

# TOKYU REIT

## データ・ブック

第10期  
(2008年7月期)  
決算説明資料

---

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

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。

## ■ 財務数値・指標等

- 3 主要な経営指標
- 4 主要なバリュエーション指標
- 5 修正純資産計算表
- 6 第10期(2008年7月期)損益計算書
- 7 第10期(2008年7月期)貸借対照表
- 8 第10期(2008年7月期)キャッシュ・フロー計算書
- 9 第10期(2008年7月期)用途別物件別事業収支
- 11 第11期(2009年1月期)予想損益計算書
- 12 第11期(2009年1月期)予想貸借対照表
- 13 用途別物件別事業収支

## ■ ポートフォリオ

- 23 物件取得売却推移
- 24 不動産の概要
- 27 期末算定価額
- 28 ポートフォリオキャップレート
- 30 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCFキャップレートとの比較
- 31 NCFキャップレート推移
- 32 NOI利廻推移
- 36 投資対象地域比率
- 37 東急グループ各社開発物件比率
- 38 主要物件への依存度
- 39 権利形態
- 40 保有形態

## ■ プロパティ

- 42 耐震性
- 43 立地
- 44 加重平均築年数
- 45 土地建物比率
- 46 長期修繕の費用見積
- 47 長期修繕と減価償却累計額の見積り
- 48 実質内部資金調達累計額
- 49 建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者
- 50 設計・施工関係者一覧
- 51 保有エレベーター一覧
- 52 保有エスカレーター一覧
- 53 オフィススペック

## ■ テナント・リーシング

- 55 稼働率の実績と見込み
- 56 賃料単価推移
- 58 解約及び新規契約テナント
- 59 期末テナント上位10社
- 60 長期契約テナント
- 61 東急グループ各社テナント比率
- 62 契約残存期間別収入比率
- 63 定期借家契約と普通借家契約の比率
- 64 テナント入替率実績
- 65 賃料更改期間(物件別)
- 66 賃料改定実績
- 67 テナントクレジット別収入比率
- 68 プロパティ・マネジメント報酬

## ■ マーケット

- 70 地価変動率(基準地価・商業地)
- 71 基準地価変動率推移
- 73 地価変動率(公示地価・商業地)
- 74 公示地価変動率推移
- 76 オフィス空室率
- 77 オフィス平均募集賃料
- 78 投資口価格の推移
- 80 月別出来高及び売買回転率
- 81 物件別NOI利廻

**TOKYU REIT**

---

**財務数値・指標等**

# 主要な経営指標

## 第10期(2008年7月期)までの主要な経営指標

			第1期 (2004年1月期)	第2期 (2004年7月期)	第3期 (2005年1月期)	第4期 (2005年7月期)	第5期 (2006年1月期)	第6期 (2006年7月期)	第7期 (2007年1月期)	第8期 (2007年7月期)	第9期 (2008年1月期)	第10期 (2008年7月期)
営業日数	日	(A)	226	182	184	181	184	181	184	181	184	182
期末物件数	件		12	13	16	17	17	17	19	19	20	23
不動産等の取得価額	百万円		103,560	110,160	133,360	148,060	157,860	159,620	171,736	171,736	181,676	205,452
不動産等の期中平均取得価額	百万円	(B)	82,738	109,108	126,822	142,862	157,806	158,727	166,961	171,736	172,797	190,488
期末稼働率	%		95.3	97.1	97.5	99.1	99.4	99.9	99.8	99.6	99.9	99.4
営業収益	百万円		2,896	4,341	5,044	5,684	6,343	7,875	6,460	6,730	6,831	7,336
賃貸NOI	百万円	(C)	2,199	2,894	3,523	3,835	4,325	4,297	4,539	4,756	4,822	5,243
NOI利回り	%	(C)×365/(A)/(B)	6.7	5.3	5.5	5.4	5.4	5.5	5.4	5.6	5.5	5.5
営業利益	百万円		1,486	1,771	2,210	2,325	2,752	4,119	2,847	2,932	3,152	3,489
当期純利益	百万円	(D)	929	1,394	1,852	1,959	2,401	3,753	2,402	2,443	2,602	2,804
発行済投資口数	口	(E)	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
1口当たり分配金	円	(F)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,560
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0
FFO	百万円	(G)	1,396	2,003	2,653	2,887	3,383	3,086	3,348	3,390	3,558	3,814
資本的支出額	百万円	(H)	46	388	68	142	154	179	37	79	125	252
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	1,350	1,615	2,585	2,744	3,228	2,907	3,311	3,310	3,433	3,562
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	68.9	86.3	71.6	71.4	74.4	129.1	72.5	73.8	75.8	78.7
総資産	百万円	(J)	118,460	122,583	147,230	162,180	171,791	172,929	183,994	184,390	193,080	218,205
純資産(未処分利益を除く)	百万円	(K)	50,117	50,117	77,860	77,860	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019
1口当たり純資産(未処分利益を除く)	円	(K)/(E)	511,403	511,403	548,310	548,310	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	104,002	110,448	133,415	147,819	157,104	158,529	169,971	169,109	178,335	201,527
不動産等の期末算定価額	百万円	(M)	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	224,330	242,920	268,680
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	△952	1,291	3,434	7,270	17,325	29,270	40,148	55,220	64,584	67,152
含み損益反映後1口当たり修正純資産	円	((K)+(N))/(E)	501,688	524,578	572,497	599,513	680,986	751,509	815,729	904,709	959,997	975,158
有利子負債	百万円	(O)	56,700	60,000	50,500	64,500	53,000	53,000	65,300	65,300	73,500	97,000
みなし有利子負債 (有利子負債+見合い現金のない預り敷金保証金)	百万円	(P)	56,700	60,000	56,126	70,183	58,682	58,683	71,186	71,240	79,454	103,453
有利子負債/総資産LTV	%	(O)/(J)	47.9	48.9	34.3	39.8	30.9	30.6	35.5	35.4	38.1	44.5
みなし有利子負債/期末算定価額LTV	%	(P)/(M)	55.0	53.7	41.0	45.3	33.6	31.2	33.9	31.8	32.7	38.5
期中平均投資口価格	円		530,828	643,097	690,705	726,082	766,520	902,435	958,306	1,241,537	1,000,664	835,903

\* 第1期のNOI利回りは、実質営業日数の144日で計算。

\* 第6期のAFFO配当性向は、AFFOの計算で不動産等売却益を除いているため、100%を超える数値となっている。

# 主要なバリュエーション指標

(投資口価格は800千円と想定、為替レートはBloombergより(2008年9月11日時点))

通貨単位		日本円	米ドル	ユーロ	スイスフラン	カナダドル	豪ドル	
為替レート(円/通貨)	a	1.00	106.58 円	148.43 円	93.44 円	98.63 円	84.64 円	
投資口価格	b	800,000 円	7,506 USD	5,390 EUR	8,562 CHF	8,111 CAD	9,452 AUD	
発行済み株式数	c	169,380 口	169,380 口	169,380 口	169,380 口	169,380 口	169,380 口	
時価総額	d=b*c	1,355 億	1.3 billion USD	0.9 billion EUR	1.5 billion CHF	1.4 billion CAD	1.6 billion AUD	
分配金**	年間予想分配金	e	30,800 円	289 USD	208 EUR	330 CHF	312 CAD	364 AUD
	分配金利廻	f=e/b	3.85 %	3.85 %	3.85 %	3.85 %	3.85 %	3.85 %
	株価収益率(PER)	g=b/e	25.97 倍	25.97 倍	25.97 倍	25.97 倍	25.97 倍	25.97 倍
NAV*	純資産(Book Value)(一口当たり)	h	578,697 円	5,430 USD	3,899 EUR	6,193 CHF	5,868 CAD	6,838 AUD
	含み益(一口当たり)	i	396,461 円	3,720 USD	2,671 EUR	4,243 CHF	4,020 CAD	4,684 AUD
	修正純資産(NAV)(一口当たり)	j=h+i	975,158 円	9,150 USD	6,570 EUR	10,436 CHF	9,887 CAD	11,522 AUD
	株価純資産倍率(PBR)	k=b/h	1.38 倍	1.38 倍	1.38 倍	1.38 倍	1.38 倍	1.38 倍
	NAV倍率	l=b/j	0.82 倍	0.82 倍	0.82 倍	0.82 倍	0.82 倍	0.82 倍
FFO*	FFO(一口当たり)	m	22,519 円	211 USD	152 EUR	241 CHF	228 CAD	266 AUD
	資本的支出額(一口当たり)	n	1,489 円	14 USD	10 EUR	16 CHF	15 CAD	18 AUD
	AFFO(一口当たり)	o=m-n	21,030 円	197 USD	142 EUR	225 CHF	213 CAD	248 AUD
	FFO倍率(年換算)	p=b/m	17.71 倍	17.71 倍	17.71 倍	17.71 倍	17.71 倍	17.71 倍
	AFFO倍率(年換算)	q=b/o	18.97 倍	18.97 倍	18.97 倍	18.97 倍	18.97 倍	18.97 倍
EV	有利子負債額*	r	970 億	0.9 billion USD	0.7 billion EUR	1.0 billion CHF	1.0 billion CAD	1.1 billion AUD
	見合い現金のない* 預かり敷金保証金	s	64 億	60.0 million USD	43.1 million EUR	68.5 million CHF	64.9 million CAD	75.6 million AUD
	現金及び預金*	t	15 億	14.1 million USD	10.1 million EUR	16.1 million CHF	15.2 million CAD	17.7 million AUD
	EV	u	2,374 億	2.2 billion USD	1.6 billion EUR	2.5 billion CHF	2.4 billion CAD	2.8 billion AUD
	EBITDA*	v	45 億	42.2 million USD	30.3 million EUR	48.2 million CHF	45.6 million CAD	53.2 million AUD
	EV/EBITDA倍率*	w	26.29 倍	26.29 倍	26.29 倍	26.29 倍	26.29 倍	26.29 倍
	予想NOI**	x	106 億	99.5 million USD	71.4 million EUR	113.4 million CHF	107.5 million CAD	125.2 million AUD
	インプライドキャップレート**	y=x/u	4.49 %	4.49 %	4.49 %	4.49 %	4.49 %	4.49 %
NOI*	期末算定価額	z	2,686 億	2.5 billion USD	1.8 billion EUR	2.9 billion CHF	2.7 billion CAD	3.2 billion AUD
	NOI	aa	52 億	48.8 million USD	35.0 million EUR	55.7 million CHF	52.7 million CAD	61.4 million AUD
	利廻り	ab	3.91 %	3.91 %	3.91 %	3.91 %	3.91 %	3.91 %

\* 第10期決算数値

第10期営業日数 182 日

\*\*第11期、第12期予想数値

# 修正純資産計算表

		第1期 (2004年1月期)	第2期 (2004年7月期)	第3期 (2005年1月期)	第4期 (2005年7月期)	第5期 (2006年1月期)	第6期 (2006年7月期)	第7期 (2007年1月期)	第8期 (2007年7月期)	第9期 (2008年1月期)	第10期 (2008年7月期)
発行済投資口数	口 (A)	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
純資産(未処分利益を除く)	百万円 (B)	50,117	50,117	77,860	77,860	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019
1口当たり純資産(未処分利益を除く)	円 (C)=(B)/(A)	511,403	511,403	548,310	548,310	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697
不動産等の取得価額	百万円 (D)	103,560	110,160	133,360	148,060	157,860	159,620	171,736	171,736	181,676	205,452
資産化取得諸費用(累計)	百万円 (E)	862	862	1,429	1,919	2,231	2,428	2,663	2,668	2,708	2,957
うち固定資産税等	百万円 (e)	366	366	445	477	489	511	517	522	549	603
資本的支出等(累計)	百万円 (F)	46	46	502	645	800	979	1,016	1,101	1,303	1,483
固定資産除却損(累計)	百万円 (G)	—	—	—	32	32	61	61	62	62	62
減価償却累計額	百万円 (H)	466	466	1,877	2,772	3,754	4,436	5,383	6,334	7,291	8,303
不動産等の貸借対照表計上額	百万円 (I)=(D)+(E)+ (F)-(G)-(H)	104,002	110,602	133,415	147,819	157,104	158,529	169,971	169,109	178,335	201,527
不動産等の期末算定価額	百万円 (J)	103,050	103,050	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	224,330	242,920	268,680
差引含み損益	百万円 (K)=(J)-(I)	△952	△7,552	3,434	7,270	17,325	29,270	40,148	55,220	64,584	67,152
1口当たり含み損益	円 (L)=(K)/(A)	△9,714	△77,061	24,188	51,203	102,289	172,812	237,032	326,012	381,299	396,461
含み損益反映後1口当たり修正純資産	円 (M)=(B)+(K)/(A)	501,688	434,341	572,497	599,513	680,986	751,509	815,729	904,709	959,997	975,158

# 第10期(2008年7月期)損益計算書

(単位:百万円)

科目	第10期(182日) (2008年7月期)		第9期(184日) (2008年1月期)		対前比較 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益	(A)	7,336	100.0%	6,831	100.0%	504
不動産賃貸事業収益	(B)	7,332	100.0%	6,831	100.0%	500
賃貸事業収入		6,776	92.4%	6,316	92.5%	459
賃料収入(共益費収入含む)		6,244	85.1%	5,790	84.8%	454
月極駐車場収入		141	1.9%	138	2.0%	3
その他賃料収入		390	5.3%	387	5.7%	2
その他の賃貸事業収入		556	7.6%	515	7.5%	41
付帯収益		470	6.4%	457	6.7%	13
その他雑収入		86	1.2%	58	0.9%	27
資産受入益		3	0.0%	-	-	3
営業費用	(G)	3,846	52.4%	3,679	53.9%	167
不動産賃貸事業費用	(D)	3,102	42.3%	2,965	43.4%	136
諸経費		2,089	28.5%	2,009	29.4%	80
水道光熱費		579	7.9%	548	8.0%	30
外注委託費		440	6.0%	414	6.1%	26
プロパティ・マネジメント報酬		160	2.2%	149	2.2%	10
修繕費		131	1.8%	120	1.8%	11
公租公課		554	7.6%	539	7.9%	15
損害保険料		17	0.2%	17	0.3%	0
その他賃貸事業費用		205	2.8%	219	3.2%	△14
減価償却費	(E)	1,012	13.8%	956	14.0%	56
固定資産除却損	(F)	-	-	0	0.0%	△0
資産運用報酬		620	8.5%	578	8.5%	41
資産保管及び一般事務委託報酬		59	0.8%	58	0.9%	1
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用		58	0.8%	70	1.0%	△11
不動産賃貸事業利益	(G)=(B)-(D)	4,230	57.7%	3,866	56.6%	364
営業利益	(A)-(C)	3,489	47.6%	3,152	46.1%	336
営業外収益		15	0.2%	14	0.2%	0
受取利息		13	0.2%	13	0.2%	△0
未払分配金戻入		2	0.0%	1	0.0%	0
還付加算金		0	0.0%	0	0.0%	-
営業外費用		699	9.5%	563	8.3%	135
支払利息		578	7.9%	502	7.4%	76
投資法人債利息		88	1.2%	48	0.7%	40
保証金利息		10	0.1%	-	-	10
アップフロントフィー		5	0.1%	5	0.1%	1
融資エージェントフィー		3	0.0%	2	0.0%	1
投資法人債発行費償却		4	0.1%	2	0.0%	2
その他営業外費用		8	0.1%	3	0.1%	5
経常利益		2,805	38.2%	2,603	38.1%	202
税引前当期純利益		2,805	38.2%	2,603	38.1%	202
法人税等		0	0.0%	0	0.0%	-
当期純利益		2,804	38.2%	2,602	38.1%	202

(賃貸状況)

	第10期	第9期
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	239,287	226,330
期末稼働率(%)	99.4	99.9
平均単価(円/m <sup>2</sup> )	4,630	4,440

赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) 191  
 東急池尻大橋ビル 97 代官山フォーラム 51  
 菱進原宿ビル 47 TOKYU REIT蒲田ビル 27 TOKYU REIT虎ノ門ビル 17  
 cocoti(ココチ) 48 世田谷ビジネススクエア △11 TOKYU REIT虎ノ門ビル △9  
 cocoti(ココチ)空調設備

赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) 10 東急池尻大橋ビル 9 代官山フォーラム 5 リそな・マルハビル 5  
 東急池尻大橋ビル 10 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) 8 代官山フォーラム 7  
 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) 2 東急池尻大橋ビル 2  
 世田谷ビジネススクエア 10 cocoti(ココチ) 9 東急桜丘町ビル 7 TOKYU REIT八丁堀ビル △5  
 TOKYU REIT虎ノ門ビル 7 世田谷ビジネススクエア 5  
 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) △14 TOKYU REIT虎ノ門ビル △11 世田谷ビジネススクエア 7

(資産運用報酬内訳)

	実績	対前
基本報酬1	354	23
基本報酬2	266	18
インセンティブ報酬	-	-
(投資口価格終値平均)	835,903円	
第10期		
第9期	1,000,664円	

期中平均金利 1.63%(第9期 1.67%)

一口当たり分配金(円)	16,560	15,364	1,196
-------------	--------	--------	-------

(参考)

賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	5,243	71.5%	4,822	70.6%	420
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)		5.52%		5.54%		△0.02pts

期中平均資産残高(取得価額ベース) 第10期 190,488 第9期 172,797

# 第10期(2008年7月期)貸借対照表

(単位:百万円)

・現金及び預金	1,532
・信託現金及び信託預金	13,204
・営業未収入金	200

・建物	3,466
・建築物	24
・機械及び装置	0
・工具器具及び備品	8
・土地	22,434
・信託建物	36,976
・信託構築物	594
・信託機械及び装置	577
・信託工具器具及び備品	133
・信託土地	137,293
・信託建設仮勘定	0
・差入敷金保証金	307
・信託差入敷金保証金	873

科目	第10期 (2008年7月31日)	第9期 (2008年1月31日)	比較増減
資産合計	218,205	193,080	25,125
流動資産	14,991	13,662	1,328
固定資産	203,168	179,366	23,801
繰延資産	46	50	△4
負債合計	117,381	92,458	24,922
短期借入金	26,000	13,500	12,500
一年以内返済予定長期借入金	10,000	5,000	5,000
投資法人債	10,000	10,000	-
長期借入金	51,000	45,000	6,000
預り敷金保証金	17,976	16,728	1,248
その他の負債	2,404	2,229	174
純資産合計	100,824	100,622	202
出資総額	98,019	98,019	-
当期末処分利益	2,804	2,602	202

信託現金及び信託預金	1,046
現金及び預金	226

菱進原宿ビル取得	14,326
東急池尻大橋ビル取得	5,504
代官山フォーラム取得	4,187
資本的支出	252
減価償却費	△1,012

投資法人債発行費償却	△4
------------	----

(コミットメントライン)	
4/8 借入	200
4/15 返済	△200
(短期借入金)	
3/28 借入 東急池尻大橋ビル取得	5,500
4/22 借入 代官山フォーラム取得	4,000
6/27 借入 菱進原宿ビル取得	14,000
3/10 返済 三菱UFJ信託銀行他4行	△3,000
6/25 返済 三菱UFJ信託銀行他4行	△3,000
7/25 返済 三菱UFJ信託銀行他3行	△5,000

3/10 借入 大同生命保険	3,000
6/25 借入 日本政策投資銀行他2行	8,000
7/25 借入 信金中央金庫他3社	5,000
6/25 返済 農林中央金庫他1行	△5,000

代官山フォーラム	438
菱進原宿ビル	335
東急池尻大橋ビル	318
世田谷ビジネススクエア	147

## 期末時点LTV

有利子負債／総資産	44.5%	38.1%	6.4pts
みなし有利子負債 (有利子負債＋見合い現金のない 預り敷金保証金)／期末算定価額	38.5%	32.7%	5.8pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	190,488	172,797	17,691
---------------	---------	---------	--------



# 第10期(2008年7月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	第10期 (2008年7月期)	第9期 (2008年1月期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	3,611	3,418	192
税引前当期純利益	2,805	2,603	202
減価償却費等	1,012	956	56
投資法人債発行費償却	4	2	2
その他	△212	△143	△68
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,986	△10,139	△13,847
固定資産の取得による支出	△24,213	△10,181	△14,031
預り敷金保証金の収入・支出	1,205	458	746
差入敷金保証金の収入・支出	△229	28	△258
使途制限付信託預金の預入による支出・引出による収入	△748	△444	△303
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	20,899	5,704	15,195
短期借入金の借入・返済	12,500	△6,800	19,300
長期借入金の借入	16,000	5,000	11,000
長期借入金の返済	△5,000	-	△5,000
投資法人債の発行	-	9,946	△9,946
分配金の支払額	△2,600	△2,442	△157
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	524	△1,016	1,541
V 現金及び現金同等物の期首残高	3,564	4,580	△1,016
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,088	3,564	524

# 第10期 (2008年7月期) 用途別物件別事業収支(商業施設)

	商業施設											
	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	東急鷺沼 ビル(さぎ沼と うぎゅう)	第2東急 鷺沼ビル	TOKYU REIT 渋谷宇田川町 スクエア	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー 能見台店)	cocoti (ココチ)	湘南モールフィ ル(底地)	CONZE (コンツエ) 恵比寿	代官山 フォーラム	商業施設 小計
不動産賃貸事業収益	609,130	165,460	192,929	309,872	65,104	169,824	300,266	762,776	174,019	138,663	60,313	2,948,361
賃貸事業収入	556,628	156,968	175,600	309,872	62,337	169,824	300,266	664,857	174,019	117,049	52,780	2,740,204
その他の賃貸事業収入	52,502	8,492	17,329	-	2,766	-	-	97,919	-	21,613	7,532	208,156
賃貸事業費用	299,190	35,471	39,732	90,409	22,518	22,187	136,999	355,495	24,846	53,695	24,286	1,104,831
水道光熱費	43,210	7,901	13,019	-	2,766	-	91	50,766	-	19,705	5,922	143,383
外注委託費	62,760	4,116	4,439	14,974	1,582	-	1,419	38,459	-	6,723	7,646	142,123
プロパティ マネジメント報酬	19,409	3,569	4,006	3,922	1,405	1,698	3,058	19,565	-	2,574	1,262	60,470
修繕費	4,131	1,839	690	18,355	1,416	-	1,304	13,204	-	247	1,092	42,280
公租公課	39,786	8,107	8,217	25,232	6,248	15,522	45,682	34,340	23,822	4,779	8	211,748
損害保険料	1,072	124	184	574	117	84	1,589	2,888	-	389	88	7,114
減価償却費等	59,388	7,014	8,113	26,324	8,479	4,878	81,991	165,640	-	18,026	8,045	387,902
その他賃貸事業費用	69,431	2,798	1,060	1,025	501	4	1,864	30,630	1,023	1,248	221	109,808
不動産賃貸事業利益	309,940	129,989	153,197	219,462	42,586	147,636	163,266	407,281	149,173	84,968	36,026	1,843,529
減価償却費 控除前利益 (NOI)	369,328	137,004	161,311	245,787	51,065	152,514	245,257	572,921	149,173	102,995	44,072	2,231,432
資本的支出額	3,307	-	-	3,192	268	-	10,290	5,895	-	192	410	23,555
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	6,600,000	9,520,000	24,500,000	6,810,000	5,116,750	4,136,000	90,562,750
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	6,382,000	5,408,000	17,027,500	6,810,000	4,108,750	3,726,536	71,774,046
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	218,000	4,112,000	7,472,500	-	1,008,000	409,464	18,788,704
期末算定価額	22,300,000	8,220,000	8,520,000	9,220,000	1,640,000	8,720,000	9,540,000	26,200,000	6,740,000	5,060,000	4,160,000	110,320,000
期末貸借対照表計上額	14,551,195	4,745,426	5,743,409	6,742,518	1,249,016	6,660,009	9,124,586	24,367,834	7,026,112	5,070,217	4,179,847	89,460,174
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	6,446,436	5,585,737	17,554,598	7,026,112	4,121,248	3,764,392	72,862,838
上記土地以外の 不動産等	2,404,115	259,923	446,464	1,295,903	260,847	213,573	3,538,848	6,813,236	-	948,969	415,454	16,597,336

# 第10期 (2008年7月期) 用途別物件別事業収支(オフィス)

	オフィス													総合計
	世田谷ビジネス スクエア	東急 南平台町ビル	東急 桜丘町ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂橋町ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	りそな・ マルハビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	TOKYU REIT 八丁堀ビル	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	菱進原宿ビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	1,312,691	181,616	254,265	241,909	147,896	303,921	868,884	484,358	221,985	205,373	111,443	49,929	4,384,273	7,332,634
賃貸事業収入	1,167,334	181,616	243,431	219,915	126,058	274,239	810,480	461,294	209,141	193,002	101,798	47,539	4,035,852	6,776,057
その他の賃貸事業収入	145,356	-	10,833	21,993	21,837	29,681	58,403	23,064	12,844	12,371	9,644	2,389	348,420	556,577
賃貸事業費用	805,450	60,439	76,211	121,187	44,894	145,560	309,819	193,819	104,260	58,768	52,653	24,162	1,997,228	3,102,060
水道光熱費	208,097	-	10,893	18,494	15,488	40,660	77,250	25,748	15,774	10,189	9,726	3,299	435,623	579,007
外注委託費	130,789	9,063	10,155	19,866	7,561	15,667	32,982	34,038	17,875	8,203	10,216	1,982	298,402	440,526
プロパティ・ マネジメント報酬	38,999	1,853	4,112	5,007	2,874	5,851	18,947	10,807	4,705	2,908	2,423	1,312	99,803	160,274
修繕費	24,352	1,274	11,398	4,787	444	6,830	24,848	2,818	5,723	834	4,738	1,237	89,289	131,569
公租公課	133,640	16,955	18,934	19,718	7,597	18,753	87,415	31,480	8,517	39	12	20	343,084	554,832
損害保険料	4,381	653	539	978	241	988	692	716	592	564	288	70	10,707	17,821
減価償却費等	251,724	29,725	19,371	50,906	9,541	54,108	63,931	34,886	48,040	35,160	19,380	8,264	625,041	1,012,944
その他賃貸事業費用	13,465	912	805	1,428	1,146	2,701	3,751	53,323	3,031	867	5,866	7,975	95,276	205,085
不動産賃貸事業利益	507,240	121,176	178,053	120,721	103,001	158,360	559,065	290,538	117,724	146,604	58,790	25,766	2,387,044	4,230,573
減価償却費 控除前利益 (NOI)	758,965	150,902	197,424	171,628	112,542	212,468	622,997	325,425	165,764	181,765	78,170	34,031	3,012,086	5,243,518
資本的支出額	17,798	447	888	1,050	3,774	8,264	157,218	4,537	1,720	-	-	32,967	228,666	252,222
取得価格	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	23,260,000	10,070,000	7,000,000	8,500,000	5,480,000	14,160,000	114,890,000	205,452,750
土地	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	7,971,300	5,467,000	7,040,000	4,405,920	13,182,960	85,818,340	157,592,386
建物	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	1,791,000	2,098,700	1,533,000	1,460,000	1,074,080	977,040	29,071,660	47,860,364
期末算定価額	33,500,000	6,860,000	9,820,000	5,970,000	5,030,000	7,720,000	37,800,000	16,800,000	7,350,000	8,610,000	5,500,000	13,400,000	158,360,000	268,680,000
期末貸借対照表計上額	20,055,388	4,403,193	6,455,060	4,021,976	3,504,376	4,301,101	23,908,983	10,024,869	7,058,195	8,497,025	5,485,404	14,351,557	112,067,132	201,527,306
土地	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	8,102,562	5,638,709	7,063,936	4,419,276	13,329,074	86,865,128	159,727,966
上記土地以外の 不動産等	8,973,600	1,428,673	1,221,765	2,099,031	554,078	2,135,469	1,925,892	1,922,306	1,419,485	1,433,089	1,066,128	1,022,482	25,202,003	41,799,339

# 第11期(2009年1月期)予想損益計算書

(単位:百万円)

科目	第11期予想		第10期実績		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,651	100.0%	7,336	100.0%	315
不動産賃貸事業収益 (B)	7,651	100.0%	7,332	100.0%	318
賃貸事業収入	7,112	93.0%	6,776	92.4%	335
賃料収入(共益費収入含む)	6,587	86.1%	6,244	85.1%	343
月極駐車場収入	139	1.8%	141	1.9%	△1
その他賃料収入	384	5.0%	390	5.3%	△5
その他の賃貸事業収入	539	7.0%	556	7.6%	△17
付帯収益	493	6.4%	470	6.4%	22
その他雑収入	46	0.6%	86	1.2%	△39
資産受入益	-	-	3	0.0%	△3
営業費用 (C)	4,087	53.4%	3,846	52.4%	240
不動産賃貸事業費用 (D)	3,294	43.1%	3,102	42.3%	192
諸経費	2,231	29.2%	2,089	28.5%	142
水道光熱費	610	8.0%	579	7.9%	31
外注委託費	464	6.1%	440	6.0%	24
プロパティ・マネジメント報酬	166	2.2%	160	2.2%	5
修繕費	184	2.4%	131	1.8%	52
公租公課	542	7.1%	554	7.6%	△12
損害保険料	18	0.2%	17	0.2%	0
その他賃貸事業費用	244	3.2%	205	2.8%	39
減価償却費 (E)	1,039	13.6%	1,012	13.8%	26
固定資産除却損 (F)	23	0.3%	-	-	23
その他営業費用	793	10.4%	744	10.2%	48
うち資産運用報酬	648	8.5%	620	8.5%	27
不動産賃貸事業利益 (G)=(B)-(D)	4,356	56.9%	4,230	57.7%	126
営業利益 (A)-(C)	3,563	46.6%	3,489	47.6%	74
営業外収益	15	0.2%	15	0.2%	-
営業外費用	902	11.8%	699	9.5%	203
支払利息	755	9.9%	578	7.9%	177
投資法人債利息	88	1.2%	88	1.2%	-
その他営業外費用	57	0.8%	31	0.4%	26
経常利益	2,677	35.0%	2,805	38.2%	△128
税引前当期純利益	2,677	35.0%	2,805	38.2%	△128
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	2,676	35.0%	2,804	38.2%	△128
一口当たり分配金(円)	15,800		16,560		△760
賃貸NOI (G)+(F)+(E)	5,419	70.8%	5,243	71.5%	176
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	5.23%		5.52%		△0.29pts

## 第11期予想の前提条件

(運用資産)

2008年7月31日時点で保有する23物件より異動なし

(営業収益)

決算発表日(2008年9月12日)時点で有効な賃貸借契約をもとに算出

# 第11期(2009年1月期)予想貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第11期予想	第10期実績	比較増減
資産合計	218,446	218,205	240
流動資産	16,054	14,991	1,063
固定資産	202,349	203,168	△ 818
繰延資産	41	46	△ 4
負債合計	117,750	117,381	369
短期借入金	11,000	26,000	△ 15,000
一年以内返済予定長期借入金	10,000	10,000	-
投資法人債	10,000	10,000	-
長期借入金	66,000	51,000	15,000
預り敷金保証金	17,904	17,976	△ 72
その他の負債	2,845	2,404	441
純資産合計	100,695	100,824	△ 128
出資総額	98,019	98,019	-
当期未処分利益	2,676	2,804	△ 128

## 期末時点LTV

有利子負債／総資産	44.4%	44.5%	△ 0.0%
みなし有利子負債 (有利子負債＋見合い現金のない預り敷金保証金) ／期末算定価額	38.5%	38.5%	-

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	205,452	190,488	14,963
---------------	---------	---------	--------

# 第1期(2004年1月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

	商業施設						オフィス								合計
	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	東急 鷺沼ビル (さぎ沼 とうきゅう)	第2東急 鷺沼ビル	商業施設 小計	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台町 ビル	東急 桜丘町 ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂梅町 ビル	TOKYU REIT 蒲田 ビル	リそな・ マルハ ビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	454,837	124,248	149,315	242,960	50,461	1,021,821	990,771	132,884	181,634	185,103	108,576	224,206	51,372	1,874,550	2,896,372
賃貸事業収入	417,736	118,310	138,025	242,960	48,251	965,283	872,943	132,884	173,810	163,797	93,465	177,350	51,245	1,665,497	2,630,780
その他の賃貸事業収入	37,100	5,938	11,290	-	2,210	56,538	117,827	-	7,824	21,306	15,111	46,856	126	209,053	265,591
賃貸事業費用	148,736	18,376	16,323	21,511	5,886	210,834	323,679	10,171	19,585	39,821	25,190	58,617	8,605	485,670	696,504
水道光熱費	29,869	7,332	8,212	-	2,217	47,631	163,121	-	7,858	14,708	9,969	37,505	1,726	234,889	282,521
外注委託費	54,047	3,211	3,581	11,957	1,249	74,047	111,643	6,959	7,850	18,532	6,674	14,782	4,405	170,847	244,895
プロパティ・ マネジメント報酬	14,737	2,641	3,088	2,658	1,123	24,249	30,400	1,328	2,566	3,395	2,362	3,661	1,076	44,783	69,033
修繕費	152	81	354	4,586	800	5,974	6,290	745	372	381	4,900	90	-	12,780	18,754
公租公課	0	-	-	-	0	0	-	0	0	5	-	-	40	45	46
損害保険料	1,042	113	168	521	106	1,953	3,978	592	489	887	196	897	85	7,128	9,081
その他賃貸事業費用	48,887	4,995	918	1,786	388	56,976	8,244	544	457	1,911	1,086	1,679	1,271	15,195	72,172
減価償却費 控除前利益 (NOI)	306,100	105,871	132,991	221,449	44,575	810,987	667,092	122,713	162,049	145,282	83,386	165,589	42,767	1,388,879	2,199,866
減価償却費	50,932	5,684	8,479	21,815	6,801	93,713	224,288	24,697	20,311	40,915	11,578	42,740	8,545	373,078	466,791
不動産賃貸事業利益	255,167	100,187	124,511	199,633	37,773	717,273	442,803	98,015	141,737	104,366	71,808	122,848	34,221	1,015,801	1,733,074
資本的支出額	1,018	-	-	7,727	-	8,745	1,674	2,440	567	2,268	26,103	4,579	-	37,631	46,376
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	33,880,000	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	23,260,000	69,680,000	103,560,000
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	28,311,260	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	47,751,160	76,062,420
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	5,568,740	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	1,791,000	21,928,840	27,497,580
期末算定価額	15,100,000	4,840,000	5,450,000	7,150,000	1,290,000	33,830,000	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	22,800,000	69,220,000	103,050,000
期末貸借対照表計上額	15,079,309	4,802,755	5,769,461	6,930,711	1,289,484	33,871,721	22,269,183	4,651,496	6,615,160	4,428,796	3,592,514	4,697,075	23,876,105	70,130,332	104,002,054
信託土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	28,364,313	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	48,311,568	76,675,881
上記信託土地以外の 信託不動産等	2,932,229	317,252	472,515	1,484,095	301,314	5,507,408	11,187,395	1,676,976	1,381,865	2,505,851	642,215	2,531,444	1,893,015	21,818,764	27,326,172

# 第2期(2004年7月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

	商業施設							オフィス							合計	
	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	東急 鷺沼ビル (さぎ沼 とうきゅう)	第2東急 鷺沼ビル	TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア	商業施設 小計	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台町 ビル	東急 桜丘町 ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榎町 ビル	TOKYU REIT 蒲田 ビル	リそな・ マルハ ビル		オフィス 小計
不動産賃貸事業収益	587,442	158,338	169,249	310,162	64,968	138,270	1,428,430	1,259,816	170,851	234,938	226,604	133,056	280,462	607,170	2,912,900	4,341,331
賃貸事業収入	535,097	151,921	125,097	310,162	62,037	138,270	1,322,586	1,105,206	170,851	224,162	201,303	113,569	226,563	551,959	2,593,616	3,916,203
その他の賃貸事業収入	52,344	6,416	44,151	—	2,930	—	105,844	154,609	—	10,775	25,301	19,486	53,899	55,210	319,283	425,127
賃貸事業費用	235,626	28,128	61,982	50,846	13,538	3,302	393,425	568,828	32,016	49,096	79,810	42,121	101,469	179,793	1,053,136	1,446,562
水道光熱費	42,636	8,425	9,870	—	2,930	—	63,862	217,344	—	10,810	18,602	13,764	48,966	74,582	384,070	447,932
外注委託費	64,402	4,116	4,366	15,264	1,606	—	89,756	144,589	8,947	10,093	23,338	8,627	18,871	51,261	265,729	355,486
プロパティ・ マネジメント報酬	18,895	3,435	3,761	3,183	1,397	1,382	32,056	33,972	1,745	3,455	4,483	2,711	4,817	11,797	62,984	95,040
修繕費	4,602	1,090	22,722	2,832	711	306	32,263	13,619	1,556	3,701	7,827	6,562	3,203	30,977	67,448	99,712
公租公課	41,020	8,322	7,820	27,782	6,215	4	91,165	144,558	18,132	19,782	22,273	8,156	20,165	285	233,354	324,520
損害保険料	1,525	166	245	763	156	94	2,952	5,822	867	716	1,298	287	1,314	919	11,225	14,177
その他賃貸事業費用	62,543	2,572	13,194	1,020	520	1,516	81,367	8,921	767	537	1,986	2,010	4,132	9,969	28,323	109,691
減価償却費 控除前利益 (NOI)	351,815	130,209	107,266	259,315	51,429	134,967	1,035,004	690,988	138,834	185,842	146,794	90,934	178,993	427,376	1,859,764	2,894,768
減価償却費	60,613	6,815	10,663	26,601	8,082	3,444	116,218	268,209	30,003	25,011	49,607	14,437	51,786	53,848	492,905	609,124
不動産賃貸事業利益	291,202	123,394	96,603	232,714	43,347	131,522	918,785	422,778	108,830	160,830	97,186	76,496	127,206	373,528	1,366,858	2,285,644
資本的支出額	400	1,401	44,170	15,294	4,410	—	65,675	3,966	—	1,390	2,292	2,881	550	311,267	322,347	388,022
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	6,600,000	40,480,000	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	23,260,000	69,680,000	110,160,000
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	6,382,000	34,693,260	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	47,751,160	82,444,420
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	218,000	5,786,740	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	1,791,000	21,928,840	27,715,580
期末算定価額	15,400,000	5,030,000	5,370,000	7,360,000	1,290,000	6,980,000	41,430,000	22,700,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	5,010,000	23,300,000	70,310,000	111,740,000
期末貸借対照表計上額	15,019,095	4,797,341	5,802,968	6,919,404	1,285,812	6,664,471	40,489,094	22,004,940	4,621,493	6,591,539	4,381,480	3,580,957	4,645,838	24,133,524	69,959,774	110,448,869
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	6,446,436	34,810,749	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	48,311,568	83,122,318
上記土地以外の 不動産等	2,872,016	311,838	506,022	1,472,788	297,642	218,035	5,678,345	10,923,152	1,646,972	1,358,244	2,458,536	630,659	2,480,207	2,150,433	21,648,205	27,326,551

# 第3期(2005年1月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

	商業施設									オフィス								合計	
	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	東急 澁沼ビル (さぎ沼 とうきゅう)	第2東急 澁沼ビル	TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア	横浜山下町 ビル (「ハーニース」 ニューヨーク 横浜店)	ピーコビル プラザ (イトヨー カドー 能見台店)	商業施設 小計	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台町 ビル	東急 桜丘町 ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榎町 ビル	TOKYU REIT 蒲田 ビル	りそな・ マルハ ビル	藤田観光 虎ノ門 ビル		オフィス 小計
不動産賃貸事業収益	589,370	159,031	169,355	311,638	65,101	168,324	239,269	297,037	1,999,127	1,228,386	170,851	237,774	209,366	137,240	277,384	670,105	114,647	3,045,756	5,044,884
賃貸事業収入	537,722	151,452	151,924	310,162	62,237	168,324	239,269	297,037	1,918,130	1,065,783	170,851	227,298	182,838	117,717	226,563	614,763	105,630	2,711,448	4,629,578
その他の賃貸事業収入	51,647	7,578	17,431	1,476	2,863	-	-	-	80,997	162,602	-	10,476	26,527	19,523	50,820	55,342	9,016	334,308	415,306
賃貸事業費用	232,677	28,389	36,931	54,937	14,436	1,789	47,539	12,935	429,636	562,806	40,172	48,910	85,169	39,320	96,885	175,189	43,300	1,091,754	1,521,391
水道光熱費	41,222	8,895	12,582	-	2,818	-	-	109	65,628	207,195	-	10,530	18,584	13,704	47,057	74,439	7,254	378,766	444,395
外注委託費	63,766	4,116	4,669	15,264	1,606	-	40,743	1,403	131,570	145,337	8,979	10,375	23,121	8,518	15,650	25,182	11,873	249,036	380,607
プロパティ・ マネジメント報酬	18,984	3,378	3,627	3,383	1,441	1,683	3,374	2,971	38,844	35,762	2,099	3,456	4,812	2,787	4,779	13,858	2,409	69,965	108,810
修繕費	2,997	524	6,599	7,173	1,813	-	-	921	20,028	21,743	9,463	3,532	10,414	3,266	5,569	56,316	-	110,307	130,335
公租公課	41,638	8,318	7,805	27,389	6,110	-	4	4	91,268	141,589	18,132	19,786	22,271	8,148	20,140	45	-	230,114	321,383
損害保険料	1,413	152	227	706	144	103	1,402	1,931	6,083	5,388	803	663	1,203	296	1,216	851	229	10,652	16,735
その他賃貸事業費用	62,655	3,003	1,421	1,020	501	2	2,014	5,593	76,212	5,789	693	565	4,760	2,598	2,473	4,496	21,533	42,910	119,122
減価償却費 控除前利益(NOI)	356,692	130,641	132,424	256,700	50,664	166,534	191,730	284,102	1,569,490	665,580	130,678	188,863	124,196	97,920	180,498	494,916	71,346	1,954,002	3,523,493
減価償却費	60,615	6,849	11,483	26,804	8,211	4,133	74,016	95,931	288,045	268,524	30,014	25,086	49,624	14,603	51,799	60,221	13,669	513,544	801,589
不動産賃貸事業利益	296,077	123,792	120,941	229,895	42,453	162,400	117,713	188,170	1,281,445	397,055	100,664	163,777	74,572	83,316	128,699	434,695	57,677	1,440,458	2,721,904
資本的支出額	250	251	340	3,997	4,417	-	-	1,420	10,676	5,058	7,299	4,421	-	13,223	1,330	26,570	-	57,903	68,580
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	6,600,000	5,050,000	9,520,000	55,050,000	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,569,590	4,720,000	23,260,000	8,630,000	78,309,590	133,359,590
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	6,382,000	2,065,000	5,408,000	42,166,260	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	6,723,000	54,474,160	96,640,420
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	218,000	2,985,000	4,112,000	12,883,740	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,340	2,558,240	1,791,000	1,907,000	23,835,430	36,719,170
期末算定価額	15,800,000	5,220,000	5,370,000	7,510,000	1,300,000	7,120,000	5,130,000	9,590,000	57,040,000	22,700,000	4,660,000	6,620,000	4,530,000	3,620,000	5,140,000	23,800,000	8,740,000	79,810,000	136,850,000
期末貸借対照表計上額	14,958,730	4,790,744	5,791,825	6,896,596	1,282,018	6,660,338	4,994,934	9,760,318	55,135,506	21,741,474	4,598,778	6,570,873	4,331,856	3,579,577	4,595,369	24,099,873	8,762,059	78,279,863	133,415,370
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	6,446,436	2,071,062	5,585,737	42,467,549	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	6,835,994	55,147,563	97,615,112
上記土地以外の 不動産等	2,811,651	305,241	494,879	1,449,981	293,848	213,902	2,923,872	4,174,580	12,667,957	10,659,686	1,624,258	1,337,578	2,408,911	629,279	2,429,737	2,116,782	1,926,064	23,132,299	35,800,257



# 第4期(2005年7月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

	商業施設										オフィス									合計
	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	東急 鷺沼ビル (さぎ沼 とうきゅう)	第2東急 鷺沼ビル	TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア	横浜 山下町 ビル (ハニーズ ニューヨーク 横浜店)	ビーコンビル プラザ (イトーヨー カドー 能見台店)	PICASSO 347	商業施設 小計	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台町 ビル	東急 桜丘町 ビル	東京 日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂檜町 ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	りそな・ マルハ ビル	藤田観光 虎ノ門 ビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	583,883	158,578	169,891	310,162	64,999	168,324	241,870	300,266	273,194	2,271,169	1,219,391	170,870	237,446	209,219	143,743	270,443	722,813	439,579	3,413,509	5,684,678
賃貸事業収入	534,152	151,452	152,452	310,162	62,337	168,324	241,870	300,266	244,674	2,165,692	1,063,565	170,870	227,298	187,536	124,423	226,516	665,245	401,423	3,066,880	5,232,573
その他の賃貸事業収入	49,730	7,125	17,439	-	2,661	-	-	-	-	105,476	155,825	-	10,148	21,682	19,320	43,926	57,568	38,156	346,628	452,105
賃貸事業費用	289,667	35,638	43,731	76,146	22,505	53,952	134,388	154,441	118,469	928,941	815,232	60,573	72,836	141,754	51,061	140,511	312,645	253,651	1,848,267	2,777,209
水道光熱費	39,150	8,706	12,760	-	2,707	-	-	92	19,611	83,029	204,136	-	10,203	17,058	13,129	42,072	73,959	30,075	390,635	473,664
外注委託費	61,150	4,136	4,705	15,264	1,602	-	40,876	1,419	16,518	145,673	136,353	8,967	10,103	21,483	8,173	15,588	28,443	46,975	276,088	421,762
プロパティ・ マネジメント報酬	18,926	3,442	3,547	3,200	1,460	1,683	3,451	3,002	5,554	44,268	41,925	1,708	3,512	4,813	2,913	4,799	16,014	9,729	85,417	129,686
修繕費	5,197	1,600	2,132	2,130	1,415	-	1,807	238	72	14,594	9,224	704	3,793	21,008	2,509	2,195	21,530	15,309	76,274	90,868
公租公課	40,786	8,178	7,841	27,032	6,179	15,186	11,642	49,544	-	166,391	146,355	17,736	18,829	21,497	7,870	20,211	92,405	25,336	350,242	516,634
損害保険料	1,304	140	209	652	133	95	1,309	1,803	1,247	6,896	4,970	741	612	1,110	273	1,121	785	836	10,452	17,348
減価償却費等	60,637	6,858	11,514	26,846	8,500	36,984	74,016	95,959	64,448	385,766	268,626	30,069	25,199	49,667	14,894	51,799	60,641	41,659	542,556	928,323
その他賃貸事業費用	62,514	2,574	1,020	1,020	505	3	1,283	2,381	11,016	82,320	3,641	646	582	5,115	1,298	2,722	18,864	83,728	116,600	198,920
不動産賃貸事業利益	294,215	122,939	126,160	234,015	42,493	114,371	107,482	145,824	154,725	1,342,228	404,158	110,297	164,609	67,465	92,682	129,931	410,168	185,928	1,565,241	2,907,469
減価償却費 控除前利益(NOI)	354,853	129,797	137,674	260,862	50,994	151,355	181,499	241,784	219,173	1,727,995	672,784	140,366	189,809	117,132	107,576	181,731	470,810	227,587	2,107,798	3,835,793
資本的支出額	3,379	1,251	1,577	1,870	9,130	280	-	-	-	17,489	3,516	-	1,551	18,898	-	-	19,971	81,332	125,270	142,759
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	6,600,000	5,050,000	9,520,000	14,700,000	69,750,000	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	23,260,000	8,630,000	78,310,000	148,060,000
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	6,382,000	2,065,000	5,408,000	10,216,800	52,383,060	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	6,723,000	54,474,160	106,857,220
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	218,000	2,985,000	4,112,000	4,483,200	17,366,940	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	1,791,000	1,907,000	23,835,840	41,202,780
期末算定価額	16,600,000	5,580,000	5,750,000	7,760,000	1,340,000	7,310,000	5,190,000	9,590,000	14,700,000	73,820,000	22,900,000	4,880,000	6,890,000	4,770,000	3,780,000	5,270,000	23,900,000	8,880,000	81,270,000	155,090,000
期末貸借対照表計上額	14,901,472	4,785,137	5,781,888	6,871,620	1,282,647	6,623,634	4,920,917	9,664,358	15,098,671	69,930,349	21,476,364	4,568,709	6,547,226	4,301,086	3,564,683	4,543,569	24,059,203	8,827,955	77,888,799	147,819,148
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	6,446,436	2,071,062	5,585,737	10,529,986	52,997,535	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	6,848,971	55,160,540	108,158,076
上記土地以外の 不動産等	2,754,392	299,634	484,943	1,425,005	294,478	177,198	2,849,855	4,078,620	4,568,684	16,932,813	10,394,576	1,594,188	1,313,931	2,378,142	614,384	2,377,938	2,076,112	1,978,983	22,728,258	39,661,072

# 第5期(2006年1月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

	商業施設										オフィス									合計
	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	東急 鷺沼ビル (さぎ沼 どうきゅう)	第2東急 鷺沼ビル	TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア	横浜 山下町 ビル (パ・ニース ニューヨーク 横浜店)	ビーコンビル プラザ (イトーヨー カドー 能見台店)	cocoti (コチ)	商業施設 小計	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台町 ビル	東急 桜丘町 ビル	東京 日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榴町 ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	りそな・ マルハ ビル	TOKYU REIT 虎ノ門 ビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	590,447	160,799	171,993	310,162	65,397	168,614	231,870	300,266	722,954	2,722,505	1,274,045	170,967	237,643	218,633	145,890	273,852	791,457	445,657	3,558,147	6,280,652
賃貸事業収入	538,304	151,572	153,839	310,162	62,337	168,324	231,870	300,266	643,978	2,560,654	1,109,214	170,967	227,298	195,034	125,377	223,428	729,357	404,944	3,185,621	5,746,276
その他の賃貸事業収入	52,143	9,226	18,153	-	3,059	290	-	-	78,976	161,850	164,831	-	10,345	23,598	20,512	50,424	62,100	40,712	372,525	534,376
賃貸事業費用	294,468	35,677	45,612	87,808	24,704	22,234	139,798	157,243	296,396	1,103,943	820,253	61,626	73,610	135,322	52,532	149,772	293,569	246,238	1,832,926	2,936,870
水道光熱費	40,517	10,078	13,577	-	3,059	-	-	102	49,944	117,280	209,683	-	10,402	18,216	14,001	46,236	79,893	30,955	409,389	526,670
外注委託費	62,856	4,116	5,225	15,264	1,582	-	40,832	1,419	33,323	164,621	132,951	9,063	10,171	19,866	7,530	15,582	29,710	42,040	266,917	431,539
プロパティ・ マネジメント報酬	19,275	3,388	3,529	3,710	1,501	1,686	3,670	3,042	13,833	53,638	41,888	1,747	3,445	5,125	2,967	4,838	16,543	9,818	86,374	140,013
修繕費	3,262	66	1,235	13,507	2,483	660	6,338	1,472	5,641	34,667	23,570	1,606	4,369	18,284	3,242	7,161	11,318	7,205	76,756	111,424
公租公課	40,763	8,174	7,841	27,026	6,086	15,184	11,642	49,544	-	166,261	141,165	17,736	18,828	21,496	7,827	19,755	90,025	24,228	341,062	507,324
損害保険料	1,251	135	201	625	128	91	1,256	1,730	3,137	8,557	4,769	711	587	1,065	262	1,076	753	803	10,031	18,588
減価償却費等	60,148	6,866	11,635	26,653	8,958	4,607	74,020	95,959	160,762	449,611	256,577	29,711	24,896	49,923	14,894	51,909	61,041	43,504	532,459	982,070
その他賃貸事業費用	66,392	2,851	2,366	1,019	905	4	2,037	3,972	29,753	109,303	9,646	1,050	910	1,344	1,808	3,212	4,282	87,681	109,935	219,239
不動産賃貸事業利益	295,978	125,122	126,380	222,353	40,692	146,379	92,072	143,023	426,559	1,618,561	453,792	109,340	164,032	83,311	93,357	124,079	497,888	199,418	1,725,220	3,343,782
減価償却費 控除前利益 (NOI)	356,127	131,988	138,016	249,006	49,650	150,986	166,093	238,982	587,320	2,068,172	710,370	139,051	188,929	133,234	108,251	175,989	558,929	242,923	2,257,679	4,325,852
資本的支出額	2,245	-	6,227	1,611	7,303	63,279	948	-	12,847	94,461	11,783	6,146	3,486	3,622	-	30,494	3,467	1,511	60,512	154,973
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	6,600,000	5,050,000	9,520,000	24,500,000	79,550,000	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	23,260,000	8,630,000	78,310,000	157,860,000
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	6,382,000	2,065,000	5,408,000	17,027,500	59,193,760	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	6,723,000	54,474,160	113,667,920
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	218,000	2,985,000	4,112,000	7,472,500	20,356,240	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	1,791,000	1,907,000	23,835,840	44,192,080
期末算定価額	17,500,000	6,280,000	6,220,000	8,470,000	1,520,000	7,880,000	4,410,000	9,590,000	24,500,000	86,370,000	25,400,000	5,300,000	7,340,000	4,930,000	4,060,000	5,480,000	26,100,000	9,450,000	88,060,000	174,430,000
期末貸借対照表計上額	14,843,569	4,778,271	5,776,480	6,846,579	1,280,992	6,682,306	4,847,845	9,568,398	25,062,914	79,687,358	21,231,570	4,545,144	6,525,816	4,254,785	3,549,788	4,522,155	24,001,629	8,785,961	77,416,852	157,104,210
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	6,446,436	2,071,062	5,585,737	17,554,598	60,022,147	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	6,848,971	55,160,540	115,182,688
上記土地以外の 不動産等	2,696,489	292,768	479,535	1,399,964	292,823	235,870	2,776,782	3,982,661	7,508,316	19,665,210	10,149,782	1,570,624	1,292,521	2,331,840	599,490	2,356,523	2,018,538	1,936,990	22,256,311	41,921,522

# 第6期(2006年7月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

	商業施設											オフィス								合計	
	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	東急 鷺沼ビル (さぎ沼 とうきゅう)	第2東急 鷺沼ビル	TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア	横浜 山下町 ビル (バーニーズ ニューヨーク 横浜店)	ビーコンビル プラザ (イトーヨー カドー 能見台店)	cocoti (ココチ)	湘南 モール フィル (底地)	商業施設 小計	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台町 ビル	東急 桜丘町 ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂捨町 ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	リそな・ マルハ ビル	TOKYU REIT 虎ノ門 ビル		オフィス 小計
不動産賃貸事業収益	600,707	163,809	172,815	309,988	65,213	168,324	91,772	300,266	696,760	89,910	2,659,548	1,292,944	170,967	237,199	222,197	147,635	272,557	788,441	447,644	3,579,587	6,239,135
賃貸事業収入	549,239	152,839	154,739	309,988	62,337	168,324	91,772	300,266	643,914	89,910	2,523,312	1,132,939	170,967	227,298	199,829	126,137	225,656	729,417	409,390	3,221,636	5,744,948
その他の賃貸事業収入	51,467	10,969	18,076	—	2,875	—	—	—	52,845	—	136,235	160,005	—	9,900	22,367	21,498	46,900	59,024	38,253	357,951	494,186
賃貸事業費用	288,528	38,115	55,779	76,380	23,032	22,686	66,099	151,073	401,693	560	1,123,949	789,032	60,940	76,350	120,736	49,903	146,958	281,810	261,935	1,787,668	2,911,618
水道光熱費	40,925	7,030	13,699	—	2,875	—	—	89	49,471	—	114,091	209,154	—	9,966	17,562	14,240	46,394	75,270	30,230	402,820	516,912
外注委託費	61,343	4,116	5,151	15,071	1,582	—	19,282	1,419	36,198	—	144,165	132,131	9,063	10,155	19,866	7,571	15,582	29,608	41,103	265,083	409,248
プロパティ・ マネジメント報酬	19,239	3,632	3,998	3,225	1,473	1,683	1,153	3,061	15,222	—	52,689	36,821	1,745	3,660	4,553	2,877	4,835	16,238	9,621	80,354	133,044
修繕費	1,733	525	11,808	4,566	1,512	459	838	1,400	10,331	—	33,176	14,522	2,069	7,657	4,588	1,215	4,592	6,267	1,527	42,442	75,618
公租公課	39,944	8,108	8,038	25,232	5,977	15,536	6,724	45,846	35,059	—	190,469	133,239	16,971	18,881	19,838	7,613	18,726	87,155	23,758	326,183	516,652
損害保険料	1,153	134	199	620	127	91	590	1,717	3,120	—	7,754	4,732	706	582	1,057	260	1,068	747	666	9,822	17,577
減価償却費等	59,844	6,869	11,753	26,542	8,982	4,814	37,020	95,962	162,790	—	414,579	249,278	29,520	24,686	50,221	14,925	52,458	63,556	70,437	555,095	969,675
その他賃貸事業費用	64,343	7,698	1,129	1,121	501	102	490	1,576	89,499	560	167,022	9,152	863	749	3,048	1,199	3,299	2,964	84,588	105,865	272,888
不動産賃貸事業利益	312,179	125,694	117,036	233,588	42,180	145,637	25,672	149,193	295,066	89,349	1,535,598	503,911	110,027	160,848	101,460	97,732	125,598	506,630	185,709	1,791,918	3,327,517
減価償却費 控除前利益(NOI)	372,023	132,564	128,789	260,130	51,162	150,451	62,693	245,155	457,857	89,349	1,950,178	753,189	139,547	185,545	151,681	112,657	178,057	570,187	256,147	2,347,014	4,297,193
資本的支出額	1,213	331	6,345	1,858	2,916	490	—	450	106,417	—	120,023	10,074	368	1,036	14,490	5,024	—	21,593	6,593	59,179	179,202
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	6,600,000	5,050,000	9,520,000	24,500,000	6,810,000	86,360,000	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	23,260,000	8,630,000	78,310,000	164,670,000
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	6,382,000	2,065,000	5,408,000	17,027,500	6,810,000	66,003,760	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	6,723,000	54,474,160	120,477,920
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	218,000	2,985,000	4,112,000	7,472,500	—	20,356,240	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	1,791,000	1,907,000	23,835,840	44,192,080
期末算定価額	18,500,000	6,890,000	6,500,000	8,700,000	1,610,000	8,070,000	—	9,660,000	24,500,000	6,760,000	91,190,000	28,300,000	5,560,000	7,710,000	4,970,000	4,270,000	5,600,000	29,000,000	11,200,000	96,610,000	187,800,000
期末貸借対照表計上額	14,784,938	4,771,732	5,771,072	6,821,896	1,274,927	6,677,982	—	9,472,886	25,006,541	7,026,112	81,608,089	20,992,366	4,515,992	6,502,155	4,219,054	3,539,887	4,469,696	23,959,666	8,722,117	76,920,935	158,529,025
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	6,446,436	—	5,585,737	17,554,598	7,026,112	64,977,197	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	6,848,971	55,160,540	120,137,738
上記土地以外の 不動産等	2,637,858	286,229	474,127	1,375,281	286,757	231,545	—	3,887,149	7,451,943	—	16,630,892	9,910,578	1,541,471	1,268,860	2,296,109	589,589	2,304,064	1,976,575	1,873,145	21,760,395	38,391,287

# 第7期(2007年1月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

	商業施設											オフィス										合計
	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	東急 鷺沼ビル (さぎ沼 とうきゅう)	第2東急 鷺沼ビル	TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア	ビーコンビル フラザ (イトーヨー カドー 能見台店)	cocoti (コチ)	湘南 モール フィル (席地)	CONZE (コンゼ) 恵比寿	商業施設 小計	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台町 ビル	東急 桜丘町 ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榴町 ビル	TOKYU REIT 蒲田 ビル	リそな・ マルハ ビル	TOKYU REIT 虎ノ門 ビル	シグマ 八丁堀 ビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	606,264	168,627	176,263	309,872	65,156	171,372	300,266	710,605	174,024	70,703	2,753,155	1,265,562	173,028	240,790	225,144	148,879	273,700	787,495	453,026	139,495	3,707,122	6,460,277
賃貸事業収入	553,633	160,386	159,199	309,872	62,337	168,324	300,266	654,554	174,019	59,349	2,601,942	1,111,271	173,028	230,516	202,624	127,760	225,682	729,417	411,095	131,235	3,342,630	5,944,573
その他の賃貸事業収入	52,631	8,241	17,063	—	2,819	3,048	—	56,050	4	11,354	151,212	154,291	—	10,273	22,519	21,118	48,018	58,078	41,931	8,259	364,491	515,704
賃貸事業費用	293,836	36,487	42,350	78,036	24,060	23,920	153,799	348,717	1,023	27,889	1,030,123	785,516	62,762	70,837	123,181	51,155	143,939	285,118	239,591	74,861	1,836,963	2,867,086
水道光熱費	41,588	7,879	12,641	—	2,819	—	101	51,427	—	10,150	126,609	206,026	—	10,330	17,783	14,551	47,148	73,549	30,784	9,561	409,735	536,345
外注委託費	61,607	4,116	4,521	14,974	1,582	55	1,419	38,257	—	3,480	130,015	131,736	9,063	10,155	19,866	7,543	15,582	29,872	43,193	11,783	278,797	408,813
プロパティ・ マネジメント報酬	19,408	3,728	3,656	3,331	1,506	1,683	3,162	16,661	—	1,327	54,465	36,376	1,744	3,465	4,783	3,009	4,581	16,654	9,877	2,829	83,323	137,788
修繕費	2,622	3,070	166	6,342	3,028	154	4,159	3,905	—	170	23,618	21,782	2,332	3,165	7,900	3,633	2,250	13,582	5,917	99	60,664	84,283
公租公課	39,913	8,106	8,038	25,228	5,884	15,534	45,842	34,952	—	5	183,502	127,527	16,972	18,880	19,837	7,570	18,273	84,781	23,750	8	317,600	501,103
損害保険料	1,133	131	195	607	124	89	1,678	3,050	—	202	7,212	4,627	690	569	1,033	254	1,044	731	659	415	10,027	17,239
減価償却費等	59,548	6,888	9,758	26,125	8,614	4,826	95,982	164,720	—	11,982	388,448	249,357	29,541	21,628	50,742	12,057	52,469	61,658	41,284	39,468	558,208	946,657
その他賃貸事業費用	68,012	2,567	3,372	1,426	501	1,577	1,454	35,741	1,023	571	116,250	8,081	2,416	2,640	1,233	2,535	2,588	4,289	84,124	10,695	118,605	234,855
不動産賃貸事業利益	312,428	132,139	133,912	231,835	41,096	147,451	146,466	361,887	173,000	42,813	1,723,031	480,046	110,266	169,953	101,963	97,723	129,760	502,376	213,435	64,633	1,870,159	3,593,191
減価償却費 控除前利益 (NOI)	371,976	139,028	143,671	257,961	49,710	152,278	242,449	526,608	173,000	54,796	2,111,480	729,403	139,807	191,582	152,705	109,781	182,230	564,035	254,720	104,102	2,428,368	4,539,848
資本的支出額	—	483	227	1,733	2,387	—	380	4,790	—	—	10,003	5,296	741	1,171	5,118	—	1,591	5,157	8,149	380	27,606	37,609
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	6,600,000	9,520,000	24,500,000	6,810,000	5,116,750	86,426,750	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	23,260,000	8,630,000	7,000,000	85,310,000	171,736,750
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	6,382,000	5,408,000	17,027,500	6,810,000	4,108,750	68,047,510	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	6,723,000	5,467,000	59,941,160	127,988,670
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	218,000	4,112,000	7,472,500	—	1,008,000	18,379,240	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	1,791,000	1,907,000	1,533,000	25,368,840	43,748,080
期末算定価額	19,500,000	7,240,000	7,300,000	9,390,000	1,660,000	8,310,000	9,730,000	25,000,000	6,780,000	5,020,000	99,930,000	29,600,000	6,260,000	8,760,000	5,160,000	4,590,000	6,610,000	29,600,000	12,300,000	7,310,000	110,190,000	210,120,000
期末貸借対照表計上額	14,725,389	4,765,327	5,761,541	6,797,504	1,268,700	6,673,155	9,377,284	24,846,611	7,026,112	5,118,474	86,360,101	20,748,306	4,487,191	6,481,698	4,173,430	3,527,829	4,418,818	23,903,165	8,688,981	7,181,864	83,611,287	169,971,388
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	6,446,436	5,585,737	17,554,598	7,026,112	4,119,147	69,096,344	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	6,848,971	5,638,709	60,799,249	129,895,594
上記土地以外の 不動産等	2,578,309	279,824	464,596	1,350,888	280,531	226,719	3,791,546	7,292,012	—	999,327	17,263,756	9,666,518	1,512,671	1,248,403	2,250,485	577,531	2,253,186	1,920,074	1,840,010	1,543,154	22,812,037	40,075,793

# 第8期(2007年7月期)用途別物件別事業収支

(単位:千円)

	商業施設											オフィス									合計	
	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	東急 鷺沼ビル (さぎ沼 どうきゅう)	第2東急 鷺沼ビル	TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア	ビ-コンビル プラザ (イト-ヨー ロード- 能見台店)	cocoti (コチ)	湘南 モール フィル (底地)	CONZE (コンゼ) 恵比寿	商業 小計	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台町 ビル	東急 桜丘町 ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榎町 ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	リそな・ マルハ ビル	TOKYU REIT 虎ノ門 ビル	TOKYU REIT 八丁堀 ビル		オフィス 小計
不動産賃貸事業収益	607,598	168,020	187,361	309,872	65,000	168,324	300,266	716,810	174,019	139,184	2,836,459	1,293,208	181,616	254,089	233,896	149,879	251,606	842,119	470,105	211,726	3,888,247	6,724,706
賃貸事業収入	556,341	160,088	169,863	309,872	62,337	168,324	300,266	658,756	174,019	116,955	2,676,825	1,144,440	181,616	243,926	205,925	127,892	228,377	784,665	432,299	199,394	3,548,537	6,225,362
その他の賃貸事業収入	51,256	7,932	17,498	-	2,663	-	-	58,053	-	22,228	159,633	148,767	-	10,163	27,970	21,987	23,228	57,453	37,806	12,331	339,710	499,343
賃貸事業費用	293,538	33,399	39,569	88,047	22,059	23,725	151,715	331,689	24,847	53,971	1,062,563	772,374	64,883	70,801	126,920	45,462	153,999	282,448	237,311	103,435	1,857,635	2,920,199
水道光熱費	40,169	7,538	12,693	-	2,663	-	82	48,464	-	19,746	131,358	200,835	-	10,228	17,536	14,905	34,636	68,517	29,405	13,633	389,698	521,056
外注委託費	61,452	4,116	4,425	14,974	1,582	154	1,419	38,252	-	6,749	133,127	129,823	9,063	10,185	19,866	7,561	15,636	30,511	40,277	17,851	280,777	413,904
プロパティ・ マネジメント報酬	19,420	3,608	3,851	3,848	1,439	1,728	3,083	15,901	-	2,591	55,472	37,402	2,093	3,932	4,921	2,970	4,883	17,931	10,121	4,417	88,674	144,147
修繕費	3,233	273	1,205	16,627	1,384	1,037	2,029	1,002	-	468	27,262	10,749	5,808	7,626	9,562	1,692	7,529	9,627	1,805	6,769	61,170	88,433
公租公課	39,855	8,101	8,226	25,215	6,128	15,522	45,752	34,819	23,823	4,801	212,247	133,988	16,974	18,883	19,776	7,605	18,702	87,440	23,720	8,555	335,627	547,875
損害保険料	1,085	125	186	581	119	85	1,608	2,922	-	394	7,108	4,432	661	545	990	244	1,000	700	632	599	9,806	16,914
減価償却費等	59,256	6,949	7,843	25,774	8,241	4,793	95,996	165,250	-	18,014	392,119	249,603	29,557	18,813	50,880	9,258	52,736	61,105	40,581	47,548	560,085	952,205
その他賃貸事業費用	69,064	2,686	1,136	1,024	501	405	1,744	25,076	1,023	1,203	103,866	5,559	723	584	3,387	1,224	18,874	6,614	90,765	4,059	131,794	235,660
不動産賃貸事業利益	314,060	134,621	147,792	221,824	42,940	144,598	148,550	385,120	149,172	85,212	1,773,895	520,833	116,733	183,288	106,975	104,417	97,606	559,670	232,794	108,290	2,030,611	3,804,506
減価償却費 控除前利益(NOI)	373,316	141,570	155,636	247,599	51,182	149,391	244,547	550,371	149,172	103,227	2,166,015	770,437	146,290	202,101	157,855	113,676	150,343	620,776	273,376	155,839	2,590,697	4,756,712
資本的支出額	450	-	612	12,293	3,603	-	1,050	1,547	-	-	19,557	10,726	360	22,501	-	1,050	8,209	444	2,436	14,379	60,107	79,664
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	6,600,000	9,520,000	24,500,000	6,810,000	5,116,750	86,426,750	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	23,260,000	8,630,000	7,000,000	85,310,000	171,736,750
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	6,382,000	5,408,000	17,027,500	6,810,000	4,108,750	68,047,510	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	6,723,000	5,467,000	59,941,160	127,988,670
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	218,000	4,112,000	7,472,500	-	1,008,000	18,379,240	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	1,791,000	1,907,000	1,533,000	25,368,840	43,748,080
期末算定価額	21,200,000	7,840,000	8,110,000	9,780,000	1,710,000	8,560,000	9,550,000	25,800,000	6,860,000	5,060,000	104,470,000	31,500,000	6,700,000	9,380,000	5,620,000	4,900,000	7,140,000	33,300,000	14,000,000	7,320,000	119,860,000	224,330,000
期末貸借対照表計上額	14,666,584	4,758,378	5,754,310	6,784,022	1,264,063	6,668,362	9,282,337	24,682,908	7,026,112	5,106,067	85,993,146	20,509,428	4,457,994	6,485,386	4,122,550	3,519,621	4,379,822	23,842,503	8,650,836	7,148,695	83,116,838	169,109,985
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	6,446,436	5,585,737	17,554,598	7,026,112	4,121,248	69,098,445	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	6,848,971	5,638,709	60,799,249	129,897,695
上記土地以外の 不動産等	2,519,504	272,875	457,364	1,337,407	275,893	221,926	3,696,599	7,128,309	-	984,818	16,894,700	9,427,641	1,483,473	1,252,091	2,199,605	569,323	2,214,191	1,859,412	1,801,864	1,509,985	22,317,588	39,212,289

# 第9期 (2008年1月期) 用途別物件別事業収支

(単位:千円)

	商業施設											オフィス										合計	
	QFRONT (キュー フロント)	レキ ンントン 青山	TOKYU REIT 表参道 スクエア	東急 鷺沼ビル (さぎ沼 とうきゅう)	第2東急 鷺沼ビル	TOKYU REIT 渋谷 宇田川町 スクエア	ビーンビル プラザ (イトヨー ガド 能見台店)	cocoti (ココチ)	湘南 モール フィル (底地)	CONZE (コンゼ) 恵比寿	商業施設 小計	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台町 ビル	東急 桜丘町 ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂橋町 ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	りそな マルハ ビル	TOKYU REIT 虎ノ門 ビル	TOKYU REIT 八丁堀 ビル	赤坂四丁目 ビル(東急 エージェンシー 本社ビル)		オフィス 小計
不動産賃貸事業収益	610,598	167,966	193,268	309,872	65,177	169,074	300,266	728,552	174,019	140,620	2,859,417	1,315,979	181,616	254,402	238,041	151,043	271,884	854,314	482,241	221,774	1,085	3,972,385	6,831,802
賃貸事業収入	556,605	159,485	175,600	309,872	62,337	169,074	300,266	674,150	174,019	117,325	2,698,736	1,155,528	181,616	243,596	215,478	127,045	243,676	797,830	443,342	208,579	1,037	3,617,733	6,316,469
その他の賃貸事業収入	53,993	8,481	17,668	-	2,840	-	-	54,402	-	23,294	160,680	160,450	-	10,806	22,562	23,997	28,208	56,484	38,898	13,195	47	354,651	515,332
賃貸事業費用	300,639	38,457	41,556	93,486	23,447	22,831	143,782	348,686	24,845	54,322	1,092,057	781,000	65,101	68,632	120,664	47,931	148,044	289,121	221,992	110,086	20,963	1,873,537	2,965,594
水道光熱費	42,492	8,013	13,052	-	2,840	-	105	51,684	-	20,316	138,504	208,284	-	10,863	18,129	16,175	37,198	71,881	31,186	16,676	28	410,425	548,929
外注委託費	61,801	4,116	4,438	14,974	1,582	-	1,419	37,288	-	6,717	132,338	129,174	9,063	10,163	19,866	7,510	15,667	29,829	42,747	17,986	44	282,052	414,390
プロパティ・ マネジメント報酬	19,546	3,788	4,084	4,078	1,477	1,690	3,197	18,245	-	2,638	58,748	37,755	2,008	3,731	4,895	2,987	5,326	18,619	10,749	5,049	15	91,137	149,885
修繕費	5,607	4,748	1,609	21,206	2,157	440	4,291	4,049	-	110	44,219	14,335	5,605	3,893	5,070	2,739	10,842	18,542	3,908	11,253	-	76,194	120,413
公租公課	39,834	8,102	8,227	25,211	6,038	15,520	45,748	34,820	23,821	4,800	212,123	128,244	16,974	18,882	19,775	7,562	18,255	85,063	23,710	8,555	8	327,033	539,156
損害保険料	1,099	127	189	588	120	86	1,627	2,958	-	399	7,196	4,487	669	552	1,002	247	1,012	709	706	606	3	9,997	17,193
減価償却費等	59,309	6,988	7,984	26,192	8,378	4,839	86,050	165,350	-	18,014	383,109	251,227	29,653	19,403	50,887	9,478	53,438	61,169	44,384	47,920	5,859	573,421	956,530
その他賃貸事業費用	70,947	2,572	1,971	1,234	852	255	1,343	34,290	1,023	1,325	115,817	7,492	1,126	1,140	1,037	1,231	6,302	3,306	64,598	2,037	15,004	103,276	219,094
不動産賃貸事業利益	309,959	129,508	151,712	216,385	41,730	146,242	156,483	379,866	149,173	86,297	1,767,360	534,979	116,514	185,770	117,377	103,112	123,840	565,193	260,249	111,688	-19,877	2,098,847	3,866,208
減価償却費 控除前利益 (NOI)	369,269	136,497	159,696	242,577	50,108	151,081	242,533	545,217	149,173	104,312	2,150,469	786,206	146,168	205,174	168,264	112,590	177,278	626,362	304,633	159,609	-14,018	2,672,269	4,822,739
資本的支出額	-	1,051	5,197	7,820	1,543	1,365	-	6,455	-	-	23,433	31,112	4,131	7,560	170	-	20,560	34,212	927	3,740	-	102,415	125,848
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	6,600,000	9,520,000	24,500,000	6,810,000	5,116,750	86,426,750	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	23,260,000	10,070,000	7,000,000	8,500,000	95,250,000	181,676,750
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	6,382,000	5,408,000	17,027,500	6,810,000	4,108,750	68,047,510	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	7,971,300	5,467,000	7,040,000	68,229,460	136,276,970
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	218,000	4,112,000	7,472,500	-	1,008,000	18,379,240	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	1,791,000	2,098,700	1,533,000	1,460,000	27,020,540	45,399,780
期末算定価額	22,300,000	8,200,000	8,510,000	9,790,000	1,730,000	8,700,000	9,550,000	26,200,000	6,890,000	5,060,000	106,930,000	31,800,000	6,860,000	9,820,000	5,860,000	5,050,000	7,550,000	36,300,000	16,800,000	7,350,000	8,600,000	135,990,000	242,920,000
期末貸借対照表計上額	14,607,274	4,752,441	5,751,523	6,765,650	1,257,228	6,664,887	9,196,287	24,524,012	7,026,112	5,088,052	85,633,470	20,289,314	4,432,472	6,473,542	4,071,832	3,510,143	4,346,944	23,891,461	10,051,089	7,104,515	8,530,642	92,701,959	178,335,429
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	6,446,436	5,585,737	17,554,598	7,026,112	4,121,248	69,098,445	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	8,100,097	5,638,709	7,062,657	69,113,033	138,211,479
上記土地以外の 不動産等	2,460,194	266,938	454,577	1,319,035	269,058	218,451	3,610,549	6,969,414	-	966,803	16,535,024	9,207,526	1,457,952	1,240,247	2,148,888	559,845	2,181,313	1,908,370	1,950,991	1,465,805	1,467,984	23,588,925	40,123,949

**TOKYU REIT**

ポートフォリオ

---

# 物件取得売却推移

	取得・売却	用途区分 (注)	物件名	取得・売却日
上場時	取得	R	QFRONT(キューフロント)	2003年9月10日
	取得	R	TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月10日
	取得	R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	2003年9月10日
	取得	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2003年9月10日
	取得	O	TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月10日
	取得	R	レキシントン青山	2003年9月11日
	取得	R	第2東急鷺沼ビル	2003年9月11日
	取得	O	世田谷ビジネススクエア	2003年9月11日
	取得	O	東急南平台町ビル	2003年9月11日
	取得	O	東急桜丘町ビル	2003年9月11日
取得	O	東京日産台東ビル	2003年9月11日	
第1期	取得	O	りそな・マルハビル	2004年1月15日
第2期	取得	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2004年3月1日
第3期	取得	R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	2004年8月3日
	取得	R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2004年8月3日
	取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル (土地73.585%、建物約79.5%)	2004年12月15日
第4期	取得	R	cocoti(ココチ) (準共有持分60%)	2005年4月6日
第5期	取得	R	cocoti(ココチ)(追加取得) (準共有持分40%)	2005年8月2日
第6期	売却	R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	2006年4月26日
	取得	R	湘南モールフィル(底地)	2006年4月28日
第7期	取得	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	2006年9月29日
	取得	R	CONZE(コンツェ)恵比寿	2006年10月31日
第9期	取得	O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル(追加取得) (土地8.579%、建物約7.1%)	2007年9月21日
	取得	O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル(追加取得) (土地1.322%、建物約1.1%)	2007年9月21日
	取得	O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル(追加取得) (土地1.166%、建物約0.8%)	2007年10月26日
	取得	O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	2008年1月31日
第10期	取得	O	東急池尻大橋ビル	2008年3月28日
	取得	R	代官山フォーラム	2008年4月22日
	取得	O	菱進原宿ビル	2008年6月27日



# 不動産の概要 1

2008年7月31日現在

用途区分	物件名	所在地(地番)	地積(m <sup>2</sup> )	用途地域等	延床面積(m <sup>2</sup> )	構造・階数	竣工年月	築年数(年)	所有形態	
									土地	建物
R	QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	商業地域 都市再生緊急整備地域	6,692.14 (4,821.09)	SRC-S B3/8F	1999年10月	8.8	所有権	区分所有権
R	レキシントン青山	東京都港区南青山五丁目235番7ほか	776.59	商業地域 第2種中高層住居専用地域	2,342.21	S・RC B1/4F	1998年1月	10.6	所有権	所有権
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目3番18	1,259.21	近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域	3,321.20	S・SRC B1/4F	1985年10月	22.8	所有権	所有権
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市宮前区 鷺沼一丁目1番	5,658.00	商業地域 地区計画区域	18,326.99	RC B1/4F	1978年9月	29.9	所有権	所有権
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区 小台一丁目18番5	1,807.21	商業地域・第2種住居地域 準工業地域・地区計画区域	4,409.50	SRC B2/4F	1979年10月	28.8	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町86番2	679.27	商業地域 都市再生緊急整備地域	1,473.10 56.39	S 3F S 2F	1998年7月 1995年6月	10.0 13.2	所有権	所有権
R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか	17,318.78	工業地域 再開発地区計画区域	46,587.87	SRC B2/4F	1998年6月	10.1	所有権	所有権
R	cocoti(ココチ)	東京都渋谷区渋谷一丁目23番1	1,705.35	商業地域・第2種住居地域 都市再生緊急整備地域	11,847.87	S・SRC B2/12F	2004年9月	3.8	所有権	所有権
R	湘南モールドビル(底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1	44,078.12	工業地域	-	-	-	-	所有権	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5ほか	562.07	商業地域	2,789.35	S・SRC B1/9F	2004年3月	4.4	所有権	所有権
R	代官山フォーラム	(イースト) 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか	942.30	第2種中高層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	1,441.57	RC B1/2F	1993年2月	15.4	所有権	区分所有権
		(ウエスト) 東京都渋谷区猿楽町33番1	1,108.01		2,388.70 (1,182.62)	RC B1/5F	1993年2月	15.4	所有権 (共有持分割合 64.13%)	区分所有権
O	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか	21,315.68	近隣商業地域・第2種住居地域 地区計画区域	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	1993年9月	14.8	所有権 (共有持分割合 55%)	所有権 (共有持分割合 55%)
O	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町12番3	2,013.28	第2種住居地域 都市再生緊急整備地域	7,003.88	SRC B2/5F	1992年7月	16.1	所有権	所有権
O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番9	1,013.03	商業地域 都市再生緊急整備地域	6,505.39	SRC B3/9F	1987年6月	21.2	所有権	区分所有権 (注)
O	東京日産台東ビル	東京都台東区 元浅草二丁目120番2ほか	1,718.45	商業地域	11,373.20	SRC B2/10F	1992年9月	15.9	所有権	所有権
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	866.61	商業地域・第2種住居地域 都市再生緊急整備地域	4,058.92	RC 7F	1984年8月	24.0	所有権	所有権
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	1,642.86	商業地域 地区計画区域	10,244.51	S・SRC B1/9F	1992年2月	16.5	所有権	所有権
O	りそな・マルハビル	東京都千代田区大手町一丁目2番1ほか	6,893.71	商業地域・地区計画区域 都市再生緊急整備地域	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC B4/25F	1978年11月	29.8	所有権 (共有持分割合 27%)	区分所有権
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁目45番6	1,728.38	商業地域 都市再生緊急整備地域	15,343.73 (10,787.59)	SRC・RC B2/9F	1988年4月	20.3	所有権 (共有持分割合 84.652%)	区分所有権及び区 分所有権の共有
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀二丁目104番1ほか	974.32	商業地域 地区計画区域	8,810.21	SRC B2/9F	1965年9月	42.9	所有権	所有権
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都港区赤坂四丁目806番、819番	712.49	商業地域	5,002.36	S・SRC B1/9F	2003年2月	5.5	所有権	所有権
O	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三丁目1050番ほか	2,382.67	準工業地域	7,619.56	SRC 7F	1989年10月	18.8	所有権	所有権
O	菱進原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目16番46	1,205.07	商業地域 第1種住居地域・地区計画区域	6,466.94 (4,612.58)	SRC B1/9F	1989年3月	19.4	所有権 (共有持分割合 95.77%)	区分所有権

(注)東急桜丘町ビルについては、一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている

## 不動産の概要 2

2008年7月31日現在

用途区分	物件名	取得価額(百万円)	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	オフィス基準階専有面積(m <sup>2</sup> )
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	4,544.07	
R	レキシントン青山	4,800	2,241.76	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,702.42	
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	19,610.06	
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,284.60	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05	
R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	9,520	50,285.89	
R	cocoti(ココチ)	24,500	8,319.95	
R	湘南モールフィル(底地) (注1)	6,810	44,078.12	
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	2,319.24	
R	代官山フォーラム	4,136	2,477.64	
O	世田谷ビジネススクエア (注2)	22,400	24,925.68	1,162.25
O	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66
O	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67
O	東京日産台東ビル	4,450	7,947.25	778.76
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,206.25	450.56
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71
O	りそな・マルハビル	23,260	14,414.99	1,735.74
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	10,136.72	1,182.80
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	6,021.25	661.16
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,500	3,533.03	420.72
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,710.41	1,064.53
O	菱進原宿ビル	14,160	4,761.62	544.00

第10期末(23物件)	205,453	239,287.19
-------------	---------	------------

(注1) 湘南モールフィル(底地)の総賃貸可能面積は対象土地公簿面積

(注2) 世田谷ビジネススクエアの総賃貸可能面積、及び賃貸可能面積は共有持分割合55%の値

# 不動産の概要 3

2008年7月31日現在

用途区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (%)	地震保険 付保の有無
R	QFRONT(キューフロント)	91,811	1,101,735	2,518,621	279,028	4.1%	無
R	レキシントン青山	25,975	311,706	252,296	52,435	2.3%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	29,286	351,440	305,931	104,104	9.5%	無
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	51,645	619,744	294,897	1,106,282	9.9%	無
R	第2東急鷺沼ビル	10,389	124,674	101,188	178,733	9.3%	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	28,304	339,648	243,908	16,759	7.3%	無
R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,044	600,532	4,748,197	382,902	9.5%	無
R	cocoti(ココチ)	106,150	1,273,810	768,565	227,076	6.2%	無
R	湘南モールフィル(底地)	29,000	348,000	-(注1)	-	-	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	19,489	233,876	191,585	58,850	4.1%	無
R	代官山フォーラム	15,843	190,126	438,060	103,400	8.0%	無
O	世田谷ビジネススクエア (注2)	173,701	2,084,421	3,165,833	2,226,165	2.8%	無
O	東急南平台町ビル	30,269	363,232	167,512	273,563	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	40,571	486,862	390,230	459,786	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	36,972	443,673	287,515	813,825	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	21,018	252,225	217,441	196,149	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	39,840	478,089	322,993	491,004	7.7%	無
O	りそな・マルハビル	135,833	1,629,998	1,281,427	2,631,744	4.1%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	75,351	904,215	747,577	687,880	7.2%	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	34,063	408,759	268,577	626,333	4.0%	無
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	32,167	386,004	321,000	161,122	3.9%	無
O	東急池尻大橋ビル	31,130	373,567	318,012	427,168	5.8%	無
O	菱進原宿ビル	41,946	503,357	335,574	484,523	5.1%	無
第10期末(23物件)		1,150,808	13,809,704	17,686,947	11,988,831	4.0%	

(注1)湘南モールフィル(底地)の敷金・保証金は、開示に関するテナントの同意が得られていないため、非開示としている

(注2)世田谷ビジネススクエアの月額賃料総額、及び年間賃料総額は共有持分比率55%を表示し、敷金・保証金はテナントが預託した100%を表示

# 期末算定価額

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得時		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期		
		取得価額	鑑定評価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	貸借対照表計上額	差引含み損益
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	15,100	15,400	15,800	16,600	17,500	18,500	19,500	21,200	22,300	22,300	14,551	7,748
R	レキシントン青山	4,800	4,800	4,840	5,030	5,220	5,580	6,280	6,890	7,240	7,840	8,200	8,220	4,745	3,474
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	5,450	5,370	5,370	5,750	6,220	6,500	7,300	8,110	8,510	8,520	5,743	2,776
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	6,920	7,150	7,360	7,510	7,760	8,470	8,700	9,390	9,780	9,790	9,220	6,743	2,477
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	1,290	1,290	1,300	1,340	1,520	1,610	1,660	1,710	1,730	1,640	1,249	390
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	-	6,980	7,120	7,310	7,880	8,070	8,310	8,560	8,700	8,720	6,660	2,059
R	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	5,050	5,080	-	-	5,130	5,190	4,410	-	-	-	-	-	-	-
R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	-	-	9,590	9,590	9,590	9,660	9,730	9,550	9,550	9,540	9,125	415
R	cocoti(ココチ)(注1)	24,500	24,500	-	-	-	14,700	24,500	24,500	25,000	25,800	26,200	26,200	24,368	1,832
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	-	-	-	-	-	6,760	6,780	6,860	6,890	6,740	7,026	-286
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	5,020	-	-	-	-	-	-	5,020	5,060	5,060	5,060	5,070	-10
R	代官山フォーラム	4,136	4,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,160	4,180	-19
商業施設 計		95,613	95,750	33,830	41,430	57,040	73,820	86,370	91,190	99,930	104,470	106,930	110,320	89,460	20,859
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	22,400	22,700	22,700	22,900	25,400	28,300	29,600	31,500	31,800	33,500	20,055	13,444
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	4,660	4,660	4,660	4,880	5,300	5,560	6,260	6,700	6,860	6,860	4,403	2,456
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	6,620	6,620	6,620	6,890	7,340	7,710	8,760	9,380	9,820	9,820	6,455	3,364
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	4,450	4,450	4,530	4,770	4,930	4,970	5,160	5,620	5,860	5,970	4,022	1,948
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	3,570	3,570	3,620	3,780	4,060	4,270	4,590	4,900	5,050	5,030	3,504	1,525
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	4,720	5,010	5,140	5,270	5,480	5,600	6,610	7,140	7,550	7,720	4,301	3,418
O	りそな・マルハビル	23,260	22,800	22,800	23,300	23,800	23,900	26,100	29,000	29,600	33,300	36,300	37,800	23,909	13,891
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2)	10,070	10,068	-	-	8,740	8,880	9,450	11,200	12,300	14,000	16,800	16,800	10,025	6,775
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	7,310	-	-	-	-	-	-	7,310	7,320	7,350	7,350	7,058	291
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,500	8,500	-	-	-	-	-	-	-	-	8,600	8,610	8,497	112
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,500	5,485	14
O	菱進原宿ビル	14,160	13,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,400	14,352	-951
オフィス 計		114,890	113,998	69,220	70,310	79,810	81,270	88,060	96,610	110,190	119,860	135,990	158,360	112,067	46,292
合計		210,503	209,748	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	224,330	242,920	268,680	201,527	67,152

(注1)cocoti(ココチ)の期末算定価額は、第4期末が持分60%相当、第5期末以降が持分100%相当の価額

(注2)TOKYU REIT虎ノ門ビルの第3期末から第8期末までの期末算定価額には追加買収分を含まない

# ポートフォリオキャップレート（取得時鑑定評価ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	加重平均取得時鑑定評価利回り算定					
		取得価額	取得時鑑定評価額	鑑定評価NOI	鑑定評価NOI利回り	鑑定評価NCF	鑑定評価NCF利回り
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	700	4.64%	723	4.80%
R	レキシントン青山	4,800	4,800	277	5.76%	276	5.70%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.39%	305	5.25%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	6,920	527	7.62%	451	6.50%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	105	8.17%	90	7.00%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	295	4.41%	295	4.41%
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	522	5.46%	513	5.37%
R	cocoti (ココチ)	24,500	24,500	1,146	4.68%	1,157	4.60%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	304	4.50%	304	4.50%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	5,020	215	4.28%	215	4.20%
R	代官山フォーラム	4,136	4,160	161	3.88%	166	3.98%
	<b>商業施設 計</b>	<b>90,563</b>	<b>90,670</b>	<b>4,563</b>	<b>5.03%</b>	<b>4,495</b>	<b>4.96%</b>
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	1,395	6.23%	1,262	5.60%
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	280	6.00%	255	5.40%
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	385	5.81%	352	5.30%
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	290	6.53%	271	6.00%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	223	6.25%	216	6.00%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.97%	311	6.50%
O	りそな・マルハビル	23,260	22,800	1,299	5.70%	1,231	5.40%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	10,068	569	5.65%	557	5.53%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	7,310	388	5.30%	353	4.70%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	8,500	357	4.20%	350	4.12%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	301	5.46%	282	5.00%
O	菱進原宿ビル	14,160	13,400	569	4.24%	556	4.10%
	<b>オフィス 計</b>	<b>114,890</b>	<b>113,998</b>	<b>6,383</b>	<b>5.60%</b>	<b>5,997</b>	<b>5.26%</b>
	<b>第10期末(23物件)</b>	<b>205,453</b>	<b>204,668</b>	<b>10,946</b>	<b>5.35%</b>	<b>10,492</b>	<b>5.13%</b>

# ポートフォリオキャップレート（期末算定価額ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	加重平均期末算定価額利回り算定					
		取得価額	期末算定価額	期末算定NOI	期末算定NOI利回り	期末算定NCF	期末算定NCF利回り
R	QFRONT（キューフロント）	15,100	22,300	743	3.33%	767	3.40%
R	レキシントン青山	4,800	8,220	307	3.73%	309	3.70%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,520	326	3.82%	326	3.80%
R	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	6,920	9,220	523	5.68%	464	5.00%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,640	104	6.32%	96	5.80%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	8,720	279	3.20%	281	3.22%
R	ビーコンビルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	9,520	9,540	505	5.29%	467	4.89%
R	cocoti（ココチ）	24,500	26,200	1,062	4.05%	1,072	4.00%
R	湘南モールフィル（底地）	6,810	6,740	305	4.53%	305	4.50%
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	5,117	5,060	205	4.06%	207	4.00%
R	代官山フォーラム	4,136	4,160	162	3.89%	166	3.99%
	<b>商業施設 計</b>	<b>90,563</b>	<b>110,320</b>	<b>4,520</b>	<b>4.10%</b>	<b>4,459</b>	<b>4.04%</b>
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	33,500	1,582	4.72%	1,518	4.50%
O	東急南平台町ビル	4,660	6,860	301	4.38%	291	4.20%
O	東急桜丘町ビル	6,620	9,820	415	4.23%	398	4.00%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,970	327	5.47%	290	4.80%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	5,030	231	4.59%	225	4.40%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,720	398	5.15%	381	4.90%
O	りそな・マルハビル	23,260	37,800	1,607	4.25%	1,490	3.90%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	16,800	770	4.58%	746	4.40%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	7,350	377	5.13%	345	4.50%
O	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	8,500	8,610	361	4.19%	358	4.16%
O	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	299	5.45%	281	5.00%
O	菱進原宿ビル	14,160	13,400	571	4.26%	558	4.10%
	<b>オフィス 計</b>	<b>114,890</b>	<b>158,360</b>	<b>7,239</b>	<b>4.57%</b>	<b>6,881</b>	<b>4.34%</b>
	第10期末(23物件)	205,453	268,680	11,758	4.38%	11,340	4.22%

# 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCFキャップレートとの比較

用途	物件名	インカム			キャピタル			トータル
		取得時鑑定 NCFキャップレート (%)	保有期間 平均NCF 利回り	差額	取得価額 (百万円)	第10期末 算定価額 (百万円)	差額 (百万円)	IRR (%)
R	QFRONT(キューフロント)	4.80%	4.81%	0.01%	15,100	22,300	7,200	12.72%
R	レキシントン青山	5.70%	5.55%	-0.15%	4,800	8,220	3,420	16.54%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.70%	-0.55%	5,770	8,520	2,750	12.56%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6.50%	7.18%	0.68%	6,920	9,220	2,300	12.97%
R	第2東急鷺沼ビル	7.00%	7.32%	0.32%	1,290	1,640	350	12.17%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.41%	4.44%	0.03%	6,600	8,720	2,120	10.70%
R	横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)	7.10%	4.76%	-2.34%	5,050	-	-	21.45%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	5.37%	5.18%	-0.19%	9,520	9,540	20	5.36%
R	cocoti(ココチ)	4.60%	4.20%	-0.40%	24,500	26,200	1,700	6.44%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.47%	-0.03%	6,810	6,740	-70	4.12%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	4.20%	3.89%	-0.31%	5,117	5,060	-57	3.35%
R	代官山フォーラム	3.98%	-	-	4,136	4,160	24	-
商業施設計		4.96%	4.82%	-0.14%	95,613	110,320	14,707	10.57%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	6.44%	0.84%	22,400	33,500	11,100	14.55%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.99%	0.59%	4,660	6,860	2,200	13.77%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.69%	0.39%	6,620	9,820	3,200	13.66%
O	東京日産台東ビル	6.00%	6.49%	0.49%	4,450	5,970	1,520	12.35%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	5.68%	-0.32%	3,570	5,030	1,460	12.50%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	7.36%	0.86%	4,720	7,720	3,000	17.33%
O	りそな・マルハビル	5.40%	4.15%	-1.25%	23,260	37,800	14,540	14.76%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5.53%	5.63%	0.10%	10,070	16,800	6,730	21.65%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.70%	4.21%	-0.49%	7,000	7,350	350	6.86%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.12%	-	-	8,500	8,610	110	-
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	-	-	5,480	5,500	20	-
O	菱進原宿ビル	4.10%	-	-	14,160	13,400	-760	-
オフィス計		5.26%	5.49%	0.23%	114,890	158,360	43,470	14.84%
合計		5.13%	5.15%	0.02%	210,503	268,680	58,177	12.92%

\* 保有期間平均NCF利回りは、所有期間の月次NCF単純平均を取得価格で除し、年率換算したもの

\* IRRの売却価格は10期末算定価格と想定した

\* 商業施設計及び合計のIRRには横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)を含む

# NCFキャップレート推移（期末算定価額ベース）

用途 区分	物件名	取得時	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末
R	QFRONT(キューフロント)	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%	4.50%	4.30%	4.10%	4.10%	3.60%	3.40%	3.40%
R	レキシントン青山	5.70%	5.70%	5.50%	5.30%	4.90%	4.60%	4.40%	4.20%	3.90%	3.70%	3.70%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	5.25%	5.10%	5.00%	5.00%	4.70%	4.50%	4.30%	4.00%	3.80%	3.80%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6.50%	6.30%	6.10%	6.00%	5.80%	5.30%	5.20%	4.90%	4.70%	4.70%	5.00%
R	第2東急鷺沼ビル	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	6.80%	6.30%	6.00%	5.80%	5.60%	5.50%	5.80%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.41%	-	4.30%	4.24%	4.13%	3.84%	3.73%	3.62%	3.49%	3.25%	3.22%
R	横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)	7.10%	-	-	7.10%	7.00%	6.00%	-	-	-	-	-
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	5.37%	-	-	5.35%	5.23%	5.23%	5.23%	5.02%	4.92%	4.89%	4.89%
R	cocoti (ココチ)	4.60%	-	-	-	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.20%	4.10%	4.00%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	-	-	-	-	-	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.50%
R	CONZE(コンゼ)恵比寿	4.20%	-	-	-	-	-	-	4.20%	4.00%	4.00%	4.00%
R	代官山フォーラム	3.98%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.99%
	<b>商業施設 計</b>	<b>4.96%</b>	<b>5.40%</b>	<b>5.10%</b>	<b>5.29%</b>	<b>5.05%</b>	<b>4.74%</b>	<b>4.55%</b>	<b>4.38%</b>	<b>4.17%</b>	<b>4.04%</b>	<b>4.04%</b>
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	5.60%	5.50%	5.40%	5.40%	5.10%	4.90%	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.20%	5.00%	4.80%	4.60%	4.30%	4.20%	4.20%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.10%	4.90%	4.70%	4.50%	4.20%	4.00%	4.00%
O	東京日産台東ビル	6.00%	6.00%	6.10%	5.90%	5.80%	5.60%	5.40%	5.20%	4.90%	4.80%	4.80%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	6.00%	5.90%	5.70%	5.50%	5.10%	4.90%	4.70%	4.40%	4.40%	4.40%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.50%	6.20%	6.00%	5.90%	5.70%	5.50%	5.20%	4.90%	4.90%	4.90%
O	りそな・マルハビル	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.80%	4.50%	4.30%	4.10%	3.90%	3.90%	3.90%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5.60%	-	-	5.60%	5.50%	5.20%	5.00%	4.80%	4.50%	4.40%	4.40%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.70%	-	-	-	-	-	-	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.12%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.13%	4.16%
O	東急池尻大橋ビル	5.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.00%
O	菱進原宿ビル	4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.10%
	<b>オフィス 計</b>	<b>5.26%</b>	<b>5.60%</b>	<b>5.40%</b>	<b>5.40%</b>	<b>5.29%</b>	<b>5.00%</b>	<b>4.79%</b>	<b>4.62%</b>	<b>4.38%</b>	<b>4.32%</b>	<b>4.34%</b>
	<b>合計</b>	<b>5.13%</b>	<b>5.50%</b>	<b>5.30%</b>	<b>5.35%</b>	<b>5.18%</b>	<b>4.87%</b>	<b>4.67%</b>	<b>4.51%</b>	<b>4.28%</b>	<b>4.19%</b>	<b>4.22%</b>



# NOI利廻推移（加重平均取得価額・加重平均期末算定価額）

（百万円）

		第8期	第9期	第10期
NOI	(a)	4,757	4,823	5,244
期中平均資産残高（取得価額ベース）	(b)	171,736	172,797	190,488
NOI利廻	(c) = (a) / 営業日数 × 365 / (b)	5.59%	5.54%	5.52%
期中平均資産残高（*期末算定価額ベース）	(d)	210,120	225,381	251,613
NOI利廻	(e) = (a) / 営業日数 × 365 / (d)	4.57%	4.24%	4.18%

\* 前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均

# 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		
			第8期	第9期	第10期	第8期	第9期	第10期
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	373	369	369	4.99%	4.85%	4.91%
R	レキシントン青山	4,800	142	136	137	5.95%	5.64%	5.72%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	156	160	161	5.44%	5.49%	5.61%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	248	243	246	7.22%	6.95%	7.12%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	51	50	51	8.00%	7.71%	7.94%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	149	151	153	4.57%	4.54%	4.63%
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	245	243	245	5.18%	5.05%	5.17%
R	cocoti(ココチ)	24,500	550	545	573	4.53%	4.41%	4.69%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	149	149	149	4.42%	4.35%	4.39%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	103	104	103	4.07%	4.04%	4.04%
R	代官山フォーラム(注1)	4,136	-	-	44	-	-	3.85%
商業施設 計		90,563	2,166	2,150	2,231	5.05%	4.94%	5.04%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	770	786	759	6.94%	6.96%	6.80%
O	東急南平台町ビル	4,660	146	146	151	6.33%	6.22%	6.49%
O	東急桜丘町ビル	6,620	202	205	197	6.16%	6.15%	5.98%
O	東京日産台東ビル	4,450	158	168	172	7.15%	7.50%	7.74%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	114	113	113	6.42%	6.26%	6.32%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	150	177	212	6.42%	7.45%	9.03%
O	りそな・マルハビル	23,260	621	626	623	5.38%	5.34%	5.37%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,070	273	305	325	6.39%	6.27%	6.48%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	156	160	166	4.49%	4.52%	4.75%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	-	-14	182	-	(注2)	4.29%
O	東急池尻大橋ビル(注1)	5,480	-	-	78	-	-	4.13%
O	菱進原宿ビル(注1)	14,160	-	-	34	-	-	2.51%
オフィス 計		114,890	2,591	2,672	3,012	6.12%	6.14%	5.94%
ポートフォリオ 計		205,453	4,757	4,823	5,244	5.59%	5.54%	5.52%

(注1)代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件

(注2)赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため算出せず

なお、「オフィス計」欄及び「ポートフォリオ計」欄には含まれている

# NOI利廻推移（期末算定価額ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	第10期末算定価額	NOI			利廻		
			第8期	第9期	第10期	第8期	第9期	第10期
R	QFRONT(キューフロント)	22,300	373	369	369	3.55%	3.29%	3.32%
R	レキシントン青山	8,220	142	136	137	3.64%	3.30%	3.34%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	8,520	156	160	161	3.87%	3.72%	3.80%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	9,220	248	243	246	5.11%	4.92%	5.35%
R	第2東急鷺沼ビル	1,640	51	50	51	6.04%	5.75%	6.25%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	8,720	149	151	153	3.52%	3.45%	3.51%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,540	245	243	245	5.16%	5.04%	5.16%
R	cocoti (ココチ)	26,200	550	545	573	4.30%	4.13%	4.39%
R	湘南モールフィル(底地)	6,740	149	149	149	4.39%	4.30%	4.44%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,060	103	104	103	4.11%	4.09%	4.08%
R	代官山フォーラム(注1)	4,160	-	-	44	-	-	3.83%
商業施設 計		110,320	2,166	2,150	2,231	4.18%	3.99%	4.13%
O	世田谷ビジネススクエア	33,500	770	786	759	4.93%	4.90%	4.54%
O	東急南平台町ビル	6,860	146	146	151	4.40%	4.23%	4.41%
O	東急桜丘町ビル	9,820	202	205	197	4.35%	4.15%	4.03%
O	東京日産台東ビル	5,970	158	168	172	5.66%	5.70%	5.77%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	5,030	114	113	113	4.68%	4.42%	4.49%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	7,720	150	177	212	4.25%	4.66%	5.52%
O	りそな・マルハビル	37,800	621	626	623	3.76%	3.42%	3.31%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	16,800	273	305	325	3.94%	3.69%	3.89%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,350	156	160	166	4.29%	4.31%	4.52%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,610	-	-14	182	-	(注2)	4.23%
O	東急池尻大橋ビル(注1)	5,500	-	-	78	-	-	4.12%
O	菱進原宿ビル(注1)	13,400	-	-	34	-	-	2.65%
オフィス 計		158,360	2,591	2,672	3,012	4.36%	4.17%	4.14%
ポートフォリオ 計		268,680	4,757	4,823	5,244	4.28%	4.09%	4.14%

(注1)代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件  
 (注2)赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため算出せず  
 なお、「オフィス計」欄及び「ポートフォリオ計」欄には含まれている

# 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	第10期末 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			第8期	第9期	第10期	第8期	第9期	第10期
R	QFRONT(キューフロント)	14,551	373	369	369	5.12%	5.01%	5.08%
R	レキシントン青山	4,745	142	136	137	6.00%	5.69%	5.79%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,743	156	160	161	5.45%	5.51%	5.63%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,743	248	243	246	7.35%	7.10%	7.30%
R	第2東急鷺沼ビル	1,249	51	50	51	8.15%	7.89%	8.17%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,660	149	151	153	4.52%	4.50%	4.59%
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,125	245	243	245	5.29%	5.21%	5.37%
R	cocoti(ココチ)	24,368	550	545	573	4.48%	4.40%	4.70%
R	湘南モールフィル(底地)	7,026	149	149	149	4.28%	4.21%	4.26%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,070	103	104	103	4.07%	4.06%	4.07%
R	代官山フォーラム(注1)	4,180	-	-	44	-	-	3.81%
商業施設 計		89,460	2,166	2,150	2,231	5.07%	4.97%	5.10%
O	世田谷ビジネススクエア	20,055	770	786	759	7.53%	7.65%	7.55%
O	東急南平台町ビル	4,403	146	146	151	6.60%	6.52%	6.85%
O	東急桜丘町ビル	6,455	202	205	197	6.29%	6.28%	6.13%
O	東京日産台東ビル	4,022	158	168	172	7.67%	8.15%	8.51%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,504	114	113	113	6.51%	6.35%	6.44%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,301	150	177	212	6.89%	8.06%	9.85%
O	りそな・マルハビル	23,909	621	626	623	5.24%	5.21%	5.23%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,025	273	305	325	6.36%	6.34%	6.50%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,058	156	160	166	4.39%	4.44%	4.70%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,497	-	-14	182	-	(注2)	4.28%
O	東急池尻大橋ビル(注1)	5,485	-	-	78	-	-	4.12%
O	菱進原宿ビル(注1)	14,352	-	-	34	-	-	2.48%
オフィス 計		112,067	2,591	2,672	3,012	6.27%	6.32%	6.10%
ポートフォリオ 計		201,527	4,757	4,823	5,244	5.66%	5.64%	5.63%

\*利廻りは、貸借対照表の期中平均計上額を元に算出

(注1)代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件

(注2)赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため算出せず

なお、「オフィス計」欄及び「ポートフォリオ計」欄には含まれている

# 投資対象地域比率

期末算定価額ベース

(単位:百万円)

		主な投資対象地域 (85%以上)								その他の地域 (15%以下)			
		a 都心5区地域		b 東急沿線地域		c 渋谷区		d=a+b-c 小計	比率	e	比率	d+e 合計	比率
		比率	比率	比率	比率								
上場時 (11物件)	商業施設	25,670	57.1%	29,080	43.1%	20,870	64.9%	33,880	42.2%	0	0.0%	33,880	42.2%
	オフィス	19,300	42.9%	38,400	56.9%	11,280	35.1%	46,420	57.8%	0	0.0%	46,420	57.8%
	合計	44,970	56.0%	67,480	84.0%	32,150	40.0%	80,300	100.0%	0	0.0%	80,300	100.0%
第10期末 (23物件)	商業施設	83,180	42.7%	85,820	52.8%	74,960	71.4%	94,040	37.3%	16,280	100.0%	110,320	41.1%
	オフィス	111,640	57.3%	76,800	47.2%	30,080	28.6%	158,360	62.7%	0	0.0%	158,360	58.9%
	合計	194,820	72.5%	162,620	60.5%	105,040	39.1%	252,400	93.9%	16,280	6.1%	268,680	100.0%

\* a、bには渋谷区を含む

\* 上場時(11物件)は取得時鑑定評価額に基づき算出

# 東急グループ各社開発物件比率

(単位: 件、百万円)

		東急グループ各社開発物件			第三者物件(注)			合計		
		物件数	取得価額	比率	物件数	取得価額	比率	物件数	取得価額	比率
上場時 (11物件)	商業施設	3	23,310	40.9%	2	10,570	45.3%	5	33,880	42.2%
	オフィス	3	33,680	59.1%	3	12,740	54.7%	6	46,420	57.8%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	6	56,990	71.0%	5	23,310	29.0%	11	80,300	100.0%
第10期末 (23物件)	商業施設	4	29,910	38.6%	7	60,653	47.4%	11	90,563	44.1%
	オフィス	5	47,660	61.4%	7	67,230	52.6%	12	114,890	55.9%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	9	77,570	37.8%	14	127,883	62.2%	23	205,453	100.0%

\* 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

(注) 東急グループ各社から取得した第三者による開発物件は、第三者物件に含む

# 主要物件への依存度

(単位:百万円)

物件名	上場時(11物件)				第1期末(12物件)				第10期末(23物件)			
	取得価額	比率	第10期NOI	比率	取得価額	比率	第10期NOI	比率	取得価額	比率	第10期NOI	比率
世田谷ビジネススクエア	22,400	27.9%	759	29.5%	22,400	21.6%	759	23.8%	22,400	10.9%	759	14.5%
りそな・マルハビル	-	-	-	-	23,260	22.5%	623	19.5%	23,260	11.3%	623	11.9%
cocoti (ココチ)	-	-	-	-	-	-	-	-	24,500	11.9%	573	10.9%
QFRONT(キューフロント)	15,100	18.8%	369	14.4%	15,100	14.6%	369	11.6%	15,100	7.3%	369	7.0%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	10,070	4.9%	325	6.2%
菱進原宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	14,160	6.9%	34	0.6%
その他(注)	42,800	53.3%	1,440	56.1%	42,800	41.3%	1,440	45.1%	95,963	46.7%	2,560	48.8%
合計	80,300	100%	2,568	100%	103,560	100%	3,191	100%	205,453	100.0%	5,244	100%

(注) 取得価額100億円以下の物件

\* 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

\* 菱進原宿ビルの第10期NOI計算期間は、取得日(2008年6月27日)から第10期末(2008年7月31日)まで

# 権利形態

取得価額ベース

(単位:百万円)

		土地						建物						合計			
		所有権		単独		共有		所有権		単独		共有					
			比率		比率		比率		比率	区分所有	比率		比率		比率		
上場時 (11物件)	商業施設	28,311	51.9%	28,311	65.0%	0	0.0%	5,569	21.7%	2,594	22.8%	2,975	100.0%	0	0.0%	33,880	42.2%
	オフィス	26,282	48.1%	15,217	35.0%	11,066	100.0%	20,138	78.3%	8,803	77.2%	0	0.0%	11,334	100.0%	46,420	57.8%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	54,593	68.0%	43,528	54.2%	11,066	13.8%	25,707	32.0%	11,397	14.2%	2,975	3.7%	11,334	14.1%	80,300	100.0%
第10期末 (23物件)	商業施設	71,775	45.5%	68,048	67.9%	3,727	6.5%	18,788	39.3%	15,404	54.5%	3,384	41.0%	0	0.0%	90,563	44.1%
	オフィス	85,818	54.5%	32,130	32.1%	53,689	93.5%	29,072	60.7%	12,870	45.5%	4,867	59.0%	11,334	100.0%	114,890	55.9%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	157,593	76.7%	100,178	48.8%	57,416	27.9%	47,859	23.3%	28,274	13.8%	8,250	4.0%	11,334	5.5%	205,453	100.0%



取得価額ベース

(単位:百万円)

	信託受益権	比率	実物不動産 (注)	比率	合計	比率
上場時(11物件)	80,300	100.0%	0	0%	80,300	100.0%
第10期(23物件)	179,530	87.4%	25,923	12.6%	205,453	100.0%

\* 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

(注) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE(コンツェ)恵比寿、TOKYU REIT虎ノ門ビル、代官山フォーラム

**TOKYU REIT**

プロパティ

---

2008年7月31日現在

用途区分	物件名	耐震性			地震保険付保
		新耐震基準	耐震補強済	PML (注1)	
R	QFRONT(キューフロント)	○	-	4.1%	無
R	レキシントン青山	○	-	2.3%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	○	-	9.5%	無
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゆう)	-	○	9.9%	無
R	第2東急鷺沼ビル	-	-	9.3%	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	○	-	7.3%	無
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	○	-	9.5%	無
R	cocoti(ココチ)	○	-	6.2%	無
R	湘南モールフィル(底地) (注2)	-	-	-	-
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	○	-	4.1%	無
R	代官山フォーラム	○	-	8.0%	無
○	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.8%	無
○	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無
○	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無
○	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無
○	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	○	-	11.2%	無
○	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	7.7%	無
○	りそな・マルハビル	(注3)	-	4.1%	無
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	7.2%	無
○	TOKYU REIT八丁堀ビル	-	○	4.0%	無
○	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	○	-	3.9%	無
○	東急池尻大橋ビル	○	-	5.8%	無
○	菱進原宿ビル	○	-	5.1%	無
第10期末(22物件)		-	-	4.0%	無

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

(注2) 湘南モールフィル(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない

(注3) りそな・マルハビルは、新耐震基準制定前に建設された建物だが、建築確認時に財団法人日本建築センターより構造評定を取得している

## 10分以上 (1件)

6,810百万円 (3.3%)  
・湘南モールフィル(底地)

## 7分 (1件)

4,660百万円 (2.3%)  
・東急南平台町ビル

## 6分 (1件)

4,136百万円 (2.0%)  
・代官山フォーラム

## 5分 (3件)

16,900百万円 (8.2%)  
・レキシントン青山  
・東急桜丘町ビル  
・東急池尻大橋ビル

## 4分 (4件)

35,750百万円 (17.4%)  
・ビーコンヒルプラザ  
(イトーヨーカドー能見台店)  
・TOKYU REIT赤坂檜町ビル  
・赤坂四丁目ビル  
(東急エージェンシー本社ビル)  
・菱進原宿ビル

## 3分 (2件)

11,450百万円 (5.6%)  
・東京日産台東ビル  
・TOKYU REIT八丁堀ビル

## 1分 (8件)

109,310百万円 (53.2%)  
・QFRONT(キューフロント)  
・TOKYU REIT 表参道スクエア  
・東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)  
・第2東急鷺沼ビル  
・世田谷ビジネススクエア  
・りそな・マルハビル  
・TOKYU REIT虎ノ門ビル  
・cocoti(ココチ)

## 2分 (3件)

16,437百万円 (8.0%)  
・TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア  
・TOKYU REIT蒲田ビル  
・CONZE(コンツェ)恵比寿



\*記載の件数は該当物件数

\*記載の金額は、該当物件の取得価額の合計

\*記載の比率は該当物件の取得価額の合計がポートフォリオの取得価額総額に占める割合

# 加重平均築年数

用途区分	物件名	加重平均築年数算定		
		竣工年月	築年数	建物価格(百万円)
R	QFRONT(キューフロント)	1999年10月	8.8年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	10.6年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	22.8年	479
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1978年9月	29.9年	1,488
R	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	28.8年	306
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	10.2年	218
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	1998年6月	10.1年	4,112
R	cocoti(ココチ)	2004年9月	3.8年	7,472
R	湘南モールフィル(底地)(注)	-	-	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	2004年3月	4.4年	1,008
R	代官山フォーラム	1993年2月	15.4年	409
商業施設 計			9.4年	18,788
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	14.8年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	16.1年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	21.2年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	15.9年	2,532
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	1984年8月	24.0年	625
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	1992年2月	16.5年	2,558
O	りそな・マルハビル	1978年11月	29.8年	1,791
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	1988年4月	20.3年	2,099
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	1965年9月	42.9年	1,533
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	2003年2月	5.5年	1,460
O	東急池尻大橋ビル	1989年10月	18.8年	1,074
O	菱進原宿ビル	1989年3月	19.4年	977
オフィス 計			18.3年	29,072
第10期末(22物件)			14.8年	47,859

\* 築年数は2008年7月31日を基準日とする

(注) 湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

# 土地建物比率

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	土地価格		建物価格		築年数	長期修繕(15年)の費用見積
				比率		比率		
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	12,125	80.3%	2,975	19.7%	8.8年	279
R	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	10.6年	52
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	22.8年	104
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	29.9年	1,106
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	28.8年	179
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	10.2年	17
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	5,408	56.8%	4,112	43.2%	10.1年	383
R	cocoti(ココチ)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	3.8年	227
R	湘南モールフィル(底地)(注)	6,810	6,810	100.0%	-	-	-	-
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,117	4,109	80.3%	1,008	19.7%	4.4年	59
R	代官山フォーラム	4,136	3,727	90.1%	409	9.9%	15.4年	103
商業施設 計		90,563	71,775	79.3%	18,788	20.7%	9.4年	2,510
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	14.8年	2,226
O	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	16.1年	274
O	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	21.2年	460
O	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	15.9年	814
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	24.0年	196
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	16.5年	491
O	りそな・マルハビル	23,260	21,469	92.3%	1,791	7.7%	29.8年	2,632
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	10,070	7,971	79.2%	2,099	20.8%	20.3年	688
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	7,000	5,467	78.1%	1,533	21.9%	42.9年	626
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	7,040	82.8%	1,460	17.2%	5.5年	161
O	東急池尻大橋ビル	5,480	4,406	80.4%	1,074	19.6%	18.8年	427
O	菱進原宿ビル	14,160	13,183	93.1%	977	6.9%	19.4年	485
オフィス 計		114,890	85,818	74.7%	29,072	25.3%	18.3年	9,479
第10期末(23物件)		205,453	157,593	76.7%	47,859	23.3%	14.8年	11,989

\* 築年数は、2008年7月31日を基準日とする

(注) 湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物には所有していない

# 長期修繕の費用見積

(単位:百万円)

用途 区分	物件名	長期修繕の費用見積		第10期決算数値		第11期予想数値	
		15年間合計	半年間単純平均	修繕費+資本的支出	減価償却費	修繕費+資本的支出	減価償却費
R	QFRONT(キューフロント)	279	9	7	59	8	58
R	レキシントン青山	52	2	2	7	3	7
R	TOKYU REIT表参道スクエア	104	3	1	8	5	8
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1,106	37	22	26	25	26
R	第2東急鷺沼ビル	179	6	2	8	5	9
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	17	1	0	5	1	5
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	383	13	12	82	8	82
R	cocoti(ココチ)	227	8	19	166	5	166
R	湘南モールフィル(底地)(注)	-	-	-	-	-	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	59	2	0	18	8	18
R	代官山フォーラム	103	3	2	8	35	12
<b>商業施設 計</b>		<b>2,510</b>	<b>84</b>	<b>66</b>	<b>388</b>	<b>102</b>	<b>391</b>
O	世田谷ビジネススクエア	2,226	74	42	252	128	254
O	東急南平台町ビル	274	9	2	30	4	30
O	東急桜丘町ビル	460	15	12	19	7	19
O	東京日産台東ビル	814	27	6	51	12	51
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	196	7	4	10	9	10
O	TOKYU REIT蒲田ビル	491	16	15	54	13	48
O	りそな・マルハビル	2,632	88	182	64	20	68
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	688	23	7	35	10	35
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	626	21	7	48	40	49
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	161	5	1	35	0	35
O	東急池尻大橋ビル	427	14	5	19	23	24
O	菱進原宿ビル	485	16	34	8	64	26
<b>オフィス 計</b>		<b>9,479</b>	<b>316</b>	<b>318</b>	<b>625</b>	<b>331</b>	<b>648</b>
<b>第10期末(22物件)</b>		<b>11,989</b>	<b>400</b>	<b>384</b>	<b>1,013</b>	<b>433</b>	<b>1,040</b>

(注) 湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

# 長期修繕と減価償却累計額の見積り

(単位:百万円)

	減価償却 累計額 (15年)	長期修繕 見積 (15年間合計)	差額	カバー率	参考 取得時 建物帳簿価額	備考 長期修繕見積を再取得した物件
第5期末(17物件)	22,253	8,019	-14,233	277.5%	44,945	
横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)売却	-1,759	-286	1,473	614.3%	-2,998	
湘南モールフィル(底地)取得	0	0	0	-	0	
長期修繕見積再取得による変動(3物件合計)	-243	535	778	-	-	レキシントン青山、東京日産台東ビル、 TOKYU REIT蒲田ビル
第6期末(17物件)	20,251	8,268	-11,983	244.9%	41,947	
TOKYU REIT八丁堀ビル取得	973	626	-347	155.3%	1,583	
CONZE(コンツェ)恵比寿取得	501	59	-442	851.5%	1,011	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	266	1,015	749	-	-	りそな・マルハビル、 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)
第7期末(19物件)	21,991	9,968	-12,023	220.6%	44,540	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	-253	247	500	-	-	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、 ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)
第8期末(19物件)	21,738	10,215	-11,523	212.8%	44,540	
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)取得	783	161	-622	485.9%	1,468	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	71	473	401	-	-	TOKYU REIT虎ノ門ビル、 TOKYU REIT表参道スクエア
第9期末(20物件)	22,593	10,849	-11,744	208.3%	46,008	
東急池尻大橋ビル取得	513	427	-86	120.2%	1,086	
代官山フォーラム取得	259	103	-156	250.7%	423	
菱進原宿ビル取得	514	485	-30	106.1%	998	
長期修繕見積再取得による変動(1物件)	-321	125	446	-	-	cocoti(ココチ)
第10期末(23物件)	23,559	11,989	-11,570	196.5%	48,514	

\* 減価償却累計額(15年)は、東急REIMIによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている

\* 長期修繕見積(15年間合計)は建物状況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



# 実質内部資金調達累計額

	減価償却費等 (百万円)	資本的支出額 (百万円)	差引実質内部 資金調達 (百万円)	投資口数 (口)	1口当たり 実質内部資金調達 (円)	備考
第1期(実績)	467	46	420	98,000	4,290	
第2期(実績)	609	388	221	98,000	2,259	
第3期(実績)	801	68	733	142,000	5,162	
第4期(実績)	928	142	786	142,000	5,537	
第5期(実績)	982	154	828	169,380	4,886	
第6期(実績)	970	179	790	169,380	4,667	
物件売却分	-259	0	-259	169,380	-1,530	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)売却
第7期(実績)	947	38	909	169,380	5,367	
第8期(実績)	952	80	873	169,380	5,151	
第9期(実績)	957	126	831	169,380	4,904	
第10期(実績)	1,013	252	761	169,380	4,491	
第10期末累計額(実績)	8,366	1,473	6,893	169,380	40,695	
第11期(予想)	1,040	249	791	169,380	4,670	
第11期末累計額(予想)	9,406	1,722	7,684	169,380	45,365	

# 建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者

2008年7月31日現在

作成者	用途区分	調査対象物件	作成年月日
株式会社イー・アール・エス	R	QFRONT(キューフロント) (注1)	2002年8月7日
	R	レキシントン青山 (注2)	2003年3月17日
	R	TOKYU REIT表参道スクエア (注5)	2002年11月29日
	R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) (注3)	2003年4月30日
	R	第2東急鷺沼ビル (注1)	2002年11月8日
	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(注4)	2003年10月24日
	R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) (注4)	2004年2月9日
	R	cocoti(ココチ) (注6)	2005年2月15日
	O	世田谷ビジネススクエア (注1)	2002年11月8日
	O	東急南平台町ビル (注1)	2002年11月8日
	O	東急桜丘町ビル (注1)	2002年11月8日
	O	東京日産台東ビル (注2)	2003年1月31日
	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル (注1)	2002年11月29日
	O	りそな・マルハビル (注3)	2003年7月25日
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル (注5)	2004年9月6日
	清水建設株式会社	O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)
O		東急池尻大橋ビル	2008年2月20日
株式会社竹中工務店	R	菱進原宿ビル	2008年6月4日
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	O	TOKYU REIT蒲田ビル (注2)	2003年3月26日
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	2006年9月11日
株式会社竹中工務店	R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	2006年9月7日
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	R	代官山フォーラム	2008年3月21日

\*湘南モールフィル(底地)は、建物を保有していないため、建物状況の調査は行っていない

(注1)2006年1月20日に長期修繕費用予測を再取得

(注2)2006年7月4日に長期修繕費用予測を再取得

(注3)2007年1月12日に長期修繕費用予測を再取得

(注4)2007年7月13日に長期修繕費用予測を再取得

(注5)2008年1月11日に長期修繕費用予測を再取得

(注6)2008年7月22日に長期修繕費用予測を再取得

# 設計・施工関係者一覧

2008年7月31日現在

用途区分	物件名	施工会社	設計事務所	構造計算書再委託先	検査機関
R	QFRONT(キューフロント)	東急建設	アール・アイ・イー	川口衛構造設計事務所	行政
R	レキシントン青山	栗本建設工業	アーキ&テック建築研究所	無	行政
R	TOKYU REIT表参道スクエア	鹿島建設	松田平田坂本設計事務所	無	行政
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
R	第2東急鷺沼ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東急建設	東急建設	無	行政
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	清水建設	I. N. A. 新建築研究所	無	行政
R	cocoti(ココチ)	大成建設	大成建設	無	(財)日本建築センター
R	湘南モールフィル(底地)(注)	-	-	-	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	東急建設	東急建設	無	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター
R	代官山フォーラム	清水建設	三菱地所	無	行政
O	世田谷ビジネススクエア	東急建設	東急設計コンサルタント (デザイン:アーキテクトファイブ)	無	行政
O	東急南平台町ビル	東急建設	東京急行電鉄	無(東急建設)	行政
O	東急桜丘町ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
O	東京日産台東ビル	鹿島建設、日東建設	日本設計	無	行政
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	鹿島建設	鹿島建設	無	行政
O	TOKYU REIT蒲田ビル	鹿島建設、住友建設	日建設計	無	行政
O	りそな・マルハビル	鹿島建設、東海興業、竹中工務店 清水建設、青木建設	圓堂建築設計事務所、松田平田坂本設計事務所、 構造計画研究所	無 (構造計画研究所)	行政
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	大林組、日本国土開発、同和工営	観光企画設計社	構造計画研究所	行政
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	竹中工務店	山下寿郎設計事務所	無	行政
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	東急建設	東急設計コンサルタント、東急建設	無	日本ERI(株)
O	東急池尻大橋ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
O	菱進原宿ビル	フジタ	フジタ	無	行政

\*構造計算書の再委託先の有無は、構造計算書の本書等により確認した事項

\*施工会社・設計事務所等の名称は、建物竣工時点

(注)湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

# 保有エレベーター一覧

2008年7月31日現在

物件名	エレベーター設置台数	製造会社	保守管理会社	竣工年月
QFRONT (キューフロント)	乗用2、人荷非常1	日立製作所	日立ビルシステム	1999年10月
レキシントン青山	1	東芝エレベータ	東芝エレベータ	1998年1月
TOKYU REIT表参道スクエア	1	日本オーチス・エレベータ	ジャパンエレベーターサービス	1985年10月
東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	3	日立製作所	日立ビルシステム	1978年9月
第2東急鷺沼ビル	1	日立製作所	日立ビルシステム	1979年10月
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1998年7月
ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	乗用4、人荷1、荷物1	東芝エレベータ	東芝エレベータ	1998年6月
cocoti(ココチ)	乗用3、人荷非常1	日立製作所	日立ビルシステム	2004年9月
湘南モールフィル(底地) (注1)	-	-	-	-
CONZE(コンツェ) 恵比寿	3	日立製作所	日立ビルシステム	2004年3月
代官山フォーラム	3	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1993年2月
世田谷ビジネススクエア	乗用24、人荷6、人荷非常1、非常1	日立製作所 三菱電機 フジテック	日立ビルシステム 三菱電機ビルテクノサービス フジテック	1993年9月
東急南平台町ビル	2	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1992年7月
東急桜丘町ビル	2	日立製作所	日立ビルシステム	1987年6月
東京日産台東ビル	オフィス3、住宅1	日立製作所	日立ビルシステム	1992年9月
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1984年8月
TOKYU REIT蒲田ビル	乗用2、人荷非常1	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1992年2月
りそな・マルハビル	乗用4、非常1 (注2)	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1978年11月
TOKYU REIT虎ノ門ビル	3	東芝エレベータ	東芝エレベータ	1988年4月
TOKYU REIT八丁堀ビル	4	日立製作所	サイタ工業	1965年9月 (注3)
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	2	日立製作所	日立ビルシステム	2003年2月
東急池尻大橋ビル	2	日立製作所	日立ビルシステム	1989年10月
菱進原宿ビル	2	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1989年3月

(注1) 湘南モールフィル(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない

(注2) りそな・マルハビルのエレベーター設置台数は本投資法人の管理運営分のみ記載

(注3) TOKYU REIT八丁堀ビルに設置のエレベーター(4台)は、1996年5月(2台)、2005年2月(1台)、2005年5月(1台)に更新

# 保有エスカレーター一覧

2008年7月31日現在

物件名	エスカレーター設置台数	製造会社	保守管理会社	竣工年月
QFRONT (キューフロント)	14	日立製作所	日立ビルシステム	1999年10月
東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	6	日立製作所	日立ビルシステム	1978年9月
ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	16	東芝エレベータ	東芝エレベータ	1998年6月
cocoti(ココチ)	14	シンドラエレベータ	シンドラエレベータ	2004年9月
湘南モールフィル(底地)	-	-	-	-
世田谷ビジネススクエア	4	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1993年9月
	2	日立製作所	日立ビルシステム	

(注) 湘南モールフィル(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない

# オフィス スペック

2008年7月31日現在

		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 赤坂桜町ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	リソな・マルハビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	TOKYU REIT 八丁堀ビル	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	菱進原宿ビル
立地	所在地	世田谷区用賀	渋谷区南平台町	渋谷区桜丘町	台東区元浅草	港区赤坂	大田区蒲田	千代田区大手町	港区虎ノ門	中央区八丁堀	港区赤坂	目黒区東山	渋谷区神宮前
	最寄り駅・徒歩時間(分)	「用賀駅」約1分(直結)	「渋谷駅」約7分	「渋谷駅」約5分	「稲荷町駅」約3分 「新御徒町駅」約4分 「上野駅」約10分	「赤坂駅」約4分	「蒲田駅」約2分	「大手町駅」約1分	「神谷町駅」約1分 「虎ノ門駅」約9分 「御成門駅」約9分	「八丁堀駅」約3分 「茅場町駅」「宝町駅」約6分 「京橋駅」約8分 「東京駅」約10分	「赤坂見附駅」約4分 「永田町駅」約4分 「赤坂駅」約7分	「池尻大橋駅」約5分	「明治神宮前駅」約4分 「渋谷駅」約6分 「原宿駅」約9分
建物・設備 (基準階)	築年	1993年9月	1992年7月	1987年6月	1992年9月	1984年8月	1992年2月	1978年11月	1988年4月	1965年9月	2003年2月	1989年10月	1989年3月
	施工会社	東急建設㈱	東急建設㈱	東急建設㈱	鹿島建設㈱・日東建設㈱	鹿島建設㈱	鹿島建設㈱・住友建設㈱	鹿島建設㈱ 計5社	榊大林組他 計3社	榊竹中工務店	東急建設㈱	東急建設㈱	榊フジタ
	構造	SRC・RC・S	SRC	SRC	S・SRC	RC	S・SRC	S・SRC	RC・SRC	SRC	S・SRC	SRC	SRC
	耐震・PML	新耐震設計 2.8%	新耐震設計 7.9%	新耐震設計 11.1%	新耐震設計 7.4%	新耐震設計 11.2%	新耐震設計 7.7%	旧耐震(構造評定取得済) 4.1%	新耐震設計 7.2%	旧耐震(免震化工事済) 4.0%	新耐震設計 3.9%	新耐震設計 5.8%	新耐震設計 5.1%
	階数	B2F、28F建(タワー) 他7棟	B2F、5F建	B3F、9F建	B2F、10F建	7F建	B1F、9F建	B4F、25F建	B2F、9F建	B2F、9F建	B1F、9F建	7F建	B1F、9F建
	延床面積 (公簿)	94,373.72㎡ (28,548.05坪)	7,003.88㎡ (2,118.67坪)	6,505.39㎡ (1,967.88坪)	11,373.20㎡ (3,440.39坪)	4,058.92㎡ (1,227.82坪)	10,244.51㎡ (3,098.93坪)	74,379.30㎡ (22,499.73坪)	15,343.73㎡ (4,641.47坪)	8,810.21㎡ (2,665.08坪)	5,002.36㎡ (1,513.21坪)	7,619.56㎡ (2,304.91坪)	6,466.96㎡ (1,956.25坪)
	エレベータ数 (建物全体)	乗用24、人荷6、非常2	2	2	オフィス+住宅1	2	乗用2、人荷非常1	乗用12、非常2	3	4	2	2	2
	駐車場台数 (カッコ内 内機械式台数)	307 (0)	28 (16 2段式)	32 (32 タワー)	92 (92 タワー-水平循環)	31 (31 タワー)	32 (32 水平循環)	96 ※所有区画内のみ (24 2段式)	38 (0)	28 (28 水平循環)	17 (16 水平循環)	23 (12 2段式)	28 (28 水平循環)
	総貸室面積	45,319.41㎡ (13,709.12坪)	7,148.18㎡ (2,162.32坪) ※一棟貸し	4,737.19㎡ (1,432.99坪)	7,947.25㎡ (2,404.04坪)	3,206.25㎡ (969.89坪)	7,337.82㎡ (2,219.69坪)	14,414.99㎡ (4,360.53坪) ※所有区画のみ	10,136.72㎡ (3,066.35坪) ※所有区画のみ	6,021.25㎡ (1,821.42坪)	3,533.03㎡ (1,068.74坪)	5,710.41㎡ (1,727.39坪)	4,761.62㎡ (1,440.39坪)
	基準階貸室面積	1,162.25㎡ (351.58坪)	1,129.66㎡ (341.72坪)	504.67㎡ (152.66坪)	778.76㎡ (235.57坪)	450.56㎡ (136.29坪)	850.71㎡ (257.33坪)	1,735.74㎡ (525.06坪)	1,182.80㎡ (357.79坪)	661.16㎡ (200.00坪)	420.72㎡ (127.26坪)	1,064.53㎡ (322.02坪)	544.00㎡ (164.56坪)
	グロス/ネットの別	ネット	グロス	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット	グロス
	天井高・システム	2,700mm システム天井 (グリッド型)	2,700mm システム天井 (グリッド型)	2,550mm システム天井 (ライン型)	2,500mm システム天井 (ライン型)	2,500mm	2,650mm システム天井 (ライン型)	2,561mm(17・18階) その他2,640mm	2,500mm システム天井 (ライン型)	2,450mm(基準階)	2,700mm システム天井 (ライン型)	2,600mm ※Oフロア無の場合 システム天井(ライン型) <1.3,4.5F> ※2F、6Fは非システム	2,645mm システム天井 (ライン型)
	床荷重	300kg/㎡ (一部500kg/㎡、 1000kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	300kg/㎡	500kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡(一部500kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡
	Oフロア (テナト資産含む)	Oフロア+3wayフロア (有効70mm)	Oフロア (有効68mm)	3WAY	Oフロア (有効70mm)	3WAY (一部Oフロア 有効 70mm)	Oフロア (有効100mm)	Oフロア (17.18F 有効50mm) その他2WAY	3WAY	Oフロア(1F一部、 2.3.5.8.9F有効30mm) その他2WAY	Oフロア (有効100mm)	Oフロア (有効1.4、5F半分40mm、 2F:125mm、3F:60mm)	Oフロア (有効50mm)
基本コンセント電気容量	約40VA/㎡	約73VA/㎡	約35VA/㎡	約55VA/㎡	約30VA/㎡	約30VA/㎡	約60VA/㎡	約40VA/㎡	約37VA/㎡(最大)	約60VA/㎡	約45VA/㎡	約50VA/㎡	
光ケーブル	有 (NTT引込済)	有 (イッコム引込済)	有 (イッコム引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT・KDDI引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT・KDDI引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT引込済)	
空調	セントラル(地域冷暖房) 個別(発停・温度調節可)	個別(空冷ヒートポンプ) 個別(発停・温度調節可)	セントラル(空冷チラー) 個別(発停・温度調節可)	個別(PMAC) 個別(発停・温度調節可)	個別(空冷ヒートポンプ) 個別(発停・温度調節可)	セントラル(地域冷暖房) 個別(発停・温度調節可)	セントラル(地域冷暖房) 個別(発停・温度調節可) 一部個別空冷ヒートポンプ	個別(PMAC) 個別(発停・温度調節可)	セントラル(冷温水発生機) 個別(発停・温度調節可) 一部個別空冷ヒートポンプ	個別(空冷ヒートポンプ) 個別(発停・温度調節可)	個別(PMAC) 個別(発停・温度調節可)	個別(空冷ヒートポンプ) 個別(発停・温度調節可)	
管理・セキュリティ	自動管理(設備・警備24H) +機械警備	自動管理 +機械警備	巡回管理 +機械警備	自動管理 +機械警備	自動管理 +機械警備	自動管理(警備24H) +機械警備	自動管理(設備・警備24H) +機械警備	自動管理(警備24H) +機械警備	自動管理 +機械警備(ビル共用のみ)	巡回管理 +機械警備	自動管理 +機械警備	自動管理 +機械警備	
24時間入退館	可	可	可	可	可	可	可	可	可	可	可	可	

2008年9月12日作成

本資料には、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。また、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。

**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		
		2008/7/31 実績	2009/1/31 見込み	2009/7/31 見込み	2008/7/31 実績	2009/1/31 見込み	2009/7/31 見込み	2008/7/31 実績	2009/1/31 見込み	2009/7/31 見込み	2008/7/31 実績	2009/1/31 見込み	2009/7/31 見込み
R	QFRONT(キューフロント)	4	4	4	4,544.07	4,544.07	4,544.07	4,544.07	4,544.07	4,544.07	100.0%	100.0%	100.0%
R	レキシントン青山	2	2	1	2,241.76	2,241.76	2,241.76	2,241.76	2,241.76	474.49	100.0%	100.0%	21.2%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	4	4	4	2,702.42	2,702.42	2,702.42	2,702.42	2,702.42	2,702.42	100.0%	100.0%	100.0%
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	1	1	1	19,610.06	19,610.06	19,610.06	19,610.06	19,610.06	19,610.06	100.0%	100.0%	100.0%
R	第2東急鷺沼ビル	1	1	1	1,284.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	2	2	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	100.0%	100.0%	100.0%
R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	1	1	1	50,285.89	50,285.89	50,285.89	50,285.89	50,285.89	50,285.89	100.0%	100.0%	100.0%
R	cocoti (ココチ)	15	14	13	8,319.95	8,319.95	8,319.95	8,319.95	8,112.88	7,998.57	100.0%	97.5%	96.1%
R	湘南モールフィル(底地)	1	1	1	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	100.0%	100.0%	100.0%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	8	8	8	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,319.24	100.0%	100.0%	100.0%
R	代官山フォーラム	5	4	4	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,477.64	2,267.22	2,267.22	100.0%	91.5%	91.5%
	<b>商業施設 計</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>139,406.80</b>	<b>139,406.80</b>	<b>139,406.80</b>	<b>139,406.80</b>	<b>138,989.31</b>	<b>137,107.73</b>	<b>100.0%</b>	<b>99.7%</b>	<b>98.4%</b>
O	世田谷ビジネススクエア	58	54	54	24,925.68	24,925.68	24,925.68	24,877.03	23,571.83	23,571.83	99.8%	94.6%	94.6%
O	東急南平台町ビル	1	1	1	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	2	2	2	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	100.0%	100.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	13	12	12	7,947.25	7,947.25	7,947.25	7,947.25	7,947.25	7,947.25	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	5	5	5	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	4	4	4	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
O	りそな・マルハビル	3	3	3	14,414.99	14,414.99	14,414.99	14,414.99	14,414.99	14,414.99	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	7	7	7	10,136.72	10,136.72	10,136.72	10,136.72	10,136.72	10,136.72	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	9	7	7	6,021.25	6,021.25	6,021.25	5,961.75	5,262.65	5,262.65	99.0%	87.4%	87.4%
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	1	1	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急池尻大橋ビル	5	5	5	5,710.41	5,710.41	5,710.41	5,710.41	5,710.41	5,710.41	100.0%	100.0%	100.0%
O	菱進原宿ビル	6	7	7	4,761.62	4,761.62	4,761.62	3,420.80	3,537.96	3,537.96	71.8%	74.3%	74.3%
	<b>オフィス 計</b>	<b>114</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>99,880.39</b>	<b>99,880.39</b>	<b>99,880.39</b>	<b>98,431.42</b>	<b>96,544.28</b>	<b>96,544.28</b>	<b>98.5%</b>	<b>96.7%</b>	<b>96.7%</b>
	<b>合計</b>	<b>158</b>	<b>150</b>	<b>148</b>	<b>239,287.19</b>	<b>239,287.19</b>	<b>239,287.19</b>	<b>237,838.22</b>	<b>235,533.59</b>	<b>233,652.01</b>	<b>99.4%</b>	<b>98.4%</b>	<b>97.6%</b>

\* 見込みの数値は、2008年8月29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のみを反映している

\* 世田谷ビジネススクエアの面積は共有持分割合を乗じて得た値



# 賃料単価推移(総賃貸面積ベース)

	総賃貸面積									
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末
商業施設(都心) (注1)	9,665.09㎡ (2,923.69坪)	11,031.19㎡ (3,336.94坪)	11,031.19㎡ (3,336.94坪)	16,023.16㎡ (4,847.01坪)	18,732.87㎡ (5,666.69坪)	19,351.25㎡ (5,853.75坪)	21,670.49㎡ (6,555.32坪)	21,670.49㎡ (6,555.32坪)	21,670.49㎡ (6,555.32坪)	24,148.13㎡ (7,304.81坪)
商業施設(郊外) (注2)	20,894.66㎡ (6,320.64坪)	20,894.66㎡ (6,320.64坪)	80,139.25㎡ (24,242.12坪)	80,139.25㎡ (24,242.12坪)	80,139.25㎡ (24,242.12坪)	71,180.55㎡ (21,532.12坪)	71,180.55㎡ (21,532.12坪)	71,180.55㎡ (21,532.12坪)	71,180.55㎡ (21,532.12坪)	71,180.55㎡ (21,532.12坪)
オフィス計	64,513.83㎡ (19,515.43坪)	66,687.97㎡ (20,173.11坪)	75,394.69㎡ (22,806.90坪)	78,038.28㎡ (23,606.58坪)	79,281.34㎡ (23,982.61坪)	79,485.70㎡ (24,044.42坪)	85,168.11㎡ (25,763.35坪)	84,749.59㎡ (25,636.75坪)	89,140.32㎡ (26,964.95坪)	98,431.42㎡ (29,775.50坪)
合計	95,073.58㎡ (22,439.12坪)	98,613.82㎡ (23,510.05坪)	166,565.13㎡ (26,143.83坪)	174,200.69㎡ (28,453.58坪)	178,153.46㎡ (29,649.30坪)	170,017.50㎡ (29,898.18坪)	178,019.15㎡ (32,318.68坪)	177,600.63㎡ (32,192.07坪)	181,991.36㎡ (33,520.27坪)	193,760.10㎡ (37,080.31坪)

	単価									
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末
商業施設(都心) (注1)	12,089円/月㎡ (39,965円/月坪)	12,757円/月㎡ (42,172円/月坪)	12,779円/月㎡ (42,243円/月坪)	12,628円/月㎡ (41,745円/月坪)	12,771円/月㎡ (42,219円/月坪)	12,734円/月㎡ (42,095円/月坪)	12,316円/月㎡ (40,714円/月坪)	12,453円/月㎡ (41,166円/月坪)	12,571円/月㎡ (41,557円/月坪)	11,857円/月㎡ (39,197円/月坪)
商業施設(郊外) (注2)	2,832円/月㎡ (9,361円/月坪)	2,832円/月㎡ (9,361円/月坪)	1,866円/月㎡ (6,168円/月坪)	1,866円/月㎡ (6,168円/月坪)	1,866円/月㎡ (6,168円/月坪)	1,534円/月㎡ (5,070円/月坪)	1,534円/月㎡ (5,070円/月坪)	1,534円/月㎡ (5,070円/月坪)	1,534円/月㎡ (5,070円/月坪)	1,534円/月㎡ (5,070円/月坪)
オフィス計	6,145円/月㎡ (20,315円/月坪)	6,134円/月㎡ (20,276円/月坪)	6,112円/月㎡ (20,204円/月坪)	6,191円/月㎡ (20,465円/月坪)	6,188円/月㎡ (20,456円/月坪)	6,192円/月㎡ (20,469円/月坪)	6,200円/月㎡ (20,497円/月坪)	6,495円/月㎡ (21,470円/月坪)	6,653円/月㎡ (21,994円/月坪)	6,875円/月㎡ (22,727円/月坪)
合計	6,021円/月㎡ (19,905円/月坪)	6,175円/月㎡ (20,413円/月坪)	4,510円/月㎡ (14,910円/月坪)	4,793円/月㎡ (15,845円/月坪)	4,936円/月㎡ (16,317円/月坪)	4,986円/月㎡ (16,483円/月坪)	5,079円/月㎡ (16,790円/月坪)	5,233円/月㎡ (17,300円/月坪)	5,356円/月㎡ (17,704円/月坪)	5,534円/月㎡ (18,293円/月坪)

\*上記賃料単価推移算出にあたって、湘南モールフィル(底地)は含まない

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

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

# 賃料単価推移(特殊要因控除ベース)

	特殊要因控除面積(駐車場、倉庫等除く)									
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末
商業施設(都心) (注1)	9,665.09㎡ (2,923.69坪)	11,031.19㎡ (3,336.94坪)	11,031.19㎡ (3,336.94坪)	16,023.16㎡ (4,847.01坪)	18,732.87㎡ (5,666.69坪)	19,351.25㎡ (5,853.75坪)	21,670.49㎡ (6,555.32坪)	21,670.49㎡ (6,555.32坪)	21,670.49㎡ (6,555.32坪)	24,148.13㎡ (7,304.81坪)
商業施設(郊外) (注2)	17,857.26㎡ (5,401.82坪)	17,857.26㎡ (5,401.82坪)	49,389.05㎡ (14,940.19坪)	49,389.05㎡ (14,940.19坪)	49,389.05㎡ (14,940.19坪)	41,228.99㎡ (12,471.77坪)	41,228.99㎡ (12,471.77坪)	41,228.99㎡ (12,471.77坪)	41,228.99㎡ (12,471.77坪)	41,228.99㎡ (12,471.77坪)
オフィス計	60,391.56㎡ (18,268.45坪)	63,152.92㎡ (19,103.76坪)	71,189.77㎡ (21,534.91坪)	73,818.48㎡ (22,330.09坪)	75,061.76㎡ (22,706.18坪)	75,283.82㎡ (22,773.35坪)	80,610.76㎡ (24,384.75坪)	80,179.55㎡ (24,254.31坪)	84,588.65㎡ (25,588.07坪)	93,872.35㎡ (28,396.39坪)
合計	87,913.91㎡ (26,593.96坪)	92,041.36㎡ (27,842.51坪)	131,610.01㎡ (39,812.03坪)	139,230.68㎡ (42,117.28坪)	143,183.67㎡ (43,313.06坪)	135,864.05㎡ (41,098.88坪)	143,510.23㎡ (43,411.85坪)	143,079.02㎡ (43,281.41坪)	147,488.12㎡ (44,615.16坪)	159,249.47㎡ (48,172.96坪)

	単価									
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末
商業施設(都心) (注1)	12,089円/月㎡ (39,965円/月坪)	12,757円/月㎡ (42,172円/月坪)	12,779円/月㎡ (42,243円/月坪)	12,628円/月㎡ (41,745円/月坪)	12,771円/月㎡ (42,219円/月坪)	12,734円/月㎡ (42,095円/月坪)	12,316円/月㎡ (40,714円/月坪)	12,453円/月㎡ (41,166円/月坪)	12,571円/月㎡ (41,557円/月坪)	11,857円/月㎡ (39,197円/月坪)
商業施設(郊外) (注2)	3,254円/月㎡ (10,757円/月坪)	3,254円/月㎡ (10,757円/月坪)	2,571円/月㎡ (8,498円/月坪)	2,571円/月㎡ (8,498円/月坪)	2,571円/月㎡ (8,498円/月坪)	2,188円/月㎡ (7,232円/月坪)	2,188円/月㎡ (7,232円/月坪)	2,188円/月㎡ (7,232円/月坪)	2,188円/月㎡ (7,232円/月坪)	2,188円/月㎡ (7,232円/月坪)
オフィス計	6,446円/月㎡ (21,309円/月坪)	6,391円/月㎡ (21,128円/月坪)	6,393円/月㎡ (21,133円/月坪)	6,443円/月㎡ (21,300円/月坪)	6,436円/月㎡ (21,276円/月坪)	6,439円/月㎡ (21,285円/月坪)	6,464円/月㎡ (21,370円/月坪)	6,778円/月㎡ (22,406円/月坪)	6,919円/月㎡ (22,873円/月坪)	7,125円/月㎡ (23,554円/月坪)
合計	6,418円/月㎡ (21,217円/月坪)	6,546円/月㎡ (21,638円/月坪)	5,494円/月㎡ (18,161円/月坪)	5,781円/月㎡ (19,111円/月坪)	5,932円/月㎡ (19,609円/月坪)	6,045円/月㎡ (19,984円/月坪)	6,119円/月㎡ (20,229円/月坪)	6,315円/月㎡ (20,875円/月坪)	6,427円/月㎡ (21,246円/月坪)	6,564円/月㎡ (21,701円/月坪)

\*上記賃料単価推移算出にあたって、湘南モールフィル(底地)は含まない

\*「特殊要因控除ベース」は以下の方法にて算出

- ①総賃料収入から、駐車場及び倉庫等からの収入相当額を合理的に算出した金額を控除
- ②総賃貸面積から、駐車場及び倉庫等の面積を控除
- ③①により算出された金額を②で算出された面積で除する

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

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

# 解約及び新規契約テナント

## 第10期

物件名	解約面積 (㎡) a (注1)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (㎡) b (注2)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
東急池尻大橋ビル	3,193.59	1	3,193.50	2	99.997%
世田谷ビジネススクエア(注3)	1,277.38	4	1,437.26	6	112.5%
cocoti (ココチ)	297.41	2	297.41	1	100%
東京日産台東ビル	82.70	1	82.70	1	100%
合計	4,851.08	8	5,010.87	10	103.3%
第10期末総賃貸可能面積比	2.03%		2.09%		

(注1) 解約面積とは、第10期中(2008年2月1日～2008年7月31日)に賃貸借契約が終了した面積

(注2) 新規賃貸借契約面積とは、第10期中(2008年2月1日～2008年7月31日)に引渡しを行った面積

(注3) 世田谷ビジネススクエアの面積は全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値

## 第11期(予定)

物件名	解約(予定)面積 (㎡) a (注4)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (㎡) b (注5)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
世田谷ビジネススクエア(注6)	3,443.65	5	2,138.45	5	62.1%
東京日産台東ビル	778.77	1	778.77	1	100%
TOKYU REIT八丁堀ビル	699.10	2	—	—	—
cocoti (ココチ)	207.07	1	—	—	—
代官山フォーラム	210.42	1	—	—	—
菱進原宿ビル	—	—	117.16	1	—
合計	5,339.01	10	3,034.38	7	56.8%
第11期末見込み総賃貸可能面積比	2.23%		1.27%		

(注4) 解約(予定)面積とは、2008年8月29日までに解約の通知を受領し、第11期中(2008年8月1日～2009年1月31日)に賃貸借契約が終了した面積もしくは賃貸借契約が終了する予定の面積

(注5) 新規賃貸借契約面積とは、2008年8月29日までに新規の賃貸借契約が締結され、第11期中(2008年8月1日～2009年1月31日)に引渡しを行った面積もしくは引渡しを行う予定の面積

(注6) 世田谷ビジネススクエアの面積は全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値

# 期末テナント上位10社

2008年7月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	21.1%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル(底地)	平成35年3月19日	44,078.12	18.5%
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	平成30年6月30日	19,610.06	8.2%
4	株式会社マルハニチロ水産	水産・農林	りそな・マルハビル	平成22年1月14日	11,097.27	4.7%
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成24年12月31日	7,148.18	3.0%
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.6%
6	独立行政法人原子力安全基盤機構	その他	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成21年3月31日 (注2)	6,579.05	2.8%
7	サン・マイクロシステムズ株式会社	情報・通信	世田谷ビジネススクエア (注3)	平成22年4月30日	5,800.76	2.4%
8	株式会社富士通アドバンスソリューションズ	情報・通信	TOKYU REIT蒲田ビル	平成21年3月31日	4,253.55	1.8%
9	株式会社TSUTAYA STORES	サービス	QFRONT(キューフロント)	平成31年12月14日	3,556.31	1.5%
			世田谷ビジネススクエア (注3)	平成22年6月30日 (注2)	338.13	0.1%
10	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	平成25年1月31日	3,533.03	1.5%
賃貸面積上位10テナントの合計					160,158.71	67.3%
第10期末(23物件)の総賃貸面積					237,838.22	100.0%

(注1)「比率」は、23物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載

(注2)複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載

(注3)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

# 長期契約テナント

2008年7月31日現在

テナント名	物件名	期間	賃料改定 期間	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 面積比率 (%)	月額賃料 総額合計 (千円)	比率 (%)		
株式会社イトーヨーカ堂	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	自: 1998年6月18日 至: 2018年6月17日	3年毎(注1)	50,285.89	21.0%	309,426	26.9%		
大和ハウス工業株式会社	湘南モールフィル(底地)	自: 2003年3月20日 至: 2023年3月19日	3年毎	44,078.12	18.4%				
株式会社東急ストア	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	自: 2003年9月10日 至: 2018年6月30日	3年毎(注2)	19,610.06	8.2%				
株式会社TSUTAYA STORES	QFRONT(キューフロント)	自: 2001年7月2日 至: 2019年12月14日	3年毎	3,556.31	1.5%				
新キャバリー三菱株式会社	世田谷ビジネススクエア	自: 1993年10月22日(注4) 至: 2017年8月31日(注5)	2年毎	2,304.59	1.0%				
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	自: 2002年12月1日 至: 2013年7月31日(注3)	改定なし	1,487.21	0.6%				
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア	自: 1993年10月1日 至: 2013年9月30日	2年毎	1,207.80	0.5%				
東京電力株式会社	東急桜丘町ビル	自: 1987年4月1日 至: 2017年3月31日	2年毎	858.83	0.4%				
ロイヤルホールディングス株式会社	TOKYU REIT表参道スクエア	自: 2000年7月11日 至: 2015年8月22日	3年毎	764.83	0.3%				
TOHOシネマズ株式会社	QFRONT(キューフロント)	自: 1999年12月18日 至: 2019年12月17日	3年毎	528.93	0.2%				
株式会社ぶん楽	QFRONT(キューフロント)	自: 2002年7月1日 至: 2019年12月14日	3年毎	458.83	0.2%				
株式会社フードスコープ	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	331.11	0.1%				
株式会社ミュージアムアンドオペレーターズ	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	323.78	0.1%				
株式会社グラナダ	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	287.15	0.1%				
パークタワーホテル株式会社	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	287.15	0.1%				
株式会社トラジ	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	287.15	0.1%				
株式会社ドリームアーク	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2006年7月1日 至: 2014年3月21日	改定なし	287.15	0.1%				
株式会社タスク	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	287.15	0.1%				
有限会社シェイノ	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	228.60	0.1%				
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	自: 1999年7月1日 至: 2019年6月30日	3年毎	158.60	0.1%				
株式会社TSUTAYA STORES	世田谷ビジネススクエア	自: 2007年10月1日 至: 2014年9月30日	2010年10月1日、 及び2012年10月1日	117.47	0.0%				
株式会社東急ストア	第2東急鷺沼ビル	自: 2002年12月27日 至: 2018年6月30日	3年毎(注2)	駐車場	-				
東京急行電鉄株式会社	QFRONT(キューフロント)	自: 2002年12月20日 至: 2019年12月31日	改定なし	壁面	-				
株式会社TSUTAYA STORES	QFRONT(キューフロント)	自: 2005年6月1日 至: 2019年12月14日	3年毎	寄り付き	-				
長期契約テナントの賃貸面積/月額賃料の合計				127,736.72	53.4%				
第10期末(23物件)の総賃貸可能面積/月額賃料				239,287.19	100.0%			1,150,808	100.0%

1.59%  
\* 賃料の改定がない  
長期契約の賃貸面積比率

\* 長期契約の定義: 定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、2008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  
このうち定期建物賃貸借契約テナントはCONZE(コンツェ)恵比寿8テナントに、株式会社ザラ・ジャパン、世田谷ビジネススクエアの株式会社TSUTAYA STORESを加えた10テナント  
また、大和ハウス工業株式会社は、事業用定期借地権設定契約テナント  
\* 賃貸面積は2008年7月31日現在の実績ベース  
(注1) 2001年3月1日付建物賃貸借に関する覚書に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされている  
(注2) 2003年9月11日以降、当初6年間改定はない  
(注3) 賃借人は6ヶ月の予告期間をもって期間内解約を申し入れることができる  
(注4) 契約面積の最も大きな契約の契約開始日  
(注5) 契約面積の最も大きな契約の契約終了日

# 東急グループ各社テナント比率

2008年7月31日現在

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率	年間賃料(注1) (千円)	月額賃料(注1) (千円)	比率	
1	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	8.2%	619,744	51,645	4.5%	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.0%	363,232	30,269	2.6%	
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.6%	360,766	30,063	2.6%	
4	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.5%	385,200	32,100	2.8%	
5	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア(注2)	3,211.09	1.4%	283,252	23,604	2.1%	
6	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	-	259,200	21,600	1.9%	
7	その他	-	-	3,906.37	1.6%	270,626	22,552	2.0%	
東急グループ各社合計(第10期末)				41,287.08	17.4%	2,542,022	211,835	18.4%	
ポートフォリオ合計 第10期末(23物件)				総賃貸面積(㎡)	237,838.22	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(千円)			13,809,704	1,150,808	100.0%

(注1)「年間賃料」は、月額賃料を12倍して算出

(注2)世田谷ビジネススクエアの「賃貸面積」「年間賃料」「月額賃料」は、共有持分割合55%の値を表示

# 契約残存期間別収入比率

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	契約残存期間(年)
第10期末 (23物件)	商業施設	13.9%	18.3%	14.4%	30.6%	22.8%	100.0%	6.5
	オフィス	33.6%	39.8%	21.6%	4.8%	0.2%	100.0%	2.1
	合計	26.3%	31.8%	18.9%	14.4%	8.6%	100.0%	3.7

\* 2008年7月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を対象に算出(総賃貸収入ではない)

\* 残存期間の起算日は、2008年8月1日

\* 契約残存期間は加重平均により算出

# 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					第10期末 月額賃料(百万円)				
					比率					比率	
		定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計	定期	普通
R	QFRONT(キューフロント)(注1)	0	3	3	0.0%	100.0%	0	67	67	0.0%	100.0%
R	レキシントン青山	0	2	2	0.0%	100.0%	0	25	25	0.0%	100.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	2	2	4	50.0%	50.0%	7	20	28	26.6%	73.4%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	100.0%	0.0%	28	0	28	100.0%	0.0%
R	cocoti(ココチ)	11	4	15	73.3%	26.7%	52	49	101	51.8%	48.2%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	100.0%	0.0%	19	0	19	100.0%	0.0%
R	代官山フォーラム	1	4	5	20.0%	80.0%	1	14	15	10.2%	89.8%
	都心商業計	24	15	39	61.5%	38.5%	109	176	286	38.2%	61.8%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	51	51	0.0%	100.0%
R	第2東急鷺沼ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	7	7	0.0%	100.0%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	50	50	0.0%	100.0%
R	湘南モールフィル(底地)(注2)	1	0	1	100.0%	0.0%	29	0	29	100.0%	0.0%
	郊外商業計	1	3	4	25.0%	75.0%	29	109	138	21.0%	79.0%
	商業施設 計	25	18	43	58.1%	41.9%	138	285	424	32.6%	67.4%
O	世田谷ビジネススクエア	3	55	58	5.2%	94.8%	3	165	168	2.2%	97.8%
O	東急南平台町ビル	1	0	1	100.0%	0.0%	30	0	30	100.0%	0.0%
O	東急桜丘町ビル	1	1	2	50.0%	50.0%	30	9	39	76.3%	23.7%
O	東京日産台東ビル	1	12	13	7.7%	92.3%	7	26	34	22.3%	77.7%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	19	19	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1	3	4	25.0%	75.0%	4	33	38	12.2%	87.8%
O	りそな・マルハビル	1	2	3	33.3%	66.7%	100	34	135	74.2%	25.8%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	7	7	0.0%	100.0%	0	73	73	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	9	9	0.0%	100.0%	0	32	32	0.0%	100.0%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	0	1	100.0%	0.0%	32	0	32	100.0%	0.0%
O	東急池尻大橋ビル	1	4	5	20.0%	80.0%	8	21	30	29.5%	70.5%
O	菱進原宿ビル	3	3	6	50.0%	50.0%	18	23	41	44.1%	55.9%
	オフィス 計	13	101	114	11.4%	88.6%	235	440	676	34.9%	65.1%
	合計	38	119	157	24.2%	75.8%	374	726	1,101	34.0%	66.0%

\* テナント数は第10期末時点

\* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)

(注1) 壁面を賃借している1テナント(東京急行電鉄株式会社)を除く

(注2) 湘南モールフィル(大和ハウス工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約テナント



# テナント入替率実績

## 面積ベース

物件名	第8期					第9期					第10期				
	総賃貸 可能面積 (㎡) a	解約		新規		総賃貸 可能面積 (㎡) a	解約		新規		総賃貸 可能面積 (㎡) a	解約		新規	
		面積(㎡) b	比率(%) b/a	面積(㎡) c	比率(%) c/a		面積(㎡) b	比率(%) b/a	面積(㎡) c	比率(%) c/a		面積(㎡) b	比率(%) b/a	面積(㎡) c	比率(%) c/a
QFRONT(キューフロント)	4,544.07	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,544.07	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,544.07	0.00	0.0%	0.00	0.0%
レキシントン青山	2,241.76	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,241.76	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,241.76	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT表参道スクエア	2,702.42	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,702.42	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,702.42	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	55.84	3.6%	55.84	3.6%	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%
cocoti(ココチ)	8,319.95	1,907.88	22.9%	1,907.88	22.9%	8,319.95	0.00	0.0%	0.00	0.0%	8,319.95	297.41	3.6%	297.41	3.6%
CONZE(コンゼ)恵比寿	2,319.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,319.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,319.24	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%
<b>都心商業計</b>	<b>21,670.49</b>	<b>1,907.88</b>	<b>8.8%</b>	<b>1,907.88</b>	<b>8.8%</b>	<b>21,670.49</b>	<b>55.84</b>	<b>0.3%</b>	<b>55.84</b>	<b>0.3%</b>	<b>24,148.13</b>	<b>297.41</b>	<b>1.2%</b>	<b>297.41</b>	<b>1.2%</b>
東急鷺沼ビル(さぎ沼とときゅう)	19,610.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%	19,610.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%	19,610.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%
第2東急鷺沼ビル	1,284.60	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,284.60	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,284.60	0.00	0.0%	0.00	0.0%
ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%
湘南モールフィル(底地)	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%
<b>郊外商業計</b>	<b>115,258.67</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0%</b>	<b>115,258.67</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0%</b>	<b>115,258.67</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0%</b>
<b>商業施設計</b>	<b>136,929.16</b>	<b>1,907.88</b>	<b>1.4%</b>	<b>1,907.88</b>	<b>1.4%</b>	<b>136,929.16</b>	<b>55.84</b>	<b>0.0%</b>	<b>55.84</b>	<b>0.0%</b>	<b>139,406.80</b>	<b>297.41</b>	<b>0.2%</b>	<b>297.41</b>	<b>0.2%</b>
世田谷ビジネススクエア	24,857.50	79.09	0.3%	430.08	1.7%	24,918.29	293.63	1.2%	205.76	0.8%	24,925.68	1,277.38	5.1%	1,437.26	5.8%
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	7,947.25	435.79	5.5%	518.49	6.5%	7,947.25	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,947.25	82.70	1.0%	82.70	1.0%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,206.25	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,206.25	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,206.25	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT蒲田ビル	7,337.82	5,104.26	69.6%	4,253.55	58.0%	7,337.82	0.00	0.0%	850.71	11.6%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%
りそな・マルハビル	14,414.99	0.00	0.0%	0.00	0.0%	14,414.99	0.00	0.0%	0.00	0.0%	14,414.99	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,038.01	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,136.72	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,136.72	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT八丁堀ビル	6,021.25	432.38	7.2%	430.88	7.2%	6,021.25	0.00	0.0%	0.00	0.0%	6,021.25	0.00	0.0%	0.00	0.0%
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%
東急池尻大橋ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,710.41	3,193.59	55.9%	3,193.50	55.9%
菱進原宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,761.62	0.00	0.0%	0.00	0.0%
<b>オフィス計</b>	<b>85,708.44</b>	<b>6,051.52</b>	<b>7.1%</b>	<b>5,633.00</b>	<b>6.6%</b>	<b>89,400.97</b>	<b>293.63</b>	<b>0.3%</b>	<b>1,056.47</b>	<b>1.2%</b>	<b>99,880.39</b>	<b>4,553.67</b>	<b>4.6%</b>	<b>4,713.46</b>	<b>4.7%</b>
<b>総計</b>	<b>222,637.60</b>	<b>7,959.40</b>	<b>3.6%</b>	<b>7,540.88</b>	<b>3.4%</b>	<b>226,330.13</b>	<b>349.47</b>	<b>0.2%</b>	<b>1,112.31</b>	<b>0.5%</b>	<b>239,287.19</b>	<b>4,851.08</b>	<b>2.0%</b>	<b>5,010.87</b>	<b>2.1%</b>

# 賃料更改期間(物件別)

用途区分	物件名	テナント数			第10期末月額賃料(百万円)			賃料更改期間(年)		
		定期	普通	計	定期	普通	計	定期	普通	計
R	QFRONT(キューフロント)(注1)	0	3	3	0	67	67	0.00	3.00	3.00
R	レキシントン青山	0	2	2	0	25	25	0.00	2.82	2.82
R	TOKYU REIT表参道スクエア	2	2	4	7	20	28	5.00	2.42	3.11
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	28	0	28	10.50	0.00	10.50
R	cocoti(ココチ)	11	4	15	52	49	101	5.00	5.00	5.00
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	19	0	19	10.00	0.00	10.00
R	代官山フォーラム	1	4	5	1	14	15	2.00	2.34	2.30
	<b>都心商業 計</b>	<b>24</b>	<b>15</b>	<b>39</b>	<b>109</b>	<b>176</b>	<b>286</b>	<b>7.27</b>	<b>3.41</b>	<b>4.88</b>
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	0	1	1	0	51	51	0.00	3.00	3.00
R	第2東急鷺沼ビル	0	1	1	0	7	7	0.00	1.00	1.00
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	0	1	1	0	50	50	0.00	3.00	3.00
R	湘南モールフィル(底地)(注2)	1	0	1	29	0	29	3.00	0.00	3.00
	<b>郊外商業 計</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>109</b>	<b>138</b>	<b>3.00</b>	<b>2.86</b>	<b>2.89</b>
	<b>商業施設 計</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>43</b>	<b>138</b>	<b>285</b>	<b>424</b>	<b>6.37</b>	<b>3.20</b>	<b>4.24</b>
O	世田谷ビジネススクエア	3	55	58	3	165	168	2.04	2.32	2.31
O	東急南平台町ビル	1	0	1	30	0	30	2.00	0.00	2.00
O	東急桜丘町ビル	1	1	2	30	9	39	2.00	2.00	2.00
O	東京日産台東ビル	1	12	13	7	26	34	2.00	2.00	2.00
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	0	5	5	0	19	19	0.00	2.07	2.07
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1	3	4	4	33	38	5.00	2.00	2.37
O	りそな・マルハビル	1	2	3	100	34	135	3.00	2.00	2.74
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	7	7	0	73	73	0.00	1.36	1.36
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	0	9	9	0	32	32	0.00	2.46	2.46
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	0	1	32	0	32	5.00	0.00	5.00
O	東急池尻大橋ビル	1	4	5	8	21	30	2.00	2.25	2.18
O	菱進原宿ビル	3	3	6	18	23	41	4.46	2.00	3.09
	<b>オフィス 計</b>	<b>13</b>	<b>101</b>	<b>114</b>	<b>235</b>	<b>440</b>	<b>676</b>	<b>3.08</b>	<b>2.06</b>	<b>2.42</b>
	<b>合計</b>	<b>38</b>	<b>119</b>	<b>157</b>	<b>374</b>	<b>726</b>	<b>1,101</b>	<b>4.30</b>	<b>2.51</b>	<b>3.12</b>

\*テナント数は第10期末時点

\*賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)

\*賃料更改期間は第10期末月額賃料をベースとした加重平均で算出した

(注1)壁面を賃借している1テナント(東京急行電鉄株式会社)を除く

(注2)湘南モールフィル(大和ハウス工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約テナント

## 賃料改定実績(第10期)

	上昇	下落	現状維持	総数
新規	8件	2件	0件	10件
	80.0%	20.0%	0.0%	100.0%
継続	28件	1件	0件	29件
	96.6%	3.4%	0.0%	100.0%
合計	36件	3件	0件	39件
	92.3%	7.7%	0.0%	100.0%

## 期末月額賃料比較

(千円)

	第10期末	第9期末	増減	増減率
商業施設				
全体	408,891	410,581	-1,690	-0.4%
うち既存テナントの賃料上昇分			-969	
オフィス				
全体	572,931	560,978	11,953	2.1%
うち既存テナントの賃料上昇分			9,228	
合計				
全体	981,822	971,559	10,263	1.1%
うち既存テナントの賃料上昇分			8,259	

\* 駐車場及び看板等の収入を除く

\* 各期末時点での月額賃料(発生ベース)を比較したもの

# テナントクレジット別収入比率

## 第10期末(23物件)ベース

	帝国データバンクランク					
	A	B	C	D	E	ランク分け無
商業施設	0.0%	29.7%	32.2%	9.3%	0.0%	28.8%
オフィス	1.2%	25.1%	41.5%	1.8%	0.0%	30.5%
合計	0.7%	26.9%	37.8%	4.8%	0.0%	29.8%

\* 2008年7月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を対象に算出(総賃貸収入ではない)

\* 独立行政法人、金融機関等はランク分け無しに分類される

## 帝国データバンクランクの定義

ランク	A	B	C	D	E
評点	100~86点	85~66点	65~51点	50~36点	35点以下
信用程度	超優良	優良	普通	やや劣る	劣る

# プロパティ・マネジメント報酬

用途区分	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬(a)料率 (注1)	基本報酬(b)料率 (注2)
R	QFRONT(キューフロント)	東急電鉄	1.0%	2.8%
R	レキシントン青山	東急不動産(注3)		1.3%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東急不動産(注3)		1.3%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	東急電鉄		-
R	第2東急鷺沼ビル	東急電鉄		1.3%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東急電鉄		-
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	東急不動産(注3)		-
R	cocoti(ココチ)	東急電鉄		1.3%
R	湘南モールフィル(底地)	-		-
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	東急電鉄		1.3%
R	代官山フォーラム	東急電鉄	1.8%	
O	世田谷ビジネススクエア	東急不動産(注4)	1.0%	2.8%
O	東急南平台町ビル	東急電鉄		-
O	東急桜丘町ビル	東急電鉄		0.5%
O	東京日産台東ビル	東急不動産(注3)		1.3%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東急不動産(注3)		1.3%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東急電鉄		1.3%
O	りそな・マルハビル	東急不動産(注3)		1.3%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東急電鉄		1.3%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	東急不動産(注3)		1.3%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	東急不動産(注3)		0.5%
O	東急池尻大橋ビル	東急電鉄	1.3%	
O	菱進原宿ビル	東急電鉄	1.3%	

(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)2008年10月1日より株式会社東急コミュニティーに変更の予定

(注4)2008年8月1日より株式会社東急コミュニティーに変更

\*2008年7月31日時点の契約内容に基づく

\*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・マネジメント報酬及び一般媒介業務報酬(仲介手数料)がある

**TOKYU REIT**

---

マーケット

# 地価変動率（基準地価・商業地）

2006年-2007年

	投資対象地域							
	都心5区地域				東急沿線地域（注2） （渋谷区を除く）		合計	
	都心5区		準ずる地域（注1）					
	地点	比率	地点	比率	地点	比率	地点	比率
上昇	122 (128)	100.0% (100.0%)	13 (12)	100.0% (92.3%)	121 (104)	100.0% (86.7%)	256 (244)	100.0% (93.5%)
横ばい （変動率ゼロ）	0 (0)	0.0% (0.0%)	0 (0)	0.0% (0.0%)	0 (7)	0.0% (5.8%)	0 (7)	0.0% (2.7%)
下落	0 (0)	0.0% (0.0%)	0 (1)	0.0% (7.7%)	0 (9)	0.0% (7.5%)	0 (10)	0.0% (3.8%)
合計	122 (128)	100%	13 (13)	100%	121 (120)	100%	256 (261)	100%

（出所）2007年9月発表都道府県地価調査より東急REIMが集計

\* 下段の（ ）は前年の値です。

\* 「上昇」とは2007年(2006年)の基準地価が2006年(2005年)より上昇した地点、

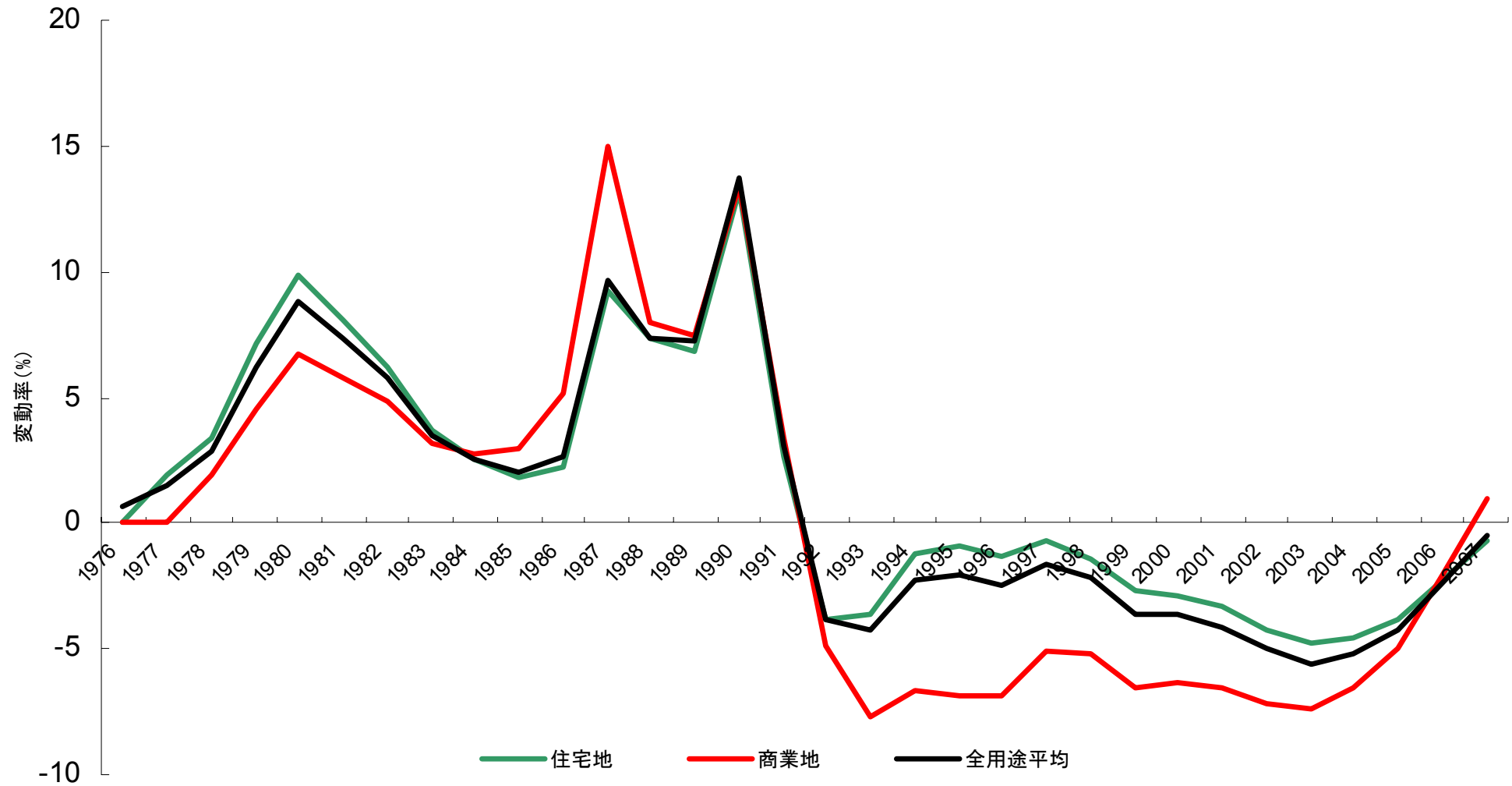
「横ばい」とは2006年(2005年)と同価格の地点、

「下落」とは2006年(2005年)より下落した地点をそれぞれ表します。

（注1） 都心5区に準ずる地域とは、池袋、後楽及び上野のそれぞれ周辺地域を表します。

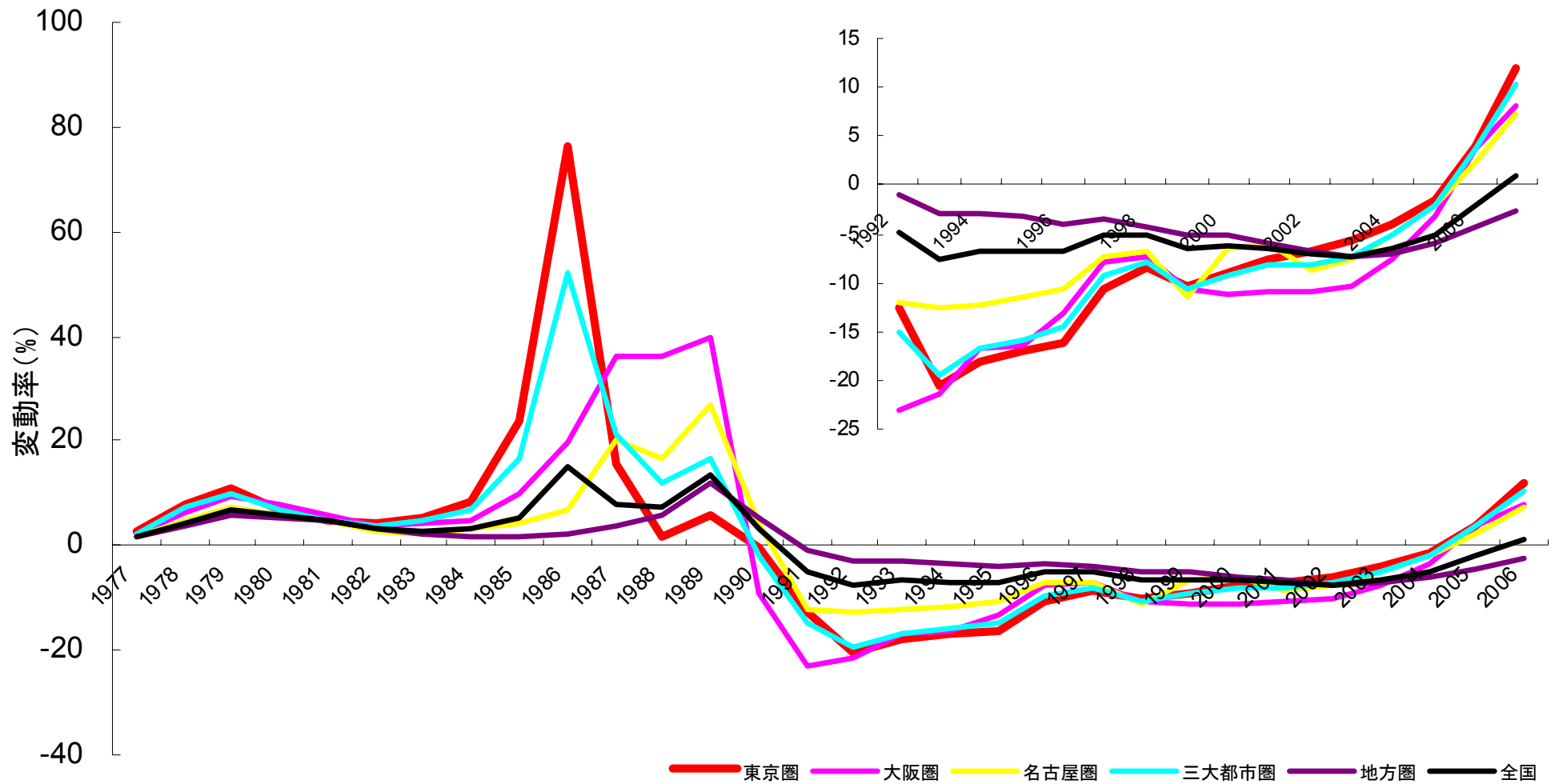
（注2） 東急沿線地域とは、東京都渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市、横浜市港北区、神奈川県大和市、神奈川県横浜市、神奈川県川崎市、神奈川県相模原市、神奈川県横浜市の各市区町村を表します。

# 基準地価変動率推移（用途別・全国）





# 基準地価変動率推移（商業地・地域別）



# 地価変動率（公示地価・商業地）

2007年-2008年

	投資対象地域							
	都心5区地域				東急沿線地域 *3 (渋谷区を除く)		合計	
	都心5区		準ずる地域 *2					
	地点	比率	地点	比率	地点	比率	地点	比率
上昇 *1	263	100.0%	38	100.0%	248	100.0%	549	100.0%
	(267)	(100.0%)	(39)	(100.0%)	(254)	(98.1%)	(560)	(99.1%)
横ばい (変動率ゼロ)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(5)	(1.9%)	(5)	(0.9%)
下落	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)
合計	263	100%	38	100%	248	100%	549	100%
	(267)		(39)		(259)		(565)	

\* 下段の( )は前年の値です。

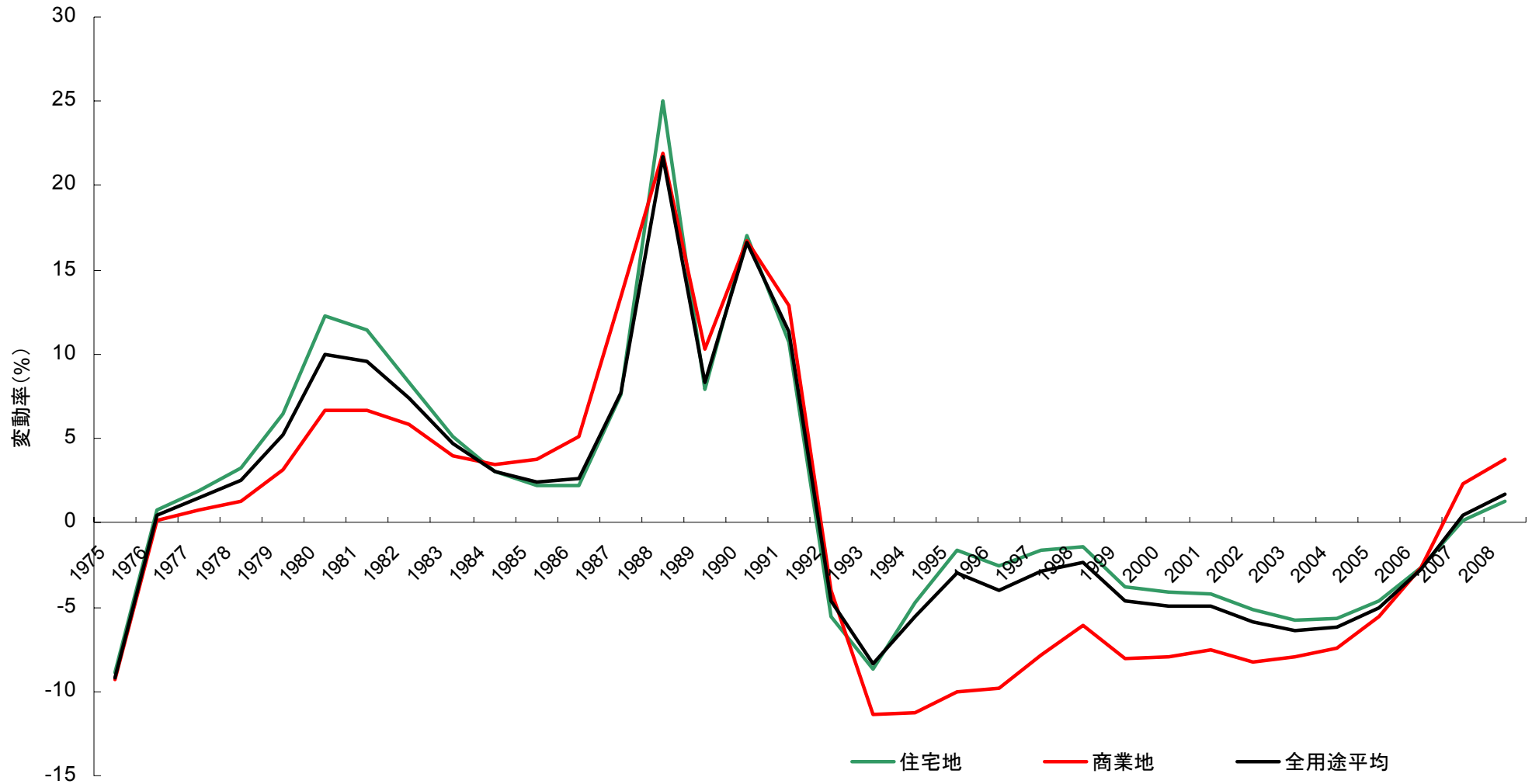
(出所:国土交通省地価公示より東急REIMが集計)

\*1 「上昇」とは2008年の公示地価が2007年より上昇した地点、「横ばい」とは2007年と同価格の地点、「下落」とは2007年より下落した地点をそれぞれ表します。

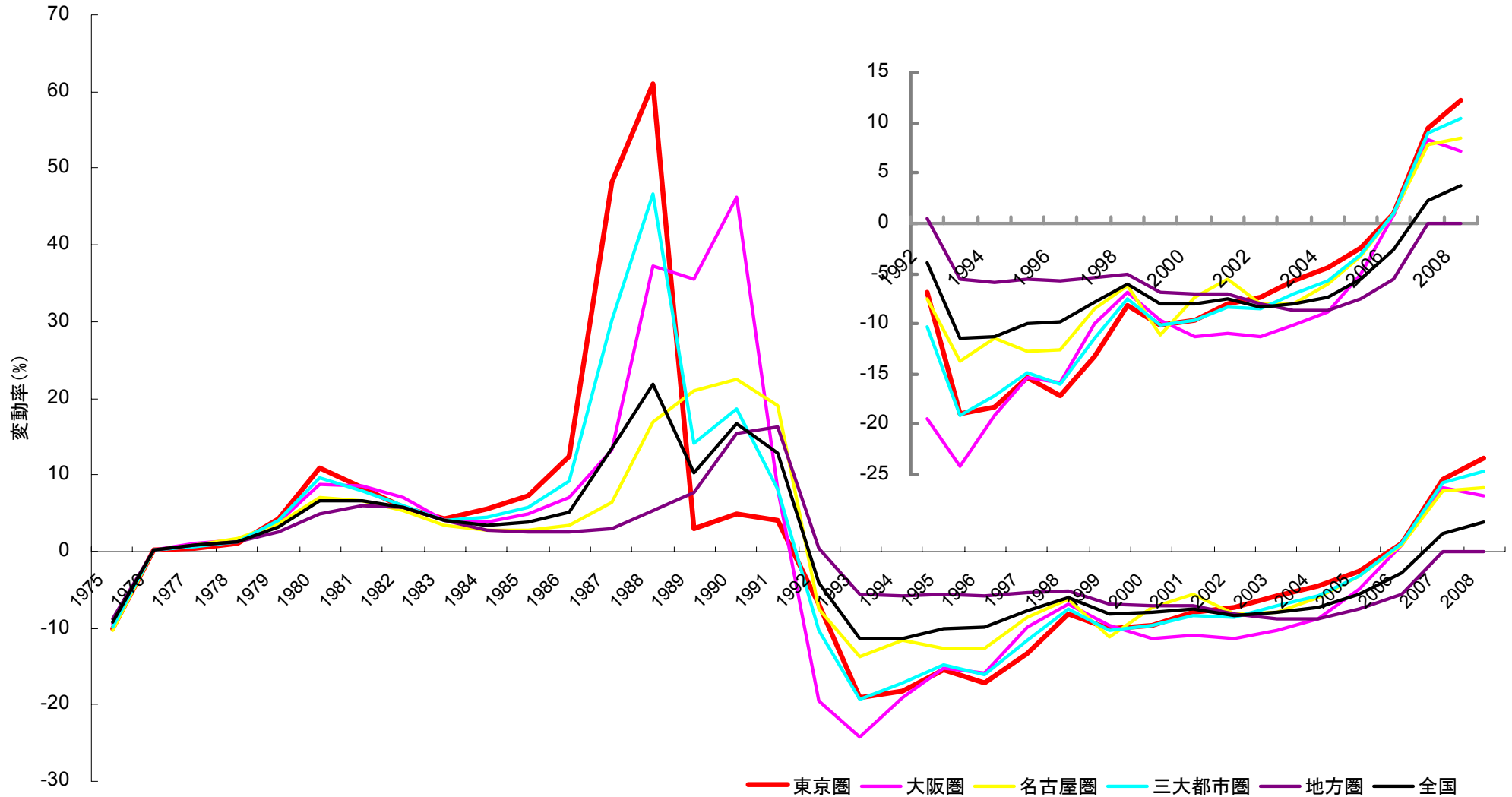
\*2 都心5区に準ずる地域とは、池袋、後楽及び上野のそれぞれ周辺地域を表します。

\*3 東急沿線地域とは、東京都渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市、横浜市港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中原区、高津区、宮前区、神奈川県大和市を表します。

# 公示地価変動率推移（用途別・全国）



# 公示地価変動率推移（商業地・地域別）



# オフィス空室率

区分	2002年		2003年		2004年		2005年		2006年				2007年				2008年		
	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	
東京都心 5区地域	5区	4.9%	6.1%	6.7%	7.0%	6.0%	5.7%	4.6%	3.6%	2.9%	2.7%	2.4%	2.3%	1.8%	1.7%	1.6%	1.7%	1.9%	2.3%
	渋谷区	4.8%	6.1%	6.4%	6.7%	4.8%	4.0%	2.6%	2.1%	1.9%	1.8%	1.6%	1.3%	1.0%	1.6%	1.1%	1.3%	1.6%	2.3%
	中央区	6.7%	7.8%	8.4%	8.2%	6.8%	6.6%	5.9%	4.2%	3.8%	3.5%	2.9%	2.9%	2.0%	1.7%	1.7%	1.8%	2.0%	2.4%
	千代田区	3.8%	4.8%	4.9%	5.3%	4.8%	4.6%	3.5%	2.7%	2.2%	2.1%	1.6%	1.8%	1.6%	1.4%	1.3%	1.4%	1.6%	1.8%
	港区	5.1%	6.4%	7.9%	7.5%	6.9%	6.5%	5.3%	4.6%	3.5%	3.0%	3.0%	2.8%	1.7%	1.7%	1.7%	1.9%	2.2%	2.6%
	新宿区	4.1%	5.6%	6.7%	8.4%	6.5%	6.6%	5.3%	3.6%	2.9%	3.0%	2.8%	2.5%	2.3%	2.3%	2.0%	2.0%	2.3%	3.0%
	上野	7.1%	6.2%	6.1%	5.6%	4.9%	5.2%	4.8%	4.6%	4.0%	4.3%	3.9%	3.3%	4.2%	3.9%	3.2%	3.7%	3.3%	3.4%
	後楽	3.1%	5.2%	3.8%	4.8%	3.1%	2.6%	3.5%	3.5%	2.8%	1.5%	1.4%	1.3%	2.2%	3.3%	3.4%	2.5%	2.2%	3.6%
	池袋西口	7.8%	10.5%	8.0%	9.2%	8.1%	8.7%	8.6%	8.2%	7.6%	7.1%	7.0%	6.7%	3.5%	3.4%	3.0%	4.7%	5.5%	5.1%
	池袋東口	5.2%	5.2%	3.9%	6.0%	5.9%	4.0%	3.0%	2.4%	2.0%	2.0%	2.8%	1.7%	1.5%	1.7%	1.5%	1.8%	1.8%	3.0%
東急沿線 地域	東品川	3.6%	2.8%	5.2%	6.0%	3.5%	20.7%	15.0%	13.1%	7.5%	5.6%	4.3%	3.1%	0.7%	0.4%	0.3%	0.5%	0.3%	1.3%
	大崎・北品川	3.2%	2.8%	3.3%	1.9%	2.3%	2.8%	2.0%	1.2%	1.5%	1.0%	0.3%	0.4%	1.6%	0.9%	0.6%	0.8%	0.6%	0.8%
	五反田	4.4%	5.8%	6.3%	5.4%	6.4%	6.5%	5.3%	4.5%	3.8%	4.7%	3.3%	3.3%	2.0%	1.4%	1.8%	1.9%	1.6%	1.6%
	目黒	3.0%	4.3%	5.7%	12.7%	6.9%	4.6%	1.3%	1.0%	0.5%	1.0%	0.6%	0.5%	3.1%	3.2%	3.4%	4.3%	5.2%	4.1%
	大森	12.9%	13.8%	14.1%	10.7%	9.0%	10.7%	12.7%	13.9%	10.8%	11.7%	9.6%	7.0%	3.6%	2.9%	2.5%	2.2%	2.1%	3.2%
	蒲田	7.7%	9.1%	9.9%	10.4%	10.0%	7.3%	6.6%	6.0%	4.8%	6.0%	6.4%	5.3%	2.5%	2.4%	1.5%	2.1%	2.1%	2.3%

<参考>

全国 主要都市	東京23区	5.1%	6.1%	6.6%	6.9%	5.9%	6.0%	5.0%	4.0%	3.2%	3.1%	2.8%	2.6%	2.0%	1.9%	1.7%	1.8%	2.0%	2.4%
	札幌市	8.3%	9.0%	11.2%	11.8	10.3%	9.6%	9.5%	8.0%	6.8%	6.8%	6.8%	7.0%	7.5%	8.9%	8.5%	8.1%	7.9%	8.1%
	仙台市	11.5%	11.6%	12.3%	12.7%	12.7%	11.5%	9.6%	9.4%	8.7%	8.8%	8.4%	8.4%	8.1%	8.0%	8.3%	8.6%	8.7%	10.4%
	新潟市	18.2%	18.9%	21.5%	20.6%	20.5%	20.8%	19.9%	17.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	金沢市	16.3%	16.6%	17.3%	18.3%	18.8%	20.3%	18.8%	18.0%	17.5%	18.4%	18.1%	16.4%	15.4%	15.6%	15.6%	15.7%	16.8%	17.8%
	横浜市	7.8%	8.2%	8.8%	8.9%	7.6%	6.6%	5.1%	4.4%	4.1%	4.0%	3.8%	3.4%	3.7%	3.5%	3.4%	4.2%	5.7%	6.4%
	静岡市	9.0%	10.4%	10.5%	10.7%	12.2%	11.7%	10.4%	9.6%	9.5%	9.0%	10.2%	9.3%	8.8%	8.3%	7.9%	7.8%	-	-
	名古屋市	7.3%	8.2%	8.7%	8.7%	8.8%	8.2%	7.9%	7.4%	6.7%	6.8%	6.5%	5.9%	6.3%	6.2%	6.6%	6.3%	6.8%	7.4%
	京都市	13.1%	13.6%	13.2%	13.7%	12.7%	11.0%	9.3%	8.4%	8.0%	7.9%	7.4%	6.1%	6.0%	6.3%	6.6%	6.5%	7.5%	7.9%
	大阪市	10.0%	10.4%	11.0%	10.6%	10.0%	9.5%	8.7%	7.8%	7.1%	6.8%	6.6%	6.2%	5.9%	5.8%	5.7%	5.7%	5.8%	6.1%
	神戸市	18.1%	17.2%	17.4%	17.2%	18.1%	17.8%	17.4%	15.0%	13.9%	12.8%	12.5%	12.0%	10.8%	11.6%	11.4%	11.0%	10.7%	10.8%
	岡山市	11.4%	13.2%	13.6%	13.4%	14.9%	13.8%	13.3%	14.5%	14.4%	14.9%	14.2%	13.4%	11.1%	12.3%	12.0%	10.7%	10.7%	11.1%
	広島市	11.5%	10.8%	12.2%	13.1%	13.2%	13.3%	13.3%	13.0%	11.6%	11.4%	11.4%	10.7%	10.5%	10.2%	10.7%	11.1%	10.7%	11.2%
	高松市	11.5%	14.3%	17.1%	19.5%	18.4%	17.8%	16.3%	16.6%	16.8%	17.0%	16.4%	16.0%	14.3%	14.8%	15.8%	16.8%	15.9%	16.2%
	松山市	11.3%	10.6%	11.7%	11.8%	14.6%	14.0%	14.5%	15.5%	15.4%	14.7%	14.0%	14.2%	11.8%	11.4%	11.9%	12.8%	13.6%	13.3%
福岡市	10.6%	11.4%	12.0%	11.9%	11.8%	10.8%	10.7%	9.3%	8.5%	8.4%	8.1%	8.0%	7.4%	7.4%	7.4%	7.9%	8.5%	9.5%	
鹿児島市	13.3%	13.6%	13.5%	13.1%	12.8%	10.3%	9.1%	7.3%	7.6%	8.7%	9.0%	8.8%	10.3%	10.2%	10.2%	11.3%	10.5%	10.8%	

(出所) 生駒シービーリチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」及び株式会社生駒データサービスシステムによる

\* 2006年3月より新潟市の公表がなくなった。

\* 2008年3月より静岡市の公表がなくなった。

# オフィス平均募集賃料

(単位:円/坪)

区分	2002年		2003年		2004年		2005年		2006年				2007年				2008年		
	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	
東京都心 5区地域	5区	14,460	14,330	14,190	13,960	13,830	13,670	13,350	13,180	13,110	13,040	13,120	13,230	13,320	13,530	13,960	14,400	14,920	15,240
	渋谷区	17,600	17,400	17,200	16,930	16,860	16,880	16,710	16,390	16,060	16,720	17,120	16,690	16,540	17,090	17,470	18,960	19,330	20,150
	中央区	14,190	14,010	13,680	13,530	13,280	13,260	13,050	12,990	12,870	12,770	12,540	12,600	12,650	12,820	13,520	13,480	14,570	14,740
	千代田区	13,290	13,290	13,240	13,000	12,860	12,610	12,380	12,180	12,230	12,100	12,240	12,450	12,460	12,620	12,960	13,210	13,240	13,570
	港区	14,970	14,640	14,550	14,310	14,180	14,000	13,640	13,550	13,650	13,550	13,830	14,110	14,310	14,720	14,950	16,010	16,240	16,520
	新宿区	14,750	14,810	14,790	14,250	14,340	14,240	13,710	13,420	13,140	13,000	13,480	13,590	13,400	13,620	14,030	14,580	14,370	14,550
	上野	11,510	11,240	11,390	10,980	10,840	11,020	10,660	10,670	10,860	11,030	11,050	11,000	10,830	10,930	10,910	10,800	10,850	11,010
	後楽	13,450	14,120	12,720	12,610	12,220	12,380	12,190	12,010	12,000	12,550	12,690	11,980	11,840	12,280	12,200	12,450	12,570	11,430
	池袋西口	13,000	13,380	12,920	12,410	12,460	12,340	11,880	11,920	12,230	12,410	11,990	12,560	12,830	12,970	13,050	12,530	13,150	12,670
	池袋東口	13,380	13,440	13,390	13,130	13,270	12,600	12,420	12,770	12,390	12,340	12,040	12,260	12,120	12,450	12,700	12,490	12,890	12,860
東急沿線 地域	東品川	11,550	12,630	11,590	11,610	11,750	10,580	11,600	12,580	12,730	12,080	11,830	11,030	10,000	12,330	13,500	10,000	12,000	17,670
	大崎・北品川	13,910	13,260	13,410	13,990	13,710	12,840	12,850	14,180	15,080	14,760	16,750	15,500	16,670	16,160	15,450	17,300	22,000	19,600
	五反田	13,660	13,080	12,490	12,090	12,060	11,970	11,650	11,170	11,310	11,760	11,630	11,560	11,410	11,870	12,310	12,120	12,630	12,740
	目黒	14,130	15,600	14,270	14,620	14,510	13,390	14,170	13,760	13,770	14,140	12,210	12,890	13,570	12,510	13,690	13,620	13,910	14,360
	大森	11,260	10,990	10,610	10,730	10,410	10,770	11,040	11,200	11,320	11,470	11,170	11,010	10,390	11,100	11,470	11,170	10,670	10,800
	蒲田	11,100	10,620	9,980	10,100	11,000	9,910	10,020	9,940	10,010	9,590	9,580	9,290	9,250	9,260	9,960	9,860	9,970	9,990

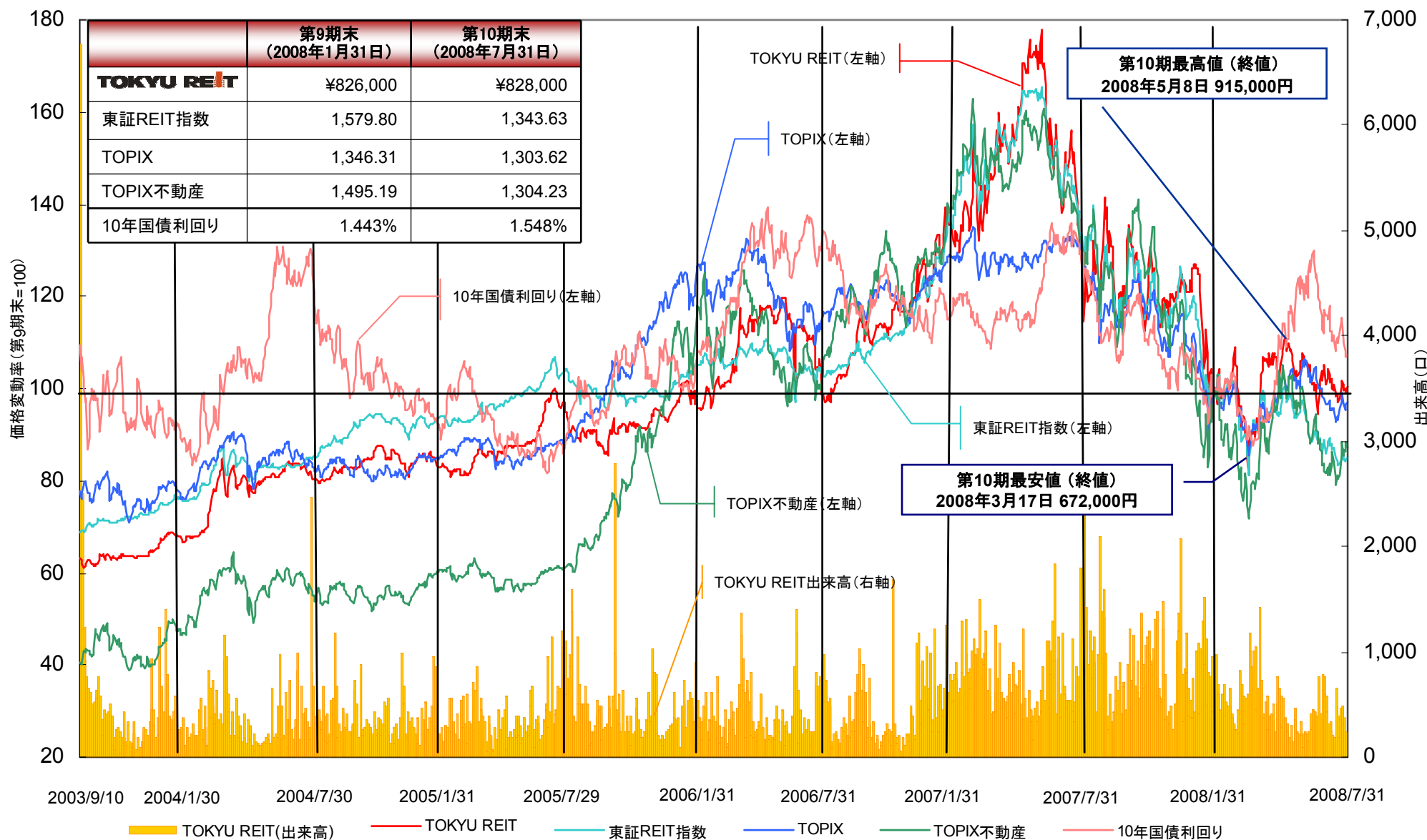
<参考>

全国 主要都市	東京23区	13,970	13,860	13,690	13,480	13,380	13,220	12,930	12,760	12,700	12,640	12,680	12,770	12,810	12,980	13,370	13,680	14,160	14,410
	札幌市	9,630	9,270	9,340	8,800	8,770	8,680	8,500	8,530	8,400	8,350	8,460	8,630	8,600	8,320	8,400	8,230	8,160	8,190
	仙台市	10,060	9,930	9,630	9,500	9,360	9,350	9,290	9,250	9,180	9,180	9,070	9,120	9,130	9,150	9,260	9,140	9,270	9,240
	新潟市	9,300	9,030	8,880	8,680	8,640	8,510	8,390	8,420	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	金沢市	8,940	8,870	8,920	8,530	8,390	8,500	8,300	8,090	8,130	8,140	8,150	7,940	7,900	7,900	7,920	7,720	7,730	7,720
	横浜市	11,910	11,800	11,720	11,550	11,260	11,070	10,710	10,760	10,840	10,780	10,720	10,730	10,540	10,680	10,850	10,910	11,100	11,270
	静岡市	10,270	10,250	10,170	10,400	9,670	9,910	9,960	9,610	9,650	9,640	9,670	9,520	9,600	9,730	10,010	9,960	-	-
	名古屋市	10,050	9,990	9,970	9,860	9,710	9,650	9,650	9,490	9,390	9,540	9,530	9,630	9,480	9,560	9,600	9,560	9,620	9,720
	京都市	10,810	10,560	10,350	10,300	10,100	9,990	10,320	10,060	10,110	10,300	10,150	10,020	9,760	10,050	9,820	10,010	10,040	9,940
	大阪市	10,040	9,910	9,800	9,470	9,190	8,990	8,890	8,740	8,850	8,720	8,830	8,750	8,680	8,750	8,820	8,940	8,920	9,040
	神戸市	10,770	10,960	10,410	10,290	9,870	9,780	9,880	9,850	9,950	9,850	9,780	10,040	9,840	10,230	9,950	10,000	9,620	9,700
	岡山市	9,920	9,590	9,380	9,420	9,390	9,510	9,270	9,540	9,300	9,100	9,170	8,890	8,950	9,070	8,980	8,850	8,860	8,820
	広島市	10,390	10,220	10,240	9,860	9,960	9,670	9,690	9,620	9,510	9,320	9,390	9,310	9,320	9,290	9,420	9,300	9,270	9,300
	高松市	9,260	9,370	9,270	9,170	9,110	9,110	9,240	8,780	8,720	8,750	8,570	8,460	8,310	8,410	8,350	8,480	8,440	8,330
	松山市	9,150	9,080	8,760	8,750	8,510	8,570	8,770	8,880	8,710	8,570	8,700	8,790	8,290	8,380	8,390	8,530	8,380	8,360
	福岡市	10,270	10,180	10,000	9,930	9,760	9,780	9,710	9,540	9,340	9,480	9,450	9,500	9,420	9,390	9,430	9,460	9,550	9,660
鹿児島市	8,940	8,910	8,890	8,750	8,750	8,670	8,430	8,350	8,320	8,360	8,250	8,430	8,610	8,470	8,360	8,320	8,390	8,300	

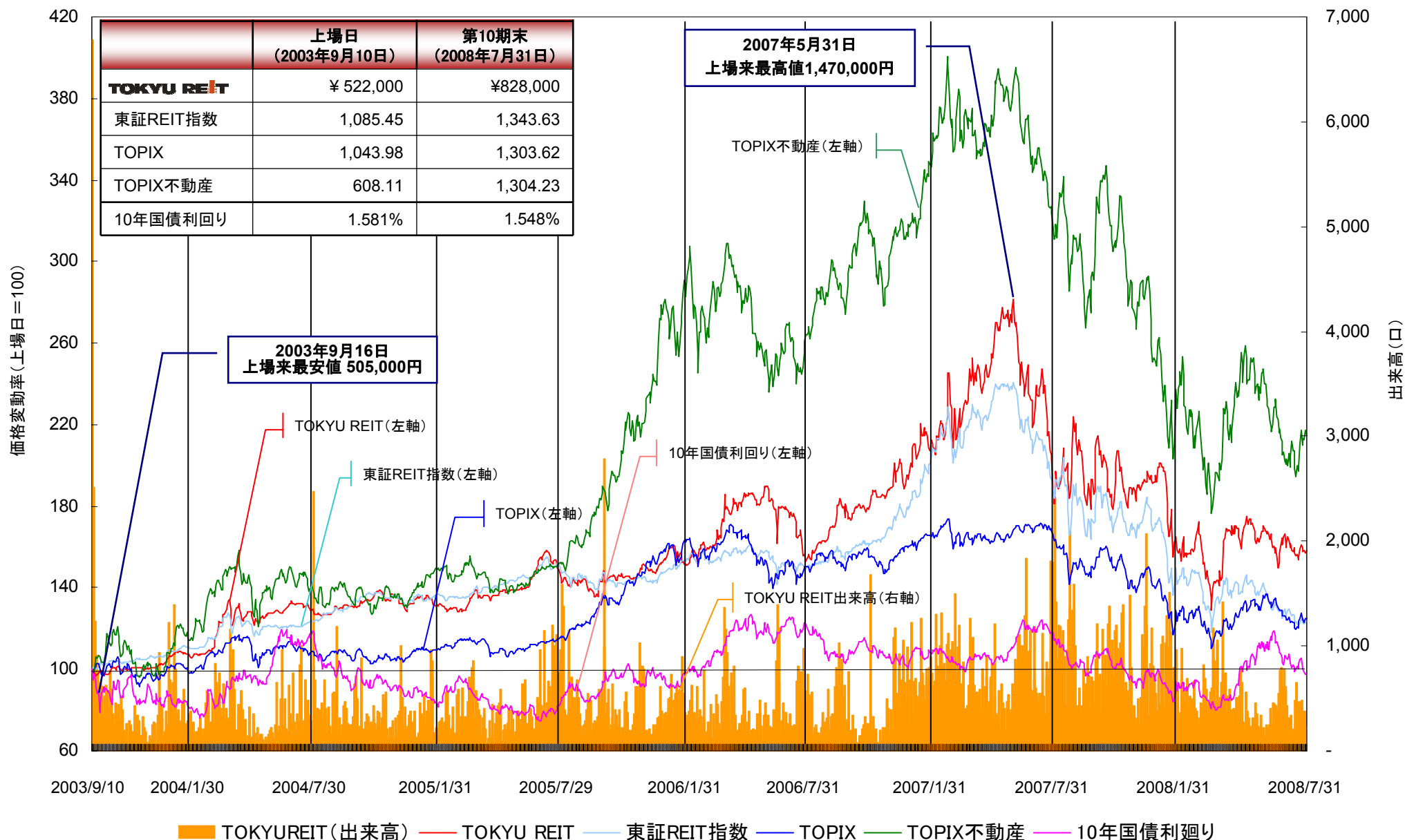
(出所) 生駒シービーリチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」及び株式会社生駒データサービスシステムによる

- \* 2006年3月より新潟市の公表がなくなった。
- \* 2008年3月より静岡市の公表がなくなった。

# 投資口価格の推移（第9期末を100とした場合）



# 投資口価格の推移（上場日を100とした場合）





# 月別出来高及び売買回転率

東急RE(8957)

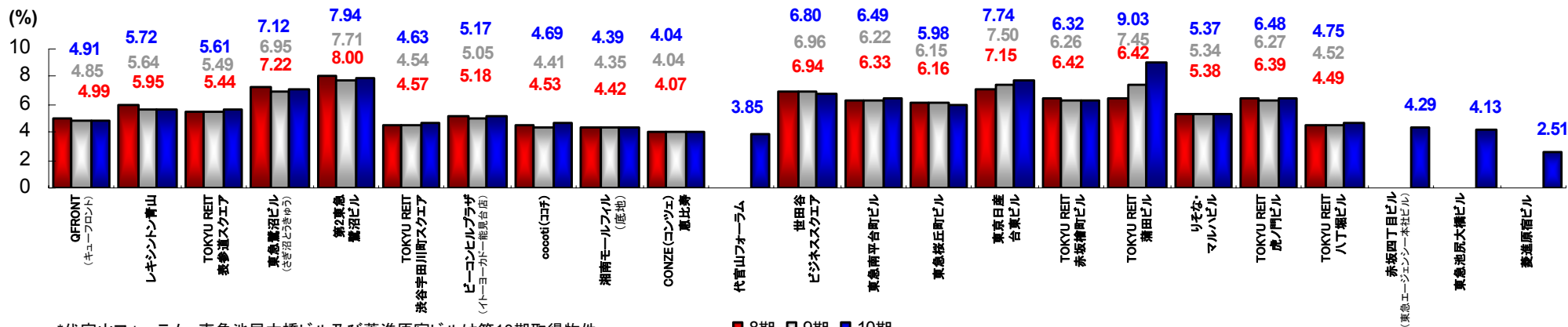
項目	市場			市場外	合計	市場取引 占有率	発行済 投資口数	回転率
	立会	立会外	市場計					
2007年	□	□	□	□	□	%	□	%
1月	11,762	3,010	14,772	715	15,487	95.38%	169,380	9.14%
2月	15,466	4,576	20,042	1,093	21,135	94.83%	169,380	12.48%
3月	16,475	1,715	18,190	2,070	20,260	89.78%	169,380	11.96%
4月	12,434	2,195	14,629	982	15,611	93.71%	169,380	9.22%
5月	9,189	1,347	10,536	617	11,153	94.47%	169,380	6.58%
6月	17,387	2,387	19,774	2,026	21,800	90.71%	169,380	12.87%
7月	19,444	4,025	23,469	1,514	24,983	93.94%	169,380	14.75%
8月	21,150	1,589	22,739	1,986	24,725	91.97%	169,380	14.60%
9月	10,681	695	11,376	960	12,336	92.22%	169,380	7.28%
10月	19,103	1,333	20,436	778	21,214	96.33%	169,380	12.52%
11月	13,776	750	14,526	1,421	15,947	91.09%	169,380	9.41%
12月	14,950	1,048	15,998	901	16,899	94.67%	169,380	9.98%
2008年								
1月	15,425	814	16,239	2,330	18,569	87.45%	169,380	10.96%
2月	9,566	350	9,916	1,104	11,020	89.98%	169,380	6.51%
3月	12,563	1,090	13,653	2,631	16,284	83.84%	169,380	9.61%
4月	10,908	2,026	12,934	2,007	14,941	86.57%	169,380	8.82%
5月	5,543	458	6,001	856	6,857	87.52%	169,380	4.05%
6月	8,389	970	9,359	1,233	10,592	88.36%	169,380	6.25%
7月	7,802	650	8,452	2,327	10,779	78.41%	169,380	6.36%
合計(注)	565,493	95,709	661,202	131,743	792,945	83.39%	150,846	525.66%

(注) 上場(2003年9月10日)来の数値を示す

# 物件別NOI利廻(1)

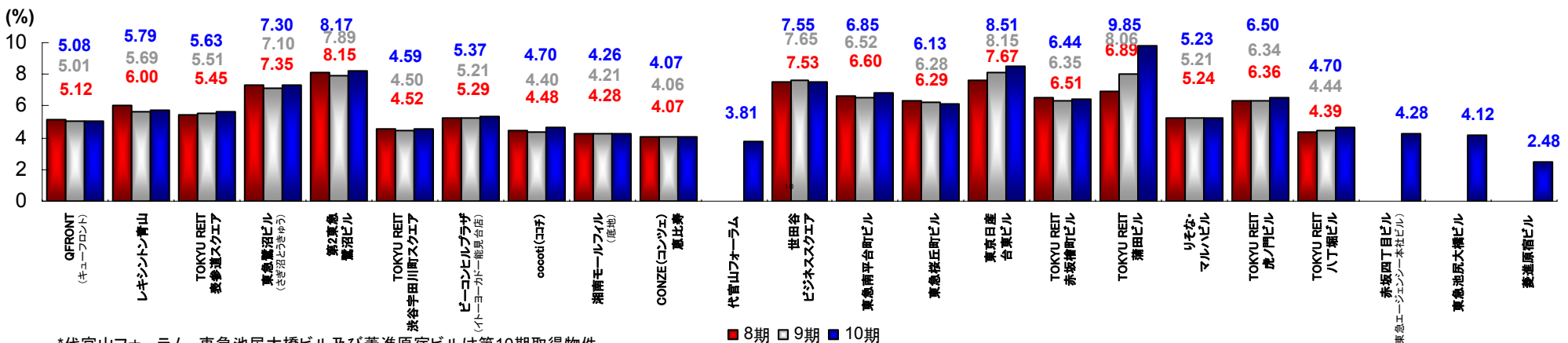
※減価償却累計額から資本的支出を差し引いたものは投資法人に留保される計算(=資金回収) 従って、貸借対照表計上額ベースのパフォーマンス評価が有用

## 第10期物件別NOI利廻(取得価額ベース)



\*代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件  
 \*赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため、第9期のNOI利廻は掲載せず

## 第10期物件別NOI利廻(貸借対照表計上額ベース)

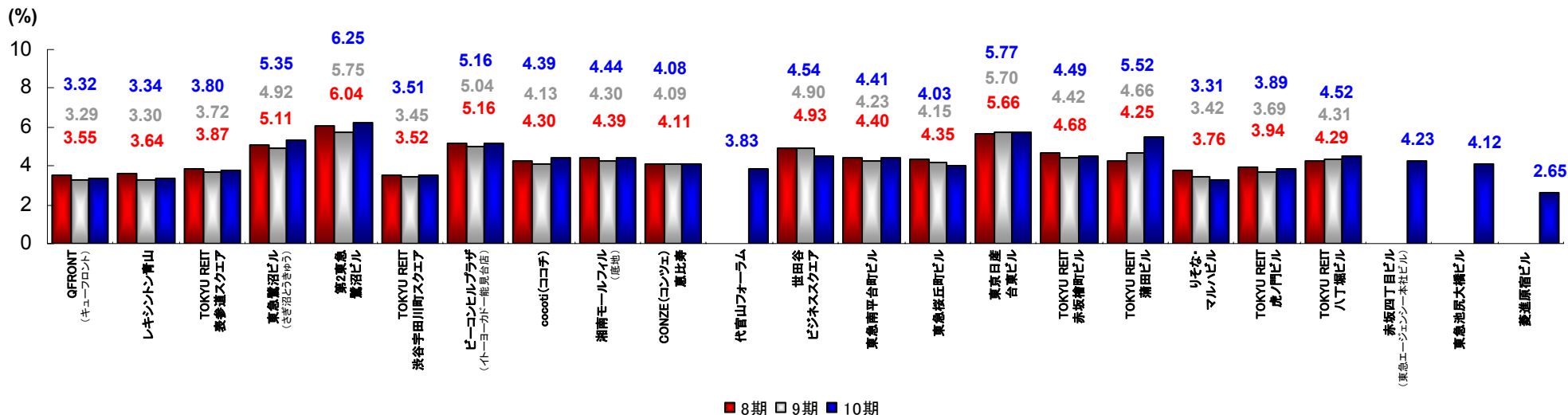


\*代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件  
 \*赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため、第9期のNOI利廻は掲載せず

※コメントは東急REIM

# 物件別NOI利廻(2)

第10期物件別NOI利廻(期末算定価額ベース)



\*代官山フォーラム、東急池尻大橋ビル及び菱進原宿ビルは第10期取得物件  
 \*赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は第9期末日取得のため、第9期のNOI利廻は掲載せず

※ 時価相当とされる期末算定価額をベースとしたNOI利廻パフォーマンス評価は、  
 現物不動産市場の動向を知る上でも有用

※ コメントは東急REIM

## 資産運用報酬

	資産運用目標 (ねらい)	計算式	備考
基本報酬① (資産評価額連動)	成長力の向上	前期末資産評価額 × 0.150% (2,000億円を超える部分に対しては0.125%)	投資額ではなく評価額に連動することで、資産価値向上努力を運用会社に促す
基本報酬② (キャッシュフロー連動)		当期経常キャッシュフロー × 6% (50億円を超える部分に対しては5%)	経常キャッシュフローは、経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益を除いた金額
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)		投資口価格形成に係る リスクプレミアム圧縮	(当期投資口価格平均－投資口価格各期平均 過去最高値) × 投資口数 × 0.4%

※ 投資法人は、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、プロパティ・マネジメント会社、会計監査人等へ所定の手数料等を支払っています。

- 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。
- 本資料には、東急リアル・エステート投資法人(以下、「投資法人」と言います)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、「資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。
- 資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です(関東財務局長(金商)第360号)。
- 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、資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、資産運用会社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、または資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 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ます。
- 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。
- 本資料には、投資法人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。