

# TOKYU REIT

## データ・ブック

第16期  
(2011年7月期)

---

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>

# 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16期(2011年7月期)損益計算書
- 7 第16期(2011年7月期)貸借対照表
- 8 第16期(2011年7月期)キャッシュ・フロー計算書
- 9 第16期(2011年7月期)用途別物件別事業収支
- 11 第17期(2012年1月期)予想損益計算書
- 12 第17期(2012年1月期)予想貸借対照表

## ■ ポートフォリオ

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

## ■ プロパティ

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

## ■ テナント・リーシング

- 47 稼働率の実績と見込み
- 48 賃料単価推移
- 50 解約及び新規契約テナント
- 51 期末テナント上位10社
- 52 長期契約テナント
- 53 利害関係者テナント比率
- 54 契約期間別収入比率
- 55 契約残存期間別収入比率
- 56 テナント業種別分布
- 57 定期借家契約と普通借家契約の比率
- 58 テナント入替率実績
- 59 賃料更改期間(物件別)
- 60 賃料改定実績
- 61 テナントクレジット別収入比率
- 62 プロパティ・マネジメント報酬

## ■ マーケット

- 64 公示地価変動率推移(用途別・全国)
- 65 基準地価変動率推移(用途別・全国)
- 66 公示地価変動率推移(商業地・地域別)
- 67 基準地価変動率推移(商業地・地域別)
- 68 公示地価変動率(商業地・投資対象地域)
- 69 基準地価変動率(商業地・投資対象地域)
- 70 オフィス空室率
- 71 オフィス平均募集賃料
- 72 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)	第14期 (2010年7月期)	第15期 (2011年1月期)	第16期 (2011年7月期)
営業日数	日	(A)	226	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181
期末物件数	件		12	13	16	17	17	17	19	19	20	23	23	23	21	23	25	26
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	186,062	194,662	199,672
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	181,132	190,502	199,285
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	96.8	96.3	98.5
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	6,550	6,524	6,918
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	4,587	4,492	4,712
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	5.1	4.7	4.8
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	3,001	2,878	3,121
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	2,133	2,040	2,242
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	169,380	169,380	169,380
1口当たり配金	円	(F)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,580	16,284	15,505	79,446	12,598	12,045	13,239
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	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	3,150	3,078	3,284
資本的支出額	百万円	(H)	46	388	68	142	154	179	37	79	125	252	242	205	125	121	235	259
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	3,029	2,843	3,025
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	70.4	71.8	74.1
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	206,884	207,106	207,661
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	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	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	178,433	186,412	190,709
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	181,440	187,900	191,440
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	3,006	1,487	730
含み損益反映後1口当たり修正純資産	円	((K)+(N))/(E)	501,888	524,578	572,497	599,513	680,986	751,509	815,729	904,709	959,997	975,158	817,826	687,988	638,789	596,447	587,478	583,012
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	90,000	90,000	90,000
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	60,190	56,126	70,183	58,682	58,683	71,186	71,240	79,454	103,453	103,128	102,927	102,505	95,763	95,496	95,715
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	16,454	8,393	4,599
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	43.5	43.5	43.3
LTV(みなし有利子負債/(期末算定価額+現預金))	%	(P)/(M+Q)	54.0	53.4	40.6	44.8	33.3	30.9	33.7	31.4	32.5	38.3	42.3	46.5	45.8	48.4	48.6	48.8
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	470,862	490,426	534,655

\*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

\*本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない

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

## 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	77.39 円	108.91 円	89.78 円	123.21 円	82.01 円	
投資口価格 (注2)	b	438,500 円	5,666 USD	4,026 EUR	4,884 CHF	3,559 GBP	5,347 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	742 億	1.0 billion USD	0.7 billion EUR	0.8 billion CHF	0.6 billion GBP	0.9 billion AUD	
分配金**	年間予想分配金	e	23,200 円	300 USD	213 EUR	258 CHF	188 GBP	283 AUD
	分配金利廻	f=e/b	5.29 %	5.29 %	5.29 %	5.29 %	5.29 %	5.29 %
	株価収益率(PER)	g=b/e	18.90 倍	18.90 倍	18.90 倍	18.90 倍	18.90 倍	18.90 倍
NAV*	純資産(Book Value)(1口当たり)	h	578,697 円	7,478 USD	5,314 EUR	6,446 CHF	4,697 GBP	7,057 AUD
	含み益(1口当たり)	i	4,315 円	56 USD	40 EUR	48 CHF	35 GBP	53 AUD
	修正純資産(NAV)(1口当たり)	j=h+i	583,012 円	7,533 USD	5,353 EUR	6,494 CHF	4,732 GBP	7,109 AUD
	株価純資産倍率(PBR)	k=b/h	0.76 倍	0.76 倍	0.76 倍	0.76 倍	0.76 倍	0.76 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	19,394 円	251 USD	178 EUR	216 CHF	157 GBP	236 AUD
	資本的支出額(1口当たり)	n	1,530 円	20 USD	14 EUR	17 CHF	12 GBP	19 AUD
	AFFO(1口当たり)	o=m-n	17,864 円	231 USD	164 EUR	199 CHF	145 GBP	218 AUD
	FFO倍率 (注3)	p=b/m	11.2 倍	11.2 倍	11.2 倍	11.2 倍	11.2 倍	11.2 倍
	AFFO倍率 (注3)	q=b/o	12.2 倍	12.2 倍	12.2 倍	12.2 倍	12.2 倍	12.2 倍
EV	有利子負債*	r	900 億	1.2 billion USD	0.8 billion EUR	1.0 billion CHF	0.7 billion GBP	1.1 billion AUD
	見合い現金のない 預かり敷金保証金*	s	57 億	73.8 million USD	52.5 million EUR	63.7 million CHF	46.4 million GBP	69.7 million AUD
	現金及び預金*	t	45 億	59.4 million USD	42.2 million EUR	51.2 million CHF	37.3 million GBP	56.1 million AUD
	EV	u=d+r+s-t	1,653 億	2.1 billion USD	1.5 billion EUR	1.8 billion CHF	1.3 billion GBP	2.0 billion AUD
	EBITDA*	v	41 億	53.8 million USD	38.2 million EUR	46.4 million CHF	33.8 million GBP	50.8 million AUD
	EV/EBITDA倍率* (注3)	w=u/v	19.7 倍	19.7 倍	19.7 倍	19.7 倍	19.7 倍	19.7 倍
	予想NOI***	x	45 億	59.1 million USD	42.0 million EUR	51.0 million CHF	37.1 million GBP	55.8 million AUD
	インプライド・キャップレート (注3)	y=x/u	5.5 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %
NOI*	期末算定価額	z	1,914 億	2.5 billion USD	1.8 billion EUR	2.1 billion CHF	1.6 billion GBP	2.3 billion AUD
	NOI	aa	47 億	60.9 million USD	43.3 million EUR	52.5 million CHF	38.2 million GBP	57.5 million AUD
	利廻 (注3)	ab=aa/z	5.0 %	5.0 %	5.0 %	5.0 %	5.0 %	5.0 %

第16期営業日数 181 日

第17期営業日数 184 日

\* 第16期決算数値 \*\* 第17期、第18期予想数値(2011年9月13日時点) \*\*\*第17期予想数値

(注1) 為替レートはBloombergより(2011年9月8日時点) (注2) 投資口価格は2011年9月8日終値 (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)	第14期 (2010年7月期)	第15期 (2011年1月期)	第16期 (2011年7月期)
発行済投資口数	口 (A)	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	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	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	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	186,062	194,662	199,672
不動産等の貸借対照表計上額	百万円 (E)	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	178,433	186,412	190,709
不動産等の期末算定価額	百万円 (F)	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	181,440	187,900	191,440
差引含み損益	百万円 (G)=(F)-(E)	△ 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	3,006	1,487	730
1口当たり含み損益	円 (H)=(G)/(A)	△ 9,714	13,174	24,187	51,203	102,289	172,812	237,032	326,012	381,299	396,461	239,129	109,290	60,092	17,750	8,781	4,315
含み損益反映後1口当たり修正純資産	円 (I)=((B)+(G))/(A)	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	596,447	587,478	583,012

第16期(2011年7月期)損益計算書

(単位:百万円)

科目	第16期(181日) (2011年7月期)		第15期(184日) (2011年1月期)		対前比較 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益 (A)	6,918	100.0%	6,524	100.0%	393	
不動産賃貸事業収益 (B)	6,850	99.0%	6,522	100.0%	328	
賃貸事業収入	6,408	92.6%	6,040	92.6%	367	
賃料収入(共益費収入含む)	5,920	85.6%	5,557	85.2%	362	東急銀座二丁目ビル195 木場永代ビル93 秋葉原三和東洋ビル79 cocoti(ココチ)38 レキシントン青山15 東急池尻大橋ビル△16 TOKYU REIT表参道スクエア△14 麹町スクエア△12
月極駐車場収入	140	2.0%	135	2.1%	5	
その他賃料収入	347	5.0%	347	5.3%	0	
その他賃貸事業収入	442	6.4%	481	7.4%	△39	
付帯収益	376	5.4%	411	6.3%	△34	世田谷ビジネススクエア△17 QFRONT(キューフロント)△7 TOKYU REIT新宿ビル△3 麹町スクエア△3
その他雑収入	65	1.0%	70	1.1%	△4	cocoti(ココチ)△33 世田谷ビジネススクエア10 TOKYU REIT赤坂檜町ビル10 レキシントン青山7
工事負担金受入額	67	1.0%	—	—	67	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼) リニューアル工事
資産受入益	0	0.0%	2	0.0%	△2	
営業費用 (C)	3,796	54.9%	3,645	55.9%	150	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,180	46.0%	3,070	47.1%	109	
諸経費	2,138	30.9%	2,030	31.1%	107	
水道光熱費	488	7.1%	513	7.9%	△25	世田谷ビジネススクエア△17 QFRONT(キューフロント)△4 cocoti(ココチ)△2
外注委託費	434	6.3%	442	6.8%	△7	世田谷ビジネススクエア△9 cocoti(ココチ)△2 東急池尻大橋ビル△2 東急銀座二丁目ビル6 木場永代ビル4
プロパティ・マネジメント報酬	158	2.3%	144	2.2%	14	世田谷ビジネススクエア4 木場永代ビル3 東急銀座二丁目ビル2 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)2 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)64 木場永代ビル21 TOKYU REIT蒲田ビル18 TOKYU REIT表参道スクエア8
修繕費	219	3.2%	163	2.5%	56	TOKYU REIT八丁堀ビル8 cocoti(ココチ)△45 第2東急鷺沼ビル△25 代官山フォーラム△25
公租公課	611	8.8%	525	8.1%	85	TOKYU REIT新宿ビル21 秋葉原三和東洋ビル20 麹町スクエア14 木場永代ビル12
損害保険料	11	0.2%	13	0.2%	△2	
その他営業事業費用	214	3.1%	226	3.5%	△12	cocoti(ココチ)△8 秋葉原三和東洋ビル△1 木場永代ビル△1
減価償却費 (E)	994	14.4%	1,039	15.9%	△44	世田谷ビジネススクエア△94 東急銀座二丁目ビル36 木場永代ビル13
固定資産除却損 (F)	47	0.7%	1	0.0%	46	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼) リニューアル工事
資産運用報酬	479	6.9%	445	6.8%	34	(資産運用報酬内訳)
資産保管手数料	16	0.2%	19	0.3%	△2	
一般事務委託手数料	41	0.6%	40	0.6%	0	基本報酬1 281 9
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	—	基本報酬2 223 11
その他営業費用	71	1.0%	63	1.0%	8	インセンティブ報酬 — — 報酬減額分 △25 13
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,669	53.0%	3,451	52.9%	218	
営業利益 (A)-(C)	3,121	45.1%	2,878	44.1%	242	(投資口価格終値平均) 第16期 534,655円 第15期 490,426円
営業外収益	3	0.1%	12	0.2%	△9	
受取利息	2	0.0%	5	0.1%	△2	
未払分配金戻入	1	0.0%	1	0.0%	△0	
還付加算金	0	0.0%	5	0.1%	△5	
受取保険金	—	—	0	0.0%	△0	
受取補償金	0	0.0%	—	—	0	
営業外費用	833	12.0%	850	13.0%	△17	
支払利息	697	10.1%	713	10.9%	△16	期中平均金利 1.76%(第15期 1.77%)
投資法人債利息	87	1.3%	89	1.4%	△1	
保証金利息	30	0.4%	33	0.5%	△2	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)
融資エージェントフィー	3	0.1%	3	0.1%	—	
投資法人債発行費償却	4	0.1%	4	0.1%	△0	
その他	9	0.1%	6	0.1%	2	
経常利益	2,292	33.1%	2,041	31.3%	251	
特別損失	49	0.7%	—	—	49	
災害による損失	22	0.3%	—	—	22	東日本大震災による保有資産の補修費用(第16期実施)
災害損失引当金繰入額	26	0.4%	—	—	26	東日本大震災による保有資産の補修費用(第17期予定)
税引前当期純利益	2,243	32.4%	2,041	31.3%	202	
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0	
当期純利益	2,242	32.4%	2,040	31.3%	202	

一口当たり分配金(円)	13,239	12,045	1,194
-------------	--------	--------	-------

(参考)

賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,712	68.1%	4,492	68.8%	220	期中平均資産残高(取得価額ベース) 第16期 199,285 第15期 190,502
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.77%		4.68%		0.09pts	

## 第16期(2011年7月期)貸借対照表

(単位:百万円)

現金及び預金	4,599
信託現金及び信託預金	10,961
営業未収入金	123

建物	6,626
構築物	44
機械及び装置	44
工具、器具及び備品	13
土地	33,228
信託建物	34,401
信託構築物	471
信託機械及び装置	426
信託工具、器具及び備品	95
信託土地	115,335
信託建設仮勘定	8
敷金及び保証金	125
信託差入敷金及び保証金	836

科目	第16期 (2011年7月31日)	第15期 (2011年1月31日)	比較増減
<b>資産合計</b>	<b>207,661</b>	<b>207,106</b>	<b>555</b>
流動資産	15,744	19,490	△3,746
固定資産	191,898	187,591	4,306
繰延資産	18	23	△4
<b>負債合計</b>	<b>107,398</b>	<b>107,046</b>	<b>352</b>
1年内返済予定の長期借入金	17,200	19,400	△2,200
投資法人債	10,000	10,000	—
長期借入金	62,800	60,600	2,200
預り敷金及び保証金	15,066	14,903	163
その他	2,332	2,142	189
<b>純資産合計</b>	<b>100,262</b>	<b>100,059</b>	<b>202</b>
出資総額	98,019	98,019	—
当期末処分利益	2,242	2,040	202

現金及び預金	△ 3,793
信託現金及び信託預金	47
営業未収入金	15
前払費用	△ 10

東急銀座二丁目ビル取得	5,073
資本的支出	259
減価償却費等	△ 1,042
投資その他の資産	9

投資法人債発行費償却	
------------	--

第16期返済額	△ 10,000
長期借入金からの振替	7,800

第16期借入額	10,000
1年内返済予定の長期借入金への振替	△ 7,800

### 期末時点LTV

有利子負債／総資産	43.3%	43.5%	△0.1pts
みなし有利子負債 (有利子負債＋見合い現金のない 預り敷金及び保証金)／(期末算定価 額＋現預金)	48.8%	48.6%	0.2pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	199,285	190,502	8,782
---------------	---------	---------	-------



## 第16期(2011年7月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	第16期 2011年7月期	第15期 2011年1月期	比較増減	備 考 (単位:百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	3,409	3,624	△215	
税引前当期純利益	2,243	2,041	202	
減価償却費	994	1,039	△44	
投資法人債発行費償却	4	4	△0	
その他	166	539	△372	
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,059	△9,305	4,245	
固定資産の取得による支出	△5,278	△9,038	3,760	東急銀座二丁目ビル △5,073
預り敷金及び保証金の収入・支出	163	230	△66	
差入敷金及び保証金の収入・支出	—	18	△18	
使途制限付信託預金の預入による支出・引出による収入	55	△515	570	
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,040	△2,139	98	
長期借入金の借入	10,000	5,000	5,000	
長期借入金の返済	△10,000	△5,000	△5,000	
分配金の支払額	△2,040	△2,139	98	
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△3,691	△7,820	4,129	
V 現金及び現金同等物の期首残高	10,756	18,576	△7,820	
VI 現金及び現金同等物の期末残高	7,064	10,756	△3,691	

# 第16期(2011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	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	商業施設(都心) 小計	東急鷺沼ビ ル(フレル さぎ沼)	第2東急鷺 沼ビル	ビーコンヒ ルプラザ(イ トヨーカ ドー能見台 店)	湘南モール フィル(底地)	商業施設(郊外) 小計	商業施設 小計
不動産賃貸事業収益	618,177	111,991	169,790	169,824	520,930	112,000	94,431	1,797,145	308,061	62,840	300,266	174,019	845,187	2,642,333
賃貸事業収入	579,783	94,269	155,237	169,824	474,548	94,341	84,393	1,652,398	308,061	60,577	300,266	174,019	842,924	2,495,322
その他の賃貸事業収入	38,393	17,722	14,552	—	46,381	17,658	10,037	144,746	—	2,263	—	—	2,263	147,010
賃貸事業費用	299,254	40,234	52,451	27,909	351,695	53,931	47,252	872,728	192,937	21,230	143,110	26,112	383,391	1,256,119
水道光熱費	33,301	7,393	10,875	—	45,388	15,308	8,266	120,533	—	2,263	92	—	2,355	122,889
外注委託費	61,949	4,458	4,650	—	39,224	5,753	12,956	128,992	14,039	1,582	1,419	—	17,041	146,034
プロパティ・ マネジメント報酬	20,325	2,158	3,945	1,732	13,501	2,445	2,072	46,181	5,370	1,370	3,417	—	10,159	56,340
修繕費	7,818	2,086	8,872	760	5,227	1,263	1,292	27,321	70,020	390	8,529	—	78,940	106,261
公租公課	49,546	9,806	10,196	20,329	38,127	5,421	11,147	144,574	25,762	6,402	45,119	25,038	102,323	246,897
損害保険料	573	9	179	102	434	92	442	1,834	645	146	851	—	1,643	3,477
減価償却費等	53,485	8,441	10,073	4,878	175,206	18,790	10,336	281,211	76,077	8,545	82,435	—	167,058	448,270
その他賃貸事業費用	72,254	5,879	3,658	106	34,585	4,855	738	122,078	1,020	528	1,246	1,073	3,869	125,948
不動産賃貸事業損益	318,923	71,757	117,338	141,914	169,235	58,068	47,179	924,416	115,123	41,609	157,155	147,907	461,796	1,386,213
減価償却費 控除前利益(NOI)	372,408	80,198	127,411	146,792	344,442	76,859	57,515	1,205,628	191,201	50,155	239,590	147,907	628,854	1,834,483
資本的支出額	760	11,109	—	—	5,448	885	—	18,204	200,321	200	1,348	—	201,869	220,074
取得価額	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,600,000	24,500,000	5,116,750	4,136,000	66,022,750	6,920,000	1,290,000	9,520,000	6,810,000	24,540,000	90,562,750
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	6,382,000	17,028,000	4,108,750	3,727,000	53,140,540	5,432,200	984,270	5,408,000	6,810,000	18,634,470	71,775,010
建物	2,974,700	321,600	478,910	218,000	7,472,000	1,008,000	409,000	12,882,210	1,487,800	305,730	4,112,000	—	5,905,530	18,787,740
期末算定価額	19,900,000	4,190,000	6,540,000	7,020,000	16,600,000	4,070,000	3,100,000	61,420,000	8,160,000	1,350,000	8,120,000	5,400,000	23,030,000	84,450,000
期末貸借対照表計上額	14,209,075	4,765,804	5,724,227	6,630,741	23,376,894	4,974,060	4,140,216	63,821,020	6,781,773	1,203,413	8,644,524	7,026,112	23,655,823	87,476,844
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	6,446,436	17,554,598	4,121,248	3,765,473	53,817,284	5,446,615	988,169	5,585,737	7,026,112	19,046,635	72,863,919
上記土地以外の 不動産等	2,061,995	280,301	427,282	184,305	5,822,295	852,812	374,743	10,003,736	1,335,157	215,243	3,058,786	—	4,609,188	14,612,924

# 第16期(2011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 赤坂槍町 ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	TOKYU REIT 八丁堀ビル	赤坂四丁目 ビル(東急 エージェン シー本社 ビル)	東急池尻 大橋ビル	麹町 スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	秋葉原三和 東洋ビル	木場永代 ビル	東急銀座 二丁目ビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	1,071,512	182,376	249,577	221,347	139,447	259,574	333,095	207,683	202,346	170,747	290,019	294,492	174,500	207,576	204,084	4,208,382	6,850,715
賃貸事業収入	959,571	182,376	240,394	205,624	109,978	239,556	315,223	194,748	193,002	158,798	277,562	276,724	164,171	196,393	198,846	3,912,973	6,408,296
その他の賃貸事業収入	111,941	—	9,183	15,722	29,469	20,017	17,872	12,935	9,344	11,948	12,456	17,767	10,329	11,182	5,237	295,409	442,419
賃貸事業費用	655,340	53,956	68,865	105,922	49,577	136,548	194,600	88,830	77,655	78,301	105,556	100,011	52,611	103,056	53,873	1,924,708	3,180,828
水道光熱費	176,002	—	9,234	15,128	13,628	35,013	20,771	14,848	8,409	13,574	12,797	18,360	7,414	12,686	7,343	365,213	488,103
外注委託費	118,775	9,063	10,155	19,906	7,500	15,367	32,338	15,124	8,204	10,108	10,073	10,773	4,928	9,571	6,517	288,408	434,442
プロパティ・ マネジメント報酬	39,855	1,919	3,701	5,004	2,573	5,824	7,639	4,615	2,916	4,050	6,210	6,217	3,748	5,294	2,933	102,506	158,847
修繕費	16,593	2,234	3,299	12,274	3,265	23,093	4,769	9,823	2,527	12,114	596	595	560	21,390	63	113,202	219,463
公租公課	136,573	18,438	21,127	20,523	8,234	19,447	31,395	9,683	17,237	13,143	14,215	21,992	20,130	12,155	5	364,305	611,202
損害保険料	3,539	360	348	511	188	423	386	432	260	292	369	410	255	350	256	8,385	11,863
減価償却費等	159,759	21,075	20,130	31,400	9,971	32,786	36,477	33,038	37,201	21,043	59,508	40,868	14,181	40,132	36,721	594,298	1,042,568
その他賃貸事業費用	4,241	864	867	1,172	4,216	4,591	60,822	1,263	896	3,975	1,785	792	1,391	1,474	33	88,388	214,337
不動産賃貸事業損益	416,171	128,419	180,712	115,424	89,870	123,026	138,495	118,852	124,690	92,445	184,463	194,481	121,889	104,519	150,210	2,283,673	3,669,886
減価償却費 控除前利益 (NOI)	575,930	149,495	200,842	146,825	99,842	155,812	174,973	151,891	161,892	113,488	243,971	235,349	136,071	144,652	186,932	2,877,972	4,712,455
資本的支出額	3,697	7,283	1,081	—	—	1,957	11,497	993	571	9,305	767	1,247	134	531	—	39,067	259,142
取得価額	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	10,070,000	7,000,000	8,500,000	5,480,000	9,030,000	9,000,000	4,600,000	4,000,000	5,010,000	109,110,000	199,672,750
土地	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	7,971,300	5,467,000	7,040,000	4,406,000	6,872,000	7,425,000	3,900,000	2,431,000	3,052,000	74,846,460	146,621,470
建物	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	2,098,700	1,533,000	1,460,000	1,074,000	2,158,000	1,575,000	700,000	1,569,000	1,958,000	34,263,540	53,051,280
期末算定価額	20,300,000	5,550,000	8,110,000	5,010,000	4,030,000	5,990,000	9,350,000	5,320,000	6,790,000	4,470,000	7,940,000	9,690,000	4,940,000	4,440,000	5,060,000	106,990,000	191,440,000
期末貸借対照表計上額	18,749,954	4,271,026	6,359,728	3,809,401	3,454,013	4,116,224	9,922,083	6,882,935	8,272,990	5,515,766	8,892,291	9,254,638	4,686,744	4,008,120	5,036,294	103,232,214	190,709,058
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	6,887,861	7,708,328	3,992,024	2,474,615	3,084,377	75,700,171	148,564,090
上記土地以外の 不動産等	7,668,166	1,296,505	1,126,433	1,886,456	503,715	1,950,592	1,819,520	1,244,226	1,209,053	1,096,489	2,004,429	1,546,309	694,720	1,533,504	1,951,917	27,532,043	42,144,967

## 第17期(2012年1月期)予想損益計算書

(運用資産) 2011年7月31日時点で保有する26物件  
 (営業収益) 2011年8月24日時点で有効な賃貸借契約をもとに、今後の不動産市況の悪化等を勘案して算出

(単位:百万円)

科目	第17期予想		第16期実績		比較増減
	金額	百分比	金額	百分比	金額
営業収益 (A)	6,726	100.0%	6,918	100.0%	△192
不動産賃貸事業収益 (B)	6,726	100.0%	6,850	99.0%	△124
賃貸事業収入	6,313	93.9%	6,408	92.6%	△94
賃料収入(共益費収入含む)	5,824	86.6%	5,920	85.6%	△95
月極駐車場収入	140	2.1%	140	2.0%	△0
その他賃料収入	348	5.2%	347	5.0%	1
その他賃貸事業収入	412	6.1%	442	6.4%	△29
付帯収益	382	5.7%	376	5.4%	6
その他雑収入	29	0.4%	65	1.0%	△35
工事負担金受入額	—	—	67	1.0%	△67
資産受入益	—	—	0	0.0%	△0
営業費用 (C)	3,813	56.7%	3,796	54.9%	16
不動産賃貸事業費用 (D)	3,160	47.0%	3,180	46.0%	△20
諸経費	2,149	32.0%	2,138	30.9%	11
水道光熱費	493	7.3%	488	7.1%	5
外注委託費	428	6.4%	434	6.3%	△5
プロパティ・マネジメント報酬	139	2.1%	158	2.3%	△19
修繕費	266	4.0%	219	3.2%	47
公租公課	603	9.0%	611	8.8%	△8
損害保険料	11	0.2%	11	0.2%	0
その他賃貸事業費用	205	3.0%	214	3.1%	△9
減価償却費 (E)	1,010	15.0%	994	14.4%	16
固定資産除却損 (F)	—	—	47	0.7%	△47
その他営業費用	652	9.7%	616	8.9%	36
うち資産運用報酬	475	7.1%	479	6.9%	△4
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,565	53.0%	3,669	53.0%	△103
営業利益 (A)-(C)	2,913	43.3%	3,121	45.1%	△208
営業外収益	1	0.0%	3	0.1%	△2
営業外費用	847	12.6%	833	12.0%	14
支払利息	778	11.6%	784	11.3%	△6
その他	68	1.0%	48	0.7%	20
経常利益	2,067	30.7%	2,292	33.1%	△225
特別損失	—	—	49	0.7%	△49
災害による損失	—	—	22	0.3%	△22
災害損失引当金繰入額	—	—	26	0.4%	△26
税引前当期純利益	2,067	30.7%	2,243	32.4%	△176
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	△0
当期純利益	2,066	30.7%	2,242	32.4%	△176
一口当たり分配金(円)	12,200		13,239		△1,039
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,576	68.0%	4,712	68.1%	△135
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.55%		4.77%		△0.22pts

## 第17期(2012年1月期)予想貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第17期予想	第16期実績	比較増減
資産合計	207,250	207,661	△410
流動資産	16,104	15,744	360
固定資産	191,131	191,898	△766
繰延資産	14	18	△4
負債合計	107,164	107,398	△234
1年内償還予定の投資法人債	5,000	—	5,000
1年内返済予定の長期借入金	12,200	17,200	△5,000
投資法人債	5,000	10,000	△5,000
長期借入金	67,800	62,800	5,000
預り敷金及び保証金	14,658	15,066	△407
その他	2,505	2,332	173
純資産合計	100,086	100,262	△175
出資総額	98,019	98,019	—
当期末処分利益	2,066	2,242	△175

### 期末時点LTV

有利子負債／総資産	43.4%	43.3%	0.1pts
みなし有利子負債 (有利子負債＋見合い現金のない 預り敷金及び保証金) ／(期末算定価額＋現預金)	48.5%	48.8%	△0.3pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	199,672	199,285	387
---------------	---------	---------	-----

**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 (フレルさぎ沼)	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(パ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(パ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	取得	O	麴町スクエア	2010年3月19日
	取得	O	TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月26日
第15期	取得	O	秋葉原三和東洋ビル	2010年10月29日
	取得	O	木場永代ビル	2010年10月29日
第16期	取得	O	東急銀座二丁目ビル	2011年2月15日

(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

2011年7月31日現在

用途区分	物件名	所在地(地番)	土地		用途地域等	建物		構造・階数	竣工年月	築年数(年)
			地積(m <sup>2</sup> )	所有形態(土地)		延床面積(m <sup>2</sup> )	所有形態(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)	所有権	商業地域 都市再生緊急整備地域	6,692.14 (4,821.09)	区分所有権	SRC・S B3/8F	1999年10月	11.8
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	所有権	商業地域 第二種中高層住居専用地域	2,342.21	所有権	S・RC B1/4F	1998年1月	13.6
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	所有権	近隣商業地域 第一種中高層住居専用地域	3,321.20	所有権	S・SRC B1/4F	1985年10月	25.8
R	東急鷺沼ビル (フレレスきぎ沼)	神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目1番	5,658.00	所有権	商業地域 地区計画区域	18,326.99	所有権	RC B1/4F	1978年9月	32.9
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区小台一丁目16番5	1,807.21	所有権	商業地域 地区計画区域	4,409.50	所有権	SRC B2/4F	1979年10月	31.8
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	所有権	商業地域 都市再生緊急整備地域	1,473.10	所有権	S 3F	1998年7月	13.0
						56.39		S 2F	1995年6月	16.1
R	ビーコンビルプラザ (イト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	所有権	工業地域 再開発地区計画区域	46,587.87	所有権	SRC B2/4F	1998年6月	13.1
R	cocoti(ココチ)	東京都渋谷区渋谷一丁目23番1	1,705.35	所有権	商業地域 第二種住居地域 都市再生緊急整備地域	11,847.87	所有権	S・SRC B2/12F	2004年9月	6.8
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	所有権	工業地域	-	-	-	-	-
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	所有権	商業地域	2,789.35	所有権	S・SRC B1/9F	2004年3月	7.4
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	所有権	第二種中高層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	1,441.57	区分所有権	RC B1/2F	1993年2月	18.4
		(ウェスト)東京都渋谷区猿楽町33番1	1,108.01	所有権 (共有持分割合64.13%)		2,388.70 (1,182.62)		RC B1/5F		
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	所有権 (共有持分割合55.0%)	近隣商業地域 第二種住居地域 地区計画区域	94,373.72	所有権 (共有持分割合55.0%)	SRC・RC・S B2/28F	1993年9月	17.8
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	所有権	第二種住居地域 都市再生緊急整備地域	7,003.88	所有権	S・SRC B2/5F	1992年7月	19.0
O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番9	1,013.03	所有権	商業地域 都市再生緊急整備地域	6,505.39	区分所有権(注)	SRC B3/9F	1987年6月	24.2
O	東京日産台東ビル	東京都台東区元洗草二丁目120番2ほか	1,718.45	所有権	商業地域	11,373.20	所有権	SRC B2/10F	1992年9月	18.9
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	866.61	所有権	商業地域 第二種住居地域 都市再生緊急整備地域	4,058.92	所有権	RC 7F	1984年8月	26.9
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	1,642.86	所有権	商業地域 地区計画区域	10,244.51	所有権	S・SRC B1/9F	1992年2月	19.5
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	所有権 (共有持分割合84.652%)	商業地域 都市再生緊急整備地域	15,343.73 (10,787.59)	区分所有権及び 区分所有権の共有	SRC・RC B2/9F	1988年4月	23.2
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	所有権	商業地域 地区計画区域	8,810.21	所有権	SRC B2/9F	1965年9月	45.9
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	所有権	商業地域	5,002.36	所有権	S・SRC B1/9F	2003年2月	8.5
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	所有権	準工業地域	7,619.56	所有権	SRC 7F	1989年10月	21.7
O	麴町スクエア	東京都千代田区二番町3番9、3番3	1,269.24	所有権	第二種住居地域 商業地域	6,803.47	所有権	S・RC B1/7F	2003年1月	8.5
O	TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目2番3ほか	1,113.87	所有権	商業地域	8,720.09	所有権	SRC 10F	2003年5月	8.2
O	秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神田三丁目50番5ほか	795.33	所有権	商業地域	5,704.89	区分所有権(注)	SRC B1/8F	1985年9月	25.9
O	木場永代ビル	東京都江東区東陽三丁目21番5ほか	1,259.52	所有権	商業地域	7,513.09	区分所有権(注)	SRC 10F	1992年2月	19.5
O	東急銀座二丁目ビル	東京都中央区銀座二丁目215番1	805.42	所有権	商業地域	5,098.61	所有権	S・RC B1/8F	2008年8月	2.9

(注)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている



# 不動産の概要 2

2011年7月31日現在

用途区分	物件名	取得価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス 基準階専有面積(㎡)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	4,502.93	
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(フレルさぎ沼)	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	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	50,285.89	
R	cocoti(ココチ)	24,500	8,319.97	
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	3,199.50	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	10,136.44	1,182.80
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,984.19	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	5,733.23	1,064.53
O	麴町スクエア	9,030	5,409.11	839.47
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,130.45	746.79
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,643.04	564.15
O	木場永代ビル	4,000	5,776.46	600.60
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,469.14	436.81

第16期末(26物件)	199,673	245,373.01
-------------	---------	------------

(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

# 不動産の概要 3

2011年7月31日現在

用途区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕 の費用見積 (千円)	地震リスク分析における 予想最大損失率(PML)	地震保険付保 の有無
R	QFRONT(キューフロント)	95,718	1,148,623	2,038,299	306,906	4.1%	無
R	レキシントン青山	17,104	205,256	183,264	55,868	2.3%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	27,306	327,681	281,966	159,927	9.5%	無
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	51,332	615,988	293,423	967,090	9.9%	無
R	第2東急鷺沼ビル	10,096	121,154	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	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,044	600,532	3,446,661	382,902	9.5%	無
R	cocoti(ココチ)	79,244	950,937	648,582	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	16,545	198,542	164,062	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)	148,936	1,787,232	2,479,497	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	40,244	482,933	268,393	501,006	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	34,280	411,370	269,897	782,274	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,596	223,155	184,947	280,626	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	36,299	435,597	285,047	765,185	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	56,341	676,096	573,627	765,483	7.2%	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	32,511	390,134	284,191	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	163,759	3.9%	無
O	東急池尻大橋ビル	28,714	344,575	275,828	398,279	5.8%	無
O	麴町スクエア	45,198	542,386	285,781	227,590	4.8%	無
O	TOKYU REIT新宿ビル	46,679	560,153	486,712	223,371	4.2%	無
O	秋葉原三和東洋ビル	27,942	335,309	295,770	222,948	11.8%	無
O	木場永代ビル	32,806	393,675	396,127	495,343	7.3%	無
O	東急銀座二丁目ビル	36,172	434,075	390,281	60,644	4.4%	無

第16期末(26物件)	1,066,435	12,797,224	14,776,599	13,223,901	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

\*長期修繕の費用見積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、適宜更新取得することがある

# 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	第14期	第15期	第16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	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	19,900	19,900	19,900	19,900	14,209	5,690
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	4,580	4,390	4,190	4,190	4,766	-575
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	6,690	6,670	6,540	5,724	815	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	-	6,980	7,120	7,310	7,880	8,070	8,310	8,560	8,700	8,720	8,250	7,730	7,300	6,910	6,830	7,020	6,631	389	
R	coocoti (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	17,000	16,500	16,600	23,377	-6,776	
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	4,240	4,110	4,070	4,974	-904	
R	代官山フォーラム	4,136	4,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,160	3,920	3,330	3,190	3,100	3,090	3,100	4,140	-1,040	
商業施設(都心) 計		66,023	66,030	25,390	32,780	33,510	49,940	62,380	64,460	72,370	76,570	78,970	83,180	76,150	68,060	65,090	62,420	61,490	61,420	63,821	-2,401	
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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	7,890	7,890	8,160	6,782	1,378	
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	1,390	1,350	1,350	1,203	146	
R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	5,050	5,080	-	-	5,130	5,190	4,410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	-	-	9,590	9,590	9,590	9,660	9,730	9,550	9,550	9,540	9,050	8,290	8,030	8,090	8,100	8,120	8,845	-524	
R	湘南モールフィア(底地)	6,810	6,870	-	-	-	-	6,760	6,780	6,860	6,890	6,740	6,260	5,710	5,420	5,400	5,400	5,400	5,400	7,026	-1,626	
商業施設(郊外) 計		29,590	29,720	8,440	8,650	23,530	23,880	23,990	26,730	27,560	27,900	27,960	27,140	25,010	23,280	22,730	22,770	22,730	23,030	23,656	-625	
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	85,190	84,220	84,450	87,477	-3,026	
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	20,000	19,900	20,300	18,750	1,550	
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	5,650	5,540	5,550	4,271	1,278	
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	8,450	8,260	8,110	6,360	1,750	
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	4,970	5,010	5,010	3,809	1,200	
O	TOKYU REIT赤坂櫛町ビル	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	3,990	3,960	4,030	3,454	575	
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	4,720	5,010	5,140	5,270	5,480	5,800	6,610	7,140	7,550	7,720	7,450	6,900	6,680	6,640	6,600	5,990	4,116	1,873	
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	11,100	10,200	9,350	9,922	-572	
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	5,460	5,370	5,320	6,883	-1,562	
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	6,760	6,760	6,790	8,273	-1,482	
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,500	5,230	5,090	4,780	4,630	4,330	4,470	5,516	-1,045	
O	菱進原宿ビル(注3)	15,356	14,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,400	10,600	9,180	-	-	-	-	-	-	
O	麴町スクエア	9,030	9,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,820	8,610	7,940	8,892	-952	
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,780	9,780	9,690	9,255	435	
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900	4,940	4,687	253	
O	木場永代ビル	4,000	4,460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,460	4,440	4,008	431	
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,060	5,036	23	
オフィス 計		147,726	148,328	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	96,250	103,680	106,990	103,232	3,757	
合計		243,339	244,078	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	181,440	187,900	191,440	190,709	730	

(注1) coocoti(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	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	295	4.41%	292	5.00%
R	cocoti(ココチ)(注3)	24,500	24,500	1,146	4.68%	1,157	4.60%
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(都心) 計		66,023	66,030	3,105	4.70%	3,134	4.75%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	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	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	522	5.46%	513	5.00%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	304	4.43%	304	4.50%
商業施設(郊外) 計		24,540	24,640	1,459	5.92%	1,359	5.52%
商業施設 計		90,563	90,670	4,563	5.03%	4,493	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赤坂榎町ビル	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	9,030	9,100	437	4.80%	432	4.70%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	448	4.57%	448	4.50%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	253	5.25%	245	4.80%
O	木場永代ビル	4,000	4,460	269	6.04%	252	5.20%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	229	4.57%	231	4.60%
オフィス 計		109,110	110,988	6,152	5.54%	5,818	5.24%
第16期末(26物件)		199,673	201,658	10,715	5.31%	10,311	5.11%

(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

## 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	19,900	774	3.89%	782	3.90%
R	レキシントン青山	4,800	4,190	186	4.44%	187	4.40%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	6,540	302	4.62%	299	4.50%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	7,020	306	4.36%	309	4.50%
R	cocoti (ココチ)	24,500	16,600	723	4.36%	727	4.30%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,117	4,070	177	4.35%	177	4.30%
R	代官山フォーラム	4,136	3,100	137	4.41%	138	4.40%
商業施設(都心) 計		66,023	61,420	2,605	4.24%	2,619	4.26%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	8,160	519	6.36%	467	5.70%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,350	100	7.39%	92	6.80%
R	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	8,120	502	6.19%	474	5.50%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	5,400	296	5.48%	302	5.50%
商業施設(郊外) 計		24,540	23,030	1,418	6.16%	1,336	5.80%
商業施設 計		90,563	84,450	4,022	4.76%	3,955	4.68%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	20,300	1,281	6.31%	1,037	5.10%
O	東急南平台町ビル	4,660	5,550	301	5.42%	274	4.90%
O	東急桜丘町ビル	6,620	8,110	409	5.05%	385	4.70%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,010	295	5.88%	258	5.10%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	4,030	200	4.95%	188	4.60%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,990	353	5.90%	321	5.30%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	9,350	486	5.19%	453	4.80%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,320	291	5.47%	251	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	6,790	320	4.71%	316	4.40%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,470	254	5.67%	234	5.20%
O	麴町スクエア	9,030	7,940	364	4.58%	361	4.50%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,690	450	4.64%	449	4.50%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,940	260	5.26%	252	4.80%
O	本場永代ビル	4,000	4,440	266	5.99%	248	5.20%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,060	231	4.57%	233	4.60%
オフィス 計		109,110	106,990	5,760	5.38%	5,258	4.91%
第16期末(26物件)		199,673	191,440	9,782	5.11%	9,213	4.81%

(注1)個別物件の期末算定価額は、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  
(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	インカムリターン			キャピタルリターン			トータルリターン
		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%	4.93%	0.13%	15,100	19,900	4,800	8.13%
R	レキシントン青山	5.70%	4.28%	-1.42%	4,800	4,190	-610	3.00%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.83%	-0.42%	5,770	6,540	770	6.30%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	4.48%	-0.52%	6,600	7,020	420	5.30%
R	ocoti (ココチ) (注4)	4.60%	3.86%	-0.74%	24,500	16,600	-7,900	-1.57%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.75%	-0.45%	5,117	4,070	-1,047	-0.89%
R	代官山フォーラム	4.00%	2.54%	-1.46%	4,136	3,100	-1,036	-5.75%
	商業施設(都心) 計	4.75%	4.19%	-0.56%	66,023	61,420	-4,603	3.49%
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	6.50%	6.66%	0.16%	6,920	8,160	1,240	8.79%
R	第2東急鷺沼ビル	7.00%	7.08%	0.08%	1,290	1,350	60	7.87%
R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店) (注3)	7.10%	4.76%	-2.34%	5,050	6,480	1,430	21.45%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	5.00%	5.13%	0.13%	9,520	8,120	-1,400	3.32%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.40%	-0.10%	6,810	5,400	-1,410	0.58%
	商業施設(郊外) 計	5.79%	5.34%	-0.45%	29,590	29,510	-80	6.08%
	商業施設 計	5.07%	4.55%	-0.52%	95,613	90,930	-4,683	4.22%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	6.12%	0.52%	22,400	20,300	-2,100	5.36%
O	東急南平台町ビル	5.40%	6.10%	0.70%	4,660	5,550	890	8.14%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.82%	0.52%	6,620	8,110	1,490	8.18%
O	東京日産台東ビル	6.00%	6.60%	0.60%	4,450	5,010	560	8.04%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	5.73%	-0.27%	3,570	4,030	460	7.17%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	7.49%	0.99%	4,720	5,990	1,270	10.27%
O	りそな・マルハビル(注3)	5.40%	4.35%	-1.05%	23,260	42,000	18,740	13.76%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注4)	5.60%	5.02%	-0.58%	10,070	9,350	-720	4.15%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.70%	4.27%	-0.43%	7,000	5,320	-1,680	-1.20%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.20%	3.86%	-0.34%	8,500	6,790	-1,710	-2.03%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	4.06%	-0.94%	5,480	4,470	-1,010	-1.53%
O	菱進原宿ビル(注3)(注4)	4.10%	2.17%	-1.93%	15,356	8,400	-6,956	-30.92%
O	麴町スクエア	4.70%	5.58%	0.88%	9,030	7,940	-1,090	-3.07%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	5.39%	0.89%	9,000	9,690	690	10.93%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	6.06%	1.26%	4,600	4,940	340	16.62%
O	木場永代ビル	5.20%	7.68%	2.48%	4,000	4,440	440	23.71%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	8.11%	3.51%	5,010	5,060	50	11.86%
	オフィス 計	5.16%	5.12%	-0.04%	147,726	157,390	9,664	6.81%
	合計	5.12%	4.90%	-0.22%	243,339	248,320	4,981	5.64%

(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16期末時点の保有物件は第16期末算定価額を想定

(注3) 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4) 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	第14期末	第15期末	第16期末
R	QFRONT (キューフロント)	4.80%	4.80%	4.80%	4.70%	4.50%	4.30%	4.10%	3.90%	3.60%	3.40%	3.40%	3.80%	3.90%	3.90%	3.90%	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%	4.40%	4.40%	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%	4.50%	4.50%	4.50%
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%	4.50%	4.50%	4.50%
R	cocoti (ココチ) (注2)	4.60%	-	-	-	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.20%	4.10%	4.00%	4.10%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%
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%	4.30%	4.30%	4.30%
R	代官山フォーラム	4.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	4.10%	4.30%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%
	商業施設(都心) 計	4.75%	5.09%	4.84%	4.75%	4.64%	4.45%	4.33%	4.19%	3.95%	3.79%	3.76%	4.06%	4.18%	4.21%	4.19%	4.21%	4.26%
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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%	5.80%	5.90%	5.70%
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%	6.80%	6.80%	6.80%
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(イトーヨーカドー能見台店)	5.00%	-	-	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.80%	4.70%	4.60%	4.60%	4.90%	5.30%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
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%	5.50%	5.50%	5.50%
	商業施設(郊外) 計	5.79%	6.41%	6.26%	6.04%	5.91%	5.48%	5.07%	4.89%	4.76%	4.76%	4.91%	5.34%	5.68%	5.83%	5.83%	5.86%	5.80%
	商業施設 計	5.07%	5.42%	5.14%	5.28%	5.05%	4.74%	4.55%	4.38%	4.17%	4.04%	4.04%	4.38%	4.56%	4.63%	4.63%	4.66%	4.68%
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%	4.80%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	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%	4.60%	4.80%	4.70%	4.80%	4.80%	4.90%	4.90%
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%	4.20%	4.30%	4.40%	4.50%	4.60%	4.70%	4.70%
O	東京日産台東ビル	6.00%	6.00%	6.00%	5.90%	5.80%	5.60%	5.40%	5.20%	4.90%	4.80%	4.80%	5.10%	5.20%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%
O	TOKYU REIT赤坂繪町ビル	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%	4.70%	4.70%	4.60%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.50%	6.10%	6.00%	5.90%	5.70%	5.50%	5.20%	4.90%	4.90%	4.90%	5.10%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%
O	りそな・マルハビル(注1)	5.40%	5.40%	5.20%	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)	5.60%	-	-	5.60%	5.50%	5.20%	5.00%	4.80%	4.50%	4.40%	4.40%	4.60%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.80%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.70%	-	-	-	-	-	-	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.60%	4.70%	4.70%	4.70%	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%	4.40%	4.40%	4.40%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.00%	5.10%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%
O	菱進原宿ビル(注1)(注2)	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.10%	4.30%	4.40%	-	-	-	-
O	麴町スクエア	4.70%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.70%	4.70%	4.50%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.50%	4.50%	4.50%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.80%	4.80%
O	本場永代ビル	5.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.20%	5.20%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.60%
	オフィス 計	5.16%	5.63%	5.50%	5.40%	5.29%	5.00%	4.79%	4.62%	4.38%	4.32%	4.34%	4.56%	4.68%	4.91%	4.87%	4.93%	4.91%
	合計	5.12%	5.56%	5.36%	5.35%	5.18%	4.87%	4.67%	4.51%	4.28%	4.20%	4.22%	4.48%	4.63%	4.76%	4.76%	4.81%	4.81%

(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、初回取得時の数値を掲載している

## NOI利廻推移(期中平均資産残高ベース)

(単位:百万円)

	第14期	第15期	第16期
NOI (a)	4,588	4,492	4,712
期中平均資産残高(取得価額ベース) (b)	181,132	190,502	199,285
NOI利廻 (c)=(a)/営業日数×365/(b)	5.11%	4.68%	4.77%
期中平均資産残高(*前期末算定価額ベース) (d)	184,791	186,231	192,532
NOI利廻 (e)=(a)/営業日数×365/(d)	5.01%	4.79%	4.94%

\*期中に取得した物件については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14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	454	382	372	6.06%	5.02%	4.97%
R	レキシントン青山	4,800	57	57	80	2.37%	2.34%	3.37%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	156	154	127	5.46%	5.28%	4.45%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	149	149	147	4.55%	4.48%	4.49%
R	cocoti (ココチ)	24,500	471	281	344	3.88%	2.28%	2.84%
R	CONZE (コンツエ) 恵比寿	5,117	102	83	77	4.02%	3.22%	3.03%
R	代官山フォーラム	4,136	64	31	58	3.11%	1.47%	2.80%
	商業施設(都心) 計	66,023	1,452	1,136	1,206	4.44%	3.41%	3.68%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	257	256	191	7.49%	7.33%	5.57%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	52	25	50	8.15%	3.81%	7.84%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	245	247	240	5.19%	5.16%	5.08%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	148	148	148	4.38%	4.31%	4.38%
	商業施設(郊外) 計	24,540	702	676	629	5.77%	5.47%	5.17%
	商業施設 計	90,563	2,154	1,812	1,834	4.80%	3.97%	4.09%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	603	570	576	5.43%	5.05%	5.19%
O	東急南平台町ビル	4,660	150	149	149	6.50%	6.34%	6.47%
O	東急桜丘町ビル	6,620	201	204	201	6.12%	6.10%	6.12%
O	東京日産台東ビル	4,450	157	155	147	7.13%	6.91%	6.65%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	111	91	100	6.25%	5.05%	5.64%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	168	169	156	7.20%	7.12%	6.66%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	188	171	175	3.77%	3.37%	3.50%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	166	168	152	4.79%	4.75%	4.38%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	162	165	162	3.85%	3.84%	3.84%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	141	140	113	5.20%	5.06%	4.18%
O	麹町スクエア(注1)	9,030	197	274	244	5.90%	6.01%	5.45%
O	TOKYU REIT新宿ビル(注1)	9,000	189	265	235	5.98%	5.84%	5.27%
O	秋葉原三和東洋ビル(注2)	4,600	-	73	136	-	6.12%	5.97%
O	木場永代ビル(注2)	4,000	-	87	145	-	8.32%	7.29%
O	東急銀座二丁目ビル(注3)	5,010	-	-	187	-	-	8.16%
	オフィス 計	109,110	2,433	2,680	2,878	5.42%	5.32%	5.34%
	合計	199,673	4,588	4,492	4,712	5.11%	4.68%	4.77%

(注1) 麹町スクエア及びTOKYU REIT新宿ビルは第14期中に取得しているため、第14期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注2) 秋葉原三和東洋ビル及び木場永代ビルは第15期中に取得しているため、第15期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注3) 東急銀座二丁目ビルは第16期中に取得しているため、第16期のNOI及び利廻は、取得時点から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16期 期末算定価額	NOI			利廻		
			第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
R	QFRONT (キューフロント)	19,900	454	382	372	4.60%	3.81%	3.77%
R	レキシントン青山	4,190	57	57	80	2.49%	2.56%	3.86%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	6,540	156	154	127	4.71%	4.57%	3.93%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	7,020	149	149	147	4.34%	4.33%	4.22%
R	cocoti (ココチ)	16,600	471	281	344	5.58%	3.38%	4.18%
R	CONZE (コンツエ) 恵比寿	4,070	102	83	77	4.85%	4.01%	3.81%
R	代官山フォーラム	3,100	64	31	58	4.15%	1.97%	3.74%
	商業施設(都心) 計	61,420	1,452	1,136	1,206	4.69%	3.67%	3.96%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	8,160	257	256	191	6.57%	6.44%	4.73%
R	第2東急鷺沼ビル	1,350	52	25	50	7.57%	3.64%	7.49%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	8,120	245	247	240	6.11%	6.06%	5.95%
R	湘南モールフィル(底地)	5,400	148	148	148	5.53%	5.44%	5.52%
	商業施設(郊外) 計	23,030	702	676	629	6.22%	5.90%	5.51%
	商業施設 計	84,450	2,154	1,812	1,834	5.10%	4.27%	4.38%
O	世田谷ビジネススクエア	20,300	603	570	576	6.08%	5.69%	5.72%
O	東急南平台町ビル	5,550	150	149	149	5.36%	5.34%	5.43%
O	東急桜丘町ビル	8,110	201	204	201	4.80%	4.89%	4.99%
O	東京日産台東ビル	5,010	157	155	147	6.38%	6.14%	5.91%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	4,030	111	91	100	5.60%	4.55%	5.00%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5,990	168	169	156	5.12%	5.09%	5.25%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,350	188	171	175	3.42%	3.32%	3.77%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	5,320	166	168	152	6.14%	6.19%	5.76%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	6,790	162	165	162	4.84%	4.83%	4.81%
O	東急池尻大橋ビル	4,470	141	140	113	6.15%	6.41%	5.12%
O	麴町スクエア(注1)	7,940	197	274	244	6.04%	6.30%	6.20%
O	TOKYU REIT新宿ビル(注1)	9,690	189	265	235	5.50%	5.38%	4.90%
O	秋葉原三和東洋ビル(注2)	4,940	-	73	136	-	5.74%	5.56%
O	木場永代ビル(注2)	4,440	-	87	145	-	7.46%	6.57%
O	東急銀座二丁目ビル(注3)	5,060	-	-	187	-	-	8.07%
	オフィス 計	106,990	2,433	2,680	2,878	5.38%	5.36%	5.44%
	合計	191,440	4,588	4,492	4,712	5.25%	4.86%	4.97%

(注1) 麴町スクエア及びTOKYU REIT新宿ビルは第14期中に取得しているため、第14期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注2) 秋葉原三和東洋ビル及び木場永代ビルは第15期中に取得しているため、第15期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注3) 東急銀座二丁目ビルは第16期中に取得しているため、第16期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

## 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16期 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
R	QFRONT (キューフロント)	14,209	454	382	372	6.38%	5.31%	5.28%
R	レキシントン青山	4,766	57	57	80	2.39%	2.36%	3.39%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,724	156	154	127	5.49%	5.31%	4.49%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,631	149	149	147	4.52%	4.46%	4.46%
R	cocoti (ココチ)	23,377	471	281	344	3.99%	2.36%	2.96%
R	CONZE (コンツエ) 恵比寿	4,974	102	83	77	4.10%	3.29%	3.11%
R	代官山フォーラム	4,140	64	31	58	3.09%	1.47%	2.80%
	商業施設(都心) 計	63,821	1,452	1,136	1,206	4.54%	3.51%	3.80%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,782	257	256	191	7.75%	7.61%	5.74%
R	第2東急鷺沼ビル	1,203	52	25	50	8.60%	4.04%	8.38%
R	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	8,645	245	247	240	5.59%	5.60%	5.56%
R	湘南モールフィル(底地)	7,026	148	148	148	4.25%	4.18%	4.25%
	商業施設(郊外) 計	23,656	702	676	629	5.95%	5.66%	5.37%
	商業施設 計	87,477	2,154	1,812	1,834	4.92%	4.09%	4.22%
O	世田谷ビジネススクエア	18,750	603	570	576	6.31%	5.95%	6.17%
O	東急南平台町ビル	4,271	150	149	149	7.03%	6.89%	7.05%
O	東急桜丘町ビル	6,360	201	204	201	6.32%	6.33%	6.36%
O	東京日産台東ビル	3,809	157	155	147	8.20%	7.99%	7.74%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,454	111	91	100	6.42%	5.20%	5.82%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,116	168	169	156	8.11%	8.07%	7.61%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,922	188	171	175	3.82%	3.41%	3.55%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,883	166	168	152	4.81%	4.80%	4.44%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,273	162	165	162	3.91%	3.92%	3.94%
O	東急池尻大橋ビル	5,516	141	140	113	5.23%	5.06%	4.15%
O	麴町スクエア(注1)	8,892	197	274	244	5.89%	6.04%	5.52%
O	TOKYU REIT新宿ビル(注1)	9,255	189	265	235	5.75%	5.65%	5.12%
O	秋葉原三和東洋ビル(注2)	4,687	-	73	136	-	5.98%	5.85%
O	木場永代ビル(注2)	4,008	-	87	145	-	8.19%	7.24%
O	東急銀座二丁目ビル(注3)	5,036	-	-	187	-	-	8.08%
	オフィス 計	103,232	2,433	2,680	2,878	5.73%	5.61%	5.63%
	合計	190,709	4,588	4,492	4,712	5.32%	4.88%	4.98%

\*利廻は、貸借対照表の期中平均計上額をもとに算出

(注1) 麴町スクエア及びTOKYU REIT新宿ビルは第14期中に取得しているため、第14期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注2) 秋葉原三和東洋ビル及び木場永代ビルは第15期中に取得しているため、第15期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注3) 東急銀座二丁目ビルは第16期中に取得しているため、第16期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

# 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)		d+e 合計 比率	
		a 都心5区地域		b 東急沿線地域		c 渋谷区		d=a+b-c 小計	比率	e	比率		
		比率	比率	比率	比率								
上場時 (11物件) (注)	商業施設(都心)	25,670	57.1%	20,870	30.9%	20,870	64.9%	25,670	32.0%	0	0.0%	25,670	32.0%
	商業施設(郊外)	0	0.0%	8,210	12.2%	0	0.0%	8,210	10.2%	0	0.0%	8,210	10.2%
	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16期末 (26物件)	商業施設(都心)	61,420	46.1%	57,230	51.5%	57,230	80.7%	61,420	35.4%	0	0.0%	61,420	32.1%
	商業施設(郊外)	0	0.0%	9,510	8.6%	0	0.0%	9,510	5.5%	13,520	75.3%	23,030	12.0%
	商業施設	61,420	46.1%	66,740	60.0%	57,230	80.7%	70,930	40.9%	13,520	75.3%	84,450	44.1%
	オフィス	71,790	53.9%	44,420	40.0%	13,660	19.3%	102,550	59.1%	4,440	24.7%	106,990	55.9%
	合計	133,210	69.6%	111,160	58.1%	70,890	37.0%	173,480	90.6%	17,960	9.4%	191,440	100.0%

\* a、bには渋谷区を含む

(注) 上場時(11物件)は取得時鑑定評価額に基づき算出

# 東急グループ各社開発物件比率

(単位: 件、百万円)

		東急グループ各社開発物件			第三者物件(注)			合計		
		物件数	取得価額	比率	物件数	取得価額	比率	物件数	取得価額	比率
上場時 (11物件)	商業施設(都心)	1	15,100	26.5%	2	10,570	45.3%	3	25,670	32.0%
	商業施設(郊外)	2	8,210	14.4%	0	0	0.0%	2	8,210	10.2%
	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16期末 (26物件)	商業施設(都心)	2	21,700	23.7%	5	44,323	41.0%	7	66,023	33.1%
	商業施設(郊外)	2	8,210	9.0%	2	16,330	15.1%	4	24,540	12.3%
	商業施設	4	29,910	32.6%	7	60,653	56.1%	11	90,563	45.4%
	オフィス	7	61,700	67.4%	8	47,410	43.9%	15	109,110	54.6%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	11	91,610	45.9%	15	108,063	54.1%	26	199,673	100.0%

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

\* このページにおける東急グループ各社とは、以下の1. から3. までのいずれかに掲げる者をいう。

1. 「東急電鉄等」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいいます。

(i) 東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」といいます)

(ii) 東急電鉄の連結子会社

(iii) 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体

2. 「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいいます。

3. 「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいいます。

(i) 東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます)

(ii) 東急不動産の連結子会社

(iii) 東急不動産又は東急不動産の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

## 主要物件への依存度

(単位:百万円)

物件名	第1期末(12物件)				第15期末(25物件)				第16期末(26物件)			
	取得価額	比率	第1期NOI	比率	取得価額	比率	第15期NOI	比率	取得価額	比率	第16期NOI	比率
世田谷ビジネススクエア	22,400	21.6%	667	30.9%	22,400	11.5%	570	12.7%	22,400	11.2%	576	12.2%
りそな・マルハビル(注1)	23,260	22.5%	43	1.9%	-	-	-	-	-	-	-	-
cocoti(ココチ)	-	-	-	-	24,500	12.6%	281	6.3%	24,500	12.3%	344	7.3%
QFRONT(キューフロント)	15,100	14.6%	306	14.2%	15,100	7.8%	382	8.5%	15,100	7.6%	372	7.9%
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	-	-	-	-	10,070	5.2%	171	3.8%	10,070	5.0%	175	3.7%
その他(注2)	42,800	41.3%	1,184	53.8%	122,593	63.0%	3,088	68.7%	127,603	63.9%	3,245	68.9%
合計	103,560	100.0%	2,200	100.0%	194,663	100.0%	4,492	100.0%	199,673	100.0%	4,712	100.0%

(注1)りそな・マルハビルは2010年1月15日に売却済

(注2)取得価額100億円以下の物件の合計

# 権利形態

取得価額ベース

(単位:百万円)

		土地						建物						合計			
		所有権		単独		共有		所有権		単独		共有					
			比率		比率		比率		比率	単独所有 (注)	比率	区分所有	比率		比率		
上場時 (11物件)	商業施設(都心)	21,895	40.1%	21,895	50.3%	0	0.0%	3,775	14.7%	801	7.0%	2,975	100.0%	0	0.0%	25,670	32.0%
	商業施設(郊外)	6,416	11.8%	6,416	14.7%	0	0.0%	1,794	7.0%	1,794	15.7%	0	0.0%	0	0.0%	8,210	10.2%
	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16期末 (26物件)	商業施設(都心)	53,141	36.2%	49,414	39.9%	3,727	16.4%	12,882	24.3%	9,499	26.2%	3,384	61.7%	0	0.0%	66,023	33.1%
	商業施設(郊外)	18,634	12.7%	18,634	15.0%	0	0.0%	5,906	11.1%	5,906	16.3%	0	0.0%	0	0.0%	24,540	12.3%
	商業施設	71,775	49.0%	68,048	54.9%	3,727	16.4%	18,788	35.4%	15,404	42.5%	3,384	61.7%	0	0.0%	90,563	45.4%
	オフィス	74,846	51.0%	55,810	45.1%	19,037	83.6%	34,264	64.6%	20,830	57.5%	2,099	38.3%	11,334	100.0%	109,110	54.6%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	146,621	73.4%	123,858	62.0%	22,764	11.4%	53,051	26.6%	36,234	18.1%	5,482	2.7%	11,334	5.7%	199,673	100.0%

(注)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

# 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)	比率	合計	比率
上場時(11物件)	80,300	100.0%	0	0.0%	80,300	100.0%
第16期末(26物件)	159,740	80.0%	39,933	20.0%	199,673	100.0%

(注)第16期末は、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、TOKYU REIT新宿ビル、東急銀座二丁目ビルが該当



**TOKYU REIT**

プロパティ

---

# 耐震性

2011年7月31日現在

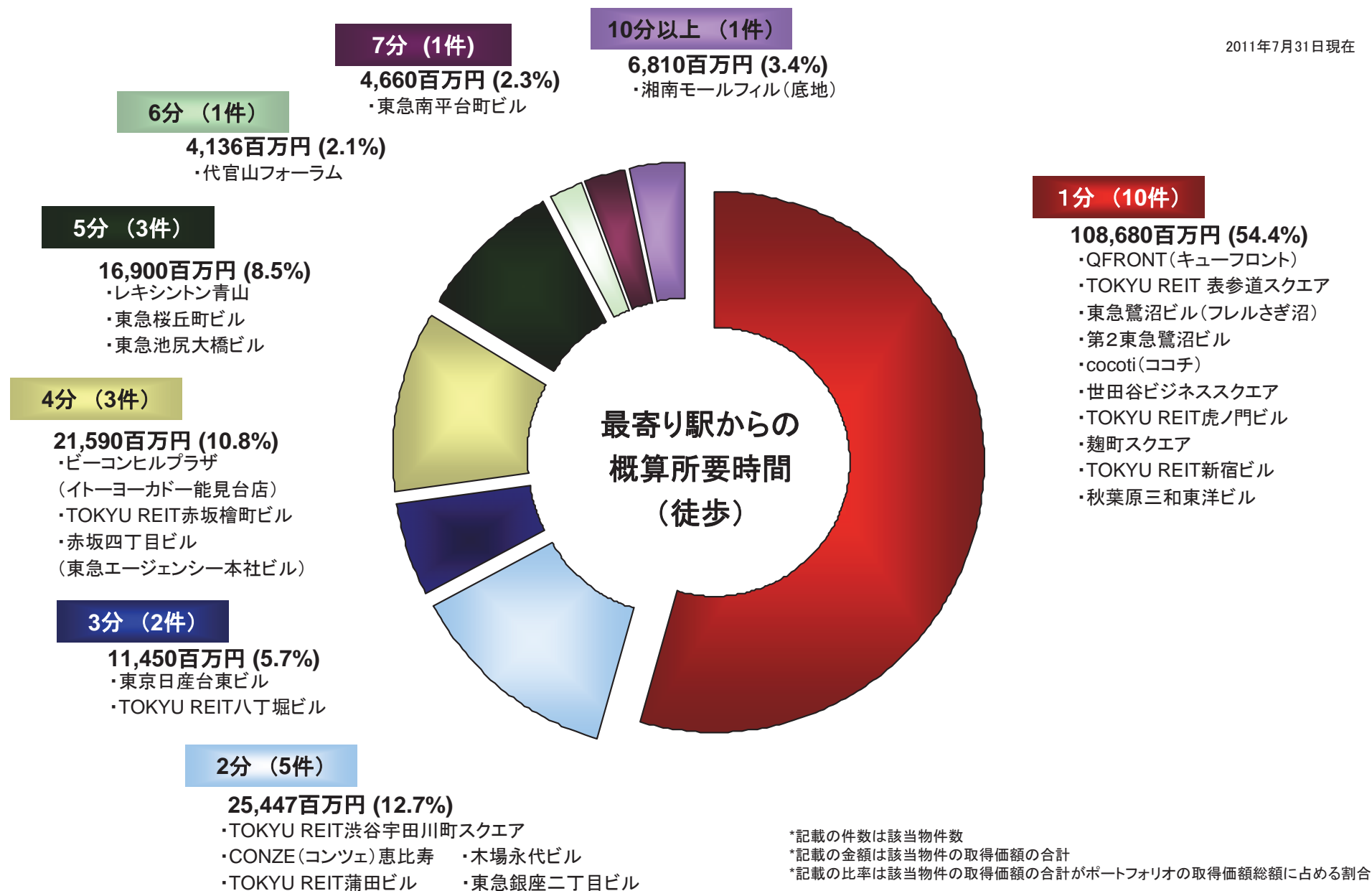
用途区分	物件名	耐震性			地震保険付保
		新耐震基準	耐震補強済	PML (注1)	
R	QFRONT (キューフロント)	○	-	4.1%	無
R	レキシントン青山	○	-	2.3%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	○	-	9.5%	無
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	-	○	9.9%	無
R	第2東急鷺沼ビル	-	-	9.3%	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	○	-	7.3%	無
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	○	-	9.5%	無
R	cocoti (ココチ)	○	-	6.2%	無
R	湘南モールフィル(底地) (注2)	-	-	-	-
R	CONZE (コンツエ) 恵比寿	○	-	4.1%	無
R	代官山フォーラム	○	-	8.0%	無
O	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.8%	無
O	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	○	-	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	7.2%	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	-	○	4.0%	無
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	○	-	3.9%	無
O	東急池尻大橋ビル	○	-	5.8%	無
O	麴町スクエア	○	-	4.8%	無
O	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	4.2%	無
O	秋葉原三和東洋ビル	○	-	11.8%	無
O	木場永代ビル	○	-	7.3%	無
O	東急銀座二丁目ビル	○	-	4.4%	無
第16期末(26物件)		-	-	4.1%	-

(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

# 立地

2011年7月31日現在



# 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	11.8 年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	13.6 年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	25.8 年	479
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	13.2 年	218
R	cocoti (ココチ)	2004年9月	6.8 年	7,472
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	2004年3月	7.4 年	1,008
R	代官山フォーラム	1993年2月	18.4 年	409
商業施設(都心) 計			9.4 年	12,882
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	1978年9月	32.9 年	1,488
R	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	31.8 年	306
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	13.1 年	4,112
R	湘南モールフィル(底地)(注)	-	-	-
商業施設(郊外) 計			19.1 年	5,906
商業施設 計			12.4 年	18,788
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	17.8 年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	19.0 年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	24.2 年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	18.9 年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	26.9 年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	19.5 年	2,558
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1988年4月	23.2 年	2,099
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	1965年9月	45.9 年	1,533
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	2003年2月	8.5 年	1,460
O	東急池尻大橋ビル	1989年10月	21.7 年	1,074
O	麴町スクエア	2003年1月	8.5 年	2,158
O	TOKYU REIT新宿ビル	2003年5月	8.2 年	1,575
O	秋葉原三和東洋ビル	1985年9月	25.9 年	700
O	木場永代ビル	1992年2月	19.5 年	1,569
O	東急銀座二丁目ビル	2008年8月	2.9 年	1,958
オフィス 計			18.2 年	34,264
第16期末(26物件)			16.1 年	53,051

\* 築年数は2011年7月31日を基準日とする  
(注)湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

# 土地建物比率

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	土地価格		建物価格		築年数	長期修繕(15年)の費用見積
				比率		比率		
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	12,125	80.3%	2,975	19.7%	11.8 年	307
R	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	13.6 年	56
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	25.8 年	160
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	13.2 年	17
R	cocoti (ココチ)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	6.8 年	227
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,117	4,109	80.3%	1,008	19.7%	7.4 年	74
R	代官山フォーラム	4,136	3,727	90.1%	409	9.9%	18.4 年	103
商業施設(都心) 計		66,023	53,141	80.5%	12,882	19.5%	9.4 年	944
R	東急鷺沼ビル(フレリスぎ沼)	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	32.9 年	967
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	31.8 年	88
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%	13.1 年	383
R	湘南モールフィル(底地)(注)	6,810	6,810	100.0%	-	-	-	-
商業施設(郊外) 計		24,540	18,634	75.9%	5,906	24.1%	19.1 年	1,438
商業施設 計		90,563	71,775	79.3%	18,788	20.7%	12.4 年	2,382
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	17.8 年	4,653
O	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	19.0 年	525
O	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	24.2 年	501
O	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	18.9 年	782
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	26.9 年	281
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	19.5 年	765
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	7,971	79.2%	2,099	20.8%	23.2 年	765
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,467	78.1%	1,533	21.9%	45.9 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%	8.5 年	164
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,406	80.4%	1,074	19.6%	21.7 年	398
O	麴町スクエア	9,030	6,872	76.1%	2,158	23.9%	8.5 年	228
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	7,425	82.5%	1,575	17.5%	8.2 年	223
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	3,900	84.8%	700	15.2%	25.9 年	223
O	本場永代ビル	4,000	2,431	60.8%	1,569	39.2%	19.5 年	495
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,052	60.9%	1,958	39.1%	2.9 年	61
オフィス 計		109,110	74,846	68.6%	34,264	31.4%	18.2 年	10,842
第16期末(26物件)		199,673	146,621	73.4%	53,051	26.6%	16.1 年	13,224

\*築年数は2011年7月31日を基準日とする

\*長期修繕(15年)の費用見積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)湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

## 長期修繕の費用見積

(単位:百万円)

用途区分	物件名	長期修繕の費用見積		第16期決算数値		第17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)	修繕費+資本的支出	減価償却費
R	QFRONT (キューフロント)	307	10	9	53	18	54
R	レキシントン青山	56	2	13	8	4	9
R	TOKYU REIT表参道スクエア	160	5	9	10	11	10
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	17	1	1	5	1	5
R	cocoti (ココチ)	227	8	11	175	24	175
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	74	2	2	19	17	19
R	代官山フォーラム	103	3	1	10	5	9
	商業施設(都心) 計	944	31	46	281	80	281
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	967	32	270	76	13	38
R	第2東急鷺沼ビル	88	3	1	9	6	9
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	383	13	10	82	6	83
R	湘南モールフィル(底地)	-	-	-	-	0	0
	商業施設(郊外) 計	1,438	48	281	167	26	130
	商業施設 計	2,382	79	326	448	106	410
O	世田谷ビジネススクエア	4,653	155	20	160	38	166
O	東急南平台町ビル	525	18	10	21	9	21
O	東急桜丘町ビル	501	17	4	20	77	21
O	東京日産台東ビル	782	26	12	31	19	31
O	TOKYU REIT赤坂榴町ビル	281	9	3	10	16	10
O	TOKYU REIT蒲田ビル	765	26	25	33	14	32
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	765	26	16	36	195	38
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	776	26	11	33	14	33
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	164	5	3	37	1	36
O	東急池尻大橋ビル	398	13	21	21	11	20
O	麴町スクエア	228	8	1	60	8	60
O	TOKYU REIT新宿ビル	223	7	2	41	8	41
O	秋葉原三和東洋ビル	223	7	1	14	1	14
O	木場永代ビル	495	17	22	40	11	40
O	東急銀座二丁目ビル	61	2	0	37	2	37
	オフィス 計	10,842	362	152	594	423	601
	第16期末(26物件)	13,224	441	479	1,043	529	1,011

\* 長期修繕の費用見積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)減価償却費等には固定資産除却損を含む

## 長期修繕と減価償却累計額の見積

(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8期末(19物件)	21,738	10,215	▲11,523	212.8%	44,539	
TOKYU REIT虎ノ門ビル 追加取得	-	-	-	-	193	
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) 取得	784	161	▲623	486.5%	1,474	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	71	473	401	-	-	TOKYU REIT表参道スクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル
第9期末(20物件)	22,593	10,849	▲11,745	208.3%	46,206	
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%	424	
菱進原宿ビル 取得	514	485	▲30	106.1%	1,031	
長期修繕見積再取得による変動(1物件合計)	▲321	125	446	-	-	cocoti (ココチ)
第10期末(23物件)	23,559	11,989	▲11,570	196.5%	48,745	
菱進原宿ビル 追加取得	61	20	▲41	-	84	
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)	22,924	14,386	▲8,538	159.3%	48,829	
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)	22,869	14,766	▲8,102	154.9%	48,829	
りそな・マルハビル 売却	▲1,733	▲2,632	▲899	65.8%	▲1,902	
菱進原宿ビル 売却	▲576	▲505	71	114.1%	▲1,115	
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、CONZE (コンツェ) 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	▲8,221	168.1%	45,813	
麴町スクエア 取得	1,157	228	▲930	508.4%	2,172	
TOKYU REIT新宿ビル 取得	866	223	▲643	387.8%	1,660	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	▲110	▲34	76	-	-	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)
第14期末(23物件)	22,209	12,492	▲9,717	177.8%	49,646	
秋葉原三和東洋ビル 取得	400	223	▲177	179.6%	718	
木場永代ビル 取得	800	495	▲305	161.5%	1,600	
長期修繕見積再取得による変動(3物件合計)	▲100	▲131	▲32	-	-	QFRONT (キューフロント)、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、東京日産台東ビル
第15期末(25物件)	23,310	13,079	▲10,231	178.2%	51,963	
東急銀座二丁目ビル 取得	949	61	▲889	1565.3%	1,989	
長期修繕見積再取得による変動(5物件合計)	55	85	29	-	-	TOKYU REIT表参道スクエア、TOKYU REIT赤坂檜町ビル、TOKYU REIT蒲田ビル、TOKYU REIT虎ノ門ビル、東急池尻大橋ビル
第16期末(26物件)	24,314	13,224	▲11,090	183.9%	53,952	

\* 減価償却累計額見積(15年)は、東急REIMIによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、

長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている

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

## 実質内部資金調達累計額

	減価償却費等 (百万円)	資本的支出額 (百万円)	差引実質内部 資金調達 (百万円)	投資口数 (口)	1口当たり 実質内部資金調達 (円)	備考
第1期(実績)	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	-758	-585	-173	-	-	※りそな・マルハビル売却
第14期(実績)	1,016	121	895	169,380	5,289	
第15期(実績)	1,040	235	805	169,380	4,754	
第16期(実績)	1,042	259	783	169,380	4,625	
第16期末累計額(実績)	13,752	1,955	11,797	169,380	69,652	
第17期(予想)	1,010	262	748	169,380	4,419	
第17期末累計額(予想)	14,763	2,217	12,546	169,380	74,071	



# 建物状況報告書(エンジニアングレポート)の作成者

作成日現在

用途区分	物件名	作成者	作成日	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 2011年1月21日	2006年1月20日 2008年12月11日 2011年1月21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 2011年7月12日	2008年1月11日 2011年7月12日
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	株式会社イー・アール・エス	2003年4月30日	2007年1月12日 2010年6月25日 2011年1月21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 2011年1月21日	2006年7月4日 2010年1月8日 2011年1月21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 2011年7月12日	2006年1月20日 2009年7月3日 2011年7月12日
O	TOKYU REIT蒲田ビル	清水建設株式会社	2003年3月26日 2011年8月18日	2006年7月4日 2010年1月20日 2011年8月18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 2011年7月25日	2008年1月11日 2011年7月25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	2010年6月25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	2011年7月12日
O	麴町スクエア	株式会社イー・アール・エス	2010年2月17日	—
O	TOKYU REIT新宿ビル	株式会社イー・アール・エス	2010年2月16日	—
O	秋葉原三和東洋ビル	株式会社イー・アール・エス	2010年9月14日	—
O	木場永代ビル	清水建設株式会社	2010年10月4日	—
O	東急銀座二丁目ビル	株式会社イー・アール・エス	2010年12月28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

# 設計・施工関係者一覧

2011年7月31日現在

用途区分	物件名	施工会社	設計事務所	構造計算書再委託先	検査機関
R	QFRONT (キューフロント)	東急建設	アール・アイ・イー	川口衛構造設計事務所	行政
R	レキシントン青山	栗本建設工業	アーキ&テック建築研究所	無	行政
R	TOKYU REIT表参道スクエア	鹿島建設	松田平田坂本設計事務所	無	行政
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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	ピーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	清水建設	I. N. A. 新建築研究所	無	行政
R	cocoti (ココチ)	大成建設	大成建設	無	(財)日本建築センター
R	湘南モールフィル(底地)(注)	-	-	-	-
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東急建設	東急建設	無	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター
R	代官山フォーラム	清水建設	三菱地所	無	行政
O	世田谷ビジネススクエア	東急建設	東急設計コンサルタント (デザイン:アーキテクトファイブ)	無	行政
O	東急南平台町ビル	東急建設	東京急行電鉄	無	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	清水建設	三菱地所設計	無	日本ERI(株)
O	TOKYU REIT新宿ビル	新日本製鐵、大林組	日建設計	無	(株)東京建築検査機構
O	秋葉原三和東洋ビル	大林組、大木建設	大林組	無	行政
O	木場永代ビル	鹿島建設	鹿島建設	無	行政
O	東急銀座二丁目ビル	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

※構造計算書の再委託先の有無は、構造計算書の本書等により確認した事項  
 ※施工会社・設計事務所等の名称は、建物竣工時点  
 (注)湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は取得していない

# 保有エレベーター一覧

2011年7月31日現在

物件名	エレベーター設置台数	製造会社	保守管理会社	竣工年月
QFRONT (キューフロント)	3	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 (フレルさぎ沼)	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
ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	6	東芝エレベータ	東芝エレベータ	1998年6月
cocoti (ココチ)	4	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	32	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	4	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	3	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	3	フジテック	フジテック	2003年1月
TOKYU REIT新宿ビル	3	日本オーチス・エレベータ	日本オーチス・エレベータ	2003年5月
秋葉原三和東洋ビル(注3)	2	日立製作所	日立ビルシステム	1985年8月
木場永代ビル	3	東芝エレベータ	東芝エレベータ	1992年2月
東急銀座二丁目ビル	2	日立製作所	日立ビルシステム	2008年8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) 秋葉原三和東洋ビルに記載の設置台数(2台)以外にテナント資産として1台あり

# 保有エスカレーター一覧

2011年7月31日現在

物件名	エスカレーター設置台数	製造会社	保守管理会社	竣工年月
QFRONT (キューフロント)	14	日立製作所	日立ビルシステム	1999年10月
東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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 2	三菱電機 日立製作所	三菱電機ビルテクノサービス 日立ビルシステム	1993年9月

(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(1)

2011年7月31日現在

		世田谷 ビジネススクエア	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル	東京日産台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榎町ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	TOKYU REIT 八丁堀ビル	
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	
	最寄り駅・徒歩時間(分)	「用賀駅」約1分	「渋谷駅」約7分	「渋谷駅」約5分	「稲荷町駅」約3分	「赤坂駅」約4分	「蒲田駅」約2分	「神谷町駅」約1分	「八丁堀駅」約3分	
建物	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	
	施工会社	東急建設㈱	東急建設㈱	東急建設㈱	鹿島建設㈱・日東建設㈱	鹿島建設㈱	鹿島建設㈱・住友建設㈱	㈱大林組他計3社	㈱竹中工務店	
	構造 (登記簿上の表示)	SRC・RC・S	S・SRC	SRC	SRC	RC	S・SRC	SRC・RC	SRC	
	耐震・PML	新耐震設計 2.8%	新耐震設計 7.9%	新耐震設計 11.1%	新耐震設計 7.4%	新耐震設計 11.2%	新耐震設計 7.7%	新耐震設計 7.2%	旧耐震設計 4.0% (免震化工事済)	
	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	
	エレベータ数 (建物全体)	乗用24、人荷用8 ※非常用2台含む	乗用2	乗用2	乗用4 ※住宅用1台含む	乗用2	乗用2、人荷用1 ※非常用1台含む	乗用3	乗用4	
	駐車場台数 (うち機械式台数)	315 (0)	28 (16 2段式)	32 (32 垂直循環式)	132 (92 垂直循環式・水平循環式)	31 (31 垂直循環式)	32 (32 水平循環式)	41 (0)	28 (28 水平循環式)	
	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)	
	総賃貸可能面積	45,376.35㎡ (13,726.34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)	3,199.50㎡ (967.84坪)	7,337.82㎡ (2,219.69坪)	10,136.44㎡ (3,066.27坪)	5,984.19㎡ (1,810.21坪)	
	基準階賃室面積	1,162.25㎡ (351.58坪)	1,129.66㎡ (341.72坪)	504.67㎡ (152.66坪)	778.76㎡ (235.57坪)	450.56㎡ (136.29坪)	850.71㎡ (257.33坪)	1,182.80㎡ (357.79坪)	661.16㎡ (200.00坪)	
専用室外の取扱 (ネット/グロス)	ネット	グロス	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット		
設備 (基準階)	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	2,650mm システム天井 (ライン型)	2,500mm システム天井 (ライン型)	2,550mm	
	床荷重	300kg/㎡ (一部500kg/㎡、1,000kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡	500kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡	
	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フロアダクト	OAフロア (H:100mm)	OAフロア (6F H:50mm) その他3WAYフロアダクト	OAフロア (H:100mm)	OAフロア (2,3,9F H:50mm) その他3WAYフロアダクト	OAフロア (1F一部、2,3,5,8,9F H:50mm) その他2WAYフロアダクト	
	基本コンセント電気容量	約40VA/㎡	約62VA/㎡	約36VA/㎡	約50VA/㎡	約26VA/㎡	約30VA/㎡	約40VA/㎡	約36VA/㎡	
	光ケーブル	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 (空冷チラー)	個別 (PMAC)	セントラル (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)
		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) 一部個別空冷ヒートポンプ	フロア単位 (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
	管理・セキュリティ	日勤管理(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	日勤管理 機械警備	巡回管理 機械警備	日勤管理(警備24H) 機械警備	日勤管理(警備24H) 機械警備	日勤管理 機械警備	
	24時間入退館	可	可	可	可	可	可	可	可	

# オフィススペック(2)

2011年7月31日現在

		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	麴町スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	秋葉原三和東洋ビル	木場永代ビル	東急銀座二丁目ビル	
立地	所在	港区赤坂	目黒区東山	千代田区二番町	新宿区新宿	千代田区外神田	江東区東陽	中央区銀座	
	最寄り駅・徒歩時間(分)	「赤坂見附駅」約4分	「池尻大橋駅」約5分	「麴町駅」約1分	「新宿三丁目駅」約1分	「末広町駅」約1分	「木場駅」約2分	「新富町駅」約2分	
建物	竣工年月 (登記簿上の表示)	2003年2月	1989年10月	2003年1月	2003年5月	1985年9月	1992年2月	2008年8月	
	施工会社	東急建設(株)	東急建設(株)	清水建設(株)	新日本製鐵(株)・(株)大林組	(株)大林組・大末建設(株)	鹿島建設(株)	東急建設(株)	
	構造 (登記簿上の表示)	S・SRC	SRC	S・RC	SRC	SRC	SRC	S・RC	
	耐震・PML	新耐震設計 3.9%	新耐震設計 5.8%	新耐震設計 4.8%	新耐震設計 4.2%	新耐震設計 11.8%	新耐震設計 7.3%	新耐震設計 4.4%	
	階数	B1F、9F建	7F建	B1F、7F建	10F建	B1F、8F建	10F建	B1F、8F建	
	エレベータ数 (建物全体)	乗用2	乗用2	乗用3	乗用3 ※非常用1台含む	乗用2 ※別途テナント資産1台あり	乗用2、人荷用1 ※非常用1台含む	乗用2	
	駐車台数 (うち機械式台数)	17 (16 水平循環式)	29 (12 2段式)	25 (24 水平循環式)	33 (32 3段式・2段式)	30 (30 垂直循環式)	43 (43 垂直循環式)	18 (16 昇降横行縦行式ビット式)	
	延床面積 (公簿)	5,002.36㎡ (1,513.21坪)	7,619.56㎡ (2,304.91坪)	6,803.47㎡ (2,058.04坪)	8,720.09㎡ (2,637.82坪)	5,704.69㎡ (1,725.66坪)	7,513.09㎡ (2,272.70坪) ※駐車場部分(41.74㎡)含む	5,098.61㎡ (1,542.32坪)	
	総賃貸可能面積	3,533.03㎡ (1,068.74坪)	5,733.23㎡ (1,734.30坪)	5,409.11㎡ (1,636.25坪)	6,130.45㎡ (1,854.46坪)	4,643.04㎡ (1,404.51坪)	5,776.46㎡ (1,747.37坪)	3,469.14㎡ (1,049.41坪)	
	基準階賃室面積	420.72㎡ (127.26坪)	1,064.53㎡ (322.02坪)	839.47㎡ (253.93坪)	746.79㎡ (225.90坪)	564.15㎡ (170.65坪)	600.60㎡ (181.68坪)	436.81㎡ (132.13坪)	
専用室外の取扱 (ネット/グロス)	ネット	ネット	ネット	ネット	グロス	ネット	ネット		
設備 (基準階)	天井高・システム	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)	2,750mm システム天井 (ライン型)	2,550mm B1F、2～5Fは 2,410～2,700mmの範囲	2,650mm	2,700mm システム天井 (グリッド型)	
	床荷重	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	500kg/㎡ (一部700kg/㎡)	300kg/㎡	400kg/㎡	500kg/㎡	
	OAフロア (テナント資産含む)	OAフロア (H:135mm)	OAフロア (1,2,4F,5F北側 H:50mm、 3F H:70mm)	OAフロア (H:125mm)	OAフロア (H:70mm)	OAフロア (3F H:70mm、4F H:75mm、 5F H:50mm、6,7,8F H:40mm)	OAフロア (2,3,4,5,6,10F H:50mm) その他2WAYフロアダクト	OAフロア (H:100mm)	
	基本コンセント電気容量	約60VA/㎡	約45VA/㎡	約60VA/㎡	約50VA/㎡	約60VA/㎡	約57VA/㎡	約60VA/㎡	
	光ケーブル	可	可	可	可	可	可	可	
	空調	熱源	個別 (空冷ヒートポンプ)	個別 (PMAO)	個別 (空冷ヒートポンプ)	個別 (空冷ヒートポンプ)	個別 (空冷ヒートポンプ)	個別 (空冷ヒートポンプ)	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) 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)	個別 (発停・温度調節可)	個別 (発停・温度調節可)
	管理・セキュリティ	巡回管理 機械警備	日勤管理 機械警備	巡回管理 機械警備	日勤管理 機械警備	巡回管理 機械警備	日勤管理 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	

**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		
		2011/7/31 実績	2012/1/31 見込み	2012/7/31 見込み	2011/7/31 実績	2012/1/31 見込み	2012/7/31 見込み	2011/7/31 実績	2012/1/31 見込み	2012/7/31 見込み	2011/7/31 実績	2012/1/31 見込み	2012/7/31 見込み
R	QFRONT (キューフロント)	3	3	3	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	100.0%	100.0%	100.0%
R	レキシントン青山	6	6	6	2,107.08	2,107.08	2,107.08	1,980.24	1,980.24	1,980.24	94.0%	94.0%	94.0%
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	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	cocoti (ココチ)	15	14	14	8,319.97	8,319.97	8,319.97	8,319.97	7,781.55	7,781.55	100.0%	93.5%	93.5%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	7	7	7	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,032.09	2,032.09	2,032.09	87.6%	87.6%	87.6%
R	代官山フォーラム	4	4	3	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,267.22	2,267.22	2,057.83	91.5%	91.5%	83.1%
	商業施設(都心) 計	41	40	39	23,972.33	23,972.33	23,972.33	23,347.92	22,809.50	22,600.11	97.4%	95.1%	94.3%
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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	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	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%
	商業施設(郊外) 計	4	4	4	115,258.67	115,258.67	115,258.67	115,258.67	115,258.67	115,258.67	100.0%	100.0%	100.0%
	商業施設 計	45	44	43	139,231.00	139,231.00	139,231.00	138,606.59	138,068.17	137,858.78	99.6%	99.2%	99.0%
O	世田谷ビジネススクエア	55	53	53	24,956.99	24,956.99	24,956.99	23,309.14	22,553.01	22,553.01	93.4%	90.4%	90.4%
O	東急南平台町ビル	1	1	1	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	2	2	2	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	100.0%	100.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	12	12	12	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	3	3	3	3,199.50	3,199.50	3,199.50	3,040.90	3,040.90	3,040.90	95.0%	95.0%	95.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6	5	5	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	10,136.44	10,136.44	10,136.44	8,945.99	10,037.73	2,940.93	88.3%	99.0%	29.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	10	10	5,984.19	5,984.19	5,984.19	5,984.19	5,984.19	5,984.19	100.0%	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	5	5	5	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	100.0%	100.0%	100.0%
O	麴町スクエア	5	3	4	5,409.11	5,409.11	5,409.11	5,409.11	2,316.61	3,156.08	100.0%	42.8%	58.3%
O	TOKYU REIT新宿ビル	10	10	10	6,130.45	6,130.45	6,130.45	6,130.45	6,130.45	6,130.45	100.0%	100.0%	100.0%
O	秋葉原三和東洋ビル	6	6	6	4,643.04	4,643.04	4,643.04	4,643.04	4,643.04	4,643.04	100.0%	100.0%	100.0%
O	木場永代ビル	4	4	4	5,776.46	5,776.46	5,776.46	5,776.46	5,776.46	5,776.46	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急銀座二丁目ビル	2	2	2	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	100.0%	100.0%	100.0%
	オフィス 計	127	122	122	106,142.01	106,142.01	106,142.01	103,145.11	99,537.51	93,280.18	97.2%	93.8%	87.9%
	合計	172	166	165	245,373.01	245,373.01	245,373.01	241,751.70	237,605.68	231,138.96	98.5%	96.8%	94.2%

\*見込みの数値は、2011年8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



## 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	第14期末	第15期末	第16期末
商業施設(都心) (注1)	9,665.09 m <sup>2</sup> (2,923.69 坪)	11,031.19 m <sup>2</sup> (3,336.94 坪)	11,031.19 m <sup>2</sup> (3,336.94 坪)	16,023.16 m <sup>2</sup> (4,847.01 坪)	18,732.87 m <sup>2</sup> (5,666.69 坪)	19,351.25 m <sup>2</sup> (5,853.75 坪)	21,670.49 m <sup>2</sup> (6,555.32 坪)	21,670.49 m <sup>2</sup> (6,555.32 坪)	21,670.49 m <sup>2</sup> (6,555.32 坪)	24,148.13 m <sup>2</sup> (7,304.81 坪)	23,937.71 m <sup>2</sup> (7,241.16 坪)	21,963.38 m <sup>2</sup> (6,643.92 坪)	23,030.18 m <sup>2</sup> (6,966.63 坪)	21,292.95 m <sup>2</sup> (6,441.12 坪)	22,975.91 m <sup>2</sup> (6,950.21 坪)	23,347.92 m <sup>2</sup> (7,062.75 坪)
商業施設(郊外) (注2)	20,894.66 m <sup>2</sup> (6,320.64 坪)	20,894.66 m <sup>2</sup> (6,320.64 坪)	80,139.25 m <sup>2</sup> (24,242.12 坪)	80,139.25 m <sup>2</sup> (24,242.12 坪)	80,139.25 m <sup>2</sup> (24,242.12 坪)	71,180.55 m <sup>2</sup> (21,532.12 坪)	71,180.55 m <sup>2</sup> (21,532.12 坪)	71,180.55 m <sup>2</sup> (21,532.12 坪)	71,180.55 m <sup>2</sup> (21,532.12 坪)	71,180.55 m <sup>2</sup> (21,532.12 坪)	71,180.55 m <sup>2</sup> (21,532.12 坪)	71,180.55 m <sup>2</sup> (21,532.12 坪)	71,180.55 m <sup>2</sup> (21,532.12 坪)	71,180.55 m <sup>2</sup> (21,532.12 坪)	71,180.55 m <sup>2</sup> (21,532.12 坪)	71,180.55 m <sup>2</sup> (21,532.12 坪)
オフィス計	64,513.83 m <sup>2</sup> (19,515.43 坪)	66,687.97 m <sup>2</sup> (20,173.11 坪)	75,394.69 m <sup>2</sup> (22,806.90 坪)	78,038.28 m <sup>2</sup> (23,606.58 坪)	79,281.34 m <sup>2</sup> (23,982.61 坪)	79,485.70 m <sup>2</sup> (24,044.42 坪)	85,168.11 m <sup>2</sup> (25,763.35 坪)	84,749.59 m <sup>2</sup> (25,636.75 坪)	89,140.32 m <sup>2</sup> (26,964.95 坪)	98,431.42 m <sup>2</sup> (29,775.50 坪)	96,646.57 m <sup>2</sup> (29,235.59 坪)	98,667.34 m <sup>2</sup> (29,846.87 坪)	74,834.63 m <sup>2</sup> (22,637.47 坪)	87,614.31 m <sup>2</sup> (26,503.33 坪)	94,757.91 m <sup>2</sup> (28,664.27 坪)	103,145.11 m <sup>2</sup> (31,201.40 坪)
合計	95,073.58 m <sup>2</sup> (28,759.76 坪)	98,613.82 m <sup>2</sup> (29,830.68 坪)	166,565.13 m <sup>2</sup> (50,385.95 坪)	174,200.69 m <sup>2</sup> (52,695.71 坪)	178,153.46 m <sup>2</sup> (53,891.42 坪)	170,017.50 m <sup>2</sup> (51,430.29 坪)	178,019.15 m <sup>2</sup> (53,850.79 坪)	177,600.63 m <sup>2</sup> (53,724.19 坪)	181,991.36 m <sup>2</sup> (55,052.39 坪)	193,760.10 m <sup>2</sup> (58,612.43 坪)	191,764.83 m <sup>2</sup> (58,008.86 坪)	191,811.27 m <sup>2</sup> (58,022.91 坪)	169,045.36 m <sup>2</sup> (51,136.22 坪)	180,087.81 m <sup>2</sup> (54,476.56 坪)	188,914.37 m <sup>2</sup> (57,146.60 坪)	197,673.58 m <sup>2</sup> (59,796.26 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	第14期末	第15期末	第16期末
商業施設(都心) (注1)	12,089 円/月m <sup>2</sup> (39,965 円/月坪)	12,757 円/月m <sup>2</sup> (42,172 円/月坪)	12,779 円/月m <sup>2</sup> (42,243 円/月坪)	12,628 円/月m <sup>2</sup> (41,745 円/月坪)	12,771 円/月m <sup>2</sup> (42,219 円/月坪)	12,734 円/月m <sup>2</sup> (42,095 円/月坪)	12,316 円/月m <sup>2</sup> (40,714 円/月坪)	12,453 円/月m <sup>2</sup> (41,166 円/月坪)	12,571 円/月m <sup>2</sup> (41,557 円/月坪)	11,857 円/月m <sup>2</sup> (39,197 円/月坪)	12,143 円/月m <sup>2</sup> (40,143 円/月坪)	11,963 円/月m <sup>2</sup> (39,546 円/月坪)	11,549 円/月m <sup>2</sup> (38,177 円/月坪)	11,050 円/月m <sup>2</sup> (36,527 円/月坪)	10,823 円/月m <sup>2</sup> (35,777 円/月坪)	10,702 円/月m <sup>2</sup> (35,378 円/月坪)
商業施設(郊外) (注2)	2,832 円/月m <sup>2</sup> (9,361 円/月坪)	2,832 円/月m <sup>2</sup> (9,361 円/月坪)	1,866 円/月m <sup>2</sup> (6,168 円/月坪)	1,866 円/月m <sup>2</sup> (6,168 円/月坪)	1,866 円/月m <sup>2</sup> (6,168 円/月坪)	1,534 円/月m <sup>2</sup> (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m <sup>2</sup> (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m <sup>2</sup> (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m <sup>2</sup> (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m <sup>2</sup> (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m <sup>2</sup> (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m <sup>2</sup> (5,070 円/月坪)	1,530 円/月m <sup>2</sup> (5,058 円/月坪)	1,530 円/月m <sup>2</sup> (5,058 円/月坪)	1,526 円/月m <sup>2</sup> (5,045 円/月坪)	1,525 円/月m <sup>2</sup> (5,042 円/月坪)
オフィス計	6,145 円/月m <sup>2</sup> (20,315 円/月坪)	6,134 円/月m <sup>2</sup> (20,276 円/月坪)	6,112 円/月m <sup>2</sup> (20,204 円/月坪)	6,191 円/月m <sup>2</sup> (20,465 円/月坪)	6,188 円/月m <sup>2</sup> (20,456 円/月坪)	6,192 円/月m <sup>2</sup> (20,469 円/月坪)	6,200 円/月m <sup>2</sup> (20,497 円/月坪)	6,495 円/月m <sup>2</sup> (21,470 円/月坪)	6,653 円/月m <sup>2</sup> (21,994 円/月坪)	6,875 円/月m <sup>2</sup> (22,727 円/月坪)	6,947 円/月m <sup>2</sup> (22,965 円/月坪)	6,824 円/月m <sup>2</sup> (22,557 円/月坪)	6,182 円/月m <sup>2</sup> (20,438 円/月坪)	6,252 円/月m <sup>2</sup> (20,669 円/月坪)	6,104 円/月m <sup>2</sup> (20,180 円/月坪)	6,096 円/月m <sup>2</sup> (20,152 円/月坪)
合計	6,021 円/月m <sup>2</sup> (19,905 円/月坪)	6,175 円/月m <sup>2</sup> (20,413 円/月坪)	4,510 円/月m <sup>2</sup> (14,910 円/月坪)	4,793 円/月m <sup>2</sup> (15,845 円/月坪)	4,936 円/月m <sup>2</sup> (16,317 円/月坪)	4,986 円/月m <sup>2</sup> (16,483 円/月坪)	5,079 円/月m <sup>2</sup> (16,790 円/月坪)	5,233 円/月m <sup>2</sup> (17,300 円/月坪)	5,356 円/月m <sup>2</sup> (17,704 円/月坪)	5,534 円/月m <sup>2</sup> (18,293 円/月坪)	5,586 円/月m <sup>2</sup> (18,467 円/月坪)	5,449 円/月m <sup>2</sup> (18,013 円/月坪)	4,955 円/月m <sup>2</sup> (16,379 円/月坪)	4,953 円/月m <sup>2</sup> (16,374 円/月坪)	4,953 円/月m <sup>2</sup> (16,374 円/月坪)	4,994 円/月m <sup>2</sup> (16,509 円/月坪)

\*上記賃料単価推移算出にあたって、湘南モールフィル(底地)は含まない  
(注1) 商業施設(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(コンゼ) 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(フレルさき沼)、第2東急鷺沼ビル、ビーコンビルプラザ(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期中に売却済

## 賃料単価推移(特殊要因控除ベース)

	総賃賃面積															
	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	第14期末	第15期末	第16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)	21,292.95 ㎡ (6,441.12 坪)	22,975.91 ㎡ (6,950.21 坪)	23,347.92 ㎡ (7,062.75 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)	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)	71,008.70 ㎡ (21,480.13 坪)	83,735.17 ㎡ (25,329.89 坪)	90,863.64 ㎡ (27,486.25 坪)	98,880.77 ㎡ (29,911.43 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)	135,267.87 ㎡ (40,918.53 坪)	146,257.11 ㎡ (44,242.77 坪)	155,068.53 ㎡ (46,908.23 坪)	163,457.67 ㎡ (49,445.95 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	第14期末	第15期末	第16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㎡ (42,085 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)	11,050 円/月㎡ (36,527 円/月坪)	10,823 円/月㎡ (35,777 円/月坪)	10,702 円/月㎡ (35,378 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)	2,182 円/月㎡ (7,212 円/月坪)	2,175 円/月㎡ (7,189 円/月坪)	2,173 円/月㎡ (7,184 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)	6,470 円/月㎡ (21,388 円/月坪)	6,502 円/月㎡ (21,493 円/月坪)	6,329 円/月㎡ (20,923 円/月坪)	6,303 円/月㎡ (20,836 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)	6,028 円/月㎡ (19,926 円/月坪)	5,946 円/月㎡ (19,656 円/月坪)	5,890 円/月㎡ (19,472 円/月坪)	5,890 円/月㎡ (19,470 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(コンゼ) 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(フレルさぎ沼)、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期中に売却済

## 解約及び新規契約テナント

### 第16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
レキシントン青山	126.84	1	291.77	1	230.0%
cocoti(ココチ)	—	—	207.08	1	—
世田谷ビジネススクエア(注3)	332.44	2	2,089.90	8	628.7%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	158.60	1	241.01	1	152.0%
TOKYU REIT蒲田ビル	—	—	850.71	2	—
TOKYU REIT虎ノ門ビル	—	—	1,184.63	1	—
東急池尻大橋ビル	—	—	1,042.85	1	—
TOKYU REIT新宿ビル	129.91	1	129.91	1	100.0%
合計 (第16期末総賃貸可能面積比)	747.79 (0.30%)	5	6,037.86 (2.46%)	16	807.4%

(注1) 解約面積とは、第16期中(2011年2月1日～2011年7月31日)に賃貸借契約が終了し、空室となった面積

(注2) 新規賃貸借契約面積とは、第16期中(2011年2月1日～2011年7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

\* 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17期(予定)

物件名	解約(予定)面積 (㎡) a (注4)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (㎡) b (注5)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
cocoti(ココチ)	538.42	1	—	—	—
世田谷ビジネススクエア(注6)	776.48	4	20.36	1	2.6%
TOKYU REIT蒲田ビル	850.71	1	—	—	—
TOKYU REIT虎ノ門ビル	—	—	1,091.74	1	—
麴町スクエア	3,762.33	3	669.83	1	17.8%
合計 (第17期末見込み総賃貸可能面積比)	5,927.94 (2.42%)	9	1,781.93 (0.73%)	3	30.1%

(注4) 解約(予定)面積とは、2011年8月24日までに解約の通知を受領の上、第17期中(2011年8月1日～2012年1月31日)に賃貸借契約が終了し、空室となった面積、

又は、第17期中に賃貸借契約が終了予定の面積

(注5) 新規賃貸借契約面積とは、2011年8月24日までに新規の賃貸借契約が締結され、第17期中(2011年8月1日～2012年1月31日)に引渡し済、又は引渡し予定の面積

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

\* 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

# 期末テナント上位10社

2011年7月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	20.8%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル(底地)	平成35年3月19日	44,078.12	18.2%
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	平成30年6月30日	19,610.06	8.1%
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	3.0%
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.6%
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24年9月30日 (注2)	7,096.80	2.9%
6	カルチャー・コンビニエンス・クラブ株式会社	サービス	QFRONT(キューフロント)	平成31年12月14日 (注2)	4,044.10	1.7%
			世田谷ビジネススクエア (注3)	平成26年8月14日 (注2)	220.65	0.1%
7	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	平成25年1月31日	3,533.03	1.5%
8	株式会社富士通アドバンスソリューションズ	情報・通信	TOKYU REIT蒲田ビル	平成25年3月31日	3,402.84	1.4%
9	株式会社第一ビルディング	不動産	東急銀座二丁目ビル	平成25年8月31日	3,278.04	1.4%
10	コヴィディエンジャパン株式会社	卸売	世田谷ビジネススクエア (注3)	平成24年1月31日 (注2)	3,203.86	1.3%
賃貸面積上位10テナントの合計					149,779.93	62.0%
第16期末(26物件)の総賃貸面積					241,751.70	100.0%

(注1)比率は、第16期末時点の26物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載

(注2)複数の賃貸区画のうち、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

2011年7月31日現在

テナント名	物件名	期間	賃料改定 期間	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積比率	月額賃料総額 合計(千円)	比率		
株式会社イトーヨーカ堂	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	自: 1998年6月18日 至: 2018年6月17日	3年毎(注1)	50,285.89	20.5%	274,947	25.8%		
大和ハウス工業株式会社	湘南モールフィル(底地)	自: 2003年3月20日 至: 2023年3月19日	3年毎	44,078.12	18.0%				
株式会社東急ストア	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	自: 2003年9月10日 至: 2018年6月30日	3年毎	19,610.06	8.0%				
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	QFRONT(キューフロント)	自: 2001年7月2日(注2) 至: 2019年12月14日(注3)	3年毎	3,556.31	1.4%				
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(注6)	自: 1993年10月22日(注2) 至: 2017年8月31日(注3)	2年毎	2,634.78(注8)	1.1%				
日産ネットワークホールディングス株式会社(注7)	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	1.1%				
ディーゼル・ジャパン株式会社	cocoti(ココチ)	自: 2010年9月20日 至: 2016年9月19日	(注4)	1,083.97	0.4%				
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	—	858.83	0.4%				
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赤坂榴ヶ町ビル	自: 2011年2月1日 至: 2031年1月31日	3年毎	241.01	0.1%				
株式会社ジンコーポレーション	cocoti(ココチ)	自: 2011年2月1日 至: 2017年1月31日	(注5)	207.08	0.1%				
株式会社ファミリーマート	レキシントン青山	自: 2010年12月29日 至: 2021年2月28日	5年毎	147.18	0.1%				
株式会社ファミリーマート	世田谷ビジネススクエア(注6)	自: 2010年10月1日 至: 2020年9月30日	5年毎	73.94	0.0%				
株式会社東急ストア	第2東急鷺沼ビル	自: 2002年12月27日 至: 2018年6月30日	3年毎	駐車場	—				
日産ネットワークホールディングス株式会社(注7)	東京日産台東ビル	自: 2009年10月1日 至: 2018年9月30日	—	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	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				125,856.06	51.3%				
第16期末(26物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額				245,373.01	100%			1,066,435	100%

\* 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、2011年8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの

(アンテナ等月額50万円以下のもの、及び2011年7月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く)

このうち定期建物賃貸借契約テナントは東京日産台東ビルの日産ネットワークホールディングス株式会社(旧: 株式会社東日カーライフグループ)、レキシントン青山及び世田谷ビジネススクエアの各賃借人である株式会社ファミリーマート、cocoti(ココチ)のディーゼル・ジャパン株式会社及び株式会社ジンコーポレーションの5件(駐車場を除く)。また、大和ハウス工業株式会社は事業用定期借地権設定契約テナントである

(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) 2013年9月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

(注5) 2014年2月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

(注6) 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

(注7) 2011年4月1日より、賃借人の地位が株式会社東日カーライフグループから日産ネットワークホールディングス株式会社に承継されている

(注8) キャタピラー・ジャパン株式会社が賃借している8階(708.01㎡)については、2011年1月25日に解約予告を受領しており、同年7月31日をもって解約となる

# 利害関係者テナント比率

2011年7月31日現在

番号	利害関係者(注1)	業種	物件名	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率	年間賃料(注2) (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 (フレルさぎ沼)	19,610.06	8.1%	615,988	51,332	4.8%	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.0%	364,753	30,396	2.9%	
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.6%	363,538	30,294	2.8%	
4	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.5%	385,200	32,100	3.0%	
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3)	2,772.74	1.1%	241,126	20,093	1.9%	
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	2.0%	
7	その他	—	—	4,438.68	1.8%	302,696	25,224	2.4%	
利害関係者合計(第16期末)				41,381.05	17.1%	2,532,502	211,041	19.8%	
ポートフォリオ合計 第16期末(26物件)				総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	241,751.70	100%	—	—	—
				総賃料収入(千円)	—	—	12,797,224	1,066,435	100%

(注1)「利害関係者」とは、下記「東急電鉄等」、「東急電鉄の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいう。

1.「東急電鉄等」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいう。

- i. 東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」という)
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社又は特別目的事業体

2.「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいう。

3.「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいう。

- i. 東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」という)
- ii. 東急不動産の連結子会社
- iii. 東急不動産又は東急不動産の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社及び特別目的会社

(注2)年間賃料は、月額賃料を12倍して算出

(注3)世田谷ビジネススクエアの賃貸面積、年間賃料、月額賃料は、共有持分割合55%の値を表示

## 契約期間別収入比率

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	契約期間(年)
第16期末 (26物件)	商業施設(都心)	0.0%	12.1%	27.4%	17.4%	43.1%	100.0%	9.8
	商業施設(郊外)	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%	94.8%	100.0%	17.1
	商業施設	1.8%	8.0%	18.2%	11.6%	60.5%	100.0%	12.3
	オフィス	1.1%	54.6%	21.9%	15.9%	6.5%	100.0%	3.8
	合計	1.3%	36.3%	20.4%	14.2%	27.8%	100.0%	7.1

\*2011年7月31日時点の貸室部分の賃料(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(壁面賃貸収入を含み、駐車場収入を除く)を対象に算出(総賃貸収入ではない)

\*契約期間は加重平均により算出

## 契約残存期間別収入比率

種別		1年以内	1年超、2年以内	2年超、5年以内	5年超、10年以内	10年超	合計	契約残存期間(年)
第16期末 (26物件)	商業施設(都心)	6.4%	25.5%	30.1%	38.0%	0.0%	100.0%	4.5
	商業施設(郊外)	5.2%	0.0%	0.0%	73.7%	21.1%	100.0%	7.5
	商業施設	6.0%	16.9%	20.0%	50.0%	7.1%	100.0%	5.6
	オフィス	32.7%	49.0%	12.2%	5.7%	0.3%	100.0%	1.6
	合計	22.2%	36.4%	15.3%	23.2%	3.0%	100.0%	3.2

\*2011年7月31日時点の貸室部分の賃料(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(壁面賃貸収入を含み、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、2011年8月1日

\*契約期間は加重平均により算出



## テナント業種別分布(テナント数ベース)

2011年7月31日現在

大分類	業種 中分類	商業施設(都心)		商業施設(郊外)		商業施設計		オフィス		ポートフォリオ全体	
		テナント数	比率(%)	テナント数	比率(%)	テナント数	比率(%)	テナント数	比率(%)	テナント数	比率(%)
建設業	建設業	-	-	1	25.0	1	2.2	7	5.5	8	4.7
製造業	繊維製品	-	-	-	-	-	-	1	0.8	1	0.6
	化学	-	-	-	-	-	-	3	2.4	3	1.7
	医薬品	-	-	-	-	-	-	1	0.8	1	0.6
	ガラス・土石製品	-	-	-	-	-	-	1	0.8	1	0.6
	機械	-	-	-	-	-	-	5	3.9	5	2.9
	電気機器	-	-	-	-	-	-	5	3.9	5	2.9
	その他製品	-	-	-	-	-	-	2	1.6	2	1.2
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	-	-	-	-	1	0.8	1	0.6
運輸・情報通信業	陸運業	1	2.4	-	-	1	2.2	4	3.1	5	2.9
	倉庫・運輸関連業	-	-	-	-	-	-	1	0.8	1	0.6
	情報・通信業	1	2.4	-	-	1	2.2	10	7.9	11	6.4
商業	卸売業	-	-	-	-	-	-	11	8.7	11	6.4
	小売業	29	70.7	2	50.0	31	68.9	23	18.1	54	31.4
金融・保険業	銀行業	-	-	1	25.0	1	2.2	2	1.6	3	1.7
	証券、商品先物取引業	-	-	-	-	-	-	1	0.8	1	0.6
	保険業	-	-	-	-	-	-	2	1.6	2	1.2
	その他金融業	-	-	-	-	-	-	5	3.9	5	2.9
不動産業	不動産業	-	-	-	-	-	-	3	2.4	3	1.7
サービス業	サービス業	10	24.4	-	-	10	22.2	30	23.6	40	23.3
その他	その他	-	-	-	-	-	-	9	7.1	9	5.2
合計		41	100.0	4	100.0	45	100.0	127	100.0	172	100.0

\* 業種は、証券コード協議会「業種別分類項目及び業種コード」をもとに、資産運用会社が分類  
「その他」は「業種別分類項目及び業種コード」には無いが、資産運用会社にて設定  
\* 独立行政法人や政府系の公益法人(財団法人、社団法人)は「その他」に含まれる

# 定期借家契約と普通借家契約の比率

2011年7月31日現在

用途区分	物件名	テナント数			比率		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	2	2	0.0%	100.0%	0	71	71	0.0%	100.0%
R	レキシントン青山	2	4	6	33.3%	66.7%	5	11	17	34.6%	65.4%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	2	2	4	50.0%	50.0%	7	19	26	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)	13	2	15	86.7%	13.3%	54	20	75	72.2%	27.8%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	7	0	7	100.0%	0.0%	16	0	16	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%
	<b>商業施設(都心) 計</b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>40</b>	<b>67.5%</b>	<b>32.5%</b>	<b>114</b>	<b>135</b>	<b>249</b>	<b>45.7%</b>	<b>54.3%</b>
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	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%
	<b>商業施設(郊外) 計</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>25.0%</b>	<b>75.0%</b>	<b>29</b>	<b>108</b>	<b>137</b>	<b>21.1%</b>	<b>78.9%</b>
	<b>商業施設 計</b>	<b>28</b>	<b>16</b>	<b>44</b>	<b>63.6%</b>	<b>36.4%</b>	<b>143</b>	<b>244</b>	<b>387</b>	<b>36.9%</b>	<b>63.1%</b>
O	世田谷ビジネススクエア	4	51	55	7.3%	92.7%	4	139	144	3.5%	96.5%
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	77.1%	22.9%
O	東京日産台東ビル	1	11	12	8.3%	91.7%	6	24	31	21.9%	78.1%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	0	3	3	0.0%	100.0%	0	17	17	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1	5	6	16.7%	83.3%	4	30	35	13.4%	86.6%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	55	55	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	10	10	0.0%	100.0%	0	31	31	0.0%	100.0%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	0	1	100.0%	0.0%	32	0	32	100.0%	0.0%
O	東急池尻大橋ビル	1	4	5	20.0%	80.0%	7	19	27	28.9%	71.1%
O	麴町スクエア	1	4	5	20.0%	80.0%	4	40	44	9.5%	90.5%
O	TOKYU REIT新宿ビル	1	9	10	10.0%	90.0%	0	45	45	0.9%	99.1%
O	秋葉原三和東洋ビル	0	6	6	0.0%	100.0%	0	26	26	0.0%	100.0%
O	木場永代ビル	0	4	4	0.0%	100.0%	0	31	31	0.0%	100.0%
O	東急銀座二丁目ビル	2	0	2	100.0%	0.0%	35	0	35	100.0%	0.0%
	<b>オフィス 計</b>	<b>14</b>	<b>113</b>	<b>127</b>	<b>11.0%</b>	<b>89.0%</b>	<b>157</b>	<b>471</b>	<b>628</b>	<b>25.1%</b>	<b>74.9%</b>
	<b>合計</b>	<b>42</b>	<b>129</b>	<b>171</b>	<b>24.6%</b>	<b>75.4%</b>	<b>300</b>	<b>715</b>	<b>1,016</b>	<b>29.6%</b>	<b>70.4%</b>

\* 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14期					第15期					第16期				
	総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規		総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規		総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規	
		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	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)	4,502.93	528.93	11.7%	487.79	10.8%	4,502.93	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,502.93	0.00	0.0%	0.00	0.0%
レキシントン青山	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,107.08	0.00	0.0%	274.02	13.0%	2,107.08	126.84	6.0%	291.77	13.8%
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)	8,319.96	4,044.50	48.6%	2,635.56	31.7%	8,319.96	0.00	0.0%	1,408.94	16.9%	8,319.97	0.00	0.0%	207.08	2.5%
CONZE(コンツェ)恵比寿	2,319.24	287.15	12.4%	0.00	0.0%	2,319.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,319.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%
代官山フォーラム	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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	23,972.32	4,860.58	20.3%	3,123.35	13.0%	23,972.32	0.00	0.0%	1,682.96	7.0%	23,972.33	126.84	0.5%	498.85	2.1%
東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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 (イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%
湘南モールフィル(底地)	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%
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	139,230.99	4,860.58	3.5%	3,123.35	2.2%	139,230.99	0.00	0.0%	1,682.96	1.2%	139,231.00	126.84	0.1%	498.85	0.4%
世田谷ビジネススクエア	24,956.99	876.72	3.5%	2,551.89	10.2%	24,956.99	2,944.25	11.8%	517.10	2.1%	24,956.99	332.44	1.3%	2,089.90	8.4%
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	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,947.24	435.79	5.5%	435.79	5.5%	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%	3,199.50	711.30	22.2%	463.54	14.5%	3,199.50	158.60	5.0%	241.01	7.5%
TOKYU REIT蒲田ビル	7,337.82	850.71	11.6%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	850.71	11.6%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,136.72	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,136.44	98.71	1.0%	517.75	5.1%	10,136.44	0.00	0.0%	1,184.63	11.7%
TOKYU REIT八丁堀ビル	5,984.19	731.73	12.2%	787.85	13.2%	5,984.19	25.00	0.4%	25.00	0.4%	5,984.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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%	409.53	7.2%	5,733.23	1,042.85	18.2%	0.00	0.0%	5,733.23	0.00	0.0%	1,042.85	18.2%
麴町スクエア	5,409.11	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,409.11	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,409.11	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT新宿ビル	5,710.41	0.00	0.0%	0.00	0.0%	6,130.45	0.00	0.0%	0.00	0.0%	6,130.45	129.91	2.1%	129.91	2.1%
秋葉原三和東洋ビル	-	-	-	-	-	4,643.04	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,643.04	0.00	0.0%	0.00	0.0%
木場永代ビル	-	-	-	-	-	5,776.46	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,776.46	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急銀座二丁目ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%
オフィス 計	91,817.54	2,459.16	2.7%	3,749.27	4.1%	102,672.87	5,257.90	5.1%	1,959.18	1.9%	106,142.01	620.95	0.6%	5,539.01	5.2%
総計	231,048.53	7,319.74	3.2%	6,872.62	3.0%	241,903.86	5,257.90	2.2%	3,642.14	1.5%	245,373.01	747.79	0.3%	6,037.86	2.5%

\* 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)

2011年7月31日現在

用途 区分	物件名	テナント数			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	2	2	0	71	71	0.00	2.93	2.93
R	レキシントン青山	2	4	6	5	11	17	5.00	2.44	3.32
R	TOKYU REIT表参道スクエア	2	2	4	7	19	26	5.01	2.44	3.12
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	28	0	28	10.31	0.00	10.31
R	cocoti(ココチ)	13	2	15	54	20	75	4.05	3.21	3.81
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	7	0	7	16	0	16	10.00	0.00	10.00
R	代官山フォーラム	1	3	4	1	12	14	2.00	2.00	2.00
	<b>商業施設(都心) 計</b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>40</b>	<b>114</b>	<b>135</b>	<b>249</b>	<b>6.55</b>	<b>2.77</b>	<b>4.50</b>
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	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
	<b>商業施設(郊外) 計</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>108</b>	<b>137</b>	<b>3.00</b>	<b>2.87</b>	<b>2.90</b>
	<b>商業施設 計</b>	<b>28</b>	<b>16</b>	<b>44</b>	<b>143</b>	<b>244</b>	<b>387</b>	<b>5.83</b>	<b>2.81</b>	<b>3.93</b>
O	世田谷ビジネススクエア	4	51	55	4	139	144	3.89	2.16	2.22
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	2.04	10.00	3.86
O	東京日産台東ビル	1	11	12	6	24	31	3.00	2.00	2.22
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	0	3	3	0	17	17	0.00	2.11	2.11
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1	5	6	4	30	35	5.00	2.00	2.40
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	5	5	0	55	55	0.00	2.10	2.10
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	10	10	0	31	31	0.00	2.25	2.25
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	0	1	32	0	32	5.00	0.00	5.00
O	東急池尻大橋ビル	1	4	5	7	19	27	3.00	2.00	2.29
O	麴町スクエア	1	4	5	4	40	44	0.50	2.00	1.86
O	TOKYU REIT新宿ビル	1	9	10	0	45	45	2.00	2.00	2.00
O	秋葉原三和東洋ビル	0	6	6	0	26	26	0.00	1.97	1.97
O	木場永代ビル	0	4	4	0	31	31	0.00	2.00	2.00
O	東急銀座二丁目ビル	2	0	2	35	0	35	5.13	0.00	5.13
	<b>オフィス 計</b>	<b>14</b>	<b>113</b>	<b>127</b>	<b>157</b>	<b>471</b>	<b>628</b>	<b>3.53</b>	<b>2.23</b>	<b>2.56</b>
	<b>合計</b>	<b>42</b>	<b>129</b>	<b>171</b>	<b>300</b>	<b>715</b>	<b>1,016</b>	<b>4.62</b>	<b>2.43</b>	<b>3.08</b>

\* 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16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16期)

	上昇	下落	現状維持	総数
新規	1件	14件	0件	15件
	6.7%	93.3%	0.0%	100.0%
継続	2件	17件	138件	157件
	1.3%	10.8%	87.9%	100.0%
合計	3件	31件	138件	172件
	1.7%	18.0%	80.2%	100.0%

\* 全テナントを対象としている

(倉庫、駐車場及び看板等のテナントを除く)

\* 同一テナントが複数区画で賃料更改・新規契約している場合は、賃貸面積の最も大きな契約の賃貸条件により分類

## 期末月額賃料比較

(千円)

		第16期末	第15期末	増減	増減率	
商業施設	都心	249,865	248,660	1,205	0.5%	
		うち既存テナントの賃料増減分		-1,684		
	郊外	137,563	137,630	-67	0.0%	
		うち既存テナントの賃料増減分		-67		
			387,428	386,290	1,138	0.3%
			うち既存テナントの賃料増減分		-1,751	
オフィス			593,139	578,437	14,702	2.5%
			うち既存テナントの賃料増減分		-3,511	
合計						
全体		980,567	964,727	15,840	1.6%	
		うち既存テナントの賃料増減分		-5,263		

\* 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

\* 比較対象物件を一致させるため、当期中に取得した物件及び譲渡した物件がある場合は、それぞれ当期末の物件及び前期末の物件よりこれらを除外して集計

# テナントクレジット別収入比率

第16期末(26物件)ベース

2011年7月31日現在

		帝国データバンクランク						計
		A	B	C	D	E	ランク分け無	
商業施設	商業施設(都心)	0.0%	51.0%	37.8%	6.9%	0.0%	4.2%	100.0%
	商業施設(郊外)	0.0%	94.8%	0.0%	0.0%	0.0%	5.2%	100.0%
	商業施設	0.0%	65.7%	25.1%	4.6%	0.0%	4.6%	100.0%
オフィス		0.0%	24.7%	47.4%	3.5%	0.0%	24.4%	100.0%
全体		0.0%	40.9%	38.6%	3.9%	0.0%	16.6%	100.0%

\* 2011年7月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を対象に算出(総賃貸収入ではない)

\* 独立行政法人、金融機関等はランク分け無しに分類される

## 帝国データバンクランクの定義

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

# プロパティ・マネジメント報酬

2011年7月31日現在

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 (フレルさぎ沼)	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 (注3)	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	株式会社東急コミュニティー		1.3%
O	TOKYU REIT新宿ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%
O	秋葉原三和東洋ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%
O	本場永代ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%
O	東急銀座二丁目ビル	東京急行電鉄株式会社		0.5%

\*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)第16期に、販売促進活動に付随する業務に対する報酬を支払っている

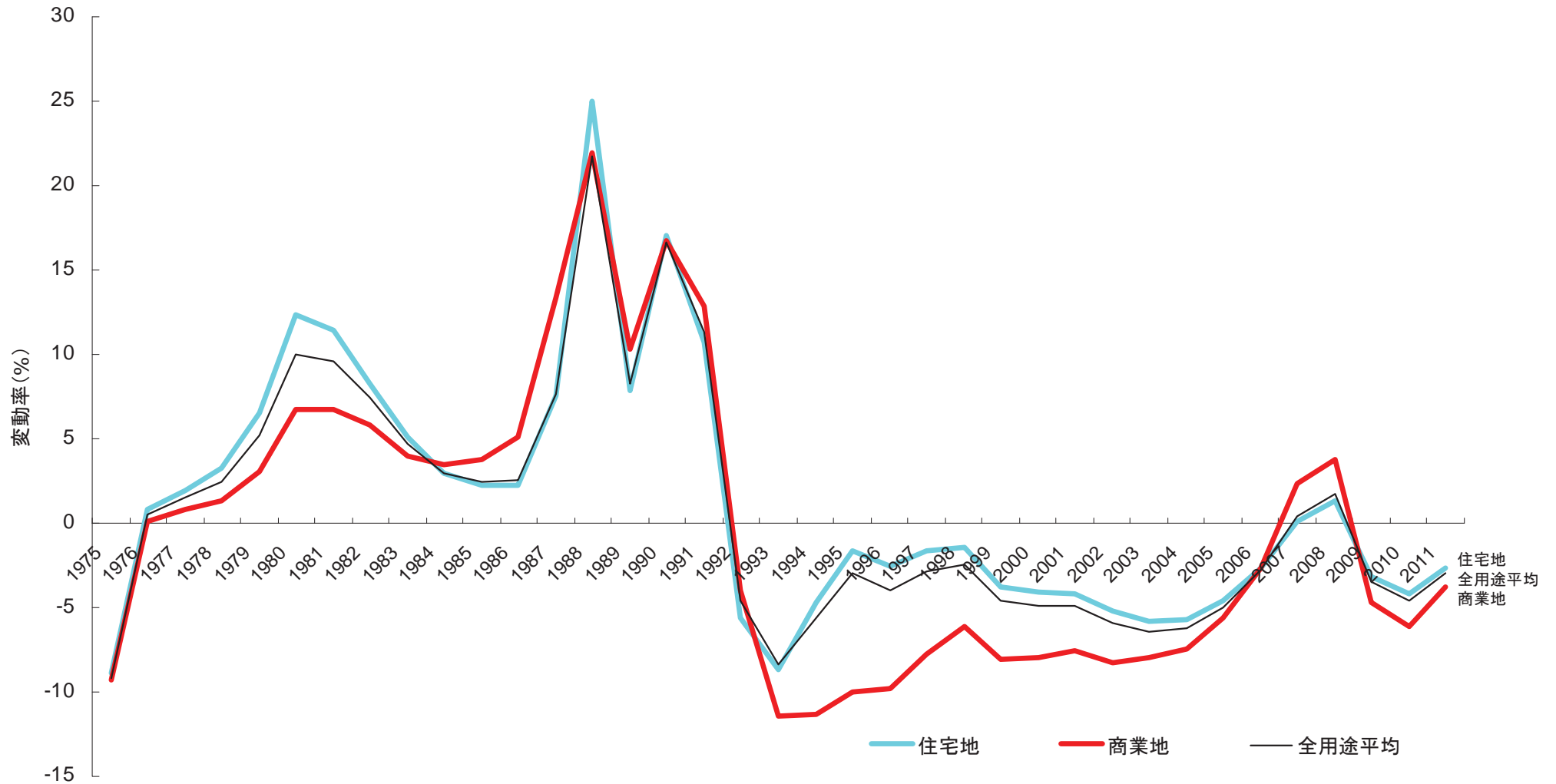
**TOKYU REIT**

---

マーケット



# 公示地価変動率推移（用途別・全国）

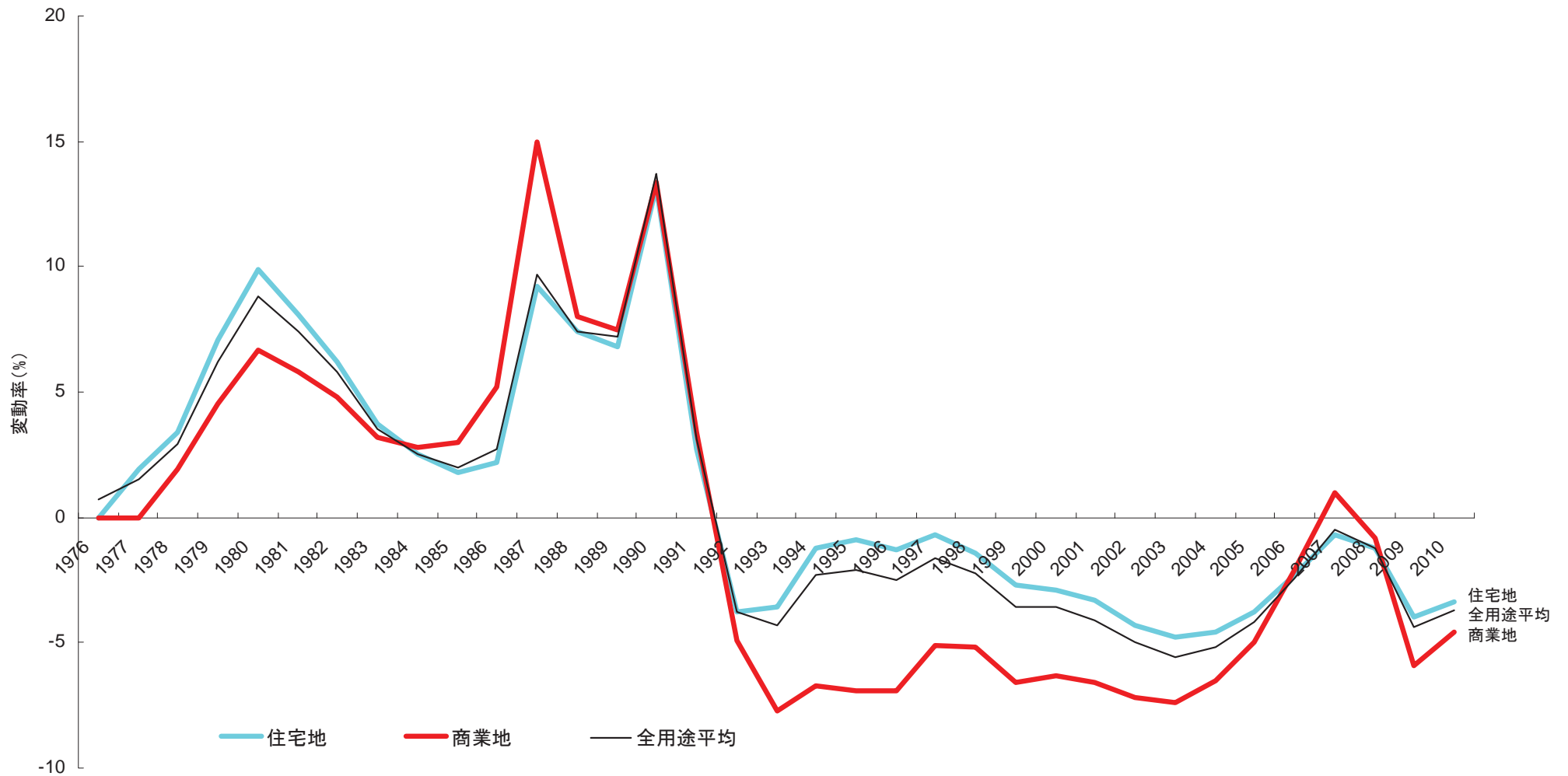


出所：国土交通省地価公示より、東急REIMが作成

2011年9月13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。

# 基準地価変動率推移（用途別・全国）

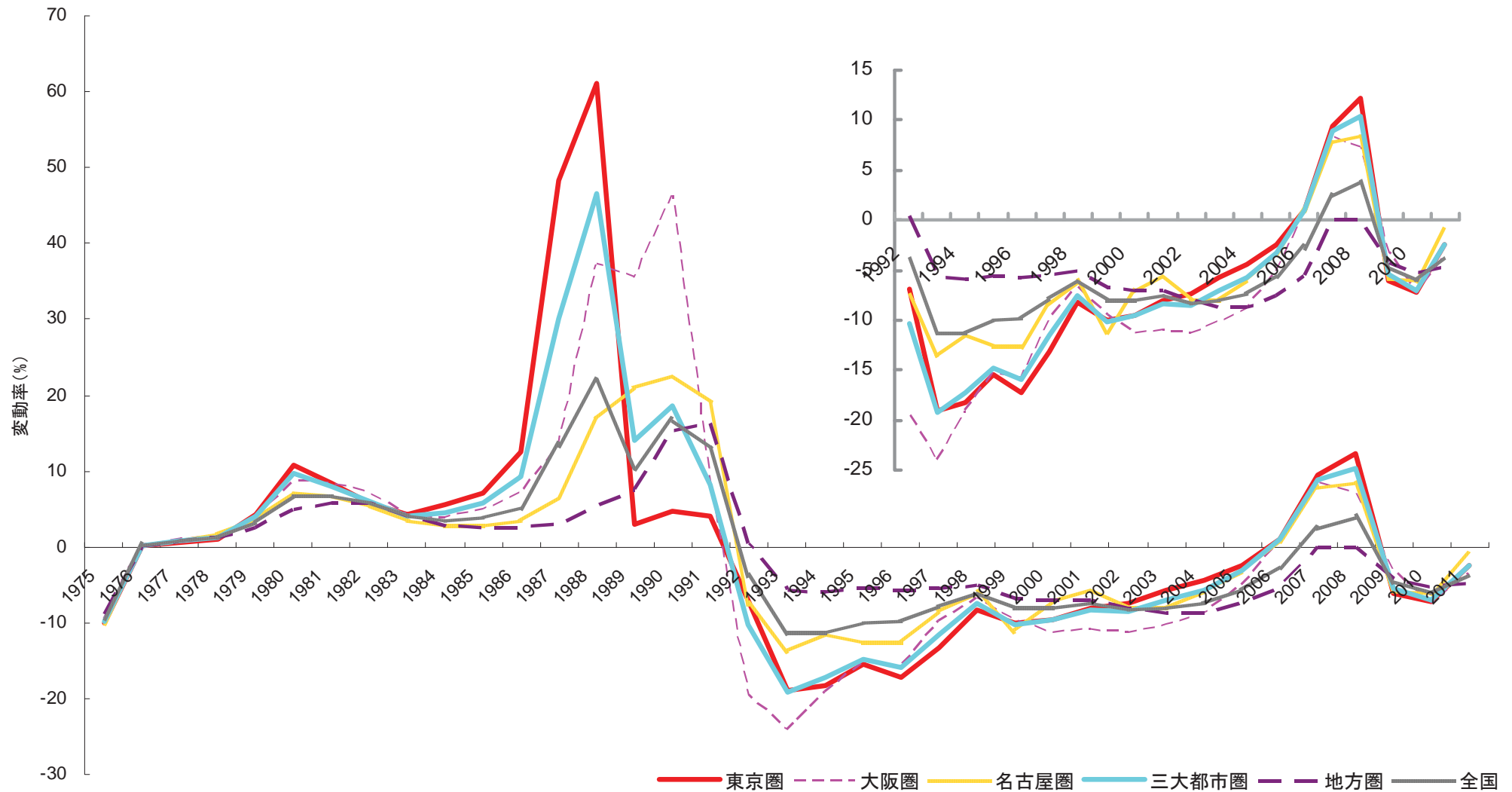


出所：都道府県地価調査より、東急REIMが作成

2011年9月13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。

# 公示地価変動率推移（商業地・地域別）

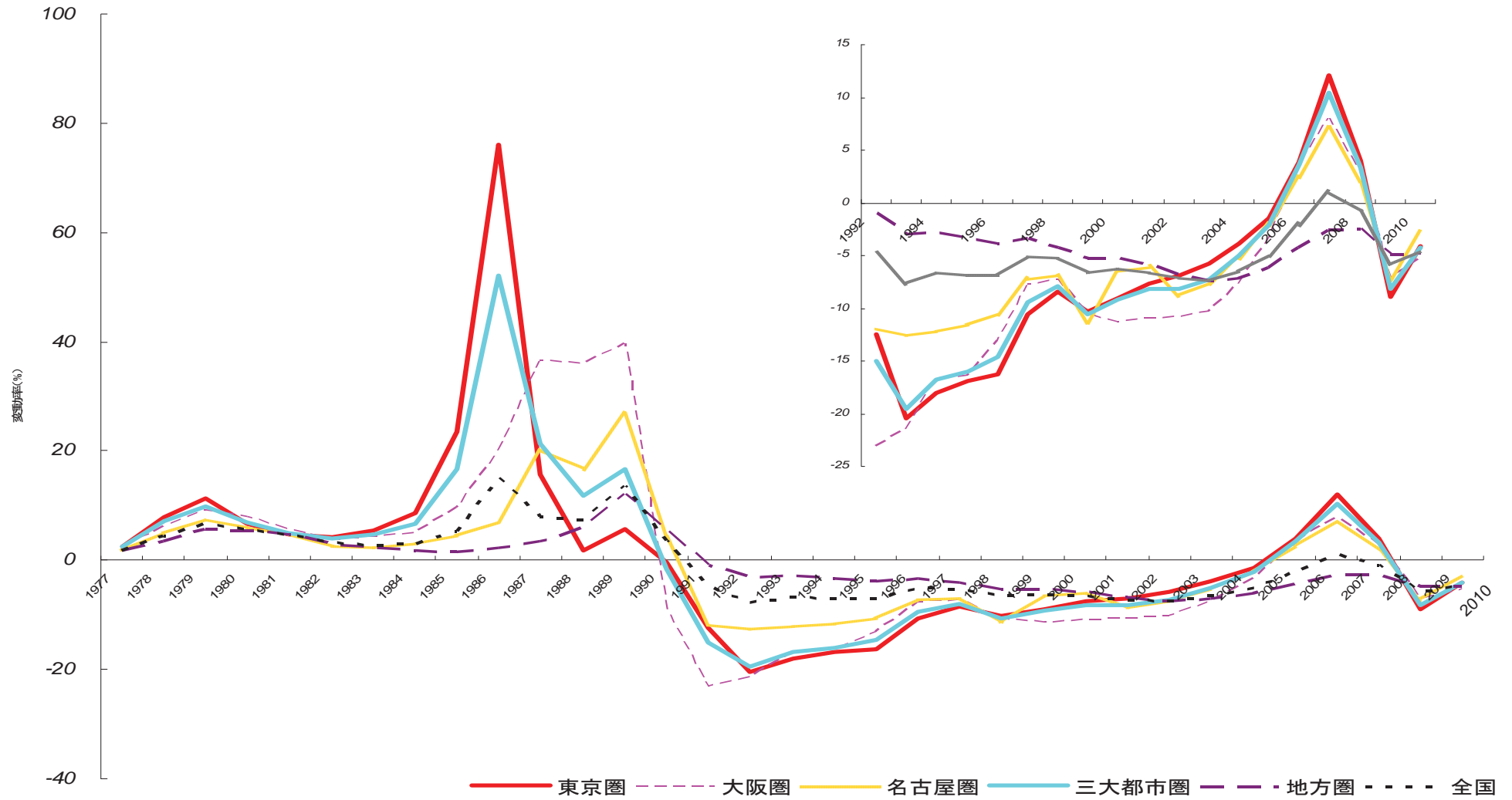


出所：国土交通省地価公示より、東急REIMが作成

2011年9月13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。

# 基準地価変動率推移（商業地・地域別）



出所：都道府県地価調査より、東急REIMが作成

2011年9月13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。

## 公示地価変動率（商業地・投資対象地域）

2011年  
(2010年)

	投資対象地域							
	都心5区地域				東急沿線地域 <sup>(注2)</sup> (渋谷区を除いて集計)		合計	
	都心5区		準ずる地域 <sup>(注1)</sup>					
	地点	比率	地点	比率	地点	比率	地点	比率
上昇	0	0.0%	0	0.0%	3	1.4%	3	0.6%
	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)
横ばい (変動率ゼロ)	9	4.2%	0	0.0%	8	3.7%	17	3.7%
	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)
下落	206	95.8%	30	100.0%	206	94.9%	442	95.7%
	(239)	(100.0%)	(36)	(100.0%)	(242)	(100.0%)	(517)	(100.0%)
合計	215	100%	30	100%	217	100%	462	100%
	(239)		(36)		(242)		(517)	

(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2011年(2010年)の公示地価が2010年(2009年)より上昇した地点、  
横ばいとは2010年(2009年)と同価格の地点、  
下落とは2010年(2009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

## 基準地価変動率（商業地・投資対象地域）

2010年  
(2009年)

	投資対象地域							
	都心5区地域				東急沿線地域 (注2) (渋谷区を除いて集計)		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	0.0%	0	0.0%	4	3.3%	4	1.6%
	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)
横ばい (変動率ゼロ)	1	0.8%	0	0.0%	2	1.6%	3	1.2%
	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)
下落	120	99.2%	12	100.0%	116	95.1%	248	97.3%
	(120)	(100.0%)	(12)	(100.0%)	(121)	(100.0%)	(253)	(100.0%)
合計	121		12		122		255	
	(120)	100%	(12)	100%	(121)	100%	(253)	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2010年(2009年)の公示地価が2009年(2008年)より上昇した地点、  
横ばいとは2009年(2008年)と同価格の地点、  
下落とは2009年(2008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、神奈川県、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	2010年	2011年	
		12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	3月
東京都心 5区地域	5区	6.1%	7.0%	5.7%	3.6%	2.3%	1.7%	3.2%	6.6%	7.7%	7.6%	7.5%
	渋谷駅西南(注1)	7.1%	6.1%	5.8%	3.7%	1.4%	1.3%	2.9%	5.1%	8.4%	8.6%	8.0%
	八丁堀(注2)	7.0%	9.1%	6.7%	5.5%	3.3%	1.9%	3.4%	7.4%	10.0%	9.0%	9.1%
	大手町(注3)	2.5%	3.2%	1.7%	0.3%	0.2%	0.3%	3.0%	5.1%	4.0%	4.5%	3.7%
	虎ノ門	8.5%	9.6%	8.5%	7.5%	4.7%	3.6%	3.6%	8.4%	9.9%	9.0%	9.1%
	西新宿	4.7%	8.9%	6.2%	2.4%	1.2%	1.8%	3.7%	8.2%	9.3%	7.7%	9.2%
	上野・御徒町	6.2%	5.6%	5.2%	4.6%	3.3%	3.7%	4.5%	7.1%	10.2%	9.5%	8.8%
	後楽(注4)	5.2%	4.8%	2.6%	3.5%	1.3%	2.5%	4.4%	6.4%	9.8%	13.0%	10.5%
	池袋西口	10.5%	9.2%	8.7%	8.2%	6.7%	4.7%	3.9%	6.8%	6.3%	7.3%	7.6%
池袋東口	5.2%	6.0%	4.0%	2.4%	1.7%	1.8%	2.8%	4.5%	4.4%	4.7%	4.6%	
東急沿線 地域	東品川	2.8%	6.0%	20.7%	13.1%	3.1%	0.5%	3.2%	3.4%	5.9%	5.7%	8.0%
	大崎・北品川	2.8%	1.9%	2.8%	1.2%	0.4%	0.8%	0.5%	6.1%	4.4%	9.9%	10.7%
	五反田	5.8%	5.4%	6.5%	4.5%	3.3%	1.9%	2.2%	7.1%	10.3%	10.3%	9.1%
	目黒	4.3%	12.7%	4.6%	1.0%	0.5%	4.3%	9.3%	11.4%	12.4%	11.2%	15.7%
	大森	13.8%	10.7%	10.7%	13.9%	7.0%	2.2%	3.3%	5.9%	7.9%	6.7%	8.0%
	蒲田	9.1%	10.4%	7.3%	6.0%	5.3%	2.1%	3.5%	6.1%	11.7%	12.0%	8.6%
全国 主要都市	東京23区	6.1%	6.9%	6.0%	4.0%	2.6%	1.8%	3.3%	6.5%	7.6%	7.7%	7.6%
	札幌市	9.0%	11.8%	9.6%	8.0%	7.0%	8.1%	9.9%	10.9%	11.4%	10.5%	11.3%
	仙台市	11.6%	12.7%	11.5%	9.4%	8.4%	8.6%	11.8%	18.3%	19.8%	19.0%	14.6%
	金沢市	16.6%	18.3%	20.3%	18.0%	16.4%	15.7%	18.6%	24.8%	23.7%	22.0%	21.7%
	横浜市	8.2%	8.9%	6.6%	4.4%	3.4%	4.2%	7.0%	11.5%	12.2%	11.7%	11.2%
	名古屋市	8.2%	8.7%	8.2%	7.4%	5.9%	6.3%	8.3%	12.5%	13.7%	13.3%	13.1%
	京都市	13.6%	13.7%	11.0%	8.4%	6.1%	6.5%	8.8%	10.7%	11.8%	11.7%	11.5%
	大阪市	10.4%	10.6%	9.5%	7.8%	6.2%	5.7%	7.1%	10.3%	11.5%	11.1%	11.2%
	神戸市	17.2%	17.2%	17.8%	15.0%	12.0%	11.0%	11.3%	12.6%	15.2%	14.6%	14.7%
	広島市	10.8%	13.1%	13.3%	13.0%	10.7%	11.1%	12.0%	14.0%	14.6%	13.7%	13.3%
	高松市	14.3%	19.5%	17.8%	16.6%	16.0%	16.8%	15.1%	18.6%	20.0%	19.7%	20.3%
福岡市	11.4%	11.9%	10.8%	9.3%	8.0%	7.9%	9.7%	13.9%	14.2%	13.5%	13.3%	

(出所)シービー・リチャードエリス株式会社

(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」

# オフィス平均募集賃料

(単位:円/坪)

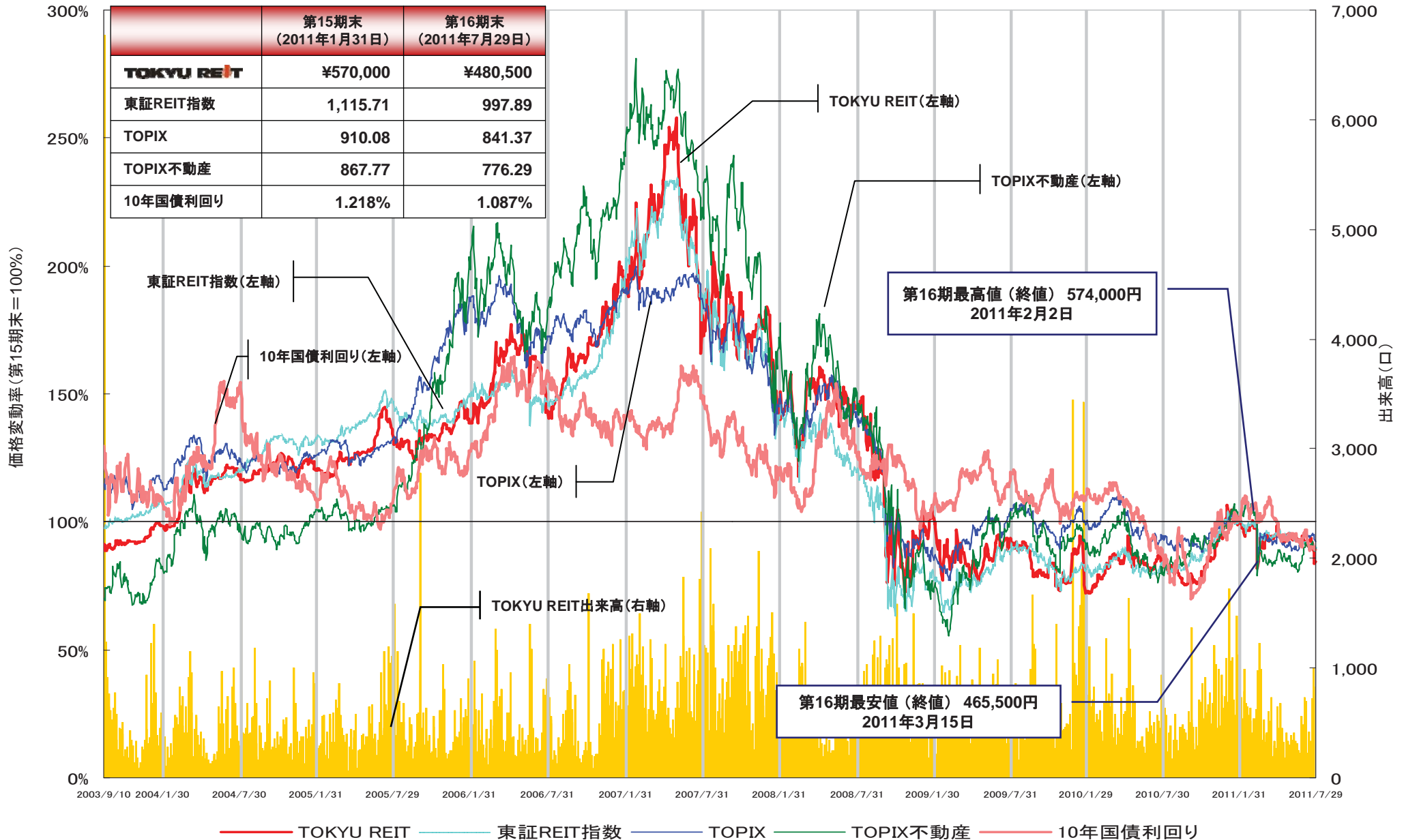
区分		2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	
		12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	3月
東京都心 5区地域	5区	14,330	13,960	13,670	13,180	13,230	14,400	15,350	14,180	13,180	13,010	12,850
	渋谷駅西南(注1)	17,880	17,630	17,410	17,010	16,540	18,590	19,100	17,820	17,250	16,530	16,310
	八丁堀(注2)	11,790	11,620	11,240	11,150	10,900	11,380	11,810	11,610	10,690	10,710	10,330
	大手町(注3)	27,380	25,910	23,560	24,530	28,850	41,930	29,200	26,030	25,460	24,200	24,770
	虎ノ門	15,950	15,940	15,440	15,130	15,630	17,770	18,510	16,210	14,790	14,240	14,160
	西新宿	18,350	16,730	16,640	15,310	17,060	18,040	17,490	15,450	14,470	14,240	14,130
	上野・御徒町	11,240	10,980	11,020	10,670	11,000	10,800	11,390	11,020	10,090	10,130	10,150
	後楽(注4)	14,120	12,610	12,380	12,010	11,980	12,450	11,440	11,220	11,860	11,730	11,910
	池袋西口	13,380	12,410	12,340	11,920	12,560	12,530	12,670	12,410	12,070	12,100	12,400
池袋東口	13,440	13,130	12,600	12,770	12,260	12,490	12,970	12,750	12,370	12,220	12,120	
東急 沿線地域	東品川	12,630	11,610	10,580	12,580	11,030	10,000	14,000	12,750	11,670	11,670	12,000
	大崎・北品川	13,260	13,990	12,840	14,180	15,500	17,300	14,800	13,190	13,120	14,210	14,090
	五反田	13,080	12,090	11,970	11,170	11,560	12,120	12,440	12,150	11,330	11,460	11,300
	目黒	15,600	14,620	13,390	13,760	12,890	13,620	14,920	13,700	13,190	13,970	13,730
	大森	10,990	10,730	10,770	11,200	11,010	11,170	11,240	10,540	9,830	9,690	9,550
	蒲田	10,620	10,100	9,910	9,940	9,290	9,860	9,970	9,210	9,400	9,410	8,990
全国 主要都市	東京23区	13,860	13,480	13,220	12,760	12,770	13,680	14,590	13,580	12,670	12,530	12,410
	札幌市	9,270	8,800	8,680	8,530	8,630	8,230	8,070	7,610	7,570	7,560	7,640
	仙台市	9,930	9,500	9,350	9,250	9,120	9,140	9,100	8,810	8,590	8,630	8,650
	金沢市	8,870	8,530	8,500	8,090	7,940	7,720	7,830	7,630	7,540	7,340	7,260
	横浜市	11,800	11,550	11,070	10,760	10,730	10,910	11,490	10,430	10,230	10,190	10,090
	名古屋市	9,990	9,860	9,650	9,490	9,630	9,560	9,710	9,620	9,530	9,370	9,330
	京都市	10,560	10,300	9,990	10,060	10,020	10,010	10,330	9,850	9,920	10,240	10,060
	大阪市	9,910	9,470	8,990	8,740	8,750	8,940	9,040	8,690	8,370	8,380	8,380
	神戸市	10,960	10,290	9,780	9,850	10,040	10,000	9,780	9,400	9,510	9,310	9,580
	広島市	10,220	9,860	9,670	9,620	9,310	9,300	9,290	9,210	9,010	8,940	8,880
	高松市	9,370	9,170	9,110	8,780	8,460	8,480	8,180	8,100	8,260	8,250	8,090
	福岡市	10,180	9,930	9,780	9,540	9,500	9,460	9,550	9,160	8,970	8,930	8,960

(出所)シービー・リチャードエリス株式会社

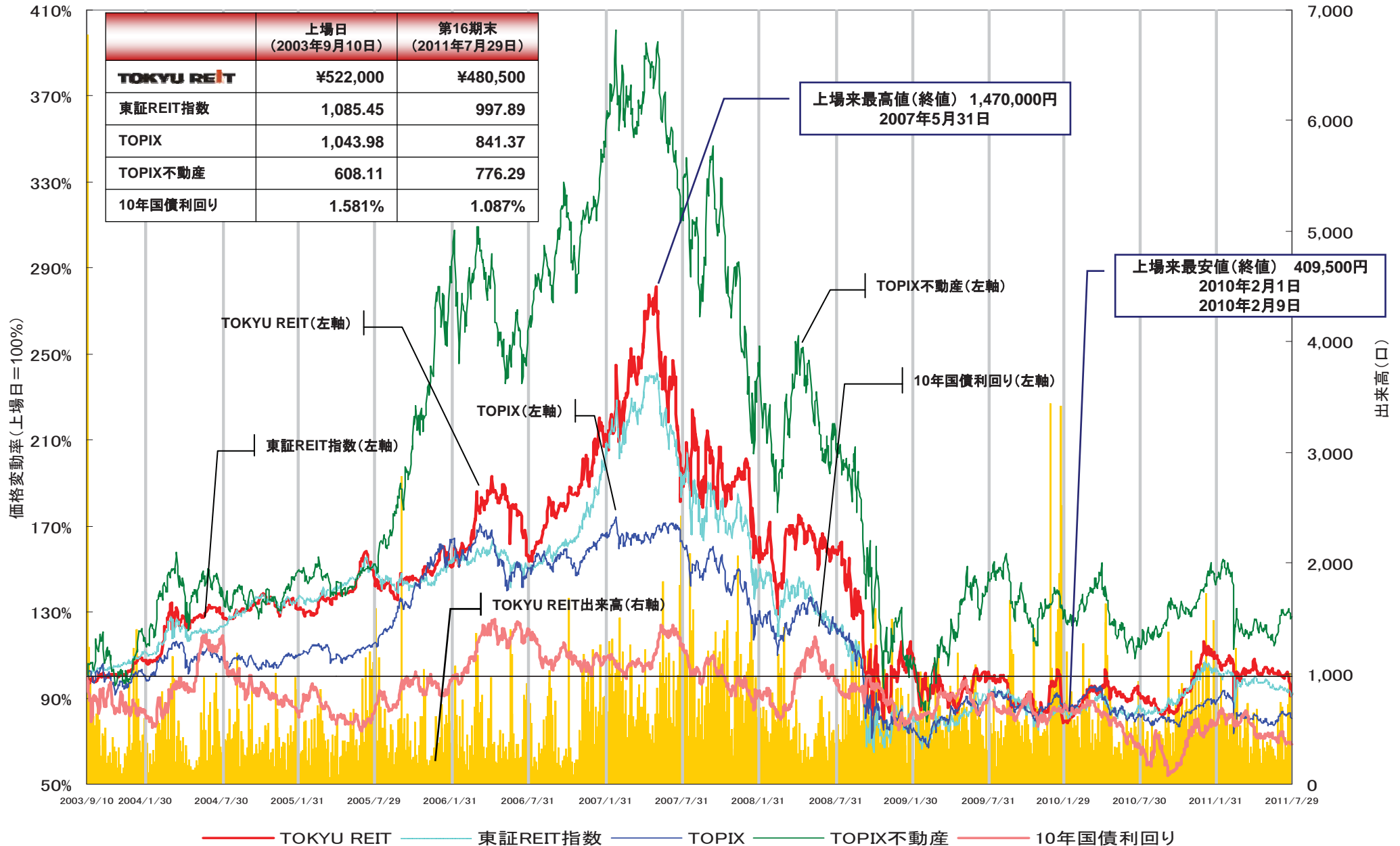
(注1)南平台町、桜丘町を含む「神南・宇田川町・道玄坂ゾーン」、(注2)「茅場町・八丁堀・新川ゾーン」、(注3)「丸の内・大手町・有楽町ゾーン」、(注4)「後楽・春日・小石川ゾーン」



# 投資口価格の推移 (第15期末=100%)



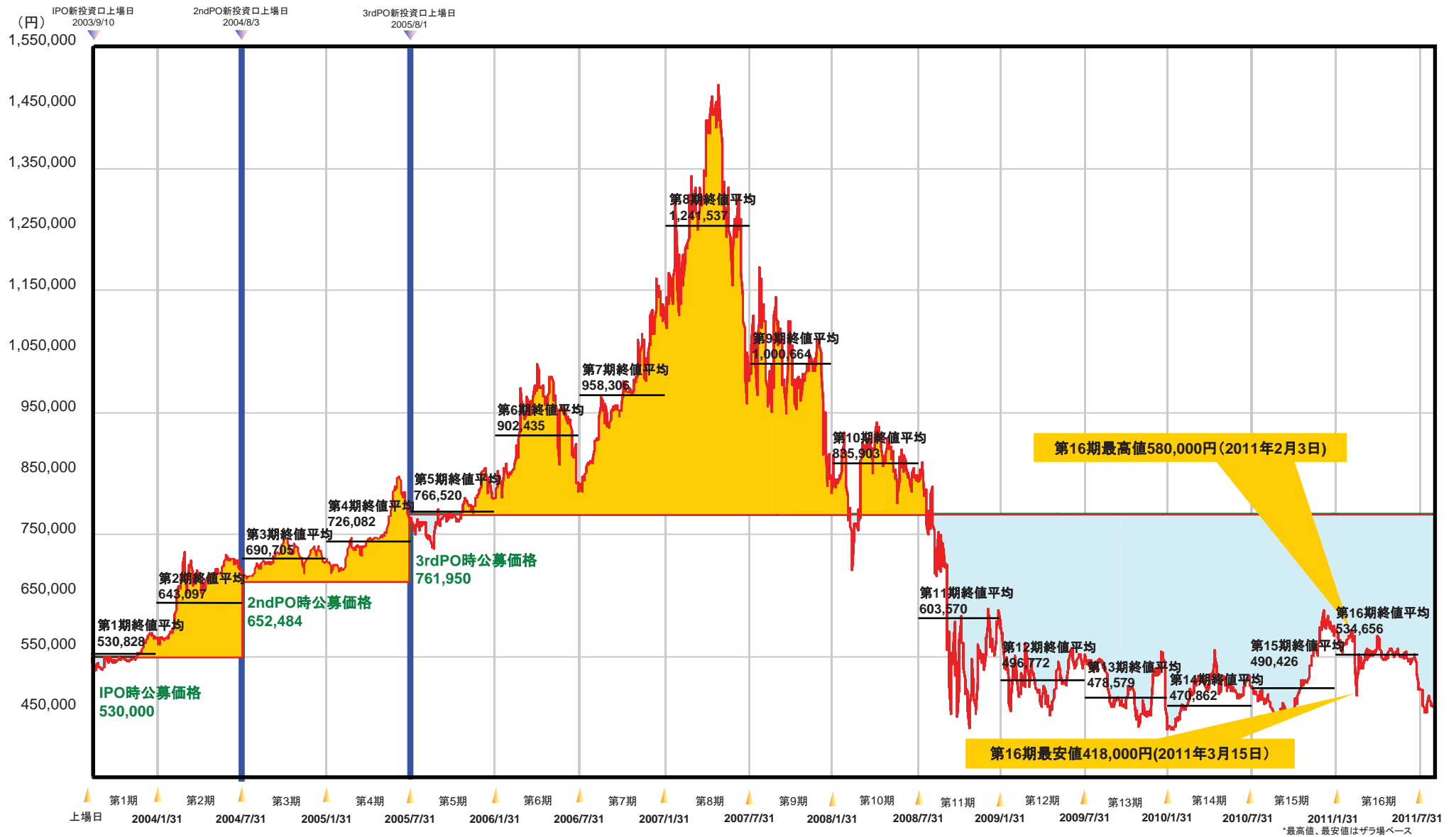
# 投資口価格の推移（上場日＝100%）



2011年9月13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。

# 公募価格と投資口価格



# JGBスプレッドと修正純資産(NAV)倍率

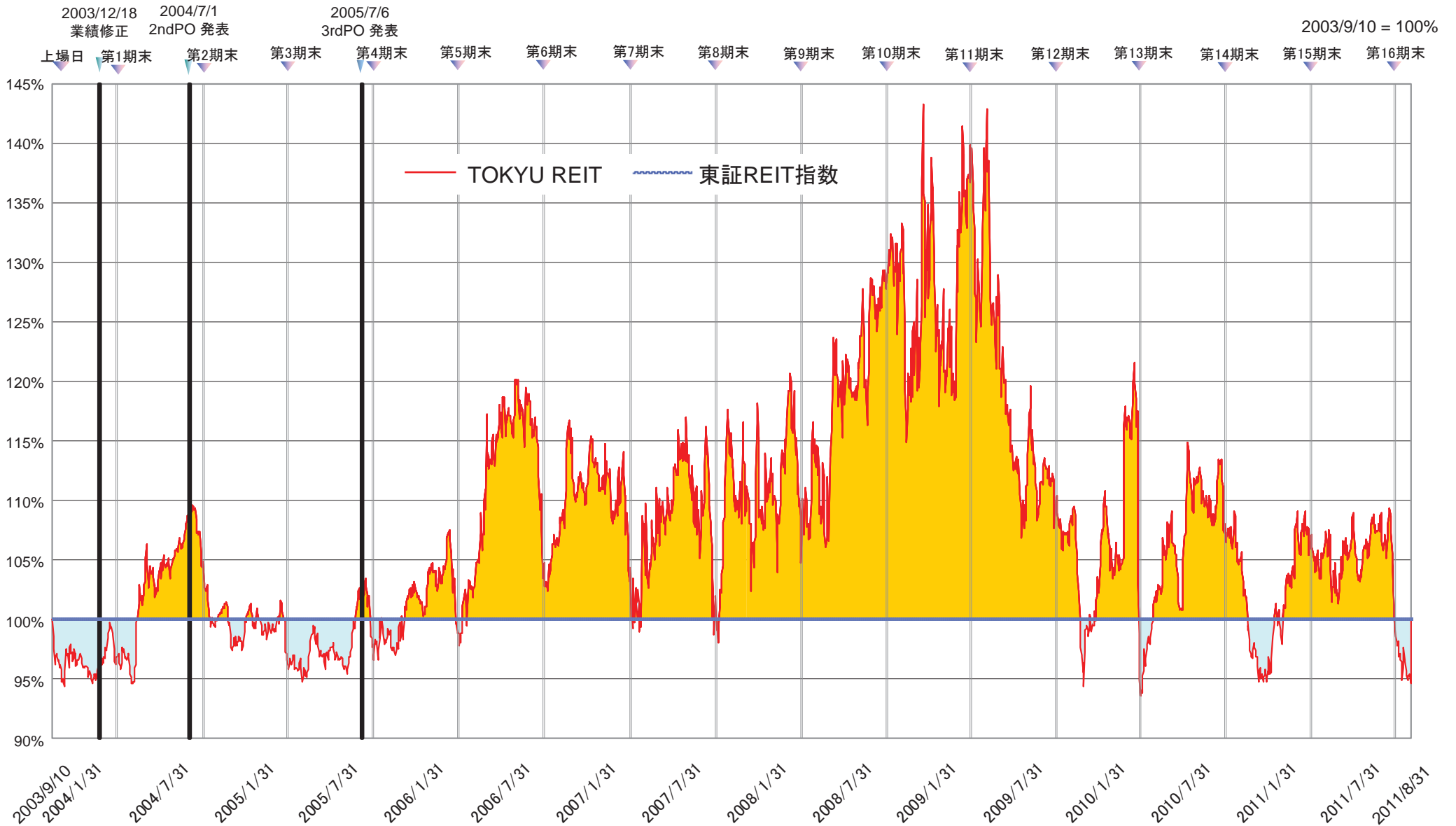
※りそな・マルハビル及び菱進原宿ビルの譲渡に伴う  
業績予想修正公表日の翌日(2009年12月25日)より  
第13期分配金権利付き最終取引日(2010年1月26日)まで



\*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

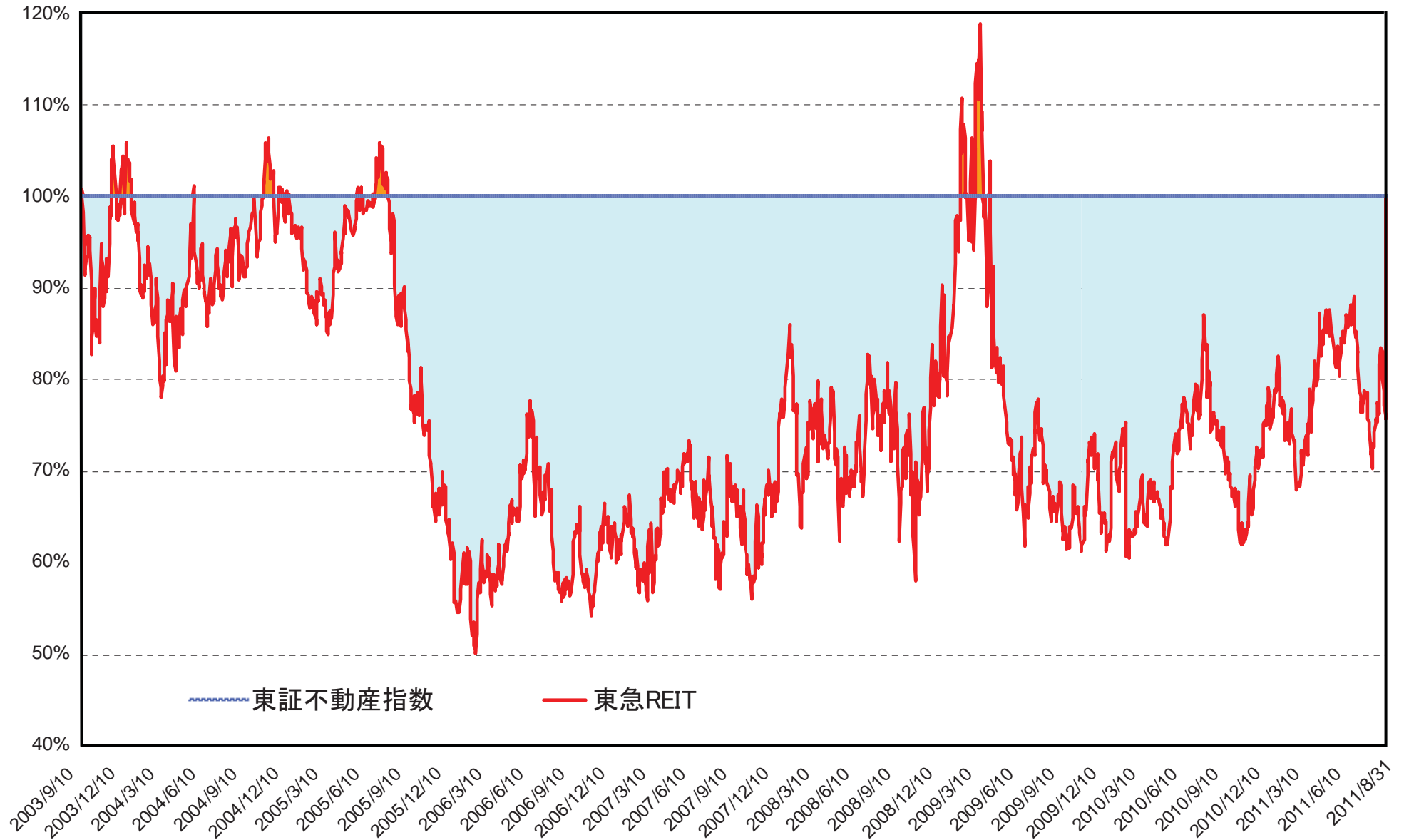


2011年9月13日作成

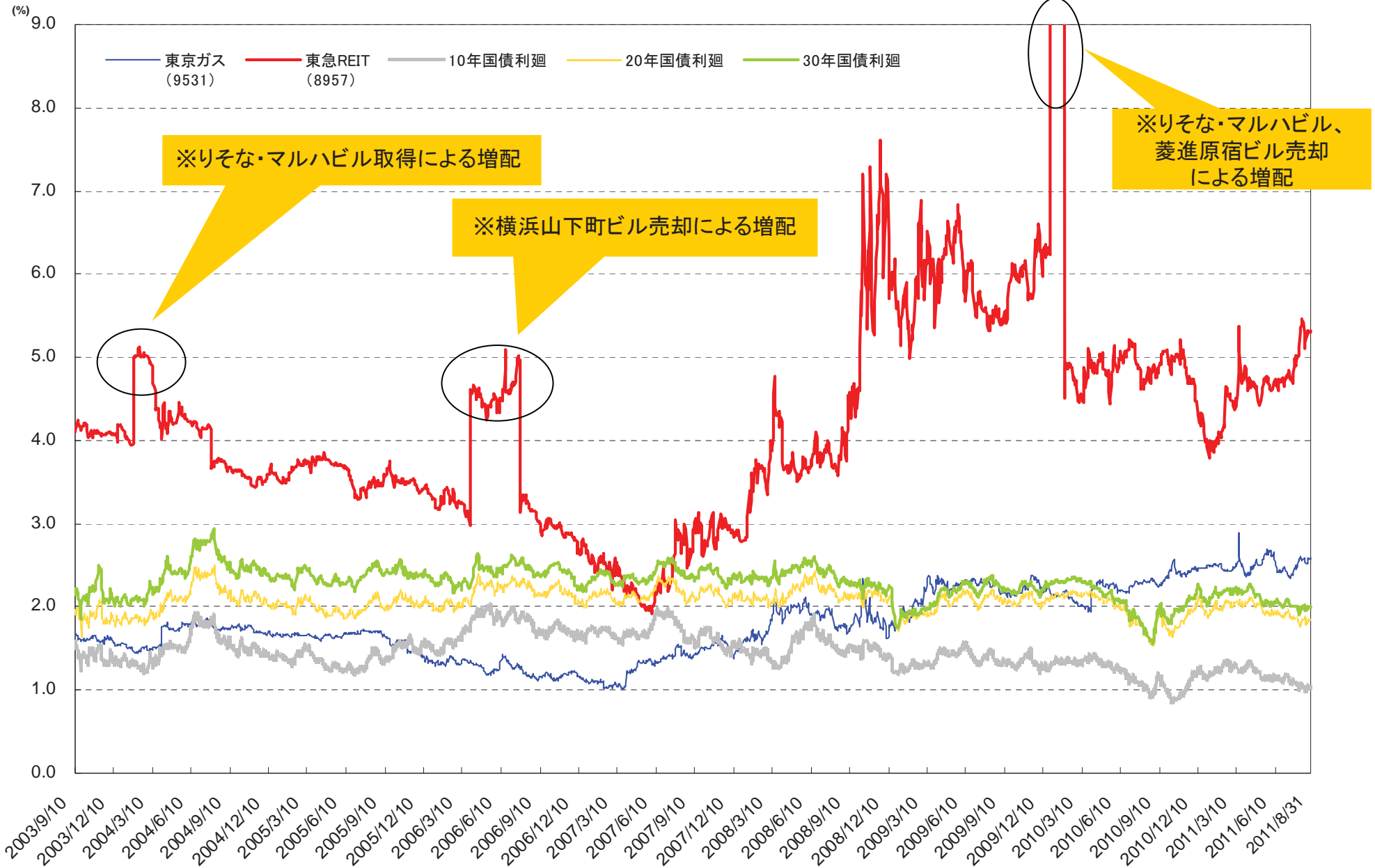
本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

# 東証不動産指数と東急REIT投資口価格

※2003/9/10 = 100%



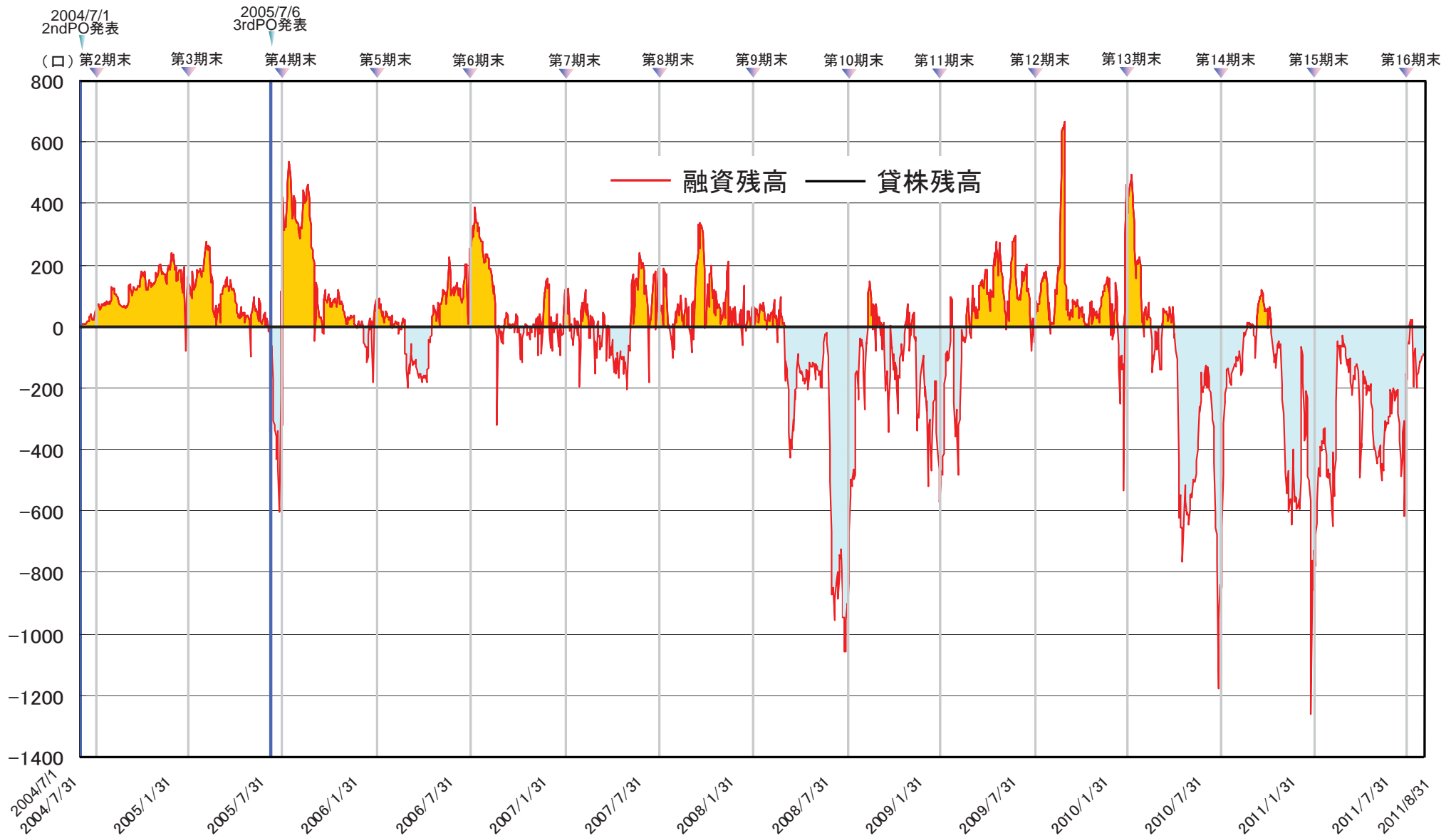
# 配当利廻(東京ガス・東急REIT・国債(10年・20年・30年))



(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REIT

# 貸借取引





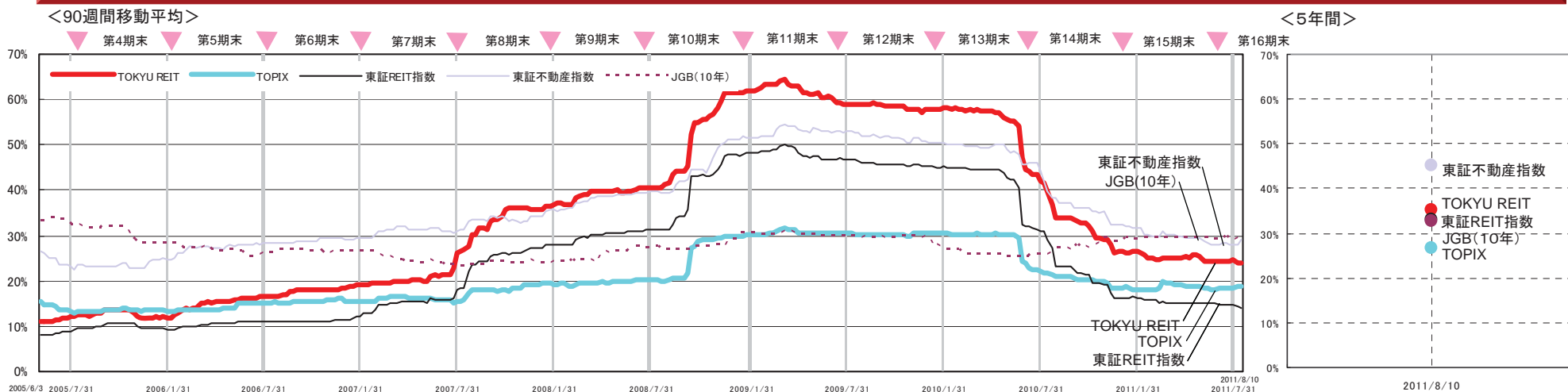
## 月別出来高及び売買回転率

項目	市場		市場計	市場外	合計 a	市場取引 占有率	期中平均発行済 投資口数	回転率	営業日数 b	出来高/日 a/b
	立会	立会外								
第1期(注) (2003年9月～2004年1月)	□ 43,182	□ 5,465	□ 48,647	□ 9,716	□ 58,363	83.35%	□ 98,000	59.55%	日 93	□ 627.56
第2期 (2004年2月～2004年7月)	39,511	2,884	42,395	14,480	56,875	74.54%	98,000	58.04%	124	458.67
第3期 (2004年8月～2005年1月)	43,909	14,275	58,184	22,961	81,145	71.70%	141,377	57.40%	122	665.12
第4期 (2005年2月～2005年7月)	45,878	12,624	58,502	19,643	78,145	74.86%	142,000	55.03%	122	640.53
第5期 (2005年8月～2006年1月)	51,486	10,692	62,178	12,694	74,872	83.05%	169,275	44.23%	123	608.72
第6期 (2006年2月～2006年7月)	48,697	8,287	56,984	12,241	69,225	82.32%	169,380	40.87%	124	558.27
第7期 (2006年8月～2007年1月)	52,579	13,464	66,043	13,172	79,215	83.37%	169,380	46.77%	124	638.83
第8期 (2007年2月～2007年7月)	90,395	16,245	106,640	8,302	114,942	92.78%	169,380	67.86%	123	934.49
第9期 (2007年8月～2008年1月)	95,085	6,229	101,314	8,376	109,690	92.36%	169,380	64.76%	122	899.10
第10期 (2008年2月～2008年7月)	54,771	5,544	60,315	10,158	70,473	85.59%	169,380	41.61%	124	568.33
第11期 (2008年8月～2009年1月)	72,439	3,127	75,566	9,983	85,549	88.33%	169,380	50.51%	121	707.02
第12期 (2009年2月～2009年7月)	62,992	2,771	65,763	9,216	74,979	87.71%	169,380	44.27%	123	609.59
第13期 (2009年8月～2010年1月)	80,990	2,906	83,896	8,559	92,455	90.74%	169,380	54.58%	120	770.46
第14期 (2010年2月～2010年7月)	60,513	2,054	62,567	14,021	76,588	81.69%	169,380	45.22%	123	622.67
第15期 (2010年8月～2011年1月)	64,090	1,947	66,037	21,374	87,411	75.55%	169,380	51.61%	122	716.48
第16期 (2011年2月～2011年7月)	53,075	1,908	54,983	22,143	77,126	71.29%	169,380	45.53%	122	632.18
合計(注)	959,592	110,422	1,070,014	217,039	1,287,053	83.14%	157,859	815.32%	1,932	666.18

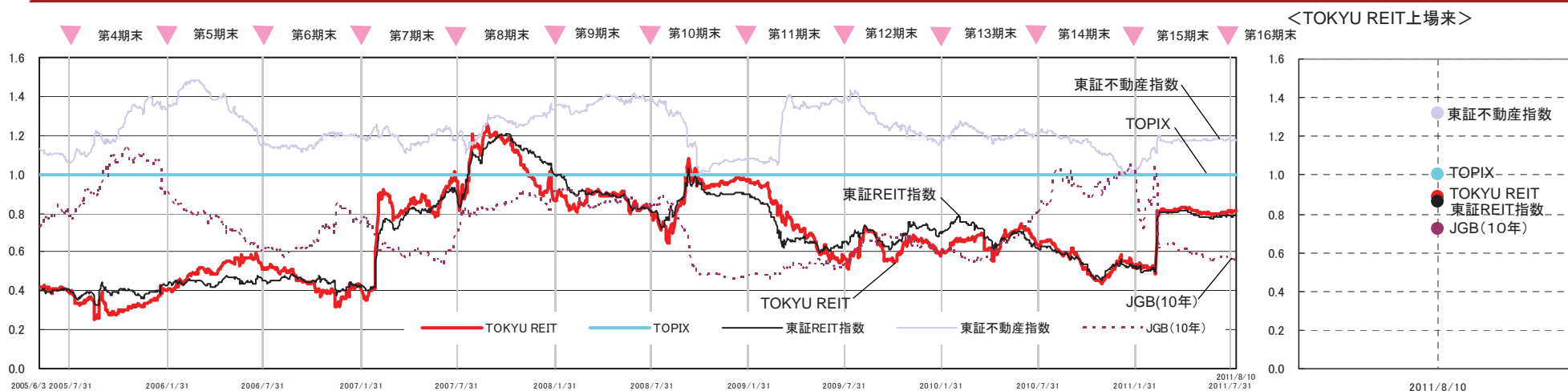
(注) 上場(2003年9月10日) 来の数値を示す

# 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



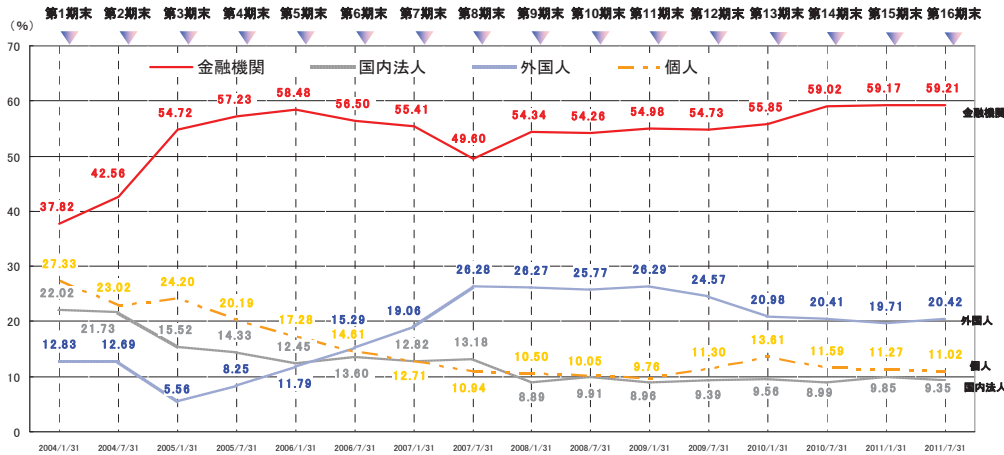
出所：ブルームバーグをもとに、東急REIMが作成

2011年9月13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。

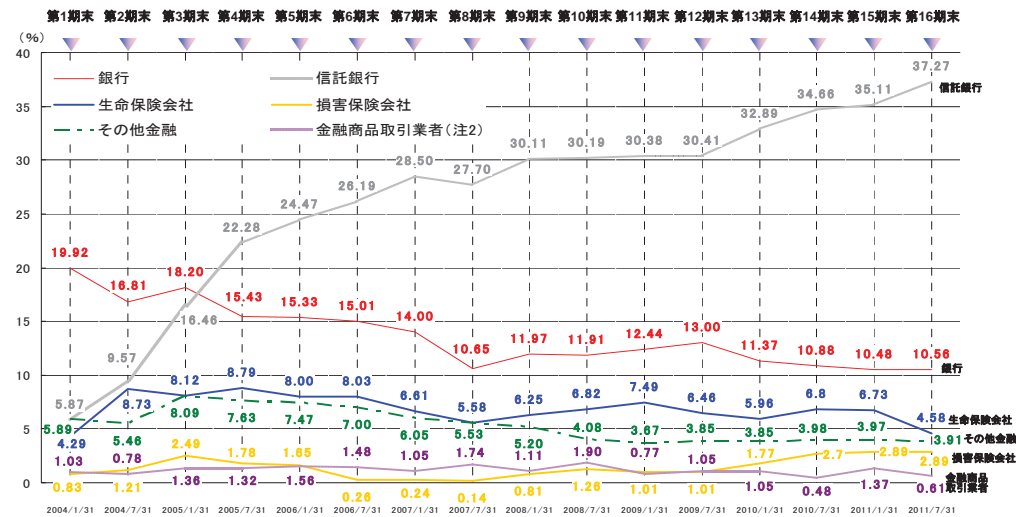
# 投資主構成(補足)

## 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

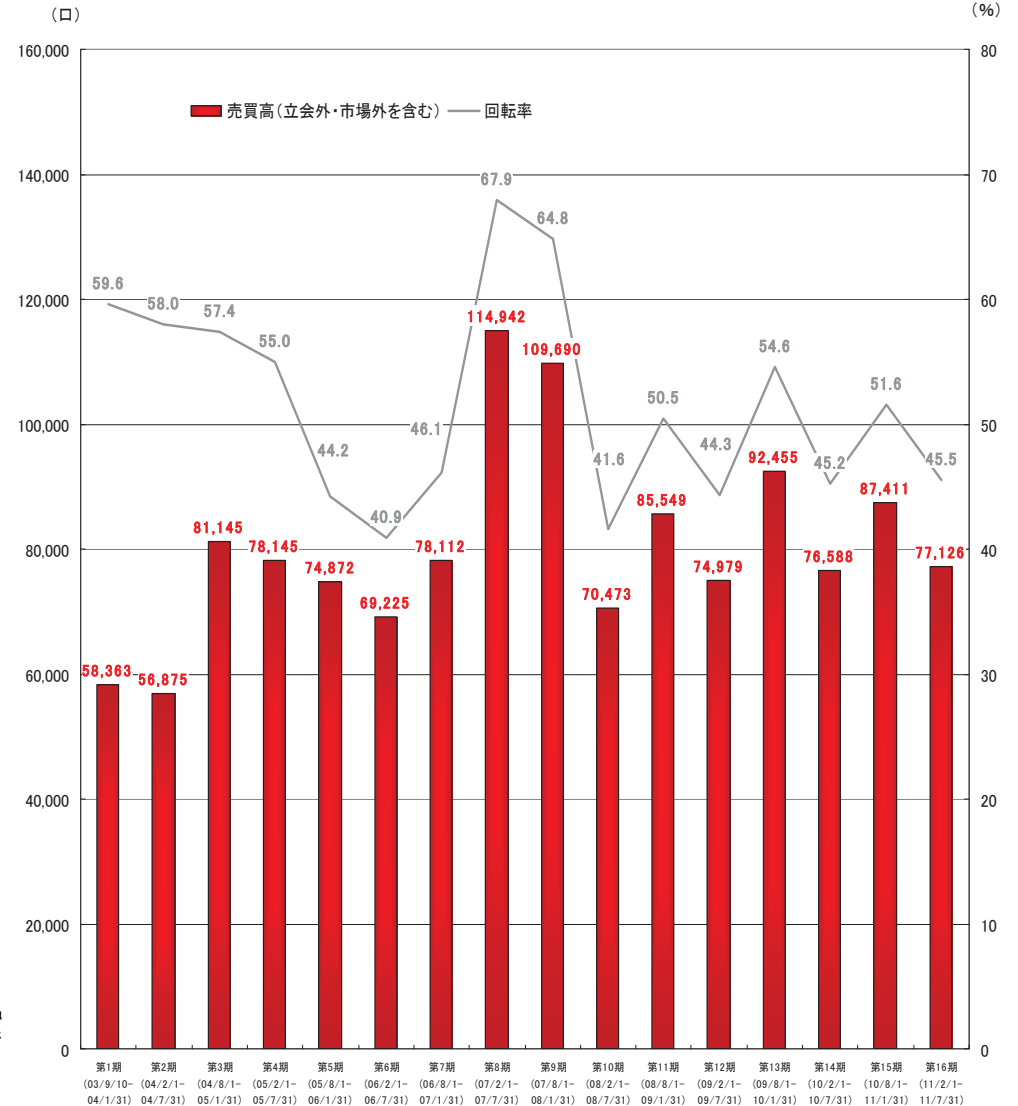
## 各属性別保有投資口比率(金融機関等の内訳(注1))



(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

2011年9月13日作成

## 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

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。



## Appendix

### (1) 資産運用報酬

## 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	第16期	第17期	第18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 181日	実績 184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	予想 184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	250,387	267,758	272,802	272,802	4,742,828
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	201,071	194,880	212,192	202,845	190,371	3,832,782
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	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	442,294	445,267	479,950	475,647	463,173	9,356,688
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	442,294	445,267	479,950	475,647	463,173	8,575,610
一口当り報酬	(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	2,611	2,629	2,834	2,808	2,735	58,786
一口当り報酬(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	2,611	2,629	2,834	2,808	2,735	53,592
DPU	(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	12,598	12,045	13,239	12,200	11,000	319,752
一口当り報酬の比率	(%)	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	20.7	21.8	21.4	23.0	24.9	18.4
一口当り報酬の比率(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	20.7	21.8	21.4	23.0	24.9	16.8
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	184,791	186,231	192,532	191,440	191,440	177,330
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	0.47	0.50	0.49	0.49	0.59
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	0.47	0.50	0.49	0.49	0.54

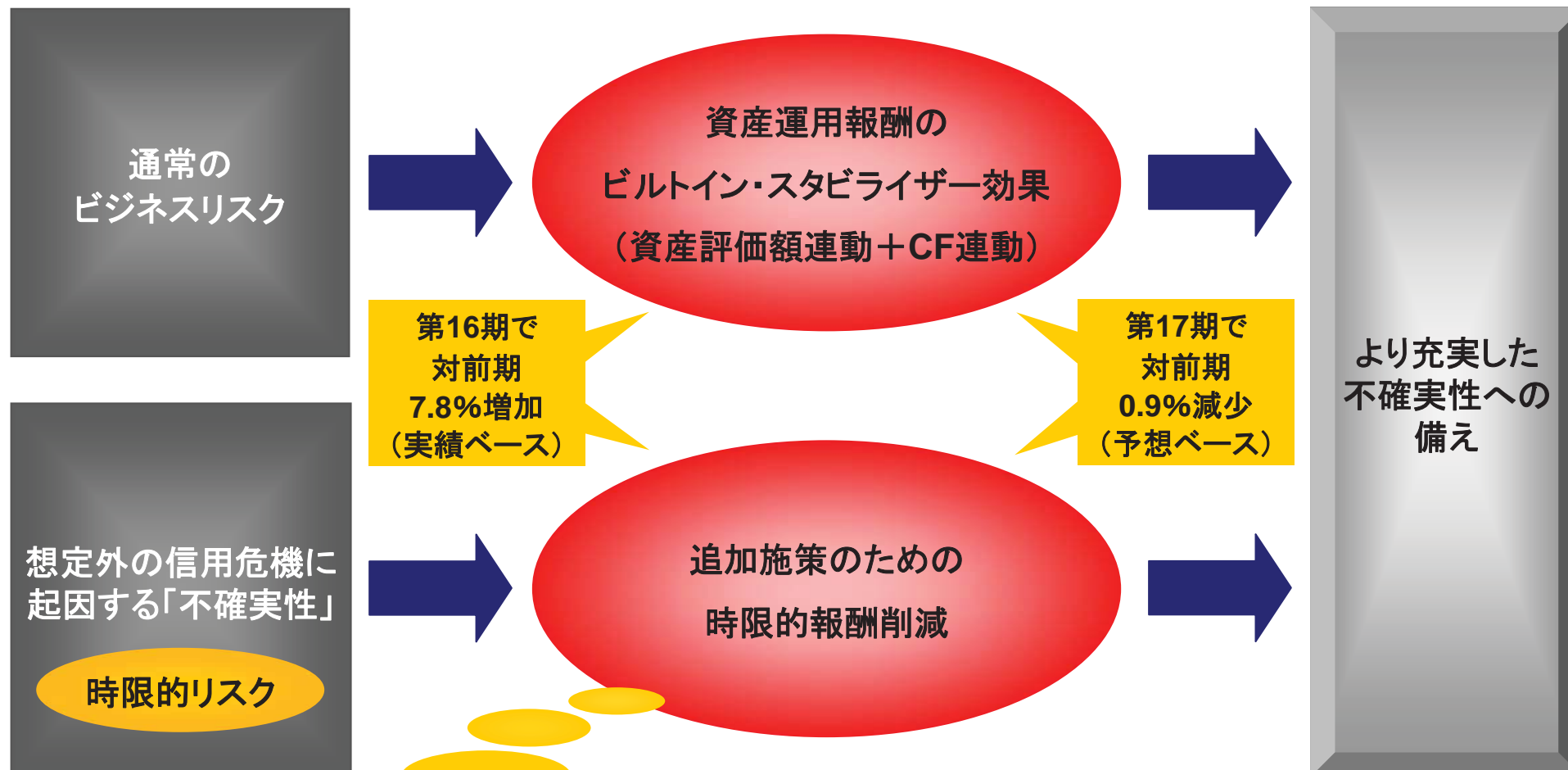
## インセンティブ報酬控除前DPUの推移

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16期	第17期	第18期	第2~18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 181日	実績 184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	予想 184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	0	0	0	781
一口当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	0	0	0	284
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	169,380	169,380	169,380	2,753,320
DPU*	(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	12,598	12,045	13,239	12,200	11,000	18,251
DPU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	0.60	-0.09	1.23	0.08	-1.09	5.95
インセンティブ報酬控除前DPU*	(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	12,598	12,045	13,239	12,200	11,000	18,556
DPU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	0.60	-0.09	1.23	0.08	-1.09	6.24

\*第1期DPUは184日換算

# 時限的資産運用報酬削減の狙い

「投資主と同じ船に乗る」、利益の相反を抑えた資産運用報酬体系

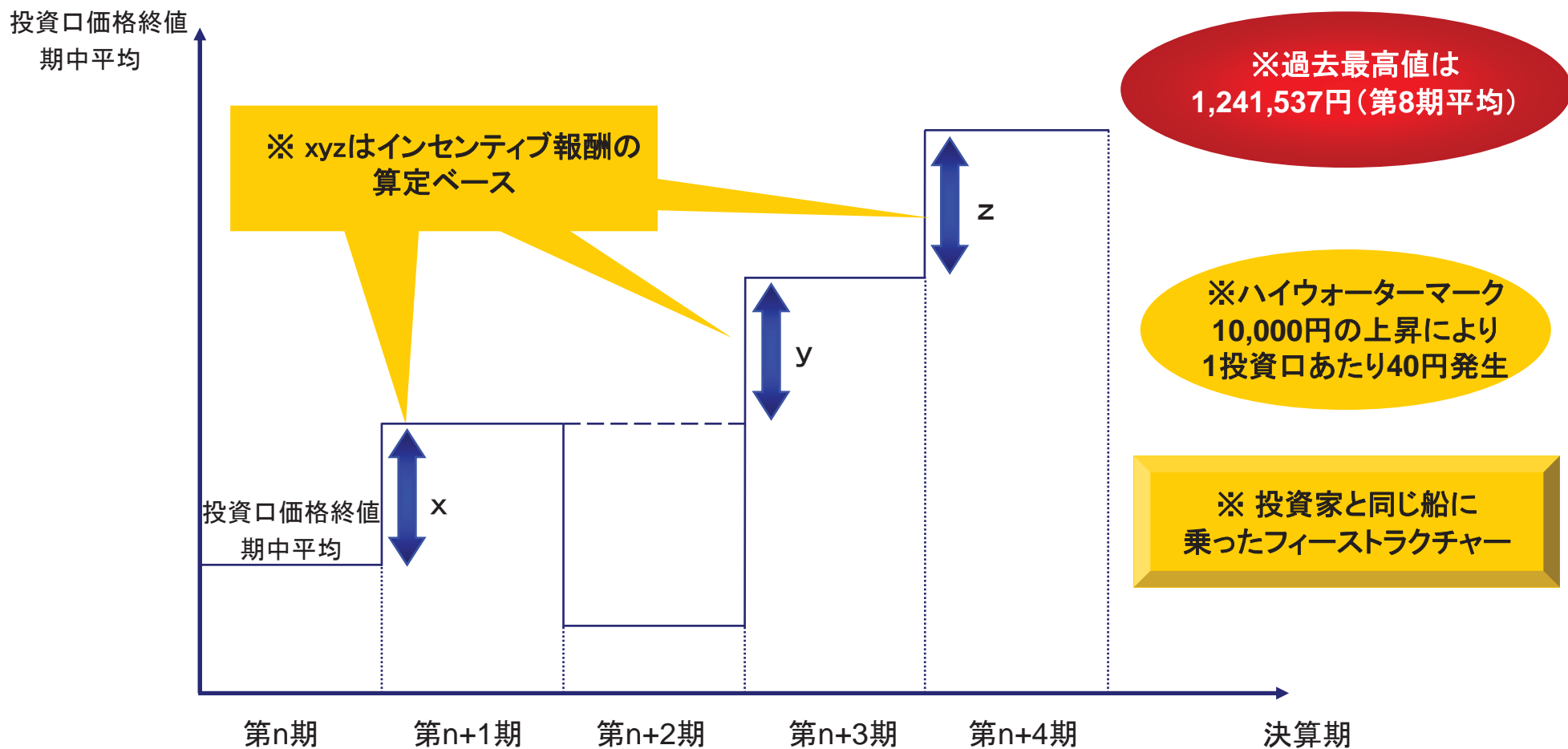


配当原資としないが、信用リスクをサポートする追加施策に費消しなかった分は利益計上し分配

※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

# インセンティブ報酬のストラクチャー

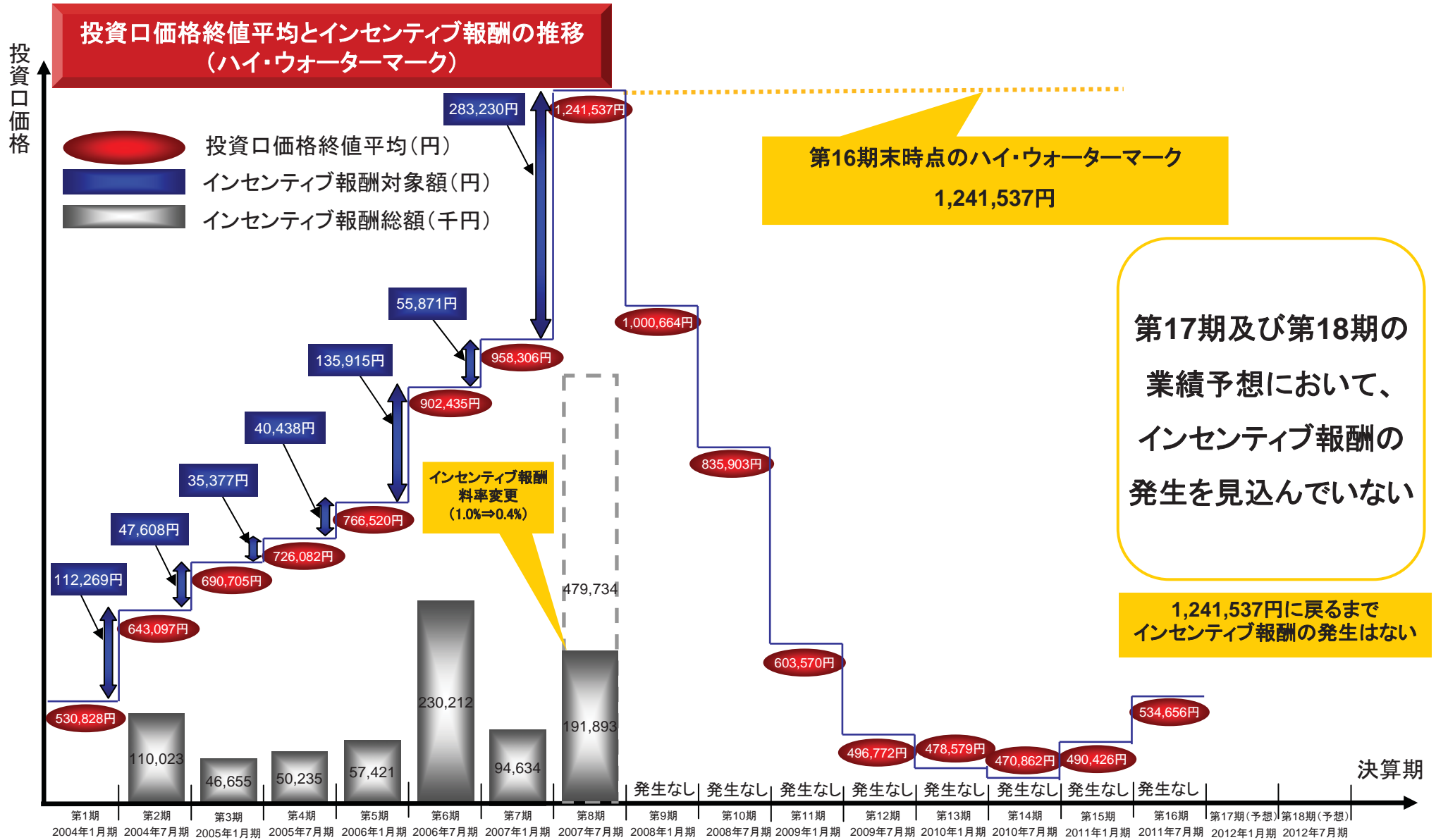
※ 期中平均の投資口価格終値が、過去最高値(ハイウォーターマーク)を上回った場合、インセンティブ報酬が発生



$$\text{インセンティブ報酬} = \text{対象期間の前期末発行済投資口数} \times (x, y \text{または} z) \times 0.4\%$$

※コメントは東急REIM

# インセンティブ報酬の推移



期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17 (予想)	18 (予想)
一口当たりインセンティブ報酬額	1,123円	329円	354円	339円	1,359円	559円	1,133円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円

2011年9月13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**

---

## Appendix

### (2) ガバナンス

# 東急REITの取組み(ガバナンス)

## 東急REITの目指すもの

- ① 顧客(投資主)第一主義
  - ・投資家に学ぶ姿勢。但し、短期的視点からの要請にはNOを
- ② グローバルプロダクト
  - ・全世界の投資家の投資対象に
- ③ 質の高い意思決定
  - ・最高水準の役員会運営
- ④ REITでナンバーワン評価を獲得する
  - ・同業者をアウトパフォーム

## 東急REITのガバナンスの特徴

- ① 独立第三者役員との積極的関与
- ② スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- ③ 受託者意識の徹底
- ④ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

### 東急REITの項目別の取組み

優れたガバナンスは競争力の源泉	仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複階層チェックと独立第三者役員との積極的関与</li> <li>・「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系</li> <li>・厳しい利益相反対策ルール</li> <li>・原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実</li> </ul>
	人材	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選*</li> <li>・責任と業務負担に見合う報酬の提供</li> <li>・役員会への法律顧問の同席</li> </ul>
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営</li> <li>・資産運用会社において                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・受託者としての責任意識の徹底</li> <li>・全部門参加型報酬体系</li> <li>・全員が内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育</li> </ul> </li> <li>・独立第三者役員とのコミュニケーションの奨励</li> </ul>
	実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役員会開催頻度: 平均月2.2回(設立以来)</li> <li>・役員会平均開催時間: 平均1時間36分(設立以来)</li> <li>・監督役員の役員会以外の打合・文書検査等回数: 1人当り月1.0回(第16期)</li> </ul>

\* 専門職かつ経営者であり、社外役員経験者

※このページでは、東急REITの考えをご紹介します。

# 各種会議体運用状況(1)

## 各種会議体の開催回数

(単位:開催回数)

種別	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16期							合計	
																2月	3月	4月	5月	6月	7月	合計		
投資法人	投資主総会	1			1				1				1											5
	役員会	22	16	11	16	10	12	12	13	12	15	13	15	15	13	14	3	5	2	1	2	2	15	224
資産運用会社	取締役会	22	15	7	14	9	13	11	10	9	16	9	12	12	15	15	2	4	4	1	4	2	17	206
	インベストメント委員会	24	9	7	14	12	12	7	7	5	17	7	7	10	9	12	2	3	3	1	2	2	13	172
	コンプライアンス・ リスクマネジメント委員会	17	12	11	10	12	12	10	10	9	13	9	10	11	11	14	2	3	3	1	2	2	13	184
	利害関係人取引手続履践状況の 第三者による確認(AUP)	5	5	2	2	0	1	4	4	0	8	2	1	1	8	3	2	1	0	1	1	0	5	51

※第1期～第16期は、投資法人の決算期を指す。第1期は、2003年6月20日～2004年1月31日。

## 各種会議体運用状況(2)

### 利害関係者(注1)及び資産運用会社との取引の投資法人役員会承認事項(第16期)(注2)

番号	開催年月	承認された議事	AUP
1	2011年2月	中央区銀座二丁目所在物件の不動産売買契約締結に係る件	○
2	2011年2月	中央区銀座二丁目所在物件の取得に伴うプロパティ・マネジメント契約締結に係る件	○
3	2011年3月	東急リアル・エステート投資法人におけるスポンサーシップ再構築に関する「保有不動産資産の売買等に関する覚書」の締結に係る件	－(注3)
4	2011年3月	東急リアル・エステート投資法人におけるスポンサーシップ再構築に関する「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」の締結に係る件	－(注3)
5	2011年3月	東急リアル・エステート投資法人におけるスポンサーシップ再構築に関する「投資法人の投資口の保有に関する覚書」の締結に係る件	－(注3)
6	2011年3月	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への資産運用報酬(基本報酬2)の支払いに係る件	－(注3)
7	2011年3月	CONZE(コンツェ)恵比寿 東急リニューアル株式会社への原状回復工事の発注に係る件	○
8	2011年4月	東急リアル・エステート投資法人におけるスポンサーシップ再構築に関する諸覚書の解約等合意書の締結に係る件	－(注3)
9	2011年4月	資産運用委託契約の改定に係る件	－(注3)
10	2011年5月	第15期資産運用報告書の誤謬に関する費用負担覚書締結に係る件(事務過誤)	－(注3)
11	2011年5月	東急桜丘町ビル 東急建設株式会社への外壁改修工事の発注に係る件	○
12	2011年5月	東急池尻大橋ビル プロパティ・マネジメント会社による未払計上誤報告に伴い発生した法人税等相当額等の受け入れに関する覚書の締結に係る件	－(注3)
13	2011年6月	プロパティ・マネジメント契約の更新に係る件	○
14	2011年6月	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼) 外壁改修他工事に伴うコンストラクション・マネジメント報酬の支払いに係る件	－(注3)
15	2011年6月	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼) リニューアルに伴う株式会社東急ストアとの工事代金精算に係る件	－(注3)
16	2011年6月	CONZE(コンツェ)恵比寿 プロパティ・マネジメント業務付帯業務に関する報酬の支払いに係る件	－(注3)
17	2011年6月	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への資産運用報酬(基本報酬1)の支払いに係る件	－(注3)

(注1)「利害関係者」とは、下記「東急電鉄等」、「東急電鉄の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいいます。

1.「東急電鉄等」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいいます。

(i) 東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」といいます)

(ii) 東急電鉄の連結子会社

(iii) 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体

2.「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいいます。

3.「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいいます。

(i) 東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます)

(ii) 東急不動産の連結子会社

(iii) 東急不動産又は東急不動産の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

(注2)利害関係者との取引制限に関する法令に基づく制限に加えて、本投資法人は、利害関係者又はウェアハウジングSPCとの間における取引に関して、投資法人役員会にて事前に承認決議を行っている。

(注3)利益相反対策ルールに該当しない利害関係者及び資産運用会社との取引については、手続履歴状況の第三者による確認(AUP)を行っていない。

# 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) IR
  - ・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  
(「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)
  - ・全て費用計上される報酬であり、いわゆる取得報酬のような物件取得原価として資産計上され、損益計算書には現れない報酬は取り入れていない

## 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
  - ・224回開催（第1期～第16期）
  - ・月間平均開催回数 2.2回
  - ・平均所要時間1時間36分
  - ・累計420決議 1,304報告  
(平均1.8決議 5.8報告)

・役員会出欠状況(第1期～第16期)

氏名	役責	出席回数	出席状況		出席率
			うち電話	欠席回数	
堀江 正博	執行役員	224回	-	-	100%
柳澤 義一	監督役員	223回	3回	1回	99%
近藤 丸人	監督役員	224回	2回	-	100%
三菱UFJ信託銀行	一般事務受託者	224回	-	-	100%
森・濱田松本法律事務所	法律顧問	220回	11回	4回	98%

※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

## 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の実務責任を法令の限度において免除できる旨、出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) 会計監査人と出資法人役員との連絡会を設け、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回出資主総会において、あらた監査法人を会計監査人に選任
- (5) 当期(第16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	佐々木 貴司	1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、執行役員の実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) 出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

※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

# TOKYU REIT

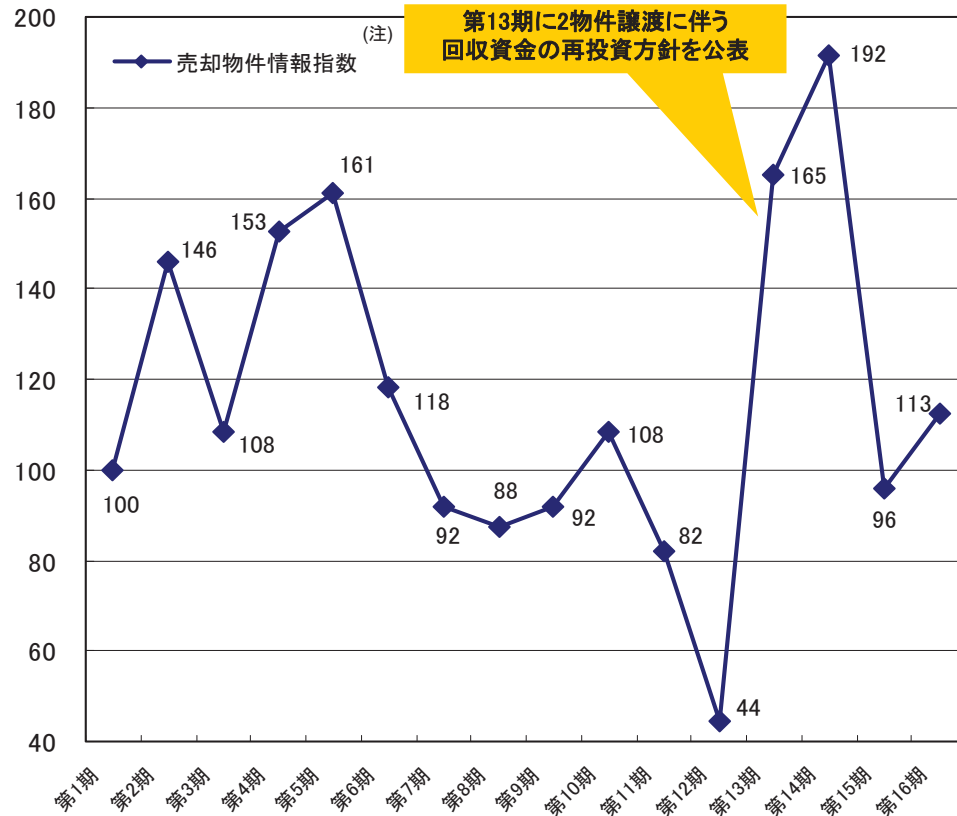
---

## Appendix

### (3) その他

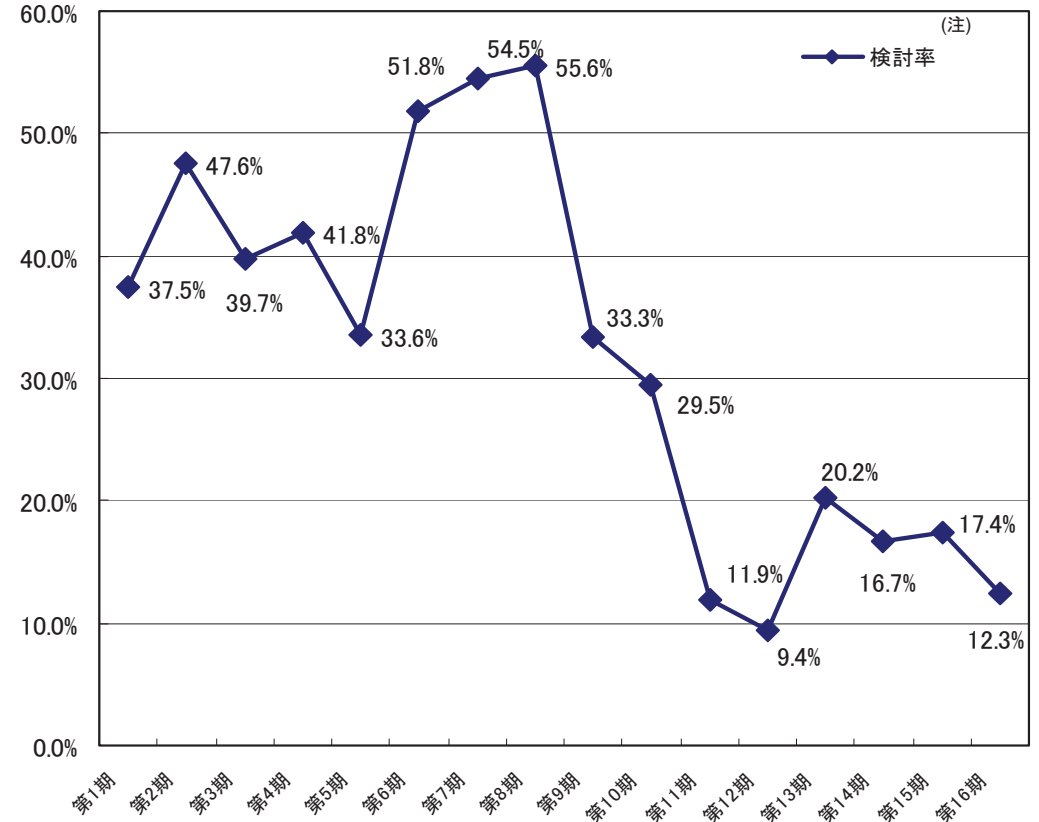
# 不動産売買市場の環境認識と投資ターゲット

## 売却物件情報



(注) 売却物件情報指数は、東急REIMが入手した売却物件情報の件数を、第1期を100として指数化したもの

## 売却物件情報に対する検討率

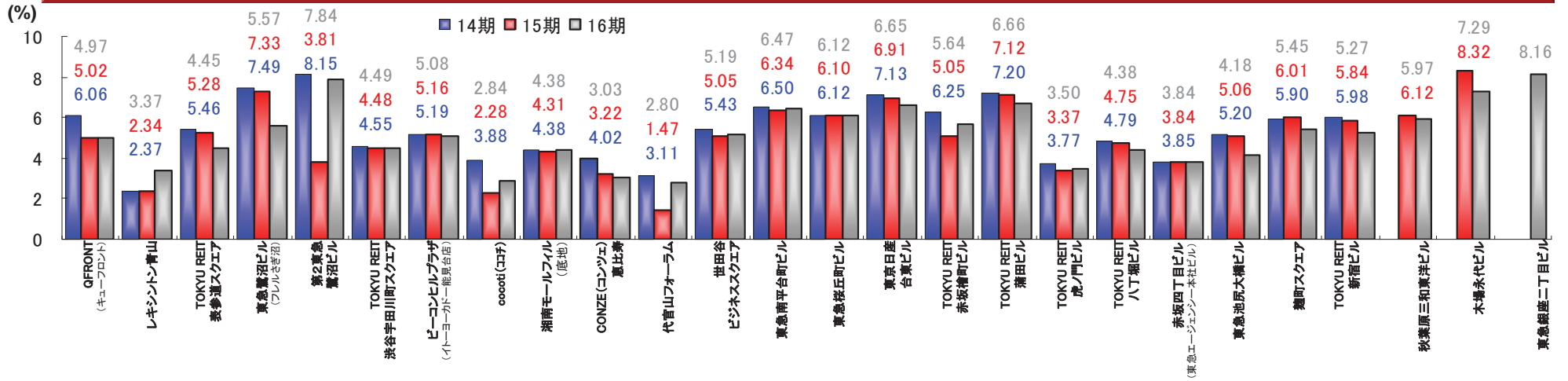


(注) 検討率は、東急REIMが入手した売却物件情報のうち、社内において検討したものの割合

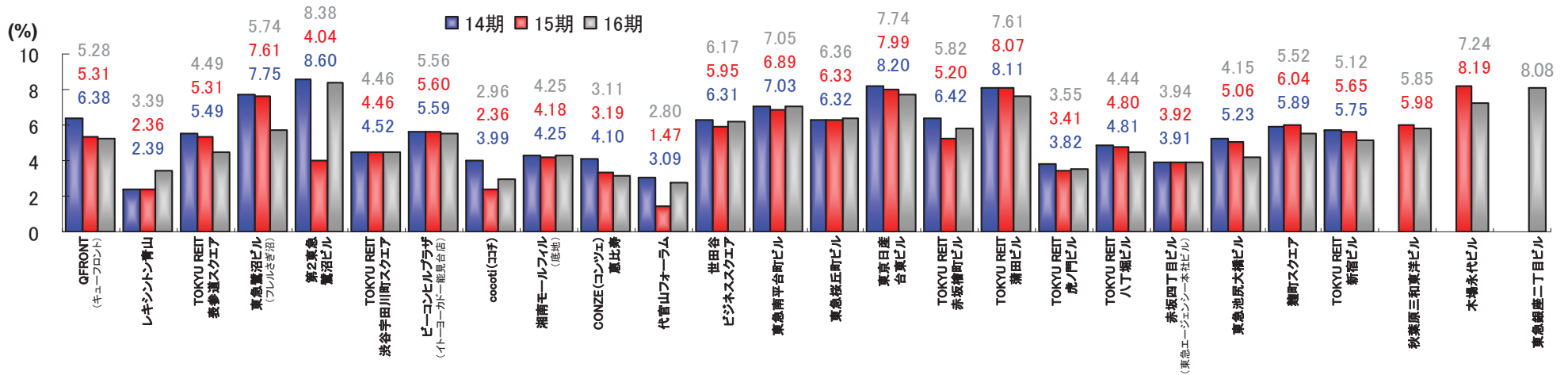


# 物件別NOI利廻(1)

## 第16期物件別NOI利廻(取得価額ベース)



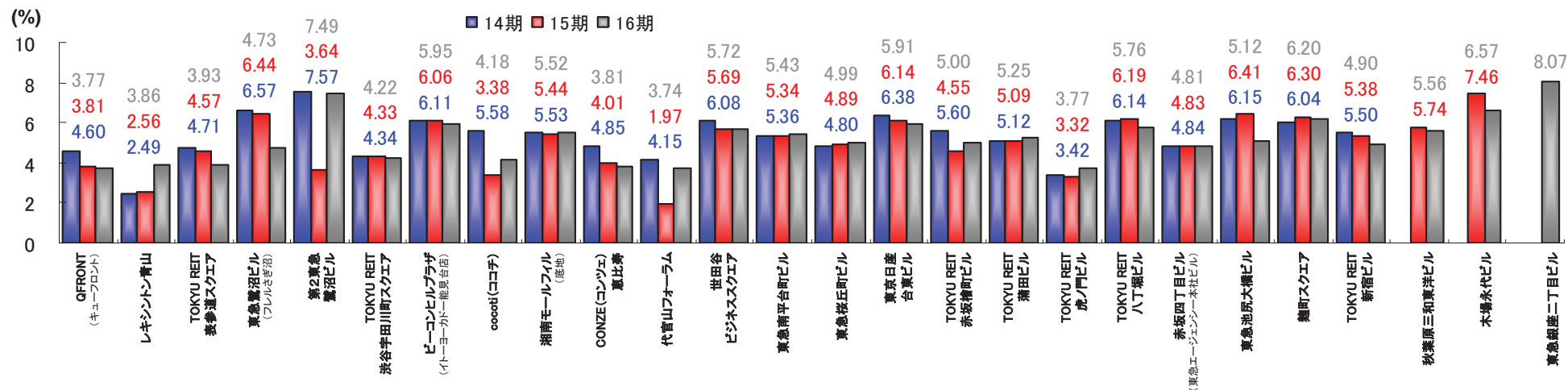
## 第16期物件別NOI利廻(貸借対照表計上額ベース)



※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

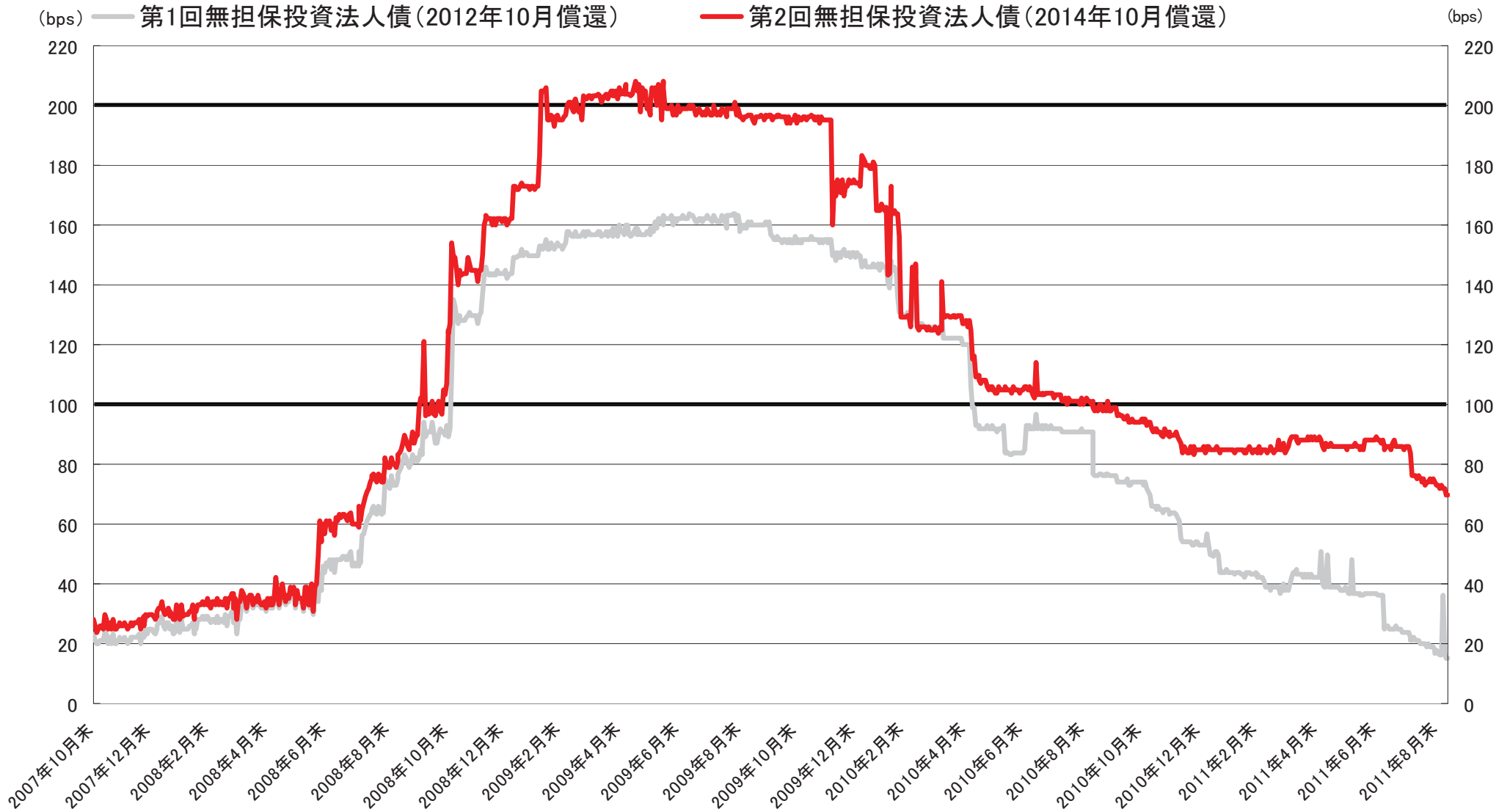
# 物件別NOI利廻(2)

第16期物件別NOI利廻(期末算定価額ベース)



※ 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

# セカンダリー市場のスプレッドの推移



# 大量保有報告書

2011年7月31日現在

提出者	保有 投資口数	保有割合	報告義務 発生日	提出日(注)
DIAMアセットマネジメント株式会社	8,675	5.12%	2011/7/29	2011/8/3
プルデンシャル・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社	6,796	4.01%	2011/7/15	2011/8/3
プルデンシャル・インベストメント・マネジメント・ジャパン株式会社	0	0.00%		
プルデンシャル生命保険株式会社	594	0.35%		
ジブラルタ生命保険株式会社	660	0.39%		
エイアイジー・スター生命保険株式会社	4,871	2.88%		
AIGエジソン生命保険株式会社	671	0.40%		
野村証券株式会社	9,898	5.84%	2011/5/31	2011/6/7
野村証券株式会社	695	0.41%		
NOMURA INTERNATIONAL PLC	-11	-0.01%		
野村アセットマネジメント株式会社	5,214	3.08%		
朝日火災海上保険株式会社	4,000	2.36%		
東京急行電鉄株式会社	9,800	5.79%	2011/4/25	2011/5/10
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	11,946	7.05%	2011/4/15	2011/4/21
中央三井アセット信託銀行株式会社	1,152	0.68%		
中央三井アセットマネジメント株式会社	1,334	0.79%		
日興アセットマネジメント株式会社	9,460	5.59%		
富士火災海上保険株式会社	891	0.53%	2011/2/15	2011/2/22

\*第16期に提出された大量保有報告書及び変更報告書を記載。同一の提出者から複数回提出された場合は直近の報告書につき記載

(注)訂正報告書が提出された場合については、当該訂正報告書の提出日を記載

## アナリストカバレッジ<ご参考>

2011年9月1日時点

評価	日付	TOKYU REIT 終値(円)	アナリスト (敬称略)	目標価格 (円)	期間
アンダーパフォーム	2011/7/12	516,000	SMBC日興証券株式会社 鳥井 裕史	525,000	12ヶ月
中立	2011/5/12	534,000	メリルリンチ日本証券株式会社 姉川 俊幸	540,000	12ヶ月
中立	2011/4/20	532,000	三菱UFJモルガン・スタンレー証券 株式会社 竹内 一史	490,000	12ヶ月
アウトパフォーム	2011/4/8	525,000	大和証券キャピタル・マーケット 株式会社 古島 次郎	N/A	N/A
ホールド	2011/3/31	514,000	シティグループ証券株式会社 木村 義純	530,000	N/A
中立	2011/3/15	465,500	野村證券株式会社 荒木 智浩	515,000	12ヶ月
アウトパフォーム	2011/2/11	546,000	マッコーリーキャピタル証券会社 大久保 寛	660,000	12ヶ月
中立プラス	2010/10/5	450,000	株式会社ティー・アイ・ダヴリュ 堀部 吉胤	N/A	N/A

出所：ブルームバーグをもとに、東急REIMが作成

\*上記のほか、みずほ証券 石澤卓志チーフ不動産アナリストのレポートを確認しています。

\*レーティング(評価)は、変更されていることがありますので、直接ご確認下さい。

## 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、予告なく訂正または修正する可能性があります。
- 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、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。
- グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。