

# TOKYU REIT

## データ・ブック

2023年7月期  
(第40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7月期(第40期)損益計算書(対前期比較)
- 6 2023年7月期(第40期)損益計算書(対予想比較)
- 7 2023年7月期(第40期)貸借対照表
- 8 2023年7月期(第40期)キャッシュ・フロー計算書
- 9 2023年7月期(第40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7月期(第40期)用途別・物件別事業収支(オフィス)
- 11 2024年1月期(第41期)予想損益計算書(対前期比較)
- 12 2024年1月期(第41期)予想損益計算書(対予想比較)
- 13 2024年7月期(第42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39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. 目黒東山ビルは2022年3月24日に取得済
3. 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
4. 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
5. 東急銀座二丁目ビルは2022年11月30日に譲渡済
6. 二子玉川ライズは2023年1月31日に取得済
7. 東京日産台東ビルは2023年7月31日に準共有持分割合30%を譲渡済、2024年1月31日に準共有持分割合30%、2024年2月29日に準共有持分割合40%を譲渡予定

**TOKYU REIT**

財務数値・指標等

---

# 主要な経営指標

			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)	2023年 7月期末 (第40期末)
営業日数	日	(A)	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181
期末物件数	件		30	30	29	29	30	29	28	28	29	29	30	31	32	31	33	34	32	31	31	31
不動産等の取得価額	百万円		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	246,306
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円	(B)	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	247,634
期末稼働率	%		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	98.5
営業収益	百万円		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	8,924
賃貸NOI	百万円	(C)	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	5,226
NOI利回り	%	(C)×365/(A)×(B)	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	4.3
営業利益	百万円		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	4,682
当期純利益	百万円	(D)	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	4,260
発行済投資口数	口	(E)	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	977,600
1口当たり分配金	円	(F)	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	3,750
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	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	86.1
FFO	百万円	(G)	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	3,935
資本的支出額	百万円	(H)	228	343	682	542	622	684	615	840	466	413	506	583	651	469	607	513	417	2,379	375	422
AFFO	百万円	((G)-(H))	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	3,512
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(D)	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	104.4
総資産	百万円	(J)	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	241,453
純資産(分配予定額を除く)	百万円	(K)	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	119,151
1口当たり純資産(分配予定額を除く)	円	(K)/(E)	565,054	113,010	113,146	113,146	113,146	113,444	113,719	113,478	113,379	113,379	113,379	113,379	113,379	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)	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	231,833
不動産等の鑑定評価額(期末時点)	百万円	(M)	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	319,636
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	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	87,802
1口当たりNAV	円	((K)+(N))/(E)	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	211,695
有利子負債	百万円	(O)	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	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)	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	110,650
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	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	5,564
総資産LTV (有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	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	43.3
鑑定ベースLTV (みなし有利子負債/鑑定評価額(期末時点))	%	(P)/(M)	47.5	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	34.6
DSCR	倍		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	10.8
期中平均投資口価格	円		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	187,116

\*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・都市計画法・償却資産税及び消費税等を除く  
 \*DSCR=(経常利益+支払利息+投資法人債利息+減価償却費+繰延資産償却費+貸倒引当金-特定資産の売却増益)÷(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=(借託預り敷金保証金+預り敷金保証金)-(借託預り敷金+現預金-分配予定額)

# 2023年7月期(第40期)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) (181日)		2023年1月期(第39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)	8,924	100.0%	11,321	100.0%	-2,397
不動産賃貸事業収益	(B)	7,638	85.6%	6,736	59.5%	902
賃貸事業収入		7,097	79.5%	6,241	55.1%	856
賃料収入(共益費収入含む)		6,654	74.6%	5,829	51.5%	825
月極駐車場収入		143	1.6%	131	1.2%	12
その他賃料収入		299	3.4%	280	2.5%	18
その他賃貸事業収入		540	6.1%	494	4.4%	45
付帯収益		435	4.9%	435	3.8%	-0
その他雑収入		105	1.2%	59	0.5%	46
不動産等売却益		1,282	14.4%	4,585	40.5%	-3,303
工事負担金受入額		3	0.0%	-	-	3
営業費用	(C)	4,241	47.5%	3,990	35.2%	251
不動産賃貸事業費用	(D)	3,369	37.8%	3,008	26.6%	361
諸経費		2,411	27.0%	2,144	18.9%	267
水道光熱費		520	5.8%	539	4.8%	-18
外注委託費		513	5.8%	407	3.6%	106
プロパティ・マネジメント報酬		178	2.0%	155	1.4%	23
修繕費		185	2.1%	139	1.2%	46
公租公課		684	7.7%	627	5.5%	57
仲介手数料		42	0.5%	74	0.7%	-31
その他賃貸事業費用		286	3.2%	201	1.8%	84
減価償却費	(E)	956	10.7%	861	7.6%	95
固定資産除却損	(F)	1	0.0%	2	0.0%	-1
資産運用報酬		711	8.0%	746	6.6%	-35
資産保管手数料		17	0.2%	16	0.1%	0
一般事務委託手数料		38	0.4%	37	0.3%	1
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用		98	1.1%	175	1.6%	-77
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	4,268	47.8%	3,727	32.9%	540
営業利益	(A)-(G)	4,682	52.5%	7,331	64.8%	-2,648
営業外収益		8	0.1%	2	0.0%	5
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	0.0%	-0
受取保険金		5	0.1%	-	-	5
受取補償金		-	-	0	0.0%	-0
補助金収入		2	0.0%	0	0.0%	1
営業外費用		430	4.8%	448	4.0%	-17
支払利息		366	4.1%	336	3.0%	29
投資法人債利息		36	0.4%	29	0.3%	7
融資関連費用		-	-	57	0.5%	-57
投資法人債発行費償却		3	0.0%	2	0.0%	1
その他営業外費用		23	0.3%	22	0.2%	1
経常利益		4,261	47.7%	6,885	60.8%	-2,624
税引前当期純利益		4,261	47.7%	6,885	60.8%	-2,624
法人税等		0	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益		4,260	47.7%	6,885	60.8%	-2,625
一口当たり当期純利益(円)		4,357		7,042		-2,685 対前期 -38.1%
買換特例圧縮積立金繰入額		652		2,935		-2,283
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)		667		3,003		-2,336
買換特例圧縮積立金取崩額		58		-		58
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)		59		-		59
分配金総額		3,666		3,949		-283
一口当たり分配金(円)		3,750		4,040		-290 対前期 -7.2%
(参考)						
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	5,226	58.6%	4,591	40.6%	634
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))		4.26%		3.95%		0.31 pts

(資産運用報酬内訳)		
	実績	対前
基本報酬1	394	16
基本報酬2	316	-52
インセンティブ報酬	-	-

期中平均利率 0.77% (第39期 0.77%)

# 2023年7月期(第40期)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) (181日)		2023年7月期(第40期) 2023年3月16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)	8,924	100.0%	7,743	100.0%	1,180
不動産賃貸事業収益 (B)	7,638	85.6%	7,743	100.0%	-105
賃貸事業収入	7,097	79.5%	7,093	91.6%	3
賃料収入(共益費収入含む)	6,654	74.6%	6,660	86.0%	-6
月極駐車場収入	143	1.6%	142	1.8%	1
その他賃料収入	299	3.4%	291	3.8%	8
その他賃貸事業収入	540	6.1%	649	8.4%	-109
付帯収益	435	4.9%	553	7.2%	-118
その他雑収入	105	1.2%	96	1.2%	9
不動産等売却益	1,282	14.4%	-	-	1,282
工事負担金受入額	3	0.0%	-	-	3
営業費用 (C)	4,241	47.5%	4,416	57.0%	-175
不動産賃貸事業費用 (D)	3,369	37.8%	3,606	46.6%	-236
諸経費	2,411	27.0%	2,644	34.1%	-232
水道光熱費	520	5.8%	708	9.1%	-187
外注委託費	513	5.8%	552	7.1%	-38
プロパティ・マネジメント報酬	178	2.0%	178	2.3%	-0
修繕費	185	2.1%	172	2.2%	13
公租公課	684	7.7%	685	8.8%	-0
仲介手数料	42	0.5%	54	0.7%	-11
その他賃貸事業費用	286	3.2%	293	3.8%	-6
減価償却費 (E)	956	10.7%	957	12.4%	-0
固定資産除却損 (F)	1	0.0%	5	0.1%	-3
資産運用報酬	711	8.0%	665	8.6%	45
資産保管手数料	17	0.2%	17	0.2%	-0
一般事務委託手数料	38	0.4%	38	0.5%	0
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	98	1.1%	82	1.1%	15
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,268	47.8%	4,137	53.4%	131
営業利益 (A)-(C)	4,682	52.5%	3,327	43.0%	1,355
営業外収益	8	0.1%	0	0.0%	8
受取利息	0	0.0%	-	-	0
未払分配金戻入	0	0.0%	0	0.0%	-0
還付加算金	0	0.0%	-	-	0
受取保険金	5	0.1%	-	-	5
補助金収入	2	0.0%	-	-	2
営業外費用	430	4.8%	434	5.6%	-3
支払利息	366	4.1%	369	4.8%	-3
投資法人債利息	36	0.4%	36	0.5%	0
投資法人債発行費償却	3	0.0%	3	0.1%	-
その他営業外費用	23	0.3%	24	0.3%	-0
経常利益	4,261	47.7%	2,893	37.4%	1,367
税引前当期純利益	4,261	47.7%	2,893	37.4%	1,367
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	4,260	47.7%	2,892	37.3%	1,368
一口当たり当期純利益(円)	4,357		2,958		1,399
圧縮積立金取崩額	-		373		-373
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	-		382		-382
買換特例圧縮積立金繰入額	652		-		652
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	667		-		667
買換特例圧縮積立金取崩額	58		58		0
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	59		59		-
分配金総額	3,666		3,323		342
一口当たり分配金(円)	3,750		3,400		350
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,226	58.6%	5,099	65.9%	126
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.26%		4.15%		0.11 pts

# 2023年7月期(第40期)貸借対照表

資産の部

(単位:百万円)

科目	2023年7月期末 (第40期末)	2023年1月期末 (第39期末)	比較増減
流動資産	8,327	5,297	3,029
現金及び預金	5,564	2,430	3,133
信託現金及び信託預金	2,486	2,344	141
その他	277	522	-245
固定資産	233,070	234,635	-1,565
有形固定資産	231,833	233,452	-1,619
無形固定資産	0	0	-0
投資その他の資産	1,236	1,182	53
繰延資産	56	60	-3
資産合計	241,453	239,993	1,460

東京日産台東ビル譲渡	-1,096
減価償却費等	-957
資本的支出	422

負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2023年7月期末 (第40期末)	2023年1月期末 (第39期末)	比較増減
流動負債	14,061	13,018	1,043
営業未払金	886	814	72
1年内返済予定の長期借入金	10,500	10,500	-
その他	2,675	1,703	971
固定負債	104,574	104,468	105
投資法人債	11,000	11,000	-
長期借入金	83,000	83,000	-
預り敷金及び保証金等	10,574	10,468	105
(有利子負債合計)	104,500	104,500	-
負債合計	118,635	117,486	1,149
純資産	122,817	122,507	310
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	12,338	12,027	310
圧縮積立金	1,932	1,932	-
買換特例圧縮積立金	6,087	3,209	2,877
当期末処分利益	4,318	6,885	-2,566
負債及び純資産合計	241,453	239,993	1,460



# 2023年7月期(第40期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2023年7月期 (第40期)	2023年1月期 (第39期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	7,582	11,960	-4,377
税引前当期純利益	4,261	6,885	-2,624
減価償却費	956	861	95
有形固定資産の売却	1,096	4,271	-3,174
その他	1,268	-57	1,326
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	-359	-19,906	19,547
固定資産の取得による支出	-463	-20,954	20,490
預り敷金及び保証金の収入・支出	104	1,032	-928
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	-3,948	7,550	-11,498
長期借入金の借入	5,000	10,700	-5,700
長期借入金の返済	-5,000	-2,200	-2,800
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	-3,948	-3,915	-33
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,274	-395	3,670
V 現金及び現金同等物の期首残高	4,775	5,170	-395
VI 現金及び現金同等物の期末残高	8,050	4,775	3,274

# 2023年7月期(第40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	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	804,442	137,932	179,988	245,970	560,784	100,767	49,268	79,218	2,158,373	28,156	39,020	67,176	796,768	21,461
賃貸事業収入	753,518	129,196	169,609	244,476	516,141	86,900	44,125	75,169	2,019,136	26,803	39,020	65,823	682,588	21,461
その他の賃貸事業収入	50,924	8,736	10,379	1,494	44,643	13,867	5,143	4,049	139,236	1,352	-	1,352	114,179	-
賃貸事業費用	347,230	47,986	65,860	37,023	304,581	46,637	26,859	16,083	892,263	11,190	21,738	32,929	437,841	1,795
水道光熱費	45,907	9,176	11,931	-	53,789	14,821	5,219	4,445	145,290	217	461	678	68,446	-
外注委託費	64,668	5,009	5,553	95	44,234	5,087	2,554	2,188	129,392	1,338	2,754	4,092	116,195	-
プロパティ・ マネジメント報酬	26,861	2,924	4,302	2,459	14,260	1,964	971	1,693	55,439	1,700	564	2,264	21,255	-
修繕費	8,730	1,712	14,542	654	8,606	559	1,333	411	36,548	1,272	380	1,652	25,095	-
公租公課	81,065	13,156	17,365	29,850	50,477	6,521	3,150	3,755	205,342	1,335	2,975	4,311	1,237	1,794
損害保険料	608	95	115	94	457	79	41	52	1,544	30	64	95	1,500	0
減価償却費等	35,820	8,145	11,194	3,773	109,984	15,189	11,236	2,701	198,046	5,290	13,930	19,221	131,117	-
その他賃貸事業費用	83,567	7,766	855	95	22,770	2,413	2,351	836	120,657	4	608	613	72,992	-
不動産賃貸事業損益	457,212	89,945	114,127	208,946	256,203	54,130	22,409	63,134	1,266,110	16,965	17,281	34,246	358,927	19,665
減価償却費 控除前利益(NOI)	493,032	98,091	125,321	212,720	366,188	69,320	33,645	65,836	1,464,156	22,256	31,212	53,468	490,045	19,665
資本的支出額	440	320	768	-	80,408	-	2,349	-	84,287	-	-	-	29,505	-
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	6,460,000	8,340,000	12,500,000	23,400,000	5,210,000	2,260,000	3,530,000	99,700,000	1,400,000	1,630,000	3,030,000	20,400,000	1,220,000
期末貸借対照表計上額	13,355,944	4,665,520	5,613,954	6,538,469	20,775,224	4,673,372	2,211,473	3,176,943	61,010,903	1,185,022	1,460,298	2,645,320	20,371,693	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	13,773,034	1,162,340
上記土地以外の 不動産等	1,208,864	180,017	317,009	92,033	3,220,625	552,124	433,407	144,580	6,148,663	259,607	718,135	977,742	6,598,659	-

# 2023年7月期(第40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 蒲田ビル	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	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	178,636	252,061	203,695	238,084	369,592	202,274	203,185	292,134	165,824	272,694	348,669	83,590	353,105	101,762	186,178	396,554	122,154	409,992	214,254	4,594,447	7,638,227
賃貸事業収入	178,636	242,320	188,502	207,495	348,911	190,920	194,978	276,772	160,401	251,316	329,881	78,286	331,639	89,919	174,329	396,554	115,892	357,877	193,949	4,308,587	7,097,598
その他の賃貸事業収入	-	9,741	15,192	30,588	20,681	11,353	8,207	15,362	5,423	21,378	18,788	5,303	21,465	11,843	11,848	-	6,261	52,115	20,305	285,860	540,629
賃貸事業費用	66,638	87,636	120,554	142,220	205,083	83,046	91,134	87,070	69,933	111,767	235,119	42,671	153,952	29,547	58,330	100,757	36,225	209,021	74,183	2,004,895	3,369,725
水道光熱費	-	9,852	19,706	44,950	23,658	13,214	13,480	20,967	8,383	14,339	23,196	6,002	21,924	6,303	14,185	-	7,194	45,059	13,494	305,915	520,331
外注委託費	9,439	9,933	14,846	17,567	24,741	12,334	12,156	10,796	5,412	14,696	19,913	3,411	9,669	3,754	8,701	25,806	3,250	39,416	17,881	263,730	513,410
プロパティ・ マネジメント報酬	2,016	3,656	4,790	4,610	8,660	4,218	4,956	6,122	3,665	6,046	7,280	1,948	11,258	2,010	3,552	5,999	2,691	11,733	4,418	99,637	178,597
修繕費	5,208	2,178	3,192	14,305	12,913	2,393	12,990	2,653	5,800	6,428	6,202	8,298	15,230	2,114	3,066	5,654	1,015	10,131	2,867	122,646	185,942
公租公課	20,202	25,772	20,253	19,350	37,153	13,872	15,386	24,954	23,849	21,527	59,468	7,270	27,663	5,778	15,391	37,359	7,334	72,132	16,906	471,627	684,314
損害保険料	227	226	328	254	485	207	357	333	325	175	743	86	291	79	219	542	94	435	268	5,684	8,824
減価償却費等	29,167	35,656	52,136	40,247	53,503	35,321	30,445	20,892	18,655	20,318	106,316	15,602	66,770	8,000	12,570	24,858	13,896	9,394	15,764	609,520	957,906
その他賃貸事業費用	378	361	5,300	933	43,967	1,485	1,360	349	3,840	28,236	11,997	48	1,143	1,506	642	536	748	20,717	2,580	126,132	320,396
不動産賃貸事業損益	111,997	164,425	83,140	95,863	164,509	119,228	112,051	205,064	95,891	160,926	113,550	40,919	199,153	72,214	127,848	295,797	85,928	200,971	140,071	2,589,552	4,268,502
減価償却費 控除前利益 (NOI)	141,164	200,081	135,276	136,111	218,012	154,549	142,497	225,956	114,546	181,244	219,866	56,521	265,924	80,214	140,419	320,656	99,825	210,366	155,836	3,199,072	5,226,408
資本的支出額	35,769	-	9,408	19,089	38,525	4,713	5,464	40,687	45,441	3,359	4,486	19,495	48,662	4,184	11,077	7,035	2,700	6,667	2,301	309,069	422,862
取得価額	4,660,000	6,620,000	3,115,000	4,720,000	10,177,000	5,480,000	9,030,000	9,000,000	4,600,000	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	154,952,867	246,306,617
土地	2,968,420	5,223,180	1,342,565	2,161,760	8,065,567	4,406,000	6,872,000	7,425,000	3,900,000	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	127,368,692	197,967,732
建物	1,691,580	1,396,820	1,772,435	2,558,240	2,111,433	1,074,000	2,158,000	1,575,000	700,000	744,000	5,025,867	377,000	3,073,000	270,000	640,000	737,800	534,000	335,000	810,000	27,584,175	48,338,885
鑑定評価額(期末時点)	7,880,000	12,400,000	4,396,000	5,950,000	14,300,000	6,360,000	10,200,000	13,500,000	6,600,000	10,100,000	24,500,000	3,280,000	16,000,000	4,740,000	8,640,000	13,600,000	6,100,000	18,500,000	8,240,000	195,286,000	319,636,000
期末貸借対照表計上額	4,033,560	6,274,688	2,558,254	3,730,361	9,770,617	5,380,301	8,236,761	8,712,149	4,544,953	5,266,540	17,191,465	2,817,421	12,633,742	4,609,381	5,731,635	12,117,194	5,984,143	18,646,855	8,403,701	146,643,730	231,833,987
土地	2,974,520	5,233,294	1,346,061	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	10,496,969	4,305,561	5,254,996	11,467,678	5,496,551	18,292,942	7,578,417	126,603,701	198,068,893
上記土地以外の 不動産等	1,059,040	1,041,393	1,212,193	1,564,730	1,571,183	961,025	1,348,899	1,003,820	552,929	601,470	3,540,932	348,891	2,136,753	303,820	476,638	649,516	487,591	353,913	825,284	20,040,029	33,765,094

# 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)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)	9,011	100.0%	8,924	100.0%	86
不動産賃貸事業収益 (B)	7,713	85.6%	7,638	85.6%	75
賃貸事業収入	7,202	79.9%	7,097	79.5%	105
賃料収入(共益費収入含む)	6,765	75.1%	6,654	74.6%	111
月極駐車場収入	145	1.6%	143	1.6%	1
その他賃料収入	291	3.2%	299	3.4%	-7
その他賃貸事業収入	510	5.7%	540	6.1%	-29
付帯収益	431	4.8%	435	4.9%	-3
その他雑収入	79	0.9%	105	1.2%	-25
不動産等売却益	1,297	14.4%	1,282	14.4%	15
工事負担金受入額	-	-	3	0.0%	-3
営業費用 (C)	4,270	47.4%	4,241	47.5%	29
不動産賃貸事業費用 (D)	3,391	37.6%	3,369	37.8%	21
諸経費	2,438	27.1%	2,411	27.0%	26
水道光熱費	544	6.0%	520	5.8%	24
外注委託費	556	6.2%	513	5.8%	42
プロ/パティ・マネジメント報酬	180	2.0%	178	2.0%	2
修繕費	166	1.9%	185	2.1%	-19
公租公課	677	7.5%	684	7.7%	-7
その他賃貸事業費用	313	3.5%	329	3.7%	-15
減価償却費 (E)	947	10.5%	956	10.7%	-8
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	1	0.0%	3
その他営業費用	879	9.8%	871	9.8%	7
うち資産運用報酬	710	7.9%	711	8.0%	-0
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,321	48.0%	4,268	47.8%	53
営業利益 (A)-(C)	4,740	52.6%	4,682	52.5%	57
営業外収益	0	0.0%	8	0.1%	-8
営業外費用	437	4.9%	430	4.8%	6
支払利息	370	4.1%	366	4.1%	4
投資法人債利息	37	0.4%	36	0.4%	0
その他	29	0.3%	27	0.3%	1
経常利益	4,303	47.8%	4,261	47.7%	42
税引前当期純利益	4,303	47.8%	4,261	47.7%	42
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	4,302	47.7%	4,260	47.7%	42
一口当たり当期純利益(円)	4,401		4,357		44
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	711		667		44
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	61		59		2
一口当たり分配金(円)	3,750		3,750		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,274	58.5%	5,226	58.6%	48
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.25%		4.26%		-0.01pts

# 2024年1月期(第41期)予想損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2024年1月期(第41期)予想 2023年9月14日時点		2024年1月期(第41期)予想 2023年3月16日時点		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	9,011	100.0%	7,882	100.0%	1,128
不動産賃貸事業収益 (B)	7,713	85.6%	7,882	100.0%	-169
賃貸事業収入	7,202	79.9%	7,251	92.0%	-49
賃料収入(共益費収入含む)	6,765	75.1%	6,824	86.6%	-59
月極駐車場収入	145	1.6%	135	1.7%	10
その他賃料収入	291	3.2%	291	3.7%	0
その他賃貸事業収入	510	5.7%	630	8.0%	-119
付帯収益	431	4.8%	550	7.0%	-118
その他雑収入	79	0.9%	80	1.0%	-1
不動産等売却益	1,297	14.4%	-	-	1,297
営業費用 (C)	4,270	47.4%	4,396	55.8%	-125
不動産賃貸事業費用 (D)	3,391	37.6%	3,574	45.4%	-183
諸経費	2,438	27.1%	2,599	33.0%	-160
水道光熱費	544	6.0%	719	9.1%	-174
外注委託費	556	6.2%	553	7.0%	3
プロパティ・マネジメント報酬	180	2.0%	180	2.3%	0
修繕費	166	1.9%	153	1.9%	13
公租公課	677	7.5%	683	8.7%	-6
その他賃貸事業費用	313	3.5%	309	3.9%	3
減価償却費 (E)	947	10.5%	970	12.3%	-22
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	879	9.8%	821	10.4%	57
うち資産運用報酬	710	7.9%	675	8.6%	34
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,321	48.0%	4,307	54.6%	14
営業利益 (A)-(C)	4,740	52.6%	3,485	44.2%	1,254
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	437	4.9%	449	5.7%	-11
支払利息	370	4.1%	382	4.9%	-11
投資法人債利息	37	0.4%	37	0.5%	-
その他	29	0.3%	29	0.4%	-
経常利益	4,303	47.8%	3,037	38.5%	1,266
税引前当期純利益	4,303	47.8%	3,037	38.5%	1,266
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	4,302	47.7%	3,036	38.5%	1,266
一口当たり当期純利益(円)	4,401		3,105		1,296
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	-		234		-234
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	711		-		711
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	61		59		2
一口当たり分配金(円)	3,750		3,400		350
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,274	58.5%	5,283	67.0%	-8
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.25%		4.23%		0.02pts

# 2024年7月期(第42期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2024年7月期(第42期)予想 (182日)		2024年1月期(第41期)予想 (184日)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	9,352	100.0%	9,011	100.0%	341
不動産賃貸事業収益 (B)	7,623	81.5%	7,713	85.6%	-90
賃貸事業収入	7,121	76.1%	7,202	79.9%	-81
賃料収入(共益費収入含む)	6,691	71.5%	6,765	75.1%	-73
月極駐車場収入	139	1.5%	145	1.6%	-6
その他賃料収入	290	3.1%	291	3.2%	-1
その他賃貸事業収入	501	5.4%	510	5.7%	-9
付帯収益	437	4.7%	431	4.8%	6
その他雑収入	63	0.7%	79	0.9%	-15
不動産等売却益	1,729	18.5%	1,297	14.4%	432
営業費用 (C)	4,440	47.5%	4,270	47.4%	169
不動産賃貸事業費用 (D)	3,569	38.2%	3,391	37.6%	178
諸経費	2,611	27.9%	2,438	27.1%	172
水道光熱費	552	5.9%	544	6.0%	7
外注委託費	535	5.7%	556	6.2%	-20
プロパティ・マネジメント報酬	181	1.9%	180	2.0%	0
修繕費	288	3.1%	166	1.9%	121
公租公課	755	8.1%	677	7.5%	78
その他賃貸事業費用	298	3.2%	313	3.5%	-15
減価償却費 (E)	953	10.2%	947	10.5%	5
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	870	9.3%	879	9.8%	-8
うち資産運用報酬	705	7.5%	710	7.9%	-5
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,053	43.3%	4,321	48.0%	-268
営業利益 (A)-(C)	4,912	52.5%	4,740	52.6%	171
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-
営業外費用	446	4.8%	437	4.9%	8
支払利息	380	4.1%	370	4.1%	10
投資法人債利息	36	0.4%	37	0.4%	-0
その他	28	0.3%	29	0.3%	-0
経常利益	4,466	47.8%	4,303	47.8%	162
税引前当期純利益	4,466	47.8%	4,303	47.8%	162
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	4,465	47.7%	4,302	47.7%	162
一口当たり当期純利益(円)	4,567		4,401		166
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	881		711		170
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	63		61		2
一口当たり分配金(円)	3,750		3,750		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,011	53.6%	5,274	58.5%	-263
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.13%		4.25%		-0.12pts

**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		124,626	1,495,520	513,169	793,732	23.8	1999年10月
	レキシントン青山	4,800	2,094.96		23,034	276,412	255,331	79,774	25.6	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	37.8	1985年10月
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		39,980	479,760	339,830	60,853	25.0	1998年7月
									28.1	1995年6月
	cocoti(ココチ)	24,500	8,295.62		83,801	1,005,613	678,206	427,123	18.8	2004年9月
	CONZE(コンゼ) 恵比寿	5,116	2,327.00		15,874	190,499	182,537	106,939	19.4	2004年3月
オフィス	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	1,246.98		8,031	96,375	71,781	69,008	15.1	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	21.7	2001年12月
	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	29,772	357,272	164,156	437,994	31.0	1992年7月
	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	40,389	484,671	266,955	193,008	36.2	1987年6月
	東京日産台東ビル(注3)	3,115	5,514.20	763.30	22,274	267,292	187,506	423,666	30.9	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	31.5	1992年2月
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,238.07	1,184.63	60,281	723,376	515,407	499,297	35.2	1988年4月
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,710.32	1,064.53	32,065	384,787	317,453	375,718	33.7	1989年10月
	麹町スクエア	9,030	5,409.09	839.47	32,047	384,574	367,438	237,841	20.5	2003年1月
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,270.68	746.79	47,293	567,522	503,069	319,780	20.2	2003年5月
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,433.37	564.15	28,492	341,911	299,714	199,964	37.9	1985年9月
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,246.68	645.86	42,235	506,830	397,709	538,290	33.3	1990年3月
	東急虎ノ門ビル	18,550	11,029.27	1,187.18	76,080	912,970	939,872	343,305	13.3	2010年4月
									1.1	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	31.6	1991年12月
	東急番町ビル(注4)	13,780	6,137.50	1,211.81	55,295	663,550	572,257	239,448	11.8	2011年9月
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	1,872.61	325.99	15,069	180,835	158,039	199,471	31.3	1992年4月
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	4,136.05	410.97	30,625	367,503	307,337	434,730	35.4	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	41.1	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	15.3	2008年4月
青山オーバルビル(注5)	18,600	8,527.90	986.87	64,072	768,875	631,011	549,203	34.8	1988年10月	
目黒東山ビル	8,100	6,152.43	830.93	34,769	417,239	372,405	624,743	28.4	1995年3月	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	852.16		4,555	54,660	9,711	27,971	9.0	2014年8月
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,830.00		6,478	77,736	12,772	43,487	3.3	2020年4月
複合施設	二子玉川ライズ(注6)	I-b街区	7,278.88	1,881.51	49,780	597,360	406,731	267,771	12.7	2010年11月
		II-a街区	11,594.52	2,379.94	56,684	680,217	489,545	445,247	8.2	2015年6月
		II-b街区	1.17		8	97	81	3,006	13.3	2010年4月
		III街区	45.16		218	2,620	1,974	1,396	13.3	2010年4月
底地	REVE中目黒(底地)(注7)	1,150	497.02		3,581	42,972	31,875	-	-	-
2023年7月期末(第40期末)(31物件)		246,306	168,104.20	-	1,196,410	14,356,926	10,535,099	10,126,743	24.4	

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

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

(注3)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信託受益権の準共有持分割合70%の値

長期修繕の費用見積は2019年6月20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、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5)総賃貸可能面積、月額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は区分所有権割合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6)総賃貸可能面積、月額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は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7)総賃貸可能面積は借地権設定契約書上の面積





# 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) $c = b \div a$	鑑定評価額 (期末時点) (百万円) d	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) $e = d \div a$	NCF キャップレート
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(注1)	2004年3月	466	6,600	14,139	12,500	26,779	3.10%
QFRONT(キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	38,000	27,897	2.50%
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	23,400	9,324	2.90%
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	3,530	9,473	3.40%
TOKYU REIT 恵比寿ビル	2018年8月	566	4,500	7,944	4,740	8,367	3.00%
レキシントン青山	2003年9月	633	4,800	7,574	6,460	10,193	3.10%
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	7,268	5,210	7,401	3.30%
青山オーバルビル	2021年12月	2,579	18,600	7,210	18,500	7,171	2.70%
TOKYU REIT 表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	8,340	10,329	3.00%
渋谷道玄坂スカイビル	2019年3月	1,251	8,100	6,474	8,640	6,905	3.20%
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	5,560	24,500	7,343	3.00%
麹町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	10,200	6,233	3.00%
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	12,400	8,653	3.10%
目黒東山ビル	2022年3月	1,861	8,100	4,352	8,240	4,427	3.40%
TOKYU REIT 渋谷Rビル(注3)	2013年8月	1,349	5,270	3,905	10,100	7,485	3.10%
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)	2,707	10,177	3,758	14,300	5,280	3.20%
二子玉川ライズ	2023年1月	5,723	20,200	3,529	20,400	3,564	3.70%
秋葉原三和東洋ビル(注1)	2010年10月	1,341	4,600	3,430	6,600	4,921	3.50%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,727	5,480	3,172	6,360	3,681	4.10%
スタイリオフィット武蔵小杉	2021年1月	553	1,500	2,709	1,630	2,944	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	7,880	3,644	3.30%
TOKYU REIT 蒲田ビル	2003年9月	2,219	4,720	2,126	5,950	2,680	3.80%
東京日産台東ビル	2003年9月	1,668	3,115	1,867	4,396	2,635	3.70%

(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 ターミナルバリュウ (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(注5)	3,115	3,115	203	6.53%	189	6.00%	3,003
	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
	麹町スクエア	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6)	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		154,952	163,700	7,092	4.33%	6,821	4.17%	160,666
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7月期末(第40期末)(31物件)		246,306	255,490	11,232	4.40%	10,949	4.29%	

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

(注2)取得時鑑定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷取得時鑑定評価額

(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7月期末(第40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ウ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)準共有持分割合70%の数値を記載

(注6)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)の数値を掲載している

# ポートフォリオ・キャップレート（鑑定評価額（期末時点）ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	鑑定評価額(期末時点) (注1)	NOI (直接還元法)	NOI利廻 (鑑定評価額(期末時点)) (注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	ディスカウントレート (DCF法)	ターミナルレート (DCF法)
商業施設	QFRONT（キューフロント）	15,100	38,000	982	2.59%	940	2.50%	2.30%	2.60%
	レキシントン青山	4,800	6,460	204	3.17%	202	3.10%	2.90%	3.20%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,340	259	3.11%	253	3.00%	2.80%	3.10%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	12,500	394	3.15%	395	3.10%	2.90%	3.30%
	cocoti（ココチ）	24,500	23,400	715	3.06%	699	2.90%	2.70%	3.10%
	CONZE（コンゼ）恵比寿	5,116	5,210	179	3.45%	177	3.30%	3.10%	3.50%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,260	89	3.96%	86	3.70%	3.50%	3.90%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	3,530	125	3.55%	122	3.40%	3.20%	3.60%
商業施設 計	67,303	99,700	2,951	2.96%	2,878	2.89%	-	-	
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	7,880	282	3.58%	262	3.30%	3.10%	3.40%
	東急桜丘町ビル	6,620	12,400	395	3.19%	388	3.10%	2.80%	3.20%
	東京日産台東ビル	3,115	4,396	182	4.15%	163	3.70%	3.50%	3.80%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,950	266	4.48%	227	3.80%	3.60%	3.90%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	14,300	484	3.39%	464	3.20%	2.70%	3.40%
	東急池尻大橋ビル	5,480	6,360	278	4.37%	262	4.10%	3.90%	4.30%
	麴町スクエア	9,030	10,200	316	3.10%	308	3.00%	2.80%	3.10%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	13,500	457	3.39%	444	3.20%	3.00%	3.40%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,600	241	3.66%	233	3.50%	3.30%	3.70%
	TOKYU REIT渋谷ビル	5,270	10,100	332	3.29%	318	3.10%	2.80%	3.40%
	東急虎ノ門ビル	18,550	24,500	743	3.03%	735	3.00%	2.70%	3.00%
	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	4,740	150	3.18%	143	3.00%	2.70%	3.10%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,640	299	3.47%	282	3.20%	3.00%	3.40%
OKI芝浦オフィス	11,900	13,600	635	4.67%	602	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%	
青山オーハルビル	18,600	18,500	530	2.87%	507	2.70%	2.40%	2.90%	
目黒東山ビル	8,100	8,240	310	3.77%	283	3.40%	3.20%	3.50%	
オフィス 計	154,952	195,286	6,749	3.46%	6,450	3.30%	-	-	
住宅	メゾンビオニー都立大学	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	1,630	62	3.83%	60	3.60%	3.40%	3.80%
住宅 計	2,700	3,030	108	3.59%	105	3.48%	-	-	
複合施設	二子玉川ライズ	20,200	20,400	799	3.92%	770	3.70%	3.50%	3.90%
底地	REVE中目黒(底地)	1,150	1,220	39	3.20%	39	3.20%	3.00%	3.20%
2023年7月期末（第40期末）（31物件）		246,306	319,636	10,647	3.33%	10,244	3.20%	-	-

(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7月期末(第40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%	5.18%	0.38%	15,100	38,000	22,900	8.38%
	レキシントン青山	5.70%	3.90%	-1.80%	4,800	6,460	1,660	5.16%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.55%	-0.70%	5,770	8,340	2,570	5.94%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.73%	0.73%	6,600	12,500	5,900	7.66%
	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.02%	-1.58%	24,500	23,400	-1,100	2.97%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.06%	-1.14%	5,116	5,210	93	3.29%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	3.70%	2.81%	-0.89%	2,257	2,260	3	2.90%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3.70%	3.89%	0.19%	3,160	3,530	370	7.15%
	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	137,590	38,220	6.05%	
オフィス	東急南平台町ビル	5.40%	5.33%	-0.07%	4,660	7,880	3,220	7.34%
	東急桜丘町ビル	5.30%	5.01%	-0.29%	6,620	12,400	5,780	7.34%
	東京日産台東ビル	6.00%	5.24%	-0.76%	3,115	4,396	1,281	7.02%
	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	5.93%	-0.57%	4,720	5,950	1,230	7.20%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル (注3)	5.60%	3.71%	-1.89%	10,177	14,300	4,123	5.32%
	東急池尻大橋ビル	5.00%	4.11%	-0.89%	5,480	6,360	880	4.91%
	麹町スクエア	4.70%	3.37%	-1.33%	9,030	10,200	1,170	4.26%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.41%	-0.09%	9,000	13,500	4,500	6.93%
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.08%	0.28%	4,600	6,600	2,000	7.56%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.86%	1.26%	5,270	10,100	4,830	11.34%
	東急虎ノ門ビル (注3)	4.10%	2.32%	-1.78%	18,550	24,500	5,949	5.50%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.70%	-1.30%	2,750	3,280	530	4.86%
	東急番町ビル (注3)	3.70%	3.48%	-0.22%	13,780	16,000	2,220	5.50%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	3.40%	3.06%	-0.34%	4,500	4,740	240	4.22%
	渋谷道玄坂スカイビル	3.60%	3.64%	0.04%	8,100	8,640	540	5.18%
	OKI芝浦オフィス	4.50%	5.29%	0.79%	11,900	13,600	1,700	10.13%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	3.10%	3.29%	0.19%	6,000	6,100	100	4.07%
	青山オーバルビル	2.90%	1.93%	-0.97%	18,600	18,500	-100	1.70%
	目黒東山ビル	3.60%	2.96%	-0.64%	8,100	8,240	140	4.36%
	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本場ビル (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	4.57%	3.71%	-0.87%	244,049	301,286	57,237	6.24%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	3.90%	3.45%	-0.45%	1,200	1,400	200	6.11%
	スタイリオフット武蔵小杉	3.90%	3.82%	-0.08%	1,500	1,630	130	7.29%
住宅 計	3.90%	3.66%	-0.24%	2,700	3,030	330	6.49%	
複合施設	二子玉川ライズ	3.80%	4.51%	0.71%	20,200	20,400	200	6.68%
	REVE中目黒(底地)	3.40%	3.41%	0.01%	1,150	1,220	70	4.66%
底地	湘南モールフィロ(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%	4.81%	0.09%	12,490	15,770	3,280	6.29%
合計	4.66%	3.98%	-0.68%	378,809	478,076	99,267	6.17%	

(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7月期末(第40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

# NCFキャップレートを推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)

用途区分	物件名	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)	2023年 7月期末 (第40期末)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	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%	2.50%
	レキシントン青山	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%	3.10%
	TOKYU REIT表参道スクエア	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%	3.00%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	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%	3.10%
	cocoti(ココチ)	4.00%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.10%	3.10%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	2.90%
	ONZE(コンツェ)恵比寿	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%
	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%	3.40%
	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%	3.60%	-	-	-	-	-	-	-	-
	東急鷺沼ビル(フレレさぎ沼)(注1)	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.90%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル(注1)	6.50%	6.40%	6.20%	6.00%	5.60%	5.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注1)	5.40%	5.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
代官山フォーラム(注1)	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%	3.60%	3.60%	3.60%	
商業施設 計		4.27%	4.22%	4.01%	3.90%	3.79%	3.63%	3.45%	3.36%	3.26%	3.17%	3.16%	3.10%	3.04%	3.03%	3.03%	3.02%	2.99%	2.99%	2.98%	2.89%
オフィス	東急南平台ビル	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%	3.50%	3.40%	3.40%	3.30%
	東急桜丘ビル	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%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%
	東京日産台東ビル	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.80%	3.80%	3.80%	3.70%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.80%	4.70%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.00%	3.90%	3.80%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%
	東急池尻大橋ビル	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%	4.10%	4.10%	4.10%
	麹町スクエア	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%	3.00%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%
	秋葉原三和東洋ビル	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%	3.70%	3.60%	3.60%	3.50%
	TOKYU REIT渋谷ビル	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%	3.10%
	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%	3.30%	3.30%	3.30%	3.10%	3.00%
	TOKYU REIT 第2新宿ビル	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%
	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%	3.20%	3.10%	3.10%	3.00%
	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%	3.20%
	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%	2.70%
	目黒東山ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.40%
	TOKYU REIT赤坂椿町ビル(注1)	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%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注1)	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.40%	4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOKYU REIT木場ビル(注1)	5.40%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%
世田谷ビジネススクエア(注1)	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%	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%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	-	-	-	
東急銀座二丁目ビル(注1)	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%	3.60%	3.50%	-	-	
オフィス 計		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%	3.37%	3.30%
住宅	メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.70%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%
	スタイロオフィス武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.60%
住宅 計		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.84%	3.75%	3.64%	3.59%	3.48%	3.48%
複合施設	二子玉川ライズ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.80%	3.70%
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%
底地	湘南モールフィル(底地)(注1)(注3)	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%	4.10%	4.10%	-	-
	OKIシステムセンター(底地)(注1)(注3)	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	5.28%	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%	3.87%	-	-	-
合計		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%	3.28%	3.20%

\*「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(開発費貸型)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(直接還元利率)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7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)	2023年7月期 (第40期)	2022年7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)	2023年7月期 (第40期)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	15,100	489	490	493	6.54%	6.44%	6.58%
	レキシントン青山	4,800	112	112	98	4.72%	4.65%	4.12%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	116	134	125	4.06%	4.64%	4.38%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	220	214	212	6.73%	6.46%	6.50%
	cocoti (ココチ)	24,500	443	323	366	3.65%	2.62%	3.01%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,116	77	75	69	3.04%	2.94%	2.73%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	35	38	33	3.22%	3.38%	3.01%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	66	66	65	4.23%	4.19%	4.20%	
商業施設 計		67,303	1,561	1,456	1,464	4.68%	4.29%	4.39%
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	138	146	141	5.99%	6.24%	6.11%
	東急桜丘町ビル	6,620	201	201	200	6.15%	6.04%	6.09%
	東京日産台東ビル(注)	3,115	139	140	135	6.34%	6.24%	6.14%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	108	135	136	4.65%	5.69%	5.82%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	224	228	218	4.44%	4.45%	4.32%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-	-29	-	-	-2.21%	-	-
	東急池尻大橋ビル	5,480	139	125	154	5.12%	4.55%	5.69%
	麹町スクエア	9,030	152	168	142	3.40%	3.71%	3.18%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	220	202	225	4.94%	4.46%	5.06%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	111	92	114	4.89%	3.97%	5.02%
	東急銀座二丁目ビル	-	127	37	-	5.15%	2.27%	-
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	192	189	181	7.38%	7.14%	6.94%
	東急虎ノ門ビル	18,550	-192	98	219	-2.26%	1.05%	2.39%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	64	59	56	4.76%	4.28%	4.14%
	東急番町ビル	13,780	280	277	265	4.11%	4.00%	3.89%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	40	69	80	1.83%	3.06%	3.59%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	200	123	140	4.99%	3.02%	3.50%
OKI芝浦オフィス	11,900	318	312	320	5.40%	5.21%	5.43%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	101	103	99	3.39%	3.41%	3.36%	
青山オーバルビル	18,600	130	228	210	1.41%	2.44%	2.28%	
目黒東山ビル	8,100	84	119	155	2.92%	2.92%	3.88%	
オフィス 計		154,952	2,755	3,061	3,199	3.47%	3.81%	4.13%
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	22	24	22	3.72%	4.09%	3.74%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	31	31	31	4.25%	4.19%	4.20%
住宅 計		2,700	53	56	53	4.01%	4.14%	3.99%
複合施設	二子玉川ライズ	20,200	-	-2	490	-	-3.91%	4.89%
底地	OKIシステムセンター(底地)(注)	-	4	-	-	5.40%	-	-
	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	19	3.47%	3.41%	3.45%
底地 計		1,150	24	19	19	3.73%	3.41%	3.45%
合計		246,306	4,395	4,591	5,226	3.83%	3.95%	4.26%

(注)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	2023年7月期 (第40期) 鑑定評価額 (期末時点)	NOI			利廻		
			2022年7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)	2023年7月期 (第40期)	2022年7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)	2023年7月期 (第40期)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	38,000	489	490	493	2.63%	2.56%	2.62%
	レキシントン青山	6,460	112	112	98	3.62%	3.52%	3.06%
	TOKYU REIT表参道スクエア	8,340	116	134	125	2.83%	3.23%	3.03%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,500	220	214	212	3.47%	3.36%	3.43%
	cocoti (ココチ)	23,400	443	323	366	3.76%	2.69%	3.16%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,210	77	75	69	2.94%	2.87%	2.68%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,260	35	38	33	3.21%	3.37%	3.00%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,530	66	66	65	3.81%	3.77%	3.76%
商業施設 計	99,700	1,561	1,456	1,464	3.16%	2.88%	2.96%	
オフィス	東急南平台町ビル	7,880	138	146	141	3.60%	3.77%	3.61%
	東急桜丘町ビル	12,400	201	201	200	3.36%	3.28%	3.25%
	東京日産台東ビル(注)	4,396	139	140	135	4.50%	4.43%	4.35%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5,950	108	135	136	3.69%	4.52%	4.61%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	14,300	224	228	218	3.21%	3.19%	3.07%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-	-29	-	-	-2.48%	-	-
	東急池尻大橋ビル	6,360	139	125	154	4.42%	3.92%	4.90%
	麴町スクエア	10,200	152	168	142	3.01%	3.35%	2.82%
	TOKYU REIT新宿ビル	13,500	220	202	225	3.29%	2.98%	3.38%
	秋葉原三和東洋ビル	6,600	111	92	114	3.45%	2.78%	3.50%
	東急銀座二丁目ビル	-	127	37	-	3.97%	1.75%	-
	TOKYU REIT渋谷Rビル	10,100	192	189	181	3.85%	3.76%	3.62%
	東急虎ノ門ビル	24,500	-192	98	219	-1.72%	0.80%	1.81%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	3,280	64	59	56	4.00%	3.59%	3.48%
	東急番町ビル	16,000	280	277	265	3.54%	3.44%	3.35%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,740	40	69	80	1.70%	2.90%	3.41%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,640	200	123	140	4.76%	2.90%	3.28%
	OKI芝浦オフィス	13,600	318	312	320	4.94%	4.56%	4.75%
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,100	101	103	99	3.34%	3.36%	3.30%	
青山オーバルビル	18,500	130	228	210	1.34%	2.39%	2.29%	
目黒東山ビル	8,240	84	119	155	2.84%	2.84%	3.81%	
オフィス 計	195,286	2,755	3,061	3,199	2.76%	3.02%	3.27%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,400	22	24	22	3.30%	3.50%	3.21%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,630	31	31	31	3.96%	3.83%	3.86%
住宅 計	3,030	53	56	53	3.66%	3.68%	3.56%	
複合施設	二子玉川ライズ	20,400	-	-2	490	-	-3.87%	4.84%
底地	OKIシステムセンター(底地)(注)	-	4	-	-	3.86%	-	-
	REVE中目黒(底地)	1,220	19	19	19	3.35%	3.29%	3.25%
底地 計	1,220	24	19	19	3.44%	3.29%	3.25%	
合計	319,636	4,395	4,591	5,226	2.90%	2.98%	3.28%	

(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	2023年7月期 (第40期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2022年7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)	2023年7月期 (第40期)	2022年7月期 (第38期)	2023年1月期 (第39期)	2023年7月期 (第40期)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	13,355	489	490	493	7.36%	7.26%	7.44%
	レキシントン青山	4,665	112	112	98	4.84%	4.78%	4.24%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,613	116	134	125	4.16%	4.76%	4.50%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,538	220	214	212	6.79%	6.51%	6.56%
	cocoti (ココチ)	20,775	443	323	366	4.29%	3.08%	3.55%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,673	77	75	69	3.31%	3.21%	2.99%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,211	35	38	33	3.26%	3.44%	3.07%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,176	66	66	65	4.21%	4.17%	4.18%	
	商業施設 計	61,010	1,561	1,456	1,464	5.14%	4.73%	4.84%
オフィス	東急南平台町ビル	4,033	138	146	141	6.89%	7.22%	7.06%
	東急桜丘町ビル	6,274	201	201	200	6.42%	6.33%	6.43%
	東京日産台東ビル(注)	2,558	139	140	135	7.55%	7.52%	7.39%
	TOKYU REIT蒲田ビル	3,730	108	135	136	5.86%	7.17%	7.36%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,770	224	228	218	4.61%	4.63%	4.50%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	-	-29	-	-	-2.35%	-	-
	東急池尻大橋ビル	5,380	139	125	154	5.17%	4.61%	5.79%
	麹町スクエア	8,236	152	168	142	3.70%	4.06%	3.49%
	TOKYU REIT新宿ビル	8,712	220	202	225	5.11%	4.62%	5.23%
	秋葉原三和東洋ビル	4,544	111	92	114	4.96%	4.05%	5.08%
	東急銀座二丁目ビル	-	127	37	-	6.01%	2.66%	-
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,266	192	189	181	7.33%	7.13%	6.94%
	東急虎ノ門ビル	17,191	-192	98	219	-2.34%	1.13%	2.58%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,817	64	59	56	4.71%	4.19%	4.05%
	東急番町ビル	12,633	280	277	265	4.46%	4.35%	4.24%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,609	40	69	80	1.79%	2.99%	3.51%
	渋谷道玄坂スカイビル	5,731	200	123	140	7.05%	4.27%	4.94%
OKI芝浦オフィス	12,117	318	312	320	5.29%	5.11%	5.34%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	5,984	101	103	99	3.39%	3.42%	3.36%	
青山オーバルビル	18,646	130	228	210	1.41%	2.43%	2.28%	
目黒東山ビル	8,403	84	119	155	2.82%	2.81%	3.74%	
	オフィス 計	146,643	2,755	3,061	3,199	3.66%	4.03%	4.37%
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,185	22	24	22	3.73%	4.12%	3.79%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,460	31	31	31	4.28%	4.26%	4.31%
	住宅 計	2,645	53	56	53	4.04%	4.20%	4.08%
複合施設	二子玉川ライズ	20,371	-	-2	490	-	-3.86%	4.85%
底地	OKIシステムセンター(底地)(注)	-	4	-	-	5.12%	-	-
	REVE中目黒(底地)	1,162	19	19	19	3.43%	3.37%	3.41%
	底地 計	1,162	24	19	19	3.67%	3.37%	3.41%
	合計	231,833	4,395	4,591	5,226	4.08%	4.22%	4.52%

(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 (コンツエ) 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7月期末(第40期末)(31物件)		-	-	3.4%		

(注1)PMLは東京海上ディ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 (㎡)			総賃貸面積 (㎡)			稼働率		
		2023年7月期 (第40期) 実績	2024年1月期 (第41期) 見込み	2024年7月期 (第42期) 見込み	2023年7月期 (第40期) 実績	2024年1月期 (第41期) 見込み	2024年7月期 (第42期) 見込み	2023年7月期 (第40期) 実績	2024年1月期 (第41期) 見込み	2024年7月期 (第42期) 見込み	2023年7月期 (第40期) 実績	2024年1月期 (第41期) 見込み	2024年7月期 (第42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	1	2	2	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,487.21	1,543.05	1,543.05	96.4%	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	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		50	52	52	23,911.44	23,911.44	23,911.44	23,524.49	23,911.44	23,911.44	98.4%	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	0	5,514.20	3,150.97	0.00	5,514.20	3,118.39	0.00	100.0%	99.0%	0.0%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5	5	5	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10	10	10	10,238.07	10,238.07	10,238.07	10,238.07	10,238.07	10,238.07	100.0%	100.0%	100.0%
	東急池尻大橋ビル	6	6	6	5,710.32	5,710.32	5,710.32	5,710.32	5,710.32	5,710.32	100.0%	100.0%	100.0%
	麹町スクエア	8	10	10	5,409.09	5,409.09	5,409.09	4,739.26	5,409.09	5,409.09	87.6%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT新宿ビル	7	7	7	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	6	4,433.37	4,433.37	4,433.37	4,433.37	4,433.37	3,370.39	100.0%	100.0%	76.0%
	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	11	13	13	11,029.27	11,029.27	11,029.27	9,842.09	11,029.27	11,029.27	89.2%	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	7	8	1,872.61	1,872.61	1,872.61	1,872.61	1,816.74	1,872.61	100.0%	97.0%	100.0%
	渋谷道玄坂スカイビル	9	9	9	4,136.05	4,136.05	4,136.05	4,136.05	4,136.05	4,136.05	100.0%	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	9	2,299.71	2,299.69	2,299.69	2,299.71	2,299.69	2,299.69	100.0%	100.0%	100.0%
青山オーバルビル	26	27	28	8,527.90	8,527.90	8,527.90	8,471.16	8,496.05	8,518.95	99.3%	99.6%	99.9%	
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		161	164	150	122,093.85	119,730.60	116,579.63	120,180.10	119,610.30	115,507.70	98.4%	99.9%	99.1%
住宅	メゾンビオニー都立大学	25	26	26	852.16	852.16	852.16	824.08	852.16	852.16	96.7%	100.0%	100.0%
	スタイロフィット武蔵小杉	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)	146	146	146	18,919.73	18,919.73	18,919.73	18,793.67	18,919.73	18,919.73	99.3%	100.0%	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		384	390	376	168,104.20	165,740.95	162,589.98	165,649.36	165,620.65	161,518.05	98.5%	99.9%	99.3%

\* 見込みの数値は、2023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

\* 東京日産台東ビル、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



# 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	10.8%	305,419	25.5%
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	4.3%		
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	2.7%		
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	1,882.00	1.1%		
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	1,834.04	1.1%		
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%		
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%		
株式会社ばばす	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自: 2023年6月1日	至: 2033年3月31日	定借	改定なし	354.65	0.2%		
株式会社北陸銀行	TOKYU REIT渋谷Rビル	自: 2020年12月1日	至: 2030年11月30日	定借	改定なし	283.17	0.2%		
株式会社セブーン・イレブン・ジャパン	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自: 2018年4月20日	至: 2034年3月31日	定借	(注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						44,495.09	26.5%		
2023年7月期末(第40期末)(31物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額						168,104.20	100.0%	1,196,419	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、2023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) 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 (m <sup>2</sup> )	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	11,658.34	7.0%	1,080,809	90,067	7.5%
2	その他	-	5,288.57	3.2%	355,186	29,598	2.5%
利害関係者合計(2023年7月期末(第40期末))			16,946.91	10.2%	1,435,996	119,666	10.0%
ポートフォリオ合計 2023年7月期末(第40期末)(31物件)			165,649.36	100.0%	14,356,926	1,196,410	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)

業種		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	
大分類	中分類	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(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
建設業	建設業	-	-	2,811.11	2.3	-	-	14.95	0.1	-	-	2,826.06	1.7
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	-	-	305.05	0.3	-	-	-	-	-	-	305.05	0.2
	電気機器	-	-	23,229.96	19.3	-	-	-	-	-	-	23,229.96	14.0
	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	6.1	3,031.75	2.5	-	-	12.83	0.1	-	-	4,489.01	2.7
商業	卸売業	887.63	3.8	7,535.63	6.3	-	-	145.83	0.8	-	-	8,569.09	5.2
	小売業	7,982.71	33.9	3,345.45	2.8	-	-	1,414.88	7.5	-	-	12,743.04	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	5.0	-	-	84.03	0.4	-	-	6,124.76	3.7
	その他金融業	4,502.93	19.1	14,140.96	11.8	-	-	907.95	4.8	-	-	19,551.85	11.8
不動産業	不動産業	753.76	3.2	15,905.06	13.2	1,830.00	69.0	154.66	0.8	497.02	100.0	19,140.50	11.6
サービス業	サービス業	7,519.48	32.0	32,061.06	26.7	111.70	4.2	15,771.70	83.9	-	-	55,463.95	33.5
行政府	行政府	-	-	694.82	0.6	-	-	6.42	0.0	-	-	701.24	0.4
その他	個人	68.73	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	68.73	0.0
	その他	-	-	3,682.04	3.1	623.12	23.5	-	-	-	-	4,305.16	2.6
合計		23,524.49	100.0	120,180.10	100.0	2,654.08	100.0	18,793.67	100.0	497.02	100.0	165,649.36	100.0

- \* 業種は、証券コード協議会「業種別分類項目及び業種コード」をもとに、東急REIMが分類  
「その他」は「業種別分類項目及び業種コード」には無いが、東急REIMにて設定
- \* 独立行政法人や政府系の公益法人(財団法人、社団法人)及び共同住宅区画のテナントは「その他」に分類
- \* 東急番町ビル、青山オーバルビル、二子玉川ライズ、東京日産台東ビルの面積は持分割合を乗じて得た値



# 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	90.0%	10.0%	6.42	2.00	5.98
	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	1	0	1	100.0%	0.0%	39	0	39	100.0%	0.0%	13.50	0.00	13.50
	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%	5.33	0.00	5.33
	TOKYU REIT下北沢スクエア	9	0	9	100.0%	0.0%	7	0	7	100.0%	0.0%	4.56	0.00	4.56
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%	196	104	301	65.3%	34.7%	7.26	3.02	5.79
オフィス	東急南平台町ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	29	29	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	東急桜丘町ビル	0	2	2	0.0%	100.0%	0	39	39	0.0%	100.0%	0.00	3.87	3.87
	東京日産台東ビル	1	16	17	5.9%	94.1%	5	14	20	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	4	6	10	40.0%	60.0%	5	52	58	10.0%	90.0%	5.55	2.00	2.35
	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	26	31	14.7%	85.3%	5.00	2.00	2.44
	TOKYU REIT新宿ビル	0	7	7	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	7	4	11	63.6%	36.4%	60	14	75	80.8%	19.2%	4.02	2.24	3.68
	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	66.8%	33.2%	4.14	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	8	1	9	88.9%	11.1%	23	6	29	79.8%	20.2%	3.15	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)	12	15	27	44.4%	55.6%	41	21	63	65.9%	34.1%	2.88	2.36	2.70	
目黒東山ビル	7	6	13	53.8%	46.2%	21	11	32	65.5%	34.5%	5.62	2.00	4.37	
	オフィス 計	66	96	162	40.7%	59.3%	313	403	716	43.7%	56.3%	6.27	2.21	3.98
住宅	マンションビーニー都立大学	0	25	25	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%	0.00	2.16	2.16
	スタイル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	59.5%	40.5%	5.00	2.16	3.85
複合施設	二子玉川ライズ(注3)	134	11	145	92.4%	7.6%	23	83	106	21.7%	78.3%	6.72	2.29	3.25
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	246	137	383	64.2%	35.8%	543	595	1,138	47.7%	52.3%	6.60	2.36	4.38

\* 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) 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 (コンツェ) 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%	
	麹町スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
	TOKYU REIT新宿ビル	東急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)	-	-	-	

\*プロパティ・マネジメント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(cocot(ココチ)、新規テナントMD構築業務報酬(cocot(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)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(プロパティ・マネジメント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	2023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			
東京都市 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%	東京都市 5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	0.5%	0.5%	1.5%	3.7%	4.2%	4.1%	4.4%	
	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%	2.4%	3.3%	3.0%	
	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%	5.9%	4.9%	4.5%	
	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%	2.7%	2.6%	1.6%	
	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%	4.6%	4.0%	3.7%	
	虎ノ門	7.7%	8.7%	7.4%	6.4%	4.3%	3.7%	3.7%	8.9%	10.2%	8.1%	6.5%	4.7%		新宿	3.6%	1.7%	1.1%	0.9%	0.3%	0.7%	1.2%	3.3%	3.9%	3.8%	3.5%	
	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%	3.7%	3.0%	3.0%	
	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%	2.8%	2.7%	3.2%	
	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%		東京沿線 地域	大崎	5.0%	2.3%	1.4%	0.4%	0.3%	0.1%	0.7%	3.0%	4.2%	4.3%	3.5%
	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%	6.8%	5.9%	9.2%
池袋東口	3.6%	5.7%	3.7%	2.0%	1.2%	1.6%	2.4%	4.2%	3.8%	4.5%	4.4%	3.6%															
大崎・北品川	1.9%	1.9%	2.2%	1.6%	1.6%	0.8%	0.4%	6.0%	4.5%	10.6%	8.4%	6.1%															
五反田	3.8%	3.7%	5.3%	3.4%	2.9%	1.5%	1.8%	6.7%	10.4%	8.4%	10.7%	10.1%															
目黒	2.6%	11.9%	4.2%	0.7%	0.3%	1.6%	7.2%	9.2%	13.1%	7.6%	8.5%	3.4%															
東京沿線 地域	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%	4.7%	4.6%	4.9%	
	札幌市	-	13.7%	11.1%	9.3%	8.4%	7.4%	9.1%	10.1%	11.1%	10.2%	8.3%	7.9%		札幌市	4.5%	3.3%	0.8%	0.4%	1.1%	0.5%	0.6%	0.9%	1.0%	0.7%	0.8%	
	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%	2.4%	3.2%	3.1%	
	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%	14.4%	14.0%	13.9%	
	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%	3.2%	6.0%	6.3%	
	名古屋	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%	5.7%	5.5%	5.2%	
	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%	5.3%	5.5%	4.3%	
	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%	3.5%	3.6%	3.7%	
	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%	3.0%	3.1%	2.2%	
	広島市	10.1%	12.7%	12.9%	12.3%	10.1%	10.3%	11.5%	13.6%	14.3%	12.8%	11.2%	9.4%		広島市	5.6%	3.9%	3.3%	2.8%	2.3%	1.9%	3.5%	2.5%	6.0%	5.9%	5.6%	
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%	7.5%	6.8%	6.5%			
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%	2.4%	4.6%	4.8%			

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	2023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	16,610	15,930	15,440	14,770	15,160	17,160	18,140	15,980	14,500	13,470	12,700	12,450	東京都心 5区地域	5区	19,200	19,230	20,010	19,500	22,400	24,090	24,870	23,700	25,780	23,610	24,210	
	渋谷	19,920	20,400	19,330	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	27,160	29,010	32,360		
	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	25,550	20,780	22,250	
	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	60,230	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	36,070	40,210	44,790	
	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	21,830	22,190	23,150	
	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	23,930	23,210	21,930	
	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	17,910	17,550	18,790	
	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	20,690	21,950	17,500
	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	14,000	11,850
池袋東口	15,060	14,260	13,400	13,870	13,700	14,050	14,610	14,000	13,670	14,530	14,330	13,730															
大崎・北品川	15,340	16,260	13,200	15,250	15,000	17,670	23,000	15,080	14,250	11,400	12,630	11,700															
五反田	13,780	12,720	12,580	11,450	11,800	13,640	13,510	13,250	12,140	11,480	10,900	10,100															
東急沿線 地域	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	全国 主要都市	東京23区	18,090	17,870	18,610	18,080	18,150	21,140	22,860	22,150	23,870	22,140	22,200	
	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	16,720	16,720	16,620	
	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	11,060	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	12,960	12,360	12,220	
	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	15,020	18,250	18,420	
	名古屋市	10,500	10,360	10,200	10,010	10,340	10,080	10,210	10,170	10,120	9,870	9,350	9,440		名古屋市	13,010	12,360	12,910	12,140	12,070	12,500	13,560	13,430	13,250	13,600	13,870	
	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	15,720	15,480	15,220	
	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	12,980	12,890	12,620	
	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	13,800	14,880	14,890	
	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	11,680	11,810	11,800	
	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	17,180	16,740	16,890	

出所：シービーアールイー株式会社

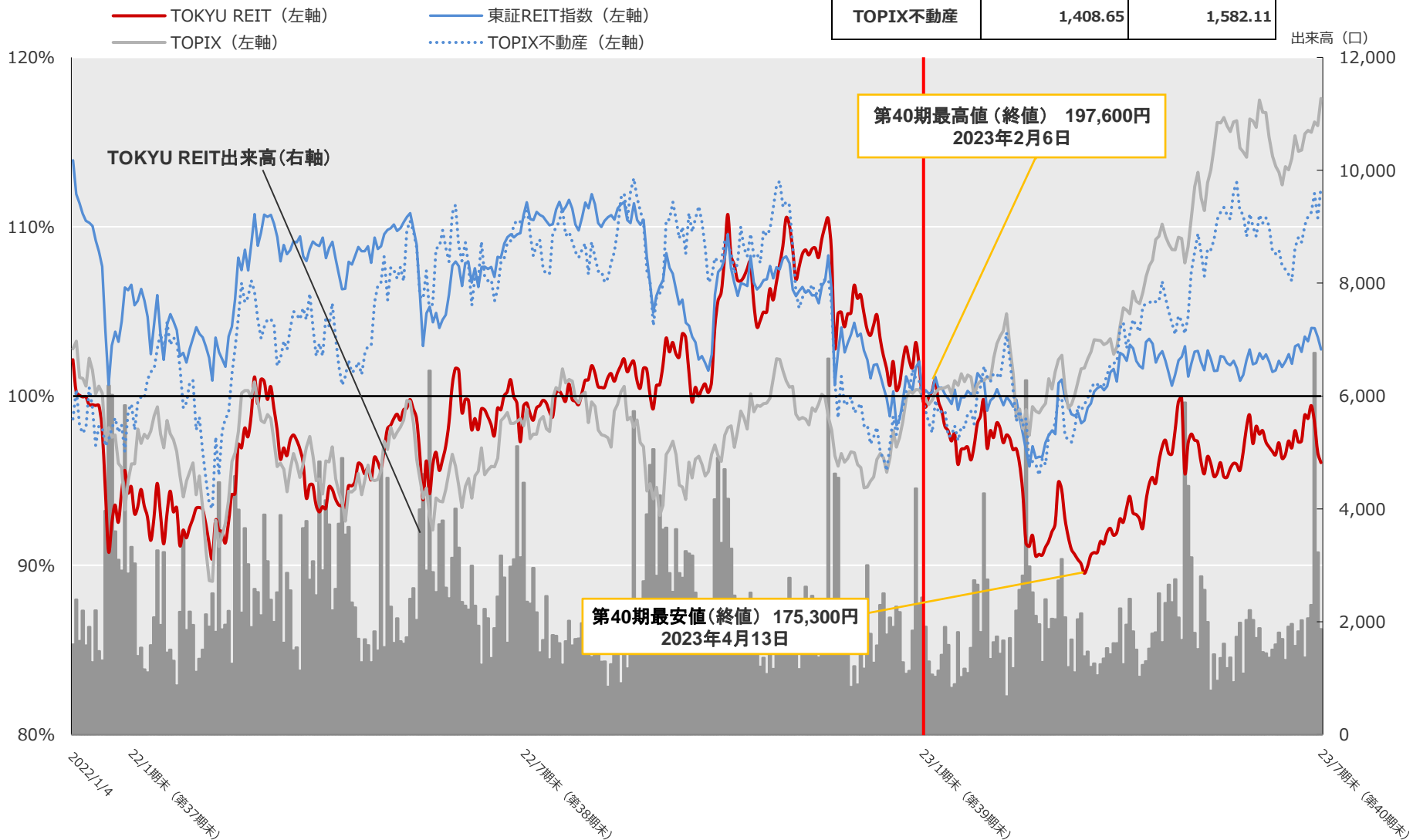
\*2013年12月まで：延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

\*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39期末＝100%）

	2023年1月期末 (第39期末)	2023年7月期末 (第40期末)
<b>TOKYU REIT</b>	¥195,800	¥188,100
東証REIT指数	1,826.84	1,877.19
TOPIX	1,975.27	2,322.56
TOPIX不動産	1,408.65	1,582.11



# 投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 （上場日）	2023年7月期末 （第40期末）
<b>TOKYU REIT</b>	¥104,400	¥188,100
東証REIT指数	1,085.45	1,877.19
TOPIX	1,043.98	2,322.56
TOPIX不動産	608.11	1,582.11
10年国債利廻	1.581%	0.612%



\*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7月31日現在の情報です。