

TOKYU REIT

データ・ブック

2021年7月期
(第36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 2021年7月期(第36期)損益計算書(対前期比較)
- 5 2021年7月期(第36期)損益計算書(対予想比較)
- 6 2021年7月期(第36期)貸借対照表
- 7 2021年7月期(第36期)キャッシュ・フロー計算書
- 8 2021年7月期(第36期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、底地)
- 9 2021年7月期(第36期)用途別・物件別事業収支(オフィス)
- 10 2022年1月期(第37期)予想損益計算書(対前期比較)
- 11 2022年1月期(第37期)予想損益計算書(対予想比較)
- 12 2022年7月期(第38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35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

			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)	2020年 7月期末 (第34期末)	2021年 1月期末 (第35期末)	2021年 7月期末 (第36期末)
営業日数	日	(A)	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181
期末物件数	件		26	26	26	27	30	30	29	29	30	29	28	28	29	29	30	31	32	31	33	34
不動産等の取得価額	百万円		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	231,026	242,614	248,614
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円	(B)	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	231,063	238,032	246,758
期末稼働率	%		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	99.6	98.4	97.2
営業収益	百万円		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	8,203	8,611	8,066
賃貸NOI	百万円	(C)	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	5,407	5,626	5,848
NOI利潤	%	(C)×365/(A)/(B)	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	4.7	4.7	4.8
営業利益	百万円		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	4,325	4,538	3,981
当期純利益	百万円	(D)	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	3,855	4,083	3,540
発行済投資口数	口	(E)	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	977,600	977,600	977,600
1口当たり分配金	円	(F)	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	3,551	3,760	3,621
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.0	100.0	100.0	100.0	90.0	90.9	110.0	103.9	100.0	100.0	100.0	90.0	90.0	90.0	100.0
FFO	百万円	(G)	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	4,127	4,319	4,570
資本的支出額	百万円	(H)	343	441	303	479	228	343	682	542	622	684	615	840	466	413	506	583	651	469	607	513
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	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	3,658	3,712	4,057
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	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	94.9	99.0	87.2
総資産	百万円	(J)	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	220,068	231,090	235,035
純資産(分配予定額を除く)	百万円	(K)	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	111,580	111,987	111,987
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	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	114,137	114,553	114,553
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	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	213,613	225,085	230,620
不動産等の鑑定評価額(期末時点)	百万円	(M)	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	293,200	306,780	313,250
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	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	79,586	81,694	82,629
1口当たりNAV	円	((K)+(N))/(E)	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	195,547	198,120	199,076
有利子負債	百万円	(O)	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	92,000	101,600	105,600
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)	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	100,754	111,654	117,193
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	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	2,979	2,174	987
総資産LTV (有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	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	41.8	44.0	44.9
鑑定ベースLTV (みなし有利子負債/鑑定評価額(期末時点))	%	(P)/(M)	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	34.4	36.4	37.4
DSOR	倍		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	10.3	10.9	11.8
期中平均投資口価格	円		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	153,097	147,909	189,045

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

2021年7月期(第36期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2021年7月期(181日) (第36期)		2021年1月期(184日) (第35期)		比較増減 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益	(A)	8,066	100.0%	8,611	100.0%	-545
不動産賃貸事業収益	(B)	8,059	99.9%	7,845	91.1%	213
賃貸事業収入		7,528	93.3%	7,454	86.6%	74
賃料収入(共益費収入含む)		7,020	87.0%	6,940	80.6%	80
月極駐車場収入		167	2.1%	162	1.9%	4
その他賃料収入		341	4.2%	351	4.1%	-10
その他賃貸事業収入		530	6.6%	391	4.5%	139
付帯収益		293	3.6%	331	3.8%	-37
その他雑収入		236	2.9%	59	0.7%	177
不動産等売却益		-	-	764	8.9%	-764
工事負担金受入額		6	0.1%	-	-	6
資産受入益		-	-	1	0.0%	-1
営業費用	(C)	4,084	50.6%	4,072	47.3%	11
不動産賃貸事業費用	(D)	3,241	40.2%	3,221	37.4%	20
諸経費		2,211	27.4%	2,219	25.8%	-8
水道光熱費		370	4.6%	403	4.7%	-32
外注委託費		467	5.8%	459	5.3%	8
プロパティ・マネジメント報酬		189	2.3%	197	2.3%	-8
修繕費		221	2.7%	233	2.7%	-11
公租公課		721	8.9%	687	8.0%	34
仲介手数料		26	0.3%	12	0.1%	13
その他賃貸事業費用		213	2.6%	226	2.6%	-12
減価償却費	(E)	1,027	12.7%	996	11.6%	30
固定資産除却損	(F)	2	0.0%	5	0.1%	-2
資産運用報酬		692	8.6%	683	7.9%	9
資産保管手数料		16	0.2%	16	0.2%	0
一般事務委託手数料		41	0.5%	39	0.5%	1
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用		85	1.1%	105	1.2%	-19
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	4,817	59.7%	4,624	53.7%	193
営業利益	(A)-(C)	3,981	49.4%	4,538	52.7%	-557
営業外収益		2	0.0%	5	0.1%	-3
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		1	0.0%	-	-	1
受取補償金		-	-	4	0.1%	-4
営業外費用		443	5.5%	460	5.3%	-17
支払利息		385	4.8%	394	4.6%	-8
投資法人債利息		39	0.5%	44	0.5%	-5
投資法人債発行費償却		2	0.0%	3	0.0%	-0
その他営業外費用		15	0.2%	18	0.2%	-2
経常利益		3,540	43.9%	4,084	47.4%	-543
税引前当期純利益		3,540	43.9%	4,084	47.4%	-543
法人税等		0	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益		3,540	43.9%	4,083	47.4%	-543
一口当たり当期純利益(円)		3,621		4,176		-555 対前期 -13.3%
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)		-		416		-416
一口当たり分配金(円)		3,621		3,760		-139 対前期 -3.7%
(参考)						
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	5,848	72.5%	5,626	65.3%	221
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))		4.78%		4.69%		0.09 pts

(資産運用報酬内訳)

	実績	対前
基本報酬1	377	+15
基本報酬2	315	-6
インセンティブ報酬	-	-

期中平均利率 0.81% (第35期 0.87%)

2021年7月期(第36期)損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2021年7月期(181日) (第36期)		2021年7月期(第36期) 2021年3月26日時点予想		比較増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	
営業収益	(A)	8,066	100.0%	7,987	100.0%	78
不動産賃貸事業収益	(B)	8,059	99.9%	7,987	100.0%	72
賃貸事業収入		7,528	93.3%	7,463	93.4%	65
賃料収入(共益費収入含む)		7,020	87.0%	6,953	87.1%	67
月極駐車場収入		167	2.1%	166	2.1%	1
その他賃料収入		341	4.2%	343	4.3%	-2
その他賃貸事業収入		530	6.6%	524	6.6%	6
付帯収益		293	3.6%	337	4.2%	-43
その他雑収入		236	2.9%	187	2.3%	49
工事負担金受入額		6	0.1%	-	-	6
営業費用	(C)	4,084	50.6%	4,215	52.8%	-130
不動産賃貸事業費用	(D)	3,241	40.2%	3,384	42.4%	-142
諸経費		2,211	27.4%	2,351	29.4%	-140
水道光熱費		370	4.6%	429	5.4%	-58
外注委託費		467	5.8%	489	6.1%	-21
プロパティ・マネジメント報酬		189	2.3%	194	2.4%	-5
修繕費		221	2.7%	267	3.3%	-45
公租公課		721	8.9%	724	9.1%	-2
仲介手数料		26	0.3%	27	0.3%	-1
その他賃貸事業費用		213	2.6%	220	2.8%	-6
減価償却費	(E)	1,027	12.7%	1,027	12.9%	0
固定資産除却損	(F)	2	0.0%	5	0.1%	-2
資産運用報酬		692	8.6%	679	8.5%	13
資産保管手数料		16	0.2%	16	0.2%	-
一般事務委託手数料		41	0.5%	40	0.5%	0
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用		85	1.1%	87	1.1%	-2
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	4,817	59.7%	4,603	57.6%	214
営業利益	(A)-(C)	3,981	49.4%	3,772	47.2%	209
営業外収益		2	0.0%	0	0.0%	1
受取利息		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		1	0.0%	-	-	1
営業外費用		443	5.5%	447	5.6%	-4
支払利息		385	4.8%	389	4.9%	-3
投資法人債利息		39	0.5%	39	0.5%	0
投資法人債発行費償却		2	0.0%	2	0.0%	-
その他営業外費用		15	0.2%	16	0.2%	-0
経常利益		3,540	43.9%	3,325	41.6%	215
税引前当期純利益		3,540	43.9%	3,325	41.6%	215
法人税等		0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益		3,540	43.9%	3,324	41.6%	215
一口当たり当期純利益(円)		3,621		3,400		221
一口当たり分配金(円)		3,621		3,400		221
(参考)						
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	5,848	72.5%	5,635	70.6%	212
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))		4.78%		4.61%		0.17 pts

2021年7月期(第36期)貸借対照表

資産の部

(単位:百万円)

科目	2021年7月期末 (第36期末)	2021年1月期末 (第35期末)	比較増減
流動資産	3,230	4,844	-1,614
現金及び預金	987	2,174	-1,187
信託現金及び信託預金	1,991	2,489	-497
その他	250	180	70
固定資産	231,771	226,209	5,562
有形固定資産	230,618	225,082	5,535
無形固定資産	4	5	-0
投資その他の資産	1,148	1,120	28
繰延資産	33	36	-2
資産合計	235,035	231,090	3,945

ヒューリック渋谷宮下公園ビル取得	6,043
資本的支出による増加	513
減価償却費等による減少	-1,030

負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2021年7月期末 (第36期末)	2021年1月期末 (第35期末)	比較増減
流動負債	32,443	23,953	8,489
営業未払金	696	860	-164
短期借入金	11,200	4,200	7,000
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000	-3,000
1年内返済予定の長期借入金	18,400	14,000	4,400
その他	2,146	1,892	254
固定負債	87,065	91,473	-4,408
投資法人債	8,000	8,000	—
長期借入金	68,000	72,400	-4,400
預り敷金及び保証金等	11,065	11,073	-8
(有利子負債合計)	105,600	101,600	4,000
負債合計	119,508	115,426	4,081
純資産	115,527	115,663	-135
出資総額	110,479	110,479	—
剰余金	5,048	5,184	-135
圧縮積立金	1,508	1,101	407
当期末処分利益	3,540	4,083	-543
負債及び純資産合計	235,035	231,090	3,945

2021年7月期(第36期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2021年7月期 (第36期)	2021年1月期 (第35期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	4,701	7,065	-2,364
税引前当期純利益	3,540	4,084	-543
減価償却費	1,027	996	30
信託有形固定資産の売却	-	1,909	-1,909
その他	132	75	57
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	- 6,709	- 13,576	6,866
固定資産の取得による支出	- 6,699	- 14,290	7,590
預り敷金及び保証金の収入・支出	- 10	695	-705
差入敷金及び保証金の収入・支出	-	18	-18
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	324	6,111	-5,786
短期借入金の借入・返済	7,000	4,200	2,800
長期借入金の借入	5,000	9,800	-4,800
長期借入金の返済	- 5,000	- 7,400	2,400
投資法人債の発行	-	2,981	-2,981
投資法人債の償還	- 3,000	-	-3,000
分配金の支払額	- 3,675	- 3,470	-204
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	- 1,684	- 400	-1,284
V 現金及び現金同等物の期首残高	4,663	5,064	-400
VI 現金及び現金同等物の期末残高	2,979	4,663	-1,684

2021年7月期(第36期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、底地)

(単位:千円)

	商業施設										住宅			底地			
	QFRONT (キューフロント)	レキシントン 青山	TOKYU REIT 表参道スクエア	TOKYU REIT 渋谷宇田川町 スクエア	cocoti (ココチ)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	代官山 フォーラム (注1)	TOKYU REIT 下北沢スクエア	TOKYU REIT 自由が丘スクエア	商業施設 小計	メゾンピオニー 都立大学	スタイリオフィット 武蔵小杉	住宅 小計	湘南 モールフィル (底地) (注2)	OKIシステム センター (底地) (注3)	REVE中目黒 (底地)	底地 小計
不動産賃貸事業収益	764,145	137,739	179,396	251,280	632,407	103,757	104,639	50,774	75,876	2,300,017	23,306	34,776	58,082	188,026	87,049	21,410	296,486
賃貸事業収入	729,455	131,203	169,481	251,280	529,415	96,976	96,173	46,512	71,715	2,122,213	22,369	34,776	57,145	188,026	87,049	21,410	296,486
その他の賃貸事業収入	34,690	6,535	9,915	-	102,992	6,781	8,465	4,261	4,161	177,803	936	-	936	-	-	-	-
賃貸事業費用	304,575	36,399	52,115	33,916	277,687	38,076	50,765	21,014	17,119	831,670	12,374	17,829	30,203	27,022	9,288	1,569	37,880
水道光熱費	21,378	4,632	7,033	-	25,301	4,901	7,847	2,731	2,725	76,552	223	32	256	-	-	-	-
外注委託費	65,404	4,845	5,558	150	43,792	5,128	12,525	2,546	2,239	142,191	1,829	2,754	4,583	-	-	-	-
プロパティ・ マネジメント報酬	25,830	3,008	4,167	2,512	16,882	2,278	2,397	1,051	1,631	59,759	1,869	505	2,375	-	-	-	-
修繕費	897	1,829	6,136	1,140	5,550	2,644	536	608	453	19,796	1,161	-	1,161	178	-	-	178
公租公課	68,861	11,546	15,291	25,696	45,308	5,965	14,456	2,926	3,441	193,494	1,321	-	1,321	25,038	9,231	1,568	35,838
損害保険料	586	91	109	85	450	80	303	41	49	1,798	28	62	90	51	11	0	63
減価償却費等	38,778	7,860	12,886	3,988	110,656	15,676	11,360	10,886	2,794	214,887	5,263	13,824	19,087	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	82,839	2,585	933	342	29,744	1,400	1,337	222	3,784	123,191	675	649	1,325	1,754	45	-	1,800
不動産賃貸事業損益	459,570	101,339	127,281	217,363	354,719	65,680	53,873	29,759	58,757	1,468,346	10,931	16,946	27,878	161,003	77,760	19,841	258,605
減価償却費 控除前利益(NOI)	498,348	109,200	140,167	221,352	465,376	81,357	65,234	40,646	61,551	1,683,233	16,195	30,771	46,966	161,003	77,760	19,841	258,605
資本的支出額	5,786	4,325	11,202	-	35,383	2,507	-	-	5,472	64,676	-	-	-	-	-	-	-
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	3,160,000	71,439,750	1,200,000	1,500,000	2,700,000	6,810,000	2,718,000	1,150,000	10,678,000
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	3,015,000	57,920,540	890,000	730,500	1,620,500	6,810,000	2,718,000	1,150,000	10,678,000
建物	2,974,700	321,600	478,910	218,000	7,472,000	1,008,000	409,000	492,000	145,000	13,519,210	310,000	769,500	1,079,500	-	-	-	-
鑑定評価額(期末時点)	36,800,000	6,280,000	8,430,000	12,800,000	24,200,000	5,320,000	3,520,000	2,280,000	3,500,000	103,130,000	1,300,000	1,570,000	2,870,000	6,920,000	3,760,000	1,150,000	11,830,000
期末貸借対照表計上額	13,486,306	4,686,900	5,653,791	6,553,584	21,031,735	4,731,985	4,034,624	2,249,618	3,177,850	65,606,397	1,205,527	1,503,506	2,709,034	7,026,112	2,864,567	1,162,340	11,053,019
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	6,446,436	17,554,598	4,121,248	3,765,473	1,778,065	3,032,363	58,627,713	925,414	738,319	1,663,733	7,026,112	2,864,567	1,162,340	11,053,019
上記土地以外の 不動産等	1,339,226	201,397	356,846	107,148	3,477,137	610,737	269,150	471,552	145,487	6,978,683	280,113	765,187	1,045,300	-	-	-	-

(注1)2021年8月31日に譲渡済

(注2)2021年8月2日に譲渡済

(注3)2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

2021年7月期(第36期)用途別・物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	オフィス																				総合計	
	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平台ビル	東急 桜丘ビル	東京日産 台東ビル	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	東急春日ビル	TOKYU REIT 恵比寿ビル	渋谷道玄坂 スカイビル	OKIビジネス センター5号館	ヒューリック渋谷 宮下公園ビル		オフィス 小計
不動産賃貸事業収益	973,466	179,547	247,980	199,410	217,453	359,799	174,730	173,693	210,044	297,042	178,933	160,688	254,558	638,449	81,682	305,227	110,432	178,041	388,328	75,611	5,405,123	8,059,708
賃貸事業収入	911,580	179,547	241,638	185,950	205,589	349,739	167,125	165,795	201,667	283,698	173,726	153,316	237,056	494,869	78,286	290,978	103,550	168,043	388,328	72,659	5,053,148	7,528,994
その他の賃貸事業収入	61,886	-	6,342	13,459	11,864	10,060	7,605	7,897	8,376	13,344	5,206	7,372	17,501	143,579	3,395	14,248	6,881	9,997	-	2,952	351,974	530,713
賃貸事業費用	706,795	61,992	78,281	103,313	107,923	234,649	68,296	91,223	72,017	87,859	53,256	65,378	97,381	164,027	35,165	130,993	23,000	54,103	87,598	18,128	2,341,387	3,241,141
水道光熱費	151,615	-	5,950	9,547	25,619	11,023	5,977	6,504	7,931	11,016	4,537	5,723	6,687	14,586	3,926	9,191	3,748	7,891	-	2,634	294,113	370,921
外注委託費	107,083	10,198	9,816	14,922	17,144	22,935	8,602	11,995	11,427	10,571	5,467	7,135	14,197	19,473	3,550	9,769	3,757	8,508	22,458	2,180	321,194	467,969
プロパティ マネジメント報酬	34,952	1,866	3,601	4,622	4,198	10,760	2,950	4,328	4,809	7,005	3,947	2,412	5,578	11,166	1,909	9,147	2,361	4,091	5,693	1,753	127,159	189,294
修繕費	54,567	2,548	1,099	1,138	4,640	63,748	16,818	12,762	9,143	13,730	1,494	3,443	2,055	1,848	4,813	1,935	314	4,378	-	44	200,523	221,659
公租公課	123,382	18,544	22,900	19,435	18,672	32,653	16,200	13,065	14,247	24,408	21,518	12,559	19,326	47,454	7,071	25,708	5,472	14,298	34,205	5	491,129	721,783
損害保険料	1,847	210	205	321	239	481	156	202	354	324	315	159	171	617	82	262	84	226	532	62	6,857	8,811
減価償却費等	226,599	28,441	34,568	50,914	36,387	49,348	17,048	36,524	23,315	20,352	14,953	33,150	20,907	66,858	13,803	69,246	6,114	11,663	24,144	11,329	795,674	1,029,650
その他賃貸事業費用	6,747	182	139	2,409	1,021	43,697	543	5,840	789	450	1,022	793	28,456	2,023	7	5,732	1,147	3,046	564	118	104,734	231,051
不動産賃貸事業損益	266,670	117,555	169,698	96,097	109,530	125,149	106,434	82,469	138,026	209,183	125,676	95,310	157,177	474,421	46,517	174,233	87,432	123,938	300,730	57,482	3,063,735	4,818,567
減価償却費 控除前利益(NOI)	493,270	145,996	204,266	147,011	145,917	174,498	123,482	118,994	161,342	229,536	140,630	128,461	178,085	541,279	60,320	243,479	93,547	135,601	324,875	68,811	3,859,410	5,848,217
資本的支出額	141,225	2,645	1,177	28,757	22,187	3,060	138,806	-	71,491	4,478	9,849	498	11,288	245	735	1,613	628	11,754	-	-	448,424	513,100
取得価額	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	4,720,000	10,177,000	8,500,000	5,480,000	9,030,000	9,000,000	4,600,000	5,010,000	5,270,000	16,850,000	2,750,000	13,780,000	4,500,000	8,100,000	11,900,000	6,000,000	163,797,000	248,614,750
土地	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	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	11,162,200	5,466,000	123,546,677	193,765,717
建物	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	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	737,800	534,000	40,250,323	54,849,033
鑑定評価額(期末時点)	18,600,000	7,270,000	11,300,000	6,070,000	5,500,000	13,700,000	7,290,000	6,390,000	10,200,000	13,400,000	6,470,000	6,030,000	9,750,000	22,100,000	3,240,000	15,700,000	5,000,000	8,640,000	12,700,000	6,070,000	195,420,000	313,250,000
期末貸借対照表計上額	18,738,901	4,063,240	6,362,401	3,824,289	3,689,499	9,822,786	8,007,786	5,501,687	8,166,891	8,715,520	4,475,786	4,358,378	5,330,685	15,996,791	2,801,496	12,836,645	4,586,311	5,753,904	12,187,006	6,032,144	151,252,157	230,620,609
土地	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	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	11,467,678	5,490,894	122,525,391	193,869,858
上記土地以外の 不動産等	7,657,113	1,088,720	1,129,107	1,901,344	1,523,867	1,623,352	943,850	1,082,411	1,279,030	1,007,191	483,762	1,274,001	665,616	2,354,539	332,966	2,339,655	280,749	498,907	719,327	541,250	28,726,766	36,750,750

2022年1月期(第37期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2022年1月期予想(184日) (第37期)		2021年7月期実績(181日) (第36期)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	8,412	100.0%	8,066	100.0%	346
不動産賃貸事業収益 (B)	7,074	84.1%	8,059	99.9%	-985
賃貸事業収入	6,708	79.7%	7,528	93.3%	-820
賃料収入(共益費収入含む)	6,206	73.8%	7,020	87.0%	-814
月極駐車場収入	163	1.9%	167	2.1%	-3
その他賃料収入	339	4.0%	341	4.2%	-1
その他賃貸事業収入	365	4.3%	530	6.6%	-165
付帯収益	328	3.9%	293	3.6%	35
その他雑収入	36	0.4%	236	2.9%	-200
不動産等売却益	1,323	15.7%	—	—	1,323
工事負担金受入額	—	—	6	0.1%	-6
資産受入益	15	0.2%	—	—	15
営業費用 (C)	4,310	51.2%	4,084	50.6%	226
不動産賃貸事業費用 (D)	3,427	40.7%	3,241	40.2%	185
諸経費	2,392	28.4%	2,211	27.4%	181
水道光熱費	462	5.5%	370	4.6%	91
外注委託費	475	5.6%	467	5.8%	7
プロパティ・マネジメント報酬	177	2.1%	189	2.3%	-11
修繕費	322	3.8%	221	2.7%	100
公租公課	677	8.1%	721	8.9%	-44
その他賃貸事業費用	276	3.3%	239	3.0%	37
減価償却費 (E)	1,029	12.2%	1,027	12.7%	2
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	2	0.0%	2
その他営業費用	883	10.5%	842	10.4%	40
うち資産運用報酬	669	8.0%	692	8.6%	-23
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,646	43.3%	4,817	59.7%	-1,171
営業利益 (A)-(C)	4,101	48.8%	3,981	49.4%	120
営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	-2
営業外費用	412	4.9%	443	5.5%	-30
支払利息	350	4.2%	385	4.8%	-34
投資法人債利息	37	0.4%	39	0.5%	-1
その他	23	0.3%	18	0.2%	5
経常利益	3,690	43.9%	3,540	43.9%	149
税引前当期純利益	3,690	43.9%	3,540	43.9%	149
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	3,689	43.8%	3,540	43.9%	149
一口当たり当期純利益(円)	3,773		3,621		152
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	363		—		363
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	—		—		—
一口当たり分配金(円)	3,410		3,621		-211
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,681	55.6%	5,848	72.5%	-1,166
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	3.90%		4.78%		-0.88pts

2022年1月期(第37期)予想損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2022年1月期予想(第37期) 2021年9月10日時点		2022年1月期予想(第37期) 2021年3月26日時点		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	8,412	100.0%	8,414	100.0%	-1
不動産賃貸事業収益 (B)	7,074	84.1%	7,181	85.4%	-107
賃貸事業収入	6,708	79.7%	6,810	80.9%	-101
賃料収入(共益費収入含む)	6,206	73.8%	6,302	74.9%	-96
月極駐車場収入	163	1.9%	165	2.0%	-2
その他賃料収入	339	4.0%	341	4.1%	-2
その他賃貸事業収入	365	4.3%	371	4.4%	-6
付帯収益	328	3.9%	333	4.0%	-4
その他雑収入	36	0.4%	37	0.4%	-1
不動産等売却益	1,323	15.7%	1,232	14.6%	90
資産受入益	15	0.2%	-	-	15
営業費用 (C)	4,310	51.2%	4,289	51.0%	21
不動産賃貸事業費用 (D)	3,427	40.7%	3,409	40.5%	18
諸経費	2,392	28.4%	2,343	27.9%	48
水道光熱費	462	5.5%	433	5.1%	29
外注委託費	475	5.6%	479	5.7%	-3
プロパティ・マネジメント報酬	177	2.1%	182	2.2%	-5
修繕費	322	3.8%	303	3.6%	19
公租公課	677	8.1%	692	8.2%	-14
その他賃貸事業費用	276	3.3%	253	3.0%	23
減価償却費 (E)	1,029	12.2%	1,060	12.6%	-30
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	883	10.5%	879	10.5%	3
うち資産運用報酬	669	8.0%	674	8.0%	-5
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,646	43.3%	3,772	44.8%	-126
営業利益 (A)-(C)	4,101	48.8%	4,125	49.0%	-23
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	412	4.9%	420	5.0%	-8
支払利息	350	4.2%	361	4.3%	-10
投資法人債利息	37	0.4%	37	0.4%	-
その他	23	0.3%	21	0.3%	2
経常利益	3,690	43.9%	3,704	44.0%	-14
税引前当期純利益	3,690	43.9%	3,704	44.0%	-14
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	3,689	43.8%	3,703	44.0%	-14
一口当たり当期純利益(円)	3,773		3,788		-15
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	363		378		-15
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	-		-		-
一口当たり分配金(円)	3,410		3,410		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,681	55.6%	4,837	57.5%	-156
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	3.90%		3.97%		-0.07pts

2022年7月期(第38期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2022年7月期予想(181日) (第38期)		2022年1月期予想(184日) (第37期)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,522	100.0%	8,412	100.0%	-890
不動産賃貸事業収益 (B)	6,951	92.4%	7,074	84.1%	-122
賃貸事業収入	6,634	88.2%	6,708	79.7%	-74
賃料収入(共益費収入含む)	6,136	81.6%	6,206	73.8%	-69
月極駐車場収入	158	2.1%	163	1.9%	-4
その他賃料収入	338	4.5%	339	4.0%	-0
その他賃貸事業収入	317	4.2%	365	4.3%	-47
付帯収益	301	4.0%	328	3.9%	-27
その他雑収入	16	0.2%	36	0.4%	-19
不動産等売却益	570	7.6%	1,323	15.7%	-752
資産受入益	-	-	15	0.2%	-15
営業費用 (C)	4,470	59.4%	4,310	51.2%	159
不動産賃貸事業費用 (D)	3,700	49.2%	3,427	40.7%	272
諸経費	2,634	35.0%	2,392	28.4%	241
水道光熱費	440	5.9%	462	5.5%	-22
外注委託費	479	6.4%	475	5.6%	4
プロパティ・マネジメント報酬	184	2.5%	177	2.1%	7
修繕費	487	6.5%	322	3.8%	165
公租公課	724	9.6%	677	8.1%	46
その他賃貸事業費用	318	4.2%	276	3.3%	41
減価償却費 (E)	1,060	14.1%	1,029	12.2%	30
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	770	10.2%	883	10.5%	-113
うち資産運用報酬	613	8.2%	669	8.0%	-55
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,251	43.2%	3,646	43.3%	-394
営業利益 (A)-(C)	3,051	40.6%	4,101	48.8%	-1,050
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	400	5.3%	412	4.9%	-11
支払利息	336	4.5%	350	4.2%	-13
投資法人債利息	37	0.5%	37	0.4%	-0
その他	26	0.4%	23	0.3%	2
経常利益	2,651	35.2%	3,690	43.9%	-1,038
特別利益	3	0.0%	-	-	3
補助金収入	3	0.0%	-	-	3
税引前当期純利益	2,654	35.3%	3,690	43.9%	-1,035
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,653	35.3%	3,689	43.8%	-1,035
一口当たり当期純利益(円)	2,714		3,773		-1,059
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	-		363		-363
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	685		-		685
一口当たり分配金(円)	3,400		3,410		-10
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,317	57.4%	4,681	55.6%	-364
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	3.70%		3.90%		-0.20pts

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)	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)(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		120,845	1,450,145	513,716	793,732	21.8	1999年10月
	レキシントン青山	4,800	2,094.96		22,535	270,426	247,676	79,774	23.6	1998年1月
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,669.10		28,246	338,962	227,423	152,299	35.8	1985年10月
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		41,880	502,560	360,730	60,853	23.0	1998年7月
	cocoti(ココチ)	24,500	8,295.62		86,880	1,042,568	645,074	256,827	16.8	2004年9月
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,116	2,327.00		15,874	190,499	182,537	106,939	17.4	2004年3月
	代官山フォーラム(注3)	4,136	2,477.37		16,256	195,074	416,699	153,952	28.4	1993年2月
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	1,246.98		7,183	86,198	58,615	69,008	13.1	2008年6月
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	1,231.80		12,528	150,338	149,725	87,000	19.7	2001年12月	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注4)	22,400	24,920.26	1,162.25	138,077	1,656,934	1,295,428	4,591,486	27.8	1993年9月
	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	29,924	359,094	164,917	424,390	29.0	1992年7月
	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	40,266	483,193	266,262	227,177	34.2	1987年6月
	東京日産台東ビル	4,450	7,877.43	763.30	31,771	381,263	250,038	605,238	28.9	1992年9月
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	29,561	354,734	200,837	853,442	29.5	1992年2月
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,247.06	1,184.63	58,199	698,395	472,726	499,297	33.2	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	334,250	222,297	181,220	18.5	2003年2月
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,733.23	1,064.53	31,391	376,701	299,466	355,752	31.7	1989年10月
	麹町スクエア	9,030	5,409.11	839.47	25,119	301,436	338,223	237,841	18.5	2003年1月
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,270.68	746.79	47,591	571,098	500,359	319,780	18.2	2003年5月
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,538.02	564.15	28,947	347,373	290,457	199,964	35.9	1985年9月
	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,473.16	436.81	25,636	307,640	252,216	173,585	12.9	2008年8月
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,246.68	645.86	42,082	504,990	397,709	553,010	31.3	1990年3月
	東急虎ノ門ビル	16,850	9,016.59	984.55	82,505	990,066	721,005	301,476	11.3	2010年4月
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1,790.46	196.68	13,047	156,573	97,324	176,913	29.6	1991年12月
	東急番町ビル(注5)	13,780	6,137.50	1,211.81	55,077	660,926	617,365	179,439	9.8	2011年9月
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	1,879.17	327.40	17,258	207,101	170,811	147,013	29.3	1992年4月
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	4,136.05	410.97	25,742	308,912	249,891	434,730	33.4	1988年3月
OKIビジネスセンター5号館	11,900	18,102.32	1,265.08	64,721	776,657	696,960	792,894	39.1	1982年6月	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	6,000	2,299.77	206.75	18,867	226,410	184,384	110,320	13.3	2008年4月	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	852.16		4,479	53,754	9,755	23,474	7.0	2014年8月
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,830.00		6,516	78,192	12,772	43,487	1.3	2020年4月
底地	湘南モールフィル(底地)(注6)(注7)	6,810	44,078.12		31,334	376,009	313,341	-	-	-
	OKIシステムセンター(底地)(注8)	2,718	10,211.51		14,508	174,098	174,300	-	-	-
	REVE中目黒(底地)(注7)	1,150	497.02		3,568	42,821	31,875	-	-	-
2021年7月期末(第36期末)(34物件)		248,614	223,691.34	-	1,246,283	14,955,407	11,032,926	13,192,312	23.4	-

(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) 2021年8月31日に譲渡済

(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共有持分割合55%の値

(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区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%の値
長期修繕の費用見積は2019年1月25日付建物機能維持基本計画報告書をもとに基準日現在の保有割合にて換算している

(注6) 2021年8月2日に譲渡済

(注7) 湘南モールフィル(底地)、REVE中目黒(底地)の総賃貸可能面積は借地権設定契約書上の面積

(注8) 共有持分割合60%の数値を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

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	12,800	27,422	3.20%
QFRONT(キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	36,800	27,016	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	24,200	9,643	3.00%
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	2021年3月	696	6,000	8,624	6,070	8,725	3.10%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注2)	2019年10月 (追加取得日:2020年3月)	373	3,160	8,480	3,500	9,392	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	1,069	8,500	7,953	7,290	6,821	3.50%
TOKYU REIT恵比寿ビル	2018年8月	568	4,500	7,916	5,000	8,795	3.30%
レキシントン青山	2003年9月	634	4,800	7,574	6,280	9,909	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	15,700	8,456	3.30%
CONZE(コンツェ) 恵比寿	2006年10月	704	5,116	7,267	5,320	7,557	3.30%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	8,430	10,440	3.10%
渋谷道玄坂スカイビル	2019年3月	1,251	8,100	6,474	8,640	6,905	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	22,100	8,102	3.30%
TOKYU REIT下北沢スクエア	2019年4月	377	2,257	5,983	2,280	6,044	3.70%
代官山フォーラム(注3)	2008年4月	749	4,136	5,519	3,520	4,697	3.60%
麹町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	10,200	6,233	3.40%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	542	2,750	5,077	3,240	5,982	3.40%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,051	5,010	4,768	6,030	5,739	3.90%
TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月	1,897	9,000	4,744	13,400	7,064	3.30%
メゾンピオニー都立大学	2017年11月	258	1,200	4,655	1,300	5,043	3.50%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,433	6,620	4,619	11,300	7,885	3.40%
TOKYU REIT渋谷Rビル(注4)	2013年8月	1,349	5,270	3,905	9,750	7,226	3.40%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注2)(注4)	2004年12月 (追加取得日:2007年9月・10月 2015年1月)	2,709	10,177	3,756	13,700	5,056	3.50%
秋葉原三和東洋ビル(注1)	2010年10月	1,373	4,600	3,350	6,470	4,713	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	18,600	2,467	4.00%
スタイリオフィット武蔵小杉	2021年1月	554	1,500	2,709	1,570	2,836	3.80%
OKIビジネスセンター5号館	2020年9月	5,476	11,900	2,173	12,700	2,319	4.50%
東急南平台町ビル(注1)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	7,270	3,362	3.60%
TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月	2,220	4,720	2,126	5,500	2,477	4.20%
東京日産台東ビル	2003年9月	2,383	4,450	1,867	6,070	2,547	4.00%

(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)、TOKYU REIT自由が丘スクエア、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) 2021年8月31日に譲渡済

(注4) マスターリースしている区画は含まない

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

ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	取得時鑑定評価額 (注1)	NOI (直接還元法)	取得時鑑定 NOI利廻(注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	取得時鑑定評価における ターミナルバリュ (DCF法での売却価格)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	699	4.64%	723	4.80%	15,700
	レキシントン青山	4,800	4,800	276	5.76%	276	5.70%	4,758
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.39%	304	5.25%	5,730
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	294	4.41%	292	5.00%	7,250
	cocoti(ココチ)(注4)	24,500	24,500	1,146	4.68%	1,157	4.60%	24,156
	CONZE(コンツエ) 恵比寿	5,116	5,020	214	4.28%	215	4.20%	4,899
	代官山フォーラム(注5)	4,136	4,160	161	3.88%	165	4.00%	4,342
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,290	91	3.98%	88	3.70%	2,270
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	3,370	131	3.92%	129	3.70%	3,319	
商業施設 計		71,439	71,690	3,327	4.64%	3,351	4.68%	72,424
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	1,394	6.23%	1,261	5.60%	21,900
	東急南平台町ビル	4,660	4,660	279	6.00%	255	5.40%	4,406
	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	384	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蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.97%	310	6.50%	4,690
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注4)	10,177	10,175	575	5.65%	561	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	300	5.46%	282	5.00%	5,454
	麴町スクエア	9,030	9,100	436	4.80%	431	4.70%	8,839
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	447	4.57%	448	4.50%	9,574
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	252	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	272	5.02%	257	4.60%	5,321
	東急虎ノ門ビル(注6)	16,850	16,440	612	4.06%	622	4.10%	20,742
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,650	117	4.43%	109	4.00%	2,694
	東急番町ビル(注4)	13,780	13,840	522	3.78%	524	3.70%	13,610
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,700	167	3.56%	161	3.40%	4,636
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,290	322	3.89%	304	3.60%	8,067
OKIビジネスセンター5号館	11,900	12,700	607	4.79%	574	4.50%	12,363	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	6,000	6,060	197	3.26%	193	3.10%	5,900	
オフィス 計		163,797	165,865	8,098	4.92%	7,751	4.71%	166,574
住宅	メゾンビオニー都立大学	1,200	1,200	48	4.05%	47	3.90%	1,196
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,510	62	4.16%	60	3.90%	1,466
住宅 計		2,700	2,710	111	4.11%	108	4.00%	2,662
底地	湘南モールフィル(底地)(注7)	6,810	6,870	304	4.43%	304	4.50%	7,123
	OKIシステムセンター(底地)(注8)(注9)	2,718	2,898	155	5.37%	157	5.50%	3,192
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	1,157
底地 計		10,678	10,918	499	4.57%	501	4.59%	11,472
2021年7月期末(第36期末)(34物件)		248,614	251,183	12,036	4.82%	11,712	4.69%	

(注1)個別物件の取得時鑑定評価額は、直接還元法他、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「2021年7月期末(第36期末)(34物件)」の計算に当たり、東急虎ノ門ビルのNOI及び取得時鑑定評価額に追加取得土地相当分は含まれていない

(注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「2021年7月期末(第36期末)(34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「2021年7月期末(第36期末)(34物件)」の計算に当たり、東急虎ノ門ビルのNCF及び取得時鑑定評価額に追加取得土地相当分は含まれていない

(注4)複数回にわたって取得している物件のNCF(直接還元法)及び取得時鑑定評価額におけるターミナルバリューは各取得時の数値の合計値を掲載し、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)2021年9月31日に譲渡済

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

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

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

取得時鑑定評価額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額の差、追加取得土地上に建物を増築することを前提に算出された数値を掲載している

(注7)2021年9月2日に譲渡済

(注8)OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価額においては、直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には、それぞれ、DCF法における初年度NOI及びNCFを掲載している

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

(注9)共有持分割合60%の数値を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%を譲渡予定

ポートフォリオ・キャップレート（鑑定評価額（期末時点）ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	鑑定評価額(期末時点) (注1)	NOI (直接還元法)	期末算定NOI利廻 (注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	ディスカウントレート (DCF法)	ターミナルレート (DCF法)
商業施設	QFRONT（キューフロント）	15,100	36,800	994	2.70%	952	2.60%	2.40%	2.80%
	レキシントン青山	4,800	6,280	207	3.30%	205	3.20%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,430	272	3.24%	267	3.10%	2.90%	3.30%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	12,800	414	3.24%	415	3.20%	3.00%	3.40%
	cocoti（ココチ）	24,500	24,200	751	3.11%	746	3.00%	2.80%	3.20%
	CONZE（コンゼ）恵比寿	5,116	5,320	183	3.45%	181	3.30%	3.10%	3.50%
	代官山フォーラム(注4)	4,136	3,520	130	3.69%	131	3.60%	3.40%	3.80%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,280	89	3.95%	87	3.70%	3.50%	3.90%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	3,500	131	3.74%	128	3.60%	3.40%	3.80%	
商業施設 計	71,439	103,130	3,175	3.08%	3,116	3.02%	-	-	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,600	957	5.15%	749	4.00%	3.70%	4.20%
	東急南平台町ビル	4,660	7,270	285	3.93%	266	3.60%	3.40%	3.80%
	東急桜丘町ビル	6,620	11,300	398	3.53%	390	3.40%	3.10%	3.60%
	東京日産台東ビル	4,450	6,070	273	4.50%	246	4.00%	3.80%	4.20%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,500	270	4.93%	231	4.20%	3.90%	4.30%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	13,700	504	3.68%	484	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	7,290	268	3.69%	263	3.50%	3.30%	3.70%
	東急池尻大橋ビル	5,480	6,390	288	4.52%	271	4.20%	4.00%	4.40%
	麹町スクエア	9,030	10,200	358	3.52%	350	3.40%	3.10%	3.50%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	13,400	467	3.49%	454	3.30%	3.10%	3.50%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,470	256	3.96%	248	3.80%	3.60%	4.00%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	6,030	245	4.07%	239	3.90%	3.70%	4.10%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	9,750	354	3.64%	337	3.40%	3.10%	3.70%
	東急虎ノ門ビル(注5)	16,850	22,100	862	3.90%	853	3.30%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	3,240	122	3.78%	113	3.40%	3.20%	3.60%
	東急番町ビル	13,780	15,700	528	3.37%	529	3.30%	3.10%	3.50%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	5,000	172	3.45%	166	3.30%	3.00%	3.40%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,640	325	3.77%	308	3.50%	3.30%	3.70%
OKI ビジネスセンター5号館	11,900	12,700	611	4.81%	578	4.50%	4.30%	4.70%	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	6,000	6,070	197	3.25%	193	3.10%	2.90%	3.30%	
オフィス 計	163,797	195,420	7,750	3.97%	7,275	3.72%	-	-	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,300	47	3.64%	46	3.50%	3.30%	3.70%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,570	63	4.04%	61	3.80%	3.60%	4.00%
住宅 計	2,700	2,870	110	3.86%	107	3.75%	-	-	
底地	湘南モールフィル(底地)(注6)(注7)	6,810	6,920	325	4.71%	329	4.10%	4.10%	-
	OKIシステムセンター(底地)(注6)(注8)	2,718	3,760	155	4.13%	157	4.20%	4.20%	-
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	3.20%	3.40%
底地 計	10,678	11,830	520	4.40%	525	4.44%	-	-	
2021年7月期末(第36期末)(34物件)		248,614	313,250	11,557	3.69%	11,025	3.52%	-	-

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

(注2)NOI利廻(鑑定評価額(期末時点))=NOI(直接還元法)÷鑑定評価額(期末時点)

(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」、「住宅 計」、「底地 計」及び「2021年7月期末(第36期末)(34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

(注4)2021年8月31日に譲渡済

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

・取得価額及び鑑定評価額(期末時点)には追加取得土地相当分が含まれている

・NOI(直接還元法)、NCF(直接還元法)、NCFキャップレート(直接還元利廻)、ディスカウントレート(DCF法)及びターミナルレート(DCF法)は、増築後の土地建物に係る収益還元法に基づく数値を掲載している

(注6)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の鑑定評価額(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

(注7)2021年8月2日に譲渡済

(注8)共有持分割合60%の数値を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

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%	5.04%	0.24%	15,100	36,800	21,700	8.72%
	レキシントン青山	5.70%	3.87%	-1.83%	4,800	6,280	1,480	5.20%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.57%	-0.68%	5,770	8,430	2,660	6.21%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.64%	0.64%	6,600	12,800	6,200	8.08%
	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.06%	-1.54%	24,500	24,200	-300	3.15%
	CONZE (コンゼ) 恵比寿	4.20%	3.09%	-1.11%	5,116	5,320	203	3.46%
	代官山フォーラム(注4)(注5)	4.00%	2.62%	-1.38%	4,136	4,250	114	2.84%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	3.70%	2.61%	-1.09%	2,257	2,280	23	3.13%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3.70%	4.03%	0.33%	3,160	3,500	340	11.23%
	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	5.02%	4.43%	-0.59%	99,369	137,500	38,130	6.28%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	5.60%	4.02%	-1.58%	22,400	18,600	-3,800	3.81%
	東急南平台町ビル	5.40%	5.36%	-0.04%	4,660	7,270	2,610	7.33%
	東急桜丘町ビル	5.30%	5.00%	-0.30%	6,620	11,300	4,680	7.30%
	東京日産台東ビル	6.00%	5.17%	-0.83%	4,450	6,070	1,620	6.81%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注6)	6.00%	5.05%	-0.95%	3,570	4,800	1,230	6.56%
	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.21%	-0.29%	4,720	5,500	780	7.22%
	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%	3.72%	-1.88%	10,177	13,700	3,523	5.36%
	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%	3.17%	-1.03%	8,500	7,290	-1,210	2.38%
	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.98%	-1.02%	5,480	6,390	910	4.99%
	菱進原宿ビル(注3)(注6)	4.10%	2.24%	-1.86%	15,356	8,400	-6,956	-31.21%
	麹町スクエア	4.70%	3.58%	-1.12%	9,030	10,200	1,170	4.60%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.43%	-0.07%	9,000	13,400	4,400	7.44%
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.46%	0.66%	4,600	6,470	1,870	8.19%
	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%	4.93%	0.33%	5,010	6,030	1,020	6.66%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.61%	1.01%	5,270	9,750	4,480	12.57%
	東急虎ノ門ビル(注3)	4.10%	4.09%	-0.01%	16,850	22,100	5,250	7.32%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.59%	-1.41%	2,750	3,240	490	5.37%
	東急番町ビル(注3)	3.70%	3.43%	-0.27%	13,780	15,700	1,920	5.96%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	3.40%	3.60%	0.20%	4,500	5,000	500	7.39%
	渋谷道玄坂スカイビル	3.60%	3.88%	0.28%	8,100	8,640	540	6.76%
	OKIビジネスセンター5号館	4.50%	5.63%	1.13%	11,900	12,700	800	14.14%
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	3.10%	3.33%	0.23%	6,000	6,070	70	7.08%	
オフィス 計	4.76%	4.09%	-0.67%	216,983	259,880	42,897	6.23%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	3.90%	3.29%	-0.61%	1,200	1,300	100	5.54%
	スタイリオフィット武蔵小杉	3.90%	3.74%	-0.16%	1,500	1,570	70	13.88%
	住宅 計	3.90%	3.54%	-0.36%	2,700	2,870	170	6.59%
底地	湘南モールフィア(底地)(注5)(注7)	4.50%	4.49%	-0.01%	6,810	7,700	890	5.14%
	OKIシステムセンター(底地)(注8)(注9)	5.50%	5.70%	0.20%	2,718	3,760	1,042	9.81%
	REVE中目黒(底地)	3.40%	3.43%	0.03%	1,150	1,150	0	3.52%
	底地 計	4.59%	4.75%	0.16%	10,678	12,610	1,932	6.18%
合計	4.83%	4.22%	-0.61%	329,731	412,860	83,129	6.25%	

(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、2021年7月期末(第36期末)時点の保有物件は鑑定評価額(期末時点)を想定。また期中のNCFについては、各期のNOF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) 2021年8月31日に譲渡済

(注5) みなし処分価格は譲渡価額を掲載している

(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、カレイド渋谷宮益坂及びTOKYU REIT赤坂榎町ビルは譲渡済

(注7) 2021年8月2日に譲渡済

(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

(注9) 2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

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	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)	2020年 7月期末 (第34期末)	2021年 1月期末 (第35期末)	2021年 7月期末 (第36期末)		
商業施設	QFRONT(キューフロント)	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%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	
	レキシントン青山	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	
	TOKYU REIT表参道スクエア	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	
	ocooti(ココチ)	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
	CONZE(コンゼ) 恵比寿	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%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%
	代官山フォーラム(注1)	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	
	カレイド渋谷宮益坂(注2)	-	-	-	-	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	-	-	-	-	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注2)	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2)	6.80%	6.80%	6.70%	6.60%	6.50%	6.40%	6.20%	6.00%	5.60%	5.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ピーコンビルプラザ(イーヨーカードー能見台店)(注2)	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	5.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業施設 計		4.74%	4.61%	4.56%	4.43%	4.27%	4.01%	3.90%	3.79%	3.63%	3.45%	3.36%	3.26%	3.17%	3.16%	3.10%	3.04%	3.03%	3.03%	3.03%	3.02%		
オフィス	世田谷ビジネススクエア	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%		
	東急南平台町ビル	4.90%	5.00%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%		
	東急桜丘町ビル	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%		
	東京日産台東ビル	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%	4.10%	4.10%	4.00%	4.00%	4.00%		
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注2)	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	-	-	-		
	TOKYU REIT蒲田ビル	5.20%	5.30%	5.30%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.80%	4.70%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%		
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注2)	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%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%		
	東急池尻大橋ビル	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%	4.20%	4.20%		
	麹町スクエア	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%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%		
	TOKYU REIT新宿ビル	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%		
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%		
	TOKYU REIT木場ビル(注2)	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%	4.50%	4.40%	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%	3.90%	3.90%	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%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%		
	東急虎ノ門ビル(注3)	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.10%	3.00%	3.00%	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%	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%	3.20%			
	TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%		
渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.50%				
OKIビジネスセンター5号館	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.50%			
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
オフィス 計		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%	3.64%	3.73%			
住宅	メゾンビオニ 都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%			
	スタリオファイト武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%			
	住宅 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.84%			
底地	湘南モールフィル(底地)(注4)(注5)	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%	4.30%	4.20%			
	OKIシステムセンター(底地)(注4)(注6)	-	-	-	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.30%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%			
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%			
底地 計		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%	4.46%	4.47%			
合計		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%	3.47%	3.52%			

*「商業施設 計」、「オフィス 計」、「底地 計」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。

(注1)2021年8月31日に譲渡済

(注2)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、ピーコンビルプラザ(イーヨーカードー能見台店)、TOKYU REIT赤坂榎町ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル、及びTOKYU REIT木場ビルは譲渡済

(注3)東急虎ノ門ビルの2015年1月期末(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、2015年1月期末(第23期末)から2020年7月期末(第34期末)については収益還元法(開発費負担型)に基づく割引率を掲載している。

また、2021年1月期末(第35期末)及び2021年7月期末(第36期末)については増築後の土地建物に係る収益還元法に基づくNCFキャップレート(直接還元率)を掲載している。

(注4)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の第21期末以降の鑑定評価額(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

(注5)2021年8月2日に譲渡済

(注6)OKIシステムセンター(底地)は2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

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		
			2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)	2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	476	495	498	6.35%	6.52%	6.66%
	レキシントン青山	4,800	110	111	109	4.62%	4.62%	4.59%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	139	131	140	4.88%	4.53%	4.90%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	217	221	221	6.62%	6.65%	6.76%
	cocoti(ココチ)	24,500	417	413	465	3.43%	3.35%	3.83%
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,116	97	89	81	3.84%	3.47%	3.21%
	代官山フォーラム(注1)	4,136	65	68	65	3.17%	3.28%	3.18%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	23	37	40	2.10%	3.33%	3.63%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注2)	3,160	61	69	61	4.32%	4.36%	3.93%	
商業施設 計	71,439	1,610	1,639	1,683	4.55%	4.55%	4.75%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	526	481	493	4.72%	4.26%	4.44%
	東急南平台町ビル	4,660	140	141	145	6.07%	6.01%	6.32%
	東急桜丘町ビル	6,620	195	197	204	5.93%	5.90%	6.22%
	東京日産台東ビル	4,450	143	139	147	6.49%	6.22%	6.66%
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注3)	-	8	-	-	5.08%	-	-
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	147	144	145	6.28%	6.09%	6.23%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	257	252	174	5.09%	4.93%	3.46%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	139	135	123	3.31%	3.16%	2.93%
	東急池尻大橋ビル	5,480	158	156	118	5.83%	5.66%	4.38%
	麴町スクエア	9,030	131	180	161	2.94%	3.97%	3.60%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	235	218	229	5.25%	4.82%	5.14%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	124	141	140	5.45%	6.09%	6.17%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	130	123	128	5.23%	4.89%	5.17%
	TOKYU REIT渋谷REビル	5,270	188	167	178	7.20%	6.31%	6.81%
	東急虎ノ門ビル	16,850	380	416	541	4.54%	4.90%	6.48%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	49	60	60	3.61%	4.33%	4.42%
	東急番町ビル	13,780	238	222	243	3.48%	3.20%	3.56%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	84	87	93	3.77%	3.88%	4.19%
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	182	183	135	4.54%	4.49%	3.38%	
OKIビジネスセンター5号館(注4)	11,900	-	244	324	-	5.95%	5.51%	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	6,000	-	-	68	-	-	3.35%	
オフィス 計	163,797	3,463	3,694	3,859	4.76%	4.76%	4.81%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	21	20	16	3.63%	3.38%	2.72%
	スタイリオフィット武蔵小杉(注5)	1,500	-	-0	30	-	-1.75%	4.14%
住宅 計	2,700	21	19	46	3.63%	3.00%	3.51%	
底地	湘南モールフィル(底地)(注6)	6,810	162	162	161	4.79%	4.73%	4.77%
	OKIシステムセンター(底地)(注7)	2,718	129	89	77	5.76%	5.41%	5.77%
	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	19	3.47%	3.42%	3.48%
底地 計	10,678	311	271	258	5.02%	4.79%	4.88%	
合計	248,614	5,407	5,626	5,848	4.71%	4.69%	4.78%	

(注1)2021年8月31日に譲渡済

(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。2020年7月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

(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。2020年7月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

(注4)2020年9月28日に取得済

(注5)2021年1月20日に取得済

(注6)2021年8月2日に譲渡済

(注7)2020年9月28日に共有持分割合40%譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定。取得価額は60%の数値を記載。2021年1月期及び2021年7月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

NOI利廻推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	2021年7月期 (第36期) 鑑定評価額 (期末時点)	NOI			利廻		
			2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)	2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	36,800	476	495	498	2.66%	2.70%	2.73%
	レキシントン青山	6,280	110	111	109	3.53%	3.53%	3.51%
	TOKYU REIT表参道スクエア	8,430	139	131	140	3.37%	3.11%	3.35%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,800	217	221	221	3.47%	3.46%	3.49%
	cocoti(ココチ)	24,200	417	413	465	3.47%	3.39%	3.88%
	GONZE(コンツェ)恵比寿	5,320	97	89	81	3.71%	3.33%	3.08%
	代官山フォーラム(注1)	3,520	65	68	65	3.72%	3.86%	3.74%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,280	23	37	40	2.04%	3.24%	3.60%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注2)	3,500	61	69	61	3.91%	3.95%	3.55%	
商業施設 計	103,130	1,610	1,639	1,683	3.18%	3.17%	3.29%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	18,600	526	481	493	5.63%	5.14%	5.35%
	東急南平台町ビル	7,270	140	141	145	4.14%	3.85%	4.05%
	東急桜丘町ビル	11,300	195	197	204	3.67%	3.46%	3.65%
	東京日産台東ビル	6,070	143	139	147	4.86%	4.57%	4.88%
	TOKYU REIT赤坂櫛町ビル(注3)	-	8	-	-	3.78%	-	-
	TOKYU REIT蒲田ビル	5,500	147	144	145	5.38%	5.23%	5.35%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	13,700	257	252	174	3.81%	3.69%	2.57%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,290	139	135	123	3.83%	3.66%	3.42%
	東急池尻大橋ビル	6,390	158	156	118	5.00%	4.85%	3.76%
	麴町スクエア	10,200	131	180	161	2.62%	3.52%	3.19%
	TOKYU REIT新宿ビル	13,400	235	218	229	3.48%	3.19%	3.45%
	秋葉原三和東洋ビル	6,470	124	141	140	3.92%	4.34%	4.38%
	東急銀座二丁目ビル	6,030	130	123	128	4.35%	4.07%	4.30%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	9,750	188	167	178	3.92%	3.41%	3.68%
	東急虎ノ門ビル	22,100	380	416	541	3.49%	3.74%	4.94%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	3,240	49	60	60	3.00%	3.69%	3.75%
	東急番町ビル	15,700	238	222	243	3.03%	2.81%	3.13%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	5,000	84	87	93	3.35%	3.45%	3.77%
渋谷道玄坂スカイビル	8,640	182	183	135	4.25%	4.21%	3.16%	
OKIビジネスセンター5号館(注4)	12,700	-	244	324	-	5.58%	5.16%	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	6,070	-	-	68	-	-	3.31%	
オフィス 計	195,420	3,463	3,694	3,859	3.96%	3.95%	4.02%	
住宅	マンションオーニー都立大学	1,300	21	20	16	3.43%	3.20%	2.51%
	スタイリオフィット武蔵小杉(注5)	1,570	-	-0	30	-	-1.74%	3.95%
住宅 計	2,870	21	19	46	3.43%	2.84%	3.30%	
底地	湘南モールフィル(底地)(注6)	6,920	162	162	161	4.78%	4.68%	4.69%
	OKIシステムセンター(底地)(注7)	3,760	129	89	77	4.25%	3.97%	4.17%
	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	19	3.47%	3.42%	3.48%
底地 計	11,830	311	271	258	4.45%	4.31%	4.41%	
合計	313,250	5,407	5,626	5,848	3.71%	3.69%	3.79%	

(注1)2021年8月31日に譲渡済

(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。2020年7月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

(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。2020年7月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

(注4)2020年9月28日に取得済

(注5)2021年1月20日に取得済

(注6)2021年8月2日に譲渡済

(注7)2020年9月28日に共有持分割合40%譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定。取得価額は60%の数値を記載。2021年1月期及び2021年7月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

NOI利廻推移(貸借対照表計上額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	2021年7月期 (第36期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)	2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	13,486	476	495	498	7.07%	7.28%	7.45%
	レキシントン青山	4,686	110	111	109	4.72%	4.73%	4.70%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,653	139	131	140	4.98%	4.62%	5.00%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,553	217	221	221	6.66%	6.70%	6.81%
	cocoti(ココチ)	21,031	417	413	465	3.95%	3.89%	4.46%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	4,731	97	89	81	4.12%	3.74%	3.47%
	代官山フォーラム(注1)	4,034	65	68	65	3.23%	3.36%	3.26%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,249	23	37	40	2.10%	3.32%	3.64%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注2)	3,177	61	69	61	4.29%	4.34%	3.91%	
商業施設 計	65,606	1,610	1,639	1,683	4.93%	4.95%	5.17%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	18,738	526	481	493	5.64%	5.07%	5.31%
	東急南平台町ビル	4,063	140	141	145	6.85%	6.85%	7.25%
	東急桜丘町ビル	6,362	195	197	204	6.09%	6.11%	6.47%
	東京日産台東ビル	3,824	143	139	147	7.63%	7.19%	7.75%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注3)	-	8	-	-	5.32%	-	-
	TOKYU REIT蒲田ビル	3,689	147	144	145	7.96%	7.77%	7.98%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,822	257	252	174	5.21%	5.08%	3.58%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,007	139	135	123	3.59%	3.41%	3.11%
	東急池尻大橋ビル	5,501	158	156	118	5.72%	5.60%	4.36%
	麹町スクエア	8,166	131	180	161	3.25%	4.42%	3.98%
	TOKYU REIT新宿ビル	8,715	235	218	229	5.41%	4.97%	5.31%
	秋葉原三和東洋ビル	4,475	124	141	140	5.57%	6.25%	6.34%
	東急銀座二丁目ビル	4,358	130	123	128	5.91%	5.58%	5.94%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,330	188	167	178	7.09%	6.22%	6.74%
	東急虎ノ門ビル	15,996	380	416	541	4.74%	5.14%	6.82%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,801	49	60	60	3.52%	4.23%	4.34%
	東急番町ビル	12,836	238	222	243	3.69%	3.42%	3.82%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,586	84	87	93	3.70%	3.80%	4.11%
渋谷道玄坂スカイビル	5,753	182	183	135	6.39%	6.32%	4.75%	
OKIビジネスセンター5号館(注4)	12,187	-	244	324	-	5.80%	5.38%	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	6,032	-	-	68	-	-	3.33%	
オフィス 計	151,252	3,463	3,694	3,859	5.20%	5.17%	5.21%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,205	21	20	16	3.57%	3.35%	2.71%
	スタイリオフィット武蔵小杉(注5)	1,503	-	-0	30	-	-1.74%	4.13%
住宅 計	2,709	21	19	46	3.57%	2.97%	3.50%	
底地	湘南モールフィル(底地)(注6)	7,026	162	162	161	4.65%	4.58%	4.62%
	OKIシステムセンター(底地)(注7)	2,864	129	89	77	5.46%	5.13%	5.47%
	REVE中目黒(底地)	1,162	19	19	19	3.43%	3.39%	3.44%
底地 計	11,053	311	271	258	4.84%	4.63%	4.72%	
合計	230,620	5,407	5,626	5,848	5.08%	5.06%	5.16%	

(注1)2021年8月31日に譲渡済

(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。2020年7月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

(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。2020年7月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

(注4)2020年9月28日に取得済

(注5)2021年1月20日に取得済

(注6)2021年8月2日に譲渡済

(注7)2020年9月28日に共有持分割合40%譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定。取得価額は60%の数値を記載。2021年1月期及び2021年7月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

耐震性

用途区分	物件名	耐震性			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%	液状化の可能性が低い地域
	レキシントン青山	○	-	2.3%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT表参道スクエア	○	-	9.5%	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%	液状化の可能性が低い地域
	cocoti(ココチ)	○	-	6.2%	液状化の可能性が低い地域
	CONZE(コンゼ)恵比寿	○	-	4.1%	液状化の可能性が低い地域
	代官山フォーラム(注3)	○	-	8.0%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT下北沢スクエア	○	-	10.9%	液状化の可能性が低い地域
TOKYU REIT自由が丘スクエア	○	-	8.8%	液状化の可能性が低い地域	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.9%	液状化の可能性が低い地域
	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	液状化の可能性が低い地域
	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	液状化の可能性が低い地域
	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	7.7%	液状化の可能性がある地域
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	7.2%	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%	液状化の可能性が低い地域
	東急池尻大橋ビル	○	-	5.8%	液状化の可能性が低い地域
	麴町スクエア	○	-	4.8%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	4.2%	液状化の可能性が低い地域
	秋葉原三和東洋ビル	○	-	11.8%	液状化の可能性がある地域
	東急銀座二丁目ビル	○	-	4.4%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT渋谷Rビル	○	-	5.9%	液状化の可能性が低い地域
	東急虎ノ門ビル	○	-	5.4%	液状化の可能性がある地域
	TOKYU REIT第2新宿ビル	○	-	4.2%	液状化の可能性が低い地域
	東急番町ビル	○	-	3.3%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT恵比寿ビル	○	-	5.5%	液状化の可能性が低い地域
	渋谷道玄坂スカイビル	○	-	6.4%	液状化の可能性が低い地域
	OKIビジネスセンター5号館(注4)	×	未	8.1%	液状化の可能性がある地域
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	○	-	3.0%	液状化の可能性が低い地域	
住宅	マンションオーニー都立大学	○	-	6.2%	液状化の可能性が低い地域
	スタイリオフィット武蔵小杉	○	-	7.1%	液状化危険度やや高い
底地	湘南モールフィル(底地)(注5)(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5)(注7)	-	-	-	液状化危険度やや高い、一部低い箇所あり
	REVE中目黒(底地)(注5)	-	-	-	液状化の可能性が低い地域
2021年7月期末(第36期末)(34物件)		-	-	4.0%	

(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) 2021年8月31日に譲渡済

(注4) PMLは本投資法人の投資基準を充足しているが、旧耐震基準の建築物である点に鑑み、耐震性の詳細調査を行い、必要に応じて売上の費用負担において耐震補強工事が行われる予定である

(注5) 土地のみの所有であり、建物は所有していない

(注6) 2021年8月2日に譲渡済

(注7) 2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

TOKYU REIT

テナント・リーシング

稼働率の実績と見込み

用途区分	物件名	テナント数			総賃貸可能面積 (㎡)			総賃貸面積 (㎡)			稼働率		
		2021年7月期 (第36期) 実績	2022年1月期 (第37期) 見込み	2022年7月期 (第38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)	14	14	15	8,295.62	8,295.62	8,295.62	7,981.41	7,721.22	8,295.62	96.2%	93.1%	100.0%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	7	8	8	2,327.00	2,327.00	2,327.00	1,995.89	2,327.00	2,327.00	85.8%	100.0%	100.0%
	代官山フォーラム(注1)	5	-	-	2,477.37	-	-	2,477.37	-	-	100.0%	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	8	8	9	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,117.05	1,117.05	1,246.98	89.6%	89.6%	100.0%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	5	5	5	1,231.80	1,231.80	1,231.80	1,231.80	1,231.80	1,231.80	100.0%	100.0%	100.0%	
商業施設 計	55	51	53	26,388.81	23,911.44	23,911.44	25,613.56	23,207.11	23,911.44	97.1%	97.1%	100.0%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	60	65	67	24,920.26	24,920.26	24,920.26	23,272.93	23,326.63	24,739.48	93.4%	93.6%	99.3%
	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	17	17	17	7,877.43	7,877.43	7,877.43	7,877.43	7,877.43	7,877.43	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5	5	5	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10	10	10	10,247.06	10,247.06	10,247.06	9,883.42	9,883.42	9,638.53	96.5%	96.5%	94.1%
	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	5	7	7	5,409.11	5,409.11	5,409.11	3,762.33	5,409.11	5,409.11	69.6%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT新宿ビル	9	9	9	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	100.0%	100.0%	100.0%
	秋葉原三和東洋ビル	6	6	6	4,538.02	4,538.02	4,538.02	4,538.02	4,538.02	4,538.02	100.0%	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	12	12	12	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	100.0%	100.0%	100.0%
	東急虎ノ門ビル(注2)	2	1	10	9,016.59	2,407.70	11,029.27	8,368.76	2,407.70	11,029.27	92.8%	100.0%	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	8	8	8	6,137.50	6,137.50	6,137.50	6,137.50	6,137.50	6,137.50	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	7	7	8	1,879.17	1,873.74	1,872.61	1,879.17	1,605.94	1,872.61	100.0%	85.7%	100.0%
	渋谷道玄坂スカイビル	6	8	8	4,136.05	4,136.05	4,136.05	2,905.04	4,136.05	4,136.05	70.2%	100.0%	100.0%
OKIビジネスセンター5号館	1	1	1	18,102.32	18,102.32	18,102.32	18,102.32	18,102.32	18,102.32	100.0%	100.0%	100.0%	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	10	9	9	2,299.77	2,299.75	2,299.75	2,299.77	2,299.75	2,299.75	100.0%	100.0%	100.0%	
オフィス 計	171	178	190	139,833.71	133,219.37	141,839.81	134,297.12	130,994.30	141,050.50	96.0%	98.3%	99.4%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	25	26	26	852.16	852.16	852.16	825.50	852.16	852.16	96.9%	100.0%	100.0%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1	1	1	1,830.00	1,830.00	1,830.00	1,830.00	1,830.00	1,830.00	100.0%	100.0%	100.0%
住宅 計	26	27	27	2,682.16	2,682.16	2,682.16	2,655.50	2,682.16	2,682.16	99.0%	100.0%	100.0%	
底地	湘南モールフィル(底地)(注3)	1	-	-	44,078.12	-	-	44,078.12	-	-	100.0%	-	-
	OKIシステムセンター(底地)(注4)	1	1	-	10,211.51	5,105.75	-	10,211.51	5,105.75	-	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	2	1	54,786.65	5,602.77	497.02	54,786.65	5,602.77	497.02	100.0%	100.0%	100.0%	
合計	255	258	271	223,691.34	165,415.75	168,930.43	217,352.84	162,486.35	168,141.12	97.2%	98.2%	99.5%	

* 見込みの数値は、2021年8月18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) 2021年8月31日に譲渡済

(注2) 2022年1月期(第37期)の総賃貸可能面積、総賃貸面積については、増築工事期間中も継続賃貸予定の面積を記載している

(注3) 2021年8月2日に譲渡済

(注4) 2020年9月28日に共有持分割合40%譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	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)	2020年 7月期末 (第34期末)	2021年 1月期末 (第35期末)	2021年 7月期末 (第36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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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)	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%	100.0%	100.0%	96.2%	
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	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%	100.0%	100.0%	85.8%	
	代官山フォーラム(注1)	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%	100.0%	100.0%	100.0%	
	カレイド渋谷宮益坂(注2)	-	-	-	-	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2)	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2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOKYU REIT下北沢スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.6%	
TOKYU REIT自由が丘スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%		
商業施設 計		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%	100.0%	97.1%		
オフィス	世田谷ビジネススクエア	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%	99.4%	99.1%	93.4%	
	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%	94.5%	94.5%	60.0%	95.9%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	88.3%	96.8%	95.8%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT赤坂櫛町ビル(注2)	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%	100.0%	-	-	
	TOKYU REIT蒲田ビル	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%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	100.0%	100.0%	96.5%	
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注2)	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	麹町スクエア	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%	100.0%	100.0%	69.6%	
	TOKYU REIT新宿ビル	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%	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%	87.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT本場ビル(注2)	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%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	92.8%	92.8%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	90.1%	100.0%	80.2%	100.0%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	80.2%	70.2%	
OKIビジネスセンター5号館	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	
オフィス 計		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%	99.5%	97.5%	96.0%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%	100.0%	87.3%	80.3%	96.9%	
	スタイリオフィット武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	
住宅 計		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%	100.0%	87.3%	93.7%	99.0%	
底地	湘南モールフル(底地)(注3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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)(注4)	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	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		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%	99.6%	98.4%	97.2%	

(注1) 2021年8月31日に譲渡済

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

(注3) 2021年8月2日に譲渡済

(注4) 2020年9月28日に共有持分割合40%譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

長期契約テナント

テナント名	物件名	期間(自)	期間(至)	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)(注1)	自: 2015年3月1日	至: 2033年3月31日	定借	(注2)	44,078.12	19.7%	292,042	23.4%
沖電気工業株式会社	OKI ビジネスセンター5号館	自: 2015年11月13日	至: 2030年3月31日	定借	改定なし	18,102.32	8.1%		
沖電気工業株式会社	OKIシステムセンター(底地)(注3)	自: 2013年3月27日	至: 2033年3月26日	定借	3年毎(注4)	10,211.51	4.6%		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社(注5)	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6)	4,502.93	2.0%		
日産ネットワークホールディングス株式会社(注7)	東京日産台東ビル	自: 2018年10月1日	至: 2028年9月30日	定借	改定なし	2,620.06	1.2%		
株式会社ジェイ・エス・ビー	スタイリオフィット武蔵小杉	自: 2020年4月30日	至: 2040年3月31日	定借	(注8)	1,830.00	0.8%		
株式会社ジャックス	東急池尻大橋ビル	自: 2021年3月1日	至: 2031年2月28日	定借	改定なし	1,042.85	0.5%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自: 2018年4月20日	至: 2034年3月31日	定借	(注9)	281.09	0.1%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	東急銀座二丁目ビル	自: 2012年9月1日	至: 2028年8月31日	定借	(注10)	191.10	0.1%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	世田谷ビジネススクエア(注11)	自: 2020年10月1日	至: 2027年1月31日	定借	改定なし	73.93	0.0%		
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12)	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13)	462.37	0.2%		
株式会社CAICA	レキシントン青山	自: 2020年7月15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	coocoti(ココチ)	自: 2019年7月1日	至: 2027年6月30日	定借	(注14)	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	GONZE(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%		
株式会社北陸銀行	TOKYU REIT渋谷Rビル	自: 2020年12月1日	至: 2030年11月30日	定借	改定なし	283.17	0.1%		
株式会社貫業之日本社	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(注15)	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11)	自: 2016年7月1日	至: 2031年6月30日	定借	(注16)	179.86	0.1%		
株式会社ファミリーマート	渋谷道玄坂スカイビル	自: 2020年6月1日	至: 2030年5月31日	定借	改定なし	166.01	0.1%		
株式会社ユニマツキヤラバン	coocoti(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%		
まいばすけっと株式会社	TOKYU REIT 下北沢スクエア	自: 2020年10月13日	至: 2030年10月12日	定借	改定なし	154.83	0.1%		
ピオセボン・ジャパン株式会社	レキシントン青山	自: 2021年3月10日	至: 2031年3月9日	定借	改定なし	147.18	0.1%		
株式会社ローソン	TOKYU REIT 第2新宿ビル	自: 2018年12月1日	至: 2028年11月30日	定借	改定なし	107.24	0.0%		
C-United株式会社	世田谷ビジネススクエア(注11)	自: 2020年12月1日	至: 2030年11月30日	定借	改定なし	74.18	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11)	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	-		
		自: 2020年4月1日	至: 2039年12月31日	-	改定なし	第三壁面(屋上)	-		
長期契約テナントの賃貸面積/月額賃料の合計						86,957.28	38.9%	1,246,283	100.0%
2021年7月期末(第36期末)(34物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額						223,691.34	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、2021年8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの

(アンテナ等月額50万円以下のもの、及び、2021年7月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く)

なお、大和情報サービス株式会社、沖電気工業株式会社は事業用定期借地権、東急株式会社(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) 2021年8月2日に譲渡済

(注2) 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3) OKIシステムセンター(底地)のテナントは、共有持分割合60%の賃貸面積を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

(注4) 3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う

(注5) 看板及び荷捌き部分等使用料を含む

(注6) 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7) 駐車場使用料を含む

(注8) 2030年4月30日まで5年毎、以降は2年毎に賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

(注9) 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10) 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11) 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12) 1年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う

(注13) 賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

(注14) 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15) 2021年8月31日に譲渡済

(注16) 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	11,839.18	5.4%	1,100,991	91,749	7.4%
2	株式会社東急コミュニティー(注3)	サービス	3,857.71	1.8%	274,457	22,871	1.8%
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.6%	333,446	27,787	2.2%
4	その他	-	8,574.87	3.9%	594,509	49,542	4.0%
利害関係者合計(2021年7月期末(第36期末))			27,804.79	12.8%	2,303,405	191,950	15.4%
ポートフォリオ合計 2021年7月期末(第36期末)(34物件)			217,352.84	100.0%	-	-	-
			-	-	14,955,407	1,246,283	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		底地		ポートフォリオ 全体	
		賃貸面積(m ²)	比率(%)								
建設業	建設業	-	-	4,331.69	3.2	-	-	-	-	4,331.69	2.0
製造業	食料品	-	-	-	-	89.26	3.4	-	-	89.26	0.0
	化学	-	-	1,402.07	1.0	-	-	-	-	1,402.07	0.6
	医薬品	-	-	22.39	0.0	-	-	-	-	22.39	0.0
	機械	-	-	435.79	0.3	-	-	-	-	435.79	0.2
	電気機器	-	-	24,377.01	18.2	-	-	10,211.51	18.6	34,588.52	15.9
	輸送用機器	-	-	1,117.82	0.8	-	-	-	-	1,117.82	0.5
	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	0.9	-	-	-	-	1,155.02	0.5
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	1,560.10	1.2	-	-	-	-	1,560.10	0.7
	倉庫・運輸関連業	-	-	360.99	0.3	-	-	-	-	360.99	0.2
	情報・通信業	1,444.42	5.6	3,748.92	2.8	-	-	-	-	5,193.34	2.4
商業	卸売業	769.17	3.0	12,426.20	9.3	-	-	-	-	13,195.37	6.1
	小売業	10,710.38	41.8	6,615.01	4.9	-	-	-	-	17,325.39	8.0
金融・保険業	銀行業	-	-	1,653.78	1.2	-	-	-	-	1,653.78	0.8
	証券・商品先物取引業	-	-	1,179.61	0.9	-	-	-	-	1,179.61	0.5
	保険業	-	-	5,667.23	4.2	-	-	-	-	5,667.23	2.6
	その他金融業	4,502.93	17.6	12,547.42	9.3	-	-	-	-	17,050.35	7.8
不動産業	不動産業	219.38	0.9	14,649.12	10.9	1,830.00	68.9	44,575.14	81.4	61,273.64	28.2
サービス業	サービス業	7,729.29	30.2	36,346.02	27.1	111.70	4.2	-	-	44,187.01	20.3
行政府	行政府	-	-	669.83	0.5	-	-	-	-	669.83	0.3
その他	その他	-	-	4,031.03	3.0	624.54	23.5	-	-	4,655.57	2.1
合計		25,613.56	100.0	134,297.12	100.0	2,655.50	100.0	54,786.65	100.0	217,352.84	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REIMI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、OKIシステムセンター(底地)の面積は持分割合を乗じて得た値
(注) 共同住宅区画のテナントは「その他」に分類

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	85.4%	14.6%	7.72	2.00	6.89
	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)	13	1	14	92.9%	7.1%	63	19	82	76.6%	23.4%	5.49	3.00	4.91
	CONZE(コンツェ)恵比寿	7	0	7	100.0%	0.0%	15	0	15	100.0%	0.0%	6.15	0.00	6.15
	代官山フォーラム(注2)	3	2	5	60.0%	40.0%	4	11	15	30.6%	69.4%	6.52	2.00	3.38
	TOKYU REIT下北沢スクエア	8	0	8	100.0%	0.0%	7	0	7	100.0%	0.0%	4.41	0.00	4.41
TOKYU REIT自由が丘スクエア	2	3	5	40.0%	60.0%	4	7	12	35.8%	64.2%	1.17	3.62	2.74	
	商業施設計	45	9	54	83.3%	16.7%	184	131	316	58.3%	41.7%	7.50	2.93	5.60
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注3)	18	48	66	27.3%	72.7%	19	111	131	15.2%	84.8%	4.30	1.98	2.34
	東急南平台町ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	29	29	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	39	39	0.0%	100.0%	0.00	3.87	3.87
	東京日産台東ビル	1	16	17	5.9%	94.1%	7	21	28	26.2%	73.8%	10.00	2.00	4.10
	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	3	7	10	30.0%	70.0%	3	52	56	6.5%	93.5%	3.10	2.00	2.07
	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	1	4	5	20.0%	80.0%	5	25	30	18.0%	82.0%	10.00	2.00	3.44
	麹町スクエア	0	5	5	0.0%	100.0%	0	24	24	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	TOKYU REIT新宿ビル	0	9	9	0.0%	100.0%	0	46	46	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	秋葉原三和東洋ビル	1	5	6	16.7%	83.3%	3	23	27	14.0%	86.0%	3.00	1.97	2.12
	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	7	5	12	58.3%	41.7%	23	17	40	57.4%	42.6%	4.72	2.00	3.56
	東急虎ノ門ビル	2	0	2	100.0%	0.0%	81	0	81	100.0%	0.0%	1.79	0.00	1.79
	TOKYU REIT第2新宿ビル	1	1	2	50.0%	50.0%	2	10	12	15.4%	84.6%	10.00	2.00	3.24
	東急番町ビル	6	2	8	75.0%	25.0%	31	22	54	57.9%	42.1%	4.15	2.00	3.25
	TOKYU REIT恵比寿ビル	1	6	7	14.3%	85.7%	2	13	16	18.2%	81.8%	3.00	2.00	2.18
	渋谷道玄坂スカイビル	5	1	6	83.3%	16.7%	18	6	24	75.9%	24.1%	3.20	2.00	2.91
OKI ビジネスセンター5号館	1	0	1	100.0%	0.0%	61	0	61	100.0%	0.0%	14.42	0.00	14.42	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	1	9	10	10.0%	90.0%	0	17	18	5.1%	94.9%	3.00	2.00	2.05	
	オフィス計	51	126	177	28.8%	71.2%	316	490	806	39.2%	60.8%	5.76	2.14	3.56
住宅	マンション都立大学	0	25	25	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%	0.00	2.16	2.16
	スタイリオフィット武蔵小杉	1	0	1	100.0%	0.0%	6	0	6	100.0%	0.0%	0.00	0.00	0.00
	住宅計	1	25	26	3.8%	96.2%	6	4	10	59.9%	40.1%	0.00	2.16	0.87
底地	湘南モールフィル(底地)(注4)(注5)	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4)(注6)	1	0	1	100.0%	0.0%	14	0	14	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%	49	0	49	100.0%	0.0%	2.86	0.00	2.86
	合計	100	160	260	38.5%	61.5%	556	626	1,183	47.0%	53.0%	6.01	2.31	4.05

* 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) 2021年8月31日に譲渡済

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

(注4) 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5) 2021年8月2日に譲渡済

(注6) 2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

(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		-	
	coocoti (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(注3)	東急株式会社		1.8%	
	TOKYU REIT下北沢スクエア	東急株式会社		1.3%	
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	東急株式会社		1.3%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	株式会社東急コミュニティー	1.0%	2.8%	
	東急南平台町ビル	東急株式会社		-	
	東急桜丘町ビル	東急株式会社		0.5%	
	東京日産台東ビル	株式会社東急コミュニティー		7.0%(注4)	1.3%
		東急住宅リース株式会社			-
	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%	
	麹町スクエア	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%	
	OKIビジネスセンター5号館	株式会社東急コミュニティー		0.5%	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	東急株式会社	1.3%			
住宅	メゾンビオニー都立大学	東急住宅リース株式会社	2.5%	-	
	スタイリオフィット武蔵小杉	東急株式会社	1.0%	0.5%	
底地	湘南モールフィル(底地)(注5)	-	-	-	
	OKIシステムセンター(底地)(注6)	-	-	-	
	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(coocoti(ココチ))、新規テナントMD構築業務報酬(coocoti(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(メゾンビオニー都立大学、スタイリオフィット武蔵小杉)及び賃貸借管理委託報酬(メゾンビオニー都立大学、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)2021年8月31日に譲渡済
(注4)東京日産台東ビルの住宅区画の料率
(注5)2021年8月2日に譲渡済
(注6)2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

TOKYU REIT

マーケット

オフィス空室率

区分	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	新区分(注)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021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	12月	12月	3月	6月	
東京都心 5区地域	5区	4.8%	6.1%	4.8%	2.8%	1.7%	1.3%	2.9%	6.3%	7.4%	7.2%	7.0%	6.1%	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	0.5%	0.5%	1.5%	1.9%	2.6%	
	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%	0.5%	3.3%	3.1%	3.1%	
	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%	0.1%	0.7%	1.4%	2.2%	
	八丁堀	4.1%	6.2%	4.6%	4.0%	2.1%	1.3%	2.9%	6.7%	9.5%	8.4%	7.0%	7.9%	丸の内・大手町	2.1%	2.4%	1.0%	1.1%	1.3%	1.2%	1.1%	0.9%	2.1%	
	大手町	3.5%	4.6%	2.4%	0.4%	0.2%	0.3%	3.2%	5.3%	4.1%	4.6%	7.1%	4.3%	虎ノ門・汐留	3.3%	2.4%	2.2%	2.4%	1.2%	0.6%	1.4%	1.6%	3.3%	
	虎ノ門	7.7%	8.7%	7.4%	6.4%	4.3%	3.7%	3.7%	8.9%	10.2%	8.1%	6.5%	4.7%	新宿	3.6%	1.7%	1.1%	0.9%	0.3%	0.7%	1.2%	1.8%	2.6%	
	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%	0.4%	1.2%	1.5%	1.9%	
	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%	0.5%	1.1%	2.0%	2.5%	
	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%	大崎	5.0%	2.3%	1.4%	0.4%	0.3%	0.1%	0.7%	1.8%	2.9%		
	5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%	0.7%	1.2%	1.0%	4.0%		
	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%	東京23区	4.1%	3.0%	2.3%	1.5%	0.8%	0.7%	1.5%	1.9%	2.8%	
	札幌市	-	13.7%	11.1%	9.3%	8.4%	7.4%	9.1%	10.1%	11.1%	10.2%	8.3%	7.9%	札幌市	4.5%	3.3%	0.8%	0.4%	1.1%	0.5%	0.6%	0.8%	1.5%	
	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%	1.8%	2.3%	2.9%	2.8%	
	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%	4.8%	5.1%	5.6%	6.6%	
	横浜市	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.2%	8.4%	横浜市	6.7%	5.6%	3.8%	5.5%	2.3%	0.8%	2.1%	1.7%	2.0%	
	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%	0.7%	1.9%	2.3%	2.8%	
	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%	1.4%	1.5%	2.6%	
	大阪市	10.3%	10.3%	9.3%	7.3%	5.8%	5.0%	6.6%	10.1%	11.4%	10.7%	9.4%	9.4%	大阪市	6.4%	5.6%	3.9%	2.5%	1.7%	0.8%	1.5%	1.9%	2.3%	
	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%	1.8%	2.3%	2.3%	2.9%	
	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%	1.9%	3.5%	3.2%	3.1%	
	高松市	12.9%	17.6%	16.3%	14.9%	14.0%	16.0%	14.1%	17.7%	19.2%	17.3%	18.0%	16.5%	高松市	10.8%	10.4%	9.8%	8.3%	7.2%	5.7%	8.7%	9.1%	9.0%	
	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%	0.7%	1.7%	2.2%	3.2%	

出所：シービーアールイー株式会社

*2013年12月までは延床面積500坪以上のオフィスビルを対象

*2014年12月以降は延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象

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

オフィス平均募集賃料

(円/坪)

区分	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	新区分(注)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年					
	12月		12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	3月	6月														
東京都心 5区地域	5区	16,610	15,930	15,440	14,770	15,160	17,160	18,140	15,980	14,500	13,470	12,700	12,450	5区	19,200	19,230	20,010	19,500	22,400	24,090	24,870	23,840	23,130			
	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	28,590	24,410	25,500			
	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	19,380	23,080	25,960	20,400			
	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	-	-	-	-	-	63,000	-	-			
	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	-	29,000	25,570	25,280			
	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	18,750	21,580	22,760	22,480			
	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	23,950	24,680	22,910	24,740			
	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	17,460	16,650	18,730	18,620			
	上野・御徒町	12,820	12,300	12,160	12,090	12,640	11,950	12,420	12,350	11,090	10,920	10,990	11,320	大崎	15,500	17,640	14,800	14,880	16,600	17,600	17,950	22,200	20,780			
	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	15,500	18,000	15,510	14,500			
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	蒲田	11,200	10,830	9,760	10,910	9,810	10,460	10,790	10,130	10,540	10,070	9,180	9,360	
東急沿線 地域	大崎・北品川	15,340	16,260	13,200	15,250	15,000	17,670	23,000	15,080	14,250	11,400	12,630	11,700	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
	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	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
	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	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
	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
	大森	12,030	11,830	12,020	13,090	12,350	11,830	12,240	11,690	10,410	9,690	9,370	9,170	蒲田	11,200	10,830	9,760	10,910	9,810	10,460	10,790	10,130	10,540	10,070	9,180	9,360
全国 主要都市	東京23区	15,970	15,330	14,800	14,250	14,470	16,060	17,040	15,230	13,960	13,050	12,440	12,180	東京23区	18,090	17,870	18,610	18,080	18,150	21,140	22,860	22,500	21,810			
	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	13,920	13,880	14,350	13,400			
	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	10,710	11,220	10,790	10,640			
	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	11,880	11,870	11,740	11,630			
	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	17,040	16,000	15,000	14,560			
	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	12,500	13,560	13,360	13,280			
	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	16,000	14,100	14,950	14,950			
	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	11,990	13,600	14,020	14,670			
	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	14,450	13,300	12,870	13,160			
	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	12,900	12,840	12,530	14,140			
	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	15,070	17,180	17,020	17,090			

出所：シービーアールイー株式会社

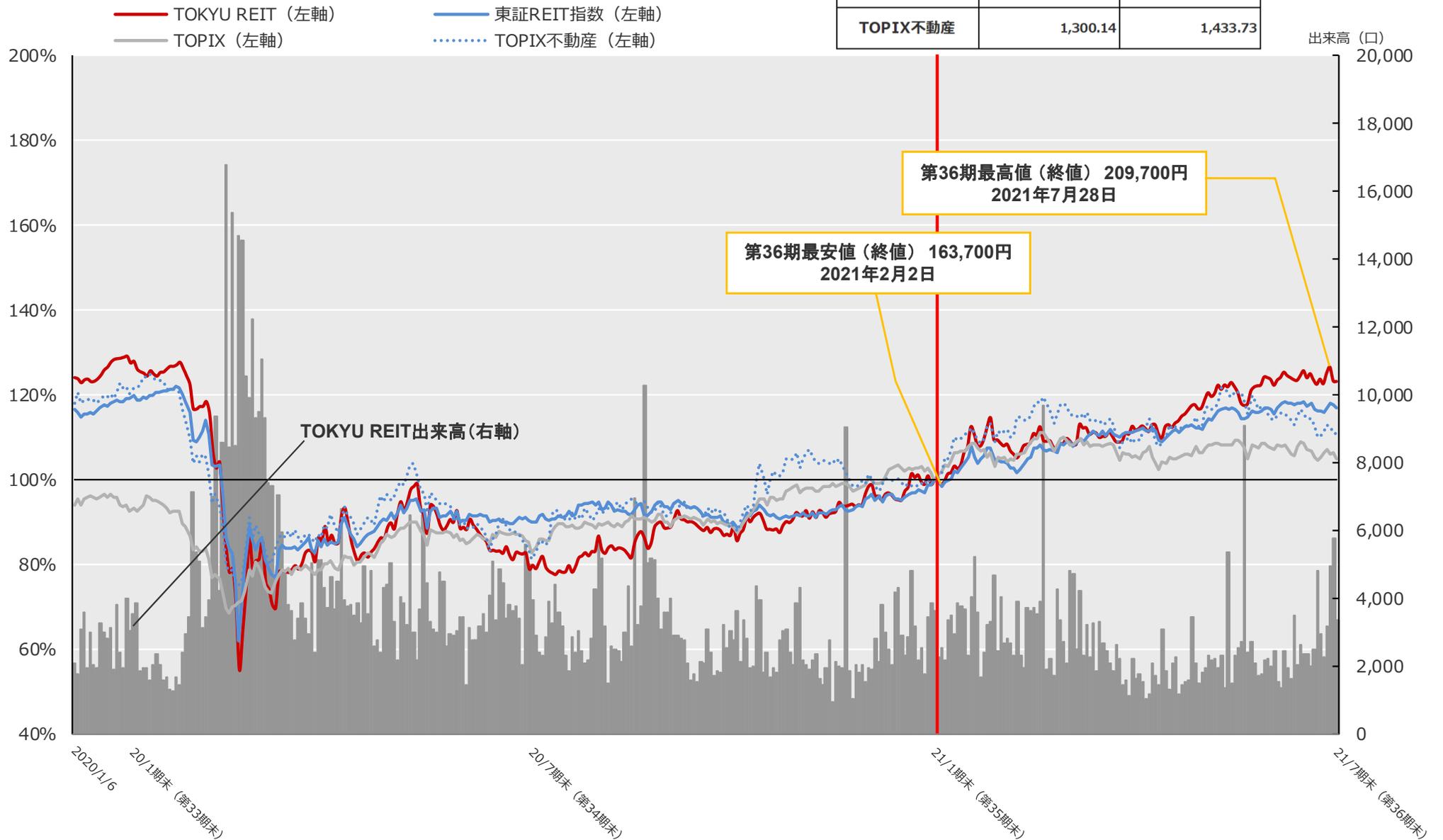
*2013年12月まで：延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

*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35期末＝100%）

	2021年1月期末 (第35期末)	2021年7月期末 (第36期末)
TOKYU REIT	¥165,500	¥204,100
東証REIT指数	1,846.41	2,160.33
TOPIX	1,808.78	1,901.08
TOPIX不動産	1,300.14	1,433.73



投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 （上場日）	2021年7月期末 （第36期末）
TOKYU REIT	¥104,400	¥204,100
東証REIT指数	1,085.45	2,160.33
TOPIX	1,043.98	1,901.08
TOPIX不動産	608.11	1,433.73
10年国債利廻	1.581%	0.022%



*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、2021年7月31日現在の情報です。