

# TOKYU REIT

データ・ブック

第28期  
(2017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 2017年7月期(第28期)損益計算書(対前期比較)
- 5 2017年7月期(第28期)損益計算書(対前回予想比較)
- 6 2017年7月期(第28期)貸借対照表
- 7 2017年7月期(第28期)キャッシュ・フロー計算書
- 8 2017年7月期(第28期)用途別物件別事業収支(商業施設)
- 9 2017年7月期(第28期)用途別物件別事業収支(オフィス)
- 10 2018年1月期(第29期)予想損益計算書(対前期比較)
- 11 2018年1月期(第29期)予想損益計算書(対前回予想比較)
- 12 2018年7月期(第30期)予想損益計算書

## ■ポートフォリオ

- 14 不動産の概要
- 15 期末算定価額
- 16 賃貸可能面積当たりの坪単価
- 17 ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定価額ベース)
- 18 ポートフォリオ・キャップレート(期末算定価額ベース)
- 19 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較
- 20 NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)
- 21 NOI利廻推移(取得価額ベース)
- 22 NOI利廻推移(期末算定価額ベース)
- 23 NOI利廻推移(貸借対照表計上額ベース)

## ■プロパティ

- 25 耐震性
- 26 加重平均築年数
- 27 土地建物比率
- 28 建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者

## ■テナント・リーシング

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

## ■マーケット

- 42 オフィス空室率
- 43 オフィス平均募集賃料
- 44 投資口価格の推移(第27期末=100%)
- 45 投資口価格の推移(上場日=100%)

- 46 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

			2008年 1月期末 (第9期末)	2008年 7月期末 (第10期末)	2009年 1月期末 (第11期末)	2009年 7月期末 (第12期末)	2010年 1月期末 (第13期末)	2010年 7月期末 (第14期末)	2011年 1月期末 (第15期末)	2011年 7月期末 (第16期末)	2012年 1月期末 (第17期末)	2012年 7月期末 (第18期末)	2013年 1月期末 (第19期末)	2013年 7月期末 (第20期末)	2014年 1月期末 (第21期末)	2014年 7月期末 (第22期末)	2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28期末)
営業日数	日	(A)	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181
期末物件数	件		20	23	23	23	21	23	25	26	26	26	26	27	30	30	29	29	30	29	28	28
不動産等の取得価額	百万円		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	222,340	222,340
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円	(B)	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	223,622	222,339
期末稼働率	%		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	97.1	98.3
営業収益	百万円		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	7,514	6,919
賃貸NOI	百万円	(C)	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	4,768	4,631
NOI利益	%	(C)×365/(A)/(B)	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	4.2	4.2
営業利益	百万円		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	3,588	2,940
当期純利益	百万円	(D)	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	2,952	2,355
ROE	%		5.3	5.7	5.6	5.4	27.2	4.4	4.1	4.6	4.5	4.1	3.8	4.2	4.5	4.5	4.5	4.4	4.6	4.8	4.8	4.7
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	195,520	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
1口当たり分配金	円	(F)	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	2,746	2,650
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	100.0	100.0	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	90.9	110.0
FFO	百万円	(G)	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	3,439	3,377
資本的支出額	百万円	(H)	125	252	242	205	125	121	235	259	343	441	303	479	228	343	682	542	622	684	615	840
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	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	2,824	2,537
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	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	95.1	102.1
総資産	百万円	(J)	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	219,762	219,579
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	110,479	110,479	110,611	110,611	110,611	110,903	111,172	110,936
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	565,054	113,010	113,146	113,146	113,146	113,444	113,719	113,478
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	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	210,199	212,739	211,772	210,192	210,000
不動産等の期末算定価額	百万円	(M)	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	245,200	252,280
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	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	32,727	35,007	42,279
含み損益反映後1口当たり修正純資産	円	((K)+(N))/(E)	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	149,528	156,726
有利子負債	百万円	(O)	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	93,500	93,500
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)	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	97,789	97,874
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	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	4,405	4,173
総資産LTV (有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	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	42.5	42.6
鑑定ベースLTV (みなし有利子負債/期末算定価額)	%	(P)/(M)	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	39.9	38.8
DSCR	倍		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	6.6	7.0
期中平均投資口価格	円		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	140,910	137,786

\*第1期のNOI利益は、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=(經常利益+支払利息+投資法人債利息+減価償却費+繰延資産償却費+賃借引当金-特定資産の売却損益)÷(支払利息+投資法人債利息)  
 \*FFO=当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却+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)

# 2017年7月期(第28期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2017年7月期(181日) (第28期)		2017年1月期(184日) (第27期)		対前比較 金額	備考	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)			
営業収益	(A)	6,919	100.0%	7,514	100.0%	-595	
不動産賃貸事業収益	(B)	6,919	100.0%	6,973	92.8%	-54	
賃貸事業収入		6,467	93.5%	6,480	86.2%	-12	
賃料収入(共益費収入含む)		6,025	87.1%	6,023	80.2%	2	世田谷ビジネススクエア14 東急池尻大橋ビル12 東急銀座二丁目ビル11 第2東急鷺沼ビル-43 TOKYU REIT虎ノ門ビル-24 秋葉原三和東洋ビル-13
月極駐車場収入		134	1.9%	151	2.0%	-17	第2東急鷺沼ビル-15
その他賃料収入		307	4.4%	304	4.1%	2	
その他賃貸事業収入		451	6.5%	493	6.6%	-42	
付帯収益		416	6.0%	424	5.7%	-8	
その他雑収入		34	0.5%	68	0.9%	-33	レキシントン青山-25 世田谷ビジネススクエア-6
不動産等売却益		—	—	541	7.2%	-541	27期: 第2東急鷺沼ビル譲渡
工事負担金受入額		0	0.0%	—	—	0	
資産受入益		0	0.0%	—	—	0	
営業費用	(C)	3,979	57.5%	3,926	52.2%	52	
不動産賃貸事業費用	(D)	3,310	47.8%	3,232	43.0%	77	
諸経費		2,287	33.1%	2,204	29.3%	82	
水道光熱費		550	7.9%	546	7.3%	3	
外注委託費		444	6.4%	441	5.9%	2	
プロパティ・マネジмент報酬		180	2.6%	168	2.2%	11	
修繕費		251	3.6%	172	2.3%	78	東急南平台町ビル40 TOKYU REIT赤坂榴町ビル27 世田谷ビジネススクエア25 レキシントン青山-20 麹町スクエア-14
公租公課		634	9.2%	611	8.1%	22	東急番町ビル22
仲介手数料		22	0.3%	40	0.5%	-18	東急銀座二丁目ビル-19
その他賃貸事業費用		205	3.0%	223	3.0%	-18	cocoti(ココチ)-5
減価償却費	(E)	1,012	14.6%	1,001	13.3%	10	世田谷ビジネススクエア12 第2東急鷺沼ビル-9
固定資産除却損	(F)	10	0.2%	26	0.3%	-15	
資産運用報酬		538	7.8%	558	7.4%	-19	(資産運用報酬内訳)
資産保管手数料		17	0.3%	17	0.2%	-0	基本報酬1 304 -0
一般事務委託手数料		44	0.6%	43	0.6%	1	基本報酬2 234 -20
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	—	インセンティブ報酬 — —
その他営業費用		61	0.9%	68	0.9%	-6	
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	3,608	52.2%	3,741	49.8%	-132	
営業利益	(A)-(C)	2,940	42.5%	3,588	47.8%	-648	
営業外収益		2	0.0%	5	0.1%	-2	
受取利息		0	0.0%	0	0.0%	-0	
未払分配金戻入		1	0.0%	1	0.0%	-0	
受取保険金		0	0.0%	3	0.0%	-2	
受取補償金		0	0.0%	0	0.0%	-0	
営業外費用		586	8.5%	639	8.5%	-53	
支払利息		522	7.5%	574	7.7%	-52	期中平均利率 1.21% (第27期 1.28%)
投資法人債利息		39	0.6%	39	0.5%	-0	
投資口交付費償却		—	—	0	0.0%	-0	
投資法人債発行費償却		4	0.1%	4	0.1%	-0	
その他営業外費用		21	0.3%	20	0.3%	0	
経常利益		2,355	34.0%	2,954	39.3%	-598	
税引前当期純利益		2,355	34.0%	2,954	39.3%	-598	
法人税等		0	0.0%	1	0.0%	-0	
当期純利益		2,355	34.0%	2,952	39.3%	-597	
一口当たり当期純利益(円)		2,409		3,020		-611	対前期 -20.2%
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)		—		273		-273	
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)		240		—		240	
一口当たり分配金(円)		2,650		2,746		-96	対前期 -3.5%
(参考)							
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	4,631	66.9%	4,768	63.5%	-137	期中平均資産残高(取得価額ベース) 第28期222,339百万円 第27期223,622百万円
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))		4.20%		4.23%		-0.03 pts	

# 2017年7月期(第28期)損益計算書(対前回予想比較)

(単位:百万円)

科目	2017年7月期(181日) (第28期)		2017年7月期(第28期) 2017年3月16日時点予想		対予比較 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	6,919	100.0%	6,911	100.0%	7
不動産賃貸事業収益 (B)	6,919	100.0%	6,911	100.0%	7
賃貸事業収入	6,467	93.5%	6,454	93.4%	13
賃料収入(共益費収入含む)	6,025	87.1%	6,020	87.1%	5
月極駐車場収入	134	1.9%	132	1.9%	1
その他賃料収入	307	4.4%	300	4.3%	7
その他賃貸事業収入	451	6.5%	457	6.6%	-5
付帯収益	416	6.0%	427	6.2%	-10
その他雑収入	34	0.5%	29	0.4%	5
工事負担金受入額	0	0.0%	-	-	0
資産受入益	0	0.0%	-	-	0
営業費用 (C)	3,979	57.5%	3,997	57.8%	-18
不動産賃貸事業費用 (D)	3,310	47.8%	3,327	48.1%	-16
諸経費	2,287	33.1%	2,298	33.3%	-11
水道光熱費	550	7.9%	564	8.2%	-14
外注委託費	444	6.4%	457	6.6%	-12
プロパティ・マネジメント報酬	180	2.6%	173	2.5%	7
修繕費	251	3.6%	236	3.4%	15
公租公課	634	9.2%	634	9.2%	-0
仲介手数料	22	0.3%	16	0.2%	5
その他賃貸事業費用	205	3.0%	216	3.1%	-11
減価償却費 (E)	1,012	14.6%	1,015	14.7%	-3
固定資産除却損 (F)	10	0.2%	13	0.2%	-2
資産運用報酬	538	7.8%	537	7.8%	1
資産保管手数料	17	0.3%	17	0.3%	-0
一般事務委託手数料	44	0.6%	43	0.6%	1
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	61	0.9%	66	1.0%	-4
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,608	52.2%	3,584	51.9%	24
営業利益 (A)-(C)	2,940	42.5%	2,913	42.2%	26
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
受取保険金	0	0.0%	-	-	0
受取補償金	0	0.0%	-	-	0
営業外費用	586	8.5%	587	8.5%	-1
支払利息	522	7.5%	522	7.6%	0
投資法人債利息	39	0.6%	38	0.6%	0
投資法人債発行費償却	4	0.1%	4	0.1%	-
その他営業外費用	21	0.3%	22	0.3%	-1
経常利益	2,355	34.0%	2,326	33.7%	29
税引前当期純利益	2,355	34.0%	2,326	33.7%	29
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	2,355	34.0%	2,325	33.7%	29
一口当たり当期純利益(円)	2,409		2,379		30
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	-		-		-
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	240		271		-31
一口当たり分配金(円)	2,650		2,650		-
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,631	66.9%	4,612	66.7%	18
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.20%		4.18%		0.02 pts

# 2017年7月期(第28期)貸借対照表

## 資産の部

(単位:百万円)

科目	2017年7月期末 (第28期末)	2017年1月期末 (第27期末)	比較増減
流動資産	8,494	8,454	40
現金及び預金	4,173	4,405	-231
信託現金及び信託預金	4,109	3,820	289
その他	211	228	-17
固定資産	211,058	211,278	-219
有形固定資産	209,994	210,189	-194
無形固定資産	5	2	2
投資その他の資産	1,058	1,085	-27
繰延資産	25	29	-4
資産合計	219,579	219,762	-183

減価償却等による減少	-1,022
資本的支出による増加	840

## 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2017年7月期末 (第28期末)	2017年1月期末 (第27期末)	比較増減
流動負債	17,175	16,765	409
1年内返済予定の長期借入金	14,500	14,000	500
未払消費税等	52	145	-92
その他	2,622	2,620	2
固定負債	88,876	89,139	-263
投資法人債	9,500	9,500	-
長期借入金	69,500	70,000	-500
預り敷金及び保証金等	9,876	9,639	236
(有利子負債合計)	93,500	93,500	-
負債合計	106,051	105,905	146
純資産	113,527	113,856	-329
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	3,047	3,377	-329
圧縮積立金	692	424	267
当期未処分利益	2,355	2,952	-597
負債及び純資産合計	219,579	219,762	-183

# 2017年7月期(第28期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2017年7月期 (第28期)	2017年1月期 (第27期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	3,343	5,224	-1,881
税引前当期純利益	2,355	2,954	-598
減価償却費	1,012	1,001	10
信託有形固定資産の売却	—	1,165	-1,165
その他	-24	103	-127
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	-601	-731	129
固定資産の取得による支出	-838	-528	-309
預り敷金及び保証金の収入・支出	236	-220	457
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	-2,684	-4,634	1,950
長期借入金の借入	7,000	5,000	2,000
長期借入金の返済	-7,000	-7,000	—
分配金の支払額	-2,684	-2,634	-49
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	57	-140	198
V 現金及び現金同等物の期首残高	8,225	8,366	-140
VI 現金及び現金同等物の期末残高	8,283	8,225	57



# 2017年7月期(第28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 ン青山	TOKYU REIT 表参道 スクエア	TOKYU REIT渋谷 宇田川町 スクエア	cocoti (ココチ)	CONZE (コンツエ) 恵比寿	代官山 フォーラム	カレイド 渋谷宮益坂	商業施設 (都心) 小計	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	664,399	128,593	181,115	250,680	537,435	120,181	103,386	171,374	2,157,166	188,026	188,026	2,345,193
賃貸事業収入	617,226	121,063	168,823	250,680	495,356	103,860	93,493	147,492	1,997,995	188,026	188,026	2,186,022
その他の賃貸事業収入	47,173	7,530	12,291	—	42,079	16,321	9,892	23,881	159,171	—	—	159,171
賃貸事業費用	304,370	38,851	59,256	27,829	329,930	54,933	56,355	68,884	940,411	25,615	25,615	966,027
水道光熱費	38,822	6,514	9,738	—	48,307	13,874	8,956	20,048	146,262	—	—	146,262
外注委託費	66,470	5,415	5,197	0	44,389	4,981	12,317	8,443	147,214	—	—	147,214
プロパティ・ マネジメント報酬	21,827	2,717	4,299	2,506	14,537	2,415	2,304	3,592	54,200	—	—	54,200
修繕費	5,958	1,869	11,268	35	13,296	2,522	9,692	7,025	51,667	—	—	51,667
公租公課	53,950	10,029	13,136	21,248	38,854	5,401	12,050	9,617	164,290	25,037	25,037	189,328
損害保険料	740	105	168	116	656	105	451	228	2,573	57	57	2,630
減価償却費等	39,035	7,777	11,404	3,914	144,699	22,509	10,227	18,540	258,109	—	—	258,109
その他賃貸事業費用	77,565	4,420	4,042	7	25,188	3,123	355	1,389	116,093	520	520	116,613
不動産賃貸事業損益	360,029	89,742	121,858	222,850	207,505	65,247	47,031	102,489	1,216,755	162,410	162,410	1,379,165
減価償却費等 控除前利益 (NOI)	399,064	97,520	133,263	226,765	352,205	87,757	57,258	121,030	1,474,865	162,410	162,410	1,637,275
資本的支出額	22,456	—	4,577	—	110,239	468	1,564	5,854	145,160	—	—	145,160
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	6,810,000	6,810,000	77,982,750
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	6,810,000	6,810,000	64,236,540
建物	2,974,700	321,600	478,910	218,000	7,472,000	1,008,000	409,000	864,000	13,746,210	—	—	13,746,210
期末算定価額	27,200,000	5,410,000	7,660,000	12,000,000	20,400,000	4,760,000	3,330,000	7,170,000	87,930,000	6,430,000	6,430,000	94,360,000
期末貸借対照表計上額	13,732,548	4,716,891	5,670,681	6,579,794	21,955,915	4,866,488	4,085,657	5,104,867	66,712,844	7,026,112	7,026,112	73,738,956
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	7,026,112	7,026,112	65,141,271
上記土地以外の 不動産等	1,585,468	231,388	373,735	133,358	4,401,317	745,240	320,183	806,992	8,597,684	—	—	8,597,684

# 2017年7月期(第28期)用途別物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	オフィス																				総合計
	世田谷 ビジネス スクエア	東急南平 台町ビル	東急桜丘 町ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榎町 ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	赤坂四丁目 ビル(東急 エージェン シー本社 ビル)	東急池尻 大橋ビル	麹町 スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	秋葉原 三和東洋 ビル	TOKYU REIT 木場ビル	東急銀座 二丁目 ビル	OKI システム センター (底地)	TOKYU REIT 渋谷Rビル	東急虎ノ門 ビル	TOKYU REIT 第2新宿 ビル	東急番町 ビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	854,528	159,244	227,313	184,636	134,901	222,624	329,038	176,878	187,461	218,421	259,497	157,436	145,472	145,381	145,081	250,381	440,657	66,308	268,551	4,573,819	6,919,013
賃貸事業収入	787,645	159,244	219,106	169,763	113,448	199,540	313,150	167,125	176,172	205,060	244,221	150,081	136,189	134,994	145,081	230,085	414,990	62,050	253,406	4,281,359	6,467,381
その他の賃貸事業収入	66,883	—	8,206	14,872	21,453	23,083	15,888	9,752	11,288	13,361	15,276	7,355	9,283	10,387	—	20,295	25,667	4,258	15,144	292,460	451,632
賃貸事業費用	696,523	95,776	77,799	97,768	81,833	115,447	176,457	67,662	76,886	93,503	101,467	60,330	74,166	77,161	15,407	95,434	173,160	33,910	133,430	2,344,129	3,310,157
水道光熱費	177,636	—	7,969	13,584	17,317	35,968	16,256	9,152	10,344	13,620	16,477	6,439	11,297	10,696	—	12,536	25,639	4,630	14,224	403,792	550,055
外注委託費	106,202	6,402	9,410	14,723	7,558	17,053	23,021	8,483	12,382	11,712	10,813	5,028	10,281	7,565	—	13,878	19,390	3,799	9,286	296,994	444,208
プロパティ・ マネジメント報酬	44,206	3,188	3,268	3,703	3,879	4,262	7,677	2,594	4,072	4,587	5,334	3,586	3,411	2,391	—	5,532	9,533	1,985	12,996	126,211	180,412
修繕費	64,956	45,608	1,933	2,329	29,562	3,543	5,378	3,134	1,252	3,228	6,261	6,486	2,489	8,760	—	4,380	1,019	5,371	4,047	199,743	251,410
公租公課	123,825	17,439	19,510	18,997	7,936	18,364	30,928	15,741	12,606	13,324	22,476	19,529	11,435	11,688	15,385	17,592	39,365	6,253	22,567	444,968	634,296
損害保険料	3,297	341	329	500	173	400	749	250	286	480	374	359	335	255	22	302	837	142	467	9,906	12,537
減価償却費等	168,442	22,275	34,870	42,851	13,384	34,065	44,091	27,524	33,891	45,524	39,348	13,455	33,390	35,731	—	20,599	73,747	11,708	69,614	764,519	1,022,629
その他賃貸事業費用	7,956	520	508	1,077	2,020	1,790	48,353	780	2,050	1,024	380	5,444	1,526	72	—	20,612	3,627	19	225	97,992	214,606
不動産賃貸事業損益	158,005	63,468	149,513	86,868	53,068	107,176	152,580	109,215	110,574	124,918	158,030	97,105	71,306	68,220	129,674	154,946	267,497	32,397	135,121	2,229,690	3,608,856
減価償却費等 控除前利益( NOI)	326,447	85,743	184,384	129,720	66,452	141,242	196,672	136,740	144,466	170,443	197,379	110,561	104,697	103,951	129,674	175,546	341,245	44,105	204,735	2,994,209	4,631,485
資本的支出額	393,632	183,976	37,609	—	22,478	4,242	21,422	—	11,560	—	—	7,003	6,942	—	—	1,272	412	3,670	1,285	695,509	840,670
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	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	144,357,000	222,339,750
土地	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	8,065,567	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	104,275,727	168,512,267
建物	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	2,111,433	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	40,081,273	53,827,483
期末算定価額	18,700,000	5,750,000	9,440,000	5,400,000	4,410,000	5,240,000	10,700,000	7,110,000	5,730,000	8,830,000	11,000,000	6,100,000	3,960,000	5,020,000	5,120,000	8,950,000	19,800,000	2,860,000	13,800,000	157,920,000	252,280,000
期末貸借対照表計上額	18,197,089	4,257,918	6,612,507	3,916,586	3,429,454	3,884,752	9,895,173	7,933,744	5,704,365	8,332,986	8,867,573	4,545,899	3,891,785	4,615,522	4,774,279	5,420,440	16,522,527	2,852,500	12,606,549	136,261,657	210,000,614
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	170,736,562
上記土地以外の 不動産等	7,115,301	1,283,398	1,379,212	1,993,641	479,156	1,719,120	1,695,740	869,808	1,285,089	1,445,125	1,159,244	553,875	1,417,169	1,531,144	—	755,371	2,880,274	383,969	2,719,721	30,666,367	39,264,051

# 2018年1月期(第29期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	第29期予想(184日) (2018年1月期)		第28期実績(181日) (2017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)	7,022	100.0%	6,919	100.0%	103
不動産賃貸事業収益 (B)	7,022	100.0%	6,919	100.0%	103
賃貸事業収入	6,549	93.3%	6,467	93.5%	82
賃料収入(共益費収入含む)	6,097	86.8%	6,025	87.1%	71
月極駐車場収入	136	1.9%	134	1.9%	2
その他賃料収入	316	4.5%	307	4.4%	8
その他賃貸事業収入	472	6.7%	451	6.5%	21
付帯収益	438	6.2%	416	6.0%	21
その他雑収入	34	0.5%	34	0.5%	-0
工事負担金受入額	—	—	0	0.0%	-0
資産受入益	—	—	0	0.0%	-0
営業費用 (C)	3,996	56.9%	3,979	57.5%	16
不動産賃貸事業費用 (D)	3,308	47.1%	3,310	47.8%	-1
諸経費	2,276	32.4%	2,287	33.1%	-11
水道光熱費	583	8.3%	550	7.9%	33
外注委託費	459	6.5%	444	6.4%	14
プロパティ・マネジメント報酬	162	2.3%	180	2.6%	-17
修繕費	188	2.7%	251	3.6%	-62
公租公課	627	8.9%	634	9.2%	-7
損害保険料	11	0.2%	12	0.2%	-1
その他賃貸事業費用	243	3.5%	214	3.1%	29
減価償却費 (E)	1,028	14.6%	1,012	14.6%	16
固定資産除却損 (F)	3	0.1%	10	0.2%	-6
その他営業費用	687	9.8%	668	9.7%	18
うち資産運用報酬	554	7.9%	538	7.8%	15
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,714	52.9%	3,608	52.2%	105
営業利益 (A)-(C)	3,026	43.1%	2,940	42.5%	86
営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	-1
営業外費用	579	8.3%	586	8.5%	-7
支払利息	510	7.3%	522	7.5%	-11
投資法人債利息	39	0.6%	39	0.6%	0
その他	29	0.4%	25	0.4%	3
経常利益	2,447	34.9%	2,355	34.0%	91
税引前当期純利益	2,447	34.9%	2,355	34.0%	91
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	2,446	34.8%	2,355	34.0%	91
一口当たり当期純利益(円)	2,502		2,409		93
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	147		240		-93
一口当たり分配金(円)	2,650		2,650		—
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,746	67.6%	4,631	66.9%	114
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.23%		4.20%		0.03pts

# 2018年1月期(第29期)予想損益計算書(対前回予想比較)

(単位:百万円)

科目	第29期予想(2018年1月期) 2017年9月13日時点		第29期予想(2018年1月期) 2017年3月16日時点		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,022	100.0%	6,950	100.0%	71
不動産賃貸事業収益 (B)	7,022	100.0%	6,950	100.0%	71
賃貸事業収入	6,549	93.3%	6,474	93.2%	75
賃料収入(共益費収入含む)	6,097	86.8%	6,043	86.9%	54
月極駐車場収入	136	1.9%	132	1.9%	3
その他賃料収入	316	4.5%	298	4.3%	17
その他賃貸事業収入	472	6.7%	475	6.8%	-3
付帯収益	438	6.2%	442	6.4%	-3
その他雑収入	34	0.5%	33	0.5%	0
営業費用 (C)	3,996	56.9%	3,978	57.2%	17
不動産賃貸事業費用 (D)	3,308	47.1%	3,303	47.5%	4
諸経費	2,276	32.4%	2,250	32.4%	25
水道光熱費	583	8.3%	566	8.1%	16
外注委託費	459	6.5%	452	6.5%	6
プロパティ・マネジメント報酬	162	2.3%	160	2.3%	2
修繕費	188	2.7%	206	3.0%	-17
公租公課	627	8.9%	627	9.0%	0
損害保険料	11	0.2%	12	0.2%	-1
その他賃貸事業費用	243	3.5%	225	3.2%	18
減価償却費 (E)	1,028	14.6%	1,041	15.0%	-13
固定資産除却損 (F)	3	0.1%	11	0.2%	-8
その他営業費用	687	9.8%	674	9.7%	12
うち資産運用報酬	554	7.9%	543	7.8%	11
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,714	52.9%	3,647	52.5%	66
営業利益 (A)-(C)	3,026	43.1%	2,972	42.8%	54
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	579	8.3%	578	8.3%	1
支払利息	510	7.3%	511	7.4%	-0
投資法人債利息	39	0.6%	39	0.6%	-
その他	29	0.4%	27	0.4%	2
経常利益	2,447	34.9%	2,395	34.5%	52
税引前当期純利益	2,447	34.9%	2,395	34.5%	52
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,446	34.8%	2,394	34.4%	52
一口当たり当期純利益(円)	2,502		2,449		53
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	147		201		-54
一口当たり分配金(円)	2,650		2,650		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,746	67.6%	4,700	67.6%	45
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.23%		4.19%		0.04pts

# 2018年7月期(第30期)予想損益計算書

(単位:百万円)

科目	第30期予想(181日) (2018年7月期)		第29期予想(184日) (2018年1月期)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,075	100.0%	7,022	100.0%	52
不動産賃貸事業収益 (B)	7,075	100.0%	7,022	100.0%	52
賃貸事業収入	6,621	93.6%	6,549	93.3%	71
賃料収入(共益費収入含む)	6,163	87.1%	6,097	86.8%	66
月極駐車場収入	138	2.0%	136	1.9%	2
その他賃料収入	318	4.5%	316	4.5%	2
その他賃貸事業収入	453	6.4%	472	6.7%	-18
付帯収益	421	6.0%	438	6.2%	-16
その他雑収入	32	0.5%	34	0.5%	-1
営業費用 (C)	3,958	55.9%	3,996	56.9%	-37
不動産賃貸事業費用 (D)	3,264	46.1%	3,308	47.1%	-44
諸経費	2,215	31.3%	2,276	32.4%	-60
水道光熱費	560	7.9%	583	8.3%	-22
外注委託費	449	6.4%	459	6.5%	-9
プロパティ・マネジメント報酬	161	2.3%	162	2.3%	-0
修繕費	157	2.2%	188	2.7%	-31
公租公課	647	9.2%	627	8.9%	20
損害保険料	11	0.2%	11	0.2%	0
その他賃貸事業費用	226	3.2%	243	3.5%	-17
減価償却費 (E)	1,043	14.7%	1,028	14.6%	15
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	3	0.1%	1
その他営業費用	693	9.8%	687	9.8%	6
うち資産運用報酬	565	8.0%	554	7.9%	10
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,810	53.9%	3,714	52.9%	96
営業利益 (A)-(C)	3,116	44.1%	3,026	43.1%	90
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	526	7.4%	579	8.3%	-53
支払利息	458	6.5%	510	7.3%	-52
投資法人債利息	38	0.6%	39	0.6%	-0
その他	28	0.4%	29	0.4%	-0
経常利益	2,591	36.6%	2,447	34.9%	144
税引前当期純利益	2,591	36.6%	2,447	34.9%	144
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,590	36.6%	2,446	34.8%	144
一口当たり当期純利益(円)	2,650		2,502		148
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	-		147		-147
一口当たり分配金(円)	2,650		2,650		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,859	68.7%	4,746	67.6%	113
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.41%		4.23%		0.17pts

**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		102,671	1,232,062	893,990	556,709	4.2%	無
R	レキシントン青山	4,800	2,107.08		20,392	244,712	201,479	100,759	2.3%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,669.10		28,236	338,842	227,423	152,299	9.5%	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		41,780	501,360	357,830	60,804	7.3%	無
R	cocoti (ココチ)	24,500	8,295.62		81,999	983,992	639,156	242,408	6.2%	無
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	6,810	44,078.12		31,334	376,009	313,341	-	-	-
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,117	2,327.00		18,837	226,054	193,549	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	3,399.34		22,370	268,448	218,657	155,880	4.4%	無
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	22,400	24,920.26	1,162.25	132,128	1,585,536	1,307,375	4,508,938	2.9%	無
O	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	26,540	318,489	145,140	503,441	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	36,517	438,213	245,028	229,066	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	4,450	7,845.42	763.30	28,273	339,287	230,281	587,615	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	3,202.57	450.56	18,911	226,937	182,884	243,800	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	28,627	343,532	194,352	850,444	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,247.06	1,184.63	51,244	614,938	380,116	623,511	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	30,334	364,018	289,281	345,383	5.8%	無
O	麴町スクエア	9,030	5,409.11	839.47	34,206	410,480	290,490	226,522	4.8%	無
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,215.17	746.79	39,669	476,030	490,235	265,930	4.2%	無
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,590.53	564.15	27,196	326,356	261,917	197,764	11.8%	無
O	TOKYU REIT本場ビル	4,000	5,797.79	600.60	24,769	297,233	247,343	490,008	7.4%	無
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,469.14	436.81	22,499	269,988	222,729	184,510	4.4%	無
O	OKIシステムセンター(底地)(注1)	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	38,100	457,210	355,653	479,120	5.9%	無
O	東急虎ノ門ビル	16,850	9,016.59	984.55	69,805	837,668	723,193	186,942	5.4%	無
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1,787.21	196.68	10,596	127,155	95,346	173,900	4.2%	無
O	東急番町ビル(注3)	12,740	5,717.45	1,211.81	46,833	562,007	428,806	106,260	3.3%	無
2017年7月期末(第28期末)(28物件)		222,340	210,373.50	-	1,081,575	12,978,908	10,067,322	11,898,586	3.8%(注4)	-

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

(注2) 世田谷ビジネススクエアの総賃貸可能面積、月額賃料総額、年間賃料総額、及び敷金・保証金は共有持分割合55%の値

(注3) 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4) 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)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。





# 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	12,000	25,708	3.50%
QFRONT (キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	27,200	19,968	2.80%
cocoti (ココチ)(注3)	2005年4月 (追加取得日: 2005年8月)	2,509	24,500	9,763	20,400	8,129	3.40%
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	7,110	6,652	3.70%
レキシントン青山	2003年9月	637	4,800	7,530	5,410	8,487	3.50%
東急番町ビル	2016年3月	1,730	12,740	7,366	13,800	7,979	3.40%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	2006年10月	704	5,117	7,269	4,760	6,762	3.60%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	7,660	9,487	3.50%
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	3.20%
麹町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	8,830	5,396	3.70%
代官山フォーラム	2008年4月	749	4,136	5,518	3,330	4,443	3.90%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	541	2,750	5,086	2,860	5,290	3.70%
カレイド渋谷宮益坂	2013年8月	1,028	5,150	5,008	7,170	6,972	3.70%
TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月	1,880	9,000	4,787	11,000	5,850	3.50%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,049	5,010	4,774	5,020	4,783	4.20%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,433	6,620	4,619	9,440	6,587	3.70%
TOKYU REIT渋谷Rビル(注1)	2013年8月	1,349	5,270	3,905	8,950	6,633	3.60%
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	10,700	3,949	3.80%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2003年9月	969	3,570	3,685	4,410	4,552	3.90%
秋葉原三和東洋ビル (注2)	2010年10月	1,389	4,600	3,312	6,100	4,392	4.10%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	5,730	3,303	4.40%
世田谷ビジネススクエア	2003年9月	7,538	22,400	2,971	18,700	2,480	4.30%
TOKYU REIT木場ビル	2010年10月	1,754	4,000	2,280	3,960	2,257	4.80%
東急南平台町ビル (注2)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	5,750	2,659	3.90%
TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月	2,220	4,720	2,126	5,240	2,360	4.50%
東京日産台東ビル	2003年9月	2,373	4,450	1,875	5,400	2,275	4.40%

(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(取得時鑑定価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	取得時鑑定評価額 (注1)	NOI (直接還元法)	取得時鑑定 NOI利廻(注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	取得時鑑定評価における ターミナルバリュー (DCF法での売却価格)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	700	4.64%	723	4.80%	15,700
R	レキシントン青山	4,800	4,800	277	5.76%	276	5.70%	4,758
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.39%	305	5.25%	5,730
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	295	4.41%	292	5.00%	7,250
R	cocoti(ココチ)(注4)	24,500	24,500	1,146	4.68%	1,157	4.60%	24,156
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	5,020	215	4.28%	215	4.20%	4,899
R	代官山フォーラム	4,136	4,160	161	3.88%	166	4.00%	4,342
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,280	253	4.79%	247	4.40%	5,203
	商業施設(都心)計	71,173	71,310	3,358	4.71%	3,381	4.74%	72,038
R	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	6,810	6,870	304	4.43%	304	4.50%	7,123
	商業施設計	77,983	78,180	3,662	4.68%	3,685	4.71%	79,161
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	麹町スクエア	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本場ビル	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
	2017年7月期末(第28期末)(28物件)	222,340	224,115	11,184	5.02%	10,899	4.89%	

(注1)個別物件の取得時鑑定評価額は、直接還元法その他、DCF法等を考慮の上で決定されているため、表中のNCF(直接還元法)をNCFキャップレート(直接還元利廻)で除しても数値は一致しない場合がある。  
(注2)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28期末(28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が含まれていない。  
(注3)NCFキャップレート(直接還元利廻)の「商業施設(都心)計」、「オフィス計」及び「第28期末(28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28期末(28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、追加取得土地上に建物を増築することを前提に算出された数値を掲載している。

# ポートフォリオ・キャップレート（期末算定価額ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	期末算定価額 (注1)	NOI (直接還元法)	期末算定NOI利廻 (注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	ディスカウントレート (DCF法)	ターミナルレート (DCF法)
R	QFRONT（キューフロント）	15,100	27,200	799	2.94%	769	2.80%	2.80%	2.80%
R	レキシントン青山	4,800	5,410	197	3.63%	193	3.50%	3.30%	3.70%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	7,660	279	3.64%	273	3.50%	3.30%	3.70%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	12,000	424	3.53%	424	3.50%	3.30%	3.70%
R	cocoti（ココチ）	24,500	20,400	714	3.50%	709	3.40%	3.20%	3.60%
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	5,117	4,760	180	3.78%	176	3.60%	3.40%	3.80%
R	代官山フォーラム	4,136	3,330	139	4.16%	136	3.90%	3.70%	4.10%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	7,170	277	3.86%	271	3.70%	3.50%	3.90%
	商業施設（都心）計	71,173	87,930	3,007	3.42%	2,951	3.36%	-	-
R	湘南モールドビル（底地）（注4）	6,810	6,430	326	5.06%	329	4.90%	4.90%	-
	商業施設（郊外）計	6,810	6,430	326	5.06%	329	4.90%	4.90%	-
	商業施設 計	77,983	94,360	3,332	3.53%	3,280	3.48%	-	-
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,700	1,073	5.74%	807	4.30%	4.00%	4.50%
O	東急南平台町ビル	4,660	5,750	257	4.48%	228	3.90%	3.70%	4.10%
O	東急桜丘町ビル	6,620	9,440	363	3.84%	354	3.70%	3.40%	3.90%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,400	266	4.93%	240	4.40%	4.10%	4.50%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	4,410	185	4.19%	175	3.90%	3.70%	4.10%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,240	275	5.24%	235	4.50%	4.20%	4.60%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,700	437	4.08%	409	3.80%	3.30%	4.00%
O	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	8,500	7,110	274	3.86%	268	3.70%	3.50%	3.90%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,730	270	4.70%	253	4.40%	4.20%	4.60%
O	麹町スクエア	9,030	8,830	337	3.82%	329	3.70%	3.40%	3.80%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	11,000	404	3.68%	395	3.50%	3.30%	3.70%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,100	260	4.26%	253	4.10%	3.90%	4.30%
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	3,960	214	5.40%	192	4.80%	4.60%	5.00%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	219	4.37%	212	4.20%	3.90%	4.30%
O	OKIシステムセンター（底地）（注4）	4,530	5,120	259	5.07%	262	5.00%	5.00%	-
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	8,950	344	3.84%	330	3.60%	3.30%	3.90%
O	東急虎ノ門ビル（注5）	16,850	19,800	628	3.17%	632	3.20%	3.20%	3.60%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,860	117	4.11%	108	3.70%	3.40%	3.80%
O	東急番町ビル	12,740	13,800	486	3.52%	483	3.40%	3.20%	3.60%
	オフィス 計	144,357	157,920	6,669	4.22%	6,168	3.91%	-	-
	2017年7月期末（第28期末）（28物件）	222,340	252,280	10,002	3.96%	9,448	3.74%	-	-

（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28期末（28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」、「オフィス計」及び「第28期末（28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28期末（28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）湘南モールドビル（底地）及びOKIシステムセンター（底地）の期末算定価額においては、直接還元法を適用していないため、NOI（直接還元法）及びNCF（直接還元法）には、

それぞれ、DCF法における初年度のNOI及びNCFを掲載している。またNCFキャップレート（直接還元法）については、DCF法における割引率を掲載している。

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

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

2017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（開発費貸型）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。

# 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)	差額 (百万円)	IRR (注2)
R	QFRONT (キューフロント)	4.80%	4.86%	0.06%	15,100	27,200	12,100	8.37%
R	レキシントン青山	5.70%	3.82%	-1.88%	4,800	5,410	610	4.80%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.62%	-0.63%	5,770	7,660	1,890	6.37%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.35%	0.35%	6,600	12,000	5,400	8.76%
R	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.06%	-1.54%	24,500	20,400	-4,100	1.97%
R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	4.20%	2.97%	-1.23%	5,117	4,760	-357	2.58%
R	代官山フォーラム	4.00%	2.54%	-1.46%	4,136	3,330	-806	0.53%
R	カレイド渋谷宮益坂	4.40%	4.60%	0.20%	5,150	7,170	2,020	13.32%
商業施設(都心) 計		4.74%	3.91%	-0.83%	71,173	87,930	16,757	5.60%
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4)	7.00%	6.77%	-0.23%	1,290	1,710	420	8.67%
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%	4.95%	-0.05%	9,520	8,720	-800	4.44%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.42%	-0.08%	6,810	6,430	-380	4.13%
商業施設(郊外) 計		5.79%	5.64%	-0.15%	29,590	32,290	2,700	6.74%
商業施設 計		5.05%	4.42%	-0.63%	100,763	120,220	19,457	5.88%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	4.66%	-0.94%	22,400	18,700	-3,700	4.22%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.30%	-0.10%	4,660	5,750	1,090	6.85%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	4.82%	-0.48%	6,620	9,440	2,820	7.16%
O	東京日産台東ビル	6.00%	5.45%	-0.55%	4,450	5,400	950	6.99%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	6.00%	5.14%	-0.86%	3,570	4,410	840	6.57%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.40%	-0.10%	4,720	5,240	520	7.50%
O	りそな・マルハビル(注4)	5.40%	4.23%	-1.17%	23,260	42,000	18,740	13.76%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	5.60%	3.71%	-1.89%	10,177	10,700	523	4.33%
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%	3.48%	-0.72%	8,500	7,110	-1,390	2.00%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.58%	-1.42%	5,480	5,730	250	4.23%
O	菱進原宿ビル(注3)(注4)	4.10%	2.21%	-1.89%	15,356	8,400	-6,956	-30.92%
O	麹町スクエア	4.70%	3.70%	-1.00%	9,030	8,830	-200	3.55%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.43%	-0.07%	9,000	11,000	2,000	7.03%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.54%	0.74%	4,600	6,100	1,500	9.57%
O	TOKYU REIT木場ビル	5.20%	4.18%	-1.02%	4,000	3,960	-40	4.24%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	5.33%	0.73%	5,010	5,020	10	5.71%
O	OKIシステムセンター(底地)(注5)	5.50%	5.78%	0.28%	4,530	5,120	590	8.73%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	4.90%	0.30%	5,270	8,950	3,680	18.97%
O	東急虎ノ門ビル(注3)	4.10%	3.93%	-0.17%	16,850	19,800	2,950	8.34%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.48%	-1.52%	2,750	2,860	110	4.83%
O	東急番町ビル	3.70%	3.49%	-0.21%	12,740	13,800	1,060	9.90%
オフィス 計		4.93%	4.15%	-0.78%	189,973	213,330	23,357	6.25%
合計		4.97%	4.24%	-0.73%	290,736	333,550	42,814	6.08%

(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28期末時点の保有物件は第28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)、TOKYU REIT八丁堀ビル及び第2東急鷺沼ビルは譲渡済

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

# NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)

用途区分	物件名	2008年 1月期末 (第9期末)	2008年 7月期末 (第10期末)	2009年 1月期末 (第11期末)	2009年 7月期末 (第12期末)	2010年 1月期末 (第13期末)	2010年 7月期末 (第14期末)	2011年 1月期末 (第15期末)	2011年 7月期末 (第16期末)	2012年 1月期末 (第17期末)	2012年 7月期末 (第18期末)	2013年 1月期末 (第19期末)	2013年 7月期末 (第20期末)	2014年 1月期末 (第21期末)	2014年 7月期末 (第22期末)	2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28期末)
R	QFRONT (キューフロント)	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%	2.90%	2.80%
R	レキシントン青山	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%	3.60%	3.50%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	3.80%	3.80%	4.30%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.10%	4.10%	4.20%	4.40%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%
R	cocoti (ココチ) (注1)	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%	3.50%	3.40%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	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%	3.70%	3.60%
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%	4.20%	4.10%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%
R	カレイド渋谷宮益坂	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%
	商業施設(都心) 計	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%	3.45%	3.36%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注2)	4.70%	5.00%	5.60%	5.80%	5.80%	5.80%	5.90%	5.70%	5.70%	5.60%	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.90%	-	-	-
R	第2東急鷺沼ビル(注2)	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	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注2)	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	湘南モールフィル(底地)(注3)	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%	5.00%	4.90%
	商業施設(郊外) 計	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%	5.00%	4.90%
	商業施設 計	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%	3.57%	3.48%
O	世田谷ビジネススクエア	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%	4.40%	4.30%
O	東急南平台町ビル	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%	4.00%	3.90%
O	東急桜丘町ビル	4.00%	4.00%	4.20%	4.30%	4.40%	4.50%	4.60%	4.70%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.70%
O	東京日産台東ビル	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%	4.50%	4.40%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	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%	3.90%	3.90%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4.90%	4.90%	5.10%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.20%	5.30%	5.30%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.80%	4.70%	4.50%
O	りそな・マルハビル(注2)	3.90%	3.90%	4.10%	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注1)	4.40%	4.40%	4.60%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.80%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注2)	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%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%
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%	4.50%	4.40%
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%	3.80%	3.70%
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%	3.60%	3.50%
O	秋葉原三和東洋ビル	-	-	-	-	-	-	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%
O	TOKYU REIT木場ビル	-	-	-	-	-	-	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.40%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%
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%	4.30%	4.20%
O	OKIシステムセンター(底地)(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.30%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.60%	4.50%	4.30%	4.10%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%
O	東急虎ノ門ビル(注1)(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%
O	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.40%
	オフィス 計	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%	4.00%	3.91%
	合計	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%	3.84%	3.74%

\*「商業施設(都心)計」、「商業施設(郊外)計」(第27期末・第28期末を除く)、「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)、第2東急鷺沼ビル、ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、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)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の第21期末以降の期末算定価額においては、直接還元法を適用していないため、DCF法における割引率を掲載している。

(注4)東急虎ノ門ビルの第23期末以降の期末算定価額の算出においては直接還元法を適用していないため、収益還元法(開発賃貸型)に基づく割引率を掲載している。

# 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		
			2016年7月期 (第26期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)	2016年7月期 (第26期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	391	396	399	5.19%	5.20%	5.33%
R	レキシントン青山	4,800	90	95	98	3.77%	3.92%	4.10%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	140	137	133	4.85%	4.72%	4.66%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	226	225	227	6.88%	6.75%	6.93%
R	cocoti (ココチ)	24,500	204	361	352	1.67%	2.92%	2.90%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,117	94	96	88	3.68%	3.71%	3.46%
R	代官山フォーラム	4,136	66	64	57	3.18%	3.06%	2.79%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	137	130	121	5.35%	5.00%	4.74%
	商業施設(都心) 計	71,173	1,348	1,503	1,475	3.80%	4.19%	4.18%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	6,920	74	-	-	7.48%	-	-
R	第2東急鷺沼ビル(注2)	1,290	50	49	-	7.77%	7.55%	-
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	162	162	162	4.78%	4.72%	4.81%
	商業施設(郊外) 計	15,020	286	211	162	5.69%	5.17%	4.81%
	商業施設 計	86,193	1,634	1,714	1,637	4.03%	4.29%	4.23%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	434	362	326	3.89%	3.21%	2.94%
O	東急南平台町ビル	4,660	121	118	86	5.19%	5.03%	3.71%
O	東急桜丘町ビル	6,620	176	177	184	5.33%	5.32%	5.62%
O	東京日産台東ビル	4,450	124	124	130	5.58%	5.54%	5.88%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	95	95	66	5.32%	5.31%	3.75%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	138	140	141	5.85%	5.90%	6.03%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	215	222	197	4.24%	4.34%	3.90%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注3)	7,000	72	-	-	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	139	139	137	3.27%	3.23%	3.24%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	112	127	144	4.11%	4.60%	5.32%
O	麴町スクエア	9,030	170	154	170	3.78%	3.38%	3.81%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	203	184	197	4.53%	4.06%	4.42%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	134	133	111	5.86%	5.73%	4.85%
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	105	101	105	5.25%	5.00%	5.28%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	138	80	104	5.54%	3.16%	4.18%
O	OKIシステムセンター(底地)	4,530	130	130	130	5.74%	5.68%	5.77%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	164	156	176	6.24%	5.88%	6.72%
O	東急虎ノ門ビル	16,850	320	335	341	3.81%	3.95%	4.08%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	41	42	44	2.97%	3.01%	3.23%
O	東急番町ビル(注4)	12,740	173	235	205	3.82%	3.66%	3.24%
	オフィス 計	151,357	3,203	3,055	2,994	4.42%	4.20%	4.18%
	合計	237,550	4,837	4,769	4,631	4.28%	4.23%	4.20%

(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) 第2東急鷺沼ビルは第27期中に売却しているため、第27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

# 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	2017年7月期 (第28期) 期末算定価額	NOI			利廻		
			2016年7月期 (第26期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)	2016年7月期 (第26期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)
R	QFRONT(キューフロント)	27,200	391	396	399	3.08%	3.08%	2.96%
R	レキシントン青山	5,410	90	95	98	3.50%	3.65%	3.64%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	7,660	140	137	133	3.83%	3.71%	3.51%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,000	226	225	227	3.88%	3.81%	3.81%
R	cocoti(ココチ)	20,400	204	361	352	2.08%	3.60%	3.48%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	4,760	94	96	88	4.24%	4.13%	3.72%
R	代官山フォーラム	3,330	66	64	57	3.92%	3.87%	3.47%
R	カレイド渋谷宮益坂	7,170	137	130	121	4.11%	3.83%	3.40%
	商業施設(都心) 計	87,930	1,348	1,503	1,475	3.23%	3.54%	3.38%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	-	74	-	-	5.81%	-	-
R	第2東急鷺沼ビル(注2)	-	50	49	-	5.86%	5.94%	-
R	湘南モールフィル(底地)	6,430	162	162	162	5.16%	5.05%	5.09%
	商業施設(郊外) 計	6,430	286	211	162	5.43%	5.23%	5.09%
	商業施設 計	94,360	1,634	1,714	1,637	3.47%	3.69%	3.50%
O	世田谷ビジネススクエア	18,700	434	362	326	4.66%	3.85%	3.52%
O	東急南平台町ビル	5,750	121	118	86	4.72%	4.18%	3.01%
O	東急桜丘町ビル	9,440	176	177	184	3.95%	3.82%	3.94%
O	東京日産台東ビル	5,400	124	124	130	4.74%	4.65%	4.84%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4,410	95	95	66	4.47%	4.38%	3.04%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5,240	138	140	141	5.42%	5.46%	5.44%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,700	215	222	197	4.19%	4.24%	3.71%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注3)	-	72	-	-	4.29%	-	-
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,110	139	139	137	4.08%	3.97%	3.88%
O	東急池尻大橋ビル	5,730	112	127	144	4.29%	4.74%	5.08%
O	麴町スクエア	8,830	170	154	170	4.00%	3.54%	3.89%
O	TOKYU REIT新宿ビル	11,000	203	184	197	3.89%	3.45%	3.62%
O	秋葉原三和東洋ビル	6,100	134	133	111	4.45%	4.34%	3.66%
O	TOKYU REIT木場ビル	3,960	105	101	105	5.47%	5.17%	5.33%
O	東急銀座二丁目ビル	5,020	138	80	104	5.68%	3.23%	4.18%
O	OKIシステムセンター(底地)	5,120	130	130	130	5.16%	5.08%	5.11%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	8,950	164	156	176	3.85%	3.58%	3.96%
O	東急虎ノ門ビル	19,800	320	335	341	3.24%	3.36%	3.48%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,860	41	42	44	3.04%	2.99%	3.11%
O	東急番町ビル(注4)	13,800	173	235	205	3.72%	3.48%	2.99%
	オフィス 計	157,920	3,203	3,055	2,994	4.22%	3.92%	3.82%
	合計	252,280	4,837	4,769	4,631	3.93%	3.83%	3.70%

(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) 第2東急鷺沼ビルは第27期中に売却しているため、第27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 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

# 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	2017年7月期 (第28期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2016年7月期 (第26期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)	2016年7月期 (第26期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)
R	QFRONT(キューフロント)	13,733	391	396	399	5.68%	5.71%	5.86%
R	レキシントン青山	4,717	90	95	98	3.84%	3.99%	4.17%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,671	140	137	133	4.92%	4.79%	4.74%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,580	226	225	227	6.89%	6.77%	6.95%
R	cocoti(ココチ)	21,956	204	361	352	1.85%	3.25%	3.23%
R	CONZE(コンツエ) 恵比寿	4,866	94	96	88	3.83%	3.88%	3.63%
R	代官山フォーラム	4,086	66	64	57	3.22%	3.10%	2.82%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,105	137	130	121	5.37%	5.02%	4.78%
	商業施設(都心) 計	66,713	1,348	1,503	1,475	4.03%	4.46%	4.45%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	-	74	-	-	7.84%	-	-
R	第2東急鷺沼ビル(注2)	-	50	49	-	8.49%	8.32%	-
R	湘南モールフィル(底地)	7,026	162	162	162	4.64%	4.58%	4.66%
	商業施設(郊外) 計	7,026	286	211	162	5.69%	5.11%	4.66%
	商業施設 計	73,739	1,634	1,714	1,637	4.25%	4.53%	4.47%
O	世田谷ビジネススクエア	18,197	434	362	326	4.90%	4.01%	3.64%
O	東急南平台町ビル	4,258	121	118	86	5.87%	5.71%	4.14%
O	東急桜丘町ビル	6,613	176	177	184	5.33%	5.33%	5.62%
O	東京日産台東ビル	3,917	124	124	130	6.19%	6.20%	6.64%
O	TOKYU REIT赤坂榴町ビル	3,429	95	95	66	5.52%	5.53%	3.91%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	3,885	138	140	141	6.99%	7.09%	7.30%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,895	215	222	197	4.34%	4.44%	4.00%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注3)	-	72	-	-	3.21%	-	-
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,934	139	139	137	3.48%	3.45%	3.47%
O	東急池尻大橋ビル	5,704	112	127	144	3.95%	4.39%	5.10%
O	麴町スクエア	8,333	170	154	170	4.04%	3.63%	4.11%
O	TOKYU REIT新宿ビル	8,868	203	184	197	4.56%	4.10%	4.48%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,546	134	133	111	5.90%	5.78%	4.90%
O	TOKYU REIT木場ビル	3,892	105	101	105	5.30%	5.08%	5.41%
O	東急銀座二丁目ビル	4,616	138	80	104	5.91%	3.39%	4.52%
O	OKIシステムセンター(底地)	4,774	130	130	130	5.45%	5.39%	5.48%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,420	164	156	176	6.08%	5.71%	6.52%
O	東急虎ノ門ビル	16,523	320	335	341	3.84%	4.00%	4.16%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,853	41	42	44	2.86%	2.90%	3.11%
O	東急番町ビル(注4)	12,607	173	235	205	3.81%	3.67%	3.27%
	オフィス 計	136,262	3,203	3,055	2,994	4.90%	4.44%	4.43%
	合計	210,001	4,837	4,769	4,631	4.66%	4.47%	4.45%

\*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) 第2東急鷺沼ビルは第27期中に売却しているため、第27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



**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	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	○	-	7.3%	無	液状化の可能性が低い地域
R	cocoti (ココチ)	○	-	6.2%	無	液状化の可能性が低い地域
R	湘南モールフィル(底地)(注2)	-	-	-	-	液状化現象が発生する危険度高い
R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	○	-	4.1%	無	液状化の可能性が低い地域
R	代官山フォーラム	○	-	8.0%	無	液状化の可能性が低い地域
R	カレイド渋谷宮益坂	○	-	4.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	○	-	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	麴町スクエア	○	-	4.8%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
O	秋葉原三和東洋ビル	○	-	11.8%	無	液状化の可能性がある地域
O	TOKYU REIT木場ビル	○	-	7.4%	無	液状化の可能性がある地域
O	東急銀座二丁目ビル	○	-	4.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	OKIシステムセンター(底地)(注2)	-	-	-	-	液状化危険度やや高い、一部低い箇所あり
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
2017年7月期末(第28期末)(28物件)		-	-	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。

# 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	17.8年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	19.6年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	31.8年	479
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	19.2年	218
R	cocoti(ココチ)	2004年9月	12.8年	7,472
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	2004年3月	13.4年	1,008
R	代官山フォーラム	1993年2月	24.4年	409
R	カレイド渋谷宮益坂	1992年1月	25.5年	864
	商業施設(都心) 計		16.0年	13,746
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-
	商業施設(郊外) 計		-	-
	商業施設 計		16.0年	13,746
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	23.8年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	25.0年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	30.2年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	24.9年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	32.9年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	25.5年	2,558
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1988年4月	29.2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	14.5年	1,460
O	東急池尻大橋ビル	1989年10月	27.7年	1,074
O	麴町スクエア	2003年1月	14.5年	2,158
O	TOKYU REIT新宿ビル	2003年5月	14.2年	1,575
O	秋葉原三和東洋ビル	1985年9月	31.9年	700
O	TOKYU REIT木場ビル	1992年2月	25.5年	1,569
O	東急銀座二丁目ビル	2008年8月	8.9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	27.3年	744
O	東急虎ノ門ビル	2010年4月	7.3年	3,325
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	1991年12月	25.6年	377
O	東急番町ビル	2011年9月	5.8年	2,892
	オフィス 計		20.5年	40,081
2017年7月期末(第28期末)(28物件)			19.3年	53,827

\*築年数は2017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

# 土地建物比率

(単位:百万円)

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(コンツェ)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	湘南モルフィル(底地)(注3)	6,810	6,810	100.0%	-	-	-	-	-
商業施設(郊外)計		6,810	6,810	100.0%	0	0.0%		-	-
商業施設計		77,983	64,237	82.4%	13,746	17.6%		4.0年	898
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赤坂榎町ビル	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	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	麴町スクエア	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3)	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4)	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

(単位:百万円)

第28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)	比率	築年数 (期末時点)	長期修繕(15年) の費用見積(期末 時点)	
13,733	12,147	88.5%	1,585	11.5%	17.8年	557	
4,717	4,486	95.1%	231	4.9%	19.6年	101	
5,671	5,297	93.4%	374	6.6%	31.8年	152	
6,580	6,446	98.0%	133	2.0%	19.2年	61	
21,956	17,555	80.0%	4,401	20.0%	12.8年	242	
4,866	4,121	84.7%	745	15.3%	13.4年	107	
4,086	3,765	92.2%	320	7.8%	24.4年	151	
5,105	4,298	84.2%	807	15.8%	25.5年	156	
66,713	58,115	87.1%	8,598	12.9%	16.0年	1,527	
7,026	7,026	100.0%	-	-	-	-	
7,026	7,026	100.0%	-	-	-	-	
73,739	65,141	88.3%	8,598	11.7%	16.0年	1,527	
18,197	11,082	60.9%	7,115	39.1%	23.8年	4,509	
4,258	2,975	69.9%	1,283	30.1%	25.0年	503	
6,613	5,233	79.1%	1,379	20.9%	30.2年	229	
3,917	1,923	49.1%	1,994	50.9%	24.9年	588	
3,429	2,950	86.0%	479	14.0%	32.9年	244	
3,885	2,166	55.7%	1,719	44.3%	25.5年	850	
9,895	8,199	82.9%	1,696	17.1%	29.2年	624	
7,934	7,064	89.0%	870	11.0%	14.5年	169	
5,704	4,419	77.5%	1,285	22.5%	27.7年	345	
8,333	6,888	82.7%	1,445	17.3%	14.5年	227	
8,868	7,708	86.9%	1,159	13.1%	14.2年	266	
4,546	3,992	87.8%	554	12.2%	31.9年	198	
3,892	2,475	63.6%	1,417	36.4%	25.5年	490	
4,616	3,084	66.8%	1,531	33.2%	8.9年	185	
4,774	4,774	100.0%	-	-	-	-	
5,420	4,665	86.1%	755	13.9%	27.3年	479	
16,523	13,642	82.6%	2,880	17.4%	7.3年	187	
2,853	2,469	86.5%	384	13.5%	25.6年	174	
12,607	9,887	78.4%	2,720	21.6%	5.8年	106	
136,262	105,595	77.5%	30,666	22.5%	20.5年	10,372	

2017年7月期末(第28期末)(28物件)	222,340	168,512	75.8%	53,827	24.2%		8.7年	8,321
------------------------	---------	---------	-------	--------	-------	--	------	-------

	210,001	170,737	81.3%	39,264	18.7%		19.3年	11,899
--	---------	---------	-------	--------	-------	--	-------	--------

\*築年数は2017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、適宜更新再取得することができる。  
(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)湘南モルフィル(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)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。

# 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	2016年12月6日	2016年12月6日
R	レキシントン青山	株式会社イー・アール・エス	2015年6月24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	2017年6月12日	2017年6月12日
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	株式会社イー・アール・エス	2016年11月28日	2016年11月28日
R	cocoti (ココチ)	株式会社イー・アール・エス	2013年4月9日	2013年4月9日
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	株式会社竹中工務店	2015年1月27日	2015年1月27日
R	代官山フォーラム	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	2015年11月27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	2012年7月17日	2012年7月12日
O	東急桜丘町ビル	株式会社イー・アール・エス	2012年7月17日	2014年12月2日
O	東京日産台東ビル	株式会社イー・アール・エス	2016年11月28日	2016年11月28日
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	株式会社イー・アール・エス	2017年6月14日	2017年6月14日
O	TOKYU REIT蒲田ビル	清水建設株式会社	2017年6月30日	2017年6月30日
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	株式会社イー・アール・エス	2016年12月6日	2016年12月6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	2013年11月29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	2017年6月14日	2017年6月14日
O	麴町スクエア	株式会社イー・アール・エス	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	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	2015年11月27日	2015年11月27日
O	TOKYU REIT木場ビル	清水建設株式会社	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	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OKIシステムセンター(底地)は、建物を保有していないため、建物状況の調査は行っていない。

# 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		
		2017年7月期 (第28期) 実績	2018年1月期 (第29期) 見込み	2018年7月期 (第30期) 見込み	2017年7月期 (第28期) 実績	2018年1月期 (第29期) 見込み	2018年7月期 (第30期) 見込み	2017年7月期 (第28期) 実績	2018年1月期 (第29期) 見込み	2018年7月期 (第30期) 見込み	2017年7月期 (第28期) 実績	2018年1月期 (第29期) 見込み	2018年7月期 (第30期) 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	15	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	100.0%	100.0%	100.0%
R	CONZE (コンツエ) 恵比寿	8	8	8	2,327.00	2,327.00	2,327.00	2,327.00	2,327.00	2,327.00	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	7	8	8	3,399.34	3,399.34	3,399.34	2,898.75	3,399.34	3,399.34	85.3%	100.0%	100.0%
	商業施設(都心) 計	51	52	52	27,321.76	27,321.76	27,321.76	26,821.17	27,321.76	27,321.76	98.2%	100.0%	100.0%
R	湘南モールフィル(底地)	1	1	1	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	100.0%	100.0%	100.0%
	商業施設(郊外) 計	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 計	52	53	53	71,399.88	71,399.88	71,399.88	70,899.29	71,399.88	71,399.88	99.3%	100.0%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア	67	68	70	24,920.26	24,920.26	24,920.26	23,869.05	24,804.49	24,819.05	95.8%	99.5%	99.6%
O	東急南平台町ビル	1	1	1	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	2	2	2	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	100.0%	100.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	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	3,202.57	3,202.57	3,202.57	3,202.57	3,202.57	3,202.57	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5	5	5	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10	11	10	10,247.06	10,247.06	10,247.06	9,062.43	10,247.06	9,965.97	88.4%	100.0%	97.3%
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	6	5	5	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	100.0%	100.0%	100.0%
O	麴町スクエア	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	9	9	9	6,215.17	6,215.17	6,215.17	5,774.92	6,215.17	6,215.17	92.9%	100.0%	100.0%
O	秋葉原三和東洋ビル	6	6	6	4,590.53	4,590.53	4,590.53	4,590.53	4,590.53	4,590.53	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT木場ビル	6	6	6	5,797.79	5,797.79	5,797.79	5,797.79	5,797.79	5,797.79	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急銀座二丁目ビル	2	2	2	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	100.0%	100.0%	100.0%
O	OKIシステムセンター(底地)	1	1	1	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	11	11	11	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急虎ノ門ビル(注1)	3	2	3	9,016.59	9,016.59	9,016.59	9,016.59	6,062.94	9,016.59	100.0%	67.2%	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	7	7	7	5,717.45	5,717.45	5,717.45	5,717.45	5,717.44	5,717.44	100.0%	100.0%	100.0%
	オフィス 計	160	160	162	138,973.62	138,973.62	138,973.62	135,808.31	135,414.97	138,102.09	97.7%	97.4%	99.4%
	合計	212	213	215	210,373.50	210,373.50	210,373.50	206,707.60	206,814.85	209,501.97	98.3%	98.3%	99.6%

\*見込みの数値は、2017年7月5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)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	2008年 1月期末 (第9期末)	2008年 7月期末 (第10期末)	2009年 1月期末 (第11期末)	2009年 7月期末 (第12期末)	2010年 1月期末 (第13期末)	2010年 7月期末 (第14期末)	2011年 1月期末 (第15期末)	2011年 7月期末 (第16期末)	2012年 1月期末 (第17期末)	2012年 7月期末 (第18期末)	2013年 1月期末 (第19期末)	2013年 7月期末 (第20期末)	2014年 1月期末 (第21期末)	2014年 7月期末 (第22期末)	2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28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%	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%	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%	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%	100.0%	100.0%	100.0%
R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	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%	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%	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%	100.0%	85.3%
	商業施設(都心) 計	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%	100.0%	98.2%
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%	-	-	-
R	第2東急鷺沼ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
R	ビーコンヒルプラザ(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%	-	-	-	-	-	-
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%	99.8%	98.4%	99.3%	98.1%	99.3%	99.6%	99.3%	99.5%	99.8%	99.8%	99.5%	99.5%	99.4%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%
O	世田谷ビジネススクエア	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%	81.8%	95.8%
O	東急南平台町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	100.0%	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%	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%	92.5%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	100.0%
O	リそな・マルハビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	100.0%	88.4%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	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%	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%	100.0%	100.0%
O	菱進原宿ビル	-	71.8%	75.6%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	麴町スクエア	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	42.8%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	92.9%
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%	87.8%	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%	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%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%
O	東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	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%	100.0%	100.0%
O	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	90.1%	100.0%
	オフィス(底地を除く) 計	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%	95.0%	97.4%
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%	100.0%	100.0%
	オフィス 計	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%	95.6%	97.7%
	合計	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%	97.1%	98.3%



# 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)																			
	2008年1月期 (第9期)	2008年7月期 (第10期)	2009年1月期 (第11期)	2009年7月期 (第12期)	2010年1月期 (第13期)	2010年7月期 (第14期)	2011年1月期 (第15期)	2011年7月期 (第16期)	2012年1月期 (第17期)	2012年7月期 (第18期)	2013年1月期 (第19期)	2013年7月期 (第20期)	2014年1月期 (第21期)	2014年7月期 (第22期)	2015年1月期 (第23期)	2015年7月期 (第24期)	2016年1月期 (第25期)	2016年7月期 (第26期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)
商業施設(都心) (注1)	21,670.49 m <sup>2</sup> (6,555.32 坪)	24,148.13 m <sup>2</sup> (7,304.81 坪)	23,937.71 m <sup>2</sup> (7,241.16 坪)	21,963.38 m <sup>2</sup> (6,643.82 坪)	23,030.18 m <sup>2</sup> (6,966.63 坪)	21,292.95 m <sup>2</sup> (6,441.12 坪)	22,975.91 m <sup>2</sup> (6,950.21 坪)	23,347.92 m <sup>2</sup> (7,062.75 坪)	22,936.34 m <sup>2</sup> (6,938.24 坪)	23,140.80 m <sup>2</sup> (7,000.09 坪)	23,459.17 m <sup>2</sup> (7,096.40 坪)	23,381.41 m <sup>2</sup> (7,072.88 坪)	26,229.10 m <sup>2</sup> (7,934.30 坪)	26,492.43 m <sup>2</sup> (8,013.96 坪)	26,492.43 m <sup>2</sup> (8,013.96 坪)	26,465.40 m <sup>2</sup> (8,005.78 坪)	27,054.48 m <sup>2</sup> (8,183.88 坪)	27,368.69 m <sup>2</sup> (8,279.03 坪)	27,311.21 m <sup>2</sup> (8,261.64 坪)	26,794.58 m <sup>2</sup> (8,105.36 坪)
商業施設(郊外) (注2)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	41,228.99 m <sup>2</sup> (12,471.77 坪)	17,857.26 m <sup>2</sup> (5,401.82 坪)	17,857.26 m <sup>2</sup> (5,401.82 坪)	17,857.26 m <sup>2</sup> (5,401.82 坪)	1,267.95 m <sup>2</sup> (383.55 坪)	-	-
オフィス	84,588.65 m <sup>2</sup> (25,588.07 坪)	93,872.35 m <sup>2</sup> (28,396.39 坪)	92,024.18 m <sup>2</sup> (27,837.32 坪)	93,986.36 m <sup>2</sup> (28,430.87 坪)	71,008.70 m <sup>2</sup> (21,480.13 坪)	83,735.17 m <sup>2</sup> (25,329.89 坪)	90,863.64 m <sup>2</sup> (27,486.25 坪)	98,890.77 m <sup>2</sup> (29,911.43 坪)	88,262.79 m <sup>2</sup> (26,699.49 坪)	89,782.75 m <sup>2</sup> (27,159.28 坪)	95,078.03 m <sup>2</sup> (28,761.11 坪)	97,132.29 m <sup>2</sup> (29,382.52 坪)	111,403.27 m <sup>2</sup> (33,699.49 坪)	110,817.19 m <sup>2</sup> (33,522.20 坪)	110,646.48 m <sup>2</sup> (33,470.56 坪)	114,583.28 m <sup>2</sup> (34,661.44 坪)	115,879.61 m <sup>2</sup> (35,053.58 坪)	112,147.39 m <sup>2</sup> (33,924.59 坪)	112,473.06 m <sup>2</sup> (34,023.10 坪)	115,366.07 m <sup>2</sup> (34,898.24 坪)
合計	147,488.12 m <sup>2</sup> (44,615.16 坪)	159,249.47 m <sup>2</sup> (48,172.96 坪)	157,190.88 m <sup>2</sup> (47,550.24 坪)	157,178.73 m <sup>2</sup> (47,546.56 坪)	135,267.87 m <sup>2</sup> (40,918.53 坪)	146,257.11 m <sup>2</sup> (44,242.77 坪)	155,068.53 m <sup>2</sup> (46,908.23 坪)	163,457.67 m <sup>2</sup> (49,445.95 坪)	152,428.12 m <sup>2</sup> (46,109.51 坪)	154,152.54 m <sup>2</sup> (46,331.14 坪)	159,766.19 m <sup>2</sup> (48,329.27 坪)	161,742.69 m <sup>2</sup> (48,927.17 坪)	178,861.36 m <sup>2</sup> (54,105.56 坪)	178,538.61 m <sup>2</sup> (54,007.93 坪)	154,996.17 m <sup>2</sup> (46,886.34 坪)	158,905.94 m <sup>2</sup> (48,069.05 坪)	160,791.35 m <sup>2</sup> (48,639.38 坪)	140,784.03 m <sup>2</sup> (42,587.17 坪)	139,784.27 m <sup>2</sup> (42,284.74 坪)	142,160.65 m <sup>2</sup> (43,003.60 坪)

	単価																			
	2008年1月期 (第9期)	2008年7月期 (第10期)	2009年1月期 (第11期)	2009年7月期 (第12期)	2010年1月期 (第13期)	2010年7月期 (第14期)	2011年1月期 (第15期)	2011年7月期 (第16期)	2012年1月期 (第17期)	2012年7月期 (第18期)	2013年1月期 (第19期)	2013年7月期 (第20期)	2014年1月期 (第21期)	2014年7月期 (第22期)	2015年1月期 (第23期)	2015年7月期 (第24期)	2016年1月期 (第25期)	2016年7月期 (第26期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)
商業施設(都心) (注1)	12,571 円/月m <sup>2</sup> (41,557 円/月坪)	11,857 円/月m <sup>2</sup> (39,197 円/月坪)	12,143 円/月m <sup>2</sup> (40,143 円/月坪)	11,963 円/月m <sup>2</sup> (39,546 円/月坪)	11,549 円/月m <sup>2</sup> (38,177 円/月坪)	11,050 円/月m <sup>2</sup> (36,527 円/月坪)	10,823 円/月m <sup>2</sup> (35,777 円/月坪)	10,702 円/月m <sup>2</sup> (35,378 円/月坪)	10,975 円/月m <sup>2</sup> (36,281 円/月坪)	11,377 円/月m <sup>2</sup> (37,611 円/月坪)	11,283 円/月m <sup>2</sup> (37,300 円/月坪)	11,352 円/月m <sup>2</sup> (37,526 円/月坪)	10,815 円/月m <sup>2</sup> (35,752 円/月坪)	10,890 円/月m <sup>2</sup> (36,000 円/月坪)	11,077 円/月m <sup>2</sup> (36,619 円/月坪)	11,015 円/月m <sup>2</sup> (36,413 円/月坪)	10,944 円/月m <sup>2</sup> (36,179 円/月坪)	10,967 円/月m <sup>2</sup> (36,255 円/月坪)	11,094 円/月m <sup>2</sup> (36,676 円/月坪)	11,208 円/月m <sup>2</sup> (37,052 円/月坪)
商業施設(郊外) (注2)	2,188 円/月m <sup>2</sup> (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m <sup>2</sup> (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m <sup>2</sup> (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m <sup>2</sup> (7,232 円/月坪)	2,182 円/月m <sup>2</sup> (7,212 円/月坪)	2,182 円/月m <sup>2</sup> (7,212 円/月坪)	2,175 円/月m <sup>2</sup> (7,189 円/月坪)	2,173 円/月m <sup>2</sup> (7,184 円/月坪)	2,173 円/月m <sup>2</sup> (7,184 円/月坪)	2,175 円/月m <sup>2</sup> (7,190 円/月坪)	2,163 円/月m <sup>2</sup> (7,151 円/月坪)	2,140 円/月m <sup>2</sup> (7,074 円/月坪)	2,140 円/月m <sup>2</sup> (7,074 円/月坪)	2,140 円/月m <sup>2</sup> (7,074 円/月坪)	3,195 円/月m <sup>2</sup> (10,562 円/月坪)	3,195 円/月m <sup>2</sup> (10,562 円/月坪)	3,248 円/月m <sup>2</sup> (10,738 円/月坪)	5,628 円/月m <sup>2</sup> (18,605 円/月坪)	-	-
オフィス	6,919 円/月m <sup>2</sup> (22,873 円/月坪)	7,125 円/月m <sup>2</sup> (23,554 円/月坪)	7,207 円/月m <sup>2</sup> (23,825 円/月坪)	7,075 円/月m <sup>2</sup> (23,388 円/月坪)	6,470 円/月m <sup>2</sup> (21,388 円/月坪)	6,502 円/月m <sup>2</sup> (21,493 円/月坪)	6,329 円/月m <sup>2</sup> (20,923 円/月坪)	6,303 円/月m <sup>2</sup> (20,836 円/月坪)	5,952 円/月m <sup>2</sup> (19,675 円/月坪)	5,826 円/月m <sup>2</sup> (19,260 円/月坪)	5,491 円/月m <sup>2</sup> (18,151 円/月坪)	5,446 円/月m <sup>2</sup> (18,004 円/月坪)	5,552 円/月m <sup>2</sup> (18,354 円/月坪)	5,544 円/月m <sup>2</sup> (18,326 円/月坪)	5,567 円/月m <sup>2</sup> (18,402 円/月坪)	5,522 円/月m <sup>2</sup> (18,254 円/月坪)	5,578 円/月m <sup>2</sup> (18,439 円/月坪)	5,789 円/月m <sup>2</sup> (19,137 円/月坪)	5,812 円/月m <sup>2</sup> (19,214 円/月坪)	5,803 円/月m <sup>2</sup> (19,183 円/月坪)
合計	6,427 円/月m <sup>2</sup> (21,246 円/月坪)	6,564 円/月m <sup>2</sup> (21,701 円/月坪)	6,642 円/月m <sup>2</sup> (21,958 円/月坪)	6,476 円/月m <sup>2</sup> (21,408 円/月坪)	6,028 円/月m <sup>2</sup> (19,926 円/月坪)	5,946 円/月m <sup>2</sup> (19,656 円/月坪)	5,890 円/月m <sup>2</sup> (19,472 円/月坪)	5,890 円/月m <sup>2</sup> (19,470 円/月坪)	5,686 円/月m <sup>2</sup> (18,795 円/月坪)	5,683 円/月m <sup>2</sup> (18,786 円/月坪)	5,483 円/月m <sup>2</sup> (18,124 円/月坪)	5,457 円/月m <sup>2</sup> (18,040 円/月坪)	5,537 円/月m <sup>2</sup> (18,306 円/月坪)	5,551 円/月m <sup>2</sup> (18,350 円/月坪)	6,235 円/月m <sup>2</sup> (20,612 円/月坪)	6,175 円/月m <sup>2</sup> (20,414 円/月坪)	6,222 円/月m <sup>2</sup> (20,569 円/月坪)	6,794 円/月m <sup>2</sup> (22,460 円/月坪)	6,844 円/月m <sup>2</sup> (22,625 円/月坪)	6,822 円/月m <sup>2</sup> (22,551 円/月坪)

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

\*特殊要因控除ベースは以下の方法にて算出

- ①総賃料収入から、駐車場及び倉庫等からの収入相当額を合理的に算出した金額を控除
- ②総賃賃借面積から、駐車場及び倉庫等の面積並びに、賃料が歩合賃料のみで構成されるテナントの総賃賃借面積を控除
- ③①により算出された金額を②で算出された面積で除する。

(注1)商業施設(都心): QFRONT(キューフロント)、レキントン青山、TOKYU REIT表参道スクエア、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、cocoti(ココチ)、CONZE(コンゼ) 恵比寿、代官山フォーラム、カレド渋谷宮益坂

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

なお、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)は第6期中、ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)は第23期中、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は第26期中、第2東急鷺沼ビルは第27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3)	44,078.12	21.0%	189,101	17.5%
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4)	17,019.19	8.1%		
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5)	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%		
株式会社THINKフィットネス	TOKYU REIT 表参道スクエア	自: 2017年5月1日 至: 2024年4月30日	改定なし	1,317.44	0.6%		
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア(注1)	自: 2013年10月1日 至: 2023年9月30日	2年毎	1,207.80	0.6%		
ディーゼルジャパン株式会社	cocoti (ココチ)	自: 2016年9月20日 至: 2024年9月19日	改定なし	1,083.97	0.5%		
株式会社サザビリーグ	TOKYU REIT 表参道スクエア	自: 2013年9月1日 至: 2023年8月31日	(注6)	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7)	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2) 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PINKO JAPAN	レキシントン青山	自: 2016年12月1日 至: 2026年11月30日	改定なし	291.77	0.1%		
株式会社小肥羊ジャパン	CONZE (コンツェ) 恵比寿	自: 2017年7月1日 至: 2027年6月30日	改定なし	287.18	0.1%		
株式会社セブーンイレブン・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%		
株式会社セブーンイレブン・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8)	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9)	179.86	0.1%		
株式会社太樹苑	カレイド渋谷宮益坂	自: 2016年9月20日 至: 2023年9月19日	改定なし	164.63	0.1%		
株式会社榮林	世田谷ビジネススクエア(注1)	自: 2017年5月1日 至: 2023年4月30日	改定なし	144.74	0.1%		
株式会社東急グルメフロント	世田谷ビジネススクエア(注1)	自: 2017年2月16日 至: 2027年2月15日	改定なし	73.45	0.0%		
長期契約テナントの賃貸面積/月額賃料の合計				73,571.24	35.0%		
第28期末(28物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額				210,373.50	100.0%	1,081,575	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、2017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、2017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、cocoti(ココチ)のディーゼルジャパン株式会社、株式会社ヤマハミュージックリテイリング、チャコット株式会社、TOKYU REIT 表参道スクエアの株式会社THINKフィットネス、株式会社サザビリーグ、株式会社ワンダーテーブル、レキシントン青山の株式会社PINKO JAPAN、CONZE(コンツェ)恵比寿の株式会社小肥羊ジャパン、MERCER OFFICE株式会社、東急銀座二丁目ビルの株式会社セブーンイレブン・ジャパン、世田谷ビジネススクエアの株式会社東急ストア、株式会社榮林、株式会社東急グルメフロント、カレイド渋谷宮益坂の株式会社太樹苑の16件。

なお、大和情報サービス株式会社及び沖電気工業株式会社は事業用定期借地権設定契約テナントである。

(注1) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

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

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

(注4) 3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う。

(注5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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 (千円)(注2)	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%	318,489	26,540	2.5%	
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%	318,843	26,570	2.5%	
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%	237,316	19,776	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	-	-	8,103.11	3.9%	499,728	41,644	3.9%	
利害関係者合計(第28期末)				25,785.71	12.5%	1,967,024	163,918	15.2%	
ポートフォリオ合計 第28期末(28物件)				総賃貸面積(㎡)	206,707.60	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(千円)	-	-	12,978,908	1,081,575	100.0%

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

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

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

2.「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいう。

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

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

(注2)年間賃料は、月額賃料を12倍して算出

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

# 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 <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
建設業	建設業	-	-	-	-	-	-	7,102.21	5.2	7,102.21	3.4
製造業	繊維製品	314.21	1.2	-	-	314.21	0.4	-	-	314.21	0.2
	化学	-	-	-	-	-	-	1,610.74	1.2	1,610.74	0.8
	医薬品	-	-	-	-	-	-	445.62	0.3	445.62	0.2
	機械	-	-	-	-	-	-	1,495.04	1.1	1,495.04	0.7
	電気機器	-	-	-	-	-	-	25,285.02	18.6	25,285.02	12.2
	その他製品	-	-	-	-	-	-	564.16	0.4	564.16	0.3
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	-	-	-	-	1,155.02	0.9	1,155.02	0.6
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	-	-	-	-	12,586.64	9.3	12,586.64	6.1
	倉庫・運輸関連業	-	-	-	-	-	-	360.99	0.3	360.99	0.2
	情報・通信業	1,050.77	3.9	-	-	1,050.77	1.5	3,532.82	2.6	4,583.59	2.2
商業	卸売業	5,299.12	19.8	-	-	5,299.12	7.5	12,691.86	9.3	17,990.98	8.7
	小売業	13,302.56	49.6	-	-	13,302.56	18.8	4,825.90	3.6	18,128.46	8.8
金融・保険業	銀行業	-	-	-	-	-	-	1,370.61	1.0	1,370.61	0.7
	証券、商品先物取引業	-	-	-	-	-	-	1,136.89	0.8	1,136.89	0.5
	保険業	-	-	-	-	-	-	4,307.22	3.2	4,307.22	2.1
	その他金融業	-	-	-	-	-	-	11,125.96	8.2	11,125.96	5.4
不動産業	不動産業	-	-	44,078.12	100.0	44,078.12	62.2	4,676.93	3.4	48,755.05	23.6
サービス業	サービス業	6,854.51	25.6	-	-	6,854.51	9.7	36,427.21	26.8	43,281.72	20.9
その他	その他	-	-	-	-	-	-	5,107.47	3.8	5,107.47	2.5
合計		26,821.17	100.0	44,078.12	100.0	70,899.29	100.00	135,808.31	100.0	206,707.60	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REIMIにて設定
- \* 独立行政法人や政府系の公益法人(財団法人、社団法人)は「その他」に含まれる。
- \* 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	4	3	7	57.1%	42.9%	12	7	20	62.6%	37.4%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	4	0	4	100.0%	0.0%	27	0	27	100.0%	0.0%
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%	56	21	77	72.2%	27.8%
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	5	7	28.6%	71.4%	3	17	21	15.8%	84.2%
	商業施設(都心)計	35	15	50	70.0%	30.0%	163	136	300	54.4%	45.6%
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	0	1	100.0%	0.0%	31	0	31	100.0%	0.0%
	商業施設計	36	15	51	70.6%	29.4%	194	136	331	58.7%	41.3%
O	世田谷ビジネススクエア(注3)	10	59	69	14.5%	85.5%	7	120	127	6.0%	94.0%
O	東急南平台町ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	26	26	0.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	0	2	2	0.0%	100.0%	0	35	35	0.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	1	10	11	9.1%	90.9%	6	18	25	27.0%	73.0%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	0	3	3	0.0%	100.0%	0	17	17	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	26	26	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1	9	10	10.0%	90.0%	0	48	49	1.6%	98.4%
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	6	6	0.0%	100.0%	0	29	29	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	9	9	0.0%	100.0%	0	38	38	0.0%	100.0%
O	秋葉原三和東洋ビル	0	6	6	0.0%	100.0%	0	25	25	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT木場ビル	0	6	6	0.0%	100.0%	0	23	23	0.0%	100.0%
O	東急銀座二丁目ビル	2	0	2	100.0%	0.0%	22	0	22	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	23	36	35.3%	64.7%
O	東急虎ノ門ビル	3	0	3	100.0%	0.0%	68	0	68	100.0%	0.0%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	0	2	2	0.0%	100.0%	0	10	10	0.0%	100.0%
O	東急番町ビル	2	5	7	28.6%	71.4%	3	43	46	6.9%	93.1%
	オフィス計	25	137	162	15.4%	84.6%	173	522	696	24.9%	75.1%
	合計	61	152	213	28.6%	71.4%	368	659	1,028	35.8%	64.2%

\* 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) 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	4	3	7	12	7	20	6.57	2.30	4.97
R	TOKYU REIT表参道スクエア	4	0	4	27	0	27	6.37	0.00	6.37
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	41	0	41	13.05	0.00	13.05
R	cocoti(ココチ)	13	2	15	56	21	77	5.58	3.22	4.93
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	18	0	18	5.77	0.00	5.77
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	5	7	3	17	21	5.77	5.00	5.12
	商業施設(都心) 計	34	16	50	163	136	300	7.70	3.13	5.62
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	0	1	31	0	31	3.00	0.00	3.00
	商業施設 計	35	16	51	194	136	331	6.94	3.13	5.37
O	世田谷ビジネススクエア(注3)	10	59	69	7	120	127	4.90	1.98	2.16
O	東急南平台町ビル	0	1	1	0	26	26	0.00	2.00	2.00
O	東急桜丘町ビル	0	2	2	0	35	35	0.00	4.06	4.06
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	2.12	2.12
O	TOKYU REIT蒲田ビル	0	5	5	0	26	26	0.00	2.00	2.00
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1	9	10	0	48	49	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	6	6	0	29	29	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	9	9	0	38	38	0.00	2.00	2.00
O	秋葉原三和東洋ビル	0	6	6	0	25	25	0.00	1.97	1.97
O	TOKYU REIT木場ビル	0	6	6	0	23	23	0.00	2.00	2.00
O	東急銀座二丁目ビル	2	0	2	22	0	22	2.89	0.00	2.89
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	23	36	3.97	2.00	2.70
O	東急虎ノ門ビル	3	0	3	68	0	68	3.44	0.00	3.44
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	0	2	2	0	10	10	0.00	2.00	2.00
O	東急番町ビル	2	5	7	3	43	46	5.34	2.00	2.23
	オフィス 計	25	137	162	173	522	696	3.68	2.14	2.52
	合計	60	153	213	368	659	1,028	5.41	2.34	3.44

\* 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28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) 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28期末 (28物件)	商業施設(都心)	0.0%	6.0%	31.4%	19.7%	42.9%	100.0%	10.2
	商業施設(郊外)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	18.1
	商業施設	0.0%	5.4%	28.6%	18.0%	47.9%	100.0%	10.9
	オフィス	0.4%	58.2%	23.2%	14.0%	4.3%	100.0%	4.1
	合計	0.2%	40.5%	25.0%	15.3%	19.0%	100.0%	6.4

\*2017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

# テナント入替率実績

物件名	2016年7月期末(第26期末)					2017年1月期末(第27期末)					2017年7月期末(第28期末)				
	総賃貸 可能面積(m <sup>2</sup> )	解約		新規		総賃貸 可能面積(m <sup>2</sup> )	解約		新規		総賃貸 可能面積(m <sup>2</sup> )	解約		新規	
		面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)		面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)		面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	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	291.77	13.8%	291.77	13.8%	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT表参道スクエア	2,669.10	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,669.10	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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)	8,369.21	314.21	3.8%	314.21	3.8%	8,311.69	324.97	3.9%	324.97	3.9%	8,295.62	207.08	2.5%	191.01	2.3%
CONZE(コンツエ)恵比寿	2,326.97	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,326.97	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,327.00	287.15	12.3%	287.18	12.3%
代官山フォーラム	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,477.64	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%	3,399.34	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,399.34	500.59	14.7%	0.00	0.0%
商業施設(都心)計	27,395.28	314.21	1.1%	314.21	1.1%	27,337.80	616.74	2.3%	616.74	2.3%	27,321.76	994.82	3.6%	478.19	1.8%
第2東急鷺沼ビル(注1)	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	45,346.07	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%
商業施設計	72,741.35	314.21	0.4%	314.21	0.4%	71,415.92	616.74	0.9%	616.74	0.9%	71,399.88	994.82	1.4%	478.19	0.7%
世田谷ビジネススクエア(注2)	24,960.49	4,183.98	16.8%	565.76	2.3%	24,960.49	1,858.73	7.4%	2,281.15	9.1%	24,920.26	672.92	2.7%	4,117.44	16.5%
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	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,845.42	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,845.42	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,196.69	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,196.69	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,202.57	0.00	0.0%	5.88	0.2%
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%	0.00	0.0%	10,247.06	2,369.26	23.1%	1,184.63	11.6%
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急池尻大橋ビル	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,733.23	0.00	0.0%	568.87	9.9%	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	851.81	13.7%	851.81	13.7%	6,215.17	440.25	7.1%	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	564.16	12.2%	0.00	0.0%	4,590.53	0.00	0.0%	511.65	11.1%
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%
OK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	283.17	5.4%	0.00	0.0%	5,246.68	279.08	5.3%	562.25	10.7%	5,246.68	0.00	0.0%	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%	1,787.21	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急番町ビル(注3)	5,717.45	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,717.45	564.69	9.9%	0.00	0.0%	5,717.45	0.00	0.0%	564.69	9.9%
オフィス計	139,060.48	4,467.15	3.2%	565.76	0.4%	139,060.48	4,118.47	3.0%	4,264.08	3.1%	138,973.62	3,482.43	2.5%	6,384.29	4.6%
総計	211,801.83	4,781.36	2.3%	879.97	0.4%	210,476.40	4,735.21	2.2%	4,880.82	2.3%	210,373.50	4,477.25	2.1%	6,862.48	3.3%

\* 同居人や転借人が賃借人となる場合、定期借家契約の終了に伴う再契約などは記載の対象外  
\* 入居区画変更に伴う建物内での移転は記載の対象外であるが、増床移転もしくは縮小移転した場合、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) 第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却済み。  
(注2) 世田谷ビジネススクエアの面積は共有持分割合55%の値  
(注3) 東急番町ビルの面積は区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%の値



# 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	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京急行電鉄株式会社		-	
R	cocoti (ココチ)	東京急行電鉄株式会社		1.3%	
R	湘南モールフィル(底地)	-	-	-	
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京急行電鉄株式会社	1.0%	1.3%	
R	代官山フォーラム	東京急行電鉄株式会社		1.8%	
R	カレイド渋谷宮益坂	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
O	世田谷ビジネススクエア	株式会社東急コミュニティー		2.8%	
O	東急南平台町ビル	東京急行電鉄株式会社		-	
O	東急桜丘町ビル	東京急行電鉄株式会社		0.5%	
O	東京日産台東ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%	
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%	
O	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)、契約更新業務報酬、販売促進業務報酬(cocoti(ココチ))、新規テナントMD構築業務報酬(cocoti(ココチ))、管理組合管理者業務報酬(TOKYU REIT虎ノ門ビル)及び区分所有者・一部共有者精算業務報酬(TOKYU REIT渋谷Rビル)がある。

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

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

**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	2017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	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%	東京都心 5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	2.3%	2.1%
	渋谷	6.0%	6.0%	2.3%	1.4%	0.8%	1.3%	2.6%	6.8%	6.2%	6.4%	4.5%	1.4%		渋谷・恵比寿	1.9%	1.1%	0.8%	1.0%	1.1%
	渋谷駅西南	3.2%	3.4%	3.1%	1.9%	0.4%	0.9%	2.2%	4.6%	8.4%	5.4%	4.4%	3.3%		八重洲・日本橋	3.9%	3.5%	2.9%	3.0%	2.8%
	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%	1.0%	2.0%	2.0%
	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%	2.2%	2.4%	3.2%
	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%	1.1%	1.0%	0.8%
	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%	1.8%	1.2%	1.1%
	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%	2.8%	2.5%	2.3%
	上野・御徒町	6.7%	5.8%	5.4%	4.7%	3.3%	2.4%	3.3%	7.6%	10.3%	7.2%	6.8%	5.7%							
	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	5.0%	2.3%	1.4%	1.2%	0.7%	
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%								
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%								
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	4.1%	3.0%	2.3%	2.4%	2.3%	
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%								
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%								
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%								
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%								
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%								
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%								
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%								
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%								
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%								
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%								
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%								
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%								

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	2017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	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	20,010	19,160	19,130
	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	23,750	23,500	24,000
	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	18,970	18,850	19,000
	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	22,750	21,500	23,000
	虎ノ門	18,260	17,170	17,090	17,340	16,500	22,790	22,180	18,440	16,510	14,600	13,520	13,940		新宿	16,610	17,890	20,290	19,230	18,290
	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	20,700	20,630	20,830
	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	16,540	17,020	15,200
	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	14,800	17,000	17,000
	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	15,000	13,750	13,750
	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	18,610	17,930	17,520
	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	12,990	12,830	12,930
	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	9,580	10,250	10,220
	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	11,160	11,100	11,240
	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	14,500	12,900	14,170
	名古屋市	10,500	10,360	10,200	10,010	10,340	10,080	10,210	10,170	10,120	9,870	9,350	9,440		名古屋市	13,010	12,360	12,910	13,060	12,600
	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	14,510	15,060	14,580
	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	12,590	12,340	12,310
	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	13,630	13,650	13,630
	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	11,610	11,890	11,520
	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	12,610	13,310	13,330

出所:シービーアールイー株式会社

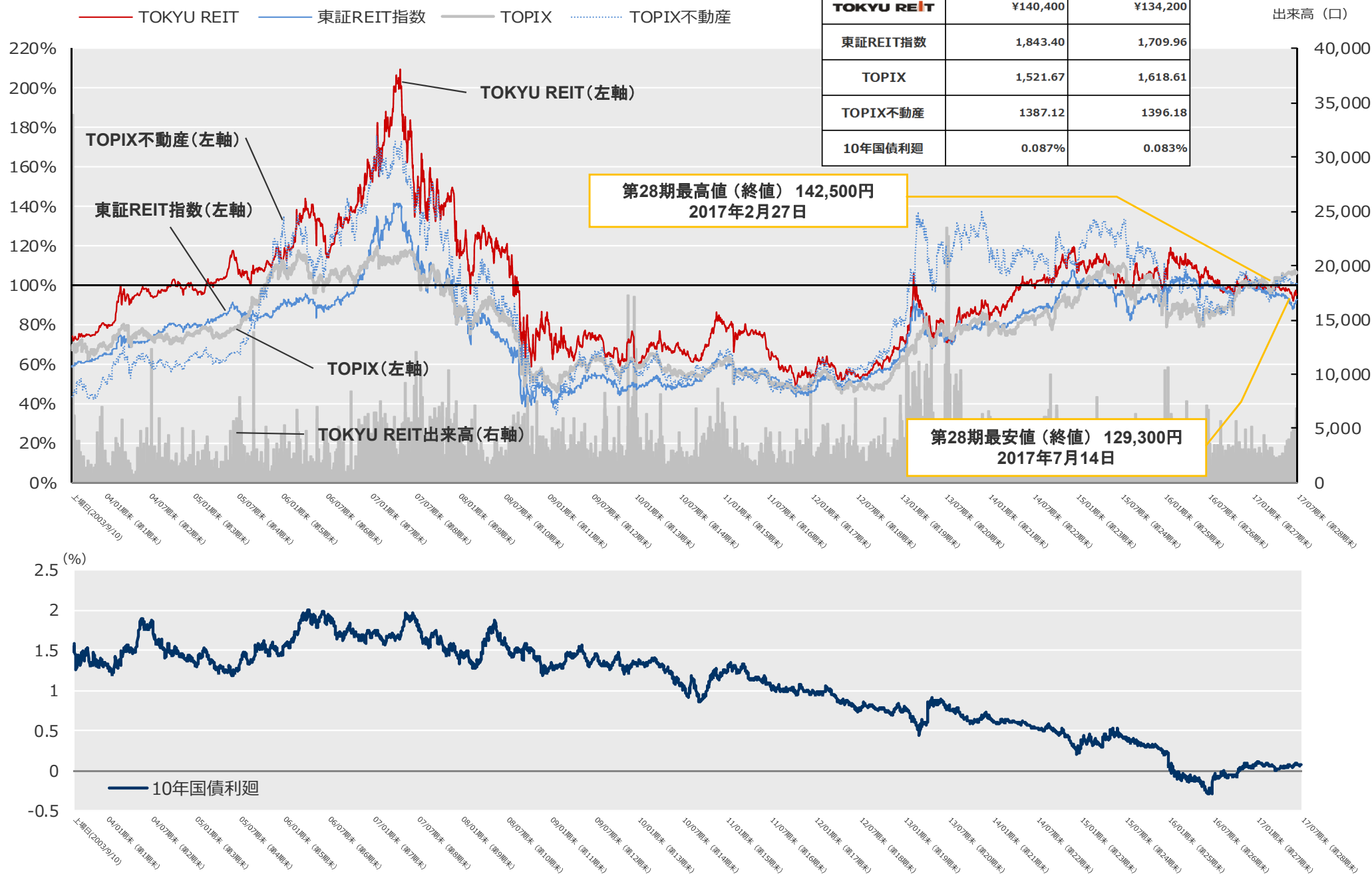
※2013年12月まで:延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

※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27期末=100%)

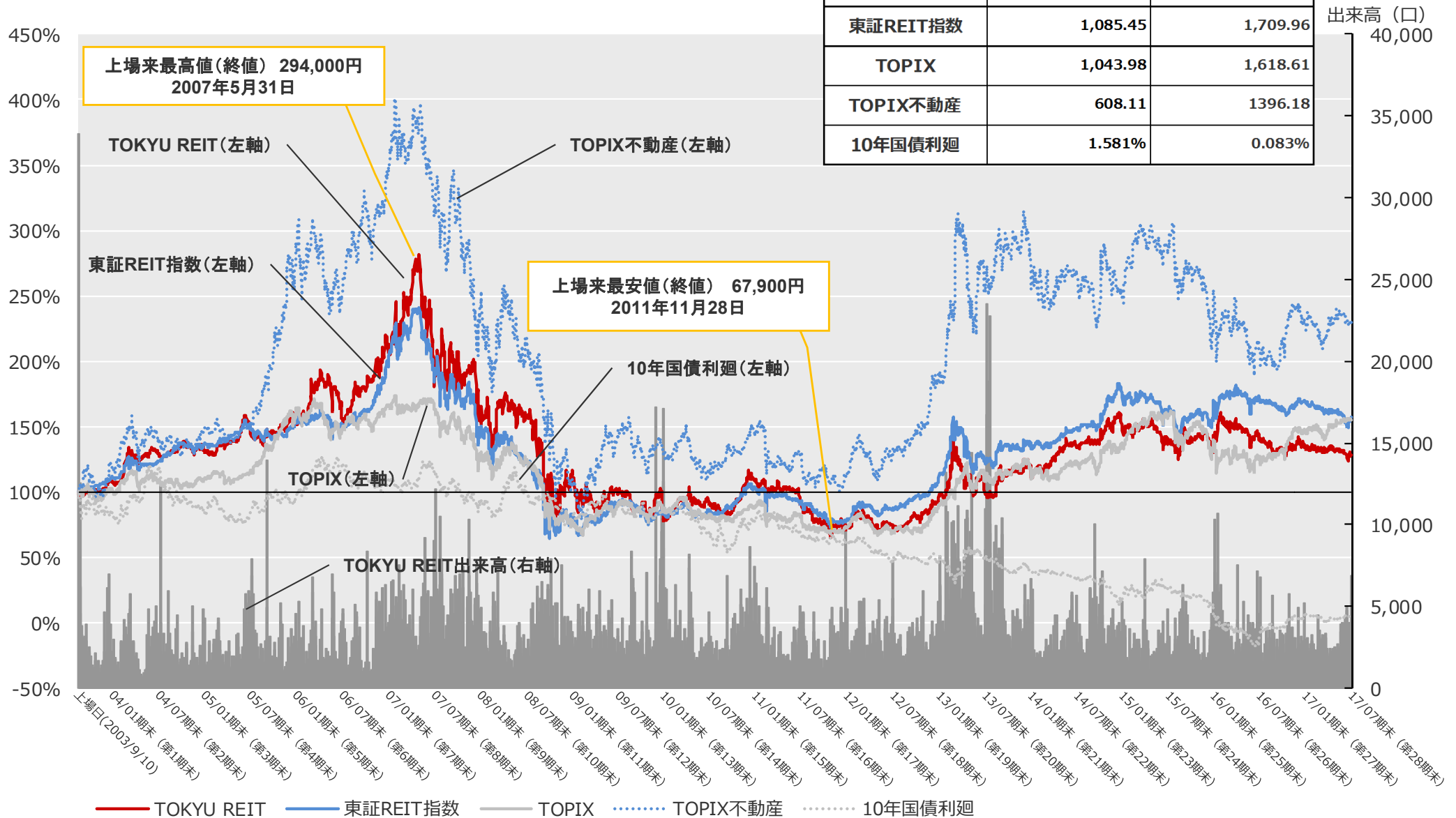
	第27期末 (2017年1月31日)	第28期末 (2017年7月31日)
<b>TOKYU REIT</b>	¥140,400	¥134,200
東証REIT指数	1,843.40	1,709.96
TOPIX	1,521.67	1,618.61
TOPIX不動産	1387.12	1396.18
10年国債利廻	0.087%	0.083%



(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28期末 （2017年7月31日）
<b>TOKYU REIT</b>	¥104,400	¥134,200
東証REIT指数	1,085.45	1,709.96
TOPIX	1,043.98	1,618.61
TOPIX不動産	608.11	1396.18
10年国債利廻	1.581%	0.083%



（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、2017年7月31日現在の情報です。