

# TOKYU REIT

## データ・ブック

第13期  
(2010年1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13期データブックの一部訂正について

第13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13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13期(2010年1月期)用途別物件別事業収支(商業施設)	9	資本的支出額	商業施設 小計	59,857	59,858
第13期(2010年1月期)用途別物件別事業収支(商業施設)	9	上記土地以外の不動産等	商業施設 小計	15,568,572	15,568,573
第13期(2010年1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	14,296,000	14,295,960
第13期(2010年1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	1,060,000	1,060,040
第13期(2010年1月期)用途別物件別事業収支(オフィス)	10	資本的支出額	オフィス 小計	65,579	65,580
第13期(2010年1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	86,931,460	86,931,340
第13期(2010年1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	29,154,540	29,154,660
第13期(2010年1月期)用途別物件別事業収支(オフィス)	10	土地	総合計	158,706,470	158,705,386
第13期(2010年1月期)用途別物件別事業収支(オフィス)	10	建物	総合計	47,942,280	47,943,364
第13期(2010年1月期)用途別物件別事業収支(オフィス)	10	上記土地以外の不動産等	総合計	36,484,653	36,484,654
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
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
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
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
2004年1月期用途別物件別事業収支	13	不動産賃貸事業損益	レキシントン青山	100,186	100,187
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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	-
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
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
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
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
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
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
2006年1月期用途別物件別事業収支	17	不動産賃貸事業損益	cocoti(ココチ)	426,558	426,559
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
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
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
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
2008年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	23	土地	菱進原宿ビル	13,183,000	13,182,960
2008年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	23	建物	菱進原宿ビル	977,000	977,040
2008年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	23	土地	オフィス 小計	85,818,460	85,818,340
2008年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	23	建物	オフィス 小計	29,071,540	29,071,660
2008年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	23	土地	総合計	157,953,470	157,952,386
2008年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	23	建物	総合計	47,859,280	47,860,364
2009年1月期用途別物件別事業収支(オフィス)	25	土地	菱進原宿ビル	14,296,000	14,295,960
2009年1月期用途別物件別事業収支(オフィス)	25	建物	菱進原宿ビル	1,060,000	1,060,040
2009年1月期用途別物件別事業収支(オフィス)	25	土地	オフィス 小計	86,931,460	86,931,340
2009年1月期用途別物件別事業収支(オフィス)	25	建物	オフィス 小計	29,154,540	29,154,660
2009年1月期用途別物件別事業収支(オフィス)	25	上記土地以外の不動産等	オフィス 小計	24,804,257	24,804,258
2009年1月期用途別物件別事業収支(オフィス)	25	土地	総合計	158,706,470	158,705,386
2009年1月期用途別物件別事業収支(オフィス)	25	建物	総合計	47,942,280	47,943,364
2009年7月期用途別物件別事業収支(商業施設)	26	上記土地以外の不動産等	商業施設 小計	15,908,794	15,908,795
2009年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	27	土地	菱進原宿ビル	14,296,000	14,295,960
2009年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	27	建物	菱進原宿ビル	1,060,000	1,060,040
2009年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	27	資本的支出額	オフィス 小計	139,574	139,575
2009年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	27	土地	オフィス 小計	86,931,460	86,931,340
2009年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	27	建物	オフィス 小計	29,154,540	29,154,660

第13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
2009年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	27	上記土地以外の不動産等	オフィス 小計	24,309,949	24,309,950
2009年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	27	土地	総合計	158,706,470	158,705,386
2009年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	27	建物	総合計	47,942,280	47,943,364
2009年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)	27	上記土地以外の不動産等	総合計	40,218,743	40,218,744
ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価ベース)	34	取得時鑑定NOI利廻	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)	34	NCF(直接還元法)	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)	34	NCF(直接還元法)	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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)	37	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	53	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	53	項目追加	菱進原宿ビル 追加取得	第11期に追加	—
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	減価償却累計額見積(15年)	菱進原宿ビル 追加取得	61	—
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	減価償却累計額見積(15年)	第11期末(23物件)	22,923	22,862
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	減価償却累計額見積(15年)	第12期末(23物件)	22,868	22,807
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	減価償却累計額見積(15年)	菱進原宿ビル 売却	-576	-514
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	長期修繕見積(15年間合計)	菱進原宿ビル 追加取得	20	—
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	長期修繕見積(15年間合計)	第11期末(23物件)	14,386	14,366
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	長期修繕見積(15年間合計)	第12期末(23物件)	14,766	14,746
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	長期修繕見積(15年間合計)	菱進原宿ビル 売却	-505	-485
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	差額	菱進原宿ビル 追加取得	-41	—
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	差額	第11期末(23物件)	-8,537	-8,496
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	差額	第12期末(23物件)	-8,101	-8,060
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	差額	菱進原宿ビル 売却	71	30
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	カバー率	菱進原宿ビル 追加取得	305.0%	—
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	カバー率	第11期末(23物件)	159.3%	159.1%
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	カバー率	第12期末(23物件)	154.9%	154.7%
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	カバー率	菱進原宿ビル 売却	114.1%	106.1%
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	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	53	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	53	参考 取得時建物帳簿価額	菱進原宿ビル 取得	1,031	998
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	参考 取得時建物帳簿価額	第10期末(23物件)	48,745	48,514
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	参考 取得時建物帳簿価額	菱進原宿ビル 追加取得	84	—
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	参考 取得時建物帳簿価額	第11期末(23物件)	48,829	48,514
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	参考 取得時建物帳簿価額	第12期末(23物件)	48,829	48,514
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	参考 取得時建物帳簿価額	菱進原宿ビル 売却	-1,115	-998
長期修繕と減価償却累計額の見積り	53	参考 取得時建物帳簿価額	第13期末(21物件)	45,813	45,615
実質内部資金調達累計額	54	減価償却費等	物件売却分(りそな・マルハビル売却)	-758	-756
実質内部資金調達累計額	54	差引実質内部資金調達	物件売却分(りそな・マルハビル売却)	-172	-170

# 目次

## ■ 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13期(2010年1月期)損益計算書
- 7 第13期(2010年1月期)貸借対照表
- 8 第13期(2010年1月期)キャッシュ・フロー計算書
- 9 第13期(2010年1月期)用途別物件別事業収支
- 11 第14期(2010年7月期)予想損益計算書
- 12 第14期(2010年7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

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

## ■ プロパティ

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

## ■ テナント・リーシング

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

## ■ マーケット

- 76 公示地価変動率推移(用途別・全国)
- 77 基準地価変動率推移(用途別・全国)
- 78 公示地価変動率推移(商業地・地域別)
- 79 基準地価変動率推移(商業地・地域別)
- 80 地価変動率(公示地価・商業地)
- 81 地価変動率(基準地価・商業地)
- 82 オフィス空室率
- 83 オフィス平均募集賃料
- 84 投資口価格関連

## ■ Appendix

**TOKYU REIT**

財務数値・指標等

---

# 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)	第11期 (2009年1月期)	第12期 (2009年7月期)	第13期 (2010年1月期)
営業日数	日	(A)	226	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184
期末物件数	件		12	13	16	17	17	17	19	19	20	23	23	23	21
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	206,648	206,648	168,032
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	206,239	206,648	201,328
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	98.6	98.6	96.9
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	7,643	7,479	25,359
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	5,467	5,229	4,978
NOI利廻	%	(C) × 365 / (A) / (B)	6.7	5.3	5.5	5.4	5.4	5.5	5.4	5.6	5.5	5.5	5.3	5.1	4.9
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	3,594	3,475	14,374
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	2,758	2,626	13,456
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	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	16,284	15,505	79,446
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	100.0	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	3,840	3,658	3,396
資本的支出額	百万円	(H)	46	388	68	142	154	179	37	79	125	252	242	205	125
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	3,598	3,452	3,271
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	76.6	76.1	411.4
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	217,727	217,200	225,299
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	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	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	201,896	201,068	160,901
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	242,400	219,580	171,080
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	40,503	18,511	10,178
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	817,826	687,988	638,789
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	97,000	97,000	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	103,128	102,927	102,505
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	1,893	947	1,400	1,624	1,645	1,913	964	2,390	1,306	1,532	1,223	1,845	52,685
LTV(有利子負債/総資産)	%	(O) / (J)	47.9	48.9	34.3	39.8	30.9	30.6	35.5	35.4	38.1	44.5	44.6	44.7	43.1
LTV(みなし有利子負債/(期末算定価額+現預金))	%	(P) / (M+Q)	54.0	53.2	40.6	44.8	33.3	30.9	33.7	31.4	32.5	38.3	42.3	46.5	45.8
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	603,570	496,772	478,579

\*第1期のNOI利廻は、実質営業日数の144日で計算

\*第6期及び第13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

通貨単位		日本円	米ドル	ユーロ	スイスフラン	ポンド	豪ドル	
為替レート(円/通貨) (注1)	a	1.00	90.56 円	124.69 円	85.60 円	137.69 円	82.88 円	
投資口価格 (注2)	b	478,579 円	5,285 USD	3,838 EUR	5,591 CHF	3,476 GBP	5,774 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	810 億	0.9 billion USD	0.7 billion EUR	0.9 billion CHF	0.6 billion GBP	1.0 billion AUD	
配金**	年間予想配金	e	21,000 円	232 USD	168 EUR	245 CHF	153 GBP	253 AUD
	配金利廻	f=e/b	4.39 %	4.39 %	4.39 %	4.39 %	4.39 %	4.39 %
	株価収益率(PER)	g=b/e	22.79 倍	22.79 倍	22.79 倍	22.79 倍	22.79 倍	22.79 倍
NAV*	純資産(Book Value)(1口当たり)	h	578,697 円	6,390 USD	4,641 EUR	6,760 CHF	4,203 GBP	6,982 AUD
	含み益(1口当たり)	i	60,092 円	664 USD	482 EUR	702 CHF	436 GBP	725 AUD
	修正純資産(NAV)(1口当たり)	j=h+i	638,789 円	7,054 USD	5,123 EUR	7,462 CHF	4,639 GBP	7,707 AUD
	株価純資産倍率(PBR)	k=b/h	0.83 倍	0.83 倍	0.83 倍	0.83 倍	0.83 倍	0.83 倍
	NAV倍率	l=b/j	0.75 倍	0.75 倍	0.75 倍	0.75 倍	0.75 倍	0.75 倍
FFO*	FFO(1口当たり)	m	20,055 円	221 USD	161 EUR	234 CHF	146 GBP	242 AUD
	資本的支出額(1口当たり)	n	741 円	8 USD	6 EUR	9 CHF	5 GBP	9 AUD
	AFFO(1口当たり)	o=m-n	19,314 円	213 USD	155 EUR	226 CHF	140 GBP	233 AUD
	FFO倍率 (注3)	p=b/m	12.0 倍	12.0 倍	12.0 倍	12.0 倍	12.0 倍	12.0 倍
	AFFO倍率 (注3)	q=b/o	12.5 倍	12.5 倍	12.5 倍	12.5 倍	12.5 倍	12.5 倍
EV	有利子負債額*	r	970 億	1.1 billion USD	0.8 billion EUR	1.1 billion CHF	0.7 billion GBP	1.2 billion AUD
	見合い現金のない 預かり敷金保証金*	s	55 億	60.7 million USD	44.1 million EUR	64.3 million CHF	39.9 million GBP	66.4 million AUD
	現金及び預金*	t	526 億	580.8 million USD	421.8 million EUR	614.5 million CHF	382.0 million GBP	634.7 million AUD
	EV	u=d+r+s-t	1,308 億	1.4 billion USD	1.0 billion EUR	1.5 billion CHF	0.9 billion GBP	1.6 billion AUD
	EBITDA*	v	153 億	168.9 million USD	122.7 million EUR	178.7 million CHF	111.1 million GBP	184.6 million AUD
	EV/EBITDA倍率* (注3)	w=u/v	4.3 倍	4.3 倍	4.3 倍	4.3 倍	4.3 倍	4.3 倍
	予想NOI***	x	42 億	46.4 million USD	33.7 million EUR	49.1 million CHF	30.5 million GBP	50.7 million AUD
	インプライドキャップレート** (注3)	y=x/u	6.6 %	6.6 %	6.6 %	6.6 %	6.6 %	6.6 %
NOI*	期末算定価額	z	1,710 億	1.9 billion USD	1.4 billion EUR	2.0 billion CHF	1.2 billion GBP	2.1 billion AUD
	NOI	aa	49 億	54.1 million USD	39.3 million EUR	57.2 million CHF	35.6 million GBP	59.1 million AUD
	利廻 (注3)	ab=aa/z	5.8 %	5.8 %	5.8 %	5.8 %	5.8 %	5.8 %

第13期営業日数 184 日

\* 第13期決算数値 \*\* 第14期、第15期予想数値 \*\*\* 第14期予想数値

(注1) 為替レートはBloombergより(2010年3月12日時点) (注2) 投資口価格は第13期平均投資口価格 (注3) 営業日数を年換算して計算



## 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)	第11期 (2009年1月期)	第12期 (2009年7月期)	第13期 (2010年1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	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	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	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	206,648	206,648	168,032
不動産等の貸借対照表計上額	百万円 (E)	104,002	110,602	133,415	147,819	157,104	158,529	169,971	169,109	178,335	201,527	201,896	201,068	160,901
不動産等の期末算定価額	百万円 (F)	103,050	103,050	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	224,330	242,920	268,680	242,400	219,580	171,080
差引含み損益	百万円 (G)=(F)-(E)	△ 952	△ 7,552	3,434	7,270	17,325	29,270	40,148	55,220	64,584	67,152	40,503	18,511	10,178
1口当たり含み損益	円 (H)=(G)/(A)	△ 9,714	△ 77,061	24,188	51,203	102,289	172,812	237,032	326,012	381,299	396,461	239,129	109,290	60,092
含み損益反映後1口当たり修正純資産	円 (I)=(B)+(G)/(A)	501,688	434,341	572,497	599,513	680,986	751,509	815,729	904,709	959,997	975,158	817,826	687,988	638,789

# 第13期(2010年1月期)損益計算書

(単位:百万円)

科目	第13期(184日) (2010年1月期)		第12期(181日) (2009年7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) 25,359	100.0%	7,479	100.0%	17,879																					
不動産賃貸事業収益	(B) 7,100	28.0%	7,478	100.0%	△378																					
賃貸事業収入	6,601	26.0%	6,976	93.3%	△374	<table border="1"> <tr><td colspan="4">(賃貸状況)</td></tr> <tr><td></td><td>第13期</td><td>第12期</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸可能面積(㎡)</td><td>220,003</td><td>239,293</td><td></td></tr> <tr><td>期末稼働率(%)</td><td>96.9</td><td>98.6</td><td></td></tr> <tr><td>平均単価(円/㎡)</td><td>4,066</td><td>4,554</td><td></td></tr> </table>	(賃貸状況)					第13期	第12期		賃貸可能面積(㎡)	220,003	239,293		期末稼働率(%)	96.9	98.6		平均単価(円/㎡)	4,066	4,554	
(賃貸状況)																										
	第13期	第12期																								
賃貸可能面積(㎡)	220,003	239,293																								
期末稼働率(%)	96.9	98.6																								
平均単価(円/㎡)	4,066	4,554																								
賃料収入(共益費収入含む)	6,115	24.1%	6,474	86.6%	△359																					
月極駐車場収入	128	0.5%	133	1.8%	△5																					
その他賃料収入	358	1.4%	367	4.9%	△9																					
その他賃貸事業収入	498	2.0%	502	6.7%	△4																					
付帯収益	428	1.7%	450	6.0%	△21	りそな・マルハビル △7 TOKYU REIT 虎ノ門ビル △4 東急池尻大橋ビル △2																				
その他雑収入	69	0.3%	52	0.7%	17	TOKYU REIT 虎ノ門ビル 11 東急池尻大橋ビル 7																				
不動産等売却益	18,258	72.0%	—	—	18,258	りそな・マルハビル売却																				
資産受入益	—	—	1	0.0%	△1																					
営業費用	(C) 10,985	43.3%	4,004	53.5%	6,980																					
不動産賃貸事業費用	(D) 3,140	12.4%	3,282	43.9%	△141																					
諸経費	2,121	8.4%	2,249	30.1%	△128																					
水道光熱費	519	2.0%	578	7.7%	△58	りそな・マルハビル △10 世田谷ビジネススクエア △9 cocoti(ココチ) △5 TOKYU REIT 虎ノ門ビル △4																				
外注委託費	454	1.8%	465	6.2%	△11	世田谷ビジネススクエア △5 菱進原宿ビル △2 TOKYU REIT 虎ノ門ビル 2																				
プロパティ・マネジメント報酬	155	0.6%	162	2.2%	△6	TOKYU REIT 虎ノ門ビル △2 りそな・マルハビル △2 世田谷ビジネススクエア △1																				
修繕費	129	0.5%	182	2.4%	△52	TOKYU REIT 虎ノ門ビル △16 りそな・マルハビル △9 ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) △7 世田谷ビジネススクエア △6																				
公租公課	619	2.4%	629	8.4%	△10	世田谷ビジネススクエア △5 りそな・マルハビル △2																				
損害保険料	17	0.1%	18	0.2%	△1	cocoti(ココチ) △1																				
その他賃貸事業費用	225	0.9%	212	2.8%	12	cocoti(ココチ) 16 レキシントン青山 8 りそな・マルハビル △9 菱進原宿ビル △4																				
減価償却費	(E) 1,019	4.0%	1,032	13.8%	△13																					
固定資産除却損	(F) 0	0.0%	—	—	0																					
不動産等売却損	7,179	28.3%	—	—	7,179	菱進原宿ビル売却																				
資産運用報酬	538	2.1%	596	8.0%	△58																					
資産保管手数料	21	0.1%	21	0.3%	△0																					
一般事務委託手数料	41	0.2%	41	0.6%	△0																					
役員報酬	6	0.0%	6	0.1%	—																					
その他営業費用	56	0.2%	55	0.7%	1																					
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D) 3,959	15.6%	4,196	56.1%	△237																					
営業利益	(A)-(C) 14,374	56.7%	3,475	46.5%	10,898																					
営業外収益	7	0.0%	24	0.3%	△16																					
受取利息	2	0.0%	10	0.1%	△7																					
未払分配金戻入	1	0.0%	2	0.0%	△0																					
還付加算金	0	0.0%	0	0.0%	△0																					
受取保険金	1	0.0%	2	0.0%	△1																					
受取補償金	1	0.0%	9	0.1%	△7	【第13期】 TOKYU REIT 蒲田ビル 1 【第12期】 QFRONT(キューフロント) 2 【第13期】 TOKYU REIT 蒲田ビル 1 【第12期】 代官山フォーラム 違法性確保工事 7 TOKYU REIT 表参道スクエア 漏水事故テナント補償金 2																				
営業外費用	924	3.6%	872	11.7%	51																					
支払利息	751	3.0%	726	9.7%	24	期中平均金利 1.72%(第12期 1.69%)																				
投資法人債利息	89	0.4%	87	1.2%	1																					
保証金利息	37	0.1%	39	0.5%	△1	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)																				
アップフロントフィー	0	0.0%	4	0.1%	△3																					
融資エージェントフィー	2	0.0%	3	0.0%	△0																					
投資法人債発行費償却	4	0.0%	4	0.1%	0																					
その他	37	0.1%	6	0.1%	31	【第13期】 控除対象外消費税 27 【第12期】 TOKYU REIT 表参道スクエア 漏水事故テナント補償費 2																				
経常利益	13,457	53.1%	2,627	35.1%	10,830																					
税引前当期純利益	13,457	53.1%	2,627	35.1%	10,830																					
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	△0																					
当期純利益	13,456	53.1%	2,626	35.1%	10,830																					
一口当たり分配金(円)	79,446		15,505		63,941																					
(参考)																										
賃貸NOI	(G)+(E)+(F) 4,978	19.6%	5,229	69.9%	△250	期中平均資産残高(取得価額ベース) 第13期 201,328 第12期 206,648																				
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.91%		5.10%		△0.19pts																					

## 第13期(2010年1月期)貸借対照表

(単位:百万円)

科目		第13期 (2010年1月31日)	第12期 (2009年7月31日)	比較増減
現金及び預金	52,685			
信託現金及び信託預金	10,094			
営業未収入金	276			
<b>資産合計</b>		<b>225,299</b>	<b>217,200</b>	<b>8,099</b>
流動資産		63,149	14,920	48,228
固定資産		162,117	202,242	△40,125
繰延資産		32	37	△4
<b>負債合計</b>		<b>113,823</b>	<b>116,554</b>	<b>△2,731</b>
短期借入金		7,000	7,000	—
1年内返済予定の長期借入金		12,000	7,000	5,000
投資法人債		10,000	10,000	—
長期借入金		68,000	73,000	△5,000
預り敷金及び保証金		14,502	17,173	△2,671
その他		2,321	2,381	△60
<b>純資産合計</b>		<b>111,476</b>	<b>100,646</b>	<b>10,830</b>
出資総額		98,019	98,019	—
当期末処分利益		13,456	2,626	10,830
<b>期末時点LTV</b>				
有利子負債／総資産		43.1%	44.7%	△1.6pts
みなし有利子負債 (有利子負債＋見合い現金のない 預り敷金及び保証金)／(期末算定価額 ＋現預金)		45.8%	46.5%	△0.7pts
<b>(参考)</b>				
不動産等の期中平均資産残高		201,328	206,648	△5,320

現金及び預金	50,839
営業未収入金	139
信託現金及び信託預金	△ 2,814

資本的支出等	127
減価償却費等	△ 1,019
りそな・マルハビル売却	△ 23,711
菱進原宿ビル売却	△ 15,563
投資その他の資産	41

投資法人債発行費償却

長期借入金からの振替

1年内返済予定の長期借入金へ振替

りそな・マルハビル	△ 1,320
菱進原宿ビル	△ 435

## 第13期(2010年1月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	第13期 (2010年1月期)	第12期 (2009年7月期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	53,519	3,627	49,892
税引前当期純利益	13,457	2,627	10,830
減価償却費	1,019	1,032	△13
投資法人債発行費償却	4	4	0
その他	39,037	△37	39,075
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△620	△393	△226
固定資産の取得による支出	△198	△192	△6
預り敷金及び保証金の収入・支出	△2,671	△288	△2,382
差入敷金及び保証金の収入・支出	—	—	—
使途制限付信託預金の預入による支出・引出による収入	2,249	86	2,162
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,624	△2,754	130
短期借入金の借入・返済	—	△8,000	8,000
長期借入金の借入	—	18,000	△18,000
長期借入金の返済	—	△10,000	10,000
分配金の支払額	△2,624	△2,754	130
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	50,274	478	49,795
V 現金及び現金同等物の期首残高	4,381	3,902	478
VI 現金及び現金同等物の期末残高	54,656	4,381	50,274

## 第13期(2010年1月期)用途別物件別事業収支(商業施設)

(単位:千円)

	商業											
	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	ビーコンビルプラ ザ(イトーヨーカ ドー能見台 店)	cocoti (コチ)	湘南モールフィ ル(底地)	GONZE(ゴンゼ) 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	623,715	54,558	189,690	308,717	64,672	169,824	300,266	667,785	174,020	134,932	101,520	2,789,702
賃貸事業収入	572,339	50,166	173,449	308,717	62,298	169,824	300,266	610,381	174,020	113,342	87,680	2,622,486
その他の賃貸事業収入	51,376	4,391	16,240	—	2,374	—	—	57,404	—	21,590	13,839	167,216
賃貸事業費用	293,955	52,772	39,195	85,215	31,726	23,656	136,136	356,655	26,061	53,636	50,023	1,149,034
水道光熱費	38,015	4,122	10,900	—	2,374	—	90	42,923	—	17,992	9,092	125,511
外注委託費	63,626	4,107	4,454	14,974	1,582	—	1,419	38,783	—	5,793	13,181	147,923
プロパティ・ マネジメント報酬	20,087	1,656	4,017	3,557	1,817	1,698	3,034	16,527	—	2,651	2,209	57,257
修繕費	2,824	14,674	1,125	12,320	10,465	12	1,026	3,591	—	1,469	1,331	48,842
公租公課	42,508	8,696	8,750	25,764	6,370	16,950	45,156	35,112	25,037	4,919	9,897	229,163
損害保険料	815	143	212	757	179	112	1,373	1,444	—	204	475	5,718
減価償却費等	54,689	7,750	8,698	26,735	8,436	4,878	82,312	175,627	—	18,386	12,694	400,210
その他賃貸事業費用	71,388	11,620	1,035	1,104	501	4	1,725	42,644	1,023	2,218	1,140	134,406
不動産賃貸事業損益	329,759	1,786	150,495	223,502	32,945	146,167	164,129	311,130	147,958	81,296	51,497	1,640,668
減価償却費 控除前利益(NOI)	384,448	9,536	159,193	250,237	41,381	151,045	246,442	486,757	147,958	99,683	64,191	2,040,878
資本的支出額	—	46,724	195	4,324	—	—	—	2,283	—	5,498	832	59,858
取得価額	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	19,700,000	4,880,000	6,820,000	7,890,000	1,390,000	7,300,000	8,030,000	18,800,000	5,420,000	4,400,000	3,190,000	87,820,000
期末貸借対照表計上額	14,387,612	4,779,272	5,721,436	6,698,584	1,226,009	6,645,375	8,882,956	23,869,474	7,026,112	5,026,654	4,169,003	88,432,492
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	3,765,473	72,863,919
上記土地以外の 不動産等	2,240,532	293,769	424,490	1,251,968	237,840	198,939	3,297,218	6,314,875	—	905,406	403,530	15,568,573

# 第13期(2010年1月期)用途別物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	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	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	1,201,206	182,376	253,886	232,184	147,458	299,654	728,811	411,599	214,861	203,280	204,471	230,587	4,310,378	7,100,081
賃貸事業収入	1,083,066	182,376	243,873	215,361	129,532	273,605	675,795	380,463	200,774	193,002	184,234	217,169	3,979,256	6,601,742
その他の賃貸事業収入	118,139	—	10,012	16,822	17,925	26,048	53,016	31,136	14,086	10,278	20,236	13,418	331,121	498,338
賃貸事業費用	760,737	59,592	68,829	116,897	45,428	126,895	283,528	203,043	91,555	76,506	79,318	79,289	1,991,622	3,140,656
水道光熱費	187,584	—	10,064	15,086	12,862	36,579	65,955	21,971	12,477	8,288	13,108	10,048	394,026	519,538
外注委託費	131,107	9,063	10,155	19,866	7,500	15,667	33,933	32,762	16,280	8,204	14,771	7,631	306,943	454,867
プロパティ・マネジメント報酬	35,730	1,823	3,705	4,944	3,031	6,191	14,933	9,881	4,725	2,884	4,408	5,851	98,111	155,369
修繕費	14,307	1,363	3,534	7,960	2,949	13,579	5,632	16,105	4,939	995	5,734	3,849	80,952	129,795
公租公課	127,953	17,578	20,144	20,059	7,899	18,522	89,049	29,167	9,011	17,246	12,517	20,864	390,014	619,178
損害保険料	4,405	480	447	725	236	658	2,123	658	517	369	373	332	11,326	17,045
減価償却費等	254,317	28,426	19,806	44,101	9,911	32,447	67,792	35,452	39,842	37,616	24,684	24,913	619,312	1,019,522
その他賃貸事業費用	5,331	856	970	4,154	1,038	3,248	4,107	57,045	3,761	900	3,720	5,798	90,933	225,339
不動産賃貸事業損益	440,468	122,784	185,057	115,287	102,030	172,758	445,282	208,556	123,305	126,773	125,152	151,298	2,318,756	3,959,424
減価償却費控除前利益(NOI)	694,786	151,210	204,863	159,388	111,941	205,206	513,074	244,008	163,148	164,390	149,837	176,211	2,938,069	4,978,947
資本的支出額	3,365	—	16,661	2,822	—	6,273	—	13,188	5,305	—	15,186	2,777	65,580	125,437
取得価額	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	15,356,000	116,086,000	206,648,750
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	14,295,960	86,931,340	158,705,386
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	1,060,040	29,154,660	47,943,364
期末算定価額	22,400,000	5,650,000	8,730,000	5,240,000	4,410,000	6,680,000	—	13,000,000	5,610,000	6,760,000	4,780,000	—	83,260,000	171,080,000
期末貸借対照表計上額	19,401,675	4,316,706	6,418,674	3,876,047	3,481,575	4,201,163	—	9,962,104	6,974,291	8,384,004	5,452,800	—	72,469,044	160,901,536
土地	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	—	8,102,562	5,638,709	7,063,936	4,419,276	—	51,552,963	124,416,882
上記土地以外の不動産等	8,319,887	1,342,186	1,185,379	1,953,103	531,276	2,035,532	—	1,859,541	1,335,581	1,320,068	1,033,524	—	20,916,081	36,484,654

# 第14期(2010年7月期)予想損益計算書

(単位:百万円)

科目	第14期予想		第13期実績		比較増減
	金額	百分比	金額	百分比	金額
営業収益 (A)	6,264	100.0%	25,359	100.0%	△19,094
不動産賃貸事業収益 (B)	6,264	100.0%	7,100	28.0%	△835
賃貸事業収入	5,717	91.3%	6,601	26.0%	△884
賃料収入(共益費収入含む)	5,242	83.7%	6,115	24.1%	△872
月極駐車場収入	126	2.0%	128	0.5%	△2
その他賃料収入	348	5.6%	358	1.4%	△9
その他賃貸事業収入	547	8.7%	498	2.0%	49
付帯収益	379	6.1%	428	1.7%	△49
その他雑収入	168	2.7%	69	0.3%	98
不動産等売却益	—	—	18,258	72.0%	△18,258
営業費用 (C)	3,547	56.6%	10,985	43.3%	△7,437
不動産賃貸事業費用 (D)	2,975	47.5%	3,140	12.4%	△165
諸経費	1,991	31.8%	2,121	8.4%	△129
水道光熱費	505	8.1%	519	2.0%	△14
外注委託費	423	6.8%	454	1.8%	△31
プロパティ・マネジメント報酬	137	2.2%	155	0.6%	△18
修繕費	185	3.0%	129	0.5%	55
公租公課	516	8.2%	619	2.4%	△102
損害保険料	13	0.2%	17	0.1%	△3
その他賃貸事業費用	210	3.4%	225	0.9%	△14
減価償却費 (E)	948	15.1%	1,019	4.0%	△70
固定資産除却損 (F)	35	0.6%	0	0.0%	34
不動産等売却損	—	—	7,179	28.3%	△7,179
その他営業費用	572	9.1%	664	2.6%	△92
うち資産運用報酬	424	6.8%	538	2.1%	△114
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,289	52.5%	3,959	15.6%	△670
営業利益 (A)-(C)	2,716	43.4%	14,374	56.7%	△11,657
営業外収益	9	0.1%	7	0.0%	1
営業外費用	861	13.8%	924	3.6%	△62
支払利息	811	13.0%	840	3.3%	△29
その他	50	0.8%	83	0.3%	△32
経常利益	1,864	29.8%	13,457	53.1%	△11,593
税引前当期純利益	1,864	29.8%	13,457	53.1%	△11,593
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	1,863	29.7%	13,456	53.1%	△11,593
一口当たり分配金(円)	11,000		79,446		△68,446
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,272	68.2%	4,978	19.6%	△706
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.93%		4.91%		0.02pts

## 第14期予想の前提条件

(運用資産)  
2010年1月31日時点で保有する21物件に、  
2010年3月19日に取得予定の「麹町スクエア」を含めた22物件

(営業収益)  
決算発表日(2010年3月15日)時点で有効な賃貸借契約をもとに、  
今後の不動産市況の悪化等を勘案

(有利子負債)  
返済期限が到来する短期借入金70億円は手許資金により返済、  
長期借入金70億円は全て借換

## 第14期(2010年7月期)予想貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第14期予想	第13期実績	比較増減
資産合計	206,357	225,299	△18,941
流動資産	35,843	63,149	△27,305
固定資産	170,485	162,117	8,368
繰延資産	28	32	△4
負債合計	106,474	113,823	△7,348
短期借入金	—	7,000	△7,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000	12,000	3,000
投資法人債	10,000	10,000	—
長期借入金	65,000	68,000	△3,000
預り敷金及び保証金	14,413	14,502	△88
その他	2,061	2,321	△259
純資産合計	99,882	111,476	△11,593
出資総額	98,019	98,019	—
当期末処分利益	1,863	13,456	△11,593

### 期末時点LTV

有利子負債／総資産	43.6%	43.1%	0.6pts
みなし有利子負債 (有利子負債＋見合い現金のない預り敷金及び保証金) ／(期末算定価額＋現預金)	46.3%	45.8%	0.5pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	174,767	201,328	△26,560
---------------	---------	---------	---------



# 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
不動産賃貸事業損益	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

# 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
不動産賃貸事業損益	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

# 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 (イトーヨー 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
不動産賃貸事業損益	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

# 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
不動産賃貸事業損益	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

# 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 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・ニース ニューヨーク 横浜店)	ビーコンヒル プラザ (イトーヨー カドー 能見台店)	cocoti (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
不動産賃貸事業損益	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

# 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 赤坂捨町 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
不動産賃貸事業損益	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

# 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
不動産賃貸事業損益	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

2010年3月15日作成

本資料には、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。また、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。

# 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-コンビル 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
不動産賃貸事業損益	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



# 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 とうきゆう)	第2東急 鷺沼ビル	TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア	ビ-コンビル プラザ (イトヨー ガード 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
不動産賃貸事業損益	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	6,664,887	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

# 2008年7月期用途別物件別事業収支(商業施設)

(単位:千円)

	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
不動産賃貸事業損益	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

# 2008年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	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
不動産賃貸事業損益	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

# 2009年1月期用途別物件別事業収支(商業施設)

(単位:千円)

	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	612,464	165,509	191,719	309,872	65,413	169,824	300,266	730,657	174,019	139,896	110,875	2,970,520
賃貸事業収入	560,373	156,968	174,634	309,872	62,337	169,824	300,266	679,966	174,019	117,156	88,886	2,794,305
その他の賃貸事業収入	52,091	8,541	17,085	-	3,076	-	-	50,691	-	22,739	21,989	176,214
賃貸事業費用	299,206	35,249	44,434	88,888	23,608	23,184	138,023	369,695	24,846	55,735	64,679	1,167,550
水道光熱費	45,000	8,689	13,481	-	3,076	-	117	54,040	-	21,079	11,233	156,719
外注委託費	63,857	4,116	4,454	14,974	1,582	-	1,419	37,465	-	6,274	14,245	148,390
プロパティ・ マネジメント報酬	19,447	3,551	4,188	3,816	1,469	1,730	3,086	18,566	-	2,654	4,159	62,670
修繕費	2,088	759	4,334	17,031	1,824	967	2,095	2,284	-	1,216	16,913	49,514
公租公課	39,760	8,106	8,217	25,231	6,154	15,518	45,681	34,344	23,822	4,779	-	211,614
損害保険料	1,091	126	187	584	119	85	1,616	2,937	-	396	177	7,324
減価償却費等	58,083	7,018	8,323	26,225	8,480	4,878	82,213	175,411	-	18,062	12,371	401,067
その他賃貸事業費用	69,877	2,881	1,247	1,023	901	5	1,793	44,645	1,023	1,270	5,579	130,249
不動産賃貸事業損益	313,258	130,260	147,285	220,983	41,805	146,639	162,243	360,962	149,173	84,161	46,196	1,802,969
減価償却費等 控除前利益(NOI)	371,341	137,278	155,608	247,209	50,286	151,517	244,456	536,373	149,173	102,224	58,567	2,204,036
資本的支出額	3,258	569	1,240	4,258	2,345	-	5,401	3,511	-	5,269	16,471	42,325
取得価額	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	20,200,000	6,950,000	7,400,000	8,250,000	1,450,000	8,250,000	9,050,000	24,500,000	6,260,000	4,930,000	3,920,000	101,160,000
期末貸借対照表計上額	14,496,370	4,738,978	5,736,326	6,720,551	1,242,881	6,655,131	9,047,774	24,199,715	7,026,112	5,057,423	4,185,146	89,106,412
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	3,765,473	72,863,919
上記土地以外の 不動産等	2,349,290	253,475	439,381	1,273,935	254,712	208,695	3,462,036	6,645,116	-	936,175	419,672	16,242,493

# 2009年1月期用途別物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	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	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	1,290,818	181,763	255,240	234,486	151,431	306,688	876,546	494,627	203,621	205,097	199,386	273,360	4,673,067	7,643,587
賃貸事業収入	1,164,224	181,763	244,149	209,561	128,856	274,429	814,999	470,839	192,411	193,002	183,004	259,600	4,316,840	7,111,146
その他の賃貸事業収入	126,593	-	11,090	24,924	22,575	32,259	61,547	23,787	11,209	12,095	16,382	13,760	356,226	532,441
賃貸事業費用	815,019	64,838	69,303	137,017	53,876	143,530	302,787	192,190	108,680	64,865	67,447	71,194	2,090,752	3,258,303
水道光熱費	204,913	-	11,157	17,363	16,461	42,611	81,177	26,876	16,235	10,649	16,016	11,110	454,574	611,293
外注委託費	130,225	9,083	10,155	19,870	7,510	15,667	33,359	34,026	17,947	8,204	14,795	9,848	310,695	459,085
プロパティ・ マネジメント報酬	38,005	1,895	3,639	5,021	3,261	5,917	18,318	10,989	4,491	2,998	4,327	6,617	105,484	168,155
修繕費	19,443	3,553	2,439	8,167	7,923	9,399	12,667	1,836	9,387	3,766	6,823	6,445	91,853	141,368
公租公課	127,920	16,956	18,936	19,717	7,554	18,302	85,037	28,247	8,892	-	-	9	331,573	543,188
損害保険料	4,456	664	548	995	245	1,005	704	729	602	574	422	398	11,348	18,673
減価償却費等	271,878	30,189	19,558	61,120	9,679	47,706	67,661	35,043	49,241	37,701	23,785	27,847	681,413	1,082,481
その他賃貸事業費用	18,176	2,495	2,867	4,759	1,240	2,919	3,861	54,440	1,882	971	1,276	8,916	103,807	234,056
不動産賃貸事業損益	475,799	116,924	185,936	97,469	97,555	163,157	573,758	302,436	94,940	140,231	131,938	202,165	2,582,314	4,385,284
減価償却費等 控除前利益(NOI)	747,677	147,114	205,495	158,589	107,234	210,864	641,420	337,479	144,181	177,933	155,724	230,013	3,263,728	5,467,765
資本的支出額	107,359	226	3,279	2,520	-	200	840	5,528	9,656	-	13,928	56,149	199,689	242,014
取得価額	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	15,356,000	116,086,000	206,648,750
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	14,295,960	86,931,340	158,705,386
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	1,060,040	29,154,660	47,943,364
期末算定価額	26,900,000	6,320,000	9,470,000	5,690,000	4,770,000	7,450,000	34,600,000	15,900,000	6,450,000	7,860,000	5,230,000	10,600,000	141,240,000	242,400,000
期末貸借対照表計上額	19,890,869	4,373,230	6,438,781	3,963,376	3,494,697	4,253,595	23,842,091	9,995,354	7,018,610	8,459,323	5,475,547	15,584,410	112,789,887	201,896,299
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	14,449,575	87,985,629	160,849,549
上記土地以外の 不動産等	8,809,081	1,398,710	1,205,486	2,040,431	544,399	2,087,963	1,859,000	1,892,791	1,379,901	1,395,387	1,056,271	1,134,834	24,804,258	41,046,750

# 2009年7月期用途別物件別事業収支(商業施設)

(単位:千円)

	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	ビーコンヒル プラザ(イトー ヨーカドー能 見台店)	cocoti (ココチ)	湘南 モールフィール (底地)	CONZE (コンゼ) 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	623,352	82,242	189,108	309,872	65,081	169,824	300,266	713,669	174,019	139,368	98,273	2,865,076
賃貸事業収入	572,190	78,342	172,703	309,872	62,337	169,824	300,266	656,565	174,019	115,392	87,560	2,699,073
その他の賃貸事業収入	51,162	3,899	16,405	—	2,743	—	—	57,103	—	23,976	10,712	166,003
賃貸事業費用	303,470	46,280	42,889	86,725	28,806	23,813	144,052	353,646	26,060	54,197	52,015	1,161,958
水道光熱費	42,727	5,004	12,279	—	2,743	—	87	48,922	—	19,366	10,293	141,424
外注委託費	63,548	4,110	4,454	14,974	1,582	—	1,419	38,477	—	5,808	13,725	148,101
プロパティ・ マネジメント報酬	19,973	2,422	3,990	3,718	1,720	1,698	3,409	16,796	—	2,542	2,174	58,446
修繕費	7,884	15,879	3,606	14,503	7,235	194	8,660	9,491	—	1,538	1,863	70,856
公租公課	42,537	8,705	8,758	25,774	6,470	16,955	45,166	35,132	25,037	4,924	9,903	229,367
損害保険料	1,063	123	183	570	116	83	1,576	2,865	—	386	406	7,375
減価償却費等	54,698	7,076	8,480	26,159	8,436	4,878	82,505	176,035	—	18,211	12,638	399,120
その他賃貸事業費用	71,036	2,959	1,135	1,023	501	3	1,227	25,926	1,023	1,420	1,009	107,267
不動産賃貸事業損益	319,881	35,961	146,218	223,147	36,274	146,010	156,213	360,022	147,958	85,171	46,258	1,703,117
減価償却費 控除前利益 (NOI)	374,579	43,037	154,699	249,306	44,710	150,888	238,719	536,058	147,958	103,382	58,896	2,102,238
資本的支出額	—	8,396	2,094	26,603	—	—	—	20,324	—	330	8,358	66,106
取得価額	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	19,600,000	5,300,000	7,000,000	7,890,000	1,390,000	7,730,000	8,290,000	20,600,000	5,710,000	4,500,000	3,330,000	91,340,000
期末貸借対照表計上額	14,441,671	4,740,798	5,729,939	6,720,995	1,234,445	6,650,253	8,965,268	24,042,818	7,026,112	5,039,542	4,180,865	88,772,714
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	3,765,473	72,863,919
上記土地以外の 不動産等	2,294,592	255,295	432,994	1,274,380	246,276	203,817	3,379,531	6,488,220	—	918,294	415,392	15,908,795

# 2009年7月期用途別物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	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	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	1,255,490	182,376	255,756	232,336	150,175	302,056	845,473	501,419	207,947	204,239	207,694	268,910	4,613,877	7,478,954
賃貸事業収入	1,130,982	182,376	245,060	214,784	129,732	274,538	784,690	476,941	197,046	193,002	191,644	256,609	4,277,408	6,976,482
その他の賃貸事業収入	124,508	—	10,695	17,552	20,442	27,517	60,783	24,478	10,901	11,237	16,049	12,301	336,468	502,471
賃貸事業費用	790,512	62,665	70,167	119,367	48,626	124,752	314,954	228,941	103,093	79,341	77,075	100,976	2,120,474	3,282,433
水道光熱費	197,232	—	10,752	17,480	15,033	40,047	76,849	26,615	14,958	9,620	15,949	12,191	436,732	578,157
外注委託費	136,449	9,063	10,155	19,866	7,519	15,667	33,115	35,077	17,611	8,204	14,923	10,144	317,798	465,899
プロパティ・ マネジメント報酬	37,171	1,863	3,758	4,873	3,060	5,851	17,055	12,402	4,291	2,912	4,233	6,110	103,585	162,031
修繕費	21,022	2,609	4,043	8,408	1,971	7,874	14,701	32,493	2,941	1,940	3,146	10,544	111,696	182,553
公租公課	133,648	17,586	20,149	20,068	7,951	18,985	91,439	29,182	9,290	17,493	12,997	21,744	400,538	629,905
損害保険料	4,346	648	535	970	239	980	686	711	587	559	411	406	11,084	18,460
減価償却費等	253,541	29,500	19,623	46,049	9,834	32,222	67,778	35,378	48,801	37,701	24,167	29,203	633,802	1,032,922
その他賃貸事業費用	7,099	1,393	1,150	1,650	3,017	3,123	13,326	57,080	4,609	908	1,245	10,631	105,235	212,503
不動産賃貸事業損益	464,978	119,711	185,588	112,969	101,549	177,303	530,519	272,477	104,853	124,897	130,619	167,934	2,493,402	4,196,520
減価償却費 控除前利益 (NOI)	718,520	149,211	205,212	159,018	111,383	209,526	598,298	307,856	153,655	162,599	154,786	197,137	3,127,205	5,229,443
資本的支出額	15,210	1,402	2,661	—	6,623	5,965	5,043	24,392	39,019	—	8,818	30,436	139,575	205,681
取得価額	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	15,356,000	116,086,000	206,648,750
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	14,295,960	86,931,340	158,705,386
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	1,060,040	29,154,660	47,943,364
期末算定価額	23,900,000	5,750,000	8,970,000	5,190,000	4,480,000	6,900,000	31,600,000	14,200,000	5,810,000	7,170,000	5,090,000	9,180,000	128,240,000	219,580,000
期末貸借対照表計上額	19,652,537	4,345,132	6,421,818	3,917,327	3,491,486	4,227,338	23,779,275	9,984,368	7,008,828	8,421,621	5,460,198	15,585,643	112,295,579	201,068,293
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	14,449,575	87,985,629	160,849,549
上記土地以外の 不動産等	8,570,750	1,370,612	1,188,523	1,994,382	541,188	2,061,706	1,796,185	1,881,806	1,370,119	1,357,685	1,040,922	1,136,068	24,309,950	40,218,744

**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
	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	2004年12月15日
第4期	取得	R	cocoti(ココチ)	2005年4月6日
第5期	追加取得	R	cocoti(ココチ)	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	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2007年9月21日
	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2007年9月21日
	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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
第11期	追加取得	O	菱進原宿ビル	2008年10月3日
第13期	売却	O	菱進原宿ビル	2009年12月25日
	売却	O	りそな・マルハビル	2010年1月15日
第14期 (2010年3月15日現在)	取得	O	麴町スクエア	2010年3月19日(予定)

(注)用途区分はRが商業施設、Oがオフィス 次頁以降においても同じ

# 不動産の概要 1

2010年1月31日現在

用途区分	物件名	所在地(地番)	地積(㎡)	用途地域等	延床面積(㎡)	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	10.3	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	12.1	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	24.3	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	31.4	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 地区計画区域	4,409.50	SRC B2/4F	1979年10月	30.3	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	11.6 14.7	所有権	所有権
R	ピーコンビルプラザ (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	11.6	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	5.3	所有権	所有権
R	湘南モールフィル(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	5.9	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	16.9	所有権	区分所有権
		(ウェスト)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	16.9	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	16.4	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	17.6	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	22.7	所有権	区分所有権 (注1)
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	17.4	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	25.5	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	18.0	所有権	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	21.8	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	44.4	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	7.0	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	20.3	所有権	所有権
O	麴町スクエア(注2)	東京都千代田区二番町3番9、3番3	1,269.24	商業地域 第2種住居地域	6,803.47	S・RC B1/7F	2003年1月	7.0	所有権	所有権

(注1) 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

(注2) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

## 不動産の概要 2

2010年1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 (㎡)	オフィス 基準階専有面積 (㎡)
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	2,107.08	
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	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	50,285.89	
R	cocoti(ココチ)	24,500	8,319.96	
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	24,956.99	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	7,947.24	778.76
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	3,206.25	450.56
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71
O	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	6,017.73	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	麴町スクエア(注3)	9,030	5,409.11	839.47

第13期末(21物件)	168,033	220,003.69
麴町スクエア取得後(22物件)	177,063	225,412.80

(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は共有持分割合55%の値

(注3)麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

# 不動産の概要 3

2010年1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)	94,490	1,133,889	2,327,664	319,823	4.1%	無
R	レキシントン青山	12,971	155,652	123,201	55,868	2.3%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	28,953	347,438	301,185	104,104	9.5%	無
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とときゅう)	51,399	616,795	293,423	1,106,282	9.9%	無
R	第2東急鷺沼ビル	10,381	124,574	101,188	87,835	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	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,044	600,532	4,097,429	382,902	9.5%	無
R	cocoti(ココチ)	97,705	1,172,462	720,329	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	18,890	226,685	191,585	74,460	4.1%	無
R	代官山フォーラム	14,450	173,407	409,864	103,400	8.0%	無
O	世田谷ビジネススクエア (注2)	156,717	1,880,607	2,540,808	4,653,332	2.8%	無
O	東急南平台町ビル	30,396	364,753	168,272	525,406	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	40,557	486,687	391,616	501,006	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	35,850	430,211	276,285	797,864	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	21,545	258,550	208,369	283,659	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	39,740	476,887	323,093	782,177	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	55,940	671,286	562,666	687,880	7.2%	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	33,565	402,782	291,980	776,432	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	29,911	358,936	318,192	427,168	5.8%	無
O	麴町スクエア(注3)	49,677	596,124	269,824	227,590	4.8%	無

第13期末(21物件)	912,982	10,955,791	14,212,065	12,074,555	4.0%
麴町スクエア取得後(22物件)	962,659	11,551,916	14,481,889	12,302,145	4.1%

(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

(注3) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

# 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	第11期	第12期	第13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	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	20,200	19,600	19,700	14,388	5,312
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	6,950	5,300	4,880	4,779	100
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	7,400	7,000	6,820	5,721	1,098
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	8,250	7,890	7,890	6,699	1,191
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	1,450	1,390	1,390	1,226	163
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,800	6,680	-	6,980	7,120	7,310	7,880	8,070	8,310	8,560	8,700	8,720	8,250	7,730	7,300	6,645	654
R	横浜山下町ビル(ハーブ・ニュー・ニューヨーク横浜店)	5,050	5,080	-	-	5,130	5,190	4,410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカト-能見台店)	9,520	9,560	-	-	9,590	9,590	9,590	9,660	9,730	9,550	9,550	9,540	9,050	8,290	8,030	8,883	-853
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	24,500	20,600	18,800	23,869	-5,070
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	6,260	5,710	5,420	7,026	-1,607
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	5,020	-	-	-	-	-	-	5,020	5,060	5,060	5,060	4,930	4,500	4,400	5,027	-627
R	代官山フォーラム	4,136	4,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,160	3,920	3,330	3,190	4,169	-980
	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	101,160	91,340	87,820	88,432	-613
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	26,900	23,900	22,400	19,402	2,998
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	6,320	5,750	5,650	4,317	1,333
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	9,470	8,970	8,730	6,419	2,311
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	5,690	5,190	5,240	3,876	1,363
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	3,570	3,570	3,570	3,620	3,780	4,060	4,270	4,590	4,900	5,050	5,030	4,770	4,480	4,410	3,482	928
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	7,450	6,900	6,680	4,201	2,478
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	34,600	31,600	-	-	-
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	15,900	14,200	13,000	9,962	3,037
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	7,310	-	-	-	-	-	-	7,310	7,320	7,350	7,350	6,450	5,810	5,610	6,974	-1,365
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	7,860	7,170	6,760	8,384	-1,625
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,500	5,230	5,090	4,780	5,453	-673
O	菱進原宿ビル(注3)	15,356	14,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,400	10,600	9,180	-	-	-
	オフィス 計	116,086	115,138	69,220	70,310	79,810	81,270	88,060	96,610	110,190	119,860	135,990	158,360	141,240	128,240	83,260	72,469	10,790
	合計	211,699	210,888	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	224,330	242,920	268,680	242,400	219,580	171,080	160,902	10,178

(注1)cocoti(ココチ)の第4期は持分60%相当、第5期以降は持分100%相当の価額

(注2)TOKYU REIT虎ノ門ビルの第3期から第8期には追加買収分を含まない

(注3)菱進原宿ビルの第11期及び第12期は、持分100%相当の価額

# 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	取得価額	取得時鑑定評価額 (注1)	NOI (直接還元法)	取得時鑑定 NOI利廻(注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)
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	5.00%
R	ビーコンヒルプラザ(トヨカド-能見台店)	9,520	9,560	522	5.46%	513	5.00%
R	cocoti(ココチ)(注3)	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	4.00%
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	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	10,070	10,068	569	5.65%	557	5.60%
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	4.20%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	301	5.46%	282	5.00%
O	麴町スクエア(注4)	9,030	9,100	437	4.80%	432	4.70%
オフィス 計		86,500	86,898	4,953	5.70%	4,642	5.34%
第13期末(21物件)		168,033	168,468	9,079	5.39%	8,705	5.17%
麴町スクエア取得後(22物件)		177,063	177,568	9,516	5.36%	9,137	5.15%

(注1) 個別物件の取得時鑑定評価額は、直接還元法の他、DCF法等を考慮の上で決定されているため、表中のNCF(直接還元法)をNCFキャップレート(直接還元利廻)で除しても数値は一致しない場合がある

(注2) 取得時鑑定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷取得時鑑定評価額

(注3) 複数回にわたって取得している物件のNCF(直接還元法)は各取得時の数値の合計値を掲載し、NCFキャップレート(直接還元利廻)は初回取得時の数値を掲載している

(注4) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

# 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	取得価額	期末算定価額 (注1)	NOI (直接還元法)	期末算定NOI利廻 (注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	19,700	764	3.88%	776	3.90%
R	レキシントン青山	4,800	4,880	217	4.44%	219	4.40%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	6,820	308	4.52%	308	4.50%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	7,890	519	6.58%	460	5.80%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,390	103	7.41%	95	6.80%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	7,300	272	3.72%	274	4.50%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	8,030	500	6.22%	467	5.50%
R	cocoti(ココチ)	24,500	18,800	819	4.36%	826	4.30%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	5,420	296	5.46%	302	5.50%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	4,400	191	4.33%	192	4.30%
R	代官山フォーラム	4,136	3,190	139	4.35%	142	4.40%
	<b>商業施設 計</b>	<b>90,563</b>	<b>87,820</b>	<b>4,128</b>	<b>4.70%</b>	<b>4,062</b>	<b>4.63%</b>
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	1,387	6.19%	1,143	5.10%
O	東急南平台町ビル	4,660	5,650	300	5.32%	273	4.80%
O	東急桜丘町ビル	6,620	8,730	410	4.70%	388	4.40%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,240	307	5.86%	270	5.10%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	4,410	221	5.02%	210	4.70%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	6,680	374	5.61%	358	5.30%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	13,000	640	4.93%	612	4.70%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,610	298	5.31%	265	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	6,760	319	4.72%	315	4.40%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,780	271	5.67%	252	5.20%
	<b>オフィス 計</b>	<b>77,470</b>	<b>83,260</b>	<b>4,528</b>	<b>5.44%</b>	<b>4,086</b>	<b>4.91%</b>
	<b>第13期末(21物件)</b>	<b>168,033</b>	<b>171,080</b>	<b>8,656</b>	<b>5.06%</b>	<b>8,148</b>	<b>4.76%</b>

(注1)個別物件の期末算定価額は、直接還元法の他、DCF法等を考慮の上で決定されているため、表中のNCF(直接還元法)をNCFキャップレート(直接還元利廻)で除しても数値は一致しない場合がある

(注2)期末算定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷期末算定価額

## 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較

用途区分	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 (直接還元利廻)	保有期間 平均NCF利廻 (注1)	差額	取得価額 (百万円)	みなし処分価格 (百万円) (注2)	差額 (百万円)	IRR (注2)
R	QFRONT(キューフロント)	4.80%	4.45%	-0.35%	15,100	19,700	4,600	8.91%
R	レキシントン青山	5.70%	4.81%	-0.89%	4,800	4,880	80	5.22%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.43%	-0.82%	5,770	6,820	1,050	7.40%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6.50%	6.55%	0.05%	6,920	7,890	970	9.29%
R	第2東急鷺沼ビル	7.00%	6.73%	-0.27%	1,290	1,390	100	8.64%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	4.09%	-0.91%	6,600	7,300	700	6.21%
R	横浜山下町ビル(バーニーズ・ニューヨーク横浜店)	7.10%	4.37%	-2.73%	5,050	6,480	1,430	21.45%
R	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	5.00%	4.68%	-0.32%	9,520	8,030	-1,490	2.56%
R	cocoti(ココチ)(注3)	4.60%	3.74%	-0.86%	24,500	18,800	-5,700	-0.85%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	3.86%	-0.64%	6,810	5,420	-1,390	-1.02%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	4.20%	3.32%	-0.88%	5,117	4,400	-717	-0.80%
R	代官山フォーラム	4.00%	1.83%	-2.17%	4,136	3,190	-946	-11.54%
商業施設 計		5.07%	4.25%	-0.83%	95,613	94,300	-1,313	4.91%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	5.87%	0.27%	22,400	22,400	0	6.66%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.58%	0.18%	4,660	5,650	990	9.04%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.31%	0.01%	6,620	8,730	2,110	9.96%
O	東京日産台東ビル	6.00%	6.08%	0.08%	4,450	5,240	790	9.15%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	5.28%	-0.72%	3,570	4,410	840	8.95%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	7.01%	0.51%	4,720	6,680	1,960	12.84%
O	りそな・マルハビル	5.40%	4.00%	-1.40%	23,260	42,000	18,740	13.94%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	5.60%	5.14%	-0.46%	10,070	13,000	2,930	10.97%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.70%	3.38%	-1.32%	7,000	5,610	-1,390	-2.80%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.20%	2.95%	-1.25%	8,500	6,760	-1,740	-7.03%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.50%	-1.50%	5,480	4,780	-700	-2.21%
O	菱進原宿ビル(注3)	4.10%	1.44%	-2.66%	15,356	8,400	-6,956	-32.39%
オフィス 計		5.25%	4.36%	-0.89%	116,086	133,660	17,574	8.38%
合計		5.17%	4.31%	-0.86%	211,699	227,960	16,261	6.84%

(注1) 保有期間平均NCF利廻は、所有期間の月次NCF単純平均を取得価額で除し、年率換算したもの

(注2) IRR算出上のみなし処分価格として、譲渡済物件は譲渡価格、第13期末時点の保有物件は第13期末算定価額を想定

\* 譲渡済物件: 横浜山下町ビル(バーニーズ・ニューヨーク横浜店)、りそな・マルハビル、菱進原宿ビル

(注3) 複数回にわたって取得している物件の取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)は各物件の初回取得時の数値を掲載している



## 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	第11期末	第12期末	第13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%	3.80%	3.90%	3.90%
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%	4.30%	4.50%	4.40%
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%	4.30%	4.50%	4.50%
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%	5.60%	5.80%	5.80%
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%	6.60%	6.80%	6.80%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	-	5.00%	4.90%	4.80%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.20%	4.40%	4.50%
R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)(注1)	7.10%	-	-	7.10%	7.00%	6.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
R	ビーコンヒルプラザ(イトヨーカト-能見台店)	5.00%	-	-	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.80%	4.70%	4.60%	4.60%	4.90%	5.30%	5.50%
R	cocoti(ココチ)	4.60%	-	-	-	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.20%	4.10%	4.00%	4.10%	4.30%	4.30%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	-	-	-	-	-	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.50%	4.80%	5.20%	5.50%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	4.20%	-	-	-	-	-	-	4.20%	4.00%	4.00%	4.00%	4.10%	4.30%	4.30%
R	代官山フォーラム	4.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	4.10%	4.30%	4.40%
	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%	4.38%	4.56%	4.63%
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%	4.80%	5.10%	5.10%
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%	4.60%	4.70%	4.80%
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%	4.20%	4.30%	4.40%
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%	5.10%	5.20%	5.10%
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%	4.60%	4.70%	4.70%
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%	5.10%	5.30%	5.30%
O	りそな・マルハビル(注1)	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.80%	4.50%	4.30%	4.10%	3.90%	3.90%	3.90%	4.10%	4.10%	-
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2)	5.53%	-	-	5.60%	5.50%	5.20%	5.00%	4.80%	4.50%	4.40%	4.40%	4.60%	4.70%	4.70%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.70%	-	-	-	-	-	-	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.60%	4.70%	4.70%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.10%	4.10%	4.20%	4.40%	4.40%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.00%	5.10%	5.20%	5.20%
O	菱進原宿ビル(注1)(注2)	4.11%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.10%	4.30%	4.40%	-
	オフィス 計	5.25%	5.60%	5.40%	5.40%	5.29%	5.00%	4.79%	4.62%	4.38%	4.32%	4.34%	4.56%	4.68%	4.91%
	合計	5.12%	5.50%	5.30%	5.35%	5.18%	4.87%	4.67%	4.51%	4.28%	4.19%	4.22%	4.48%	4.63%	4.76%

(注1)横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)、りそな・マルハビル及び菱進原宿ビルは譲渡済

(注2)複数回にわたって取得している物件の取得時の欄には、各取得時のNCF(直接還元法)の合計を各取得時鑑定評価額の合計で除した値を掲載

## NOI利廻推移(期中平均資産残高ベース)

(単位:百万円)

		第11期	第12期	第13期
NOI	(a)	5,468	5,229	4,979
期中平均資産残高(取得価額ベース)	(b)	206,239	206,648	201,328
NOI利廻	(c)=(a)/営業日数×365/(b)	5.26%	5.10%	4.91%
期中平均資産残高(*期末算定価額ベース)	(d)	269,430	242,400	214,765
NOI利廻	(e)=(a)/営業日数×365/(d)	4.03%	4.35%	4.60%

\*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11期	第12期	第13期	第11期	第12期	第13期
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	371	375	384	4.88%	5.00%	5.05%
R	レキシントン青山	4,800	137	43	10	5.67%	1.81%	0.39%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	156	155	159	5.35%	5.41%	5.47%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	247	249	250	7.09%	7.27%	7.17%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	50	45	41	7.73%	6.99%	6.36%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	152	151	151	4.55%	4.61%	4.54%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	244	239	246	5.09%	5.06%	5.14%
R	cocoti(ココチ)	24,500	536	536	487	4.34%	4.41%	3.94%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	149	148	148	4.35%	4.38%	4.31%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	102	103	100	3.96%	4.07%	3.87%
R	代官山フォーラム	4,136	59	59	64	2.81%	2.87%	3.08%
	<b>商業施設 計</b>	<b>90,563</b>	<b>2,204</b>	<b>2,102</b>	<b>2,041</b>	<b>4.83%</b>	<b>4.68%</b>	<b>4.47%</b>
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	748	719	695	6.62%	6.47%	6.15%
O	東急南平台町ビル	4,660	147	149	151	6.26%	6.46%	6.44%
O	東急桜丘町ビル	6,620	205	205	205	6.16%	6.25%	6.14%
O	東京日産台東ビル	4,450	159	159	159	7.07%	7.21%	7.11%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	107	111	112	5.96%	6.29%	6.22%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	211	210	205	8.86%	8.95%	8.62%
O	りそな・マルハビル(注)	23,260	641	598	513	5.47%	5.19%	4.82%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	337	308	244	6.65%	6.17%	4.81%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	144	154	163	4.09%	4.43%	4.62%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	178	163	164	4.15%	3.86%	3.84%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	156	155	150	5.64%	5.70%	5.42%
O	菱進原宿ビル(注)	15,356	230	197	176	3.05%	2.59%	2.87%
	<b>オフィス 計</b>	<b>116,086</b>	<b>3,264</b>	<b>3,127</b>	<b>2,938</b>	<b>5.60%</b>	<b>5.43%</b>	<b>5.26%</b>
	<b>合計</b>	<b>206,649</b>	<b>5,468</b>	<b>5,229</b>	<b>4,979</b>	<b>5.26%</b>	<b>5.10%</b>	<b>4.91%</b>

(注)りそな・マルハビル及び菱進原宿ビルは第13期中に譲渡しているため、第13期のNOI及び利廻は、譲渡時点までの実績をもとに算出

# 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13期末算定価額	NOI			利廻		
			第11期	第12期	第13期	第11期	第12期	第13期
R	QFRONT(キューフロント)	19,700	371	375	384	3.65%	3.85%	3.87%
R	レキシントン青山	4,880	137	43	10	3.92%	1.64%	0.39%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	6,820	156	155	159	4.17%	4.46%	4.63%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	7,890	247	249	250	5.94%	6.37%	6.29%
R	第2東急鷺沼ビル	1,390	50	45	41	6.88%	6.49%	5.91%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	7,300	152	151	151	3.64%	3.94%	4.11%
R	ビーコンヒルプラザ(トヨカド能見台店)	8,030	244	239	246	5.36%	5.81%	6.09%
R	cocoti(ココチ)	18,800	536	536	487	4.34%	5.25%	5.14%
R	湘南モールフィル(底地)	5,420	149	148	148	4.73%	5.23%	5.42%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	4,400	102	103	100	4.11%	4.63%	4.49%
R	代官山フォーラム	3,190	59	59	64	2.96%	3.57%	3.99%
	<b>商業施設 計</b>	<b>87,820</b>	<b>2,204</b>	<b>2,102</b>	<b>2,041</b>	<b>4.32%</b>	<b>4.64%</b>	<b>4.61%</b>
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	748	719	695	5.51%	6.06%	6.15%
O	東急南平台町ビル	5,650	147	149	151	4.62%	5.23%	5.31%
O	東急桜丘町ビル	8,730	205	205	205	4.31%	4.61%	4.66%
O	東京日産台東ビル	5,240	159	159	159	5.53%	6.18%	6.03%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4,410	107	111	112	4.46%	5.01%	5.04%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6,680	211	210	205	5.62%	6.12%	6.09%
O	りそな・マルハビル(注)	-	641	598	513	3.68%	3.82%	3.24%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	13,000	337	308	244	4.21%	4.37%	3.72%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	5,610	144	154	163	4.43%	5.33%	5.77%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	6,760	178	163	164	4.49%	4.57%	4.82%
O	東急池尻大橋ビル	4,780	156	155	150	5.91%	6.13%	6.22%
O	菱進原宿ビル(注)	-	230	197	176	4.48%	4.33%	5.27%
	<b>オフィス 計</b>	<b>83,260</b>	<b>3,264</b>	<b>3,127</b>	<b>2,938</b>	<b>4.60%</b>	<b>4.92%</b>	<b>4.81%</b>
	<b>合計</b>	<b>171,080</b>	<b>5,468</b>	<b>5,229</b>	<b>4,979</b>	<b>4.48%</b>	<b>4.80%</b>	<b>4.72%</b>

(注)りそな・マルハビル及び菱進原宿ビルは第13期中に譲渡しているため、第13期のNOI及び利廻は、譲渡時点までの実績をもとに算出  
 なお、利廻は、各物件の譲渡時鑑定評価額をもとに算出

# 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13期末 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			第11期	第12期	第13期	第11期	第12期	第13期
R	QFRONT(キューフロント)	14,388	371	375	384	5.07%	5.22%	5.29%
R	レキシントン青山	4,779	137	43	10	5.74%	1.83%	0.40%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,721	156	155	159	5.38%	5.44%	5.52%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,699	247	249	250	7.29%	7.48%	7.40%
R	第2東急鷺沼ビル	1,226	50	45	41	8.01%	7.28%	6.67%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,645	152	151	151	4.52%	4.57%	4.51%
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	8,883	244	239	246	5.34%	5.35%	5.48%
R	cocoti(ココチ)	23,869	536	536	487	4.38%	4.48%	4.03%
R	湘南モールフィル(底地)	7,026	149	148	148	4.21%	4.25%	4.18%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,027	102	103	100	4.01%	4.13%	3.93%
R	代官山フォーラム	4,169	59	59	64	2.78%	2.84%	3.05%
	<b>商業施設 計</b>	<b>88,432</b>	<b>2,204</b>	<b>2,102</b>	<b>2,041</b>	<b>4.90%</b>	<b>4.77%</b>	<b>4.57%</b>
O	世田谷ビジネススクエア	19,402	748	719	695	7.43%	7.33%	7.06%
O	東急南平台町ビル	4,317	147	149	151	6.65%	6.90%	6.93%
O	東急桜丘町ビル	6,419	205	205	205	6.32%	6.44%	6.33%
O	東京日産台東ビル	3,876	159	159	159	7.88%	8.14%	8.11%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,482	107	111	112	6.08%	6.43%	6.37%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,201	211	210	205	9.78%	9.96%	9.66%
O	りそな・マルハビル(注)	—	641	598	513	5.33%	5.07%	4.72%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,962	337	308	244	6.69%	6.21%	4.85%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,974	144	154	163	4.06%	4.42%	4.63%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,384	178	163	164	4.16%	3.89%	3.88%
O	東急池尻大橋ビル	5,453	156	155	150	5.64%	5.71%	5.45%
O	菱進原宿ビル(注)	—	230	197	176	3.01%	2.55%	2.83%
	<b>オフィス 計</b>	<b>72,469</b>	<b>3,264</b>	<b>3,127</b>	<b>2,938</b>	<b>5.75%</b>	<b>5.60%</b>	<b>5.47%</b>
	<b>合計</b>	<b>160,902</b>	<b>5,468</b>	<b>5,229</b>	<b>4,979</b>	<b>5.37%</b>	<b>5.23%</b>	<b>5.06%</b>

\*利廻は、貸借対照表の期中平均計上額をもとに算出

(注)りそな・マルハビル及び菱進原宿ビルは第13期中に譲渡しているため、第13期のNOI及び利廻は、譲渡時点までの実績をもとに算出

なお、利廻は、各物件の譲渡時点までの期中平均簿価をもとに算出

# 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		b		c		d=a+b-c	比率	e	比率	d+e	比率
		都心5区地域		東急沿線地域		渋谷区		小計		合計			
			比率		比率		比率						
上場時 (11物件) (注1)	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13期末 (21物件)	商業施設	65,090	56.9%	69,490	59.0%	60,210	80.7%	74,370	47.2%	13,450	100.0%	87,820	51.3%
	オフィス	49,400	43.1%	48,240	41.0%	14,380	19.3%	83,260	52.8%	0	0.0%	83,260	48.7%
	合計	114,490	66.9%	117,730	68.8%	74,590	43.6%	157,630	92.1%	13,450	7.9%	171,080	100.0%
麴町スクエア 取得後 (22物件) (注2)	商業施設	65,090	52.7%	69,490	59.0%	60,210	80.7%	74,370	44.6%	13,450	100.0%	87,820	48.7%
	オフィス	58,500	47.3%	48,240	41.0%	14,380	19.3%	92,360	55.4%	0	0.0%	92,360	51.3%
	合計	123,590	68.6%	117,730	65.3%	74,590	41.4%	166,730	92.5%	13,450	7.5%	180,180	100.0%

\* a、bには渋谷区を含む

(注1) 上場時(11物件)は取得時鑑定評価額に基づき算出

(注2) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

なお、麴町スクエア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1)			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13期末 (21物件)	商業施設	4	29,910	38.6%	7	60,653	67.0%	11	90,563	53.9%
	オフィス	5	47,660	61.4%	5	29,810	33.0%	10	77,470	46.1%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	9	77,570	46.2%	12	90,463	53.8%	21	168,033	100.0%
麴町スクエア取得後 (22物件) (注2)	商業施設	4	29,910	34.5%	7	60,653	67.0%	11	90,563	51.1%
	オフィス	6	56,690	65.5%	5	29,810	33.0%	11	86,500	48.9%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	10	86,600	48.9%	12	90,463	51.1%	22	177,063	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1) 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

(注2) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

## 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13期末(21物件) (注1)				麹町スクエア取得後 (22物件) (注2)	
	取得価額	比率	第13期 NOI	比率	取得価額	比率	第13期 NOI	比率	取得価額	比率	第13期 NOI	比率	取得価額	比率
世田谷ビジネススクエア	22,400	27.9%	695	29.3%	22,400	21.6%	695	24.1%	22,400	10.8%	695	14.0%	22,400	12.7%
りそな・マルハビル(注3)	-	-	-	-	23,260	22.5%	513	17.8%	23,260	11.3%	513	10.3%	-	-
cocoti(ココチ)	-	-	-	-	-	-	-	-	24,500	11.9%	487	9.8%	24,500	13.8%
QFRONT(キューフロント)	15,100	18.8%	384	16.2%	15,100	14.6%	384	13.3%	15,100	7.3%	384	7.7%	15,100	8.5%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	10,070	4.9%	244	4.9%	10,070	5.7%
菱進原宿ビル(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	15,356	7.4%	176	3.5%	-	-
その他(注5)	42,800	53.3%	1,293	54.5%	42,800	41.3%	1,293	44.8%	95,963	46.4%	2,480	49.8%	104,993	59.3%
合計	80,300	100%	2,372	100%	103,560	100%	2,885	100%	206,649	100%	4,979	100%	177,063	100%

(注1) 第13期末(21物件)の取得価額及び第13期NOIの合計には、第13期末時点で保有する21物件の他、第13期中に譲渡したりりそな・マルハビル及び菱進原宿ビルが含まれる

(注2) 麹町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

(注3) りそな・マルハビルは2010年1月15日に譲渡済

(注4) 菱進原宿ビルは2009年12月25日に譲渡済

(注5) 取得価額100億円以下の物件の合計

\* 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



# 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		合計	比率		
			比率		比率		比率		比率	単独所有 (注1)	比率	区分所有	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13期末 (21物件)	商業施設	71,775	58.4%	68,048	67.9%	3,727	16.4%	18,788	41.7%	15,404	54.5%	3,384	61.7%	0	0.0%	90,563	53.9%
	オフィス	51,166	41.6%	32,129	32.1%	19,037	83.6%	26,304	58.3%	12,871	45.5%	2,099	38.3%	11,334	100.0%	77,470	46.1%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	122,941	73.2%	100,177	59.6%	22,764	13.5%	45,091	26.8%	28,275	16.8%	5,482	3.3%	11,334	6.7%	168,033	100.0%
麴町スクエア 取得後 (22物件) (注2)	商業施設	71,775	55.3%	68,048	63.6%	3,727	16.4%	18,788	39.8%	15,404	50.6%	3,384	61.7%	0	0.0%	90,563	51.1%
	オフィス	58,038	44.7%	39,001	36.4%	19,037	83.6%	28,462	60.2%	15,029	49.4%	2,099	38.3%	11,334	100.0%	86,500	48.9%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	129,813	73.3%	107,049	60.5%	22,764	12.9%	47,249	26.7%	30,433	17.2%	5,482	3.1%	11,334	6.4%	177,063	100.0%

(注1)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている物件は単独所有に含む

(注2)麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

## 保有形態

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1)	比率	合計	比率
上場時(11物件)	80,300	100.0%	0	0%	80,300	100.0%
第13期末(21物件)	142,110	84.6%	25,923	15.4%	168,033	100.0%
麴町スクエア取得後(22物件)(注2)	151,140	85.4%	25,923	14.6%	177,063	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1)第13期末(21物件)は、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、代官山フォーラムが該当

(注2)麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

**TOKYU REIT**

プロパティ

---

# 耐震性

2010年1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(さぎ沼とうきゅう)	-	○	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	ビーコンヒルプラザ(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
○	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
○	麴町スクエア(注3)	○	-	4.8%	無
第13期末(21物件)		-	-	4.0%	無
麴町スクエア取得後(22物件)		-	-	4.1%	無

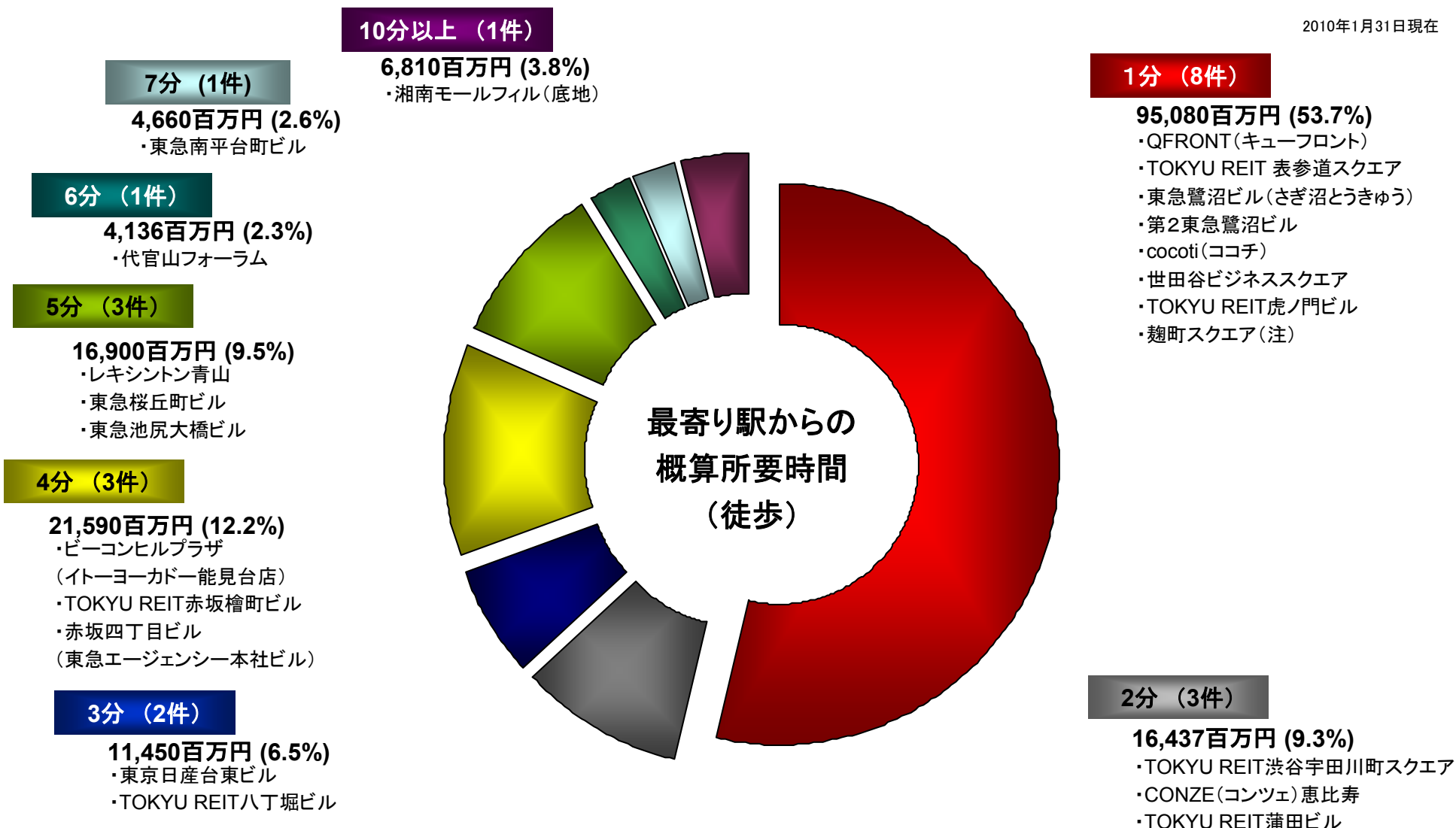
(注1) PMLは株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づく

(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) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

# 立地

2010年1月31日現在



\*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

(注) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

## 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	10.3年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	12.1年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	24.3年	479
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1978年9月	31.4年	1,488
R	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	30.3年	306
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	11.7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	11.6年	4,112
R	cocoti(ココチ)	2004年9月	5.3年	7,472
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	2004年3月	5.9年	1,008
R	代官山フォーラム	1993年2月	16.9年	409
商業施設 計			10.9年	18,788
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	16.4年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	17.6年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	22.7年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	17.4年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	25.5年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	18.0年	2,558
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1988年4月	21.8年	2,099
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	1965年9月	44.4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	7.0年	1,460
O	東急池尻大橋ビル	1989年10月	20.3年	1,074
O	麴町スクエア(注2)	2003年1月	7.0年	2,158
オフィス 計			18.0年	28,462
第13期末(21物件)			15.6年	45,091
麴町スクエア取得後(22物件)			15.2年	47,249

\* 築年数は2010年1月31日を基準日とする

(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) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

# 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%	10.3年	320
R	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	12.1年	56
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	24.3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%	31.4年	1,106
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	30.3年	88
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	11.7年	17
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	5,408	56.8%	4,112	43.2%	11.6年	383
R	cocoti(ココチ)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	5.3年	227
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	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%	5.9年	74
R	代官山フォーラム	4,136	3,727	90.1%	409	9.9%	16.9年	103
商業施設 計		90,563	71,775	79.3%	18,788	20.7%	10.9年	2,479
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	16.4年	4,653
O	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	17.6年	525
O	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	22.7年	501
O	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	17.4年	798
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	25.5年	284
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	18.0年	782
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	7,971	79.2%	2,099	20.8%	21.8年	688
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,467	78.1%	1,533	21.9%	44.4年	776
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%	7.0年	161
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,406	80.4%	1,074	19.6%	20.3年	427
O	麴町スクエア(注2)	9,030	6,872	76.1%	2,158	23.9%	7.0年	228
オフィス 計		86,500	58,038	67.1%	28,462	32.9%	18.0年	9,824
第13期末(21物件)		168,033	122,941	73.2%	45,091	26.8%	15.6年	12,075
麴町スクエア取得後(22物件)		177,063	129,813	73.3%	47,249	26.7%	15.2年	12,302

\* 築年数は、2010年1月31日を基準日とする

(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)麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

# 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13期決算数値		第14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	減価償却費等(注1)	修繕費+資本的支出	減価償却費等(注1)
R	QFRONT(キューフロント)	320	11	3	55	58	55
R	レキシントン青山	56	2	61	8	3	10
R	TOKYU REIT表参道スクエア	104	3	1	9	32	9
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1,106	37	17	27	38	28
R	第2東急鷺沼ビル	88	3	10	8	3	8
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	17	1	0	5	0	5
R	ビーコンヒルプラザ(イトヨーカドー能見台店)	383	13	1	82	9	82
R	cocoti(ココチ)	227	8	6	176	20	176
R	湘南モールフィル(底地)(注2)	-	-	-	-	-	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	74	2	7	18	2	19
R	代官山フォーラム	103	3	2	13	5	13
商業施設 計		2,479	83	109	400	171	405
O	世田谷ビジネススクエア	4,653	155	18	254	36	255
O	東急南平台町ビル	525	18	1	28	9	21
O	東急桜丘町ビル	501	17	20	20	47	21
O	東京日産台東ビル	798	27	11	44	31	31
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	284	9	3	10	2	10
O	TOKYU REIT蒲田ビル	782	26	20	32	35	33
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	688	23	29	35	76	36
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	776	26	10	40	10	33
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	161	5	1	38	2	37
O	東急池尻大橋ビル	427	14	21	25	9	25
O	麴町スクエア(注3)	228	8	-	-	8	43
オフィス 計		9,824	327	134	527	266	544
第13期末(21物件)		12,075	402	243	927	439	906
麴町スクエア取得後(22物件)		12,302	410	-	-	447	948

\*第13期中に譲渡した、りそな・マルハビル及び菱進原宿ビルは含まない

(注1)減価償却費等には固定資産除却損を含む

(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)麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)



## 長期修繕と減価償却累計額の見積り

(単位:百万円)

	減価償却累計額見積 (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、 ビーコンビルプラザ(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	
長期修繕見積再取得による変動(3物件合計)	-697	2,377	3,074	—	—	QFRONT(キューフロント)、第2東急鷺沼ビル、 世田谷ビジネススクエア
第11期末(23物件)	22,862	14,366	-8,496	159.1%	48,514	
長期修繕見積再取得による変動(3物件合計)	-55	381	435	—	—	東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル、TOKYU REIT赤坂檜町ビル
第12期末(23物件)	22,807	14,746	-8,060	154.7%	48,514	
りそな・マルハビル売却による変動	-1,733	-2,632	-899	65.8%	-1,902	
菱進原宿ビル売却による変動	-514	-485	30	106.1%	-998	
長期修繕見積再取得による変動(5物件合計)	-265	444	709	—	—	レキシントン青山、GONZE(コンツエ)恵比寿、東京日産台東ビル、 TOKYU REIT蒲田ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル
第13期末(21物件)	20,295	12,075	-8,220	168.1%	45,615	
麴町スクエア 取得(予定)(注)	1,243	228	-1,015	546.2%	2,158	
麴町スクエア取得後(22物件)	21,538	12,302	-9,235	175.1%	47,773	

\* 減価償却累計額見積(15年)は、東急REIM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

(注) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

## 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)	466	46	420	98,000	4,290	
第2期(実績)	609	388	221	98,000	2,256	
第3期(実績)	801	68	733	142,000	5,162	
第4期(実績)	928	142	785	142,000	5,532	
第5期(実績)	982	154	827	169,380	4,883	
第6期(実績)	969	179	790	169,380	4,667	
物件売却分	-259	-0	-258	-	-	※横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)売却
第7期(実績)	946	37	909	169,380	5,367	
第8期(実績)	952	79	872	169,380	5,151	
第9期(実績)	956	125	830	169,380	4,904	
第10期(実績)	1,012	252	760	169,380	4,491	
第11期(実績)	1,082	242	840	169,380	4,962	
第12期(実績)	1,032	205	827	169,380	4,884	
第13期(実績)	1,019	125	894	169,380	5,279	
物件売却分	-90	-122	32	-	-	※菱進原宿ビル売却
物件売却分	-756	-585	-170	-	-	※りそな・マルハビル売却
第13期末累計額(実績)	10,655	1,339	9,315	169,380	54,999	
第14期(予想)	983	261	721	169,380	4,260	
第14期末累計額(予想)	11,638	1,601	10,037	169,380	59,259	

## 建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者

2010年1月31日現在

用途区分	物件名	作成者	作成年月	長期修繕費用予測 の再取得日
R	QFRONT(キューフロント)	株式会社イー・アール・エス	2002年8月7日	2006年1月20日 2008年12月11日
R	レキシントン青山	株式会社イー・アール・エス	2003年3月17日	2006年7月4日 2010年1月8日
R	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社イー・アール・エス	2002年11月29日	2008年1月11日
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	株式会社イー・アール・エス	2003年4月30日	2007年1月12日
R	第2東急鷺沼ビル	株式会社イー・アール・エス	2002年11月8日	2006年1月20日 2008年12月11日
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	株式会社イー・アール・エス	2003年10月24日	2007年7月13日
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	株式会社イー・アール・エス	2004年2月9日	2007年7月13日
R	cocoti(ココチ)	株式会社イー・アール・エス	2005年2月15日	2008年7月22日
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	株式会社竹中工務店	2006年9月7日	2010年1月14日
R	代官山フォーラム	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	2008年3月21日	—
O	世田谷ビジネススクエア	株式会社イー・アール・エス	2002年11月8日	2006年1月20日 2008年12月17日
O	東急南平台町ビル	株式会社イー・アール・エス	2002年11月8日	2006年1月20日 2009年7月3日
O	東急桜丘町ビル	株式会社イー・アール・エス	2002年11月8日	2006年1月20日 2009年7月3日
O	東京日産台東ビル	株式会社イー・アール・エス	2003年1月31日	2006年7月4日 2010年1月8日
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	株式会社イー・アール・エス	2002年11月29日	2006年1月20日 2009年7月3日
O	TOKYU REIT蒲田ビル	清水建設株式会社	2003年3月26日	2006年7月4日 2010年1月20日
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	株式会社イー・アール・エス	2004年9月6日	2008年1月11日
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	清水建設株式会社	2006年9月11日	2010年1月20日
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	株式会社イー・アール・エス	2007年4月13日	—
O	東急池尻大橋ビル	株式会社イー・アール・エス	2008年2月20日	—
O	麴町スクエア(注)	株式会社イー・アール・エス	2010年2月17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)麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

# 設計・施工関係者一覧

2010年1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・エー	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&テクト建築研究所	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	ピーコンヒルプラザ(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1)	—	—	—	—
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	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	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	麴町スクエア(注2)	清水建設	三菱地所設計	無	日本ERI(株)

※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取得していない

(注2)麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

# 保有エレベーター一覧

2010年1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
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2)
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
麴町スクエア(注3)	乗用2、非常車椅子用1	フジテック	フジテック	2003年1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) 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

(注3) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

## 保有エスカレーター一覧

2010年1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	シンドラーエレベータ	シンドラーエレベータ	2004年9月
湘南モールフィル(底地)(注)	—	—	—	—
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

2010年1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 赤坂榴町ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	TOKYU REIT 八丁堀ビル	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー 本社ビル)	東急池尻大橋ビル	麹町スクエア (注)	
立地	所在	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	港区虎ノ門	中央区八丁堀	港区赤坂	目黒区東山	千代田区二番町	
	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	「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	「池尻大橋駅」約5分	「麹町駅」約1分 「半蔵門駅」約7分 「四ツ谷駅」約8分 「市ヶ谷駅」約8分	
建物・設備 (基準階)	竣工年月 (登記簿上の表示)	1993年9月	1992年7月	1987年6月	1992年9月	1984年8月	1992年2月	1988年4月	1965年9月	2003年2月	1989年10月	2003年1月	
	施工会社	東急建設(株)	東急建設(株)	東急建設(株)	鹿島建設(株)・ 日東建設(株)	鹿島建設(株)	鹿島建設(株)・ 住友建設(株)	(株)大林組他 計3社	(株)竹中工務店	東急建設(株)	東急建設(株)	清水建設(株)	
	構造	SRC・RC・S	SRC	SRC	SRC	RC	S・SRC	SRC・RC	SRC	S・SRC	SRC	S・RC	
	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%	新耐震設計 7.2%	旧耐震(免震化工事済) 4.00%	新耐震設計 3.9%	新耐震設計 5.8%	新耐震設計 4.8%	
	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	B2F、9F建	B2F、9F建	B1F、9F建	7F建	B1F、7階建	
	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㎡ (3,098.96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)	6,803.47㎡ (2,058.04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3+住宅1	2	乗用2、人荷非常1	3	4	2	2	3	
	駐車場台数	315	28	32	132	31	32	41	28	17	29	25	
	(うち機械式台数)	0	(16 2段式)	(32 垂直循環)	(92 垂直循環・水平循環)	(31 垂直循環)	(32 水平循環)	0	(28 水平循環)	(16 水平循環)	(12 2段式)	(24 水平循環)	
	総賃貸可能面積	45,327.85㎡ (13,711.67坪) ※共有者持分含む	7,148.18㎡ (2,162.32坪) ※一棟貸し	4,737.19㎡ (1,432.99坪)	7,947.24㎡ (2,404.04坪)	3,206.25㎡ (969.89坪)	7,337.82㎡ (2,219.69坪)	10,136.72㎡ (3,066.35坪) ※賃貸区画のみ	6,017.73㎡ (1,820.36坪)	3,533.03㎡ (1,068.74坪)	5,710.41㎡ (1,727.39坪)	5,409.11㎡ (1,636.25坪)	
	基準階賃貸面積	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)	1,182.80㎡ (357.79坪)	661.16㎡ (200.00坪)	420.72㎡ (127.26坪)	1,064.53㎡ (322.02坪)	839.47㎡ (253.93坪)	
	ガラス/ネットの別	ネット	ガラス	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	
	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)	2,600mm システム天井 (ライン型)	2,500mm システム天井 (ライン型)	2,500mm システム天井 (ライン型)	2,500mm システム天井 (ライン型)	2,500mm システム天井 (ライン型)	2,550mm(基準階)	2,700mm システム天井 (ライン型)	2,550mm (一部2,600mm) システム天井(ライン型) <1.3.4.5F> ※2F.6Fは非システム	2,700mm システム天井 (ライン型)	
	床荷重	300kg/㎡ (一部500kg/㎡、 1,000kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡	500kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	
	OAフロア (テナント資産含む)	OAフロア+ 2wayフロアダクト (H:70mm)	OAフロア (H:75mm)	3WAY	OAフロア (H:100mm)	3WAY (一部OAフロア)	OAフロア (H:100mm)	3WAY	OAフロア (H:100mm)	OAフロア (H:135mm)	OAフロア (H:135mm)	OAフロア (1.4.5F半分 H:50mm、 2F H:135mm、3F H:70mm)	OAフロア (H:125mm)
	基本コンセント電気容量	約40VA/㎡	約36VA/㎡	約36VA/㎡	約50VA/㎡	約26VA/㎡	約30VA/㎡	約40VA/㎡	約37VA/㎡(最大)	約69VA/㎡	約45VA/㎡	約60VA/㎡	
	光ケーブル	可	可	可	可	可	可	可	可	可	可	可	
空調	熱源	セントラル(地域冷暖房)	個別(空冷ヒートポンプ)	セントラル(地域冷熱)	個別(PMAC)	個別(空冷ヒートポンプ)	セントラル(地域冷暖房)	個別(PMAC)	セントラル(冷温水発生機)	個別(空冷ヒートポンプ)	個別(PMAC)	個別(空冷ヒートポンプ)	
	ローカル	個別(発停・温度調節可)	個別(発停・温度調節可)	個別(発停・温度調節可)	個別(発停・温度調節可)	個別(発停・温度調節可) 一部個別空冷ヒートポンプ	個別(発停・温度調節可)	個別(発停・温度調節可)	個別(発停・温度調節可) 一部個別空冷ヒートポンプ	個別(発停・温度調節可)	個別(発停・温度調節可) 一部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	日動管理(設備・警備24H) +機械警備	巡回管理 +機械警備	巡回管理 +機械警備	日動管理 +機械警備	巡回管理 +機械警備	日動管理(警備24H) +機械警備	日動管理(警備24H) +機械警備	日動管理 +機械警備	巡回管理 +機械警備	日動管理 +機械警備	巡回管理 +機械警備		
24時間入退館	可	可	可	可	可	可	可	可	可	可	可		

(注) 麹町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

**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		
		2010/1/31 実績	2010/7/31 見込み	2011/1/31 見込み	2010/1/31 実績	2010/7/31 見込み	2011/1/31 見込み	2010/1/31 実績	2010/7/31 見込み	2011/1/31 見込み	2010/1/31 実績	2010/7/31 見込み	2011/1/31 見込み
R	QFRONT(キューフロント)	4	3	3	4,544.07	4,502.93	4,502.93	4,544.07	4,502.93	4,502.93	100.0%	100.0%	100.0%
R	レキシントン青山	4	4	4	2,107.08	2,107.08	2,107.08	1,541.29	1,541.29	1,541.29	73.1%	73.1%	73.1%
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)	14	12	12	8,319.96	8,319.96	8,319.96	8,112.89	6,703.95	6,703.95	97.5%	80.6%	80.6%
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	7	7	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,032.09	2,032.09	100.0%	87.6%	87.6%
R	代官山フォーラム	4	4	4	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,267.22	2,267.22	2,267.22	91.5%	91.5%	91.5%
	<b>商業施設 計</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>139,272.13</b>	<b>139,230.99</b>	<b>139,230.99</b>	<b>138,288.85</b>	<b>136,551.62</b>	<b>136,551.62</b>	<b>99.3%</b>	<b>98.1%</b>	<b>98.1%</b>
O	世田谷ビジネススクエア	51	50	49	24,956.99	24,956.99	24,956.99	22,303.66	21,796.41	21,774.02	89.4%	87.3%	87.2%
O	東城南平台町ビル	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	11	11	11	7,947.24	7,947.24	7,947.24	7,947.24	7,947.24	7,947.24	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4	4	4	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	6,487.11	6,487.11	100.0%	88.4%	88.4%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5	5	4	10,136.72	10,136.72	10,136.72	7,342.32	7,342.32	7,243.61	72.4%	72.4%	71.5%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	10	10	6,017.73	5,974.89	5,974.89	5,978.06	5,974.89	5,974.89	99.3%	100.0%	100.0%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	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	4	5	5	5,710.41	5,710.41	5,710.41	5,300.88	5,710.41	5,710.41	92.8%	100.0%	100.0%
O	麴町スクエア(注)	-	5	5	-	5,409.11	5,409.11	-	5,409.11	5,409.11	-	100.0%	100.0%
	<b>オフィス 計</b>	<b>93</b>	<b>98</b>	<b>96</b>	<b>80,731.56</b>	<b>86,097.83</b>	<b>86,097.83</b>	<b>74,834.63</b>	<b>79,292.14</b>	<b>79,171.04</b>	<b>92.7%</b>	<b>92.1%</b>	<b>92.0%</b>
	<b>合計</b>	<b>137</b>	<b>138</b>	<b>136</b>	<b>220,003.69</b>	<b>225,328.82</b>	<b>225,328.82</b>	<b>213,123.48</b>	<b>215,843.76</b>	<b>215,722.66</b>	<b>96.9%</b>	<b>95.8%</b>	<b>95.7%</b>

\* 見込みの数値は、2010年2月24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

(注) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

## 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	第11期末	第12期末	第13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)	23,937.71㎡ (7,241.16坪)	21,963.38㎡ (6,643.92坪)	23,030.18㎡ (6,966.63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)	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)	96,646.57㎡ (29,235.59坪)	98,667.34㎡ (29,846.87坪)	74,834.63㎡ (22,637.47坪)
合計	95,073.58㎡ (28,759.76坪)	98,613.82㎡ (29,830.68坪)	166,565.13㎡ (50,385.95坪)	174,200.69㎡ (52,695.71坪)	178,153.46㎡ (53,891.42坪)	170,017.50㎡ (51,430.29坪)	178,019.15㎡ (53,850.79坪)	177,600.63㎡ (53,724.19坪)	181,991.36㎡ (55,052.39坪)	193,760.10㎡ (58,612.43坪)	191,764.83㎡ (58,008.86坪)	191,811.27㎡ (58,022.91坪)	169,045.36㎡ (51,136.22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) 商業施設(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(コンツエ) 恵比寿、代官山フォーラム

(注2) 商業施設(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(イトヨーカドー能見台店)、横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)

なお、横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)は第6期中に売却済

	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	第11期末	第12期末	第13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)	12,143円/月㎡ (40,143円/月坪)	11,963円/月㎡ (39,546円/月坪)	11,549円/月㎡ (38,177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)	1,534円/月㎡ (5,070円/月坪)	1,534円/月㎡ (5,070円/月坪)	1,530円/月㎡ (5,058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)	6,947円/月㎡ (22,965円/月坪)	6,824円/月㎡ (22,557円/月坪)	6,182円/月㎡ (20,438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)	5,586円/月㎡ (18,467円/月坪)	5,449円/月㎡ (18,013円/月坪)	4,955円/月㎡ (16,379円/月坪)

## 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	第11期末	第12期末	第13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)	23,937.71㎡ (7,241.16坪)	21,963.38㎡ (6,643.92坪)	23,030.18㎡ (6,966.63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)	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)	92,024.18㎡ (27,837.32坪)	93,986.36㎡ (28,430.87坪)	74,237.69㎡ (22,456.90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)	157,190.88㎡ (47,550.24坪)	157,178.73㎡ (47,546.56坪)	138,496.86㎡ (41,895.30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	第11期末	第12期末	第13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)	12,143円/月㎡ (40,143円/月坪)	11,963円/月㎡ (39,546円/月坪)	11,549円/月㎡ (38,177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)	2,188円/月㎡ (7,232円/月坪)	2,188円/月㎡ (7,232円/月坪)	2,182円/月㎡ (7,212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)	7,207円/月㎡ (23,825円/月坪)	7,075円/月㎡ (23,388円/月坪)	6,232円/月㎡ (20,602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)	6,642円/月㎡ (21,958円/月坪)	6,476円/月㎡ (21,408円/月坪)	5,910円/月㎡ (19,538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総賃賃借面積から、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) 商業施設(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) 商業施設(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)

なお、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)は第6期中に譲渡済

# 解約及び新規契約テナント

## 第13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
世田谷ビジネススクエア(注3)	1,445.71	6	38.01	2	2.6%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	2,794.40	2	—	—	—
TOKYU REIT八丁堀ビル	389.55	2	293.56	1	75.4%
東急池尻大橋ビル	409.53	1	—	—	—
レキシントン青山	—	—	1,066.80	3	—
菱進原宿ビル(2009年12月25日譲渡)	89.61	1	89.61	1	100.0%
合計 (第13期末総賃貸可能面積比)(注4)	5,128.80 (2.14%)	12	1,487.98 (0.62%)	7	29.0%

(注1) 解約面積とは、第13期中(2009年8月1日～2010年1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13期中(2009年8月1日～2010年1月31日)に引渡し済の面積

(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

(注4) 第13期末総賃貸可能面積には、2009年12月25日に売却した菱進原宿ビル及び2010年1月15日に売却したりそな・マルハビルの賃貸可能面積を含む

\* 定期借家契約の終了に伴い、同一テナントと再契約したテナントについては記載の対象外

## 第14期(予定)

物件名	解約(予定)面積 (㎡) a (注5)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (㎡) b (注6)	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7)	580.53	5	73.28	1	12.6%
cocoti(ココチ)	1,408.94	2	—	—	—
TOKYU REIT蒲田ビル	850.71	1	—	—	—
TOKYU REIT八丁堀ビル	731.73	1	778.55	1	106.4%
東急池尻大橋ビル	—	—	409.53	1	—
QFRONT(キューフロント)	528.93	1	487.79	1	92.2%
CONZE(コンツェ)恵比寿	287.15	1	—	—	—
合計 (第14期末見込み総賃貸可能面積比)(注8)	4,387.99 (1.95%)	11	1,749.15 (0.78%)	4	39.9%

(注5) 解約(予定)面積とは、2010年2月24日までに解約の通知を受領し、第14期中(2010年2月1日～2010年7月31日)に賃貸借契約が終了、もしくは終了予定の面積

(注6) 新規賃貸借契約面積とは、2010年2月24日までに新規の賃貸借契約が締結され、第14期中(2010年2月1日～2010年7月31日)に引渡し済、もしくは引渡し予定の面積

(注7) 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

(注8) 第14期末見込み総賃貸可能面積には、2010年3月19日取得(予定)の麴町スクエアの賃貸可能面積を含む

# 期末テナント上位10社

2010年1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	23.0%
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	20.2%
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	9.0%
4	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	3.3%
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.8%
5	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22年3月31日 (注2)	6,579.05	3.0%
6	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	2.7%
7	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23年3月31日	4,253.55	1.9%
8	カルチャー・コンビニエンス・クラブ株式会社 (旧:株式会社CCC)	サービス	QFRONT(キューフロント)	平成31年12月14日	3,556.31	1.6%
			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	0.2%
9	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	1.6%
10	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3)	平成23年7月31日 (注2)	3,213.91	1.5%
賃貸面積上位10テナントの合計					152,275.36	69.7%
麴町スクエア取得後(22物件)の総賃貸面積					218,532.59	100.0%

(注1)比率は、第13期末時点の21物件及び麴町スクエア(2010年3月19日取得(予定))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)複数の賃貸区画のうち、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

2010年1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(m <sup>2</sup> )	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	22.3%	268,739	27.9%
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	19.6%		
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	19,610.06	8.7%		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社 (旧:株式会社CCC)	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	1.6%		
キャタピラー・ジャパン株式会社	世田谷ビジネススクエア	自: 1993年10月22日(注2) 至: 2017年8月31日(注3)	2年毎	2,930.97	1.3%		
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%		
株式会社東日カーライフグループ	東京日産台東ビル	自: 2009年10月1日 至: 2018年9月30日	3年毎	2,620.06	1.2%		
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%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	自: 1999年7月1日 至: 2019年6月30日	3年毎	158.60	0.07%		
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	駐車場	-		
株式会社東日カーライフグループ	東京日産台東ビル	自: 2009年10月1日 至: 2018年9月30日	改定なし	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	-		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社 (旧:株式会社CCC)	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				125,322.50	55.6%		
麴町スクエア取得後(22物件)の総賃貸可能面積(注4)/月額賃料総額				225,412.80	100.0%	962,659	100.0%

\* 長期契約の定義: 定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、2010年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの(アンテナ等月額50万円以下のものは除く)

\* 長期契約テナントに定期建物賃貸借契約テナントはない

\* 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2010年1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) 契約面積の最も大きな契約の契約開始日

(注3) 契約面積の最も大きな契約の契約終了日

(注4) 麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

# 東急グループ各社テナント比率

2010年1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 (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	9.2%	616,795	51,399	5.6%	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.4%	364,753	30,396	3.3%	
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.8%	363,538	30,294	3.3%	
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	1.7%	385,200	32,100	3.5%	
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)	3,213.91	1.5%	283,354	23,612	2.6%	
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	2.4%	
7	その他	—	—	3,906.37	1.8%	267,226	22,268	2.4%	
東急グループ各社合計(第13期末)				41,289.91	19.4%	2,540,068	211,672	23.2%	
ポートフォリオ合計 第13期末(21物件)				総賃貸面積(㎡)	213,123.48	100.0%	—	—	—
				総賃料収入(千円)	—	—	10,955,791	912,982	100.0%

東急グループ各社合計(物件取得後)				41,896.16	19.2%	2,598,392	216,532	22.5%	
ポートフォリオ合計 麴町スクエア取得後(22物件)(注3)				総賃貸面積(㎡)	218,532.59	100.0%	—	—	—
				総賃料収入(千円)	—	—	11,551,916	962,659	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

(注3)麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

## 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)
麴町スクエア取得後 (22物件) (注)	商業施設	13.0%	8.6%	27.4%	43.8%	7.2%	100.0%	5.9
	オフィス	42.2%	35.7%	14.8%	7.4%	0.0%	100.0%	1.7
	合計	29.3%	23.8%	20.3%	23.4%	3.2%	100.0%	3.6

\* 2010年1月31日の貸室部分の賃料(底地の地代を含む)、共益費及び月額100万円以上の契約による収入(駐車場収入を除く)を対象に算出(総賃貸収入ではない)

\* 残存期間の起算日は、2010年2月1日

\* 契約残存期間は加重平均により算出

(注)麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)



## 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			比率		第13期末 月額賃料(百万円)			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	70	70	0.0%	100.0%
R	レキシントン青山	0	4	4	0.0%	100.0%	0	12	12	0.0%	100.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	2	2	4	50.0%	50.0%	7	20	28	26.5%	73.5%
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)	10	4	14	71.4%	28.6%	39	53	93	42.1%	57.9%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	100.0%	0.0%	18	0	18	100.0%	0.0%
R	代官山フォーラム	1	3	4	25.0%	75.0%	1	12	14	11.2%	88.8%
	商業施設(都心) 計	23	16	39	59.0%	41.0%	95	170	265	35.9%	64.1%
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%
	商業施設(郊外) 計	1	3	4	25.0%	75.0%	29	108	137	21.0%	79.0%
	商業施設 計	24	19	43	55.8%	44.2%	124	279	403	30.8%	69.2%
O	世田谷ビジネススクエア	4	47	51	7.8%	92.2%	2	150	152	1.8%	98.2%
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	76.4%	23.6%
O	東京日産台東ビル	1	10	11	9.1%	90.9%	6	25	32	20.9%	79.1%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	0	4	4	0.0%	100.0%	0	20	20	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1	3	4	25.0%	75.0%	4	33	38	12.3%	87.7%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	54	54	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	10	10	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	3	4	25.0%	75.0%	8	19	28	30.9%	69.1%
	オフィス 計	10	83	93	10.8%	89.2%	115	346	462	25.1%	74.9%
	合計	34	102	136	25.0%	75.0%	240	626	866	27.8%	72.2%

\* テナント数は第13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(底地)のテナント(大和ハウス工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約

## テナント入替率実績

物件名	第11期					第12期					第13期				
	総賃貸 可能面積(m <sup>2</sup> ) (注)	解約		新規		総賃貸 可能面積(m <sup>2</sup> ) (注)	解約		新規		総賃貸 可能面積(m <sup>2</sup> ) (注)	解約		新規	
		面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)		面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)		面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
a	b	b/a	c	c/a	a	b	b/a	c	c/a	a	b	b/a	c	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	1,767.27	78.8%	0.00	0.0%	2,107.08	0.00	0.0%	1,066.80	50.6%
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	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%
cocoti(ココチ)	8,319.95	0.00	0.0%	0.00	0.0%	8,319.96	321.38	3.9%	114.31	1.4%	8,319.96	0.00	0.0%	0.00	0.0%
CONZE(コンツェ)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	210.42	8.5%	0.00	0.0%	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%
商業施設(都心) 計	24,148.13	210.42	0.9%	0.00	0.0%	24,148.14	2,088.65	8.6%	114.31	0.5%	24,013.46	0.00	0.0%	1,066.80	4.4%
東急鷺沼ビル (さぎ沼とつきゆう)	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%
ビーコンビルプラザ (トヨーカード・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%
商業施設(郊外) 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	139,406.80	210.42	0.2%	0.00	0.0%	139,406.81	2,088.65	1.5%	114.31	0.1%	139,272.13	0.00	0.0%	1,066.80	0.8%
世田谷ビジネススクエア	24,930.32	3,443.65	13.8%	2,139.29	8.6%	24,930.32	424.23	1.7%	559.12	2.2%	24,956.99	1,445.71	5.8%	38.01	0.2%
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	7,947.24	778.77	9.8%	778.77	9.8%	7,947.24	82.70	1.0%	82.70	1.0%	7,947.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,206.25	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,206.25	241.01	7.5%	241.01	7.5%	3,206.25	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT蒲田ビル	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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	1,658.86	11.5%	1,658.86	11.5%	14,414.99	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,136.72	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,136.72	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,136.72	2,794.40	27.6%	0.00	0.0%
TOKYU REIT八丁堀ビル	6,024.06	699.10	11.6%	38.00	0.6%	6,024.06	0.00	0.0%	723.41	12.0%	6,017.73	389.55	6.5%	293.56	4.9%
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%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急池尻大橋ビル	5,710.41	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,710.41	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,710.41	409.53	7.2%	0.00	0.0%
菱進原宿ビル	4,761.64	0.00	0.0%	176.82	3.7%	4,760.09	549.52	11.5%	1,711.99	36.0%	4,760.09	89.61	1.9%	89.61	1.9%
オフィス 計	99,887.85	4,921.52	4.9%	3,132.88	3.1%	99,886.30	2,956.32	3.0%	4,977.09	5.0%	99,906.64	5,128.80	5.1%	421.18	0.4%
総計	239,294.65	5,131.94	2.1%	3,132.88	1.3%	239,293.11	5,044.97	2.1%	5,091.40	2.1%	239,178.77	5,128.80	2.1%	1,487.98	0.6%

(注)総賃貸可能面積のオフィス計及び総計には、りそな・マルハビル(2010年1月15日譲渡)及び菱進原宿ビル(2009年12月25日譲渡)の面積も含む  
\*定期借家契約の終了に伴い、同一テナントと再契約したテナントについては記載の対象外

## 賃料更改期間(物件別)

用途区分	物件名	テナント数			第13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	70	70	0.00	3.00	3.00
R	レキシントン青山	0	4	4	0	12	12	0.00	2.38	2.38
R	TOKYU REIT表参道スクエア	2	2	4	7	20	28	5.00	2.46	3.13
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	28	0	28	10.16	0.00	10.16
R	cocoti(ココチ)	10	4	14	39	53	93	5.36	4.71	4.98
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	18	0	18	9.29	0.00	9.29
R	代官山フォーラム	1	3	4	1	12	14	2.00	2.38	2.33
	商業施設(都心) 計	23	16	39	95	170	265	7.48	3.38	4.85
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
	商業施設(郊外) 計	1	3	4	29	108	137	3.00	2.86	2.89
	商業施設 計	24	19	43	124	279	403	6.43	3.18	4.18
O	世田谷ビジネススクエア	4	47	51	2	150	152	2.49	2.35	2.35
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	10	11	6	25	32	3.00	2.00	2.21
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	0	4	4	0	20	20	0.00	2.06	2.06
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1	3	4	4	33	38	4.00	1.55	1.85
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	5	5	0	54	54	0.00	1.14	1.14
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	10	10	0	32	32	0.00	2.64	2.64
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	3	4	8	19	28	3.00	2.27	2.50
	オフィス 計	10	83	93	115	346	462	3.06	2.05	2.30
	合計	34	102	136	240	626	866	4.81	2.55	3.18

\* テナント数は第13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13期末月額賃料をベースとした加重平均で算出

(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(底地)のテナント(大和ハウス工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約

# 賃料改定実績

## 賃料改定実績(第13期)

	上昇	下落	現状維持	総数
新規	2件 40.0%	3件 60.0%	0件 0.0%	5件 100.0%
継続	2件 1.4%	15件 10.5%	126件 88.1%	143件 100.0%
合計	4件 2.7%	18件 12.2%	126件 85.1%	148件 100.0%

\* 全テナントを対象としている

(第13期中に譲渡したりそな・マルハビル及び菱進原宿ビルのテナントを含む。倉庫、駐車場及び看板等のテナントを除く)

## 期末月額賃料比較

(千円)

	第13期末	第12期末 (注)	増減	増減率
商業施設				
全体	403,880	400,900	2,980	0.7%
うち既存テナントの賃料上昇分			-1,280	
オフィス				
全体	462,656	497,556	-34,900	-7.0%
うち既存テナントの賃料上昇分			-6,319	
合計				
全体	866,536	898,457	-31,920	-3.6%
うち既存テナントの賃料上昇分			-7,599	

\* 全テナントを対象としている(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

(注) 第13期中に譲渡したりそな・マルハビル及び菱進原宿ビルの賃料を控除した場合の比較

# テナントクレジット別収入比率

物件取得後(22物件)ベース

2010年1月31日現在

	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%	43.8%	24.1%	11.3%	0.0%	20.8%
オフィス	0.0%	21.4%	37.2%	3.9%	0.0%	37.5%
合計	0.0%	31.6%	31.3%	7.2%	0.0%	29.9%

\* 2010年3月19日取得(予定)の麴町スクエアを含む

\* 2010年1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(駐車場収入を除く)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)	東京急行電鉄株式会社	1.0%	2.8%
R	レキシントン青山	株式会社東急コミュニティー		1.3%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	東京急行電鉄株式会社		-
R	第2東急鷺沼ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京急行電鉄株式会社		-
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	株式会社東急コミュニティー		-
R	cocoti(ココチ)	東京急行電鉄株式会社		1.3%
R	湘南モールフィル(底地)	-		-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	東京急行電鉄株式会社	1.0%	1.3%
R	代官山フォーラム	東京急行電鉄株式会社		1.8%
O	世田谷ビジネススクエア	株式会社東急コミュニティー		2.8%
O	東急南平台町ビル	東京急行電鉄株式会社		-
O	東急桜丘町ビル	東京急行電鉄株式会社		0.5%
O	東京日産台東ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	株式会社東急コミュニティー		0.5%
O	東急池尻大橋ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%
O	麴町スクエア(注3)	株式会社東急コミュニティー		1.3%

\*料率などは2010年1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、一般媒介業務報酬(仲介手数料)、販売促進業務報酬(cocoti(ココチ))、新規テナントMD構築業務報酬(cocoti(ココチ))及び管理組合管理者業務報酬(TOKYU REIT虎ノ門ビル)がある

(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

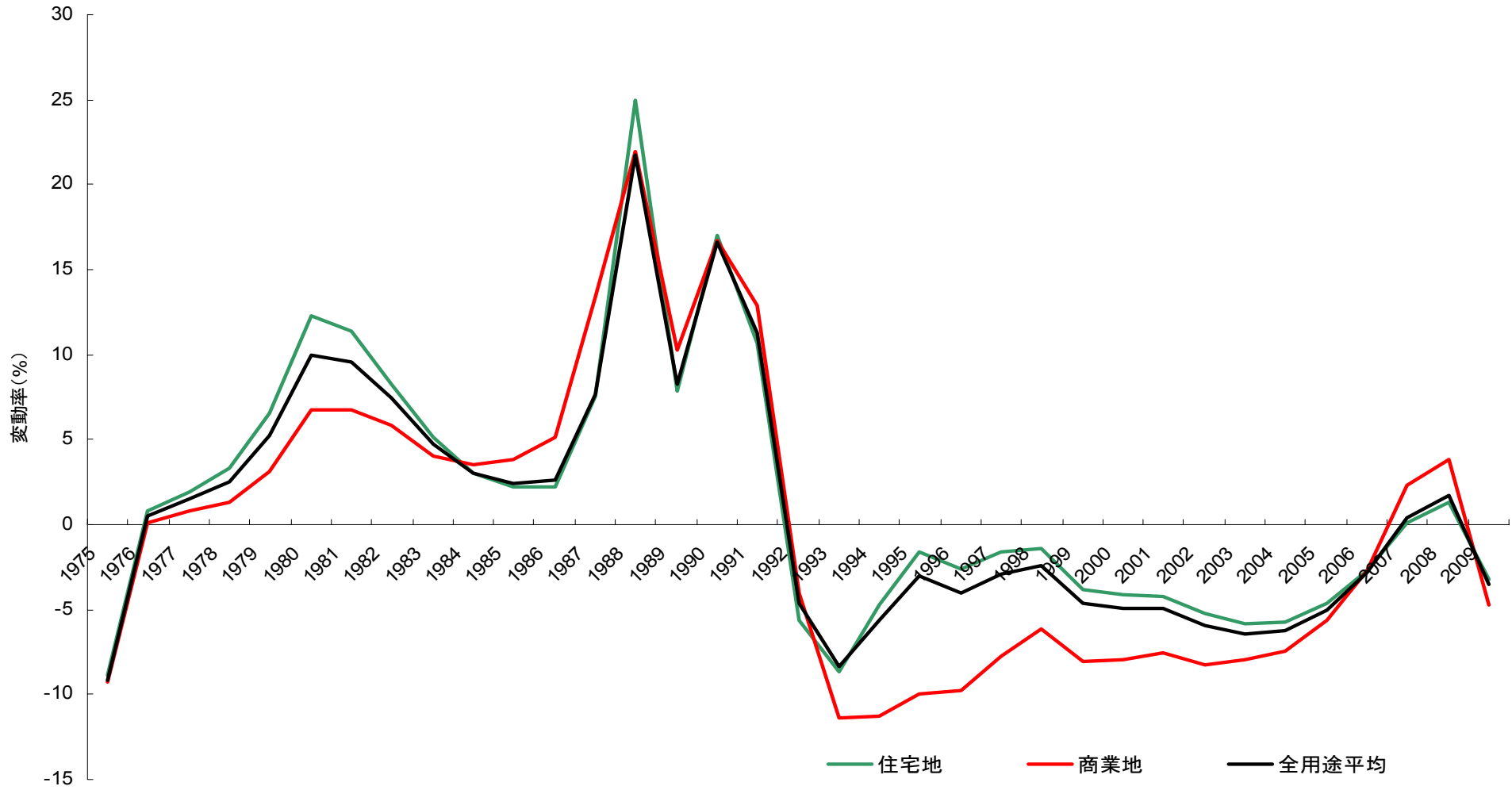
(注3)麴町スクエアは2010年3月19日取得(予定)

**TOKYU REIT**

マーケット

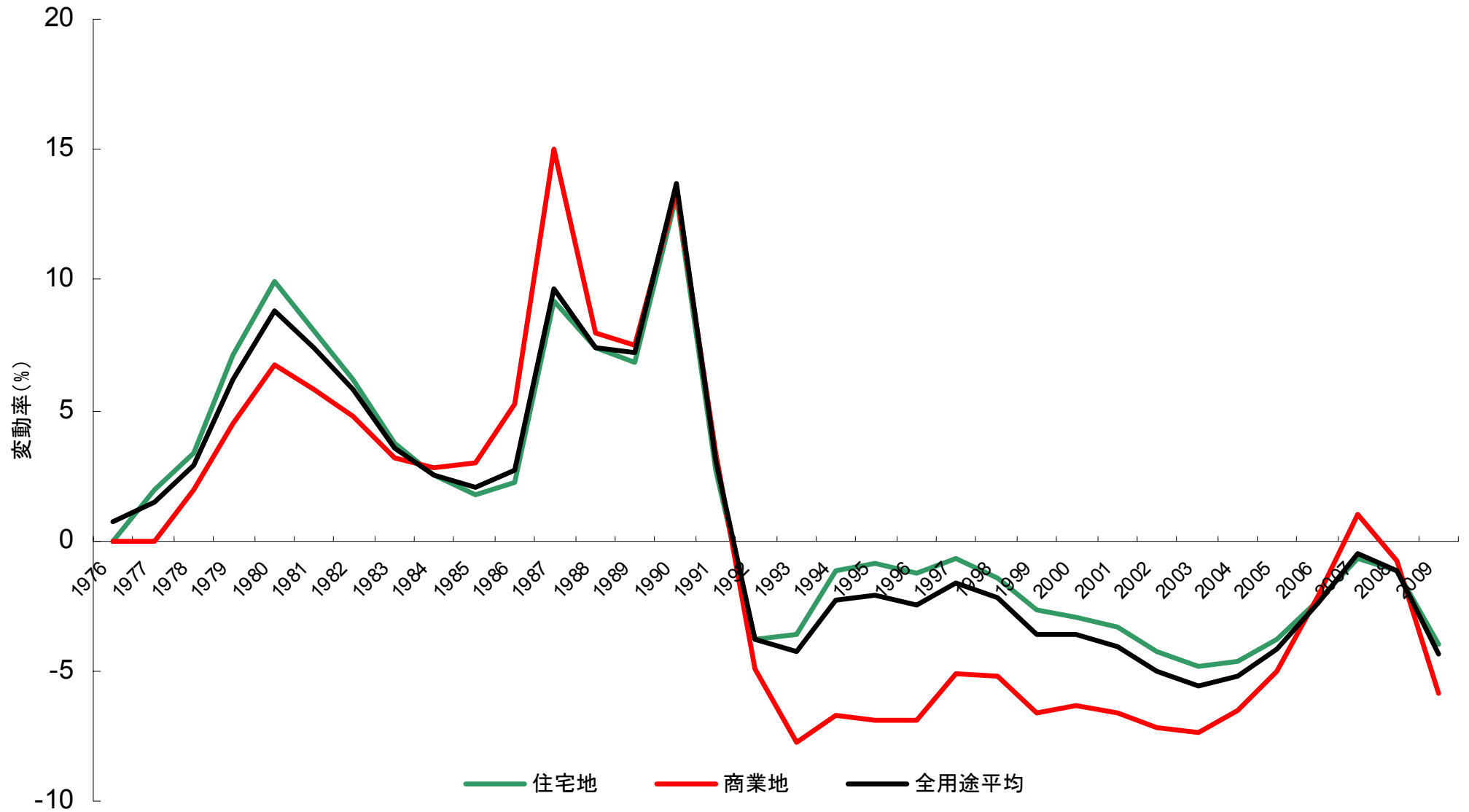
---

# 公示地価変動率推移（用途別・全国）

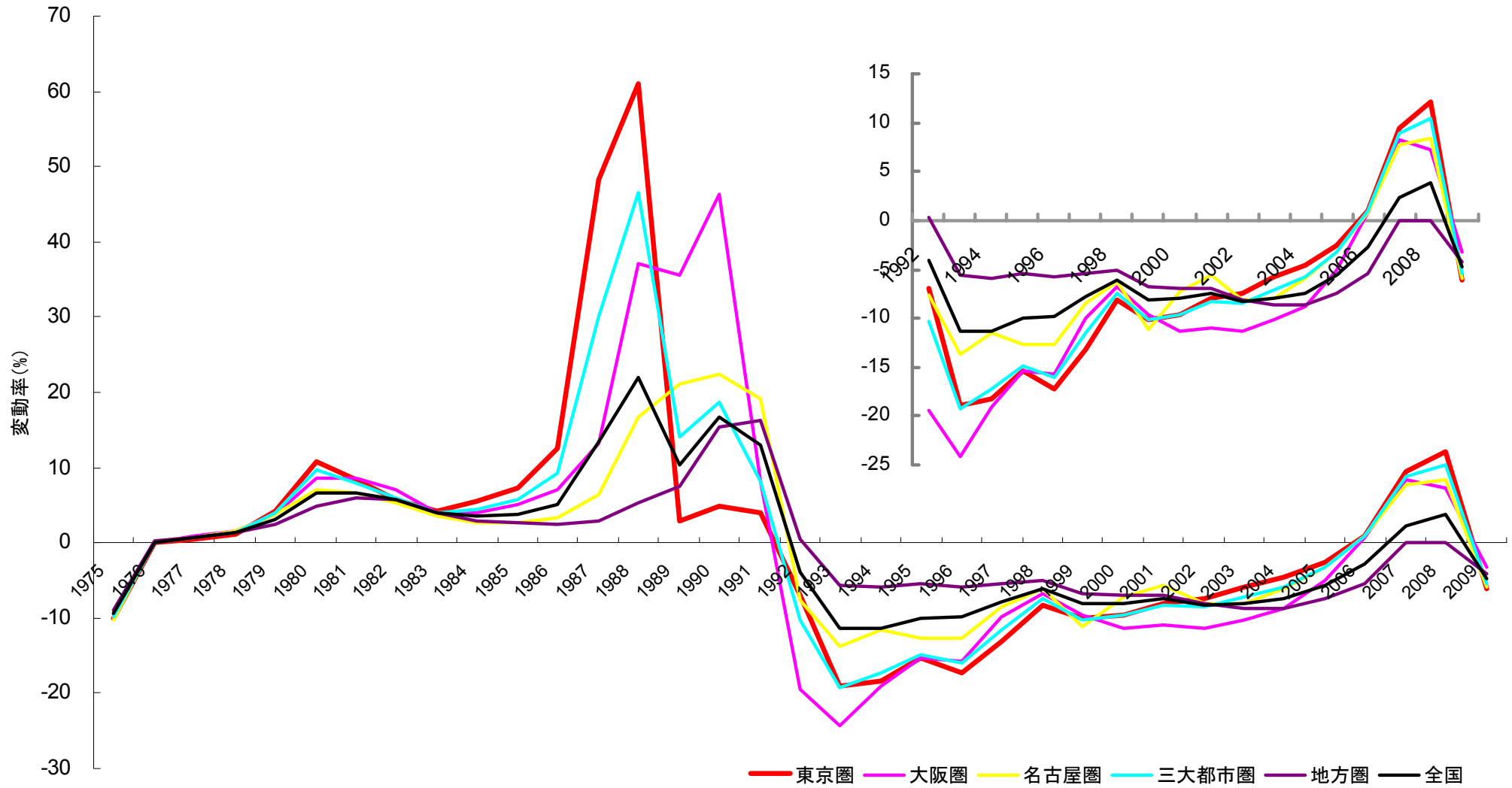




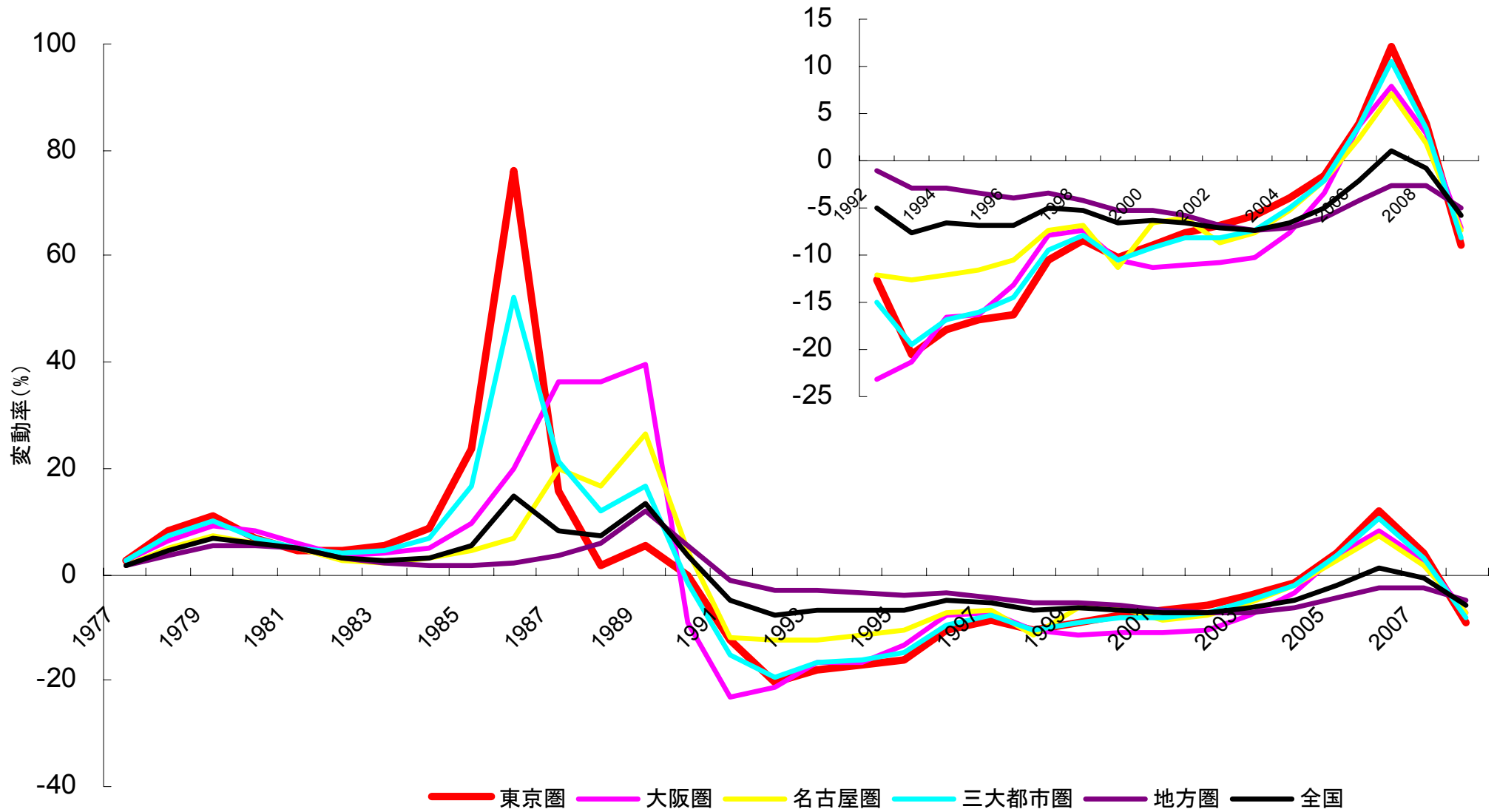
# 基準地価変動率推移（用途別・全国）



# 公示地価変動率推移（商業地・地域別）



# 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）

2009年  
(2008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	0 (263)	0.0% (100.0%)	0 (38)	0.0% (100.0%)	0 (248)	0.0% (100.0%)	0 (549)	0.0% (100.0%)
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%)	0 (0)	0.0% (0.0%)
下落	240 (0)	100.0% (0.0%)	37 (0)	100.0% (0.0%)	248 (0)	100.0% (0.0%)	525 (0)	100.0% (0.0%)
合計	240 (263)	100%	37 (38)	100%	248 (248)	100%	525 (549)	100%

(出所)国土交通省地価公示より東急REIMが集計

\* 下段の( )は前年の値

\* 上昇とは2009年(2008年)の公示地価が2008年(2007年)より上昇した地点、

横ばいとは2008年(2007年)と同価格の地点、

下落とは2008年(2007年)より下落した地点をそれぞれ表す

(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す

## 地価変動率（基準地価・商業地）

2009年  
(2008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	0 (97)	0.0% (82.2%)	0 (13)	0.0% (100.0%)	0 (114)	0.0% (95.8%)	0 (224)	0.0% (89.6%)
横ばい (変動率ゼロ)	0 (7)	0.0% (5.9%)	0 (0)	0.0% (0.0%)	0 (4)	0.0% (3.4%)	0 (11)	0.0% (4.4%)
下落	120 (14)	100.0% (11.9%)	12 (0)	100.0% (0.0%)	121 (1)	100.0% (0.8%)	253 (15)	100.0% (6.0%)
合計	120 (118)	100%	12 (13)	100%	121 (119)	100%	253 (250)	100%

(出所)都道府県地価調査より東急REIMが集計

\* 下段の( )は前年の値

\* 上昇とは2009年(2008年)の基準地価が2008年(2007年)より上昇した地点、

横ばいとは2008年(2007年)と同価格の地点、

下落とは2008年(2007年)より下落した地点をそれぞれ表す

(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す

# オフィス空室率

区分		2002年		2003年		2004年		2005年		2006年		2007年		2008年		2009年			
		6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	3月	6月	9月	12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%	2.7%	2.3%	1.7%	1.7%	2.3%	3.2%	3.9%	5.0%	5.7%	6.6%
	渋谷駅西南(注1)	6.6%	7.1%	6.1%	6.1%	7.0%	5.8%	3.5%	3.7%	2.6%	1.4%	1.3%	1.3%	2.6%	2.9%	3.4%	4.0%	5.0%	5.1%
	八丁堀(注2)	6.5%	7.0%	8.1%	9.1%	8.6%	6.7%	6.5%	5.5%	4.7%	3.3%	1.9%	1.9%	2.7%	3.4%	3.8%	4.8%	6.1%	7.4%
	大手町(注3)	2.2%	2.5%	2.4%	3.2%	2.9%	1.7%	0.4%	0.3%	0.2%	0.2%	0.1%	0.3%	0.4%	3.0%	4.0%	4.2%	4.3%	5.1%
	虎ノ門	7.2%	8.5%	10.1%	9.6%	10.5%	8.5%	9.4%	7.5%	4.1%	4.7%	2.5%	3.6%	4.2%	3.6%	3.8%	5.9%	7.7%	8.4%
	西新宿	3.3%	4.7%	6.8%	8.9%	6.8%	6.2%	4.6%	2.4%	1.5%	1.2%	1.7%	1.8%	2.8%	3.7%	5.0%	6.7%	7.4%	8.2%
	上野・御徒町	7.1%	6.2%	6.1%	5.6%	4.9%	5.2%	4.8%	4.6%	4.3%	3.3%	3.9%	3.7%	3.4%	4.5%	4.8%	6.1%	6.0%	7.1%
	後楽(注4)	3.1%	5.2%	3.8%	4.8%	3.1%	2.6%	3.5%	3.5%	1.5%	1.3%	3.3%	2.5%	3.6%	4.4%	3.7%	4.4%	5.3%	6.4%
	池袋西口	7.8%	10.5%	8.0%	9.2%	8.1%	8.7%	8.6%	8.2%	7.1%	6.7%	3.4%	4.7%	5.1%	3.9%	5.0%	5.9%	6.7%	6.8%
池袋東口	5.2%	5.2%	3.9%	6.0%	5.9%	4.0%	3.0%	2.4%	2.0%	1.7%	1.7%	1.8%	3.0%	2.8%	2.1%	3.6%	4.1%	4.5%	
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%	5.6%	3.1%	0.4%	0.5%	1.3%	3.2%	4.4%	2.5%	2.3%	3.4%
	大崎・北品川	3.2%	2.8%	3.3%	1.9%	2.3%	2.8%	2.0%	1.2%	1.0%	0.4%	0.9%	0.8%	0.8%	0.5%	2.5%	3.7%	3.9%	6.1%
	五反田	4.4%	5.8%	6.3%	5.4%	6.4%	6.5%	5.3%	4.5%	4.7%	3.3%	1.4%	1.9%	1.6%	2.2%	2.7%	3.9%	5.5%	7.1%
	目黒	3.0%	4.3%	5.7%	12.7%	6.9%	4.6%	1.3%	1.0%	1.0%	0.5%	3.2%	4.3%	4.1%	9.3%	11.3%	10.8%	12.4%	11.4%
	大森	12.9%	13.8%	14.1%	10.7%	9.0%	10.7%	12.7%	13.9%	11.7%	7.0%	2.9%	2.2%	3.2%	3.3%	4.3%	4.8%	6.1%	5.9%
	蒲田	7.7%	9.1%	9.9%	10.4%	10.0%	7.3%	6.6%	6.0%	6.0%	5.3%	2.4%	2.1%	2.3%	3.5%	3.8%	4.6%	6.7%	6.1%

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%	3.1%	2.6%	1.9%	1.8%	2.4%	3.3%	3.8%	4.9%	5.6%	6.5%
	札幌市	8.3%	9.0%	11.2%	11.8%	10.3%	9.6%	9.5%	8.0%	6.8%	7.0%	8.9%	8.1%	8.1%	9.9%	10.0%	10.4%	10.4%	10.9%
	仙台市	11.5%	11.6%	12.3%	12.7%	12.7%	11.5%	9.6%	9.4%	8.8%	8.4%	8.0%	8.6%	10.4%	11.8%	13.4%	15.4%	16.9%	18.3%
	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%	18.4%	16.4%	15.6%	15.7%	17.8%	18.6%	19.6%	21.4%	22.1%	24.8%
	横浜市	7.8%	8.2%	8.8%	8.9%	7.6%	6.6%	5.1%	4.4%	4.0%	3.4%	3.5%	4.2%	6.4%	7.0%	7.3%	8.3%	9.3%	11.5%
	静岡市	9.0%	10.4%	10.5%	10.7%	12.2%	11.7%	10.4%	9.6%	9.0%	9.3%	8.3%	7.8%	-	-	-	-	-	-
	名古屋市	7.3%	8.2%	8.7%	8.7%	8.8%	8.2%	7.9%	7.4%	6.8%	5.9%	6.2%	6.3%	7.4%	8.3%	9.5%	11.2%	12.0%	12.5%
	京都市	13.1%	13.6%	13.2%	13.7%	12.7%	11.0%	9.3%	8.4%	7.9%	6.1%	6.3%	6.5%	7.9%	8.8%	9.5%	10.3%	10.7%	10.7%
	大阪市	10.0%	10.4%	11.0%	10.6%	10.0%	9.5%	8.7%	7.8%	6.8%	6.2%	5.8%	5.7%	6.1%	7.1%	7.7%	8.6%	9.6%	10.3%
	神戸市	18.1%	17.2%	17.4%	17.2%	18.1%	17.8%	17.4%	15.0%	12.8%	12.0%	11.6%	11.0%	10.8%	11.3%	11.7%	12.0%	12.2%	12.6%
	岡山市	11.4%	13.2%	13.6%	13.4%	14.9%	13.8%	13.3%	14.5%	14.9%	13.4%	12.3%	10.7%	11.1%	11.3%	10.4%	11.5%	13.7%	-
	広島市	11.5%	10.8%	12.2%	13.1%	13.2%	13.3%	13.3%	13.0%	11.4%	10.7%	10.2%	11.1%	11.2%	12.0%	11.6%	12.9%	13.1%	14.0%
	高松市	11.5%	14.3%	17.1%	19.5%	18.4%	17.8%	16.3%	16.6%	17.0%	16.0%	14.8%	16.8%	16.2%	15.1%	15.9%	16.6%	18.4%	18.6%
	松山市	11.3%	10.6%	11.7%	11.8%	14.6%	14.0%	14.5%	15.5%	14.7%	14.2%	11.4%	12.8%	13.3%	12.5%	13.2%	17.2%	17.9%	18.6%
	福岡市	10.6%	11.4%	12.0%	11.9%	11.8%	10.8%	10.7%	9.3%	8.4%	8.0%	7.4%	7.9%	9.5%	9.7%	11.6%	12.4%	13.7%	13.9%
鹿児島市	13.3%	13.6%	13.5%	13.1%	12.8%	10.3%	9.1%	7.3%	8.7%	8.8%	10.2%	11.3%	10.8%	10.6%	9.1%	12.1%	14.4%	13.9%	

(出所)シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社

(注1)南平台町、桜丘町を含む「神南・宇田川町・道玄坂ゾーン」、(注2)「茅場町・八丁堀・新川ゾーン」、(注3)「丸の内・大手町・有楽町ゾーン」、(注4)「後楽・春日・小石川ゾーン」

\*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

\*2009年12月より岡山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		2009年				
	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	3月	6月	9月	12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	13,040	13,230	13,530	14,400	15,240	15,350	15,110	14,720	14,420	14,180
	渋谷駅西南(注1)	17,660	17,880	17,050	17,630	17,730	17,410	16,850	17,010	17,070	16,540	17,980	18,590	19,850	19,100	18,100	17,990	17,840	17,820
	八丁堀(注2)	11,830	11,790	11,570	11,620	11,160	11,240	10,930	11,150	11,170	10,900	11,390	11,380	11,980	11,810	11,700	11,750	11,620	11,610
	大手町(注3)	26,130	27,380	29,120	25,910	27,910	23,560	23,760	24,530	25,340	28,850	25,090	41,930	30,000	29,200	27,290	27,170	30,210	26,030
	虎ノ門	15,980	15,950	15,620	15,940	15,510	15,440	14,960	15,130	15,550	15,630	16,830	17,770	19,130	18,510	16,930	17,090	16,220	16,210
	西新宿	18,450	18,350	17,580	16,730	16,900	16,640	16,290	15,310	15,470	17,060	16,290	18,040	17,790	17,490	17,440	16,950	16,010	15,450
	上野・御徒町	11,510	11,240	11,390	10,980	10,840	11,020	10,660	10,670	11,030	11,000	10,930	10,800	11,010	11,390	11,070	11,020	11,130	11,020
	後楽(注4)	13,450	14,120	12,720	12,610	12,220	12,380	12,190	12,010	12,550	11,980	12,280	12,450	11,430	11,440	11,240	11,000	11,410	11,220
	池袋西口	13,000	13,380	12,920	12,410	12,460	12,340	11,880	11,920	12,410	12,560	12,970	12,530	12,670	12,670	12,390	12,350	12,450	12,410
池袋東口	13,380	13,440	13,390	13,130	13,270	12,600	12,420	12,770	12,340	12,260	12,450	12,490	12,860	12,970	13,270	13,080	13,040	12,750	
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	12,080	11,030	12,330	10,000	17,670	14,000	14,400	14,200	14,200	12,750
	大崎・北品川	13,910	13,260	13,410	13,990	13,710	12,840	12,850	14,180	14,760	15,500	16,160	17,300	19,600	14,800	15,150	13,510	13,200	13,190
	五反田	13,660	13,080	12,490	12,090	12,060	11,970	11,650	11,170	11,760	11,560	11,870	12,120	12,740	12,440	12,800	12,630	12,480	12,150
	目黒	14,130	15,600	14,270	14,620	14,510	13,390	14,170	13,760	14,140	12,890	12,510	13,620	14,360	14,920	15,520	13,200	13,220	13,700
	大森	11,260	10,990	10,610	10,730	10,410	10,770	11,040	11,200	11,470	11,010	11,100	11,170	10,800	11,240	10,870	10,460	10,450	10,540
	蒲田	11,100	10,620	9,980	10,100	11,000	9,910	10,020	9,940	9,590	9,290	9,260	9,860	9,990	9,970	9,920	9,260	9,320	9,210

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	12,640	12,770	12,980	13,680	14,410	14,590	14,400	14,050	13,800	13,580
	札幌市	9,630	9,270	9,340	8,800	8,770	8,680	8,500	8,530	8,350	8,630	8,320	8,230	8,190	8,070	8,050	8,000	7,880	7,610
	仙台市	10,060	9,930	9,630	9,500	9,360	9,350	9,290	9,250	9,180	9,120	9,150	9,140	9,240	9,100	9,000	8,970	8,840	8,810
	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	8,140	7,940	7,900	7,720	7,720	7,830	7,820	7,800	7,680	7,630
	横浜市	11,910	11,800	11,720	11,550	11,260	11,070	10,710	10,760	10,780	10,730	10,680	10,910	11,270	11,490	11,100	10,850	10,630	10,430
	静岡市	10,270	10,250	10,170	10,400	9,670	9,910	9,960	9,610	9,640	9,520	9,730	9,960	-	-	-	-	-	-
	名古屋市	10,050	9,990	9,970	9,860	9,710	9,650	9,650	9,490	9,540	9,630	9,560	9,560	9,720	9,710	9,720	9,710	9,700	9,620
	京都市	10,810	10,560	10,350	10,300	10,100	9,990	10,320	10,060	10,300	10,020	10,050	10,010	9,940	10,330	9,800	9,660	9,930	9,850
	大阪市	10,040	9,910	9,800	9,470	9,190	8,990	8,890	8,740	8,720	8,750	8,750	8,940	9,040	9,040	9,060	8,790	8,800	8,690
	神戸市	10,770	10,960	10,410	10,290	9,870	9,780	9,880	9,850	9,850	10,040	10,230	10,000	9,700	9,780	9,900	9,530	9,800	9,400
	岡山市	9,920	9,590	9,380	9,420	9,390	9,510	9,270	9,540	9,100	8,890	9,070	8,850	8,820	8,980	8,970	8,700	8,740	-
	広島市	10,390	10,220	10,240	9,860	9,960	9,670	9,690	9,620	9,320	9,310	9,290	9,300	9,300	9,290	9,140	9,040	9,160	9,210
	高松市	9,260	9,370	9,270	9,170	9,110	9,110	9,240	8,780	8,750	8,460	8,410	8,480	8,330	8,180	8,190	8,290	8,180	8,100
	松山市	9,150	9,080	8,760	8,750	8,510	8,570	8,770	8,880	8,570	8,790	8,380	8,530	8,360	8,460	8,500	8,560	8,540	8,560
	福岡市	10,270	10,180	10,000	9,930	9,760	9,780	9,710	9,540	9,480	9,500	9,390	9,460	9,660	9,550	9,540	9,460	9,310	9,160
鹿児島市	8,940	8,910	8,890	8,750	8,750	8,670	8,430	8,350	8,360	8,430	8,470	8,320	8,300	8,380	8,280	8,510	8,420	8,230	

(出所)シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社

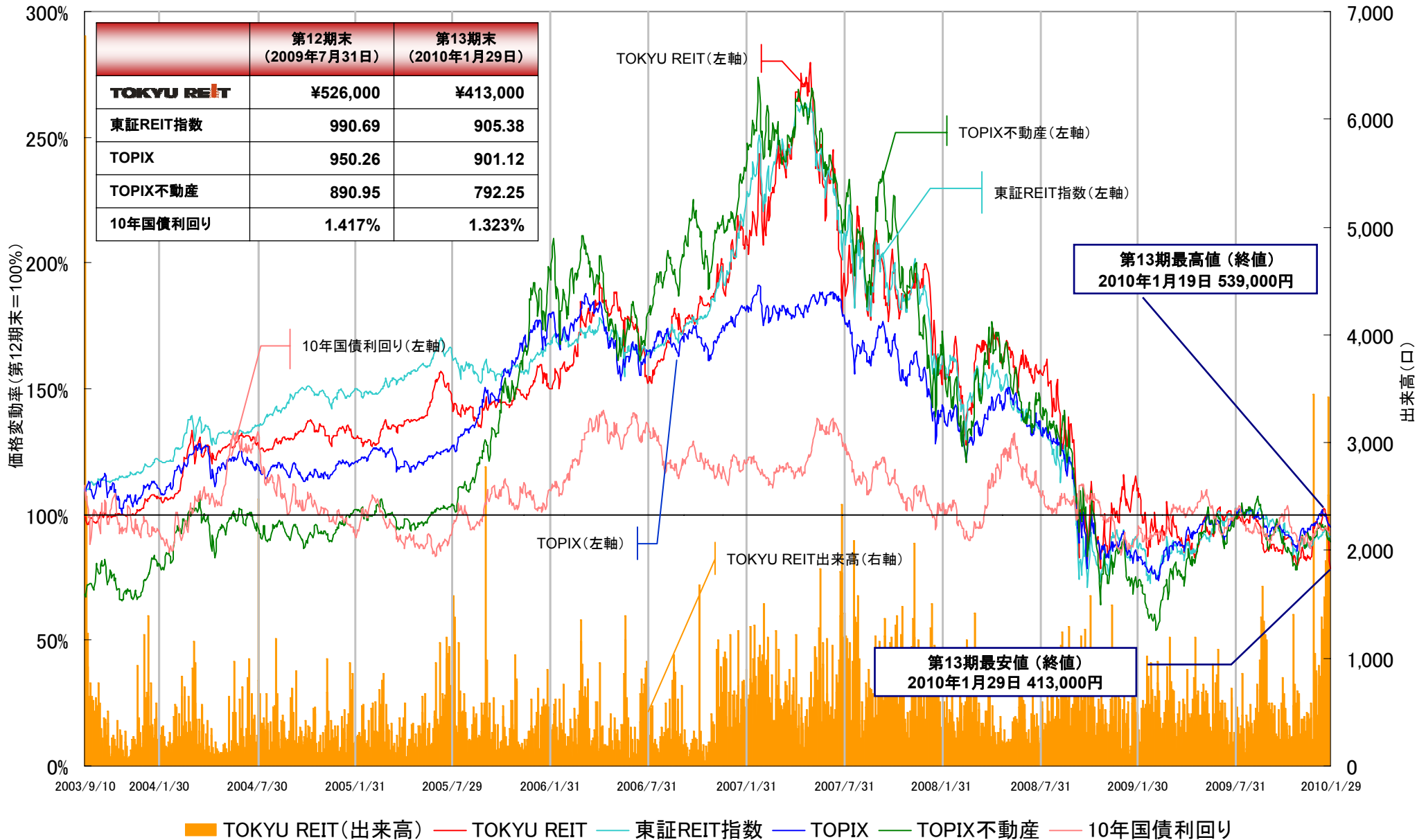
(注1)南平台町、桜丘町を含む「神南・宇田川町・道玄坂ゾーン」、(注2)「茅場町・八丁堀・新川ゾーン」、(注3)「丸の内・大手町・有楽町ゾーン」、(注4)「後楽・春日・小石川ゾーン」

\*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

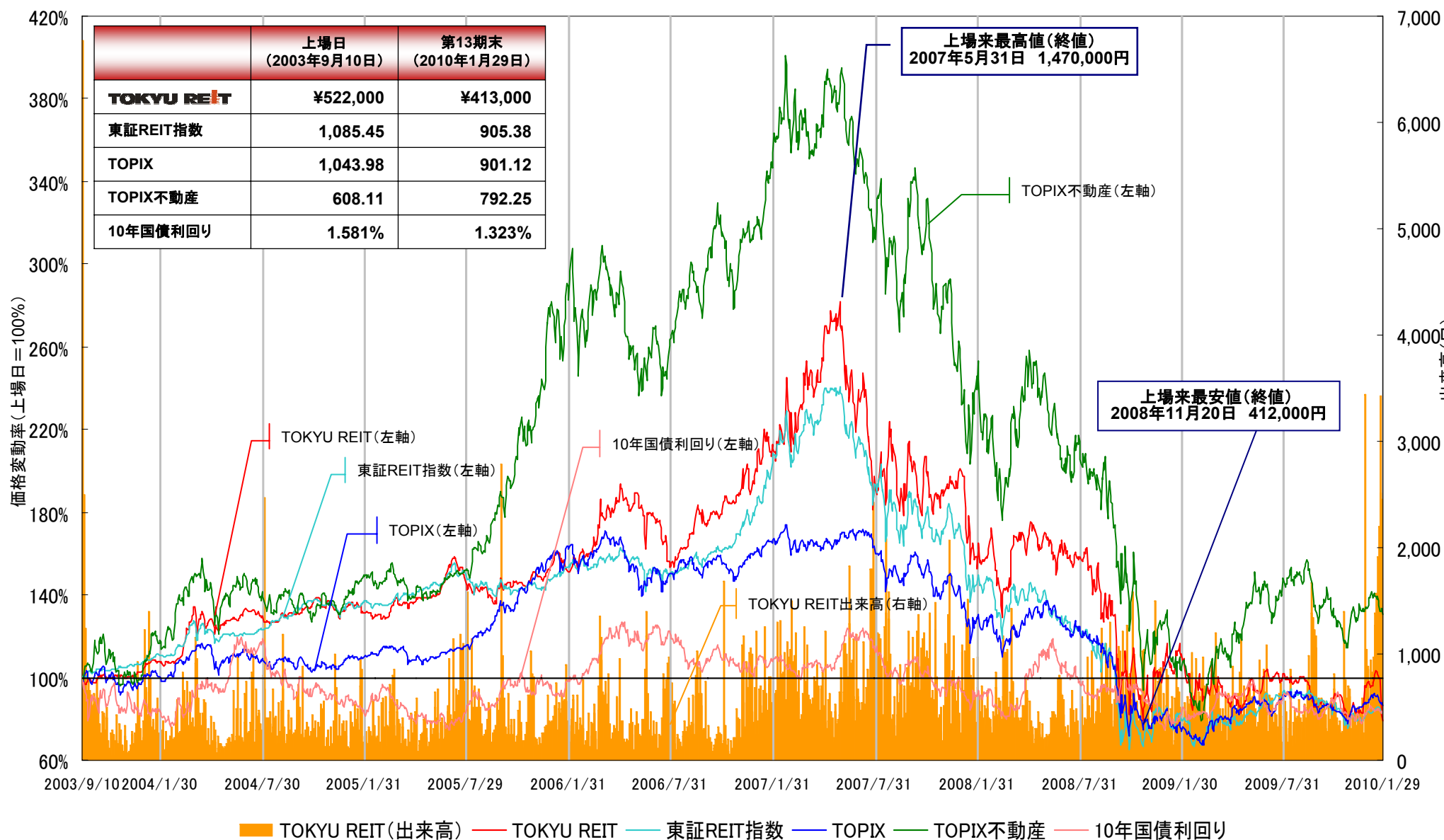
\*2009年12月より岡山市の公表がなくなった

# 投資口価格の推移 (第12期末=100%)

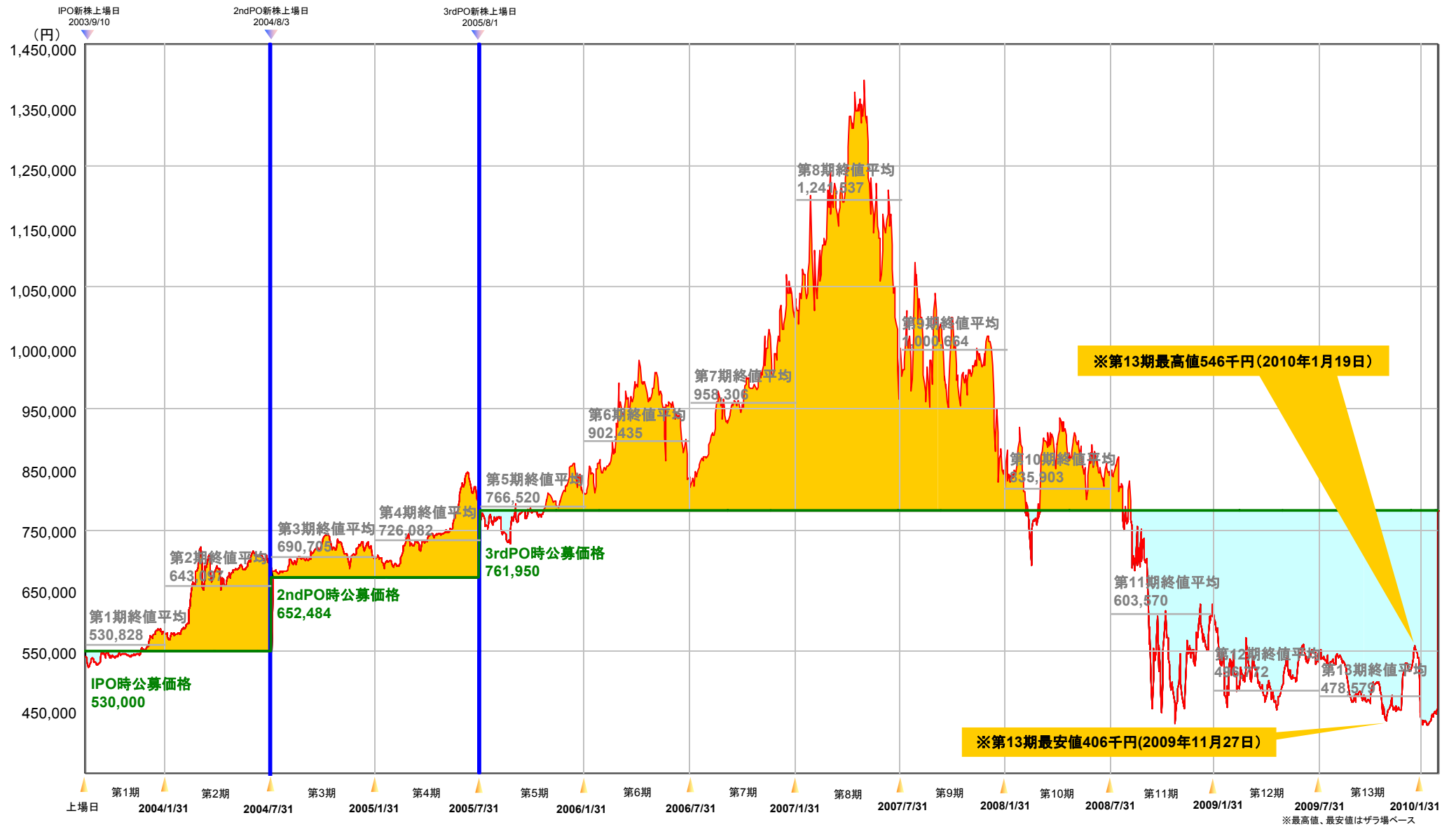




# 投資口価格の推移（上場日＝100%）



# 公募価格と投資口価格



※第13期(2010年1月期)終値平均は過去3回の公募価格を下回る

# JGBスプレッドと修正純資産(NAV)倍率

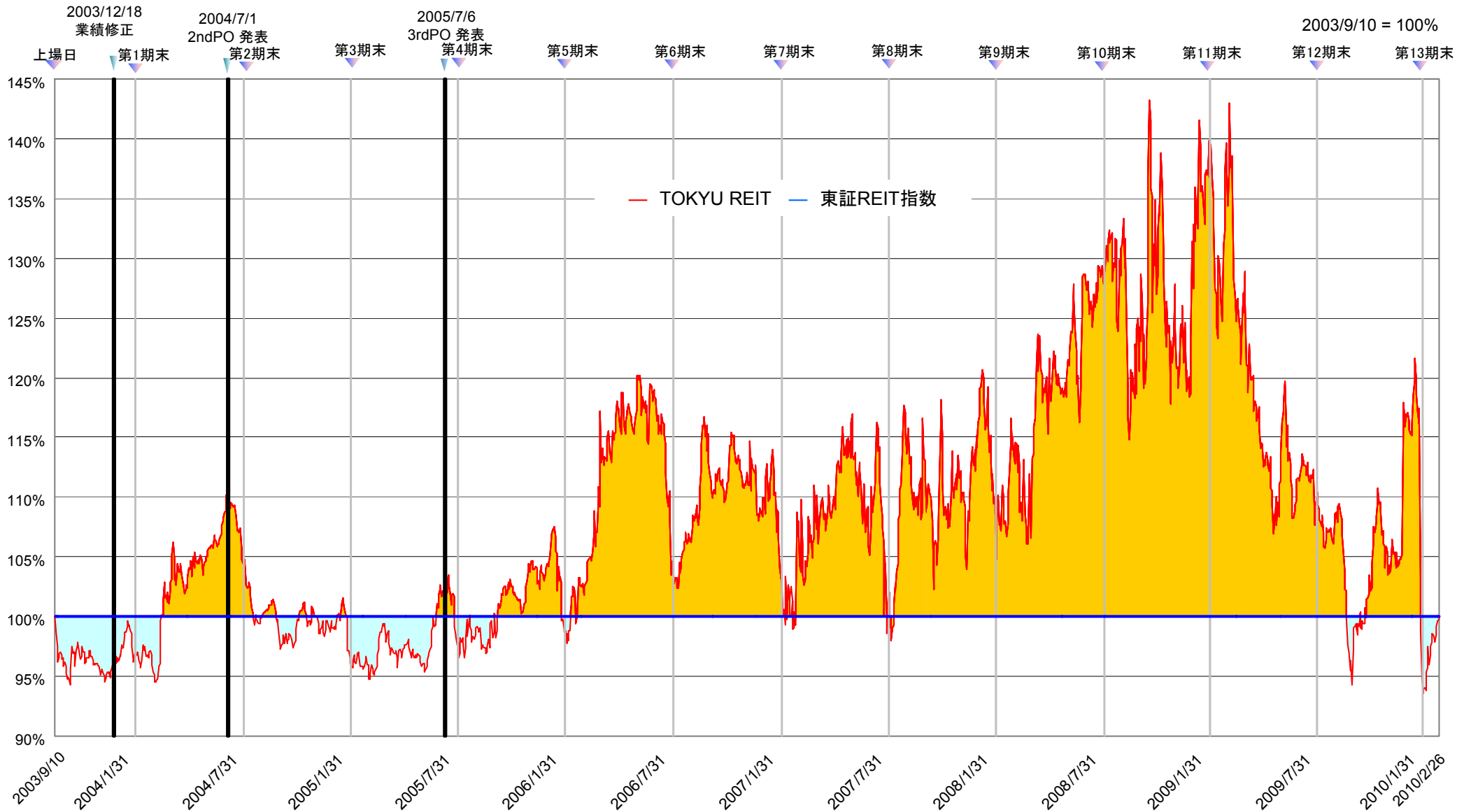
※りそな・マルハビル及び菱進原宿ビルの譲渡に伴う  
業績予想修正公表日の翌日(2009年12月25日)より  
第13期分配金権利付き最終取引日(2010年1月26日)まで



\*修正純資産(NAV)は、毎期決算発表日にて更新

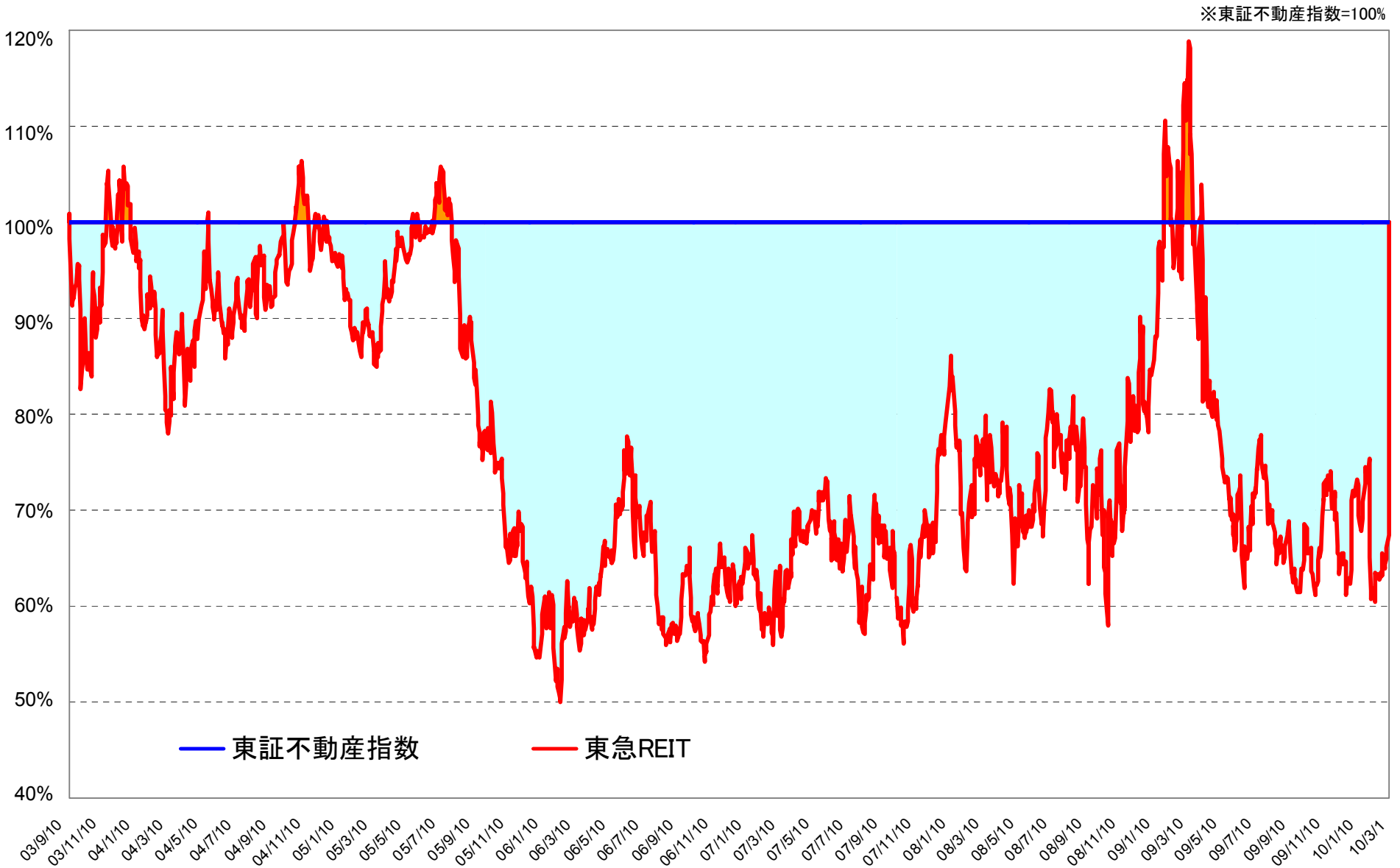
\*TOKYU REIT-JGBスプレッドはブルームバーグ掲載データより東急REIMで作成

# 東証REIT指数と東急REIT投資口価格

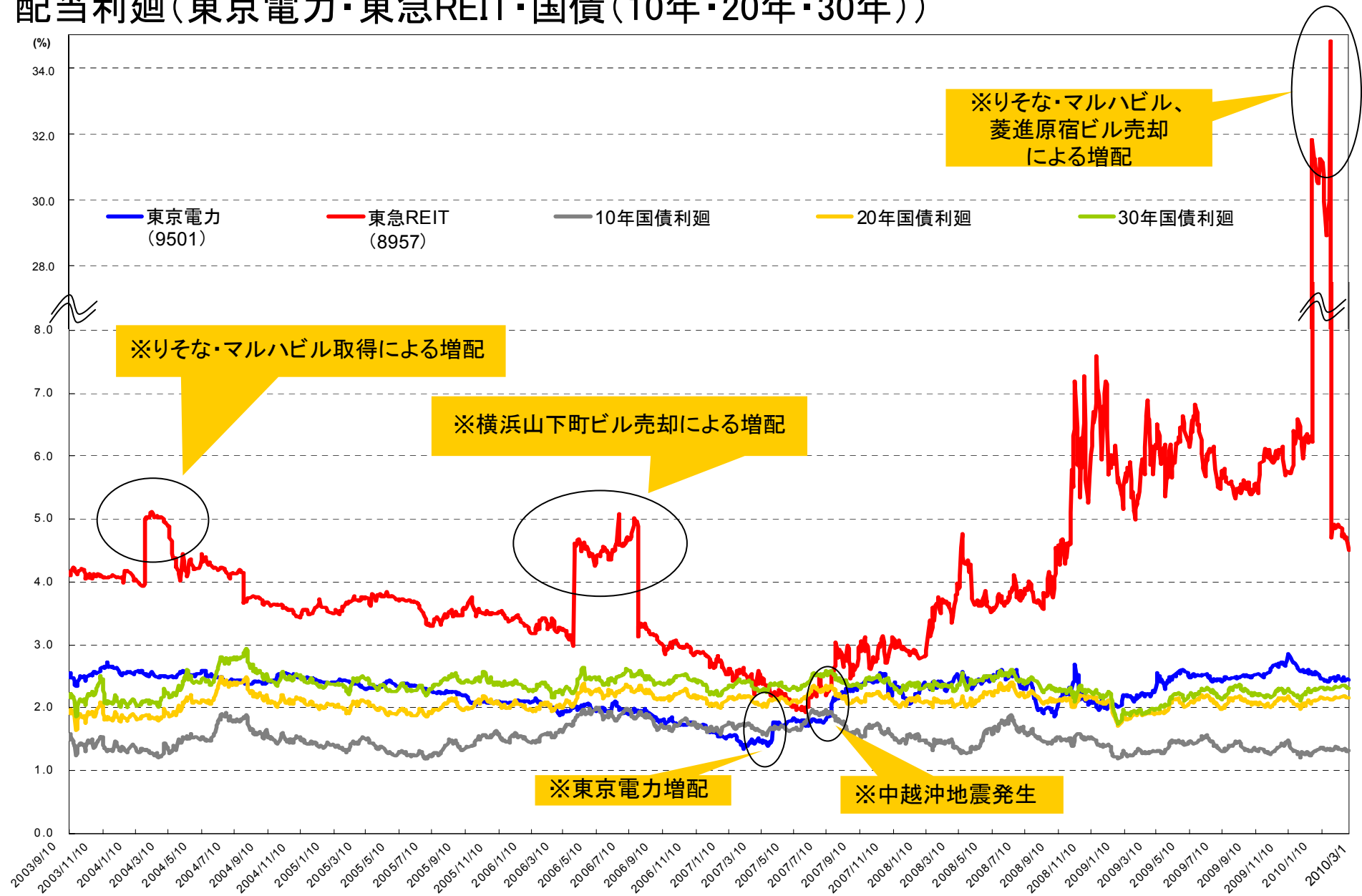


本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

# 東証不動産指数と東急REIT投資口価格の推移



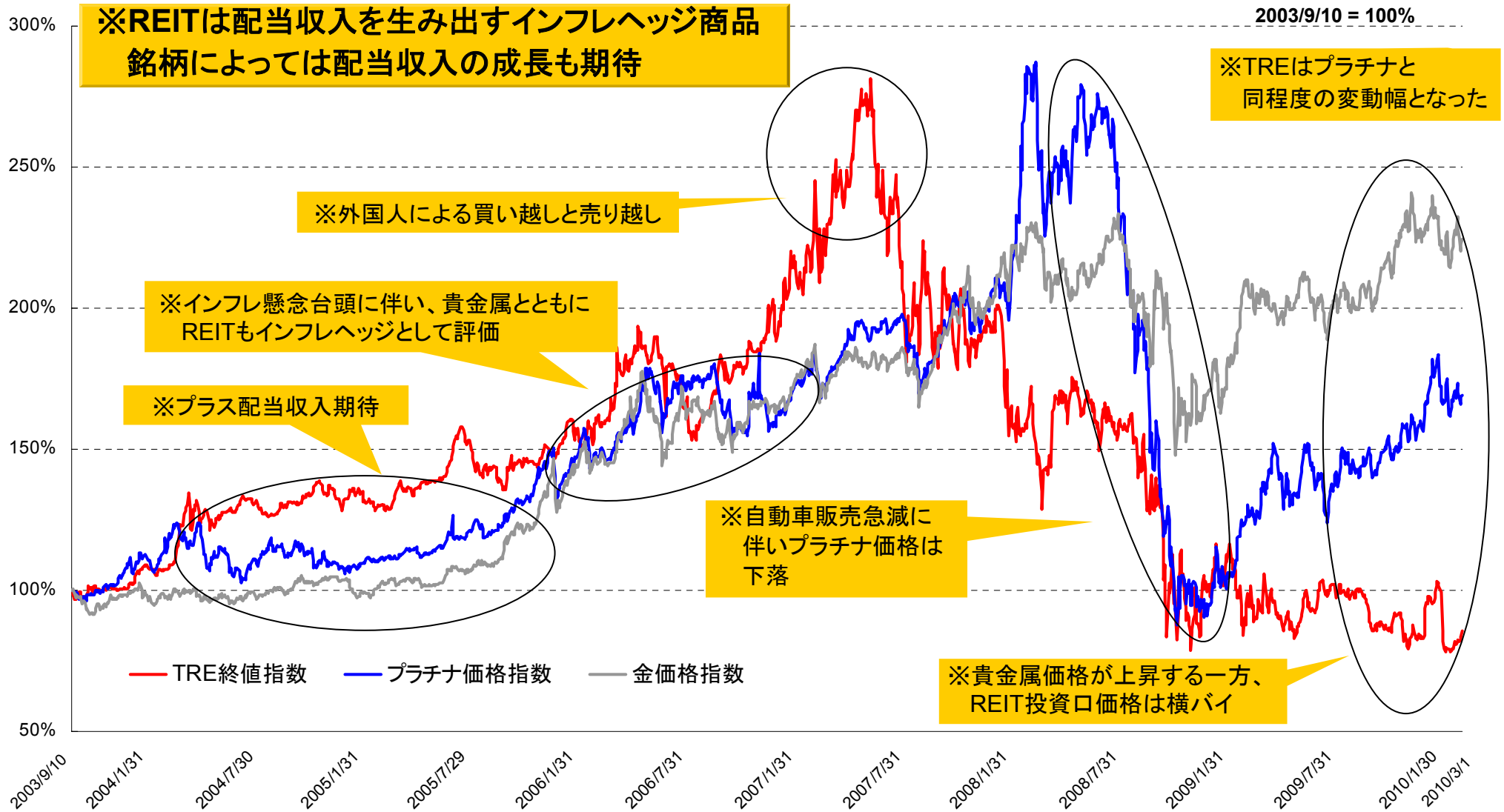
# 配当利廻(東京電力・東急REIT・国債(10年・20年・30年))



(注) 配当利廻りは次期予想配当金(分配金)により算出。次期予想配当金(分配金)が公表されていない期間は前期のものにより算出。

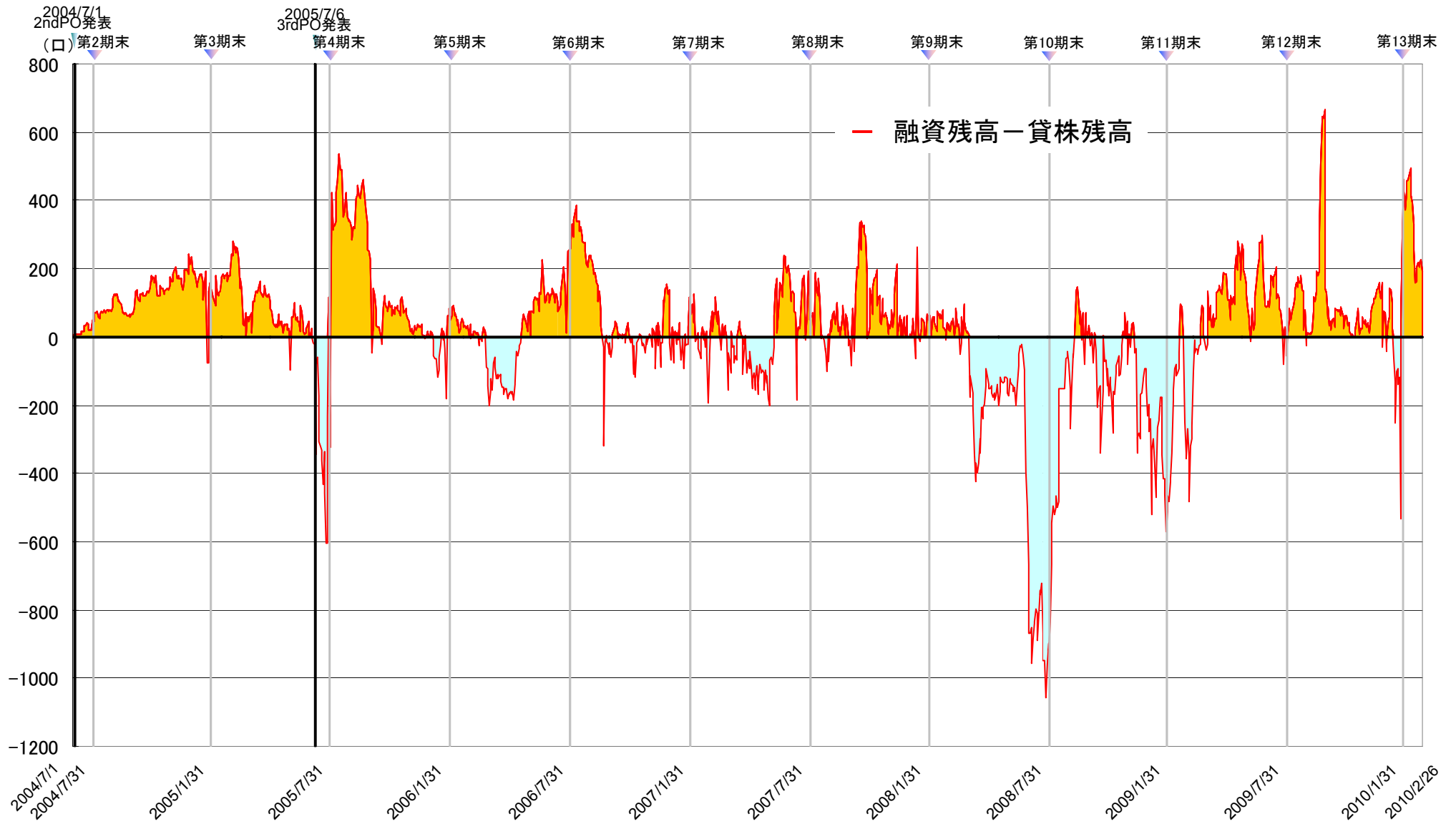
※コメントは東急REIM

# インフレヘッジ商品比較(東急REIT 投資口価格と貴金属価格の比較)



※コメントは東急REIM

# 貸借取引





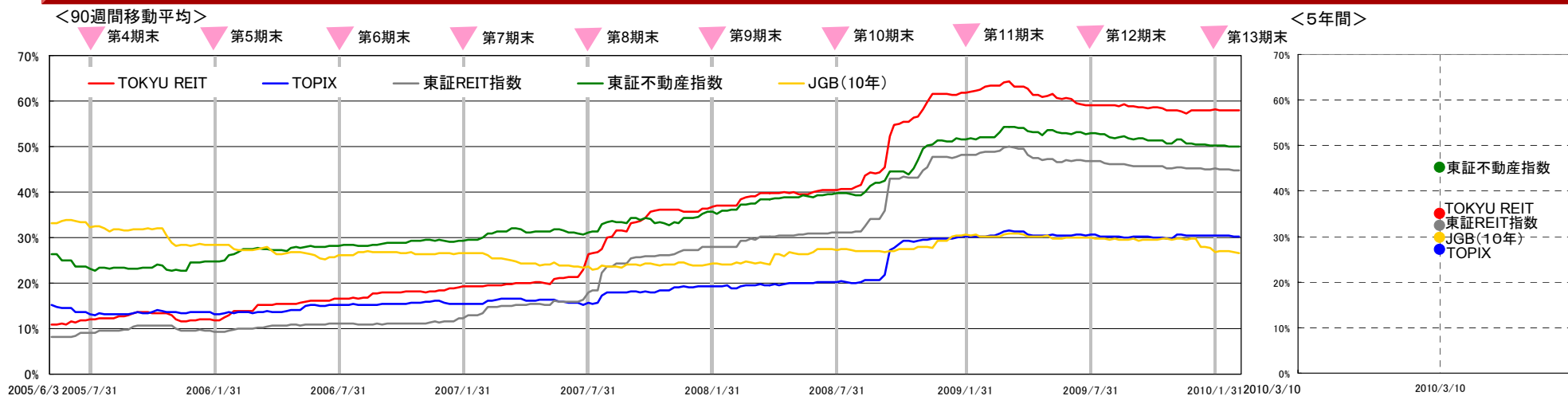
## 月別出来高及び売買回転率

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						
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%
	8月	9,861	549	10,410	1,438	11,848	87.86%	169,380	6.99%
	9月	13,965	246	14,211	1,507	15,718	90.41%	169,380	9.28%
	10月	16,387	233	16,620	3,053	19,673	84.48%	169,380	11.61%
	11月	11,475	108	11,583	1,683	13,266	87.31%	169,380	7.83%
	12月	11,260	1,648	12,908	1,237	14,145	91.25%	169,380	8.35%
2009年	1月	9,491	343	9,834	1,065	10,899	90.23%	169,380	6.43%
	2月	9,774	640	10,414	2,298	12,712	81.92%	169,380	7.51%
	3月	11,275	663	11,938	1,945	13,883	85.99%	169,380	8.20%
	4月	10,355	118	10,473	1,185	11,658	89.84%	169,380	6.88%
	5月	9,719	693	10,412	859	11,271	92.38%	169,380	6.65%
	6月	12,026	402	12,428	1,211	13,639	91.12%	169,380	8.05%
	7月	9,843	255	10,098	1,718	11,816	85.46%	169,380	6.98%
	8月	8,007	149	8,156	1,189	9,345	87.28%	169,380	5.52%
	9月	14,970	438	15,408	2,126	17,534	87.87%	169,380	10.35%
	10月	9,437	53	9,490	1,375	10,865	87.34%	169,380	6.41%
	11月	9,533	619	10,152	966	11,118	91.31%	169,380	6.56%
	12月	12,048	527	12,575	1,021	13,596	92.49%	169,380	8.03%
2010年	1月	26,995	1,120	28,115	1,882	29,997	93.73%	169,380	17.71%
合計(注)		781,914	104,513	886,427	159,501	1,045,928	84.75%	155,157	674.11%

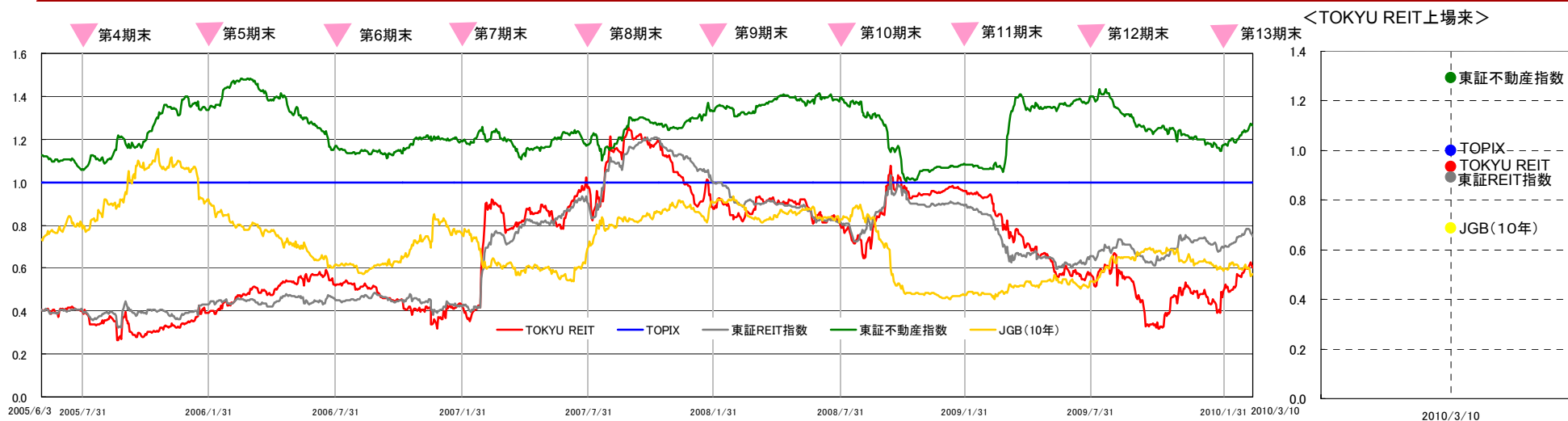
(注) 上場(2003年9月10日)来の数値を示す

# ボラティリティ／ベータ

## TOKYU REIT 他各指数のボラティリティ



## TOKYU REIT 他各指数のベータ値



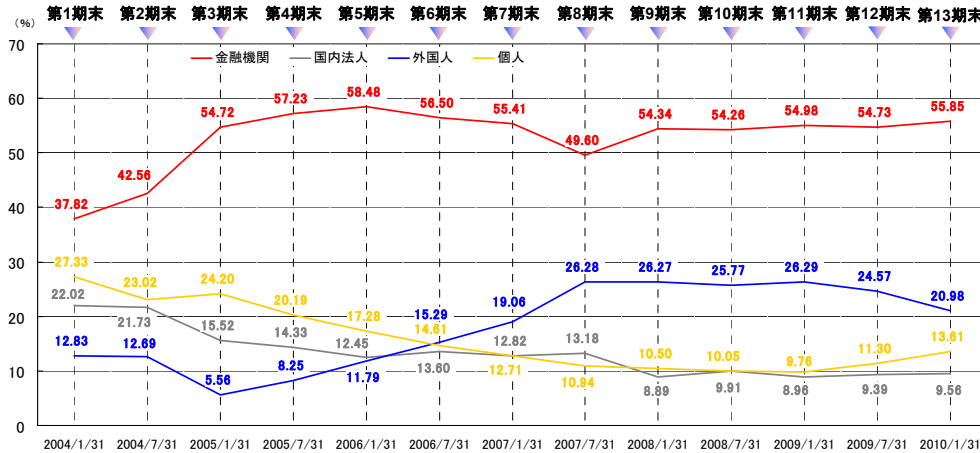
出所：ブルームバーグをもとに、東急REIMが作成

2010年3月15日作成

本資料には、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。また、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。

# 投資主構成(補足)

## 各属性別保有投資口比率



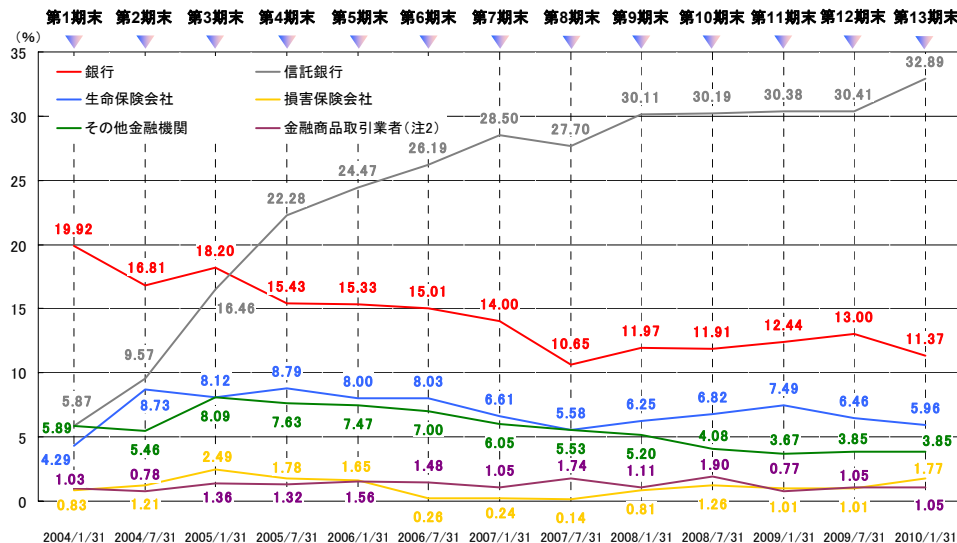
※小数点以下の数値の取り扱いにより、各期末の合計が100%にならないことがある

※外国人投資主が微減

※回転率は50%台を回復

※コメントは東急REIM

## 各属性別保有投資口比率(金融機関等の内訳(注1))

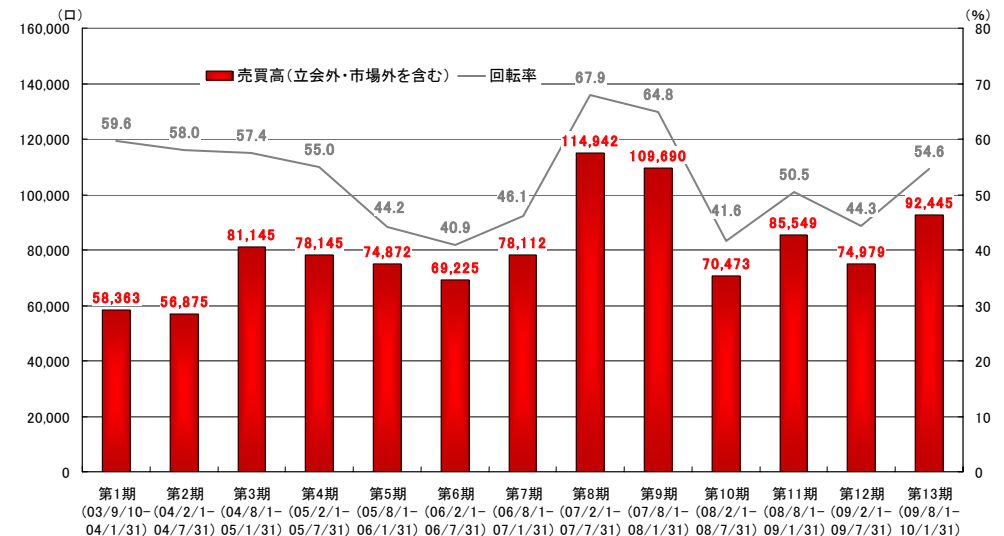


(注1) 金融機関に、金融商品取引業者を加えて算出  
(注2) 金融商品取引法施行により、「証券会社」から変更

2010年3月15日作成

本資料には、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。また、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。

## TOKYU REIT 投資口売買高と回転率の推移



※回転率=期中売買高(口)÷発行済投資口数


**TOKYU REIT**

---

Appendix

# 資産運用会社(東急REIM)の運用姿勢

## 東急REIMの運用姿勢

受託者責任の徹底	受託資産運用業の基本である「受託者責任」を全うし、更に付加価値を提供する運営姿勢
透明性と説明性の高いファンダメンタルストラクチャー	IRも含め開示を充実させ、かつ意思決定プロセスに独立第三者を加え、説明性に富んだ運営
コラボレーション	東急グループ各社との協働体制と沿線価値の向上による成長(循環再投資モデル)
ブランド戦略	ブランドライセンス契約に基づく「東急ブランド」を賃貸運営等に活用
充実した利益相反対策	コラボレーションを担保する自主ルールとそれを活かすガバナンス
分散の効いたポートフォリオ	主要な物件、テナントのダウンサイドリスクを抑える分散効果
戦略的な財務方針	デット、エクイティのリスクプレミアムを抑え、かつアベイラビリティの確保に重点を置いた戦略
投資主価値向上の努力を促す資産運用報酬	パフォーマンスを示す3指標にリンクし「投資主と同じ船に乗る」コンフリクトを抑えた資産運用報酬体系 全額費用化され資産化されない仕組みの採用
安定と成長を目指す経営資源配分	アセットマネジャー1人当たり担当物件の抑制、資産運用会社によるIRコスト負担 東急グループ各社出向社員の経験とノウハウの活用
 長期投資運用戦略	Value & Contrary (サーフプラン) 別途記載

# 期末算定価額の増減(第12期－第11期)

(単位:百万円)

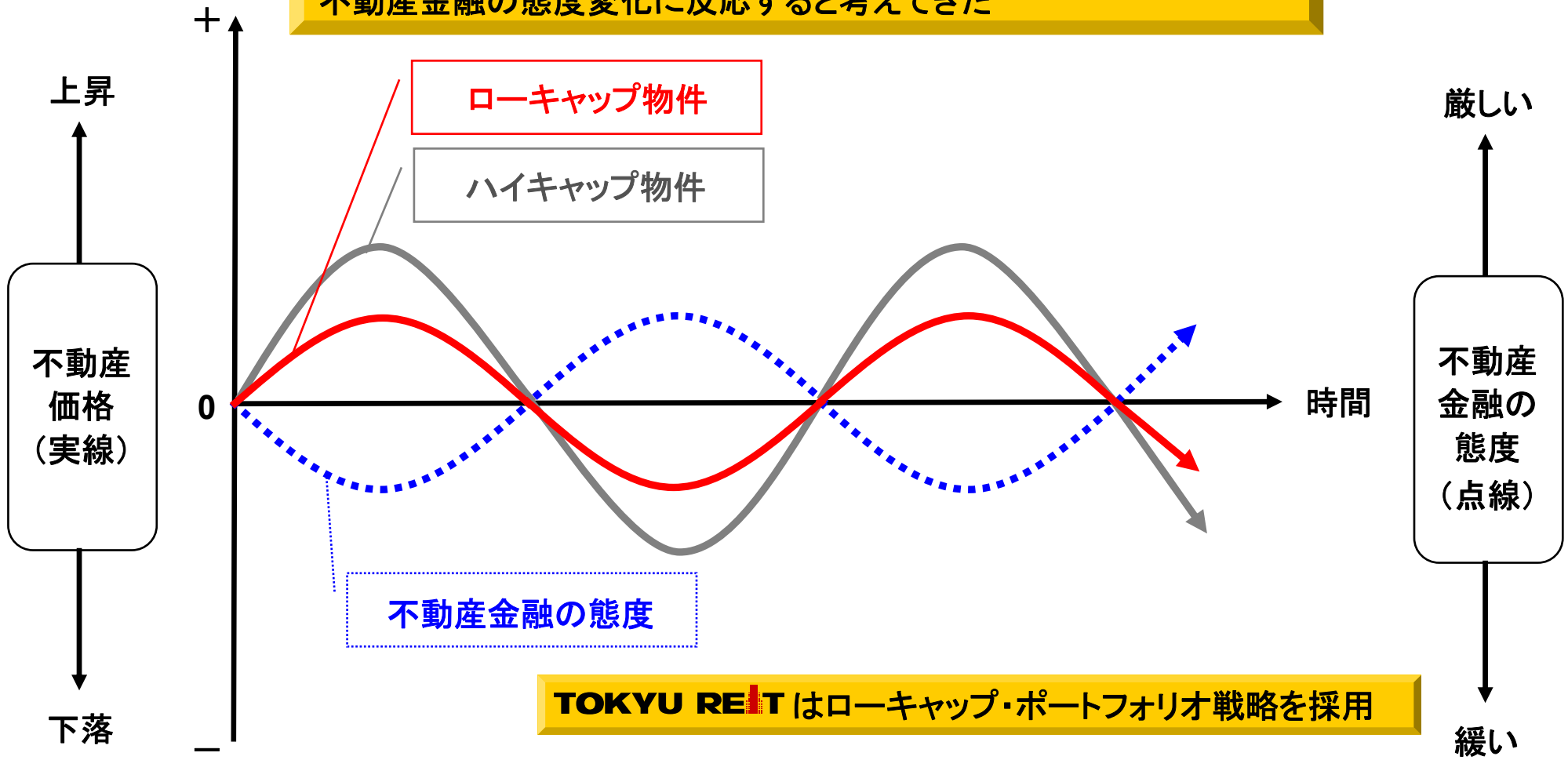
物件名	期末算定価額		増減率	増減	NCFの変動 による影響	NCFキャップ レートの変動 による影響	NCF (直接還元法)			NCF キャップレート (直接還元利廻)			鑑定機関 (注)
	第12期	第11期					第12期	第11期	差額	第12期	第11期	差額	
QFRONT(キューフロント)	19,600	20,200	-2.97%	-600	102%	89%	772	796	-24	3.90%	3.80%	0.10%	a
レキシントン青山	5,300	6,950	-23.74%	-1,650	81%	19%	243	303	-60	4.50%	4.30%	0.20%	a
TOKYU REIT表参道スクエア	7,000	7,400	-5.41%	-400	21%	82%	315	319	-4	4.50%	4.30%	0.20%	a
東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	7,890	8,250	-4.36%	-360	23%	80%	460	465	-5	5.80%	5.60%	0.20%	a
第2東急鷺沼ビル	1,390	1,450	-4.14%	-60	19%	71%	95	96	-1	6.80%	6.60%	0.20%	a
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	7,730	8,250	-6.30%	-520	13%	58%	276	279	-3	4.40%	4.20%	0.20%	b
ビーコンビルプラザ(イトーヨーカト-能見台店)	8,290	9,050	-8.40%	-760	12%	95%	466	470	-5	5.30%	4.90%	0.40%	b
cocoti (ココチ)	20,600	24,500	-15.92%	-3,900	78%	30%	898	1,029	-130	4.30%	4.10%	0.20%	c
湘南モールフィル(底地)	5,710	6,260	-8.79%	-550	6%	88%	302	304	-2	5.20%	4.80%	0.40%	d
CONZE(コンツェ)恵比寿	4,500	4,930	-8.72%	-430	55%	54%	196	206	-10	4.30%	4.10%	0.20%	c
代官山フォーラム	3,330	3,920	-15.05%	-590	67%	31%	146	162	-17	4.30%	4.10%	0.20%	b
商業施設 計	91,340	101,160	-9.71%	-9,820	61%	47%	4,169	4,429	-260	4.56%	4.38%	0.18%	
世田谷ビジネススクエア	23,900	26,900	-11.15%	-3,000	52%	53%	1,220	1,299	-80	5.10%	4.80%	0.30%	a
東急南平台町ビル	5,750	6,320	-9.02%	-570	78%	24%	272	293	-21	4.70%	4.60%	0.10%	a
東急桜丘町ビル	8,970	9,470	-5.28%	-500	58%	45%	390	402	-12	4.30%	4.20%	0.10%	a
東京日産台東ビル	5,190	5,690	-8.79%	-500	80%	22%	272	293	-21	5.20%	5.10%	0.10%	a
TOKYU REIT赤坂榴町ビル	4,480	4,770	-6.08%	-290	69%	36%	213	223	-9	4.70%	4.60%	0.10%	a
TOKYU REIT蒲田ビル	6,900	7,450	-7.38%	-550	54%	52%	368	383	-16	5.30%	5.10%	0.20%	a
りそな・マルハビル	31,600	34,600	-8.67%	-3,000	98%	0%	1,313	1,434	-120	4.10%	4.10%	0.00%	a
TOKYU REIT虎ノ門ビル	14,200	15,900	-10.69%	-1,700	88%	20%	667	737	-70	4.70%	4.60%	0.10%	a
TOKYU REIT八丁堀ビル	5,810	6,450	-9.92%	-640	89%	22%	277	304	-27	4.70%	4.60%	0.10%	c
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,170	7,860	-8.78%	-690	42%	54%	330	343	-13	4.40%	4.20%	0.20%	b
東急池尻大橋ビル	5,090	5,230	-2.68%	-140	16%	73%	269	270	-1	5.20%	5.10%	0.10%	c
菱進原宿ビル	9,180	10,600	-13.40%	-1,420	84%	17%	406	458	-52	4.40%	4.30%	0.10%	a
オフィス 計	128,240	141,240	-9.20%	-13,000	75%	28%	5,998	6,440	-442	4.68%	4.56%	0.12%	
合計	219,580	242,400	-9.41%	-22,820	69%	36%	10,167	10,869	-702	4.63%	4.48%	0.15%	

(注) a 財団法人日本不動産研究所、b 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク、c 大和不動産鑑定株式会社、d ジョーンズ ラング ラサール株式会社

\* 期末算定価額は、直接還元法その他、DCF法等を考慮の上で決定されているため、表中のNCF(直接還元法)をNCFキャップレート(直接還元利廻)で除しても数値は一致しない場合がある  
このため、NCFの変動による影響とNCFキャップレートの変動による影響の和が100%とにならない場合がある

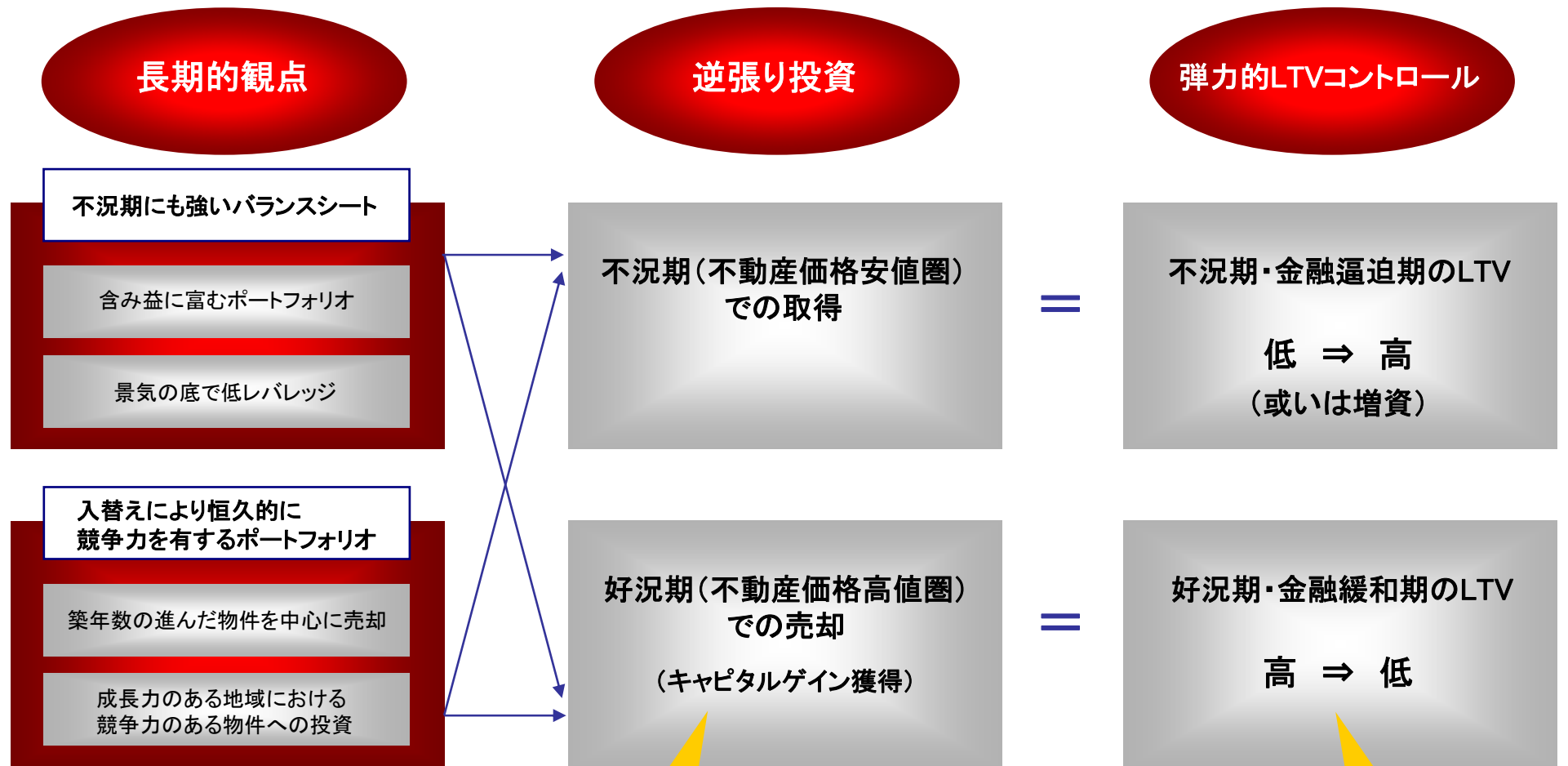
# 不動産金融の逼迫度と不動産価格の変化

不動産価格は収益還元法により求められるが、中長期的トレンドは不動産金融の態度変化に反応すると考えてきた



※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

# 東急REITの長期投資運用戦略のコンセプト



投資法人の株式(投資口)配当や自己株(投資口)消却の制度がないため、DPUは上下に変動するが、キャピタルゲイン配当分を出資の払い戻しとみなしたものととしてパフォーマンスを測定→修正ROEの向上を目指す

不況期に備え資金調達力を強化

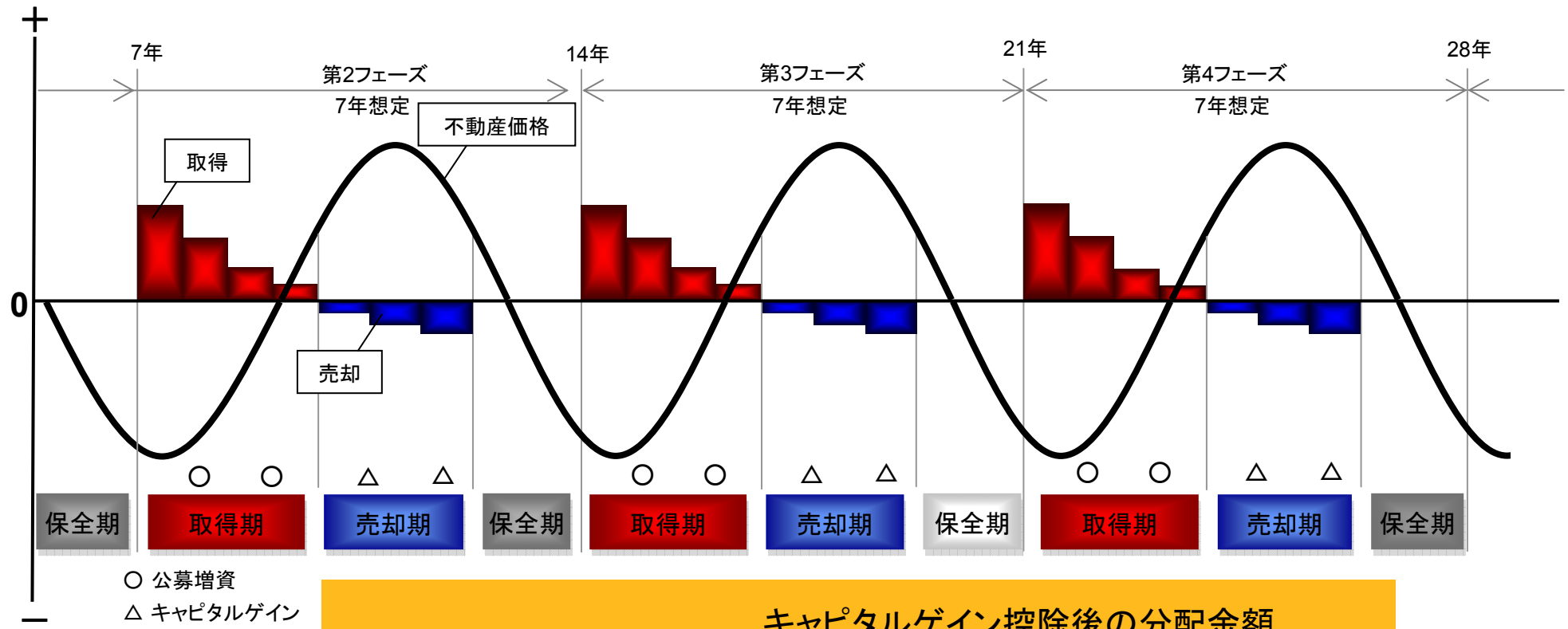
※このページでは、東急REITの考えをご紹介します。



# 東急REITの長期投資運用戦略(サーフプラン)

## Value & Contrary

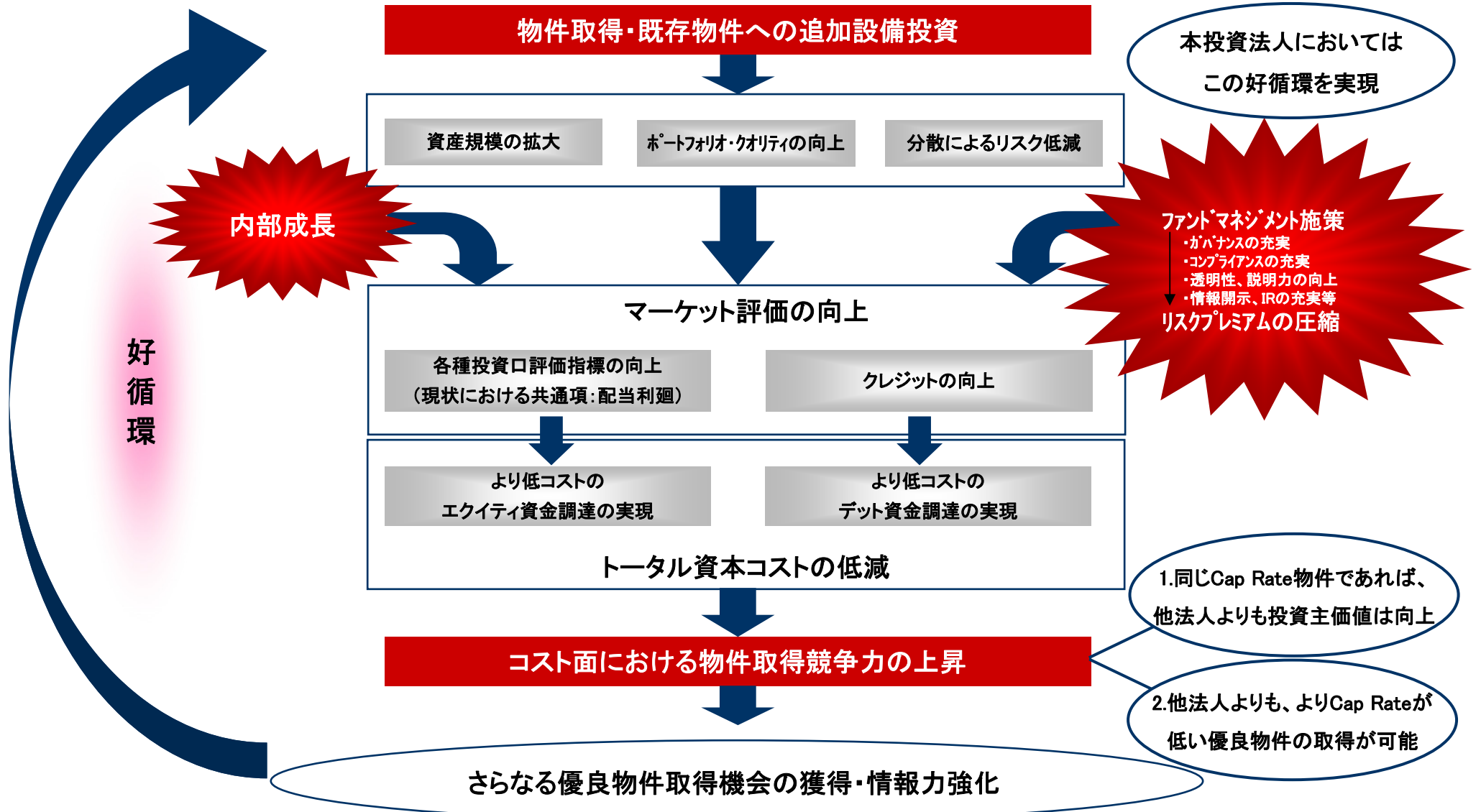
不動産価格の循環性に着目し、「逆張り投資スタイル」によりキャピタルゲインを確保しながら物件の入替えを行い、ポートフォリオクオリティ(平均築年数の若返り)と修正ROEの向上を実現していく



$$\text{修正出資金利廻 (修正ROE)} = \frac{\text{キャピタルゲイン控除後の分配金額}}{\text{出資総額} - \text{キャピタルゲイン分配累計額}}$$

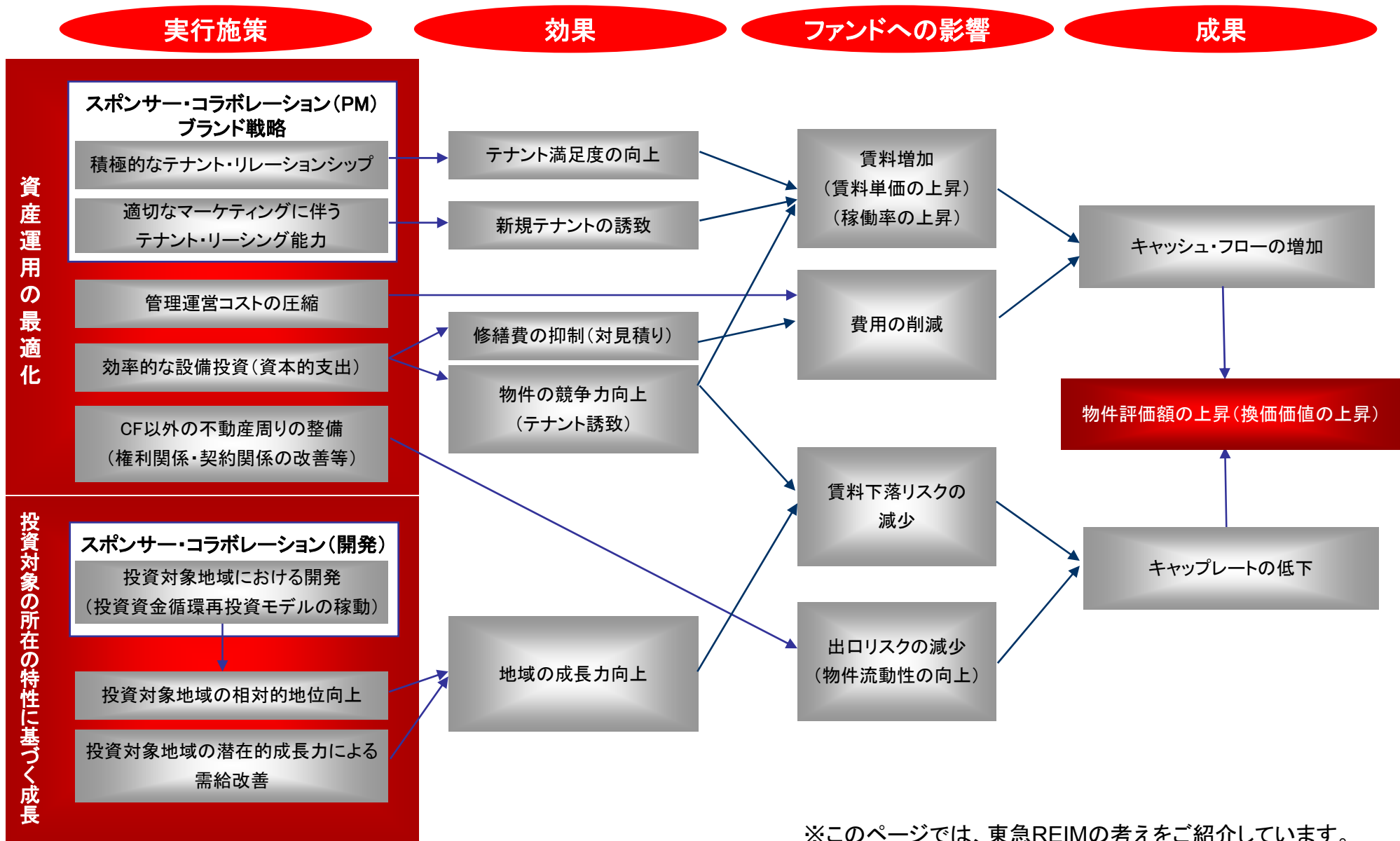
※このページでは、東急REITMの考えをご紹介します。

# 外部成長への道筋



※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

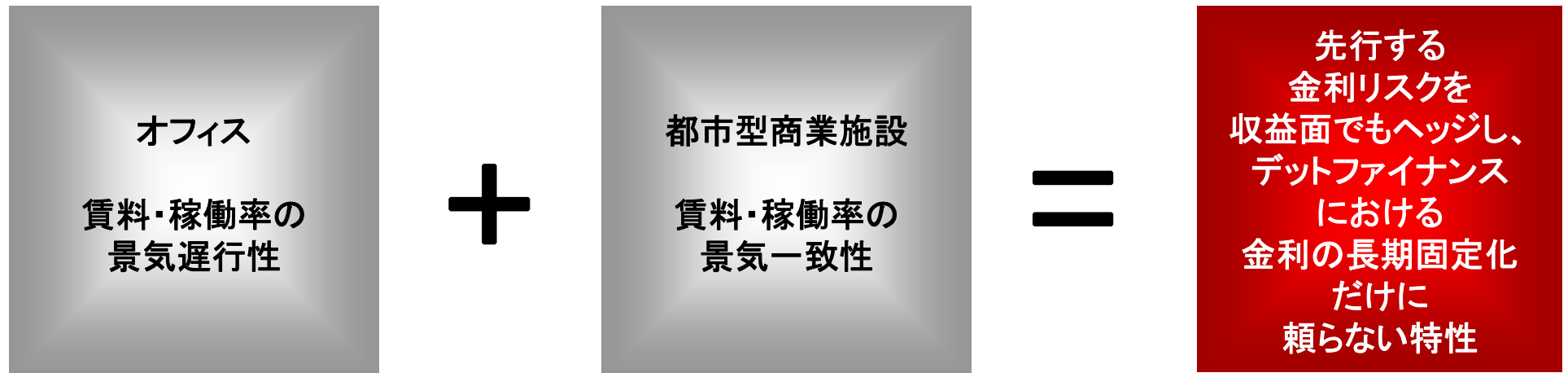
# 内部成長への道筋



※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

## なぜオフィスと商業施設なのか(1)

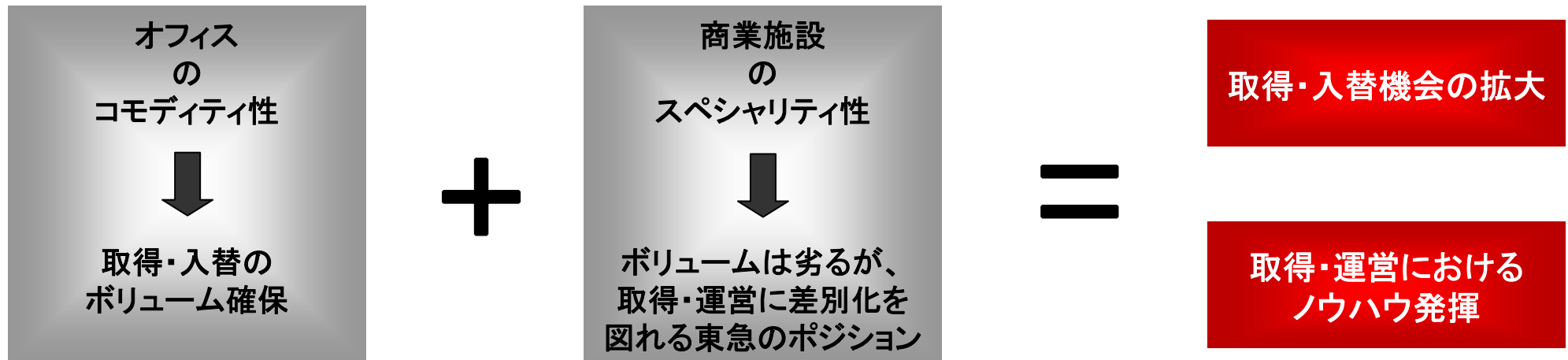
- TOKYU REITは、競争力のある物件への選別投資と、オフィスと商業施設との組合せにより、成長期待と安定性・金利変動抵抗力を備えるファンドとして設計



ビルトイン・スタビライザー機能

※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

## なぜオフィスと商業施設なのか（2）

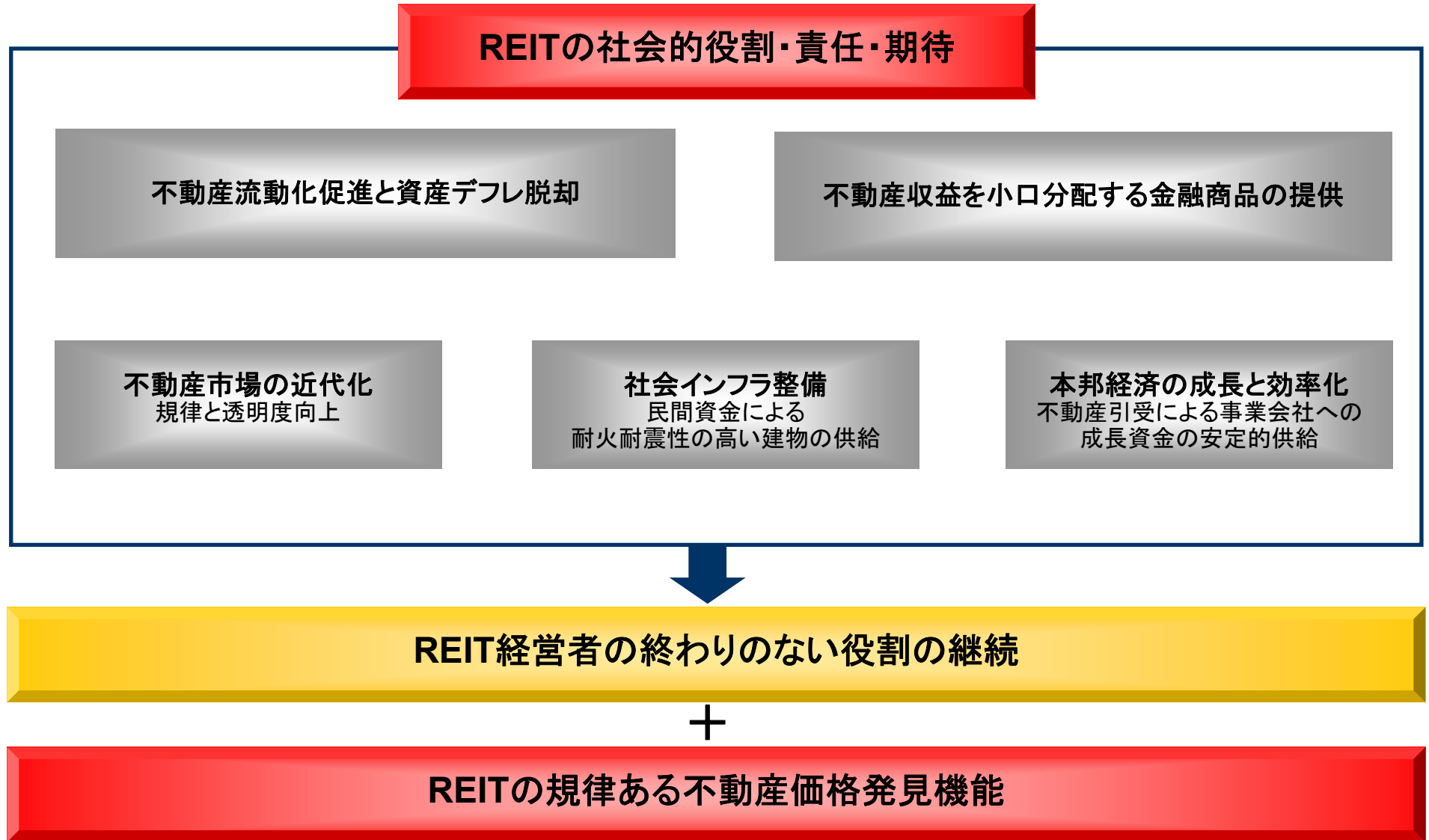


AM会社やPM会社におけるノウハウ、スキル、経験をもった人材の配置がこれらを可能にする

一方で、リスク・リターン特性が大きく異なり、オフィスや商業施設と組合わせても有意とは考えられないホテルや賃貸住宅は、**TOKYU REIT**には組み込まない

※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

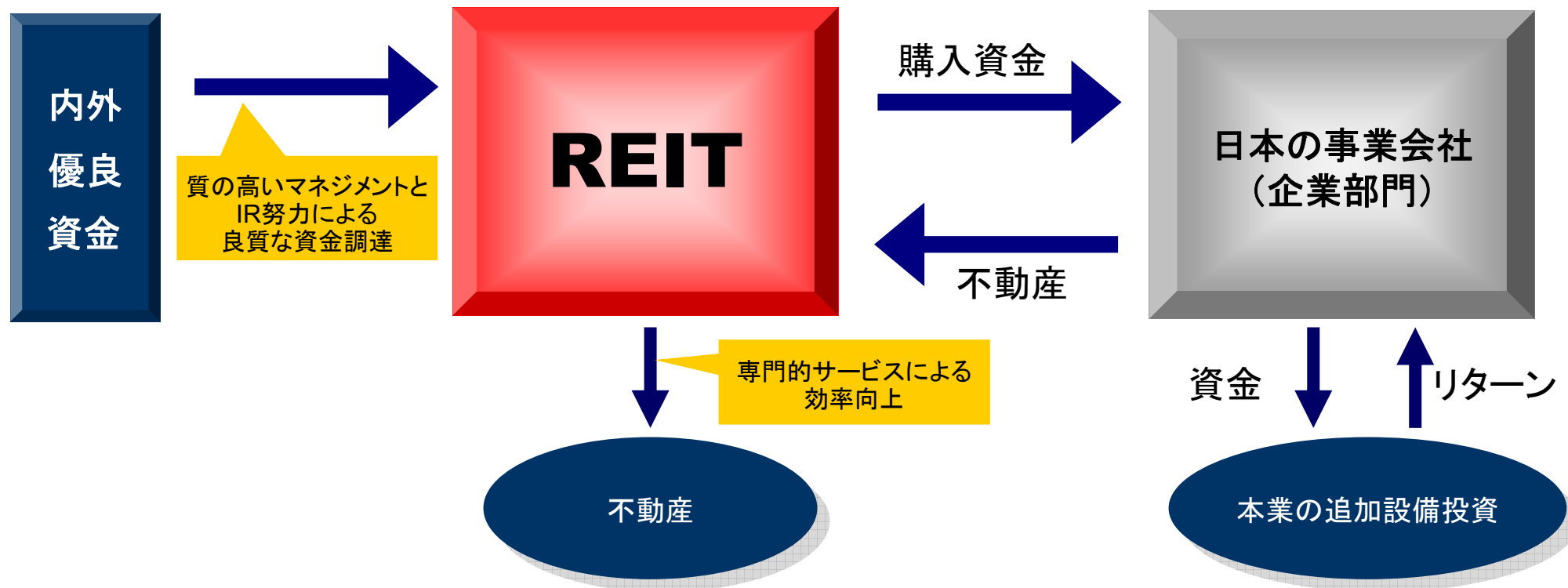
# REITの社会経済的役割



※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

# 日本経済の成長と効率化

REITの投資活動を通して、日本の潜在成長を高めていく



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

※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

## 日本の潜在成長力とREIT経営者の社会的責任

日本経済の潜在成長率(2008年8月6日現在) (%)

	寄与度			潜在成長率
	資本投入	労働投入	TFP	
1988～1992	2.2	0.1	1.9	4.1
1993～1997	1.4	-0.2	0.5	1.7
1998～2002	0.6	-0.4	0.6	0.8
2003～2007	0.4	0.0	0.9	1.3

出所:内閣府

※TFP:全要素生産性

※各数値は対象5カ年の数値の平均値。  
各年の数値は公表されていない。

※実質GDPの計算方法は2004年12月に固定基準年方式から連鎖方式に変更されている。

※即ち、少子高齢化を受け、日本経済の潜在成長力に対し、  
中期的には「労働力」がプラス寄与できないなかで、  
日本経済が資本効率を上げ、生産性を向上させることに不動産投信は役立てると考える。  
また、それ故に制度上の恩典があると理解。

※コメントは東急REIM



## REIT市場の信頼性回復のために

### 不動産価格の鏡であるREIT市場の信頼性回復に向けた具体的アクション

#### 政策要請

- 政府・中央銀行のアナウンスメント
- 事業会社に劣後する諸制度への手当て
- 資金繰り改善のためのサポート(監督指針等も含む)
- 保有型不動産ビジネスへの融資シーリング弾力運用
- GPIF・郵貯等の投資法人債市場への参入促進

#### REIT業界としての自助努力

- ガバナンス回復
- マネジメント能力の向上
- 再編促進
- 不動産マーケット透明度向上への更なる努力
- エクイティ/クレジット投資家との更なるコミュニケーション

### REIT投資口価格・クレジットの下方圧力となっている要因への対応

※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

# 報酬・手数料

## 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資産運用会社に促す
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)		投資口価格形成に係る リスクプレミアム圧縮	(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%

※2009年4月15日開催の第4回投資主総会にて、上記報酬の合計額から、以下のとおり一定比率相当額を削減することを、決議している。

(削減幅)

第12期(2009年2月1日～2009年7月31日):2%

第13期(2009年8月1日～2010年1月31日):4%

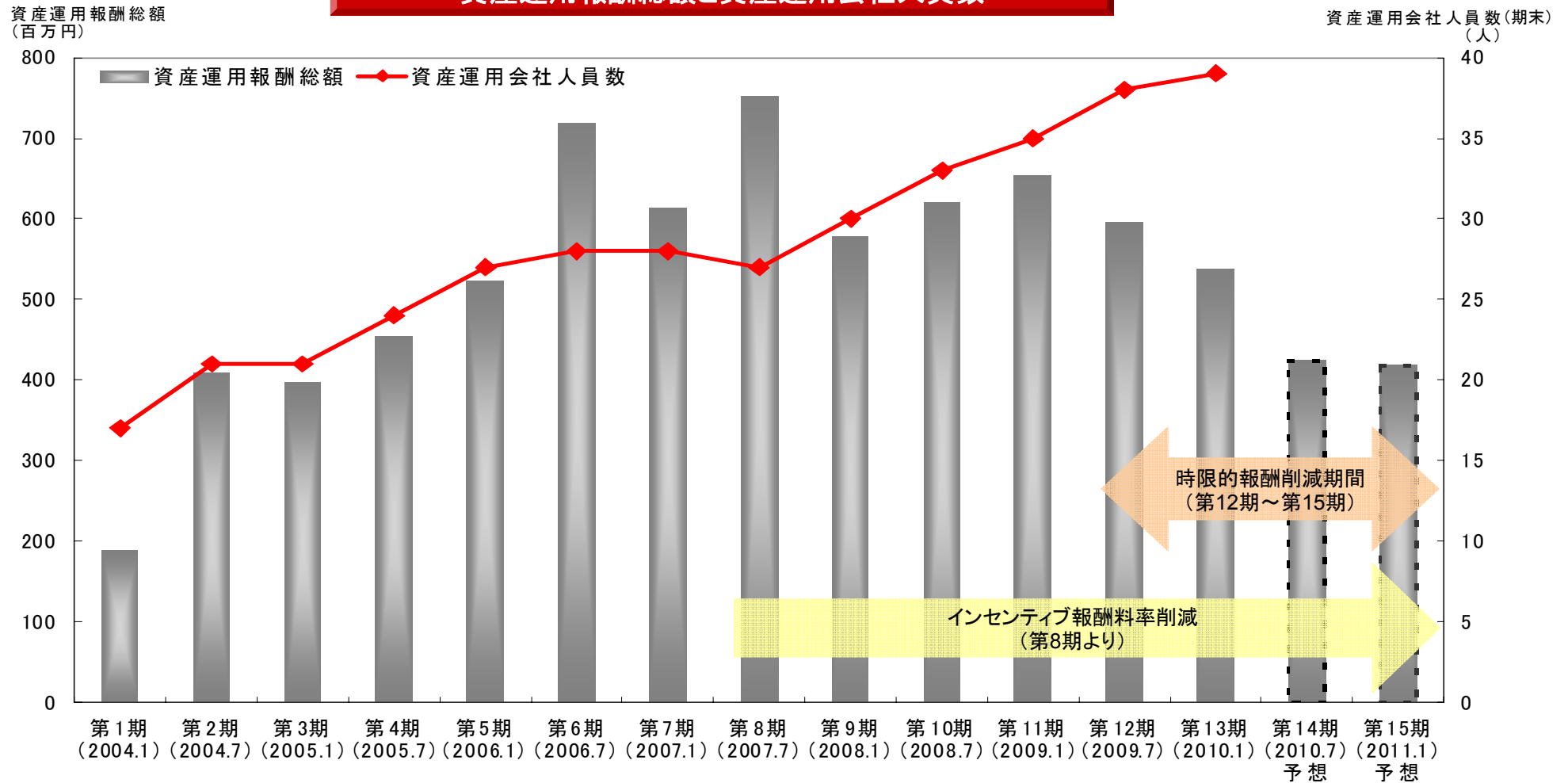
第14期(2010年2月1日～2010年7月31日):6%

第15期(2010年8月1日～2011年1月31日):8%

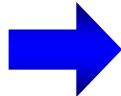
※ 東急リアル・エステート投資法人は、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、プロパティ・マネジメント会社、会計監査人等へ所定の手数料等を支払っている。

# 資産運用報酬総額の推移

資産運用報酬総額と資産運用会社人員数



※報酬総額の減少にも拘らず  
資産運用会社のクオリティを維持向上させる



※今こそ顧客である投資法人・投資主の  
信認の更なる向上を目指す

# 資産運用報酬の推移

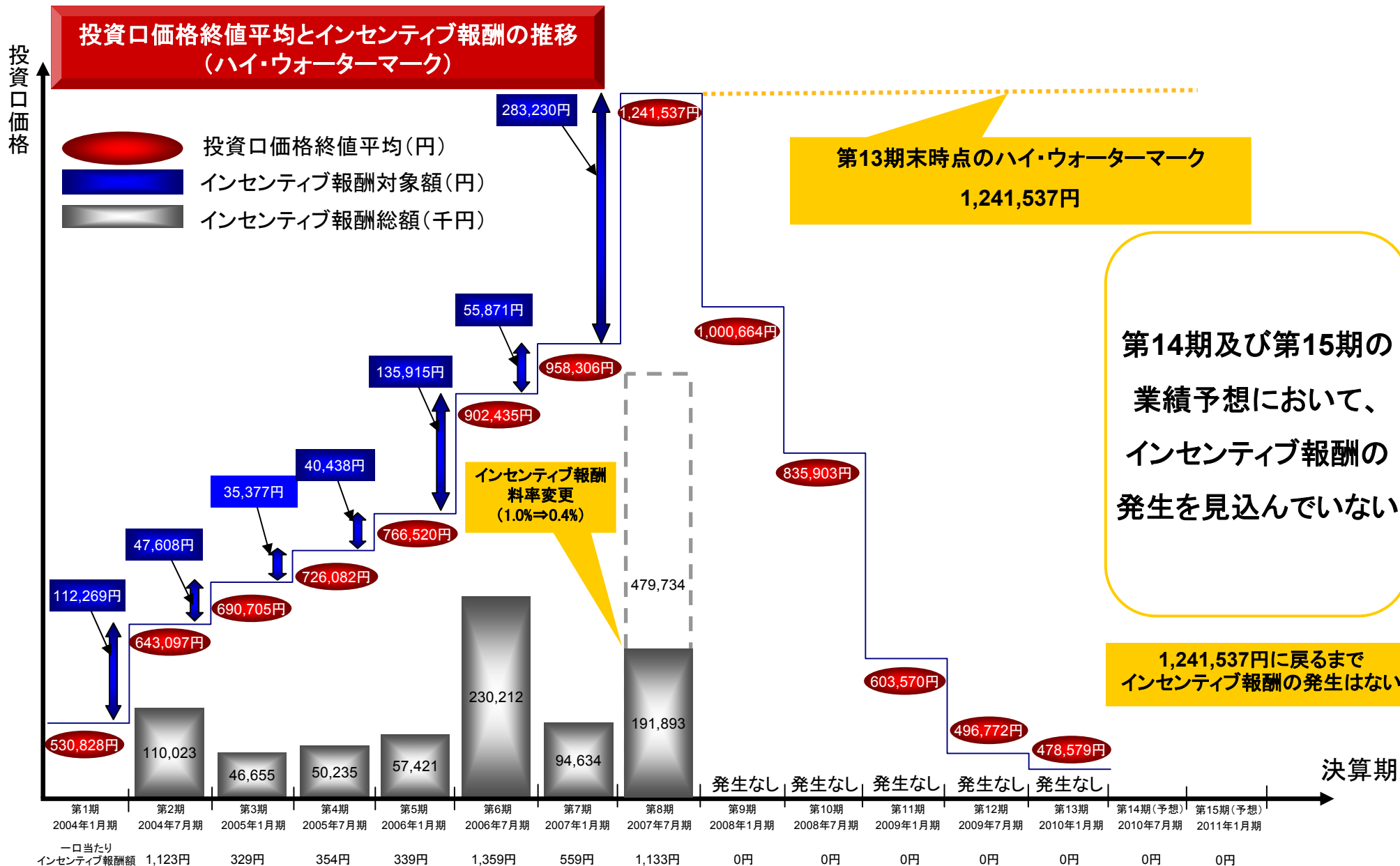
項目	実質営業日数	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	累計
		実績 144日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 184日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	予想 181日	
基本報酬1	(千円)	94,418	154,575	167,610	205,275	232,635	261,645	281,700	312,650	330,413	353,650	385,850	345,940	311,496	241,223	248,552	3,927,631
基本報酬2	(千円)	95,247	144,852	183,158	198,590	234,559	226,633	237,836	248,993	248,467	266,621	268,921	250,559	226,986	182,798	170,123	3,184,344
インセンティブ報酬	(千円)	0	110,023	46,656	50,235	57,422	230,213	94,634	191,894	0	0	0	0	0	0	0	781,078
報酬総額	(千円)	189,665	409,450	397,424	454,101	524,616	718,491	614,171	753,537	578,879	620,271	654,771	596,499	538,482	424,021	418,675	7,893,052
報酬総額(インセンティブ報酬を除く)	(千円)	189,665	299,427	350,768	403,865	467,194	488,278	519,536	561,643	578,879	620,271	654,771	596,499	538,482	424,021	418,675	7,111,975
1口当たり報酬	(円)	1,935	4,178	2,799	3,198	3,097	4,242	3,626	4,449	3,418	3,662	3,866	3,522	3,179	2,503	2,472	50,145
1口当たり報酬(インセンティブ報酬を除く)	(円)	1,935	3,055	2,470	2,844	2,758	2,883	3,067	3,316	3,418	3,662	3,866	3,522	3,179	2,503	2,472	44,951
EPS	(円)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,560	16,284	15,505	79,446	11,000	10,000	279,670
1口当たり報酬の比率	(%)	20.4	29.4	21.5	23.2	21.8	19.1	25.6	30.8	22.2	22.1	23.7	22.7	4.0	22.8	24.7	17.9
1口当たり報酬の比率(インセンティブ報酬を除く)	(%)	20.4	21.5	18.9	20.6	19.5	13.0	21.6	23.0	22.2	22.1	23.7	22.7	4.0	22.8	24.7	16.1
期中平均資産評価額	(百万円)	82,992	108,666	128,475	146,352	164,837	175,672	195,303	210,120	225,382	251,613	269,430	242,400	214,765	177,867	180,180	174,149
報酬総額の比率(想定信託報酬)	(%)	0.58	0.76	0.61	0.63	0.63	0.82	0.62	0.72	0.51	0.49	0.48	0.50	0.50	0.48	0.46	0.61
報酬総額の比率(想定信託報酬) (インセンティブ報酬を除く)	(%)	0.58	0.55	0.54	0.56	0.56	0.56	0.53	0.54	0.51	0.49	0.48	0.50	0.50	0.48	0.46	0.55

## インセンティブ報酬控除前EPSの推移

項目	実質営業日数	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	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第2~15期
		実績 144日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 184日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	予想 181日	
インセンティブ報酬	(百万円)	0	110	47	50	57	230	95	192	0	0	0	0	0	0	0	781
1口当たりインセンティブ報酬額	(円)	0	1,123	329	354	339	1,359	559	1,133	0	0	0	0	0	0	0	348
発行済投資口数	(口)	-	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	2,245,180
EPS*	(円)	12,123	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,560	16,284	15,505	79,446	11,000	10,000	20,783
EPS年間成長率	(%/単利)	-	34.76	7.61	9.21	8.48	33.12	5.66	5.43	6.68	8.13	6.86	5.07	92.56	-1.43	-4.25	10.99
インセンティブ報酬控除前 EPS*	(円)	12,123	15,353	13,374	14,152	14,518	23,521	14,741	15,560	15,364	16,560	16,284	15,505	79,446	11,000	10,000	21,183
EPS年間成長率	(%/単利)	-	53.28	10.32	11.16	9.88	37.61	7.20	8.10	6.68	8.13	6.86	5.07	92.56	-1.43	-4.98	11.50

\*第1期EPSは184日換算

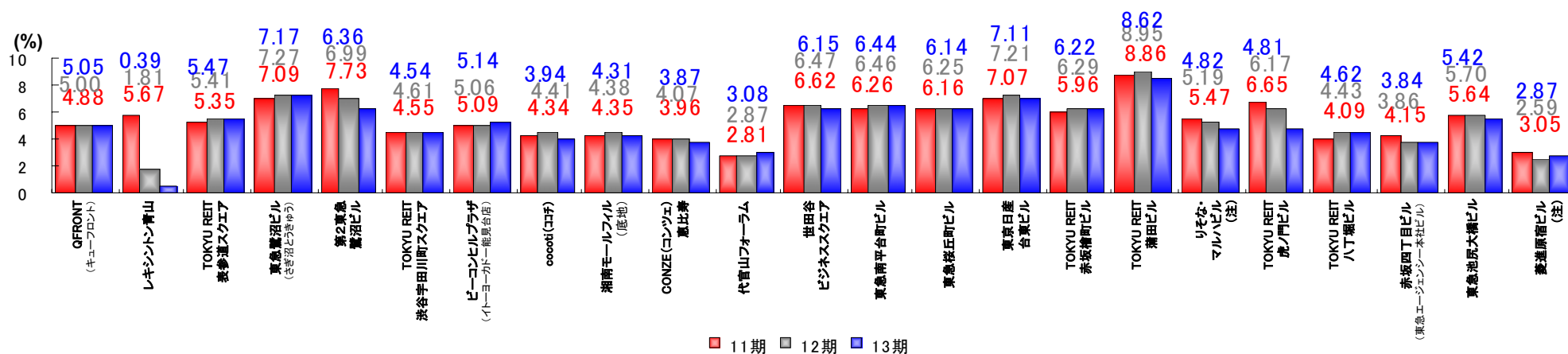
# インセンティブ報酬の推移



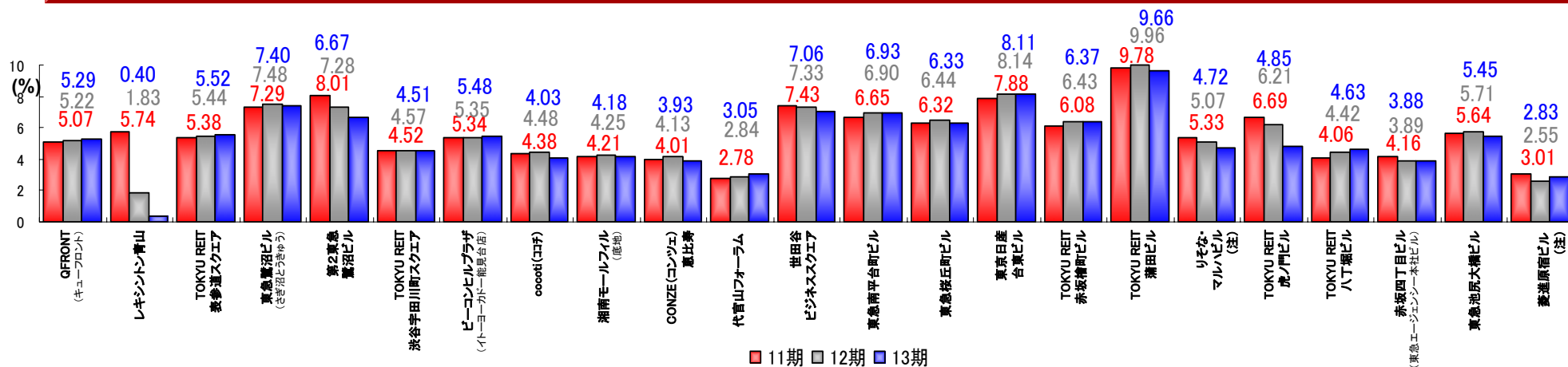
# 物件別NOI利廻(1)

※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13期物件別NOI利廻(取得価額ベース)



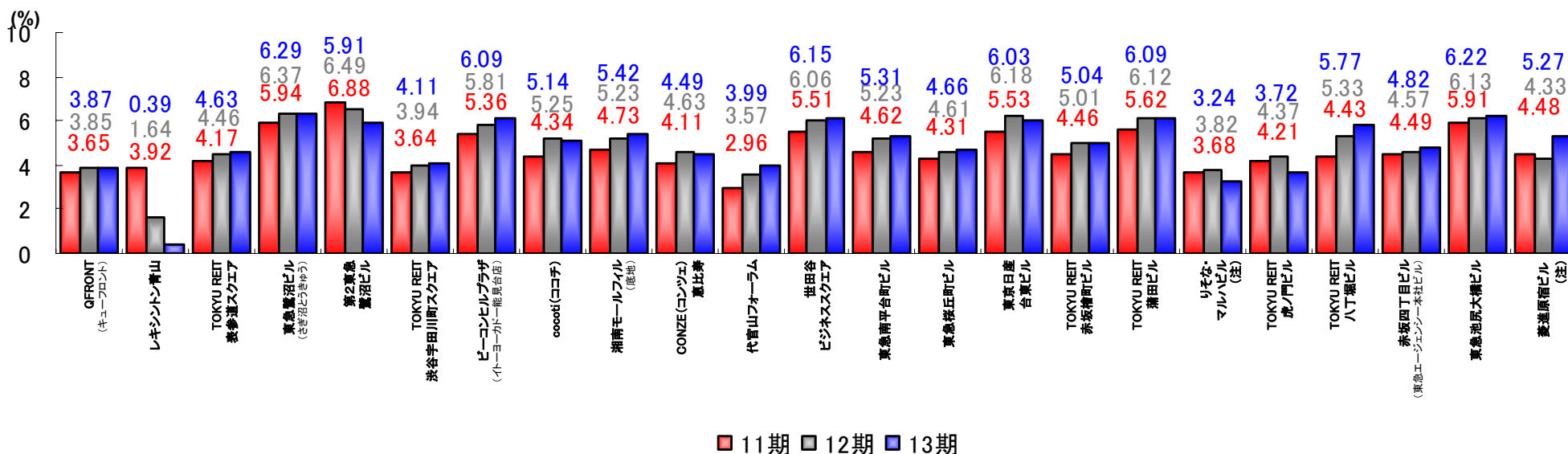
## 第13期物件別NOI利廻(貸借対照表計上額ベース)



(注)りそな・マルハビル及び菱進原宿ビルは第13期中に譲渡しているため、第13期のNOI利廻りは譲渡時点の実績を基に算出。なお、各物件の貸借対照表計上額は、各々の譲渡時点の期中平均簿価を使用

# 物件別NOI利廻(2)

第13期物件別NOI利廻(期末算定価額ベース)



(注)りそな・マルハビル及び豊進原宿ビルは第13期中に譲渡しているため、第13期のNOI利廻りは、各々の譲渡時鑑定評価額ベースで譲渡時点までの実績を基に算出

※ 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

# 優れたガバナンスは競争力の源泉(1)

## 1. 導管性要件に配慮しつつグローバルに通用する「重め」のガバナンス設計

考え方：投資法人執行役員の資産運用会社社長兼務のメリットを生かす一方で、制度の枠組の中で、投資法人役員会と監督役員の監視機能を最大限に引き出す

- (1) 利害関係人取引 <コラボレーション強化と表裏一体の関係にある利害関係人取引に透明性、市場価格性をより確実に担保するルール>
  - ・利益相反対策として監督役員のみによる事前承認や第三者オピニオンを積極的に活用
  - ・資産運用会社にも外部監視機能を充実(外部委員・会計監査人の設置)
  - ・役員会決議事項の議題を開示
- (2) 役員会運営
  - ・実質的なガバナンスを発揮する監督役員の選任
  - ・活発な議論
- (3) I R
  - ・積極的なディスクロージャーとIRへの取り組みにより、ガバナンス体制の劣化を自律的に回避
- (4) 資産運用報酬
  - ・資産運用会社が投資主と同じ船に乗るよう、インセンティブシステムを全面採用し全額費用化  
「運用資産の評価額」、「投資法人のキャッシュフロー」、「投資口価格」に連動する報酬体系

## 2. 役員会の開催状況

- (1) 開催要領
  - ・実開催
  - ・一般事務受託者（機関運営事務：三菱UFJ信託銀行）による運営
  - ・法律顧問（森・濱田松本法律事務所）の同席が原則
  - ・一般事務受託者による議事録作成

- (2) 開催状況
  - ・182回開催（第1期～第13期）
  - ・月間平均開催回数 2.3回
  - ・平均所要時間1時間34分
  - ・累計343決議 1,017報告  
（平均1.9決議 5.6報告）

### ・役員会出欠状況(第1期～第13期)

氏名	役責	出席回数	出席率		
			うち電話	欠席回数	
堀江 正博	執行役員	182回	-	-	100%
柳澤 義一	監督役員	181回	3回	1回	99%
近藤 丸人	監督役員	182回	2回	-	100%
三菱UFJ信託銀行	一般事務受託者	182回	-	-	100%
森・濱田松本法律事務所	法律顧問	178回	11回	4回	98%



## 優れたガバナンスは競争力の源泉 (2)

### 3. 役員報酬等

- (1) 仕組
- ・利益の100%分配を原則としているため業績連動の賞与等は導入しておらず、固定報酬のみ
  - ・インセンティブ関係では、投信法上、新株予約権に相当する権利はなく、また、第82条6項により、ストックオプションの導入は難しい

(2) 実績

氏名	月額報酬	主たる職業
堀江 正博	なし	資産運用会社社長兼務
柳澤 義一	50万円	新創監査法人代表社員、公認会計士、税理士
近藤 丸人	50万円	近藤丸人法律事務所所長、弁護士

※拘束時間の増加及び類似職務にかかる報酬水準等を考慮し監督役員報酬を改定(2007年5月より)

※執行役員は、無報酬だが最善の努力を以って投資主価値の最大化と利益相反取引の対処にあたる旨のレターを役員会に差入れ

※執行役員は、平成15年6月16日付で当時の投信法第13条に基づき、金融庁長官より兼職の承認を得ている

(3) 役員の出資法人に対する責任の免除に関する規定

- ・役員会の決議により役員を法令の限度において免除できる旨、投資法人規約に定めている

### 4. 監督役員と会計監査人の連携状況

- (1) 会計監査人と投資法人役員の連絡会を設け、決算期毎に最低一度は開催
- (2) 設立から2006年7月14日まで中央青山監査法人が会計監査人に就任
- (3) 中央青山監査法人の辞任に伴い、2006年7月14日に一時会計監査人にあらた監査法人が就任
- (4) 2007年4月17日開催の第3回投資主総会において、あらた監査法人を会計監査人に選任
- (5) 当期(第13期)会計監査を行った公認会計士

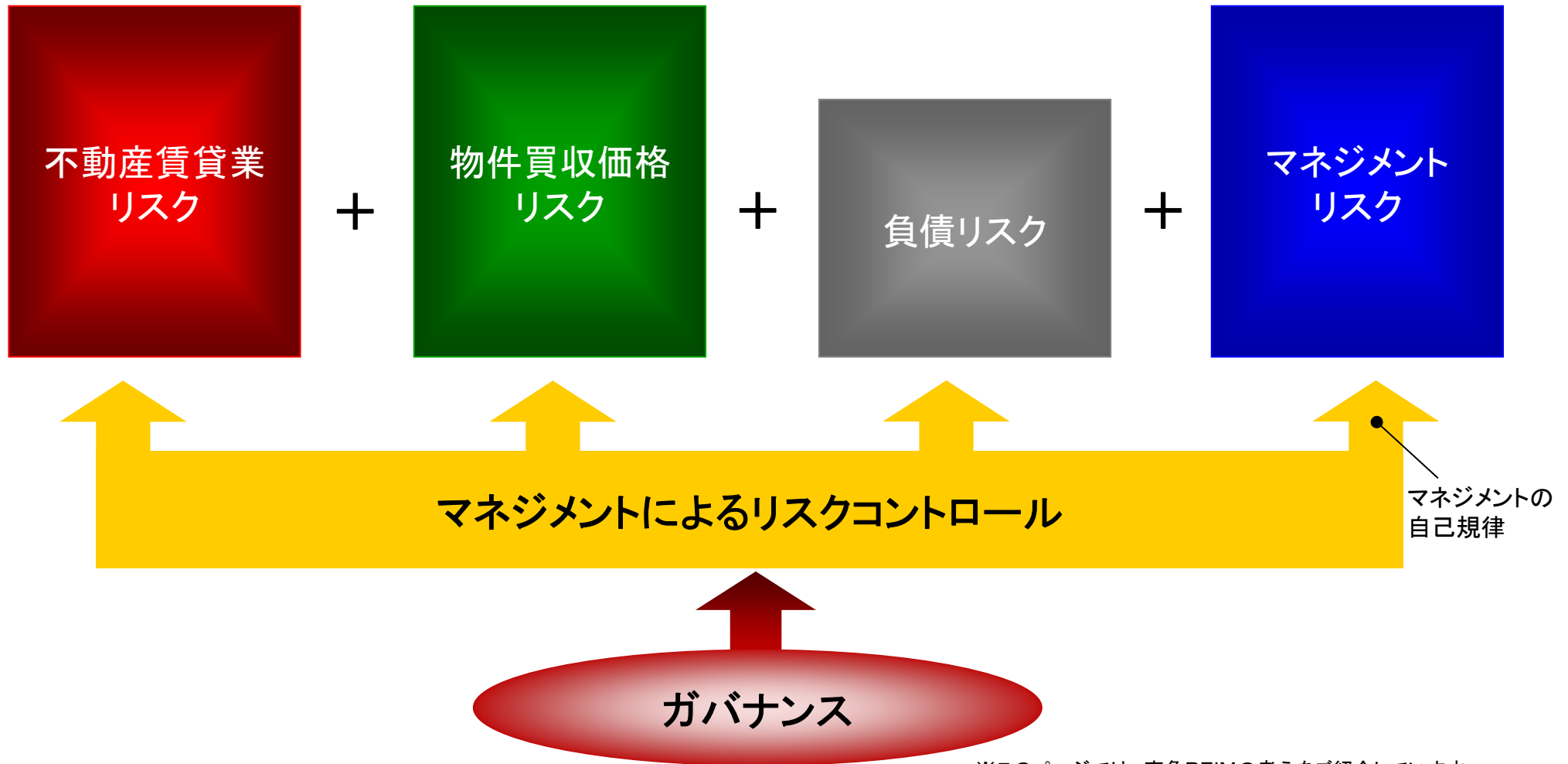
会計監査人	氏名	当期までの 継続監査期数
あらた監査法人	大畑 茂	3期

### 5. その他監督役員の業務監督状況 (役員会以外)

- (1) 投信法第111条に基づき、執行役員職務の執行状況について、帳簿書類等の実査や投資物件の現地踏査等を適宜実施
- (2) 主要な委託先に対しては、委託先が役員会で行う業務報告に加えて、契約に規定する調査権を必要に応じて行使
- (3) 投資法人においては従業員を雇用できないため、資産運用会社又は一般事務受託者(機関運営事務)が監督役員を補佐、監督役員の法律顧問への相談も常に可能な状態にある

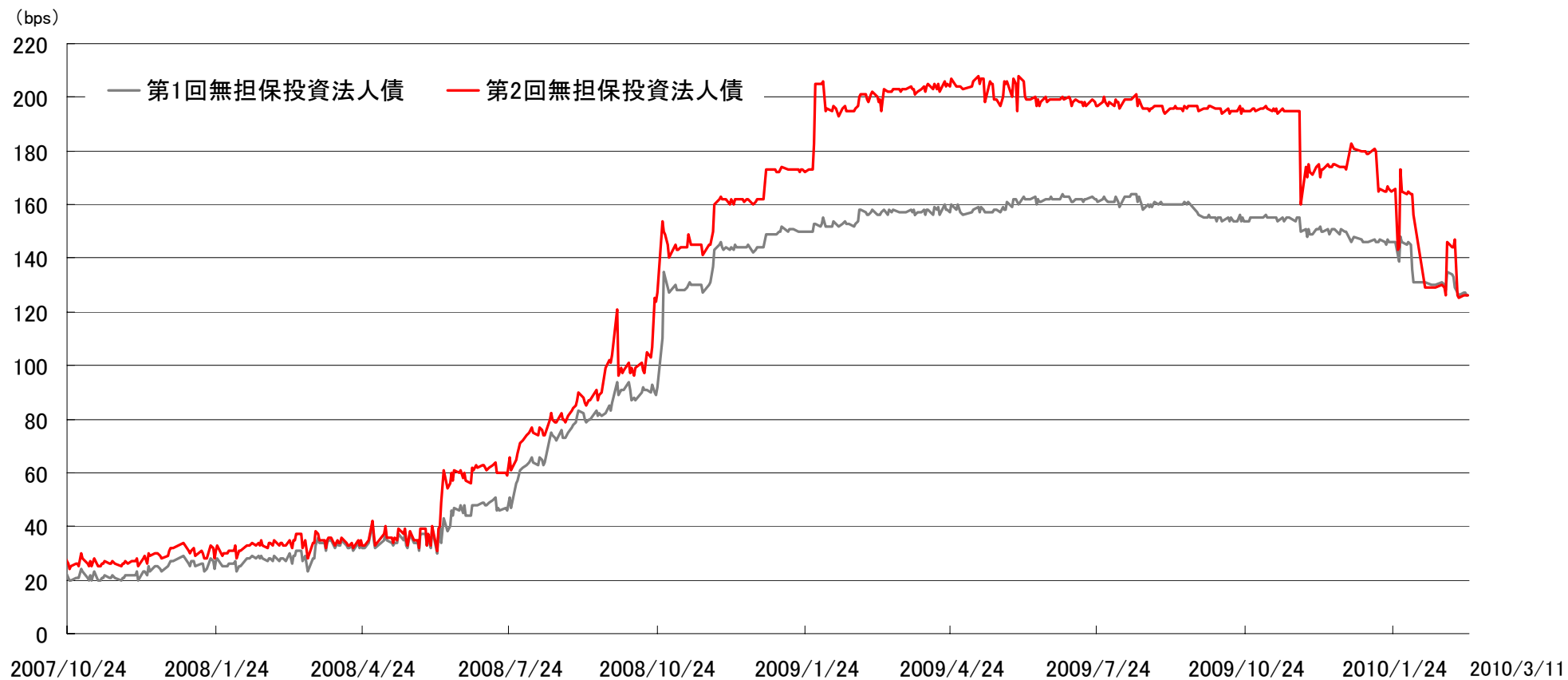
# REITが取る4つのリスクとガバナンス

REITは4つのリスクを取っており、これをコントロールするのが、マネジメントとガバナンスである。



※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

# セカンダリー市場のスプレッドの推移



## 注意事項

- 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」といいます)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。
- 資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です(関東財務局長(金商)第360号)。
- 本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、資産運用会社の現在の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。
- 本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があります。
- 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。
- 本資料には、投資法人の将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。