351,440 | 305,931 | 104,104 | 9.5% | 無 |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 51,645 | 619,744 | 294,897 | 1,106,282 | 9.9% | 無 |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 10,389 | 124,674 | 101,188 | 178,733 | 9.3% | 無 |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 28,304 | 339,648 | 243,908 | 16,759 | 7.3% | 無 |
| R | ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) | 50,044 | 600,532 | 4,748,197 | 382,902 | 9.5% | 無 |
| R | cocoti(ココチ) | 106,150 | 1,273,810 | 768,565 | 227,076 | 6.2% | 無 |
| R | 湘南モールフィル(底地) | 29,000 | 348,000 | -(注1) | - | - | - |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 19,489 | 233,876 | 191,585 | 58,850 | 4.1% | 無 |
| R | 代官山フォーラム | 15,843 | 190,126 | 438,060 | 103,400 | 8.0% | 無 |
| O | 世田谷ビジネススクエア (注2) | 173,701 | 2,084,421 | 3,165,833 | 2,226,165 | 2.8% | 無 |
| O | 東急南平台町ビル | 30,269 | 363,232 | 167,512 | 273,563 | 7.9% | 無 |
| O | 東急桜丘町ビル | 40,571 | 486,862 | 390,230 | 459,786 | 11.1% | 無 |
| O | 東京日産台東ビル | 36,972 | 443,673 | 287,515 | 813,825 | 7.4% | 無 |
| O | TOKYU REIT赤坂榎町ビル | 21,018 | 252,225 | 217,441 | 196,149 | 11.2% | 無 |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 39,840 | 478,089 | 322,993 | 491,004 | 7.7% | 無 |
| O | りそな・マルハビル | 135,833 | 1,629,998 | 1,281,427 | 2,631,744 | 4.1% | 無 |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 75,351 | 904,215 | 747,577 | 687,880 | 7.2% | 無 |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 34,063 | 408,759 | 268,577 | 626,333 | 4.0% | 無 |
| O | 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | 32,167 | 386,004 | 321,000 | 161,122 | 3.9% | 無 |
| O | 東急池尻大橋ビル | 31,130 | 373,567 | 318,012 | 427,168 | 5.8% | 無 |
| O | 菱進原宿ビル | 41,946 | 503,357 | 335,574 | 484,523 | 5.1% | 無 |

| | | | | | |
|-------------|-----------|------------|------------|------------|------|
| 第10期末(23物件) | 1,150,808 | 13,809,704 | 17,686,947 | 11,988,831 | 4.0% |
|-------------|-----------|------------|------------|------------|------|

(注1)湘南モールフィル(底地)の敷金・保証金は、開示に関するテナントの同意が得られていないため、非開示としている

(注2)世田谷ビジネススクエアの月額賃料総額、及び年間賃料総額は共有持分比率55%を表示し、敷金・保証金はテナントが預託した100%を表示

期末算定価額

(単位:百万円)

| 用途区分 | 物件名 | 取得時 | | 第1期 | 第2期 | 第3期 | 第4期 | 第5期 | 第6期 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | | |
|--------|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|--------|
| | | 取得価額 | 鑑定評価額 | 期末算定価額 | 期末算定価額 | 期末算定価額 | 期末算定価額 | 期末算定価額 | 期末算定価額 | 期末算定価額 | 期末算定価額 | 期末算定価額 | 期末算定価額 | 貸借対照表計上額 | 差引含み損益 |
| R | QFRONT(キューフロント) | 15,100 | 15,100 | 15,100 | 15,400 | 15,800 | 16,600 | 17,500 | 18,500 | 19,500 | 21,200 | 22,300 | 22,300 | 14,551 | 7,748 |
| R | レキシントン青山 | 4,800 | 4,800 | 4,840 | 5,030 | 5,220 | 5,580 | 6,280 | 6,890 | 7,240 | 7,840 | 8,200 | 8,220 | 4,745 | 3,474 |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 5,770 | 5,770 | 5,450 | 5,370 | 5,370 | 5,750 | 6,220 | 6,500 | 7,300 | 8,110 | 8,510 | 8,520 | 5,743 | 2,776 |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 6,920 | 6,920 | 7,150 | 7,360 | 7,510 | 7,760 | 8,470 | 8,700 | 9,390 | 9,780 | 9,790 | 9,220 | 6,743 | 2,477 |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 1,290 | 1,290 | 1,290 | 1,290 | 1,300 | 1,340 | 1,520 | 1,610 | 1,660 | 1,710 | 1,730 | 1,640 | 1,249 | 390 |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 6,600 | 6,680 | - | 6,980 | 7,120 | 7,310 | 7,880 | 8,070 | 8,310 | 8,560 | 8,700 | 8,720 | 6,660 | 2,059 |
| R | 横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店) | 5,050 | 5,080 | - | - | 5,130 | 5,190 | 4,410 | - | - | - | - | - | - | - |
| R | ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) | 9,520 | 9,560 | - | - | 9,590 | 9,590 | 9,590 | 9,660 | 9,730 | 9,550 | 9,550 | 9,540 | 9,125 | 415 |
| R | cocoti(ココチ)(注1) | 24,500 | 24,500 | - | - | - | 14,700 | 24,500 | 24,500 | 25,000 | 25,800 | 26,200 | 26,200 | 24,368 | 1,832 |
| R | 湘南モールフィル(底地) | 6,810 | 6,870 | - | - | - | - | - | 6,760 | 6,780 | 6,860 | 6,890 | 6,740 | 7,026 | -286 |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 5,117 | 5,020 | - | - | - | - | - | - | 5,020 | 5,060 | 5,060 | 5,060 | 5,070 | -10 |
| R | 代官山フォーラム | 4,136 | 4,160 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,160 | 4,180 | -19 |
| 商業施設 計 | | 95,613 | 95,750 | 33,830 | 41,430 | 57,040 | 73,820 | 86,370 | 91,190 | 99,930 | 104,470 | 106,930 | 110,320 | 89,460 | 20,859 |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 22,400 | 22,400 | 22,400 | 22,700 | 22,700 | 22,900 | 25,400 | 28,300 | 29,600 | 31,500 | 31,800 | 33,500 | 20,055 | 13,444 |
| O | 東急南平台町ビル | 4,660 | 4,660 | 4,660 | 4,660 | 4,660 | 4,880 | 5,300 | 5,560 | 6,260 | 6,700 | 6,860 | 6,860 | 4,403 | 2,456 |
| O | 東急桜丘町ビル | 6,620 | 6,620 | 6,620 | 6,620 | 6,620 | 6,890 | 7,340 | 7,710 | 8,760 | 9,380 | 9,820 | 9,820 | 6,455 | 3,364 |
| O | 東京日産台東ビル | 4,450 | 4,450 | 4,450 | 4,450 | 4,530 | 4,770 | 4,930 | 4,970 | 5,160 | 5,620 | 5,860 | 5,970 | 4,022 | 1,948 |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 3,570 | 3,570 | 3,570 | 3,570 | 3,620 | 3,780 | 4,060 | 4,270 | 4,590 | 4,900 | 5,050 | 5,030 | 3,504 | 1,525 |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 4,720 | 4,720 | 4,720 | 5,010 | 5,140 | 5,270 | 5,480 | 5,600 | 6,610 | 7,140 | 7,550 | 7,720 | 4,301 | 3,418 |
| O | りそな・マルハビル | 23,260 | 22,800 | 22,800 | 23,300 | 23,800 | 23,900 | 26,100 | 29,000 | 29,600 | 33,300 | 36,300 | 37,800 | 23,909 | 13,891 |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2) | 10,070 | 10,068 | - | - | 8,740 | 8,880 | 9,450 | 11,200 | 12,300 | 14,000 | 16,800 | 16,800 | 10,025 | 6,775 |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 7,000 | 7,310 | - | - | - | - | - | - | 7,310 | 7,320 | 7,350 | 7,350 | 7,058 | 291 |
| O | 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | 8,500 | 8,500 | - | - | - | - | - | - | - | - | 8,600 | 8,610 | 8,497 | 112 |
| O | 東急池尻大橋ビル | 5,480 | 5,500 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,500 | 5,485 | 14 |
| O | 菱進原宿ビル | 14,160 | 13,400 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 13,400 | 14,352 | -951 |
| オフィス 計 | | 114,890 | 113,998 | 69,220 | 70,310 | 79,810 | 81,270 | 88,060 | 96,610 | 110,190 | 119,860 | 135,990 | 158,360 | 112,067 | 46,292 |
| 合計 | | 210,503 | 209,748 | 103,050 | 111,740 | 136,850 | 155,090 | 174,430 | 187,800 | 210,120 | 224,330 | 242,920 | 268,680 | 201,527 | 67,152 |

(注1)cocoti(ココチ)の期末算定価額は、第4期末が持分60%相当、第5期末以降が持分100%相当の価額

(注2)TOKYU REIT虎ノ門ビルの第3期末から第8期末までの期末算定価額には追加買収分を含まない

ポートフォリオキャップレート（取得時鑑定評価ベース）

（単位：百万円）

| 用途区分 | 物件名 | 加重平均取得時鑑定評価利回り算定 | | | | | |
|------|-------------------------|------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | | 取得価額 | 取得時鑑定評価額 | 鑑定評価NOI | 鑑定評価NOI利回り | 鑑定評価NCF | 鑑定評価NCF利回り |
| R | QFRONT(キューフロント) | 15,100 | 15,100 | 700 | 4.64% | 723 | 4.80% |
| R | レキシントン青山 | 4,800 | 4,800 | 277 | 5.76% | 276 | 5.70% |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 5,770 | 5,770 | 311 | 5.39% | 305 | 5.25% |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 6,920 | 6,920 | 527 | 7.62% | 451 | 6.50% |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 1,290 | 1,290 | 105 | 8.17% | 90 | 7.00% |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 6,600 | 6,680 | 295 | 4.41% | 295 | 4.41% |
| R | ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 9,520 | 9,560 | 522 | 5.46% | 513 | 5.37% |
| R | cocoti (ココチ) | 24,500 | 24,500 | 1,146 | 4.68% | 1,157 | 4.60% |
| R | 湘南モールフィル(底地) | 6,810 | 6,870 | 304 | 4.50% | 304 | 4.50% |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 5,117 | 5,020 | 215 | 4.28% | 215 | 4.20% |
| R | 代官山フォーラム | 4,136 | 4,160 | 161 | 3.88% | 166 | 3.98% |
| | 商業施設 計 | 90,563 | 90,670 | 4,563 | 5.03% | 4,495 | 4.96% |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 22,400 | 22,400 | 1,395 | 6.23% | 1,262 | 5.60% |
| O | 東急南平台町ビル | 4,660 | 4,660 | 280 | 6.00% | 255 | 5.40% |
| O | 東急桜丘町ビル | 6,620 | 6,620 | 385 | 5.81% | 352 | 5.30% |
| O | 東京日産台東ビル | 4,450 | 4,450 | 290 | 6.53% | 271 | 6.00% |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 3,570 | 3,570 | 223 | 6.25% | 216 | 6.00% |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 4,720 | 4,720 | 329 | 6.97% | 311 | 6.50% |
| O | りそな・マルハビル | 23,260 | 22,800 | 1,299 | 5.70% | 1,231 | 5.40% |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 10,070 | 10,068 | 569 | 5.65% | 557 | 5.53% |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 7,000 | 7,310 | 388 | 5.30% | 353 | 4.70% |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 8,500 | 8,500 | 357 | 4.20% | 350 | 4.12% |
| O | 東急池尻大橋ビル | 5,480 | 5,500 | 301 | 5.46% | 282 | 5.00% |
| O | 菱進原宿ビル | 14,160 | 13,400 | 569 | 4.24% | 556 | 4.10% |
| | オフィス 計 | 114,890 | 113,998 | 6,383 | 5.60% | 5,997 | 5.26% |
| | 第10期末(23物件) | 205,453 | 204,668 | 10,946 | 5.35% | 10,492 | 5.13% |

ポートフォリオキャップレート（期末算定価額ベース）

（単位：百万円）

| 用途区分 | 物件名 | 加重平均期末算定価額利回り算定 | | | | | |
|------|-------------------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 取得価額 | 期末算定価額 | 期末算定NOI | 期末算定NOI利回り | 期末算定NCF | 期末算定NCF利回り |
| R | QFRONT（キューフロント） | 15,100 | 22,300 | 743 | 3.33% | 767 | 3.40% |
| R | レキシントン青山 | 4,800 | 8,220 | 307 | 3.73% | 309 | 3.70% |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 5,770 | 8,520 | 326 | 3.82% | 326 | 3.80% |
| R | 東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう） | 6,920 | 9,220 | 523 | 5.68% | 464 | 5.00% |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 1,290 | 1,640 | 104 | 6.32% | 96 | 5.80% |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 6,600 | 8,720 | 279 | 3.20% | 281 | 3.22% |
| R | ビーコンビルプラザ（イトーヨーカドー能見台店） | 9,520 | 9,540 | 505 | 5.29% | 467 | 4.89% |
| R | cocoti（ココチ） | 24,500 | 26,200 | 1,062 | 4.05% | 1,072 | 4.00% |
| R | 湘南モールフィル（底地） | 6,810 | 6,740 | 305 | 4.53% | 305 | 4.50% |
| R | CONZE（コンツェ）恵比寿 | 5,117 | 5,060 | 205 | 4.06% | 207 | 4.00% |
| R | 代官山フォーラム | 4,136 | 4,160 | 162 | 3.89% | 166 | 3.99% |
| | 商業施設 計 | 90,563 | 110,320 | 4,520 | 4.10% | 4,459 | 4.04% |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 22,400 | 33,500 | 1,582 | 4.72% | 1,518 | 4.50% |
| O | 東急南平台町ビル | 4,660 | 6,860 | 301 | 4.38% | 291 | 4.20% |
| O | 東急桜丘町ビル | 6,620 | 9,820 | 415 | 4.23% | 398 | 4.00% |
| O | 東京日産台東ビル | 4,450 | 5,970 | 327 | 5.47% | 290 | 4.80% |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 3,570 | 5,030 | 231 | 4.59% | 225 | 4.40% |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 4,720 | 7,720 | 398 | 5.15% | 381 | 4.90% |
| O | りそな・マルハビル | 23,260 | 37,800 | 1,607 | 4.25% | 1,490 | 3.90% |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 10,070 | 16,800 | 770 | 4.58% | 746 | 4.40% |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 7,000 | 7,350 | 377 | 5.13% | 345 | 4.50% |
| O | 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル） | 8,500 | 8,610 | 361 | 4.19% | 358 | 4.16% |
| O | 東急池尻大橋ビル | 5,480 | 5,500 | 299 | 5.45% | 281 | 5.00% |
| O | 菱進原宿ビル | 14,160 | 13,400 | 571 | 4.26% | 558 | 4.10% |
| | オフィス 計 | 114,890 | 158,360 | 7,239 | 4.57% | 6,881 | 4.34% |
| | 第10期末(23物件) | 205,453 | 268,680 | 11,758 | 4.38% | 11,340 | 4.22% |

取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCFキャップレートとの比較

| 用途 | 物件名 | インカム | | | キャピタル | | | トータル |
|-------|-------------------------|----------------------------|----------------------|--------|---------------|------------------------|-------------|------------|
| | | 取得時鑑定 NCFキャップレート (%) | 保有期間 平均NCF 利回り | 差額 | 取得価額 (百万円) | 第10期末 算定価額 (百万円) | 差額 (百万円) | IRR (%) |
| R | QFRONT(キューフロント) | 4.80% | 4.81% | 0.01% | 15,100 | 22,300 | 7,200 | 12.72% |
| R | レキシントン青山 | 5.70% | 5.55% | -0.15% | 4,800 | 8,220 | 3,420 | 16.54% |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 5.25% | 4.70% | -0.55% | 5,770 | 8,520 | 2,750 | 12.56% |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 6.50% | 7.18% | 0.68% | 6,920 | 9,220 | 2,300 | 12.97% |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 7.00% | 7.32% | 0.32% | 1,290 | 1,640 | 350 | 12.17% |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 4.41% | 4.44% | 0.03% | 6,600 | 8,720 | 2,120 | 10.70% |
| R | 横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店) | 7.10% | 4.76% | -2.34% | 5,050 | - | - | 21.45% |
| R | ビーコンヒルプラザ(イトヨーカドー能見台店) | 5.37% | 5.18% | -0.19% | 9,520 | 9,540 | 20 | 5.36% |
| R | cocoti(ココチ) | 4.60% | 4.20% | -0.40% | 24,500 | 26,200 | 1,700 | 6.44% |
| R | 湘南モールフィル(底地) | 4.50% | 4.47% | -0.03% | 6,810 | 6,740 | -70 | 4.12% |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 4.20% | 3.89% | -0.31% | 5,117 | 5,060 | -57 | 3.35% |
| R | 代官山フォーラム | 3.98% | - | - | 4,136 | 4,160 | 24 | - |
| 商業施設計 | | 4.96% | 4.82% | -0.14% | 95,613 | 110,320 | 14,707 | 10.57% |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 5.60% | 6.44% | 0.84% | 22,400 | 33,500 | 11,100 | 14.55% |
| O | 東急南平台町ビル | 5.40% | 5.99% | 0.59% | 4,660 | 6,860 | 2,200 | 13.77% |
| O | 東急桜丘町ビル | 5.30% | 5.69% | 0.39% | 6,620 | 9,820 | 3,200 | 13.66% |
| O | 東京日産台東ビル | 6.00% | 6.49% | 0.49% | 4,450 | 5,970 | 1,520 | 12.35% |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 6.00% | 5.68% | -0.32% | 3,570 | 5,030 | 1,460 | 12.50% |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 6.50% | 7.36% | 0.86% | 4,720 | 7,720 | 3,000 | 17.33% |
| O | りそな・マルハビル | 5.40% | 4.15% | -1.25% | 23,260 | 37,800 | 14,540 | 14.76% |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 5.53% | 5.63% | 0.10% | 10,070 | 16,800 | 6,730 | 21.65% |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 4.70% | 4.21% | -0.49% | 7,000 | 7,350 | 350 | 6.86% |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 4.12% | - | - | 8,500 | 8,610 | 110 | - |
| O | 東急池尻大橋ビル | 5.00% | - | - | 5,480 | 5,500 | 20 | - |
| O | 菱進原宿ビル | 4.10% | - | - | 14,160 | 13,400 | -760 | - |
| オフィス計 | | 5.26% | 5.49% | 0.23% | 114,890 | 158,360 | 43,470 | 14.84% |
| 合計 | | 5.13% | 5.15% | 0.02% | 210,503 | 268,680 | 58,177 | 12.92% |

* 保有期間平均NCF利回りは、所有期間の月次NCF単純平均を取得価格で除し、年率換算したもの

* IRRの売却価格は10期末算定価格と想定した

* 商業施設計及び合計のIRRには横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)を含む

NCFキャップレート推移（期末算定価額ベース）

| 用途 区分 | 物件名 | 取得時 | 第1期末 | 第2期末 | 第3期末 | 第4期末 | 第5期末 | 第6期末 | 第7期末 | 第8期末 | 第9期末 | 第10期末 |
|----------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| R | QFRONT(キューフロント) | 4.80% | 4.80% | 4.70% | 4.70% | 4.50% | 4.30% | 4.10% | 4.10% | 3.60% | 3.40% | 3.40% |
| R | レキシントン青山 | 5.70% | 5.70% | 5.50% | 5.30% | 4.90% | 4.60% | 4.40% | 4.20% | 3.90% | 3.70% | 3.70% |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 5.25% | 5.25% | 5.10% | 5.00% | 5.00% | 4.70% | 4.50% | 4.30% | 4.00% | 3.80% | 3.80% |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 6.50% | 6.30% | 6.10% | 6.00% | 5.80% | 5.30% | 5.20% | 4.90% | 4.70% | 4.70% | 5.00% |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 7.00% | 7.00% | 7.00% | 7.00% | 6.80% | 6.30% | 6.00% | 5.80% | 5.60% | 5.50% | 5.80% |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 4.41% | - | 4.30% | 4.24% | 4.13% | 3.84% | 3.73% | 3.62% | 3.49% | 3.25% | 3.22% |
| R | 横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店) | 7.10% | - | - | 7.10% | 7.00% | 6.00% | - | - | - | - | - |
| R | ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 5.37% | - | - | 5.35% | 5.23% | 5.23% | 5.23% | 5.02% | 4.92% | 4.89% | 4.89% |
| R | cocoti (ココチ) | 4.60% | - | - | - | 4.60% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.20% | 4.10% | 4.00% |
| R | 湘南モールフィル(底地) | 4.50% | - | - | - | - | - | 4.50% | 4.50% | 4.40% | 4.40% | 4.50% |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 4.20% | - | - | - | - | - | - | 4.20% | 4.00% | 4.00% | 4.00% |
| R | 代官山フォーラム | 3.98% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3.99% |
| | 商業施設 計 | 4.96% | 5.40% | 5.10% | 5.29% | 5.05% | 4.74% | 4.55% | 4.38% | 4.17% | 4.04% | 4.04% |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 5.60% | 5.60% | 5.50% | 5.40% | 5.40% | 5.10% | 4.90% | 4.70% | 4.50% | 4.50% | 4.50% |
| O | 東急南平台町ビル | 5.40% | 5.40% | 5.40% | 5.40% | 5.20% | 5.00% | 4.80% | 4.60% | 4.30% | 4.20% | 4.20% |
| O | 東急桜丘町ビル | 5.30% | 5.30% | 5.30% | 5.30% | 5.10% | 4.90% | 4.70% | 4.50% | 4.20% | 4.00% | 4.00% |
| O | 東京日産台東ビル | 6.00% | 6.00% | 6.10% | 5.90% | 5.80% | 5.60% | 5.40% | 5.20% | 4.90% | 4.80% | 4.80% |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 6.00% | 6.00% | 5.90% | 5.70% | 5.50% | 5.10% | 4.90% | 4.70% | 4.40% | 4.40% | 4.40% |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 6.50% | 6.50% | 6.20% | 6.00% | 5.90% | 5.70% | 5.50% | 5.20% | 4.90% | 4.90% | 4.90% |
| O | りそな・マルハビル | 5.40% | 5.40% | 5.10% | 5.00% | 4.80% | 4.50% | 4.30% | 4.10% | 3.90% | 3.90% | 3.90% |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 5.60% | - | - | 5.60% | 5.50% | 5.20% | 5.00% | 4.80% | 4.50% | 4.40% | 4.40% |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 4.70% | - | - | - | - | - | - | 4.70% | 4.50% | 4.50% | 4.50% |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 4.12% | - | - | - | - | - | - | - | - | 4.13% | 4.16% |
| O | 東急池尻大橋ビル | 5.00% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5.00% |
| O | 菱進原宿ビル | 4.10% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4.10% |
| | オフィス 計 | 5.26% | 5.60% | 5.40% | 5.40% | 5.29% | 5.00% | 4.79% | 4.62% | 4.38% | 4.32% | 4.34% |
| | 合計 | 5.13% | 5.50% | 5.30% | 5.35% | 5.18% | 4.87% | 4.67% | 4.51% | 4.28% | 4.19% | 4.22% |

NOI利廻推移（加重平均取得価額・加重平均期末算定価額）

（百万円）

| | | 第8期 | 第9期 | 第10期 |
|----------------------|------------------------------|---------|---------|---------|
| NOI | (a) | 4,757 | 4,823 | 5,244 |
| 期中平均資産残高（取得価額ベース） | (b) | 171,736 | 172,797 | 190,488 |
| NOI利廻 | (c) = (a) / 営業日数 × 365 / (b) | 5.59% | 5.54% | 5.52% |
| 期中平均資産残高（*期末算定価額ベース） | (d) | 210,120 | 225,381 | 251,613 |
| NOI利廻 | (e) = (a) / 営業日数 × 365 / (d) | 4.57% | 4.24% | 4.18% |

* 前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均

NOI利廻推移（取得価額ベース）

（単位：百万円）

| 用途区分 | 物件名 | 取得価額 | NOI | | | 利廻 | | |
|-----------|-------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 |
| R | QFRONT(キューフロント) | 15,100 | 373 | 369 | 369 | 4.99% | 4.85% | 4.91% |
| R | レキシントン青山 | 4,800 | 142 | 136 | 137 | 5.95% | 5.64% | 5.72% |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 5,770 | 156 | 160 | 161 | 5.44% | 5.49% | 5.61% |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 6,920 | 248 | 243 | 246 | 7.22% | 6.95% | 7.12% |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 1,290 | 51 | 50 | 51 | 8.00% | 7.71% | 7.94% |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 6,600 | 149 | 151 | 153 | 4.57% | 4.54% | 4.63% |
| R | ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 9,520 | 245 | 243 | 245 | 5.18% | 5.05% | 5.17% |
| R | cocoti(ココチ) | 24,500 | 550 | 545 | 573 | 4.53% | 4.41% | 4.69% |
| R | 湘南モールフィル(底地) | 6,810 | 149 | 149 | 149 | 4.42% | 4.35% | 4.39% |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 5,117 | 103 | 104 | 103 | 4.07% | 4.04% | 4.04% |
| R | 代官山フォーラム(注1) | 4,136 | - | - | 44 | - | - | 3.85% |
| 商業施設 計 | | 90,563 | 2,166 | 2,150 | 2,231 | 5.05% | 4.94% | 5.04% |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 22,400 | 770 | 786 | 759 | 6.94% | 6.96% | 6.80% |
| O | 東急南平台町ビル | 4,660 | 146 | 146 | 151 | 6.33% | 6.22% | 6.49% |
| O | 東急桜丘町ビル | 6,620 | 202 | 205 | 197 | 6.16% | 6.15% | 5.98% |
| O | 東京日産台東ビル | 4,450 | 158 | 168 | 172 | 7.15% | 7.50% | 7.74% |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 3,570 | 114 | 113 | 113 | 6.42% | 6.26% | 6.32% |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 4,720 | 150 | 177 | 212 | 6.42% | 7.45% | 9.03% |
| O | りそな・マルハビル | 23,260 | 621 | 626 | 623 | 5.38% | 5.34% | 5.37% |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 10,070 | 273 | 305 | 325 | 6.39% | 6.27% | 6.48% |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 7,000 | 156 | 160 | 166 | 4.49% | 4.52% | 4.75% |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 8,500 | - | -14 | 182 | - | (注2) | 4.29% |
| O | 東急池尻大橋ビル(注1) | 5,480 | - | - | 78 | - | - | 4.13% |
| O | 菱進原宿ビル(注1) | 14,160 | - | - | 34 | - | - | 2.51% |
| オフィス 計 | | 114,890 | 2,591 | 2,672 | 3,012 | 6.12% | 6.14% | 5.94% |
| ポートフォリオ 計 | | 205,453 | 4,757 | 4,823 | 5,244 | 5.59% | 5.54% | 5.52% |

(注1)代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件

(注2)赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため算出せず

なお、「オフィス計」欄及び「ポートフォリオ計」欄には含まれている

NOI利廻推移（期末算定価額ベース）

（単位：百万円）

| 用途区分 | 物件名 | 第10期末算定価額 | NOI | | | 利廻 | | |
|-----------|-------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 |
| R | QFRONT(キューフロント) | 22,300 | 373 | 369 | 369 | 3.55% | 3.29% | 3.32% |
| R | レキシントン青山 | 8,220 | 142 | 136 | 137 | 3.64% | 3.30% | 3.34% |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 8,520 | 156 | 160 | 161 | 3.87% | 3.72% | 3.80% |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 9,220 | 248 | 243 | 246 | 5.11% | 4.92% | 5.35% |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 1,640 | 51 | 50 | 51 | 6.04% | 5.75% | 6.25% |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 8,720 | 149 | 151 | 153 | 3.52% | 3.45% | 3.51% |
| R | ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 9,540 | 245 | 243 | 245 | 5.16% | 5.04% | 5.16% |
| R | cocoti (ココチ) | 26,200 | 550 | 545 | 573 | 4.30% | 4.13% | 4.39% |
| R | 湘南モールフィル(底地) | 6,740 | 149 | 149 | 149 | 4.39% | 4.30% | 4.44% |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 5,060 | 103 | 104 | 103 | 4.11% | 4.09% | 4.08% |
| R | 代官山フォーラム(注1) | 4,160 | - | - | 44 | - | - | 3.83% |
| 商業施設 計 | | 110,320 | 2,166 | 2,150 | 2,231 | 4.18% | 3.99% | 4.13% |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 33,500 | 770 | 786 | 759 | 4.93% | 4.90% | 4.54% |
| O | 東急南平台町ビル | 6,860 | 146 | 146 | 151 | 4.40% | 4.23% | 4.41% |
| O | 東急桜丘町ビル | 9,820 | 202 | 205 | 197 | 4.35% | 4.15% | 4.03% |
| O | 東京日産台東ビル | 5,970 | 158 | 168 | 172 | 5.66% | 5.70% | 5.77% |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 5,030 | 114 | 113 | 113 | 4.68% | 4.42% | 4.49% |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 7,720 | 150 | 177 | 212 | 4.25% | 4.66% | 5.52% |
| O | りそな・マルハビル | 37,800 | 621 | 626 | 623 | 3.76% | 3.42% | 3.31% |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 16,800 | 273 | 305 | 325 | 3.94% | 3.69% | 3.89% |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 7,350 | 156 | 160 | 166 | 4.29% | 4.31% | 4.52% |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 8,610 | - | -14 | 182 | - | (注2) | 4.23% |
| O | 東急池尻大橋ビル(注1) | 5,500 | - | - | 78 | - | - | 4.12% |
| O | 菱進原宿ビル(注1) | 13,400 | - | - | 34 | - | - | 2.65% |
| オフィス 計 | | 158,360 | 2,591 | 2,672 | 3,012 | 4.36% | 4.17% | 4.14% |
| ポートフォリオ 計 | | 268,680 | 4,757 | 4,823 | 5,244 | 4.28% | 4.09% | 4.14% |

(注1)代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件
 (注2)赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため算出せず
 なお、「オフィス計」欄及び「ポートフォリオ計」欄には含まれている

NOI利廻推移(貸借対照表計上額ベース)

(単位:百万円)

| 用途区分 | 物件名 | 第10期末 貸借対照表計上額 | NOI | | | 利廻 | | |
|-----------|-------------------------|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 |
| R | QFRONT(キューフロント) | 14,551 | 373 | 369 | 369 | 5.12% | 5.01% | 5.08% |
| R | レキシントン青山 | 4,745 | 142 | 136 | 137 | 6.00% | 5.69% | 5.79% |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 5,743 | 156 | 160 | 161 | 5.45% | 5.51% | 5.63% |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 6,743 | 248 | 243 | 246 | 7.35% | 7.10% | 7.30% |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 1,249 | 51 | 50 | 51 | 8.15% | 7.89% | 8.17% |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 6,660 | 149 | 151 | 153 | 4.52% | 4.50% | 4.59% |
| R | ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 9,125 | 245 | 243 | 245 | 5.29% | 5.21% | 5.37% |
| R | cocoti(ココチ) | 24,368 | 550 | 545 | 573 | 4.48% | 4.40% | 4.70% |
| R | 湘南モールフィル(底地) | 7,026 | 149 | 149 | 149 | 4.28% | 4.21% | 4.26% |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 5,070 | 103 | 104 | 103 | 4.07% | 4.06% | 4.07% |
| R | 代官山フォーラム(注1) | 4,180 | - | - | 44 | - | - | 3.81% |
| 商業施設 計 | | 89,460 | 2,166 | 2,150 | 2,231 | 5.07% | 4.97% | 5.10% |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 20,055 | 770 | 786 | 759 | 7.53% | 7.65% | 7.55% |
| O | 東急南平台町ビル | 4,403 | 146 | 146 | 151 | 6.60% | 6.52% | 6.85% |
| O | 東急桜丘町ビル | 6,455 | 202 | 205 | 197 | 6.29% | 6.28% | 6.13% |
| O | 東京日産台東ビル | 4,022 | 158 | 168 | 172 | 7.67% | 8.15% | 8.51% |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 3,504 | 114 | 113 | 113 | 6.51% | 6.35% | 6.44% |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 4,301 | 150 | 177 | 212 | 6.89% | 8.06% | 9.85% |
| O | りそな・マルハビル | 23,909 | 621 | 626 | 623 | 5.24% | 5.21% | 5.23% |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 10,025 | 273 | 305 | 325 | 6.36% | 6.34% | 6.50% |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 7,058 | 156 | 160 | 166 | 4.39% | 4.44% | 4.70% |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 8,497 | - | -14 | 182 | - | (注2) | 4.28% |
| O | 東急池尻大橋ビル(注1) | 5,485 | - | - | 78 | - | - | 4.12% |
| O | 菱進原宿ビル(注1) | 14,352 | - | - | 34 | - | - | 2.48% |
| オフィス 計 | | 112,067 | 2,591 | 2,672 | 3,012 | 6.27% | 6.32% | 6.10% |
| ポートフォリオ 計 | | 201,527 | 4,757 | 4,823 | 5,244 | 5.66% | 5.64% | 5.63% |

*利廻りは、貸借対照表の期中平均計上額を元に算出

(注1)代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件

(注2)赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため算出せず

なお、「オフィス計」欄及び「ポートフォリオ計」欄には含まれている

投資対象地域比率

期末算定価額ベース

(単位:百万円)

| | | 主な投資対象地域 (85%以上) | | | | | | | | その他の地域 (15%以下) | | | |
|-----------------|------|---------------------|-------|-------------|-------|----------|-------|---------------|--------|-------------------|--------|-----------|--------|
| | | a 都心5区地域 | | b 東急沿線地域 | | c 渋谷区 | | d=a+b-c 小計 | 比率 | e | 比率 | d+e 合計 | 比率 |
| | | 比率 | 比率 | 比率 | 比率 | | | | | | | | |
| 上場時 (11物件) | 商業施設 | 25,670 | 57.1% | 29,080 | 43.1% | 20,870 | 64.9% | 33,880 | 42.2% | 0 | 0.0% | 33,880 | 42.2% |
| | オフィス | 19,300 | 42.9% | 38,400 | 56.9% | 11,280 | 35.1% | 46,420 | 57.8% | 0 | 0.0% | 46,420 | 57.8% |
| | 合計 | 44,970 | 56.0% | 67,480 | 84.0% | 32,150 | 40.0% | 80,300 | 100.0% | 0 | 0.0% | 80,300 | 100.0% |
| 第10期末 (23物件) | 商業施設 | 83,180 | 42.7% | 85,820 | 52.8% | 74,960 | 71.4% | 94,040 | 37.3% | 16,280 | 100.0% | 110,320 | 41.1% |
| | オフィス | 111,640 | 57.3% | 76,800 | 47.2% | 30,080 | 28.6% | 158,360 | 62.7% | 0 | 0.0% | 158,360 | 58.9% |
| | 合計 | 194,820 | 72.5% | 162,620 | 60.5% | 105,040 | 39.1% | 252,400 | 93.9% | 16,280 | 6.1% | 268,680 | 100.0% |

* a、bには渋谷区を含む

* 上場時(11物件)は取得時鑑定評価額に基づき算出

東急グループ各社開発物件比率

(単位: 件、百万円)

| | | 東急グループ各社開発物件 | | | 第三者物件(注) | | | 合計 | | |
|-----------------|------|--------------|--------|--------|----------|---------|--------|-----|---------|--------|
| | | 物件数 | 取得価額 | 比率 | 物件数 | 取得価額 | 比率 | 物件数 | 取得価額 | 比率 |
| 上場時 (11物件) | 商業施設 | 3 | 23,310 | 40.9% | 2 | 10,570 | 45.3% | 5 | 33,880 | 42.2% |
| | オフィス | 3 | 33,680 | 59.1% | 3 | 12,740 | 54.7% | 6 | 46,420 | 57.8% |
| | | | | 100.0% | | | 100.0% | | | 100.0% |
| | 合計 | 6 | 56,990 | 71.0% | 5 | 23,310 | 29.0% | 11 | 80,300 | 100.0% |
| 第10期末 (23物件) | 商業施設 | 4 | 29,910 | 38.6% | 7 | 60,653 | 47.4% | 11 | 90,563 | 44.1% |
| | オフィス | 5 | 47,660 | 61.4% | 7 | 67,230 | 52.6% | 12 | 114,890 | 55.9% |
| | | | | 100.0% | | | 100.0% | | | 100.0% |
| | 合計 | 9 | 77,570 | 37.8% | 14 | 127,883 | 62.2% | 23 | 205,453 | 100.0% |

* 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

(注) 東急グループ各社から取得した第三者による開発物件は、第三者物件に含む

主要物件への依存度

(単位:百万円)

| 物件名 | 上場時(11物件) | | | | 第1期末(12物件) | | | | 第10期末(23物件) | | | |
|-----------------|-----------|-------|---------|-------|------------|-------|---------|-------|-------------|--------|---------|-------|
| | 取得価額 | 比率 | 第10期NOI | 比率 | 取得価額 | 比率 | 第10期NOI | 比率 | 取得価額 | 比率 | 第10期NOI | 比率 |
| 世田谷ビジネススクエア | 22,400 | 27.9% | 759 | 29.5% | 22,400 | 21.6% | 759 | 23.8% | 22,400 | 10.9% | 759 | 14.5% |
| りそな・マルハビル | - | - | - | - | 23,260 | 22.5% | 623 | 19.5% | 23,260 | 11.3% | 623 | 11.9% |
| cocoti (ココチ) | - | - | - | - | - | - | - | - | 24,500 | 11.9% | 573 | 10.9% |
| QFRONT(キューフロント) | 15,100 | 18.8% | 369 | 14.4% | 15,100 | 14.6% | 369 | 11.6% | 15,100 | 7.3% | 369 | 7.0% |
| TOKYU REIT虎ノ門ビル | - | - | - | - | - | - | - | - | 10,070 | 4.9% | 325 | 6.2% |
| 菱進原宿ビル | - | - | - | - | - | - | - | - | 14,160 | 6.9% | 34 | 0.6% |
| その他(注) | 42,800 | 53.3% | 1,440 | 56.1% | 42,800 | 41.3% | 1,440 | 45.1% | 95,963 | 46.7% | 2,560 | 48.8% |
| 合計 | 80,300 | 100% | 2,568 | 100% | 103,560 | 100% | 3,191 | 100% | 205,453 | 100.0% | 5,244 | 100% |

(注) 取得価額100億円以下の物件

* 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

* 菱進原宿ビルの第10期NOI計算期間は、取得日(2008年6月27日)から第10期末(2008年7月31日)まで

権利形態

取得価額ベース

(単位:百万円)

| | | 土地 | | | | | | 建物 | | | | | | 合計 | | | |
|-----------------|------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|---------|--------|
| | | 所有権 | | 単独 | | 共有 | | 所有権 | | 単独 | | 共有 | | | | | |
| | | | 比率 | | 比率 | | 比率 | | 比率 | 区分所有 | 比率 | | 比率 | | 比率 | | |
| 上場時 (11物件) | 商業施設 | 28,311 | 51.9% | 28,311 | 65.0% | 0 | 0.0% | 5,569 | 21.7% | 2,594 | 22.8% | 2,975 | 100.0% | 0 | 0.0% | 33,880 | 42.2% |
| | オフィス | 26,282 | 48.1% | 15,217 | 35.0% | 11,066 | 100.0% | 20,138 | 78.3% | 8,803 | 77.2% | 0 | 0.0% | 11,334 | 100.0% | 46,420 | 57.8% |
| | | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% |
| | 合計 | 54,593 | 68.0% | 43,528 | 54.2% | 11,066 | 13.8% | 25,707 | 32.0% | 11,397 | 14.2% | 2,975 | 3.7% | 11,334 | 14.1% | 80,300 | 100.0% |
| 第10期末 (23物件) | 商業施設 | 71,775 | 45.5% | 68,048 | 67.9% | 3,727 | 6.5% | 18,788 | 39.3% | 15,404 | 54.5% | 3,384 | 41.0% | 0 | 0.0% | 90,563 | 44.1% |
| | オフィス | 85,818 | 54.5% | 32,130 | 32.1% | 53,689 | 93.5% | 29,072 | 60.7% | 12,870 | 45.5% | 4,867 | 59.0% | 11,334 | 100.0% | 114,890 | 55.9% |
| | | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% |
| | 合計 | 157,593 | 76.7% | 100,178 | 48.8% | 57,416 | 27.9% | 47,859 | 23.3% | 28,274 | 13.8% | 8,250 | 4.0% | 11,334 | 5.5% | 205,453 | 100.0% |

取得価額ベース

(単位:百万円)

| | 信託受益権 | 比率 | 実物不動産 (注) | 比率 | 合計 | 比率 |
|------------|---------|--------|--------------|-------|---------|--------|
| 上場時(11物件) | 80,300 | 100.0% | 0 | 0% | 80,300 | 100.0% |
| 第10期(23物件) | 179,530 | 87.4% | 25,923 | 12.6% | 205,453 | 100.0% |

* 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

(注) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE(コンツェ)恵比寿、TOKYU REIT虎ノ門ビル、代官山フォーラム

TOKYU REIT

プロパティ

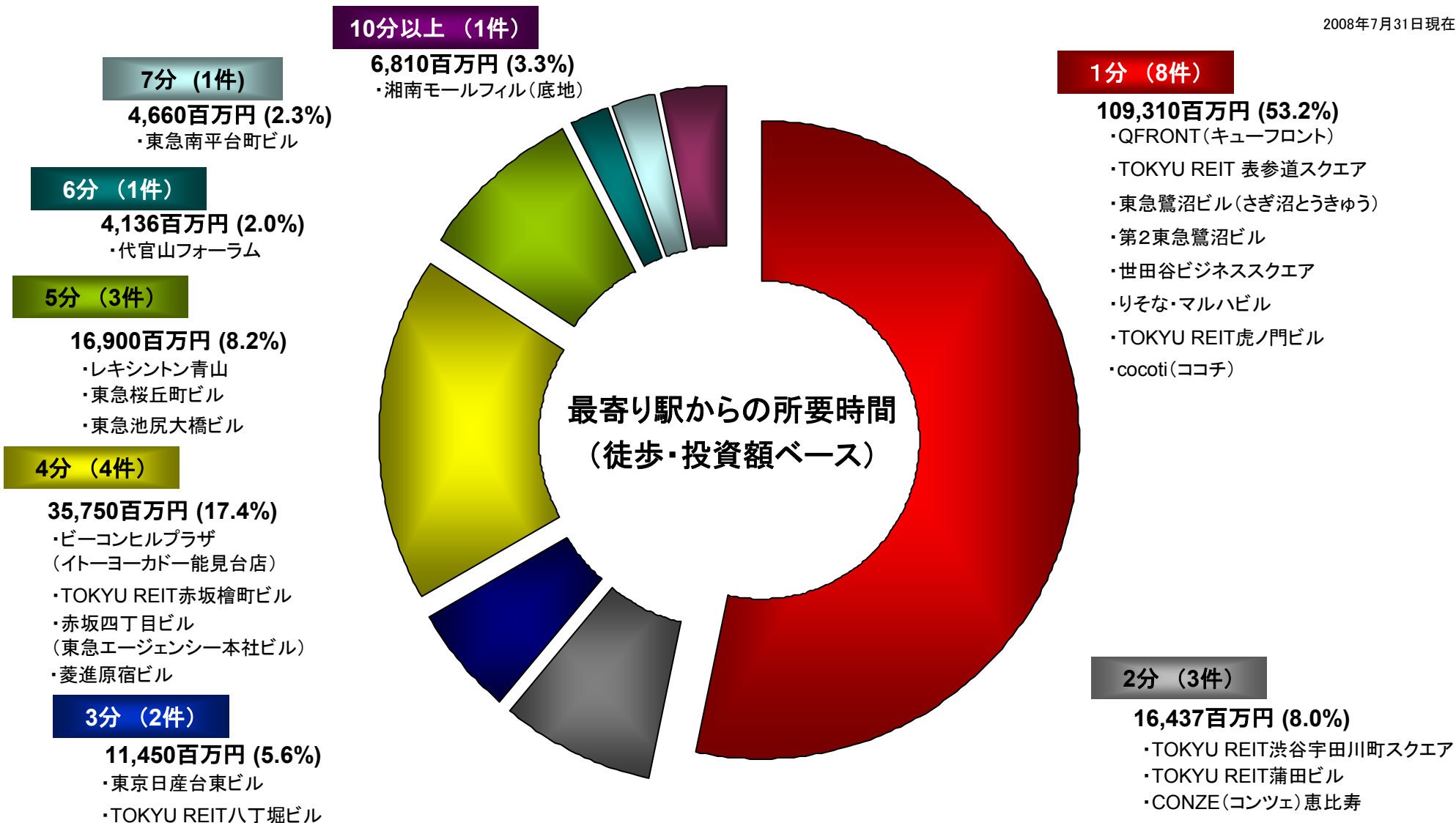
2008年7月31日現在

| 用途区分 | 物件名 | 耐震性 | | | 地震保険付保 |
|-------------|-------------------------|-------|-------|----------|--------|
| | | 新耐震基準 | 耐震補強済 | PML (注1) | |
| R | QFRONT(キューフロント) | ○ | - | 4.1% | 無 |
| R | レキシントン青山 | ○ | - | 2.3% | 無 |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | ○ | - | 9.5% | 無 |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とときゅう) | - | ○ | 9.9% | 無 |
| R | 第2東急鷺沼ビル | - | - | 9.3% | 無 |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | ○ | - | 7.3% | 無 |
| R | ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | ○ | - | 9.5% | 無 |
| R | cocoti(ココチ) | ○ | - | 6.2% | 無 |
| R | 湘南モールフィル(底地) (注2) | - | - | - | - |
| R | CONZE(コンツェ) 恵比寿 | ○ | - | 4.1% | 無 |
| R | 代官山フォーラム | ○ | - | 8.0% | 無 |
| ○ | 世田谷ビジネススクエア | ○ | - | 2.8% | 無 |
| ○ | 東急南平台町ビル | ○ | - | 7.9% | 無 |
| ○ | 東急桜丘町ビル | ○ | - | 11.1% | 無 |
| ○ | 東京日産台東ビル | ○ | - | 7.4% | 無 |
| ○ | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | ○ | - | 11.2% | 無 |
| ○ | TOKYU REIT蒲田ビル | ○ | - | 7.7% | 無 |
| ○ | りそな・マルハビル | (注3) | - | 4.1% | 無 |
| ○ | TOKYU REIT虎ノ門ビル | ○ | - | 7.2% | 無 |
| ○ | TOKYU REIT八丁堀ビル | - | ○ | 4.0% | 無 |
| ○ | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | ○ | - | 3.9% | 無 |
| ○ | 東急池尻大橋ビル | ○ | - | 5.8% | 無 |
| ○ | 菱進原宿ビル | ○ | - | 5.1% | 無 |
| 第10期末(22物件) | | - | - | 4.0% | 無 |

(注1) PML値は株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づく

(注2) 湘南モールフィル(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない

(注3) りそな・マルハビルは、新耐震基準制定前に建設された建物だが、建築確認時に財団法人日本建築センターより構造評定を取得している



10分以上 (1件)

6,810百万円 (3.3%)
・湘南モールフィル(底地)

7分 (1件)

4,660百万円 (2.3%)
・東急南平台町ビル

6分 (1件)

4,136百万円 (2.0%)
・代官山フォーラム

5分 (3件)

16,900百万円 (8.2%)
・レキシントン青山
・東急桜丘町ビル
・東急池尻大橋ビル

4分 (4件)

35,750百万円 (17.4%)
・ビーコンヒルプラザ
(イトーヨーカドー能見台店)
・TOKYU REIT赤坂檜町ビル
・赤坂四丁目ビル
(東急エージェンシー本社ビル)
・菱進原宿ビル

3分 (2件)

11,450百万円 (5.6%)
・東京日産台東ビル
・TOKYU REIT八丁堀ビル

1分 (8件)

109,310百万円 (53.2%)
・QFRONT(キューフロント)
・TOKYU REIT 表参道スクエア
・東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)
・第2東急鷺沼ビル
・世田谷ビジネススクエア
・りそな・マルハビル
・TOKYU REIT虎ノ門ビル
・cocoti(ココチ)

2分 (3件)

16,437百万円 (8.0%)
・TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア
・TOKYU REIT蒲田ビル
・CONZE(コンツェ)恵比寿

*記載の件数は該当物件数

*記載の金額は、該当物件の取得価額の合計

*記載の比率は該当物件の取得価額の合計がポートフォリオの取得価額総額に占める割合

加重平均築年数

| 用途区分 | 物件名 | 加重平均築年数算定 | | |
|-------------|-------------------------|-----------------|-------|-----------|
| | | 竣工年月 | 築年数 | 建物価格(百万円) |
| R | QFRONT(キューフロント) | 1999年10月 | 8.8年 | 2,975 |
| R | レキシントン青山 | 1998年1月 | 10.6年 | 322 |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 1985年10月 | 22.8年 | 479 |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 1978年9月 | 29.9年 | 1,488 |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 1979年10月 | 28.8年 | 306 |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 1998年7月・1995年6月 | 10.2年 | 218 |
| R | ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 1998年6月 | 10.1年 | 4,112 |
| R | cocoti(ココチ) | 2004年9月 | 3.8年 | 7,472 |
| R | 湘南モールフィル(底地)(注) | - | - | - |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 2004年3月 | 4.4年 | 1,008 |
| R | 代官山フォーラム | 1993年2月 | 15.4年 | 409 |
| 商業施設 計 | | | 9.4年 | 18,788 |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 1993年9月 | 14.8年 | 11,334 |
| O | 東急南平台町ビル | 1992年7月 | 16.1年 | 1,692 |
| O | 東急桜丘町ビル | 1987年6月 | 21.2年 | 1,397 |
| O | 東京日産台東ビル | 1992年9月 | 15.9年 | 2,532 |
| O | TOKYU REIT 赤坂檜町ビル | 1984年8月 | 24.0年 | 625 |
| O | TOKYU REIT 蒲田ビル | 1992年2月 | 16.5年 | 2,558 |
| O | りそな・マルハビル | 1978年11月 | 29.8年 | 1,791 |
| O | TOKYU REIT 虎ノ門ビル | 1988年4月 | 20.3年 | 2,099 |
| O | TOKYU REIT 八丁堀ビル | 1965年9月 | 42.9年 | 1,533 |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 2003年2月 | 5.5年 | 1,460 |
| O | 東急池尻大橋ビル | 1989年10月 | 18.8年 | 1,074 |
| O | 菱進原宿ビル | 1989年3月 | 19.4年 | 977 |
| オフィス 計 | | | 18.3年 | 29,072 |
| 第10期末(22物件) | | | 14.8年 | 47,859 |

* 築年数は2008年7月31日を基準日とする

(注) 湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

土地建物比率

(単位:百万円)

| 用途区分 | 物件名 | 取得価額 | 土地価格 | | 建物価格 | | 築年数 | 長期修繕(15年)の費用見積 |
|-------------|-------------------------|---------|---------|--------|--------|-------|-------|----------------|
| | | | | 比率 | | 比率 | | |
| R | QFRONT(キューフロント) | 15,100 | 12,125 | 80.3% | 2,975 | 19.7% | 8.8年 | 279 |
| R | レキシントン青山 | 4,800 | 4,478 | 93.3% | 322 | 6.7% | 10.6年 | 52 |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 5,770 | 5,291 | 91.7% | 479 | 8.3% | 22.8年 | 104 |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 6,920 | 5,432 | 78.5% | 1,488 | 21.5% | 29.9年 | 1,106 |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 1,290 | 984 | 76.3% | 306 | 23.7% | 28.8年 | 179 |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 6,600 | 6,382 | 96.7% | 218 | 3.3% | 10.2年 | 17 |
| R | ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 9,520 | 5,408 | 56.8% | 4,112 | 43.2% | 10.1年 | 383 |
| R | cocoti(ココチ) | 24,500 | 17,028 | 69.5% | 7,472 | 30.5% | 3.8年 | 227 |
| R | 湘南モールフィル(底地)(注) | 6,810 | 6,810 | 100.0% | - | - | - | - |
| R | CONZE(コンツェ) 恵比寿 | 5,117 | 4,109 | 80.3% | 1,008 | 19.7% | 4.4年 | 59 |
| R | 代官山フォーラム | 4,136 | 3,727 | 90.1% | 409 | 9.9% | 15.4年 | 103 |
| 商業施設 計 | | 90,563 | 71,775 | 79.3% | 18,788 | 20.7% | 9.4年 | 2,510 |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 22,400 | 11,066 | 49.4% | 11,334 | 50.6% | 14.8年 | 2,226 |
| O | 東急南平台町ビル | 4,660 | 2,968 | 63.7% | 1,692 | 36.3% | 16.1年 | 274 |
| O | 東急桜丘町ビル | 6,620 | 5,223 | 78.9% | 1,397 | 21.1% | 21.2年 | 460 |
| O | 東京日産台東ビル | 4,450 | 1,918 | 43.1% | 2,532 | 56.9% | 15.9年 | 814 |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 3,570 | 2,945 | 82.5% | 625 | 17.5% | 24.0年 | 196 |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 4,720 | 2,162 | 45.8% | 2,558 | 54.2% | 16.5年 | 491 |
| O | りそな・マルハビル | 23,260 | 21,469 | 92.3% | 1,791 | 7.7% | 29.8年 | 2,632 |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 10,070 | 7,971 | 79.2% | 2,099 | 20.8% | 20.3年 | 688 |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 7,000 | 5,467 | 78.1% | 1,533 | 21.9% | 42.9年 | 626 |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 8,500 | 7,040 | 82.8% | 1,460 | 17.2% | 5.5年 | 161 |
| O | 東急池尻大橋ビル | 5,480 | 4,406 | 80.4% | 1,074 | 19.6% | 18.8年 | 427 |
| O | 菱進原宿ビル | 14,160 | 13,183 | 93.1% | 977 | 6.9% | 19.4年 | 485 |
| オフィス 計 | | 114,890 | 85,818 | 74.7% | 29,072 | 25.3% | 18.3年 | 9,479 |
| 第10期末(23物件) | | 205,453 | 157,593 | 76.7% | 47,859 | 23.3% | 14.8年 | 11,989 |

* 築年数は、2008年7月31日を基準日とする

(注) 湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物はありません

長期修繕の費用見積

(単位:百万円)

| 用途 区分 | 物件名 | 長期修繕の費用見積 | | 第10期決算数値 | | 第11期予想数値 | |
|-------------|-------------------------|-----------|---------|-----------|-------|-----------|-------|
| | | 15年間合計 | 半年間単純平均 | 修繕費+資本的支出 | 減価償却費 | 修繕費+資本的支出 | 減価償却費 |
| R | QFRONT(キューフロント) | 279 | 9 | 7 | 59 | 8 | 58 |
| R | レキシントン青山 | 52 | 2 | 2 | 7 | 3 | 7 |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 104 | 3 | 1 | 8 | 5 | 8 |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 1,106 | 37 | 22 | 26 | 25 | 26 |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 179 | 6 | 2 | 8 | 5 | 9 |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 17 | 1 | 0 | 5 | 1 | 5 |
| R | ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 383 | 13 | 12 | 82 | 8 | 82 |
| R | cocoti(ココチ) | 227 | 8 | 19 | 166 | 5 | 166 |
| R | 湘南モールフィル(底地)(注) | - | - | - | - | - | - |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 59 | 2 | 0 | 18 | 8 | 18 |
| R | 代官山フォーラム | 103 | 3 | 2 | 8 | 35 | 12 |
| 商業施設 計 | | 2,510 | 84 | 66 | 388 | 102 | 391 |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 2,226 | 74 | 42 | 252 | 128 | 254 |
| O | 東急南平台町ビル | 274 | 9 | 2 | 30 | 4 | 30 |
| O | 東急桜丘町ビル | 460 | 15 | 12 | 19 | 7 | 19 |
| O | 東京日産台東ビル | 814 | 27 | 6 | 51 | 12 | 51 |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 196 | 7 | 4 | 10 | 9 | 10 |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 491 | 16 | 15 | 54 | 13 | 48 |
| O | りそな・マルハビル | 2,632 | 88 | 182 | 64 | 20 | 68 |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 688 | 23 | 7 | 35 | 10 | 35 |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 626 | 21 | 7 | 48 | 40 | 49 |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 161 | 5 | 1 | 35 | 0 | 35 |
| O | 東急池尻大橋ビル | 427 | 14 | 5 | 19 | 23 | 24 |
| O | 菱進原宿ビル | 485 | 16 | 34 | 8 | 64 | 26 |
| オフィス 計 | | 9,479 | 316 | 318 | 625 | 331 | 648 |
| 第10期末(22物件) | | 11,989 | 400 | 384 | 1,013 | 433 | 1,040 |

(注) 湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

長期修繕と減価償却累計額の見積り

(単位:百万円)

| | 減価償却 累計額 (15年) | 長期修繕 見積 (15年間合計) | 差額 | カバー率 | 参考 取得時 建物帳簿価額 | 備考 長期修繕見積を再取得した物件 |
|---------------------------|----------------------|------------------------|---------|--------|---------------------|--|
| 第5期末(17物件) | 22,253 | 8,019 | -14,233 | 277.5% | 44,945 | |
| 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)売却 | -1,759 | -286 | 1,473 | 614.3% | -2,998 | |
| 湘南モールフィル(底地)取得 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | |
| 長期修繕見積再取得による変動(3物件合計) | -243 | 535 | 778 | - | - | レキシントン青山、東京日産台東ビル、 TOKYU REIT蒲田ビル |
| 第6期末(17物件) | 20,251 | 8,268 | -11,983 | 244.9% | 41,947 | |
| TOKYU REIT八丁堀ビル取得 | 973 | 626 | -347 | 155.3% | 1,583 | |
| CONZE(コンツェ)恵比寿取得 | 501 | 59 | -442 | 851.5% | 1,011 | |
| 長期修繕見積再取得による変動(2物件合計) | 266 | 1,015 | 749 | - | - | りそな・マルハビル、 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) |
| 第7期末(19物件) | 21,991 | 9,968 | -12,023 | 220.6% | 44,540 | |
| 長期修繕見積再取得による変動(2物件合計) | -253 | 247 | 500 | - | - | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、 ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) |
| 第8期末(19物件) | 21,738 | 10,215 | -11,523 | 212.8% | 44,540 | |
| 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)取得 | 783 | 161 | -622 | 485.9% | 1,468 | |
| 長期修繕見積再取得による変動(2物件合計) | 71 | 473 | 401 | - | - | TOKYU REIT虎ノ門ビル、 TOKYU REIT表参道スクエア |
| 第9期末(20物件) | 22,593 | 10,849 | -11,744 | 208.3% | 46,008 | |
| 東急池尻大橋ビル取得 | 513 | 427 | -86 | 120.2% | 1,086 | |
| 代官山フォーラム取得 | 259 | 103 | -156 | 250.7% | 423 | |
| 菱進原宿ビル取得 | 514 | 485 | -30 | 106.1% | 998 | |
| 長期修繕見積再取得による変動(1物件) | -321 | 125 | 446 | - | - | cocoti(ココチ) |
| 第10期末(23物件) | 23,559 | 11,989 | -11,570 | 196.5% | 48,514 | |

* 減価償却累計額(15年)は、東急REIMIによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている

* 長期修繕見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある

実質内部資金調達累計額

| | 減価償却費等 (百万円) | 資本的支出額 (百万円) | 差引実質内部 資金調達 (百万円) | 投資口数 (口) | 1口当たり 実質内部資金調達 (円) | 備考 |
|--------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------|
| 第1期(実績) | 467 | 46 | 420 | 98,000 | 4,290 | |
| 第2期(実績) | 609 | 388 | 221 | 98,000 | 2,259 | |
| 第3期(実績) | 801 | 68 | 733 | 142,000 | 5,162 | |
| 第4期(実績) | 928 | 142 | 786 | 142,000 | 5,537 | |
| 第5期(実績) | 982 | 154 | 828 | 169,380 | 4,886 | |
| 第6期(実績) | 970 | 179 | 790 | 169,380 | 4,667 | |
| 物件売却分 | -259 | 0 | -259 | 169,380 | -1,530 | 横浜山下町ビル (パーニーズニューヨーク横浜店)売却 |
| 第7期(実績) | 947 | 38 | 909 | 169,380 | 5,367 | |
| 第8期(実績) | 952 | 80 | 873 | 169,380 | 5,151 | |
| 第9期(実績) | 957 | 126 | 831 | 169,380 | 4,904 | |
| 第10期(実績) | 1,013 | 252 | 761 | 169,380 | 4,491 | |
| 第10期末累計額(実績) | 8,366 | 1,473 | 6,893 | 169,380 | 40,695 | |
| 第11期(予想) | 1,040 | 249 | 791 | 169,380 | 4,670 | |
| 第11期末累計額(予想) | 9,406 | 1,722 | 7,684 | 169,380 | 45,365 | |

建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者

2008年7月31日現在

| 作成者 | 用途区分 | 調査対象物件 | 作成年月日 |
|-----------------------|----------|-----------------------------|-------------|
| 株式会社イー・アール・エス | R | QFRONT(キューフロント)(注1) | 2002年8月7日 |
| | R | レキシントン青山(注2) | 2003年3月17日 |
| | R | TOKYU REIT表参道スクエア(注5) | 2002年11月29日 |
| | R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)(注3) | 2003年4月30日 |
| | R | 第2東急鷺沼ビル(注1) | 2002年11月8日 |
| | R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(注4) | 2003年10月24日 |
| | R | ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注4) | 2004年2月9日 |
| | R | cocoti(ココチ)(注6) | 2005年2月15日 |
| | O | 世田谷ビジネススクエア(注1) | 2002年11月8日 |
| | O | 東急南平台町ビル(注1) | 2002年11月8日 |
| | O | 東急桜丘町ビル(注1) | 2002年11月8日 |
| | O | 東京日産台東ビル(注2) | 2003年1月31日 |
| | O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注1) | 2002年11月29日 |
| | O | りそな・マルハビル(注3) | 2003年7月25日 |
| | O | TOKYU REIT虎ノ門ビル(注5) | 2004年9月6日 |
| | O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 2007年4月13日 |
| O | 東急池尻大橋ビル | 2008年2月20日 | |
| O | 菱進原宿ビル | 2008年6月4日 | |
| 清水建設株式会社 | O | TOKYU REIT蒲田ビル(注2) | 2003年3月26日 |
| | O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 2006年9月11日 |
| 株式会社竹中工務店 | R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 2006年9月7日 |
| 株式会社プロパティ・リスク・ソリューション | R | 代官山フォーラム | 2008年3月21日 |

*湘南モールフィル(底地)は、建物を保有していないため、建物状況の調査は行っていない

(注1)2006年1月20日に長期修繕費用予測を再取得

(注2)2006年7月4日に長期修繕費用予測を再取得

(注3)2007年1月12日に長期修繕費用予測を再取得

(注4)2007年7月13日に長期修繕費用予測を再取得

(注5)2008年1月11日に長期修繕費用予測を再取得

(注6)2008年7月22日に長期修繕費用予測を再取得

設計・施工関係者一覧

2008年7月31日現在

| 用途区分 | 物件名 | 施工会社 | 設計事務所 | 構造計算書再委託先 | 検査機関 |
|------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------------|
| R | QFRONT(キューフロント) | 東急建設 | アール・アイ・イー | 川口衛構造設計事務所 | 行政 |
| R | レキシントン青山 | 栗本建設工業 | アーキ&テック建築研究所 | 無 | 行政 |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 鹿島建設 | 松田平田坂本設計事務所 | 無 | 行政 |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 東急建設 | 東急設計コンサルタント | 無 | 行政 |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 東急建設 | 東急設計コンサルタント | 無 | 行政 |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 東急建設 | 東急建設 | 無 | 行政 |
| R | ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 清水建設 | I. N. A. 新建築研究所 | 無 | 行政 |
| R | cocoti(ココチ) | 大成建設 | 大成建設 | 無 | (財)日本建築センター |
| R | 湘南モールフィル(底地)(注) | - | - | - | - |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 東急建設 | 東急建設 | 無 | (財)東京都防災・建築まちづくりセンター |
| R | 代官山フォーラム | 清水建設 | 三菱地所 | 無 | 行政 |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 東急建設 | 東急設計コンサルタント (デザイン:アーキテクトファイブ) | 無 | 行政 |
| O | 東急南平台町ビル | 東急建設 | 東京急行電鉄 | 無(東急建設) | 行政 |
| O | 東急桜丘町ビル | 東急建設 | 東急設計コンサルタント | 無 | 行政 |
| O | 東京日産台東ビル | 鹿島建設、日東建設 | 日本設計 | 無 | 行政 |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 鹿島建設 | 鹿島建設 | 無 | 行政 |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 鹿島建設、住友建設 | 日建設計 | 無 | 行政 |
| O | りそな・マルハビル | 鹿島建設、東海興業、竹中工務店 清水建設、青木建設 | 圓堂建築設計事務所、松田平田坂本設計事務所、 構造計画研究所 | 無 (構造計画研究所) | 行政 |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 大林組、日本国土開発、同和工営 | 観光企画設計社 | 構造計画研究所 | 行政 |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 竹中工務店 | 山下寿郎設計事務所 | 無 | 行政 |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 東急建設 | 東急設計コンサルタント、東急建設 | 無 | 日本ERI(株) |
| O | 東急池尻大橋ビル | 東急建設 | 東急設計コンサルタント | 無 | 行政 |
| O | 菱進原宿ビル | フジタ | フジタ | 無 | 行政 |

*構造計算書の再委託先の有無は、構造計算書の本書等により確認した事項

*施工会社・設計事務所等の名称は、建物竣工時点

(注)湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

保有エレベーター一覧

2008年7月31日現在

| 物件名 | エレベーター設置台数 | 製造会社 | 保守管理会社 | 竣工年月 |
|--------------------------|--------------------|------------------------|------------------------------------|--------------|
| QFRONT (キューフロント) | 乗用2、人荷非常1 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | 1999年10月 |
| レキシントン青山 | 1 | 東芝エレベータ | 東芝エレベータ | 1998年1月 |
| TOKYU REIT表参道スクエア | 1 | 日本オーチス・エレベータ | ジャパンエレベーターサービス | 1985年10月 |
| 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう) | 3 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | 1978年9月 |
| 第2東急鷺沼ビル | 1 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | 1979年10月 |
| TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 1 | 三菱電機 | 三菱電機ビルテクノサービス | 1998年7月 |
| ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) | 乗用4、人荷1、荷物1 | 東芝エレベータ | 東芝エレベータ | 1998年6月 |
| cocoti(ココチ) | 乗用3、人荷非常1 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | 2004年9月 |
| 湘南モールフィル(底地) (注1) | - | - | - | - |
| CONZE(コンツェ) 恵比寿 | 3 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | 2004年3月 |
| 代官山フォーラム | 3 | 三菱電機 | 三菱電機ビルテクノサービス | 1993年2月 |
| 世田谷ビジネススクエア | 乗用24、人荷6、人荷非常1、非常1 | 日立製作所 三菱電機 フジテック | 日立ビルシステム 三菱電機ビルテクノサービス フジテック | 1993年9月 |
| 東急南平台町ビル | 2 | 三菱電機 | 三菱電機ビルテクノサービス | 1992年7月 |
| 東急桜丘町ビル | 2 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | 1987年6月 |
| 東京日産台東ビル | オフィス3、住宅1 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | 1992年9月 |
| TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 2 | 三菱電機 | 三菱電機ビルテクノサービス | 1984年8月 |
| TOKYU REIT蒲田ビル | 乗用2、人荷非常1 | 三菱電機 | 三菱電機ビルテクノサービス | 1992年2月 |
| りそな・マルハビル | 乗用4、非常1 (注2) | 三菱電機 | 三菱電機ビルテクノサービス | 1978年11月 |
| TOKYU REIT虎ノ門ビル | 3 | 東芝エレベータ | 東芝エレベータ | 1988年4月 |
| TOKYU REIT八丁堀ビル | 4 | 日立製作所 | サイタ工業 | 1965年9月 (注3) |
| 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | 2 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | 2003年2月 |
| 東急池尻大橋ビル | 2 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | 1989年10月 |
| 菱進原宿ビル | 2 | 三菱電機 | 三菱電機ビルテクノサービス | 1989年3月 |

(注1) 湘南モールフィル(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない

(注2) りそな・マルハビルのエレベーター設置台数は本投資法人の管理運営分のみ記載

(注3) TOKYU REIT八丁堀ビルに設置のエレベーター(4台)は、1996年5月(2台)、2005年2月(1台)、2005年5月(1台)に更新

保有エスカレーター一覧

2008年7月31日現在

| 物件名 | エスカレーター設置台数 | 製造会社 | 保守管理会社 | 竣工年月 |
|--------------------------|-------------|-----------|---------------|----------|
| QFRONT (キューフロント) | 14 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | 1999年10月 |
| 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう) | 6 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | 1978年9月 |
| ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) | 16 | 東芝エレベータ | 東芝エレベータ | 1998年6月 |
| cocoti(ココチ) | 14 | シンドラエレベータ | シンドラエレベータ | 2004年9月 |
| 湘南モールフィル(底地) | - | - | - | - |
| 世田谷ビジネススクエア | 4 | 三菱電機 | 三菱電機ビルテクノサービス | 1993年9月 |
| | 2 | 日立製作所 | 日立ビルシステム | |

(注) 湘南モールフィル(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない

オフィス スペック

2008年7月31日現在

| | | 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 赤坂桜町ビル | TOKYU REIT 蒲田ビル | リソな・マルハビル | 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 | 菱進原宿ビル |
|----------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|--------------------------------------|---|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| 立地 | 所在地 | 世田谷区用賀 | 渋谷区南平台町 | 渋谷区桜丘町 | 台東区元浅草 | 港区赤坂 | 大田区蒲田 | 千代田区大手町 | 港区虎ノ門 | 中央区八丁堀 | 港区赤坂 | 目黒区東山 | 渋谷区神宮前 |
| | 最寄り駅・徒歩時間(分) | 「用賀駅」約1分(直結) | 「渋谷駅」約7分 | 「渋谷駅」約5分 | 「稲荷町駅」約3分 「新御徒町駅」約4分 「上野駅」約10分 | 「赤坂駅」約4分 | 「蒲田駅」約2分 | 「大手町駅」約1分 | 「神谷町駅」約1分 「虎ノ門駅」約9分 「御成門駅」約9分 | 「八丁堀駅」約3分 「茅場町駅」「宝町駅」約6分 「京橋駅」約8分 「東京駅」約10分 | 「赤坂見附駅」約4分 「永田町駅」約4分 「赤坂駅」約7分 | 「池尻大橋駅」約5分 | 「明治神宮前駅」約4分 「渋谷駅」約6分 「原宿駅」約9分 |
| 建物・設備 (基準階) | 築年 | 1993年9月 | 1992年7月 | 1987年6月 | 1992年9月 | 1984年8月 | 1992年2月 | 1978年11月 | 1988年4月 | 1965年9月 | 2003年2月 | 1989年10月 | 1989年3月 |
| | 施工会社 | 東急建設㈱ | 東急建設㈱ | 東急建設㈱ | 鹿島建設㈱・日東建設㈱ | 鹿島建設㈱ | 鹿島建設㈱・住友建設㈱ | 鹿島建設㈱ 計5社 | 榊大林組他 計3社 | 榊竹中工務店 | 東急建設㈱ | 東急建設㈱ | 榊フジタ |
| | 構造 | SRC・RC・S | SRC | SRC | S・SRC | RC | S・SRC | S・SRC | RC・SRC | SRC | S・SRC | SRC | SRC |
| | 耐震・PML | 新耐震設計 2.8% | 新耐震設計 7.9% | 新耐震設計 11.1% | 新耐震設計 7.4% | 新耐震設計 11.2% | 新耐震設計 7.7% | 旧耐震(構造評定取得済) 4.1% | 新耐震設計 7.2% | 旧耐震(免震化工事済) 4.0% | 新耐震設計 3.9% | 新耐震設計 5.8% | 新耐震設計 5.1% |
| | 階数 | B2F、28F建(タワー) 他7棟 | B2F、5F建 | B3F、9F建 | B2F、10F建 | 7F建 | B1F、9F建 | B4F、25F建 | B2F、9F建 | B2F、9F建 | B1F、9F建 | 7F建 | B1F、9F建 |
| | 延床面積 (公簿) | 94,373.72㎡ (28,548.05坪) | 7,003.88㎡ (2,118.67坪) | 6,505.39㎡ (1,967.88坪) | 11,373.20㎡ (3,440.39坪) | 4,058.92㎡ (1,227.82坪) | 10,244.51㎡ (3,098.93坪) | 74,379.30㎡ (22,499.73坪) | 15,343.73㎡ (4,641.47坪) | 8,810.21㎡ (2,665.08坪) | 5,002.36㎡ (1,513.21坪) | 7,619.56㎡ (2,304.91坪) | 6,466.96㎡ (1,956.25坪) |
| | エレベータ数 (建物全体) | 乗用24、人荷6、非常2 | 2 | 2 | オフィス+住宅1 | 2 | 乗用2、人荷非常1 | 乗用12、非常2 | 3 | 4 | 2 | 2 | 2 |
| | 駐車場台数 (カッコ内 内機械式台数) | 307 (0) | 28 (16 2段式) | 32 (32 タワー) | 92 (92 タワー-水平循環) | 31 (31 タワー) | 32 (32 水平循環) | 96 ※所有区画内のみ (24 2段式) | 38 (0) | 28 (28 水平循環) | 17 (16 水平循環) | 23 (12 2段式) | 28 (28 水平循環) |
| | 総貸室面積 | 45,319.41㎡ (13,709.12坪) | 7,148.18㎡ (2,162.32坪) ※一棟貸し | 4,737.19㎡ (1,432.99坪) | 7,947.25㎡ (2,404.04坪) | 3,206.25㎡ (969.89坪) | 7,337.82㎡ (2,219.69坪) | 14,414.99㎡ (4,360.53坪) ※所有区画のみ | 10,136.72㎡ (3,066.35坪) ※所有区画のみ | 6,021.25㎡ (1,821.42坪) | 3,533.03㎡ (1,068.74坪) | 5,710.41㎡ (1,727.39坪) | 4,761.62㎡ (1,440.39坪) |
| | 基準階貸室面積 | 1,162.25㎡ (351.58坪) | 1,129.66㎡ (341.72坪) | 504.67㎡ (152.66坪) | 778.76㎡ (235.57坪) | 450.56㎡ (136.29坪) | 850.71㎡ (257.33坪) | 1,735.74㎡ (525.06坪) | 1,182.80㎡ (357.79坪) | 661.16㎡ (200.00坪) | 420.72㎡ (127.26坪) | 1,064.53㎡ (322.02坪) | 544.00㎡ (164.56坪) |
| | グロス/ネットの別 | ネット | グロス | ネット | ネット | ネット | ネット | ネット | ネット | ネット | ネット | ネット | グロス |
| | 天井高・システム | 2,700mm システム天井 (グリッド型) | 2,700mm システム天井 (グリッド型) | 2,550mm システム天井 (ライン型) | 2,500mm システム天井 (ライン型) | 2,500mm | 2,650mm システム天井 (ライン型) | 2,561mm(17・18階) その他2,640mm | 2,500mm システム天井 (ライン型) | 2,450mm(基準階) | 2,700mm システム天井 (ライン型) | 2,600mm ※Oフロア無の場合 システム天井(ライン型) <1.3.4.5F> ※2F、6Fは非システム | 2,645mm システム天井 (ライン型) |
| | 床荷重 | 300kg/㎡ (一部500kg/㎡、 1000kg/㎡) | 300kg/㎡ | 300kg/㎡ | 300kg/㎡ | 300kg/㎡ | 300kg/㎡ (一部500kg/㎡) | 300kg/㎡ | 500kg/㎡ | 300kg/㎡ | 300kg/㎡(一部500kg/㎡) | 300kg/㎡ | 300kg/㎡ |
| | Oフロア (テナト資産含む) | Oフロア+3wayフロア (有効70mm) | Oフロア (有効68mm) | 3WAY | Oフロア (有効70mm) | 3WAY (一部Oフロア 有効 70mm) | Oフロア (有効100mm) | Oフロア (17.18F 有効50mm) その他2WAY | 3WAY | Oフロア(1F一部、 2.3.5.8.9F有効30mm) その他2WAY | Oフロア (有効100mm) | Oフロア (有効1.4.5F半分40mm、 2F:125mm、3F:60mm) | Oフロア (有効50mm) |
| 基本コンセント電気容量 | 約40VA/㎡ | 約73VA/㎡ | 約35VA/㎡ | 約55VA/㎡ | 約30VA/㎡ | 約30VA/㎡ | 約60VA/㎡ | 約40VA/㎡ | 約37VA/㎡(最大) | 約60VA/㎡ | 約45VA/㎡ | 約50VA/㎡ | |
| 光ケーブル | 有 (NTT引込済) | 有 (イッコム引込済) | 有 (イッコム引込済) | 有 (NTT引込済) | 有 (NTT引込済) | 有 (NTT引込済) | 有 (NTT・KDDI引込済) | 有 (NTT引込済) | 有 (NTT・KDDI引込済) | 有 (NTT引込済) | 有 (NTT引込済) | 有 (NTT引込済) | |
| 空調 | セントラル(地域冷暖房) 個別(発停・温度調節可) | 個別(空冷ヒートポンプ) 個別(発停・温度調節可) | セントラル(空冷チラー) 個別(発停・温度調節可) | 個別(PMAC) 個別(発停・温度調節可) | 個別(空冷ヒートポンプ) 個別(発停・温度調節可) | セントラル(地域冷暖房) 個別(発停・温度調節可) | セントラル(地域冷暖房) 個別(発停・温度調節可) 一部個別空冷ヒートポンプ | 個別(PMAC) 個別(発停・温度調節可) | セントラル(冷温水発生機) 個別(発停・温度調節可) 一部個別空冷ヒートポンプ | 個別(空冷ヒートポンプ) 個別(発停・温度調節可) | 個別(PMAC) 個別(発停・温度調節可) | 個別(空冷ヒートポンプ) 個別(発停・温度調節可) | |
| 管理・セキュリティ | 自動管理(設備・警備24H) +機械警備 | 自動管理 +機械警備 | 巡回管理 +機械警備 | 自動管理 +機械警備 | 自動管理 +機械警備 | 自動管理(警備24H) +機械警備 | 自動管理(設備・警備24H) +機械警備 | 自動管理(警備24H) +機械警備 | 自動管理 +機械警備(ビル共用のみ) | 巡回管理 +機械警備 | 自動管理 +機械警備 | 自動管理 +機械警備 | |
| 24時間入退館 | 可 | 可 | 可 | 可 | 可 | 可 | 可 | 可 | 可 | 可 | 可 | 可 | |

TOKYU REIT

テナント・リーシング

稼働率の実績と見込み

| 用途区分 | 物件名 | テナント数 | | | 総賃貸可能面積 (㎡) | | | 総賃貸面積 (㎡) | | | 稼働率 | | |
|------|-----------------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|
| | | 2008/7/31 実績 | 2009/1/31 見込み | 2009/7/31 見込み | 2008/7/31 実績 | 2009/1/31 見込み | 2009/7/31 見込み | 2008/7/31 実績 | 2009/1/31 見込み | 2009/7/31 見込み | 2008/7/31 実績 | 2009/1/31 見込み | 2009/7/31 見込み |
| R | QFRONT(キューフロント) | 4 | 4 | 4 | 4,544.07 | 4,544.07 | 4,544.07 | 4,544.07 | 4,544.07 | 4,544.07 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| R | レキシントン青山 | 2 | 2 | 1 | 2,241.76 | 2,241.76 | 2,241.76 | 2,241.76 | 2,241.76 | 474.49 | 100.0% | 100.0% | 21.2% |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 4 | 4 | 4 | 2,702.42 | 2,702.42 | 2,702.42 | 2,702.42 | 2,702.42 | 2,702.42 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| R | 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう) | 1 | 1 | 1 | 19,610.06 | 19,610.06 | 19,610.06 | 19,610.06 | 19,610.06 | 19,610.06 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 1 | 1 | 1 | 1,284.60 | 1,284.60 | 1,284.60 | 1,284.60 | 1,284.60 | 1,284.60 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| R | TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア | 2 | 2 | 2 | 1,543.05 | 1,543.05 | 1,543.05 | 1,543.05 | 1,543.05 | 1,543.05 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| R | ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) | 1 | 1 | 1 | 50,285.89 | 50,285.89 | 50,285.89 | 50,285.89 | 50,285.89 | 50,285.89 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| R | cocoti (ココチ) | 15 | 14 | 13 | 8,319.95 | 8,319.95 | 8,319.95 | 8,319.95 | 8,112.88 | 7,998.57 | 100.0% | 97.5% | 96.1% |
| R | 湘南モールフィル(底地) | 1 | 1 | 1 | 44,078.12 | 44,078.12 | 44,078.12 | 44,078.12 | 44,078.12 | 44,078.12 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| R | CONZE(コンツェ) 恵比寿 | 8 | 8 | 8 | 2,319.24 | 2,319.24 | 2,319.24 | 2,319.24 | 2,319.24 | 2,319.24 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| R | 代官山フォーラム | 5 | 4 | 4 | 2,477.64 | 2,477.64 | 2,477.64 | 2,477.64 | 2,267.22 | 2,267.22 | 100.0% | 91.5% | 91.5% |
| | 商業施設 計 | 44 | 42 | 40 | 139,406.80 | 139,406.80 | 139,406.80 | 139,406.80 | 138,989.31 | 137,107.73 | 100.0% | 99.7% | 98.4% |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 58 | 54 | 54 | 24,925.68 | 24,925.68 | 24,925.68 | 24,877.03 | 23,571.83 | 23,571.83 | 99.8% | 94.6% | 94.6% |
| O | 東急南平台町ビル | 1 | 1 | 1 | 7,148.18 | 7,148.18 | 7,148.18 | 7,148.18 | 7,148.18 | 7,148.18 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| O | 東急桜丘町ビル | 2 | 2 | 2 | 4,737.19 | 4,737.19 | 4,737.19 | 4,737.19 | 4,737.19 | 4,737.19 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| O | 東京日産台東ビル | 13 | 12 | 12 | 7,947.25 | 7,947.25 | 7,947.25 | 7,947.25 | 7,947.25 | 7,947.25 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 5 | 5 | 5 | 3,206.25 | 3,206.25 | 3,206.25 | 3,206.25 | 3,206.25 | 3,206.25 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 4 | 4 | 4 | 7,337.82 | 7,337.82 | 7,337.82 | 7,337.82 | 7,337.82 | 7,337.82 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| O | りそな・マルハビル | 3 | 3 | 3 | 14,414.99 | 14,414.99 | 14,414.99 | 14,414.99 | 14,414.99 | 14,414.99 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 7 | 7 | 7 | 10,136.72 | 10,136.72 | 10,136.72 | 10,136.72 | 10,136.72 | 10,136.72 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 9 | 7 | 7 | 6,021.25 | 6,021.25 | 6,021.25 | 5,961.75 | 5,262.65 | 5,262.65 | 99.0% | 87.4% | 87.4% |
| O | 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | 1 | 1 | 1 | 3,533.03 | 3,533.03 | 3,533.03 | 3,533.03 | 3,533.03 | 3,533.03 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| O | 東急池尻大橋ビル | 5 | 5 | 5 | 5,710.41 | 5,710.41 | 5,710.41 | 5,710.41 | 5,710.41 | 5,710.41 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| O | 菱進原宿ビル | 6 | 7 | 7 | 4,761.62 | 4,761.62 | 4,761.62 | 3,420.80 | 3,537.96 | 3,537.96 | 71.8% | 74.3% | 74.3% |
| | オフィス 計 | 114 | 108 | 108 | 99,880.39 | 99,880.39 | 99,880.39 | 98,431.42 | 96,544.28 | 96,544.28 | 98.5% | 96.7% | 96.7% |
| | 合計 | 158 | 150 | 148 | 239,287.19 | 239,287.19 | 239,287.19 | 237,838.22 | 235,533.59 | 233,652.01 | 99.4% | 98.4% | 97.6% |

* 見込みの数値は、2008年8月29日時点において契約済のテナント、及び解約予告受領済のテナントのみを反映している

* 世田谷ビジネススクエアの面積は共有持分割合を乗じて得た値

賃料単価推移(総賃貸面積ベース)

| | 総賃貸面積 | | | | | | | | | |
|------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 第1期末 | 第2期末 | 第3期末 | 第4期末 | 第5期末 | 第6期末 | 第7期末 | 第8期末 | 第9期末 | 第10期末 |
| 商業施設(都心) (注1) | 9,665.09㎡ (2,923.69坪) | 11,031.19㎡ (3,336.94坪) | 11,031.19㎡ (3,336.94坪) | 16,023.16㎡ (4,847.01坪) | 18,732.87㎡ (5,666.69坪) | 19,351.25㎡ (5,853.75坪) | 21,670.49㎡ (6,555.32坪) | 21,670.49㎡ (6,555.32坪) | 21,670.49㎡ (6,555.32坪) | 24,148.13㎡ (7,304.81坪) |
| 商業施設(郊外) (注2) | 20,894.66㎡ (6,320.64坪) | 20,894.66㎡ (6,320.64坪) | 80,139.25㎡ (24,242.12坪) | 80,139.25㎡ (24,242.12坪) | 80,139.25㎡ (24,242.12坪) | 71,180.55㎡ (21,532.12坪) | 71,180.55㎡ (21,532.12坪) | 71,180.55㎡ (21,532.12坪) | 71,180.55㎡ (21,532.12坪) | 71,180.55㎡ (21,532.12坪) |
| オフィス計 | 64,513.83㎡ (19,515.43坪) | 66,687.97㎡ (20,173.11坪) | 75,394.69㎡ (22,806.90坪) | 78,038.28㎡ (23,606.58坪) | 79,281.34㎡ (23,982.61坪) | 79,485.70㎡ (24,044.42坪) | 85,168.11㎡ (25,763.35坪) | 84,749.59㎡ (25,636.75坪) | 89,140.32㎡ (26,964.95坪) | 98,431.42㎡ (29,775.50坪) |
| 合計 | 95,073.58㎡ (22,439.12坪) | 98,613.82㎡ (23,510.05坪) | 166,565.13㎡ (26,143.83坪) | 174,200.69㎡ (28,453.58坪) | 178,153.46㎡ (29,649.30坪) | 170,017.50㎡ (29,898.18坪) | 178,019.15㎡ (32,318.68坪) | 177,600.63㎡ (32,192.07坪) | 181,991.36㎡ (33,520.27坪) | 193,760.10㎡ (37,080.31坪) |

| | 単価 | | | | | | | | | |
|------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 第1期末 | 第2期末 | 第3期末 | 第4期末 | 第5期末 | 第6期末 | 第7期末 | 第8期末 | 第9期末 | 第10期末 |
| 商業施設(都心) (注1) | 12,089円/月㎡ (39,965円/月坪) | 12,757円/月㎡ (42,172円/月坪) | 12,779円/月㎡ (42,243円/月坪) | 12,628円/月㎡ (41,745円/月坪) | 12,771円/月㎡ (42,219円/月坪) | 12,734円/月㎡ (42,095円/月坪) | 12,316円/月㎡ (40,714円/月坪) | 12,453円/月㎡ (41,166円/月坪) | 12,571円/月㎡ (41,557円/月坪) | 11,857円/月㎡ (39,197円/月坪) |
| 商業施設(郊外) (注2) | 2,832円/月㎡ (9,361円/月坪) | 2,832円/月㎡ (9,361円/月坪) | 1,866円/月㎡ (6,168円/月坪) | 1,866円/月㎡ (6,168円/月坪) | 1,866円/月㎡ (6,168円/月坪) | 1,534円/月㎡ (5,070円/月坪) | 1,534円/月㎡ (5,070円/月坪) | 1,534円/月㎡ (5,070円/月坪) | 1,534円/月㎡ (5,070円/月坪) | 1,534円/月㎡ (5,070円/月坪) |
| オフィス計 | 6,145円/月㎡ (20,315円/月坪) | 6,134円/月㎡ (20,276円/月坪) | 6,112円/月㎡ (20,204円/月坪) | 6,191円/月㎡ (20,465円/月坪) | 6,188円/月㎡ (20,456円/月坪) | 6,192円/月㎡ (20,469円/月坪) | 6,200円/月㎡ (20,497円/月坪) | 6,495円/月㎡ (21,470円/月坪) | 6,653円/月㎡ (21,994円/月坪) | 6,875円/月㎡ (22,727円/月坪) |
| 合計 | 6,021円/月㎡ (19,905円/月坪) | 6,175円/月㎡ (20,413円/月坪) | 4,510円/月㎡ (14,910円/月坪) | 4,793円/月㎡ (15,845円/月坪) | 4,936円/月㎡ (16,317円/月坪) | 4,986円/月㎡ (16,483円/月坪) | 5,079円/月㎡ (16,790円/月坪) | 5,233円/月㎡ (17,300円/月坪) | 5,356円/月㎡ (17,704円/月坪) | 5,534円/月㎡ (18,293円/月坪) |

*上記賃料単価推移算出にあたって、湘南モールフィル(底地)は含まない

(注1)商業(都心): QFRONT(キューフロント)、TOKYU REIT表参道スクエア、レキシントン青山、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、cocoti(ココチ)、CONZE(コンツェ) 恵比寿、代官山フォーラム

(注2)商業(郊外): 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)、第2東急鷺沼ビル、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)

賃料単価推移(特殊要因控除ベース)

| | 特殊要因控除面積(駐車場、倉庫等除く) | | | | | | | | | |
|------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 第1期末 | 第2期末 | 第3期末 | 第4期末 | 第5期末 | 第6期末 | 第7期末 | 第8期末 | 第9期末 | 第10期末 |
| 商業施設(都心) (注1) | 9,665.09㎡ (2,923.69坪) | 11,031.19㎡ (3,336.94坪) | 11,031.19㎡ (3,336.94坪) | 16,023.16㎡ (4,847.01坪) | 18,732.87㎡ (5,666.69坪) | 19,351.25㎡ (5,853.75坪) | 21,670.49㎡ (6,555.32坪) | 21,670.49㎡ (6,555.32坪) | 21,670.49㎡ (6,555.32坪) | 24,148.13㎡ (7,304.81坪) |
| 商業施設(郊外) (注2) | 17,857.26㎡ (5,401.82坪) | 17,857.26㎡ (5,401.82坪) | 49,389.05㎡ (14,940.19坪) | 49,389.05㎡ (14,940.19坪) | 49,389.05㎡ (14,940.19坪) | 41,228.99㎡ (12,471.77坪) | 41,228.99㎡ (12,471.77坪) | 41,228.99㎡ (12,471.77坪) | 41,228.99㎡ (12,471.77坪) | 41,228.99㎡ (12,471.77坪) |
| オフィス計 | 60,391.56㎡ (18,268.45坪) | 63,152.92㎡ (19,103.76坪) | 71,189.77㎡ (21,534.91坪) | 73,818.48㎡ (22,330.09坪) | 75,061.76㎡ (22,706.18坪) | 75,283.82㎡ (22,773.35坪) | 80,610.76㎡ (24,384.75坪) | 80,179.55㎡ (24,254.31坪) | 84,588.65㎡ (25,588.07坪) | 93,872.35㎡ (28,396.39坪) |
| 合計 | 87,913.91㎡ (26,593.96坪) | 92,041.36㎡ (27,842.51坪) | 131,610.01㎡ (39,812.03坪) | 139,230.68㎡ (42,117.28坪) | 143,183.67㎡ (43,313.06坪) | 135,864.05㎡ (41,098.88坪) | 143,510.23㎡ (43,411.85坪) | 143,079.02㎡ (43,281.41坪) | 147,488.12㎡ (44,615.16坪) | 159,249.47㎡ (48,172.96坪) |

| | 単価 | | | | | | | | | |
|------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 第1期末 | 第2期末 | 第3期末 | 第4期末 | 第5期末 | 第6期末 | 第7期末 | 第8期末 | 第9期末 | 第10期末 |
| 商業施設(都心) (注1) | 12,089円/月㎡ (39,965円/月坪) | 12,757円/月㎡ (42,172円/月坪) | 12,779円/月㎡ (42,243円/月坪) | 12,628円/月㎡ (41,745円/月坪) | 12,771円/月㎡ (42,219円/月坪) | 12,734円/月㎡ (42,095円/月坪) | 12,316円/月㎡ (40,714円/月坪) | 12,453円/月㎡ (41,166円/月坪) | 12,571円/月㎡ (41,557円/月坪) | 11,857円/月㎡ (39,197円/月坪) |
| 商業施設(郊外) (注2) | 3,254円/月㎡ (10,757円/月坪) | 3,254円/月㎡ (10,757円/月坪) | 2,571円/月㎡ (8,498円/月坪) | 2,571円/月㎡ (8,498円/月坪) | 2,571円/月㎡ (8,498円/月坪) | 2,188円/月㎡ (7,232円/月坪) | 2,188円/月㎡ (7,232円/月坪) | 2,188円/月㎡ (7,232円/月坪) | 2,188円/月㎡ (7,232円/月坪) | 2,188円/月㎡ (7,232円/月坪) |
| オフィス計 | 6,446円/月㎡ (21,309円/月坪) | 6,391円/月㎡ (21,128円/月坪) | 6,393円/月㎡ (21,133円/月坪) | 6,443円/月㎡ (21,300円/月坪) | 6,436円/月㎡ (21,276円/月坪) | 6,439円/月㎡ (21,285円/月坪) | 6,464円/月㎡ (21,370円/月坪) | 6,778円/月㎡ (22,406円/月坪) | 6,919円/月㎡ (22,873円/月坪) | 7,125円/月㎡ (23,554円/月坪) |
| 合計 | 6,418円/月㎡ (21,217円/月坪) | 6,546円/月㎡ (21,638円/月坪) | 5,494円/月㎡ (18,161円/月坪) | 5,781円/月㎡ (19,111円/月坪) | 5,932円/月㎡ (19,609円/月坪) | 6,045円/月㎡ (19,984円/月坪) | 6,119円/月㎡ (20,229円/月坪) | 6,315円/月㎡ (20,875円/月坪) | 6,427円/月㎡ (21,246円/月坪) | 6,564円/月㎡ (21,701円/月坪) |

*上記賃料単価推移算出にあたって、湘南モールフィル(底地)は含まない

*「特殊要因控除ベース」は以下の方法にて算出

- ①総賃料収入から、駐車場及び倉庫等からの収入相当額を合理的に算出した金額を控除
- ②総賃貸面積から、駐車場及び倉庫等の面積を控除
- ③①により算出された金額を②で算出された面積で除する

(注1) 商業(都心): QFRONT(キューフロント)、TOKYU REIT表参道スクエア、レキシントン青山、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、cocoti(ココチ)、CONZE(コンゼ) 恵比寿、代官山フォーラム

(注2) 商業(郊外): 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)、第2東急鷺沼ビル、ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)

解約及び新規契約テナント

第10期

| 物件名 | 解約面積 (㎡) a (注1) | 解約 テナント数 | 新規賃貸借契約面積 (㎡) b (注2) | 新規契約 テナント数 | 充足率 c=b/a |
|-----------------|--------------------|-------------|-------------------------|---------------|--------------|
| 東急池尻大橋ビル | 3,193.59 | 1 | 3,193.50 | 2 | 99.997% |
| 世田谷ビジネススクエア(注3) | 1,277.38 | 4 | 1,437.26 | 6 | 112.5% |
| cocoti (ココチ) | 297.41 | 2 | 297.41 | 1 | 100% |
| 東京日産台東ビル | 82.70 | 1 | 82.70 | 1 | 100% |
| 合計 | 4,851.08 | 8 | 5,010.87 | 10 | 103.3% |
| 第10期末総賃貸可能面積比 | 2.03% | | 2.09% | | |

(注1) 解約面積とは、第10期中(2008年2月1日～2008年7月31日)に賃貸借契約が終了した面積

(注2) 新規賃貸借契約面積とは、第10期中(2008年2月1日～2008年7月31日)に引渡しを行った面積

(注3) 世田谷ビジネススクエアの面積は全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値

第11期(予定)

| 物件名 | 解約(予定)面積 (㎡) a (注4) | 解約 テナント数 | 新規賃貸借契約面積 (㎡) b (注5) | 新規契約 テナント数 | 充足率 c=b/a |
|------------------|------------------------|-------------|-------------------------|---------------|--------------|
| 世田谷ビジネススクエア(注6) | 3,443.65 | 5 | 2,138.45 | 5 | 62.1% |
| 東京日産台東ビル | 778.77 | 1 | 778.77 | 1 | 100% |
| TOKYU REIT八丁堀ビル | 699.10 | 2 | — | — | — |
| cocoti (ココチ) | 207.07 | 1 | — | — | — |
| 代官山フォーラム | 210.42 | 1 | — | — | — |
| 菱進原宿ビル | — | — | 117.16 | 1 | — |
| 合計 | 5,339.01 | 10 | 3,034.38 | 7 | 56.8% |
| 第11期末見込み総賃貸可能面積比 | 2.23% | | 1.27% | | |

(注4) 解約(予定)面積とは、2008年8月29日までに解約の通知を受領し、第11期中(2008年8月1日～2009年1月31日)に賃貸借契約が終了した面積もしくは賃貸借契約が終了する予定の面積

(注5) 新規賃貸借契約面積とは、2008年8月29日までに新規の賃貸借契約が締結され、第11期中(2008年8月1日～2009年1月31日)に引渡しを行った面積もしくは引渡しを行う予定の面積

(注6) 世田谷ビジネススクエアの面積は全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値

期末テナント上位10社

2008年7月31日現在

| 順位 | テナント名 | 業種 | 物件名 | 契約終了日 | 賃貸面積 (㎡) | 比率 (注1) |
|-------------------|----------------------|-------|-----------------------------|-----------------|-------------|------------|
| 1 | 株式会社イトーヨーカ堂 | 小売 | ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) | 平成30年6月17日 | 50,285.89 | 21.1% |
| 2 | 大和ハウス工業株式会社 | 建設 | 湘南モールフィル(底地) | 平成35年3月19日 | 44,078.12 | 18.5% |
| 3 | 株式会社東急ストア | 小売 | 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう) | 平成30年6月30日 | 19,610.06 | 8.2% |
| 4 | 株式会社マルハニチロ水産 | 水産・農林 | りそな・マルハビル | 平成22年1月14日 | 11,097.27 | 4.7% |
| 5 | 東京急行電鉄株式会社 | 陸運 | 東急南平台町ビル | 平成24年12月31日 | 7,148.18 | 3.0% |
| | | | 東急桜丘町ビル | 平成23年12月31日 | 3,878.36 | 1.6% |
| 6 | 独立行政法人原子力安全基盤機構 | その他 | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 平成21年3月31日 (注2) | 6,579.05 | 2.8% |
| 7 | サン・マイクロシステムズ株式会社 | 情報・通信 | 世田谷ビジネススクエア (注3) | 平成22年4月30日 | 5,800.76 | 2.4% |
| 8 | 株式会社富士通アドバンスソリューションズ | 情報・通信 | TOKYU REIT蒲田ビル | 平成21年3月31日 | 4,253.55 | 1.8% |
| 9 | 株式会社TSUTAYA STORES | サービス | QFRONT(キューフロント) | 平成31年12月14日 | 3,556.31 | 1.5% |
| | | | 世田谷ビジネススクエア (注3) | 平成22年6月30日 (注2) | 338.13 | 0.1% |
| 10 | 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) | 平成25年1月31日 | 3,533.03 | 1.5% |
| 賃貸面積上位10テナントの合計 | | | | | 160,158.71 | 67.3% |
| 第10期末(23物件)の総賃貸面積 | | | | | 237,838.22 | 100.0% |

(注1)「比率」は、23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)複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載

(注3)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

長期契約テナント

2008年7月31日現在

| テナント名 | 物件名 | 期間 | 賃料改定期間 | 賃貸面積 (㎡) | 賃貸可能面積比率 (%) | 月額賃料総額合計 (千円) | 比率 (%) | | |
|--------------------------|--------------------------|---|-----------------------------|------------|--------------|---------------|--------|-----------|--------|
| 株式会社イトーヨーカ堂 | ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) | 自: 1998年6月18日 至: 2018年6月17日 | 3年毎(注1) | 50,285.89 | 21.0% | 309,426 | 26.9% | | |
| 大和ハウス工業株式会社 | 湘南モールフィル(底地) | 自: 2003年3月20日 至: 2023年3月19日 | 3年毎 | 44,078.12 | 18.4% | | | | |
| 株式会社東急ストア | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 自: 2003年9月10日 至: 2018年6月30日 | 3年毎(注2) | 19,610.06 | 8.2% | | | | |
| 株式会社TSUTAYA STORES | QFRONT(キューフロント) | 自: 2001年7月2日 至: 2019年12月14日 | 3年毎 | 3,556.31 | 1.5% | | | | |
| 新キャバリー三菱株式会社 | 世田谷ビジネススクエア | 自: 1993年10月22日(注4) 至: 2017年8月31日(注5) | 2年毎 | 2,304.59 | 1.0% | | | | |
| 株式会社ザラ・ジャパン | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 自: 2002年12月1日 至: 2013年7月31日(注3) | 改定なし | 1,487.21 | 0.6% | | | | |
| 用賀熱供給株式会社 | 世田谷ビジネススクエア | 自: 1993年10月1日 至: 2013年9月30日 | 2年毎 | 1,207.80 | 0.5% | | | | |
| 東京電力株式会社 | 東急桜丘町ビル | 自: 1987年4月1日 至: 2017年3月31日 | 2年毎 | 858.83 | 0.4% | | | | |
| ロイヤルホールディングス株式会社 | TOKYU REIT表参道スクエア | 自: 2000年7月11日 至: 2015年8月22日 | 3年毎 | 764.83 | 0.3% | | | | |
| TOHOシネマズ株式会社 | QFRONT(キューフロント) | 自: 1999年12月18日 至: 2019年12月17日 | 3年毎 | 528.93 | 0.2% | | | | |
| 株式会社ぶん楽 | QFRONT(キューフロント) | 自: 2002年7月1日 至: 2019年12月14日 | 3年毎 | 458.83 | 0.2% | | | | |
| 株式会社フードスコープ | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日 | 改定なし | 331.11 | 0.1% | | | | |
| 株式会社ミュージアムアンドオペレーターズ | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日 | 改定なし | 323.78 | 0.1% | | | | |
| 株式会社グラナダ | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日 | 改定なし | 287.15 | 0.1% | | | | |
| パークタワーホテル株式会社 | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日 | 改定なし | 287.15 | 0.1% | | | | |
| 株式会社トラジ | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日 | 改定なし | 287.15 | 0.1% | | | | |
| 株式会社ドリームアーク | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 自: 2006年7月1日 至: 2014年3月21日 | 改定なし | 287.15 | 0.1% | | | | |
| 株式会社タスク | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日 | 改定なし | 287.15 | 0.1% | | | | |
| 有限会社シェイノ | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日 | 改定なし | 228.60 | 0.1% | | | | |
| 株式会社セブン-イレブン・ジャパン | TOKYU REIT赤坂榎町ビル | 自: 1999年7月1日 至: 2019年6月30日 | 3年毎 | 158.60 | 0.1% | | | | |
| 株式会社TSUTAYA STORES | 世田谷ビジネススクエア | 自: 2007年10月1日 至: 2014年9月30日 | 2010年10月1日、 及び2012年10月1日 | 117.47 | 0.0% | | | | |
| 株式会社東急ストア | 第2東急鷺沼ビル | 自: 2002年12月27日 至: 2018年6月30日 | 3年毎(注2) | 駐車場 | - | | | | |
| 東京急行電鉄株式会社 | QFRONT(キューフロント) | 自: 2002年12月20日 至: 2019年12月31日 | 改定なし | 壁面 | - | | | | |
| 株式会社TSUTAYA STORES | QFRONT(キューフロント) | 自: 2005年6月1日 至: 2019年12月14日 | 3年毎 | 寄り付き | - | | | | |
| 長期契約テナントの賃貸面積/月額賃料の合計 | | | | 127,736.72 | 53.4% | | | | |
| 第10期末(23物件)の総賃貸可能面積/月額賃料 | | | | 239,287.19 | 100.0% | | | 1,150,808 | 100.0% |

1.59%
* 賃料の改定がない
長期契約の賃貸面積比率

* 長期契約の定義: 定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、2008年8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの
このうち定期建物賃貸借契約テナントはCONZE(コンツェ)恵比寿8テナントに、株式会社ザラ・ジャパン、世田谷ビジネススクエアの株式会社TSUTAYA STORESを加えた10テナント
また、大和ハウス工業株式会社は、事業用定期借地権設定契約テナント
* 賃貸面積は2008年7月31日現在の実績ベース
(注1) 2001年3月1日付建物賃貸借に関する覚書に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされている
(注2) 2003年9月11日以降、当初6年間改定はない
(注3) 賃借人は6ヶ月の予告期間をもって期間内解約を申し入れることができる
(注4) 契約面積の最も大きな契約の契約開始日
(注5) 契約面積の最も大きな契約の契約終了日

東急グループ各社テナント比率

2008年7月31日現在

| 番号 | 名称 | 業種 | 物件名 | 賃貸面積 (㎡) | 比率 | 年間賃料(注1) (千円) | 月額賃料(注1) (千円) | 比率 | |
|-----------------------|---------------|------|----------------------------|-------------|------------|------------------|------------------|-----------|--------|
| 1 | 株式会社東急ストア | 小売 | 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう) | 19,610.06 | 8.2% | 619,744 | 51,645 | 4.5% | |
| 2 | 東京急行電鉄株式会社 | 陸運 | 東急南平台町ビル | 7,148.18 | 3.0% | 363,232 | 30,269 | 2.6% | |
| 3 | 東京急行電鉄株式会社 | 陸運 | 東急桜丘町ビル | 3,878.36 | 1.6% | 360,766 | 30,063 | 2.6% | |
| 4 | 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) | 3,533.03 | 1.5% | 385,200 | 32,100 | 2.8% | |
| 5 | 株式会社東急コミュニティー | サービス | 世田谷ビジネススクエア(注2) | 3,211.09 | 1.4% | 283,252 | 23,604 | 2.1% | |
| 6 | 東京急行電鉄株式会社 | 陸運 | QFRONT(キューフロント) | (壁面) | - | 259,200 | 21,600 | 1.9% | |
| 7 | その他 | - | - | 3,906.37 | 1.6% | 270,626 | 22,552 | 2.0% | |
| 東急グループ各社合計(第10期末) | | | | 41,287.08 | 17.4% | 2,542,022 | 211,835 | 18.4% | |
| ポートフォリオ合計 第10期末(23物件) | | | | 総賃貸面積(㎡) | 237,838.22 | 100.0% | - | - | - |
| | | | | 総賃料収入(千円) | | | 13,809,704 | 1,150,808 | 100.0% |

(注1)「年間賃料」は、月額賃料を12倍して算出

(注2)世田谷ビジネススクエアの「賃貸面積」「年間賃料」「月額賃料」は、共有持分割合55%の値を表示

契約残存期間別収入比率

| 種別 | | 1年以内 | 1年超、2年以内 | 2年超、5年以内 | 5年超、10年以内 | 10年超 | 合計 | 契約残存期間(年) |
|-----------------|------|-------|----------|----------|-----------|-------|--------|-----------|
| 第10期末 (23物件) | 商業施設 | 13.9% | 18.3% | 14.4% | 30.6% | 22.8% | 100.0% | 6.5 |
| | オフィス | 33.6% | 39.8% | 21.6% | 4.8% | 0.2% | 100.0% | 2.1 |
| | 合計 | 26.3% | 31.8% | 18.9% | 14.4% | 8.6% | 100.0% | 3.7 |

* 2008年7月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を対象に算出(総賃貸収入ではない)

* 残存期間の起算日は、2008年8月1日

* 契約残存期間は加重平均により算出

定期借家契約と普通借家契約の比率

| 用途区分 | 物件名 | テナント数 | | | | | 第10期末 月額賃料(百万円) | | | | |
|------|-------------------------|-------|-----|-----|--------|--------|--------------------|-----|-------|--------|--------|
| | | | | | 比率 | | | | | 比率 | |
| | | 定期 | 普通 | 計 | 定期 | 普通 | 定期 | 普通 | 計 | 定期 | 普通 |
| R | QFRONT(キューフロント)(注1) | 0 | 3 | 3 | 0.0% | 100.0% | 0 | 67 | 67 | 0.0% | 100.0% |
| R | レキシントン青山 | 0 | 2 | 2 | 0.0% | 100.0% | 0 | 25 | 25 | 0.0% | 100.0% |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 2 | 2 | 4 | 50.0% | 50.0% | 7 | 20 | 28 | 26.6% | 73.4% |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 2 | 0 | 2 | 100.0% | 0.0% | 28 | 0 | 28 | 100.0% | 0.0% |
| R | cocoti(ココチ) | 11 | 4 | 15 | 73.3% | 26.7% | 52 | 49 | 101 | 51.8% | 48.2% |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 8 | 0 | 8 | 100.0% | 0.0% | 19 | 0 | 19 | 100.0% | 0.0% |
| R | 代官山フォーラム | 1 | 4 | 5 | 20.0% | 80.0% | 1 | 14 | 15 | 10.2% | 89.8% |
| | 都心商業計 | 24 | 15 | 39 | 61.5% | 38.5% | 109 | 176 | 286 | 38.2% | 61.8% |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 0 | 1 | 1 | 0.0% | 100.0% | 0 | 51 | 51 | 0.0% | 100.0% |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 0 | 1 | 1 | 0.0% | 100.0% | 0 | 7 | 7 | 0.0% | 100.0% |
| R | ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 0 | 1 | 1 | 0.0% | 100.0% | 0 | 50 | 50 | 0.0% | 100.0% |
| R | 湘南モールフィル(底地)(注2) | 1 | 0 | 1 | 100.0% | 0.0% | 29 | 0 | 29 | 100.0% | 0.0% |
| | 郊外商業計 | 1 | 3 | 4 | 25.0% | 75.0% | 29 | 109 | 138 | 21.0% | 79.0% |
| | 商業施設 計 | 25 | 18 | 43 | 58.1% | 41.9% | 138 | 285 | 424 | 32.6% | 67.4% |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 3 | 55 | 58 | 5.2% | 94.8% | 3 | 165 | 168 | 2.2% | 97.8% |
| O | 東急南平台町ビル | 1 | 0 | 1 | 100.0% | 0.0% | 30 | 0 | 30 | 100.0% | 0.0% |
| O | 東急桜丘町ビル | 1 | 1 | 2 | 50.0% | 50.0% | 30 | 9 | 39 | 76.3% | 23.7% |
| O | 東京日産台東ビル | 1 | 12 | 13 | 7.7% | 92.3% | 7 | 26 | 34 | 22.3% | 77.7% |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 0 | 5 | 5 | 0.0% | 100.0% | 0 | 19 | 19 | 0.0% | 100.0% |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 1 | 3 | 4 | 25.0% | 75.0% | 4 | 33 | 38 | 12.2% | 87.8% |
| O | りそな・マルハビル | 1 | 2 | 3 | 33.3% | 66.7% | 100 | 34 | 135 | 74.2% | 25.8% |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 0 | 7 | 7 | 0.0% | 100.0% | 0 | 73 | 73 | 0.0% | 100.0% |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 0 | 9 | 9 | 0.0% | 100.0% | 0 | 32 | 32 | 0.0% | 100.0% |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 1 | 0 | 1 | 100.0% | 0.0% | 32 | 0 | 32 | 100.0% | 0.0% |
| O | 東急池尻大橋ビル | 1 | 4 | 5 | 20.0% | 80.0% | 8 | 21 | 30 | 29.5% | 70.5% |
| O | 菱進原宿ビル | 3 | 3 | 6 | 50.0% | 50.0% | 18 | 23 | 41 | 44.1% | 55.9% |
| | オフィス 計 | 13 | 101 | 114 | 11.4% | 88.6% | 235 | 440 | 676 | 34.9% | 65.1% |
| | 合計 | 38 | 119 | 157 | 24.2% | 75.8% | 374 | 726 | 1,101 | 34.0% | 66.0% |

* テナント数は第10期末時点

* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)

(注1) 壁面を賃借している1テナント(東京急行電鉄株式会社)を除く

(注2) 湘南モールフィル(大和ハウス工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約テナント

テナント入替率実績

面積ベース

| 物件名 | 第8期 | | | | | 第9期 | | | | | 第10期 | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|------------|--------------|------------|--------------|-------------------------|------------|--------------|------------|--------------|-------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | 総賃貸 可能面積 (㎡) a | 解約 | | 新規 | | 総賃貸 可能面積 (㎡) a | 解約 | | 新規 | | 総賃貸 可能面積 (㎡) a | 解約 | | 新規 | |
| | | 面積(㎡) b | 比率(%) b/a | 面積(㎡) c | 比率(%) c/a | | 面積(㎡) b | 比率(%) b/a | 面積(㎡) c | 比率(%) c/a | | 面積(㎡) b | 比率(%) b/a | 面積(㎡) c | 比率(%) c/a |
| QFRONT(キューフロント) | 4,544.07 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 4,544.07 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 4,544.07 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| レキシントン青山 | 2,241.76 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 2,241.76 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 2,241.76 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| TOKYU REIT表参道スクエア | 2,702.42 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 2,702.42 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 2,702.42 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア | 1,543.05 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 1,543.05 | 55.84 | 3.6% | 55.84 | 3.6% | 1,543.05 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| cocoti(ココチ) | 8,319.95 | 1,907.88 | 22.9% | 1,907.88 | 22.9% | 8,319.95 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 8,319.95 | 297.41 | 3.6% | 297.41 | 3.6% |
| CONZE(コンゼ)恵比寿 | 2,319.24 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 2,319.24 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 2,319.24 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| 代官山フォーラム | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,477.64 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| 都心商業計 | 21,670.49 | 1,907.88 | 8.8% | 1,907.88 | 8.8% | 21,670.49 | 55.84 | 0.3% | 55.84 | 0.3% | 24,148.13 | 297.41 | 1.2% | 297.41 | 1.2% |
| 東急鷺沼ビル(さぎ沼とときゅう) | 19,610.06 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 19,610.06 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 19,610.06 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| 第2東急鷺沼ビル | 1,284.60 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 1,284.60 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 1,284.60 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) | 50,285.89 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 50,285.89 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 50,285.89 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| 湘南モールフィル(底地) | 44,078.12 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 44,078.12 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 44,078.12 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| 郊外商業計 | 115,258.67 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 115,258.67 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 115,258.67 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| 商業施設計 | 136,929.16 | 1,907.88 | 1.4% | 1,907.88 | 1.4% | 136,929.16 | 55.84 | 0.0% | 55.84 | 0.0% | 139,406.80 | 297.41 | 0.2% | 297.41 | 0.2% |
| 世田谷ビジネススクエア | 24,857.50 | 79.09 | 0.3% | 430.08 | 1.7% | 24,918.29 | 293.63 | 1.2% | 205.76 | 0.8% | 24,925.68 | 1,277.38 | 5.1% | 1,437.26 | 5.8% |
| 東急南平台町ビル | 7,148.18 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 7,148.18 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 7,148.18 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| 東急桜丘町ビル | 4,737.19 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 4,737.19 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 4,737.19 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| 東京日産台東ビル | 7,947.25 | 435.79 | 5.5% | 518.49 | 6.5% | 7,947.25 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 7,947.25 | 82.70 | 1.0% | 82.70 | 1.0% |
| TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 3,206.25 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 3,206.25 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 3,206.25 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| TOKYU REIT蒲田ビル | 7,337.82 | 5,104.26 | 69.6% | 4,253.55 | 58.0% | 7,337.82 | 0.00 | 0.0% | 850.71 | 11.6% | 7,337.82 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| りそな・マルハビル | 14,414.99 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 14,414.99 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 14,414.99 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| TOKYU REIT虎ノ門ビル | 10,038.01 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 10,136.72 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 10,136.72 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| TOKYU REIT八丁堀ビル | 6,021.25 | 432.38 | 7.2% | 430.88 | 7.2% | 6,021.25 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 6,021.25 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) | - | - | - | - | - | 3,533.03 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% | 3,533.03 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| 東急池尻大橋ビル | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,710.41 | 3,193.59 | 55.9% | 3,193.50 | 55.9% |
| 菱進原宿ビル | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,761.62 | 0.00 | 0.0% | 0.00 | 0.0% |
| オフィス計 | 85,708.44 | 6,051.52 | 7.1% | 5,633.00 | 6.6% | 89,400.97 | 293.63 | 0.3% | 1,056.47 | 1.2% | 99,880.39 | 4,553.67 | 4.6% | 4,713.46 | 4.7% |
| 総計 | 222,637.60 | 7,959.40 | 3.6% | 7,540.88 | 3.4% | 226,330.13 | 349.47 | 0.2% | 1,112.31 | 0.5% | 239,287.19 | 4,851.08 | 2.0% | 5,010.87 | 2.1% |

賃料更改期間(物件別)

| 用途区分 | 物件名 | テナント数 | | | 第10期末月額賃料(百万円) | | | 賃料更改期間(年) | | |
|------|-------------------------|-----------|------------|------------|----------------|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 定期 | 普通 | 計 | 定期 | 普通 | 計 | 定期 | 普通 | 計 |
| R | QFRONT(キューフロント)(注1) | 0 | 3 | 3 | 0 | 67 | 67 | 0.00 | 3.00 | 3.00 |
| R | レキシントン青山 | 0 | 2 | 2 | 0 | 25 | 25 | 0.00 | 2.82 | 2.82 |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 2 | 2 | 4 | 7 | 20 | 28 | 5.00 | 2.42 | 3.11 |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 2 | 0 | 2 | 28 | 0 | 28 | 10.50 | 0.00 | 10.50 |
| R | cocoti(ココチ) | 11 | 4 | 15 | 52 | 49 | 101 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| R | CONZE(コンツェ)恵比寿 | 8 | 0 | 8 | 19 | 0 | 19 | 10.00 | 0.00 | 10.00 |
| R | 代官山フォーラム | 1 | 4 | 5 | 1 | 14 | 15 | 2.00 | 2.34 | 2.30 |
| | 都心商業 計 | 24 | 15 | 39 | 109 | 176 | 286 | 7.27 | 3.41 | 4.88 |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 0 | 1 | 1 | 0 | 51 | 51 | 0.00 | 3.00 | 3.00 |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 0 | 1 | 1 | 0 | 7 | 7 | 0.00 | 1.00 | 1.00 |
| R | ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 0 | 1 | 1 | 0 | 50 | 50 | 0.00 | 3.00 | 3.00 |
| R | 湘南モールフィル(底地)(注2) | 1 | 0 | 1 | 29 | 0 | 29 | 3.00 | 0.00 | 3.00 |
| | 郊外商業 計 | 1 | 3 | 4 | 29 | 109 | 138 | 3.00 | 2.86 | 2.89 |
| | 商業施設 計 | 25 | 18 | 43 | 138 | 285 | 424 | 6.37 | 3.20 | 4.24 |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 3 | 55 | 58 | 3 | 165 | 168 | 2.04 | 2.32 | 2.31 |
| O | 東急南平台町ビル | 1 | 0 | 1 | 30 | 0 | 30 | 2.00 | 0.00 | 2.00 |
| O | 東急桜丘町ビル | 1 | 1 | 2 | 30 | 9 | 39 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| O | 東京日産台東ビル | 1 | 12 | 13 | 7 | 26 | 34 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 0 | 5 | 5 | 0 | 19 | 19 | 0.00 | 2.07 | 2.07 |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 1 | 3 | 4 | 4 | 33 | 38 | 5.00 | 2.00 | 2.37 |
| O | りそな・マルハビル | 1 | 2 | 3 | 100 | 34 | 135 | 3.00 | 2.00 | 2.74 |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 0 | 7 | 7 | 0 | 73 | 73 | 0.00 | 1.36 | 1.36 |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 0 | 9 | 9 | 0 | 32 | 32 | 0.00 | 2.46 | 2.46 |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 1 | 0 | 1 | 32 | 0 | 32 | 5.00 | 0.00 | 5.00 |
| O | 東急池尻大橋ビル | 1 | 4 | 5 | 8 | 21 | 30 | 2.00 | 2.25 | 2.18 |
| O | 菱進原宿ビル | 3 | 3 | 6 | 18 | 23 | 41 | 4.46 | 2.00 | 3.09 |
| | オフィス 計 | 13 | 101 | 114 | 235 | 440 | 676 | 3.08 | 2.06 | 2.42 |
| | 合計 | 38 | 119 | 157 | 374 | 726 | 1,101 | 4.30 | 2.51 | 3.12 |

*テナント数は第10期末時点

*賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)

*賃料更改期間は第10期末月額賃料をベースとした加重平均で算出した

(注1)壁面を賃借している1テナント(東京急行電鉄株式会社)を除く

(注2)湘南モールフィル(大和ハウス工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約テナント

賃料改定実績(第10期)

| | 上昇 | 下落 | 現状維持 | 総数 |
|----|-------|-------|------|--------|
| 新規 | 8件 | 2件 | 0件 | 10件 |
| | 80.0% | 20.0% | 0.0% | 100.0% |
| 継続 | 28件 | 1件 | 0件 | 29件 |
| | 96.6% | 3.4% | 0.0% | 100.0% |
| 合計 | 36件 | 3件 | 0件 | 39件 |
| | 92.3% | 7.7% | 0.0% | 100.0% |

期末月額賃料比較

(千円)

| | 第10期末 | 第9期末 | 増減 | 増減率 |
|----------------|---------|---------|--------|-------|
| 商業施設 | | | | |
| 全体 | 408,891 | 410,581 | -1,690 | -0.4% |
| うち既存テナントの賃料上昇分 | | | -969 | |
| オフィス | | | | |
| 全体 | 572,931 | 560,978 | 11,953 | 2.1% |
| うち既存テナントの賃料上昇分 | | | 9,228 | |
| 合計 | | | | |
| 全体 | 981,822 | 971,559 | 10,263 | 1.1% |
| うち既存テナントの賃料上昇分 | | | 8,259 | |

* 駐車場及び看板等の収入を除く

* 各期末時点での月額賃料(発生ベース)を比較したもの

テナントクレジット別収入比率

第10期末(23物件)ベース

| | 帝国データバンクランク | | | | | |
|------|-------------|-------|-------|------|------|--------|
| | A | B | C | D | E | ランク分け無 |
| 商業施設 | 0.0% | 29.7% | 32.2% | 9.3% | 0.0% | 28.8% |
| オフィス | 1.2% | 25.1% | 41.5% | 1.8% | 0.0% | 30.5% |
| 合計 | 0.7% | 26.9% | 37.8% | 4.8% | 0.0% | 29.8% |

* 2008年7月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を対象に算出(総賃貸収入ではない)

* 独立行政法人、金融機関等はランク分け無しに分類される

帝国データバンクランクの定義

| ランク | A | B | C | D | E |
|------|---------|--------|--------|--------|-------|
| 評点 | 100~86点 | 85~66点 | 65~51点 | 50~36点 | 35点以下 |
| 信用程度 | 超優良 | 優良 | 普通 | やや劣る | 劣る |

プロパティ・マネジメント報酬

| 用途区分 | 物件名 | プロパティ・マネジメント会社 | 基本報酬(a)料率 (注1) | 基本報酬(b)料率 (注2) |
|------|-------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| R | QFRONT(キューフロント) | 東急電鉄 | 1.0% | 2.8% |
| R | レキシントン青山 | 東急不動産(注3) | | 1.3% |
| R | TOKYU REIT表参道スクエア | 東急不動産(注3) | | 1.3% |
| R | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) | 東急電鉄 | | - |
| R | 第2東急鷺沼ビル | 東急電鉄 | | 1.3% |
| R | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア | 東急電鉄 | | - |
| R | ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 東急不動産(注3) | | - |
| R | cocoti(ココチ) | 東急電鉄 | | 1.3% |
| R | 湘南モールフィル(底地) | - | | - |
| R | CONZE(コンツェ) 恵比寿 | 東急電鉄 | | 1.3% |
| R | 代官山フォーラム | 東急電鉄 | 1.8% | |
| O | 世田谷ビジネススクエア | 東急不動産(注4) | 1.0% | 2.8% |
| O | 東急南平台町ビル | 東急電鉄 | | - |
| O | 東急桜丘町ビル | 東急電鉄 | | 0.5% |
| O | 東京日産台東ビル | 東急不動産(注3) | | 1.3% |
| O | TOKYU REIT赤坂檜町ビル | 東急不動産(注3) | | 1.3% |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル | 東急電鉄 | | 1.3% |
| O | りそな・マルハビル | 東急不動産(注3) | | 1.3% |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル | 東急電鉄 | | 1.3% |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル | 東急不動産(注3) | | 1.3% |
| O | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 東急不動産(注3) | | 0.5% |
| O | 東急池尻大橋ビル | 東急電鉄 | 1.3% | |
| O | 菱進原宿ビル | 東急電鉄 | 1.3% | |

(注1)基本報酬(a)料率：各物件の該当月の総収入から水道光熱費を控除した額に対して乗ずる料率

(注2)基本報酬(b)料率：各物件の該当月の営業利益(ただし、総収入から控除すべき総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除く)に対して乗ずる料率

(注3)2008年10月1日より株式会社東急コミュニティーに変更の予定

(注4)2008年8月1日より株式会社東急コミュニティーに変更

*2008年7月31日時点の契約内容に基づく

*PM会社に対する報酬には、上記の基本報酬の他、コンストラクション・マネジメント報酬及び一般媒介業務報酬(仲介手数料)がある

TOKYU REIT

マーケット

地価変動率（基準地価・商業地）

2006年-2007年

| | 投資対象地域 | | | | | | | |
|----------------|--------------|--------------------|------------|-------------------|------------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| | 都心5区地域 | | | | 東急沿線地域（注2） （渋谷区を除く） | | 合計 | |
| | 都心5区 | | 準ずる地域（注1） | | | | | |
| | 地点 | 比率 | 地点 | 比率 | 地点 | 比率 | 地点 | 比率 |
| 上昇 | 122 (128) | 100.0% (100.0%) | 13 (12) | 100.0% (92.3%) | 121 (104) | 100.0% (86.7%) | 256 (244) | 100.0% (93.5%) |
| 横ばい (変動率ゼロ) | 0 (0) | 0.0% (0.0%) | 0 (0) | 0.0% (0.0%) | 0 (7) | 0.0% (5.8%) | 0 (7) | 0.0% (2.7%) |
| 下落 | 0 (0) | 0.0% (0.0%) | 0 (1) | 0.0% (7.7%) | 0 (9) | 0.0% (7.5%) | 0 (10) | 0.0% (3.8%) |
| 合計 | 122 (128) | 100% | 13 (13) | 100% | 121 (120) | 100% | 256 (261) | 100% |

（出所）2007年9月発表都道府県地価調査より東急REIMが集計

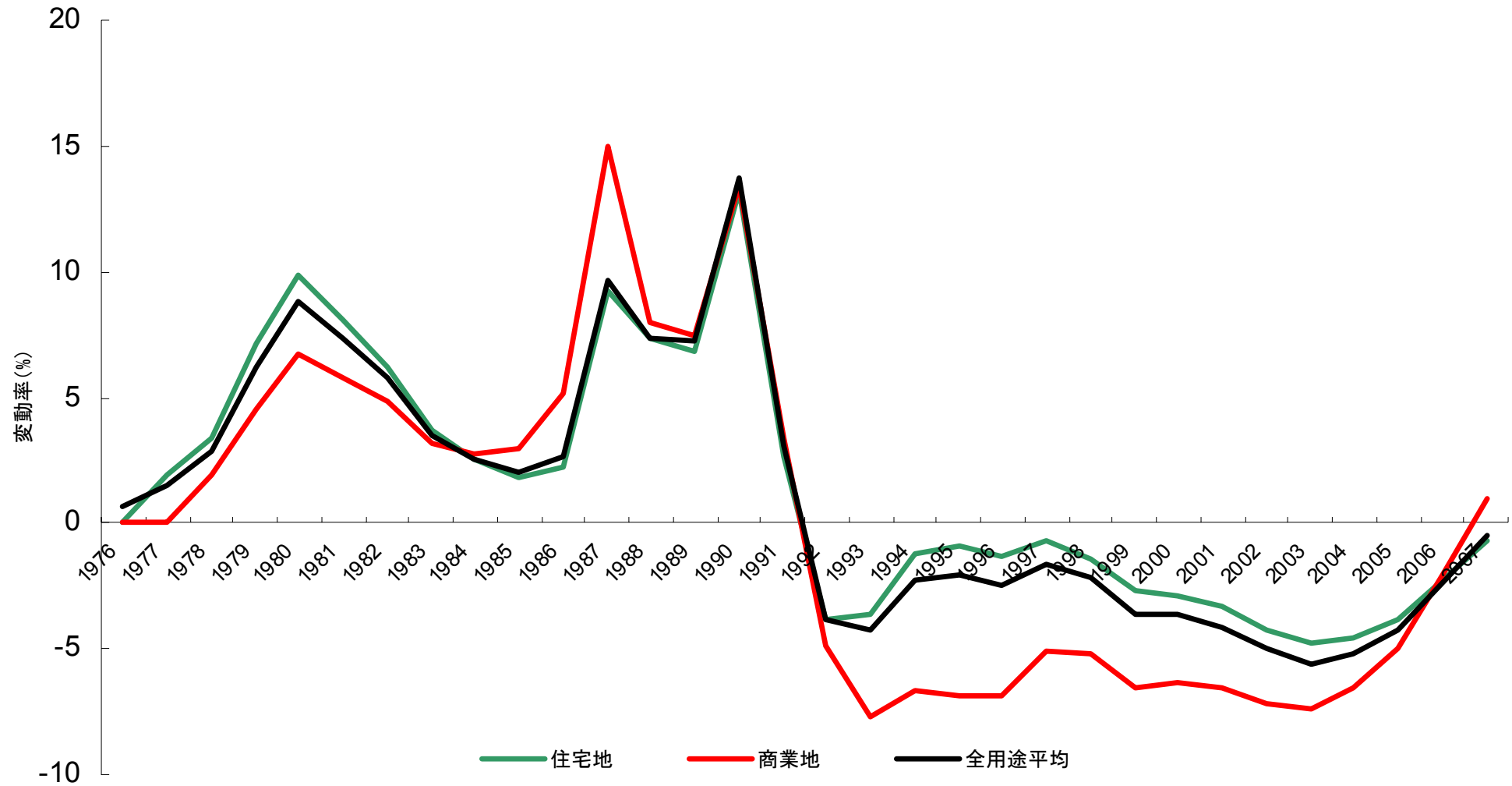
* 下段の（ ）は前年の値です。

* 「上昇」とは2007年(2006年)の基準地価が2006年(2005年)より上昇した地点、
「横ばい」とは2006年(2005年)と同価格の地点、
「下落」とは2006年(2005年)より下落した地点をそれぞれ表します。

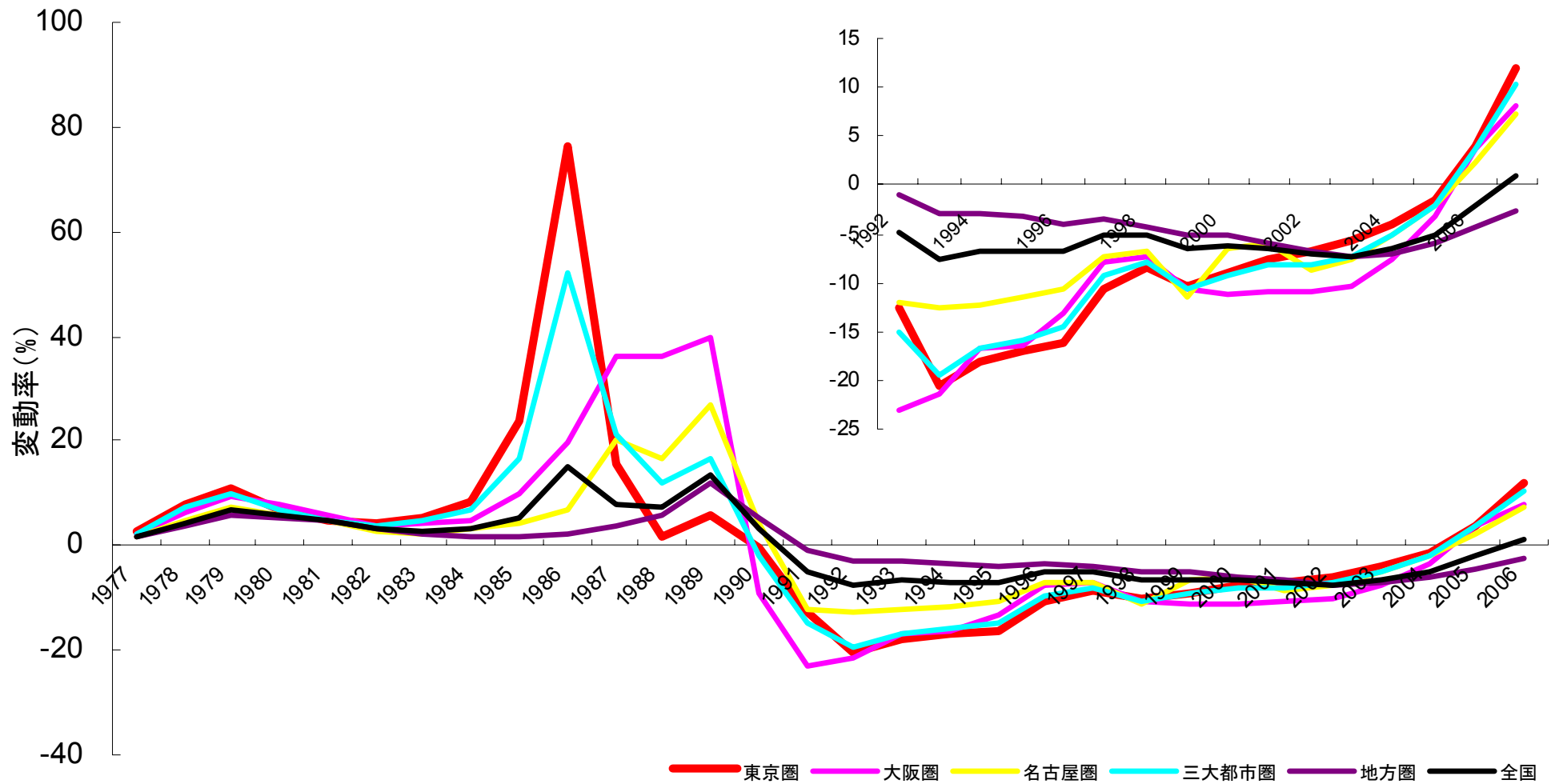
（注1） 都心5区に準ずる地域とは、池袋、後楽及び上野のそれぞれ周辺地域を表します。

（注2） 東急沿線地域とは、東京都渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市、横浜市港北区、
神奈川県、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中野区、高津区、宮前区、神奈川県大和市を表します。

基準地価変動率推移（用途別・全国）



基準地価変動率推移（商業地・地域別）



地価変動率（公示地価・商業地）

2007年-2008年

| | 投資対象地域 | | | | | | | |
|----------------|--------|----------|----------|----------|-----------------------|---------|-------|---------|
| | 都心5区地域 | | | | 東急沿線地域 *3 (渋谷区を除く) | | 合計 | |
| | 都心5区 | | 準ずる地域 *2 | | | | | |
| | 地点 | 比率 | 地点 | 比率 | 地点 | 比率 | 地点 | 比率 |
| 上昇 *1 | 263 | 100.0% | 38 | 100.0% | 248 | 100.0% | 549 | 100.0% |
| | (267) | (100.0%) | (39) | (100.0%) | (254) | (98.1%) | (560) | (99.1%) |
| 横ばい (変動率ゼロ) | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| | (0) | (0.0%) | (0) | (0.0%) | (5) | (1.9%) | (5) | (0.9%) |
| 下落 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| | (0) | (0.0%) | (0) | (0.0%) | (0) | (0.0%) | (0) | (0.0%) |
| 合計 | 263 | 100% | 38 | 100% | 248 | 100% | 549 | 100% |
| | (267) | | (39) | | (259) | | (565) | |

* 下段の()は前年の値です。

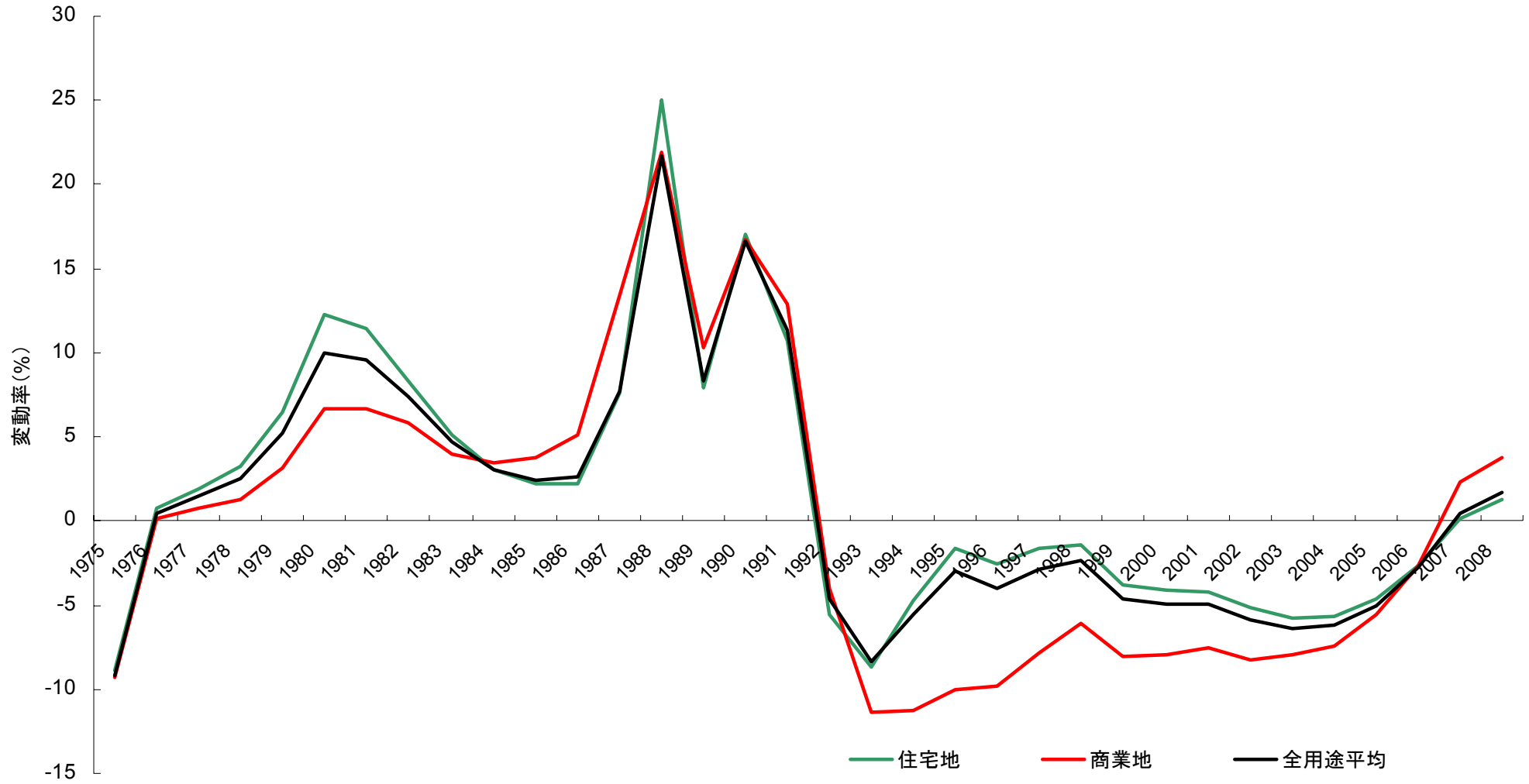
(出所:国土交通省地価公示より東急REIMが集計)

*1 「上昇」とは2008年の公示地価が2007年より上昇した地点、「横ばい」とは2007年と同価格の地点、「下落」とは2007年より下落した地点をそれぞれ表します。

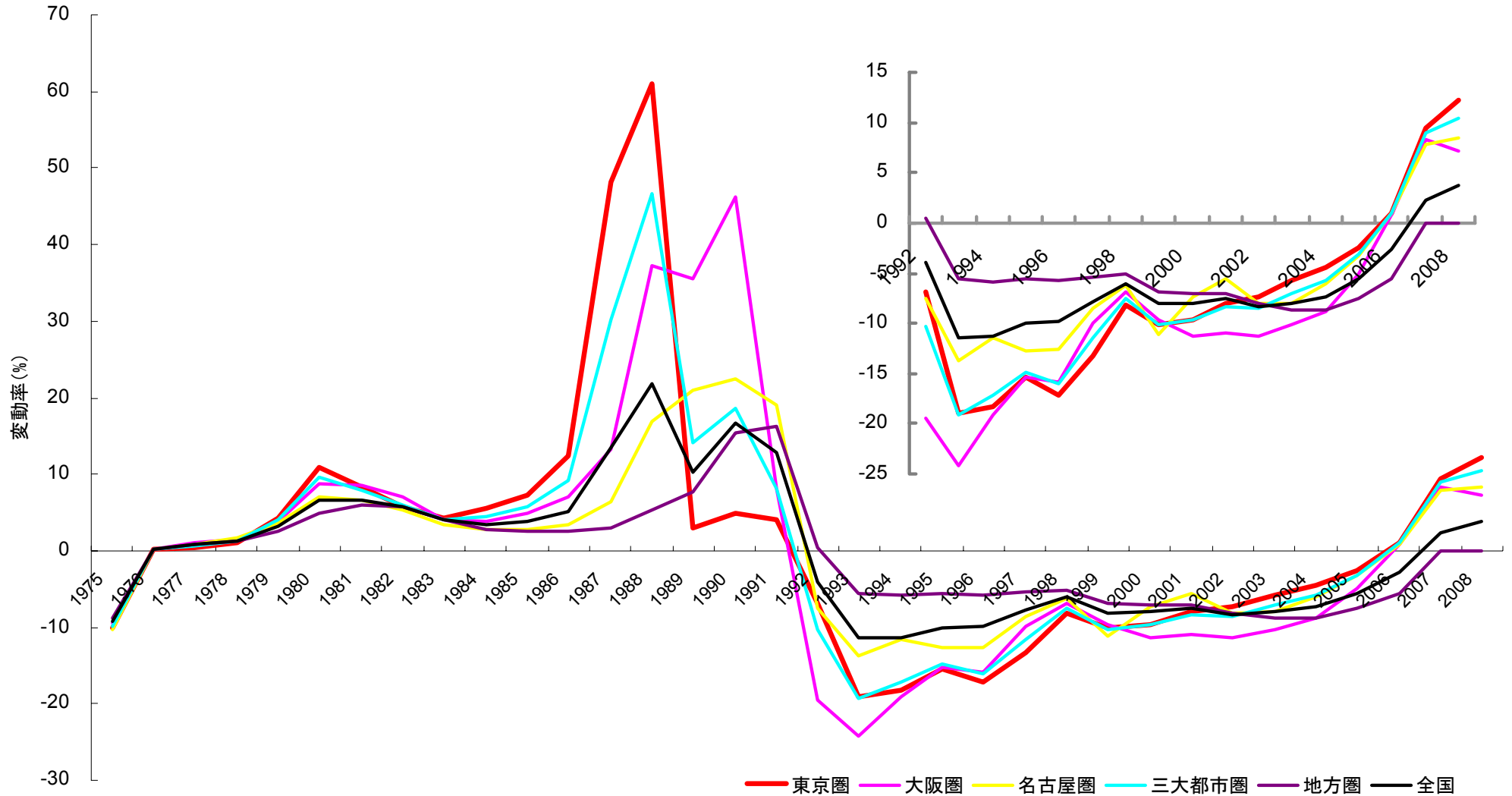
*2 都心5区に準ずる地域とは、池袋、後楽及び上野のそれぞれ周辺地域を表します。

*3 東急沿線地域とは、東京都渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市、横浜市港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中原区、高津区、宮前区、神奈川県大和市を表します。

公示地価変動率推移（用途別・全国）



公示地価変動率推移（商業地・地域別）



オフィス空室率

| 区分 | 2002年 | | 2003年 | | 2004年 | | 2005年 | | 2006年 | | | | 2007年 | | | | 2008年 | | |
|--------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|------|------|-------|------|------|
| | 6月 | 12月 | 6月 | 12月 | 6月 | 12月 | 6月 | 12月 | 3月 | 6月 | 9月 | 12月 | 3月 | 6月 | 9月 | 12月 | 3月 | 6月 | |
| 東京都心 5区地域 | 5区 | 4.9% | 6.1% | 6.7% | 7.0% | 6.0% | 5.7% | 4.6% | 3.6% | 2.9% | 2.7% | 2.4% | 2.3% | 1.8% | 1.7% | 1.6% | 1.7% | 1.9% | 2.3% |
| | 渋谷区 | 4.8% | 6.1% | 6.4% | 6.7% | 4.8% | 4.0% | 2.6% | 2.1% | 1.9% | 1.8% | 1.6% | 1.3% | 1.0% | 1.6% | 1.1% | 1.3% | 1.6% | 2.3% |
| | 中央区 | 6.7% | 7.8% | 8.4% | 8.2% | 6.8% | 6.6% | 5.9% | 4.2% | 3.8% | 3.5% | 2.9% | 2.9% | 2.0% | 1.7% | 1.7% | 1.8% | 2.0% | 2.4% |
| | 千代田区 | 3.8% | 4.8% | 4.9% | 5.3% | 4.8% | 4.6% | 3.5% | 2.7% | 2.2% | 2.1% | 1.6% | 1.8% | 1.6% | 1.4% | 1.3% | 1.4% | 1.6% | 1.8% |
| | 港区 | 5.1% | 6.4% | 7.9% | 7.5% | 6.9% | 6.5% | 5.3% | 4.6% | 3.5% | 3.0% | 3.0% | 2.8% | 1.7% | 1.7% | 1.7% | 1.9% | 2.2% | 2.6% |
| | 新宿区 | 4.1% | 5.6% | 6.7% | 8.4% | 6.5% | 6.6% | 5.3% | 3.6% | 2.9% | 3.0% | 2.8% | 2.5% | 2.3% | 2.3% | 2.0% | 2.0% | 2.3% | 3.0% |
| | 上野 | 7.1% | 6.2% | 6.1% | 5.6% | 4.9% | 5.2% | 4.8% | 4.6% | 4.0% | 4.3% | 3.9% | 3.3% | 4.2% | 3.9% | 3.2% | 3.7% | 3.3% | 3.4% |
| | 後楽 | 3.1% | 5.2% | 3.8% | 4.8% | 3.1% | 2.6% | 3.5% | 3.5% | 2.8% | 1.5% | 1.4% | 1.3% | 2.2% | 3.3% | 3.4% | 2.5% | 2.2% | 3.6% |
| | 池袋西口 | 7.8% | 10.5% | 8.0% | 9.2% | 8.1% | 8.7% | 8.6% | 8.2% | 7.6% | 7.1% | 7.0% | 6.7% | 3.5% | 3.4% | 3.0% | 4.7% | 5.5% | 5.1% |
| | 池袋東口 | 5.2% | 5.2% | 3.9% | 6.0% | 5.9% | 4.0% | 3.0% | 2.4% | 2.0% | 2.0% | 2.8% | 1.7% | 1.5% | 1.7% | 1.5% | 1.8% | 1.8% | 3.0% |
| 東急沿線 地域 | 東品川 | 3.6% | 2.8% | 5.2% | 6.0% | 3.5% | 20.7% | 15.0% | 13.1% | 7.5% | 5.6% | 4.3% | 3.1% | 0.7% | 0.4% | 0.3% | 0.5% | 0.3% | 1.3% |
| | 大崎・北品川 | 3.2% | 2.8% | 3.3% | 1.9% | 2.3% | 2.8% | 2.0% | 1.2% | 1.5% | 1.0% | 0.3% | 0.4% | 1.6% | 0.9% | 0.6% | 0.8% | 0.6% | 0.8% |
| | 五反田 | 4.4% | 5.8% | 6.3% | 5.4% | 6.4% | 6.5% | 5.3% | 4.5% | 3.8% | 4.7% | 3.3% | 3.3% | 2.0% | 1.4% | 1.8% | 1.9% | 1.6% | 1.6% |
| | 目黒 | 3.0% | 4.3% | 5.7% | 12.7% | 6.9% | 4.6% | 1.3% | 1.0% | 0.5% | 1.0% | 0.6% | 0.5% | 3.1% | 3.2% | 3.4% | 4.3% | 5.2% | 4.1% |
| | 大森 | 12.9% | 13.8% | 14.1% | 10.7% | 9.0% | 10.7% | 12.7% | 13.9% | 10.8% | 11.7% | 9.6% | 7.0% | 3.6% | 2.9% | 2.5% | 2.2% | 2.1% | 3.2% |
| | 蒲田 | 7.7% | 9.1% | 9.9% | 10.4% | 10.0% | 7.3% | 6.6% | 6.0% | 4.8% | 6.0% | 6.4% | 5.3% | 2.5% | 2.4% | 1.5% | 2.1% | 2.1% | 2.3% |

<参考>

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全国 主要都市 | 東京23区 | 5.1% | 6.1% | 6.6% | 6.9% | 5.9% | 6.0% | 5.0% | 4.0% | 3.2% | 3.1% | 2.8% | 2.6% | 2.0% | 1.9% | 1.7% | 1.8% | 2.0% | 2.4% |
| | 札幌市 | 8.3% | 9.0% | 11.2% | 11.8 | 10.3% | 9.6% | 9.5% | 8.0% | 6.8% | 6.8% | 6.8% | 7.0% | 7.5% | 8.9% | 8.5% | 8.1% | 7.9% | 8.1% |
| | 仙台市 | 11.5% | 11.6% | 12.3% | 12.7% | 12.7% | 11.5% | 9.6% | 9.4% | 8.7% | 8.8% | 8.4% | 8.4% | 8.1% | 8.0% | 8.3% | 8.6% | 8.7% | 10.4% |
| | 新潟市 | 18.2% | 18.9% | 21.5% | 20.6% | 20.5% | 20.8% | 19.9% | 17.6% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 金沢市 | 16.3% | 16.6% | 17.3% | 18.3% | 18.8% | 20.3% | 18.8% | 18.0% | 17.5% | 18.4% | 18.1% | 16.4% | 15.4% | 15.6% | 15.6% | 15.7% | 16.8% | 17.8% |
| | 横浜市 | 7.8% | 8.2% | 8.8% | 8.9% | 7.6% | 6.6% | 5.1% | 4.4% | 4.1% | 4.0% | 3.8% | 3.4% | 3.7% | 3.5% | 3.4% | 4.2% | 5.7% | 6.4% |
| | 静岡市 | 9.0% | 10.4% | 10.5% | 10.7% | 12.2% | 11.7% | 10.4% | 9.6% | 9.5% | 9.0% | 10.2% | 9.3% | 8.8% | 8.3% | 7.9% | 7.8% | - | - |
| | 名古屋市 | 7.3% | 8.2% | 8.7% | 8.7% | 8.8% | 8.2% | 7.9% | 7.4% | 6.7% | 6.8% | 6.5% | 5.9% | 6.3% | 6.2% | 6.6% | 6.3% | 6.8% | 7.4% |
| | 京都市 | 13.1% | 13.6% | 13.2% | 13.7% | 12.7% | 11.0% | 9.3% | 8.4% | 8.0% | 7.9% | 7.4% | 6.1% | 6.0% | 6.3% | 6.6% | 6.5% | 7.5% | 7.9% |
| | 大阪市 | 10.0% | 10.4% | 11.0% | 10.6% | 10.0% | 9.5% | 8.7% | 7.8% | 7.1% | 6.8% | 6.6% | 6.2% | 5.9% | 5.8% | 5.7% | 5.7% | 5.8% | 6.1% |
| | 神戸市 | 18.1% | 17.2% | 17.4% | 17.2% | 18.1% | 17.8% | 17.4% | 15.0% | 13.9% | 12.8% | 12.5% | 12.0% | 10.8% | 11.6% | 11.4% | 11.0% | 10.7% | 10.8% |
| | 岡山市 | 11.4% | 13.2% | 13.6% | 13.4% | 14.9% | 13.8% | 13.3% | 14.5% | 14.4% | 14.9% | 14.2% | 13.4% | 11.1% | 12.3% | 12.0% | 10.7% | 10.7% | 11.1% |
| | 広島市 | 11.5% | 10.8% | 12.2% | 13.1% | 13.2% | 13.3% | 13.3% | 13.0% | 11.6% | 11.4% | 11.4% | 10.7% | 10.5% | 10.2% | 10.7% | 11.1% | 10.7% | 11.2% |
| | 高松市 | 11.5% | 14.3% | 17.1% | 19.5% | 18.4% | 17.8% | 16.3% | 16.6% | 16.8% | 17.0% | 16.4% | 16.0% | 14.3% | 14.8% | 15.8% | 16.8% | 15.9% | 16.2% |
| | 松山市 | 11.3% | 10.6% | 11.7% | 11.8% | 14.6% | 14.0% | 14.5% | 15.5% | 15.4% | 14.7% | 14.0% | 14.2% | 11.8% | 11.4% | 11.9% | 12.8% | 13.6% | 13.3% |
| 福岡市 | 10.6% | 11.4% | 12.0% | 11.9% | 11.8% | 10.8% | 10.7% | 9.3% | 8.5% | 8.4% | 8.1% | 8.0% | 7.4% | 7.4% | 7.4% | 7.9% | 8.5% | 9.5% | |
| 鹿児島市 | 13.3% | 13.6% | 13.5% | 13.1% | 12.8% | 10.3% | 9.1% | 7.3% | 7.6% | 8.7% | 9.0% | 8.8% | 10.3% | 10.2% | 10.2% | 11.3% | 10.5% | 10.8% | |

(出所) 生駒シービーリチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」及び株式会社生駒データサービスシステムによる

* 2006年3月より新潟市の公表がなくなった。

* 2008年3月より静岡市の公表がなくなった。

オフィス平均募集賃料

(単位:円/坪)

| 区分 | | 2002年 | | 2003年 | | 2004年 | | 2005年 | | 2006年 | | | | 2007年 | | | | 2008年 | |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 6月 | 12月 | 6月 | 12月 | 6月 | 12月 | 6月 | 12月 | 3月 | 6月 | 9月 | 12月 | 3月 | 6月 | 9月 | 12月 | 3月 | 6月 |
| 東京都心 5区地域 | 5区 | 14,460 | 14,330 | 14,190 | 13,960 | 13,830 | 13,670 | 13,350 | 13,180 | 13,110 | 13,040 | 13,120 | 13,230 | 13,320 | 13,530 | 13,960 | 14,400 | 14,920 | 15,240 |
| | 渋谷区 | 17,600 | 17,400 | 17,200 | 16,930 | 16,860 | 16,880 | 16,710 | 16,390 | 16,060 | 16,720 | 17,120 | 16,690 | 16,540 | 17,090 | 17,470 | 18,960 | 19,330 | 20,150 |
| | 中央区 | 14,190 | 14,010 | 13,680 | 13,530 | 13,280 | 13,260 | 13,050 | 12,990 | 12,870 | 12,770 | 12,540 | 12,600 | 12,650 | 12,820 | 13,520 | 13,480 | 14,570 | 14,740 |
| | 千代田区 | 13,290 | 13,290 | 13,240 | 13,000 | 12,860 | 12,610 | 12,380 | 12,180 | 12,230 | 12,100 | 12,240 | 12,450 | 12,460 | 12,620 | 12,960 | 13,210 | 13,240 | 13,570 |
| | 港区 | 14,970 | 14,640 | 14,550 | 14,310 | 14,180 | 14,000 | 13,640 | 13,550 | 13,650 | 13,550 | 13,830 | 14,110 | 14,310 | 14,720 | 14,950 | 16,010 | 16,240 | 16,520 |
| | 新宿区 | 14,750 | 14,810 | 14,790 | 14,250 | 14,340 | 14,240 | 13,710 | 13,420 | 13,140 | 13,000 | 13,480 | 13,590 | 13,400 | 13,620 | 14,030 | 14,580 | 14,370 | 14,550 |
| | 上野 | 11,510 | 11,240 | 11,390 | 10,980 | 10,840 | 11,020 | 10,660 | 10,670 | 10,860 | 11,030 | 11,050 | 11,000 | 10,830 | 10,930 | 10,910 | 10,800 | 10,850 | 11,010 |
| | 後楽 | 13,450 | 14,120 | 12,720 | 12,610 | 12,220 | 12,380 | 12,190 | 12,010 | 12,000 | 12,550 | 12,690 | 11,980 | 11,840 | 12,280 | 12,200 | 12,450 | 12,570 | 11,430 |
| | 池袋西口 | 13,000 | 13,380 | 12,920 | 12,410 | 12,460 | 12,340 | 11,880 | 11,920 | 12,230 | 12,410 | 11,990 | 12,560 | 12,830 | 12,970 | 13,050 | 12,530 | 13,150 | 12,670 |
| | 池袋東口 | 13,380 | 13,440 | 13,390 | 13,130 | 13,270 | 12,600 | 12,420 | 12,770 | 12,390 | 12,340 | 12,040 | 12,260 | 12,120 | 12,450 | 12,700 | 12,490 | 12,890 | 12,860 |
| 東急沿線 地域 | 東品川 | 11,550 | 12,630 | 11,590 | 11,610 | 11,750 | 10,580 | 11,600 | 12,580 | 12,730 | 12,080 | 11,830 | 11,030 | 10,000 | 12,330 | 13,500 | 10,000 | 12,000 | 17,670 |
| | 大崎・北品川 | 13,910 | 13,260 | 13,410 | 13,990 | 13,710 | 12,840 | 12,850 | 14,180 | 15,080 | 14,760 | 16,750 | 15,500 | 16,670 | 16,160 | 15,450 | 17,300 | 22,000 | 19,600 |
| | 五反田 | 13,660 | 13,080 | 12,490 | 12,090 | 12,060 | 11,970 | 11,650 | 11,170 | 11,310 | 11,760 | 11,630 | 11,560 | 11,410 | 11,870 | 12,310 | 12,120 | 12,630 | 12,740 |
| | 目黒 | 14,130 | 15,600 | 14,270 | 14,620 | 14,510 | 13,390 | 14,170 | 13,760 | 13,770 | 14,140 | 12,210 | 12,890 | 13,570 | 12,510 | 13,690 | 13,620 | 13,910 | 14,360 |
| | 大森 | 11,260 | 10,990 | 10,610 | 10,730 | 10,410 | 10,770 | 11,040 | 11,200 | 11,320 | 11,470 | 11,170 | 11,010 | 10,390 | 11,100 | 11,470 | 11,170 | 10,670 | 10,800 |
| | 蒲田 | 11,100 | 10,620 | 9,980 | 10,100 | 11,000 | 9,910 | 10,020 | 9,940 | 10,010 | 9,590 | 9,580 | 9,290 | 9,250 | 9,260 | 9,960 | 9,860 | 9,970 | 9,990 |

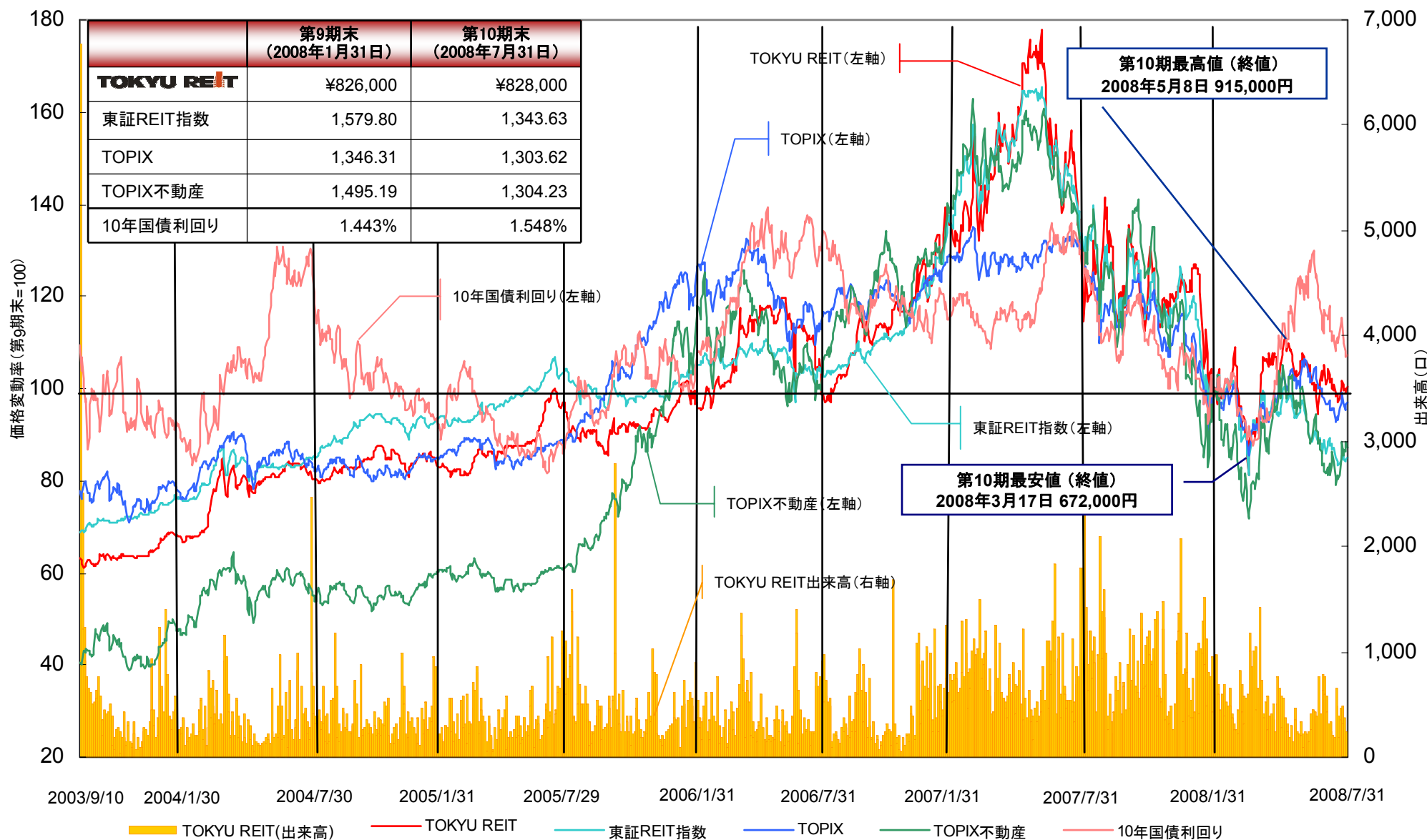
<参考>

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 全国 主要都市 | 東京23区 | 13,970 | 13,860 | 13,690 | 13,480 | 13,380 | 13,220 | 12,930 | 12,760 | 12,700 | 12,640 | 12,680 | 12,770 | 12,810 | 12,980 | 13,370 | 13,680 | 14,160 | 14,410 |
| | 札幌市 | 9,630 | 9,270 | 9,340 | 8,800 | 8,770 | 8,680 | 8,500 | 8,530 | 8,400 | 8,350 | 8,460 | 8,630 | 8,600 | 8,320 | 8,400 | 8,230 | 8,160 | 8,190 |
| | 仙台市 | 10,060 | 9,930 | 9,630 | 9,500 | 9,360 | 9,350 | 9,290 | 9,250 | 9,180 | 9,180 | 9,070 | 9,120 | 9,130 | 9,150 | 9,260 | 9,140 | 9,270 | 9,240 |
| | 新潟市 | 9,300 | 9,030 | 8,880 | 8,680 | 8,640 | 8,510 | 8,390 | 8,420 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 金沢市 | 8,940 | 8,870 | 8,920 | 8,530 | 8,390 | 8,500 | 8,300 | 8,090 | 8,130 | 8,140 | 8,150 | 7,940 | 7,900 | 7,900 | 7,920 | 7,720 | 7,730 | 7,720 |
| | 横浜市 | 11,910 | 11,800 | 11,720 | 11,550 | 11,260 | 11,070 | 10,710 | 10,760 | 10,840 | 10,780 | 10,720 | 10,730 | 10,540 | 10,680 | 10,850 | 10,910 | 11,100 | 11,270 |
| | 静岡市 | 10,270 | 10,250 | 10,170 | 10,400 | 9,670 | 9,910 | 9,960 | 9,610 | 9,650 | 9,640 | 9,670 | 9,520 | 9,600 | 9,730 | 10,010 | 9,960 | - | - |
| | 名古屋市 | 10,050 | 9,990 | 9,970 | 9,860 | 9,710 | 9,650 | 9,650 | 9,490 | 9,390 | 9,540 | 9,530 | 9,630 | 9,480 | 9,560 | 9,600 | 9,560 | 9,620 | 9,720 |
| | 京都市 | 10,810 | 10,560 | 10,350 | 10,300 | 10,100 | 9,990 | 10,320 | 10,060 | 10,110 | 10,300 | 10,150 | 10,020 | 9,760 | 10,050 | 9,820 | 10,010 | 10,040 | 9,940 |
| | 大阪市 | 10,040 | 9,910 | 9,800 | 9,470 | 9,190 | 8,990 | 8,890 | 8,740 | 8,850 | 8,720 | 8,830 | 8,750 | 8,680 | 8,750 | 8,820 | 8,940 | 8,920 | 9,040 |
| | 神戸市 | 10,770 | 10,960 | 10,410 | 10,290 | 9,870 | 9,780 | 9,880 | 9,850 | 9,950 | 9,850 | 9,780 | 10,040 | 9,840 | 10,230 | 9,950 | 10,000 | 9,620 | 9,700 |
| | 岡山市 | 9,920 | 9,590 | 9,380 | 9,420 | 9,390 | 9,510 | 9,270 | 9,540 | 9,300 | 9,100 | 9,170 | 8,890 | 8,950 | 9,070 | 8,980 | 8,850 | 8,860 | 8,820 |
| | 広島市 | 10,390 | 10,220 | 10,240 | 9,860 | 9,960 | 9,670 | 9,690 | 9,620 | 9,510 | 9,320 | 9,390 | 9,310 | 9,320 | 9,290 | 9,420 | 9,300 | 9,270 | 9,300 |
| | 高松市 | 9,260 | 9,370 | 9,270 | 9,170 | 9,110 | 9,110 | 9,240 | 8,780 | 8,720 | 8,750 | 8,570 | 8,460 | 8,310 | 8,410 | 8,350 | 8,480 | 8,440 | 8,330 |
| | 松山市 | 9,150 | 9,080 | 8,760 | 8,750 | 8,510 | 8,570 | 8,770 | 8,880 | 8,710 | 8,570 | 8,700 | 8,790 | 8,290 | 8,380 | 8,390 | 8,530 | 8,380 | 8,360 |
| | 福岡市 | 10,270 | 10,180 | 10,000 | 9,930 | 9,760 | 9,780 | 9,710 | 9,540 | 9,340 | 9,480 | 9,450 | 9,500 | 9,420 | 9,390 | 9,430 | 9,460 | 9,550 | 9,660 |
| 鹿児島市 | 8,940 | 8,910 | 8,890 | 8,750 | 8,750 | 8,670 | 8,430 | 8,350 | 8,320 | 8,360 | 8,250 | 8,430 | 8,610 | 8,470 | 8,360 | 8,320 | 8,390 | 8,300 | |

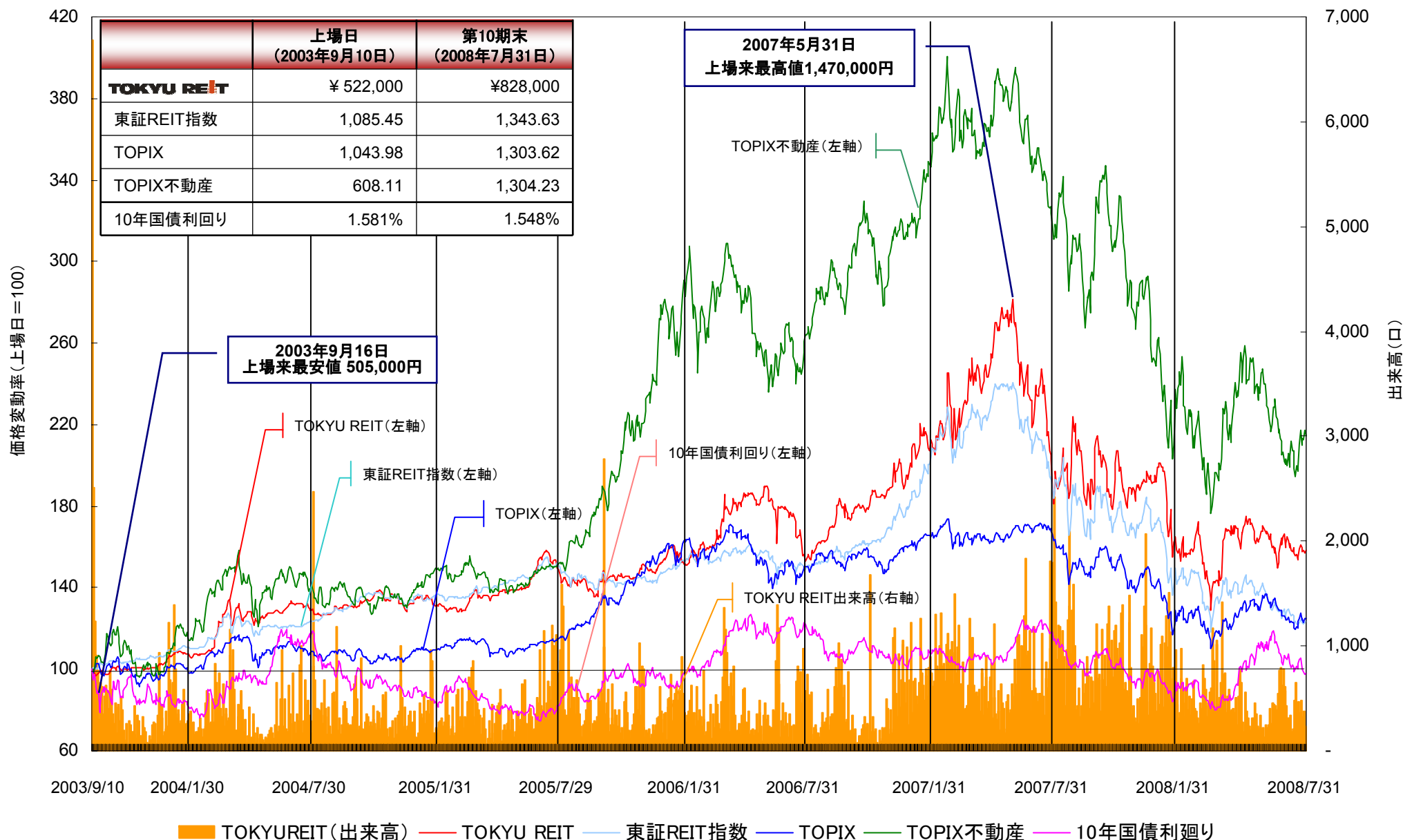
(出所) 生駒シービーリチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」及び株式会社生駒データサービスシステムによる

- * 2006年3月より新潟市の公表がなくなった。
- * 2008年3月より静岡市の公表がなくなった。

投資口価格の推移（第9期末を100とした場合）



投資口価格の推移（上場日を100とした場合）



月別出来高及び売買回転率

東急RE(8957)

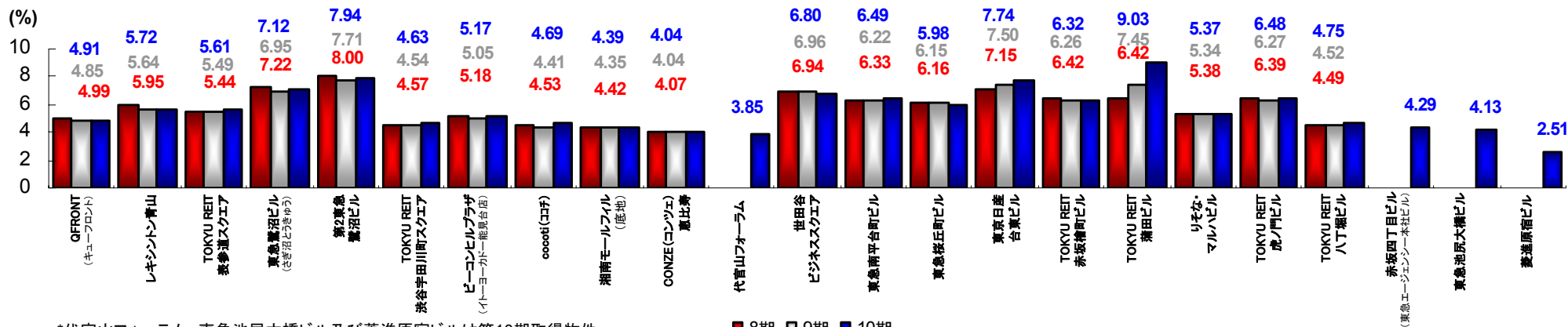
| 項目 | 市場 | | | 市場外 | 合計 | 市場取引 占有率 | 発行済 投資口数 | 回転率 |
|-------|---------|--------|---------|---------|---------|-------------|-------------|---------|
| | 立会 | 立会外 | 市場計 | | | | | |
| 2007年 | □ | □ | □ | □ | □ | % | □ | % |
| 1月 | 11,762 | 3,010 | 14,772 | 715 | 15,487 | 95.38% | 169,380 | 9.14% |
| 2月 | 15,466 | 4,576 | 20,042 | 1,093 | 21,135 | 94.83% | 169,380 | 12.48% |
| 3月 | 16,475 | 1,715 | 18,190 | 2,070 | 20,260 | 89.78% | 169,380 | 11.96% |
| 4月 | 12,434 | 2,195 | 14,629 | 982 | 15,611 | 93.71% | 169,380 | 9.22% |
| 5月 | 9,189 | 1,347 | 10,536 | 617 | 11,153 | 94.47% | 169,380 | 6.58% |
| 6月 | 17,387 | 2,387 | 19,774 | 2,026 | 21,800 | 90.71% | 169,380 | 12.87% |
| 7月 | 19,444 | 4,025 | 23,469 | 1,514 | 24,983 | 93.94% | 169,380 | 14.75% |
| 8月 | 21,150 | 1,589 | 22,739 | 1,986 | 24,725 | 91.97% | 169,380 | 14.60% |
| 9月 | 10,681 | 695 | 11,376 | 960 | 12,336 | 92.22% | 169,380 | 7.28% |
| 10月 | 19,103 | 1,333 | 20,436 | 778 | 21,214 | 96.33% | 169,380 | 12.52% |
| 11月 | 13,776 | 750 | 14,526 | 1,421 | 15,947 | 91.09% | 169,380 | 9.41% |
| 12月 | 14,950 | 1,048 | 15,998 | 901 | 16,899 | 94.67% | 169,380 | 9.98% |
| 2008年 | | | | | | | | |
| 1月 | 15,425 | 814 | 16,239 | 2,330 | 18,569 | 87.45% | 169,380 | 10.96% |
| 2月 | 9,566 | 350 | 9,916 | 1,104 | 11,020 | 89.98% | 169,380 | 6.51% |
| 3月 | 12,563 | 1,090 | 13,653 | 2,631 | 16,284 | 83.84% | 169,380 | 9.61% |
| 4月 | 10,908 | 2,026 | 12,934 | 2,007 | 14,941 | 86.57% | 169,380 | 8.82% |
| 5月 | 5,543 | 458 | 6,001 | 856 | 6,857 | 87.52% | 169,380 | 4.05% |
| 6月 | 8,389 | 970 | 9,359 | 1,233 | 10,592 | 88.36% | 169,380 | 6.25% |
| 7月 | 7,802 | 650 | 8,452 | 2,327 | 10,779 | 78.41% | 169,380 | 6.36% |
| 合計(注) | 565,493 | 95,709 | 661,202 | 131,743 | 792,945 | 83.39% | 150,846 | 525.66% |

(注) 上場(2003年9月10日)来の数値を示す

物件別NOI利廻(1)

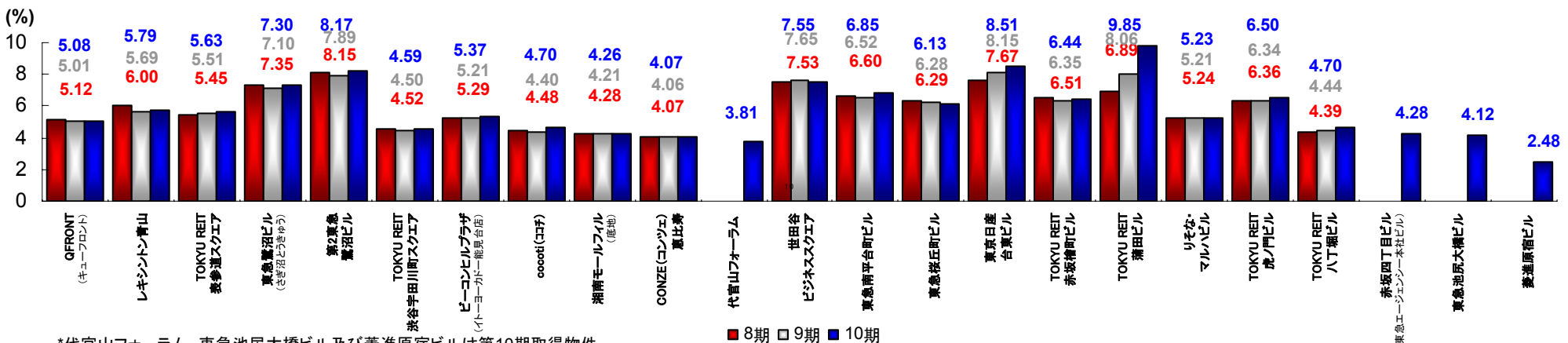
※減価償却累計額から資本的支出を差し引いたものは投資法人に留保される計算(=資金回収) 従って、貸借対照表計上額ベースのパフォーマンス評価が有用

第10期物件別NOI利廻(取得価額ベース)



*代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件
 *赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため、第9期のNOI利廻は掲載せず

第10期物件別NOI利廻(貸借対照表計上額ベース)

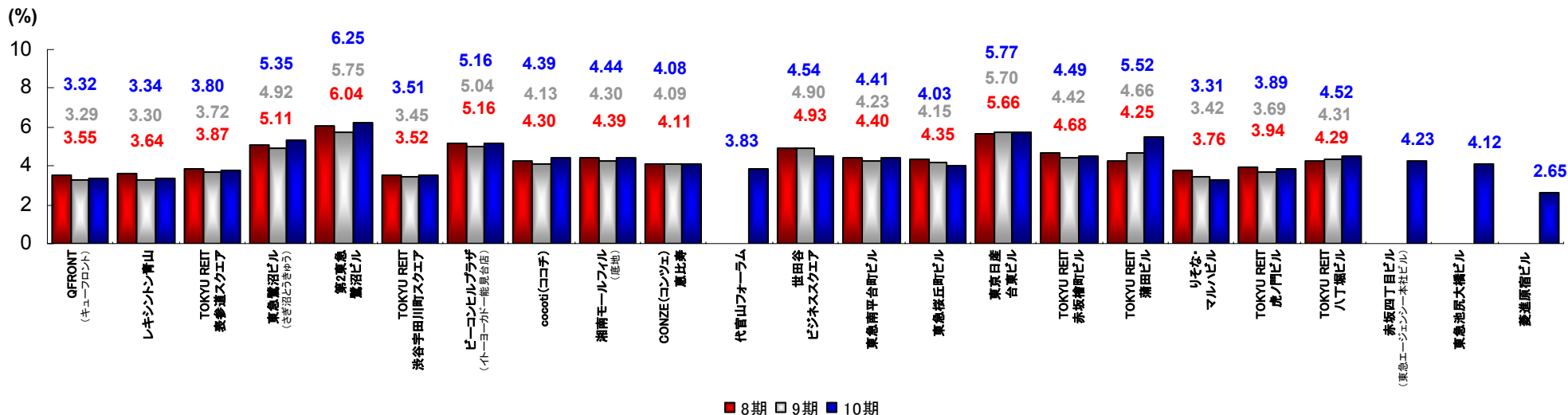


*代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件
 *赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため、第9期のNOI利廻は掲載せず

※コメントは東急REIM

物件別NOI利廻(2)

第10期物件別NOI利廻(期末算定価額ベース)



*代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件
 *赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため、第9期のNOI利廻は掲載せず

※ 時価相当とされる期末算定価額をベースとしたNOI利廻パフォーマンス評価は、
 現物不動産市場の動向を知る上でも有用

※ コメントは東急REIM

資産運用報酬

| | 資産運用目標 (ねらい) | 計算式 | 備考 |
|------------------------|--------------------------|---|---|
| 基本報酬① (資産評価額連動) | 成長力の向上 | 前期末資産評価額 × 0.150% (2,000億円を超える部分に対しては0.125%) | 投資額ではなく評価額に連動することで、資産価値向上努力を運用会社に促す |
| 基本報酬② (キャッシュフロー連動) | | 当期経常キャッシュフロー × 6% (50億円を超える部分に対しては5%) | 経常キャッシュフローは、経常損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を除いた金額 |
| 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% | 2007年4月17日開催の投資主総会決議により料率を1%から0.4%に変更 |
| | 投資口価格形成に係る リスクプレミアム圧縮 | | |

※ 投資法人は、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手数料等を支払っています。

- 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。
- 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。