

TOKYU REIT

データ・ブック

第18期
(2012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>

当資料は情報の提供のみを目的としており、東急リアル・エステート投資法人の発行する有価証券の取引の勧誘を目的とするものではありません。

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18期(2012年7月期)損益計算書
- 7 第18期(2012年7月期)貸借対照表
- 8 第18期(2012年7月期)キャッシュ・フロー計算書
- 9 第18期(2012年7月期)用途別物件別事業収支
- 11 第19期(2013年1月期)予想損益計算書
- 12 第19期(2013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

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

■ テナント・リーシング

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

■ マーケット

- 65 公示地価変動率推移(用途別・全国)
- 66 基準地価変動率推移(用途別・全国)
- 67 公示地価変動率推移(商業地・地域別)
- 68 基準地価変動率推移(商業地・地域別)
- 69 公示地価変動率(商業地・投資対象地域)
- 70 基準地価変動率(商業地・投資対象地域)
- 71 オフィス空室率
- 72 オフィス平均募集賃料
- 73 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)	第17期 (2012年1月期)	第18期 (2012年7月期)
営業日数	日	(A)	144	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182
期末物件数	件		12	13	16	17	17	17	19	19	20	23	23	23	21	23	25	26	26	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	199,672	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	199,672	199,672
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	94.0	94.7
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	6,819	6,360
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	4,664	4,377
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	4.6	4.4
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	3,049	2,771
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	2,219	1,982
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	169,380	169,380
1口当たり分配金	円	(F)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,560	16,284	15,505	79,446	12,598	12,045	13,239	13,106	11,705
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	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	3,228	3,008
資本的支出額	百万円	(H)	46	388	88	142	154	179	37	79	125	252	242	205	125	121	235	259	343	441
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	1,350	1,615	2,565	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	2,885	2,567
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	411.3	70.4	71.8	74.1	76.9	77.2
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	207,681	205,497	204,879
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	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	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	190,049	189,452
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	268,880	242,400	219,580	171,080	181,440	187,900	191,440	190,360	190,820
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	310	1,367
含み損益反映後1口当たり修正純資産	円	((K)-(N))/(E)	501,688	524,578	572,497	599,513	680,986	751,509	815,729	904,709	959,997	975,158	817,826	687,988	638,789	596,447	587,478	583,012	580,532	586,771
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	89,000	89,000
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	93,890	93,867
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	3,917	3,939
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	43.3	43.4
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	48.3	48.2
DSCR	倍		15.1	8.9	10.2	10.0	11.8	10.0	8.7	7.9	7.5	6.7	5.7	5.5	5.0	4.9	4.8	5.2	5.2	4.9
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	534,656	406,642	401,664

*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

*DSCR=(経常利益+支払利息+投資法人債利息+減価償却費+繰延資産償却費+貸倒引当金-特定資産の売却損益)÷(支払利息+投資法人債利息)

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	78.26 円	99.98 円	82.77 円	125.26 円	81.23 円	
投資口価格 (注2)	b	386,000 円	4,932 USD	3,861 EUR	4,663 CHF	3,082 GBP	4,752 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	653 億円	0.8 billion USD	0.7 billion EUR	0.8 billion CHF	0.5 billion GBP	0.8 billion AUD	
分配金**	年間予想分配金	e	22,600 円	289 USD	226 EUR	273 CHF	180 GBP	278 AUD
	分配金利廻	f=e/b	5.85 %	5.85 %	5.85 %	5.85 %	5.85 %	5.85 %
	株価収益率(PER)	g=b/e	17.08 倍	17.08 倍	17.08 倍	17.08 倍	17.08 倍	17.08 倍
NAV*	純資産(Book Value)(1口当たり)	h	578,697 円	7,395 USD	5,788 EUR	6,991 CHF	4,620 GBP	7,124 AUD
	含み益(1口当たり)	i	8,074 円	103 USD	81 EUR	98 CHF	64 GBP	99 AUD
	修正純資産(NAV)(1口当たり)	j=h+i	586,771 円	7,498 USD	5,869 EUR	7,089 CHF	4,685 GBP	7,223 AUD
	株価純資産倍率(PBR)	k=b/h	0.67 倍	0.67 倍	0.67 倍	0.67 倍	0.67 倍	0.67 倍
	NAV倍率	l=b/j	0.66 倍	0.66 倍	0.66 倍	0.66 倍	0.66 倍	0.66 倍
FFO*	FFO(1口当たり)	m	17,763 円	227 USD	178 EUR	215 CHF	142 GBP	219 AUD
	資本的支出額(1口当たり)	n	2,604 円	33 USD	26 EUR	31 CHF	21 GBP	32 AUD
	AFFO(1口当たり)	o=m-n	15,158 円	194 USD	152 EUR	183 CHF	121 GBP	187 AUD
	FFO倍率 (注3)	p=b/m	10.8 倍	10.8 倍	10.8 倍	10.8 倍	10.8 倍	10.8 倍
	AFFO倍率 (注3)	q=b/o	12.7 倍	12.7 倍	12.7 倍	12.7 倍	12.7 倍	12.7 倍
EV	有利子負債*	r	890 億円	1.1 billion USD	0.9 billion EUR	1.1 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	48 億円	62.2 million USD	48.7 million EUR	58.8 million CHF	38.9 million GBP	59.9 million AUD
	現金及び預金*	t	39 億円	50.3 million USD	39.4 million EUR	47.6 million CHF	31.5 million GBP	48.5 million AUD
	EV	u=d+r+s-t	1,553 億円	2.0 billion USD	1.6 billion EUR	1.9 billion CHF	1.2 billion GBP	1.9 billion AUD
	EBITDA*	v	37 億円	48.5 million USD	38.0 million EUR	45.9 million CHF	30.3 million GBP	46.7 million AUD
	EV/EBITDA倍率* (注3)	w=u/v	20.4 倍	20.4 倍	20.4 倍	20.4 倍	20.4 倍	20.4 倍
	予想NOI***	x	42 億円	54.6 million USD	42.8 million EUR	51.7 million CHF	34.1 million GBP	52.6 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	1,908 億円	2.4 billion USD	1.9 billion EUR	2.3 billion CHF	1.5 billion GBP	2.3 billion AUD
	NOI	aa	43 億円	55.9 million USD	43.8 million EUR	52.9 million CHF	34.9 million GBP	53.9 million AUD
	利廻 (注3)	ab=aa/z	4.6 %	4.6 %	4.6 %	4.6 %	4.6 %	4.6 %

第18期営業日数 182 日

第19期営業日数 184 日

* 第18期決算数値 ** 第19期、第20期予想数値(2012年9月13日時点) ***第19期予想数値

(注1)為替レートはBloombergより(2012年9月7日時点) (注2)投資口価格は2012年9月7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)	第17期 (2012年1月期)	第18期 (2012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	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	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	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	199,672	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	190,049	189,452
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	190,360	190,820
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	310	1,367
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	1,835	8,074
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	580,532	586,771

第18期(2012年7月期)損益計算書 (対前期)

(単位:百万円)

科目	第18期(182日) (2012年7月期)		第17期(184日) (2012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)	6,360	100.0%	6,819	100.0%	△459	
不動産賃貸事業収益 (B)	6,360	100.0%	6,819	100.0%	△459	
賃貸事業収入	5,887	92.6%	6,158	90.3%	△270	
賃料収入(共益費収入含む)	5,415	85.1%	5,678	83.3%	△263	麹町スクエア△107 TOKYU REIT虎ノ門ビル△99 TOKYU REIT蒲田ビル△51 東急桜丘町ビル△30 TOKYU REIT新宿ビル△21 東急銀座二丁目ビル△18 木場永代ビル△12 東京日産台東ビル△12 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア82 QFRONT(キューフロント)12 cocoti(ココチ)3
月極駐車場収入	144	2.3%	140	2.1%	3	
その他賃料収入	328	5.2%	338	5.0%	△10	TOKYU REIT蒲田ビル△8 TOKYU REIT虎ノ門ビル△5 世田谷ビジネススクエア5
その他賃貸事業収入	472	7.4%	661	9.7%	△189	
付帯収益	373	5.9%	393	5.8%	△19	TOKYU REIT蒲田ビル△5 TOKYU REIT虎ノ門ビル△5 レキシントン青山△3 木場永代ビル△3
その他雑収入	98	1.6%	268	3.9%	△169	TOKYU REIT虎ノ門ビル△219 cocoti(ココチ)21 木場永代ビル10 TOKYU REIT新宿ビル5
営業費用 (C)	3,589	56.4%	3,770	55.3%	△181	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,009	47.3%	3,164	46.4%	△154	
諸経費	1,983	31.2%	2,155	31.6%	△171	
水道光熱費	515	8.1%	525	7.7%	△9	TOKYU REIT虎ノ門ビル△6 TOKYU REIT蒲田ビル△5 木場永代ビル△3 TOKYU REIT新宿ビル△3 世田谷ビジネススクエア11
外注委託費	414	6.5%	420	6.2%	△6	東京日産台東ビル△6 TOKYU REIT虎ノ門ビル△5 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)3
プロパティ・マネジメント報酬	140	2.2%	150	2.2%	△9	TOKYU REIT虎ノ門ビル△10
修繕費	87	1.4%	246	3.6%	△159	TOKYU REIT虎ノ門ビル△89 東急桜丘町ビル△16 東京日産台東ビル△10 TOKYU REIT表参道スクエア△7 東急南平台町ビル△7 QFRONT(キューフロント)△5 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)△4 TOKYU REIT八丁堀ビル△4 cocoti(ココチ)△3 TOKYU REIT蒲田ビル△3
公租公課	600	9.4%	603	8.8%	△2	
損害保険料	11	0.2%	12	0.2%	△0	
その他賃貸事業費用	213	3.4%	197	2.9%	15	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア12 麹町スクエア5 TOKYU REIT新宿ビル4 cocoti(ココチ)△6
減価償却費 (E)	996	15.7%	1,002	14.7%	△5	麹町スクエア△4
固定資産除却損 (F)	29	0.5%	6	0.1%	22	cocoti(ココチ)18 TOKYU REIT虎ノ門ビル3 木場永代ビル3
資産運用報酬	468	7.4%	484	7.1%	△16	(資産運用報酬内訳)
資産保管手数料	16	0.3%	16	0.2%	△0	
一般事務委託手数料	40	0.6%	40	0.6%	0	基本報酬1 285 △1
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	基本報酬2 207 △15
その他営業費用	47	0.8%	58	0.9%	△10	インセンティブ報酬 - 報酬減額分 △24 0
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,351	52.7%	3,655	53.6%	△304	
営業利益 (A)-(C)	2,771	43.6%	3,049	44.7%	△277	
営業外収益	7	0.1%	2	0.0%	4	(投資口価格終値平均) 第18期 401,664円 第17期 406,642円
受取利息	1	0.0%	1	0.0%	△0	
未払分配金戻入	2	0.0%	1	0.0%	1	
受取保険金	2	0.0%	0	0.0%	2	
受取補償金	1	0.0%	-	-	1	
営業外費用	809	12.7%	830	12.2%	△21	
支払利息	668	10.5%	686	10.1%	△17	期中平均利率 1.71% (第17期 1.72%)
投資法人債利息	88	1.4%	89	1.3%	△0	
保証金利息	26	0.4%	28	0.4%	△2	ビーコンヒルプラザ(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	
その他営業外費用	17	0.3%	18	0.3%	△0	
経常利益	1,969	31.0%	2,220	32.6%	△251	
特別利益	14	0.2%	-	-	14	
災害損失引当金戻入額	14	0.2%	-	-	14	
税引前当期純利益	1,983	31.2%	2,220	32.6%	△237	
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	△0	
当期純利益	1,982	31.2%	2,219	32.6%	△237	

一口当たり分配金(円) 11,705 13,106 △1,401 対前期 △10.7%

(参考)
 賃貸NOI (G)+(E)+(F) 4,377 68.8% 4,664 68.4% △287 期中平均資産残高(取得価額ベース) 第17期199,672 第18期199,672
 NOI利回り(分母は期中平均資産残高) 4.40% 4.63% △0.24 pts

第18期(2012年7月期)貸借対照表

(単位:百万円)

現金及び預金	3,939
信託現金及び信託預金	10,183
営業未収入金	116

建物	6,531
構築物	40
機械及び装置	37
工具、器具及び備品	16
土地	33,228
信託建物	33,348
信託構築物	471
信託機械及び装置	335
信託工具、器具及び備品	85
信託土地	115,335
信託建設仮勘定	2
敷金及び保証金	125
信託差入敷金及び保証金	818

科目	第18期 (2012年7月31日)	第17期 (2012年1月31日)	比較増減
資産合計	204,879	205,497	△617
流動資産	14,298	14,317	△19
固定資産	190,571	191,165	△594
繰延資産	9	14	△4
負債合計	104,877	105,257	△380
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	13,800	12,200	1,600
投資法人債	5,000	5,000	—
長期借入金	65,200	66,800	△1,600
預り敷金及び保証金	13,703	13,814	△110
災害損失引当金	—	15	△15
その他	2,173	2,427	△253
純資産合計	100,002	100,239	△237
出資総額	98,019	98,019	—
当期末処分利益	1,982	2,219	△237

現金及び預金	22
信託現金及び信託預金	△52
営業未収入金	12

資本的支出	441
減価償却費等	△1,026
投資その他の資産	2

投資法人債発行費償却	
------------	--

第18期返済額	△7,800
長期借入金からの振替	9,400

第18期借入額	7,800
1年内返済予定の長期借入金への振替	△9,400

期末時点LTV

有利子負債／総資産	43.4%	43.3%	0.1 pts
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)	48.2%	48.3%	△ 0.1 pts

(参考)

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

第18期(2012年7月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	第18期 (2012年7月期)	第17期 (2012年1月期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	2,736	3,321	△584
税引前当期純利益	1,983	2,220	△237
減価償却費	996	1,002	△5
投資法人債発行費償却	4	4	△0
その他	△247	93	△341
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△460	△1,076	615
固定資産の取得による支出	△437	△252	△185
預り敷金及び保証金の収入・支出	△110	△1,252	1,141
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	87	409	△321
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,219	△3,243	1,023
長期借入金の借入	7,800	8,400	△600
長期借入金の返済	△7,800	△9,400	1,600
分配金の支払額	△2,219	△2,243	23
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	56	△998	1,054
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,066	7,064	△998
VI 現金及び現金同等物の期末残高	6,123	6,066	56

第18期(2012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 (コンツエ) 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	640,236	100,564	170,400	250,380	551,987	120,042	90,391	1,924,002	308,128	62,476	300,266	174,021	844,892	2,768,895
賃貸事業収入	597,846	86,639	155,396	250,380	469,335	101,209	80,350	1,741,156	308,128	60,337	300,266	174,021	842,753	2,583,909
その他の賃貸事業収入	42,390	13,925	15,004	—	82,651	18,833	10,041	182,846	—	2,139	—	—	2,139	184,985
賃貸事業費用	306,970	41,166	46,809	44,734	386,750	56,228	45,459	928,120	80,901	21,545	133,585	26,424	262,456	1,190,576
水道光熱費	39,135	9,094	12,272	—	50,126	16,609	9,188	136,426	—	2,139	98	—	2,237	138,664
外注委託費	65,280	4,599	4,741	—	41,207	6,040	13,191	135,061	19,493	1,582	1,419	—	22,495	157,557
プロパティ・ マネジメント報酬	20,684	1,973	3,664	2,503	13,770	2,541	1,956	47,095	3,079	1,363	3,014	—	7,458	54,553
修繕費	2,301	1,341	3,990	676	17,207	437	107	26,060	869	37	1,539	—	2,446	28,506
公租公課	51,931	9,632	10,626	21,277	38,350	5,196	11,458	148,472	24,742	5,899	42,041	25,037	97,721	246,193
損害保険料	538	95	168	95	675	103	437	2,115	623	140	814	—	1,579	3,695
減価償却費等	53,608	8,579	10,057	4,753	200,311	18,853	8,778	304,942	30,628	8,586	82,888	—	122,103	427,046
その他賃貸事業費用	73,490	5,849	1,288	15,428	25,102	6,445	341	127,946	1,462	1,794	1,769	1,386	6,413	134,359
不動産賃貸事業損益	333,265	59,398	123,591	205,645	165,236	63,814	44,931	995,882	227,227	40,931	166,680	147,596	582,436	1,578,319
減価償却費 控除前利益(NOI)	386,874	67,977	133,649	210,399	365,547	82,667	53,709	1,300,825	257,856	49,518	249,568	147,596	704,539	2,005,365
資本的支出額	198	447	2,005	113	176,758	—	—	179,522	—	—	5,056	—	5,056	184,578
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	20,900,000	4,010,000	6,420,000	8,830,000	16,900,000	4,040,000	3,050,000	64,150,000	8,230,000	1,430,000	8,190,000	5,600,000	23,450,000	87,600,000
期末貸借対照表計上額	14,111,009	4,749,293	5,706,391	6,621,238	23,180,336	4,937,135	4,122,271	63,427,677	6,720,029	1,186,829	8,489,586	7,026,112	23,422,557	86,850,234
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	1,963,930	263,790	409,446	174,802	5,625,737	815,887	356,797	9,610,392	1,273,414	198,659	2,903,848	—	4,375,922	13,986,315

第18期(2012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 赤坂榎町 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	1,071,020	182,376	215,068	207,770	134,017	204,661	98,896	198,870	202,936	184,559	114,557	262,428	169,466	175,937	169,102	3,591,669	6,360,565
賃貸事業収入	959,082	182,376	204,495	193,821	111,806	191,301	87,846	182,930	193,002	171,307	105,376	243,119	159,378	155,779	162,460	3,304,085	5,887,995
その他の賃貸事業収入	111,937	—	10,573	13,948	22,210	13,360	11,049	15,940	9,934	13,252	9,180	19,308	10,088	20,158	6,642	287,584	472,570
賃貸事業費用	657,456	51,353	66,226	95,017	47,500	103,476	159,849	84,156	71,208	66,555	100,398	104,353	52,091	90,590	68,567	1,818,801	3,009,377
水道光熱費	197,469	—	10,645	15,220	16,383	29,106	14,777	15,021	9,030	13,932	10,640	16,433	7,894	11,176	8,935	376,669	515,333
外注委託費	101,071	9,063	9,401	13,846	7,661	16,711	20,396	15,392	8,253	11,758	10,676	10,969	4,781	9,309	7,271	256,565	414,123
プロパティ・ マネジメント報酬	39,052	1,823	3,013	4,503	2,527	3,766	2,514	4,043	2,890	3,885	2,246	5,759	3,537	3,946	2,381	85,892	140,445
修繕費	21,489	204	185	7,557	1,081	1,411	4,693	3,685	1,051	2,249	535	5,805	723	7,918	55	58,646	87,153
公租公課	125,932	17,177	19,303	18,905	7,920	18,185	30,406	9,544	16,129	12,613	13,428	22,065	19,135	11,347	12,346	354,443	600,636
損害保険料	3,554	349	334	501	175	451	476	401	249	281	322	363	241	334	264	8,302	11,998
減価償却費等	164,303	20,770	20,730	31,061	10,455	32,262	44,246	34,397	32,614	20,474	55,375	37,077	14,390	44,120	36,732	599,013	1,026,059
その他賃貸事業費用	4,582	1,964	2,612	3,420	1,295	1,579	42,336	1,670	990	1,361	7,173	5,878	1,385	2,436	579	79,267	213,627
不動産賃貸事業損益	413,563	131,023	148,841	112,752	86,516	101,185	-60,952	114,713	131,728	118,004	14,158	158,075	117,375	85,346	100,535	1,772,868	3,351,187
減価償却費 控除前利益(NOI)	577,867	151,793	169,571	143,814	96,972	133,448	-16,706	149,111	164,342	138,478	69,534	195,153	131,766	129,466	137,267	2,371,881	4,377,246
資本的支出額	12,538	—	18,757	24,519	—	6,943	34,425	40,030	—	7,044	553	6,572	3,515	101,601	—	256,502	441,081
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	20,000,000	5,480,000	6,970,000	5,160,000	4,060,000	5,510,000	8,750,000	5,240,000	6,800,000	4,480,000	7,710,000	9,380,000	4,930,000	3,730,000	5,020,000	103,220,000	190,820,000
期末貸借対照表計上額	18,435,846	4,237,569	6,402,178	3,781,128	3,447,935	4,070,958	10,023,642	6,870,221	8,210,271	5,485,019	8,784,504	9,188,992	4,665,141	4,035,542	4,963,219	102,602,172	189,452,407
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	7,354,058	1,263,049	1,168,883	1,858,184	497,636	1,905,326	1,921,079	1,231,512	1,146,334	1,065,743	1,896,642	1,480,663	673,117	1,560,926	1,878,841	26,902,001	40,888,316

第19期(2013年1月期)予想損益計算書

(運用資産) 2012年7月31日時点で保有する26物件
 (営業収益) 2012年8月31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低迷等を勘案して算出

(単位:百万円)

科目	第19期予想		第18期実績		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	6,339	100.0%	6,360	100.0%	△21
不動産賃貸事業収益 (B)	6,339	100.0%	6,360	100.0%	△21
賃貸事業収入	5,818	91.8%	5,887	92.6%	△69
賃料収入(共益費収入含む)	5,347	84.4%	5,415	85.1%	△67
月極駐車場収入	143	2.3%	144	2.3%	△1
その他賃料収入	327	5.2%	328	5.2%	△0
その他賃貸事業収入	521	8.2%	472	7.4%	48
付帯収益	428	6.8%	373	5.9%	55
その他雑収入	92	1.5%	98	1.6%	△6
営業費用 (C)	3,667	57.8%	3,589	56.4%	77
不動産賃貸事業費用 (D)	3,071	48.5%	3,009	47.3%	62
諸経費	2,063	32.5%	1,983	31.2%	79
水道光熱費	544	8.6%	515	8.1%	28
外注委託費	417	6.6%	414	6.5%	3
プロパティ・マネジメント報酬	135	2.1%	140	2.2%	△5
修繕費	166	2.6%	87	1.4%	79
公租公課	592	9.3%	600	9.4%	△7
損害保険料	11	0.2%	11	0.2%	△0
その他賃貸事業費用	196	3.1%	213	3.4%	△17
減価償却費 (E)	1,000	15.8%	996	15.7%	3
固定資産除却損 (F)	8	0.1%	29	0.5%	△21
その他営業費用	595	9.4%	579	9.1%	15
うち資産運用報酬	462	7.3%	468	7.4%	△5
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,267	51.5%	3,351	52.7%	△83
営業利益 (A)-(C)	2,672	42.2%	2,771	43.6%	△99
営業外収益	1	0.0%	7	0.1%	△6
営業外費用	792	12.5%	809	12.7%	△17
支払利息	741	11.7%	757	11.9%	△15
その他	50	0.8%	52	0.8%	△1
経常利益	1,881	29.7%	1,969	31.0%	△88
特別利益	—	—	14	0.2%	△14
災害損失引当金戻入額	—	—	14	0.2%	△14
税引前当期純利益	1,881	29.7%	1,983	31.2%	△102
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	1,880	29.7%	1,982	31.2%	△102
一口当たり分配金(円)	11,100		11,705		△605
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,276	67.5%	4,377	68.8%	△100
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.25%		4.40%		△0.15pts

第19期(2013年1月期)予想貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第19期予想	第18期実績	比較増減
資産合計	202,584	204,879	△2,294
流動資産	12,453	14,298	△1,844
固定資産	190,103	190,571	△467
繰延資産	27	9	18
負債合計	102,684	104,877	△2,192
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	19,400	13,800	5,600
投資法人債	8,000	5,000	3,000
長期借入金	59,600	65,200	△5,600
預り敷金及び保証金	13,295	13,703	△407
その他	2,389	2,173	215
純資産合計	99,899	100,002	△102
出資総額	98,019	98,019	—
当期末処分利益	1,880	1,982	△102

期末時点LTV

有利子負債／総資産	42.9%	43.4%	△ 0.5 pts
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)	47.4%	48.2%	△ 0.8 pts

(参考)

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

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(バーニーズニューヨーク横浜店)	2004年8月3日
	取得	R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2004年8月3日
	取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2004年12月15日
第4期	取得	R	cocoti (ココチ)	2005年4月6日
第5期	追加取得	R	cocoti (ココチ)	2005年8月2日
第6期	売却	R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	2006年4月26日
	取得	R	湘南モールフィル(底地)	2006年4月28日
第7期	取得	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	2006年9月29日
	取得	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	2006年10月31日
第9期	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2007年9月21日
	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2007年9月21日
	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2007年10月26日
	取得	O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	2008年1月31日
第10期	取得	O	東急池尻大橋ビル	2008年3月28日
	取得	R	代官山フォーラム	2008年4月22日
	取得	O	菱准原宿ビル	2008年6月27日
第11期	追加取得	O	菱准原宿ビル	2008年10月3日
第13期	売却	O	菱准原宿ビル	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

2012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 ²)	所有形態(土地)		延床面積(m ²)	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	12.8
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	14.6
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	26.8
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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	33.9
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区小台一丁目18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	32.8
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 56.39	所有権	S 3F S 2F	1998年7月 1995年6月	14.0 17.1
R	ピーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか	17,318.78	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	14.1
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	7.8
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	8.4
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 (ウエスト)東京都渋谷区猿楽町33番1	942.30 1,108.01	所有権 所有権 (共有持分割合64.13%)	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 2,388.70 (1,182.62)	区分所有権	RC B1/2F RC B1/5F	1993年2月	19.4
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	18.8
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	20.0
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	25.2
O	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草二丁目120番2ほか	1,718.45	所有権	商業地域	11,373.20	所有権	SRC B2/10F	1992年9月	19.9
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	866.61	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	27.9
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	20.5
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	24.2
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	46.9
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	9.5
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	22.7
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	9.5
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	9.2
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	5,704.69	区分所有権(注)	SRC B1/8F	1985年9月	26.9
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	所有権	SRC 10F	1992年2月	20.5
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	3.9

(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

2012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	2,708.18	
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	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	50,285.89	
R	cocoti (ココチ)	24,500	8,319.97	
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赤坂榴町ビル	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	10,140.10	1,182.80
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,987.85	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	6,161.94	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18期末(26物件)	199,673	245,417.58
-------------	---------	------------

(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

2012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)	98,667	1,184,006	1,847,343	306,906	4.1%	無
R	レキシントン青山	17,699	212,399	153,910	55,868	2.3%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	26,616	319,396	273,223	159,927	9.5%	無
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	51,399	616,795	293,423	967,090	9.9%	無
R	第2東急鷺沼ビル	10,056	120,674	101,188	90,707	9.3%	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	41,730	500,760	357,830	16,623	7.3%	無
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,044	600,532	3,012,815	382,902	9.5%	無
R	cocoti (ココチ)	76,539	918,468	625,924	227,076	6.2%	無
R	湘南モールフィル(底地)	29,000	348,000	-(注1)	-	-	-
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	18,881	226,581	191,585	74,460	4.1%	無
R	代官山フォーラム	12,817	153,805	394,254	103,400	8.0%	無
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	143,999	1,727,993	2,407,419	4,539,160	2.8%	無
O	東急南平台町ビル	30,396	364,753	168,272	503,441	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	33,958	407,502	231,141	530,790	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	31,680	380,165	255,902	782,274	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,381	220,575	184,102	280,626	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	23,338	280,067	206,154	765,185	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	28,944	347,335	205,410	765,483	7.2%	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	29,217	350,608	271,335	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	28,509	342,115	275,693	398,279	5.8%	無
O	麴町スクエア	33,241	398,903	285,508	227,590	4.8%	無
O	TOKYU REIT新宿ビル	39,870	478,450	466,701	223,371	4.2%	無
O	秋葉原三和東洋ビル	27,259	327,118	252,082	222,948	11.8%	無
O	木場永代ビル	17,971	215,656	392,964	495,343	7.3%	無
O	東急銀座二丁目ビル	27,076	324,920	238,565	60,644	4.4%	無
第18期末(26物件)		979,465	11,753,588	13,413,753	13,120,284	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、適宜更新再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	第17期	第18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	期末算定価額	期末算定価額	貸借対照表計上額
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	20,100	20,900	14,111	6,788
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	3,910	4,010	4,749	-739
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	6,460	6,420	5,706	713
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	8,430	8,830	6,621	2,208
R	cocoti (ココチ) (注1)	24,500	24,500	-	-	-	14,700	24,500	24,500	25,000	25,800	26,200	26,200	24,500	20,600	18,800	17,000	16,500	16,600	16,500	16,900	23,180	-6,280
R	CONZE (コンゼ) 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	4,070	4,040	4,937	-897
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	3,020	3,050	4,122	-1,072
	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	62,490	64,150	63,428	722
R	東急澁沼ビル(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	7,880	8,160	8,170	8,230	6,720	1,509
R	第2東急澁沼ビル	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	1,340	1,430	1,187	243
R	横浜山下町ビル(バーニース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	8,130	8,190	8,490	-299
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	-	-	-	-	-	6,760	6,780	6,860	6,890	6,740	6,260	5,710	5,420	5,400	5,400	5,400	5,400	5,600	7,026	-1,426
	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	23,040	23,450	23,423	27
	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	85,530	87,600	86,850	749
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	20,500	20,000	18,436	1,564
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	5,560	5,480	4,238	1,242
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	7,020	6,970	6,402	567
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	5,160	5,160	3,781	1,378
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	3,570	3,570	3,570	3,620	3,780	4,060	4,270	4,590	5,050	5,030	4,770	4,480	4,410	3,990	3,960	4,030	4,060	4,060	4,060	3,448	612
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	4,720	5,010	5,140	5,270	5,480	5,600	6,610	7,140	7,550	7,720	7,450	6,900	6,680	6,640	6,600	5,990	5,520	5,510	4,071	1,439
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	9,020	8,750	10,024	-1,273
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	5,240	5,240	6,870	-1,630
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	6,790	6,800	8,210	-1,410
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	4,480	4,480	5,485	-1,005
O	菱進原宿ビル(注3)	15,356	14,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,400	10,600	9,180	-	-	-	-	-	-	-	-
O	麹町スクエア	9,030	9,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,820	8,610	7,940	7,890	7,710	8,785	-1,074
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,780	9,780	9,690	9,610	9,380	9,189	191
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900	4,940	4,970	4,930	4,665	264
O	木場永代ビル	4,000	4,460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,460	4,440	4,020	3,730	4,036	-305
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,060	4,990	5,020	4,963	56
	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	104,830	103,220	102,602	617
	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	190,360	190,820	189,452	1,367

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

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

(注3) 菱進原宿ビルの第11期及び第12期は、持分100%相当の価額

ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	取得時鑑定評価額 (注1)	NOI (直接還元法)	取得時鑑定 NOI利廻(注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)
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4)	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4)	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18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)NCFキャップレート(直接還元利廻)の「商業施設(都心)計」、「商業施設(郊外)計」、「商業施設計」、「オフィス計」及び「第18期末(26物件)」の欄には、

「対象物件のNCF(直接還元法)の和÷対象物件の取得時鑑定評価額の和」により求められる数値を掲載している。

(注4)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)(注3)
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	20,900	793	3.80%	798	3.80%
R	レキシントン青山	4,800	4,010	176	4.39%	175	4.30%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	6,420	290	4.52%	287	4.40%
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,600	8,830	439	4.97%	442	4.40%
R	cocoti (ココチ)	24,500	16,900	723	4.28%	726	4.20%
R	CONZE (コンツエ) 恵比寿	5,117	4,040	177	4.39%	177	4.30%
R	代官山フォーラム	4,136	3,050	133	4.35%	135	4.40%
商業施設(都心) 計		66,023	64,150	2,731	4.26%	2,740	4.27%
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	6,920	8,230	516	6.26%	463	5.60%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,430	101	7.05%	98	6.80%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	8,190	505	6.17%	480	5.50%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	5,600	297	5.30%	303	5.40%
商業施設(郊外) 計		24,540	23,450	1,418	6.05%	1,344	5.73%
商業施設 計		90,563	87,600	4,149	4.74%	4,084	4.66%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	20,000	1,238	6.19%	1,002	5.00%
O	東急南平台町ビル	4,660	5,480	304	5.55%	276	5.00%
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,970	339	4.86%	311	4.40%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,160	303	5.88%	266	5.10%
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,570	4,060	197	4.85%	185	4.50%
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,720	5,510	330	5.98%	297	5.30%
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	10,070	8,750	454	5.18%	414	4.70%
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	7,000	5,240	291	5.56%	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	6,800	321	4.71%	317	4.40%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,480	254	5.67%	235	5.20%
O	麴町スクエア	9,030	7,710	353	4.58%	349	4.50%
O	TOKYU REIT 新宿ビル	9,000	9,380	425	4.53%	424	4.40%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,930	259	5.25%	250	4.80%
O	木場永代ビル	4,000	3,730	220	5.91%	202	5.20%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	231	4.60%	232	4.60%
オフィス 計		109,110	103,220	5,519	5.35%	5,012	4.86%
第18期末(26物件)		199,673	190,820	9,669	5.07%	9,096	4.77%

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

(注2) 期末算定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷期末算定価額

(注3) NCFキャップレート(直接還元利廻)の「商業施設(都心)計」、「商業施設(郊外)計」、「商業施設 計」、「オフィス 計」及び「第18期末(26物件)」の欄には、「対象物件のNCF(直接還元法)の和÷対象物件の期末算定価額の和」により求められる数値を掲載している。

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	20,900	5,800	8.21%
R	レキシントン青山	5.70%	4.14%	-1.56%	4,800	4,010	-790	2.62%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.79%	-0.46%	5,770	6,420	650	5.91%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	4.58%	-0.42%	6,600	8,830	2,230	7.70%
R	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.60%	-1.00%	24,500	16,900	-7,600	-0.80%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.63%	-0.57%	5,117	4,040	-1,077	-0.22%
R	代官山フォーラム	4.00%	2.56%	-1.44%	4,136	3,050	-1,086	-4.08%
	商業施設(都心) 計	4.75%	4.09%	-0.66%	66,023	64,150	-1,873	4.02%
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	6.50%	6.74%	0.24%	6,920	8,230	1,310	8.66%
R	第2東急鷺沼ビル	7.00%	7.14%	0.14%	1,290	1,430	140	8.35%
R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店) (注4)	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	8,190	-1,330	3.69%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.39%	-0.11%	6,810	5,600	-1,210	1.75%
	商業施設(郊外) 計	5.79%	5.36%	-0.43%	29,590	29,930	340	6.27%
	商業施設 計	5.07%	4.48%	-0.59%	95,613	94,080	-1,533	4.65%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	5.94%	0.34%	22,400	20,000	-2,400	5.20%
O	東急南平台町ビル	5.40%	6.11%	0.71%	4,660	5,480	820	7.77%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.62%	0.32%	6,620	6,970	350	6.29%
O	東京日産台東ビル	6.00%	6.49%	0.49%	4,450	5,160	710	8.05%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	5.65%	-0.35%	3,570	4,060	490	7.00%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	7.37%	0.87%	4,720	5,510	790	9.07%
O	りそな・マルハビル(注4)	5.40%	4.35%	-1.05%	23,260	42,000	18,740	13.76%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	5.60%	4.32%	-1.28%	10,070	8,750	-1,320	2.83%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.70%	4.10%	-0.60%	7,000	5,240	-1,760	-0.54%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.20%	3.83%	-0.37%	8,500	6,800	-1,700	-0.64%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	4.23%	-0.77%	5,480	4,480	-1,000	0.11%
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%	4.37%	-0.33%	9,030	7,710	-1,320	-1.81%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	5.01%	0.51%	9,000	9,380	380	6.84%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.83%	1.03%	4,600	4,930	330	10.06%
O	木場永代ビル	5.20%	5.44%	0.24%	4,000	3,730	-270	1.68%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	6.66%	2.06%	5,010	5,020	10	7.29%
	オフィス 計	5.16%	4.82%	-0.34%	147,726	153,620	5,894	6.17%
	合計	5.12%	4.68%	-0.44%	243,339	247,700	4,361	5.47%

(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18期末時点の保有物件は第18期末算定価額を想定
(注3) 複数回にわたって取得している物件の取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)は各物件の初回取得時の数値を掲載している。
(注4) 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

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	第17期末	第18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%	3.90%	3.80%
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%	4.40%	4.30%
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%	4.50%	4.40%
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%	4.50%	4.40%
R	cocoti (ココチ) (注1)	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%	4.30%	4.20%
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%	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%	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%	4.42%	4.27%
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%	5.90%	5.70%	5.70%	5.70%	5.60%
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%	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2)	7.10%	-	-	7.10%	7.00%	6.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R	ピーコンビルプラザ(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%	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%	5.50%	5.40%
	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%	5.80%	5.73%
	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%	4.79%	4.66%
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%	5.00%	5.00%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.20%	5.00%	4.80%	4.60%	4.30%	4.20%	4.20%	4.60%	4.70%	4.80%	4.80%	4.90%	4.90%	4.90%	5.00%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.10%	4.90%	4.70%	4.50%	4.20%	4.00%	4.00%	4.20%	4.30%	4.40%	4.50%	4.60%	4.70%	4.40%	4.40%
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%	5.10%	5.10%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	6.00%	5.90%	5.70%	5.50%	5.10%	4.90%	4.70%	4.40%	4.40%	4.40%	4.60%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%
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%	5.20%	5.30%
O	りそな・マルハビル(注2)	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1)	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%	4.70%	4.70%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.70%	-	-	-	-	-	-	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.60%	4.70%	4.70%	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%	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%	5.20%	5.20%
O	菱進原宿ビル(注1)(注2)	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.10%	4.30%	4.40%	-	-	-	-	-	-
O	麹町スクエア	4.70%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.70%	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%
O	本場永代ビル	5.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.60%	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%	4.84%	4.86%
	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%	4.82%	4.77%

*「商業施設(都心)計」、「商業施設(郊外)計」、「商業施設 計」、「オフィス 計」及び「合計」の欄には、「対象物件のNCF(直接還元法)の和÷対象物件の期末算定価額の和」により求められる数値を掲載し、個別物件の欄には、NCFキャップレート(直接還元率)を掲載している。
(注1)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。
(注2)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

NOI利廻推移(期中平均資産残高ベース)

(単位:百万円)

		第16期	第17期	第18期
NOI	(a)	4,712	4,665	4,377
期中平均資産残高(取得価額ベース)	(b)	199,285	199,672	199,672
NOI利廻	(c)=(a)/営業日数×365/(b)	4.77%	4.63%	4.40%
期中平均資産残高(前期末算定価額ベース(注))	(d)	192,532	191,440	190,360
NOI利廻	(e)=(a)/営業日数×365/(d)	4.94%	4.83%	4.61%

(注)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16期	第17期	第18期	第16期	第17期	第18期
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	372	375	387	4.97%	4.93%	5.14%
R	レキシントン青山	4,800	80	77	68	3.37%	3.17%	2.84%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	127	131	134	4.45%	4.49%	4.65%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	147	143	210	4.49%	4.31%	6.39%
R	cocoti (ココチ)	24,500	344	328	366	2.84%	2.66%	2.99%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,117	77	78	83	3.03%	3.01%	3.24%
R	代官山フォーラム	4,136	58	56	54	2.80%	2.68%	2.60%
	商業施設(都心) 計	66,023	1,206	1,188	1,301	3.68%	3.57%	3.95%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	191	256	258	5.57%	7.34%	7.47%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	50	50	50	7.84%	7.68%	7.70%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	240	246	250	5.08%	5.13%	5.26%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	148	148	148	4.38%	4.31%	4.35%
	商業施設(郊外) 計	24,540	629	700	705	5.17%	5.66%	5.76%
	商業施設 計	90,563	1,834	1,888	2,005	4.09%	4.14%	4.44%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	576	567	578	5.19%	5.02%	5.17%
O	東急南平台町ビル	4,660	149	144	152	6.47%	6.13%	6.53%
O	東急桜丘町ビル	6,620	201	182	170	6.12%	5.44%	5.14%
O	東京日産台東ビル	4,450	147	140	144	6.65%	6.23%	6.48%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	100	95	97	5.64%	5.30%	5.45%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	156	187	133	6.66%	7.87%	5.67%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	175	197	-17	3.50%	3.88%	-0.33%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	152	136	149	4.38%	3.86%	4.27%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	162	161	164	3.84%	3.75%	3.88%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	113	137	138	4.18%	4.96%	5.07%
O	麴町スクエア	9,030	244	177	70	5.45%	3.89%	1.54%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	235	219	195	5.27%	4.83%	4.35%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	136	135	132	5.97%	5.84%	5.75%
O	木場永代ビル	4,000	145	133	129	7.29%	6.59%	6.49%
O	東急銀座二丁目ビル(注)	5,010	187	166	137	8.16%	6.59%	5.50%
	オフィス 計	109,110	2,878	2,777	2,372	5.34%	5.05%	4.36%
	合計	199,673	4,712	4,665	4,377	4.77%	4.63%	4.40%

(注)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18期 期末算定価額	NOI			利廻		
			第16期	第17期	第18期	第16期	第17期	第18期
R	QFRONT (キューフロント)	20,900	372	375	387	3.77%	3.70%	3.71%
R	レキシントン青山	4,010	80	77	68	3.86%	3.89%	3.40%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	6,420	127	131	134	3.93%	4.01%	4.18%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	8,830	147	143	210	4.22%	3.37%	4.78%
R	cocoti (ココチ)	16,900	344	328	366	4.18%	3.95%	4.34%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,040	77	78	83	3.81%	3.79%	4.10%
R	代官山フォーラム	3,050	58	56	54	3.74%	3.67%	3.53%
	商業施設(都心) 計	64,150	1,206	1,188	1,301	3.96%	3.77%	4.07%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	8,230	191	256	258	4.73%	6.22%	6.28%
R	第2東急鷺沼ビル	1,430	50	50	50	7.49%	7.39%	6.95%
R	ビーコンビルプラザ(イトヨーカドー能見台店)	8,190	240	246	250	5.95%	6.01%	6.11%
R	湘南モールフィル(底地)	5,600	148	148	148	5.52%	5.43%	5.29%
	商業施設(郊外) 計	23,450	629	700	705	5.51%	6.03%	6.03%
	商業施設 計	87,600	1,834	1,888	2,005	4.38%	4.38%	4.59%
O	世田谷ビジネススクエア	20,000	576	567	578	5.72%	5.49%	5.80%
O	東急南平台町ビル	5,480	149	144	152	5.43%	5.14%	5.56%
O	東急桜丘町ビル	6,970	201	182	170	4.99%	5.13%	4.88%
O	東京日産台東ビル	5,160	147	140	144	5.91%	5.37%	5.59%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4,060	100	95	97	5.00%	4.66%	4.79%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5,510	156	187	133	5.25%	6.73%	4.86%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,750	175	197	-17	3.77%	4.33%	-0.38%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	5,240	152	136	149	5.76%	5.16%	5.71%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	6,800	162	161	164	4.81%	4.70%	4.85%
O	東急池尻大橋ビル	4,480	113	137	138	5.12%	6.07%	6.20%
O	麴町スクエア	7,710	244	177	70	6.20%	4.45%	1.81%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,380	235	219	195	4.90%	4.52%	4.17%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,930	136	135	132	5.56%	5.41%	5.36%
O	木場永代ビル	3,730	145	133	129	6.57%	6.56%	6.96%
O	東急銀座二丁目ビル(注)	5,020	187	166	137	8.07%	6.61%	5.48%
	オフィス 計	103,220	2,878	2,777	2,372	5.44%	5.26%	4.61%
	合計	190,820	4,712	4,665	4,377	4.97%	4.86%	4.60%

(注)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18期 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			第16期	第17期	第18期	第16期	第17期	第18期
R	QFRONT (キューフロント)	14,111	372	375	387	5.28%	5.24%	5.49%
R	レキシントン青山	4,749	80	77	68	3.39%	3.20%	2.87%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,706	127	131	134	4.49%	4.53%	4.69%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,621	147	143	210	4.46%	4.29%	6.37%
R	cocoti (ココチ)	23,180	344	328	366	2.96%	2.80%	3.16%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,937	77	78	83	3.11%	3.11%	3.35%
R	代官山フォーラム	4,122	58	56	54	2.80%	2.68%	2.61%
商業施設(都心) 計		63,428	1,206	1,188	1,301	3.80%	3.70%	4.11%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,720	191	256	258	5.74%	7.51%	7.68%
R	第2東急鷺沼ビル	1,187	50	50	50	8.38%	8.26%	8.34%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	8,490	240	246	250	5.56%	5.68%	5.87%
R	湘南モールフィル(底地)	7,026	148	148	148	4.25%	4.18%	4.21%
商業施設(郊外) 計		23,423	629	700	705	5.37%	5.89%	6.02%
商業施設 計		86,850	1,834	1,888	2,005	4.22%	4.29%	4.62%
O	世田谷ビジネススクエア	18,436	576	567	578	6.17%	6.03%	6.26%
O	東急南平台町ビル	4,238	149	144	152	7.05%	6.70%	7.17%
O	東急桜丘町ビル	6,402	201	182	170	6.36%	5.64%	5.31%
O	東京日産台東ビル	3,781	147	140	144	7.74%	7.29%	7.62%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,448	100	95	97	5.82%	5.48%	5.63%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,071	156	187	133	7.61%	9.04%	6.55%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,024	175	197	-17	3.55%	3.91%	-0.33%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,870	152	136	149	4.44%	3.93%	4.36%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,210	162	161	164	3.94%	3.86%	4.01%
O	東急池尻大橋ビル	5,485	113	137	138	4.15%	4.94%	5.06%
O	麴町スクエア	8,785	244	177	70	5.52%	3.96%	1.58%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,189	235	219	195	5.12%	4.70%	4.25%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,665	136	135	132	5.85%	5.74%	5.66%
O	木場永代ビル	4,036	145	133	129	7.24%	6.60%	6.48%
O	東急銀座二丁目ビル(注)	4,963	187	166	137	8.08%	6.57%	5.53%
オフィス 計		102,602	2,878	2,777	2,372	5.63%	5.34%	4.63%
合計		189,452	4,712	4,665	4,377	4.98%	4.86%	4.63%

*利廻は、貸借対照表の期中平均計上額をもとに算出

(注)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)			
		a 都心5区地域		b 東急沿線地域		c 渋谷区		d=a+b-c 小計	比率	e	比率	d+e 合計	比率
			比率		比率		比率						
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18期末 (26物件)	商業施設(都心)	64,150	48.0%	60,140	53.6%	60,140	82.8%	64,150	37.0%	0	0.0%	64,150	33.6%
	商業施設(郊外)	0	0.0%	9,660	8.6%	0	0.0%	9,660	5.6%	13,790	78.7%	23,450	12.3%
	商業施設	64,150	48.0%	69,800	62.2%	60,140	82.8%	73,810	42.6%	13,790	78.7%	87,600	45.9%
	オフィス	69,500	52.0%	42,440	37.8%	12,450	17.2%	99,490	57.4%	3,730	21.3%	103,220	54.1%
	合計	133,650	70.0%	112,240	58.8%	72,590	38.0%	173,300	90.8%	17,520	9.2%	190,820	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18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17期末(26物件)				第18期末(26物件)			
	取得価額	比率	第1期NOI	比率	取得価額	比率	第17期NOI	比率	取得価額	比率	第18期NOI	比率
世田谷ビジネススクエア	22,400	21.6%	667	30.3%	22,400	11.2%	567	12.2%	22,400	11.2%	578	13.2%
りそな・マルハビル(注1)	23,260	22.5%	43	1.9%	-	-	-	-	-	-	-	-
cocoti (ココチ)	-	-	-	-	24,500	12.3%	328	7.0%	24,500	12.3%	366	8.4%
QFRONT (キューフロント)	15,100	14.6%	306	13.9%	15,100	7.6%	375	8.0%	15,100	7.6%	387	8.8%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	-	-	-	-	10,070	5.0%	197	4.2%	10,070	5.0%	-17	-0.4%
その他(注2)	42,800	41.3%	1,184	53.8%	127,603	63.9%	3,197	68.5%	127,603	63.9%	3,064	70.0%
合計	103,560	100.0%	2,200	100.0%	199,673	100.0%	4,665	100.0%	199,673	100.0%	4,377	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		合計			
			比率		比率		比率		比率	単独所有 (注)	比率	区分所有	比率		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18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)

	不動産信託受益権	比率	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18期末(26物件)	159,740	80.0%	39,933	20.0%	199,673	100.0%

(注)第18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

2012年7月31日現在

用途区分	物件名	耐震性			地震保険付保	液状化情報 (注3)
		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	ほとんど発生しない
R	レキシントン青山	○	-	2.3%	無	ほとんど発生しない
R	TOKYU REIT表参道スクエア	○	-	9.5%	無	ほとんど発生しない
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	-	○	9.9%	無	液状化危険度判定対象外(注4)
R	第2東急鷺沼ビル	-	-	9.3%	無	液状化危険度判定対象外(注4)
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	○	-	7.3%	無	ほとんど発生しない
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	○	-	9.5%	無	液状化危険度判定対象外(注4)
R	cocoti (ココチ)	○	-	6.2%	無	ほとんど発生しない
R	湘南モールドフィル(底地) (注2)	-	-	-	-	発生する危険度高い
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	○	-	4.1%	無	ほとんど発生しない
R	代官山フォーラム	○	-	8.0%	無	ほとんど発生しない
O	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.8%	無	ほとんど発生しない
O	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無	ほとんど発生しない
O	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無	ほとんど発生しない
O	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無	ほとんど発生しない
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	○	-	11.2%	無	ほとんど発生しない
O	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	7.7%	無	発生が少ない
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	7.2%	無	ほとんど発生しない
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	-	○	4.0%	無	発生が少ない
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	○	-	3.9%	無	ほとんど発生しない
O	東急池尻大橋ビル	○	-	5.8%	無	ほとんど発生しない
O	麴町スクエア	○	-	4.8%	無	ほとんど発生しない
O	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	4.2%	無	ほとんど発生しない
O	秋葉原三和東洋ビル	○	-	11.8%	無	ほとんど発生しない
O	木場永代ビル	○	-	7.3%	無	ほとんど発生しない
O	東急銀座二丁目ビル	○	-	4.4%	無	ほとんど発生しない
第18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。

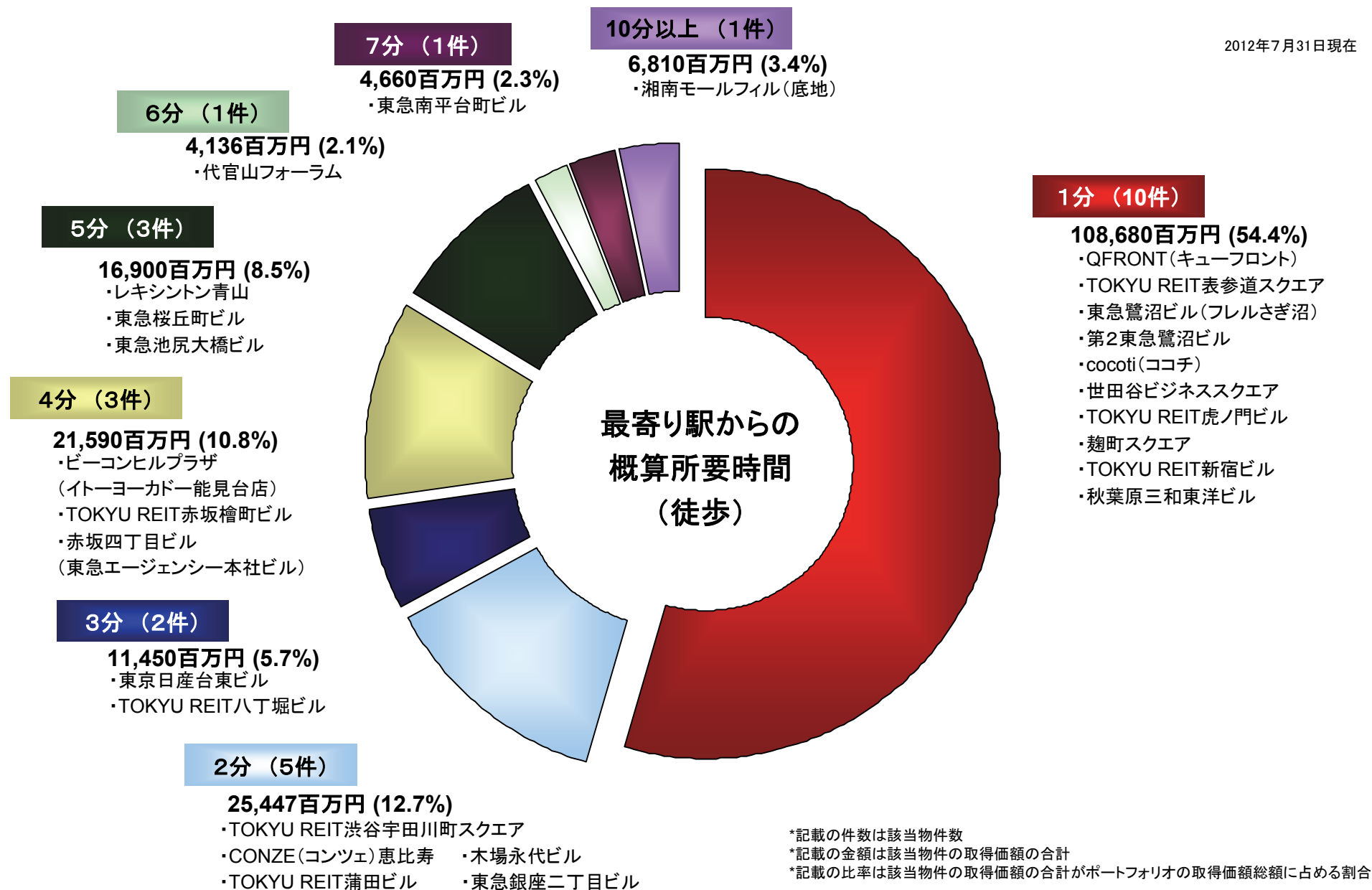
(注2) 湘南モールドフィル(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない。

(注3) 液状化情報は各自治体の情報公開資料に基づく。

(注4) 液状化の危険度が極めて低いため判定対象外としている旨を東急REIMが行政に確認済

立地

2012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)(注2)
R	QFRONT (キューフロント)	1999年10月	12.8 年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	14.6 年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	26.8 年	479
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	14.2 年	218
R	cocoti (ココチ)	2004年9月	7.8 年	7,472
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	2004年3月	8.4 年	1,008
R	代官山フォーラム	1993年2月	19.4 年	409
商業施設(都心) 計			10.4 年	12,882
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	1978年9月	33.9 年	1,488
R	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	32.8 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	14.1 年	4,112
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-
商業施設(郊外) 計			20.1 年	5,906
商業施設 計			13.4 年	18,788
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	18.8 年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	20.0 年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	25.2 年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	19.9 年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	27.9 年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	20.5 年	2,558
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1988年4月	24.2 年	2,099
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	1965年9月	46.9 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	9.5 年	1,460
O	東急池尻大橋ビル	1989年10月	22.7 年	1,074
O	麴町スクエア	2003年1月	9.5 年	2,158
O	TOKYU REIT新宿ビル	2003年5月	9.2 年	1,575
O	秋葉原三和東洋ビル	1985年9月	26.9 年	700
O	木場永代ビル	1992年2月	20.5 年	1,569
O	東急銀座二丁目ビル	2008年8月	3.9 年	1,958
オフィス 計			19.2 年	34,264
第18期末(26物件)			17.1 年	53,051

* 築年数は2012年7月31日を基準日とする。

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

(注2) 取得価額における建物価格

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%	12.8年	307
R	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	14.6年	56
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	26.8年	160
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	14.2年	17
R	cocoti(ココチ)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	7.8年	227
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	4,109	80.3%	1,008	19.7%	8.4年	74
R	代官山フォーラム	4,136	3,727	90.1%	409	9.9%	19.4年	103
商業施設(都心)計		66,023	53,141	80.5%	12,882	19.5%	10.4年	944
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	33.9年	967
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	32.8年	91
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%	14.1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%	20.1年	1,441
商業施設計		90,563	71,775	79.3%	18,788	20.7%	13.4年	2,385
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	18.8年	4,539
O	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	20.0年	503
O	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	25.2年	531
O	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	19.9年	782
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	27.9年	281
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	20.5年	765
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	7,971	79.2%	2,099	20.8%	24.2年	765
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,467	78.1%	1,533	21.9%	46.9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%	9.5年	164
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,406	80.4%	1,074	19.6%	22.7年	398
O	麴町スクエア	9,030	6,872	76.1%	2,158	23.9%	9.5年	228
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	7,425	82.5%	1,575	17.5%	9.2年	223
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	3,900	84.8%	700	15.2%	26.9年	223
O	木場永代ビル	4,000	2,431	60.8%	1,569	39.2%	20.5年	495
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,052	60.9%	1,958	39.1%	3.9年	61
オフィス計		109,110	74,846	68.6%	34,264	31.4%	19.2年	10,735
第18期末(26物件)		199,673	146,621	73.4%	53,051	26.6%	17.1年	13,120

*築年数は2012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18期決算数値		第19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	2	54	9	54
R	レキシントン青山	56	2	2	9	2	9
R	TOKYU REIT表参道スクエア	160	5	6	10	2	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	194	200	32	171
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	74	2	0	19	2	19
R	代官山フォーラム	103	3	0	9	22	9
	商業施設(都心) 計	944	31	206	305	71	275
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	967	32	1	31	109	31
R	第2東急鷺沼ビル	91	3	0	9	15	9
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	383	13	7	83	3	83
R	湘南モールフィル(底地)	-	-	-	-	-	-
	商業施設(郊外) 計	1,441	48	8	122	127	123
	商業施設 計	2,385	79	213	427	198	398
O	世田谷ビジネススクエア	4,539	151	34	164	35	166
O	東急南平台町ビル	503	17	0	21	1	21
O	東急桜丘町ビル	531	18	19	21	142	23
O	東京日産台東ビル	782	26	32	31	91	34
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	281	9	1	10	66	12
O	TOKYU REIT蒲田ビル	765	26	8	32	103	34
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	765	26	39	44	37	41
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	776	26	44	34	10	35
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	164	5	1	33	2	33
O	東急池尻大橋ビル	398	13	9	20	3	21
O	麴町スクエア	228	8	1	55	2	54
O	TOKYU REIT新宿ビル	223	7	12	37	12	36
O	秋葉原三和東洋ビル	223	7	4	14	1	14
O	木場永代ビル	495	17	110	44	22	42
O	東急銀座二丁目ビル	61	2	0	37	1	37
	オフィス 計	10,735	358	315	599	528	602
	第18期末(26物件)	13,120	437	528	1,026	726	1,000

*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	取得時建物 帳簿価額	長期修繕見積を再取得した物件
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 (コンソエ) 恵比寿、東京日産台東ビル、TOKYU REIT蒲田ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル
第13期末(21物件)	20,295	12,075	▲8,221	168.1%	45,813	
麹町スクエア 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	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	▲616	▲114	501	-	-	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、世田谷ビジネススクエア
第17期末(26物件)	23,698	13,110	▲10,589	180.8%	53,952	
長期修繕見積再取得による変動(3物件合計)	▲19	11	30	-	-	第2東急鷺沼ビル、東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル
第18期末(26物件)	23,679	13,120	▲10,559	180.5%	53,952	

* 減価償却累計額見積(15年)は、東急REIMIによる見積り(追加資金的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資金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 (パ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17期(実績)	1,009	343	665	169,380	3,928	
第18期(実績)	1,026	441	584	169,380	3,454	
第18期末累計額	15,787	2,739	13,048	169,380	77,034	
第19期(予想)	1,008	559	449	169,380	2,652	
第19期末累計額(予想)	16,796	3,299	13,497	169,380	79,686	

建物状況報告書(エンジニアングレポート)の作成者

2012年7月31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 (フレールさぎ沼)	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 2012年7月17日	2006年1月20日 2008年12月11日 2012年7月12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 2012年1月31日	2007年7月13日 2012年1月31日
R	ビーコンビルプラザ(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 2012年1月31日	2006年1月20日 2008年12月17日 2012年1月31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 2012年7月17日	2006年1月20日 2009年7月3日 2012年7月12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 2012年7月17日	2006年1月20日 2009年7月3日 2012年7月12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

2012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・エー	川口衛構造設計事務所	行政
R	レキシントン青山	栗本建設工業	アーキ&テクト建築研究所	無	行政
R	TOKYU REIT表参道スクエア	鹿島建設	松田平田坂本設計事務所	無	行政
R	東急鷺沼ビル (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	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	清水建設	I. N. A. 新建築研究所	無	行政
R	cocoti (ココチ)	大成建設	大成建設	無	(財)日本建築センター
R	湘南モールフィル(底地)(注)	-	-	-	-
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東急建設	東急建設	無	(財)東京都 防災・建築まちづくりセンター
R	代官山フォーラム	清水建設	三菱地所	無	行政
O	世田谷ビジネススクエア	東急建設	東急設計コンサルタント (デザイン:アーキテクトファイブ)	無	行政
O	東急南平台町ビル	東急建設	東京急行電鉄	無	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、大末建設	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

2012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

2012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)

2012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 赤坂檜町ビル	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(株)	東急建設(株)	東急建設(株)	鹿島建設(株)・日東建設(株)	鹿島建設(株)	鹿島建設(株)・住友建設(株)	㈱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)	10,140.10㎡ (3,067.38坪)	5,987.85㎡ (1,811.32坪)	
	基準階賃貸面積	1,162.25㎡ (351.58坪)	1,129.66㎡ (341.72坪)	504.67㎡ (152.66坪)	778.76㎡ (235.57坪)	450.56㎡ (136.29坪)	850.71㎡ (257.33坪)	1,182.80㎡ (357.79坪)	661.16㎡ (200.00坪)	
	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)	2,510mm 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)	2,450mm 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)	OAフロア (3~8F H:40mm) その他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 (H:50mm)	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)

2012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	所在地	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㈱	東急建設㈱	清水建設㈱	新日本製鐵㈱・榑大林組	榑大林組・大末建設㈱	鹿島建設㈱	東急建設㈱	
	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 昇降横行縦行式ピット式)	
	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)	6,161.94㎡ (1,863.98坪)	4,643.04㎡ (1,404.51坪)	5,776.46㎡ (1,747.37坪)	3,469.14㎡ (1,049.41坪)	
	基準階賃貸面積	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 (2,3,4,5,10F) 2,630mm (6,7,8,9F)	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 (2,3,4,5,10F H:50mm) OAフロア (6,7,8,9F H:70mm)	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 (PMAC)	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	日勤管理 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		
		2012/7/31 実績	2013/1/31 見込み	2013/7/31 見込み	2012/7/31 実績	2013/1/31 見込み	2013/7/31 見込み	2012/7/31 実績	2013/1/31 見込み	2013/7/31 見込み	2012/7/31 実績	2013/1/31 見込み	2013/7/31 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	7	7	7	2,107.08	2,107.08	2,107.08	2,107.08	2,107.08	2,107.08	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	4	4	4	2,708.18	2,708.18	2,708.18	2,708.18	2,708.18	2,708.18	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)	14	14	13	8,319.97	8,323.10	8,323.10	8,022.56	8,025.69	7,711.48	96.4%	96.4%	92.7%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	8	8	8	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,319.24	100.0%	100.0%	100.0%
R	代官山フォーラム	3	3	3	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,057.83	2,057.83	2,057.83	83.1%	83.1%	83.1%
	商業施設(都心) 計	41	41	40	23,978.09	23,981.22	23,981.22	23,260.87	23,264.00	22,949.79	97.0%	97.0%	95.7%
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	ビーコンヒルプラザ(イト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	45	44	139,236.76	139,239.89	139,239.89	138,519.54	138,522.67	138,208.46	99.5%	99.5%	99.3%
O	世田谷ビジネススクエア	58	57	57	24,956.99	24,959.37	24,959.37	23,249.68	23,249.12	22,017.51	93.2%	93.1%	88.2%
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	11	11	11	7,947.24	7,947.24	7,947.24	7,947.24	7,947.24	7,947.24	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3	3	3	3,199.50	3,203.92	3,203.92	3,040.90	3,045.32	3,045.32	95.0%	95.0%	95.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5	5	5	7,337.82	7,337.82	7,337.82	4,785.69	7,337.82	7,337.82	65.2%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5	6	6	10,140.10	10,140.10	10,140.10	5,310.19	5,408.90	5,408.90	52.4%	53.3%	53.3%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	9	9	5,987.85	5,987.85	5,987.85	5,987.85	5,949.85	5,949.85	100.0%	99.4%	99.4%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	1	1	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急池尻大橋ビル	5	4	4	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,323.70	5,323.70	100.0%	92.9%	92.9%
O	麴町スクエア	8	8	8	5,409.11	5,409.11	5,409.11	5,409.11	5,409.11	5,409.11	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT新宿ビル	10	10	10	6,161.94	6,223.07	6,223.07	5,477.98	5,758.02	5,758.02	88.9%	92.5%	92.5%
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	3	4	4	5,776.46	5,797.79	5,797.79	3,395.39	3,995.99	3,995.99	58.8%	68.9%	68.9%
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	130	129	129	106,180.82	106,270.08	106,270.08	93,867.84	96,955.65	95,724.04	88.4%	91.2%	90.1%
	合計	175	174	173	245,417.58	245,509.97	245,509.97	232,387.38	235,478.32	233,932.50	94.7%	95.9%	95.3%

* 見込みの数値は、2012年8月31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	第17期末	第18期末
商業施設(都心) (注1)	9,665.09 m ² (2,923.69 坪)	11,031.19 m ² (3,336.94 坪)	11,031.19 m ² (3,336.94 坪)	16,023.16 m ² (4,847.01 坪)	18,732.87 m ² (5,666.69 坪)	19,351.25 m ² (5,853.75 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	24,148.13 m ² (7,304.81 坪)	23,937.71 m ² (7,241.16 坪)	21,963.38 m ² (6,643.92 坪)	23,030.18 m ² (6,966.63 坪)	21,292.95 m ² (6,441.12 坪)	22,975.91 m ² (6,950.21 坪)	23,347.92 m ² (7,062.75 坪)	22,942.10 m ² (6,939.99 坪)	23,260.87 m ² (7,036.41 坪)
商業施設(郊外) (注2)	20,894.66 m ² (6,320.64 坪)	20,894.66 m ² (6,320.64 坪)	80,139.25 m ² (24,242.12 坪)	80,139.25 m ² (24,242.12 坪)	80,139.25 m ² (24,242.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)
オフィス計	64,513.83 m ² (19,515.43 坪)	66,687.97 m ² (20,173.11 坪)	75,394.69 m ² (22,806.90 坪)	78,038.28 m ² (23,606.58 坪)	79,281.34 m ² (23,982.61 坪)	79,485.70 m ² (24,044.42 坪)	85,168.11 m ² (25,763.35 坪)	84,749.59 m ² (25,636.75 坪)	89,140.32 m ² (26,964.95 坪)	98,431.42 m ² (29,775.50 坪)	96,646.57 m ² (29,235.59 坪)	98,667.34 m ² (29,846.87 坪)	74,834.63 m ² (22,637.47 坪)	87,614.31 m ² (26,503.33 坪)	94,757.91 m ² (28,664.27 坪)	103,145.11 m ² (31,201.40 坪)	92,477.79 m ² (27,974.53 坪)	93,867.84 m ² (28,395.02 坪)
合計	95,073.58 m ² (28,759.76 坪)	98,613.82 m ² (29,830.68 坪)	166,565.13 m ² (50,385.95 坪)	174,200.69 m ² (52,695.71 坪)	178,153.46 m ² (53,891.42 坪)	170,017.50 m ² (51,430.29 坪)	178,019.15 m ² (53,850.79 坪)	177,600.63 m ² (53,724.19 坪)	181,991.36 m ² (55,052.39 坪)	193,760.10 m ² (58,612.43 坪)	191,764.83 m ² (58,008.86 坪)	191,811.27 m ² (58,022.91 坪)	169,045.36 m ² (51,136.22 坪)	180,087.81 m ² (54,476.56 坪)	188,914.37 m ² (57,146.60 坪)	197,673.58 m ² (59,796.26 坪)	186,600.44 m ² (56,446.63 坪)	188,309.26 m ² (56,963.55 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	第17期末	第18期末
商業施設(都心) (注1)	12,089 円/月m ² (39,965 円/月坪)	12,757 円/月m ² (42,172 円/月坪)	12,779 円/月m ² (42,243 円/月坪)	12,628 円/月m ² (41,745 円/月坪)	12,771 円/月m ² (42,219 円/月坪)	12,734 円/月m ² (42,095 円/月坪)	12,316 円/月m ² (40,714 円/月坪)	12,453 円/月m ² (41,166 円/月坪)	12,571 円/月m ² (41,557 円/月坪)	11,857 円/月m ² (39,197 円/月坪)	12,143 円/月m ² (40,143 円/月坪)	11,963 円/月m ² (39,546 円/月坪)	11,549 円/月m ² (38,177 円/月坪)	11,050 円/月m ² (36,527 円/月坪)	10,823 円/月m ² (35,777 円/月坪)	10,702 円/月m ² (35,378 円/月坪)	10,974 円/月m ² (36,278 円/月坪)	11,320 円/月m ² (37,422 円/月坪)
商業施設(郊外) (注2)	2,832 円/月m ² (9,361 円/月坪)	2,832 円/月m ² (9,361 円/月坪)	1,866 円/月m ² (6,168 円/月坪)	1,866 円/月m ² (6,168 円/月坪)	1,866 円/月m ² (6,168 円/月坪)	1,534 円/月m ² (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m ² (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m ² (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m ² (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m ² (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m ² (5,070 円/月坪)	1,534 円/月m ² (5,070 円/月坪)	1,530 円/月m ² (5,058 円/月坪)	1,530 円/月m ² (5,058 円/月坪)	1,526 円/月m ² (5,045 円/月坪)	1,525 円/月m ² (5,042 円/月坪)	1,525 円/月m ² (5,042 円/月坪)	1,526 円/月m ² (5,045 円/月坪)
オフィス計	6,145 円/月m ² (20,315 円/月坪)	6,134 円/月m ² (20,276 円/月坪)	6,112 円/月m ² (20,204 円/月坪)	6,191 円/月m ² (20,465 円/月坪)	6,188 円/月m ² (20,456 円/月坪)	6,192 円/月m ² (20,469 円/月坪)	6,200 円/月m ² (20,497 円/月坪)	6,495 円/月m ² (21,470 円/月坪)	6,653 円/月m ² (21,994 円/月坪)	6,875 円/月m ² (22,727 円/月坪)	6,947 円/月m ² (22,965 円/月坪)	6,824 円/月m ² (22,557 円/月坪)	6,182 円/月m ² (20,438 円/月坪)	6,252 円/月m ² (20,669 円/月坪)	6,104 円/月m ² (20,180 円/月坪)	6,096 円/月m ² (20,152 円/月坪)	5,734 円/月m ² (18,954 円/月坪)	5,620 円/月m ² (18,579 円/月坪)
合計	6,021 円/月m ² (19,905 円/月坪)	6,175 円/月m ² (20,413 円/月坪)	4,510 円/月m ² (14,910 円/月坪)	4,793 円/月m ² (15,845 円/月坪)	4,936 円/月m ² (16,317 円/月坪)	4,986 円/月m ² (16,483 円/月坪)	5,079 円/月m ² (16,790 円/月坪)	5,233 円/月m ² (17,300 円/月坪)	5,356 円/月m ² (17,704 円/月坪)	5,534 円/月m ² (18,293 円/月坪)	5,586 円/月m ² (18,467 円/月坪)	5,449 円/月m ² (18,013 円/月坪)	4,955 円/月m ² (16,379 円/月坪)	4,953 円/月m ² (16,374 円/月坪)	4,953 円/月m ² (16,374 円/月坪)	4,994 円/月m ² (16,509 円/月坪)	4,773 円/月m ² (15,777 円/月坪)	4,777 円/月m ² (15,791 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(コンツェ)恵比寿、代官山フォーラム

(注2) 商業施設(郊外): 東急鷺沼ビル(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)

	特殊要因控除後面積(駐車場、倉庫等除く)																	
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末	第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末
商業施設(都心) (注1)	9,665.09 m ² (2,923.69 坪)	11,031.19 m ² (3,336.94 坪)	11,031.19 m ² (3,336.94 坪)	16,023.16 m ² (4,847.01 坪)	18,732.87 m ² (5,666.69 坪)	19,351.25 m ² (5,853.75 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	24,148.13 m ² (7,304.81 坪)	23,937.71 m ² (7,241.16 坪)	21,963.38 m ² (6,643.92 坪)	23,030.18 m ² (6,966.63 坪)	21,292.95 m ² (6,441.12 坪)	22,975.91 m ² (6,950.21 坪)	23,347.92 m ² (7,062.75 坪)	22,936.34 m ² (6,938.24 坪)	23,140.80 m ² (7,000.09 坪)
商業施設(郊外) (注2)	17,857.26 m ² (5,401.82 坪)	17,857.26 m ² (5,401.82 坪)	49,389.05 m ² (14,940.19 坪)	49,389.05 m ² (14,940.19 坪)	49,389.05 m ² (14,940.19 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)
オフィス計	60,391.56 m ² (18,268.45 坪)	63,152.92 m ² (19,103.76 坪)	71,189.77 m ² (21,534.91 坪)	73,818.48 m ² (22,330.09 坪)	75,061.76 m ² (22,706.18 坪)	75,283.82 m ² (22,773.35 坪)	80,610.76 m ² (24,384.75 坪)	80,179.55 m ² (24,254.31 坪)	84,588.65 m ² (25,588.07 坪)	93,872.35 m ² (28,396.39 坪)	92,024.18 m ² (27,837.32 坪)	93,986.36 m ² (28,430.87 坪)	71,008.70 m ² (21,480.13 坪)	83,735.17 m ² (25,329.89 坪)	90,863.64 m ² (27,486.25 坪)	98,880.77 m ² (29,911.43 坪)	88,262.79 m ² (26,699.49 坪)	89,782.75 m ² (27,159.28 坪)
合計	87,913.91 m ² (26,593.96 坪)	92,041.36 m ² (27,842.51 坪)	131,610.01 m ² (39,812.03 坪)	139,230.68 m ² (42,117.28 坪)	143,183.67 m ² (43,313.06 坪)	135,864.05 m ² (41,098.88 坪)	143,510.23 m ² (43,411.85 坪)	143,079.02 m ² (43,281.41 坪)	147,488.12 m ² (44,615.16 坪)	159,249.47 m ² (48,172.96 坪)	157,190.88 m ² (47,550.24 坪)	157,178.73 m ² (47,546.56 坪)	135,267.87 m ² (40,918.53 坪)	146,257.11 m ² (44,242.77 坪)	155,068.53 m ² (46,908.23 坪)	163,457.67 m ² (49,445.95 坪)	152,428.12 m ² (46,109.51 坪)	154,152.54 m ² (46,631.14 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	第17期末	第18期末
商業施設(都心) (注1)	12,089 円/月m ² (39,965 円/月坪)	12,757 円/月m ² (42,172 円/月坪)	12,779 円/月m ² (42,243 円/月坪)	12,628 円/月m ² (41,745 円/月坪)	12,771 円/月m ² (42,219 円/月坪)	12,734 円/月m ² (42,095 円/月坪)	12,316 円/月m ² (40,714 円/月坪)	12,453 円/月m ² (41,166 円/月坪)	12,571 円/月m ² (41,557 円/月坪)	11,857 円/月m ² (39,197 円/月坪)	12,143 円/月m ² (40,143 円/月坪)	11,963 円/月m ² (39,546 円/月坪)	11,549 円/月m ² (38,177 円/月坪)	11,050 円/月m ² (36,527 円/月坪)	10,823 円/月m ² (35,777 円/月坪)	10,702 円/月m ² (35,378 円/月坪)	10,975 円/月m ² (36,281 円/月坪)	11,377 円/月m ² (37,611 円/月坪)
商業施設(郊外) (注2)	3,254 円/月m ² (10,757 円/月坪)	3,254 円/月m ² (10,757 円/月坪)	2,571 円/月m ² (8,498 円/月坪)	2,571 円/月m ² (8,498 円/月坪)	2,571 円/月m ² (8,498 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,182 円/月m ² (7,212 円/月坪)	2,182 円/月m ² (7,212 円/月坪)	2,175 円/月m ² (7,189 円/月坪)	2,173 円/月m ² (7,184 円/月坪)	2,173 円/月m ² (7,184 円/月坪)	2,175 円/月m ² (7,190 円/月坪)
オフィス計	6,446 円/月m ² (21,309 円/月坪)	6,391 円/月m ² (21,128 円/月坪)	6,393 円/月m ² (21,133 円/月坪)	6,443 円/月m ² (21,300 円/月坪)	6,436 円/月m ² (21,276 円/月坪)	6,439 円/月m ² (21,285 円/月坪)	6,464 円/月m ² (21,370 円/月坪)	6,778 円/月m ² (22,406 円/月坪)	6,919 円/月m ² (22,873 円/月坪)	7,125 円/月m ² (23,554 円/月坪)	7,207 円/月m ² (23,825 円/月坪)	7,075 円/月m ² (23,388 円/月坪)	6,470 円/月m ² (21,388 円/月坪)	6,502 円/月m ² (21,493 円/月坪)	6,329 円/月m ² (20,923 円/月坪)	6,303 円/月m ² (20,836 円/月坪)	5,952 円/月m ² (19,675 円/月坪)	5,826 円/月m ² (19,260 円/月坪)
合計	6,418 円/月m ² (21,217 円/月坪)	6,546 円/月m ² (21,638 円/月坪)	5,494 円/月m ² (18,161 円/月坪)	5,781 円/月m ² (19,111 円/月坪)	5,932 円/月m ² (19,609 円/月坪)	6,045 円/月m ² (19,984 円/月坪)	6,119 円/月m ² (20,229 円/月坪)	6,315 円/月m ² (20,875 円/月坪)	6,427 円/月m ² (21,246 円/月坪)	6,564 円/月m ² (21,701 円/月坪)	6,642 円/月m ² (21,958 円/月坪)	6,476 円/月m ² (21,408 円/月坪)	6,028 円/月m ² (19,926 円/月坪)	5,946 円/月m ² (19,656 円/月坪)	5,890 円/月m ² (19,472 円/月坪)	5,890 円/月m ² (19,470 円/月坪)	5,686 円/月m ² (18,795 円/月坪)	5,683 円/月m ² (18,786 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18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	474.49	1	474.49	1	100.0%
cocoti (ココチ)	709.13	3	950.14	3	134.0%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	—	—	287.15	1	—
代官山フォーラム	209.39	1	—	—	—
世田谷ビジネススクエア(注3)	679.66	2	1,339.25	7	197.0%
東京日産台東ビル	778.76	1	778.76	1	100.0%
TOKYU REIT蒲田ビル	1,701.42	1	—	—	—
TOKYU REIT虎ノ門ビル	—	—	2,369.26	1	—
TOKYU REIT八丁堀ビル	719.75	1	723.41	1	100.5%
麴町スクエア	—	—	3,092.50	5	—
TOKYU REIT新宿ビル	1,253.53	3	601.07	2	48.0%
木場永代ビル	2,381.07	1	—	—	—
合計 (第18期末総賃貸可能面積比)	8,907.20 (3.63%)	14	10,616.03 (4.33%)	22	119.2%

(注1) 解約面積とは、第18期中(2012年2月1日～2012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18期中(2012年2月1日～2012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再契約したテナントについては記載の対象外

第19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)	428.52	2	431.65	2	100.7%
世田谷ビジネススクエア(注6)	68.05	1	67.49	2	99.2%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	—	—	4.42	1	—
TOKYU REIT蒲田ビル	—	—	2,552.13	1	—
TOKYU REIT虎ノ門ビル	—	—	98.71	1	—
TOKYU REIT八丁堀ビル	38.00	1	—	—	—
東急池尻大橋ビル	409.53	1	—	—	—
TOKYU REIT新宿ビル	465.05	1	745.09	1	160.2%
木場永代ビル	—	—	600.60	1	—
合計 (第19期末見込み総賃貸可能面積比)	1,409.15 (0.57%)	6	4,500.09 (1.83%)	9	319.3%

(注4) 解約(予定)面積とは、2012年8月31日までに解約の通知を受領の上、第19期中(2012年8月1日～2013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19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、2012年8月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、第19期中(2012年8月1日～2013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

2012年7月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	21.6%
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	19.0%
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	8.4%
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	3.1%
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.7%
5	カルチュア・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%
6	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%
7	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28年9月30日	3,278.04	1.4%
8	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26年5月31日(注2)	3,232.67	1.4%
9	株式会社THINKフィットネス	サービス	TOKYU REIT表参道スクエア	平成25年4月30日	1,317.44	0.6%
			cocoti(ココチ)	平成26年11月30日	1,584.79	0.7%
10	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア(注3)	平成25年7月31日(注2)	2,744.76	1.2%
賃貸面積上位10テナントの合計					144,956.10	62.4%
第18期末(26物件)の総賃貸面積					232,387.38	100.0%

(注1)比率は、第18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

2012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%	319,884	32.7%		
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%				
東京急行電鉄株式会社	東急桜丘町ビル	自: 2012年1月1日 至: 2021年12月31日	2年毎(注2)	3,878.36	1.6%				
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3) 至: 2019年12月14日(注4)	3年毎	3,556.31	1.4%				
日産ネットワークホールディングス株式会社	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%				
キャパビラー・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3) 至: 2017年8月31日(注4)	2年毎	1,926.77	0.8%				
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	自: 2012年2月1日 至: 2025年7月31日	改定なし	1,487.21	0.6%				
株式会社ヤマハミュージック東京	cocoti(ココチ)	自: 2012年6月1日 至: 2025年5月31日	(注5)	538.42	0.2%				
株式会社SOUL PLANET	レキシントン青山	自: 2012年6月1日 至: 2019年5月31日	-	474.49	0.2%				
株式会社ぶん楽	QFRONT(キューフロント)	自: 2002年7月1日 至: 2019年12月14日	3年毎	458.83	0.2%				
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT 赤坂榎町ビル	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	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				129,376.64	52.7%				
第18期末(26物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額				245,417.58	100.0%			979,465	100.0%

* 長期契約の定義: 定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、2012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、2012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、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、レキシントン青山の株式会社SOUL PLANET、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエアの株式会社ザラ・ジャパン、cocoti(ココチ)の株式会社ヤマハミュージック東京の6件(駐車場を除く。)

なお、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) 事務所部分の賃料改定期間。2012年1月1日以降、初回のみ3年後、以降2年毎に改定を行う。倉庫部分は契約期間中賃料改定なし

(注3) 契約面積の最も大きな契約の契約開始日

(注4) 契約面積の最も大きな契約の契約終了日

(注5) 2018年6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

利害関係者テナント比率

2012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 (㎡)	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	8.4%	616,795	51,399	5.2%	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.1%	364,753	30,396	3.1%	
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7%	291,129	24,260	2.5%	
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	3.3%	
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)	2,744.76	1.2%	239,247	19,937	2.0%	
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	2.2%	
7	その他	—	-	3,832.43	1.6%	245,153	20,429	2.1%	
利害関係者合計 (第18期末)				40,746.82	17.5%	2,401,479	200,123	20.4%	
ポートフォリオ合計 第18期末(26物件)				総賃貸面積(㎡)	232,387.38	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(千円)	-	-	11,753,588	979,465	100.0%

(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18期末 (26物件)	商業施設(都心)	0.0%	8.6%	27.1%	16.8%	47.4%	100.0%	10.5
	商業施設(郊外)	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%	94.8%	100.0%	17.1
	商業施設	1.7%	5.8%	18.3%	11.4%	62.9%	100.0%	12.7
	オフィス	0.5%	47.2%	28.2%	16.4%	7.7%	100.0%	4.0
	合計	1.1%	28.8%	23.8%	14.1%	32.2%	100.0%	7.9

*2012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18期末 (26物件)	商業施設(都心)	13.0%	8.9%	29.7%	33.6%	14.7%	100.0%	5.5
	商業施設(郊外)	5.2%	0.0%	0.0%	73.7%	21.1%	100.0%	6.6
	商業施設	10.5%	6.0%	20.1%	46.7%	16.8%	100.0%	5.9
	オフィス	40.4%	35.5%	15.0%	8.8%	0.4%	100.0%	2.0
	合計	27.1%	22.4%	17.2%	25.6%	7.7%	100.0%	3.7

*2012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、2012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)

2012年7月31日現在

業種		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	
大分類	中分類	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	5.4	8	4.6
製造業	繊維製品	-	-	-	-	-	-	1	0.8	1	0.6
	化学	-	-	-	-	-	-	2	1.5	2	1.1
	医薬品	-	-	-	-	-	-	2	1.5	2	1.1
	機械	-	-	-	-	-	-	5	3.8	5	2.9
	電気機器	-	-	-	-	-	-	5	3.8	5	2.9
	その他製品	-	-	-	-	-	-	2	1.5	2	1.1
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	3	2.3	4	2.3
	倉庫・運輸関連業	-	-	-	-	-	-	1	0.8	1	0.6
	情報・通信業	1	2.4	-	-	1	2.2	11	8.5	12	6.9
商業	卸売業	3	7.3	-	-	3	6.7	11	8.5	14	8.0
	小売業	26	63.4	2	50.0	28	62.2	22	16.9	50	28.6
金融・保険業	銀行業	-	-	1	25.0	1	2.2	2	1.5	3	1.7
	証券、商品先物取引業	-	-	-	-	-	-	1	0.8	1	0.6
	保険業	-	-	-	-	-	-	3	2.3	3	1.7
	その他金融業	-	-	-	-	-	-	5	3.8	5	2.9
不動産業	不動産業	-	-	-	-	-	-	4	3.1	4	2.3
サービス業	サービス業	10	24.4	-	-	10	22.2	34	26.2	44	25.1
その他	その他	-	-	-	-	-	-	8	6.2	8	4.6
合計		41	100.0	4	100.0	45	100.0	130	100.0	175	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

2012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	74	74	0.0%	100.0%
R	レキシントン青山	3	4	7	42.9%	57.1%	8	9	17	48.0%	52.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	2	2	4	50.0%	50.0%	6	19	26	24.6%	75.4%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	100.0%	0.0%	41	0	41	100.0%	0.0%
R	cocoti(ココチ)	12	2	14	85.7%	14.3%	51	20	72	70.9%	29.1%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	100.0%	0.0%	18	0	18	100.0%	0.0%
R	代官山フォーラム	0	3	3	0.0%	100.0%	0	12	12	0.0%	100.0%
	商業施設(都心)計	27	13	40	67.5%	32.5%	126	136	263	48.1%	51.9%
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	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	50	50	0.0%	100.0%
R	湘南モールフィル(底地)(注2)	1	0	1	100.0%	0.0%	29	0	29	100.0%	0.0%
	商業施設(郊外)計	1	3	4	25.0%	75.0%	29	108	137	21.1%	78.9%
	商業施設計	28	16	44	63.6%	36.4%	155	245	400	38.8%	61.2%
O	世田谷ビジネススクエア	5	53	58	8.6%	91.4%	5	134	139	3.7%	96.3%
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	0	2	2	0.0%	100.0%	0	33	33	0.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	1	10	11	9.1%	90.9%	6	21	28	23.9%	76.1%
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	0	5	5	0.0%	100.0%	0	22	22	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	27	27	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	10	10	0.0%	100.0%	0	27	27	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	麹町スクエア	0	8	8	0.0%	100.0%	0	32	32	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT新宿ビル	0	10	10	0.0%	100.0%	0	38	38	0.0%	100.0%
O	秋葉原三和東洋ビル	0	6	6	0.0%	100.0%	0	25	25	0.0%	100.0%
O	木場永代ビル	0	3	3	0.0%	100.0%	0	17	17	0.0%	100.0%
O	東急銀座二丁目ビル	2	0	2	100.0%	0.0%	26	0	26	100.0%	0.0%
	オフィス計	11	119	130	8.5%	91.5%	109	418	527	20.7%	79.3%
	合計	39	135	174	22.4%	77.6%	264	663	928	28.5%	71.5%

* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く。)

(注1)壁面を賃借している1テナント(東京急行電鉄株式会社)を除く。

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

テナント入替率実績

物件名	第16期					第17期					第18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
QFRONT (キューフロント)	4,502.93	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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	126.84	6.0%	291.77	13.8%	2,107.08	0.00	0.0%	126.84	6.0%	2,107.08	474.49	22.5%	474.49	22.5%
TOKYU REIT表参道スクエア	2,702.42	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,708.18	0.00	0.0%	5.76	0.2%	2,708.18	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)	8,319.97	0.00	0.0%	207.08	2.5%	8,319.97	538.42	6.5%	0.00	0.0%	8,319.97	709.13	8.5%	950.14	11.4%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	2,319.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,319.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,319.24	0.00	0.0%	287.15	12.4%
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	209.39	8.5%	0.00	0.0%
商業施設(都心) 計	23,972.33	126.84	0.5%	498.85	2.1%	23,978.09	538.42	2.2%	132.60	0.6%	23,978.09	1,393.01	5.8%	1,711.78	7.1%
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%
ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%
湘南モールフィル(底地)	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%
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	139,231.00	126.84	0.1%	498.85	0.4%	139,236.76	538.42	0.4%	132.60	0.1%	139,236.76	1,393.01	1.0%	1,711.78	1.2%
世田谷ビジネススクエア	24,956.99	332.44	1.3%	2,089.90	8.4%	24,956.99	776.48	3.1%	57.43	0.2%	24,956.99	679.66	2.7%	1,339.25	5.4%
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	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,947.24	778.76	9.8%	778.76	9.8%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,199.50	158.60	5.0%	241.01	7.5%	3,199.50	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,199.50	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT蒲田ビル	7,337.82	0.00	0.0%	850.71	11.6%	7,337.82	850.71	11.6%	0.00	0.0%	7,337.82	1,701.42	23.2%	0.00	0.0%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,136.44	0.00	0.0%	1,184.63	11.7%	10,136.44	7,096.80	70.0%	1,091.74	10.8%	10,140.10	0.00	0.0%	2,369.26	23.4%
TOKYU REIT八丁堀ビル	5,984.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,984.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,987.85	719.75	12.0%	723.41	12.1%
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	5,733.23	0.00	0.0%	1,042.85	18.2%	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%
麴町スクエア	5,409.11	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,409.11	3,762.33	69.6%	669.83	12.4%	5,409.11	0.00	0.0%	3,092.50	57.2%
TOKYU REIT新宿ビル	6,130.45	129.91	2.1%	129.91	2.1%	6,130.45	0.00	0.0%	0.00	0.0%	6,161.94	1,253.53	20.3%	601.07	9.8%
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%	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%	5,776.46	2,381.07	41.2%	0.00	0.0%
東急銀座二丁目ビル	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%
オフィス 計	106,142.01	620.95	0.6%	5,539.01	5.2%	106,142.01	12,486.32	11.8%	1,819.00	1.7%	106,180.82	7,514.19	7.1%	8,904.25	8.4%
合計	245,373.01	747.79	0.3%	6,037.86	2.5%	245,378.77	13,024.74	5.3%	1,951.60	0.8%	245,417.58	8,907.20	3.6%	10,616.03	4.3%

* 定期借家契約の終了に伴い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)

2012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	74	74	0.00	2.93	2.93
R	レキシントン青山	3	4	7	8	9	17	5.61	2.53	4.01
R	TOKYU REIT表参道スクエア	2	2	4	6	19	26	4.98	2.44	3.06
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	41	0	41	13.14	0.00	13.14
R	cocoti(ココチ)	12	2	14	51	20	72	3.98	3.21	3.76
R	CONZE(コンツエ)恵比寿	8	0	8	18	0	18	8.89	0.00	8.89
R	代官山フォーラム	0	3	3	0	12	12	0.00	2.00	2.00
	商業施設(都心)計	27	13	40	126	136	263	7.89	2.79	5.24
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
	商業施設(郊外)計	1	3	4	29	108	137	3.00	2.87	2.90
	商業施設計	28	16	44	155	245	400	6.98	2.82	4.44
O	世田谷ビジネススクエア	5	53	58	5	134	139	3.78	2.03	2.10
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	0	2	2	0	33	33	0.00	4.20	4.20
O	東京日産台東ビル	1	10	11	6	21	28	3.00	2.00	2.24
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	0	5	5	0	22	22	0.00	2.00	2.00
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	5	5	0	27	27	0.00	2.36	2.36
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	10	10	0	27	27	0.00	2.26	2.26
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	0	8	8	0	32	32	0.00	2.00	2.00
O	TOKYU REIT新宿ビル	0	10	10	0	38	38	0.00	2.00	2.00
O	秋葉原三和東洋ビル	0	6	6	0	25	25	0.00	1.97	1.97
O	木場永代ビル	0	3	3	0	17	17	0.00	2.00	2.00
O	東急銀座二丁目ビル	2	0	2	26	0	26	5.17	0.00	5.17
	オフィス計	11	119	130	109	418	527	3.88	2.23	2.57
	合計	39	135	174	264	663	928	5.70	2.45	3.38

* 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18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18期)

	上昇	下落	現状維持	総数
新規	1件	16件	2件	19件
	5.3%	84.2%	10.5%	100.0%
継続	2件	8件	146件	156件
	1.3%	5.1%	93.6%	100.0%
合計	3件	24件	148件	175件
	1.7%	13.7%	84.6%	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

* 定期借家契約期間満了に伴う再契約は、「継続」に含むものとする。

期末月額賃料比較

(千円)

		第18期末	第17期末	増減	増減率	
商業施設	都心	263,317	251,767	11,550	4.6%	
		うち既存テナントの賃料増減分		13,296		
	郊外	137,630	137,563	67	0.0%	
		うち既存テナントの賃料増減分		0		
			400,947	389,329	11,617	3.0%
			うち既存テナントの賃料増減分		13,296	
オフィス			527,564	530,222	-2,657	-0.5%
			うち既存テナントの賃料増減分		-5,341	
合計		928,511	919,551	8,960	1.0%	
		うち既存テナントの賃料増減分		7,955		

* 全テナントを対象としている(駐車場及び看板等の収入を除く。)

* 各期末時点での月額賃料(発生ベース)を比較したもの

* 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18期末(26物件)ベース

2012年7月31日現在

		帝国データバンクランク						ランク分け無	計
		A	B	C	D	E			
	商業施設(都心)	0.0%	25.0%	62.7%	9.0%	1.2%	2.1%	100.0%	
	商業施設(郊外)	0.0%	57.4%	37.4%	0.0%	0.0%	5.2%	100.0%	
	商業施設	0.0%	35.5%	54.4%	6.1%	0.8%	3.1%	100.0%	
	オフィス	0.0%	26.6%	50.4%	7.6%	0.0%	15.4%	100.0%	
	合計	0.0%	30.6%	52.2%	6.9%	0.4%	9.9%	100.0%	

* 2012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)

* 金融機関等はランク分け無に分類される。

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

2012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) (注3)	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4)	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赤坂榎町ビル	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

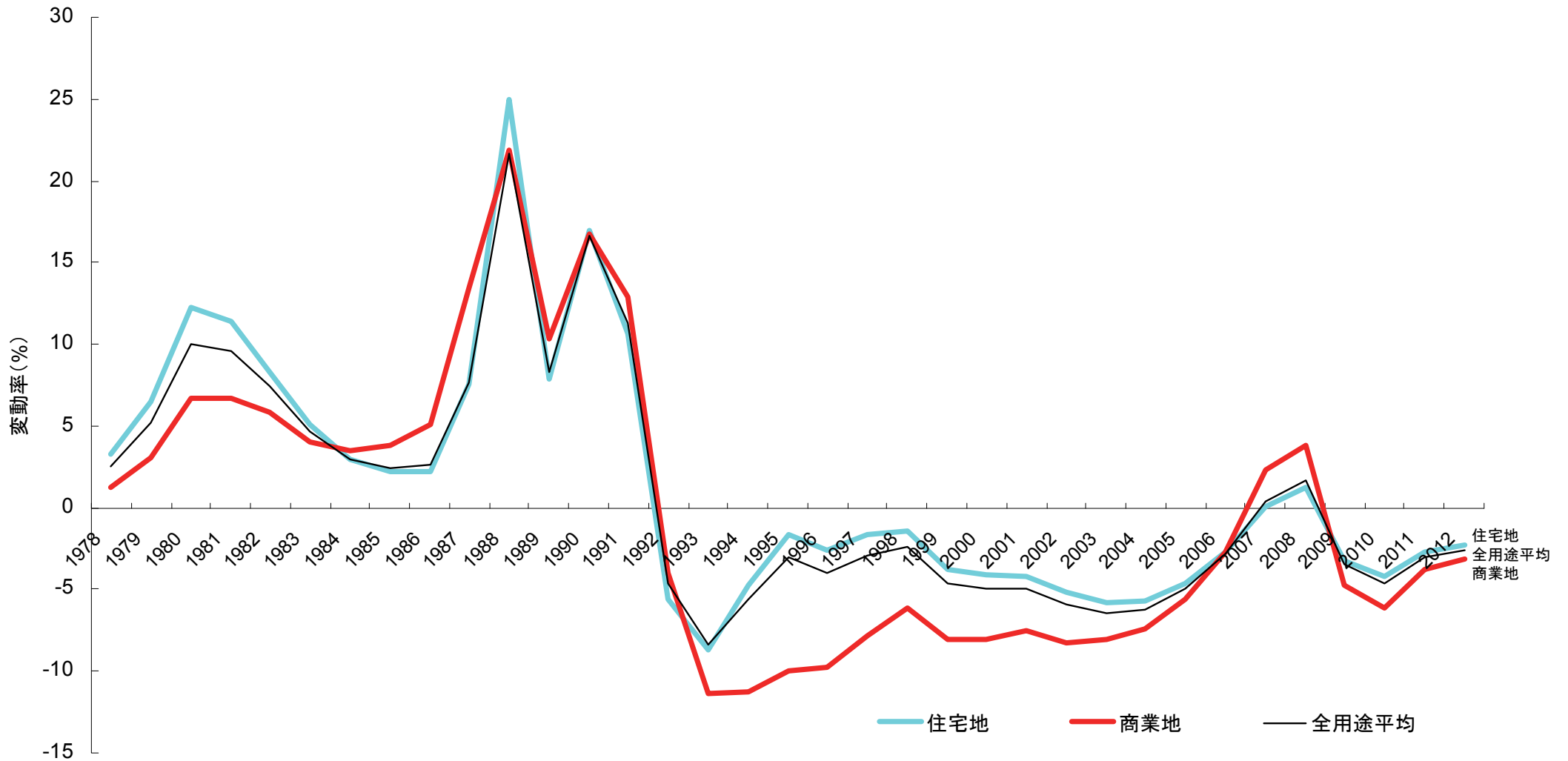
(注3)第18期に、共用部リニューアルプロジェクトに関する業務報酬を支払っている。

(注4)第18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）

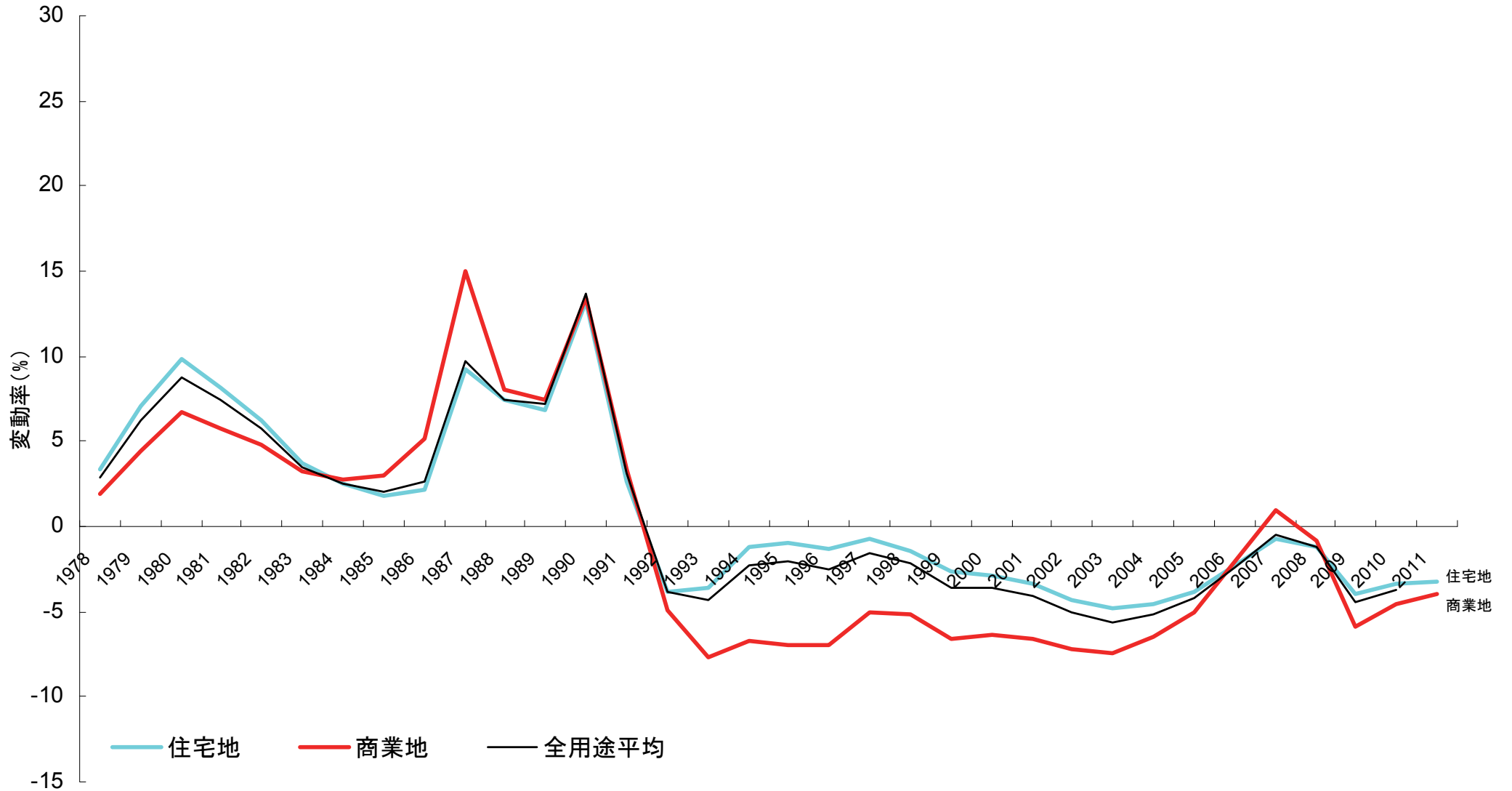


出所：国土交通省地価公示より、東急REIMが作成

2012年9月13日作成

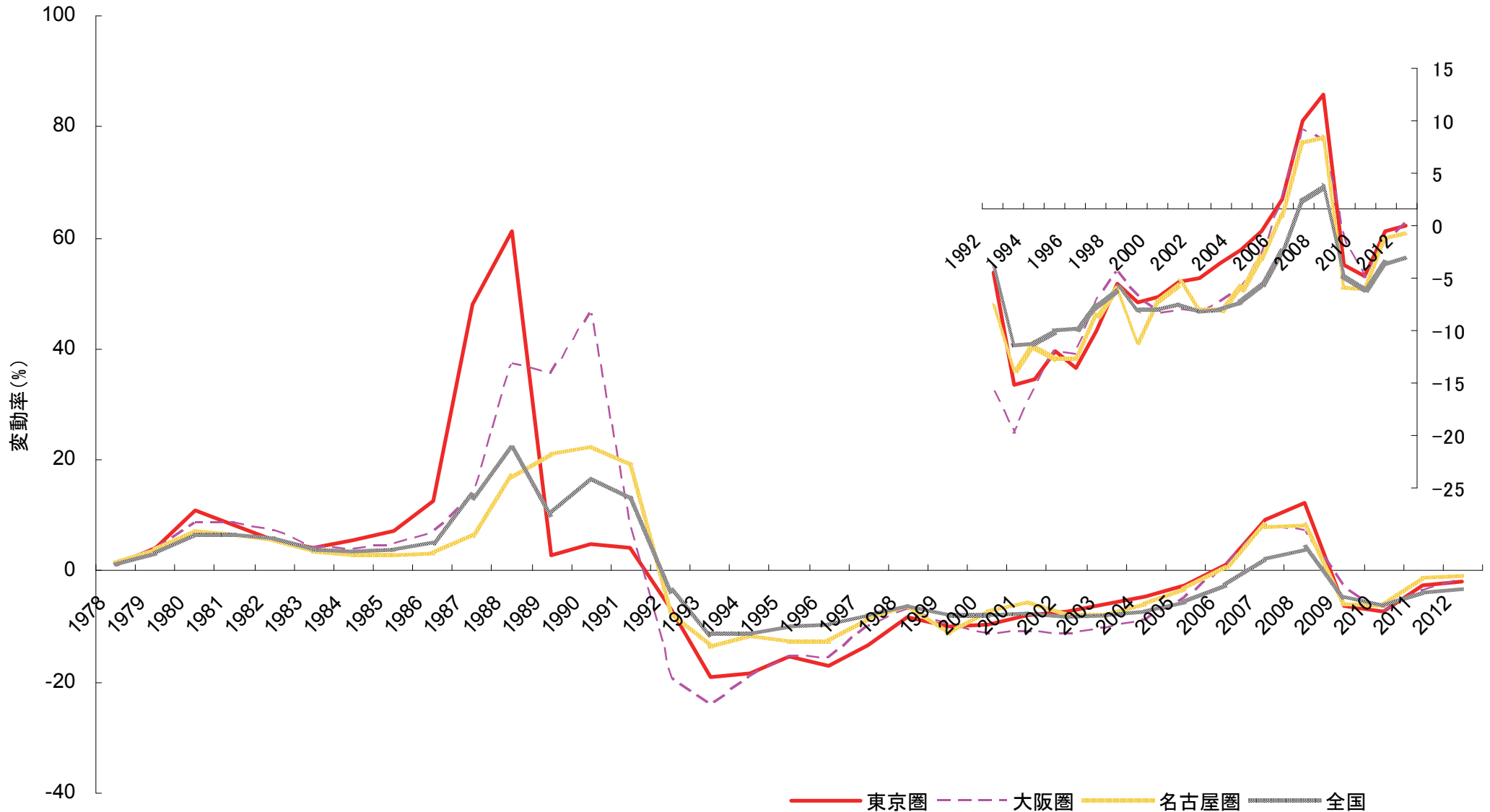
本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

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年より全用途平均は公表されなくなった。

公示地価変動率推移（商業地・地域別）

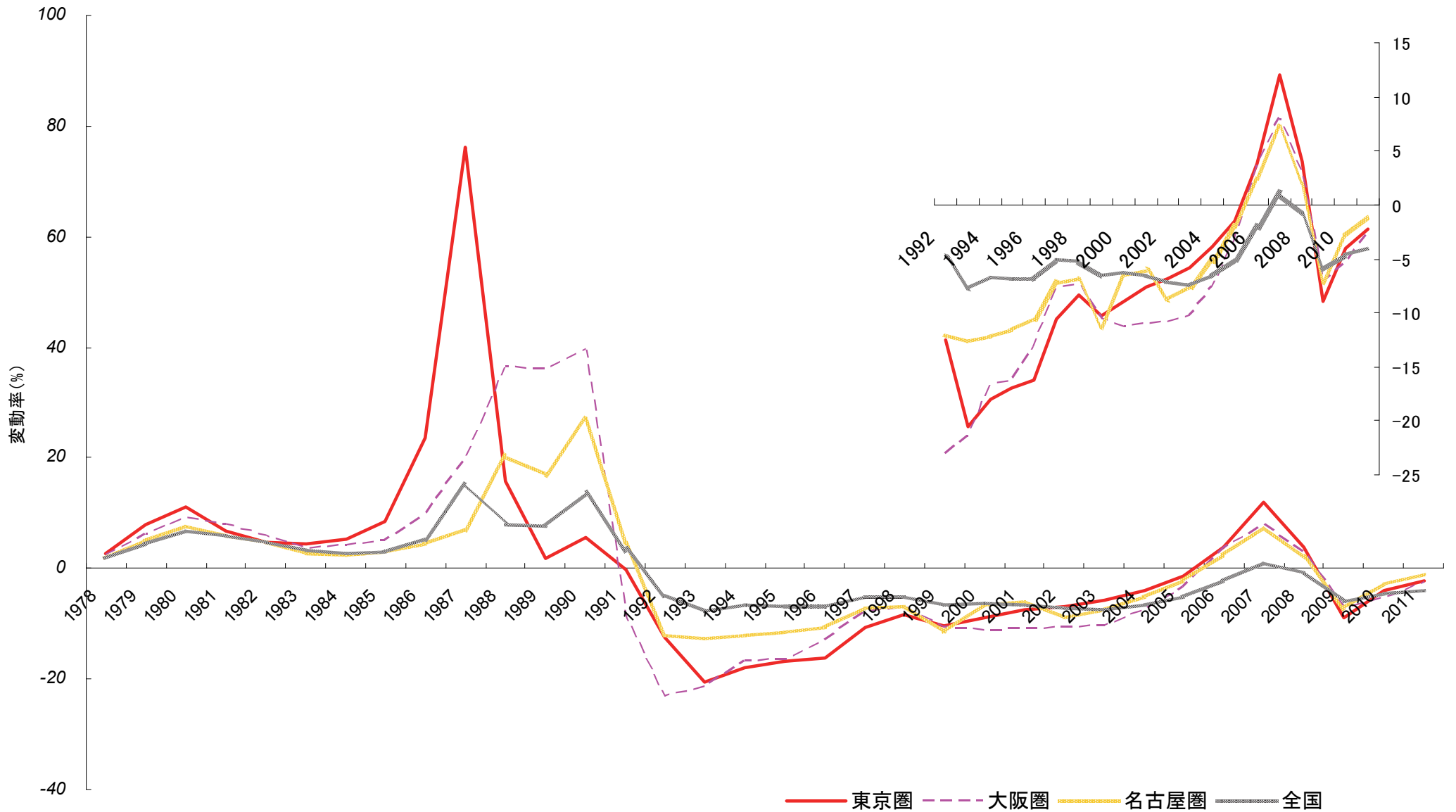


出所：国土交通省地価公示より、東急REIMが作成

2012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

2012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）

2012年
(2011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	1	0.4%	0	0.0%	8	3.5%	9	1.8%
	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(3)	(1.4%)	(3)	(0.6%)
横バイ (変動率ゼロ)	1	0.4%	0	0.0%	12	5.2%	13	2.7%
	(9)	(4.2%)	(0)	(0.0%)	(8)	(3.7%)	(17)	(3.7%)
下落	225	99.1%	32	100.0%	209	91.3%	466	95.5%
	(206)	(95.8%)	(30)	(100.0%)	(206)	(94.9%)	(442)	(95.7%)
合計	227	100%	32	100%	229	100%	488	100%
	(215)		(30)		(217)		(462)	

(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2012年(2011年)の公示地価が2011年(2010年)より上昇した地点、
横バイとは2011年(2010年)と同価格の地点、
下落とは2011年(2010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、神奈川県横浜市港北区、
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、大和市を表す。

基準地価変動率（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(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%	0	0.0%	0	0.0%
	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(4)	(3.3%)	(4)	(1.6%)
横バイ (変動率ゼロ)	0	0.0%	0	0.0%	13	10.7%	13	5.2%
	(1)	(0.8%)	(0)	(0.0%)	(2)	(1.6%)	(3)	(1.2%)
下落	122	100.0%	9	100.0%	108	89.3%	239	94.8%
	(120)	(99.2%)	(12)	(100.0%)	(116)	(95.1%)	(248)	(97.3%)
合計	122	100%	9	100%	121	100%	252	100%
	(121)		(12)		(122)		(255)	

(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2011年(2010年)の基準地価が2010年(2009年)より上昇した地点、
横バイとは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、神奈川県横浜市港北区、
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、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	2012年	
		12月	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	4.8%	6.1%	4.8%	2.8%	1.7%	1.3%	2.9%	6.3%	7.4%	7.2%	7.1%	7.8%
	渋谷駅西南(注1)	3.2%	3.4%	3.1%	1.9%	0.4%	0.9%	2.2%	4.6%	8.4%	5.4%	4.4%	4.7%
	八丁堀(注2)	4.1%	6.2%	4.6%	4.0%	2.1%	1.3%	2.9%	6.7%	9.5%	8.4%	7.3%	7.0%
	大手町(注3)	3.5%	4.6%	2.4%	0.4%	0.2%	0.3%	3.2%	5.3%	4.1%	4.6%	5.6%	7.8%
	虎ノ門	7.7%	8.7%	7.4%	6.4%	4.3%	3.7%	3.7%	8.9%	10.2%	8.1%	7.3%	6.8%
	西新宿	3.9%	9.7%	6.5%	2.3%	1.3%	1.7%	3.6%	8.1%	9.1%	10.2%	9.6%	9.1%
	上野・御徒町	6.7%	5.8%	5.4%	4.7%	3.3%	2.4%	3.3%	7.6%	10.3%	7.2%	7.3%	6.8%
	後楽(注4)	6.3%	5.3%	4.3%	3.8%	4.4%	2.0%	3.9%	6.1%	10.0%	10.0%	7.6%	6.1%
	池袋西口	7.0%	5.2%	3.6%	3.7%	3.0%	3.7%	2.5%	6.5%	6.2%	7.6%	6.5%	6.9%
池袋東口	3.6%	5.7%	3.7%	2.0%	1.2%	1.6%	2.4%	4.2%	3.8%	4.5%	4.9%	4.2%	
東急沿線 地域	東品川	1.5%	4.6%	23.2%	14.5%	1.0%	0.5%	3.2%	3.4%	6.5%	6.3%	7.0%	7.1%
	大崎・北品川	1.9%	1.9%	2.2%	1.6%	1.6%	0.8%	0.4%	6.0%	4.5%	10.6%	8.8%	8.6%
	五反田	3.8%	3.7%	5.3%	3.4%	2.9%	1.5%	1.8%	6.7%	10.4%	8.4%	8.8%	7.6%
	目黒	2.6%	11.9%	4.2%	0.7%	0.3%	1.6%	7.2%	9.2%	13.1%	7.6%	8.3%	7.1%
	大森	7.1%	4.1%	5.0%	7.8%	3.6%	1.5%	2.1%	4.9%	7.4%	7.7%	9.1%	10.4%
	蒲田	6.1%	8.1%	4.9%	4.9%	3.6%	1.6%	2.7%	5.9%	11.7%	7.6%	6.2%	7.8%

全国 主要都市	東京23区	4.8%	6.0%	5.1%	3.2%	2.0%	1.4%	2.8%	6.2%	7.4%	7.3%	7.2%	7.9%
	札幌市	-	13.7%	11.1%	9.3%	8.4%	7.4%	9.1%	10.1%	11.1%	10.2%	9.5%	9.5%
	仙台市	-	11.9%	11.3%	8.8%	8.0%	8.0%	11.5%	18.0%	19.7%	13.2%	12.1%	12.8%
	金沢市	16.4%	17.7%	19.5%	17.2%	15.7%	14.9%	18.0%	24.3%	23.5%	19.9%	20.0%	19.6%
	横浜市	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.8%	10.5%
	名古屋市	7.9%	8.1%	7.9%	6.8%	5.6%	6.0%	8.0%	12.4%	13.8%	12.5%	12.3%	11.8%
	京都市	12.1%	12.9%	10.1%	7.8%	5.3%	6.0%	7.8%	10.1%	11.4%	9.9%	9.2%	8.4%
	大阪市	10.3%	10.3%	9.3%	7.3%	5.8%	5.0%	6.6%	10.1%	11.4%	10.7%	10.2%	10.0%
	神戸市	15.8%	15.8%	16.3%	13.5%	11.5%	11.0%	11.4%	12.6%	15.3%	14.6%	14.1%	12.9%
	広島市	10.1%	12.7%	12.9%	12.3%	10.1%	10.3%	11.5%	13.6%	14.3%	12.8%	12.3%	12.0%
	高松市	12.9%	17.6%	16.3%	14.9%	14.0%	16.0%	14.1%	17.7%	19.2%	17.3%	16.6%	17.4%
福岡市	10.6%	11.2%	10.0%	8.8%	7.3%	7.6%	9.4%	13.9%	14.1%	12.5%	12.4%	11.9%	

出所：シービーアールイー株式会社

*延床面積500坪以上のオフィスビルを対象

(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)

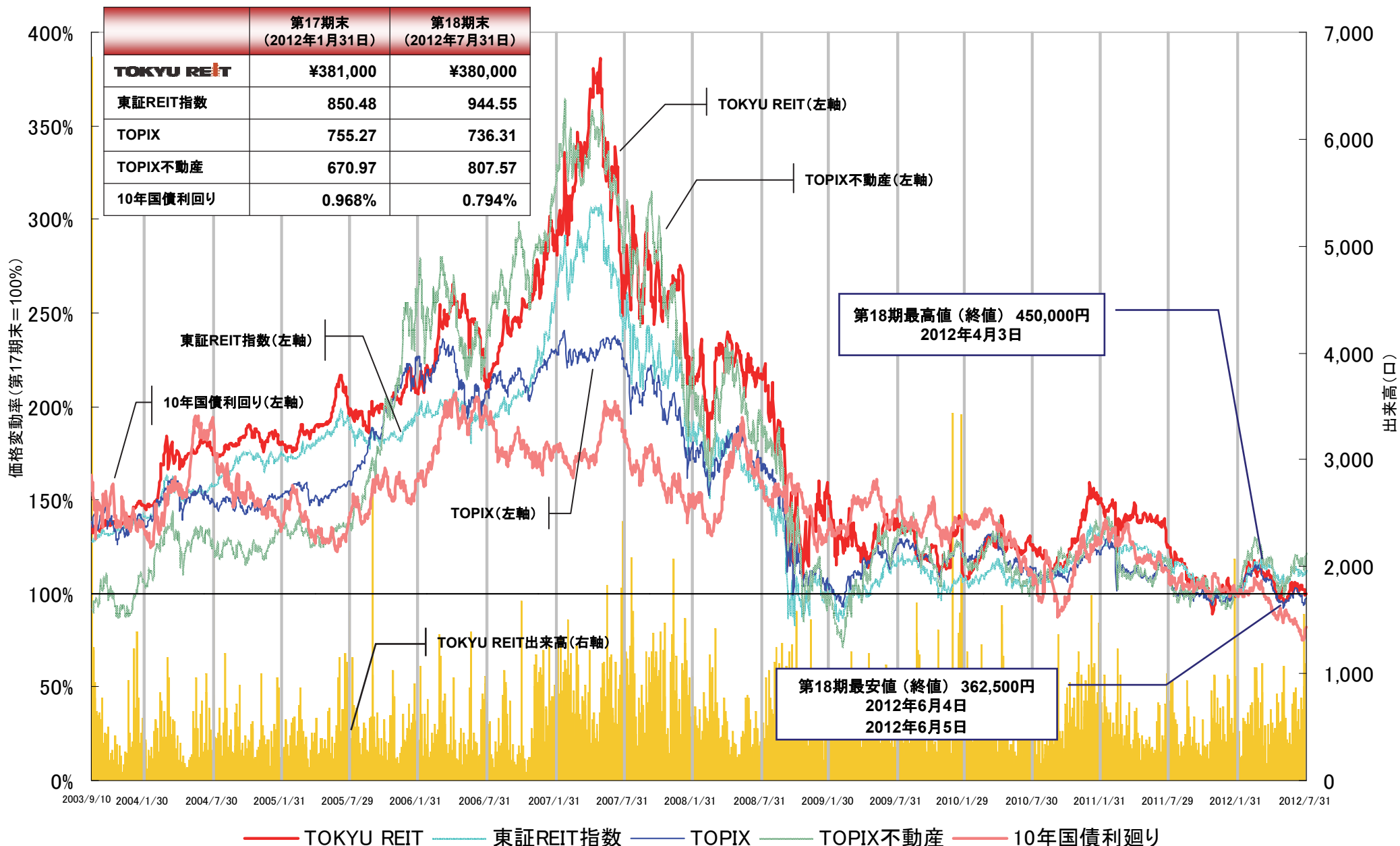
区分		2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
		12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	3月
東京都心 5区地域	5区	16,610	15,930	15,440	14,770	15,160	17,160	18,140	15,980	14,500	13,470	13,210	13,110
	渋谷駅西南(注1)	19,010	18,880	17,880	18,060	16,360	19,890	21,030	18,340	17,360	15,990	15,730	15,740
	八丁堀(注2)	14,180	13,670	12,840	13,050	12,470	13,260	14,090	13,610	11,960	10,620	10,340	10,530
	大手町(注3)	30,240	29,510	26,760	29,760	33,770	41,930	29,500	29,000	29,000	-	-	-
	虎ノ門	18,260	17,170	17,090	17,340	16,500	22,790	22,180	18,440	16,510	14,600	14,300	14,250
	西新宿	19,830	18,780	18,780	16,170	18,520	19,800	19,190	16,940	15,790	14,510	14,240	14,270
	上野・御徒町	12,820	12,300	12,160	12,090	12,640	11,950	12,420	12,350	11,090	10,920	10,970	10,980
	後楽(注4)	22,000	14,200	11,730	12,950	9,000	14,180	12,930	13,280	14,900	14,430	13,270	13,320
	池袋西口	13,970	13,100	11,990	12,690	14,380	13,380	13,710	12,580	13,040	12,710	12,960	12,760
	池袋東口	15,060	14,260	13,400	13,870	13,700	14,050	14,610	14,000	13,670	14,530	14,600	15,000
東急 沿線地域	東品川	22,500	16,040	12,330	12,680	12,750	10,000	14,000	12,750	11,670	11,000	11,000	11,000
	大崎・北品川	15,340	16,260	13,200	15,250	15,000	17,670	23,000	15,080	14,250	11,400	11,400	11,250
	五反田	13,780	12,720	12,580	11,450	11,800	13,640	13,510	13,250	12,140	11,480	11,450	10,960
	目黒	16,790	15,990	14,660	16,260	14,570	13,130	16,300	14,450	14,290	14,620	12,190	12,000
	大森	12,030	11,830	12,020	13,090	12,350	11,830	12,240	11,690	10,410	9,690	9,610	9,540
	蒲田	11,200	10,830	9,760	10,910	9,810	10,460	10,790	10,130	10,540	10,070	9,920	9,940
全国 主要都市	東京23区	15,970	15,330	14,800	14,250	14,470	16,060	17,040	15,230	13,960	13,050	12,800	12,740
	札幌市	-	9,100	8,940	8,770	8,840	8,520	8,380	7,950	7,910	7,990	7,750	7,730
	仙台市	-	9,900	9,850	9,860	9,740	9,610	9,520	9,160	8,990	8,890	8,940	9,070
	金沢市	8,960	8,820	8,680	8,350	8,170	8,000	8,090	7,890	7,810	7,590	7,640	7,870
	横浜市	12,120	12,040	11,300	10,950	11,180	11,310	11,840	10,640	10,320	10,200	10,160	10,170
	名古屋市	10,500	10,360	10,200	10,010	10,340	10,080	10,210	10,170	10,120	9,870	9,770	9,720
	京都市	11,380	11,020	10,610	10,730	10,730	10,260	11,070	10,710	10,740	10,780	10,280	10,090
	大阪市	10,870	10,390	9,830	9,530	9,420	9,710	9,840	9,390	9,050	8,730	8,750	8,660
	神戸市	11,400	10,670	10,020	10,050	10,320	10,380	10,150	9,730	9,780	9,260	9,820	9,050
	広島市	10,690	10,270	9,980	9,980	9,680	9,750	9,700	9,560	9,400	9,120	9,210	9,070
	高松市	9,860	9,680	9,620	9,420	9,020	9,200	9,040	8,900	9,040	8,720	8,640	8,560
	福岡市	10,700	10,370	10,150	9,870	9,920	9,920	10,030	9,570	9,410	9,380	9,350	9,350

出所:シービーアールイー株式会社

*延床面積500坪以上のオフィスビルを対象

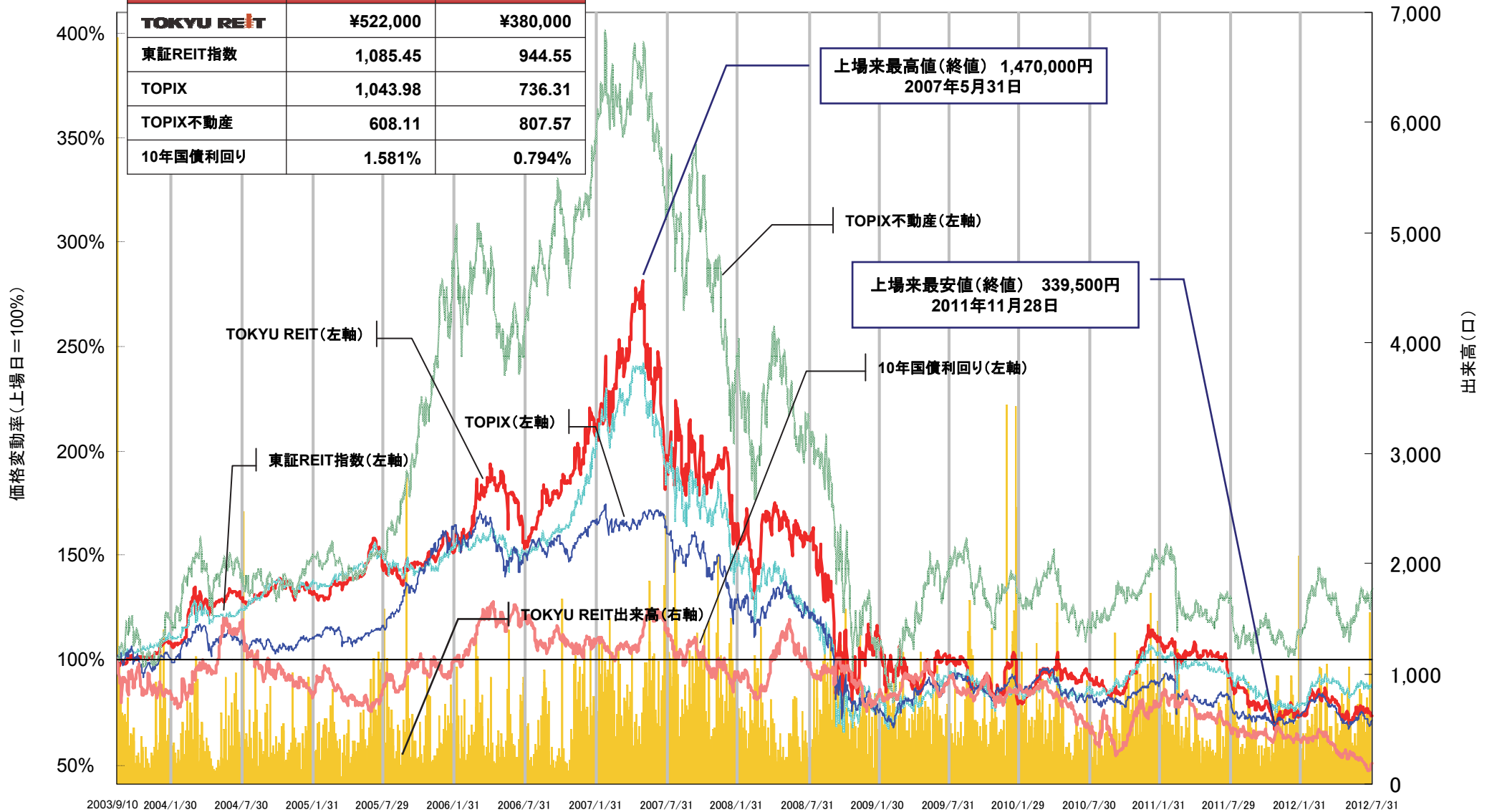
(注1)南平台町、桜丘町を含む「神南・宇田川町・道玄坂ゾーン」、(注2)茅場町・八丁堀・新川ゾーン、(注3)丸の内・大手町・有楽町ゾーン、(注4)後楽・春日・小石川ゾーン

投資口価格の推移 (第17期末=100%)



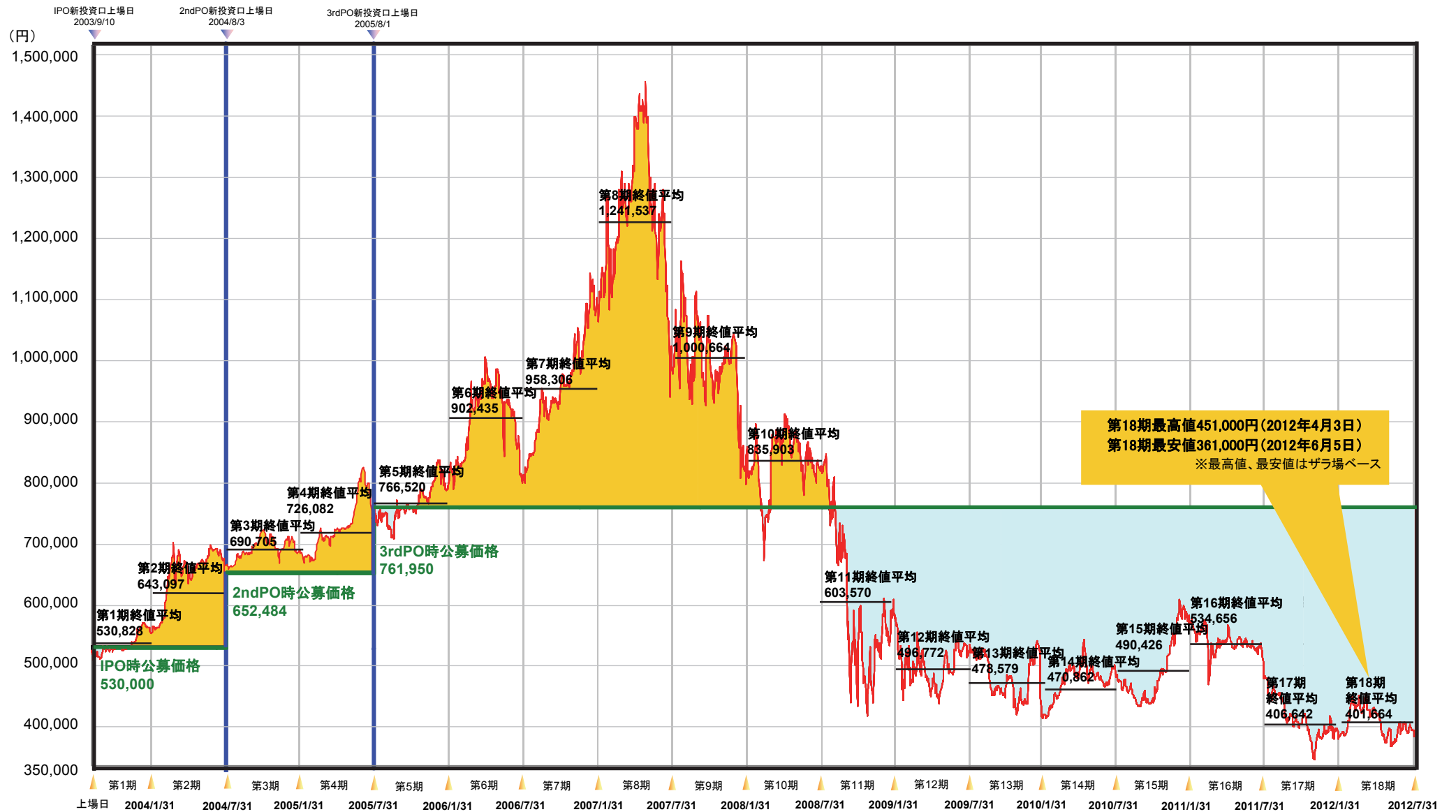
投資口価格の推移（上場日＝100%）

	上場日 (2003年9月10日)	第18期末 (2012年7月31日)
TOKYU REIT	¥522,000	¥380,000
東証REIT指数	1,085.45	944.55
TOPIX	1,043.98	736.31
TOPIX不動産	608.11	807.57
10年国債利回り	1.581%	0.794%



— TOKYU REIT — 東証REIT指数 — TOPIX — TOPIX不動産 — 10年国債利回り

公募価格と投資口価格



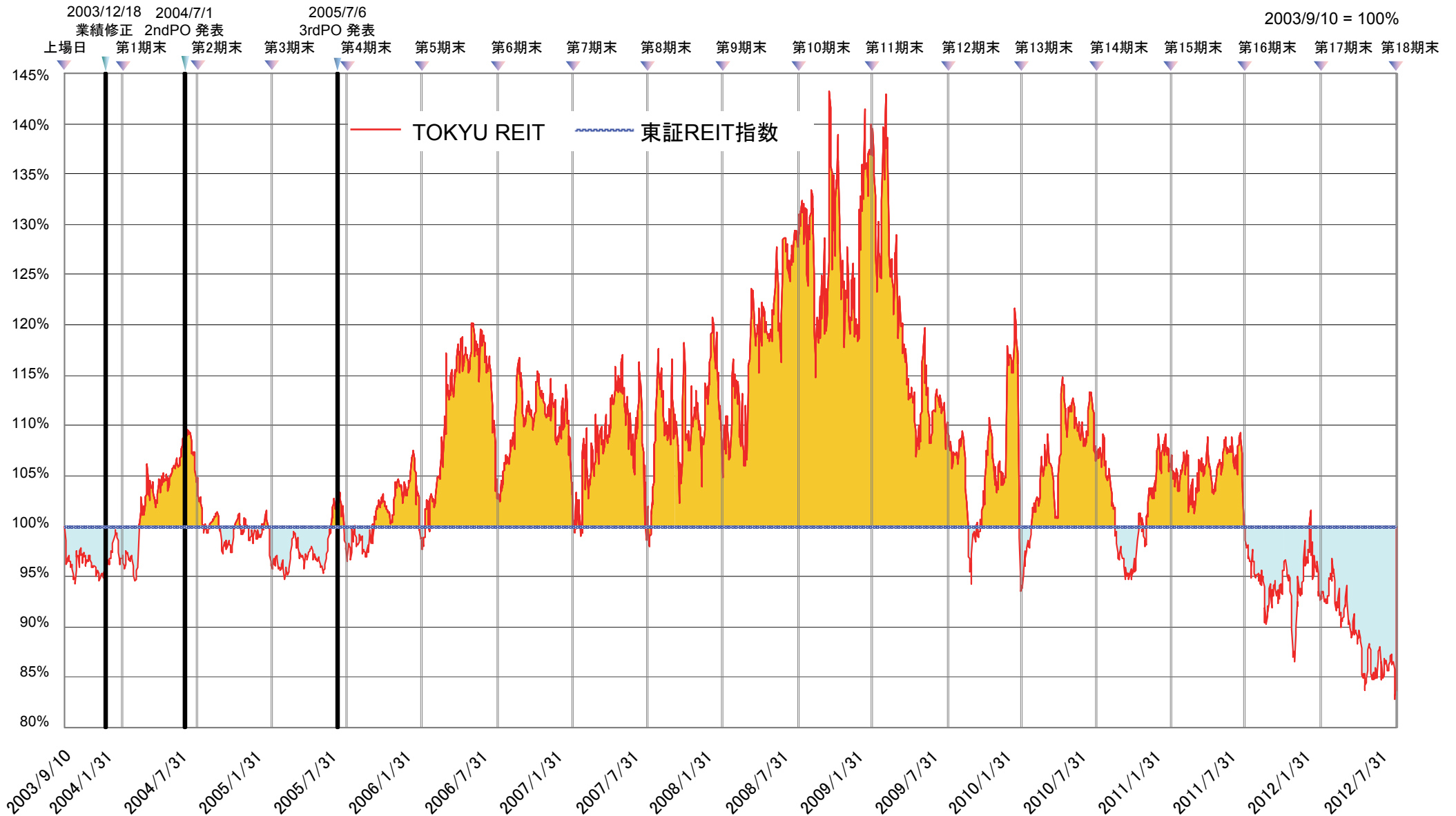
JGBスプレッドと修正純資産(NAV)倍率

※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

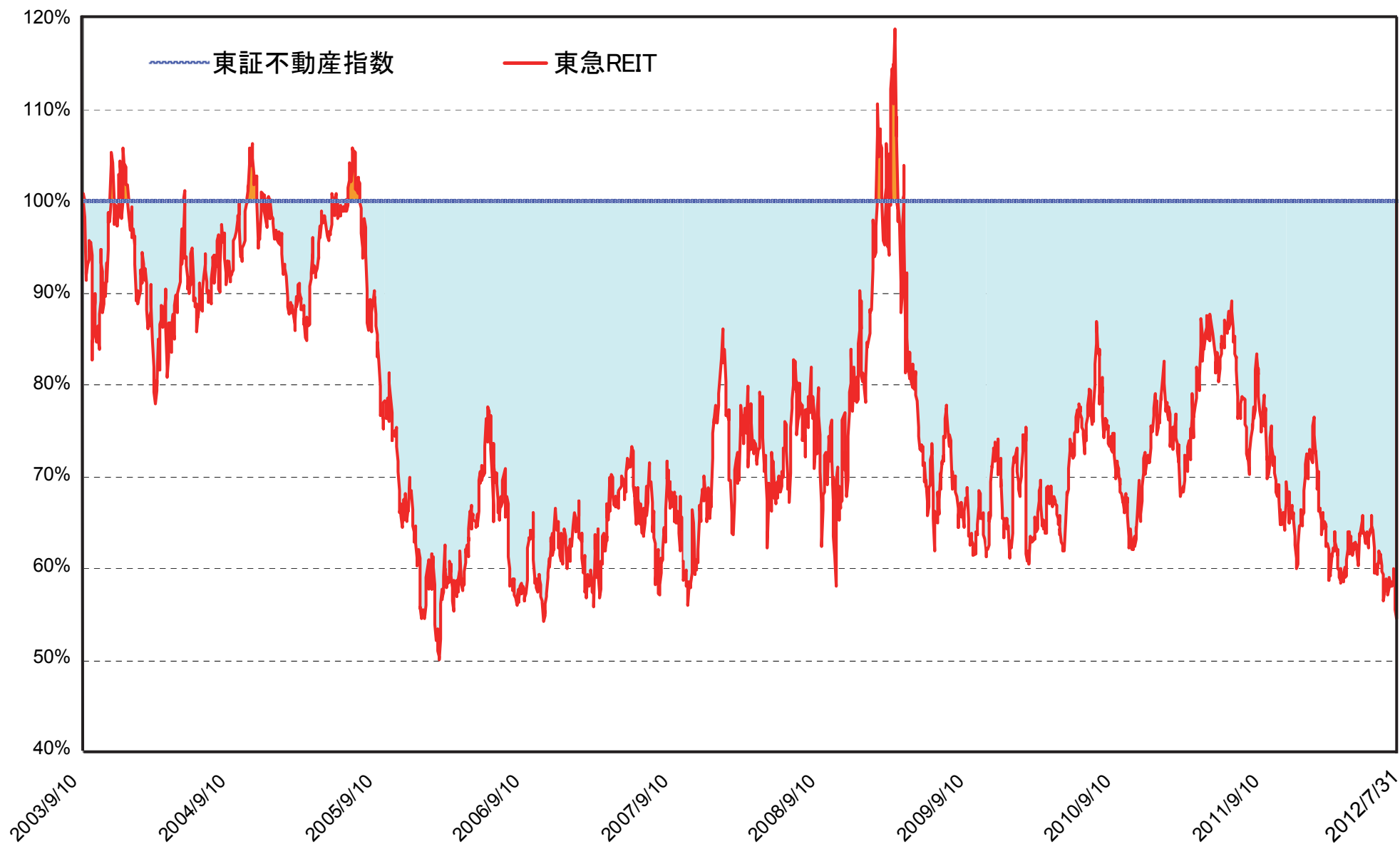


2012年9月13日作成

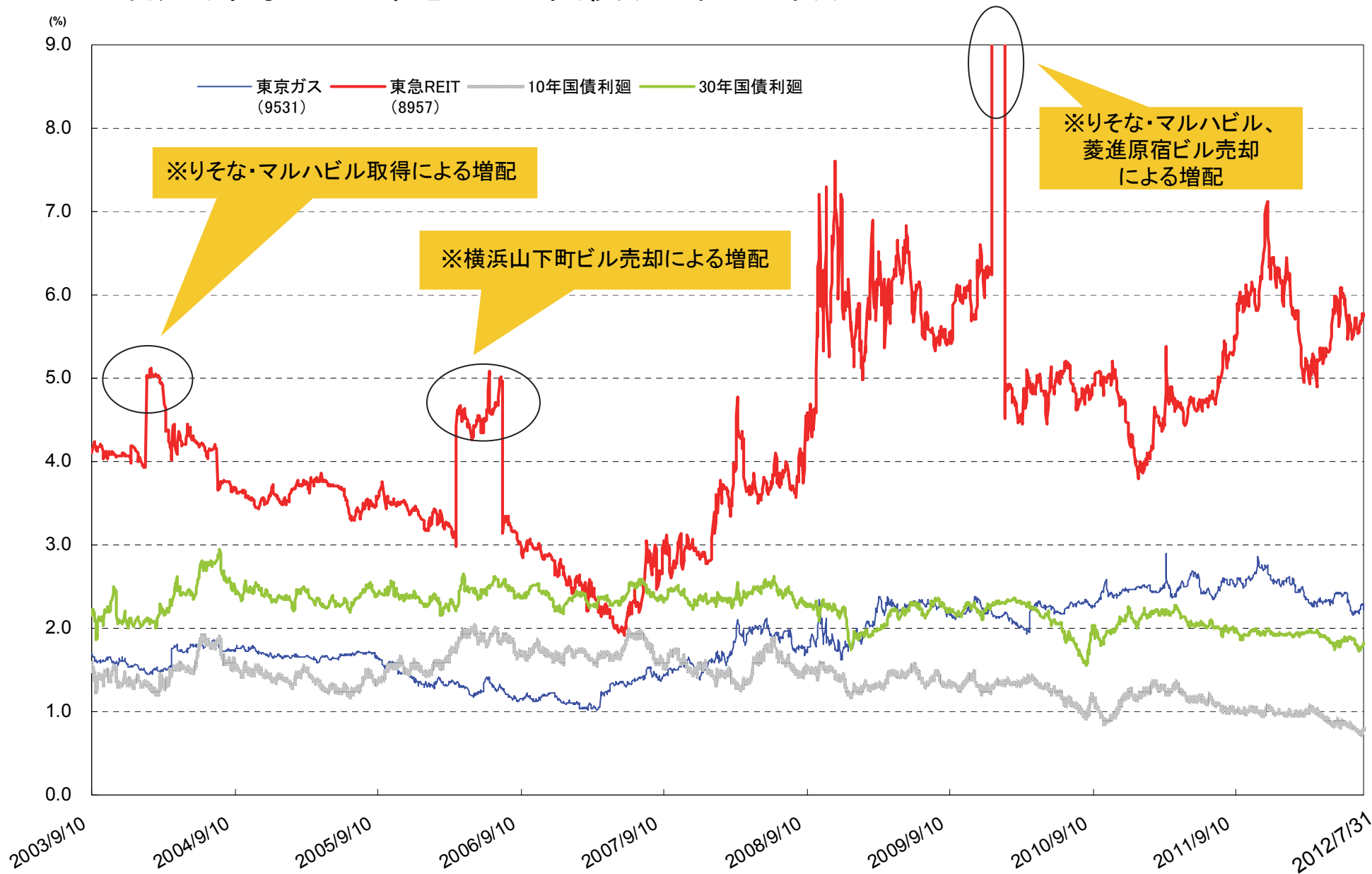
本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

東証不動産指数と東急REIT投資口価格

※2003/9/10 = 100%



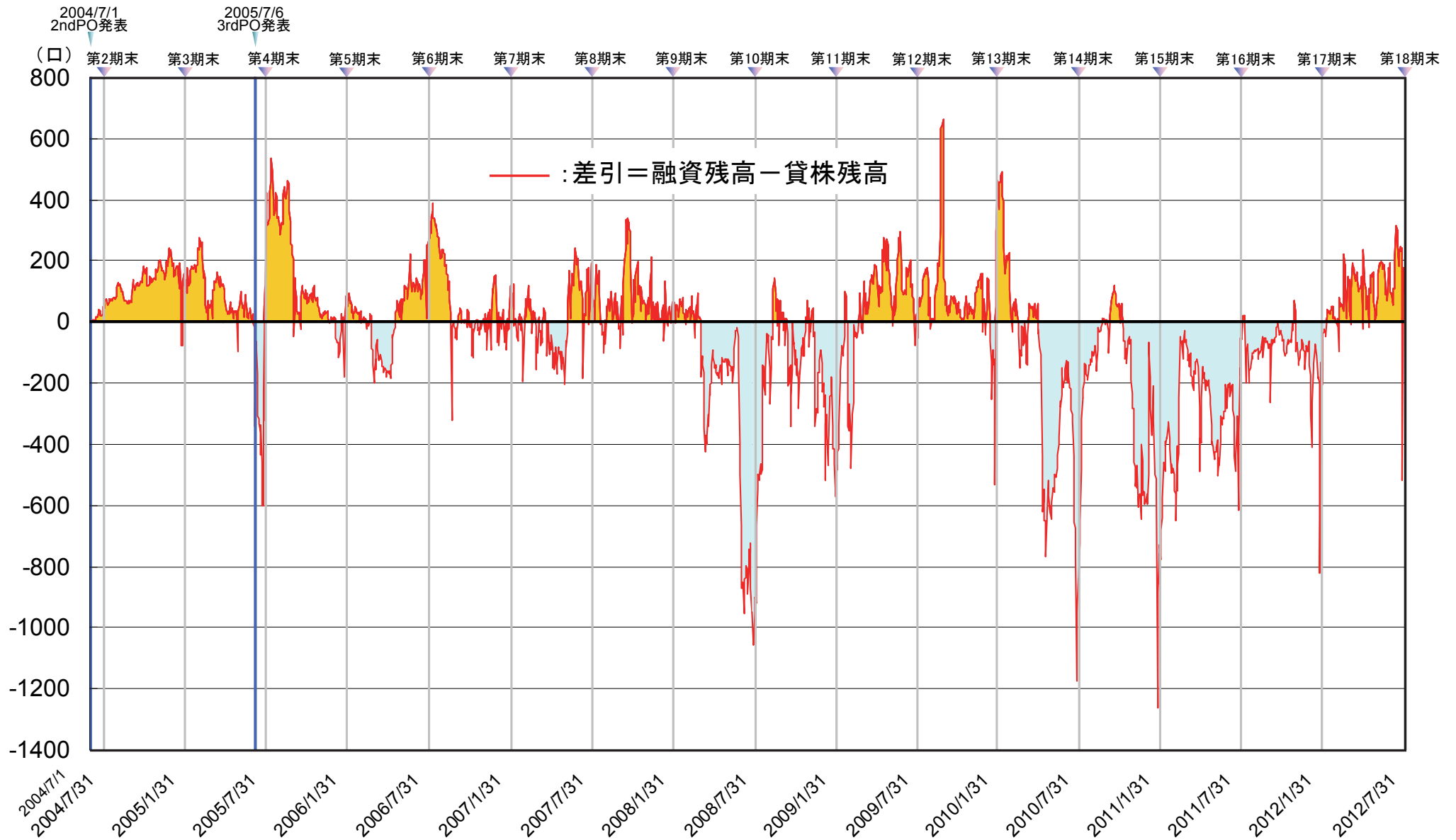
配当利廻(東京ガス・東急REIT・国債(10年・30年))



(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	市場計							
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%	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
第17期 (2011年8月～2012年1月)	53,224	1,583	54,807	22,188	76,995	71.18%	169,380	45.46%	123	625.98
第18期 (2012年2月～2012年7月)	62,244	1,942	64,186	17,468	81,654	78.61%	169,380	48.21%	125	653.23
合計(注)	1,075,060	113,947	1,189,007	256,695	1,445,702	82.24%	159,169	908.28%	2,180	663.17

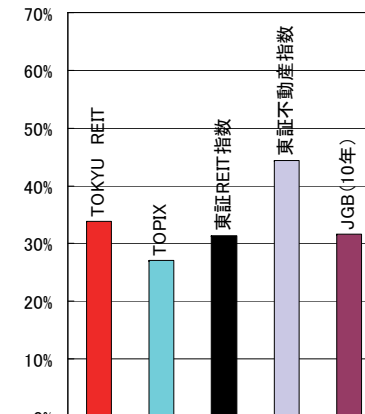
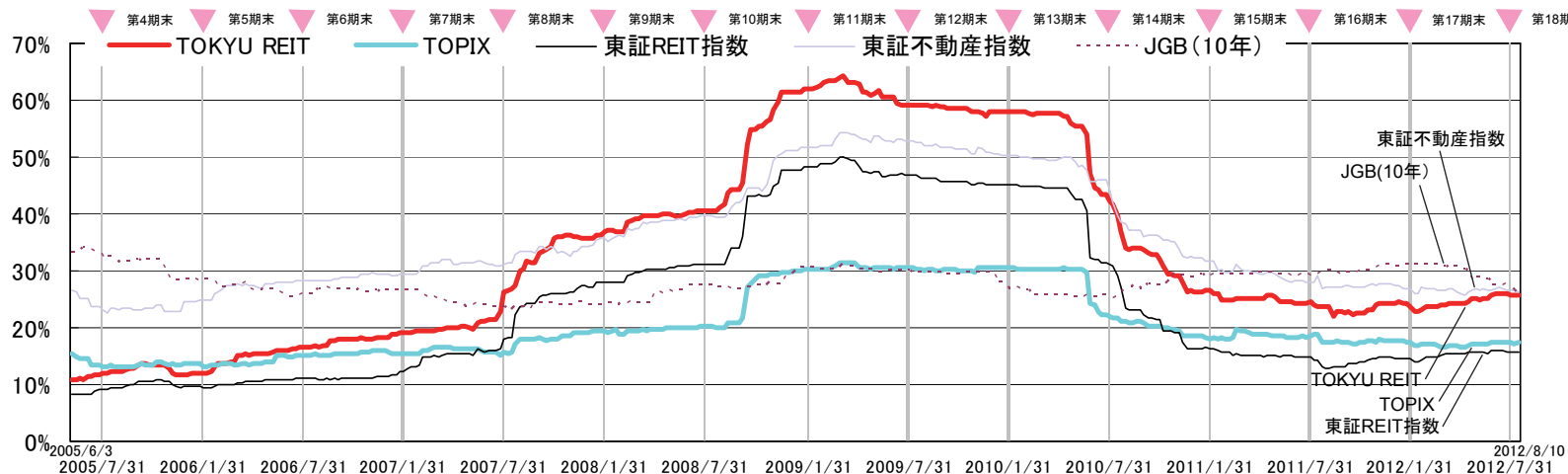
(注) 上場(2003年9月10日) 来の数値を示す。

ボラティリティとベータ

TOKYU REIT 他各指数のボラティリティ

<90週間移動平均>

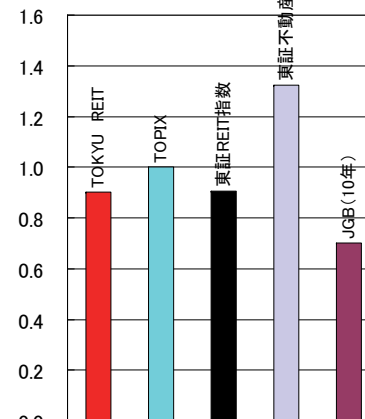
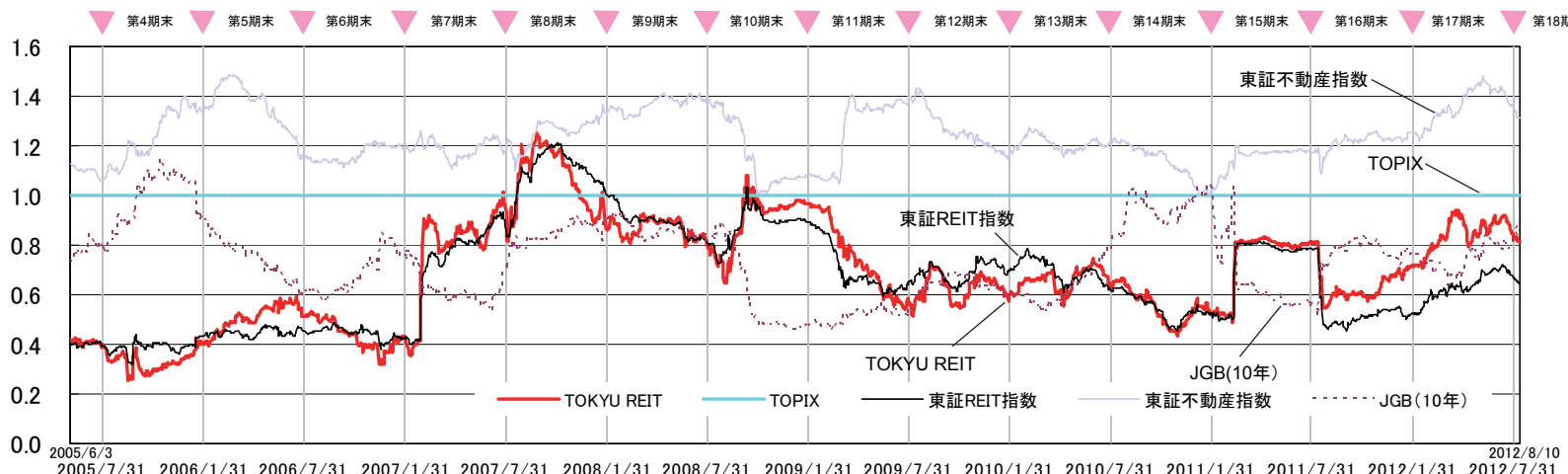
<5年間 : 2012/8/10現在>



TOKYU REIT 他各指数のベータ値

<90週間移動平均>

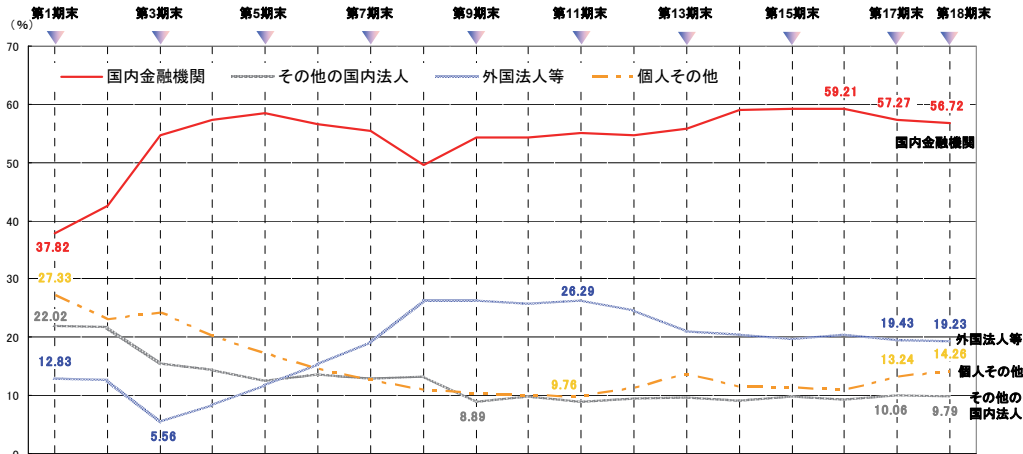
<TOKYU REIT上場>



出所 : ブルームバーグをもちに、東急REIMが作成

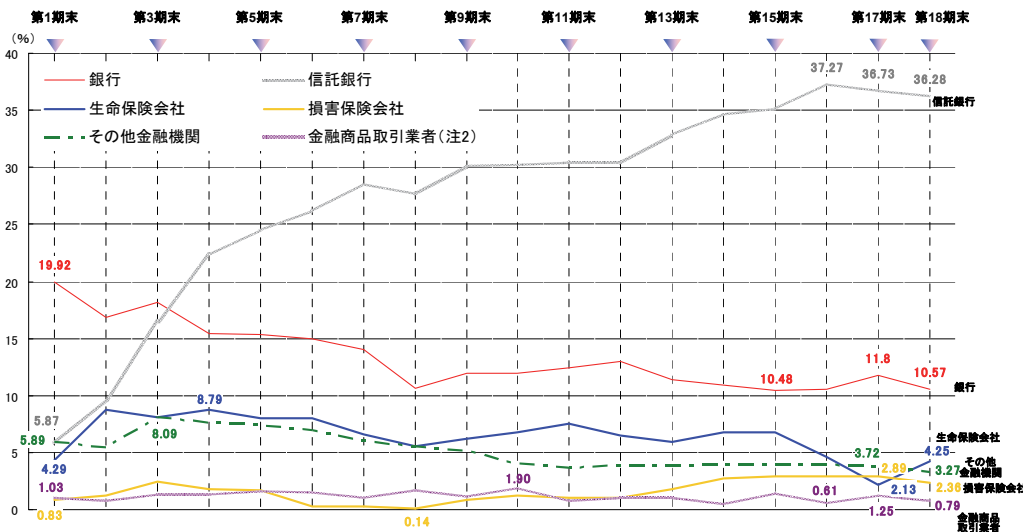
投資主構成(補足)

各属性別保有投資口比率



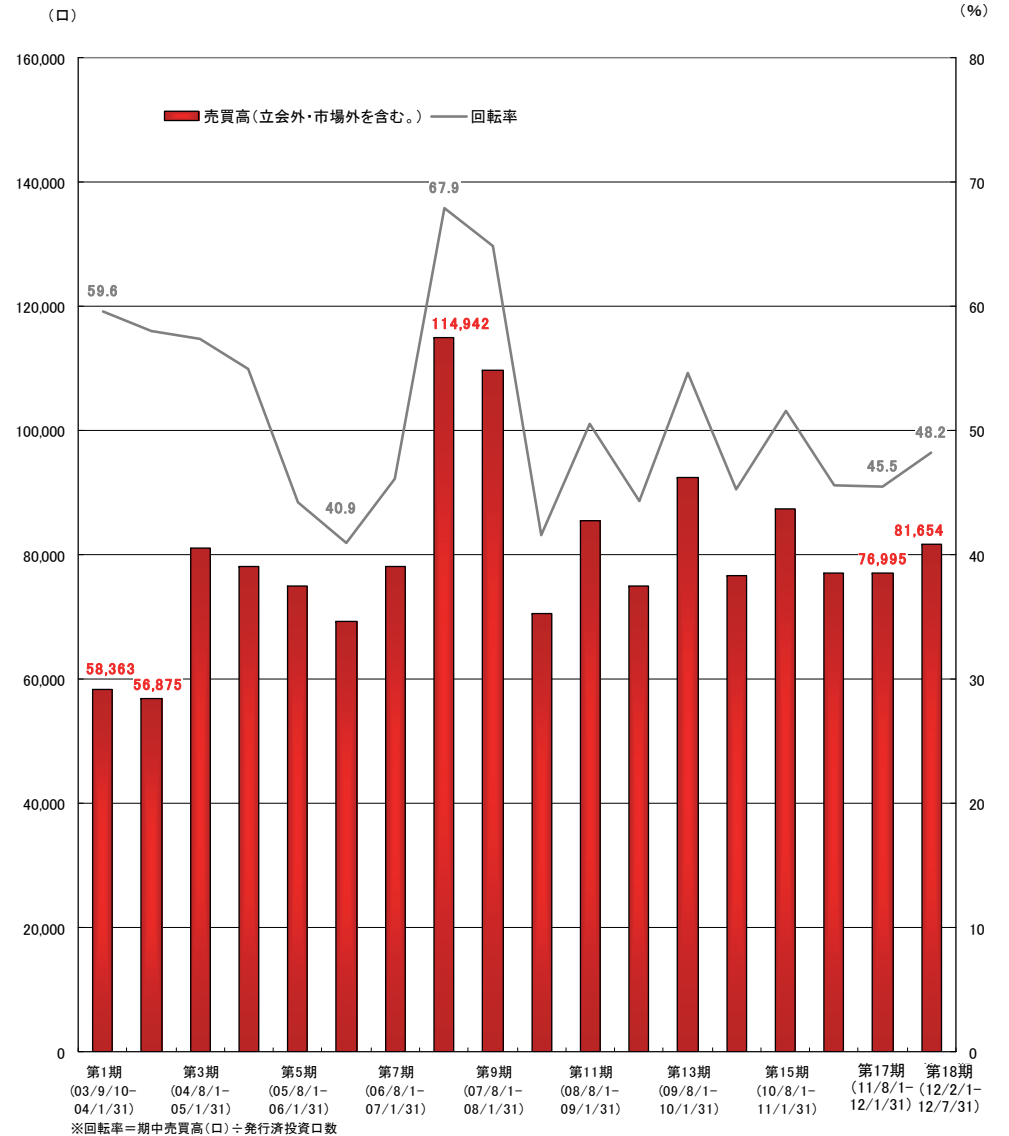
※国内金融機関には金融商品取引業者を含まず、金融商品取引業者はその他の国内法人に分類。
 ※小数点以下の数値の取り扱いにより、各期末の合計が100%にならないことがある。

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作成
 (注2) 金融商品取引法施行により、「証券会社」から変更

投資口売買高と回転率の推移



※回転率=期中売買高(口)÷発行済投資口数



TOKYU REIT

Appendix

(1) 資産運用報酬

資産運用報酬の推移

項目	実績 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19期	第20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 181日	実績 184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 182日	実績 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	271,263	271,919	271,919	5,285,126
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	211,589	196,787	190,824	194,756	4,233,522
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	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	484,391	468,050	462,743	466,675	10,299,726
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	484,391	468,050	462,743	466,675	9,518,648
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	2,860	2,763	2,732	2,755	64,354
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	2,860	2,763	2,732	2,755	59,159
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	13,106	11,705	11,100	11,500	343,963
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	21.8	23.6	24.6	24.0	18.7
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	21.8	23.6	24.6	24.0	17.2
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	190,360	190,820	190,820	188,282
報酬総額の比率	(%)	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	0.50	0.49	0.48	0.49	0.55
報酬総額の比率(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	0.50	0.49	0.48	0.49	0.51

インセンティブ報酬控除前DPUの推移

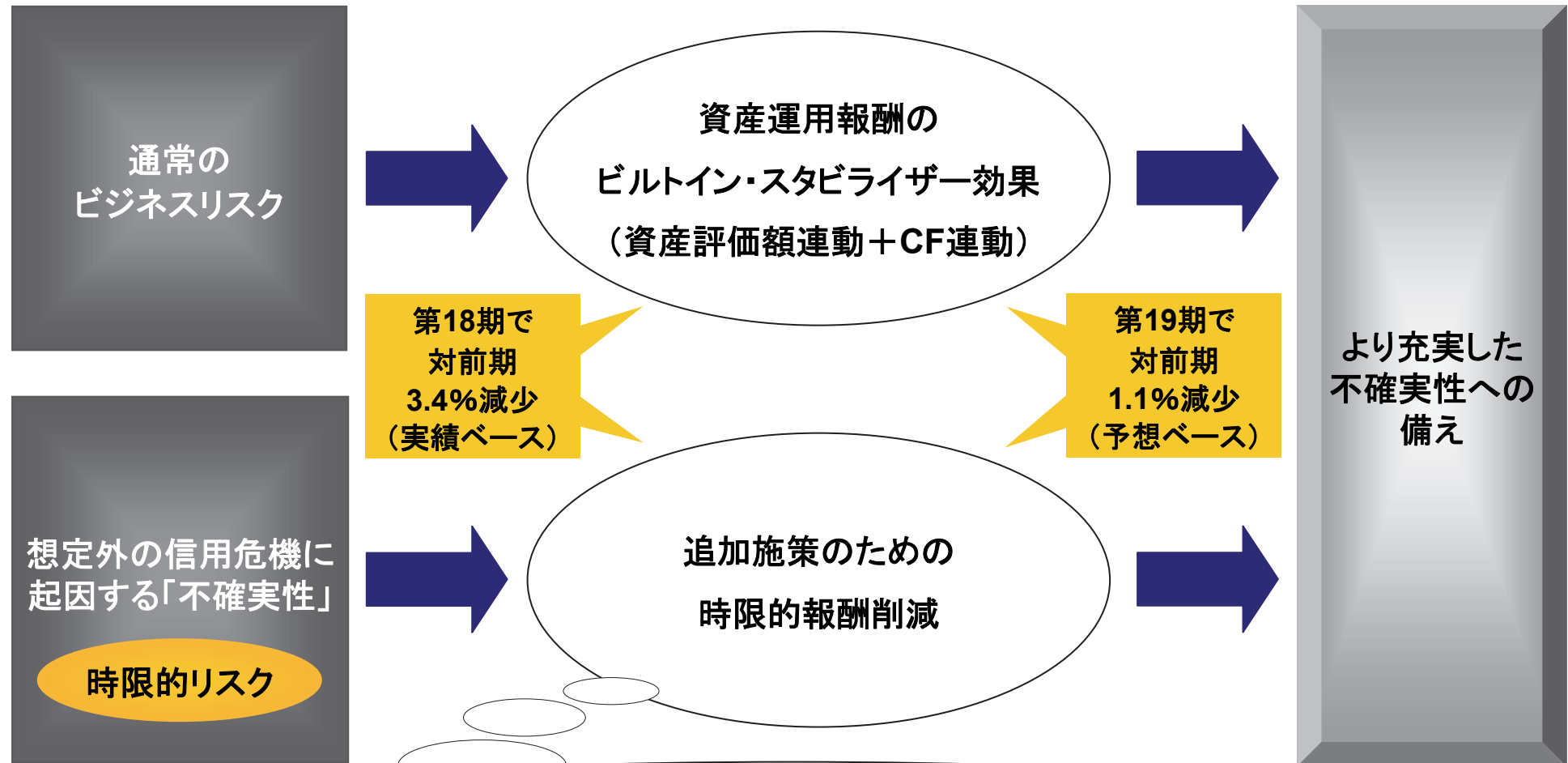
項目	実績 実質営業日数	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第2~20期
		実績 144日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 181日	実績 184日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 182日	実績 184日	
インセンティブ報酬	(百万円)	0	110	47	50	57	230	95	192	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	0	253
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	169,380	169,380	3,092,080
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	13,106	11,705	11,100	11,500	17,604
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	1.01	-0.41	-0.94	-0.54	4.76
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	13,106	11,705	11,100	11,500	17,877
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	1.01	-0.41	-0.94	-0.54	5.00

*第1期DPUは184日換算

(注1) 第20期以降の資産運用報酬の時的限的削減については、資産運用会社と協議を行っていることから、第19期と同程度の削減がなされることを前提としている。

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

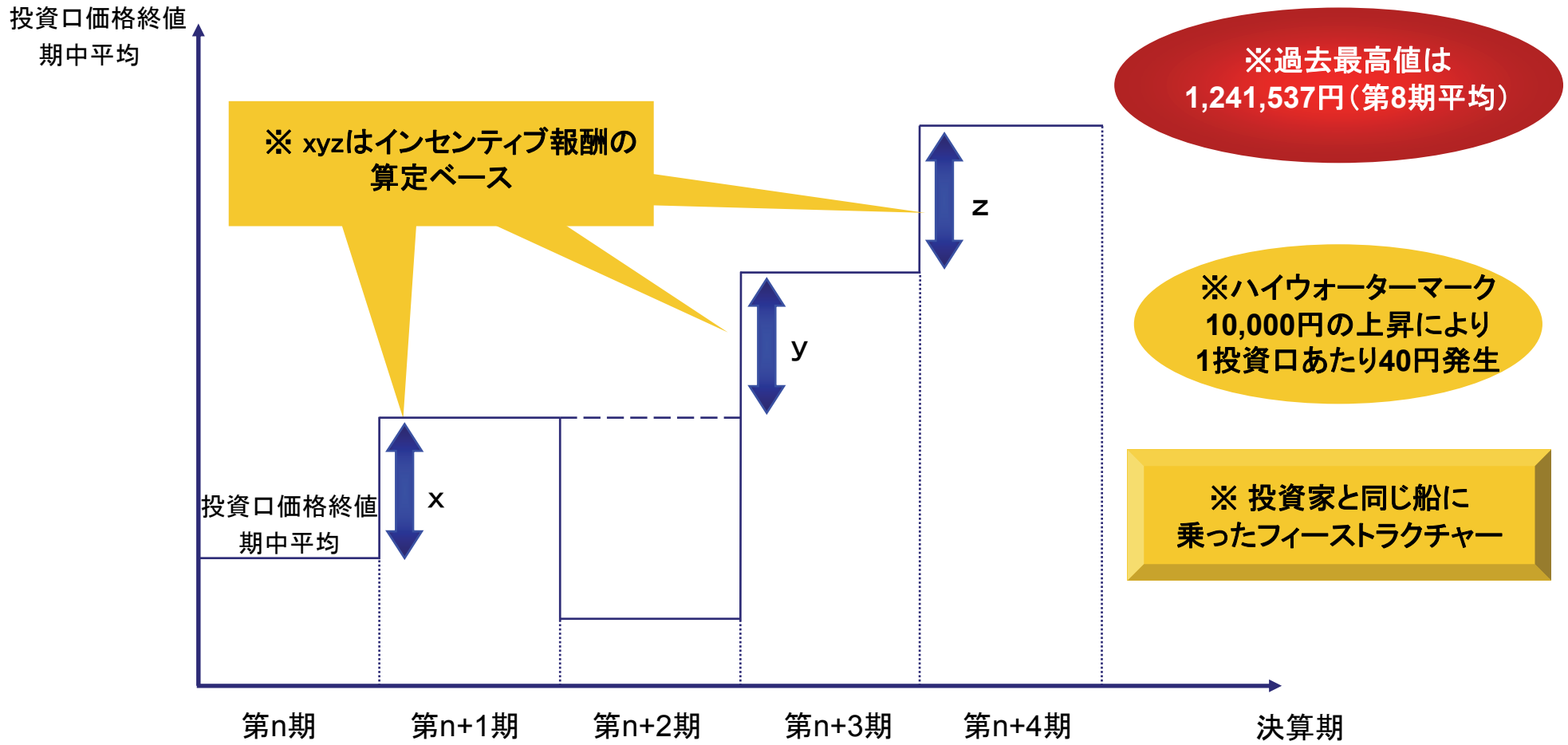


配当原資としないが、信用リスクをサポートする追加施策に費消しなかった分は利益計上し分配

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

インセンティブ報酬のストラクチャー

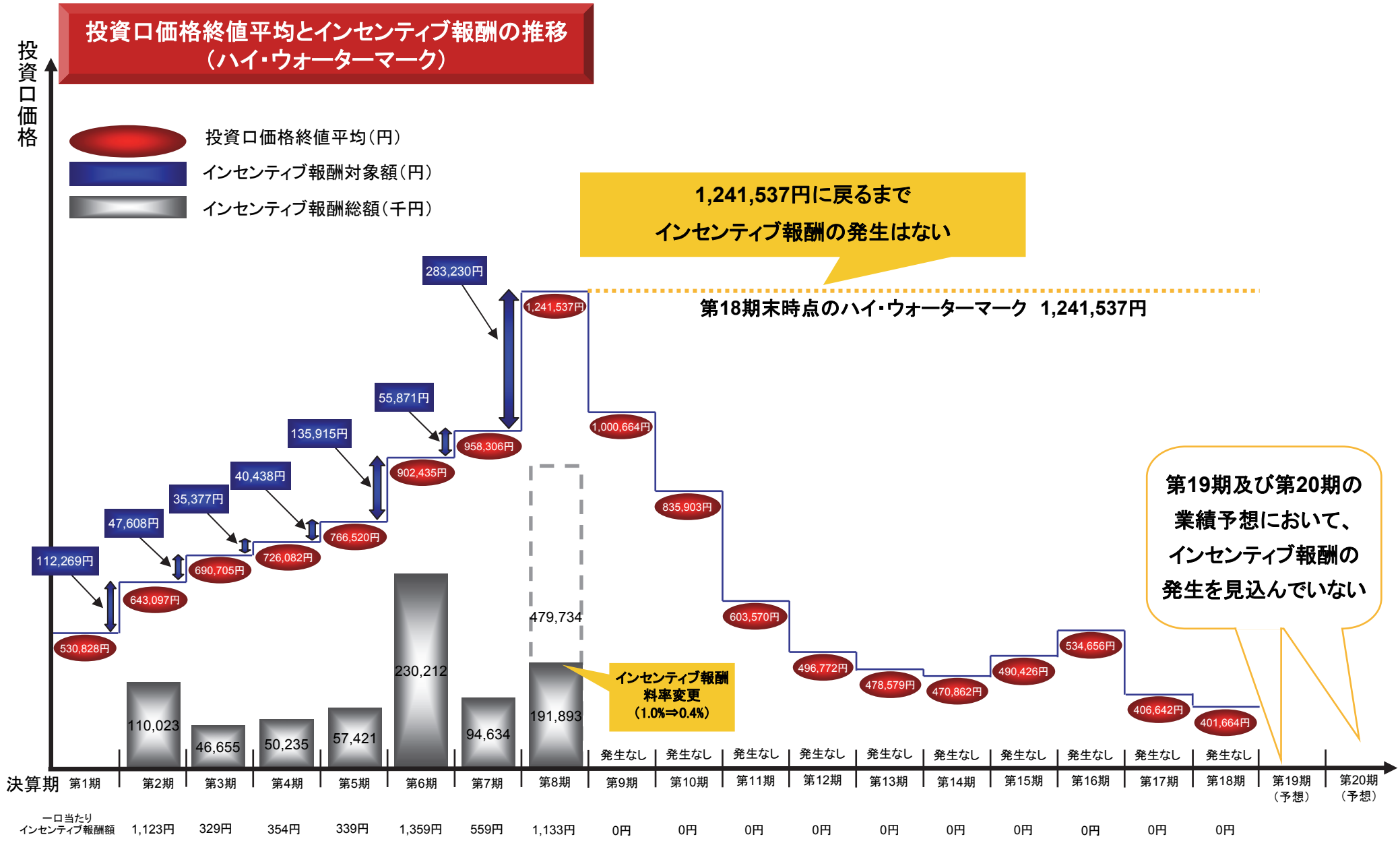
※ 期中平均の投資口価格終値が、過去最高値(ハイウォーターマーク)を上回った場合、インセンティブ報酬が発生



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

※コメントは東急REIM

インセンティブ報酬の推移



2012年9月13日作成

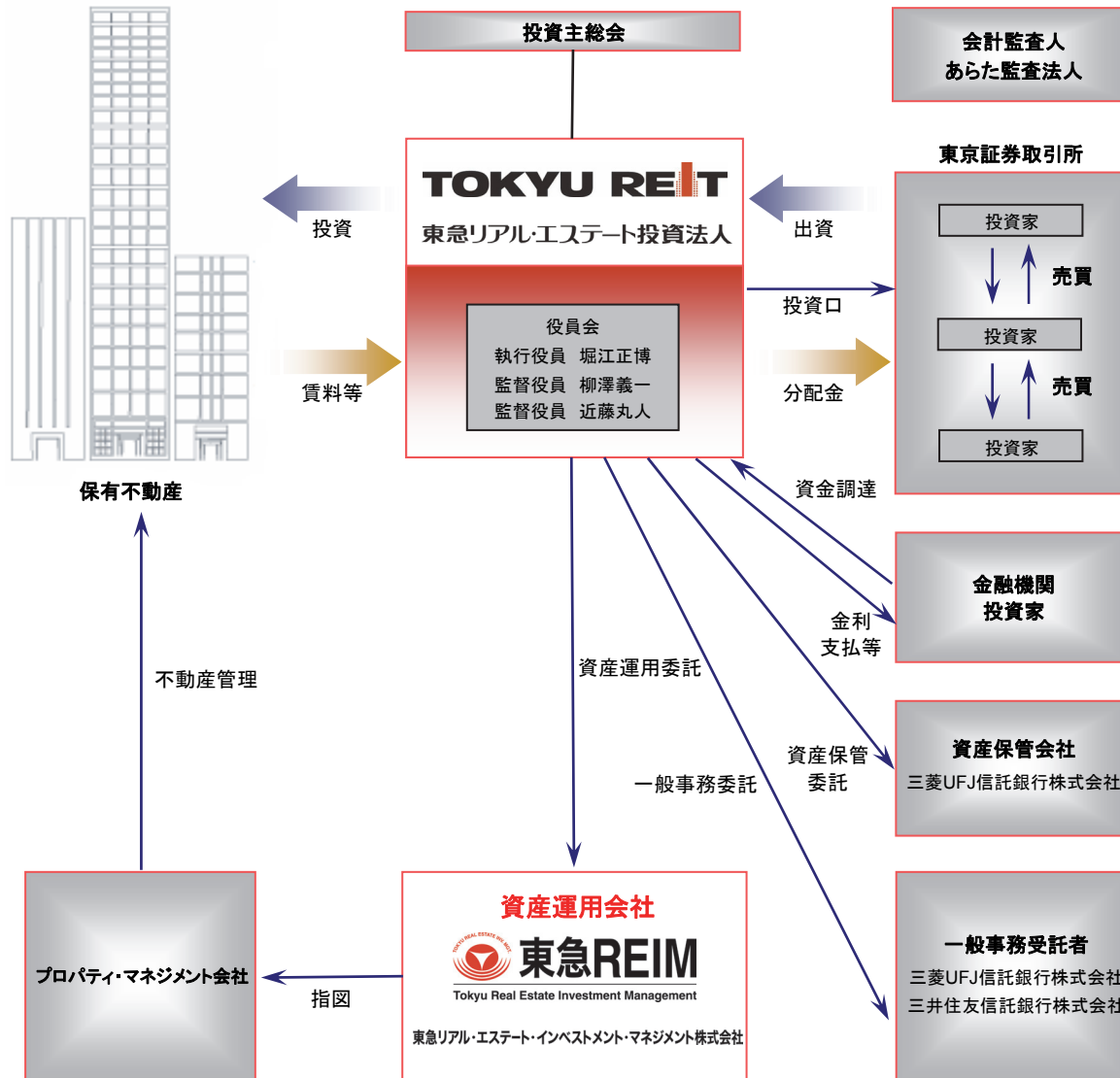
本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

TOKYU REIT

Appendix

(2) ガバナンス

東急REITの仕組図



東急リアル・エステート投資法人

- 上場日 2003年9月10日
- 発行済投資口数 169,380口
- 決算期 1月、7月
- 執行役員 堀江正博
- 監督役員 柳澤義一
- 監督役員 近藤丸人
- 会計監査人 あらた監査法人

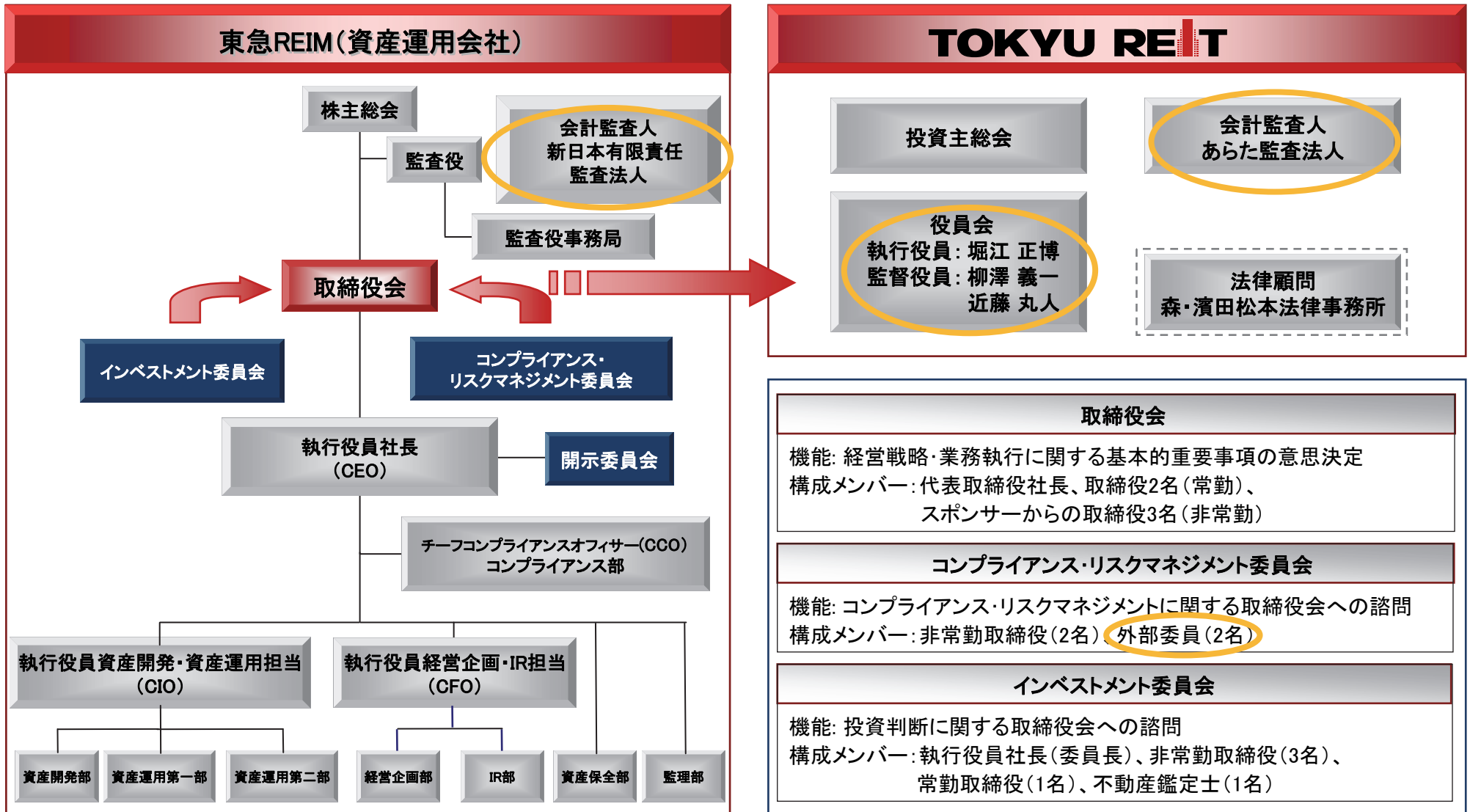
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第360号 / 投資信託協会会員

- 設立 2001年6月27日
- 事業内容 投資運用業
- 資本金 3億円
- 株主 東京急行電鉄株式会社(100%)
- 会計監査人 新日本有限責任監査法人

東急REITのガバナンスストラクチャー

独立第三者の社外役員・委員と2つの監査法人がチェック



利益相反対応策

■ 利害関係者(注)との取引における自主ルール策定及び複階層チェックによる利益相反回避策

利益相反対策ルールの策定

利害関係者との取引に関する事前の自主ルール策定

物件の取得・売却

- 取得時：取得価額 ≤ 第三者鑑定評価額
- 売却時：売却価額 ≥ 第三者鑑定評価額
- 鑑定評価額に対する第三者セカンド・オピニオン取得

プロパティ・マネジメント

- 第三者フィー・オピニオン取得
- パフォーマンスチェック

物件の賃貸

- 市場水準での適正な条件設定
- 賃貸条件の積極的開示

複階層チェック

資産運用会社レベル

- 第三者(監査法人)による個別取引のルール適合性に関する確認

投資法人レベル

- 役員会(独立した監督役員2名のみ)による取引前の事前承認

ルールと取引内容の積極的・タイムリーな開示

(注)利害関係者の定義については、本資料「利害関係者テナント比率」を参照

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"> ・複階層チェックと独立第三者役員との積極的関与 ・「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 ・厳しい利益相反対策ルール ・原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実
	人材	<ul style="list-style-type: none"> ・活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選* ・責任と業務負担に見合う報酬の提供 ・役員会への法律顧問の同席
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> ・「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営 ・資産運用会社において <ul style="list-style-type: none"> ・受託者としての責任意識の徹底 ・全部門参加型報酬体系 ・全員が内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育 ・独立第三者役員間のコミュニケーションの奨励
	実績	<ul style="list-style-type: none"> ・役員会開催頻度: 平均月2.2回(設立以来) ・役員会平均開催時間: 平均1時間38分(設立以来) ・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0.8回(第18期)

* 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REIMの考えを紹介しています。

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	第17期	第18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	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	役員会	22	16	11	16	10	12	12	13	12	15	13	15	15	13	14	15	11	2	3	1	1	2	2	11	246
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	17	11	1	5	2	1	5	2	16	233
	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	13	13	2	2	2	1	1	2	10	195
	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	13	11	2	3	2	1	2	2	12	207
	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	5	2	0	0	0	0	1	0	1	54

※第1期～第18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18期)(注2)

番号	開催年月	承認された議事	AUP
1	2012年3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報酬に関する覚書締結に係る件	－(注3)
2	2012年3月	資産運用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)
3	2012年3月	基本合意書に関する覚書の締結に係る件	－(注3)
4	2012年4月	東急桜丘町ビル 東急ライフィア株式会社との転貸条件付駐車場使用契約の締結に係る件	－(注3)
5	2012年5月	cocoti(ココチ)及びCONZE(コンツェ) 恵比寿 新規店舗出店に伴うプロパティ・マネジメント業務の一部(内装監理業務)の再委託の承諾に係る件	－(注3)
6	2012年6月	東急桜丘町ビル テナント設備(OAフロア)の買い取りに係る件	－(注3)
7	2012年6月	プロパティ・マネジメント契約の更新に係る件	○
8	2012年6月	資産運用会社との費用負担覚書締結に係る件	－(注3)
9	2012年6月	資産運用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)
10	2012年6月	第6回投資主総会会場選定に係る件	－(注3)
11	2012年7月	cocoti(ココチ) リニューアルに伴う特別報酬の支払いに係る件	－(注3)
12	2012年7月	世田谷ビジネススクエア プロパティ・マネジメント会社によるリーシング・マネジメント報酬の過剰請求に伴い発生した損害金の受け入れに関する覚書の取り交わしに係る件	－(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)利害関係人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、手続履践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
 - ・役員会出欠状況(第1期～第18期)

- ・246回開催(第1期～第18期)
- ・月間平均開催回数 2.2回
- ・平均所要時間1時間38分
- ・累計459決議 1,485報告
(平均1.8決議 6.0報告)

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	246回	-	-	100%
柳澤 義一	監督役員	245回	3回	1回	99%
近藤 丸人	監督役員	245回	2回	1回	99%
三菱UFJ信託銀行	一般事務受託者	246回	-	-	100%
森・濱田松本法律事務所	法律顧問	242回	11回	4回	98%

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

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	新創監査法人統括代表社員、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18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	3期

5. その他監督役員の実務監督状況 (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、監督役員の実務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の考えを紹介しています。

TOKYU REIT

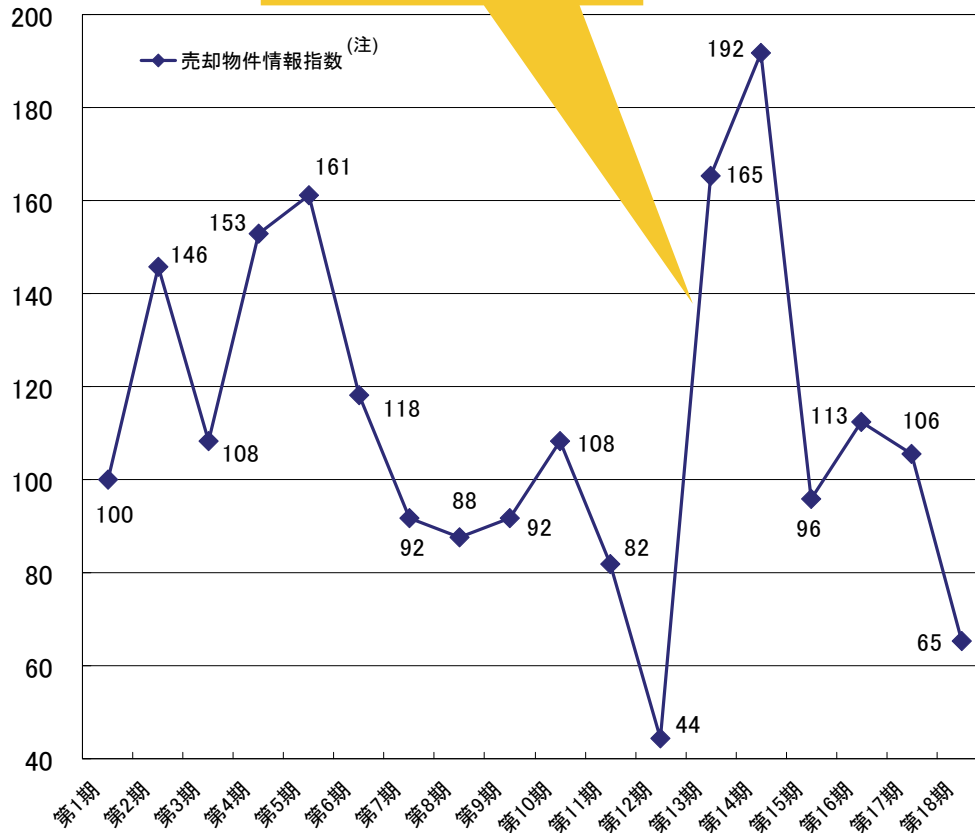
Appendix

(3) その他

不動産売買市場の環境認識と投資ターゲット

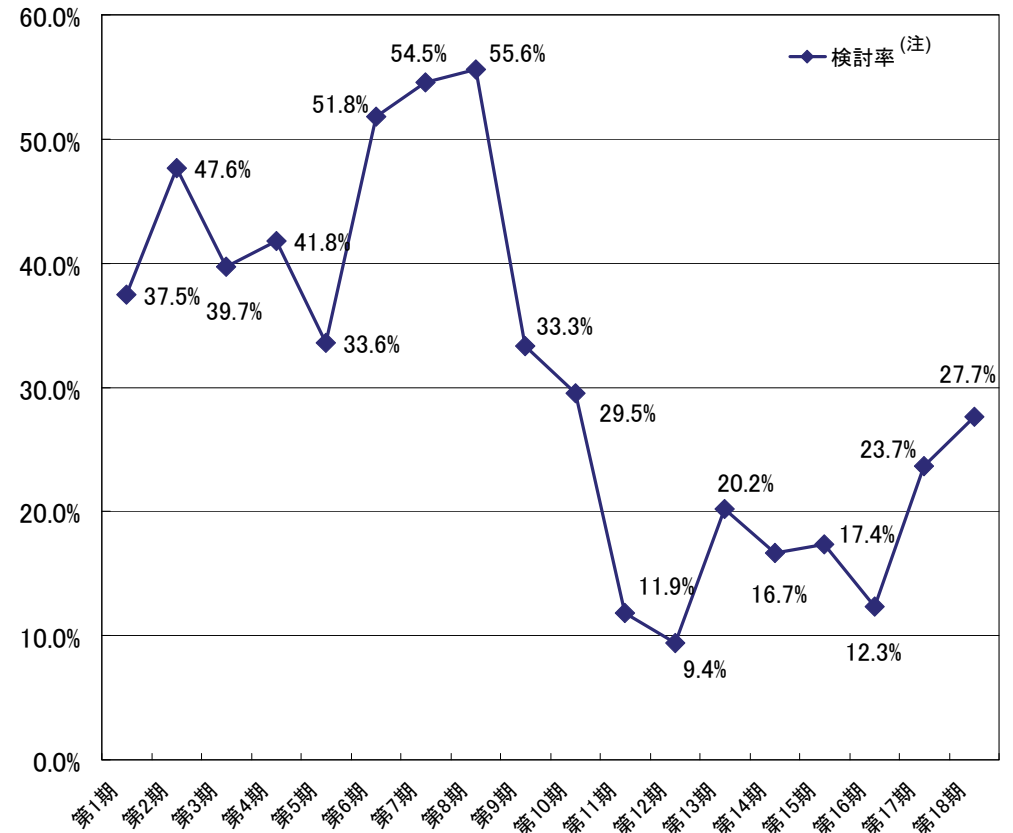
売却物件情報

※第13期に2物件譲渡に伴う回収資金の再投資方針を公表



(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

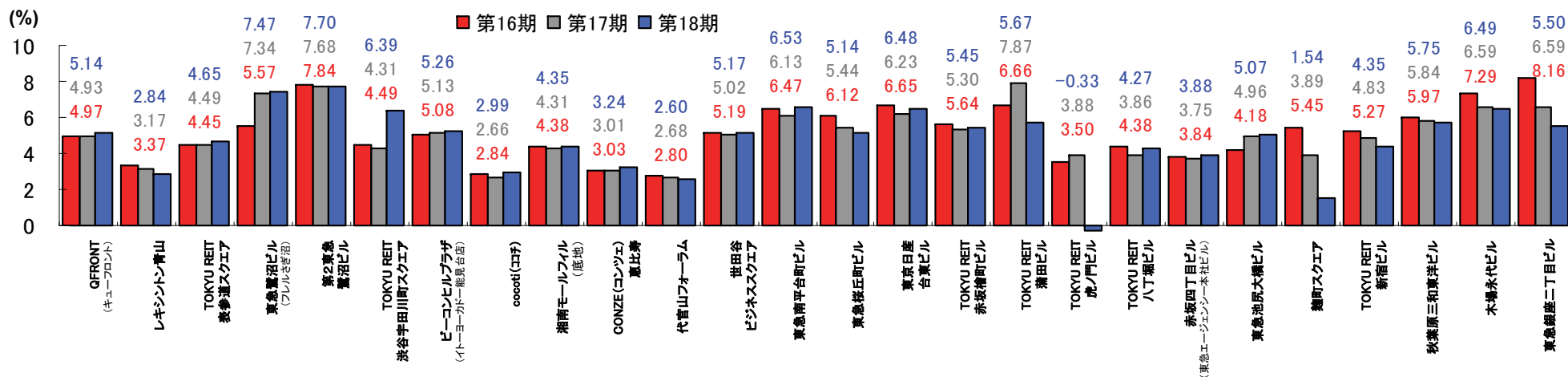
売却物件情報に対する検討率



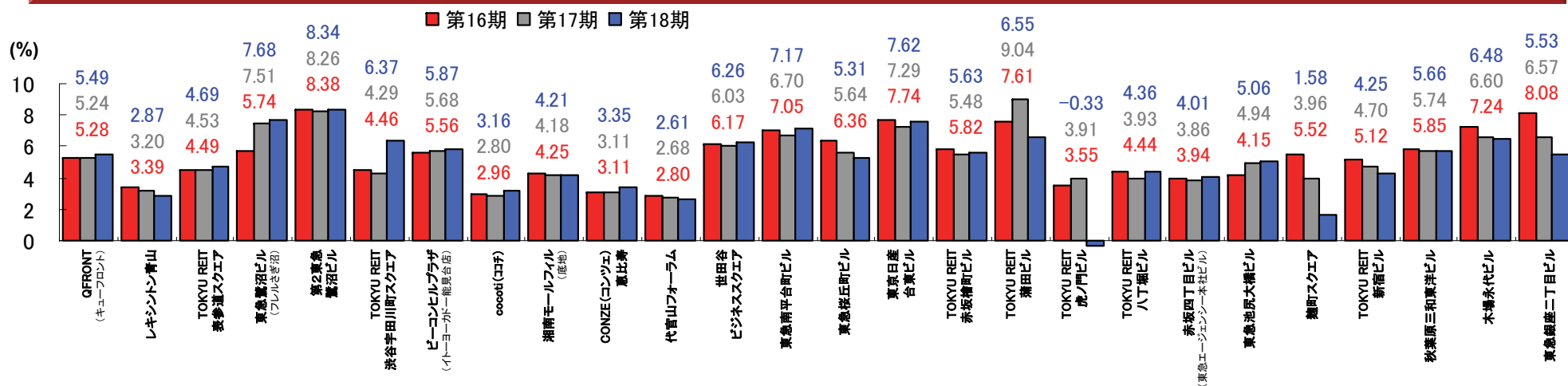
(注)検討率は、東急REIMが入手した売却物件情報のうち、社内において検討したものの割合

物件別NOI利廻(1)

第18期物件別NOI利廻(取得価額ベース)

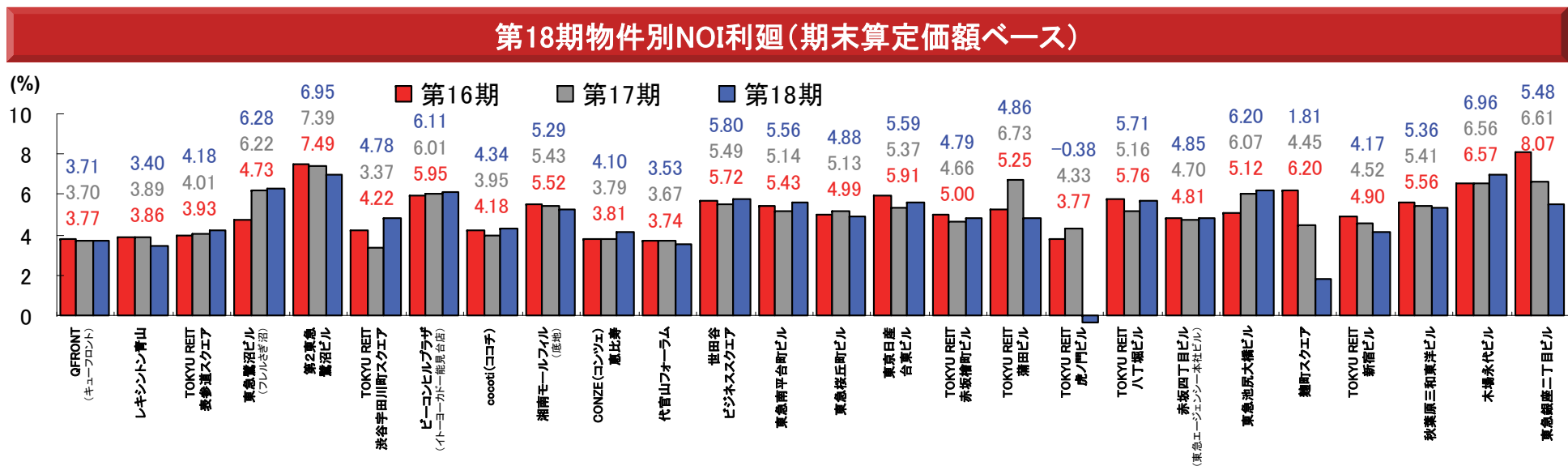


第18期物件別NOI利廻(貸借対照表計上額ベース)



※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

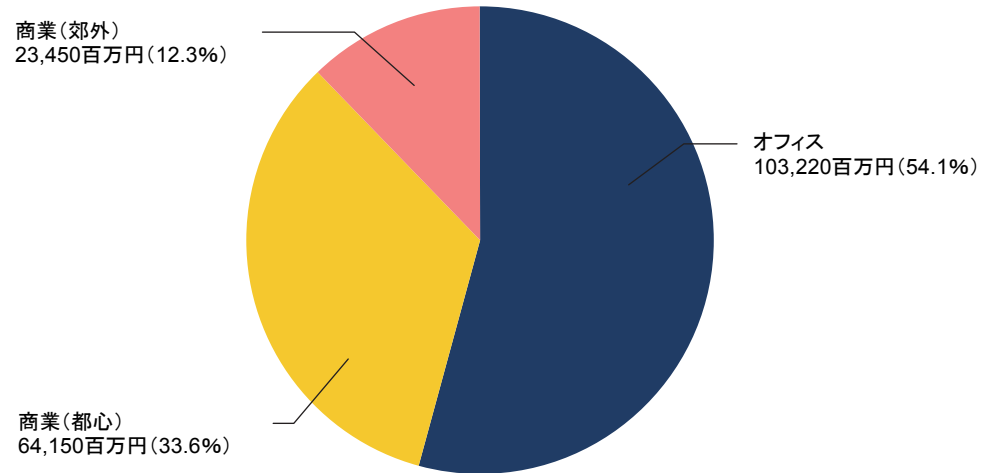
物件別NOI利廻(2)



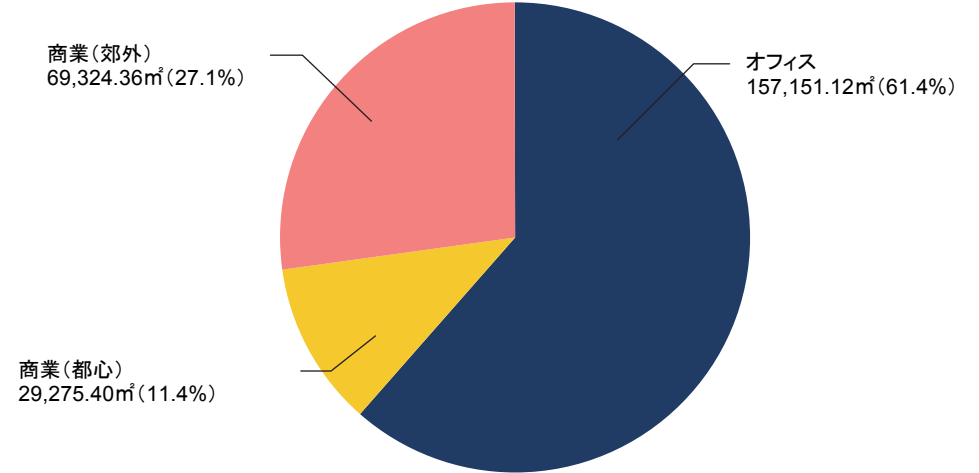
※ 時価相当とされる期末算定価額をベースとしたNOI利廻パフォーマンス評価は、
現物不動産市場の動向を知る上でも有用

セグメント別各指標貢献度

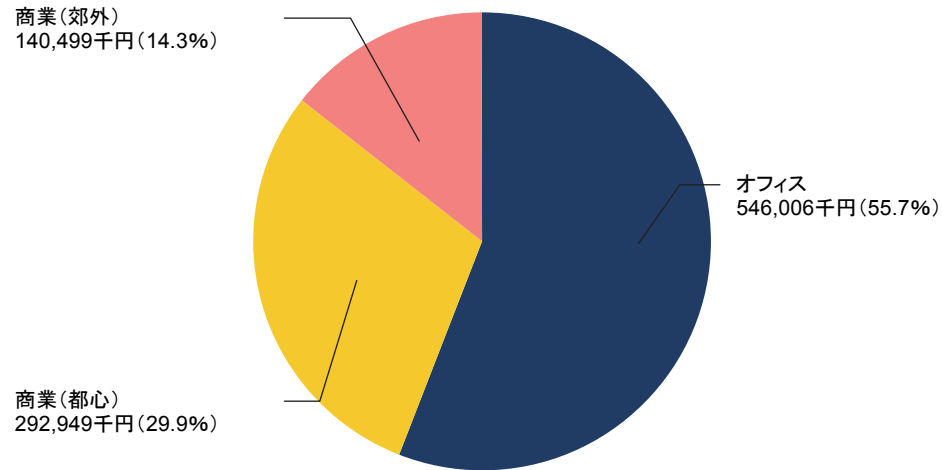
期末算定価額



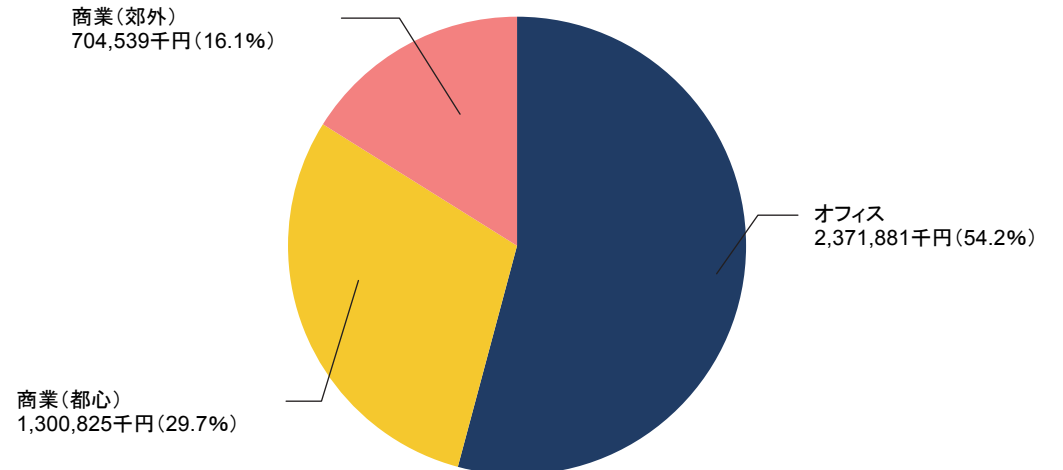
延床面積



月額賃料

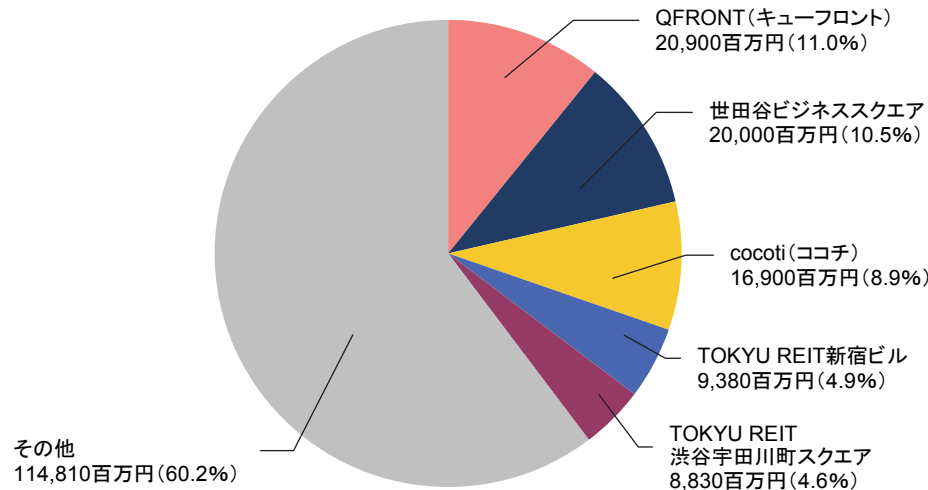


減価償却費控除前利益(NOI)

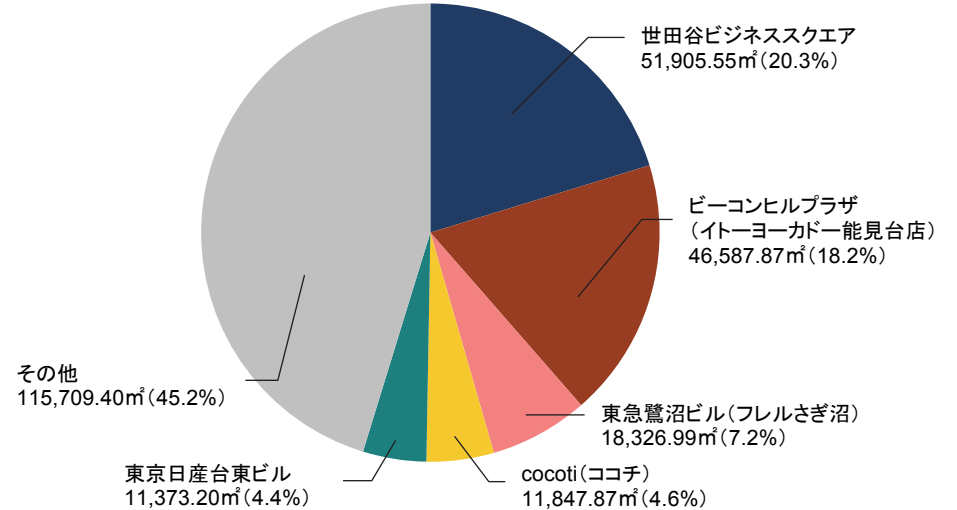


物件別各指標貢献度

期末算定価額

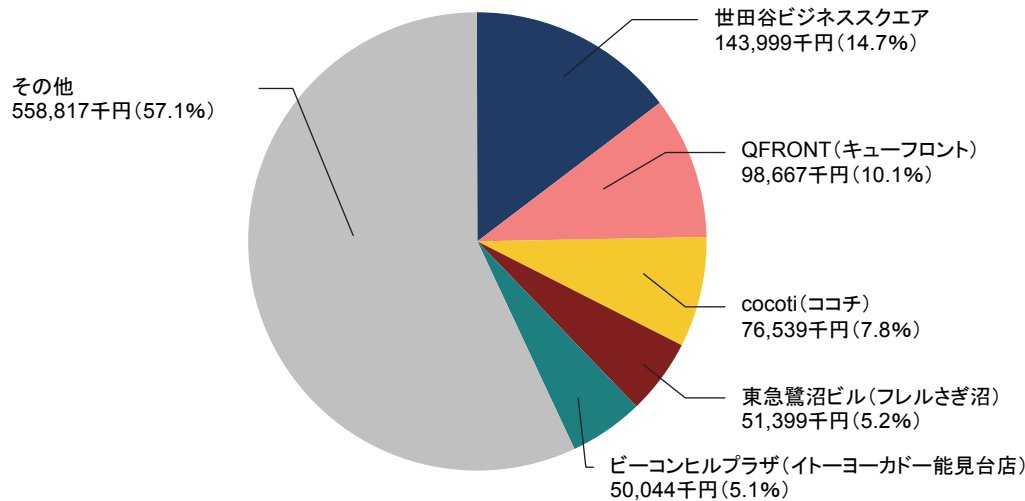


延床面積

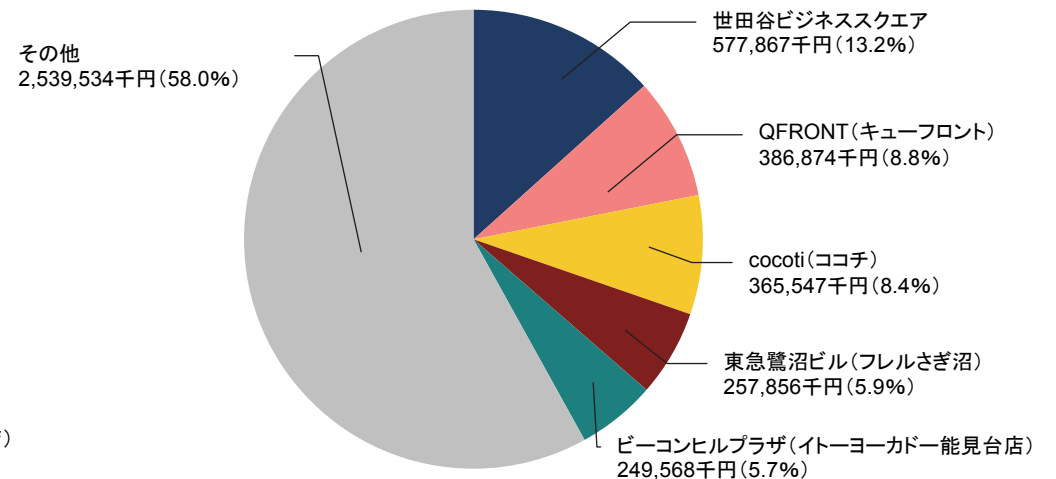


* 世田谷ビジネススクエアの延床面積は、共有持分割合55%の賃貸面積を使用

月額賃料



減価償却費控除前利益(NOI)



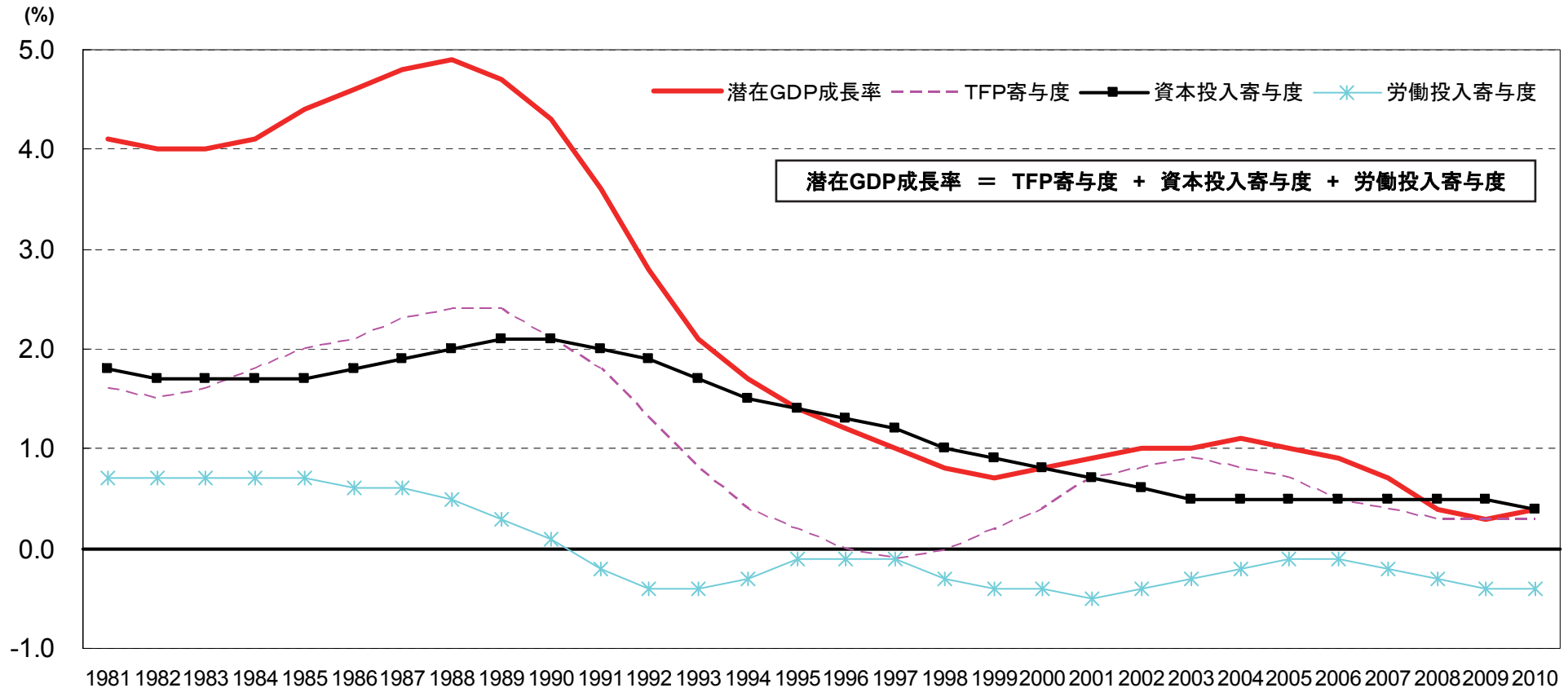
* 世田谷ビジネススクエアの月額賃料は、共有持分割合55%の賃貸面積を使用

2012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。

日本の潜在成長力とREIT経営者の社会的責任

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



出所: 内閣府

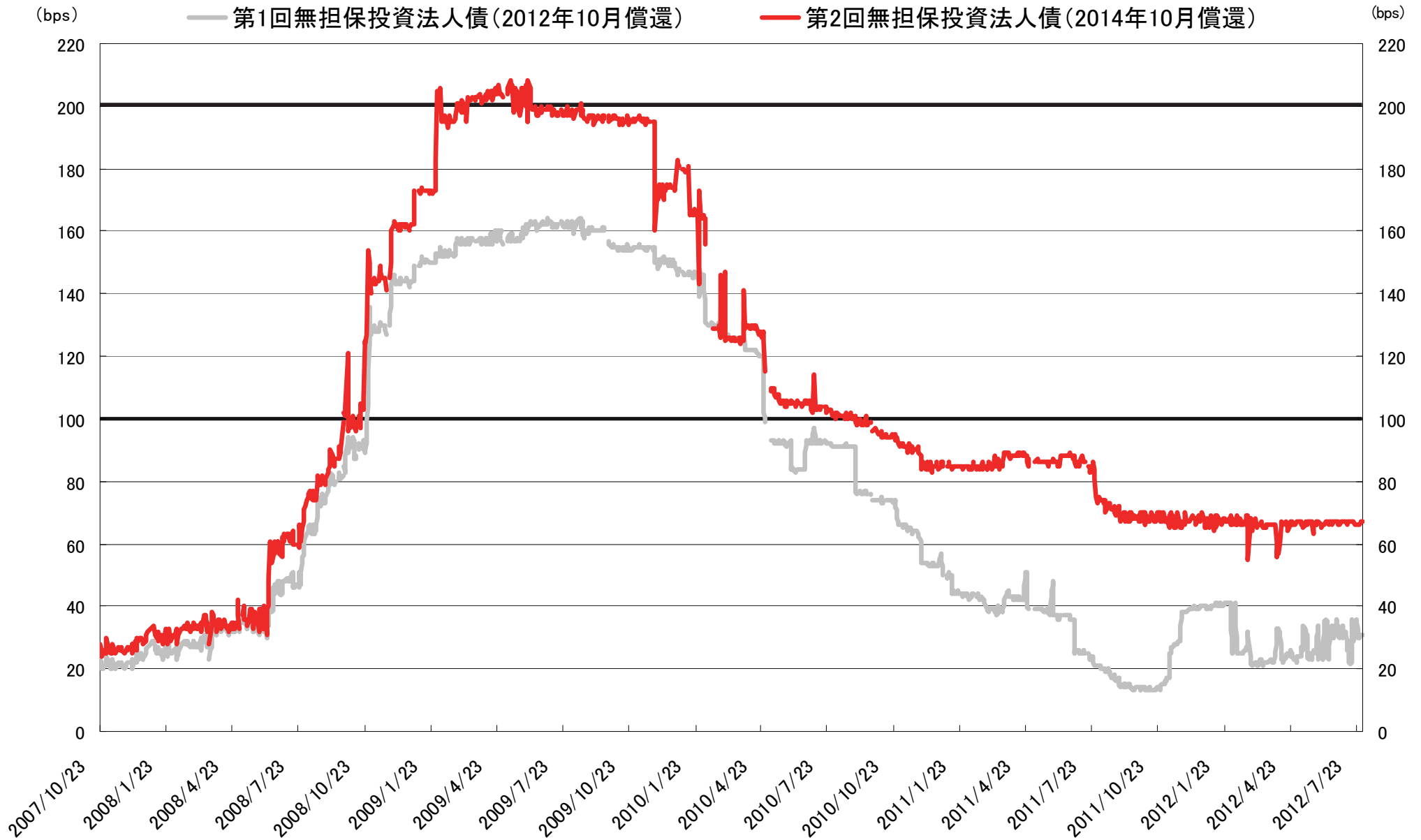
※TFP: 全要素生産性

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

(注) 配当可能利益の90%超を分配することで所得の金額の計算上、損金算入される制度

※コメントは東急REIM

セカンダリー市場のスプレッドの推移



大量保有報告書

対象期間：2012年2月1日～2012年7月31日

提出者	報告書に記載された保有投資口数	保有割合	報告義務発生日	提出日(注)
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	12,727	7.51%	2012年3月15日	2012年3月22日
中央三井アセット信託銀行株式会社	859	0.51%		
住信アセットマネジメント株式会社	3,823	2.26%		
中央三井アセットマネジメント株式会社	755	0.45%		
日興アセットマネジメント株式会社	7,290	4.30%		
DIAMアセットマネジメント株式会社	5,879	3.47%	2012年3月30日	2012年4月4日
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	12,986	7.67%	2012年5月31日	2012年6月6日
三井住友信託銀行株式会社	779	0.46%		
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	5,307	3.13%		
日興アセットマネジメント株式会社	6,900	4.07%		

*第18期に報告義務が発生した大量保有報告書及び変更報告書につき記載

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>

2012年8月22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
中立	2012/3/21	424,000	メリルリンチ日本証券株式会社 姉川 俊幸	460,000	12ヶ月
中立	2012/3/15	447,000	野村証券株式会社 荒木 智浩	466,000	12ヶ月
中立	2012/4/3	450,000	シティグループ証券株式会社 木村 義純	N/A	N/A
アウトパフォーム	2012/1/27	375,000	マッコーリーキャピタル証券会社 澤野 徳彦	540,000	12ヶ月
中立	2012/3/19	438,000	大和証券株式会社 住谷 智宏	477,000	N/A
アンダーパフォーム	2012/7/10	386,000	SMBC日興証券株式会社 鳥井 裕史	455,000	12ヶ月
アンダーパフォーム	2012/5/31	391,500	クレディ・スイス証券株式会社 望月 政広	315,000	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。
- 木場永代ビルは、2012年8月1日よりTOKYU REIT木場ビルに名称を変更しておりますが、本資料においては旧名称で統一しております。
- 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。

