

TOKYU REIT

データ・ブック

第26期
(2016年7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26期(2016年7月期)損益計算書(対前期比較)
- 5 第26期(2016年7月期)損益計算書(対前回予想比較)
- 6 第26期(2016年7月期)貸借対照表
- 7 第26期(2016年7月期)キャッシュ・フロー計算書
- 8 第26期(2016年7月期)用途別物件別事業収支
- 10 第27期(2017年1月期)予想損益計算書(対前期比較)
- 11 第27期(2017年1月期)予想損益計算書(対前回予想比較)
- 12 第28期(2017年7月期)予想損益計算書
- 13 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

- 15 不動産の概要
- 16 期末算定価額
- 17 賃貸可能面積当たりの坪単価
- 18 ポートフォリオ・キャップレート
- 20 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較
- 21 NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)
- 22 NOI利廻推移
- 25 権利形態
- 26 保有形態
- 27 取得ハードルレート(NOIベース)の変化(外部成長)

■プロパティ

- 29 耐震性
- 30 加重平均築年数
- 31 土地建物比率
- 32 長期修繕の費用見積
- 33 実質内部資金調達累計額
- 34 建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者
- 35 設計・施工関係者一覧
- 36 オフィススペック

■テナント・リーシング

- 39 稼働率の実績と見込み
- 40 物件別期末稼働率推移
- 41 賃料単価推移(特殊要因控除ベース)
- 42 長期契約テナント
- 43 利害関係者テナント比率
- 44 テナント業種別分布(賃貸面積ベース)
- 45 定期借家契約と普通借家契約の比率
- 46 賃料更改期間(物件別)
- 47 契約期間別収入比率
- 48 契約残存期間別収入比率
- 49 テナント入替率実績
- 50 プロパティ・マネジメント報酬

■マーケット

- 52 オフィス空室率
- 53 オフィス平均募集賃料
- 54 投資口価格の推移
- 56 月別出来高及び売買回転率
- 57 貸借取引
- 58 注意事項

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

TOKYU REIT

財務数値・指標等

主要な経営指標

			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)	第26期 (2016年7月期)
営業日数	日	(A)	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182
期末物件数	件		19	19	20	23	23	23	21	23	25	26	26	26	26	27	30	30	29	29	30	29
不動産等の取得価額	百万円		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	223,630
不動産等の期中平均取得価額	百万円	(B)	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	226,582
期末稼働率	%		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	97.0
営業収益	百万円		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	9,500
賃貸NOI	百万円	(C)	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	4,837
NOI利廻	%	(C)×365/(A)/(B)	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	4.3
営業利益	百万円		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	3,580
当期純利益	百万円	(D)	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	2,926
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	195,520	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
1口当たり分配金	円	(F)	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	2,695
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	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	90.0
FFO	百万円	(G)	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	3,467
資本的支出額	百万円	(H)	37	79	125	252	242	205	125	121	235	259	343	441	303	479	228	343	682	542	622	684
AFFO	百万円	((G)-(H))	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	2,783
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	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	94.6
総資産	百万円	(J)	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	221,495
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	110,479	110,479	110,611	110,611	110,611	110,903
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	565,054	113,010	113,146	113,146	113,146	113,444
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	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	211,772
不動産等の期末算定価額	百万円	(M)	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	244,500
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	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	32,728
含み損益反映後1口当たり修正純資産	円	((K)+(N))/(E)	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	146,922
有利子負債	百万円	(O)	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	95,500
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)	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	99,819
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	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	4,618
総資産LTV(有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	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	43.1
鑑定ベースLTV(みなし有利子負債/期末算定価額)	%	(P)/(M+Q)	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	40.8
DSCR	倍		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	6.5
期中平均投資口価格	円		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	154,325

*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、都市計画法、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26期(2016年7月期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	第26期(182日) (2016年7月期)		第25期(184日) (2016年1月期)		対前比較 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益	(A)	9,500	100.0%	7,289	100.0%	2,211
不動産賃貸事業収益	(B)	7,150	75.3%	7,289	100.0%	-138
賃貸事業収入		6,683	70.4%	6,717	92.2%	-33
賃料収入(共益費収入含む)		6,207	65.3%	6,234	85.5%	-27
月極駐車場収入		158	1.7%	158	2.2%	-0
その他賃料収入		317	3.3%	323	4.4%	-5
その他賃貸事業収入		466	4.9%	571	7.8%	-104
付帯収益		432	4.6%	450	6.2%	-17
その他雑収入		33	0.4%	121	1.7%	-87
不動産等売却益		2,349	24.7%	-	-	2,349
営業費用	(C)	5,919	62.3%	4,037	55.4%	1,881
不動産賃貸事業費用	(D)	3,362	35.4%	3,368	46.2%	-5
諸経費		2,313	24.4%	2,339	32.1%	-26
水道光熱費		569	6.0%	602	8.3%	-32
外注委託費		451	4.8%	460	6.3%	-8
プロパティ・マネジメント報酬		163	1.7%	162	2.2%	0
修繕費		279	2.9%	236	3.2%	43
公租公課		636	6.7%	633	8.7%	3
損害保険料		12	0.1%	13	0.2%	-0
その他賃貸事業費用		200	2.1%	231	3.2%	-31
減価償却費	(E)	1,025	10.8%	1,023	14.0%	2
固定資産除却損	(F)	23	0.2%	5	0.1%	17
不動産等売却損		1,841	19.4%	-	-	1,841
資産運用報酬		557	5.9%	539	7.4%	18
資産保管手数料		17	0.2%	17	0.2%	0
一般事務委託手数料		43	0.5%	44	0.6%	-0
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用		89	0.9%	61	0.8%	27
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	3,787	39.9%	3,920	53.8%	-132
営業利益	(A)-(C)	3,580	37.7%	3,251	44.6%	329
営業外収益		2	0.0%	4	0.1%	-1
受取利息		0	0.0%	1	0.0%	-0
未払分配金戻入		1	0.0%	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		655	6.9%	682	9.4%	-26
支払利息		585	6.2%	604	8.3%	-19
投資法人債利息		39	0.4%	39	0.5%	-0
融資エージェントフィー		3	0.0%	3	0.1%	-
投資口交付費償却		8	0.1%	8	0.1%	-0
投資法人債発行費償却		4	0.0%	4	0.1%	-0
その他営業外費用		14	0.2%	21	0.3%	-6
経常利益		2,927	30.8%	2,572	35.3%	354
税引前当期純利益		2,927	30.8%	2,572	35.3%	354
法人税等		0	0.0%	0	0.0%	-0
当期純利益		2,926	30.8%	2,571	35.3%	354

東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)-219 TOKYU REIT八丁堀ビル-54 世田谷ビジネススクエア-26 東急虎ノ門ビル-11
東急番町ビル188 TOKYU REIT第2新宿ビル28 東急池尻大橋ビル23 東京日産台東ビル15 CONZE(コンツェ)恵比寿8 cocoti(ココチ)7
TOKYU REIT虎ノ門ビル7

世田谷ビジネススクエア-8 東急虎ノ門ビル-4 TOKYU REIT八丁堀ビル-4 TOKYU REIT表参道スクエア-1 TOKYU REIT赤坂榴町ビル-1
東急番町ビル10
東急池尻大橋ビル-54 世田谷ビジネススクエア-20 cocoti(ココチ)-12
東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)譲渡

世田谷ビジネススクエア-12 TOKYU REIT八丁堀ビル-6 東急虎ノ門ビル-3 cocoti(ココチ)-2 代官山フォーラム-2 CONZE(コンツェ)恵比寿-2
東急番町ビル9 TOKYU REIT第2新宿ビル2
東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)-10 TOKYU REIT八丁堀ビル-3 QFRONT(キューフロント)-3 東急番町ビル6 TOKYU REIT第2新宿ビル2

cocoti(ココチ)124 TOKYU REIT第2新宿ビル2 東急銀座二丁目ビル2
CONZE(コンツェ)恵比寿-15 東京日産台東ビル-9 TOKYU REIT表参道スクエア-9 TOKYU REIT木場ビル-7 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)-7
QFRONT(キューフロント)-6 東急南平台町ビル-5 東急桜丘町ビル-3 カレイド渋谷宮益坂-3 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本ビル)-3

cocoti(ココチ)-5 TOKYU REIT渋谷Rビル-5 代官山フォーラム-4 東急池尻大橋ビル-4 世田谷ビジネススクエア-4

TOKYU REIT八丁堀ビル譲渡

(資産運用報酬内訳)		
	実績	対前
基本報酬1	301	11
基本報酬2	256	7
インセンティブ報酬	-	-

期中平均利率 1.28% (第25期 1.32%)

一口当たり当期純利益(円)	2,993	2,630	363	対前期 13.8%
圧縮積立金繰入額	292	-	292	
分配金総額	2,634	2,572	62	
一口当たり分配金(円)	2,695	2,631	64	対前期 2.4%

(参考)							
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	4,837	50.9%	4,949	67.9%	-111	期中平均資産残高(取得価額ベース) 第26期226,582百万円 第25期223,464百万円
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)		4.29%		4.39%		-0.10 pts	

第26期(2016年7月期)損益計算書(対前回予想比較)

(単位:百万円)

科目	第26期(182日) (2016年7月期)		第26期(2016年7月期) 2016/3/15時点予想		対予比較 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	9,500	100.0%	9,516	100.0%	-16
不動産賃貸事業収益 (B)	7,150	75.3%	7,172	75.4%	-21
賃貸事業収入	6,683	70.4%	6,675	70.1%	8
賃料収入(共益費収入含む)	6,207	65.3%	6,198	65.1%	8
月極駐車場収入	158	1.7%	159	1.7%	-1
その他賃料収入	317	3.3%	316	3.3%	1
その他賃貸事業収入	466	4.9%	496	5.2%	-29
付帯収益	432	4.6%	462	4.9%	-29
その他雑収入	33	0.4%	34	0.4%	-0
不動産等売却益	2,349	24.7%	2,344	24.6%	5
営業費用 (C)	5,919	62.3%	6,000	63.1%	-81
不動産賃貸事業費用 (D)	3,362	35.4%	3,431	36.1%	-68
諸経費	2,313	24.4%	2,357	24.8%	-44
水道光熱費	569	6.0%	613	6.4%	-43
外注委託費	451	4.8%	460	4.8%	-8
プロパティ・マネジメント報酬	163	1.7%	155	1.6%	7
修繕費	279	2.9%	254	2.7%	24
公租公課	636	6.7%	635	6.7%	1
損害保険料	12	0.1%	12	0.1%	-0
その他賃貸事業費用	200	2.1%	225	2.4%	-25
減価償却費 (E)	1,025	10.8%	1,046	11.0%	-21
固定資産除却損 (F)	23	0.2%	26	0.3%	-3
不動産等売却損	1,841	19.4%	1,839	19.3%	2
資産運用報酬	557	5.9%	554	5.8%	2
資産保管手数料	17	0.2%	17	0.2%	-0
一般事務委託手数料	43	0.5%	44	0.5%	-0
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	89	0.9%	106	1.1%	-16
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,787	39.9%	3,740	39.3%	46
営業利益 (A)-(C)	3,580	37.7%	3,515	36.9%	64
営業外収益	2	0.0%	0	0.0%	1
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0
未払分配金戻入	1	0.0%	-	-	1
営業外費用	655	6.9%	658	6.9%	-3
支払利息	585	6.2%	585	6.2%	-0
投資法人債利息	39	0.4%	39	0.4%	-0
融資エージェントフィー	3	0.0%	3	0.0%	-
投資口交付費償却	8	0.1%	8	0.1%	-
投資法人債発行費償却	4	0.0%	4	0.0%	-
その他営業外費用	14	0.2%	16	0.2%	-2
経常利益	2,927	30.8%	2,858	30.0%	69
税引前当期純利益	2,927	30.8%	2,858	30.0%	69
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	2,926	30.8%	2,857	30.0%	69
一口当たり当期純利益(円)	2,993		2,922		71
圧縮積立金繰入額	292		285		6
分配金総額	2,634		2,571		63
一口当たり分配金(円)	2,695		2,630		65
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,837	50.9%	4,814	50.6%	22
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.29%		4.27%		0.02 pts

第26期(2016年7月期)貸借対照表

資産の部

(単位:百万円)

科目	第26期 (2016年7月期)	第25期 (2016年1月期)	比較増減
流動資産	8,567	8,893	-326
現金及び預金	4,618	3,800	817
信託現金及び信託預金	3,747	4,887	-1,140
その他	200	205	-4
固定資産	212,894	213,927	-1,032
有形固定資産	211,767	212,733	-965
無形固定資産	4	5	-1
投資その他資産	1,121	1,187	-65
繰延資産	34	47	-13
資産合計	221,495	222,868	-1,372

東急番町ビル取得	12,798
東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)譲渡	-6,596
TOKYU REIT八丁堀ビル譲渡	-6,796
資本的支出による増加	684
減価償却費等による減少	-1,122

負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	第26期 (2016年7月期)	第25期 (2016年1月期)	比較増減
流動負債	16,596	13,251	3,345
1年内返済予定の長期借入金	14,000	10,500	3,500
未払消費税等	90	62	27
その他	2,506	2,689	-182
固定負債	91,360	96,433	-5,072
投資法人債	9,500	9,500	-
長期借入金	72,000	77,000	-5,000
預り敷金及び保証金等	9,860	9,933	-72
(有利子負債合計)	95,500	97,000	-1,500
負債合計	107,957	109,684	-1,727
純資産	113,538	113,183	354
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	3,058	2,704	354
圧縮積立金	132	132	-
当期末処分利益	2,926	2,572	354
負債及び純資産合計	221,495	222,868	-1,372

第26期(2016年7月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	第26期 (2016年7月期)	第25期 (2016年1月期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	17,259	3,776	13,483
税引前当期純利益	2,927	2,572	354
減価償却費	1,025	1,023	2
信託有形固定資産の売却	13,392	-	13,392
その他	-86	180	-266
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	-13,510	-3,744	-9,766
固定資産の取得による支出	-13,437	-3,626	-9,811
預り敷金及び保証金の収入・支出	-72	-136	63
差入敷金及び保証金の収入・支出	-	18	-18
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	-4,071	-2,395	-1,676
長期借入金の借入	2,000	2,200	-200
長期借入金の返済	-3,500	-2,200	-1,300
分配金の支払額	-2,571	-2,395	-176
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	-322	-2,363	2,041
V 現金及び現金同等物の期首残高	8,688	11,052	-2,363
VI 現金及び現金同等物の期末残高	8,366	8,688	-322

第26期(2016年7月期)用途別物件別事業収支(商業施設)

(単位:千円)

	商業施設													
	QFRONT (キューフ ロント)	レキシ ン トン青山	TOKYU REIT 表参道 スクエア	TOKYU REIT渋谷 宇田川町 スクエア	cocoti (ココチ)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	代官山 フォーラム	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1)	第2東急 鷺沼ビル (注2)	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	662,328	125,226	176,756	250,380	523,422	123,327	103,667	182,775	2,147,883	90,369	61,989	188,026	340,385	2,488,268
賃貸事業収入	615,134	112,789	166,058	250,380	481,960	105,824	93,624	157,929	1,983,701	90,369	59,835	188,026	338,231	2,321,933
その他の賃貸事業収入	47,193	12,437	10,698	—	41,461	17,503	10,042	24,845	164,181	—	2,153	—	2,153	166,335
賃貸事業費用	314,431	42,323	48,408	27,955	460,986	52,021	47,466	63,000	1,056,593	28,230	21,238	25,614	75,083	1,131,677
水道光熱費	38,990	9,855	8,741	—	47,387	14,929	9,557	21,166	150,627	—	2,153	—	2,153	152,781
外注委託費	65,001	4,692	5,272	—	42,346	4,937	12,626	8,378	143,255	4,347	1,575	—	5,922	149,178
プロパティ・ マネジメント報酬	21,908	2,785	3,836	2,503	18,575	2,343	2,318	3,547	57,818	903	1,347	—	2,251	60,069
修繕費	13,882	4,908	4,960	—	144,043	138	876	1,277	170,086	303	395	—	698	170,784
公租公課	54,055	10,036	13,139	21,251	38,904	5,447	12,055	9,554	164,445	10,855	5,930	25,037	41,823	206,268
損害保険料	600	106	169	117	642	101	454	230	2,422	13	134	56	204	2,626
減価償却費等	42,752	7,398	11,224	4,075	141,348	22,619	9,444	17,621	256,485	11,579	9,193	—	20,773	277,258
その他賃貸事業費用	77,241	2,539	1,063	7	27,736	1,505	133	1,225	111,453	227	507	520	1,256	112,709
不動産賃貸事業損益	347,896	82,903	128,347	222,424	62,435	71,306	56,201	119,774	1,091,289	62,139	40,750	162,411	265,301	1,356,590
減価償却費等 控除前利益(NOI)	390,649	90,301	139,572	226,499	203,784	93,925	65,646	137,395	1,347,774	73,718	49,944	162,411	286,074	1,633,849
資本的支出額	12,202	4,268	1,073	—	122,156	—	—	17,973	157,673	—	—	—	—	157,673
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	25,400,000	5,180,000	7,300,000	11,700,000	19,700,000	4,440,000	3,360,000	6,710,000	83,790,000	—	1,710,000	6,310,000	8,020,000	91,810,000
期末貸借対照表計上額	13,770,216	4,717,635	5,679,403	6,587,669	22,100,852	4,910,673	4,078,385	5,134,234	66,979,070	—	1,174,966	7,026,112	8,201,078	75,180,149
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	—	988,169	7,026,112	8,014,281	66,129,441
上記土地以外の 不動産等	1,623,136	232,132	382,457	141,233	4,546,254	789,424	312,911	836,359	8,863,910	—	186,796	—	186,796	9,050,707

(注1) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日に売却済み。

(注2) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

第26期(2016年7月期)用途別物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	オフィス																				総合計	
	世田谷 ビジネス スクエア	東急南平 台町ビル	東急桜丘 町ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榴町 ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	TOKYU REIT 八丁堀ビル (注)	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 本場ビル	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	東急番町 ビル		オフィス 小計
不動産賃貸事業収益	922,962	150,877	216,962	182,730	134,527	217,857	346,315	106,462	176,875	175,124	214,816	265,611	172,475	143,485	174,619	145,138	238,405	414,397	62,337	200,446	4,662,429	7,150,697
賃貸事業収入	854,287	150,877	209,080	168,527	112,785	194,214	329,816	100,220	167,125	163,808	201,933	249,568	163,212	134,239	162,064	145,138	217,594	388,978	58,545	189,813	4,361,831	6,883,765
その他の賃貸事業収入	68,675	—	7,882	14,202	21,741	23,642	16,499	6,241	9,750	11,315	12,883	16,043	9,262	9,245	12,555	—	20,811	25,419	3,792	10,632	300,597	466,932
賃貸事業費用	658,219	51,183	73,340	101,498	53,094	113,876	173,625	62,083	65,602	96,012	89,939	98,824	51,303	72,158	73,000	15,407	96,106	168,970	32,765	84,214	2,231,227	3,362,905
水道光熱費	181,068	—	7,685	13,085	17,815	37,454	17,944	8,161	8,960	10,646	13,971	17,222	7,631	11,547	10,942	—	12,541	25,582	4,731	9,900	416,894	569,676
外注委託費	103,020	9,066	9,439	13,762	7,290	17,035	23,571	9,923	8,453	12,495	11,483	10,545	4,734	9,548	7,475	—	13,847	18,980	5,880	6,234	302,788	451,966
プロパティ・ マネジメント報酬	29,849	1,508	3,084	4,032	2,644	3,814	8,354	2,319	2,485	4,271	4,453	5,697	3,692	2,998	2,511	—	5,226	8,620	1,310	6,130	103,004	163,074
修繕費	37,670	1,440	456	7,323	2,850	1,943	9,104	5,003	1,183	21,515	413	5,639	591	940	2,264	—	4,585	1,161	3,252	1,309	108,649	279,433
公租公課	124,048	17,403	19,337	19,025	7,957	18,425	30,836	8,087	15,759	12,575	13,282	22,496	19,540	11,473	11,739	15,385	17,580	39,481	6,239	10	430,685	636,954
損害保険料	3,354	344	331	497	174	403	586	152	252	293	396	375	310	337	256	21	304	691	143	333	9,561	12,187
減価償却費等	169,634	20,900	32,438	42,507	13,295	33,693	42,463	27,394	27,477	33,231	45,079	36,626	13,299	33,340	36,688	—	21,666	74,229	11,092	57,204	772,264	1,049,523
その他賃貸事業費用	9,574	519	568	1,264	1,067	1,106	40,762	1,042	1,029	983	859	221	1,503	1,971	1,121	0	20,352	222	115	3,091	87,379	200,089
不動産賃貸事業損益	264,743	99,693	143,622	81,231	81,432	103,981	172,690	44,379	111,273	79,112	124,876	166,787	121,171	71,327	101,618	129,730	142,299	245,427	29,572	116,231	2,431,201	3,787,792
減価償却費等 控除前利益(NOI)	434,377	120,594	176,060	123,738	94,727	137,674	215,154	71,773	138,750	112,343	169,955	203,413	134,470	104,667	138,307	129,730	163,966	319,656	40,665	173,435	3,203,465	4,837,315
資本的支出額	266,131	2,415	8,925	—	340	3,190	64,056	13,645	—	133,233	450	5,860	—	10,290	3,162	—	8,465	330	4,845	1,089	526,429	684,102
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	12,740,000	151,357,000	237,549,750
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	9,848,000	109,742,727	180,395,737
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	2,892,000	41,614,273	57,154,013
期末算定価額	18,700,000	5,120,000	8,940,000	5,240,000	4,250,000	5,090,000	10,300,000	—	6,820,000	5,250,000	8,530,000	10,500,000	6,060,000	3,840,000	4,880,000	5,040,000	8,550,000	19,800,000	2,680,000	13,100,000	152,690,000	244,500,000
期末貸借対照表計上額	17,843,178	4,113,797	6,608,825	3,988,858	3,433,618	3,937,795	9,943,062	—	7,987,359	5,758,593	8,408,887	8,931,778	4,562,436	3,952,391	4,680,894	4,774,279	5,404,040	16,669,606	2,850,283	12,742,367	136,592,056	211,772,205
土地	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	8,199,433	—	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	9,886,827	105,595,290	171,724,732
上記土地以外の 不動産等	6,761,390	1,139,276	1,375,530	2,065,914	483,320	1,772,164	1,743,628	—	923,423	1,339,317	1,521,025	1,223,450	570,412	1,477,775	1,596,516	—	738,971	3,027,353	381,753	2,855,540	30,996,765	40,047,473

(注) TOKYU REIT八丁堀ビルは2016年5月31日に売却済み。

第27期(2017年1月期)予想損益計算書(対前期比較)

(運用資産) 2016年7月31日時点で保有する29物件から、2017年1月31日に第2東急鷺沼ビルを譲渡することを前提
 (営業収支) 2016年7月8日時点で有効な賃貸借契約をもとに、上記の物件異動及び今後の不動産市況等による影響を勘案して算出

(単位:百万円)

科目	第27期予想(184日) (2017年1月期)		第26期実績(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)	7,485	100.0%	9,500	100.0%	-2,014
不動産賃貸事業収益 (B)	6,946	92.8%	7,150	75.3%	-204
賃貸事業収入	6,475	86.5%	6,683	70.4%	-208
賃料収入(共益費収入含む)	6,020	80.4%	6,207	65.3%	-186
月極駐車場収入	152	2.0%	158	1.7%	-6
その他賃料収入	302	4.0%	317	3.3%	-15
その他賃貸事業収入	470	6.3%	466	4.9%	3
付帯収益	436	5.8%	432	4.6%	3
その他雑収入	33	0.5%	33	0.4%	-0
不動産等売却益	539	7.2%	2,349	24.7%	-1,809
営業費用 (C)	3,995	53.4%	5,919	62.3%	-1,924
不動産賃貸事業費用 (D)	3,299	44.1%	3,362	35.4%	-63
諸経費	2,252	30.1%	2,313	24.4%	-60
水道光熱費	578	7.7%	569	6.0%	8
外注委託費	450	6.0%	451	4.8%	-1
プロパティ・マネジメント報酬	156	2.1%	163	1.7%	-6
修繕費	179	2.4%	279	2.9%	-99
公租公課	609	8.1%	636	6.7%	-27
損害保険料	11	0.1%	12	0.1%	-0
その他賃貸事業費用	267	3.6%	200	2.1%	67
減価償却費 (E)	1,026	13.7%	1,025	10.8%	0
固定資産除却損 (F)	20	0.3%	23	0.2%	-3
不動産等売却損	-	-	1,841	19.4%	-1,841
その他営業費用	696	9.3%	715	7.5%	-18
うち資産運用報酬	553	7.4%	557	5.9%	-4
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,646	48.7%	3,787	39.9%	-140
営業利益 (A)-(C)	3,490	46.6%	3,580	37.7%	-90
営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	-1
営業外費用	642	8.6%	655	6.9%	-13
支払利息	614	8.2%	624	6.6%	-9
その他	27	0.4%	31	0.3%	-3
経常利益	2,848	38.1%	2,927	30.8%	-78
税引前当期純利益	2,848	38.1%	2,927	30.8%	-78
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	2,847	38.0%	2,926	30.8%	-78
一口当たり当期純利益(円)	2,912		2,993		-81
圧縮積立金計上額(マイナスは取崩額)	276		292		-15
一口当たり分配金(円)	2,630		2,695		-65
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,693	62.7%	4,837	50.9%	-143
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.17%		4.29%		-0.12pts

第27期(2017年1月期)予想損益計算書(対前回予想比較)

(運用資産) 2016年7月31日時点で保有する29物件から、2017年1月31日に第2東急鷺沼ビルを譲渡することを前提
 (営業収支) 2016年7月8日時点で有効な賃貸借契約をもとに、上記の物件異動及び今後の不動産市況等による影響を勘案して算出

(単位:百万円)

科目	第27期(2017年1月期) 2016年9月13日時点予想		第27期(2017年1月期) 2016年3月15日時点予想		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,485	100.0%	7,484	100.0%	1
不動産賃貸事業収益 (B)	6,946	92.8%	6,944	92.8%	1
賃貸事業収入	6,475	86.5%	6,453	86.2%	21
賃料収入(共益費収入含む)	6,020	80.4%	6,000	80.2%	19
月極駐車場収入	152	2.0%	155	2.1%	-3
その他賃料収入	302	4.0%	297	4.0%	5
その他賃貸事業収入	470	6.3%	490	6.6%	-20
付帯収益	436	5.8%	457	6.1%	-21
その他雑収入	33	0.5%	33	0.4%	0
不動産等売却益	539	7.2%	539	7.2%	—
営業費用 (C)	3,995	53.4%	3,992	53.3%	2
不動産賃貸事業費用 (D)	3,299	44.1%	3,296	44.0%	2
諸経費	2,252	30.1%	2,253	30.1%	-0
水道光熱費	578	7.7%	599	8.0%	-21
外注委託費	450	6.0%	446	6.0%	3
プロパティ・マネジメント報酬	156	2.1%	154	2.1%	1
修繕費	179	2.4%	177	2.4%	1
公租公課	609	8.1%	610	8.2%	-0
損害保険料	11	0.1%	11	0.2%	-0
その他賃貸事業費用	267	3.6%	251	3.4%	15
減価償却費 (E)	1,026	13.7%	1,037	13.9%	-10
固定資産除却損 (F)	20	0.3%	6	0.1%	13
その他営業費用	696	9.3%	695	9.3%	0
うち資産運用報酬	553	7.4%	550	7.3%	3
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,646	48.7%	3,648	48.7%	-1
営業利益 (A)-(C)	3,490	46.6%	3,491	46.7%	-1
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	642	8.6%	644	8.6%	-1
支払利息	614	8.2%	616	8.2%	-1
その他	27	0.4%	27	0.4%	—
経常利益	2,848	38.1%	2,848	38.1%	0
税引前当期純利益	2,848	38.1%	2,848	38.1%	0
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	—
当期純利益	2,847	38.0%	2,847	38.0%	0
一口当たり当期純利益(円)	2,912		2,912		—
圧縮積立金計上額(マイナスは取崩額)	276		276		-0
一口当たり分配金(円)	2,630		2,630		—
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,693	62.7%	4,691	62.7%	1
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.17%		4.17%		0.00pts

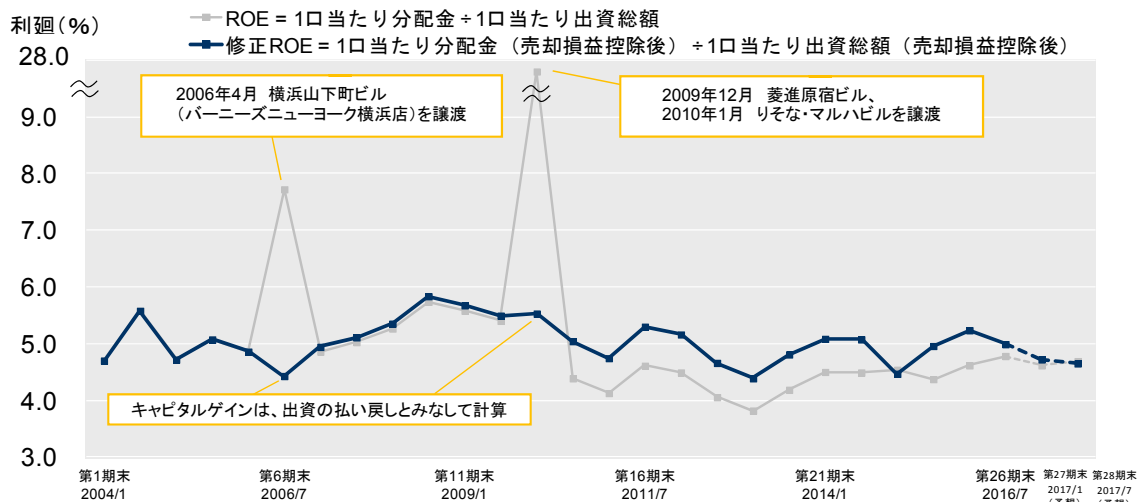
第28期(2017年7月期)予想損益計算書

(運用資産) 2016年7月31日時点で保有する29物件から、2017年1月31日に第2東急鷺沼ビルを譲渡することを前提
 (営業収支) 2016年7月8日時点で有効な賃貸借契約をもとに、上記の物件異動及び今後の不動産市況等による影響を勘案して算出

(単位:百万円)

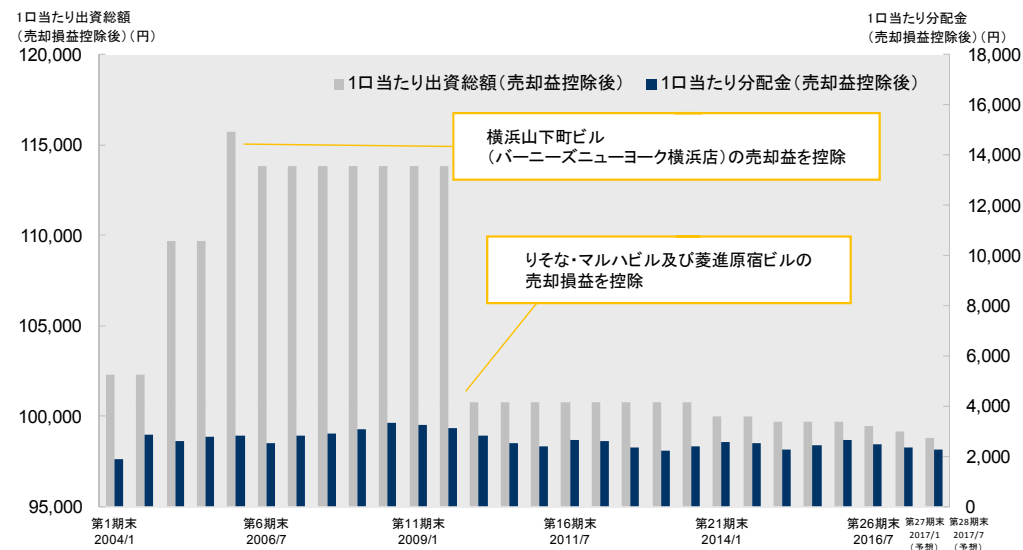
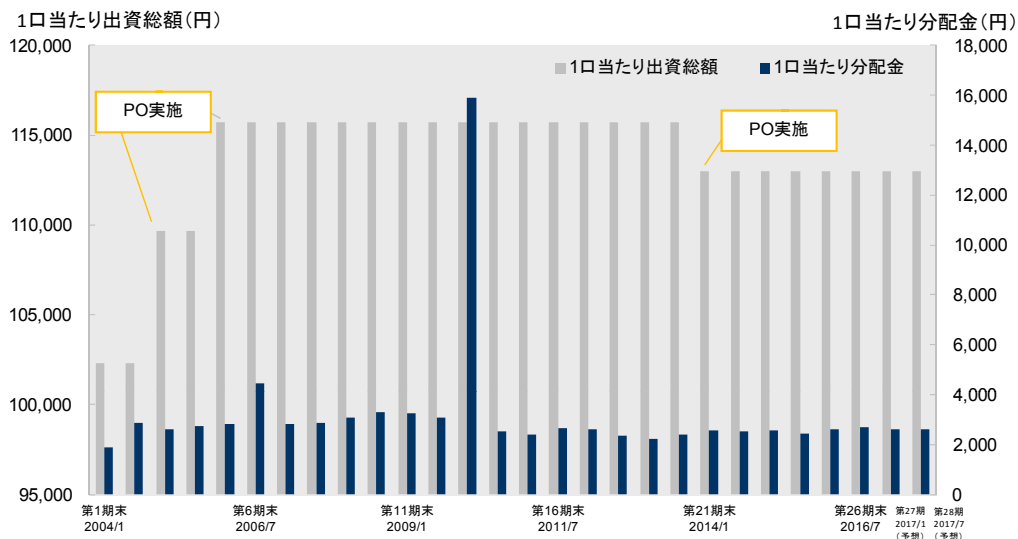
科目	第28期予想(181日) (2017年7月期)		第27期予想(184日) (2017年1月期)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	6,816	100.0%	7,485	100.0%	-669
不動産賃貸事業収益 (B)	6,816	100.0%	6,946	92.8%	-129
賃貸事業収入	6,360	93.3%	6,475	86.5%	-115
賃料収入(共益費収入含む)	5,927	87.0%	6,020	80.4%	-93
月極駐車場収入	135	2.0%	152	2.0%	-16
その他賃料収入	296	4.4%	302	4.0%	-5
その他賃貸事業収入	456	6.7%	470	6.3%	-14
付帯収益	422	6.2%	436	5.8%	-13
その他雑収入	33	0.5%	33	0.5%	-0
不動産等売却益	—	—	539	7.2%	-539
営業費用 (C)	3,998	58.7%	3,995	53.4%	2
不動産賃貸事業費用 (D)	3,328	48.8%	3,299	44.1%	29
諸経費	2,276	33.4%	2,252	30.1%	24
水道光熱費	576	8.5%	578	7.7%	-2
外注委託費	453	6.7%	450	6.0%	3
プロパティ・マネジメント報酬	149	2.2%	156	2.1%	-6
修繕費	218	3.2%	179	2.4%	39
公租公課	639	9.4%	609	8.1%	30
損害保険料	10	0.2%	11	0.1%	-0
その他賃貸事業費用	228	3.4%	267	3.6%	-38
減価償却費 (E)	1,045	15.3%	1,026	13.7%	18
固定資産除却損 (F)	6	0.1%	20	0.3%	-13
その他営業費用	669	9.8%	696	9.3%	-26
うち資産運用報酬	529	7.8%	553	7.4%	-23
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,487	51.2%	3,646	48.7%	-159
営業利益 (A)-(C)	2,818	41.3%	3,490	46.6%	-672
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	588	8.6%	642	8.6%	-54
支払利息	561	8.2%	614	8.2%	-53
その他	26	0.4%	27	0.4%	-0
経常利益	2,230	32.7%	2,848	38.1%	-617
税引前当期純利益	2,230	32.7%	2,848	38.1%	-617
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	—
当期純利益	2,229	32.7%	2,847	38.0%	-617
一口当たり当期純利益(円)	2,280		2,912		-632
圧縮積立金計上額(マイナスは取崩額)	-342		276		-618
一口当たり分配金(円)	2,630		2,630		—
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,539	66.6%	4,693	62.7%	-153
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.12%		4.17%		-0.06pts

ROE(出資金利廻)と修正ROE(売却損益控除後の出資金利廻)



第26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 13,690
横浜山下町ビル(パ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
東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	2,349
TOKYU REIT八丁堀ビル	-1,841
圧縮積立金(百万円)	c 424
差引後修正出資金(百万円)(注1)	d=a-b+c 97,213
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 99,440



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

* 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) 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

不動産の概要

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	214,643	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	第2東急鷺沼ビル(注1)	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		80,612	967,351	629,476	242,408	6.2%	無
R	湘南モールフィル(底地)(注2)	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		18,620	223,445	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		26,247	314,966	208,135	155,880	4.4%	無
O	世田谷ビジネススクエア(注3)	22,400	24,960.49	1,162.25	117,238	1,406,864	1,071,315	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	136,773	503,441	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	34,849	418,194	235,991	229,066	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	4,450	7,845.42	763.30	28,192	338,312	230,309	782,274	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,196.69	450.56	18,752	225,024	182,754	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4)	10,177	10,247.06	1,184.63	55,536	666,438	439,722	772,175	7.2%	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	27,385	328,625	260,885	398,279	5.8%	無
O	麴町スクエア	9,030	5,409.11	839.47	33,770	405,241	290,490	226,522	4.8%	無
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,215.17	746.79	41,886	502,639	436,534	265,930	4.2%	無
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,643.04	564.15	27,246	326,958	238,064	197,764	11.8%	無
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	5,797.79	600.60	24,035	288,424	242,307	490,008	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	184,510	4.4%	無
O	OKIシステムセンター(底地)(注2)	4,530	17,019.19		24,180	290,163	290,500	-	-	-
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,246.68	645.86	34,890	418,691	364,264	479,120	5.9%	無
O	東急虎ノ門ビル	16,850	9,016.59	984.55	67,861	814,341	704,427	186,942	5.4%	無
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1,787.21	196.68	9,757	117,090	95,346	173,900	4.2%	無
O	東急番町ビル(注5)	12,740	5,717.45	1,211.81	44,490	533,887	432,658	106,260	3.3%	無
第26期末(29物件)		223,630	211,801.83	-	1,069,945	12,839,342	10,051,611	12,050,723	3.8%(注6)	-

(注1) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

(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)の総賃貸可能面積は借地権設定契約書上の面積

(注3) 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4) TOKYU REIT虎ノ門ビルの長期修繕の費用見積は、2011年7月25日付建物機能維持基本計画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。他の真についても同じ。

(注5) 東急番町ビルの総賃貸可能面積、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2015年12月2日付建物機能維持基本計画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。

(注6) ポートフォリオ全体に対する地震リスク分析におけるPMLの値。なお、湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)、及び2017年1月31日に売却予定の第2東急鷺沼ビルはポートフォリオ全体の分析対象からは除いている。

*長期修繕の費用見積は建物機能維持基本計画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7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期			
		取得価額	鑑定評価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	貸借対照表計上額	差引含み損益
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	15,100	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	25,400	25,400	13,770	11,629
R	レキシントン青山	4,800	4,800	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	5,180	4,718	462	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	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	7,300	5,679	1,620	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	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	11,700	6,588	5,112	
R	cocoti (ココチ)	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	19,700	22,101	-2,400	
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	4,440	4,911	-470	
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	3,360	4,078	-718	
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,430	5,610	5,770	5,950	6,340	6,710	5,134	1,575	
	商業施設(都心) 計	71,173	71,310	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	83,790	66,979	16,810	
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注4)	6,920	6,920	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	-	-	-	
R	第2東急鷺沼ビル(注5)	1,290	1,290	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	1,710	1,175	535	
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	9,730	9,550	9,550	9,540	9,050	8,290	8,030	8,090	8,100	8,120	8,130	8,190	8,210	7,810	8,060	8,150	-	-	-	-	-	-	
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	6,780	6,860	6,890	6,740	6,260	5,710	5,420	5,400	5,400	5,400	5,400	5,600	5,850	5,860	5,910	5,920	5,970	6,250	6,310	6,310	7,026	-716	
	商業施設(郊外) 計	24,540	24,640	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	8,020	8,201	181	
	商業施設 計	95,713	95,950	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	91,810	75,180	16,629	
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	29,600	31,500	31,800	33,500	28,900	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	18,700	18,700	17,843	856
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	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	5,120	4,114	1,006	
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	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	8,940	6,609	2,331	
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	5,160	5,620	5,860	5,970	5,690	5,190	5,240	4,970	5,010	5,010	5,160	5,160	5,220	5,260	5,200	5,200	5,210	5,240	5,240	5,240	3,989	1,251	
O	TOKYU REIT赤坂増町ビル	3,570	3,570	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	4,250	3,434	816	
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	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	5,090	3,938	1,152	
O	りそな・マルハビル	23,260	22,800	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	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	10,300	9,943	356	
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注4)	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	-	-	-	
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	8,500	-	-	8,600	8,610	7,860	7,170	6,760	6,760	6,760	6,790	6,790	6,800	5,930	6,070	6,220	6,380	6,500	6,640	6,800	6,820	7,987	-1,167	
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	5,250	5,759	-508	
O	菱進原宿ビル(注2)	15,356	14,540	-	-	-	13,400	10,600	9,180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	麹町スクエア	9,030	9,100	-	-	-	-	-	-	-	8,820	8,610	7,940	7,890	7,710	7,910	7,920	7,960	8,080	8,260	8,310	8,530	8,530	8,409	121	
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	-	-	-	-	-	-	-	9,780	9,780	9,690	9,610	9,380	9,400	9,160	9,170	9,390	9,550	9,730	10,200	10,500	8,932	1,568	
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	6,060	4,562	1,497	
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	3,840	3,952	-112	
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	4,880	4,681	199		
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	5,040	4,774	265	
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,550	6,000	6,770	7,370	7,910	8,550	5,404	3,145	
O	東急虎ノ門ビル(注3)	16,850	16,440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,700	16,200	19,000	19,400	19,700	19,800	16,670	3,130	
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,650	2,680	2,850	-170	
O	東急番町ビル	12,740	12,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,100	12,742	357	
	オフィス 計	189,973	190,585	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	152,690	136,592	16,097	
	合計	285,686	286,535	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	244,500	211,772	32,727	

(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、TOKYU REIT 八丁堀ビルは2016年5月31日にそれぞれ売却済み。
 (注5) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

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	11,700	25,065	3.70%
QFRONT(キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	25,400	18,647	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	19,700	7,781	3.60%
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	6,820	6,381	3.90%
レキシントン青山	2003年9月	637	4,800	7,530	5,180	8,126	3.70%
東急番町ビル	2016年3月	1,730	12,740	7,366	13,100	7,574	3.60%
CONZE(コンツェ) 恵比寿	2006年10月	704	5,117	7,269	4,440	6,307	3.80%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	7,300	9,041	3.70%
東急虎ノ門ビル(注3)	2013年8月 (追加取得日:2015年1月)	2,728	16,850	6,177	19,800	7,259	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	2015年10月	541	2,750	5,086	2,680	4,957	3.90%
カレイド渋谷宮益坂	2013年8月	1,028	5,150	5,008	6,710	6,525	3.90%
TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月	1,880	9,000	4,787	10,500	5,584	3.70%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,049	5,010	4,774	4,880	4,650	4.40%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,433	6,620	4,619	8,940	6,238	3.80%
TOKYU REIT渋谷Rビル(注1)	2013年8月	1,349	5,270	3,905	8,550	6,336	3.80%
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	6,060	4,314	4.30%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	5,250	3,027	4.60%
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	3,840	2,189	5.00%
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(コンゼ)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	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		8,100	8,160	410	5.02%	395	4.84%	8,392
商業施設計		79,273	79,470	3,767	4.74%	3,776	4.75%	80,430
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	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	2,750	2,650	117	4.43%	110	4.00%	2,695
O	東急番町ビル	12,740	12,800	489	3.82%	490	3.70%	12,599
オフィス計		144,357	145,935	7,522	5.20%	7,213	4.99%	147,707
第26期末(29物件)		223,630	225,405	11,289	5.04%	10,989	4.90%	

(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26期末(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNOI及び取得時鑑定評価額に追加取得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26期末(29物件)」の欄には、

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

「オフィス計」及び「第26期末(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCF及び取得時鑑定評価額に追加取得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追加取得土地相当分が含まれている。追加取得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)には追加取得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追加取得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、追加取得土地取得時の鑑定評価の際、追加取得土地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) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

ポートフォリオ・キャップレート(期末算定価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	期末算定価額 (注1)	NOI (直接還元法)	期末算定NOI利廻 (注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	ディスカウントレート (DCF法)	ターミナルレート (DCF法)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	25,400	799	3.15%	790	3.10%	3.10%	3.10%
R	レキシントン青山	4,800	5,180	197	3.81%	196	3.70%	3.50%	3.90%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	7,300	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	11,700	428	3.66%	435	3.70%	3.50%	3.90%
R	cocoti(ココチ)	24,500	19,700	724	3.68%	726	3.60%	3.40%	3.80%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	4,440	175	3.95%	173	3.80%	3.60%	4.00%
R	代官山フォーラム	4,136	3,360	142	4.23%	144	4.10%	3.90%	4.30%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	6,710	271	4.03%	266	3.90%	3.70%	4.10%
	商業施設(都心)計	71,173	83,790	3,016	3.60%	3,006	3.59%	-	-
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	8,100	8,020	425	5.30%	429	5.35%	-	-
	商業施設計	79,273	91,810	3,441	3.75%	3,435	3.74%	-	-
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,700	1,100	5.88%	845	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	8,940	351	3.92%	344	3.80%	3.50%	4.00%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,240	277	5.28%	239	4.50%	4.30%	4.70%
O	TOKYU REIT赤坂榴町ビル	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	5.48%	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	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	6,820	274	4.02%	271	3.90%	3.70%	4.10%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,250	262	4.98%	242	4.60%	4.40%	4.80%
O	麴町スクエア	9,030	8,530	340	3.99%	335	3.90%	3.60%	4.00%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	10,500	404	3.85%	399	3.70%	3.50%	3.90%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,060	269	4.44%	265	4.30%	4.10%	4.50%
O	TOKYU REIT本場ビル	4,000	3,840	213	5.55%	194	5.00%	4.80%	5.20%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	4,880	222	4.54%	217	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	8,550	344	4.02%	332	3.80%	3.50%	4.10%
O	東急虎ノ門ビル(注5)	16,850	19,800	629	3.18%	640	3.30%	3.30%	3.70%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,680	116	4.34%	108	3.90%	3.60%	4.00%
O	東急番町ビル	12,740	13,100	490	3.74%	492	3.60%	3.40%	3.80%
	オフィス計	144,357	152,690	6,699	4.39%	6,223	4.08%	-	-
	第26期末(29物件)	223,630	244,500	10,141	4.15%	9,657	3.95%	-	-

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

(注2) 期末算定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷期末算定価額

「オフィス計」及び「第26期末(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNOIに追加取得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26期末(29物件)」の欄には、「対象物件のNCF(直接還元法)の和÷対象物件の期末算定価額の和」により求められる数値を掲載している。

「オフィス計」及び「第26期末(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCFに追加取得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追加取得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7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、追加取得土地相当分を含む期末算定価額及び追加取得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(開発賃貸型)に基づく割引率を掲載している。

ターミナルレート(DCF法)は、追加取得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) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較

用途区分	物件名	インカムリターン			キャピタルリターン			トータルリターン
		取得時鑑定NCFキャップレート (直接還元利廻)	保有期間平均NCF利廻 (注1)	差額	取得価額 (百万円)	みなし処分価格 (百万円) (注2)	差額 (百万円)	IRR (注2)
R	QFRONT (キューフロント)	4.80%	4.85%	0.05%	15,100	25,400	10,300	8.26%
R	レキシントン青山	5.70%	3.84%	-1.86%	4,800	5,180	380	4.60%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.64%	-0.61%	5,770	7,300	1,530	6.25%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.24%	0.24%	6,600	11,700	5,100	8.89%
R	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	2.98%	-1.62%	24,500	19,700	-4,800	1.64%
R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	4.20%	2.91%	-1.29%	5,117	4,440	-677	1.81%
R	代官山フォーラム	4.00%	2.56%	-1.44%	4,136	3,360	-776	0.38%
R	カレイド渋谷宮益坂	4.40%	4.49%	0.09%	5,150	6,710	1,560	14.17%
	商業施設(都心) 計	4.74%	3.86%	-0.88%	71,173	83,790	12,617	5.41%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼) (注4)	6.50%	6.73%	0.23%	6,920	8,950	2,030	8.55%
R	第2東急鷺沼ビル(注6)	7.00%	6.75%	-0.25%	1,290	1,710	420	8.74%
R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店) (注4)	7.10%	6.79%	-0.31%	5,050	6,480	1,430	21.45%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) (注4)	5.00%	13.96%	8.96%	9,520	8,720	-800	4.44%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.39%	-0.11%	6,810	6,310	-500	3.91%
	商業施設(郊外) 計	5.79%	8.53%	2.74%	29,590	32,170	2,580	6.74%
	商業施設 計	5.05%	5.23%	0.18%	100,763	115,960	15,197	5.75%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	5.02%	-0.58%	22,400	18,700	-3,700	4.45%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.69%	0.29%	4,660	5,120	460	6.55%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	4.85%	-0.45%	6,620	8,940	2,320	7.06%
O	東京日産台東ビル	6.00%	5.46%	-0.54%	4,450	5,240	790	6.95%
O	TOKYU REIT赤坂榴町ビル	6.00%	5.24%	-0.76%	3,570	4,250	680	6.54%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.46%	-0.04%	4,720	5,090	370	7.45%
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%	3.72%	-1.88%	10,177	10,300	123	4.09%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注4)	4.70%	3.28%	-1.42%	7,000	5,010	-1,990	0.48%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.20%	3.53%	-0.67%	8,500	6,820	-1,680	1.39%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.46%	-1.54%	5,480	5,250	-230	3.23%
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	3.06%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.49%	-0.01%	9,000	10,500	1,500	6.84%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.63%	0.83%	4,600	6,060	1,460	10.33%
O	TOKYU REIT木場ビル	5.20%	4.06%	-1.14%	4,000	3,840	-160	3.60%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	5.61%	1.01%	5,010	4,880	-130	5.57%
O	OKIシステムセンター(底地) (注5)	5.50%	5.79%	0.29%	4,530	5,040	510	9.22%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	4.82%	0.22%	5,270	8,550	3,280	22.70%
O	東急虎ノ門ビル(注3)	4.10%	3.93%	-0.17%	16,850	19,800	2,950	5.73%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.88%	-1.12%	2,750	2,680	-70	-0.47%
O	東急番町ビル	3.70%	3.78%	0.08%	12,740	13,100	360	13.11%
	オフィス 計	4.93%	4.24%	-0.69%	189,973	208,100	18,127	6.09%
	合計	4.97%	4.59%	-0.38%	290,736	324,060	33,324	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26期末時点の保有物件は第26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、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)及びTOKYU REIT八丁堀ビルは譲渡済

(注5) OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定詳細においては、直接還元法を適用していないため、取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している。

(注6) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)

用途区分	物件名	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	第26期末	
R	QFRONT(キューフロント)	3.90%	3.60%	3.40%	3.40%	3.80%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.40%	3.40%	3.30%	3.20%	3.10%	3.10%	
R	レキシントン青山	4.20%	3.90%	3.70%	3.70%	4.30%	4.50%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	4.30%	4.00%	3.80%	3.80%	4.30%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.20%	4.40%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	
R	cocoti(ココチ)(注1)	4.40%	4.20%	4.10%	4.00%	4.10%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	
R	CONZE(コンツエ)恵比寿	4.20%	4.00%	4.00%	4.00%	4.10%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	
R	代官山フォーラム	-	-	-	4.00%	4.10%	4.30%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	
R	カレイド渋谷宮益坂	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.00%	3.90%	
	商業施設(都心)計	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%	3.59%	
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注2)	4.90%	4.70%	4.70%	5.00%	5.60%	5.80%	5.80%	5.80%	5.90%	5.70%	5.70%	5.60%	5.60%	5.40%	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.90%	-	
R	第2東急鷺沼ビル(注5)	5.80%	5.60%	5.50%	5.80%	6.60%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.70%	6.60%	6.50%	6.40%	6.20%	6.00%	5.60%	5.60%	
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注2)	4.80%	4.70%	4.60%	4.60%	4.90%	5.30%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	5.40%	-	-	-	-	
R	湘南モルフィル(底地)(注3)	4.50%	4.40%	4.40%	4.50%	4.80%	5.20%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.10%	
	商業施設(郊外)計	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%	5.35%	
	商業施設計	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%	3.74%	
O	世田谷ビジネススクエア	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.80%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	
O	東急南平台町ビル	4.60%	4.30%	4.20%	4.20%	4.60%	4.70%	4.80%	4.80%	4.90%	4.90%	4.90%	5.00%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	
O	東急桜丘町ビル	4.50%	4.20%	4.00%	4.00%	4.20%	4.30%	4.40%	4.50%	4.60%	4.70%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.80%	
O	東京日産台東ビル	5.20%	4.90%	4.80%	4.80%	5.10%	5.20%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	4.70%	4.40%	4.40%	4.40%	4.60%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5.20%	4.90%	4.90%	4.90%	5.10%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.20%	5.30%	5.20%	5.30%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.80%	
O	りそな・マルハビル(注2)	4.10%	3.90%	3.90%	3.90%	4.10%	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注1)	4.80%	4.50%	4.40%	4.40%	4.60%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.80%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注2)	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.60%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.40%	-	
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-	-	4.10%	4.10%	4.20%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%
O	東急池尻大橋ビル	-	-	-	5.00%	5.10%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	
O	菱進原宿ビル(注1)(注2)	-	-	-	4.10%	4.30%	4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	麹町スクエア	-	-	-	-	-	-	-	4.70%	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	
O	TOKYU REIT新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.80%	3.70%	
O	秋葉原三和東洋ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.30%	4.30%		
O	TOKYU REIT木場ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%		
O	東急銀座二丁目ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.60%	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.40%	4.40%	
O	OKIシステムセンター(底地)(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.30%	5.20%	5.20%	
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.60%	4.50%	4.30%	4.10%	3.90%	3.80%	
O	東急虎ノ門ビル(注1)(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	
O	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	
	オフィス計	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%	4.08%	
	合計	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%	3.95%	

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

なお、「取得時」の「オフィス計」及び「合計」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCF及び取得時鑑定評価額に追加取得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)東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、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、TOKYU REIT八丁堀ビル、及び菱進原宿ビルは譲渡済

(注3)湘南モルフィル(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(開発貸資型)に基づく割引率を掲載している。

(注5)第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

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24期	第25期	第26期	第24期	第25期	第26期
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	388	382	391	5.18%	5.03%	5.19%
R	レキシントン青山	4,800	93	91	90	3.90%	3.77%	3.77%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	142	129	140	4.97%	4.44%	4.85%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	226	225	226	6.92%	6.76%	6.88%
R	cocoti (ココチ)	24,500	346	325	204	2.85%	2.64%	1.67%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,117	76	64	94	2.98%	2.48%	3.68%
R	代官山フォーラム	4,136	58	60	66	2.83%	2.87%	3.18%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	121	132	137	4.72%	5.09%	5.35%
	商業施設(都心) 計	71,173	1,451	1,409	1,348	4.11%	3.93%	3.80%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	6,920	257	258	74	7.48%	7.40%	7.48%
R	第2東急鷺沼ビル(注5)	1,290	35	50	50	5.49%	7.71%	7.77%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	159	161	162	4.70%	4.70%	4.78%
	商業施設(郊外) 計	15,020	451	469	286	6.05%	6.20%	5.69%
	商業施設 計	86,193	1,901	1,878	1,634	4.45%	4.32%	4.03%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	397	485	434	3.58%	4.29%	3.89%
O	東急南平台町ビル	4,660	118	115	121	5.11%	4.91%	5.19%
O	東急桜丘町ビル	6,620	176	172	176	5.37%	5.15%	5.33%
O	東京日産台東ビル	4,450	58	99	124	2.61%	4.42%	5.58%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	94	93	95	5.30%	5.18%	5.32%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	127	135	138	5.42%	5.67%	5.85%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	213	211	215	4.21%	4.12%	4.24%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注2)	7,000	91	117	72	2.62%	3.31%	3.12%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	131	135	139	3.10%	3.15%	3.27%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	113	136	112	4.15%	4.91%	4.11%
O	麹町スクエア	9,030	165	164	170	3.69%	3.60%	3.78%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	206	200	203	4.61%	4.41%	4.53%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	124	131	134	5.45%	5.65%	5.86%
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	106	99	105	5.32%	4.89%	5.25%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	138	140	138	5.54%	5.54%	5.54%
O	OKIシステムセンター(底地)	4,530	130	130	130	5.78%	5.69%	5.74%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	145	154	164	5.54%	5.81%	6.24%
O	東急虎ノ門ビル	16,850	316	331	320	3.79%	3.90%	3.81%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(注3)	2,750	-	25	41	-	3.47%	2.97%
O	東急番町ビル(注4)	12,740	-	-	173	-	-	3.82%
	オフィス 計	151,357	2,846	3,071	3,203	4.23%	4.44%	4.42%
	合計	237,550	4,748	4,949	4,837	4.31%	4.39%	4.28%

(注1) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は第26期中に売却しているため、第26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八丁堀ビルは第26期中に売却しているため、第26期のNOI及び利廻は、売却時点までの実績をもとに算出

(注3) TOKYU REIT第2新宿ビルは第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4) 東急番町ビルは第26期中に取得しているため、第26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) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

NOI利廻推移(期末算定価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	第26期 期末算定価額	NOI			利廻		
			第24期	第25期	第26期	第24期	第25期	第26期
R	QFRONT (キューフロント)	25,400	388	382	391	3.22%	3.01%	3.08%
R	レキシントン青山	5,180	93	91	90	3.99%	3.74%	3.50%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	7,300	142	129	140	4.08%	3.51%	3.83%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	11,700	226	225	226	4.04%	3.85%	3.88%
R	cocoti (ココチ)	19,700	346	325	204	3.72%	3.34%	2.08%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,440	76	64	94	3.65%	2.93%	4.24%
R	代官山フォーラム	3,360	58	60	66	3.57%	3.53%	3.92%
R	カレイド渋谷宮益坂	6,710	121	132	137	4.09%	4.13%	4.11%
	商業施設(都心) 計	83,790	1,451	1,409	1,348	3.68%	3.40%	3.23%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	-	257	258	74	5.90%	5.72%	5.81%
R	第2東急鷺沼ビル(注5)	1,710	35	50	50	4.40%	5.82%	5.86%
R	湘南モールフィル(底地)	6,310	159	161	162	5.13%	5.07%	5.16%
	商業施設(郊外) 計	8,020	451	469	286	5.46%	5.49%	5.43%
	商業施設 計	91,810	1,901	1,878	1,634	3.99%	3.75%	3.47%
O	世田谷ビジネススクエア	18,700	397	485	434	4.29%	5.14%	4.66%
O	東急南平台町ビル	5,120	118	115	121	4.77%	4.47%	4.72%
O	東急桜丘町ビル	8,940	176	172	176	4.10%	3.83%	3.95%
O	東京日産台東ビル	5,240	58	99	124	2.23%	3.75%	4.74%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4,250	94	93	95	4.60%	4.35%	4.47%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5,090	127	135	138	5.18%	5.26%	5.42%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,300	213	211	215	4.29%	4.07%	4.19%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注2)	-	91	117	72	3.47%	4.48%	4.29%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	6,820	131	135	139	3.97%	3.94%	4.08%
O	東急池尻大橋ビル	5,250	113	136	112	4.69%	5.24%	4.29%
O	麴町スクエア	8,530	165	164	170	4.01%	3.81%	4.00%
O	TOKYU REIT新宿ビル	10,500	206	200	203	4.27%	3.89%	3.89%
O	秋葉原三和東洋ビル	6,060	124	131	134	4.55%	4.30%	4.45%
O	TOKYU REIT本場ビル	3,840	106	99	105	5.75%	5.19%	5.47%
O	東急銀座二丁目ビル	4,880	138	140	138	5.67%	5.46%	5.68%
O	OKIシステムセンター(底地)	5,040	130	130	130	5.26%	5.11%	5.16%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	8,550	145	154	164	3.96%	3.87%	3.85%
O	東急虎ノ門ビル	19,800	316	331	320	3.29%	3.33%	3.24%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(注3)	2,680	-	25	41	-	3.60%	3.04%
O	東急番町ビル(注4)	13,100	-	-	173	-	-	3.72%
	オフィス 計	152,690	2,846	3,071	3,203	4.18%	4.28%	4.22%
	合計	244,500	4,748	4,949	4,837	4.10%	4.06%	3.93%

(注1) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は第26期中に売却しているため、第26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八丁堀ビルは第26期中に売却しているため、第26期のNOI及び利廻は、売却時点までの実績をもとに算出
(注3) TOKYU REIT第2新宿ビルは第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4) 東急番町ビルは第26期中に取得しているため、第26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) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

NOI利廻推移(貸借対照表計上額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	第26期 貸借対照表 計上額	NOI			利廻		
			第24期	第25期	第26期	第24期	第25期	第26期
R	QFRONT(キューフロント)	13,770	388	382	391	5.65%	5.49%	5.68%
R	レキシントン青山	4,718	93	91	90	3.97%	3.84%	3.84%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,679	142	129	140	5.04%	4.50%	4.92%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,588	226	225	226	6.92%	6.76%	6.89%
R	cocoti(ココチ)	22,101	346	325	204	3.13%	2.91%	1.85%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	4,911	76	64	94	3.08%	2.57%	3.83%
R	代官山フォーラム	4,078	58	60	66	2.87%	2.90%	3.22%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,134	121	132	137	4.73%	5.10%	5.37%
	商業施設(都心) 計	66,979	1,451	1,409	1,348	4.34%	4.16%	4.03%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	-	257	258	74	7.77%	7.73%	7.84%
R	第2東急鷺沼ビル(注5)	1,175	35	50	50	6.02%	8.37%	8.49%
R	湘南モールフィル(底地)	7,026	159	161	162	4.56%	4.55%	4.64%
	商業施設(郊外) 計	8,201	451	469	286	6.12%	6.27%	5.69%
	商業施設 計	75,180	1,901	1,878	1,634	4.66%	4.54%	4.25%
O	世田谷ビジネススクエア	17,843	397	485	434	4.51%	5.41%	4.90%
O	東急南平台町ビル	4,114	118	115	121	5.74%	5.53%	5.87%
O	東急桜丘町ビル	6,609	176	172	176	5.32%	5.13%	5.33%
O	東京日産台東ビル	3,989	58	99	124	2.92%	4.90%	6.19%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,434	94	93	95	5.48%	5.36%	5.52%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	3,938	127	135	138	6.41%	6.72%	6.99%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,943	213	211	215	4.31%	4.22%	4.34%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注2)	-	91	117	72	2.68%	3.39%	3.21%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,987	131	135	139	3.27%	3.33%	3.48%
O	東急池尻大橋ビル	5,759	113	136	112	4.18%	4.84%	3.95%
O	麹町スクエア	8,409	165	164	170	3.91%	3.84%	4.04%
O	TOKYU REIT新宿ビル	8,932	206	200	203	4.61%	4.42%	4.56%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,562	124	131	134	5.45%	5.67%	5.90%
O	TOKYU REIT木場ビル	3,952	106	99	105	5.34%	4.93%	5.30%
O	東急銀座二丁目ビル	4,681	138	140	138	5.82%	5.86%	5.91%
O	OKIシステムセンター(底地)	4,774	130	130	130	5.49%	5.40%	5.45%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,404	145	154	164	5.36%	5.65%	6.08%
O	東急虎ノ門ビル	16,670	316	331	320	3.80%	3.92%	3.84%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル(注3)	2,850	-	25	41	-	3.34%	2.86%
O	東急番町ビル(注4)	12,742	-	-	173	-	-	3.81%
	オフィス 計	136,592	2,846	3,071	3,203	4.48%	4.71%	4.90%
	合計	211,772	4,748	4,949	4,837	4.55%	4.64%	4.66%

*利廻は、貸借対照表の期中平均計上額をもとに算出
(注1) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は第26期中に売却しているため、第26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八丁堀ビルは第26期中に売却しているため、第26期のNOI及び利廻は、売却時点までの実績をもとに算出
(注3) TOKYU REIT第2新宿ビルは第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4) 東急番町ビルは第26期中に取得しているため、第26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) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

権利形態

取得価額ベース

(単位:百万円)

		土地						建物						合計			
		所有権		単独		共有		所有権		単独			共有				
			比率		比率		比率		比率	単独所有 (注)	比率	区分所有	比率		比率		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%
	合計		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26期末 (29物件)	商業施設(都心)	57,427	33.9%	53,700	39.3%	3,727	11.4%	13,746	25.4%	10,363	30.8%	3,384	54.2%	0	0.0%	71,173	31.8%
	商業施設(郊外)	7,794	4.6%	7,794	5.7%	0	0.0%	306	0.6%	306	0.9%	0	0.0%	0	0.0%	8,100	3.6%
	商業施設	65,221	38.5%	61,494	45.0%	3,727	11.4%	14,052	26.0%	10,668	31.7%	3,384	54.2%	0	0.0%	79,273	35.4%
	オフィス	104,276	61.5%	75,297	55.0%	28,979	88.6%	40,081	74.0%	22,999	68.3%	2,855	45.8%	14,226	100.0%	144,357	64.6%
	合計		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
合計	169,497	75.8%	136,790	61.2%	32,706	14.6%	54,133	24.2%	33,668	15.1%	6,239	2.8%	14,226	6.4%	223,630	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26期末(29物件)	154,190	68.9%	69,440	31.1%	223,630	100.0%

(注)第26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新宿ビルが該当

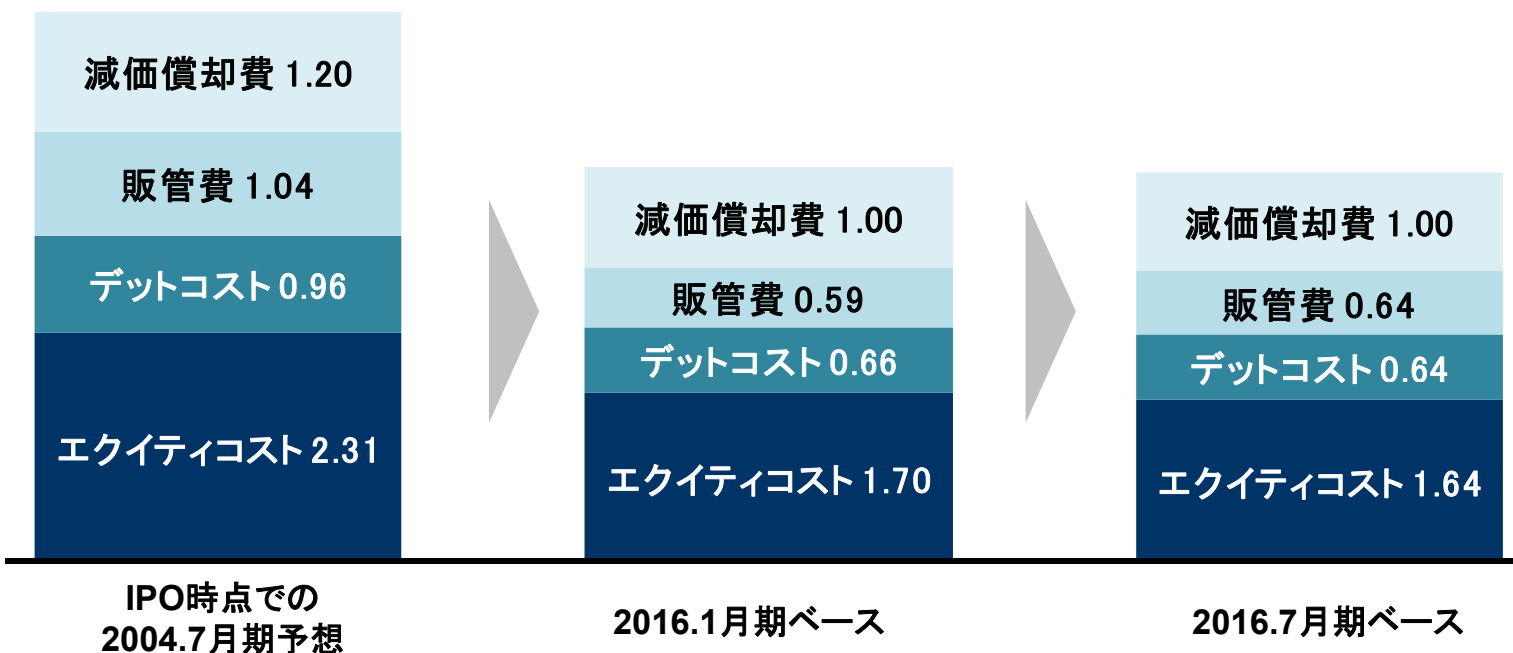
取得ハードルレート(NOIベース)の変化(外部成長)

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):
3.95%

NOI利廻(取得価額ベース):
3.91%



取得価額 100	デット50
	エクイティ50

【IPO時点と2016.7月期との差異】

取得ハードルレート	-1.60pts.
減価償却費	-0.20pts.
販管費	-0.40pts.
デットコスト	-0.32pts.
エクイティコスト	-0.67pts.

- ・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。

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	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	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	麹町スクエア	○	-	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	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急番町ビル	○	-	3.3%	無	液状化の可能性が低い地域
第26期末(28物件)(注6)		-	-	3.8%	-	

(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) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

(注6) 2017年1月31日に売却予定の第2東急鷺沼ビルは除く。

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	16.8 年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	18.6 年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	30.8 年	479
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	18.2 年	218
R	cocoti (ココチ)	2004年9月	11.8 年	7,472
R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	2004年3月	12.4 年	1,008
R	代官山フォーラム	1993年2月	23.4 年	409
R	カレイド渋谷宮益坂	1992年1月	24.5 年	864
商業施設(都心) 計			15.0 年	13,746
R	第2東急鷺沼ビル(注3)	1979年10月	36.8 年	306
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-
商業施設(郊外) 計			36.8 年	306
商業施設 計			15.5 年	14,052
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	22.8 年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	24.0 年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	29.2 年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	23.9 年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	31.9 年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	24.5 年	2,558
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1988年4月	28.2 年	2,111
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	13.5 年	1,460
O	東急池尻大橋ビル	1989年10月	26.7 年	1,074
O	麹町スクエア	2003年1月	13.5 年	2,158
O	TOKYU REIT新宿ビル	2003年5月	13.2 年	1,575
O	秋葉原三和東洋ビル	1985年9月	30.9 年	700
O	TOKYU REIT木場ビル	1992年2月	24.5 年	1,569
O	東急銀座二丁目ビル	2008年8月	7.9 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	26.3 年	744
O	東急虎ノ門ビル	2010年4月	6.3 年	3,325
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	1991年12月	24.6 年	377
O	東急番町ビル	2011年9月	4.8 年	2,892
オフィス 計			19.5 年	40,081
第26期末(29物件)			18.4 年	54,133

*築年数は2016年7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) 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1)	建物価格(注2)		竣工年月	築年数(取得時点)	長期修繕(15年)の費用見積	
				比率	比率				
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	12,125	80.3%	2,975	19.7%	1999年10月	3.9年	159
R	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	1998年1月	5.7年	81
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	1985年10月	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%	1998年7月	5.7年	29
R	cocoti(ココチ)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	2004年9月	0.6年	102
R	CONZE(コンゼ) 恵比寿	5,117	4,109	80.3%	1,008	19.7%	2004年3月	2.7年	59
R	代官山フォーラム	4,136	3,727	90.1%	409	9.9%	1993年2月	15.2年	103
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	4,286	83.2%	864	16.8%	1992年1月	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	第2東急鷺沼ビル(注3)	1,290	984	76.3%	306	23.7%	1979年10月	23.9年	256
R	湘南モールフィル(底地)(注4)	6,810	6,810	100.0%	-	-	-	-	-
	商業施設(郊外) 計	8,100	7,794	96.2%	306	3.8%		23.9年	256
	商業施設 計	79,273	65,221	82.3%	14,052	17.7%		4.5年	1,154
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	1993年9月	10.0年	2,438
O	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	1992年7月	11.2年	416
O	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	1987年6月	16.3年	593
O	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	1992年9月	11.0年	359
O	TOKYU REIT赤坂権町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	1984年8月	19.1年	186
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	1992年2月	11.6年	383
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注5)	10,177	8,066	79.3%	2,111	20.7%	1988年4月	16.9年	285
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%	2003年2月	5.0年	161
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,406	80.4%	1,074	19.6%	1989年10月	18.4年	427
O	麹町スクエア	9,030	6,872	76.1%	2,158	23.9%	2003年1月	7.2年	228
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	7,425	82.5%	1,575	17.5%	2003年5月	6.8年	223
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	3,900	84.8%	700	15.2%	1985年9月	25.2年	223
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	2,431	60.8%	1,569	39.2%	1992年2月	18.7年	495
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,052	60.9%	1,958	39.1%	2008年8月	2.5年	61
O	OKIシステムセンター(底地)(注4)	4,530	4,530	100.0%	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	4,526	85.9%	744	14.1%	1990年3月	23.4年	479
O	東急虎ノ門ビル	16,850	13,525	80.3%	3,325	19.7%	2010年4月	3.3年	187
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,373	86.3%	377	13.7%	1991年12月	23.8年	174
O	東急番町ビル(注6)	12,740	9,848	77.3%	2,892	22.7%	2011年9月	4.5年	106
	オフィス 計	144,357	104,276	72.2%	40,081	27.8%		10.4年	7,423
	第26期末(29物件)	223,630	169,497	75.8%	54,133	24.2%		8.8年	8,578

* 築年数は2016年7月31日を基準日とする。
* 長期修繕(15年)費用見積は建物機能維持基本計画報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新取得することがある。
(注1)取得価格における土地価格
(注2)取得価格における建物価格
(注3)第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。
(注4)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない。
(注5)TOKYU REIT虎ノ門ビルの長期修繕の費用見積は、2011年7月25日付建物機能維持基本計画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。
(注6)東急番町ビルの長期修繕の費用見積は、2015年12月2日付建物機能維持基本計画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。

(単位:百万円)

第26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)	比率	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)
			比率	比率		
13,770	12,147	88.2%	1,623	11.8%	16.8年	307
4,718	4,486	95.1%	232	4.9%	18.6年	101
5,679	5,297	93.3%	382	6.7%	30.8年	160
6,588	6,446	97.9%	141	2.1%	18.2年	17
22,101	17,555	79.4%	4,546	20.6%	11.8年	242
4,911	4,121	83.9%	789	16.1%	12.4年	107
4,078	3,765	92.3%	313	7.7%	23.4年	151
5,134	4,298	83.7%	836	16.3%	24.5年	156
66,979	58,115	86.8%	8,864	13.2%	15.0年	1,240
1,175	988	84.1%	187	15.9%	36.8年	91
7,026	7,026	100.0%	0	0.0%	-	-
8,201	8,014	97.7%	187	2.3%	36.8年	91
75,180	66,129	88.0%	9,051	12.0%	15.5年	1,331
17,843	11,082	62.1%	6,761	37.9%	22.8年	4,509
4,114	2,975	72.3%	1,139	27.7%	24.0年	503
6,609	5,233	79.2%	1,376	20.8%	29.2年	229
3,989	1,923	48.2%	2,066	51.8%	23.9年	782
3,434	2,950	85.9%	483	14.1%	31.9年	281
3,938	2,166	55.0%	1,772	45.0%	24.5年	765
9,943	8,199	82.5%	1,744	17.5%	28.2年	772
7,987	7,064	88.4%	923	11.6%	13.5年	169
5,759	4,419	76.7%	1,339	23.3%	26.7年	398
8,409	6,888	81.9%	1,521	18.1%	13.5年	227
8,932	7,708	86.3%	1,223	13.7%	13.2年	266
4,562	3,992	87.5%	570	12.5%	30.9年	198
3,952	2,475	62.6%	1,478	37.4%	24.5年	490
4,681	3,084	65.9%	1,597	34.1%	7.9年	185
4,774	4,774	100.0%	0	0.0%	-	-
5,404	4,665	86.3%	739	13.7%	26.3年	479
16,670	13,642	81.8%	3,027	18.2%	6.3年	187
2,850	2,469	86.6%	382	13.4%	24.6年	174
12,742	9,887	77.6%	2,856	22.4%	4.8年	106
136,592	105,595	77.3%	30,997	22.7%	19.5年	10,720
211,772	171,725	81.1%	40,047	18.9%	18.4年	12,051

長期修繕の費用見積

(単位:百万円)

用途区分	物件名	長期修繕の費用見積		第26期決算数値		第27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1)	修繕費+資本的支出	減価償却費等(注1)
R	QFRONT (キューフロント)	307	10	26	43	34	39
R	レキシントン青山	101	3	9	7	4	8
R	TOKYU REIT表参道スクエア	160	5	6	11	12	11
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	17	1	-	4	0	4
R	cocoti (ココチ)	242	8	266	141	47	145
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	107	4	0	23	3	23
R	代官山フォーラム	151	5	1	9	28	10
R	カレイド渋谷宮益坂	156	5	19	18	9	19
	商業施設(都心) 計	1,240	41	328	256	138	257
R	第2東急鷺沼ビル(注2)	91	3	0	9	0	9
R	湘南モールフィル(底地)(注3)	-	-	-	-	0	0
	商業施設(郊外) 計(注4)	91	3	0	9	0	9
	商業施設 計(注4)	1,331	44	328	266	138	267
O	世田谷ビジネススクエア	4,509	150	304	170	487	178
O	東急南平台町ビル	503	17	4	21	2	21
O	東急桜丘町ビル	229	8	9	32	33	33
O	東京日産台東ビル	782	26	7	43	15	45
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	281	9	3	13	25	14
O	TOKYU REIT蒲田ビル	765	26	5	34	14	34
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注5)	772	26	73	42	28	45
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	169	6	1	27	3	28
O	東急池尻大橋ビル	398	13	155	33	8	41
O	麴町スクエア	227	8	1	45	32	46
O	TOKYU REIT新宿ビル	266	9	11	37	14	37
O	秋葉原三和東洋ビル	198	7	1	13	2	13
O	TOKYU REIT木場ビル	490	16	11	33	19	35
O	東急銀座二丁目ビル	185	6	5	37	1	37
O	OKIシステムセンター(底地)(注3)	-	-	-	-	0	0
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	479	16	13	22	60	20
O	東急虎ノ門ビル	187	6	1	74	8	74
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	174	6	8	11	24	12
O	東急番町ビル(注6)	106	4	2	57	6	68
	オフィス 計(注4)	10,720	357	616	745	782	780
	第26期末(29物件)(注4)	12,051	402	945	1,011	920	1,047

*長期修繕の費用見積は建物機能維持基本計画報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある。

(注1) 減価償却費等には固定資産除却損を含む。

(注2) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

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

(注4) 商業施設(郊外) 計、商業施設 計、オフィス 計、第26期末(29物件)合計における第26期決算数値の修繕+資本的支出、減価償却費等の値は、第26期中に売却した東急鷺沼ビル(フルルさぎ沼)、TOKYU REIT八丁堀ビルを含まない。

(注5) TOKYU REIT虎ノ門ビルの長期修繕の費用見積は、2011年7月25日付建物機能維持基本計画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。

(注6) 東急番町ビルの長期修繕の費用見積は、2015年12月2日付建物機能維持基本計画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。

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26期(実績)	1,049	684	365	977,600	374	
物件売却分	-711	-363	-347	-	-	※東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)売却
物件売却分	-778	-354	-424	-	-	※TOKYU REIT八丁堀ビル売却
第26期末累計額	20,818	5,824	14,994	977,600	15,338	

建物状況報告書(エンジニアリングレポート)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8月7日 2011年1月21日	2006年1月20日 2008年12月11日 2011年1月21日
R	レキシントン青山	株式会社イー・アール・エス	2003年3月17日 2010年6月29日 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	第2東急鷺沼ビル(注)	株式会社イー・アール・エス	2002年11月8日 2012年7月17日	2006年1月20日 2008年12月11日 2012年7月12日
		株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	2007年12月26日	-
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	株式会社イー・アール・エス	2003年10月24日 2012年1月31日	2007年7月13日 2012年1月31日
		株式会社イー・アール・エス	2005年2月15日 2013年4月9日	2008年7月22日 2013年4月9日
R	cocoti (ココチ)	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	2008年9月16日	-
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	株式会社竹中工務店	2006年9月7日 2015年1月27日	2010年1月14日 2015年1月27日
R	代官山フォーラム	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	2008年3月21日	-
R	カレイド渋谷宮益坂	株式会社イー・アール・エス	2013年11月22日	2013年11月22日
R	カレイド渋谷宮益坂	株式会社イー・アール・エス	2013年6月7日	-
O	世田谷ビジネススクエア	株式会社イー・アール・エス	2002年11月8日 2012年1月31日 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	2002年11月8日 2012年7月17日	2006年1月20日 2009年7月3日 2012年7月12日
		株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	2007年12月25日	-
O	東急桜丘町ビル	株式会社イー・アール・エス	2002年11月8日 2012年7月17日	2006年1月20日 2009年7月3日 2012年7月12日 2014年12月2日
		株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	2007年12月25日	-
O	東京日産台東ビル	株式会社イー・アール・エス	2003年1月31日 2011年1月21日	2006年7月4日 2010年1月8日 2011年1月21日
O	TOKYU REIT 赤坂榴町ビル	株式会社イー・アール・エス	2002年11月29日 2011年7月12日	2006年1月20日 2009年7月3日 2011年7月12日
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	清水建設株式会社	2003年3月26日 2011年8月18日	2006年7月4日 2010年1月20日 2011年8月18日
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	株式会社イー・アール・エス	2004年9月6日 2011年7月25日	2008年1月11日 2011年7月25日
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	株式会社イー・アール・エス	2007年4月13日 2013年11月29日	2010年6月25日 2013年11月29日
O	東急池尻大橋ビル	株式会社イー・アール・エス	2008年2月20日 2012年12月6日	2011年7月12日
O	麴町スクエア	株式会社イー・アール・エス	2010年2月17日 2014年7月8日	2014年7月8日
O	TOKYU REIT 新宿ビル	株式会社イー・アール・エス	2010年2月16日 2014年11月26日	2014年11月26日
O	秋葉原三和東洋ビル	株式会社イー・アール・エス	2010年9月14日 2015年11月27日	2015年11月27日
O	TOKYU REIT 本場ビル	清水建設株式会社	2010年10月4日 2016年7月7日	2016年7月7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 2016年6月22日	2016年6月22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	株式会社イー・アール・エス	2015年9月7日	-
O	東急番町ビル	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OK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) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

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・エー	川口衛構造設計事務所	行政
R	レキシントン青山	栗本建設工業	アーキ&テック建築研究所	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	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	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	東急建設	東急設計コンサルタント、東急建設	無	日本ERI(株)
O	東急池尻大橋ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
O	麹町スクエア	清水建設	三菱地所設計	無	日本ERI(株)
O	TOKYU REIT新宿ビル	新日本製鐵、大林組	日建設計	無	(株)東京建築検査機構
O	秋葉原三和東洋ビル	大林組、大末建設	大林組	無	行政
O	TOKYU REIT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	大林組	大林組	無	行政
O	東急番町ビル	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)第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

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 赤坂榎町ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	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	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	「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	2003年2月	1989年10月	
	施工会社	東急建設(株)	東急建設(株)	東急建設(株)	鹿島建設(株)・日東建設(株)	鹿島建設(株)	鹿島建設(株)・住友建設(株)	株大林組他計3社	東急建設(株)	東急建設(株)	
	構造 (登記簿上の表示)	SRC・RC・S	S・SRC	SRC	SRC	RC	S・SRC	SRC・RC	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%	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	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)	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)	5,002.36㎡ (1,513.21坪)	7,619.56㎡ (2,304.91坪)	
	総賃貸可能面積	45,382.71㎡ (13,728.26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)	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)	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		
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)	2,700mm 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/㎡ (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: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60VA/㎡	約45VA/㎡	
	光ケーブル	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)	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)
	管理・セキュリティ	日勤管理(設備・警備24H) 機械警備	巡回管理 機械警備	巡回管理 機械警備	日勤管理 機械警備	巡回管理 機械警備	日勤管理(警備24H) 機械警備	日勤管理(警備24H) 機械警備	巡回管理 機械警備	日勤管理 機械警備	
	24時間入退館	可	可	可	可	可	可	可	可	可	

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	東急番町ビル	
立地	所在	千代田区二番町	新宿区新宿	千代田区外神田	江東区東陽	中央区銀座	渋谷区渋谷	港区虎ノ門	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㈱	新日本製鐵㈱・株大林組	株大林組・大末建設㈱	鹿島建設㈱	東急建設㈱	東急建設㈱・北野建設㈱	東急建設㈱	株大林組	東急建設㈱	
	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 6~9F H:70mm)	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	

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		
		2016/7/31 実績	2017/1/31 見込み	2017/7/31 見込み	2016/7/31 実績	2017/1/31 見込み	2017/7/31 見込み	2016/7/31 実績	2017/1/31 見込み	2017/7/31 見込み	2016/7/31 実績	2017/1/31 見込み	2017/7/31 見込み
R	QFRONT (キューフロント)	3	3	3	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	100.0%	100.0%	100.0%
R	レキシントン青山	7	7	7	2,107.08	2,107.08	2,107.08	2,107.08	2,107.08	2,107.08	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	4	4	4	2,669.10	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	15	14	8,369.21	8,369.21	8,369.21	8,369.21	8,369.21	8,162.13	100.0%	100.0%	97.5%
R	CONZE (コンツェ) 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	52	51	27,395.28	27,395.28	27,395.28	27,395.28	27,395.28	27,188.20	100.0%	100.0%	99.2%
R	第2東急鷺沼ビル(注1)	1	-	-	1,267.95	-	-	1,267.95	-	-	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	2	1	1	45,346.07	44,078.12	44,078.12	45,346.07	44,078.12	44,078.12	100.0%	100.0%	100.0%
	商業施設 計	54	53	52	72,741.35	71,473.40	71,473.40	72,741.35	71,473.40	71,266.32	100.0%	100.0%	99.7%
O	世田谷ビジネススクエア	58	61	58	24,960.49	24,960.49	24,960.49	20,002.13	20,720.73	20,283.76	80.1%	83.0%	81.3%
O	東急南平町ビル	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	10	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	7,877.80	100.0%	100.0%	76.9%
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	9	9	6,215.17	6,215.17	6,215.17	6,215.17	5,608.67	5,608.67	100.0%	90.2%	90.2%
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本場ビル	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	11	10	10	5,246.68	5,246.68	5,246.68	4,963.51	4,967.60	4,967.60	94.6%	94.7%	94.7%
O	東急虎ノ門ビル(注2)	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	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	6	6	6	5,717.45	5,717.45	5,717.45	5,717.45	5,152.76	5,152.76	100.0%	90.1%	90.1%
	オフィス 計	152	153	149	139,060.48	139,060.48	139,060.48	132,760.85	132,312.35	129,506.12	95.5%	95.1%	93.1%
	合計	206	206	201	211,801.83	210,533.88	210,533.88	205,502.20	203,785.75	200,772.44	97.0%	96.8%	95.4%

* 見込みの数値は、2016年7月8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、東急番町ビルの面積は持分割合を乗じて得た値

(注1) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

(注2) 東急虎ノ門ビルの総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率について、2015年1月9日に取得した隣接土地は含まれていない。他の頁においても同じ。

物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	第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	第26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%	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%	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%	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%	100.0%
R	カレイド渋谷宮益坂	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	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%	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%	100.0%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
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%	-	-	-	-
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%	99.8%	98.4%	99.3%	98.1%	99.3%	99.6%	99.3%	99.5%	99.8%	99.8%	99.5%	99.4%	99.5%	99.7%	100.0%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア	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%	80.1%
O	東急南平台町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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	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%	93.8%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	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%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	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%	100.0%
O	りそな・マルハビル	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	100.0%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%
O	東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%
O	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%
	オフィス(底地を除く) 計	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%	94.8%
O	OKIシステムセンター(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	オフィス 計	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%	95.5%
	合計	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%	97.0%

(注) 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(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	第26期末
商業施設(都心) (注1)	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)	27,368.69 m ² (8,278.03 坪)
商業施設(郊外) (注2)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)
オフィス	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)	112,147.39 m ² (33,924.59 坪)
合計	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)	178,538.61 m ² (54,007.93 坪)	178,538.61 m ² (54,007.93 坪)	180,791.35 m ² (54,639.38 坪)	180,791.35 m ² (54,639.38 坪)

	単価																			
	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	第26期末
商業施設(都心) (注1)	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)	10,967 円/月m ² (36,255 円/月坪)
商業施設(郊外) (注2)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,182 円/月m ² (7,212 円/月坪)	2,182 円/月m ² (7,212 円/月坪)	2,175 円/月m ² (7,189 円/月坪)	2,173 円/月m ² (7,184 円/月坪)	2,173 円/月m ² (7,184 円/月坪)	2,175 円/月m ² (7,190 円/月坪)	2,163 円/月m ² (7,151 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	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)	5,628 円/月m ² (18,605 円/月坪)
オフィス	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)	5,789 円/月m ² (19,137 円/月坪)
合計	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 (19,472 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)	6,794 円/月m ² (22,460 円/月坪)

*上記賃料単価推移算出にあたって、湘南モールフィル(底地)及びOKシステムセンター(底地)は含まない。

*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): OFRONT(キューフロント)、レキシントン青山、TOKYU REIT表参道スクエア、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、cocoti(ココチ)、GONZE(ゴンゼ) 恵比寿、代官山フォーラム、カレイド渋谷宮益坂

(注2) 商業施設(郊外): 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、第2東急鷺沼ビル、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8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、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は第26期中に売却済

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4)	44,078.12	20.8%	208,474	19.5%
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5)	17,019.19	8.0%		
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6)	7,148.18	3.4%		
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7)	3,878.36	1.8%		
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8)	3,533.03	1.7%		
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	0.7%		
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	0.6%		
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9)	704.92	0.3%		
株式会社ヤマハミュージックリテイリング	cocoti(ココチ)	自: 2012年6月1日 至: 2025年5月31日	(注10)	538.42	0.3%		
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3) 至: 2023年9月30日	改定なし	476.94	0.2%		
チャコット株式会社	cocoti(ココチ)	自: 2016年4月8日 至: 2023年4月7日	3年毎	314.21	0.1%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT 赤坂榎町ビル	自: 2011年2月1日 至: 2031年1月31日	3年毎	241.01	0.1%		
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11)	191.10	0.1%		
株式会社東急ストア	世田谷ビジネススクエア(注1)	自: 2016年7月1日 至: 2031年6月30日	(注12)	179.86	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%		
株式会社ローソン	東急番町ビル(注2)	自: 2011年10月1日 至: 2021年9月30日	改定なし	70.53	0.0%		
長期契約テナントの賃貸面積/月額賃料の合計				81,404.76	38.4%		
第26期末(29物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額				211,801.83	100.0%	1,069,945	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8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの

(アンテナ等月額50万円以下のもの、及び、2016年7月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く)

このうち定期建物賃貸借契約テナントは赤坂四丁目ビル(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リテイリング、TOKYU REIT 表参道スクエアの株式会社ワンダーテーブル、cocoti(ココチ)のチャコット株式会社、CONZE(コンツェ) 恵比寿の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、TOKYU REIT 虎ノ門ビルのミニストップ株式会社、東急番町ビルの株式会社ローソンの10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) 東急番町ビルのテナントは、区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%の賃貸面積を記載

(注3) 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4) 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5) 3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う。

(注6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 2020年9月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ2年毎に賃料改定可

(注12) 2021年7月1日を初回とし、以降3年毎に消費者物価指数(持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都都区部)の変動比率に基づき改定を行う。

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	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.5%	301,755	25,146	2.4%	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.9%	300,829	25,069	2.3%	
3	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	1.7%	333,446	27,787	2.6%	
4	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)	3,123.03	1.5%	236,718	19,726	1.8%	
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	-	259,200	21,600	2.0%	
6	その他	-	-	5,668.93	2.8%	391,063	32,588	3.0%	
利害関係者合計(第26期末)				23,351.53	11.4%	1,823,013	151,917	14.2%	
ポートフォリオ合計 第26期末(29物件)				総賃貸面積(㎡)	205,502.20	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(千円)	-	-	12,839,342	1,069,945	100.0%

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

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

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

2.「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいう。

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

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

(注2)年間賃料は、月額賃料を12倍して算出

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

テナント業種別分布(賃貸面積ベース)

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	
		賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)
建設業	建設業	-	-	-	-	-	-	6,319.04	4.8	6,319.04	3.1
製造業	繊維製品	314.21	1.1	-	-	314.21	0.4	243.50	0.2	557.71	0.3
	化学	-	-	-	-	-	-	1,290.96	1.0	1,290.96	0.6
	医薬品	-	-	-	-	-	-	468.01	0.4	468.01	0.2
	機械	-	-	-	-	-	-	1,846.76	1.4	1,846.76	0.9
	電気機器	-	-	-	-	-	-	22,153.88	16.7	22,153.88	10.8
	その他製品	-	-	-	-	-	-	564.16	0.4	564.16	0.3
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	-	-	-	-	858.83	0.6	858.83	0.4
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	-	-	-	-	14,955.90	11.3	14,955.90	7.3
	倉庫・運輸関連業	-	-	-	-	-	-	360.99	0.3	360.99	0.2
	情報・通信業	1,050.77	3.8	-	-	1,050.77	1.4	5,798.14	4.4	6,848.91	3.3
商業	卸売業	5,299.12	19.3	-	-	5,299.12	7.3	11,804.91	8.9	17,104.03	8.3
	小売業	13,803.08	50.4	-	-	13,803.08	19.0	4,825.90	3.6	18,628.98	9.1
金融・保険業	銀行業	-	-	1,267.95	2.8	1,267.95	1.7	1,091.53	0.8	2,359.48	1.1
	証券、商品先物取引業	-	-	-	-	-	-	1,136.89	0.9	1,136.89	0.6
	保険業	-	-	-	-	-	-	3,122.59	2.4	3,122.59	1.5
	その他金融業	-	-	-	-	-	-	10,806.10	8.1	10,806.10	5.3
不動産業	不動産業	-	-	44,078.12	97.2	44,078.12	60.6	7,742.62	5.8	51,820.74	25.2
サービス業	サービス業	6,928.10	25.3	-	-	6,928.10	9.5	30,984.19	23.3	37,912.29	18.4
その他	その他	-	-	-	-	-	-	6,385.94	4.8	6,385.94	3.1
合計		27,395.28	100.0	45,346.07	100.0	72,741.35	100.0	132,760.85	100.0	205,502.20	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。
- * 世田谷ビジネススクエア、東急番町ビルの面積は持分割合を乗じて得た値

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%	54	21	76	71.5%	28.5%
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%	145	154	300	48.6%	51.4%
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	1	2	50.0%	50.0%	31	7	38	81.5%	18.5%
	商業施設 計	34	19	53	64.2%	35.8%	177	161	338	52.3%	47.7%
O	世田谷ビジネススクエア(注4)	9	51	60	15.0%	85.0%	8	104	113	7.5%	92.5%
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	53	54	1.5%	98.5%
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	4	7	11	36.4%	63.6%	12	20	33	38.1%	61.9%
O	東急虎ノ門ビル	1	2	3	33.3%	66.7%	1	64	66	2.7%	97.3%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	0	2	2	0.0%	100.0%	0	9	9	0.0%	100.0%
O	東急番町ビル	2	4	6	33.3%	66.7%	3	41	44	6.9%	93.1%
	オフィス 計	22	132	154	14.3%	85.7%	112	564	677	16.6%	83.4%
	合計	56	151	207	27.1%	72.9%	289	726	1,016	28.5%	71.5%

* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く。)

(注1) 壁面を賃借している1テナント(東京急行電鉄株式会社)を除く。

(注2) 湘南モールフィル(底地)のテナント(大和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) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している

(注4) 同一テナントが定期借家契約と普通借家契約を締結している為、テナント数の合計欄では別テナントとして取り扱う。

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	54	21	76	4.16	3.22	3.89
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	18	0	18	5.16	0.00	5.16
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	145	154	300	7.09	3.09	5.04
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	1	2	31	7	38	3.00	2.00	2.81
	商業施設計	34	19	53	177	161	338	6.37	3.04	4.78
O	世田谷ビジネススクエア(注4)	9	51	60	8	104	113	3.52	2.01	2.13
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	53	54	3.00	2.00	2.02
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	麹町スクエア	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	4	7	11	12	20	33	4.41	2.00	2.92
O	東急虎ノ門ビル	1	2	3	1	64	66	5.00	2.00	2.08
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	0	2	2	0	9	9	0.00	2.00	2.00
O	東急番町ビル	2	4	6	3	41	44	5.45	2.00	2.24
	オフィス計	22	132	154	112	564	677	4.20	2.13	2.48
	合計	56	151	207	289	726	1,016	5.53	2.34	3.25

* 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26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) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

(注4) 同一テナントが定期借家契約と普通借家契約を締結している為、テナント数の合計欄では別テナントとして取り扱う。

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26期末 (29物件)	商業施設(都心)	2.2%	9.7%	30.3%	14.9%	42.9%	100.0%	9.7
	商業施設(郊外)	0.0%	18.5%	0.0%	0.0%	81.5%	100.0%	15.1
	商業施設	2.0%	10.7%	27.0%	13.3%	47.0%	100.0%	10.3
	オフィス	0.4%	63.8%	15.9%	15.6%	4.4%	100.0%	4.2
	合計	0.9%	45.3%	19.8%	14.8%	19.2%	100.0%	6.3

*2016年7月31日時点の貸室部分の賃料(底地の地代を含む)、共益費及び月額100万円以上の契約による収入(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26期末 (29物件)	商業施設(都心)	18.1%	4.3%	57.8%	19.8%	0.0%	100.0%	3.6
	商業施設(郊外)	18.5%	0.0%	0.0%	0.0%	81.5%	100.0%	13.6
	商業施設	18.2%	3.8%	51.7%	17.6%	8.7%	100.0%	4.7
	オフィス	52.2%	29.0%	2.1%	12.4%	4.4%	100.0%	2.2
	合計	40.4%	20.2%	19.3%	14.2%	5.9%	100.0%	3.1

*2016年7月31日時点の貸室部分の賃料(底地の地代を含む。)、共益費及び月額100万円以上の契約による収入(壁面賃貸収入を含み、駐車場収入を除く。)を対象に算出(総賃貸収入ではない。)

*残存期間の起算日は、2016年8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24期					第25期					第26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%	2,669.10	5.76	0.2%	26.59	1.0%	2,669.10	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%
cocoti (ココチ)	8,330.41	314.21	3.8%	314.21	3.8%	8,369.21	263.10	3.1%	301.90	3.6%	8,369.21	314.21	3.8%	314.21	3.8%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	2,326.94	0.00	0.0%	287.18	12.3%	2,326.97	0.00	0.0%	287.18	12.3%	2,326.97	0.00	0.0%	0.00	0.0%
代官山フォーラム	2,477.64	209.39	8.5%	209.39	8.5%	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%
カレイド渋谷宮益坂	3,399.30	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,399.30	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,399.30	0.00	0.0%	0.00	0.0%
商業施設(都心) 計	27,335.62	523.60	1.9%	810.78	3.0%	27,395.28	268.86	1.0%	615.67	2.2%	27,395.28	314.21	1.1%	314.21	1.1%
東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼) (注1)	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2)	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%	45,346.07	0.00	0.0%	0.00	0.0%
商業施設 計	92,291.75	523.60	0.6%	810.78	0.9%	92,351.41	268.86	0.3%	615.67	0.7%	72,741.35	314.21	0.4%	314.21	0.4%
世田谷ビジネススクエア	24,961.59	343.05	1.4%	810.72	3.2%	24,961.59	513.99	2.1%	639.24	2.6%	24,960.49	4,183.98	16.8%	565.76	2.3%
東急南平台町ビル	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急桜丘町ビル	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東京日産台東ビル	7,845.42	435.79	5.6%	3,203.93	40.8%	7,845.42	165.40	2.1%	0.00	0.0%	7,845.42	0.00	0.0%	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%	0.00	0.0%	10,247.06	0.00	0.0%	99.64	1.0%	10,247.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT八丁堀ビル(注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	1,042.85	18.2%	1,042.85	18.2%	5,733.23	1,656.22	28.9%	1,087.35	19.0%	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%
麴町スクエア	5,409.11	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,409.11	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,409.11	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT新宿ビル	6,215.17	0.00	0.0%	0.00	0.0%	6,215.17	0.00	0.0%	0.00	0.0%	6,215.17	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	748.30	14.3%	748.30	14.3%	5,246.68	645.86	12.3%	645.86	12.3%	5,246.68	283.17	5.4%	0.00	0.0%
東急虎ノ門ビル	9,016.59	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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	-	-	-	-	-	1,787.21	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,787.21	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,717.45	0.00	0.0%	0.00	0.0%
オフィス 計	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%	139,060.48	4,467.15	3.2%	565.76	0.4%
総計	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%	211,801.83	4,781.36	2.3%	879.97	0.4%

* 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1) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、TOKYU REIT八丁堀ビルは2016年5月31日にそれぞれ売却済み。
 (注2) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

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	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	GONZE (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	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	東京急行電鉄株式会社	1.3%		
O	東急番町ビル	東京急行電鉄株式会社	2.3%		

*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 渋谷ビル)がある。

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

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

(注3)第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定している。

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	2016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	12月	12月	3月	6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%	2.6%	2.3%	2.0%
	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%	1.1%	1.2%	1.2%
	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%	3.5%	2.9%	2.4%
	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%	2.4%	1.3%	1.1%
	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%	2.4%	2.0%	2.9%
	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%	1.7%	2.2%	1.1%
	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%	3.0%	2.5%	2.2%
	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%	3.0%	2.4%	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%	2.3%	3.1%	2.4%
	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%	10.2%	10.0%	10.0%
	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%	3.0%	2.7%	2.4%
	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%	3.3%	2.3%	1.5%
	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%	7.5%	7.2%	6.7%
	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%	11.2%	11.2%	10.4%
	横浜市	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.2%	8.4%	横浜市	6.8%	5.7%	4.7%	4.4%
	名古屋市	7.9%	8.1%	7.9%	6.8%	5.6%	6.0%	8.0%	12.4%	13.8%	12.5%	11.3%	10.3%	名古屋市	5.7%	4.3%	4.2%	4.1%
	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%	4.2%	3.2%	3.0%
	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%	5.6%	5.3%	4.9%
	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%	6.6%	6.2%	5.9%
	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%	3.9%	3.2%	2.8%
	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%	10.4%	11.4%	10.5%
	福岡市	10.6%	11.2%	10.0%	8.8%	7.3%	7.6%	9.4%	13.9%	14.1%	12.5%	10.6%	9.2%	福岡市	5.1%	2.5%	2.4%	2.2%

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	2016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	12月	12月	3月	6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	19,230	19,130	19,140
	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	22,130	24,500	26,600
	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	19,310	19,860	18,250
	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	-	-	-
	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	27,430	19,800	20,800
	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	17,890	19,380	19,540
	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	17,330	18,320	17,060
	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	14,520	15,150	15,260
	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	17,640	18,200	18,000
	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	7,250	13,000	13,330
	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	17,870	17,950	17,980
	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	12,410	12,190	12,370
	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	10,420	9,970	9,760
	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	10,570	10,760	11,010
	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	11,500	12,830
	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	12,360	12,540	12,850
	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	14,350	15,670	13,730
	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	12,790	12,540	12,430
	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	14,580	14,370	13,670
	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	11,880	12,010	11,560
	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	13,540	13,210	13,300

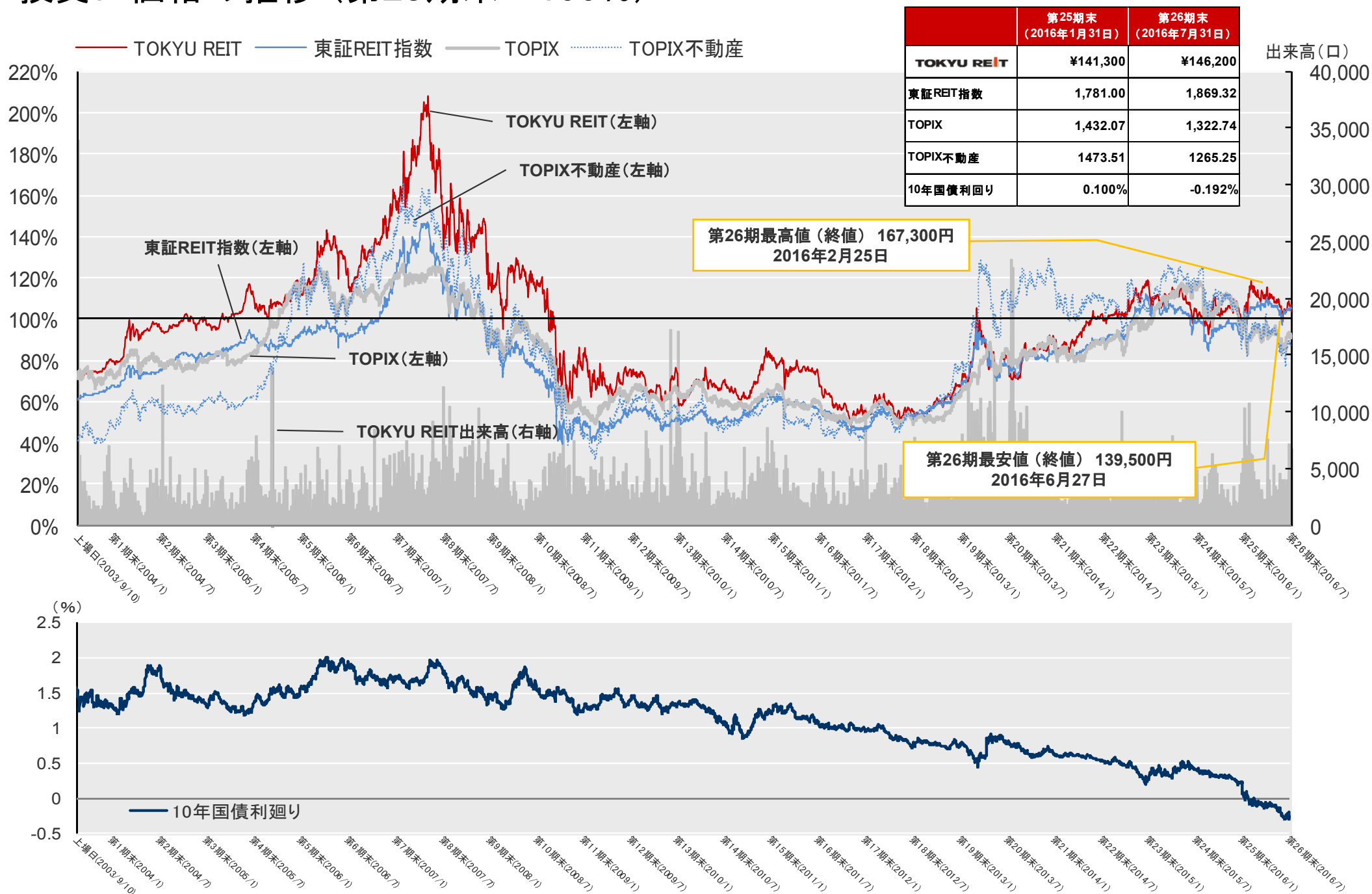
出所:シービーアールイー株式会社

※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

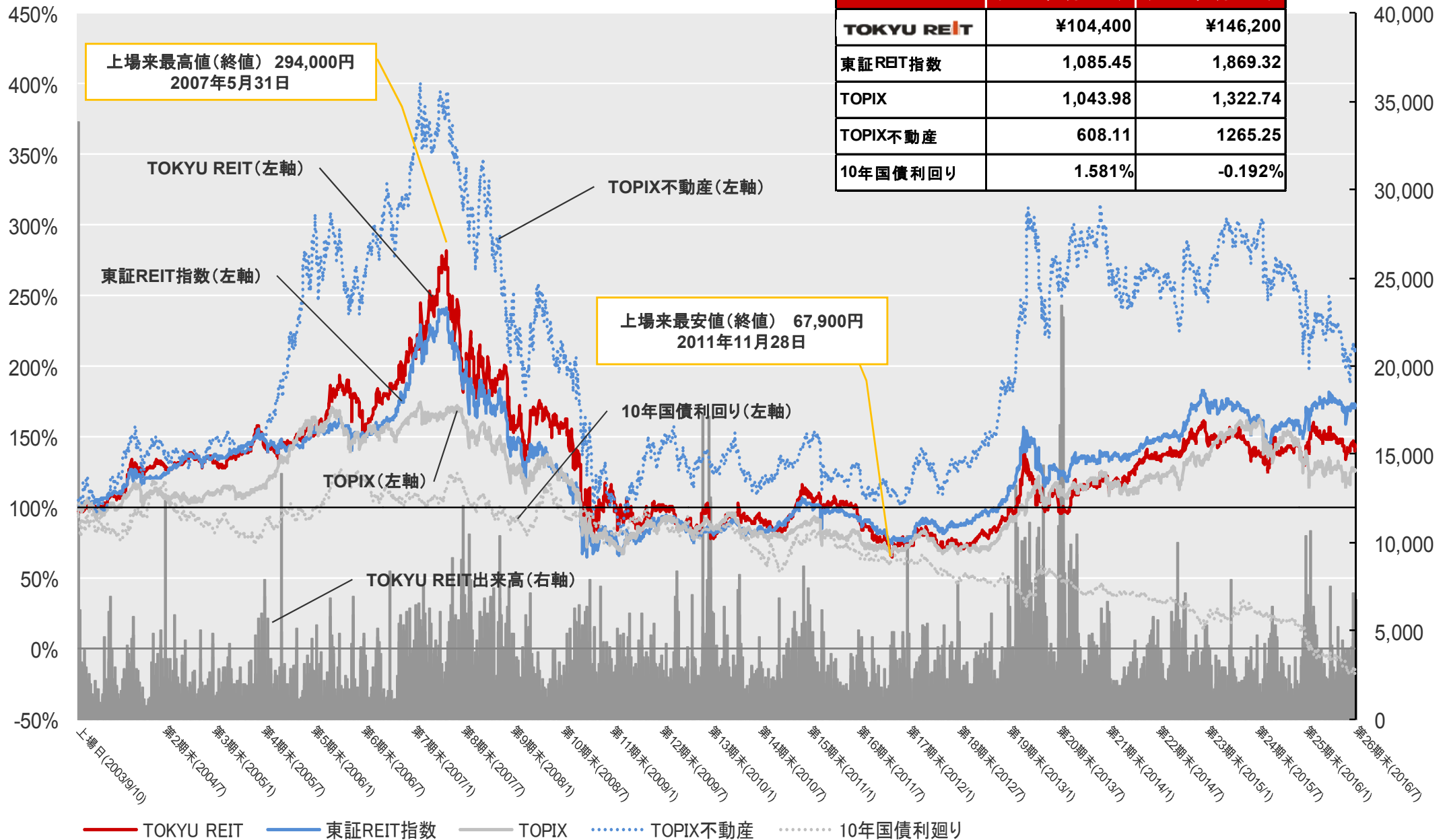
投資口価格の推移（第25期末＝100%）



(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%）

	上場日(注) (2003年9月10日)	第26期末 (2016年7月31日)
TOKYU REIT	¥104,400	¥146,200
東証REIT指数	1,085.45	1,869.32
TOPIX	1,043.98	1,322.74
TOPIX不動産	608.11	1,265.25
10年国債利回り	1.581%	-0.192%



(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。

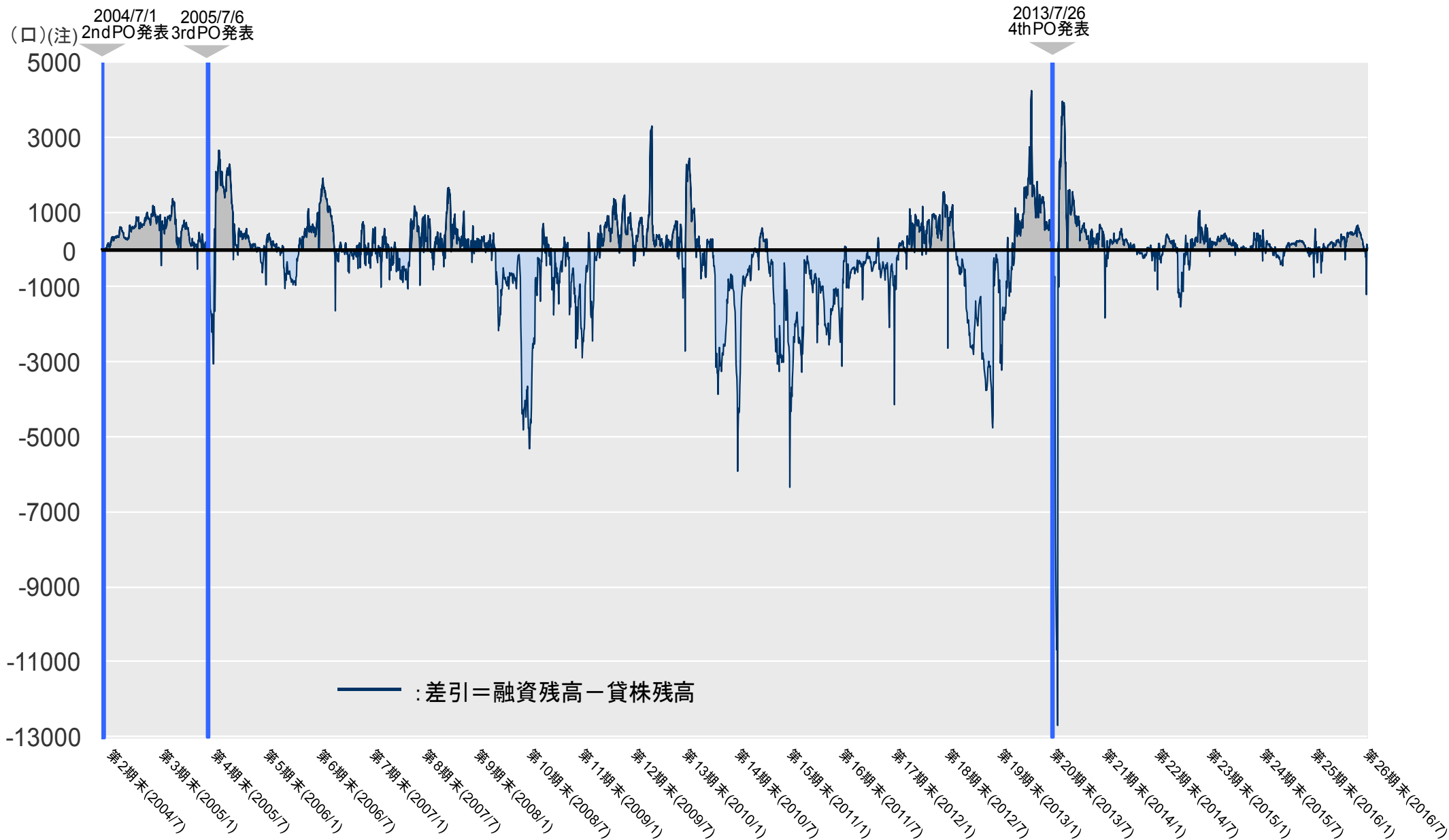
月別出来高及び売買回転率

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
第26期 (2016年2月～2016年7月)	397,310	122,651	519,961	26,299	546,260	95.19%	977,600	55.88%	123	4,441.14
合計(注)	3,021,562	584,528	3,606,090	401,805	4,007,895	89.97%	-	-	3,159	-

(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。

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。

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。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則及び投信協会規則等で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。

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。なお、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。

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。

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。また、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。

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。

本資料において、特段の記載の無いものは、2016年7月31日現在の情報です。

本資料に記載の第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