

TOKYU REIT

データ・ブック

第29期
(2018年1月期)

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

目次

■財務数値・指標等

3	主要な経営指標
4	2018年1月期(第29期)損益計算書(対前期比較)
5	2018年1月期(第29期)損益計算書(対前回予想比較)
6	2018年1月期(第29期)貸借対照表
7	2018年1月期(第29期)キャッシュ・フロー計算書
8	2018年1月期(第29期)用途別物件別事業収支(商業施設、複合施設、底地)
9	2018年1月期(第29期)用途別物件別事業収支(オフィス)
10	2018年7月期(第30期)予想損益計算書(対前期比較)
11	2018年7月期(第30期)予想損益計算書(対前回予想比較)
12	2019年1月期(第31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(取得時鑑定評価額ベース)
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28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 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)	2018年 1月期末 (第29期末)
営業日数	日 (A)	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184
期末物件数	件	23	23	23	21	23	25	26	26	26	26	27	30	30	29	29	30	29	28	28	29
不動産等の取得価額	百万円	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	223,540
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円 (B)	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	222,848
期末稼働率	%	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	99.7
営業収益	百万円	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	7,032
賃貸NOI	百万円 (C)	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	4,797
NOI利潤	% (C) × 365 / (A) / (B)	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	4.3
営業利益	百万円	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	3,068
当期純利益	百万円 (D)	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	2,493
ROE	%	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	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	195,520	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
1口当たり分配金	円 (F)	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	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	95.0	100.0	100.0	90.0	90.9	110.0	103.9
FFO	百万円 (G)	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	3,530
資本的支出額	百万円 (H)	252	242	205	125	121	235	259	343	441	303	479	228	343	682	542	622	684	615	840	466
AFFO	百万円 (I) = (G) - (H)	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	3,063
AFFO配当性向	% ((E) × (F)) / (I)	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	84.6
総資産	百万円 (J)	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	218,101
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	110,479	110,479	110,611	110,611	110,611	110,903	111,172	110,936	110,839
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	565,054	113,010	113,146	113,146	113,146	113,444	113,719	113,478	113,379
不動産等の貸借対照表計上額	百万円 (L)	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	210,672
不動産等の期末算定価額	百万円 (M)	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	258,360
含み損益	百万円 (N) = (M) - (L)	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	47,687
1口当たりNAV	円 (K) + (N) / (E)	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	162,151
有利子負債	百万円 (O)	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	92,000
みなし有利子負債 (有利子負債+見合い現金のない預り敷金保証金)	百万円 (P)	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	98,726
現預金(貸借対照表計上額)	百万円 (Q)	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	2,046
総資産LTV (有利子負債/総資産)	% (O) / (J)	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	42.2
鑑定ベースLTV (みなし有利子負債/期末算定価額)	% (P) / (M)	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	38.2
DSCR	倍	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	7.4
期中平均投資口価格	円	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	137,260

*第1期のNOI利潤は、実質営業日数の144日で計算
 *第21期の期中平均投資口価格は2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、2014年1月29日から31日までの投資口価格を修正して算出している。
 *本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない
 *本資料における取得価額は、仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、都市計画税、償却資産税及び消費税等を除く
 *DSCR=(経常利益+支払利息+投資法人債利息+減価償却費+繰延資産償却費+貸倒引当金-特定資産の売却損益)/(支払利息+投資法人債利息)
 *FFO=当期純利益+減価償却費等+その他不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益-資産受入益
 *見合い現金のない預り敷金保証金=(信託預り敷金保証金+預り敷金保証金)-(信託預金+現預金-分配予定額)

2018年1月期(第29期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2018年1月期(184日) (第29期)		2017年7月期(181日) (第28期)		対前比較 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益	(A)	7,032	100.0%	6,919	100.0%	113
不動産賃貸事業収益	(B)	7,032	100.0%	6,919	100.0%	113
賃貸事業収入		6,588	93.7%	6,467	93.5%	121
賃料収入(共益費収入含む)		6,121	87.0%	6,025	87.1%	95
月極駐車場収入		150	2.1%	134	1.9%	16
その他賃料収入		316	4.5%	307	4.4%	9
その他賃貸事業収入		443	6.3%	451	6.5%	-7
付帯収益		421	6.0%	416	6.0%	5
その他雑収入		22	0.3%	34	0.5%	-12
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)	3,963	56.4%	3,979	57.5%	-15
不動産賃貸事業費用	(D)	3,271	46.5%	3,310	47.8%	-38
諸経費		2,234	31.8%	2,287	33.1%	-52
水道光熱費		551	7.8%	550	7.9%	1
外注委託費		452	6.4%	444	6.4%	8
プロパティ・マネジメント報酬		168	2.4%	180	2.6%	-11
修繕費		165	2.3%	251	3.6%	-86
公租公課		626	8.9%	634	9.2%	-7
仲介手数料		53	0.8%	22	0.3%	31
その他賃貸事業費用		216	3.1%	205	3.0%	11
減価償却費	(E)	1,032	14.7%	1,012	14.6%	20
固定資産除却損	(F)	4	0.1%	10	0.2%	-6
資産運用報酬		558	7.9%	538	7.8%	19
資産保管手数料		17	0.2%	17	0.3%	-0
一般事務委託手数料		44	0.6%	44	0.6%	-0
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用		66	0.9%	61	0.9%	4
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	3,760	53.5%	3,608	52.2%	152
営業利益	(A)-(C)	3,068	43.6%	2,940	42.5%	128
営業外収益		2	0.0%	2	0.0%	0
受取利息		0	0.0%	0	0.0%	0
未払分配金戻入		2	0.0%	1	0.0%	1
受取補償金		-	-	0	0.0%	-0
その他営業外収益		0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用		576	8.2%	586	8.5%	-9
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
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		22	0.3%	21	0.3%	1
経常利益		2,494	35.5%	2,355	34.0%	138
税引前当期純利益		2,494	35.5%	2,355	34.0%	138
法人税等		0	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益		2,493	35.5%	2,355	34.0%	138

世田谷ビジネススクエア58 東急番町ビル23、cocoti(ココチ)14 カレイド渋谷宮益坂14 秋葉原三和東洋ビル12 TOKYU REIT虎ノ門ビル11
メゾンビオニー都立大学9 東急虎ノ門ビル-41 東急銀座二丁目ビル-16
世田谷ビジネススクエア15

世田谷ビジネススクエア-6 東急番町ビル-4
東急南平台町ビル-33 TOKYU REIT赤坂榎町ビル-28 世田谷ビジネススクエア-22 代官山フォーラム-7 TOKYU REIT表参道スクエア10

東急虎ノ門ビル22 カレイド渋谷宮益坂8
TOKYU REIT渋谷Rビル4 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)1 cocoti(ココチ)1 QFRONT(キューフロント)1 東急南平台町ビル1
東急桜丘町ビル1 世田谷ビジネススクエア1 秋葉原三和東洋ビル-1
世田谷ビジネススクエア8 東急南平台町ビル5 メゾンビオニー都立大学2

(資産運用報酬内訳)		
	実績	対前
基本報酬1	312	+8
基本報酬2	245	+10
インセンティブ報酬	-	-

期中平均利率 1.17% (第28期 1.21%)

一口当たり当期純利益(円)	2,550	2,409	141	対前期 +5.9%
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)	99	240	-141	
一口当たり分配金(円)	2,650	2,650	-	対前期 増減なし

(参考)						
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	4,797	68.2%	4,631	66.9%	166
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))		4.27%		4.20%		0.07 pts

2018年1月期(第29期)損益計算書(対前回予想比較)

(単位:百万円)

科目	2018年1月期(184日) (第29期)		2018年1月期(第29期) 2017年9月13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)	7,032	100.0%	7,022	100.0%	9
不動産賃貸事業収益 (B)	7,032	100.0%	7,022	100.0%	9
賃貸事業収入	6,588	93.7%	6,549	93.3%	38
賃料収入(共益費収入含む)	6,121	87.0%	6,097	86.8%	23
月極駐車場収入	150	2.1%	136	1.9%	14
その他賃料収入	316	4.5%	316	4.5%	0
その他賃貸事業収入	443	6.3%	472	6.7%	-28
付帯収益	421	6.0%	438	6.2%	-16
その他雑収入	22	0.3%	34	0.5%	-12
営業費用 (C)	3,963	56.4%	3,996	56.9%	-32
不動産賃貸事業費用 (D)	3,271	46.5%	3,308	47.1%	-36
諸経費	2,234	31.8%	2,276	32.4%	-41
水道光熱費	551	7.8%	583	8.3%	-31
外注委託費	452	6.4%	459	6.5%	-6
プロパティ・マネジメント報酬	168	2.4%	162	2.3%	5
修繕費	165	2.3%	188	2.7%	-23
公租公課	626	8.9%	627	8.9%	-0
仲介手数料	53	0.8%	32	0.5%	20
その他賃貸事業費用	216	3.1%	222	3.2%	-5
減価償却費 (E)	1,032	14.7%	1,028	14.6%	4
固定資産除却損 (F)	4	0.1%	3	0.1%	0
資産運用報酬	558	7.9%	554	7.9%	3
資産保管手数料	17	0.2%	17	0.3%	-
一般事務委託手数料	44	0.6%	44	0.6%	-0
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	66	0.9%	64	0.9%	2
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,760	53.5%	3,714	52.9%	46
営業利益 (A)-(C)	3,068	43.6%	3,026	43.1%	41
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	2	0.0%	-	-	2
その他営業外収益	0	0.0%	-	-	0
営業外費用	576	8.2%	579	8.3%	-2
支払利息	510	7.3%	510	7.3%	-0
投資法人債利息	39	0.6%	39	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	22	0.3%	24	0.4%	-2
経常利益	2,494	35.5%	2,447	34.9%	46
税引前当期純利益	2,494	35.5%	2,447	34.9%	46
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	2,493	35.5%	2,446	34.8%	46
一口当たり当期純利益(円)	2,550		2,502		48
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)	99		147		-48
一口当たり分配金(円)	2,650		2,650		-
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,797	68.2%	4,746	67.6%	51
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.27%		4.23%		0.04 pts

2018年1月期(第29期)貸借対照表

資産の部 (単位:百万円)

科目	2018年1月期 (第29期)	2017年7月期 (第28期)	比較増減
流動資産	6,347	8,494	-2,146
現金及び預金	2,046	4,173	-2,127
信託現金及び信託預金	4,123	4,109	13
その他	178	211	-33
固定資産	211,732	211,058	673
有形固定資産	210,667	209,994	672
無形固定資産	12	5	6
投資その他の資産	1,052	1,058	-5
繰延資産	21	25	-4
資産合計	218,101	219,579	-1,477

メゾンピオニー都立大学取得	1,249
資本的支出による増加	467
減価償却等による減少	-1,032

負債及び純資産の部 (単位:百万円)

科目	2018年1月期 (第29期)	2017年7月期 (第28期)	比較増減
流動負債	14,754	17,175	-2,420
営業未払金	672	930	-257
1年内返済予定の長期借入金	12,200	14,500	-2,300
その他	1,882	1,745	136
固定負債	89,916	88,876	1,040
投資法人債	9,500	9,500	-
長期借入金	70,300	69,500	800
預り敷金及び保証金等	10,116	9,876	240
(有利子負債合計)	92,000	93,500	-1,500
負債合計	104,671	106,051	-1,380
純資産	113,430	113,527	-97
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	2,950	3,047	-97
圧縮積立金	457	692	-234
当期末処分利益	2,493	2,355	137
負債及び純資産合計	218,101	219,579	-1,477

2018年1月期(第29期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	2018年1月期 (第29期)	2017年7月期 (第28期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	3,639	3,343	295
税引前当期純利益	2,494	2,355	138
減価償却費	1,032	1,012	20
その他	113	- 24	137
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	- 1,664	- 601	-1,062
固定資産の取得による支出	- 1,916	- 838	-1,078
預り敷金及び保証金の収入・支出	238	236	1
差入敷金及び保証金の収入・支出	13	—	13
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	- 4,089	- 2,684	-1,405
長期借入金の借入	5,500	7,000	-1,500
長期借入金の返済	- 7,000	- 7,000	—
分配金の支払額	- 2,589	- 2,684	94
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	- 2,113	57	-2,171
V 現金及び現金同等物の期首残高	8,283	8,225	57
VI 現金及び現金同等物の期末残高	6,169	8,283	-2,113

2018年1月期(第29期)用途別物件別事業収支(商業施設、複合施設、底地)

(単位:千円)

	商業施設									複合施設		底地		
	QFRONT (キューフロント)	レキシントン 青山	TOKYU REIT 表参道 スクエア	TOKYU REIT 渋谷宇田川 町スクエア	cocoti (ココチ)	GONZE (コンツェ) 恵比寿	代官山 フォーラム	カレイド 渋谷宮益坂	商業施設 小計	メゾン ピオニー 都立大学	複合施設 小計	湘南モール フィル(底地)	OKI システム センター (底地)	底地 小計
不動産賃貸事業収益	673,554	131,168	181,727	250,680	551,894	127,067	104,302	185,041	2,205,435	10,060	10,060	188,026	145,081	333,108
賃貸事業収入	626,085	122,915	169,451	250,680	509,745	109,421	93,874	161,423	2,043,597	9,832	9,832	188,026	145,081	333,108
その他の賃貸事業収入	47,468	8,253	12,276	—	42,148	17,645	10,427	23,618	161,838	228	228	—	—	—
賃貸事業費用	304,626	35,642	68,642	27,880	324,492	49,673	53,509	75,782	940,249	4,695	4,695	25,617	15,407	41,024
水道光熱費	39,348	6,634	9,852	—	48,531	14,505	10,995	19,350	149,218	73	73	—	—	—
外注委託費	67,317	4,712	5,478	—	43,032	5,146	12,368	9,098	147,155	326	326	—	—	—
プロパティ・ マネジメント報酬	21,946	2,766	4,721	2,509	13,821	2,458	2,358	3,828	54,412	389	389	—	—	—
修繕費	3,730	1,117	21,670	59	10,643	206	2,266	5,350	45,045	66	66	—	—	—
公租公課	53,983	10,021	13,123	21,241	38,797	5,397	12,046	9,541	164,153	4	4	25,036	15,384	40,420
損害保険料	763	108	172	119	672	108	459	231	2,635	22	22	60	23	83
減価償却費等	39,719	7,759	11,590	3,918	144,303	21,529	11,061	18,158	258,040	2,982	2,982	—	—	—
その他賃貸事業費用	77,816	2,521	2,033	32	24,690	322	1,951	10,221	119,589	830	830	520	—	520
不動産賃貸事業損益	368,927	95,526	113,084	222,799	227,402	77,393	50,792	109,259	1,265,186	5,364	5,364	162,408	129,674	292,083
減価償却費等 控除前利益(NOI)	408,646	103,285	124,674	226,717	371,705	98,923	61,854	127,418	1,523,226	8,347	8,347	162,408	129,674	292,083
資本的支出額	900	—	2,929	592	6,888	498	23,203	6,774	41,786	—	—	—	—	—
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	1,200,000	1,200,000	6,810,000	4,530,000	11,340,000
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	890,000	890,000	6,810,000	4,530,000	11,340,000
建物	2,974,700	321,600	478,910	218,000	7,472,000	1,008,000	409,000	864,000	13,746,210	310,000	310,000	—	—	—
期末算定価額	28,500,000	5,470,000	7,880,000	12,400,000	21,000,000	4,940,000	3,440,000	7,340,000	90,970,000	1,200,000	1,200,000	6,490,000	5,170,000	11,660,000
期末貸借対照表計上額	13,693,729	4,709,132	5,662,019	6,576,468	21,818,500	4,845,457	4,097,799	5,093,482	66,496,590	1,246,219	1,246,219	7,026,112	4,774,279	11,800,391
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	6,446,436	17,554,598	4,121,248	3,765,473	4,297,875	58,115,159	925,414	925,414	7,026,112	4,774,279	11,800,391
上記土地以外の 不動産等	1,546,649	223,629	365,074	130,032	4,263,902	724,209	332,325	795,607	8,381,431	320,804	320,804	—	—	—

2018年1月期(第29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	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	920,660	159,244	228,231	180,953	135,619	225,450	340,051	177,530	181,445	219,962	263,162	170,131	137,568	129,446	258,452	395,160	67,638	293,045	4,483,755	7,032,360
賃貸事業収入	866,541	159,244	219,185	166,039	114,208	201,247	324,770	167,125	171,060	206,600	247,746	162,306	127,835	118,375	234,390	374,550	63,577	277,184	4,201,991	6,588,530
その他の賃貸事業収入	54,118	—	9,045	14,913	21,410	24,202	15,281	10,404	10,385	13,361	15,416	7,824	9,732	11,071	24,061	20,609	4,060	15,860	281,763	443,829
賃貸事業費用	676,503	68,009	78,639	98,202	52,295	116,859	178,483	74,449	83,249	102,326	105,491	56,134	74,431	71,044	100,050	193,548	30,342	125,272	2,285,334	3,271,304
水道光熱費	180,686	—	8,660	13,227	16,904	35,520	16,099	9,292	9,672	13,762	16,596	6,743	11,384	10,830	12,394	21,134	4,410	14,768	402,090	551,381
外注委託費	111,911	7,411	9,645	14,646	7,377	17,248	23,167	8,558	12,152	11,492	12,141	5,304	10,117	7,958	14,465	19,039	3,783	9,015	305,439	452,922
プロパティ・ マネジメント報酬	37,500	2,121	3,239	3,834	2,750	4,384	8,043	2,789	3,899	5,433	6,521	3,792	2,826	1,794	6,196	8,526	1,428	8,694	113,775	168,577
修繕費	42,501	11,668	296	1,844	1,384	5,470	6,797	8,249	4,724	11,204	5,777	5,475	2,707	2,592	1,989	4,112	2,460	634	119,891	165,002
公租公課	118,020	17,431	19,482	18,909	7,920	17,912	30,917	15,495	12,133	13,278	22,471	19,448	11,372	11,683	17,586	39,357	6,249	22,565	422,236	626,814
損害保険料	3,369	348	336	510	177	408	764	256	293	490	381	366	342	258	309	855	146	478	10,093	12,835
減価償却費等	173,602	27,413	35,430	43,197	14,073	34,177	44,980	27,509	34,671	45,517	37,029	13,594	34,373	35,775	19,845	73,871	11,817	68,695	775,576	1,036,599
その他賃貸事業費用	8,911	1,615	1,547	2,032	1,705	1,736	47,714	2,298	5,702	1,148	4,572	1,408	1,305	151	27,263	26,650	46	418	136,230	257,171
不動産賃貸事業損益	244,156	91,234	149,592	82,751	83,324	108,591	161,567	103,080	98,196	117,635	157,671	113,996	63,137	58,401	158,401	201,612	37,296	167,773	2,198,420	3,761,055
減価償却費 控除前利益(NOI)	417,759	118,647	185,022	125,948	97,397	142,769	206,547	130,590	132,867	163,152	194,701	127,591	97,510	94,176	178,246	275,483	49,113	236,469	2,973,997	4,797,654
資本的支出額	221,494	8,953	11,962	11,077	866	—	89,912	—	24,110	—	—	1,651	33,942	783	1,517	4,375	6,415	—	417,062	458,848
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	5,270,000	16,850,000	2,750,000	12,740,000	139,827,000	223,539,750
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	4,526,000	13,525,000	2,373,000	9,848,000	99,745,727	169,402,267
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	54,137,483
期末算定価額	18,700,000	6,000,000	9,440,000	5,410,000	4,410,000	5,240,000	10,800,000	7,250,000	5,830,000	8,840,000	11,300,000	6,150,000	4,020,000	5,030,000	9,180,000	19,800,000	2,930,000	14,200,000	154,530,000	258,360,000
期末貸借対照表計上額	18,244,997	4,239,459	6,589,039	3,884,467	3,416,247	3,850,574	9,940,106	7,906,234	5,693,804	8,287,469	8,830,543	4,533,957	3,891,354	4,580,530	5,402,112	16,453,031	2,847,097	12,537,853	131,128,881	210,672,083
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	4,665,069	13,642,252	2,468,530	9,886,827	100,821,011	171,661,977
上記土地以外の 不動産等	7,163,209	1,264,938	1,355,744	1,961,522	465,948	1,684,943	1,740,672	842,298	1,274,528	1,399,607	1,122,215	541,932	1,416,738	1,496,153	737,043	2,810,778	378,567	2,651,025	30,307,869	39,010,105

2018年7月期(第30期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2018年7月期予想(181日) (第30期)		2018年1月期実績(184日) (第29期)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,116	100.0%	7,032	100.0%	84
不動産賃貸事業収益 (B)	7,116	100.0%	7,032	100.0%	84
賃貸事業収入	6,659	93.6%	6,588	93.7%	70
賃料収入(共益費収入含む)	6,183	86.9%	6,121	87.0%	62
月極駐車場収入	156	2.2%	150	2.1%	5
その他賃料収入	319	4.5%	316	4.5%	2
その他賃貸事業収入	456	6.4%	443	6.3%	13
付帯収益	431	6.1%	421	6.0%	9
その他雑収入	25	0.4%	22	0.3%	3
営業費用 (C)	3,982	56.0%	3,963	56.4%	18
不動産賃貸事業費用 (D)	3,276	46.0%	3,271	46.5%	4
諸経費	2,218	31.2%	2,234	31.8%	-16
水道光熱費	564	7.9%	551	7.8%	13
外注委託費	453	6.4%	452	6.4%	0
プロパティ・マネジメント報酬	156	2.2%	168	2.4%	-11
修繕費	176	2.5%	165	2.3%	11
公租公課	647	9.1%	626	8.9%	20
その他賃貸事業費用	219	3.1%	270	3.8%	-50
減価償却費 (E)	1,046	14.7%	1,032	14.7%	13
固定資産除却損 (F)	11	0.2%	4	0.1%	7
その他営業費用	706	9.9%	692	9.8%	13
うち資産運用報酬	574	8.1%	558	7.9%	16
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,840	54.0%	3,760	53.5%	79
営業利益 (A)-(C)	3,133	44.0%	3,068	43.6%	65
営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	-1
営業外費用	523	7.4%	576	8.2%	-53
支払利息	455	6.4%	510	7.3%	-55
投資法人債利息	38	0.5%	39	0.6%	-0
その他	28	0.4%	26	0.4%	2
経常利益	2,611	36.7%	2,494	35.5%	117
税引前当期純利益	2,611	36.7%	2,494	35.5%	117
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	2,610	36.7%	2,493	35.5%	116
一口当たり当期純利益(円)	2,670		2,550		120
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	-		99		-99
一口当たり分配金(円)	2,670		2,650		20
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,897	68.8%	4,797	68.2%	100
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.42%		4.27%		0.14pts

2018年7月期(第30期)予想損益計算書(対前回予想比較)

(単位:百万円)

科目	2018年7月期予想(第30期) 2018年3月15日時点		2018年7月期予想(第30期) 2017年9月13日時点		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,116	100.0%	7,075	100.0%	41
不動産賃貸事業収益 (B)	7,116	100.0%	7,075	100.0%	41
賃貸事業収入	6,659	93.6%	6,621	93.6%	38
賃料収入(共益費収入含む)	6,183	86.9%	6,163	87.1%	20
月極駐車場収入	156	2.2%	138	2.0%	17
その他賃料収入	319	4.5%	318	4.5%	0
その他賃貸事業収入	456	6.4%	453	6.4%	2
付帯収益	431	6.1%	421	6.0%	9
その他雑収入	25	0.4%	32	0.5%	-6
営業費用 (C)	3,982	56.0%	3,958	55.9%	24
不動産賃貸事業費用 (D)	3,276	46.0%	3,264	46.1%	11
諸経費	2,218	31.2%	2,215	31.3%	2
水道光熱費	564	7.9%	560	7.9%	3
外注委託費	453	6.4%	449	6.4%	3
プロパティ・マネジメント報酬	156	2.2%	161	2.3%	-5
修繕費	176	2.5%	157	2.2%	19
公租公課	647	9.1%	647	9.2%	-0
その他賃貸事業費用	219	3.1%	238	3.4%	-18
減価償却費 (E)	1,046	14.7%	1,043	14.7%	2
固定資産除却損 (F)	11	0.2%	5	0.1%	6
その他営業費用	706	9.9%	693	9.8%	12
うち資産運用報酬	574	8.1%	565	8.0%	9
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,840	54.0%	3,810	53.9%	29
営業利益 (A)-(C)	3,133	44.0%	3,116	44.1%	17
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	523	7.4%	526	7.4%	-2
支払利息	455	6.4%	458	6.5%	-2
投資法人債利息	38	0.5%	38	0.6%	-
その他	28	0.4%	28	0.4%	-
経常利益	2,611	36.7%	2,591	36.6%	19
税引前当期純利益	2,611	36.7%	2,591	36.6%	19
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,610	36.7%	2,590	36.6%	19
一口当たり当期純利益(円)	2,670		2,650		20
一口当たり分配金(円)	2,670		2,650		20
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,897	68.8%	4,859	68.7%	38
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.42%		4.41%		0.01pts

2019年1月期(第31期)予想損益計算書

(単位:百万円)

科目	2019年1月期予想(184日) (第31期)		2018年7月期予想(181日) (第30期)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,172	100.0%	7,116	100.0%	55
不動産賃貸事業収益 (B)	7,172	100.0%	7,116	100.0%	55
賃貸事業収入	6,718	93.7%	6,659	93.6%	58
賃料収入(共益費収入含む)	6,242	87.0%	6,183	86.9%	58
月極駐車場収入	155	2.2%	156	2.2%	-0
その他賃料収入	320	4.5%	319	4.5%	0
その他賃貸事業収入	453	6.3%	456	6.4%	-3
付帯収益	431	6.0%	431	6.1%	-0
その他雑収入	22	0.3%	25	0.4%	-3
営業費用 (C)	3,981	55.5%	3,982	56.0%	-1
不動産賃貸事業費用 (D)	3,267	45.6%	3,276	46.0%	-8
諸経費	2,208	30.8%	2,218	31.2%	-9
水道光熱費	569	7.9%	564	7.9%	5
外注委託費	439	6.1%	453	6.4%	-13
プロパティ・マネジメント報酬	163	2.3%	156	2.2%	6
修繕費	146	2.0%	176	2.5%	-30
公租公課	647	9.0%	647	9.1%	-0
その他賃貸事業費用	242	3.4%	219	3.1%	22
減価償却費 (E)	1,052	14.7%	1,046	14.7%	6
固定資産除却損 (F)	6	0.1%	11	0.2%	-5
その他営業費用	713	9.9%	706	9.9%	7
うち資産運用報酬	578	8.1%	574	8.1%	4
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,904	54.4%	3,840	54.0%	64
営業利益 (A)-(C)	3,191	44.5%	3,133	44.0%	57
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	521	7.3%	523	7.4%	-2
支払利息	452	6.3%	455	6.4%	-3
投資法人債利息	39	0.6%	38	0.5%	0
その他	29	0.4%	28	0.4%	0
経常利益	2,670	37.2%	2,611	36.7%	59
税引前当期純利益	2,670	37.2%	2,611	36.7%	59
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,669	37.2%	2,610	36.7%	59
一口当たり当期純利益(円)	2,730		2,670		60
一口当たり分配金(円)	2,730		2,670		60
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,963	69.2%	4,897	68.8%	65
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.40%		4.42%		-0.01pts

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		105,773	1,269,284	703,033	556,709	4.2%	無
R	レキシントン青山	4,800	2,107.08		20,392	244,712	209,897	100,759	2.3%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,669.10		28,246	338,962	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	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		15,819	189,836	418,918	151,208	8.0%	無
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	3,399.34		26,943	323,327	222,550	155,880	4.4%	無
O	世田谷ビジネススクエア(注1)	22,400	24,920.26	1,162.25	143,589	1,723,074	1,358,521	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	424,390	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	36,537	438,449	245,028	227,177	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	4,450	7,845.42	763.30	28,394	340,737	231,702	587,615	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,202.57	450.56	18,647	223,769	182,884	243,800	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	28,876	346,514	196,855	850,444	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,247.06	1,184.63	57,710	692,522	433,302	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	172,597	3.9%	無
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,733.23	1,064.53	30,933	371,207	284,687	345,383	5.8%	無
O	麴町スクエア	9,030	5,409.11	839.47	34,652	415,833	295,355	226,522	4.8%	無
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,273.51	746.79	42,047	504,574	461,913	265,930	4.2%	無
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,590.53	564.15	27,187	326,246	262,037	197,764	11.8%	無
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	5,797.79	600.60	24,904	298,850	248,596	490,008	7.4%	無
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,469.14	436.81	22,504	270,048	222,729	184,510	4.4%	無
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,266.15	645.86	39,270	471,249	364,035	479,120	5.9%	無
O	東急虎ノ門ビル	16,850	9,016.59	984.55	70,699	848,389	1,041,265	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2)	12,740	5,717.45	1,211.81	46,888	562,662	428,806	106,260	3.3%	無
C	メゾンピオニー都立大学	1,200	852.16		3,831	45,980	9,129	23,474	6.2%	無
L	湘南モールフィル(底地)(注3)	6,810	44,078.12		31,334	376,009	313,341	-	-	-
L	OKIシステムセンター(底地)(注3)	4,530	17,019.19		24,180	290,163	290,500	-	-	-
2018年1月期末(第29期末)(29物件)		223,540	211,303.47	-	1,116,975	13,403,709	10,305,838	11,845,122	3.8%(注4)	-

(注1) 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2) 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)の総賃貸可能面積は借地権設定契約書上の面積

(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。

期末算定価額

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得時		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)	2018年1月期(第29期)			
		取得価額	鑑定 計価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	貸借対照表 計上額	差引 含み損益
R	GFRONT (キューフロント)	15,100	15,100	22,300	20,200	19,600	19,700	19,900	19,900	19,900	20,100	20,900	21,300	21,800	22,700	23,000	23,800	24,300	25,200	25,400	25,500	27,200	28,500	13,694	14,806	
R	レキシントン青山	4,800	4,800	8,220	6,950	5,300	4,880	4,580	4,390	4,190	3,910	4,010	4,020	4,100	4,440	4,570	4,660	4,700	4,840	5,180	5,150	5,410	5,470	4,709	760	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	8,520	7,400	7,000	6,820	6,690	6,670	6,540	6,460	6,420	6,440	6,500	6,670	6,790	6,880	7,040	7,290	7,300	7,330	7,660	7,880	5,662	2,217	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	8,720	8,250	7,730	7,300	6,910	6,830	7,020	8,430	8,830	9,100	9,450	9,950	10,300	10,800	11,300	11,600	11,700	11,700	12,000	12,400	6,576	5,823	
R	cocoti (ココチ)	24,500	24,500	26,200	24,500	20,600	18,800	17,000	16,500	16,600	16,500	16,900	17,300	17,500	17,500	18,000	18,800	19,300	19,700	19,900	20,400	20,400	21,000	21,819	-818	
R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	5,117	5,020	5,060	4,930	4,500	4,400	4,240	4,110	4,070	4,070	4,040	4,040	4,030	3,950	3,960	4,000	4,180	4,340	4,440	4,600	4,760	4,940	4,845	94	
R	代官山フォーラム	4,136	4,160	4,160	3,920	3,330	3,190	3,100	3,090	3,100	3,020	3,050	3,050	3,090	3,120	3,220	3,240	3,280	3,360	3,360	3,270	3,330	3,440	4,098	-657	
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,430	5,610	5,770	5,950	6,340	6,710	6,730	7,170	7,340	5,093	2,246	
	商業施設(都心) 計	71,173	71,310	83,180	76,150	68,060	65,090	62,420	61,490	61,420	62,490	64,150	64,850	66,270	73,760	74,950	77,150	79,550	82,270	83,790	84,180	87,930	90,970	66,497	24,473	
R	東急監沼ビル(フレレス監沼)	6,920	6,920	9,220	8,250	7,890	7,890	7,890	7,880	8,160	8,170	8,230	8,230	8,530	8,530	8,540	9,020	8,770	8,950	-	-	-	-	-	-	-
R	第2東急監沼ビル	1,290	1,290	1,640	1,450	1,390	1,390	1,390	1,350	1,350	1,340	1,430	1,450	1,470	1,490	1,520	1,570	1,610	1,710	1,710	-	-	-	-	-	
	商業施設(東急沿線) 計	8,210	8,210	10,860	9,700	9,280	9,280	9,280	9,230	9,510	9,510	9,660	9,680	10,000	10,020	10,060	10,590	10,380	10,660	1,710	-	-	-	-	-	
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	9,540	9,050	8,290	8,030	8,090	8,100	8,120	8,130	8,190	8,210	7,810	8,060	8,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業施設(その他) 計	9,520	9,560	9,540	9,050	8,290	8,030	8,090	8,100	8,120	8,130	8,190	8,210	7,810	8,060	8,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業施設 計	88,903	89,080	103,580	94,900	85,630	82,400	79,790	78,820	79,050	80,130	82,000	82,740	84,080	91,840	93,160	87,740	89,930	92,930	85,500	84,180	87,930	90,970	66,497	24,473	
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	33,500	26,900	23,900	22,400	20,000	19,900	20,300	20,500	20,000	19,800	19,000	19,000	18,600	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,245	455
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	6,860	6,320	5,750	5,650	5,650	5,540	5,550	5,560	5,480	4,530	4,620	4,620	4,720	4,890	4,990	5,120	5,610	5,750	6,000	6,239	1,760		
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	9,820	9,470	8,970	8,730	8,450	8,260	8,110	7,020	6,970	7,000	7,180	7,370	7,590	8,510	8,670	8,890	8,940	9,210	9,440	9,440	9,440	6,589	2,850
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	5,970	5,690	5,190	5,240	4,970	5,010	5,010	5,160	5,160	5,160	5,220	5,260	5,200	5,200	5,210	5,240	5,240	5,300	5,400	5,410	3,884	1,525	
O	TOKYU REIT赤坂特町ビル	3,570	3,570	5,030	4,770	4,480	4,410	3,990	3,960	4,030	4,060	4,060	3,960	3,960	3,890	3,980	4,050	4,110	4,250	4,320	4,410	4,410	4,410	3,416	993	
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	7,720	7,450	6,900	6,680	6,640	6,600	5,990	5,520	5,510	5,000	4,800	4,810	4,830	4,920	4,940	5,090	5,090	5,100	5,240	5,240	3,851	1,389	
O	リソナ・マルハビル	23,620	22,800	37,800	34,600	31,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注1)	10,177	10,175	16,800	15,900	14,200	13,000	11,100	10,200	9,350	9,020	8,750	8,890	8,950	9,060	9,220	9,740	10,000	10,300	10,300	10,400	10,700	10,800	9,940	859	
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	7,310	7,350	6,450	5,810	5,610	5,460	5,370	5,320	5,240	5,240	5,250	5,260	5,220	5,240	5,250	5,290	5,170	-	-	-	-	-	-	
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	8,500	8,610	7,860	7,170	6,760	6,760	6,760	6,790	6,790	6,800	5,930	6,070	6,220	6,380	6,500	6,640	6,800	6,820	6,920	7,110	7,250	7,906	-656	
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	5,500	5,230	5,090	4,780	4,630	4,330	4,470	4,480	4,480	4,480	4,480	4,530	4,630	4,720	4,850	5,140	5,250	5,320	5,730	5,830	5,694	136	
O	菱進原宿ビル(注2)	15,356	14,540	13,400	10,600	9,180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	麹町スクエア	9,030	9,100	-	-	-	-	8,820	8,610	7,940	7,890	7,710	7,910	7,920	7,960	8,080	8,260	8,310	8,530	8,530	8,630	8,830	8,840	8,287	552	
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	-	-	-	-	9,780	9,780	9,690	9,610	9,380	9,400	9,160	9,170	9,390	9,550	9,730	10,200	10,500	10,600	11,000	11,300	8,831	2,469	
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	-	-	-	-	4,900	4,900	4,940	4,970	4,930	4,930	5,060	5,260	5,310	5,440	5,510	6,050	6,060	6,080	6,100	6,150	4,534	1,616	
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	4,460	-	-	-	-	4,460	4,440	4,020	3,730	3,730	3,650	3,650	3,630	3,670	3,700	3,770	3,840	3,870	3,960	4,020	3,891	128		
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	-	-	-	-	-	5,060	4,990	5,020	4,760	4,760	4,770	4,790	4,860	4,900	5,080	4,880	4,910	5,020	5,030	4,581	449		
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,550	6,000	6,770	7,370	7,910	8,550	8,650	8,950	9,180	5,402	3,777		
O	東急虎ノ門ビル(注3)	16,850	16,440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,700	16,200	19,000	19,400	19,700	19,800	19,800	19,800	19,800	16,453	3,346		
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,650	2,680	2,770	2,860	2,930	2,847	82	
O	東急番町ビル	12,740	12,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,100	13,400	13,800	14,200	12,538	1,662	
	オフィス 計	185,443	185,755	158,360	141,240	128,240	83,260	103,680	106,990	104,830	103,220	100,730	100,090	122,040	123,790	130,030	132,320	138,590	147,650	149,590	152,800	154,530	131,129	23,401		
C	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,246	-46	
	複合施設 計	1,200	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,246	-46	
L	湘南モルフィル(底地)	6,810	6,870	6,740	6,260	5,710	5,420	5,400	5,400	5,400	5,400	5,600	5,850	5,860	5,910	5,920	5,970	6,250	6,310	6,310	6,370	6,430	6,490	7,026	-536	
L	OKIシステムセンター(底地)	4,530	4,830	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,830	4,860	4,870	4,920	4,980	5,040	5,060	5,120	5,170	4,774	395		
	底地 計	11,340	11,700	6,740	6,260	5,710	5,420	5,400	5,400	5,400	5,400	5,600	5,850	10,690	10,770	10,790	10,890	11,230	11,350	11,350	11,430	11,550	11,660	11,800	-140	
	合計	286,886	287,735	268,680	242,400	219,580	171,080	181,440	187,900	191,440	190,360	190,820	1													

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	12,400	26,565	3.40%
QFRONT (キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	28,500	20,923	2.70%
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	21,000	8,368	3.30%
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	7,250	6,783	3.60%
レキシントン青山	2003年9月	637	4,800	7,530	5,470	8,581	3.40%
東急番町ビル	2016年3月	1,730	12,740	7,366	14,200	8,210	3.30%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	2006年10月	704	5,117	7,269	4,940	7,017	3.50%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	7,880	9,759	3.40%
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	8,840	5,402	3.70%
代官山フォーラム	2008年4月	749	4,136	5,518	3,440	4,589	3.80%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	541	2,750	5,086	2,930	5,419	3.60%
カレイド渋谷宮益坂	2013年8月	1,028	5,150	5,008	7,340	7,137	3.60%
TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月	1,898	9,000	4,742	11,300	5,954	3.40%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,049	5,010	4,774	5,030	4,793	4.20%
メゾンピオニー都立大学	2017年11月	258	1,200	4,655	1,200	4,655	3.90%
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	1,355	5,270	3,888	9,180	6,774	3.50%
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	10,800	3,986	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	6,150	4,428	4.00%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	5,830	3,361	4.30%
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	4,020	2,292	4.70%
東急南平台町ビル (注2)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	6,000	2,774	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	5,410	2,279	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。

* 湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)を除く。

ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価額ベース)

(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 計	71,173	71,310	3,358	4.71%	3,381	4.74%	72,038
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	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5)	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	139,827	141,105	7,262	5.20%	6,951	4.97%	142,387
C	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,200	49	4.05%	48	3.90%	1,197
	複合施設 計	1,200	1,200	49	4.05%	48	3.90%	1,197
L	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	304	4.43%	304	4.50%	7,123
L	OKIシステムセンター(底地)(注6)	4,530	4,830	259	5.37%	262	5.50%	5,320
	底地 計	11,340	11,700	564	4.82%	567	4.84%	12,443
	2018年1月期末(第29期末)(29物件)	223,540	225,315	11,232	5.01%	10,946	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「2018年1月期末(第29期末)(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNOI及び取得時鑑定評価額に追加取得土地相当分は含まれていない。
(注3) NCFキャップレート(直接還元利廻)の「商業施設 計」、「オフィス 計」、「複合施設 計」、「底地 計」及び「2018年1月期末(第29期末)(29物件)」の欄には、「対象物件のNCF(直接還元法)の和÷対象物件の取得時鑑定評価額の和」により求められる数値を掲載している。
「オフィス 計」及び「2018年1月期末(第29期末)(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCF及び取得時鑑定評価額に追加取得土地相当分は含まれていない。
(注4) 複数回にわたって取得している物件のNCF(直接還元法)及び取得時鑑定評価額におけるターミナルバリューは各取得時の数値の合計値を掲載し、NCFキャップレート(直接還元利廻)は初回取得時の数値を掲載している。
なお、東急虎ノ門ビルについては別記のとおり。
(注5) 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。
取得時鑑定評価額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。
(注6) OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価額においては、直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には、それぞれ、DCF法における初年度のNOI及びNCFを掲載している。
またNCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している。

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	28,500	816	2.86%	784	2.70%	2.70%	2.70%
R	レキシントン青山	4,800	5,470	194	3.54%	190	3.40%	3.20%	3.60%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	7,880	279	3.53%	273	3.40%	3.20%	3.60%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	12,400	424	3.42%	424	3.40%	3.20%	3.60%
R	cocoti（ココチ）	24,500	21,000	715	3.40%	710	3.30%	3.10%	3.50%
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	5,117	4,940	182	3.68%	178	3.50%	3.30%	3.70%
R	代官山フォーラム	4,136	3,440	139	4.04%	136	3.80%	3.60%	4.00%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	7,340	275	3.75%	269	3.60%	3.40%	3.80%
	商業施設 計	71,173	90,970	3,023	3.32%	2,965	3.26%	-	-
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,700	1,076	5.75%	810	4.30%	4.00%	4.50%
O	東急南平台町ビル	4,660	6,000	257	4.28%	238	3.90%	3.70%	4.10%
O	東急桜丘町ビル	6,620	9,440	363	3.85%	355	3.70%	3.40%	3.90%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,410	267	4.94%	241	4.40%	4.10%	4.50%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	4,410	185	4.20%	175	3.90%	3.70%	4.10%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,240	275	5.25%	236	4.50%	4.20%	4.60%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,800	440	4.07%	412	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	7,250	272	3.76%	266	3.60%	3.40%	3.80%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,830	269	4.61%	252	4.30%	4.10%	4.50%
O	麹町スクエア	9,030	8,840	337	3.82%	329	3.70%	3.40%	3.80%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	11,300	404	3.58%	395	3.40%	3.20%	3.60%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,150	256	4.16%	249	4.00%	3.80%	4.20%
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	4,020	214	5.31%	192	4.70%	4.50%	4.90%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,030	219	4.36%	212	4.20%	3.90%	4.30%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	9,180	343	3.74%	329	3.50%	3.20%	3.80%
O	東急虎ノ門ビル(注4)	16,850	19,800	545	2.75%	548	3.20%	3.20%	3.60%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,930	117	4.01%	108	3.60%	3.30%	3.70%
O	東急番町ビル	12,740	14,200	487	3.43%	485	3.30%	3.10%	3.50%
	オフィス 計	139,827	154,530	6,328	4.09%	5,834	3.78%	-	-
C	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,200	48	4.04%	48	3.90%	3.60%	4.00%
	複合施設 計	1,200	1,200	48	4.04%	48	3.90%	-	-
L	湘南モールフィル(底地)(注5)	6,810	6,490	326	5.02%	329	4.80%	4.80%	-
L	OKIシステムセンター(底地)(注5)	4,530	5,170	259	5.02%	262	4.90%	4.90%	-
	底地 計	11,340	11,660	585	5.02%	591	5.07%	-	-
2018年1月期末(第29期末)(29物件)		223,540	258,360	9,984	3.86%	9,438	3.65%	-	-

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

(注2) 期末算定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷期末算定価額

「オフィス 計」及び「2018年1月期末(第29期末)(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビル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 計」、「オフィス 計」、「底地 計」及び「2018年1月期末(第29期末)(29物件)」の欄には、

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

「オフィス 計」及び「2018年1月期末(第29期末)(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルに追加取得土地相当分は含まれていない。

(注4) 2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビル(注4)の取扱いは以下のとおり。

取得価額及び期末算定価額には追加取得土地相当分が含まれている。期末算定価額の算出においては直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)は

2018年1月31日時点の鑑定評価にて査定された既存建物からの想定収支のうち初年度のNOI及びNCFを掲載している。

期末算定NOI利廻の算出にあたり、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(開発費控除)に基づき割引率を掲載している。

ターミナルレート(DCF法)は、追加取得土地に建物が増築することを前提とした数値を掲載している。

(注5) 湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の期末算定価額においては、直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には、

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

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%	4.87%	0.07%	15,100	28,500	13,400	8.41%
R	レキシントン青山	5.70%	3.84%	-1.86%	4,800	5,470	670	4.79%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.61%	-0.64%	5,770	7,880	2,110	6.38%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.40%	0.40%	6,600	12,400	5,800	8.73%
R	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.05%	-1.55%	24,500	21,000	-3,500	2.19%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.01%	-1.19%	5,117	4,940	-177	2.91%
R	代官山フォーラム	4.00%	2.50%	-1.50%	4,136	3,440	-696	0.89%
R	カレイド渋谷宮益坂	4.40%	4.59%	0.19%	5,150	7,340	2,190	12.64%
	商業施設(都心) 計	4.74%	3.91%	-0.83%	71,173	90,970	19,797	5.70%
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	8.43%
R	第2東急鷺沼ビル(注4)	7.00%	6.77%	-0.23%	1,290	1,710	420	8.53%
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	21.16%
	商業施設(東急沿線) 計	6.79%	6.76%	-0.03%	13,260	17,140	3,880	9.86%
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	4.39%
	商業施設(その他) 計	5.00%	4.95%	-0.05%	9,520	8,720	-800	4.39%
	商業施設 計	5.09%	4.42%	-0.67%	93,953	116,830	22,877	6.04%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	4.55%	-1.05%	22,400	18,700	-3,700	4.10%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.28%	-0.12%	4,660	6,000	1,340	6.91%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	4.83%	-0.47%	6,620	9,440	2,820	6.99%
O	東京日産台東ビル	6.00%	5.44%	-0.56%	4,450	5,410	960	6.83%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	5.14%	-0.86%	3,570	4,410	840	6.44%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.39%	-0.11%	4,720	5,240	520	7.34%
O	りそな・マルハビル(注4)	5.40%	4.23%	-1.17%	23,260	42,000	18,740	13.64%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	5.60%	3.66%	-1.94%	10,177	10,800	623	4.27%
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%	3.45%	-0.75%	8,500	7,250	-1,250	2.21%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.60%	-1.40%	5,480	5,830	350	4.32%
O	菱進原宿ビル(注3) (注4)	4.10%	2.21%	-1.89%	15,356	8,400	-6,956	-30.72%
O	翹町スクエア	4.70%	3.69%	-1.01%	9,030	8,840	-190	3.54%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.42%	-0.08%	9,000	11,300	2,300	7.08%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.53%	0.73%	4,600	6,150	1,550	9.24%
O	TOKYU REIT木場ビル	5.20%	4.11%	-1.09%	4,000	4,020	20	4.31%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	5.21%	0.61%	5,010	5,030	20	5.54%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.09%	0.49%	5,270	9,180	3,910	17.73%
O	東急虎ノ門ビル(注3)	4.10%	3.84%	-0.26%	16,850	19,800	2,950	7.65%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.60%	-1.40%	2,750	2,930	180	5.48%
O	東急番町ビル	3.70%	3.53%	-0.17%	12,740	14,200	1,460	9.70%
	オフィス 計	4.92%	4.09%	-0.83%	185,443	209,940	24,497	6.13%
C	メゾンピオニー都立大学	3.90%	3.25%	-0.65%	1,200	1,200	0	4.17%
	複合施設 計	3.90%	3.25%	-0.65%	1,200	1,200	0	4.17%
L	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.43%	-0.07%	6,810	6,490	-320	4.18%
L	OKIシステムセンター(底地) (注5)	5.50%	5.76%	0.26%	4,530	5,170	640	8.48%
	底地 計	4.84%	4.96%	0.12%	11,340	11,660	320	5.01%
	合計	4.97%	4.23%	-0.74%	291,936	339,630	47,694	6.06%

(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29期末時点の保有物件は第29期末算定価額を想定。また期中のNCFについては、各期のNCFの合計を各期末に計上して算出

(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)	2018年1月期末(第29期末)
R	QFRONT(キューフロント)	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%	2.70%
R	レキシントン青山	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%	3.40%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	3.80%	4.30%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	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%	3.40%
R	cocoti(ココチ)(注1)	4.00%	4.10%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%
R	CONZE(コンゼ) 恵比寿	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%	3.50%
R	代官山フォーラム	4.00%	4.10%	4.30%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%
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%	3.60%
	商業施設(都心)計	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%	3.26%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注2)	5.00%	5.60%	5.80%	5.80%	5.80%	5.90%	5.70%	5.70%	5.60%	5.60%	5.40%	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.90%	-	-	-	-
R	第2東急鷺沼ビル(注2)	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%	-	-	-
	商業施設(東急沿線)計	5.16%	5.78%	5.99%	5.98%	5.98%	6.06%	5.88%	5.89%	5.81%	5.80%	5.61%	5.60%	5.58%	5.30%	5.20%	5.05%	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%	4.90%	5.30%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	5.40%	-	-	-	-	-	-	-
	商業施設(その他)計	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%	-	-	-	-	-	-	-
	商業施設計	4.01%	4.35%	4.52%	4.56%	4.56%	4.59%	4.62%	4.74%	4.61%	4.56%	4.43%	4.27%	4.22%	4.01%	3.90%	3.79%	3.63%	3.45%	3.36%	3.26%
O	世田谷ビジネススクエア	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%	4.30%
O	東急南平台町ビル	4.20%	4.60%	4.70%	4.80%	4.80%	4.90%	4.90%	4.90%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%
O	東急桜丘ビル	4.00%	4.20%	4.30%	4.40%	4.50%	4.60%	4.70%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.70%
O	東京日産台東ビル	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%	4.40%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	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%	3.90%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4.90%	5.10%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.20%	5.30%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.80%	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%
O	リそな・マルハビル(注2)	3.90%	4.10%	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注1)	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%	3.80%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注2)	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%	4.20%	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%	3.60%
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%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%
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%	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%	3.40%
O	秋葉原三和東洋ビル	-	-	-	-	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%
O	TOKYU REIT木場ビル	-	-	-	-	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%	4.30%
O	東急銀座二丁目ビル	-	-	-	-	-	4.60%	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%	4.20%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.60%	4.50%	4.30%	4.10%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%
O	東急虎ノ門ビル(注1)(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%
O	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%
	オフィス計	4.34%	4.56%	4.68%	4.91%	4.87%	4.93%	4.91%	4.84%	4.86%	4.80%	4.75%	4.58%	4.49%	4.27%	4.17%	4.09%	4.03%	3.96%	3.86%	3.78%
C	メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%
	複合施設計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%
L	湘南モールフィル(底地)(注4)	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%	4.80%
L	OKIシステムセンター(底地)(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.30%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%
	底地計	4.50%	4.80%	5.20%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.50%	5.36%	5.28%	5.29%	5.25%	5.32%	5.26%	5.26%	5.17%	5.12%	5.07%
	合計	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%	3.65%

*「商業施設(都心)計」、「商業施設(東急沿線)計」(第26期末を除く)、「商業施設計」、「オフィス計」、「底地計」(第10期末～第19期末を除く)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、「商業施設(その他)計」及び「複合施設計」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及び取得時算定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)、リそな・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)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(開発費買型)に基づく割引率を掲載している。
(注4)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の第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。

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		
			2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	396	399	409	5.20%	5.33%	5.37%
R	レキシントン青山	4,800	95	98	103	3.92%	4.10%	4.27%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	137	133	125	4.72%	4.66%	4.29%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	225	227	227	6.75%	6.93%	6.81%
R	cocoti(ココチ)	24,500	361	352	372	2.92%	2.90%	3.01%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,117	96	88	99	3.71%	3.46%	3.84%
R	代官山フォーラム	4,136	64	57	62	3.06%	2.79%	2.97%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	130	121	127	5.00%	4.74%	4.91%
	商業施設(都心) 計	71,173	1,503	1,475	1,523	4.19%	4.18%	4.25%
R	第2東急鷺沼ビル(注1)	1,290	49	-	-	7.55%	-	-
	商業施設(東急沿線) 計	1,290	49	-	-	7.55%	-	-
	商業施設 計	72,463	1,552	1,475	1,523	4.25%	4.18%	4.25%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	362	326	418	3.21%	2.94%	3.70%
O	東急南平台町ビル	4,660	118	86	119	5.03%	3.71%	5.05%
O	東急桜丘町ビル	6,620	177	184	185	5.32%	5.62%	5.54%
O	東京日産台東ビル	4,450	124	130	126	5.54%	5.88%	5.61%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	95	66	97	5.31%	3.75%	5.41%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	140	141	143	5.90%	6.03%	6.00%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	222	197	207	4.34%	3.90%	4.03%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	139	137	131	3.23%	3.24%	3.05%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	127	144	133	4.60%	5.32%	4.81%
O	麴町スクエア	9,030	154	170	163	3.38%	3.81%	3.58%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	184	197	195	4.06%	4.42%	4.29%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	133	111	128	5.73%	4.85%	5.50%
O	TOKYU REIT木場ビル	4,000	101	105	98	5.00%	5.28%	4.84%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	80	104	94	3.16%	4.18%	3.73%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	156	176	178	5.88%	6.72%	6.71%
O	東急虎ノ門ビル	16,850	335	341	275	3.95%	4.08%	3.24%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	42	44	49	3.01%	3.23%	3.54%
O	東急番町ビル	12,740	235	205	236	3.66%	3.24%	3.68%
	オフィス 計	139,827	2,925	2,865	2,974	4.15%	4.13%	4.22%
C	メゾンピオニー都立大学(注2)	1,200	-	-	8	-	-	3.26%
	複合施設 計	1,200	-	-	8	-	-	3.26%
L	湘南モールフィル(底地)	6,810	162	162	162	4.72%	4.81%	4.73%
L	OKIシステムセンター(底地)	4,530	130	130	130	5.68%	5.77%	5.68%
	底地 計	11,340	292	292	292	5.10%	5.19%	5.11%
	合計	224,830	4,769	4,631	4,798	4.23%	4.20%	4.27%

(注1) 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2) メゾンピオニー都立大学は第29期中に取得しているため、第29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	2018年1月期 (第29期) 期末算定価額	NOI			利廻		
			2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)
R	QFRONT(キューフロント)	28,500	396	399	409	3.08%	2.96%	2.84%
R	レキシントン青山	5,470	95	98	103	3.65%	3.64%	3.75%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	7,880	137	133	125	3.71%	3.51%	3.14%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,400	225	227	227	3.81%	3.81%	3.63%
R	cocoti(ココチ)	21,000	361	352	372	3.60%	3.48%	3.51%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	4,940	96	88	99	4.13%	3.72%	3.97%
R	代官山フォーラム	3,440	64	57	62	3.87%	3.47%	3.57%
R	カレイド渋谷宮益坂	7,340	130	121	127	3.83%	3.40%	3.44%
	商業施設(都心) 計	90,970	1,503	1,475	1,523	3.54%	3.38%	3.32%
R	第2東急鷺沼ビル(注1)	-	49	-	-	5.66%	-	-
	商業施設(東急沿線) 計	0	49	0	0	5.66%	-	-
	商業施設 計	90,970	1,552	1,475	1,523	3.58%	3.38%	3.32%
O	世田谷ビジネススクエア	18,700	362	326	418	3.85%	3.52%	4.43%
O	東急南平台町ビル	6,000	118	86	119	4.18%	3.01%	3.92%
O	東急桜丘町ビル	9,440	177	184	185	3.82%	3.94%	3.89%
O	東京日産台東ビル	5,410	124	130	126	4.65%	4.84%	4.62%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4,410	95	66	97	4.38%	3.04%	4.38%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5,240	140	141	143	5.46%	5.44%	5.41%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,800	222	197	207	4.24%	3.71%	3.79%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,250	139	137	131	3.97%	3.88%	3.57%
O	東急池尻大橋ビル	5,830	127	144	133	4.74%	5.08%	4.52%
O	麴町スクエア	8,840	154	170	163	3.54%	3.89%	3.66%
O	TOKYU REIT新宿ビル	11,300	184	197	195	3.45%	3.62%	3.42%
O	秋葉原三和東洋ビル	6,150	133	111	128	4.34%	3.66%	4.12%
O	TOKYU REIT本場ビル	4,020	101	105	98	5.17%	5.33%	4.81%
O	東急銀座二丁目ビル	5,030	80	104	94	3.23%	4.18%	3.71%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	9,180	156	176	178	3.58%	3.96%	3.85%
O	東急虎ノ門ビル	19,800	335	341	275	3.36%	3.48%	2.76%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,930	42	44	49	2.99%	3.11%	3.33%
O	東急番町ビル	14,200	235	205	236	3.48%	2.99%	3.30%
	オフィス 計	154,530	2,925	2,865	2,974	3.88%	3.78%	3.82%
C	メゾンピオニー都立大学(注2)	1,200	-	-	8	-	-	3.26%
	複合施設 計	1,200	-	-	8	-	-	3.26%
L	湘南モールフィル(底地)	6,490	162	162	162	5.05%	5.09%	4.96%
L	OKIシステムセンター(底地)	5,170	130	130	130	5.08%	5.11%	4.98%
	底地 計	11,660	292	292	292	5.06%	5.10%	4.97%
	合計	258,360	4,769	4,631	4,798	3.83%	3.70%	3.69%

(注1) 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2) メゾンピオニー都立大学は第29期中に取得しているため、第29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	2018年1月期 (第29期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)
R	QFRONT (キューフロント)	13,694	396	399	409	5.71%	5.86%	5.91%
R	レキシントン青山	4,709	95	98	103	3.99%	4.17%	4.35%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,662	137	133	125	4.79%	4.74%	4.37%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,576	225	227	227	6.77%	6.95%	6.84%
R	cocoti (ココチ)	21,819	361	352	372	3.25%	3.23%	3.37%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,845	96	88	99	3.88%	3.63%	4.04%
R	代官山フォーラム	4,098	64	57	62	3.10%	2.82%	3.00%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,093	130	121	127	5.02%	4.78%	4.96%
	商業施設(都心) 計	66,497	1,503	1,475	1,523	4.46%	4.45%	4.54%
R	第2東急鷺沼ビル(注1)	-	49	-	-	8.32%	-	-
	商業施設(東急沿線) 計	-	49	-	-	8.32%	-	-
	商業施設 計	66,497	1,552	1,475	1,523	4.52%	4.45%	4.54%
O	世田谷ビジネススクエア	18,245	362	326	418	4.01%	3.64%	4.55%
O	東急南平台町ビル	4,239	118	86	119	5.71%	4.14%	5.54%
O	東急桜丘町ビル	6,589	177	184	185	5.33%	5.62%	5.56%
O	東京日産台東ビル	3,884	124	130	126	6.20%	6.64%	6.41%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,416	95	66	97	5.53%	3.91%	5.65%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	3,851	140	141	143	7.09%	7.30%	7.32%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,940	222	197	207	4.44%	4.00%	4.13%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,906	139	137	131	3.45%	3.47%	3.27%
O	東急池尻大橋ビル	5,694	127	144	133	4.39%	5.10%	4.63%
O	麴町スクエア	8,287	154	170	163	3.63%	4.11%	3.90%
O	TOKYU REIT新宿ビル	8,831	184	197	195	4.10%	4.48%	4.37%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,534	133	111	128	5.78%	4.90%	5.58%
O	TOKYU REIT木場ビル	3,891	101	105	98	5.08%	5.41%	4.97%
O	東急銀座二丁目ビル	4,581	80	104	94	3.39%	4.52%	4.06%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,402	156	176	178	5.71%	6.52%	6.53%
O	東急虎ノ門ビル	16,453	335	341	275	4.00%	4.16%	3.31%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,847	42	44	49	2.90%	3.11%	3.42%
O	東急番町ビル	12,538	235	205	236	3.67%	3.27%	3.73%
	オフィス 計	131,129	2,925	2,865	2,974	4.41%	4.39%	4.49%
C	メゾンピオニー都立大学(注2)	1,246	-	-	8	-	-	3.13%
	複合施設 計	1,246	-	-	8	-	-	3.13%
L	湘南モールフィル(底地)	7,026	162	162	162	4.58%	4.66%	4.59%
L	OKIシステムセンター(底地)	4,774	130	130	130	5.39%	5.48%	5.39%
	底地 計	11,800	292	292	292	4.91%	4.99%	4.91%
	合計	210,672	4,769	4,631	4,798	4.47%	4.45%	4.53%

*利廻は、貸借対照表の期中平均計上額をもとに算出

(注1) 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2) メゾンピオニー都立大学は第29期中に取得しているため、第29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	CONZE (コンツエ) 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	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
C	メゾンピオニー都立大学	○	-	6.2%	無	液状化の可能性が低い地域
L	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
L	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
2018年1月期末(第29期末)(29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	18.3年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	20.1年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	32.3年	479
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	19.7年	218
R	cocoti(ココチ)	2004年9月	13.3年	7,472
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	2004年3月	13.9年	1,008
R	代官山フォーラム	1993年2月	24.9年	409
R	カレイド渋谷宮益坂	1992年1月	26.0年	864
商業施設 計			16.5年	13,746
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	24.3年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	25.5年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	30.7年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	25.4年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	33.4年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	26.0年	2,558
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1988年4月	29.8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	15.0年	1,460
O	東急池尻大橋ビル	1989年10月	28.3年	1,074
O	麴町スクエア	2003年1月	15.0年	2,158
O	TOKYU REIT新宿ビル	2003年5月	14.7年	1,575
O	秋葉原三和東洋ビル	1985年9月	32.4年	700
O	TOKYU REIT木場ビル	1992年2月	26.0年	1,569
O	東急銀座二丁目ビル	2008年8月	9.4年	1,958
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	1990年3月	27.8年	744
O	東急虎ノ門ビル	2010年4月	7.8年	3,325
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	1991年12月	26.1年	377
O	東急番町ビル	2011年9月	6.3年	2,892
オフィス 計			21.0年	40,081
C	メゾンピオニー都立大学	2014年8月	3.5年	310
複合施設 計			3.5年	310
L	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-
L	OKIシステムセンター(底地)(注1)	-	-	-
底地 計			-	-
2018年1月期末(第29期末)(29物件)			19.7年	54,137

* 築年数は2018年1月31日を基準日とする。

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

(注2) 取得価額における建物価格

土地建物比率

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得時点							
		取得価額	土地価格 (注1)	比率	建物価格 (注2)	比率	竣工年月	築年数 (取得時点)	長期修繕(15年) の費用見積
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 計	71,173	57,427	80.7%	13,746	19.3%	-	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赤坂檜町ビル	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	麹町スクエア	9,030	6,872	76.1%	2,158	23.9%	2003年1月	7.2年	228
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	7,425	82.5%	1,575	17.5%	2003年5月	6.8年	223
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	3,900	84.8%	700	15.2%	1985年9月	25.2年	223
O	TOKYU REIT本場ビル	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	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3)	12,740	9,848	77.3%	2,892	22.7%	2011年9月	4.5年	106
	オフィス 計	139,827	99,746	71.3%	40,081	28.7%	-	10.4年	7,423
C	マンビオニー都立大学	1,200	890	74.2%	310	25.8%	2014年8月	3.5年	23
	複合施設 計	1,200	890	74.2%	310	25.8%	-	3.5年	23
L	湘南モールフィル(底地)(注4)	6,810	6,810	100.0%	-	-	-	-	-
L	OKIシステムセンター(底地)(注4)	4,530	4,530	100.0%	-	-	-	-	-
	底地 計	11,340	11,340	100.0%	-	-	-	-	-

(単位:百万円)

2018年1月期末(第29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)	
13,694	12,147	88.7%	1,547	11.3%	18.3年	557	
4,709	4,486	95.3%	224	4.7%	20.1年	101	
5,662	5,297	93.6%	365	6.4%	32.3年	152	
6,576	6,446	98.0%	130	2.0%	19.7年	61	
21,819	17,555	80.5%	4,264	19.5%	13.3年	242	
4,845	4,121	85.1%	724	14.9%	13.9年	107	
4,098	3,765	91.9%	332	8.1%	24.9年	151	
5,093	4,298	84.4%	796	15.6%	26.0年	156	
66,497	58,115	87.4%	8,381	12.6%	16.5年	1,527	
18,245	11,082	60.7%	7,163	39.3%	24.3年	4,509	
4,239	2,975	70.2%	1,265	29.8%	25.5年	424	
6,589	5,233	79.4%	1,356	20.6%	30.7年	227	
3,884	1,923	49.5%	1,962	50.5%	25.4年	588	
3,416	2,950	86.4%	466	13.6%	33.4年	244	
3,851	2,166	56.2%	1,685	43.8%	26.0年	850	
9,940	8,199	82.5%	1,741	17.5%	29.8年	624	
7,906	7,064	89.3%	842	10.7%	15.0年	173	
5,694	4,419	77.6%	1,275	22.4%	28.3年	345	
8,287	6,888	83.1%	1,400	16.9%	15.0年	227	
8,831	7,708	87.3%	1,122	12.7%	14.7年	266	
4,534	3,992	88.0%	542	12.0%	32.4年	198	
3,891	2,475	63.6%	1,417	36.4%	26.0年	490	
4,581	3,084	67.3%	1,496	32.7%	9.4年	185	
5,402	4,665	86.4%	737	13.6%	27.8年	479	
16,453	13,642	82.9%	2,811	17.1%	7.8年	187	
2,847	2,469	86.7%	379	13.3%	26.1年	174	
12,538	9,887	78.9%	2,651	21.1%	6.3年	106	
131,129	100,821	76.9%	30,308	23.1%	21.0年	10,295	
1,246	925	74.3%	321	25.7%	3.5年	23	
1,246	925	74.3%	321	25.7%	3.5年	23	
7,026	7,026	100.0%	-	-	-	-	
4,774	4,774	100.0%	-	-	-	-	
11,800	11,800	100.0%	-	-	-	-	

2018年1月期末(第29期末)(29物件)	223,540	169,402	75.8%	54,137	24.2%	-	8.7年	8,345
------------------------	---------	---------	-------	--------	-------	---	------	-------

210,672	171,662	81.5%	39,010	18.5%	19.7年	11,845
---------	---------	-------	--------	-------	-------	--------

*築年数は2018年1月31日を基準日とする
*長期修繕(15年)費用見積は建物機能維持基本計画報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある。
(注1)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)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。
(注4)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない。

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	2017年11月20日	2017年11月20日
O	東急桜丘町ビル	株式会社イー・アール・エス	2017年11月20日	2017年11月20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	2017年11月14日	2017年11月14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	麹町スクエア	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	-
C	メゾンピオニー都立大学	清水建設株式会社	2017年9月12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		
		2018年1月期 (第29期) 実績	2018年7月期 (第30期) 見込み	2019年1月期 (第31期) 見込み	2018年1月期 (第29期) 実績	2018年7月期 (第30期) 見込み	2019年1月期 (第31期) 見込み	2018年1月期 (第29期) 実績	2018年7月期 (第30期) 見込み	2019年1月期 (第31期) 見込み	2018年1月期 (第29期) 実績	2018年7月期 (第30期) 見込み	2019年1月期 (第31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 (コンツェ) 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	8	8	8	3,399.34	3,399.34	3,399.34	3,399.34	3,399.34	3,399.34	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設 計		52	52	52	27,321.76	27,321.76	27,321.76	27,321.76	27,321.76	27,321.76	100.0%	100.0%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア	68	65	67	24,920.26	24,920.26	24,920.26	24,822.58	23,940.37	24,688.66	99.6%	96.1%	99.1%
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赤坂檜町ビル	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	11	11	11	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	100.0%	100.0%	100.0%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	1	1	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急池尻大橋ビル	5	5	5	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	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	8	9	6,273.51	6,273.51	6,270.68	6,273.51	5,664.18	6,270.68	100.0%	90.3%	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	4	5,797.79	5,797.79	5,797.79	5,797.79	5,797.79	4,701.17	100.0%	100.0%	81.1%
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	TOKYU REIT渋谷Rビル	11	11	11	5,266.15	5,266.15	5,266.15	5,266.15	5,266.15	5,266.15	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急虎ノ門ビル(注1)	3	3	3	9,016.59	9,016.59	9,016.59	9,016.59	9,016.59	9,016.59	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	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	5,717.45	5,717.45	100.0%	100.0%	100.0%
オフィス 計		160	156	157	122,032.24	122,032.24	122,029.41	121,445.34	119,953.79	120,211.96	99.5%	98.3%	98.5%
C	メゾンピオニー都立大学	25	26	26	852.16	852.16	852.16	825.50	852.16	852.16	96.9%	100.0%	100.0%
複合施設 計		25	26	26	852.16	852.16	852.16	825.50	852.16	852.16	96.9%	100.0%	100.0%
L	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%
L	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%
底地 計		2	2	2	61,097.31	61,097.31	61,097.31	61,097.31	61,097.31	61,097.31	100.0%	100.0%	100.0%
合計		239	236	237	211,303.47	211,303.47	211,300.64	210,689.91	209,225.02	209,483.19	99.7%	99.0%	99.1%

*見込みの数値は、2018年1月9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。他の頁についても同じ。

物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	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)	2018年 1月期末 (第29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%	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%	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%	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%	100.0%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	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%	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%	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%	100.0%
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-
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%	-	-	-
R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-
	商業施設 計	100.0%	99.8%	97.7%	99.0%	97.2%	99.0%	99.3%	98.9%	99.2%	99.8%	99.7%	99.2%	99.2%	98.8%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア	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%	99.6%
O	東急南平台町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	100.0%	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%	93.8%
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	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%	100.0%
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	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%	100.0%
O	りそな・マルハビル	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	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%	100.0%
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	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%	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%	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%	100.0%
O	秋葉原三和東洋ビル	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.8%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT 木場ビル	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	58.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%
O	TOKYU REIT 渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.2%	100.0%	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%
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%	100.0%	100.0%	100.0%
	オフィス 計	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%	99.5%
C	メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%
	複合施設 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%
L	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%
L	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%
	底地 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%
	合計	99.4%	98.6%	98.6%	96.6%	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%	99.7%

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)	2018年1月期 (第29期)
商業施設(都心) (注1)	24,148.13 m ² (7,304.81 坪)	23,937.71 m ² (7,241.16 坪)	21,963.38 m ² (6,643.92 坪)	23,030.18 m ² (6,966.63 坪)	21,292.95 m ² (6,441.12 坪)	22,975.91 m ² (6,950.21 坪)	23,347.92 m ² (7,062.75 坪)	22,936.34 m ² (6,938.24 坪)	23,140.80 m ² (7,000.09 坪)	23,459.17 m ² (7,096.40 坪)	23,381.41 m ² (7,072.88 坪)	26,229.10 m ² (7,934.30 坪)	26,492.43 m ² (8,013.96 坪)	26,492.43 m ² (8,013.96 坪)	26,465.40 m ² (8,005.78 坪)	27,054.48 m ² (8,183.98 坪)	27,368.69 m ² (8,279.03 坪)	27,311.21 m ² (8,261.64 坪)	26,794.58 m ² (8,105.36 坪)	27,295.17 m ² (8,256.79 坪)
商業施設 (沿線・その他) (注2)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	17,857.26 m ² (5,401.82 坪)	17,857.26 m ² (5,401.82 坪)	17,857.26 m ² (5,401.82 坪)	1,267.95 m ² (383.55 坪)	-	-	-
オフィス	93,872.35 m ² (28,396.39 坪)	92,024.18 m ² (27,837.32 坪)	93,986.36 m ² (28,430.87 坪)	71,008.70 m ² (21,480.13 坪)	83,735.17 m ² (25,329.89 坪)	90,863.64 m ² (27,486.25 坪)	98,880.77 m ² (29,911.43 坪)	88,262.79 m ² (26,699.49 坪)	89,782.75 m ² (27,159.28 坪)	95,078.03 m ² (28,761.11 坪)	97,132.29 m ² (29,382.52 坪)	111,403.27 m ² (33,699.49 坪)	110,817.19 m ² (33,522.20 坪)	110,646.48 m ² (33,470.56 坪)	114,583.28 m ² (34,661.44 坪)	115,879.61 m ² (35,053.58 坪)	112,147.39 m ² (33,924.59 坪)	112,473.06 m ² (34,023.10 坪)	115,366.07 m ² (34,898.24 坪)	117,999.28 m ² (35,694.78 坪)
複合施設	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	825.50 m ² (249.71 坪)
合計	159,249.47 m ² (48,172.96 坪)	157,190.88 m ² (47,550.24 坪)	157,178.73 m ² (47,546.56 坪)	135,267.87 m ² (40,918.53 坪)	146,257.11 m ² (44,242.77 坪)	155,068.53 m ² (46,908.23 坪)	163,457.67 m ² (49,445.95 坪)	152,428.12 m ² (46,109.51 坪)	154,152.54 m ² (46,631.14 坪)	159,766.19 m ² (48,329.27 坪)	161,742.69 m ² (48,927.17 坪)	178,861.36 m ² (54,105.56 坪)	178,538.61 m ² (54,007.93 坪)	154,996.17 m ² (46,886.34 坪)	158,905.94 m ² (48,069.05 坪)	160,791.35 m ² (48,639.38 坪)	140,784.03 m ² (42,587.17 坪)	139,784.27 m ² (42,284.74 坪)	142,160.65 m ² (43,003.60 坪)	146,119.95 m ² (44,201.29 坪)

	単価																			
	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)	2018年1月期 (第29期)
商業施設(都心) (注1)	11,857 円/月m ² (39,197 円/月坪)	12,143 円/月m ² (40,143 円/月坪)	11,963 円/月m ² (39,546 円/月坪)	11,549 円/月m ² (38,177 円/月坪)	11,050 円/月m ² (36,527 円/月坪)	10,823 円/月m ² (35,777 円/月坪)	10,702 円/月m ² (35,378 円/月坪)	10,975 円/月m ² (36,281 円/月坪)	11,377 円/月m ² (37,611 円/月坪)	11,283 円/月m ² (37,300 円/月坪)	11,352 円/月m ² (37,526 円/月坪)	10,815 円/月m ² (35,752 円/月坪)	10,890 円/月m ² (36,000 円/月坪)	11,077 円/月m ² (36,619 円/月坪)	11,015 円/月m ² (36,413 円/月坪)	10,944 円/月m ² (36,179 円/月坪)	10,967 円/月m ² (36,255 円/月坪)	11,094 円/月m ² (36,676 円/月坪)	11,208 円/月m ² (37,052 円/月坪)	11,294 円/月m ² (37,336 円/月坪)
商業施設 (沿線・その他) (注2)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,188 円/月m ² (7,232 円/月坪)	2,182 円/月m ² (7,212 円/月坪)	2,182 円/月m ² (7,212 円/月坪)	2,175 円/月m ² (7,189 円/月坪)	2,173 円/月m ² (7,184 円/月坪)	2,173 円/月m ² (7,184 円/月坪)	2,175 円/月m ² (7,190 円/月坪)	2,163 円/月m ² (7,151 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	3,195 円/月m ² (10,562 円/月坪)	3,195 円/月m ² (10,562 円/月坪)	3,248 円/月m ² (10,738 円/月坪)	5,628 円/月m ² (18,608 円/月坪)	-	-	-
オフィス	7,125 円/月m ² (23,554 円/月坪)	7,207 円/月m ² (23,825 円/月坪)	7,075 円/月m ² (23,388 円/月坪)	6,470 円/月m ² (21,388 円/月坪)	6,502 円/月m ² (21,493 円/月坪)	6,329 円/月m ² (20,923 円/月坪)	6,303 円/月m ² (20,836 円/月坪)	5,952 円/月m ² (19,675 円/月坪)	5,826 円/月m ² (19,260 円/月坪)	5,491 円/月m ² (18,151 円/月坪)	5,446 円/月m ² (18,004 円/月坪)	5,552 円/月m ² (18,354 円/月坪)	5,544 円/月m ² (18,326 円/月坪)	5,567 円/月m ² (18,402 円/月坪)	5,522 円/月m ² (18,254 円/月坪)	5,578 円/月m ² (18,439 円/月坪)	5,789 円/月m ² (19,137 円/月坪)	5,812 円/月m ² (19,214 円/月坪)	5,803 円/月m ² (19,183 円/月坪)	5,849 円/月m ² (19,337 円/月坪)
複合施設	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,642 円/月m ² (15,344 円/月坪)
合計	6,564 円/月m ² (21,701 円/月坪)	6,642 円/月m ² (21,958 円/月坪)	6,476 円/月m ² (21,408 円/月坪)	6,028 円/月m ² (19,926 円/月坪)	5,946 円/月m ² (19,656 円/月坪)	5,890 円/月m ² (19,472 円/月坪)	5,890 円/月m ² (19,470 円/月坪)	5,686 円/月m ² (18,795 円/月坪)	5,683 円/月m ² (18,786 円/月坪)	5,483 円/月m ² (18,124 円/月坪)	5,457 円/月m ² (18,040 円/月坪)	5,537 円/月m ² (18,306 円/月坪)	5,551 円/月m ² (18,350 円/月坪)	6,235 円/月m ² (20,612 円/月坪)	6,175 円/月m ² (20,414 円/月坪)	6,222 円/月m ² (20,569 円/月坪)	6,794 円/月m ² (22,460 円/月坪)	6,844 円/月m ² (22,625 円/月坪)	6,822 円/月m ² (22,551 円/月坪)	6,860 円/月m ² (22,677 円/月坪)

*上記賃料単価推移算出にあたって、湘南モールフィル(底地)及びび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借面積を控除
- ③①により算出された金額を②で算出された面積で除する。

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

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

なお、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)は第6期中、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)は第23期中、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	契約形態	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	定借	(注3)	44,078.12	20.9%	195,309	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	定借	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	定借	(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	定借	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	定借	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	普通借	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	定借	改定なし	1,083.97	0.5%		
株式会社サザビーリーグ	TOKYU REIT 表参道スクエア	自: 2013年9月1日 至: 2023年8月31日	定借	(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	定借	(注7)	538.42	0.3%		
ユナイテッド&コレクティブ株式会社	カレイド渋谷宮益坂	自: 2017年9月1日 至: 2027年8月31日	定借	改定なし	488.00	0.2%		
株式会社ワンダーテーブル	TOKYU REIT 表参道スクエア	自: 2015年10月1日 (注2) 至: 2023年9月30日	定借	改定なし	476.94	0.2%		
チャコト株式会社	cocoti (ココチ)	自: 2016年4月8日 至: 2023年4月7日	定借	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	定借	改定なし	291.77	0.1%		
株式会社小肥羊ジャパン	CONZE (コンゼ) 恵比寿	自: 2017年7月1日 至: 2027年6月30日	定借	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	普通借	3年毎	241.01	0.1%		
MERCER OFFICE株式会社	CONZE (コンゼ) 恵比寿	自: 2014年3月22日 至: 2024年3月21日	定借	改定なし	236.24	0.1%		
株式会社木下写真	代官山フォーラム	自: 2018年1月7日 至: 2028年1月6日	定借	改定なし	210.42	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	定借	(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	定借	(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	定借	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	定借	改定なし	144.74	0.1%		
ファーストキッチン株式会社	世田谷ビジネススクエア(注1)	自: 2017年10月1日 至: 2025年9月30日	定借	改定なし	81.52	0.0%		
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	定借	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					74,351.18	35.2%		
第29期末(29物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額					211,303.47	100.0%	1,116,975	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、2018年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの
(アンテナ等月額50万円以下のもの、及び、2018年1月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く)
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	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率	年間賃料 (千円)(注1)	月額賃料 (千円)	比率
1	東京急行電鉄株式会社(注2)	陸運	11,026.54	5.2%	898,692	74,891	6.7%
2	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.7%	333,446	27,787	2.5%
3	株式会社東急コミュニティー(注3)	サービス	3,123.03	1.5%	239,395	19,949	1.8%
4	その他	-	7,396.07	3.5%	499,274	41,606	3.7%
東急グループ各社合計(第29期末)			25,078.67	11.9%	1,970,809	164,234	14.7%
ポートフォリオ合計 第29期末(29物件)		総賃貸面積(㎡)	210,689.91	100.0%	-	-	-
		総賃料収入(千円)	-	-	13,403,709	1,116,975	100.0%

(注1)年間賃料は、月額賃料を12倍して算出

(注2)東京急行電鉄株式会社の年間賃料には、QFRONTの壁面・室外機設置料等が含まれる

(注3)株式会社東急コミュニティーの年間賃料には、世田谷ビジネススクエアの駐車場使用料が含まれる

*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		オフィス		複合施設(注)		底地		ポートフォリオ全体	
		賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)
建設業	建設業	-	-	7,150.84	5.9	-	-	-	-	7,150.84	3.4
製造業	食料品	-	-	-	-	89.26	10.8	-	-	89.26	0.0
	繊維製品	314.21	1.2	-	-	-	-	-	-	314.21	0.1
	化学	-	-	1,610.74	1.3	-	-	-	-	1,610.74	0.8
	医薬品	-	-	445.62	0.4	-	-	-	-	445.62	0.2
	機械	-	-	1,494.20	1.2	-	-	-	-	1,494.20	0.7
	電気機器	-	-	8,265.83	6.8	-	-	17,019.19	27.9	25,285.02	12.0
	その他製品	-	-	564.16	0.5	-	-	-	-	564.16	0.3
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	1,155.02	1.0	-	-	-	-	1,155.02	0.5
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	12,586.64	10.4	-	-	-	-	12,586.64	6.0
	倉庫・運輸関連業	-	-	360.99	0.3	-	-	-	-	360.99	0.2
	情報・通信業	1,375.74	5.0	3,532.82	2.9	-	-	-	-	4,908.56	2.3
商業	卸売業	5,299.12	19.4	13,676.41	11.3	-	-	-	-	18,975.53	9.0
	小売業	13,803.15	50.5	4,815.68	4.0	-	-	-	-	18,618.83	8.8
金融・保険業	銀行業	-	-	1,370.61	1.1	-	-	-	-	1,370.61	0.7
	証券、商品先物取引業	-	-	1,136.89	0.9	-	-	-	-	1,136.89	0.5
	保険業	-	-	5,491.85	4.5	-	-	-	-	5,491.85	2.6
	その他金融業	-	-	14,578.20	12.0	-	-	-	-	14,578.20	6.9
不動産業	不動産業	-	-	4,676.93	3.9	-	-	44,078.12	72.1	48,755.05	23.1
サービス業	サービス業	6,529.54	23.9	33,424.44	27.5	111.70	13.5	-	-	40,065.68	19.0
その他	その他	-	-	5,107.47	4.2	624.54	75.7	-	-	5,732.01	2.7
合計		27,321.76	100.0	121,445.34	100.0	825.50	100.0	61,097.31	100.0	210,689.91	100.0

* 業種は、証券コード協議会「業種別分類項目及び業種コード」をもとに、東急REIMが分類
「その他」は「業種別分類項目及び業種コード」には無いが、東急REIMにて設定
* 独立行政法人や政府系の公益法人(財団法人、社団法人)は「その他」に含まれる。
* 世田谷ビジネススクエア、東急番町ビルの面積は持分割合を乗じて得た値
(注) 共同住宅区画のテナントは「その他」に分類

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			比率		月額賃料(百万円)			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	80	80	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	19.0%	81.0%
R	カレイド渋谷宮益坂	4	4	8	50.0%	50.0%	11	14	25	45.9%	54.1%
	商業施設 計	37	14	51	72.5%	27.5%	172	136	308	55.9%	44.1%
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	14	58	72	19.4%	80.6%	15	120	136	11.2%	88.8%
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	2	9	11	18.2%	81.8%	7	18	25	27.9%	72.1%
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	27	27	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1	10	11	9.1%	90.9%	0	55	56	1.5%	98.5%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	0	1	100.0%	0.0%	27	0	27	100.0%	0.0%
O	東急池尻大橋ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	29	29	0.0%	100.0%
O	麹町スクエア	0	7	7	0.0%	100.0%	0	34	34	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT新宿ビル	0	9	9	0.0%	100.0%	0	40	40	0.0%	100.0%
O	秋葉原三和東洋ビル	0	6	6	0.0%	100.0%	0	25	25	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT木場ビル	0	6	6	0.0%	100.0%	0	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	TOKYU REIT渋谷Rビル	4	7	11	36.4%	63.6%	13	23	37	36.5%	63.5%
O	東急虎ノ門ビル	3	0	3	100.0%	0.0%	69	0	69	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	29	135	164	17.7%	82.3%	159	533	693	23.0%	77.0%
C	メゾンピオニー都立大学	0	25	25	0.0%	100.0%	0	3	3	0.0%	100.0%
	複合施設 計	0	25	25	0.0%	100.0%	0	3	3	0.0%	100.0%
L	湘南モールフィル(底地)(注3)	1	0	1	100.0%	0.0%	31	0	31	100.0%	0.0%
L	OKIシステムセンター(底地)(注3)	1	0	1	100.0%	0.0%	24	0	24	100.0%	0.0%
	底地 計	2	0	2	100.0%	0.0%	55	0	55	100.0%	0.0%
	合計	68	174	242	28.1%	71.9%	386	674	1,060	36.5%	63.5%

* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く。)

(注1) 壁面を賃借している1テナント(東京急行電鉄株式会社)を除く

(注2) 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。

(注3) 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

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	80	80	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	6.67	2.00	2.89
R	カレイド渋谷宮益坂	4	4	8	11	14	25	4.98	5.00	4.99
	商業施設 計	37	14	51	172	136	308	7.59	3.07	5.59
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	14	58	72	15	120	136	3.95	1.98	2.21
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	2	9	11	7	18	25	2.96	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	27	27	0.00	2.00	2.00
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1	10	11	0	55	56	3.00	2.00	2.01
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	0	1	27	0	27	5.00	0.00	5.00
O	東急池尻大橋ビル	0	5	5	0	29	29	0.00	2.00	2.00
O	麴町スクエア	0	7	7	0	34	34	0.00	2.00	2.00
O	TOKYU REIT新宿ビル	0	9	9	0	40	40	0.00	2.00	2.00
O	秋葉原三和東洋ビル	0	6	6	0	25	25	0.00	1.97	1.97
O	TOKYU REIT木場ビル	0	6	6	0	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	TOKYU REIT渋谷Rビル	4	7	11	13	23	37	4.03	2.00	2.74
O	東急虎ノ門ビル	3	0	3	69	0	69	2.98	0.00	2.98
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	29	135	164	159	533	693	3.55	2.14	2.46
C	メゾンピオニー都立大学	0	25	25	0	3	3	0.00	2.31	2.31
	複合施設 計	0	25	25	0	3	3	0.00	2.31	2.31
L	湘南モールフィル(底地)(注3)	1	0	1	31	0	31	3.00	0.00	3.00
L	OKIシステムセンター(底地)(注3)	1	0	1	24	0	24	3.00	0.00	3.00
	底地 計	2	0	2	55	0	55	3.00	0.00	3.00
	合計	68	174	242	386	674	1,060	5.27	2.33	3.40

* 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29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) 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

(注3) 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

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)
2018年 1月期末 (第29期末) (29物件)	商業施設	0.0%	5.8%	30.5%	20.9%	42.8%	100.0%	10.3
	オフィス	0.3%	60.5%	24.2%	14.1%	0.8%	100.0%	3.4
	複合施設	0.0%	68.5%	31.5%	0.0%	0.0%	100.0%	2.3
	底地	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	18.9
	合計	0.2%	40.7%	24.9%	15.4%	18.7%	100.0%	6.3

*2018年1月31日時点の貸室部分の賃料(底地の地代を含む)、共益費及び月額100万円以上の契約による収入(駐車場収入を除く)を対象に算出(総賃貸収入ではない)

*契約期間は加重平均により算出

テナント入替実績

物件名	2017年1月期末(第27期末)					2017年7月期末(第28期末)					2018年1月期末(第29期末)				
	総賃貸 可能面積(m ²)	解約		新規		総賃貸 可能面積(m ²)	解約		新規		総賃貸 可能面積(m ²)	解約		新規	
		面積(m ²)	比率(%)	面積(m ²)	比率(%)		面積(m ²)	比率(%)	面積(m ²)	比率(%)		面積(m ²)	比率(%)	面積(m ²)	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	291.77	13.8%	291.77	13.8%	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT表参道スクエア	2,669.10	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)	8,311.69	324.97	3.9%	324.97	3.9%	8,295.62	207.08	2.5%	191.01	2.3%	8,295.62	0.00	0.0%	0.00	0.0%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	2,326.97	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,327.00	287.15	12.3%	287.18	12.3%	2,327.00	0.00	0.0%	0.00	0.0%
代官山フォーラム	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,477.64	0.00	0.0%	0.00	0.0%
カレイド渋谷宮益坂	3,399.34	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,399.34	500.59	14.7%	0.00	0.0%	3,399.34	488.00	14.4%	988.59	29.1%
商業施設 計	27,337.80	616.74	2.3%	616.74	2.3%	27,321.76	994.82	3.6%	478.19	1.8%	27,321.76	488.00	1.8%	988.59	3.6%
世田谷ビジネススクエア(注1)	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%	24,920.26	14.43	0.1%	967.95	3.9%
東急南平台町ビル	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急桜丘町ビル	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東京日産台東ビル	7,845.42	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%	3,202.57	0.00	0.0%	5.88	0.2%	3,202.57	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT蒲田ビル	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,247.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,247.06	2,369.26	23.1%	1,184.63	11.6%	10,247.06	0.00	0.0%	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%	568.87	9.9%	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,733.23	1,064.53	18.6%	1,064.53	18.6%
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	851.81	13.7%	851.81	13.7%	6,215.17	440.25	7.1%	0.00	0.0%	6,273.51	0.00	0.0%	498.59	7.9%
秋葉原三和東洋ビル	4,643.04	564.16	12.2%	0.00	0.0%	4,590.53	0.00	0.0%	511.65	11.1%	4,590.53	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT木場ビル	5,797.79	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,797.79	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,797.79	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急銀座二丁目ビル	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,246.68	279.08	5.3%	562.25	10.7%	5,246.68	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,266.15	0.00	0.0%	19.47	0.4%
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	3,938.20	43.7%	3,938.20	43.7%
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2)	5,717.45	564.69	9.9%	0.00	0.0%	5,717.45	0.00	0.0%	564.69	9.9%	5,717.45	0.00	0.0%	0.00	0.0%
オフィス 計	122,041.29	4,118.47	3.4%	4,264.08	3.5%	121,954.43	3,482.43	2.9%	6,384.29	5.2%	122,032.24	5,017.16	4.1%	7,673.37	6.3%
メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	852.16	26.66	3.1%	0.00	0.0%
複合施設 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	852.16	26.66	3.1%	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%
OKIシステムセンター(底地)	17,019.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	17,019.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	17,019.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%
底地 計	61,097.31	0.00	0.0%	0.00	0.0%	61,097.31	0.00	0.0%	0.00	0.0%	61,097.31	0.00	0.0%	0.00	0.0%
総計	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%	211,303.47	5,531.82	2.6%	8,661.96	4.1%

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

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

(注1) 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2) 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	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京急行電鉄株式会社		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本場ビル	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	TOKYU REIT渋谷Rビル	東京急行電鉄株式会社		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%
C	メゾンピオニー都立大学	東急住宅リース株式会社	2.5%	-
L	湘南モールフィル(底地)	-	-	-
L	OKIシステムセンター(底地)	-	-	-

*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)、一部共有者精算業務報酬(TOKYU REIT渋谷Rビル)、建物管理業務委託報酬(メゾンピオニー都立大学)及び賃貸借管理委託報酬(メゾンピオニー都立大学)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	9月	12月	
東京都心 5区地域	5区	4.8%	6.1%	4.8%	2.8%	1.7%	1.3%	2.9%	6.3%	7.4%	7.2%	7.0%	6.1%	東京都心 5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	2.3%	2.1%	1.6%	1.4%
	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%	1.1%	1.0%
	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%	2.2%	1.8%
	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%	1.6%	1.1%
	大手町	3.5%	4.6%	2.4%	0.4%	0.2%	0.3%	3.2%	5.3%	4.1%	4.6%	7.1%	4.3%		虎ノ門・汐留	3.3%	2.4%	2.2%	2.4%	3.2%	2.7%	2.4%
	虎ノ門	7.7%	8.7%	7.4%	6.4%	4.3%	3.7%	3.7%	8.9%	10.2%	8.1%	6.5%	4.7%		新宿	3.6%	1.7%	1.1%	1.0%	0.8%	1.0%	0.9%
	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%	1.0%	1.0%
	後楽	6.3%	5.3%	4.3%	3.8%	4.4%	2.0%	3.9%	6.1%	10.0%	10.0%	5.7%	3.9%		城北	2.4%	3.0%	2.8%	2.5%	2.3%	1.9%	2.1%
	上野・御徒町	6.7%	5.8%	5.4%	4.7%	3.3%	2.4%	3.3%	7.6%	10.3%	7.2%	6.8%	5.7%									
	池袋西口	7.0%	5.2%	3.6%	3.7%	3.0%	3.7%	2.5%	6.5%	6.2%	7.6%	9.2%	6.9%									
池袋東口	3.6%	5.7%	3.7%	2.0%	1.2%	1.6%	2.4%	4.2%	3.8%	4.5%	4.4%	3.6%										
東急沿線 地域	大崎・北品川	1.9%	1.9%	2.2%	1.6%	1.6%	0.8%	0.4%	6.0%	4.5%	10.6%	8.4%	6.1%	東急沿線 地域	大崎	5.0%	2.3%	1.4%	1.2%	0.7%	0.3%	0.4%
	五反田	3.8%	3.7%	5.3%	3.4%	2.9%	1.5%	1.8%	6.7%	10.4%	8.4%	10.7%	10.1%									
	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%		城南	9.5%	10.2%	5.9%	3.3%	3.3%	2.7%	1.9%
	東品川	1.5%	4.6%	23.2%	14.5%	1.0%	0.5%	3.2%	3.4%	6.5%	6.3%	11.4%	15.8%									
	大森	7.1%	4.1%	5.0%	7.8%	3.6%	1.5%	2.1%	4.9%	7.4%	7.7%	8.7%	7.7%									
	蒲田	6.1%	8.1%	4.9%	4.9%	3.6%	1.6%	2.7%	5.9%	11.7%	7.6%	8.3%	6.8%									
全国 主要都市	東京23区	4.8%	6.0%	5.1%	3.2%	2.0%	1.4%	2.8%	6.2%	7.4%	7.3%	7.5%	6.3%	全国 主要都市	東京23区	4.1%	3.0%	2.3%	2.4%	2.3%	1.7%	1.5%
	札幌市	-	13.7%	11.1%	9.3%	8.4%	7.4%	9.1%	10.1%	11.1%	10.2%	8.3%	7.9%		札幌市	4.5%	3.3%	0.8%	0.7%	0.5%	0.5%	0.4%
	仙台市	-	11.9%	11.3%	8.8%	8.0%	8.0%	11.5%	18.0%	19.7%	13.2%	12.0%	10.5%		仙台市	7.8%	7.5%	6.1%	5.5%	4.5%	4.7%	3.9%
	金沢市	16.4%	17.7%	19.5%	17.2%	15.7%	14.9%	18.0%	24.3%	23.5%	19.9%	17.7%	15.4%		金沢市	13.8%	11.2%	8.3%	8.3%	7.7%	7.2%	6.2%
	横浜市	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.2%	8.4%		横浜市	6.7%	5.6%	3.8%	3.0%	2.9%	6.0%	5.5%
	名古屋市	7.9%	8.1%	7.9%	6.8%	5.6%	6.0%	8.0%	12.4%	13.8%	12.5%	11.3%	10.3%		名古屋市	5.7%	4.3%	4.1%	3.9%	3.4%	3.4%	2.6%
	京都市	12.1%	12.9%	10.1%	7.8%	5.3%	6.0%	7.8%	10.1%	11.4%	9.9%	8.2%	7.6%		京都市	4.4%	4.2%	2.1%	1.4%	0.9%	0.7%	0.7%
	大阪市	10.3%	10.3%	9.3%	7.3%	5.8%	5.0%	6.6%	10.1%	11.4%	10.7%	9.4%	9.4%		大阪市	6.4%	5.6%	3.9%	3.2%	2.9%	2.7%	2.5%
	神戸市	15.8%	15.8%	16.3%	13.5%	11.5%	11.0%	11.4%	12.6%	15.3%	14.6%	9.8%	10.4%		神戸市	8.2%	6.6%	5.7%	5.6%	5.2%	4.8%	3.6%
	広島市	10.1%	12.7%	12.9%	12.3%	10.1%	10.3%	11.5%	13.6%	14.3%	12.8%	11.2%	9.4%		広島市	5.6%	3.9%	3.3%	3.0%	3.0%	2.8%	2.8%
	高松市	12.9%	17.6%	16.3%	14.9%	14.0%	16.0%	14.1%	17.7%	19.2%	17.3%	18.0%	16.5%		高松市	10.8%	10.4%	9.8%	9.6%	9.4%	9.4%	8.3%
	福岡市	10.6%	11.2%	10.0%	8.8%	7.3%	7.6%	9.4%	13.9%	14.1%	12.5%	10.6%	9.2%		福岡市	5.1%	2.5%	1.5%	1.0%	0.6%	0.6%	0.5%

出所：シービーアールイー株式会社

※2013年12月までは延床面積500坪以上のオフィスビルを対象

※2014年12月以降は延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象

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

オフィス平均募集賃料

(円/坪)

区分	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	新区分(注)	2014年	2015年	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	9月	12月	
東京都心 5区地域	5区	16,610	15,930	15,440	14,770	15,160	17,160	18,140	15,980	14,500	13,470	12,700	12,450	東京都心 5区地域	5区	19,200	19,230	20,010	19,160	19,130	19,490	19,500
	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	25,000	27,000
	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	18,380	16,600
	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	29,600	31,250
	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	16,920	16,810
	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	18,600	18,750
	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	15,270	15,750
	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	12,500	10,000
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	18,240	18,080
	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	13,260	13,650
	仙台市	-	9,900	9,850	9,860	9,740	9,610	9,520	9,160	8,990	8,890	8,720	8,390		仙台市	11,430	10,420	9,580	10,250	10,220	10,160	10,560
	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	11,270	11,270
	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	13,630	13,630
	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	12,670	12,140
	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	13,190	16,140
	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	12,500	12,300
	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	13,180	13,340
	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	11,110	11,040
	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	13,420	13,660

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28期末＝100%）

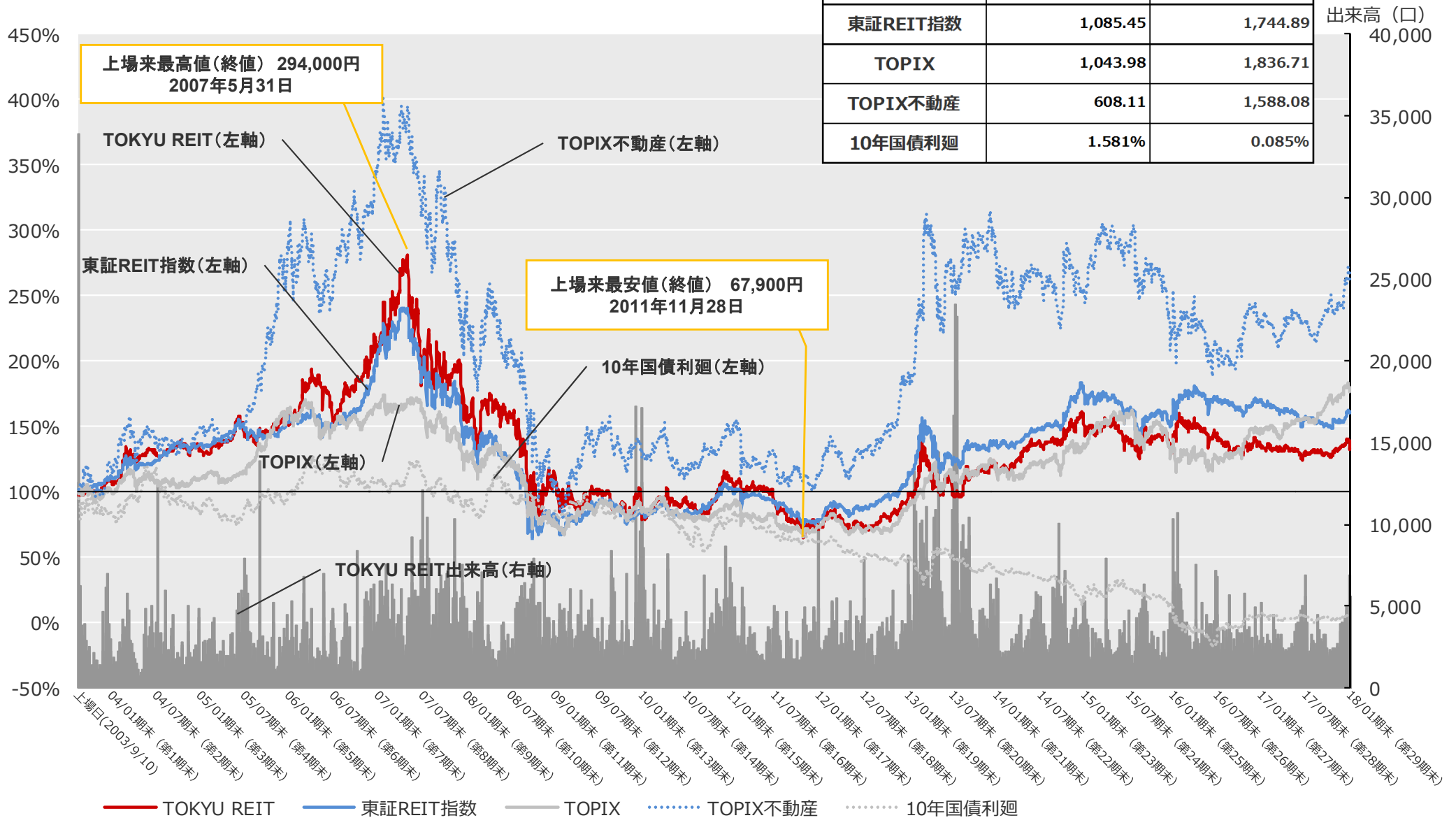
	第28期末 (2017年7月31日)	第29期末 (2018年1月31日)
TOKYU REIT	¥134,200	¥138,900
東証REIT指数	1,709.96	1,744.89
TOPIX	1,618.61	1,836.71
TOPIX不動産	1,396.18	1,588.08
10年国債利廻	0.083%	0.085%



*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29期末 （2018年1月31日）
TOKYU REIT	¥104,400	¥138,900
東証REIT指数	1,085.45	1,744.89
TOPIX	1,043.98	1,836.71
TOPIX不動産	608.11	1,588.08
10年国債利廻	1.581%	0.085%



*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、2018年1月31日現在の情報です。