

TOKYU REIT

データ・ブック

2022年1月期
(第37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 2022年1月期(第37期)損益計算書(対前期比較)
- 5 2022年1月期(第37期)損益計算書(対予想比較)
- 6 2022年1月期(第37期)貸借対照表
- 7 2022年1月期(第37期)キャッシュ・フロー計算書
- 8 2022年1月期(第37期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、底地)
- 9 2022年1月期(第37期)用途別・物件別事業収支(オフィス)
- 10 2022年7月期(第38期)予想損益計算書(対前期比較)
- 11 2022年7月期(第38期)予想損益計算書(対予想比較)
- 12 2023年1月期(第39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36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 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)	2022年 1月期末 (第37期末)	
営業日数	日	(A)	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	
期末物件数	件		26	26	27	30	30	29	29	30	29	28	28	29	29	30	31	32	31	33	34	32	
不動産等の取得価額	百万円		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	232,509	
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	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	235,901	
期末稼働率	%		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	97.8	
営業収益	百万円		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	11,641	
賃貸NOI	百万円	(C)	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	4,771	
NOI利潤	%	(C) × 365 / (A) / (B)	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	4.0	
営業利益	百万円		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	7,481	
当期純利益	百万円	(D)	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	7,071	
発行済投資口数	口	(E)	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	977,600	977,600
1口当たり分配金	円	(F)	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	3,950	
配当性向	%	((E) × (F)) / (D)	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	90.0	90.0	100.0	54.6	
FFO	百万円	(G)	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	3,332	
資本的支出額	百万円	(H)	441	303	479	228	343	682	542	622	684	615	840	466	413	506	583	651	469	607	513	417	
AFFO	百万円	(G)-(H)-(I)	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	2,915	
AFFO配当性向	%	((E) × (F)) / (I)	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	132.5	
総資産	百万円	(J)	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	226,847	
純資産(分配予定額を除く)	百万円	(K)	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	115,197	
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	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	117,837	
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	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	217,976	
不動産等の鑑定評価額(期末時点)	百万円	(M)	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	304,110	
含む損益	百万円	(M)-(L)-(N)	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	86,133	
1口当たりUNAV	円	((K)+(N))/(E)	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	205,944	
有利子負債	百万円	(O)	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	94,400	
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)	90,911	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	99,918	
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	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	5,491	
総資産LTV (有利子負債÷総資産)	%	(O)/(J)	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	41.6	
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	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	32.9	
DSCR	倍		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	9.7	
期中平均投資口価格	円		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	190,881	

*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子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=(総純利益+支払利息+投資法人債利息+減価償却費+繰上資産償却費+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)

2022年1月期(第37期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2022年1月期(第37期) (184日)		2021年7月期(第36期) (181日)		比較増減 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益 (A)	11,641	100.0%	8,066	100.0%	3,575	
不動産賃貸事業収益 (B)	6,934	59.6%	8,059	99.9%	-1,125	
賃貸事業収入	6,548	56.2%	7,528	93.3%	-980	
賃料収入(共益費収入含む)	6,071	52.2%	7,020	87.0%	-949	東急虎ノ門ビル-414 世田谷ビジネススクエア-277 湘南モールフィル(底地)-186 代官山フォーラム-78 青山オーバルビル79 TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル37
月極駐車場収入	154	1.3%	167	2.1%	-12	世田谷ビジネススクエア-13
その他賃料収入	322	2.8%	341	4.2%	-19	世田谷ビジネススクエア-23 青山オーバルビル5
その他賃貸事業収入	386	3.3%	530	6.6%	-144	
付帯収益	322	2.8%	293	3.6%	28	TOKYU REIT蒲田ビル16 青山オーバルビル8
その他雑収入	64	0.6%	236	2.9%	-172	東急虎ノ門ビル-125 cocoti(ココチ)-57
不動産等売却益	4,702	40.4%	-	-	4,702	世田谷ビジネススクエア3,374 湘南モールフィル(底地)664 OKIシステムセンター(底地)570 代官山フォーラム91
工事負担金受入額	-	-	6	0.1%	-6	
資産受入益	5	0.0%	-	-	5	TOKYU REIT恵比寿ビル5
営業費用 (C)	4,160	35.7%	4,084	50.6%	76	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,131	26.9%	3,241	40.2%	-110	
諸経費	2,163	18.6%	2,211	27.4%	-48	
水道光熱費	403	3.5%	370	4.6%	32	cocoti(ココチ)12 TOKYU REIT蒲田ビル12 QFRONT8 青山オーバルビル7 東急番町ビル5 世田谷ビジネススクエア-39
外注委託費	441	3.8%	467	5.8%	-26	世田谷ビジネススクエア-29 代官山フォーラム-10 青山オーバルビル9
プロパティ・マネジメント報酬	177	1.5%	189	2.3%	-11	世田谷ビジネススクエア-10
修繕費	263	2.3%	221	2.7%	42	東急桜丘町ビル55 秋葉原三和東洋ビル32 TOKYU REIT虎ノ門ビル-54
公租公課	637	5.5%	721	8.9%	-84	世田谷ビジネススクエア-45 湘南モールフィル(底地)-25 代官山フォーラム-12
仲介手数料	29	0.3%	26	0.3%	3	麴町スクエア8
その他賃貸事業費用	210	1.8%	213	2.6%	-3	cocoti(ココチ)-4
減価償却費 (E)	955	8.2%	1,027	12.7%	-72	
固定資産除却損 (F)	13	0.1%	2	0.0%	10	
資産運用報酬	767	6.6%	692	8.6%	74	
資産保管手数料	17	0.1%	16	0.2%	0	
一般事務委託手数料	40	0.3%	41	0.5%	-0	
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	
その他営業費用	197	1.7%	85	1.1%	112	
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,803	32.7%	4,817	59.7%	-1,014	
営業利益 (A)-(C)	7,481	64.3%	3,981	49.4%	3,499	
営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	-2	
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	
営業外費用	409	3.5%	443	5.5%	-33	
支払利息	347	3.0%	385	4.8%	-38	
投資法人債利息	37	0.3%	39	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	0.2%	15	0.2%	6	
経常利益	7,072	60.7%	3,540	43.9%	3,531	
税引前当期純利益	7,072	60.7%	3,540	43.9%	3,531	
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	-0	
当期純利益	7,071	60.7%	3,540	43.9%	3,531	

(資産運用報酬内訳)		
	実績	対前
基本報酬1	385	+7
基本報酬2	382	+67
インセンティブ報酬	-	-

一口当たり当期純利益(円) 7,233 3,621 3,612 対前期 +99.8%

買換特例圧縮積立金繰入額	3,209	-	3,209
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	3,283	-	3,283
分配金総額	3,861	3,539	321

一口当たり分配金(円) 3,950 3,621 329 対前期 +9.1%

(参考)						
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,771	41.0%	5,848	72.5%	-1,076	期中平均資産残高(取得価額ベース) 第37期235,901百万円 第36期246,758百万円
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.01%		4.78%		-0.77 pts	

2022年1月期(第37期)損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2022年1月期(第37期) (184日)		2022年1月期(第37期) 2021年9月10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)	11,641	100.0%	8,412	100.0%	3,228
不動産賃貸事業収益 (B)	6,934	59.6%	7,074	84.1%	-139
賃貸事業収入	6,548	56.2%	6,708	79.7%	-160
賃料収入(共益費収入含む)	6,071	52.2%	6,206	73.8%	-134
月極駐車場収入	154	1.3%	163	1.9%	-8
その他賃料収入	322	2.8%	339	4.0%	-17
その他賃貸事業収入	386	3.3%	365	4.3%	21
付帯収益	322	2.8%	328	3.9%	-6
その他雑収入	64	0.6%	36	0.4%	28
不動産等売却益	4,702	40.4%	1,323	15.7%	3,378
資産受入益	5	0.0%	15	0.2%	-10
営業費用 (C)	4,160	35.7%	4,310	51.2%	-150
不動産賃貸事業費用 (D)	3,131	26.9%	3,427	40.7%	-296
諸経費	2,163	18.6%	2,392	28.4%	-229
水道光熱費	403	3.5%	462	5.5%	-59
外注委託費	441	3.8%	475	5.6%	-33
プロパティ・マネジメント報酬	177	1.5%	177	2.1%	-0
修繕費	263	2.3%	322	3.8%	-58
公租公課	637	5.5%	677	8.1%	-40
仲介手数料	29	0.3%	54	0.6%	-24
その他賃貸事業費用	210	1.8%	222	2.6%	-12
減価償却費 (E)	955	8.2%	1,029	12.2%	-74
固定資産除却損 (F)	13	0.1%	5	0.1%	8
資産運用報酬	767	6.6%	669	8.0%	98
資産保管手数料	17	0.1%	17	0.2%	-0
一般事務委託手数料	40	0.3%	41	0.5%	-0
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	197	1.7%	149	1.8%	48
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,803	32.7%	3,646	43.3%	156
営業利益 (A)-(C)	7,481	64.3%	4,101	48.8%	3,379
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
受取利息	0	0.0%	-	-	0
未払分配金戻入	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	409	3.5%	412	4.9%	-2
支払利息	347	3.0%	350	4.2%	-3
投資法人債利息	37	0.3%	37	0.4%	0
投資法人債発行費償却	2	0.0%	2	0.0%	-
その他営業外費用	21	0.2%	21	0.3%	0
経常利益	7,072	60.7%	3,690	43.9%	3,382
税引前当期純利益	7,072	60.7%	3,690	43.9%	3,382
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	7,071	60.7%	3,689	43.8%	3,382
一口当たり当期純利益(円)	7,233		3,773		3,460
圧縮積立金繰入額	-		355		-355
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	-		363		-363
買換特例圧縮積立金繰入額	3,209		-		3,209
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	3,283		-		3,283
分配金総額	3,861		3,333		527
一口当たり分配金(円)	3,950		3,410		540
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,771	41.0%	4,681	55.6%	90
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.01%		3.90%		0.11 pts

2022年1月期(第37期)貸借対照表

資産の部

(単位:百万円)

科目	2022年1月期末 (第37期末)	2021年7月期末 (第36期末)	比較増減
流動資産	7,805	3,230	4,575
現金及び預金	5,491	987	4,504
信託現金及び信託預金	1,987	1,991	-4
その他	326	250	75
固定資産	219,010	231,771	-12,761
有形固定資産	217,976	230,618	-12,641
無形固定資産	1	4	-3
投資その他の資産	1,032	1,148	-116
繰延資産	31	33	-2
資産合計	226,847	235,035	-8,188

青山オーバルビル取得	18,629
資本的支出による増加	417
世田谷ビジネススクエア譲渡	-18,661
湘南モールフィル(底地)譲渡	-7,026
代官山フォーラム譲渡	-4,032
OKIシステムセンター(底地)譲渡	-1,432
減価償却費等による減少	-968

負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2022年1月期末 (第37期末)	2021年7月期末 (第36期末)	比較増減
流動負債	18,789	32,443	-13,653
営業未払金	780	696	84
短期借入金	-	11,200	-11,200
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	11,600	18,400	-6,800
その他	3,409	2,146	1,262
固定負債	88,998	87,065	1,933
投資法人債	5,000	8,000	-3,000
長期借入金	74,800	68,000	6,800
預り敷金及び保証金等	9,198	11,065	-1,866
(有利子負債合計)	94,400	105,600	-11,200
負債合計	107,788	119,508	-11,719
純資産	119,059	115,527	3,531
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	8,579	5,048	3,531
圧縮積立金	1,508	1,508	-
当期未処分利益	7,071	3,540	3,531
負債及び純資産合計	226,847	235,035	-8,188

2022年1月期(第37期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2022年1月期 (第37期)	2021年7月期 (第36期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	40,510	4,701	35,808
税引前当期純利益	7,072	3,540	3,531
減価償却費	955	1,027	-72
有形固定資産の売却	31,152	-	31,152
その他	1,330	132	1,197
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	- 21,270	- 6,709	-14,560
固定資産の取得による支出	- 19,482	- 6,699	-12,782
預り敷金及び保証金の収入・支出	- 1,806	- 10	-1,796
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	- 14,739	324	-15,063
短期借入金の借入・返済	- 11,200	7,000	-18,200
長期借入金の借入	9,000	5,000	4,000
長期借入金の返済	- 9,000	- 5,000	-4,000
投資法人債の償還	-	- 3,000	3,000
分配金の支払額	- 3,539	- 3,675	136
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	4,499	- 1,684	6,184
V 現金及び現金同等物の期首残高	2,979	4,663	-1,684
VI 現金及び現金同等物の期末残高	7,479	2,979	4,499

2022年1月期(第37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 渋谷半田川町 スクエア	ecoti (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	767,689	144,645	180,100	251,280	555,234	93,074	18,263	47,347	67,490	2,125,126	27,092	39,096	66,188	1,011	77,923	21,410	100,345
賃貸事業収入	730,017	136,187	169,480	251,280	504,913	82,371	15,876	43,099	63,157	1,996,383	26,977	39,096	66,073	1,011	77,923	21,410	100,345
その他の賃貸事業収入	37,672	8,458	10,620	-	50,320	10,702	2,386	4,247	4,333	128,742	115	-	115	-	-	-	-
賃貸事業費用	309,882	59,391	52,626	32,374	279,068	40,043	10,705	21,479	15,242	820,815	9,585	18,162	27,747	13	9,240	1,569	10,823
水道光熱費	29,689	6,465	8,469	-	37,510	8,790	2,155	3,192	3,151	99,425	228	278	507	-	-	-	-
外注委託費	64,646	4,948	5,620	-	42,812	6,498	2,015	2,769	2,163	131,374	995	2,784	3,779	-	-	-	-
プロパティ・ マネジメント報酬	25,822	3,932	3,951	2,512	13,023	1,966	395	963	1,750	54,318	1,009	566	1,576	-	-	-	-
修繕費	1,251	21,341	5,636	60	2,595	1,425	1,475	443	1,090	35,316	693	72	765	-	-	-	-
公租公課	68,781	11,545	15,279	25,694	45,274	5,965	2,357	2,924	3,441	181,265	1,322	4	1,326	-	9,230	1,568	10,799
損害保険料	605	94	111	90	460	82	220	42	50	1,758	28	63	91	9	10	0	20
減価償却費等	36,098	8,474	11,209	3,793	110,864	14,963	1,891	10,886	2,966	201,149	5,272	13,824	19,096	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	82,987	2,688	2,348	223	26,527	350	193	259	627	116,205	34	569	603	3	-	-	3
不動産賃貸事業損益	457,807	85,253	127,474	218,905	276,166	53,030	7,557	25,867	52,247	1,304,311	17,507	20,933	38,441	998	68,682	19,841	89,522
減価償却費 控除前利益(NOI)	493,905	93,728	138,683	222,698	387,030	67,994	9,449	36,754	55,214	1,505,460	22,779	34,757	57,537	998	68,682	19,841	89,522
資本的支出額	4,819	310	3,150	-	3,916	425	-	-	4,820	17,442	638	-	638	-	-	-	-
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	1,359,000	1,150,000	9,319,000
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	1,359,000	1,150,000	9,319,000
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)	37,000,000	6,300,000	8,460,000	12,800,000	24,200,000	5,320,000	-	2,280,000	3,610,000	99,970,000	1,350,000	1,610,000	2,960,000	-	1,900,000	1,150,000	3,050,000
期末貸借対照表計上額	13,455,027	4,678,736	5,645,732	6,549,791	20,924,787	4,717,446	-	2,238,731	3,178,854	61,389,107	1,200,893	1,489,682	2,690,575	-	1,432,283	1,162,340	2,594,623
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	6,446,436	17,554,598	4,121,248	-	1,778,065	3,032,363	54,862,239	925,414	738,319	1,663,733	-	1,432,283	1,162,340	2,594,623
上記土地以外の 不動産等	1,307,947	193,233	348,787	103,355	3,370,189	596,198	-	460,665	146,491	6,526,867	275,478	751,363	1,026,841	-	-	-	-

(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%、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%を譲渡済

2022年1月期(第37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 (注1)	東急 南平台町ビル	東急 程丘町ビル	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) (注2)	東急 池袋大橋ビル	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 南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	OKI ビジネス センター5号館	TOKYU REIT 渋谷宮下公園 ビル (注3)		青山 オーバルビル	オフィス 小計
不動産賃貸事業収益	650,072	179,547	249,216	206,837	234,213	364,420	171,240	197,668	179,753	298,462	161,779	151,939	267,839	88,803	82,164	315,922	79,841	161,841	388,368	116,289	96,755	4,642,975	6,934,636
賃貸事業収入	596,552	179,547	241,789	190,526	205,605	349,664	167,125	187,682	171,406	283,698	156,419	143,544	248,116	80,924	78,286	299,992	66,415	150,586	388,368	110,437	88,599	4,385,289	6,548,093
その他の賃貸事業収入	53,519	-	7,427	16,311	28,607	14,756	4,114	9,985	8,346	14,764	5,359	8,394	19,722	7,879	3,877	15,929	13,426	11,254	-	5,852	8,155	257,686	386,543
賃貸事業費用	488,784	66,936	148,486	110,401	124,912	183,077	53,377	77,467	86,434	106,460	91,020	62,488	104,834	151,789	35,563	136,999	24,599	61,134	103,270	27,604	25,486	2,271,129	3,130,516
水道光熱費	112,287	-	7,076	13,798	37,750	15,661	4,688	9,140	9,660	15,133	5,122	6,670	9,484	12,043	4,519	14,564	4,049	9,797	-	4,570	7,560	303,579	403,512
外注委託費	78,038	17,791	9,866	15,030	17,804	22,962	7,716	12,162	11,154	11,392	4,922	7,073	14,755	13,384	3,509	10,406	3,577	8,885	22,458	4,122	9,190	306,205	441,359
プロパンガス メータメント報酬	24,139	1,795	5,468	5,142	4,352	8,791	2,497	4,184	4,118	7,477	4,679	2,115	6,508	4,552	1,891	15,519	1,524	4,041	6,389	2,497	3,742	121,433	177,327
修繕費	36,395	397	56,485	3,678	6,858	9,472	1,345	1,499	10,865	26,722	34,279	480	3,344	2,847	4,656	974	1,286	7,158	14,855	501	1,735	227,652	263,734
公租公課	77,716	18,544	22,879	19,361	18,216	32,650	15,963	12,600	14,209	24,405	21,448	12,557	19,328	47,447	7,071	25,689	5,284	14,229	34,200	1	10	443,817	637,209
損害保険料	1,323	214	210	327	250	489	159	205	361	330	325	165	173	643	85	274	87	223	540	92	129	6,617	8,487
減価償却費等	152,466	27,676	45,996	52,019	36,972	50,352	19,843	36,543	25,887	20,645	15,807	33,213	21,115	66,900	13,823	69,379	6,501	11,902	24,144	13,764	2,477	747,233	967,480
その他賃貸事業費用	6,417	517	502	1,041	906	42,697	1,363	1,128	10,176	352	4,434	211	30,124	3,970	6	190	2,276	4,896	681	2,054	639	114,591	231,404
不動産賃貸事業損益	161,287	112,610	100,730	96,436	109,301	181,343	117,862	120,200	93,319	192,001	70,758	89,450	163,004	-62,985	46,601	178,922	55,241	100,707	285,098	88,685	71,268	2,371,846	3,804,120
減価償却費 控除前利益(NQI)	313,753	140,287	146,726	148,455	146,273	231,695	137,505	156,744	119,206	212,646	86,566	122,664	184,119	3,914	60,424	248,301	61,743	112,609	309,242	102,449	73,745	3,119,079	4,771,600
資本的支出額	80,764	-	61,393	13,870	28,098	2,951	8,802	2,896	99,669	19,243	37,322	875	14,388	5,628	1,718	5,481	10,392	1,534	-	2,028	1,922	399,003	417,084
取得価額	22,400,000	4,860,000	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	50,100,000	52,700,000	16,850,000	2,750,000	13,780,000	4,500,000	8,100,000	11,900,000	6,000,000	18,600,000	182,397,000	265,855,750
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	18,265,000	141,811,677	210,671,717
建物	11,334,400	1,891,580	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	335,000	40,585,323	55,184,033
鑑定評価額(期末時点)	-	7,570,000	11,800,000	6,270,000	5,760,000	14,000,000	7,580,000	6,350,000	10,200,000	13,400,000	6,400,000	65,100,000	10,000,000	22,200,000	3,240,000	15,700,000	4,910,000	8,670,000	12,700,000	6,070,000	18,800,000	198,130,000	304,110,000
期末貸借対照表計上額	-	4,035,964	6,376,741	3,786,140	3,674,325	9,775,385	7,996,945	5,468,040	8,240,674	8,714,118	4,497,302	4,326,040	5,323,231	16,375,120	2,789,391	12,772,747	4,584,880	5,743,536	12,162,861	6,020,408	18,628,514	151,302,371	217,976,679
土地	-	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	5,496,551	18,292,382	129,741,842	188,862,239
上記土地以外の 不動産等	-	1,061,444	1,143,446	1,863,195	1,508,694	1,575,951	933,009	1,048,764	1,352,812	1,005,790	505,278	1,241,663	658,162	2,732,867	320,861	2,275,758	289,319	488,539	695,183	523,857	336,132	21,560,729	29,114,439

(注1) 2021年12月1日に譲渡済

(注2) 2022年3月31日に譲渡予定

(注3) 2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

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(第38期)予想 (181日)		2022年1月期(第37期)実績 (184日)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	8,512	100.0%	11,641	100.0%	-3,129
不動産賃貸事業収益 (B)	6,478	76.1%	6,934	59.6%	-456
賃貸事業収入	6,044	71.0%	6,548	56.2%	-503
賃料収入(共益費収入含む)	5,639	66.2%	6,071	52.2%	-432
月極駐車場収入	139	1.6%	154	1.3%	-14
その他賃料収入	265	3.1%	322	2.8%	-56
その他賃貸事業収入	433	5.1%	386	3.3%	46
付帯収益	328	3.9%	322	2.8%	6
その他雑収入	104	1.2%	64	0.6%	40
不動産等売却益	2,024	23.8%	4,702	40.4%	-2,677
資産受入益	9	0.1%	5	0.0%	4
営業費用 (C)	3,871	45.5%	4,160	35.7%	-289
不動産賃貸事業費用 (D)	3,018	35.5%	3,131	26.9%	-112
諸経費	2,201	25.9%	2,163	18.6%	38
水道光熱費	342	4.0%	403	3.5%	-60
外注委託費	399	4.7%	441	3.8%	-41
プロパティ・マネジメント報酬	153	1.8%	177	1.5%	-23
修繕費	361	4.2%	263	2.3%	97
公租公課	645	7.6%	637	5.5%	8
その他賃貸事業費用	298	3.5%	239	2.1%	59
減価償却費 (E)	812	9.5%	955	8.2%	-142
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	13	0.1%	-8
その他営業費用	852	10.0%	1,029	8.8%	-176
うち資産運用報酬	657	7.7%	767	6.6%	-110
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,459	40.6%	3,803	32.7%	-343
営業利益 (A)-(C)	4,641	54.5%	7,481	64.3%	-2,840
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	395	4.6%	409	3.5%	-13
支払利息	331	3.9%	347	3.0%	-15
投資法人債利息	37	0.4%	37	0.3%	-0
その他	26	0.3%	24	0.2%	2
経常利益	4,246	49.9%	7,072	60.7%	-2,825
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	4,249	49.9%	7,072	60.7%	-2,822
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	4,248	49.9%	7,071	60.7%	-2,823
一口当たり当期純利益(円)	4,345		7,233		-2,888
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	434		-		434
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	-		3,283		-3,283
一口当たり分配金(円)	3,910		3,950		-40
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,277	50.2%	4,771	41.0%	-494
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	3.73%		4.01%		-0.28pts

2022年7月期(第38期)予想損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2022年7月期(第38期)予想 2022年3月17日時点		2022年7月期(第38期)予想 2021年9月10日時点		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	8,512	100.0%	7,522	100.0%	990
不動産賃貸事業収益 (B)	6,478	76.1%	6,951	92.4%	-473
賃貸事業収入	6,044	71.0%	6,634	88.2%	-589
賃料収入(共益費収入含む)	5,639	66.2%	6,136	81.6%	-497
月極駐車場収入	139	1.6%	158	2.1%	-18
その他賃料収入	265	3.1%	338	4.5%	-73
その他賃貸事業収入	433	5.1%	317	4.2%	115
付帯収益	328	3.9%	301	4.0%	27
その他雑収入	104	1.2%	16	0.2%	88
不動産等売却益	2,024	23.8%	570	7.6%	1,453
資産受入益	9	0.1%	-	-	9
営業費用 (C)	3,871	45.5%	4,470	59.4%	-599
不動産賃貸事業費用 (D)	3,018	35.5%	3,700	49.2%	-681
諸経費	2,201	25.9%	2,634	35.0%	-433
水道光熱費	342	4.0%	440	5.9%	-97
外注委託費	399	4.7%	479	6.4%	-79
プロパティ・マネジメント報酬	153	1.8%	184	2.5%	-31
修繕費	361	4.2%	487	6.5%	-126
公租公課	645	7.6%	724	9.6%	-78
その他賃貸事業費用	298	3.5%	318	4.2%	-19
減価償却費 (E)	812	9.5%	1,060	14.1%	-248
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	852	10.0%	770	10.2%	82
うち資産運用報酬	657	7.7%	613	8.2%	43
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,459	40.6%	3,251	43.2%	207
営業利益 (A)-(C)	4,641	54.5%	3,051	40.6%	1,589
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	395	4.6%	400	5.3%	-5
支払利息	331	3.9%	336	4.5%	-5
投資法人債利息	37	0.4%	37	0.5%	-
その他	26	0.3%	26	0.4%	0
経常利益	4,246	49.9%	2,651	35.2%	1,594
特別利益	3	0.0%	3	0.0%	-
補助金収入	3	0.0%	3	0.0%	-
税引前当期純利益	4,249	49.9%	2,654	35.3%	1,594
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	4,248	49.9%	2,653	35.3%	1,594
一口当たり当期純利益(円)	4,345		2,714		1,631
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	434		-		434
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)	3,910		3,400		510
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,277	50.2%	4,317	57.4%	-40
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	3.73%		3.70%		0.03pts

2023年1月期(第39期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2023年1月期(第39期)予想 (184日)		2022年7月期(第38期)予想 (181日)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	6,610	100.0%	8,512	100.0%	-1,901
不動産賃貸事業収益 (B)	6,610	100.0%	6,478	76.1%	132
賃貸事業収入	6,231	94.3%	6,044	71.0%	187
賃料収入(共益費収入含む)	5,827	88.1%	5,639	66.2%	187
月極駐車場収入	140	2.1%	139	1.6%	0
その他賃料収入	264	4.0%	265	3.1%	-1
その他賃貸事業収入	379	5.7%	433	5.1%	-53
付帯収益	359	5.4%	328	3.9%	30
その他雑収入	19	0.3%	104	1.2%	-84
不動産等売却益	-	-	2,024	23.8%	-2,024
資産受入益	-	-	9	0.1%	-9
営業費用 (C)	3,636	55.0%	3,871	45.5%	-235
不動産賃貸事業費用 (D)	2,875	43.5%	3,018	35.5%	-143
諸経費	2,018	30.5%	2,201	25.9%	-183
水道光熱費	370	5.6%	342	4.0%	27
外注委託費	403	6.1%	399	4.7%	3
プロパティ・マネジメント報酬	155	2.4%	153	1.8%	2
修繕費	190	2.9%	361	4.2%	-170
公租公課	636	9.6%	645	7.6%	-8
その他賃貸事業費用	261	4.0%	298	3.5%	-37
減価償却費 (E)	852	12.9%	812	9.5%	39
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	760	11.5%	852	10.0%	-91
うち資産運用報酬	616	9.3%	657	7.7%	-40
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,735	56.5%	3,459	40.6%	275
営業利益 (A)-(C)	2,974	45.0%	4,641	54.5%	-1,666
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	391	5.9%	395	4.6%	-3
支払利息	334	5.1%	331	3.9%	2
投資法人債利息	30	0.5%	37	0.4%	-6
その他	27	0.4%	26	0.3%	0
経常利益	2,583	39.1%	4,246	49.9%	-1,662
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	2,583	39.1%	4,249	49.9%	-1,665
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,582	39.1%	4,248	49.9%	-1,665
一口当たり当期純利益(円)	2,641		4,345		-1,704
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	-		434		-434
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	558		-		558
一口当たり分配金(円)	3,200		3,910		-710
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,592	69.5%	4,277	50.2%	315
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	3.95%		3.73%		0.22pts

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		120,852	1,450,229	513,716	793,732	22.3	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	24.1	1998年1月
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,669.10		28,272	339,272	227,423	163,406	36.3	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	23.5	1998年7月
	cocoti(ココチ)	24,500	8,295.62		84,998	1,019,977	688,147	256,827	17.3	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	17.9	2004年3月
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	1,246.98		7,183	86,198	59,488	69,008	13.6	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	20.2	2001年12月	
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	29,924	359,094	164,917	424,390	29.5	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	34.7	1987年6月
	東京日産台東ビル	4,450	7,877.43	763.30	31,725	380,706	249,714	605,238	29.4	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	30.0	1992年2月
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,247.06	1,184.63	58,319	699,835	473,086	499,297	33.8	1988年4月
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注3)	8,500	3,533.03	420.72	27,854	334,250	222,297	181,220	19.0	2003年2月
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,733.23	1,064.53	31,436	377,241	299,601	355,752	32.3	1989年10月
	麴町スクエア	9,030	5,409.10	839.47	33,760	405,129	312,999	237,841	19.0	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	18.7	2003年5月
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,538.02	564.15	28,598	343,179	280,121	199,964	36.4	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	13.4	2008年8月
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,246.68	645.86	42,265	507,190	397,709	553,010	31.8	1990年3月
	東急虎ノ門ビル	16,850	2,407.70	984.55	13,555	162,662	353,420	301,476	11.8	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	30.1	1991年12月
	東急番町ビル(注4)	13,780	6,137.50	1,211.81	55,261	663,133	572,257	179,439	10.3	2011年9月
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	1,875.15	327.40	11,156	133,878	131,885	147,013	29.8	1992年4月
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	4,136.05	410.97	28,353	340,238	331,808	434,730	33.9	1988年3月
	OKIビジネスセンター5号館	11,900	18,102.32	1,265.08	64,761	777,137	696,960	792,894	39.6	1982年6月
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注5)	6,000	2,299.75	206.75	18,961	227,533	166,372	110,320	13.8	2008年4月
	青山オーバルビル(注6)	18,600	8,527.89	986.87	61,963	743,566	595,033	549,203	33.3	1988年10月
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	852.16		4,630	55,566	9,910	23,474	7.5	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	1.8	2020年4月
底地	OKIシステムセンター(底地)(注7)	1,359	5,105.75		7,254	87,049	87,150	-	-	-
	REVE中目黒(底地)(注8)	1,150	497.02		3,568	42,821	31,875	-	-	-
2022年1月期末(第37期末)(32物件)		232,509	149,024.77	-	1,050,095	12,601,147	9,136,340	9,007,184	24.0	-
オフィス	目黒東山ビル(注9)	8,100	6,152.43	830.93	-	-	-	624,743	26.9	1995年3月

(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)2022年3月31日に譲渡予定

(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5)2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注6)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97.1%の信託受益権の準共有持分割合47.5%の値
長期修繕の費用見積は2021年11月10日付エンジニアリング・レポートをもとに基準日現在の保有割合にて換算している

(注7)共有持分割合30%の数値を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済

(注8)総賃貸可能面積は借地権設定契約書上の面積

(注9)2022年3月24日に取得予定

鑑定評価額(期末時点)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得時		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)	2020年7月期(第34期)	2021年1月期(第35期)	2021年7月期(第36期)	2022年1月期(第37期)				
		取得価額	鑑定評価額	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	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	36,100	36,500	36,800	37,000	13,455	23,544		
	レキシントン青山	4,800	4,800	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	6,290	6,280	6,280	6,300	4,678	1,621		
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	6,420	6,440	6,500	6,670	6,790	6,880	7,040	7,290	7,300	7,330	7,660	7,880	8,090	8,330	8,330	8,350	8,350	8,410	8,430	8,460	5,645	2,814		
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	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	12,700	12,800	12,800	12,800	6,549	6,250	
	cocoti(ココチ)	24,500	24,500	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	24,200	24,200	24,200	24,200	24,200	20,924	3,275	
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,116	5,020	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	5,300	5,320	5,320	5,320	5,320	4,717	602	
	代官山フォーラム	4,136	4,160	3,050	3,050	3,090	3,120	3,220	3,240	3,280	3,360	3,360	3,270	3,330	3,440	3,480	3,510	3,510	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	-	-	
	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	7,360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,300	2,320	2,320	2,320	2,320	2,280	2,280	2,238	41
	TOKYU REIT自由が丘スクエア(注1)	3,160	3,370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,710	3,490	3,490	3,490	3,500	3,610	3,178	431	
	東急鷺沼ビル(フレールさぎ沼)	6,920	6,920	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	1,430	1,450	1,470	1,490	1,520	1,570	1,610	1,710	1,710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	8,190	8,210	7,810	8,060	8,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業施設 計	94,319	94,740	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	102,170	102,740	103,130	99,970	61,389	38,580		
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注2)	22,400	22,400	20,000	19,800	19,000	19,000	19,000	18,600	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,800	18,800	18,800	18,800	18,600	-	-		
	東急南平台町ビル	4,660	4,660	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	6,840	6,840	7,270	7,270	7,570	4,035	3,534	
	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	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	10,700	11,300	11,300	11,800	6,376	5,423		
	東京日産台東ビル	4,450	4,450	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	5,660	5,750	5,900	5,940	6,050	6,070	6,270	3,786	2,483		
	TOKYU REIT赤坂櫛町ビル(注3)	3,570	3,570	4,060	3,960	3,960	3,980	3,980	4,050	4,110	4,250	4,250	4,320	4,410	4,410	4,520	4,630	2,381	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	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	5,510	5,500	5,500	5,760	3,674	2,085		
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注4)	10,177	10,175	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	13,600	13,600	13,600	13,700	14,000	9,775	4,224	
	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	7,310	5,240	5,250	5,260	5,220	5,240	5,250	5,290	5,170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注5)	8,500	8,500	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	7,340	7,350	7,290	7,580	7,996	-416		
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	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	6,390	6,390	6,390	6,390	6,350	5,468	881	
	麹町スクエア	9,030	9,100	7,710	7,910	7,920	7,960	8,080	8,260	8,310	8,530	8,530	8,630	8,830	8,840	9,060	9,380	9,450	9,940	10,100	10,200	10,200	10,200	8,240	1,959		
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	9,380	9,400	9,160	9,170	9,390	9,560	9,730	10,200	10,500	10,600	11,000	11,800	12,000	12,000	13,100	13,600	13,600	13,600	13,400	13,400	13,400	8,714	4,685	
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	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	6,400	6,450	6,470	6,400	4,497	1,902		
	TOKYU REIT木場ビル	4,000	4,460	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	5,020	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	6,020	6,020	6,030	6,510	4,326	2,183		
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,430	-	-	-	5,550	6,000	6,770	7,370	7,910	8,550	8,650	8,950	9,180	9,250	9,330	9,520	9,550	9,680	9,750	9,750	10,000	5,323	4,676		
	東急虎ノ門ビル(注6)	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	21,900	22,100	22,100	22,200	16,375	5,824		
	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	3,310	3,320	3,240	3,240	2,789	450			
	東急番町ビル(注7)	13,780	13,840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,100	13,400	13,800	14,200	14,200	15,300	15,400	15,700	15,700	15,700	15,700	12,772	2,927		
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,720	4,790	5,010	5,060	5,060	5,000	4,910	4,594	315		
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,350	8,660	8,660	8,640	8,640	8,670	5,743	2,926			
OKI ビジネスセンター5号館	11,900	12,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,700	12,700	12,162	537			
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注8)	6,000	6,060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,070	6,070	6,020	49		
青山オーバルビル	18,600	18,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,800	18,628	171			
オフィス 計	196,967	200,005	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	175,650	189,510	195,420	198,130	151,302	46,827			
住宅	メゾンビオニー都立大学	1,200	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,200	1,210	1,240	1,270	1,270	1,270	1,300	1,350	1,200	149		
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,510	1,570	1,610	1,489	120		
	住宅 計	2,700	2,710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	1,200	1,210	1,240	1,270	1,270	2,780	2,870	2,960	2,689	269		
底地	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	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	6,830	6,880	6,920	-	-	-		
	OKIシステムセンター(底地)(注9)	4,530	4,830	-	-	4,830	4,860	4,870	4,920	4,980	5,040	5,040	5,060	5,120	5,170												

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	$c = b \div a$	d	$e = d \div a$	
東急虎ノ門ビル(注1)	2013年8月 (追加取得日:2015年1月)	728	16,850	23,135	22,200	30,480	3.30%
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(注2)	2004年3月	466	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	37,000	27,163	2.60%
cocoti(ココチ)(注1)	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%
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注3)	2021年3月	695	6,000	8,624	6,070	8,725	3.10%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注1)	2019年10月 (追加取得日:2020年3月)	372	3,160	8,480	3,610	9,688	3.50%
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)(注4)	2008年1月	1,068	8,500	7,953	7,580	7,092	3.40%
TOKYU REIT恵比寿ビル	2018年8月	567	4,500	7,933	4,910	8,656	3.20%
レキシントン青山	2003年9月	633	4,800	7,574	6,300	9,941	3.20%
東急番町ビル(注1)	2016年3月 (追加取得日:2019年3月)	1,856	13,780	7,422	15,700	8,456	3.30%
CONZE(コンツェ) 恵比寿	2006年10月	703	5,116	7,267	5,320	7,557	3.30%
青山オーバルビル	2021年12月	2,579	18,600	7,210	18,800	7,287	2.90%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	8,460	10,478	3.10%
渋谷道玄坂スカイビル	2019年3月	1,251	8,100	6,474	8,670	6,929	3.40%
TOKYU REIT下北沢スクエア	2019年4月	377	2,257	5,983	2,280	6,044	3.70%
麹町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	10,200	6,233	3.20%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	541	2,750	5,077	3,240	5,982	3.40%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,050	5,010	4,768	6,510	6,196	3.60%
TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月	1,896	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	257	1,200	4,655	1,350	5,237	3.40%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,432	6,620	4,619	11,800	8,234	3.30%
秋葉原三和東洋ビル(注2)	2010年10月	1,372	4,600	3,350	6,400	4,662	3.70%
TOKYU REIT渋谷ビル(注5)	2013年8月	1,349	5,270	3,905	10,000	7,411	3.30%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注1)(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	14,000	5,167	3.40%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	6,350	3,661	4.20%
スタジオフィット武蔵小杉	2021年1月	553	1,500	2,709	1,610	2,908	3.70%
OKIビジネスセンター5号館	2020年9月	5,475	11,900	2,173	12,700	2,319	4.50%
東急南平台町ビル(注2)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	7,570	3,500	3.50%
TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月	2,219	4,720	2,126	5,760	2,594	4.00%
東京日産台東ビル	2003年9月	2,382	4,450	1,867	6,270	2,631	3.90%

(注1)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2)賃貸可能面積は、共用部も含む

(注3)2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注4)2022年3月31日に譲渡予定

(注5)マスターリースしている区画は含まない

* 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	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
	GONZE(ゴンゼ)恵比寿	5,116	5,020	214	4.28%	215	4.20%	4,899
	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		67,303	67,530	3,166	4.69%	3,186	4.72%	68,082
オフィス	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)(注5)	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
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注7)	6,000	6,060	197	3.26%	193	3.10%	5,900
	青山オーバルビル	18,600	18,800	579	3.08%	556	2.90%	18,082
オフィス 計		159,997	162,265	7,283	4.53%	7,045	4.38%	162,757
住宅	メゾンピオニー都立大学	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	OKIシステムセンター(底地)(注8)(注9)	1,359	1,449	77	5.37%	78	5.50%	1,596
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	1,157
底地 計		2,509	2,599	116	4.50%	118	4.54%	2,753
2022年1月期末(第37期末)(32物件)		232,509	235,104	10,677	4.57%	10,458	4.47%	
オフィス	目黒東山ビル(注10)	8,100	8,330	328	3.94%	301	3.60%	8,413

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

(注2)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「2022年1月期末(第37期末)(32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「2022年1月期末(第37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

(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)2022年3月31日に譲渡予定

(注6)2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの取扱いは以下のとおり
取得価額及び取得時鑑定評価額には追加取得土地相当分が含まれている。追加取得土地の取得時鑑定評価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の際、追加取得土地に建物を増築することを前提に算出された数値を掲載している

(注7)2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注8)OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価においては、直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には、それぞれ、DCF法における初年度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30%の数値を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済

(注10)2022年3月24日に取得予定

ポートフォリオ・キャップレート（鑑定評価額（期末時点）ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	鑑定評価額(期末時点) (注1)	NOI (直接還元法)	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	37,000	995	2.69%	954	2.60%	2.40%	2.80%
	レキシントン青山	4,800	6,300	208	3.20%	206	3.20%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,460	274	3.24%	268	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	754	3.12%	749	3.00%	2.80%	3.20%
	CONZE（コンツェ）恵比寿	5,116	5,320	183	3.44%	181	3.30%	3.10%	3.50%
	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	3,610	131	3.65%	129	3.50%	3.30%	3.70%
商業施設 計		67,303	99,970	3,052	3.05%	2,991	2.99%	-	-
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	7,570	286	3.78%	267	3.50%	3.30%	3.60%
	東急桜丘町ビル	6,620	11,800	400	3.39%	392	3.30%	3.00%	3.40%
	東京日産台東ビル	4,450	6,270	273	4.36%	246	3.90%	3.70%	4.00%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,760	271	4.71%	231	4.00%	3.80%	4.10%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	14,000	503	3.60%	483	3.40%	2.90%	3.60%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注4)	8,500	7,580	271	3.58%	266	3.40%	3.20%	3.60%
	東急池尻大橋ビル	5,480	6,350	287	4.53%	270	4.20%	4.00%	4.40%
	麴町スクエア	9,030	10,200	338	3.32%	330	3.20%	3.00%	3.30%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	13,400	467	3.49%	453	3.30%	3.10%	3.50%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,400	246	3.86%	239	3.70%	3.50%	3.90%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	6,510	241	3.71%	235	3.60%	3.30%	3.60%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	10,000	354	3.55%	338	3.30%	3.00%	3.60%
	東急虎ノ門ビル(注5)	16,850	22,200	827	3.73%	817	3.30%	2.90%	3.30%
	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	4,910	164	3.36%	159	3.20%	2.90%	3.30%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,670	316	3.65%	299	3.40%	3.20%	3.60%
	OKI ビジネスセンター5号館	11,900	12,700	612	4.82%	578	4.50%	4.30%	4.70%
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注6)	6,000	6,070	197	3.25%	193	3.10%	2.90%	3.30%	
青山オーバルビル	18,600	18,800	579	3.08%	556	2.90%	2.60%	3.10%	
オフィス 計		159,997	198,130	7,291	3.68%	7,002	3.53%	-	-
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,350	47	3.51%	46	3.40%	3.20%	3.50%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,610	63	3.94%	61	3.70%	3.50%	3.90%
住宅 計		2,700	2,960	110	3.74%	107	3.64%	-	-
底地	OKIシステムセンター(底地)(注7)(注8)	1,359	1,900	77	4.09%	78	4.10%	4.10%	-
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	3.20%	3.40%
	底地 計		2,509	3,050	116	3.83%	118	3.87%	-
2022年1月期末(第37期末)(32物件)		232,509	304,110	10,572	3.48%	10,219	3.36%	-	-

(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「2022年1月期末(第37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

(注4)2022年3月31日に譲渡予定

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

・取得価額及び鑑定評価額(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)2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注7)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

(注8)共有持分割合30%の数値を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済

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%	5.08%	0.28%	15,100	37,000	21,900	8.62%
	レキシントン青山	5.70%	3.87%	-1.83%	4,800	6,300	1,500	5.16%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.57%	-0.68%	5,770	8,460	2,690	6.16%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.67%	0.67%	6,600	12,800	6,200	7.99%
	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.06%	-1.54%	24,500	24,200	-300	3.15%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.08%	-1.12%	5,116	5,320	203	3.43%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	3.70%	2.72%	-0.98%	2,257	2,280	23	3.14%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3.70%	3.81%	0.11%	3,160	3,610	450	10.76%
	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼) (注4)	6.50%	6.73%	0.23%	6,920	8,950	2,030	8.43%
	第2東急鷺沼ビル (注4)	7.00%	6.77%	-0.23%	1,290	1,710	420	8.53%
	カレイド渋谷宮益坂 (注4)	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4)	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4)	5.00%	4.95%	-0.05%	9,520	8,720	-800	4.39%
	代官山フォーラム (注4)	4.00%	2.62%	-1.38%	4,136	4,250	114	2.84%
商業施設 計	5.02%	4.43%	-0.59%	99,369	137,860	38,490	6.23%	
オフィス	東急南平台町ビル	5.40%	5.37%	-0.03%	4,660	7,570	2,910	7.42%
	東急桜丘町ビル	5.30%	4.93%	-0.37%	6,620	11,800	5,180	7.37%
	東京日産台東ビル	6.00%	5.19%	-0.81%	4,450	6,270	1,820	6.89%
	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.17%	-0.33%	4,720	5,760	1,040	7.33%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル (注3)	5.60%	3.74%	-1.86%	10,177	14,000	3,823	5.41%
	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) (注5)	4.20%	3.16%	-1.04%	8,500	7,580	-920	2.64%
	東急池尻大橋ビル	5.00%	4.04%	-0.96%	5,480	6,350	870	4.95%
	麹町スクエア	4.70%	3.45%	-1.25%	9,030	10,200	1,170	4.45%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.42%	-0.08%	9,000	13,400	4,400	7.28%
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.31%	0.51%	4,600	6,400	1,800	7.87%
	東急銀座二丁目ビル	4.60%	4.92%	0.32%	5,010	6,510	1,500	7.15%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.68%	1.06%	5,270	10,000	4,730	12.37%
	東急虎ノ門ビル (注3)	4.10%	3.84%	-0.26%	16,850	22,200	5,350	6.97%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.72%	-1.28%	2,750	3,240	490	5.24%
	東急番町ビル (注3)	3.70%	3.44%	-0.26%	13,780	15,700	1,920	5.72%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	3.40%	3.41%	0.01%	4,500	4,910	410	6.09%
	渋谷道玄坂スカイビル	3.60%	3.67%	0.07%	8,100	8,670	570	6.16%
	OKIビジネスセンター5号館	4.50%	5.42%	0.92%	11,900	12,700	800	10.63%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル (注6)	3.10%	3.30%	0.20%	6,000	6,070	70	4.81%
	青山オーバルビル	2.90%	2.67%	-0.23%	18,600	18,800	200	18.63%
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル (注4)	6.00%	5.05%	-0.95%	3,570	4,800	1,230	6.56%
	りそな・マルハビル (注4)	5.40%	4.23%	-1.17%	23,260	42,000	18,740	13.64%
	TOKYU REIT八丁堀ビル (注4)	4.70%	3.28%	-1.42%	7,000	5,010	-1,990	0.48%
	菱進原宿ビル (注3) (注4)	4.10%	2.24%	-1.86%	15,356	8,400	-6,956	-31.21%
TOKYU REIT木場ビル (注4)	5.20%	4.21%	-0.99%	4,000	4,250	250	4.98%	
世田谷ビジネススクエア (注4)	5.60%	4.00%	-1.60%	22,400	22,750	350	4.60%	
オフィス 計	4.62%	3.93%	-0.68%	235,583	285,340	49,757	6.33%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	3.90%	3.33%	-0.57%	1,200	1,350	150	6.18%
	スタイリオフィット武蔵小杉	3.90%	4.13%	0.23%	1,500	1,610	110	11.76%
	住宅 計	3.90%	3.77%	-0.13%	2,700	2,960	260	7.32%
底地	OKIシステムセンター (底地) (注7) (注8) (注9)	5.50%	5.69%	0.19%	1,359	2,055	696	10.20%
	REVE中目黒 (底地)	3.40%	3.42%	0.02%	1,150	1,150	0	3.51%
	湘南モールフィル (底地) (注4)	4.50%	4.49%	-0.01%	6,810	7,700	890	5.12%
底地 計	4.46%	4.70%	0.24%	9,319	10,905	1,586	6.28%	
合計	4.72%	4.10%	-0.62%	346,972	437,065	90,093	6.29%	

(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、2022年1月期末(第37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NCFの合計を各期末に計上して算出

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

(注4) 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)、りそな・マルハビル、菱進原宿ビル、ビーコンビルプラザ(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、TOKYU REIT赤坂檜町ビル、湘南モールフィル(底地)、代官山フォーラム及び世田谷ビジネススクエアは譲渡済

(注5) 2022年3月31日に譲渡予定

(注6) 2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注7) みなし処分価格は譲渡価額を掲載している

(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%、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%を譲渡済

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 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)	2022年 1月期末 (第37期末)		
商業施設	QFRONT(キューフロント)	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%	2.60%	
	レキシントン青山	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%	3.20%	
	TOKYU REIT表参道スクエア	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%	3.10%	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	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%	3.20%	
	cocoti(ココチ)	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%	3.00%	
	GONZE(ゴンゼ)恵比寿	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%	3.30%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.70%	3.70%	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%	3.60%	3.50%
	カレイド渋谷宮坂(注1)	-	-	-	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	-	-	-	-	-	-	-
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	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%	6.70%	6.60%	6.50%	6.40%	6.20%	6.00%	5.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ピーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注1)	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	5.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	代官山フォーラム(注1)	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	-	-
商業施設 計	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%	3.03%	3.03%	3.02%	3.02%	2.99%		
オフィス	東急南平台町ビル	5.00%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	
	東急桜丘町ビル	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%	3.40%	3.30%	
	東京日産台東ビル	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%	3.90%	3.90%	
	TOKYU REIT蒲田ビル	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%	4.00%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注2)	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%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	
	東急池尻大橋ビル	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%	4.20%	4.20%	
	麹町スクエア	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%	3.40%	3.20%	
	TOKYU REIT新宿ビル	4.40%	4.30%	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%	3.30%	3.30%	
	秋葉原三和東洋ビル	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%	3.80%	3.70%	
	東急銀座二丁目ビル	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%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.60%	
	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%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	
	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%	3.00%	3.30%	3.30%	
	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%	3.30%	3.30%	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%	3.30%	3.30%	3.30%	
	TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.20%	
	渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	
	OKI ビジネスセンター5号館	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.50%	4.50%	4.50%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.10%	3.10%
	青山オーハルビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.90%	
	TOKYU REIT赤坂樟町ビル(注1)	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八丁堀ビル(注1)	4.70%	4.70%	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOKYU REIT本場ビル(注1)	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%	-	-	-	-	-	-	-	-	
世田谷ビジネススクエア(注1)	5.00%	5.00%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	-		
オフィス 計	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%	3.72%	3.72%	3.53%		
住宅	メゾンビオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.60%	3.40%		
	スタイリオフィット武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.80%	3.70%		
住宅 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.84%	3.75%	3.64%			
底地	OKIシステムセンター(底地)(注5)(注6)	-	-	5.50%	5.50%	5.40%	5.30%	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%	4.10%		
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%		
	湘南モールフィル(底地)(注1)(注5)	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%	4.10%	-		
底地 計	5.41%	5.30%	5.36%	5.28%	5.29%	5.25%	5.32%	5.26%	5.17%	5.12%	5.07%	5.02%	4.77%	4.73%	4.51%	4.46%	4.47%	4.44%	4.44%	3.87%			
合計	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%	3.52%	3.52%	3.36%		

*「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)カレイド渋谷宮坂、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(イトーヨーカドー能見台店)、代官山フォーラム、TOKYU REIT赤坂樟町ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル、TOKYU REIT本場ビル、世田谷ビジネススクエア及び湘南モールフィル(底地)は譲渡済
(注2)2022年3月31日に譲渡予定
(注3)東急虎ノ門ビル(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(開発費貸型)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)以降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)2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更
(注5)OKIシステムセンター(底地)及び湘南モールフィル(底地)の第2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%、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%を譲渡済

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		
			2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)	2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	495	498	493	6.52%	6.66%	6.49%
	レキシントン青山	4,800	111	109	93	4.62%	4.59%	3.87%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	131	140	138	4.53%	4.90%	4.77%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	221	221	222	6.65%	6.76%	6.69%
	cocoti(ココチ)	24,500	413	465	387	3.35%	3.83%	3.13%
	CONZE(コンゼ)恵比寿	5,116	89	81	67	3.47%	3.21%	2.64%
	代官山フォーラム(注1)	4,136	68	65	9	3.28%	3.18%	2.78%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	37	40	36	3.33%	3.63%	3.23%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	69	61	55	4.36%	3.93%	3.47%	
商業施設 計	71,439	1,639	1,683	1,505	4.55%	4.75%	4.39%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注2)	22,400	481	493	313	4.26%	4.44%	4.19%
	東急南平台町ビル	4,660	141	145	140	6.01%	6.32%	5.97%
	東急桜丘町ビル	6,620	197	204	146	5.90%	6.22%	4.40%
	東京日産台東ビル	4,450	139	147	148	6.22%	6.66%	6.62%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	144	145	146	6.09%	6.23%	6.15%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	252	174	231	4.93%	3.46%	4.52%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注3)	8,500	135	123	137	3.16%	2.93%	3.21%
	東急池尻大橋ビル	5,480	156	118	156	5.66%	4.38%	5.67%
	麹町スクエア	9,030	180	161	119	3.97%	3.60%	2.62%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	218	229	212	4.82%	5.14%	4.69%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	141	140	86	6.09%	6.17%	3.73%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	123	128	122	4.89%	5.17%	4.86%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	167	178	184	6.31%	6.81%	6.93%
	東急虎ノ門ビル	16,850	416	541	3	4.90%	6.48%	0.05%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	60	60	60	4.33%	4.42%	4.36%
	東急番町ビル	13,780	222	243	248	3.20%	3.56%	3.57%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	87	93	61	3.88%	4.19%	2.72%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	183	135	112	4.49%	3.38%	2.76%
OKIビジネスセンター5号館(注4)	11,900	244	324	309	5.95%	5.51%	5.15%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注5)	6,000	-	68	102	-	3.35%	3.39%	
青山オーバルビル(注6)	18,600	-	-	73	-	-	2.73%	
オフィス 計	182,397	3,694	3,859	3,119	4.76%	4.81%	3.83%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	20	16	22	3.38%	2.72%	3.77%
	スタイリオフィット武蔵小杉(注7)	1,500	-0	30	34	-1.75%	4.14%	4.60%
住宅 計	2,700	19	46	57	3.00%	3.51%	4.23%	
底地	湘南モールフィル(底地)(注8)	6,810	162	161	0	4.73%	4.77%	5.35%
	OKIシステムセンター(底地)(注9)	1,359	89	77	68	5.41%	5.77%	5.61%
	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	19	3.42%	3.48%	3.42%
底地 計	9,319	271	258	89	4.79%	4.88%	4.91%	
合計	265,855	5,626	5,848	4,771	4.69%	4.78%	4.01%	

(注1)2021年8月31日に譲渡済

(注2)2021年12月1日に譲渡済

(注3)2022年3月31日に譲渡予定

(注4)2020年9月28日に取得済

(注5)2021年3月29日に取得済。2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注6)2021年12月10日に取得済

(注7)2021年1月20日に取得済

(注8)2021年8月2日に譲渡済

(注9)2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済。取得価額は30%の数値を記載。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	2022年1月期 (第37期) 鑑定評価額 (期末時点)	NOI			利廻		
			2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)	2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	37,000	495	498	493	2.70%	2.73%	2.65%
	レキシントン青山	6,300	111	109	93	3.53%	3.51%	2.95%
	TOKYU REIT表参道スクエア	8,460	131	140	138	3.11%	3.35%	3.25%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,800	221	221	222	3.46%	3.49%	3.45%
	cocoti(ココチ)	24,200	413	465	387	3.39%	3.88%	3.17%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,320	89	81	67	3.33%	3.08%	2.54%
	代官山フォーラム(注1)	-	68	65	9	3.86%	3.74%	3.17%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,280	37	40	36	3.24%	3.60%	3.20%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,610	69	61	55	3.95%	3.55%	3.03%	
商業施設 計	99,970	1,639	1,683	1,505	3.17%	3.29%	2.97%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注2)	-	481	493	313	5.14%	5.35%	4.91%
	東急南平台町ビル	7,570	141	145	140	3.85%	4.05%	3.68%
	東急桜丘町ビル	11,800	197	204	146	3.46%	3.65%	2.47%
	東京日産台東ビル	6,270	139	147	148	4.57%	4.88%	4.70%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5,760	144	145	146	5.23%	5.35%	5.04%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	14,000	252	174	231	3.69%	2.57%	3.28%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注3)	7,580	135	123	137	3.66%	3.42%	3.60%
	東急池尻大橋ビル	6,350	156	118	156	4.85%	3.76%	4.90%
	麴町スクエア	10,200	180	161	119	3.52%	3.19%	2.32%
	TOKYU REIT新宿ビル	13,400	218	229	212	3.19%	3.45%	3.15%
	秋葉原三和東洋ビル	6,400	141	140	86	4.34%	4.38%	2.68%
	東急銀座二丁目ビル	6,510	123	128	122	4.07%	4.30%	3.74%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	10,000	167	178	184	3.41%	3.68%	3.65%
	東急虎ノ門ビル	22,200	416	541	3	3.74%	4.94%	0.03%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	3,240	60	60	60	3.69%	3.75%	3.70%
	東急番町ビル	15,700	222	243	248	2.81%	3.13%	3.14%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,910	87	93	61	3.45%	3.77%	2.49%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,670	183	135	112	4.21%	3.16%	2.58%
OKIビジネスセンター5号館(注4)	12,700	244	324	309	5.58%	5.16%	4.83%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注5)	6,070	-	68	102	-	3.31%	3.35%	
青山オーバルビル(注6)	18,800	-	-	73	-	-	2.70%	
オフィス 計	198,130	3,694	3,859	3,119	3.95%	4.02%	3.13%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,350	20	16	22	3.20%	2.51%	3.35%
	スタイリオフィット武蔵小杉(注7)	1,610	-0	30	34	-1.74%	3.95%	4.28%
住宅 計	2,960	19	46	57	2.84%	3.30%	3.86%	
底地	湘南モールフィル(底地)(注8)	-	162	161	0	4.68%	4.69%	4.85%
	OKIシステムセンター(底地)(注9)	1,900	89	77	68	3.97%	4.17%	4.05%
	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	19	3.42%	3.48%	3.42%
底地 計	3,050	271	258	89	4.31%	4.41%	3.90%	
合計	304,110	5,626	5,848	4,771	3.69%	3.79%	3.10%	

(注1)2021年8月31日に譲渡済

(注2)2021年12月1日に譲渡済

(注3)2022年3月31日に譲渡予定

(注4)2020年9月28日に取得済

(注5)2021年3月29日に取得済。2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注6)2021年12月10日に取得済

(注7)2021年1月20日に取得済

(注8)2021年8月2日に譲渡済

(注9)2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済。取得価額は30%の数値を記載。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	2022年1月期 (第37期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)	2021年1月期 (第35期)	2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	13,455	495	498	493	7.28%	7.45%	7.28%
	レキシントン青山	4,678	111	109	93	4.73%	4.70%	3.97%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,645	131	140	138	4.62%	5.00%	4.87%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,549	221	221	222	6.70%	6.81%	6.74%
	cocoti(ココチ)	20,924	413	465	387	3.89%	4.46%	3.67%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	4,717	89	81	67	3.74%	3.47%	2.86%
	代官山フォーラム(注1)	-	68	65	9	3.36%	3.26%	2.85%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,238	37	40	36	3.32%	3.64%	3.26%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,178	69	61	55	4.34%	3.91%	3.45%	
商業施設 計	61,389	1,639	1,683	1,505	4.95%	5.17%	4.81%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注2)	-	481	493	313	5.07%	5.31%	5.05%
	東急南平台町ビル	4,035	141	145	140	6.85%	7.25%	6.90%
	東急桜丘町ビル	6,376	197	204	146	6.11%	6.47%	4.56%
	東京日産台東ビル	3,786	139	147	148	7.19%	7.75%	7.78%
	TOKYU REIT蒲田ビル	3,674	144	145	146	7.77%	7.98%	7.90%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,775	252	174	231	5.08%	3.58%	4.70%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注3)	7,996	135	123	137	3.41%	3.11%	3.41%
	東急池尻大橋ビル	5,468	156	118	156	5.60%	4.36%	5.69%
	麴町スクエア	8,240	180	161	119	4.42%	3.98%	2.87%
	TOKYU REIT新宿ビル	8,714	218	229	212	4.97%	5.31%	4.84%
	秋葉原三和東洋ビル	4,497	141	140	86	6.25%	6.34%	3.82%
	東急銀座二丁目ビル	4,326	123	128	122	5.58%	5.94%	5.62%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,323	167	178	184	6.22%	6.74%	6.86%
	東急虎ノ門ビル	16,375	416	541	3	5.14%	6.82%	0.05%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,789	60	60	60	4.23%	4.34%	4.30%
	東急番町ビル	12,772	222	243	248	3.42%	3.82%	3.86%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,594	87	93	61	3.80%	4.11%	2.67%
	渋谷道玄坂スカイビル	5,743	183	135	112	6.32%	4.75%	3.89%
OKIビジネスセンター5号館(注4)	12,162	244	324	309	5.80%	5.38%	5.04%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注5)	6,020	-	68	102	-	3.33%	3.38%	
青山オーバルビル(注6)	18,628	-	-	73	-	-	2.73%	
オフィス 計	151,302	3,694	3,859	3,119	5.17%	5.21%	4.11%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	20	16	22	3.35%	2.71%	3.76%
	スタイリオフィット武蔵小杉(注7)	1,489	-0	30	34	-1.74%	4.13%	4.63%
住宅 計	2,690	19	46	57	2.97%	3.50%	4.24%	
底地	湘南モールフィル(底地)(注8)	-	162	161	0	4.58%	4.62%	5.19%
	OKIシステムセンター(底地)(注9)	1,432	89	77	68	5.13%	5.47%	5.32%
	REVE中目黒(底地)	1,162	19	19	19	3.39%	3.44%	3.39%
底地 計	2,594	271	258	89	4.63%	4.72%	4.72%	
合計	217,976	5,626	5,848	4,771	5.06%	5.16%	4.32%	

(注1) 2021年8月31日に譲渡済

(注2) 2021年12月1日に譲渡済

(注3) 2022年3月31日に譲渡予定

(注4) 2020年9月28日に取得済

(注5) 2021年3月29日に取得済。2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注6) 2021年12月10日に取得済

(注7) 2021年1月20日に取得済

(注8) 2021年8月2日に譲渡済

(注9) 2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済。取得価額は30%の数値を記載。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(コンツェ)恵比寿	○	-	4.1%	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	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)(注3)	○	-	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
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注5)	○	-	3.0%	液状化の可能性が低い地域
青山オーバルビル	○	-	2.4%	液状化の可能性が低い地域	
住宅	マンションエー都立大学	○	-	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	OKIシステムセンター(底地)(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6)	-	-	-	液状化の可能性が低い地域
2022年1月期末(第37期末)(32物件)		-	-	4.7%	
オフィス	目黒東山ビル(注8)	○	-	5.0%	液状化の可能性が低い地域

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

(注2) 液状化情報は各自治体の情報公開資料に基づく

(注3) 2022年3月31日に譲渡予定

(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) 2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注6) 土地のみの所有であり、建物は所有していない

(注7) 2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済

(注8) 2022年3月24日に取得予定

TOKYU REIT

テナント・リーシング

稼働率の実績と見込み

用途区分	物件名	テナント数			総賃貸可能面積 (㎡)			総賃貸面積 (㎡)			稼働率		
		2022年1月期 (第37期) 実績	2022年7月期 (第38期) 見込み	2023年1月期 (第39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	1	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,487.21	100.0%	100.0%	96.4%
	cocoti (ココチ)	14	13	15	8,295.62	8,295.62	8,295.62	7,981.41	7,734.21	8,295.62	96.2%	93.2%	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%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	8	9	8	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,117.05	1,246.98	1,178.25	89.6%	100.0%	94.5%
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		50	51	51	23,911.44	23,911.44	23,911.44	23,136.19	23,350.03	23,786.87	96.8%	97.7%	99.5%
オフィス	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	11	11	10,247.06	10,247.06	10,247.06	9,883.42	10,247.06	10,247.06	96.5%	100.0%	100.0%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注1)	1	-	-	3,533.03	-	-	3,533.03	-	-	100.0%	-	-
	東急池尻大橋ビル	5	4	5	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	4,645.88	5,733.23	100.0%	81.0%	100.0%
	麴町スクエア	7	8	8	5,409.10	5,409.10	5,409.10	4,970.09	5,409.10	5,409.10	91.9%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT新宿ビル	9	8	8	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	7	4,538.02	4,485.51	4,433.37	4,538.02	3,867.85	4,433.37	100.0%	86.2%	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	1,289.11	100.0%	100.0%	37.1%
	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)	1	8	10	2,407.70	11,029.27	11,029.27	2,407.70	8,654.91	11,029.27	100.0%	78.5%	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	6	8	8	1,875.15	1,872.61	1,872.61	1,279.95	1,872.61	1,872.61	68.3%	100.0%	100.0%
	渋谷道玄坂スカイビル	6	7	8	4,136.05	4,136.05	4,136.05	3,316.01	3,428.72	4,136.05	80.2%	82.9%	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%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注3)	9	9	9	2,299.75	2,299.75	2,299.75	2,299.75	2,299.75	2,299.75	100.0%	100.0%	100.0%	
青山オーバルビル	24	27	30	8,527.89	8,527.89	8,527.89	8,236.95	8,448.23	8,518.92	96.6%	99.1%	99.9%	
目黒東山ビル(注4)	-	10	14	-	6,152.43	6,152.43	-	4,739.59	6,152.43	-	77.0%	100.0%	
オフィス 計		134	156	168	116,828.40	128,014.32	127,962.18	114,319.57	121,735.12	125,769.16	97.9%	95.1%	98.3%
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%
	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		27	27	27	2,682.16	2,682.16	2,682.16	2,682.16	2,682.16	2,682.16	100.0%	100.0%	100.0%
底地	OKIシステムセンター(底地)(注5)	1	-	-	5,105.75	-	-	5,105.75	-	-	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		2	1	1	5,602.77	497.02	497.02	5,602.77	497.02	497.02	100.0%	100.0%	100.0%
合計		213	235	247	149,024.77	155,104.94	155,052.80	145,740.69	148,264.33	152,735.21	97.8%	95.6%	98.5%

*見込みの数値は、2022年2月9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

*東急番町ビル、青山オーバルビルの面積は共有持分割合を乗じて得た値

(注1) 2022年3月31日に譲渡予定

(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中の面積を記載している

(注3) 2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注4) 2022年3月24日に取得予定

(注5) 2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済

物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	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)	2022年 1月期末 (第37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)	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%	100.0%	96.2%	96.2%
	CONZE (コンゼ) 恵比寿	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%	100.0%	85.8%	85.8%
	代官山フォーラム(注1)	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%	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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.6%	89.6%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設 計		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%	100.0%	97.1%	96.8%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注1)	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%	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%	100.0%	
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注1)	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	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%	100.0%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	100.0%	96.5%	96.5%
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注1)	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)(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	90.1%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	麹町スクエア	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%	69.6%	91.9%
	TOKYU REIT新宿ビル	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%	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%	87.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT木場ビル(注1)	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%	90.7%	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%	100.0%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	68.3%	
渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	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%		
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%		
青山オーバルビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.6%	
オフィス 計		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%	97.9%	
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%	100.0%	
	スタイリオフィット武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	
住宅 計		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%	100.0%	87.3%	93.7%	99.0%	100.0%	
底地	湘南モールフィル(底地)(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	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		94.7%	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%	97.8%	

(注1)代官山フォーラム、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)、世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT赤坂榎町ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル、TOKYU REIT木場ビル、及び湘南モールフィル(底地)は譲渡済

(注2)2022年3月31日に譲渡予定

(注3)2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注4)2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済

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(m ²)	賃貸可能面積比率	月額賃料総額合計(千円)	比率
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	12.1%	295,645	28.2%
沖電気工業株式会社	OKIシステムセンター(底地)(注1)	自: 2013年3月27日	至: 2033年3月26日	定借	3年毎(注2)	5,105.75	3.4%		
東急株式会社	東急南平台町ビル	自: 2022年1月1日	至: 2031年12月31日	普通借	2年毎(注3)	7,148.18	4.8%		
東急株式会社	東急桜丘町ビル	自: 2022年1月1日	至: 2031年12月31日	普通借	2年毎(注4)	3,878.36	2.6%		
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5)	497.02	0.3%		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社(注6)	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7)	4,502.93	3.0%		
日産ネットワークホールディングス株式会社(注8)	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	1.8%		
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9)	1,830.00	1.2%		
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	0.7%		
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10)	281.09	0.2%		
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11)	191.10	0.1%		
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	0.2%		
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	0.2%		
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	0.2%		
株式会社ローソン	TOKYU REIT第2新宿ビル	自: 2018年12月1日	至: 2028年11月30日	定借	改定なし	107.24	0.1%		
株式会社ローソン	東急番町ビル	自: 2021年10月1日	至: 2031年9月30日	定借	改定なし	75.71	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ャラバン	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%		
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・ジャポン株式会社	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%		
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						46,878.03	31.5%		
2022年1月期末(第37期末)(32物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額						149,024.77	100.0%	1,050,095	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、2022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、2022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、沖電気工業株式会社は事業用定期借地権(OKIシステムセンター(底地))、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) OKIシステムセンター(底地)のテナントは、共有持分割合30%の賃貸面積を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済
(注2) 3年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行う
(注3) 事務所部分の賃料改定期間。倉庫部分及び駐車場部分は契約期間中賃料改定なし
(注4) 事務所部分の賃料改定期間。倉庫部分は契約期間中賃料改定なし
(注5) 1年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行う
(注6) 看板及び荷物置き部分等使用料を含む
(注7) 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8) 駐車場使用料を含む
(注9) 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10) 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11) 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

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	7.9%	1,078,649	89,887	8.6%
2	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	2.4%	333,446	27,787	2.6%
3	その他	-	2,530.93	1.7%	230,686	19,223	1.8%
利害関係者合計(2022年1月期末(第37期末))			17,587.52	12.1%	1,642,782	136,898	13.0%
ポートフォリオ合計 2022年1月期末(第37期末)(32物件)			145,740.69	100.0%	12,601,147	1,050,095	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

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	-	-	3,040.11	2.7	-	-	-	-	3,040.11	2.1
製造業	食料品	-	-	51.52	0.0	89.26	3.3	-	-	140.78	0.1
	化学	-	-	850.71	0.7	-	-	-	-	850.71	0.6
	機械	-	-	435.79	0.4	-	-	-	-	435.79	0.3
	電気機器	-	-	23,458.95	20.5	-	-	5,105.75	91.1	28,564.70	19.6
	輸送用機器	-	-	606.17	0.5	-	-	-	-	606.17	0.4
	その他製品	237.99	1.0	-	-	-	-	-	-	237.99	0.2
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	858.83	0.8	-	-	-	-	858.83	0.6
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	1,560.10	1.4	-	-	-	-	1,560.10	1.1
	倉庫・運輸関連業	-	-	360.99	0.3	-	-	-	-	360.99	0.2
	情報・通信業	1,444.42	6.2	2,466.23	2.2	-	-	-	-	3,910.65	2.7
商業	卸売業	408.49	1.8	7,179.18	6.3	-	-	-	-	7,587.67	5.2
	小売業	8,330.32	36.0	2,782.45	2.4	-	-	-	-	11,112.77	7.6
金融・保険業	銀行業	-	-	1,678.08	1.5	-	-	-	-	1,678.08	1.2
	証券・商品先物取引業	-	-	1,462.88	1.3	-	-	-	-	1,462.88	1.0
	保険業	-	-	5,667.23	5.0	-	-	-	-	5,667.23	3.9
	その他金融業	4,502.93	19.5	10,924.48	9.6	-	-	-	-	15,427.41	10.6
不動産業	不動産業	219.38	0.9	15,808.34	13.8	1,830.00	68.2	497.02	8.9	18,354.74	12.6
サービス業	サービス業	7,992.66	34.5	30,660.02	26.8	111.70	4.2	-	-	38,764.38	26.6
行政府	行政府	-	-	669.83	0.6	-	-	-	-	669.83	0.5
その他	その他	-	-	3,797.64	3.3	651.20	24.3	-	-	4,448.84	3.1
合計		23,136.19	100.0	114,319.57	100.0	2,682.16	100.0	5,602.77	100.0	145,740.69	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
- * 東急番町ビル、青山オーバルビル、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
- * 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	計	定期	普通	計	定期	普通	計	定期	普通	計
商業施設	QFRONT(キューフロント)(注1)	0	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%	28	0	28	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%	61	19	80	76.1%	23.9%	5.64	3.00	5.01		
	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		
	TOKYU REIT下北沢スクエア	8	0	8	100.0%	0.0%	7	0	7	100.0%	0.0%	4.35	0.00	4.35		
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	2	3	5	40.0%	60.0%	4	7	12	35.8%	64.2%	4.22	3.62	3.83		
商業施設計	42	7	49	85.7%	14.3%	177	120	298	59.5%	40.5%	7.68	3.01	5.79			
オフィス	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)(注2)	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		
	麴町スクエア	1	6	7	14.3%	85.7%	2	30	33	6.7%	93.3%	5.00	2.00	2.20		
	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	14.1%	85.9%	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	57.6%	42.4%	4.24	2.00	3.29		
	東急虎ノ門ビル	1	0	1	100.0%	0.0%	12	0	12	100.0%	0.0%	3.00	0.00	3.00		
	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%	36	18	54	67.1%	32.9%	4.13	2.00	3.43		
	TOKYU REIT恵比寿ビル	3	3	6	50.0%	50.0%	6	4	10	57.1%	42.9%	3.75	2.00	3.00		
	渋谷道玄坂スカイビル	5	1	6	83.3%	16.7%	21	6	27	78.2%	21.8%	3.08	2.00	2.84		
	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		
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注3)	1	8	9	11.1%	88.9%	0	17	18	5.1%	94.9%	3.00	2.00	2.05			
青山オーバルビル	8	17	25	32.0%	68.0%	32	28	60	52.7%	47.3%	3.02	2.27	2.67			
オフィス計	43	92	135	31.9%	68.1%	272	400	673	40.5%	59.5%	6.47	2.20	3.93			
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	2.15	2.15		
	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%	5.00	0.00	5.00		
住宅計	1	26	27	3.7%	96.3%	6	4	10	59.1%	40.9%	5.00	2.15	3.84			
底地	OKIシステムセンター(底地)(注4)(注5)	1	0	1	100.0%	0.0%	7	0	7	100.0%	0.0%	3.00	0.00	3.00		
	REVE中目黒(底地)(注6)	1	0	1	100.0%	0.0%	3	0	3	100.0%	0.0%	1.00	0.00	1.00		
底地計	2	0	2	100.0%	0.0%	10	0	10	100.0%	0.0%	2.34	0.00	2.34			
合計	88	125	213	41.3%	58.7%	467	525	993	47.1%	52.9%	6.81	2.39	4.47			

* 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) 2022年3月31日に譲渡予定

(注3) 2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更

(注4) 2020年9月28日に共有持分割合40%、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%を譲渡済

(注5) OKIシステムセンター(底地)のテナント(沖電気工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約

(注6) REVE中目黒(底地)のテナント(東急株式会社)は一般定期借地権設定契約

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 (コンツェ) 恵比寿	東急株式会社		1.3%	
	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	東急南平台町ビル	東急株式会社	1.0%	-	
	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3)	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)(注4)	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%	
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル(注5)	東急株式会社		1.3%	
青山オーバルビル	東急株式会社	2.5%			
住宅	マンビオニー都立大学	東急住宅リース株式会社	2.5%	-	
	スタイロフィット武蔵小杉	東急株式会社	1.0%	0.5%	
底地	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(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(マンビオニー都立大学、スタイロフィット武蔵小杉)及び賃貸借管理委託報酬(マンビオニー都立大学、東京日産台東ビル(住宅区画))がある
青山オーバルビルについてはマスターリース報酬を含む
(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経営業費用から、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)東京日産台東ビルの住宅区画の料率
(注4)2022年3月31日に譲渡予定
(注5)2021年10月1日付でヒューリック渋谷宮下公園ビルより名称変更
(注6)2020年9月28日に共有持分割合40%、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	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	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%	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	0.5%	0.5%	1.5%	1.9%	2.6%	3.4%	3.7%	
	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%	2.4%	2.4%	
	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%	2.9%	3.4%	
	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%	2.4%	2.3%	
	大手町	3.5%	4.6%	2.4%	0.4%	0.2%	0.3%	3.2%	5.3%	4.1%	4.6%	7.1%	4.3%	虎ノ門・汐留	3.3%	2.4%	2.2%	2.4%	1.2%	0.6%	1.4%	1.6%	3.3%	5.7%	6.7%	
	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%	3.4%	3.3%	
	西新宿	3.9%	9.7%	6.5%	2.3%	1.3%	1.7%	3.6%	8.1%	9.1%	10.2%	8.8%	7.3%	神田・飯田橋	5.4%	3.0%	1.8%	1.0%	0.2%	0.4%	1.2%	1.5%	1.9%	3.0%	3.3%	
	後楽	6.3%	5.3%	4.3%	3.8%	4.4%	2.0%	3.9%	6.1%	10.0%	10.0%	5.7%	3.9%	城北	2.4%	3.0%	2.8%	2.1%	1.1%	0.5%	1.1%	2.0%	2.5%	2.5%	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%	大崎	5.0%	2.3%	1.4%	0.4%	0.3%	0.1%	0.7%	1.8%	2.9%	3.1%	3.0%	
	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%	城南	9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.3%	0.7%	1.2%	1.0%	4.0%	3.8%	4.2%	
	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%													
	大崎・北品川	1.9%	1.9%	2.2%	1.6%	1.6%	0.8%	0.4%	6.0%	4.5%	10.6%	8.4%	6.1%													
五反田	3.8%	3.7%	5.3%	3.4%	2.9%	1.5%	1.8%	6.7%	10.4%	8.4%	10.7%	10.1%														
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%	3.6%	3.9%
	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%	1.6%	0.9%
	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%	2.8%	2.9%
	金沢市	16.4%	17.7%	19.5%	17.2%	15.7%	14.9%	18.0%	24.3%	23.5%	19.9%	17.7%	15.4%	金沢市	13.8%	11.2%	8.3%	6.2%	6.2%	4.8%	5.1%	5.6%	6.6%	7.1%	7.5%
	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%	1.9%	3.2%
	名古屋市	7.9%	8.1%	7.9%	6.8%	5.6%	6.0%	8.0%	12.4%	13.8%	12.5%	11.3%	10.3%	名古屋市	5.7%	4.3%	4.1%	2.6%	1.1%	0.7%	1.9%	2.3%	2.8%	3.8%	4.6%
	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%	3.4%	3.8%
	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%	2.8%	2.9%
	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%	3.2%	3.2%
	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%	3.1%	2.5%
	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%	9.6%	9.2%
	福岡市	10.6%	11.2%	10.0%	8.8%	7.3%	7.6%	9.4%	13.9%	14.1%	12.5%	10.6%	9.2%	福岡市	5.1%	2.5%	1.5%	0.5%	0.4%	0.7%	1.7%	2.2%	3.2%	3.0%	2.9%

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	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	14,500	5区	19,200	19,230	20,010	19,500	22,400	24,090	24,870	23,840	23,130	23,000	23,700
	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	26,270	25,900
	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	22,320	24,100
	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	25,800	24,750
	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	21,190	22,370
	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	24,490	24,460
	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	18,760	18,280
	上野・御徒町	12,820	12,300	12,160	12,090	12,640	11,950	12,420	12,350	11,090	10,920	10,990	11,320	大崎	15,500	17,640	14,800	14,880	16,600	17,600	17,950	22,200	20,780	20,400	20,540
	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	12,950	16,000
池袋東口	15,060	14,260	13,400	13,870	13,700	14,050	14,610	14,000	13,670	14,530	14,330	13,730	大崎	15,500	17,640	14,800	14,880	16,600	17,600	17,950	22,200	20,780	20,400	20,540	
東京沿線 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	城南	18,000	7,250	15,000	10,000	17,500	15,500	18,000	15,510	14,500	12,950	16,000
	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	大崎	15,500	17,640	14,800	14,880	16,600	17,600	17,950	22,200	20,780	20,400	20,540
	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	城南	18,000	7,250	15,000	10,000	17,500	15,500	18,000	15,510	14,500	12,950	16,000
	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	大崎	15,500	17,640	14,800	14,880	16,600	17,600	17,950	22,200	20,780	20,400	20,540
	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	城南	18,000	7,250	15,000	10,000	17,500	15,500	18,000	15,510	14,500	12,950	16,000
	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	大崎	15,500	17,640	14,800	14,880	16,600	17,600	17,950	22,200	20,780	20,400	20,540

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	21,530	22,150
	札幌市	-	9,100	8,940	8,770	8,840	8,520	8,380	7,950	7,910	7,990	7,970	7,650	札幌市	12,580	12,410	12,990	13,650	14,220	13,920	13,880	14,350	13,400	13,550	14,580
	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	10,250	10,340
	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	11,630	11,640
	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	14,190	14,930
	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	13,520	13,430
	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	16,740	15,550
	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	14,180	14,320
	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	13,120	13,030
	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	12,460	11,140
	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	17,020	17,540

出所：シービーアールイー株式会社

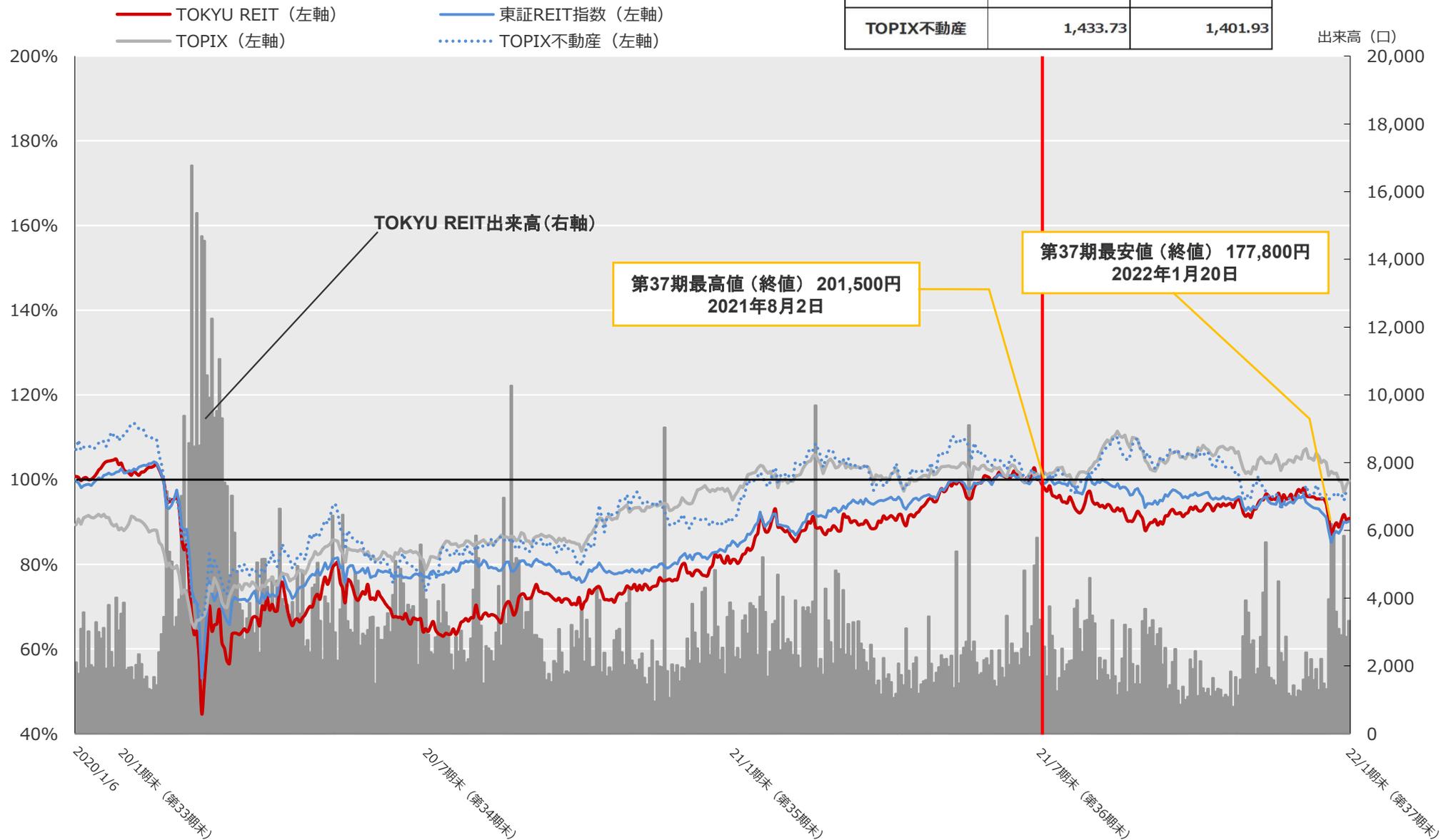
*2013年12月まで：延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

*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36期末＝100%）

	2021年7月期末 (第36期末)	2022年1月期末 (第37期末)
TOKYU REIT	¥204,100	¥185,300
東証REIT指数	2,160.33	1,946.81
TOPIX	1,901.08	1,895.93
TOPIX不動産	1,433.73	1,401.93



投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 （上場日）	2022年1月期末 （第37期末）
TOKYU REIT	¥104,400	¥185,300
東証REIT指数	1,085.45	1,946.81
TOPIX	1,043.98	1,895.93
TOPIX不動産	608.11	1,401.93
10年国債利廻	1.581%	0.178%



*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、2022年1月31日現在の情報です。