

TOKYU REIT

データ・ブック

2018年7月期
(第30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
<https://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7月期(第30期)損益計算書(対前期比較)
5	2018年7月期(第30期)損益計算書(対前回予想比較)
6	2018年7月期(第30期)貸借対照表
7	2018年7月期(第30期)キャッシュ・フロー計算書
8	2018年7月期(第30期)用途別物件別事業収支(商業施設、複合施設、底地)
9	2018年7月期(第30期)用途別物件別事業収支(オフィス)
10	2019年1月期(第31期)予想損益計算書(対前期比較)
11	2019年1月期(第31期)予想損益計算書(対前回予想比較)
12	2019年7月期(第32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	物件別築年数・土地建物比率
27	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

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

■マーケット

41	オフィス空室率
42	オフィス平均募集賃料
43	投資口価格の推移(第29期末=100%)
44	投資口価格の推移(上場日=100%)
45	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

			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)	2018年 7月期末 (第30期末)
営業日数	日	(A)	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181
期末物件数	件		23	23	21	23	25	26	26	26	26	27	30	30	29	29	30	29	28	28	29	29
不動産等の取得価額	百万円		206,648	206,648	168,032	186,062	194,662	199,672	199,672	199,672	199,672	204,202	229,622	229,622	222,059	222,059	224,809	223,629	222,339	222,339	223,539	223,539
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円	(B)	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	223,539
期末稼働率	%		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	99.3
営業収益	百万円		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	7,119
賃貸NOI	百万円	(C)	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	4,962
NOI利廻	%	(C)×365/(A)×(B)	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	4.5
営業利益	百万円		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	3,197
当期純利益	百万円	(D)	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	2,678
ROE	%		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	4.9
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	195,520	977,600	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)	16,284	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	2,739
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	95.0	100.0	100.0	90.0	90.9	110.0	103.9	100.0
FFO	百万円	(G)	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	3,732
資本的支出額	百万円	(H)	242	205	125	121	235	259	343	441	303	479	228	343	682	542	622	684	615	840	466	413
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	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	3,318
AFFO配当性向	%	(E)×(F)/(I)	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	80.7
総資産	百万円	(J)	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	219,396
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	110,479	110,479	110,611	110,611	110,611	110,903	111,172	110,936	110,839	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	565,054	113,010	113,146	113,146	113,146	113,444	113,719	113,478	113,379	113,379
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	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	210,047
不動産等の期末算定価額	百万円	(M)	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	263,730
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	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	53,682
1口当たりNAV	円	((K)+(N))/(E)	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	162,159	168,292
有利子負債	百万円	(O)	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	93,500
みなし有利子負債 (有利子負債に見合い現金のない預り敷金保証金)	百万円	(P)	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	98,108
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	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	5,366
総資産LTV (有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	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	42.6
鑑定ベースLTV (みなし有利子負債/期末算定価額)	%	(P)/(M)	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	37.2
DSCR	倍		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	8.6
期中平均投資口価格	円		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	146,066

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

2018年7月期(第30期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2018年7月期(181日) (第30期)		2018年1月期(184日) (第29期)		対前比較 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益 (A)	7,119	100.0%	7,032	100.0%	87	
不動産賃貸事業収益 (B)	7,119	100.0%	7,032	100.0%	87	
賃貸事業収入	6,663	93.6%	6,588	93.7%	75	
賃料収入(共益費収入含む)	6,187	86.9%	6,121	87.0%	66	世田谷ビジネススクエア41 TOKYU REIT木場ビル21 TOKYU REIT虎ノ門ビル19 東急銀座二丁目ビル16 東急池尻大橋ビル13 QFRONT(キューフロント)13 マンピオニー都立大学13 東急虎ノ門ビル-68
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	455	6.4%	443	6.3%	12	
付帯収益	421	5.9%	421	6.0%	-0	
その他雑収入	34	0.5%	22	0.3%	12	TOKYU REIT虎ノ門ビル10
営業費用 (C)	3,922	55.1%	3,963	56.4%	-41	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,211	45.1%	3,271	46.5%	-60	
諸経費	2,156	30.3%	2,234	31.8%	-78	
水道光熱費	552	7.8%	551	7.8%	0	
外注委託費	442	6.2%	452	6.4%	-10	
プロパティ・マネジメント報酬	161	2.3%	168	2.4%	-7	
修繕費	125	1.8%	165	2.3%	-39	TOKYU REIT表参道スクエア-18 東急南平台町ビル-11 麹町スクエア-10 世田谷ビジネススクエア8
公租公課	663	9.3%	626	8.9%	36	固定資産税・都市計画税29
仲介手数料	5	0.1%	53	0.8%	-47	東急虎ノ門ビル-26
その他賃貸事業費用	207	2.9%	216	3.1%	-9	
減価償却費 (E)	1,049	14.7%	1,032	14.7%	16	
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	4	0.1%	0	
資産運用報酬	578	8.1%	558	7.9%	20	(資産運用報酬内訳)
資産保管手数料	17	0.2%	17	0.2%	-0	基本報酬1 320 +7
一般事務委託手数料	43	0.6%	44	0.6%	-0	基本報酬2 258 +13
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	インセンティブ報酬 -
その他営業費用	65	0.9%	66	0.9%	-1	
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,908	54.9%	3,760	53.5%	147	
営業利益 (A)-(C)	3,197	44.9%	3,068	43.6%	129	
営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	-1	
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	-0	
未払分配金戻入	0	0.0%	2	0.0%	-1	
その他営業外収益	-	-	0	0.0%	-0	
営業外費用	519	7.3%	576	8.2%	-57	
支払利息	453	6.4%	510	7.3%	-57	期中平均利率 1.07% (第29期 1.17%)
投資法人債利息	39	0.5%	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%	22	0.3%	0	
経常利益	2,679	37.6%	2,494	35.5%	185	
税引前当期純利益	2,679	37.6%	2,494	35.5%	185	
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0	
当期純利益	2,678	37.6%	2,493	35.5%	184	

一口当たり当期純利益(円) 2,739 2,550 189 対前期 +7.4%

圧縮積立金取崩額 - 97 -

一口当たり圧縮積立金取崩額(円) - 99 -

一口当たり分配金(円) 2,739 2,650 89 対前期 +3.4%

(参考)

賃貸NOI (G)+(E)+(F) 4,962 69.7% 4,797 68.2% 165 期中平均資産残高(取得価額ベース) 第30期223,539百万円 第29期222,848百万円
 NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース)) 4.48% 4.27% 0.21 pts

2018年7月期(第30期)損益計算書(対前回予想比較)

(単位:百万円)

科目	2018年7月期(181日) (第30期)		2018年7月期(第30期) 2018年3月15日時点予想		対予比較	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	
営業収益	(A)	7,119	100.0%	7,116	100.0%	3
不動産賃貸事業収益	(B)	7,119	100.0%	7,116	100.0%	3
賃貸事業収入		6,663	93.6%	6,659	93.6%	4
賃料収入(共益費収入含む)		6,187	86.9%	6,183	86.9%	3
月極駐車場収入		156	2.2%	156	2.2%	0
その他賃料収入		319	4.5%	319	4.5%	0
その他賃貸事業収入		455	6.4%	456	6.4%	-1
付帯収益		421	5.9%	431	6.1%	-9
その他雑収入		34	0.5%	25	0.4%	8
営業費用	(C)	3,922	55.1%	3,982	56.0%	-60
不動産賃貸事業費用	(D)	3,211	45.1%	3,276	46.0%	-65
諸経費		2,156	30.3%	2,218	31.2%	-61
水道光熱費		552	7.8%	564	7.9%	-12
外注委託費		442	6.2%	453	6.4%	-11
プロパティ・マネジメント報酬		161	2.3%	156	2.2%	4
修繕費		125	1.8%	176	2.5%	-51
公租公課		663	9.3%	647	9.1%	15
仲介手数料		5	0.1%	5	0.1%	0
その他賃貸事業費用		207	2.9%	214	3.0%	-7
減価償却費	(E)	1,049	14.7%	1,046	14.7%	3
固定資産除却損	(F)	5	0.1%	11	0.2%	-6
資産運用報酬		578	8.1%	574	8.1%	4
資産保管手数料		17	0.2%	17	0.2%	-
一般事務委託手数料		43	0.6%	44	0.6%	-0
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用		65	0.9%	64	0.9%	0
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	3,908	54.9%	3,840	54.0%	68
営業利益	(A)-(C)	3,197	44.9%	3,133	44.0%	63
営業外収益		0	0.0%	0	0.0%	0
受取利息		0	0.0%	0	0.0%	-0
未払分配金戻入		0	0.0%	-	-	0
営業外費用		519	7.3%	523	7.4%	-4
支払利息		453	6.4%	455	6.4%	-2
投資法人債利息		39	0.5%	38	0.5%	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	0.3%	-1
経常利益		2,679	37.6%	2,611	36.7%	68
税引前当期純利益		2,679	37.6%	2,611	36.7%	68
法人税等		1	0.0%	1	0.0%	0
当期純利益		2,678	37.6%	2,610	36.7%	67
一口当たり当期純利益(円)		2,739		2,670		69
一口当たり分配金(円)		2,739		2,670		69
(参考)						
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	4,962	69.7%	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))		4.48%		4.42%		0.06 pts

2018年7月期(第30期)貸借対照表

資産の部

(単位:百万円)

科目	2018年7月期末 (第30期末)	2018年1月期末 (第29期末)	比較増減
流動資産	8,259	6,347	1,911
現金及び預金	5,366	2,046	3,319
信託現金及び信託預金	2,677	4,123	-1,445
その他	215	178	37
固定資産	211,120	211,732	-611
有形固定資産	210,050	210,667	-616
無形固定資産	11	12	-1
投資その他の資産	1,058	1,052	6
繰延資産	16	21	-4
資産合計	219,396	218,101	1,295

資本的支出による増加	413
減価償却等による減少	-1,049

負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2018年7月期末 (第30期末)	2018年1月期末 (第29期末)	比較増減
流動負債	15,092	14,754	337
営業未払金	726	672	53
1年内償還予定の投資法人債	3,500	-	3,500
1年内返済予定の長期借入金	9,000	12,200	-3,200
その他	1,866	1,882	-15
固定負債	90,786	89,916	870
投資法人債	6,000	9,500	-3,500
長期借入金	75,000	70,300	4,700
預り敷金及び保証金等	9,786	10,116	-329
(有利子負債合計)	93,500	92,000	1,500
負債合計	105,879	104,671	1,208
純資産	113,517	113,430	87
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	3,038	2,950	87
圧縮積立金	360	457	-97
当期末処分利益	2,678	2,493	184
負債及び純資産合計	219,396	218,101	1,295

2018年7月期(第30期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2018年7月期 (第30期)	2018年1月期 (第29期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	3,708	3,639	68
税引前当期純利益	2,679	2,494	185
減価償却費	1,049	1,032	16
その他	- 20	113	-133
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	- 743	- 1,664	921
固定資産の取得による支出	- 412	- 1,916	1,504
預り敷金及び保証金の収入・支出	- 330	238	-569
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	- 1,090	- 4,089	2,998
長期借入金の借入	9,000	5,500	3,500
長期借入金の返済	- 7,500	- 7,000	-500
分配金の支払額	- 2,590	- 2,589	-1
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,874	- 2,113	3,988
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,169	8,283	-2,113
VI 現金及び現金同等物の期末残高	8,044	6,169	1,874

2018年7月期(第30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)	CONZE (コンゼ) 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	689,074	130,930	181,408	250,680	550,384	121,471	105,251	185,993	2,215,195	24,205	24,205	188,026	145,081	333,108
賃貸事業収入	640,335	122,613	169,481	250,680	507,812	103,991	95,751	161,069	2,051,735	23,573	23,573	188,026	145,081	333,108
その他の賃貸事業収入	48,738	8,316	11,927	—	42,572	17,480	9,500	24,923	163,460	632	632	—	—	—
賃貸事業費用	312,348	36,634	48,841	30,365	316,621	54,876	51,235	67,388	918,313	10,516	10,516	25,623	15,410	41,034
水道光熱費	40,111	6,728	9,694	—	48,944	14,576	9,825	20,242	150,121	236	236	—	—	—
外注委託費	66,685	4,719	5,278	—	43,261	5,044	12,207	8,353	145,550	1,191	1,191	—	—	—
プロパティ・ マネジメント報酬	22,461	2,788	3,886	2,506	13,661	2,517	2,378	3,782	53,983	1,087	1,087	—	—	—
修繕費	4,859	1,362	3,543	514	3,152	4,401	2,046	4,186	24,067	145	145	—	—	—
公租公課	58,762	10,830	14,187	23,275	40,925	5,616	12,857	10,144	176,598	1,334	1,334	25,037	15,385	40,422
損害保険料	789	110	170	118	676	108	453	223	2,652	53	53	65	25	90
減価償却費等	38,390	7,658	11,305	3,947	142,958	21,475	11,088	18,338	255,163	5,964	5,964	—	—	—
その他賃貸事業費用	80,288	2,435	776	3	23,041	1,135	378	2,117	110,175	503	503	520	—	520
不動産賃貸事業損益	376,725	94,296	132,566	220,314	233,762	66,595	54,016	118,604	1,296,881	13,689	13,689	162,402	129,671	292,073
減価償却費等 控除前利益(NOI)	415,116	101,955	143,871	224,261	376,721	88,071	65,104	136,943	1,552,045	19,653	19,653	162,402	129,671	292,073
資本的支出額	3,247	—	—	1,765	3,561	—	619	2,094	11,289	—	—	—	—	—
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	29,800,000	5,610,000	8,090,000	12,600,000	21,600,000	5,100,000	3,480,000	7,340,000	93,620,000	1,200,000	1,200,000	6,560,000	5,220,000	11,780,000
期末貸借対照表計上額	13,658,648	4,701,473	5,650,714	6,574,286	21,679,103	4,823,981	4,087,330	5,077,238	66,252,778	1,240,255	1,240,255	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	1,511,568	215,970	353,769	127,850	4,124,504	702,733	321,857	779,363	8,137,618	314,840	314,840	—	—	—

2018年7月期(第30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 赤坂櫛町 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	963,886	159,244	228,871	185,049	135,654	223,797	372,037	177,048	195,998	220,398	253,397	171,360	157,900	146,571	257,981	331,846	67,486	298,550	4,547,080	7,119,589
賃貸事業収入	907,990	159,244	220,122	170,368	113,960	201,740	344,555	167,125	185,260	207,753	237,155	163,583	148,934	135,524	236,230	309,591	63,577	282,509	4,255,230	6,663,647
その他の賃貸事業収入	55,895	—	8,748	14,680	21,693	22,056	27,482	9,922	10,737	12,644	16,242	7,776	8,965	11,047	21,750	22,254	3,908	16,040	291,849	455,942
賃貸事業費用	683,566	55,995	82,184	99,542	53,326	118,153	184,673	66,410	76,044	92,055	99,528	56,295	73,917	73,142	100,267	167,909	28,613	128,718	2,240,345	3,211,003
水道光熱費	176,369	—	8,337	13,407	17,120	36,402	17,642	9,347	9,889	13,522	17,422	6,776	10,660	10,765	12,025	22,647	4,248	15,187	401,775	552,133
外注委託費	105,859	6,899	9,401	14,190	7,449	17,130	23,057	8,409	12,458	11,318	10,619	4,765	9,039	7,790	14,035	19,815	3,540	9,485	295,268	442,010
プロパティ・ マネジメント報酬	31,847	1,592	3,602	3,828	2,630	4,141	8,448	2,501	4,088	4,976	5,619	3,851	3,313	2,168	5,592	7,410	1,403	9,345	106,363	161,434
修繕費	51,066	662	3,291	3,748	2,576	5,972	7,668	1,538	180	807	4,218	4,507	2,681	3,996	4,264	1,508	489	1,740	100,917	125,130
公租公課	124,603	18,361	20,796	19,331	8,368	18,689	32,493	16,261	13,075	13,825	23,776	20,925	11,440	12,222	18,751	41,544	6,620	23,850	444,939	663,296
損害保険料	3,380	348	335	507	176	407	752	253	296	485	375	362	341	249	311	848	146	481	10,061	12,857
減価償却費等	183,752	27,616	35,917	43,690	14,155	34,536	48,679	27,468	34,794	46,107	37,044	13,633	34,684	35,782	20,043	73,880	12,154	68,475	792,418	1,054,339
その他賃貸事業費用	6,686	514	502	838	847	873	45,929	629	1,261	1,011	452	1,473	1,756	167	25,243	253	9	150	88,602	199,801
不動産賃貸事業損益	280,320	103,249	146,686	85,506	82,327	105,643	187,364	110,638	119,954	128,342	153,869	115,064	83,982	73,429	157,713	163,936	38,872	169,831	2,306,734	3,908,586
減価償却費 控除前利益(NOI)	464,072	130,866	182,604	129,196	96,483	140,179	236,044	138,106	154,748	174,450	190,914	128,698	118,666	109,211	177,756	237,816	51,027	238,307	3,099,153	4,962,925
資本的支出額	204,248	10,075	8,400	6,523	9,586	22,601	79,497	—	1,968	11,383	4,498	1,722	4,971	—	32,471	480	3,465	440	402,333	413,622
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	9,740,000	5,530,000	4,520,000	5,380,000	11,100,000	7,260,000	5,980,000	9,060,000	12,000,000	6,290,000	4,050,000	5,180,000	9,250,000	19,900,000	2,990,000	14,200,000	157,130,000	263,730,000
期末貸借対照表計上額	18,281,683	4,221,917	6,561,522	3,847,300	3,411,677	3,838,639	9,970,924	7,878,766	5,660,979	8,252,744	8,797,997	4,522,045	3,861,641	4,544,748	5,413,199	16,379,631	2,838,408	12,469,817	130,753,645	210,047,070
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	7,199,895	1,247,397	1,328,227	1,924,355	461,379	1,673,007	1,771,490	814,829	1,241,703	1,364,882	1,089,669	530,021	1,387,025	1,460,371	748,130	2,737,378	369,877	2,582,990	29,932,633	38,385,092

(※)総合計の費用には、各物件共通の費用を含むことがあるため、各物件の合計ならびに用途別小計の合計とは一致しないことがある

2019年1月期(第31期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2019年1月期予想(184日) (第31期)		2018年7月期実績(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)	7,495	100.0%	7,119	100.0%	375
不動産賃貸事業収益 (B)	7,179	95.8%	7,119	100.0%	59
賃貸事業収入	6,711	89.5%	6,663	93.6%	47
賃料収入(共益費収入含む)	6,239	83.2%	6,187	86.9%	52
月極駐車場収入	153	2.1%	156	2.2%	-2
その他賃料収入	318	4.2%	319	4.5%	-1
その他賃貸事業収入	467	6.2%	455	6.4%	11
付帯収益	445	5.9%	421	5.9%	24
その他雑収入	22	0.3%	34	0.5%	-12
不動産等売却益	316	4.2%	—	—	316
営業費用 (C)	4,021	53.7%	3,922	55.1%	99
不動産賃貸事業費用 (D)	3,281	43.8%	3,211	45.1%	70
諸経費	2,253	30.1%	2,156	30.3%	96
水道光熱費	580	7.7%	552	7.8%	28
外注委託費	444	5.9%	442	6.2%	2
プロパティ・マネジメント報酬	161	2.2%	161	2.3%	0
修繕費	187	2.5%	125	1.8%	62
公租公課	646	8.6%	663	9.3%	-16
その他賃貸事業費用	231	3.1%	212	3.0%	19
減価償却費 (E)	1,021	13.6%	1,049	14.7%	-27
固定資産除却損 (F)	7	0.1%	5	0.1%	2
その他営業費用	740	9.9%	711	10.0%	29
うち資産運用報酬	591	7.9%	578	8.1%	12
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,897	52.0%	3,908	54.9%	-11
営業利益 (A)-(C)	3,473	46.3%	3,197	44.9%	276
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	520	6.9%	519	7.3%	1
支払利息	452	6.0%	453	6.4%	-1
投資法人債利息	39	0.5%	39	0.5%	0
その他	29	0.4%	27	0.4%	2
経常利益	2,953	39.4%	2,679	37.6%	274
税引前当期純利益	2,953	39.4%	2,679	37.6%	274
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	2,952	39.4%	2,678	37.6%	274
一口当たり当期純利益(円)	3,020		2,739		281
一口当たり分配金(円)	3,020		2,739		281
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,925	65.7%	4,962	69.7%	-36
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.32%		4.48%		-0.16pts

2019年1月期(第31期)予想損益計算書(対前回予想比較)

(単位:百万円)

科目	2019年1月期予想(第31期) 2018年9月13日時点		2019年1月期予想(第31期) 2018年3月15日時点		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,495	100.0%	7,172	100.0%	323
不動産賃貸事業収益 (B)	7,179	95.8%	7,172	100.0%	7
賃貸事業収入	6,711	89.5%	6,718	93.7%	-6
賃料収入(共益費収入含む)	6,239	83.2%	6,242	87.0%	-2
月極駐車場収入	153	2.1%	155	2.2%	-2
その他賃料収入	318	4.2%	320	4.5%	-2
その他賃貸事業収入	467	6.2%	453	6.3%	14
付帯収益	445	5.9%	431	6.0%	14
その他雑収入	22	0.3%	22	0.3%	-0
不動産等売却益	316	4.2%	-	-	316
営業費用 (C)	4,021	53.7%	3,981	55.5%	40
不動産賃貸事業費用 (D)	3,281	43.8%	3,267	45.6%	14
諸経費	2,253	30.1%	2,208	30.8%	44
水道光熱費	580	7.7%	569	7.9%	11
外注委託費	444	5.9%	439	6.1%	4
プロパティ・マネジメント報酬	161	2.2%	163	2.3%	-1
修繕費	187	2.5%	146	2.0%	41
公租公課	646	8.6%	647	9.0%	-0
その他賃貸事業費用	231	3.1%	242	3.4%	-10
減価償却費 (E)	1,021	13.6%	1,052	14.7%	-31
固定資産除却損 (F)	7	0.1%	6	0.1%	0
その他営業費用	740	9.9%	713	9.9%	26
うち資産運用報酬	591	7.9%	578	8.1%	12
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,897	52.0%	3,904	54.4%	-7
営業利益 (A)-(C)	3,473	46.3%	3,191	44.5%	282
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	520	6.9%	521	7.3%	-0
支払利息	452	6.0%	452	6.3%	-0
投資法人債利息	39	0.5%	39	0.6%	-
その他	29	0.4%	29	0.4%	-
経常利益	2,953	39.4%	2,670	37.2%	283
税引前当期純利益	2,953	39.4%	2,670	37.2%	283
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,952	39.4%	2,669	37.2%	283
一口当たり当期純利益(円)	3,020		2,730		290
一口当たり分配金(円)	3,020		2,730		290
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,925	65.7%	4,963	69.2%	-37
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.32%		4.40%		-0.08pts

2019年7月期(第32期)予想損益計算書

(単位:百万円)

科目	2019年7月期予想(181日) (第32期)		2019年1月期予想(184日) (第31期)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,196	100.0%	7,495	100.0%	-299
不動産賃貸事業収益 (B)	7,196	100.0%	7,179	95.8%	16
賃貸事業収入	6,746	93.8%	6,711	89.5%	35
賃料収入(共益費収入含む)	6,274	87.2%	6,239	83.2%	34
月極駐車場収入	154	2.1%	153	2.1%	0
その他賃料収入	318	4.4%	318	4.2%	0
その他賃貸事業収入	449	6.2%	467	6.2%	-18
付帯収益	429	6.0%	445	5.9%	-16
その他雑収入	20	0.3%	22	0.3%	-2
不動産等売却益	-	-	316	4.2%	-316
営業費用 (C)	4,002	55.6%	4,021	53.7%	-19
不動産賃貸事業費用 (D)	3,279	45.6%	3,281	43.8%	-2
諸経費	2,277	31.6%	2,253	30.1%	23
水道光熱費	564	7.8%	580	7.7%	-16
外注委託費	452	6.3%	444	5.9%	7
プロパティ・マネジメント報酬	172	2.4%	161	2.2%	11
修繕費	185	2.6%	187	2.5%	-2
公租公課	680	9.4%	646	8.6%	33
その他賃貸事業費用	221	3.1%	231	3.1%	-10
減価償却費 (E)	998	13.9%	1,021	13.6%	-22
固定資産除却損 (F)	3	0.0%	7	0.1%	-4
その他営業費用	722	10.0%	740	9.9%	-17
うち資産運用報酬	584	8.1%	591	7.9%	-6
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,917	54.4%	3,897	52.0%	19
営業利益 (A)-(C)	3,194	44.4%	3,473	46.3%	-279
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	508	7.1%	520	6.9%	-12
支払利息	437	6.1%	452	6.0%	-15
投資法人債利息	43	0.6%	39	0.5%	4
その他	27	0.4%	29	0.4%	-1
経常利益	2,686	37.3%	2,953	39.4%	-267
税引前当期純利益	2,686	37.3%	2,953	39.4%	-267
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,685	37.3%	2,952	39.4%	-267
一口当たり当期純利益(円)	2,746		3,020		-274
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	53		-		53
一口当たり分配金(円)	2,800		3,020		-220
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,919	68.4%	4,925	65.7%	-6
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.38%		4.32%		0.06pts

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		105,864	1,270,376	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		82,526	990,316	639,156	242,408	6.2%	無
R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	5,116	2,327.00		19,011	228,138	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	420,058	151,208	8.0%	無
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	3,399.34		26,891	322,703	222,496	194,687	4.4%	無
O	世田谷ビジネススクエア(注1)	22,400	24,886.62	1,162.25	139,444	1,673,332	1,304,602	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	36,761	441,143	245,477	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	18,687	224,249	182,964	243,800	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	28,909	346,910	196,899	850,444	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,247.06	1,184.63	57,910	694,921	422,739	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	31,098	373,176	285,330	345,383	5.8%	無
O	麴町スクエア	9,030	5,409.11	839.47	35,034	420,417	299,166	226,522	4.8%	無
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,270.68	746.79	43,381	520,580	492,364	265,930	4.2%	無
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,590.53	564.15	27,307	327,686	262,277	197,764	11.8%	無
O	TOKYU REIT木場ビル(注5)	4,000	5,797.79	600.60	24,784	297,410	248,296	490,008	7.4%	無
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,469.14	436.81	22,604	271,248	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	365,891	479,120	5.9%	無
O	東急虎ノ門ビル	16,850	9,016.59	984.55	71,247	854,965	733,914	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	47,102	565,224	431,368	106,260	3.3%	無
C	メゾンピオニー都立大学	1,200	852.16		3,873	46,484	9,058	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7月期末(第30期末)(29物件)		223,539	211,267.00	-	1,116,851	13,402,214	9,974,857	11,883,929	3.8%(注4)	-
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注5)	4,500	1,879.17	327.40	-	-	-	147,013	5.5%	無
L	REVE中目黒(底地)(注3)(注5)	1,150	497.02		-	-	-	-	-	-

(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)、OKIシステムセンター(底地)、及びREVE中目黒(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

(注5) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み、ルーシッドスクエア恵比寿は2018年8月1日に取得済み、REVE中目黒(底地)は2018年9月27日に取得予定

*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		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)	2018年7月期(第30期)			
		取得価額	鑑定 評価額	期末算定 価額	期末算定 価額	期末算定 価額	貸借対照表 計上額	差引 含み損益																		
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	15,100	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	29,800	13,659	16,141	
R	レキシントン青山	4,800	4,800	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	5,610	4,701	908	
R	TOKYU REIT 東武東上線	5,770	5,770	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	8,090	5,651	2,439	
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	8,250	7,730	7,300	6,910	6,830	7,020	6,840	6,830	9,100	9,450	9,950	10,300	10,800	11,300	11,600	11,700	11,700	12,000	12,400	12,600	6,574	6,025	
R	cocoti (ココチ)	24,500	24,500	24,500	20,600	18,800	17,000	16,500	16,600	16,500	16,900	16,900	17,300	17,500	17,500	18,000	18,800	19,300	19,700	19,900	20,400	21,000	21,600	21,679	-79	
R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	5,116	5,020	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	5,100	4,824	276	
R	代官山フォーラム	4,136	4,160	3,920	3,330	3,190	3,100	3,090	3,100	3,020	3,050	3,090	3,120	3,220	3,240	3,280	3,360	3,360	3,440	3,270	3,330	3,440	3,480	4,087	-607	
R	カレイド渋谷益益坂	5,150	5,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,430	5,610	5,770	5,950	6,340	6,710	6,730	7,170	7,340	7,340	5,077	2,262	
	商業施設(都心) 計	71,172	71,310	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	93,620	66,253	27,367	
R	東急澁沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	6,920	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東急澁沼ビル	1,290	1,290	1,450	1,390	1,390	1,390	1,350	1,350	1,340	1,430	1,450	1,470	1,490	1,520	1,520	1,610	1,710	1,710	-	-	-	-	-	-	
	商業施設(東急沿線) 計	8,210	8,210	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	9,050	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	9,050	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	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	93,620	66,253	27,367	
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	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	18,700	18,282	418
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	6,320	5,750	5,650	5,650	5,540	5,550	5,560	5,480	4,530	4,620	4,620	4,890	4,990	5,120	5,120	5,610	5,750	6,000	6,000	6,000	4,222	1,778	
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	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	9,740	6,562	3,178
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	5,690	5,190	5,240	4,970	5,010	5,010	5,160	5,160	5,220	5,260	5,200	5,200	5,210	5,240	5,240	5,300	5,400	5,400	5,410	5,530	3,847	1,682	
O	TOKYU REIT 東横線町ビル	3,570	3,570	4,770	4,480	4,410	3,990	3,960	4,030	4,060	4,060	3,960	3,960	3,890	3,980	4,050	4,110	4,250	4,250	4,320	4,410	4,410	4,410	4,520	3,412	1,108
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,720	4,720	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	5,380	3,839	1,541	
O	りそな・マルハビル	23,260	22,800	34,600	31,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル(注1)	10,177	10,175	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	11,100	9,971	1,129	
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	7,000	7,310	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	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	7,260	7,879	-618	
O	東急池袋大橋ビル	5,480	5,500	5,230	5,090	4,780	4,630	4,330	4,470	4,480	4,480	4,480	4,480	4,480	4,530	4,630	4,720	4,850	5,140	5,250	5,320	5,730	5,830	5,980	5,661	319
O	菱進原宿ビル(注2)	15,356	14,540	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	9,060	8,253	807	
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	12,000	8,798	3,202	
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	-	-	-	-	4,900	4,940	4,970	4,930	5,060	5,260	5,310	5,440	5,510	6,050	6,060	6,080	6,100	6,150	6,290	4,522	1,767		
O	TOKYU REIT 本場ビル(注3)	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	4,050	3,862	188	
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	5,180	4,545	635	
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	9,250	5,413	3,836		
O	東急虎ノ門ビル(注4)	16,850	16,440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,700	16,200	19,000	19,400	19,700	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	16,380	3,520		
O	TOKYU REIT 第2新宿ビル	2,750	2,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,650	2,680	2,770	2,860	2,930	2,990	2,838	151		
O	東急番町ビル	12,740	12,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,100	13,400	13,800	14,200	14,200	12,470	1,730		
	オフィス 計	185,443	185,755	141,240	128,240	83,260	96,250	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	157,130	130,754	26,376	
C	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,200	1,240	-40	
	複合施設 計	1,200	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	1,200	1,240	-40	
L	湘南モールビル(底地)	6,810	6,870	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	6,560	7,026	-466	
L	OKシステムセンター(底地)	4,530	4,830	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,830	4,860	4,870	4,920	4,980	5,040	5,040	5,060	5,120	5,170	5,220	4,774	445	
	底地 計	11,340	11,700	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	6,560	7,026	-466	
	合計	286,885	287,735	242,400	219,580	171,08																				

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1)	2004年3月	467	6,600	14,139	12,600	26,993	3.30%
QFRONT(キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	29,800	21,877	2.60%
cocoti(ココチ)(注2)	2005年4月 (追加取得日:2005年8月)	2,509	24,500	9,763	21,600	8,607	3.20%
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	7,260	6,793	3.60%
レキシントン青山	2003年9月	637	4,800	7,530	5,610	8,801	3.40%
東急番町ビル	2016年3月	1,730	12,740	7,366	14,200	8,210	3.20%
CONZE(コンツェ)恵比寿	2006年10月	704	5,116	7,267	5,100	7,245	3.40%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	8,090	10,019	3.30%
東急虎ノ門ビル(注2)	2013年8月 (追加取得日:2015年1月)	2,728	16,850	6,177	19,900	7,296	3.10%
麴町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	9,060	5,537	3.60%
代官山フォーラム	2008年4月	749	4,136	5,518	3,480	4,643	3.70%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	541	2,750	5,086	2,990	5,530	3.50%
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	1,897	9,000	4,744	12,000	6,326	3.30%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,049	5,010	4,774	5,180	4,936	4.10%
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	9,740	6,796	3.60%
TOKYU REIT渋谷Rビル(注3)	2013年8月	1,355	5,270	3,888	9,250	6,825	3.50%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注2)(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	11,100	4,096	3.70%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2003年9月	969	3,570	3,685	4,520	4,665	3.80%
秋葉原三和東洋ビル(注1)	2010年10月	1,389	4,600	3,312	6,290	4,529	3.90%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	5,980	3,448	4.20%
世田谷ビジネススクエア	2003年9月	7,528	22,400	2,975	18,700	2,483	4.20%
TOKYU REIT木場ビル(注4)	2010年10月	1,754	4,000	2,280	4,050	2,309	4.70%
東急南平台町ビル(注1)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	6,000	2,774	3.80%
TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月	2,220	4,720	2,126	5,380	2,423	4.40%
東京日産台東ビル	2003年9月	2,373	4,450	1,875	5,530	2,330	4.30%

(注1) 賃貸可能面積は、共用部も含む

(注2) 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

(注3) マスターリースしている区画は含まない

(注4) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み

* 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	5,116	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	71,172	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赤坂檜町ビル	3,570	3,570	223	6.25%	216	6.00%	3,490
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.97%	311	6.50%	4,690
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注4)	10,177	10,175	575	5.65%	562	5.60%	9,777
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	8,500	357	4.20%	350	4.20%	8,540
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	301	5.46%	282	5.00%	5,454
O	麴町スクエア	9,030	9,100	437	4.80%	432	4.70%	8,839
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	448	4.57%	448	4.50%	9,574
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	253	5.25%	245	4.80%	4,792
O	TOKYU REIT木場ビル(注5)	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6)	16,850	16,440	613	4.06%	623	4.10%	20,742
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,650	117	4.43%	110	4.00%	2,695
O	東急番町ビル	12,740	12,800	489	3.82%	490	3.70%	12,599
	オフィス 計	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7)	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7月期末(第30期末)(29物件)	223,539	225,315	11,232	5.01%	10,946	4.89%	
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注5)	4,500	4,700	167	3.56%	162	3.40%	4,636
L	REVE中目黒(底地)(注5)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	1,157

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

(注2) 取得時鑑定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷取得時鑑定評価額

「オフィス 計」及び「2018年7月期末(第30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7月期末(第30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7月期末(第30期末)(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCF及び取得時鑑定評価額に追加取得土地相当分は含まれていない

(注4) 複数回にわたって取得している物件のNCF(直接還元法)及び取得時鑑定評価におけるターミナルバリューは各取得時の数値の合計値を掲載し、NCFキャップレート(直接還元利廻)は初回取得時の数値を掲載している

なお、東急虎ノ門ビルについては別記のとおり

(注5) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み、ルーシッドスクエア恵比寿は2018年8月1日に取得済み、REVE中目黒(底地)は2018年9月27日に取得予定

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

取得価額及び取得時鑑定評価額には追加取得土地相当分が含まれている。追加取得土地の取得時鑑定評価においては直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には追加取得土地相当分を含まない

取得時鑑定NOI利廻の算出にあたり、取得時鑑定評価額は追加取得土地相当分を除いた金額(15,100百万円)を使用している。NCFキャップレート(直接還元利廻)は、初回取得時の数値を掲載している

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

(注7) OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価においては、直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には、それぞれ、DCF法における初年度のNOI及びNCFを掲載している

またNCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している

ポートフォリオ・キャップレート（期末算定価額ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	期末算定価額 (注1)	NOI (直接還元法)	期末算定NOI利廻 (注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	ディスカントレート (DCF法)	ターミナルレート (DCF法)
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	29,800	820	2.75%	788	2.60%	2.60%	2.60%
R	レキシントン青山	4,800	5,610	198	3.54%	195	3.40%	3.20%	3.60%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,090	278	3.43%	273	3.30%	3.10%	3.50%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	12,600	418	3.32%	419	3.30%	3.10%	3.50%
R	cocoti (ココチ)	24,500	21,600	714	3.31%	710	3.20%	3.00%	3.40%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,116	5,100	182	3.57%	179	3.40%	3.20%	3.60%
R	代官山フォーラム	4,136	3,480	137	3.95%	134	3.70%	3.50%	3.90%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	7,340	278	3.78%	270	3.60%	3.40%	3.80%
	商業施設 計	71,172	93,620	3,026	3.23%	2,967	3.17%	-	-
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,700	1,057	5.65%	791	4.20%	3.90%	4.40%
O	東急南平台町ビル	4,660	6,000	251	4.18%	232	3.80%	3.60%	4.00%
O	東急桜丘町ビル	6,620	9,740	365	3.74%	356	3.60%	3.30%	3.80%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,530	267	4.83%	241	4.30%	4.00%	4.40%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,570	4,520	185	4.09%	175	3.80%	3.60%	4.00%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,380	276	5.13%	237	4.40%	4.10%	4.50%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	11,100	442	3.99%	415	3.70%	3.20%	3.90%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	7,260	273	3.76%	267	3.60%	3.40%	3.80%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,980	269	4.50%	252	4.20%	4.00%	4.40%
O	麹町スクエア	9,030	9,060	336	3.71%	328	3.60%	3.30%	3.70%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	12,000	415	3.46%	407	3.30%	3.10%	3.50%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,290	255	4.06%	249	3.90%	3.70%	4.10%
O	TOKYU REIT木場ビル(注4)	4,000	4,050	214	5.29%	192	4.70%	4.50%	4.90%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,180	221	4.26%	214	4.10%	3.80%	4.20%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	9,250	345	3.73%	331	3.50%	3.20%	3.80%
O	東急虎ノ門ビル(注5)	16,850	19,900	688	3.46%	692	3.10%	3.10%	3.50%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,990	116	3.89%	107	3.50%	3.20%	3.60%
O	東急番町ビル	12,740	14,200	470	3.31%	468	3.20%	3.00%	3.40%
	オフィス 計	139,827	157,130	6,447	4.10%	5,953	3.79%	-	-
C	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,200	48	4.04%	47	3.90%	3.60%	4.00%
	複合施設 計	1,200	1,200	48	4.04%	47	3.90%	-	-
L	湘南モールフィル(底地)(注6)	6,810	6,560	326	4.97%	329	4.70%	4.70%	-
L	OKIシステムセンター(底地)(注6)	4,530	5,220	259	4.97%	262	4.80%	4.80%	-
	底地 計	11,340	11,780	585	4.97%	591	5.02%	-	-
	2018年7月期末(第30期末)(29物件)	223,539	263,730	10,107	3.83%	9,559	3.62%	-	-

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

(注2) 期末算定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷期末算定価額

「オフィス 計」及び「2018年7月期末(第30期末)(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNOIに追加取得土地相当分は含まれていない

(注3) NCFキャップレート(直接還元利廻)の「商業施設 計」、「オフィス 計」、「底地 計」及び「2018年7月期末(第30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7月期末(第30期末)(29物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCFに追加取得土地相当分は含まれていない

(注4) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み

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

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

2018年7月31日時点の鑑定評価にて査定された既存建物からの想定収支のうち初年度のNOI及びNCFを掲載している

期末算定NOI利廻の算出にあたり、追加取得土地相当分を含む期末算定価額及び追加取得土地相当分を除いたNOIを使用している

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

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

(注6) 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%	4.89%	0.09%	15,100	29,800	14,700	8.52%
R	レキシントン青山	5.70%	3.85%	-1.85%	4,800	5,610	810	4.90%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.62%	-0.63%	5,770	8,090	2,320	6.45%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.44%	0.44%	6,600	12,600	6,000	8.69%
R	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.05%	-1.55%	24,500	21,600	-2,900	2.41%
R	GONZE (ゴンツェ) 恵比寿	4.20%	3.02%	-1.18%	5,117	5,100	-17	3.17%
R	代官山フォーラム	4.00%	2.53%	-1.47%	4,136	3,480	-656	1.11%
R	カレイド渋谷宮益坂	4.40%	4.66%	0.26%	5,150	7,340	2,190	11.78%
	商業施設(都心) 計	4.74%	3.93%	-0.81%	71,173	93,620	22,447	5.82%
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	ビーコンビルプラザ(イト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%	4.43%	-0.66%	93,953	119,480	25,527	6.12%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	4.48%	-1.12%	22,400	18,700	-3,700	4.07%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.28%	-0.12%	4,660	6,000	1,340	6.85%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	4.84%	-0.46%	6,620	9,740	3,120	7.07%
O	東京日産台東ビル	6.00%	5.44%	-0.56%	4,450	5,530	1,080	6.88%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	6.00%	5.13%	-0.87%	3,570	4,520	950	6.50%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.34%	-0.16%	4,720	5,380	660	7.40%
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%	3.63%	-1.97%	10,177	11,100	923	4.41%
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%	3.44%	-0.76%	8,500	7,260	-1,240	2.29%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.69%	-1.31%	5,480	5,980	500	4.57%
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	麴町スクエア	4.70%	3.68%	-1.02%	9,030	9,060	30	3.81%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.40%	-0.10%	9,000	12,000	3,000	7.54%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.53%	0.73%	4,600	6,290	1,690	9.22%
O	TOKYU REIT本場ビル(注5)	5.20%	4.21%	-0.99%	4,000	4,050	50	4.48%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	5.15%	0.55%	5,010	5,180	170	5.82%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.13%	0.53%	5,270	9,250	3,980	16.46%
O	東急虎ノ門ビル(注3)	4.10%	3.73%	-0.37%	16,850	19,900	3,050	7.24%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.75%	-1.25%	2,750	2,990	240	5.84%
O	東急番町ビル	3.70%	3.57%	-0.13%	12,740	14,200	1,460	8.37%
	オフィス 計	4.92%	4.07%	-0.84%	185,443	212,540	27,097	6.16%
C	メゾンビオニー都立大学	3.90%	3.26%	-0.64%	1,200	1,200	0	3.54%
	複合施設 計	3.90%	3.26%	-0.64%	1,200	1,200	0	3.54%
L	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.44%	-0.06%	6,810	6,560	-250	4.28%
L	OKシステムセンター(底地)(注6)	5.50%	5.75%	0.25%	4,530	5,220	690	8.37%
	底地 計	4.84%	4.97%	0.12%	11,340	11,780	440	5.10%
	合計	4.97%	4.22%	-0.75%	291,936	345,000	53,064	6.11%

(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30期末時点の保有物件は第30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、ビーコンビルプラザ(イト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東急鷺沼ビルは売却済み
(注5) TOKYU REIT本場ビルは2018年8月1日に売却済み
(注6) OK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	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)	2018年 7月期末 (第30期末)
R	QFRONT(キューフロント)	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%	2.60%
R	レキシントン青山	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%	3.40%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	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%	3.30%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	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%	3.30%
R	cocoti(ココチ)(注1)	4.10%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%
R	CONZE(コンゼ)恵比寿	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%	3.40%
R	代官山フォーラム	4.10%	4.30%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%
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%	3.60%
	商業施設(都心)計	4.06%	4.18%	4.21%	4.19%	4.21%	4.26%	4.22%	4.21%	4.11%	3.96%	3.91%	3.83%	3.73%	3.62%	3.59%	3.45%	3.36%	3.26%	3.17%	
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注2)	5.60%	5.80%	5.80%	5.80%	5.90%	5.70%	5.70%	5.60%	5.60%	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.90%	-	-	-	-	-	-
R	第2東急鷺沼ビル(注2)	6.60%	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%	5.60%	-	-	-	-
	商業施設(東急沿線)計	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	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注2)	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	4.90%	5.30%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	5.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業施設計	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%	3.17%
O	世田谷ビジネススクエア	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%	4.20%
O	東急南平台ビル	4.60%	4.70%	4.80%	4.80%	4.90%	4.90%	4.90%	5.00%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%
O	東急桜丘町ビル	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%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%
O	東京日産台東ビル	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%	4.30%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	4.60%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5.10%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.20%	5.30%	5.30%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.80%	4.70%	4.50%	4.50%	4.40%
O	りそな・マルハビル(注2)	4.10%	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注1)	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%	3.70%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注2)	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)	4.20%	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%	3.60%
O	東急池尻大橋ビル	5.10%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%
O	菱進原宿ビル(注1)(注2)	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%	3.60%
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%	3.30%
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(注3)	-	-	-	-	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.40%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.70%
O	東急銀座二丁目ビル	-	-	-	-	4.60%	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%
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%	3.50%
O	東急虎ノ門ビル(注1)(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.10%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%
O	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%
	オフィス計	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%	3.79%
C	メゾンビオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%
	複合施設計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%
L	湘南モールフィル(底地)(注5)	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%	4.70%
L	OKIシステムセンター(底地)(注5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.30%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%
	底地計	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%	5.02%
	合計	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%	3.62%

*「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11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、「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、ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、りそな・マルハビル、TOKYU REIT八丁堀ビル、及び菱進原宿ビルは売却済み
(注3)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み
(注4)東急虎ノ門ビルの第23期末以降の期末算定価額の算出においては直接還元法を適用していないため、収益還元法(開発賃貸型)に基づく割引率を掲載している
(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7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)	2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)
R	QFRONT (キューフロント)	15,100	399	409	415	5.33%	5.37%	5.54%
R	レキシントン青山	4,800	98	103	102	4.10%	4.27%	4.28%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	133	125	144	4.66%	4.29%	5.03%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	227	227	224	6.93%	6.81%	6.85%
R	cocoti (ココチ)	24,500	352	372	377	2.90%	3.01%	3.10%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,116	88	99	88	3.46%	3.84%	3.47%
R	代官山フォーラム	4,136	57	62	65	2.79%	2.97%	3.17%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150	121	127	137	4.74%	4.91%	5.36%
	商業施設 計	71,172	1,475	1,523	1,552	4.18%	4.25%	4.40%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	326	418	464	2.94%	3.70%	4.18%
O	東急南平台町ビル	4,660	86	119	131	3.71%	5.05%	5.66%
O	東急桜丘町ビル	6,620	184	185	183	5.62%	5.54%	5.56%
O	東京日産台東ビル	4,450	130	126	129	5.88%	5.61%	5.86%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	66	97	96	3.75%	5.41%	5.45%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	141	143	140	6.03%	6.00%	5.99%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	197	207	236	3.90%	4.03%	4.68%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	137	131	138	3.24%	3.05%	3.28%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	144	133	155	5.32%	4.81%	5.70%
O	麴町スクエア	9,030	170	163	174	3.81%	3.58%	3.90%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	197	195	191	4.42%	4.29%	4.28%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	111	128	129	4.85%	5.50%	5.64%
O	TOKYU REIT木場ビル(注1)	4,000	105	98	119	5.28%	4.84%	5.98%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	104	94	109	4.18%	3.73%	4.40%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	176	178	178	6.72%	6.71%	6.80%
O	東急虎ノ門ビル	16,850	341	275	238	4.08%	3.24%	2.85%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	44	49	51	3.23%	3.54%	3.74%
O	東急番町ビル	12,740	205	236	238	3.24%	3.68%	3.77%
	オフィス 計	139,827	2,865	2,974	3,099	4.13%	4.22%	4.47%
C	メゾンピオニー都立大学(注2)	1,200	-	8	20	-	3.26%	3.30%
	複合施設 計	1,200	-	8	20	-	3.26%	3.30%
L	湘南モールフィル(底地)	6,810	162	162	162	4.81%	4.73%	4.81%
L	OKIシステムセンター(底地)	4,530	130	130	130	5.77%	5.68%	5.77%
	底地 計	11,340	292	292	292	5.19%	5.11%	5.19%
	合計	223,539	4,631	4,798	4,963	4.20%	4.27%	4.48%

(注1) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み

(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7月期 (第30期) 期末算定価額	NOI			利廻		
			2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)	2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)
R	QFRONT(キューフロント)	29,800	399	409	415	2.96%	2.84%	2.81%
R	レキシントン青山	5,610	98	103	102	3.64%	3.75%	3.67%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	8,090	133	125	144	3.51%	3.14%	3.59%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,600	227	227	224	3.81%	3.63%	3.59%
R	cocoti(ココチ)	21,600	352	372	377	3.48%	3.51%	3.52%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,100	88	99	88	3.72%	3.97%	3.48%
R	代官山フォーラム	3,480	57	62	65	3.47%	3.57%	3.77%
R	カレイド渋谷宮益坂	7,340	121	127	137	3.40%	3.44%	3.76%
	商業施設 計	93,620	1,475	1,523	1,552	3.38%	3.32%	3.34%
O	世田谷ビジネススクエア	18,700	326	418	464	3.52%	4.43%	5.00%
O	東急南平台町ビル	6,000	86	119	131	3.01%	3.92%	4.40%
O	東急桜丘町ビル	9,740	184	185	183	3.94%	3.89%	3.78%
O	東京日産台東ビル	5,530	130	126	129	4.84%	4.62%	4.71%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4,520	66	97	96	3.04%	4.38%	4.31%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5,380	141	143	140	5.44%	5.41%	5.25%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	11,100	197	207	236	3.71%	3.79%	4.29%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,260	137	131	138	3.88%	3.57%	3.84%
O	東急池尻大橋ビル	5,980	144	133	155	5.08%	4.52%	5.22%
O	麴町スクエア	9,060	170	163	174	3.89%	3.66%	3.88%
O	TOKYU REIT新宿ビル	12,000	197	195	191	3.62%	3.42%	3.21%
O	秋葉原三和東洋ビル	6,290	111	128	129	3.66%	4.12%	4.13%
O	TOKYU REIT木場ビル(注1)	4,050	105	98	119	5.33%	4.81%	5.91%
O	東急銀座二丁目ビル	5,180	104	94	109	4.18%	3.71%	4.25%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	9,250	176	178	178	3.96%	3.85%	3.88%
O	東急虎ノ門ビル	19,900	341	275	238	3.48%	2.76%	2.41%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,990	44	49	51	3.11%	3.33%	3.44%
O	東急番町ビル	14,200	205	236	238	2.99%	3.30%	3.38%
	オフィス 計	157,130	2,865	2,974	3,099	3.78%	3.82%	3.98%
C	メゾンピオニー都立大学(注2)	1,200	-	8	20	-	3.26%	3.30%
	複合施設 計	1,200	-	8	20	-	3.26%	3.30%
L	湘南モールフィル(底地)	6,560	162	162	162	5.09%	4.96%	4.99%
L	OKIシステムセンター(底地)	5,220	130	130	130	5.11%	4.98%	5.01%
	底地 計	11,780	292	292	292	5.10%	4.97%	5.00%
	合計	263,730	4,631	4,798	4,963	3.70%	3.69%	3.80%

(注1) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み

(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7月期 (第30期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)	2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)
R	QFRONT(キューフロント)	13,659	399	409	415	5.86%	5.91%	6.12%
R	レキシントン青山	4,701	98	103	102	4.17%	4.35%	4.37%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,651	133	125	144	4.74%	4.37%	5.13%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,574	227	227	224	6.95%	6.84%	6.88%
R	cocoti(ココチ)	21,679	352	372	377	3.23%	3.37%	3.49%
R	CONZE(コンツエ)恵比寿	4,824	88	99	88	3.63%	4.04%	3.67%
R	代官山フォーラム	4,087	57	62	65	2.82%	3.00%	3.21%
R	カレイド渋谷宮益坂	5,077	121	127	137	4.78%	4.96%	5.43%
	商業施設 計	66,253	1,475	1,523	1,552	4.45%	4.54%	4.72%
O	世田谷ビジネススクエア	18,282	326	418	464	3.64%	4.55%	5.12%
O	東急南平台町ビル	4,222	86	119	131	4.14%	5.54%	6.24%
O	東急桜丘町ビル	6,562	184	185	183	5.62%	5.56%	5.60%
O	東京日産台東ビル	3,847	130	126	129	6.64%	6.41%	6.74%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,412	66	97	96	3.91%	5.65%	5.70%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	3,839	141	143	140	7.30%	7.32%	7.35%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,971	197	207	236	4.00%	4.13%	4.78%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,879	137	131	138	3.47%	3.27%	3.53%
O	東急池尻大橋ビル	5,661	144	133	155	5.10%	4.63%	5.50%
O	麴町スクエア	8,253	170	163	174	4.11%	3.90%	4.25%
O	TOKYU REIT新宿ビル	8,798	197	195	191	4.48%	4.37%	4.37%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,522	111	128	129	4.90%	5.58%	5.73%
O	TOKYU REIT木場ビル(注1)	3,862	105	98	119	5.41%	4.97%	6.17%
O	東急銀座二丁目ビル	4,545	104	94	109	4.52%	4.06%	4.83%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,413	176	178	178	6.52%	6.53%	6.63%
O	東急虎ノ門ビル	16,380	341	275	238	4.16%	3.31%	2.92%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,838	44	49	51	3.11%	3.42%	3.62%
O	東急番町ビル	12,470	205	236	238	3.27%	3.73%	3.84%
	オフィス 計	130,754	2,865	2,974	3,099	4.39%	4.49%	4.77%
C	メゾンピオニー都立大学(注2)	1,240	-	8	20	-	3.13%	3.19%
	複合施設 計	1,240	-	8	20	-	3.13%	3.19%
L	湘南モールフィル(底地)	7,026	162	162	162	4.66%	4.59%	4.66%
L	OKIシステムセンター(底地)	4,774	130	130	130	5.48%	5.39%	5.48%
	底地 計	11,800	292	292	292	4.99%	4.91%	4.99%
	合計	210,047	4,631	4,798	4,963	4.45%	4.53%	4.76%

*利廻は、貸借対照表の期中平均計上額をもとに算出

(注1) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み

(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2)
		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(コンツェ)恵比寿	○	-	4.1%	無	液状化の可能性が低い地域
R	代官山フォーラム	○	-	8.0%	無	液状化の可能性が低い地域
R	カレイド渋谷宮益坂	○	-	4.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT赤坂榴町ビル	○	-	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(注3)	○	-	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	マ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4)	-	-	-	-	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4)	-	-	-	-	液状化危険度やや高い、一部低い箇所あり
2018年7月期末(第30期末)(29物件)		-	-	3.8%	-	
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注3)	○	-	5.5%	無	液状化の可能性が低い地域
L	REVE中目黒(底地)(注3)(注4)	-	-	-	-	液状化の可能性が低い地域

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

(注2)液状化情報は各自治体の情報公開資料に基づく

(注3)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み、ルーシッドスクエア恵比寿は2018年8月1日に取得済み、REVE中目黒(底地)は2018年9月27日に取得予定

(注4)湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)、REVE中目黒(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない

物件別築年数・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		建物価格		竣工年月	築年数 (取得時点)	長期修繕(15年) の費用見積
			(注1)	比率	(注1)	比率			
R	GFRONT(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	5,116	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	71,172	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赤坂榎町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	1984年8月	19.1年	186
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	1992年2月	11.6年	383
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	8,066	79.3%	2,111	20.7%	1988年4月	16.9年	285
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	7,040	82.8%	1,460	17.2%	2003年2月	5.0年	161
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,406	80.4%	1,074	19.6%	1989年10月	18.4年	427
O	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(注2)	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	メゾンピオニー都立大学	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%	0	0.0%	-	-	-

(単位:百万円)

2018年7月期末(第30期末)時点							
期末貸借対照表 計上額	土地価格(貸借 対照表計上額)		建物価格(貸借 対照表計上額)		築年数 (期末時点)	長期修繕(15年) の費用見積 (期末時点)	
	比率	比率	比率				
13,659	12,147	88.9%	1,512	11.1%	18.8年	557	
4,701	4,486	95.4%	216	4.6%	20.6年	101	
5,651	5,297	93.7%	354	6.3%	32.8年	152	
6,574	6,446	98.1%	128	1.9%	20.2年	61	
21,679	17,555	81.0%	4,125	19.0%	13.8年	242	
4,824	4,121	85.4%	703	14.6%	14.4年	107	
4,087	3,765	92.1%	322	7.9%	25.4年	151	
5,077	4,298	84.6%	779	15.4%	26.5年	195	
66,253	58,115	87.7%	8,138	12.3%	17.0年	1,566	
18,282	11,082	60.6%	7,200	39.4%	24.8年	4,509	
4,222	2,975	70.5%	1,247	29.5%	26.0年	424	
6,562	5,233	79.8%	1,328	20.2%	31.2年	227	
3,847	1,923	50.0%	1,924	50.0%	25.9年	588	
3,412	2,950	86.5%	461	13.5%	33.9年	244	
3,839	2,166	56.4%	1,673	43.6%	26.5年	850	
9,971	8,199	82.2%	1,771	17.8%	30.2年	624	
7,879	7,064	89.7%	815	10.3%	15.5年	173	
5,661	4,419	78.1%	1,242	21.9%	28.7年	345	
8,253	6,888	83.5%	1,365	16.5%	15.5年	227	
8,798	7,708	87.6%	1,090	12.4%	15.2年	266	
4,522	3,992	88.3%	530	11.7%	32.9年	198	
3,862	2,475	64.1%	1,387	35.9%	26.5年	490	
4,545	3,084	67.9%	1,460	32.1%	9.9年	185	
5,413	4,665	86.2%	748	13.8%	28.3年	479	
16,380	13,642	83.3%	2,737	16.7%	8.3年	187	
2,838	2,469	87.0%	370	13.0%	26.6年	174	
12,470	9,887	79.3%	2,583	20.7%	6.8年	106	
130,754	100,821	77.1%	29,933	22.9%	21.5年	10,295	
1,240	925	74.6%	315	25.4%	4.0年	23	
1,240	925	74.6%	315	25.4%	4.0年	23	
7,026	7,026	100.0%	-	-	-	-	
4,774	4,774	100.0%	-	-	-	-	
11,800	11,800	100.0%	-	-	-	-	

2018年7月期末(第30期末)(29物件)	223,539	169,402	75.8%	54,137	24.2%	-	8.7年	8,345
------------------------	---------	---------	-------	--------	-------	---	------	-------

210,047	171,662	81.7%	38,385	18.3%	20.2年	11,884
---------	---------	-------	--------	-------	-------	--------

O	ルーシッドスクエア恵比寿(注2)	4,500	4,230	94.0%	270	6.0%	1992年4月	26.3年	147
L	REVE中目黒(底地)(注2)(注4)	1,150	1,150	100.0%	-	-	-	-	-

-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

*築年数は2018年7月31日を基準日とする

*長期修繕(15年)費用見積は建物機能維持基本計画報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある

(注1)取得価額

(注2)TOKYU REIT本場ビルは2018年8月1日に売却済み、ルーシッドスクエア恵比寿は2018年8月1日に取得済み、REVE中目黒(底地)は2018年9月27日に取得予定

(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)、OKIシステムセンター(底地)及びREVE中目黒(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	2018年5月15日	2018年5月15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	麴町スクエア	株式会社イー・アール・エス	2014年7月8日	2014年7月8日
O	TOKYU REIT新宿ビル	株式会社イー・アール・エス	2014年11月26日	2014年11月26日
O	秋葉原三和東洋ビル	株式会社イー・アール・エス	2015年11月27日	2015年11月27日
O	TOKYU REIT木場ビル(注)	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	-
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注)	清水建設株式会社	2018年6月6日	-

* 湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)及びREVE中目黒(底地)(2018年9月27日取得予定)は、建物を保有していないため、建物状況の調査は行っていない

(注) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み、ルーシッドスクエア恵比寿は2018年8月1日に取得済み

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7月期 (第30期) 実績	2019年1月期 (第31期) 見込み	2019年7月期 (第32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	6	2,107.08	2,107.08	2,107.08	2,107.08	2,107.08	1,632.59	100.0%	100.0%	77.5%
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	2,326.08	100.0%	100.0%	93.9%
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	51	27,321.76	27,321.76	27,321.76	27,321.76	27,321.76	26,695.71	100.0%	100.0%	97.7%
O	世田谷ビジネススクエア	66	65	66	24,886.62	24,886.62	24,886.62	23,940.38	23,865.41	24,102.45	96.2%	95.9%	96.8%
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	6	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	11	11	11	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	100.0%	100.0%	100.0%
O	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	9	9	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	100.0%	100.0%	100.0%
O	秋葉原三和東洋ビル	6	6	6	4,590.53	4,590.53	4,590.53	4,590.53	4,590.53	4,590.53	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT木場ビル(注2)	6	-	-	5,797.79	-	-	5,797.79	-	-	100.0%	-	-
O	東急銀座二丁目ビル	2	2	2	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	100.0%	100.0%	100.0%
O	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	1	2	1,787.21	1,787.21	1,787.21	1,787.21	1,683.22	1,787.21	100.0%	94.2%	100.0%
O	東急番町ビル	7	6	7	5,717.45	5,717.45	5,717.45	5,717.45	5,152.76	5,717.45	100.0%	90.1%	100.0%
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注2)	-	7	8	-	1,879.17	1,879.17	-	1,551.77	1,879.17	-	82.6%	100.0%
	オフィス 計	158	156	161	121,995.77	118,077.15	118,077.15	120,560.30	115,570.64	116,803.76	98.8%	97.9%	98.9%
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%
L	REVE中目黒(底地)(注2)	-	1	1	-	497.02	497.02	-	497.02	497.02	-	100.0%	100.0%
	底地 計	2	3	3	61,097.31	61,594.33	61,594.33	61,097.31	61,594.33	61,594.33	100.0%	100.0%	100.0%
	合計	237	237	241	211,267.00	207,845.40	207,845.40	209,804.87	205,338.89	205,945.96	99.3%	98.8%	99.1%

*見込みの数値は、2018年7月31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

(注2)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み、ルーシッドスクエア恵比寿は2018年8月1日に取得済み、REVE中目黒(底地)は2018年9月27日に取得予定

物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	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)	2018年 7月期末 (第30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%	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%	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%	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%	100.0%
R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	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%	100.0%
R	代官山フォーラム	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%	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%	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%	-	-	-	-
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%	-	-	-	-
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業施設 計	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%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア	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%	96.2%
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%	94.5%	94.5%	60.0%	95.9%	93.8%	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%	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%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	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%	100.0%
O	りそな・マルハビル	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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	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%	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%	100.0%
O	菱進原宿ビル	75.6%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	麹町スクエア	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	42.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	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%	100.0%
O	TOKYU REIT本場ビル	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	58.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%
O	TOKYU REIT渋谷ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	オフィス 計	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%	98.8%
C	メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%
	複合施設 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	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%	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	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%	99.3%

賃料単価推移(特殊要因控除ベース)

	特殊要因控除後面積(駐車場・倉庫等除く)																			
	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)	2018年7月期 (第30期)
商業施設(都心) (注1)	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)	27,295.17 m ² (8,256.79 坪)
商業施設 (東急沿線・その他) (注2)	41,228.99 m ² (12,471.77 坪)	17,857.26 m ² (5,401.82 坪)	17,857.26 m ² (5,401.82 坪)	17,857.26 m ² (5,401.82 坪)	1,267.95 m ² (383.55 坪)	-	-	-	-											
オフィス	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)	117,168.46 m ² (35,443.46 坪)
複合施設	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	825.50 m ² (249.71 坪)	825.50 m ² (249.71 坪)
合計	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)	145,289.13 m ² (43,949.96 坪)

	単価																			
	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)	2018年7月期 (第30期)
商業施設(都心) (注1)	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 (37,338 円/月坪)	11,300 円/月m ² (37,357 円/月坪)
商業施設 (東急沿線・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)	2,182 円/月m ² (7,212 円/月坪)	2,182 円/月m ² (7,212 円/月坪)	2,175 円/月m ² (7,189 円/月坪)	2,173 円/月m ² (7,184 円/月坪)	2,173 円/月m ² (7,184 円/月坪)	2,175 円/月m ² (7,190 円/月坪)	2,163 円/月m ² (7,151 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	2,140 円/月m ² (7,074 円/月坪)	3,195 円/月m ² (10,562 円/月坪)	3,195 円/月m ² (10,562 円/月坪)	3,248 円/月m ² (10,738 円/月坪)	5,628 円/月m ² (18,605 円/月坪)	-	-	-	-
オフィス	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)	5,877 円/月m ² (19,429 円/月坪)
複合施設	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,642 円/月m ² (15,344 円/月坪)	4,693 円/月m ² (15,513 円/月坪)
合計	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)	6,889 円/月m ² (22,775 円/月坪)

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

*特殊要因控除ベースは以下の方法にて算出

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

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

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

なお、横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)は第6期中、ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)は第23期中、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は第26期中、第2東急鷺沼ビルは第27期中に売却済み

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%	166,208	14.9%
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%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT 赤坂榎町ビル	自: 2011年2月1日 至: 2031年1月31日	普通借	3年毎	241.01	0.1%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	自: 2018年4月20日 至: 2034年3月31日	定借	(注5)	281.09	0.1%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	東急銀座二丁目ビル	自: 2012年9月1日 至: 2028年8月31日	定借	(注6)	191.10	0.1%		
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7)	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8)	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%		
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 (コンツェ) 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%		
MERCER OFFICE株式会社	CONZE (コンツェ) 恵比寿	自: 2014年3月22日 至: 2024年3月21日	定借	改定なし	236.24	0.1%		
株式会社木下写場	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%		
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					70,640.28	33.4%		
2018年7月期末(第30期末)(29物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額					211,267.00	100.0%	1,116,851	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8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの
(アンテナ等月額50万円以下のもの、及び、2018年7月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く)
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) 2023年4月20日以降、3年毎に賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可
(注6) 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7) 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8) 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9) 2021年7月1日を初回とし、以降3年毎に消費者物価指数(持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都区部)の変動比率に基づき賃料改定を行う

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	11,715.11	5.6%	938,692	78,224	7.0%
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	-	7,711.70	3.7%	522,867	43,572	3.9%
利害関係者合計(2018年7月期末(第30期末))			26,082.86	12.4%	2,034,403	169,533	15.2%
ポートフォリオ合計 2018年7月期末(第30期末)(29物件)		総賃貸面積(㎡)	209,804.87	100.0%	-	-	-
		総賃料収入(千円)	-	-	13,402,214	1,116,851	100.0%

(注1)年間賃料は、月額賃料を12倍して算出

(注2)QFRONTの壁面・室外機設置料等が含まれる

(注3)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

テナント業種別分布(賃貸面積ベース)

業種		商業施設		オフィス		複合施設(注)		底地		ポートフォリオ全体	
大分類	中分類	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	-	-	435.79	0.4	-	-	-	-	435.79	0.2
	電気機器	-	-	7,557.82	6.3	-	-	17,019.19	27.9	24,577.01	11.7
	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	0.6
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	13,275.21	11.0	-	-	-	-	13,275.21	6.3
	倉庫・運輸関連業	-	-	360.99	0.3	-	-	-	-	360.99	0.2
	情報・通信業	1,050.77	3.8	2,923.49	2.4	-	-	-	-	3,974.26	1.9
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	4,897.60	4.1	-	-	-	-	18,700.75	8.9
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	4.6	-	-	-	-	5,491.85	2.6
	その他金融業	-	-	14,578.20	12.1	-	-	-	-	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	23.2
サービス業	サービス業	6,854.51	25.1	34,326.12	28.5	111.70	13.5	-	-	41,292.33	19.7
その他	その他	-	-	4,926.02	4.1	624.54	75.7	-	-	5,550.56	2.6
合計		27,321.76	100.0	120,560.30	100.0	825.50	100.0	61,097.31	100.0	209,804.87	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					月額賃料(百万円)				
					比率					比率	
		定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計	定期	普通
R	QFRONT (キューフロント)(注1)	0	2	2	0.0%	100.0%	0	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%	19	0	19	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)	15	56	71	21.1%	78.9%	15	116	132	11.8%	88.2%
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	2	9	11	18.2%	81.8%	3	53	56	5.5%	94.5%
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	30	30	0.0%	100.0%
O	麴町スクエア	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	42	42	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(注3)	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	6.8%	93.2%
	オフィス 計	31	132	163	19.0%	81.0%	161	529	691	23.4%	76.6%
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4)	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4)	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	70	171	241	29.0%	71.0%	389	669	1,059	36.8%	63.2%

* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)

(注1) 壁面を賃借している1テナント(東京急行電鉄株式会社)を除く

(注2) 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) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み

(注4) 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	19	0	19	5.97	0.00	5.97
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	6.89	5.00	5.87
	商業施設 計	37	14	51	172	136	308	7.74	3.07	5.68
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	15	56	71	15	116	132	3.96	1.99	2.22
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	2	9	11	3	53	56	3.11	2.00	2.06
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	30	30	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	42	42	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(注3)	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	31	132	163	161	529	691	3.55	2.14	2.47
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4)	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4)	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	70	171	241	389	669	1,059	5.33	2.33	3.43

* 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) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み

(注4) 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7月期末 (第30期末) (29物件)	商業施設	0.0%	6.1%	30.2%	20.9%	42.8%	100.0%	10.3
	オフィス	0.3%	59.4%	25.0%	14.1%	1.2%	100.0%	3.5
	複合施設	0.0%	68.8%	31.2%	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%	40.1%	25.3%	15.4%	19.0%	100.0%	6.3

*2018年7月31日時点の貸室部分の賃料(底地の地代を含む)、共益費及び月額100万円以上の契約による収入(駐車場収入を除く)を対象に算出(総賃貸収入ではない)

*契約期間は加重平均により算出

テナント入替率実績

用途区分	物件名	2017年7月期末(第28期末)					2018年1月期末(第29期末)					2018年7月期末(第30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		
R	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%
R	レキシントン青山	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%
R	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%
R	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%
R	cocoti(ココチ)	8,295.62	207.08	2.5%	191.01	2.3%	8,295.62	0.00	0.0%	0.00	0.0%	8,295.62	0.00	0.0%	0.00	0.0%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	2,327.00	287.15	12.3%	287.18	12.3%	2,327.00	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,327.00	0.00	0.0%	0.00	0.0%
R	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%
R	カレイド渋谷宮益坂	3,399.34	500.59	14.7%	0.00	0.0%	3,399.34	488.00	14.4%	988.59	29.1%	3,399.34	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	商業施設 計	27,321.76	994.82	3.6%	478.19	1.8%	27,321.76	488.00	1.8%	988.59	3.6%	27,321.76	0.00	0.0%	0.00	0.0%
O	世田谷ビジネススクエア(注1)	24,920.26	672.92	2.7%	4,117.44	16.5%	24,920.26	14.43	0.1%	967.95	3.9%	24,886.62	1,886.40	7.6%	1,004.20	4.0%
O	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%
O	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%
O	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%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3,202.57	0.00	0.0%	5.88	0.2%	3,202.57	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,202.57	0.00	0.0%	0.00	0.0%
O	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%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	10,247.06	300.92	2.9%	300.92	2.9%
O	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%
O	東急池尻大橋ビル	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,733.23	1,064.53	18.6%	1,064.53	18.6%	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%
O	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%
O	TOKYU REIT新宿ビル	6,215.17	440.25	7.1%	0.00	0.0%	6,273.51	0.00	0.0%	498.59	7.9%	6,270.68	609.33	9.7%	606.50	9.7%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,590.53	0.00	0.0%	511.65	11.1%	4,590.53	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,590.53	0.00	0.0%	0.00	0.0%
O	TOKYU REIT木場ビル(注2)	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%
O	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%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,246.68	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,266.15	0.00	0.0%	19.47	0.4%	5,266.15	0.00	0.0%	0.00	0.0%
O	東急虎ノ門ビル	9,016.59	0.00	0.0%	0.00	0.0%	9,016.59	3,938.20	43.7%	3,938.20	43.7%	9,016.59	0.00	0.0%	0.00	0.0%
O	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%
O	東急番町ビル(注3)	5,717.45	0.00	0.0%	564.69	9.9%	5,717.45	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,717.45	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	オフィス 計	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%	121,995.77	2,796.65	2.3%	1,911.62	1.6%
C	メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	852.16	26.66	3.1%	0.00	0.0%	852.16	54.74	6.4%	54.74	6.4%
	複合施設 計	-	-	-	-	-	852.16	26.66	3.1%	0.00	0.0%	852.16	54.74	6.4%	54.74	6.4%
L	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%
L	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	210,373.50	4,477.25	2.1%	6,862.48	3.3%	211,303.47	5,531.82	2.6%	8,661.96	4.1%	211,267.00	2,851.39	1.3%	1,966.36	0.9%

* 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) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み
(注3) 東急番町ビルの面積は区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%の値

プロパティ・マネジメント報酬

用途区分	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬(a)料率 (注1)	基本報酬(b)料率 (注2)	
R	QFRONT (キューフロント)	東京急行電鉄株式会社	1.0%	2.8%	
R	レキシントン青山	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京急行電鉄株式会社		-	
R	cocoti (ココチ)	東京急行電鉄株式会社		1.3%	
R	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木場ビル(注3)	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)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)各物件の該当月の営業利益(ただし、総収入から控除すべき総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除く)に対して乗ずる料率

(注3)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済み

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	2018年																																																																															
		12月		12月	12月	12月	12月	12月	3月	6月																																																																																								
東京都心 5区地域	5区	4.8%	6.1%	4.8%	2.8%	1.7%	1.3%	2.9%	6.3%	7.4%	7.2%	7.0%	6.1%	東京都心 5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	1.3%	1.0%	東京都心 5区地域	渋谷・恵比寿	1.9%	1.1%	0.8%	1.0%	0.6%	0.4%	八重洲・日本橋	3.9%	3.5%	2.9%	1.8%	1.4%	1.2%	丸の内・大手町	2.1%	2.4%	1.0%	1.1%	1.6%	0.9%	虎ノ門・汐留	3.3%	2.4%	2.2%	2.4%	1.8%	1.6%	新宿	3.6%	1.7%	1.1%	0.9%	0.7%	0.8%	神田・飯田橋	5.4%	3.0%	1.8%	1.0%	0.5%	0.5%	城北	2.4%	3.0%	2.8%	2.1%	1.9%	1.7%																											
	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%		大崎	5.0%	2.3%	1.4%	0.4%	2.5%	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%		城南	9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.1%	0.6%																																																																													
	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%																																																																																					
	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	7.7%	8.7%	7.4%	6.4%	4.3%	3.7%	3.7%	8.9%	10.2%	8.1%	6.5%	4.7%																																																																																					
	西新宿	3.9%	9.7%	6.5%	2.3%	1.3%	1.7%	3.6%	8.1%	9.1%	10.2%	8.8%	7.3%																																																																																					
	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%																																																																																					
	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%																																																																																					
	五反田	3.8%	3.7%	5.3%	3.4%	2.9%	1.5%	1.8%	6.7%	10.4%	8.4%	10.7%	10.1%																																																																																					
	目黒	2.6%	11.9%	4.2%	0.7%	0.3%	1.6%	7.2%	9.2%	13.1%	7.6%	8.5%	3.4%																																																																																					
	東品川	1.5%	4.6%	23.2%	14.5%	1.0%	0.5%	3.2%	3.4%	6.5%	6.3%	11.4%	15.8%																																																																																					
	大森	7.1%	4.1%	5.0%	7.8%	3.6%	1.5%	2.1%	4.9%	7.4%	7.7%	8.7%	7.7%																																																																																					
蒲田	6.1%	8.1%	4.9%	4.9%	3.6%	1.6%	2.7%	5.9%	11.7%	7.6%	8.3%	6.8%																																																																																						
全国 主要都市	東京23区	4.8%	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%	1.5%	1.4%	1.1%	札幌市	4.5%	3.3%	0.8%	0.4%	0.3%	1.1%	仙台市	7.8%	7.5%	6.1%	3.9%	3.6%	3.2%	金沢市	13.8%	11.2%	8.3%	6.2%	5.7%	6.7%	横浜市	6.7%	5.6%	3.8%	5.5%	4.9%	3.7%	名古屋市	5.7%	4.3%	4.1%	2.6%	2.0%	1.4%	京都市	4.4%	4.2%	2.1%	0.7%	0.8%	0.7%	大阪市	6.4%	5.6%	3.9%	2.5%	1.9%	1.9%	神戸市	8.2%	6.6%	5.7%	3.6%	3.2%	2.3%	広島市	5.6%	3.9%	3.3%	2.8%	2.9%	3.0%	高松市	10.8%	10.4%	9.8%	8.3%	7.7%	8.4%	福岡市	5.1%	2.5%	1.5%	0.5%	0.4%	0.5%
	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%																																																																																					
	仙台市	-	11.9%	11.3%	8.8%	8.0%	8.0%	11.5%	18.0%	19.7%	13.2%	12.0%	10.5%																																																																																					
	金沢市	16.4%	17.7%	19.5%	17.2%	15.7%	14.9%	18.0%	24.3%	23.5%	19.9%	17.7%	15.4%																																																																																					
	横浜市	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.2%	8.4%																																																																																					
	名古屋市	7.9%	8.1%	7.9%	6.8%	5.6%	6.0%	8.0%	12.4%	13.8%	12.5%	11.3%	10.3%																																																																																					
	京都市	12.1%	12.9%	10.1%	7.8%	5.3%	6.0%	7.8%	10.1%	11.4%	9.9%	8.2%	7.6%																																																																																					
	大阪市	10.3%	10.3%	9.3%	7.3%	5.8%	5.0%	6.6%	10.1%	11.4%	10.7%	9.4%	9.4%																																																																																					
	神戸市	15.8%	15.8%	16.3%	13.5%	11.5%	11.0%	11.4%	12.6%	15.3%	14.6%	9.8%	10.4%																																																																																					
	広島市	10.1%	12.7%	12.9%	12.3%	10.1%	10.3%	11.5%	13.6%	14.3%	12.8%	11.2%	9.4%																																																																																					
	高松市	12.9%	17.6%	16.3%	14.9%	14.0%	16.0%	14.1%	17.7%	19.2%	17.3%	18.0%	16.5%																																																																																					
	福岡市	10.6%	11.2%	10.0%	8.8%	7.3%	7.6%	9.4%	13.9%	14.1%	12.5%	10.6%	9.2%																																																																																					

出所：シービーアールイー株式会社

※2013年12月までは延床面積500坪以上のオフィスビルを対象

※2014年12月以降は延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象

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

オフィス平均募集賃料

(円/坪)

区分	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	新区分(注)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年			
	12月		12月	12月	12月	12月	12月	3月	6月												
東京都心 5区地域	5区	16,610	15,930	15,440	14,770	15,160	17,160	18,140	15,980	14,500	13,470	12,700	12,450	東京都心 5区地域	5区	19,200	19,230	20,010	19,500	21,800	21,850
	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	27,000	28,500	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	16,600	18,920	16,610
	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	31,250	31,250	24,000
	虎ノ門	18,260	17,170	17,090	17,340	16,500	22,790	22,180	18,440	16,510	14,600	13,520	13,940		新宿	16,610	17,890	20,290	16,810	20,210	20,070
	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	18,750	18,330	18,320
	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	15,750	16,090	16,740
	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	14,880	16,330	15,000
	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	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	18,080	18,920	18,480
	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	13,650	14,780	14,510
	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	10,560	10,360	10,410
	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	11,270	11,490	11,210
	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	13,630	13,100	13,880
	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	12,140	12,000	12,330
	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	16,140	15,060	16,330
	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	12,300	12,330	11,900
	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	13,340	13,790	12,630
	広島市	10,690	10,270	9,980	9,980	9,680	9,750	9,700	9,560	9,400	9,120	9,130	9,130		広島市	12,060	11,880	11,610	11,040	11,270	11,750
	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	13,660	14,610	14,900

出所:シービーアールイー株式会社

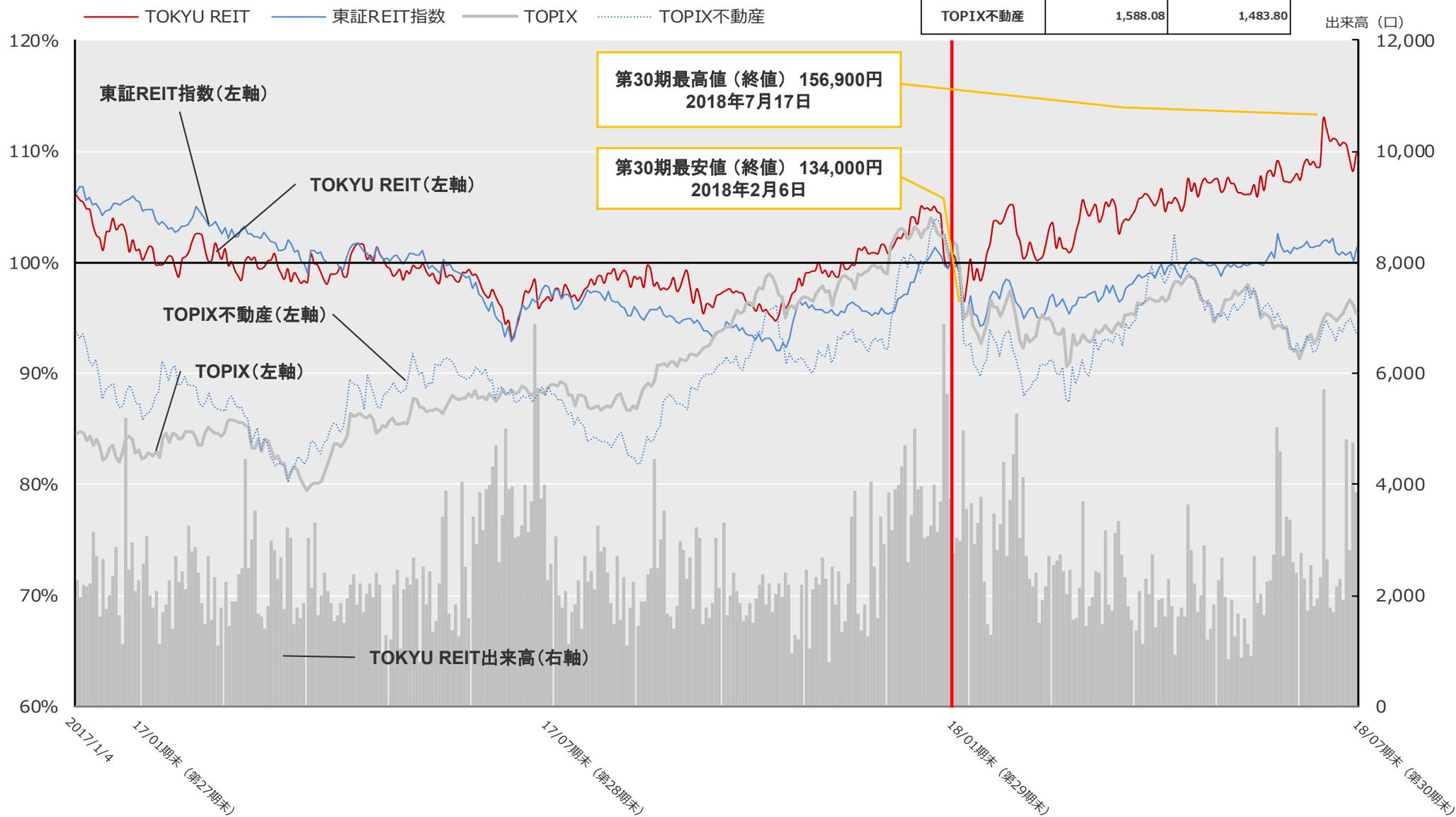
*2013年12月まで:延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

*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

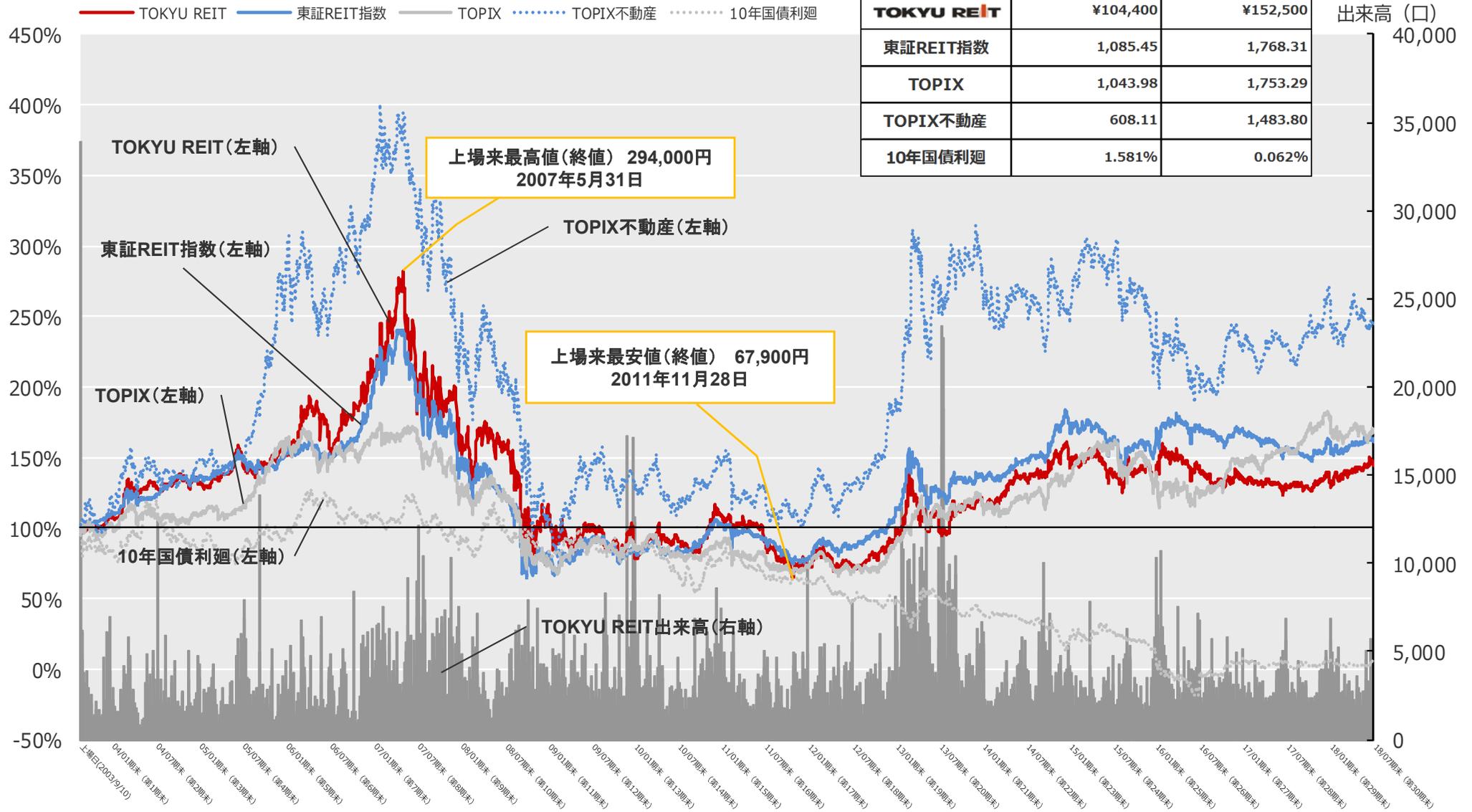
投資口価格の推移（第29期末＝100%）

	2018年1月期末 (第29期末)	2018年7月期末 (第30期末)
TOKYU REIT	¥138,900	¥152,500
東証REIT指数	1,744.89	1,768.31
TOPIX	1,836.71	1,753.29
TOPIX不動産	1,588.08	1,483.80



投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 （上場日）	2018年7月期末 （第30期末）
TOKYU REIT	¥104,400	¥152,500
東証REIT指数	1,085.45	1,768.31
TOPIX	1,043.98	1,753.29
TOPIX不動産	608.11	1,483.80
10年国債利廻	1.581%	0.062%



*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7月31日現在の情報です。

