

TOKYU REIT

データ・ブック

2023年1月期
(第39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 2023年1月期(第39期)損益計算書(対前期比較)
- 6 2023年1月期(第39期)損益計算書(対予想比較)
- 7 2023年1月期(第39期)貸借対照表
- 8 2023年1月期(第39期)キャッシュ・フロー計算書
- 9 2023年1月期(第39期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、複合施設、底地)
- 10 2023年1月期(第39期)用途別・物件別事業収支(オフィス)
- 11 2023年7月期(第40期)予想損益計算書(対前期比較)
- 12 2023年7月期(第40期)予想損益計算書(対予想比較)
- 13 2024年1月期(第41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38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. 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
2. 湘南モールフィル（底地）は2021年8月2日に譲渡済
3. 代官山フォーラムは2021年8月31日に譲渡済
4. 世田谷ビジネススクエアは2021年12月1日に譲渡済
5. 目黒東山ビルは2022年3月24日に取得済
6. 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
7. 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
8. 東急銀座二丁目ビルは2022年11月30日に譲渡済
9. 二子玉川ライズは2023年1月31日に取得済

TOKYU REIT

財務数値・指標等

主要な経営指標

			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)	2022年 7月期末 (第38期末)	2023年 1月期末 (第39期末)
営業日数	日	(A)	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184
期末物件数	件		27	30	30	29	29	30	29	28	28	29	29	30	31	32	31	33	34	32	31	31
不動産等の取得価額	百万円		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	232,451	247,641
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円	(B)	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	231,673	230,846
期末稼働率	%		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	91.2	96.6
営業収益	百万円		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	8,671	11,321
賃貸NOI	百万円	(C)	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	4,395	4,591
NOI利潤	%	(C)×385/(A)/(B)	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	3.8	3.9
営業利益	百万円		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	4,732	7,331
当期純利益	百万円	(D)	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	4,339	6,885
発行済投資口数	口	(E)	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	977,600
1口当たり分配金	円	(F)	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	4,005	4,040
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	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	90.2	57.4
FFO	百万円	(G)	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	3,129	3,163
資本的支出額	百万円	(H)	479	228	343	682	542	622	684	615	840	466	413	506	583	651	469	607	513	417	2,379	375
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	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	750	2,788
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	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	522.0	141.7
総資産	百万円	(J)	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	224,636	239,993
純資産(分配予定額を除く)	百万円	(K)	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	115,621	118,557
1口当たり純資産(分配予定額を除く)	円	(K)/(E)	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	118,271	121,274
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	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	217,720	233,453
不動産等の鑑定評価額(期末時点)	百万円	(M)	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	307,150	321,480
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	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	89,429	88,026
1口当たりNAV	円	((K)+(N))/(E)	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	209,749	211,318
有利子負債	百万円	(O)	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	93,000	104,500
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)	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	101,150	114,105
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	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	3,087	2,430
総資産LTV (有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	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	41.4	43.5
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)	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	32.9	35.5
DSOR	倍		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	9.5	9.6
期中平均投資口価格	円		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	188,278	202,419

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

*本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない

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

*DSOR=(総営業利益+支払利息+投資法人債利息+減価償却費+繰上引当金+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)

2023年1月期(第39期)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) (184日)		2022年7月期(第38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)	11,321	100.0%	8,671	100.0%	2,650	
不動産賃貸事業収益 (B)	6,736	59.5%	6,637	76.5%	98	
賃貸事業収入	6,241	55.1%	6,054	69.8%	186	
賃料収入(共益費収入含む)	5,829	51.5%	5,642	65.1%	186	東急虎ノ門ビル 129 青山オーバルビル 82 目黒東山ビル 48 cocoti(ココチ) 36 東急銀座二丁目ビル -91 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー 本社ビル) -23
月極駐車場収入	131	1.2%	130	1.5%	1	
その他賃料収入	280	2.5%	281	3.3%	-1	
その他賃貸事業収入	494	4.4%	582	6.7%	-87	
付帯収益	435	3.8%	338	3.9%	97	TOKYU REIT虎ノ門ビル 10 cocoti(ココチ) 8 東急虎ノ門ビル 7 東急番町ビル 7 QFRONT(キューフロント) 7
その他雑収入	59	0.5%	244	2.8%	-185	cocoti(ココチ) -135 渋谷道玄坂スカイビル -65 TOKYU REIT虎ノ門ビル -11
不動産等売却益	4,585	40.5%	2,023	23.3%	2,562	(第39期)東急銀座二丁目ビル 4,585 (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
資産受入益	-	-	10	0.1%	-10	(第38期)秋葉原三和東洋ビル 10
営業費用 (C)	3,990	35.2%	3,938	45.4%	51	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,008	26.6%	3,065	35.4%	-57	
諸経費	2,144	18.9%	2,241	25.8%	-97	
水道光熱費	539	4.8%	360	4.2%	178	cocoti(ココチ) 16 TOKYU REIT虎ノ門ビル 14 TOKYU REIT蒲田ビル 13 QFRONT(キューフロント) 11
外注委託費	407	3.6%	395	4.6%	12	東京日産台東ビル 11 TOKYU REIT新宿ビル 11 東急虎ノ門ビル 10
プロパティ・マネジメント報酬	155	1.4%	165	1.9%	-10	目黒東山ビル 6
修繕費	139	1.2%	437	5.1%	-298	TOKYU REIT虎ノ門ビル -3
公租公課	627	5.5%	642	7.4%	-15	東急虎ノ門ビル -171 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー 本社ビル) -40 TOKYU REIT蒲田ビル -37 青山オーバルビル -25
仲介手数料	74	0.7%	39	0.5%	34	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー 本社ビル) -8 東急銀座二丁目ビル -4
その他賃貸事業費用	201	1.8%	199	2.3%	1	目黒東山ビル 9 東急虎ノ門ビル 9 秋葉原三和東洋ビル 5 東急池尻大橋ビル 5
減価償却費 (E)	861	7.6%	820	9.5%	40	
固定資産除却損 (F)	2	0.0%	3	0.0%	-0	
資産運用報酬	746	6.6%	663	7.7%	83	
資産保管手数料	16	0.1%	16	0.2%	-0	
一般事務委託手数料	37	0.3%	37	0.4%	-0	
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	
その他営業費用	175	1.6%	149	1.7%	26	
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,727	32.9%	3,571	41.2%	156	
営業利益 (A)-(C)	7,331	64.8%	4,732	54.6%	2,599	
営業外収益	2	0.0%	3	0.0%	-0	
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	-	-	0	0.0%	-0	
受取補償金	0	0.0%	-	-	0	
補助金収入	0	0.0%	3	0.0%	-2	
営業外費用	448	4.0%	395	4.6%	53	
支払利息	336	3.0%	331	3.8%	5	期中平均利率 0.77% (第38期 0.80%)
投資法人債利息	29	0.3%	37	0.4%	-7	
融資関連費用	57	0.5%	-	-	57	
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	22	0.2%	24	0.3%	-2	
経常利益	6,885	60.8%	4,340	50.1%	2,545	
税引前当期純利益	6,885	60.8%	4,340	50.1%	2,545	
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0	
当期純利益	6,885	60.8%	4,339	50.0%	2,545	
一口当たり当期純利益(円)	7,042		4,438		2,604	対前期 +58.7%
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	2,935		-		2,935	
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	3,003		-		3,003	
分配金総額	3,949		3,915		34	
一口当たり分配金(円)	4,040		4,005		35	対前期 +0.9%
(参考)						
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,591	40.6%	4,395	50.7%	196	期中平均資産残高(取得価額ベース) 第39期230,846百万円 第38期231,673百万円
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	3.95%		3.83%		0.12 pts	

(資産運用報酬内訳)		
	実績	対前
基本報酬1	378	3
基本報酬2	368	79
インセンティブ報酬	-	-

2023年1月期(第39期)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) (184日)		2023年1月期(第39期) 2022年9月14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)	11,321	100.0%	6,730	100.0%	4,591
不動産賃貸事業収益 (B)	6,736	59.5%	6,730	100.0%	5
賃貸事業収入	6,241	55.1%	6,243	92.8%	-1
賃料収入(共益費収入含む)	5,829	51.5%	5,830	86.6%	-1
月極駐車場収入	131	1.2%	130	1.9%	1
その他賃料収入	280	2.5%	282	4.2%	-1
その他賃貸事業収入	494	4.4%	487	7.2%	7
付帯収益	435	3.8%	437	6.5%	-2
その他雑収入	59	0.5%	49	0.7%	9
不動産等売却益	4,585	40.5%	-	-	4,585
営業費用 (C)	3,990	35.2%	3,841	57.1%	148
不動産賃貸事業費用 (D)	3,008	26.6%	3,080	45.8%	-72
諸経費	2,144	18.9%	2,202	32.7%	-58
水道光熱費	539	4.8%	545	8.1%	-6
外注委託費	407	3.6%	411	6.1%	-4
プロパティ・マネジメント報酬	155	1.4%	150	2.2%	4
修繕費	139	1.2%	154	2.3%	-14
公租公課	627	5.5%	631	9.4%	-4
仲介手数料	74	0.7%	104	1.5%	-29
その他賃貸事業費用	201	1.8%	205	3.0%	-3
減価償却費 (E)	861	7.6%	872	13.0%	-11
固定資産除却損 (F)	2	0.0%	5	0.1%	-2
資産運用報酬	746	6.6%	617	9.2%	129
資産保管手数料	16	0.1%	16	0.2%	-0
一般事務委託手数料	37	0.3%	37	0.6%	-0
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	175	1.6%	84	1.3%	91
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,727	32.9%	3,649	54.2%	78
営業利益 (A)-(C)	7,331	64.8%	2,888	42.9%	4,443
営業外収益	2	0.0%	2	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
還付加算金	0	0.0%	-	-	0
受取補償金	0	0.0%	-	-	0
補助金収入	0	0.0%	2	0.0%	-1
営業外費用	448	4.0%	400	6.0%	47
支払利息	336	3.0%	335	5.0%	1
投資法人債利息	29	0.3%	33	0.5%	-3
融資関連費用	57	0.5%	-	-	57
投資法人債発行費償却	2	0.0%	7	0.1%	-4
その他営業外費用	22	0.2%	24	0.4%	-2
経常利益	6,885	60.8%	2,489	37.0%	4,395
税引前当期純利益	6,885	60.8%	2,489	37.0%	4,395
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	6,885	60.8%	2,488	37.0%	4,396
一口当たり当期純利益(円)	7,042		2,546		4,496
圧縮積立金取崩額	-		638		-638
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	-		653		-653
買換特例圧縮積立金繰入額	2,935		-		2,935
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	3,003		-		3,003
分配金総額	3,949		3,128		821
一口当たり分配金(円)	4,040		3,200		840
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,591	40.6%	4,527	67.3%	64
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	3.95%		3.86%		0.09 pts

2023年1月期(第39期)貸借対照表

資産の部

(単位:百万円)

科目	2023年1月期末 (第39期末)	2022年7月期末 (第38期末)	比較増減
流動資産	5,297	5,772	-474
現金及び預金	2,430	3,087	-657
信託現金及び信託預金	2,344	2,082	261
その他	522	602	-79
固定資産	234,635	218,834	15,800
有形固定資産	233,452	217,720	15,732
無形固定資産	0	0	-0
投資その他の資産	1,182	1,113	68
繰延資産	60	28	31
資産合計	239,993	224,636	15,357

二子玉川ライズ取得	20,492
資本的支出による増加	375
東急銀座二丁目ビル譲渡	-4,271
減価償却費等による減少	-863

負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2023年1月期末 (第39期末)	2022年7月期末 (第38期末)	比較増減
流動負債	13,018	12,829	188
営業未払金	814	1,076	-262
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	10,500	7,200	3,300
その他	1,703	1,553	150
固定負債	104,468	92,269	12,198
投資法人債	11,000	5,000	6,000
長期借入金	83,000	77,800	5,200
預り敷金及び保証金等	10,468	9,469	998
(有利子負債合計)	104,500	93,000	11,500
負債合計	117,486	105,099	12,387
純資産	122,507	119,537	2,969
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	12,027	9,057	2,969
圧縮積立金	1,932	1,508	423
買換特例圧縮積立金	3,209	3,209	-
当期未処分利益	6,885	4,339	2,545
負債及び純資産合計	239,993	224,636	15,357

2023年1月期(第39期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2023年1月期 (第39期)	2022年7月期 (第38期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	11,960	12,632	-671
税引前当期純利益	6,885	4,340	2,545
減価償却費	861	820	40
有形固定資産の売却	4,271	9,695	-5,424
その他	-57	-2,224	2,166
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	-19,906	-9,680	-10,225
固定資産の取得による支出	-20,954	-9,984	-10,969
預り敷金及び保証金の収入・支出	1,032	303	728
差入敷金及び保証金の収入・支出	15	-	15
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	7,550	-5,260	12,810
長期借入金の借入	10,700	8,000	2,700
長期借入金の返済	-2,200	-9,400	7,200
投資法人債の発行	5,965	-	5,965
投資法人債の償還	-3,000	-	-3,000
分配金の支払額	-3,915	-3,860	-54
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	-395	-2,308	1,913
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,170	7,479	-2,308
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,775	5,170	-395

2023年1月期(第39期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、複合施設、底地)

(単位:千円)

	商業施設									住宅			複合施設	底地
	QFRONT (キューフロント)	レキシントン 青山	TOKYU REIT 表参道スクエア	TOKYU REIT 渋谷宇田川町 スクエア	coocoti (ココチ)	CONZE (コンツェ) 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	二子玉川 ライズ	REVE中目黒 (底地)
不動産賃貸事業収益	787,807	147,995	183,901	245,630	534,389	109,890	51,999	80,716	2,142,329	28,905	39,096	68,001	3,115	21,410
賃貸事業収入	735,682	136,698	169,636	245,630	488,689	91,774	45,643	75,169	1,988,923	27,686	39,096	66,782	3,114	21,410
その他の賃貸事業収入	52,125	11,297	14,265	-	45,700	18,115	6,355	5,547	153,406	1,219	-	1,219	0	-
賃貸事業費用	333,585	43,555	60,219	34,605	318,550	48,975	24,501	16,866	880,858	9,477	21,357	30,835	26,992	1,644
水道光熱費	46,881	12,115	15,825	-	58,059	19,144	6,055	4,439	162,521	275	458	734	-	-
外注委託費	66,105	5,000	5,575	-	42,444	6,300	2,711	2,163	130,300	774	2,754	3,528	-	-
プロパティ・ マネジメント報酬	25,994	3,057	3,921	2,456	13,582	1,939	1,026	1,737	53,715	1,331	565	1,896	-	-
修繕費	870	228	6,665	397	28,217	-	658	1,360	38,398	382	46	429	-	-
公租公課	74,303	12,076	16,067	27,191	47,244	6,155	2,992	3,550	189,581	1,327	2,958	4,285	237	1,644
損害保険料	617	96	115	95	464	81	42	52	1,565	30	64	94	7	0
減価償却費等	35,786	8,185	11,199	3,773	107,403	14,956	10,951	2,920	195,178	5,290	13,915	19,206	21,713	-
その他賃貸事業費用	83,025	2,795	848	690	21,133	398	63	642	109,597	64	595	660	5,034	-
不動産賃貸事業損益	454,222	104,440	123,681	211,024	215,838	60,914	27,497	63,850	1,261,470	19,428	17,738	37,166	-23,877	19,766
減価償却費 控除前利益(NOI)	490,008	112,625	134,881	214,798	323,242	75,871	38,449	66,770	1,456,649	24,718	31,653	56,372	-2,164	19,766
資本的支出額	4,863	-	705	-	67,743	780	3,179	4,530	81,802	-	12,174	12,174	-	-
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	20,200,000	1,150,000
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	13,635,000	1,150,000
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	6,565,000	-
鑑定評価額(期末時点)	38,000,000	6,350,000	8,290,000	12,700,000	23,800,000	5,250,000	2,260,000	3,510,000	100,160,000	1,400,000	1,640,000	3,040,000	20,400,000	1,190,000
期末貸借対照表計上額	13,391,324	4,673,666	5,624,380	6,542,243	20,804,800	4,688,562	2,220,360	3,179,645	61,124,982	1,190,312	1,474,228	2,664,541	20,470,722	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	742,163	1,667,577	13,768,591	1,162,340
上記土地以外の 不動産等	1,244,244	188,163	327,434	95,807	3,250,202	567,313	442,294	147,282	6,262,742	264,897	732,065	996,963	6,702,130	-

2023年1月期(第39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 湊田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	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	179,395	254,163	210,686	237,019	375,891	180,606	223,671	290,359	142,638	65,911	283,027	239,509	85,587	352,158	92,766	174,009	387,054	132,660	424,562	169,571	4,501,253	6,736,111
賃貸事業収入	179,395	241,712	190,151	206,931	348,687	167,448	204,342	271,125	136,662	60,552	254,359	224,014	78,286	328,316	85,296	159,374	387,054	109,205	370,325	157,802	4,161,047	6,241,279
その他の賃貸事業収入	-	12,451	20,535	30,087	27,204	13,157	19,329	19,234	5,976	5,358	28,668	15,495	7,300	23,841	7,470	14,634	-	23,454	54,236	11,769	340,206	494,832
賃貸事業費用	61,478	88,394	122,817	142,463	200,258	90,505	85,163	108,386	67,960	50,418	113,482	247,921	41,394	140,790	30,789	62,659	98,891	43,292	203,965	66,088	2,067,123	3,007,455
水道光熱費	-	12,859	26,868	54,234	32,270	16,085	17,591	27,611	9,181	9,045	21,015	21,992	8,946	24,630	8,500	14,090	-	8,565	47,543	14,994	376,030	539,285
外注委託費	9,747	9,723	15,174	17,943	25,356	12,231	11,825	10,720	5,187	6,418	14,994	19,549	3,427	10,433	3,794	8,997	25,806	3,983	38,340	19,856	273,512	407,341
プロパティ・ マネジメント報酬	1,821	3,562	5,304	4,498	8,411	3,658	4,514	6,419	3,070	860	6,483	5,280	1,867	10,498	1,947	3,905	7,690	2,783	13,586	3,375	99,540	155,153
修繕費	731	932	2,317	5,267	4,518	2,082	2,409	11,756	3,452	1,146	2,400	17,955	4,617	1,478	2,099	2,772	3,766	2,221	26,614	1,898	100,437	139,265
公租公課	19,007	24,061	19,671	18,551	33,800	12,877	14,571	24,961	22,263	8,574	20,226	50,264	7,268	26,409	5,419	14,614	35,240	6,956	66,554	72	431,368	627,116
損害保険料	226	224	332	257	493	209	363	336	330	111	176	726	87	290	83	222	547	94	446	272	5,835	7,503
減価償却費等	28,636	35,726	52,222	40,898	52,748	35,698	30,423	20,586	17,468	22,153	20,231	107,049	15,138	66,188	7,548	12,094	24,632	13,869	8,221	15,669	627,204	863,302
その他賃貸事業費用	1,307	1,304	927	812	42,658	7,662	3,463	5,993	7,004	2,109	27,955	25,102	41	861	1,396	5,961	1,207	4,817	2,657	9,948	153,194	268,487
不動産賃貸事業損益	117,916	165,769	87,869	94,556	175,633	90,100	138,508	181,973	74,678	15,493	169,544	-8,412	44,192	211,368	61,977	111,349	288,162	89,367	220,597	103,483	2,434,130	3,728,655
減価償却費 控除前利益(NOI)	146,553	201,495	140,091	135,454	228,381	125,798	168,931	202,559	92,146	37,646	189,775	98,637	59,331	277,556	69,525	123,443	312,795	103,237	228,818	119,152	3,061,334	4,591,958
資本的支出額	1,386	4,741	15,366	38,078	27,735	14,500	2,078	17,302	5,179	-	331	20,853	47,415	11,120	8,261	11,201	5,748	1,342	22,863	25,724	281,230	375,207
取得価額	4,680,000	6,620,000	4,450,000	4,720,000	10,177,000	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	161,297,867	252,651,617
土地	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,161,760	8,065,567	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	130,996,077	201,595,117
建物	1,691,580	1,396,820	2,532,050	2,558,240	2,111,433	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	30,301,790	51,056,500
鑑定評価額(期末時点)	7,720,000	12,200,000	6,280,000	5,950,000	14,200,000	6,360,000	10,000,000	13,500,000	6,570,000	-	10,000,000	24,400,000	3,280,000	16,000,000	4,750,000	8,450,000	13,600,000	6,100,000	19,000,000	8,330,000	196,690,000	321,480,000
期末貸借対照表計上額	4,027,208	6,310,344	3,697,377	3,749,419	9,785,447	5,410,910	8,261,743	8,692,354	4,518,167	-	5,283,498	17,287,644	2,811,996	12,651,851	4,613,197	5,733,129	12,134,223	5,995,339	18,649,582	8,417,164	148,030,600	233,453,186
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	-	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	7,578,417	127,180,584	198,641,334
上記土地以外の 不動産等	1,052,688	1,077,049	1,774,433	1,583,788	1,586,013	991,634	1,373,881	984,025	526,143	-	618,429	3,637,111	343,466	2,154,861	307,635	478,132	666,545	498,787	356,640	838,747	20,850,015	34,811,852

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)実績 (184日)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,743	100.0%	11,321	100.0%	-3,578
不動産賃貸事業収益 (B)	7,743	100.0%	6,736	59.5%	1,007
賃貸事業収入	7,093	91.6%	6,241	55.1%	852
賃料収入(共益費収入含む)	6,660	86.0%	5,829	51.5%	831
月極駐車場収入	142	1.8%	131	1.2%	10
その他賃料収入	291	3.8%	280	2.5%	10
その他賃貸事業収入	649	8.4%	494	4.4%	155
付帯収益	553	7.2%	435	3.8%	118
その他雑収入	96	1.2%	59	0.5%	36
不動産等売却益	-	-	4,585	40.5%	-4,585
営業費用 (C)	4,416	57.0%	3,990	35.2%	426
不動産賃貸事業費用 (D)	3,606	46.6%	3,008	26.6%	598
諸経費	2,644	34.1%	2,144	18.9%	499
水道光熱費	708	9.1%	539	4.8%	168
外注委託費	552	7.1%	407	3.6%	144
プロパティ・マネジメント報酬	178	2.3%	155	1.4%	23
修繕費	172	2.2%	139	1.2%	32
公租公課	685	8.8%	627	5.5%	58
その他賃貸事業費用	347	4.5%	275	2.4%	71
減価償却費 (E)	957	12.4%	861	7.6%	96
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	2	0.0%	2
その他営業費用	810	10.5%	982	8.7%	-171
うち資産運用報酬	665	8.6%	746	6.6%	-80
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,137	53.4%	3,727	32.9%	409
営業利益 (A)-(C)	3,327	43.0%	7,331	64.8%	-4,004
営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	-2
営業外費用	434	5.6%	448	4.0%	-14
支払利息	369	4.8%	336	3.0%	32
投資法人債利息	36	0.5%	29	0.3%	7
融資関連費用	-	-	57	0.5%	-57
その他	28	0.4%	25	0.2%	2
経常利益	2,893	37.4%	6,885	60.8%	-3,992
税引前当期純利益	2,893	37.4%	6,885	60.8%	-3,992
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	2,892	37.3%	6,885	60.8%	-3,993
一口当たり当期純利益(円)	2,958		7,042		-4,084
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	382		-		382
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	-		3,003		-3,003
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	59		-		59
一口当たり分配金(円)	3,400		4,040		-640
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,099	65.9%	4,591	40.6%	507
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.15%		3.95%		0.20pts

2023年7月期(第40期)予想損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2023年7月期(第40期)予想 2023年3月16日時点		2023年7月期(第40期)予想 2022年9月14日時点		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,743	100.0%	7,682	100.0%	60
不動産賃貸事業収益 (B)	7,743	100.0%	7,682	100.0%	60
賃貸事業収入	7,093	91.6%	7,148	93.0%	-54
賃料収入(共益費収入含む)	6,660	86.0%	6,705	87.3%	-44
月極駐車場収入	142	1.8%	151	2.0%	-9
その他賃料収入	291	3.8%	291	3.8%	-0
その他賃貸事業収入	649	8.4%	534	7.0%	115
付帯収益	553	7.2%	476	6.2%	77
その他雑収入	96	1.2%	58	0.8%	37
営業費用 (C)	4,416	57.0%	4,307	56.1%	108
不動産賃貸事業費用 (D)	3,606	46.6%	3,488	45.4%	118
諸経費	2,644	34.1%	2,482	32.3%	161
水道光熱費	708	9.1%	568	7.4%	139
外注委託費	552	7.1%	543	7.1%	8
プロパティ・マネジメント報酬	178	2.3%	178	2.3%	0
修繕費	172	2.2%	173	2.3%	-1
公租公課	685	8.8%	698	9.1%	-13
その他賃貸事業費用	347	4.5%	319	4.2%	28
減価償却費 (E)	957	12.4%	1,000	13.0%	-43
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	810	10.5%	819	10.7%	-9
うち資産運用報酬	665	8.6%	679	8.8%	-13
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,137	53.4%	4,194	54.6%	-57
営業利益 (A)-(C)	3,327	43.0%	3,374	43.9%	-47
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	434	5.6%	432	5.6%	1
支払利息	369	4.8%	377	4.9%	-8
投資法人債利息	36	0.5%	29	0.4%	7
その他	28	0.4%	25	0.3%	2
経常利益	2,893	37.4%	2,942	38.3%	-49
税引前当期純利益	2,893	37.4%	2,942	38.3%	-49
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,892	37.3%	2,941	38.3%	-49
一口当たり当期純利益(円)	2,958		3,009		-51
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	382		390		-8
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	59		-		59
一口当たり分配金(円)	3,400		3,400		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,099	65.9%	5,199	67.7%	-100
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.15%		4.15%		-

2024年1月期(第41期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2024年1月期(第41期)予想 (184日)		2023年7月期(第40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)	7,882	100.0%	7,743	100.0%	138
不動産賃貸事業収益 (B)	7,882	100.0%	7,743	100.0%	138
賃貸事業収入	7,251	92.0%	7,093	91.6%	158
賃料収入(共益費収入含む)	6,824	86.6%	6,660	86.0%	164
月極駐車場収入	135	1.7%	142	1.8%	-7
その他賃料収入	291	3.7%	291	3.8%	0
その他賃貸事業収入	630	8.0%	649	8.4%	-19
付帯収益	550	7.0%	553	7.2%	-3
その他雑収入	80	1.0%	96	1.2%	-15
営業費用 (C)	4,396	55.8%	4,416	57.0%	-20
不動産賃貸事業費用 (D)	3,574	45.4%	3,606	46.6%	-31
諸経費	2,599	33.0%	2,644	34.1%	-45
水道光熱費	719	9.1%	708	9.1%	11
外注委託費	553	7.0%	552	7.1%	0
プロパティ・マネジメント報酬	180	2.3%	178	2.3%	1
修繕費	153	1.9%	172	2.2%	-19
公租公課	683	8.7%	685	8.8%	-1
その他賃貸事業費用	309	3.9%	347	4.5%	-38
減価償却費 (E)	970	12.3%	957	12.4%	13
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	821	10.4%	810	10.5%	11
うち資産運用報酬	675	8.6%	665	8.6%	10
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,307	54.6%	4,137	53.4%	170
営業利益 (A)-(C)	3,485	44.2%	3,327	43.0%	158
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	449	5.7%	434	5.6%	14
支払利息	382	4.9%	369	4.8%	12
投資法人債利息	37	0.5%	36	0.5%	0
その他	29	0.4%	28	0.4%	1
経常利益	3,037	38.5%	2,893	37.4%	144
税引前当期純利益	3,037	38.5%	2,893	37.4%	144
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	3,036	38.5%	2,892	37.3%	144
一口当たり当期純利益(円)	3,105		2,958		147
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	234		382		-148
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	59		59		-
一口当たり分配金(円)	3,400		3,400		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,283	67.0%	5,099	65.9%	183
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.23%		4.15%		0.08pts

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		124,900	1,498,803	513,716	793,732	23.3	1999年10月
	レキシントン青山	4,800	2,094.96		22,593	271,116	308,287	79,774	25.1	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	37.3	1985年10月
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		41,480	497,760	339,830	60,853	24.5	1998年7月
	cocoti (ココチ)	24,500	8,295.62		84,350	1,012,200	678,850	256,827	18.3	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	18.9	2004年3月
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	1,246.98		7,330	87,971	64,665	69,008	14.6	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	21.2	2001年12月	
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	29,772	357,272	164,156	437,994	30.5	1992年7月
	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	40,381	484,579	266,955	193,008	35.7	1987年6月
	東京日産台東ビル	4,450	7,877.43	763.30	31,827	381,930	249,444	605,238	30.4	1992年9月
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	29,732	356,786	200,637	853,442	31.0	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	34.8	1988年4月
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,733.14	1,064.53	31,920	383,047	317,048	375,718	33.3	1989年10月
	麴町スクエア	9,030	5,409.10	839.47	36,191	434,293	366,985	237,841	20.0	2003年1月
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,270.68	746.79	47,378	568,542	503,069	319,780	19.7	2003年5月
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,433.37	564.15	28,354	340,255	299,768	199,964	37.4	1985年9月
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,246.68	645.86	42,265	507,190	397,709	553,010	32.8	1990年3月
	東急虎ノ門ビル	18,550	11,029.27	1,187.18	59,859	718,316	754,535	343,305	12.8	2010年4月
									0.6	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	31.1	1991年12月
	東急番町ビル(注3)	13,780	6,137.50	1,211.81	55,416	664,992	572,257	239,448	11.3	2011年9月
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	1,872.61	325.99	14,939	179,269	157,918	199,471	30.8	1992年4月
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	4,136.05	410.97	28,518	342,219	307,337	434,730	34.9	1988年3月
	OKI芝浦オフィス	11,900	18,102.32	1,265.08	66,092	793,109	696,960	792,894	40.6	1982年6月
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	2,299.71	206.75	19,315	231,785	169,146	110,320	14.8	2008年4月	
青山オーバルビル(注4)	18,600	8,527.90	986.87	56,460	677,524	626,338	549,203	34.3	1988年10月	
目黒東山ビル	8,100	6,152.43	830.93	35,288	423,461	379,011	624,743	27.9	1995年3月	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	852.16		4,527	54,330	9,922	27,971	8.5	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	2.8	2020年4月
複合施設	二子玉川ライズ(注5)	I-b街区	7,278.88	1,881.51	50,388	604,665	403,353	267,771	12.3	2010年11月
		II-a街区	11,594.52	2,379.94	56,709	680,514	489,634	445,247	7.7	2015年6月
		II-b街区	1.17		8	97	81	3,006	12.8	2010年4月
		III街区	45.16		218	2,620	1,974	1,396	12.8	2010年4月
底地	REVE中目黒(底地)(注6)	1,150	497.02		3,568	42,821	31,875	-	-	-
2023年1月期末(第39期末)(31物件)		247,641	170,499.25	-	1,184,165	14,209,980	10,430,911	10,152,739	23.9	-

(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2023年1月31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4)総賃貸可能面積、月額賃料総額、及び敷金・保証金は区分所有権割合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、月額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は各街区の区分所有区画の保有割合に換算した値
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・レポートをもとに基準日現在の保有割合にて換算している

(注6)総賃貸可能面積は借地権設定契約書上の面積

鑑定評価額(期末時点)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得時	2013年7月期	2014年1月期	2014年7月期	2015年1月期	2015年7月期	2016年1月期	2016年7月期	2017年1月期	2017年7月期	2018年1月期	2018年7月期	2019年1月期	2019年7月期	2020年1月期	2020年7月期	2021年1月期	2021年7月期	2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期(第39期)			
			(第20期)	(第21期)	(第22期)	(第23期)	(第24期)	(第25期)	(第26期)	(第27期)	(第28期)	(第29期)	(第30期)	(第31期)	(第32期)	(第33期)	(第34期)	(第35期)	(第36期)	(第37期)	(第38期)	(第39期)	取得時	期末時点	
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	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	37,500	38,000	13,391	24,608
	レキントン青山	4,800	4,800	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	6,260	6,350	4,673	1,676
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	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	8,290	8,290	5,624	2,665
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	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	12,700	6,542	6,157
	cocoTi(コクチ)	24,500	24,500	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	23,800	23,800	20,804	2,995
	CONZE(コンゼ)恵比寿	5,116	5,020	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	5,320	5,320	5,320	5,320	5,290	5,250	4,688	561
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,300	2,320	2,320	2,320	2,280	2,280	2,260	2,280	2,220	39
	TOKYU REIT自由が丘スクエア(注1)	3,160	3,370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,710	3,490	3,490	3,500	3,610	3,510	3,510	3,179	330
	ピーコンビルラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	7,810	8,060	8,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	東急澁沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	6,920	8,530	8,530	8,540	9,020	8,770	8,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急澁沼ビル	1,290	1,290	1,470	1,490	1,520	1,570	1,610	1,710	1,710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,280	-	5,430	5,610	5,770	5,950	6,340	6,710	6,730	7,170	7,340	7,340	7,360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	代官山フォーラム	4,136	4,160	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	-	-	-	-	-
商業施設 計	94,319	94,740	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	99,710	100,160	61,124	39,035	
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	4,660	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	7,270	7,270	7,570	7,760	7,720	4,027	3,692
	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	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	11,300	11,300	11,800	12,100	12,200	12,200	6,310	5,889
	東京日産台東ビル	4,450	4,450	5,220	5,260	5,200	5,210	5,240	5,240	5,300	5,400	5,410	5,530	5,860	5,860	5,750	5,900	5,940	6,050	6,070	6,270	6,270	6,280	3,697	2,582
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	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	5,950	5,950	3,749	2,200
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2)	10,177	10,175	8,950	9,060	9,220	9,740	10,000	10,300	10,400	10,700	10,800	11,100	12,300	12,400	13,600	13,600	13,600	13,700	14,000	14,100	14,200	14,200	9,785	4,414
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	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	6,350	6,350	6,360	5,410	949
	麹町スクエア	9,030	9,100	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	10,200	10,000	8,261	1,738
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	9,160	9,160	9,390	9,550	9,730	10,200	10,500	10,600	11,000	11,300	12,000	12,000	13,100	13,600	13,600	13,400	13,400	13,400	13,500	13,500	8,692	4,807
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	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	6,520	6,570	4,518	2,051
	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	10,000	10,100	10,000	5,283	4,716	
	東急虎ノ門ビル(注3)	18,550	24,400	-	15,700	16,200	19,000	19,400	19,700	19,800	19,800	19,800	19,900	19,900	21,000	21,900	22,100	22,100	22,100	22,200	24,400	24,400	17,287	7,112	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,500	2,650	-	-	-	-	-	2,650	2,680	2,770	2,860	2,930	2,990	3,200	3,300	3,310	3,310	3,230	3,240	3,240	3,270	3,280	2,811	468
	東急番町ビル(注4)	13,780	13,840	-	-	-	-	-	-	13,100	13,400	13,800	14,200	14,200	14,200	15,300	15,400	15,800	15,700	15,700	15,700	16,000	16,000	12,651	3,348
	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	4,860	4,750	4,613	136
	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	8,490	8,450	5,733	2,716
	OKI芝浦オフィス	11,900	12,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,700	12,700	12,700	13,000	13,600	12,134	1,465
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	6,060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,070	6,070	6,100	6,100	5,995	104
	青山オーバルビル	18,600	18,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,800	19,500	19,000	18,649	350	
	目黒東山ビル	8,100	8,330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,330	8,330	8,417	-87
	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	7,310	5,260	5,220	5,240	5,250	5,290	5,170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOKYU REIT本郷ビル	4,000	4,460	3,850	3,850	3,830	3,670	3,700	3,840	3,870	3,960	4,020	4,050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOKYU REIT赤坂椿町ビル	3,570	3,570	3,960	3,980	3,980	4,050	4,110	4,250	4,250	4,410	4,380	4,410	4,520	4,630	4,630	2,381	-	-	-	-	-	-	-	-
	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	19,000	19,000	18,600	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,800	18,800	18,600	18,600	-	-	-	-	-
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	8,500	6,070	6,220	6,380	6,500	6,640	6,800	6,820	6,920	7,110	7,250	7,260	7,260	7,340	7,340	7,350	7,290	7,580	-	-	-	-	-	
東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	4,760	4,770	4,790	4,860	4,900	5,080	4,880	4,910	5,020	5,030	5,180	5,180	6,010	6,020	6,020	6,030	6,510	6,490	-	-	-	-	
オフィス 計	206,767	216,295	100,090	122,400	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	203,290	196,690	148,030	48,659	
住宅	メンピオニー都立大学	1,200	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,200	1,210	1,240	1,270	1,270	1,300	1,350	1,350	1,400	1,190	209	
	スタイリッド武蔵小杉	1,500	1,510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,510	1,570	1,610	1,610	1,640	1,474	165	
	住宅 計	2,700	2,710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,780	2,960	2,960	2,960	3,040	2,664	375	
複合施設	ニ子玉川ライズ	20,200	20,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,400	20,470	-70	
底地	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,150	1,150	1,150	1,150	1,150	1,150	1,150	1,190	1,190	1,162	27	
	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	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	-				

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	12,700	27,208	3.20%
QFRONT(キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	38,000	27,897	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	4,750	8,385	3.10%
レキシントン青山	2003年9月	633	4,800	7,574	6,350	10,020	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	5,250	7,458	3.30%
青山オーバルビル	2021年12月	2,579	18,600	7,210	19,000	7,365	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	8,450	6,753	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%
麴町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	10,000	6,111	3.10%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	541	2,750	5,077	3,280	6,055	3.30%
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	1,400	5,431	3.20%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,432	6,620	4,619	12,200	8,513	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Rビル(注3)	2013年8月	1,349	5,270	3,905	10,000	7,411	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	14,200	5,241	3.30%
二子玉川ライズ	2023年1月	5,723	20,200	3,529	20,400	3,564	3.80%
秋葉原三和東洋ビル(注1)	2010年10月	1,341	4,600	3,430	6,570	4,898	3.60%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	6,360	3,667	4.10%
スタイリオフィット武蔵小杉	2021年1月	553	1,500	2,709	1,640	2,962	3.60%
OKI芝浦オフィス	2020年9月	5,475	11,900	2,173	13,600	2,483	4.40%
東急南平台町ビル(注1)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	7,720	3,570	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	6,280	2,635	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
	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		156,287	165,035	7,180	4.35%	6,903	4.18%	161,953
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
複合施設	二子玉川ライズ	20,200	20,400	822	4.03%	793	3.80%	19,794
底地	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	1,157
2023年1月期末(第39期末)(31物件)		247,641	256,825	11,319	4.41%	11,030	4.29%	

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

(注2) 取得時鑑定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷取得時鑑定評価額

(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」及び「2023年1月期末(第39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	38,000	1,025	2.70%	983	2.60%	2.40%	2.70%
	レキシントン青山	4,800	6,350	207	3.28%	205	3.20%	3.00%	3.30%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,290	266	3.21%	260	3.10%	2.90%	3.20%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	12,700	411	3.24%	412	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	5,250	180	3.44%	178	3.30%	3.10%	3.50%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,260	89	3.97%	86	3.70%	3.50%	3.90%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	3,510	128	3.65%	125	3.50%	3.30%	3.70%	
商業施設 計		67,303	100,160	3,050	3.05%	2,989	2.98%	-	-
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	7,720	284	3.69%	265	3.40%	3.20%	3.50%
	東急桜丘町ビル	6,620	12,200	398	3.27%	392	3.20%	2.90%	3.30%
	東京日産台東ビル	4,450	6,280	267	4.25%	240	3.80%	3.60%	3.90%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,950	272	4.58%	233	3.90%	3.70%	4.00%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	14,200	495	3.49%	475	3.30%	2.80%	3.50%
	東急池尻大橋ビル	5,480	6,360	278	4.38%	262	4.10%	3.90%	4.30%
	麴町スクエア	9,030	10,000	322	3.23%	314	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	6,570	247	3.76%	239	3.60%	3.40%	3.80%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	10,000	344	3.45%	327	3.20%	2.90%	3.50%
	東急虎ノ門ビル	18,550	24,400	765	3.14%	757	3.10%	2.80%	3.10%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	3,280	120	3.67%	111	3.30%	3.10%	3.50%
	東急番町ビル	13,780	16,000	528	3.30%	520	3.20%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,750	156	3.29%	149	3.10%	2.80%	3.20%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,450	301	3.57%	284	3.30%	3.10%	3.50%
	OKI芝浦オフィス	11,900	13,600	635	4.67%	601	4.40%	4.20%	4.60%
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	6,100	192	3.15%	188	3.00%	2.80%	3.20%	
青山オーバルビル	18,600	19,000	562	2.96%	540	2.80%	2.50%	3.00%	
目黒東山ビル	8,100	8,330	313	3.76%	286	3.40%	3.20%	3.50%	
オフィス 計		156,287	196,690	6,945	3.53%	6,635	3.37%	-	-
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,400	46	3.31%	45	3.20%	3.00%	3.30%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,640	62	3.83%	60	3.60%	3.40%	3.80%
住宅 計		2,700	3,040	109	3.59%	105	3.48%	-	-
複合施設	二子玉川ライズ	20,200	20,400	818	4.01%	789	3.80%	3.60%	4.00%
底地	REVE中目黒（底地）	1,150	1,190	39	3.28%	39	3.30%	3.10%	3.30%
2023年1月期末(第39期末)(31物件)		247,641	321,480	10,963	3.41%	10,559	3.28%	-	-

(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」及び「2023年1月期末(第39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%	5.14%	0.34%	15,100	38,000	22,900	8.49%
	レキシントン青山	5.70%	3.90%	-1.80%	4,800	6,350	1,550	5.13%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.56%	-0.69%	5,770	8,290	2,520	5.97%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.71%	0.71%	6,600	12,700	6,100	7.79%
	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.04%	-1.56%	24,500	23,800	-700	3.06%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.07%	-1.13%	5,116	5,250	133	3.34%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	3.70%	2.82%	-0.88%	2,257	2,260	3	2.91%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3.70%	3.85%	0.15%	3,160	3,510	350	7.48%
	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%	4.45%	-0.58%	99,369	138,050	38,680	6.12%	
オフィス	東急南平台町ビル	5.40%	5.35%	-0.05%	4,660	7,720	3,060	7.34%
	東急桜丘町ビル	5.30%	4.98%	-0.32%	6,620	12,200	5,580	7.35%
	東京日産台東ビル	6.00%	5.23%	-0.77%	4,450	6,280	1,830	6.80%
	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	5.95%	-0.55%	4,720	5,950	1,230	7.25%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル (注3)	5.60%	3.71%	-1.89%	10,177	14,200	4,023	5.35%
	東急池尻大橋ビル	5.00%	4.07%	-0.93%	5,480	6,360	880	4.91%
	麹町スクエア	4.70%	3.39%	-1.31%	9,030	10,000	970	4.18%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.42%	-0.08%	9,000	13,500	4,500	7.06%
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.16%	0.36%	4,600	6,570	1,970	7.70%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.81%	1.21%	5,270	10,000	4,730	11.58%
	東急虎ノ門ビル (注3)	4.10%	2.32%	-1.78%	18,550	24,400	5,849	5.66%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.71%	-1.29%	2,750	3,280	530	5.02%
	東急番町ビル (注3)	3.70%	3.51%	-0.19%	13,780	16,000	2,220	5.68%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	3.40%	3.03%	-0.37%	4,500	4,750	250	4.37%
	渋谷道玄坂スカイビル	3.60%	3.70%	0.10%	8,100	8,450	350	4.87%
	OKI芝浦オフィス	4.50%	5.30%	0.80%	11,900	13,600	1,700	11.24%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	3.10%	3.31%	0.21%	6,000	6,100	100	4.29%
	青山オーバルビル	2.90%	1.83%	-1.07%	18,600	19,000	400	3.95%
	目黒東山ビル	3.60%	2.49%	-1.11%	8,100	8,330	230	6.03%
	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%
東急銀座二丁目ビル (注4)	4.60%	4.85%	0.25%	5,010	8,970	3,960	9.27%	
オフィス 計	4.58%	3.69%	-0.89%	245,384	302,690	57,306	6.29%	
住宅	メンピオニー都立大学	3.90%	3.43%	-0.47%	1,200	1,400	200	6.37%
	スタイリオフィット武蔵小杉	3.90%	3.74%	-0.16%	1,500	1,640	140	8.43%
住宅 計	3.90%	3.60%	-0.30%	2,700	3,040	340	6.97%	
複合施設	二子玉川ライズ (注5)	3.80%	-3.86%	-7.66%	20,200	20,400	200	3405.70%
底地	REVE中目黒 (底地)	3.40%	3.41%	0.01%	1,150	1,190	40	4.25%
	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6)	5.50%	5.69%	0.19%	4,530	6,850	2,320	10.19%
底地 計	4.72%	4.81%	0.09%	12,490	15,740	3,250	6.29%	
合計	4.66%	3.52%	-1.14%	380,144	479,920	99,776	6.23%	

(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、2023年1月期末(第39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) 二子玉川ライズの保有期間平均NCF利廻及びIRRは、所有期間1日として算出
(注6) OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価においては、直接還元法を適用していないため、取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している

NCFキャップレート推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)

用途区分	物件名	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)	2022年 7月期末 (第38期末)	2023年 1月期末 (第39期末)		
商業施設	QFRONT(キューフロント)	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%	2.60%	2.60%	
	レキントン青山	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%	3.20%	3.20%	3.20%
	TOKYU REIT表参道スクエア	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%	3.10%	3.10%	3.10%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	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%	3.20%	3.20%	3.20%
	cocoti(ココチ)	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%	3.00%	3.00%	3.00%
	CONZE(コンゼ) 恵比寿	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%	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%	3.70%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	東急澁沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	5.40%	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.90%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急澁沼ビル(注1)	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)	5.40%	5.40%	5.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	代官山フォーラム(注1)	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	4.43%	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%	3.03%	3.02%	2.99%	2.99%	2.99%	2.98%
オフィス	東急南平町ビル	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%	3.40%	3.40%	
	東急桜丘町ビル	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%	3.20%	3.20%	
	東京日産台東ビル	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.80%	3.80%	3.80%	
	TOKYU REIT蒲田ビル	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.80%	4.70%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	4.50%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%	
	東急池尻大橋ビル	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%	4.10%	4.10%	
	麹町スクエア	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%	3.10%	3.10%	
	TOKYU REIT新宿ビル	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	
	秋葉原三和東洋ビル	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%	3.60%	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%	3.20%	3.20%	
	東急虎ノ門ビル(注2)	-	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%	3.00%	3.00%	3.10%	3.10%	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	
	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.30%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	
	TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.20%	3.10%	3.10%	
	渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	
	OKI芝浦オフィス	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.10%	3.10%	3.00%	3.00%	
	青山オーバルビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.90%	2.80%	2.80%	
	目黒東山ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注1)	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)	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOKYU REIT木場ビル(注1)	5.20%	5.40%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	世田谷ビジネススクエア(注1)	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	-	-	-	
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注1)	4.20%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	-	-		
東急銀座二丁目ビル(注1)	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%	3.50%	-		
オフィス 計	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%	3.53%	3.38%	3.38%	3.37%		
住宅	メゾンピオニー都立大	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%		
	スタイリオフィット武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%		
住宅 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.84%	3.75%	3.64%	3.59%	3.48%		
複合施設	二子玉川ライズ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.80%		
底地	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	
	湘南モールフィル(底地)(注1)(注3)	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%	-	-	-		
	OKIシステムセンター(底地)(注1)(注3)	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.30%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	-	-		
底地 計	5.36%	5.28%	5.29%	5.25%	5.32%	5.26%	5.26%	5.17%	5.12%	5.07%	5.02%	4.77%	4.73%	4.51%	4.46%	4.47%	4.44%	4.37%	4.24%	4.17%	4.17%		
合計	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%	3.36%	3.26%	3.26%	3.28%		

*「商業施設 計」、「オフィス 計」、「住宅 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)当該物件は譲渡済
(注2)東急虎ノ門ビルの2015年1月期末(第23期末)から2022年1月期末(第37期末)までの鑑定評価額(期末時点)の算出においては直接還元法を適用していないため、2015年1月期末(第23期末)から2020年7月期末(第34期末)については収益還元法(開発費負担型)に基づく割引率を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3)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の2014年1月期末(第21期末)以降の鑑定評価額(期末時点)においては、直接還元法を適用していないため、DCF法における割引率を掲載している

NOI利廻推移(取得価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	NOI			利廻		
			2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)	2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	15,100	493	489	490	6.49%	6.54%	6.44%
	レキシントン青山	4,800	93	112	112	3.87%	4.72%	4.65%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	138	116	134	4.77%	4.06%	4.64%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	222	220	214	6.69%	6.73%	6.46%
	cocoti (ココチ)	24,500	387	443	323	3.13%	3.65%	2.62%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,116	67	77	75	2.64%	3.04%	2.94%
	代官山フォーラム	-	9	-	-	2.78%	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	36	35	38	3.23%	3.22%	3.38%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	55	66	66	3.47%	4.23%	4.19%	
商業施設 計	67,303	1,505	1,561	1,456	4.39%	4.68%	4.29%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	-	313	-	-	4.19%	-	-
	東急南平台町ビル	4,660	140	138	146	5.97%	5.99%	6.24%
	東急桜丘町ビル	6,620	146	201	201	4.40%	6.15%	6.04%
	東京日産台東ビル	4,450	148	139	140	6.62%	6.34%	6.24%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	146	108	135	6.15%	4.65%	5.69%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	231	224	228	4.52%	4.44%	4.45%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-	137	-29	-	3.21%	-2.21%	-
	東急池尻大橋ビル	5,480	156	139	125	5.67%	5.12%	4.55%
	麴町スクエア	9,030	119	152	168	2.62%	3.40%	3.71%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	212	220	202	4.69%	4.94%	4.46%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	86	111	92	3.73%	4.89%	3.97%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	122	127	37	4.86%	5.15%	2.27%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	184	192	189	6.93%	7.38%	7.14%
	東急虎ノ門ビル	18,550	3	-192	98	0.05%	-2.26%	1.05%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	60	64	59	4.36%	4.76%	4.28%
	東急番町ビル	13,780	248	280	277	3.57%	4.11%	4.00%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	61	40	69	2.72%	1.83%	3.06%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	112	200	123	2.76%	4.99%	3.02%
OKI芝浦オフィス	11,900	309	318	312	5.15%	5.40%	5.21%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	102	101	103	3.39%	3.39%	3.41%	
青山オーバルビル	18,600	73	130	228	2.73%	1.41%	2.44%	
目黒東山ビル	8,100	-	84	119	-	2.92%	2.92%	
オフィス 計	161,297	3,119	2,755	3,061	3.83%	3.47%	3.81%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	22	22	24	3.77%	3.72%	4.09%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	34	31	31	4.60%	4.25%	4.19%
住宅 計	2,700	57	53	56	4.23%	4.01%	4.14%	
複合施設	二子玉川ライズ	20,200	-	-	-2	-	-	-3.91%
底地	湘南モールフィル(底地)	-	0	-	-	5.35%	-	-
	OKIシステムセンター(底地)(注)	-	68	4	-	5.61%	5.40%	-
	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	19	3.42%	3.47%	3.41%
底地 計	1,150	89	24	19	4.91%	3.73%	3.41%	
合計	252,651	4,771	4,395	4,591	4.01%	3.83%	3.95%	

(注) NOI利廻は保有持分割合に応じて算出

2023年3月15日作成

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	2023年1月期 (第39期) 鑑定評価額 (期末時点)	NOI			利廻		
			2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)	2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	38,000	493	489	490	2.65%	2.63%	2.56%
	レキシントン青山	6,350	93	112	112	2.95%	3.62%	3.52%
	TOKYU REIT表参道スクエア	8,290	138	116	134	3.25%	2.83%	3.23%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,700	222	220	214	3.45%	3.47%	3.36%
	cocoti (ココチ)	23,800	387	443	323	3.17%	3.76%	2.69%
	CONZE (コンゼ) 恵比寿	5,250	67	77	75	2.54%	2.94%	2.87%
	代官山フォーラム	-	9	-	-	3.17%	-	-
	TOKYU REIT北北沢スクエア	2,260	36	35	38	3.20%	3.21%	3.37%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,510	55	66	66	3.03%	3.81%	3.77%	
商業施設 計	100,160	1,505	1,561	1,456	2.97%	3.16%	2.88%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	-	313	-	-	4.91%	-	-
	東急南平台町ビル	7,720	140	138	146	3.68%	3.60%	3.77%
	東急桜丘町ビル	12,200	146	201	201	2.47%	3.36%	3.28%
	東京日産台東ビル	6,280	148	139	140	4.70%	4.50%	4.43%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5,950	146	108	135	5.04%	3.69%	4.52%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	14,200	231	224	228	3.28%	3.21%	3.19%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-	137	-29	-	3.60%	-2.48%	-
	東急池尻大橋ビル	6,360	156	139	125	4.90%	4.42%	3.92%
	麴町スクエア	10,000	119	152	168	2.32%	3.01%	3.35%
	TOKYU REIT新宿ビル	13,500	212	220	202	3.15%	3.29%	2.98%
	秋葉原三和東洋ビル	6,570	86	111	92	2.68%	3.45%	2.78%
	東急銀座二丁目ビル	-	122	127	37	3.74%	3.97%	1.75%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	10,000	184	192	189	3.65%	3.85%	3.76%
	東急虎ノ門ビル	24,400	3	-192	98	0.03%	-1.72%	0.80%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	3,280	60	64	59	3.70%	4.00%	3.59%
	東急番町ビル	16,000	248	280	277	3.14%	3.54%	3.44%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,750	61	40	69	2.49%	1.70%	2.90%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,450	112	200	123	2.58%	4.76%	2.90%
	OKI芝浦オフィス	13,600	309	318	312	4.83%	4.94%	4.56%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,100	102	101	103	3.35%	3.34%	3.36%
青山オーバルビル	19,000	73	130	228	2.70%	1.34%	2.39%	
目黒東山ビル	8,330	-	84	119	-	2.84%	2.84%	
オフィス 計	196,690	3,119	2,755	3,061	3.13%	2.76%	3.02%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,400	22	22	24	3.35%	3.30%	3.50%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,640	34	31	31	4.28%	3.96%	3.83%
住宅 計	3,040	57	53	56	3.86%	3.66%	3.68%	
複合施設	二子玉川ライズ	20,400	-	-	-2	-	-	-3.87%
底地	湘南モールフィル(底地)	-	0	-	-	4.85%	-	-
	OKIシステムセンター(底地)(注)	-	68	4	-	4.05%	3.86%	-
	REVE中目黒(底地)	1,190	19	19	19	3.42%	3.35%	3.29%
底地 計	1,190	89	24	19	3.90%	3.44%	3.29%	
合計	321,480	4,771	4,395	4,591	3.10%	2.90%	2.98%	

(注) NOI利廻は保有持分割合に応じて算出

2023年3月15日作成

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	2023年1月期 (第39期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)	2022年1月期 (第37期)	2022年7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	13,391	493	489	490	7.28%	7.36%	7.26%
	レキシントン青山	4,673	93	112	112	3.97%	4.84%	4.78%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,624	138	116	134	4.87%	4.16%	4.76%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,542	222	220	214	6.74%	6.79%	6.51%
	cocoti (ココチ)	20,804	387	443	323	3.67%	4.29%	3.08%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,688	67	77	75	2.86%	3.31%	3.21%
	代官山フォーラム	-	9	-	-	2.85%	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,220	36	35	38	3.26%	3.26%	3.44%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,179	55	66	66	3.45%	4.21%	4.17%	
商業施設 計	61,124	1,505	1,561	1,456	4.81%	5.14%	4.73%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	-	313	-	-	5.05%	-	-
	東急南平台町ビル	4,027	140	138	146	6.90%	6.89%	7.22%
	東急桜丘町ビル	6,310	146	201	201	4.56%	6.42%	6.33%
	東京日産台東ビル	3,697	148	139	140	7.78%	7.55%	7.52%
	TOKYU REIT蒲田ビル	3,749	146	108	135	7.90%	5.86%	7.17%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,785	231	224	228	4.70%	4.61%	4.63%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-	137	-29	-	3.41%	-2.35%	-
	東急池尻大橋ビル	5,410	156	139	125	5.69%	5.17%	4.61%
	麴町スクエア	8,261	119	152	168	2.87%	3.70%	4.06%
	TOKYU REIT新宿ビル	8,692	212	220	202	4.84%	5.11%	4.62%
	秋葉原三和東洋ビル	4,518	86	111	92	3.82%	4.96%	4.05%
	東急銀座二丁目ビル	-	122	127	37	5.62%	6.01%	2.66%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,283	184	192	189	6.86%	7.33%	7.13%
	東急虎ノ門ビル	17,287	3	-192	98	0.05%	-2.34%	1.13%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,811	60	64	59	4.30%	4.71%	4.19%
	東急番町ビル	12,651	248	280	277	3.86%	4.46%	4.35%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,613	61	40	69	2.67%	1.79%	2.99%
	渋谷道玄坂スカイビル	5,733	112	200	123	3.89%	7.05%	4.27%
OKI芝浦オフィス	12,134	309	318	312	5.04%	5.29%	5.11%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	5,995	102	101	103	3.38%	3.39%	3.42%	
青山オーバルビル	18,649	73	130	228	2.73%	1.41%	2.43%	
目黒東山ビル	8,417	-	84	119	-	2.82%	2.81%	
オフィス 計	148,030	3,119	2,755	3,061	4.11%	3.66%	4.03%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,190	22	22	24	3.76%	3.73%	4.12%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,474	34	31	31	4.63%	4.28%	4.26%
住宅 計	2,664	57	53	56	4.24%	4.04%	4.20%	
複合施設	二子玉川ライズ	20,470	-	-	-2	-	-	-3.86%
底地	湘南モールフィル(底地)	-	0	-	-	5.19%	-	-
	OKIシステムセンター(底地)(注)	-	68	4	-	5.32%	5.12%	-
	REVE中目黒(底地)	1,162	19	19	19	3.39%	3.43%	3.37%
底地 計	1,162	89	24	19	4.72%	3.67%	3.37%	
合計	233,453	4,771	4,395	4,591	4.32%	4.08%	4.22%	

(注) NOI利廻は保有持分割合に応じて算出

2023年3月15日作成

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	
	麹町スクエア	○	-	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	
	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	
	スタイリオフィット武蔵小杉	○	-	6.3%	液状化危険度やや高い	
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
		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
		II-b街区	○	-	3.6%	液状化の可能性が低い地域
		III街区	○	-	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
底地	REVE中目黒(底地)(注4)	-	-	-	液状化の可能性がある地域	
2023年1月期末(第39期末)(31物件)		-	-	3.3%		

(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 ²)			総賃貸面積(m ²)			稼働率		
		2023年1月期 (第39期) 実績	2023年7月期 (第40期) 見込み	2024年1月期 (第41期) 見込み	2023年1月期 (第39期) 実績	2023年7月期 (第40期) 見込み	2024年1月期 (第41期) 見込み	2023年1月期 (第39期) 実績	2023年7月期 (第40期) 見込み	2024年1月期 (第41期) 見込み	2023年1月期 (第39期) 実績	2023年7月期 (第40期) 見込み	2024年1月期 (第41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	2	2	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	100.0%	100.0%	100.0%
	cocoti (ココチ)	15	15	15	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	100.0%	100.0%	100.0%
	CONZE (コンツェ) 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	9	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,104.98	1,246.98	1,246.98	88.6%	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		50	52	52	23,911.44	23,911.44	23,911.44	23,438.33	23,911.44	23,911.44	98.0%	100.0%	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	16	17	7,877.43	7,877.43	7,877.43	7,877.43	7,538.87	7,877.43	100.0%	95.7%	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	10	10	10,247.06	10,238.07	10,238.07	9,883.42	10,238.07	10,238.07	96.5%	100.0%	100.0%
	東急池尻大橋ビル	6	6	6	5,733.14	5,733.14	5,733.14	5,710.32	5,710.32	5,710.32	99.6%	99.6%	99.6%
	麹町スクエア	8	8	9	5,409.10	5,409.09	5,409.09	5,409.10	4,739.26	5,409.09	100.0%	87.6%	100.0%
	TOKYU REIT新宿ビル	8	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	7	7	7	4,433.37	4,433.37	4,433.37	4,433.37	4,433.37	4,433.37	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	12	12	11	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	4,600.82	100.0%	100.0%	87.7%
	東急虎ノ門ビル	8	13	13	11,029.27	11,029.27	11,029.27	7,467.73	11,029.27	11,029.27	67.7%	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	8	9	9	4,136.05	4,136.05	4,136.05	3,804.38	4,136.05	4,136.05	92.0%	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	8	8	8	2,299.71	2,299.71	2,299.71	2,299.71	2,299.71	2,299.71	100.0%	100.0%	100.0%	
青山オーバルビル	25	27	27	8,527.90	8,527.90	8,527.90	7,459.27	8,518.94	8,496.04	87.5%	99.9%	99.6%	
目黒東山ビル	13	13	13	6,152.43	6,152.43	6,152.43	6,152.43	6,152.43	6,152.43	100.0%	100.0%	100.0%	
オフィス 計		156	164	165	124,488.90	124,479.90	124,479.90	119,140.60	123,439.73	123,779.36	95.7%	99.2%	99.4%
住宅	メゾンピオニー都立大学	25	26	26	852.16	852.16	852.16	824.08	852.16	852.16	96.7%	100.0%	100.0%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1	1	1	1,830.00	1,830.00	1,830.00	1,830.00	1,830.00	1,830.00	100.0%	100.0%	100.0%
住宅 計		26	27	27	2,682.16	2,682.16	2,682.16	2,654.08	2,682.16	2,682.16	99.0%	100.0%	100.0%
複合施設	二子玉川ライズ(注)	144	144	144	18,919.73	18,919.73	18,919.73	18,912.59	18,793.68	18,919.73	100.0%	99.3%	100.0%
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%
合計		377	388	389	170,499.25	170,490.25	170,490.25	164,642.62	169,324.03	169,789.71	96.6%	99.3%	99.6%

* 見込みの数は、2023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

(注) 同一テナントが異なる街区・用途の区画に入居している場合、テナント数の合計欄では別テナントとして取り扱う

物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	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)	2022年 7月期末 (第38期末)	2023年 1月期末 (第39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)	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%	93.2%	100.0%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	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%	85.8%	85.8%
	代官山フォーラム	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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	-	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)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル	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)	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOKYU REIT下北沢スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.6%	100.0%	100.0%	88.6%	
TOKYU REIT自由が丘スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
商業施設 計		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%	96.3%	98.0%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	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%	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%	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-
	TOKYU REIT蒲田ビル	88.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	96.5%	96.5%
	TOKYU REIT八丁堀ビル	100.0%	88.4%	84.5%	84.0%	96.0%	95.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	東急池尻大橋ビル	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%	100.0%	100.0%	81.0%	99.6%
	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%	69.6%	91.9%	91.9%	100.0%
	TOKYU REIT新宿ビル	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%	100.0%	88.1%	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%	87.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	74.9%	100.0%
	TOKYU REIT木場ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	東急銀座二丁目ビル	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%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	東急虎ノ門ビル	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	92.8%	92.8%	100.0%	39.9%	67.7%
	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%	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%	100.0%	100.0%	80.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	68.3%	100.0%	100.0%
渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	80.2%	70.2%	80.2%	82.9%	92.0%	
OKI芝浦オフィス	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
青山オーバルビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.6%	96.6%	87.5%	
目黒東山ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77.0%	100.0%	
オフィス 計		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%	90.0%	95.7%	
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%	100.0%	96.7%	
	スタイリオフィット武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
住宅 計		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.7%	99.0%	100.0%	100.0%	99.0%	
複合施設	二子玉川ライズ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	
底地	湘南モールフィル(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	
	OKIシステムセンター(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	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%	-	
合計		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%	91.2%	96.6%	

長期契約テナント

テナント名	物件名	期間(自)	期間(至)	契約形態	賃料改定期間	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積比率	月額賃料総額 合計(千円)	比率
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	10.6%	300,832	25.4%
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1)	7,148.18	4.2%		
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	2.3%		
東急株式会社	REVE中目黒(底地)	自: 2018年9月27日	至: 2068年9月26日	定借	1年毎(注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	2.6%		
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	1.5%		
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	1.1%		
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	0.7%		
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	0.6%		
株式会社東急レクリエーション	二子玉川ライズ	自: 2015年4月1日	至: 2030年6月30日	定借	改定なし	805.08	0.5%		
株式会社東急ホテルズ	二子玉川ライズ	自: 2015年6月16日	至: 2035年3月31日	普通借	(注8)	629.92	0.4%		
東急スポーツシステム株式会社	二子玉川ライズ	自: 2015年4月1日	至: 2030年3月31日	定借	改定なし	461.72	0.3%		
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%		
株式会社セブンーイレブン・ジャパン	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自: 2018年4月20日	至: 2034年3月31日	定借	(注9)	281.09	0.2%		
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%		
株式会社ユニマツダイニング	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%		
ピオセボン・ジャボン株式会社	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						44,231.64	25.9%		
2023年1月期末(第39期末)(31物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額						170,499.25	100.0%	1,184,165	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、2023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
(月額50万円以下のもの、及び、2023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、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) 2035年3月31日以降、契約更新の際賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

(注9) 2023年4月20日以降、3年毎に賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

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	11,784.39	7.2%	1,088,895	90,741	7.7%
2	その他	-	5,288.57	3.2%	355,617	29,634	2.5%
利害関係者合計(2023年1月期末(第39期末))			17,072.96	10.4%	1,444,512	120,376	10.2%
ポートフォリオ合計 2023年1月期末(第39期末)(31物件)			164,642.62	100.0%	14,209,980	1,184,165	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		複合施設		底地		ポートフォリオ全体	
		賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)
建設業	建設業	-	-	3,040.11	2.6	-	-	14.95	0.1	-	-	3,055.06	1.9
製造業	食料品	-	-	51.52	0.0	89.26	3.4	4.83	0.0	-	-	145.62	0.1
	繊維製品	-	-	-	-	-	-	9.25	0.0	-	-	9.25	0.0
	化学	-	-	850.71	0.7	-	-	-	-	-	-	850.71	0.5
	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	19.7	-	-	-	-	-	-	23,458.95	14.2
	輸送用機器	-	-	606.17	0.5	-	-	-	-	-	-	606.17	0.4
	精密機器	-	-	439.01	0.4	-	-	-	-	-	-	439.01	0.3
	その他製品	364.83	1.6	-	-	-	-	5.98	0.0	-	-	370.81	0.2
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	858.83	0.7	-	-	-	-	-	-	858.83	0.5
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	1,560.10	1.3	-	-	-	-	-	-	1,560.10	0.9
	倉庫・運輸関連業	-	-	360.99	0.3	-	-	86.58	0.5	-	-	447.57	0.3
	情報・通信業	1,444.42	6.2	3,031.75	2.5	-	-	-	-	-	-	4,476.17	2.7
商業	卸売業	595.86	2.5	8,103.18	6.8	-	-	138.69	0.7	-	-	8,837.73	5.4
	小売業	8,274.48	35.3	2,990.80	2.5	-	-	1,414.88	7.5	-	-	12,680.16	7.7
金融・保険業	銀行業	-	-	2,171.68	1.8	-	-	-	-	-	-	2,171.68	1.3
	証券・商品先物取引業	-	-	325.99	0.3	-	-	173.75	0.9	-	-	499.74	0.3
	保険業	-	-	6,040.73	5.1	-	-	84.03	0.4	-	-	6,124.76	3.7
	その他金融業	4,502.93	19.2	13,209.15	11.1	-	-	907.95	4.8	-	-	18,620.03	11.3
不動産業	不動産業	753.76	3.2	16,691.07	14.0	1,830.00	69.0	280.72	1.5	497.02	100.0	20,052.57	12.2
サービス業	サービス業	7,502.05	32.0	29,495.94	24.8	111.70	4.2	15,784.54	83.5	-	-	52,894.23	32.1
行政府	行政府	-	-	1,364.65	1.1	-	-	6.42	0.0	-	-	1,371.07	0.8
その他	その他	-	-	3,882.00	3.3	623.12	23.5	-	-	-	-	4,505.12	2.7
合計		23,438.33	100.0	119,140.60	100.0	2,654.08	100.0	18,912.59	100.0	497.02	100.0	164,642.62	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、二子玉川ライズ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	94	94	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%	13.05	0.00	13.05
	cocoti(ココチ)	15	0	15	100.0%	0.0%	80	0	80	100.0%	0.0%	5.45	0.00	5.45
	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	8	0	8	100.0%	0.0%	7	0	7	100.0%	0.0%	4.75	0.00	4.75
	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	44	5	49	89.8%	10.2%	197	104	301	65.3%	34.7%	7.39	3.02	5.87	
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	4.09
	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	3	3	6	50.0%	50.0%	11	19	31	36.3%	63.7%	7.20	2.00	3.89
	麹町スクエア	2	6	8	25.0%	75.0%	4	30	35	13.0%	87.0%	5.00	2.00	2.39
	TOKYU REIT新宿ビル	0	8	8	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	6	7	14.3%	85.7%	3	23	27	14.1%	85.9%	3.00	1.97	2.12
	TOKYU REIT渋谷ビル	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	6	2	8	75.0%	25.0%	51	7	58	86.7%	13.3%	3.94	2.44	3.74
	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	66.9%	33.1%	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	7	1	8	87.5%	12.5%	21	6	27	78.3%	21.7%	3.16	2.00	2.91
	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	7	8	12.5%	87.5%	0	18	19	4.5%	95.5%	5.00	2.00	2.14
	青山オーバルビル(注2)	11	15	26	42.3%	57.7%	33	21	55	61.1%	38.9%	3.04	2.37	2.78
目黒東山ビル	6	7	13	46.2%	53.8%	18	14	33	57.3%	42.7%	6.07	2.00	4.33	
オフィス 計	61	96	157	38.9%	61.1%	291	410	702	41.6%	58.4%	6.50	2.20	3.99	
住宅	メゾンピオニー都立大学	0	25	25	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%	0.00	2.16	2.16
	スタイリオフィット武蔵小杉	1	0	1	100.0%	0.0%	6	0	6	100.0%	0.0%	5.00	0.00	5.00
住宅 計	1	25	26	3.8%	96.2%	6	4	10	59.7%	40.3%	5.00	2.16	3.85	
複合施設	二子玉川ライズ(注2)(注3)	132	12	144	91.7%	8.3%	23	83	107	21.6%	78.4%	6.83	2.29	3.27
底地	REVE中目黒(底地)(注4)	1	0	1	100.0%	0.0%	3	0	3	100.0%	0.0%	1.00	0.00	1.00
合計		239	138	377	63.4%	36.6%	520	601	1,123	46.4%	53.6%	6.79	2.36	4.41

* 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

* 使用貸借契約は除く

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

(注3) 同一テナントが異なる街区・用途の区画に入居している場合、テナント数の合計欄では別テナントとして取り扱う

(注4) 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)	東急プロパティマネジメント株式会社	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	東急プロパティマネジメント株式会社		-	
	cocoti (ココチ)	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
	CONZE (コンゼ) 恵比寿	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
	TOKYU REIT下北沢スクエア	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
オフィス	東急南平台町ビル	東急プロパティマネジメント株式会社	1.0%	-	
	東急桜丘町ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		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	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
	東急池尻大橋ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		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	東急プロパティマネジメント株式会社		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%	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
	東急虎ノ門ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
	東急番町ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		2.3%	
	TOKYU REIT恵比寿ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
	渋谷道玄坂スカイビル	東急プロパティマネジメント株式会社		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	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
	青山オーバルビル	東急プロパティマネジメント株式会社		2.5%	
	目黒東山ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	東急住宅リース株式会社	2.5%	-	
	スタイリオフィット武蔵小杉	東急プロパティマネジメント株式会社	1.0%	0.5%	
複合施設	二子玉川ライズ	東急株式会社	(注4)		
底地	REVE中目黒(底地)	-	-	-	

*PM会社に対する報酬には、上記の基本報酬の他、コンストラクション・マネジメント報酬、一般媒介業務報酬(仲介手数料)、契約更新業務報酬、販売促進業務報酬(cocoti(ココチ))、

新規テナントMD構築業務報酬(cocoti(ココチ))、管理組合管理者業務報酬(TOKYU REIT虎ノ門ビル)、一部共有者精算業務報酬(TOKYU REIT渋谷Rビル)、

建物管理業務委託報酬(メゾンピオニー都立大学、スタイリオフィット武蔵小杉)及び賃貸借管理委託報酬(メゾンピオニー都立大学、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

(注4)ベースフィー(管理・運営に要する人件費及び付随して発生する人件費相当額)とインセンティブフィー(PM会社の運営成果に連動した報酬)にて構成

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	3月	6月	9月	12月		
東京都心 5区地域	5区	4.8%	6.1%	4.8%	2.8%	1.7%	1.3%	2.9%	6.3%	7.4%	7.2%	7.0%	6.1%	東京都心 5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	0.5%	0.5%	1.5%	3.7%	3.7%	3.9%	4.6%	4.2%
	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%	2.1%	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%	3.4%	3.6%	3.5%	6.3%	5.9%
	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%	3.4%	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%	5.4%	4.6%
	虎ノ門	7.7%	8.7%	7.4%	6.4%	4.3%	3.7%	3.7%	8.9%	10.2%	8.1%	6.5%	4.7%		新宿	3.6%	1.7%	1.1%	8.0%	0.3%	0.7%	1.2%	3.3%	3.0%	3.9%	4.6%	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%	3.9%	3.7%
	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%	2.2%	2.8%
	上野・御徒町	6.7%	5.8%	5.4%	4.7%	3.3%	2.4%	3.3%	7.6%	10.3%	7.2%	6.8%	5.7%														
	池袋西口	7.0%	5.2%	3.6%	3.7%	3.0%	3.7%	2.5%	6.5%	6.2%	7.6%	9.2%	6.9%														
	池袋東口	3.6%	5.7%	3.7%	2.0%	1.2%	1.6%	2.4%	4.2%	3.8%	4.5%	4.4%	3.6%														
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%															
東急沿線 地域	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%	東急沿線 地域	大崎	5.0%	2.3%	1.4%	0.4%	0.3%	0.1%	0.7%	3.0%	4.7%	4.9%	4.5%	4.2%
	目黒	2.6%	11.9%	4.2%	0.7%	0.3%	1.6%	7.2%	9.2%	13.1%	7.6%	8.5%	3.4%														
	東品川	1.5%	4.6%	23.2%	14.5%	1.0%	0.5%	3.2%	3.4%	6.5%	6.3%	11.4%	15.8%														
	大森	7.1%	4.1%	5.0%	7.8%	3.6%	1.5%	2.1%	4.9%	7.4%	7.7%	8.7%	7.7%														
	蒲田	6.1%	8.1%	4.9%	4.9%	3.6%	1.6%	2.7%	5.9%	11.7%	7.6%	8.3%	6.8%														
全国 主要都市	東京23区	4.8%	6.0%	5.1%	3.2%	2.0%	1.4%	2.8%	6.2%	7.4%	7.3%	7.5%	6.3%	全国 主要都市	東京23区	4.1%	3.0%	2.3%	1.5%	0.8%	0.7%	1.5%	3.9%	4.0%	4.3%	4.9%	4.7%
	札幌市	-	13.7%	11.1%	9.3%	8.4%	7.4%	9.1%	10.1%	11.1%	10.2%	8.3%	7.9%		札幌市	4.5%	3.3%	0.8%	0.4%	1.1%	0.5%	0.6%	0.9%	0.5%	0.6%	1.0%	1.0%
	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%	12.0%	3.9%	2.4%	1.8%	2.3%	2.9%	2.8%	2.5%	2.4%
	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%	14.5%	14.4%
	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%	3.0%	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%	4.6%	4.6%	5.4%	5.8%	5.7%
	京都市	12.1%	12.9%	10.1%	7.8%	5.3%	6.0%	7.8%	10.1%	11.4%	9.9%	8.2%	7.6%		京都市	4.4%	4.2%	2.1%	0.7%	0.6%	0.5%	1.4%	3.8%	3.5%	3.6%	4.5%	5.3%
	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%	3.5%	3.5%
	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%	3.7%	3.0%
	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%	6.2%	6.0%
	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%	8.4%	8.3%	7.5%
	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%	2.6%	2.8%	3.2%	2.4%

出所：シービーアールイー株式会社

*2013年12月までは延床面積500坪以上のオフィスビルを対象

*2014年12月以降は延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象

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

オフィス平均募集賃料

(円/坪)

区分	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	新区分(注)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	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	9月	12月	
東京都心 5区地域	5区	16,610	15,930	15,440	14,770	15,160	17,160	18,140	15,980	14,500	13,470	12,700	12,450	5区	19,200	19,230	20,010	19,500	22,400	24,090	24,870	23,700	23,590	24,300	24,430	25,780	
	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	25,900	25,290	22,790	24,420	27,160	
	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	24,100	23,590	26,300	25,860	25,550	
	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	-	-	-	-	60,230	
	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	24,750	26,080	26,670	27,680	36,070	
	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	22,370	23,550	21,450	20,250	21,830	
	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	24,460	25,170	25,340	25,270	23,930	
	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	18,280	17,270	18,380	18,170	17,910	
	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	20,540	18,520	18,410	16,650	20,690	
	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	16,000	13,000	13,000	13,500	14,000	
池袋東口	15,060	14,260	13,400	13,870	13,700	14,610	14,610	14,000	13,670	14,530	14,330	13,730	東急沿線 地域														
東急沿線 地域	大崎・北品川	15,340	16,260	13,200	15,250	15,000	17,670	23,000	15,080	14,250	11,400	12,630	11,700	大崎	15,500	17,640	14,800	14,880	16,600	17,600	17,950	20,540	18,520	18,410	16,650	20,690	
	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	城南	18,000	7,250	15,000	10,000	17,500	15,500	18,000	16,000	13,000	13,000	13,500	14,000	
	目黒	16,790	15,990	14,660	16,260	14,570	13,130	16,300	14,450	14,290	14,620	11,570	12,180														
	東品川	22,500	16,040	12,330	12,680	12,750	10,000	14,000	12,750	11,670	11,000	11,330	11,000														
	大森	12,030	11,830	12,020	13,090	12,350	11,830	12,240	11,690	10,410	9,690	9,370	9,170														
蒲田	11,200	10,830	9,760	10,910	9,810	10,460	10,790	10,130	10,540	10,070	9,180	9,360															
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	22,150	21,570	22,290	22,590	23,870	
	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	14,580	15,290	15,730	16,360	16,720	
	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	10,340	10,400	9,850	10,580	10,400	
	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	11,640	12,010	12,450	12,630	12,960	
	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	14,930	16,170	16,720	16,930	15,020	
	名古屋	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	13,430	13,180	13,510	13,240	13,250	
	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	15,550	17,250	14,900	15,770	15,720	
	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	14,320	13,500	12,740	12,890	12,980	
	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	13,030	13,370	13,440	13,450	13,800	
	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	11,140	11,650	12,250	12,100	11,680	
	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	17,540	16,640	17,240	17,100	17,180	

出所:シービーアールイー株式会社

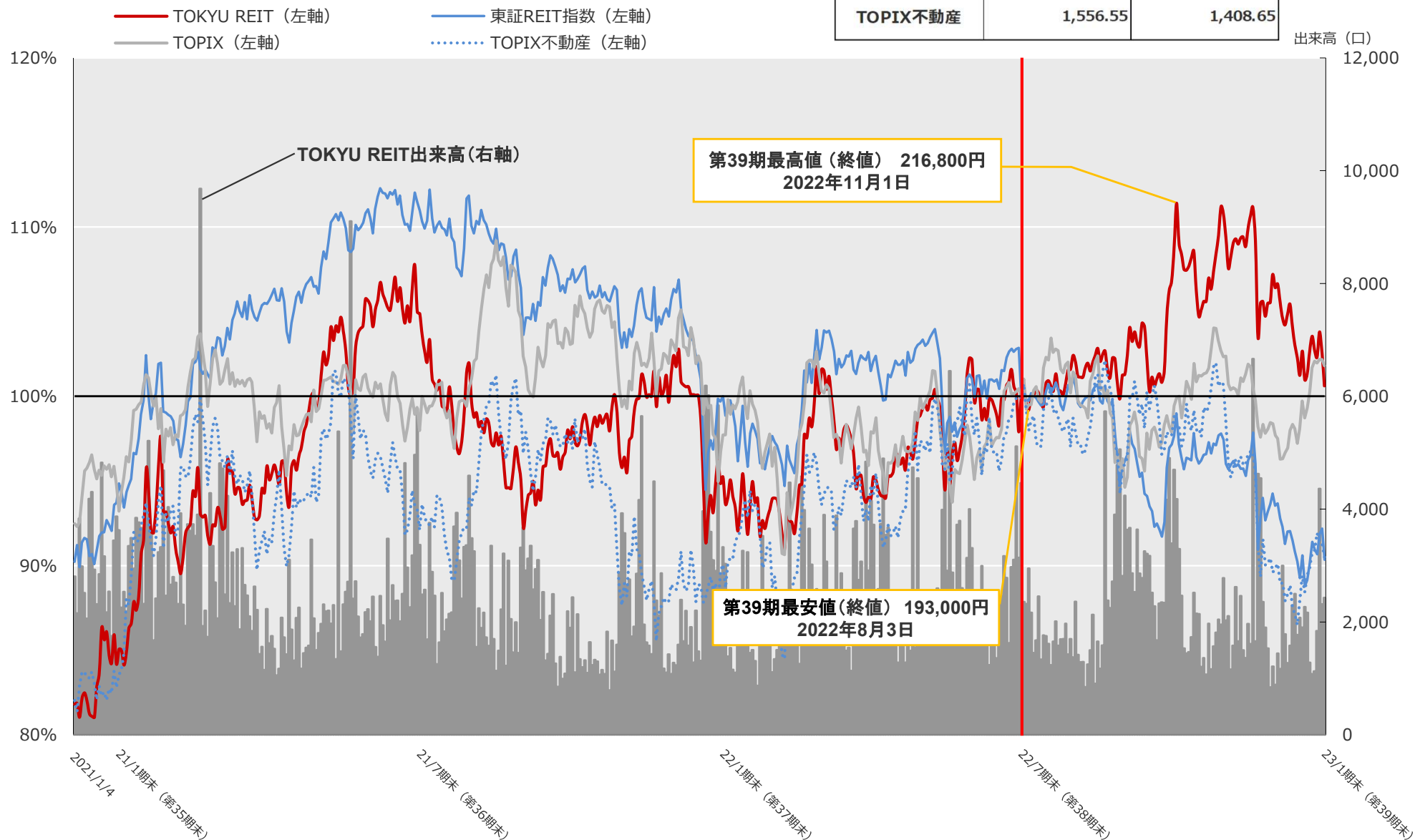
*2013年12月まで:延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

*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

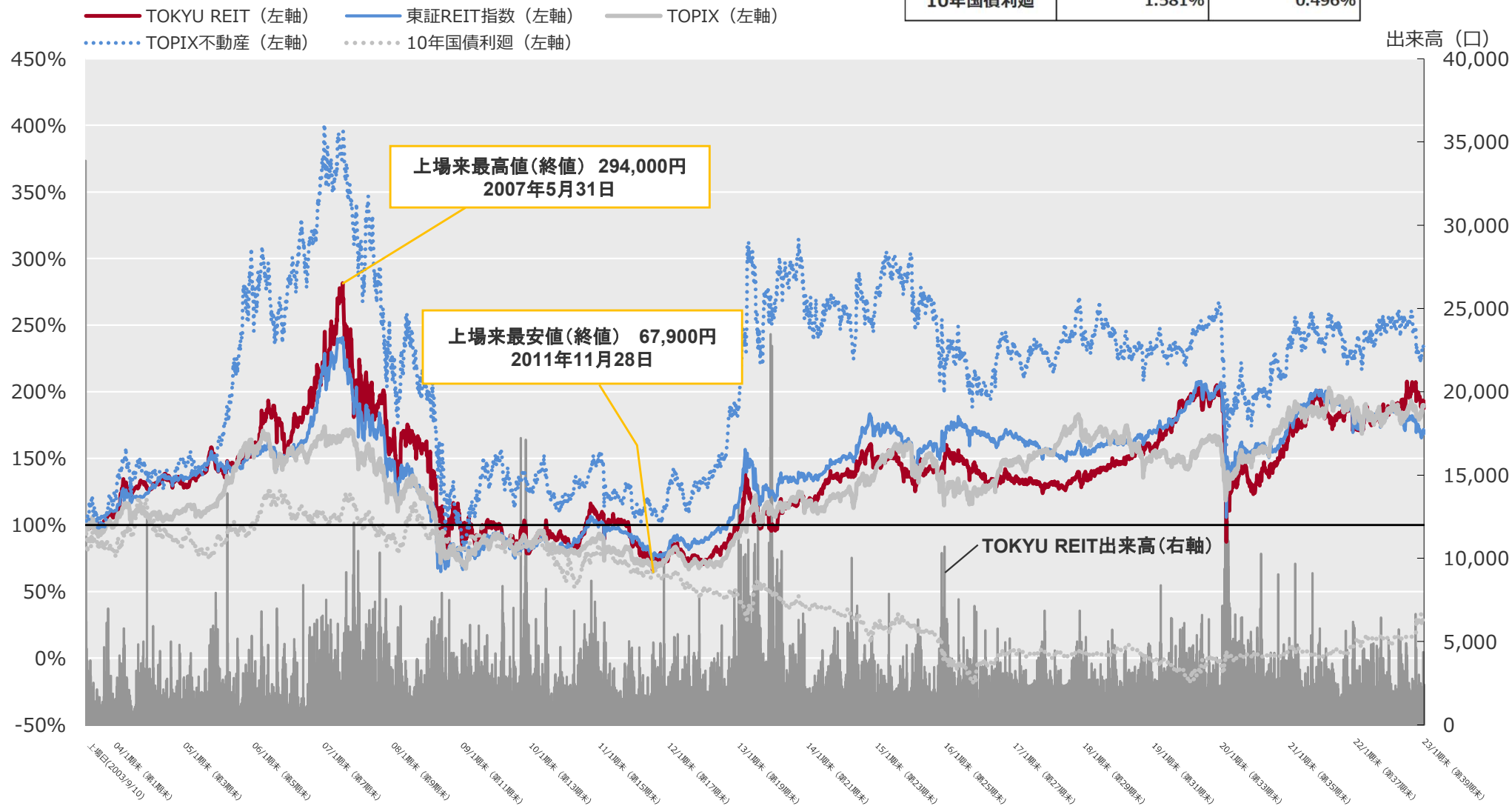
投資口価格の推移（第38期末＝100%）

	2022年7月期末 (第38期末)	2023年1月期末 (第39期末)
TOKYU REIT	¥194,600	¥195,800
東証REIT指数	2,021.99	1,826.84
TOPIX	1,940.31	1,975.27
TOPIX不動産	1,556.55	1,408.65



投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 (上場日)	2023年1月期末 (第39期末)
TOKYU REIT	¥104,400	¥195,800
東証REIT指数	1,085.45	1,826.84
TOPIX	1,043.98	1,975.27
TOPIX不動産	608.11	1,408.65
10年国債利廻	1.581%	0.496%



*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、2023年1月31日現在の情報です。