

TOKYU REIT

データ・ブック

第25期
(2016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 第25期(2016年1月期)損益計算書(対前期比較)
- 5 第25期(2016年1月期)損益計算書(対前回予想比較)
- 6 第25期(2016年1月期)貸借対照表
- 7 第25期(2016年1月期)キャッシュ・フロー計算書
- 8 第25期(2016年1月期)用途別物件別事業収支
- 10 第26期(2016年7月期)予想損益計算書(対前期比較)
- 11 第26期(2016年7月期)予想損益計算書(対前回予想比較)
- 12 第27期(2017年1月期)予想損益計算書
- 13 修正純資産計算表
- 14 ROE(出資金利廻)と修正ROE(売却損益控除後の出資金利廻)

■ポートフォリオ

- 16 物件取得売却推移
- 17 不動産の概要
- 19 期末算定価額
- 20 賃貸可能面積当たりの坪単価
- 21 ポートフォリオ・キャップレート
- 23 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較
- 24 NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)
- 25 NOI利廻推移
- 29 投資対象地域比率
- 30 東急グループ各社開発物件比率
- 31 主要物件への依存度
- 32 権利形態
- 33 保有形態
- 34 物件別・セグメント別各指標貢献度
- 35 売却物件情報と検討率
- 36 取得ハードルレート(NOIベース)の変化(外部成長)
- 37 物件取得のタイミングとペース(REIT市場全体vs東急REIT)
- 38 金融機関の貸出態度DIと東急REITの物件取得タイミング

■プロパティ

- 40 耐震性
- 41 立地
- 42 加重平均築年数
- 43 土地建物比率
- 44 長期修繕の費用見積
- 45 実質内部資金調達累計額
- 46 建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者
- 47 設計・施工関係者一覧
- 48 オフィススペック
- 50 余剰容積率の状況(取得時)

■テナント・リーシング

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

■マーケット

- 71 オフィス空室率
- 72 オフィス平均募集賃料
- 73 REIT市場の概況
- 76 投資口価格の推移
- 78 公募価格と投資口価格
- 79 貸借取引
- 80 月別出来高及び売買回転率
- 81 ボラティリティとベータ
- 82 セカンダリー市場のスプレッドの推移
- 83 大量保有報告
- 84 アナリストカバレッジ<ご参考>
- 85 投資主構成(補足)
- 86 注意事項

TOKYU REIT

財務数値・指標等

主要な経営指標

			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)	第24期 (2015年7月期)	第25期 (2016年1月期)
営業日数	日	(A)	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184
期末物件数	件		17	19	19	20	23	23	23	21	23	25	26	26	26	26	27	30	30	29	29	30
不動産等の取得価額	百万円		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	222,060	222,060	224,810
不動産等の期中平均取得価額	百万円	(B)	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	229,622	220,702	222,059	223,464
期末稼働率	%		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	98.9	98.9
営業収益	百万円		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	7,133	7,289
賃貸NOI	百万円	(C)	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	4,747	4,949
NOI利廻	%	(C)×365/(A)/(B)	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	4.3	4.4
営業利益	百万円		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	3,083	3,251
当期純利益	百万円	(D)	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	2,396	2,571
発行済投資口数	口	(E)	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
1口当たり分配金	円	(F)	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	2,451	2,631
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	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	100.0	100.0
FFO	百万円	(G)	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	3,406	3,600
資本的支出額	百万円	(H)	179	37	79	125	252	242	205	125	121	235	259	343	441	303	479	228	343	682	542	622
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	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	2,864	2,978
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	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	83.7	86.3
総資産	百万円	(J)	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	222,810	222,868
純資産(分配予定額を除く)	百万円	(K)	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	110,611	110,611	110,611
1口当たり純資産(分配予定額を除く)	円	(K)/(E)	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	113,146	113,146	113,146
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	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	210,200	212,739
不動産等の期末算定価額	百万円	(M)	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	233,480	242,870
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	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	23,280	30,130
含み損益反映後1口当たり修正純資産	円	((K)+(N))/(E)	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	131,564	136,959	143,967
有利子負債	百万円	(O)	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	97,000	97,000
みなし有利子負債 (有利子負債+見合い現金のない預り敷金保証金)	百万円	(P)	59,362	71,316	69,976	79,366	103,044	102,857	102,045	62,179	80,193	87,635	91,747	90,532	90,911	90,068	94,113	106,644	105,587	98,684	98,604	101,007
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	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	3,205	3,800
LTV(有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	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	43.5	43.5
LTV(みなし有利子負債/期末算定価額)	%	(P)/(M+Q)	31.6	33.9	31.2	32.7	38.4	42.4	46.5	36.3	44.2	46.6	47.9	47.6	47.6	47.6	48.3	47.5	46.4	43.2	42.2	41.6
DSCR	倍		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	6.2	6.6
期中平均投資口価格	円		902,435	958,306	1,241,537	1,000,664	835,903	603,570	496,772	478,579	470,862	490,426	534,656	406,642	401,664	422,792	575,341	582,516	131,777	150,756	153,975	145,209

*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+減価償却費等+その他不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益-資産受入益
 *見合い現金のない預り敷金保証金=(信託預り敷金保証金+預り敷金保証金)-(信託現預金+現預金-分配予定額)

第25期(2016年1月期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	第25期(184日) (2016年1月期)		第24期(181日) (2015年7月期)		対前期比較 金額	備 考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益	(A)	7,289	100.0%	7,133	100.0%	155
不動産賃貸事業収益	(B)	7,289	100.0%	7,131	100.0%	158
賃貸事業収入		6,717	92.2%	6,574	92.2%	142
賃料収入(共益費収入含む)		6,234	85.5%	6,097	85.5%	137
月極駐車場収入		158	2.2%	156	2.2%	2
その他賃料収入		323	4.4%	321	4.5%	2
その他賃貸事業収入		571	7.8%	556	7.8%	15
付帯収益		450	6.2%	476	6.7%	-26
その他雑収入		121	1.7%	79	1.1%	41
資産受入益		-	-	2	0.0%	-2
営業費用	(C)	4,037	55.4%	4,050	56.8%	-12
不動産賃貸事業費用	(D)	3,368	46.2%	3,396	47.6%	-28
諸経費		2,339	32.1%	2,383	33.4%	-43
水道光熱費		602	8.3%	645	9.1%	-43
外注委託費		460	6.3%	453	6.4%	6
プロパティ・マネジメント報酬		162	2.2%	159	2.2%	3
修繕費		236	3.2%	243	3.4%	-7
公租公課		633	8.7%	641	9.0%	-7
損害保険料		13	0.2%	12	0.2%	0
その他賃貸事業費用		231	3.2%	226	3.2%	5
減価償却費	(E)	1,023	14.0%	1,003	14.1%	19
固定資産除却損	(F)	5	0.1%	10	0.1%	-4
資産運用報酬		539	7.4%	520	7.3%	18
資産保管手数料		17	0.2%	17	0.2%	-0
一般事務委託手数料		44	0.6%	44	0.6%	-0
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用		61	0.8%	64	0.9%	-2
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	3,920	53.8%	3,734	52.3%	186
営業利益	(A)-(C)	3,251	44.6%	3,083	43.2%	168
営業外収益		4	0.1%	9	0.1%	-5
受取利息		1	0.0%	1	0.0%	-0
未払分配金戻入		0	0.0%	1	0.0%	-0
還付加算金		0	0.0%	-	-	0
受取保険金		1	0.0%	0	0.0%	1
受取補償金		-	-	6	0.1%	-6
営業外費用		682	9.4%	695	9.7%	-13
支払利息		604	8.3%	623	8.7%	-18
投資法人債利息		39	0.5%	39	0.5%	0
融資エージェントフィー		3	0.1%	3	0.1%	-
投資口交付費償却		8	0.1%	8	0.1%	0
投資法人債発行費償却		4	0.1%	4	0.1%	0
その他営業外費用		21	0.3%	16	0.2%	5
経常利益		2,572	35.3%	2,396	33.6%	175
税引前当期純利益		2,572	35.3%	2,396	33.6%	175
法人税等		0	0.0%	0	0.0%	-0
当期純利益		2,571	35.3%	2,396	33.6%	175

(資産運用報酬内訳)

	実績	対前
基本報酬1	290	5
基本報酬2	248	12
インセンティブ報酬	-	-

期中平均利率 1.32% (第24期 1.38%)

一口当たり当期純利益(円)	2,630	2,450	180	対前期 7.3%
分配金総額	2,572	2,396	175	
一口当たり分配金(円)	2,631	2,451	180	対前期 7.3%

(参考)						
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	4,949	67.9%	4,747	66.6%	201
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)		4.39%		4.31%		0.08 pts

期中平均資産残高(取得価額ベース) 第25期223,464百万円 第24期222,059百万円

第25期(2016年1月期)損益計算書(対前回予想比較)

(単位:百万円)

科目	第25期(2016年1月期) 実績		第25期(2016年1月期) 2015/9/11時点予想		対予想比較 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,289	100.0%	7,246	100.0%	42
不動産賃貸事業収益 (B)	7,289	100.0%	7,246	100.0%	42
賃貸事業収入	6,717	92.2%	6,678	92.2%	39
賃料収入(共益費収入含む)	6,234	85.5%	6,199	85.6%	34
月極駐車場収入	158	2.2%	157	2.2%	1
その他賃料収入	323	4.4%	320	4.4%	3
その他賃貸事業収入	571	7.8%	568	7.8%	3
付帯収益	450	6.2%	458	6.3%	-8
その他雑収入	121	1.7%	109	1.5%	12
営業費用 (C)	4,037	55.4%	4,160	57.4%	-122
不動産賃貸事業費用 (D)	3,368	46.2%	3,496	48.3%	-127
諸経費	2,339	32.1%	2,449	33.8%	-109
水道光熱費	602	8.3%	632	8.7%	-30
外注委託費	460	6.3%	463	6.4%	-3
プロパティ・マネジメント報酬	162	2.2%	159	2.2%	3
修繕費	236	3.2%	304	4.2%	-68
公租公課	633	8.7%	637	8.8%	-3
損害保険料	13	0.2%	12	0.2%	0
その他賃貸事業費用	231	3.2%	238	3.3%	-7
減価償却費 (E)	1,023	14.0%	1,029	14.2%	-5
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	18	0.2%	-12
資産運用報酬	539	7.4%	528	7.3%	10
資産保管手数料	17	0.2%	17	0.2%	—
一般事務委託手数料	44	0.6%	44	0.6%	-0
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	—
その他営業費用	61	0.8%	66	0.9%	-4
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,920	53.8%	3,749	51.7%	170
営業利益 (A)-(C)	3,251	44.6%	3,085	42.6%	165
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	0	0.0%	—	—	0
還付加算金	0	0.0%	—	—	0
受取保険金	1	0.0%	—	—	1
営業外費用	682	9.4%	680	9.4%	1
支払利息	604	8.3%	604	8.3%	-0
投資法人債利息	39	0.5%	39	0.5%	-0
融資エージェントフィー	3	0.1%	3	0.1%	—
投資口交付費償却	8	0.1%	8	0.1%	—
投資法人債発行費償却	4	0.1%	4	0.1%	—
その他営業外費用	21	0.3%	19	0.3%	2
経常利益	2,572	35.3%	2,406	33.2%	166
税引前当期純利益	2,572	35.3%	2,406	33.2%	166
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	2,571	35.3%	2,405	33.2%	166
一口当たり当期純利益(円)	2,630		2,460		170
分配金総額	2,572		2,404		167
一口当たり分配金(円)	2,631		2,460		171
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,949	67.9%	4,797	66.2%	152
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.39%		4.29%		0.11 pts

第25期(2016年1月期)貸借対照表

資産の部

(単位:百万円)

科目	第25期 (2016年1月期)	第24期 (2015年7月期)	比較増減
流動資産	8,893	11,325	-2,431
現金及び預金	3,800	3,205	595
信託現金及び信託預金	4,887	7,846	-2,958
その他	205	273	-68
固定資産	213,927	211,424	2,502
有形固定資産	212,733	210,192	2,541
無形固定資産	5	7	-1
投資その他資産	1,187	1,224	-36
繰延資産	47	60	-13
資産合計	222,868	222,810	57

TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)取得 2,863
 資本的支出による増加 622
 減価償却費等による減少 -983

負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	第25期 (2016年1月期)	第24期 (2015年7月期)	比較増減
流動負債	13,251	8,433	4,818
1年内返済予定の長期借入金	10,500	5,700	4,800
未払消費税等	62	-	62
その他	2,689	2,733	-44
固定負債	96,433	101,369	-4,936
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等	9,933	10,069	-136
(有利子負債合計)	97,000	97,000	-
負債合計	109,684	109,802	-118
純資産	113,183	113,008	175
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	2,704	2,528	175
圧縮積立金	132	132	-
当期末処分利益	2,572	2,396	175
負債及び純資産合計	222,868	222,810	57

第25期(2016年1月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	第25期 (2016年1月期)	第24期 (2015年7月期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	3,776	3,117	658
税引前当期純利益	2,572	2,396	175
減価償却費	1,023	1,003	19
その他	180	-283	463
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	-3,744	-652	-3,091
固定資産の取得による支出	-3,626	-641	-2,985
預り敷金及び保証金の収入・支出	-136	-11	-124
差入敷金及び保証金の収入・支出	18	0	17
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	-2,395	-2,527	132
長期借入金の借入	2,200	9,000	-6,800
長期借入金の返済	-2,200	-9,000	6,800
分配金の支払額	-2,395	-2,527	132
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	-2,363	-63	-2,300
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,052	11,115	-63
VI 現金及び現金同等物の期末残高	8,688	11,052	-2,363

第25期(2016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 (コンツエ) 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) (注)	第2東急 鷺沼ビル (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	665,077	124,762	179,944	250,380	526,068	115,829	104,726	182,267	2,149,055	310,014	62,057	188,026	560,098	2,709,154
賃貸事業収入	615,203	111,883	167,425	250,380	471,831	97,570	93,746	156,151	1,964,193	310,014	59,791	188,026	557,832	2,522,025
その他の賃貸事業収入	49,874	12,878	12,519	—	54,236	18,258	10,979	26,115	184,862	—	2,266	—	2,266	187,128
賃貸事業費用	337,614	40,607	62,509	29,620	357,787	74,374	54,335	67,141	1,023,990	86,651	21,102	26,853	134,607	1,158,597
水道光熱費	40,430	10,470	10,235	—	50,008	16,929	11,802	22,706	162,584	—	2,266	—	2,266	164,850
外注委託費	68,180	4,655	5,436	—	43,456	4,790	12,551	8,357	147,428	14,974	1,543	—	16,518	163,947
プロパティ・ マネジメント報酬	22,303	2,655	4,450	2,562	14,395	2,893	2,330	3,663	55,255	3,466	1,345	—	4,812	60,067
修繕費	20,415	2,994	14,211	1,558	19,474	16,084	785	4,980	80,503	7,964	203	—	8,167	88,671
公租公課	53,975	10,033	13,144	21,245	39,008	5,453	11,988	9,403	164,253	23,933	5,889	25,038	54,861	219,114
損害保険料	624	112	178	127	674	101	463	239	2,523	665	139	66	871	3,395
減価償却費等	55,007	7,168	11,568	4,081	157,114	22,623	9,346	16,888	283,798	34,686	9,207	—	43,893	327,691
その他賃貸事業費用	76,677	2,515	3,285	44	33,654	5,498	5,065	901	127,643	959	506	1,748	3,214	130,858
不動産賃貸事業損益	327,463	84,154	117,435	220,759	168,280	41,455	50,390	115,125	1,125,065	223,363	40,955	161,173	425,491	1,550,557
減価償却費等 控除前利益(NOI)	382,470	91,322	129,003	224,841	325,395	64,078	59,737	132,014	1,408,863	258,049	50,162	161,173	469,385	1,878,249
資本的支出額	27,479	9,405	13,748	—	9,092	5,985	6,119	11,012	82,843	1,789	—	—	1,789	84,632
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	6,810,000	15,020,000	86,192,750
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	6,810,000	13,226,470	70,653,010
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	—	1,793,530	15,539,740
期末算定価額	25,200,000	4,840,000	7,290,000	11,600,000	19,300,000	4,340,000	3,360,000	6,340,000	82,270,000	8,950,000	1,710,000	6,310,000	16,970,000	99,240,000
期末貸借対照表計上額	13,800,766	4,720,766	5,689,555	6,591,744	22,120,044	4,933,292	4,087,830	5,133,882	67,077,882	6,608,405	1,184,160	7,026,112	14,818,677	81,896,560
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	1,653,687	235,263	392,609	145,308	4,565,445	812,044	322,356	836,007	8,962,722	1,161,789	195,990	—	1,357,780	10,320,503

(注)東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

第25期(2016年1月期)用途別物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	オフィス																				総合計
	世田谷 ビジネス スクエア	東急南平 台町ビル	東急桜丘 町ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榎町 ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	TOKYU REIT 八丁堀 ビル	赤坂四丁目 ビル(東急 エージェン シー本社 ビル)	東急池尻 大橋ビル	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)	TOKYU REIT 渋谷Rビル	東急虎ノ門 ビル	TOKYU REIT 第2新宿 ビル(仮称)	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	986,884	150,877	217,252	168,830	135,288	217,256	338,788	168,879	176,813	206,293	214,381	265,462	170,913	144,649	173,991	145,250	236,654	429,367	32,140	4,579,978	7,289,133
賃貸事業収入	889,719	150,877	208,997	152,688	112,224	193,966	322,291	158,293	167,125	140,487	200,919	249,768	161,817	134,419	162,064	145,250	215,004	399,579	29,902	4,195,396	6,717,422
その他の賃貸事業収入	97,165	—	8,255	16,142	23,064	23,290	16,497	10,585	9,688	65,806	13,462	15,694	9,096	10,229	11,927	—	21,650	29,788	2,238	384,582	571,711
賃貸事業費用	656,222	56,245	77,910	110,643	55,262	116,040	169,046	92,996	69,364	99,610	95,563	101,966	53,200	78,743	70,786	15,412	103,762	172,452	14,937	2,210,170	3,368,768
水道光熱費	194,018	—	8,206	14,117	19,371	38,793	18,329	14,267	9,359	11,523	14,770	18,104	7,996	12,262	11,965	—	13,295	29,249	1,821	437,452	602,302
外注委託費	103,061	9,077	9,415	13,951	7,373	16,983	22,652	13,357	8,454	12,256	11,407	10,939	4,804	9,062	7,400	—	14,092	19,224	2,986	296,501	460,449
プロパティ・ マネジメント報酬	32,880	1,764	3,245	4,019	2,606	3,815	7,948	3,648	2,603	5,205	4,555	5,833	3,664	3,179	2,391	—	5,728	8,999	664	102,753	162,821
修繕費	37,563	6,470	4,408	16,593	3,121	3,514	7,813	7,742	4,851	23,586	5,164	7,612	1,249	8,604	170	—	5,248	3,076	944	147,736	236,408
公租公課	117,624	17,412	19,310	18,860	7,936	17,703	30,373	9,206	15,537	12,115	13,248	22,519	19,474	11,427	11,795	15,384	17,612	36,576	7	414,126	633,240
損害保険料	3,439	354	342	519	181	416	624	453	262	303	416	392	297	348	266	25	315	717	76	9,755	13,151
減価償却費等	154,023	20,634	32,468	40,950	13,194	33,765	41,365	40,876	27,496	29,078	45,057	36,413	13,306	32,751	36,674	—	21,573	74,224	7,380	701,234	1,028,926
その他賃貸事業費用	13,612	532	513	1,631	1,476	1,049	39,939	3,444	799	5,539	941	151	2,407	1,106	122	3	25,896	384	1,056	100,609	231,468
不動産賃貸事業損益	330,662	94,632	139,342	58,187	80,025	101,216	169,742	75,882	107,448	106,683	118,818	163,496	117,713	65,905	103,204	129,837	132,891	256,915	17,202	2,369,808	3,920,365
減価償却費等 控除前利益(NOI)	484,685	115,266	171,810	99,137	93,220	134,981	211,107	116,759	134,944	135,761	163,876	199,909	131,019	98,657	139,878	129,837	154,465	331,139	24,582	3,071,042	4,949,291
資本的支出額	143,873	12,555	7,149	72,246	6,220	498	32,362	8,573	264	211,320	480	4,474	—	35,940	—	—	1,506	—	—	537,465	622,097
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	2,750,000	138,617,000	224,809,750
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	2,373,000	99,894,727	170,547,737
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	377,000	38,722,273	54,262,013
期末算定価額	18,700,000	5,120,000	8,890,000	5,240,000	4,250,000	5,090,000	10,300,000	5,170,000	6,800,000	5,140,000	8,530,000	10,200,000	6,050,000	3,770,000	5,080,000	5,040,000	7,910,000	19,700,000	2,650,000	143,630,000	242,870,000
期末貸借対照表計上額	17,753,499	4,132,282	6,632,338	4,031,366	3,446,574	3,968,299	9,921,470	6,809,834	8,014,837	5,659,042	8,453,516	8,962,544	4,575,735	3,975,442	4,714,420	4,774,279	5,417,241	16,743,506	2,856,531	130,842,760	212,739,321
土地	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	8,199,433	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	2,468,530	101,347,173	172,923,229
上記土地以外の 不動産等	6,671,711	1,157,762	1,399,043	2,108,421	496,276	1,802,667	1,722,036	1,171,124	950,900	1,239,765	1,565,655	1,254,215	583,711	1,500,826	1,630,042	—	752,172	3,101,253	388,001	29,495,587	39,816,091

第26期(2016年7月期)予想損益計算書(対前期比較)

(運用資産) 2016年1月31日時点で保有する30物件に、2016年3月24日付で引渡を予定している東急番町ビルの取得及び東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)の譲渡の影響を加味。その他に第26期中に保有物件の譲渡を行うことを想定。
 (営業収益) 2016年2月15日時点で有効な賃貸借契約をもとに、今後の不動産市況等を勘案して算出

(単位:百万円)

科目	第26期予想(182日) (2016年7月期)		第25期実績(184日) (2016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)	9,516	100.0%	7,289	100.0%	2,227
不動産賃貸事業収益 (B)	7,172	75.4%	7,289	100.0%	-116
賃貸事業収入	6,675	70.1%	6,717	92.2%	-42
賃料収入(共益費収入含む)	6,198	65.1%	6,234	85.5%	-35
月極駐車場収入	159	1.7%	158	2.2%	0
その他賃料収入	316	3.3%	323	4.4%	-7
その他賃貸事業収入	496	5.2%	571	7.8%	-74
付帯収益	462	4.9%	450	6.2%	12
その他雑収入	34	0.4%	121	1.7%	-87
不動産等売却益	2,344	24.6%	—	—	2,344
営業費用 (C)	6,000	63.1%	4,037	55.4%	1,962
不動産賃貸事業費用 (D)	3,431	36.1%	3,368	46.2%	62
諸経費	2,357	24.8%	2,339	32.1%	17
水道光熱費	613	6.4%	602	8.3%	11
外注委託費	460	4.8%	460	6.3%	-0
プロパティ・マネジメント報酬	155	1.6%	162	2.2%	-7
修繕費	254	2.7%	236	3.2%	18
公租公課	635	6.7%	633	8.7%	2
損害保険料	12	0.1%	13	0.2%	-0
その他賃貸事業費用	225	2.4%	231	3.2%	-5
減価償却費 (E)	1,046	11.0%	1,023	14.0%	23
固定資産除却損 (F)	26	0.3%	5	0.1%	20
不動産等売却損	1,839	19.3%	—	—	1,839
その他営業費用	729	7.7%	669	9.2%	60
うち資産運用報酬	554	5.8%	539	7.4%	15
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,740	39.3%	3,920	53.8%	-179
営業利益 (A)-(C)	3,515	36.9%	3,251	44.6%	264
営業外収益	0	0.0%	4	0.1%	-3
営業外費用	658	6.9%	682	9.4%	-23
支払利息	624	6.6%	644	8.8%	-19
その他	33	0.4%	38	0.5%	-4
経常利益	2,858	30.0%	2,572	35.3%	285
税引前当期純利益	2,858	30.0%	2,572	35.3%	285
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	2,857	30.0%	2,571	35.3%	285
一口当たり当期純利益(円)	2,922		2,630		292
圧縮積立金計上額(マイナスは取崩額)	285		—		285
一口当たり分配金(円)	2,630		2,631		-1
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,814	50.6%	4,949	67.9%	-134
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.27%		4.39%		-0.12pts

第26期(2016年7月期)予想損益計算書(対前回予想比較)

(運用資産) 2016年1月31日時点で保有する30物件に、2016年3月24日付で引渡を予定している東急番町ビルの取得及び東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)の譲渡の影響を加味。その他に第26期中に保有物件の譲渡を行うことを想定。
 (営業収益) 2016年2月15日時点で有効な賃貸借契約をもとに、今後の不動産市況等を勘案して算出

(単位:百万円)

科目	第26期(2016年7月期) 2016年3月15日時点予想		第26期(2016年7月期) 2015年9月11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)	9,516	100.0%	7,183	100.0%	2,333
不動産賃貸事業収益 (B)	7,172	75.4%	7,183	100.0%	-10
賃貸事業収入	6,675	70.1%	6,653	92.6%	21
賃料収入(共益費収入含む)	6,198	65.1%	6,177	86.0%	21
月極駐車場収入	159	1.7%	158	2.2%	0
その他賃料収入	316	3.3%	317	4.4%	-0
その他賃貸事業収入	496	5.2%	529	7.4%	-32
付帯収益	462	4.9%	481	6.7%	-19
その他雑収入	34	0.4%	47	0.7%	-13
不動産等売却益	2,344	24.6%	-	-	2,344
営業費用 (C)	6,000	63.1%	4,119	57.4%	1,880
不動産賃貸事業費用 (D)	3,431	36.1%	3,454	48.1%	-23
諸経費	2,357	24.8%	2,420	33.7%	-63
水道光熱費	613	6.4%	649	9.0%	-35
外注委託費	460	4.8%	460	6.4%	0
プロパティ・マネジメント報酬	155	1.6%	150	2.1%	5
修繕費	254	2.7%	278	3.9%	-23
公租公課	635	6.7%	644	9.0%	-8
損害保険料	12	0.1%	12	0.2%	-0
その他賃貸事業費用	225	2.4%	225	3.1%	0
減価償却費 (E)	1,046	11.0%	1,025	14.3%	21
固定資産除却損 (F)	26	0.3%	7	0.1%	19
不動産等売却損	1,839	19.3%	-	-	1,839
その他営業費用	729	7.7%	665	9.3%	64
うち資産運用報酬	554	5.8%	528	7.4%	26
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,740	39.3%	3,728	51.9%	12
営業利益 (A)-(C)	3,515	36.9%	3,063	42.6%	452
営業外収益	0	0.0%	1	0.0%	-0
営業外費用	658	6.9%	659	9.2%	-0
支払利息	624	6.6%	623	8.7%	1
その他	33	0.4%	35	0.5%	-2
経常利益	2,858	30.0%	2,405	33.5%	452
税引前当期純利益	2,858	30.0%	2,405	33.5%	452
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,857	30.0%	2,404	33.5%	452
一口当たり当期純利益(円)	2,922		2,459		463
圧縮積立金計上額(マイナスは取崩額)	285		-		285
一口当たり分配金(円)	2,630		2,460		170
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,814	50.6%	4,762	66.3%	52
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.27%		4.30%		-0.03pts

第27期(2017年1月期)予想損益計算書

(運用資産) 2016年1月31日時点で保有する30物件に、2016年3月24日付で引渡を予定している東急番町ビルの取得及び東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)の譲渡の影響を加味。その他に第26期中に保有物件の譲渡を行うことを想定。
また、2017年1月31日付で引渡を予定している第2東急鷺沼ビルの譲渡の影響を加味。
(営業収益) 2016年2月15日時点で有効な賃貸借契約をもとに、今後の不動産市況等を勘案して算出

(単位:百万円)

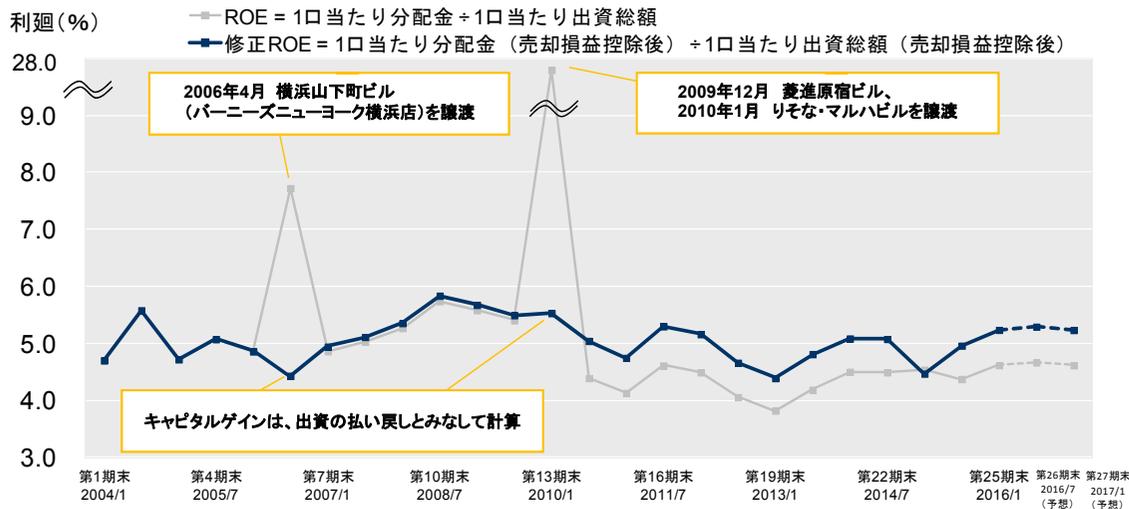
科目	第27期予想(184日) (2017年1月期)		第26期予想(182日) (2016年7月期)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,484	100.0%	9,516	100.0%	-2,032
不動産賃貸事業収益 (B)	6,944	92.8%	7,172	75.4%	-227
賃貸事業収入	6,453	86.2%	6,675	70.1%	-221
賃料収入(共益費収入含む)	6,000	80.2%	6,198	65.1%	-198
月極駐車場収入	155	2.1%	159	1.7%	-4
その他賃料収入	297	4.0%	316	3.3%	-19
その他賃貸事業収入	490	6.6%	496	5.2%	-5
付帯収益	457	6.1%	462	4.9%	-4
その他雑収入	33	0.4%	34	0.4%	-1
不動産等売却益	539	7.2%	2,344	24.6%	-1,804
営業費用 (C)	3,992	53.3%	6,000	63.1%	-2,007
不動産賃貸事業費用 (D)	3,296	44.0%	3,431	36.1%	-134
諸経費	2,253	30.1%	2,357	24.8%	-104
水道光熱費	599	8.0%	613	6.4%	-13
外注委託費	446	6.0%	460	4.8%	-13
プロパティ・マネジメント報酬	154	2.1%	155	1.6%	-0
修繕費	177	2.4%	254	2.7%	-76
公租公課	610	8.2%	635	6.7%	-25
損害保険料	11	0.2%	12	0.1%	-0
その他賃貸事業費用	251	3.4%	225	2.4%	26
減価償却費 (E)	1,037	13.9%	1,046	11.0%	-9
固定資産除却損 (F)	6	0.1%	26	0.3%	-20
不動産等売却損	-	-	1,839	19.3%	-1,839
その他営業費用	695	9.3%	729	7.7%	-34
うち資産運用報酬	550	7.3%	554	5.8%	-4
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,648	48.7%	3,740	39.3%	-92
営業利益 (A)-(C)	3,491	46.7%	3,515	36.9%	-24
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	644	8.6%	658	6.9%	-14
支払利息	616	8.2%	624	6.6%	-8
その他	27	0.4%	33	0.4%	-6
経常利益	2,848	38.1%	2,858	30.0%	-9
税引前当期純利益	2,848	38.1%	2,858	30.0%	-9
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,847	38.0%	2,857	30.0%	-9
一口当たり当期純利益(円)	2,912		2,922		-10
圧縮積立金計上額(マイナスは取崩額)	276		285		-9
一口当たり分配金(円)	2,630		2,630		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,691	62.7%	4,814	50.6%	-123
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.17%		4.27%		-0.10pts

修正純資産計算表

		第16期 (2011/7)	第17期 (2012/1)	第18期 (2012/7)	第19期 (2013/1)	第20期 (2013/7)	第21期 (2014/1)	第22期 (2014/7)	第23期 (2015/1)	第24期 (2015/7)	第25期 (2016/1)
発行済投資口数	口 (A)	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	195,520	977,600	977,600	977,600	977,600
純資産(分配予定額を除く)	百万円 (B)	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	110,479	110,479	110,611	110,611	110,611
1口当たり純資産(分配予定額を除く)	円 (C)=(B)/(A)	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	565,054	113,010	113,146	113,146	113,146
不動産等の取得価額	百万円 (D)	199,672	199,672	199,672	199,672	204,202	229,623	229,623	222,060	222,060	224,810
不動産等の貸借対照表計上額	百万円 (E)	190,709	190,049	189,452	188,853	193,019	217,923	217,190	210,653	210,200	212,739
不動産等の期末算定価額	百万円 (F)	191,440	190,360	190,820	189,320	194,860	224,650	227,740	228,660	233,480	242,870
差引含み損益	百万円 (G)=(F)-(E)	730	310	1,367	466	1,840	6,726	10,549	18,006	23,280	30,130
1口当たり含み損益	円 (H)=(G)/(A)	4,315	1,835	8,074	2,753	10,866	34,400	10,790	18,418	23,813	30,821
含み損益反映後1口当たり修正純資産	円 (I)=((B)+(G))/(A)	583,012	580,532	586,771	581,450	589,563	599,454	123,801	131,564	136,959	143,967
含み損益反映後1口当たり修正純資産 (投資口分割考慮後)(注)	円 (I)=((B)+(G))/(A)	116,602	116,106	117,354	116,290	117,912	119,890	123,801	131,564	136,959	143,967

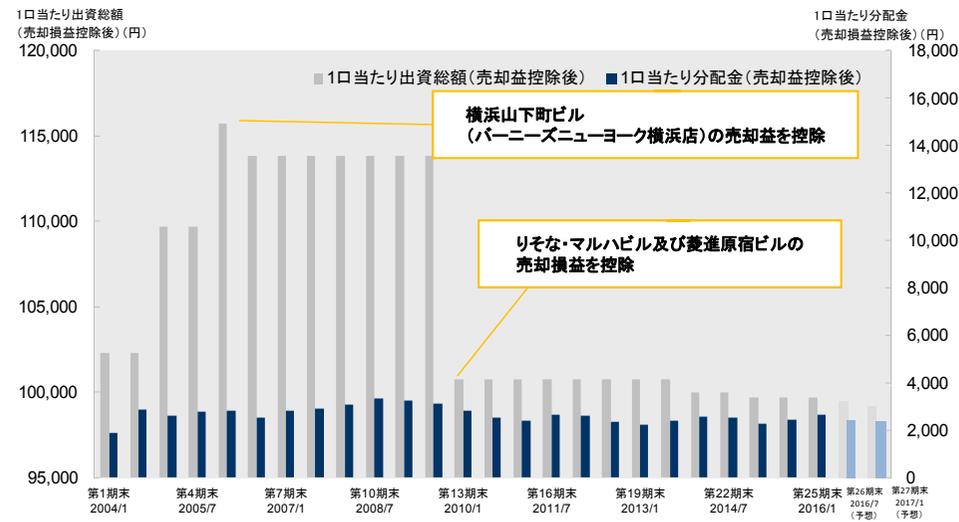
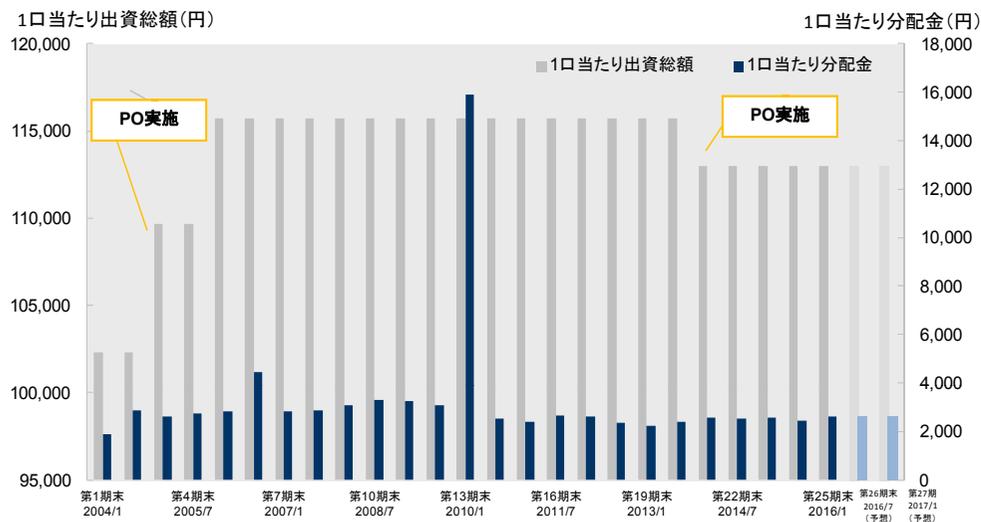
(注)2014年2月1日に投資口分割(5分割)したため、それ以前の数値については、分割を考慮した数値に修正している。

ROE(出資金利廻)と修正ROE(売却損益控除後の出資金利廻)



第25期末時点

項目	金額
出資金(百万円)	a 110,479
売却損益(百万円)	b 13,182
横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	1,636
リそな・マルハビル	18,258
菱進原宿ビル	-7,179
ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	466
圧縮積立金(百万円)	c 132
差引後修正出資金(百万円)(注1)	d=a-b+c 97,429
発行済投資口数(口)(注2)	e 977,600
一口当たり修正出資金(円)	f=d/e 99,661



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

* 本資料に記載の1口当たり出資総額、1口当たり出資総額(売却損益控除後)、1口当たり分配金、1口当たり分配金(売却損益控除後)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。
 (注1)ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)の売却損益のうち圧縮積立金相当額については、分配をしていないことから、出資金からの差し引きを行っていない。
 (注2) 2014年2月1日をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行った。

TOKYU REIT

ポートフォリオ

物件取得売却推移

用途区分 (注1)	物件名	取得日	取得価額 (百万円)	スポンサー ハイブライ ンによる取得 (注2)	売却日	売却価額 (百万円)	スポンサー ハイブライ ンによる売却 (注2)
R	QFRONT (キューフロント)	2003年9月10日	15,100	○			
R	TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月10日	5,770				
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	2003年9月10日	6,920	○	2016年3月24日 (予定)	8,950	○
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	2003年9月10日	3,570				
O	TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月10日	4,720				
R	レキシントン青山	2003年9月11日	4,800	○			
R	第2東急鷺沼ビル	2003年9月11日	1,290	○	2017年1月31日 (予定)	1,710	○
O	世田谷ビジネススクエア	2003年9月11日	22,400	○			
O	東急南平台町ビル	2003年9月11日	4,660	○			
O	東急桜丘町ビル	2003年9月11日	6,620	○			
O	東京日産台東ビル	2003年9月11日	4,450	○			
O	りそな・マルハビル	2004年1月15日	23,260		2010年1月15日	42,000	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2004年3月1日	6,600	○			
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	5,050		2006年4月26日	6,480	
R	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2004年8月3日	9,520		2014年8月8日	8,720	
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2004年12月15日	8,630				
		2007年9月21日	1,100				
		2007年9月21日	200				
		2007年10月26日	140				
		2015年1月21日	107				

用途区分 (注1)	物件名	取得日	取得価額 (百万円)	スポンサー ハイブライ ンによる取得 (注2)	売却日	売却価額 (百万円)	スポンサー ハイブライ ンによる売却 (注2)
R	cocoti (ココチ)	2005年4月6日	14,700				
		2005年8月2日	9,800				
R	湘南モールフィル(底地)	2006年4月28日	6,810				
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	2006年9月29日	7,000				
R	GONZE (コンツェ) 恵比寿	2006年10月31日	5,117				
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	8,500	○			
O	東急池尻大橋ビル	2008年3月28日	5,480	○			
R	代官山フォーラム	2008年4月22日	4,136				
O	菱進原ビル	2008年6月27日	14,160				
		2008年10月3日	1,196		2009年12月25日	8,400	
O	麹町スクエア	2010年3月19日	9,030	○			
O	TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月26日	9,000				
O	秋葉原三和東洋ビル	2010年10月29日	4,600				
O	TOKYU REIT本場ビル	2010年10月29日	4,000				
O	東急銀座二丁目ビル	2011年2月15日	5,010	○			
O	OKIシステムセンター(底地)	2013年3月27日	4,530				
R	カレイド渋谷宮益坂	2013年8月16日	5,150				
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	2013年8月16日	5,270				
O	東急虎ノ門ビル	2013年8月16日	15,000	○			
		2015年1月9日 (注3)	1,850				
O	TOKYU REIT 第2新宿ビル(仮称)	2015年10月30日	2,750				
O	東急番町ビル	2016年3月24日 (予定)	12,740	○			

(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)「スポンサーハイブラインによる取得・売却には、東急電鉄とともに2011年6月まで資産運用会社(東急REIM)の株主であった東急不動産が拠出した物件も含まれています。

(注3)東急虎ノ門ビルの隣接地の取得。

※網掛け表示している物件は、売却済の物件を示しています。

(百万円)

取得価額累計	290,736
うちスポンサーハイブラインによる取得価額累計	128,600

売却価額累計	76,260
うちスポンサーハイブラインによる売却価額累計	10,660

※取得売却予定価額を含む。

不動産の概要 1

用途区分	物件名	所在地(地番)	土地		用途地域等	建物		構造・階数	竣工年月	築年数(年)
			地積(m ²)	所有形態(土地)		延床面積(m ²)	所有形態(建物)			
R	QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	784.26(728.30)	所有権	商業地域 都市再生緊急整備地域 地区計画区域	6,675.52(4,804.46)	区分所有権	SRC・S B3/8F	1999年10月	16.3
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	18.1
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 地区計画区域	3,321.20	所有権	S・SRC B1/4F	1985年10月	30.3
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注6)	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	37.4
R	第2東急鷺沼ビル(注6)	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	36.3
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 56.39	所有権	S 3F S 2F	1998年7月 1995年6月	17.5 20.6
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	11.3
R	湘南モールフィル(底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1	44,078.12	所有権	工業地域	-	-	-	-	-
R	CONZE(コンゼ)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	11.9
R	代官山フォーラム	(イースト) 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか (ウエスト) 東京都渋谷区猿楽町33番1	942.30 1,108.01	所有権 所有権(共有持分割合64.13%)	第二種中高層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 地区計画区域	1,441.57 2,388.70(1,182.62)	区分所有権	RC B1/2F RC B1/5F	1993年2月	22.9
R	カレイド渋谷宮益坂	東京都渋谷区渋谷一丁目12番4	821.65	所有権	商業地域 都市再生緊急整備地域 地区計画区域	4,475.10	所有権	S・RC B4/6F	1992年1月	24.0
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	22.3
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	23.5
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	28.7
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	23.4
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	866.61	所有権	商業地域 第二種住居地域 都市再生緊急整備地域	4,058.92	所有権	RC 7F	1984年8月	31.4
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	24.0
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	27.8
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	50.4
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 都市再生緊急整備地域	5,002.36	所有権	S・SRC B1/9F	2003年2月	13.0
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	26.3
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 地区計画区域	6,803.47	所有権	S・RC B1/7F	2003年1月	13.0
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	12.7
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	30.4
O	TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区東陽三丁目21番5ほか	1,259.52	所有権	商業地域	7,513.09(注2)	所有権	SRC 10F	1992年2月	24.0
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	7.4
O	OKIシステムセンター(底地)	埼玉県蕨市中央一丁目16番20ほか	17,019.18	所有権	近隣商業地域 地区計画区域	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT渋谷R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	25.8
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	5.8
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	東京都新宿区新宿四丁目3番4	270.05	所有権	商業地域	2,006.13	所有権	S 10F	1991年12月	24.1
O	東急番町ビル(注5)(注6)	東京都千代田区四番町6番2ほか	2,754.18(2,573.80)	所有権	商業地域 第一種住居地域 地区計画区域	15,834.55(11,431.09)	区分所有権	S 11F	2011年9月	4.4

(注1)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。

(注2)駐車場部分(41.74m²)を含む。

(注3)駐車場部分(41.18m²)を含む。

(注4)駐車場部分は「S」

(注5)東急番町ビルは区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%

(注6)東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

不動産の概要 2

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(㎡)	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)	15,100	4,502.93		101,674	1,220,091	1,083,517	306,906	4.2%	無
R	レキシントン青山	4,800	2,107.08		18,663	223,959	174,926	100,759	2.3%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,669.10		28,022	336,271	227,423	159,927	9.5%	無
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)(注4)	6,920	19,610.06		51,878	622,546	296,298	1,468,392	9.9%	無
R	第2東急鷺沼ビル(注4)	1,290	1,267.95		9,972	119,670	100,888	90,707	9.3%	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		41,730	500,760	357,830	16,623	7.3%	無
R	cocoti (ココチ)	24,500	8,369.21		76,693	920,319	598,355	242,408	6.2%	無
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	6,810	44,078.12		31,334	376,009	313,341	-	-	-
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,117	2,326.97		18,470	221,642	197,261	106,770	4.1%	無
R	代官山フォーラム	4,136	2,477.64		15,660	187,926	418,918	151,208	8.0%	無
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	3,399.30		26,507	318,086	208,458	155,880	4.4%	無
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	22,400	24,961.59	1,162.25	134,601	1,615,223	1,153,094	4,508,938	2.9%	無
O	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	25,146	301,755	301,755	503,441	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	34,832	417,994	235,991	229,066	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	4,450	7,845.42	763.30	28,057	336,692	231,734	782,274	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂榴町ビル	3,570	3,196.69	450.56	18,847	226,164	182,994	280,626	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	27,321	327,860	187,049	765,185	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	10,177	10,247.06	1,184.63	54,171	650,061	434,418	772,175	7.2%	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	6,010.95	664.82	27,559	330,715	263,448	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)	8,500	3,533.03	420.72	27,854	334,250	222,297	168,595	3.9%	無
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,733.23	1,064.53	27,347	328,169	261,200	398,279	5.8%	無
O	麴町スクエア	9,030	5,409.11	839.47	33,516	402,198	287,954	226,522	4.8%	無
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,215.17	746.79	41,936	503,239	436,584	265,930	4.2%	無
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,643.04	564.15	27,166	325,998	237,864	197,764	11.8%	無
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	5,797.79	600.60	24,147	289,768	242,391	495,343	7.4%	無
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,469.14	436.81	27,010	324,128	238,481	60,644	4.4%	無
O	OKIシステムセンター(底地)(注1)	4,530	17,019.19		24,208	290,500	290,500	-	-	-
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,246.68	645.86	36,349	436,195	341,416	479,120	5.9%	無
O	東急虎ノ門ビル	16,850	9,016.59	984.55	66,595	799,146	667,259	186,942	5.4%	無
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	2,750	1,787.21	196.68	9,757	117,090	95,346	173,900	4.2%	無
第25期末(30物件)		224,810	231,706.49	-	1,117,036	13,404,436	10,124,022	13,777,127	4.0%	-
O	東急番町ビル(注4)(注5)	12,740	5,717.45	1,211.81	-	-	-	216,858	3.3%	無

(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、月額賃料総額、年間賃料総額、及び敷金・保証金は共有持分割合55%の値

(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。

(注4) 東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

(注5) 東急番町ビルの総賃貸可能面積は区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%の値

*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		
		取得価額	鑑定評価額	期末算定価額	貸借対照表計上額																				
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	15,100	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	24,300	25,200	13,801	11,399
R	レキシントン青山	4,800	4,800	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	4,700	4,840	4,721	119
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	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	7,040	7,290	5,690	1,600
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	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	11,300	11,600	6,592	5,008
R	cocoti (ココチ)	24,500	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	18,800	19,300	22,120	-2,820
R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	5,117	5,020	-	5,020	5,060	5,060	5,060	4,930	4,500	4,400	4,240	4,110	4,070	4,070	4,040	4,040	4,030	3,950	3,960	4,000	4,180	4,340	4,933	-593
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	3,280	3,360	4,088	-727
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,430	5,610	5,770	5,950	6,340	5,134	1,206
	商業施設(都心) 計	71,173	71,310	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	79,550	82,270	67,078	15,192
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注4)	6,920	6,920	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	8,770	8,950	6,608	2,341
R	第2東急鷺沼ビル(注4)	1,290	1,290	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	1,610	1,710	1,184	525
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー-能見台店)	9,520	9,560	9,660	9,730	9,550	9,550	9,540	8,290	8,030	8,090	8,100	8,120	8,130	8,190	8,210	7,810	8,060	8,150	-	-	-	-	-	-
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	6,760	6,780	6,860	6,890	6,740	6,260	5,710	5,420	5,400	5,400	5,400	5,400	5,850	5,860	5,910	5,920	5,970	6,250	6,310	7,026	-716	
	商業施設(郊外) 計	24,540	24,640	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	16,630	16,970	14,819	2,151
	商業施設 計	95,713	95,950	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	96,180	99,240	81,897	17,343
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	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	18,700	18,700	17,753	946
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	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	4,990	5,120	4,132	987
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	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	8,670	8,890	6,632	2,257
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	4,970	5,160	5,620	5,860	5,970	5,890	5,190	5,240	4,970	5,010	5,010	5,160	5,160	5,160	5,220	5,260	5,200	5,200	5,210	5,240	4,031	1,208
O	TOKYU REIT赤坂権町ビル	3,570	3,570	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	3,960	3,890	3,980	4,050	4,110	4,250	3,447	803
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	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	4,940	5,090	3,968	1,121
O	リソナ・マルハビル	23,260	22,800	29,000	29,600	33,300	36,300	37,800	34,600	31,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注1)	10,177	10,175	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	10,000	10,300	9,921	378
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	5,290	5,170	6,810	-1,639
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	6,790	6,790	6,800	5,930	6,070	6,220	6,380	6,500	6,640	6,800	8,015	-1,214	
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	4,530	4,630	4,720	4,850	5,140	5,659	-519
O	菱進原宿ビル(注2)	15,356	14,540	-	-	-	-	13,400	10,800	9,180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	麹町スクエア	9,030	9,100	-	-	-	-	-	-	-	-	8,820	8,610	7,940	7,890	7,710	7,910	7,920	7,960	8,080	8,260	8,310	8,530	8,454	76
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	9,390	9,550	9,730	10,200	8,963	1,237	
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	5,510	6,050	4,576	1,474
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	3,700	3,770	3,975	-205
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	4,900	5,080	4,714	365
O	OKIシステムセンター(底地)	4,530	4,830	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,830	4,860	4,870	4,920	4,980	5,040	4,774	265	
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,550	6,000	6,770	7,980	7,910	5,417	2,492
O	東急虎ノ門ビル(注3)	16,850	16,440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,700	16,200	19,000	19,400	19,700	16,744	2,956
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	2,750	2,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,650	2,857	-206
	オフィス 計	177,233	177,785	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	137,300	143,630	130,843	12,787
	合計	272,946	273,735	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	233,480	242,870	212,739	30,130

(注1) 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2) 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3) 東急虎ノ門ビルは第23期に隣接土地を取得している。
(注4) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

賃貸可能面積当たりの坪単価

	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	11,600	24,851	3.70%
QFRONT (キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	25,200	18,500	3.10%
cocoti (ココチ)(注3)	2005年4月 (追加取得日: 2005年8月)	2,532	24,500	9,677	19,300	7,623	3.70%
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	6,800	6,362	3.90%
レキシントン青山	2003年9月	637	4,800	7,530	4,840	7,593	3.70%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	2006年10月	704	5,117	7,269	4,340	6,165	3.90%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	7,290	9,028	3.70%
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	19,700	7,222	3.30%
麴町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	8,530	5,213	3.90%
代官山フォーラム	2008年4月	749	4,136	5,518	3,360	4,483	4.10%
TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	2015年10月	541	2,750	5,086	2,650	4,901	4.00%
カレイド渋谷宮益坂	2013年8月	1,028	5,150	5,008	6,340	6,165	4.00%
TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月	1,880	9,000	4,787	10,200	5,425	3.80%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,049	5,010	4,774	5,080	4,840	4.40%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,433	6,620	4,619	8,890	6,203	3.80%
TOKYU REIT渋谷Rビル(注1)	2013年8月	1,349	5,270	3,905	7,910	5,862	3.90%
TOKYU REIT八丁堀ビル	2006年9月	1,818	7,000	3,849	5,170	2,843	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	10,300	3,801	3.90%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2003年9月	967	3,570	3,691	4,250	4,395	4.00%
秋葉原三和東洋ビル (注2)	2010年10月	1,405	4,600	3,275	6,050	4,307	4.30%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	5,140	2,963	4.70%
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	4.50%
TOKYU REIT木場ビル	2010年10月	1,754	4,000	2,280	3,770	2,149	5.10%
東急南平台町ビル (注2)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	5,120	2,367	4.10%
TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月	2,220	4,720	2,126	5,090	2,293	4.80%
東京日産台東ビル	2003年9月	2,373	4,450	1,875	5,240	2,207	4.50%

(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)(注7)	6,920	6,920	527	7.62%	451	6.50%	6,805
R	第2東急鷺沼ビル(注7)	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	TOKYU REIT渋谷R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
O	TOKYU REIT 第2新宿ビル(仮称)	2,750	2,650	117	4.43%	110	4.00%	2,695
	オフィス 計	138,617	140,445	7,421	5.33%	7,076	5.09%	142,325
	第25期末(30物件)	224,810	226,835	11,715	5.20%	11,303	5.01%	
O	東急番町ビル(注7)	12,740	12,800	489	3.82%	490	3.70%	12,599

(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25期末(30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25期末(30物件)」の欄には、

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

「オフィス計」及び「第25期末(30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、隣接土地と共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。

(注7)東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

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)	ディスカウントレート (DCF法)	ターミナルレート (DCF法)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	25,200	793	3.15%	784	3.10%	3.10%	3.10%
R	レキシントン青山	4,800	4,840	184	3.81%	182	3.70%	3.50%	3.90%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	7,290	279	3.83%	275	3.70%	3.50%	3.90%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	11,600	423	3.64%	430	3.70%	3.50%	3.90%
R	cocoti(ココチ)	24,500	19,300	732	3.79%	733	3.70%	3.50%	3.90%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,117	4,340	175	4.04%	173	3.90%	3.70%	4.10%
R	代官山フォーラム	4,136	3,360	142	4.24%	144	4.10%	3.90%	4.30%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	6,340	263	4.14%	258	4.00%	3.80%	4.20%
	商業施設(都心) 計	71,173	82,270	2,991	3.64%	2,980	3.62%	-	-
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注6)	6,920	8,950	526	5.88%	442	4.90%	4.60%	5.10%
R	第2東急鷺沼ビル(注6)	1,290	1,710	99	5.81%	97	5.60%	5.30%	5.90%
R	湘南モールフィル(底地)(注4)	6,810	6,310	326	5.16%	332	5.10%	5.10%	-
	商業施設(郊外) 計	15,020	16,970	951	5.61%	871	5.13%	-	-
	商業施設 計	86,193	99,240	3,942	3.97%	3,851	3.88%	-	-
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,700	1,103	5.90%	848	4.50%	4.20%	4.70%
O	東急南平台町ビル	4,660	5,120	242	4.72%	213	4.10%	3.90%	4.30%
O	東急桜丘町ビル	6,620	8,890	349	3.93%	343	3.80%	3.50%	4.00%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,240	277	5.29%	240	4.50%	4.30%	4.70%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	4,250	185	4.35%	173	4.00%	3.80%	4.20%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,090	279	5.49%	245	4.80%	4.50%	4.90%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,300	444	4.31%	404	3.90%	3.40%	4.10%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	5,170	247	4.78%	231	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	6,800	274	4.03%	270	3.90%	3.70%	4.10%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,140	262	5.09%	242	4.70%	4.50%	4.90%
O	麹町スクエア	9,030	8,530	340	3.99%	335	3.90%	3.60%	4.00%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	10,200	403	3.95%	399	3.80%	3.60%	4.00%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,050	269	4.44%	264	4.30%	4.10%	4.50%
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	3,770	211	5.59%	195	5.10%	4.90%	5.30%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,080	223	4.40%	225	4.40%	4.10%	4.50%
O	OKIシステムセンター(底地)(注4)	4,530	5,040	259	5.15%	265	5.20%	5.20%	-
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	7,910	327	4.13%	315	3.90%	3.60%	4.20%
O	東急虎ノ門ビル(注5)	16,850	19,700	610	3.10%	620	3.30%	3.30%	3.70%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	2,750	2,650	117	4.43%	110	4.00%	3.70%	4.10%
	オフィス 計	138,617	143,630	6,422	4.47%	5,935	4.13%	-	-
	第25期末(30物件)	224,810	242,870	10,364	4.27%	9,786	4.03%	-	-

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

(注2) 期末算定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷期末算定価額

「オフィス 計」及び「第25期末(30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25期末(30物件)」の欄には、

「対象物件のNCF(直接還元法)の和÷対象物件の期末算定価額の和」により求められる数値を掲載している。

「オフィス 計」及び「第25期末(30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

2016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)及びディスカウントレート(DCF法)は、収益還元法(開発費負担型)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、隣接土地上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。

(注6) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較

用途区分	物件名	インカムリターン			キャピタルリターン			トータルリターン
		取得時鑑定NCFキャップレート (直接還元利廻)	保有期間平均NCF利廻 (注1)	差額	取得価額 (百万円)	みなし処分価格 (百万円) (注2)	差額 (百万円)	IRR (注2)
R	QFRONT (キューフロント)	4.80%	4.85%	0.05%	15,100	25,200	10,100	8.37%
R	レキシントン青山	5.70%	3.85%	-1.85%	4,800	4,840	40	4.18%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.64%	-0.61%	5,770	7,290	1,520	6.31%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.17%	0.17%	6,600	11,600	5,000	9.00%
R	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.09%	-1.51%	24,500	19,300	-5,200	1.51%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	2.88%	-1.32%	5,117	4,340	-777	1.46%
R	代官山フォーラム	4.00%	2.53%	-1.47%	4,136	3,360	-776	0.18%
R	カレイド渋谷宮益坂	4.40%	4.48%	0.08%	5,150	6,340	1,190	13.77%
	商業施設(都心) 計	4.74%	3.88%	-0.86%	71,173	82,270	11,097	5.36%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼) (注6)	6.50%	6.69%	0.19%	6,920	8,950	2,030	8.56%
R	第2東急鷺沼ビル(注6)	7.00%	6.71%	-0.29%	1,290	1,710	420	8.82%
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	ピーコンヘルブラザ(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	湘南モールフル(底地)	4.50%	4.38%	-0.12%	6,810	6,310	-500	3.85%
	商業施設(郊外) 計	5.79%	8.52%	2.73%	29,590	32,170	2,580	6.75%
	商業施設 計	5.05%	5.24%	0.20%	100,763	114,440	13,677	5.72%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	5.16%	-0.44%	22,400	18,700	-3,700	4.53%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.72%	0.32%	4,660	5,120	460	6.60%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	4.85%	-0.45%	6,620	8,890	2,270	7.12%
O	東京日産台東ビル	6.00%	5.46%	-0.54%	4,450	5,240	790	7.01%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	6.00%	5.24%	-0.76%	3,570	4,250	680	6.60%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.49%	-0.01%	4,720	5,090	370	7.51%
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%	3.76%	-1.84%	10,177	10,300	123	4.13%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.70%	3.26%	-1.44%	7,000	5,170	-1,830	0.63%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.20%	3.55%	-0.65%	8,500	6,800	-1,700	1.21%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.72%	-1.28%	5,480	5,140	-340	3.20%
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%	3.75%	-0.95%	9,030	8,530	-500	2.98%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.50%	0.00%	9,000	10,200	1,200	6.61%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.62%	0.82%	4,600	6,050	1,450	10.79%
O	TOKYU REIT木場ビル	5.20%	4.00%	-1.20%	4,000	3,770	-230	3.15%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	5.63%	1.03%	5,010	5,080	70	6.31%
O	OKIシステムセンター(底地) (注5)	5.50%	5.81%	0.31%	4,530	5,040	510	9.87%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	4.62%	0.02%	5,270	7,910	2,640	22.95%
O	東急虎ノ門ビル(注3)	4.10%	3.96%	-0.14%	16,850	19,700	2,850	6.02%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	4.00%	3.46%	-0.54%	2,750	2,650	-100	-10.45%
	オフィス 計	5.01%	4.32%	-0.69%	177,233	194,030	16,797	6.12%
	合計	5.02%	4.65%	-0.37%	277,996	308,470	30,474	5.93%

(注1) 保有期間平均NCF利廻は、所有期間の月次NCF単純平均を取得価額で除し、年率換算したもの
(注2) IRR算出上のみなし処分価格として、譲渡済物件は譲渡価額、第25期末時点の保有物件は第25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、菱進原宿ビル及びピーコンヘルブラザ(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)の取得時鑑定詳細については、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。
(注6) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

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	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	第24期末	第25期末	
R	QFRONT(キューフロント)	4.1%	3.9%	3.6%	3.4%	3.4%	3.8%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.4%	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	
R	レキシントン青山	4.4%	4.2%	3.9%	3.7%	3.7%	4.3%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	4.5%	4.3%	4.0%	3.8%	3.8%	4.3%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.2%	4.4%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	
R	cocoti(ココチ)(注1)	4.5%	4.4%	4.2%	4.1%	4.0%	4.1%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	-	4.2%	4.0%	4.0%	4.0%	4.1%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	
R	代官山フォーラム	-	-	-	-	4.0%	4.1%	4.3%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	
R	カレイド渋谷宮益坂	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.4%	4.4%	4.3%	4.2%	4.0%	
	商業施設(都心)計	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%	3.73%	3.62%	
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注5)	5.2%	4.9%	4.7%	4.7%	5.0%	5.6%	5.8%	5.8%	5.8%	5.9%	5.7%	5.7%	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.4%	5.1%	5.0%	4.9%	
R	第2東急鷺沼ビル(注5)	6.0%	5.8%	5.6%	5.5%	5.8%	6.6%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	6.7%	6.6%	6.5%	6.4%	6.2%	6.0%	5.6%	
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注2)	5.0%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.9%	5.3%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	-	-	-	
R	湘南モールフィル(底地)(注3)	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.5%	4.8%	5.2%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.4%	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	
	商業施設(郊外)計	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%	5.24%	5.13%	
	商業施設計	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%	3.99%	3.88%	
O	世田谷ビジネススクエア	4.9%	4.7%	4.5%	4.5%	4.5%	4.8%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	
O	東急南平台町ビル	4.8%	4.6%	4.3%	4.2%	4.2%	4.6%	4.7%	4.8%	4.8%	4.9%	4.9%	4.9%	5.0%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	
O	東急桜丘町ビル	4.7%	4.5%	4.2%	4.0%	4.0%	4.2%	4.3%	4.4%	4.5%	4.6%	4.7%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	
O	東京日産台東ビル	5.4%	5.2%	4.9%	4.8%	4.8%	5.1%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	4.9%	4.7%	4.4%	4.4%	4.4%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5.5%	5.2%	4.9%	4.9%	4.9%	5.1%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.2%	5.3%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	
O	りそな・マルハビル(注2)	4.3%	4.1%	3.9%	3.9%	3.9%	4.1%	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注1)	5.0%	4.8%	4.5%	4.4%	4.4%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.8%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.1%	4.0%	3.9%	
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	-	4.7%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.4%	
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-	-	-	4.1%	4.1%	4.2%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.2%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%
O	東急池尻大橋ビル	-	-	-	-	5.0%	5.1%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	
O	菱進原宿ビル(注1)(注2)	-	-	-	-	4.1%	4.3%	4.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	麴町スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	
O	TOKYU REIT新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.8%	
O	秋葉原三和東洋ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	4.3%	
O	TOKYU REIT木場ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.4%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%		
O	東急銀座二丁目ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.4%	
O	OKIシステムセンター(底地)(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.5%	5.5%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.6%	4.5%	4.3%	4.1%	3.9%	
O	東急虎ノ門ビル(注1)(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.4%	3.4%	3.3%	
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	
	オフィス計	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%	4.22%	4.13%	
	合計	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%	4.12%	4.03%	

*「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(直接還元利廻)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)複数回にわたって取得している物件の取得時の欄には、初回取得時の数値を掲載している。

(注2)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期末以降の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、収益還元法(開発賃貸型)に基づき割引率を掲載している。

(注5)東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

NOI利廻推移(期中平均資産残高ベース)

(単位:百万円)

		第23期	第24期	第25期
NOI	(a)	4,614	4,747	4,949
期中平均資産残高(取得価額ベース)	(b)	220,702	222,059	223,464
NOI利廻	(c)=(a)/営業日数×365/(b)	4.15%	4.31%	4.39%

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23期	第24期	第25期	第23期	第24期	第25期
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	372	388	382	4.89%	5.18%	5.03%
R	レキシントン青山	4,800	78	93	91	3.24%	3.90%	3.77%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	142	142	129	4.87%	4.97%	4.44%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	224	226	225	6.74%	6.92%	6.76%
R	cocoti (ココチ)	24,500	335	346	325	2.71%	2.85%	2.64%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,117	57	76	64	2.21%	2.98%	2.48%
R	代官山フォーラム	4,136	61	58	60	2.94%	2.83%	2.87%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	118	121	132	4.53%	4.72%	5.09%
	商業施設(都心) 計	71,173	1,387	1,451	1,409	3.87%	4.11%	3.93%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注5)	6,920	252	257	258	7.23%	7.48%	7.40%
R	第2東急鷺沼ビル(注5)	1,290	47	35	50	7.23%	5.49%	7.71%
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注1)	9,520	2	-	-	1.22%	-	-
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	147	159	161	4.28%	4.70%	4.70%
	商業施設(郊外) 計	24,540	449	451	469	5.79%	6.05%	6.20%
	商業施設 計	95,713	1,835	1,901	1,878	4.21%	4.45%	4.32%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	416	397	485	3.68%	3.58%	4.29%
O	東急南平台町ビル	4,660	116	118	115	4.96%	5.11%	4.91%
O	東急桜丘町ビル	6,620	154	176	172	4.61%	5.37%	5.15%
O	東京日産台東ビル	4,450	43	58	99	1.93%	2.61%	4.42%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	89	94	93	4.97%	5.30%	5.18%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	130	127	135	5.47%	5.42%	5.67%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2)	10,177	182	213	211	3.58%	4.21%	4.12%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	91	91	117	2.57%	2.62%	3.31%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	131	131	135	3.07%	3.10%	3.15%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	134	113	136	4.83%	4.15%	4.91%
O	麴町スクエア	9,030	165	165	164	3.63%	3.69%	3.60%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	190	206	200	4.19%	4.61%	4.41%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	132	124	131	5.71%	5.45%	5.65%
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	105	106	99	5.23%	5.32%	4.89%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	136	138	140	5.38%	5.54%	5.54%
O	OKIシステムセンター(底地)	4,530	130	130	130	5.69%	5.78%	5.69%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	127	145	154	4.78%	5.54%	5.81%
O	東急虎ノ門ビル(注3)	16,850	307	316	331	4.00%	3.79%	3.90%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)(注4)	2,750	-	-	25	-	-	3.47%
	オフィス 計	138,617	2,779	2,846	3,071	4.11%	4.23%	4.44%
	合計	234,330	4,614	4,748	4,949	4.15%	4.31%	4.39%

(注1)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2)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期以降のNOI及び利廻に含まれている。

(注3)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、取得価額、並びに、第23期以降のNOI及び利廻に含まれている。

(注4)TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)は第25期中に取得しているため、第25期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注5)東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

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25期 期末算定価額	NOI			利廻		
			第23期	第24期	第25期	第23期	第24期	第25期
R	QFRONT(キューフロント)	25,200	372	388	382	3.10%	3.22%	3.01%
R	レキシントン青山	4,840	78	93	91	3.34%	3.99%	3.74%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	7,290	142	142	129	4.08%	4.08%	3.51%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	11,600	224	226	225	4.12%	4.04%	3.85%
R	cocoti(ココチ)	19,300	335	346	325	3.69%	3.72%	3.34%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	4,340	57	76	64	2.83%	3.65%	2.93%
R	代官山フォーラム	3,360	61	58	60	3.75%	3.57%	3.53%
R	カレイド渋谷宮益坂	6,340	118	121	132	4.04%	4.09%	4.13%
	商業施設(都心) 計	82,270	1,387	1,451	1,409	3.57%	3.68%	3.40%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注5)	8,950	252	257	258	5.55%	5.90%	5.72%
R	第2東急鷺沼ビル(注5)	1,710	47	35	50	5.94%	4.40%	5.82%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注1)	-	2	-	-	1.35%	-	-
R	湘南モールフィル(底地)	6,310	147	159	161	4.89%	5.13%	5.07%
	商業施設(郊外) 計	16,970	449	451	469	5.27%	5.46%	5.49%
	商業施設 計	99,240	1,835	1,901	1,878	3.87%	3.99%	3.75%
O	世田谷ビジネススクエア	18,700	416	397	485	4.41%	4.29%	5.14%
O	東急南平台町ビル	5,120	116	118	115	4.73%	4.77%	4.47%
O	東急桜丘町ビル	8,890	154	176	172	3.58%	4.10%	3.83%
O	東京日産台東ビル	5,240	43	58	99	1.65%	2.23%	3.75%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4,250	89	94	93	4.38%	4.60%	4.35%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5,090	130	127	135	5.25%	5.18%	5.26%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2)	10,300	182	213	211	3.74%	4.29%	4.07%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	5,170	91	91	117	3.43%	3.47%	4.48%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	6,800	131	131	135	4.01%	3.97%	3.94%
O	東急池尻大橋ビル	5,140	134	113	136	5.61%	4.69%	5.24%
O	麴町スクエア	8,530	165	165	164	3.97%	4.01%	3.81%
O	TOKYU REIT新宿ビル	10,200	190	206	200	3.95%	4.27%	3.89%
O	秋葉原三和東洋ビル	6,050	132	124	131	4.82%	4.55%	4.30%
O	TOKYU REIT本場ビル	3,770	105	106	99	5.70%	5.75%	5.19%
O	東急銀座二丁目ビル	5,080	136	138	140	5.55%	5.67%	5.46%
O	OKIシステムセンター(底地)	5,040	130	130	130	5.24%	5.26%	5.11%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	7,910	127	145	154	3.72%	3.96%	3.87%
O	東急虎ノ門ビル(注3)	19,700	307	316	331	3.50%	3.29%	3.33%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)(注4)	2,650	-	-	25	-	-	3.60%
	オフィス 計	143,630	2,779	2,846	3,071	4.14%	4.18%	4.28%
	合計	242,870	4,614	4,748	4,949	4.03%	4.10%	4.06%

(注1)ビーコンヒルプラザ(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2) 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期以降の期末算定価額、NOI及び利廻に含まれている。

(注3) 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、第23期以降の期末算定価額、NOI及び利廻に含まれている。

(注4) TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)は第25期中に取得しているため、第25期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注5) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

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25期 貸借対照表 計上額	NOI			利廻		
			第23期	第24期	第25期	第23期	第24期	第25期
R	QFRONT(キューフロント)	13,801	372	388	382	5.31%	5.65%	5.49%
R	レキシントン青山	4,721	78	93	91	3.30%	3.97%	3.84%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,690	142	142	129	4.93%	5.04%	4.50%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,592	224	226	225	6.74%	6.92%	6.76%
R	cocoti(ココチ)	22,120	335	346	325	2.96%	3.13%	2.91%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	4,933	57	76	64	2.28%	3.08%	2.57%
R	代官山フォーラム	4,088	61	58	60	2.97%	2.87%	2.90%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,134	118	121	132	4.53%	4.73%	5.10%
	商業施設(都心) 計	67,078	1,387	1,451	1,409	4.07%	4.34%	4.16%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注5)	6,608	252	257	258	7.48%	7.77%	7.73%
R	第2東急鷺沼ビル(注5)	1,184	47	35	50	8.02%	6.02%	8.37%
R	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注1)	-	2	-	-	1.42%	-	-
R	湘南モールフィル(底地)	7,026	147	159	161	4.15%	4.56%	4.55%
	商業施設(郊外) 計	14,819	449	451	469	5.86%	6.12%	6.27%
	商業施設 計	81,897	1,835	1,901	1,878	4.40%	4.66%	4.54%
O	世田谷ビジネススクエア	17,753	416	397	485	4.63%	4.51%	5.41%
O	東急南平台町ビル	4,132	116	118	115	5.55%	5.74%	5.53%
O	東急桜丘町ビル	6,632	154	176	172	4.59%	5.32%	5.13%
O	東京日産台東ビル	4,031	43	58	99	2.23%	2.92%	4.90%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,447	89	94	93	5.12%	5.48%	5.36%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	3,968	130	127	135	6.48%	6.41%	6.72%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2)	9,921	182	213	211	3.65%	4.31%	4.22%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,810	91	91	117	2.63%	2.68%	3.39%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,015	131	131	135	3.23%	3.27%	3.33%
O	東急池尻大橋ビル	5,659	134	113	136	4.90%	4.18%	4.84%
O	麹町スクエア	8,454	165	165	164	3.83%	3.91%	3.84%
O	TOKYU REIT新宿ビル	8,963	190	206	200	4.17%	4.61%	4.42%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,576	132	124	131	5.70%	5.45%	5.67%
O	TOKYU REIT木場ビル	3,975	105	106	99	5.24%	5.34%	4.93%
O	東急銀座二丁目ビル	4,714	136	138	140	5.61%	5.82%	5.86%
O	OKIシステムセンター(底地)	4,774	130	130	130	5.40%	5.49%	5.40%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,417	127	145	154	4.62%	5.36%	5.65%
O	東急虎ノ門ビル(注3)	16,744	307	316	331	4.00%	3.80%	3.92%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)(注4)	2,857	-	-	25	-	-	3.34%
	オフィス 計	130,843	2,779	2,846	3,071	4.39%	4.48%	4.71%
	合計	212,739	4,614	4,748	4,949	4.39%	4.55%	4.64%

*利廻は、貸借対照表の期中平均計上額をもとに算出

(注1)ピーコンヒルプラザ(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2)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期以降の貸借対照表計上額、NOI及び利廻に含まれている。

(注3)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、第23期以降の貸借対照表計上額、NOI及び利廻に含まれている。

(注4)TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)は第25期中に取得しているため、第25期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注5)東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

投資対象地域比率

期末算定価額ベース

(単位:百万円)

		主な投資対象地域 (85%以上)								その他の地域 (15%以下)		d+e 合計 比率	
		a 都心5区地域		b 東急沿線地域		c 渋谷区		d=a+b-c 小計	比率	e	比率		
			比率		比率		比率						
上場時 (11物件) (注)	商業施設(都心)	25,670	57.1%	20,870	30.9%	20,870	64.9%	25,670	32.0%	0	0.0%	25,670	32.0%
	商業施設(郊外)	0	0.0%	8,210	12.2%	0	0.0%	8,210	10.2%	0	0.0%	8,210	10.2%
	商業施設	25,670	57.1%	29,080	43.1%	20,870	64.9%	33,880	42.2%	0	0.0%	33,880	42.2%
	オフィス	19,300	42.9%	38,400	56.9%	11,280	35.1%	46,420	57.8%	0	0.0%	46,420	57.8%
	合計	44,970	56.0%	67,480	84.0%	32,150	40.0%	80,300	100.0%	0	0.0%	80,300	100.0%
第25期末 (30物件)	商業施設(都心)	82,270	43.7%	77,430	55.7%	77,430	77.9%	82,270	36.1%	0	0.0%	82,270	33.9%
	商業施設(郊外)	0	0.0%	10,660	7.7%	0	0.0%	10,660	4.7%	6,310	41.7%	16,970	7.0%
	商業施設	82,270	43.7%	88,090	63.4%	77,430	77.9%	92,930	40.8%	6,310	41.7%	99,240	40.9%
	オフィス	105,890	56.3%	50,850	36.6%	21,920	22.1%	134,820	59.2%	8,810	58.3%	143,630	59.1%
	合計	188,160	77.5%	138,940	57.2%	99,350	40.9%	227,750	93.8%	15,120	6.2%	242,870	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%
	合計	6	56,990	71.0%	5	23,310	29.0%	11	80,300	100.0%
第25期末 (30物件)	商業施設(都心)	2	21,700	20.0%	6	49,473	42.5%	8	71,173	31.7%
	商業施設(郊外)	2	8,210	7.6%	1	6,810	5.9%	3	15,020	6.7%
	商業施設	4	29,910	27.6%	7	56,283	48.4%	11	86,193	38.3%
	オフィス	8	78,550	72.4%	11	60,067	51.6%	19	138,617	61.7%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	12	108,460	48.2%	18	116,350	51.8%	30	224,810	100.0%

(注1) 2015年1月9日に取得した東急虎ノ門ビル隣接土地は第三者より取得しているものの、当該土地上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24期末(29物件)				第25期末(30物件)			
	取得価額	比率	第1期NOI	比率	取得価額	比率	第24期NOI	比率	取得価額	比率	第25期NOI	比率
cocoti (ココチ)	-	-	-	-	24,500	11.0%	346	7.3%	24,500	10.9%	325	6.6%
りそな・マルハビル(注1)	23,260	22.5%	43	1.9%	-	-	-	-	-	-	-	-
世田谷ビジネススクエア	22,400	21.6%	667	30.3%	22,400	10.1%	397	8.4%	22,400	10.0%	485	9.8%
東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	16,850	7.6%	316	6.7%	16,850	7.5%	331	6.7%
QFRONT (キューフロント)	15,100	14.6%	306	13.9%	15,100	6.8%	388	8.2%	15,100	6.7%	382	7.7%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	-	-	-	-	10,177	4.6%	213	4.5%	10,177	4.5%	211	4.3%
その他(注2)	42,800	41.3%	1,184	53.8%	133,033	59.9%	3,087	65.0%	135,783	60.4%	3,214	64.9%
合計	103,560	100.0%	2,200	100.0%	222,060	100.0%	4,748	100.0%	224,810	100.0%	4,949	100.0%

(注1)りそな・マルハビルは2010年1月15日に売却済

(注2)取得価額100億円以下の物件の合計

権利形態

取得価額ベース

(単位:百万円)

		土地						建物						合計			
		所有権		単独		共有		所有権		単独		共有		合計			
			比率		比率		比率		比率	単独所有 (注)	比率	区分所有	比率		比率		比率
上場時 (11物件)	商業施設(都心)	21,895	40.1%	21,895	50.3%	0	0.0%	3,775	14.7%	801	7.0%	2,975	100.0%	0	0.0%	25,670	32.0%
	商業施設(郊外)	6,416	11.8%	6,416	14.7%	0	0.0%	1,794	7.0%	1,794	15.7%	0	0.0%	0	0.0%	8,210	10.2%
	商業施設	28,311	51.9%	28,311	65.0%	0	0.0%	5,569	21.7%	2,594	22.8%	2,975	100.0%	0	0.0%	33,880	42.2%
	オフィス	26,282	48.1%	15,217	35.0%	11,066	100.0%	20,138	78.3%	8,803	77.2%	0	0.0%	11,334	100.0%	46,420	57.8%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	54,593	68.0%	43,528	54.2%	11,066	13.8%	25,707	32.0%	11,397	14.2%	2,975	3.7%	11,334	14.1%	80,300	100.0%
第25期末 (30物件)	商業施設(都心)	57,427	33.7%	53,700	36.4%	3,727	16.3%	13,746	25.3%	10,363	28.2%	3,384	54.2%	0	0.0%	71,173	31.7%
	商業施設(郊外)	13,226	7.8%	13,226	9.0%	0	0.0%	1,794	3.3%	1,794	4.9%	0	0.0%	0	0.0%	15,020	6.7%
	商業施設	70,653	41.4%	66,926	45.3%	3,727	16.3%	15,540	28.6%	12,156	33.1%	3,384	54.2%	0	0.0%	86,193	38.3%
	オフィス	99,895	58.6%	80,764	54.7%	19,131	83.7%	38,722	71.4%	24,532	66.9%	2,855	45.8%	11,334	100.0%	138,617	61.7%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	170,548	75.9%	147,690	65.7%	22,858	10.2%	54,262	24.1%	36,688	16.3%	6,239	2.8%	11,334	5.0%	224,810	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25期末(30物件)	155,370	69.1%	69,440	30.9%	224,810	100.0%

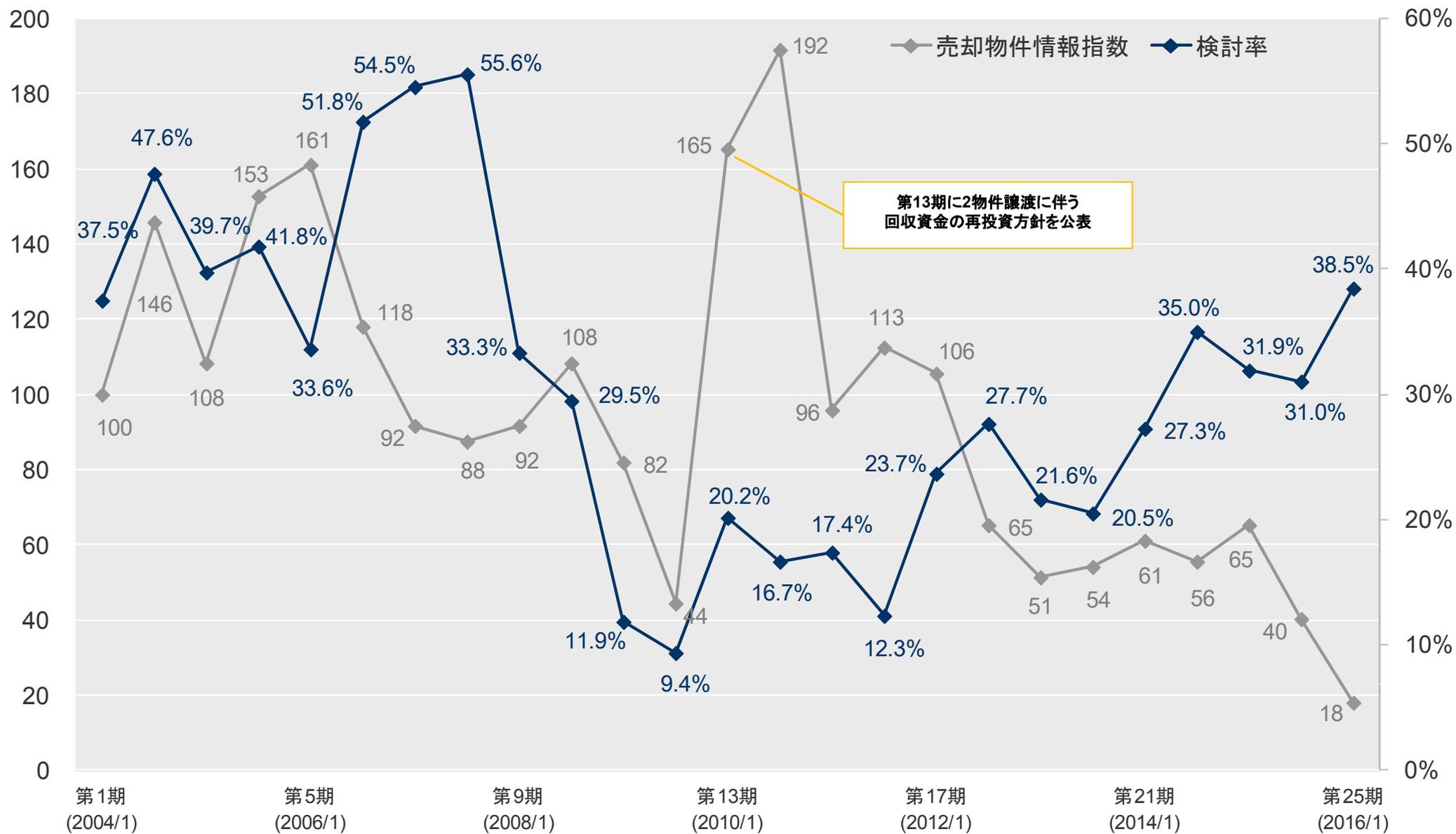
(注) 第25期末は、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE(コンツェ)恵比寿、TOKYU REIT虎ノ門ビル、代官山フォーラム、TOKYU REIT新宿ビル、東急銀座二丁目ビル、OKIシステムセンター(底地)、TOKYU REIT渋谷ビル、東急虎ノ門ビル、TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)が該当

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)	382,470	7.7%	101,674	9.1%	4,502.93	1.9%	25,200	10.4%
R	レキシントン青山	91,322	1.8%	18,663	1.7%	2,107.08	0.9%	4,840	2.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	129,003	2.6%	28,022	2.5%	2,669.10	1.2%	7,290	3.0%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	224,841	4.5%	41,730	3.7%	1,543.05	0.7%	11,600	4.8%
R	cocoti (ココチ)	325,395	6.6%	76,693	6.9%	8,369.21	3.6%	19,300	7.9%
R	CONZE (コンツエ) 恵比寿	64,078	1.3%	18,470	1.7%	2,326.97	1.0%	4,340	1.8%
R	代官山フォーラム	59,737	1.2%	15,660	1.4%	2,477.64	1.1%	3,360	1.4%
R	カレイド渋谷宮益坂	132,014	2.7%	26,507	2.4%	3,399.30	1.5%	6,340	2.6%
	商業施設(都心) 計	1,408,863	28.5%	327,419	29.3%	27,395.28	11.8%	82,270	33.9%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注)	258,049	5.2%	51,878	4.6%	19,610.06	8.5%	8,950	3.7%
R	第2東急鷺沼ビル(注)	50,162	1.0%	9,972	0.9%	1,267.95	0.5%	1,710	0.7%
R	湘南モールフィル(底地)	161,173	3.3%	31,334	2.8%	44,078.12	19.0%	6,310	2.6%
	商業施設(郊外) 計	469,385	9.5%	93,184	8.3%	64,956.13	28.0%	16,970	7.0%
	商業施設 計	1,878,249	37.9%	420,603	37.7%	92,351.41	39.9%	99,240	40.9%
O	世田谷ビジネススクエア	484,685	9.8%	134,601	12.0%	24,961.59	10.8%	18,700	7.7%
O	東急南平台町ビル	115,266	2.3%	25,146	2.3%	7,148.18	3.1%	5,120	2.1%
O	東急桜丘町ビル	171,810	3.5%	34,832	3.1%	4,737.19	2.0%	8,890	3.7%
O	東京日産台東ビル	99,137	2.0%	28,057	2.5%	7,845.42	3.4%	5,240	2.2%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	93,220	1.9%	18,847	1.7%	3,196.69	1.4%	4,250	1.7%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	134,981	2.7%	27,321	2.4%	7,337.82	3.2%	5,090	2.1%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	211,107	4.3%	54,171	4.8%	10,247.06	4.4%	10,300	4.2%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	116,759	2.4%	27,559	2.5%	6,010.95	2.6%	5,170	2.1%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	134,944	2.7%	27,854	2.5%	3,533.03	1.5%	6,800	2.8%
O	東急池尻大橋ビル	135,761	2.7%	27,347	2.4%	5,733.23	2.5%	5,140	2.1%
O	麴町スクエア	163,876	3.3%	33,516	3.0%	5,409.11	2.3%	8,530	3.5%
O	TOKYU REIT新宿ビル	199,909	4.0%	41,936	3.8%	6,215.17	2.7%	10,200	4.2%
O	秋葉原三和東洋ビル	131,019	2.6%	27,166	2.4%	4,643.04	2.0%	6,050	2.5%
O	TOKYU REIT木場ビル	98,657	2.0%	24,147	2.2%	5,797.79	2.5%	3,770	1.6%
O	東急銀座二丁目ビル	139,878	2.8%	27,010	2.4%	3,469.14	1.5%	5,080	2.1%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	154,465	3.1%	36,349	3.3%	5,246.68	2.3%	7,910	3.3%
O	東急虎ノ門ビル	331,139	6.7%	66,595	6.0%	9,016.59	3.9%	19,700	8.1%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	24,582	0.5%	9,757	0.9%	1,787.21	0.8%	2,650	1.1%
	オフィス(底地を除く) 計	2,941,205	59.4%	672,211	60.2%	122,335.89	52.8%	138,590	57.1%
O	OKIシステムセンター(底地)	129,837	2.6%	24,208	2.2%	17,019.19	7.3%	5,040	2.1%
	オフィス(底地) 計	129,837	2.6%	24,208	2.2%	17,019.19	7.3%	5,040	2.1%
	オフィス 計	3,071,042	62.1%	696,419	62.3%	139,355.08	60.1%	143,630	59.1%
	合計	4,949,291		1,117,036		231,706.49		242,870	

(注) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

売却物件情報と検討率



※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
 ※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

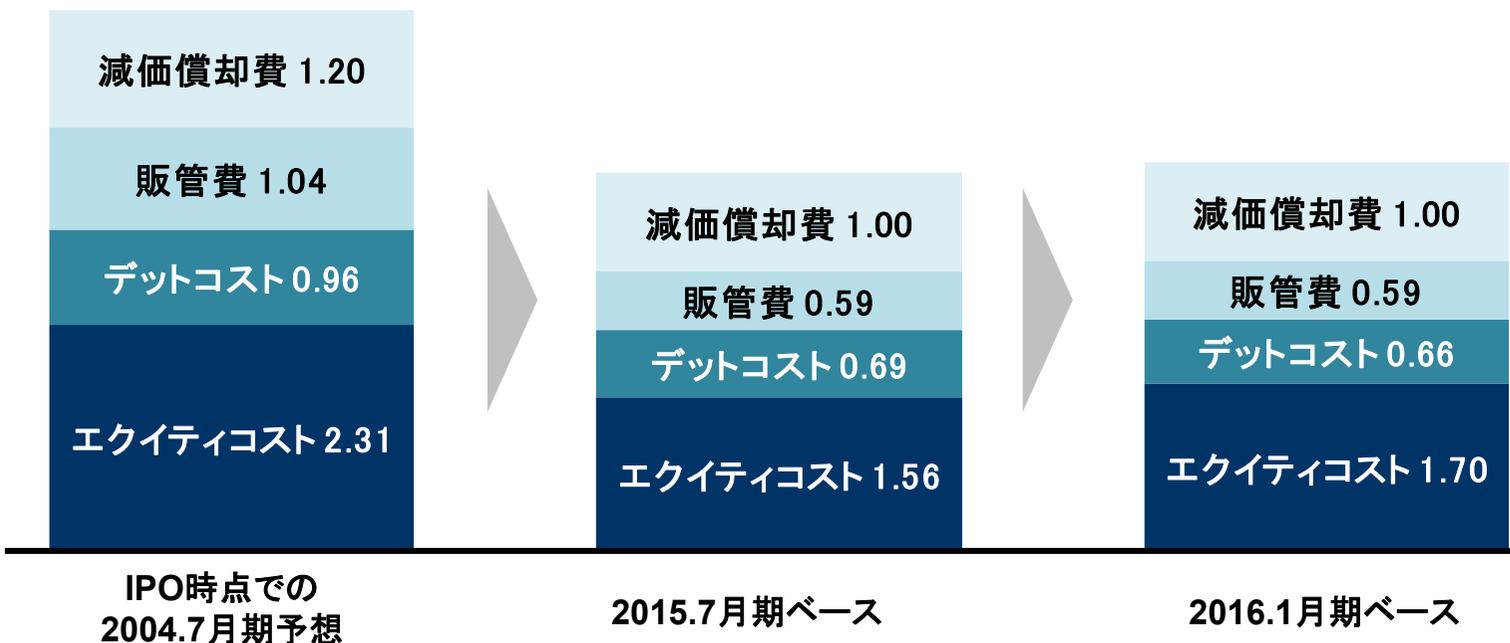
取得ハードルレート(NOIベース)の変化(外部成長)

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):
3.84%

NOI利廻(取得価額ベース):
3.95%



取得価額 100	デット50
	エクイティ50

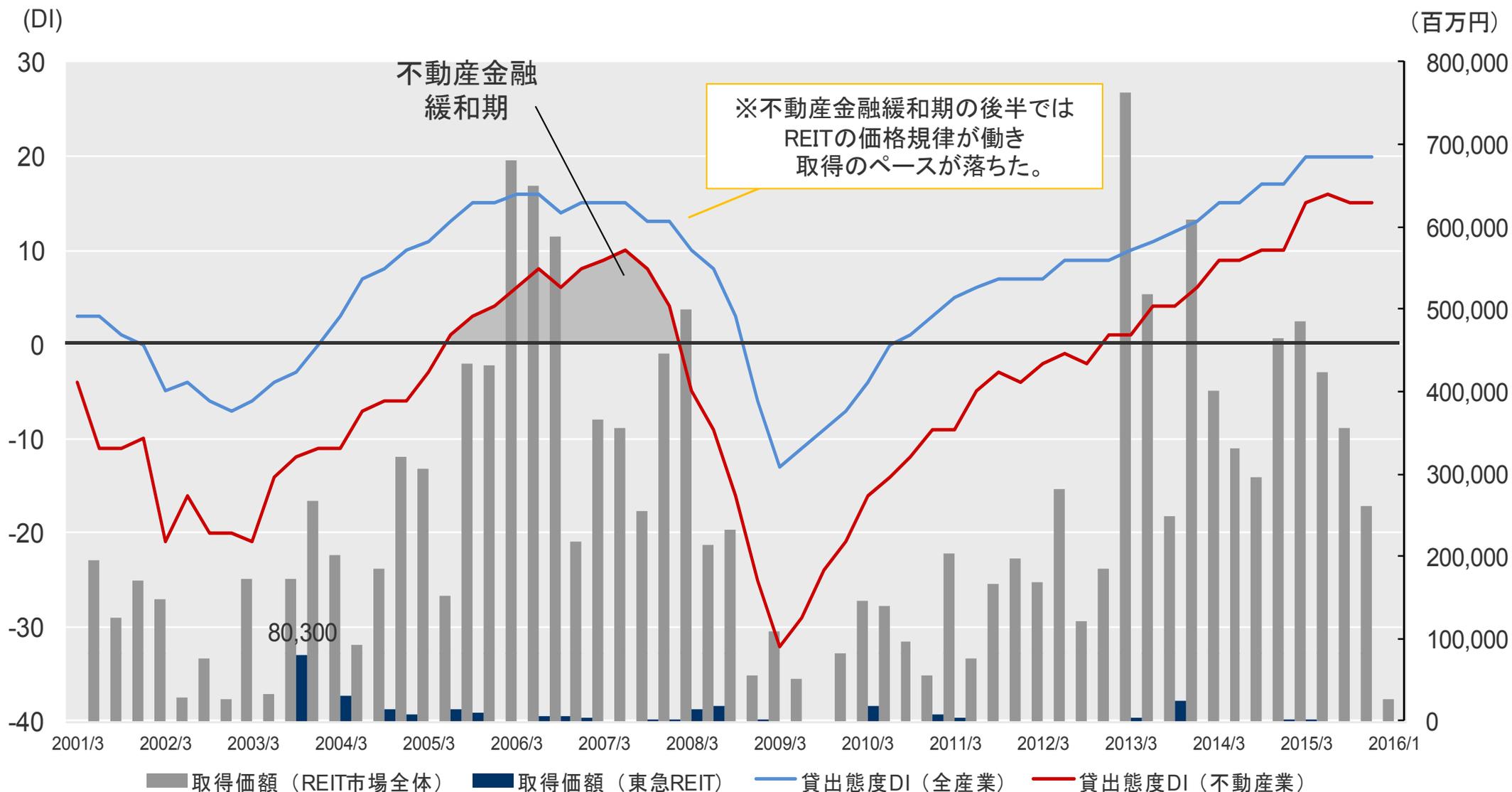
【IPO時点と2016.1月期との差異】

取得ハードルレート	-1.56pts.
減価償却費	-0.20pts.
販管費	-0.45pts.
デットコスト	-0.30pts.
エクイティコスト	-0.61pts.

- ・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
- ・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。

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、不動産金融の状況を的確に判断し、適切なタイミングでの物件取得を目指す。

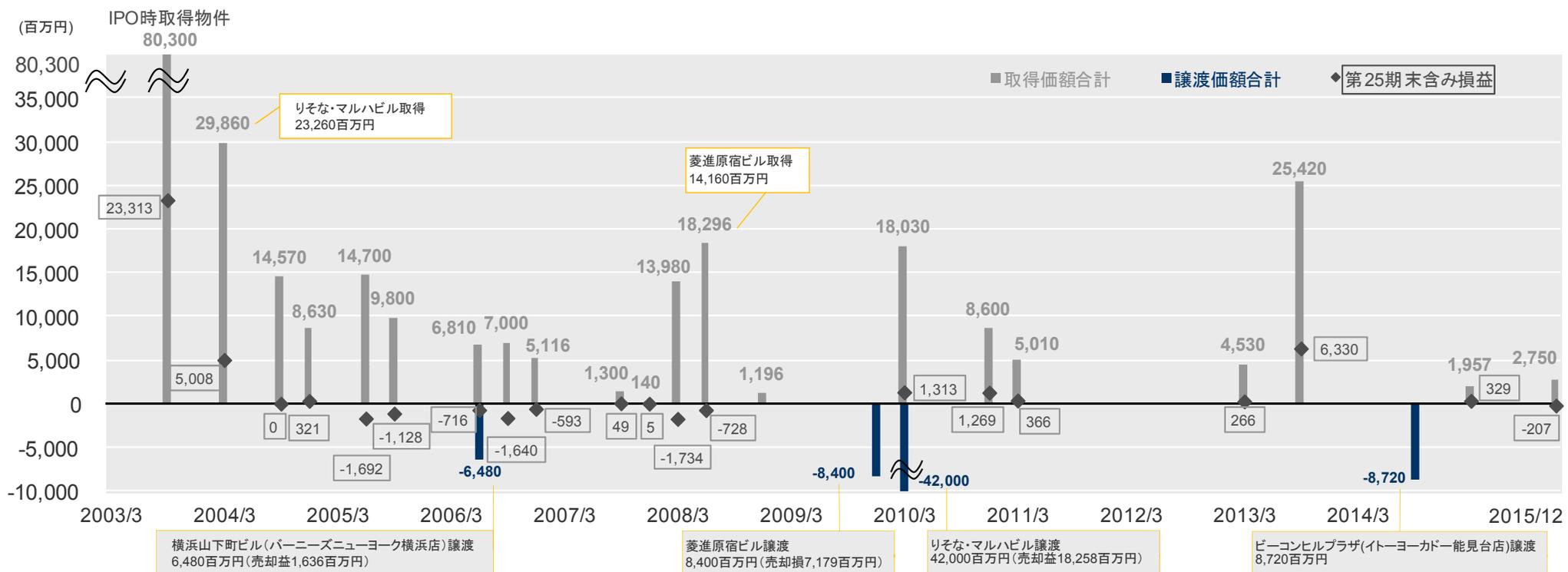
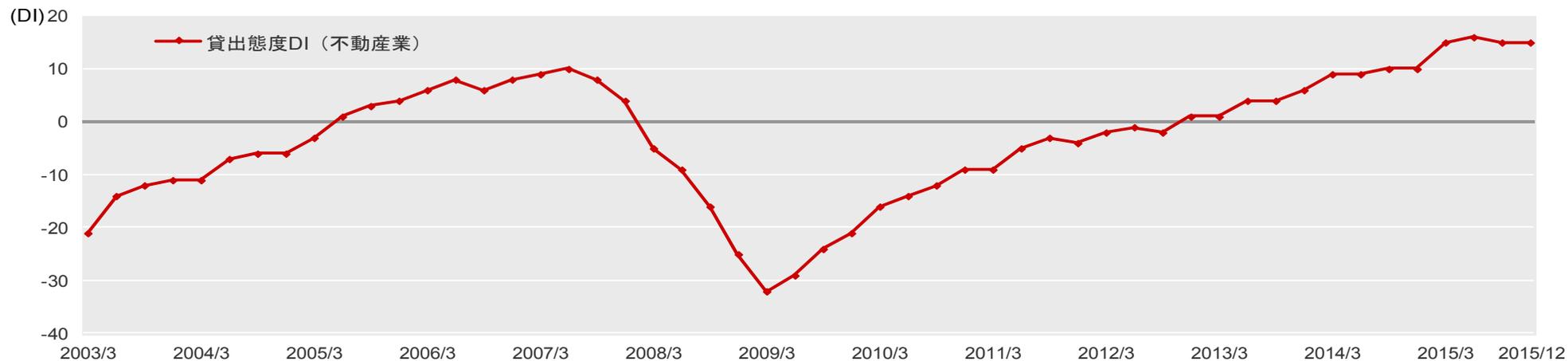


* 取得価額は、横軸に記載された月を含む前3ヶ月間(例: “2008.6”→2008年4月～同6月)に取得した物件の取得価額合計を示す。

(ただし、“2016.1”は2016年1月1日～2016年1月31日までの実績)

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



* 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。
 (注)含み損益は期末時点で保有している物件の含み損益であり、譲渡済みの物件は含まれません。
 出所:日本銀行「短観(業種別計数)」

TOKYU REIT

プロパティ

耐震性

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) (注5)	-	○	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(注5)	-	-	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 (コンツェ) 恵比寿	○	-	4.1%	無	液状化の可能性が低い地域
R	代官山フォーラム	○	-	8.0%	無	液状化の可能性が低い地域
R	カレイド渋谷宮益坂	○	-	4.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	○	-	11.2%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	7.7%	無	液状化の可能性がある地域
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	7.2%	無	液状化の可能性がある地域
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	-	○	4.0%	無	液状化の可能性がある地域
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	○	-	3.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急池尻大橋ビル	○	-	5.8%	無	液状化の可能性が低い地域
O	麴町スクエア	○	-	4.8%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
O	秋葉原三和東洋ビル	○	-	11.8%	無	液状化の可能性がある地域
O	TOKYU REIT木場ビル	○	-	7.4%	無	液状化の可能性がある地域
O	東急銀座二丁目ビル	○	-	4.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	OKIシステムセンター(底地)(注2)	-	-	-	-	液状化危険度低い、一部高い箇所あり
O	TOKYU REIT渋谷R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
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
第25期末(30物件)		-	-	4.0%	-	
O	東急番町ビル(注5)	○	-	3.3%	無	液状化の可能性が低い地域

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

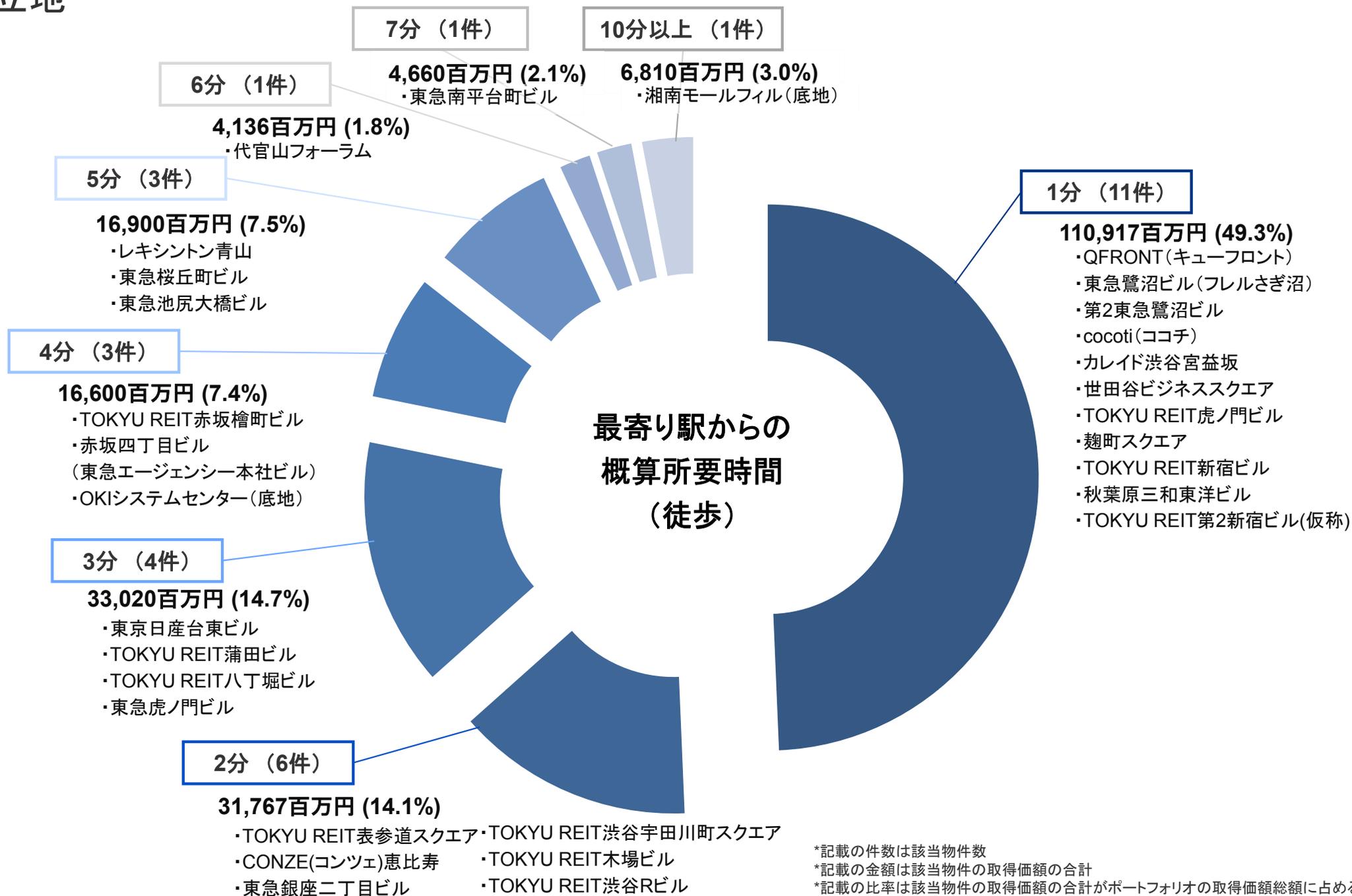
(注2) 湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない。

(注3) 液状化情報は各自治体の情報公開資料に基づく。

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

(注5) 東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

立地



*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	16.3年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	18.1年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	30.3年	479
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	17.7年	218
R	cocoti(ココチ)	2004年9月	11.3年	7,472
R	CONZE(コンツエ)恵比寿	2004年3月	11.9年	1,008
R	代官山フォーラム	1993年2月	22.9年	409
R	カレイド渋谷宮益坂	1992年1月	24.0年	864
	商業施設(都心)計		14.5年	13,746
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注3)	1978年9月	37.4年	1,488
R	第2東急鷺沼ビル(注3)	1979年10月	36.3年	306
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-
	商業施設(郊外)計		37.2年	1,794
	商業施設計		17.1年	15,540
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	22.3年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	23.5年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	28.7年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	23.4年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	31.4年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	24.0年	2,558
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1988年4月	27.8年	2,111
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	1965年9月	50.4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	13.0年	1,460
O	東急池尻大橋ビル	1989年10月	26.3年	1,074
O	麴町スクエア	2003年1月	13.0年	2,158
O	TOKYU REIT新宿ビル	2003年5月	12.7年	1,575
O	秋葉原三和東洋ビル	1985年9月	30.4年	700
O	TOKYU REIT本場ビル	1992年2月	24.0年	1,569
O	東急銀座二丁目ビル	2008年8月	7.4年	1,958
O	OKIシステムセンター(底地)(注1)	-	-	-
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	1990年3月	25.8年	744
O	東急虎ノ門ビル	2010年4月	5.8年	3,325
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	1991年12月	24.1年	377
	オフィス計		21.3年	38,722
	第25期末(30物件)		20.1年	54,262
O	東急番町ビル(注3)	2011年9月	4.3年	2,892

*築年数は2016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

(注3)東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

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			
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	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注5)	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	25.0年	1,233
R	第2東急鷺沼ビル(注5)	1,290	984	76.3%	306	23.7%	23.9年	256
R	湘南モールフル(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	2,968	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赤坂榎町ビル	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	麴町スクエア	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木場ビル	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	OKIシステムセンター(底地)(注1)	4,530	4,530	100.0%	-	-	-	-
O	TOKYU REIT渋谷R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
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	2,750	2,373	86.3%	377	13.7%	23.8年	174
	オフィス計	138,617	99,895	72.1%	38,722	27.9%	12.0年	7,943
	第25期末(30物件)	224,810	170,548	75.9%	54,262	24.1%	10.4年	10,331
O	東急番町ビル(注5)	12,740	9,848	77.3%	2,892	22.7%	4.5年	217

*築年数は2016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(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある。
(注1)湘南モールフル(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)、TOKYU REIT渋谷R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る。
(注5)東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

(単位:百万円)

第25期末時点						
期末貸借対照表計上額	土地価格(貸借対照表計上額)		建物価格(貸借対照表計上額)		築年数(期末時点)	長期修繕(15年)の費用見積(期末時点)(注4)
	比率	比率	比率			
13,801	12,147	88.0%	1,654	12.0%	16.3年	307
4,721	4,486	95.0%	235	5.0%	18.1年	101
5,690	5,297	93.1%	393	6.9%	30.3年	160
6,592	6,446	97.8%	145	2.2%	17.7年	17
22,120	17,555	79.4%	4,565	20.6%	11.3年	242
4,933	4,121	83.5%	812	16.5%	11.9年	107
4,088	3,765	92.1%	322	7.9%	22.9年	151
5,134	4,298	83.7%	836	16.3%	24.0年	156
67,078	58,115	86.6%	8,963	13.4%	14.5年	1,240
6,608	5,447	82.4%	1,162	17.6%	37.4年	1,468
1,184	988	83.4%	196	16.6%	36.3年	91
7,026	7,026	100.0%	0	0.0%	-	-
14,819	13,461	90.8%	1,358	9.2%	37.2年	1,559
81,897	71,576	87.4%	10,321	12.6%	17.1年	2,800
17,753	11,082	62.4%	6,672	37.6%	22.3年	4,509
4,132	2,975	72.0%	1,158	28.0%	23.5年	503
6,632	5,233	78.9%	1,399	21.1%	28.7年	229
4,031	1,923	47.7%	2,108	52.3%	23.4年	782
3,447	2,950	85.6%	496	14.4%	31.4年	281
3,968	2,166	54.6%	1,803	45.4%	24.0年	765
9,921	8,199	82.6%	1,722	17.4%	27.8年	772
6,810	5,639	82.8%	1,171	17.2%	50.4年	483
8,015	7,064	88.1%	951	11.9%	13.0年	169
5,659	4,419	78.1%	1,240	21.9%	26.3年	398
8,454	6,888	81.5%	1,566	18.5%	13.0年	227
8,963	7,708	86.0%	1,254	14.0%	12.7年	266
4,576	3,992	87.2%	584	12.8%	30.4年	198
3,975	2,475	62.2%	1,501	37.8%	24.0年	495
4,714	3,084	65.4%	1,630	34.6%	7.4年	61
4,774	4,774	100.0%	0	0.0%	-	-
5,417	4,665	86.1%	752	13.9%	25.8年	479
16,744	13,642	81.5%	3,101	18.5%	5.8年	187
2,857	2,469	86.4%	388	13.6%	24.1年	174
130,843	101,347	77.5%	29,496	22.5%	21.3年	10,978
212,739	172,923	81.3%	39,816	18.7%	20.1年	13,777
-	-	-	-	-	-	-

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25期決算数値		第26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	48	55	28	42
R	レキシントン青山	101	3	12	7	7	7
R	TOKYU REIT表参道スクエア	160	5	28	12	0	11
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	17	1	2	4	0	4
R	cocoti(ココチ)	242	8	29	157	283	145
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	107	4	22	23	1	23
R	代官山フォーラム	151	5	7	9	4	10
R	カレイド渋谷宮益坂	156	5	16	17	17	18
	商業施設(都心)計	1,240	41	163	284	340	260
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注4)	1,468	49	10	35	3	10
R	第2東急鷺沼ビル(注4)	91	3	0	9	0	9
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-	-	-	-
	商業施設(郊外)計	1,559	52	10	44	4	19
	商業施設計	2,800	93	173	328	344	280
O	世田谷ビジネススクエア	4,509	150	181	154	629	181
O	東急南平台町ビル	503	17	19	21	1	21
O	東急桜丘町ビル	229	8	12	32	10	33
O	東京日産台東ビル	782	26	89	41	6	45
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	281	9	9	13	3	14
O	TOKYU REIT蒲田ビル	765	26	4	34	6	34
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	772	26	40	41	87	45
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	483	16	16	41	16	28
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	169	6	5	27	1	28
O	東急池尻大橋ビル	398	13	235	29	152	40
O	麴町スクエア	227	8	6	45	1	46
O	TOKYU REIT新宿ビル	266	9	12	36	12	37
O	秋葉原三和東洋ビル	198	7	1	13	0	13
O	TOKYU REIT木場ビル	495	17	45	33	9	35
O	東急銀座二丁目ビル	61	2	0	37	13	37
O	OKIシステムセンター(底地)(注1)	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	479	16	7	22	10	22
O	東急虎ノ門ビル	187	6	3	74	1	75
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	174	6	1	7	8	11
	オフィス計	10,978	366	685	701	964	745
	第25期末(30物件)	13,777	459	859	1,029	1,308	1,025
O	東急番町ビル(注4)	217	7	-	-	2	49

* 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(費用化も含む)であり、適宜更新再取得することがある。

(注1)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない。

(注2)減価償却費等には固定資産除却損を含む。

(注3)QFRONT(キューフロント)、TOKYU REIT渋谷R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る。

(注4)東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

実質内部資金調達累計額

	減価償却費等 (百万円)	資本の支出額 (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24期(実績)	1,013	542	471	977,600	482	
第25期(実績)	1,028	622	406	977,600	416	
第25期末累計額	21,259	5,857	15,401	977,600	15,755	

建物状況報告書(エンジニアングレポート)の作成者

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6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 2015年6月24日	2006年7月4日 2010年1月8日 2015年6月24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)(注)	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 2015年6月24日
R	第2東急鷺沼ビル(注)	株式会社イー・アール・エス 株式会社7ロハイリスケソリューション	2002年11月8日 2012年7月17日 2007年12月26日	2006年1月20日 2008年12月11日 2012年7月12日
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	株式会社イー・アール・エス	2003年10月24日 2012年1月31日	2007年7月13日 2012年1月31日
R	cocoti (ココチ)	株式会社イー・アール・エス 株式会社7ロハイリスケソリューション	2005年2月15日 2013年4月9日 2008年9月16日	2008年7月22日 2013年4月9日 -
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	株式会社竹中工務店	2006年9月7日 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7ロハイリスケソリューション 株式会社イー・アール・エス	2008年3月21日 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 2015年11月27日	2006年1月20日 2008年12月17日 2012年1月31日 2015年11月27日
O	東急南平台町ビル	株式会社イー・アール・エス 株式会社7ロハイリスケソリューション	2002年11月8日 2012年7月17日 2007年12月25日	2006年1月20日 2009年7月3日 2012年7月12日 -
O	東急桜丘町ビル	株式会社イー・アール・エス 株式会社7ロハイリスケソリューション	2002年11月8日 2012年7月17日 2007年12月25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 -
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赤坂榎町ビル	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	麹町スクエア	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 2015年11月27日	2015年11月27日
O	TOKYU REIT木場ビル	清水建設株式会社	2010年10月4日	-
O	東急銀座二丁目ビル	株式会社イー・アール・エス	2010年12月28日	-
O	TOKYU REIT渋谷R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	-
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	株式会社イー・アール・エス	2015年9月7日	-
O	東急番町ビル(注)	株式会社イー・アール・エス	2015年12月7日	-

* 湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)は、建物を保有していないため、建物状況の調査は行っていない。
(注)東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

設計・施工関係者一覧

用途区分	物件名	施工会社	設計事務所	構造計算書再委託先	検査機関
R	QFRONT (キューフロント)	東急建設	アール・アイ・イー	川口衛構造設計事務所	行政
R	レキシントン青山	栗本建設工業	アーキ&テック建築研究所	無	行政
R	TOKYU REIT表参道スクエア	鹿島建設	松田平田坂本設計事務所	無	行政
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)(注2)	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(注2)	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1)	-	-	-	-
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東急建設	東急建設	無	(財)東京都 防災・建築まちづくりセンター
R	代官山フォーラム	清水建設	三菱地所	無	行政
R	カレイド渋谷宮益坂	清水建設	福井・楠美建築設計事務所	シミズ・ビルライフケア	行政
O	世田谷ビジネススクエア	東急建設	東急設計コンサルタント (デザイン:アーキテクトファイブ)	無	行政
O	東急南平台町ビル	東急建設	東京急行電鉄	無	行政
O	東急桜丘町ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
O	東京日産台東ビル	鹿島建設、日東建設	日本設計	無	行政
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	鹿島建設	鹿島建設	無	行政
O	TOKYU REIT蒲田ビル	鹿島建設、住友建設	日建設計	無	行政
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	大林組、日本国土開発、同和工営	観光企画設計社	構造計画研究所	行政
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	竹中工務店	山下寿郎設計事務所	無	行政
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	東急建設	東急設計コンサルタント、東急建設	無	日本ERI(株)
O	東急池尻大橋ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
O	麴町スクエア	清水建設	三菱地所設計	無	日本ERI(株)
O	TOKYU REIT新宿ビル	新日本製鐵、大林組	日建設計	無	(株)東京建築検査機構
O	秋葉原三和東洋ビル	大林組、大末建設	大林組	無	行政
O	TOKYU REIT木場ビル	鹿島建設	鹿島建設	無	行政
O	東急銀座二丁目ビル	東急建設	東急建設	無	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター
O	OKIシステムセンター(底地)(注1)	-	-	-	-
O	TOKYU REIT渋谷R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
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	大林組	大林組	無	行政
O	東急番町ビル(注2)	東急建設	東急設計コンサルタント	無	(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取得していない。

(注2)東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

オフィススペック(1)

		世田谷 ビジネススクエア	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル	東京日産台東ビル	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	TOKYU REIT 八丁堀ビル	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	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)	7,845.42㎡ (2,373.23坪)	3,196.69㎡ (966.99坪)	7,337.82㎡ (2,219.69坪)	10,247.06㎡ (3,099.73坪)	6,010.95㎡ (1,818.31坪)	3,533.03㎡ (1,068.74坪)	5,733.23㎡ (1,734.30坪)	
	基準階貸室面積	1,162.25㎡ (351.58坪)	1,129.66㎡ (341.72坪)	504.67㎡ (152.66坪)	763.30㎡ (230.89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)	
	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 (1,2,4,5,6F 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 (空冷ヒートポンプ)	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 (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	日動管理(設備・警備24H) 機械警備	巡回管理 機械警備	巡回管理 機械警備	日動管理 機械警備	巡回管理 機械警備	日動管理(警備24H) 機械警備	日動管理(警備24H) 機械警備	日動管理 機械警備	巡回管理 機械警備	日動管理 機械警備	
	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)

		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	TOKYU REIT 渋谷Rビル	東急虎ノ門ビル	TOKYU REIT 第2新宿ビル(仮称)	東急番町ビル(注)	
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	新宿区新宿	千代田区四番町	
	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	「新宿三丁目駅」約1分	「市ヶ谷駅」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	1991年12月	2011年9月	
	施工会社	清水建設(株)	新日本製鐵(株)・(株)大林組	(株)大林組・大末建設(株)	鹿島建設(株)	東急建設(株)	東急建設(株)・北野建設(株)	東急建設(株)	(株)大林組	東急建設(株)	
	構造 (登記簿上の表示)	S・RC	SRC	SRC	SRC	S・RC	SRC	S	S	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%	新耐震設計 4.2%	新耐震設計 3.3%	
	階数	B1F、7F建	10F建	B1F、8F建	10F建	B1F、8F建	B1F、9F建	10F建	10F建	11F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	乗用2	乗用6、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)	0	49 (42 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)	2,006.13㎡ (606.85坪)	15,834.55㎡ (4,789.95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)	1,787.21㎡ (540.63坪)	12,269.46㎡ (3,711.51坪) ※区分所有者持分、共有者持分含む	
	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)	196.68㎡ (59.49坪)	1,211.81㎡ (366.57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	グロス	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)	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/㎡)	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	OAフロア (H:100mm)	OAフロア (H:60mm)	OAフロア (H:100mm)	OAフロア (H:55mm)	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/㎡	約60VA/㎡	約60VA/㎡	
	光ケーブル	可	可	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)	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)	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	巡回管理 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	可	可		

(注)東急番町ビルは2016年3月24日に取得を予定しています。

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) (注2)	617%	292%	325pt.	2003年9月10日
第2東急鷺沼ビル (注2)	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1)	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1) 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。

(注2) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

【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		
		2016/1/31 実績	2016/7/31 見込み	2017/1/31 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	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	2	2	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	100.0%	100.0%	100.0%
R	cocoti (ココチ)	15	14	15	8,369.21	8,369.21	8,369.21	8,369.21	8,044.24	8,369.21	100.0%	96.1%	100.0%
R	GONZE (コンツエ) 恵比寿	8	8	8	2,326.97	2,326.97	2,326.97	2,326.97	2,326.97	2,326.97	100.0%	100.0%	100.0%
R	代官山フォーラム	5	5	5	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,477.64	100.0%	100.0%	100.0%
R	カレイド渋谷宮益坂	8	8	8	3,399.30	3,399.30	3,399.30	3,399.30	3,399.30	3,399.30	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設(都心) 計		52	51	52	27,395.28	27,395.28	27,395.28	27,395.28	27,070.31	27,395.28	100.0%	98.8%	100.0%
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)(注2)	1	-	-	19,610.06	-	-	19,610.06	-	-	100.0%	-	-
R	第2東急鷺沼ビル(注2)	1	1	-	1,267.95	1,267.95	-	1,267.95	1,267.95	-	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	2	1	64,956.13	45,346.07	44,078.12	64,956.13	45,346.07	44,078.12	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設 計		55	53	53	92,351.41	72,741.35	71,473.40	92,351.41	72,416.38	71,473.40	100.0%	99.6%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア	58	58	60	24,961.59	24,961.59	24,961.59	23,620.34	19,912.41	20,140.24	94.6%	79.8%	80.7%
O	東急南平台町ビル	1	1	1	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	2	2	2	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	100.0%	100.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	11	11	11	7,845.42	7,845.42	7,845.42	7,356.20	7,356.20	7,356.20	93.8%	93.8%	93.8%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	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	11	11	11	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	10	10	6,010.95	6,010.95	6,010.95	5,746.60	5,746.60	5,746.60	95.6%	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	5	5	5	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,164.36	5,164.36	5,164.36	90.1%	90.1%	90.1%
O	麴町スクエア	7	7	7	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	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%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	12	11	11	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	4,963.51	5,246.68	100.0%	94.6%	100.0%
O	東急虎ノ門ビル(注1)	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%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	2	2	2	1,787.21	1,787.21	1,787.21	1,787.21	1,787.21	1,787.21	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急番町ビル(注2)	-	6	6	-	5,717.45	5,717.45	-	5,717.45	5,399.39	-	100.0%	94.4%
オフィス 計		157	162	164	139,355.08	145,072.53	145,072.53	136,691.39	138,417.74	138,610.68	98.1%	95.4%	95.5%
合計		212	215	217	231,706.49	217,813.88	216,545.93	229,042.80	210,834.12	210,084.08	98.9%	96.8%	97.1%

* 見込みの数値は、2016年2月15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に加えて、入退去の蓋然性が高いと判断したテナントを反映している。

* 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1) 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日に取得した隣接地は含まれていない。他の頁においても同じ。

(注2) 東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。これに加え、本書作成日時点で売却の決定をしていますが、保有物件の一部売却を想定しています。

物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	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	第24期末	第25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%
R	レキシントン青山	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%	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%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
R	cocoti (ココチ)	100.0%	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%	100.0%	100.0%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	87.6%	87.6%	87.6%	100.0%	100.0%	87.6%	77.8%	75.3%	75.3%	87.7%	100.0%
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%	100.0%
R	カレイド渋谷宮益坂	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設(都心) 計		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%	98.9%	100.0%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注)	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(注)	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	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%	-	-	-
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%	100.0%	100.0%
商業施設(郊外) 計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設 計		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%	99.4%	99.7%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア	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%	94.1%	94.6%
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%
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%
O	東京日産台東ビル	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.5%	94.5%	60.0%	95.9%	93.8%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	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%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	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%	100.0%
O	リそな・マルハビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	100.0%
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%	96.0%	95.6%
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%	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%	90.1%
O	菱進原宿ビル	-	-	-	-	71.8%	75.6%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	麴町スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	42.8%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	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%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT本場ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	58.8%	100.0%	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%	100.0%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%
オフィス(底地を除く) 計		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%	98.2%	97.8%
O	OKIシステムセンター(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オフィス 計		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%	98.5%	98.1%
合計		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%	98.9%	98.9%

(注)東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

賃料単価推移(総賃貸面積ベース)

	総賃貸面積																				
	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	第24期末	第25期末	
商業施設(都心) (注1)	19,351.25 m ² (5,853.75 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	24,148.13 m ² (7,304.81 坪)	23,937.71 m ² (7,241.16 坪)	21,963.38 m ² (6,643.92 坪)	23,030.18 m ² (6,966.63 坪)	21,292.95 m ² (6,441.12 坪)	22,975.91 m ² (6,950.21 坪)	23,347.92 m ² (7,062.75 坪)	22,942.10 m ² (6,939.99 坪)	23,260.87 m ² (7,036.41 坪)	23,779.14 m ² (7,193.19 坪)	23,701.38 m ² (7,169.67 坪)	26,549.07 m ² (8,031.09 坪)	26,582.29 m ² (8,041.14 坪)	26,761.29 m ² (8,095.29 坪)	27,048.47 m ² (8,182.16 坪)	27,395.28 m ² (8,287.07 坪)	
商業施設(郊外) (注2)	71,180.55 m ² (21,532.12 坪)	71,163.90 m ² (21,527.08 坪)	20,878.01 m ² (6,315.60 坪)	20,878.01 m ² (6,315.60 坪)	20,878.01 m ² (6,315.60 坪)																
オフィス計	79,485.70 m ² (24,044.42 坪)	85,168.11 m ² (25,763.35 坪)	84,749.59 m ² (25,636.75 坪)	89,140.32 m ² (26,964.95 坪)	98,431.42 m ² (29,775.50 坪)	96,646.57 m ² (29,235.59 坪)	98,667.34 m ² (29,846.87 坪)	74,834.63 m ² (22,637.47 坪)	87,614.31 m ² (26,503.33 坪)	94,757.91 m ² (28,664.27 坪)	103,145.11 m ² (31,201.40 坪)	92,477.79 m ² (27,974.53 坪)	93,867.84 m ² (28,395.02 坪)	99,166.98 m ² (29,998.01 坪)	101,207.23 m ² (30,615.19 坪)	115,481.56 m ² (34,933.17 坪)	114,640.69 m ² (34,678.81 坪)	114,451.88 m ² (34,621.69 坪)	118,419.38 m ² (35,821.86 坪)	119,672.20 m ² (36,200.84 坪)	
合計	170,017.50 m ² (51,430.29 坪)	178,019.15 m ² (53,850.79 坪)	177,600.63 m ² (53,724.19 坪)	181,991.36 m ² (55,052.39 坪)	193,760.10 m ² (58,612.43 坪)	191,764.83 m ² (58,008.86 坪)	191,811.27 m ² (58,022.91 坪)	169,045.36 m ² (51,136.22 坪)	180,087.81 m ² (54,476.56 坪)	188,914.37 m ² (57,146.60 坪)	197,673.58 m ² (59,796.26 坪)	186,600.44 m ² (56,446.63 坪)	188,309.26 m ² (56,963.55 坪)	194,110.02 m ² (58,718.28 坪)	196,072.51 m ² (59,311.94 坪)	213,194.53 m ² (64,491.35 坪)	212,386.88 m ² (64,247.03 坪)	162,091.18 m ² (49,032.58 坪)	166,345.86 m ² (50,319.62 坪)	167,945.49 m ² (50,803.51 坪)	

	単価																			
	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	第24期末	第25期末
商業施設(都心) (注1)	12,734 円/月m ² (42,095 円/月坪)	12,316 円/月m ² (40,714 円/月坪)	12,453 円/月m ² (41,166 円/月坪)	12,571 円/月m ² (41,557 円/月坪)	11,857 円/月m ² (39,197 円/月坪)	12,143 円/月m ² (40,143 円/月坪)	11,963 円/月m ² (39,546 円/月坪)	11,549 円/月m ² (38,177 円/月坪)	11,050 円/月m ² (36,527 円/月坪)	10,823 円/月m ² (35,777 円/月坪)	10,702 円/月m ² (35,378 円/月坪)	10,974 円/月m ² (36,278 円/月坪)	11,320 円/月m ² (37,422 円/月坪)	11,133 円/月m ² (36,803 円/月坪)	11,200 円/月m ² (37,025 円/月坪)	10,886 円/月m ² (35,326 円/月坪)	10,855 円/月m ² (35,883 円/月坪)	10,967 円/月m ² (36,256 円/月坪)	10,779 円/月m ² (35,633 円/月坪)	10,816 円/月m ² (35,756 円/月坪)
商業施設(郊外) (注2)	1,534 円/月m ² (5,070 円/月坪)	1,530 円/月m ² (5,058 円/月坪)	1,530 円/月m ² (5,058 円/月坪)	1,526 円/月m ² (5,045 円/月坪)	1,525 円/月m ² (5,042 円/月坪)	1,525 円/月m ² (5,042 円/月坪)	1,526 円/月m ² (5,045 円/月坪)	1,519 円/月m ² (5,021 円/月坪)	1,498 円/月m ² (4,951 円/月坪)	1,498 円/月m ² (4,951 円/月坪)	1,498 円/月m ² (4,951 円/月坪)	2,780 円/月m ² (9,191 円/月坪)	2,780 円/月m ² (9,191 円/月坪)	2,827 円/月m ² (9,344 円/月坪)						
オフィス計	6,192 円/月m ² (20,469 円/月坪)	6,200 円/月m ² (20,497 円/月坪)	6,495 円/月m ² (21,470 円/月坪)	6,653 円/月m ² (21,994 円/月坪)	6,875 円/月m ² (22,727 円/月坪)	6,947 円/月m ² (22,965 円/月坪)	6,824 円/月m ² (22,557 円/月坪)	6,182 円/月m ² (20,438 円/月坪)	6,252 円/月m ² (20,669 円/月坪)	6,104 円/月m ² (20,180 円/月坪)	6,096 円/月m ² (20,152 円/月坪)	5,734 円/月m ² (18,954 円/月坪)	5,620 円/月m ² (18,579 円/月坪)	5,309 円/月m ² (17,551 円/月坪)	5,270 円/月m ² (17,422 円/月坪)	5,394 円/月m ² (17,832 円/月坪)	5,397 円/月m ² (17,841 円/月坪)	5,419 円/月m ² (17,914 円/月坪)	5,380 円/月m ² (17,785 円/月坪)	5,437 円/月m ² (17,973 円/月坪)
合計	4,986 円/月m ² (16,483 円/月坪)	5,079 円/月m ² (16,790 円/月坪)	5,233 円/月m ² (17,300 円/月坪)	5,356 円/月m ² (17,704 円/月坪)	5,534 円/月m ² (18,293 円/月坪)	5,586 円/月m ² (18,467 円/月坪)	5,449 円/月m ² (18,013 円/月坪)	4,955 円/月m ² (16,379 円/月坪)	4,953 円/月m ² (16,374 円/月坪)	4,953 円/月m ² (16,374 円/月坪)	4,994 円/月m ² (16,509 円/月坪)	4,773 円/月m ² (15,777 円/月坪)	4,777 円/月m ² (15,791 円/月坪)	4,633 円/月m ² (15,316 円/月坪)	4,618 円/月m ² (15,266 円/月坪)	4,753 円/月m ² (15,711 円/月坪)	4,774 円/月m ² (15,780 円/月坪)	5,995 円/月m ² (19,819 円/月坪)	5,932 円/月m ² (19,608 円/月坪)	5,990 円/月m ² (19,801 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):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
 (注2)商業施設(郊外):東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、第2東急鷺沼ビル、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)
 なお、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)は第6期中、ビーコンヒルプラザ(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	第24期末	第25期末
商業施設(都心) (注1)	19,351.25 m ² (5,853.75 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	21,670.49 m ² (6,555.32 坪)	24,148.13 m ² (7,304.81 坪)	23,937.71 m ² (7,241.16 坪)	21,963.38 m ² (6,643.92 坪)	23,030.18 m ² (6,966.63 坪)	21,292.95 m ² (6,441.12 坪)	22,975.91 m ² (6,950.21 坪)	23,347.92 m ² (7,062.75 坪)	22,936.34 m ² (6,938.24 坪)	23,140.80 m ² (7,000.09 坪)	23,459.17 m ² (7,096.40 坪)	23,381.41 m ² (7,072.88 坪)	26,229.10 m ² (7,934.30 坪)	26,492.43 m ² (8,013.96 坪)	26,492.43 m ² (8,013.96 坪)	26,465.40 m ² (8,005.78 坪)	27,054.48 m ² (8,183.98 坪)
商業施設(郊外) (注2)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	17,857.26 m ² (5,401.82 坪)	17,857.26 m ² (5,401.82 坪)																	
オフィス計	75,283.82 m ² (22,773.35 坪)	80,610.76 m ² (24,384.75 坪)	80,179.55 m ² (24,254.31 坪)	84,588.65 m ² (25,588.07 坪)	93,872.35 m ² (28,396.39 坪)	92,024.18 m ² (27,837.32 坪)	93,986.36 m ² (28,430.87 坪)	71,008.70 m ² (21,480.13 坪)	83,735.17 m ² (25,329.89 坪)	90,863.64 m ² (27,486.25 坪)	98,880.77 m ² (29,911.43 坪)	88,262.79 m ² (26,699.49 坪)	89,782.75 m ² (27,159.28 坪)	95,078.03 m ² (28,761.11 坪)	97,132.29 m ² (29,382.52 坪)	111,403.27 m ² (33,699.49 坪)	110,817.19 m ² (33,522.20 坪)	110,646.48 m ² (33,470.56 坪)	114,583.28 m ² (34,661.44 坪)	115,879.61 m ² (35,053.58 坪)
合計	135,864.05 m ² (41,098.88 坪)	143,510.23 m ² (43,411.85 坪)	143,079.02 m ² (43,281.41 坪)	147,488.12 m ² (44,615.16 坪)	159,249.47 m ² (48,172.96 坪)	157,190.88 m ² (47,550.24 坪)	157,178.73 m ² (47,546.56 坪)	135,267.87 m ² (40,918.53 坪)	146,257.11 m ² (44,242.77 坪)	155,068.53 m ² (46,908.23 坪)	163,457.67 m ² (49,445.95 坪)	152,428.12 m ² (46,109.51 坪)	154,152.54 m ² (46,631.14 坪)	159,766.19 m ² (48,329.27 坪)	161,742.69 m ² (48,927.17 坪)	178,861.36 m ² (54,105.56 坪)	178,538.61 m ² (54,007.93 坪)	154,996.17 m ² (46,886.34 坪)	158,905.94 m ² (48,069.05 坪)	160,791.35 m ² (48,639.38 坪)

	単価																			
	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	第24期末	第25期末
商業施設(都心) (注1)	12,734 円/月m ² (42,095 円/月坪)	12,316 円/月m ² (40,714 円/月坪)	12,453 円/月m ² (41,166 円/月坪)	12,571 円/月m ² (41,557 円/月坪)	11,857 円/月m ² (39,197 円/月坪)	12,143 円/月m ² (40,143 円/月坪)	11,963 円/月m ² (39,546 円/月坪)	11,549 円/月m ² (38,177 円/月坪)	11,050 円/月m ² (36,527 円/月坪)	10,823 円/月m ² (35,777 円/月坪)	10,702 円/月m ² (35,378 円/月坪)	10,975 円/月m ² (36,281 円/月坪)	11,377 円/月m ² (37,611 円/月坪)	11,283 円/月m ² (37,300 円/月坪)	11,352 円/月m ² (37,526 円/月坪)	10,815 円/月m ² (35,752 円/月坪)	10,890 円/月m ² (36,000 円/月坪)	11,077 円/月m ² (36,619 円/月坪)	11,015 円/月m ² (36,413 円/月坪)	10,944 円/月m ² (36,179 円/月坪)
商業施設(郊外) (注2)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,182 円/月m ² (7,212 円/月坪)	2,182 円/月m ² (7,212 円/月坪)	2,175 円/月m ² (7,189 円/月坪)	2,173 円/月m ² (7,184 円/月坪)	2,173 円/月m ² (7,184 円/月坪)	2,175 円/月m ² (7,190 円/月坪)	2,163 円/月m ² (7,151 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	3,195 円/月m ² (10,562 円/月坪)	3,195 円/月m ² (10,562 円/月坪)	3,248 円/月m ² (10,738 円/月坪)						
オフィス計	6,439 円/月m ² (21,285 円/月坪)	6,464 円/月m ² (21,370 円/月坪)	6,778 円/月m ² (22,406 円/月坪)	6,919 円/月m ² (22,873 円/月坪)	7,125 円/月m ² (23,554 円/月坪)	7,207 円/月m ² (23,825 円/月坪)	7,075 円/月m ² (23,388 円/月坪)	6,470 円/月m ² (21,388 円/月坪)	6,502 円/月m ² (21,493 円/月坪)	6,329 円/月m ² (20,923 円/月坪)	6,303 円/月m ² (20,836 円/月坪)	5,952 円/月m ² (19,675 円/月坪)	5,826 円/月m ² (19,260 円/月坪)	5,491 円/月m ² (18,151 円/月坪)	5,446 円/月m ² (18,004 円/月坪)	5,552 円/月m ² (18,354 円/月坪)	5,544 円/月m ² (18,326 円/月坪)	5,567 円/月m ² (18,402 円/月坪)	5,522 円/月m ² (18,254 円/月坪)	5,578 円/月m ² (18,439 円/月坪)
合計	6,045 円/月m ² (19,984 円/月坪)	6,119 円/月m ² (20,229 円/月坪)	6,315 円/月m ² (20,875 円/月坪)	6,427 円/月m ² (21,246 円/月坪)	6,564 円/月m ² (21,701 円/月坪)	6,642 円/月m ² (21,958 円/月坪)	6,476 円/月m ² (21,408 円/月坪)	6,028 円/月m ² (19,926 円/月坪)	5,946 円/月m ² (19,656 円/月坪)	5,890 円/月m ² (19,472 円/月坪)	5,890 円/月m ² (19,470 円/月坪)	5,686 円/月m ² (18,795 円/月坪)	5,683 円/月m ² (18,786 円/月坪)	5,483 円/月m ² (18,124 円/月坪)	5,457 円/月m ² (18,040 円/月坪)	5,537 円/月m ² (18,306 円/月坪)	5,551 円/月m ² (18,350 円/月坪)	6,235 円/月m ² (20,612 円/月坪)	6,175 円/月m ² (20,414 円/月坪)	6,222 円/月m ² (20,569 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(フレラさぎ沼)、第2東急澁沼ビル、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)

なお、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)は第6期中、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)は第23期中に売却済

期末テナント上位10社

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	大和情報サービス株式会社	不動産	湘南モールフィル(底地)	2033年3月31日	44,078.12	19.2%
2	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注4)	2018年6月30日	19,610.06	8.6%
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	7.4%
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	3.1%
			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	2017年3月31日	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2)	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	1.7%
8	コヴィディエンジャパン株式会社	卸売	世田谷ビジネススクエア(注3)	2016年5月31日(注2)	3,824.64	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	1.5%
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	1.4%
賃貸面積上位10テナントの合計					115,274.67	50.3%
第25期末(30物件)の総賃貸面積					229,042.80	100.0%

(注1)比率は、第25期末時点の30物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載

(注2)複数の賃貸区画のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載

(注3)世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

(注4)東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日に売却を予定しています。

長期契約テナント

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		
大和情報サービス株式会社	湘南モールフィル(底地)	自: 2015年3月1日 至: 2033年3月31日	(注3)	44,078.12	19.0%	208,119	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4)	17,019.19	7.3%				
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5)	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6)	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7)	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1)	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8)	704.92	0.3%				
株式会社ヤマハミュージッククリエイティング	cocoti (ココチ)	自: 2012年6月1日 至: 2025年5月31日	(注9)	538.42	0.2%				
株式会社ワンダーテーブル	TOKYU REIT 表参道スクエア	自: 2015年10月1日(注2) 至: 2023年9月30日	改定なし	476.94	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10)	191.10	0.1%				
スターバックス コーヒー ジャパン 株式会社	世田谷ビジネススクエア(注1)	自: 2015年6月1日 至: 2021年5月31日	改定なし	153.77	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%				
ミニストップ株式会社	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	自: 2015年12月1日 至: 2024年11月30日	3年毎	99.64	0.0%				
長期契約テナントの賃貸面積/月額賃料の合計				81,428.29	35.1%				
第25期末(30物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額				231,706.49	100.0%			1,117,036	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、2016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、2016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エイティング、TOKYU REIT 表参道スクエアの株式会社ワンダーテーブル、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、世田谷ビジネススクエアのスターバックス コーヒー ジャパン株式会社、レキシントン青山の株式会社ファミリーマート、TOKYU REIT 虎ノ門ビルのミニストップ株式会社の11件。

なお、大和情報サービス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) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

(注2) 倉庫部分の契約期間は2015年12月1日から2023年9月30日まで

(注3) 2023年3月20日を初回とし、以降3年毎に全国の総合消費者物価指数の変動比率に基づき賃料改定を行う。

(注4) 3年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行う。

(注5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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

利害関係者テナント比率

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)(注4)	19,610.06	8.6%	622,546	51,878	4.6%	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.1%	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	2.2%	
4	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.5%	333,446	27,787	2.5%	
5	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア(注3)	3,090.72	1.4%	235,545	19,628	1.8%	
6	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	-	259,200	21,600	1.9%	
7	その他	-	-	5,459.65	2.4%	370,219	30,851	2.8%	
利害関係者合計(第25期末)				42,720.00	18.7%	2,423,543	201,961	18.1%	
ポートフォリオ合計 第25期末(30物件)				総賃貸面積(㎡)	229,042.80	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(千円)	-	-	13,404,436	1,117,036	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

(注4)東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日に売却を予定しています。

テナント業種別分布(テナント数ベース)

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	-	-	-	-	-	-	9	5.7	9	4.2
製造業	食料品	-	-	-	-	-	-	1	0.6	1	0.5
	繊維製品	-	-	-	-	-	-	1	0.6	1	0.5
	化学	-	-	-	-	-	-	2	1.3	2	0.9
	医薬品	-	-	-	-	-	-	2	1.3	2	0.9
	機械	-	-	-	-	-	-	3	1.9	3	1.4
	電気機器	-	-	-	-	-	-	7	4.5	7	3.3
	その他製品	-	-	-	-	-	-	1	0.6	1	0.5
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	-	-	-	-	1	0.6	1	0.5
運輸・情報通信業	陸運業	1	1.9	-	-	1	1.8	4	2.5	5	2.4
	倉庫・運輸関連業	-	-	-	-	-	-	2	1.3	2	0.9
	情報・通信業	1	1.9	-	-	1	1.8	10	6.4	11	5.2
商業	卸売業	5	9.6	-	-	5	9.1	14	8.9	19	9.0
	小売業	30	57.7	1	33.3	31	56.4	26	16.6	57	26.9
金融・保険業	銀行業	-	-	1	33.3	1	1.8	2	1.3	3	1.4
	証券、商品先物取引業	-	-	-	-	-	-	1	0.6	1	0.5
	保険業	-	-	-	-	-	-	2	1.3	2	0.9
	その他金融業	-	-	-	-	-	-	9	5.7	9	4.2
不動産業	不動産業	-	-	1	33.3	1	1.8	5	3.2	6	2.8
サービス業	サービス業	15	28.8	-	-	15	27.3	47	29.9	62	29.2
その他	その他	-	-	-	-	-	-	8	5.1	8	3.8
合計		52	100.0	3	100.0	55	100.0	157	100.0	212	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

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	59.8%	40.2%
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)	13	2	15	86.7%	13.3%	50	21	72	69.9%	30.1%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	100.0%	0.0%	18	0	18	100.0%	0.0%
R	代官山フォーラム	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	33	18	51	64.7%	35.3%	141	154	296	47.9%	52.1%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注3)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	51	51	0.0%	100.0%
R	第2東急鷺沼ビル(注3)	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%	31	0	31	100.0%	0.0%
	商業施設(郊外) 計	1	2	3	33.3%	66.7%	31	59	90	34.7%	65.3%
	商業施設 計	34	20	54	63.0%	37.0%	173	213	386	44.8%	55.2%
O	世田谷ビジネススクエア	8	50	58	13.8%	86.2%	8	122	130	6.2%	93.8%
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	10	11	9.1%	90.9%	6	18	25	27.1%	72.9%
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	1	10	11	9.1%	90.9%	0	51	52	1.6%	98.4%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	1	9	10	10.0%	90.0%	2	23	26	9.7%	90.3%
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	0	5	5	0.0%	100.0%	0	26	26	0.0%	100.0%
O	麴町スクエア	0	7	7	0.0%	100.0%	0	33	33	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	TOKYU REIT渋谷Rビル	5	7	12	41.7%	58.3%	14	20	35	40.6%	59.4%
O	東急虎ノ門ビル	1	2	3	33.3%	66.7%	1	63	65	2.8%	97.2%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	0	2	2	0.0%	100.0%	0	9	9	0.0%	100.0%
	オフィス 計	21	136	157	13.4%	86.6%	112	561	674	16.7%	83.3%
	合計	55	156	211	26.1%	73.9%	286	775	1,061	27.0%	73.0%

* 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(大和情報サービス株式会社)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

(注3) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

テナントクレジット別収入比率

第25期末(30物件)ベース

		帝国データバンクランク						
		A	B	C	D	E	ランク分け無	計
商業施設	商業施設(都心)	0.0%	23.8%	66.1%	9.1%	0.0%	1.0%	100.0%
	商業施設(郊外)	0.0%	0.0%	92.1%	0.0%	0.0%	7.9%	100.0%
商業施設		0.0%	18.5%	71.9%	7.1%	0.0%	2.5%	100.0%
オフィス		0.0%	26.7%	58.3%	4.4%	0.0%	10.6%	100.0%
合計		0.0%	23.6%	63.4%	5.4%	0.0%	7.5%	100.0%

* 2016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

賃料更改期間(物件別)

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	5.94	2.00	4.35
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)	13	2	15	50	21	72	4.29	3.22	3.97
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	18	0	18	5.33	0.00	5.33
R	代官山フォーラム	2	3	5	2	12	15	4.09	2.00	2.38
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	33	18	51	141	154	296	7.25	3.09	5.08
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注3)	0	1	1	0	51	51	0.00	3.00	3.00
R	第2東急鷺沼ビル(注3)	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	31	0	31	3.00	0.00	3.00
	商業施設(郊外)計	1	2	3	31	59	90	3.00	2.88	2.92
	商業施設計	34	20	54	173	213	386	6.48	3.03	4.58
O	世田谷ビジネススクエア	8	50	58	8	122	130	3.24	2.01	2.09
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	10	11	6	18	25	3.00	2.00	2.27
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	1	10	11	0	51	52	3.00	2.00	2.02
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	1	9	10	2	23	26	3.00	2.13	2.21
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	0	5	5	0	26	26	0.00	2.00	2.00
O	麴町スクエア	0	7	7	0	33	33	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	TOKYU REIT渋谷Rビル	5	7	12	14	20	35	4.27	2.00	2.92
O	東急虎ノ門ビル	1	2	3	1	63	65	5.00	2.00	2.08
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	0	2	2	0	9	9	0.00	2.00	2.00
	オフィス計	21	136	157	112	561	674	4.11	2.14	2.47
	合計	55	156	211	286	775	1,061	5.54	2.39	3.24

* 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25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(大和情報サービス株式会社)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

(注3) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

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25期末 (30物件)	商業施設(都心)	0.5%	10.6%	32.4%	13.1%	43.4%	100.0%	9.8
	商業施設(郊外)	0.0%	7.9%	0.0%	0.0%	92.1%	100.0%	14.9
	商業施設	0.4%	10.0%	25.2%	10.2%	54.2%	100.0%	10.9
	オフィス	0.5%	61.5%	18.2%	15.5%	4.2%	100.0%	4.2
	合計	0.5%	42.1%	20.9%	13.5%	23.1%	100.0%	6.7

*2016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(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25期末 (30物件)	商業施設(都心)	12.7%	10.6%	56.4%	20.4%	0.0%	100.0%	4.0
	商業施設(郊外)	7.9%	0.0%	57.4%	0.0%	34.7%	100.0%	7.4
	商業施設	11.6%	8.2%	56.6%	15.9%	7.7%	100.0%	4.7
	オフィス	37.6%	42.4%	3.4%	12.4%	4.2%	100.0%	2.4
	合計	27.8%	29.5%	23.5%	13.7%	5.5%	100.0%	3.3

*2016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、2016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

テナント入替率実績

物件名	第23期					第24期					第25期				
	総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規		総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規		総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規	
		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)
	a	b	b/a	c	c/a	a	b	b/a	c	c/a	a	b	b/a	c	c/a
QFRONT (キューフロント)	4,502.93	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,502.93	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,502.93	0.00	0.0%	0.00	0.0%
レキシントン青山	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT表参道スクエア	2,648.27	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,648.27	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,669.10	5.76	0.2%	26.59	1.0%
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	117.44	1.4%	296.44	3.6%	8,330.41	314.21	3.8%	314.21	3.8%	8,369.21	263.10	3.1%	301.90	3.6%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	2,326.91	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,326.94	0.00	0.0%	287.18	12.3%	2,326.97	0.00	0.0%	287.18	12.3%
代官山フォーラム	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,477.64	209.39	8.5%	209.39	8.5%	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%
カレイド渋谷宮益坂	3,399.30	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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	27,335.59	117.44	0.4%	296.44	1.1%	27,335.62	523.60	1.9%	810.78	3.0%	27,395.28	268.86	1.0%	615.67	2.2%
東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注)	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(注)	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%
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	64,956.13	0.00	0.0%	0.00	0.0%	64,956.13	0.00	0.0%	0.00	0.0%	64,956.13	0.00	0.0%	0.00	0.0%
商業施設 計	92,291.72	117.44	0.1%	296.44	0.3%	92,291.75	523.60	0.6%	810.78	0.9%	92,351.41	268.86	0.3%	615.67	0.7%
世田谷ビジネススクエア	24,961.59	654.60	2.6%	1,711.62	6.9%	24,961.59	343.05	1.4%	810.72	3.2%	24,961.59	513.99	2.1%	639.24	2.6%
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	7,918.31	2,761.95	34.9%	3.96	0.1%	7,845.42	435.79	5.6%	3,203.93	40.8%	7,845.42	165.40	2.1%	0.00	0.0%
TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,196.69	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,247.06	0.00	0.0%	1,184.63	11.6%	10,247.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,247.06	0.00	0.0%	99.64	1.0%
TOKYU REIT八丁堀ビル	6,001.21	694.18	11.6%	664.82	11.1%	6,010.95	0.00	0.0%	731.69	12.2%	6,010.95	25.00	0.4%	0.00	0.0%
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急池尻大橋ビル	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,733.23	1,042.85	18.2%	1,042.85	18.2%	5,733.23	1,656.22	28.9%	1,087.35	19.0%
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	245.31	3.9%	245.31	3.9%	6,215.17	0.00	0.0%	0.00	0.0%	6,215.17	0.00	0.0%	0.00	0.0%
秋葉原三和東洋ビル	4,643.04	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,643.04	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,643.04	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT木場ビル	5,797.79	0.00	0.0%	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%
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,246.68	645.86	12.3%	1,002.76	19.1%	5,246.68	748.30	14.3%	748.30	14.3%	5,246.68	645.86	12.3%	645.86	12.3%
東急虎ノ門ビル	9,016.59	492.19	5.5%	492.19	5.5%	9,016.59	0.00	0.0%	0.00	0.0%	9,016.59	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,787.21	0.00	0.0%	0.00	0.0%
オフィス 計	137,631.01	5,494.09	4.0%	5,305.29	3.9%	137,567.86	2,569.99	1.9%	6,537.49	4.8%	139,355.08	3,006.47	2.2%	2,472.09	1.8%
総計	229,922.73	5,611.53	2.4%	5,601.73	2.4%	229,859.61	3,093.59	1.3%	7,348.27	3.2%	231,706.49	3,275.33	1.4%	3,087.76	1.3%

* 同居人や転借人が賃借人となる場合、定期借家契約の終了に伴う再契約などは記載の対象外

* 入居区画変更に伴う建物内での移転は記載の対象外であるが、増床移転もしくは縮小移転した場合は、当該差引面積を新規賃貸借契約面積もしくは解約面積に記載
(注) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

解約及び新規契約テナント

第25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
TOKYU REIT表参道スクエア	5.76	1	26.59	1	461.6%
cocoti (ココチ)	263.10	2	301.90	1	114.7%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	-	-	287.18	1	-
世田谷ビジネススクエア(注3)	513.99	3	639.24	1	124.4%
東京日産台東ビル	165.40	2	-	-	-
TOKYU REIT虎ノ門ビル	-	-	99.64	1	-
TOKYU REIT八丁堀ビル	25.00	1	-	-	-
東急池尻大橋ビル	1,656.22	1	1,087.35	1	65.7%
TOKYU REIT渋谷Rビル	645.86	1	645.86	1	100.0%
合計 (第25期末総賃貸可能面積比)	3,275.33 (1.41%)	11	3,087.76 (1.33%)	7	94.3%

(注1) 解約面積とは、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し、空室となった面積

(注2) 新規賃貸借契約面積とは、第25期中(2015年8月1日～2016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26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	-	-	-
世田谷ビジネススクエア(注6)	4,183.98	3	296.19	1	7.1%
TOKYU REIT渋谷Rビル	283.17	1	-	-	-
合計 (第26期末見込み総賃貸可能面積比)	4,781.36 (2.06%)	5	296.19 (0.13%)	1	6.2%

(注4) 解約予定面積とは、2016年2月15日までに解約の通知を受領の上、第26期中(2016年2月1日～2016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26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、2016年2月15日までに新規の賃貸借契約が締結され、第26期中(2016年2月1日～2016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

* 同居人や転借人が賃借人となる場合、定期借家契約の終了に伴う再契約などは記載の対象外

* 入居区画変更に伴う建物内での移転は記載の対象外であるが、増床移転もしくは縮小移転した場合、当該差引面積を新規賃貸借契約面積もしくは解約面積に記載

賃料改定実績

賃料改定実績(第25期)

	上昇	下落	不変	総数
新規	3件	2件	0件	5件
	60.0%	40.0%	0.0%	100.0%
継続	11件	0件	42件	53件
	20.8%	0.0%	79.2%	100.0%
合計	14件	2件	42件	58件
	24.1%	3.4%	72.4%	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及び普通借家契約終了後に定期借家契約にて再契約した場合は、「継続」に含むものとする。

期末月額賃料比較

(千円)

		第25期末	第24期末	増減	増減率	
商業施設	都心	296,314	291,556	4,758	1.6%	
		うち既存テナントの賃料増減分		152		
	郊外	90,349	89,381	968	1.1%	
		うち既存テナントの賃料増減分		968		
			386,663	380,937	5,726	1.5%
		うち既存テナントの賃料増減分		1,121		
オフィス			665,086	661,291	3,796	0.6%
			うち既存テナントの賃料増減分		5,054	
合計			1,051,749	1,042,227	9,522	0.9%
			うち既存テナントの賃料増減分		6,175	

* 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)	第24期末 (28物件)	第25期末 (29物件)
商業施設	-4.2%	-4.1%	-8.1%	-6.0%	-6.1%	-5.2%	-5.3%	-3.6%	0.9%	3.1%
(都心)	-6.4%	-6.2%	-11.7%	-8.9%	-8.9%	-7.5%	-7.6%	-4.8%	1.0%	4.2%
(郊外)	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.2%	0.2%	0.4%	0.4%	0.5%	0.5%	0.6%
オフィス	-29.4%	-28.2%	-25.2%	-22.0%	-19.3%	-14.2%	-10.0%	-6.4%	-2.3%	0.5%
全体	-19.4%	-18.0%	-17.9%	-15.2%	-13.7%	-10.6%	-8.1%	-5.3%	-1.1%	1.5%

* 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26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
商業施設	3.4%	8.6%	6.4%	20.7%	0.7%	17.2%
(都心)	4.4%	8.8%	8.3%	27.1%	1.0%	22.4%
(郊外)	0.0%	7.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
オフィス	23.6%	23.2%	24.8%	18.8%	21.8%	21.8%
全体	16.3%	17.9%	18.1%	19.5%	14.1%	20.1%

* 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)

* 2016年2月15日までに締結された契約に基づく

プロパティ・マネジメント報酬

用途区分	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬(a)料率 (注1)	基本報酬(b)料率 (注2)	
R	QFRONT (キューフロント)	東京急行電鉄株式会社	1.0%	2.8%	
R	レキシントン青山	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)(注3)	東京急行電鉄株式会社		-	
R	第2東急鷺沼ビル(注3)	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	TOKYU REIT渋谷R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%		
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	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(TOKYU REIT渋谷Rビル)がある。

(注1)基本報酬(a)料率：各物件の該当月の総収入から水道光熱費を控除した額に対して乗ずる料率

(注2)基本報酬(b)料率：各物件の該当月の営業利益(ただし、総収入から控除すべき総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除く)に対して乗ずる料率

(注3)東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。

TOKYU REIT

マーケット

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	新区分(注)	2014年	2015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		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区	3.7%	3.5%	3.4%	3.3%	2.6%
	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%	渋谷・恵比寿	1.9%	2.5%	1.1%	1.3%	1.1%
	渋谷駅西南	3.2%	3.4%	3.1%	1.9%	0.4%	0.9%	2.2%	4.6%	8.4%	5.4%	4.4%	3.3%	八重洲・日本橋	3.9%	3.3%	4.8%	5.1%	3.5%
	八丁堀	4.1%	6.2%	4.6%	4.0%	2.1%	1.3%	2.9%	6.7%	9.5%	8.4%	7.0%	7.9%	丸の内・大手町	2.1%	1.5%	1.1%	0.9%	2.4%
	大手町	3.5%	4.6%	2.4%	0.4%	0.2%	0.3%	3.2%	5.3%	4.1%	4.6%	7.1%	4.3%	虎ノ門・汐留	3.3%	3.7%	4.0%	3.8%	2.4%
	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%	新宿	3.6%	3.3%	2.9%	2.3%	1.7%
	西新宿	3.9%	9.7%	6.5%	2.3%	1.3%	1.7%	3.6%	8.1%	9.1%	10.2%	8.8%	7.3%	神田・飯田橋	5.4%	3.8%	4.2%	3.9%	3.0%
	後楽	6.3%	5.3%	4.3%	3.8%	4.4%	2.0%	3.9%	6.1%	10.0%	10.0%	5.7%	3.9%	城北	2.4%	2.5%	2.6%	3.2%	3.0%
	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%						
	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%						
池袋東口	3.6%	5.7%	3.7%	2.0%	1.2%	1.6%	2.4%	4.2%	3.8%	4.5%	4.4%	3.6%							
東急沿線 地域	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%	大崎	5.0%	3.4%	3.4%	3.2%	2.3%
	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%	城南	9.5%	7.7%	7.7%	7.1%	10.2%
	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%						
	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%						
	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%						
	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%						
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%	東京23区	4.1%	3.9%	3.7%	3.6%	3.0%
	札幌市	-	13.7%	11.1%	9.3%	8.4%	7.4%	9.1%	10.1%	11.1%	10.2%	8.3%	7.9%	札幌市	4.5%	3.7%	3.5%	3.3%	3.3%
	仙台市	-	11.9%	11.3%	8.8%	8.0%	8.0%	11.5%	18.0%	19.7%	13.2%	12.0%	10.5%	仙台市	7.8%	7.4%	7.3%	7.1%	7.5%
	金沢市	16.4%	17.7%	19.5%	17.2%	15.7%	14.9%	18.0%	24.3%	23.5%	19.9%	17.7%	15.4%	金沢市	13.8%	13.0%	11.9%	11.5%	11.2%
	横浜市	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.2%	8.4%	横浜市	6.8%	6.4%	5.2%	5.6%	5.7%
	名古屋	7.9%	8.1%	7.9%	6.8%	5.6%	6.0%	8.0%	12.4%	13.8%	12.5%	11.3%	10.3%	名古屋市	5.7%	5.2%	5.0%	4.4%	4.3%
	京都市	12.1%	12.9%	10.1%	7.8%	5.3%	6.0%	7.8%	10.1%	11.4%	9.9%	8.2%	7.6%	京都市	4.4%	4.4%	4.6%	4.6%	4.2%
	大阪市	10.3%	10.3%	9.3%	7.3%	5.8%	5.0%	6.6%	10.1%	11.4%	10.7%	9.4%	9.4%	大阪市	6.4%	6.3%	6.1%	5.8%	5.6%
	神戸市	15.8%	15.8%	16.3%	13.5%	11.5%	11.0%	11.4%	12.6%	15.3%	14.6%	9.8%	10.4%	神戸市	8.2%	8.1%	8.0%	6.8%	6.6%
	広島市	10.1%	12.7%	12.9%	12.3%	10.1%	10.3%	11.5%	13.6%	14.3%	12.8%	11.2%	9.4%	広島市	5.6%	5.1%	4.9%	3.9%	3.9%
	高松市	12.9%	17.6%	16.3%	14.9%	14.0%	16.0%	14.1%	17.7%	19.2%	17.3%	18.0%	16.5%	高松市	10.8%	11.8%	10.9%	10.8%	10.4%
	福岡市	10.6%	11.2%	10.0%	8.8%	7.3%	7.6%	9.4%	13.9%	14.1%	12.5%	10.6%	9.2%	福岡市	5.1%	4.7%	3.6%	3.2%	2.5%

出所：シービーアールイー株式会社

※2013年12月までは延床面積500坪以上のオフィスビルを対象

※2014年12月以降は延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象

(注)シービーアールイー株式会社が公表するデータのエリア区分の見直しにより、2014年12月以降のエリア区分を変更

オフィス平均募集賃料

(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	新区分(注)	2014年	2015年					
	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	東京都心 5区地域	5区	19,200	20,270	18,390	19,160	19,230
	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		渋谷・恵比寿	21,200	20,720	21,030	19,670	22,130
	渋谷駅西南	19,010	18,880	17,880	18,060	16,360	19,890	21,030	18,340	17,360	15,990	15,090	16,400		八重洲・日本橋	18,770	20,570	18,230	19,130	19,310
	八丁堀	14,180	13,670	12,840	13,050	12,470	13,260	14,090	13,610	11,960	10,620	9,800	10,420		丸の内・大手町	36,000	44,000	-	-	-
	大手町	30,240	29,510	26,760	29,760	33,770	41,930	29,500	29,000	29,000	-	-	-		虎ノ門・汐留	36,290	40,150	28,920	29,070	27,430
	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		新宿	16,610	17,980	17,510	18,510	17,890
	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		神田・飯田橋	16,750	16,490	16,730	16,950	17,330
	後楽	22,000	14,200	11,730	12,950	9,000	14,180	12,930	13,280	14,900	14,430	10,700	12,150		城北	14,230	14,410	16,400	16,260	14,520
	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							
	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							
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								
東急沿線 地域	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	東急沿線 地域	大崎	15,500	15,250	15,670	15,890	17,640
	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		城南	18,000	-	14,500	14,500	7,250
	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							
	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							
	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							
	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							
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	全国 主要都市	東京23区	18,090	18,960	17,650	18,000	17,870
	札幌市	-	9,100	8,940	8,770	8,840	8,520	8,380	7,950	7,910	7,990	7,970	7,650		札幌市	12,580	12,800	12,540	12,240	12,410
	仙台市	-	9,900	9,850	9,860	9,740	9,610	9,520	9,160	8,990	8,890	8,720	8,390		仙台市	11,430	11,230	10,590	10,900	10,420
	金沢市	8,960	8,820	8,680	8,350	8,170	8,000	8,090	7,890	7,810	7,590	7,790	7,730		金沢市	11,520	10,860	10,780	10,650	10,570
	横浜市	12,120	12,040	11,300	10,950	11,180	11,310	11,840	10,640	10,320	10,200	9,990	9,690		横浜市	12,760	13,330	13,200	12,750	13,330
	名古屋市	10,500	10,360	10,200	10,010	10,340	10,080	10,210	10,170	10,120	9,870	9,350	9,440		名古屋市	13,010	12,880	12,940	12,780	12,360
	京都市	11,380	11,020	10,610	10,730	10,730	10,260	11,070	10,710	10,740	10,780	10,250	10,020		京都市	14,150	14,770	13,380	14,090	14,350
	大阪市	10,870	10,390	9,830	9,530	9,420	9,710	9,840	9,390	9,050	8,730	8,500	8,580		大阪市	12,700	12,810	12,900	12,920	12,790
	神戸市	11,400	10,670	10,020	10,050	10,320	10,380	10,150	9,730	9,780	9,260	9,950	9,030		神戸市	13,510	12,980	12,830	12,780	14,580
	広島市	10,690	10,270	9,980	9,980	9,680	9,750	9,700	9,560	9,400	9,120	9,130	9,130		広島市	12,060	11,790	11,530	11,370	11,880
	高松市	9,860	9,680	9,620	9,420	9,020	9,200	9,040	8,900	9,040	8,720	8,430	8,160		高松市	-	-	-	-	-
福岡市	10,700	10,370	10,150	9,870	9,920	9,920	10,030	9,570	9,410	9,380	9,370	9,180	福岡市	12,650	13,030	13,060	13,210	13,540		

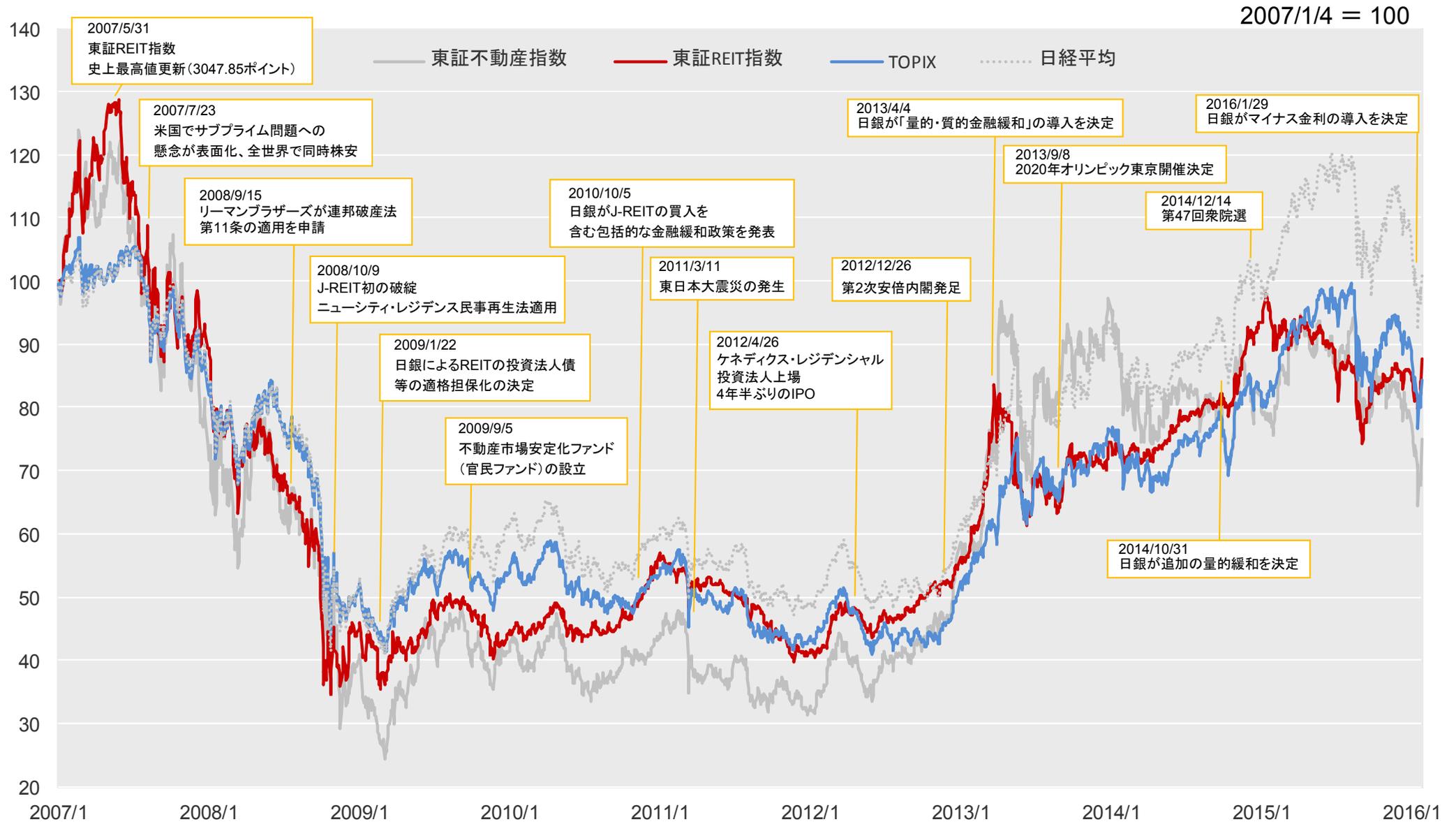
出所：シービーアールイー株式会社

※2013年12月まで：延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

※2014年12月以降：延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

(注)シービーアールイー株式会社が公表するデータのエリア区分の見直しにより、2014年12月以降のエリア区分を変更

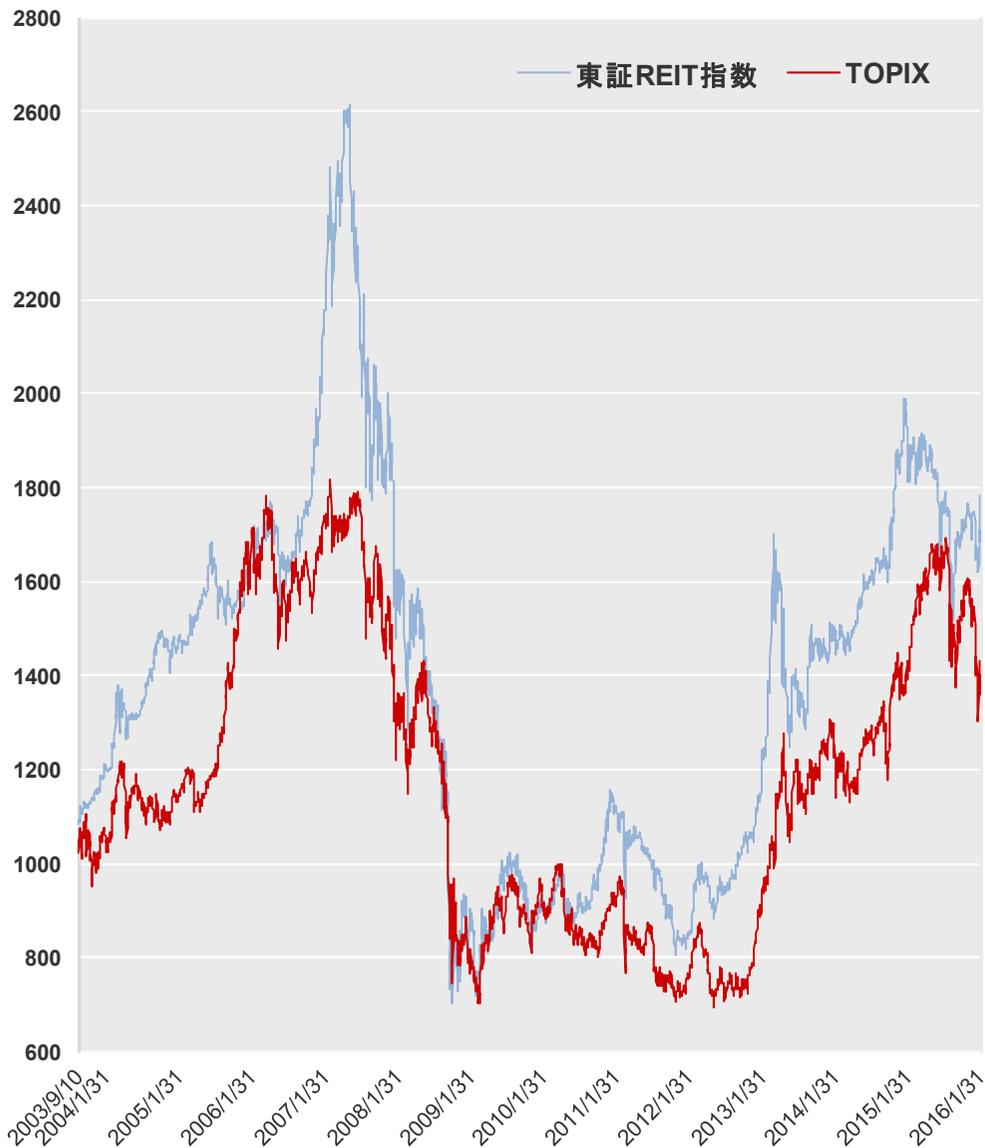
REIT市場の概況(1) 2007年初来資本市場動向



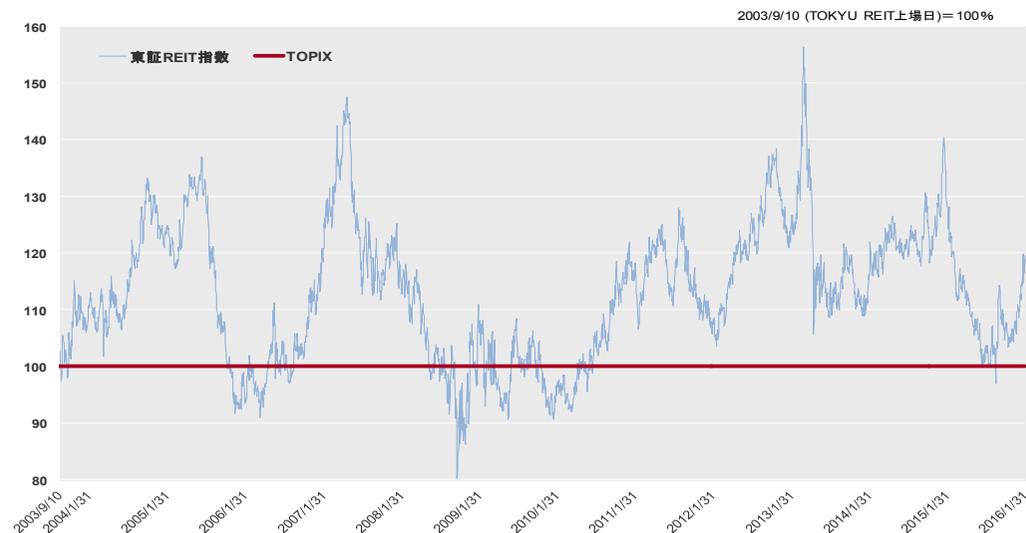
REIT市場の概況(2) 東証REIT指数のパフォーマンス

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マンスが続く。

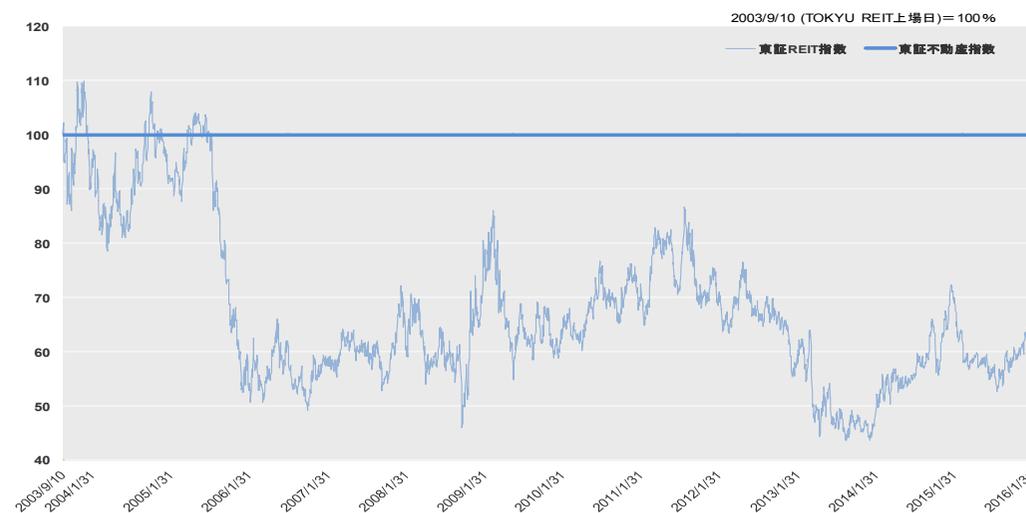
TOPIX、東証REIT指数の推移



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

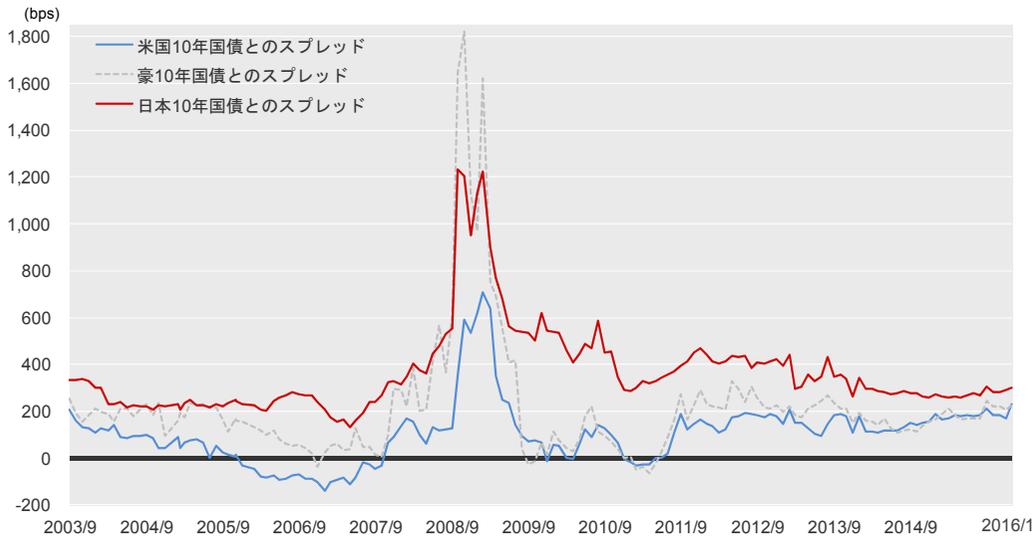
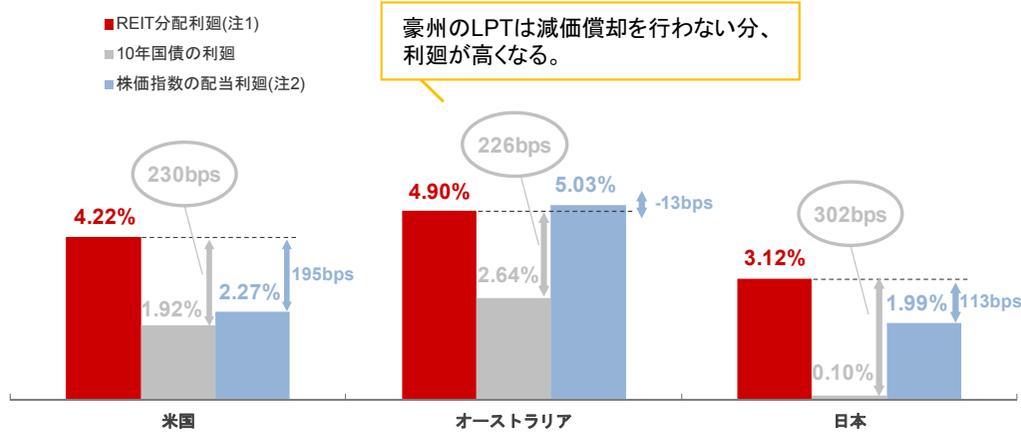


REIT市場の概況(3) 各国との比較

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)

2016年1月末時点

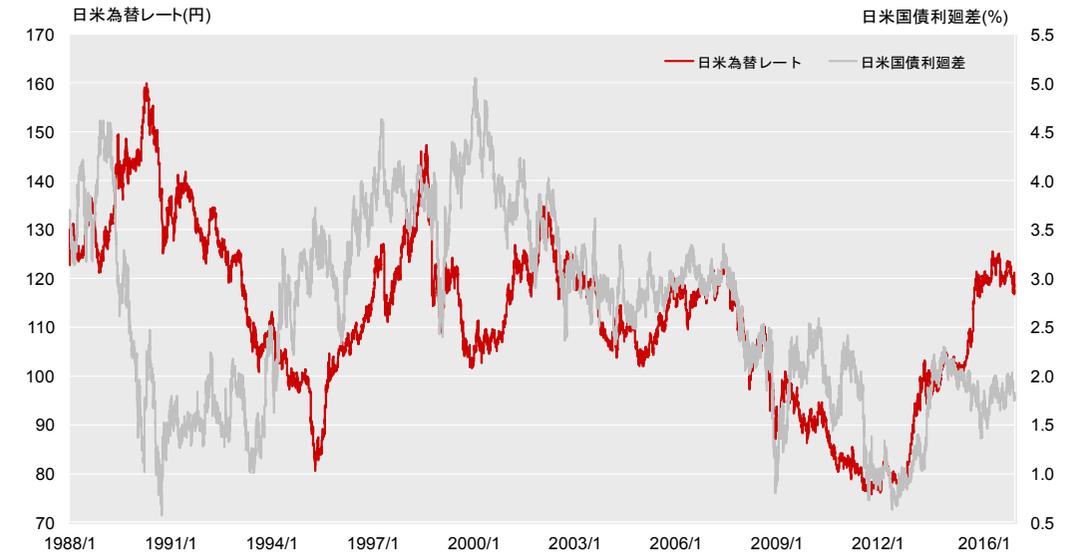


出所: ブルームバーグ、S&P
 (注1) S&Pの各国・地域REIT指数を使用/加重平均ベース
 (注2) 米国はS&P500、オーストラリアはASX All Ordinaries、日本はTOPIXを使用

主要金利指標の推移

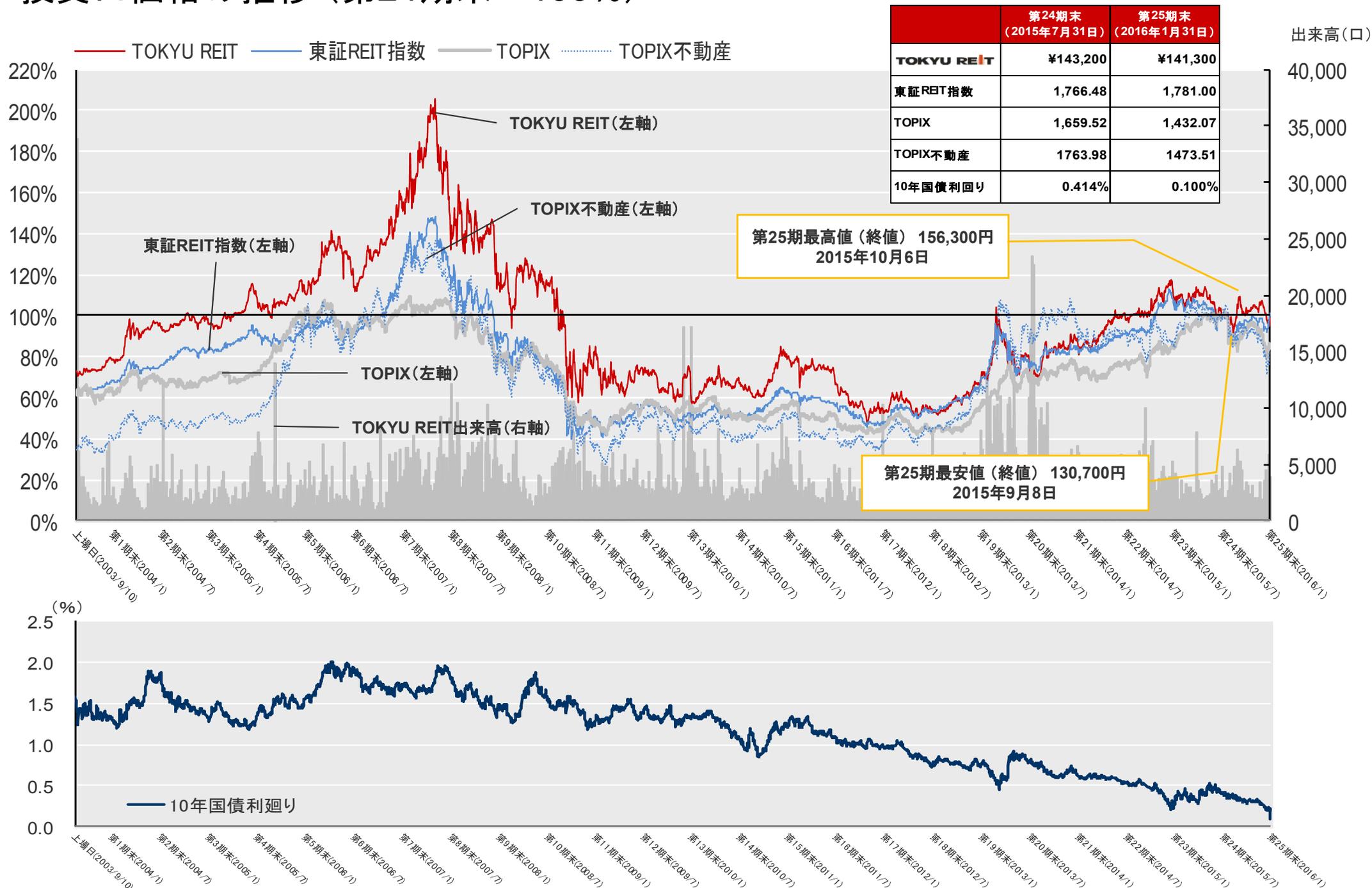


日米国債利廻差と日米為替推移



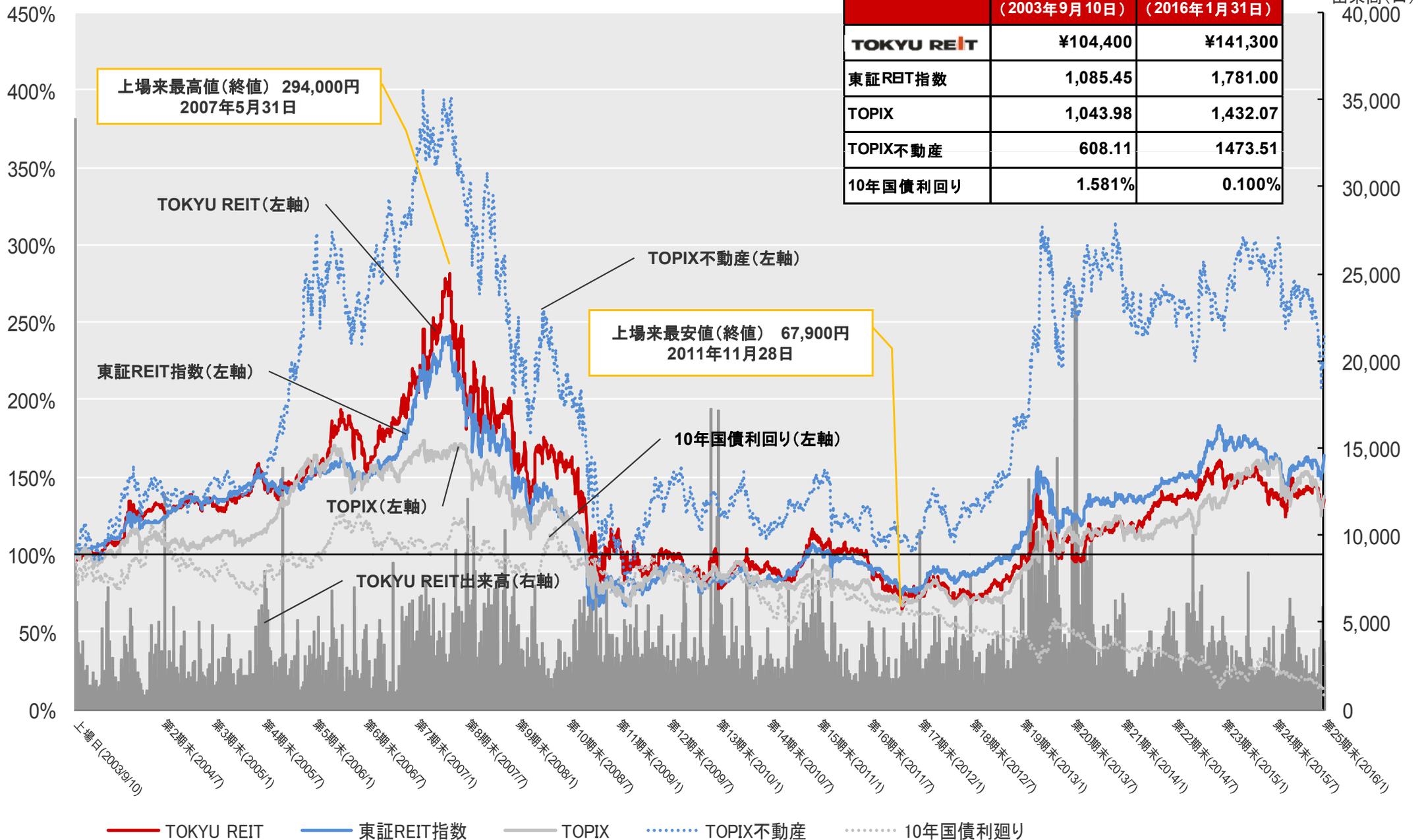
* 日米国債利廻差は、米国10年国債利廻 - 日本10年国債利廻

投資口価格の推移（第24期末＝100%）



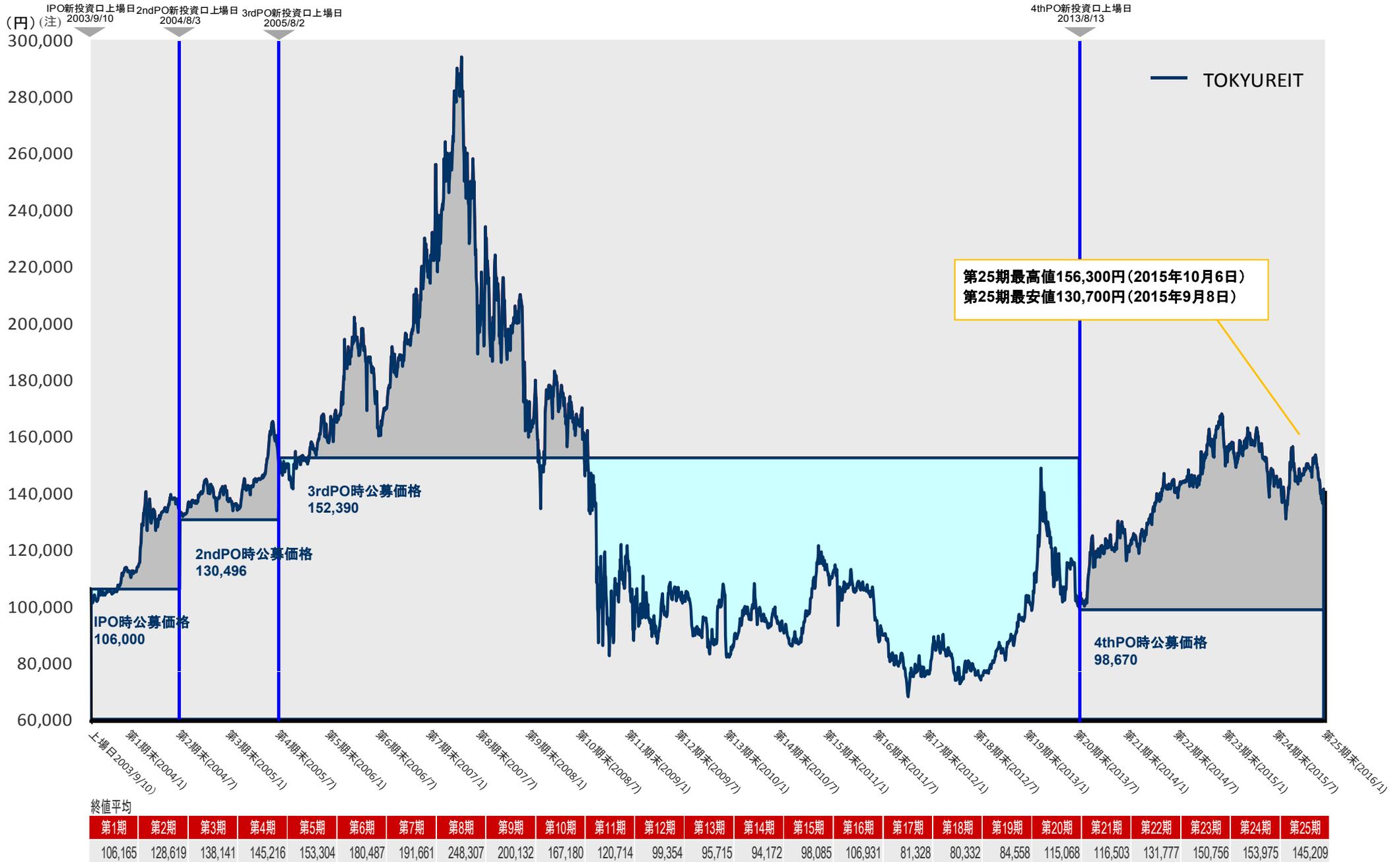
(注)本資料に記載の投資口価格及び出来高は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

投資口価格の推移（上場日＝100%）



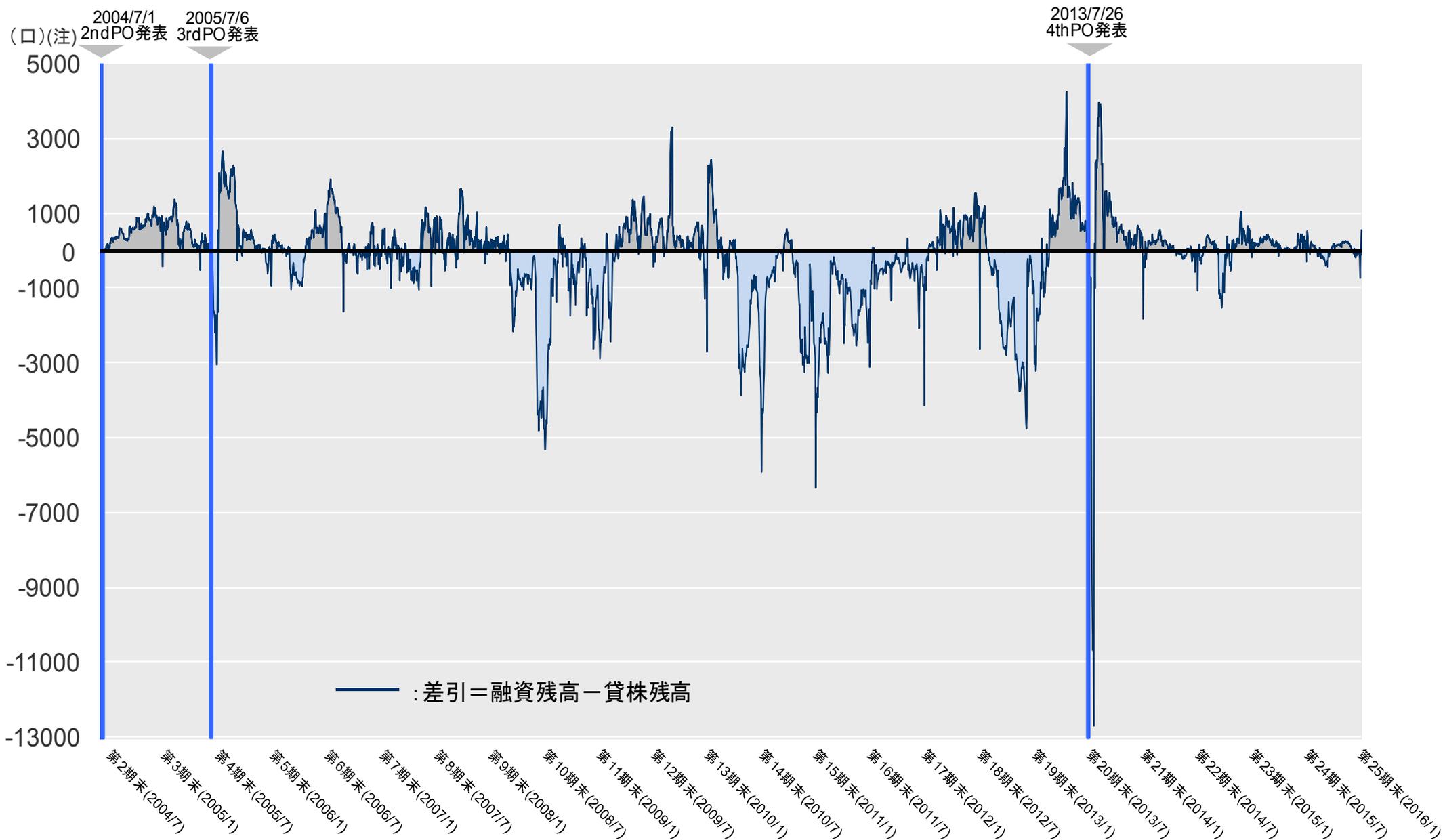
(注)本資料に記載の投資口価格及び出来高は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

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。

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

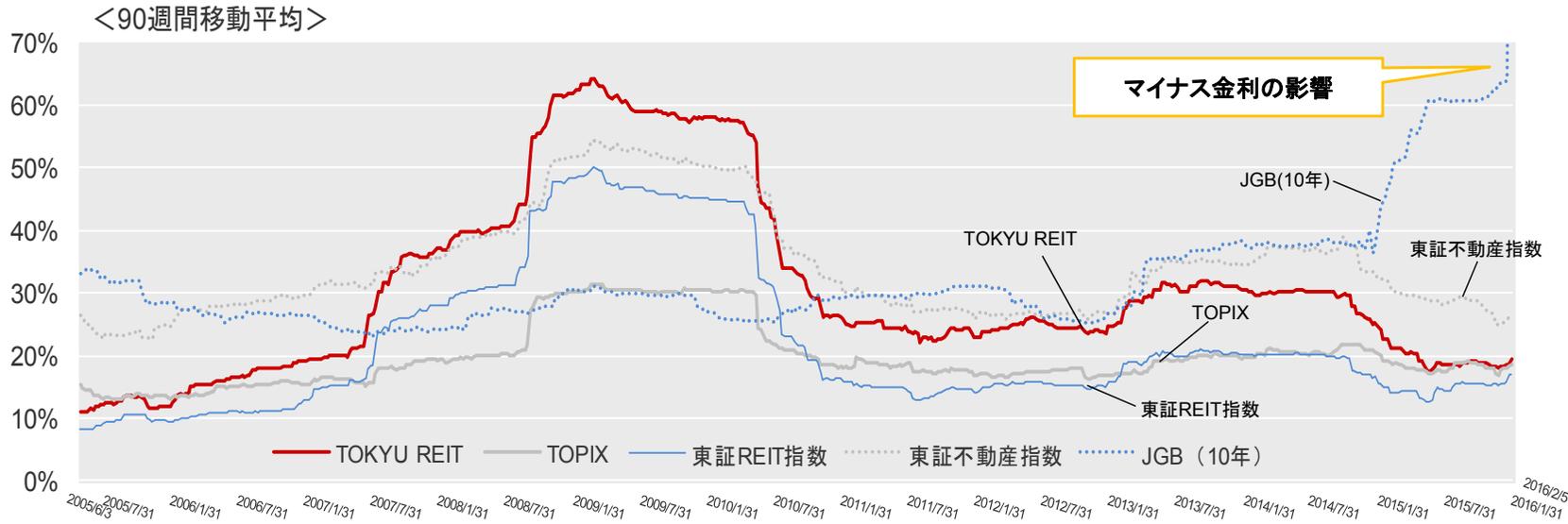
項目	市場(口)			市場外(口)	合計(口) a	市場取引 占有率	期中平均発行済 投資口数(口)	回転率	営業日数(日) b	出来高/日(口) a/b
	立会(口)	立会外(口)	市場計(口)							
第1期(注) (2003年9月～2004年1月)	43,182	5,465	48,647	9,716	58,363	83.35%	98,000	59.55%	93	627.56
第2期 (2004年2月～2004年7月)	39,511	2,884	42,395	14,480	56,875	74.54%	98,000	58.04%	124	458.67
第3期 (2004年8月～2005年1月)	43,909	14,275	58,184	22,961	81,145	71.70%	141,377	57.40%	122	665.12
第4期 (2005年2月～2005年7月)	45,878	12,624	58,502	19,643	78,145	74.86%	142,000	55.03%	122	640.53
第5期 (2005年8月～2006年1月)	51,486	10,692	62,178	12,694	74,872	83.05%	169,275	44.23%	123	608.72
第6期 (2006年2月～2006年7月)	48,697	8,287	56,984	12,241	69,225	82.32%	169,380	40.87%	124	558.27
第7期 (2006年8月～2007年1月)	52,579	13,464	66,043	13,172	79,215	83.37%	169,380	46.77%	124	638.83
第8期 (2007年2月～2007年7月)	90,395	16,245	106,640	8,302	114,942	92.78%	169,380	67.86%	123	934.49
第9期 (2007年8月～2008年1月)	95,085	6,229	101,314	8,376	109,690	92.36%	169,380	64.76%	122	899.10
第10期 (2008年2月～2008年7月)	54,771	5,544	60,315	10,158	70,473	85.59%	169,380	41.61%	124	568.33
第11期 (2008年8月～2009年1月)	72,439	3,127	75,566	9,983	85,549	88.33%	169,380	50.51%	121	707.02
第12期 (2009年2月～2009年7月)	62,992	2,771	65,763	9,216	74,979	87.71%	169,380	44.27%	123	609.59
第13期 (2009年8月～2010年1月)	80,990	2,906	83,896	8,559	92,455	90.74%	169,380	54.58%	120	770.46
第14期 (2010年2月～2010年7月)	60,513	2,054	62,567	14,021	76,588	81.69%	169,380	45.22%	123	622.67
第15期 (2010年8月～2011年1月)	64,090	1,947	66,037	21,374	87,411	75.55%	169,380	51.61%	122	716.48
第16期 (2011年2月～2011年7月)	53,075	1,908	54,983	22,143	77,126	71.29%	169,380	45.53%	122	632.18
第17期 (2011年8月～2012年1月)	53,224	1,583	54,807	22,188	76,995	71.18%	169,380	45.46%	123	625.98
第18期 (2012年2月～2012年7月)	62,244	1,942	64,186	17,468	81,654	78.61%	169,380	48.21%	125	653.23
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
第24期 (2015年2月～2015年7月)	270,920	71,373	342,293	17,738	360,031	95.07%	977,600	36.83%	124	2,903.48
第25期 (2015年8月～2016年1月)	277,442	71,503	348,945	21,443	370,388	94.21%	977,600	37.89%	120	3,086.57
合計(注)	2,624,252	461,877	3,086,129	375,506	3,461,635	89.15%	-	-	3,036	-

(注)上場(2003年9月10日)来の数値を示す。

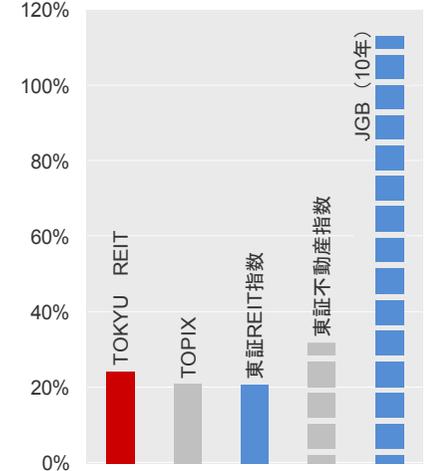
* 2014年2月1日をもって投資口を5分割しているが、数値の換算等の修正は行っていない。

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



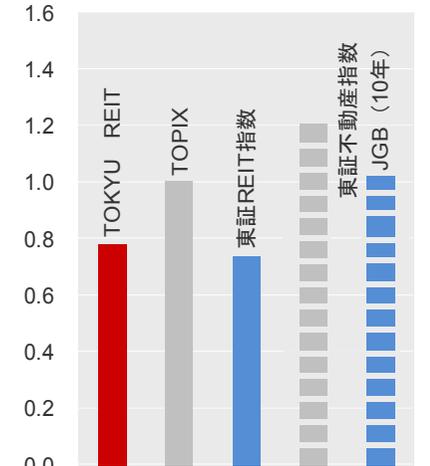
<5年間 : 2016/2/10現在>



TOKYU REIT 他各指数のベータ値



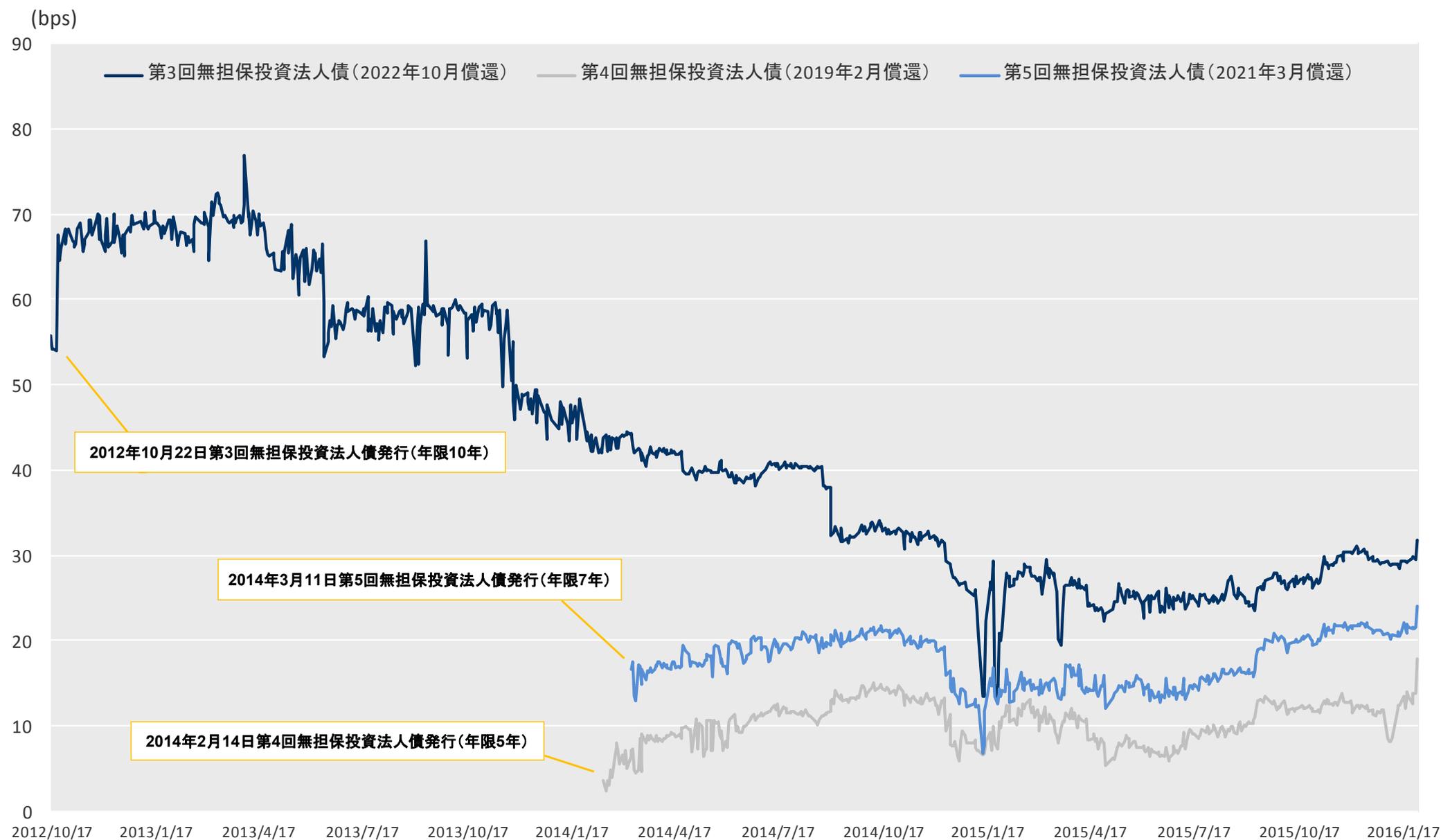
<TOKYU REIT上場来>



出所 : ブルームバーグをもとに、東急REIMが作成

2016年3月14日作成

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: 2015年8月1日～2016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)
三井住友信託銀行株式会社	141,756	14.50%	2016年1月19日	2016年1月25日
三井住友信託銀行株式会社	1,195	0.12%		
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	119,363	12.21%		
日興アセットマネジメント株式会社	21,198	2.17%		
野村證券株式会社	56,860	5.82%	2016年1月29日	2016年2月4日
野村證券株式会社	16,135	1.65%		
NOMURA INTERNATIONAL PLC	56	0.01%		
NOMURA SECURITIES INTERNATIONAL, Inc.	3	0.00%		
野村アセットマネジメント株式会社	25,666	2.63%		
朝日火災海上保険株式会社	15,000	1.53%		
みずほ証券株式会社	47,328	4.84%	2016年1月29日	2016年2月5日
みずほ証券株式会社	3,449	0.35%		
みずほ投信投資顧問株式会社	21,323	2.18%		
新光投信株式会社	22,556	2.31%		

*第25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>

2016年3月2日時点

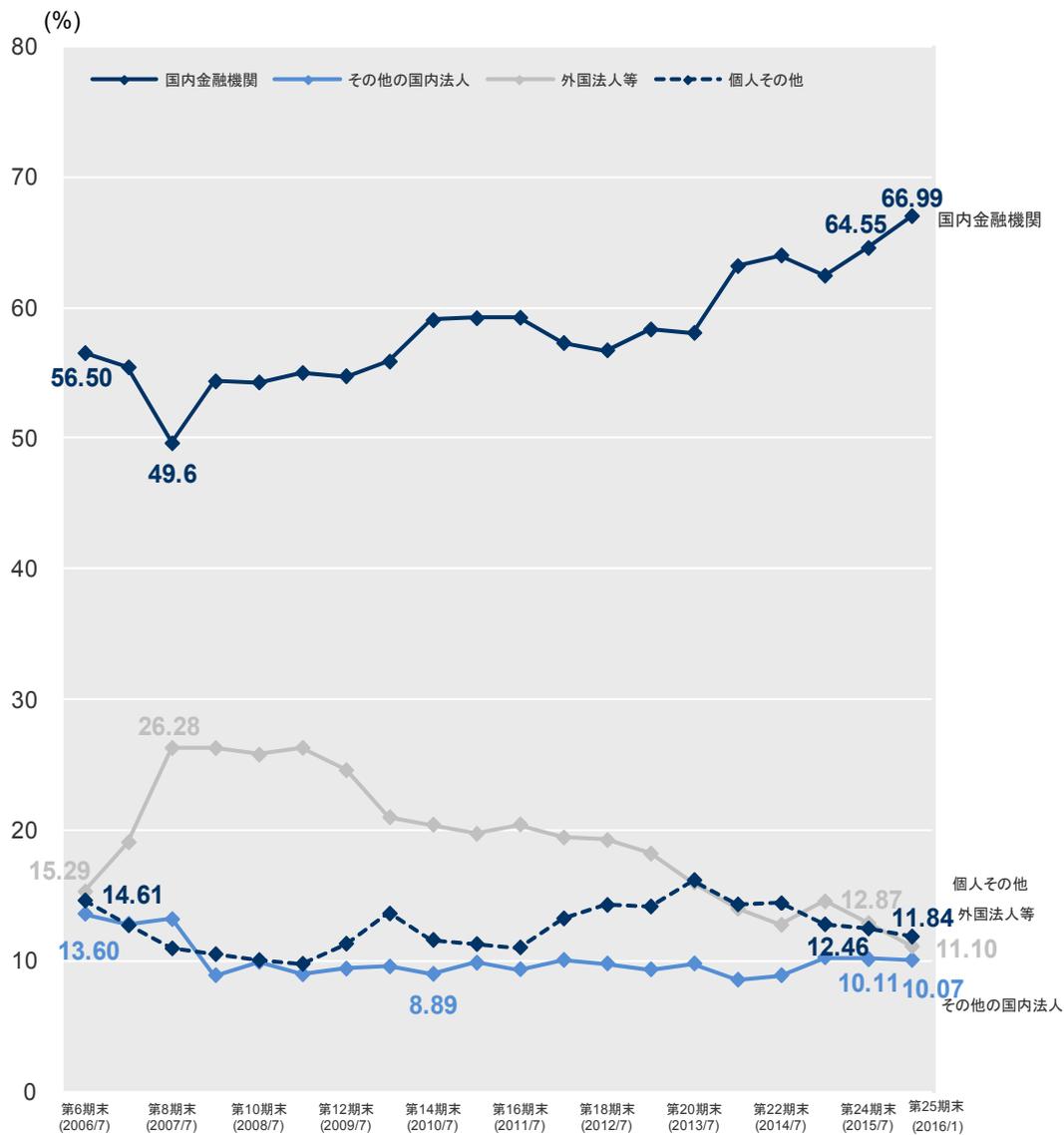
評価	日付	TOKYU REIT 終値(円)	アナリスト (敬称略)	目標価格 (円)	期間
中立	2016/2/10	146,900	大和証券株式会社	165,000	N/A
			大村 恒平		
中立	2016/1/12	145,600	SMBC日興証券株式会社	170,000	12ヶ月
			鳥井 裕史		
オーバーウェイト	2015/10/30	146,800	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	177,500	12ヶ月
			澤野 徳彦		
アンダーパフォーム	2015/10/20	145,400	みずほ証券株式会社	153,000	12ヶ月
			大畠 陽介		
中立	2015/9/28	150,900	クレディ・スイス証券株式会社	140,000	N/A
			望月 政広		
中立	2015/9/11	137,300	野村証券株式会社	128,000	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。

投資主構成(補足)

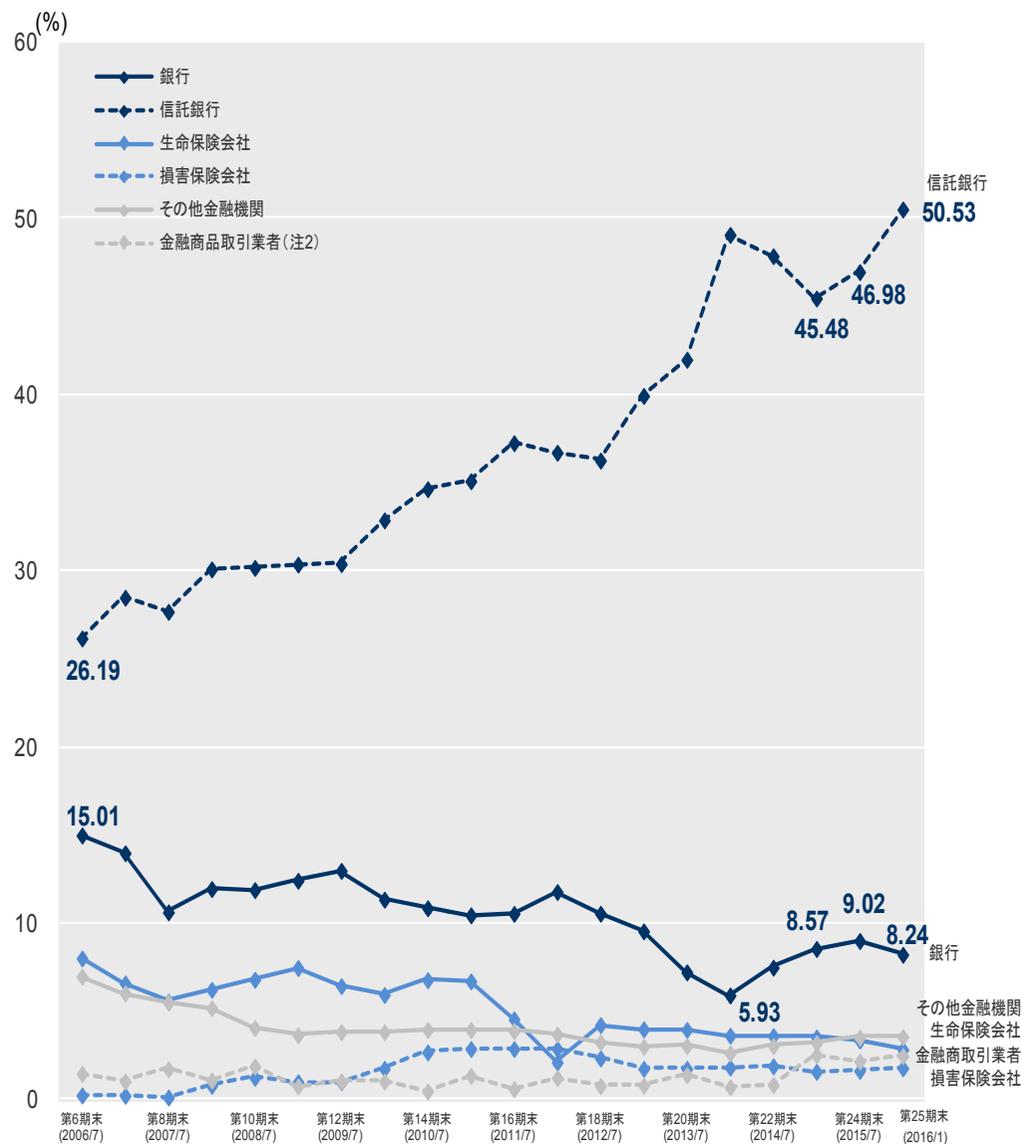
各属性別保有投資口比率



※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

注意事項

- 本資料は情報の提供のみを目的としており、特定の商品についての取引の勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料には、東急リアル・エステート投資法人(以下、「東急REIT」といいます)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(以下、「東急REIM」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する東急REIMの現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。
- 東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です(関東財務局長(金商)第360号)。
- 本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、東急REIMの分析・判断その他の事実でない見解については、東急REIMの現在の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または東急REIMが将来その見解を変更する可能性があります。
- 端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。
- 本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する可能性があります。
- 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、東急REIT及び東急REIMは一切の責任を負いかねます。
- 本資料には、東急REITの将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。
- グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。
- TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)については、2016年5月1日付でTOKYU REIT第2新宿ビルに名称変更予定です。
- 本書において、記載のないものは、2016年1月31日現在の情報です。
- 本資料記載の東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。これに加え、本書作成日時時点で売却の決定をしていますが、第26期(2016年7月期)中に保有物件の一部売却を想定しています。