

TOKYU REIT

データ・ブック

2020年1月期
(第33期)

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

目次

■財務数値・指標等

- 3 主要な経営指標
- 4 2020年1月期(第33期)損益計算書(対前期比較)
- 5 2020年1月期(第33期)損益計算書(対予想比較)
- 6 2020年1月期(第33期)貸借対照表
- 7 2020年1月期(第33期)キャッシュ・フロー計算書
- 8 2020年1月期(第33期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、底地)
- 9 2020年1月期(第33期)用途別・物件別事業収支(オフィス)
- 10 2020年7月期(第34期)予想損益計算書(対前期比較)
- 11 2020年7月期(第34期)予想損益計算書(対予想比較)
- 12 2021年1月期(第35期)予想損益計算書(対前期比較)

■ポートフォリオ

- 14 不動産の概要
- 15 鑑定評価額(期末時点)
- 16 賃貸可能面積当たりの坪単価
- 17 ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価額ベース)
- 18 ポートフォリオ・キャップレート(鑑定評価額(期末時点)ベース)
- 19 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較
- 20 NCFキャップレート推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)
- 21 NOI利廻推移(取得価額ベース)
- 22 NOI利廻推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)
- 23 NOI利廻推移(貸借対照表計上額ベース)
- 24 耐震性

■テナント・リーシング

- 26 稼働率の実績と見込み
- 27 物件別期末稼働率推移
- 28 長期契約テナント
- 29 利害関係者テナント比率
- 30 テナント業種別分布(賃貸面積ベース)
- 31 賃料更改期間(物件別)
- 32 プロパティ・マネジメント報酬

■マーケット

- 34 オフィス空室率
- 35 オフィス平均募集賃料
- 36 投資口価格の推移(第32期末=100%)
- 37 投資口価格の推移(上場日=100%)
- 38 注意事項

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

TOKYU REIT

財務数値・指標等

主要な経営指標

			2010年 7月期末 (第14期末)	2011年 1月期末 (第15期末)	2011年 7月期末 (第16期末)	2012年 1月期末 (第17期末)	2012年 7月期末 (第18期末)	2013年 1月期末 (第19期末)	2013年 7月期末 (第20期末)	2014年 1月期末 (第21期末)	2014年 7月期末 (第22期末)	2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28期末)	2018年 1月期末 (第29期末)	2018年 7月期末 (第30期末)	2019年 1月期末 (第31期末)	2019年 7月期末 (第32期末)	2020年 1月期末 (第33期末)
営業日数	日	(A)	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184
期末物件数	件		23	25	26	26	26	26	27	30	30	29	29	30	29	28	28	29	29	30	31	32
不動産等の取得価額	百万円		186,062	194,662	199,672	199,672	199,672	199,672	204,202	229,622	229,622	222,059	222,059	224,809	223,629	222,339	222,339	223,539	223,539	225,189	231,436	231,235
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額へーズ)	百万円	(B)	181,132	190,502	199,285	199,672	199,672	199,672	202,851	227,550	229,622	220,702	222,059	223,464	226,582	223,622	222,339	222,848	223,539	224,833	229,176	231,302
期末稼働率	%		96.8	96.3	98.5	94.0	94.7	97.0	98.0	97.9	97.6	97.1	98.9	98.9	97.0	97.1	98.3	99.7	99.3	99.0	99.5	99.2
営業収益	百万円		6,550	6,524	6,918	6,819	6,360	6,334	6,495	7,308	7,302	7,541	7,133	7,289	9,500	7,514	6,919	7,032	7,119	7,523	7,366	8,123
賃貸NOI	百万円	(C)	4,587	4,492	4,712	4,664	4,377	4,252	4,378	5,032	4,957	4,614	4,747	4,949	4,837	4,768	4,631	4,797	4,962	4,996	5,070	5,165
NOI利廻	%	(C) × 365 / (A) / (B)	5.1	4.7	4.8	4.6	4.4	4.2	4.4	4.4	4.4	4.2	4.3	4.4	4.3	4.2	4.2	4.3	4.5	4.4	4.5	4.4
営業利益	百万円		3,001	2,878	3,121	3,049	2,771	2,665	2,801	3,322	3,225	3,383	3,083	3,251	3,580	3,588	2,940	3,068	3,197	3,547	3,349	4,049
当期純利益	百万円	(D)	2,133	2,040	2,242	2,219	1,982	1,887	2,035	2,507	2,461	2,660	2,396	2,571	2,926	2,952	2,355	2,493	2,678	3,029	2,857	3,580
ROE	%		4.4	4.1	4.6	4.5	4.1	3.8	4.2	4.5	4.5	4.5	4.4	4.6	4.8	4.8	4.7	4.7	4.9	5.4	5.2	5.8
発行済投資口数	口	(E)	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	195,520	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
1口当たり配金	円	(F)	12,598	12,045	13,239	13,106	11,705	11,146	12,019	12,823	2,517	2,586	2,451	2,631	2,695	2,746	2,650	2,650	2,739	3,099	2,923	3,298
配当性向	%	((E) × (F) / (D))	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.0	100.0	100.0	90.0	90.9	110.0	103.9	100.0	100.0	100.0	90.0
FFO	百万円	(G)	3,150	3,078	3,284	3,228	3,008	2,888	3,023	3,601	3,539	3,211	3,406	3,600	3,467	3,439	3,377	3,530	3,732	3,740	3,812	3,906
資本的支出額	百万円	(H)	121	235	259	343	441	303	479	228	343	682	542	622	684	615	840	466	413	506	583	651
AFFO	百万円	(I) = (G) - (H)	3,029	2,843	3,025	2,885	2,567	2,585	2,543	3,373	3,195	2,529	2,864	2,978	2,783	2,824	2,537	3,063	3,318	3,233	3,229	3,255
AFFO配当性向	%	((E) × (F) / (I))	70.4	71.8	74.1	76.9	77.2	73.0	80.0	74.3	77.0	105.2	83.7	86.3	94.6	95.1	102.1	84.6	80.7	93.7	88.5	99.0
総資産	百万円	(J)	206,884	207,106	207,661	205,497	204,879	202,061	206,988	230,966	230,969	223,346	222,810	222,868	221,495	219,762	219,579	218,101	219,396	219,958	218,587	219,504
純資産(分配予定額を除く)	百万円	(K)	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	110,479	110,479	110,611	110,611	110,611	110,903	111,172	110,936	110,839	110,839	110,839	110,839	111,196
1口当たり純資産(分配予定額を除く)	円	(K) / (E)	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	565,054	113,010	113,146	113,146	113,146	113,444	113,719	113,478	113,379	113,379	113,379	113,379	113,743
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	178,433	186,412	190,709	190,049	189,452	188,853	193,019	217,923	217,190	210,653	210,199	212,739	211,772	210,192	210,000	210,672	210,047	211,404	214,720	214,240
不動産等の鑑定評価額(期末時点)	百万円	(M)	181,440	187,900	191,440	190,360	190,820	189,320	194,860	224,650	227,740	228,660	233,480	242,870	244,500	245,200	252,280	258,360	263,730	270,500	280,340	291,721
含み損益	百万円	(N) = (M) - (L)	3,006	1,487	730	310	1,367	466	1,840	6,726	10,549	18,006	23,280	30,130	32,727	35,007	42,279	47,687	53,682	59,095	65,619	77,481
1口当たりUNAV	円	((K) + (N) / (E))	596,447	587,478	583,012	580,532	586,771	581,450	589,563	599,454	123,801	131,564	136,959	143,967	146,922	149,528	156,726	162,159	168,292	173,828	180,502	193,000
有利子負債	百万円	(O)	90,000	90,000	90,000	89,000	89,000	87,000	91,500	103,000	103,000	97,000	97,000	97,000	95,500	93,500	93,500	92,000	93,500	93,500	92,300	92,000
みなし有利子負債 (有利子負債+見合い現金のない預り敷金保証金)	百万円	(P)	80,193	87,635	91,747	90,532	90,911	90,068	94,113	106,644	105,587	98,684	98,604	101,007	99,819	97,789	97,874	98,726	98,108	99,004	102,655	101,393
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	16,454	8,393	4,599	3,917	3,939	2,128	3,093	3,362	4,148	3,227	3,205	3,800	4,618	4,405	4,173	2,046	5,366	4,551	761	1,753
総資産LTV (有利子負債/総資産)	%	(O) / (J)	43.5	43.5	43.3	43.3	43.4	43.1	44.2	44.6	44.6	43.4	43.5	43.5	43.1	42.5	42.6	42.2	42.6	42.5	42.2	41.9
鑑定へースLTV (みなし有利子負債/鑑定評価額(期末時点))	%	(P) / (M)	44.2	46.6	47.9	47.6	47.6	47.6	48.3	47.5	46.4	43.2	42.2	41.6	40.8	39.9	38.8	38.2	37.2	36.6	36.6	34.8
DSCR	倍		4.9	4.8	5.2	5.2	4.9	4.9	5.2	5.7	6.0	5.6	6.2	6.6	6.5	6.6	7.0	7.4	8.6	8.6	9.1	9.5
期中平均投資口価格	円		470,862	490,426	534,656	406,642	401,664	422,792	575,341	582,516	131,777	150,756	153,975	145,209	154,325	140,910	137,786	137,260	146,066	159,494	179,134	204,476

*第21期の期中平均投資口価格は2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、2014年1月29日から31日までの投資口価格を修正して算出している。

*本資料における有利子負債はテナントからの預り保証金は含まない

*本資料における取得価額は、仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、都市計画税、償却資産税及び消費税等を除く

*DSCR=(経常利益+支払利息+投資法人債利息+減価償却費+繰延資産償却費+賃借引当金-特定資産の売却損益) / (支払利息+投資法人債利息)

*FFO=当期純利益+減価償却費等+その他不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益-資産受入益

*見合い現金のない預り敷金保証金=(信託預り敷金保証金+預り敷金保証金)-(信託現預金+現預金-分配予定額)

2020年1月期(第33期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2020年1月期(184日) (第33期)		2019年7月期(181日) (第32期)		比較増減 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益	(A)	8,123	100.0%	7,366	100.0%	757
不動産賃貸事業収益	(B)	7,459	91.8%	7,327	99.5%	131
賃貸事業収入		6,995	86.1%	6,890	93.5%	104
賃料収入(共益費収入含む)		6,518	80.2%	6,411	87.0%	106
月極駐車場収入		153	1.9%	157	2.1%	-3
その他賃料収入		323	4.0%	321	4.4%	1
その他賃貸事業収入		463	5.7%	436	5.9%	27
付帯収益		403	5.0%	404	5.5%	-1
その他雑収入		60	0.7%	31	0.4%	28
不動産等売却益		664	8.2%	-	-	664
不動産等交換差益		-	-	39	0.5%	-39
営業費用	(C)	4,074	50.2%	4,016	54.5%	57
不動産賃貸事業費用	(D)	3,284	40.4%	3,251	44.1%	32
諸経費		2,293	28.2%	2,256	30.6%	36
水道光熱費		489	6.0%	543	7.4%	-53
外注委託費		451	5.6%	451	6.1%	0
プロパティ・マネジメント報酬		184	2.3%	176	2.4%	7
修繕費		247	3.0%	186	2.5%	60
公租公課		660	8.1%	674	9.2%	-13
仲介手数料		45	0.6%	12	0.2%	32
その他賃貸事業費用		213	2.6%	210	2.9%	2
減価償却費	(E)	987	12.2%	987	13.4%	0
固定資産除却損	(F)	3	0.0%	7	0.1%	-3
資産運用報酬		639	7.9%	600	8.1%	38
資産保管手数料		16	0.2%	17	0.2%	-0
一般事務委託手数料		40	0.5%	43	0.6%	-2
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用		87	1.1%	98	1.3%	-10
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	4,174	51.4%	4,075	55.3%	98
営業利益	(A)-(C)	4,049	49.8%	3,349	45.5%	699
営業外収益		13	0.2%	1	0.0%	11
受取利息		0	0.0%	0	0.0%	-0
未払分配金戻入		0	0.0%	0	0.0%	-0
還付加算金		0	0.0%	-	-	0
受取保険金		4	0.1%	-	-	4
受取補償金		8	0.1%	0	0.0%	7
営業外費用		485	6.0%	493	6.7%	-8
支払利息		424	5.2%	437	5.9%	-13
投資法人債利息		36	0.4%	32	0.4%	3
投資法人債発行費償却		2	0.0%	2	0.0%	0
その他営業外費用		21	0.3%	20	0.3%	0
経常利益		3,578	44.0%	2,858	38.8%	719
特別利益		19	0.2%	-	-	19
補助金収入		19	0.2%	-	-	19
特別損失		16	0.2%	-	-	16
固定資産圧縮損		16	0.2%	-	-	16
税引前当期純利益		3,581	44.1%	2,858	38.8%	723
法人税等		0	0.0%	0	0.0%	-0
当期純利益		3,580	44.1%	2,857	38.8%	723

	実績	対前
基本報酬1	346	+11
基本報酬2	292	+26
インセンティブ報酬	—	—

期中平均利率 0.99% (第32期 1.03%)

一口当たり当期純利益(円) 3,662 2,923 739 対前期 +25.3%

一口当たり圧縮積立金繰入額(円) 364 - 364

一口当たり分配金(円) 3,298 2,923 375 対前期 +12.8%

(参考)
 賃貸NOI (G)+(E)+(F) 5,165 63.6% 5,070 68.8% 95 期中平均資産残高(取得価額ベース) 第33期231,302百万円 第32期229,176百万円
 NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース)) 4.43% 4.46% -0.03 pts

2020年1月期(第33期)損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2020年1月期(第33期) 実績		2020年1月期(第33期) 2019年9月12日時点予想		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	8,123	100.0%	8,126	100.0%	-2
不動産賃貸事業収益 (B)	7,459	91.8%	7,457	91.8%	1
賃貸事業収入	6,995	86.1%	6,973	85.8%	21
賃料収入(共益費収入含む)	6,518	80.2%	6,498	80.0%	19
月極駐車場収入	153	1.9%	152	1.9%	1
その他賃料収入	323	4.0%	322	4.0%	0
その他賃貸事業収入	463	5.7%	484	6.0%	-20
付帯収益	403	5.0%	427	5.3%	-24
その他雑収入	60	0.7%	56	0.7%	3
不動産等売却益	664	8.2%	668	8.2%	-3
営業費用 (C)	4,074	50.2%	4,104	50.5%	-30
不動産賃貸事業費用 (D)	3,284	40.4%	3,309	40.7%	-25
諸経費	2,293	28.2%	2,321	28.6%	-28
水道光熱費	489	6.0%	509	6.3%	-19
外注委託費	451	5.6%	456	5.6%	-4
プロパティ・マネジメント報酬	184	2.3%	182	2.2%	2
修繕費	247	3.0%	261	3.2%	-13
公租公課	660	8.1%	660	8.1%	0
仲介手数料	45	0.6%	30	0.4%	14
その他賃貸事業費用	213	2.6%	221	2.7%	-8
減価償却費 (E)	987	12.2%	982	12.1%	4
固定資産除却損 (F)	3	0.0%	5	0.1%	-1
資産運用報酬	639	7.9%	635	7.8%	3
資産保管手数料	16	0.2%	17	0.2%	-0
一般事務委託手数料	40	0.5%	42	0.5%	-2
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	87	1.1%	93	1.1%	-5
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,174	51.4%	4,148	51.0%	26
営業利益 (A)-(C)	4,049	49.8%	4,021	49.5%	27
営業外収益	13	0.2%	0	0.0%	13
受取利息	0	0.0%	-	-	0
未払分配金戻入	0	0.0%	0	0.0%	-
還付加算金	0	0.0%	-	-	0
受取保険金	4	0.1%	-	-	4
受取補償金	8	0.1%	-	-	8
営業外費用	485	6.0%	490	6.0%	-5
支払利息	424	5.2%	427	5.3%	-2
投資法人債利息	36	0.4%	38	0.5%	-1
投資法人債発行費償却	2	0.0%	2	0.0%	-0
その他営業外費用	21	0.3%	22	0.3%	-1
経常利益	3,578	44.0%	3,531	43.5%	46
特別利益	19	0.2%	-	-	19
補助金収入	19	0.2%	-	-	19
特別損失	16	0.2%	-	-	16
固定資産圧縮損	16	0.2%	-	-	16
税引前当期純利益	3,581	44.1%	3,531	43.5%	49
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	3,580	44.1%	3,530	43.4%	49
一口当たり当期純利益(円)	3,662		3,611		51
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	364		361		3
一口当たり分配金(円)	3,298		3,250		48
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,165	63.6%	5,136	63.2%	29
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.43%		4.40%		0.03 pts

2020年1月期(第33期)貸借対照表

資産の部

(単位:百万円)

科目	2020年1月期末 (第33期末)	2019年7月期末 (第32期末)	比較増減
流動資産	4,177	2,794	1,383
現金及び預金	1,753	761	992
信託現金及び信託預金	2,264	1,828	435
その他	159	204	-44
固定資産	215,302	215,782	-480
有形固定資産	214,237	214,716	-479
無形固定資産	7	8	-1
投資その他の資産	1,056	1,057	-0
繰延資産	24	10	14
資産合計	219,504	218,587	917

TOKYU REIT赤坂檜町ビル譲渡	-1,677
減価償却等による減少	-1,007
KN自由が丘プラザ取得	1,562
資本的支出による増加	651

負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2020年1月期末 (第33期末)	2019年7月期末 (第32期末)	比較増減
流動負債	16,790	16,195	595
営業未払金	991	854	137
短期借入金	—	2,300	-2,300
1年内返済予定の長期借入金	13,900	11,400	2,500
その他	1,899	1,641	258
固定負債	88,293	88,694	-401
投資法人債	8,000	6,000	2,000
長期借入金	70,100	72,600	-2,500
預り敷金及び保証金等	10,193	10,094	98
(有利子負債合計)	92,000	92,300	-300
負債合計	105,084	104,890	194
純資産	114,420	113,697	723
出資総額	110,479	110,479	—
剰余金	3,940	3,217	723
圧縮積立金	360	360	—
当期末処分利益	3,580	2,857	723
負債及び純資産合計	219,504	218,587	917

2020年1月期(第33期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2020年1月期 (第33期)	2019年7月期 (第32期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	6,486	3,606	2,879
税引前当期純利益	3,581	2,858	723
減価償却費	987	987	0
固定資産の交換関連差額	-	- 44	44
信託有形固定資産の売却	1,677	-	1,677
その他	239	- 193	433
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	- 1,884	- 4,049	2,164
固定資産の取得による支出	- 2,022	- 4,400	2,378
預り敷金及び保証金の収入・支出	99	351	-251
差入敷金及び保証金の収入・支出	18	-	18
補助金の受取額	19	-	19
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	- 3,173	- 4,229	1,055
短期借入金の借入・返済	- 2,300	2,300	-4,600
長期借入金の借入	4,900	4,300	600
長期借入金の返済	- 4,900	- 4,300	-600
投資法人債の発行	1,982	-	1,982
投資法人債の償還	-	- 3,500	3,500
分配金の支払額	- 2,856	- 3,029	172
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,427	- 4,671	6,099
V 現金及び現金同等物の期首残高	2,590	7,262	-4,671
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,018	2,590	1,427

2020年1月期(第33期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、底地)

(単位:千円)

	商業施設										住宅		底地			
	QFRONT (キューフロント)	レキシントン 青山	TOKYU REIT 表参道 スクエア	TOKYU REIT 渋谷宇田川町 スクエア	cocoti (ココチ)	GONZE (コンツェ) 恵比寿	代官山 フォーラム	TOKYU REIT 下北沢 スクエア (注)	KN自由が丘 プラザ	商業施設 小計	メゾンピオニー 都立大学	住宅 小計	湘南 モールフィル (底地)	OKI システム センター (底地)	REVE 中目黒 (底地)	底地 小計
不動産賃貸事業収益	705,670	124,009	181,417	251,180	568,864	127,243	108,823	50,032	25,167	2,142,409	26,781	26,781	188,026	145,081	21,380	354,489
賃貸事業収入	657,612	117,210	169,481	251,180	526,698	109,302	98,360	46,143	24,067	2,000,056	26,428	26,428	188,026	145,081	21,380	354,489
その他の賃貸事業収入	48,057	6,799	11,935	—	42,165	17,941	10,462	3,889	1,100	142,352	353	353	—	—	—	—
賃貸事業費用	325,445	44,769	50,094	33,473	317,890	61,257	54,491	22,189	3,924	913,535	9,734	9,734	25,801	15,404	1,569	42,775
水道光熱費	31,484	5,276	8,811	—	38,109	13,023	10,479	2,619	463	110,268	247	247	—	—	—	—
外注委託費	69,311	4,719	5,525	—	44,023	4,774	12,387	2,518	710	143,969	891	891	—	—	—	—
プロパティ・ マネジメント報酬	24,201	2,893	3,910	2,514	14,199	3,147	2,455	1,193	418	54,933	936	936	—	—	—	—
修繕費	4,036	5,761	3,381	376	9,853	18,286	2,874	3,299	14	47,884	317	317	—	—	—	—
公租公課	63,524	11,569	15,207	25,398	43,368	5,900	13,794	0	12	178,776	1,328	1,328	25,037	15,384	1,568	41,989
損害保険料	688	87	130	97	520	85	339	62	16	2,028	43	43	53	20	0	74
減価償却費等	37,442	7,697	12,320	4,033	135,317	15,907	11,298	10,458	890	235,366	5,964	5,964	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	94,755	6,764	807	1,053	32,497	131	862	2,037	1,399	140,308	4	4	711	—	—	711
不動産賃貸事業損益	380,224	79,240	131,322	217,706	250,974	65,986	54,331	27,843	21,243	1,228,873	17,047	17,047	162,224	129,677	19,811	311,713
減価償却費 控除前利益(NOI)	417,667	86,938	143,643	221,740	386,292	81,893	65,630	38,302	22,133	1,464,240	23,011	23,011	162,224	129,677	19,811	311,713
資本金の支出額	20,542	24,361	16,187	2,255	24,956	2,730	7,213	365	—	98,613	—	—	—	—	—	—
取得価額	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,600,000	24,500,000	5,116,750	4,136,000	2,257,000	1,548,400	69,828,150	1,200,000	1,200,000	6,810,000	4,530,000	1,150,000	12,490,000
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	6,382,000	17,028,000	4,108,750	3,727,000	1,765,000	1,477,350	56,382,890	890,000	890,000	6,810,000	4,530,000	1,150,000	12,490,000
建物	2,974,700	321,600	478,910	218,000	7,472,000	1,008,000	409,000	492,000	71,050	13,445,260	310,000	310,000	—	—	—	—
鑑定評価額(期末時点)	36,000,000	6,290,000	8,350,000	12,600,000	24,000,000	5,300,000	3,520,000	2,320,000	1,710,000	100,090,000	1,270,000	1,270,000	6,780,000	6,060,000	1,150,000	13,990,000
期末貸借対照表計上額	13,572,618	4,704,781	5,654,593	6,564,502	21,313,747	4,773,535	4,067,842	2,256,042	1,561,369	64,469,033	1,222,361	1,222,361	7,026,112	4,774,279	1,162,340	12,962,731
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	6,446,436	17,554,598	4,121,248	3,765,473	1,776,351	1,490,295	57,083,931	925,414	925,414	7,026,112	4,774,279	1,162,340	12,962,731
上記土地以外の 不動産等	1,425,538	219,278	357,647	118,065	3,759,149	652,287	302,369	479,691	71,073	7,385,102	296,946	296,946	—	—	—	—

(注)2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

2020年1月期(第33期)用途別・物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	オフィス																				総合計 (注)
	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台町ビル	東急 桜丘町ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榴町ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	赤坂四丁目ビル (東急 エージェンシー 本社ビル)	東急 池尻大橋ビル	麹町スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	秋葉原 三和東洋ビル	東急 銀座二丁目 ビル	TOKYU REIT 渋谷Rビル	東急 虎ノ門ビル	TOKYU REIT 第2新宿ビル	東急番町ビル	TOKYU REIT 恵比寿ビル	渋谷道玄坂 スカイビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	994,246	171,895	240,962	183,565	92,805	221,343	384,654	177,548	196,143	225,254	292,878	172,923	142,103	266,712	468,046	73,247	311,436	101,735	217,846	4,935,351	7,459,031
賃貸事業収入	924,820	171,895	232,860	168,831	76,915	205,131	368,776	167,125	184,881	212,648	275,090	165,853	130,765	244,278	421,962	69,121	293,266	94,799	205,191	4,614,217	6,995,192
その他の賃貸事業収入	69,426	—	8,102	14,734	15,890	16,211	15,878	10,422	11,262	12,606	17,788	7,069	11,337	22,434	46,083	4,125	18,169	6,935	12,655	321,133	463,839
賃貸事業費用	712,428	60,443	80,962	116,282	41,005	114,264	177,303	56,425	79,797	75,608	90,382	55,355	76,555	101,048	173,496	92,760	131,872	21,795	59,511	2,317,300	3,284,140
水道光熱費	171,824	—	7,780	11,351	12,590	32,772	16,480	8,916	9,440	11,974	15,155	6,271	9,404	11,878	19,208	4,294	14,342	4,132	11,396	379,213	489,730
外注委託費	106,790	9,774	9,565	15,950	5,481	17,258	23,348	8,550	12,247	11,126	12,783	5,290	7,509	14,864	19,039	3,660	9,591	3,256	10,926	307,016	451,877
プロパティ・ マネジメント報酬	39,604	1,718	3,449	5,644	1,773	4,410	8,871	2,649	4,258	5,015	7,210	3,767	2,205	7,253	10,339	3,447	9,670	2,159	5,613	129,066	184,936
修繕費	57,833	1,787	925	13,454	1,473	5,236	2,573	4,282	3,846	6,833	7,381	2,439	6,732	1,370	8,986	60,875	1,600	943	10,390	198,962	247,165
公租公課	119,615	18,575	22,246	19,241	6,414	18,316	32,508	16,005	12,609	14,289	24,399	21,428	12,583	19,275	44,607	6,997	23,963	5,214	0	438,291	660,387
損害保険料	2,356	256	249	372	97	296	618	186	229	387	290	300	186	245	659	100	347	132	367	7,679	9,825
減価償却費等	204,374	27,815	36,212	47,188	10,481	35,058	50,401	15,296	36,068	24,940	22,028	14,352	33,069	20,264	70,321	13,342	71,805	5,175	10,701	748,899	991,023
その他賃貸事業費用	10,029	515	532	3,080	2,693	915	42,501	538	1,096	1,041	1,133	1,506	4,863	25,895	335	41	552	781	10,113	108,169	249,193
不動産賃貸事業損益	281,818	111,452	160,000	67,282	51,799	107,079	207,351	121,122	116,345	149,645	202,496	117,567	65,547	165,664	294,549	-19,512	179,563	79,940	158,335	2,618,050	4,174,891
減価償却費 控除前利益(NOI)	486,192	139,267	196,212	114,470	62,281	142,137	257,752	136,419	152,414	174,586	224,525	131,920	98,617	185,929	364,871	-6,170	251,368	85,116	169,037	3,366,950	5,165,915
資本的支出額	426,217	1,706	5,040	22,173	455	2,309	29,376	732	10,341	257	25,336	3,243	—	1,527	—	1,770	—	945	21,696	553,131	651,745
取得価額	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	1,820,700	4,720,000	10,177,000	8,500,000	5,480,000	9,030,000	9,000,000	4,600,000	5,010,000	5,270,000	16,850,000	2,750,000	13,780,000	4,500,000	8,100,000	147,717,700	231,235,850
土地	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	1,502,078	2,161,760	8,065,567	7,040,000	4,406,000	6,872,000	7,425,000	3,900,000	3,052,000	4,526,000	13,525,000	2,373,000	10,707,000	4,230,000	7,460,000	108,420,555	178,183,445
建物	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	318,623	2,558,240	2,111,433	1,460,000	1,074,000	2,158,000	1,575,000	700,000	1,958,000	744,000	3,325,000	377,000	3,073,000	270,000	640,000	39,297,146	53,052,406
鑑定評価額(期末時点)	18,800,000	6,840,000	10,700,000	5,900,000	2,381,700	5,510,000	13,600,000	7,340,000	6,390,000	9,940,000	13,600,000	6,430,000	6,010,000	9,550,000	21,000,000	3,310,000	15,400,000	5,010,000	8,660,000	176,371,700	291,721,700
期末貸借対照表計上額	18,701,933	4,144,572	6,464,826	3,808,342	1,741,157	3,740,484	9,961,852	7,850,189	5,600,229	8,157,807	8,748,548	4,503,061	4,452,960	5,357,610	16,172,057	2,830,273	13,013,863	4,573,214	5,763,528	135,586,515	214,240,641
土地	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	1,504,652	2,165,631	8,199,433	7,063,936	4,419,276	6,887,861	7,708,328	3,992,024	3,084,377	4,665,069	13,642,252	2,468,530	10,496,989	4,305,561	5,254,996	107,071,470	178,043,548
上記土地以外の 不動産等	7,620,145	1,170,051	1,231,531	1,885,398	236,505	1,574,852	1,762,418	786,253	1,180,953	1,269,945	1,040,220	511,037	1,368,582	692,541	2,529,804	361,743	2,516,873	267,653	508,531	28,515,044	36,197,093

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

2020年7月期(第34期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2020年7月期予想(182日) (第34期)		2020年1月期実績(184日) (第33期)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	8,295	100.0%	8,123	100.0%	171
不動産賃貸事業収益 (B)	7,594	91.5%	7,459	91.8%	135
賃貸事業収入	7,193	86.7%	6,995	86.1%	198
賃料収入(共益費収入含む)	6,716	81.0%	6,518	80.2%	198
月極駐車場収入	149	1.8%	153	1.9%	-3
その他賃料収入	327	4.0%	323	4.0%	4
その他賃貸事業収入	400	4.8%	463	5.7%	-63
付帯収益	379	4.6%	403	5.0%	-24
その他雑収入	20	0.2%	60	0.7%	-39
不動産等売却益	701	8.5%	664	8.2%	36
営業費用 (C)	4,064	49.0%	4,074	50.2%	-9
不動産賃貸事業費用 (D)	3,240	39.1%	3,284	40.4%	-43
諸経費	2,257	27.2%	2,293	28.2%	-35
水道光熱費	464	5.6%	489	6.0%	-25
外注委託費	449	5.4%	451	5.6%	-2
フロアテナ・マネジメント報酬	183	2.2%	184	2.3%	-1
修繕費	238	2.9%	247	3.0%	-9
公租公課	695	8.4%	660	8.1%	35
その他賃貸事業費用	226	2.7%	259	3.2%	-32
減価償却費 (E)	977	11.8%	987	12.2%	-9
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	3	0.0%	1
その他営業費用	824	9.9%	790	9.7%	34
うち資産運用報酬	663	8.0%	639	7.9%	24
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,353	52.5%	4,174	51.4%	178
営業利益 (A)-(C)	4,230	51.0%	4,049	49.8%	180
営業外収益	0	0.0%	13	0.2%	-13
営業外費用	470	5.7%	485	6.0%	-14
支払利息	403	4.9%	424	5.2%	-20
投資法人債利息	39	0.5%	36	0.4%	3
その他	27	0.3%	24	0.3%	3
経常利益	3,760	45.3%	3,578	44.0%	181
特別利益	-	-	19	0.2%	-19
補助金収入	-	-	19	0.2%	-19
特別損失	-	-	16	0.2%	-16
固定資産圧縮損	-	-	16	0.2%	-16
税引前当期純利益	3,760	45.3%	3,581	44.1%	178
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	3,759	45.3%	3,580	44.1%	178
一口当たり当期純利益(円)	3,845		3,662		183
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	384		364		20
一口当たり分配金(円)	3,460		3,298		162
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,336	64.3%	5,165	63.6%	170
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.64%		4.43%		0.21pts

2020年7月期(第34期)予想損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2020年7月期予想(第34期) 2020年3月16日時点		2020年7月期予想(第34期) 2019年9月12日時点		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	8,295	100.0%	8,136	100.0%	159
不動産賃貸事業収益 (B)	7,594	91.5%	7,448	91.5%	145
賃貸事業収入	7,193	86.7%	7,035	86.5%	158
賃料収入(共益費収入含む)	6,716	81.0%	6,561	80.6%	154
月極駐車場収入	149	1.8%	149	1.8%	-0
その他賃料収入	327	4.0%	323	4.0%	4
その他賃貸事業収入	400	4.8%	413	5.1%	-13
付帯収益	379	4.6%	391	4.8%	-12
その他雑収入	20	0.2%	21	0.3%	-1
不動産等売却益	701	8.5%	687	8.5%	13
営業費用 (C)	4,064	49.0%	4,080	50.2%	-15
不動産賃貸事業費用 (D)	3,240	39.1%	3,287	40.4%	-46
諸経費	2,257	27.2%	2,301	28.3%	-44
水道光熱費	464	5.6%	487	6.0%	-23
外注委託費	449	5.4%	449	5.5%	0
プロパティ・マネジメント報酬	183	2.2%	181	2.2%	1
修繕費	238	2.9%	259	3.2%	-21
公租公課	695	8.4%	695	8.5%	0
その他賃貸事業費用	226	2.7%	228	2.8%	-2
減価償却費 (E)	977	11.8%	980	12.1%	-2
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	824	9.9%	793	9.7%	31
うち資産運用報酬	663	8.0%	637	7.8%	25
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,353	52.5%	4,161	51.1%	192
営業利益 (A)-(C)	4,230	51.0%	4,055	49.8%	174
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	470	5.7%	471	5.8%	-0
支払利息	403	4.9%	401	4.9%	2
投資法人債利息	39	0.5%	42	0.5%	-2
その他	27	0.3%	27	0.3%	-0
経常利益	3,760	45.3%	3,585	44.1%	174
税引前当期純利益	3,760	45.3%	3,585	44.1%	174
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	3,759	45.3%	3,584	44.1%	174
一口当たり当期純利益(円)	3,845		3,666		179
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	384		366		18
一口当たり分配金(円)	3,460		3,300		160
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,336	64.3%	5,147	63.3%	189
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.64%		4.48%		0.16pts

2021年1月期(第35期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2021年1月期予想(184日) (第35期)		2020年7月期予想(182日) (第34期)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,673	100.0%	8,295	100.0%	-622
不動産賃貸事業収益 (B)	7,673	100.0%	7,594	91.5%	78
賃貸事業収入	7,259	94.6%	7,193	86.7%	65
賃料収入(共益費収入含む)	6,758	88.1%	6,716	81.0%	42
月極駐車場収入	149	1.9%	149	1.8%	-0
その他賃料収入	350	4.6%	327	4.0%	23
その他賃貸事業収入	413	5.4%	400	4.8%	13
付帯収益	391	5.1%	379	4.6%	12
その他雑収入	21	0.3%	20	0.2%	1
不動産等売却益	-	-	701	8.5%	-701
営業費用 (C)	4,059	52.9%	4,064	49.0%	-5
不動産賃貸事業費用 (D)	3,272	42.7%	3,240	39.1%	32
諸経費	2,281	29.7%	2,257	27.2%	24
水道光熱費	485	6.3%	464	5.6%	21
外注委託費	446	5.8%	449	5.4%	-3
プロパティ・マネジメント報酬	187	2.4%	183	2.2%	4
修繕費	246	3.2%	238	2.9%	8
公租公課	687	9.0%	695	8.4%	-8
その他賃貸事業費用	228	3.0%	226	2.7%	2
減価償却費 (E)	985	12.9%	977	11.8%	8
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	787	10.3%	824	9.9%	-37
うち資産運用報酬	647	8.4%	663	8.0%	-15
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,400	57.3%	4,353	52.5%	46
営業利益 (A)-(C)	3,613	47.1%	4,230	51.0%	-617
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	446	5.8%	470	5.7%	-24
支払利息	378	4.9%	403	4.9%	-25
投資法人債利息	40	0.5%	39	0.5%	0
その他	27	0.4%	27	0.3%	0
経常利益	3,167	41.3%	3,760	45.3%	-592
税引前当期純利益	3,167	41.3%	3,760	45.3%	-592
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	3,166	41.3%	3,759	45.3%	-592
一口当たり当期純利益(円)	3,239		3,845		-606
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	-		384		-384
一口当たり分配金(円)	3,240		3,460		-220
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,391	70.3%	5,336	64.3%	54
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.63%		4.64%		-0.01pts

TOKYU REIT

ポートフォリオ

不動産の概要

用途区分	物件名	取得価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス 基準階専有面積 (㎡)	月額賃料総額 (千円)(注1)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕 の費用見積 (千円)(注2)	築年数 (期末時点)	竣工年月
商業施設	QFRONT (キューフロント)	15,100	4,502.93		116,085	513,716	793,732	20.3	1999年10月
	レキシントン青山	4,800	2,094.96		22,741	244,913	79,774	22.1	1998年1月
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,669.10		28,246	227,423	152,299	34.3	1985年10月
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		41,880	358,830	60,804	21.7	1998年7月
	cocoti (ココチ)	24,500	8,295.62		89,942	654,056	256,827	15.3	2004年9月
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,116	2,327.00		18,492	193,549	106,770	15.9	2004年3月
	代官山フォーラム	4,136	2,477.37		16,256	416,699	153,952	26.9	1993年2月
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注3)	2,257	1,246.98		8,200	71,647	69,008	11.6	2008年6月
	KN自由が丘プラザ(注4)	1,548	603.55		6,139	73,365	42,630	18.2	2001年12月
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注5)	22,400	24,920.26	1,162.25	145,612	1,339,877	4,508,938	26.3	1993年9月
	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	28,649	157,311	424,390	27.5	1992年7月
	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	38,765	257,255	227,177	32.7	1987年6月
	東京日産台東ビル	4,450	7,870.79	763.30	30,295	235,649	605,238	27.4	1992年9月
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注6)	1,820	1,633.34	450.56	9,510	93,271	124,338	35.4	1984年8月
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	29,545	200,837	850,444	28.0	1992年2月
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,247.06	1,184.63	61,414	498,936	623,511	31.8	1988年4月
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	3,533.03	420.72	27,854	222,297	181,220	17.0	2003年2月
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,733.23	1,064.53	31,707	290,167	355,752	30.3	1989年10月
	麴町スクエア	9,030	5,409.11	839.47	35,471	307,899	237,841	17.0	2003年1月
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,270.68	746.79	46,288	498,890	319,780	16.7	2003年5月
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,590.53	564.15	24,939	313,447	197,764	34.4	1985年9月
	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,473.16	436.81	25,552	252,216	184,510	11.4	2008年8月
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,266.15	645.86	41,207	377,322	553,010	29.8	1990年3月
	東急虎ノ門ビル	16,850	9,016.59	984.55	69,396	712,305	301,476	9.8	2010年4月
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1,790.46	196.68	11,520	97,324	173,900	28.1	1991年12月
	東急番町ビル(注7)	13,780	6,137.50	1,211.81	46,607	454,149	179,439	8.3	2011年9月
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	1,879.17	327.40	15,799	134,359	147,013	27.8	1992年4月
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	4,135.95	410.97	35,544	345,181	434,730	31.9	1988年3月
	住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	852.16		4,440	9,336	23,474	5.5
底地	湘南モールフィル(底地)(注8)	6,810	44,078.12		31,334	313,341	-	-	-
	OKIシステムセンター(底地)(注8)	4,530	17,019.19		24,180	290,500	-	-	-
	REVE中目黒(底地)(注8)	1,150	497.02		3,563	31,875	-	-	-
2020年1月期末(第33期末)(32物件)		231,235	209,337.25	-	1,167,186	10,187,954	12,369,741	21.2	-

(注1) 月額賃料総額は、貸室の賃料(共益費含む)、駐車場使用料、倉庫使用料、その他付帯収入等の合計値

(注2) 長期修繕の費用見積は建物機能維持基本計画報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある

(注3) 2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

(注4) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は準共有持分割合49%の数値を記載。2020年3月4日に準共有持分割合51%を追加取得済

(注5) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は共有持分割合55%の値

(注6) 取得価額、総賃貸可能面積、月額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は準共有持分割合51%の数値を記載。2020年3月4日に当該持分を譲渡済

(注7) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%の値

(注8) 湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)、及びREVE中目黒(底地)の総賃貸可能面積は借地権設定契約書上の面積

鑑定評価額(期末時点)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得時		2010年7月期 (第14期)	2011年1月期 (第15期)	2011年7月期 (第16期)	2012年1月期 (第17期)	2012年7月期 (第18期)	2013年1月期 (第19期)	2013年7月期 (第20期)	2014年1月期 (第21期)	2014年7月期 (第22期)	2015年1月期 (第23期)	2015年7月期 (第24期)	2016年1月期 (第25期)	2016年7月期 (第26期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期(第33期)			
		取得価額	鑑定 評価額	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	貸借対照表 計上額	差引 含み損益	
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	19,900	19,900	19,900	20,100	20,900	21,300	21,800	22,700	23,000	23,800	24,300	25,200	25,400	25,500	27,200	28,500	29,800	30,000	30,000	36,000	13,573	22,427	
	レキシントン青山	4,800	4,800	4,580	4,390	4,190	3,910	4,010	4,020	4,100	4,440	4,570	4,660	4,700	4,840	5,180	5,150	5,410	5,470	5,610	5,610	6,140	6,290	4,705	1,585	
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	6,690	6,670	6,540	6,460	6,420	6,440	6,500	6,670	6,790	6,880	7,040	7,290	7,300	7,660	7,880	8,090	8,330	8,330	8,330	8,350	5,655	2,695	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	6,910	6,830	7,020	8,430	8,830	9,100	9,450	9,950	10,300	10,800	11,300	11,600	11,700	11,700	12,000	12,400	12,600	12,600	12,600	12,600	12,600	6,565	6,035
	cocoti(ココチ)	24,500	24,500	17,000	16,500	16,600	16,500	16,900	16,900	17,300	17,500	17,500	18,000	18,800	19,300	19,700	19,900	20,400	21,000	21,600	21,700	23,900	24,000	21,314	2,686	
	CONZE(コンゼ) 恵比寿	5,116	5,020	4,240	4,110	4,070	4,070	4,040	4,040	4,030	3,950	3,960	4,000	4,180	4,340	4,440	4,600	4,760	4,940	5,100	5,130	5,290	5,300	4,774	526	
	代官山フォーラム	4,136	4,160	3,100	3,090	3,100	3,020	3,050	3,050	3,090	3,120	3,220	3,240	3,280	3,360	3,360	3,330	3,330	3,440	3,480	3,510	3,510	3,510	3,520	4,068	-547
	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,280	-	-	-	-	-	-	-	5,430	5,610	5,770	5,950	6,340	6,710	6,730	7,170	7,340	7,340	7,360	-	-	-	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注1)	2,257	2,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,300	2,320	2,256	63
	KN自由が丘プラザ(注2)	1,548	1,651	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,710	1,561	148
	東急鷺沼ビル(フレルさき沼)	6,920	6,920	7,890	7,880	8,160	8,170	8,230	8,230	8,530	8,530	8,540	9,020	8,770	8,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	1,390	1,350	1,350	1,340	1,430	1,450	1,470	1,490	1,520	1,570	1,610	1,710	1,710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ピーコンビルプラザ(イトヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	8,090	8,100	8,120	8,130	8,190	8,210	8,210	7,810	8,060	8,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業施設 計	92,708	93,021	79,790	78,820	79,050	80,130	82,000	82,740	84,080	91,840	93,160	87,740	89,930	92,930	85,500	84,180	87,930	90,970	93,620	94,240	92,070	100,090	64,469	35,620		
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	20,000	19,900	20,300	20,500	20,000	19,800	19,000	19,000	18,600	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,800	18,702	98
	東急南平台町ビル	4,660	4,660	5,650	5,540	5,550	5,560	5,480	4,530	4,620	4,620	4,720	4,890	4,990	5,120	5,120	5,610	5,750	6,000	6,000	6,790	6,790	6,840	4,145	2,695	
	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	8,450	8,260	8,110	7,020	6,970	7,000	7,180	7,370	7,590	8,510	8,670	8,890	8,940	9,210	9,440	9,440	9,740	10,700	10,700	10,700	6,645	4,235	
	東京日産台東ビル	4,450	4,450	4,970	5,010	5,010	5,160	5,160	5,220	5,260	5,200	5,200	5,210	5,240	5,240	5,300	5,400	5,410	5,530	5,860	5,750	5,900	5,900	3,808	2,091	
	TOKYU REIT赤坂榴町ビル(注3)	1,820	1,820	3,990	3,960	4,030	4,060	4,060	3,960	3,960	3,890	3,980	4,050	4,110	4,250	4,250	4,320	4,410	4,410	4,520	4,630	4,630	2,381	1,741	640	
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	6,640	6,600	5,990	5,520	5,510	5,000	4,800	4,810	4,830	4,920	4,940	5,090	5,090	5,100	5,240	5,240	5,380	5,390	5,390	5,510	3,740	1,769	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注4)	10,177	10,175	11,100	10,200	9,350	9,020	8,750	8,890	8,950	9,060	9,220	9,740	10,000	10,300	10,300	10,400	10,700	10,800	11,100	12,300	12,400	13,600	9,962	3,638	
	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	7,310	5,460	5,370	5,320	5,240	5,240	5,260	5,220	5,240	5,250	5,290	5,170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	8,500	6,760	6,760	6,790	6,790	6,800	5,930	6,070	6,220	6,380	6,500	6,640	6,800	6,820	6,920	7,110	7,250	7,260	7,260	7,260	7,340	7,850	-510	
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	4,630	4,330	4,470	4,480	4,480	4,480	4,480	4,530	4,630	4,720	4,850	5,140	5,250	5,320	5,730	5,830	5,980	5,980	6,180	6,390	5,600	789	
	麹町スクエア	9,030	9,100	8,820	8,610	7,940	7,890	7,710	7,910	7,920	7,960	8,080	8,260	8,310	8,530	8,630	8,830	8,840	9,060	9,380	9,450	9,940	9,940	8,158	1,782	
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	9,780	9,780	9,690	9,610	9,380	9,400	9,160	9,170	9,390	9,550	9,730	10,200	10,500	10,600	11,000	11,300	12,000	12,000	13,100	13,600	8,749	4,851	
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	-	4,900	4,940	4,970	4,930	4,930	5,060	5,260	5,310	5,440	5,510	6,050	6,060	6,080	6,100	6,150	6,290	6,310	6,320	6,430	4,503	1,926	
	TOKYU REIT本場ビル	4,000	4,460	-	4,460	4,440	4,020	3,730	3,730	3,650	3,650	3,630	3,670	3,700	3,770	3,840	3,870	3,960	4,020	4,050	-	-	-	-	-	-
	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	-	-	5,060	4,990	5,020	4,760	4,760	4,770	4,790	4,860	4,900	5,080	4,880	4,910	5,020	5,030	5,180	5,190	5,870	6,010	4,453	1,557	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,430	-	-	-	-	-	-	-	5,550	6,000	6,770	7,910	8,550	8,650	8,950	9,180	9,250	9,330	9,520	9,550	9,550	5,358	4,192	
	東急虎ノ門ビル(注5)	16,850	16,440	-	-	-	-	-	-	-	15,700	16,200	19,000	19,400	19,700	19,800	19,800	19,800	19,800	19,900	19,900	19,900	21,000	16,172	4,827	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,650	2,680	2,770	2,860	2,930	2,990	3,200	3,300	3,310	2,830	479
東急番町ビル(注6)	13,780	13,840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,100	13,400	13,800	14,200	14,200	14,200	15,300	15,400	13,014	2,386		
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,720	4,790	5,010	4,573	436	
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,350	8,660	5,764	2,896	
オフィス 計	158,717	160,695	96,250	103,680	106,990	104,830	103,220	100,730	100,090	122,040	123,790	130,030	132,320	138,590	147,650	149,590	152,800	154,530	157,130	161,840	173,700	176,371	135,587	40,785		
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,200	1,210	1,240	1,222	47	
住宅 計	1,200	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	1,200	1,210	1,240	1,220	1,222	47	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	5,400	5,400	5,400	5,400	5,600	5,850	5,860	5,910	5,920	5,970	6,250	6,310	6,310	6,370	6,430	6,490	6,560	6,610	6,670	6,780	7,026	-246	
	OKシステムセンター(底地)	4,530	4,830	-	-	-	-	-	-	4,830	4,860	4,870	4,920	4,980	5,040	5,040	5,060	5,120	5,170	5,220	5,450	5,510	6,060	4,774	1,285	
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,150	1,150	1,150	1,162	-12	
底地 計	12,490	12,850	5,400	5,400	5,400	5,400	5,600	5,850	5,860	6,090	6,090	6,090	6,090	6,290	6,350	6,350	6,430	6,480	6,510	6,560	6,760	6,920	7,992	1,273		
合計	265,115	267,767	181,440	187,900	191,440	190,360	190,820	189,320	194,860	224,650	227,740	228,660	233,480	242,870	244,500	245,200	252,280	258,360	263,730	270,500	280,340					

賃貸可能面積当たりの坪単価

	取得日	賃貸可能面積 (坪)	取得価額 (百万円)	賃貸可能面積当たりの坪単価 (取得価額ベース) (千円)	鑑定評価額 (期末時点) (百万円)	賃貸可能面積当たりの坪単価 (鑑定評価額(期末時点)ベース) (千円)	NCF キャップレート
		a	b	c = b ÷ a	d	e = d ÷ a	
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(注1)	2004年3月	467	6,600	14,139	12,600	26,993	3.20%
QFRONT(キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	36,000	26,429	2.60%
cocoti(ココチ)(注2)	2005年4月 (追加取得日:2005年8月)	2,509	24,500	9,763	24,000	9,563	3.10%
KN自由が丘プラザ(注3)	2019年10月	183	1,548	8,478	1,710	9,366	3.60%
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	2008年1月 (契約締結日:2007年6月)	1,069	8,500	7,953	7,340	6,867	3.50%
TOKYU REIT恵比寿ビル	2018年8月	568	4,500	7,916	5,010	8,813	3.30%
レキシントン青山	2003年9月	634	4,800	7,574	6,290	9,925	3.20%
東急番町ビル(注2)	2016年3月 (追加取得日:2019年3月)	1,857	13,780	7,422	15,400	8,294	3.20%
CONZE(コンツェ)恵比寿	2006年10月	704	5,116	7,267	5,300	7,529	3.30%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	8,350	10,341	3.10%
渋谷道玄坂スカイビル	2019年3月	1,251	8,100	6,474	8,660	6,921	3.50%
東急虎ノ門ビル(注2)	2013年8月 (追加取得日:2015年1月)	2,728	16,850	6,177	21,000	7,699	3.00%
TOKYU REIT下北沢スクエア(注4)	2019年4月	377	2,257	5,983	2,320	6,150	3.70%
代官山フォーラム	2008年4月	749	4,136	5,519	3,520	4,697	3.60%
麴町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	9,940	6,074	3.40%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	542	2,750	5,077	3,310	6,111	3.40%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,051	5,010	4,768	6,010	5,720	3.90%
TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月	1,897	9,000	4,744	13,600	7,169	3.20%
メゾンピオニー都立大学	2017年11月	258	1,200	4,655	1,270	4,926	3.70%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,433	6,620	4,619	10,700	7,466	3.40%
TOKYU REIT渋谷Rビル(注5)	2013年8月	1,355	5,270	3,888	9,550	7,047	3.40%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注2)(注5)	2004年12月 (追加取得日:2007年9月・10月 2015年1月)	2,709	10,177	3,756	13,600	5,019	3.50%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注6)	2003年9月	494	1,820	3,683	2,381	4,820	3.60%
秋葉原三和東洋ビル(注1)	2010年10月	1,389	4,600	3,312	6,430	4,630	3.80%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	6,390	3,684	4.20%
世田谷ビジネススクエア	2003年9月	7,538	22,400	2,971	18,800	2,493	4.00%
東急南平台町ビル(注1)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	6,840	3,163	3.60%
TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月	2,220	4,720	2,126	5,510	2,482	4.20%
東京日産台東ビル	2003年9月	2,381	4,450	1,869	5,900	2,478	4.10%

(注1) 賃貸可能面積は、共用部も含む

(注2) 追加取得を行っているcocoti(ココチ)、東急番町ビル、東急虎ノ門ビル及びTOKYU REIT虎ノ門ビルの取得価額は、各取得日の取得価額を合計している

(注3) 準共有持分割合49%の数値を記載。2020年3月4日に準共有持分割合51%を追加取得済

(注4) 2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

(注5) マスターリースしている区画は含まない

(注6) 準共有持分割合51%の数値を記載。2020年3月4日に当該持分を譲渡済

* 湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)及びREVE中目黒(底地)を除く

ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	取得時鑑定評価額 (注1)	NOI (直接還元法)	取得時鑑定 NOI利廻(注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	取得時鑑定評価における ターミナルバリュー (DCF法での売却価格)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	700	4.64%	723	4.80%	15,700
	レキシントン青山	4,800	4,800	277	5.76%	276	5.70%	4,758
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.39%	305	5.25%	5,730
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	295	4.41%	292	5.00%	7,250
	cocoti(ココチ)(注4)	24,500	24,500	1,146	4.68%	1,157	4.60%	24,156
	CONZE(コンゼ)恵比寿	5,116	5,020	215	4.28%	215	4.20%	4,899
	代官山フォーラム	4,136	4,160	161	3.88%	166	4.00%	4,342
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注5)	2,257	2,290	91	3.98%	88	3.70%	2,270
KN自由が丘プラザ(注6)	1,548	1,651	65	3.92%	63	3.70%	1,626	
商業施設 計	69,828	69,971	3,260	4.66%	3,286	4.70%	70,731	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	1,395	6.23%	1,262	5.60%	21,900
	東急南平台ビル	4,660	4,660	280	6.00%	255	5.40%	4,406
	東急桜丘ビル	6,620	6,620	385	5.81%	352	5.30%	6,410
	東京日産台東ビル	4,450	4,450	290	6.53%	271	6.00%	4,290
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注7)	1,820	1,820	114	6.25%	110	6.00%	1,780
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.97%	311	6.50%	4,690
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注4)	10,177	10,175	575	5.65%	562	5.60%	9,777
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	8,500	357	4.20%	350	4.20%	8,540
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	301	5.46%	282	5.00%	5,454
	麹町スクエア	9,030	9,100	437	4.80%	432	4.70%	8,839
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	448	4.57%	448	4.50%	9,574
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	253	5.25%	245	4.80%	4,792
	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	229	4.57%	231	4.60%	4,565
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,430	273	5.02%	258	4.60%	5,321
	東急虎ノ門ビル(注8)	16,850	16,440	613	3.73%	623	4.10%	20,742
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,650	117	4.43%	110	4.00%	2,694
	東急番町ビル(注4)	13,780	13,840	523	3.78%	525	3.70%	13,610
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,700	167	3.56%	162	3.40%	4,636
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,290	322	3.89%	305	3.60%	8,067	
オフィス 計	147,717	148,925	7,407	4.97%	7,094	4.76%	150,090	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,200	49	4.05%	48	3.90%	1,197
住宅 計	1,200	1,200	49	4.05%	48	3.90%	1,197	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	304	4.43%	304	4.50%	7,123
	OKIシステムセンター(底地)(注9)	4,530	4,830	259	5.37%	262	5.50%	5,320
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	1,157
底地 計	12,490	12,850	603	4.69%	606	4.72%	13,600	
2020年1月期末(第33期末)(32物件)		231,235	232,946	11,319	4.86%	11,033	4.74%	

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

(注2)取得時鑑定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷取得時鑑定評価額

「オフィス 計」及び「2020年1月期末(第33期末)(32物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNOI及び取得時鑑定評価額に追加取得土地相当分は含まれていない

(注3)NCFキャップレート(直接還元利廻)の「商業施設 計」、「オフィス 計」、「底地 計」及び「2020年1月期末(第33期末)(32物件)」の欄には

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

「オフィス 計」及び「2020年1月期末(第33期末)(32物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCF及び取得時鑑定評価額に追加取得土地相当分は含まれていない

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

なお、東急虎ノ門ビルについては別記のとおり

(注5)2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

(注6)準共有持分割合49%の数値を記載。2020年3月4日に準共有持分割合51%を追加取得済

(注7)準共有持分割合51%の数値を記載。2020年3月4日に当該持分を譲渡済

(注8)2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの取扱いについては以下のとおり

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

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

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

(注9)OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価においては、直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には、それぞれ、DCF法における初年度のNOI及びNCFを掲載している

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

ポートフォリオ・キャップレート（鑑定評価額（期末時点）ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	鑑定評価額（期末時点） （注1）	NOI （直接還元法）	NOI利廻 （鑑定評価額（期末時点）） （注2）	NCF （直接還元法）	NCFキャップレート （直接還元利廻）（注3）	ディスカウントレート （DCF法）	ターミナルレート （DCF法）
商業施設	QFRONT（キューフロント）	15,100	36,000	984	2.73%	942	2.60%	2.40%	2.80%
	レキシントン青山	4,800	6,290	208	3.30%	205	3.20%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,350	270	3.23%	265	3.10%	2.90%	3.30%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	12,600	406	3.22%	407	3.20%	3.00%	3.40%
	cocoti（ココチ）	24,500	24,000	769	3.20%	764	3.10%	2.90%	3.30%
	CONZE（コンツェ）恵比寿	5,116	5,300	184	3.47%	180	3.30%	3.10%	3.50%
	代官山フォーラム	4,136	3,520	131	3.71%	132	3.60%	3.40%	3.80%
	TOKYU REIT下北沢スクエア（注4）	2,257	2,320	92	3.96%	89	3.70%	3.50%	3.90%
	KN自由が丘プラザ（注5）	1,548	1,710	64	3.75%	63	3.60%	3.40%	3.80%
商業施設 計	69,828	100,090	3,107	3.10%	3,047	3.04%	-	-	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,800	1,019	5.42%	753	4.00%	3.70%	4.20%
	東急南平台町ビル	4,660	6,840	269	3.94%	250	3.60%	3.40%	3.80%
	東急桜丘町ビル	6,620	10,700	378	3.53%	369	3.40%	3.10%	3.60%
	東京日産台東ビル	4,450	5,900	270	4.58%	243	4.10%	3.80%	4.20%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル（注6）	1,820	2,381	92	3.88%	87	3.60%	3.40%	3.80%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,510	271	4.91%	232	4.20%	3.90%	4.30%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	13,600	505	3.72%	479	3.50%	3.00%	3.70%
	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	8,500	7,340	267	3.64%	262	3.50%	3.30%	3.70%
	東急池尻大橋ビル	5,480	6,390	288	4.51%	271	4.20%	4.00%	4.40%
	麹町スクエア	9,030	9,940	349	3.51%	341	3.40%	3.10%	3.50%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	13,600	460	3.38%	447	3.20%	3.00%	3.40%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,430	253	3.94%	247	3.80%	3.60%	4.00%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	6,010	245	4.07%	238	3.90%	3.70%	4.10%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	9,550	349	3.66%	333	3.40%	3.10%	3.70%
	東急虎ノ門ビル（注7）	16,850	21,000	627	2.98%	619	3.00%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	3,310	124	3.73%	115	3.40%	3.10%	3.50%
	東急番町ビル	13,780	15,400	503	3.26%	503	3.20%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	5,010	172	3.43%	166	3.30%	3.00%	3.40%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,660	324	3.74%	307	3.50%	3.30%	3.70%
オフィス 計	147,717	176,371	6,765	3.84%	6,261	3.55%	-	-	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,270	48	3.80%	47	3.70%	3.40%	3.80%
住宅 計	1,200	1,270	48	3.80%	47	3.70%	-	-	
底地	湘南モールフィル（底地）（注8）	6,810	6,780	326	4.81%	329	4.40%	4.40%	-
	OKIシステムセンター（底地）（注8）	4,530	6,060	259	4.28%	262	4.50%	4.50%	-
	REVE中目黒（底地）	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	3.20%	3.40%
	底地 計	12,490	13,990	624	4.46%	631	4.51%	-	-
2020年1月期末（第33期末）（32物件）		231,235	291,721	10,545	3.61%	9,985	3.42%	-	-

（注1）個別物件の鑑定評価額（期末時点）は、直接還元法その他、DCF法等を考慮の上で決定されているため、表中のNCF（直接還元法）をNCFキャップレート（直接還元利廻）で除しても数値は一致しない場合がある
（注2）NOI利廻（鑑定評価額（期末時点））＝NOI（直接還元法）÷鑑定評価額（期末時点）
「オフィス 計」及び「2020年1月期末（第33期末）（32物件）」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNOIに追加取得土地相当分は含まれていない
（注3）NCFキャップレート（直接還元利廻）の「商業施設 計」、「オフィス 計」、「底地 計」及び「2020年1月期末（第33期末）（32物件）」の欄には、「対象物件のNCF（直接還元法）の和÷対象物件の鑑定評価額（期末時点）の和」により求められる数値を掲載している
「オフィス 計」及び「2020年1月期末（第33期末）」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCFに追加取得土地相当分は含まれていない
（注4）2019年11月1日付でユニ南下北沢ビルより名称変更
（注5）準共有持分割合49%の数値を記載。2020年3月4日に準共有持分割合51%を追加取得済
（注6）準共有持分割合51%の数値を記載。2020年3月4日に当該持分を譲渡済
（注7）2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの取扱いは以下のとおり
取得価額及び鑑定評価額（期末時点）には追加取得土地相当分が含まれている。鑑定評価額（期末時点）の算出においては直接還元法を適用していないため、NOI（直接還元法）及びNCF（直接還元法）は2020年1月31日時点の鑑定評価額にて査定された既存建物からの想定収支のうち初年度のNOI及びNCFを掲載している
NOI利廻（鑑定評価額（期末時点））の算出にあたり、追加取得土地相当分を含む鑑定評価額（期末時点）及び追加取得土地相当分を除いたNOIを使用している
NCFキャップレート（直接還元利廻）は、収益還元法（開発賃貸型）に基づき割引率を掲載している
ターミナルレート（DCF法）は、追加取得土地上に建物を増築することを前提とした数値を掲載している
（注8）湘南モールフィル（底地）及びOKIシステムセンター（底地）の鑑定評価額（期末時点）においては、直接還元法を適用していないため、NOI（直接還元法）及びNCF（直接還元法）には、それぞれ、DCF法における初年度のNOI及びNCFを掲載している。またNCFキャップレート（直接還元法）については、DCF法における割引率を掲載している

取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較

用途区分	物件名	インカムリターン			キャピタルリターン			トータルリターン
		取得時鑑定NCF キャップレート (直接還元利廻)	保有期間 平均NCF利廻 (注1)	差異	取得価額 (百万円)	みなし処分価格 (百万円)	差額 (百万円)	IRR (注2)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	4.80%	4.93%	0.13%	15,100	36,000	20,900	9.05%
	レキシントン青山	5.70%	3.82%	-1.88%	4,800	6,290	1,490	5.32%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.60%	-0.65%	5,770	8,350	2,580	6.38%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.55%	0.55%	6,600	12,600	6,000	8.32%
	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.04%	-1.56%	24,500	24,000	-500	3.08%
	CONZE (コンゼ) 恵比寿	4.20%	3.06%	-1.14%	5,116	5,300	183	3.45%
	代官山フォーラム	4.00%	2.55%	-1.45%	4,136	3,520	-616	1.43%
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注4)	3.70%	3.39%	-0.31%	2,257	2,320	63	7.29%
	KN自由が丘プラザ(注5)	3.70%	4.22%	0.52%	1,548	1,710	162	56.03%
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注6)	6.50%	6.73%	0.23%	6,920	8,950	2,030	8.43%
	第2東急鷺沼ビル(注6)	7.00%	6.77%	-0.23%	1,290	1,710	420	8.53%
	カレイド渋谷宮益坂(注6)	4.40%	4.80%	0.40%	5,150	7,780	2,630	10.20%
	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)(注6)	7.10%	6.79%	-0.31%	5,050	6,480	1,430	21.16%
	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注6)	5.00%	4.95%	-0.05%	9,520	8,720	-800	4.39%
商業施設 計	5.04%	4.42%	-0.62%	97,758	133,730	35,972	6.38%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	5.60%	4.17%	-1.43%	22,400	18,800	-3,600	3.92%
	東急南平台町ビル	5.40%	5.30%	-0.10%	4,660	6,840	2,180	7.27%
	東急桜丘町ビル	5.30%	4.91%	-0.39%	6,620	10,700	4,080	7.29%
	東京日産台東ビル	6.00%	5.29%	-0.71%	4,450	5,900	1,450	6.93%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注7)	6.00%	5.06%	-0.94%	1,820	2,381	561	6.52%
	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.28%	-0.22%	4,720	5,510	790	7.36%
	りそな・マルハビル(注6)	5.40%	4.23%	-1.17%	23,260	42,000	18,740	13.64%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	5.60%	3.65%	-1.95%	10,177	13,600	3,423	5.48%
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注6)	4.70%	3.28%	-1.42%	7,000	5,010	-1,990	0.48%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.20%	3.38%	-0.82%	8,500	7,340	-1,160	2.49%
	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.84%	-1.16%	5,480	6,390	910	5.04%
	菱進原宿ビル(注3)(注6)	4.10%	2.21%	-1.89%	15,356	8,400	-6,956	-30.72%
	麴町スクエア	4.70%	3.69%	-1.01%	9,030	9,940	910	4.62%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.38%	-0.12%	9,000	13,600	4,600	8.10%
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.45%	0.65%	4,600	6,430	1,830	8.67%
	TOKYU REIT木場ビル(注6)	5.20%	4.21%	-0.99%	4,000	4,250	250	4.98%
	東急銀座二丁目ビル	4.60%	4.92%	0.32%	5,010	6,010	1,000	6.96%
	TOKYU REIT渋谷ビル	4.60%	5.47%	0.87%	5,270	9,550	4,280	14.15%
	東急虎ノ門ビル(注3)	4.10%	3.83%	-0.27%	16,850	21,000	4,150	7.23%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.18%	-1.82%	2,750	3,310	560	6.59%
	東急番町ビル(注3)	3.70%	3.53%	-0.17%	13,780	15,400	1,620	6.63%
TOKYU REIT恵比寿ビル	3.40%	3.76%	0.36%	4,500	5,010	510	11.97%	
道玄坂スカイビル	3.60%	3.90%	0.30%	8,100	8,660	560	12.47%	
オフィス 計	4.82%	4.02%	-0.80%	197,334	236,032	38,698	6.35%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	3.90%	3.35%	-0.55%	1,200	1,270	70	6.11%
	住宅 計	3.90%	3.35%	-0.55%	1,200	1,270	70	6.11%
底地	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.47%	-0.03%	6,810	6,780	-30	4.51%
	OKIシステムセンター(底地)(注8)	5.50%	5.72%	0.22%	4,530	6,060	1,530	9.69%
	REVE中目黒(底地)	3.40%	3.45%	0.05%	1,150	1,150	0	3.56%
	底地 計	4.72%	4.83%	0.12%	12,490	13,990	1,500	5.67%
合計	4.88%	4.18%	-0.71%	308,782	385,022	76,240	6.34%	

(注1) 保有期間平均NCF利廻は、所有期間の月次NCF単純平均を取得価額で除し、年率換算したもの
(注2) IRR算出上のみなし処分価格として、譲渡済物件は譲渡価額、2020年1月期末(第33期末)時点の保有物件は当期末鑑定評価額を想定。また期中のNCFについては、各期のNCFの合計を各期末に計上して算出
(注3) 複数回にわたって取得している物件の取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)は各物件の初回取得時の数値を掲載している
(注4) 2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更
(注5) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済
(注6) 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)、りそな・マルハビル、菱進原宿ビル、ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、TOKYU REIT八丁堀ビル、第2東急鷺沼ビル、TOKYU REIT木場ビル及びカレイド渋谷宮益坂は譲渡済
(注7) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済
(注8) OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価においては、直接還元法を適用していないため、取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している

NCFキャップレート推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)

用途区分	物件名	2010年 7月期末 (第14期末)	2011年 1月期末 (第15期末)	2011年 7月期末 (第16期末)	2012年 1月期末 (第17期末)	2012年 7月期末 (第18期末)	2013年 1月期末 (第19期末)	2013年 7月期末 (第20期末)	2014年 1月期末 (第21期末)	2014年 7月期末 (第22期末)	2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28期末)	2018年 1月期末 (第29期末)	2018年 7月期末 (第30期末)	2019年 1月期末 (第31期末)	2019年 7月期末 (第32期末)	2020年 1月期末 (第33期末)		
商業施設	QFRONT(キューフロント)	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.40%	3.40%	3.30%	3.20%	3.10%	3.10%	2.90%	2.80%	2.70%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%		
	レキシントン青山	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.20%	
	TOKYU REIT表参道スクエア	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	
	cocoti(ココチ)	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	
	代官山フォーラム	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	3.60%	
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	-	-	
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.70%	3.70%
	KN自由が丘プラザ(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	5.80%	5.90%	5.70%	5.70%	5.60%	5.60%	5.40%	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.90%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	第2東急鷺沼ビル(注1)	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.70%	6.60%	6.50%	6.40%	6.20%	6.00%	5.60%	5.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	
ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注1)	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	5.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
商業施設 計		4.56%	4.59%	4.62%	4.74%	4.61%	4.56%	4.43%	4.27%	4.22%	4.01%	3.90%	3.79%	3.63%	3.45%	3.36%	3.26%	3.17%	3.16%	3.10%	3.04%		
オフィス	世田谷ビジネススクエア	5.10%	5.10%	5.10%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	
	東急南平台町ビル	4.80%	4.90%	4.90%	4.90%	5.00%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	
	東急桜丘町ビル	4.50%	4.60%	4.70%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%		
	東京日産台東ビル	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.10%		
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注4)	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	3.60%		
	TOKYU REIT蒲田ビル	5.30%	5.30%	5.30%	5.20%	5.30%	5.30%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.80%	4.70%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	4.70%	4.70%	4.80%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注1)	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	
	東急池尻大橋ビル	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	
	麹町スクエア	4.70%	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	
	秋葉原三和東洋ビル	-	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	
	TOKYU REIT木場ビル(注1)	-	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.40%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.70%	-	-	-		
	東急銀座二丁目ビル	-	-	4.60%	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	3.90%	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	4.60%	4.50%	4.30%	4.10%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	
	東急虎ノ門ビル(注5)	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.10%	3.00%	3.00%	3.00%	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.40%	3.40%	
	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	
	TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.40%	
渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	
オフィス 計		4.87%	4.93%	4.91%	4.84%	4.86%	4.80%	4.75%	4.58%	4.49%	4.27%	4.17%	4.09%	4.03%	3.96%	3.86%	3.78%	3.79%	3.70%	3.68%	3.55%		
住宅	メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%		
	住宅 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%		
底地	湘南モールフィル(底地)(注6)	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%		
	OKシステムセンター(底地)(注6)	-	-	-	-	-	-	-	5.50%	5.50%	5.40%	5.30%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%		
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.40%	
底地 計		5.59%	5.59%	5.59%	5.59%	5.41%	5.30%	5.36%	5.28%	5.29%	5.25%	5.32%	5.26%	5.26%	5.17%	5.12%	5.07%	5.02%	4.77%	4.73%	4.51%		
合計		4.76%	4.81%	4.81%	4.82%	4.77%	4.71%	4.65%	4.49%	4.42%	4.22%	4.12%	4.03%	3.95%	3.84%	3.74%	3.65%	3.62%	3.56%	3.54%	3.42%		

*「商業施設 計」、「オフィス 計」、「底地 計」(第14期末～第19期末を除く)及び「合計」の欄には、「対象物件のNCF(直接還元法)の和÷対象物件の鑑定評価額(期末時点)の和」により求められる数値を掲載し、

個別物件、及び「住宅 計」の欄には、NCFキャップレート(直接還元率)を掲載している。なお、「オフィス計」及び「合計」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCFに追加取得土地相当分は含まれていない

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

(注2)2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

(注3)2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済

(注4)2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済

(注5)東急虎ノ門ビルの第23期末以降の鑑定評価額(期末時点)の算出においては直接還元法を適用していないため、収益還元法(開発賃貸型)に基づく割引率を掲載している

(注6)湘南モールフィル(底地)及びOKシステムセンター(底地)の第21期末以降の鑑定評価額(期末時点)においては、直接還元法を適用していないため、DCF法における割引率を掲載している

NOI利廻推移(取得価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	NOI			利廻		
			2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	413	414	418	5.42%	5.53%	5.49%
	レキシントン青山	4,800	100	96	87	4.12%	4.02%	3.59%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	141	142	144	4.86%	4.96%	4.94%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	225	223	222	6.75%	6.80%	6.66%
	cocoti(ココチ)	24,500	378	369	386	3.06%	3.04%	3.13%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,116	93	92	82	3.61%	3.62%	3.17%
	代官山フォーラム	4,136	63	56	66	3.03%	2.71%	3.15%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	141	40	-	5.42%	5.15%	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注2)(注3)	2,257	-	22	38	-	3.65%	3.37%
KN自由が丘プラザ(注4)	1,548	-	-	22	-	-	4.24%	
商業施設 計	69,827	1,554	1,453	1,464	4.33%	4.26%	4.19%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	463	470	486	4.10%	4.23%	4.31%
	東急南平台町ビル	4,660	123	139	139	5.22%	6.01%	5.93%
	東急桜丘町ビル	6,620	187	196	196	5.60%	5.98%	5.88%
	東京日産台東ビル	4,450	124	122	114	5.51%	5.51%	5.10%
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注5)	1,820	98	95	62	5.43%	5.39%	5.15%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	134	140	142	5.63%	5.99%	5.97%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	229	238	258	4.47%	4.71%	5.02%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	131	135	136	3.07%	3.20%	3.18%
	東急池尻大橋ビル	5,480	151	150	152	5.46%	5.51%	5.52%
	麹町スクエア	9,030	175	170	175	3.85%	3.80%	3.84%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	214	181	225	4.72%	4.05%	4.95%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	124	122	132	5.33%	5.36%	5.69%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	92	109	99	3.66%	4.39%	3.90%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	169	180	186	6.36%	6.90%	7.00%
	東急虎ノ門ビル	16,850	353	346	365	4.15%	4.14%	4.30%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	38	47	-6	2.75%	3.44%	-0.45%
	東急番町ビル	13,780	217	237	251	3.38%	3.55%	3.62%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	95	84	85	4.19%	3.75%	3.75%
	渋谷道玄坂スカイビル(注6)	8,100	-	124	169	-	4.44%	4.14%
	オフィス 計	147,717	3,117	3,286	3,367	4.41%	4.52%	4.50%
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	19	20	23	3.14%	3.37%	3.80%
住宅 計	1,200	19	20	23	3.14%	3.37%	3.80%	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,810	162	162	162	4.73%	4.81%	4.73%
	OKIシステムセンター(底地)	4,530	130	130	130	5.68%	5.77%	5.68%
	REVE中目黒(底地)	1,150	15	20	20	3.64%	3.47%	3.42%
底地 計	12,490	307	312	312	5.01%	5.03%	4.95%	
合計	231,235	4,996	5,071	5,166	4.41%	4.46%	4.43%	

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡済

(注2)2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

(注3)TOKYU REIT下北沢スクエアは2019年4月26日に取得済

(注4)KN自由が丘プラザは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済

(注5)TOKYU REIT赤坂檜町ビルは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済

(注6)渋谷道玄坂スカイビルは2019年3月28日に取得済

NOI利廻推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	2020年1月期 (第33期) 鑑定評価額 (期末時点)	NOI			利廻		
			2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	36,000	413	414	418	2.73%	2.78%	2.30%
	レキシントン青山	6,290	100	96	87	3.52%	3.14%	2.74%
	TOKYU REIT表参道スクエア	8,350	141	142	144	3.37%	3.43%	3.41%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,600	225	223	222	3.54%	3.56%	3.49%
	cocoti(ココチ)	24,000	378	369	386	3.46%	3.12%	3.19%
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,300	93	92	82	3.60%	3.50%	3.07%
	代官山フォーラム	3,520	63	56	66	3.57%	3.19%	3.70%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	141	40	-	3.79%	3.41%	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注2)(注3)	2,320	-	22	38	-	3.58%	3.28%
KN自由が丘プラザ(注4)	1,710	-	-	22	-	-	3.84%	
商業施設 計	100,090	1,554	1,453	1,464	3.27%	3.14%	2.92%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	18,800	463	470	486	4.91%	5.07%	5.13%
	東急南平台町ビル	6,840	123	139	139	3.59%	4.13%	4.04%
	東急桜丘町ビル	10,700	187	196	196	3.46%	3.70%	3.64%
	東京日産台東ビル	5,900	124	122	114	4.19%	4.27%	3.85%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注5)	2,381	98	95	62	4.19%	4.16%	3.93%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5,510	134	140	142	4.93%	5.25%	5.12%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	13,600	229	238	258	3.70%	3.86%	3.76%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,340	131	135	136	3.59%	3.75%	3.69%
	東急池尻大橋ビル	6,390	151	150	152	5.00%	4.89%	4.73%
	麴町スクエア	9,940	175	170	175	3.70%	3.64%	3.48%
	TOKYU REIT新宿ビル	13,600	214	181	225	3.54%	2.78%	3.28%
	秋葉原三和東洋ビル	6,430	124	122	132	3.89%	3.90%	4.07%
	東急銀座二丁目ビル	6,010	92	109	99	3.53%	3.75%	3.26%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	9,550	169	180	186	3.59%	3.82%	3.86%
	東急虎ノ門ビル	21,000	353	346	365	3.52%	3.51%	3.45%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	3,310	38	47	-6	2.37%	2.87%	-0.37%
	東急番町ビル	15,400	217	237	251	3.03%	3.13%	3.24%
TOKYU REIT恵比寿ビル	5,010	95	84	85	3.99%	3.52%	3.37%	
渋谷道玄坂スカイビル(注6)	8,660	-	124	169	-	4.31%	5.79%	
オフィス 計	176,371	3,117	3,286	3,367	3.82%	3.87%	3.77%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,270	19	20	23	3.12%	3.26%	3.59%
住宅 計	1,270	19	20	23	3.12%	3.26%	3.59%	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,780	162	162	162	4.87%	4.91%	4.75%
	OKIシステムセンター(底地)	6,060	130	130	130	4.72%	4.75%	4.25%
	REVE中目黒(底地)	1,150	15	20	20	3.64%	3.47%	3.42%
底地 計	13,990	307	312	312	4.73%	4.72%	4.42%	
合計	291,721	4,996	5,071	5,166	3.67%	3.66%	3.51%	

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡済

(注2)2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

(注3)TOKYU REIT下北沢スクエアは2019年4月26日に取得済

(注4)KN自由が丘プラザは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済

(注5)TOKYU REIT赤坂榎町ビルは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済

(注6)渋谷道玄坂スカイビルは2019年3月28日に取得済

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	2020年1月期 (第33期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	13,573	413	414	418	6.00%	6.14%	6.10%
	レキシントン青山	4,705	100	96	87	4.21%	4.12%	3.67%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,655	141	142	144	4.97%	5.06%	5.04%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,565	225	223	222	6.78%	6.84%	6.70%
	cocoti(ココチ)	21,314	378	369	386	3.47%	3.47%	3.59%
	CONZE(コンゼ) 恵比寿	4,774	93	92	82	3.84%	3.86%	3.40%
	代官山フォーラム	4,068	63	56	66	3.07%	2.75%	3.20%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	141	40	-	5.51%	5.25%	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注2)(注3)	2,256	-	22	38	-	3.63%	3.36%
KN自由が丘プラザ(注4)	1,561	-	-	22	-	-	4.21%	
商業施設 計	64,469	1,554	1,453	1,464	4.66%	4.52%	4.42%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	18,702	463	470	486	5.02%	5.14%	5.19%
	東急南平台町ビル	4,145	123	139	139	5.78%	6.70%	6.65%
	東急桜丘町ビル	6,465	187	196	196	5.66%	6.08%	6.01%
	東京日産台東ビル	3,808	124	122	114	6.40%	6.41%	5.94%
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注5)	1,741	98	95	62	5.66%	5.61%	5.37%
	TOKYU REIT蒲田ビル	3,740	134	140	142	6.95%	7.46%	7.51%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,962	229	238	258	4.56%	4.80%	5.13%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,850	131	135	136	3.32%	3.46%	3.44%
	東急池尻大橋ビル	5,600	151	150	152	5.30%	5.37%	5.39%
	麹町スクエア	8,158	175	170	175	4.22%	4.19%	4.24%
	TOKYU REIT新宿ビル	8,749	214	181	225	4.84%	4.16%	5.09%
	秋葉原三和東洋ビル	4,503	124	122	132	5.42%	5.46%	5.80%
	東急銀座二丁目ビル	4,453	92	109	99	4.05%	4.89%	4.38%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,358	169	180	186	6.21%	6.75%	6.87%
	東急虎ノ門ビル	16,172	353	346	365	4.28%	4.29%	4.47%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,830	38	47	-6	2.66%	3.33%	-0.43%
	東急番町ビル	13,014	217	237	251	3.46%	3.75%	3.82%
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,573	95	84	85	4.12%	3.69%	3.69%	
渋谷道玄坂スカイビル(注6)	5,764	-	124	169	-	6.25%	5.82%	
オフィス 計	135,587	3,117	3,286	3,367	4.71%	5.00%	4.90%	
住宅	マンション都立大学	1,222	19	20	23	3.05%	3.28%	3.73%
住宅 計	1,222	19	20	23	3.05%	3.28%	3.73%	
底地	湘南モールフィル(底地)	7,026	162	162	162	4.59%	4.66%	4.58%
	OKIシステムセンター(底地)	4,774	130	130	130	5.39%	5.48%	5.39%
	REVE中目黒(底地)	1,162	15	20	20	3.60%	3.43%	3.38%
底地 計	12,963	307	312	312	4.83%	4.85%	4.77%	
合計	214,240	4,996	5,071	5,166	4.69%	4.89%	4.74%	

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡済

(注2)2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

(注3)TOKYU REIT下北沢スクエアは2019年4月26日に取得済

(注4)KN自由が丘プラザは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済

(注5)TOKYU REIT赤坂檜町ビルは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済

(注6)渋谷道玄坂スカイビルは2019年3月28日に取得済

耐震性

用途区分	物件名	耐震性			地震保険付保	液状化情報(注2)
		新耐震基準	耐震補強済	PML(注1)		
商業施設	QFRONT(キューフロント)	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	レキシントン青山	○	-	2.3%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT表参道スクエア	○	-	9.5%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	○	-	7.3%	無	液状化の可能性が低い地域
	cocoti(ココチ)	○	-	6.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	○	-	4.1%	無	液状化の可能性が低い地域
	代官山フォーラム	○	-	8.0%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注3)	○	-	10.9%	無	液状化の可能性が低い地域
オフィス	KN自由が丘プラザ(注4)	○	-	8.8%	無	液状化の可能性が低い地域
	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.9%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無	液状化の可能性が低い地域
	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注5)	○	-	11.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	7.7%	無	液状化の可能性がある地域
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	7.2%	無	液状化の可能性がある地域
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	○	-	3.9%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急池尻大橋ビル	○	-	5.8%	無	液状化の可能性が低い地域
	麴町スクエア	○	-	4.8%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	秋葉原三和東洋ビル	○	-	11.8%	無	液状化の可能性がある地域
	東急銀座二丁目ビル	○	-	4.4%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT渋谷Rビル	○	-	5.9%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急虎ノ門ビル	○	-	5.4%	無	液状化の可能性がある地域
	TOKYU REIT第2新宿ビル	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急番町ビル	○	-	3.3%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT恵比寿ビル	○	-	5.5%	無	液状化の可能性が低い地域
	渋谷道玄坂スカイビル	○	-	6.4%	無	液状化の可能性が低い地域
住宅	メゾンピオニー都立大学	○	-	6.2%	無	液状化の可能性が低い地域
底地	湘南モールフィル(底地)(注6)	-	-	-	-	液状化現象が発生する危険度高い
	OKIシステムセンター(底地)(注6)	-	-	-	-	液状化危険度やや高い、一部低い箇所あり
	REVE中目黒(底地)(注6)	-	-	-	-	液状化の可能性が低い地域
2020年1月期末(第33期末)(32物件)		-	-	3.8%(注7)	-	

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

(注2) 液状化情報は各自治体の情報公開資料に基づく

(注3) 2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

(注4) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済

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

(注6) 湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)、REVE中目黒(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない

(注7) 2020年3月4日に譲渡済のTOKYU REIT赤坂檜町ビルの数値を除く

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		
		2020年1月期 (第33期) 実績	2020年7月期 (第34期) 見込み	2021年1月期 (第35期) 見込み	2020年1月期 (第33期) 実績	2020年7月期 (第34期) 見込み	2021年1月期 (第35期) 見込み	2020年1月期 (第33期) 実績	2020年7月期 (第34期) 見込み	2021年1月期 (第35期) 見込み	2020年1月期 (第33期) 実績	2020年7月期 (第34期) 見込み	2021年1月期 (第35期) 見込み
商業施設	QFRONT (キューフロント)	2	2	2	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	100.0%	100.0%	100.0%
	レキシントン青山	8	8	8	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT表参道スクエア	4	4	4	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	2	2	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	100.0%	100.0%	100.0%
	cocoti (ココチ)	15	15	15	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	100.0%	100.0%	100.0%
	CONZE (コンゼ) 恵比寿	8	8	8	2,327.00	2,327.00	2,327.00	2,327.00	2,327.00	2,327.00	100.0%	100.0%	100.0%
	代官山フォーラム	5	5	5	2,477.37	2,477.37	2,477.37	2,477.37	2,477.37	2,477.37	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注1)	9	9	9	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	100.0%	100.0%	100.0%
KN自由が丘プラザ(注2)	5	5	5	603.55	1,231.80	1,231.80	603.55	1,231.80	1,231.80	100.0%	100.0%	100.0%	
商業施設 計		58	58	58	25,760.56	26,388.81	26,388.81	25,760.56	26,388.81	26,388.81	100.0%	100.0%	100.0%
オフィス	世田谷ビジネススクエア	64	63	64	24,920.26	24,920.26	24,920.26	24,770.44	24,672.09	24,699.62	99.4%	99.0%	99.1%
	東急南平台町ビル	1	1	1	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	100.0%	100.0%	100.0%
	東急桜丘町ビル	2	2	2	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	100.0%	100.0%	100.0%
	東京日産台東ビル	13	12	16	7,870.79	7,870.79	7,869.07	7,622.69	7,539.99	7,869.07	96.8%	95.8%	100.0%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注3)	3	-	-	1,633.34	-	-	1,633.34	-	-	100.0%	-	-
	TOKYU REIT蒲田ビル	5	5	5	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	11	11	11	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	100.0%	100.0%	100.0%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	1	1	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	100.0%	100.0%	100.0%
	東急池尻大橋ビル	5	5	5	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	100.0%	100.0%	100.0%
	麹町スクエア	7	7	7	5,409.11	5,409.11	5,409.11	5,409.11	5,409.11	5,409.11	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT新宿ビル	9	9	9	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	100.0%	100.0%	100.0%
	秋葉原三和東洋ビル	5	6	6	4,590.53	4,538.02	4,538.02	4,026.37	4,538.02	4,538.02	87.7%	100.0%	100.0%
	東急銀座二丁目ビル	2	2	2	3,473.16	3,473.16	3,473.16	3,473.16	3,473.16	3,473.16	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	11	10	12	5,266.15	5,266.15	5,266.15	5,266.15	4,909.25	5,266.15	100.0%	93.2%	100.0%
	東急虎ノ門ビル(注4)	2	2	3	9,016.59	9,016.59	9,016.59	8,860.95	8,860.95	9,016.59	98.3%	98.3%	100.0%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2	2	2	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	100.0%	100.0%	100.0%
東急番町ビル	6	7	7	6,137.50	6,137.50	6,137.50	5,531.32	6,137.50	6,137.50	90.1%	100.0%	100.0%	
TOKYU REIT恵比寿ビル	8	7	7	1,879.17	1,879.17	1,879.17	1,879.17	1,879.17	1,879.17	100.0%	100.0%	100.0%	
渋谷道玄坂スカイビル	8	8	8	4,135.95	4,135.95	4,135.95	4,135.95	4,135.95	4,135.95	100.0%	100.0%	100.0%	
オフィス 計		165	160	168	121,130.20	119,444.36	119,442.64	119,406.31	118,352.84	119,221.99	98.6%	99.1%	99.8%
住宅	メゾンピオニー都立大学	26	26	26	852.16	852.16	852.16	852.16	852.16	852.16	100.0%	100.0%	100.0%
住宅 計		26	26	26	852.16	852.16	852.16	852.16	852.16	852.16	100.0%	100.0%	100.0%
底地	湘南モールフィル(底地)	1	1	1	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	100.0%	100.0%	100.0%
	OKIシステムセンター(底地)	1	1	1	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	17,019.19	100.0%	100.0%	100.0%
	REVE中目黒(底地)	1	1	1	497.02	497.02	497.02	497.02	497.02	497.02	100.0%	100.0%	100.0%
底地 計		3	3	3	61,594.33	61,594.33	61,594.33	61,594.33	61,594.33	61,594.33	100.0%	100.0%	100.0%
合計		252	247	255	209,337.25	208,279.66	208,277.94	207,613.36	207,188.14	208,057.29	99.2%	99.5%	99.9%

* 見込みの数値は、2019年12月26日時点において契約済のテナント、及び解約予告受領済のテナントに加えて、入退去の蓋然性が高いと判断したテナントを反映している

* 世田谷ビジネススクエア、東急番町ビルの面積は共有持分割合を乗じて得た値

(注1) 2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

(注2) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済

(注3) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済

(注4) 東急虎ノ門ビルの総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率については、2015年1月9日に取得した隣接土地は含まれていない。

物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	2010年 7月期末 (第14期末)	2011年 1月期末 (第15期末)	2011年 7月期末 (第16期末)	2012年 1月期末 (第17期末)	2012年 7月期末 (第18期末)	2013年 1月期末 (第19期末)	2013年 7月期末 (第20期末)	2014年 1月期末 (第21期末)	2014年 7月期末 (第22期末)	2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28期末)	2018年 1月期末 (第29期末)	2018年 7月期末 (第30期末)	2019年 1月期末 (第31期末)	2019年 7月期末 (第32期末)	2020年 1月期末 (第33期末)	
商業施設	QFRONT (キューフロント)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	レキシントン青山	73.1%	86.2%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT表参道スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	cocoti (ココチ)	80.6%	97.5%	100.0%	93.5%	96.4%	100.0%	100.0%	96.8%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	87.6%	87.6%	87.6%	87.6%	100.0%	100.0%	87.6%	77.8%	75.3%	75.3%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	代官山フォーラム	91.5%	91.5%	91.5%	91.5%	83.1%	91.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-
	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%
KN自由が丘プラザ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	
商業施設 計		97.2%	99.0%	99.3%	98.9%	99.2%	99.8%	99.7%	99.2%	99.2%	98.8%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	96.1%	86.4%	93.4%	90.5%	93.2%	93.1%	93.1%	89.1%	88.0%	92.3%	94.1%	94.6%	80.1%	81.8%	95.8%	99.6%	96.2%	96.0%	99.3%	99.4%	
	東急南平台町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東急桜丘町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東京日産台東ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.5%	94.5%	60.0%	95.9%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	88.3%	96.8%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	100.0%	92.5%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT蒲田ビル	88.4%	88.4%	100.0%	88.4%	65.2%	100.0%	88.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	72.4%	76.6%	88.3%	29.0%	52.4%	53.3%	76.7%	88.3%	88.3%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	88.4%	84.5%	84.0%	96.0%	95.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東急池尻大橋ビル	100.0%	81.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	麴町スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	42.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT新宿ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	秋葉原三和東洋ビル	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	
	TOKYU REIT木場ビル(注1)	-	100.0%	100.0%	100.0%	58.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	
	東急銀座二丁目ビル	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	90.1%	
TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%		
渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	
オフィス 計		95.0%	92.3%	97.2%	87.1%	88.4%	93.3%	95.2%	95.8%	95.1%	94.9%	98.2%	97.8%	94.8%	95.0%	97.4%	99.5%	98.8%	98.3%	99.1%	98.6%	
住宅	マンビオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%	100.0%	
住宅 計		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%	100.0%	
底地	湘南モールフィル(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OKIシステムセンター(底地)	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	
底地 計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
合計		96.8%	96.3%	98.5%	94.0%	94.7%	97.0%	98.0%	97.9%	97.6%	97.1%	98.9%	98.9%	97.0%	97.1%	98.3%	99.7%	99.3%	99.0%	99.5%	99.2%	

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

(注2)2019年11月1日付でユニオン下北沢ビルより名称変更

長期契約テナント

テナント名	物件名	期間	契約形態	賃料改定期間	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積比率	月額賃料総額合計 (千円)	比率		
大和情報サービス株式会社	湘南モールフィル(底地)	自: 2015年3月1日 至: 2033年3月31日	定借	(注1)	44,078.12	21.1%	257,530	22.1%		
沖電気工業株式会社	OKIシステムセンター(底地)	自: 2013年3月27日 至: 2033年3月26日	定借	3年毎(注2)	17,019.19	8.1%				
株式会社TSUTAYA(注3)	QFRONT(キューフロント)	自: 2019年12月15日 至: 2039年12月14日	普通借	3年毎(注4)	4,502.93	2.2%				
日産ネットワークホールディングス株式会社(注5)	東京日産台東ビル	自: 2018年10月1日 至: 2028年9月30日	定借	改定なし	2,620.06	1.3%				
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	自: 2012年2月1日 至: 2025年7月31日	定借	改定なし	1,487.21	0.7%				
株式会社セブーン・イレブン・ジャパン	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	自: 2018年4月20日 至: 2034年3月31日	定借	(注6)	281.09	0.1%				
株式会社セブーン・イレブン・ジャパン	東急銀座二丁目ビル	自: 2012年9月1日 至: 2028年8月31日	定借	(注7)	191.10	0.1%				
株式会社セブーン・イレブン・ジャパン	TOKYU REIT 赤坂榴ヶ町ビル(注8)	自: 2011年2月1日 至: 2031年1月31日	普通借	3年毎	122.92	0.1%				
株式会社ヤマハミュージッククリエティング	cocoti(ココチ)	自: 2012年6月1日 至: 2025年5月31日	定借	(注9)	538.42	0.3%				
東急株式会社	REVE中目黒(底地)	自: 2018年9月27日 至: 2068年9月26日	定借	1年毎(注10)	497.02	0.2%				
株式会社SOUL PLANET	レキシントン青山	自: 2019年6月1日 至: 2026年10月31日	定借	(注11)	462.37	0.2%				
株式会社フィスコ	レキシントン青山	自: 2018年11月1日 至: 2026年10月31日	定借	改定なし	393.65	0.2%				
スターバックス コーヒー ジャパン 株式会社	cocoti(ココチ)	自: 2019年7月1日 至: 2027年6月30日	定借	(注12)	301.90	0.1%				
株式会社PINKO JAPAN	レキシントン青山	自: 2016年12月1日 至: 2026年11月30日	定借	改定なし	291.77	0.1%				
株式会社小肥羊ジャパン	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自: 2017年7月1日 至: 2027年6月30日	定借	改定なし	287.18	0.1%				
株式会社買業之日本社	レキシントン青山	自: 2018年11月1日 至: 2026年10月31日	定借	改定なし	237.99	0.1%				
株式会社木下写場	代官山フォーラム	自: 2018年1月7日 至: 2028年1月6日	定借	改定なし	210.42	0.1%				
株式会社東急ストア	世田谷ビジネススクエア(注13)	自: 2016年7月1日 至: 2031年6月30日	定借	(注14)	179.86	0.1%				
株式会社ユニマツキヤラバン	cocoti(ココチ)	自: 2019年4月1日 至: 2029年3月31日	定借	改定なし	155.15	0.1%				
株式会社グルメ軒屋	世田谷ビジネススクエア(注13)	自: 2018年8月16日 至: 2026年7月31日	定借	改定なし	79.70	0.0%				
株式会社ローソン	TOKYU REIT 第2新宿ビル	自: 2018年8月1日 至: 2026年7月31日	定借	改定なし	57.02	0.0%				
ファーストキッチン株式会社	世田谷ビジネススクエア(注13)	自: 2017年10月1日 至: 2025年9月30日	定借	改定なし	81.52	0.0%				
株式会社東急グルメフロント	世田谷ビジネススクエア(注13)	自: 2017年2月16日 至: 2027年2月15日	定借	改定なし	73.45	0.0%				
東急株式会社	QFRONT(キューフロント)	自: 2002年12月20日 至: 2039年12月31日	-	改定なし	壁面	-				
長期契約テナントの賃貸面積/月額賃料の合計					74,257.29	35.5%				
2020年1月期末(第33期末)(32物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額					209,337.25	100.0%			1,167,186	100.0%

* 長期契約の定義: 定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、2020年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの(アンテナ等月額50万円以下のもの、及び、2020年1月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く)
 なお、大和情報サービス株式会社、沖電気工業株式会社は事業用定期借地権、東急株式会社(REVE中目黒(底地))は一般定期借地権設定契約テナントである
 (注1) 2023年3月20日を初回とし、以降3年毎に全国の総合消費者物価指数の変動比率に基づき賃料改定を行う
 (注2) 3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う
 (注3) 看板及び吊り看板等使用料を含む
 (注4) 2022年12月15日を初回とし、3年毎に改定時の賃料に1.05を乗じた金額へ賃料改定を行う
 (注5) 駐車場使用料を含む
 (注6) 2023年4月20日以降、3年毎に賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可
 (注7) 2020年9月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ2年毎に賃料改定可
 (注8) 準共有持分割合51%の数値を記載。2020年3月4日に当該持分を譲渡済
 (注9) 2018年6月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可
 (注10) 1年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う
 (注11) 賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可
 (注12) 2023年6月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可
 (注13) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載
 (注14) 2021年7月1日を初回とし、以降3年毎に消費者物価指数(持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都都区部)の変動比率に基づき賃料改定を行う

利害関係者テナント比率

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率	年間賃料 (千円)(注1)	月額賃料 (千円)	比率
1	東急株式会社(注2)	不動産	11,523.56	5.6%	988,152	82,346	7.1%
2	株式会社東急コミュニティー(注3)	サービス	3,857.71	1.9%	274,457	22,871	2.0%
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.7%	333,446	27,787	2.4%
4	その他	-	8,589.47	4.1%	594,060	49,505	4.2%
利害関係者合計(2020年1月期末(第33期末))			27,503.77	13.2%	2,190,118	182,509	15.6%
ポートフォリオ合計 2020年1月期末(第33期末) (32物件)		総賃貸面積(㎡)	207,613.36	100.0%	-	-	-
		総賃料収入(千円)	-	-	14,006,238	1,167,186	100.0%

(注1)年間賃料は、月額賃料を12倍して算出

(注2)東急株式会社の年間賃料には、QFRONTの壁面賃料等が含まれる

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

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

テナント業種別分布(賃貸面積ベース)

大分類	業種 中分類	商業施設		オフィス		住宅(注1)		底地		ポートフォリオ全体	
		賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)
建設業	建設業	-	-	4,912.25	4.1	-	-	-	-	4,912.25	2.4
製造業	食料品	-	-	-	-	89.26	10.5	-	-	89.26	0.0
	繊維製品	314.21	1.2	-	-	-	-	-	-	314.21	0.2
	化学	-	-	1,610.74	1.3	-	-	-	-	1,610.74	0.8
	医薬品	-	-	22.40	0.0	-	-	-	-	22.40	0.0
	機械	-	-	435.79	0.4	-	-	-	-	435.79	0.2
	電気機器	-	-	6,633.40	5.6	-	-	17,019.19	27.6	23,652.59	11.4
	輸送用機器	-	-	511.65	0.4	-	-	-	-	511.65	0.2
	その他製品	237.99	0.9	-	-	-	-	-	-	237.99	0.1
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	1,155.02	1.0	-	-	-	-	1,155.02	0.6
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	1,560.10	1.3	-	-	-	-	1,560.10	0.8
	倉庫・運輸関連業	-	-	360.99	0.3	-	-	-	-	360.99	0.2
	情報・通信業	1,050.77	4.1	2,848.62	2.4	-	-	-	-	3,899.39	1.9
商業	卸売業	5,738.70	22.3	11,197.31	9.4	-	-	-	-	16,936.01	8.2
	小売業	10,754.34	41.7	7,218.90	6.0	-	-	-	-	17,973.24	8.7
金融・保険業	銀行業	-	-	1,370.61	1.1	-	-	-	-	1,370.61	0.7
	証券、商品先物取引業	-	-	1,136.89	1.0	-	-	-	-	1,136.89	0.5
	保険業	-	-	5,491.85	4.6	-	-	-	-	5,491.85	2.6
	その他金融業	-	-	13,642.49	11.4	-	-	-	-	13,642.49	6.6
不動産業	不動産業	107.49	0.4	14,169.47	11.9	-	-	44,575.14	72.4	58,852.10	28.3
サービス業	サービス業	7,557.06	29.3	39,872.73	33.4	111.70	13.1	-	-	47,541.49	22.9
その他	その他	-	-	5,255.10	4.4	651.20	76.4	-	-	5,906.30	2.8
合計		25,760.56	100.0	119,406.31	100.0	852.16	100.0	61,594.33	100.0	207,613.36	100.0

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

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

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

* 世田谷ビジネススクエア、東急番町ビル、TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注2)、KN自由が丘プラザ(注3)の面積は持分割合を乗じて得た値

(注1) 共同住宅区画のテナントは「その他」に分類

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

(注3) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済

賃料更改期間(物件別)

用途区分	物件名	テナント数					月額賃料(百万円)					賃料更改期間(年)		
					比率					比率				
		定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計
商業施設	QFRONT(キューフロント)(注1)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	90	90	0.0%	100.0%	0.00	3.00	3.00
	レキシントン青山	6	2	8	75.0%	25.0%	19	3	22	86.0%	14.0%	7.35	2.72	6.70
	TOKYU REIT表参道スクエア	4	0	4	100.0%	0.0%	27	0	27	100.0%	0.0%	6.37	0.00	6.37
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	100.0%	0.0%	41	0	41	100.0%	0.0%	13.02	0.00	13.02
	cocoti(ココチ)	14	1	15	93.3%	6.7%	66	19	85	77.5%	22.5%	5.61	3.00	5.02
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	8	0	8	100.0%	0.0%	18	0	18	100.0%	0.0%	5.83	0.00	5.83
	代官山フォーラム	3	2	5	60.0%	40.0%	4	11	15	30.6%	69.4%	6.53	2.00	3.39
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注2)	6	3	9	66.7%	33.3%	5	2	8	64.6%	35.4%	3.17	2.41	2.90
KN自由が丘プラザ(注3)	1	4	5	20.0%	80.0%	1	4	6	21.8%	78.2%	5.00	3.33	3.69	
商業施設 計	44	13	57	77.2%	22.8%	185	131	317	58.6%	41.4%	7.55	2.91	5.63	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注4)	17	53	70	24.3%	75.7%	19	119	138	13.7%	86.3%	4.18	1.99	2.29
	東急南平台町ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	28	28	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	東急桜丘町ビル	0	2	2	0.0%	100.0%	0	37	37	0.0%	100.0%	0.00	3.95	3.95
	東京日産台東ビル	2	11	13	15.4%	84.6%	7	19	27	28.1%	71.9%	9.85	2.13	4.29
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注5)	0	3	3	0.0%	100.0%	0	9	9	0.0%	100.0%	0.00	2.12	2.12
	TOKYU REIT蒲田ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	27	27	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2	9	11	18.2%	81.8%	3	56	59	5.2%	94.8%	3.11	2.00	2.06
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	0	1	100.0%	0.0%	27	0	27	100.0%	0.0%	5.00	0.00	5.00
	東急池尻大橋ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	30	30	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	麹町スクエア	0	7	7	0.0%	100.0%	0	34	34	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	TOKYU REIT新宿ビル	0	9	9	0.0%	100.0%	0	45	45	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	秋葉原三和東洋ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	23	23	0.0%	100.0%	0.00	1.97	1.97
	東急銀座二丁目ビル	2	0	2	100.0%	0.0%	24	0	24	100.0%	0.0%	2.91	0.00	2.91
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4	7	11	36.4%	63.6%	14	25	39	35.5%	64.5%	4.01	2.00	2.71
	東急虎ノ門ビル	2	0	2	100.0%	0.0%	67	0	67	100.0%	0.0%	2.92	0.00	2.92
	TOKYU REIT第2新宿ビル	1	1	2	50.0%	50.0%	2	9	11	17.5%	82.5%	10.00	2.00	3.40
	東急番町ビル	3	3	6	50.0%	50.0%	8	37	46	19.4%	80.6%	3.90	2.00	2.37
TOKYU REIT恵比寿ビル	0	8	8	0.0%	100.0%	0	14	14	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00	
渋谷道玄坂スカイビル	6	3	9	66.7%	33.3%	22	12	34	64.4%	35.6%	2.38	2.00	2.24	
オフィス 計	40	132	172	23.3%	76.7%	197	532	729	27.0%	73.0%	3.74	2.14	2.57	
住宅	メゾンピオニー都立大学	0	26	26	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%	0.00	2.29	2.29
住宅 計	0	26	26	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%	0.00	2.29	2.29	
底地	湘南モールフィル(底地)(注6)	1	0	1	100.0%	0.0%	31	0	31	100.0%	0.0%	3.00	0.00	3.00
	OKIシステムセンター(底地)(注6)	1	0	1	100.0%	0.0%	24	0	24	100.0%	0.0%	3.00	0.00	3.00
	REVE中目黒(底地)(注7)	1	0	1	100.0%	0.0%	3	0	3	100.0%	0.0%	1.00	0.00	1.00
底地 計	3	0	3	100.0%	0.0%	59	0	59	100.0%	0.0%	2.88	0.00	2.88	
合計	87	171	258	33.7%	66.3%	441	668	1,110	39.8%	60.2%	5.23	2.29	3.46	

* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)

* 賃料更改期間は月額賃料をベースとした加重平均で算出

(注1) 壁面を賃借している1テナント(東急株式会社)を除く

(注2) 2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

(注3) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済

(注4) 同一テナントが定期借家契約と普通借家契約を締結している為、テナント数の合計欄では別テナントとして取り扱う

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

(注6) 湘南モールフィル(底地)のテナント(大和情報サービス株式会社)及びOKIシステムセンター(底地)のテナント(沖電気工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約

(注7) REVE中目黒(底地)のテナント(東急株式会社)は一般定期借地権設定契約

プロパティ・マネジメント報酬

用途区分	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬(a)料率 (注1)	基本報酬(b)料率 (注2)	
商業施設	QFRONT (キューフロント)	東急株式会社	1.0%	2.8%	
	レキシントン青山	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東急株式会社		-	
	cocoti (ココチ)	東急株式会社		1.3%	
	CONZE (コンゼ) 恵比寿	東急株式会社		1.3%	
	代官山フォーラム	東急株式会社		1.8%	
	TOKYU REIT下北沢スクエア(注3)	東急株式会社		1.3%	
	KN自由が丘プラザ(注4)	オリックス・アセットマネジメント株式会社		2.3%	-
オフィス	世田谷ビジネススクエア	株式会社東急コミュニティー	1.0%	2.8%	
	東急南平台町ビル	東急株式会社		-	
	東急桜丘町ビル	東急株式会社		0.5%	
	東京日産台東ビル	株式会社東急コミュニティー	7%(注5)	1.3%	
		東急住宅リース株式会社		-	
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注6)	株式会社東急コミュニティー	1.0%	1.3%	
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急株式会社		1.3%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東急株式会社		1.3%	
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	株式会社東急コミュニティー		0.5%	
	東急池尻大橋ビル	東急株式会社		1.3%	
	麴町スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
	TOKYU REIT新宿ビル	東急株式会社		1.3%	
	秋葉原三和東洋ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
	東急銀座二丁目ビル	東急株式会社		0.5%	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	東急株式会社		1.3%	
	東急虎ノ門ビル	東急株式会社		1.3%	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	東急株式会社		1.3%	
	東急番町ビル	東急株式会社		2.3%	
	TOKYU REIT恵比寿ビル	東急株式会社		1.3%	
	渋谷道玄坂スカイビル	東急株式会社		1.3%	
	住宅	メゾンピオニー都立大学		東急住宅リース株式会社	2.5%
底地	湘南モールフィル(底地)	-		-	-
	OKIシステムセンター(底地)	-		-	-
	REVE中目黒(底地)	-		-	-

*PM会社に対する報酬には、上記の基本報酬の他、コンストラクション・マネジメント報酬、一般媒介業務報酬(仲介手数料)、契約更新業務報酬、販売促進業務報酬(cocoti(ココチ))、新規テナントMD構築業務報酬(cocoti(ココチ))、管理組合管理者業務報酬(TOKYU REIT虎ノ門ビル)、一部共有者精算業務報酬(TOKYU REIT渋谷Rビル)、建物管理業務委託報酬(メゾンピオニー都立大学)及び賃貸借管理委託報酬(メゾンピオニー都立大学、東京日産台東ビル(住宅区画))がある

(注1)基本報酬(a)料率：各物件の該当月の総収入から水道光熱費を控除した額に対して乗ずる料率
(注2)基本報酬(b)料率：各物件の該当月の営業利益(ただし、総収入から控除すべき総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除く)に対して乗ずる料率
(注3)2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更
(注4)2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済
(注5)東京日産台東ビルの住宅区画の料率
(注6)2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済

TOKYU REIT

マーケット

オフィス空室率

区分	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	新区分(注)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年						
	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月		12月	12月	12月	12月	12月	12月	3月	6月	9月	12月		
東京都心 5区地域	5区	4.8%	6.1%	4.8%	2.8%	1.7%	1.3%	2.9%	6.3%	7.4%	7.2%	7.0%	6.1%	東京都心 5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	
	渋谷	6.0%	6.0%	2.3%	1.4%	0.8%	1.3%	2.6%	6.8%	6.2%	6.4%	4.5%	1.4%		渋谷・恵比寿	1.9%	1.1%	0.8%	1.0%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.5%	
	渋谷駅西南	3.2%	3.4%	3.1%	1.9%	0.4%	0.9%	2.2%	4.6%	8.4%	5.4%	4.4%	3.3%		八重洲・日本橋	3.9%	3.5%	2.9%	1.8%	0.4%	0.3%	0.2%	0.1%	0.1%	
	八丁堀	4.1%	6.2%	4.6%	4.0%	2.1%	1.3%	2.9%	6.7%	9.5%	8.4%	7.0%	7.9%		丸の内・大手町	2.1%	2.4%	1.0%	1.1%	1.3%	1.2%	1.1%	1.6%	1.2%	
	大手町	3.5%	4.6%	2.4%	0.4%	0.2%	0.3%	3.2%	5.3%	4.1%	4.6%	7.1%	4.3%		虎ノ門・汐留	3.3%	2.4%	2.2%	2.4%	1.2%	0.7%	0.8%	0.6%	0.6%	
	虎ノ門	7.7%	8.7%	7.4%	6.4%	4.3%	3.7%	3.7%	8.9%	10.2%	8.1%	6.5%	4.7%		新宿	3.6%	1.7%	1.1%	0.9%	0.3%	0.2%	0.5%	1.0%	0.7%	
	西新宿	3.9%	9.7%	6.5%	2.3%	1.3%	1.7%	3.6%	8.1%	9.1%	10.2%	8.8%	7.3%		神田・飯田橋	5.4%	3.0%	1.8%	1.0%	0.2%	0.3%	0.3%	0.6%	0.4%	
	後楽	6.3%	5.3%	4.3%	3.8%	4.4%	2.0%	3.9%	6.1%	10.0%	10.0%	5.7%	3.9%		城北	2.4%	3.0%	2.8%	2.1%	1.1%	0.9%	1.4%	1.3%	0.5%	
	上野・御徒町	6.7%	5.8%	5.4%	4.7%	3.3%	2.4%	3.3%	7.6%	10.3%	7.2%	6.8%	5.7%												
	池袋西口	7.0%	5.2%	3.6%	3.7%	3.0%	3.7%	2.5%	6.5%	6.2%	7.6%	9.2%	6.9%												
池袋東口	3.6%	5.7%	3.7%	2.0%	1.2%	1.6%	2.4%	4.2%	3.8%	4.5%	4.4%	3.6%													
東急沿線 地域	大崎・北品川	1.9%	1.9%	2.2%	1.6%	1.6%	0.8%	0.4%	6.0%	4.5%	10.6%	6.1%	東急沿線 地域	大崎	5.0%	2.3%	1.4%	0.4%	0.3%	0.4%	0.7%	0.5%	0.1%		
	五反田	3.8%	3.7%	5.3%	3.4%	2.9%	1.5%	1.8%	6.7%	10.4%	8.4%	10.1%		城南	9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.3%	0.8%	0.6%	0.6%	0.7%		
	目黒	2.6%	11.9%	4.2%	0.7%	0.3%	1.6%	7.2%	9.2%	13.1%	7.6%	8.5%		3.4%											
	東品川	1.5%	4.6%	23.2%	14.5%	1.0%	0.5%	3.2%	3.4%	6.5%	6.3%	11.4%		15.8%											
	大森	7.1%	4.1%	5.0%	7.8%	3.6%	1.5%	2.1%	4.9%	7.4%	7.7%	8.7%		7.7%											
	蒲田	6.1%	8.1%	4.9%	4.9%	3.6%	1.6%	2.7%	5.9%	11.7%	7.6%	8.3%		6.8%											
全国 主要都市	東京23区	4.8%	6.0%	5.1%	3.2%	2.0%	1.4%	2.8%	6.2%	7.4%	7.3%	7.5%	6.3%	全国 主要都市	東京23区	4.1%	3.0%	2.3%	1.5%	0.8%	0.6%	0.7%	0.7%	0.7%	
	札幌市	-	13.7%	11.1%	9.3%	8.4%	7.4%	9.1%	10.1%	11.1%	10.2%	8.3%	7.9%		札幌市	4.5%	3.3%	0.8%	0.4%	1.1%	0.8%	0.6%	0.9%	0.5%	
	仙台市	-	11.9%	11.3%	8.8%	8.0%	8.0%	11.5%	18.0%	19.7%	13.2%	12.0%	10.5%		仙台市	7.8%	7.5%	6.1%	3.9%	2.4%	1.9%	1.9%	1.9%	1.8%	
	金沢市	16.4%	17.7%	19.5%	17.2%	15.7%	14.9%	18.0%	24.3%	23.5%	19.9%	17.7%	15.4%		金沢市	13.8%	11.2%	8.3%	6.2%	6.2%	5.7%	5.6%	4.7%	4.8%	
	横浜市	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.2%	8.4%		横浜市	6.7%	5.6%	3.8%	5.5%	2.3%	1.6%	1.2%	0.8%	0.8%	
	名古屋市	7.9%	8.1%	7.9%	6.8%	5.6%	6.0%	8.0%	12.4%	13.8%	12.5%	11.3%	10.3%		名古屋市	5.7%	4.3%	4.1%	2.6%	1.1%	1.0%	0.9%	0.9%	0.7%	
	京都市	12.1%	12.9%	10.1%	7.8%	5.3%	6.0%	7.8%	10.1%	11.4%	9.9%	8.2%	7.6%		京都市	4.4%	4.2%	2.1%	0.7%	0.6%	0.5%	0.4%	0.5%	0.5%	
	大阪市	10.3%	10.3%	9.3%	7.3%	5.8%	5.0%	6.6%	10.1%	11.4%	10.7%	9.4%	9.4%		大阪市	6.4%	5.6%	3.9%	2.5%	1.7%	1.3%	1.2%	0.9%	0.8%	
	神戸市	15.8%	15.8%	16.3%	13.5%	11.5%	11.0%	11.4%	12.6%	15.3%	14.6%	9.8%	10.4%		神戸市	8.2%	6.6%	5.7%	3.6%	1.8%	1.7%	1.8%	1.8%	1.8%	
	広島市	10.1%	12.7%	12.9%	12.3%	10.1%	10.3%	11.5%	13.6%	14.3%	12.8%	11.2%	9.4%		広島市	5.6%	3.9%	3.3%	2.8%	2.3%	3.2%	3.1%	2.1%	1.9%	
	高松市	12.9%	17.6%	16.3%	14.9%	14.0%	16.0%	14.1%	17.7%	19.2%	17.3%	18.0%	16.5%		高松市	10.8%	10.4%	9.8%	8.3%	7.2%	6.9%	6.6%	6.0%	5.7%	
	福岡市	10.6%	11.2%	10.0%	8.8%	7.3%	7.6%	9.4%	13.9%	14.1%	12.5%	10.6%	9.2%		福岡市	5.1%	2.5%	1.5%	0.5%	0.4%	0.2%	0.4%	0.6%	0.6%	

出所：シービーアールイー株式会社

*2013年12月までは延床面積500坪以上のオフィスビルを対象

*2014年12月以降は延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象

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

オフィス平均募集賃料

(円/坪)

区分		2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	新区分(注)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年							
		12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月		12月	12月	12月	12月	12月	3月	6月	9月	12月				
東京都心 5区地域	5区	16,610	15,930	15,440	14,770	15,160	17,160	18,140	15,980	14,500	13,470	12,700	12,450	東京都心 5区地域	5区	19,200	19,230	20,010	19,500	22,400	22,190	22,070	23,860	24,090			
	渋谷	19,920	20,400	19,330	17,230	19,120	21,720	23,600	19,250	15,990	15,670	16,240	15,250		渋谷・恵比寿	21,200	22,130	23,750	27,000	26,450	-	-	33,880	33,880			
	渋谷駅西南	19,010	18,880	17,880	18,060	16,360	19,890	21,030	18,340	17,360	15,990	15,090	16,400		八重洲・日本橋	18,770	19,310	18,970	16,600	19,970	18,730	18,200	18,830	19,380			
	八丁堀	14,180	13,670	12,840	13,050	12,470	13,260	14,090	13,610	11,960	10,620	9,800	10,420		丸の内・大手町	36,000	-	-	-	-	43,500	35,000	-	-			
	大手町	30,240	29,510	26,760	29,760	33,770	41,930	29,500	29,000	29,000	-	-	-		虎ノ門・汐留	36,290	27,430	22,750	31,250	22,870	25,800	26,000	32,010	-			
	虎ノ門	18,260	17,170	17,090	17,340	16,500	22,790	22,180	18,440	16,510	14,600	13,520	13,940		新宿	16,610	17,890	20,290	16,810	17,500	18,800	21,670	23,400	18,750			
	西新宿	19,830	18,780	18,780	16,170	18,520	19,800	19,190	16,940	15,790	14,510	13,860	12,760		神田・飯田橋	16,750	17,330	20,700	18,750	18,250	23,980	23,930	25,890	23,950			
	後楽	22,000	14,200	11,730	12,950	9,000	14,180	12,930	13,280	14,900	14,430	10,700	12,150		城北	14,230	14,520	16,540	15,750	16,710	18,370	16,280	16,380	17,460			
	上野・御徒町	12,820	12,300	12,160	12,090	12,640	11,950	12,420	12,350	11,090	10,920	10,990	11,320		東急沿線 地域	大崎	15,500	17,640	14,800	14,880	16,600	17,000	14,500	15,800	17,600		
	池袋西口	13,970	13,100	11,990	12,690	14,380	13,380	13,710	12,580	13,040	12,710	12,910	12,810			城南	18,000	7,250	15,000	10,000	17,500	15,670	12,000	13,000	15,500		
池袋東口	15,060	14,260	13,400	13,870	13,700	14,050	14,610	14,000	13,670	14,530	14,330	13,730	大崎・北品川	15,340		16,260	13,200	15,250	15,000	17,670	23,000	15,080	14,250	11,400	12,630	11,700	
東急沿線 地域	五反田	13,780	12,720	12,580	11,450	11,800	13,640	13,510	13,250	12,140	11,480	10,900	10,100	目黒		16,790	15,990	14,660	16,260	14,570	13,130	16,300	14,450	14,290	14,620	11,570	12,180
東品川	22,500	16,040	12,330	12,680	12,750	10,000	14,000	12,750	11,670	11,000	11,330	11,000	東品川	22,500		16,040	12,330	12,680	12,750	10,000	14,000	12,750	11,670	11,000	11,330	11,000	
大森	12,030	11,830	12,020	13,090	12,350	11,830	12,240	11,690	10,410	9,690	9,370	9,170	蒲田	11,200		10,830	9,760	10,910	9,810	10,460	10,790	10,130	10,540	10,070	9,180	9,360	
蒲田	11,200	10,830	9,760	10,910	9,810	10,460	10,790	10,130	10,540	10,070	9,180	9,360	全国 主要都市	東京23区	15,970	15,330	14,800	14,250	14,470	16,060	17,040	15,230	13,960	13,050	12,440	12,180	
全国 主要都市	札幌市	-	9,100	8,940	8,770	8,840	8,520	8,380	7,950	7,910	7,990	7,970	7,650	札幌市	12,580	12,410	12,990	13,650	14,220	13,870	14,220	14,140	13,920				
仙台市	-	9,900	9,850	9,860	9,740	9,610	9,520	9,160	8,990	8,890	8,720	8,390	仙台市	11,430	10,420	9,580	10,560	10,490	10,790	10,520	10,790	10,710					
金沢市	8,960	8,820	8,680	8,350	8,170	8,000	8,090	7,890	7,810	7,590	7,790	7,730	金沢市	11,520	10,570	11,160	11,270	12,030	11,520	11,530	11,610	11,880					
横浜市	12,120	12,040	11,300	10,950	11,180	11,310	11,840	10,640	10,320	10,200	9,990	9,690	横浜市	12,760	13,330	14,500	13,630	13,500	13,330	13,770	14,520	17,040					
名古屋市	10,500	10,360	10,200	10,010	10,340	10,080	10,210	10,170	10,120	9,870	9,350	9,440	名古屋市	13,010	12,360	12,910	12,140	12,070	11,970	12,420	12,690	12,500					
京都市	11,380	11,020	10,610	10,730	10,730	10,260	11,070	10,710	10,740	10,780	10,250	10,020	京都市	14,150	14,350	14,510	16,140	12,850	15,250	19,260	14,000	16,000					
大阪市	10,870	10,390	9,830	9,530	9,420	9,710	9,840	9,390	9,050	8,730	8,500	8,580	大阪市	12,700	12,790	12,590	12,300	12,390	11,930	11,900	11,750	11,990					
神戸市	11,400	10,670	10,020	10,050	10,320	10,380	10,150	9,730	9,780	9,260	9,950	9,030	神戸市	13,510	14,580	13,630	13,340	13,780	12,600	13,560	13,100	14,450					
広島市	10,690	10,270	9,980	9,980	9,680	9,750	9,700	9,560	9,400	9,120	9,130	9,130	広島市	12,060	11,880	11,610	11,040	12,110	12,460	12,470	12,550	12,900					
高松市	9,860	9,680	9,620	9,420	9,020	9,200	9,040	8,900	9,040	8,720	8,430	8,160	高松市	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
福岡市	10,700	10,370	10,150	9,870	9,920	9,920	10,030	9,570	9,410	9,380	9,370	9,180	福岡市	12,650	13,540	12,610	13,660	14,880	15,350	15,740	15,130	15,070					

出所：シービーアールイー株式会社

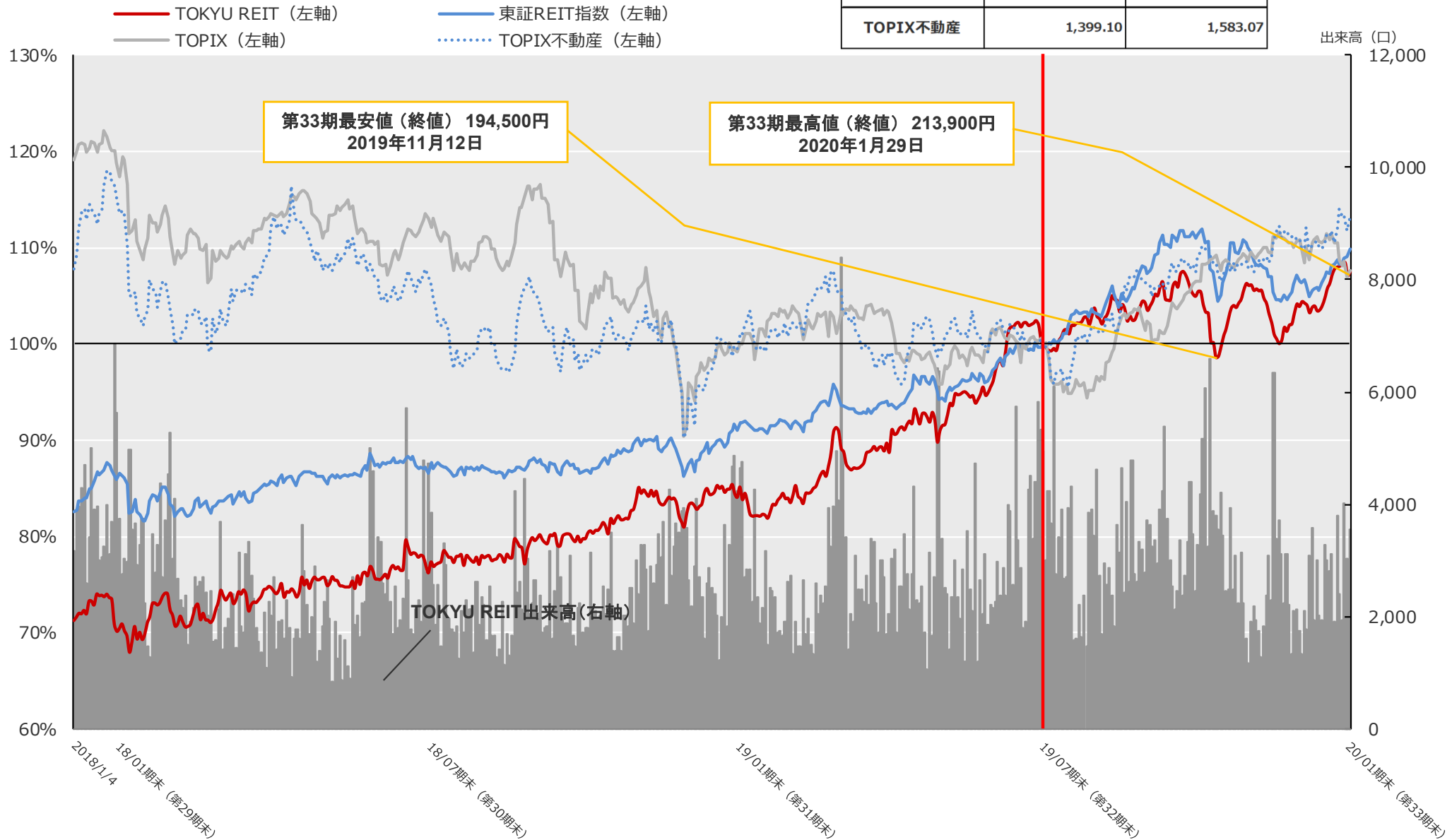
*2013年12月まで：延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

*2014年12月以降：延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

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

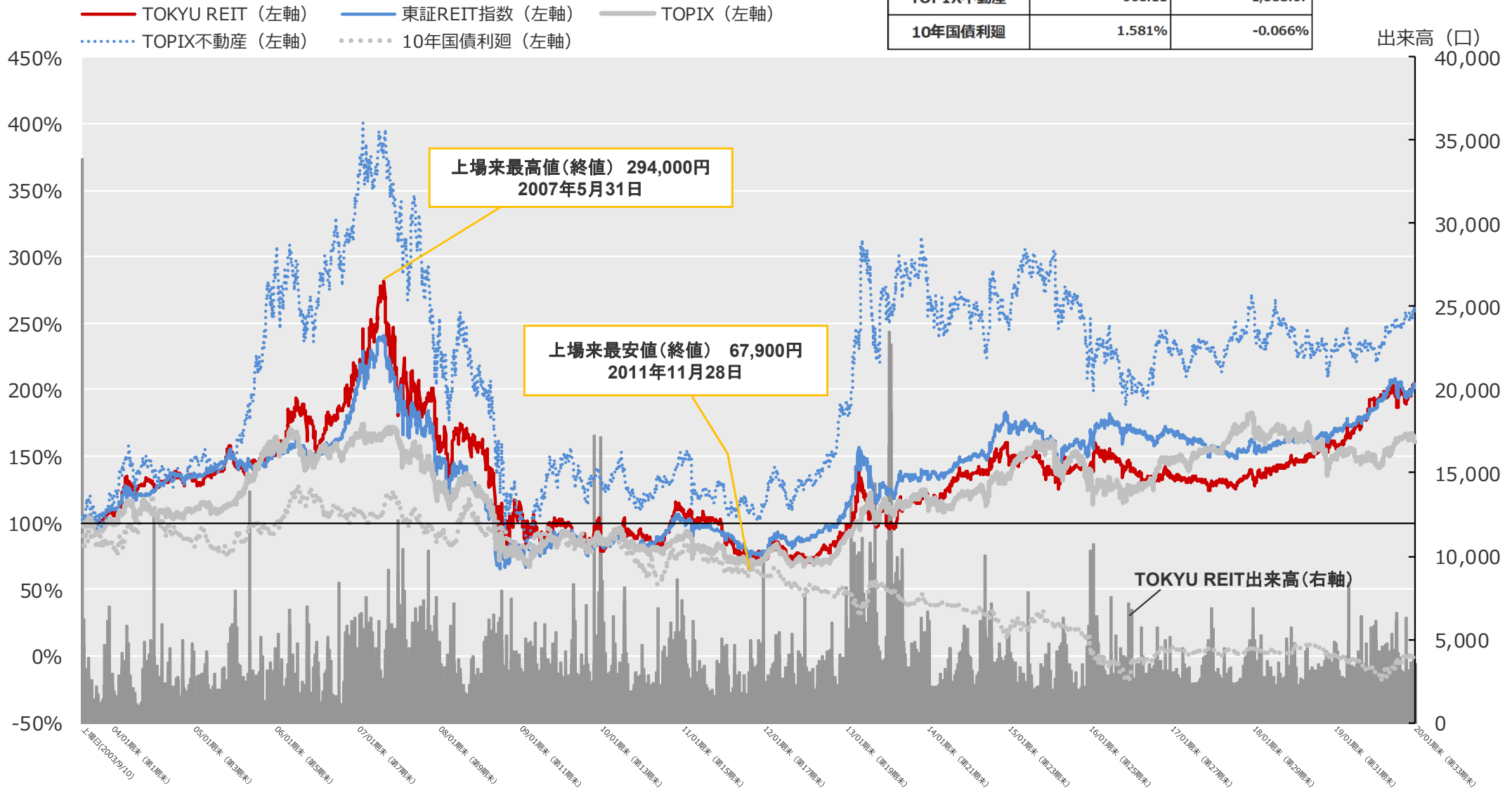
投資口価格の推移（第32期末＝100%）

	2019年7月期末 (第32期末)	2020年1月期末 (第33期末)
TOKYU REIT	¥197,300	¥212,000
東証REIT指数	2,017.48	2,215.67
TOPIX	1,565.14	1,684.44
TOPIX不動産	1,399.10	1,583.07



投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 （上場日）	2020年1月期末 （第33期末）
TOKYU REIT	¥104,400	¥212,000
東証REIT指数	1,085.45	2,215.67
TOPIX	1,043.98	1,684.44
TOPIX不動産	608.11	1,583.07
10年国債利廻	1.581%	-0.066%



*本資料に記載の投資口価格及び出来高は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

注意事項

本資料は情報の提供のみを目的としており、特定の商品についての取引の勧誘を目的とするものではありません。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則及び投信協会規則等で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。

本資料には、東急リアル・エステート投資法人（以下、「東急REIT」といいます）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下、「東急REIM」といいます）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する東急REIMの現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。なお、第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、東急REIT及び東急REIMは一切の責任を負いかねます。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、東急REIMの分析・判断その他の事実でない見解については、東急REIMの現在の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または東急REIMが将来その見解を変更する可能性があります。

本資料には、東急REITの将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。また、グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する可能性があります。

本資料において、特段の記載の無いものは、2020年1月31日現在の情報です。