

# TOKYU REIT

データ・ブック

2019年7月期  
(第32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7月期(第32期)損益計算書(対前期比較)
- 5 2019年7月期(第32期)損益計算書(対予想比較)
- 6 2019年7月期(第32期)貸借対照表
- 7 2019年7月期(第32期)キャッシュ・フロー計算書
- 8 2019年7月期(第32期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、底地)
- 9 2019年7月期(第32期)用途別・物件別事業収支(オフィス)
- 10 2020年1月期(第33期)予想損益計算書(対前期比較)
- 11 2020年1月期(第33期)予想損益計算書(対予想比較)
- 12 2020年7月期(第34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 鑑定評価額(期末時点)
- 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(鑑定評価額(期末時点)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(鑑定評価額(期末時点)ベース)
- 21 NOI利廻推移(取得価額ベース)
- 22 NOI利廻推移(鑑定評価額(期末時点)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

## ■テナント・リーシング

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

## ■マーケット

- 39 オフィス空室率
- 40 オフィス平均募集賃料
- 41 投資口価格の推移(第31期末=100%)
- 42 投資口価格の推移(上場日=100%)
- 43 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

			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)	2019年 7月期末 (第32期末)
営業日数	日	(A)	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181
期末物件数	件		21	23	25	26	26	26	26	27	30	30	29	29	30	29	28	28	29	29	30	31
不動産等の取得価額	百万円		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	231,436
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円	(B)	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	229,176
期末稼働率	%		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	99.5
営業収益	百万円		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	7,366
賃貸NOI	百万円	(C)	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	5,070
NOI利潤	%	(C)×365/(A)/(B)	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	4.5
営業利益	百万円		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	3,349
当期純利益	百万円	(D)	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	2,857
ROE	%		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	5.2
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	195,520	977,600	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)	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	2,923
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	95.0	100.0	100.0	90.0	90.9	110.0	103.9	100.0	100.0	100.0
FFO	百万円	(G)	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	3,812
資本的支出額	百万円	(H)	125	121	235	259	343	441	303	479	228	343	682	542	622	684	615	840	466	413	506	583
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	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	3,229
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	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	88.5
総資産	百万円	(J)	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	218,587
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	110,479	110,479	110,611	110,611	110,611	110,903	111,172	110,936	110,839	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	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)	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	214,720
不動産等の鑑定評価額(期末時点)	百万円	(M)	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	280,340
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	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	65,619
1口当たりNAV	円	((K)+(N))/(E)	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	180,502
有利子負債	百万円	(O)	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	92,300
みなし有利子負債 (有利子負債+見合い現金/敷金保証金)	百万円	(P)	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	102,655
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	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	761
総資産LTV (有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	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	42.2
鑑定ベースLTV (みなし有利子負債/鑑定評価額(期末時点))	%	(P)/(M)	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	36.6	36.6
DSCR	倍		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	9.1
期中平均投資口価格	円		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	179,134

\*第1期のNOI利潤は、実質営業日数の144日で計算  
 \*第21期の期中平均投資口価格は2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、2014年1月29日から31日までの投資口価格を修正して算出している。  
 \*本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない  
 \*本資料における取得価額は、仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、都市計画税、償却資産税及び消費税等を除く  
 \*DSCR=(経常利益+支払利息+投資法人債利息+減価償却費+繰延資産償却費+貸倒引当金-特定資産の売却損益)/(支払利息+投資法人債利息)  
 \*FFO=当期純利益+減価償却費+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7月期(第32期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2019年7月期(181日) (第32期)		2019年1月期(184日) (第31期)		対前比較 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益	(A)	7,366	100.0%	7,523	100.0%	-156
不動産賃貸事業収益	(B)	7,327	99.5%	7,207	95.8%	120
賃貸事業収入		6,890	93.5%	6,728	89.4%	162
賃料収入(共益費収入含む)		6,411	87.0%	6,252	83.1%	159
月極駐車場収入		157	2.1%	155	2.1%	2
その他賃料収入		321	4.4%	320	4.3%	1
その他賃貸事業収入		436	5.9%	478	6.4%	-42
付帯収益		404	5.5%	431	5.7%	-27
その他雑収入		31	0.4%	46	0.6%	-15
不動産等売却益		-	-	316	4.2%	-316
不動産等交換差益		39	0.5%	-	-	39
営業費用	(C)	4,016	54.5%	3,976	52.9%	40
不動産賃貸事業費用	(D)	3,251	44.1%	3,238	43.0%	12
諸経費		2,256	30.6%	2,210	29.4%	46
水道光熱費		543	7.4%	566	7.5%	-22
外注委託費		451	6.1%	435	5.8%	15
プロパティ・マネジメント報酬		176	2.4%	167	2.2%	9
修繕費		186	2.5%	156	2.1%	30
公租公課		674	9.2%	644	8.6%	29
仲介手数料		12	0.2%	13	0.2%	-0
その他賃貸事業費用		210	2.9%	226	3.0%	-15
減価償却費	(E)	987	13.4%	1,015	13.5%	-28
固定資産除却損	(F)	7	0.1%	13	0.2%	-5
資産運用報酬		600	8.1%	595	7.9%	4
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		98	1.3%	75	1.0%	23
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	4,075	55.3%	3,968	52.7%	107
営業利益	(A)-(C)	3,349	45.5%	3,547	47.1%	-197
営業外収益		1	0.0%	1	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
受取補償金		0	0.0%	-	-	0
営業外費用		493	6.7%	518	6.9%	-25
支払利息		437	5.9%	451	6.0%	-14
投資法人債利息		32	0.4%	39	0.5%	-6
投資法人債発行費償却		2	0.0%	4	0.1%	-1
その他営業外費用		20	0.3%	22	0.3%	-1
経常利益		2,858	38.8%	3,029	40.3%	-171
税引前当期純利益		2,858	38.8%	3,029	40.3%	-171
法人税等		0	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益		2,857	38.8%	3,029	40.3%	-171

渋谷道玄坂スカイビル131 東急番町ビル31 ユニゾ下北沢ビル25 世田谷ビジネススクエア23 東急銀座二丁目ビル16  
東急南平台町ビル10 東急桜丘町ビル9 カレイド渋谷宮益坂-107

カレイド渋谷宮益坂-18  
世田谷ビジネススクエア-16 TOKYU REIT恵比寿ビル-7 東京日産台東ビル4 TOKYU REIT新宿ビル3  
TOKYU REIT木場ビル316

(取得)渋谷道玄坂スカイビル、東急番町ビル(追加取得) (譲渡)カレイド渋谷宮益坂

カレイド渋谷宮益坂-15 cocoti(ココチ)-3 世田谷ビジネススクエア-2 渋谷道玄坂スカイビル7  
渋谷道玄坂スカイビル7 cocoti(ココチ)4 QFRONT(キューフロント)2 カレイド渋谷宮益坂-6

TOKYU REIT新宿ビル37 東京日産台東ビル7 麴町スクエア5 TOKYU REIT蒲田ビル-7 TOKYU REIT虎ノ門ビル-6  
世田谷ビジネススクエア-5 QFRONT(キューフロント)-5  
世田谷ビジネススクエア5 TOKYU REIT恵比寿ビル5 QFRONT(キューフロント)5 東急虎ノ門ビル3 カレイド渋谷宮益坂-5

東急南平台町ビル-7 cocoti(ココチ)-5 世田谷ビジネススクエア-3

麴町スクエア-20 TOKYU REIT新宿ビル-15 カレイド渋谷宮益坂-12 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)-7  
世田谷ビジネススクエア9 渋谷道玄坂スカイビル8 ユニゾ下北沢ビル6

(資産運用報酬内訳)		
	実績	対前
基本報酬1	334	+8
基本報酬2	265	-3
インセンティブ報酬	-	-

期中平均利率 1.03% (第31期 1.04%)

一口当たり当期純利益(円) 2,923 3,098 -175 対前期 -5.7%

一口当たり分配金(円) 2,923 3,099 -176 対前期 -5.7%

(参考)  
 賃貸NOI (G)+(E)+(F) 5,070 68.8% 4,996 66.4% 74 期中平均資産残高(取得価額ベース) 第32期229,176百万円 第31期224,833百万円  
 NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース)) 4.46% 4.41% 0.05 pts

# 2019年7月期(第32期)損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2019年7月期(181日) (第32期)		2019年7月期(第32期) 2019年3月14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)	7,366	100.0%	7,371	100.0%	-4
不動産賃貸事業収益 (B)	7,327	99.5%	7,331	99.5%	-4
賃貸事業収入	6,890	93.5%	6,863	93.1%	27
賃料収入(共益費収入含む)	6,411	87.0%	6,383	86.6%	28
月極駐車場収入	157	2.1%	156	2.1%	1
その他賃料収入	321	4.4%	323	4.4%	-1
その他賃貸事業収入	436	5.9%	468	6.3%	-31
付帯収益	404	5.5%	443	6.0%	-38
その他雑収入	31	0.4%	24	0.3%	6
不動産等交換差益	39	0.5%	40	0.5%	-0
営業費用 (C)	4,016	54.5%	4,110	55.8%	-93
不動産賃貸事業費用 (D)	3,251	44.1%	3,347	45.4%	-96
諸経費	2,256	30.6%	2,358	32.0%	-101
水道光熱費	543	7.4%	590	8.0%	-47
外注委託費	451	6.1%	454	6.2%	-2
プロパティ・マネジメント報酬	176	2.4%	173	2.4%	3
修繕費	186	2.5%	214	2.9%	-27
公租公課	674	9.2%	675	9.2%	-1
仲介手数料	12	0.2%	23	0.3%	-11
その他賃貸事業費用	210	2.9%	225	3.1%	-15
減価償却費 (E)	987	13.4%	983	13.3%	3
固定資産除却損 (F)	7	0.1%	5	0.1%	2
資産運用報酬	600	8.1%	594	8.1%	6
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	98	1.3%	101	1.4%	-3
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,075	55.3%	3,983	54.0%	92
営業利益 (A)-(C)	3,349	45.5%	3,261	44.2%	88
営業外収益	1	0.0%	1	0.0%	0
受取利息	0	0.0%	1	0.0%	-0
未払分配金戻入	0	0.0%	-	-	0
受取補償金	0	0.0%	-	-	0
営業外費用	493	6.7%	495	6.7%	-1
支払利息	437	5.9%	436	5.9%	1
投資法人債利息	32	0.4%	32	0.4%	0
投資法人債発行費償却	2	0.0%	2	0.0%	-
その他営業外費用	20	0.3%	23	0.3%	-2
経常利益	2,858	38.8%	2,767	37.5%	91
税引前当期純利益	2,858	38.8%	2,767	37.5%	91
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	2,857	38.8%	2,766	37.5%	91
一口当たり当期純利益(円)	2,923		2,829		94
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)	2,923		2,880		43
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,070	68.8%	4,973	67.5%	97
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.46%		4.40%		0.06 pts

# 2019年7月期(第32期)貸借対照表

## 資産の部

(単位:百万円)

科目	2019年7月期末 (第32期末)	2019年1月期末 (第31期末)	比較増減
流動資産	2,794	7,447	-4,653
現金及び預金	761	4,551	-3,789
信託現金及び信託預金	1,828	2,710	-881
その他	204	185	18
固定資産	215,782	212,497	3,284
有形固定資産	214,716	211,401	3,315
無形固定資産	8	9	-1
投資その他の資産	1,057	1,086	-29
繰延資産	10	12	-2
資産合計	218,587	219,958	-1,370

渋谷道玄坂スカイビル取得	5,760
ユニゾ下北沢ビル取得	2,272
東急番町ビル(追加取得)	752
資本的支出による増加	583
カレイド渋谷宮益坂譲渡	-5,069
減価償却等による減少	-993

## 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2019年7月期末 (第32期末)	2019年1月期末 (第31期末)	比較増減
流動負債	16,195	15,547	647
営業未払金	854	942	-88
短期借入金	2,300	—	2,300
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	11,400	9,200	2,200
その他	1,641	1,904	-263
固定負債	88,694	90,541	-1,846
投資法人債	6,000	6,000	—
長期借入金	72,600	74,800	-2,200
預り敷金及び保証金等	10,094	9,741	353
(有利子負債合計)	92,300	93,500	-1,200
負債合計	104,890	106,089	-1,198
純資産	113,697	113,869	-172
出資総額	110,479	110,479	—
剰余金	3,217	3,389	-172
圧縮積立金	360	360	—
当期未処分利益	2,857	3,029	-172
負債及び純資産合計	218,587	219,958	-1,370

# 2019年7月期(第32期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	2019年7月期 (第32期)	2019年1月期 (第31期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	3,606	8,152	-4,545
税引前当期純利益	2,858	3,029	-171
減価償却費	987	1,015	-28
固定資産の交換関連差額	- 44	-	-44
信託有形固定資産の売却	-	3,861	-3,861
その他	- 193	245	-439
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	- 4,049	- 6,256	2,206
固定資産の取得による支出	- 4,400	- 6,036	1,636
預り敷金及び保証金の収入・支出	351	- 237	589
差入敷金及び保証金の収入・支出	-	18	-18
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	- 4,229	- 2,677	-1,551
短期借入金の借入・返済	2,300	-	2,300
長期借入金の借入	4,300	4,700	-400
長期借入金の返済	- 4,300	- 4,700	400
投資法人債の償還	- 3,500	-	-3,500
分配金の支払額	- 3,029	- 2,677	-351
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	- 4,671	- 781	-3,889
V 現金及び現金同等物の期首残高	7,262	8,044	-781
VI 現金及び現金同等物の期末残高	2,590	7,262	-4,671



# 2019年7月期(第32期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、底地)

(単位:千円)

	商業施設										住宅		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 (コンゾエ) 恵比寿	代官山 フォーラム	カレイド 渋谷宮益坂	ユニゾ 下北沢ビル	商業施設 小計	メゾンピオニー 都立大学	住宅 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	692,584	127,852	180,519	250,680	553,107	124,590	102,590	58,088	26,723	2,116,738	24,802	24,802	188,026	145,081	21,337	354,445
賃貸事業収入	642,565	120,561	169,481	250,680	512,134	107,730	93,844	50,864	25,556	1,973,418	24,178	24,178	188,026	145,081	21,337	354,445
その他の賃貸事業収入	50,019	7,291	11,038	—	40,972	16,860	8,745	7,224	1,166	143,319	624	624	—	—	—	—
賃貸事業費用	316,317	39,586	50,404	32,027	326,594	50,799	59,488	24,160	11,823	911,200	10,717	10,717	25,624	15,444	1,570	42,639
水道光熱費	40,105	6,451	9,777	—	46,239	14,194	9,611	6,193	883	133,457	248	248	—	—	—	—
外注委託費	69,876	5,007	5,649	—	46,768	5,272	12,277	2,696	1,391	148,940	1,237	1,237	—	—	—	—
プロパティ・ マネジメント報酬	22,374	2,641	3,896	2,506	14,008	2,583	2,321	1,213	640	52,186	1,179	1,179	—	—	—	—
修繕費	1,161	808	3,126	—	3,086	4,658	5,846	2,820	1,634	23,142	670	670	—	—	—	—
公租公課	63,600	11,570	15,218	25,402	43,411	5,900	13,794	4,748	9	183,657	1,333	1,333	25,037	15,385	1,569	41,992
損害保険料	795	110	170	118	678	109	376	56	26	2,442	75	75	66	25	0	92
減価償却費等	37,805	7,456	11,699	3,998	142,833	17,949	12,425	6,046	6,964	247,178	5,964	5,964	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	80,598	5,540	865	1	29,568	129	2,833	385	271	120,194	7	7	520	33	—	554
不動産賃貸事業損益	376,267	88,266	130,115	218,652	226,512	73,791	43,102	33,928	14,900	1,205,537	14,084	14,084	162,401	129,636	19,767	311,805
減価償却費 控除前利益 (NOI)	414,073	95,722	141,814	222,651	369,346	91,741	55,528	39,974	21,865	1,452,716	20,049	20,049	162,401	129,636	19,767	311,805
資本的支出額	3,083	958	16,802	—	12,904	2,076	4,625	15,570	265	56,285	—	—	—	—	—	—
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	2,257,000	73,429,750	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	1,765,000	59,191,540	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	492,000	14,238,210	310,000	310,000	—	—	—	—
鑑定評価額(期末時点)	30,000,000	6,140,000	8,330,000	12,600,000	23,900,000	5,290,000	3,510,000	—	2,300,000	92,070,000	1,240,000	1,240,000	6,670,000	5,510,000	1,150,000	13,330,000
期末貸借対照表計上額	13,589,518	4,688,117	5,650,725	6,566,279	21,434,928	4,786,712	4,071,928	—	2,266,135	63,054,346	1,228,326	1,228,326	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	—	1,776,351	55,593,636	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	1,442,438	202,614	353,780	119,843	3,880,329	665,464	306,454	—	489,783	7,460,709	302,911	302,911	—	—	—	—

# 2019年7月期(第32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 (注)
	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 赤坂梅町 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	TOKYU REIT 恵比寿ビル	渋谷道玄坂 スカイビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	974,691	171,486	241,218	188,948	136,917	219,522	369,672	176,327	192,879	224,880	288,166	166,424	146,279	262,363	450,607	66,062	308,302	100,863	145,493	4,831,107	7,327,093
賃貸事業収入	915,126	171,486	232,886	171,010	114,005	204,010	352,523	167,125	181,817	212,648	267,820	159,803	135,624	240,131	427,515	61,483	291,772	94,799	137,248	4,538,838	6,890,881
その他の賃貸事業収入	59,565	—	8,332	17,938	22,912	15,512	17,149	9,201	11,061	12,232	20,345	6,620	10,655	22,232	23,092	4,579	16,529	6,063	8,245	292,268	436,212
賃貸事業費用	700,961	60,285	81,143	113,140	58,191	114,475	181,083	55,745	78,434	79,992	129,575	58,421	70,162	102,355	174,906	32,401	142,327	22,263	29,936	2,285,804	3,251,154
水道光熱費	176,924	—	8,003	13,840	17,982	34,084	17,662	9,607	10,463	13,608	18,128	6,495	11,241	13,648	23,991	5,237	16,755	4,439	7,612	409,727	543,433
外注委託費	104,127	9,973	9,901	14,879	8,343	16,894	24,209	8,406	11,970	11,285	11,840	4,790	7,659	14,166	19,517	3,572	9,757	3,002	7,044	301,342	451,521
プロパティ・ マネジメント報酬	36,888	1,766	3,522	4,267	2,608	4,126	8,516	2,486	4,570	5,061	7,578	3,785	2,077	5,956	9,776	1,422	14,017	2,162	3,039	123,631	176,997
修繕費	51,535	1,328	431	12,392	2,581	4,241	5,698	3,133	921	7,852	44,759	5,580	3,219	2,268	5,806	1,594	5,760	1,235	2,650	162,989	186,802
公租公課	124,947	18,575	22,267	19,331	8,532	18,771	32,510	16,243	13,075	14,328	24,400	21,500	12,588	19,277	44,611	6,997	23,982	5,400	8	447,349	674,333
損害保険料	3,398	348	336	507	176	408	764	254	297	486	382	363	250	314	852	146	494	97	171	10,052	12,663
減価償却費等	196,330	27,777	36,178	45,840	16,710	35,144	49,014	14,470	35,339	25,437	22,172	14,334	33,010	20,284	70,305	13,304	71,233	5,040	8,717	740,648	994,585
その他賃貸事業費用	6,809	515	502	2,080	1,257	803	42,706	1,143	1,796	1,930	312	1,570	117	26,440	45	125	325	883	694	90,062	210,818
不動産賃貸事業損益	273,730	111,200	160,075	75,808	78,725	105,046	188,588	120,582	114,444	144,888	158,590	108,002	76,116	160,007	275,701	33,660	165,974	78,600	115,556	2,545,303	4,075,938
減価償却費 控除前利益(NOI)	470,060	138,978	196,254	121,649	95,435	140,191	237,603	135,052	149,783	170,326	180,763	122,337	109,127	180,292	346,006	46,965	237,208	83,640	124,274	3,285,951	5,070,523
資本的支出額	325,582	2,974	3,723	64,280	7,063	—	42,089	19,232	35,142	—	4,810	—	8,833	2,986	893	2,862	938	5,039	638	527,090	583,375
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	13,780,000	4,500,000	8,100,000	149,467,000	236,586,750
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	10,707,000	4,230,000	7,460,000	109,863,727	182,435,267
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	3,073,000	270,000	640,000	39,603,273	54,151,483
鑑定評価額(期末時点)	18,700,000	6,790,000	10,700,000	5,750,000	4,630,000	5,390,000	12,400,000	7,260,000	6,180,000	9,450,000	13,100,000	6,320,000	5,870,000	9,520,000	19,900,000	3,300,000	15,300,000	4,790,000	8,350,000	173,700,000	280,340,000
期末貸借対照表計上額	18,496,997	4,170,680	6,495,998	3,833,357	3,428,708	3,773,233	9,982,876	7,864,753	5,625,956	8,182,490	8,745,241	4,514,170	4,486,030	5,375,862	16,242,378	2,841,845	13,083,987	4,577,445	5,752,623	137,474,638	214,720,042
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	10,496,989	4,305,561	5,254,996	108,517,116	177,998,899
上記土地以外の 不動産等	7,415,209	1,196,160	1,262,703	1,910,413	478,410	1,607,601	1,783,443	800,816	1,206,680	1,294,628	1,036,912	522,146	1,401,652	710,793	2,600,125	373,315	2,586,998	271,883	497,626	28,957,522	36,721,143

(注)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

# 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月期実績(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)	8,126	100.0%	7,366	100.0%	759
不動産賃貸事業収益 (B)	7,457	91.8%	7,327	99.5%	130
賃貸事業収入	6,973	85.8%	6,890	93.5%	82
賃料収入(共益費収入含む)	6,498	80.0%	6,411	87.0%	86
月極駐車場収入	152	1.9%	157	2.1%	-5
その他賃料収入	322	4.0%	321	4.4%	1
その他賃貸事業収入	484	6.0%	436	5.9%	48
付帯収益	420	5.2%	404	5.5%	15
その他雑収入	64	0.8%	31	0.4%	32
不動産等売却益	668	8.2%	—	—	668
不動産等交換差益	—	—	39	0.5%	-39
営業費用 (C)	4,104	50.5%	4,016	54.5%	87
不動産賃貸事業費用 (D)	3,309	40.7%	3,251	44.1%	58
諸経費	2,321	28.6%	2,256	30.6%	65
水道光熱費	509	6.3%	543	7.4%	-34
外注委託費	456	5.6%	451	6.1%	5
プロパティ・マネジメント報酬	182	2.2%	176	2.4%	5
修繕費	261	3.2%	186	2.5%	74
公租公課	660	8.1%	674	9.2%	-13
その他賃貸事業費用	252	3.1%	223	3.0%	28
減価償却費 (E)	982	12.1%	987	13.4%	-4
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	7	0.1%	-2
その他営業費用	795	9.8%	765	10.4%	29
うち資産運用報酬	635	7.8%	600	8.1%	35
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,148	51.0%	4,075	55.3%	72
営業利益 (A)-(C)	4,021	49.5%	3,349	45.5%	671
営業外収益	0	0.0%	1	0.0%	-1
営業外費用	490	6.0%	493	6.7%	-2
支払利息	427	5.3%	437	5.9%	-10
投資法人債利息	38	0.5%	32	0.4%	5
その他	25	0.3%	23	0.3%	2
経常利益	3,531	43.5%	2,858	38.8%	673
税引前当期純利益	3,531	43.5%	2,858	38.8%	673
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	3,530	43.4%	2,857	38.8%	673
一口当たり当期純利益(円)	3,611		2,923		688
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	361		—		361
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	—		—		—
一口当たり分配金(円)	3,250		2,923		327
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,136	63.2%	5,070	68.8%	65
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.40%		4.46%		-0.06pts

# 2020年1月期(第33期)予想損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2020年1月期予想(第33期) 2019年9月12日時点		2020年1月期予想(第33期) 2019年3月14日時点		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	8,126	100.0%	7,419	100.0%	706
不動産賃貸事業収益 (B)	7,457	91.8%	7,419	100.0%	38
賃貸事業収入	6,973	85.8%	6,949	93.7%	24
賃料収入(共益費収入含む)	6,498	80.0%	6,470	87.2%	28
月極駐車場収入	152	1.9%	154	2.1%	-1
その他賃料収入	322	4.0%	324	4.4%	-1
その他賃貸事業収入	484	6.0%	470	6.3%	13
付帯収益	420	5.2%	451	6.1%	-30
その他雑収入	64	0.8%	19	0.3%	44
不動産等売却益	668	8.2%	-	-	668
営業費用 (C)	4,104	50.5%	4,110	55.4%	-5
不動産賃貸事業費用 (D)	3,309	40.7%	3,374	45.5%	-65
諸経費	2,321	28.6%	2,369	31.9%	-47
水道光熱費	509	6.3%	605	8.2%	-96
外注委託費	456	5.6%	447	6.0%	8
プロパティ・マネジメント報酬	182	2.2%	168	2.3%	13
修繕費	261	3.2%	235	3.2%	25
公租公課	660	8.1%	663	8.9%	-2
その他賃貸事業費用	252	3.1%	248	3.4%	3
減価償却費 (E)	982	12.1%	1,000	13.5%	-17
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	795	9.8%	735	9.9%	59
うち資産運用報酬	635	7.8%	602	8.1%	32
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,148	51.0%	4,044	54.5%	103
営業利益 (A)-(C)	4,021	49.5%	3,309	44.6%	712
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	490	6.0%	485	6.5%	5
支払利息	427	5.3%	426	5.7%	0
投資法人債利息	38	0.5%	32	0.4%	5
その他	25	0.3%	26	0.4%	-0
経常利益	3,531	43.5%	2,825	38.1%	706
税引前当期純利益	3,531	43.5%	2,825	38.1%	706
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	3,530	43.4%	2,824	38.1%	706
一口当たり当期純利益(円)	3,611		2,888		723
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	361		-		361
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	-		61		-61
一口当たり分配金(円)	3,250		2,950		300
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,136	63.2%	5,050	68.1%	85
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.40%		4.37%		0.03pts

# 2020年7月期(第34期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2020年7月期予想(182日) (第34期)		2020年1月期予想(184日) (第33期)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	8,136	100.0%	8,126	100.0%	9
不動産賃貸事業収益 (B)	7,448	91.5%	7,457	91.8%	-9
賃貸事業収入	7,035	86.5%	6,973	85.8%	61
賃料収入(共益費収入含む)	6,561	80.6%	6,498	80.0%	63
月極駐車場収入	149	1.8%	152	1.9%	-2
その他賃料収入	323	4.0%	322	4.0%	0
その他賃貸事業収入	413	5.1%	484	6.0%	-70
付帯収益	391	4.8%	420	5.2%	-28
その他雑収入	21	0.3%	64	0.8%	-42
不動産等売却益	687	8.5%	668	8.2%	19
営業費用 (C)	4,080	50.2%	4,104	50.5%	-24
不動産賃貸事業費用 (D)	3,287	40.4%	3,309	40.7%	-22
諸経費	2,301	28.3%	2,321	28.6%	-20
水道光熱費	487	6.0%	509	6.3%	-21
外注委託費	449	5.5%	456	5.6%	-7
プロパティ・マネジメント報酬	181	2.2%	182	2.2%	-0
修繕費	259	3.2%	261	3.2%	-1
公租公課	695	8.5%	660	8.1%	35
その他賃貸事業費用	228	2.8%	252	3.1%	-24
減価償却費 (E)	980	12.1%	982	12.1%	-2
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	—
その他営業費用	793	9.7%	795	9.8%	-1
うち資産運用報酬	637	7.8%	635	7.8%	1
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,161	51.1%	4,148	51.0%	13
営業利益 (A)-(C)	4,055	49.8%	4,021	49.5%	34
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	471	5.8%	490	6.0%	-19
支払利息	401	4.9%	427	5.3%	-26
投資法人債利息	42	0.5%	38	0.5%	4
その他	27	0.3%	25	0.3%	2
経常利益	3,585	44.1%	3,531	43.5%	53
税引前当期純利益	3,585	44.1%	3,531	43.5%	53
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	—
当期純利益	3,584	44.1%	3,530	43.4%	53
一口当たり当期純利益(円)	3,666		3,611		55
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	366		361		5
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	—		—		—
一口当たり分配金(円)	3,300		3,250		50
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,147	63.3%	5,136	63.2%	10
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.48%		4.40%		0.08pts

**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)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	4,502.93		106,085	513,716	556,709
	レキシントン青山	4,800	2,094.96		21,967	226,043	100,759
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,669.10		28,246	227,423	152,299
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		41,780	357,830	60,804
	cocoti(ココチ)	24,500	8,295.62		82,986	672,056	256,827
	CONZE(コンツエ) 恵比寿	5,116	2,327.00		18,492	193,549	106,770
	代官山フォーラム	4,136	2,477.37		16,256	416,699	151,208
ユニゾ下北沢ビル	2,257	1,246.98		8,070	65,282	69,008	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注3)	22,400	24,920.26	1,162.25	144,289	1,289,556	4,508,938
	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	28,581	157,311	424,390
	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	38,775	257,255	227,177
	東京日産台東ビル	4,450	7,845.42	763.30	27,343	237,298	605,238
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注4)	3,570	3,202.57	450.56	18,647	182,964	243,800
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	29,295	199,215	850,444
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,247.06	1,184.63	61,346	498,383	623,511
	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	181,220
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,733.23	1,064.53	31,676	290,062	355,752
	麹町スクエア	9,030	5,409.11	839.47	35,471	307,899	237,841
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,270.68	746.79	44,944	497,998	265,930
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,590.53	564.15	28,310	267,652	197,764
	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,469.14	436.81	22,604	222,729	184,510
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,266.15	645.86	40,176	375,135	553,010
	東急虎ノ門ビル	16,850	9,016.59	984.55	71,247	733,914	301,476
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1,790.46	196.68	11,520	97,324	173,900
	東急番町ビル(注5)	13,780	6,137.50	1,211.81	51,299	469,002	179,439
	TOKYU REIT恵比寿ビル(注6)	4,500	1,879.17	327.40	15,799	134,359	147,013
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	4,137.31	410.97	32,780	330,543	434,730	
住宅	メンピオニー都立大学	1,200	852.16		4,418	9,315	23,474
底地	湘南モルフィル(底地)(注7)	6,810	44,078.12		31,334	313,341	-
	OKIシステムセンター(底地)(注7)	4,530	17,019.19		24,180	290,500	-
	REVE中目黒(底地)(注7)	1,150	497.02		3,563	31,875	-
2019年7月期末(第32期末)(31物件)		231,436	210,274.91	-	1,149,345	10,088,539	12,173,941
商業施設	KN自由が丘プラザ(注8)	3,160	1,231.80		-	-	87,000

- (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)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4)2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定  
(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日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更  
(注7)湘南モルフィル(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)2019年10月1日に準共有持分49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を取得予定

# 鑑定評価額(期末時点)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得時		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)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)				
		取得価額	鑑定評価額	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	貸借対照表 計上額	差引 含み損益		
商業施設	QFRONT (キューフロント)	15,100	15,100	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	30,000	30,000	13,590	16,410		
	レキシントン青山	4,800	4,800	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	5,610	5,610	6,140	4,688	1,451	
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	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	8,330	8,330	8,330	5,651	2,679	
	TOKYU REIT渋谷半田町スクエア	6,600	6,680	7,300	6,910	6,830	7,020	6,430	6,830	8,830	9,100	9,450	10,300	10,800	11,300	11,600	11,700	11,700	12,000	12,400	12,600	12,600	12,600	12,600	6,566	6,033	
	oooh (ココチ)	24,500	24,500	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	21,700	21,700	23,900	21,435	2,465	
	CONZE (コンツエ) 恵比寿	5,116	5,020	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	5,130	5,290	5,290	4,787	503	
	代官山フォーラム	4,136	4,160	3,190	3,100	3,090	3,100	3,020	3,050	3,050	3,090	3,120	3,220	3,240	3,280	3,360	3,360	3,270	3,330	3,440	3,480	3,510	3,510	3,510	4,072	-561	
	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,430	5,610	5,770	5,950	6,340	6,710	6,730	7,170	7,340	7,340	7,360	-	-	-	
	ユニソノ北沢ビル	2,257	2,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,300	2,266	33
	東急鷺沼ビル(フレルさき沼)	6,920	6,920	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	1,390	1,390	1,350	1,350	1,340	1,430	1,450	1,470	1,490	1,520	1,570	1,610	1,710	1,710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	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	91,159	91,370	82,400	79,790	78,220	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	94,240	92,070	63,054	29,015		
	オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	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	18,700	18,700	18,497	203
		東急南平町ビル	4,660	4,660	5,650	5,650	5,540	5,550	5,560	5,480	4,530	4,620	4,620	4,720	4,890	4,990	5,120	5,120	5,610	5,750	6,000	6,000	6,790	6,790	6,790	4,171	2,619
東急桜丘町ビル		6,620	6,620	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	9,740	10,700	10,700	10,700	6,496	4,204	
東京日産台東ビル		4,450	4,450	5,240	4,970	5,010	5,010	5,160	5,160	5,000	5,220	5,260	5,200	5,200	5,210	5,240	5,240	5,300	5,400	5,410	5,530	5,860	5,750	5,750	3,833	1,916	
TOKYU REIT赤坂櫛町ビル(注1)		3,570	3,570	4,410	3,990	3,960	4,030	4,060	4,060	3,960	3,960	3,960	3,980	4,050	4,110	4,250	4,250	4,320	4,410	4,410	4,520	4,630	4,630	4,630	3,429	1,201	
TOKYU REIT蒲田ビル		4,720	4,720	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	5,390	5,390	5,390	3,773	1,616	
TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2)		10,177	10,175	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	12,300	12,400	12,400	9,983	2,417	
TOKYU REIT八丁堀ビル		7,000	7,310	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)		8,500	8,500	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	7,260	7,260	7,260	7,865	-604	
東急池袋大橋ビル		5,480	5,500	4,780	4,630	4,330	4,470	4,480	4,480	4,480	4,480	4,530	4,630	4,720	4,850	5,140	5,250	5,320	5,730	5,830	5,980	5,980	6,180	5,626	554		
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	9,380	9,450	9,450	8,182	1,267	
TOKYU REIT新宿ビル		9,000	9,790	-	9,780	9,780	9,690	9,690	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	12,000	13,100	13,100	8,745	4,354	
秋葉原三和東洋ビル		4,600	4,820	-	-	4,900	4,940	4,970	4,930	4,930	5,060	5,260	5,310	5,440	5,510	6,050	6,060	6,080	6,100	6,150	6,290	6,310	6,320	4,514	1,805		
TOKYU REIT木場ビル		4,000	4,460	-	-	4,460	4,440	4,020	3,730	3,730	3,650	3,650	3,630	3,670	3,700	3,770	3,840	3,870	3,960	4,020	4,050	-	-	-	-	-	
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	5,190	5,190	5,190	4,486	1,383	
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	9,330	9,520	9,520	5,376	4,144	
東急虎ノ門ビル(注3)		16,850	16,440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,700	16,200	19,000	19,400	19,700	19,800	19,800	19,800	19,800	19,900	19,900	19,900	16,242	3,657	
TOKYU REIT第2新宿ビル		2,750	2,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,650	2,680	2,770	2,860	2,930	2,990	3,200	3,300	2,842	458		
東急番町ビル(注4)		13,780	13,840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,100	13,400	13,800	14,200	14,200	14,200	14,200	15,300	13,084	2,216	
TOKYU REIT恵比寿ビル(注5)		4,500	4,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,720	4,790	4,577	212	
渋谷道玄坂スカイビル		8,100	8,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,350	5,753	2,597
オフィス 計		160,467	162,445	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	161,840	173,700	137,475	36,225		
住宅		マンションオーニール都立大学	1,200	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,200	1,210	1,240	1,228	11
	住宅 計	1,200	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	1,200	1,210	1,240	1,228	11	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	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	6,610	6,670	7,026	-356		
	OKIシステムセンター(底地)	4,530	4,830	-	-	-	-	-	-	-	4,830	4,860	4,870	4,920	4,980	5,040	5,040	5,060	5,120	5,170	5,220	5,450	5,510	4,774	735		
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,150	1,150	1,162	-12		
底地 計	12,490	12,850	5,420	5,400	5,400	5,400	5,400	5,600	5,850	10,690	10,770	10,790	10,890	11,230	11,350	11,350	11,430	11,550	11,660	11,780	13,210	13,330	12,963	367			
合計	265,316	267,865	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	280,340</					



# 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)	鑑定評価額 (期末時点) (百万円)	賃貸可能面積当たりの坪単価 (鑑定評価額(期末時点)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	23,900	9,524	3.10%
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%
TOKYU REIT恵比寿ビル(注3)	2018年8月	568	4,500	7,916	4,790	8,426	3.40%
レキシントン青山	2003年9月	634	4,800	7,574	6,140	9,688	3.30%
CONZE(コンツェ) 恵比寿	2006年10月	704	5,116	7,267	5,290	7,515	3.30%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	8,330	10,317	3.20%
東急番町ビル(注2)	2016年3月 (追加取得日:2019年3月)	1,857	12,740	6,862	15,300	8,240	3.20%
渋谷道玄坂スカイビル	2019年3月	1,252	8,100	6,472	8,350	6,671	3.60%
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%
ユニゾ下北沢ビル	2019年4月	377	2,257	5,983	2,300	6,097	3.70%
代官山フォーラム	2008年4月	749	4,136	5,519	3,510	4,683	3.70%
麹町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	9,450	5,775	3.50%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	542	2,750	5,077	3,300	6,092	3.40%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,049	5,010	4,774	5,870	5,593	4.10%
TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月	1,897	9,000	4,744	13,100	6,906	3.20%
メゾンピオニー都立大学	2017年11月	258	1,200	4,655	1,240	4,810	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4)	2013年8月	1,355	5,270	3,888	9,520	7,025	3.50%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注2)(注4)	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	12,400	4,576	3.60%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注5)	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	6,320	4,551	3.90%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	6,180	3,563	4.20%
世田谷ビジネススクエア	2003年9月	7,538	22,400	2,971	18,700	2,480	4.10%
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	5,750	2,422	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)、東急番町ビル、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日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(注4) マスターリースしている区画は含まない

(注5) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

\* 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)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	700	4.64%	723	4.80%	15,700
	レキシントン青山	4,800	4,800	277	5.76%	276	5.70%	4,758
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.39%	305	5.25%	5,730
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	295	4.41%	292	5.00%	7,250
	cocoti(ココチ)(注4)	24,500	24,500	1,146	4.68%	1,157	4.60%	24,156
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,116	5,020	215	4.28%	215	4.20%	4,899
	代官山フォーラム	4,136	4,160	161	3.88%	166	4.00%	4,342
ユニゾ下北沢ビル	2,257	2,290	91	3.98%	88	3.70%	2,270	
商業施設 計		68,279	68,320	3,196	4.68%	3,222	4.72%	69,105
オフィス	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
	東急南平台町ビル	4,660	4,660	280	6.00%	255	5.40%	4,406
	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	385	5.81%	352	5.30%	6,410
	東京日産台東ビル	4,450	4,450	290	6.53%	271	6.00%	4,290
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注5)	3,570	3,570	223	6.25%	216	6.00%	3,490
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.97%	311	6.50%	4,690
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注4)	10,177	10,175	575	5.65%	562	5.60%	9,777
	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
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	301	5.46%	282	5.00%	5,454
	麹町スクエア	9,030	9,100	437	4.80%	432	4.70%	8,839
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	448	4.57%	448	4.50%	9,574
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	253	5.25%	245	4.80%	4,792
	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	229	4.57%	231	4.60%	4,565
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,430	273	5.02%	258	4.60%	5,321
	東急虎ノ門ビル(注6)	16,850	16,440	613	3.73%	623	4.10%	20,742
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,650	117	4.43%	110	4.00%	2,695
	東急番町ビル(注4)	13,780	13,840	523	3.78%	525	3.70%	13,611
TOKYU REIT恵比寿ビル(注7)	4,500	4,700	167	3.56%	162	3.40%	4,636	
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,290	322	3.89%	305	3.60%	8,068	
オフィス 計	149,467	150,675	7,517	4.99%	7,200	4.78%	151,800	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,200	49	4.05%	48	3.90%	1,197
住宅 計	1,200	1,200	49	4.05%	48	3.90%	1,197	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	304	4.43%	304	4.50%	7,123
	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
	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7月期末(第32期末)(31物件)		231,436	233,045	11,364	4.88%	11,076	4.75%	
商業施設	KN自由が丘プラザ(注9)	3,160	3,370	132	3.92%	129	3.70%	3,320

(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

(注3)「オフィス 計」及び「2019年7月期末(第32期末)(31物件)」の計算に当たり、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4)「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

(注5)「オフィス 計」及び「2019年7月期末(第32期末)(31物件)」の計算に当たり、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6)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7)2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

(注8)2015年1月9日に譲渡土地を取得した東急虎ノ門ビルの取扱いに以下のとおり

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

取得時鑑定評価におけるターミナルバリュー(DCF法での売却価格)は、追加取得土地取得時の鑑定評価の際、追加取得土地上に建築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9)2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(注10)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NOI及びNCFを掲載している

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

(注11)準共有持分100%の数値を記載。2019年10月1日に準共有持分49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を取得予定

# ポートフォリオ・キャップレート（鑑定評価額（期末時点）ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	鑑定評価額（期末時点） （注1）	NOI （直接還元法）	NOI利廻 （鑑定評価額（期末時点）） （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）
商業施設	QFRONT（キューフロント）	15,100	30,000	826	2.75%	793	2.60%	2.60%	2.60%
	レキシントン青山	4,800	6,140	211	3.43%	207	3.30%	3.10%	3.50%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,330	278	3.34%	273	3.20%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	12,600	419	3.33%	420	3.30%	3.10%	3.50%
	cocoti（ココチ）	24,500	23,900	763	3.19%	758	3.10%	2.90%	3.30%
	CONZE（コンツェ）恵比寿	5,116	5,290	184	3.48%	180	3.30%	3.10%	3.50%
	代官山フォーラム	4,136	3,510	133	3.80%	135	3.70%	3.50%	3.90%
ユニソ下北沢ビル	2,257	2,300	91	3.96%	88	3.70%	3.50%	3.90%	
商業施設 計		68,279	92,070	2,906	3.16%	2,855	3.10%	-	-
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,700	1,037	5.55%	771	4.10%	3.80%	4.30%
	東急南平台町ビル	4,660	6,790	275	4.04%	255	3.70%	3.50%	3.90%
	東急桜丘町ビル	6,620	10,700	389	3.64%	381	3.50%	3.20%	3.70%
	東京日産台東ビル	4,450	5,750	271	4.71%	244	4.20%	3.90%	4.30%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注4)	3,570	4,630	185	3.99%	175	3.70%	3.50%	3.90%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,390	271	5.03%	232	4.30%	4.00%	4.40%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	12,400	476	3.84%	449	3.60%	3.10%	3.80%
	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	8,500	7,260	272	3.74%	267	3.60%	3.40%	3.80%
	東急池尻大橋ビル	5,480	6,180	278	4.50%	261	4.20%	4.00%	4.40%
	麹町スクエア	9,030	9,450	341	3.61%	333	3.50%	3.20%	3.60%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	13,100	437	3.34%	429	3.20%	3.00%	3.40%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,320	255	4.04%	248	3.90%	3.70%	4.10%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,870	249	4.24%	242	4.10%	3.80%	4.20%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	9,520	357	3.75%	340	3.50%	3.20%	3.80%
	東急虎ノ門ビル(注5)	16,850	19,900	682	3.43%	675	3.00%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	3,300	123	3.74%	114	3.40%	3.10%	3.50%
	東急番町ビル	13,780	15,300	502	3.28%	502	3.20%	3.00%	3.40%
TOKYU REIT恵比寿ビル(注6)	4,500	4,790	170	3.55%	164	3.40%	3.10%	3.50%	
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,350	322	3.86%	305	3.60%	3.40%	3.80%	
オフィス 計	149,467	173,700	6,894	3.97%	6,388	3.68%	-	-	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,240	48	3.90%	47	3.80%	3.50%	3.90%
住宅 計		1,200	1,240	48	3.90%	47	3.80%	-	-
底地	湘南モールフィル(底地)(注7)	6,810	6,670	326	4.89%	329	4.50%	4.50%	-
	OKIシステムセンター(底地)(注7)	4,530	5,510	259	4.71%	262	4.60%	4.60%	-
	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	13,330	624	4.68%	631	4.73%	-	-	
2019年7月期末（第32期末）(31物件)		231,436	280,340	10,472	3.74%	9,921	3.54%	-	-

(注1) 個別物件の鑑定評価額(期末時点)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) NOI利廻(鑑定評価額(期末時点))=NOI(直接還元法)÷鑑定評価額(期末時点)

「オフィス 計」及び「2019年7月期末(第32期末)(31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「2019年7月期末(第32期末)(31物件)」の欄には、「対象物件のNCF(直接還元法)の和」対「対象物件の鑑定評価額(期末時点)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7月期末(第32期末)(31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) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

(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には以下のとおり

取得価額及び鑑定評価額(期末時点)には追加取得土地相当分が含まれている。鑑定評価額(期末時点)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7月31日時点の鑑定評価額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

NOI利廻(鑑定評価額(期末時点))の算出にあたり、追加取得土地相当分を含む鑑定評価額(期末時点)及び追加取得土地相当分を除いたNOIを使用している

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

ターミナルレート(DCF法)は、追加取得土地に建物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日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(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)の鑑定評価額(期末時点)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)	差異	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)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	4.80%	4.92%	0.12%	15,100	30,000	14,900	8.27%
	レキシントン青山	5.70%	3.86%	-1.84%	4,800	6,140	1,340	5.28%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.61%	-0.64%	5,770	8,330	2,560	6.44%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.52%	0.52%	6,600	12,600	6,000	8.43%
	cooti (ココチ) (注3)	4.6%	3.04%	-1.56%	24,500	23,900	-600	3.06%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.06%	-1.14%	5,116	5,290	173	3.45%
	代官山フォーラム	4.00%	2.54%	-1.46%	4,136	3,510	-626	1.33%
	カレイド渋谷宮益坂(注4)	4.40%	4.52%	0.12%	5,150	7,780	2,630	10.20%
	ユニゾ下北沢ビル	3.70%	3.59%	-0.11%	2,257	2,300	43	11.85%
	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%
	第2東急鷺沼ビル(注4)	7.00%	6.77%	-0.23%	1,290	1,710	420	8.53%
	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%
	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 計	5.07%	4.42%	-0.65%	96,209	125,710	29,500	6.16%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	5.60%	4.29%	-1.31%	22,400	18,700	-3,700	3.97%
	東急南平台町ビル	5.40%	5.29%	-0.11%	4,660	6,790	2,130	7.31%
	東急桜丘町ビル	5.30%	4.89%	-0.41%	6,620	10,700	4,080	7.38%
	東京日産台東ビル	6.00%	5.33%	-0.67%	4,450	5,750	1,300	6.89%
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	5.06%	-0.94%	3,570	4,630	1,060	6.47%
	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.29%	-0.21%	4,720	5,390	670	7.31%
	りそな・マルハビル(注4)	5.40%	4.23%	-1.17%	23,260	42,000	18,740	13.64%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	5.60%	3.62%	-1.98%	10,177	12,400	2,223	4.99%
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注4)	4.70%	3.28%	-1.42%	7,000	5,010	-1,990	0.48%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.20%	3.39%	-0.81%	8,500	7,260	-1,240	2.36%
	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.79%	-1.21%	5,480	6,180	700	4.81%
	菱進原宿ビル(注3)(注4)	4.10%	2.21%	-1.89%	15,356	8,400	-6,956	-30.72%
	麹町スクエア	4.70%	3.69%	-1.01%	9,030	9,450	420	4.20%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.38%	-0.12%	9,000	13,100	4,100	7.98%
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.45%	0.65%	4,600	6,320	1,720	8.72%
	TOKYU REIT木場ビル(注4)	5.20%	4.21%	-0.99%	4,000	4,250	250	4.98%
	東急銀座二丁目ビル	4.60%	4.99%	0.39%	5,010	5,870	860	6.90%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.35%	0.75%	5,270	9,520	4,250	14.91%
	東急虎ノ門ビル(注3)	4.10%	3.79%	-0.31%	16,850	19,900	3,050	6.64%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.54%	-1.46%	2,750	3,300	550	7.45%
東急番町ビル(注3)	3.70%	3.52%	-0.18%	13,780	15,300	1,520	6.94%	
TOKYU REIT恵比寿ビル(注5)	3.40%	3.81%	0.41%	4,500	4,790	290	11.43%	
渋谷道玄坂スカイビル	3.60%	4.40%	0.80%	8,100	8,350	250	14.44%	
オフィス 計	4.82%	4.05%	-0.77%	199,083	233,360	34,277	6.27%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	3.90%	3.23%	-0.67%	1,200	1,240	40	5.37%
	住宅 計	3.90%	3.23%	-0.67%	1,200	1,240	40	5.37%
底地	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.46%	-0.04%	6,810	6,670	-140	4.41%
	OKIシステムセンター(底地)(注6)	5.50%	5.73%	0.23%	4,530	5,510	980	8.68%
	REVE中目黒(底地)	3.40%	3.50%	0.10%	1,150	1,150	0	3.62%
	底地 計	4.72%	4.84%	0.12%	12,490	13,330	840	5.33%
合計		4.89%	4.20%	-0.69%	308,982	373,640	64,657	6.19%

(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32期末時点の保有物件は鑑定評価額(第32期末時点)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、TOKYU REIT木場ビル及びカレイド渋谷宮益坂は譲渡済

(注5) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(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(鑑定評価額(期末時点)ベース)

用途区分	物件名	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)	2019年 7月期末 (第32期末)	
商業施設	QFRONT(キューフフロント)	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%	2.60%	
	レキシントン青山	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%	3.30%	
	TOKYU REIT表参道スクエア	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%	3.20%	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	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%	3.30%	
	cocoti(ココチ)	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%	3.10%	
	CONZE(コンツェ)恵比寿	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	
	代官山フォーラム	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%	3.70%	
	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%	-	-
	ユニゾ下北沢ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.70%
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	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%	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル(注1)	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%	-	-	-	-	-	-	-
	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注1)	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業施設 計	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%	3.10%	3.10%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	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%	4.10%	4.10%	
	東急南平台町ビル	4.80%	4.80%	4.90%	4.90%	4.90%	5.00%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	
	東急桜丘町ビル	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%	3.50%	
	東京日産台東ビル	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%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	
	TOKYU REIT赤坂榴町ビル(注2)	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	
	TOKYU REIT蒲田ビル	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%	4.30%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	3.60%	
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注1)	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	-	-	-	-	-	-	-	-
	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%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	
	東急池尻大橋ビル	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	
	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%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	
	TOKYU REIT新宿ビル	-	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	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%	
	秋葉原三和東洋ビル	-	-	4.80%	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%	
	TOKYU REIT本場ビル(注1)	-	-	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%	-	-	
	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%	4.10%	4.00%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.10%	4.10%	
	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%	
	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%	3.00%	3.00%	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.40%	
	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	
	TOKYU REIT恵比寿ビル(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%
	渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%
オフィス 計	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%	3.79%	3.79%	3.70%	3.68%	3.68%	
住宅	メゾンオオニイ都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	
住宅 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	
底地	湘南モールビル(底地)(注5)	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.50%	5.50%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	
	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%	4.60%	
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%
底地 計	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%	4.73%	4.73%	
合計	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%	3.54%	3.54%	

\*「商業施設 計」、「オフィス 計」、「底地 計」(第13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÷対象物件の鑑定評価額(期末時点)の和」により求められる数値を掲載し、個別物件、及び「住宅 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、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)、TOKYU REIT八丁堀ビル、及びTOKYU REIT本場ビルは譲渡済み  
(注2)2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定  
(注3)東急虎ノ門ビルの第23期末以降の鑑定評価額(期末時点)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4)2019年4月1日付でフルシッドスクエア恵比寿より名称変更  
(注5)湘南モールビル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の第21期末以降の鑑定評価額(期末時点)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7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	415	413	414	5.54%	5.42%	5.53%
	レキシントン青山	4,800	102	100	96	4.28%	4.12%	4.02%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	144	141	142	5.03%	4.86%	4.96%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	224	225	223	6.85%	6.75%	6.80%
	cocoti(ココチ)	24,500	377	378	369	3.10%	3.06%	3.04%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,116	88	93	92	3.47%	3.61%	3.62%
	代官山フォーラム	4,136	65	63	56	3.17%	3.03%	2.71%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	5,150	137	141	40	5.36%	5.42%	5.15%
ユニゾ下北沢ビル(注2)	2,257	-	-	22	-	-	3.65%	
商業施設 計	73,429	1,552	1,554	1,453	4.40%	4.33%	4.26%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	464	463	470	4.18%	4.10%	4.23%
	東急南平台町ビル	4,660	131	123	139	5.66%	5.22%	6.01%
	東急桜丘町ビル	6,620	183	187	196	5.56%	5.60%	5.98%
	東京日産台東ビル	4,450	129	124	122	5.86%	5.51%	5.51%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注3)	3,570	96	98	95	5.45%	5.43%	5.39%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	140	134	140	5.99%	5.63%	5.99%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	236	229	238	4.68%	4.47%	4.71%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	138	131	135	3.28%	3.07%	3.20%
	東急池尻大橋ビル	5,480	155	151	150	5.70%	5.46%	5.51%
	麴町スクエア	9,030	174	175	170	3.90%	3.85%	3.80%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	191	214	181	4.28%	4.72%	4.05%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	129	124	122	5.64%	5.33%	5.36%
	TOKYU REIT木場ビル(注4)	4,000	119	-	-	5.98%	-	-
	東急銀座二丁目ビル	5,010	109	92	109	4.40%	3.66%	4.39%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	178	169	180	6.80%	6.36%	6.90%
	東急虎ノ門ビル	16,850	238	353	346	2.85%	4.15%	4.14%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	51	38	47	3.74%	2.75%	3.44%
	東急番町ビル(注5)	13,780	238	217	237	3.77%	3.38%	3.55%
TOKYU REIT恵比寿ビル(注6)	4,500	-	95	84	-	4.19%	3.75%	
渋谷道玄坂スカイビル(注7)	8,100	-	-	124	-	-	4.44%	
オフィス 計	153,467	3,099	3,117	3,286	4.47%	4.41%	4.52%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	20	19	20	3.30%	3.14%	3.37%
住宅 計	1,200	20	19	20	3.30%	3.14%	3.37%	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,810	162	162	162	4.81%	4.73%	4.81%
	OKIシステムセンター(底地)	4,530	130	130	130	5.77%	5.68%	5.77%
	REVE中目黒(底地)	1,150	-	15	20	-	3.64%	3.47%
底地 計	12,490	292	307	312	5.19%	5.01%	5.03%	
合計	240,586	4,963	4,996	5,071	4.48%	4.41%	4.46%	

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡済み

(注2)ユニゾ下北沢ビルは第32期中に取得しているため、第32期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注3)2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

(注4)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に譲渡済み

(注5)東急番町ビルは第32期中に持分を追加取得しているため、追加取得相当分が取得価額に含まれている。

(注6)2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(注7)渋谷道玄坂スカイビルは第32期中に取得しているため、第32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(鑑定評価額(期末時点)ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	2019年7月期 (第32期) 鑑定評価額 (期末ベース)	NOI			利廻		
			2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	30,000	415	413	414	2.81%	2.73%	2.78%
	レキシントン青山	6,140	102	100	96	3.67%	3.52%	3.14%
	TOKYU REIT表参道スクエア	8,330	144	141	142	3.59%	3.37%	3.43%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,600	224	225	223	3.59%	3.54%	3.56%
	cocoti(ココチ)	23,900	377	378	369	3.52%	3.46%	3.12%
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,290	88	93	92	3.48%	3.60%	3.50%
	代官山フォーラム	3,510	65	63	56	3.77%	3.57%	3.19%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	137	141	40	3.76%	3.79%	3.41%
ユニゾ下北沢ビル(注2)	2,300	-	-	22	-	-	3.58%	
商業施設 計	92,070	1,552	1,554	1,453	3.34%	3.27%	3.14%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	18,700	464	463	470	5.00%	4.91%	5.07%
	東急南平台町ビル	6,790	131	123	139	4.40%	3.59%	4.13%
	東急桜丘町ビル	10,700	183	187	196	3.78%	3.46%	3.70%
	東京日産台東ビル	5,750	129	124	122	4.71%	4.19%	4.27%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注3)	4,630	96	98	95	4.31%	4.19%	4.16%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5,390	140	134	140	5.25%	4.93%	5.25%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	12,400	236	229	238	4.29%	3.70%	3.86%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,260	138	131	135	3.84%	3.59%	3.75%
	東急池尻大橋ビル	6,180	155	151	150	5.22%	5.00%	4.89%
	麴町スクエア	9,450	174	175	170	3.88%	3.70%	3.64%
	TOKYU REIT新宿ビル	13,100	191	214	181	3.21%	3.54%	2.78%
	秋葉原三和東洋ビル	6,320	129	124	122	4.13%	3.89%	3.90%
	TOKYU REIT木場ビル(注4)	-	119	-	-	5.91%	-	-
	東急銀座二丁目ビル	5,870	109	92	109	4.25%	3.53%	3.75%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	9,520	178	169	180	3.88%	3.59%	3.82%
	東急虎ノ門ビル	19,900	238	353	346	2.41%	3.52%	3.51%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	3,300	51	38	47	3.44%	2.37%	2.87%
	東急番町ビル(注5)	15,300	238	217	237	3.38%	3.03%	3.13%
TOKYU REIT恵比寿ビル(注6)	4,790	-	95	84	-	3.99%	3.52%	
渋谷道玄坂スカイビル(注7)	8,350	-	-	124	-	-	4.31%	
オフィス 計	173,700	3,099	3,117	3,286	3.98%	3.82%	3.87%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,240	20	19	20	3.30%	3.12%	3.26%
住宅 計	1,240	20	19	20	3.30%	3.12%	3.26%	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,670	162	162	162	4.99%	4.87%	4.91%
	OKIシステムセンター(底地)	5,510	130	130	130	5.01%	4.72%	4.75%
	REVE中目黒(底地)	1,150	-	15	20	-	3.64%	3.47%
底地 計	13,330	292	307	312	5.00%	4.73%	4.72%	
合計	280,340	4,963	4,996	5,071	3.80%	3.67%	3.66%	

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡済み

(注2)ユニゾ下北沢ビルは第32期中に取得しているため、第32期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注3)2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

(注4)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に譲渡済み

(注5)東急番町ビルは第32期中に持分を追加取得しているため、追加取得相当分が取得価額に含まれている。

(注6)2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(注7)渋谷道玄坂スカイビルは第32期中に取得しているため、第32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7月期 (第32期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	13,590	415	413	414	6.12%	6.00%	6.14%
	レキシントン青山	4,688	102	100	96	4.37%	4.21%	4.12%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,651	144	141	142	5.13%	4.97%	5.06%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,566	224	225	223	6.88%	6.78%	6.84%
	cocoti(ココチ)	21,435	377	378	369	3.49%	3.47%	3.47%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	4,787	88	93	92	3.67%	3.84%	3.86%
	代官山フォーラム	4,072	65	63	56	3.21%	3.07%	2.75%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	137	141	40	5.43%	5.51%	5.25%
ユニゾ下北沢ビル(注2)	2,266	-	-	22	-	-	3.63%	
商業施設 計	63,054	1,552	1,554	1,453	4.72%	4.66%	4.52%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	18,497	464	463	470	5.12%	5.02%	5.14%
	東急南平台町ビル	4,171	131	123	139	6.24%	5.78%	6.70%
	東急桜丘町ビル	6,496	183	187	196	5.60%	5.66%	6.08%
	東京日産台東ビル	3,833	129	124	122	6.74%	6.40%	6.41%
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注3)	3,429	96	98	95	5.70%	5.66%	5.61%
	TOKYU REIT蒲田ビル	3,773	140	134	140	7.35%	6.95%	7.46%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,983	236	229	238	4.78%	4.56%	4.80%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,865	138	131	135	3.53%	3.32%	3.46%
	東急池尻大橋ビル	5,626	155	151	150	5.50%	5.30%	5.37%
	麴町スクエア	8,182	174	175	170	4.25%	4.22%	4.19%
	TOKYU REIT新宿ビル	8,745	191	214	181	4.37%	4.84%	4.16%
	秋葉原三和東洋ビル	4,514	129	124	122	5.73%	5.42%	5.46%
	TOKYU REIT木場ビル(注4)	-	119	-	-	6.17%	-	-
	東急銀座二丁目ビル	4,486	109	92	109	4.83%	4.05%	4.89%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,376	178	169	180	6.63%	6.21%	6.75%
	東急虎ノ門ビル	16,242	238	353	346	2.92%	4.28%	4.29%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,842	51	38	47	3.62%	2.66%	3.33%
	東急番町ビル(注5)	13,084	238	217	237	3.84%	3.46%	3.75%
TOKYU REIT恵比寿ビル(注6)	4,577	-	95	84	-	4.12%	3.69%	
渋谷道玄坂スカイビル(注7)	5,753	-	-	124	-	-	6.25%	
オフィス 計	137,475	3,099	3,117	3,286	4.77%	4.71%	5.00%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,228	20	19	20	3.19%	3.05%	3.28%
住宅 計	1,228	20	19	20	3.19%	3.05%	3.28%	
底地	湘南モールレフィル(底地)	7,026	162	162	162	4.66%	4.59%	4.66%
	OKIシステムセンター(底地)	4,774	130	130	130	5.48%	5.39%	5.48%
	REVE中目黒(底地)	1,162	-	15	20	-	3.60%	3.43%
底地 計	12,963	292	307	312	4.99%	4.83%	4.85%	
合計	214,720	4,963	4,996	5,071	4.76%	4.69%	4.89%	

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡済み

(注2)ユニゾ下北沢ビルは第32期中に取得しているため、第32期のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

(注3)2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

(注4)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に譲渡済み

(注5)東急番町ビルは第32期中に持分を追加取得しているため、追加取得相当分が取得価額に含まれている。

(注6)2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(注7)渋谷道玄坂スカイビルは第32期中に取得しているため、第32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)		
商業施設	QFRONT(キューフロント)	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	レキシントン青山	○	-	2.3%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT表参道スクエア	○	-	9.5%	無	液状化の可能性が低い地域
	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
	cocoti(ココチ)	○	-	6.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	CONZE(コンツエ)恵比寿	○	-	4.1%	無	液状化の可能性が低い地域
	代官山フォーラム	○	-	8.0%	無	液状化の可能性が低い地域
	ユニゾ下北沢ビル	○	-	10.9%	無	液状化の可能性が低い地域
オフィス	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
	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無	液状化の可能性が低い地域
	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注3)	○	-	11.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	7.7%	無	液状化の可能性がある地域
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	7.2%	無	液状化の可能性がある地域
	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
	東急池尻大橋ビル	○	-	5.8%	無	液状化の可能性が低い地域
	麴町スクエア	○	-	4.8%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	秋葉原三和東洋ビル	○	-	11.8%	無	液状化の可能性がある地域
	東急銀座二丁目ビル	○	-	4.4%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT渋谷Rビル	○	-	5.9%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急虎ノ門ビル	○	-	5.4%	無	液状化の可能性がある地域
	TOKYU REIT第2新宿ビル	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急番町ビル	○	-	3.3%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT恵比寿ビル(注4)	○	-	5.5%	無	液状化の可能性が低い地域
	渋谷道玄坂スカイビル	○	-	6.4%	無	液状化の可能性が低い地域
	住宅	メゾンピオニー都立大学	○	-	6.2%	無
底地	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
	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
	REVE中目黒(底地)(注5)	-	-	-	-	液状化の可能性が低い地域
2019年7月期末(第32期末)(31物件)		-	-	3.8%	-	
商業施設	KN自由が丘プラザ(注6)	○	-	8.8%	-	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)2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

(注4)2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(注5)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

(注6)2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を取得予定

# 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						竣工年月	築年数 (取得時点)	長期修繕 (15年) の費用見積
		取得価額				建物	比率			
		土地	比率	建物	比率					
商業施設	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	
	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	
	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	
	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	
	cocoti (ココチ)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	2004年9月	0.6年	102	
	CONZE (コンツエ) 恵比寿	5,116	4,109	80.3%	1,008	19.7%	2004年3月	2.7年	59	
	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	
	ユニゾ下北沢ビル	2,257	1,765	78.2%	492	21.8%	2008年6月	10.8年	69	
商業施設 計		68,279	54,906	80.4%	13,374	19.6%		3.2年	811	
オフィス	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	
	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	
	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	
	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	
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注1)	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	1984年8月	19.1年	186	
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	1992年2月	11.6年	383	
	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	
	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	
	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	
	麹町スクエア	9,030	6,872	76.1%	2,158	23.9%	2003年1月	7.2年	228	
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	7,425	82.5%	1,575	17.5%	2003年5月	6.8年	223	
	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	
	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	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	4,526	85.9%	744	14.1%	1990年3月	23.4年	479	
	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	
	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	
	東急番町ビル(注2)	13,780	10,707	77.7%	3,073	22.3%	2011年9月	4.7年	179	
	TOKYU REIT恵比寿ビル(注3)	4,500	4,230	94.0%	270	6.0%	1992年4月	26.3年	147	
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	7,460	92.1%	640	7.9%	1988年3月	31.0年	435		
オフィス 計		149,467	109,864	73.5%	39,603	26.5%		10.5年	7,583	
住宅	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	
住宅 計		1,200	890	74.2%	310	25.8%		3.5年	23	
底地	湘南モールフィル(底地)(注4)	6,810	6,810	100.0%	-	-	-	-	-	
	OKIシステムセンター(底地)(注4)	4,530	4,530	100.0%	-	-	-	-	-	
	REVE中目黒(底地)(注4)	1,150	1,150	100.0%	-	-	-	-	-	
底地 計		12,490	12,490	100.0%	0	0.0%		-	0	
2019年7月期末(第32期末)(31物件)		231,436	178,149	77.0%	53,287	23.0%	-	8.6年	8,418	
商業施設	KN自由が丘プラザ(注5)	3,160	3,015	95.4%	145	4.6%	2001年12月	17.8年	87	

(単位:百万円)

2019年7月期末(第32期末)時点							
期末貸借対照表計上額						築年数 (期末時点)	長期修繕 (15年) の費用見積
土地	比率	建物	比率	築年数 (取得時点)	長期修繕 (15年) の費用見積		
13,590	12,147	89.4%	1,442	10.6%	19.8年	557	
4,688	4,486	95.7%	203	4.3%	21.6年	101	
5,651	5,297	93.7%	354	6.3%	33.8年	152	
6,566	6,446	98.2%	120	1.8%	21.2年	61	
21,435	17,555	81.9%	3,880	18.1%	14.8年	257	
4,787	4,121	86.1%	665	13.9%	15.4年	107	
4,072	3,765	92.5%	306	7.5%	26.4年	151	
2,266	1,776	78.4%	490	21.6%	11.1年	69	
63,054	55,594	88.2%	7,461	11.8%	17.1年	1,454	
18,497	11,082	59.9%	7,415	40.1%	25.8年	4,509	
4,171	2,975	71.3%	1,196	28.7%	27.0年	424	
6,496	5,233	80.6%	1,263	19.4%	32.2年	227	
3,833	1,923	50.2%	1,910	49.8%	26.9年	605	
3,429	2,950	86.0%	478	14.0%	34.9年	244	
3,773	2,166	57.4%	1,608	42.6%	27.5年	850	
9,983	8,199	82.1%	1,783	17.9%	31.2年	624	
7,865	7,064	89.8%	801	10.2%	16.5年	181	
5,626	4,419	78.6%	1,207	21.4%	29.7年	356	
8,182	6,888	84.2%	1,295	15.8%	16.5年	238	
8,745	7,708	88.1%	1,037	11.9%	16.2年	266	
4,514	3,992	88.4%	522	11.6%	33.9年	198	
4,486	3,084	68.8%	1,402	31.2%	10.9年	185	
5,376	4,665	86.8%	711	13.2%	29.3年	553	
16,242	13,642	84.0%	2,600	16.0%	9.3年	301	
2,842	2,469	86.9%	373	13.1%	27.6年	174	
13,084	10,497	80.2%	2,587	19.8%	7.8年	179	
4,577	4,306	94.1%	272	5.9%	27.3年	147	
5,753	5,255	91.3%	498	8.7%	31.4年	435	
137,475	108,517	78.9%	28,958	21.1%	22.4年	10,696	
1,228	925	75.3%	303	24.7%	5.0年	23	
1,228	925	75.3%	303	24.7%	5.0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%	-	-	-	-	
214,720	177,999	82.9%	36,721	17.1%	21.0年	12,174	
-	-	-	-	-	-	-	

\* 築年数は2019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) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定  
(注2) 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3) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更  
(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  
(注5) 準共有持分100%の数値を記載。2019年10月1日に準共有持分49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を取得予定

**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 (㎡)			総賃貸面積 (㎡)			稼働率		
		2019年7月期 (第32期) 実績	2020年1月期 (第33期) 見込み	2020年7月期 (第34期) 見込み	2019年7月期 (第32期) 実績	2020年1月期 (第33期) 見込み	2020年7月期 (第34期) 見込み	2019年7月期 (第32期) 実績	2020年1月期 (第33期) 見込み	2020年7月期 (第34期) 見込み	2019年7月期 (第32期) 実績	2020年1月期 (第33期) 見込み	2020年7月期 (第34期) 見込み
商業施設	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%
	レキシントン青山	8	8	8	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	100.0%	100.0%	100.0%
	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%
	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%
	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%
	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%
	代官山フォーラム	5	5	5	2,477.37	2,477.37	2,477.37	2,477.37	2,477.37	2,477.37	100.0%	100.0%	100.0%
	ユニゾ下北沢ビル	9	8	9	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,092.15	1,246.98	100.0%	87.6%	100.0%
KN自由が丘プラザ(注1)	-	5	5	-	603.58	1,231.80	-	603.58	1,231.80	-	100.0%	100.0%	
商業施設 計	54	58	59	25,157.01	25,760.59	26,388.81	25,157.01	25,605.76	26,388.81	100.0%	99.4%	100.0%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	64	63	65	24,920.26	24,920.26	24,920.26	24,750.99	24,695.57	24,770.44	99.3%	99.1%	99.4%
	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%
	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%
	東京日産台東ビル	9	14	14	7,845.42	7,841.01	7,841.01	6,930.53	7,592.91	7,592.91	88.3%	96.8%	96.8%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注2)	3	3	-	3,202.57	1,633.31	-	3,202.57	1,633.31	-	100.0%	100.0%	-
	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%
	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%
	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%
	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%
	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%
	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%
	秋葉原三和東洋ビル	6	5	6	4,590.53	4,590.53	4,538.02	4,590.53	4,026.37	4,538.02	100.0%	87.7%	100.0%
	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%
	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%
	東急虎ノ門ビル(注3)	3	2	3	9,016.59	9,016.59	9,016.59	9,016.59	8,860.95	9,016.59	100.0%	98.3%	100.0%
	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%
	東急番町ビル	7	6	7	6,137.50	6,137.50	6,137.50	6,137.50	5,531.32	6,137.50	100.0%	90.1%	100.0%
TOKYU REIT恵比寿ビル(注4)	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%	
渋谷道玄坂スカイビル	9	9	9	4,137.31	4,135.95	4,135.95	4,137.31	4,135.95	4,135.95	100.0%	100.0%	100.0%	
オフィス 計	165	166	168	122,671.41	121,096.38	119,410.56	121,587.24	119,297.61	119,012.63	99.1%	98.5%	99.7%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	26	26	26	852.16	852.16	852.16	852.16	852.16	852.16	100.0%	100.0%	100.0%
住宅 計	26	26	26	852.16	852.16	852.16	852.16	852.16	852.16	100.0%	100.0%	100.0%	
底地	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%
	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%
	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	248	253	256	210,274.91	209,303.46	208,245.86	209,190.74	207,349.86	207,847.93	99.5%	99.1%	99.8%	

\* 見込みの数値は、2019年8月16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共有持分割合を乗じて得た値

(注1) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を取得予定

(注2) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

(注3) 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。

(注4) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

# 物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	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)	2019年 7月期末 (第32期末)	
商業施設	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%	
	レキシントン青山	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%	100.0%	
	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%	
	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%	
	cocoti (ココチ)	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%	100.0%	
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	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%	100.0%	
	代官山フォーラム	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%	100.0%	
	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%	100.0%	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-
	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ユニゾ下北沢ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	
商業施設 計		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%	100.0%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	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%	99.3%	
	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%	
	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%	
	東京日産台東ビル	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%	93.8%	88.3%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	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%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT蒲田ビル	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%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	100.0%	
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注1)	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%	-	-	-	-	-	-	-	-
	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%	100.0%
	東急池尻大橋ビル	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%	100.0%	100.0%
	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%	100.0%	100.0%
	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%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	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%	100.0%	87.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT本場ビル(注1)	-	-	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%	100.0%	-	-
	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%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	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%	100.0%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	
TOKYU REIT恵比寿ビル(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	
渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	
オフィス 計		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%	99.1%	
住宅	メゾンビオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%	
	住宅 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%
底地	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%	
	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%	100.0%	100.0%	100.0%	
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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		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%	99.5%	

(注1)カレイド渋谷宮益坂、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、第2東急鷺沼ビル、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、TOKYU REIT八丁堀ビル、及びTOKYU REIT本場ビルは譲渡済み

(注2)2019年4月1日付でルーシーッドスクエア恵比寿より名称変更

# 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1)	44,078.12	21.0%	157,047	13.7%
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2)	17,019.19	8.1%		
日産ネットワークホールディングス株式会社(注3)	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	1.2%		
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%		
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 赤坂檜町ビル	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4)	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5)	191.10	0.1%		
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6)	538.42	0.3%		
東急株式会社	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7)	497.02	0.2%		
㈱SOUL PLANET	レキシントン青山	自: 2019年6月1日 至: 2026年10月31日	定借	(注8)	462.37	0.2%		
㈱フィスコ	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%		
スターバックス コーヒージャパン(株)	cocoti (ココチ)	自: 2019年7月1日 至: 2027年6月30日	定借	(注9)	301.90	0.1%		
株式会社PINKO JAPAN	レキシントン青山	自: 2016年12月1日 至: 2026年11月30日	定借	改定なし	291.77	0.1%		
株式会社小肥羊ジャパン	CONZE (コンツェ) 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%		
株式会社木下写真	代官山フォーラム	自: 2018年1月7日 至: 2028年1月6日	定借	改定なし	210.42	0.1%		
株式会社東急ストア	世田谷ビジネススクエア(注10)	自: 2016年7月1日 至: 2031年6月30日	定借	(注11)	179.86	0.1%		
㈱ユニマツキヤラバン	cocoti (ココチ)	自: 2019年4月1日 至: 2029年3月31日	定借	改定なし	155.15	0.1%		
株式会社グルメ軒屋	世田谷ビジネススクエア(注10)	自: 2018年8月16日 至: 2026年7月31日	定借	改定なし	79.70	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10)	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10)	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					70,956.42	33.7%		
2019年7月期末(第32期末)(31物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額					210,274.91	100.0%	1,149,345	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、2019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、沖電気工業株式会社は事業用定期借地権、東急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) 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2) 3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う

(注3) 駐車場使用料を含む

(注4) 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5) 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6) 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7) 1年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う

(注8) 賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

(注9) 2023年6月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

(注10) 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11) 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	東急株式会社(注2)	陸運	12,212.13	5.8%	1,029,493	85,791	7.5%
2	株式会社東急コミュニティー(注3)	サービス	3,857.71	1.8%	284,059	23,671	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	2.4%
4	その他	-	8,589.47	4.1%	591,123	49,260	4.3%
利害関係者合計(2019年7月期末(第32期末))			28,192.34	13.5%	2,238,123	186,510	16.2%
ポートフォリオ合計 2019年7月期末(第32期末)(31物件)		総賃貸面積(㎡)	209,190.74	100.0%	-	-	-
		総賃料収入(千円)	-	-	13,792,147	1,149,345	100.0%

(注1)年間賃料は、月額賃料を12倍して算出

(注2)東急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)

大分類	業種 中分類	商業施設		オフィス		住宅(注)		底地		ポートフォリオ全体	
		賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
建設業	建設業	-	-	5,255.29	4.3	-	-	-	-	5,255.29	2.5
製造業	食料品	-	-	-	-	89.26	10.5	-	-	89.26	0.0
	繊維製品	314.21	1.2	-	-	-	-	-	-	314.21	0.2
	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	-	-	6,445.57	5.3	-	-	17,019.19	27.6	23,464.76	11.2
	輸送用機器	-	-	511.65	0.4	-	-	-	-	511.65	0.2
	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	0.9	-	-	-	-	1,155.02	0.6
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	13,275.21	10.9	-	-	497.02	0.8	13,772.23	6.6
	倉庫・運輸関連業	-	-	360.99	0.3	-	-	-	-	360.99	0.2
	情報・通信業	1,050.77	4.2	2,923.49	2.4	-	-	-	-	3,974.26	1.9
商業	卸売業	5,296.70	21.1	11,608.79	9.5	-	-	-	-	16,905.49	8.1
	小売業	11,213.17	44.6	6,416.27	5.3	-	-	-	-	17,629.44	8.4
金融・保険業	銀行業	-	-	1,370.61	1.1	-	-	-	-	1,370.61	0.7
	証券・商品先物取引業	-	-	1,136.89	0.9	-	-	-	-	1,136.89	0.5
	保険業	-	-	5,491.85	4.5	-	-	-	-	5,491.85	2.6
	その他金融業	-	-	13,642.49	11.2	-	-	-	-	13,642.49	6.5
不動産業	不動産業	-	-	3,142.93	2.6	-	-	44,078.12	71.6	47,221.05	22.6
サービス業	サービス業	7,044.17	28.0	40,867.86	33.6	111.70	13.1	-	-	48,023.73	23.0
その他	その他	-	-	4,926.02	4.1	651.20	76.4	-	-	5,577.22	2.7
合計		25,157.01	100.0	121,587.24	100.0	852.16	100.0	61,594.33	100.0	209,190.74	100.0

\* 業種は、証券コード協議会「業種別分類項目及び業種コード」をもとに、東急REIMが分類

「その他」は「業種別分類項目及び業種コード」には無いが、東急REIMにて設定

\* 独立行政法人や政府系の公益法人(財団法人、社団法人)は「その他」に含まれる

\* 世田谷ビジネススクエア、東急番町ビルの面積は持分割合を乗じて得た値

(注) 共同住宅区画のテナントは「その他」に分類

# 定期借家契約と普通借家契約の比率

用途区分	物件名	テナント数			比率		月額賃料(百万円)			比率	
		定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計	定期	普通
商業施設	QFRONT(キューフロント)(注1)	0	2	2	0.0%	100.0%	0	80	80	0.0%	100.0%
	レキシントン青山	6	2	8	75.0%	25.0%	18	3	21	85.5%	14.5%
	TOKYU REIT表参道スクエア	4	0	4	100.0%	0.0%	27	0	27	100.0%	0.0%
	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%
	cocoti(ココチ)	14	1	15	93.3%	6.7%	59	19	78	75.5%	24.5%
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	8	0	8	100.0%	0.0%	18	0	18	100.0%	0.0%
	代官山フォーラム	3	2	5	60.0%	40.0%	4	11	15	30.6%	69.4%
	ユニゾ下北沢ビル	6	3	9	66.7%	33.3%	5	2	8	64.0%	36.0%
商業施設 計	43	10	53	81.1%	18.9%	176	116	293	60.2%	39.8%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注2)	17	53	70	24.3%	75.7%	19	118	137	14.1%	85.9%
	東急南平台町ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	28	28	0.0%	100.0%
	東急桜丘町ビル	0	2	2	0.0%	100.0%	0	37	37	0.0%	100.0%
	東京日産台東ビル	2	7	9	22.2%	77.8%	7	16	24	31.0%	69.0%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注3)	0	3	3	0.0%	100.0%	0	17	17	0.0%	100.0%
	TOKYU REIT蒲田ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	27	27	0.0%	100.0%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2	9	11	18.2%	81.8%	3	56	59	5.2%	94.8%
	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%
	東急池尻大橋ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	30	30	0.0%	100.0%
	麴町スクエア	0	7	7	0.0%	100.0%	0	34	34	0.0%	100.0%
	TOKYU REIT新宿ビル	0	9	9	0.0%	100.0%	0	43	43	0.0%	100.0%
	秋葉原三和東洋ビル	0	6	6	0.0%	100.0%	0	26	26	0.0%	100.0%
	東急銀座二丁目ビル	2	0	2	100.0%	0.0%	22	0	22	100.0%	0.0%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4	7	11	36.4%	63.6%	14	24	38	36.4%	63.6%
	東急虎ノ門ビル	3	0	3	100.0%	0.0%	69	0	69	100.0%	0.0%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	1	1	2	50.0%	50.0%	2	9	11	17.5%	82.5%
	東急番町ビル	3	4	7	42.9%	57.1%	8	41	50	17.6%	82.4%
	TOKYU REIT 恵比寿ビル(注4)	0	8	8	0.0%	100.0%	0	14	14	0.0%	100.0%
渋谷道玄坂スカイビル	3	6	9	33.3%	66.7%	11	20	31	37.2%	62.8%	
オフィス 計	38	133	171	22.2%	77.8%	185	550	735	25.2%	74.8%	
住宅	メゾンビオニー都立大学	0	26	26	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%
	住宅 計	0	26	26	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%
底地	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%
	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%
	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	84	169	253	33.2%	66.8%	421	670	1,092	38.6%	61.4%

\* 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(東急株式会社)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) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

(注4) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(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(東急株式会社)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
商業施設	QFRONT(キューフロント)(注1)	0	2	2	0	80	80	0.00	2.93	2.93
	レキシントン青山	6	2	8	18	3	21	7.05	2.72	6.42
	TOKYU REIT表参道スクエア	4	0	4	27	0	27	6.37	0.00	6.37
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	41	0	41	13.05	0.00	13.05
	cocoti(ココチ)	14	1	15	59	19	78	5.79	3.00	5.11
	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	18	0	18	5.83	0.00	5.83
	代官山フォーラム	3	2	5	4	11	15	6.53	2.00	3.39
	ユニゾ下北沢ビル	6	3	9	5	2	8	3.68	2.41	3.22
商業施設 計	43	10	53	176	116	293	7.70	2.84	5.76	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注2)	17	53	70	19	118	137	4.11	1.99	2.29
	東急南平台町ビル	0	1	1	0	28	28	0.00	2.00	2.00
	東急桜丘町ビル	0	2	2	0	37	37	0.00	3.95	3.95
	東京日産台東ビル	2	7	9	7	16	24	9.85	2.00	4.43
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注3)	0	3	3	0	17	17	0.00	2.12	2.12
	TOKYU REIT蒲田ビル	0	5	5	0	27	27	0.00	2.00	2.00
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2	9	11	3	56	59	3.11	2.00	2.06
	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
	東急池尻大橋ビル	0	5	5	0	30	30	0.00	2.00	2.00
	麴町スクエア	0	7	7	0	34	34	0.00	2.00	2.00
	TOKYU REIT新宿ビル	0	9	9	0	43	43	0.00	2.00	2.00
	秋葉原三和東洋ビル	0	6	6	0	26	26	0.00	1.97	1.97
	東急銀座二丁目ビル	2	0	2	22	0	22	2.89	0.00	2.89
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4	7	11	14	24	38	4.01	2.00	2.73
	東急虎ノ門ビル	3	0	3	69	0	69	2.90	0.00	2.90
	TOKYU REIT第2新宿ビル	1	1	2	2	9	11	10.00	2.00	3.40
	東急番町ビル	3	4	7	8	41	50	3.90	2.00	2.33
	TOKYU REIT恵比寿ビル(注4)	0	8	8	0	14	14	0.00	2.00	2.00
	渋谷道玄坂スカイビル	3	6	9	11	20	31	2.15	2.00	2.05
	オフィス 計	38	133	171	185	550	735	3.79	2.13	2.55
住宅	メゾンピオニー都立大学	0	26	26	0	4	4	0.00	2.29	2.29
住宅 計	0	26	26	0	4	4	0.00	2.29	2.29	
底地	湘南モールフィル(底地)(注5)	1	0	1	31	0	31	3.00	0.00	3.00
	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
	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	84	169	253	421	670	1,092	5.30	2.26	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(東急株式会社)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) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

(注4) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

(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(東急株式会社)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7月期末 (第32期末) (31物件)	商業施設	0.0%	5.1%	25.8%	24.1%	45.0%	100.0%	10.6
	オフィス	0.3%	56.4%	27.6%	14.5%	1.2%	100.0%	3.5
	住宅	0.0%	70.8%	29.2%	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%	39.0%	25.7%	16.4%	18.8%	100.0%	6.4

\*2019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	2018年7月期末(第30期末)					2019年1月期末(第31期末)					2019年7月期末(第32期末)				
		総賃貸 可能面積(m <sup>2</sup> )	解約		新規		総賃貸 可能面積(m <sup>2</sup> )	解約		新規		総賃貸 可能面積(m <sup>2</sup> )	解約		新規	
		a	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	a	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	a	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	4,502.93	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,502.93	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,502.93	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	レキシントン青山	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,107.08	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,094.96	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	TOKYU REIT表参道スクエア	2,669.10	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,669.10	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,669.10	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	cocoti(ココチ)	8,295.62	0.00	0.0%	0.00	0.0%	8,295.62	0.00	0.0%	0.00	0.0%	8,295.62	301.90	3.6%	301.90	3.6%
	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%
	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%	2,477.37	151.56	6.1%	151.29	6.1%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	3,399.34	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,399.34	0.00	0.0%	0.00	0.0%	-	-	-	-	-
ユニゾ下北沢ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,246.98	0.00	0.0%	0.00	0.0%
商業施設 計	27,321.76	0.00	0.0%	0.00	0.0%	27,321.76	0.00	0.0%	0.00	0.0%	25,157.01	453.46	1.8%	453.19	1.8%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注2)	24,886.62	1,886.40	7.6%	1,004.20	4.0%	24,886.62	902.95	3.6%	860.37	3.5%	24,920.26	689.00	2.8%	1,542.20	6.2%
	東急南平台町ビル	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	東急桜丘町ビル	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	東京日産台東ビル	7,845.42	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,845.42	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,845.42	425.67	5.4%	0.00	0.0%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注3)	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%
	TOKYU REIT蒲田ビル	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,247.06	300.92	2.9%	300.92	2.9%	10,247.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,247.06	1,184.63	11.6%	1,184.63	11.6%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,533.03	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	東急池尻大橋ビル	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,733.23	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	麴町スクエア	5,409.11	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,409.11	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,409.11	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	TOKYU REIT新宿ビル	6,270.68	609.33	9.7%	606.50	9.7%	6,270.68	0.00	0.0%	0.00	0.0%	6,270.68	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	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	511.65	11.1%	511.65	11.1%
	TOKYU REIT木場ビル(注4)	5,797.79	0.00	0.0%	0.00	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	東急銀座二丁目ビル	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,469.14	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,266.15	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,266.15	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,266.15	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	東急虎ノ門ビル	9,016.59	0.00	0.0%	0.00	0.0%	9,016.59	0.00	0.0%	0.00	0.0%	9,016.59	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	1,787.21	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,790.46	103.99	5.8%	107.24	6.0%	1,790.46	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急番町ビル(注5)	5,717.45	0.00	0.0%	0.00	0.0%	5,717.45	564.69	9.9%	0.00	0.0%	6,137.50	0.00	0.0%	606.18	9.9%	
TOKYU REIT恵比寿ビル(注6)	-	-	-	-	-	1,879.17	327.40	17.4%	327.40	17.4%	1,879.17	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,137.31	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
オフィス 計	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%	122,671.41	2,810.95	2.3%	3,844.66	3.1%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	852.16	54.74	6.4%	54.74	6.4%	852.16	106.64	12.5%	53.32	6.3%	852.16	28.08	3.3%	108.06	12.7%
	住宅 計	852.16	54.74	6.4%	54.74	6.4%	852.16	106.64	12.5%	53.32	6.3%	852.16	28.08	3.3%	108.06	12.7%
底地	湘南モールフィル(底地)	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	OKIシステムセンター(底地)	17,019.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	17,019.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	17,019.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	497.02	0.00	0.0%	0.00	0.0%	497.02	0.00	0.0%	0.00	0.0%
底地 計	61,097.31	0.00	0.0%	0.00	0.0%	61,594.33	0.00	0.0%	0.00	0.0%	61,594.33	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
総計	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%	210,274.91	3,292.49	1.6%	4,405.91	2.1%	

\* 同居人や転借人が賃借人となる場合、定期借家契約の終了に伴う再契約などは記載の対象外  
 \* 入居区画変更に伴う建物内での移転は記載の対象外であるが、増床移転もしくは縮小移転した場合は、当該差引面積を新規賃貸借契約面積もしくは解約面積に記載  
 (注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡済み  
 (注2)世田谷ビジネススクエアの面積は共有持分割合55%の値  
 (注3)2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定  
 (注4)TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に譲渡済み  
 (注5)東急番町ビルの2018年7月期末(第30期末)、2019年1月期末(第31期末)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、2019年7月期末(第32期末)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52.6%の値  
 (注6)2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

# 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)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	東急株式会社	1.0%	2.8%
	レキシントン青山	株式会社東急コミュニティー		1.3%
	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東急株式会社		-
	cocoti (ココチ)	東急株式会社		1.3%
	CONZE (コンゼ) 恵比寿	東急株式会社		1.3%
	代官山フォーラム	東急株式会社		1.8%
	ユニゾ下北沢ビル	東急株式会社		1.3%
オフィス	世田谷ビジネススクエア	株式会社東急コミュニティー	1.0%	2.8%
	東急南平台町ビル	東急株式会社		-
	東急桜丘町ビル	東急株式会社		0.5%
	東京日産台東ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注3)	株式会社東急コミュニティー		1.3%
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急株式会社		1.3%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東急株式会社		1.3%
	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%
	東急池尻大橋ビル	東急株式会社		1.3%
	麴町スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%
	TOKYU REIT新宿ビル	東急株式会社		1.3%
	秋葉原三和東洋ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%
	東急銀座二丁目ビル	東急株式会社		0.5%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	東急株式会社		1.3%
	東急虎ノ門ビル	東急株式会社		1.3%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	東急株式会社		1.3%
	東急番町ビル	東急株式会社		2.3%
	TOKYU REIT恵比寿ビル(注4)	東急株式会社		1.3%
	渋谷道玄坂スカイビル	東急株式会社		1.3%
	住宅	メゾンピオニー都立大学		東急住宅リース株式会社
底地	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)	-	-	-

\*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)2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

(注4)2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

**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	2019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	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%	6.1%	東京都心 5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	0.5%	0.5%	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%		渋谷・恵比寿	1.9%	1.1%	0.8%	1.0%	0.2%	0.1%	0.0%		
	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%		三軒・日本橋	3.9%	3.5%	2.9%	1.8%	0.4%	0.3%	0.2%		
	八丁堀	4.1%	6.2%	4.6%	4.0%	2.1%	1.3%	2.9%	6.7%	9.5%	8.4%	7.0%		7.9%	丸の内・大手町	2.1%	2.4%	1.0%	1.1%	1.3%	1.2%	1.1%	
	大手町	3.5%	4.6%	2.4%	0.4%	0.2%	0.3%	3.2%	5.3%	4.1%	4.6%	7.1%		4.3%	虎ノ門・汐留	3.3%	2.4%	2.2%	2.4%	1.2%	0.7%	0.8%	
	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%	0.3%	0.2%	0.5%	
	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%	0.2%	0.3%	0.3%	
	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%	城北	2.4%	3.0%	2.8%	2.1%	1.1%	0.9%	1.4%	
	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%	0.3%	0.4%	0.4%	0.7%
	五反田	3.8%	3.7%	5.3%	3.4%	2.9%	1.5%	1.8%	6.7%	10.4%	8.4%	10.7%	10.1%		城南	9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.3%	0.8%	0.6%	
	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%	0.8%	0.6%	0.7%	
	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%	1.1%	0.8%	0.6%	
	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%	2.4%	1.9%	1.9%	
	金沢市	16.4%	17.7%	19.5%	17.2%	15.7%	14.9%	18.0%	24.3%	23.5%	19.9%	17.7%	15.4%		金沢市	13.8%	11.2%	8.3%	6.2%	6.2%	5.7%	5.6%	
	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%	2.3%	1.6%	1.2%	
	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%	1.1%	1.0%	0.9%	
	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%	0.6%	0.5%	0.4%	
	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%	1.7%	1.3%	1.2%	
	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%	1.8%	1.7%	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%	2.3%	3.2%	3.1%	
	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%	7.2%	6.9%	6.6%	
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%	0.2%	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	2019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	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	5区	19,200	19,230	20,010	19,500	22,400	22,190	22,070				
	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	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	19,970	18,730	18,200				
	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	-	-	-	-	43,500	35,000				
	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	22,870	25,800	26,000				
	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	17,500	18,800	21,670				
	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	18,250	23,980	23,930				
	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	16,710	18,370	16,280				
	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	大崎	15,500	17,640	14,800	14,880	16,600	17,000	14,500				
	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	城南	18,000	7,250	15,000	10,000	17,500	15,670	12,000				
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	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
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											
	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												
	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	東京23区	18,090	17,870	18,610	18,080	18,150	20,330	20,150
	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	14,220	13,870	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	10,490	10,790	10,520
	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	12,030	11,520	11,530
	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	13,500	13,330	13,770
	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	12,070	11,970	12,420
	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	12,850	15,250	19,260
	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	12,390	11,930	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	13,780	12,600	13,560
	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	12,110	12,460	12,470
	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	14,880	15,350	15,740

出所:シービーアールイー株式会社

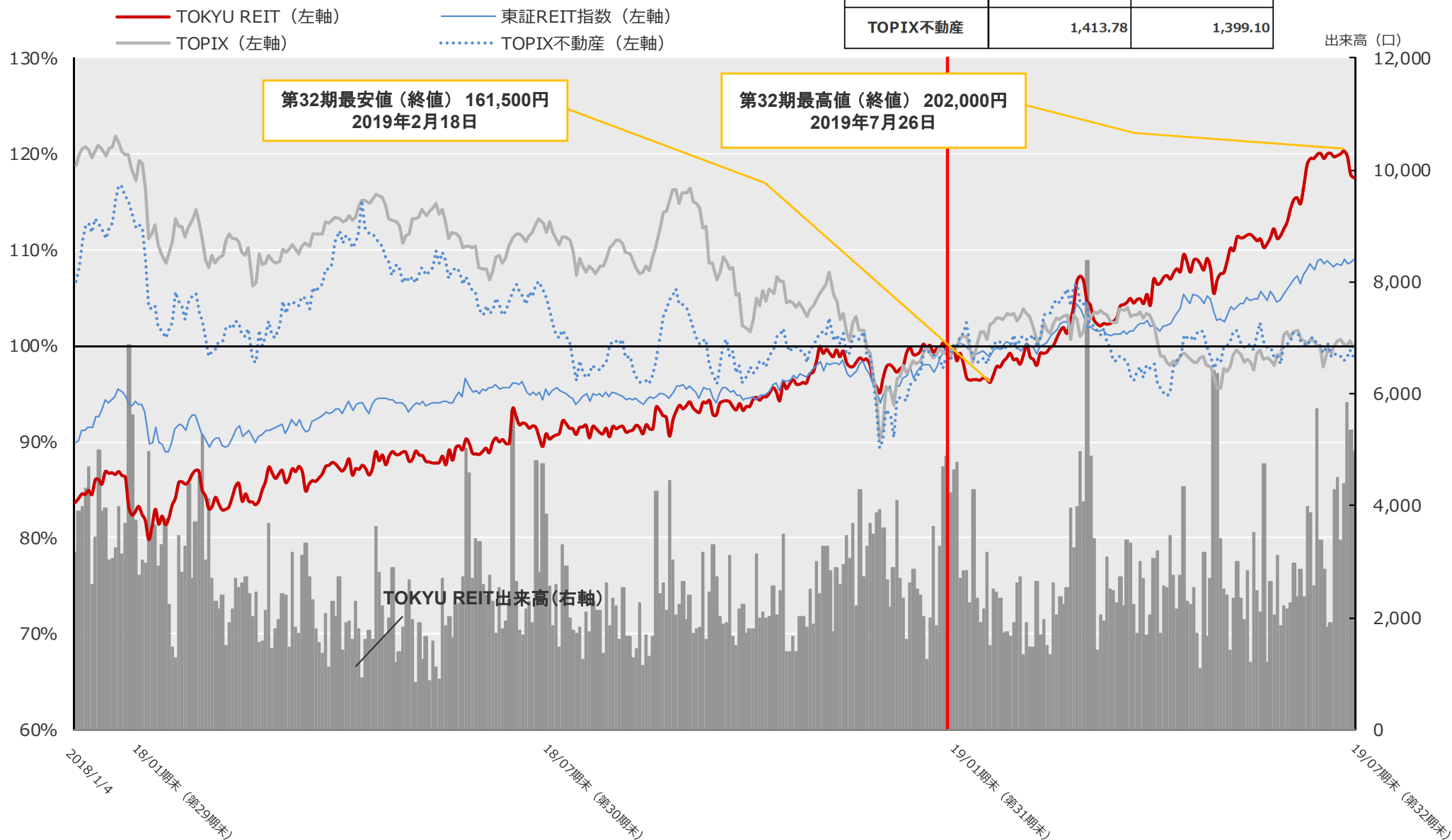
\*2013年12月まで:延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

\*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

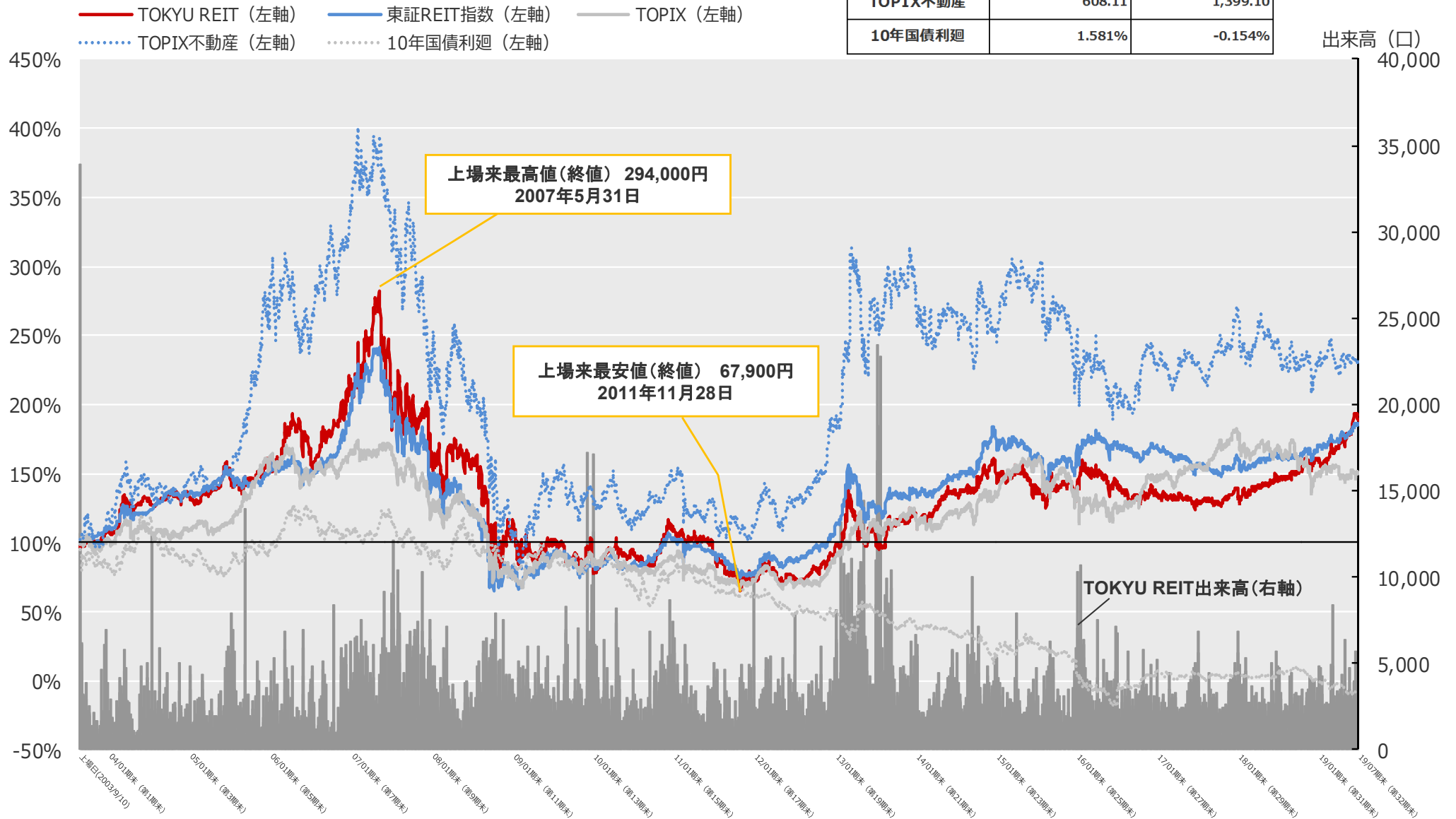
# 投資口価格の推移（第31期末＝100%）

	2019年1月期末 (第31期末)	2019年7月期末 (第32期末)
<b>TOKYU REIT</b>	¥167,900	¥197,300
東証REIT指数	1,850.85	2,017.48
TOPIX	1,567.49	1,565.14
TOPIX不動産	1,413.78	1,399.10



# 投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 （上場日）	2019年7月期末 （第32期末）
<b>TOKYU REIT</b>	¥104,400	¥197,300
東証REIT指数	1,085.45	2,017.48
TOPIX	1,043.98	1,565.14
TOPIX不動産	608.11	1,399.10
10年国債利廻	1.581%	-0.154%



\*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7月31日現在の情報です。



渋谷駅周辺再開発の状況（2019年8月撮影）

# MEMO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



KN自由が丘プラザ