

# TOKYU REIT

## データ・ブック

第23期  
(2015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23期(2015年1月期)損益計算書(対前期比較)
- 6 第23期(2015年1月期)損益計算書(対前回予想比較)
- 7 第23期(2015年1月期)貸借対照表
- 8 第23期(2015年1月期)キャッシュ・フロー計算書
- 9 第23期(2015年1月期)用途別物件別事業収支
- 11 第24期(2015年7月期)予想損益計算書(対前期比較)
- 12 第24期(2015年7月期)予想損益計算書(対前回予想比較)
- 13 第24期(2015年7月期)予想貸借対照表
- 14 第25期(2016年1月期)予想損益計算書
- 15 第25期(2016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の坪単価
- 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(期末算定価額ベース)
- 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(テナント数ベース)
- 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

---

# 主要な経営指標

			第1期 (2004年1月期)	第2期 (2004年7月期)	第3期 (2005年1月期)	第4期 (2005年7月期)	第5期 (2006年1月期)	第6期 (2006年7月期)	第7期 (2007年1月期)	第8期 (2007年7月期)	第9期 (2008年1月期)	第10期 (2008年7月期)	第11期 (2009年1月期)	第12期 (2009年7月期)	第13期 (2010年1月期)	第14期 (2010年7月期)	第15期 (2011年1月期)	第16期 (2011年7月期)	第17期 (2012年1月期)	第18期 (2012年7月期)	第19期 (2013年1月期)	第20期 (2013年7月期)	第21期 (2014年1月期)	第22期 (2014年7月期)	第23期 (2015年1月期)
営業日数	日	(A)	144	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184
期末物件数	件		12	13	16	17	17	17	19	19	20	23	23	23	21	23	25	26	26	26	26	27	30	30	29
不動産等の取得価額	百万円		103,560	110,160	133,360	148,060	157,860	159,620	171,736	171,736	181,676	205,452	206,648	206,648	168,032	186,062	194,662	199,672	199,672	199,672	199,672	204,202	229,622	229,622	222,059
不動産等の期中平均取得価額	百万円	(B)	82,738	109,108	126,822	142,862	157,806	158,727	166,961	171,736	172,797	190,488	206,239	206,648	201,328	181,132	190,502	199,285	199,672	199,672	199,672	202,851	227,550	229,623	220,703
期末稼働率	%		95.3	97.1	97.5	99.1	99.4	99.9	99.8	99.6	99.9	99.4	98.6	98.6	96.9	96.8	96.3	98.5	94.0	94.7	97.0	98.0	97.9	97.6	97.1
営業収益	百万円		2,896	4,341	5,044	5,684	6,343	7,875	6,460	6,730	6,831	7,336	7,643	7,479	25,359	6,550	6,524	6,918	6,819	6,360	6,334	6,495	7,308	7,302	7,541
賃貸NOI	百万円	(C)	2,199	2,894	3,523	3,835	4,325	4,297	4,539	4,756	4,822	5,243	5,467	5,229	4,978	4,587	4,492	4,712	4,664	4,377	4,252	4,378	5,032	4,957	4,614
NOI利廻	%	(C)×365/(A)×(B)	6.7	5.3	5.5	5.4	5.4	5.5	5.4	5.6	5.5	5.5	5.3	5.1	4.9	5.1	4.7	4.8	4.6	4.4	4.2	4.4	4.4	4.4	4.2
営業利益	百万円		1,486	1,771	2,210	2,325	2,752	4,119	2,847	2,932	3,152	3,489	3,594	3,475	14,374	3,001	2,878	3,121	3,049	2,771	2,665	2,801	3,322	3,225	3,383
当期純利益	百万円	(D)	929	1,394	1,852	1,959	2,401	3,753	2,402	2,443	2,602	2,804	2,758	2,626	13,456	2,133	2,040	2,242	2,219	1,982	1,887	2,035	2,507	2,461	2,660
発行済投資口数	口	(E)	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	195,520	977,600	977,600
1口当たり分配金	円	(F)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,560	16,284	15,505	79,446	12,598	12,045	13,239	13,106	11,705	11,146	12,019	12,823	2,517	2,586
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.0
FFO	百万円	(G)	1,396	2,003	2,653	2,887	3,383	3,086	3,348	3,390	3,558	3,814	3,840	3,658	3,396	3,150	3,078	3,284	3,228	3,008	2,888	3,023	3,601	3,539	3,211
資本的支出額	百万円	(H)	46	388	68	142	154	179	37	79	125	252	242	205	125	121	235	259	343	441	303	479	228	343	682
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	1,350	1,615	2,585	2,744	3,228	2,907	3,311	3,310	3,433	3,562	3,598	3,452	3,271	3,029	2,843	3,025	2,885	2,567	2,585	2,543	3,373	3,195	2,529
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	68.9	86.3	71.6	71.4	74.4	129.1	72.5	73.8	75.8	78.7	76.6	76.1	411.3	70.4	71.8	74.1	76.9	77.2	73.0	80.0	74.3	77.0	105.2
総資産	百万円	(J)	118,460	122,583	147,230	162,180	171,791	172,929	183,994	184,390	193,080	218,205	217,727	217,200	225,299	206,884	207,106	207,661	205,497	204,879	202,061	206,988	230,966	230,969	223,346
純資産(未処分利益を除く)	百万円	(K)	50,117	50,117	77,860	77,860	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	110,479	110,479	110,479
1口当たり純資産(未処分利益を除く)	円	(K)/(E)	511,403	511,403	548,310	548,310	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	565,054	113,010	113,010
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	104,002	110,448	133,415	147,819	157,104	158,529	169,971	169,109	178,335	201,527	201,896	201,068	160,901	178,433	186,412	190,709	190,049	189,452	188,853	193,019	217,923	217,190	210,653
不動産等の期末算定価額	百万円	(M)	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	224,330	242,920	268,680	242,400	219,580	171,080	181,440	187,900	191,440	190,360	190,820	189,320	194,860	224,650	227,740	228,680
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	-952	1,291	3,434	7,270	17,325	29,270	40,148	55,220	64,584	67,152	40,503	18,511	10,178	3,006	1,487	730	310	1,367	466	1,840	6,726	10,549	18,006
含み損益反映後1口当たり修正純資産	円	((K)+(N))/(E)	501,688	524,578	572,497	599,513	680,986	751,509	815,729	904,709	959,997	975,158	817,826	687,988	638,789	596,447	587,478	583,012	580,532	586,771	581,450	589,563	599,454	123,801	131,429
有利子負債	百万円	(O)	56,700	60,000	50,500	64,500	53,000	53,000	65,300	65,300	73,500	97,000	97,000	97,000	97,000	90,000	90,000	90,000	89,000	89,000	87,000	91,500	103,000	103,000	97,000
みなし有利子負債 (有利子負債+見合い現金のない預り敷金保証金)	百万円	(P)	56,700	60,190	56,126	70,183	58,682	58,683	71,186	71,240	79,454	103,453	103,128	102,927	102,505	95,763	95,496	95,715	93,890	93,867	91,663	96,355	108,617	108,347	100,298
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	1,893	947	1,400	1,624	1,645	1,913	964	2,390	1,306	1,532	1,223	1,845	52,685	16,454	8,393	4,599	3,917	3,939	2,128	3,093	3,362	4,148	3,227
LTV(有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	47.9	48.9	34.3	39.8	30.9	30.6	35.5	35.4	38.1	44.5	44.6	44.7	43.1	43.5	43.5	43.3	43.3	43.4	43.1	44.2	44.6	44.6	43.4
LTV(みなし有利子負債/(期末算定価額+現預金))	%	(P)/(M+Q)	54.0	53.4	40.6	44.8	33.3	30.9	33.7	31.4	32.5	38.3	42.3	46.5	45.8	48.4	48.6	48.8	48.3	48.2	47.9	48.7	47.6	46.7	43.3
DSCR	倍		15.1	8.9	10.2	10.0	11.8	10.0	8.7	7.9	7.5	6.7	5.7	5.5	5.0	4.9	4.8	5.2	5.2	4.9	4.9	5.2	5.7	6.0	5.6
期中平均投資口価格	円		530,828	643,097	690,705	726,082	766,520	902,435	958,306	1,241,537	1,000,684	835,903	603,570	496,772	478,579	470,862	490,426	534,656	406,642	401,664	422,792	575,341	582,516	131,777	150,756

\*第1期のNOI利廻は、実質営業日数の144日で計算

\*第21期の期中平均投資口価格は2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、2014年1月29日から31日までの投資口価格を修正して算出している。

\*本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない

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

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

\*FFO=当期純利益+減価償却費+その他の不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益-資産変入益



## 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	117.49 円	132.65 円	127.72 円	176.99 円	91.21 円	
投資口価格(注2)	b	156,000 円	1,328 USD	1,176 EUR	1,221 CHF	881 GBP	1,710 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	1,525 億	1.3 billion USD	1.1 billion EUR	1.2 billion CHF	0.9 billion GBP	1.7 billion AUD	
分配金**	年間予想分配金	e	4,880 円	41.5 USD	36.8 EUR	38.2 CHF	27.6 GBP	53.5 AUD
	分配金利廻	f=e/b	3.13 %	3.13 %	3.13 %	3.13 %	3.13 %	3.13 %
	株価収益率(PER)	g=b/e	31.97 倍	31.97 倍	31.97 倍	31.97 倍	31.97 倍	31.97 倍
NAV*	純資産(Book Value)(1口当たり)	h	113,010 円	961.9 USD	851.9 EUR	884.8 CHF	638.5 GBP	1,239.0 AUD
	含み益(1口当たり)	i	18,418 円	156.8 USD	138.9 EUR	144.2 CHF	104.1 GBP	201.9 AUD
	修正純資産(NAV)(1口当たり)	j=h+i	131,429 円	1,118.6 USD	990.8 EUR	1,029.0 CHF	742.6 GBP	1,441.0 AUD
	株価純資産倍率(PBR)	k=b/h	1.38 倍	1.38 倍	1.38 倍	1.38 倍	1.38 倍	1.38 倍
	NAV倍率	l=b/j	1.19 倍	1.19 倍	1.19 倍	1.19 倍	1.19 倍	1.19 倍
FFO*	FFO(1口当たり)	m	3,285 円	28.0 USD	24.8 EUR	25.7 CHF	18.6 GBP	36.0 AUD
	資本的支出額(1口当たり)	n	698 円	5.9 USD	5.3 EUR	5.5 CHF	3.9 GBP	7.7 AUD
	AFFO(1口当たり)	o=m-n	2,587 円	22.0 USD	19.5 EUR	20.3 CHF	14.6 GBP	28.4 AUD
	FFO倍率(注3)	p=b/m	23.9 倍	23.9 倍	23.9 倍	23.9 倍	23.9 倍	23.9 倍
	AFFO倍率(注3)	q=b/o	30.4 倍	30.4 倍	30.4 倍	30.4 倍	30.4 倍	30.4 倍
EV	有利子負債*	r	970 億	0.8 billion USD	0.7 billion EUR	0.8 billion CHF	0.5 billion GBP	1.1 billion AUD
	見合い現金のない 預かり敷金保証金*	s	33 億	28.9 million USD	25.6 million EUR	26.6 million CHF	19.2 million GBP	37.3 million AUD
	現金及び預金*	t	32 億	27.5 million USD	24.3 million EUR	25.3 million CHF	18.2 million GBP	35.4 million AUD
	EV	u=d+r+s-t	2,496 億	2.1 billion USD	1.9 billion EUR	2.0 billion CHF	1.4 billion GBP	2.7 billion AUD
	EBITDA*	v	44 億	37.5 million USD	33.2 million EUR	34.5 million CHF	24.9 million GBP	48.3 million AUD
	EV/EBITDA倍率*(注3)	w=u/v	28.6 倍	28.6 倍	28.6 倍	28.6 倍	28.6 倍	28.6 倍
	予想NOI**	x	91 億	78.0 million USD	69.1 million EUR	71.7 million CHF	51.8 million GBP	100.5 million AUD
	インプライドキャップレート(注3)	y=x/u	3.7 %	3.7 %	3.7 %	3.7 %	3.7 %	3.7 %
NOI*	期末算定価額	z	2,286 億	1.9 billion USD	1.7 billion EUR	1.8 billion CHF	1.3 billion GBP	2.5 billion AUD
	NOI	aa	46 億	39.3 million USD	34.8 million EUR	36.1 million CHF	26.1 million GBP	50.6 million AUD
	利廻(注3)	ab=aa/z	4.0 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %

第23期営業日数 184 日

第24期営業日数 181 日

\* 第23期の決算数値 \*\* 第24期及び第25期の予想数値(2015年3月16日時点)

(注1)為替レートはBloombergより(2015年1月30日時点) (注2)投資口価格は2015年1月30日終値 (注3)営業日数を年換算して計算

(注4)2014年2月1日付をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行った。

# 第23期(2015年1月期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	第23期(184日) (2015年1月期)		第22期(181日) (2014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)	7,541	100.0%	7,302	100.0%	238	
不動産賃貸事業収益 (B)	7,075	93.8%	7,300	100.0%	-224	
賃貸事業収入	6,566	87.1%	6,794	93.0%	-228	
賃料収入(共益費収入含む)	6,087	80.7%	6,318	86.5%	-230	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)-280 世田谷ビジネススクエア-23 東京日産台東ビル-20 TOKYU REIT八丁堀ビル-13 TOKYU REIT虎ノ門ビル19 cocoti(ココチ)17 レキシントン青山16 TOKYU REIT新宿ビル15 東急虎ノ門ビル14 CONZE(コンツェ)恵比寿11 QFRONT(キューフロント)4 渋谷Rサンケイビル2 TOKYU REIT蒲田ビル2
月極駐車場収入	158	2.1%	157	2.2%	1	
その他賃料収入	319	4.2%	317	4.4%	1	
その他賃貸事業収入	509	6.8%	505	6.9%	3	
付帯収益	448	6.0%	439	6.0%	9	cocoti(ココチ)2 TOKYU REIT蒲田ビル2 CONZE(コンツェ)恵比寿1 TOKYU REIT虎ノ門ビル1 世田谷ビジネススクエア1 レキシントン青山1
その他雑収入	60	0.8%	65	0.9%	-5	レキシントン青山-19 CONZE(コンツェ)恵比寿-12 世田谷ビジネススクエア14 cocoti(ココチ)10
不動産等売却益	466	6.2%	-	-	466	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)売却
工事負担金受入額	-	-	2	0.0%	-2	
営業費用 (C)	4,157	55.1%	4,077	55.8%	80	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,478	46.1%	3,420	46.8%	58	
諸経費	2,460	32.6%	2,342	32.1%	118	
水道光熱費	656	8.7%	652	8.9%	3	代官山フォーラム1 cocoti(ココチ)1 TOKYU REIT虎ノ門ビル1 TOKYU REIT蒲田ビル1
外注委託費	461	6.1%	460	6.3%	0	
プロパティ・マネジメント報酬	160	2.1%	152	2.1%	7	世田谷ビジネススクエア6 東京日産台東ビル1 ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)-3
修繕費	299	4.0%	169	2.3%	130	東京日産台東ビル56 世田谷ビジネススクエア21 東急桜丘町ビル16 カレイド渋谷宮益坂12 QFRONT(キューフロント)7 東急澁沼ビル(フレールさき沼)6 東急池尻大橋ビル6 TOKYU REIT蒲田ビル5 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)5 CONZE(コンツェ)恵比寿-19 ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)-7
公租公課	637	8.5%	678	9.3%	-40	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)-33 世田谷ビジネススクエア-5
損害保険料	12	0.2%	13	0.2%	-0	
その他賃貸事業費用	233	3.1%	216	3.0%	17	cocoti(ココチ)5 TOKYU REIT虎ノ門ビル5 渋谷Rサンケイビル5 東急虎ノ門ビル3 東京日産台東ビル2 世田谷ビジネススクエア2 CONZE(コンツェ)恵比寿-8
減価償却費 (E)	1,001	13.3%	1,066	14.6%	-64	
固定資産除却損 (F)	15	0.2%	11	0.2%	4	
資産運用報酬	522	6.9%	525	7.2%	-2	(資産運用報酬内訳)
資産保管手数料	18	0.2%	18	0.3%	0	基本報酬1 334 3
一般事務委託手数料	46	0.6%	45	0.6%	1	基本報酬2 237 -6
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	インセンティブ報酬 -
その他営業費用	85	1.1%	61	0.8%	24	報酬減額分 -50 -0
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,596	47.7%	3,879	53.1%	-282	
営業利益 (A)-(C)	3,383	44.9%	3,225	44.2%	158	
営業外収益	4	0.1%	4	0.1%	0	
受取利息	1	0.0%	1	0.0%	0	
未払分配金戻入	1	0.0%	1	0.0%	0	
還付加算金	0	0.0%	1	0.0%	-1	
受取保険金	1	0.0%	0	0.0%	1	
受取補償金	-	-	0	0.0%	-0	
営業外費用	726	9.6%	767	10.5%	-40	
支払利息	630	8.4%	628	8.6%	2	} 期中平均利率 1.40% (第22期 1.39%)
投資法人債利息	61	0.8%	83	1.1%	-21	
保証金利息	0	0.0%	17	0.2%	-17	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)
融資エージェンツフィー	3	0.0%	3	0.1%	-	
投資口交付費償却	8	0.1%	8	0.1%	0	
投資法人債発行費償却	5	0.1%	5	0.1%	-0	
その他営業外費用	16	0.2%	19	0.3%	-3	
経常利益	2,661	35.3%	2,462	33.7%	198	
税引前当期純利益	2,661	35.3%	2,462	33.7%	198	
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0	
当期純利益	2,660	35.3%	2,461	33.7%	199	

	実績	対前
基本報酬1	334	3
基本報酬2	237	-6
インセンティブ報酬	-	-
報酬減額分	-50	-0

一口当たり当期純利益(円) 2,721 2,517 204 対前期 8.1%

圧縮積立金繰入額 132 - 132  
 分配金総額 2,528 2,460 67  
 一口当たり分配金(円) 2,586 2,517 69 対前期 2.7%

(参考)  
 賃貸NOI (G)+(E)+(F) 4,614 61.2% 4,957 67.9% -343 期中平均資産残高(取得価額ベース) 第23期220,702百万円 第22期229,622百万円  
 NOI利回り(分母は期中平均資産残高) 4.15% 4.35% -0.21 pts

## 第23期(2015年1月期)損益計算書(対前回予想比較)

(単位:百万円)

科目	第23期(184日) (2015年1月期)		第23期(2015年1月期) 2014/9/12時点予想		対予比較	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	
営業収益	7,541	100.0%	7,511	100.0%	29	
不動産賃貸事業収益	7,075	93.8%	7,045	93.8%	29	
賃貸事業収入	6,566	87.1%	6,544	87.1%	21	
賃料収入(共益費収入含む)	6,087	80.7%	6,064	80.7%	23	
月極駐車場収入	158	2.1%	158	2.1%	0	
その他賃料収入	319	4.2%	321	4.3%	-2	
その他賃貸事業収入	509	6.8%	500	6.7%	8	
付帯収益	448	6.0%	454	6.1%	-5	
その他雑収入	60	0.8%	46	0.6%	13	
不動産等売却益	466	6.2%	466	6.2%	-0	
営業費用	4,157	55.1%	4,186	55.7%	-28	
不動産賃貸事業費用	3,478	46.1%	3,507	46.7%	-29	
諸経費	2,460	32.6%	2,488	33.1%	-27	
水道光熱費	656	8.7%	684	9.1%	-28	
外注委託費	461	6.1%	469	6.3%	-8	
プロパティ・マネジメント報酬	160	2.1%	150	2.0%	10	
修繕費	299	4.0%	305	4.1%	-6	
公租公課	637	8.5%	628	8.4%	9	
損害保険料	12	0.2%	12	0.2%	0	
その他賃貸事業費用	233	3.1%	237	3.2%	-3	
減価償却費	1,001	13.3%	1,008	13.4%	-7	
固定資産除却損	15	0.2%	10	0.1%	5	
資産運用報酬	522	6.9%	517	6.9%	5	
資産保管手数料	18	0.2%	18	0.2%	-0	
一般事務委託手数料	46	0.6%	45	0.6%	1	
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	
その他営業費用	85	1.1%	91	1.2%	-5	
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	3,596	47.7%	3,537	47.1%	58
営業利益	(A)-(C)	3,383	44.9%	3,325	44.3%	57
営業外収益	4	0.1%	1	0.0%	3	
受取利息	1	0.0%	1	0.0%	-0	
未払分配金戻入	1	0.0%	-	-	1	
還付加算金	0	0.0%	-	-	0	
受取保険金	1	0.0%	-	-	1	
営業外費用	726	9.6%	757	10.1%	-30	
支払利息	630	8.4%	633	8.4%	-3	
投資法人債利息	61	0.8%	61	0.8%	-0	
保証金利息	0	0.0%	0	0.0%	-	
融資エージェントフィー	3	0.0%	3	0.0%	-	
投資口交付費償却	8	0.1%	8	0.1%	-	
投資法人債発行費償却	5	0.1%	5	0.1%	-	
その他営業外費用	16	0.2%	43	0.6%	-26	
経常利益	2,661	35.3%	2,569	34.2%	91	
税引前当期純利益	2,661	35.3%	2,569	34.2%	91	
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0	
当期純利益	2,660	35.3%	2,568	34.2%	91	
一口当たり当期純利益(円)	2,721		2,627		94	
圧縮積立金繰入額	132		125		7	
分配金総額	2,528		2,444		84	
一口当たり分配金(円)	2,586		2,500		86	
(参考)						
実質NOI	(G)+(E)+(F)	4,614	61.2%	4,557	60.7%	57
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)		4.15%		4.10%	0.05 pts	

# 第23期(2015年1月期)貸借対照表

(単位:百万円)

現金及び預金	3,227
信託現金及び信託預金	7,887
営業未収入金	134

建物	9,862
構築物	119
機械及び装置	55
工具、器具及び備品	25
土地	56,406
建設仮勘定	1
信託建物	29,548
信託構築物	285
信託機械及び装置	170
信託工具、器具及び備品	109
信託土地	114,047
信託建設仮勘定	12
敷金及び保証金	203
信託敷金及び保証金	762

科目	第23期 (2015年1月31日)	第22期 (2014年7月31日)	比較増減
<b>資産合計</b>	<b>223,346</b>	<b>230,969</b>	<b>-7,622</b>
流動資産	11,395	12,522	-1,127
固定資産	211,877	218,359	-6,481
繰延資産	73	87	-14
<b>負債合計</b>	<b>110,206</b>	<b>118,029</b>	<b>-7,822</b>
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	9,500	9,500	—
長期借入金	76,300	74,500	1,800
預り敷金及び保証金	10,271	12,361	-2,089
その他	2,934	2,667	266
<b>純資産合計</b>	<b>113,140</b>	<b>112,940</b>	<b>199</b>
出資総額	110,479	110,479	—
当期未処分利益	2,660	2,461	199

現金及び預金	-921
信託現金及び信託預金	-198
営業未収入金	-26

物件取得	1,978
物件売却	-8,189
資本的支出	682
減価償却費等	-1,017
投資その他の資産	55

投資口交付費	-8
投資法人債発行費	-5

第23期借入額	4,000
---------	-------

ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	-2,145
-----------------------------	--------

## 期末時点LTV

有利子負債／総資産	43.4%	44.6%	-1.2 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)	43.3%	46.7%	-3.4 pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	220,702	229,622	-8,920
---------------	---------	---------	--------

## 第23期(2015年1月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	第23期 (2015年1月期)	第22期 (2014年7月期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	11,857	3,926	7,931
税引前当期純利益	2,661	2,462	198
減価償却費	1,001	1,066	-64
投資口交付費償却	8	8	0
投資法人債発行費償却	5	5	-0
その他	8,180	382	7,797
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	1,694	-642	2,337
固定資産の取得による支出	-2,448	-372	-2,075
預り敷金及び保証金の収入・支出	-2,089	-244	-1,844
差入敷金及び保証金の収入・支出	18	—	18
使途制限付信託預金の預入による支出・引出による収入	6,214	-25	6,239
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	-8,457	-2,542	-5,915
短期借入金の借入・返済	-5,000	-6,500	1,500
長期借入金の借入	4,000	7,000	-3,000
長期借入金の返済	—	-7,000	7,000
投資法人債の発行	—	6,462	-6,462
投資法人債の償還	-5,000	—	-5,000
分配金の支払額	-2,457	-2,504	47
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	5,094	740	4,353
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,020	5,279	740
VI 現金及び現金同等物の期末残高	11,115	6,020	5,094

# 第23期(2015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)(注)	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	644,935	121,548	179,390	250,380	538,933	97,267	103,923	184,094	2,120,473	305,463	62,050	10,961	174,021	552,496	2,672,970
賃貸事業収入	602,504	108,038	167,013	250,380	483,860	80,633	93,446	158,831	1,944,708	305,463	59,636	10,961	174,021	550,083	2,494,791
その他の賃貸事業収入	42,430	13,510	12,376	—	55,073	16,634	10,477	25,262	175,765	—	2,413	—	—	2,413	178,179
賃貸事業費用	326,724	50,099	48,661	30,402	367,570	62,432	51,625	82,588	1,020,103	87,605	22,712	22,634	26,940	159,892	1,179,996
水道光熱費	47,780	11,645	11,752	—	60,168	15,600	12,681	25,626	185,255	—	2,413	4	—	2,417	187,673
外注委託費	66,878	4,613	5,221	—	42,749	7,125	12,637	8,297	147,523	14,974	1,582	53	—	16,611	164,134
プロパティ・ マネジメント報酬	20,890	2,965	3,854	2,619	13,781	1,992	2,318	4,217	52,641	3,405	1,406	109	—	4,921	57,562
修繕費	10,706	11,136	3,313	2,841	11,308	6,905	2,188	17,620	66,019	8,510	2,651	—	—	11,162	77,181
公租公課	51,803	9,620	12,265	20,613	39,847	5,166	11,491	9,356	160,164	24,613	5,876	8,401	25,037	63,929	224,093
損害保険料	632	104	178	128	687	107	438	234	2,510	660	148	118	—	927	3,438
減価償却費等	53,751	7,038	10,903	4,163	163,486	22,212	8,922	16,048	286,526	34,431	7,645	13,905	—	55,982	342,509
その他賃貸事業費用	74,280	2,976	1,172	36	35,539	3,322	948	1,187	119,462	1,008	987	41	1,902	3,940	123,403
不動産賃貸事業損益	318,210	71,449	130,729	219,977	171,363	34,835	52,298	101,505	1,100,369	217,858	39,338	-11,673	147,081	392,604	1,492,974
減価償却費等 控除前利益(NOI)	371,962	78,487	141,632	224,140	334,850	57,047	61,220	117,554	1,386,896	252,290	46,983	2,232	147,081	448,587	1,835,483
資本的支出額	16,207	2,563	375	427	7,742	280	249	16,034	43,879	2,383	4,185	—	—	6,568	50,448
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	23,800,000	4,660,000	6,880,000	10,800,000	18,000,000	4,000,000	3,240,000	5,770,000	77,150,000	9,020,000	1,570,000	—	5,970,000	16,560,000	93,710,000
期末貸借対照表計上額	13,882,423	4,722,403	5,698,233	6,599,563	22,399,238	4,962,426	4,089,727	5,144,174	67,498,189	6,672,485	1,160,764	—	7,026,112	14,859,362	82,357,551
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	—	7,026,112	13,460,897	71,576,056
上記土地以外の 不動産等	1,735,343	236,899	401,287	153,126	4,844,640	841,178	324,253	846,299	9,383,030	1,225,869	172,595	—	—	1,398,464	10,781,495

(注)ビーコンビルプラザ(イトヨーカドー能見台店)は、2014年8月8日に売却している。次頁以降においても同じ。

# 第23期(2015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 (注1)	TOKYU REIT 八丁堀 ビル	赤坂四丁目 ビル(東急 エージェン シー本社 ビル)	東急池尻 大橋ビル	麹町 スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	秋葉原 三和東洋 ビル	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 (注2)		オフィス 小計
不動産賃貸事業収益	939,887	149,610	215,468	163,088	136,988	216,637	315,297	155,139	177,292	186,507	214,009	264,199	171,295	150,670	172,818	145,250	214,973	412,981	4,402,115	7,075,086
賃貸事業収入	846,627	149,610	204,955	151,483	112,272	192,726	296,224	144,845	167,125	173,687	199,451	248,699	161,955	137,176	162,064	145,250	192,005	385,079	4,071,241	6,566,032
その他の賃貸事業収入	93,260	—	10,512	11,604	24,715	23,911	19,072	10,294	10,167	12,820	14,557	15,499	9,340	13,494	10,754	—	22,968	27,901	330,874	509,053
賃貸事業費用	679,177	54,352	93,331	155,016	60,602	117,885	175,499	103,750	73,184	73,145	93,455	109,935	52,277	76,225	73,886	15,387	110,816	180,593	2,298,522	3,478,518
水道光熱費	196,587	—	10,501	14,916	22,292	39,720	21,079	17,056	10,294	15,245	16,531	19,960	8,613	14,191	13,626	—	14,741	33,029	468,388	656,061
外注委託費	105,396	9,093	9,871	13,569	7,351	17,012	22,460	13,173	8,375	11,835	11,095	10,535	4,738	8,717	7,210	—	17,287	19,359	297,085	461,220
プロパティ・ マネジメント報酬	34,225	1,612	3,588	5,374	2,732	3,923	7,381	3,672	2,767	4,190	4,436	5,884	3,680	3,079	2,373	—	5,073	8,723	102,720	160,283
修繕費	54,447	3,866	16,961	62,161	5,815	6,430	6,097	15,850	7,705	7,606	1,564	12,472	1,339	6,247	1,320	—	7,386	4,574	221,848	299,029
公租公課	119,647	17,102	18,830	18,774	7,972	17,742	30,410	9,120	15,455	12,119	13,361	21,961	18,914	11,315	11,979	15,384	17,332	36,009	413,433	637,527
損害保険料	3,689	354	338	520	183	444	494	423	254	299	321	374	259	331	259	—	335	633	9,520	12,959
減価償却費等	154,999	21,221	31,611	35,150	13,022	31,448	42,129	39,296	27,239	20,149	44,678	35,927	13,271	30,952	37,025	—	22,730	74,337	675,193	1,017,702
その他賃貸事業費用	10,184	1,101	1,627	4,547	1,230	1,163	45,445	5,156	1,092	1,699	1,465	2,819	1,459	1,389	90	3	25,927	3,926	110,330	233,733
不動産賃貸事業損益	260,710	95,257	122,136	8,072	76,385	98,751	139,797	51,389	104,108	113,362	120,554	154,264	119,017	74,445	98,931	129,863	104,157	232,387	2,103,593	3,596,567
減価償却費等 控除前利益(NOI)	415,709	116,478	153,748	43,223	89,408	130,200	181,927	90,685	131,347	133,512	165,232	190,192	132,289	105,397	135,957	129,863	126,887	306,724	2,778,786	4,614,270
資本的支出額	55,431	2,543	121,427	247,510	5,122	16,632	7,946	78,811	6,697	8,158	6,590	9,975	—	41,211	—	—	24,007	—	632,066	682,514
取得価額	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	10,177,000	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	16,850,000	135,867,000	231,579,750
土地	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	8,065,567	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	13,525,000	97,521,727	173,582,737
建物	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	2,111,433	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	38,345,273	57,997,013
期末算定価額	18,700,000	4,890,000	8,510,000	5,200,000	4,050,000	4,920,000	9,740,000	5,250,000	6,500,000	4,720,000	8,260,000	9,550,000	5,440,000	3,670,000	4,860,000	4,920,000	6,770,000	19,000,000	134,950,000	228,660,000
期末貸借対照表計上額	17,786,231	4,150,919	6,690,177	3,948,475	3,458,882	3,975,774	9,970,452	6,856,501	8,068,582	5,402,678	8,540,947	9,028,163	4,600,606	3,997,689	4,787,347	4,774,279	5,454,500	16,804,101	128,296,312	210,653,864
土地	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	8,199,038	5,638,709	7,063,936	4,419,276	6,887,861	7,708,328	3,992,024	2,474,615	3,084,377	4,774,279	4,665,069	13,642,252	98,878,247	170,454,304
上記土地以外の 不動産等	6,704,444	1,176,399	1,456,882	2,025,530	508,584	1,810,142	1,771,414	1,217,791	1,004,646	983,401	1,653,085	1,319,834	608,582	1,523,073	1,702,970	—	789,431	3,161,848	29,418,065	40,199,560

(注1) TOKYU REIT 虎ノ門ビルは、2015年1月21日の追加取得分を含む。次項以降においても同じ。

(注2) 東急虎ノ門ビルは、2015年1月9日に取得の隣地土地を含む。次項以降においても同じ。

## 第24期(2015年7月期)予想損益計算書(対前期比較)

(運用資産) 2015年1月31日時点で保有する29物件  
 (営業収益) 2015年2月28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24期予想(181日) (2015年7月期)		第23期実績(184日) (2015年1月期)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,112	100.0%	7,541	100.0%	-428
不動産賃貸事業収益 (B)	7,112	100.0%	7,075	93.8%	37
賃貸事業収入	6,550	92.1%	6,566	87.1%	-15
賃料収入(共益費収入含む)	6,072	85.4%	6,087	80.7%	-15
月極駐車場収入	157	2.2%	158	2.1%	-1
その他賃料収入	320	4.5%	319	4.2%	1
その他賃貸事業収入	562	7.9%	509	6.8%	53
付帯収益	485	6.8%	448	6.0%	36
その他雑収入	77	1.1%	60	0.8%	17
不動産等売却益	-	-	466	6.2%	-466
営業費用 (C)	4,098	57.6%	4,157	55.1%	-58
不動産賃貸事業費用 (D)	3,444	48.4%	3,478	46.1%	-34
諸経費	2,419	34.0%	2,460	32.6%	-41
水道光熱費	667	9.4%	656	8.7%	11
外注委託費	461	6.5%	461	6.1%	0
プロパティ・マネジメント報酬	143	2.0%	160	2.1%	-16
修繕費	256	3.6%	299	4.0%	-42
公租公課	635	8.9%	637	8.5%	-1
損害保険料	12	0.2%	12	0.2%	-0
その他賃貸事業費用	240	3.4%	233	3.1%	7
減価償却費 (E)	1,003	14.1%	1,001	13.3%	1
固定資産除却損 (F)	21	0.3%	15	0.2%	5
その他営業費用	654	9.2%	679	9.0%	-24
うち資産運用報酬	515	7.2%	522	6.9%	-7
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,668	51.6%	3,596	47.7%	71
営業利益 (A)-(C)	3,013	42.4%	3,383	44.9%	-369
営業外収益	1	0.0%	4	0.1%	-3
営業外費用	697	9.8%	726	9.6%	-29
支払利息	662	9.3%	692	9.2%	-29
その他	34	0.5%	34	0.5%	0
経常利益	2,317	32.6%	2,661	35.3%	-344
税引前当期純利益	2,317	32.6%	2,661	35.3%	-344
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	2,316	32.6%	2,660	35.3%	-344
一口当たり当期純利益(円)	2,369		2,721		-352
圧縮積立金計上額(マイナスは取崩額)	-50		132		-182
一口当たり分配金(円)	2,420		2,586		-166
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,693	66.0%	4,614	61.2%	79
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.26%		4.15%		0.11pts



## 第24期(2015年7月期)予想損益計算書(対前回予想比較)

(運用資産) 2015年1月31日時点で保有する29物件  
 (営業収益) 2015年2月28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24期(2015年7月期) 2015年3月16日時点予想		第24期(2015年7月期) 2014年9月12日時点予想		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,112	100.0%	6,969	100.0%	143
不動産賃貸事業収益 (B)	7,112	100.0%	6,969	100.0%	143
賃貸事業収入	6,550	92.1%	6,490	93.1%	59
賃料収入(共益費収入含む)	6,072	85.4%	6,013	86.3%	58
月極駐車場収入	157	2.2%	157	2.3%	-0
その他賃料収入	320	4.5%	318	4.6%	1
その他賃貸事業収入	562	7.9%	479	6.9%	83
付帯収益	485	6.8%	445	6.4%	39
その他雑収入	77	1.1%	34	0.5%	43
営業費用 (C)	4,098	57.6%	4,043	58.0%	55
不動産賃貸事業費用 (D)	3,444	48.4%	3,408	48.9%	35
諸経費	2,419	34.0%	2,363	33.9%	56
水道光熱費	667	9.4%	669	9.6%	-1
外注委託費	461	6.5%	460	6.6%	0
プロパティ・マネジメント報酬	143	2.0%	150	2.2%	-6
修繕費	256	3.6%	226	3.3%	30
公租公課	635	8.9%	636	9.1%	-0
損害保険料	12	0.2%	12	0.2%	0
その他賃貸事業費用	240	3.4%	207	3.0%	33
減価償却費 (E)	1,003	14.1%	1,032	14.8%	-28
固定資産除却損 (F)	21	0.3%	13	0.2%	8
その他営業費用	654	9.2%	634	9.1%	19
うち資産運用報酬	515	7.2%	502	7.2%	13
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,668	51.6%	3,560	51.1%	107
営業利益 (A)-(C)	3,013	42.4%	2,925	42.0%	87
営業外収益	1	0.0%	1	0.0%	-0
営業外費用	697	9.8%	704	10.1%	-6
支払利息	662	9.3%	669	9.6%	-6
その他	34	0.5%	34	0.5%	-
経常利益	2,317	32.6%	2,222	31.9%	94
税引前当期純利益	2,317	32.6%	2,222	31.9%	94
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,316	32.6%	2,221	31.9%	94
一口当たり当期純利益(円)	2,369		2,272		97
圧縮積立金計上額(マイナスは取崩額)	-50		-125		75
一口当たり分配金(円)	2,420		2,400		20
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,693	66.0%	4,606	66.1%	87
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.26%		4.22%		0.04pts

## 第24期(2015年7月期)予想貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第24期予想 (2015年7月31日)	第23期実績 (2015年1月31日)	比較増減
資産合計	223,023	223,346	-322
流動資産	11,074	11,395	-320
固定資産	211,888	211,877	10
繰延資産	60	73	-13
負債合計	110,095	110,206	-110
1年内返済予定の長期借入金	5,700	11,200	-5,500
投資法人債	9,500	9,500	—
長期借入金	81,800	76,300	5,500
預り敷金及び保証金	10,171	10,271	-100
その他	2,923	2,934	-10
純資産合計	112,928	113,140	-211
出資総額	110,479	110,479	—
圧縮積立金	132	—	132
当期末処分利益	2,316	2,660	-344

### 期末時点LTV

有利子負債／総資産	43.5%	43.4%	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)	43.3%	43.3%	0.1 pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	222,059	220,702	1,357
---------------	---------	---------	-------

## 第25期(2016年1月期)予想損益計算書

(運用資産) 2015年1月31日時点で保有する29物件  
 (営業収益) 2015年2月28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25期予想(184日) (2016年1月期)		第24期予想(181日) (2015年7月期)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,139	100.0%	7,112	100.0%	26
不動産賃貸事業収益 (B)	7,139	100.0%	7,112	100.0%	26
賃貸事業収入	6,616	92.7%	6,550	92.1%	66
賃料収入(共益費収入含む)	6,138	86.0%	6,072	85.4%	65
月極駐車場収入	157	2.2%	157	2.2%	0
その他賃料収入	320	4.5%	320	4.5%	0
その他賃貸事業収入	522	7.3%	562	7.9%	-40
付帯収益	490	6.9%	485	6.8%	5
その他雑収入	31	0.4%	77	1.1%	-45
営業費用 (C)	4,132	57.9%	4,098	57.6%	34
不動産賃貸事業費用 (D)	3,480	48.7%	3,444	48.4%	35
諸経費	2,433	34.1%	2,419	34.0%	14
水道光熱費	666	9.3%	667	9.4%	-1
外注委託費	459	6.4%	461	6.5%	-1
プロパティ・マネジメント報酬	152	2.1%	143	2.0%	9
修繕費	268	3.8%	256	3.6%	12
公租公課	632	8.9%	635	8.9%	-3
損害保険料	12	0.2%	12	0.2%	0
その他賃貸事業費用	240	3.4%	240	3.4%	0
減価償却費 (E)	1,038	14.6%	1,003	14.1%	34
固定資産除却損 (F)	7	0.1%	21	0.3%	-13
その他営業費用	652	9.1%	654	9.2%	-1
うち資産運用報酬	518	7.3%	515	7.2%	2
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,658	51.3%	3,668	51.6%	-9
営業利益 (A)-(C)	3,006	42.1%	3,013	42.4%	-7
営業外収益	1	0.0%	1	0.0%	-0
営業外費用	683	9.6%	697	9.8%	-14
支払利息	647	9.1%	662	9.3%	-15
その他	36	0.5%	34	0.5%	1
経常利益	2,323	32.5%	2,317	32.6%	6
税引前当期純利益	2,323	32.5%	2,317	32.6%	6
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,322	32.5%	2,316	32.6%	6
一口当たり当期純利益(円)	2,375		2,369		6
圧縮積立金計上額(マイナスは取崩額)	-82		-50		-32
一口当たり分配金(円)	2,460		2,420		40
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,705	65.9%	4,693	66.0%	11
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.20%		4.26%		-0.06pts

## 第25期(2016年1月期)予想貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第25期予想 (2016年1月31日)	第24期予想 (2015年7月31日)	比較増減
資産合計	222,853	223,023	-170
流動資産	10,865	11,074	-209
固定資産	211,941	211,888	52
繰延資産	47	60	-13
負債合計	109,968	110,095	-126
1年内返済予定の長期借入金	10,500	5,700	4,800
投資法人債	9,500	9,500	—
長期借入金	77,000	81,800	-4,800
預り敷金及び保証金	9,980	10,171	-190
その他	2,987	2,923	63
純資産合計	112,885	112,928	-43
出資総額	110,479	110,479	—
圧縮積立金	82	132	-50
当期末処分利益	2,323	2,316	6

### 期末時点LTV

有利子負債／総資産	43.5%	43.5%	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)	43.2%	43.3%	-0.1 pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	222,059	222,059	—
---------------	---------	---------	---

# 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)	第22期 (2014年7月期)	第23期 (2015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	977,600	977,600	
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	110,479	110,479	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	565,054	113,010	113,010	
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	229,623	222,060
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	217,190	210,653	
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	227,740	228,660	
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	10,549	18,006	
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	10,790	18,418	
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	123,801	131,429	
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 (J)=(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	123,801	131,429	

(注)2014年2月1日に投資口分割(5分割)したため、それ以前の数値については、分割を考慮した数値に修正している。

**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1)	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赤坂榎町ビル	2003年9月10日
	取得	O	TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月10日
	取得	R	レキシントン青山	2003年9月11日
	取得	R	第2東急鷺沼ビル	2003年9月11日
	取得	O	世田谷ビジネススクエア	2003年9月11日
	取得	O	東急南平台町ビル	2003年9月11日
	取得	O	東急桜丘町ビル	2003年9月11日
第1期	取得	O	東京日産台東ビル	2003年9月11日
第2期	取得	O	りそな・マルハビル	2004年1月15日
第2期	取得	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2004年3月1日
第3期	取得	R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	2004年8月3日
	取得	R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2004年8月3日
	取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2004年12月15日
第4期	取得	R	cocoti (ココチ)	2005年4月6日
第5期	追加取得	R	cocoti (ココチ)	2005年8月2日
第6期	売却	R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	2006年4月26日
	取得	R	湘南モールフィル(底地)	2006年4月28日
第7期	取得	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	2006年9月29日
	取得	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	2006年10月31日
第9期	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2007年9月21日
	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2007年9月21日
	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2007年10月26日
	取得	O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	2008年1月31日
第10期	取得	O	東急池尻大橋ビル	2008年3月28日
	取得	R	代官山フォーラム	2008年4月22日
	取得	O	菱進原宿ビル	2008年6月27日
第11期	追加取得	O	菱進原宿ビル	2008年10月3日
第13期	売却	O	菱進原宿ビル	2009年12月25日
	売却	O	りそな・マルハビル	2010年1月15日
第14期	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	OKシステムセンター(底地)	2013年3月27日
第21期	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
第23期	売却	R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2014年8月8日
	追加取得	O	東急虎ノ門ビル(注2)	2015年1月9日
	追加取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2015年1月21日

(注1)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。

(注2)東急虎ノ門ビルの隣接地の取得。

# 不動産の概要 1

2015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 <sup>2</sup> )	所有形態(土地)		延床面積(m <sup>2</sup> )	所有形態(建物)			
R	QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	所有権	商業地域 都市再生緊急整備地域	6,692.14 (4,821.09)	区分所有権	SRC・S B3/6F	1999年10月	15.3
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	17.1
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	29.3
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	36.4
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	35.3
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	16.5
						56.39		S 2F	1995年6月	19.6
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	10.3
R	湘南モールフィル(底地)	神奈川県横浜市辻堂新町四丁目4300番1	44,078.12	所有権	工業地域	-	-	-	-	-
R	CONZE(コンゼ) 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	10.9
R	代官山フォーラム	(イースト)東京都渋谷区猿樂町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	21.9
		(ウェスト)東京都渋谷区猿樂町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	カレイド渋谷益板	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	23.0
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	21.3
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	22.5
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	27.7
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	22.4
O	TOKYU REIT赤坂権町ビル	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	30.4
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	23.0
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86.116%)	商業地域 都市再生緊急整備地域	15,343.73 (10,882.65)	区分所有権及び 区分所有権の共有	SRC・RC B2/9F	1988年4月	26.8
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	49.4
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	12.0
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	25.3
O	麹町スクエア	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	12.0
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	11.7
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	29.4
O	TOKYU REIT本場ビル	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	23.0
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	6.4
O	OKシステムセンター(底地)	埼玉県熊本市中央一丁目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 地区計画区域	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	24.8
O	東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目216番2ほか	2,016.83	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	4.8

(注1) 一種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(41.74m<sup>2</sup>)を含む。

(注3) 駐車場部分(41.18m<sup>2</sup>)を含む。

(注4) 駐車場部分は「S」



## 不動産の概要 2

2015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	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	2,326.91	
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	24,961.59	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	7,918.31	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	10,177	10,247.06	1,184.63
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	6,001.21	664.82
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	16,850	9,016.59	984.55

第23期末(29物件)	222,060	229,922.73
-------------	---------	------------

(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

2015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)	101,583	1,218,999	1,274,473	306,906	4.2%	無
R	レキシントン青山	18,655	223,863	174,926	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	cocoti (ココチ)	77,935	935,231	612,164	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	14,213	170,562	144,965	106,770	4.1%	無
R	代官山フォーラム	15,610	187,326	418,818	151,208	8.0%	無
R	カレイド渋谷宮益坂	26,515	318,190	208,788	155,880	4.4%	無
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	133,007	1,596,091	1,138,836	4,539,160	2.9%	無
O	東急南平台町ビル	25,146	301,755	136,773	503,441	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	34,832	417,994	235,991	229,066	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	17,674	212,097	250,202	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	27,073	324,883	184,568	765,185	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	53,107	637,294	426,168	772,175	7.2%	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	22,417	269,013	279,234	482,803	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	28,947	347,374	282,436	398,279	5.8%	無
O	麴町スクエア	33,241	398,903	285,508	226,522	4.8%	無
O	TOKYU REIT新宿ビル	41,628	499,537	436,584	265,930	4.2%	無
O	秋葉原三和東洋ビル	27,206	326,478	252,362	222,948	11.8%	無
O	TOKYU REIT木場ビル	24,177	290,128	242,481	495,343	7.4%	無
O	東急銀座二丁目ビル	27,010	324,128	238,481	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	34,717	416,615	342,432	479,120	5.9%	無
O	東急虎ノ門ビル	64,360	772,322	742,885	186,942	5.4%	無
第23期末(29物件)		1,079,256	12,951,077	9,981,659	13,112,440	4.0%	

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

(注2)世田谷ビジネススクエアの月額賃料総額、年間賃料総額、及び敷金・保証金は共有持分比率55%を表示

(注3)TOKYU REIT虎ノ門ビルの長期修繕の費用見積は、2011年7月25日付建物状況調査報告書をもとに基準日現在の保有割合にて換算している。他の頁についても同じ。

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

# 期末算定価額

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得時		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期			
		取得価額	鑑定評価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	貸借対照表計上額	差引含み損益
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	15,100	15,100	15,400	15,800	16,600	17,500	18,500	19,500	21,200	22,300	22,300	20,200	19,600	19,700	19,900	19,900	19,900	20,100	20,900	21,300	21,800	22,700	23,000	23,800	13,882	9,917	
R	レキシントン青山	4,800	4,800	4,840	5,030	5,220	5,580	6,280	6,890	7,240	7,840	8,200	8,220	6,950	5,300	4,880	4,580	4,390	4,190	3,910	4,010	4,020	4,100	4,440	4,570	4,660	4,722	-62	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	5,450	5,370	5,370	5,750	6,220	6,500	7,300	8,110	8,510	8,520	7,400	7,000	6,820	6,690	6,670	6,540	6,460	6,420	6,440	6,500	6,670	6,790	6,880	5,698	1,181	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	-	6,980	7,120	7,310	7,880	8,070	8,310	8,560	8,700	8,720	8,250	7,730	7,300	6,910	6,830	7,020	8,430	8,830	9,100	9,450	9,950	10,300	10,800	6,599	4,200	
R	cocoti (ココチ) (注1)	24,500	24,500	-	-	-	14,700	24,500	24,500	25,000	25,800	26,200	26,200	24,500	20,600	18,800	17,000	16,500	16,600	16,500	16,900	16,900	17,300	17,500	17,500	18,000	22,399	-4,399	
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,117	5,020	-	-	-	-	-	-	5,020	5,060	5,060	5,060	4,930	4,500	4,400	4,240	4,110	4,070	4,070	4,040	4,040	4,030	3,950	3,960	4,000	4,962	-962	
R	代官山フォーラム	4,136	4,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,160	3,920	3,330	3,190	3,100	3,090	3,100	3,020	3,050	3,050	3,090	3,120	3,220	3,240	4,089	-849	
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,430	5,610	5,770	5,144	625
	商業施設(都心) 計	71,173	71,310	25,390	32,780	33,510	49,940	62,380	64,460	72,370	76,570	78,970	83,180	76,150	68,060	65,090	62,420	61,490	61,420	62,490	64,150	64,850	66,270	73,760	74,950	77,150	67,498	9,651	
R	東急鷺沼ビル(フレレさぎ沼)	6,920	6,920	7,150	7,360	7,510	7,760	8,470	8,700	9,390	9,780	9,790	9,220	8,250	7,890	7,890	7,890	7,880	8,160	8,170	8,230	8,230	8,530	8,530	8,540	9,020	6,672	2,347	
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	1,290	1,290	1,300	1,340	1,520	1,610	1,660	1,710	1,730	1,640	1,450	1,390	1,390	1,390	1,350	1,350	1,340	1,430	1,450	1,470	1,490	1,520	1,570	1,160	409	
R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	5,050	5,080	-	-	5,130	5,190	4,410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
R	ピーコンビルプラザ(イトヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	-	-	9,590	9,590	9,590	9,660	9,730	9,550	9,550	9,540	9,050	8,290	8,030	8,090	8,100	8,120	8,130	8,190	8,210	7,810	8,060	8,150	-	-	-	
R	湘南モールフィロ(底地)	6,810	6,870	-	-	-	-	-	6,760	6,780	6,860	6,890	6,740	6,260	5,710	5,420	5,400	5,400	5,400	5,400	5,600	5,850	5,860	5,910	5,920	5,970	7,026	-1,056	
	商業施設(郊外) 計	29,590	29,720	8,440	8,650	23,530	23,880	23,990	26,730	27,560	27,900	27,960	27,140	25,010	23,280	22,730	22,770	22,730	23,030	23,040	23,450	23,740	23,670	23,990	24,130	16,560	14,859	1,700	
	商業施設 計	100,763	101,030	33,830	41,430	57,040	73,820	86,370	91,190	99,930	104,470	106,930	110,320	101,160	91,340	87,820	85,190	84,220	84,450	85,530	87,600	88,590	89,940	97,750	99,080	93,710	82,357	11,352	
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	22,400	22,700	22,700	22,900	25,400	28,300	29,600	31,500	31,800	33,500	26,900	23,900	22,400	20,000	19,900	20,300	20,500	20,000	19,800	19,000	19,000	18,600	18,700	17,786	913	
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	4,660	4,660	4,660	4,880	5,300	5,560	6,260	6,700	6,860	6,860	6,320	5,750	5,650	5,650	5,540	5,550	5,560	5,480	4,530	4,620	4,620	4,720	4,890	4,150	739	
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	6,620	6,620	6,620	6,890	7,340	7,710	8,760	9,380	9,820	9,820	9,470	8,970	8,730	8,450	8,260	8,110	7,020	6,970	7,000	7,180	7,370	7,590	8,510	6,690	1,819	
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	4,450	4,450	4,530	4,770	4,930	4,970	5,160	5,620	5,860	5,970	5,690	5,190	5,240	4,970	5,010	5,010	5,160	5,160	5,220	5,260	5,200	5,200	5,200	3,948	1,251	
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	3,570	3,570	3,570	3,620	3,780	4,060	4,270	4,590	4,900	5,050	5,030	4,770	4,480	4,410	3,990	3,960	4,030	4,060	4,060	3,960	3,890	3,890	3,980	4,050	3,458	591	
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	4,720	5,010	5,140	5,270	5,480	5,600	6,610	7,140	7,550	7,720	7,450	6,900	6,680	6,640	6,600	5,990	5,520	5,510	5,000	4,800	4,810	4,830	4,920	3,975	944	
O	りそな・マルハビル	23,260	22,800	22,800	23,300	23,800	23,900	26,100	29,000	29,600	33,300	36,300	37,800	34,600	31,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2)	10,177	10,175	-	-	8,740	8,880	9,450	11,200	12,300	14,000	16,800	16,800	15,900	14,200	13,000	11,100	10,200	9,350	9,020	8,750	8,890	8,950	9,060	9,220	9,740	9,970	-230	
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	7,310	-	-	-	-	-	-	7,310	7,320	7,350	7,350	6,450	5,810	5,610	5,460	5,370	5,320	5,240	5,240	5,250	5,260	5,220	5,240	5,250	6,856	-1,606	
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	8,500	-	-	-	-	-	-	-	-	8,600	8,610	7,860	7,170	6,760	6,760	6,760	6,790	6,790	6,800	5,930	6,070	6,220	6,380	6,500	8,068	-1,568	
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,500	5,230	5,090	4,780	4,630	4,330	4,470	4,480	4,480	4,480	4,480	4,480	4,530	4,630	4,720	5,402	-682
O	菱進原宿ビル(注3)	15,356	14,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,400	10,600	9,180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	麴町スクエア	9,030	9,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,820	8,610	7,940	7,890	7,710	7,910	7,920	7,960	8,080	8,260	8,540	-280	
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,780	9,780	9,690	9,610	9,380	9,400	9,160	9,170	9,390	9,550	9,028	521	
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900	4,940	4,970	4,930	4,930	5,060	5,260	5,310	5,440	4,600	839	
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	4,460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,460	4,440	4,020	3,730	3,730	3,650	3,650	3,630	3,670	3,997	-327	
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,060	4,990	5,020	4,760	4,760	4,770	4,790	4,860	4,787	72	
O	OKIシステムセンター(底地)	4,530	4,830	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,830	4,860	4,870	4,920	4,774	145	
O	渋谷Rサンケイビル	5,270	5,430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,550	6,000	6,770	5,454	1,315	
O	東急虎ノ門ビル(注4)	16,850	16,440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,700	16,200	19,000	16,804	2,195	
	オフィス 計	174,483	175,135	69,220	70,310	79,810	81,270	88,060	96,610	110,190	119,860	135,990	158,360	141,240	128,240	83,260	96,250	103,680	106,990	104,830	103,220	100,730	104,920	126,900	128,660	134,950	128,296	6,653	
	合計	275,246	276,165	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	227,740	228,660	210,653	18,006	

(注1) cocoti(ココチ)の第4期以降は持分80%相当、第5期以降は持分100%相当の価額  
(注2) TOKYU REIT 虎ノ門ビルは第9期及び第23期に追加取得を行っている。  
(注3) 菱進原宿ビルの第11期及び第12期は、持分100%相当の価額  
(注4) 東急虎ノ門ビルは第23期に隣接土地を取得している。

# 賃貸可能面積当たりの坪単価

2015年1月31日現在

	取得日	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)	2004年3月	467	6,600	14,139	10,800	23,137	3.90%
QFRONT(キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	23,800	17,472	3.30%
cocoti(ココチ)(注3)	2005年4月 (追加取得日:2005年8月)	2,520	24,500	9,722	18,000	7,143	3.90%
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	2008年1月 (契約締結日:2007年6月)	1,069	8,500	7,953	6,500	6,081	4.10%
レキシントン青山	2003年9月	637	4,800	7,530	4,660	7,311	3.90%
CONZE(コンツェ) 恵比寿	2006年10月	704	5,117	7,269	4,000	5,682	4.10%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	801	5,770	7,202	6,880	8,588	3.90%
東急虎ノ門ビル(注3)	2013/8/16 (追加取得日:2015年1月)	2,728	16,850	6,177	19,000	6,966	3.60%
麴町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	8,260	5,048	4.10%
代官山フォーラム	2008年4月	749	4,136	5,518	3,240	4,322	4.30%
カレイド渋谷宮益坂	2013年8月	1,028	5,150	5,008	5,770	5,611	4.30%
TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月	1,880	9,000	4,787	9,550	5,079	4.10%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,049	5,010	4,774	4,860	4,631	4.20%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,433	6,620	4,619	8,510	5,938	4.00%
渋谷Rサンケイビル(注1)	2013年8月	1,349	5,270	3,905	6,770	5,017	4.30%
TOKYU REIT八丁堀ビル	2006年9月	1,815	7,000	3,855	5,250	2,891	4.40%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注1)(注3)	2004年12月 (追加取得日:2007年9月・10月 2015年1月)	2,709	10,177	3,756	9,740	3,594	4.10%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2003年9月	967	3,570	3,691	4,050	4,188	4.20%
秋葉原三和東洋ビル(注2)	2010年10月	1,405	4,600	3,275	5,440	3,873	4.60%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	4,720	2,721	4.90%
世田谷ビジネススクエア	2003年9月	7,551	22,400	2,966	18,700	2,476	4.70%
TOKYU REIT木場ビル	2010年10月	1,754	4,000	2,280	3,670	2,092	5.30%
東急南平台町ビル(注2)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	4,890	2,261	4.30%
TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月	2,220	4,720	2,126	4,920	2,216	5.00%
東京日産台東ビル	2003年9月	2,395	4,450	1,857	5,200	2,170	4.70%

(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。

(注3) 追加取得を行っているcocoti(ココチ)、東急虎ノ門ビル、及びTOKYU REIT虎ノ門ビルの取得価額は、各取得日の取得価額を合計している。

\* 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)	取得時鑑定評価にお けるターミナルバリュー (DCF法での売却価格)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	700	4.64%	723	4.80%	15,700
R	レキシントン青山	4,800	4,800	277	5.76%	276	5.70%	4,758
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.39%	305	5.25%	5,730
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	295	4.41%	292	5.00%	7,250
R	cocoti(ココチ)(注4)	24,500	24,500	1,146	4.68%	1,157	4.60%	24,156
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	5,020	215	4.28%	215	4.20%	4,899
R	代官山フォーラム	4,136	4,160	161	3.88%	166	4.00%	4,342
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,280	253	4.79%	247	4.40%	5,203
	商業施設(都心) 計	71,173	71,310	3,358	4.71%	3,381	4.74%	72,038
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	6,920	527	7.62%	451	6.50%	6,805
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	105	8.17%	90	7.00%	1,269
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	304	4.43%	304	4.50%	7,123
	商業施設(郊外) 計	15,020	15,080	937	6.21%	846	5.61%	15,197
	商業施設 計	86,193	86,390	4,295	4.97%	4,227	4.89%	87,235
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	1,395	6.23%	1,262	5.60%	21,900
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	280	6.00%	255	5.40%	4,406
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	385	5.81%	352	5.30%	6,410
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	290	6.53%	271	6.00%	4,290
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	3,570	223	6.25%	216	6.00%	3,490
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.97%	311	6.50%	4,690
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注4)	10,177	10,175	575	5.65%	562	5.60%	9,777
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	7,310	388	5.30%	353	4.70%	7,217
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%	8,540
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	301	5.46%	282	5.00%	5,454
O	麴町スクエア	9,030	9,100	437	4.80%	432	4.70%	8,839
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	448	4.57%	448	4.50%	9,574
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	253	5.25%	245	4.80%	4,792
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	4,460	269	6.04%	252	5.20%	4,303
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	229	4.57%	231	4.60%	4,565
O	OKIシステムセンター(底地)(注5)	4,530	4,830	259	5.37%	262	5.50%	5,320
O	渋谷Rサンケイビル	5,270	5,430	273	5.02%	258	4.60%	5,321
O	東急虎ノ門ビル(注6)	16,850	16,440	613	4.06%	623	4.10%	20,742
	オフィス 計	135,867	137,795	7,303	5.35%	6,966	5.11%	139,630
	第23期末(29物件)	222,060	224,185	11,598	5.20%	11,193	5.02%	

(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

「オフィス 計」及び「第23期末(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNOI及び取得時鑑定評価額に隣接土地相当分は含まれていない。

(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23期末(29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。

「オフィス 計」及び「第23期末(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCF及び取得時鑑定評価額に隣接土地相当分は含まれていない。

(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)及び取得時鑑定評価額におけるターミナルバリュー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。

なお、東急虎ノ門ビルについては別記のとおり。

(注5) OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価額においては、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。

(注6) 2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの取扱いは以下のとおり。

取得価額及び取得時鑑定評価額には隣接土地相当分が含まれている。隣接土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)には隣接土地相当分を含まない。

取得時鑑定NOI利廻の算出にあたり、取得時鑑定評価額は隣接土地相当分を除いた金額(15,100百万円)を使用している。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。

取得時鑑定評価におけるターミナルバリュー(DCF法での売却価格)は、隣接土地取得時の鑑定評価の際、隣接土地地上に建物を増築することを前提に算出された数値を掲載している。

# ポートフォリオ・キャップレート(期末算定価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	期末算定価額 (注1)	NOI (直接還元法)	期末算定NOI利廻 (注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	ディスカントレート (DCF法)	ターミナルレート (DCF法)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	23,800	795	3.34%	790	3.30%	3.30%	3.30%
R	レキシントン青山	4,800	4,660	185	3.97%	185	3.90%	3.70%	4.10%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	6,880	277	4.03%	273	3.90%	3.70%	4.10%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	10,800	413	3.82%	420	3.90%	3.70%	4.10%
R	cocoti(ココチ)	24,500	18,000	722	4.01%	723	3.90%	3.70%	4.10%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,117	4,000	170	4.25%	168	4.10%	3.90%	4.30%
R	代官山フォーラム	4,136	3,240	144	4.44%	146	4.30%	4.10%	4.50%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,770	256	4.44%	252	4.30%	4.10%	4.50%
商業施設(都心) 計		71,173	77,150	2,963	3.84%	2,957	3.83%	—	—
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	9,020	516	5.72%	464	5.10%	4.80%	5.30%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,570	100	6.40%	98	6.20%	5.90%	6.50%
R	湘南モールフィル(底地)(注4)	6,810	5,970	301	5.04%	307	5.30%	5.30%	—
商業施設(郊外) 計		15,020	16,560	917	5.54%	868	5.24%	—	—
商業施設 計		86,193	93,710	3,880	4.14%	3,825	4.08%	—	—
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,700	1,120	5.99%	882	4.70%	4.40%	4.90%
O	東急南平台町ビル	4,660	4,890	242	4.95%	213	4.30%	4.10%	4.50%
O	東急桜丘町ビル	6,620	8,510	351	4.12%	345	4.00%	3.70%	4.20%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,200	287	5.52%	250	4.70%	4.50%	4.90%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	4,050	185	4.56%	173	4.20%	4.00%	4.40%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,920	282	5.73%	248	5.00%	4.70%	5.10%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	9,740	442	4.54%	403	4.10%	3.60%	4.30%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,250	251	4.78%	234	4.40%	4.10%	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	6,500	275	4.23%	271	4.10%	3.90%	4.30%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,720	251	5.32%	231	4.90%	4.70%	5.10%
O	麴町スクエア	9,030	8,260	347	4.20%	342	4.10%	3.80%	4.20%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,550	406	4.25%	401	4.10%	3.90%	4.30%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	5,440	259	4.75%	253	4.60%	4.40%	4.80%
O	TOKYU REIT本場ビル	4,000	3,670	212	5.79%	196	5.30%	5.10%	5.50%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	4,860	206	4.25%	207	4.20%	4.10%	4.50%
O	OKIシステムセンター(底地)(注4)	4,530	4,920	260	5.28%	266	5.40%	5.40%	—
O	渋谷Rサンケイビル	5,270	6,770	309	4.56%	296	4.30%	4.00%	4.60%
O	東急虎ノ門ビル(注5)	16,850	19,000	597	3.14%	606	3.40%	3.40%	3.80%
オフィス 計		135,867	134,950	6,281	4.65%	5,816	4.31%	—	—
第23期末(29物件)		222,060	228,660	10,161	4.44%	9,641	4.22%	—	—

(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

「オフィス 計」及び「第23期末(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNOIに隣接土地相当分は含まれていない。

(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23期末(29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。

「オフィス 計」及び「第23期末(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCFに隣接土地相当分は含まれていない。

(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(直接還元法)については、DCF法における割引率を掲載している。

(注5)2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの取扱いには以下のとおり。

取得価額及び期末算定価額には隣接土地相当分が含まれている。期末算定価額の算出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)は

2015年1月31日時点の鑑定評価にて査定された既存建物からの想定収支のうち初年度のNOI及びNCFを掲載している。

期末算定NOI利廻の算出にあたり、隣接土地相当分を含む期末算定価額及び隣接土地相当分を除いたNOIを使用している。

NCFキャップレート(直接還元利廻)及びディスカントレート(DCF法)は、収益還元法(開発賃貸型)に基づき割引率を掲載している。

ターミナルレート(DCF法)は、隣接土地に建物を増築することを前提とした数値を掲載している。

## 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較

用途区分	物件名	インカムリターン			キャピタルリターン			トータルリターン
		取得時鑑定NCFキャップレート (直接還元利廻)	保有期間平均NCF利廻 (注1)	差額	取得価額 (百万円)	みなし処分価格 (注2) (百万円)	差額 (百万円)	IRR (注2)
R	QFRONT (キューフロント)	4.80%	4.85%	0.05%	15,100	23,800	8,700	8.32%
R	レキシントン青山	5.70%	3.88%	-1.82%	4,800	4,660	-140	3.94%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.66%	-0.59%	5,770	6,880	1,110	6.08%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.03%	0.03%	6,600	10,800	4,200	8.80%
R	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.14%	-1.46%	24,500	18,000	-6,500	0.74%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	2.93%	-1.27%	5,117	4,000	-1,117	0.39%
R	代官山フォーラム	4.00%	2.54%	-1.46%	4,136	3,240	-896	-0.68%
R	カレイド渋谷宮益坂	4.40%	4.53%	0.13%	5,150	5,770	620	13.53%
	商業施設(都心) 計	4.74%	3.90%	-0.84%	71,173	77,150	5,977	4.95%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6.50%	6.64%	0.14%	6,920	9,020	2,100	8.78%
R	第2東急鷺沼ビル	7.00%	7.00%	0.00%	1,290	1,570	280	8.64%
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%	6.79%	-0.31%	5,050	6,480	1,430	21.45%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) (注4)	5.00%	13.96%	8.96%	9,520	8,720	-800	4.44%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.35%	-0.15%	6,810	5,970	-840	3.21%
	商業施設(郊外) 計	5.79%	8.51%	2.72%	29,590	31,760	2,170	6.70%
	商業施設 計	5.05%	5.26%	0.21%	100,763	108,910	8,147	5.42%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	5.38%	-0.22%	22,400	18,700	-3,700	4.60%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.83%	0.43%	4,660	4,890	230	6.44%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	4.83%	-0.47%	6,620	8,510	1,890	7.02%
O	東京日産台東ビル	6.00%	5.95%	-0.05%	4,450	5,200	750	7.42%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	6.00%	5.28%	-0.72%	3,570	4,050	480	6.42%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.69%	0.19%	4,720	4,920	200	7.50%
O	りそな・マルハビル(注4)	5.40%	4.23%	-1.17%	23,260	42,000	18,740	13.76%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	5.60%	3.75%	-1.85%	10,177	9,740	-437	3.64%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.70%	3.36%	-1.34%	7,000	5,250	-1,750	0.51%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.20%	3.62%	-0.58%	8,500	6,500	-2,000	0.33%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	4.41%	-0.59%	5,480	4,720	-760	2.66%
O	菱進原宿ビル(注3)(注4)	4.10%	2.26%	-1.84%	15,356	8,400	-6,956	-30.92%
O	麹町スクエア	4.70%	3.79%	-0.91%	9,030	8,260	-770	2.20%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.53%	0.03%	9,000	9,550	550	5.80%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.66%	0.86%	4,600	5,440	840	9.70%
O	TOKYU REIT本場ビル	5.20%	4.00%	-1.20%	4,000	3,670	-330	2.29%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	5.68%	1.08%	5,010	4,860	-150	5.40%
O	OKIシステムセンター(底地) (注5)	5.50%	5.90%	0.40%	4,530	4,920	390	10.86%
O	渋谷Rサンケイビル	4.60%	4.01%	-0.59%	5,270	6,770	1,500	23.86%
O	東急虎ノ門ビル(注3)	4.10%	4.28%	0.18%	16,850	19,000	2,150	5.15%
	オフィス 計	5.02%	4.77%	-0.25%	174,483	185,350	10,867	5.94%
	合計	5.03%	5.33%	0.29%	275,246	294,260	19,014	5.70%

(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、譲渡物件は譲渡価額、第23期末時点の保有物件は第23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、菱進原宿ビル及びビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)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	第22期末	第23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%	3.40%	3.30%	
R	レキントン青山	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%	4.00%	3.90%	
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%	4.00%	3.90%	
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%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%
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%	4.00%	3.90%	
R	CONZE(コンゼ)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%	4.20%	4.10%	
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%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%	
R	カレイド渋谷宮益坂	4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.40%	4.30%	
	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%	3.91%	3.83%	
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%	5.40%	5.10%	
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%	6.40%	6.20%	
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)(注2)	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%	5.50%	5.40%	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%	5.40%	5.30%	
	商業施設(郊外)計	5.79%	6.41%	6.26%	6.04%	5.91%	5.48%	5.07%	4.89%	4.76%	4.76%	4.91%	5.34%	5.68%	5.83%	5.83%	5.86%	5.80%	5.80%	5.73%	5.70%	5.55%	5.44%	5.43%	5.24%	
	商業施設計	5.05%	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%	4.28%	4.08%	
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	5.60%	5.50%	5.40%	5.40%	5.10%	4.90%	4.70%	4.50%	4.50%	4.80%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.00%	5.00%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%		
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%	4.40%	4.30%	
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%	4.10%	4.00%	
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%	4.80%	4.70%	
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	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%	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	
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%	5.30%	5.20%	5.30%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	
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%	4.30%	4.10%	
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%	4.50%	4.40%	
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%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	
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%	5.00%	4.90%	
O	菱進原宿ビル(注1)(注2)	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.10%	4.30%	4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	麹町スクエア	4.70%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.70%	4.70%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%		
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%	4.20%	4.10%	
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%	4.70%	4.60%	
O	TOKYU REIT木場ビル	5.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.40%	5.40%	5.30%	
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.60%	4.60%	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	
O	OKIシステムセンター(底地)(注3)	5.50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	
O	渋谷Rサンケイビル	4.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.60%	4.50%	4.30%	
O	東急虎ノ門ビル(注1)(注4)	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.40%	
	オフィス計	5.06%	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%	4.52%	4.31%	
	合計	5.06%	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%	4.42%	4.22%	

\*「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。  
 なお、「取得時」の「オフィス計」及び「合計」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCF及び取得時鑑定評価額に隣接土地相当分は含まれていない。  
 (注1) 接収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)、ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、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期末以降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。  
 (注4) 東急虎ノ門ビルの第23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、収益還元法(開発賃貸型)に基づく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21期	第22期	第23期
NOI	(a)	5,032	4,957	4,614
期中平均資産残高(取得価額ベース)	(b)	227,550	229,622	220,702
NOI利廻	(c)=(a)/営業日数×365/(b)	4.39%	4.35%	4.15%
期中平均資産残高(前期末算定価額ベース(注))	(d)	218,565	224,650	220,073
NOI利廻	(e)=(a)/営業日数×365/(d)	4.57%	4.45%	4.16%

(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21期	第22期	第23期	第21期	第22期	第23期
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	370	376	372	4.86%	5.02%	4.89%
R	レキシントン青山	4,800	86	75	78	3.55%	3.17%	3.24%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	113	142	142	3.89%	4.98%	4.87%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	227	227	224	6.81%	6.93%	6.74%
R	cocoti (ココチ)	24,500	330	307	335	2.67%	2.53%	2.71%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,117	63	28	57	2.45%	1.09%	2.21%
R	代官山フォーラム	4,136	61	65	61	2.91%	3.17%	2.94%
R	カレイド渋谷宮益坂(注1)	5,150	138	128	118	5.79%	5.03%	4.53%
	商業施設(都心) 計	71,173	1,387	1,349	1,387	3.89%	3.82%	3.87%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	258	260	252	7.38%	7.57%	7.23%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	50	49	47	7.68%	7.73%	7.23%
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注2)	9,520	238	235	2	4.96%	4.98%	1.22%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	148	148	147	4.30%	4.38%	4.28%
	商業施設(郊外) 計	24,540	693	692	449	5.61%	5.69%	5.79%
	商業施設 計	95,713	2,081	2,041	1,835	4.33%	4.30%	4.21%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	458	449	416	4.06%	4.05%	3.68%
O	東急南平台町ビル	4,660	119	118	116	5.07%	5.11%	4.96%
O	東急桜丘町ビル	6,620	172	171	154	5.16%	5.21%	4.61%
O	東京日産台東ビル	4,450	143	126	43	6.37%	5.71%	1.93%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	90	94	89	4.99%	5.30%	4.97%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	118	131	130	4.97%	5.60%	5.47%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	10,177	148	169	182	2.92%	3.38%	3.58%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	127	106	91	3.61%	3.06%	2.57%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	133	137	131	3.10%	3.25%	3.07%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	137	137	134	4.97%	5.03%	4.83%
O	麴町スクエア	9,030	164	165	165	3.61%	3.69%	3.63%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	190	182	190	4.18%	4.08%	4.19%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	133	132	132	5.75%	5.80%	5.71%
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	98	108	105	4.85%	5.47%	5.23%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	137	133	136	5.43%	5.37%	5.38%
O	OKIシステムセンター(底地)	4,530	145	129	130	6.34%	5.75%	5.69%
O	渋谷Rサンケイビル(注1)	5,270	133	127	127	5.45%	4.87%	4.78%
O	東急虎ノ門ビル(注1)(注4)	16,850	306	301	307	4.40%	4.04%	4.00%
	オフィス 計	135,867	2,952	2,917	2,779	4.43%	4.39%	4.11%
	合計	231,580	5,032	4,958	4,614	4.39%	4.35%	4.15%

(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)ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)は第23期中に売却しているため、第23期のNOI及び利廻は、売却時点までの実績をもとに算出

(注3)TOKYU REIT虎ノ門ビルは第23期中に追加取得しているため、取得価額、並びに、第23期のNOI及び利廻に含まれている。

(注4)東急虎ノ門ビルは第23期中に隣接土地を取得しているため、隣接土地相当分が取得価額に含まれている。

# NOI利廻推移(期末算定価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	第23期 期末算定価額	NOI			利廻		
			第21期	第22期	第23期	第21期	第22期	第23期
R	QFRONT (キューフロント)	23,800	370	376	372	3.23%	3.30%	3.10%
R	レキシントン青山	4,660	86	75	78	3.84%	3.33%	3.34%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	6,880	113	142	142	3.36%	4.23%	4.08%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	10,800	227	227	224	4.52%	4.44%	4.12%
R	cocoti (ココチ)	18,000	330	307	335	3.74%	3.54%	3.69%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,000	63	28	57	3.18%	1.41%	2.83%
R	代官山フォーラム	3,240	61	65	61	3.86%	4.07%	3.75%
R	カレイド渋谷宮益坂(注1)	5,770	138	128	118	5.49%	4.62%	4.04%
	商業施設(都心) 計	77,150	1,387	1,349	1,387	3.75%	3.63%	3.57%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	9,020	258	260	252	5.99%	6.13%	5.55%
R	第2東急鷺沼ビル	1,570	50	49	47	6.65%	6.56%	5.94%
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注2)	-	238	235	2	5.86%	5.81%	1.35%
R	湘南モールフィル(底地)	5,970	148	148	147	4.96%	5.04%	4.89%
	商業施設(郊外) 計	16,560	693	692	449	5.73%	5.78%	5.27%
	商業施設 計	93,710	2,081	2,041	1,835	4.24%	4.15%	3.87%
O	世田谷ビジネススクエア	18,700	458	449	416	4.78%	4.87%	4.41%
O	東急南平台町ビル	4,890	119	118	116	5.12%	5.05%	4.73%
O	東急桜丘町ビル	8,510	172	171	154	4.63%	4.55%	3.58%
O	東京日産台東ビル	5,200	143	126	43	5.39%	4.89%	1.65%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4,050	90	94	89	4.58%	4.76%	4.38%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,920	118	131	130	4.87%	5.47%	5.25%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	9,740	148	169	182	3.25%	3.70%	3.74%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	5,250	127	106	91	4.84%	4.09%	3.43%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	6,500	133	137	131	4.24%	4.33%	4.01%
O	東急池尻大橋ビル	4,720	137	137	134	6.01%	5.96%	5.61%
O	麴町スクエア	8,260	164	165	165	4.10%	4.12%	3.97%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,550	190	182	190	4.10%	3.91%	3.95%
O	秋葉原三和東洋ビル	5,440	133	132	132	5.03%	5.02%	4.82%
O	TOKYU REIT木場ビル	3,670	98	108	105	5.32%	6.02%	5.70%
O	東急銀座二丁目ビル	4,860	137	133	136	5.70%	5.61%	5.55%
O	OKIシステムセンター(底地)	4,920	145	129	130	5.91%	5.35%	5.24%
O	渋谷Rサンケイビル(注1)	6,770	133	127	127	5.18%	4.27%	3.72%
O	東急虎ノ門ビル(注1)(注4)	19,000	306	301	307	4.20%	3.74%	3.50%
	オフィス 計	134,950	2,952	2,917	2,779	4.68%	4.57%	4.14%
	合計	228,660	5,032	4,958	4,614	4.49%	4.39%	4.03%

(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)ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)は第23期中に売却しているため、第23期のNOI及び利廻は、売却時点までの実績をもとに算出

(注3)TOKYU REIT虎ノ門ビルは第23期中に追加取得しているため、期末算定価額、並びに、第23期のNOI及び利廻に含まれている。

(注4)東急虎ノ門ビルは第23期中に隣接土地を取得しているため、隣接土地相当分が期末算定価額に含まれている。

## NOI利廻推移(貸借対照表計上額ベース)

(単位:百万円)

用途 区分	物件名	第23期 貸借対照表計 上額	NOI			利廻		
			第21期	第22期	第23期	第21期	第22期	第23期
R	QFRONT (キューフロント)	13,882	370	376	372	5.24%	5.44%	5.31%
R	レキシントン青山	4,722	86	75	78	3.60%	3.22%	3.30%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,698	113	142	142	3.93%	5.03%	4.93%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	227	227	224	6.80%	6.93%	6.74%
R	cocoti (ココチ)	22,399	330	307	335	2.87%	2.73%	2.96%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,962	63	28	57	2.57%	1.13%	2.28%
R	代官山フォーラム	4,090	61	65	61	2.93%	3.20%	2.97%
R	カレイド渋谷宮益坂(注1)	5,144	138	128	118	5.78%	5.03%	4.53%
	商業施設(都心) 計	67,498	1,387	1,349	1,387	4.07%	4.01%	4.07%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,672	258	260	252	7.59%	7.80%	7.48%
R	第2東急鷺沼ビル	1,161	50	49	47	8.44%	8.55%	8.02%
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注2)	-	238	235	2	5.68%	5.75%	1.42%
R	湘南モールフィイル(底地)	7,026	148	148	147	4.17%	4.25%	4.15%
	商業施設(郊外) 計	14,859	693	692	449	5.92%	6.03%	5.86%
	商業施設 計	82,358	2,081	2,041	1,835	4.54%	4.53%	4.40%
O	世田谷ビジネススクエア	17,786	458	449	416	5.03%	5.05%	4.63%
O	東急南平台町ビル	4,151	119	118	116	5.64%	5.71%	5.55%
O	東急桜丘町ビル	6,690	172	171	154	5.14%	5.22%	4.59%
O	東京日産台東ビル	3,948	143	126	43	7.49%	6.77%	2.23%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,459	90	94	89	5.13%	5.46%	5.12%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	3,976	118	131	130	5.81%	6.60%	6.48%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	9,970	148	169	182	2.96%	3.44%	3.65%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,857	127	106	91	3.71%	3.15%	2.63%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,069	133	137	131	3.24%	3.41%	3.23%
O	東急池尻大橋ビル	5,403	137	137	134	5.00%	5.08%	4.90%
O	麴町スクエア	8,541	164	165	165	3.77%	3.87%	3.83%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,028	190	182	190	4.13%	4.05%	4.17%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,601	133	132	132	5.71%	5.77%	5.70%
O	TOKYU REIT本場ビル	3,998	98	108	105	4.87%	5.47%	5.24%
O	東急銀座二丁目ビル	4,787	137	133	136	5.58%	5.56%	5.61%
O	OKIシステムセンター(底地)	4,774	145	129	130	6.02%	5.46%	5.40%
O	渋谷Rサンケイビル(注1)	5,455	133	127	127	5.29%	4.71%	4.62%
O	東急虎ノ門ビル(注1)(注4)	16,804	306	301	307	4.36%	4.03%	4.00%
	オフィス 計	128,296	2,952	2,917	2,779	4.67%	4.65%	4.39%
	合計	210,654	5,032	4,958	4,614	4.62%	4.60%	4.39%

\*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)ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)は第23期中に売却しているため、第23期のNOI及び利廻は、売却時点までの実績をもとに算出

(注3)TOKYU REIT虎ノ門ビルは第23期中に追加取得しているため、第23期貸借対照表計上額、並びに、第23期のNOI及び利廻に含まれている。

(注4)東急虎ノ門ビルは第23期中に隣接土地を取得しているため、隣接土地相当分が第23期貸借対照表計上額に含まれている。

# 投資対象地域比率

期末算定価額ベース

(単位:百万円)

		主な投資対象地域 (85%以上)							その他の地域 (15%以下)				
		a 都心5区地域		b 東急沿線地域		c 渋谷区		d=a+b-c 小計	比率	e	比率	d+e 合計	比率
			比率		比率		比率						
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23期末 (29物件)	商業施設(都心)	77,150	44.0%	72,490	55.1%	72,490	78.2%	77,150	36.0%	0	0.0%	77,150	33.7%
	商業施設(郊外)	0	0.0%	10,590	8.0%	0	0.0%	10,590	4.9%	5,970	41.0%	16,560	7.2%
	商業施設	77,150	44.0%	83,080	63.1%	72,490	78.2%	87,740	41.0%	5,970	41.0%	93,710	41.0%
	オフィス	98,020	56.0%	48,510	36.9%	20,170	21.8%	126,360	59.0%	8,590	59.0%	134,950	59.0%
	合計	175,170	76.6%	131,590	57.5%	92,660	40.5%	214,100	93.6%	14,560	6.4%	228,660	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(注1)			第三者物件(注2)			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%
	<b>合計</b>	<b>6</b>	<b>56,990</b>	<b>71.0%</b>	<b>5</b>	<b>23,310</b>	<b>29.0%</b>	<b>11</b>	<b>80,300</b>	<b>100.0%</b>
第23期末 (29物件)	商業施設(都心)	2	21,700	20.0%	6	49,473	43.5%	8	71,173	32.1%
	商業施設(郊外)	2	8,210	7.6%	1	6,810	6.0%	3	15,020	6.8%
	商業施設	4	29,910	27.6%	7	56,283	49.5%	11	86,193	38.8%
	オフィス	8	78,550	72.4%	10	57,317	50.5%	18	135,867	61.2%
				100.0%			100.0%			100.0%
	<b>合計</b>	<b>12</b>	<b>108,460</b>	<b>48.8%</b>	<b>17</b>	<b>113,600</b>	<b>51.2%</b>	<b>29</b>	<b>222,060</b>	<b>100.0%</b>

(注1)2015年1月9日に取得した東急虎ノ門ビル隣接地は第三者より取得しているものの、当該土地に東急虎ノ門ビルを増築予定であるため、東急グループ各社開発物件に含む。

(注2)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である特定目的会社及び特別目的会社

# 主要物件への依存度

(単位:百万円)

物件名	第1期末(12物件)				第22期末(30物件)				第23期末(30物件)(注3)			
	取得価額	比率	第1期NOI	比率	取得価額	比率	第22期NOI	比率	取得価額	比率	第23期NOI	比率
cocoti(ココチ)	-	-	-	-	24,500	10.7%	307	6.2%	24,500	10.6%	335	7.3%
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	9.8%	449	9.1%	22,400	9.7%	416	9.0%
東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	15,000	6.5%	301	6.1%	16,850	7.3%	307	6.6%
QFRONT(キューフロント)	15,100	14.6%	306	13.9%	15,100	6.6%	376	7.6%	15,100	6.5%	372	8.1%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	-	-	-	-	10,070	4.4%	169	3.4%	10,177	4.4%	182	3.9%
その他(注2)	42,800	41.3%	1,184	53.8%	142,553	62.1%	3,356	67.7%	142,553	61.6%	3,003	65.1%
合計	103,560	100.0%	2,200	100.0%	229,623	100.0%	4,958	100.0%	231,580	100.0%	4,614	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

(注3)ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)は2014年8月8日に売却しているが、第23期末(30物件)に含めて集計している。

# 権利形態

取得価額ベース

(単位:百万円)

		土地						建物						合計			
		所有権		単独		共有		所有権		単独		共有					
			比率		比率		比率		比率	単独所有 (注)	比率	区分所有	比率		比率		
上場時 (11物件)	商業施設(都心)	21,895	40.1%	21,895	50.3%	0	0.0%	3,775	14.7%	801	7.0%	2,975	100.0%	0	0.0%	25,670	32.0%
	商業施設(郊外)	6,416	11.8%	6,416	14.7%	0	0.0%	1,794	7.0%	1,794	15.7%	0	0.0%	0	0.0%	8,210	10.2%
	商業施設	28,311	51.9%	28,311	65.0%	0	0.0%	5,569	21.7%	2,594	22.8%	2,975	100.0%	0	0.0%	33,880	42.2%
	オフィス	26,282	48.1%	15,217	35.0%	11,066	100.0%	20,138	78.3%	8,803	77.2%	0	0.0%	11,334	100.0%	46,420	57.8%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	54,593	68.0%	43,528	54.2%	11,066	13.8%	25,707	32.0%	11,397	14.2%	2,975	3.7%	11,334	14.1%	80,300	100.0%
第23期末 (29物件)	商業施設(都心)	57,427	34.1%	53,700	37.0%	3,727	16.3%	13,746	25.5%	10,363	28.5%	3,384	54.2%	0	0.0%	71,173	32.1%
	商業施設(郊外)	13,226	7.9%	13,226	9.1%	0	0.0%	1,794	3.3%	1,794	4.9%	0	0.0%	0	0.0%	15,020	6.8%
	商業施設	70,653	42.0%	66,926	46.1%	3,727	16.3%	15,540	28.8%	12,156	33.5%	3,384	54.2%	0	0.0%	86,193	38.8%
	オフィス	97,522	58.0%	78,391	53.9%	19,131	83.7%	38,345	71.2%	24,155	66.5%	2,855	45.8%	11,334	100.0%	135,867	61.2%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	168,175	75.7%	145,317	65.4%	22,858	10.3%	53,885	24.3%	36,311	16.4%	6,239	2.8%	11,334	5.1%	222,060	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23期末(29物件)	155,370	70.0%	66,690	30.0%	222,060	100.0%

(注) 第23期末は、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE(コンツエ)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

2015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	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(コンゼ)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赤坂榎町ビル	○	-	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本場ビル	○	-	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23期末(29物件)		-	-	4.0%	-	

(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。

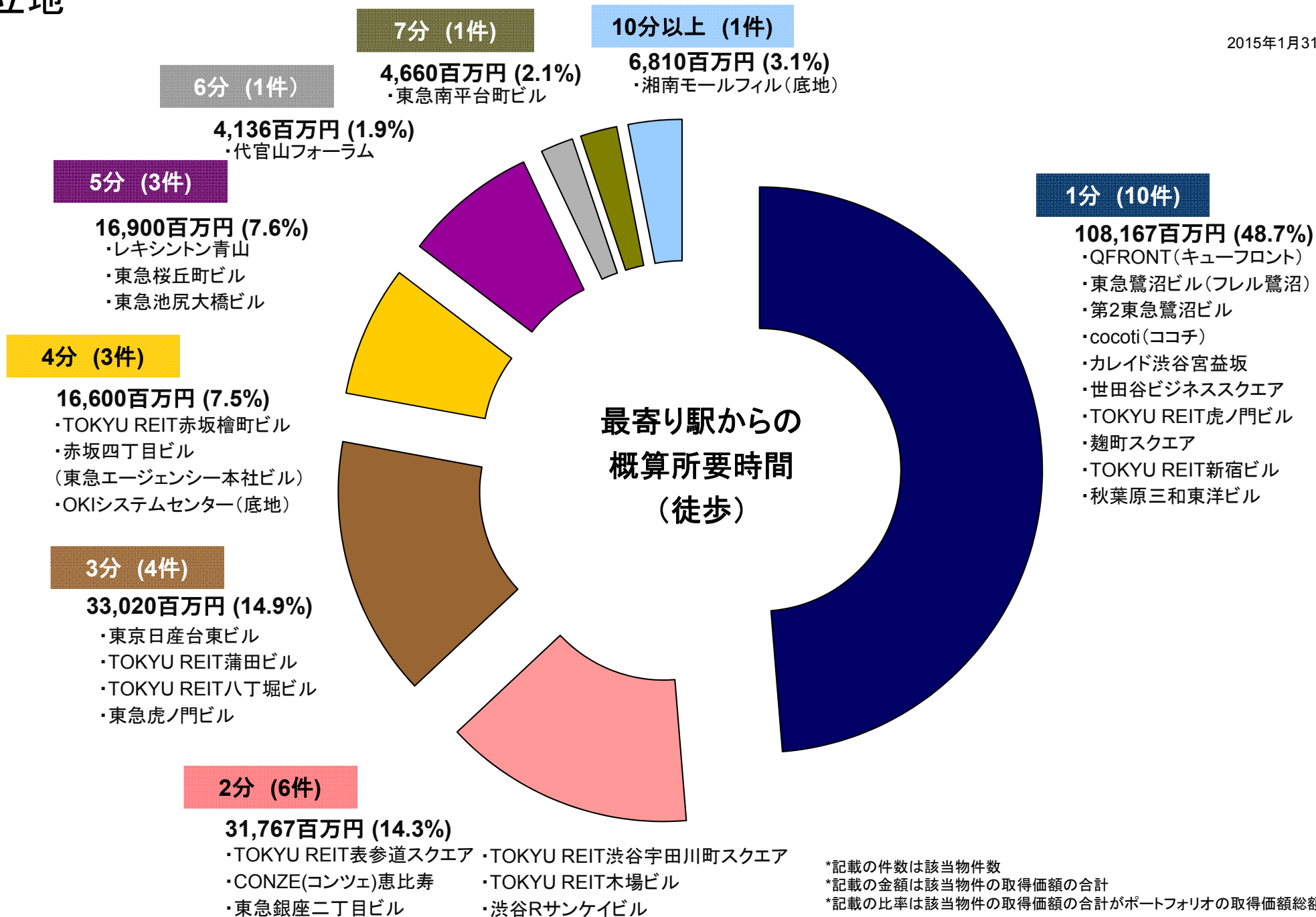
(注3) 液状化情報は各自自治体の情報公開資料に基づく。

(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

2015年1月31日現在

## 最寄り駅からの 概算所要時間 (徒歩)



- 1分 (10件)**
- ・QFRONT(キューフロント)
  - ・東急鷺沼ビル(フレル鷺沼)
  - ・第2東急鷺沼ビル
  - ・cocoti(ココチ)
  - ・カレイド渋谷宮益坂
  - ・世田谷ビジネススクエア
  - ・TOKYU REIT虎ノ門ビル
  - ・麴町スクエア
  - ・TOKYU REIT新宿ビル
  - ・秋葉原三和東洋ビル

**6分 (1件)**  
4,136百万円 (1.9%)  
・代官山フォーラム

**7分 (1件)**  
4,660百万円 (2.1%)  
・東急南平台町ビル

**10分以上 (1件)**  
6,810百万円 (3.1%)  
・湘南モールフィル(底地)

**5分 (3件)**  
16,900百万円 (7.6%)  
・レキシントン青山  
・東急桜丘町ビル  
・東急池尻大橋ビル

**4分 (3件)**  
16,600百万円 (7.5%)  
・TOKYU REIT赤坂檜町ビル  
・赤坂四丁目ビル  
(東急エージェンシー本社ビル)  
・OKIシステムセンター(底地)

**3分 (4件)**  
33,020百万円 (14.9%)  
・東京日産台東ビル  
・TOKYU REIT蒲田ビル  
・TOKYU REIT八丁堀ビル  
・東急虎ノ門ビル

**2分 (6件)**  
31,767百万円 (14.3%)  
・TOKYU REIT表参道スクエア  
・CONZE(コンツェ)恵比寿  
・東急銀座二丁目ビル  
・TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア  
・TOKYU REIT木場ビル  
・渋谷Rサンケイビル

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

## 加重平均築年数

用途区分	物件名	加重平均築年数算定		
		竣工年月	築年数	建物価格(百万円)(注2)
R	QFRONT (キューフロント)	1999年10月	15.3 年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	17.1 年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	29.3 年	479
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	16.7 年	218
R	cocoti (ココチ)	2004年9月	10.3 年	7,472
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	2004年3月	10.9 年	1,008
R	代官山フォーラム	1993年2月	21.9 年	409
R	カレイド渋谷宮益坂	1992年1月	23.0 年	864
商業施設(都心) 計			13.5 年	13,746
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	1978年9月	36.4 年	1,488
R	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	35.3 年	306
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-
商業施設(郊外) 計			36.2 年	1,794
商業施設 計			16.1 年	15,540
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	21.3 年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	22.5 年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	27.7 年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	22.4 年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂榴町ビル	1984年8月	30.4 年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	23.0 年	2,558
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1988年4月	26.8 年	2,111
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	1965年9月	49.4 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	12.0 年	1,460
O	東急池尻大橋ビル	1989年10月	25.3 年	1,074
O	麴町スクエア	2003年1月	12.0 年	2,158
O	TOKYU REIT新宿ビル	2003年5月	11.7 年	1,575
O	秋葉原三和東洋ビル	1985年9月	29.4 年	700
O	TOKYU REIT木場ビル	1992年2月	23.0 年	1,569
O	東急銀座二丁目ビル	2008年8月	6.4 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	24.8 年	744
O	東急虎ノ門ビル	2010年4月	4.8 年	3,325
オフィス 計			20.3 年	38,345
第23期末(29物件)			19.1 年	53,885

\*築年数は2015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

用途区分	物件名	取得時点						
		取得価額	土地価格(注2)		建物価格(注3)		築年数(取得時点)	長期修繕(15年)の費用見積(注4)
			比率	比率	比率	比率		
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	12,125	80.3%	2,975	19.7%	3.9年	159
R	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	5.7年	81
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	17.9年	208
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	5.7年	29
R	cocoti(ココチ)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	0.6年	102
R	CONZE(コンゼ)恵比寿	5,117	4,109	80.3%	1,008	19.7%	2.7年	59
R	代官山フォーラム	4,136	3,727	90.1%	409	9.9%	15.2年	103
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	4,286	83.2%	864	16.8%	21.5年	156
	商業施設(都心)計	71,173	57,427	80.7%	13,746	19.3%	4.0年	898
R	東急澁沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	25.0年	1,233
R	第2東急澁沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	23.9年	256
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	15,020	13,226	88.1%	1,794	11.9%	24.8年	1,489
	商業施設計	86,193	70,653	82.0%	15,540	18.0%	6.4年	2,387
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	10.0年	2,438
O	東急南平台町ビル	4,660	2,988	63.7%	1,692	36.3%	11.2年	416
O	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	16.3年	593
O	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	11.0年	359
O	TOKYU REIT赤坂権町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	19.1年	186
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	11.6年	383
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	8,066	79.3%	2,111	20.7%	16.9年	285
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,467	78.1%	1,533	21.9%	41.1年	626
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	7,040	82.8%	1,460	17.2%	5.0年	161
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,406	80.4%	1,074	19.6%	18.4年	427
O	麹町スクエア	9,030	6,872	76.1%	2,158	23.9%	7.2年	228
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	7,425	82.5%	1,575	17.5%	6.8年	223
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	3,900	84.8%	700	15.2%	25.2年	223
O	TOKYU REIT本場ビル	4,000	2,431	60.8%	1,569	39.2%	18.7年	495
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,052	60.9%	1,958	39.1%	2.5年	61
O	OK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%	23.4年	479
O	東急虎ノ門ビル	16,850	13,525	80.3%	3,325	19.7%	3.3年	187
	オフィス計	135,867	97,522	71.8%	38,345	28.2%	11.9年	7,770
	第23期末(29物件)	222,060	168,175	75.7%	53,885	24.3%	10.3年	10,157

\* 築年数は2015年1月31日を基準日とする。  
 \* 長期修繕(15年)費用見積は建物状況報告の作成者による見積り(費用化も含む)であり、適宜更新取得することがある。  
 (注1) 湘南モールフィル(底地)及び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。  
 (注2) 取得価格における土地価格  
 (注3) 取得価格における建物価格  
 (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有部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。

(単位:百万円)

第23期末時点							
期末賃借対照表計上額	土地価格(賃借対照表計上額)	比率	建物価格(賃借対照表計上額)	比率	築年数(期末時点)	長期修繕(15年)の費用見積(期末時点)(注4)	
13,882	12,147	87.5%	1,735	12.5%	15.3年	307	
4,722	4,486	95.0%	237	5.0%	17.1年	56	
5,698	5,297	93.0%	401	7.0%	29.3年	160	
6,600	6,446	97.7%	153	2.3%	16.7年	17	
22,399	17,555	78.4%	4,845	21.6%	10.3年	242	
4,962	4,121	83.0%	841	17.0%	10.9年	107	
4,090	3,765	92.1%	324	7.9%	21.9年	151	
5,144	4,298	83.5%	846	16.5%	23.0年	156	
67,498	58,115	86.1%	9,383	13.9%	13.5年	1,196	
6,672	5,447	81.6%	1,226	18.4%	36.4年	967	
1,161	988	85.1%	173	14.9%	35.3年	91	
7,026	7,026	100.0%	0	0.0%	-	-	
14,859	13,461	90.6%	1,398	9.4%	36.2年	1,058	
82,358	71,576	86.9%	10,781	13.1%	16.1年	2,253	
17,786	11,082	62.3%	6,704	37.7%	21.3年	4,539	
4,151	2,975	71.7%	1,176	28.3%	22.5年	503	
6,690	5,233	78.2%	1,457	21.8%	27.7年	229	
3,948	1,923	48.7%	2,026	51.3%	22.4年	782	
3,459	2,950	85.3%	509	14.7%	30.4年	281	
3,976	2,166	54.5%	1,810	45.5%	23.0年	765	
9,970	8,199	82.2%	1,771	17.8%	26.8年	772	
6,857	5,639	82.2%	1,218	17.8%	49.4年	483	
8,069	7,064	87.5%	1,005	12.5%	12.0年	169	
5,403	4,419	81.8%	983	18.2%	25.3年	398	
8,541	6,888	80.6%	1,653	19.4%	12.0年	227	
9,028	7,708	85.4%	1,320	14.6%	11.7年	266	
4,601	3,992	86.8%	609	13.2%	29.4年	223	
3,998	2,475	61.9%	1,523	38.1%	23.0年	495	
4,787	3,084	64.4%	1,703	35.6%	6.4年	61	
4,774	4,774	100.0%	0	0.0%	-	-	
5,455	4,665	85.5%	789	14.5%	24.8年	479	
16,804	13,642	81.2%	3,162	18.8%	4.8年	187	
128,296	98,878	77.1%	29,418	22.9%	20.3年	10,859	
210,654	170,454	80.9%	40,200	19.1%	19.1年	13,112	

# 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(注3)		第23期決算数値		第24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	27	54	36	54
R	レキシントン青山	56	2	14	7	5	7
R	TOKYU REIT表参道スクエア	160	5	4	11	0	11
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	17	1	3	4	2	4
R	cocoti(ココチ)	242	8	19	163	50	164
R	CONZE(コンツエ)恵比寿	107	4	7	22	1	22
R	代官山フォーラム	151	5	2	9	10	9
R	カレイド渋谷宮益坂	156	5	34	16	38	17
商業施設(都心)計		1,196	40	110	287	142	289
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	967	32	11	34	27	35
R	第2東急鷺沼ビル	91	3	7	8	70	8
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-	-	0	0
商業施設(郊外)計		1,058	35	18	42	97	43
商業施設計		2,253	75	128	329	239	332
O	世田谷ビジネススクエア	4,539	151	110	155	390	161
O	東急南平台町ビル	503	17	6	21	9	21
O	東急桜丘町ビル	229	8	138	32	0	33
O	東京日産台東ビル	782	26	310	35	186	39
O	TOKYU REIT赤坂椿町ビル	281	9	11	13	12	13
O	TOKYU REIT蒲田ビル	765	26	23	31	125	35
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	772	26	14	42	4	41
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	483	16	95	39	126	41
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	169	6	14	27	11	28
O	東急池尻大橋ビル	398	13	16	20	138	21
O	麴町スクエア	227	8	8	45	5	45
O	TOKYU REIT新宿ビル	266	9	22	36	3	36
O	秋葉原三和東洋ビル	223	7	1	13	11	13
O	TOKYU REIT木場ビル	495	17	47	31	20	32
O	東急銀座二丁目ビル	61	2	1	37	3	37
O	OKIシステムセンター(底地)(注1)	-	-	-	-	0	0
O	渋谷Rサンケイビル	479	16	31	23	10	23
O	東急虎ノ門ビル	187	6	5	74	3	75
オフィス計		10,859	362	854	675	1,054	693
第23期末(29物件)		13,112	437	982	1,004	1,293	1,025

\*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(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある。

\*第23期決算数値には、2014年8月8日に売却のビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)が含まれていない。

(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。

(注3)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赤坂榎町ビル、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	-	-	ビーコンビルプラザ(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	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	-404	-295	109	-	-	TOKYU REIT八丁堀ビル、麴町スクエア
第22期末(30物件)	24,782	14,079	-10,703	176.0%	58,981	
ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) 売却	-1,564	-747	817	209.4%	-4,271	
東急虎ノ門ビル 追加取得	-	-	-	-	0	
TOKYU REIT虎ノ門ビル 追加取得	-	-	-	-	13	
長期修繕見積再取得による変動(3物件合計)	83	-227	-310	-	-	CONZE(コンツェ) 恵比寿、東急桜丘町ビル、TOKYU REIT新宿ビル
第23期末(29物件)	23,301	13,106	-10,196	177.8%	54,724	

\* 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期に取得している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。



## 実質内部資金調達累計額

	減価償却費等 (百万円)	資本的支出額 (百万円)	差引実質内部 資金調達 (百万円)	投資口数 (口)	1口当たり 実質内部資金調達 (円)	備考
第1期(実績)	466	46	420	98,000	4,290	
第2期(実績)	609	388	221	98,000	2,256	
第3期(実績)	801	68	733	142,000	5,162	
第4期(実績)	928	142	785	142,000	5,532	
第5期(実績)	982	154	827	169,380	4,883	
第6期(実績)	969	179	790	169,380	4,667	
物件売却分	-259	-0	-258	-	-	※横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)売却
第7期(実績)	946	37	909	169,380	5,367	
第8期(実績)	952	79	872	169,380	5,151	
第9期(実績)	956	125	830	169,380	4,904	
第10期(実績)	1,012	252	760	169,380	4,491	
第11期(実績)	1,082	242	840	169,380	4,962	
第12期(実績)	1,032	205	827	169,380	4,884	
第13期(実績)	1,019	125	894	169,380	5,279	
物件売却分	-90	-122	32	-	-	※菱進原宿ビル売却
物件売却分	-758	-585	-173	-	-	※りそな・マルハビル売却
第14期(実績)	1,016	121	895	169,380	5,289	
第15期(実績)	1,040	235	805	169,380	4,754	
第16期(実績)	1,042	259	783	169,380	4,625	
第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22期(実績)	1,078	343	734	977,600	751	※投資口分割(5分割)実施
第23期(実績)	1,017	682	335	977,600	343	
物件売却分	-1,749	-83	-1,665	-	-	※ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)売却
第23期末累計額	19,217	4,693	14,523	977,600	14,857	
第23期(予想)	1,025	1,035	-10	977,600	-11	
第23期末累計額(予想)	20,242	5,728	14,513	977,600	14,846	

## 建物状況報告書(エンジニアングレポート)の作成者

2015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	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 (コンゼ) 恵比寿	株式会社竹中工務店	2006年9月7日 2015年1月27日	2010年1月14日 2015年1月27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 2014年12月2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赤坂榴町ビル	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 2014年7月15日	2010年1月20日 2014年7月15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 2014年7月8日	2014年7月8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 2014年11月26日	2014年11月26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本場ビル	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ません。

## 設計・施工関係者一覧

2015年1月31日現在

用途区分	物件名	施工会社	設計事務所	構造計算書再委託先	検査機関
R	QFRONT (キューフロント)	東急建設	アール・アイ・エー	川口衛構造設計事務所	行政
R	レキシントン青山	栗本建設工業	アーキ&テクト建築研究所	無	行政
R	TOKYU REIT表参道スクエア	鹿島建設	松田平田坂本設計事務所	無	行政
R	東急鷺沼ビル (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	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赤坂榎町ビル	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	麹町スクエア	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本場ビル	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

2015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(注6)
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
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	エレケア	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。

(注6) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)に設置のエレベーター(1台)は、2014年2月に更新

## 保有エスカレーター一覧

2015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)
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)

2015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	45,384.70㎡ (13,728.87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)	7,918.31㎡ (2,395.28坪)	3,196.69㎡ (966.99坪)	7,337.82㎡ (2,219.69坪)	10,247.06㎡ (3,099.73坪)	6,001.21㎡ (1,815.36坪)	3,533.03㎡ (1,068.74坪)	5,733.23㎡ (1,734.30坪)	
	基準階賃室面積	1,162.25㎡ (351.58坪)	1,129.66㎡ (341.72坪)	504.67㎡ (152.66坪)	778.76㎡ (235.57坪)	450.56㎡ (136.29坪)	850.71㎡ (257.33坪)	1,184.63㎡ (358.35坪)	664.82㎡ (201.10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 (H:50mm)	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)

2015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㈱	新日本製鐵㈱・株大林組	株大林組・大末建設㈱	鹿島建設㈱	東急建設㈱	東急建設・北野建設	東急建設㈱	
	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 昇降横行縦行式ビット式)	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/㎡	300kg/㎡	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	日動管理 機械警備	日動管理 機械警備	巡回管理 機械警備	日動管理 機械警備	巡回管理 機械警備	日動管理(警備24H) 機械警備	日動管理 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) (A)	容積率 (取得時) (B)	余剰容積率 (取得時) (A)-(B)	取得年月日
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 (㎡)			総賃貸面積 (㎡)			稼働率		
		2015/1/31 実績	2015/7/31 見込み	2016/1/31 見込み	2015/1/31 実績	2015/7/31 見込み	2016/1/31 見込み	2015/1/31 実績	2015/7/31 見込み	2016/1/31 見込み	2015/1/31 実績	2015/7/31 見込み	2016/1/31 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)	16	15	15	8,330.41	8,330.41	8,330.41	8,330.41	8,016.20	8,016.20	100.0%	96.2%	96.2%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	6	6	6	2,326.91	2,326.91	2,326.91	1,752.61	1,752.61	1,752.61	75.3%	75.3%	75.3%
R	代官山フォーラム	5	4	4	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,268.25	2,268.25	100.0%	91.5%	91.5%
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		51	49	49	27,335.59	27,335.59	27,335.59	26,761.29	26,237.69	26,237.69	97.9%	96.0%	96.0%
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	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		3	3	3	64,956.13	64,956.13	64,956.13	64,956.13	64,956.13	64,956.13	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設 計		54	52	52	92,291.72	92,291.72	92,291.72	91,717.42	91,193.82	91,193.82	99.4%	98.8%	98.8%
O	世田谷ビジネススクエア	57	57	57	24,961.59	24,961.59	24,961.59	23,027.43	23,355.75	23,355.75	92.3%	93.6%	93.6%
O	東急南平台町ビル	1	1	1	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	2	2	2	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	100.0%	100.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	9	12	12	7,918.31	7,860.88	7,860.88	4,753.46	6,758.30	6,758.30	60.0%	86.0%	86.0%
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	10	10	10	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,147.42	10,147.42	10,147.42	99.0%	99.0%	99.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	11	11	6,001.21	6,010.95	6,010.95	5,039.91	5,743.83	5,743.83	84.0%	95.6%	95.6%
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	10	10	10	6,215.17	6,215.17	6,215.17	6,215.17	6,215.17	6,215.17	100.0%	100.0%	100.0%
O	秋葉原三和東洋ビル	6	6	6	4,643.04	4,643.04	4,643.04	4,643.04	4,643.04	4,643.04	100.0%	100.0%	100.0%
O	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	11	11	10	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	4,777.46	4,131.60	100.0%	91.1%	78.7%
O	東急虎ノ門ビル(注)	3	3	3	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		149	153	152	120,611.82	120,564.13	120,564.13	114,451.88	117,019.74	116,373.88	94.9%	97.1%	96.5%
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		150	154	153	137,631.01	137,583.32	137,583.32	131,471.07	134,038.93	133,393.07	95.5%	97.4%	97.0%
合計		204	206	205	229,922.73	229,875.04	229,875.04	223,188.49	225,232.75	224,586.89	97.1%	98.0%	97.7%

\*見込みの数値は、2015年2月28日時点において契約済のテナント、及び解約予告受領済のテナントのみを反映している。

\*世田谷ビジネススクエアの面積は共有持分割合を乗じて得た値

(注)東急虎ノ門ビルの総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率について、2015年1月9日に取得した隣接土地は含まれていない。他の頁においても同じ。

# 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	第22期末	第23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%	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%	100.0%	21.2%	73.1%	73.1%	86.2%	94.0%	100.0%	100.0%	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%	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%	100.0%	100.0%	100.0%
R	coooti (ココチ)	-	-	-	100.0%	92.6%	100.0%	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%	97.9%	100.0%
R	CONZE (コンゼ) 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%	100.0%	87.6%	77.8%	75.3%	75.3%
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%	100.0%	100.0%	100.0%
R	カレイド渋谷宮益坂	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	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%	97.2%	97.9%	97.9%
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%	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%	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%	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%	100.0%	100.0%	99.4%
	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%	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%	99.5%	99.5%	99.4%
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%	88.0%	92.3%	92.3%
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%	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%	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%	100.0%	94.5%	94.5%	60.0%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	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%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	100.0%	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%	88.3%	99.0%	99.0%
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%	99.4%	100.0%	88.4%	84.5%	84.0%	
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%	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%	100.0%	100.0%	100.0%
O	菱進原宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.8%	75.6%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	麹町スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	42.8%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	秋葉原三和東洋ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	100.0%	100.0%
O	渋谷Rサンケイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.2%	100.0%
O	東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	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%	95.1%	94.9%	
O	OKIシステムセンター(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	オフィス(底地) 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	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%	95.7%	95.5%	
	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%	97.6%	97.1%	

# 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	第22期末	第23期末
商業施設(都心) (注1)	9,665.09 ㎡ (2,923.69 坪)	11,031.19 ㎡ (3,336.94 坪)	11,031.19 ㎡ (3,336.94 坪)	16,023.16 ㎡ (4,847.01 坪)	18,732.87 ㎡ (5,666.69 坪)	19,351.25 ㎡ (5,853.75 坪)	21,670.49 ㎡ (6,555.32 坪)	21,670.49 ㎡ (6,555.32 坪)	21,670.49 ㎡ (6,555.32 坪)	24,148.13 ㎡ (7,304.81 坪)	23,937.71 ㎡ (7,241.16 坪)	21,963.38 ㎡ (6,643.92 坪)	23,030.18 ㎡ (6,966.63 坪)	21,292.95 ㎡ (6,441.12 坪)	22,975.91 ㎡ (6,950.21 坪)	23,347.92 ㎡ (7,062.75 坪)	22,942.10 ㎡ (6,939.99 坪)	23,260.87 ㎡ (7,036.41 坪)	23,779.14 ㎡ (7,193.19 坪)	23,701.38 ㎡ (7,169.67 坪)	26,549.07 ㎡ (8,031.09 坪)	26,582.29 ㎡ (8,041.14 坪)	26,761.29 ㎡ (8,095.29 坪)
商業施設(郊外) (注2)	20,894.66 ㎡ (6,320.64 坪)	20,894.66 ㎡ (6,320.64 坪)	80,139.25 ㎡ (24,242.12 坪)	80,139.25 ㎡ (24,242.12 坪)	80,139.25 ㎡ (24,242.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,180.55 ㎡ (21,532.12 坪)	71,163.90 ㎡ (21,527.08 坪)	71,163.90 ㎡ (21,527.08 坪)	71,163.90 ㎡ (21,527.08 坪)	71,163.90 ㎡ (21,527.08 坪)	20,878.01 ㎡ (6,315.60 坪)
オフィス計	64,513.83 ㎡ (19,515.43 坪)	66,887.97 ㎡ (20,173.11 坪)	75,394.69 ㎡ (22,806.90 坪)	78,038.28 ㎡ (23,606.58 坪)	79,281.34 ㎡ (23,982.61 坪)	79,485.70 ㎡ (24,044.42 坪)	85,168.11 ㎡ (25,763.35 坪)	84,749.59 ㎡ (25,636.75 坪)	88,140.32 ㎡ (26,964.95 坪)	98,431.42 ㎡ (29,775.50 坪)	96,646.57 ㎡ (29,235.59 坪)	98,667.34 ㎡ (29,846.87 坪)	74,834.63 ㎡ (22,637.47 坪)	87,614.31 ㎡ (26,503.33 坪)	94,757.91 ㎡ (28,664.27 坪)	103,145.11 ㎡ (31,201.40 坪)	92,477.79 ㎡ (27,974.53 坪)	93,867.84 ㎡ (28,395.02 坪)	99,166.98 ㎡ (29,998.01 坪)	101,207.23 ㎡ (30,615.19 坪)	115,481.56 ㎡ (34,933.17 坪)	114,640.69 ㎡ (34,678.81 坪)	114,451.88 ㎡ (34,621.69 坪)
合計	95,073.58 ㎡ (28,759.76 坪)	98,613.82 ㎡ (29,830.68 坪)	166,565.13 ㎡ (50,385.95 坪)	174,200.69 ㎡ (52,695.71 坪)	178,153.46 ㎡ (53,891.42 坪)	170,017.50 ㎡ (51,430.29 坪)	178,019.15 ㎡ (53,850.79 坪)	177,600.63 ㎡ (53,724.19 坪)	181,991.36 ㎡ (55,052.39 坪)	193,760.10 ㎡ (58,612.43 坪)	191,764.83 ㎡ (58,008.86 坪)	191,811.27 ㎡ (58,022.91 坪)	169,045.36 ㎡ (51,136.22 坪)	180,087.81 ㎡ (54,476.56 坪)	188,914.37 ㎡ (57,146.60 坪)	197,673.58 ㎡ (59,796.26 坪)	186,600.44 ㎡ (56,446.63 坪)	188,309.26 ㎡ (56,963.55 坪)	194,110.02 ㎡ (58,718.28 坪)	196,072.51 ㎡ (59,311.94 坪)	213,194.53 ㎡ (64,491.35 坪)	212,386.88 ㎡ (64,247.03 坪)	162,091.18 ㎡ (49,032.58 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	第22期末	第23期末
商業施設(都心) (注1)	12,089 円/㎡ (39,965 円/月坪)	12,757 円/㎡ (42,172 円/月坪)	12,779 円/㎡ (42,243 円/月坪)	12,628 円/㎡ (41,745 円/月坪)	12,771 円/㎡ (42,219 円/月坪)	12,734 円/㎡ (42,095 円/月坪)	12,316 円/㎡ (40,714 円/月坪)	12,453 円/㎡ (41,166 円/月坪)	12,571 円/㎡ (41,557 円/月坪)	11,857 円/㎡ (39,197 円/月坪)	12,143 円/㎡ (40,143 円/月坪)	11,963 円/㎡ (39,546 円/月坪)	11,549 円/㎡ (38,177 円/月坪)	11,050 円/㎡ (36,527 円/月坪)	10,823 円/㎡ (35,777 円/月坪)	10,702 円/㎡ (35,378 円/月坪)	10,974 円/㎡ (36,278 円/月坪)	11,320 円/㎡ (37,422 円/月坪)	11,133 円/㎡ (36,803 円/月坪)	11,200 円/㎡ (37,025 円/月坪)	10,686 円/㎡ (35,326 円/月坪)	10,855 円/㎡ (35,883 円/月坪)	10,967 円/㎡ (36,256 円/月坪)
商業施設(郊外) (注2)	2,832 円/㎡ (9,361 円/月坪)	2,832 円/㎡ (9,361 円/月坪)	1,866 円/㎡ (6,168 円/月坪)	1,866 円/㎡ (6,168 円/月坪)	1,866 円/㎡ (6,168 円/月坪)	1,534 円/㎡ (5,070 円/月坪)	1,534 円/㎡ (5,070 円/月坪)	1,534 円/㎡ (5,070 円/月坪)	1,534 円/㎡ (5,070 円/月坪)	1,534 円/㎡ (5,070 円/月坪)	1,534 円/㎡ (5,070 円/月坪)	1,534 円/㎡ (5,070 円/月坪)	1,530 円/㎡ (5,058 円/月坪)	1,530 円/㎡ (5,058 円/月坪)	1,526 円/㎡ (5,045 円/月坪)	1,525 円/㎡ (5,042 円/月坪)	1,525 円/㎡ (5,042 円/月坪)	1,526 円/㎡ (5,045 円/月坪)	1,519 円/㎡ (5,021 円/月坪)	1,498 円/㎡ (4,951 円/月坪)	1,498 円/㎡ (4,951 円/月坪)	1,498 円/㎡ (4,951 円/月坪)	2,780 円/㎡ (9,191 円/月坪)
オフィス計	6,145 円/㎡ (20,315 円/月坪)	6,134 円/㎡ (20,276 円/月坪)	6,112 円/㎡ (20,204 円/月坪)	6,191 円/㎡ (20,465 円/月坪)	6,188 円/㎡ (20,456 円/月坪)	6,192 円/㎡ (20,469 円/月坪)	6,200 円/㎡ (20,497 円/月坪)	6,495 円/㎡ (21,470 円/月坪)	6,653 円/㎡ (21,994 円/月坪)	6,875 円/㎡ (22,727 円/月坪)	6,947 円/㎡ (22,965 円/月坪)	6,824 円/㎡ (22,557 円/月坪)	6,182 円/㎡ (20,438 円/月坪)	6,252 円/㎡ (20,669 円/月坪)	6,104 円/㎡ (20,180 円/月坪)	6,096 円/㎡ (20,152 円/月坪)	5,734 円/㎡ (18,954 円/月坪)	5,620 円/㎡ (18,579 円/月坪)	5,309 円/㎡ (17,551 円/月坪)	5,270 円/㎡ (17,422 円/月坪)	5,394 円/㎡ (17,832 円/月坪)	5,397 円/㎡ (17,841 円/月坪)	5,419 円/㎡ (17,914 円/月坪)
合計	6,021 円/㎡ (19,905 円/月坪)	6,175 円/㎡ (20,413 円/月坪)	4,510 円/㎡ (14,910 円/月坪)	4,793 円/㎡ (15,845 円/月坪)	4,936 円/㎡ (16,317 円/月坪)	4,986 円/㎡ (16,483 円/月坪)	5,079 円/㎡ (16,780 円/月坪)	5,233 円/㎡ (17,300 円/月坪)	5,356 円/㎡ (17,704 円/月坪)	5,534 円/㎡ (18,293 円/月坪)	5,586 円/㎡ (18,467 円/月坪)	5,449 円/㎡ (18,013 円/月坪)	4,955 円/㎡ (16,379 円/月坪)	4,953 円/㎡ (16,374 円/月坪)	4,953 円/㎡ (16,374 円/月坪)	4,994 円/㎡ (16,509 円/月坪)	4,773 円/㎡ (15,777 円/月坪)	4,777 円/㎡ (15,791 円/月坪)	4,633 円/㎡ (15,316 円/月坪)	4,618 円/㎡ (15,266 円/月坪)	4,753 円/㎡ (15,711 円/月坪)	4,774 円/㎡ (15,780 円/月坪)	5,995 円/㎡ (19,819 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OKシステムセンター(底地)は含まない。  
 (注1) 商業施設(都心): OFRONT(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): 東急澁沼ビル(フレルさぎ沼)、第2東急澁沼ビル、ピーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)  
 なお、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)は第6期中、ピーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)は第23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	第22期末	第23期末
商業施設(都心) (注1)	9,665.09 m (2,923.69 坪)	11,031.19 m (3,336.94 坪)	11,031.19 m (3,336.94 坪)	16,023.16 m (4,847.01 坪)	18,732.87 m (5,666.69 坪)	19,351.25 m (5,853.75 坪)	21,670.49 m (6,555.32 坪)	21,670.49 m (6,555.32 坪)	21,670.49 m (6,555.32 坪)	24,148.13 m (7,304.81 坪)	23,937.71 m (7,241.16 坪)	21,963.38 m (6,643.92 坪)	23,030.18 m (6,966.63 坪)	21,292.95 m (6,441.12 坪)	22,975.91 m (6,950.21 坪)	23,347.92 m (7,062.75 坪)	22,936.34 m (6,938.24 坪)	23,140.80 m (7,000.09 坪)	23,459.17 m (7,096.40 坪)	23,381.41 m (7,072.88 坪)	26,229.10 m (7,934.30 坪)	26,492.43 m (8,013.96 坪)	26,492.43 m (8,013.96 坪)
商業施設(郊外) (注2)	17,857.26 m (5,401.82 坪)	17,857.26 m (5,401.82 坪)	49,389.05 m (14,940.19 坪)	49,389.05 m (14,940.19 坪)	49,389.05 m (14,940.19 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	41,228.99 m (12,471.77 坪)	17,857.26 m (5,401.82 坪)
オフィス計	60,391.56 m (18,268.45 坪)	63,152.92 m (19,103.76 坪)	71,189.77 m (21,534.91 坪)	73,818.48 m (22,330.09 坪)	75,061.76 m (22,706.18 坪)	75,283.82 m (22,773.35 坪)	80,610.76 m (24,384.75 坪)	80,179.55 m (24,254.31 坪)	84,588.65 m (25,588.07 坪)	93,872.35 m (28,396.39 坪)	92,024.18 m (27,837.32 坪)	93,986.36 m (28,430.87 坪)	71,008.70 m (21,480.13 坪)	83,735.17 m (25,329.89 坪)	90,863.64 m (27,486.25 坪)	98,880.77 m (29,911.43 坪)	88,262.79 m (26,699.49 坪)	89,782.75 m (27,159.28 坪)	95,078.03 m (28,761.11 坪)	97,132.29 m (29,382.52 坪)	111,403.27 m (33,699.49 坪)	110,817.19 m (33,522.20 坪)	110,646.48 m (33,470.56 坪)
合計	87,913.91 m (26,593.96 坪)	92,041.36 m (27,842.51 坪)	131,610.01 m (39,812.03 坪)	139,230.68 m (42,117.28 坪)	143,183.67 m (43,313.06 坪)	135,864.05 m (41,098.88 坪)	143,510.23 m (43,411.85 坪)	143,079.02 m (43,281.41 坪)	147,488.12 m (44,615.16 坪)	159,249.47 m (48,172.96 坪)	157,190.88 m (47,550.24 坪)	157,178.73 m (47,546.56 坪)	135,267.87 m (40,918.53 坪)	146,257.11 m (44,242.77 坪)	155,068.53 m (46,908.23 坪)	163,457.67 m (49,445.95 坪)	152,428.12 m (46,109.51 坪)	154,152.54 m (46,631.14 坪)	159,766.19 m (48,329.27 坪)	161,742.69 m (48,927.17 坪)	178,861.36 m (54,105.56 坪)	178,538.61 m (54,007.93 坪)	154,996.17 m (46,886.34 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	第22期末	第23期末
商業施設(都心) (注1)	12,089 円/月m (39,965 円/月坪)	12,757 円/月m (42,172 円/月坪)	12,779 円/月m (42,243 円/月坪)	12,628 円/月m (41,745 円/月坪)	12,771 円/月m (42,219 円/月坪)	12,734 円/月m (42,095 円/月坪)	12,316 円/月m (40,714 円/月坪)	12,453 円/月m (41,166 円/月坪)	12,571 円/月m (41,557 円/月坪)	11,857 円/月m (39,197 円/月坪)	12,143 円/月m (40,143 円/月坪)	11,963 円/月m (39,546 円/月坪)	11,549 円/月m (38,177 円/月坪)	11,050 円/月m (36,527 円/月坪)	10,823 円/月m (35,777 円/月坪)	10,702 円/月m (35,378 円/月坪)	10,975 円/月m (36,281 円/月坪)	11,377 円/月m (37,611 円/月坪)	11,283 円/月m (37,300 円/月坪)	11,352 円/月m (37,526 円/月坪)	10,815 円/月m (35,752 円/月坪)	10,890 円/月m (36,000 円/月坪)	11,077 円/月m (36,619 円/月坪)
商業施設(郊外) (注2)	3,254 円/月m (10,757 円/月坪)	3,254 円/月m (10,757 円/月坪)	2,571 円/月m (8,498 円/月坪)	2,571 円/月m (8,498 円/月坪)	2,571 円/月m (8,498 円/月坪)	2,188 円/月m (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m (7,232 円/月坪)	2,182 円/月m (7,212 円/月坪)	2,182 円/月m (7,212 円/月坪)	2,175 円/月m (7,189 円/月坪)	2,173 円/月m (7,184 円/月坪)	2,173 円/月m (7,184 円/月坪)	2,175 円/月m (7,190 円/月坪)	2,163 円/月m (7,151 円/月坪)	2,140 円/月m (7,074 円/月坪)	2,140 円/月m (7,074 円/月坪)	3,195 円/月m (10,582 円/月坪)
オフィス計	6,446 円/月m (21,309 円/月坪)	6,391 円/月m (21,128 円/月坪)	6,393 円/月m (21,133 円/月坪)	6,443 円/月m (21,300 円/月坪)	6,436 円/月m (21,276 円/月坪)	6,439 円/月m (21,285 円/月坪)	6,464 円/月m (21,370 円/月坪)	6,778 円/月m (22,406 円/月坪)	6,919 円/月m (22,873 円/月坪)	7,125 円/月m (23,554 円/月坪)	7,207 円/月m (23,825 円/月坪)	7,075 円/月m (23,388 円/月坪)	6,470 円/月m (21,388 円/月坪)	6,502 円/月m (21,493 円/月坪)	6,329 円/月m (20,923 円/月坪)	6,303 円/月m (20,836 円/月坪)	5,952 円/月m (19,675 円/月坪)	5,826 円/月m (19,260 円/月坪)	5,491 円/月m (18,151 円/月坪)	5,446 円/月m (18,004 円/月坪)	5,552 円/月m (18,354 円/月坪)	5,544 円/月m (18,326 円/月坪)	5,567 円/月m (18,402 円/月坪)
合計	6,418 円/月m (21,217 円/月坪)	6,546 円/月m (21,638 円/月坪)	5,494 円/月m (18,161 円/月坪)	5,781 円/月m (19,111 円/月坪)	5,932 円/月m (19,609 円/月坪)	6,045 円/月m (19,884 円/月坪)	6,119 円/月m (20,229 円/月坪)	6,315 円/月m (20,875 円/月坪)	6,427 円/月m (21,246 円/月坪)	6,564 円/月m (21,701 円/月坪)	6,642 円/月m (21,958 円/月坪)	6,476 円/月m (21,408 円/月坪)	6,028 円/月m (19,926 円/月坪)	5,946 円/月m (19,656 円/月坪)	5,890 円/月m (19,472 円/月坪)	5,890 円/月m (19,470 円/月坪)	5,686 円/月m (18,795 円/月坪)	5,683 円/月m (18,786 円/月坪)	5,483 円/月m (18,124 円/月坪)	5,457 円/月m (18,040 円/月坪)	5,537 円/月m (18,306 円/月坪)	5,551 円/月m (18,350 円/月坪)	6,235 円/月m (20,612 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)、レキントン青山、TOKYU REIT表参道スクエア、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、ecoco(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): 東急澁沼ビル(フルルさぎ沼)、第2東急澁沼ビル、ピーコンヒルプラザ(トーヨーカード一見見台店)、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、ピーコンヒルプラザ(トーヨーカード一見見台店)は第23期中に売却済

## 解約及び新規契約テナント

### 第23期

物件名	解約面積 (㎡) a (注1)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (㎡) b (注2)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
cocoti (ココチ)	117.44	1	296.44	2	252.4%
世田谷ビジネススクエア(注3)	654.60	4	1,711.62	7	261.5%
東京日産台東ビル	2,761.95	3	3.96	1	0.1%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	-	-	1,184.63	2	-
TOKYU REIT八丁堀ビル	694.18	1	664.82	1	95.8%
TOKYU REIT新宿ビル	245.31	1	245.31	1	100.0%
渋谷Rサンケイビル	645.86	1	1,002.76	2	155.3%
東急虎ノ門ビル	492.19	1	492.19	1	100.0%
合計 (第23期末総賃貸可能面積比)	5,611.53 (2.44%)	12	5,601.73 (2.44%)	17	99.8%

(注1)解約面積とは、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し、空室となった面積

(注2)新規賃貸借契約面積とは、第23期中(2014年8月1日～2015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

### 第24期(予定)

物件名	解約(予定)面積 (㎡) a (注4)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (㎡) b (注5)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
cocoti (ココチ)	314.21	1	-	-	-
代官山フォーラム	209.39	1	-	-	-
世田谷ビジネススクエア(注6)	-	-	328.32	1	-
東京日産台東ビル	435.79	1	2,440.63	4	560.0%
TOKYU REIT八丁堀ビル	-	-	703.92	1	-
東急池尻大橋ビル	1,042.85	1	1,042.85	1	100.0%
渋谷Rサンケイビル	748.30	2	279.08	1	37.3%
合計 (第24期末見込み総賃貸可能面積比)	2,750.54 (1.20%)	6	4,794.80 (2.09%)	8	174.3%

(注4)解約(予定)面積とは、2015年2月28日までに解約の通知を受領の上、第24期中(2015年2月1日～2015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24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、2015年2月28日までに新規の賃貸借契約が締結され、第24期中(2015年2月1日～2015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

### 第25期(予定)

物件名	解約予定面積 (㎡) a (注7)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (㎡) b (注8)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
渋谷Rサンケイビル	645.86	1	-	-	-
合計 (第25期末見込み総賃貸可能面積比)	645.86 (0.28%)	1	-	-	-

(注7)解約予定面積とは、2015年2月28日までに解約の通知を受領の上、第25期中(2015年8月1日～2016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、2015年2月28日までに新規の賃貸借契約が締結され、第25期中(2015年8月1日～2016年1月31日)に引渡し予定の面積

\*同居人や転借人が賃借人となる場合、入居区画変更に伴う建物内での移転、定期借家契約の終了に伴う再契約などは記載の対象外

# 期末テナント上位10社

2015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	大和ハウス工業株式会社(注2)	建設	湘南モールフィル(底地)	2023年3月19日	44,078.12	19.7%
2	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	2018年6月30日	19,610.06	8.8%
3	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター(底地)	2033年3月26日	17,019.19	7.6%
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	2021年12月31日	7,148.18	3.2%
			東急桜丘町ビル	2021年12月31日	3,878.36	1.7%
5	ベンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	2015年3月31日(注3)	4,922.75	2.2%
6	カルチャー・コンビニエンス・クラブ株式会社	サービス	QFRONT(キューフロント)	2019年12月14日(注3)	4,044.10	1.8%
7	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	サービス	東急虎ノ門ビル	2016年6月30日	3,938.20	1.8%
8	コヴィディエンジャパン株式会社	卸売	世田谷ビジネススクエア(注4)	2016年5月31日(注3)	3,825.06	1.7%
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)	2023年1月31日	3,533.03	1.6%
10	株式会社第一ビルディング	不動産	東急銀座二丁目ビル	2016年9月30日	3,278.04	1.5%
賃貸面積上位10テナントの合計					115,275.09	51.6%
第23期末(29物件)の総賃貸面積					223,188.49	100.0%

(注1)比率は、第23期末時点の29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)2015年3月1日より、賃借人が大和情報サービス株式会社に変更されている。他の頁においても同じ。

(注3)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4)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

2015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	19.2%	200,871	18.6%
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	7.4%		
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	3.1%		
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	1.7%		
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4)	3,533.03	1.5%		
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	自: 2012年2月1日 至: 2025年7月31日	改定なし	1,487.21	0.6%		
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア(注8)	自: 2013年10月1日 至: 2023年9月30日	2年毎	1,207.80	0.5%		
株式会社サザビリーグ	TOKYU REIT 表参道スクエア	自: 2013年9月1日 至: 2023年8月31日	(注5)	704.92	0.3%		
株式会社ヤマハミュージッククリテイリング	cocoti(ココチ)	自: 2012年6月1日 至: 2025年5月31日	(注6)	538.42	0.2%		
株式会社商業藝術	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自: 2014年3月1日 至: 2021年2月28日	改定なし	287.18	0.1%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT 赤坂榴町ビル	自: 2011年2月1日 至: 2031年1月31日	3年毎	241.01	0.1%		
MERCER OFFICE株式会社	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自: 2014年3月22日 至: 2024年3月21日	改定なし	236.24	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7)	191.10	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8)	自: 2010年10月1日 至: 2020年9月30日	5年毎	73.94	0.0%		
長期契約テナントの賃貸面積/月額賃料の合計				80,771.88	35.1%		
第23期末(29物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額				229,922.73	100.0%	1,079,256	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、2015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、2015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リーグ、cocoti(ココチ)の株式会社ヤマハミュージッククリテイリング、CONZE(コンツェ) 恵比寿の株式会社商業藝術及びMERCER OFFICE株式会社、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) 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5) 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6) 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7) 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8) 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

2015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	8.8%	610,927	50,910	4.7%	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.2%	301,755	25,146	2.3%	
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7%	300,829	25,069	2.3%	
4	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.6%	333,446	27,787	2.6%	
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)	2,762.40	1.2%	220,644	18,387	1.7%	
6	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	-	259,200	21,600	2.0%	
7	その他	-	-	4,813.79	2.2%	312,583	26,048	2.4%	
利害関係者合計(第23期末)				41,745.82	18.7%	2,339,387	194,948	18.1%	
ポートフォリオ合計 第23期末(29物件)				総賃貸面積(㎡)	223,188.49	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(千円)	-	-	12,951,077	1,079,256	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23期末 (29物件)	商業施設(都心)	0.5%	9.1%	32.8%	13.9%	43.8%	100.0%	9.9
	商業施設(郊外)	0.0%	8.2%	0.0%	0.0%	91.8%	100.0%	15.5
	商業施設	0.4%	8.9%	25.7%	10.9%	54.2%	100.0%	11.1
	オフィス	0.6%	58.0%	20.7%	16.2%	4.4%	100.0%	4.3
	合計	0.5%	39.1%	22.6%	14.2%	23.6%	100.0%	6.9

\*2015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。)

\*契約期間は月額賃料及び月額共益費の合計金額に基づく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23期末 (29物件)	商業施設(都心)	19.5%	12.3%	49.2%	5.6%	13.3%	100.0%	4.4
	商業施設(郊外)	0.0%	8.2%	58.5%	33.3%	0.0%	100.0%	4.8
	商業施設	15.3%	11.5%	51.2%	11.6%	10.4%	100.0%	4.5
	オフィス	35.6%	38.7%	8.3%	13.0%	4.4%	100.0%	2.6
	合計	27.8%	28.2%	24.8%	12.5%	6.7%	100.0%	3.3

\*2015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、2015年2月1日

\*契約残存期間は月額賃料及び月額共益費の合計金額に基づく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)

2015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	33.3	1	1.9	8	5.3	9	4.4
製造業	食料品	-	-	-	-	-	-	1	0.7	1	0.5
	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	-	-	-	-	-	-	3	2.0	3	1.5
	電気機器	-	-	-	-	-	-	6	4.0	6	2.9
	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	4	2.7	5	2.5
	倉庫・運輸関連業	-	-	-	-	-	-	2	1.3	2	1.0
	情報・通信業	1	2.0	-	-	1	1.9	10	6.7	11	5.4
商業	卸売業	5	9.8	-	-	5	9.3	14	9.3	19	9.3
	小売業	30	58.8	1	33.3	31	57.4	26	17.3	57	27.9
金融・保険業	銀行業	-	-	1	33.3	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	25.5	-	-	13	24.1	42	28.0	55	27.0
その他	その他	-	-	-	-	-	-	8	5.3	8	3.9
合計		51	100.0	3	100.0	54	100.0	150	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  
「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REIM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

2015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	77	77	0.0%	100.0%
R	レキシントン青山	3	4	7	42.9%	57.1%	8	10	18	45.6%	54.4%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	3	1	4	75.0%	25.0%	16	11	27	59.4%	40.6%
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)	14	2	16	87.5%	12.5%	52	21	73	70.8%	29.2%
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	25	12.9%	87.1%
	商業施設(都心) 計	32	18	50	64.0%	36.0%	139	154	293	47.4%	52.6%
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	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	2	3	33.3%	66.7%	29	58	87	33.3%	66.7%
	商業施設 計	33	20	53	62.3%	37.7%	168	212	380	44.2%	55.8%
O	世田谷ビジネススクエア	6	51	57	10.5%	89.5%	6	122	128	4.7%	95.3%
O	東急南平台町ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	25	25	0.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	0	2	2	0.0%	100.0%	0	34	34	0.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	1	8	9	11.1%	88.9%	6	8	15	45.6%	54.4%
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	25	25	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	10	10	0.0%	100.0%	0	51	51	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	10	10	0.0%	100.0%	0	21	21	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	20	27	28.4%	71.6%
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	10	10	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	6	5	11	54.5%	45.5%	12	20	33	38.6%	61.4%
O	東急虎ノ門ビル	1	2	3	33.3%	66.7%	1	61	63	2.8%	97.2%
	オフィス 計	19	131	150	12.7%	87.3%	114	530	644	17.7%	82.3%
	合計	52	151	203	25.6%	74.4%	282	742	1,024	27.5%	72.5%

\* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く。)

(注1) 壁面を賃借している1テナント(東京急行電鉄株式会社)を除く。

(注2) 湘南モールフィル(底地)のテナント(大和ハウス工業株式会社)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21期					第22期					第23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	631.64	30.0%	631.64	30.0%	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT表参道スクエア	2,648.27	764.83	28.9%	704.92	26.6%	2,648.27	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,648.27	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%
cocoti (ココチ)	8,330.41	263.10	3.2%	0.00	0.0%	8,330.41	314.21	3.8%	398.31	4.8%	8,330.41	117.44	1.4%	296.44	3.6%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	2,319.24	228.60	9.9%	0.00	0.0%	2,326.91	574.30	24.7%	523.42	22.5%	2,326.91	0.00	0.0%	0.00	0.0%
代官山フォーラム	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%
カレイド渋谷宮益坂	3,399.30	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,399.30	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,399.30	0.00	0.0%	0.00	0.0%
商業施設(都心) 計	27,327.92	1,256.53	4.6%	704.92	2.6%	27,335.59	1,520.15	5.6%	1,553.37	5.7%	27,335.59	117.44	0.4%	296.44	1.1%
東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	19,610.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%	19,610.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%	19,610.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%
第2東急鷺沼ビル	1,267.95	0.00	0.0%	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%	-	-	-	-	-
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	0.00	0.0%	0.00	0.0%	115,242.02	0.00	0.0%	0.00	0.0%	64,956.13	0.00	0.0%	0.00	0.0%
商業施設 計	142,569.94	1,256.53	0.9%	704.92	0.5%	142,577.61	1,520.15	1.1%	1,553.37	1.1%	92,291.72	117.44	0.1%	296.44	0.3%
世田谷ビジネススクエア	24,961.05	2,594.62	10.4%	1,578.02	6.3%	24,961.05	331.26	1.3%	71.64	0.3%	24,961.59	654.60	2.6%	1,711.62	6.9%
東急南平台町ビル	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急桜丘町ビル	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東京日産台東ビル	7,947.24	778.76	9.8%	342.97	4.3%	7,947.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,918.31	2,761.95	34.9%	3.96	0.1%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,196.69	0.00	0.0%	151.37	4.7%	3,196.69	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,196.69	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT蒲田ビル	7,337.82	0.00	0.0%	821.66	11.2%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,145.59	0.00	0.0%	1,184.63	11.7%	10,145.59	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,247.06	0.00	0.0%	1,184.63	11.6%
TOKYU REIT八丁堀ビル	5,987.85	694.22	11.6%	0.00	0.0%	5,997.55	974.78	16.3%	750.41	12.5%	6,001.21	694.18	11.6%	664.82	11.1%
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急池尻大橋ビル	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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	6,215.17	0.00	0.0%	0.00	0.0%	6,215.17	0.00	0.0%	0.00	0.0%	6,215.17	245.31	3.9%	245.31	3.9%
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本場ビル	5,797.79	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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%	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%	5,246.68	356.90	6.8%	0.00	0.0%	5,246.68	645.86	12.3%	1,002.76	19.1%
東急虎ノ門ビル	9,016.59	155.64	1.7%	155.64	1.7%	9,016.59	0.00	0.0%	0.00	0.0%	9,016.59	492.19	5.5%	492.19	5.5%
オフィス 計	137,544.58	4,580.14	3.3%	4,591.19	3.3%	137,554.27	1,662.94	1.2%	822.05	0.6%	137,631.01	5,494.09	4.0%	5,305.29	3.9%
総計	280,114.52	5,836.67	2.1%	5,296.11	1.9%	280,131.88	3,183.09	1.1%	2,375.42	0.8%	229,922.73	5,611.53	2.4%	5,601.73	2.4%

\* 同居人や転借人が賃借人となる場合、入居区画変更に伴う建物内での移転、定期借家契約の終了に伴う再契約などは記載の対象外

# 賃料更改期間(物件別)

2015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	77	77	0.00	2.93	2.93
R	レキシントン青山	3	4	7	8	10	18	5.61	2.48	3.91
R	TOKYU REIT表参道スクエア	3	1	4	16	11	27	5.00	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)	14	2	16	52	21	73	4.53	3.23	4.15
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	6	0	6	14	0	14	5.71	0.00	5.71
R	代官山フォーラム	2	3	5	2	12	15	2.57	2.00	2.10
R	カレイド渋谷宮益坂	2	6	8	3	21	25	2.00	5.00	4.61
	商業施設(都心)計	32	18	50	139	154	293	7.26	3.09	5.07
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	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	2	3	29	58	87	3.00	2.88	2.92
	商業施設計	33	20	53	168	212	380	6.52	3.03	4.57
O	世田谷ビジネススクエア	6	51	57	6	122	128	3.28	2.01	2.07
O	東急南平台町ビル	0	1	1	0	25	25	0.00	2.00	2.00
O	東急桜丘町ビル	0	2	2	0	34	34	0.00	4.15	4.15
O	東京日産台東ビル	1	8	9	6	8	15	3.00	2.00	2.46
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	25	25	0.00	2.00	2.00
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	10	10	0	51	51	0.00	2.00	2.00
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	10	10	0	21	21	0.00	2.00	2.00
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	20	27	2.00	2.00	2.00
O	麴町スクエア	0	8	8	0	32	32	0.00	2.00	2.00
O	TOKYU REIT新宿ビル	0	10	10	0	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	6	5	11	12	20	33	4.44	2.00	2.94
O	東急虎ノ門ビル	1	2	3	1	61	63	5.00	2.00	2.09
	オフィス計	19	131	150	114	530	644	4.03	2.14	2.48
	合計	52	151	203	282	742	1,024	5.51	2.40	3.26

\* 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23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23期)

	上昇	下落	不変	総数
新規	7件 38.9%	9件 50.0%	2件 11.1%	18件 100.0%
継続	9件 22.0%	4件 9.8%	28件 68.3%	41件 100.0%
合計	16件 27.1%	13件 22.0%	30件 50.8%	59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。)
- \* 同一テナントが新規契約・賃料改定を複数回行っている場合は、それぞれを集計対象としている。
- \* 「継続」且つ「不変」は、改定時期が到来し、且つ、賃料が不変だった件数とする。
- \* 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23期末	第22期末	増減	増減率
商業施設	都心	293,500	288,538	4,962	1.7%
		うち既存テナントの賃料増減分		3,853	.....
	郊外	87,047	87,047	0	0.0%
		うち既存テナントの賃料増減分		0	.....
			380,547	375,585	4,962
		うち既存テナントの賃料増減分		3,853	.....
オフィス		644,429	642,909	1,520	0.2%
	うち既存テナントの賃料増減分			-1,572	.....
合計		1,024,976	1,018,494	6,481	0.6%
	うち既存テナントの賃料増減分			2,281	.....

- \* 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。)
- \* 同一テナントが新規契約・賃料改定を複数回行っている場合は、それぞれを集計対象としている。
- \* 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(既存契約賃料と新規市場賃料との乖離率)

用途	第16期末 (26物件)	第17期末 (26物件)	第18期末 (26物件)	第19期末 (26物件)	第20期末 (27物件)	第21期末 (29物件)	第22期末 (29物件)	第23期末 (28物件)
商業施設	-4.2%	-4.1%	-8.1%	-6.0%	-6.1%	-5.2%	-5.3%	-3.6%
(都心)	-6.4%	-6.2%	-11.7%	-8.9%	-8.9%	-7.5%	-7.6%	-4.8%
(郊外)	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.2%	0.2%	0.4%	0.4%	0.5%
オフィス	-29.4%	-28.2%	-25.2%	-22.0%	-19.3%	-14.2%	-10.0%	-6.4%
全体	-19.4%	-18.0%	-17.9%	-15.2%	-13.7%	-10.6%	-8.1%	-5.3%

\*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24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
商業施設	16.7%	22.8%	3.1%	8.4%	6.5%	21.5%
(都心)	11.7%	12.2%	4.0%	8.5%	8.4%	27.9%
(郊外)	33.3%	58.5%	0.0%	8.2%	0.0%	0.0%
オフィス	23.0%	15.7%	22.3%	23.8%	25.7%	15.7%
全体	20.6%	18.3%	15.2%	18.1%	18.6%	17.9%

\*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)

\*2015年2月28日までに締結された契約に基づく

# テナントクレジット別収入比率

第23期末(29物件)ベース

2015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%	24.0%	67.9%	7.8%	0.0%	0.3%	100.0%	
	商業施設(郊外)	0.0%	33.2%	58.5%	0.0%	0.0%	8.2%	100.0%	
	商業施設	0.0%	26.0%	65.9%	6.1%	0.0%	2.0%	100.0%	
	オフィス	0.0%	22.3%	59.7%	4.9%	0.0%	13.2%	100.0%	
	合計	0.0%	23.7%	62.1%	5.4%	0.0%	8.9%	100.0%	

\* 2015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

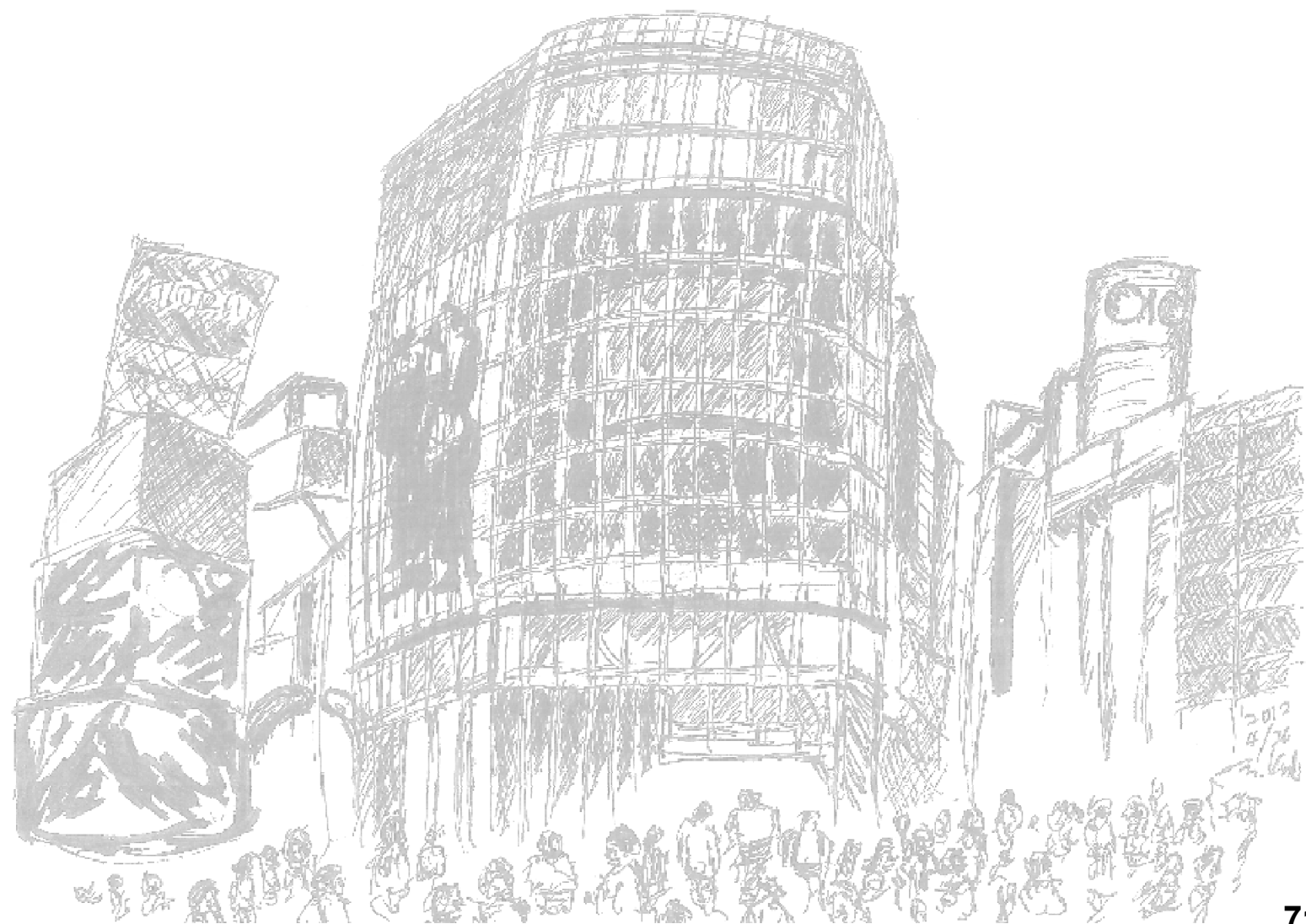
ランク	A	B	C	D	E
評点	100~86点	85~66点	65~51点	50~36点	35点以下
信用程度	超優良	優良	普通	やや劣る	劣る

# プロパティ・マネジメント報酬

2015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	cocoti (ココチ)	東京急行電鉄株式会社		1.3%	
R	湘南モールフィル(底地)	-	-	-	
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京急行電鉄株式会社	1.0%	1.3%	
R	代官山フォーラム	東京急行電鉄株式会社		1.8%	
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

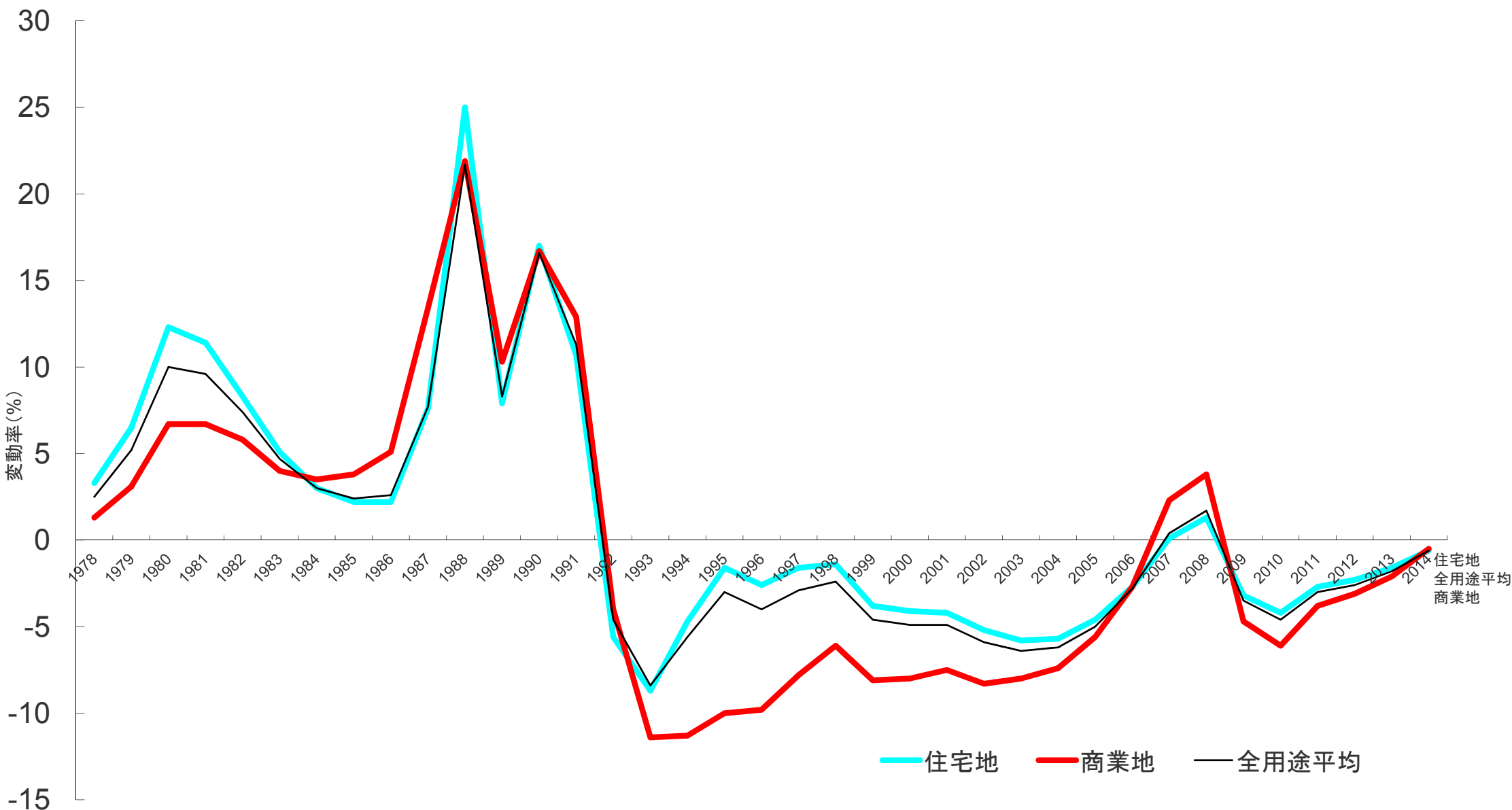


**TOKYU REIT**

マーケット

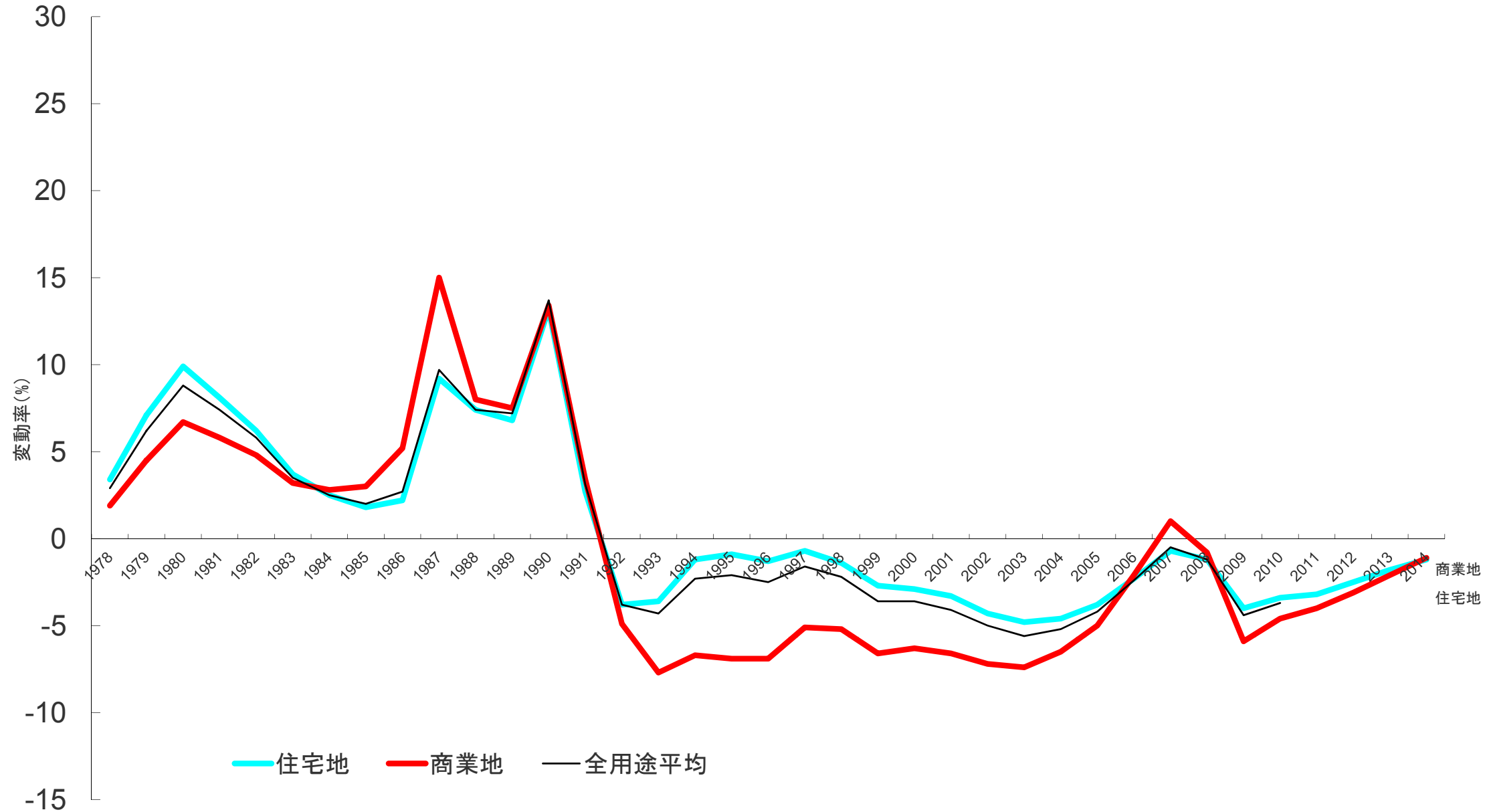
---

# 公示地価変動率推移（用途別・全国）



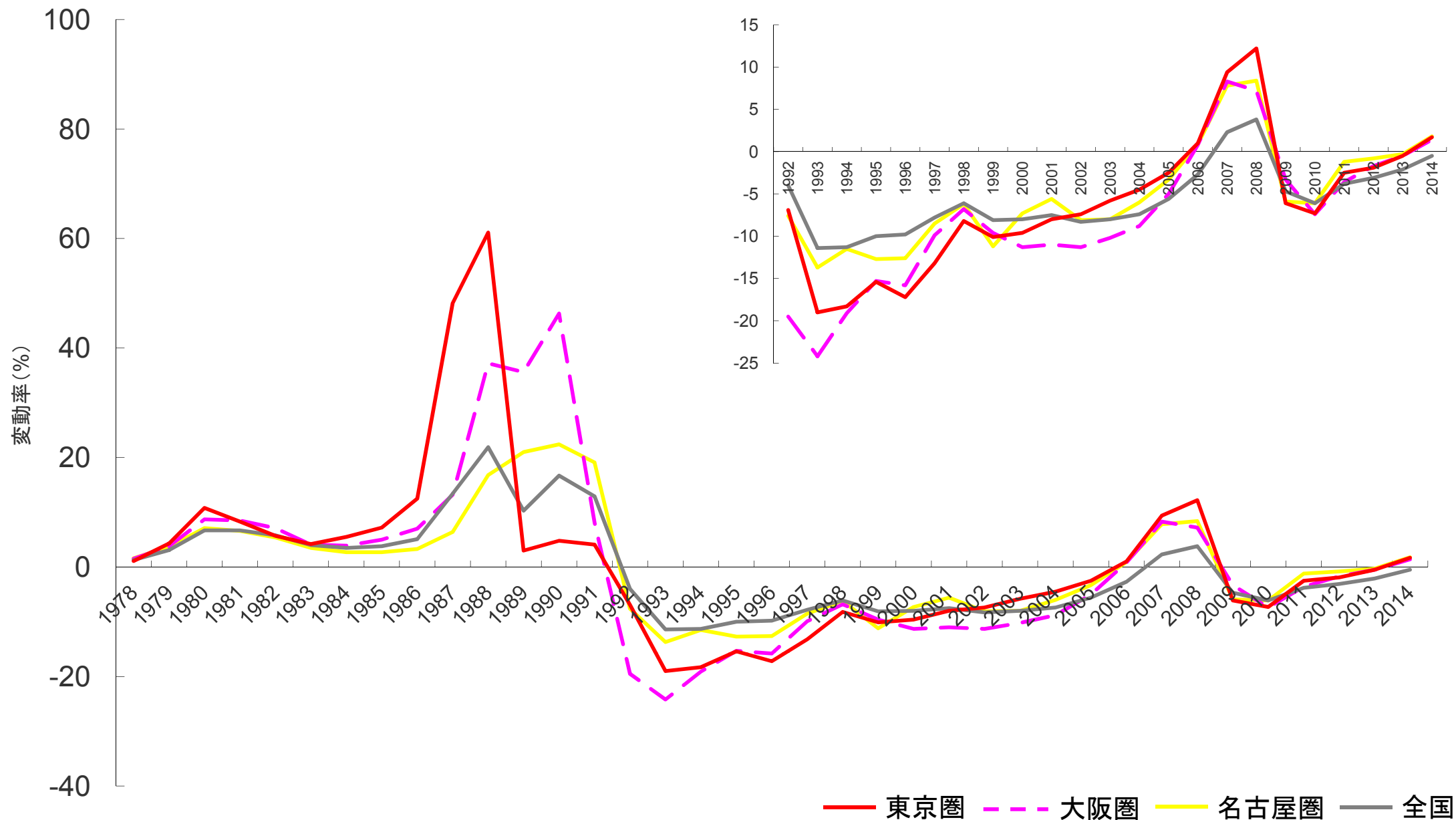
出所：国土交通省地価公示より、東急REIMが作成

# 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。

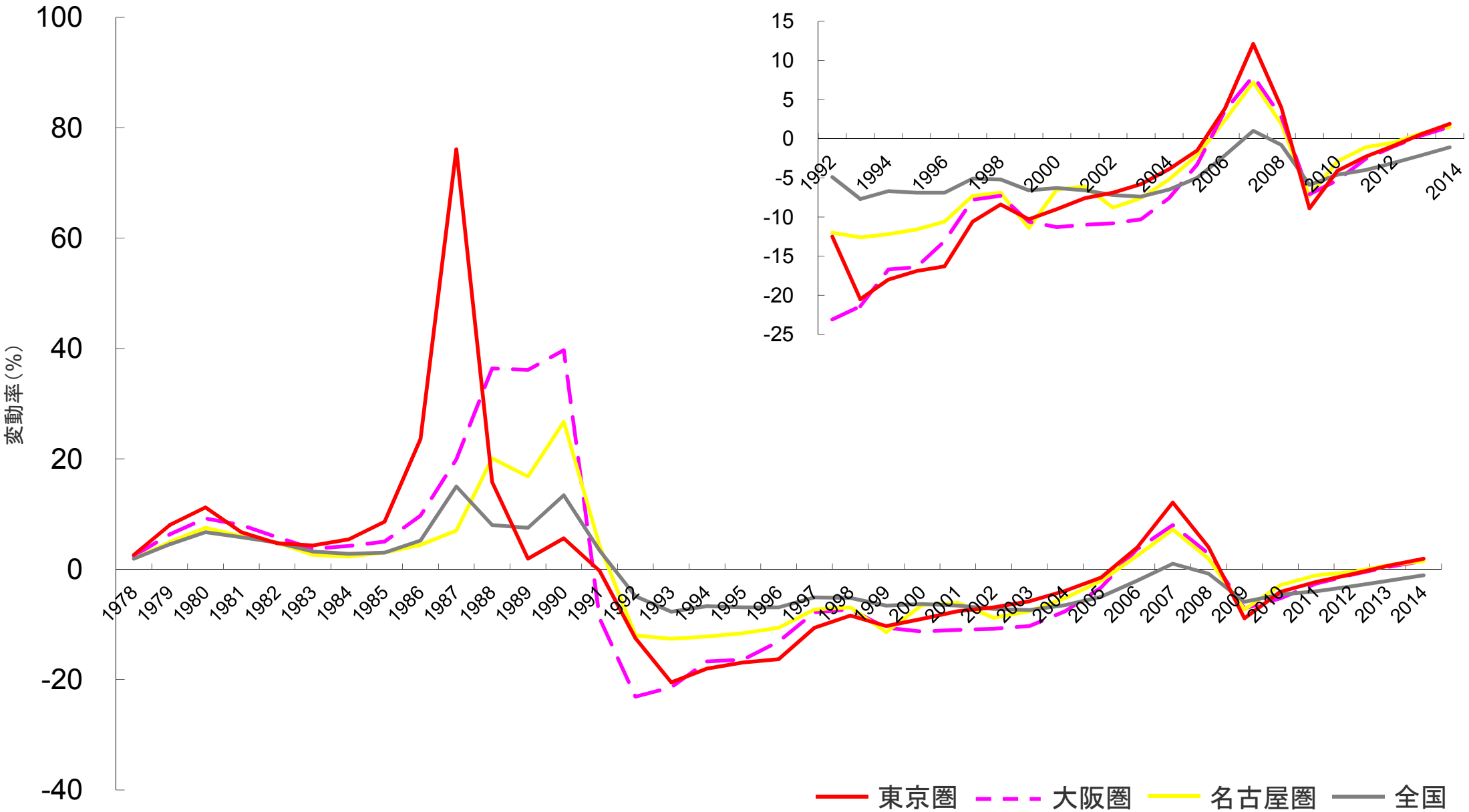
# 公示地価変動率推移（商業地・地域別）



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

2015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。

# 公示地価変動率（商業地・投資対象地域）

2014年  
(2013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	183	98.9%	28	100.0%	171	95.5%	382	97.4%
	(2)	(0.9%)	(1)	(3.1%)	(81)	(36.8%)	(84)	(17.7%)
横ばい (変動率ゼロ)	2	1.1%	0	0.0%	8	4.5%	10	2.6%
	(68)	(30.6%)	(5)	(15.6%)	(68)	(30.9%)	(141)	(29.7%)
下落	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	(152)	(68.5%)	(26)	(81.3%)	(71)	(32.3%)	(249)	(52.5%)
合計	185	100%	28	100%	179	100%	392	100%
	(222)		(32)		(220)		(474)	

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2014年(2013年)の公示地価が2013年(2012年)より上昇した地点を、  
横ばいとは2013年(2012年)と同価格の地点を、  
下落とは2013年(2012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）

2014年  
(2013年)

	投資対象地域							
	都心5区地域				東急沿線地域 <sup>(注2)</sup> (渋谷区を除いて集計)		合計	
	都心5区		準ずる地域 <sup>(注1)</sup>		地点	比率	地点	比率
	地点	比率	地点	比率				
上昇	117	99.2%	9	100.0%	117	97.5%	243	98.4%
	(95)	(81.2%)	(7)	(77.8%)	(106)	(86.9%)	(208)	(83.9%)
横ばい (変動率ゼロ)	1	0.8%	0	0.0%	3	2.5%	4	1.6%
	(18)	(15.4%)	(1)	(11.1%)	(14)	(11.5%)	(33)	(13.3%)
下落	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	(4)	(3.4%)	(1)	(11.1%)	(2)	(1.6%)	(7)	(2.8%)
合計	118	100%	9	100%	120	100%	247	100%
	(117)		(9)		(122)		(248)	

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2014年(2013年)の基準地価が2013年(2012年)より上昇した地点を、  
横ばいとは2013年(2012年)と同価格の地点を、  
下落とは2013年(2012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	2014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	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%	6.1%	5.0%	4.8%	4.6%	4.1%
	渋谷	6.0%	6.0%	2.3%	1.4%	0.8%	1.3%	2.6%	6.8%	6.2%	6.4%	4.5%	1.4%	1.2%	1.8%	2.3%	1.1%
	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%	3.3%	2.3%	1.9%	1.5%	1.1%
	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%	7.9%	7.0%	7.3%	7.2%	7.0%
	大手町(注3)	3.5%	4.6%	2.4%	0.4%	0.2%	0.3%	3.2%	5.3%	4.1%	4.6%	7.1%	4.3%	4.1%	3.5%	2.2%	2.0%
	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%	4.7%	3.9%	4.1%	4.8%	4.3%
	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%	7.3%	5.4%	4.7%	5.1%	4.5%
	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%	5.7%	6.1%	5.8%	5.0%	5.2%
	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%	3.9%	3.5%	4.9%	3.9%	4.0%
	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%	6.9%	6.8%	6.3%	5.6%	5.0%
池袋東口	3.6%	5.7%	3.7%	2.0%	1.2%	1.6%	2.4%	4.2%	4.2%	3.8%	4.5%	4.4%	3.6%	3.8%	2.9%	2.2%	2.3%
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%	15.8%	15.2%	14.9%	12.5%	13.6%
	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%	6.1%	5.9%	7.1%	6.1%	6.8%
	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%	10.1%	9.1%	9.4%	6.7%	6.8%
	目黒	2.6%	11.9%	4.2%	0.7%	0.3%	1.6%	7.2%	9.2%	13.1%	7.6%	8.5%	3.4%	4.5%	3.2%	2.9%	2.2%
	大森	7.1%	4.1%	5.0%	7.8%	3.6%	1.5%	2.1%	4.9%	7.4%	7.7%	8.7%	7.7%	7.4%	9.1%	7.6%	5.7%
	蒲田	6.1%	8.1%	4.9%	4.9%	3.6%	1.6%	2.7%	5.9%	11.7%	7.6%	8.3%	6.8%	5.4%	5.4%	4.9%	4.3%
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%	6.3%	5.4%	5.2%	4.9%	4.6%
	札幌市(注5)	-	13.7%	11.1%	9.3%	8.4%	7.4%	9.1%	10.1%	11.1%	10.2%	8.3%	7.9%	6.2%	5.7%	4.6%	4.5%
	仙台市(注5)	-	11.9%	11.3%	8.8%	8.0%	8.0%	11.5%	18.0%	19.7%	13.2%	12.0%	10.5%	9.5%	9.0%	8.7%	7.8%
	金沢市(注5)	16.4%	17.7%	19.5%	17.2%	15.7%	14.9%	18.0%	24.3%	23.5%	19.9%	17.7%	15.4%	12.6%	13.1%	14.3%	13.8%
	横浜市(注5)	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.2%	8.4%	5.9%	8.0%	8.1%	6.8%
	名古屋市(注5)	7.9%	8.1%	7.9%	6.8%	5.6%	6.0%	8.0%	12.4%	13.8%	12.5%	11.3%	10.3%	8.1%	7.0%	6.2%	5.7%
	京都市(注5)	12.1%	12.9%	10.1%	7.8%	5.3%	6.0%	7.8%	10.1%	11.4%	9.9%	8.2%	7.6%	6.4%	5.5%	4.6%	4.4%
	大阪市(注5)	10.3%	10.3%	9.3%	7.3%	5.8%	5.0%	6.6%	10.1%	11.4%	10.7%	9.4%	9.4%	7.9%	7.5%	6.8%	6.4%
	神戸市(注5)	15.8%	15.8%	16.3%	13.5%	11.5%	11.0%	11.4%	12.6%	15.3%	14.6%	9.8%	10.4%	9.6%	9.4%	8.4%	8.2%
	広島市(注5)	10.1%	12.7%	12.9%	12.3%	10.1%	10.3%	11.5%	13.6%	14.3%	12.8%	11.2%	9.4%	6.5%	6.4%	6.0%	5.6%
	高松市(注5)	12.9%	17.6%	16.3%	14.9%	14.0%	16.0%	14.1%	17.7%	19.2%	17.3%	18.0%	16.5%	12.6%	12.6%	11.1%	10.8%
福岡市(注5)	10.6%	11.2%	10.0%	8.8%	7.3%	7.6%	9.4%	13.9%	14.1%	12.5%	10.6%	9.2%	6.4%	6.3%	5.8%	5.1%	

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」

(注5)2014年3月以降は、延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象

# 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	2014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	12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	12,450	12,740	13,260	12,940	13,120
	渋谷	19,920	20,400	19,330	17,230	19,120	21,720	23,600	19,250	15,990	15,670	16,240	15,250	15,990	16,670	17,250	17,510
	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	16,400	15,500	16,520	16,950	16,380
	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	10,420	10,210	10,420	10,110	10,340
	大手町(注3)	30,240	29,510	26,760	29,760	33,770	41,930	29,500	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	13,940	13,760	13,940	13,370	12,940
	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	12,760	13,470	13,880	13,620	13,990
	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	11,320	10,850	10,070	9,620	8,970
	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	12,150	12,150	13,200	12,410	13,270
	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	12,810	12,160	13,010	11,640	11,570
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	13,730	13,450	14,850	13,940	12,670	
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	11,000	11,500	12,330	13,000	12,500
	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	11,700	11,420	11,000	11,250	11,500
	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	10,100	10,420	9,690	9,910	10,310
	目黒	16,790	15,990	14,660	16,260	14,570	13,130	16,300	14,450	14,290	14,620	11,570	12,180	11,630	12,500	10,910	11,900
	大森	12,030	11,830	12,020	13,090	12,350	11,830	12,240	11,690	10,410	9,690	9,370	9,170	9,390	9,250	9,300	9,350
	蒲田	11,200	10,830	9,760	10,910	9,810	10,460	10,790	10,130	10,540	10,070	9,180	9,360	9,530	10,070	9,340	9,210
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	12,180	12,350	12,830	12,440	12,510
	札幌市(注5)	-	9,100	8,940	8,770	8,840	8,520	8,380	7,950	7,910	7,990	7,970	7,650	9,820	9,870	9,940	10,340
	仙台市(注5)	-	9,900	9,850	9,860	9,740	9,610	9,520	9,160	8,990	8,890	8,720	8,390	9,010	9,060	9,120	9,110
	金沢市(注5)	8,960	8,820	8,680	8,350	8,170	8,000	8,090	7,890	7,810	7,590	7,790	7,730	8,800	8,900	8,940	8,910
	横浜市(注5)	12,120	12,040	11,300	10,950	11,180	11,310	11,840	10,640	10,320	10,200	9,990	9,690	12,690	12,970	13,170	13,300
	名古屋市(注5)	10,500	10,360	10,200	10,010	10,340	10,080	10,210	10,170	10,120	9,870	9,350	9,440	-	-	-	-
	京都市(注5)	11,380	11,020	10,610	10,730	10,730	10,260	11,070	10,710	10,740	10,780	10,250	10,020	11,260	11,310	11,340	11,290
	大阪市(注5)	10,870	10,390	9,830	9,530	9,420	9,710	9,840	9,390	9,050	8,730	8,500	8,580	-	-	-	-
	神戸市(注5)	11,400	10,670	10,020	10,050	10,320	10,380	10,150	9,730	9,780	9,260	9,950	9,030	10,330	10,310	10,380	10,470
	広島市(注5)	10,690	10,270	9,980	9,980	9,680	9,750	9,700	9,560	9,400	9,120	9,130	9,130	9,640	9,670	9,690	9,720
	高松市(注5)	9,860	9,680	9,620	9,420	9,020	9,200	9,040	8,900	9,040	8,720	8,430	8,160	8,630	8,640	8,720	8,710
	福岡市(注5)	10,700	10,370	10,150	9,870	9,920	9,920	10,030	9,570	9,410	9,380	9,370	9,180	10,070	10,200	10,280	10,350

出所:シービーアールイー株式会社

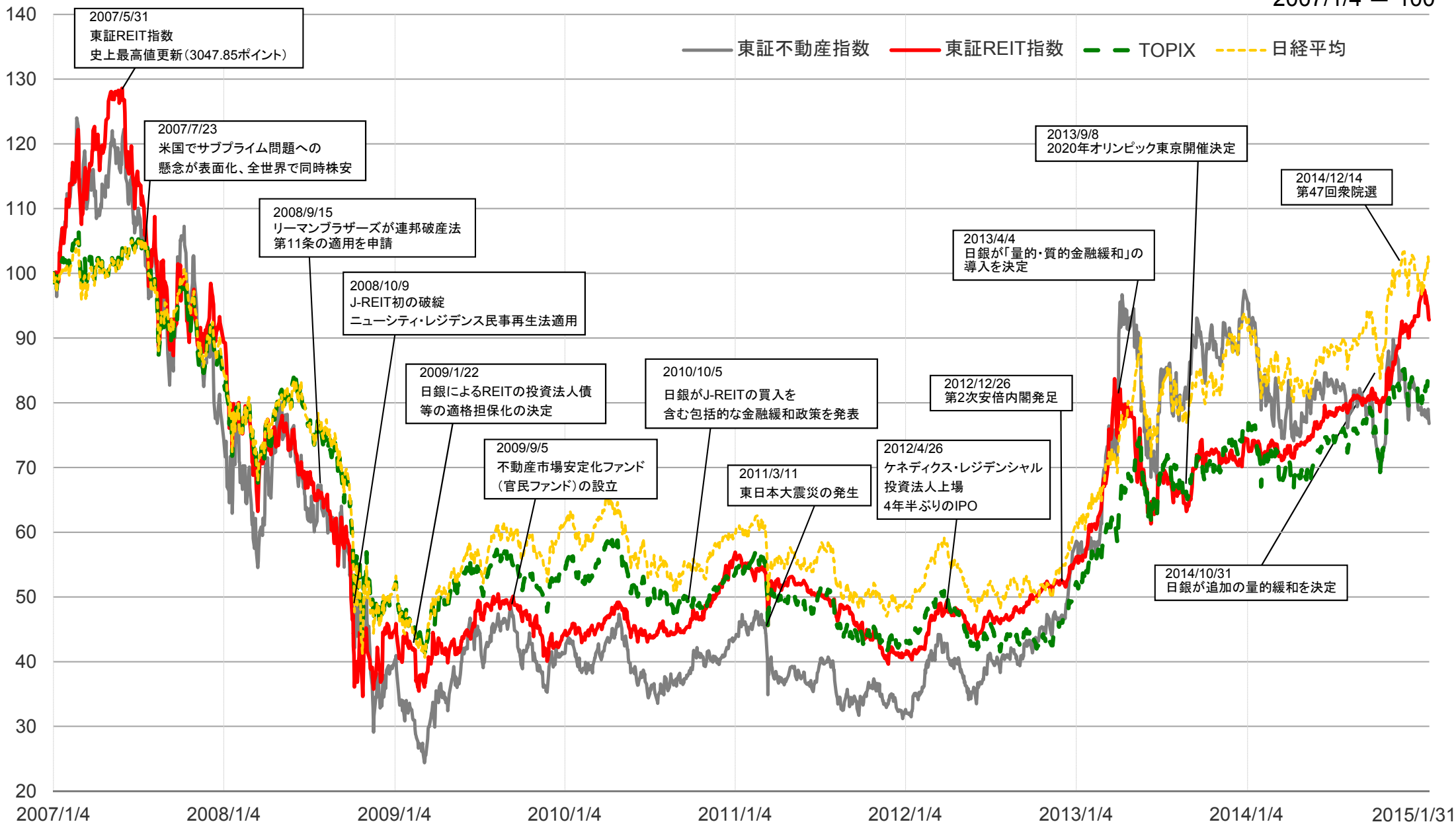
\*延床面積500坪以上のオフィスビルを対象

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

(注5)2014年3月以降は、延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象

# REIT市場の概況(1) 2007年初来資本市場動向

2007/1/4 = 100



# REIT市場の概況(2) 東証REIT指数のパフォーマンス

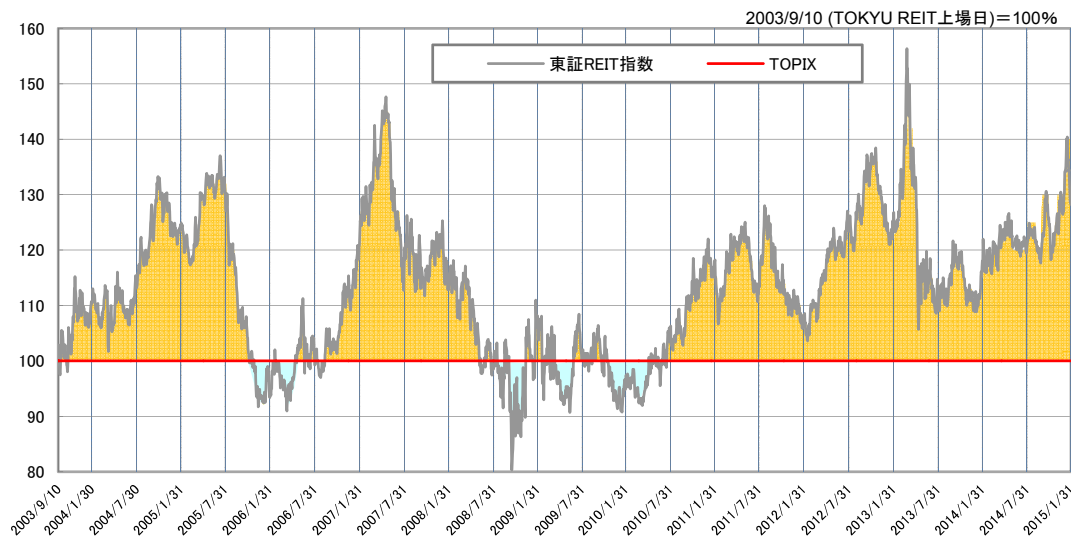
※東証REIT指数は2011年11月以降に大きく上昇したが、東証不動産指数にはアンダーパフォームが続く。

### TOPIX、東証REIT指数の推移

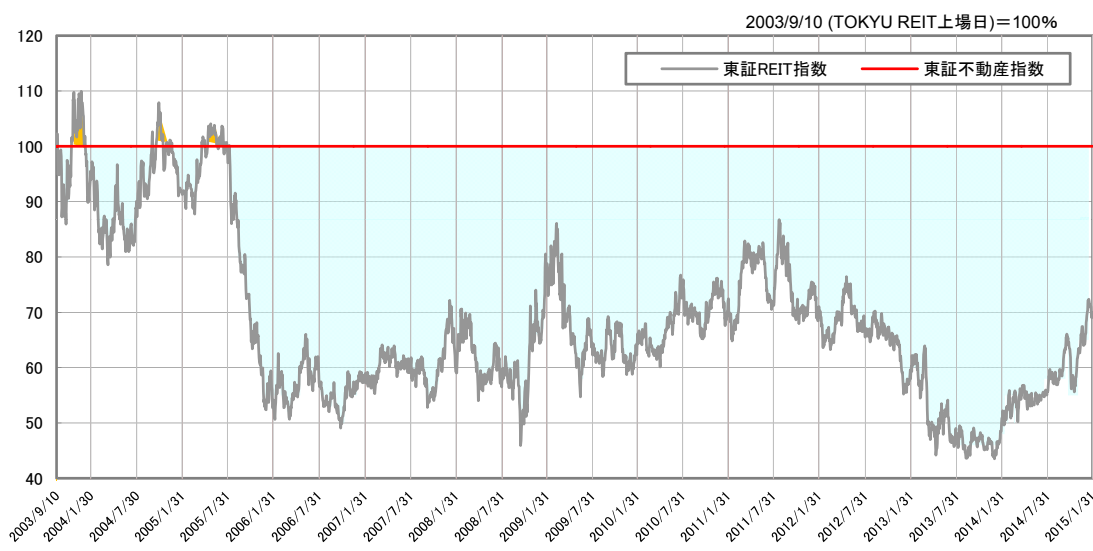


2015年3月13日作成

### TOPIXとの相対パフォーマンス



### 東証不動産指数との相対パフォーマンス



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。その他注意事項については、最終ページをご確認ください。

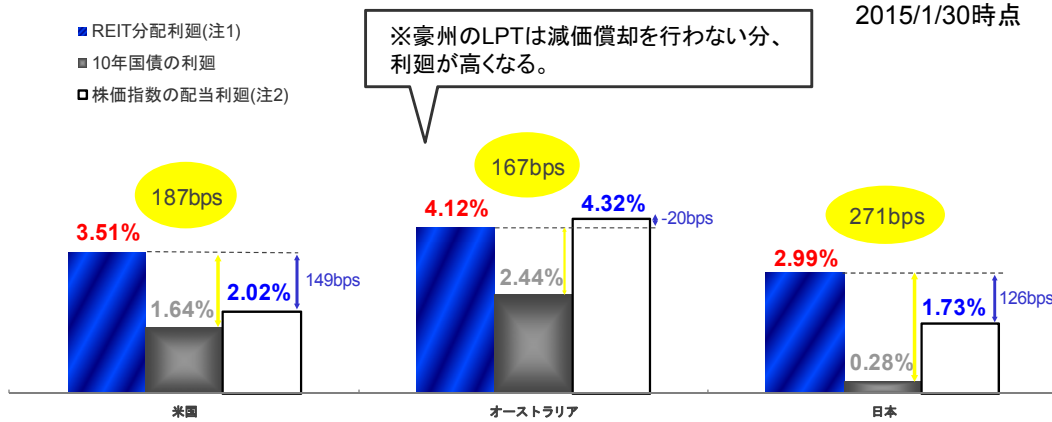
※コメントは東急REIM



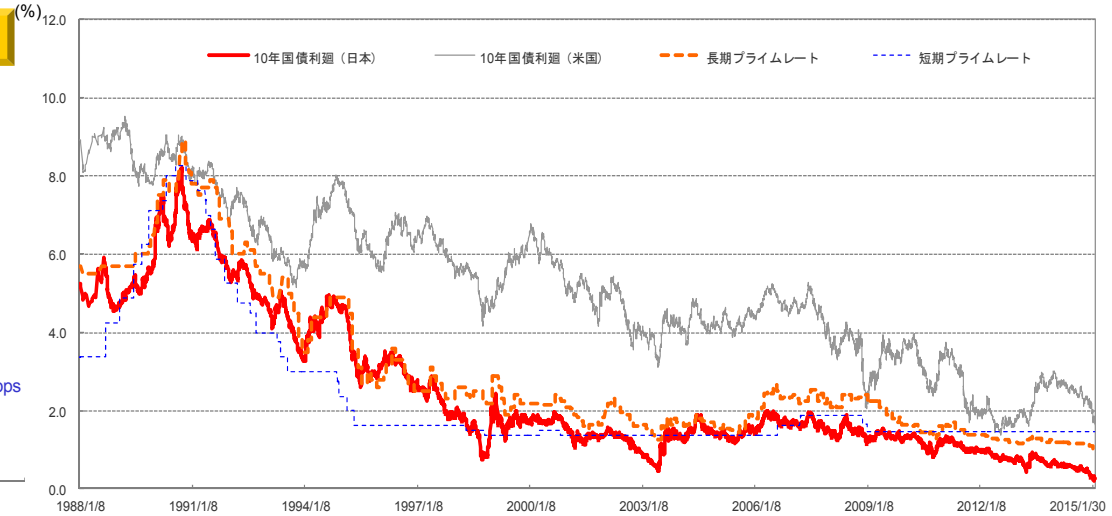
# REIT市場の概況(3) 各国との比較

## リスクフリーレートとの利廻差(スプレッド)

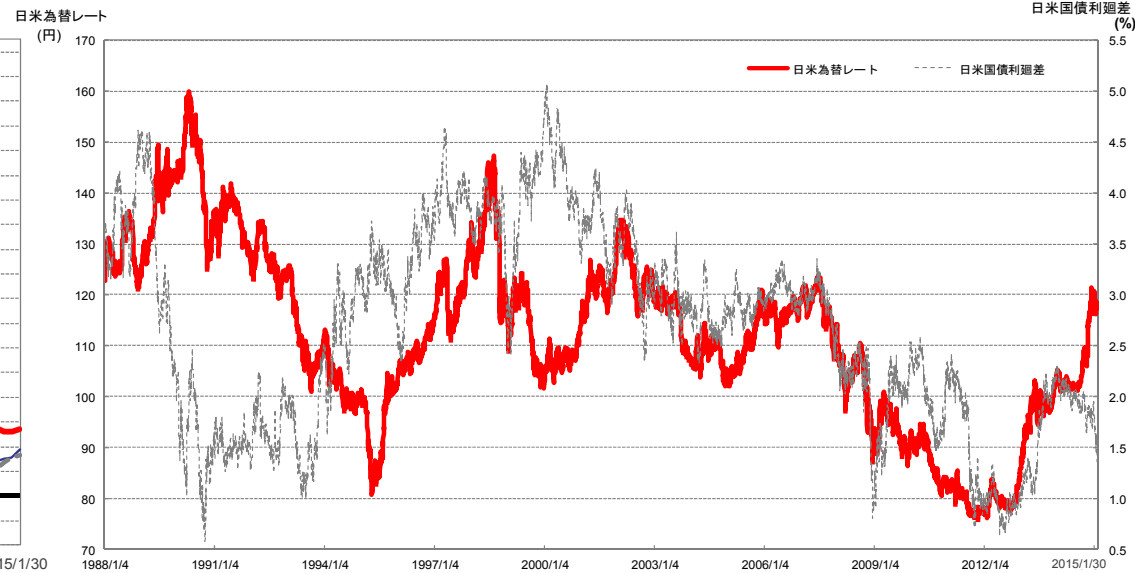
※米、豪以上に厚い利廻差(スプレッド)



## 主要金利指標の推移



## 日米国債利廻差と日米為替推移



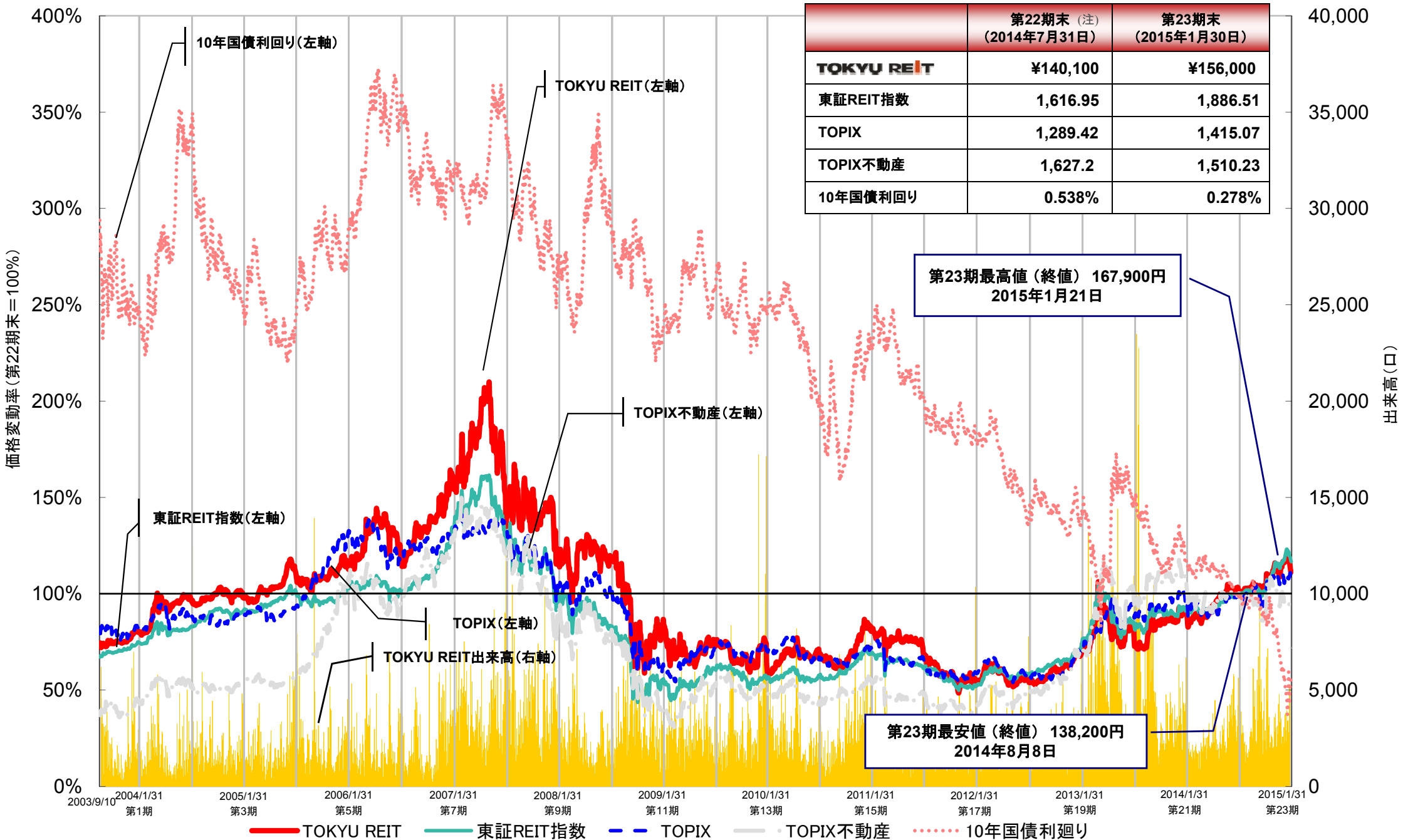
\* 日米国債利廻差は、米国10年国債利廻-日本10年国債利廻

※コメントは東急REIM

出所: ブルームバーグ、S&P  
 (注1) S&Pの各国・地域REIT指数を使用/加重平均ベース  
 (注2) 米国はS&P500、オーストラリアはASX All Ordinaries、日本はTOPIXを使用



# 投資口価格の推移 (第22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。

2015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。

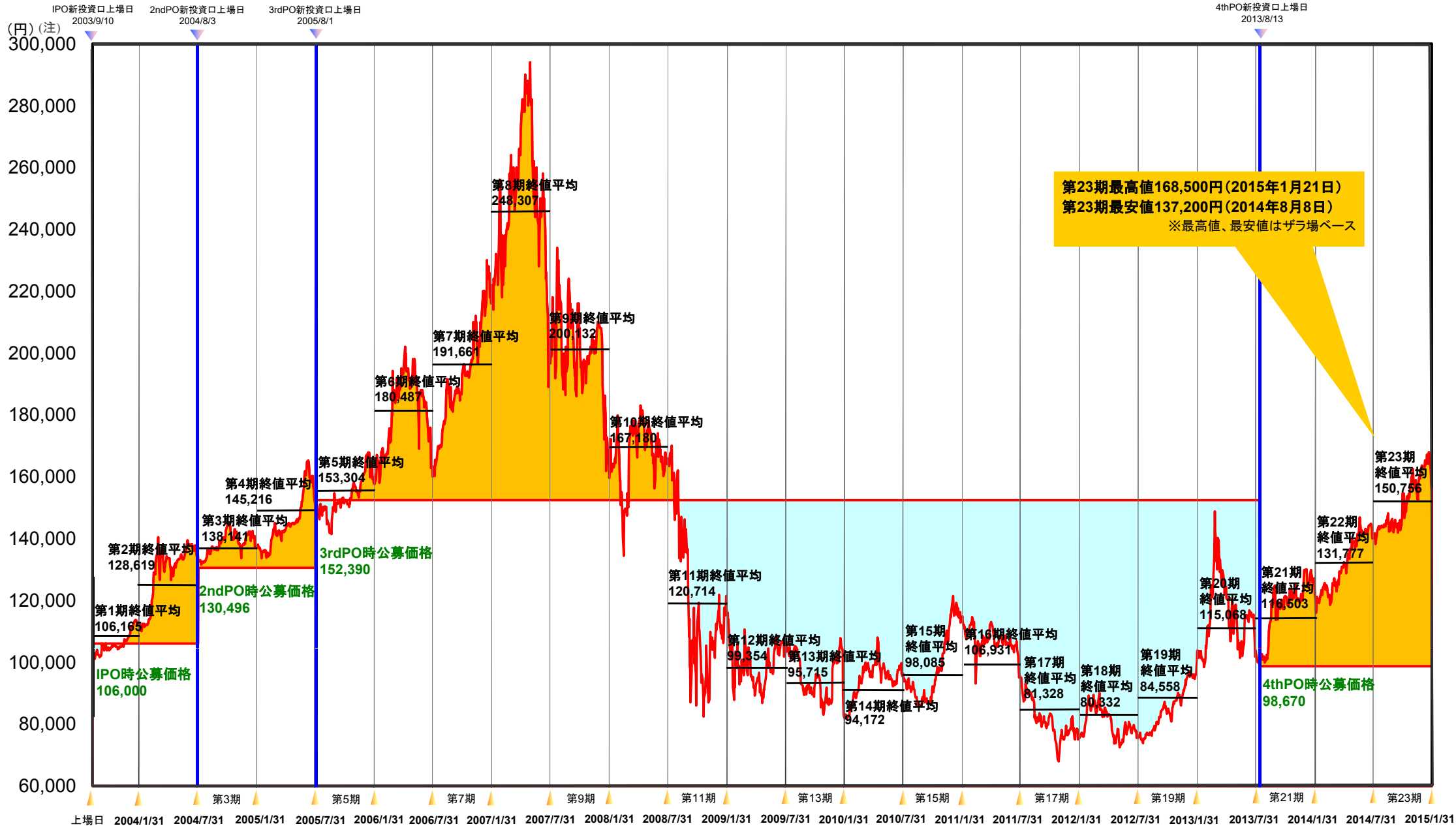
# 投資口価格の推移（上場日＝100%）

	上場日（注） （2003年9月10日）	第23期末 （2015年1月31日）
<b>TOKYU REIT</b>	¥104,400	¥156,000
東証REIT指数	1,085.45	1,886.51
TOPIX	1,043.98	1,415.07
TOPIX不動産	608.11	1,510.23
10年国債利回り	1.581%	0.278%



(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。

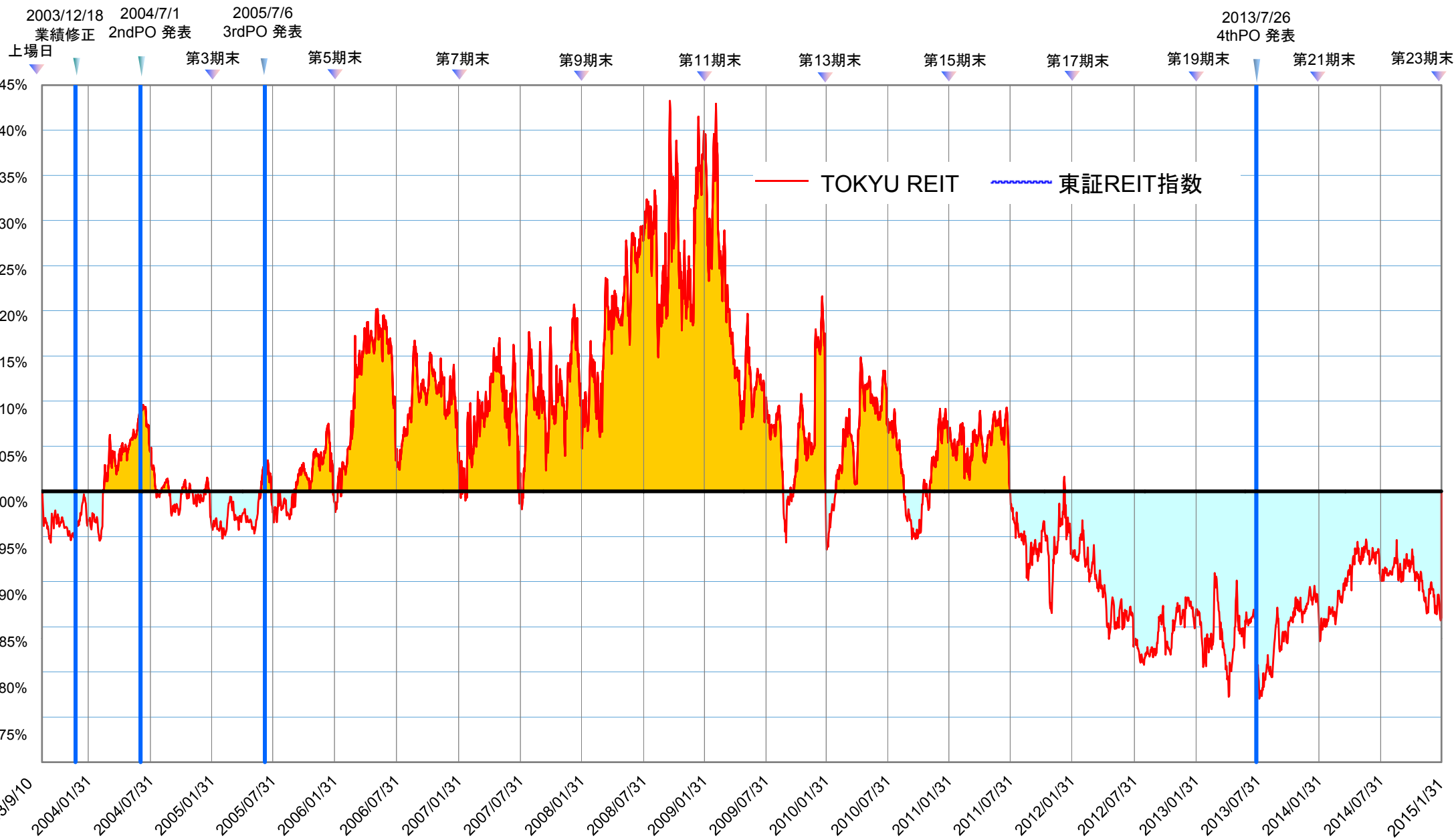
# 公募価格と投資口価格



(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。

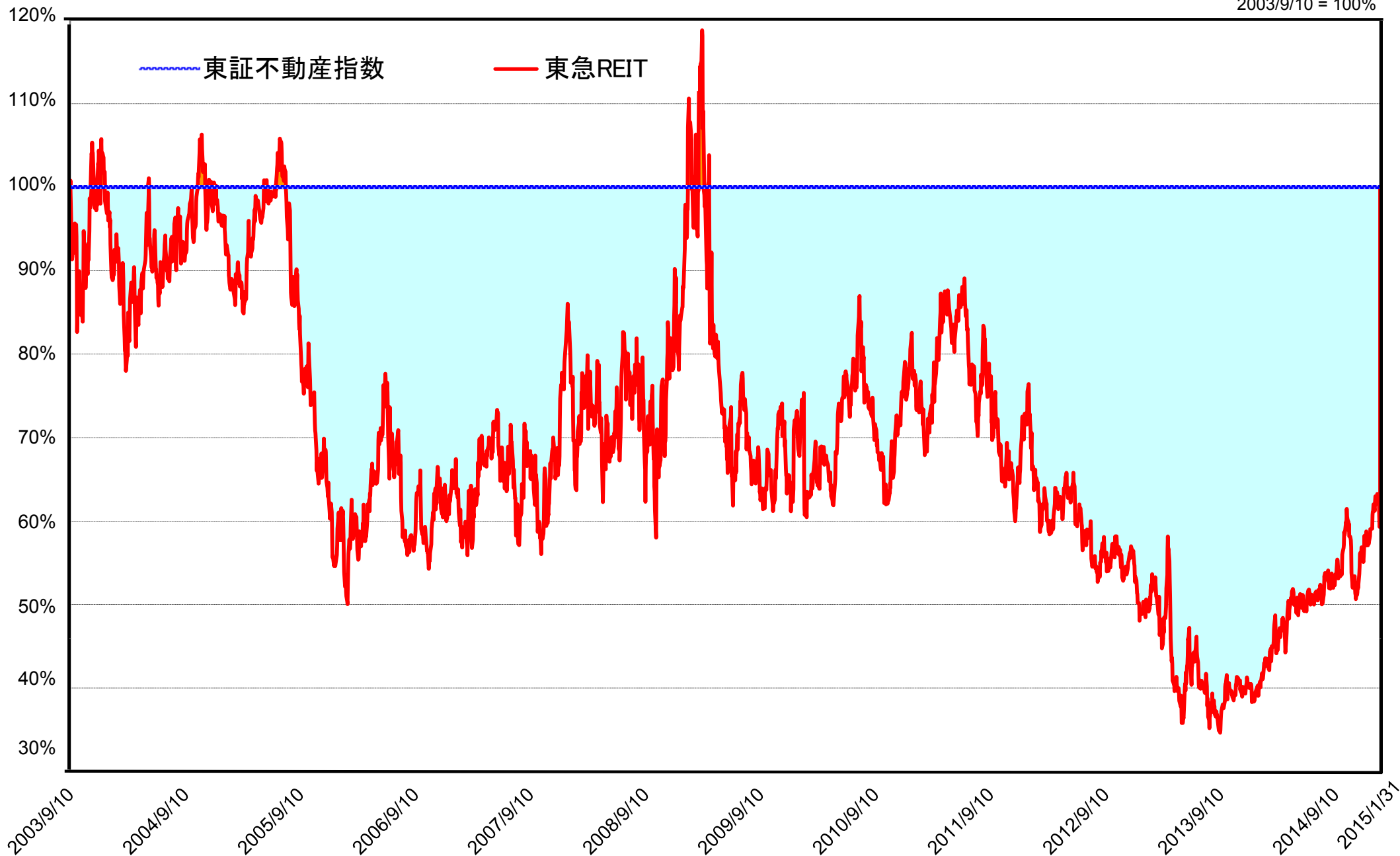
# 東証REIT指数と東急REIT投資口価格

2003/9/10 = 100%

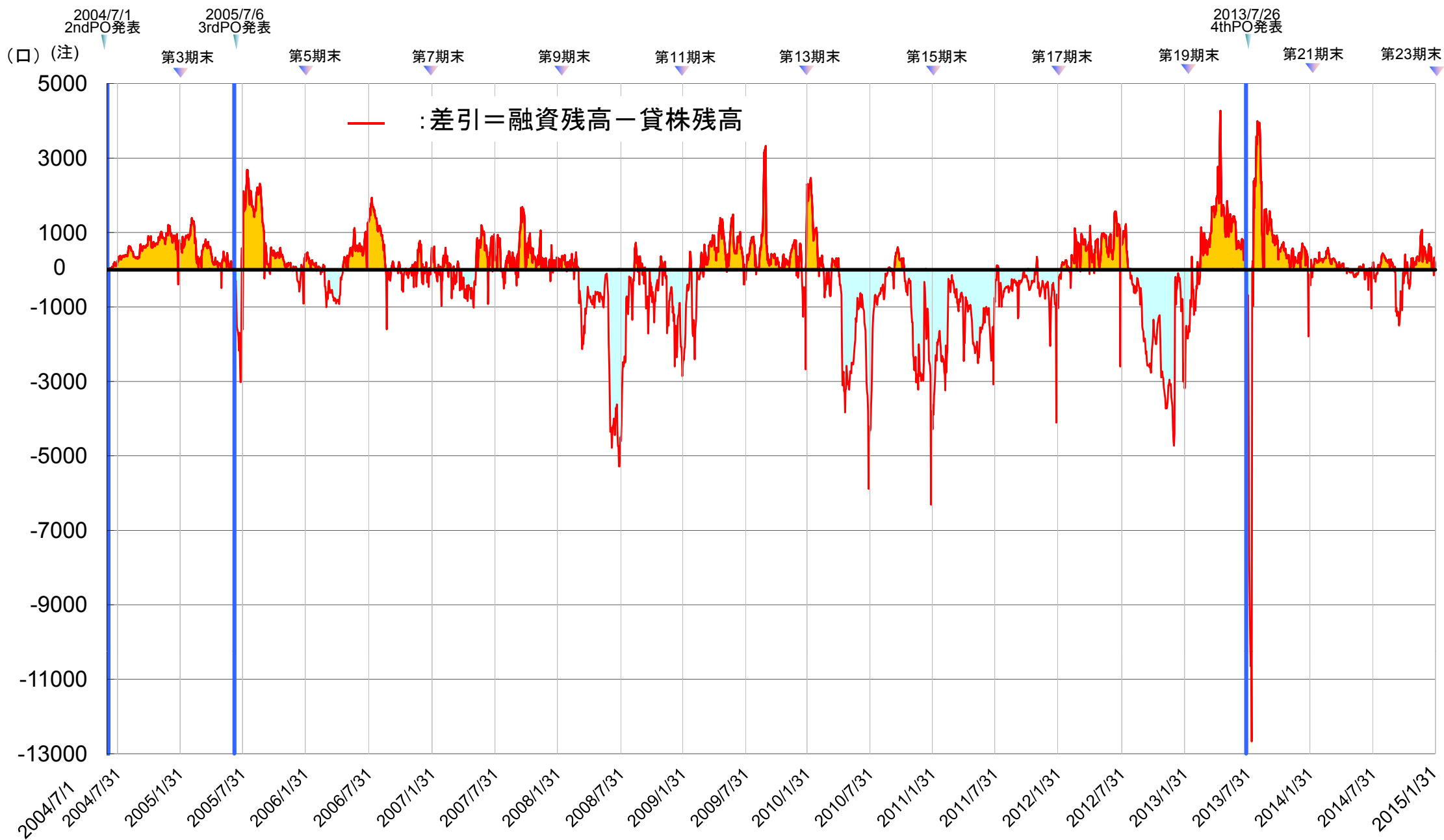


# 東証不動産指数と東急REIT投資口価格

2003/9/10 = 100%



# 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。

# 月別出来高及び売買回転率

項目	市場		市場計	市場外	合計 a	市場取引 占有率	期中平均発行済 投資口数	回転率	営業日数 b	出来高/日 a/b
	立会	立会外								
第1期(注) (2003年9月～2004年1月)	□ 43,182	□ 5,465	□ 48,647	□ 9,716	□ 58,363	83.35%	□ 98,000	59.55%	日 93	□ 627.56
第2期 (2004年2月～2004年7月)	39,511	2,884	42,395	14,480	56,875	74.54%	98,000	58.04%	124	458.67
第3期 (2004年8月～2005年1月)	43,909	14,275	58,184	22,961	81,145	71.70%	141,377	57.40%	122	665.12
第4期 (2005年2月～2005年7月)	45,878	12,624	58,502	19,643	78,145	74.86%	142,000	55.03%	122	640.53
第5期 (2005年8月～2006年1月)	51,486	10,692	62,178	12,694	74,872	83.05%	169,275	44.23%	123	608.72
第6期 (2006年2月～2006年7月)	48,697	8,287	56,984	12,241	69,225	82.32%	169,380	40.87%	124	558.27
第7期 (2006年8月～2007年1月)	52,579	13,464	66,043	13,172	79,215	83.37%	169,380	46.77%	124	638.83
第8期 (2007年2月～2007年7月)	90,395	16,245	106,640	8,302	114,942	92.78%	169,380	67.86%	123	934.49
第9期 (2007年8月～2008年1月)	95,085	6,229	101,314	8,376	109,690	92.36%	169,380	64.76%	122	899.10
第10期 (2008年2月～2008年7月)	54,771	5,544	60,315	10,158	70,473	85.59%	169,380	41.61%	124	568.33
第11期 (2008年8月～2009年1月)	72,439	3,127	75,566	9,983	85,549	88.33%	169,380	50.51%	121	707.02
第12期 (2009年2月～2009年7月)	62,992	2,771	65,763	9,216	74,979	87.71%	169,380	44.27%	123	609.59
第13期 (2009年8月～2010年1月)	80,990	2,906	83,896	8,559	92,455	90.74%	169,380	54.58%	120	770.46
第14期 (2010年2月～2010年7月)	60,513	2,054	62,567	14,021	76,588	81.69%	169,380	45.22%	123	622.67
第15期 (2010年8月～2011年1月)	64,090	1,947	66,037	21,374	87,411	75.55%	169,380	51.61%	122	716.48
第16期 (2011年2月～2011年7月)	53,075	1,908	54,983	22,143	77,126	71.29%	169,380	45.53%	122	632.18
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
第22期 (2014年2月～2014年7月)	315,352	81,696	397,048	15,182	412,230	96.32%	977,600	42.17%	123	3,351.46
第23期 (2014年8月～2015年1月)	372,087	94,617	466,704	11,416	478,120	97.61%	977,600	48.91%	121	3,951.40
合計(注)	2,075,890	319,001	2,394,891	336,325	2,731,216	87.69%	235,756	1,158.49%	2,792	978.23

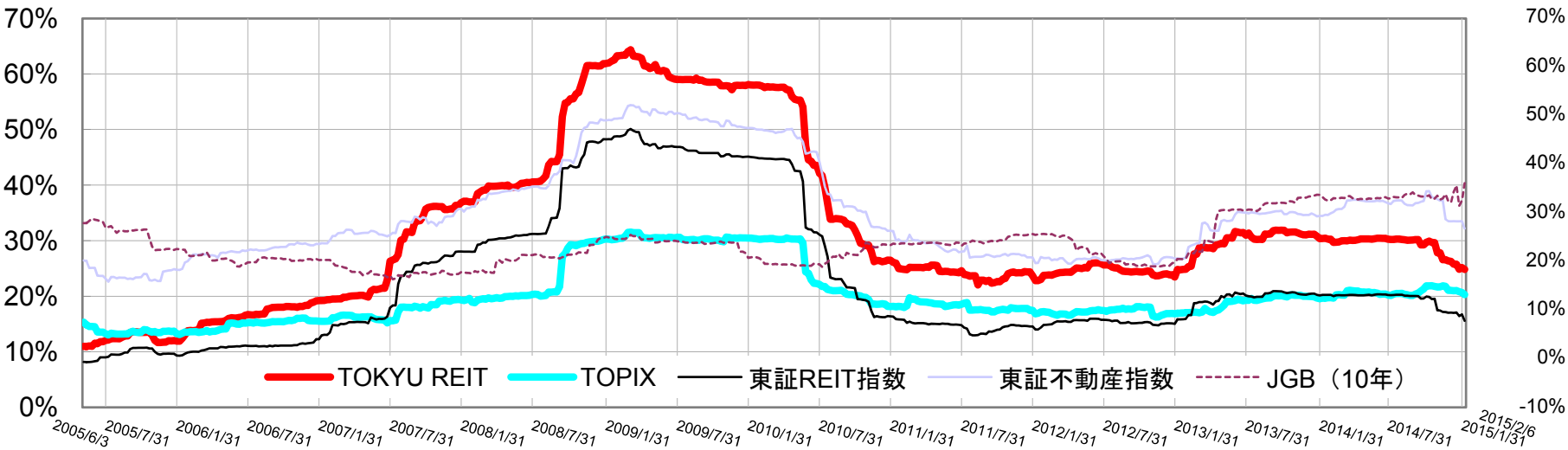
(注) 上場(2003年9月10日) 来の数値を示す。

\* 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。

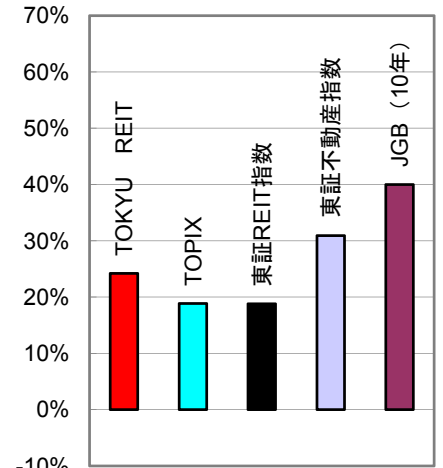
# ボラティリティとベータ

## TOKYU REIT 他各指数のボラティリティ

<90週間移動平均>

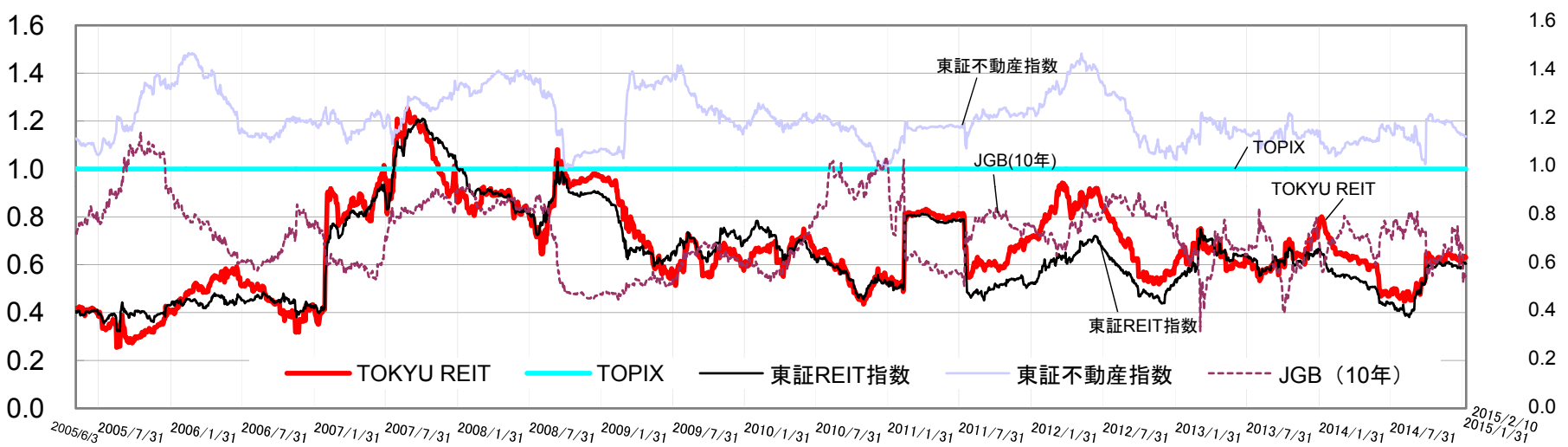


<5年間 : 2015/2/10現在>

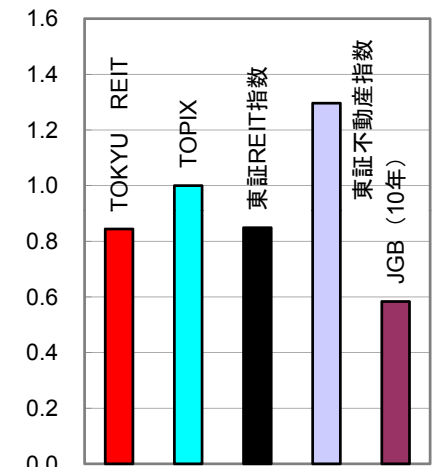


## TOKYU REIT 他各指数のベータ値

<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

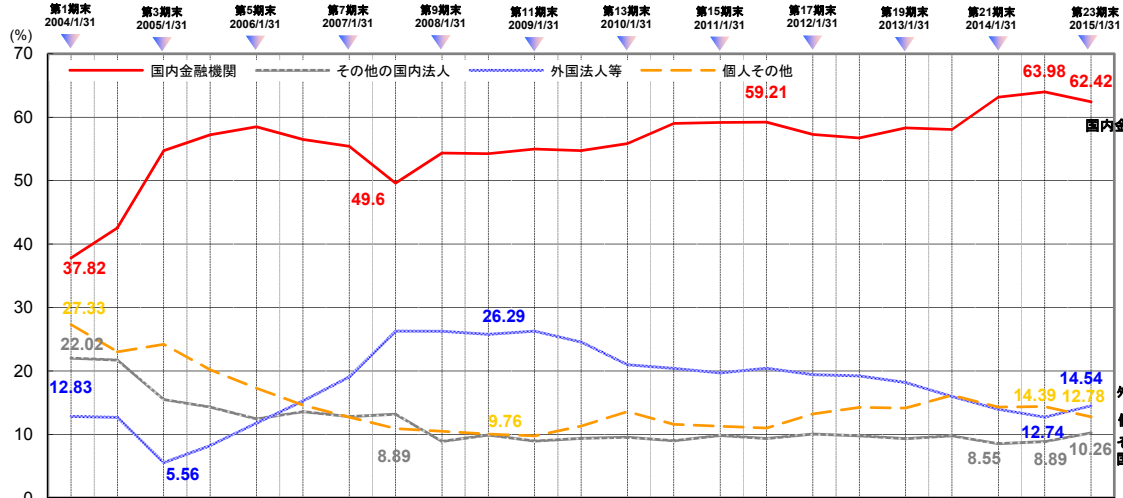
2015年3月13日作成

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)

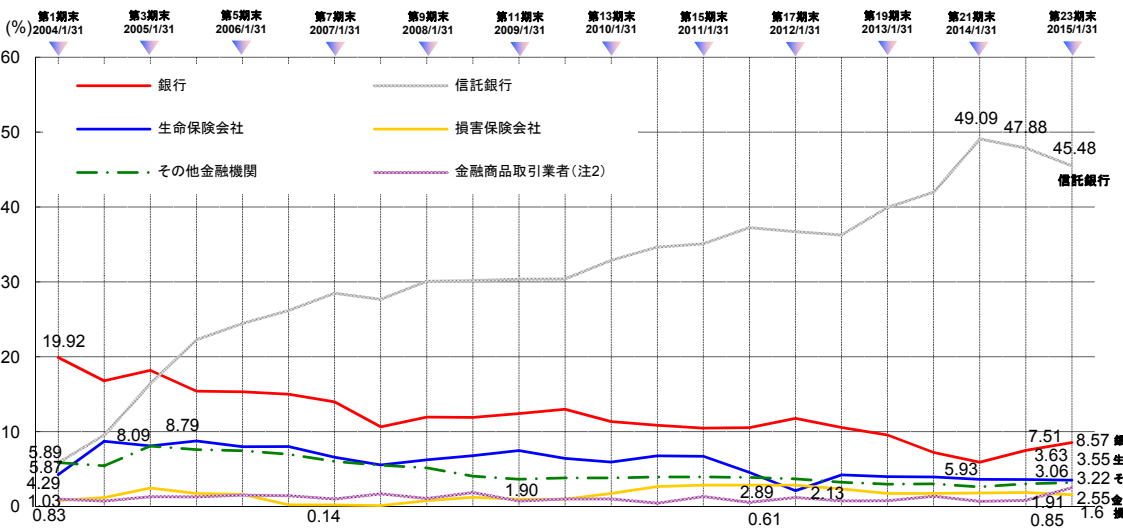
## 各属性別保有投資口比率



※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。

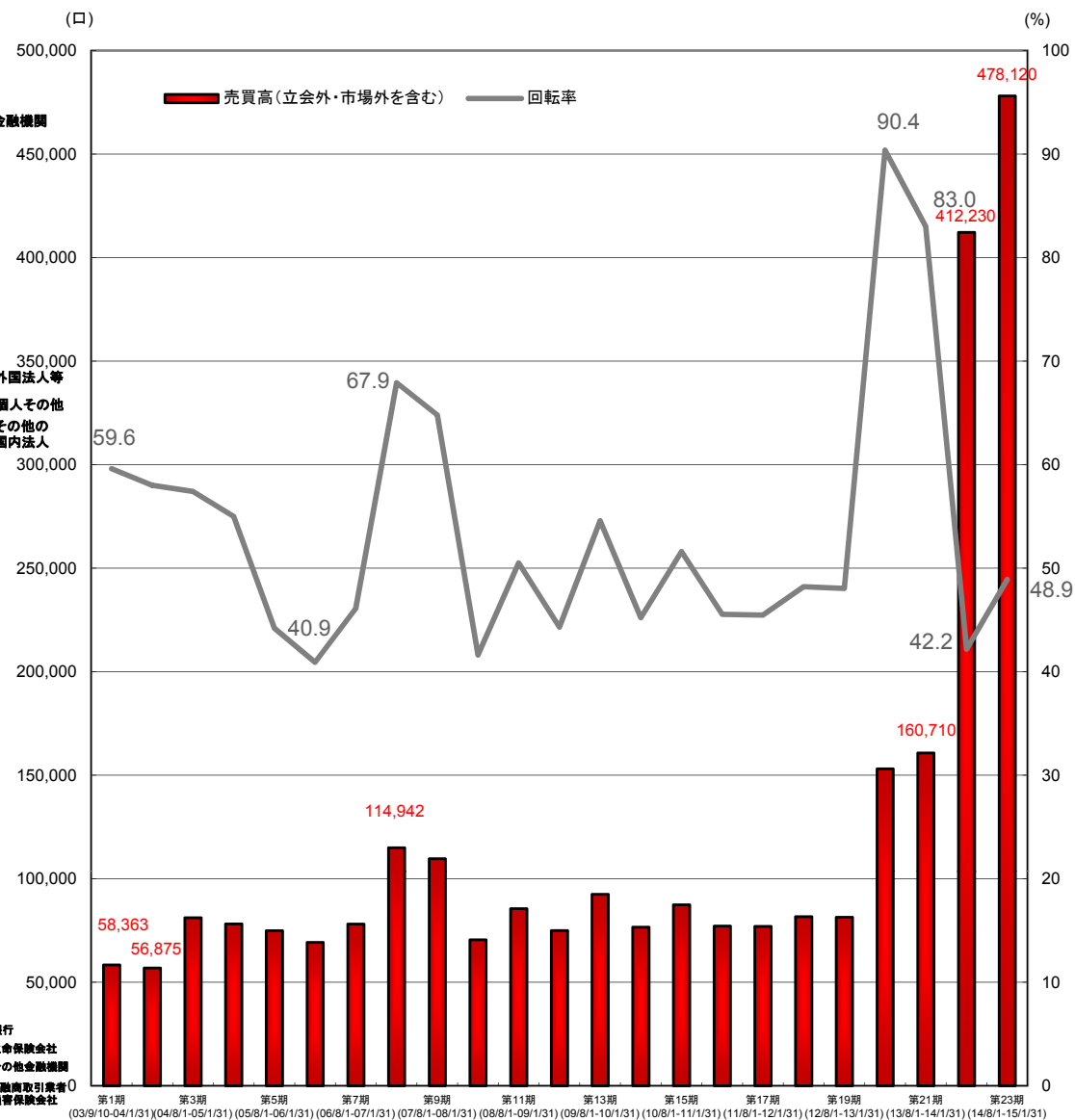
## 各属性別保有投資口比率(金融機関等の内訳(注1))



(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



## Appendix

### (1) 資産運用報酬

## 資産運用報酬の推移

項目	実質営業日数	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	累計
		実績 144日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	予想 181日	
基本報酬1	(千円)	94,418	154,575	167,610	205,275	232,635	261,645	281,700	312,650	330,413	353,650	385,850	345,940	311,496	241,223	250,387	267,758	272,802	271,263	271,919	241,383	248,447	281,191	284,474	284,392	284,392	6,637,485
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	244,133	237,992	230,963	233,626	5,440,088
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	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	494,675	525,324	522,466	515,355	518,018	12,858,651
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	494,675	525,324	522,466	515,355	518,018	12,077,573
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	537	534	527	529	15,474
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	534	527	529	14,436
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	2,517	2,586	2,420	2,460	81,453
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	21.3	20.6	21.8	21.5	19.0
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	20.2	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	21.3	20.6	21.8	21.5	17.7
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	220,074	228,660	228,660	195,590
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	0.47	0.45	0.45	0.53
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	0.47	0.45	0.45	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24期	第25期	第2期~25期
		実績 144日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 182日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	実績 184日	実績 181日	予想 181日	
インセンティブ報酬	(百万円)	0	110	47	50	57	230	95	192	0	0	0	0	0	0	0	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	0	0	109
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	977,600	977,600	7,198,000
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	2,517	2,586	2,420	2,460	3,315
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	0.36	0.61	-0.02	0.12	3.06
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	2,517	2,586	2,420	2,460	3,358
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	0.36	0.61	-0.02	0.13	3.21

(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。

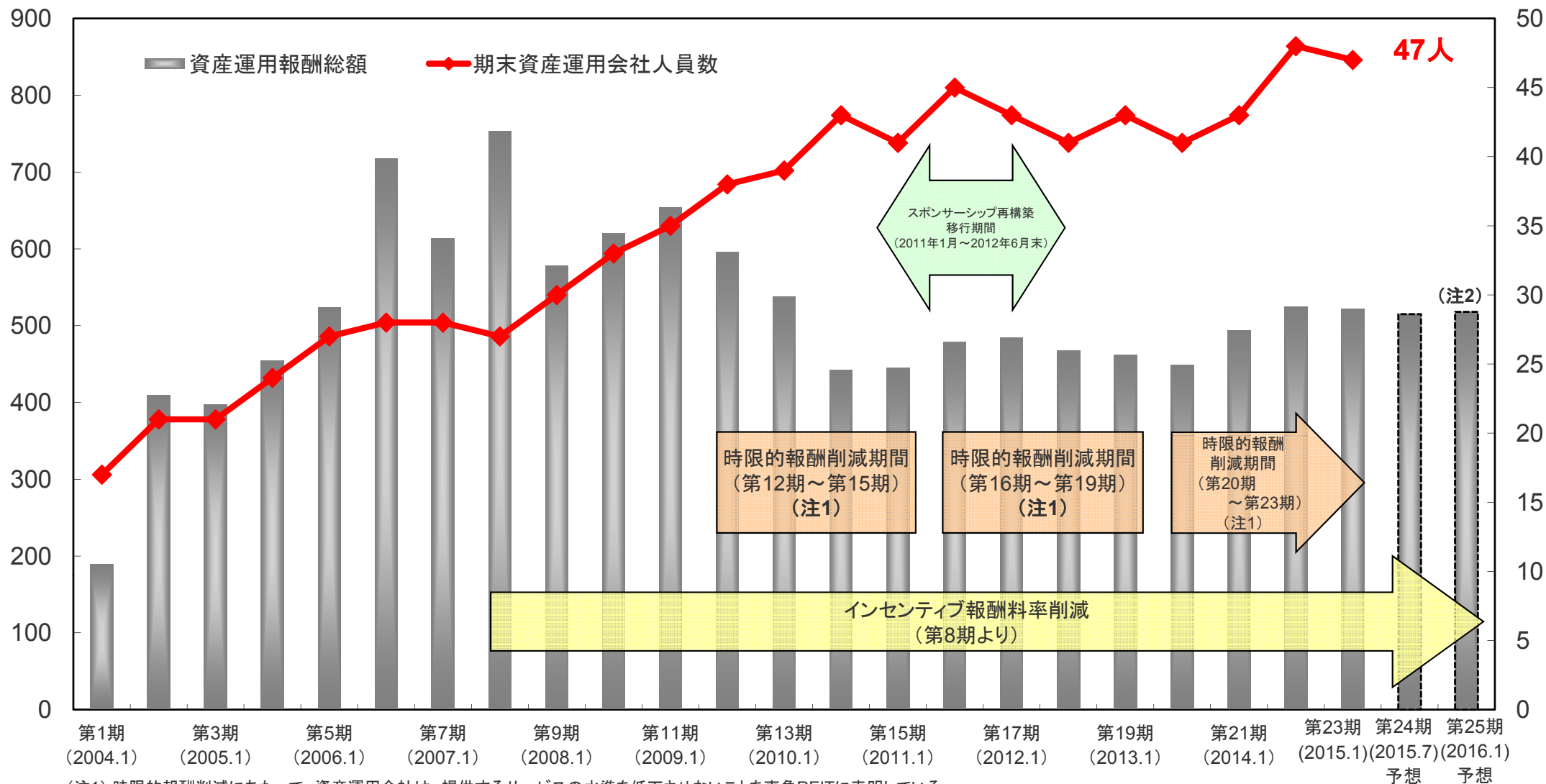
\*資産運用報酬は、2015年4月17日付第7回投資主総会における承認決議を条件として、その計算式の一部が変更となる予定である。

# 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。

資産運用報酬総額  
(百万円)

期末資産運用会社人員数  
(人)



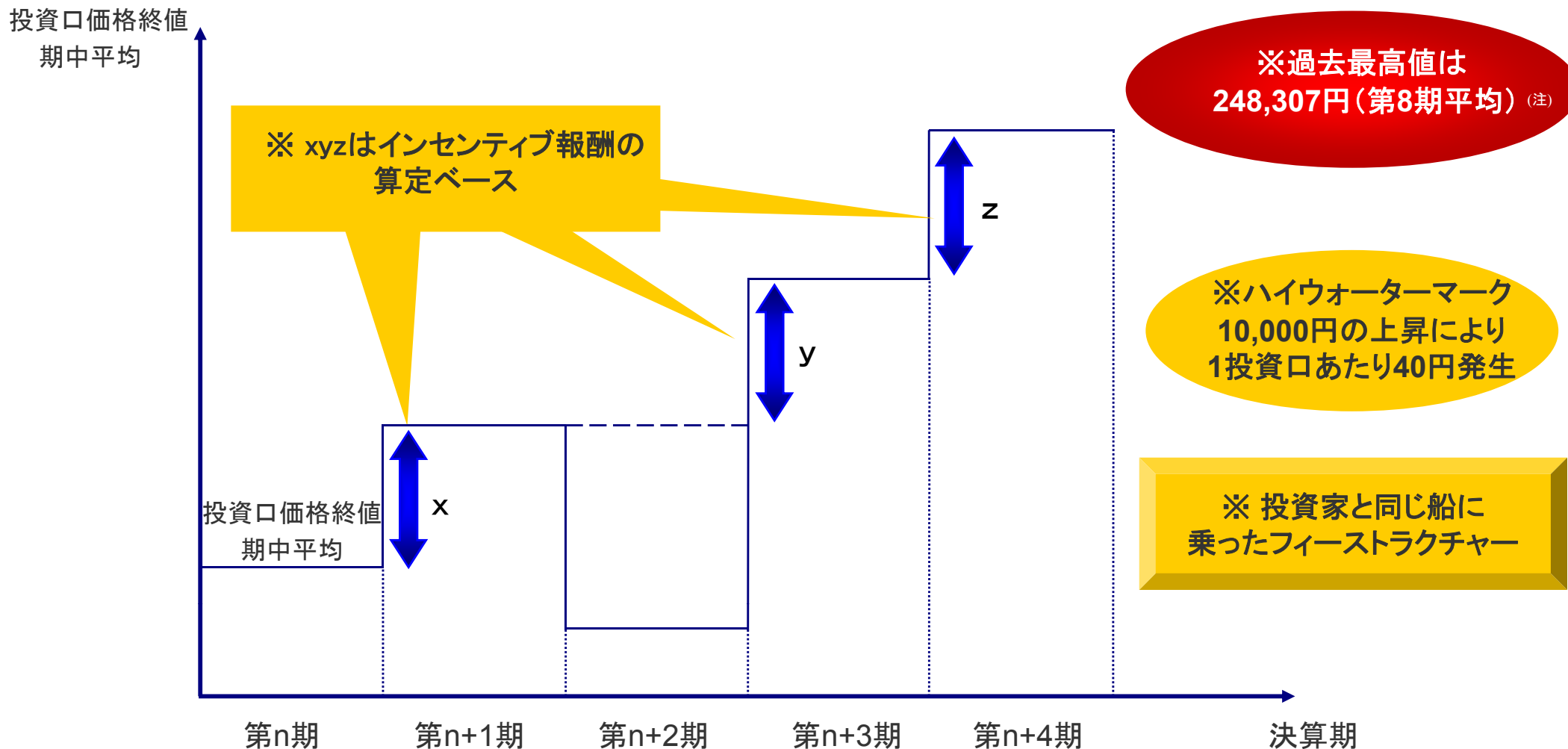
(注1) 時限的報酬削減にあたって、資産運用会社は、提供するサービスの水準を低下させないことを東急REITに表明している。

(注2) 資産運用報酬は、2015年4月17日付第7回投資主総会における承認決議を条件として、その計算式の一部が変更となる予定である。

※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

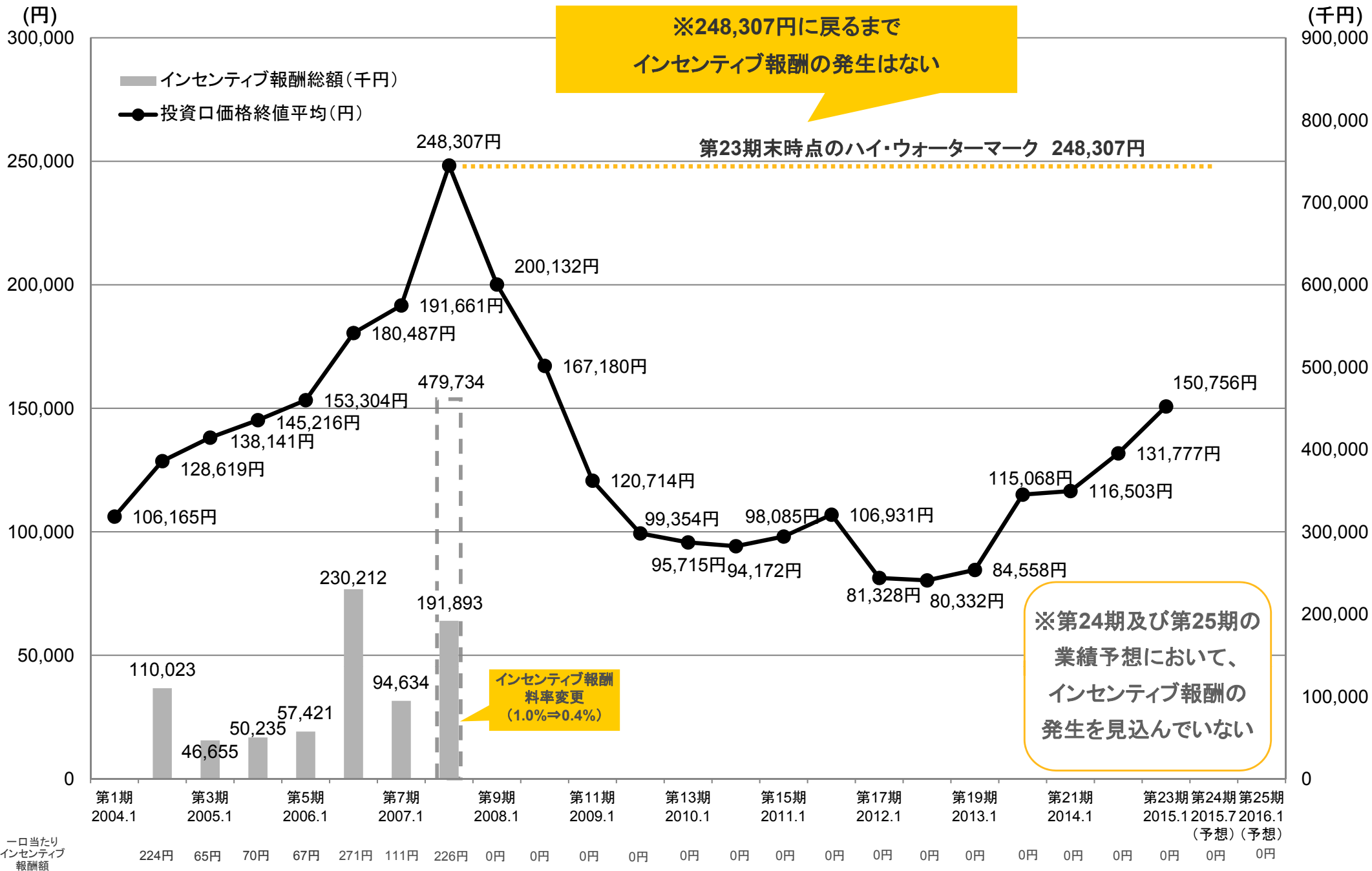


$$\text{インセンティブ報酬} = \text{対象期間の前期末発行済投資口数} \times (x, y \text{または} z) \times 0.4\%$$

(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



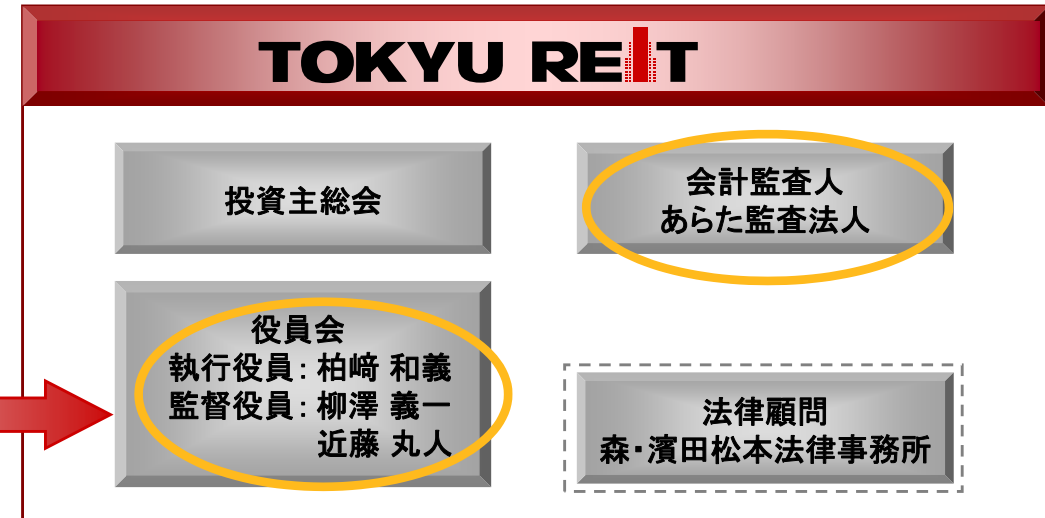
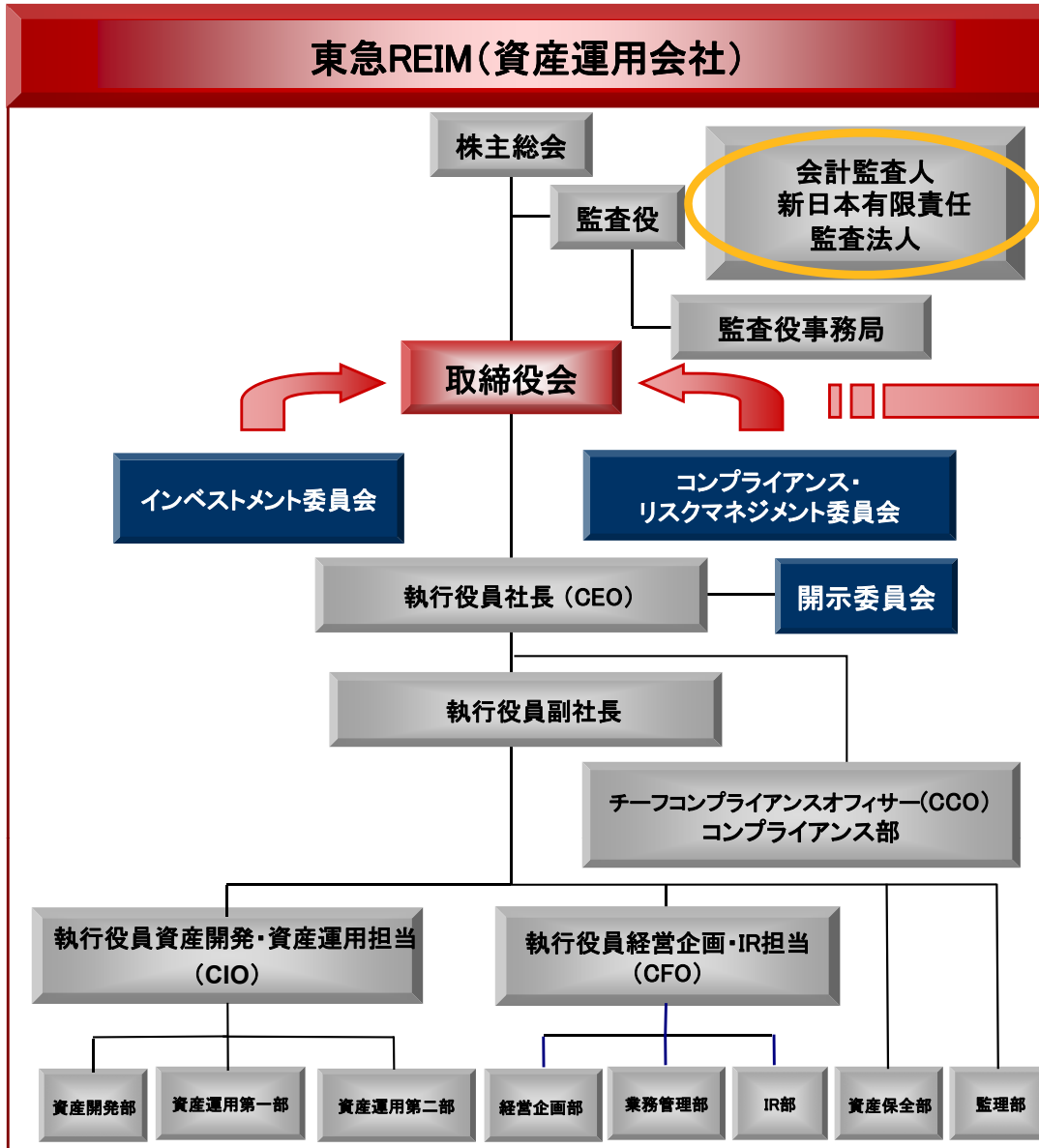
一口当たりインセンティブ報酬額  
 \*本資料に記載の投資口価格等は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。  
 2015年3月13日作成  
 本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。



## Appendix

### (2) その他

独立第三者の社外役員・委員と2つの監査法人がチェック



取締役会
機能: 経営戦略・業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定 構成メンバー: 代表取締役社長、代表取締役副社長、取締役2名(常勤)、スポンサーからの取締役4名(非常勤)、監査役2名(非常勤)
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会
機能: コンプライアンス、リスクマネジメント、利害関係人取引等に関する取締役会への諮問 構成メンバー: 非常勤取締役(2名) <b>外部委員(2名)</b>
インベストメント委員会
機能: 投資判断に関する取締役会への諮問 構成メンバー: 執行役員社長(委員長)、非常勤取締役(3名)、常勤取締役(1名)、不動産鑑定士(1名)



# 利益相反対策

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

### 利益相反対策ルールの策定

#### 利害関係者との取引に関する事前の自主ルール策定

##### 物件の取得・売却

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

##### プロパティ・マネジメント

- 第三者フィーオピニオン取得
- パフォーマンスチェック

##### 物件の賃貸

- 市場水準での適正な条件設定
- 賃貸条件の積極的開示

### 複階層チェック

#### 資産運用会社レベル

- 第三者(監査法人)による個別取引のルール適合性に関する確認

#### 投資法人レベル

- 役員会(独立した監督役員2名のみ)による取引前の事前承認

### ルールと取引内容の積極的・タイムリーな開示

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

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

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

2.「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいいます。

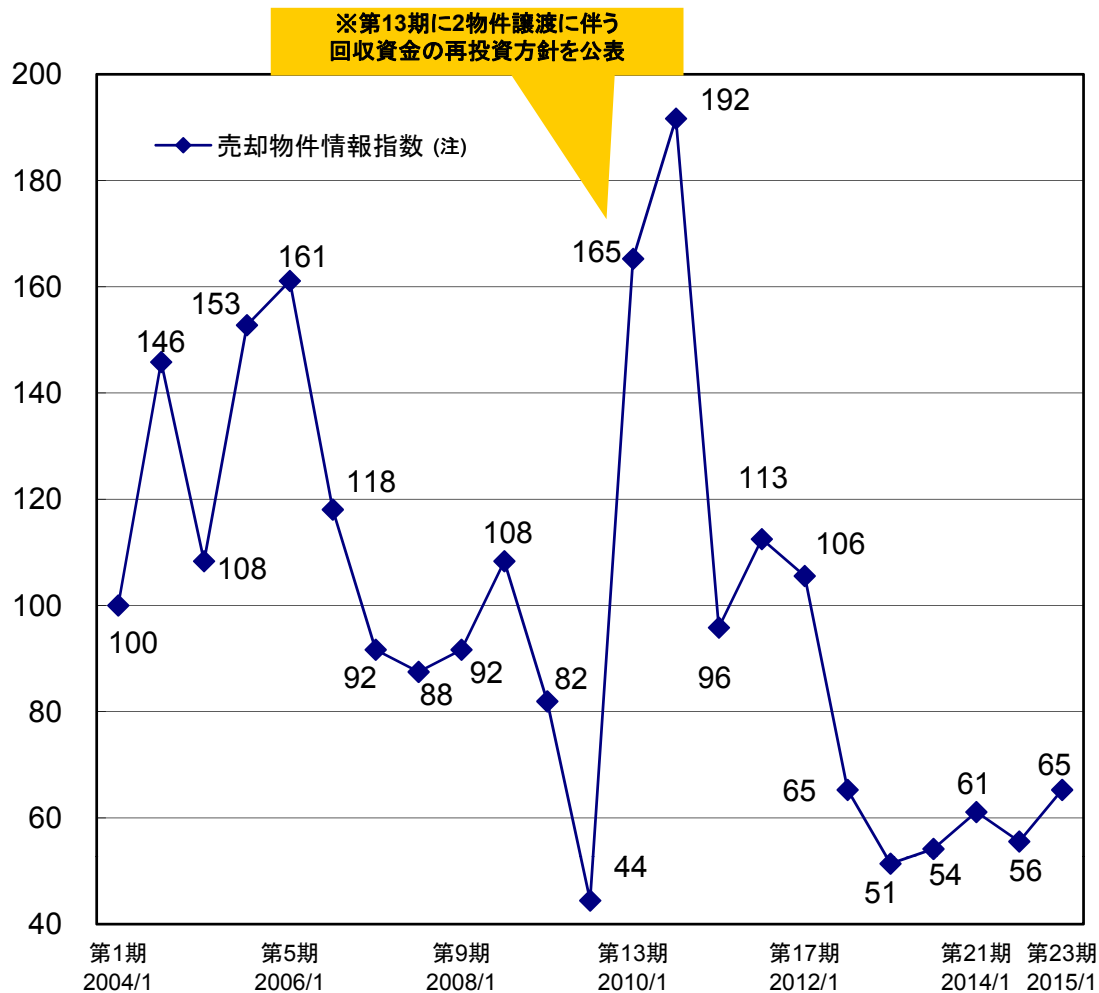
3.「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいいます。

- (i) 東急不動産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」といいます)
- (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である特定目的会社及び特別目的会社

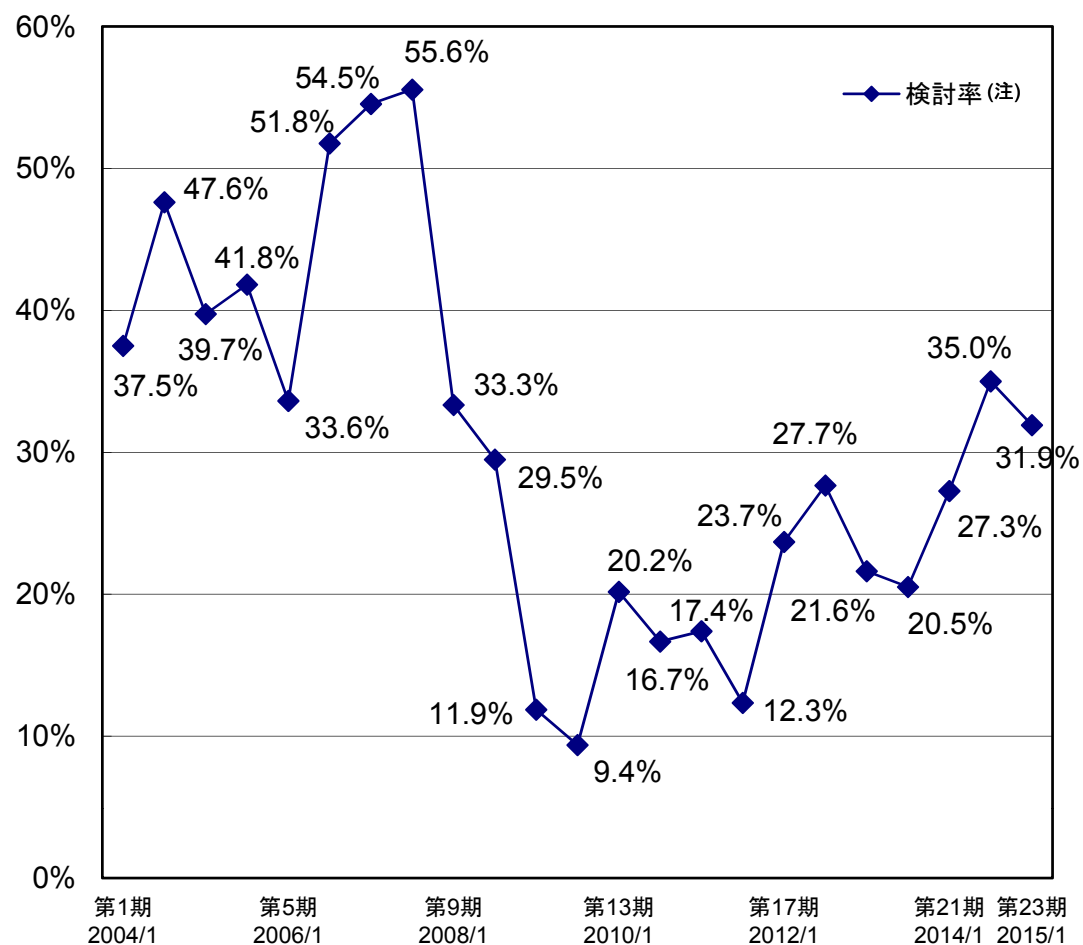
# 売却物件情報と検討率

## 売却物件情報



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

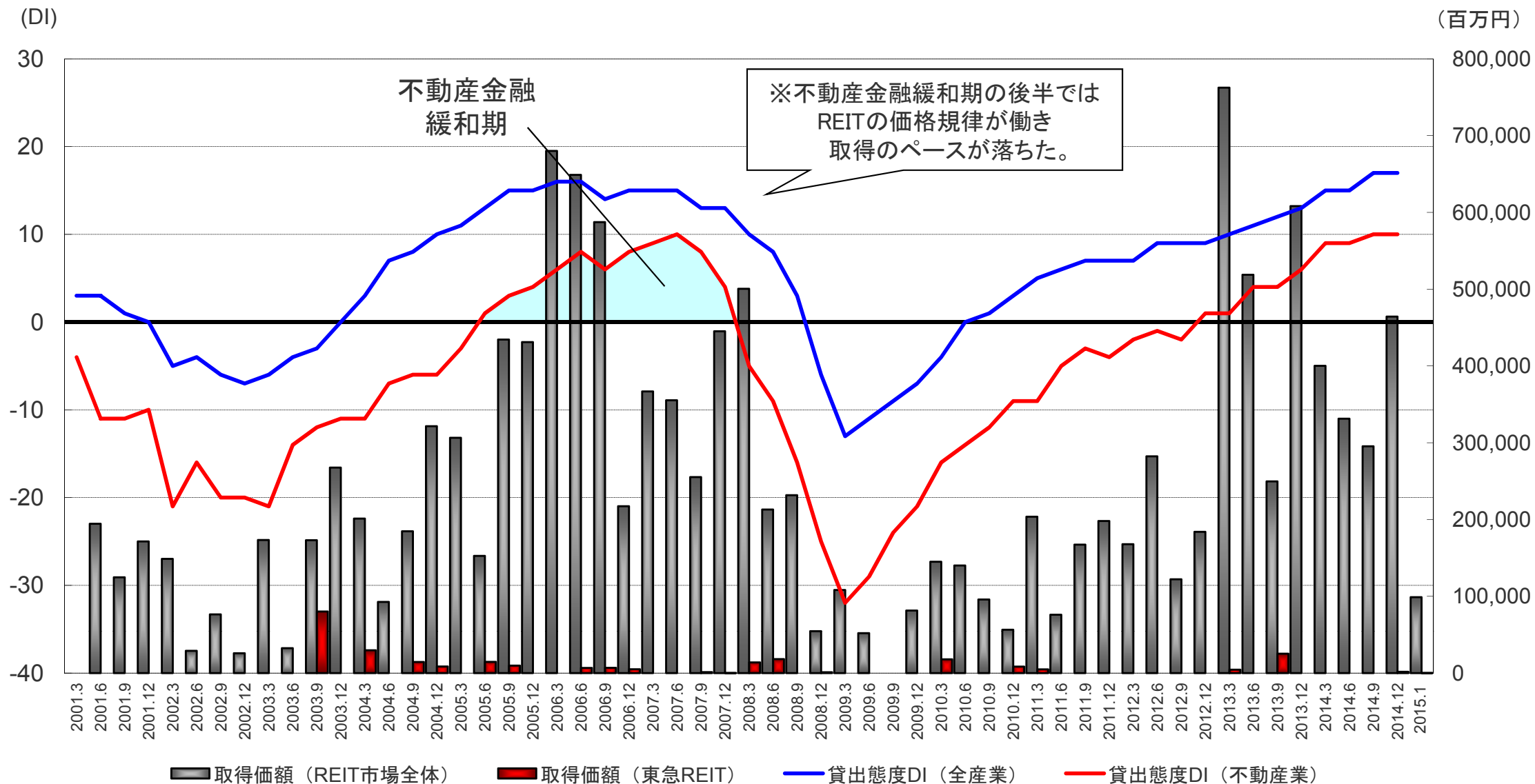
## 売却物件情報に対する検討率



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

# 物件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、“2015.1”は2015年1月1日～2015年1月31日までの実績)

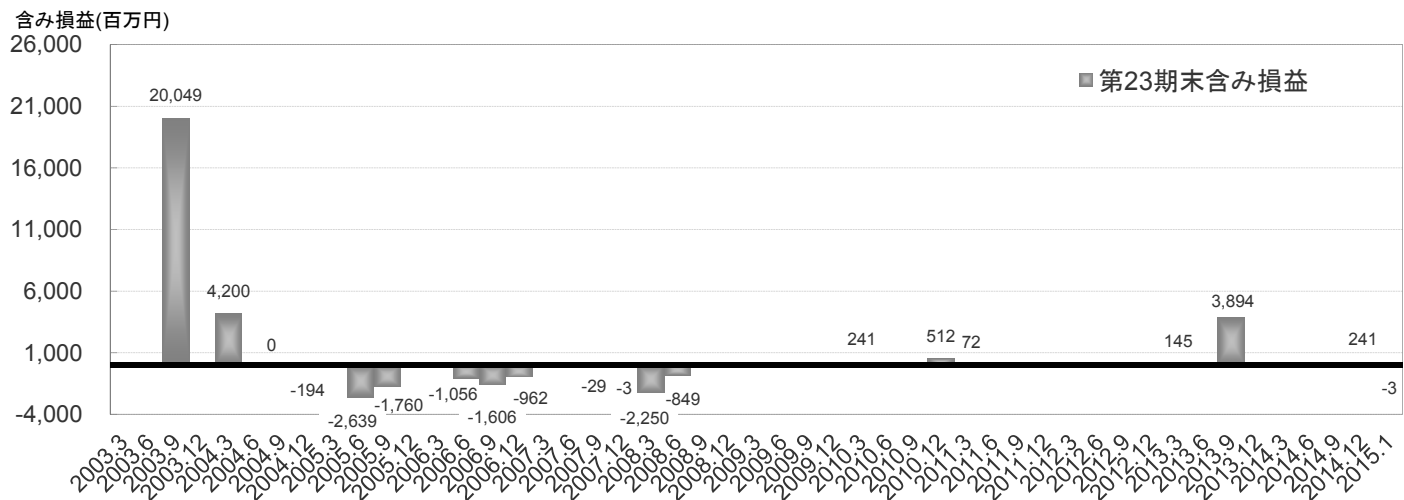
※コメントは東急REIT

出所：日本銀行「短観(業種別計数)」

# 含み損益分析

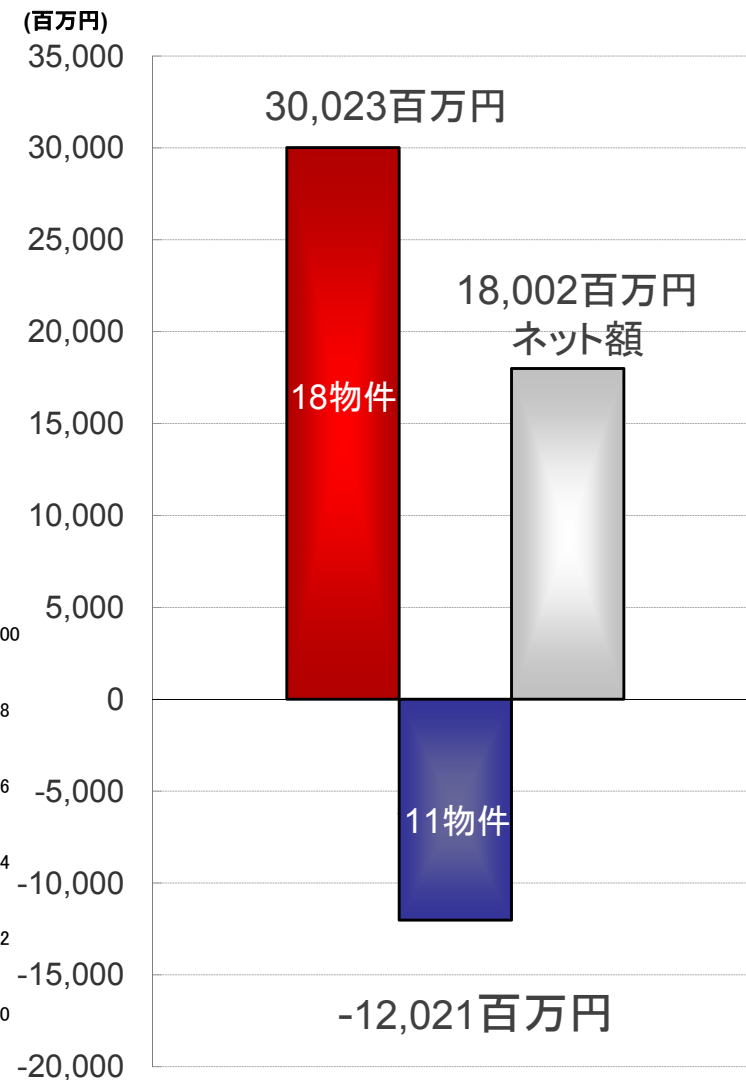
※不動産価格には循環性があり、物件取得はタイミングが重要

## 物件取得タイミング別含み損益

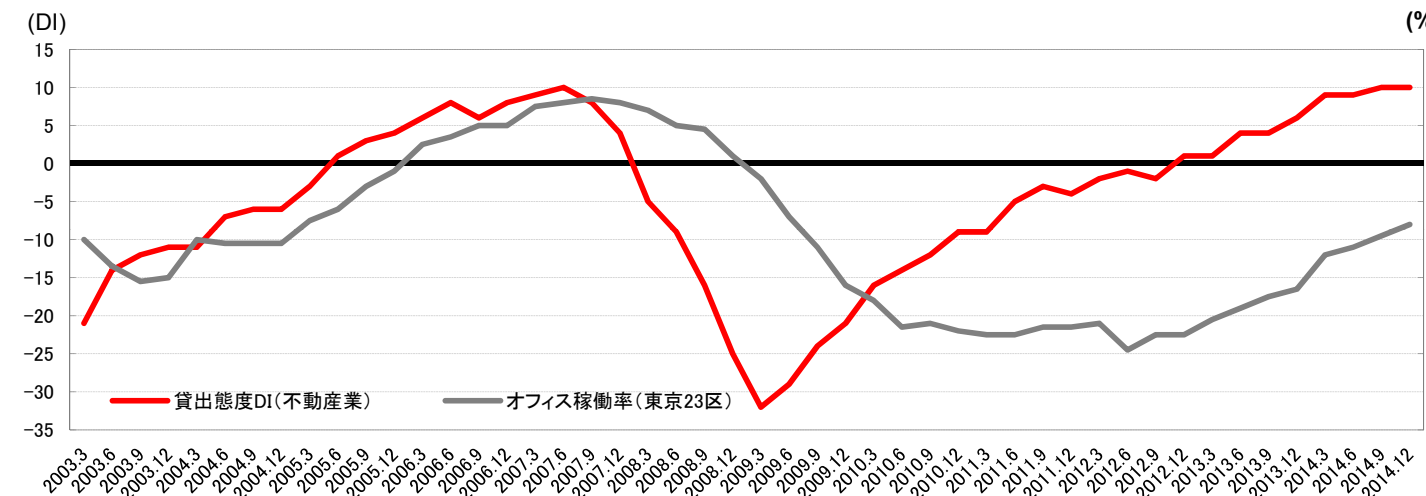


\*追加取得を行った物件(cocoti(ココチ)、TOKYU REIT虎ノ門ビル、東急虎ノ門ビル)は取得価額の割合に応じて算出

## 含み損益内訳



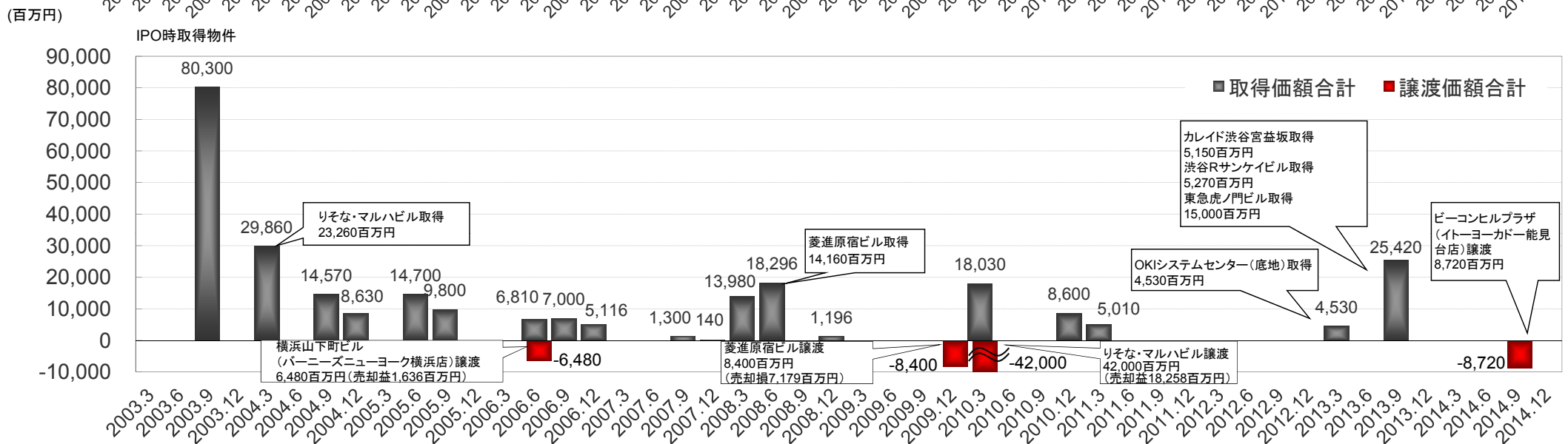
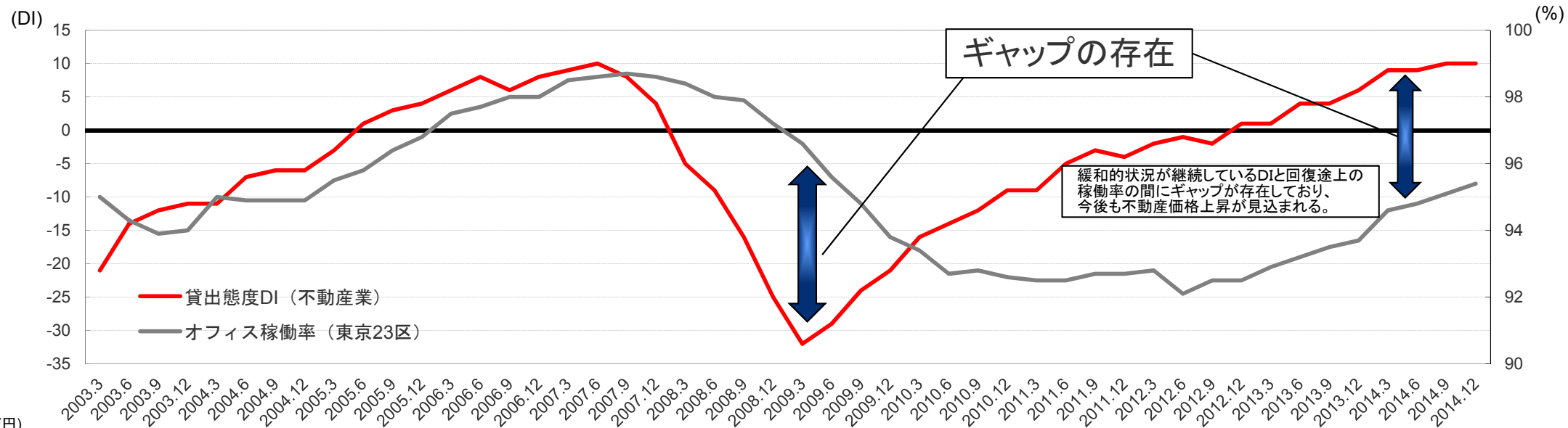
※コメントは東急REIM



出所: 日本銀行「短観(業種別計数)」

# 金融機関の貸出態度DIと東急REITの物件取得タイミング

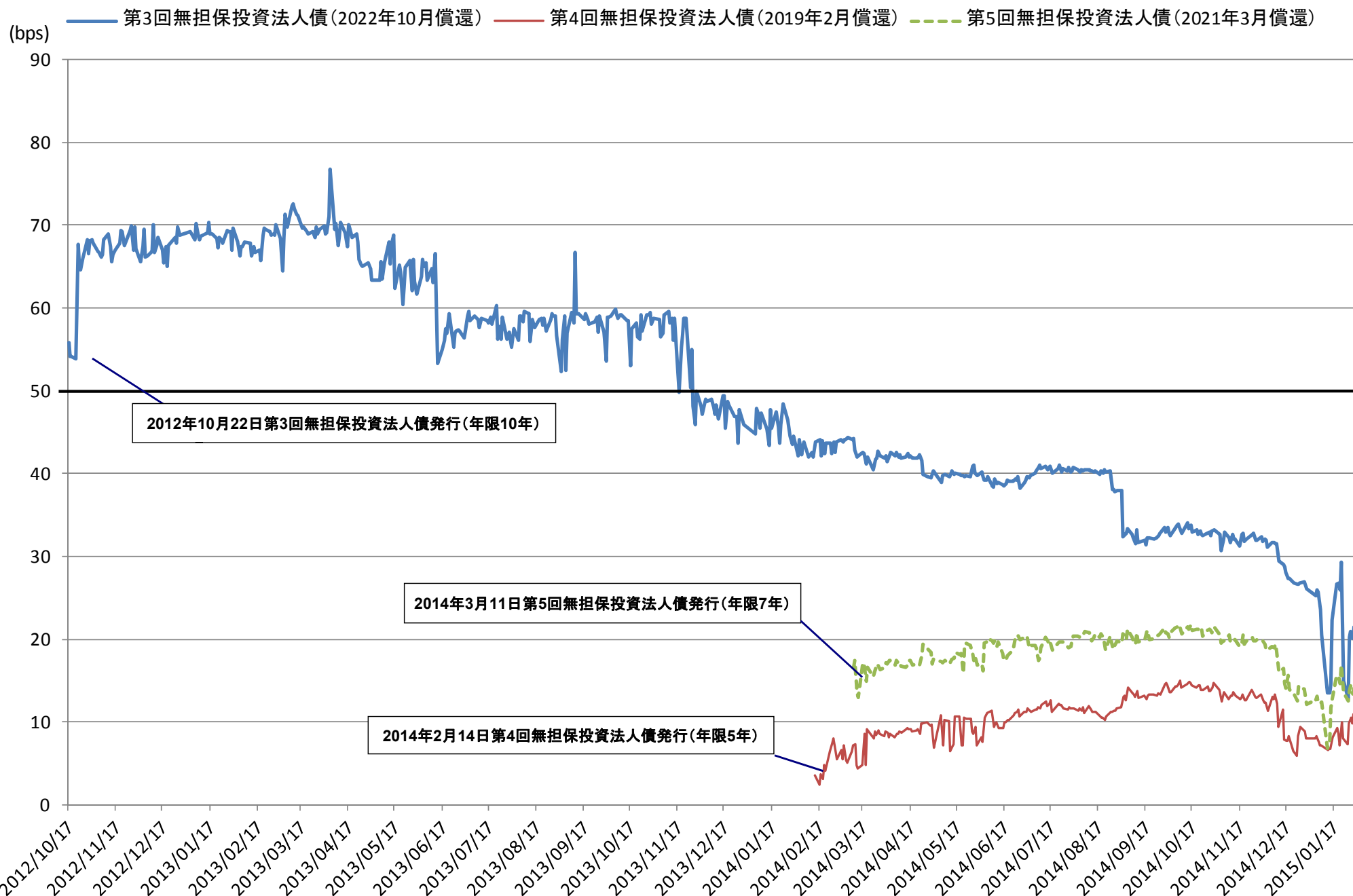
※金融機関の貸出態度は緩和的な状況が継続。稼働率も回復が進む。



\* 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。

出所: 日本銀行「短観(業種別計数)」、シービーアールビー株式会社

# 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: 2014年8月1日～2015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)
野村證券株式会社	43,682	4.47%	2014年10月15日	2014年10月22日
野村證券株式会社	2,997	0.31%		
野村アセットマネジメント株式会社	25,685	2.63%		
朝日火災海上保険株式会社	15,000	1.53%		
みずほ信託銀行株式会社	54,048	5.53%	2014年12月15日	2015年12月22日
みずほ証券 株式会社	2,022	0.21%		
みずほ投信投資顧問株式会社	19,575	2.00%		
新光投信株式会社	32,451	3.32%		
三井住友信託銀行株式会社	142,086	14.53%	2015年1月13日	2015年1月19日
三井住友信託銀行株式会社	3,982	0.41%		
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	117,053	11.97%		
日興アセットマネジメント株式会社	21,051	2.15%		
野村證券株式会社	56,161	5.74%	2015年1月30日	2015年2月6日
野村證券株式会社	14,270	1.46%		
NOMURA INTERNATIONAL PLC	2,518	0.26%		
NOMURA SECURITIES INTERNATIONAL, Inc.	20	0.00%		
野村アセットマネジメント株式会社	24,353	2.49%		
朝日火災海上保険株式会社	15,000	1.53%		

\*第23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>

2015年2月19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	2015/1/20	165,400	メリルリンチ日本証券株式会社	185,000	12ヶ月
			姉川 俊幸		
中立	2015/1/13	164,000	大和証券株式会社	170,000	N/A
			住谷 智宏		
中立	2015/1/9	165,200	SMBC日興証券株式会社	175,000	12ヶ月
			鳥井 裕史		
中立	2014/11/19	154,300	みずほ証券株式会社	158,000	12ヶ月
			大畠 陽介		
アウトパフォーム	2014/10/22	144,600	クレディ・スイス証券株式会社	160,000	N/A
			望月 政広		
中立	2014/10/10	144,200	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	181,300	12ヶ月
			竹内 一史		
中立	2014/9/12	144,900	野村証券株式会社	143,000	12ヶ月
			荒木 智浩		

出所 : ブルームバーグをもとに、東急REIMが作成

\*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
  - ・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
- (2) 買入方式
  - ・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。
- (3) 買入価格
  - ・取引所での売買高加重平均価格
- (4) 買入額
  - ・年間約300億円(2014年末見通し1,700億円)
- (5) 買入限度額
  - ・各銘柄の発行残高の5%以内
- (6) 議決権行使
  - ・指針を日本銀行が定め、信託銀行が行使
- (7) 売却
  - ・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(2015年1月31日現在、推定値)

2010年12月	22億円
2011年1月～12月	643億円
2012年1月～12月	446億円
2013年1月～12月	299億円
2014年1月～12月	372億円
2015年1月～2月	192億円

---

合計 1,974億円

出所 : 日本銀行ウェブサイトより東急REIMが作成

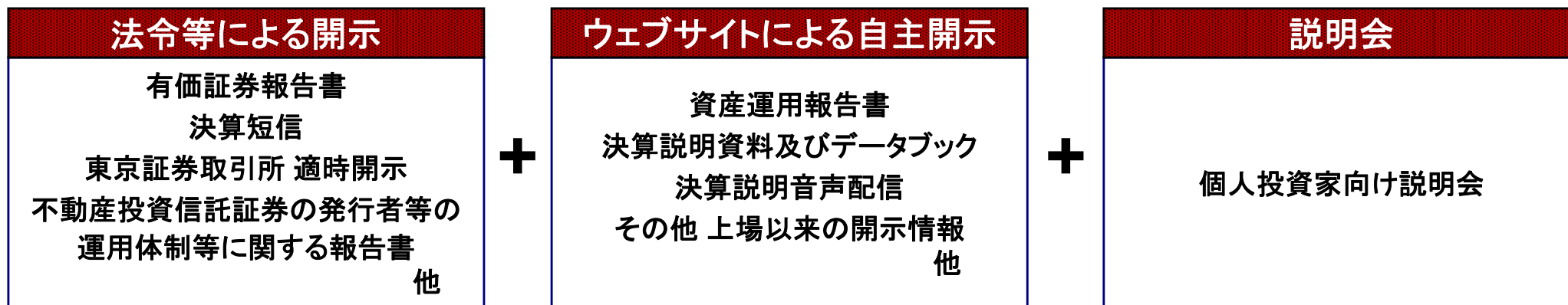
※コメントは東急REIM

# 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。

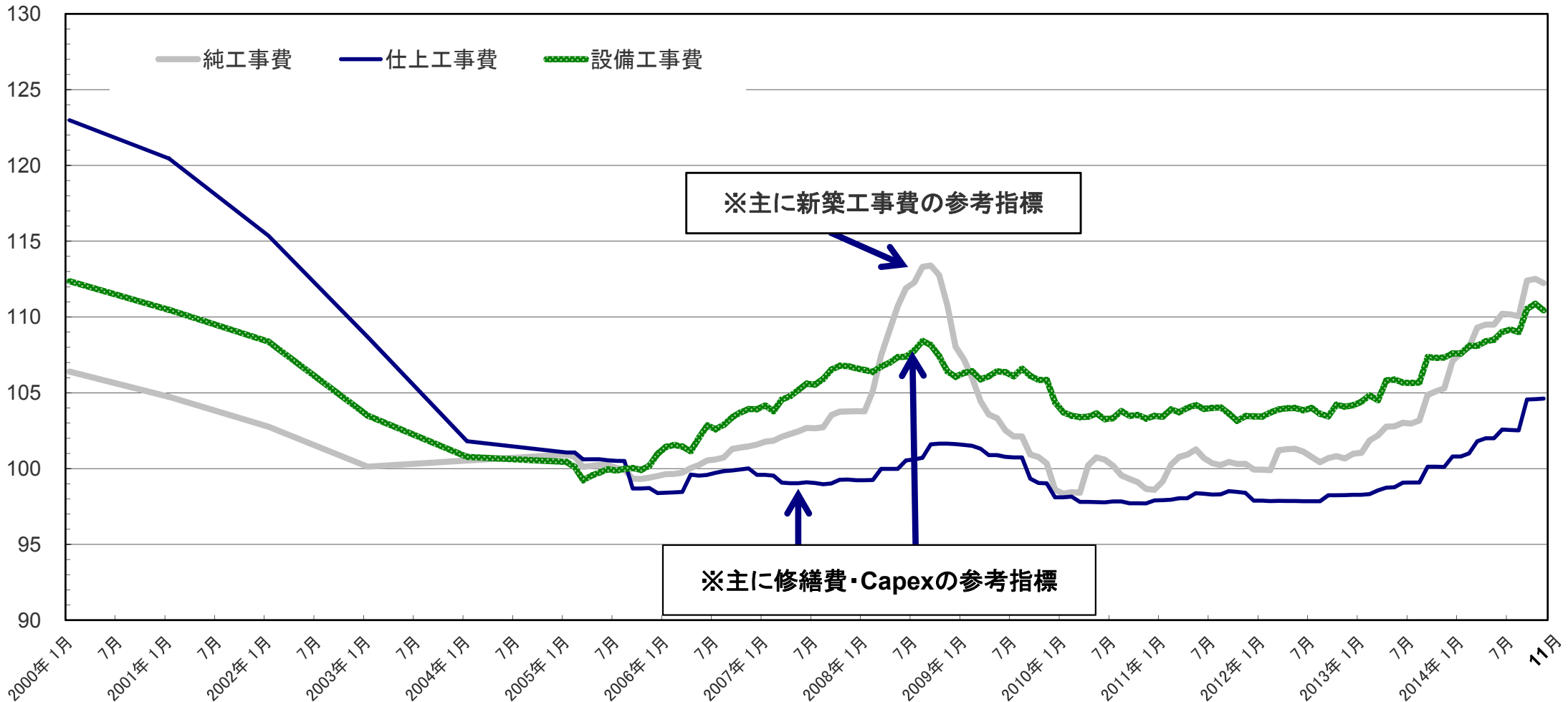
※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

# 物件別・セグメント別各指標貢献度

用途区分	物件名	減価償却費 控除前利益 (NOI) (千円)		月額賃料 (千円)		賃貸可能面積 (㎡)		期末算定 価額 (百万円)	
			比率		比率		比率		比率
R	QFRONT (キューフロント)	371,962	8.1%	101,583	9.4%	4,502.93	2.0%	23,800	10.4%
R	レキシントン青山	78,487	1.7%	18,655	1.7%	2,107.08	0.9%	4,660	2.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	141,632	3.1%	27,835	2.6%	2,648.27	1.2%	6,880	3.0%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	224,140	4.9%	41,730	3.9%	1,543.05	0.7%	10,800	4.7%
R	cocoti (ココチ)	334,850	7.3%	77,935	7.2%	8,330.41	3.6%	18,000	7.9%
R	CONZE (コンツエ) 恵比寿	57,047	1.2%	14,213	1.3%	2,326.91	1.0%	4,000	1.7%
R	代官山フォーラム	61,220	1.3%	15,610	1.4%	2,477.64	1.1%	3,240	1.4%
R	カレイド渋谷宮益坂	117,554	2.5%	26,515	2.5%	3,399.30	1.5%	5,770	2.5%
	商業施設(都心) 計	1,386,896	30.1%	324,076	30.0%	27,336	11.9%	77,150	33.7%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	252,290	5.5%	50,910	4.7%	19,610.06	8.5%	9,020	3.9%
R	第2東急鷺沼ビル	46,983	1.0%	9,939	0.9%	1,267.95	0.6%	1,570	0.7%
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2,232	0.0%	-	-	-	-	-	-
R	湘南モールフィル(底地)	147,081	3.2%	29,000	2.7%	44,078.12	19.2%	5,970	2.6%
	商業施設(郊外) 計	448,587	9.7%	89,849	8.3%	64,956.13	28.3%	16,560	7.2%
	商業施設 計	1,835,483	39.8%	413,925	38.4%	92,291.72	40.1%	93,710	41.0%
O	世田谷ビジネススクエア	415,709	9.0%	133,007	12.3%	24,961.59	10.9%	18,700	8.2%
O	東急南平台町ビル	116,478	2.5%	25,146	2.3%	7,148.18	3.1%	4,890	2.1%
O	東急桜丘町ビル	153,748	3.3%	34,832	3.2%	4,737.19	2.1%	8,510	3.7%
O	東京日産台東ビル	43,223	0.9%	17,674	1.6%	7,918.31	3.4%	5,200	2.3%
O	赤坂櫛町ビル	89,408	1.9%	18,712	1.7%	3,196.69	1.4%	4,050	1.8%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	130,200	2.8%	27,073	2.5%	7,337.82	3.2%	4,920	2.2%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	181,927	3.9%	53,107	4.9%	10,247.06	4.5%	9,740	4.3%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	90,685	2.0%	22,417	2.1%	6,001.21	2.6%	5,250	2.3%
O	赤坂四丁目ビル	131,347	2.8%	27,854	2.6%	3,533.03	1.5%	6,500	2.8%
O	東急池尻大橋ビル	133,512	2.9%	28,947	2.7%	5,733.23	2.5%	4,720	2.1%
O	麴町スクエア	165,232	3.6%	33,241	3.1%	5,409.11	2.4%	8,260	3.6%
O	TOKYU REIT新宿ビル	190,192	4.1%	41,628	3.9%	6,215.17	2.7%	9,550	4.2%
O	秋葉原三和東洋ビル	132,289	2.9%	27,206	2.5%	4,643.04	2.0%	5,440	2.4%
O	TOKYU REIT木場ビル	105,397	2.3%	24,177	2.2%	5,797.79	2.5%	3,670	1.6%
O	東急銀座二丁目ビル	135,957	2.9%	27,010	2.5%	3,469.14	1.5%	4,860	2.1%
O	渋谷Rサンケイビル	126,887	2.7%	34,717	3.2%	5,246.68	2.3%	6,770	3.0%
O	東急虎ノ門ビル	306,724	6.6%	64,360	6.0%	9,016.59	3.9%	19,000	8.3%
	オフィス(底地を除く)計	2,648,915	57.4%	641,108	59.4%	120,611.83	52.5%	130,030	56.9%
O	OKIシステムセンター(底地)	129,863	2.8%	24,208	2.2%	17,019.19	7.4%	4,920	2.2%
	オフィス(底地)計	129,863	2.8%	24,208	2.2%	17,019.19	7.4%	4,920	2.2%
	オフィス 計	2,778,786	60.2%	665,316	61.6%	137,631.02	59.9%	134,950	59.0%
	合計	4,614,270		1,079,256		229,922.74		228,660	

# 建築費指数の推移(オフィス)

※建築コスト上昇により、新規開発プロジェクトの遅れ・中止が発生すれば、賃貸市場の需給は引締まると予想。  
一方、東急REITの今後のさらなる工事費増加に備え、引き続き工事の前倒しに取り組む。



出所: 一般財団法人建設物価調査会総合研究所経済研究部「建築費指数 時系列表(長期接続指数表)」

※2005年の平均値を100として算出

(2005年以降: SRC造のオフィスをモデルとした月次データ)

(2004年以前: SRC造、7,000㎡、地上9階/地下1-2階のオフィスをモデルとした年次データ)

※コメントは東急REIM

# 建設工事費高騰に対する前倒し工事の効果(考察)

実施工事にも長期投資運用戦略(サーフプラン)の考え方を活用し、将来の建設工事費高騰に備える。

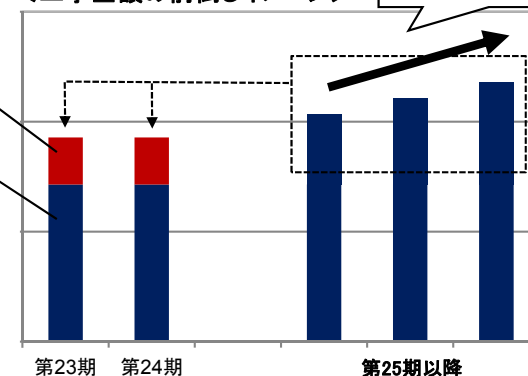
設備系工事価格は比較的落ち着いたものの、依然として先高感がある。

前倒し工事金額合計  
(22期初設定概算)

約1,700百万円

<工事金額の前倒しイメージ> 建設工事費上昇

前倒し工事  
通常工事  
(百万円)



建設工事費上昇前に前倒し工事を実施することにより、上昇分の資金・費用負担を抑制。

前倒し工事の全額が、エンジニアリングレポート記載の長期修繕見積額(15年間合計)を減少させるものと仮定。

CF減少額(113百万円) ÷ キャップレート(4.22%) = 2,686

前倒し工事の実施により、将来の支出額が減少する結果、期末算定価額の増加が期待される。

帳簿価格の増加額は、資本的支出の全額と仮定。

含み益の増加額の差異は680百万円と試算。

項目	前倒し工事实施		建設工事費上昇 (50%上昇と仮定)	差額
	A	B	A - B	
前倒し工事金額合計(概算)	1,700	2,550	-850	
資本的支出(概算) a	1,360	2,040	-680	
修繕費(概算)	340	510	-170	

エンジニアリングレポート記載の長期修繕見積減少額(15年間合計) b	1,700	1,700	-
単年度(2期)当たりのCF減少額 c = b / 15	113	113	-
ポートフォリオ・キャップレート(期末算定価額ベース) d	4.22%	4.22%	-

鑑定評価額の増加額(理論値) e = c / d	2,686	2,686	-
帳簿価格の増加額 a	1,360	2,040	-680
含み益の増加額 f = e - a	1,326	646	680

※このページでは、東急REIMの考え方を紹介しています。

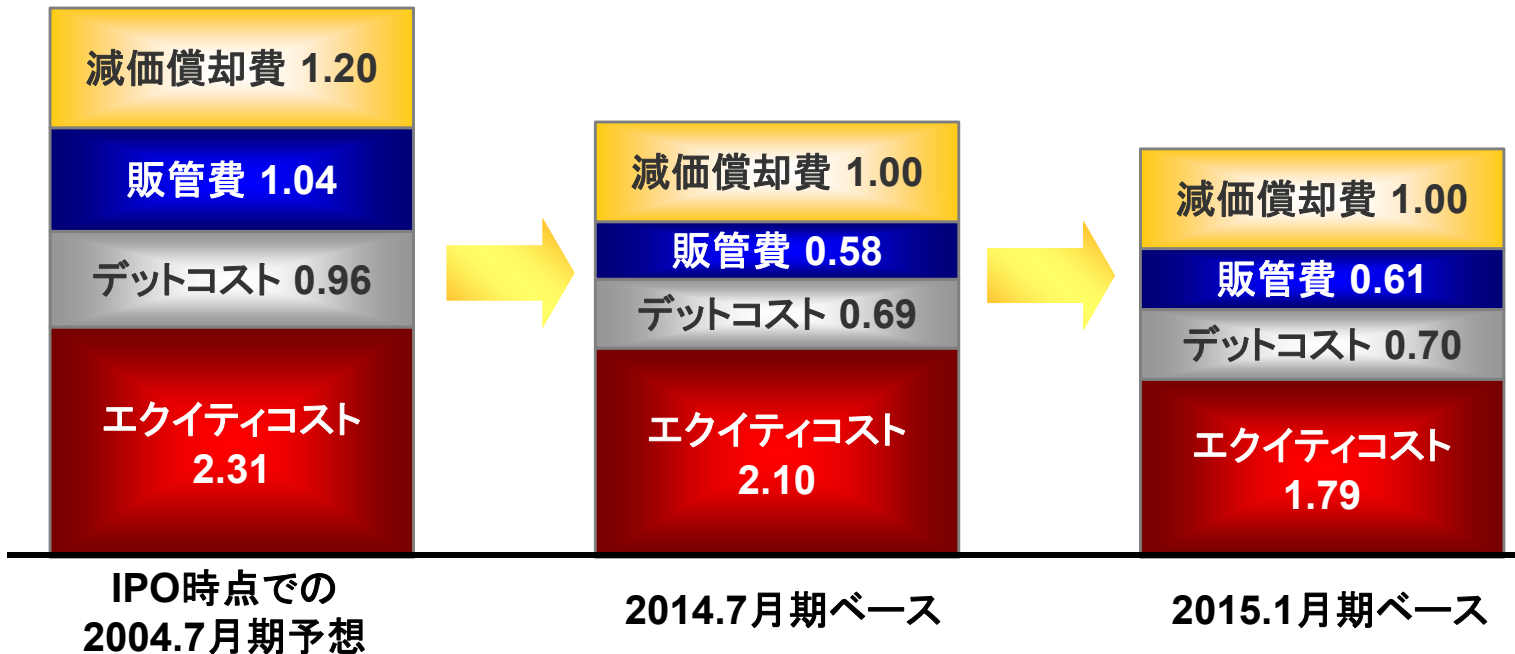
# 取得ハードルレート(NOIベース)の変化(外部成長)

取得ハードルレートを基準として、物件のCF成長力等を加味して判断する。

NOI利廻(取得価額ベース):  
5.51%

NOI利廻(取得価額ベース):  
4.37%

NOI利廻(取得価額ベース):  
4.10%



取得価額 100	デット50
	エクイティ50

## IPO時点と2015.1月期との差異

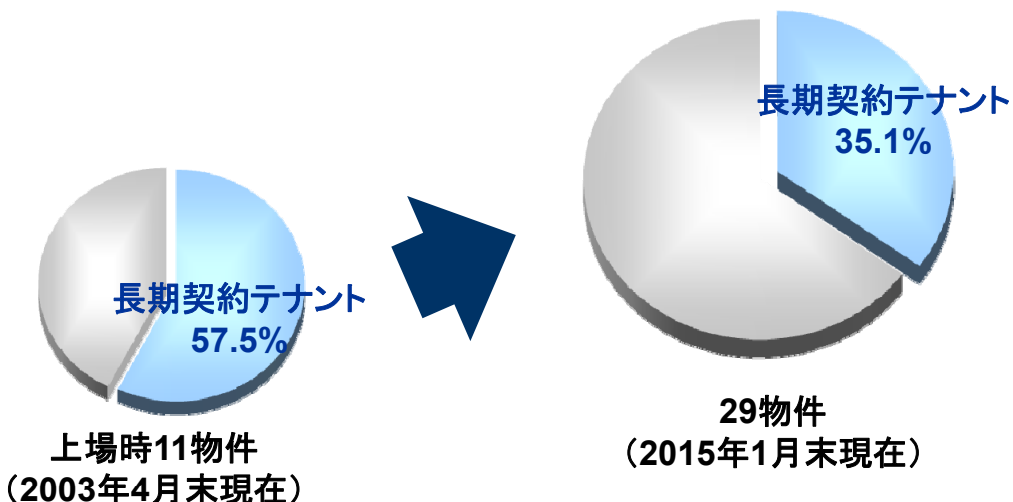
取得ハードルレート	-1.41pts.
減価償却費	-0.20pts.
販管費	-0.43pts.
デットコスト	-0.26pts.
エクイティコスト	-0.52pts.

- ・想定取得総額に対するパーセンテージでコストを表記している。
- ・LTV上限50%でコスト計算をした場合
- ・現行の減価償却費負担は取得価額の1.00%と想定(実際は、物件により異なる。)
- ・販管費の比率は、各時点での営業費用から賃貸事業費用及び不動産等売却損を除いたものを、期中平均取得価額で除したものの
- ・デットコストは、各時点での期中平均利率の50%相当分  
但し、IPO時点での2004.7月期予想は、銀行へのヒアリング等に基づく当時の見立て
- ・エクイティコストは、期初時点での利廻り(予想分配金×2÷投資口価格)の50%相当分
- ・取得ハードルレートは、投資口価格や調達金利の変動により日々変動する。

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

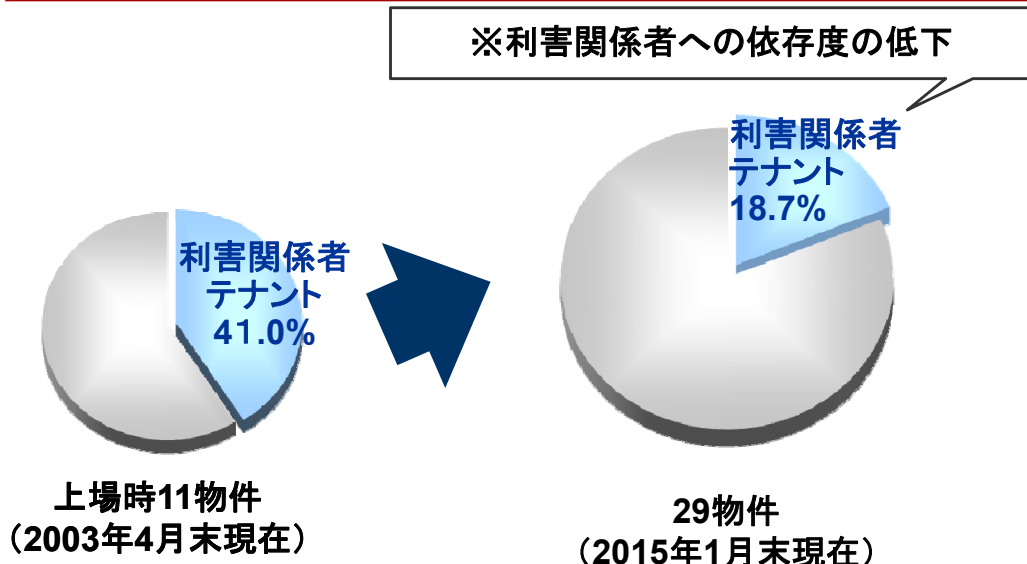
# リスクマネジメント

## 長期契約テナント比率(賃貸可能面積ベース)



\*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、2015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、2015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。)

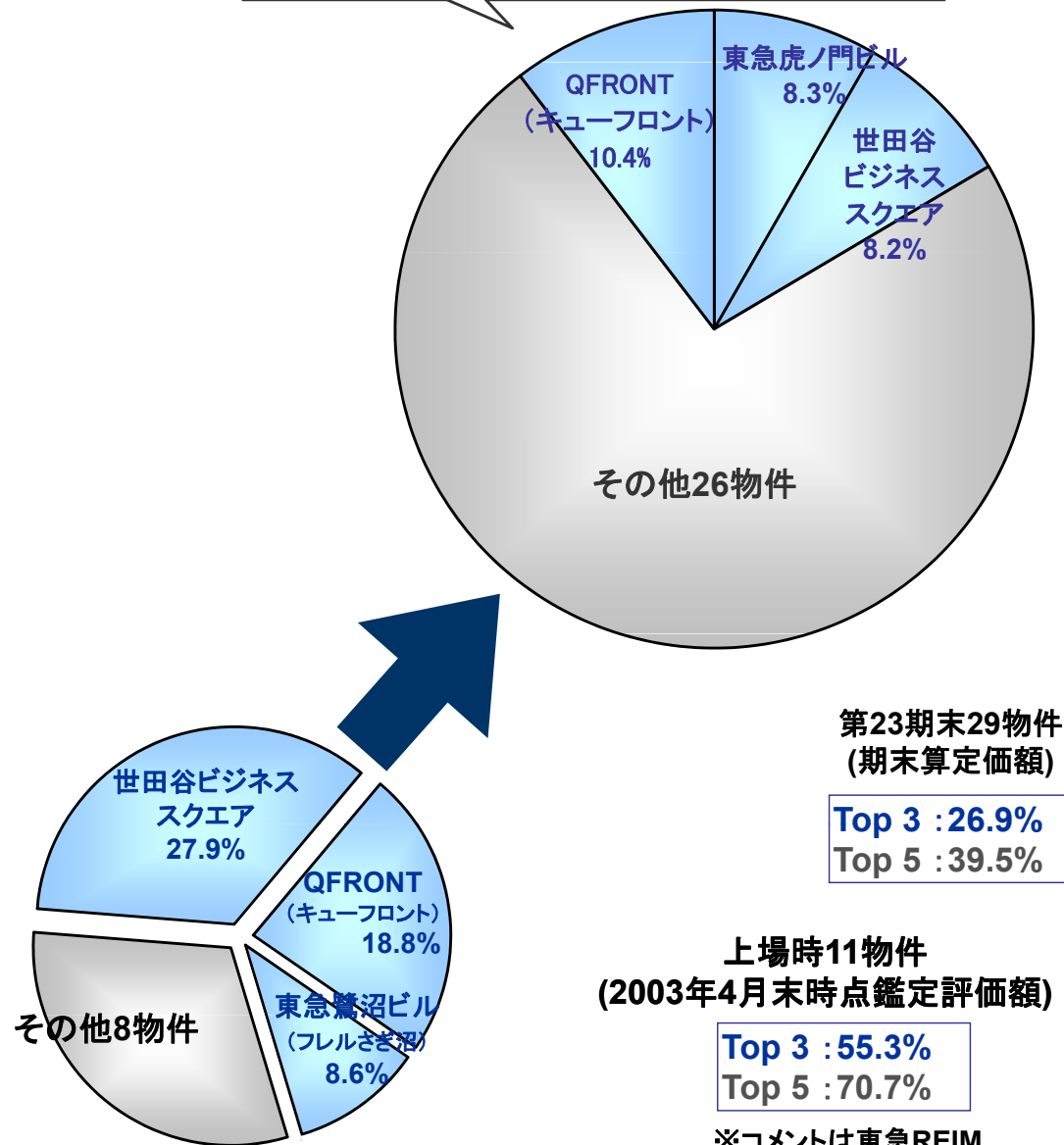
## 利害関係者テナント比率(賃貸面積ベース)



※利害関係者への依存度の低下

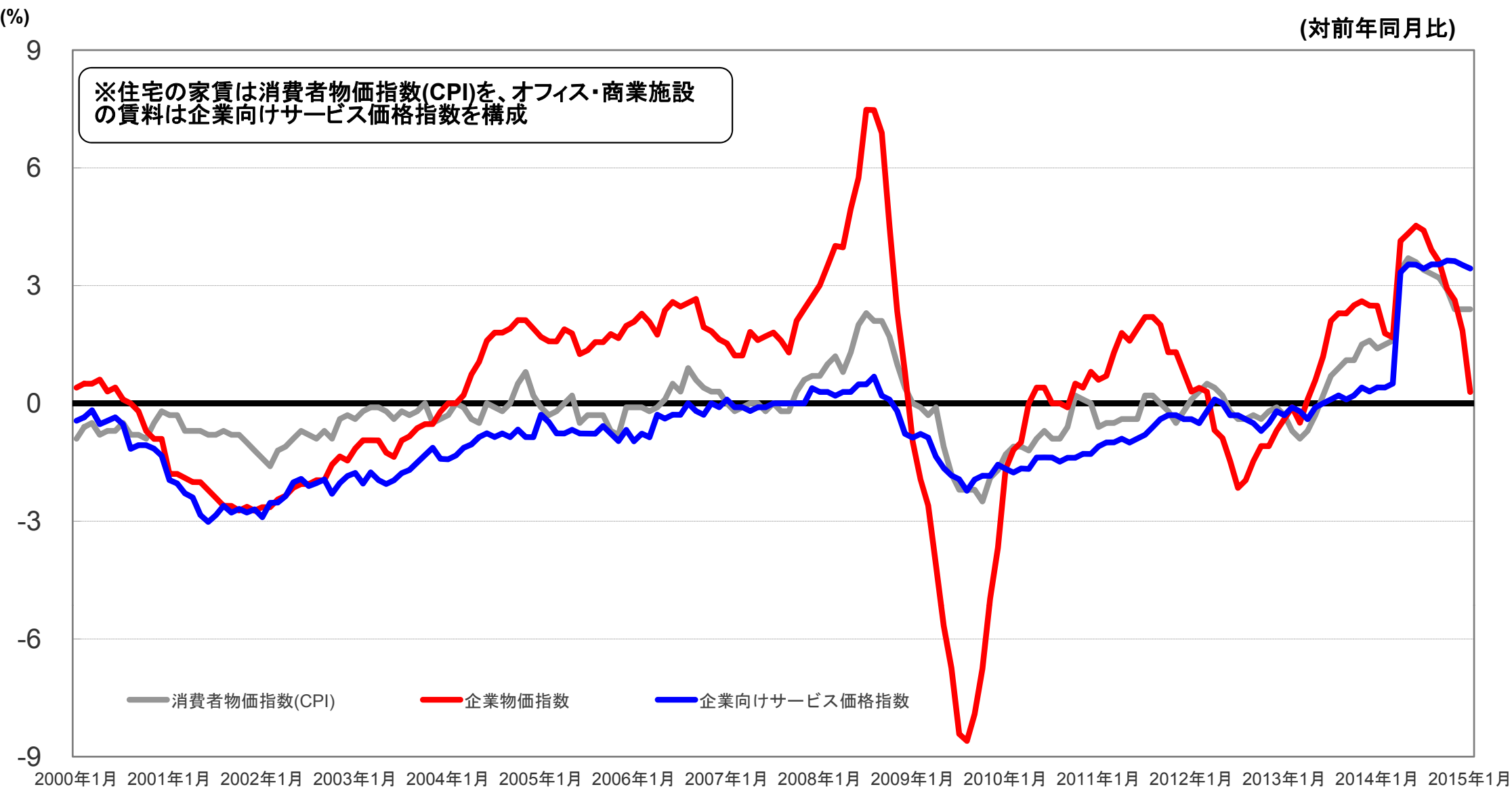
## 個別物件比率

※物件増加により個別物件比率が低下



# 物価指数

※消費税増税後の反動や原油価格の下落等の影響により、物価指数は足元では低下傾向。



出所:総務省・日本銀行

※ コメントは東急REIM

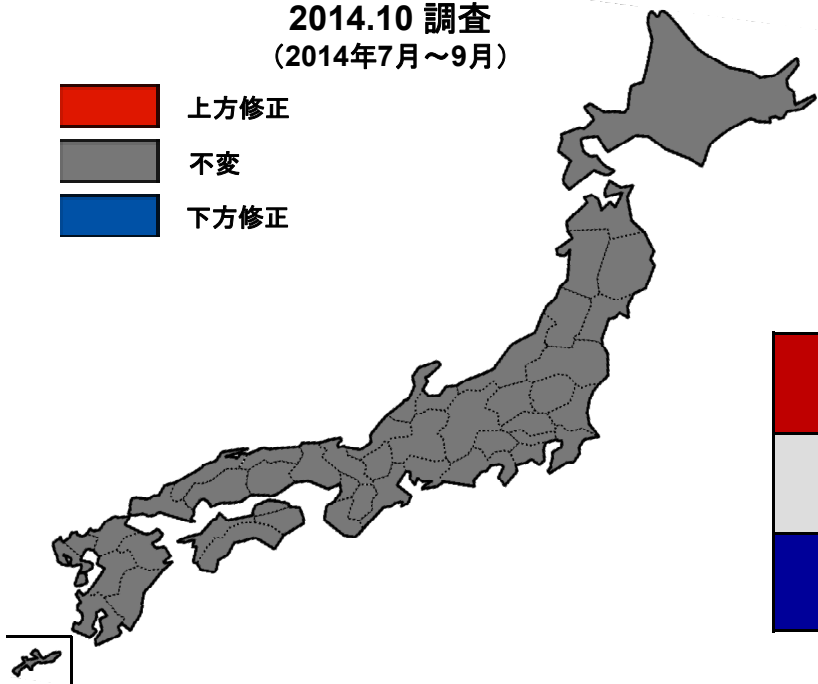


# 地域経済の動向

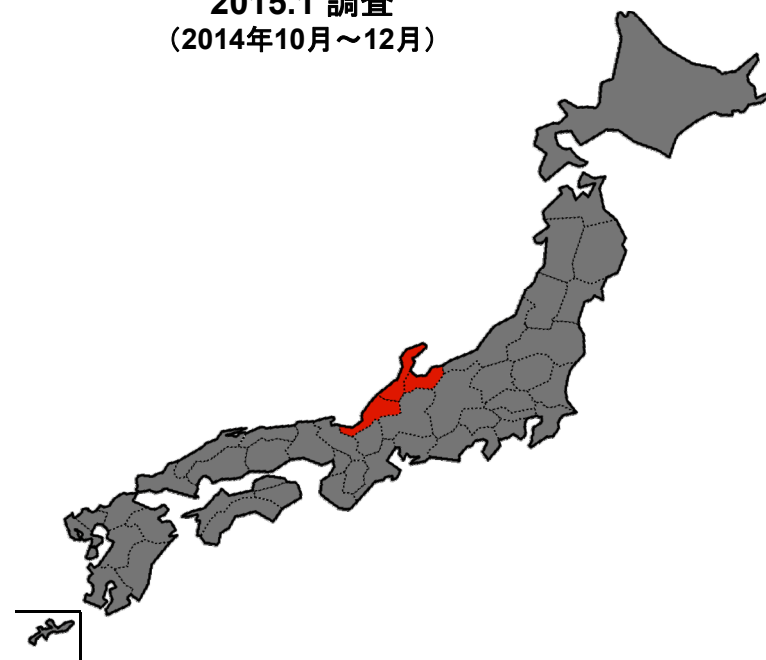
※各地域において回復の動きが続いている

2014.10 調査  
(2014年7月～9月)

- 上方修正
- 不変
- 下方修正



2015.1 調査  
(2014年10月～12月)



※11地域の前回との基調比較値

上方修正	1
不変	10
下方修正	0

出所: 財務省「全国財務局管内経済情勢報告概要」

\* 地図上の色分けは、景気の足元の方向性の前回調査からの変化を示したものであり、各地域の景気の水準を表したものではありません。

地域経済の概況は、「一部に弱さがみられるものの、回復の動きが続いている」

(財務省「全国財務局管内経済情勢報告概要」2015年1月28日)

「多くの地域で消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響が全体として和らいでいるとの報告があった。」

(日本銀行「地域経済報告」2015年1月15日)

※ コメントと比較値は東急REIM

# 現物不動産売買市場の概況(透明性)

※日本の不動産市場の透明度のさらなる向上に向けた関係者の努力が求められる。

## 2014年不動産透明度インデックス

日本は26位となり、経済の成熟性や市場規模から比べると  
透明度は依然として低い。

(コメントは「不動産透明度インデックス2014」より東急REIMが作成)

透明度レベル	2014年調査順位	2012年調査順位	2010年調査順位	国名	2014年スコア
高	1	2	3	英国	1.25
	2	1	6	米国	1.34
	3	3	1	オーストラリア	1.36
	4	5	4	ニュージーランド	1.44
	5	7	8	フランス	1.52
	6	6	2	カナダ	1.52
	7	4	9	オランダ	1.57
	8	15	7	アイルランド	1.62
	9	8	13	フィンランド	1.69
中高	10	10	20	スイス	1.73
	13	13	16	シンガポール	1.81
	14	11	18	香港	1.87
	26	25	26	日本	2.22
中	27	23	25	マレーシア	2.27
	29	29	33	台湾 (注1)	2.55
	35	32	45	中国Tier1都市	2.73
	36	39	39	タイ	2.76
	38	35	48	フィリピン	2.84
	39	38	57	インドネシア	2.85
	40	48	41	インドTier1都市 (注2)	2.86
	42	49	49	インドTier2都市 (注2)	2.90
	43	41	42	韓国	2.90
	47	46	54	中国Tier2都市 (注1)	3.04
	50	50	55	インドTier3都市 (注2)	3.14
中低	54	55	65	中国Tier3都市 (注1)	3.26
	68	68	76	ベトナム	3.59
	71	53	44	マカオ	3.65

「パフォーマンス測定」、「マーケットファンダメンタルズ」、「上場法人のガバナンス」  
「規制と法制度」、「取引プロセス」の項目について調査

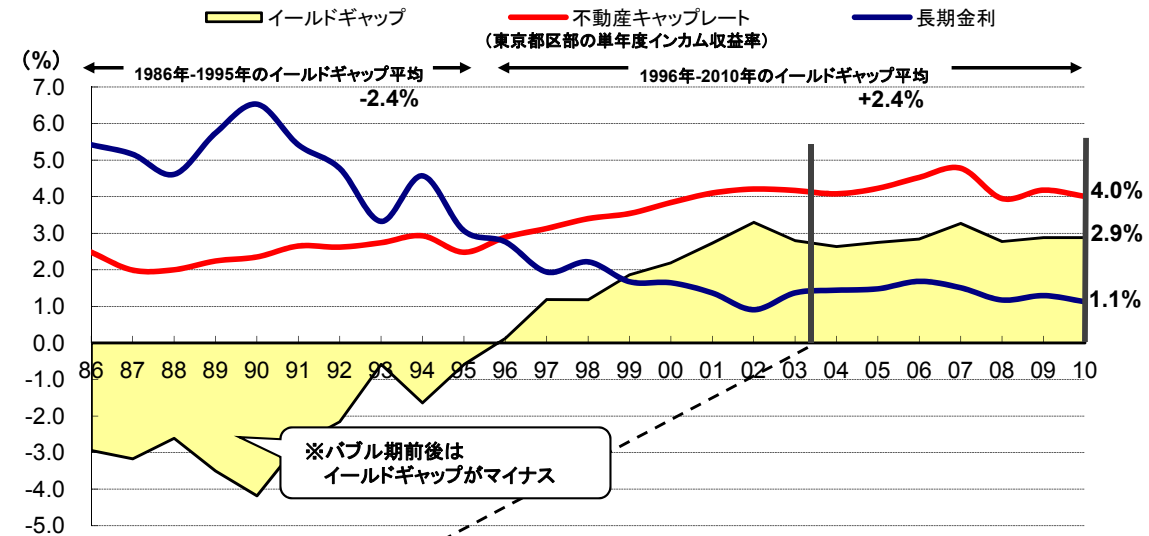
出所: ジョーンズ ラング ラサール「不動産透明度インデックス2010」及び「不動産透明度インデックス2012」及び  
「2014年版グローバル不動産透明度調査」掲載データより、東急REIMが作成

(注1) 中国Tier1都市: 上海、北京、Tier2都市: 重慶、天津、Tier3都市: 無錫、鄭州  
(注2) インドTier1都市: デリー、ムンバイ、Tier2都市: コルカタ、ハイデラーバード、Tier3都市: アーメダバード、コチ

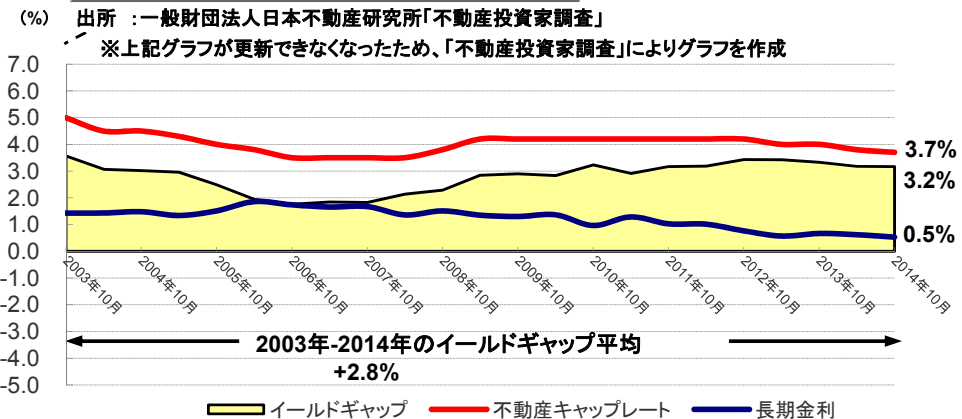
## 不動産キャップレート、長期金利、イールドギャップの推移

### イールドギャップの推移(1986年~2010年)

出所: MUTB-CBRE 不動産投資インデックス  
©1998 三菱UFJ信託銀行、シービー・リチャードエリス より東急REIMが作成  
※MUTB-CBRE不動産投資インデックスは、2011年5月発表の2010年分データを以って終了・廃止



### イールドギャップの推移(2003年~2014年)



(丸の内、大手町地区におけるAクラスビルの取引利回り)

## 第24期・第25期業績予想の作成前提

### ■ 予想稼働率 = 契約ベース賃料収入

予想稼働率は2015年2月28日時点(カットオフデート)の有効な賃貸借契約が継続するものとして、カットオフデート時点で、空室の区画や、解約予告を受けている区画は、それ以降の新規入居がないものとして算出している。この前提で算出した賃料収入が「契約ベース賃料収入(下図参照)」である。

### ■ 予想賃料収入 = 公表ベース賃料収入

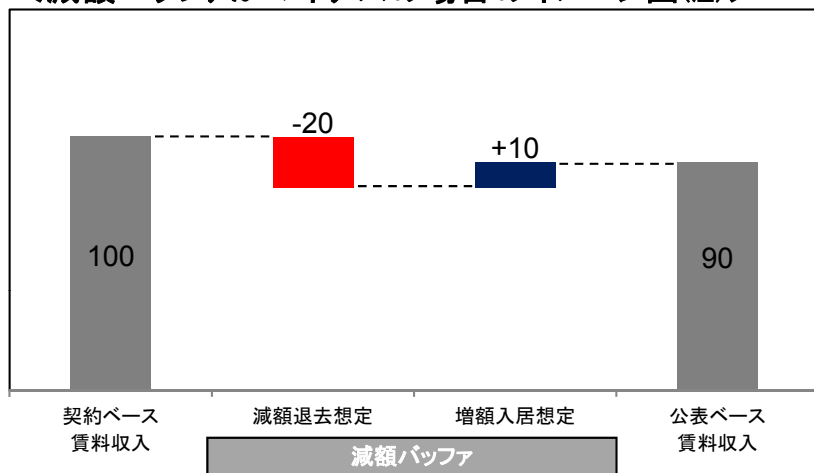
公表ベース賃料収入は、「契約ベース賃料収入」に、将来の業績の下振れを担保することを目的として設定した「減額バッファ」を加味して算出。

＜減額バッファ計算式＞

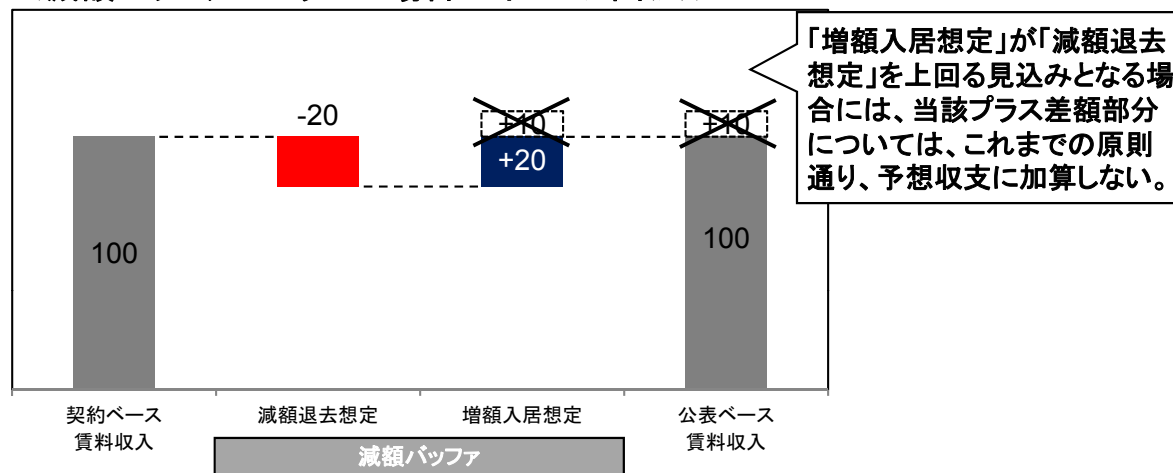
カットオフデート後に想定される以下の項目を加味して算出。

$$\text{減額バッファ} = (\text{賃料減額改定やテナント退居による収益減算項目} + \text{賃料増額改定や入居による収益加算項目}) \leq 0$$

＜減額バッファがマイナスの場合のイメージ図(注)＞



＜減額バッファがプラスの場合のイメージ図(注)＞



不動産市況の悪化に伴い第12期より減額バッファを導入。市況の好転により、第23期にて、減額バッファが初のプラスへ転換。

(注)表中の数値は説明の便宜上、仮の数値を記載しており、実際の数値とは異なる。

※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。