

# TOKYU REIT

データ・ブック

2022年7月期  
(第38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

- 4 主要な経営指標
- 5 2022年7月期(第38期)損益計算書(対前期比較)
- 6 2022年7月期(第38期)損益計算書(対予想比較)
- 7 2022年7月期(第38期)貸借対照表
- 8 2022年7月期(第38期)キャッシュ・フロー計算書
- 9 2022年7月期(第38期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、底地)
- 10 2022年7月期(第38期)用途別・物件別事業収支(オフィス)
- 11 2023年1月期(第39期)予想損益計算書(対前期比較)
- 12 2023年1月期(第39期)予想損益計算書(対予想比較)
- 13 2023年7月期(第40期)予想損益計算書(対前期比較)

## ■ポートフォリオ

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

## ■テナント・リーシング

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

## ■マーケット

- 35 オフィス空室率
- 36 オフィス平均募集賃料
- 37 投資口価格の推移(第37期末=100%)
- 38 投資口価格の推移(上場日=100%)
- 39 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

## 主な注記

1. TOKYU REIT赤坂檜町ビルは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済
2. 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
3. TOKYU REIT渋谷宮下公園ビルは2021年3月29日に取得済
4. 湘南モールフィル（底地）は2021年8月2日に譲渡済
5. 代官山フォーラムは2021年8月31日に譲渡済
6. 世田谷ビジネススクエアは2021年12月1日に譲渡済
7. 青山オーバルビルは2021年12月10日に取得済
8. 目黒東山ビルは2022年3月24日に取得済
9. 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）は2022年3月31日に譲渡済
10. OKI芝浦オフィスは2022年5月1日付でOKIビジネスセンター5号館より名称変更
11. 東急虎ノ門ビルは2022年6月30日に増築部分を追加取得済
12. 二子玉川ライズは2023年1月31日に取得予定

**TOKYU REIT**

財務数値・指標等

---



# 2022年7月期(第38期)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) (181日)		2022年1月期(第37期) (184日)		比較増減 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益	(A)	8,671	100.0%	11,641	100.0%	-2,970
不動産賃貸事業収益	(B)	6,637	76.5%	6,934	59.6%	-297
賃貸事業収入		6,054	69.8%	6,548	56.2%	-493
賃料収入(共益費収入含む)		5,642	65.1%	6,071	52.2%	-428
月極駐車場収入		130	1.5%	154	1.3%	-24
その他賃料収入		281	3.3%	322	2.8%	-40
その他賃貸事業収入		582	6.7%	386	3.3%	196
付帯収益		338	3.9%	322	2.8%	15
その他雑収入		244	2.8%	64	0.6%	180
不動産等売却益		2,023	23.3%	4,702	40.4%	-2,678
資産受入益		10	0.1%	5	0.0%	5
営業費用	(C)	3,938	45.4%	4,160	35.7%	-222
不動産賃貸事業費用	(D)	3,065	35.4%	3,131	26.9%	-65
諸経費		2,241	25.8%	2,163	18.6%	78
水道光熱費		360	4.2%	403	3.5%	-43
外注委託費		395	4.6%	441	3.8%	-46
プロパティ・マネジメント報酬		165	1.9%	177	1.5%	-11
修繕費		437	5.1%	263	2.3%	174
公租公課		642	7.4%	637	5.5%	5
仲介手数料		39	0.5%	29	0.3%	10
その他賃貸事業費用		199	2.3%	210	1.8%	-10
減価償却費	(E)	820	9.5%	955	8.2%	-134
固定資産除却損	(F)	3	0.0%	13	0.1%	-10
資産運用報酬		663	7.7%	767	6.6%	-104
資産保管手数料		16	0.2%	17	0.1%	-0
一般事務委託手数料		37	0.4%	40	0.3%	-3
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用		149	1.7%	197	1.7%	-48
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	3,571	41.2%	3,803	32.7%	-231
営業利益	(A)-(C)	4,732	54.6%	7,481	64.3%	-2,748
営業外収益		3	0.0%	0	0.0%	3
受取利息		0	0.0%	0	0.0%	0
未払分配金戻入		0	0.0%	0	0.0%	0
受取保険金		0	0.0%	-	-	0
補助金収入		3	0.0%	-	-	3
営業外費用		395	4.6%	409	3.5%	-13
支払利息		331	3.8%	347	3.0%	-15
投資法人債利息		37	0.4%	37	0.3%	-0
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		24	0.3%	21	0.2%	2
経常利益		4,340	50.1%	7,072	60.7%	-2,731
税引前当期純利益		4,340	50.1%	7,072	60.7%	-2,731
法人税等		1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益		4,339	50.0%	7,071	60.7%	-2,731

世田谷ビジネススクエア -520 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) -142 OKIシステムセンター(底地) -71 cocoti(ココチ) -50 青山オーバルビル 186 目黒東山ビル 98 東急番町ビル 30 渋谷道玄坂スカイビル 26  
世田谷ビジネススクエア -24  
世田谷ビジネススクエア -50 青山オーバルビル 14  
青山オーバルビル 21 QFRONT(キューフロント) 7 世田谷ビジネススクエア -25  
cocoti(ココチ) 118 渋谷道玄坂スカイビル 65 世田谷ビジネススクエア -28  
(第38期)赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) 1,452 OKIシステムセンター(底地) 570  
(第37期)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  
(第38期)秋葉原三和東洋ビル 10 (第37期)TOKYU REIT恵比寿ビル 5

(資産運用報酬内訳)		
	実績	対前
基本報酬1	374	-10
基本報酬2	288	-93
インセンティブ報酬	-	-

期中平均利率 0.80% (第37期 0.79%)

一口当たり当期純利益(円) 4,438 7,233 -2,795 対前期 -38.6%

圧縮積立金繰入額	423	-	423
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	433	-	433
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	3,915	3,861	53

一口当たり分配金(円) 4,005 3,950 55 対前期 +1.4%

(参考)						
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	4,395	50.7%	4,771	41.0%	-375
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))		3.83%		4.01%		-0.18 pts

期中平均資産残高(取得価額ベース) 第38期231,673百万円 第37期235,901百万円

# 2022年7月期(第38期)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) (181日)		2022年7月期(第38期) 2022年3月17日時点予想		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	8,671	100.0%	8,512	100.0%	158
不動産賃貸事業収益 (B)	6,637	76.5%	6,478	76.1%	158
賃貸事業収入	6,054	69.8%	6,044	71.0%	9
賃料収入(共益費収入含む)	5,642	65.1%	5,639	66.2%	3
月極駐車場収入	130	1.5%	139	1.6%	-9
その他賃料収入	281	3.3%	265	3.1%	16
その他賃貸事業収入	582	6.7%	433	5.1%	149
付帯収益	338	3.9%	328	3.9%	9
その他雑収入	244	2.8%	104	1.2%	139
不動産等売却益	2,023	23.3%	2,024	23.8%	-0
資産受入益	10	0.1%	9	0.1%	0
営業費用 (C)	3,938	45.4%	3,871	45.5%	67
不動産賃貸事業費用 (D)	3,065	35.4%	3,018	35.5%	46
諸経費	2,241	25.8%	2,201	25.9%	40
水道光熱費	360	4.2%	342	4.0%	17
外注委託費	395	4.6%	399	4.7%	-4
プロパティ・マネジメント報酬	165	1.9%	153	1.8%	12
修繕費	437	5.1%	361	4.2%	76
公租公課	642	7.4%	645	7.6%	-2
仲介手数料	39	0.5%	90	1.1%	-50
その他賃貸事業費用	199	2.3%	208	2.4%	-8
減価償却費 (E)	820	9.5%	812	9.5%	8
固定資産除却損 (F)	3	0.0%	5	0.1%	-1
資産運用報酬	663	7.7%	657	7.7%	6
資産保管手数料	16	0.2%	16	0.2%	-0
一般事務委託手数料	37	0.4%	37	0.4%	-0
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	149	1.7%	135	1.6%	14
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,571	41.2%	3,459	40.6%	112
営業利益 (A)-(C)	4,732	54.6%	4,641	54.5%	91
営業外収益	3	0.0%	0	0.0%	3
受取利息	0	0.0%	-	-	0
未払分配金戻入	0	0.0%	0	0.0%	-
受取保険金	0	0.0%	-	-	0
補助金収入	3	0.0%	-	-	3
営業外費用	395	4.6%	395	4.6%	0
支払利息	331	3.8%	331	3.9%	0
投資法人債利息	37	0.4%	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	24	0.3%	24	0.3%	0
経常利益	4,340	50.1%	4,246	49.9%	94
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	4,340	50.1%	4,249	49.9%	91
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	0
当期純利益	4,339	50.0%	4,248	49.9%	91
一口当たり当期純利益(円)	4,438		4,345		93
圧縮積立金繰入額	423		424		-0
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	433		434		-1
分配金総額	3,915		3,822		92
一口当たり分配金(円)	4,005		3,910		95
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,395	50.7%	4,277	50.2%	118
NOI回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	3.83%		3.73%		0.10 pts

# 2022年7月期(第38期)貸借対照表

資産の部

(単位:百万円)

科目	2022年7月期末 (第38期末)	2022年1月期末 (第37期末)	比較増減
流動資産	5,772	7,805	-2,032
現金及び預金	3,087	5,491	-2,403
信託現金及び信託預金	2,082	1,987	95
その他	602	326	275
固定資産	218,834	219,010	-175
有形固定資産	217,720	217,976	-256
無形固定資産	0	1	-0
投資その他の資産	1,113	1,032	81
繰延資産	28	31	-2
資産合計	224,636	226,847	-2,211

目黒東山ビル取得	8,417
資本的支出による増加	2,379
(内、東急虎ノ門ビル増築工事 1,602)	
OKIシステムセンター(底地)譲渡	-1,432
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)譲渡	-8,263
減価償却費等による減少	824

負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2022年7月期末 (第38期末)	2022年1月期末 (第37期末)	比較増減
流動負債	12,829	18,789	-5,960
営業未払金	1,076	780	295
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	7,200	11,600	-4,400
その他	1,553	3,409	-1,856
固定負債	92,269	88,998	3,271
投資法人債	5,000	5,000	-
長期借入金	77,800	74,800	3,000
預り敷金及び保証金等	9,469	9,198	271
(有利子負債合計)	93,000	94,400	-1,400
負債合計	105,099	107,788	-2,689
純資産	119,537	119,059	478
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	9,057	8,579	478
圧縮積立金	1,508	1,508	-
買換特例圧縮積立金	3,209	-	3,209
当期末処分利益	4,339	7,071	-2,731
負債及び純資産合計	224,636	226,847	-2,211



# 2022年7月期(第38期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2022年7月期 (第38期)	2022年1月期 (第37期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	12,632	40,510	-27,877
税引前当期純利益	4,340	7,072	-2,731
減価償却費	820	955	-134
有形固定資産の売却	9,695	31,152	-21,457
その他	- 2,224	1,330	-3,554
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	- 9,680	- 21,270	11,589
固定資産の取得による支出	- 9,984	- 19,482	9,498
預り敷金及び保証金の収入・支出	303	- 1,806	2,110
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	- 5,260	- 14,739	9,479
短期借入金の借入・返済	-	- 11,200	11,200
長期借入金の借入	8,000	9,000	-1,000
長期借入金の返済	- 9,400	- 9,000	-400
分配金の支払額	- 3,860	- 3,539	-320
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	- 2,308	4,499	-6,808
V 現金及び現金同等物の期首残高	7,479	2,979	4,499
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,170	7,479	-2,308

# 2022年7月期(第38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 渋谷芋田川町 スクエア	cocoti (ココチ)	CONZE (コンゼ) 恵比寿	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	メゾンビオニー 都立大学	スタイリアフィット 武蔵小杉	住宅 小計	OKシステム センター (底地)	REVE中目黒 (底地)	底地 小計
不動産賃貸事業収益	774,149	145,107	170,229	251,280	625,681	105,250	48,249	79,206	2,199,153	27,235	39,096	66,331	6,217	21,410	27,628
賃貸事業収入	729,377	136,036	159,636	251,280	453,078	91,939	43,902	75,169	1,940,418	26,977	39,096	66,073	6,217	21,410	27,628
その他の賃貸事業収入	44,772	9,070	10,593	-	172,602	13,311	4,346	4,037	258,734	258	-	258	-	-	-
賃貸事業費用	320,268	40,804	65,236	34,727	290,775	43,014	23,141	15,923	833,893	10,401	21,351	31,753	1,392	1,644	3,037
水道光熱費	35,373	7,248	10,309	-	41,706	11,237	3,761	3,584	113,220	238	398	637	-	-	-
外注委託費	64,499	4,836	5,548	-	44,617	6,585	2,671	2,213	130,972	1,103	2,880	3,983	-	-	-
プロパティ・ マネジメント報酬	25,757	3,113	4,202	2,512	15,567	1,971	979	1,472	55,577	1,159	565	1,724	-	-	-
修繕費	983	1,654	14,755	264	4,267	652	215	1,380	24,172	692	-	692	-	-	-
公租公課	74,342	12,077	16,078	27,194	47,286	6,155	2,996	3,550	189,680	1,335	2,960	4,295	1,390	1,644	3,035
損害保険料	596	92	109	89	452	80	41	50	1,513	27	62	89	1	0	2
減価償却費等	35,725	8,091	11,217	3,773	108,622	14,971	10,889	3,044	196,336	5,290	13,831	19,122	-	-	-
その他賃貸事業費用	82,990	3,692	3,012	893	28,255	1,360	1,587	628	122,419	554	652	1,206	-	-	-
不動産賃貸事業損益	453,880	104,302	104,993	216,552	334,905	62,236	25,107	63,282	1,365,259	16,834	17,744	34,578	4,825	19,766	24,591
減価償却費 控除前利益(NOI)	489,606	112,393	116,211	220,326	443,527	77,207	35,996	66,327	1,561,596	22,124	31,576	53,700	4,825	19,766	24,591
資本的支出額	1,621	11,206	360	-	28,294	264	290	2,226	44,262	-	120	120	-	-	-
取得価額	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,600,000	24,500,000	5,116,750	2,257,000	3,160,000	67,303,750	1,200,000	1,500,000	2,700,000	1,359,000	1,150,000	2,509,000
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	6,382,000	17,028,000	4,108,750	1,765,000	3,015,000	54,193,540	890,000	730,500	1,620,500	1,359,000	1,150,000	2,509,000
建物	2,974,700	321,600	478,910	218,000	7,472,000	1,008,000	492,000	145,000	13,110,210	310,000	769,500	1,079,500	-	-	-
鑑定評価額(期末時点)	37,500,000	6,260,000	8,290,000	12,800,000	23,800,000	5,290,000	2,260,000	3,510,000	99,710,000	1,350,000	1,610,000	2,960,000	-	1,190,000	1,190,000
期末貸借対照表計上額	13,421,365	4,681,851	5,634,874	6,546,017	20,844,460	4,702,738	2,228,132	3,178,035	61,237,476	1,195,603	1,488,144	2,683,747	-	1,162,340	1,162,340
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	-	1,162,340	1,162,340
上記土地以外の 不動産等	1,274,285	196,348	337,929	99,581	3,289,862	581,490	450,066	145,672	6,375,236	270,188	749,825	1,020,013	-	-	-

# 2022年7月期(第38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
	東急 南平台町ビル	東急 桜丘町ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 瑞田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー 本社ビル)	東急 池尻大橋ビル	麹町スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	秋葉原三和 東洋ビル	東急銀座 二丁目ビル	TOKYU REIT 渋谷Rビル	東急虎ノ門ビル	TOKYU REIT 第2新宿ビル	東急番町ビル	TOKYU REIT 恵比寿ビル	渋谷道玄坂 スカイビル	OKI芝浦オフィス	TOKYU REIT 渋谷宮下公園 ビル	青山 オーバルビル	目黒東山ビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	179,547	250,024	204,868	236,054	374,151	24,248	180,465	199,113	287,962	157,668	161,933	275,675	101,772	82,483	346,984	71,546	253,254	385,802	120,241	340,225	109,991	4,344,017	6,637,131
賃貸事業収入	179,547	241,630	189,792	205,590	346,102	23,949	171,370	189,452	271,977	153,349	153,386	253,916	94,280	78,286	330,950	65,501	177,494	385,734	113,766	288,770	105,563	4,020,414	6,054,535
その他の賃貸事業収入	-	8,394	15,075	30,464	28,049	298	9,094	9,660	15,985	4,318	8,546	21,759	7,492	4,196	16,034	6,045	75,759	68	6,474	51,455	4,427	323,602	582,595
賃貸事業費用	71,188	83,995	116,873	164,639	201,616	60,646	77,427	75,366	87,657	62,648	67,247	104,078	374,898	31,502	132,330	37,816	64,843	91,587	33,063	218,007	38,492	2,195,929	3,064,613
水道光熱費	-	8,141	15,484	40,857	17,881	979	8,770	10,884	16,557	5,074	10,382	11,347	11,487	4,881	17,025	4,567	11,054	-	5,474	38,467	7,138	246,458	360,316
外注委託費	9,323	9,842	15,422	17,623	22,482	2,695	12,072	11,338	10,613	5,255	7,411	13,913	18,272	3,346	9,560	3,654	8,738	24,132	3,428	37,775	13,220	260,123	395,079
プロパティ・ マネジメント報酬	2,050	3,612	5,087	5,576	12,379	1,751	3,771	4,285	6,359	3,939	2,267	6,092	6,480	1,737	11,540	1,984	5,532	5,759	2,583	13,234	2,290	108,316	165,618
修繕費	9,234	1,097	8,040	43,053	20,160	40,131	1,910	4,513	8,296	7,105	358	5,431	189,395	289	1,171	10,089	7,053	1,100	632	51,847	2,125	413,037	437,902
公租公課	19,007	24,081	19,760	19,001	33,806	8,299	13,342	14,664	24,962	22,336	12,923	20,230	50,257	7,269	26,428	5,607	14,684	35,243	6,956	66,555	3	445,424	642,436
損害保険料	211	207	321	248	479	53	201	354	325	321	164	169	639	84	272	86	216	529	91	443	190	5,614	7,220
減価償却費等	30,111	35,808	51,905	37,471	51,707	6,561	36,156	28,327	20,148	16,461	33,219	21,185	80,894	13,887	66,201	7,132	11,916	24,288	13,828	7,820	12,814	607,850	823,309
その他賃貸事業費用	1,248	1,203	850	807	42,718	174	1,201	998	393	2,154	521	25,708	17,471	6	131	4,693	5,647	534	66	1,861	709	109,103	232,730
不動産賃貸事業損益	108,358	166,029	87,994	71,415	172,535	-36,397	103,038	123,746	200,305	95,019	94,685	171,596	-273,125	50,980	214,654	33,730	188,410	294,214	87,177	122,217	71,499	2,148,087	3,572,517
減価償却費 控除前利益 (NOI)	136,470	201,838	139,900	108,887	224,242	-29,836	139,194	152,074	220,454	111,481	127,904	192,782	-192,231	64,868	280,855	40,862	200,327	318,503	101,006	130,038	84,313	2,755,938	4,395,827
資本的支出額	48,755	397	-	114,285	85,796	274,434	224	77,742	1,668	38,712	480	1,254	1,635,446	3,729	371	24,736	1,904	6,972	1,285	14,247	2,723	2,335,170	2,379,552
取得価額	4,680,000	6,620,000	4,450,000	4,720,000	10,177,000	8,500,000	5,480,000	9,030,000	9,000,000	4,600,000	5,010,000	5,270,000	18,550,867	2,750,000	13,780,000	4,500,000	8,100,000	11,900,000	6,000,000	18,600,000	8,100,000	169,797,867	242,310,617
土地	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	7,290,000	138,036,077	196,359,117
建物	1,691,580	1,396,820	2,532,050	2,558,240	2,111,433	1,460,000	1,074,000	2,158,000	1,575,000	700,000	1,958,000	744,000	5,025,867	377,000	3,073,000	270,000	640,000	737,800	534,000	335,000	810,000	31,761,790	45,951,500
鑑定評価額(期末時点)	7,760,000	12,100,000	6,270,000	5,950,000	14,100,000	-	6,350,000	10,200,000	13,500,000	6,520,000	6,490,000	10,100,000	24,400,000	3,270,000	16,000,000	4,860,000	8,490,000	13,000,000	6,100,000	19,500,000	8,330,000	203,290,000	307,150,000
期末貸借対照表計上額	4,054,209	6,341,329	3,734,234	3,749,040	9,809,805	-	5,432,108	8,290,088	8,695,638	4,530,456	4,293,301	5,303,300	17,373,841	2,779,233	12,706,918	4,612,484	5,734,022	12,147,153	6,007,865	18,634,940	8,407,108	152,637,081	217,720,645
土地	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,165,631	8,199,433	-	4,419,276	6,887,861	7,708,328	3,992,024	3,084,377	4,665,069	13,650,532	2,468,530	10,496,989	4,305,561	5,254,996	11,467,678	5,496,551	18,292,942	7,566,934	130,253,479	187,941,793
上記土地以外の 不動産等	1,079,689	1,108,034	1,811,289	1,583,408	1,610,371	-	1,012,832	1,402,227	987,309	538,432	1,208,924	638,230	3,723,308	310,703	2,209,928	306,922	479,025	679,475	511,314	341,998	840,174	22,383,601	29,778,851

# 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)実績 (181日)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	6,730	100.0%	8,671	100.0%	-1,941
不動産賃貸事業収益 (B)	6,730	100.0%	6,637	76.5%	93
賃貸事業収入	6,243	92.8%	6,054	69.8%	188
賃料収入(共益費収入含む)	5,830	86.6%	5,642	65.1%	187
月極駐車場収入	130	1.9%	130	1.5%	0
その他賃料収入	282	4.2%	281	3.3%	0
その他賃貸事業収入	487	7.2%	582	6.7%	-95
付帯収益	437	6.5%	338	3.9%	99
その他雑収入	49	0.7%	244	2.8%	-195
不動産等売却益	—	—	2,023	23.3%	-2,023
資産受入益	—	—	10	0.1%	-10
営業費用 (C)	3,841	57.1%	3,938	45.4%	-96
不動産賃貸事業費用 (D)	3,080	45.8%	3,065	35.4%	15
諸経費	2,202	32.7%	2,241	25.8%	-38
水道光熱費	545	8.1%	360	4.2%	185
外注委託費	411	6.1%	395	4.6%	16
プロパティ・マネジメント報酬	150	2.2%	165	1.9%	-14
修繕費	154	2.3%	437	5.1%	-283
公租公課	631	9.4%	642	7.4%	-11
その他賃貸事業費用	309	4.6%	239	2.8%	69
減価償却費 (E)	872	13.0%	820	9.5%	51
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	3	0.0%	1
その他営業費用	761	11.3%	873	10.1%	-111
うち資産運用報酬	617	9.2%	663	7.7%	-46
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,649	54.2%	3,571	41.2%	77
営業利益 (A)-(C)	2,888	42.9%	4,732	54.6%	-1,844
営業外収益	2	0.0%	3	0.0%	-0
営業外費用	400	6.0%	395	4.6%	5
支払利息	335	5.0%	331	3.8%	4
投資法人債利息	33	0.5%	37	0.4%	-3
その他	31	0.5%	27	0.3%	4
経常利益	2,489	37.0%	4,340	50.1%	-1,850
税引前当期純利益	2,489	37.0%	4,340	50.1%	-1,850
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	2,488	37.0%	4,339	50.0%	-1,850
一口当たり当期純利益(円)	2,546		4,438		-1,892
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	—		433		-433
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	653		—		653
一口当たり分配金(円)	3,200		4,005		-805
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,527	67.3%	4,395	50.7%	131
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	3.86%		3.83%		0.03pts

# 2023年1月期(第39期)予想損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2023年1月期(第39期)予想 2022年9月14日時点		2023年1月期(第39期)予想 2022年3月17日時点		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	6,730	100.0%	6,610	100.0%	119
不動産賃貸事業収益 (B)	6,730	100.0%	6,610	100.0%	119
賃貸事業収入	6,243	92.8%	6,231	94.3%	11
賃料収入(共益費収入含む)	5,830	86.6%	5,827	88.1%	3
月極駐車場収入	130	1.9%	140	2.1%	-9
その他賃料収入	282	4.2%	264	4.0%	18
その他賃貸事業収入	487	7.2%	379	5.7%	107
付帯収益	437	6.5%	359	5.4%	78
その他雑収入	49	0.7%	19	0.3%	29
営業費用 (C)	3,841	57.1%	3,636	55.0%	205
不動産賃貸事業費用 (D)	3,080	45.8%	2,875	43.5%	205
諸経費	2,202	32.7%	2,018	30.5%	184
水道光熱費	545	8.1%	370	5.6%	175
外注委託費	411	6.1%	403	6.1%	8
プロパティ・マネジメント報酬	150	2.2%	155	2.4%	-4
修繕費	154	2.3%	190	2.9%	-36
公租公課	631	9.4%	636	9.6%	-5
その他賃貸事業費用	309	4.6%	261	4.0%	47
減価償却費 (E)	872	13.0%	852	12.9%	20
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	761	11.3%	760	11.5%	0
うち資産運用報酬	617	9.2%	616	9.3%	0
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,649	54.2%	3,735	56.5%	-85
営業利益 (A)-(C)	2,888	42.9%	2,974	45.0%	-86
営業外収益	2	0.0%	0	0.0%	1
営業外費用	400	6.0%	391	5.9%	8
支払利息	335	5.0%	334	5.1%	1
投資法人債利息	33	0.5%	30	0.5%	2
その他	31	0.5%	27	0.4%	4
経常利益	2,489	37.0%	2,583	39.1%	-93
税引前当期純利益	2,489	37.0%	2,583	39.1%	-93
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,488	37.0%	2,582	39.1%	-93
一口当たり当期純利益(円)	2,546		2,641		-95
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	653		558		95
一口当たり分配金(円)	3,200		3,200		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,527	67.3%	4,592	69.5%	-65
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	3.86%		3.95%		-0.09pts

# 2023年7月期(第40期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2023年7月期(第40期)予想 (181日)		2023年1月期(第39期)予想 (184日)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,682	100.0%	6,730	100.0%	952
不動産賃貸事業収益 (B)	7,682	100.0%	6,730	100.0%	952
賃貸事業収入	7,148	93.0%	6,243	92.8%	905
賃料収入(共益費収入含む)	6,705	87.3%	5,830	86.6%	874
月極駐車場収入	151	2.0%	130	1.9%	21
その他賃料収入	291	3.8%	282	4.2%	9
その他賃貸事業収入	534	7.0%	487	7.2%	47
付帯収益	476	6.2%	437	6.5%	38
その他雑収入	58	0.8%	49	0.7%	9
営業費用 (C)	4,307	56.1%	3,841	57.1%	466
不動産賃貸事業費用 (D)	3,488	45.4%	3,080	45.8%	407
諸経費	2,482	32.3%	2,202	32.7%	279
水道光熱費	568	7.4%	545	8.1%	22
外注委託費	543	7.1%	411	6.1%	131
プロパティ・マネジメント報酬	178	2.3%	150	2.2%	27
修繕費	173	2.3%	154	2.3%	19
公租公課	698	9.1%	631	9.4%	67
その他賃貸事業費用	319	4.2%	309	4.6%	10
減価償却費 (E)	1,000	13.0%	872	13.0%	127
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	—
その他営業費用	819	10.7%	761	11.3%	58
うち資産運用報酬	679	8.8%	617	9.2%	61
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,194	54.6%	3,649	54.2%	544
営業利益 (A)-(C)	3,374	43.9%	2,888	42.9%	486
営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	-1
営業外費用	432	5.6%	400	6.0%	31
支払利息	377	4.9%	335	5.0%	41
投資法人債利息	29	0.4%	33	0.5%	-4
その他	25	0.3%	31	0.5%	-5
経常利益	2,942	38.3%	2,489	37.0%	452
税引前当期純利益	2,942	38.3%	2,489	37.0%	452
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	—
当期純利益	2,941	38.3%	2,488	37.0%	452
一口当たり当期純利益(円)	3,009		2,546		463
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	390		653		-263
一口当たり分配金(円)	3,400		3,200		200
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,199	67.7%	4,527	67.3%	672
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.15%		3.86%		0.29pts

**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	22.8	1999年10月
	レキシントン青山	4,800	2,094.96		22,593	271,116	250,036	79,774	24.6	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	36.8	1985年10月
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		41,880	502,560	360,730	60,853	24.0	1998年7月
	cocoti (ココチ)	24,500	8,295.62		78,304	939,651	678,850	256,827	17.8	2004年9月
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,116	2,327.00		15,874	190,499	182,537	106,939	18.4	2004年3月
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	1,246.98		8,159	97,918	70,335	69,008	14.1	2008年6月
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	1,231.80		12,528	150,338	149,725	87,000	20.7	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	437,994	30.0	1992年7月
	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	40,266	483,193	266,262	193,008	35.2	1987年6月
	東京日産台東ビル	4,450	7,877.43	763.30	31,703	380,442	249,350	605,238	29.9	1992年9月
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	29,556	354,674	200,837	853,442	30.5	1992年2月
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,247.06	1,184.63	58,135	697,624	489,655	499,297	34.2	1988年4月
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,733.23	1,064.53	26,124	313,499	247,500	355,752	32.7	1989年10月
	麴町スクエア	9,030	5,409.10	839.47	33,800	405,609	312,945	237,841	19.5	2003年1月
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,270.68	746.79	41,731	500,772	503,069	319,780	19.2	2003年5月
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,538.02	564.15	22,391	268,703	258,712	199,964	36.9	1985年9月
	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,473.16	436.81	25,611	307,342	252,216	173,585	13.9	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	32.3	1990年3月
	東急虎ノ門ビル	18,550	11,029.27	1,187.18	38,721	464,663	560,269	343,305	12.3	2010年4月
									0.1	2022年6月
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1,790.46	196.68	13,047	156,573	97,324	176,913	30.6	1991年12月
	東急番町ビル(注3)	13,780	6,137.50	1,211.81	55,261	663,133	572,257	179,439	10.8	2011年9月
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	1,872.61	327.40	14,939	179,269	157,918	147,013	30.3	1992年4月
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	4,136.05	410.97	26,647	319,770	359,079	434,730	34.4	1988年3月
	OKI芝浦オフィス	11,900	18,102.32	1,265.08	64,192	770,309	696,960	792,894	40.1	1982年6月
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	2,299.75	206.75	18,961	227,533	208,126	110,320	14.3	2008年4月
	青山オーバルビル(注4)	18,600	8,527.89	986.87	61,935	743,227	584,328	549,203	33.8	1988年10月
目黒東山ビル	8,100	6,152.43	830.93	28,411	340,936	338,431	624,743	27.4	1995年3月	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	852.16		4,635	55,626	9,908	27,971	8.0	2014年8月
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,830.00		6,516	78,192	12,772	43,487	2.3	2020年4月
底地	REVE中目黒(底地)(注5)	1,150	497.02		3,568	42,821	31,875	-	-	-
2022年7月期末(第38期末)(31物件)		232,451	155,157.45	-	1,046,815	12,561,790	9,405,784	9,476,468	24.5	-
複合施設	二子玉川ライズ I-b街区	20,200	18,919.66 (注6)	1,881.51	-	-	-	717,422 (注7)	11.7	2010年11月
	二子玉川ライズ II-a街区			2,379.94					7.2	2015年6月
	二子玉川ライズ II-b街区								12.3	2010年4月
	二子玉川ライズ III街区(プラザモール)								12.3	2010年4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) 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5) 総賃貸可能面積は借地権設定契約書上の面積

(注6) 総賃貸可能面積は取得予定の区分所有区画の共有持分割合に基づく値

(注7) 長期修繕の費用見積は2022年8月24日及び2022年8月31日付エンジニアリング・レポートをもとに取得後の保有割合にて換算している





# 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	$e = d \div a$	
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(注1)	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	37,500	27,530	2.60%
cocoti(ココチ)(注2)	2005年4月 (追加取得日:2005年8月)	2,509	24,500	9,763	23,800	9,484	3.00%
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	2021年3月	695	6,000	8,624	6,100	8,768	3.00%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注2)	2019年10月 (追加取得日:2020年3月)	372	3,160	8,480	3,510	9,419	3.50%
TOKYU REIT恵比寿ビル	2018年8月	566	4,500	7,944	4,860	8,579	3.10%
レキシントン青山	2003年9月	633	4,800	7,574	6,260	9,878	3.20%
東急番町ビル(注2)	2016年3月 (追加取得日:2019年3月)	1,856	13,780	7,422	16,000	8,617	3.20%
CONZE(コンツェ)恵比寿	2006年10月	703	5,116	7,267	5,290	7,515	3.30%
青山オーバルビル	2021年12月	2,579	18,600	7,210	19,500	7,559	2.80%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	8,290	10,267	3.10%
渋谷道玄坂スカイビル	2019年3月	1,251	8,100	6,474	8,490	6,785	3.30%
TOKYU REIT下北沢スクエア	2019年4月	377	2,257	5,983	2,260	5,991	3.70%
東急虎ノ門ビル(注2)	2013年8月 (追加取得日:2015年1月) (増築部分追加取得日:2022年6月)	3,336	18,550	5,559	24,400	7,313	3.10%
麹町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	10,200	6,233	3.10%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	541	2,750	5,077	3,270	6,037	3.30%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,050	5,010	4,768	6,490	6,177	3.50%
TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月	1,896	9,000	4,744	13,500	7,116	3.20%
メゾンピオニー都立大学	2017年11月	257	1,200	4,655	1,350	5,237	3.30%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,432	6,620	4,619	12,100	8,443	3.20%
目黒東山ビル	2022年3月	1,861	8,100	4,352	8,330	4,475	3.40%
TOKYU REIT渋谷ビル(注3)	2013年8月	1,349	5,270	3,905	10,100	7,485	3.20%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注2)(注3)	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	14,100	5,204	3.30%
秋葉原三和東洋ビル(注1)	2010年10月	1,372	4,600	3,350	6,520	4,749	3.60%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	6,350	3,661	4.10%
スタイリ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芝浦オフィス	2020年9月	5,475	11,900	2,173	13,000	2,374	4.40%
東急南平台町ビル(注1)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	7,760	3,588	3.40%
TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月	2,219	4,720	2,126	5,950	2,680	3.90%
東京日産台東ビル	2003年9月	2,382	4,450	1,867	6,270	2,631	3.80%

(注1) 賃貸可能面積は、共用部も含む

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

(注3) マスターリースしている区画は含まない

\* 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
	CONZE(コンツェ)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
	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5)	18,550	24,400	767	3.15%	759	3.10%	24,630
	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芝浦オフィス	11,900	12,700	607	4.79%	574	4.50%	12,363
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	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	
目黒東山ビル	8,100	8,330	328	3.94%	301	3.60%	8,413	
オフィス 計	161,297	170,055	7,409	4.36%	7,134	4.20%	166,518	
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	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	1,157
	底地 計	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.42%	1,157
2022年7月期末(第38期末)(31物件)		232,451	241,445	10,726	4.44%	10,468	4.34%	
複合施設	二子玉川ライズ	20,200	20,400	822	4.03%	793	3.80%	19,794

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

(注2)取得時鑑定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷取得時鑑定評価額

(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7月期末(第38期末)(31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6月30日に追加取得(増築)した東急虎ノ門ビルは、追加取得時(増築竣工時)の鑑定評価額を掲載している

# ポートフォリオ・キャップレート（鑑定評価額（期末時点）ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	鑑定評価額(期末時点) (注1)	NOI (直接還元法)	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	37,500	1,012	2.70%	970	2.60%	2.40%	2.80%
	レキシントン青山	4,800	6,260	207	3.31%	205	3.20%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,290	269	3.25%	263	3.10%	2.90%	3.30%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	12,800	416	3.25%	417	3.20%	3.00%	3.40%
	cocoti(ココチ)	24,500	23,800	740	3.11%	735	3.00%	2.80%	3.20%
	GONZE(コンツェ) 恵比寿	5,116	5,290	182	3.45%	180	3.30%	3.10%	3.50%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,260	89	3.95%	86	3.70%	3.50%	3.90%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	3,510	127	3.65%	125	3.50%	3.30%	3.70%
商業施設 計	67,303	99,710	3,045	3.05%	2,983	2.99%	-	-	
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	7,760	286	3.69%	266	3.40%	3.20%	3.50%
	東急桜丘町ビル	6,620	12,100	397	3.29%	390	3.20%	2.90%	3.30%
	東京日産台東ビル	4,450	6,270	266	4.25%	239	3.80%	3.60%	3.90%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,950	272	4.59%	233	3.90%	3.70%	4.00%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	14,100	493	3.50%	472	3.30%	2.80%	3.50%
	東急池尻大橋ビル	5,480	6,350	281	4.43%	264	4.10%	3.90%	4.30%
	麹町スクエア	9,030	10,200	328	3.22%	320	3.10%	2.90%	3.20%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	13,500	458	3.39%	444	3.20%	3.00%	3.40%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,520	245	3.77%	238	3.60%	3.40%	3.80%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	6,490	234	3.61%	228	3.50%	3.20%	3.50%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	10,100	345	3.43%	329	3.20%	2.90%	3.50%
	東急虎ノ門ビル	18,550	24,400	767	3.15%	759	3.10%	2.80%	3.10%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	3,270	120	3.67%	110	3.30%	3.10%	3.50%
	東急番町ビル	13,780	16,000	521	3.26%	521	3.20%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,860	158	3.26%	152	3.10%	2.80%	3.20%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,490	303	3.57%	286	3.30%	3.10%	3.50%
	OKI芝浦オフィス	11,900	13,000	612	4.71%	579	4.40%	4.20%	4.60%
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	6,100	191	3.15%	188	3.00%	2.80%	3.20%	
青山オーバルビル	18,600	19,500	579	2.97%	556	2.80%	2.50%	3.00%	
目黒東山ビル	8,100	8,330	314	3.77%	287	3.40%	3.20%	3.50%	
オフィス 計	161,297	203,290	7,179	3.53%	6,871	3.38%	-	-	
住宅	メゾンピオーネー都立大学	1,200	1,350	46	3.43%	45	3.30%	3.10%	3.40%
	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	109	3.71%	106	3.59%	-	-	
底地	REVE中目黒(底地)	1,150	1,190	39	3.28%	39	3.30%	3.10%	3.30%
	底地 計	1,150	1,190	39	3.28%	39	3.31%	-	-
2022年7月期末(第38期末)(31物件)		232,451	307,150	10,373	3.38%	10,000	3.26%	-	-

(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7月期末(第38期末)(31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

# 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%	5.11%	0.31%	15,100	37,500	22,400	8.56%
	レキシントン青山	5.70%	3.88%	-1.82%	4,800	6,260	1,460	5.10%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.56%	-0.69%	5,770	8,290	2,520	6.02%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.69%	0.69%	6,600	12,800	6,200	7.91%
	cooiti (ココチ) (注3)	4.60%	3.07%	-1.53%	24,500	23,800	-700	3.08%
	GONZE (ゴンツエ) 恵比寿	4.20%	3.07%	-1.13%	5,116	5,290	173	3.39%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	3.70%	2.78%	-0.92%	2,257	2,260	3	2.88%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3.70%	3.85%	0.15%	3,160	3,510	350	8.24%
	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%
	ピーコンビルプラザ (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%	4.45%	-0.58%	99,369	137,600	38,230	6.17%	
オフィス	東急南平台町ビル	5.40%	5.33%	-0.07%	4,660	7,760	3,100	7.43%
	東急桜丘町ビル	5.30%	4.96%	-0.34%	6,620	12,100	5,480	7.39%
	東京日産台東ビル	6.00%	5.22%	-0.78%	4,450	6,270	1,820	6.85%
	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.00%	-0.50%	4,720	5,950	1,230	7.31%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル (注3)	5.60%	3.71%	-1.89%	10,177	14,100	3,923	5.37%
	東急池尻大橋ビル	5.00%	4.07%	-0.93%	5,480	6,350	870	4.94%
	麹町スクエア	4.70%	3.38%	-1.32%	9,030	10,200	1,170	4.35%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.44%	-0.06%	9,000	13,500	4,500	7.20%
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.22%	0.42%	4,600	6,520	1,920	7.82%
	東急銀座二丁目ビル	4.60%	4.93%	0.33%	5,010	6,490	1,480	7.02%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.74%	1.14%	5,270	10,100	4,830	12.06%
	東急虎ノ門ビル (注3)	4.10%	2.41%	-1.69%	18,550	24,400	5,849	5.96%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.84%	-1.16%	2,750	3,270	520	5.27%
	東急番町ビル (注3)	3.70%	3.48%	-0.22%	13,780	16,000	2,220	5.86%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	3.40%	3.07%	-0.33%	4,500	4,860	360	5.17%
	渋谷道玄坂スカイビル	3.60%	3.85%	0.25%	8,100	8,490	390	5.33%
	OKI芝浦オフィス	4.50%	5.37%	0.87%	11,900	13,000	1,100	10.45%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	3.10%	3.30%	0.20%	6,000	6,100	100	4.64%
	青山オーバルビル	2.90%	1.56%	-1.34%	18,600	19,500	900	10.31%
	目黒東山ビル	3.60%	2.81%	-0.79%	8,100	8,330	230	11.96%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル (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%
	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) (注4)	4.20%	2.88%	-1.32%	8,500	9,820	1,320	3.95%
	オフィス 計	4.58%	3.70%	-0.89%	245,384	300,320	54,936	6.32%
住宅	メゾンピオニー都立大学	3.90%	3.36%	-0.54%	1,200	1,350	150	5.89%
	スタイリオフィット武蔵小杉	3.90%	4.14%	0.24%	1,500	1,610	110	9.17%
	住宅 計	3.90%	3.79%	-0.11%	2,700	2,960	260	6.74%
底地	REVE中目黒 (底地)	3.40%	3.42%	0.02%	1,150	1,190	40	4.37%
	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%
	OKIシステムセンター (底地) (注4) (注5)	5.50%	5.69%	0.19%	4,530	6,850	2,320	10.19%
底地 計	4.72%	4.69%	-0.03%	12,490	15,740	3,250	6.29%	
合計	4.71%	3.94%	-0.76%	359,944	456,620	96,676	6.26%	

(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7月期末(第36期末)時点の保有物件は鑑定評価額(期末時点)を想定。また期中のNCFについては、各期の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) 当該物件は譲渡済

(注5) 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



# 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7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)	2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	15,100	498	493	489	6.66%	6.49%	6.54%
	レキシントン青山	4,800	109	93	112	4.59%	3.87%	4.72%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	140	138	116	4.90%	4.77%	4.06%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	221	222	220	6.76%	6.69%	6.73%
	cocoti (ココチ)	24,500	465	387	443	3.83%	3.13%	3.65%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,116	81	67	77	3.21%	2.64%	3.04%
	代官山フォーラム	-	65	9	-	3.18%	2.78%	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	40	36	35	3.63%	3.23%	3.22%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	61	55	66	3.93%	3.47%	4.23%	
商業施設 計	67,303	1,683	1,505	1,561	4.75%	4.39%	4.68%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	-	493	313	-	4.44%	4.19%	-
	東急南平台町ビル	4,660	145	140	138	6.32%	5.97%	5.99%
	東急桜丘町ビル	6,620	204	146	201	6.22%	4.40%	6.15%
	東京日産台東ビル	4,450	147	148	139	6.66%	6.62%	6.34%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	145	146	108	6.23%	6.15%	4.65%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	174	231	224	3.46%	4.52%	4.44%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	123	137	-29	2.93%	3.21%	-2.21%
	東急池尻大橋ビル	5,480	118	156	139	4.38%	5.67%	5.12%
	麹町スクエア	9,030	161	119	152	3.60%	2.62%	3.40%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	229	212	220	5.14%	4.69%	4.94%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	140	86	111	6.17%	3.73%	4.89%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	128	122	127	5.17%	4.86%	5.15%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	178	184	192	6.81%	6.93%	7.38%
	東急虎ノ門ビル	18,550	541	3	-192	6.48%	0.05%	-2.26%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	60	60	64	4.42%	4.36%	4.76%
	東急番町ビル	13,780	243	248	280	3.56%	3.57%	4.11%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	93	61	40	4.19%	2.72%	1.83%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	135	112	200	3.38%	2.76%	4.99%
OKI芝浦オフィス	11,900	324	309	318	5.51%	5.15%	5.40%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	68	102	101	3.35%	3.39%	3.39%	
青山オーバルビル	18,600	-	73	130	-	2.73%	1.41%	
目黒東山ビル	8,100	-	-	84	-	-	2.92%	
オフィス 計	169,797	3,859	3,119	2,755	4.81%	3.83%	3.47%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	16	22	22	2.72%	3.77%	3.72%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	30	34	31	4.14%	4.60%	4.25%
住宅 計	2,700	46	57	53	3.51%	4.23%	4.01%	
底地	湘南モールフィル(底地)	-	161	0	-	4.77%	5.35%	-
	OKIシステムセンター(底地)(注)	1,359	77	68	4	5.77%	5.61%	5.40%
	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	19	3.48%	3.42%	3.47%
底地 計	2,509	258	89	24	4.88%	4.91%	3.73%	
合計	242,310	5,848	4,771	4,395	4.78%	4.01%	3.83%	

(注)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7月期 (第38期) 鑑定評価額 (期末時点)	NOI			利廻		
			2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)	2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	37,500	498	493	489	2.73%	2.65%	2.63%
	レキシントン青山	6,260	109	93	112	3.51%	2.95%	3.62%
	TOKYU REIT表参道スクエア	8,290	140	138	116	3.35%	3.25%	2.83%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,800	221	222	220	3.49%	3.45%	3.47%
	cocoti(ココチ)	23,800	465	387	443	3.88%	3.17%	3.76%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,290	81	67	77	3.08%	2.54%	2.94%
	代官山フォーラム	-	65	9	-	3.74%	3.17%	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,260	40	36	35	3.60%	3.20%	3.21%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,510	61	55	66	3.55%	3.03%	3.81%	
商業施設 計	99,710	1,683	1,505	1,561	3.29%	2.97%	3.16%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	-	493	313	-	5.35%	4.91%	-
	東急南平台町ビル	7,760	145	140	138	4.05%	3.68%	3.60%
	東急桜丘町ビル	12,100	204	146	201	3.65%	2.47%	3.36%
	東京日産台東ビル	6,270	147	148	139	4.88%	4.70%	4.50%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5,950	145	146	108	5.35%	5.04%	3.69%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	14,100	174	231	224	2.57%	3.28%	3.21%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-	123	137	-29	3.42%	3.60%	-2.48%
	東急池尻大橋ビル	6,350	118	156	139	3.76%	4.90%	4.42%
	麹町スクエア	10,200	161	119	152	3.19%	2.32%	3.01%
	TOKYU REIT新宿ビル	13,500	229	212	220	3.45%	3.15%	3.29%
	秋葉原三和東洋ビル	6,520	140	86	111	4.38%	2.68%	3.45%
	東急銀座二丁目ビル	6,490	128	122	127	4.30%	3.74%	3.97%
	TOKYU REIT渋谷ビル	10,100	178	184	192	3.68%	3.65%	3.85%
	東急虎ノ門ビル	24,400	541	3	-192	4.94%	0.03%	-1.72%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	3,270	60	60	64	3.75%	3.70%	4.00%
	東急番町ビル	16,000	243	248	280	3.13%	3.14%	3.54%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,860	93	61	40	3.77%	2.49%	1.70%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,490	135	112	200	3.16%	2.58%	4.76%
OKI芝浦オフィス	13,000	324	309	318	5.16%	4.83%	4.94%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,100	68	102	101	3.31%	3.35%	3.34%	
青山オーバルビル	19,500	-	73	130	-	2.70%	1.34%	
目黒東山ビル	8,330	-	-	84	-	-	2.84%	
オフィス 計	203,290	3,859	3,119	2,755	4.02%	3.13%	2.76%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,350	16	22	22	2.51%	3.35%	3.30%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,610	30	34	31	3.95%	4.28%	3.96%
住宅 計	2,960	46	57	53	3.30%	3.86%	3.66%	
底地	湘南モールフィル(底地)	-	161	0	-	4.69%	4.85%	-
	OKIシステムセンター(底地)(注)	-	77	68	4	4.17%	4.05%	3.86%
	REVE中目黒(底地)	1,190	19	19	19	3.48%	3.42%	3.35%
底地 計	1,190	258	89	24	4.41%	3.90%	3.44%	
合計	307,150	5,848	4,771	4,395	3.79%	3.10%	2.90%	

(注)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7月期 (第38期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)	2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	13,421	498	493	489	7.45%	7.28%	7.36%
	レキシントン青山	4,681	109	93	112	4.70%	3.97%	4.84%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,634	140	138	116	5.00%	4.87%	4.16%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,546	221	222	220	6.81%	6.74%	6.79%
	cocoti(ココチ)	20,844	465	387	443	4.46%	3.67%	4.29%
	CONZE(コンツエ)恵比寿	4,702	81	67	77	3.47%	2.86%	3.31%
	代官山フォーラム	-	65	9	-	3.26%	2.85%	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,228	40	36	35	3.64%	3.26%	3.26%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,178	61	55	66	3.91%	3.45%	4.21%
商業施設 計	61,237	1,683	1,505	1,561	5.17%	4.81%	5.14%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	-	493	313	-	5.31%	5.05%	-
	東急南平台町ビル	4,054	145	140	138	7.25%	6.90%	6.89%
	東急桜丘町ビル	6,341	204	146	201	6.47%	4.56%	6.42%
	東京日産台東ビル	3,734	147	148	139	7.75%	7.78%	7.55%
	TOKYU REIT蒲田ビル	3,749	145	146	108	7.98%	7.90%	5.86%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,809	174	231	224	3.58%	4.70%	4.61%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-	123	137	-29	3.11%	3.41%	-2.35%
	東急池尻大橋ビル	5,432	118	156	139	4.36%	5.69%	5.17%
	麴町スクエア	8,290	161	119	152	3.98%	2.87%	3.70%
	TOKYU REIT新宿ビル	8,695	229	212	220	5.31%	4.84%	5.11%
	秋葉原三和東洋ビル	4,530	140	86	111	6.34%	3.82%	4.96%
	東急銀座二丁目ビル	4,293	128	122	127	5.94%	5.62%	6.01%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,303	178	184	192	6.74%	6.86%	7.33%
	東急虎ノ門ビル	17,373	541	3	-192	6.82%	0.05%	-2.34%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,779	60	60	64	4.34%	4.30%	4.71%
	東急番町ビル	12,706	243	248	280	3.82%	3.86%	4.46%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,612	93	61	40	4.11%	2.67%	1.79%
	渋谷道玄坂スカイビル	5,734	135	112	200	4.75%	3.89%	7.05%
	OKI芝浦オフィス	12,147	324	309	318	5.38%	5.04%	5.29%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,007	68	102	101	3.33%	3.38%	3.39%
青山オーバルビル	18,634	-	73	130	-	2.73%	1.41%	
目黒東山ビル	8,407	-	-	84	-	-	2.82%	
オフィス 計	152,637	3,859	3,119	2,755	5.21%	4.11%	3.66%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,195	16	22	22	2.71%	3.76%	3.73%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,488	30	34	31	4.13%	4.63%	4.28%
住宅 計	2,683	46	57	53	3.50%	4.24%	4.04%	
底地	湘南モールフィル(底地)	-	161	0	-	4.62%	5.19%	-
	OKIシステムセンター(底地)(注)	-	77	68	4	5.47%	5.32%	5.12%
	REVE中目黒(底地)	1,162	19	19	19	3.44%	3.39%	3.43%
底地 計	1,162	258	89	24	4.72%	4.72%	3.67%	
合計	217,720	5,848	4,771	4,395	5.16%	4.32%	4.08%	

(注)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)	○	-	2.0%	液状化の可能性が低い地域
	レキシントン青山	○	-	8.0%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT表参道スクエア	○	-	9.9%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	○	-	8.5%	液状化の可能性が低い地域
	cocoti (ココチ)	○	-	1.8%	液状化の可能性が低い地域
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	○	-	4.3%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT下北沢スクエア	○	-	7.8%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	○	-	5.8%	液状化の可能性が低い地域
オフィス	東急南平台町ビル	○	-	6.4%	液状化の可能性が低い地域
	東急桜丘町ビル	○	-	3.8%	液状化の可能性が低い地域
	東京日産台東ビル	○	-	1.7%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	4.9%	液状化の可能性がある地域
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	3.2%	液状化の可能性がある地域
	東急池尻大橋ビル	○	-	3.8%	液状化の可能性が低い地域
	麴町スクエア	○	-	3.3%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	3.9%	液状化の可能性が低い地域
	秋葉原三和東洋ビル	○	-	6.2%	液状化の可能性がある地域
	東急銀座二丁目ビル	○	-	1.9%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT渋谷Rビル	○	-	3.1%	液状化の可能性が低い地域
	東急虎ノ門ビル	○	-	2.4%	液状化の可能性が高い地域
	TOKYU REIT第2新宿ビル	○	-	3.6%	液状化の可能性が低い地域
	東急番町ビル	○	-	2.2%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT恵比寿ビル	○	-	2.8%	液状化の可能性が低い地域
	渋谷道玄坂スカイビル	○	-	4.9%	液状化の可能性が低い地域
	OKI芝浦オフィス(注3)	×	未	3.4%	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	○	-	2.8%	液状化の可能性がある地域
青山オーバルビル	○	-	2.3%	液状化の可能性が低い地域	
目黒東山ビル	○	-	3.6%	液状化の可能性が低い地域	
住宅	メゾンピオニー都立大学	○	-	2.9%	液状化の可能性が低い地域
	スタジオフィット武蔵小杉	○	-	6.3%	液状化危険度やや高い
底地	REVE中目黒(底地)(注4)	-	-	-	液状化の可能性がある地域
2022年7月期末(第38期末)(31物件)		-	-	3.4%	
複合施設	二子玉川ライズ I -b街区	○	-	3.9%	液状化の可能性が低い地域
	二子玉川ライズ II -a街区	○	-	2.5%	液状化の可能性が低い地域、液状化の可能性がある地域
	二子玉川ライズ II -b街区	○	-	3.6%	液状化の可能性が低い地域
	二子玉川ライズ III街区(プラザモール)	○	-	3.3%	液状化の可能性が低い地域、液状化の可能性がある地域

(注1)PMLは東京海上ディーアール株式会社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) 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、必要に応じて売主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4)土地のみの所有であり、建物は所有していない

**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(m <sup>2</sup> )			総賃貸面積(m <sup>2</sup> )			稼働率		
		2022年7月期 (第38期) 実績	2023年1月期 (第39期) 見込み	2023年7月期 (第40期) 見込み	2022年7月期 (第38期) 実績	2023年1月期 (第39期) 見込み	2023年7月期 (第40期) 見込み	2022年7月期 (第38期) 実績	2023年1月期 (第39期) 見込み	2023年7月期 (第40期) 見込み	2022年7月期 (第38期) 実績	2023年1月期 (第39期) 見込み	2023年7月期 (第40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	7	7	7	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	1	2	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,487.21	1,543.05	100.0%	96.4%	100.0%
	cocoti (ココチ)	13	15	15	8,295.62	8,295.62	8,295.62	7,734.21	8,295.62	8,295.62	93.2%	100.0%	100.0%
	CONZE (コンツエ) 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	9	9	9	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	100.0%	100.0%	100.0%
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		49	51	52	23,911.44	23,911.44	23,911.44	23,018.92	23,855.60	23,911.44	96.3%	99.8%	100.0%
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	9	9	10	10,247.06	10,247.06	10,247.06	9,883.42	9,883.42	10,247.06	96.5%	96.5%	100.0%
	東急池尻大橋ビル	4	6	7	5,733.23	5,733.14	5,733.14	4,645.88	5,710.32	5,733.14	81.0%	99.6%	100.0%
	麹町スクエア	7	8	9	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	8	9	9	6,270.68	6,270.68	6,270.68	5,523.89	6,270.68	6,270.68	88.1%	100.0%	100.0%
	秋葉原三和東洋ビル	5	7	6	4,538.02	4,433.37	4,433.37	3,401.13	4,433.37	3,370.39	74.9%	100.0%	76.0%
	東急銀座二丁目ビル	2	2	3	3,473.16	3,473.16	3,473.16	3,473.16	1,289.11	3,473.16	100.0%	37.1%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	12	12	12	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	100.0%	100.0%	100.0%
	東急虎ノ門ビル	4	11	11	11,029.27	11,029.27	11,029.27	4,398.55	11,029.27	11,029.27	39.9%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2	2	2	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	100.0%	100.0%	100.0%
	東急番町ビル	8	8	8	6,137.50	6,137.50	6,137.50	6,137.50	6,137.50	6,137.50	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	8	8	8	1,872.61	1,872.61	1,872.61	1,872.61	1,872.61	1,872.61	100.0%	100.0%	100.0%
	渋谷道玄坂スカイビル	7	9	9	4,136.05	4,136.05	4,136.05	3,428.72	4,136.05	4,136.05	82.9%	100.0%	100.0%
OKI芝浦オフィス	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	9	8	8	2,299.75	2,299.71	2,299.71	2,299.75	2,299.71	2,299.71	100.0%	100.0%	100.0%	
青山オーバルビル	24	27	29	8,527.89	8,527.89	8,527.89	8,236.95	7,589.30	8,518.93	96.6%	89.0%	99.9%	
目黒東山ビル	10	13	13	6,152.43	6,152.43	6,152.43	4,739.59	6,152.43	6,152.43	77.0%	100.0%	100.0%	
オフィス 計		145	165	170	128,066.83	127,962.05	127,962.05	115,251.32	124,452.95	126,890.11	90.0%	97.3%	99.2%
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%
複合施設	二子玉川ライズ	-	145	145	-	18,919.66	18,919.66	-	18,882.76	18,882.76	-	99.8%	99.8%
複合施設 計		0	145	145	0.00	18,919.66	18,919.66	0.00	18,882.76	18,882.76	-	99.8%	99.8%
底地	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		1	1	1	497.02	497.02	497.02	497.02	497.02	497.02	100.0%	100.0%	100.0%
合計		222	389	395	155,157.45	173,972.33	173,972.33	141,449.42	170,370.49	172,863.49	91.2%	97.9%	99.4%

\*見込みの数値は、2022年8月15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、青山オーバルビル及び二子玉川ライズの面積は共有持分割合を乗じて得た値



# 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 <sup>2</sup> )	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芝浦オフィス	自: 2015年11月13日	至: 2030年3月31日	定借	改定なし	18,102.32	11.7%	304,340	29.1%
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1)	7,148.18	4.6%		
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2)	3,878.36	2.5%		
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3)	497.02	0.3%		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社(注4)	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5)	4,502.93	2.9%		
日産ネットワークホールディングス株式会社(注6)	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	1.7%		
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7)	1,830.00	1.2%		
リスト株式会社	東急虎ノ門ビル	自: 2022年7月1日	至: 2029年6月30日	定借	改定なし	1,187.18	0.8%		
株式会社ジャックス	東急池尻大橋ビル	自: 2021年3月1日	至: 2031年2月28日	定借	改定なし	1,042.85	0.7%		
株式会社サザビーリーグ	TOKYU REIT表参道スクエア	自: 2022年7月1日	至: 2027年8月31日	定借	改定なし	704.92	0.5%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自: 2018年4月20日	至: 2034年3月31日	定借	(注8)	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9)	191.10	0.1%		
株式会社北陸銀行	TOKYU REIT渋谷Rビル	自: 2020年12月1日	至: 2030年11月30日	定借	改定なし	283.17	0.2%		
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	0.0%		
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%		
医療法人社団公歯会	東急虎ノ門ビル	自: 2022年7月1日	至: 2032年6月30日	定借	改定なし	155.64	0.1%		
株式会社ユニマットダイニング	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%		
バイオセボン・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						43,230.94	27.9%		
2022年7月期末(第38期末)(31物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額						155,157.45	100.0%	1,046,815	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8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの(月額50万円以下のもの、及び、2022年7月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く)

なお、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) 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2) 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3) 1年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行う

(注4) 看板及び荷物置き部分等使用料を含む

(注5) 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6) 駐車場使用料を含む

(注7) 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8) 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9) 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

## 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)	不動産業	11,523.56	8.1%	1,078,649	89,887	8.6%
2	その他	-	3,460.57	2.4%	314,490	26,207	2.5%
利害関係者合計(2022年7月期末(第38期末))			14,984.13	10.6%	1,393,139	116,094	11.1%
ポートフォリオ合計 2022年7月期末(第38期末)(31物件)			141,449.42	100.0%	12,561,790	1,046,815	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(キューフロント)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 <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
建設業	建設業	-	-	3,040.11	2.6	-	-	-	-	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
	医薬品	-	-	171.44	0.1	-	-	-	-	171.44	0.1
	機械	-	-	435.79	0.4	-	-	-	-	435.79	0.3
	電気機器	-	-	23,458.95	20.4	-	-	-	-	23,458.95	16.6
	輸送用機器	-	-	606.17	0.5	-	-	-	-	606.17	0.4
	その他製品	364.83	1.6	-	-	-	-	-	-	364.83	0.3
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	858.83	0.7	-	-	-	-	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	0.3
	情報・通信業	1,444.42	6.3	2,466.23	2.1	-	-	-	-	3,910.65	2.8
商業	卸売業	281.65	1.2	7,562.93	6.6	-	-	-	-	7,844.58	5.5
	小売業	8,330.32	36.2	2,782.45	2.4	-	-	-	-	11,112.77	7.9
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	-	-	325.99	0.3	-	-	-	-	325.99	0.2
	保険業	-	-	6,040.73	5.2	-	-	-	-	6,040.73	4.3
	その他金融業	4,502.93	19.6	12,570.68	10.9	-	-	-	-	17,073.61	12.1
不動産業	不動産業	219.38	1.0	17,676.15	15.3	1,830.00	68.2	497.02	100.0	20,222.55	14.3
サービス業	サービス業	7,875.39	34.2	28,285.96	24.5	111.70	4.2	-	-	36,273.05	25.6
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		23,018.92	100.0	115,251.32	100.0	2,682.16	100.0	497.02	100.0	141,449.42	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	定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計
商業施設	QFRONT (キューフロント)(注1)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	90	90	0.0%	100.0%	0.00	3.00	3.00
	レキシントン青山	6	1	7	85.7%	14.3%	20	2	22	89.8%	10.2%	7.56	2.00	6.99
	TOKYU REIT表参道スクエア	4	0	4	100.0%	0.0%	28	0	28	100.0%	0.0%	6.43	0.00	6.43
	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	0	13	100.0%	0.0%	73	0	73	100.0%	0.0%	5.49	0.00	5.49
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	7	0	7	100.0%	0.0%	15	0	15	100.0%	0.0%	5.87	0.00	5.87
	TOKYU REIT下北沢スクエア	9	0	9	100.0%	0.0%	8	0	8	100.0%	0.0%	4.08	0.00	4.08
	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	43	5	48	89.6%	10.4%	192	100	292	65.7%	34.3%	7.43	3.03	5.92	
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	6	9	33.3%	66.7%	3	52	56	6.5%	93.5%	3.10	2.00	2.07
	東急池尻大橋ビル	1	3	4	25.0%	75.0%	5	19	25	21.8%	78.2%	10.00	2.00	3.74
	麹町スクエア	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	8	8	0.0%	100.0%	0	40	40	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	秋葉原三和東洋ビル	1	4	5	20.0%	80.0%	3	17	21	18.0%	82.0%	3.00	1.96	2.15
	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	4	0	4	100.0%	0.0%	37	0	37	100.0%	0.0%	4.27	0.00	4.27
	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	5	3	8	62.5%	37.5%	9	4	14	68.4%	31.6%	3.08	2.00	2.74
	渋谷道玄坂スカイビル	6	1	7	85.7%	14.3%	19	6	25	76.7%	23.3%	3.41	2.00	3.08
	OKI芝浦オフィス	1	0	1	100.0%	0.0%	62	0	62	100.0%	0.0%	14.42	0.00	14.42
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	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	9	16	25	36.0%	64.0%	32	28	60	53.4%	46.6%	3.02	2.28	2.68	
目黒東山ビル	2	8	10	20.0%	80.0%	6	20	26	23.9%	76.1%	9.21	2.00	3.72	
オフィス 計	51	95	146	34.9%	65.1%	279	403	682	40.9%	59.1%	6.53	2.20	3.97	
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	59.0%	41.0%	5.00	2.15	3.83
底地	REVE中目黒(底地)(注2)	1	0	1	100.0%	0.0%	3	0	3	100.0%	0.0%	1.00	0.00	1.00
	底地 計	1	0	1	100.0%	0.0%	3	0	3	100.0%	0.0%	1.00	0.00	1.00
合計		96	126	222	43.2%	56.8%	481	508	989	48.7%	51.3%	6.83	2.36	4.54

\* 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)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	7.0%(注3)	-
	東急桜丘町ビル	東急株式会社		0.5%
	東京日産台東ビル	株式会社東急コミュニティー	1.0%	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%	
	東急池尻大橋ビル	東急株式会社	1.3%	
	麴町スクエア	株式会社東急コミュニティー	1.3%	
	TOKYU REIT新宿ビル	東急株式会社	1.3%	
	秋葉原三和東洋ビル	株式会社東急コミュニティー	1.3%	
	東急銀座二丁目ビル	東急株式会社	0.5%	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	東急株式会社	1.3%	
	東急虎ノ門ビル	東急株式会社	1.3%	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	東急株式会社	1.3%	
	東急番町ビル	東急株式会社	2.3%	
	TOKYU REIT恵比寿ビル	東急株式会社	1.3%	
	渋谷道玄坂スカイビル	東急株式会社	1.3%	
	OKI芝浦オフィス	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	東急株式会社	1.3%	
	青山オーバルビル	東急株式会社	2.5%	
目黒東山ビル	東急株式会社	1.3%		
住宅	メゾンビオニー都立大学	東急住宅リース株式会社	2.5%	-
	スタイリオフィット武蔵小杉	東急株式会社	1.0%	0.5%
底地	REVE中目黒(底地)	-	-	-

\*PM会社に対する報酬には、上記の基本報酬の他、コンストラクション・マネジメント報酬、一般媒介業務報酬(仲介手数料)、契約更新業務報酬、販売促進業務報酬(cocoti(ココチ))、新規テナントMD構築業務報酬(cocoti(ココチ))、管理組合管理者業務報酬(TOKYU REIT虎ノ門ビル)、一部共有者精算業務報酬(TOKYU REIT渋谷Rビル)、建物管理業務委託報酬(メゾンビオニー都立大学、スタイリオフィット武蔵小杉)及び賃貸借管理委託報酬(メゾンビオニー都立大学、東京日産台東ビル(住宅区画))がある  
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総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除く)に対して乗ずる料率

(注3)東京日産台東ビルの住宅区画の料率

**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	2022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	12月	3月	6月		
東京都心5区地域	5区	4.8%	6.1%	4.8%	2.8%	1.7%	1.3%	2.9%	6.3%	7.4%	7.2%	7.0%	6.1%	東京都心5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	0.5%	0.5%	1.5%	3.7%	3.7%	3.9%	
	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%	2.4%	2.7%	2.6%	
	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%	3.4%	3.6%	3.5%	
	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%	2.3%	2.2%	2.7%	
	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%	6.7%	7.3%	6.5%	
	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%	3.3%	3.0%	3.9%	
	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%	3.3%	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%	2.5%	2.2%	2.2%	
	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%	3.0%	4.7%	4.9%
	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%	4.2%	4.4%
池袋東口	3.6%	5.7%	3.7%	2.0%	1.2%	1.6%	2.4%	4.2%	3.8%	4.5%	4.4%	3.6%	東急沿線地域	大崎・北品川	1.9%	1.9%	2.2%	1.6%	1.6%	0.8%	0.4%	6.0%	4.5%	10.6%	8.4%	6.1%
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%
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%
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%
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%
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%
蒲田	6.1%	8.1%	4.9%	4.9%	3.6%	1.6%	2.7%	5.9%	11.7%	7.6%	8.3%	6.8%														

全国主要都市	東京23区	4.8%	6.0%	5.1%	3.2%	2.0%	1.4%	2.8%	6.2%	7.4%	7.3%	7.5%	6.3%	全国主要都市	東京23区	4.1%	3.0%	2.3%	1.5%	0.8%	0.7%	1.5%	3.9%	4.0%	4.3%	
	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%	0.9%	0.5%	0.6%	
	仙台市	-	11.9%	11.3%	8.8%	8.0%	8.0%	11.5%	18.0%	19.7%	13.2%	12.0%	10.5%		仙台市	7.8%	7.5%	6.1%	3.9%	2.4%	1.8%	2.3%	2.9%	2.8%	2.5%	
	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%	7.5%	7.7%	7.6%	
	横浜市	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.2%	8.4%		横浜市	6.7%	5.6%	3.8%	5.5%	2.3%	0.8%	2.1%	3.2%	3.3%	3.9%	
	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%	4.6%	4.6%	5.4%	
	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%	3.8%	3.5%	3.6%	
	大阪市	10.3%	10.3%	9.3%	7.3%	5.8%	5.0%	6.6%	10.1%	11.4%	10.7%	9.4%	9.4%		大阪市	6.4%	5.6%	3.9%	2.5%	1.7%	0.8%	1.5%	2.9%	3.7%	3.8%	
	神戸市	15.8%	15.8%	16.3%	13.5%	11.5%	11.0%	11.4%	12.6%	15.3%	14.6%	9.8%	10.4%		神戸市	8.2%	6.6%	5.7%	3.6%	1.8%	1.8%	2.3%	3.2%	3.8%	3.9%	
	広島市	10.1%	12.7%	12.9%	12.3%	10.1%	10.3%	11.5%	13.6%	14.3%	12.8%	11.2%	9.4%		広島市	5.6%	3.9%	3.3%	2.8%	2.3%	1.9%	3.5%	2.5%	2.5%	3.1%	
	高松市	12.9%	17.6%	16.3%	14.9%	14.0%	16.0%	14.1%	17.7%	19.2%	17.3%	18.0%	16.5%		高松市	10.8%	10.4%	9.8%	8.3%	7.2%	5.7%	8.7%	9.2%	8.2%	8.2%	8.4%
	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%	2.9%	2.9%	2.6%	2.8%

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

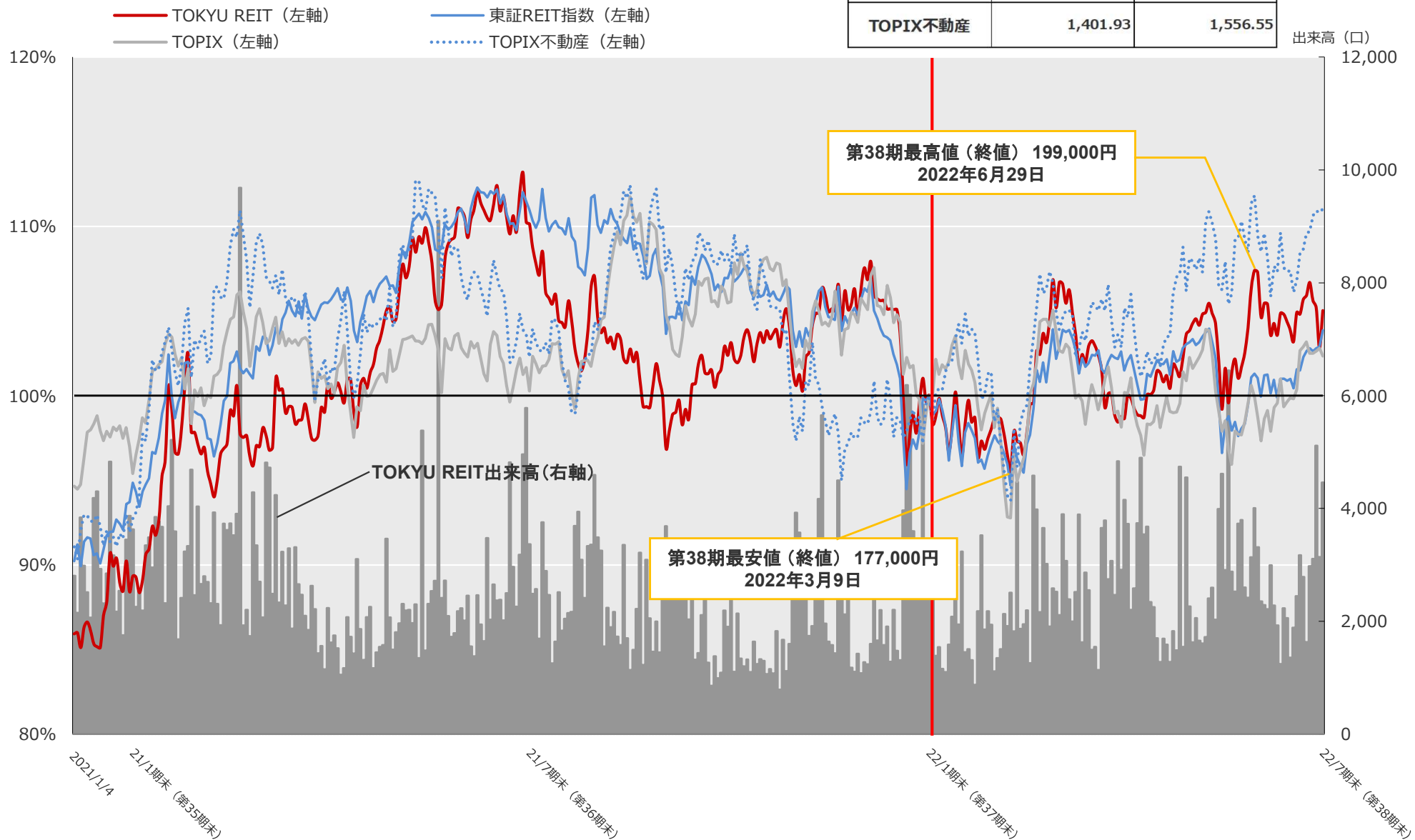
\*2014年12月以降は延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象

(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37期末＝100%）

	2022年1月期末 (第37期末)	2022年7月期末 (第38期末)
<b>TOKYU REIT</b>	¥185,300	¥194,600
東証REIT指数	1,946.81	2,021.99
TOPIX	1,895.93	1,940.31
TOPIX不動産	1,401.93	1,556.55



# 投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 （上場日）	2022年7月期末 （第38期末）
<b>TOKYU REIT</b>	¥104,400	¥194,600
東証REIT指数	1,085.45	2,021.99
TOPIX	1,043.98	1,940.31
TOPIX不動産	608.11	1,556.55
10年国債利廻	1.581%	0.185%



\*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程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7月31日現在の情報です。