

TOKYU REIT

データ・ブック

第21期
(2014年1月期)

TOKYU REIT, Inc.
東急リアル・エステート投資法人
(東急REIT)
コード番号 8957
<http://www.tokyu-reit.co.jp>

目次

■財務数値・指標等

- 3 主要な経営指標
- 4 主要なバリュエーション指標
- 5 第21期(2014年1月期)損益計算書(対前期比較)
- 6 第21期(2014年1月期)損益計算書(対当初予想比較)
- 7 第21期(2014年1月期)貸借対照表
- 8 第21期(2014年1月期)キャッシュ・フロー計算書
- 9 第21期(2014年1月期)用途別物件別事業収支
- 11 第22期(2014年7月期)予想損益計算書(対前期比較)
- 12 第22期(2014年7月期)予想損益計算書(対当初予想比較)
- 13 第22期(2014年7月期)予想貸借対照表
- 14 第23期(2015年1月期)予想損益計算書
- 15 第23期(2015年1月期)予想貸借対照表
- 16 修正純資産計算表

■ポートフォリオ

- 18 物件取得売却推移
- 19 不動産の概要
- 22 期末算定価額
- 23 賃貸可能面積当たり坪単価
- 24 ポートフォリオ・キャップレート
- 26 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較
- 27 NCFキャップレート推移
- 28 NOI利廻推移
- 32 投資対象地域比率
- 33 東急グループ各社開発物件比率
- 34 主要物件への依存度
- 35 権利形態
- 36 保有形態

■プロパティ

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

■テナント・リーシング

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

■マーケット

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

■Appendix

TOKYU REIT

財務数値・指標等

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	103.29 円	143.44 円	117.72 円	171.95 円	93.30 円	
投資口価格(注2)	b	123,300 円	1,194 USD	860 EUR	1,047 CHF	717 GBP	1,322 AUD	
発行済み投資口数(注4)	c	977,600 口	977,600 口	977,600 口	977,600 口	977,600 口	977,600 口	
時価総額	d=b*c	1,205 億	1.2 billion USD	0.8 billion EUR	1.0 billion CHF	0.7 billion GBP	1.3 billion AUD	
分配金**	年間予想分配金	e	5,000 円	48 USD	35 EUR	42 CHF	29 GBP	54 AUD
	分配金利廻	f=e/b	4.06 %	4.06 %	4.06 %	4.06 %	4.06 %	4.06 %
	株価収益率(PER)	g=b/e	24.66 倍	24.66 倍	24.66 倍	24.66 倍	24.66 倍	24.66 倍
NAV*	純資産(Book Value)(1口当たり)	h	113,010 円	1,094 USD	788 EUR	960 CHF	657 GBP	1,211 AUD
	含み益(1口当たり)	i	6,880 円	67 USD	48 EUR	58 CHF	40 GBP	74 AUD
	修正純資産(NAV)(1口当たり)	j=h+i	119,890 円	1,161 USD	836 EUR	1,018 CHF	697 GBP	1,285 AUD
	株価純資産倍率(PBR)	k=b/h	1.09 倍	1.09 倍	1.09 倍	1.09 倍	1.09 倍	1.09 倍
NAV倍率	l=b/j	1.03 倍	1.03 倍	1.03 倍	1.03 倍	1.03 倍	1.03 倍	
FFO*	FFO(1口当たり)	m	3,684 円	36 USD	26 EUR	31 CHF	21 GBP	39 AUD
	資本的支出額(1口当たり)	n	233 円	2 USD	2 EUR	2 CHF	1 GBP	3 AUD
	AFFO(1口当たり)	o=m-n	3,450 円	33 USD	24 EUR	29 CHF	20 GBP	37 AUD
	FFO倍率(注3)	p=b/m	16.9 倍	16.9 倍	16.9 倍	16.9 倍	16.9 倍	16.9 倍
	AFFO倍率(注3)	q=b/o	18.0 倍	18.0 倍	18.0 倍	18.0 倍	18.0 倍	18.0 倍
EV	有利子負債*	r	1,030 億	1.0 billion USD	0.7 billion EUR	0.9 billion CHF	0.6 billion GBP	1.1 billion AUD
	見合い現金のない 預かり敷金保証金*	s	56 億	54.4 million USD	39.2 million EUR	47.7 million CHF	32.7 million GBP	60.2 million AUD
	現金及び預金*	t	33 億	32.6 million USD	23.4 million EUR	28.6 million CHF	19.6 million GBP	36.0 million AUD
	EV	u=d+r+s-t	2,257 億	2.2 billion USD	1.6 billion EUR	1.9 billion CHF	1.3 billion GBP	2.4 billion AUD
	EBITDA*	v	44 億	42.7 million USD	30.8 million EUR	37.5 million CHF	25.7 million GBP	47.3 million AUD
	EV/EBITDA倍率*(注3)	w=u/v	25.8 倍	25.8 倍	25.8 倍	25.8 倍	25.8 倍	25.8 倍
	予想NOI**	x	99 億	96.5 million USD	69.5 million EUR	84.7 million CHF	58.0 million GBP	106.9 million AUD
	インプライド・キャップレート(注3)	y=x/u	4.4 %	4.4 %	4.4 %	4.4 %	4.4 %	4.4 %
NOI*	期末算定価額	z	2,246 億	2.2 billion USD	1.6 billion EUR	1.9 billion CHF	1.3 billion GBP	2.4 billion AUD
	NOI	aa	50 億	48.7 million USD	35.1 million EUR	42.7 million CHF	29.3 million GBP	53.9 million AUD
	利廻(注3)	ab=aa/z	4.4 %	4.4 %	4.4 %	4.4 %	4.4 %	4.4 %

第21期営業日数 184 日

第22期営業日数 181 日

* 第21期の決算数値 ** 第22期及び第23期の予想数値(2014年3月14日時点)

(注1) 為替レートはBloombergより(2014年3月10日時点) (注2) 投資口価格は2014年1月31日終値 (注3) 営業日数を年換算して計算

(注4) 2014年2月1日付で投資口分割(5分割)を行っているため、2014年1月31日の発行済み投資口数を5倍した数値を記載している。

また、1口当たりのNAV、FFO等についても、投資口分割を考慮した修正を行っている。

第21期(2014年1月期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	第21期(184日) (2014年1月期)		第20期(181日) (2013年7月期)		対前比較 金額	備考	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)			
営業収益	(A)	7,308	100.0%	6,495	100.0%	812	
不動産賃貸事業収益	(B)	7,304	100.0%	6,495	100.0%	808	
賃貸事業収入		6,743	92.3%	6,028	92.8%	715	
賃料収入(共益費収入含む)		6,272	85.8%	5,564	85.7%	707	東急虎ノ門ビル334 渋谷Rサンケイビル172 カレイド渋谷宮益坂135 TOKYU REIT虎ノ門ビル68 OKIシステムセンター(底地)44 麹町スクエア22 TOKYU REIT木場ビル17 世田谷ビジネススクエア-52 TOKYU REIT蒲田ビル-15 CONZE(コンツエ)恵比寿-12 TOKYU REIT表参道スクエア-10
月極駐車場収入		155	2.1%	140	2.2%	15	東急虎ノ門ビル4 カレイド渋谷宮益坂4 渋谷Rサンケイビル3
その他賃料収入		315	4.3%	323	5.0%	-7	
その他賃貸事業収入		561	7.7%	467	7.2%	93	
付帯収益		447	6.1%	369	5.7%	77	東急虎ノ門ビル24 カレイド渋谷宮益坂23 渋谷Rサンケイビル20 QFRONT(キューフロント)2 TOKYU REIT蒲田ビル2 TOKYU REIT赤坂檜町ビル2 TOKYU REIT木場ビル2 TOKYU REIT虎ノ門ビル1
その他雑収入		113	1.6%	97	1.5%	15	coooti(ココチ)14 東京日産台東ビル13 TOKYU REIT表参道スクエア13 カレイド渋谷宮益坂10 世田谷ビジネススクエア3 CONZE(コンツエ)恵比寿-39
工事負担金受入額		0	0.0%	-	-	0	
資産受入益		2	0.0%	-	-	2	
営業費用	(C)	3,985	54.5%	3,694	56.9%	290	
不動産賃貸事業費用	(D)	3,366	46.1%	3,105	47.8%	261	
諸経費		2,272	31.1%	2,117	32.6%	154	
水道光熱費		643	8.8%	542	8.4%	100	東急虎ノ門ビル29 カレイド渋谷宮益坂23 渋谷Rサンケイビル13 QFRONT(キューフロント)4 世田谷ビジネススクエア4 代官山フォーラム2 coooti(ココチ)2 TOKYU REIT蒲田ビル2 TOKYU REIT赤坂檜町ビル2 TOKYU REIT木場ビル2
外注委託費		461	6.3%	413	6.4%	48	東急虎ノ門ビル18 渋谷Rサンケイビル17 カレイド渋谷宮益坂8
プロパティ・マネジメント報酬		159	2.2%	147	2.3%	11	東急虎ノ門ビル7 渋谷Rサンケイビル4 カレイド渋谷宮益坂3 世田谷ビジネススクエア-3
修繕費		171	2.3%	214	3.3%	-42	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)-36 東急桜丘町ビル-32 世田谷ビジネススクエア-12 TOKYU REIT木場ビル-9 第2東急鷺沼ビル-7 TOKYU REIT表参道スクエア24 CONZE(コンツエ)恵比寿12 渋谷Rサンケイビル6 TOKYU REIT八丁堀ビル5 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)4 東京日産台東ビル3
公租公課		592	8.1%	599	9.2%	-7	
損害保険料		13	0.2%	11	0.2%	1	
その他賃貸事業費用		231	3.2%	188	2.9%	42	渋谷Rサンケイビル20 TOKYU REIT表参道スクエア10 CONZE(コンツエ)恵比寿5 coooti(ココチ)4 世田谷ビジネススクエア3
減価償却費	(E)	1,089	14.9%	983	15.1%	106	
固定資産除却損	(F)	4	0.1%	4	0.1%	0	
資産運用報酬		494	6.8%	449	6.9%	44	
資産保管手数料		16	0.2%	16	0.3%	0	
一般事務委託手数料		42	0.6%	41	0.6%	0	
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-	
その他営業費用		58	0.8%	75	1.2%	-16	
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	3,938	53.9%	3,390	52.2%	547	
営業利益	(A)-(C)	3,322	45.5%	2,801	43.1%	521	
営業外収益		2	0.0%	9	0.1%	-6	
受取利息		1	0.0%	1	0.0%	-0	
未払分配金戻入		1	0.0%	7	0.1%	-6	
受取保険金		0	0.0%	0	0.0%	-0	
受取補償金		0	0.0%	0	0.0%	-0	
営業外費用		817	11.2%	773	11.9%	43	
支払利息		692	9.5%	656	10.1%	35	
投資法人債利息		69	1.0%	68	1.1%	0	期中平均利率 1.48% (第20期 1.62%)
保証金利息		20	0.3%	22	0.3%	-1	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)
融資エージェンシー		3	0.1%	3	0.1%	-	
投資口交付費償却		8	0.1%	-	-	8	新投資口発行(26,140口)
投資法人債発行費償却		2	0.0%	2	0.0%	0	
その他営業外費用		20	0.3%	19	0.3%	0	
経常利益		2,508	34.3%	2,036	31.4%	471	
税引前当期純利益		2,508	34.3%	2,036	31.4%	471	
法人税等		0	0.0%	0	0.0%	0	
当期純利益		2,507	34.3%	2,035	31.3%	471	

	実績	対前
基本報酬1	292	8
基本報酬2	246	37
インセンティブ報酬	-	-
報酬減額分	-43	-1

一口当たり分配金(円) 12,823 12,019 804 対前期 6.7%

(参考)	(G)+(E)+(F)	5,032	68.9%	4,378	67.4%	654
賃貸NOI		5,032	68.9%	4,378	67.4%	654
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)		4.39%		4.35%		0.03 pts

期中平均資産残高(取得価額ベース) 第21期227,550百万円 第20期202,851百万円

第21期(2014年1月期)損益計算書(対前回予想比較)

(単位:百万円)

科目	第21期(184日) (2014年1月期)		第21期(2014年1月期) 2013/9/13時点予想		対予比較
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,308	100.0%	7,259	100.0%	48
不動産賃貸事業収益 (B)	7,304	100.0%	7,259	100.0%	44
賃貸事業収入	6,743	92.3%	6,731	92.7%	12
賃料収入(共益費収入含む)	6,272	85.8%	6,263	86.3%	8
月極駐車場収入	155	2.1%	155	2.1%	-0
その他賃料収入	315	4.3%	312	4.3%	3
その他賃貸事業収入	561	7.7%	528	7.3%	32
付帯収益	447	6.1%	444	6.1%	2
その他雑収入	113	1.6%	83	1.1%	30
工事負担金受入額	0	0.0%	-	-	0
資産受入益	2	0.0%	-	-	2
営業費用 (C)	3,985	54.5%	4,006	55.2%	-21
不動産賃貸事業費用 (D)	3,366	46.1%	3,376	46.5%	-10
諸経費	2,272	31.1%	2,274	31.3%	-1
水道光熱費	643	8.8%	618	8.5%	24
外注委託費	461	6.3%	486	6.7%	-24
プロパティ・マネジメント報酬	159	2.2%	145	2.0%	13
修繕費	171	2.3%	188	2.6%	-17
公租公課	592	8.1%	592	8.2%	-0
損害保険料	13	0.2%	12	0.2%	1
その他賃貸事業費用	231	3.2%	229	3.2%	1
減価償却費 (E)	1,089	14.9%	1,095	15.1%	-5
固定資産除却損 (F)	4	0.1%	7	0.1%	-2
資産運用報酬	494	6.8%	489	6.7%	4
資産保管手数料	16	0.2%	16	0.2%	-0
一般事務委託手数料	42	0.6%	43	0.6%	-1
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	58	0.8%	73	1.0%	-14
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,938	53.9%	3,883	53.5%	55
営業利益 (A)-(C)	3,322	45.5%	3,253	44.8%	69
営業外収益	2	0.0%	1	0.0%	1
受取利息	1	0.0%	1	0.0%	-0
未払分配金戻入	1	0.0%	-	-	1
受取保険金	0	0.0%	-	-	0
受取補償金	0	0.0%	-	-	0
営業外費用	817	11.2%	828	11.4%	-11
支払利息	692	9.5%	702	9.7%	-10
投資法人債利息	69	1.0%	69	1.0%	-0
保証金利息	20	0.3%	20	0.3%	-
融資エージェントフィー	3	0.1%	3	0.1%	-
投資口交付費償却	8	0.1%	10	0.1%	-2
投資法人債発行費償却	2	0.0%	2	0.0%	-
その他営業外費用	20	0.3%	19	0.3%	0
経常利益	2,508	34.3%	2,425	33.4%	82
税引前当期純利益	2,508	34.3%	2,425	33.4%	82
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	2,507	34.3%	2,424	33.4%	82
一口当たり分配金(円)	12,823		12,400		423
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,032	68.9%	4,985	68.7%	46
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.39%		4.35%		0.04 pts

第21期(2014年1月期)貸借対照表

(単位:百万円)

現金及び預金	3,362
信託現金及び信託預金	8,106
営業未収入金	135

建物	10,138
構築物	86
機械及び装置	68
工具、器具及び備品	22
土地	54,439
建設仮勘定	2
信託建物	32,771
信託構築物	432
信託機械及び装置	230
信託工具、器具及び備品	82
信託土地	119,633
信託建設仮勘定	2
敷金及び保証金	203
信託敷金及び保証金	781

科目	第21期 (2014年1月31日)	第20期 (2013年7月31日)	比較増減
資産合計	230,966	206,988	23,978
流動資産	11,822	12,855	-1,032
固定資産	219,079	194,110	24,968
繰延資産	64	22	42
負債合計	117,980	106,932	11,047
短期借入金	11,500	—	11,500
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	7,000	17,000	-10,000
投資法人債	3,000	8,000	-5,000
長期借入金	76,500	66,500	10,000
預り敷金及び保証金	12,605	13,216	-611
その他	2,374	2,215	158
純資産合計	112,986	100,055	12,931
出資総額	110,479	98,019	12,459
当期未処分利益	2,507	2,035	471

現金及び預金	268
信託現金及び信託預金	-1,439
営業未収入金	6
未収消費税等	155

物件取得	25,765
減価償却費等	-1,093
投資その他の資産	64
資本的支出	228

投資口交付費	45
投資法人債発行費	-2

第21期返済額	-10,000
---------	---------

第21期借入額	10,000
---------	--------

期末時点LTV

有利子負債／総資産	44.6%	44.2%	0.4 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)	47.6%	48.7%	-1.0 pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	227,550	202,851	24,699
---------------	---------	---------	--------

第21期(2014年1月期)キャッシュ・フロー計算書

科 目	第21期 (2014年1月期)	第20期 (2013年7月期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	3,587	3,090	497
税引前当期純利益	2,508	2,036	471
減価償却費	1,089	983	106
投資口交付費償却	8	—	8
投資法人債発行費償却	2	2	0
その他	-21	67	-88
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	-25,276	-4,908	-20,367
固定資産の取得による支出	-25,959	-5,106	-20,853
預り敷金及び保証金の収入・支出	-611	129	-740
差入敷金及び保証金の収入・支出	-60	5	-65
使途制限付信託預金の預入による支出・引出による収入	1,354	62	1,291
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	21,872	2,613	19,259
短期借入金の借入・返済	11,500	—	11,500
長期借入金の借入	10,000	13,900	-3,900
長期借入金の返済	-10,000	-9,400	-600
投資口発行による収入	12,406	—	12,406
分配金の支払額	-2,034	-1,886	-147
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	184	795	-611
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,095	4,300	795
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,279	5,095	184

第21期(2014年1月期)用途別物件別事業収支(商業施設)

(単位:千円)

	商業施設														
	QFRONT (キューフ ロント)	レキシ ン トン青山	TOKYU REIT 表参道 スクエア	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	カレイド 渋谷宮益坂	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	ビーコンビル 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	641,689	118,633	184,478	250,380	531,565	119,240	102,928	177,239	2,126,154	305,463	62,158	291,258	174,021	832,902	2,959,056
賃貸事業収入	597,939	106,127	157,013	250,380	470,441	90,618	92,420	142,924	1,907,866	305,463	59,636	291,258	174,021	830,380	2,738,246
その他の賃貸事業収入	43,749	12,505	27,464	—	61,123	28,621	10,508	34,315	218,287	—	2,522	—	—	2,522	220,810
賃貸事業費用	326,515	41,450	82,445	28,455	366,816	74,914	51,110	54,580	1,026,287	82,103	20,472	136,272	26,257	265,106	1,291,394
水道光熱費	48,332	10,961	10,343	—	61,371	18,370	12,207	23,703	185,290	—	2,522	135	—	2,657	187,948
外注委託費	66,455	4,780	4,886	—	42,393	5,741	12,639	8,207	145,104	14,974	1,582	1,419	—	17,976	163,081
プロパティ マネジメント報酬	20,683	2,415	4,929	2,503	13,293	3,106	2,271	3,222	52,426	3,211	1,344	3,097	—	7,653	60,080
修繕費	11,067	2,208	27,947	519	8,000	13,304	846	1,150	65,045	3,602	223	4,689	—	8,515	73,560
公租公課	51,815	9,625	11,377	20,616	39,292	5,174	11,478	10	149,390	24,651	5,876	42,042	25,037	97,607	246,998
損害保険料	668	98	170	126	680	109	441	208	2,504	636	143	836	—	1,616	4,120
減価償却費等	54,588	8,714	11,093	4,662	165,099	18,922	8,910	15,307	287,300	34,200	8,274	83,078	—	125,553	412,854
その他賃貸事業費用	72,904	2,644	11,697	26	36,684	10,184	2,314	2,768	139,225	825	504	975	1,220	3,526	142,751
不動産賃貸事業損益	315,173	77,183	102,033	221,924	164,748	44,326	51,817	122,659	1,099,866	223,359	41,686	154,985	147,764	567,795	1,667,662
減価償却費等 控除前利益(NOI)	369,762	85,897	113,126	226,587	329,848	63,248	60,728	137,967	1,387,167	257,560	49,960	238,063	147,764	693,349	2,080,516
資本的支出額	16,968	1,031	25,734	146	4,903	897	—	456	50,138	2,927	1,441	3,439	—	7,808	57,946
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	5,150,000	71,172,750	6,920,000	1,290,000	9,520,000	6,810,000	24,540,000	95,712,750
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	6,382,000	17,028,000	4,108,750	3,727,000	4,286,000	57,426,540	5,432,200	984,270	5,408,000	6,810,000	18,634,470	76,061,010
建物	2,974,700	321,600	478,910	218,000	7,472,000	1,008,000	409,000	864,000	13,746,210	1,487,800	305,730	4,112,000	—	5,905,530	19,651,740
期末算定価額	22,700,000	4,440,000	6,670,000	9,950,000	17,500,000	3,950,000	3,120,000	5,430,000	73,760,000	8,530,000	1,490,000	8,060,000	5,910,000	23,990,000	97,750,000
期末貸借対照表計上額	13,971,381	4,727,317	5,719,681	6,607,316	22,712,662	4,884,294	4,107,135	5,150,124	67,879,914	6,712,106	1,170,925	8,278,332	7,026,112	23,187,476	91,067,391
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	6,446,436	17,554,598	4,121,248	3,765,473	4,297,875	58,115,159	5,446,615	988,169	5,585,737	7,026,112	19,046,635	77,161,794
上記土地以外の 不動産等	1,824,301	241,814	422,736	160,880	5,158,064	763,046	341,662	852,249	9,764,754	1,265,490	182,756	2,692,594	—	4,140,841	13,905,596

第21期(2014年1月期)用途別物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	オフィス																			総合計
	世田谷 ビジネス スクエア	東急南平 台町ビル	東急桜丘 町ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榎町 ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	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	麴町 スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	秋葉原 三和東洋 ビル	TOKYU REIT 木場ビル	東急銀座 二丁目 ビル	OKI システム センター (底地)	渋谷R サンケイ ビル	東急虎ノ門 ビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	952,164	149,356	215,931	207,368	133,899	203,822	276,200	186,918	177,615	185,112	214,251	253,156	171,556	146,365	165,175	145,250	196,481	365,039	4,345,666	7,304,723
賃貸事業収入	854,896	149,356	203,949	178,515	109,330	181,850	259,517	175,235	167,125	171,803	199,451	236,919	161,743	132,813	162,016	145,250	175,868	339,765	4,005,408	6,743,655
その他の賃貸事業収入	97,267	—	11,982	28,852	24,569	21,972	16,683	11,682	10,489	13,308	14,800	16,237	9,812	13,552	3,159	—	20,613	25,273	340,257	561,067
賃貸事業費用	648,269	50,765	73,132	98,753	56,235	118,599	168,619	95,141	77,492	67,650	104,454	100,232	51,941	80,991	64,782	368	83,949	133,800	2,075,179	3,366,573
水道光熱費	196,144	—	12,010	16,715	21,662	38,371	18,927	17,449	10,173	15,713	16,178	19,117	8,565	14,841	6,256	—	13,971	29,734	455,833	643,781
外注委託費	105,444	9,239	8,962	14,072	7,481	17,050	22,077	15,599	8,598	11,803	11,241	10,829	4,956	9,015	6,205	—	17,632	18,286	298,495	461,577
プロパティ・ マネジメント報酬	35,181	1,522	3,000	4,549	2,479	3,613	6,520	4,223	2,659	3,763	4,513	5,439	3,657	3,151	2,384	—	4,845	7,668	99,176	159,256
修繕費	26,181	1,415	132	7,854	2,443	5,981	5,472	11,122	5,551	3,374	3,253	5,802	644	8,771	651	—	6,249	3,180	98,082	171,643
公租公課	119,797	17,095	18,792	18,790	7,945	17,762	30,404	9,077	15,535	12,130	13,362	21,999	18,922	11,291	12,083	0	25	19	345,037	592,035
損害保険料	3,610	353	327	504	178	432	438	402	252	286	303	356	244	310	250	—	281	564	9,099	13,219
減価償却費等	154,006	20,573	29,385	34,180	12,216	32,942	40,721	35,702	32,799	19,692	54,663	36,608	13,641	32,424	36,741	—	20,546	74,291	681,136	1,093,991
その他賃貸事業費用	7,904	565	520	2,086	1,828	2,444	44,057	1,563	1,923	885	938	79	1,308	1,183	208	368	20,397	54	88,317	231,068
不動産賃貸事業損益	303,895	98,590	142,798	108,615	77,663	85,223	107,581	91,777	100,122	117,461	109,797	152,923	119,615	65,373	100,393	144,881	112,531	231,238	2,270,487	3,938,149
減価償却費等 控除前利益(NOI)	457,901	119,164	172,183	142,795	89,880	118,166	148,302	127,479	132,922	137,154	164,460	189,532	133,256	97,798	137,135	144,881	133,078	305,530	2,951,624	5,032,141
資本的支出額	2,181	2,204	3,271	14,594	15,927	369	7,009	27,261	396	7,066	629	351	442	78,879	1,534	—	7,363	616	170,100	228,046
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	4,530,000	5,270,000	15,000,000	133,910,000	229,622,750
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	4,530,000	4,526,000	11,675,000	95,577,460	171,638,470
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	—	744,000	3,325,000	38,332,540	57,984,280
期末算定価額	19,000,000	4,620,000	7,370,000	5,260,000	3,890,000	4,810,000	9,060,000	5,220,000	6,220,000	4,530,000	7,960,000	9,170,000	5,260,000	3,650,000	4,770,000	4,860,000	5,550,000	15,700,000	126,900,000	224,650,000
期末貸借対照表計上額	17,999,693	4,180,135	6,628,496	3,770,233	3,476,248	4,021,316	9,929,958	6,808,243	8,117,635	5,434,519	8,625,276	9,089,115	4,625,471	4,009,007	4,854,547	4,772,879	5,431,112	15,082,699	126,856,591	217,923,982
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	4,772,879	4,665,069	11,773,463	96,911,582	174,073,377
上記土地以外の 不動産等	6,917,905	1,205,614	1,395,201	1,847,289	525,950	1,855,685	1,827,395	1,169,533	1,053,698	1,015,243	1,737,414	1,380,786	633,446	1,534,391	1,770,170	—	766,043	3,309,235	29,945,008	43,850,605

第22期(2014年7月期)予想損益計算書(対前期比較)

(運用資産) 2014年1月31日時点で保有する30物件
 (営業収益) 2014年3月4日時点で有効な賃貸借契約をもとに、今後の不動産市況等を勘案して算出

(単位:百万円)

科目	第22期予想		第21期実績		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,289	100.0%	7,308	100.0%	-18
不動産賃貸事業収益 (B)	7,289	100.0%	7,304	100.0%	-15
賃貸事業収入	6,790	93.2%	6,743	92.3%	47
賃料収入(共益費収入含む)	6,318	86.7%	6,272	85.8%	46
月極駐車場収入	157	2.2%	155	2.1%	1
その他賃料収入	315	4.3%	315	4.3%	-0
その他賃貸事業収入	498	6.8%	561	7.7%	-62
付帯収益	434	6.0%	447	6.1%	-13
その他雑収入	64	0.9%	113	1.6%	-49
工事負担金受入額	-	-	0	0.0%	-0
資産受入益	-	-	2	0.0%	-2
営業費用 (C)	4,075	55.9%	3,985	54.5%	89
不動産賃貸事業費用 (D)	3,408	46.8%	3,366	46.1%	42
諸経費	2,316	31.8%	2,272	31.1%	43
水道光熱費	616	8.5%	643	8.8%	-27
外注委託費	469	6.4%	461	6.3%	7
プロパティ・マネジメント報酬	144	2.0%	159	2.2%	-14
修繕費	179	2.5%	171	2.3%	7
公租公課	678	9.3%	592	8.1%	86
損害保険料	11	0.2%	13	0.2%	-1
その他賃貸事業費用	217	3.0%	231	3.2%	-13
減価償却費 (E)	1,087	14.9%	1,089	14.9%	-2
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	4	0.1%	0
その他営業費用	666	9.1%	618	8.5%	47
うち資産運用報酬	525	7.2%	494	6.8%	30
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,880	53.2%	3,938	53.9%	-57
営業利益 (A)-(C)	3,214	44.1%	3,322	45.5%	-108
営業外収益	1	0.0%	2	0.0%	-1
営業外費用	769	10.6%	817	11.2%	-47
支払利息	715	9.8%	761	10.4%	-46
その他	54	0.8%	55	0.8%	-0
経常利益	2,445	33.5%	2,508	34.3%	-62
税引前当期純利益	2,445	33.5%	2,508	34.3%	-62
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	2,444	33.5%	2,507	34.3%	-62

一口当たり分配金(円) (注)	2,500		12,823		-
一口当たり分配金(円)(分割考慮後) (注)	2,500		2,564		-64

賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,972	68.2%	5,032	68.9%	-59
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.37%		4.39%		-0.02pts

(注)2014年2月1日に投資口分割(5分割)を行っている。

第22期(2014年7月期)予想損益計算書(対前回予想比較)

(運用資産) 2014年1月31日時点で保有する30物件
 (営業収益) 2014年3月4日時点で有効な賃貸借契約をもとに、今後の不動産市況等を勘案して算出

(単位:百万円)

科目	第22期予想(今回)		第22期予想(前回)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,289	100.0%	7,247	100.0%	41
不動産賃貸事業収益 (B)	7,289	100.0%	7,247	100.0%	41
賃貸事業収入	6,790	93.2%	6,732	92.9%	58
賃料収入(共益費収入含む)	6,318	86.7%	6,263	86.4%	54
月極駐車場収入	157	2.2%	158	2.2%	-1
その他賃料収入	315	4.3%	309	4.3%	5
その他賃貸事業収入	498	6.8%	515	7.1%	-17
付帯収益	434	6.0%	425	5.9%	8
その他雑収入	64	0.9%	89	1.2%	-25
営業費用 (C)	4,075	55.9%	4,025	55.5%	49
不動産賃貸事業費用 (D)	3,408	46.8%	3,368	46.5%	40
諸経費	2,316	31.8%	2,281	31.5%	35
水道光熱費	616	8.5%	606	8.4%	9
外注委託費	469	6.4%	465	6.4%	4
プロパティ・マネジメント報酬	144	2.0%	147	2.0%	-2
修繕費	179	2.5%	178	2.5%	0
公租公課	678	9.3%	678	9.4%	-0
損害保険料	11	0.2%	11	0.2%	0
その他賃貸事業費用	217	3.0%	194	2.7%	23
減価償却費 (E)	1,087	14.9%	1,079	14.9%	7
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	7	0.1%	-2
その他営業費用	666	9.1%	657	9.1%	8
うち資産運用報酬	525	7.2%	520	7.2%	5
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,880	53.2%	3,879	53.5%	1
営業利益 (A)-(C)	3,214	44.1%	3,221	44.5%	-7
営業外収益	1	0.0%	1	0.0%	-0
営業外費用	769	10.6%	778	10.7%	-8
支払利息	715	9.8%	723	10.0%	-8
その他	54	0.8%	54	0.7%	0
経常利益	2,445	33.5%	2,445	33.7%	0
税引前当期純利益	2,445	33.5%	2,445	33.7%	0
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,444	33.5%	2,444	33.7%	0
一口当たり分配金(円) (注)	2,500		2,500		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,972	68.2%	4,965	68.5%	6
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.37%		4.36%		0.01pts

(注)2014年2月1日に投資口分割(5分割)を行っている。

第22期(2014年7月期)予想貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第22期予想	第21期実績	比較増減
資産合計	230,978	230,966	12
流動資産	12,229	11,822	406
固定資産	218,661	219,079	-417
繰延資産	87	64	23
負債合計	118,054	117,980	74
短期借入金	5,000	11,500	-6,500
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	9,000	7,000	2,000
投資法人債	9,500	3,000	6,500
長期借入金	74,500	76,500	-2,000
預り敷金及び保証金	11,764	12,605	-841
その他	3,290	2,374	916
純資産合計	112,923	112,986	-62
出資総額	110,479	110,479	—
当期未処分利益	2,444	2,507	-62

期末時点LTV

有利子負債／総資産	44.6%	44.6%	-0.0 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%	47.6%	-0.2 pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	229,622	227,550	2,072
---------------	---------	---------	-------

第23期(2015年1月期)予想損益計算書

(運用資産) 2014年1月31日時点で保有する30物件
 (営業収益) 2014年3月4日時点で有効な賃貸借契約をもとに、今後の不動産市況等を勘案して算出

(単位:百万円)

科目	第23期予想		第22期予想		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,303	100.0%	7,289	100.0%	14
不動産賃貸事業収益 (B)	7,303	100.0%	7,289	100.0%	14
賃貸事業収入	6,807	93.2%	6,790	93.2%	16
賃料収入(共益費収入含む)	6,335	86.7%	6,318	86.7%	16
月極駐車場収入	157	2.2%	157	2.2%	-0
その他賃料収入	315	4.3%	315	4.3%	0
その他賃貸事業収入	495	6.8%	498	6.8%	-2
付帯収益	452	6.2%	434	6.0%	18
その他雑収入	42	0.6%	64	0.9%	-21
営業費用 (C)	4,076	55.8%	4,075	55.9%	1
不動産賃貸事業費用 (D)	3,408	46.7%	3,408	46.8%	-0
諸経費	2,304	31.5%	2,316	31.8%	-12
水道光熱費	640	8.8%	616	8.5%	24
外注委託費	469	6.4%	469	6.4%	-0
プロパティ・マネジメント報酬	151	2.1%	144	2.0%	6
修繕費	150	2.1%	179	2.5%	-28
公租公課	671	9.2%	678	9.3%	-6
損害保険料	10	0.1%	11	0.2%	-1
その他賃貸事業費用	210	2.9%	217	3.0%	-6
減価償却費 (E)	1,099	15.1%	1,087	14.9%	12
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	668	9.1%	666	9.1%	1
うち資産運用報酬	526	7.2%	525	7.2%	0
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,895	53.3%	3,880	53.2%	14
営業利益 (A)-(C)	3,226	44.2%	3,214	44.1%	12
営業外収益	1	0.0%	1	0.0%	0
営業外費用	783	10.7%	769	10.6%	13
支払利息	729	10.0%	715	9.8%	14
その他	53	0.7%	54	0.8%	-1
経常利益	2,445	33.5%	2,445	33.5%	-0
税引前当期純利益	2,445	33.5%	2,445	33.5%	-0
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,444	33.5%	2,444	33.5%	-0
一口当たり分配金(円)	2,500		2,500		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,999	68.5%	4,972	68.2%	26
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.32%		4.37%		-0.05pts

第23期(2015年1月期)予想貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第23期予想	第22期予想	比較増減
資産合計	230,550	230,978	-428
流動資産	11,838	12,229	-390
固定資産	218,609	218,661	-52
繰延資産	102	87	14
負債合計	117,626	118,054	-428
短期借入金	—	5,000	-5,000
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	11,200	9,000	2,200
投資法人債	14,500	9,500	5,000
長期借入金	77,300	74,500	2,800
預り敷金及び保証金	11,356	11,764	-407
その他	3,270	3,290	-20
純資産合計	112,923	112,923	0
出資総額	110,479	110,479	—
当期未処分利益	2,444	2,444	0

期末時点LTV

有利子負債／総資産	44.7%	44.6%	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)	47.3%	47.4%	-0.1 pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	229,622	229,622	—
---------------	---------	---------	---

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)	第19期 (2013年1月期)	第20期 (2013年7月期)	第21期 (2014年1月期)	
発行済投資口数	口 (A)	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	195,520	
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	98,019	98,019	98,019	110,479
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	578,697	578,697	578,697	565,054
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	199,672	199,672	204,202	229,623
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	188,853	193,019	217,923	217,923
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	189,320	194,860	224,650	224,650
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	466	1,840	6,726	6,726
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	2,753	10,866	34,400	34,400
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	581,450	589,563	599,454	599,454
含み損益反映後1口当たり修正純資産 (投資口分割考慮後)(注)	円 (I)=(B)+(G)/(A)	100,337	104,915	114,499	119,902	136,197	150,301	163,145	180,941	191,999	195,031	163,565	137,597	127,757	119,289	117,495	116,602	116,106	117,354	116,290	117,912	119,890	119,890

(注)2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

TOKYU REIT

ポートフォリオ

物件取得売却推移

	取得・売却	用途区分(注)	物件名	取得・売却日
上場時	取得	R	QFRONT (キューフロント)	2003年9月10日
	取得	R	TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月10日
	取得	R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	2003年9月10日
	取得	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2003年9月10日
	取得	O	TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月10日
	取得	R	レキシントン青山	2003年9月11日
	取得	R	第2東急鷺沼ビル	2003年9月11日
	取得	O	世田谷ビジネススクエア	2003年9月11日
	取得	O	東急南平台町ビル	2003年9月11日
	取得	O	東急桜丘町ビル	2003年9月11日
	取得	O	東京日産台東ビル	2003年9月11日
第1期	取得	O	りそな・マルハビル	2004年1月15日
第2期	取得	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2004年3月1日
第3期	取得	R	横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)	2004年8月3日
	取得	R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2004年8月3日
	取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2004年12月15日
第4期	取得	R	cocoti (ココチ)	2005年4月6日
第5期	追加取得	R	cocoti (ココチ)	2005年8月2日
第6期	売却	R	横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)	2006年4月26日
	取得	R	湘南モールフィル(底地)	2006年4月28日
第7期	取得	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	2006年9月29日
	取得	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	2006年10月31日
第9期	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2007年9月21日
	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2007年9月21日
	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2007年10月26日
	取得	O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	2008年1月31日
第10期	取得	O	東急池尻大橋ビル	2008年3月28日
	取得	R	代官山フォーラム	2008年4月22日
	取得	O	菱進原宿ビル	2008年6月27日
第11期	追加取得	O	菱進原宿ビル	2008年10月3日
第13期	売却	O	菱進原宿ビル	2009年12月25日
	売却	O	りそな・マルハビル	2010年1月15日
第14期	取得	O	麴町スクエア	2010年3月19日
	取得	O	TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月26日
第15期	取得	O	秋葉原三和東洋ビル	2010年10月29日
	取得	O	TOKYU REIT木場ビル	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
第20期	取得	O	OKIシステムセンター(底地)	2013年3月27日
	取得	R	カレイド渋谷宮益坂	2013年8月16日
	取得	O	渋谷Rサンケイビル	2013年8月16日
	取得	O	東急虎ノ門ビル	2013年8月16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

2014年1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	14.3
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	16.1
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	28.3
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	35.4
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	34.3
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町86番2	679.27	所有権	商業地域 都市再生緊急整備地域	1,473.10	所有権	S 3F	1998年7月	15.5
						56.39		S 2F	1995年6月	18.6
R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番11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	15.6
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	9.3
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	9.9
R	代官山フォーラム	(イースト) 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか	942.30	所有権	第二種中高層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	1,441.57	区分所有権	RC B1/2F	1993年2月	20.9
		(ウエスト) 東京都渋谷区猿楽町33番1	1,108.01	所有権 (共有持分割合64.13%)		2,388.70 (1,182.62)		RC B1/5F		
R	カレイド渋谷宮益坂	東京都渋谷区渋谷一丁目12番4	821.65	所有権	商業地域 都市再生緊急整備地域 地区計画区域	4,475.10	所有権	S・RC B4/6F	1992年1月	22.0
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	20.3
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	21.5
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1)	SRC B3/9F	1987年6月	26.7
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	21.4
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	29.4
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	22.0
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	25.8
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	48.4
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	11.0
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	24.3
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	11.0
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	10.7
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1)	SRC B1/8F	1985年9月	28.4
O	TOKYU REIT木場ビル	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 (注2)	所有権	SRC 10F	1992年2月	22.0
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 都市再生緊急整備地域	5,098.61	所有権	S・RC B1/8F	2008年8月	5.4
O	OKIシステムセンター(底地)	埼玉県蕨市中央一丁目16番20ほか	17,019.18	所有権	近隣商業地域 地区計画区域	-	-	-	-	-
O	渋谷Rサンケイビル	東京都渋谷区渋谷三丁目10番2ほか	1,077.45 (819.41)	所有権	商業地域 都市再生緊急整備地域	7,289.38(注3) (4,403.69)	区分所有権及び 区分所有権の共有	SRC(注4) B1/9F	1990年3月	23.8
O	東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目216番2ほか	1,764.92	所有権	商業地域 都市再生緊急整備地域	11,983.09	所有権	S 10F	2010年4月	3.8

(注1)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。

(注2)駐車場部分(41.74m²)を含む。

(注3)駐車場部分(41.18m²)を含む。

(注4)駐車場部分は「S」

不動産の概要 2

2014年1月31日現在

用途区分	物件名	取得価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス 基準階専有面積(㎡)
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	4,502.93	
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	2,648.27	
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	1,267.95	
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	8,330.41	
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	
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	3,399.30	
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	22,400	24,961.05	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赤坂檜町ビル	3,570	3,196.69	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	10,145.59	1,184.63
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	6,215.17	746.79
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,643.04	564.15
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	5,797.79	600.60
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,469.14	436.81
O	OKIシステムセンター(底地)(注1)	4,530	17,019.19	
O	渋谷Rサンケイビル	5,270	5,246.68	645.86
O	東急虎ノ門ビル	15,000	9,016.59	984.55

第21期末(30物件)	229,623	280,114.52
-------------	---------	------------

(注1) 湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の総賃貸可能面積は借地権設定契約書上の面積

(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

2014年1月31日現在

用途区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕 の費用見積 (千円)	地震リスク分析における 予想最大損失率(PML)	地震保険付保 の有無
R	QFRONT (キューフロント)	98,621	1,183,454	1,465,430	306,906	4.2%	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	27,835	334,027	227,423	159,927	9.5%	無
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	50,910	610,927	290,488	967,090	9.9%	無
R	第2東急鷺沼ビル	9,939	119,273	100,888	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)	48,543	582,516	2,362,047	746,858	9.6%	無
R	cocoti (ココチ)	72,003	864,047	578,003	242,408	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	14,786	177,432	204,909	74,460	4.1%	無
R	代官山フォーラム	15,660	187,926	418,918	151,208	8.0%	無
R	カレイド渋谷宮益坂	25,981	311,780	208,788	155,880	4.4%	無
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	131,803	1,581,644	1,146,470	4,539,160	2.9%	無
O	東急南平台町ビル	24,892	298,713	135,252	503,441	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	34,024	408,294	231,141	530,790	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	29,203	350,442	229,421	782,274	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,712	224,544	183,144	280,626	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	25,830	309,965	184,121	765,185	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	47,279	567,358	357,945	765,483	7.2%	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	26,893	322,723	282,675	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)	27,854	334,250	222,297	168,595	3.9%	無
O	東急池尻大橋ビル	28,633	343,607	278,669	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	41,860	502,328	441,036	223,371	4.2%	無
O	秋葉原三和東洋ビル	27,149	325,790	252,242	222,948	11.8%	無
O	TOKYU REIT木場ビル	24,178	290,140	242,509	495,343	7.4%	無
O	東急銀座二丁目ビル	27,002	324,032	238,465	60,644	4.4%	無
O	OKIシステムセンター(底地)	24,208	290,500	290,500	—	—	—
O	渋谷Rサンケイビル	33,868	406,422	292,479	479,120	5.9%	無
O	東急虎ノ門ビル	61,446	737,352	653,339	186,942	5.4%	無
第21期末(30物件)		1,120,796	13,449,561	12,315,861	14,374,158	4.2%	

(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、年間賃料総額、及び敷金・保証金は共有持分比率55%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。

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。

賃貸可能面積当たりの坪単価

2014年1月31日現在

	賃貸可能面積 (坪)	取得価額 (百万円)	賃貸可能面積当たりの坪単価 (取得価額ベース) (千円)	期末算定価額 (鑑定評価額) (百万円)	賃貸可能面積当たりの坪単価 (期末算定価額ベース) (千円)	NCFキャップレート
	a	b	c = b ÷ a	d	e = d ÷ a	
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア (注2)	467	6,600	14,140	9,950	21,316	4.10%
QFRONT (キューフロント)	1,362	15,100	11,086	22,700	16,664	3.40%
cocoti (ココチ)	2,520	24,500	9,722	17,500	6,944	4.00%
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1,069	8,500	7,953	6,220	5,819	4.20%
レキシントン青山	637	4,800	7,531	4,440	6,965	4.10%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	702	5,117	7,293	3,950	5,630	4.20%
TOKYU REIT表参道スクエア	801	5,770	7,043	6,670	8,326	4.10%
麴町スクエア	1,636	9,030	5,519	7,960	4,864	4.30%
代官山フォーラム	749	4,136	5,518	3,120	4,162	4.30%
東急虎ノ門ビル	2,728	15,000	5,500	15,700	5,756	4.00%
カレイド渋谷宮益坂	1,028	5,150	5,008	5,430	5,280	4.40%
TOKYU REIT新宿ビル	1,880	9,000	4,787	9,170	4,877	4.30%
東急銀座二丁目ビル	1,049	5,010	4,774	4,770	4,545	4.30%
東急桜丘町ビル	1,433	6,620	4,620	7,370	5,143	4.20%
TOKYU REIT八丁堀ビル	1,811	7,000	3,865	5,220	2,881	4.60%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	967	3,570	3,684	3,890	4,022	4.40%
渋谷Rサンケイビル (注1)	1,587	5,270	3,906	5,550	3,496	4.60%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注1)	3,069	10,070	3,759	9,060	2,952	4.40%
秋葉原三和東洋ビル (注2)	1,405	4,600	3,275	5,260	3,745	4.70%
東急池尻大橋ビル	1,734	5,480	3,160	4,530	2,612	5.10%
世田谷ビジネススクエア	7,551	22,400	2,967	19,000	2,516	4.90%
TOKYU REIT木場ビル	1,754	4,000	2,281	3,650	2,081	5.40%
東急南平台町ビル (注2)	2,162	4,660	2,155	4,620	2,136	4.50%
TOKYU REIT蒲田ビル	2,220	4,720	2,126	4,810	2,166	5.20%
東京日産台東ビル	2,404	4,450	1,851	5,260	2,187	4.90%

(注1) マスターリースしている区画は含まない。

(注2) 賃貸可能面積は、共用部も含む。

* 商業施設(郊外)及びOKIシステムセンター(底地)を除く。

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%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,280	253	4.79%	247	4.40%
商業施設(都心)計		71,173	71,310	3,358	4.71%	3,381	4.74%
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	ビーコンヒルプラザ(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		95,713	95,950	4,816	5.02%	4,740	4.94%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	1,395	6.23%	1,262	5.60%
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	280	6.00%	255	5.40%
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	385	5.81%	352	5.30%
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	290	6.53%	271	6.00%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	223	6.25%	216	6.00%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.97%	311	6.50%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注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	TOKYU REIT木場ビル	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%
O	OKIシステムセンター(底地)(注5)	4,530	4,830	259	5.37%	262	5.50%
O	渋谷Rサンケイビル	5,270	5,430	273	5.02%	258	4.60%
O	東急虎ノ門ビル	15,000	15,100	613	4.06%	623	4.10%
オフィス計		133,910	136,348	7,297	5.35%	6,961	5.11%
第21期末(30物件)		229,623	232,298	12,114	5.21%	11,701	5.04%

(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21期末(30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。

(注5)OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価においては、直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には、それぞれ、DCF法における初年度のNOI及びNCFを掲載している。またNCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している。

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	22,700	779	3.43%	777	3.40%
R	レキシントン青山	4,800	4,440	186	4.19%	186	4.10%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	6,670	282	4.23%	278	4.10%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	9,950	403	4.05%	410	4.10%
R	cocoti (ココチ)	24,500	17,500	712	4.07%	713	4.00%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,117	3,950	171	4.32%	170	4.20%
R	代官山フォーラム	4,136	3,120	140	4.49%	142	4.30%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,430	253	4.66%	249	4.40%
商業施設(都心) 計		71,173	73,760	2,926	3.97%	2,924	3.96%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	8,530	516	6.05%	464	5.40%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,490	100	6.74%	98	6.50%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	8,060	479	5.94%	440	5.40%
R	湘南モールフィル(底地)(注4)	6,810	5,910	298	5.04%	304	5.40%
商業施設(郊外) 計		24,540	23,990	1,393	5.80%	1,305	5.44%
商業施設 計		95,713	97,750	4,318	4.42%	4,229	4.33%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	19,000	1,169	6.15%	932	4.90%
O	東急南平台町ビル	4,660	4,620	239	5.18%	210	4.50%
O	東急桜丘町ビル	6,620	7,370	341	4.62%	313	4.20%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,260	298	5.67%	261	4.90%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,890	186	4.78%	174	4.40%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,810	285	5.93%	251	5.20%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	9,060	441	4.87%	402	4.40%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,220	284	5.43%	244	4.60%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	6,220	276	4.44%	272	4.20%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,530	251	5.54%	231	5.10%
O	麴町スクエア	9,030	7,960	350	4.39%	346	4.30%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,170	404	4.40%	403	4.30%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	5,260	258	4.90%	252	4.70%
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	3,650	215	5.89%	199	5.40%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	4,770	208	4.36%	209	4.30%
O	OKIシステムセンター(底地)(注4)	4,530	4,860	259	5.34%	265	5.50%
O	渋谷Rサンケイビル	5,270	5,550	271	4.88%	258	4.60%
O	東急虎ノ門ビル	15,000	15,700	623	3.97%	633	4.00%
オフィス 計		133,910	126,900	6,358	5.01%	5,856	4.61%
第21期末(30物件)		229,623	224,650	10,676	4.75%	10,085	4.49%

(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21期末(30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。

(注4)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の期末算定価額においては、直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には、それぞれ、DCF法における初年度のNOI及びNCFを掲載している。
またNCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している。

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%	4.92%	0.12%	15,100	22,700	7,600	8.33%
R	レキシントン青山	5.70%	4.01%	-1.69%	4,800	4,440	-360	3.61%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.70%	-0.55%	5,770	6,670	900	5.97%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	4.93%	-0.07%	6,600	9,950	3,350	8.44%
R	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.42%	-1.18%	24,500	17,500	-7,000	0.20%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.62%	-0.58%	5,117	3,950	-1,167	0.41%
R	代官山フォーラム	4.00%	2.51%	-1.49%	4,136	3,120	-1,016	-1.98%
R	カレイド渋谷宮益坂	4.40%	5.83%	1.43%	5,150	5,430	280	20.69%
	商業施設(都心) 計	4.74%	4.16%	-0.59%	71,173	73,760	2,587	4.64%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6.50%	6.71%	0.21%	6,920	8,530	1,610	8.59%
R	第2東急鷺沼ビル	7.00%	7.09%	0.09%	1,290	1,490	200	8.43%
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	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	5.00%	5.04%	0.04%	9,520	8,060	-1,460	3.77%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.38%	-0.12%	6,810	5,910	-900	2.91%
	商業施設(郊外) 計	5.79%	5.32%	-0.47%	29,590	30,470	880	6.37%
	商業施設 計	5.05%	4.50%	-0.55%	100,763	104,230	3,467	5.12%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	5.68%	0.08%	22,400	19,000	-3,400	4.78%
O	東急南平台町ビル	5.40%	6.01%	0.61%	4,660	4,620	-40	6.14%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.06%	-0.24%	6,620	7,370	750	6.20%
O	東京日産台東ビル	6.00%	6.77%	0.77%	4,450	5,260	810	8.13%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	6.00%	5.39%	-0.61%	3,570	3,890	320	6.25%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.93%	0.43%	4,720	4,810	90	7.49%
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%	3.85%	-1.75%	10,070	9,060	-1,010	3.02%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.70%	3.92%	-0.78%	7,000	5,220	-1,780	0.33%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.20%	3.72%	-0.48%	8,500	6,220	-2,280	-0.84%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	4.37%	-0.63%	5,480	4,530	-950	1.60%
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%	3.86%	-0.84%	9,030	7,960	-1,070	0.90%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.67%	0.17%	9,000	9,170	170	5.25%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.77%	0.97%	4,600	5,260	660	9.99%
O	TOKYU REIT木場ビル	5.20%	4.06%	-1.14%	4,000	3,650	-350	1.47%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	6.03%	1.43%	5,010	4,770	-240	4.74%
O	OKIシステムセンター(底地) (注5)	5.50%	6.40%	0.90%	4,530	4,860	330	15.73%
O	渋谷Rサンケイビル	4.60%	5.75%	1.15%	5,270	5,550	280	19.48%
O	東急虎ノ門ビル	4.10%	4.91%	0.81%	15,000	15,700	700	16.80%
	オフィス 計	5.06%	4.70%	-0.37%	172,526	177,300	4,774	5.82%
	合計	5.06%	4.62%	-0.43%	273,289	281,530	8,241	5.49%

(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21期末時点の保有物件は第21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
(注5) OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価においては、直接還元法を適用していないため、取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している。

NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)

用途区分	物件名	取得時	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末	第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末	第21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%	3.70%	3.60%	3.40%
R	レキシントン青山	5.70%	5.70%	5.50%	5.30%	4.90%	4.60%	4.40%	4.20%	3.90%	3.70%	3.70%	4.30%	4.50%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%
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%	4.40%	4.30%	4.10%
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%	4.30%	4.20%	4.10%
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%	4.20%	4.10%	4.00%
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%	4.30%	4.30%	4.20%
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%	4.40%	4.30%	4.30%
R	カレイド渋谷宮益坂	4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.40%
商業施設(都心) 計		4.74%	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%	4.21%	4.11%	3.96%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6.50%	6.30%	6.10%	6.00%	5.80%	5.30%	5.20%	4.90%	4.70%	4.70%	5.00%	5.60%	5.80%	5.80%	5.80%	5.90%	5.70%	5.70%	5.60%	5.60%	5.40%	5.40%
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%	6.70%	6.60%	6.50%
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	ビーコンビルプラザ(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%	5.50%	5.40%	5.40%
R	湘南モールフィル(底地)(注3)	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%	5.50%	5.50%	5.40%
商業施設(郊外) 計		5.52%	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%	5.70%	5.55%	5.44%
商業施設 計		4.94%	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%	4.61%	4.49%	4.33%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	5.60%	5.50%	5.40%	5.40%	5.10%	4.90%	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.80%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.90%
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%	4.60%	4.50%	4.50%
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%	4.40%	4.30%	4.20%
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%	5.10%	5.00%	4.90%
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%	4.50%	4.50%	4.40%
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%	5.30%	5.30%	5.20%
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%	4.60%	4.50%	4.40%
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%	4.70%	4.60%	4.60%
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%	4.30%	4.20%	4.20%
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%	5.20%	5.20%	5.10%
O	菱進原宿ビル(注1)(注2)	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.10%	4.30%	4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	麴町スクエア	4.70%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.70%	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%
O	TOKYU REIT木場ビル	5.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.40%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.60%	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%
O	OKIシステムセンター(底地)(注3)	5.50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.50%	5.50%
O	渋谷Rサンケイビル	4.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.60%
O	東急虎ノ門ビル	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%
オフィス 計		5.11%	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%	4.80%	4.78%	4.61%
合計		5.04%	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%	4.71%	4.65%	4.49%

*「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

(注3)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の第21期末の期末算定価額においては、直接還元法を適用していないため、DCF法における割引率を掲載している。

NOI利廻推移(期中平均資産残高ベース)

(単位:百万円)

		第19期	第20期	第21期
NOI	(a)	4,252	4,378	5,032
期中平均資産残高(取得価額ベース)	(b)	199,672	202,851	227,550
NOI利廻	(c)=(a)/営業日数×365/(b)	4.22%	4.35%	4.39%
期中平均資産残高(前期末算定価額ベース(注))	(d)	190,820	192,709	218,565
NOI利廻	(e)=(a)/営業日数×365/(d)	4.42%	4.58%	4.57%

(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19期	第20期	第21期	第19期	第20期	第21期
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	379	366	370	4.98%	4.89%	4.86%
R	レキシントン青山	4,800	70	85	86	2.90%	3.55%	3.55%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	139	148	113	4.78%	5.16%	3.89%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	226	227	227	6.80%	6.93%	6.81%
R	cocoti(ココチ)	24,500	324	319	330	2.62%	2.62%	2.67%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	79	133	63	3.07%	5.26%	2.45%
R	代官山フォーラム	4,136	41	57	61	1.97%	2.76%	2.91%
R	カレイド渋谷宮益坂(注1)	5,150	-	-	138	-	-	5.79%
商業施設(都心)計		71,173	1,258	1,334	1,387	3.78%	4.07%	3.89%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	254	252	258	7.28%	7.35%	7.38%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	49	42	50	7.47%	6.61%	7.68%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	249	201	238	5.19%	4.26%	4.96%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	147	148	148	4.29%	4.37%	4.30%
商業施設(郊外)計		24,540	699	643	693	5.65%	5.29%	5.61%
商業施設計		95,713	1,957	1,977	2,081	4.29%	4.40%	4.33%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	566	507	458	5.02%	4.56%	4.06%
O	東急南平台町ビル	4,660	146	117	119	6.21%	5.08%	5.07%
O	東急桜丘町ビル	6,620	177	138	172	5.31%	4.20%	5.16%
O	東京日産台東ビル	4,450	137	144	143	6.09%	6.51%	6.37%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	87	91	90	4.85%	5.12%	4.99%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	101	139	118	4.23%	5.94%	4.97%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	30	85	148	0.59%	1.69%	2.92%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	119	141	127	3.37%	4.07%	3.61%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	165	136	133	3.85%	3.24%	3.10%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	134	132	137	4.84%	4.84%	4.97%
O	麴町スクエア	9,030	109	145	164	2.39%	3.23%	3.61%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	185	191	190	4.08%	4.28%	4.18%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	135	128	133	5.81%	5.63%	5.75%
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	69	71	98	3.40%	3.56%	4.85%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	136	136	137	5.40%	5.49%	5.43%
O	OKIシステムセンター(底地)(注2)	4,530	-	101	145	-	6.39%	6.34%
O	渋谷Rサンケイビル(注1)	5,270	-	-	133	-	-	5.45%
O	東急虎ノ門ビル(注1)	15,000	-	-	306	-	-	4.40%
オフィス計		133,910	2,295	2,401	2,952	4.17%	4.31%	4.43%
合計		229,623	4,252	4,378	5,032	4.22%	4.35%	4.39%

(注1)カレイド渋谷宮益坂、渋谷Rサンケイビル及び東急虎ノ門ビルは第21期中に取得しているため、第21期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注2)OKIシステムセンター(底地)は第20期中に取得しているため、第20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21期 期末算定価額	NOI			利廻		
			第19期	第20期	第21期	第19期	第20期	第21期
R	QFRONT(キューフロント)	22,700	379	366	370	3.53%	3.39%	3.23%
R	レキシントン青山	4,440	70	85	86	3.46%	4.16%	3.84%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	6,670	139	148	113	4.28%	4.58%	3.36%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	9,950	226	227	227	4.93%	4.84%	4.52%
R	cocoti(ココチ)	17,500	324	319	330	3.80%	3.71%	3.74%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	3,950	79	133	63	3.88%	6.68%	3.18%
R	代官山フォーラム	3,120	41	57	61	2.68%	3.70%	3.86%
R	カレイド渋谷宮益坂(注1)	5,430	-	-	138	-	-	5.49%
商業施設(都心)計		73,760	1,258	1,334	1,387	3.85%	4.06%	3.75%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	8,530	254	252	258	6.12%	5.96%	5.99%
R	第2東急鷺沼ビル	1,490	49	42	50	6.65%	5.80%	6.65%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	8,060	249	201	238	6.02%	5.19%	5.86%
R	湘南モールフィル(底地)	5,910	147	148	148	5.00%	5.08%	4.96%
商業施設(郊外)計		23,990	699	643	693	5.84%	5.48%	5.73%
商業施設計		97,750	1,957	1,977	2,081	4.38%	4.43%	4.24%
O	世田谷ビジネススクエア	19,000	566	507	458	5.67%	5.38%	4.78%
O	東急南平台町ビル	4,620	146	117	119	6.39%	5.13%	5.12%
O	東急桜丘町ビル	7,370	177	138	172	5.02%	3.87%	4.63%
O	東京日産台東ビル	5,260	137	144	143	5.25%	5.55%	5.39%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,890	87	91	90	4.38%	4.62%	4.58%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,810	101	139	118	4.00%	5.84%	4.87%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,060	30	85	148	0.67%	1.91%	3.25%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	5,220	119	141	127	4.49%	5.41%	4.84%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	6,220	165	136	133	5.52%	4.53%	4.24%
O	東急池尻大橋ビル	4,530	134	132	137	5.92%	5.93%	6.01%
O	麴町スクエア	7,960	109	145	164	2.73%	3.68%	4.10%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,170	185	191	190	3.91%	4.21%	4.10%
O	秋葉原三和東洋ビル	5,260	135	128	133	5.42%	5.12%	5.03%
O	TOKYU REIT本場ビル	3,650	69	71	98	3.65%	3.90%	5.32%
O	東急銀座二丁目ビル	4,770	136	136	137	5.68%	5.78%	5.70%
O	OKIシステムセンター(底地)(注2)	4,860	-	101	145	-	5.99%	5.91%
O	渋谷Rサンケイビル(注1)	5,550	-	-	133	-	-	5.18%
O	東急虎ノ門ビル(注1)	15,700	-	-	306	-	-	4.20%
オフィス計		126,900	2,295	2,401	2,952	4.52%	4.68%	4.68%
合計		224,650	4,252	4,378	5,032	4.46%	4.57%	4.49%

(注1)カレイド渋谷宮益坂、渋谷Rサンケイビル及び東急虎ノ門ビルは第21期中に取得しているため、第21期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注2)OKIシステムセンター(底地)は第20期中に取得しているため、第20期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

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。

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21期 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			第19期	第20期	第21期	第19期	第20期	第21期
R	QFRONT (キューフロント)	13,971	379	366	370	5.34%	5.26%	5.24%
R	レキシントン青山	4,727	70	85	86	2.93%	3.60%	3.60%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,720	139	148	113	4.83%	5.22%	3.93%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,607	226	227	227	6.78%	6.91%	6.80%
R	cocoti (ココチ)	22,713	324	319	330	2.78%	2.80%	2.87%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,884	79	133	63	3.18%	5.48%	2.57%
R	代官山フォーラム	4,107	41	57	61	1.98%	2.77%	2.93%
R	カレイド渋谷宮益坂(注1)	5,150	-	-	138	-	-	5.78%
	商業施設(都心) 計	67,880	1,258	1,334	1,387	3.94%	4.27%	4.07%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,712	254	252	258	7.49%	7.55%	7.59%
R	第2東急鷺沼ビル	1,171	49	42	50	8.13%	7.22%	8.44%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	8,278	249	201	238	5.85%	4.84%	5.68%
R	湘南モールフィル(底地)	7,026	147	148	148	4.16%	4.24%	4.17%
	商業施設(郊外) 計	23,187	699	643	693	5.93%	5.56%	5.92%
	商業施設 計	91,067	1,957	1,977	2,081	4.48%	4.62%	4.54%
O	世田谷ビジネススクエア	18,000	566	507	458	6.12%	5.61%	5.03%
O	東急南平台町ビル	4,180	146	117	119	6.84%	5.63%	5.64%
O	東急桜丘町ビル	6,628	177	138	172	5.44%	4.22%	5.14%
O	東京日産台東ビル	3,770	137	144	143	7.13%	7.61%	7.49%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,476	87	91	90	5.00%	5.26%	5.13%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,021	101	139	118	4.90%	6.89%	5.81%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,930	30	85	148	0.59%	1.71%	2.96%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,808	119	141	127	3.44%	4.17%	3.71%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,118	165	136	133	3.99%	3.37%	3.24%
O	東急池尻大橋ビル	5,435	134	132	137	4.84%	4.87%	5.00%
O	麴町スクエア	8,625	109	145	164	2.46%	3.35%	3.77%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,089	185	191	190	4.01%	4.22%	4.13%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,625	135	128	133	5.74%	5.58%	5.71%
O	TOKYU REIT木場ビル	4,009	69	71	98	3.39%	3.58%	4.87%
O	東急銀座二丁目ビル	4,855	136	136	137	5.47%	5.60%	5.58%
O	OKIシステムセンター(底地)(注2)	4,773	-	101	145	-	6.07%	6.02%
O	渋谷Rサンケイビル(注1)	5,431	-	-	133	-	-	5.29%
O	東急虎ノ門ビル(注1)	15,083	-	-	306	-	-	4.36%
	オフィス 計	126,857	2,295	2,401	2,952	4.44%	4.59%	4.67%
	合計	217,924	4,252	4,378	5,032	4.46%	4.60%	4.62%

*利廻は、貸借対照表の期中平均計上額をもとに算出

(注1)カレイド渋谷宮益坂、渋谷Rサンケイビル及び東急虎ノ門ビルは第21期中に取得しているため、第21期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注2)OKIシステムセンター(底地)は第20期中に取得しているため、第20期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

投資対象地域比率

期末算定価額ベース

(単位:百万円)

		主な投資対象地域 (85%以上)						その他の地域 (15%以下)		d+e 合計	比率		
		a 都心5区地域		b 東急沿線地域		c 渋谷区		d=a+b-c 小計	比率			e	比率
			比率		比率		比率						
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21期末 (30物件)	商業施設(都心)	73,760	45.0%	69,320	55.4%	69,320	79.8%	73,760	36.5%	0	0.0%	73,760	32.8%
	商業施設(郊外)	0	0.0%	10,020	8.0%	0	0.0%	10,020	5.0%	13,970	62.1%	23,990	10.7%
	商業施設	73,760	45.0%	79,340	63.4%	69,320	79.8%	83,780	41.4%	13,970	62.1%	97,750	43.5%
	オフィス	90,050	55.0%	45,880	36.6%	17,540	20.2%	118,390	58.6%	8,510	37.9%	126,900	56.5%
	合計	163,810	72.9%	125,220	55.7%	86,860	38.7%	202,170	90.0%	22,480	10.0%	224,650	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21期末 (30物件)	商業施設(都心)	2	21,700	20.4%	6	49,473	40.2%	8	71,173	31.0%
	商業施設(郊外)	2	8,210	7.7%	2	16,330	13.3%	4	24,540	10.7%
	商業施設	4	29,910	28.1%	8	65,803	53.5%	12	95,713	41.7%
	オフィス	8	76,700	71.9%	10	57,210	46.5%	18	133,910	58.3%
				100.0%			100.0%			100.0%
合計		12	106,610	46.4%	18	123,013	53.6%	30	229,623	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

物件名	第1期末(12物件)				第20期末(27物件)				第21期末(30物件)			
	取得価額	比率	第1期NOI	比率	取得価額	比率	第20期NOI	比率	取得価額	比率	第21期NOI	比率
cocoti (ココチ)	-	-	-	-	24,500	12.0%	319	7.3%	24,500	10.7%	330	6.6%
りそな・マルハビル(注1)	23,260	22.5%	43	1.9%	-	-	-	-	-	-	-	-
世田谷ビジネススクエア	22,400	21.6%	667	30.3%	22,400	11.0%	507	11.6%	22,400	9.8%	458	9.1%
QFRONT (キューフロント)	15,100	14.6%	306	13.9%	15,100	7.4%	366	8.4%	15,100	6.6%	370	7.3%
東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000	6.5%	306	6.1%
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	-	-	-	-	10,070	4.9%	85	1.9%	10,070	4.4%	148	2.9%
その他(注2)	42,800	41.3%	1,184	53.8%	132,133	64.7%	3,102	70.9%	142,553	62.1%	3,421	68.0%
合計	103,560	100.0%	2,200	100.0%	204,203	100.0%	4,378	100.0%	229,623	100.0%	5,032	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		
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21期末 (30物件)	商業施設(都心)	57,427	33.5%	53,700	36.1%	3,727	16.4%	13,746	23.7%	10,363	25.6%	3,384	54.3%	0	0.0%	71,173	31.0%
	商業施設(郊外)	18,634	10.9%	18,634	12.5%	0	0.0%	5,906	10.2%	5,906	14.6%	0	0.0%	0	0.0%	24,540	10.7%
	商業施設	76,061	44.3%	72,334	48.6%	3,727	16.4%	19,652	33.9%	16,268	40.2%	3,384	54.3%	0	0.0%	95,713	41.7%
	オフィス	95,577	55.7%	76,541	51.4%	19,037	83.6%	38,333	66.1%	24,155	59.8%	2,843	45.7%	11,334	100.0%	133,910	58.3%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	171,638	74.7%	148,875	64.8%	22,764	9.9%	57,984	25.3%	40,423	17.6%	6,226	2.7%	11,334	4.9%	229,623	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21期末(30物件)	164,890	71.8%	64,733	28.2%	229,623	100.0%

(注) 第21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、OKIシステムセンター(底地)、渋谷Rサンケイビル、東急虎ノ門ビルが該当

TOKYU REIT

プロパティ

耐震性

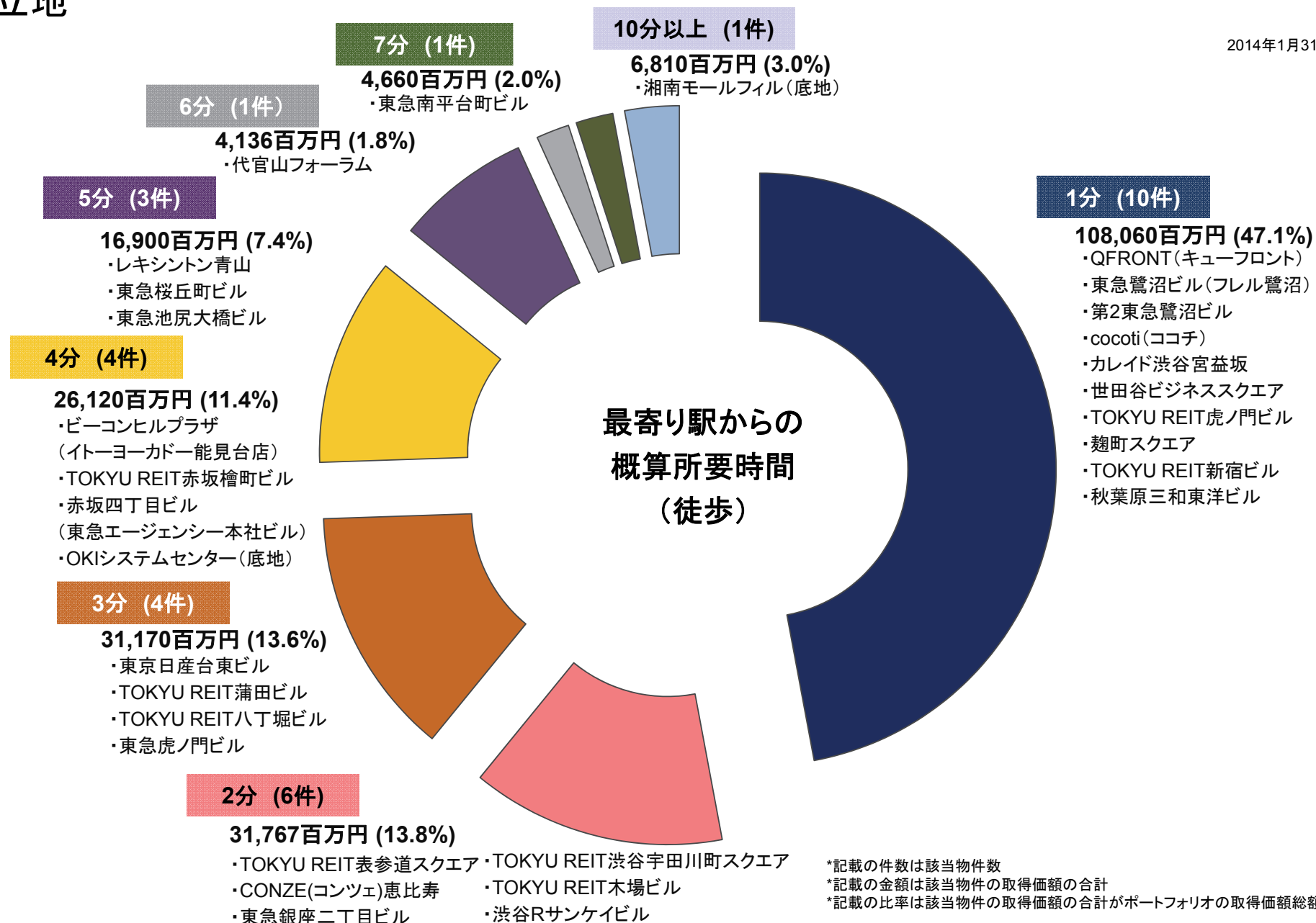
2014年1月31日現在

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)	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
R	レキシントン青山	○	-	2.3%	無	液状化の可能性が低い地域
R	TOKYU REIT表参道スクエア	○	-	9.5%	無	液状化の可能性が低い地域
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	液状化の可能性が低い地域
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	○	-	9.6%	無	液状化危険度は低い・かなり低い
R	cocoti (ココチ)	○	-	6.2%	無	液状化の可能性が低い地域
R	湘南モールフィル(底地)(注2)	-	-	-	-	液状化現象が発生する危険度高い
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	○	-	4.1%	無	液状化の可能性が低い地域
R	代官山フォーラム	○	-	8.0%	無	液状化の可能性が低い地域
R	カレイド渋谷宮益坂	○	-	4.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	○	-	11.2%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	7.7%	無	液状化の可能性がある地域
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	7.2%	無	液状化の可能性がある地域
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	-	○	4.0%	無	液状化の可能性がある地域
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	○	-	3.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急池尻大橋ビル	○	-	5.8%	無	液状化の可能性が低い地域
O	麴町スクエア	○	-	4.8%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
O	秋葉原三和東洋ビル	○	-	11.8%	無	液状化の可能性がある地域
O	TOKYU REIT木場ビル	○	-	7.4%	無	液状化の可能性がある地域
O	東急銀座二丁目ビル	○	-	4.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	OKIシステムセンター(底地)(注2)	-	-	-	-	液状化危険度低い、一部高い箇所あり
O	渋谷Rサンケイビル	○	-	5.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急虎ノ門ビル	○	-	5.4%	無	液状化の可能性がある地域
第21期末(30物件)		-	-	4.2%	-	

(注1) PMLは株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づく。
(注2) 湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(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

2014年1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	14.3年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	16.1年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	28.3年	479
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	15.7年	218
R	cocoti(ココチ)	2004年9月	9.3年	7,472
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	2004年3月	9.9年	1,008
R	代官山フォーラム	1993年2月	20.9年	409
R	カレイド渋谷宮益坂	1992年1月	22.0年	864
	商業施設(都心)計		12.5年	13,746
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	1978年9月	35.4年	1,488
R	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	34.3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	15.6年	4,112
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-
	商業施設(郊外)計		21.6年	5,906
	商業施設計		15.2年	19,652
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	20.3年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	21.5年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	26.7年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	21.4年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	29.4年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	22.0年	2,558
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1988年4月	25.8年	2,099
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	1965年9月	48.4年	1,533
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	2003年2月	11.0年	1,460
O	東急池尻大橋ビル	1989年10月	24.3年	1,074
O	麴町スクエア	2003年1月	11.0年	2,158
O	TOKYU REIT新宿ビル	2003年5月	10.7年	1,575
O	秋葉原三和東洋ビル	1985年9月	28.4年	700
O	TOKYU REIT木場ビル	1992年2月	22.0年	1,569
O	東急銀座二丁目ビル	2008年8月	5.4年	1,958
O	OKIシステムセンター(底地)(注1)	-	-	-
O	渋谷Rサンケイビル	1990年3月	23.8年	744
O	東急虎ノ門ビル	2010年4月	3.8年	3,325
	オフィス計		19.3年	38,333
	第21期末(30物件)		17.9年	57,984

* 築年数は2014年1月31日を基準日とする。
(注1) 湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(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(注2)		建物価格(注3)		築年数	長期修繕(15年)の費用見積(注4)
				比率		比率		
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	12,125	80.3%	2,975	19.7%	14.3年	307
R	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	16.1年	56
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	28.3年	160
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	15.7年	17
R	cocoti(ココチ)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	9.3年	242
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	4,109	80.3%	1,008	19.7%	9.9年	74
R	代官山フォーラム	4,136	3,727	90.1%	409	9.9%	20.9年	151
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	4,286	83.2%	864	16.8%	22.0年	156
	商業施設(都心) 計	71,173	57,427	80.7%	13,746	19.3%	12.5年	1,163
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	35.4年	967
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	34.3年	91
R	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	5,408	56.8%	4,112	43.2%	15.6年	747
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	6,810	6,810	100.0%	-	-	-	-
	商業施設(郊外) 計	24,540	18,634	75.9%	5,906	24.1%	21.6年	1,805
	商業施設 計	95,713	76,061	79.5%	19,652	20.5%	15.2年	2,968
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	20.3年	4,539
O	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	21.5年	503
O	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	26.7年	531
O	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	21.4年	782
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	29.4年	281
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	22.0年	765
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	7,971	79.2%	2,099	20.8%	25.8年	765
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,467	78.1%	1,533	21.9%	48.4年	776
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	7,040	82.8%	1,460	17.2%	11.0年	169
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,406	80.4%	1,074	19.6%	24.3年	398
O	麴町スクエア	9,030	6,872	76.1%	2,158	23.9%	11.0年	228
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	7,425	82.5%	1,575	17.5%	10.7年	223
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	3,900	84.8%	700	15.2%	28.4年	223
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	2,431	60.8%	1,569	39.2%	22.0年	495
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,052	60.9%	1,958	39.1%	5.4年	61
O	OKIシステムセンター(底地)(注1)	4,530	4,530	100.0%	-	-	-	-
O	渋谷Rサンケイビル	5,270	4,526	85.9%	744	14.1%	23.8年	479
O	東急虎ノ門ビル	15,000	11,675	77.8%	3,325	22.2%	3.8年	187
	オフィス 計	133,910	95,577	71.4%	38,333	28.6%	19.3年	11,406
	第21期末(30物件)	229,623	171,638	74.7%	57,984	25.3%	17.9年	14,374

*築年数は2014年1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1)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(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)取得価額における土地価格

(注3)取得価額における建物価格

(注4)QFRONT(キューフロント)、渋谷Rサンケイビルについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、世田谷ビジネススクエアについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額に共有持分割合である55%を乗じて得た値を、代官山フォーラムについては専有部分及び共用部分の共有持分に係る長期修繕費用の見積額を、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に本投資法人の保有割合を乗じて得た値を記載しています。

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21期決算数値		第22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2)	修繕費+資本的支出	減価償却費等(注2)
R	QFRONT(キューフロント)	307	10	28	55	9	54
R	レキシントン青山	56	2	3	9	43	8
R	TOKYU REIT表参道スクエア	160	5	54	11	5	12
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	17	1	1	5	5	5
R	cocoti(ココチ)	242	8	13	165	37	165
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	74	2	14	19	150	22
R	代官山フォーラム	151	5	1	9	13	9
R	カレイド渋谷宮益坂	156	5	2	15	20	16
	商業施設(都心) 計	1,163	39	115	287	282	291
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	967	32	7	34	96	35
R	第2東急鷺沼ビル	91	3	2	8	15	8
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	747	25	8	83	21	84
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-	-	-	-
	商業施設(郊外) 計	1,805	60	16	126	132	127
	商業施設 計	2,968	99	132	413	414	418
O	世田谷ビジネススクエア	4,539	151	28	154	190	153
O	東急南平台町ビル	503	17	4	21	24	21
O	東急桜丘町ビル	531	18	3	29	32	30
O	東京日産台東ビル	782	26	22	34	10	35
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	281	9	18	12	4	13
O	TOKYU REIT蒲田ビル	765	26	6	33	9	32
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	765	26	12	41	14	41
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	776	26	38	36	59	39
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	169	6	6	33	9	29
O	東急池尻大橋ビル	398	13	10	20	4	20
O	麴町スクエア	228	8	4	55	4	46
O	TOKYU REIT新宿ビル	223	7	6	37	11	36
O	秋葉原三和東洋ビル	223	7	1	14	7	13
O	TOKYU REIT木場ビル	495	17	88	32	13	33
O	東急銀座二丁目ビル	61	2	2	37	12	37
O	OKIシステムセンター(底地)(注1)	-	-	-	-	-	-
O	渋谷Rサンケイビル	479	16	14	21	35	21
O	東急虎ノ門ビル	187	6	4	74	4	75
	オフィス 計	11,406	380	268	681	440	675
	第21期末(30物件)	14,374	479	400	1,094	854	1,092

* 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1) 湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(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) 減価償却費等には固定資産除却損を含む。

長期修繕と減価償却累計額の見積

(単位:百万円)

	減価償却累計額見積 (15年)	長期修繕見積 (15年間合計)	差額	カバー 率	参考 取得時建物帳簿価額	備考 長期修繕見積を再取得した物件
第11期末(23物件)	22,924	14,386	-8,538	159.3%	48,829	
長期修繕見積再取得による変動(3物件合計)	-55	381	435	-	-	東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル、TOKYU REIT赤坂檜町ビル
第12期末(23物件)	22,869	14,766	-8,102	154.9%	48,829	
りそな・マルハビル 売却	-1,733	-2,632	-899	65.8%	-1,902	
菱進原宿ビル 売却	-576	-505	71	114.1%	-1,115	
長期修繕見積再取得による変動(5物件合計)	-265	444	709	-	-	レキシントン青山、CONZE (コンツェ) 恵比寿、東京日産台東ビル、TOKYU REIT蒲田ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル
TOKYU REIT八丁堀ビル	-37	150	188	-25.9%		
第13期末(21物件)	20,295	12,075	-8,221	168.1%	45,813	
麴町スクエア 取得	1,157	228	-930	508.4%	2,172	
TOKYU REIT新宿ビル 取得	866	223	-643	387.8%	1,660	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	-110	-34	76	-	-	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)
第14期末(23物件)	22,209	12,492	-9,717	177.8%	49,646	
秋葉原三和東洋ビル 取得	400	223	-177	179.6%	718	
TOKYU REIT木場ビル 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	
第19期末(26物件)	23,679	13,120	-10,559	180.5%	53,952	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	-1,110	379	1,490	-	-	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、cocoti (ココチ)
第20期末(27物件)(注)	22,569	13,500	-9,069	167.2%	53,952	
カレイド渋谷宮益坂 取得	414	156	-259	265.8%	867	
渋谷Rサンケイビル 取得	450	479	29	93.9%	779	
東急虎ノ門ビル 取得	1,904	187	-1,717	1018.5%	3,383	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	-151	53	204	-	-	代官山フォーラム、赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)
第21期末(30物件)	25,186	14,374	-10,812	175.2%	58,981	

*減価償却累計額見積(15年)は、東急REIMによる見積(追加資本的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている。
 *長期修繕見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積(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)第20期取得しているOKシステムセンター(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない。

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	-	-	※リそな・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19期(実績)	1,001	303	698	169,380	4,121	
第20期(実績)	987	479	508	169,380	3,001	
第21期(実績)	1,093	228	865	195,520	4,429	
第21期末累計額	18,870	3,750	15,120	195,520	77,334	
第22期(予想)	1,092	674	417	977,600	427	※2014年2月1日に投資口分割(5分割)を行っている。
第22期末累計額(予想)	19,962	4,424	15,537	977,600	15,894	

建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者

2014年1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 2010年6月29日	2006年7月4日 2010年1月8日
R	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社イー・アール・エス	2002年11月29日 2011年7月12日	2008年1月11日 2011年7月12日
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	株式会社イー・アール・エス	2003年4月30日 2012年12月10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
		株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	2007年12月26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	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	株式会社イー・アール・エス	2004年2月9日 2013年3月15日	2007年7月13日 2013年3月15日
R	cocoti (ココチ)	株式会社イー・アール・エス	2005年2月15日 2013年4月9日	2008年7月22日 2013年4月9日
		株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	2008年9月16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	-
		株式会社イー・アール・エス	2013年11月22日	2013年11月22日
R	カレイド渋谷宮益坂	株式会社イー・アール・エス	2013年6月7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
		株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	2007年12月25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
		株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	2007年12月25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 2013年11月29日	2010年6月25日 2013年11月29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 2012年12月6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	TOKYU REIT木場ビル	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	-
O	渋谷Rサンケイビル	株式会社竹中工務店	2013年6月26日	-
O	東急虎ノ門ビル	株式会社イー・アール・エス	2013年5月27日	-

* 湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(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

2014年1月31日現在

用途区分	物件名	施工会社	設計事務所	構造計算書再委託先	検査機関
R	QFRONT (キューフロント)	東急建設	アール・アイ・イー	川口衛構造設計事務所	行政
R	レキシントン青山	栗本建設工業	アーキ&テック建築研究所	無	行政
R	TOKYU REIT表参道スクエア	鹿島建設	松田平田坂本設計事務所	無	行政
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
R	第2東急鷺沼ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東急建設	東急建設	無	行政
R	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
R	カレイド渋谷宮益坂	清水建設	福井・楠美建築設計事務所	シミズ・ビルライフケア	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	TOKYU REIT木場ビル	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
O	OKIシステムセンター(底地)(注)	-	-	-	-
O	渋谷Rサンケイビル	東急建設、北野建設	サンケイビル総合設計室	無	行政
O	東急虎ノ門ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	翔栄建築設計事務所	(財)日本建築センター

※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)及びOKIシステムセンター(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

2014年1月31日現在

物件名	エレベーター設置台数	製造会社	保守管理会社	竣工年月
QFRONT (キューフロント)	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	ジャパンエレベーターサービス	ジャパンエレベーターサービス	1985年10月(注1)
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(注2)
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3)	-	-	-	-
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
カレイド渋谷宮益坂	2	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1992年1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4)
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5)	2	日立製作所	日立ビルシステム	1985年8月
TOKYU REIT木場ビル	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
OKIシステムセンター(底地)(注3)	-	-	-	-
渋谷Rサンケイビル	3	日立製作所	日立ビルシステム	1990年3月
東急虎ノ門ビル	5	日立製作所	日立ビルシステム	2010年4月

(注1) TOKYU REIT表参道スクエアに設置のエレベーター(1台)は、2013年2月に更新

(注2) 第2東急鷺沼ビルに設置のエレベーター(1台)は、2013年1月に更新

(注3) 湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない。

(注4) 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5) 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

2014年1月31日現在

物件名	エスカレーター設置台数	製造会社	保守管理会社	竣工年月
QFRONT (キューフロント)	14	日立製作所	日立ビルシステム	1999年10月
東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	6	日立製作所	日立ビルシステム	1978年9月(注1)
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2)	-	-	-	-
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1)東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)に設置のエスカレーター(6台)は、制御部について2013年1月に更新

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

オフィススペック(1)

2014年1月31日現在

		世田谷 ビジネススクエア	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル	東京日産台東ビル	TOKYU REIT 赤坂繪町ビル	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	
立地	所在地	世田谷区用賀	渋谷区南平台町	渋谷区桜丘町	台東区元浅草	港区赤坂	大田区蒲田	港区虎ノ門	中央区八丁堀	港区赤坂	目黒区東山	
	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3分	「神谷町駅」約1分	「八丁堀駅」約3分	「赤坂見附駅」約4分	「池尻大橋駅」約5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	2003年2月	1989年10月	
	施工会社	東急建設㈱	東急建設㈱	東急建設㈱	鹿島建設㈱・日東建設㈱	鹿島建設㈱	鹿島建設㈱・住友建設㈱	㈱大林組他計3社	㈱竹中工務店	東急建設㈱	東急建設㈱	
	構造 (登記簿上の表示)	SRC・RC・S	S・SRC	SRC	SRC	RC	S・SRC	SRC・RC	SRC	S・SRC	SRC	
	耐震・PML	新耐震設計 2.9%	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)	新耐震設計 3.9%	新耐震設計 5.8%	
	階数	B2F、28F建(タワー) 他7棟	B2F、5F建	B3F、9F建	B2F、10F建	7F建	B1F、9F建	B2F、9F建	B2F、9F建	B1F、9F建	7F建	
	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	乗用2	乗用2	
	駐車場台数 (うち機械式台数)	315 (0)	28 (16 2段式)	32 (32 垂直循環式)	132 (92 垂直循環式・水平循環式)	31 (31 垂直循環式)	32 (32 水平循環式)	41 (0)	28 (28 水平循環式)	17 (16 水平循環式)	29 (12 2段式)	
	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)	5,002.36㎡ (1,513.21坪)	7,619.56㎡ (2,304.91坪)	
	総賃貸可能面積	45,383.72㎡ (13,728.57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)	3,196.69㎡ (966.99坪)	7,337.82㎡ (2,219.69坪)	10,145.59㎡ (3,069.04坪)	5,987.85㎡ (1,811.32坪)	3,533.03㎡ (1,068.74坪)	5,733.23㎡ (1,734.30坪)	
	基準階貸室面積	1,162.25㎡ (351.58坪)	1,129.66㎡ (341.72坪)	504.67㎡ (152.66坪)	778.76㎡ (235.57坪)	450.56㎡ (136.29坪)	850.71㎡ (257.33坪)	1,184.63㎡ (358.35坪)	661.16㎡ (200.00坪)	420.72㎡ (127.26坪)	1,064.53㎡ (322.02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	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	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
床荷重		300kg/㎡ (一部500kg/㎡、1,000kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡	500kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	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	OAフロア (H:135mm)	OAフロア (1.2.4F,5F北側 H:50mm、 3F H:70mm)	
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/㎡	約60VA/㎡	約45VA/㎡	
光ケーブル		可	可	可	可	可	可	可	可	可	可	
空調		熱源	セントラル (地域冷暖房)	個別 (空冷ヒートポンプ)	個別 (ガスヒートポンプ)	個別 (PMAC)	セントラル (空冷ヒートポンプ) 一部個別空冷ヒートポンプ	セントラル (地域冷暖房)	個別 (PMAC)	セントラル (冷温水発生機) 一部個別空冷ヒートポンプ	個別 (空冷ヒートポンプ)	個別 (PMAC) 一部個別空冷ヒートポンプ
		ローカル	個別 (発停・温度調節可)	個別 (発停・温度調節可)	個別 (発停・温度調節可)	個別 (発停・温度調節可)	フロア単位 (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)	個別 (発停・温度調節可)
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	巡回管理 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	可	可	

オフィススペック(2)

2014年1月31日現在

		麹町スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	秋葉原三和東洋ビル	TOKYU REIT 木場ビル	東急銀座二丁目ビル	渋谷Rサンケイビル	東急虎ノ門ビル	
立地	所在	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	渋谷区渋谷	港区虎ノ門	
	最寄り駅・徒歩時間(分)	「麹町駅」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	「渋谷駅」約2分	「虎ノ門駅」約3分	
建物	竣工年月 (登記簿上の表示)	2003年1月	2003年5月	1985年9月	1992年2月	2008年8月	1990年3月	2010年4月	
	施工会社	清水建設(株)	新日本製鐵(株)・(株)大林組	(株)大林組・大末建設(株)	鹿島建設(株)	東急建設(株)	東急建設・北野建設	東急建設(株)	
	構造 (登記簿上の表示)	S・RC	SRC	SRC	SRC	S・RC	SRC	S	
	耐震・PML	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 7.4%	新耐震設計 4.4%	新耐震設計 5.9%	新耐震設計 5.4%	
	階数	B1F、7F建	10F建	B1F、8F建	10F建	B1F、8F建	B1F、9F建	10F建	
	エレベータ数 (建物全体)	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	乗用2、人荷用1	乗用4、人荷用1 ※非常用1台含む	
	駐車場台数 (うち機械式台数)	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)	38 (38 垂直循環式)	41 (36 垂直循環式)	
	延床面積 (公簿)	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)	7,289.38㎡ (2,205.03坪) ※駐車場部分(41.18㎡)含む	11,983.09㎡ (3,624.88坪)	
	総賃貸可能面積	5,409.11㎡ (1,636.25坪)	6,215.17㎡ (1,880.08坪)	4,643.04㎡ (1,404.51坪)	5,797.79㎡ (1,753.83坪)	3,469.14㎡ (1,049.41坪)	5,246.68㎡ (1,587.12坪) ※区分所有者持分含む	9,016.59㎡ (2,727.51坪)	
	基準階賃室面積	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)	645.86㎡ (195.37坪)	984.55㎡ (297.82坪)	
専用室外の取扱 (ネット/グロス)	ネット	ネット	グロス	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 (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)	2,600mm	2,800mm システム天井 (グリッド型)	
	床荷重	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	500kg/㎡ (一部700kg/㎡)	300kg/㎡	400kg/㎡	500kg/㎡	500kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	
	OAフロア (テナント資産含む)	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)	OAフロア (H:60mm)	OAフロア (H:100mm)	
	基本コンセント電気容量	約60VA/㎡	約50VA/㎡	約60VA/㎡	約57VA/㎡	約60VA/㎡	約30VA/㎡	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 (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)	個別 (空冷ヒートポンプ)
		ローカル	個別 (発停・温度調節可)	個別 (発停・温度調節可)	個別 (発停・温度調節可)	個別 (発停・温度調節可)	個別 (発停・温度調節可)	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	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	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		

余剰容積率の状況(取得時)

物件名	容積率の限度 (取得時)	容積率 (取得時)	余剰容積率 (取得時)	取得年月日
	(A)	(B)	(A)-(B)	
レキシントン青山	592%	310%	282pt.	2003年9月10日
東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	617%	292%	325pt.	2003年9月10日
第2東急鷺沼ビル	500%	236%	264pt.	2003年9月11日
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア<建物1>	700%	240%	460pt.	2004年3月1日
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア<建物2>	700%	99%	601pt.	
湘南モールフィル(底地) (注)	200%	135%	65pt.	2006年4月28日
代官山フォーラム(イースト)	256%	159%	97pt.	2008年4月22日
代官山フォーラム(ウェスト)	239%	230%	9pt.	
カレイド渋谷宮益坂	700%	506%	194pt.	2013年8月16日

※ 各数値は物件取得時のエンジニアリングレポート、設計概要書等の記載に基づき記載しています。

※ 物件の所在地その他の各物件の詳細情報につきましては、東急REITのウェブサイトに記載の「物件一覧表」をご参照ください。

※ 上記を除く物件については、余剰容積率(取得時)がほぼないため記載を省略しています。

※ 余剰容積率(取得時)の活用は、各種の法規制や再開発後の収支予測等の経済条件により制限されるため、上記は余剰容積率(取得時)を活用した再開発や増改築が行われることを保証するものではありません。

※ 容積率の限度及び各物件の容積率は、法令改正や物件の利用状況により変更される可能性があり、余剰容積率(取得時)は、現時点の余剰容積率と必ずしも一致しません。

※ 小数点第一位を四捨五入しています。

(注)湘南モールフィルは底地物件であり、東急REITにおいて余剰容積率(取得時)を活用した再開発や増改築が行われる可能性はありません。

但し、将来賃借人において再開発又は増改築が実施される可能性があることから、参考値として記載しています。

【参考情報】

TOKYU REIT 八丁堀ビルは、容積率の限度(取得時)600%に対して、容積率(取得時)は895%となっています(既存不適格)。

したがって、建替時には現在と同規模の建物が建築できない場合があります。

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(m ²)			総賃貸面積(m ²)			稼働率		
		2014/1/31 実績	2014/7/31 見込み	2015/1/31 見込み	2014/1/31 実績	2014/7/31 見込み	2015/1/31 見込み	2014/1/31 実績	2014/7/31 見込み	2015/1/31 見込み	2014/1/31 実績	2014/7/31 見込み	2015/1/31 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	2,648.27	2,648.27	2,648.27	2,648.27	2,648.27	2,648.27	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	8,330.41	8,330.41	8,330.41	8,067.31	8,067.31	7,949.87	96.8%	96.8%	95.4%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	6	6	6	2,319.24	2,326.91	2,326.91	1,803.49	1,752.61	1,752.61	77.8%	75.3%	75.3%
R	代官山フォーラム	5	5	5	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,477.64	100.0%	100.0%	100.0%
R	カレイド渋谷宮益坂	8	8	8	3,399.30	3,399.30	3,399.30	3,399.30	3,399.30	3,399.30	100.0%	100.0%	100.0%
	商業施設(都心) 計	49	49	48	27,327.92	27,335.59	27,335.59	26,549.07	26,498.19	26,380.75	97.1%	96.9%	96.5%
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	1,267.95	1,267.95	1,267.95	1,267.95	1,267.95	1,267.95	100.0%	100.0%	100.0%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	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	115,242.02	115,242.02	115,242.02	115,242.02	115,242.02	115,242.02	100.0%	100.0%	100.0%
	商業施設 計	53	53	52	142,569.94	142,577.61	142,577.61	141,791.09	141,740.21	141,622.77	99.5%	99.4%	99.3%
O	世田谷ビジネススクエア	55	55	55	24,961.05	24,961.05	24,961.05	22,230.03	21,958.09	21,958.09	89.1%	88.0%	88.0%
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	7,511.45	7,511.45	7,511.45	94.5%	94.5%	94.5%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3	3	3	3,196.69	3,196.69	3,196.69	3,196.69	3,196.69	3,196.69	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6	6	6	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8	8	8	10,145.59	10,145.59	10,145.59	8,962.79	8,962.79	8,962.79	88.3%	88.3%	88.3%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	10	10	5,987.85	5,997.55	5,997.55	5,293.63	5,022.78	5,022.78	88.4%	83.7%	83.7%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	1	1	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急池尻大橋ビル	4	4	4	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	100.0%	100.0%	100.0%
O	麴町スクエア	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	11	11	10	6,215.17	6,215.17	6,215.17	6,215.17	6,215.17	5,969.86	100.0%	100.0%	96.1%
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	TOKYU REIT木場ビル	6	6	6	5,797.79	5,797.79	5,797.79	5,797.79	5,797.79	5,797.79	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急銀座二丁目ビル	2	2	2	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	100.0%	100.0%	100.0%
O	渋谷Rサンケイビル	12	11	11	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	4,889.78	4,889.78	100.0%	93.2%	93.2%
O	東急虎ノ門ビル	4	4	4	9,016.59	9,016.59	9,016.59	9,016.59	9,016.59	9,016.59	100.0%	100.0%	100.0%
	オフィス(底地を除く) 計	150	149	148	120,525.39	120,535.09	120,535.09	115,481.56	114,581.87	114,336.56	95.8%	95.1%	94.9%
O	OKIシステムセンター(底地)	1	1	1	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	100.0%	100.0%	100.0%
	オフィス(底地) 計	1	1	1	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	100.0%	100.0%	100.0%
	オフィス 計	151	150	149	137,544.58	137,554.28	137,554.28	132,500.75	131,601.06	131,355.75	96.3%	95.7%	95.5%
	合計	204	203	201	280,114.52	280,131.89	280,131.89	274,291.84	273,341.27	272,978.52	97.9%	97.6%	97.4%

* 見込みの数値は、2014年3月4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

物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	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	第19期末	第20期末	第21期末
R	QFRONT (キューフロント)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
R	レキシントン青山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	21.2%	73.1%	73.1%	86.2%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
R	cocoti (ココチ)	-	-	-	100.0%	92.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	80.6%	97.5%	100.0%	93.5%	96.4%	100.0%	100.0%	96.8%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	87.6%	87.6%	87.6%	100.0%	100.0%	87.6%	77.8%
R	代官山フォーラム	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	91.5%	91.5%	91.5%	91.5%	91.5%	91.5%	91.5%	83.1%	91.5%	100.0%	100.0%
R	カレイド渋谷宮益坂	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%
商業施設(都心) 計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	91.0%	95.9%	88.8%	95.8%	97.4%	95.7%	97.0%	99.1%	98.8%	97.1%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
R	第2東急鷺沼ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
R	湘南モールフィル(底地)	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設(郊外) 計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設 計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	98.4%	99.3%	98.1%	99.3%	99.6%	99.3%	99.5%	99.8%	99.8%	99.5%
O	世田谷ビジネススクエア	94.8%	99.2%	89.7%	97.0%	99.2%	99.1%	98.3%	99.8%	99.2%	99.8%	94.6%	95.1%	89.4%	96.1%	86.4%	93.4%	90.5%	93.2%	93.1%	93.1%	89.1%
O	東急南平台町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	100.0%	92.4%	100.0%	98.0%	97.0%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.5%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	85.9%	85.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.5%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	88.4%	100.0%	88.4%	65.2%	100.0%	88.8%	100.0%
O	りそな・マルハビル	78.9%	88.5%	88.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	-	-	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.4%	72.4%	76.6%	88.3%	29.0%	52.4%	53.3%	76.7%	88.3%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	-	-	-	-	-	-	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%	88.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急池尻大橋ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	92.8%	100.0%	81.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	菱進原宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.8%	75.6%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	麴町スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	42.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
O	TOKYU REIT新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	92.5%	100.0%	
O	秋葉原三和東洋ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
O	TOKYU REIT木場ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	58.8%	100.0%	100.0%	
O	東急銀座二丁目ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	渋谷Rサンケイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%
O	東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%
オフィス(底地を除く) 計		93.2%	95.8%	94.7%	98.0%	99.4%	99.7%	99.4%	98.9%	99.7%	98.5%	96.8%	98.8%	92.7%	95.0%	92.3%	97.2%	87.1%	88.4%	93.3%	95.2%	95.8%
O	OKIシステムセンター(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%
オフィス(底地) 計		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%
オフィス 計		93.2%	95.8%	94.7%	98.0%	99.4%	99.7%	99.4%	98.9%	99.7%	98.5%	96.8%	98.8%	92.7%	95.0%	92.3%	97.2%	87.1%	88.4%	93.3%	95.9%	96.3%
合計		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%	97.0%	98.0%	97.9%

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	第19期末	第20期末	第21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)	23,779.14 m ² (7,193.19 坪)	23,701.38 m ² (7,169.67 坪)	26,549.07 m ² (8,031.09 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)	71,163.90 m ² (21,527.08 坪)	71,163.90 m ² (21,527.08 坪)	71,163.90 m ² (21,527.08 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)	99,166.98 m ² (29,998.01 坪)	101,207.23 m ² (30,615.19 坪)	115,481.56 m ² (34,933.17 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)	194,110.02 m ² (58,718.28 坪)	196,072.51 m ² (59,311.94 坪)	213,194.53 m ² (64,491.35 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	第19期末	第20期末	第21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)	11,133 円/月m ² (36,803 円/月坪)	11,200 円/月m ² (37,025 円/月坪)	10,686 円/月m ² (35,326 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)	1,519 円/月m ² (5,021 円/月坪)	1,498 円/月m ² (4,951 円/月坪)	1,498 円/月m ² (4,951 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)	5,309 円/月m ² (17,551 円/月坪)	5,270 円/月m ² (17,422 円/月坪)	5,394 円/月m ² (17,832 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)	4,633 円/月m ² (15,316 円/月坪)	4,618 円/月m ² (15,266 円/月坪)	4,753 円/月m ² (15,711 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)及びOKIシステムセンター(底地)は含まない。
 (注1)商業施設(都心): QFRONT(キューフロント)、TOKYU REIT表参道スクエア、レキシントン青山、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、cocoti(ココチ)、CONZE(コンツエ) 恵比寿、代官山フォーラム、カレイド渋谷宮益坂
 (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、ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)
 なお、横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)は第6期中に売却済

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	第19期末	第20期末	第21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)	23,459.17 m ² (7,096.40 坪)	23,381.41 m ² (7,072.88 坪)	26,229.10 m ² (7,934.30 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)	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)	95,078.03 m ² (28,761.11 坪)	97,132.29 m ² (29,382.52 坪)	111,403.27 m ² (33,699.49 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)	159,766.19 m ² (48,329.27 坪)	161,742.69 m ² (48,927.17 坪)	178,861.36 m ² (54,105.56 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	第19期末	第20期末	第21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)	11,283 円/月m ² (37,300 円/月坪)	11,352 円/月m ² (37,526 円/月坪)	10,815 円/月m ² (35,752 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)	2,163 円/月m ² (7,151 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 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)	5,491 円/月m ² (18,151 円/月坪)	5,446 円/月m ² (18,004 円/月坪)	5,552 円/月m ² (18,354 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)	5,483 円/月m ² (18,124 円/月坪)	5,457 円/月m ² (18,040 円/月坪)	5,537 円/月m ² (18,306 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)及びOKIシステムセンター(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並びに、賃料が歩合賃料のみで構成されるテナントの総賃賃借面積を控除
- 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、カレイド渋谷宮益坂

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

なお、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)は第6期中に売却済

解約及び新規契約テナント

第21期

物件名	解約面積(m ²) a (注1)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積(m ²) b (注2)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
TOKYU REIT表参道スクエア	764.83	1	704.92	1	92.2%
cocoti (ココチ)	263.10	1	-	-	-
GONZE (コンツェ) 恵比寿	228.60	1	-	-	-
世田谷ビジネススクエア(注3)	2,594.62	7	1,578.02	4	60.8%
東京日産台東ビル	778.76	1	342.97	1	44.0%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	-	-	151.37	1	-
TOKYU REIT蒲田ビル	-	-	821.66	1	-
TOKYU REIT虎ノ門ビル	-	-	1,184.63	1	-
TOKYU REIT八丁堀ビル	694.22	1	-	-	-
渋谷Rサンケイビル	356.90	1	356.90	1	100.0%
東急虎ノ門ビル	155.64	1	155.64	1	100.0%
合計 (第21期末総賃貸可能面積比)	5,836.67 (2.08%)	14	5,296.11 (1.89%)	11	90.7%

(注1) 解約面積とは、第21期中(2013年8月1日～2014年1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21期中(2013年8月1日～2014年1月31日)に引渡し済の面積

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

* 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22期(予定)

物件名	解約(予定)面積(m ²) a (注4)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積(m ²) b (注5)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
レキシントン青山	631.64	1	631.64	1	100.0%
cocoti (ココチ)	314.21	1	314.21	1	100.0%
GONZE (コンツェ) 恵比寿	574.30	2	523.42	2	91.1%
世田谷ビジネススクエア(注6)	328.32	1	56.38	2	17.2%
TOKYU REIT八丁堀ビル	974.77	1	703.92	1	72.2%
渋谷Rサンケイビル	356.90	1	-	-	-
合計 (第22期末見込み総賃貸可能面積比)	3,180.14 (1.14%)	7	2,229.57 (0.80%)	7	70.1%

(注4) 解約(予定)面積とは、2014年3月4日までに解約の通知を受領の上、第22期中(2014年2月1日～2014年7月31日)に賃貸借契約が終了し、空室となった面積、

又は、第22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、2014年3月4日までに新規の賃貸借契約が締結され、第22期中(2014年2月1日～2014年7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

第23期(予定)

物件名	解約予定面積(m ²) a (注7)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積(m ²) b (注8)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
cocoti (ココチ)	117.44	1	-	-	-
TOKYU REIT新宿ビル	245.31	1	-	-	-
合計 (第23期末見込み総賃貸可能面積比)	362.75 (0.13%)	2	-	-	-

(注7) 解約予定面積とは、2014年3月4日までに解約の通知を受領の上、第23期中(2014年8月1日～2015年1月31日)に賃貸借契約が終了予定の面積

(注8) 新規賃貸借契約面積とは、2014年3月4日までに新規の賃貸借契約が締結され、第23期中(2014年8月1日～2015年1月31日)に引渡し予定の面積

* 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

2014年1月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	18.3%
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	16.1%
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	7.1%
4	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター(底地)	平成45年3月26日	17,019.19	6.2%
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成33年12月31日	7,148.18	2.6%
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.4%
			東急虎ノ門ビル	平成26年8月31日	155.64	0.1%
6	ベンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	平成27年3月31日	4,430.56	1.6%
7	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	1.5%
			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%
8	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	サービス	東急虎ノ門ビル	平成26年6月30日	3,938.20	1.4%
9	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	平成35年1月31日	3,533.03	1.3%
10	コヴィディエンジャパン株式会社	卸売	世田谷ビジネススクエア (注3)	平成26年5月31日 (注2)	3,528.87	1.3%
賃貸面積上位10テナントの合計					161,870.85	59.0%
第21期末(30物件)の総賃貸面積					274,291.84	100.0%

(注1)比率は、第21期末時点の30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

2014年1月31日現在

テナント名	物件名	期間	賃料改定期間	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積比率	月額賃料総額 合計(千円)	比率
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	15.7%	294,282	26.3%
沖電気工業株式会社	OKIシステムセンター(底地)	自: 2013年3月27日 至: 2033年3月26日	3年毎(注1)	17,019.19	6.1%		
東京急行電鉄株式会社	東急南平台町ビル	自: 2013年1月1日 至: 2021年12月31日	2年毎(注2)	7,148.18	2.6%		
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3)	3,878.36	1.4%		
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4) 至: 2019年12月14日(注5)	3年毎	3,556.31	1.3%		
株式会社東急エージェンシー	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	自: 2013年2月1日 至: 2023年1月31日	(注6)	3,533.03	1.3%		
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	0.5%		
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア(注10)	自: 2013年10月1日 至: 2023年9月30日	2年毎	1,207.80	0.4%		
株式会社サザビーリーグ	TOKYU REIT 表参道スクエア	自: 2013年9月1日 至: 2023年8月31日	(注7)	704.92	0.3%		
株式会社ヤマハミュージックリテイリング	cocoti (ココチ)	自: 2012年6月1日 至: 2025年5月31日	(注8)	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%		
資生堂美容室株式会社	cocoti (ココチ)	自: 2012年11月5日 至: 2019年10月31日	改定なし	304.72	0.1%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	自: 2011年2月1日 至: 2031年1月31日	3年毎	241.01	0.1%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	東急銀座二丁目ビル	自: 2012年9月1日 至: 2028年8月31日	(注9)	191.10	0.1%		
株式会社ユニマツライフ	cocoti (ココチ)	自: 2009年10月1日 至: 2019年9月30日	—	155.15	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10)	自: 2010年10月1日 至: 2020年9月30日	5年毎	73.94	0.0%		
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				85,197.96	30.4%		
第21期末(30物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額				280,114.52	100.0%	1,120,796	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、2014年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの
(アンテナ等月額50万円以下のもの、及び、2014年1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赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)の株式会社東急エージェンシー、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエアの株式会社ザラ・ジャパン、TOKYU REIT 表参道スクエアの株式会社サザビーリーグ、cocoti(ココチ)の株式会社ヤマハミュージックリテイリング及び資生堂美容室株式会社、レキシントン青山の株式会社SOUL PLANET、東急銀座二丁目ビルの株式会社セブン-イレブン・ジャパン、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の9件。
なお、大和ハウス工業株式会社及び沖電気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) 3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う。
(注2) 事務所部分の賃料改定期間。倉庫部分及び駐車場部分は契約期間中賃料改定なし
(注3) 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年毎に賃料改定を行う。倉庫部分は契約期間中賃料改定なし
(注4) 契約面積の最も大きな契約の契約開始日
(注5) 契約面積の最も大きな契約の契約終了日
(注6) 2018年2月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可
(注7) 2018年9月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可
(注8) 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9) 2020年9月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ2年毎に賃料改定可
(注10) 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

2014年1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	7.1%	610,927	50,910	4.5%	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	2.6%	298,713	24,892	2.2%	
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.4%	291,129	24,260	2.2%	
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	1.3%	333,446	27,787	2.5%	
5	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア (注3)	2,747.13	1.0%	220,090	18,340	1.6%	
6	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT (キューフロント)	(壁面)	-	259,200	21,600	1.9%	
7	その他	—	-	3,988.07	1.5%	266,220	22,185	2.0%	
利害関係者合計 (第21期末)				40,904.83	14.9%	2,279,728	189,977	17.0%	
ポートフォリオ合計 第21期末(30物件)				総賃貸面積(㎡)	274,291.84	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(千円)	-	-	13,449,561	1,120,796	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. 東急不動産ホールディングス株式会社(以下、「東急不動産ホールディングス」という)

ii. 東急不動産ホールディングスの連結子会社

iii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社及び特別目的会社

(注2)年間賃料は、月額賃料を12倍して算出

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

契約期間別収入比率

種別		1年以内	1年超、2年以内	2年超、5年以内	5年超、10年以内	10年超	合計	契約期間(年)
第21期末 (30物件)	商業施設(都心)	0.0%	8.2%	31.1%	16.4%	44.3%	100.0%	10.1
	商業施設(郊外)	0.0%	5.3%	0.0%	0.0%	94.7%	100.0%	17.1
	商業施設	0.0%	7.3%	21.5%	11.4%	59.8%	100.0%	12.3
	オフィス	0.5%	49.6%	29.3%	16.2%	4.4%	100.0%	4.4
	合計	0.3%	32.4%	26.2%	14.2%	26.8%	100.0%	7.6

*2014年1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21期末 (30物件)	商業施設(都心)	12.7%	20.0%	17.1%	36.5%	13.7%	100.0%	4.8
	商業施設(郊外)	5.3%	0.0%	73.3%	21.4%	0.0%	100.0%	5.2
	商業施設	10.4%	13.8%	34.4%	31.9%	9.5%	100.0%	4.9
	オフィス	38.0%	32.7%	12.1%	12.8%	4.4%	100.0%	2.9
	合計	26.8%	25.1%	21.2%	20.5%	6.5%	100.0%	3.7

*2014年1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、2014年2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)

2014年1月31日現在

大分類	業種 中分類	商業施設(都心)		商業施設(郊外)		商業施設計		オフィス		ポートフォリオ全体	
		テナント数	比率(%)	テナント数	比率(%)	テナント数	比率(%)	テナント数	比率(%)	テナント数	比率(%)
建設業	建設業	-	-	1	25.0	1	1.9	8	5.3	9	4.4
製造業	繊維製品	-	-	-	-	-	-	1	0.7	1	0.5
	化学	-	-	-	-	-	-	2	1.3	2	1.0
	医薬品	-	-	-	-	-	-	2	1.3	2	1.0
	機械	-	-	-	-	-	-	5	3.3	5	2.5
	電気機器	1	2.0	-	-	1	1.9	7	4.6	8	3.9
	その他製品	-	-	-	-	-	-	1	0.7	1	0.5
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	-	-	-	-	1	0.7	1	0.5
運輸・情報通信業	陸運業	1	2.0	-	-	1	1.9	5	3.3	6	2.9
	倉庫・運輸関連業	-	-	-	-	-	-	2	1.3	2	1.0
	情報・通信業	1	2.0	-	-	1	1.9	9	6.0	10	4.9
商業	卸売業	3	6.1	-	-	3	5.7	14	9.3	17	8.3
	小売業	29	59.2	2	50.0	31	58.5	25	16.6	56	27.5
金融・保険業	銀行業	-	-	1	25.0	1	1.9	2	1.3	3	1.5
	証券、商品先物取引業	-	-	-	-	-	-	1	0.7	1	0.5
	保険業	-	-	-	-	-	-	3	2.0	3	1.5
	その他金融業	-	-	-	-	-	-	8	5.3	8	3.9
不動産業	不動産業	1	2.0	-	-	1	1.9	5	3.3	6	2.9
サービス業	サービス業	13	26.5	-	-	13	24.5	42	27.8	55	27.0
その他	その他	-	-	-	-	-	-	8	5.3	8	3.9
合計		49	100.0	4	100.0	53	100.0	151	100.0	204	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、東急REIMが分類口

「その他」は「業種別分類項目及び業種コード」には無いが、東急REIMI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

2014年1月31日現在

用途区分	物件名	テナント数					月額賃料(百万円)				
					比率					比率	
		定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計	定期	普通
R	QFRONT (キューフロント)(注1)	0	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	3	1	4	75.0%	25.0%	16	11	27	59.6%	40.4%
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%	46	21	67	68.3%	31.7%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	6	0	6	100.0%	0.0%	14	0	14	100.0%	0.0%
R	代官山フォーラム	2	3	5	40.0%	60.0%	2	12	15	18.2%	81.8%
R	カレイド渋谷宮益坂	2	6	8	25.0%	75.0%	3	21	24	12.6%	87.4%
	商業施設(都心) 計	30	18	48	62.5%	37.5%	133	149	283	47.1%	52.9%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	50	50	0.0%	100.0%
R	第2東急鷺沼ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	7	7	0.0%	100.0%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	48	48	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	106	135	21.4%	78.6%
	商業施設 計	31	21	52	59.6%	40.4%	162	256	419	38.8%	61.2%
O	世田谷ビジネススクエア	5	50	55	9.1%	90.9%	4	122	127	3.9%	96.1%
O	東急南平台町ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	24	24	0.0%	100.0%
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	19	26	26.0%	74.0%
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	6	6	0.0%	100.0%	0	24	24	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	8	8	0.0%	100.0%	0	45	45	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	10	10	0.0%	100.0%	0	25	25	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%	27	0	27	100.0%	0.0%
O	東急池尻大橋ビル	1	3	4	25.0%	75.0%	7	19	27	28.8%	71.2%
O	麴町スクエア	0	8	8	0.0%	100.0%	0	32	32	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT新宿ビル	0	11	11	0.0%	100.0%	0	40	40	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	TOKYU REIT木場ビル	0	6	6	0.0%	100.0%	0	22	22	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%
O	OKIシステムセンター(底地)(注2)	1	0	1	100.0%	0.0%	24	0	24	100.0%	0.0%
O	渋谷Rサンケイビル	8	4	12	66.7%	33.3%	18	13	32	57.9%	42.1%
O	東急虎ノ門ビル	2	2	4	50.0%	50.0%	4	56	60	7.5%	92.5%
	オフィス 計	21	130	151	13.9%	86.1%	121	525	647	18.8%	81.2%
	合計	52	151	203	25.6%	74.4%	284	782	1,066	26.7%	73.3%

* 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)及びOKIシステムセンター(底地)のテナント(沖電気工業株式会社)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19期					第20期					第21期				
	総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規		総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規		総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規	
		面積	比率 (%)	面積	比率 (%)		面積	比率 (%)	面積	比率 (%)		面積	比率 (%)	面積	比率 (%)
a	b	b/a	c	c/a	a	b	b/a	c	c/a	a	b	b/a	c	c/a	
QFRONT (キューフロント)	4,502.93	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	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT表参道スクエア	2,708.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,708.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,648.27	764.83	28.9%	704.92	26.6%
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)	8,330.41	428.52	5.1%	736.37	8.8%	8,330.41	0.00	0.0%	0.00	0.0%	8,330.41	263.10	3.2%	0.00	0.0%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	2,319.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,319.24	287.15	12.4%	0.00	0.0%	2,319.24	228.60	9.9%	0.00	0.0%
代官山フォーラム	2,477.64	0.00	0.0%	210.42	8.5%	2,477.64	0.00	0.0%	209.39	8.5%	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%
カレイド渋谷宮益坂	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,399.30	0.00	0.0%	0.00	0.0%
商業施設(都心) 計	23,988.53	428.52	1.8%	946.79	3.9%	23,988.53	287.15	1.2%	209.39	0.9%	27,327.92	1,256.53	4.6%	704.92	2.6%
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	1,267.95	16.65	1.3%	0.00	0.0%	1,267.95	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,267.95	0.00	0.0%	0.00	0.0%
ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%
湘南モールフィル(底地)	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%
商業施設(郊外) 計	115,242.02	16.65	0.0%	0.00	0.0%	115,242.02	0.00	0.0%	0.00	0.0%	115,242.02	0.00	0.0%	0.00	0.0%
商業施設 計	139,230.55	445.17	0.3%	946.79	0.7%	139,230.55	287.15	0.2%	209.39	0.2%	142,569.94	1,256.53	0.9%	704.92	0.5%
世田谷ビジネススクエア	24,959.37	68.05	0.3%	67.49	0.3%	24,960.62	2,207.14	8.8%	2,204.65	8.8%	24,961.05	2,594.62	10.4%	1,578.02	6.3%
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%	342.97	4.3%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,203.92	0.00	0.0%	4.42	0.1%	3,203.92	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,196.69	0.00	0.0%	151.37	4.7%
TOKYU REIT蒲田ビル	7,337.82	0.00	0.0%	2,552.13	34.8%	7,337.82	821.66	11.2%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	821.66	11.2%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,140.10	0.00	0.0%	98.71	1.0%	10,143.76	0.00	0.0%	2,369.26	23.4%	10,145.59	0.00	0.0%	1,184.63	11.7%
TOKYU REIT八丁堀ビル	5,987.85	38.00	0.6%	0.00	0.0%	5,987.85	0.00	0.0%	38.00	0.6%	5,987.85	694.22	11.6%	0.00	0.0%
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急池尻大橋ビル	5,733.23	409.53	7.1%	409.53	7.1%	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	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,409.11	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT新宿ビル	6,223.07	465.05	7.5%	745.09	12.0%	6,215.17	0.00	0.0%	457.15	7.4%	6,215.17	0.00	0.0%	0.00	0.0%
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%
TOKYU REIT木場ビル	5,797.79	0.00	0.0%	2,402.40	41.4%	5,797.79	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,797.79	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急銀座二丁目ビル	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%
OKIシステムセンター(底地)	-	-	-	-	-	17,019.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	17,019.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%
渋谷Rサンケイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,246.68	356.90	6.8%	356.90	6.8%
東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,016.59	155.64	1.7%	155.64	1.7%
オフィス 計	106,270.08	980.63	0.9%	6,279.77	5.9%	123,286.28	3,028.80	2.5%	5,069.06	4.1%	137,544.58	4,580.14	3.3%	4,591.19	3.3%
総計	245,500.63	1,425.80	0.6%	7,226.56	2.9%	262,516.83	3,315.95	1.3%	5,278.45	2.0%	280,114.52	5,836.67	2.1%	5,296.11	1.9%

* 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)

2014年1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	3	1	4	16	11	27	4.99	2.00	3.78
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	46	21	67	3.89	3.23	3.68
R	CONZE(コンツエ)恵比寿	6	0	6	14	0	14	7.66	0.00	7.66
R	代官山フォーラム	2	3	5	2	12	15	3.12	2.00	2.20
R	カレイド渋谷宮益坂	2	6	8	3	21	24	2.00	5.00	4.62
	商業施設(都心) 計	30	18	48	133	149	283	7.38	3.10	5.12
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	0	1	1	0	50	50	0.00	3.00	3.00
R	第2東急鷺沼ビル	0	1	1	0	7	7	0.00	2.00	2.00
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	48	48	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	106	135	3.00	2.93	2.95
	商業施設 計	31	21	52	162	256	419	6.60	3.03	4.41
O	世田谷ビジネススクエア	5	50	55	4	122	127	3.84	2.29	2.35
O	東急南平台町ビル	0	1	1	0	24	24	0.00	2.00	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	19	26	3.00	2.00	2.26
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	6	6	0	24	24	0.00	2.00	2.00
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	8	8	0	45	45	0.00	2.00	2.00
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	10	10	0	25	25	0.00	2.14	2.14
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	0	1	27	0	27	5.00	0.00	5.00
O	東急池尻大橋ビル	1	3	4	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	11	11	0	40	40	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	TOKYU REIT木場ビル	0	6	6	0	22	22	0.00	2.00	2.00
O	東急銀座二丁目ビル	2	0	2	26	0	26	4.74	0.00	4.74
O	OKIシステムセンター(底地)(注2)	1	0	1	24	0	24	3.00	0.00	3.00
O	渋谷Rサンケイビル	8	4	12	18	13	32	3.67	2.00	2.97
O	東急虎ノ門ビル	2	2	4	4	56	60	1.74	2.00	1.98
	オフィス 計	21	130	151	121	525	647	3.93	2.22	2.54
	合計	52	151	203	284	782	1,066	5.46	2.48	3.28

* 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21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)及びOKIシステムセンター(底地)のテナント(沖電気工業株式会社)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21期)

	上昇	下落	現状維持	総数
新規	2件 25.0%	6件 75.0%	0件 0.0%	8件 100.0%
継続	4件 2.0%	7件 3.6%	185件 94.4%	196件 100.0%
合計	6件 2.9%	13件 6.4%	185件 90.7%	204件 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21期末	第20期末	増減	増減率
商業施設	都心	259,199	265,454	-6,255	-2.4%
		うち既存テナントの賃料増減分		-261	
	郊外	135,590	135,590	0	0.0%
		うち既存テナントの賃料増減分		0	
		394,789	401,044	-6,255	-1.6%
		うち既存テナントの賃料増減分		-261	
オフィス		553,978	557,598	-3,620	-0.6%
	うち既存テナントの賃料増減分			1,226	
合計					
		948,767	958,642	-9,874	-1.0%
		うち既存テナントの賃料増減分		966	

* 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

賃料ギャップ

賃料ギャップ

用途	第16期末 (26物件) 既存契約賃料 VS 新規市場賃料	第17期末 (26物件) 既存契約賃料 VS 新規市場賃料	第18期末 (26物件) 既存契約賃料 VS 新規市場賃料	第19期末 (26物件) 既存契約賃料 VS 新規市場賃料	第20期末 (27物件) 既存契約賃料 VS 新規市場賃料	第21期末 (30物件) 既存契約賃料 VS 新規市場賃料
商業施設	-4.2%	-4.1%	-8.1%	-6.0%	-6.1%	-5.2%
(都心)	-6.4%	-6.2%	-11.7%	-8.9%	-8.9%	-7.5%
(郊外)	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.2%	0.2%	0.4%
オフィス	-29.4%	-28.2%	-25.2%	-22.0%	-19.3%	-14.2%
全体	-19.4%	-18.0%	-17.9%	-15.2%	-13.7%	-10.6%

*賃料ギャップは、翌期初時点の新規市場に基づく月額賃料と各期末月額賃料の乖離幅を各期末月額賃料で除して算出（賃料ギャップ算出にあたって、OKIシステムセンター（底地）は含まない。）

*商業施設に関する新規市場賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成

*オフィスに関する新規市場賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料の中間値を採用

*空室部分はカウントしていない。

*月額賃料は、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く。）

賃料更改期限到来テナント割合

用途	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
商業施設	4.7%	23.8%	13.7%	20.7%	2.8%	5.6%
(都心)	6.9%	32.6%	10.0%	12.6%	4.1%	5.7%
(郊外)	0.0%	5.3%	21.4%	37.5%	0.0%	5.3%
オフィス	22.3%	21.3%	20.9%	15.5%	25.7%	26.4%
全体	15.4%	22.3%	18.0%	17.5%	16.7%	18.2%

*割合は、更改期限が到来するテナントの賃料を用途毎賃料合計で除して算出

*賃料は、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）

*第21期末時点

テナントクレジット別収入比率

第21期末(30物件)ベース

2014年1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%	24.7%	65.0%	10.1%	0.0%	0.3%	100.0%	
	商業施設(郊外)	0.0%	57.1%	37.6%	0.0%	0.0%	5.3%	100.0%	
	商業施設	0.0%	34.7%	56.5%	7.0%	0.0%	1.8%	100.0%	
	オフィス	0.0%	26.5%	54.4%	6.0%	0.0%	13.1%	100.0%	
	合計	0.0%	29.8%	55.3%	6.4%	0.0%	8.5%	100.0%	

* 2014年1月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を対象に算出(総賃貸収入ではない)

* 金融機関等はランク分け無しに分類される。

帝国データバンクランクの定義

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

プロパティ・マネジメント報酬

2014年1月31日現在

用途区分	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬(a)料率 (注1)	基本報酬(b)料率 (注2)	
R	QFRONT (キューフロント)	東京急行電鉄株式会社	1.0%	2.8%	
R	レキシントン青山	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	東京急行電鉄株式会社		-	
R	第2東急鷺沼ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京急行電鉄株式会社		-	
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	株式会社東急コミュニティー		-	
R	cocoti (ココチ)	東京急行電鉄株式会社		1.3%	
R	湘南モールフィル(底地)	-		-	-
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿(注3)	東京急行電鉄株式会社	1.0%	1.3%	
R	代官山フォーラム	東京急行電鉄株式会社		1.8%	
R	カレイド渋谷宮益坂	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
O	世田谷ビジネススクエア	株式会社東急コミュニティー		2.8%	
O	東急南平台町ビル	東京急行電鉄株式会社		-	
O	東急桜丘町ビル	東京急行電鉄株式会社		0.5%	
O	東京日産台東ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%	
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%	
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	株式会社東急コミュニティー		0.5%	
O	東急池尻大橋ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%	
O	麴町スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
O	TOKYU REIT新宿ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%	
O	秋葉原三和東洋ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
O	TOKYU REIT木場ビル	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%	
O	OKIシステムセンター(底地)	-		-	-
O	渋谷Rサンケイビル	東京急行電鉄株式会社		1.0%	1.3%
O	東急虎ノ門ビル	東京急行電鉄株式会社	1.3%		

*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))、管理組合管理者業務報酬(TOKYU REIT虎ノ門ビル)及び区分所有者・一部共有者精算業務報酬(渋谷Rサンケイビル)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

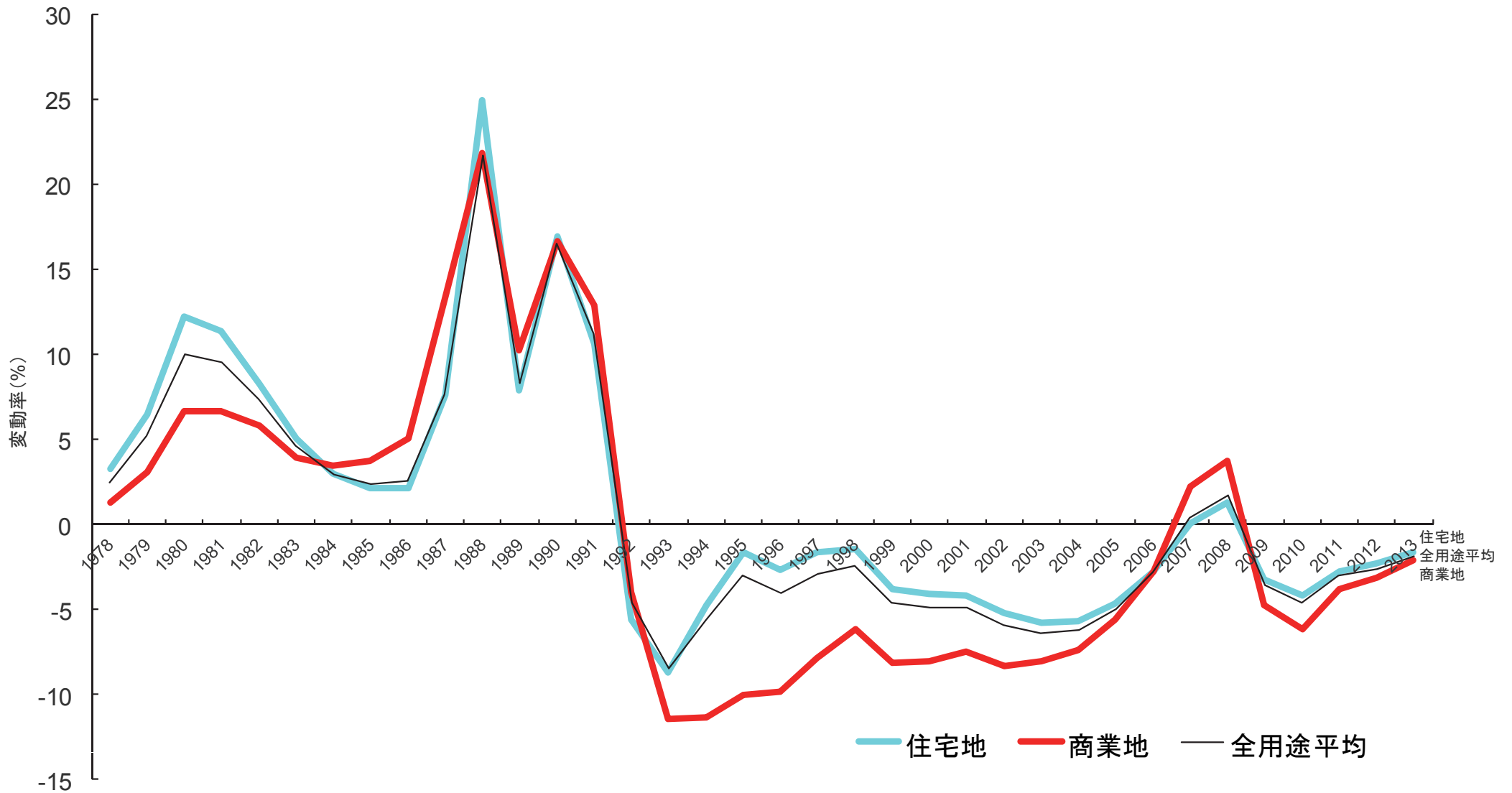
(注3)第21期中に、販売促進活動に付随する業務に対する報酬を支払っている。



TOKYU REIT

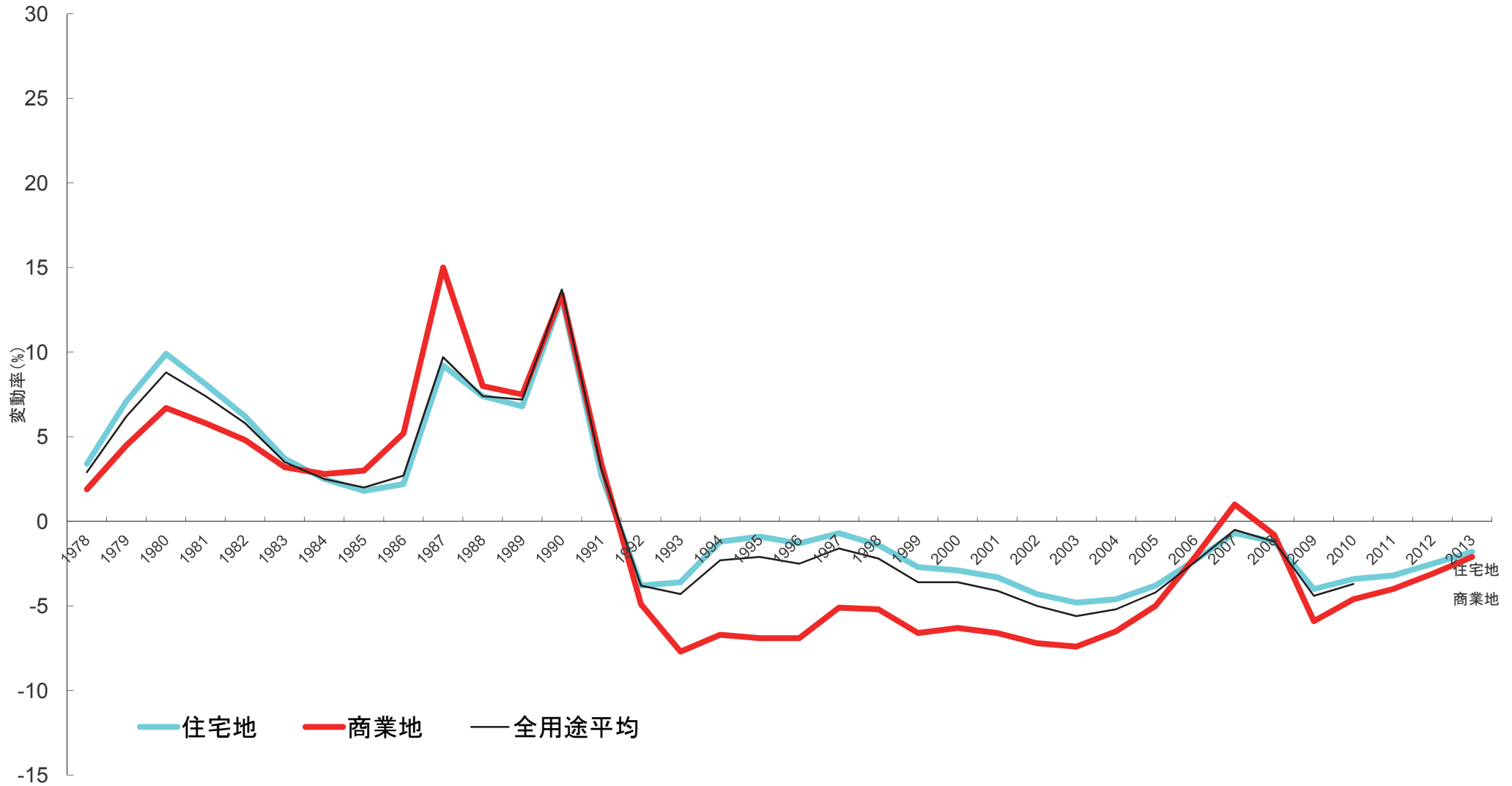
マーケット

公示地価変動率推移（用途別・全国）



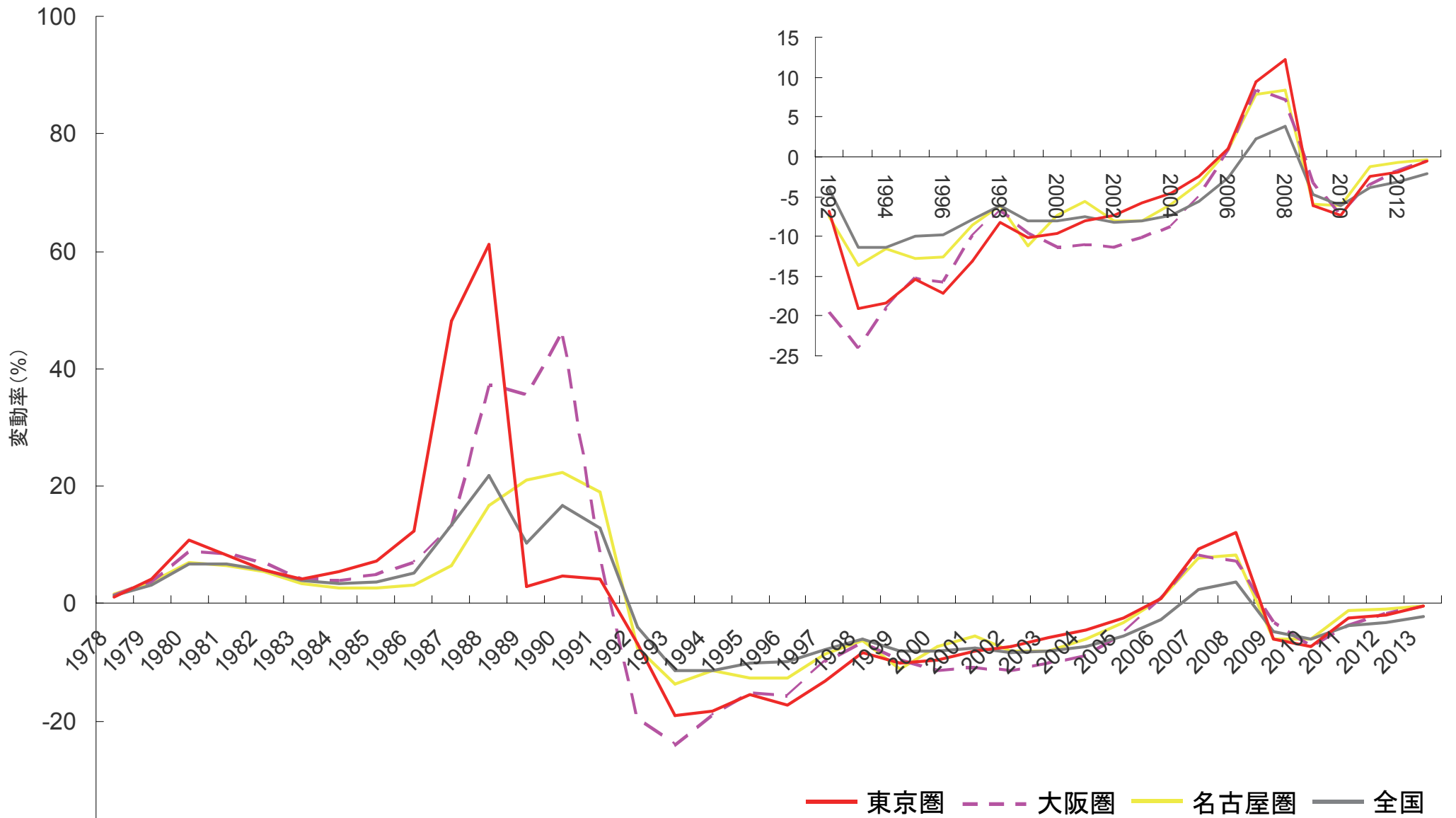
出所：国土交通省地価公示より、東急REIMが作成

基準地価変動率推移（用途別・全国）



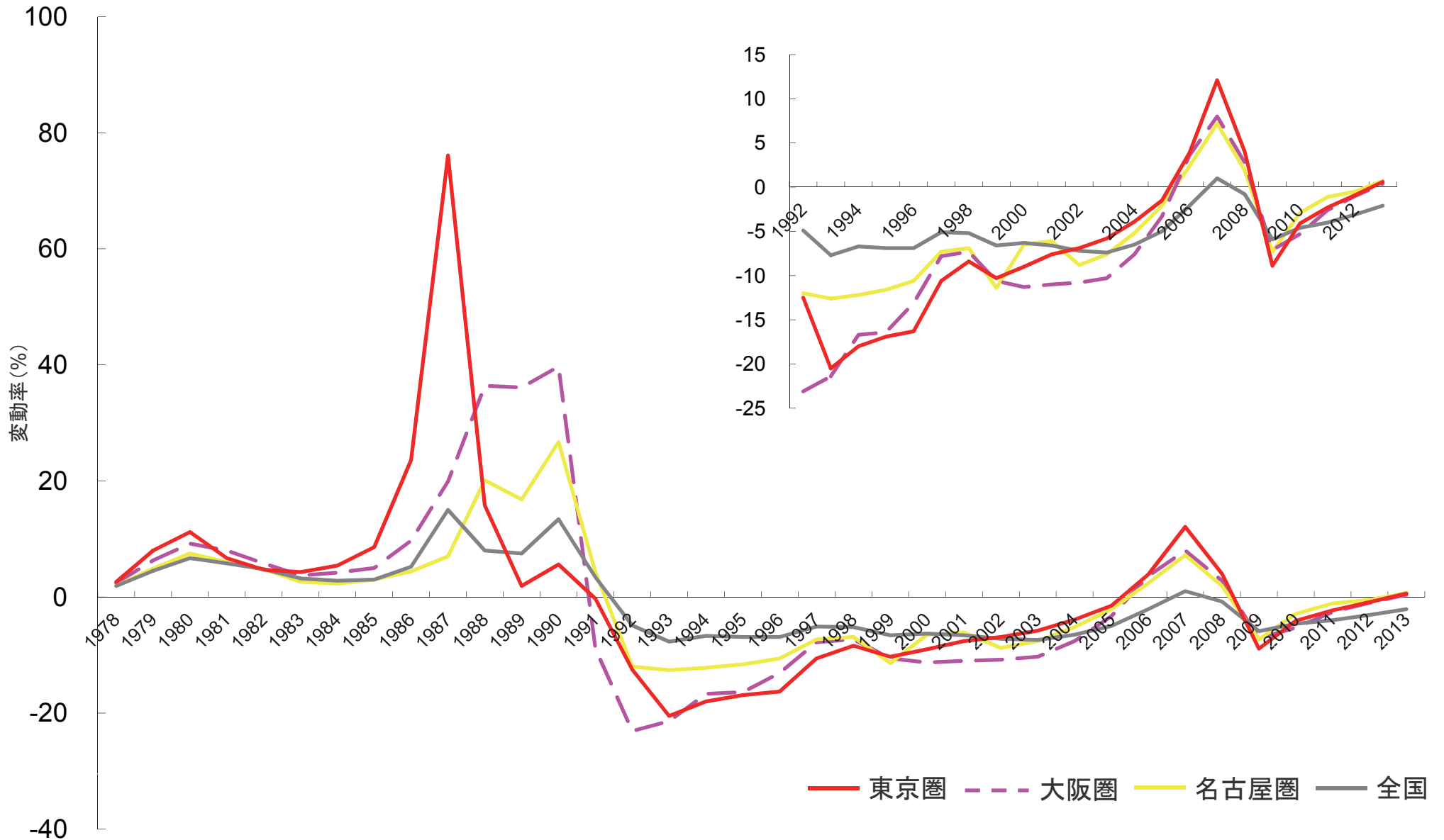
出所：都道府県地価調査より、東急REIMが作成。2011年より全用途平均は公表されなくなった。

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

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

公示地価変動率（商業地・投資対象地域）

2013年
(2012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	2	0.9%	1	3.1%	81	36.8%	84	17.7%
	(1)	(0.4%)	(0)	(0.0%)	(8)	(3.5%)	(9)	(1.8%)
横バイ (変動率ゼロ)	68	30.6%	5	15.6%	68	30.9%	141	29.7%
	(1)	(0.4%)	(0)	(0.0%)	(12)	(5.2%)	(13)	(2.7%)
下落	152	68.5%	26	81.3%	71	32.3%	249	52.5%
	(225)	(99.1%)	(32)	(100.0%)	(209)	(91.3%)	(466)	(95.5%)
合計	222	100%	32	100%	220	100%	474	100%
	(227)		(32)		(229)		(488)	

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2013年(2012年)の公示地価が2012年(2011年)より上昇した地点を、
横バイとは2012年(2011年)と同価格の地点を、
下落とは2012年(2011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、大和市を表すが、ここでは都心5区に含まれる渋谷区を除いて集計している。

基準地価変動率（商業地・投資対象地域）

2013年
(2012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	95	81.2%	7	77.8%	106	86.9%	208	83.9%
	(1)	(0.8%)	(1)	(11.1%)	(21)	(17.4%)	(23)	(9.1%)
横バイ (変動率ゼロ)	18	15.4%	1	11.1%	14	11.5%	33	13.3%
	(12)	(9.8%)	(1)	(11.1%)	(25)	(20.7%)	(38)	(15.1%)
下落	4	3.4%	1	11.1%	2	1.6%	7	2.8%
	(109)	(89.3%)	(7)	(77.8%)	(75)	(62.0%)	(191)	(75.8%)
合計	117	100%	9	100%	122	100%	248	100%
	(122)		(9)		(121)		(252)	

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2013年(2012年)の基準地価が2012年(2011年)より上昇した地点を、
横バイとは2012年(2011年)と同価格の地点を、
下落とは2012年(2011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、大和市を表すが、ここでは都心5区に含まれる渋谷区を除いて集計している。

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	2013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	6月	9月	12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%	7.0%	6.7%	6.5%	6.3%	6.1%
	渋谷	6.0%	6.0%	2.3%	1.4%	0.8%	1.3%	2.6%	6.8%	6.2%	6.4%	4.5%	4.3%	2.6%	2.0%	1.4%
	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%	3.8%	3.5%	3.2%	3.3%
	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%	7.0%	8.5%	7.3%	8.5%	7.9%
	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%	7.1%	6.0%	4.7%	4.6%	4.3%
	虎ノ門	7.7%	8.7%	7.4%	6.4%	4.3%	3.7%	3.7%	8.9%	10.2%	8.1%	6.5%	6.1%	5.7%	4.5%	4.7%
	西新宿	3.9%	9.7%	6.5%	2.3%	1.3%	1.7%	3.6%	8.1%	9.1%	10.2%	8.8%	8.2%	8.6%	8.4%	7.3%
	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%	6.8%	5.5%	5.0%	6.6%	5.7%
	後楽(注4)	6.3%	5.3%	4.3%	3.8%	4.4%	2.0%	3.9%	6.1%	10.0%	10.0%	5.7%	5.7%	5.2%	3.9%	3.9%
	池袋西口	7.0%	5.2%	3.6%	3.7%	3.0%	3.7%	2.5%	6.5%	6.2%	7.6%	9.2%	9.0%	8.9%	7.4%	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%	4.4%	4.4%	4.1%	3.9%	3.6%
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%	11.4%	11.6%	11.9%	13.6%	15.8%
	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%	8.4%	9.2%	7.4%	6.3%	6.1%
	五反田	3.8%	3.7%	5.3%	3.4%	2.9%	1.5%	1.8%	6.7%	10.4%	8.4%	10.7%	11.4%	10.5%	9.9%	10.1%
	目黒	2.6%	11.9%	4.2%	0.7%	0.3%	1.6%	7.2%	9.2%	13.1%	7.6%	8.5%	6.0%	5.1%	3.9%	3.4%
	大森	7.1%	4.1%	5.0%	7.8%	3.6%	1.5%	2.1%	4.9%	7.4%	7.7%	8.7%	8.1%	9.6%	8.8%	7.7%
	蒲田	6.1%	8.1%	4.9%	4.9%	3.6%	1.6%	2.7%	5.9%	11.7%	7.6%	8.3%	5.7%	7.2%	6.7%	6.8%

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%	7.5%	7.1%	6.8%	6.5%	6.3%
	札幌市	-	13.7%	11.1%	9.3%	8.4%	7.4%	9.1%	10.1%	11.1%	10.2%	8.3%	8.0%	7.9%	7.9%	7.9%
	仙台市	-	11.9%	11.3%	8.8%	8.0%	8.0%	11.5%	18.0%	19.7%	13.2%	12.0%	11.7%	11.0%	10.9%	10.5%
	金沢市	16.4%	17.7%	19.5%	17.2%	15.7%	14.9%	18.0%	24.3%	23.5%	19.9%	17.7%	17.4%	16.3%	16.3%	15.4%
	横浜市	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.2%	9.7%	9.2%	9.0%	8.4%
	名古屋市	7.9%	8.1%	7.9%	6.8%	5.6%	6.0%	8.0%	12.4%	13.8%	12.5%	11.3%	9.9%	9.8%	9.9%	10.3%
	京都市	12.1%	12.9%	10.1%	7.8%	5.3%	6.0%	7.8%	10.1%	11.4%	9.9%	8.2%	7.8%	7.2%	7.5%	7.6%
	大阪市	10.3%	10.3%	9.3%	7.3%	5.8%	5.0%	6.6%	10.1%	11.4%	10.7%	9.4%	10.3%	10.0%	9.9%	9.4%
	神戸市	15.8%	15.8%	16.3%	13.5%	11.5%	11.0%	11.4%	12.6%	15.3%	14.6%	9.8%	10.2%	10.1%	10.0%	10.4%
	広島市	10.1%	12.7%	12.9%	12.3%	10.1%	10.3%	11.5%	13.6%	14.3%	12.8%	11.2%	10.9%	10.6%	9.7%	9.4%
	高松市	12.9%	17.6%	16.3%	14.9%	14.0%	16.0%	14.1%	17.7%	19.2%	17.3%	18.0%	17.8%	17.0%	17.2%	16.5%
	福岡市	10.6%	11.2%	10.0%	8.8%	7.3%	7.6%	9.4%	13.9%	14.1%	12.5%	10.6%	10.0%	9.6%	9.5%	9.2%

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)

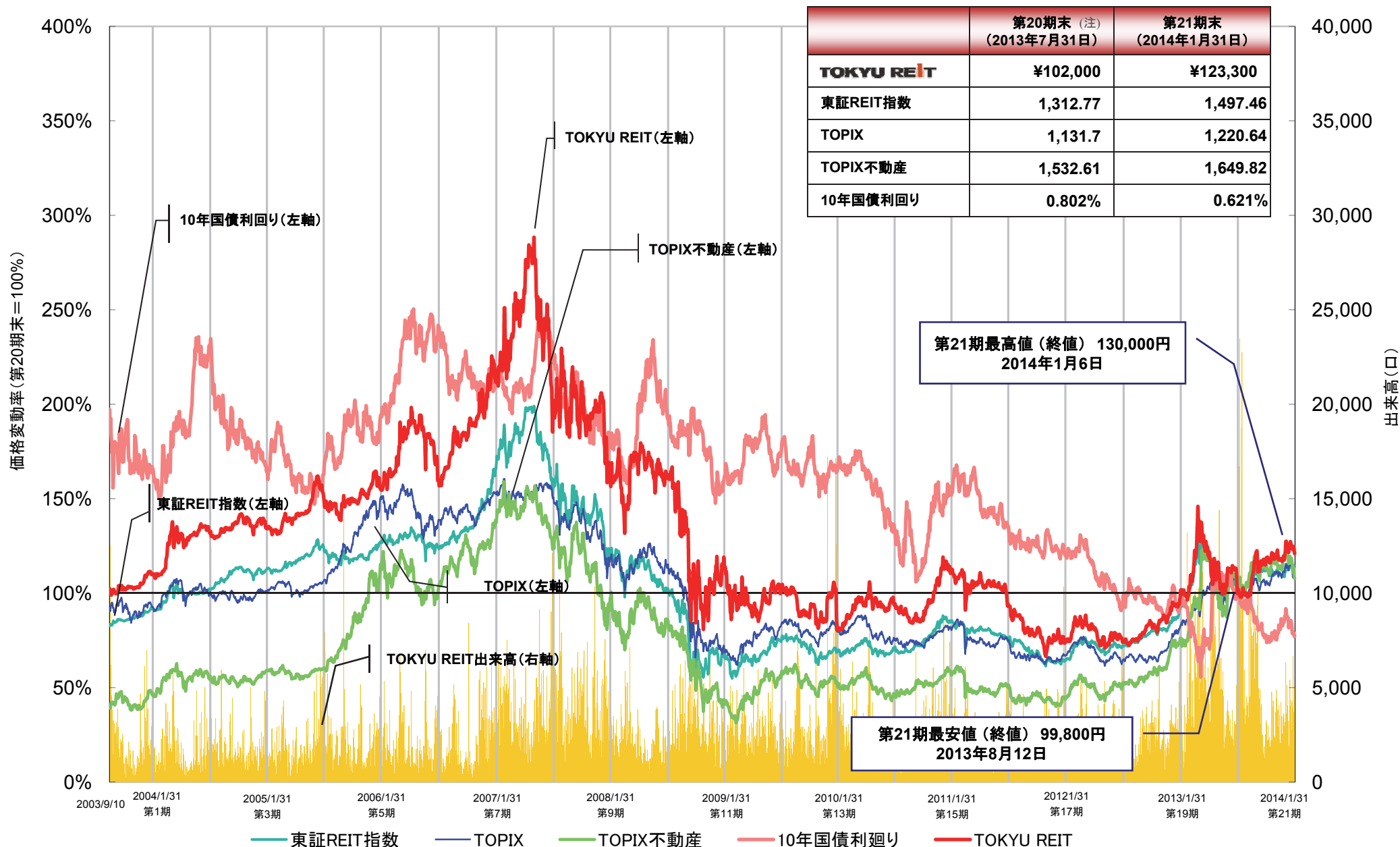
区分		2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年			
		12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	3月	6月	9月
東京都心 5区地域	5区	16,610	15,930	15,440	14,770	15,160	17,160	18,140	15,980	14,500	13,470	12,700	12,630	12,740	12,650	12,450
	渋谷	19,920	20,400	19,330	17,230	19,120	21,720	23,600	19,250	15,990	15,670	16,240	17,760	16,080	16,130	15,250
	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	15,090	15,500	15,580	15,780	16,400
	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	9,800	9,770	10,160	10,080	10,420
	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	13,520	13,500	13,480	13,840	13,940
	西新宿	19,830	18,780	18,780	16,170	18,520	19,800	19,190	16,940	15,790	14,510	13,860	13,070	14,040	13,510	12,760
	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	10,990	11,170	10,870	11,380	11,320
	後楽(注4)	22,000	14,200	11,730	12,950	9,000	14,180	12,930	13,280	14,900	14,430	10,700	11,020	11,770	11,770	12,150
	池袋西口	13,970	13,100	11,990	12,690	14,380	13,380	13,710	12,580	13,040	12,710	12,910	12,560	11,600	11,950	12,810
	池袋東口	15,060	14,260	13,400	13,870	13,700	14,050	14,610	14,000	13,670	14,530	14,330	14,400	14,230	13,940	13,730
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	11,330	11,330	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	12,630	11,920	11,750	11,700	11,700
	五反田	13,780	12,720	12,580	11,450	11,800	13,640	13,510	13,250	12,140	11,480	10,900	10,500	10,690	10,740	10,100
	目黒	16,790	15,990	14,660	16,260	14,570	13,130	16,300	14,450	14,290	14,620	11,570	11,410	12,010	12,180	12,180
	大森	12,030	11,830	12,020	13,090	12,350	11,830	12,240	11,690	10,410	9,690	9,370	9,310	9,450	9,240	9,170
	蒲田	11,200	10,830	9,760	10,910	9,810	10,460	10,790	10,130	10,540	10,070	9,180	10,260	9,450	9,420	9,360
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	12,440	12,350	12,390	12,330	12,180
	札幌市	-	9,100	8,940	8,770	8,840	8,520	8,380	7,950	7,910	7,990	7,970	7,740	7,570	7,670	7,650
	仙台市	-	9,900	9,850	9,860	9,740	9,610	9,520	9,160	8,990	8,890	8,720	8,680	8,560	8,470	8,390
	金沢市	8,960	8,820	8,680	8,350	8,170	8,000	8,090	7,890	7,810	7,590	7,790	7,570	7,460	7,860	7,730
	横浜市	12,120	12,040	11,300	10,950	11,180	11,310	11,840	10,640	10,320	10,200	9,990	10,040	9,920	9,750	9,690
	名古屋市	10,500	10,360	10,200	10,010	10,340	10,080	10,210	10,170	10,120	9,870	9,350	9,370	9,430	9,290	9,440
	京都市	11,380	11,020	10,610	10,730	10,730	10,260	11,070	10,710	10,740	10,780	10,250	9,940	9,880	10,470	10,020
	大阪市	10,870	10,390	9,830	9,530	9,420	9,710	9,840	9,390	9,050	8,730	8,500	8,510	8,530	8,520	8,580
	神戸市	11,400	10,670	10,020	10,050	10,320	10,380	10,150	9,730	9,780	9,260	9,950	9,400	9,600	9,140	9,030
	広島市	10,690	10,270	9,980	9,980	9,680	9,750	9,700	9,560	9,400	9,120	9,130	9,080	9,100	9,060	9,130
	高松市	9,860	9,680	9,620	9,420	9,020	9,200	9,040	8,900	9,040	8,720	8,430	8,350	8,240	8,140	8,160
	福岡市	10,700	10,370	10,150	9,870	9,920	9,920	10,030	9,570	9,410	9,380	9,370	9,330	9,230	9,210	9,180

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20期末=100%)

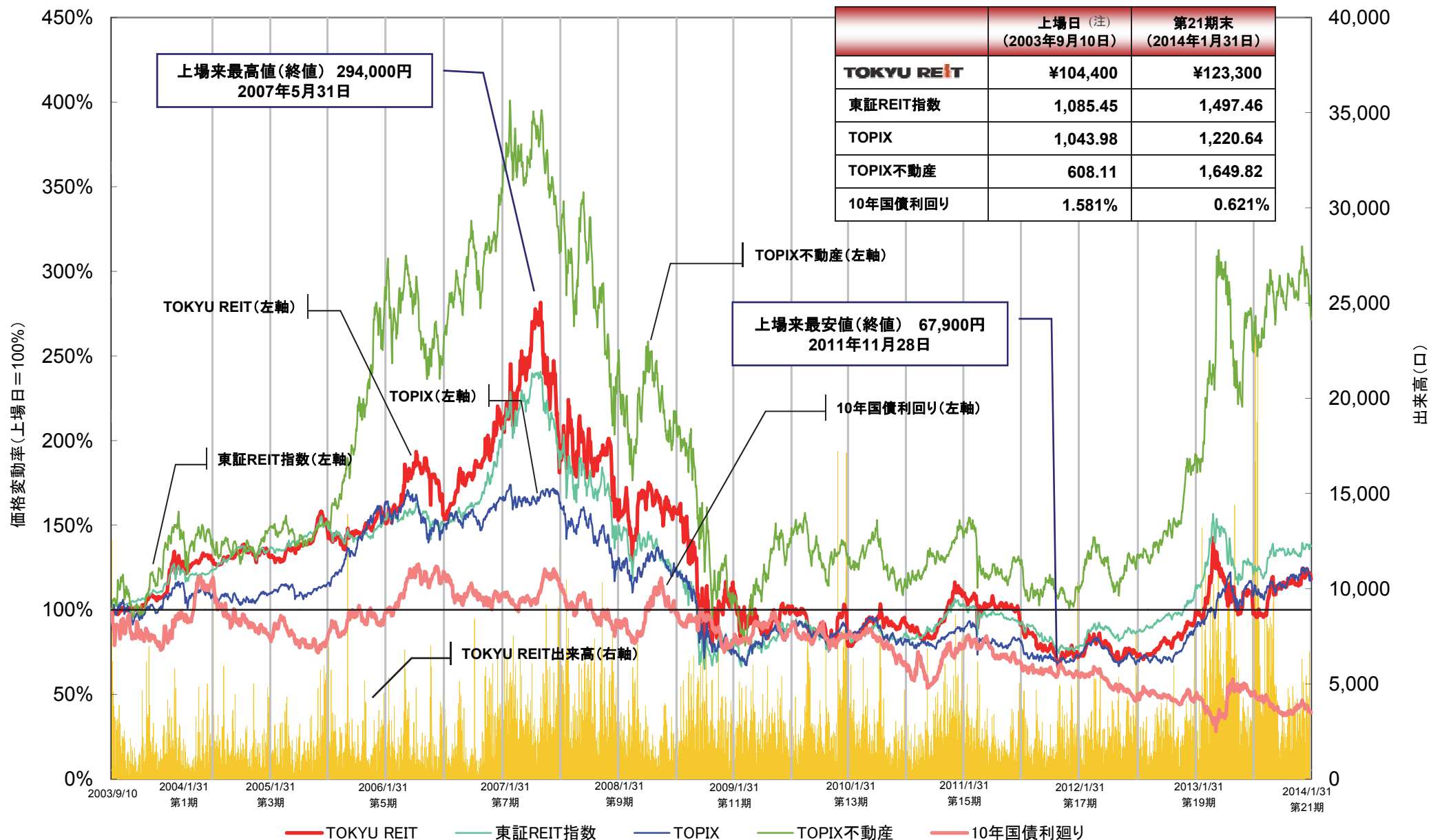


(注)本資料に記載の投資口価格及び出来高は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

2014年3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障するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

投資口価格の推移（上場日＝100%）

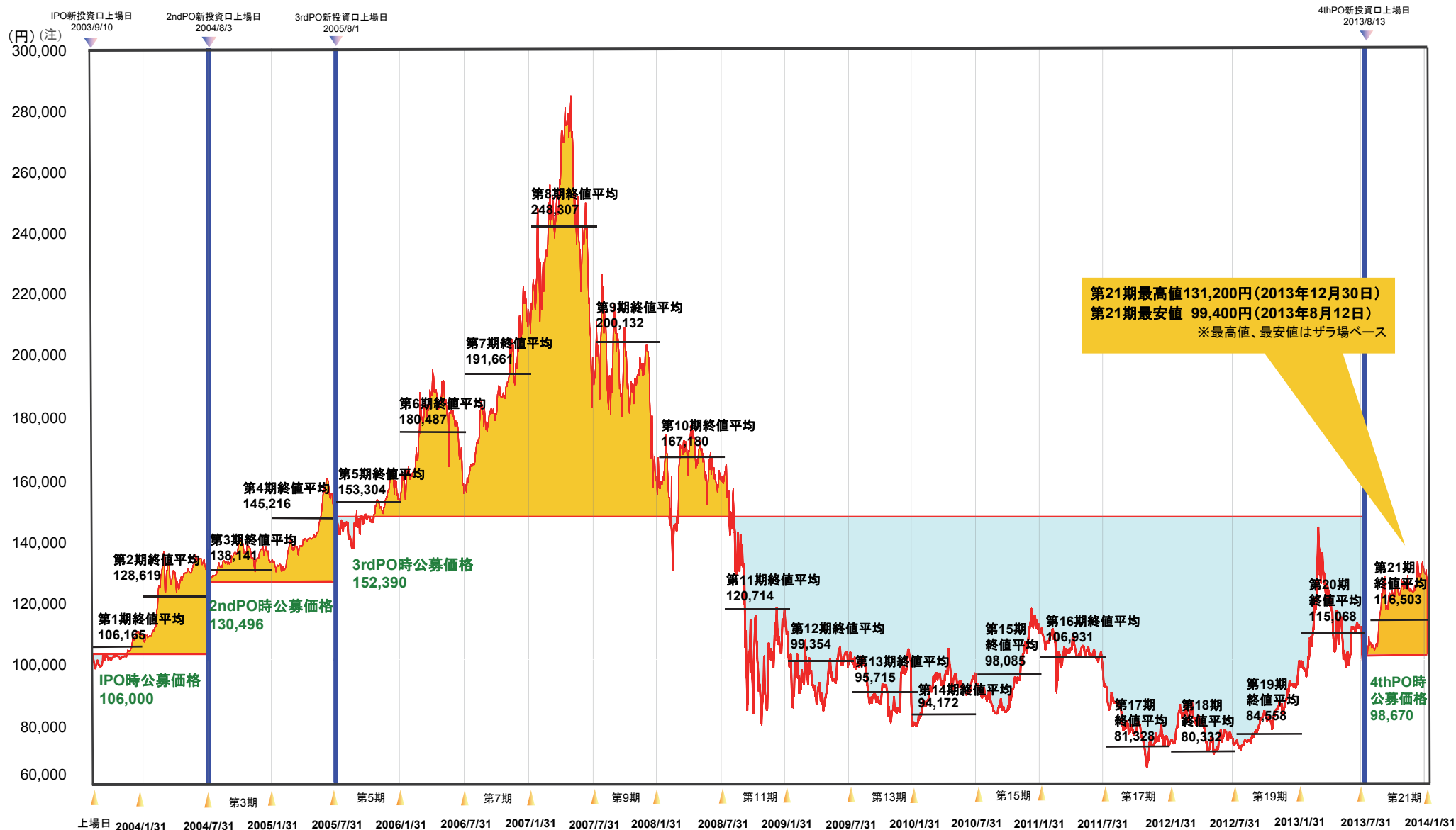


（注）本資料に記載の投資口価格及び出来高は、2014年2月1日に行った投資口分割（5分割）を考慮し、それ以前の数値を修正している。

2014年3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障するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

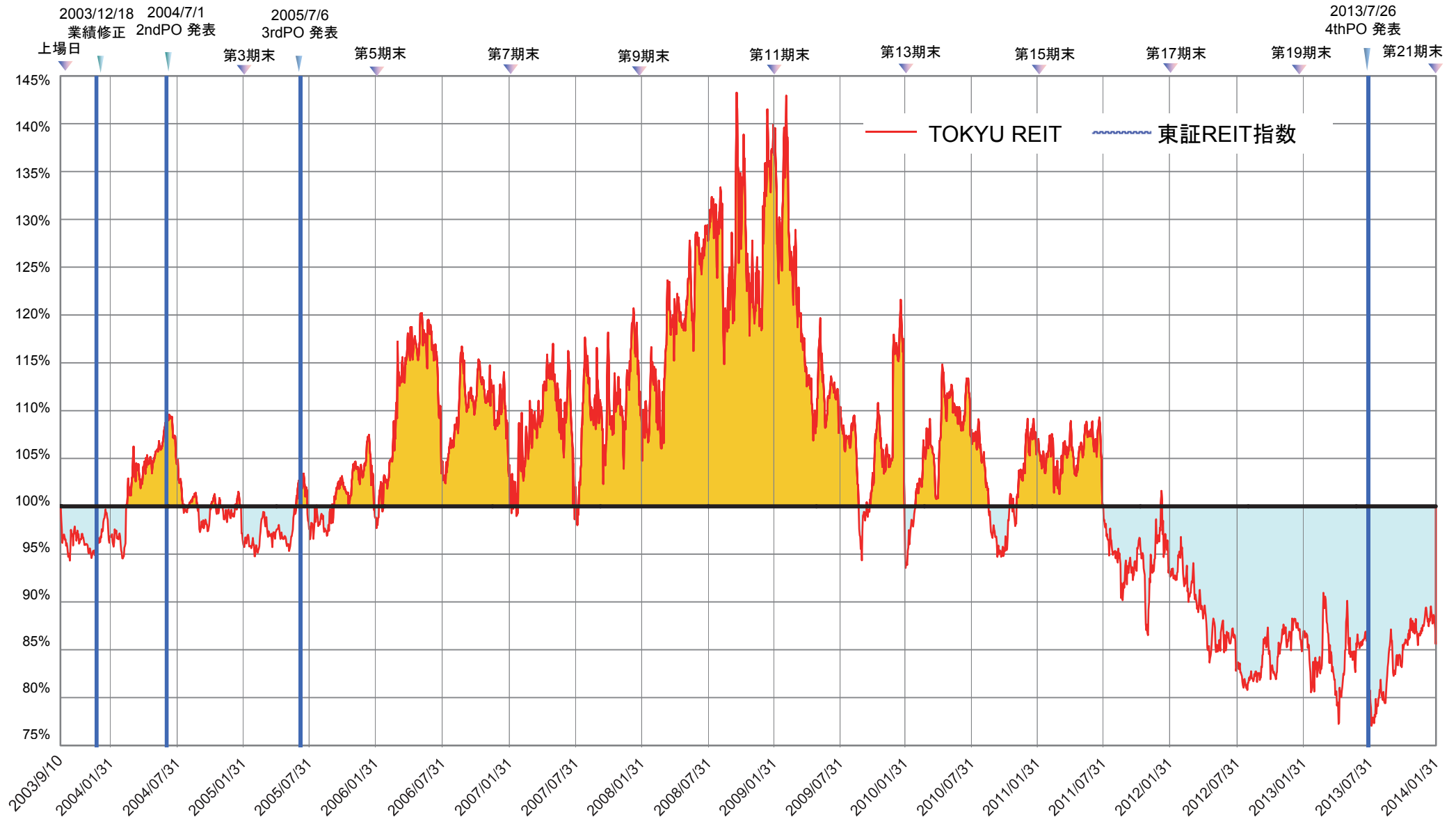
公募価格と投資口価格



(注)本資料に記載の投資口価格及び出来高は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

東証REIT指数と東急REIT投資口価格

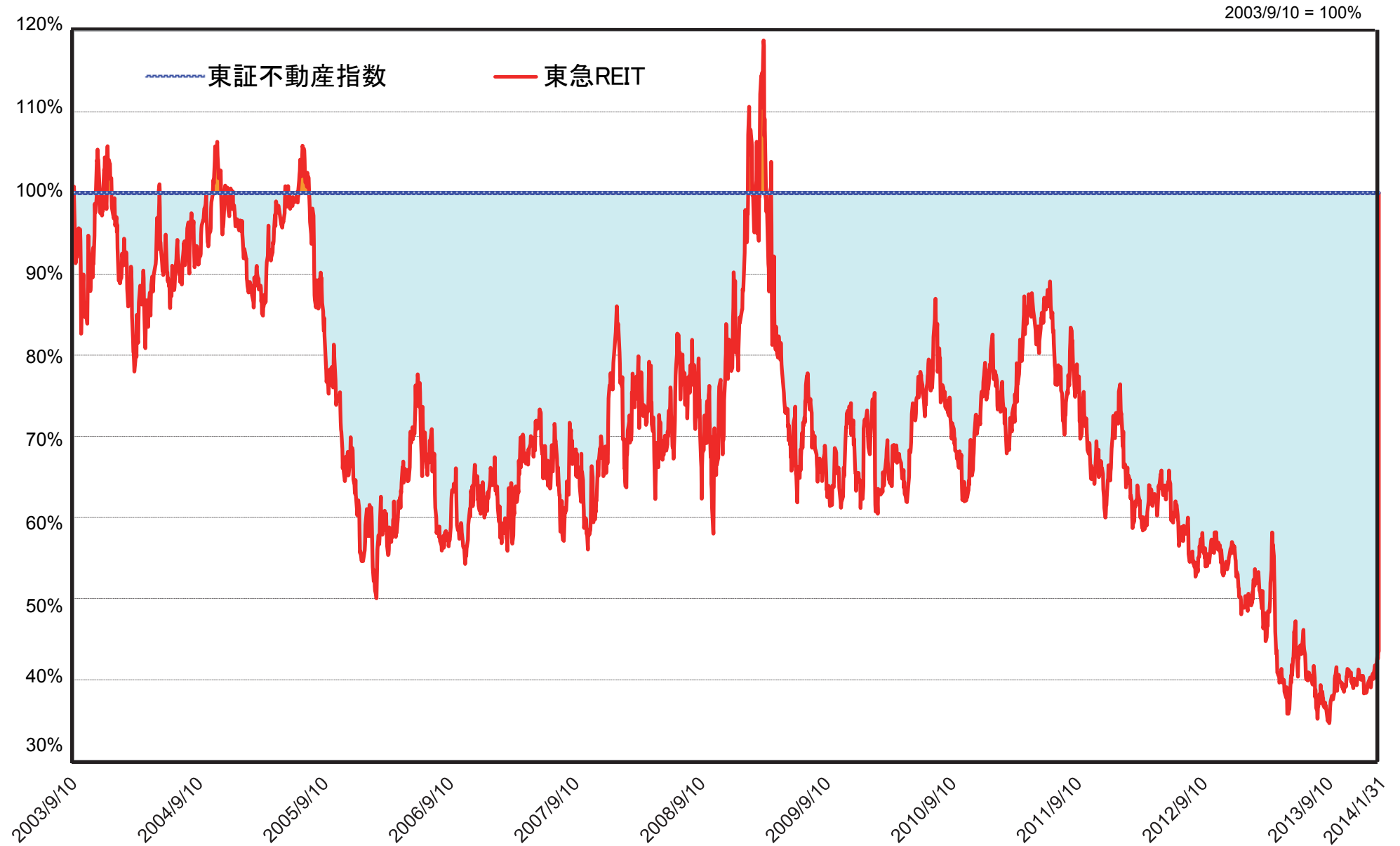
2003/9/10 = 100%



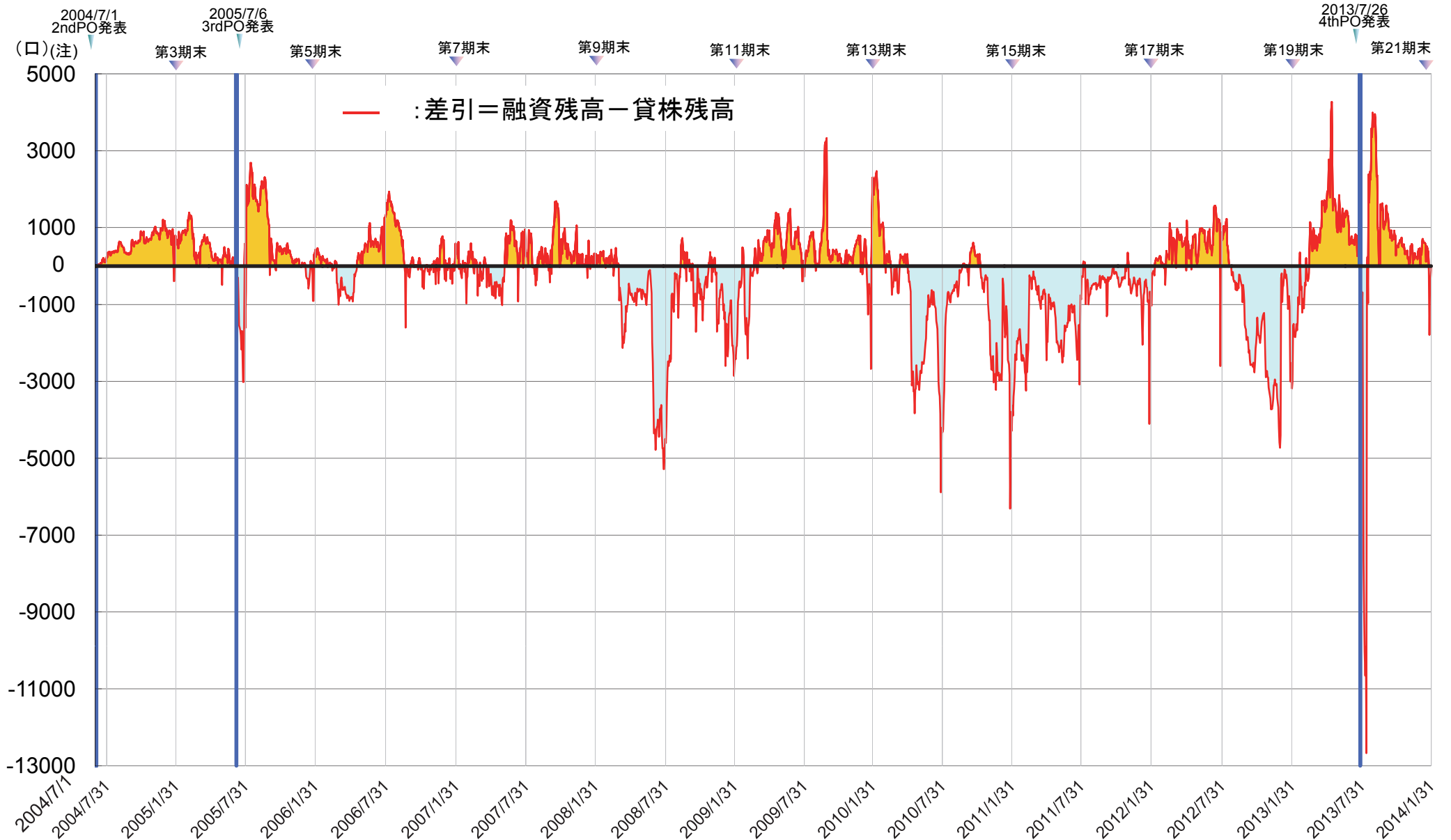
2014年3月13日作成

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



貸借取引



(注)本資料に記載の投資口価格及び出来高は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

2014年3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。

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%	日 93	□ 627.56
第2期 (2004年2月～2004年7月)	39,511	2,884	42,395	14,480	56,875	74.54%	98,000	58.04%	124	458.67
第3期 (2004年8月～2005年1月)	43,909	14,275	58,184	22,961	81,145	71.70%	141,377	57.40%	122	665.12
第4期 (2005年2月～2005年7月)	45,878	12,624	58,502	19,643	78,145	74.86%	142,000	55.03%	122	640.53
第5期 (2005年8月～2006年1月)	51,486	10,692	62,178	12,694	74,872	83.05%	169,275	44.23%	123	608.72
第6期 (2006年2月～2006年7月)	48,697	8,287	56,984	12,241	69,225	82.32%	169,380	40.87%	124	558.27
第7期 (2006年8月～2007年1月)	52,579	13,464	66,043	13,172	79,215	83.37%	169,380	46.77%	124	638.83
第8期 (2007年2月～2007年7月)	90,395	16,245	106,640	8,302	114,942	92.78%	169,380	67.86%	123	934.49
第9期 (2007年8月～2008年1月)	95,085	6,229	101,314	8,376	109,690	92.36%	169,380	64.76%	122	899.10
第10期 (2008年2月～2008年7月)	54,771	5,544	60,315	10,158	70,473	85.59%	169,380	41.61%	124	568.33
第11期 (2008年8月～2009年1月)	72,439	3,127	75,566	9,983	85,549	88.33%	169,380	50.51%	121	707.02
第12期 (2009年2月～2009年7月)	62,992	2,771	65,763	9,216	74,979	87.71%	169,380	44.27%	123	609.59
第13期 (2009年8月～2010年1月)	80,990	2,906	83,896	8,559	92,455	90.74%	169,380	54.58%	120	770.46
第14期 (2010年2月～2010年7月)	60,513	2,054	62,567	14,021	76,588	81.69%	169,380	45.22%	123	622.67
第15期 (2010年8月～2011年1月)	64,090	1,947	66,037	21,374	87,411	75.55%	169,380	51.61%	122	716.48
第16期 (2011年2月～2011年7月)	53,075	1,908	54,983	22,143	77,126	71.29%	169,380	45.53%	122	632.18
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
第19期 (2012年8月～2013年1月)	59,980	1,650	61,630	19,741	81,371	75.74%	169,380	48.04%	123	661.55
第20期 (2013年2月～2013年7月)	125,820	3,512	129,332	23,751	153,083	84.48%	169,380	90.38%	123	1,244.58
第21期 (2013年8月～2014年1月)	127,591	23,579	151,170	9,540	160,710	94.06%	193,611	83.01%	122	1,317.30
合計(注)	1,388,451	142,688	1,531,139	309,727	1,840,866	83.17%	161,804	1,137.71%	2,548	722.47

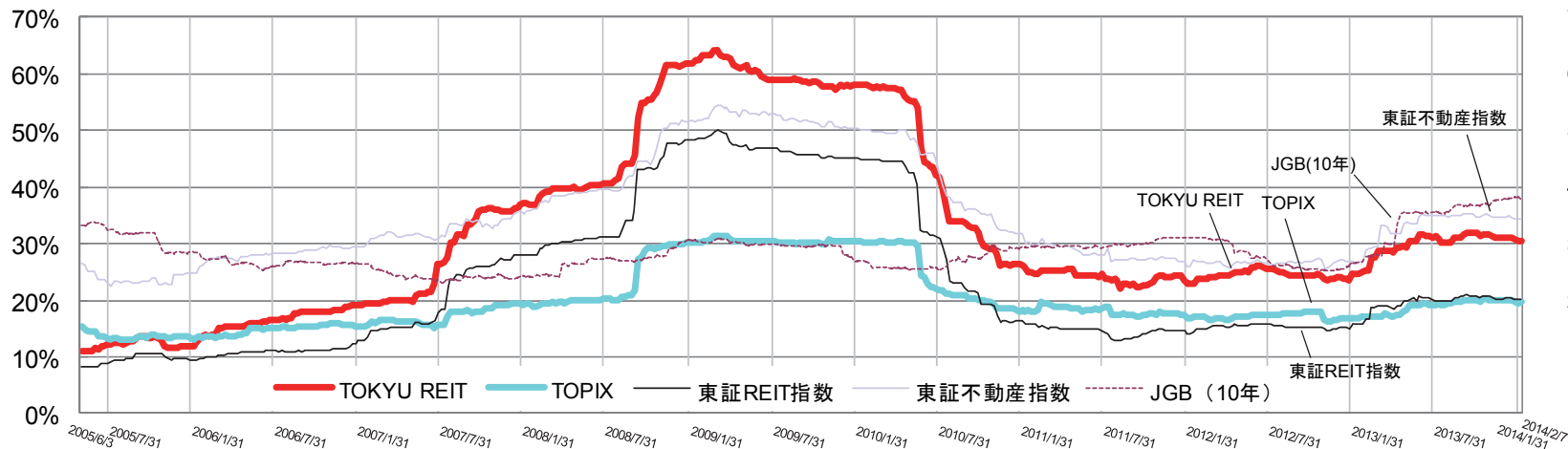
(注)上場(2003年9月10日)来の数値を示す。

* 2014年2月1日をもって投資口を5分割しているが、数値の換算等の修正は行っていない。

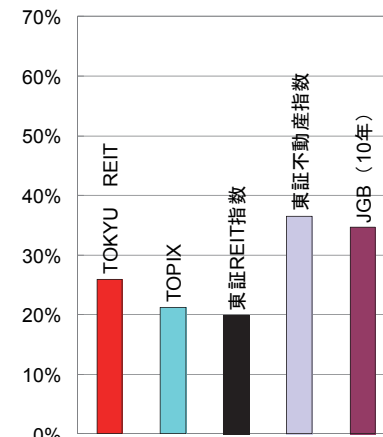
ボラティリティとベータ

TOKYU REIT 他各指数のボラティリティ

<90週間移動平均>

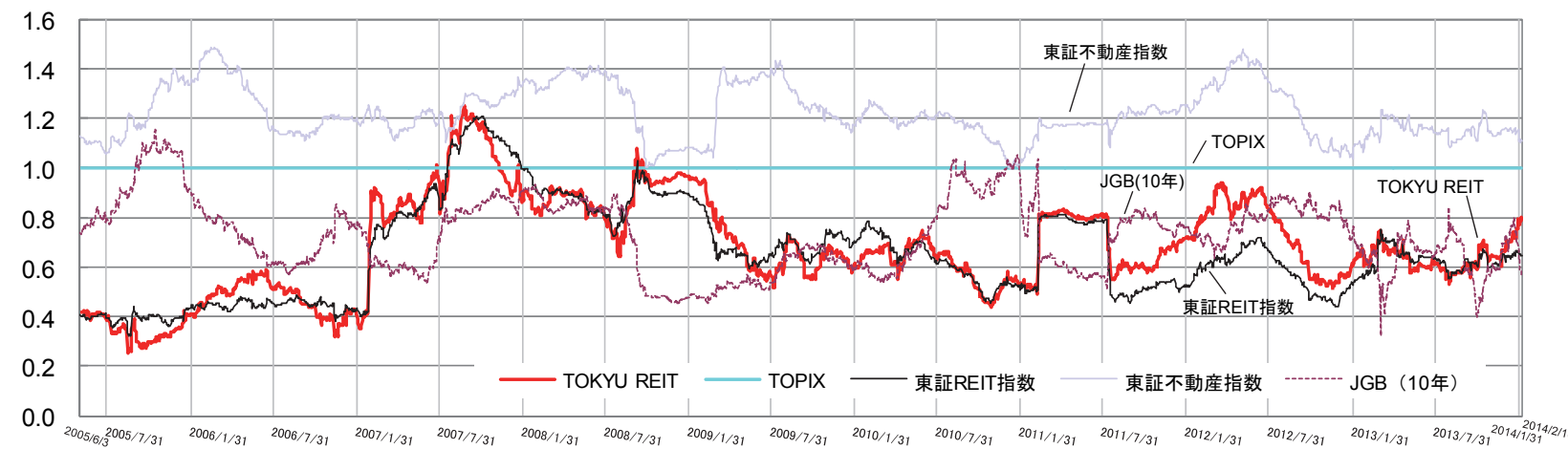


<5年間 : 2014/2/10現在>

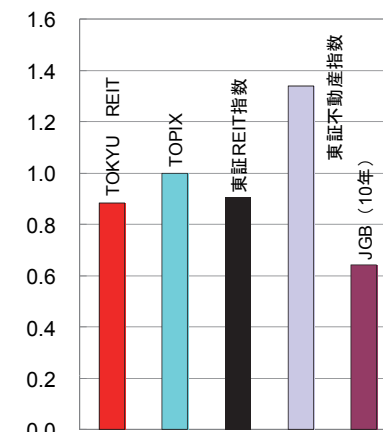


TOKYU REIT 他各指数のベータ値

<90週間移動平均>



<TOKYU REIT上場来>



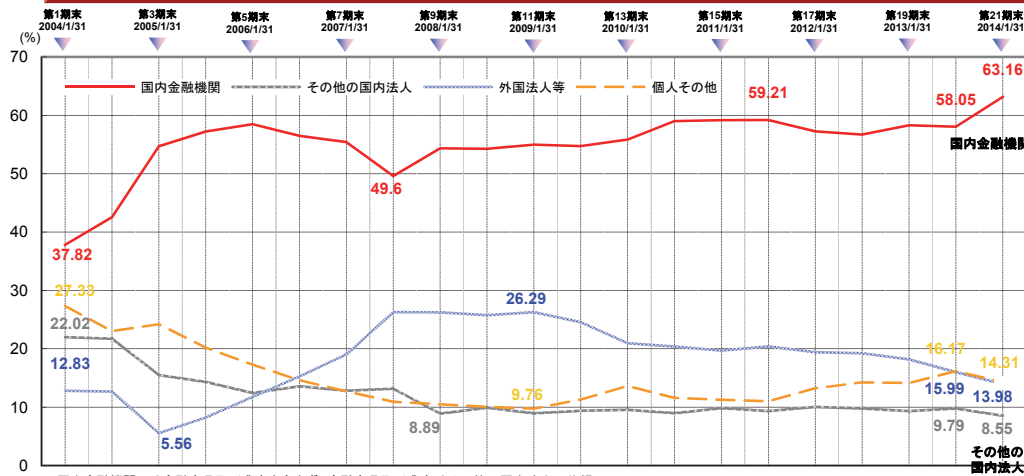
出所 : ブルームバーグをもとに、東急REIMが作成

2014年3月13日作成

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

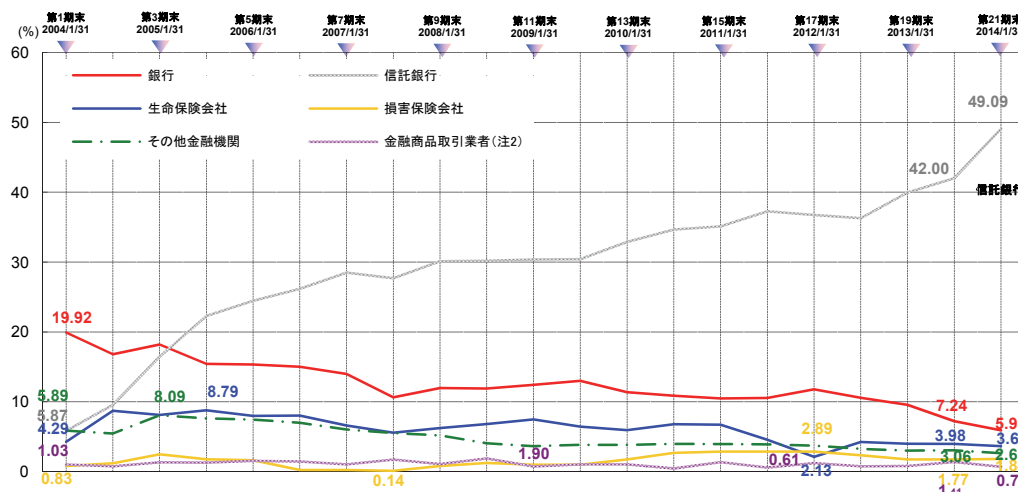
投資主構成(補足)

各属性別保有投資口比率



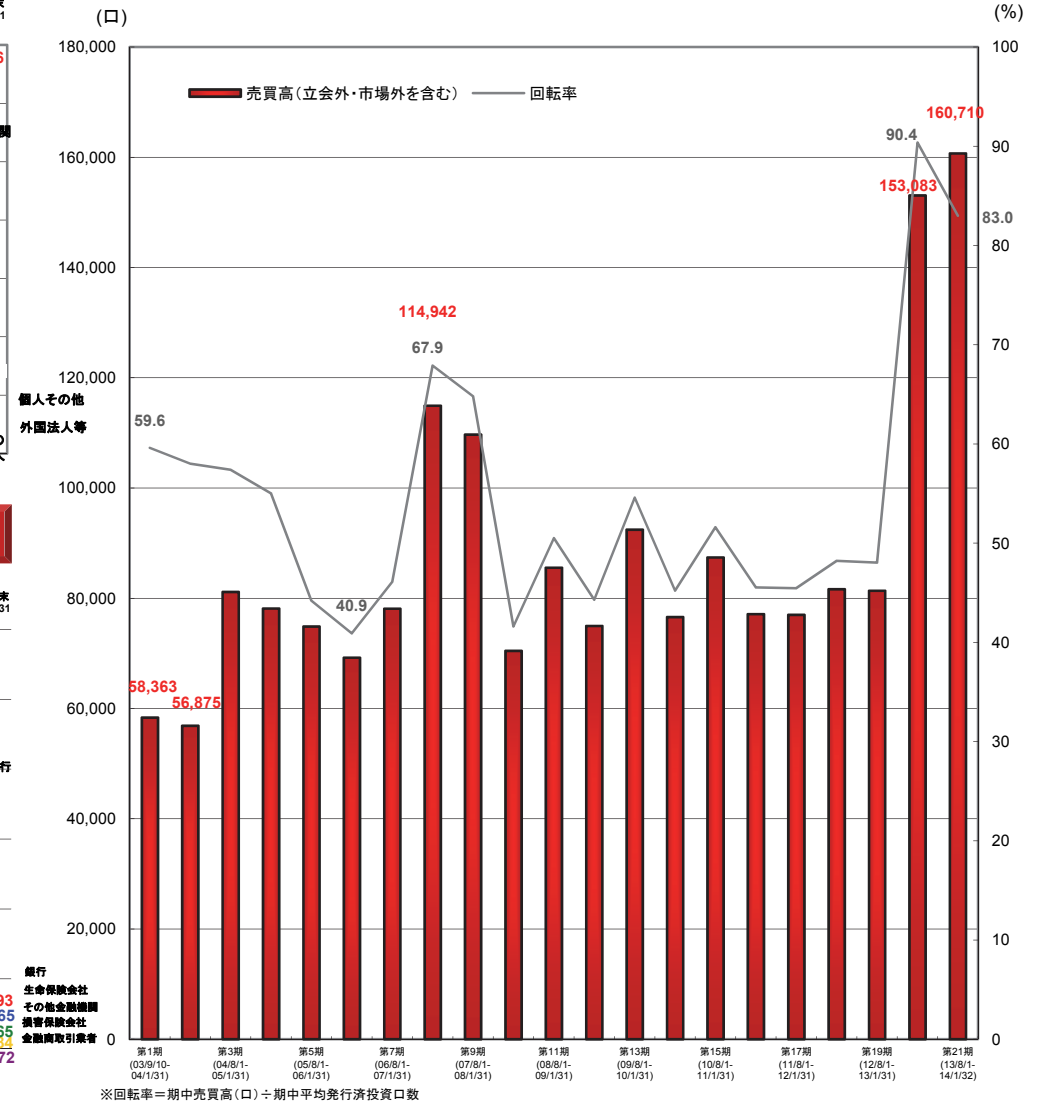
※国内金融機関には金融商品取引業者を含まず、金融商品取引業者はその他の国内法人に分類。
※小数点以下の数値の取り扱いにより、各期末の合計が100%にならないことがある。

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)÷期中平均発行済投資口数

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	第21期	第22期	第23期	累計
		実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	
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	241,383	248,446	281,190	281,190	6,065,416
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	190,856	208,348	246,228	244,367	245,135	4,982,876
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	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	462,774	449,731	494,674	525,557	526,325	11,829,370
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	462,774	449,731	494,674	525,557	526,325	11,048,292
一口当り報酬(注1)	(円)	387	835	559	639	619	848	725	889	683	732	773	704	635	522	525	566	571	552	546	531	506	538	538	14,423
一口当り報酬(インセンティブ報酬を除く)(注1)	(円)	387	611	494	568	551	576	613	663	683	732	773	704	635	522	525	566	571	552	546	531	506	537	538	13,384
DPU(注1)	(円)	1,898	2,846	2,609	2,760	2,836	4,432	2,836	2,885	3,073	3,312	3,257	3,101	15,889	2,520	2,409	2,648	2,621	2,341	2,229	2,404	2,565	2,500	2,500	76,470
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	4.9	4.4	3.9	21.5	21.5	18.9
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	4.9	4.4	3.9	21.5	21.5	17.5
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	192,709	218,566	224,650	224,650	201,815
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	0.47	0.45	0.47	0.46	0.54
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	0.47	0.45	0.47	0.46	0.50

インセンティブ報酬控除前DPU(一口当たり分配金)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21期	第22期	第23期	第2期～23期
		実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	予想	
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	0	0	0	781
一口当りインセンティブ報酬額(注1)	(円)	0	224	65	70	67	271	111	226	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149
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	195,520	977,600	977,600	5,242,800
DPU(注1)(注2)	(円)	2,425	2,846	2,609	2,760	2,836	4,432	2,836	2,885	3,073	3,312	3,257	3,101	15,889	2,520	2,409	2,648	2,621	2,341	2,229	2,404	2,565	2,500	2,500	3,390
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	-0.90	-0.09	0.58	0.30	0.28	3.62
インセンティブ報酬控除前DPU(注1)(注2)	(円)	2,425	3,070	2,674	2,830	2,903	4,703	2,947	3,111	3,073	3,312	3,257	3,101	15,889	2,520	2,409	2,648	2,621	2,341	2,229	2,404	2,565	2,500	2,500	3,437
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	-0.90	-0.09	0.58	0.30	-1.69	3.79

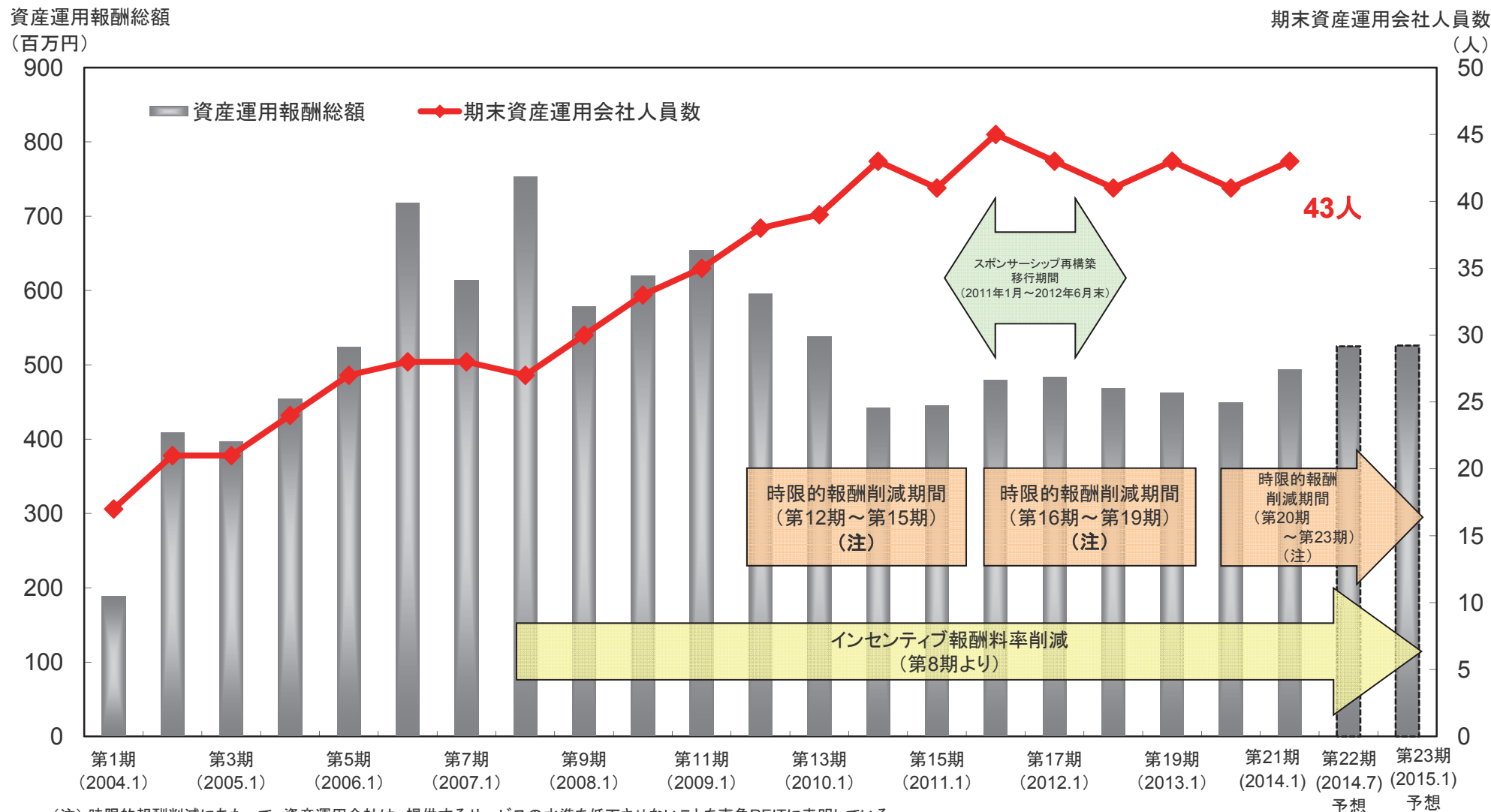
(注1)2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

(注2)第1期DPUは184日換算

*第12期以降は、資産運用報酬の時的削減による減額後の報酬額を記載している。

資産運用報酬総額と資産運用会社人員数

※報酬総額の減少にも拘らず、資産運用サービスのクオリティを向上させる。

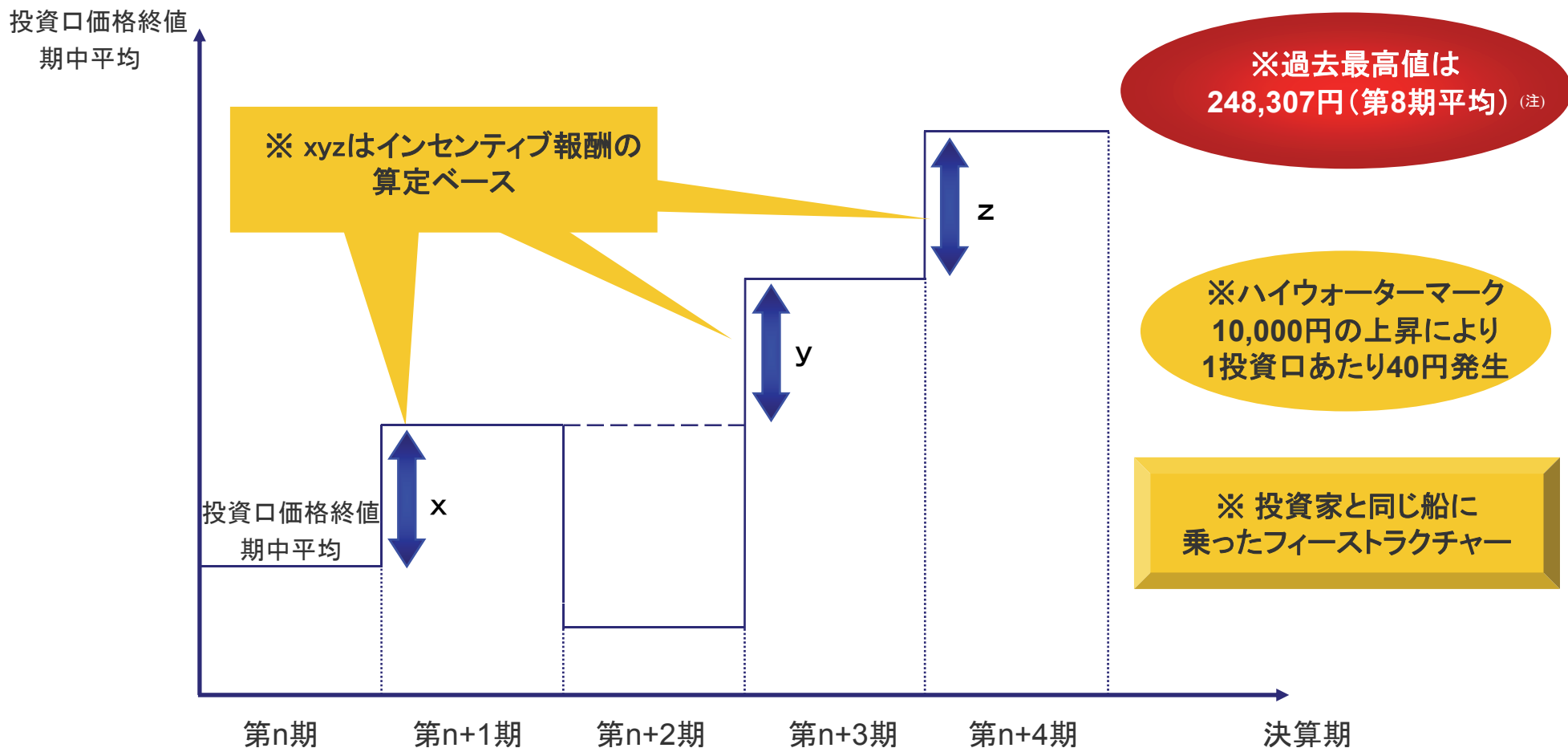


(注) 時限的報酬削減にあたって、資産運用会社は、提供するサービスの水準を低下させないことを東急REITに表明している。

※コメントは東急REIM

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



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

(注)本資料に記載の投資口価格及び出来高は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

※コメントは東急REIM

インセンティブ報酬の推移

投資口価格終値平均とインセンティブ報酬の推移
(ハイ・ウォーターマーク)

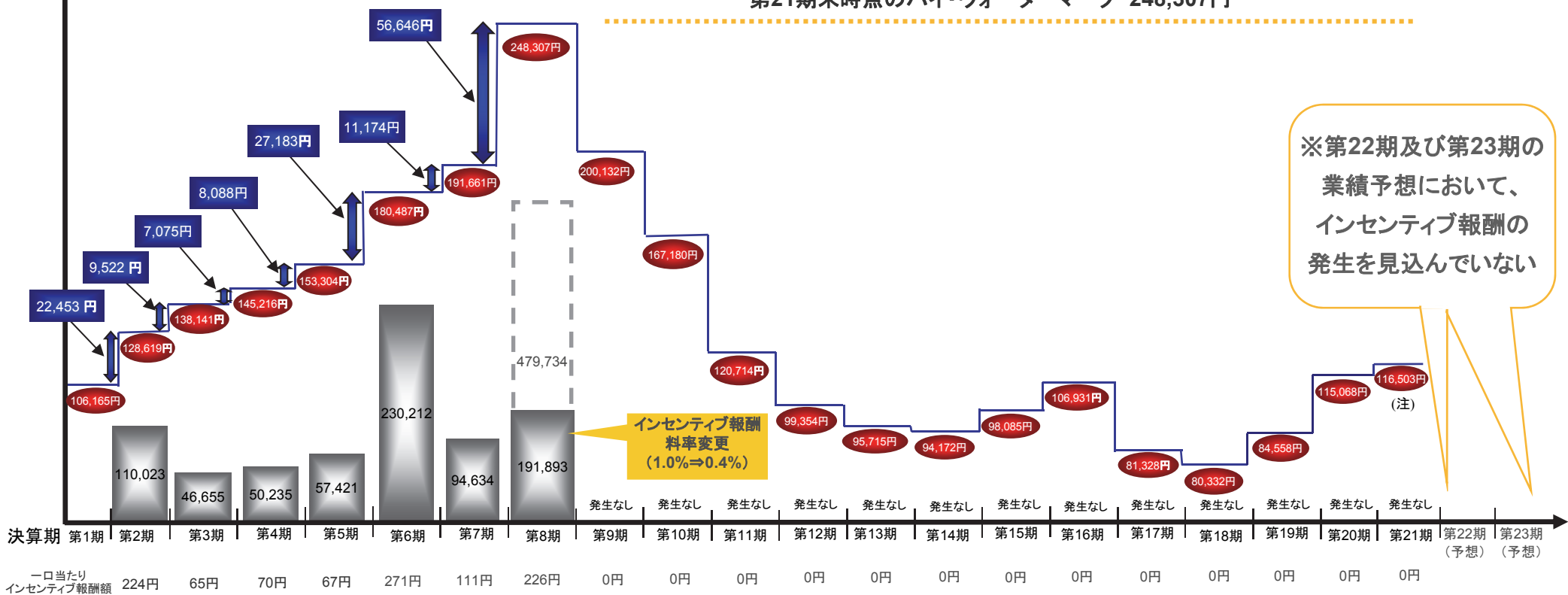
投資口価格

- 投資口価格終値平均(円)
- インセンティブ報酬対象額(円)
- インセンティブ報酬総額(千円)

※248,307円に戻るまで
インセンティブ報酬の発生はない

第21期末時点のハイ・ウォーターマーク 248,307円

※第22期及び第23期の
業績予想において、
インセンティブ報酬の
発生を見込んでいない



一口当たり
インセンティブ報酬額

(注)本資料に記載の投資口価格等は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

2014年3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。

※コメントは東急REIM

TOKYU REIT

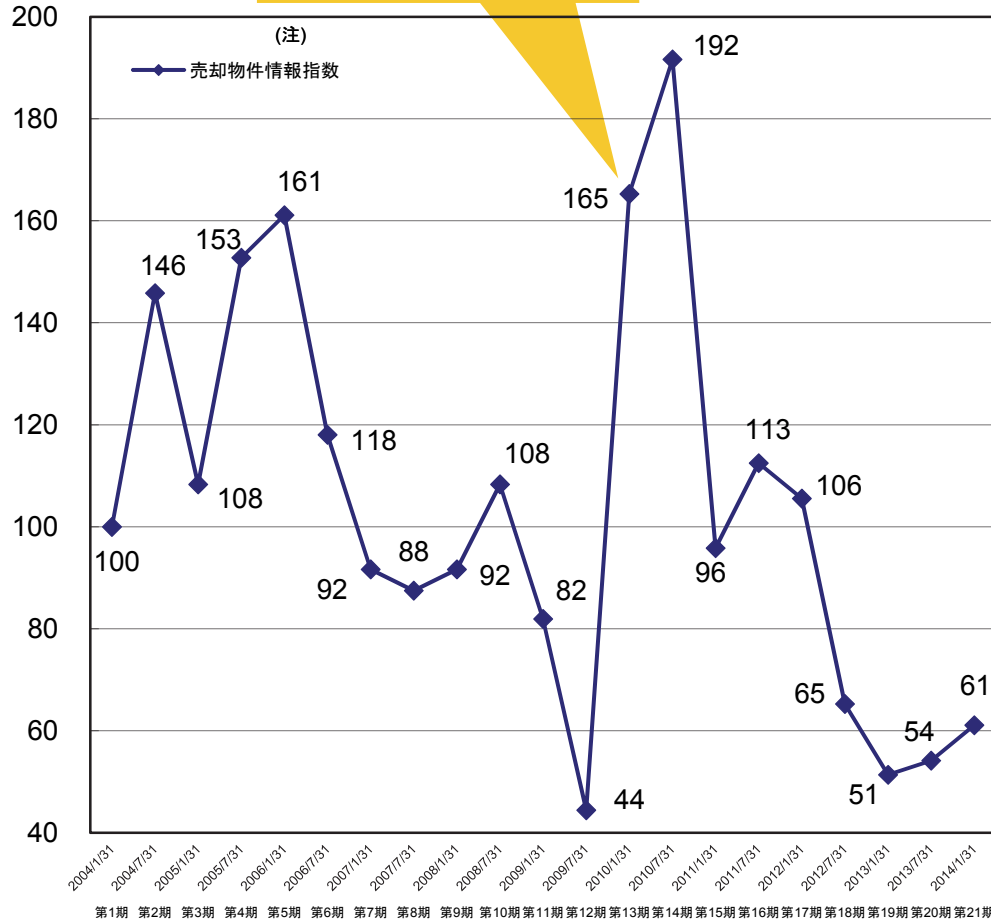
Appendix

(2) その他

売却物件情報と検討率

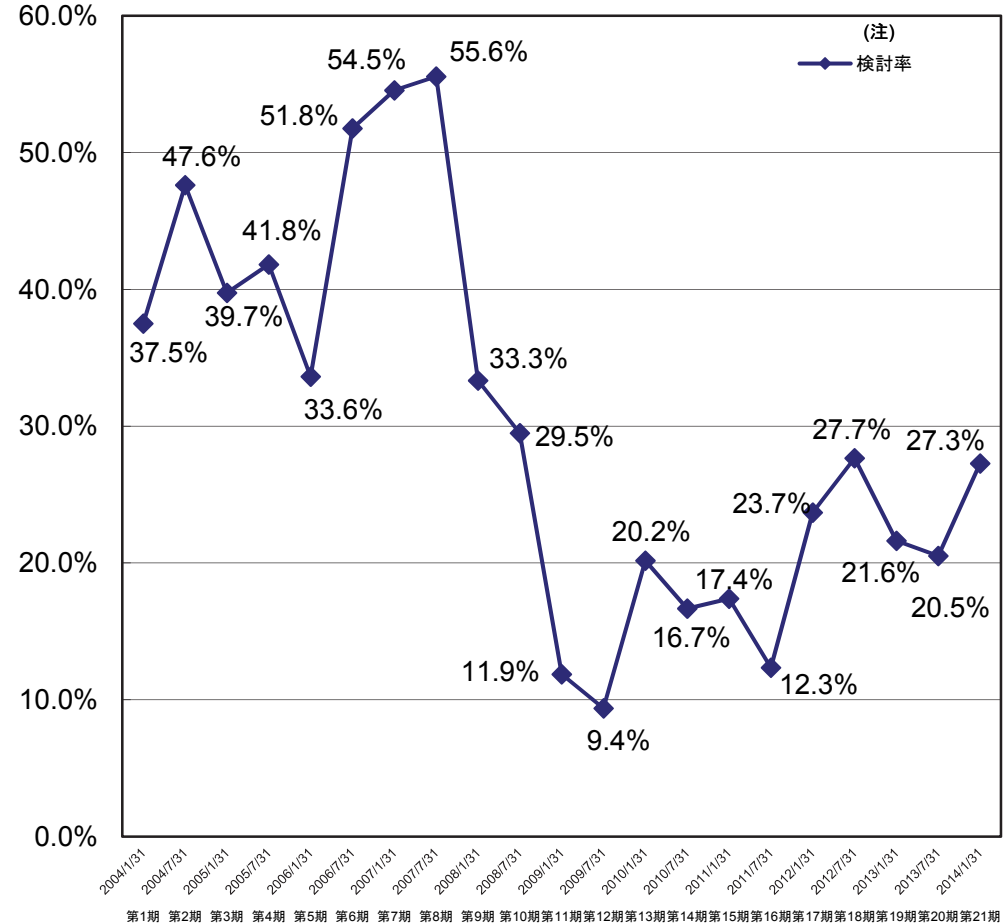
売却物件情報

※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

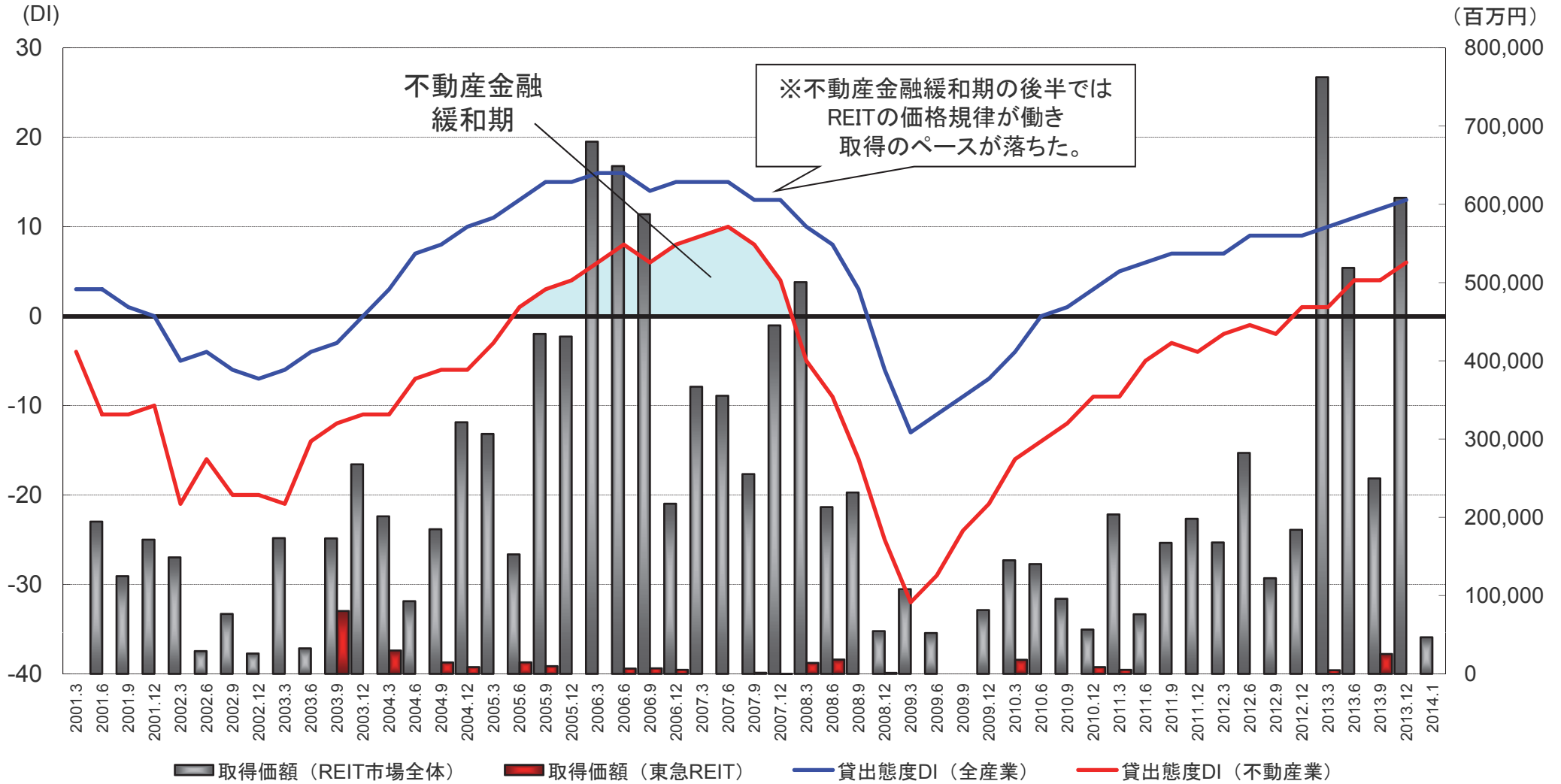
売却物件情報に対する検討率



(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

物件取得のタイミングとペース (REIT市場全体vs東急REIT)

※東急REITは、不動産金融緩和期には取得のスピードをゆるめた。

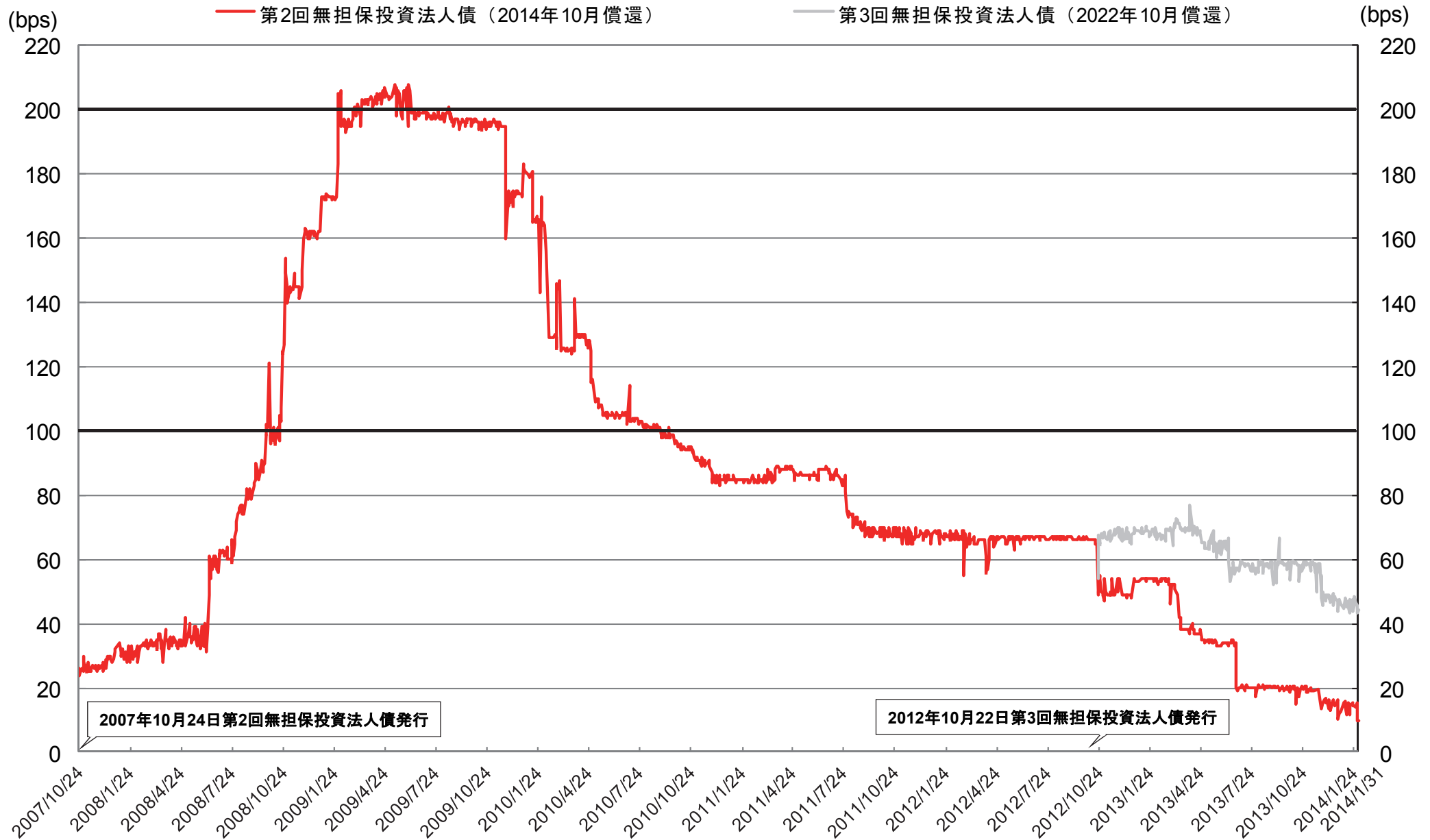


* 取得価額は、横軸に記載された月を含む前3ヶ月間(例: "2008.6"→2008年4月～同6月)に取得した物件の取得価額合計を示す。
 (ただし、"2014.1"は2014年1月1日～2014年1月31日までの実績)

※コメントは東急REIM

出所: 日本銀行「短観(業種別計数)」

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:2013年8月1日～2014年1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)
東京急行電鉄株式会社	9,800	5.79%	2013年8月5日	2013年8月12日
野村証券株式会社	13,103	6.70%	2013年9月13日	2013年9月24日
野村証券株式会社	124	0.06%		
NOMURA INTERNATIONAL PLC	412	0.21%		
野村アセットマネジメント株式会社	9,567	4.89%		
朝日火災海上保険株式会社	3,000	1.53%		
三井住友信託銀行株式会社	25,618	13.10%	2013年12月30日	2014年1月9日
三井住友信託銀行株式会社	954	0.49%		
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	19,417	9.93%		
日興アセットマネジメント株式会社	5,247	2.68%		

*第21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>

2014年2月15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
買い	2014/1/29	127,100	メリルリンチ日本証券株式会社 姉川 俊幸	132,000	12ヶ月
中立	2013/9/13	112,200	野村證券株式会社 荒木 智浩	122,600	12ヶ月
アウトパフォーム	2014/1/29	127,100	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 竹内 一史	185,400	12ヶ月
中立	2013/9/19	119,000	大和証券株式会社 住谷 智宏	121,200	N/A
中立	2014/1/10	125,800	SMBC日興証券株式会社 鳥井 裕史	151,000	12ヶ月
中立	2014/1/8	125,800	クレディ・スイス証券株式会社 竹村 淳郎	138,000	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。

日本銀行による不動産投資法人投資口(J - REIT)の買入

1. 概要

- (1) 買入対象
 - ・AA格相当以上のもので、信用力その他に問題のないもの
- (2) 買入方式
 - ・売買成立日数が年間200日以上かつ年間の売買の累計額が200億円以上
- (3) 買入価格
 - ・信託銀行を受託者とし、信託財産として買入れ
 - ・市場の状況に応じ、日本銀行が定める基準に従って受託者が買入を進める。
- (4) 買入額
 - ・取引所での売買高加重平均価格
- (5) 買入限度額
 - ・年間約300億円(2014年末見通し1,700億円)
- (6) 議決権行使
 - ・各銘柄の発行残高の5%以内
- (7) 売却
 - ・指針を日本銀行が定め、信託銀行が行使
 - ・指針を日本銀行が定め、信託銀行が処分

2. これまでの買入結果 (2014年2月28日現在)

2010年12月	22億円	(注)
2011年1月～12月	643億円	(注)
2012年1月～12月	446億円	(注)
2013年1月～12月	299億円	(注)
2014年1月～2月	39億円	(注)
<hr/>		
合計	1,449億円	(注)

出所 : 日本銀行ウェブサイトより東急REIMが作成 (注)推定値

※コメントは東急REIM

新会計基準等への対応について

■新会計基準に対する対応状況

対応する会計基準	対応状況
金融商品の時価等の開示	時価の算定が可能な金融商品(現預金、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金の一部)の時価情報等を第14期(2010年7月期)より開示
賃貸等不動産の時価等の開示	従前より公表している期末算定価額を正常価格(時価)として、第14期(2010年7月期)より開示
資産除去債務	第15期(2011年1月期)より適用
セグメント情報の開示	「オフィスビル賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとして、第15期(2011年1月期)より適用
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準	第17期(2012年1月期)の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より適用

■フリーレント契約の会計処理

東急REITは、現金ベースで収益を計上(第1～21期決算、第22期及び第23期予想)

*いわゆるフリーレント契約のうち、フリーレント期間(a)の後、一定の解約不能期間(b)を設ける賃貸契約に対しては、

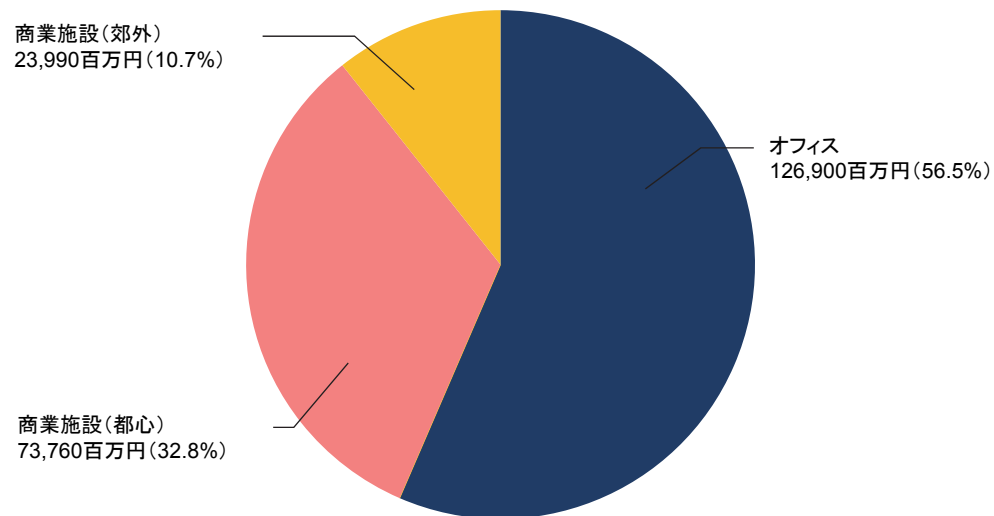
- ・フリーレント期間終了後に実際に収受した賃料を当該賃料発生期間に収益計上する方法(現金ベース)
- ・契約賃料総額を当該期間全体((a)+(b))で按分計上する方法

の二通りの会計処理方法が存在

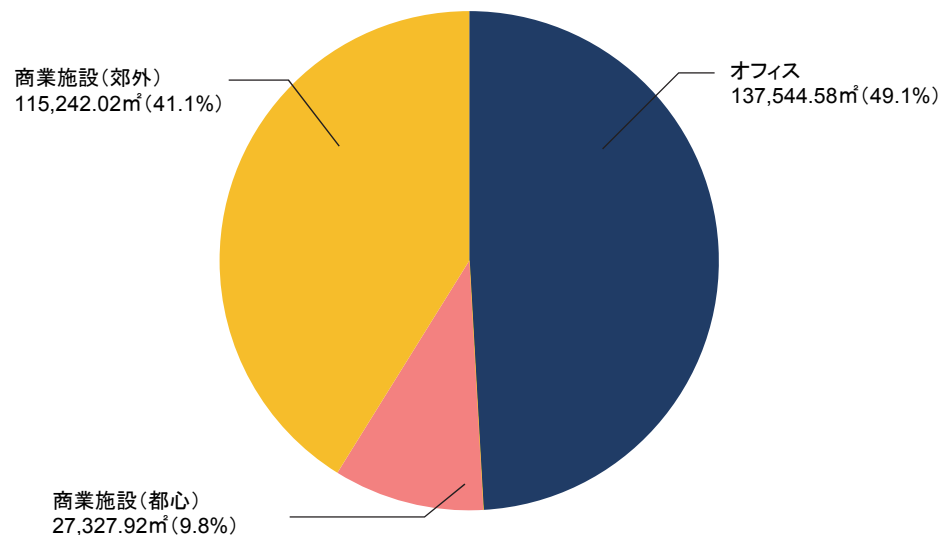
※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

セグメント別各指標貢献度

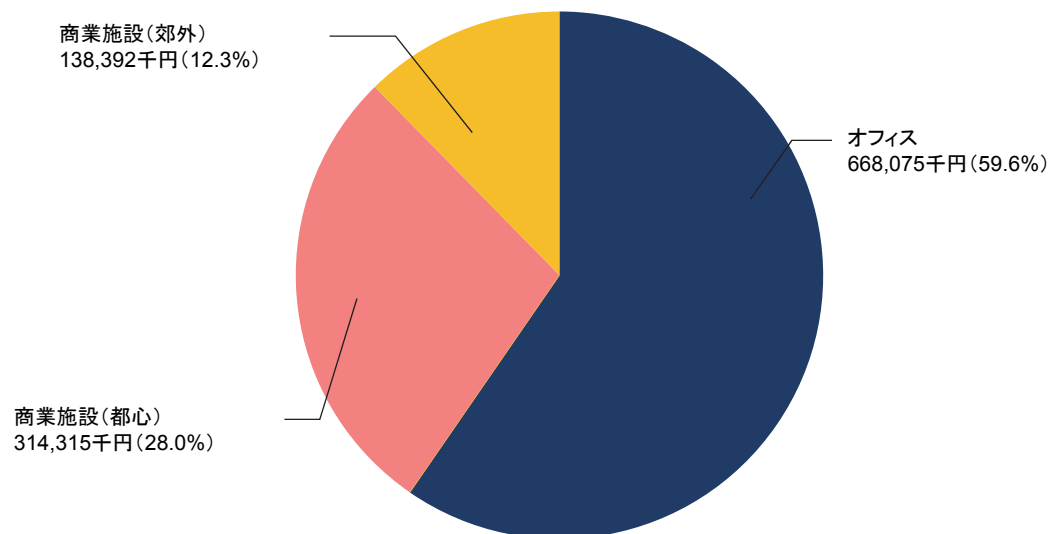
期末算定価額



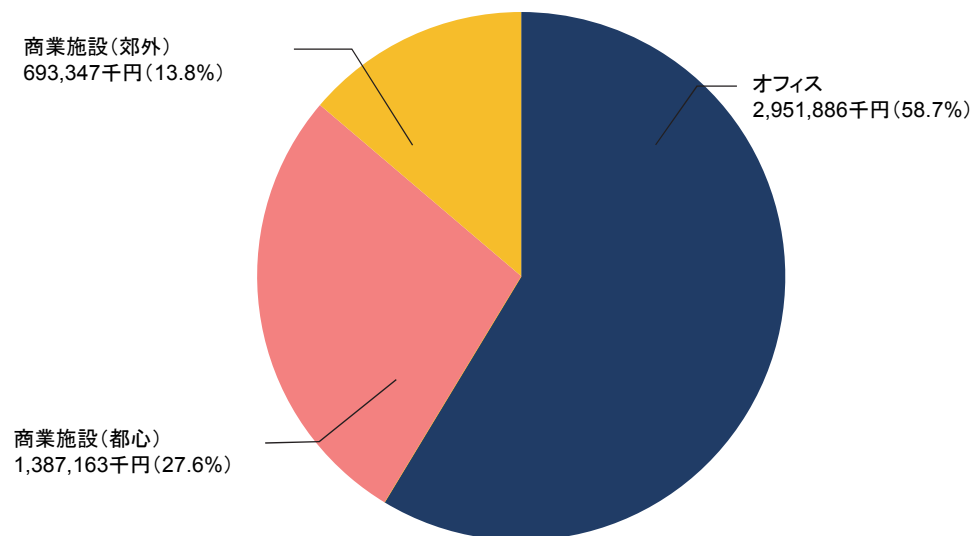
賃貸可能面積



月額賃料

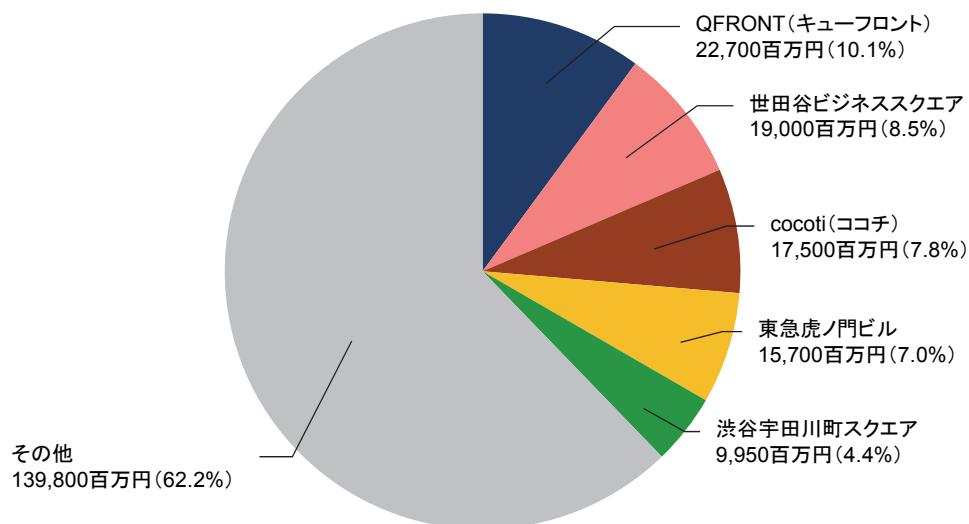


減価償却費控除前利益 (NOI)

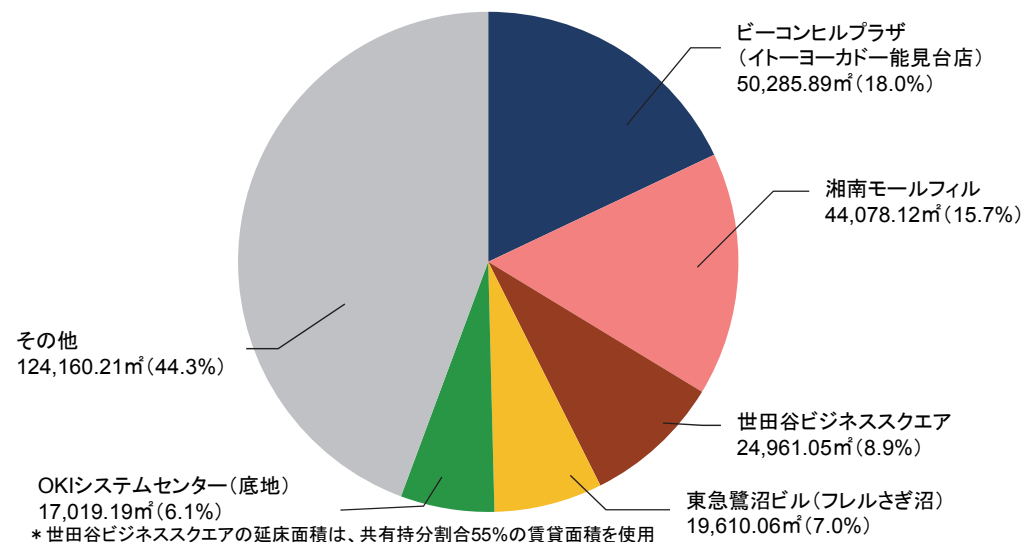


物件別各指標貢献度

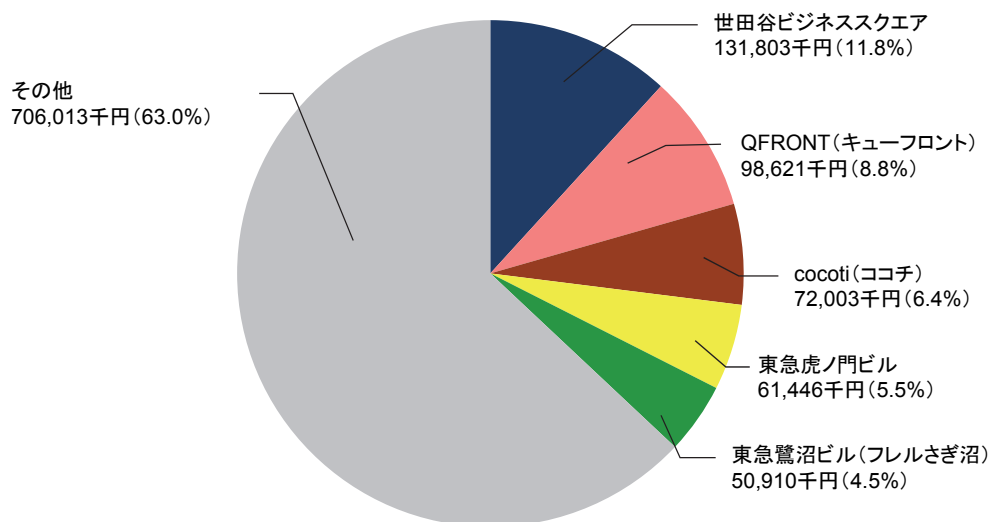
期末算定価額



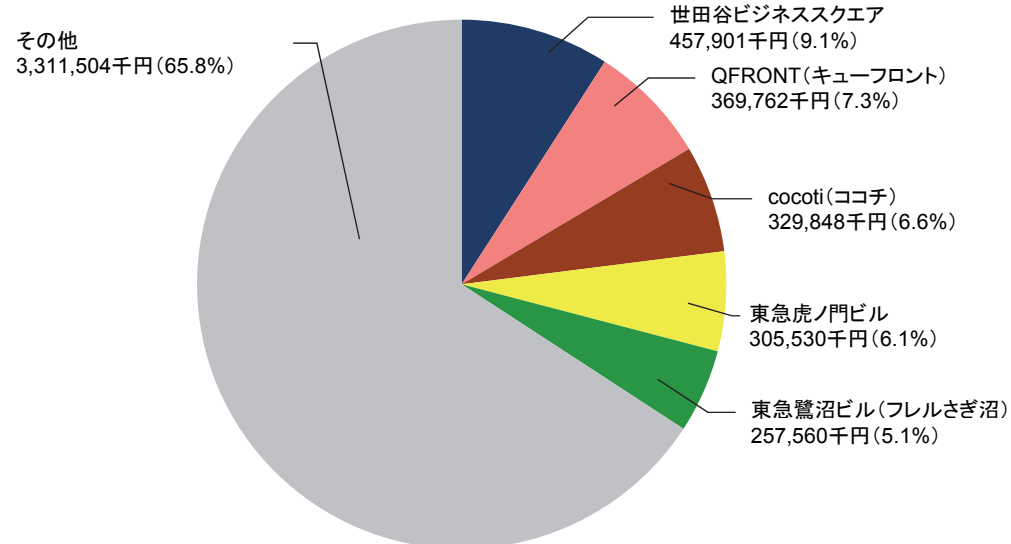
賃貸可能面積



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
2014年3月13日作成

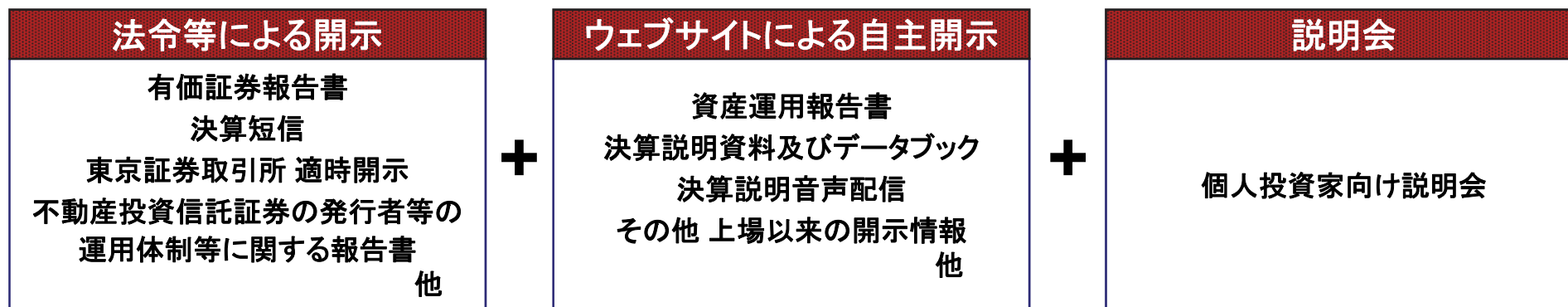
本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

個人投資家や年金基金にREITの理解を深めていただくための方策

■個人投資家

▶ウェブサイトの充実や個人投資家説明会の開催を通じて、個人投資家向けの情報開示を継続的に実施

＜個人投資家に対するIR活動状況＞



* なお、REIT投信を含む実質個人投資家は、TOKYU REIT投資主の最大セクター

■年金基金

▶長期投資に耐えうる高いレベルのガバナンスとディスクロージャーにより信認を得る。

✓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重めのガバナンス

✓透明性を確保するため、法定開示に加えて投資家にとって有用かつ適切と判断される重要情報を積極的かつタイムリーに開示

▶規模拡大による投資口流動性向上が必要不可欠

* なお、複数の海外年金基金と継続的にコミュニケーションをとっている。

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

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

TOKYU REIT