

TOKYU REIT

データ・ブック

2019年1月期
(第31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	2019年1月期(第31期)損益計算書(対前期比較)
5	2019年1月期(第31期)損益計算書(対予想比較)
6	2019年1月期(第31期)貸借対照表
7	2019年1月期(第31期)キャッシュ・フロー計算書
8	2019年1月期(第31期)用途別・物件別事業収支(商業施設、複合施設、底地)
9	2019年1月期(第31期)用途別・物件別事業収支(オフィス)
10	2019年7月期(第32期)予想損益計算書(対前期比較)
11	2019年7月期(第32期)予想損益計算書(対予想比較)
12	2020年1月期(第33期)予想損益計算書(対前期比較)

■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	長期契約テナント
32	利害関係者テナント比率
33	テナント業種別分布(賃貸面積ベース)
34	定期借家契約と普通借家契約の比率
35	賃料更改期間(物件別)
36	契約期間別収入比率
37	テナント入替率実績
38	プロパティ・マネジメント報酬

■マーケット

40	オフィス空室率
41	オフィス平均募集賃料
42	投資口価格の推移(第30期末=100%)
43	投資口価格の推移(上場日=100%)
44	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 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)	2019年 1月期末 (第31期末)
営業日数	日	(A)	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184
期末物件数	件		23	21	23	25	26	26	26	26	27	30	30	29	29	30	29	28	28	29	29	30
不動産等の取得価額	百万円		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	225,189
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円	(B)	206,648	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	224,833
期末稼働率	%		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	99.0
営業収益	百万円		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	7,523
賃貸NOI	百万円	(C)	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	4,996
NOI利廻	%	(C) × 365 / (A) / (B)	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	4.4
営業利益	百万円		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	3,547
当期純利益	百万円	(D)	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	3,029
ROE	%		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	5.4
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	195,520	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
1口当たり配当金	円	(F)	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	3,099
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	95.0	100.0	100.0	90.0	90.9	110.0	103.9	100.0	100.0
FFO	百万円	(G)	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	3,740
資本的支出額	百万円	(H)	205	125	121	235	259	343	441	303	479	228	343	682	542	622	684	615	840	466	413	506
AFFO	百万円	(I) = (G) - (H)	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	3,233
AFFO配当性向	%	(E) × (F) / (I)	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	93.7
総資産	百万円	(J)	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	219,958
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	110,479	110,479	110,611	110,611	110,611	110,903	111,172	110,936	110,839	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	565,054	113,010	113,146	113,146	113,146	113,444	113,719	113,478	113,379	113,379	113,379
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	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	211,404
不動産等の期末算定価額	百万円	(M)	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	270,500
含み損益	百万円	(N) = (M) - (L)	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	59,095
1口当たりNAV	円	(K) + (N) / (E)	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	173,828
有利子負債	百万円	(O)	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	93,500
みなし有利子負債 (有利子負債+見合い現金のない預り敷金保証金)	百万円	(P)	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	99,004
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	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	4,551
総資産LTV (有利子負債/総資産)	%	(O) / (J)	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	42.5
鑑定ベースLTV (みなし有利子負債/期末算定価額)	%	(P) / (M)	46.5	36.3	44.2	46.6	47.9	47.6	47.6	48.3	47.5	46.4	46.4	43.2	42.2	41.6	40.8	39.9	38.8	38.2	37.2	36.6
DSCR	倍		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	8.6
期中平均投資口価格	円		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	159,494

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

2019年1月期(第31期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2019年1月期(184日) (第31期)		2018年7月期(181日) (第30期)		対前比較 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益 (A)	7,523	100.0%	7,119	100.0%	404	
不動産賃貸事業収益 (B)	7,207	95.8%	7,119	100.0%	87	
賃貸事業収入	6,728	89.4%	6,663	93.6%	64	
賃料収入(共益費収入含む)	6,252	83.1%	6,187	86.9%	65	TOKYU REIT虎ノ門ビル117 ルーシッドスクエア恵比寿88 TOKYU REIT新宿ビル28 REVE中目黒(底地)14 TOKYU REIT木場ビル-140 東急番町ビル-22 東急銀座二丁目ビル-16 世田谷ビジネススクエア-15
月極駐車場収入	155	2.1%	156	2.2%	-1	
その他賃料収入	320	4.3%	319	4.5%	0	
その他賃貸事業収入	478	6.4%	455	6.4%	22	
付帯収益	431	5.7%	421	5.9%	10	
その他雑収入	46	0.6%	34	0.5%	12	
不動産等売却益	316	4.2%	-	-	316	TOKYU REIT木場ビル316
営業費用 (C)	3,976	52.9%	3,922	55.1%	54	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,238	43.0%	3,211	45.1%	27	
諸経費	2,210	29.4%	2,156	30.3%	53	
水道光熱費	566	7.5%	552	7.8%	14	
外注委託費	435	5.8%	442	6.2%	-6	
プロパティ・マネジメント報酬	167	2.2%	161	2.3%	6	
修繕費	156	2.1%	125	1.8%	31	世田谷ビジネススクエア6 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)6 TOKYU REIT蒲田ビル5 TOKYU REIT第2新宿ビル5 秋葉原三和東洋ビル4 TOKYU REIT虎ノ門ビル4
公租公課	644	8.6%	663	9.3%	-18	TOKYU REIT木場ビル-11 世田谷ビジネススクエア-5
仲介手数料	13	0.2%	5	0.1%	7	
その他賃貸事業費用	226	3.0%	207	2.9%	19	東急南平台町ビル7 cocoti(ココチ)4 世田谷ビジネススクエア3
減価償却費 (E)	1,015	13.5%	1,049	14.7%	-34	TOKYU REIT木場ビル-34
固定資産除却損 (F)	13	0.2%	5	0.1%	7	
資産運用報酬	595	7.9%	578	8.1%	16	(資産運用報酬内訳)
資産保管手数料	17	0.2%	17	0.2%	0	
一般事務委託手数料	43	0.6%	43	0.6%	-0	
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	
その他営業費用	75	1.0%	65	0.9%	10	
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,968	52.7%	3,908	54.9%	59	
営業利益 (A)-(C)	3,547	47.1%	3,197	44.9%	349	
営業外収益	1	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	0.0%	-0	
受取保険金	0	0.0%	-	-	0	
営業外費用	518	6.9%	519	7.3%	-0	
支払利息	451	6.0%	453	6.4%	-1	} 期中平均利率 1.04% (第30期 1.07%)
投資法人債利息	39	0.5%	39	0.5%	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	3,029	40.3%	2,679	37.6%	350	
税引前当期純利益	3,029	40.3%	2,679	37.6%	350	
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0	
当期純利益	3,029	40.3%	2,678	37.6%	350	

一口当たり当期純利益(円) 3,098 2,739 359 対前期 +13.1%

一口当たり分配金(円) 3,099 2,739 360 対前期 +13.1%

(参考)
 賃貸NOI (G)+(E)+(F) 4,996 66.4% 4,962 69.7% 33 期中平均資産残高(取得価額ベース) 第31期224,833百万円 第30期223,539百万円
 NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース)) 4.41% 4.48% -0.07 pts

2019年1月期(第31期)損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2019年1月期(184日) (第31期)		2019年1月期(第31期) 2018年9月13日時点予想		対予想比較 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,523	100.0%	7,495	100.0%	28
不動産賃貸事業収益 (B)	7,207	95.8%	7,179	95.8%	27
賃貸事業収入	6,728	89.4%	6,711	89.5%	16
賃料収入(共益費収入含む)	6,252	83.1%	6,239	83.2%	13
月極駐車場収入	155	2.1%	153	2.1%	1
その他賃料収入	320	4.3%	318	4.2%	2
その他賃貸事業収入	478	6.4%	467	6.2%	10
付帯収益	431	5.7%	445	5.9%	-13
その他雑収入	46	0.6%	22	0.3%	24
不動産等売却益	316	4.2%	316	4.2%	0
営業費用 (C)	3,976	52.9%	4,021	53.7%	-45
不動産賃貸事業費用 (D)	3,238	43.0%	3,281	43.8%	-43
諸経費	2,210	29.4%	2,253	30.1%	-42
水道光熱費	566	7.5%	580	7.7%	-14
外注委託費	435	5.8%	444	5.9%	-8
プロパティ・マネジメント報酬	167	2.2%	161	2.2%	5
修繕費	156	2.1%	187	2.5%	-31
公租公課	644	8.6%	646	8.6%	-1
仲介手数料	13	0.2%	8	0.1%	4
その他賃貸事業費用	226	3.0%	223	3.0%	2
減価償却費 (E)	1,015	13.5%	1,021	13.6%	-6
固定資産除却損 (F)	13	0.2%	7	0.1%	5
資産運用報酬	595	7.9%	591	7.9%	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%	43	0.6%	-0
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	75	1.0%	81	1.1%	-6
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,968	52.7%	3,897	52.0%	70
営業利益 (A)-(C)	3,547	47.1%	3,473	46.3%	73
営業外収益	1	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
受取保険金	0	0.0%	-	-	0
営業外費用	518	6.9%	520	6.9%	-2
支払利息	451	6.0%	452	6.0%	-0
投資法人債利息	39	0.5%	39	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%	-2
経常利益	3,029	40.3%	2,953	39.4%	76
税引前当期純利益	3,029	40.3%	2,953	39.4%	76
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	3,029	40.3%	2,952	39.4%	76
一口当たり当期純利益(円)	3,098		3,020		78
一口当たり分配金(円)	3,099		3,020		79
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,996	66.4%	4,925	65.7%	70
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.41%		4.32%		0.09 pts

2019年1月期(第31期)貸借対照表

資産の部

(単位:百万円)

科目	2019年1月期末 (第31期末)	2018年7月期末 (第30期末)	比較増減
流動資産	7,447	8,259	-812
現金及び預金	4,551	5,366	-814
信託現金及び信託預金	2,710	2,677	32
その他	185	215	-30
固定資産	212,497	211,120	1,377
有形固定資産	211,401	210,050	1,350
無形固定資産	9	11	-1
投資その他の資産	1,086	1,058	28
繰延資産	12	16	-4
資産合計	219,958	219,396	561

ルーシッドスクエア恵比寿取得	4,582
REVE中目黒(底地)取得	1,162
資本的支出による増加	506
TOKYU REIT木場ビル譲渡	-3,861
減価償却等による減少	-1,028

負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2019年1月期末 (第31期末)	2018年7月期末 (第30期末)	比較増減
流動負債	15,547	15,092	455
営業未払金	942	726	216
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	9,200	9,000	200
その他	1,904	1,866	38
固定負債	90,541	90,786	-245
投資法人債	6,000	6,000	-
長期借入金	74,800	75,000	-200
預り敷金及び保証金等	9,741	9,786	-45
(有利子負債合計)	93,500	93,500	-
負債合計	106,089	105,879	209
純資産	113,869	113,517	351
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	3,389	3,038	351
圧縮積立金	360	360	-
当期末処分利益	3,029	2,678	351
負債及び純資産合計	219,958	219,396	561

2019年1月期(第31期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2019年1月期 (第31期)	2018年7月期 (第30期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	8,152	3,708	4,444
税引前当期純利益	3,029	2,679	350
減価償却費	1,015	1,049	-34
信託有形固定資産の売却	3,861	—	3,861
その他	245	-20	266
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	-6,256	-743	-5,513
固定資産の取得による支出	-6,036	-412	-5,624
預り敷金及び保証金の収入・支出	-237	-330	93
差入敷金及び保証金の収入・支出	18	—	18
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	-2,677	-1,090	-1,587
長期借入金の借入	4,700	9,000	-4,300
長期借入金の返済	-4,700	-7,500	2,800
分配金の支払額	-2,677	-2,590	-87
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	-781	1,874	-2,656
V 現金及び現金同等物の期首残高	8,044	6,169	1,874
VI 現金及び現金同等物の期末残高	7,262	8,044	-781

2019年1月期(第31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)	REVE中目黒 (底地)	底地 小計
不動産賃貸事業収益	691,673	134,068	181,005	250,680	558,508	125,891	105,730	187,615	2,235,173	23,554	23,554	188,026	145,081	14,574	347,682
賃貸事業収入	641,939	125,406	169,451	250,680	515,184	108,011	95,054	161,844	2,067,572	22,076	22,076	188,026	145,081	14,574	347,682
その他の賃貸事業収入	49,733	8,662	11,553	—	43,324	17,879	10,676	25,770	167,601	1,478	1,478	—	—	—	—
賃貸事業費用	316,616	42,278	50,892	30,044	323,502	54,144	53,683	65,291	936,454	10,520	10,520	25,624	15,454	5	41,084
水道光熱費	41,209	7,244	10,105	—	49,636	15,006	11,312	21,219	155,733	246	246	—	—	—	—
外注委託費	67,078	4,761	5,238	—	42,449	5,045	12,418	8,787	145,779	996	996	—	—	—	—
プロパティ・ マネジメント報酬	22,973	3,270	3,996	2,506	14,591	2,550	2,365	3,779	56,033	1,403	1,403	—	—	—	—
修繕費	6,878	1,389	5,006	129	4,476	3,027	1,625	1,288	23,822	413	413	—	—	—	—
公租公課	58,454	10,830	14,176	23,275	40,883	5,614	12,857	10,076	176,168	1,335	1,335	25,037	15,384	4	40,425
損害保険料	806	112	173	120	689	111	461	229	2,704	57	57	67	25	0	93
減価償却費等	37,734	7,789	11,331	4,009	143,220	21,396	11,084	18,343	254,909	5,964	5,964	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	81,481	6,879	863	2	27,555	1,392	1,558	1,567	121,301	102	102	520	45	0	565
不動産賃貸事業損益	375,056	91,790	130,112	220,635	235,006	71,746	52,047	122,323	1,298,719	13,034	13,034	162,401	129,626	14,569	306,597
減価償却費等 控除前利益(NOI)	412,791	99,579	141,444	224,644	378,227	93,142	63,132	140,666	1,553,629	18,998	18,998	162,401	129,626	14,569	306,597
資本的支出額	3,389	931	6,239	—	18,156	—	3,482	698	32,897	—	—	—	—	—	—
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	1,150,000	12,490,000
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	1,150,000	12,490,000
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	30,000,000	5,610,000	8,330,000	12,600,000	21,700,000	5,130,000	3,510,000	7,360,000	94,240,000	1,210,000	1,210,000	6,610,000	5,450,000	1,150,000	13,210,000
期末貸借対照表計上額	13,624,240	4,694,615	5,645,622	6,570,277	21,554,388	4,802,585	4,079,728	5,059,593	66,031,053	1,234,290	1,234,290	7,026,112	4,774,279	1,162,340	12,962,731
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	1,162,340	12,962,731
上記土地以外の 不動産等	1,477,161	209,112	348,677	123,841	3,999,790	681,337	314,254	761,718	7,915,893	308,875	308,875	—	—	—	—

2019年1月期(第31期)用途別・物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	オフィス																		総合計 (※)	
	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台町 ビル	東急 桜丘町 ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榴町 ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	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	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	ルーシッド スクエア 恵比寿		オフィス 小計
不動産賃貸事業収益	968,763	161,284	232,232	185,815	137,265	220,378	368,916	176,988	193,121	223,402	282,328	171,362	130,282	253,041	451,563	60,599	276,482	106,761	4,600,592	7,207,004
賃貸事業収入	891,997	161,284	222,617	171,354	114,225	203,444	350,208	167,125	181,341	210,465	265,665	163,683	118,983	230,553	427,515	56,721	259,969	93,908	4,291,065	6,728,397
その他の賃貸事業収入	76,766	—	9,614	14,460	23,039	16,934	18,708	9,863	11,779	12,936	16,663	7,678	11,299	22,487	24,048	3,878	16,512	12,853	309,527	478,606
賃貸事業費用	696,148	66,250	81,532	106,905	55,788	121,480	187,884	67,281	77,259	94,113	105,264	62,082	73,684	104,337	169,442	35,930	127,768	16,740	2,249,898	3,238,750
水道光熱費	179,470	—	9,281	14,097	18,446	33,045	19,269	9,867	11,020	14,164	18,482	7,218	11,942	14,858	24,266	4,391	16,360	4,252	410,434	566,415
外注委託費	103,710	9,351	9,573	15,137	7,280	17,058	23,383	8,285	12,084	11,078	11,179	4,769	7,350	14,016	19,060	3,631	8,975	3,132	289,060	435,835
プロパティ・ マネジメント報酬	31,771	1,520	3,280	3,936	2,578	4,861	9,715	2,781	4,009	5,173	6,654	4,098	1,882	6,108	9,569	1,386	8,549	2,301	110,179	167,616
修繕費	57,496	747	1,263	5,388	723	11,877	11,892	7,676	1,263	2,356	7,229	8,965	4,197	1,400	1,962	5,885	971	762	132,057	156,294
公租公課	119,255	18,361	20,775	19,233	8,366	18,234	32,490	16,015	12,610	13,787	23,778	20,852	12,217	18,749	41,542	6,621	23,833	0	426,727	644,656
損害保険料	3,443	354	342	516	179	415	768	258	301	494	383	369	254	317	865	149	490	118	10,023	12,880
減価償却費等	190,650	27,690	36,021	44,753	16,267	35,102	48,430	21,785	34,825	45,869	37,199	14,386	35,733	20,292	70,631	13,503	68,437	4,989	766,569	1,028,237
その他賃貸事業費用	10,350	8,224	993	3,843	1,946	886	41,934	611	1,143	1,187	357	1,420	105	28,595	1,543	362	152	1,183	104,845	226,815
不動産賃貸事業損益	272,615	95,034	150,699	78,909	81,476	98,898	181,032	109,707	115,862	129,289	177,064	109,279	56,598	148,704	282,121	24,669	148,713	90,021	2,350,694	3,968,253
減価償却費 控除前利益(NOI)	463,265	122,724	186,721	123,663	97,743	134,000	229,462	131,492	150,688	175,158	214,263	123,665	92,332	168,996	352,752	38,172	217,150	95,010	3,117,264	4,996,490
資本的支出額	283,983	1,257	2,953	12,371	42,945	4,840	67,308	3,010	—	1,052	1,805	20,845	1,192	—	2,790	27,383	—	255	473,995	506,892
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	5,010,000	5,270,000	16,850,000	2,750,000	12,740,000	4,500,000	140,327,000	225,189,750
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	3,052,000	4,526,000	13,525,000	2,373,000	9,848,000	4,230,000	101,544,727	172,351,267
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	1,958,000	744,000	3,325,000	377,000	2,892,000	270,000	38,782,273	52,838,483
期末算定価額	18,700,000	6,790,000	10,700,000	5,860,000	4,630,000	5,390,000	12,300,000	7,260,000	5,980,000	9,380,000	12,000,000	6,310,000	5,190,000	9,330,000	19,900,000	3,200,000	14,200,000	4,720,000	161,840,000	270,500,000
期末貸借対照表計上額	18,367,983	4,195,484	6,528,454	3,817,963	3,437,488	3,808,377	9,989,801	7,859,991	5,626,153	8,207,927	8,762,603	4,528,504	4,510,206	5,392,907	16,311,790	2,852,288	12,401,380	4,577,445	131,176,754	211,404,830
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	3,084,377	4,665,069	13,642,252	2,468,530	9,886,827	4,305,561	102,651,957	174,655,263
上記土地以外の 不動産等	7,286,195	1,220,963	1,295,159	1,895,018	487,190	1,642,746	1,790,368	796,054	1,206,877	1,320,066	1,054,275	536,480	1,425,829	727,838	2,669,538	383,758	2,514,553	271,884	28,524,797	36,749,567

(※)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7月期(第32期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2019年7月期予想(181日) (第32期)		2019年1月期実績(184日) (第31期)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,371	100.0%	7,523	100.0%	-152
不動産賃貸事業収益 (B)	7,331	99.5%	7,207	95.8%	124
賃貸事業収入	6,863	93.1%	6,728	89.4%	134
賃料収入(共益費収入含む)	6,383	86.6%	6,252	83.1%	131
月極駐車場収入	156	2.1%	155	2.1%	0
その他賃料収入	323	4.4%	320	4.3%	2
その他賃貸事業収入	468	6.3%	478	6.4%	-10
付帯収益	443	6.0%	431	5.7%	11
その他雑収入	24	0.3%	46	0.6%	-22
不動産等交換差益	40	0.5%	-	-	40
不動産等売却益	-	-	316	4.2%	-316
営業費用 (C)	4,110	55.8%	3,976	52.9%	133
不動産賃貸事業費用 (D)	3,347	45.4%	3,238	43.0%	108
諸経費	2,358	32.0%	2,210	29.4%	147
水道光熱費	590	8.0%	566	7.5%	24
外注委託費	454	6.2%	435	5.8%	18
プロパティ・マネジメント報酬	173	2.4%	167	2.2%	6
修繕費	214	2.9%	156	2.1%	57
公租公課	675	9.2%	644	8.6%	30
その他賃貸事業費用	249	3.4%	239	3.2%	10
減価償却費 (E)	983	13.3%	1,015	13.5%	-31
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	13	0.2%	-7
その他営業費用	762	10.3%	737	9.8%	25
うち資産運用報酬	594	8.1%	595	7.9%	-1
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,983	54.0%	3,968	52.7%	15
営業利益 (A)-(C)	3,261	44.2%	3,547	47.1%	-286
営業外収益	1	0.0%	1	0.0%	-0
営業外費用	495	6.7%	518	6.9%	-23
支払利息	436	5.9%	451	6.0%	-15
投資法人債利息	32	0.4%	39	0.5%	-6
その他	26	0.4%	26	0.4%	-0
経常利益	2,767	37.5%	3,029	40.3%	-262
税引前当期純利益	2,767	37.5%	3,029	40.3%	-262
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	2,766	37.5%	3,029	40.3%	-263
一口当たり当期純利益(円)	2,829		3,098		-269
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	51		-		51
一口当たり分配金(円)	2,880		3,099		-219
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,973	67.5%	4,996	66.4%	-23
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.40%		4.41%		-0.01pts

2019年7月期(第32期)予想損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2019年7月期予想(第32期) 2019年3月14日時点		2019年7月期予想(第32期) 2018年9月13日時点		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,371	100.0%	7,196	100.0%	175
不動産賃貸事業収益 (B)	7,331	99.5%	7,196	100.0%	134
賃貸事業収入	6,863	93.1%	6,746	93.8%	116
賃料収入(共益費収入含む)	6,383	86.6%	6,274	87.2%	109
月極駐車場収入	156	2.1%	154	2.1%	1
その他賃料収入	323	4.4%	318	4.4%	5
その他賃貸事業収入	468	6.3%	449	6.2%	18
付帯収益	443	6.0%	429	6.0%	14
その他雑収入	24	0.3%	20	0.3%	4
不動産等交換差益	40	0.5%	—	—	40
営業費用 (C)	4,110	55.8%	4,002	55.6%	108
不動産賃貸事業費用 (D)	3,347	45.4%	3,279	45.6%	68
諸経費	2,358	32.0%	2,277	31.6%	80
水道光熱費	590	8.0%	564	7.8%	26
外注委託費	454	6.2%	452	6.3%	2
プロパティ・マネジメント報酬	173	2.4%	172	2.4%	0
修繕費	214	2.9%	185	2.6%	28
公租公課	675	9.2%	680	9.4%	-4
その他賃貸事業費用	249	3.4%	221	3.1%	27
減価償却費 (E)	983	13.3%	998	13.9%	-15
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	3	0.0%	2
その他営業費用	762	10.3%	722	10.0%	39
うち資産運用報酬	594	8.1%	584	8.1%	9
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,983	54.0%	3,917	54.4%	66
営業利益 (A)-(C)	3,261	44.2%	3,194	44.4%	66
営業外収益	1	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	495	6.7%	508	7.1%	-13
支払利息	436	5.9%	437	6.1%	-0
投資法人債利息	32	0.4%	43	0.6%	-11
その他	26	0.4%	27	0.4%	-1
経常利益	2,767	37.5%	2,686	37.3%	80
税引前当期純利益	2,767	37.5%	2,686	37.3%	80
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	—
当期純利益	2,766	37.5%	2,685	37.3%	80
一口当たり当期純利益(円)	2,829		2,746		83
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	51		53		-2
一口当たり分配金(円)	2,880		2,800		80
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,973	67.5%	4,919	68.4%	53
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.40%		4.38%		0.02pts

2020年1月期(第33期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2020年1月期予想(184日) (第33期)		2019年7月期予想(181日) (第32期)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,419	100.0%	7,371	100.0%	48
不動産賃貸事業収益 (B)	7,419	100.0%	7,331	99.5%	88
賃貸事業収入	6,949	93.7%	6,863	93.1%	86
賃料収入(共益費収入含む)	6,470	87.2%	6,383	86.6%	86
月極駐車場収入	154	2.1%	156	2.1%	-1
その他賃料収入	324	4.4%	323	4.4%	1
その他賃貸事業収入	470	6.3%	468	6.3%	2
付帯収益	451	6.1%	443	6.0%	7
その他雑収入	19	0.3%	24	0.3%	-5
不動産等交換差益	-	-	40	0.5%	-40
営業費用 (C)	4,110	55.4%	4,110	55.8%	-0
不動産賃貸事業費用 (D)	3,374	45.5%	3,347	45.4%	27
諸経費	2,369	31.9%	2,358	32.0%	11
水道光熱費	605	8.2%	590	8.0%	15
外注委託費	447	6.0%	454	6.2%	-6
プロパティ・マネジメント報酬	168	2.3%	173	2.4%	-5
修繕費	235	3.2%	214	2.9%	21
公租公課	663	8.9%	675	9.2%	-12
その他賃貸事業費用	248	3.4%	249	3.4%	-1
減価償却費 (E)	1,000	13.5%	983	13.3%	16
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-0
その他営業費用	735	9.9%	762	10.3%	-27
うち資産運用報酬	602	8.1%	594	8.1%	8
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,044	54.5%	3,983	54.0%	61
営業利益 (A)-(C)	3,309	44.6%	3,261	44.2%	48
営業外収益	0	0.0%	1	0.0%	-0
営業外費用	485	6.5%	495	6.7%	-9
支払利息	426	5.7%	436	5.9%	-9
投資法人債利息	32	0.4%	32	0.4%	-0
その他	26	0.4%	26	0.4%	0
経常利益	2,825	38.1%	2,767	37.5%	58
税引前当期純利益	2,825	38.1%	2,767	37.5%	58
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,824	38.1%	2,766	37.5%	58
一口当たり当期純利益(円)	2,888		2,829		59
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	61		51		10
一口当たり分配金(円)	2,950		2,880		70
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,050	68.1%	4,973	67.5%	77
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.37%		4.40%		-0.03pts

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)(注1)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕 の費用見積 (千円)(注2)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	4,502.93		106,184	512,077	556,709
R	レキシントン青山	4,800	2,107.08		20,774	213,718	100,759
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,669.10		28,246	227,423	152,299
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		41,780	357,830	60,804
R	cocoti(ココチ)	24,500	8,295.62		82,917	639,156	256,827
R	CONZE(コンゼ) 恵比寿	5,116	2,327.00		19,109	193,549	106,770
R	代官山フォーラム	4,136	2,477.64		15,914	420,058	151,208
R	カレイド渋谷宮益坂(注3)	5,150	3,399.34		27,229	223,265	194,687
O	世田谷ビジネススクエア(注4)	22,400	24,886.62	1,162.25	139,855	1,278,047	4,508,938
O	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	28,581	157,311	424,390
O	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	38,725	257,255	227,177
O	東京日産台東ビル	4,450	7,845.42	763.30	28,953	238,168	587,615
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,202.57	450.56	18,687	182,964	243,800
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	29,295	199,215	850,444
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,247.06	1,184.63	59,018	428,327	623,511
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	222,297	172,597
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,733.23	1,064.53	31,098	285,330	345,383
O	麴町スクエア	9,030	5,409.11	839.47	35,471	307,899	226,522
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,270.68	746.79	44,944	497,998	265,930
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,590.53	564.15	27,227	262,077	197,764
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,469.14	436.81	22,604	222,729	184,510
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,266.15	645.86	39,771	368,999	553,010
O	東急虎ノ門ビル	16,850	9,016.59	984.55	71,247	733,914	301,476
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1,790.46	196.68	11,520	97,324	173,900
O	東急番町ビル(注3)(注5)	12,740	5,717.45	1,211.81	42,663	431,368	167,158
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注6)	4,500	1,879.17	327.40	15,799	134,359	147,013
C	メゾンピオニー都立大学	1,200	852.16		3,708	8,785	23,474
L	湘南モールフィル(底地)(注7)	6,810	44,078.12		31,334	313,341	-
L	OKIシステムセンター(底地)(注7)	4,530	17,019.19		24,180	290,500	-
L	REVE中目黒(底地)(注7)	1,150	497.02		3,541	31,875	-
2019年1月期末(第31期末)(30物件)		225,189	207,848.65	-	1,118,239	9,737,172	11,804,675
O	渋谷道玄坂スカイビル(注3)	8,100	4,133.21	410.97	-	-	434,730
O	東急番町ビル(注3)(注8)	13,780	6,137.50	1,211.81	-	-	179,439

(注1)月額賃料総額は、貸室の賃料(共益費含む)、駐車場使用料、倉庫使用料、その他付帯収入等の合計値
(注2)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、適宜更新取得することがある
(注3)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定、渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得分)は2019年3月28日に取得予定
(注4)総賃貸可能面積、月額賃料総額、及び敷金・保証金は共有持分割合55%の値
(注5)総賃貸可能面積、月額賃料総額、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2019年1月25日付建物機能維持基本計画報告書をもとに基準日現在の保有割合にて換算している
(注6)2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定
(注7)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8)取得価額は追加取得分を含む総額、総賃貸可能面積は区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%の値
長期修繕の費用見積は2019年1月25日付建物機能維持基本計画報告書をもとに追加取得後の保有割合にて換算している

賃貸可能面積当たりの坪単価

	取得日	賃貸可能面積 (坪)	取得価額 (百万円)	賃貸可能面積当たりの坪単価 (取得価額ベース) (千円)	期末算定価額 (鑑定評価額) (百万円)	賃貸可能面積当たりの坪単価 (期末算定価額ベース) (千円)	NCF キャップレート
		a	b	c = b ÷ a	d	e = d ÷ a	
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(注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	30,000	22,024	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	21,700	8,647	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%
ルーシッドスクエア恵比寿(注3)	2018年8月	568	4,500	7,916	4,720	8,303	3.40%
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	5,130	7,287	3.40%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	8,330	10,317	3.20%
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	3.00%
麴町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	9,380	5,732	3.50%
代官山フォーラム	2008年4月	749	4,136	5,518	3,510	4,683	3.70%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	542	2,750	5,077	3,200	5,908	3.50%
カレイド渋谷宮益坂(注4)	2013年8月	1,028	5,150	5,008	7,360	7,157	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	5,190	4,945	4.10%
メゾンピオニー都立大学	2017年11月	258	1,200	4,655	1,210	4,693	3.80%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,433	6,620	4,619	10,700	7,466	3.50%
TOKYU REIT渋谷Rビル(注5)	2013年8月	1,355	5,270	3,888	9,330	6,884	3.50%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注2)(注5)	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	12,300	4,539	3.60%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2003年9月	969	3,570	3,685	4,630	4,779	3.70%
秋葉原三和東洋ビル(注1)	2010年10月	1,389	4,600	3,312	6,310	4,544	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	4.10%
東急南平台町ビル(注1)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	6,790	3,140	3.70%
TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月	2,220	4,720	2,126	5,390	2,428	4.30%
東京日産台東ビル	2003年9月	2,373	4,450	1,875	5,860	2,469	4.20%

(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) 2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

(注4) カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定

(注5) マスターリースしている区画は含まない

* 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)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(コンツエ)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(注5)	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	麹町スクエア	9,030	9,100	437	4.80%	432	4.70%	8,839
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	448	4.57%	448	4.50%	9,574
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	253	5.25%	245	4.80%	4,792
O	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	3.73%	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
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注7)	4,500	4,700	167	3.56%	162	3.40%	4,636
	オフィス 計	140,327	141,345	7,160	5.07%	6,861	4.85%	142,720
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	湘南モールフィールド(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8)	4,530	4,830	259	5.37%	262	5.50%	5,320
L	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	1,157
	底地 計	12,490	12,850	603	4.69%	606	4.72%	13,600
2019年1月期末(第31期末)(30物件)		225,189	226,705	11,169	4.93%	10,896	4.81%	
O	渋谷道玄坂スカイビル(注5)	8,100	8,290	322	3.89%	305	3.60%	8,068
O	東急番町ビル(追加取得分)(注5)	1,040	1,040	34	3.29%	34	3.20%	1,012

(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「2019年1月期末(第31期末)(30物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNOI及び取得時鑑定評価額に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「2019年1月期末(第31期末)(30物件)」の欄には、

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

「オフィス計」及び「2019年1月期末(第31期末)(30物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCF及び取得時鑑定評価額に追加取得土地相当分は含まれていない

(注4)複数回にわたって取得している物件のNCF(直接還元法)及び取得時鑑定評価額におけるターミナルバリューは各取得時の数値を掲載し、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)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定、渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得分)は2019年3月28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額においては直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には追加取得土地相当分を含まない

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

取得時鑑定評価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)2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

(注8)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)	ディスカウントレート (DCF法)	ターミナルレート (DCF法)
R	QFRONT（キューフロント）	15,100	30,000	826	2.75%	793	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	8,330	278	3.34%	273	3.20%	3.00%	3.40%
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	21,700	720	3.32%	714	3.20%	3.00%	3.40%
R	CONZE（コンツエ）恵比寿	5,116	5,130	183	3.57%	179	3.40%	3.20%	3.60%
R	代官山フォーラム	4,136	3,510	138	3.93%	135	3.70%	3.50%	3.90%
R	カレイド渋谷宮益坂(注4)	5,150	7,360	279	3.79%	270	3.60%	3.40%	3.80%
	商業施設 計	71,172	94,240	3,040	3.23%	2,978	3.16%	-	-
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,700	1,038	5.55%	772	4.10%	3.80%	4.30%
O	東急南平台町ビル	4,660	6,790	275	4.04%	256	3.70%	3.50%	3.90%
O	東急桜丘町ビル	6,620	10,700	388	3.63%	380	3.50%	3.20%	3.70%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,860	275	4.70%	249	4.20%	3.90%	4.30%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	4,630	185	3.99%	175	3.70%	3.50%	3.90%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,390	271	5.03%	232	4.30%	4.00%	4.40%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	12,300	475	3.86%	447	3.60%	3.10%	3.80%
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%	253	4.20%	4.00%	4.40%
O	麹町スクエア	9,030	9,380	339	3.61%	331	3.50%	3.20%	3.60%
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	6,310	256	4.05%	249	3.90%	3.70%	4.10%
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,190	221	4.25%	214	4.10%	3.80%	4.20%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	9,330	351	3.76%	334	3.50%	3.20%	3.80%
O	東急虎ノ門ビル(注5)	16,850	19,900	684	3.44%	677	3.00%	3.00%	3.40%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	3,200	124	3.86%	114	3.50%	3.20%	3.60%
O	東急番町ビル	12,740	14,200	465	3.28%	465	3.20%	3.00%	3.40%
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注6)	4,500	4,720	167	3.55%	162	3.40%	3.10%	3.50%
	オフィス 計	140,327	161,840	6,471	4.00%	5,982	3.70%	-	-
C	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,210	48	3.95%	47	3.80%	3.50%	3.90%
	複合施設 計	1,200	1,210	48	3.95%	47	3.80%	-	-
L	湘南モールフィル(底地)(注7)	6,810	6,610	326	4.93%	329	4.60%	4.60%	-
L	OKIシステムセンター(底地)(注7)	4,530	5,450	259	4.76%	262	4.70%	4.70%	-
L	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	3.20%	3.40%
	底地 計	12,490	13,210	624	4.73%	631	4.77%	-	-
2019年1月期末(第31期末)(30物件)		225,189	270,500	10,183	3.76%	9,638	3.56%	-	-

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

(注2) 期末算定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷期末算定価額

「オフィス計」及び「2019年1月期末(第31期末)(30物件)」の計算に当たり、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「2019年1月期末(第31期末)(30物件)」の欄には、

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

「オフィス計」及び「2019年1月期末(第31期末)(30物件)」の計算に当たり、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) カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定

(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

2019年1月31日時点の鑑定評価にて査定された既存建物からの想定収支のうち初年度のNOI及びNCFを掲載している

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

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

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

(注6) 2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

(注7) 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%	4.90%	0.10%	15,100	30,000	14,900	8.40%
R	レキシントン青山	5.70%	3.86%	-1.84%	4,800	5,610	810	4.86%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.62%	-0.63%	5,770	8,330	2,560	6.52%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.48%	0.48%	6,600	12,600	6,000	8.55%
R	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.05%	-1.55%	24,500	21,700	-2,800	2.47%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.05%	-1.15%	5,117	5,130	13	3.23%
R	代官山フォーラム	4.00%	2.54%	-1.46%	4,136	3,510	-626	1.27%
R	カレイド渋谷宮益坂	4.40%	4.72%	0.32%	5,150	7,360	2,210	11.13%
	商業施設(都心) 計	4.74%	3.94%	-0.80%	71,173	94,240	23,067	5.78%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼) (注4)	6.50%	6.73%	0.23%	6,920	8,950	2,030	8.43%
R	第2東急鷺沼ビル(注4)	7.00%	6.77%	-0.23%	1,290	1,710	420	8.53%
R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店) (注4)	7.10%	6.79%	-0.31%	5,050	6,480	1,430	21.16%
	商業施設(東急沿線) 計	6.79%	6.76%	-0.03%	13,260	17,140	3,880	9.86%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) (注4)	5.00%	4.95%	-0.05%	9,520	8,720	-800	4.39%
	商業施設(郊外) 計	5.00%	4.95%	-0.05%	9,520	8,720	-800	4.39%
	商業施設 計	5.09%	4.44%	-0.65%	93,953	120,100	26,147	6.09%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	4.38%	-1.22%	22,400	18,700	-3,700	4.02%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.27%	-0.13%	4,660	6,790	2,130	7.38%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	4.86%	-0.44%	6,620	10,700	4,080	7.47%
O	東京日産台東ビル	6.00%	5.42%	-0.58%	4,450	5,860	1,410	7.09%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	6.00%	5.06%	-0.94%	3,570	4,630	1,060	6.52%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.31%	-0.19%	4,720	5,390	670	7.35%
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%	3.61%	-1.99%	10,177	12,300	2,123	4.99%
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%	3.42%	-0.78%	8,500	7,260	-1,240	2.33%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.77%	-1.23%	5,480	5,980	500	4.59%
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	麹町スクエア	4.70%	3.69%	-1.01%	9,030	9,380	350	4.15%
O	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.41%	-0.09%	9,000	12,000	3,000	7.34%
O	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.45%	0.65%	4,600	6,310	1,710	8.95%
O	TOKYU REIT木場ビル(注4)	5.20%	4.21%	-0.99%	4,000	4,250	250	4.98%
O	東急銀座二丁目ビル	4.60%	5.05%	0.45%	5,010	5,190	180	5.72%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.23%	0.63%	5,270	9,330	4,060	15.49%
O	東急虎ノ門ビル(注3)	4.10%	3.76%	-0.34%	16,850	19,900	3,050	6.90%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.45%	-1.55%	2,750	3,200	450	7.19%
O	東急番町ビル	3.70%	3.52%	-0.18%	12,740	14,200	1,460	7.45%
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注5)	3.40%	4.14%	0.74%	4,500	4,720	220	17.50%
	オフィス 計	4.88%	4.06%	-0.82%	189,943	221,500	31,557	6.25%
C	メゾンピオニー都立大学	3.90%	3.19%	-0.71%	1,200	1,210	10	4.10%
	複合施設 計	3.90%	3.19%	-0.71%	1,200	1,210	10	4.10%
L	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.45%	-0.05%	6,810	6,610	-200	4.34%
L	OKIシステムセンター(底地) (注6)	5.50%	5.74%	0.24%	4,530	5,450	920	8.79%
L	REVE中目黒(底地)	3.40%	3.62%	0.22%	1,150	1,150	0	3.81%
	底地 計	4.72%	4.84%	0.13%	12,490	13,210	720	5.28%
	合計	4.94%	4.21%	-0.73%	297,586	356,020	58,434	6.18%

(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31期末時点の保有物件は第31期末算定価額を想定。また期中のNCFについては、各期のNCFの合計を各期末に計上して算出

(注3) 複数回にわたって取得している物件の取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)は各物件の初回取得時の数値を掲載している

(注4) 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)、りそな・マルハビル、菱進原宿ビル、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、TOKYU REIT八丁堀ビル、

第2東急鷺沼ビル及びTOKYU REIT木場ビルは譲渡済

(注5) 2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

(注6) OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価においては、直接還元法を適用していないため、取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している

NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)

用途区分	物件名	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)	2019年 1月期末 (第31期末)
R	GFRONT(キューフロント)	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%	2.60%
R	レキシントン青山	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%	3.40%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	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%	3.20%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	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%	3.30%
R	cocoti(ココチ)	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%	3.20%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	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%	3.40%
R	代官山フォーラム	4.30%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%
R	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%
	商業施設(都心) 計	4.18%	4.21%	4.19%	4.21%	4.26%	4.42%	4.27%	4.21%	4.11%	3.96%	3.91%	3.83%	3.73%	3.62%	3.59%	3.45%	3.36%	3.26%	3.17%	3.16%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注2)	5.80%	5.80%	5.80%	5.90%	5.70%	5.70%	5.60%	5.60%	5.40%	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.90%	-	-	-	-	-	-
R	第2東急鷺沼ビル(注2)	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.70%	6.60%	6.50%	6.40%	6.20%	6.00%	5.60%	5.60%	-	-	-	-	-
	商業施設(東急沿線) 計	5.99%	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)	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	5.30%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	5.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業施設 計	4.52%	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%	3.16%
O	世田谷ビジネススクエア	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.00%	5.00%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%
O	東急南平台町ビル	4.70%	4.80%	4.80%	4.90%	4.90%	4.90%	5.00%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%
O	東急桜丘町ビル	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%	3.50%
O	東京日産台東ビル	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%	4.20%
O	TOKYU REIT赤坂榴町ビル	4.70%	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%	3.80%	3.80%	3.70%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	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%	4.30%
O	りそな・マルハビル(注2)	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	3.60%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注2)	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)	4.40%	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%	3.60%
O	東急池尻大橋ビル	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%	4.20%
O	菱進原宿ビル(注2)	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%	3.50%
O	TOKYU REIT新宿ビル	-	-	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	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%	4.70%	4.60%	4.50%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%
O	TOKYU REIT本場ビル(注2)	-	-	-	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%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	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%	3.50%
O	東急虎ノ門ビル(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.00%
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%	3.20%
O	ルーンズスクエア恵比寿(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%
	オフィス 計	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%	3.70%
C	メゾンビオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.80%
	複合施設 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.80%
L	湘南モールフィル(底地)(注5)	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%	4.60%
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%	4.70%
L	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%
	底地 計	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%	4.77%
	合計	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%	3.56%

*「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12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)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定

(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、菱進原宿ビル、及びTOKYU REIT本場ビルは譲渡済み

(注3)東急虎ノ門ビルの第23期末以降の算定価額においては直接還元法を適用していないため、収益還元法(開発費貸型)に基づく割引率を掲載している

(注4)2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

(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1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		
			2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)	2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	409	415	413	5.37%	5.54%	5.42%
R	レキシントン青山	4,800	103	102	100	4.27%	4.28%	4.12%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	125	144	141	4.29%	5.03%	4.86%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	227	224	225	6.81%	6.85%	6.75%
R	cocoti(ココチ)	24,500	372	377	378	3.01%	3.10%	3.06%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,116	99	88	93	3.84%	3.47%	3.61%
R	代官山フォーラム	4,136	62	65	63	2.97%	3.17%	3.03%
R	カレイド渋谷宮益坂(注1)	5,150	127	137	141	4.91%	5.36%	5.42%
	商業施設 計	71,172	1,523	1,552	1,554	4.25%	4.40%	4.33%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	418	464	463	3.70%	4.18%	4.10%
O	東急南平台町ビル	4,660	119	131	123	5.05%	5.66%	5.22%
O	東急桜丘町ビル	6,620	185	183	187	5.54%	5.56%	5.60%
O	東京日産台東ビル	4,450	126	129	124	5.61%	5.86%	5.51%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	97	96	98	5.41%	5.45%	5.43%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	143	140	134	6.00%	5.99%	5.63%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	207	236	229	4.03%	4.68%	4.47%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	131	138	131	3.05%	3.28%	3.07%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	133	155	151	4.81%	5.70%	5.46%
O	麴町スクエア	9,030	163	174	175	3.58%	3.90%	3.85%
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	195	191	214	4.29%	4.28%	4.72%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	128	129	124	5.50%	5.64%	5.33%
O	TOKYU REIT木場ビル(注2)	4,000	98	119	0	4.84%	5.98%	-
O	東急銀座二丁目ビル	5,010	94	109	92	3.73%	4.40%	3.66%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	178	178	169	6.71%	6.80%	6.36%
O	東急虎ノ門ビル	16,850	275	238	353	3.24%	2.85%	4.15%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	49	51	38	3.54%	3.74%	2.75%
O	東急番町ビル	12,740	236	238	217	3.68%	3.77%	3.38%
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注3)(注4)	4,500	-	-	95	-	-	4.19%
	オフィス 計	144,327	2,974	3,099	3,117	4.22%	4.47%	4.41%
C	メゾンピオニー都立大学(注5)	1,200	8	20	19	3.26%	3.30%	3.14%
	複合施設 計	1,200	8	20	19	3.26%	3.30%	3.14%
L	湘南モールフィル(底地)	6,810	162	162	162	4.73%	4.81%	4.73%
L	OKIシステムセンター(底地)	4,530	130	130	130	5.68%	5.77%	5.68%
L	REVE中目黒(底地)(注4)	1,150	-	-	15	-	-	3.64%
	底地 計	12,490	292	292	307	5.11%	5.19%	5.01%
	合計	229,189	4,798	4,963	4,996	4.27%	4.48%	4.41%

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定

(注2)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に譲渡済み

(注3)2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

(注4)ルーシッドスクエア恵比寿及びREVE中目黒(底地)は第31期中に取得しているため、第31期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注5)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	2019年1月期 (第31期) 期末算定価額	NOI			利廻		
			2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)	2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)
R	QFRONT(キューフロント)	30,000	409	415	413	2.84%	2.81%	2.73%
R	レキシントン青山	5,610	103	102	100	3.75%	3.67%	3.52%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	8,330	125	144	141	3.14%	3.59%	3.37%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,600	227	224	225	3.63%	3.59%	3.54%
R	cocoti(ココチ)	21,700	372	377	378	3.51%	3.52%	3.46%
R	CONZE(コンゼ)恵比寿	5,130	99	88	93	3.97%	3.48%	3.60%
R	代官山フォーラム	3,510	62	65	63	3.57%	3.77%	3.57%
R	カレイド渋谷宮益坂(注1)	7,360	127	137	141	3.44%	3.76%	3.79%
	商業施設 計	94,240	1,523	1,552	1,554	3.32%	3.34%	3.27%
O	世田谷ビジネススクエア	18,700	418	464	463	4.43%	5.00%	4.91%
O	東急南平台町ビル	6,790	119	131	123	3.92%	4.40%	3.59%
O	東急桜丘町ビル	10,700	185	183	187	3.89%	3.78%	3.46%
O	東京日産台東ビル	5,860	126	129	124	4.62%	4.71%	4.19%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4,630	97	96	98	4.38%	4.31%	4.19%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5,390	143	140	134	5.41%	5.25%	4.93%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	12,300	207	236	229	3.79%	4.29%	3.70%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,260	131	138	131	3.57%	3.84%	3.59%
O	東急池尻大橋ビル	5,980	133	155	151	4.52%	5.22%	5.00%
O	麴町スクエア	9,380	163	174	175	3.66%	3.88%	3.70%
O	TOKYU REIT新宿ビル	12,000	195	191	214	3.42%	3.21%	3.54%
O	秋葉原三和東洋ビル	6,310	128	129	124	4.12%	4.13%	3.89%
O	TOKYU REIT木場ビル(注2)	-	98	119	0	4.81%	5.91%	-
O	東急銀座二丁目ビル	5,190	94	109	92	3.71%	4.25%	3.53%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	9,330	178	178	169	3.85%	3.88%	3.59%
O	東急虎ノ門ビル	19,900	275	238	353	2.76%	2.41%	3.52%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	3,200	49	51	38	3.33%	3.44%	2.37%
O	東急番町ビル	14,200	236	238	217	3.30%	3.38%	3.03%
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注3)(注4)	4,720	-	-	95	-	-	3.99%
	オフィス 計	161,840	2,974	3,099	3,117	3.82%	3.98%	3.82%
C	メゾンピオニー都立大学(注5)	1,210	8	20	19	3.26%	3.30%	3.12%
	複合施設 計	1,210	8	20	19	3.26%	3.30%	3.12%
L	湘南モールフィル(底地)	6,610	162	162	162	4.96%	4.99%	4.87%
L	OKIシステムセンター(底地)	5,450	130	130	130	4.98%	5.01%	4.72%
L	REVE中目黒(底地)(注4)	1,150	-	-	15	-	-	3.64%
	底地 計	13,210	292	292	307	4.97%	5.00%	4.73%
	合計	270,500	4,798	4,963	4,996	3.69%	3.80%	3.67%

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定

(注2)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に譲渡済み

(注3)2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

(注4)ルーシッドスクエア恵比寿及びREVE中目黒(底地)は第31期中に取得しているため、第31期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注5)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	2019年1月期 (第31期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)	2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)
R	QFRONT (キューフロント)	13,624	409	415	413	5.91%	6.12%	6.00%
R	レキシントン青山	4,695	103	102	100	4.35%	4.37%	4.21%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,646	125	144	141	4.37%	5.13%	4.97%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,570	227	224	225	6.84%	6.88%	6.78%
R	cocoti (ココチ)	21,554	372	377	378	3.37%	3.49%	3.47%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,803	99	88	93	4.04%	3.67%	3.84%
R	代官山フォーラム	4,080	62	65	63	3.00%	3.21%	3.07%
R	カレイド渋谷宮益坂(注1)	5,060	127	137	141	4.96%	5.43%	5.51%
	商業施設 計	66,031	1,523	1,552	1,554	4.54%	4.72%	4.66%
O	世田谷ビジネススクエア	18,368	418	464	463	4.55%	5.12%	5.02%
O	東急南平台町ビル	4,195	119	131	123	5.54%	6.24%	5.78%
O	東急桜丘町ビル	6,528	185	183	187	5.56%	5.60%	5.66%
O	東京日産台東ビル	3,818	126	129	124	6.41%	6.74%	6.40%
O	TOKYU REIT赤坂櫛町ビル	3,437	97	96	98	5.65%	5.70%	5.66%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	3,808	143	140	134	7.32%	7.35%	6.95%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,990	207	236	229	4.13%	4.78%	4.56%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,860	131	138	131	3.27%	3.53%	3.32%
O	東急池尻大橋ビル	5,626	133	155	151	4.63%	5.50%	5.30%
O	麴町スクエア	8,208	163	174	175	3.90%	4.25%	4.22%
O	TOKYU REIT新宿ビル	8,763	195	191	214	4.37%	4.37%	4.84%
O	秋葉原三和東洋ビル	4,529	128	129	124	5.58%	5.73%	5.42%
O	TOKYU REIT木場ビル(注2)	-	98	119	0	4.97%	6.17%	-
O	東急銀座二丁目ビル	4,510	94	109	92	4.06%	4.83%	4.05%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,393	178	178	169	6.53%	6.63%	6.21%
O	東急虎ノ門ビル	16,312	275	238	353	3.31%	2.92%	4.28%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,852	49	51	38	3.42%	3.62%	2.66%
O	東急番町ビル	12,401	236	238	217	3.73%	3.84%	3.46%
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注3)(注4)	4,577	-	-	95	-	-	4.12%
	オフィス 計	131,177	2,974	3,099	3,117	4.49%	4.77%	4.71%
C	メゾンピオニー都立大学(注5)	1,234	8	20	19	3.13%	3.19%	3.05%
	複合施設 計	1,234	8	20	19	3.13%	3.19%	3.05%
L	湘南モールフィル(底地)	7,026	162	162	162	4.59%	4.66%	4.59%
L	OKIシステムセンター(底地)	4,774	130	130	130	5.39%	5.48%	5.39%
L	REVE中目黒(底地)(注4)	1,162	-	-	15	-	-	3.60%
	底地 計	12,963	292	292	307	4.91%	4.99%	4.83%
	合計	211,405	4,798	4,963	4,996	4.53%	4.76%	4.69%

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定
(注2)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に譲渡済み
(注3)2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定
(注4)ルーシッドスクエア恵比寿及びREVE中目黒(底地)は第31期中に取得しているため、第31期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出
(注5)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(コンツエ)恵比寿	○	-	4.1%	無	液状化の可能性が低い地域
R	代官山フォーラム	○	-	8.0%	無	液状化の可能性が低い地域
R	カレイド渋谷宮益坂(注3)	○	-	4.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	○	-	11.2%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	7.7%	無	液状化の可能性がある地域
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	7.2%	無	液状化の可能性がある地域
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	○	-	3.9%	無	液状化の可能性が低い地域
O	東急池尻大橋ビル	○	-	5.8%	無	液状化の可能性が低い地域
O	麴町スクエア	○	-	4.8%	無	液状化の可能性が低い地域
O	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
O	秋葉原三和東洋ビル	○	-	11.8%	無	液状化の可能性がある地域
O	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(注3)	○	-	3.3%	無	液状化の可能性が低い地域
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注4)	○	-	5.5%	無	液状化の可能性が低い地域
C	メゾンピオニー都立大学	○	-	6.2%	無	液状化の可能性が低い地域
L	湘南モールフィル(底地)(注5)	-	-	-	-	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5)	-	-	-	-	液状化危険度やや高い、一部低い箇所あり
L	REVE中目黒(底地)(注5)	-	-	-	-	液状化の可能性が低い地域
2019年1月期末(第31期末)(30物件)		-	-	3.7%	-	-
O	渋谷道玄坂スカイビル(注3)	○	-	6.4%	-	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)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定、渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得分)は2019年3月28日に取得予定

(注4)2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

(注5)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

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 (注1)	比率	建物価格 (注1)		竣工年月	築年数 (取得時点)	長期修繕(15年) の費用見積
					比率	比率			
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	12,125	80.3%	2,975	19.7%	1999年10月	3.9年	159
R	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	1998年1月	5.7年	81
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	1985年10月	17.9年	208
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	1998年7月	5.7年	29
R	cocoti(ココチ)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	2004年9月	0.6年	102
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,116	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(注2)	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赤坂櫛町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	1984年8月	19.1年	186
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	1992年2月	11.6年	383
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	8,066	79.3%	2,111	20.7%	1988年4月	16.9年	285
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	7,040	82.8%	1,460	17.2%	2003年2月	5.0年	161
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,406	80.4%	1,074	19.6%	1989年10月	18.4年	427
O	麴町スクエア	9,030	6,872	76.1%	2,158	23.9%	2003年1月	7.2年	228
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	7,425	82.5%	1,575	17.5%	2003年5月	6.8年	223
O	秋葉原三和東洋ビル	4,600	3,900	84.8%	700	15.2%	1985年9月	25.2年	223
O	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2)(注3)	12,740	9,848	77.3%	2,892	22.7%	2011年9月	4.5年	106
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注4)	4,500	4,230	94.0%	270	6.0%	1992年4月	26.3年	147
オフィス 計		140,327	101,545	72.4%	38,782	27.6%	-	10.1年	7,075
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5)	6,810	6,810	100.0%	-	-	-	-	-
L	OKIシステムセンター(底地)(注5)	4,530	4,530	100.0%	-	-	-	-	-
L	REVE中目黒(底地)(注5)	1,150	1,150	100.0%	-	-	-	-	-
底地 計		12,490	12,490	100.0%	0	0.0%	-	-	-
2019年1月期末(第31期末)(30物件)		225,189	172,351	76.5%	52,838	23.5%	-	8.5年	7,997
O	渋谷道玄坂スカイビル(注2)	8,100	7,460	92.1%	640	7.9%	1988年3月	31.0年	435
O	東急番町ビル(注2)(注6)	13,780	10,707	77.7%	3,073	22.3%	2011年9月	7.5年	179

(単位:百万円)

2019年1月期末(第31期末)時点						
期末貸借対照表 計上額	土地価格(貸借 対照表計上額)	比率	建物価格(貸借 対照表計上額)	比率	築年数 (期末時点)	長期修繕(15年) の費用見積 (期末時点)
13,624	12,147	89.2%	1,477	10.8%	19.3年	557
4,695	4,486	95.5%	209	4.5%	21.1年	101
5,646	5,297	93.8%	349	6.2%	33.3年	152
6,570	6,446	98.1%	124	1.9%	20.7年	61
21,554	17,555	81.4%	4,000	18.6%	14.3年	257
4,803	4,121	85.8%	681	14.2%	14.9年	107
4,080	3,765	92.3%	314	7.7%	25.9年	151
5,060	4,298	84.9%	762	15.1%	27.0年	195
66,031	58,115	88.0%	7,916	12.0%	17.5年	1,580
18,368	11,082	60.3%	7,286	39.7%	25.3年	4,509
4,195	2,975	70.9%	1,221	29.1%	26.5年	424
6,528	5,233	80.2%	1,295	19.8%	31.7年	227
3,818	1,923	50.4%	1,895	49.6%	26.4年	588
3,437	2,950	85.8%	487	14.2%	34.4年	244
3,808	2,166	56.9%	1,643	43.1%	27.0年	850
9,990	8,199	82.1%	1,790	17.9%	30.8年	624
7,860	7,064	89.9%	796	10.1%	16.0年	173
5,626	4,419	78.5%	1,207	21.5%	29.3年	345
8,208	6,888	83.9%	1,320	16.1%	16.0年	227
8,763	7,708	88.0%	1,054	12.0%	15.7年	266
4,529	3,992	88.2%	536	11.8%	33.4年	198
4,510	3,084	68.4%	1,426	31.6%	10.4年	185
5,393	4,665	86.5%	728	13.5%	28.8年	553
16,312	13,642	83.6%	2,670	16.4%	8.8年	301
2,852	2,469	86.5%	384	13.5%	27.1年	174
12,401	9,887	79.7%	2,515	20.3%	7.3年	167
4,577	4,306	94.1%	272	5.9%	26.8年	147
131,177	102,652	78.3%	28,525	21.7%	21.8年	10,201
1,234	925	75.0%	309	25.0%	4.5年	23
1,234	925	75.0%	309	25.0%	4.5年	23
7,026	7,026	100.0%	-	-	-	-
4,774	4,774	100.0%	-	-	-	-
1,162	1,162	100.0%	-	-	-	-
12,963	12,963	100.0%	-	-	-	-
211,405	174,655	82.6%	36,750	17.4%	20.6年	11,805
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

*築年数は2019年1月31日を基準日とする
*長期修繕(15年)費用見積は建物機能維持基本計画報告書の作成者による見積り(費用化も含む)であり、適宜更新取得することがある
(注1)取得価額
(注2)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定、渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得分)は2019年3月28日に取得予定
(注3)長期修繕の費用見積は、基準日現在の保有割合にて換算している
(注4)2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定
(注5)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
(注6)取得価額、土地価格、建物価格は区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%の値
長期修繕の費用見積は、追加取得後の保有割合にて換算している

建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者

用途区分	物件名	作成者	作成日	長期修繕費用予測の再取得日
R	QFRONT (キューフロント)	株式会社イー・アール・エス	2016年12月6日	2016年12月6日
R	レキシントン青山	株式会社イー・アール・エス	2015年6月24日	2015年6月24日
R	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社イー・アール・エス	2017年6月12日	2017年6月12日
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	株式会社イー・アール・エス	2016年11月28日	2016年11月28日
R	cocoti (ココチ)	株式会社イー・アール・エス	2018年10月22日	2018年10月22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(注1)	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	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	2018年11月12日	2018年11月12日
O	東急虎ノ門ビル	株式会社イー・アール・エス	2018年10月22日	2018年10月22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(注1)	株式会社イー・アール・エス	2019年1月25日	2019年1月25日
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注2)	清水建設株式会社	2018年6月6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	渋谷道玄坂スカイビル(注1)	株式会社竹中工務店	2019年2月21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)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1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定、渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得分)は2019年3月28日に取得予定
(注2)2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

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(m ²)			総賃貸面積(m ²)			稼働率		
		2019年1月期 (第31期) 実績	2019年7月期 (第32期) 見込み	2020年1月期 (第33期) 見込み	2019年1月期 (第31期) 実績	2019年7月期 (第32期) 見込み	2020年1月期 (第33期) 見込み	2019年1月期 (第31期) 実績	2019年7月期 (第32期) 見込み	2020年1月期 (第33期) 見込み	2019年1月期 (第31期) 実績	2019年7月期 (第32期) 見込み	2020年1月期 (第33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	8	8	8	2,107.08	2,107.08	2,107.08	2,107.08	2,107.08	2,107.08	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	4	4	4	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	2	2	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	100.0%	100.0%	100.0%
R	cocoti (ココチ)	15	15	15	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	100.0%	100.0%	100.0%
R	CONZE (コンゼ) 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	2,477.37	2,477.37	2,477.64	2,477.37	2,477.37	100.0%	100.0%	100.0%
R	カレイド渋谷宮益坂(注2)	8	-	-	3,399.34	-	-	3,399.34	-	-	100.0%	-	-
	商業施設 計	53	45	45	27,321.76	23,922.15	23,922.15	27,321.76	23,922.15	23,922.15	100.0%	100.0%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア	64	64	64	24,886.62	24,886.62	24,886.62	23,897.80	24,727.26	24,749.09	96.0%	99.4%	99.4%
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	9	14	7,845.42	7,845.42	7,845.42	7,356.20	6,930.53	7,597.32	93.8%	88.3%	96.8%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3	3	3	3,202.57	3,202.57	3,202.57	3,202.57	3,202.57	3,202.57	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5	5	5	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	11	11	11	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	100.0%	100.0%	100.0%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	1	1	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急池尻大橋ビル	5	5	5	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	100.0%	100.0%	100.0%
O	麹町スクエア	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	東急銀座二丁目ビル	2	2	2	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	3,469.14	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	11	11	11	5,266.15	5,266.15	5,266.15	5,266.15	5,266.15	5,266.15	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急虎ノ門ビル(注1)	3	3	3	9,016.59	9,016.59	9,016.59	9,016.59	9,016.59	9,016.59	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2	2	2	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急番町ビル(注2)	6	7	7	5,717.45	6,137.50	6,137.50	5,152.75	6,137.50	6,137.50	90.1%	100.0%	100.0%
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注3)	8	8	8	1,879.17	1,879.17	1,879.17	1,879.17	1,879.17	1,879.17	100.0%	100.0%	100.0%
O	渋谷道玄坂スカイビル(注2)	-	9	9	-	4,133.21	4,133.21	-	4,133.21	4,133.21	-	100.0%	100.0%
	オフィス 計	157	165	170	118,080.40	122,633.66	122,633.66	116,037.66	121,559.41	122,248.03	98.3%	99.1%	99.7%
C	メゾンピオニー都立大学	23	26	26	852.16	852.16	852.16	772.18	852.16	852.16	90.6%	100.0%	100.0%
	複合施設 計	23	26	26	852.16	852.16	852.16	772.18	852.16	852.16	90.6%	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)	1	1	1	497.02	497.02	497.02	497.02	497.02	497.02	100.0%	100.0%	100.0%
	底地 計	3	3	3	61,594.33	61,594.33	61,594.33	61,594.33	61,594.33	61,594.33	100.0%	100.0%	100.0%
	合計	236	239	244	207,848.65	209,002.30	209,002.30	205,725.93	207,928.05	208,616.67	99.0%	99.5%	99.8%

* 見込みの数値は、2019年2月18日時点において契約済のテナント、及び解約予定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) カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定、渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得分)は2019年3月28日に取得予定
(注3) 2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	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)	2019年 1月期末 (第31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	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%	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)	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%	100.0%
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	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%	100.0%
R	代官山フォーラム	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%	100.0%
R	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-
R	第2東急鷺沼ビル(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注2)	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	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%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア	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%	96.0%
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%	94.5%	94.5%	60.0%	95.9%	93.8%	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%	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%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	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%	100.0%
O	りそな・マルハビル(注2)	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(注2)	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%	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%	100.0%
O	菱進原宿ビル(注2)	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O	麴町スクエア	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	42.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	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%	100.0%
O	TOKYU REIT木場ビル(注2)	-	-	-	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%	100.0%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	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%	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%	100.0%
O	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%
	オフィス 計	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%	98.3%
C	メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%
	複合施設 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%
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	OK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%	100.0%	100.0%
L	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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%	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%	99.0%

(注1) カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定
(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、菱進原宿ビル、及びTOKYU REIT木場ビルは譲渡済み
(注3) 2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

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	21.2%	166,228	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	8.2%				
日産ネットワークホールディングス株式会社(注1)	東京日産台東ビル	自: 2018年10月1日 至: 2028年9月30日	定借	改定なし	2,620.06	1.3%				
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%				
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%				
株式会社セブーン・イレブン・ジャパン	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	自: 2011年2月1日 至: 2031年1月31日	普通借	3年毎	241.01	0.1%				
株式会社セブーン・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%				
株式会社セブーン・イレブン・ジャパン	東急銀座二丁目ビル	自: 2012年9月1日 至: 2028年8月31日	定借	(注6)	191.10	0.1%				
株式会社ヤマハミュージッククリティリング	cocoti(ココチ)	自: 2012年6月1日 至: 2025年5月31日	定借	(注7)	538.42	0.3%				
東京急行電鉄株式会社	REVE中目黒(底地)	自: 2018年9月27日 至: 2068年9月26日	定借	1年毎(注8)	497.02	0.2%				
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%				
㈱アスコR	レキシントン青山	自: 2018年11月1日 至: 2026年10月31日	定借	改定なし	393.65	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%				
㈱實業之日本社	レキシントン青山	自: 2018年11月1日 至: 2026年10月31日	定借	改定なし	237.99	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2)	自: 2016年7月1日 至: 2031年6月30日	定借	(注9)	179.86	0.1%				
株式会社グルメ木屋	世田谷ビジネススクエア(注2)	自: 2018年8月16日 至: 2026年7月31日	定借	改定なし	79.70	0.0%				
		自: 2018年8月1日 至: 2026年7月31日	定借	改定なし	57.02	0.0%				
株式会社ローソン	TOKYU REIT第2新宿ビル	自: 2018年12月1日 至: 2028年11月30日	定借	改定なし	107.24	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2)	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2)	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					72,078.68	34.7%				
2019年1月期末(第31期末)(30物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額					207,848.65	100.0%			1,118,239	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、2019年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの
(アンテナ等月額50万円以下のもの、及び、2019年1月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く)
なお、大和情報サービス株式会社、沖電気工業株式会社は事業用定期借地権、東京急行電鉄株式会社は一般定期借地権設定契約テナントである
(注1) 駐車場使用料を含む
(注2) 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3) 2023年3月20日を初回とし、以降3年毎に全国の総合消費者物価指数の変動比率に基づき賃料改定を行う
(注4) 3年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行う
(注5) 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6月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可
(注8) 1年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行う
(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	12,212.13	5.9%	1,029,231	85,769	7.7%	
2	株式会社東急コミュニティー(注3)	サービス	3,856.03	1.9%	283,998	23,666	2.1%	
3	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%	
4	その他	-	7,711.70	3.7%	526,355	43,862	3.9%	
利害関係者合計(2019年1月期末(第31期末))			27,312.88	13.3%	2,173,033	181,086	16.2%	
ポートフォリオ合計 2019年1月期末(第31期末) (30物件)			総賃貸面積(㎡)	205,725.93	100.0%	-	-	-
			総賃料収入(千円)	-	-	13,418,875	1,118,239	100.0%

(注1)年間賃料は、月額賃料を12倍して算出

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

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

*世田谷ビジネススクエアの賃貸面積、年間賃料、月額賃料は、共有持分割合55%の値

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(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)
建設業	建設業	-	-	6,240.44	5.4	-	-	-	-	6,240.44	3.0
製造業	食料品	-	-	-	-	89.26	11.6	-	-	89.26	0.0
	繊維製品	314.21	1.2	-	-	-	-	-	-	314.21	0.2
	化学	-	-	1,610.74	1.4	-	-	-	-	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	-	-	6,957.22	6.0	-	-	17,019.19	27.6	23,976.41	11.7
	その他製品	237.99	0.9	564.16	0.5	-	-	-	-	802.15	0.4
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	11.4	-	-	497.02	0.8	13,772.23	6.7
	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	2.5	-	-	-	-	3,974.26	1.9
商業	卸売業	4,990.58	18.3	10,447.25	9.0	-	-	-	-	15,437.83	7.5
	小売業	13,480.05	49.3	4,926.52	4.2	-	-	-	-	18,406.57	8.9
金融・保険業	銀行業	-	-	1,370.61	1.2	-	-	-	-	1,370.61	0.7
	証券、商品先物取引業	-	-	1,136.89	1.0	-	-	-	-	1,136.89	0.6
	保険業	-	-	5,491.85	4.7	-	-	-	-	5,491.85	2.7
	その他金融業	-	-	14,578.20	12.6	-	-	-	-	14,578.20	7.1
不動産業	不動産業	-	-	3,142.93	2.7	-	-	44,078.12	71.6	47,221.05	23.0
サービス業	サービス業	7,248.16	26.5	36,048.72	31.1	111.70	14.5	-	-	43,408.58	21.1
その他	その他	-	-	4,926.02	4.2	571.22	74.0	-	-	5,497.24	2.7
合計		27,321.76	100.0	116,037.66	100.0	772.18	100.0	61,594.33	100.0	205,725.93	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	6	2	8	75.0%	25.0%	17	3	20	84.7%	15.3%
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	78	72.3%	27.7%
R	CONZE (コンツエ) 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%	3	12	15	19.5%	80.5%
R	カレイド渋谷宮益坂(注2)	4	4	8	50.0%	50.0%	11	14	26	45.6%	54.4%
	商業施設 計	39	13	52	75.0%	25.0%	177	131	309	57.4%	42.6%
O	世田谷ビジネススクエア(注3)	17	53	70	24.3%	75.7%	17	114	132	13.5%	86.5%
O	東急南平台町ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	28	28	0.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	0	2	2	0.0%	100.0%	0	37	37	0.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	3	8	11	27.3%	72.7%	7	18	26	29.9%	70.1%
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	54	57	5.4%	94.6%
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	43	43	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	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%	14	24	38	36.7%	63.3%
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	1	1	2	50.0%	50.0%	2	9	11	17.5%	82.5%
O	東急番町ビル	2	4	6	33.3%	66.7%	3	38	42	7.6%	92.4%
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注4)	0	8	8	0.0%	100.0%	0	14	14	0.0%	100.0%
	オフィス 計	35	128	163	21.5%	78.5%	166	520	687	24.3%	75.7%
C	メゾンピオニー都立大学	0	23	23	0.0%	100.0%	0	3	3	0.0%	100.0%
	複合施設 計	0	23	23	0.0%	100.0%	0	3	3	0.0%	100.0%
L	湘南モールフィル(底地)(注5)	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5)	1	0	1	100.0%	0.0%	24	0	24	100.0%	0.0%
L	REVE中目黒(底地)(注6)	1	0	1	100.0%	0.0%	3	0	3	100.0%	0.0%
	底地 計	3	0	3	100.0%	0.0%	59	0	59	100.0%	0.0%
	合計	77	164	241	32.0%	68.0%	403	656	1,060	38.1%	61.9%

* 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) カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定

(注3) 同一テナントが定期借家契約と普通借家契約を締結している為、テナント数の合計欄では別テナントとして取り扱う

(注4) 2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

(注5) 湘南モールフィル(底地)のテナント(大和情報サービス株式会社)及びOKIシステムセンター(底地)のテナント(沖電気工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約

(注6) REVE中目黒(底地)のテナント(東京急行電鉄株式会社)は一般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	6	2	8	17	3	20	6.96	2.72	6.31
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	78	5.59	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	3	12	15	7.45	2.00	3.06
R	カレイド渋谷宮益坂(注2)	4	4	8	11	14	26	6.89	5.00	5.86
	商業施設 計	39	13	52	177	131	309	7.76	3.11	5.78
O	世田谷ビジネススクエア(注3)	17	53	70	17	114	132	4.28	1.99	2.30
O	東急南平台町ビル	0	1	1	0	28	28	0.00	2.00	2.00
O	東急桜丘町ビル	0	2	2	0	37	37	0.00	3.95	3.95
O	東京日産台東ビル	3	8	11	7	18	26	9.58	2.00	4.26
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	54	57	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	43	43	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	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	14	24	38	4.01	2.00	2.74
O	東急虎ノ門ビル	3	0	3	69	0	69	2.90	0.00	2.90
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	1	1	2	2	9	11	10.00	2.00	3.40
O	東急番町ビル	2	4	6	3	38	42	5.34	2.00	2.25
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注4)	0	8	8	0	14	14	0.00	2.00	2.00
	オフィス 計	35	128	163	166	520	687	3.94	2.14	2.58
C	メゾンピオニー都立大学	0	23	23	0	3	3	0.00	2.33	2.33
	複合施設 計	0	23	23	0	3	3	0.00	2.33	2.33
L	湘南モールフィル(底地)(注5)	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5)	1	0	1	24	0	24	3.00	0.00	3.00
L	REVE中目黒(底地)(注6)	1	0	1	3	0	3	1.00	0.00	1.00
	底地 計	3	0	3	59	0	59	2.88	0.00	2.88
	合計	77	164	241	403	656	1,060	5.46	2.34	3.53

* 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) カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定

(注3) 同一テナントが定期借家契約と普通借家契約を締結している為、テナント数の合計欄では別テナントとして取り扱う

(注4) 2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

(注5) 湘南モールフィル(底地)のテナント(大和情報サービス株式会社)及びOKIシステムセンター(底地)のテナント(沖電気工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約

(注6) REVE中目黒(底地)のテナント(東京急行電鉄株式会社)は一般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)
2019年1月期末 (第31期末) (30物件)	商業施設	0.0%	4.7%	30.2%	22.3%	42.7%	100.0%	10.3
	オフィス	0.3%	56.0%	27.2%	15.2%	1.3%	100.0%	3.6
	複合施設	0.0%	67.5%	32.5%	0.0%	0.0%	100.0%	2.3
	底地	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	20.8
	合計	0.2%	37.3%	26.7%	16.5%	19.3%	100.0%	6.6

*2019年1月31日時点の貸室部分の賃料(底地の地代を含む)、共益費及び月額100万円以上の契約による収入(駐車場収入を除く)を対象に算出(総賃貸収入ではない)

*契約期間は加重平均により算出

テナント入替率実績

用途 区分	物件名	2018年1月期末(第29期末)					2018年7月期末(第30期末)					2019年1月期末(第31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	
		a	b	比率(%) b/a	c	比率(%) c/a	a	b	比率(%) b/a	c	比率(%) c/a	a	b	比率(%) b/a	c	比率(%) 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	0.00	0.0%	0.00	0.0%	8,295.62	0.00	0.0%	0.00	0.0%	8,295.62	0.00	0.0%	0.00	0.0%			
R	CONZE(コンゼ) 恵比寿	2,327.00	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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(注1)	3,399.34	488.00	14.4%	988.59	29.1%	3,399.34	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,399.34	0.00	0.0%	0.00	0.0%			
	商業施設 計	27,321.76	488.00	1.8%	988.59	3.6%	27,321.76	0.00	0.0%	0.00	0.0%	27,321.76	0.00	0.0%	0.00	0.0%			
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	24,920.26	14.43	0.1%	967.95	3.9%	24,886.62	1,886.40	7.6%	1,004.20	4.0%	24,886.62	902.95	3.6%	860.37	3.5%			
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赤坂檜町ビル	3,202.57	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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	0.00	0.0%	1,184.63	11.6%	10,247.06	300.92	2.9%	300.92	2.9%	10,247.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%			
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	1,064.53	18.6%	1,064.53	18.6%	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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	6,273.51	0.00	0.0%	498.59	7.9%	6,270.68	609.33	9.7%	606.50	9.7%	6,270.68	0.00	0.0%	0.00	0.0%			
O	秋葉原三和東洋ビル	4,590.53	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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3)	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	5,266.15	0.00	0.0%	19.47	0.4%	5,266.15	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,266.15	0.00	0.0%	0.00	0.0%			
O	東急虎ノ門ビル	9,016.59	3,938.20	43.7%	3,938.20	43.7%	9,016.59	0.00	0.0%	0.00	0.0%	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%	1,790.46	103.99	5.8%	107.24	6.0%			
O	東急番町ビル(注4)	5,717.45	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,717.45	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,717.45	564.69	9.9%	0.00	0.0%			
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,879.17	327.40	17.4%	327.40	17.4%			
	オフィス 計	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%	118,080.40	1,899.03	1.6%	1,295.01	1.1%			
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%	852.16	106.64	12.5%	53.32	6.3%			
	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%	852.16	106.64	12.5%	53.32	6.3%			
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%			
L	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	497.02	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%	61,594.33	0.00	0.0%	0.00	0.0%			
	総計	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%	207,848.65	2,005.67	1.0%	1,348.33	0.6%			

* 同居人や転借人が賃借人となる場合、定期借家契約の終了に伴う再契約などは記載の対象外
* 入居区画変更に伴う建物内での移転は記載の対象外であるが、増床移転もしくは縮小移転した場合、当該差引面積を新規賃貸借契約面積もしくは解約面積に記載
(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定
(注2)世田谷ビジネススクエアの面積は共有持分割合55%の値
(注3)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に譲渡済み
(注4)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
(注5)2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

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(注3)	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	麹町スクエア	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	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%
O	ルーシッドスクエア恵比寿(注4)	東京急行電鉄株式会社		1.3%
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)	-	-	-
L	REVE中目黒(底地)	-	-	-

*PM会社に対する報酬には、上記の基本報酬の他、コンストラクション・マネジメント報酬、一般媒介業務報酬(仲介手数料)、契約更新業務報酬、販売促進業務報酬(cocoti(ココチ))、

新規テナントMD構築業務報酬(cocoti(ココチ))、管理組合管理者業務報酬(TOKYU REIT虎ノ門ビル)、一部共有者精算業務報酬(TOKYU REIT渋谷Rビル)、

建物管理業務委託報酬(メゾンピオニー都立大学)及び賃貸借管理委託報酬(メゾンピオニー都立大学)がある

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

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

(注3)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡予定

(注4)2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更予定

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	12月	12月	12月	12月	12月	12月		12月	12月	12月	12月	12月	3月	6月	9月	12月		
東京都心 5区地域	5区	4.8%	6.1%	4.8%	2.8%	1.7%	1.3%	2.9%	6.3%	7.4%	7.2%	7.0%	6.1%	東京都心 5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	1.3%	1.0%	0.8%	0.5%	
	渋谷	6.0%	6.0%	2.3%	1.4%	0.8%	1.3%	2.6%	6.8%	6.2%	6.4%	4.5%	1.4%		渋谷・恵比寿	1.9%	1.1%	0.8%	1.0%	0.6%	0.4%	0.4%	0.2%	
	渋谷駅西南	3.2%	3.4%	3.1%	1.9%	0.4%	0.9%	2.2%	4.6%	8.4%	5.4%	4.4%	3.3%		八重洲・日本橋	3.9%	3.5%	2.9%	1.8%	1.4%	1.2%	0.8%	0.4%	
	八丁堀	4.1%	6.2%	4.6%	4.0%	2.1%	1.3%	2.2%	6.7%	9.5%	8.4%	7.0%	7.9%		丸の内・大手町	2.1%	2.4%	1.0%	1.1%	1.6%	0.9%	1.6%	1.3%	
	大手町	3.5%	4.6%	2.4%	0.4%	0.2%	0.3%	3.2%	5.3%	4.1%	4.6%	7.1%	4.3%		虎ノ門・汐留	3.3%	2.4%	2.2%	2.4%	1.8%	1.6%	1.6%	1.2%	
	虎ノ門	7.7%	8.7%	7.4%	6.4%	4.3%	3.7%	3.7%	8.9%	10.2%	8.1%	6.5%	4.7%		新宿	3.6%	1.7%	1.1%	0.9%	0.7%	0.8%	0.4%	0.3%	
	西新宿	3.9%	9.7%	6.5%	2.3%	1.3%	1.7%	3.6%	8.1%	9.1%	10.2%	8.8%	7.3%		神田・飯田橋	5.4%	3.0%	1.8%	1.0%	0.5%	0.5%	0.4%	0.2%	
	後楽	6.3%	5.3%	4.3%	3.8%	4.4%	2.0%	3.9%	6.1%	10.0%	10.0%	5.7%	3.9%		城北	2.4%	3.0%	2.8%	2.1%	1.9%	1.7%	1.4%	1.1%	
	上野・御徒町	6.7%	5.8%	5.4%	4.7%	3.3%	2.4%	3.3%	7.6%	10.3%	7.2%	6.8%	5.7%											
	池袋西口	7.0%	5.2%	3.6%	3.7%	3.0%	3.7%	2.5%	6.5%	6.2%	7.6%	9.2%	6.9%											
池袋東口	3.6%	5.7%	3.7%	2.0%	1.2%	1.6%	2.4%	4.2%	3.8%	4.5%	4.4%	3.6%												
東急沿線 地域	大崎・北品川	1.9%	1.9%	2.2%	1.6%	1.6%	0.8%	0.4%	6.0%	4.5%	10.6%	8.4%	6.1%	東急沿線 地域	大崎	5.0%	2.3%	1.4%	0.4%	2.5%	1.0%	0.4%	0.3%	
	五反田	3.8%	3.7%	5.3%	3.4%	2.9%	1.5%	1.8%	6.7%	10.4%	8.4%	10.1%	城南		9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.1%	0.6%	0.4%	1.3%		
	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%	0.9%	0.8%	
	札幌市	-	13.7%	11.1%	9.3%	8.4%	7.4%	9.1%	10.1%	11.1%	10.2%	8.3%	7.9%		札幌市	4.5%	3.3%	0.8%	0.4%	0.3%	1.1%	0.9%	1.1%	
	仙台市	-	11.9%	11.3%	8.8%	8.0%	8.0%	11.5%	18.0%	19.7%	13.2%	12.0%	10.5%		仙台市	7.8%	7.5%	6.1%	3.9%	3.6%	3.2%	3.0%	2.4%	
	金沢市	16.4%	17.7%	19.5%	17.2%	15.7%	14.9%	18.0%	24.3%	23.5%	19.9%	17.7%	15.4%		金沢市	13.8%	11.2%	8.3%	6.2%	5.7%	6.7%	6.5%	6.2%	
	横浜市	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.2%	8.4%		横浜市	6.7%	5.6%	3.8%	5.5%	4.9%	3.7%	3.1%	2.3%	
	名古屋市	7.9%	8.1%	7.9%	6.8%	5.6%	6.0%	8.0%	12.4%	13.8%	12.5%	11.3%	10.3%		名古屋市	5.7%	4.3%	4.1%	2.6%	2.0%	1.4%	1.3%	1.1%	
	京都市	12.1%	12.9%	10.1%	7.8%	5.3%	6.0%	7.8%	10.1%	11.4%	9.9%	8.2%	7.6%		京都市	4.4%	4.2%	2.1%	0.7%	0.8%	0.7%	0.4%	0.6%	
	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%		大阪市	6.4%	5.6%	3.9%	2.5%	1.9%	1.9%	1.9%	1.7%	
	神戸市	15.8%	15.8%	16.3%	13.5%	11.5%	11.0%	11.4%	12.6%	15.3%	14.6%	9.8%	10.4%		神戸市	8.2%	6.6%	5.7%	3.6%	3.2%	2.3%	1.9%	1.8%	
	広島市	10.1%	12.7%	12.9%	12.3%	10.1%	10.3%	11.5%	13.6%	14.3%	12.8%	11.2%	9.4%		広島市	5.6%	3.9%	3.3%	2.8%	2.9%	3.0%	2.9%	2.3%	
	高松市	12.9%	17.6%	16.3%	14.9%	14.0%	16.0%	14.1%	17.7%	19.2%	17.3%	18.0%	16.5%		高松市	10.8%	10.4%	9.8%	8.3%	7.7%	8.4%	7.1%	7.2%	
	福岡市	10.6%	11.2%	10.0%	8.8%	7.3%	7.6%	9.4%	13.9%	14.1%	12.5%	10.6%	9.2%		福岡市	5.1%	2.5%	1.5%	0.5%	0.4%	0.5%	0.5%	0.4%	

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	12月	12月	12月	12月	12月	12月		12月	12月	12月	12月	12月	3月	6月	9月	12月		
東京都心5区地域	5区	16,610	15,930	15,440	14,770	15,160	17,160	18,140	15,980	14,500	13,470	12,700	12,450	東京都心5区地域	5区	19,200	19,230	20,010	19,500	21,800	21,850	22,100	22,400	
	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	26,100	26,450	
	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	18,160	19,970	
	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	22,870	22,870	
	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	17,380	17,500	
	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	20,330	18,250	
	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	16,550	16,710	
	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	15,000	16,600	
	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	-	-	18,000	17,500	
	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	18,280	18,150	
	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	14,580	14,220	
	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	10,490	10,490	
	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	11,680	12,030	
	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	13,880	13,500	
	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	12,100	12,070	
	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	12,650	12,850	
	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	12,240	12,390	
	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	13,640	13,780	
	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	11,420	12,110	
	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	15,100	14,880	

出所:シービーアールイー株式会社

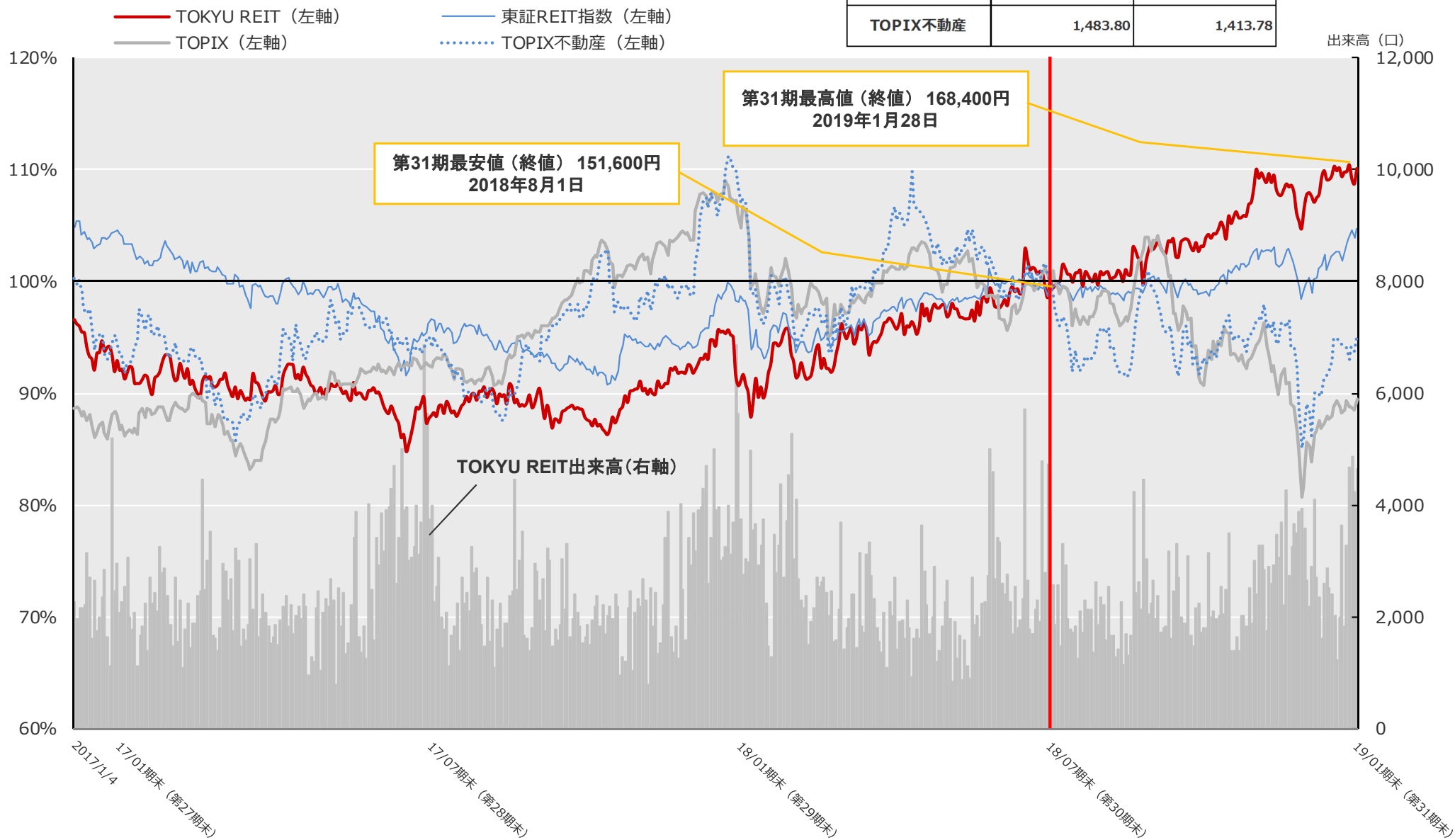
*2013年12月まで:延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

*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30期末＝100%）

	2018年7月期末 (第30期末)	2019年1月期末 (第31期末)
TOKYU REIT	¥152,500	¥167,900
東証REIT指数	1,768.31	1,850.85
TOPIX	1,753.29	1,567.49
TOPIX不動産	1,483.80	1,413.78



投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 （上場日）	2019年1月期末 （第31期末）
TOKYU REIT	¥104,400	¥167,900
東証REIT指数	1,085.45	1,850.85
TOPIX	1,043.98	1,567.49
TOPIX不動産	608.11	1,413.78
10年国債利廻	1.581%	0.500%



*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、2019年1月31日現在の情報です。



渋谷駅周辺再開発の状況（2019年2月撮影）

MEMO



渋谷道玄坂スカイビル