2026年7月期（第46期）決算説明資料

2026年9月14日公表

100年REITを目指して

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

証券コード：8957　https://www.tokyu-reit.co.jp

目次

東急リアル・エステート投資法人について 3
エグゼクティブサマリー 4

1. 成長と取組み 5
2. 2026年7月期（第46期）決算及び業績予想 16
3. 外部成長 20
4. 内部成長 26
5. 財務・投資主価値向上施策 40
6. サステナビリティへの取組み 45
7. 投資運用戦略 51
8. スポンサーについて 57
9. Appendix 62

主な注記・用語説明・物件略称一覧

■ 主な注記

CONZE （コンツェ） 恵比寿	2024年9月30日に譲渡済
TOKYU REIT虎ノ門ビル	2025年4月9日に共有持分30%、2026年1月30日に共有持分30%、2026年2月27日に共有持分40%を譲渡済
TOKYU REIT下北沢スクエア	2025年10月7日に譲渡済
東急すすき野ビル	2026年4月15日に取得済
戸越銀座ラウンドビル	2026年4月15日に取得済
スタイリオ新丸子駅前	2026年10月13日に取得予定
住宅物件に係る会計方針の変更	2026年7月期（第46期）より、住宅物件に係る繰延消費税の会計処理について、従来の費用処理から建物取得原価への算入に変更。これに伴い、本資料における2026年1月期（第45期）の数値について遡及修正を実施している

■ 用語説明

修正EPS	1口当たり当期純利益(EPS)－1口当たり不動産等売却益 ＋1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(建物)
総資産LTV	有利子負債 ÷ 総資産
鑑定LTV	（有利子負債の期末残高＋見合現金のない預り保証金敷金の期末残高）÷鑑定評価額（期末時点）
含み損益	不動産等の鑑定評価額（期末時点）－貸借対照表計上額
NAV	＝出資総額+圧縮積立金(利益処分後)±含み損益＋次期繰越利益 ＝純資産－分配予定額±含み損益
NOI利回り	NOI（年換算値）÷ 物件取得価額
償却後NOI	NOI－減価償却費－固定資産除却損
RH（レントホリデー）	賃貸借契約において、入居後の賃料を一定期間免除する契約形態のうち、入居時以外の特定の時期に賃料を免除する契約形態
FR（フリーレント）面積控除後稼働率	各期末の契約ベースの稼働面積からFR対象面積を控除した総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を記載
長期投資運用戦略（サーフプラン）	不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方（詳細は55ページ）
循環再投資モデル	不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーションにより、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す考え方（詳細は56ページ）
Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）	渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内
東急(株)等	以下の1.から3.までのいずれかに掲げる者をいう 1. 東急株式会社（以下、「東急(株)」という） 2. 東急(株)の子会社 3. 東急(株)又は東急(株)の子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
利害関係者	「東急(株)等」、「東急(株)の関連会社」

■ 物件略称一覧

物件名称	略称
QFRONT （キューフロント）	QFRONT
レキシントン青山	レキシントン
TOKYU REIT表参道スクエア	表参道
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	宇田川
cocoti（ココチ）	cocoti
TOKYU REIT自由が丘スクエア	自由が丘
東急すすき野ビル	すすき野
東急南平台町ビル	南平台
東急桜丘町ビル	桜丘
TOKYU REIT蒲田ビル	蒲田
東急池尻大橋ビル	池尻大橋
麹町スクエア	麹町
TOKYU REIT新宿ビル	新宿
秋葉原三和東洋ビル	秋葉原
TOKYU REIT渋谷Ｒビル	渋谷R
東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門
TOKYU REIT第2新宿ビル	第2新宿
東急番町ビル	番町
TOKYU REIT恵比寿ビル	恵比寿
渋谷道玄坂スカイビル	道玄坂スカイ
OKI芝浦オフィス	芝浦
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	宮下公園
青山オーバルビル	オーバル
目黒東山ビル	目黒東山
戸越銀座ラウンドビル	戸越銀座
スタイリオ都立大学	都立大学
スタイリオフィット武蔵小杉	武蔵小杉
スタイリオフィット新綱島	新綱島
スタイリオ新丸子駅前	新丸子
二子玉川ライズ	二子玉川

＜譲渡済み物件＞

物件名称	略称
横浜山下町ビル （バーニーズニューヨーク横浜店）	横浜山下
菱進原宿ビル	原宿
りそな・マルハビル	りそなマルハ
ビーコンヒルプラザ （イトーヨーカドー能見台店）	ビーコンヒル
東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	鷺沼
TOKYU REIT八丁堀ビル	八丁堀
第2東急鷺沼ビル	第2鷺沼
TOKYU REIT木場ビル	木場
カレイド渋谷宮益坂	カレイド
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	赤坂檜町
湘南モールフィル（底地）	湘南
代官山フォーラム	代官山
世田谷ビジネススクエア	SBS
OKIシステムセンター（底地）	OKI底地
赤坂四丁目ビル （東急エージェンシー本社ビル）	赤坂四丁目
東急銀座二丁目ビル	銀座二丁目
東京日産台東ビル	台東
REVE中目黒（底地）	中目黒
CONZE （コンツェ） 恵比寿	CONZE
TOKYU REIT下北沢スクエア	下北沢
TOKYU REIT虎ノ門ビル	TR虎ノ門

*本資料の一部イラストについては、生成AIツールを使用して作成しています

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

東急リアル・エステート投資法人について

■ 投資方針

✓ **「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資**

■ 投資法人の概要

名称	東急リアル・エステート投資法人
証券コード	8957
上場日	2003年9月10日
決算月	1月、7月

資産運用会社	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
スポンサー	東急株式会社
投資対象用途	商業施設、オフィス、住宅及びそのいずれかを含む複合施設
重点投資対象地域	東京都心5区、東急沿線地域　首都圏に限定投資

■ ポートフォリオの概要

物件数

29物件

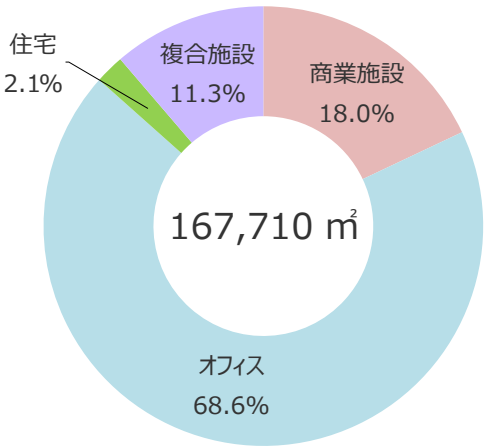
資産規模（取得価額ベース）

2,457億円

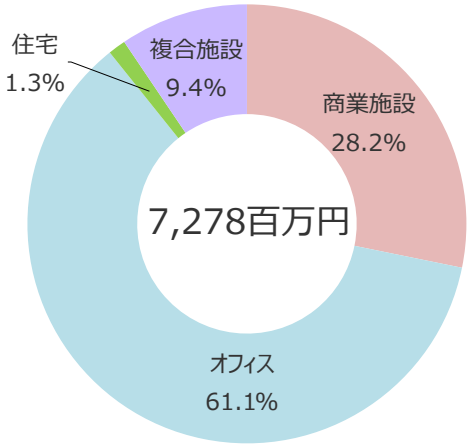
…

商業施設	オフィス	住宅	複合施設
7物件 623億円	18物件 1,595億円	3物件 37億円	1物件 202億円

＜用途別賃貸可能面積＞

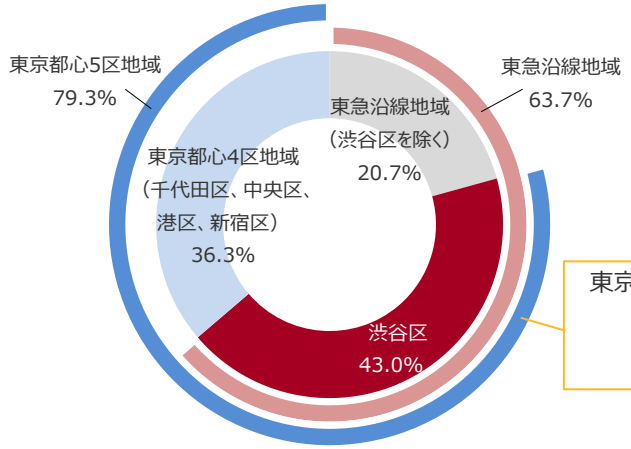


＜用途別賃貸事業収入＞(注)



（注）期中譲渡済み物件を含む

＜エリア比率＞ 取得価額ベース



東京都心5区・東急沿線地域
投資比率
100%

エグゼクティブサマリー

分配金

（詳細は7ページ）

2026年7月期（第46期）実績	2027年1月期（第47期）予想	2027年7月期（第48期）予想
4,020円	**4,030**円	**4,000**円

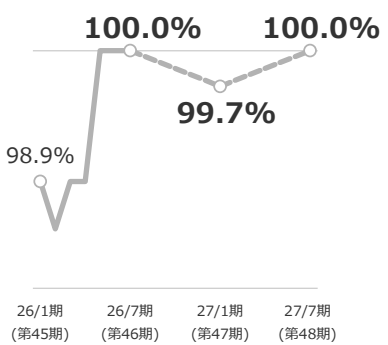
修正EPS

（詳細は7,8ページ）

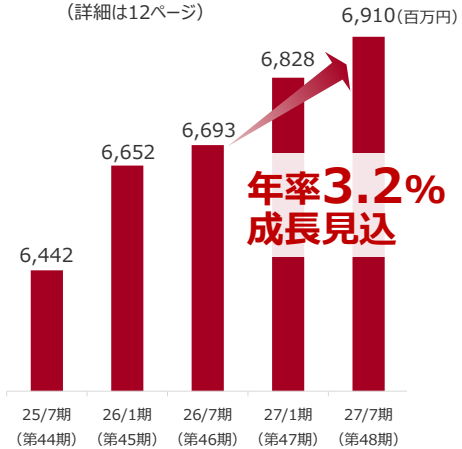
2026年7月期（第46期）実績	2027年1月期（第47期）予想	2027年7月期（第48期）予想
3,083円	**3,146**円	**2,891**円

内部成長

■ 期末稼働率 （詳細は29ページ）



■ 賃料収入（既存保有物件）
（詳細は12ページ）



■ 賃料増減率 （詳細は33ページ）

商業施設	オフィス
+14.8%	**+8.0**%
住宅	複合施設
+5.1%	**+7.9**%

■ 賃料ギャップ （詳細は35ページ）

商業施設	オフィス
+18.1%	**+11.9**%

ポジティブギャップが更に拡大

外部成長

（詳細は21-23ページ）

＜第46期＞

取得：戸越銀座ラウンドビル **31.5**億円
　　東急すすき野ビル **24**億円

譲渡：TOKYU REIT虎ノ門ビル **65.2**億円
　　（分割3回目）

＜第47期＞

取得：スタイリオ新丸子駅前 **22**億円

財務・その他

（詳細は41-43ページ）

有利子負債 **1,040**億円
　借入金 **930**億円 / 投資法人債 **110**億円
総資産LTV **42.5**% / 鑑定LTV **32.6**%
平均金利 **0.90**% / 固定比率 **86.8**%

1口当たりNAV **230,465**円

1. 成長と取組み

東急REITの成長シナリオ

中期

目標

EPSの向上

- 修正EPS（注）中期目標3,500円の達成

DPUの成長

- 4,000円を下限として持続的に成長

資産規模の拡大

- 資産規模3,000億円到達

取組み

内部成長

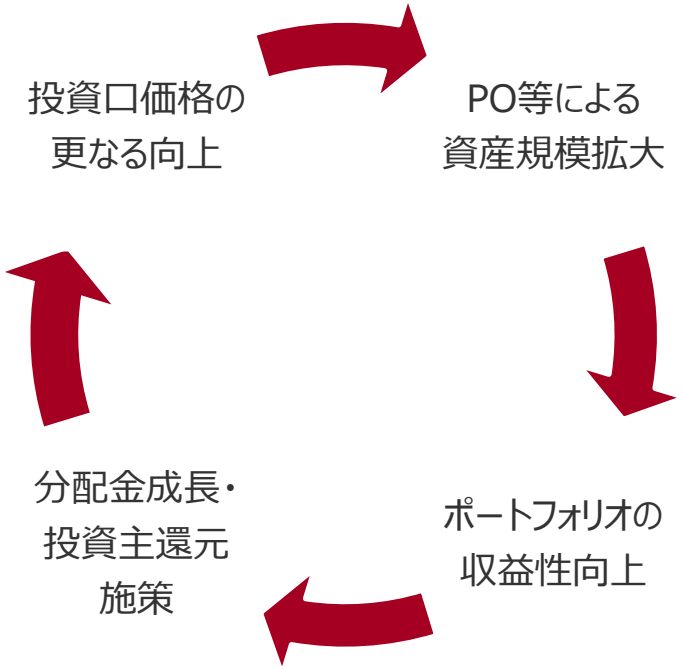
- 立地の優位性を活かした賃料収入年率3.5%成長
- インフレ環境下における適切なコストコントロール

外部成長

- スポンサーパイプラインを活用した物件取得
- 物件入替推進による収益性及びポートフォリオクオリティの向上

長期

好循環な成長軌道に乗り、
“100年REIT”を目指す

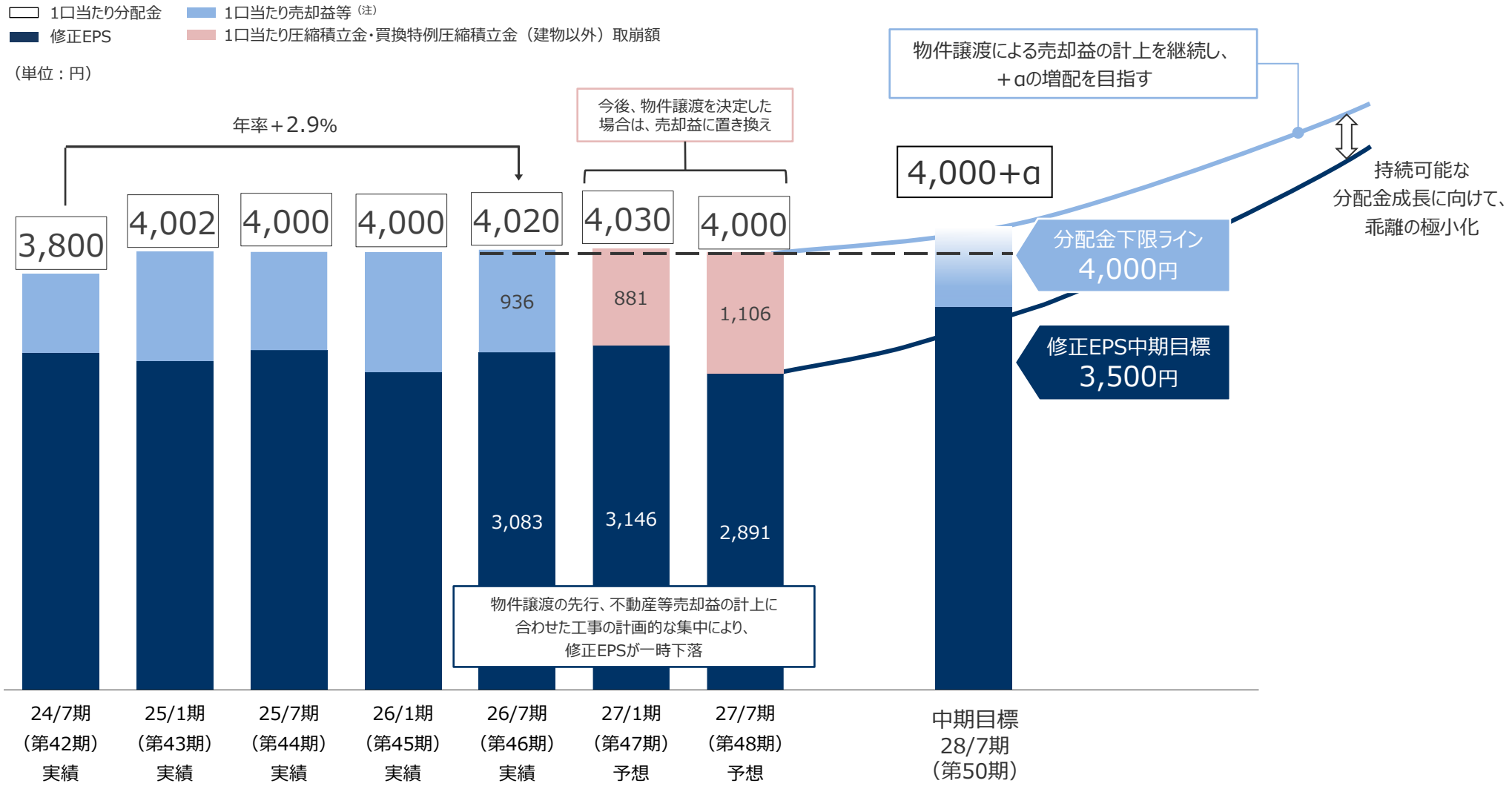


（注）修正EPS ＝ 1口当たり当期純利益（EPS） － 1口当たり不動産等売却益 ＋ 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（建物）

DPU・修正EPSの成長戦略

✓ 2028年7月期（第50期）まで、分配金下限ライン4,000円を設定し、4,000＋α円の配当を目指す
✓ 持続的な分配金成長に向けて、早期の修正EPS中期目標達成を目指す

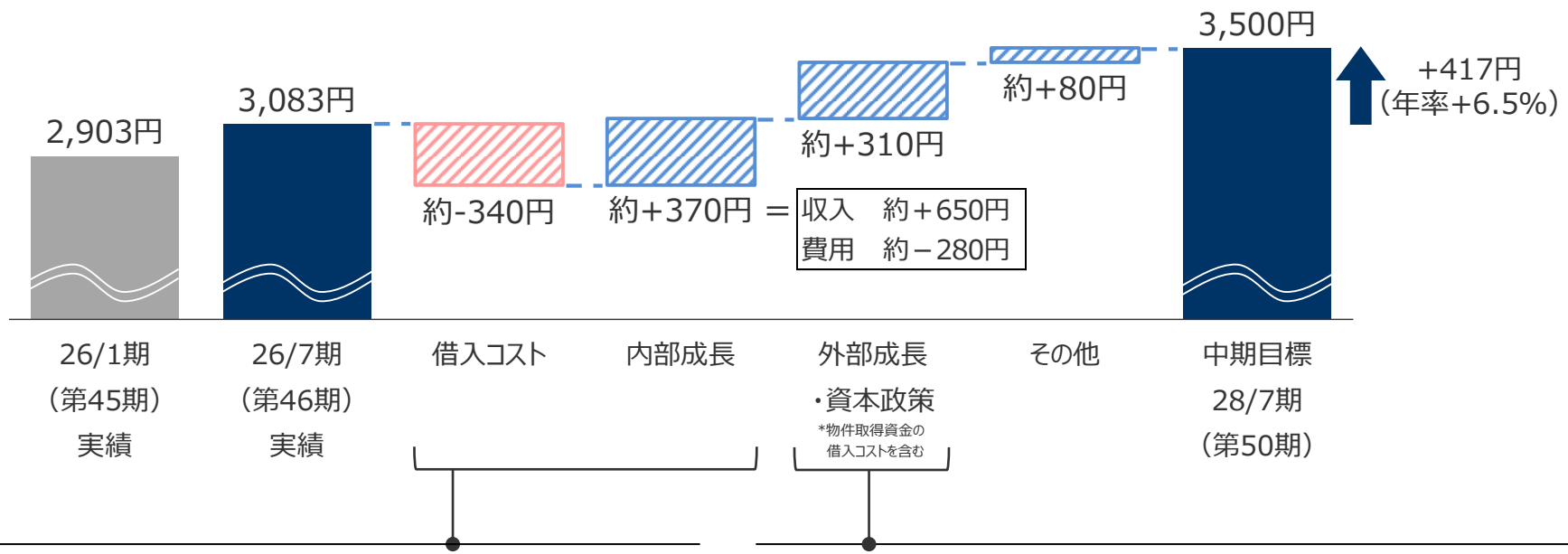
→ 修正EPS ＝ 1口当たり当期純利益（EPS） － 1口当たり不動産等売却益 ＋ 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（建物）



（注）1口当たり不動産等売却益－1口当たり圧縮積立金繰入額－1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額

修正EPS中期目標達成に向けたロードマップ

■ 修正EPS（注）の増減内訳（2026年7月期（第46期）～2028年7月期（第50期））



借入コストを上回る内部成長

- ✓ 更なる賃料増額改定や退去見込区画の増額入替により、年率3.5%以上の賃料収入成長を目指す
- ✓ 修繕費・水光熱費等の賃貸事業費用の見直しによるコストの抑制を図る
- ✓ 固都税増加等の将来の費用増を織り込んだ上で、借入コストを上回る内部成長を見込む
- ✓ 急激な金利上昇に対し、柔軟な資金調達方針を実践し、借入コストの急騰抑制に取り組む

外部成長・資本政策

- ✓ スポンサーパイプラインを活用し、2026年7月期（第46期）に2物件（計55.5億円）を取得済み、2027年1月期（第47期）に1物件（22億円）を取得予定
- ✓ 以降、300~350億円程度の新規物件取得によるNOI増加を見込む
- ✓ 物件入替は継続検討。物件売却資金については、取得候補物件や投資口価格等の状況に応じて、自己投資口取得・消却を含めた活用を検討

（注）修正EPS ＝ 1口当たり当期純利益（EPS） － 1口当たり不動産等売却益 ＋ 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（建物）

外部成長戦略①：環境変化を捉えた物件取得戦略

【環境認識】

- 引き続き国内外投資家の投資意欲は旺盛であり、不動産価格は高値圏を維持（サーフプランにおける売却・入替期が継続）
- スポンサーは東急REIT等の活用による保有資産の資金化を計画しており、今後もスポンサーパイプラインの活用機会が見込まれる
- 足元半年間でも金利上昇が継続し、新規借入による物件取得のコストが上昇

新規物件取得の考え方

- インプライドキャップレート及び中長期的な成長性を意識した外部成長の実現を目指す
- スポンサーパイプライン活用を中心に、300～350億円程度の新規物件取得を検討（戸越銀座、すすき野、新丸子を除く）
- 資産運用残高（AUM）拡大を目指しつつも、収益性と成長性の両面を踏まえた投資を重視

	①成長型物件	②バランス型物件	③収益確保型物件
定義	取得時には低利回りだが、 中長期的に成長が見込める物件	利回りと成長がバランスよく見込める物件	取得時に利回りが高く、 収益貢献が高い物件
イメージ	プライム立地築浅オフィス、 プライム立地築浅商業施設 等	優良立地築古オフィス、優良立地商業施設、 優良立地築浅住宅 等	沿線郊外商業施設 等
2026年7月期 (第46期)以降 取得物件		• 26/7期(第46期)取得 スポンサー 戸越銀座 (オフィス) • 27/1期(第47期)取得予定 スポンサー 新丸子 (住宅)	• 26/7期(第46期)取得 スポンサー すすき野 (商業)

組み合わせによりポートフォリオ全体で、EPS 向上・資産規模 拡大

外部成長戦略②：インフレ耐性がある賃貸住宅の取得

■ 取得予定物件（2027年1月期（第47期））

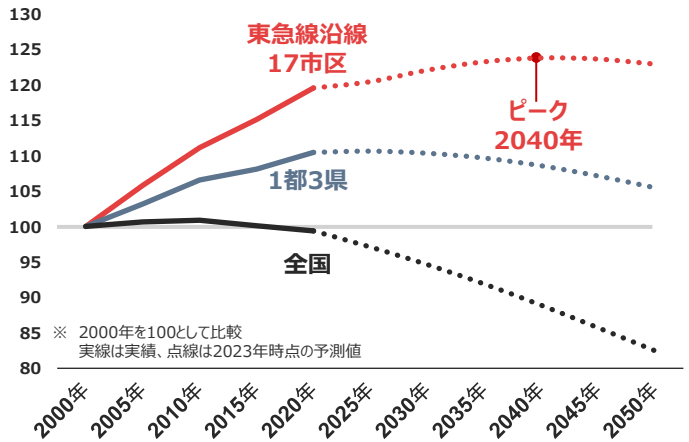
東急東横線・目黒線「新丸子」駅徒歩約1分の好立地・築浅物件を取得予定

スタイリオ新丸子駅前（住宅）

取得日	2026年10月13日
取得先	東急株式会社
取得価額	2,200百万円
取得時鑑定評価額(注1)	2,260百万円
鑑定NOI（鑑定NOI利回り）(注2)	74百万円/年（3.4%）
竣工年月	2025年10月
所在地	神奈川県川崎市

東急線沿線及び首都圏は、相対的に高い人口維持力を有するエリア

＜東急線沿線の人口動態（総人口）＞



出所：国勢調査（2000～2020年）
国立社会保障・人口問題研究所（2023年推計）

■ 住宅取得の考え方

- 比較的短期間で賃料改定機会を有し、インフレ局面においてマーケット賃料を収益へ反映しやすいアセットタイプ
- エリアや品質にこだわり、高い収益性を見込める物件を選定

✓ 好エリア・駅近
- 中長期的に人口が集積し続ける東急沿線及びその近郊
- 駅近かつ商圏優位性の高いエリア

✓ 高品質・築浅
- 十分な設備スペックを備え、高い物件競争力を有する
- 当面、修繕等の維持コストが低い

厳選投資

✓ 取得機会の拡張

住宅の最低投資額を引き下げ、良質な住宅の取得機会を逃さない体制整備

運用ガイドラインの変更（2026年6月）

投資対象地域の別に関わらず、住宅1物件当たりの最低投資額を10億円に設定

✓ スポンサーの賃貸住宅ブランド

東急株式会社が展開する賃貸住宅ブランド「スタイリオ」シリーズ
- さまざまな暮らしのニーズに応えられる賃貸マンションとして展開

STYLIO

(注1) 2026年8月1日時点
(注2) 物件取得決定時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得価額で除して算出

外部成長戦略③：物件譲渡と資金活用

✓ **物件入替によるポートフォリオクオリティの向上と、含み益の顕在化による投資主還元を図りつつ、投資主価値最大化に資する譲渡資金活用を検討・実施**

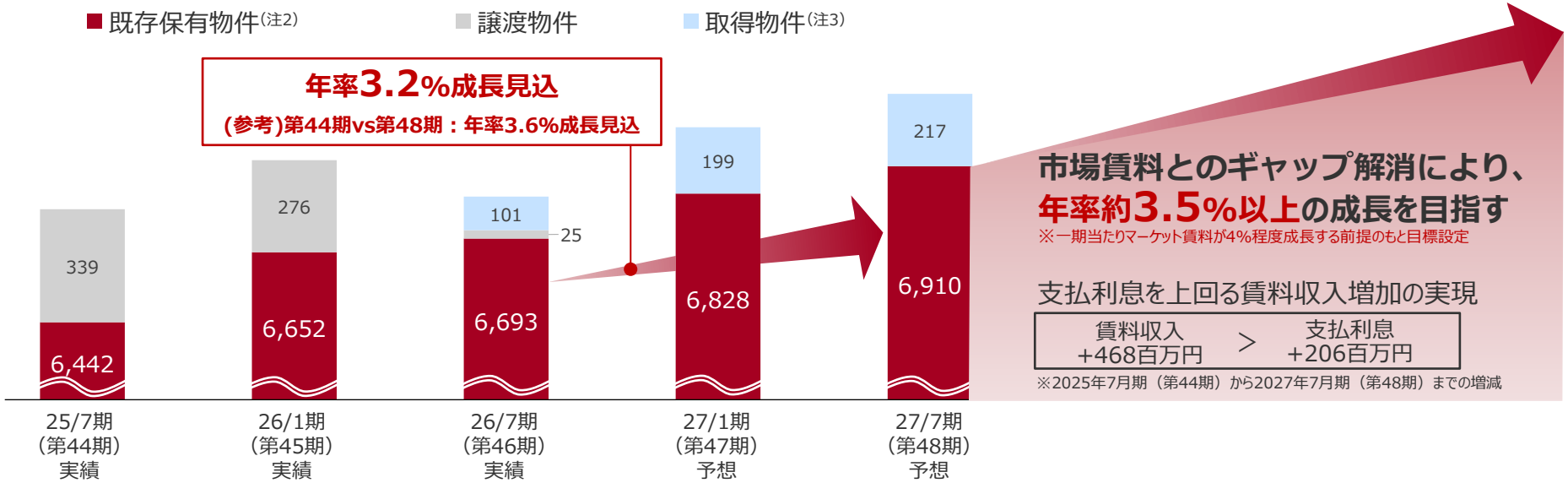
		方針	2025年7月期（第44期）以降の取り組み
物件譲渡		利回りが低い・アップサイドが見込みづらい等、分配金貢献が低い物件が譲渡候補 - 足元の収益力が低く、成長性も乏しい - 大規模修繕等によるコスト負担増加懸念がある	 第1回 TR虎ノ門 第2回 TR虎ノ門 下北沢 第3回 TR虎ノ門
分配		含み益の顕在化による投資主還元 - 含み益 987億円 - 含み益率：42.4% (2026年7月期末(第46期)時点)	約28億円を配当により直接還元 ＊上記以外に買換特例圧縮積立金を計上し将来の配当原資を確保
分配以外の資金活用	物件取得	インプライドキャップレートを意識しつつ、物件入替においては譲渡物件の譲渡価額ベース利回りを上回る物件の取得を検討	 スポンサー 戸越銀座 スポンサー すすき野 スポンサー 新丸子
	自己投資口取得・消却	P/NAV倍率が低調な局面では、自己投資口取得による投資主還元を積極的に検討	約30億円分実施
	借入金返済	LTVは低水準を維持しているが、手元資金及び物件取得の状況次第では借入金の返済を検討	10億円を返済 15億円を返済
	余資運用	物件売却から資金活用まで一定期間を要する場合には、定期預金等を活用し資金を効率的に運用	定期預金運用を実施

2025年7月期（第44期）実績 / 2026年1月期（第45期）実績 / 2026年7月期（第46期）実績 / 2027年1月期（第47期）予想

内部成長戦略①：賃料収入年率3.5%以上成長の実現

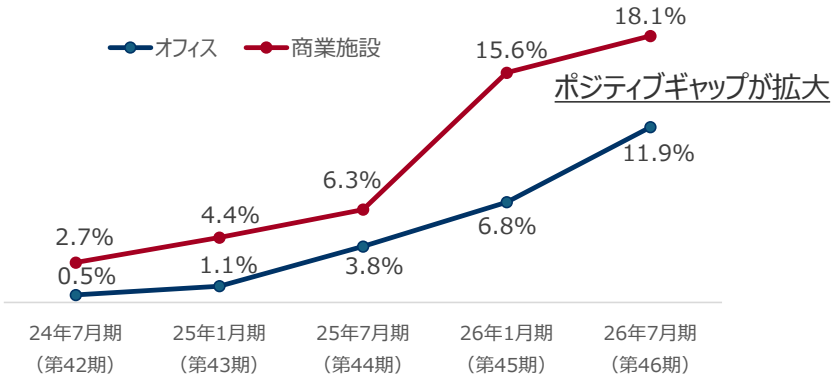
- ✓ 好調な賃貸マーケットを背景に既存保有物件の賃料収入は増加傾向
- ✓ 賃料収入年率3%成長の目標を引き上げ、今後は年率3.5%以上の成長を目指す

■ 賃料収入(注1) の推移（単位：百万円）



（注1）共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く
（注2）2025年7月期（第44期）以降に取得または譲渡した物件（TR虎ノ門、下北沢、すすき野、戸越銀座、新丸子）を除く
（注3）2025年7月期（第44期）以降に取得または取得予定の物件

■ 賃料ギャップ (ポジティブギャップ)(注4)の推移



（注4）新規マーケット賃料と平均契約賃料の差。平均契約賃料算定にあたっては、空室部分は考慮外としている。
新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成

■ マーケット賃料年間成長率（実績）(注5)

	商業施設		オフィス	
	物件数	成長率	物件数	成長率
渋谷区	4物件	+13.7%	7物件	+8.4%
東急沿線	1物件	+0.0%	3物件	+8.4%
東京都心4区(注6)	1物件	+10.8%	7物件	+9.0%
全体	6物件	+13.0%	17物件	+8.7%

（注5）2025年1月期末（第43期末）時点と2026年7月期末（第46期末）時点の各エリア所在物件のマーケット賃料単価に2026年7月期末（第46期末）時点の各物件の賃貸可能面積を乗じて得た数値の和の比較。成長率は年率換算。
ただし、2025年7月期（第44期）以降の取得・譲渡物件を除く
（注6）千代田区、中央区、港区、新宿区

内部成長戦略②：賃料収入年率3.5%以上成長に向けた取組み

✓ **インフレに対応した契約体系への転換とスポンサー連携による物件競争力の向上を通じ、持続的な内部成長を加速**

オーナー主導権の確保

定借化

- 賃料改定・テナント入替の機会を捉え、定借比率の向上を推進
- 契約満了時の賃料改定やテナント入替を可能とし、オーナー主導によるフロア再編や大型テナント誘致等、物件価値向上施策の選択肢を拡大

×

市場賃料追従力の強化

契約期間の短期化

- 定借テナントでは、契約期間の短期化により、市場賃料の上昇を機動的に取込み
- 普通借テナントでは、継続的な増額交渉により市場賃料との乖離を縮小
- 長期契約の場合でも、インフレに追従しやすいCPI連動や、歩合賃料、段階賃料等を活用し、賃料上昇余地を確保

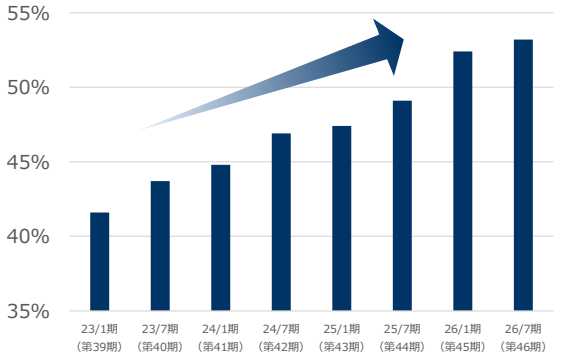
×

賃料水準の最大化

改定率の引上げ

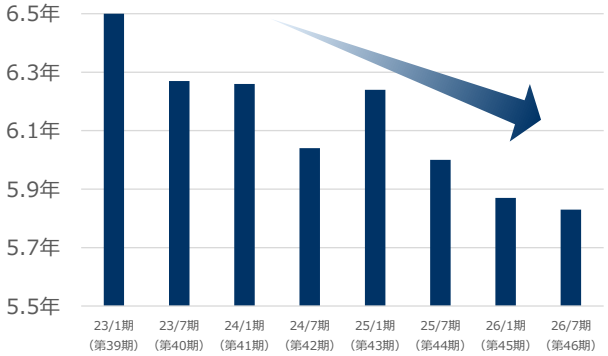
- 市場賃料の上昇と将来の賃料成長を踏まえ、テナントとの増額交渉を推進
- テナント入替の機会も活用し、市場賃料以上での増額改定を加速
- FR等を戦略的に活用し、次回増額交渉の基準となる契約賃料単価を引上げ

＜定借比率の推移（オフィス）(注1)＞



（注1）定期借家契約のテナント月額賃料を全テナントの総月額賃料で除して算出

＜賃料更改期間の推移（オフィス・定借のみ）(注2)＞



（注2）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

＜賃料増減率(注3)＞

	商業施設	オフィス	住宅	複合施設
賃料改定	+14.8%	+6.6%	+4.6%	+7.0%
テナント入替	–	+11.6%	+8.4%	+19.0%

（注3）2026年7月期（第46期）に増額契約または減額契約があった区画が対象

渋谷エリア内でのスポンサー連携による「選ばれる物件」への進化

■ テナントニーズに応じたリーシング

東急と東急REITが保有する多様なオフィスを活用し、渋谷再開発やテナントの成長段階、働き方の変化に応じた移転・増床・分室ニーズをグループ内で取り込み

東急	東急REIT
大型オフィス（本社移転ニーズ 等）	小型～中型オフィス（スタートアップ 分室ニーズ 等）

■ スポンサー提供サービスの活用（Shibuya TOQ Pass）

SHIBUYA TOQ pass for Workers & Creators

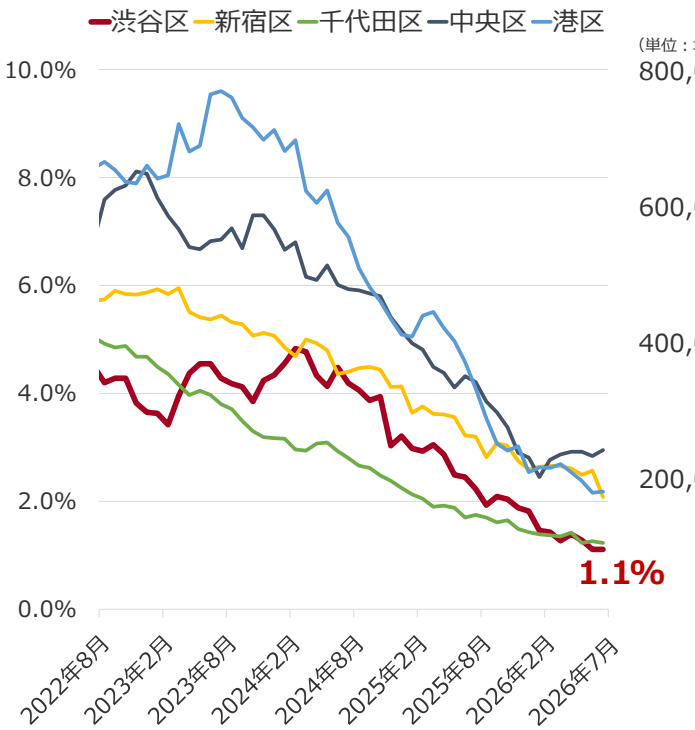
渋谷エリアの東急関連オフィス就業者限定の優待制度
→東急REIT保有物件のオフィス就業者も制度の対象
→優待対象店舗に東急REIT保有物件（cocoti）も含まれる

内部成長戦略③：渋谷のオフィス賃貸マーケット

✓ **渋谷区は低空室率と限定的な募集面積を背景にタイトな需給環境が継続し、賃料増額が期待できるエリア**

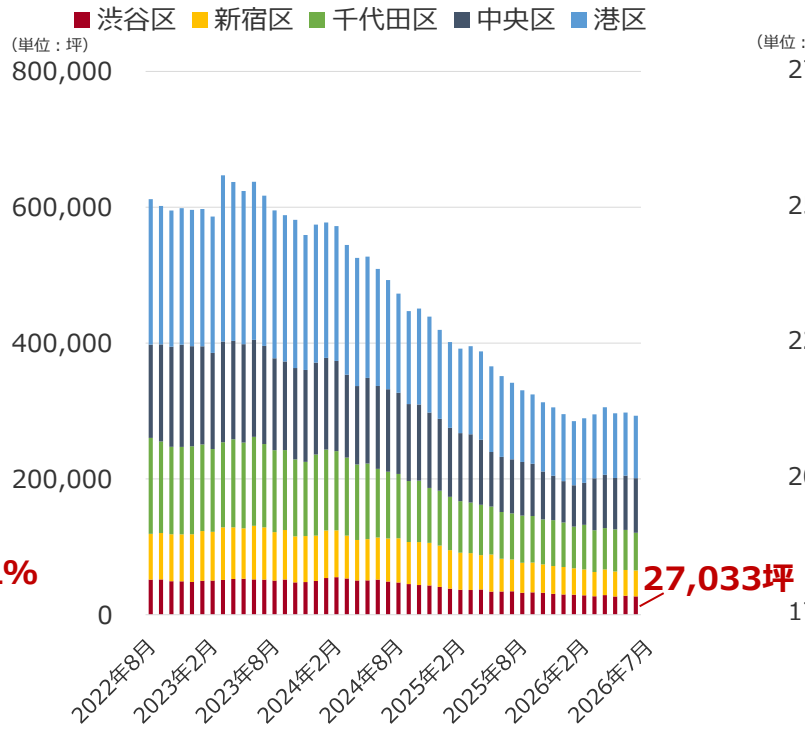
■ 東京都心5区のオフィス空室率の推移（2022年8月～2026年7月）

渋谷区の空室率は都心5区で最も低位



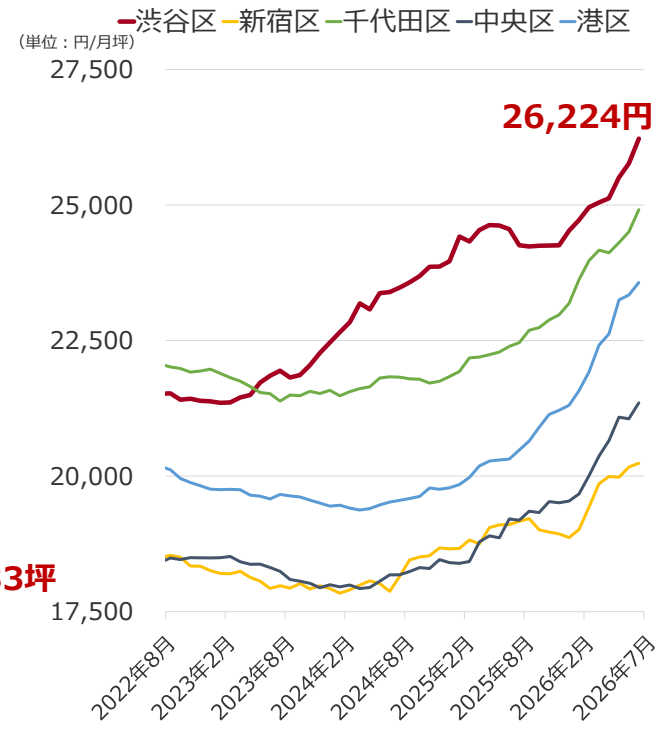
■ 東京都心5区のオフィス募集面積の推移（2022年8月～2026年7月）

渋谷区の募集面積は都心5区で最小水準



■ 東京都心5区のオフィス平均募集賃料の推移（2022年8月～2026年7月）

渋谷区の平均募集賃料は都心5区で最高水準



出所：三鬼商事株式会社の「MIKI OFFICE REPORT」のデータを用いて東急REIMが作成（左グラフ・右グラフ）／株式会社estieが提供する不動産データ分析基盤「estieマーケット調査」のデータを用いて東急REIMが作成（中央グラフ）

財務戦略：急激に上昇する金利への対応

【環境認識】

■ 足元の金利状況

国内金利は引き続き上昇トレンドであり、直近半年においても大幅に上昇

- 政策金利は、2026年6月に1.00%に利上げ
- 10年国債利回りは、約25%上昇（注）

（注）QUICKデータを用いて、2026年1月期末（第45期末）時点から2026年7月期末（第46期末）時点での上昇率を東急REIMが算出

■ 今後の金利想定

短期金利を中心に、日銀金融政策による金利上昇が続くものと予想

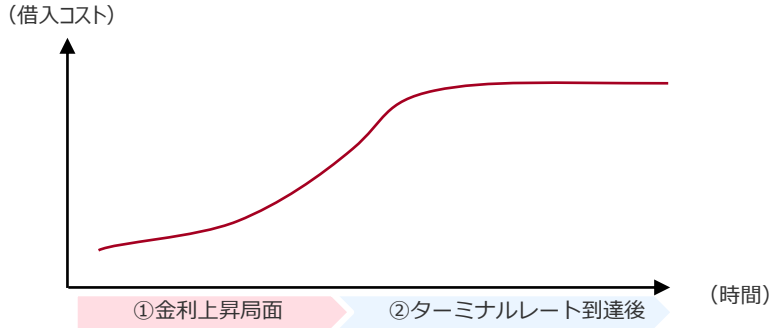
	2027年7月期（第48期）までの想定
政策金利	2026年下期： 1.00% ⇒ 1.25% 2027年上期： 1.25% ⇒ 1.50%
10年国債利回り	3.0%程度まで上昇

財務方針

借入コストの急激な上昇を抑え、安定的かつ成長性のある分配金形成を図る

- 10bps金利上昇すると、約▲13円/口程度の影響（注）

＜借入コストの推移イメージ図＞



（注）2026年7月期末（第46期末）時点の有利子負債残高に対して、2027年7月期（第48期）時点での影響度合いを試算

基本方針

- 長期固定を中心とした安定性重視の調達

足元の方針

- 賃料上昇のタイムラグを補うため、年限の長い固定借入より相対的にコストの低い中期年限・変動金利による借入を活用
- 調達先・調達手法の多様化を推進し、財務安定性を強化

余資運用

- 資金活用まで一定期間を要する場合には、定期預金等を活用し手元資金の効率的な運用を実施
  - 2027年1月期（第47期）において、定期預金運用により受取利息を計上予定

＜財務指標の目安＞

借入コストの抑制と財務健全性の双方を勘案し、その都度適切な水準での資金調達を目指す

	足元の目線	2026年7月期（第46期）実績
総資産LTV	45～50%を目安にレバレッジを活用	42.5%
固定比率	70%程度まで変動金利を活用	86.8%
平均残存年数	3年以上を維持	3.49年

2. 2026年7月期（第46期）決算及び業績予想

決算及び業績予想のポイント

【2026年7月期（第46期）決算】

✓ TR虎ノ門の分割譲渡(3回目)により、不動産等売却益を計上。物件譲渡による減収の一方、物件取得や入居・増額改定による増収、修繕費の減少により、NOIは対前期増益

【2027年1月期（第47期）予想】

✓ 外注委託費・修繕費増加の一方、物件取得通期寄与や入居・増額改定による増収により、NOIは対前期増益。現時点では不動産等売却益の計上は織り込まず、圧縮積立金取崩を予定

【2027年7月期（第48期）予想】

✓ 入居や増額改定による増収の一方、修繕費の増加により、NOIは対前期減益。現時点では不動産等売却益の計上は織り込まず、圧縮積立金取崩を予定

	2026年7月期 実績 A	2026年1月期 実績 B	対前期比 A-B	2026年7月期 予想（2026年3月16日時点） C	対前回予想比 A-C	2027年1月期 予想 D	対前期比 D-A	2027年7月期 予想 E	対前期比 E-D
営業収益（百万円）	10,513	10,372	+141 (+1.4%)	10,532	-18 (-0.2%)	8,070	-2,443 (-23.2%)	8,124	+53 (+0.7%)
うち、不動産等売却益（百万円）	2,666	2,486	+179 (+7.2%)	2,675	-8 (-0.3%)	–	-2,666 (-100.0%)	–	– (-)
営業費用（百万円）	4,506	4,727	-220 (-4.7%)	4,568	-61 (-1.3%)	4,598	+91 (+2.0%)	4,781	+183 (+4.0%)
NOI（百万円）	5,277	5,094	+182 (+3.6%)	5,237	+40 (+0.8%)	5,323	+45 (+0.9%)	5,228	-95 (-1.8%)
営業利益（百万円）	6,007	5,645	+361 (+6.4%)	5,963	+43 (+0.7%)	3,472	-2,534 (-42.2%)	3,342	-129 (-3.7%)
経常利益（百万円）	5,533	5,183	+350 (+6.8%)	5,435	+97 (+1.8%)	2,927	-2,606 (-47.1%)	2,681	-246 (-8.4%)
当期純利益（百万円）	5,533	5,182	+350 (+6.8%)	5,434	+98 (+1.8%)	2,926	-2,606 (-47.1%)	2,680	-246 (-8.4%)
EPS（円）	5,755	5,390	+365 (+6.8%)	5,653	+102 (+1.8%)	3,044	-2,711 (-47.1%)	2,788	-256 (-8.4%)
修正EPS（注）（円）	3,083	2,903	+180 (+6.2%)	2,971	+112 (+3.8%)	3,146	+63 (+2.0%)	2,891	-255 (-8.1%)
1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	–	–	– (-)	–	– (-)	530	+530 (-)	1,106	+576 (+108.7%)
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	1,837	1,486	+351 (+23.6%)	1,743	+94 (+5.4%)	–	-1,837 (-100.0%)	–	– (-)
1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	101	100	+1 (+1.0%)	101	– (-)	453	+352 (+348.5%)	103	-350 (-77.3%)
1口当たり分配金（円）	4,020	4,000	+20 (+0.5%)	4,010	+10 (+0.2%)	4,030	+10 (+0.2%)	4,000	-30 (-0.7%)
1口当たりNAV（円）	230,465	225,465	+5,000 (+2.2%)						
発行済投資口数（口）	961,371	961,371	– (-)	961,371	– (-)	961,371	– (-)	961,371	– (-)

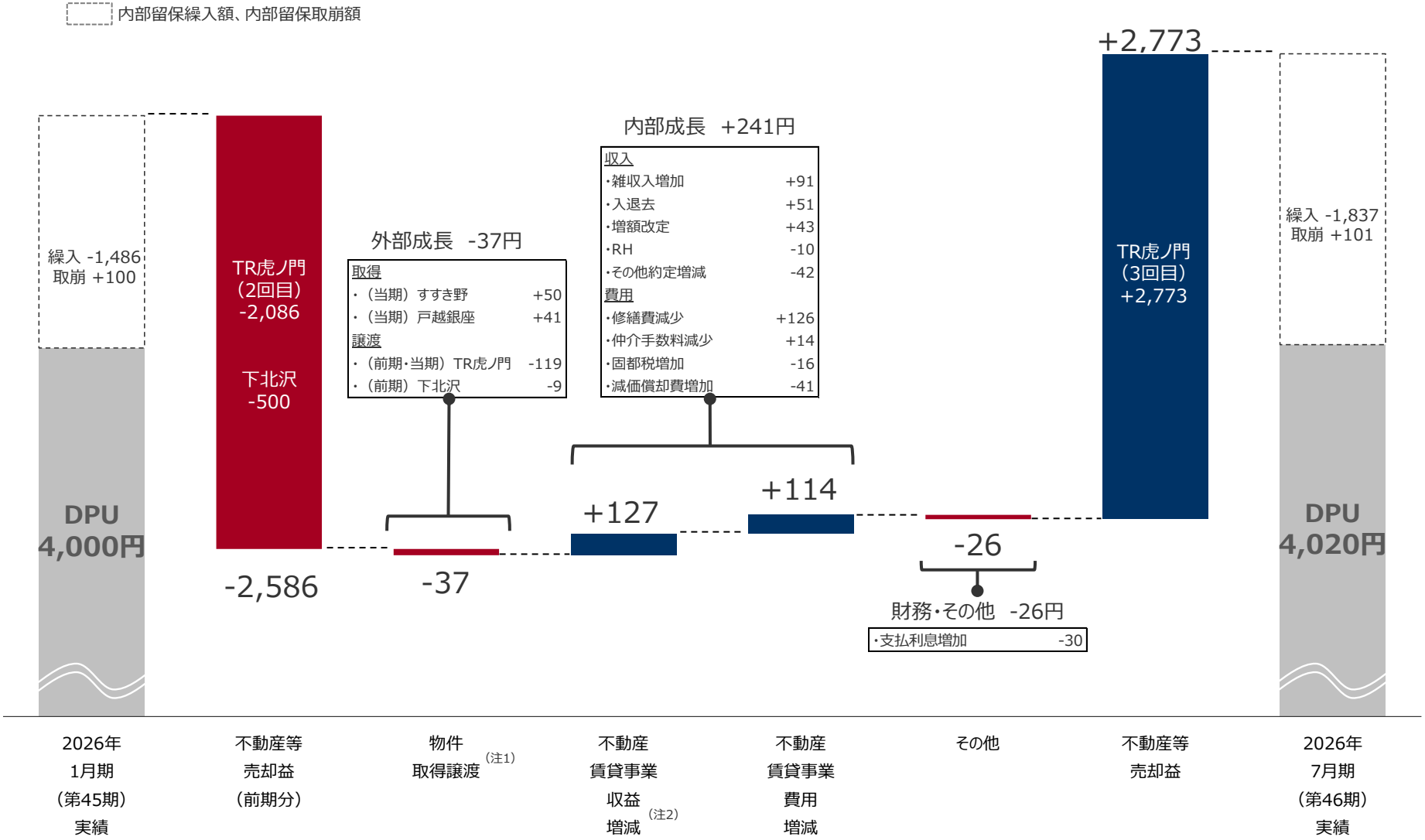
＊2026年7月期（第46期）より、住宅物件に係る繰延消費税の会計処理について、従来の費用処理から建物取得原価への算入に変更。これに伴い、本資料における2026年1月期（第45期）の数値について遡及修正を実施している

（注） 修正EPS＝EPS－1口当たり不動産等売却益＋1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（建物）

1口当たり分配金の変動要因①（実績）

■ 1口当たり分配金の変動要因別内訳（単位：円）

2026年7月期（第46期）実績

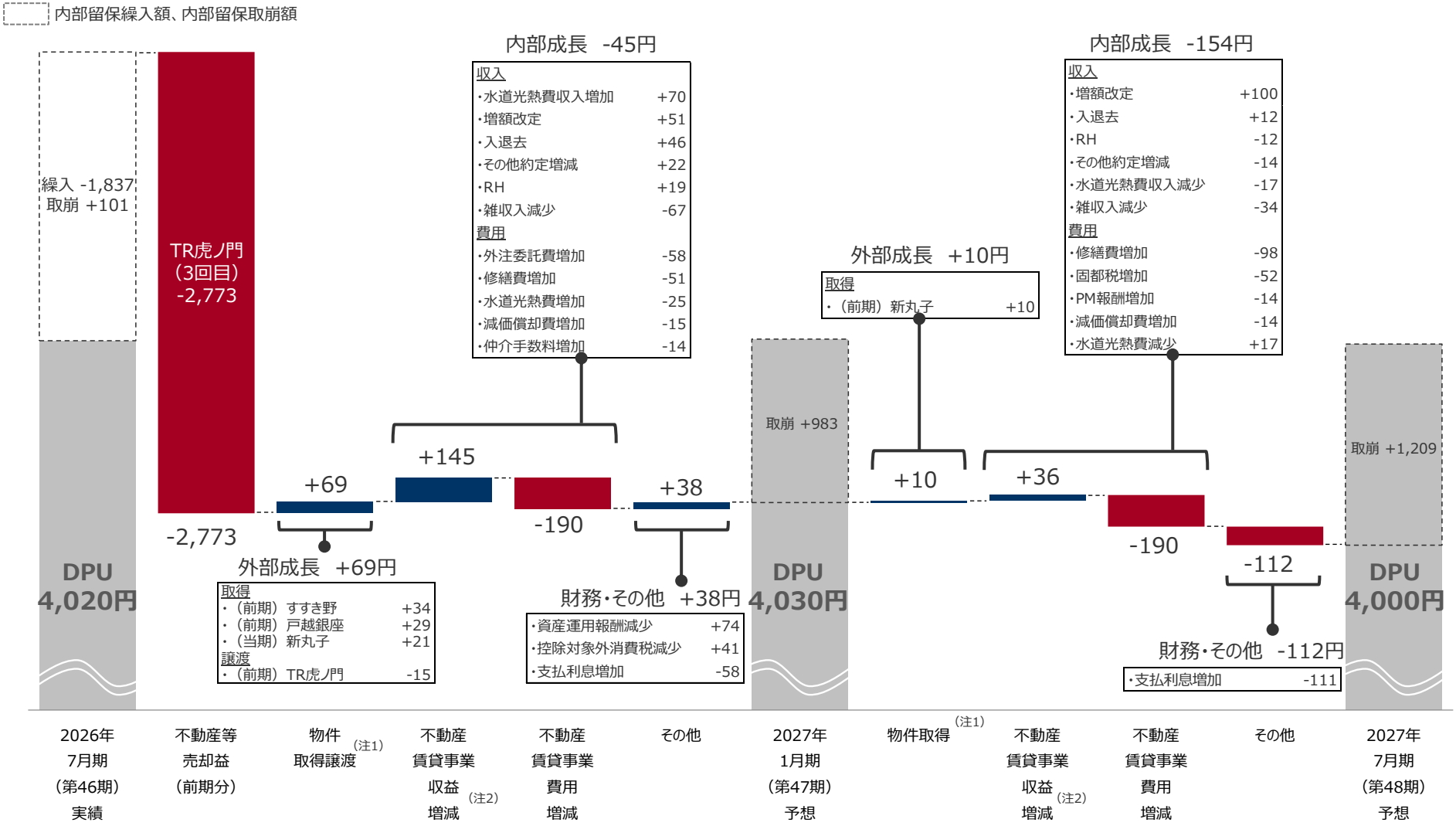


（注1）償却後NOIの数値　（注2）入退去、増額改定、減額改定、RH、その他約定増減は、共益費含む賃料収入を記載（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）

1口当たり分配金の変動要因②（予想）

■ 1口当たり分配金の変動要因別内訳（単位：円）

2027年1月期（第47期）予想　　**2027年7月期（第48期）予想**



（注1）償却後NOIの数値　（注2）入退去、増額改定、減額改定、RH、その他約定増減は、共益費含む賃料収入を記載（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）

3. 外部成長

物件取得（2026年7月期（第46期））

戸越銀座ラウンドビル（オフィス）

地図

東急池上線「戸越銀座」駅より徒歩約6分
都営浅草線「戸越」駅より徒歩約7分

概要

- ✓ 新興ビジネス街である大崎エリアと「五反田バレー」と呼ばれる五反田エリアに近接したエリアとして一定のオフィス需要が期待できる地域に所在
- ✓ 渋谷・新宿方面へは30分以内、新橋・日本橋方面へは20分以内でアクセス可能
- ✓ 新築当初から現テナントが入居し、安定した賃料収入と今後の賃料アップサイドが見込める物件

取得日	2026年 4月15日	鑑定NOI （鑑定NOI利回り） （注2）	130百万円/年 （4.1%）
取得先	東急株式会社	鑑定償却後NOI （鑑定償却後利回り） （注3）	123百万円/年 （3.9%）
取得価額	3,150百万円	稼働率（注4）	100%
取得時 鑑定評価額（注1）	3,280百万円	竣工年月	1992年5月
用途	オフィス	所在地	東京都品川区

(注1) 2026年1月31日時点
(注2) 物件取得決定時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得価額で除して算出
(注3) 物件取得決定時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から東急REIMが算定する想定減価償却費を控除した金額を取得価額で除して算出

東急すすき野ビル（商業施設）

地図

東急田園都市線、横浜市営地下鉄ブルーライン「あざみ野」駅よりバス約6分、最寄り停留所より徒歩約7分

概要

- ✓ 地域に密着したネイバーフッド・ショッピングセンター（NSC）
- ✓ 本物件周辺には複数の大型団地や戸建て住宅街が広がる一方で、競合他社の出店が少ないエリアであり安定した集客が見込め、高い収益貢献ができる物件
- ✓ 地下鉄延伸計画により、すすき野地区周辺に新駅設置が予定されており、今後の交通利便性と人口増加に期待できるエリアに所在

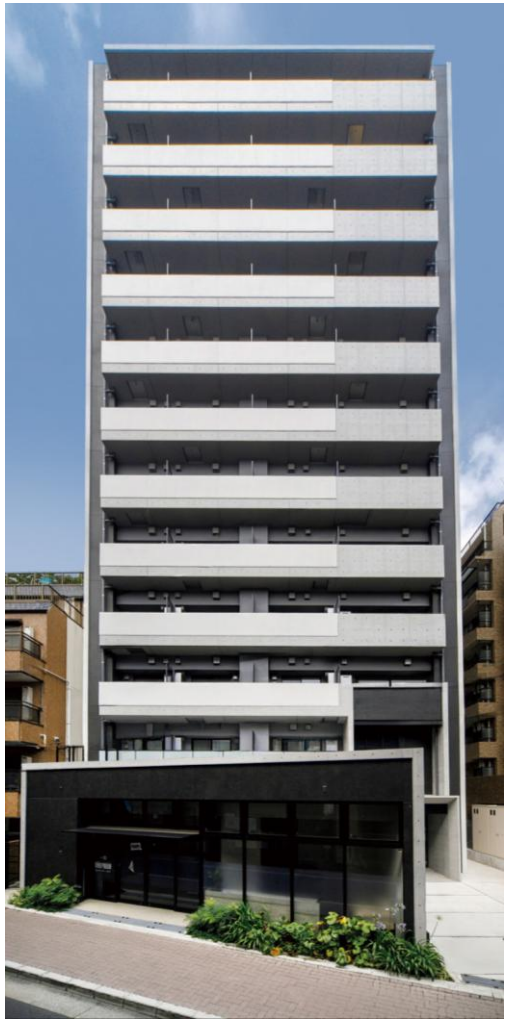
取得日	2026年 4月15日	鑑定NOI （鑑定NOI利回り） （注2）	143百万円/年 （6.0%）
取得先	東急株式会社	鑑定償却後NOI （鑑定償却後利回り） （注3）	128百万円/年 （5.3%）
取得価額	2,400百万円	稼働率（注4）	100%
取得時 鑑定評価額（注5）	2,490百万円	竣工年月	1991年10月
用途	商業施設	所在地	神奈川県横浜市

(注4) 2026年7月期末時点
(注5) 2026年2月1日時点

物件取得（2027年1月期（第47期））

✓ 東急沿線地域所在の好立地・築浅賃貸住宅を取得

スタイリオ新丸子駅前（住宅）



地図

東急東横線・目黒線「新丸子」駅より徒歩約1分
東急東横線・目黒線、JR南武線「武蔵小杉」駅より徒歩約7分

概要

- ✓ 「新丸子」駅から徒歩約1分、「武蔵小杉」駅も徒歩圏内に位置し、都心部および横浜方面への交通利便性に優れている
- ✓ 商店街や飲食店が集積するほか、多摩川や公園等の自然環境にも恵まれた、生活利便性と住環境のバランスに優れた地域に所在
- ✓ 人口増加が継続するエリアであることに加え、優れた立地特性や築浅・高性能な建物仕様を背景に、安定的な賃貸需要と中長期的な賃料成長が期待される物件

取得日	2026年 10月13日	鑑定NOI （鑑定NOI利回り） （注2）	74百万円/年 （3.4%）
取得先	東急株式会社	鑑定償却後NOI （鑑定償却後利回り） （注3）	58百万円/年 （2.7%）
取得価額	2,200百万円	稼働率（注4）	100%
取得時 鑑定評価額（注1）	2,260百万円	竣工年月	2025年10月
用途	住宅	所在地	神奈川県川崎市

(注1) 2026年8月1日時点
(注2) 物件取得決定時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得価額で除して算出
(注3) 物件取得決定時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から東急REIMが算定する想定減価償却費を控除した金額を取得価額で除して算出
(注4) 2026年8月末時点

物件譲渡（2025年7月期（第44期）～2026年7月期（第46期））

✓ **不動産売買マーケットが好調なタイミングで譲渡を実施し、含み益の顕在化を実現**

TOKYU REIT虎ノ門ビル（オフィス）

譲渡日	第1回 2025年4月9日 （共有持分30%）	第2回 2026年1月30日 （共有持分30%）	第3回 2026年2月27日 （共有持分40%）
譲渡価額	4,890百万円	4,890百万円	6,520百万円
譲渡価額合計	16,300百万円		
譲渡価額と帳簿価額の差額（注1）	1,990百万円	2,008百万円	2,677百万円
譲渡価額と帳簿価額の差額合計	6,676百万円		
NOI（NOI利回り）（注2）	450百万円/年 （2.8%）		
償却後NOI （償却後NOI利回り）（注2）	337百万円/年 （2.1%）		
稼働率（注3）	100%		
竣工年月	1988年4月		
所在地	東京都港区		

（注1）譲渡価額と譲渡日時点の帳簿価額との差額を記載
（注2）2024年2月～2025年1月の実績数値。利回りは譲渡価額ベース
（注3）2026年1月期末時点

譲渡理由

✓ 稼働は安定した物件である一方で、今後の内部成長余地は限定的

✓ 築37年が経過し、今後は大規模修繕が必要

物件入替の実績と効果

✓ 2019年１月期（第31期）以降、物件入替により、資産規模の拡大・収益性の向上・含み益の顕在化に向けた取組みを推進
✓ 不動産売買マーケットが依然高値圏にある環境下において、物件入替を継続

	2019/1期 第31期	2019/7期 第32期	2020/1期 第33期	2020/7期 第34期	2021/1期 第35期	2021/7期 第36期	2022/1期 第37期	2022/7期 第38期	2023/1期 第39期	2023/7期 第40期	2024/1期 第41期	2024/7期 第42期	2025/1期 第43期
取得	恵比寿 中目黒	道玄坂スカイ 番町（注1） 下北沢	自由が丘（第1回）	自由が丘（第2回）	芝浦 武蔵小杉	宮下公園	オーバル	目黒東山	二子玉川			新綱島 番町（注2）	
譲渡	木場	カレイド	赤坂檜町（第1回）	赤坂檜町（第2回）	OKI底地（第1回）		湘南 代官山 OKI底地（第2回） SBS	OKI底地（第3回） 赤坂四丁目	銀座二丁目	台東（第1回）	台東（第2回）	台東（第3回） 中目黒	CONZE

	2025/7期 第44期	2026/1期 第45期	2026/7期 第46期	2027/1期 第47期
取得			戸越銀座 すすき野	新丸子
譲渡	第1回 TR虎ノ門	下北沢 第2回 TR虎ノ門	第3回 TR虎ノ門	

＜2019年1月期（第31期）以降の物件入替による効果＞

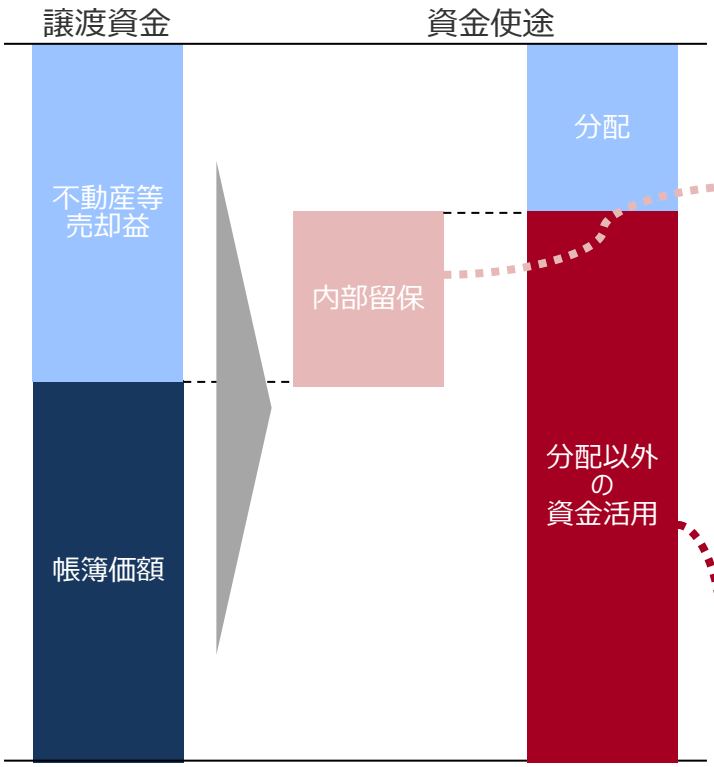
	譲渡	取得
物件数	14物件	16物件
譲渡・取得価額	1,118億円	1,099億円
NOI（利回り）（注3）	38億円（3.5%）	39億円（3.6%）
償却後NOI（利回り）（注3）	29億円（2.6%）	32億円（3.0%）
不動産等売却益（注4）	271億円	–
圧縮積立金繰入額（注5）	154億円	–

（注1）準共有持分3.6%を追加取得
（注2）準共有持分47.4%を追加取得
（注3）利回りは取得又は譲渡価額ベース。譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値(分割譲渡した物件は初回譲渡前2期分)。取得物件のうち、取得後1年を経過した物件については、実績の収支から特殊要素を排除した数値を記載。その他の物件は、物件取得決定時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の数値を記載
（注4）不動産等売却益と不動産等交換差益の合計値
（注5）圧縮積立金繰入額と買換特例圧縮積立金繰入額の合計値

物件譲渡資金のキャピタルアロケーション

✓ **物件譲渡により回収した資金の最適なアロケーションを都度判断し、投資主価値の最大化を目指す**

＜譲渡資金の活用イメージ図＞



内部留保（圧縮積立金の積立）

複数手法による内部留保を実施し、将来の安定配当原資を確保

圧縮積立金	買換特例圧縮積立金（土地）（注）	買換特例圧縮積立金（建物）（注）
1口当たり残高：2,009円	1口当たり残高：6,529円	1口当たり残高：4,034円
各期の配当の状況に合わせて柔軟に取崩が可能 ※一過性費用発生等により、分配金下限ラインを下回る場合に活用	買換資産の譲渡時に取崩が可能	買換資産の減価償却に伴って取崩が発生するものであり、毎期の分配金の底上げに寄与 ※今後3年平均98円程度、取崩期間平均72円程度を取崩予定

分配以外の資金活用

不動産売買環境、EPS向上効果、投資口価格の動向、LTV水準を総合的に勘案して都度判断。
資金活用まで一定期間を要する場合には、定期預金等を活用し手元資金の効率的な運用を実施

新規物件取得	自己投資口取得	借入金返済

（注）2026年1月期（第45期）及び2026年7月期（第46期）に繰り入れた1口当たり買換特例圧縮積立金（計3,323円）は、特別勘定に計上しているため、集計対象外

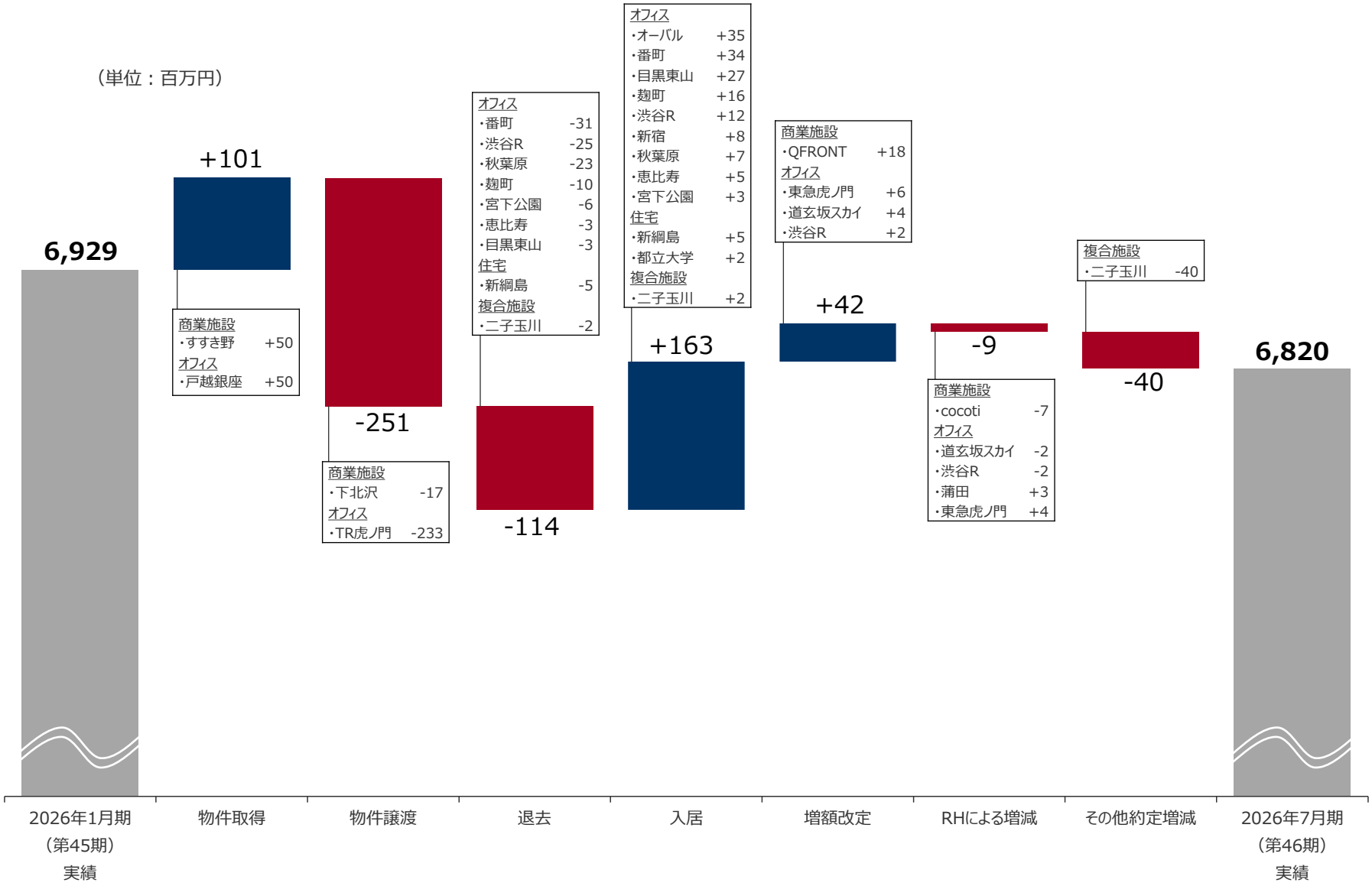
4. 内部成長

賃料収入の実績

■ 賃料収入の増減内訳

2026年7月期（第46期）実績

（単位：百万円）

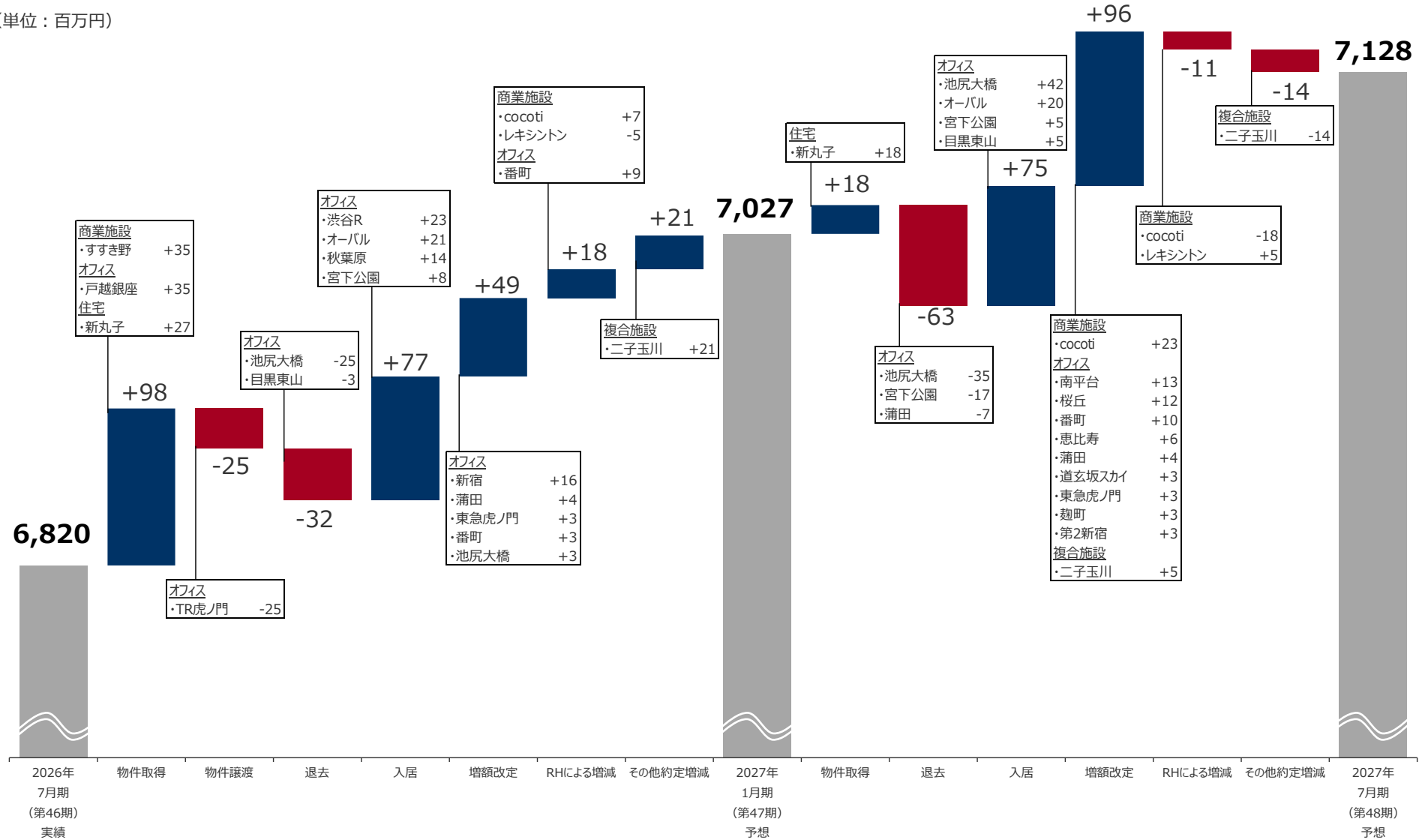


賃料収入の見通し

■ 賃料収入の増減内訳

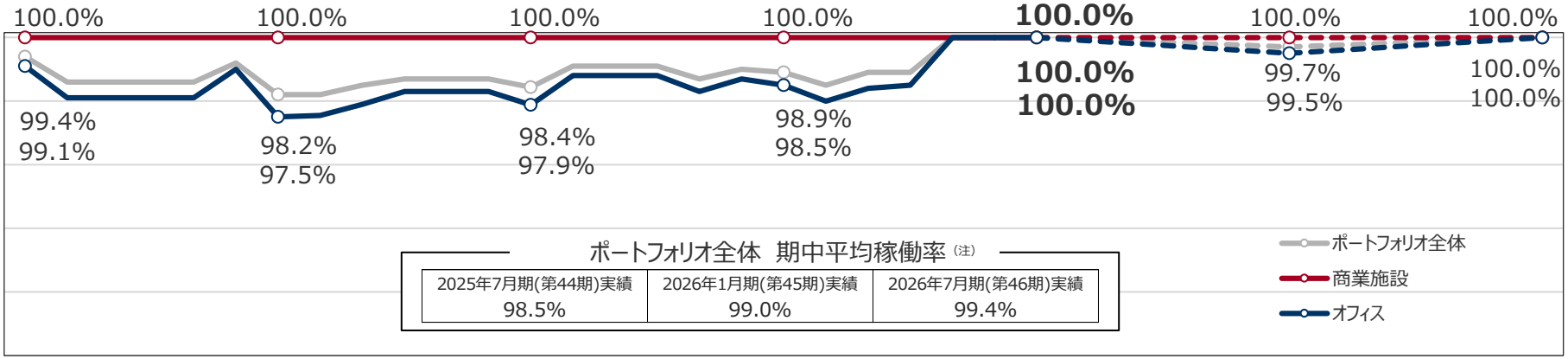
2027年1月期（第47期）予想　　**2027年7月期（第48期）予想**

（単位：百万円）



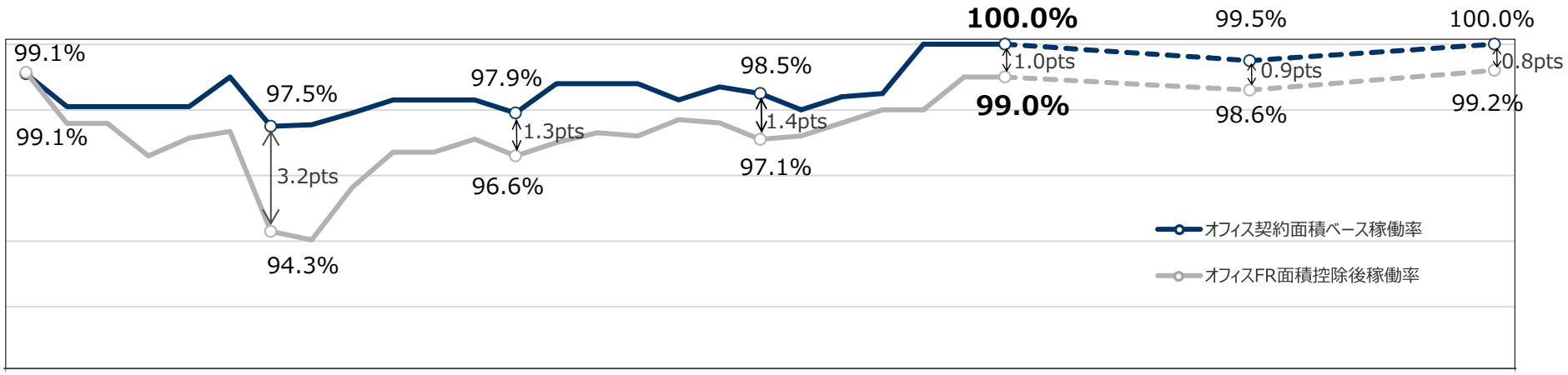
ポートフォリオの稼働状況

■ 稼働率（ポートフォリオ全体、商業施設、オフィス）



2024年7月期末（第42期末）　2025年1月期末（第43期末）　2025年7月期末（第44期末）　2026年1月期末（第45期末）　2026年7月期末（第46期末）　2027年1月期末（第47期末）予想　2027年7月期末（第48期末）予想

■ オフィス稼働率（契約面積ベース稼働率、FR（フリーレント）面積控除後稼働率）

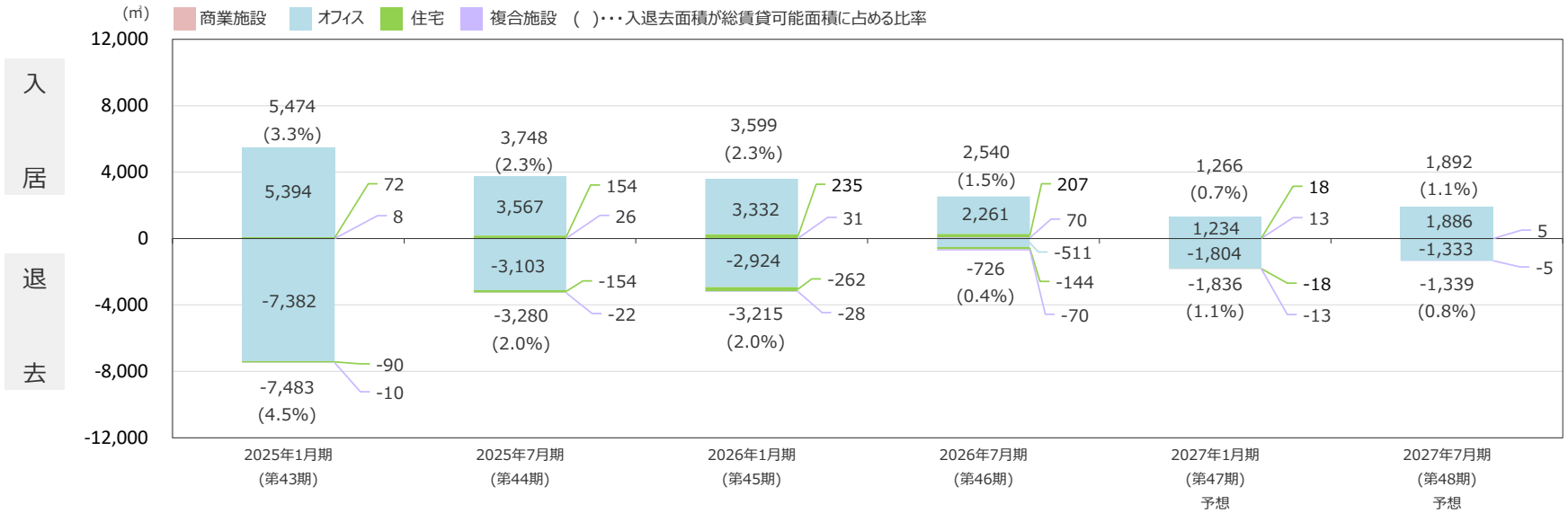


2024年7月期末（第42期末）　2025年1月期末（第43期末）　2025年7月期末（第44期末）　2026年1月期末（第45期末）　2026年7月期末（第46期末）　2027年1月期末（第47期末）予想　2027年7月期末（第48期末）予想

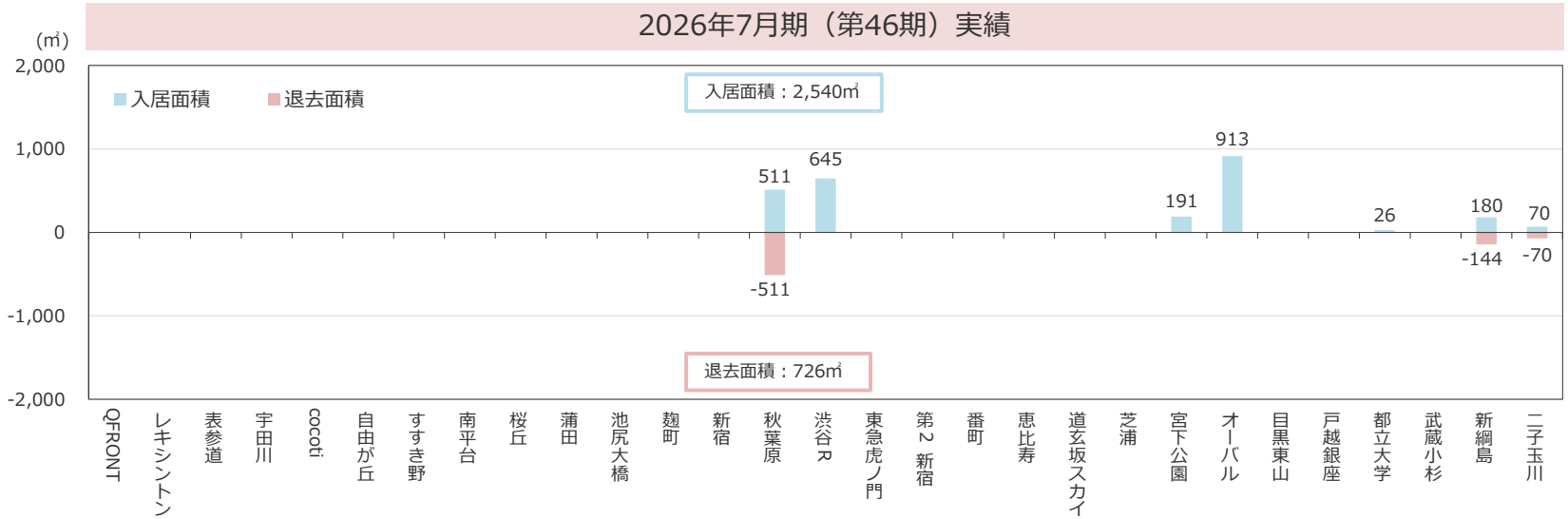
（注）ポートフォリオ全体期中平均稼働率は、ポートフォリオ全体の各期中における月末稼働率の単純平均を記載

テナント入退去実績及び見通し①

■ 入退去面積



■ 物件別入退去面積 (注1) (注2)

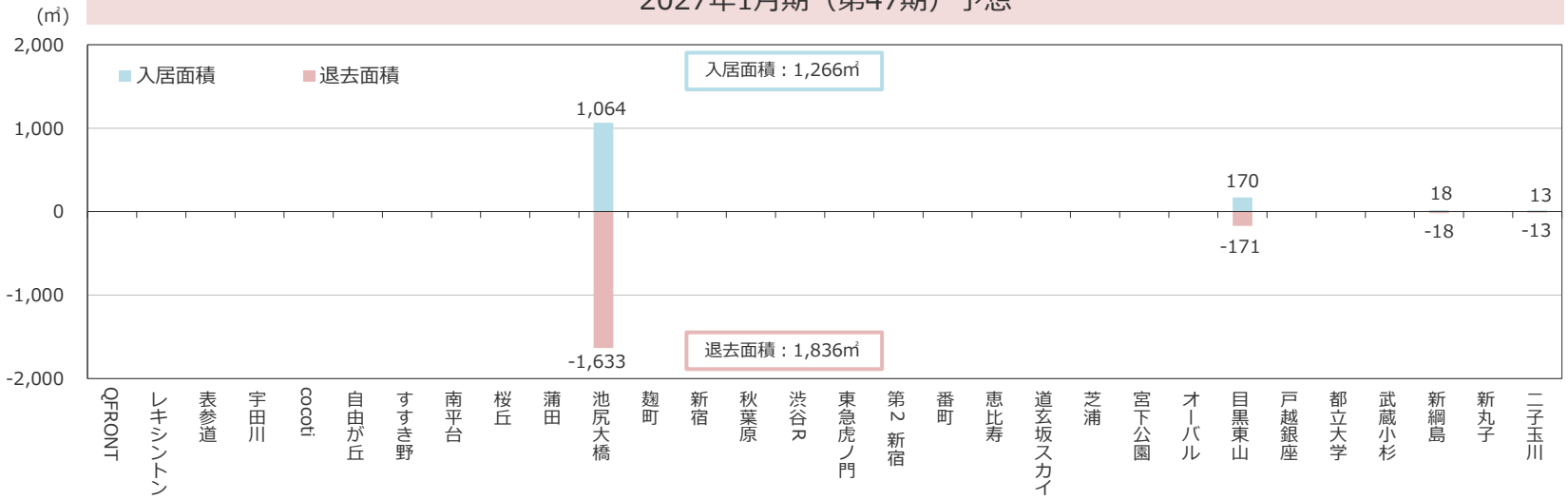


(注1) 入居・退去面積は倉庫区画を除く
(注2) 番町、オーバル及び二子玉川の面積は持分割合を乗じて得た値

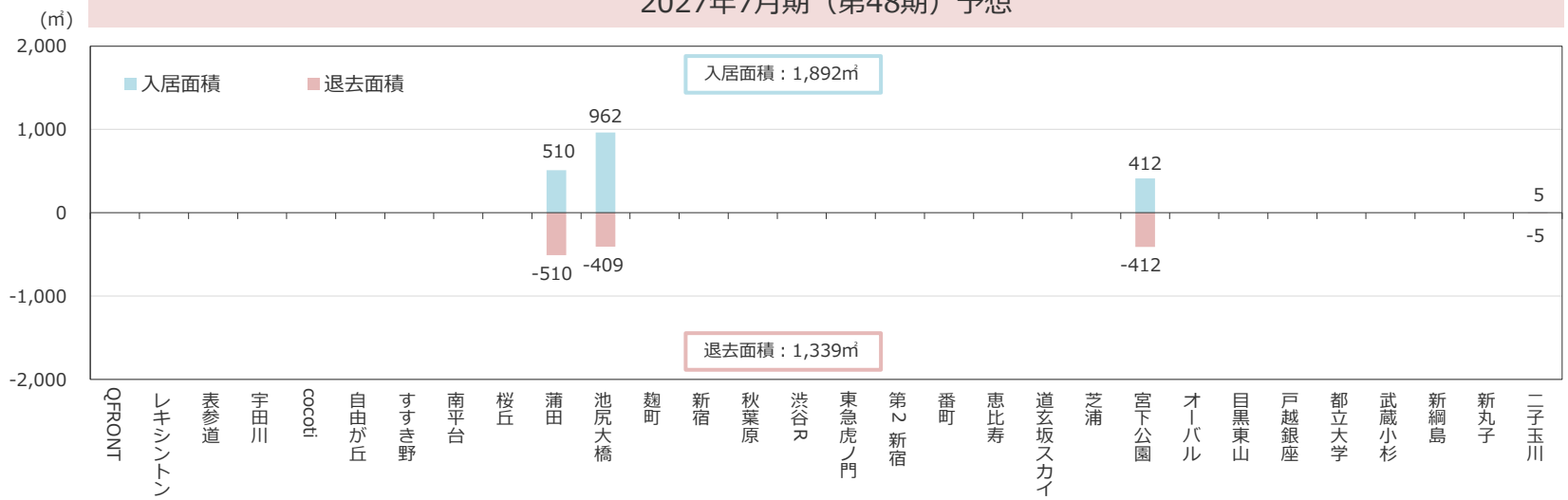
テナント入退去実績及び見通し②

■ 物件別入退去面積（注1）（注2）

2027年1月期（第47期）予想



2027年7月期（第48期）予想



（注1）入居・退去面積は倉庫区画を除く
（注2）番町、オーバル及び二子玉川の面積は持分割合を乗じて得た値

内部成長の実績①

✓ **2026年7月期（第46期）中に約定した賃料改定・テナント入替では、多数の物件で賃料増額を実現**

■ 賃料改定・テナント入替事例

オフィス

東急虎ノ門ビル
賃料増減率 +27.3%
対象賃貸面積 約490㎡
（物件全体の4%）

TOKYU REIT渋谷Rビル
賃料増減率 +23.2%
対象賃貸面積 約1,120㎡
（物件全体の21%）

TOKYU REIT恵比寿ビル
賃料増減率+21.2%
対象賃貸面積 約590㎡
（物件全体の32%）

渋谷道玄坂スカイビル
賃料増減率 +13.5%
対象賃貸面積 約790㎡
（物件全体の19%）

TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル
賃料増減率 +11.6%
対象賃貸面積 約400㎡
（物件全体の17%）

目黒東山ビル
賃料増減率 +6.2%
対象賃貸面積 約370㎡
（物件全体の6%）

東急番町ビル
賃料増減率 +6.0%
対象賃貸面積 約1,660㎡
（物件全体の14%）

商業施設

TOKYU REIT表参道スクエア
賃料増減率 +81.2%
対象賃貸面積 約700㎡
（物件全体の26%）

住宅

スタイリオ都立大学
賃料増減率 +7.3%
対象賃貸面積 約220㎡
（物件全体の25%）

スタイリオフィット新綱島
賃料増減率 +6.7%
対象賃貸面積 約250㎡
（物件全体の28%）

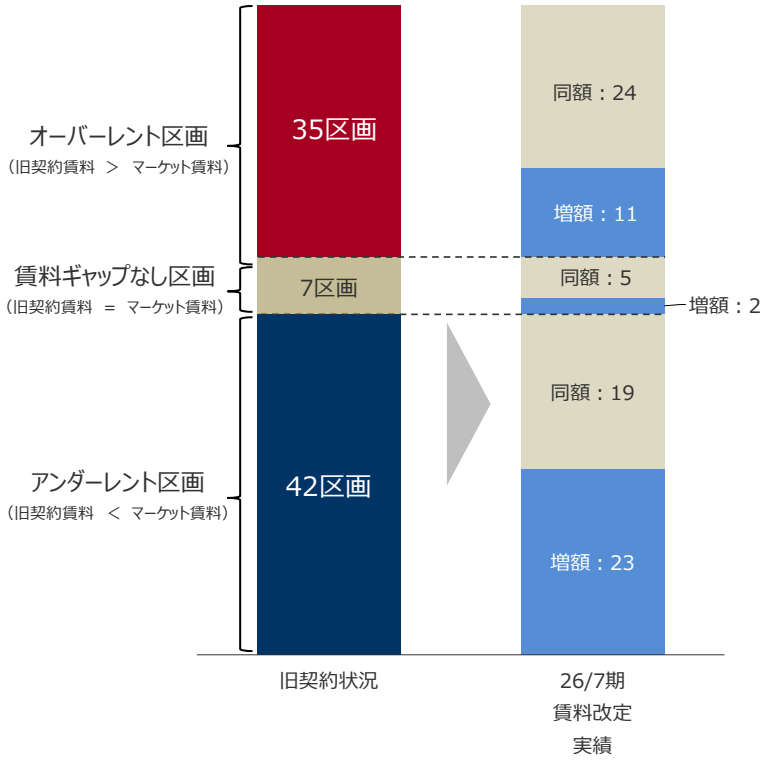
*2026年7月期（第46期）中に約定した増額・減額改定または増額・減額入替があった区画を対象とした賃料増減率を記載
*普通借家契約のテナントとの賃料更改において増額改定があった物件には物件写真右上に普通借と記載

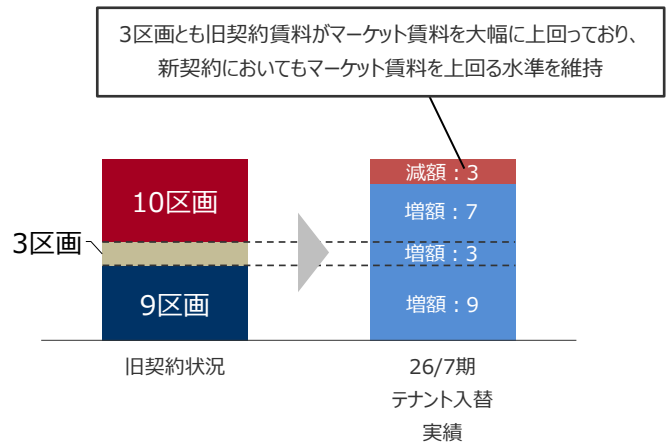
内部成長の実績②

✓ **好調な賃貸マーケットを背景に、オーバーレント区画を含む多くの区画において増額での賃料改定・テナント入替を実現**

■ 2026年7月期（第46期）賃料改定・テナント入替実績（改定日ベース）

賃料改定 84区画 ＋ テナント入替 22区画 ＝ 全106区画





✓ 55区画で増額実現

増減率

+7.9%

収入増減見込

+35百万円/期

	商業施設	オフィス	住宅	複合施設
区画数	2区画	22区画	16区画	44区画
増減率	+14.8%	+6.6%	+4.6%	+7.0%

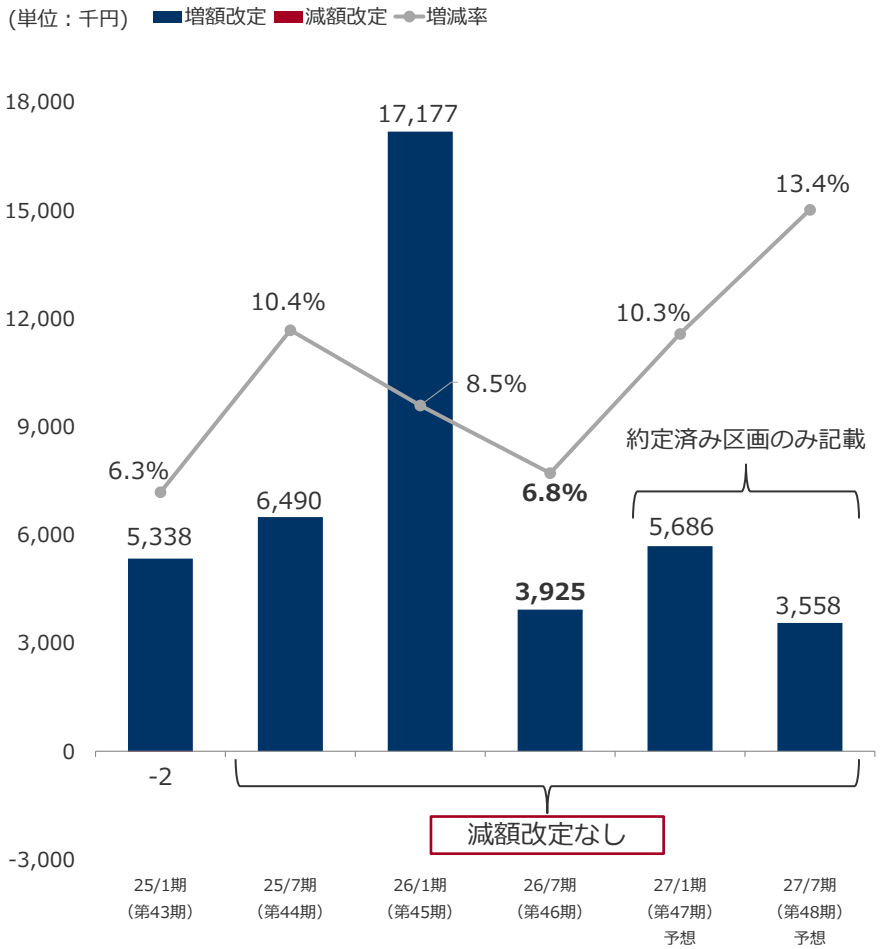
	商業施設	オフィス	住宅	複合施設
区画数	–	4区画	11区画	7区画
増減率	–	+11.6%	+8.4%	+19.0%

*賃料は共益費込み(倉庫・駐車場及び看板等の収入を除く)
*保有物件における各テナントの契約賃料と各種レポート等により東急REIMが個別物件毎に査定した賃料を基に作成
*「旧契約状況」は、旧契約賃料（賃料改定の場合は賃料更改前の賃料、テナント入替の場合は退去テナントの賃料）とマーケット賃料（賃料改定の場合は26/7期初時点の賃料、テナント入替の場合は新規契約締結時点の賃料）を比較した賃料ギャップ別の区画数を集計
*「26/7期 テナント入替 実績」は、退去テナントと入居テナントの契約賃料を比較して、「増額」・「同額」・「減額」としてそれぞれ集計
*増額契約または減額契約があった区画を対象とした増減率及び収入増減見込を記載
*二子玉川の常設催事区画と完全歩合制区画は集計対象外

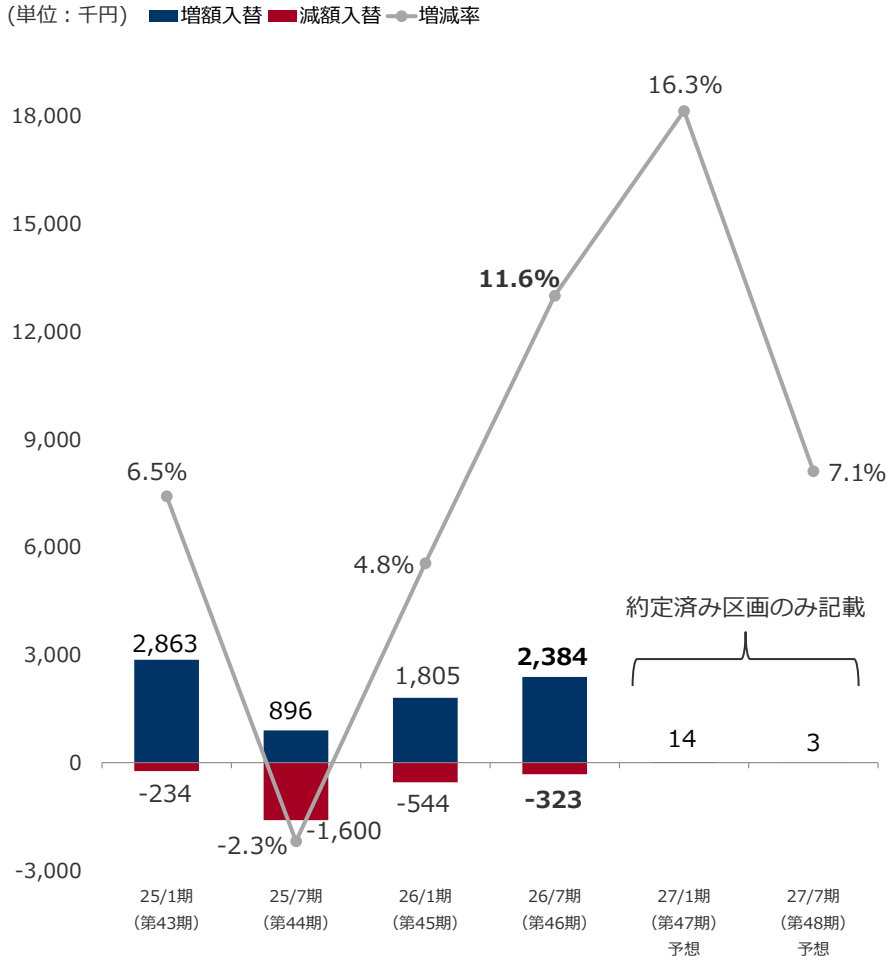
賃料改定・テナント入替の実績及び見通し

✓ **好調なマーケットを背景に積極的なテナント交渉を実施し、高水準の増額改定を実現**

■ 賃料改定による増減額（月額賃料ベース）（注1）



■ テナント入替による増減額（月額賃料ベース）（注2）



（注1）改定日を基準とし、増額改定または減額改定があった区画を対象とした増減額及び増減率を記載
（注2）改定日を基準とし、増額入替または減額入替があった区画を対象とした増減額及び増減率を記載

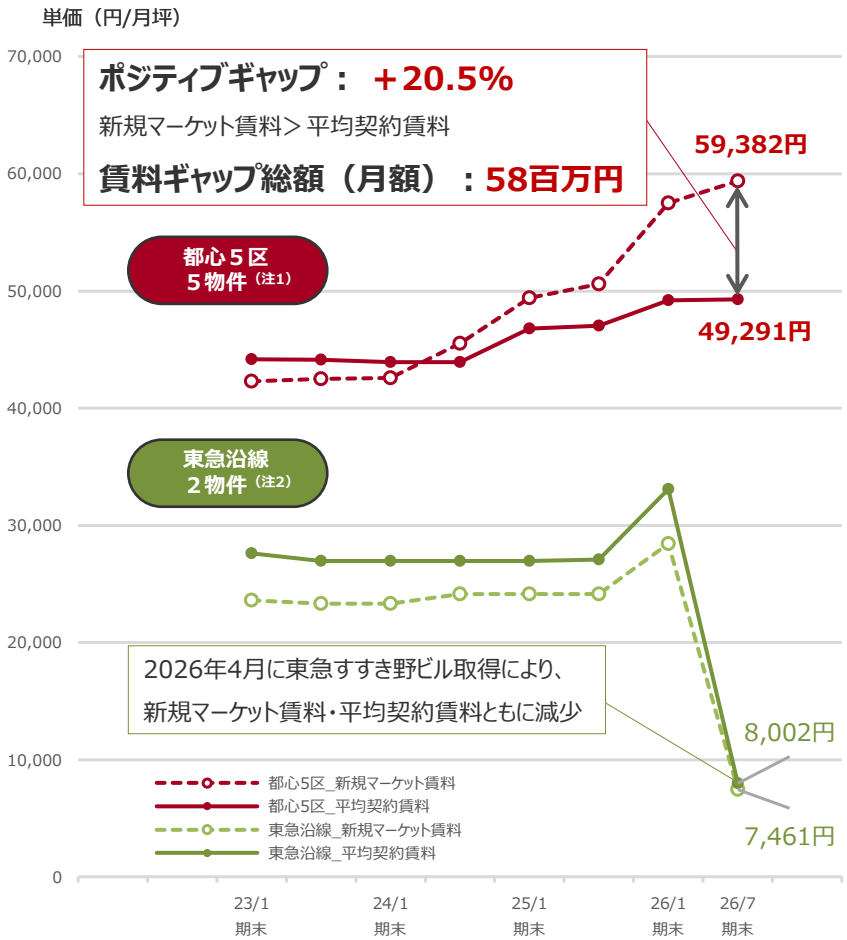
*2027年1月期（第47期）と2027年7月期（第48期）は、2026年7月期末（第46期末）時点において、賃料改定及びテナント入替が約定している区画が集計対象
*二子玉川の常設催事区画及び完全歩合制区画は集計対象外
*新規取得物件で、取得時点ですでに約定していた契約を除く

賃料ギャップの推移

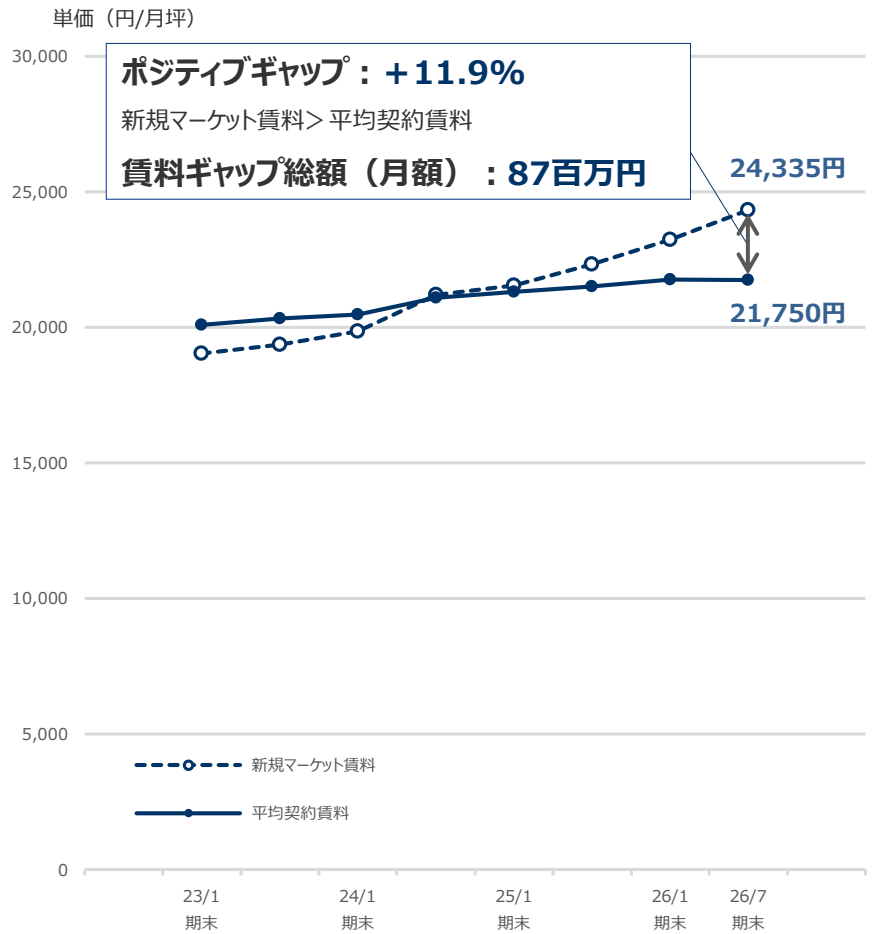
✓ **新規マーケット賃料は上昇傾向であり、今後更なる賃料増額を目指す**

■ 平均契約賃料と新規マーケット賃料との乖離率

商業施設



オフィス

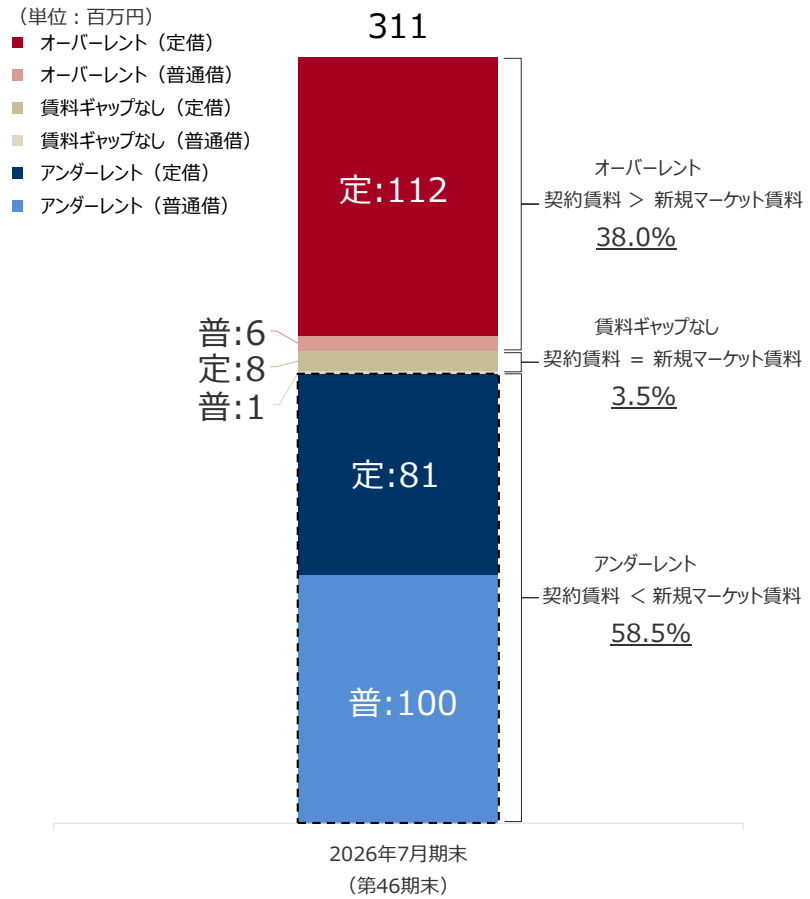


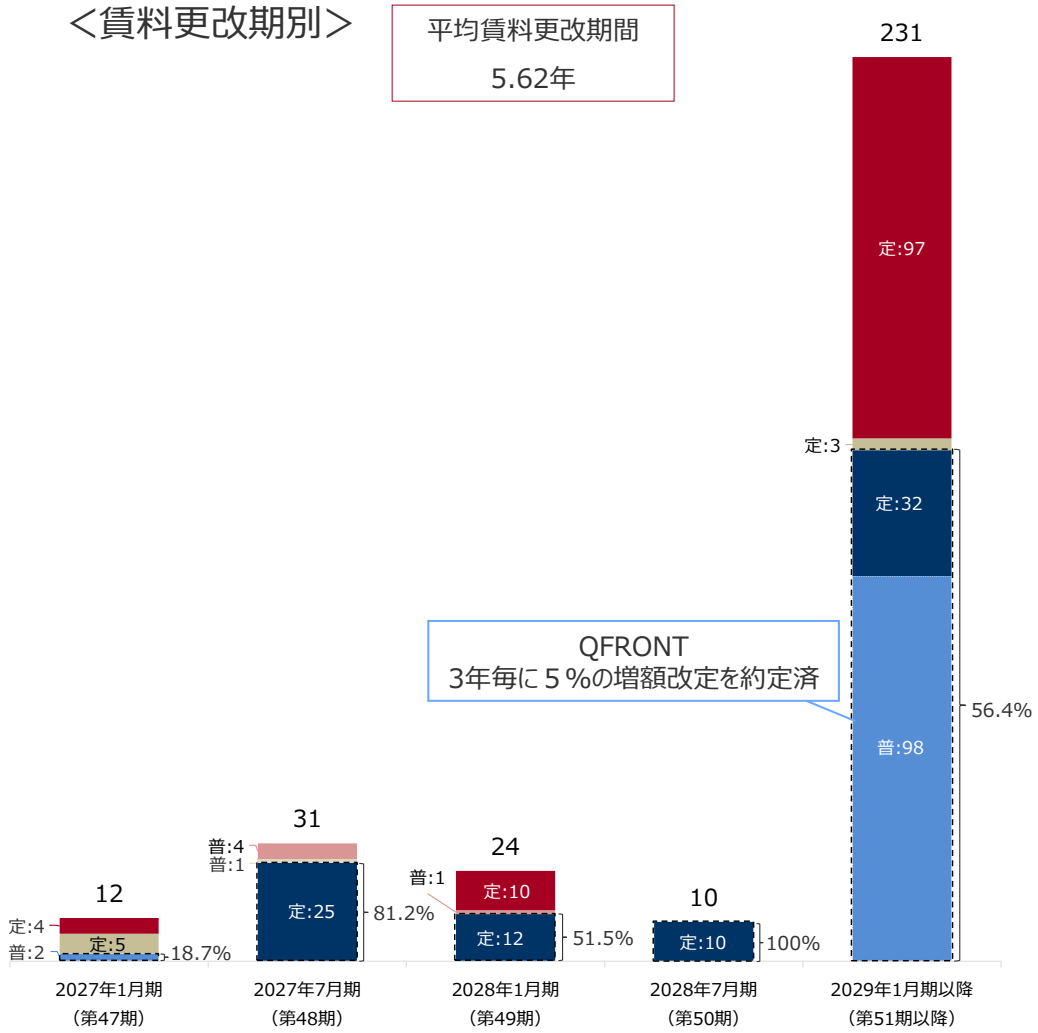
（注1）2026年7月期末時点の物件数。2023年1月期末～2024年7月期末は6物件、2025年1月期末～2026年1月期末は5物件にて集計
（注2）2026年7月期末時点の物件数。2023年1月期末～2025年7月期末は2物件、2026年1月期末は1物件にて集計
*平均契約賃料算定にあたっては、空室部分は考慮外としている
*平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）
*新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成

商業施設賃料ギャップ

✓ **好調な賃貸マーケットを背景に、アンダーレントの区画のみならず、オーバーレントの区画、普通借の区画に対しても増額交渉を実施中**

■ 商業施設　月額賃料の内訳（賃料ギャップ別）



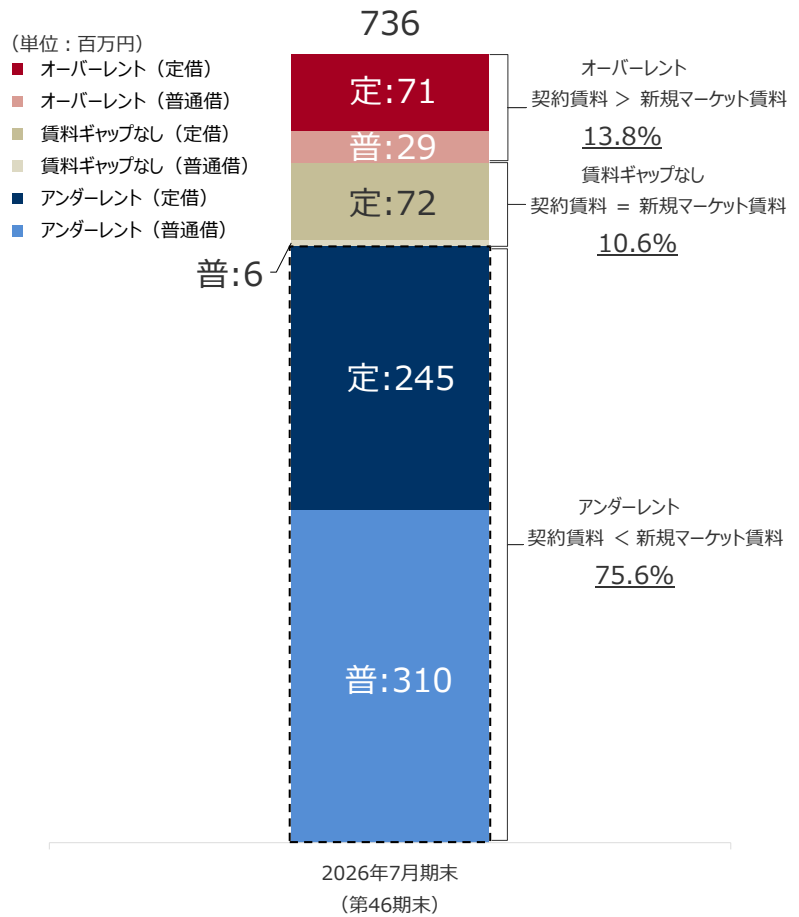


*賃料ギャップ［%］＝（新規マーケット賃料 － 契約賃料）÷ 契約賃料
*賃料は共益費込み(倉庫・駐車場及び看板等の収入を除く)
*新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成
*2026年7月期(第46期)末に保有及び決算発表時点で取得が決定している商業施設において、各テナントの契約賃料と2026年7月期(第46期) に各種レポート等により東急REIMが個別物件毎に査定した賃料を基に作成。ただし、決算発表時点で譲渡が決定している物件は除く

オフィス賃料ギャップ

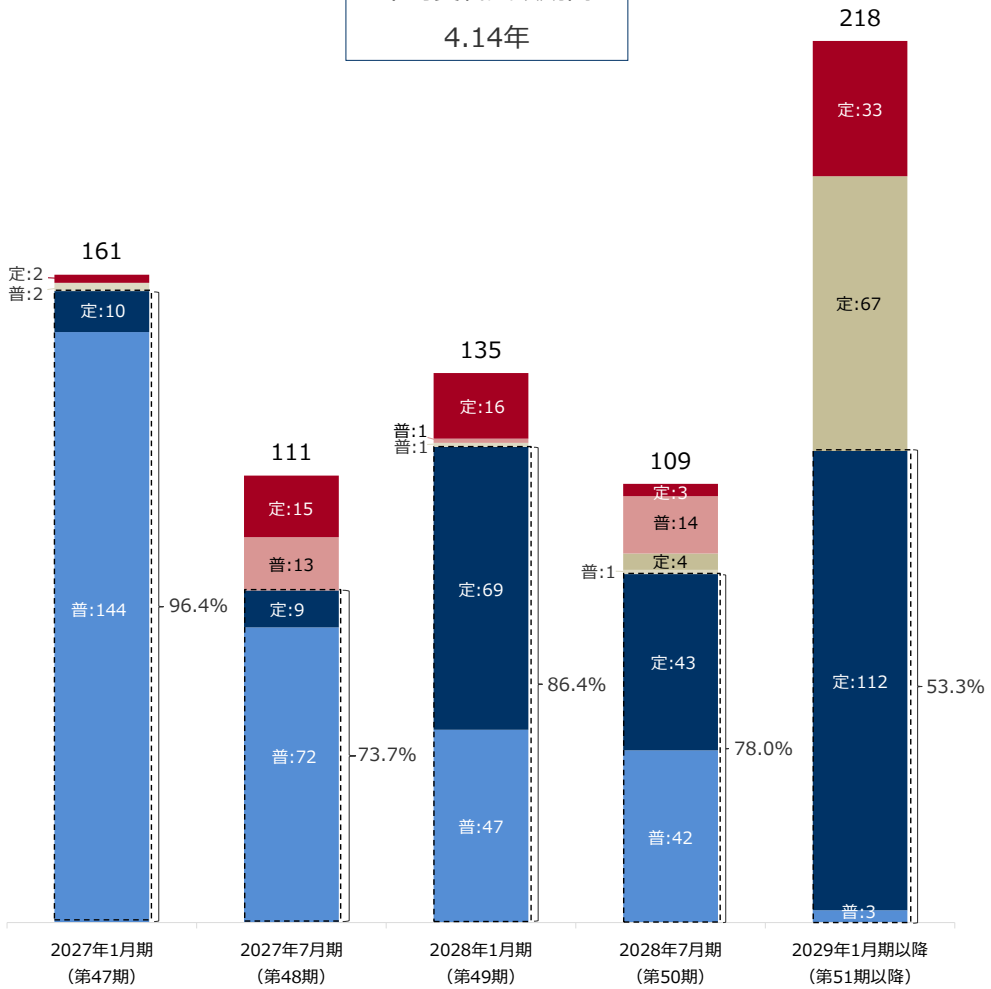
✓ **好調な賃貸マーケットを背景に、アンダーレントの区画のみならず、オーバーレントの区画、普通借の区画に対しても増額交渉を実施中**

■ オフィス　月額賃料の内訳（賃料ギャップ別）



＜賃料更改期別＞

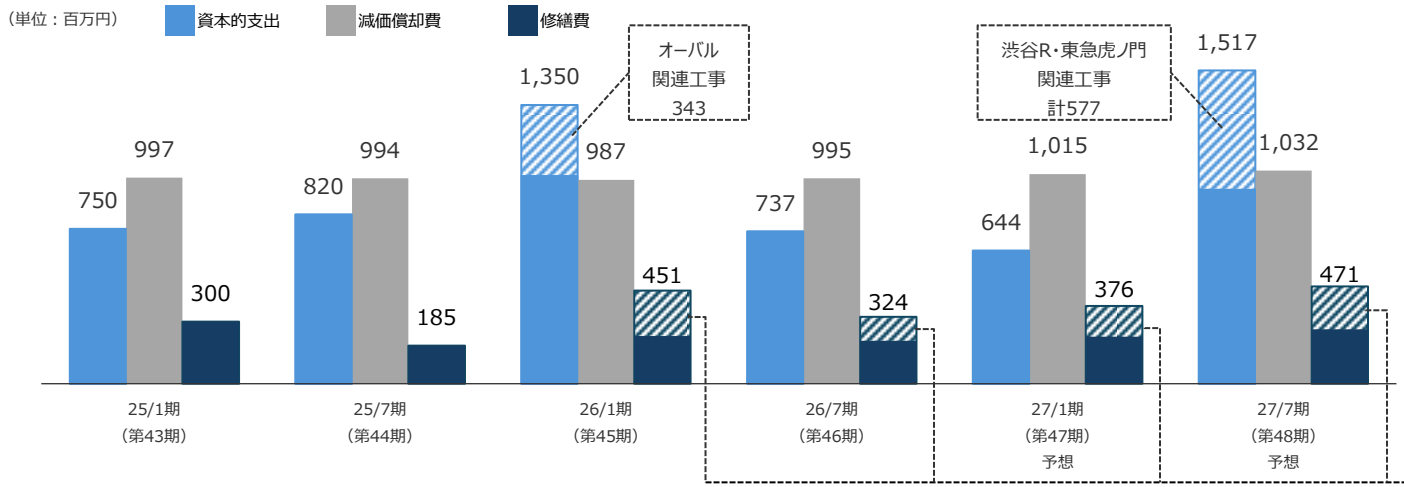
平均賃料更改期間
4.14年



*賃料ギャップ［%］＝（新規マーケット賃料 － 契約賃料）÷ 契約賃料
*賃料は共益費込み(倉庫・駐車場及び看板等の収入を除く)
*新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成
*2026年7月期(第46期)末に保有及び決算発表時点で取得が決定しているオフィスビルにおいて、各テナントの契約賃料と2026年7月期(第46期) に各種レポート等により東急REIMが個別物件毎に査定した賃料を基に作成。ただし、決算発表時点で譲渡が決定している物件は除く

工事の実績及び予定

■ 減価償却費、修繕費及び資本的支出の推移



＜計画的に集中させた大規模修繕工事等＞

26/1期：オーバル・芝浦関連	計220
26/7期：芝浦・宇田川・オーバル関連	計116
27/1期：東急虎ノ門・オーバル・芝浦関連	計148
27/7期：QFRONT・都立大学関連	計207

物件譲渡の先行・不動産等売却益の計上に合わせて工事を計画的に集中

28/1期（第49期）以降
修繕費の平準化の目安： 250百万円/期

■ 2026年7月期(第46期)の主な工事実績

(単位:百万円)

物件名	目的	総額	内訳	
			修繕費	資本的支出
目黒東山	化粧室等リニューアル	213	19	194
渋谷R	受変電設備機器更新	57	-	57
池尻大橋	非常用発電機更新	52	16	36
蒲田	化粧室等リニューアル	50	5	44
芝浦	外壁改修・屋上防水	46	46	-

■ 2027年1月期(第47期)・2027年7月期(第48期)の主な工事予定

(単位:百万円)

実施期	物件名	目的	総額	内訳	
				修繕費	資本的支出
2027年1月期（第47期）	蒲田	化粧室等リニューアル	106	17	89
	東急虎ノ門	外壁改修・屋上防水	77	65	11
	オーバル	エレベーターシャフト内アスベスト対策	61	61	-
	目黒東山	エレベーター更新	60	4	56
	QFRONT	非常用発電機整備	38	18	19
2027年7月期（第48期）	渋谷R	空調設備更新	348	23	325
	東急虎ノ門	空調設備更新	282	29	252
	道玄坂スカイ	受変電設備機器・非常用発電機更新	210	23	186
	QFRONT	外壁改修	180	180	-
	池尻大橋	受変電設備機器更新	95	7	87

鑑定評価額（期末時点）の状況

■ 鑑定評価額の状況

	2026年7月期末（第46期末）	2026年1月期末（第45期末）	前期比
物件数	29物件	28物件	+1物件
鑑定評価額	3,315億円	3,269億円	+46億円
簿価	2,328億円	2,313億円	+15億円
含み益	987億円	955億円	+31億円
含み益率	42.4%	41.3%	+1.1pts
キャップレート	3.11%	3.11%	-

■ 変動の状況

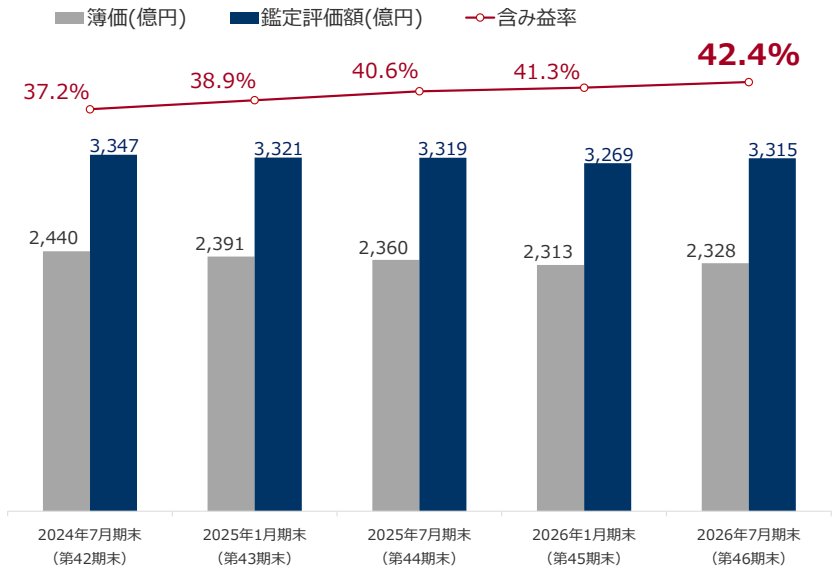
（物件数）

		2026年7月期末（第46期末）	2026年1月期末（第45期末）	前期比
鑑定評価額	増加	15	14	+1
	不変	14	13	+1
	減少	-	1	-1

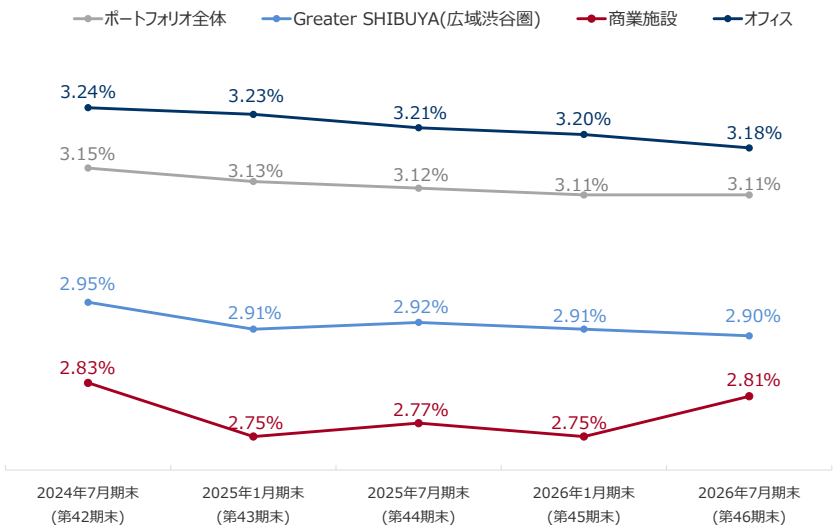
（内訳）

NCF	増加	18	14	+4
	不変	1	-	+1
	減少	10	14	-4
キャップレート	低下	4	-	+4
	不変	25	28	-3
	上昇	-	-	-

■ 鑑定評価額・簿価・含み益率の推移



■ キャップレートの推移



*鑑定評価額の詳細については74ページをご覧下さい

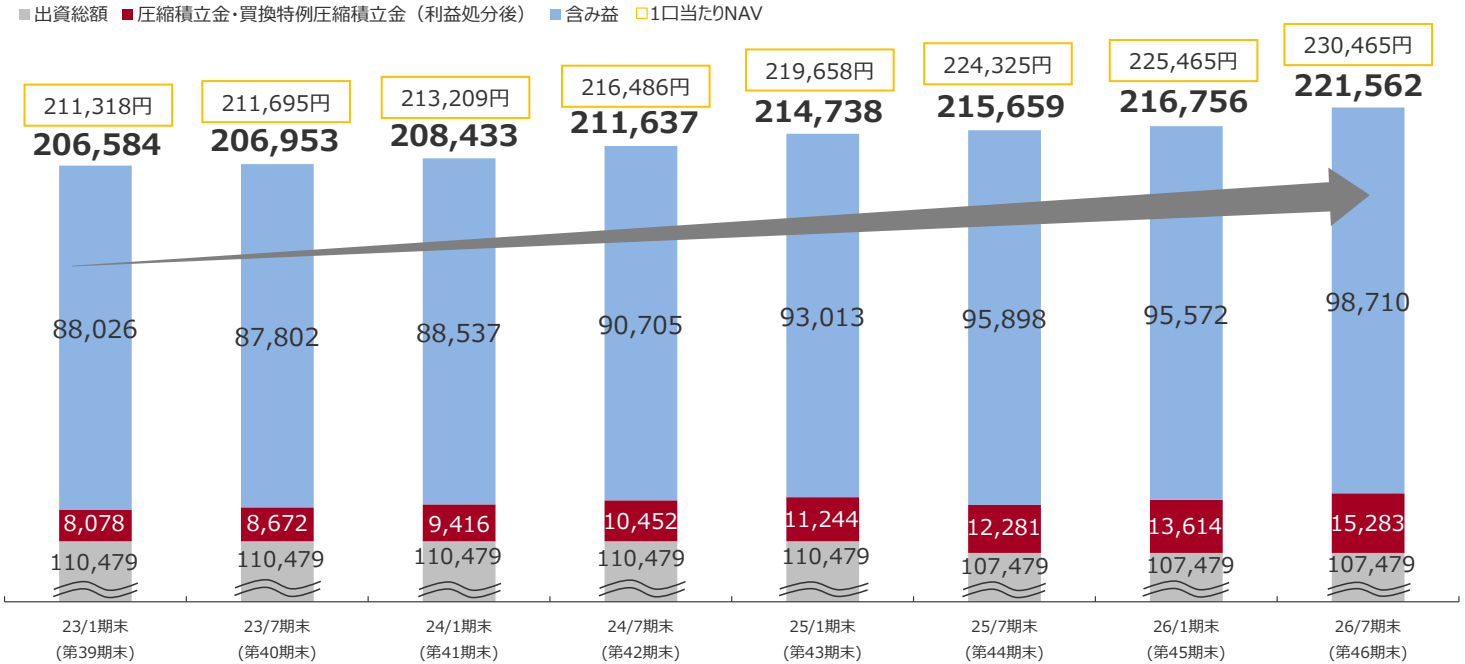
5. 財務・投資主価値向上施策

NAVの推移

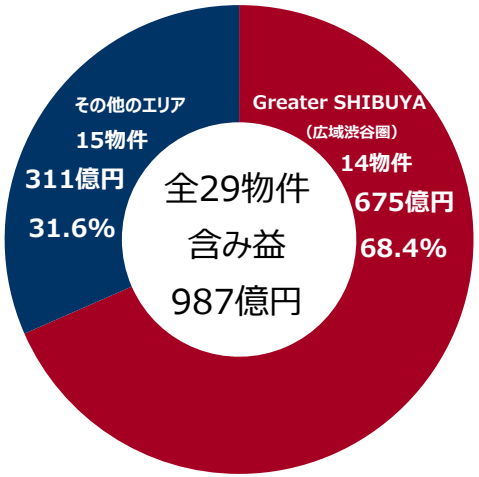
✓ **Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）を中心とする投資対象エリアの価値向上とともに、東急REITのNAVも継続的に増加**

■ NAVの推移

（単位：百万円）



＜含み益の内訳(2026年７月期末)＞



＜Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）含み益TOP５＞

順位	物件名	鑑定評価額（期末時点）	含み益
1	QFRONT	407億円	262億円
2	宇田川	155億円	89億円
3	桜丘	128億円	66億円
4	表参道	111億円	54億円
5	渋谷R	104億円	50億円

＜その他のエリア　含み益TOP５＞

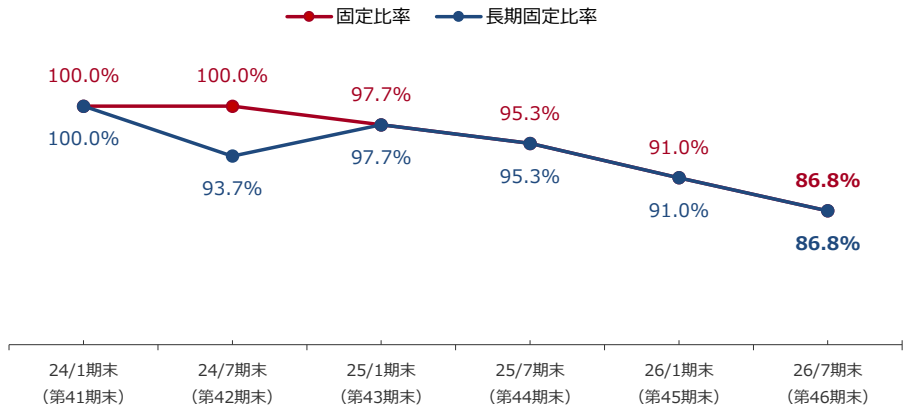
順位	物件名	鑑定評価額（期末時点）	含み益
1	東急虎ノ門	262億円	95億円
2	新宿	138億円	48億円
3	番町	316億円	46億円
4	麹町	107億円	25億円
5	秋葉原	73億円	25億円

有利子負債（デット）の状況①

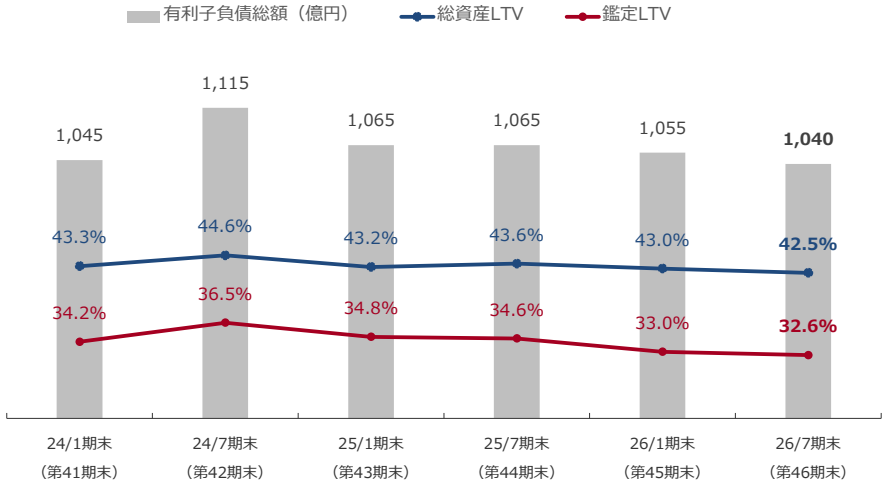
■ 主要財務指標

		2026年7月期末（第46期末）	2026年1月期末（第45期末）	前期比
有利子負債残高		1,040億円	1,055億円	-15億円
借入金		930億円	945億円	-15億円
投資法人債		110億円	110億円	–
平均金利		0.90%	0.82%	+0.08pts
LTV	総資産LTV	42.5%	43.0%	-0.5pts
	鑑定LTV	32.6%	33.0%	-0.4pts
取得余力 LTV50%	総資産LTV	366億円	341億円	+24億円
	鑑定LTV	1,152億円	1,111億円	+40億円

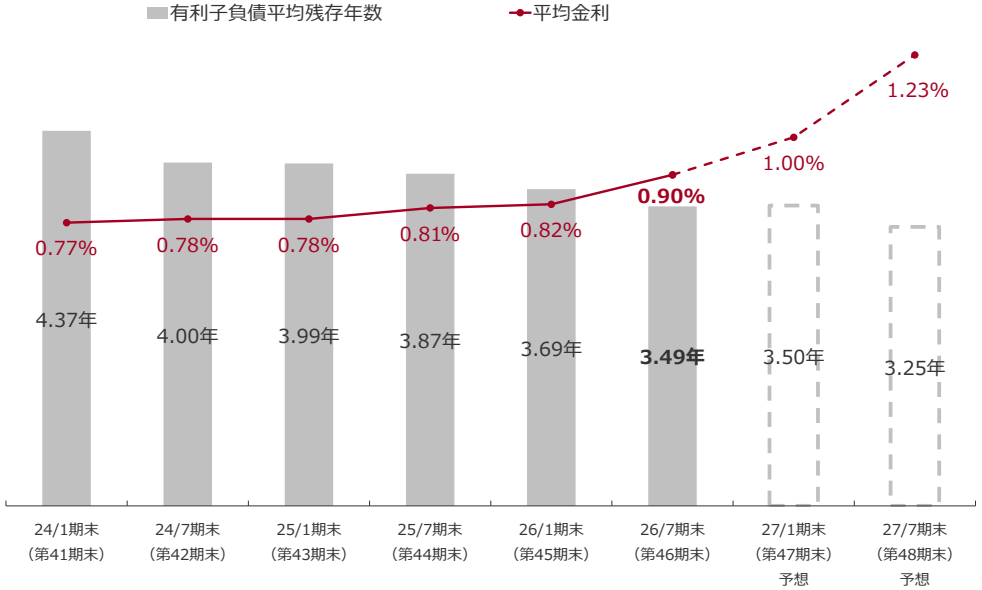
■ 固定・長期固定比率の推移



■ LTV、有利子負債総額の推移

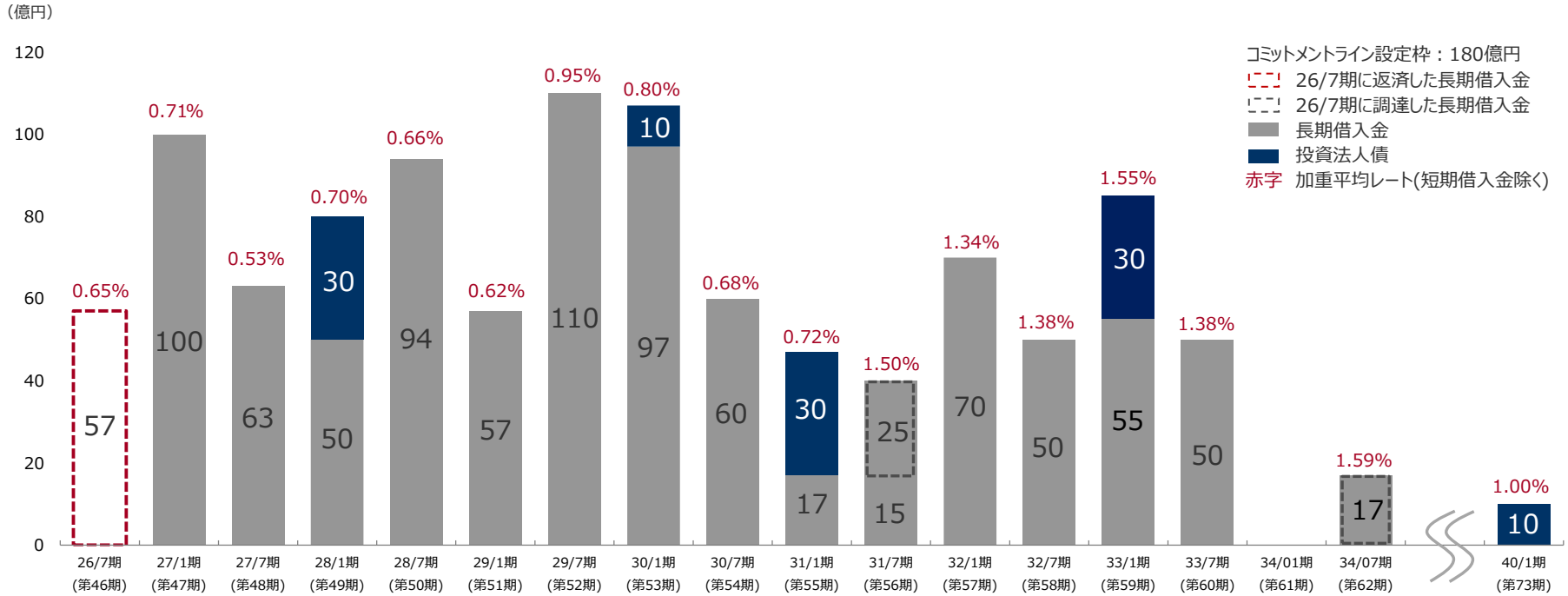


■ 平均金利と有利子負債平均残存年数の推移



有利子負債（デット）の状況②

■ 有利子負債の返済・償還期日別内訳（2026年7月期末時点）



長期借入金の返済・調達実績（2026年7月期（第46期））

・みずほ信託銀行	5億円（ 8年 1.61%(注)）		⇐みずほ信託銀行 5億円（ 4年 0.57%）
・みずほ銀行	12億円（ 8年 1.59%(注)）	グリーン	⇐みずほ銀行 17億円（7.5年 0.73%）
・三井住友信託銀行	25億円（ 5年 1.77%(注)）		⇐三井住友信託銀行 30億円（ 4年 0.63%）
・手元資金にて返済			⇐三菱UFJ銀行 5億円（ 3年 0.59%）

(注) 変動金利につき期末日時点の適用金利を記載

長期借入金の返済予定（2027年1月期（第47期））

・三井住友信託銀行	10億円（ 3年 0.82%）
・みずほ銀行	20億円（ 3年 0.78%）
・三井住友信託銀行	20億円（4.5年 0.62%）
・農林中央金庫	30億円（ 8年 0.60%）
・三井住友海上火災保険	10億円（ 4年 0.81%）
・信金中央金庫	10億円（ 4年 0.81%）

長期借入金の返済予定（2027年7月期（第48期））

・三菱UFJ銀行	20億円（ 8年 0.56%）
・三菱UFJ銀行	15億円（ 8年 0.47%）
・三菱UFJ銀行	4億円（ 8年 0.48%）
・三井住友信託銀行	4億円（ 8年 0.51%）
・三井住友海上火災保険	5億円（ 7年 0.49%）
・日本生命保険	15億円（5.5年 0.60%）

■ グリーンファイナンス調達実績

グリーンファイナンス残高	287億円
グリーンローン	227億円
グリーンボンド	60億円
有利子負債に占める割合	27.6%

■ 格付

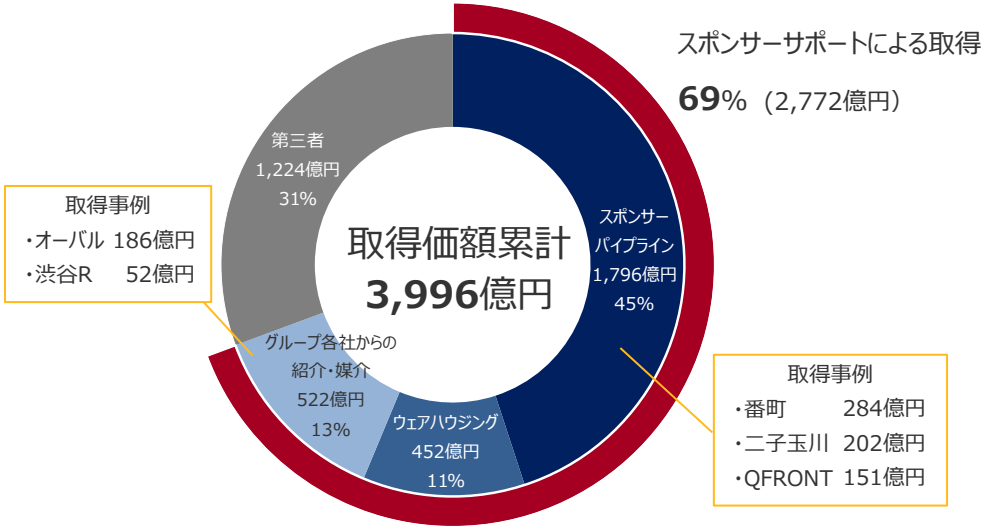
R&I	A＋（安定的）
JCR	長期：AA－（安定的）

スポンサーコラボレーション

✓ **スポンサーによる投資口の追加取得により、物件拠出をはじめとするスポンサーサポートは継続・拡大**

■ スポンサーパイプラインの状況

東急REITは、スポンサー保有物件の売却時における優先交渉権を保有



スポンサーサポートによる取得

69%（2,772億円）

■ 東急(株)中期３か年経営計画（2024年度 - 2026年度）

＜資産ポートフォリオ戦略の推進＞

- 資産入替えを通じた資金効率向上と不動産賃貸収入のバランスを最適化
- 市況を意識しつつ、東急REIT等の活用による保有資産の資金化を通じた循環再投資を実践

出所：東急(株)「中期3か年経営計画（2024年度-2026年度）」

東急(株)(スポンサー)

不動産賃貸事業としての保有資産選定 → TOKYU REIT

資金化を通じた循環再投資の原資確保 → その他投資家 事業会社・金融機関等

■ スポンサーによる投資口追加取得

東急(株)は東急REITへのコミットメントを拡大し、スポンサーサポート姿勢をより一層明確化することを意図した投資口の追加取得を実施

＜投資口追加取得の概要＞

	追加取得1回目	追加取得2回目
投資口の取得総数	48,760口	48,752口
取得期間	2024年9月17日～2025年3月4日	2025年3月25日～2025年9月30日
取得方法	証券会社と締結する売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を市場買付により取得	

＜スポンサーの投資口保有数の推移＞

	追加取得前	追加取得1回目	追加取得2回目	**追加取得後**
発行済投資口数	977,600口	–	–	**961,371口**（注1）
スポンサー保有口数	49,000口	48,760口	48,752口	**146,512口**
スポンサー保有割合（注2）	5.01%	4.99%	4.99%	**15.24%**

（注1）2025年7月31日に実施した自己投資口の消却を反映した投資口数
（注2）追加取得後は自己投資口の消却を反映した発行済投資口数をもとにスポンサー保有割合を算出し、それ以前は自己投資口の消却前の発行済投資口数でスポンサー保有割合を算出

6. サステナビリティへの取組み

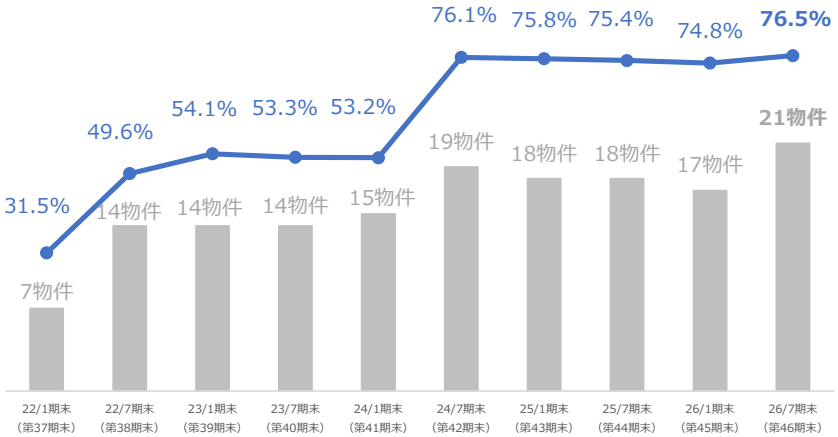
ESG関連認証・外部評価等

環境認証

目標（資産運用会社）

保有物件の環境認証取得比率（注1）を2030年度までに**80%**以上
2050年度までに**100%**を目指す

＜環境認証取得比率（注1）・物件数の推移＞



CASBEE不動産評価認証	BELS評価	LEED認証
Sランク　5物件 Aランク　9物件	★★★★ 3物件 ★★★　2物件 ★★　4物件 ★　3物件	Gold　1物件

（注1）延床面積ベース(底地を除く)。複数の用途を含む物件において特定の用途のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の延床面積で環境認証取得面積は計算している。区分所有建物で一部の持分を有する場合は保有割合による専有面積、共有物件で一部の持分を有する場合は保有割合による延床面積または専有面積を用いて算出

国際イニシアティブ

■ SBT認定

2025年8月
認定取得

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

■ CDP気候変動

2025年初参加
「C」スコア取得

CDP Discloser 2025

外部認証・評価

■ MSCI ESG格付

MSCI ESG RATINGS　AA
CCC | B | BB | BBB | A | AA | AAA
As of Mar 2026

※THE USE BY TOKYU REIT OF ANY MSCI SOLUTIONS LLC OR CERTAIN RELATED ENTITIES ("MSCI") DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION OR PROMOTION OF TOKYU REIT BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS AND ARE PROVIDED "AS IS" AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.

■ GRESB

GRESB リアルエステイト評価
4 Star
Green Star (11年連続)

GRESB REAL ESTATE ★★★★☆ 2025

GRESB 開示評価
Aレベル（最上位）

GRESB Public Disclosure 2025

■ Sustainalyticsスコア

ESG Risk Rating：13.4（Low Risk）

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)(資産運用会社)

・TCFD提言への賛同、TCFDコンソーシアム（注2）へ加入（2022年8月）
・気候変動が事業にもたらす影響について、複数シナリオ（1.5℃・2℃未満、4℃）に基づき分析。
事業活動へのリスクと機会を特定・評価し、TCFD提言に沿った開示を実施（2023年3月）

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES
TCFD Consortium
GX FUTURE CONSORTIUM

（注2）TCFDコンソーシアムは2026年4月に「GX フューチャー・コンソーシアム」に改組

環境（Environment）への取組み

✓ **環境パフォーマンス目標の達成に向け、環境への配慮に関する取組みを推進**

省エネルギーと低炭素化の推進 / 節水と廃棄物削減の推進

■ 各種施策の進捗状況

温室効果ガス（注1）（注2）（注3）

目標
温室効果ガス排出量（総量ベース）（2019年度比）
2030年度までにScope1+2で84.8%、Scope3で46.2%削減
2050年度までにネットゼロを達成し、Scope1+2+3で90%以上削減

実績

<Scope1+2>	<Scope3>	<Scope1+2+3>
77.5% 削減	35.3% 削減	43.4% 削減

エネルギー（注1）

目標
エネルギー使用量原単位
5年間の年平均1%以上の削減

実績
29.7% 削減

水（注1）

目標
取水量原単位
2019年度実績数値の維持

実績
6.8% 削減

廃棄物（注4）

目標
廃棄物リサイクル率
2019年度実績数値の維持

実績
51.4%
（2019年度：54.2%）

再生可能エネルギー（注5）

71.9%
（25物件）

LED化（オフィス専有部）（注6）

97.4%

グリーンリース導入比率（注7）

78.8%

■ 省エネルギー関連工事の主な実績
（2026年1月期・2026年7月期）

・空調設備更新：7 物件
（QFRONT、cocoti、池尻大橋、新宿、秋葉原、オーバル、二子玉川）

・化粧室改修工事：4 物件
（南平台、道玄坂スカイ、オーバル、目黒東山）

■ 生物多様性の保全

・周辺の豊かな自然環境と調和した街づくりを目指す一環として、大規模な屋上緑化施設を含む「水と緑の公開空地」を整備
（二子玉川）

・JHEP認証の取得（二子玉川）

JHEP CERTIFIED AAA

■ 中水・雨水の活用

・施設内に中水設備を備え、施設内で出た排水から再生水をつくり、トイレの洗浄水として使用。施設内に降った一部の雨水を用いて緑化庭園やめだか池に再利用するビオトープ設備を設置し、環境保全に貢献（二子玉川）

（注1）温室効果ガス、エネルギー、水については2月～翌1月の事業年度単位で集計。
実績は2019年度数値に対する2025年度数値を示している
（注2）2024年度より温室効果ガス排出量Scope3の集計対象をカテゴリ1,2,3,5,13に変更したことに伴い、
温室効果ガス排出量目標及び実績の対象も変更している
（注3）Scope2はマーケット基準で算定した数値を使用している
（注4）廃棄物については4月～翌3月の事業年度単位で集計。実績は2019年度数値に対する2025年度数値を示している
（注5）運用資産の延床面積ベース。区分所有建物で一部の持分を有する場合は保有割合による専有面積、
共有物件で一部の持分を有する場合は保有割合による延床面積または専有面積を用いて算出
（注6）総賃貸可能面積ベース
（注7）2026年7月期（第46期）中に新規で締結した契約（変更覚書を含む）におけるグリーンリースの割合を契約本数ベースで算出
（二子玉川及び住宅区画を除く）

社会（Social）への貢献

社会配慮への取組み

地域社会への取組み

渋谷区一斉清掃

- 地域の防災拠点（二子玉川）
  有事に備え、備蓄品の確保、帰宅困難者受入訓練を実施
- 渋谷区一斉清掃への参加
  保有物件が所在する渋谷の美化および快適な環境づくりを目指し
  渋谷区が実施する一斉清掃活動「グリーンキャンペーン」へ参加

テナントの安全・快適性の向上

- テナント満足度調査（オフィス物件）
  テナント企業がビルを快適に利用できるよう、潜在的なニーズ
  収集、運用改善を目的にテナント満足度調査を実施
- テナント従業員向け研修の実施（二子玉川）
  テナント従業員の接客力向上を目的に、研修を実施

テナント従業員向け研修

サプライチェーンマネジメント

- サプライチェーン方針
  2025年3月に「サプライチェーン方針」を制定し、
  東急REITの事業に関わる課題把握とサステナブルな社会の形成に向けた取組みを推進

ステークホルダーへの情報開示

- 「サステナビリティレポート2024」を発行

資産運用会社の役職員への取組み

「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成

- 研修制度
  全役職員を対象に各種研修を実施
  ・コンプライアンス研修
  ・サステナビリティ研修（ダイバーシティ研修、人権、ビジネスと人権）他

人権研修

健全な組織風土・職場環境の醸成

- 持投資口会制度
  2024年6月から資産運用会社役職員を対象に持投資口会制度を導入
- オフィス移転・リニューアルの実施
  2024年12月にオフィス移転・リニューアルを実施。役職員へのアンケートの結果を反映し、一人ひとりが働きやすいオフィス環境づくりを推進

オフィスリニューアル

- 働きやすい職場環境整備
  ・育児・介護休暇、時間短縮勤務制度等の充実
  ・衛生委員会の開催
  ・社内シャッフルランチの実施　他
- 健康経営の推進
  役職員の心身の健康保持・推進を図るための取組みを積極的に実施

シャッフルランチ

2026 健康経営優良法人 KENKO Investment for Health 中小規模法人部門

健康優良企業

＜2025年度実績＞

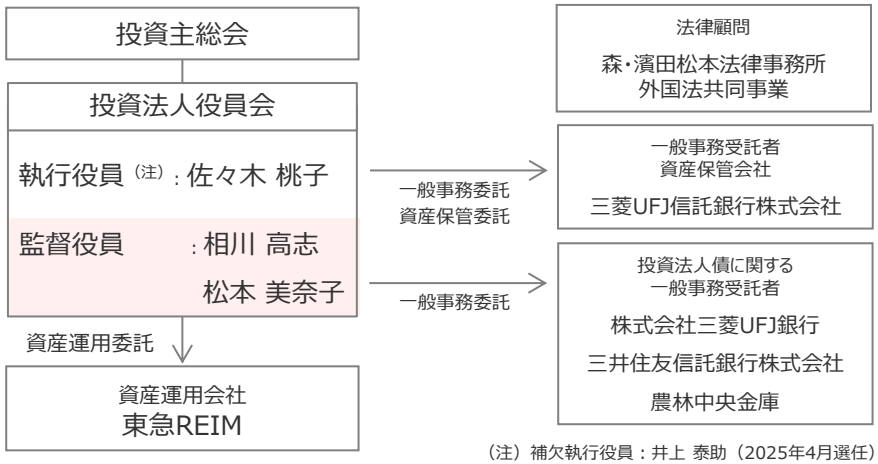
平均残業時間	平均勤続年数	有給休暇取得率	育児休暇取得率	女性役職員比率
21時間	男性：5年1か月 女性：8年5か月	74.9%	男性：100% 女性：100%	45.1%

ガバナンス（Governance）①

■ 東急REITのガバナンスストラクチャー　独立第三者役員の積極的関与

TOKYU REIT

会計監査人：PwC Japan有限責任監査法人



（注）補欠執行役員：井上 泰助（2025年4月選任）

投資法人役員会の開催状況（2026年7月期（第46期））
- ・10回開催（1.6回開催／月）
- ・累計20決議、72報告（1回開催平均2.0決議、7.2報告）
- ・出欠状況

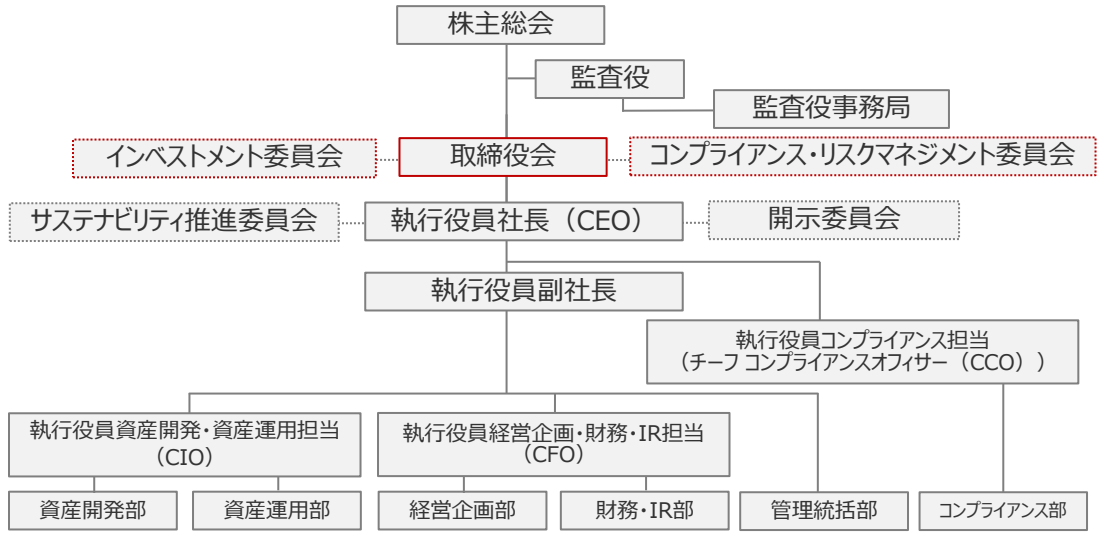
佐々木 桃子（執行役員）	100%	相川 高志（監督役員）	100%
松本 美奈子（監督役員）	100%	一般事務受託者	100%

監督役員と会計監査人の連携
- ・会計監査人と投資法人役員の連絡会を設け、決算期毎に開催
- ・当期（2026年7月期（第46期））会計監査を行った公認会計士
  - 会計監査人：PwC Japan有限責任監査法人
  - 氏名：鶴田 光夫（4期）、藪谷 峰（7期）

＊（）は当期までの継続監査期数

東急REIM（Tokyu Real Estate Investment Management）

会計監査人：EY新日本有限責任監査法人



取締役会
- 機能　：経営方針・業務執行に関する基本的重要事項の意思決定
- 構成メンバー　：代表取締役社長、代表取締役副社長、常勤取締役1名、スポンサーからの非常勤取締役3名、非常勤監査役2名

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会
- 機能　：コンプライアンス、リスクマネジメント、利害関係者取引等に関する取締役会の諮問機関
- 構成メンバー　：非常勤取締役2名、**外部委員**2名

インベストメント委員会
- 機能　：投資判断等に関する取締役会の諮問機関
- 構成メンバー　：代表取締役社長（委員長）、取締役4名、不動産鑑定士

＊ 2026年7月末時点

ガバナンス（Governance）②

■ 資産運用報酬

「投資主と同じ船に乗る」インセンティブシステム

投資主価値を示す３指標「資産評価額」、「キャッシュフロー」、「投資口価格」に連動する報酬であり、損益計算書に現れない取得報酬等は不採用

＜資産運用報酬体系と報酬実績＞

報酬	算定基準 採用理由	報酬実績 （2026年7月期）
基本報酬1 （資産評価額連動）	前期末資産評価額 × 0.125% （2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%） （3,000億円を超える部分に対しては0.115%） 投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点が特徴であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる	400百万円
基本報酬2 （キャッシュフロー連動）	当期基準キャッシュフロー（注） × 6.0% （50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%） （75億円を超える部分に対しては5.4%） 賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる	354百万円
インセンティブ報酬 （投資口価格連動）	（当期投資口価格平均－投資口価格各期平均過去最高値） × 投資口数 × 0.4% 投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取組みの充実が促される	発生せず

（注）基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

＊ 東急REITは、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、プロパティ・マネジメント会社、会計監査人等へ所定の報酬等を支払っている

■ 利益相反対策

厳格なルールがスポンサーコラボレーションを支える

利害関係者との取引における自主ルール策定及び複階層チェックによる利益相反回避

利害関係者取引規程

利害関係者との取引に関する事前の自主ルール策定

＜物件の取得・売却時＞
- ・取得時 ： 取得価格 ≦ 第三者鑑定評価額
- ・売却時 ： 売却価格 ≧ 第三者鑑定評価額
- ・鑑定評価額に対する第三者セカンド・オピニオンの取得

＜プロパティ・マネジメント＞
- ・第三者によるフィー水準の妥当性に係るオピニオンの取得及びパフォーマンスチェック

＜物件の賃貸＞
- ・市場水準での適正な条件設定及び賃貸条件の積極的開示

複階層チェック

資産運用会社レベル	投資法人レベル
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会（外部委員2名含む）の審議	役員会（独立した監督役員2名のみ）による取引前の事前承認

利益相反防止体制と取引内容の積極的・タイムリーな開示

7. 投資運用戦略

投資方針

✓ 「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

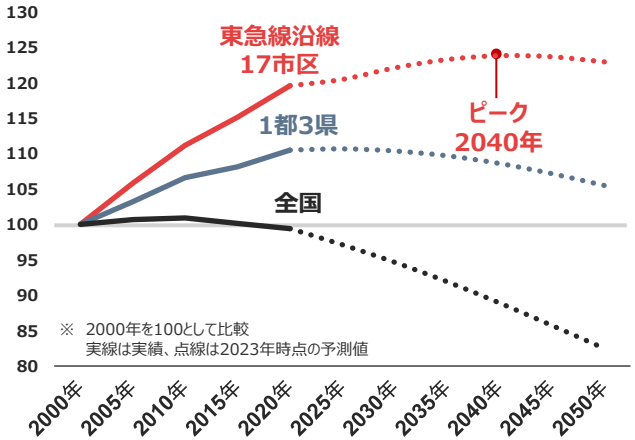
■ 成長力のある地域

・投資地域は首都圏限定

・特にオフィス需要が集積する東京都心5区地域及び今後も人口が増加傾向にある東急沿線地域への重点投資（この地域へ85%以上を投資）

	投資地域	保有比率（取得価額ベース）	
			2026年7月期末時点
重点投資対象	東京都心5区地域	85%以上	100%
	東急沿線地域		
その他	東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏	15%以下	–

東急線沿線の人口動態（総人口）



出所：国勢調査（2000～2020年）
国立社会保障・人口問題研究所
（2023年推計）

■ 競争力のある物件

・立地重視

オフィス　：原則として最寄駅から徒歩 **7** 分以内
商業施設　：商圏が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圏の適合性、競合状況等を含め、多方面にわたり調査分析を行う
住宅　　：原則として最寄駅から徒歩**10**分以内

・投資対象の用途

①オフィス
②商業施設
③住宅
④①～③のいずれかを含む複合施設（注1）

・1物件当たりの最低投資額

以下を除き、原則として40億円（注2）

東急沿線地域（渋谷区含む）	東京都心５区地域（渋谷区除く）（注3）	住宅及び底地（注4）
10億円	20億円	10億円

・耐震性

地域限定投資に伴う地震リスクはポートフォリオPML（10%以下）でコントロール

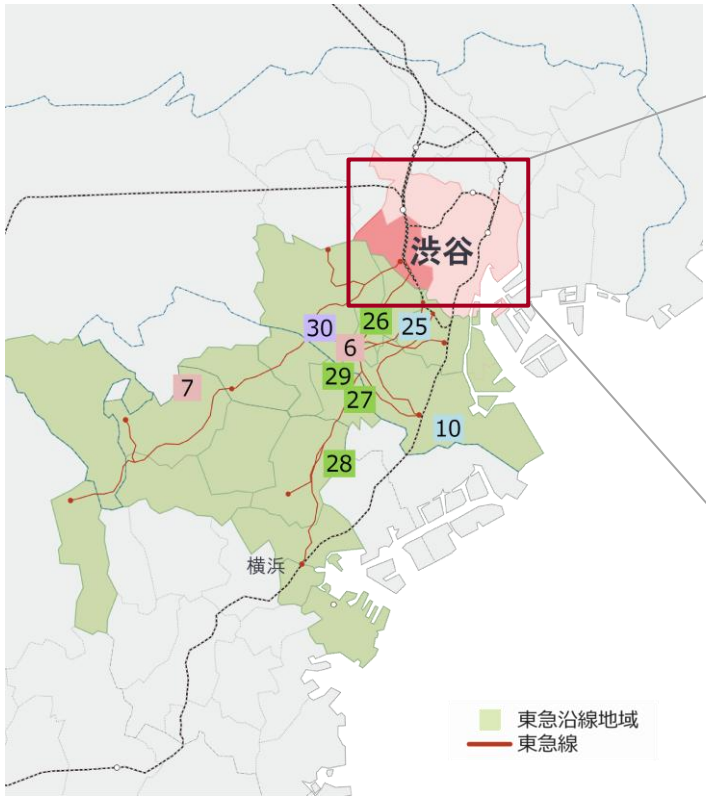
＜トータルリターン志向＞

毎期のインカムゲインに加え、将来の物件売却価値（ターミナルバリュー）の安定性や流動性も重視

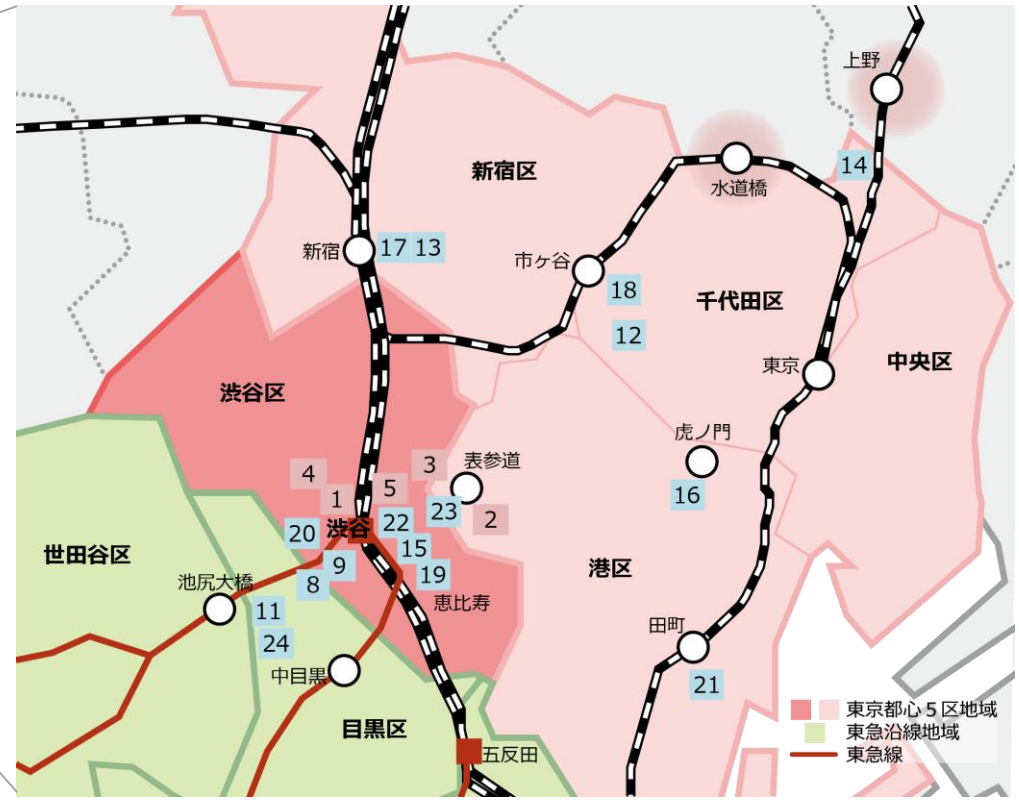
（注1）複合施設にホテルが含まれる場合は、ホテル部分について原則として以下の基準を満たすこととする
①ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容（例えば賃料形態が固定＋歩合賃料等）の賃貸借契約を締結する
②テナント（ホテル運営主体）は、東急(株)等又は東急(株)等と同等の運営能力を持つ者とする
（注2）１物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上を維持する
（注3）千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地
（注4）2026年6月4日に運用ガイドラインの改定を実施

ポートフォリオマップ

＜首都圏＞



＜東京都心5区地域＞



1	QFRONT（キューフロント）	8	東急南平台町ビル	15	TOKYU REIT渋谷Ｒビル	22	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	29	スタイリオ新丸子駅前 (注)
2	レキシントン青山	9	東急桜丘町ビル	16	東急虎ノ門ビル	23	青山オーバルビル	30	二子玉川ライズ
3	TOKYU REIT表参道スクエア	10	TOKYU REIT蒲田ビル	17	TOKYU REIT第2新宿ビル	24	目黒東山ビル		
4	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	11	東急池尻大橋ビル	18	東急番町ビル	25	戸越銀座ラウンドビル		
5	cocoti（ココチ）	12	麹町スクエア	19	TOKYU REIT恵比寿ビル	26	スタイリオ都立大学		
6	TOKYU REIT自由が丘スクエア	13	TOKYU REIT新宿ビル	20	渋谷道玄坂スカイビル	27	スタイリオフィット武蔵小杉		
7	東急すすき野ビル	14	秋葉原三和東洋ビル	21	OKI芝浦オフィス	28	スタイリオフィット新綱島		

商業施設　オフィス　住宅　複合施設　スポンサー拠出物件

（注）2026年10月13日に取得予定

保有物件一覧

東京都心５区地域 (渋谷区除く) (注1)

オフィス

12 麹町

13 新宿

14 秋葉原

16 東急虎ノ門

17 第２新宿

18 番町

21 芝浦

商業施設

2 レキシントン

渋谷区

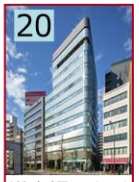
オフィス

8 南平台

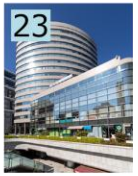
9 桜丘

15 渋谷R

19 恵比寿


20 道玄坂スカイ

22 宮下公園


23 オーバル

商業施設

1 QFRONT

3 表参道

4 宇田川

5 cocoti

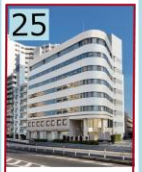
東急沿線

オフィス

10 蒲田

11 池尻大橋

24 目黒東山


25 戸越銀座

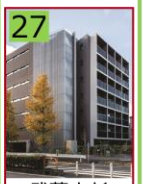
商業施設

6 自由が丘

7 すすき野

住宅

26 都立大学


27 武蔵小杉

28 新綱島

29 新丸子(注2)

複合施設

30 二子玉川

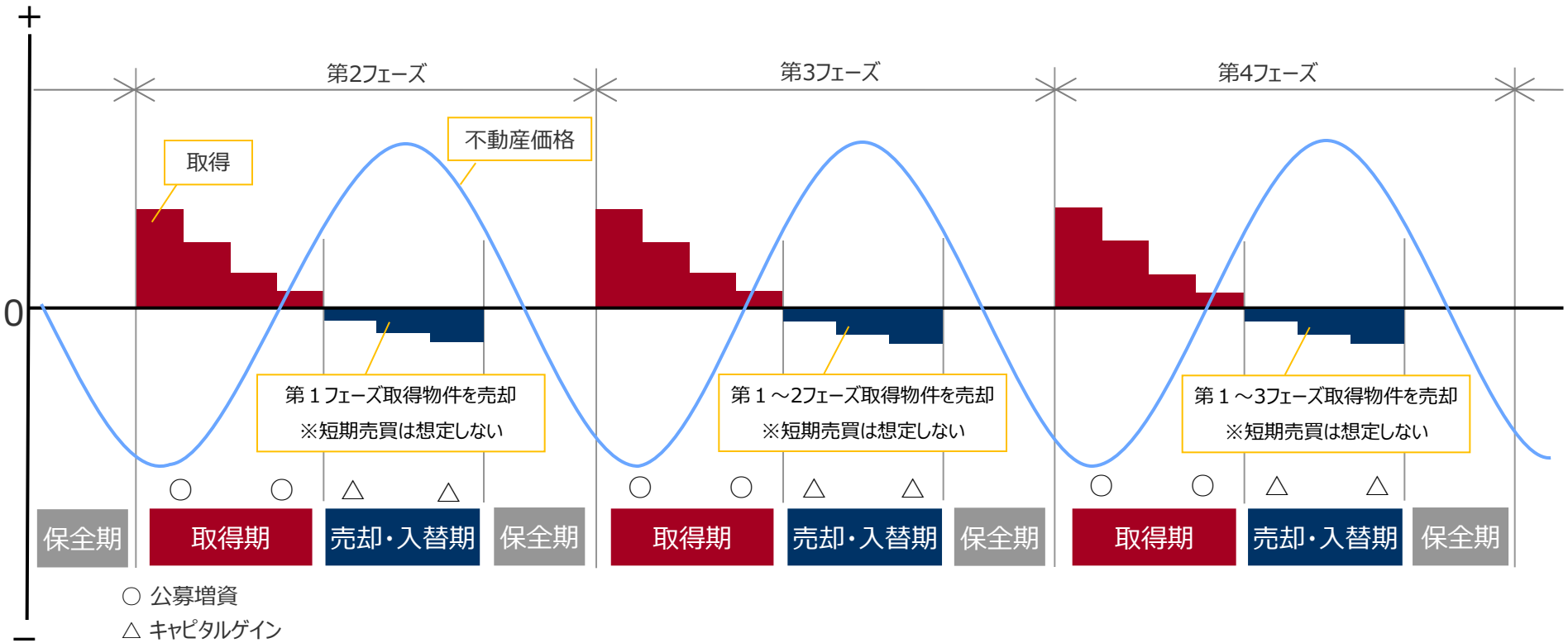
オフィス　商業施設
住宅　複合施設
スポンサー拠出物件

*本スライド記載の保有物件には、東急(株)とともに2011年6月まで東急REITのスポンサーであった東急不動産(株)が拠出した物件も含まれる
（注1）新宿区、千代田区、中央区、港区、池袋・後楽・上野周辺地域
（注2）2026年10月13日に取得予定

長期投資運用戦略　（サーフプラン）

Value & Contrary

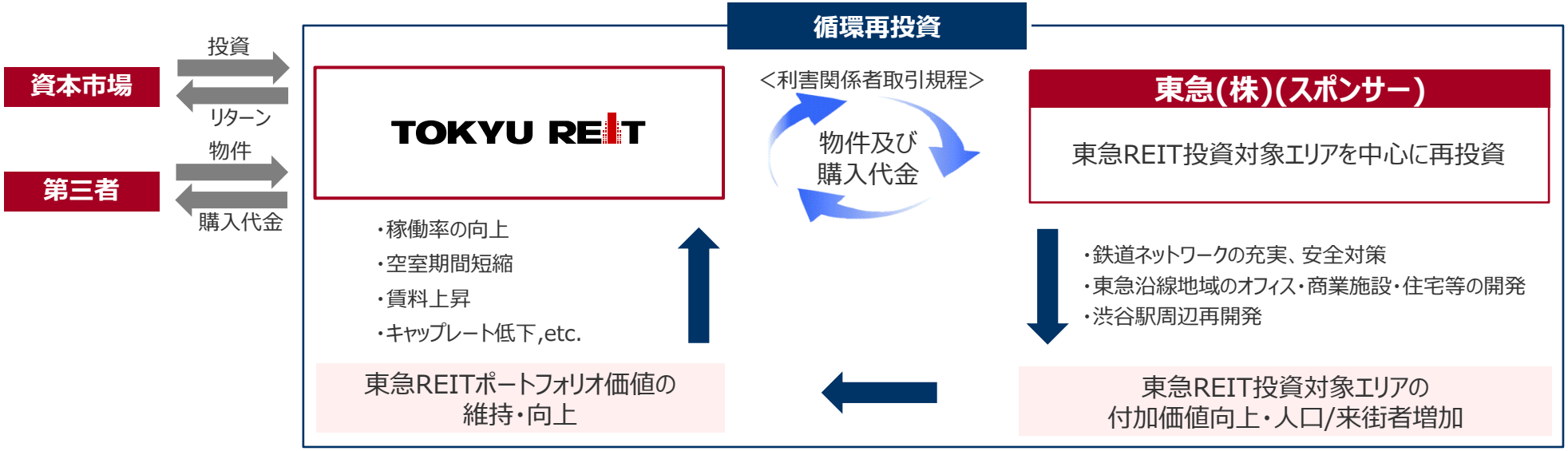
不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資（注）によって、
キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、
ポートフォリオクオリティ（平均築年数の若返り等）の向上を実現していく



（注）物件投資にあたって、短期売買を目論むものではありません

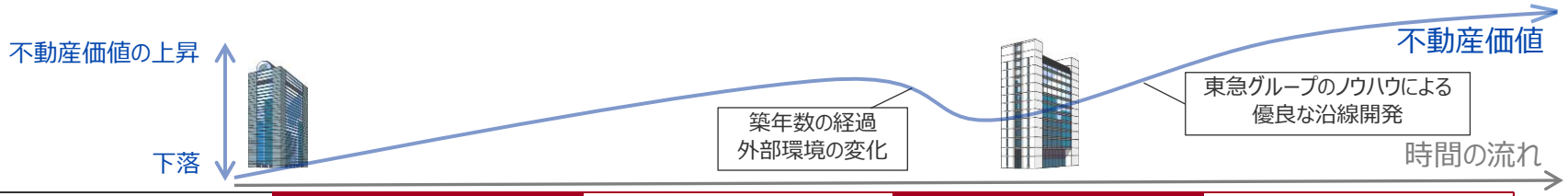
スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）

✓ **スポンサーと東急REITの投資対象エリアの重複による、ポートフォリオ価値の継続的な向上**



■ **不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション（中長期）**

スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



保有主体		スポンサー	東急REIT	スポンサー	東急REIT
不動産のステージ		開発	運用	再開発	運用
役割分担	東急REIT	–	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション	–	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション
	スポンサー	物件開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資	再開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資

8. スポンサーについて

東急株式会社の概要

■ 東急株式会社

- 渋谷を起点として、東京・神奈川の首都圏西南部に9路線110.7kmの鉄軌道事業を展開し、年間約1,117百万人（注1）が利用
（大手民鉄において、利用者数は東京メトロに次ぐ2位）

- 東急沿線地域を中心に多くの不動産を開発・保有するほか、生活に密着したさまざまな領域で事業を展開

■ 東急沿線地域

特徴

① 人口の多さ・人口密度の高さ

② 人気のあるエリアを複数抱え、成長が見込まれる人口動態

③ エリア経済圏の大きさ

面　積：493km²（注2）

人　口：556万人（外国人含む）
（東京圏（1都3県）の15%）（注3）

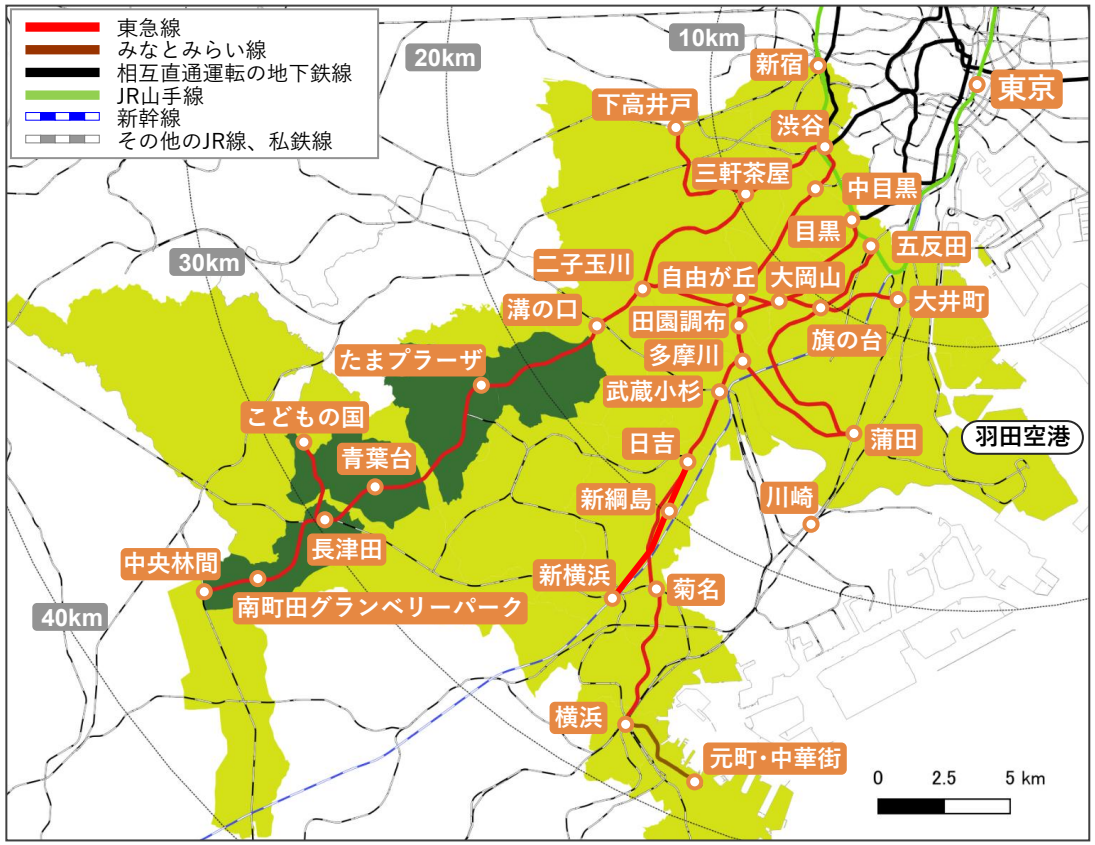
人口密度：11,286人／km²（東京：6,382人／km²）

1人当たり課税所得：全国平均の1.5倍（注4）

沿線消費支出規模（推定）：9.7兆円（注5）

（注1）2025年度実績
（注2）2020年国勢調査
（注3）住民基本台帳 2025年1月1日現在
（注4）2024年度　個人所得指標
（注5）東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」

<東急沿線地域>



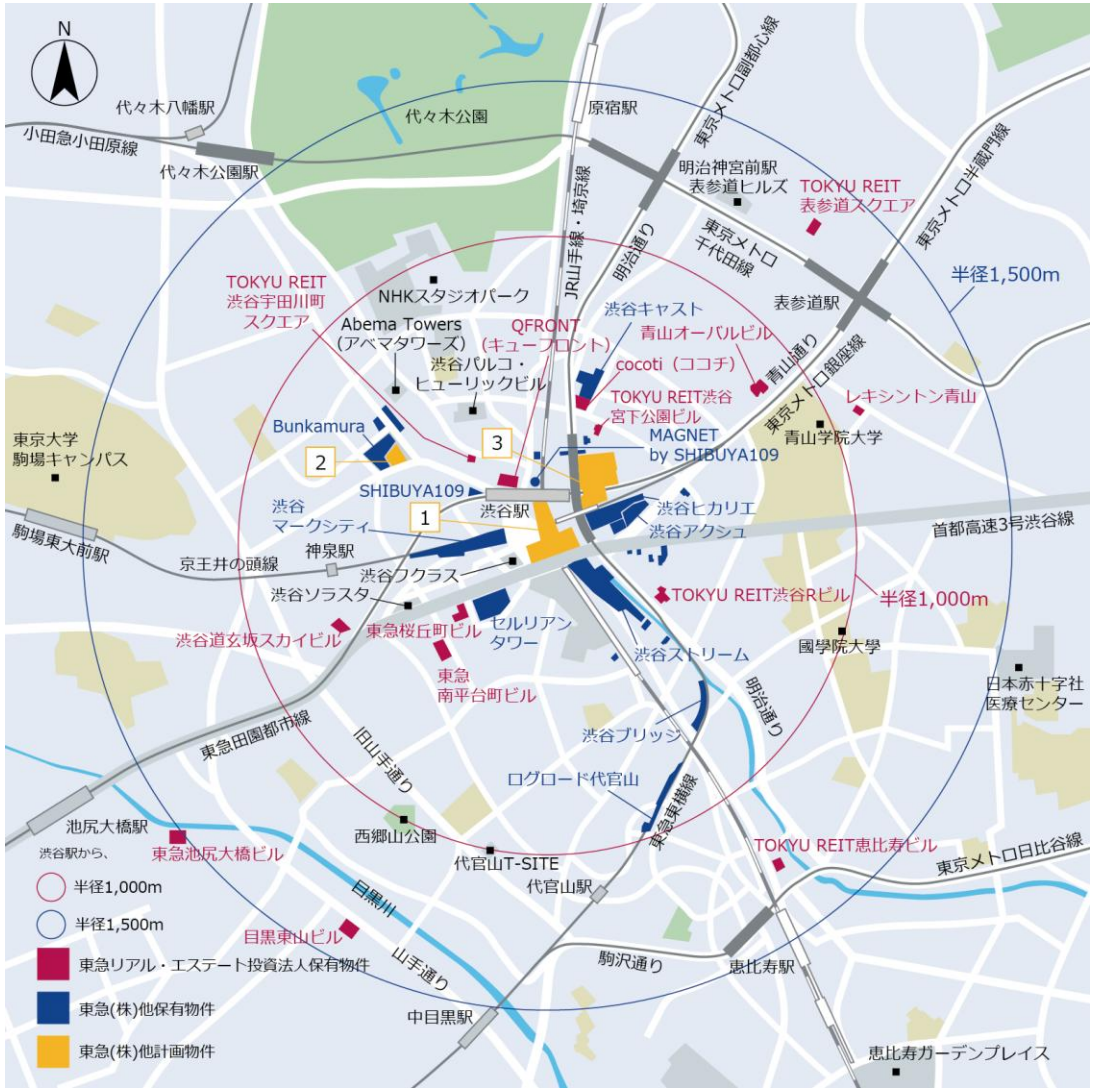
出所：国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト（https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/）より行政区域データ、鉄道データを加工して株式会社東急総合研究所が作成

主な東急（株）等保有物件

✓ **東急（株）は、沿線を中心に多くの賃貸不動産を開発・保有**

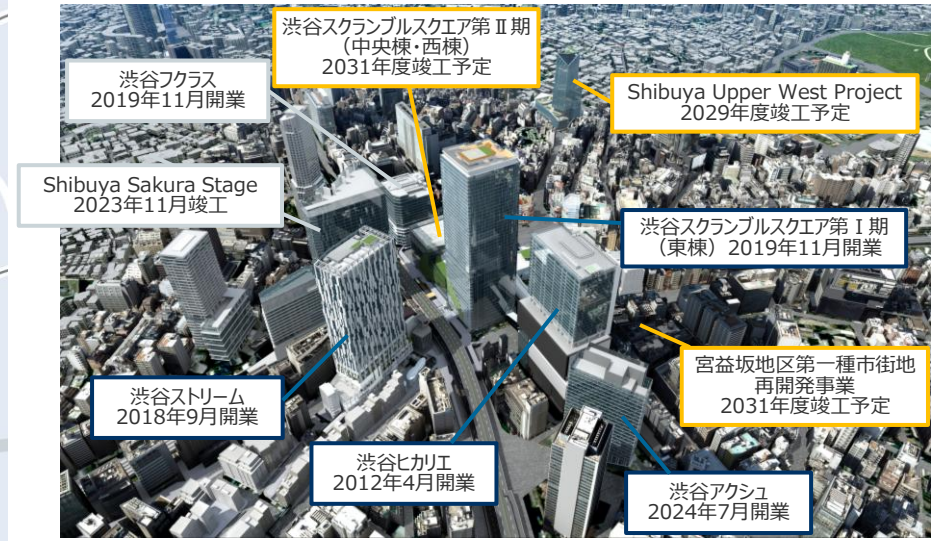
渋谷駅周辺再開発の状況①

✓ **東急グループを中心とする「Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）」の再開発が進行中**



*物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急(株)他の保有割合が一部のものもある
*東急(株)他保有物件及び東急(株)他計画物件について、本書の日付現在で本投資法人による取得は予定されていない

■ 渋谷駅周辺将来開発イメージ



*予定は今後変更の可能性あり　　提供：東急(株)、東急不動産(株)

東急REITは再開発が進行する
「Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)」に14物件を保有

渋谷駅周辺再開発の状況②

✓ **最重要拠点である渋谷の未来に向け、スポンサーが官民連携も含めた複層的な取組みを推進**

1 渋谷スクランブルスクエア (SHIBUYA SCRAMBLE SQUARE)

第Ⅰ期（東棟）2019年11月開業
第Ⅱ期（中央棟・西棟）2031年度竣工予定

提供：渋谷駅街区共同ビル事業者

事業主体	東急(株)、 東日本旅客鉄道(株)、 東京地下鉄(株)
用途	事務所、店舗、展望施設、駐車場等
階数	（東棟）　地上47階 地下7階 （中央棟）地上10階 地下2階 （西棟）　地上13階 地下4階

2 Shibuya Upper West Project

2029年度竣工予定

Image by Mir / Copyright Snøhetta and NIKKEN SEKKEI LTD
提供：東急(株)

事業主体	東急(株)、 *L* Catterton Real Estate、 (株)東急百貨店
用途	リテール、ホテル、レジデンス、ミュージアム等
階数	地上34階　地下4階 Bunkamura　地上7階　地下2階

3 宮益坂地区第一種市街地再開発事業

2031年度竣工予定

提供：宮益坂地区市街地再開発組合

事業主体	宮益坂地区市街地再開発組合 (参加組合員：東急(株)他)
用途	事務所、宿泊滞在施設、店舗、ホール・カンファレンス、神社、産業育成支援施設等
階数	（A街区）　地上33階 地下3階 （B街区）　地上7階　地下2階 （C街区）　地上2階　地下1階

*予定は今後変更の可能性あり

9. Appendix

主要な経営指標

			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）	2024年1月期末（第41期末）	2024年7月期末（第42期末）	2025年1月期末（第43期末）	2025年7月期末（第44期末）	2026年1月期末（第45期末）	2026年7月期末（第46期末）
営業日数	日	(A)	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181
期末物件数	件		31	32	31	33	34	32	31	31	31	31	30	29	29	28	29
不動産等の取得価額	百万円		231,436	231,235	231,026	242,614	248,614	232,509	232,451	247,641	246,306	244,971	257,741	252,624	249,571	244,261	245,740
不動産等の期中平均資産残高（取得価額ベース）	百万円	(B)	229,176	231,302	231,063	238,032	246,758	235,901	231,673	230,846	247,634	246,299	244,581	254,293	250,701	248,103	244,087
期末稼働率	%		99.5	99.2	99.6	98.4	97.2	97.8	91.2	96.6	98.5	100.0	99.4	98.2	98.4	98.9	100.0
営業収益	百万円		7,366	8,123	8,203	8,611	8,066	11,641	8,671	11,321	8,924	8,962	9,667	9,742	9,802	10,372	10,513
賃貸NOI	百万円	(C)	5,070	5,165	5,407	5,626	5,848	4,771	4,395	4,591	5,226	5,372	5,230	5,239	5,295	5,094	5,277
NOI利回り	%	(C)×365/(A)/(B)	4.5	4.4	4.7	4.7	4.8	4.0	3.8	3.9	4.3	4.3	4.3	4.1	4.3	4.1	4.4
営業利益	百万円		3,349	4,049	4,325	4,538	3,981	7,481	4,732	7,331	4,682	4,843	5,184	5,171	5,348	5,645	6,007
当期純利益	百万円	(D)	2,857	3,580	3,855	4,083	3,540	7,071	4,339	6,885	4,260	4,410	4,750	4,705	4,882	5,182	5,533
発行済投資口数	口	(E)	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	961,371	961,371	961,371
1口当たり分配金	円	(F)	2,923	3,298	3,551	3,760	3,621	3,950	4,005	4,040	3,750	3,750	3,800	4,002	4,000	4,000	4,020
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	100.0	90.0	90.0	90.0	100.0	54.6	90.2	57.4	86.1	83.1	78.2	83.2	78.8	74.2	69.8
FFO	百万円	(G)	3,812	3,906	4,127	4,319	4,570	3,332	3,129	3,163	3,935	4,067	3,906	3,853	3,896	3,707	3,865
資本的支出額	百万円	(H)	583	651	469	607	513	417	2,379	375	422	447	1,546	750	820	1,350	737
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	3,229	3,255	3,658	3,712	4,057	2,915	750	2,788	3,512	3,619	2,359	3,102	3,075	2,357	3,127
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	88.5	99.0	94.9	99.0	87.2	132.5	522.0	141.7	104.4	101.3	157.4	126.1	125.0	163.1	123.6
総資産	百万円	(J)	218,587	219,504	220,068	231,090	235,035	226,847	224,636	239,993	241,453	241,413	249,945	246,612	244,309	245,175	244,655
純資産（分配予定額を除く）	百万円	(K)	110,839	111,196	111,580	111,987	111,987	115,197	115,621	118,557	119,151	119,896	120,931	121,724	119,761	121,183	122,852
1口当たり純資産（分配予定額を除く）	円	(K)/(E)	113,379	113,743	114,137	114,553	114,553	117,837	118,271	121,274	121,881	122,643	123,702	124,513	124,573	126,053	127,788
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	214,720	214,240	213,613	225,085	230,620	217,976	217,720	233,453	231,833	230,248	244,024	239,126	236,081	231,347	232,859
不動産等の鑑定評価額（期末時点）	百万円	(M)	280,340	291,721	293,200	306,780	313,250	304,110	307,150	321,480	319,636	318,786	334,730	332,140	331,980	326,920	331,570
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	65,619	77,481	79,586	81,694	82,629	86,133	89,429	88,026	87,802	88,537	90,705	93,013	95,898	95,572	98,710
1口当たりNAV	円	((K)+(N))/(E)	180,502	193,000	195,547	198,120	199,076	205,944	209,749	211,318	211,695	213,209	216,486	219,658	224,325	225,465	230,465
有利子負債	百万円	(O)	92,300	92,000	92,000	101,600	105,600	94,400	93,000	104,500	104,500	104,500	111,500	106,500	106,500	105,500	104,000
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)	102,655	101,393	100,754	111,654	117,193	99,918	101,150	114,105	110,650	109,040	122,161	115,660	114,832	115,647	114,267
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	761	1,753	2,979	2,174	987	5,491	3,087	2,430	5,564	6,841	1,098	2,903	3,684	8,766	7,499
総資産LTV (有利子負債／総資産)	%	(O)/(J)	42.2	41.9	41.8	44.0	44.9	41.6	41.4	43.5	43.3	43.3	44.6	43.2	43.6	43.0	42.5
鑑定LTV（みなし有利子負債／鑑定評価額（期末時点））	%	(P)/(M)	36.6	34.8	34.4	36.4	37.4	32.9	32.9	35.5	34.6	34.2	36.5	34.8	34.6	33.0	32.6
DSCR	倍		9.1	9.5	10.3	10.9	11.8	9.7	9.5	9.6	10.8	11.0	10.6	9.9	10.2	9.4	9.2
期中平均投資口価格	円		179,134	204,476	153,097	147,909	189,045	190,881	188,278	202,419	187,116	179,195	159,456	154,631	181,225	201,789	195,400

*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、備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）

2026年7月期（第46期）損益計算書（対前期比較）

（単位：百万円）

科目		2026年7月期（第46期）（181日） 金額	百分比(%)	2026年1月期（第45期）（184日） 金額	百分比(%)	比較増減 金額	備考
営業収益	(A)	10,513	100.0%	10,372	100.0%	141	
不動産賃貸事業収益	(B)	7,847	74.6%	7,885	76.0%	-38	
賃貸事業収入		7,278	69.2%	7,379	71.1%	-101	
賃料収入（共益費収入含む）		6,820	64.9%	6,929	66.8%	-108	TR虎ノ門 -233　二子玉川 -39　すすき野 50　戸越銀座 50　オーバル 35　目黒東山 23
月極駐車場収入		149	1.4%	142	1.4%	6	
その他賃料収入		308	2.9%	307	3.0%	0	
その他賃貸事業収入		569	5.4%	506	4.9%	63	
付帯収益		409	3.9%	429	4.1%	-19	TR虎ノ門 -13
その他雑収入		159	1.5%	77	0.7%	82	芝浦 96
不動産等売却益		2,666	25.4%	2,486	24.0%	179	(第46期)TR虎ノ門 2,666（第45期)TR虎ノ門 2,006　下北沢 480
営業費用	(C)	4,506	42.9%	4,727	45.6%	-220	
不動産賃貸事業費用	(D)	3,568	33.9%	3,803	36.7%	-234	
諸経費		2,569	24.4%	2,790	26.9%	-220	
水道光熱費		476	4.5%	495	4.8%	-18	TR虎ノ門 -17
外注委託費		529	5.0%	532	5.1%	-2	
プロパティ･マネジメント報酬		190	1.8%	195	1.9%	-4	
修繕費		324	3.1%	451	4.4%	-127	オーバル -147　南平台 -32　宇田川 41
公租公課		781	7.4%	791	7.6%	-10	TR虎ノ門 -26　QFRONT 4　二子玉川 3　cocoti 3
仲介手数料		30	0.3%	44	0.4%	-13	宇田川 -10　東急虎ノ門 -7　番町 -5　渋谷R 8
その他賃貸事業費用		237	2.3%	279	2.7%	-42	TR虎ノ門 -34　QFRONT -4　二子玉川 -4
減価償却費	(E)	995	9.5%	987	9.5%	7	
固定資産除却損	(F)	3	0.0%	24	0.2%	-21	
資産運用報酬		755	7.2%	744	7.2%	10	（資産運用報酬内訳）実績 / 対前 基本報酬1　400　-5 基本報酬2　354　16 インセンティブ報酬　-　-
資産保管手数料		17	0.2%	17	0.2%	0	
一般事務委託手数料		39	0.4%	39	0.4%	-0	
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-	
その他営業費用		119	1.1%	116	1.1%	3	
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	4,278	40.7%	4,082	39.4%	196	
営業利益	(A)-(C)	6,007	57.1%	5,645	54.4%	361	
営業外収益		23	0.2%	6	0.1%	16	
受取利息		9	0.1%	5	0.1%	3	
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		13	0.1%	-	-	13	
営業外費用		496	4.7%	468	4.5%	27	
支払利息		432	4.1%	403	3.9%	29	期中平均利率　0.90%　（第45期　0.82%）
投資法人債利息		36	0.3%	37	0.4%	-0	
投資法人債発行費償却		3	0.0%	4	0.0%	-0	
その他営業外費用		22	0.2%	23	0.2%	-0	
経常利益		5,533	52.6%	5,183	50.0%	350	
特別利益		59	0.6%	10	0.1%	48	
補助金収入		59	0.6%	10	0.1%	48	
特別損失		59	0.6%	10	0.1%	48	
固定資産圧縮損		59	0.6%	10	0.1%	48	
税引前当期純利益		5,534	52.6%	5,183	50.0%	350	
法人税等		0	0.0%	0	0.0%	-0	
当期純利益		5,533	52.6%	5,182	50.0%	350	

一口当たり当期純利益（円）	5,755		5,390		365	対前期　6.8%

買換特例圧縮積立金繰入額	1,766		1,428		338
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	1,837		1,486		351
買換特例圧縮積立金取崩額	97		96		0
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	101		100		1
分配金総額	3,864		3,845		19

一口当たり分配金（円）	4,020		4,000		20

（参考）

賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	5,277	50.2%	5,094	49.1%	182	期中平均資産残高（取得価額ベース）第46期 244,087百万円　第45期 248,103百万円
NOI利回り（分母は期中平均資産残高（取得価額ベース））		4.36%		4.07%		0.29 pts	

2026年7月期（第46期）損益計算書（対予想比較）

（単位：百万円）

科目	2026年7月期（第46期）（181日） 金額	百分比(%)	2026年7月期（第46期）2026年3月16日時点予想 金額	百分比(%)	比較増減 金額	備考
営業収益 (A)	10,513	100.0%	10,532	100.0%	-18	
不動産賃貸事業収益 (B)	7,847	74.6%	7,857	74.6%	-9	
賃貸事業収入	7,278	69.2%	7,279	69.1%	-1	
賃料収入（共益費収入含む）	6,820	64.9%	6,826	64.8%	-5	
月極駐車場収入	149	1.4%	149	1.4%	-0	
その他賃料収入	308	2.9%	303	2.9%	4	
その他賃貸事業収入	569	5.4%	577	5.5%	-8	
付帯収益	409	3.9%	423	4.0%	-13	QFRONT -10
その他雑収入	159	1.5%	154	1.5%	4	
不動産等売却益	2,666	25.4%	2,675	25.4%	-8	TR虎ノ門
営業費用 (C)	4,506	42.9%	4,568	43.4%	-61	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,568	33.9%	3,624	34.4%	-56	
諸経費	2,569	24.4%	2,619	24.9%	-49	
水道光熱費	476	4.5%	464	4.4%	11	
外注委託費	529	5.0%	551	5.2%	-22	二子玉川 -16
プロパティ・マネジメント報酬	190	1.8%	189	1.8%	1	
修繕費	324	3.1%	362	3.4%	-38	オーバル -10　蒲田 -9　番町 -7　恵比寿 -5
公租公課	781	7.4%	778	7.4%	2	
仲介手数料	30	0.3%	32	0.3%	-2	
その他賃貸事業費用	237	2.3%	239	2.3%	-1	
減価償却費 (E)	995	9.5%	993	9.4%	2	
固定資産除却損 (F)	3	0.0%	12	0.1%	-8	
資産運用報酬	755	7.2%	749	7.1%	6	（資産運用報酬内訳） 実績 対予
資産保管手数料	17	0.2%	17	0.2%	-0	
一般事務委託手数料	39	0.4%	39	0.4%	-0	基本報酬1 400 -
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	基本報酬2 354 6
その他営業費用	119	1.1%	131	1.2%	-11	インセンティブ報酬 - -
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,278	40.7%	4,232	40.2%	46	
営業利益 (A)-(C)	6,007	57.1%	5,963	56.6%	43	
営業外収益	23	0.2%	0	0.0%	22	
受取利息	9	0.1%	-	-	9	
未払分配金戻入	0	0.0%	0	0.0%	0	
受取保険金	13	0.1%	-	-	13	
営業外費用	496	4.7%	528	5.0%	-32	
支払利息	432	4.1%	462	4.4%	-30	期中平均利率 0.90%　（予想 0.96%）
投資法人債利息	36	0.3%	37	0.4%	-0	
投資法人債発行費償却	3	0.0%	3	0.0%	-	
その他営業外費用	22	0.2%	25	0.2%	-2	
経常利益	5,533	52.6%	5,435	51.6%	97	
特別利益	59	0.6%	-	-	59	
補助金収入	59	0.6%	-	-	59	
特別損失	59	0.6%	-	-	59	
固定資産圧縮損	59	0.6%	-	-	59	
税引前当期純利益	5,534	52.6%	5,435	51.6%	98	
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0	
当期純利益	5,533	52.6%	5,434	51.6%	98	
一口当たり当期純利益（円）	5,755		5,653		102	対予想 1.8%
買換特例圧縮積立金繰入額	1,766		1,676		90	
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	1,837		1,743		94	
買換特例圧縮積立金取崩額	97		97		0	
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	101		101		-	
分配金総額	3,864		3,855		9	
一口当たり分配金（円）	4,020		4,010		10	
（参考）						
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,277	50.2%	5,237	49.7%	40	期中平均資産残高（取得価額ベース） 実績 244,087百万円 予想 244,087百万円
NOI利回り（分母は期中平均資産残高（取得価額ベース））	4.36%		4.33%		0.03 pts	

2026年7月期（第46期）貸借対照表・キャッシュフロー計算書

■ 貸借対照表

資産の部　（単位：百万円）

科目	2026年7月期末（第46期末）	2026年1月期末（第45期末）	比較増減
流動資産	10,903	12,712	-1,809
現金及び預金	7,499	8,766	-1,267
信託現金及び信託預金	3,176	3,596	-419
その他	226	349	-122
固定資産	233,720	232,426	1,293
有形固定資産	232,859	231,347	1,511
無形固定資産	0	0	-0
投資その他の資産	860	1,078	-218
繰延資産	32	36	-3
資産合計	244,655	245,175	-519

負債及び純資産の部　（単位：百万円）

科目	2026年7月期末（第46期末）	2026年1月期末（第45期末）	比較増減
流動負債	19,155	19,426	-271
営業未払金	919	1,711	-792
１年内返済予定の長期借入金	16,300	15,700	600
その他	1,936	2,015	-79
固定負債	98,783	100,719	-1,936
投資法人債	11,000	11,000	-
長期借入金	76,700	78,800	-2,100
預り敷金及び保証金等	11,083	10,919	163
（有利子負債合計）	104,000	105,500	-1,500
負債合計	117,938	120,145	-2,207
純資産	126,717	125,029	1,687
出資総額	107,479	107,479	-
剰余金	19,237	17,549	1,687
圧縮積立金	1,932	1,932	-
買換特例圧縮積立金	11,584	10,253	1,331
当期未処分利益	5,720	5,364	356
負債及び純資産合計	244,655	245,175	-519

■ キャッシュフロー計算書

（単位：百万円）

科　目	2026年7月期（第46期）	2026年1月期（第45期）	比較増減
Ⅰ営業活動によるキャッシュ・フロー	10,606	11,478	-872
税引前当期純利益	5,534	5,183	350
減価償却費	995	987	7
有形固定資産の売却	3,839	5,053	-1,214
その他	236	253	-16
Ⅱ投資活動によるキャッシュ・フロー	-6,948	-935	-6,012
固定資産の取得による支出	-7,152	-738	-6,414
預り敷金及び保証金の収入・支出	95	-202	298
差入敷金及び保証金の収入・支出	108	5	103
Ⅲ財務活動によるキャッシュ・フロー	-5,345	-4,845	-500
長期借入金の借入	4,200	4,500	-300
長期借入金の返済	-5,700	-5,500	-200
分配金の支払額	-3,845	-3,845	-0
Ⅳ現金及び現金同等物の増加・減少額	-1,687	5,697	-7,384
Ⅴ現金及び現金同等物の期首残高	12,363	6,665	5,697
Ⅵ現金及び現金同等物の期末残高	10,676	12,363	-1,687

2027年1月期（第47期）予想損益計算書（対前期比較）

（単位：百万円）

科目		2027年1月期（第47期）予想（184日）		2026年7月期（第46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)	8,070	100.0%	10,513	100.0%	-2,443
不動産賃貸事業収益	(B)	8,070	100.0%	7,847	74.6%	222
賃貸事業収入		7,494	92.9%	7,278	69.2%	216
賃料収入（共益費収入含む）		7,027	87.1%	6,820	64.9%	207
月極駐車場収入		160	2.0%	149	1.4%	11
その他賃料収入		305	3.8%	308	2.9%	-2
その他賃貸事業収入		576	7.1%	569	5.4%	6
付帯収益		481	6.0%	409	3.9%	71
その他雑収入		94	1.2%	159	1.5%	-64
不動産等売却益		-	-	2,666	25.4%	-2,666
営業費用	(C)	4,598	57.0%	4,506	42.9%	91
不動産賃貸事業費用	(D)	3,767	46.7%	3,568	33.9%	198
諸経費		2,746	34.0%	2,569	24.4%	176
水道光熱費		504	6.3%	476	4.5%	27
外注委託費		597	7.4%	529	5.0%	68
プロパティ・マネジメント報酬		199	2.5%	190	1.8%	9
修繕費		376	4.7%	324	3.1%	52
公租公課		776	9.6%	781	7.4%	-4
その他賃貸事業費用		292	3.6%	268	2.6%	24
減価償却費	(E)	1,015	12.6%	995	9.5%	19
固定資産除却損	(F)	5	0.1%	3	0.0%	1
その他営業費用		830	10.3%	938	8.9%	-107
うち資産運用報酬		684	8.5%	755	7.2%	-71
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	4,302	53.3%	4,278	40.7%	24
営業利益	(A)-(C)	3,472	43.0%	6,007	57.1%	-2,534
営業外収益		11	0.1%	23	0.2%	-12
営業外費用		555	6.9%	496	4.7%	59
支払利息		488	6.0%	432	4.1%	55
投資法人債利息		37	0.5%	36	0.3%	0
その他		29	0.4%	26	0.3%	2
経常利益		2,927	36.3%	5,533	52.6%	-2,606
特別利益		-	-	59	0.6%	-59
補助金収入		-	-	59	0.6%	-59
特別損失		-	-	59	0.6%	-59
固定資産圧縮損		-	-	59	0.6%	-59
税引前当期純利益		2,927	36.3%	5,534	52.6%	-2,606
法人税等		1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益		2,926	36.3%	5,533	52.6%	-2,606
一口当たり当期純利益（円）		3,044		5,755		-2,711
一口当たり圧縮積立金取崩額（円）		530		-		530
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）		-		1,837		-1,837
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）		453		101		352
一口当たり分配金（円）		4,030		4,020		10
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	5,323	66.0%	5,277	50.2%	45
NOI利回り（分母は期中平均資産残高（取得価額ベース））		4.27%		4.36%		-0.09pts

2027年1月期（第47期）予想損益計算書（対予想比較）

（単位：百万円）

科目		2027年1月期（第47期）予想 2026年9月14日時点		2027年1月期（第47期）予想 2026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)	8,070	100.0%	7,977	100.0%	93
不動産賃貸事業収益	(B)	8,070	100.0%	7,977	100.0%	93
賃貸事業収入		7,494	92.9%	7,473	93.7%	20
賃料収入（共益費収入含む）		7,027	87.1%	7,008	87.9%	19
月極駐車場収入		160	2.0%	158	2.0%	2
その他賃料収入		305	3.8%	306	3.8%	-1
その他賃貸事業収入		576	7.1%	503	6.3%	72
付帯収益		481	6.0%	443	5.6%	38
その他雑収入		94	1.2%	60	0.8%	34
営業費用	(C)	4,598	57.0%	4,559	57.2%	38
不動産賃貸事業費用	(D)	3,767	46.7%	3,738	46.9%	28
諸経費		2,746	34.0%	2,700	33.9%	46
水道光熱費		504	6.3%	473	5.9%	31
外注委託費		597	7.4%	587	7.4%	10
プロパティ・マネジメント報酬		199	2.5%	194	2.4%	5
修繕費		376	4.7%	409	5.1%	-33
公租公課		776	9.6%	775	9.7%	0
その他賃貸事業費用		292	3.6%	260	3.3%	31
減価償却費	(E)	1,015	12.6%	1,028	12.9%	-12
固定資産除却損	(F)	5	0.1%	10	0.1%	-5
その他営業費用		830	10.3%	820	10.3%	9
うち資産運用報酬		684	8.5%	671	8.4%	12
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	4,302	53.3%	4,238	53.1%	64
営業利益	(A)-(C)	3,472	43.0%	3,417	42.8%	54
営業外収益		11	0.1%	0	0.0%	10
営業外費用		555	6.9%	607	7.6%	-52
支払利息		488	6.0%	540	6.8%	-52
投資法人債利息		37	0.5%	37	0.5%	-
その他		29	0.4%	29	0.4%	-
経常利益		2,927	36.3%	2,810	35.2%	117
税引前当期純利益		2,927	36.3%	2,810	35.2%	117
法人税等		1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益		2,926	36.3%	2,809	35.2%	117
一口当たり当期純利益（円）		3,044		2,922		122
一口当たり圧縮積立金取崩額（円）		530		986		-456
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）		453		100		353
一口当たり分配金（円）		4,030		4,010		20
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	5,323	66.0%	5,276	66.1%	46
NOI利回り（分母は期中平均資産残高（取得価額ベース））		4.27%		4.26%		0.01pts

2027年7月期（第48期）予想損益計算書（対前期比較）

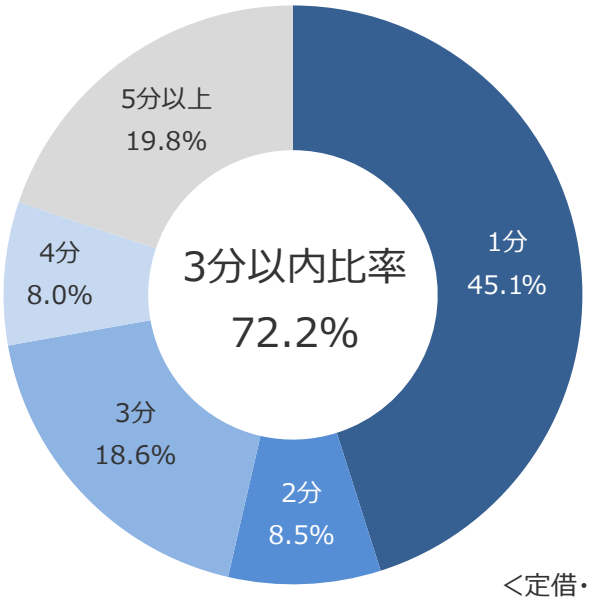
（単位：百万円）

科目		2027年7月期（第48期）予想（181日）		2027年1月期（第47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)	8,124	100.0%	8,070	100.0%	53
不動産賃貸事業収益	(B)	8,124	100.0%	8,070	100.0%	53
賃貸事業収入		7,598	93.5%	7,494	92.9%	104
賃料収入（共益費収入含む）		7,128	87.7%	7,027	87.1%	100
月極駐車場収入		163	2.0%	160	2.0%	3
その他賃料収入		305	3.8%	305	3.8%	0
その他賃貸事業収入		525	6.5%	576	7.1%	-50
付帯収益		464	5.7%	481	6.0%	-17
その他雑収入		61	0.8%	94	1.2%	-33
営業費用	(C)	4,781	58.9%	4,598	57.0%	183
不動産賃貸事業費用	(D)	3,958	48.7%	3,767	46.7%	191
諸経費		2,895	35.6%	2,746	34.0%	148
水道光熱費		488	6.0%	504	6.3%	-16
外注委託費		587	7.2%	597	7.4%	-9
プロパティ・マネジメント報酬		215	2.6%	199	2.5%	15
修繕費		471	5.8%	376	4.7%	95
公租公課		851	10.5%	776	9.6%	75
その他賃貸事業費用		281	3.5%	292	3.6%	-11
減価償却費	(E)	1,032	12.7%	1,015	12.6%	17
固定資産除却損	(F)	30	0.4%	5	0.1%	25
その他営業費用		823	10.1%	830	10.3%	-7
うち資産運用報酬		672	8.3%	684	8.5%	-11
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	4,165	51.3%	4,302	53.3%	-137
営業利益	(A)-(C)	3,342	41.1%	3,472	43.0%	-129
営業外収益		1	0.0%	11	0.1%	-10
営業外費用		661	8.1%	555	6.9%	106
支払利息		595	7.3%	488	6.0%	107
投資法人債利息		36	0.4%	37	0.5%	-0
その他		29	0.4%	29	0.4%	-0
経常利益		2,681	33.0%	2,927	36.3%	-246
税引前当期純利益		2,681	33.0%	2,927	36.3%	-246
法人税等		1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益		2,680	33.0%	2,926	36.3%	-246
一口当たり当期純利益（円）		2,788		3,044		-256
一口当たり圧縮積立金取崩額（円）		1,106		530		576
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）		103		453		-350
一口当たり分配金（円）		4,000		4,030		-30
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	5,228	64.4%	5,323	66.0%	-95
NOI利回り（分母は期中平均資産残高（取得価額ベース））		4.25%		4.27%		-0.02pts

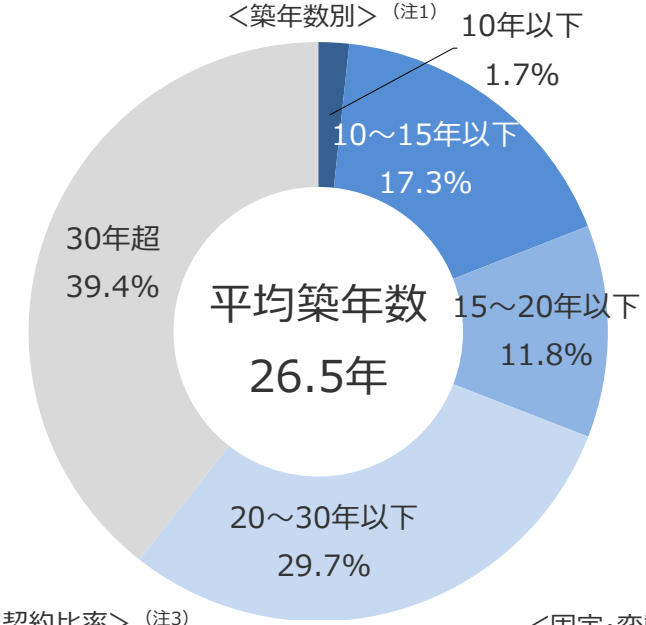
ポートフォリオサマリー

■ ポートフォリオデータ

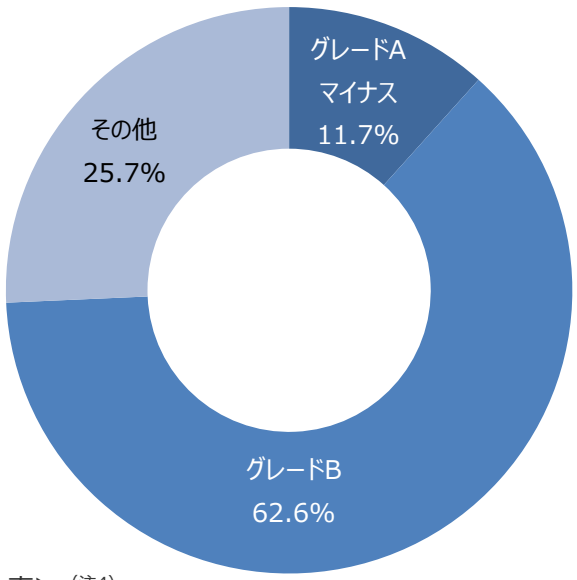
＜駅徒歩立地比率＞（注1）



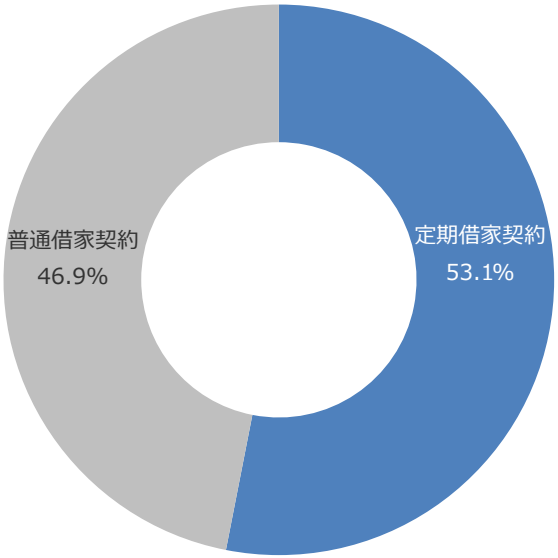
＜築年数別＞（注1）



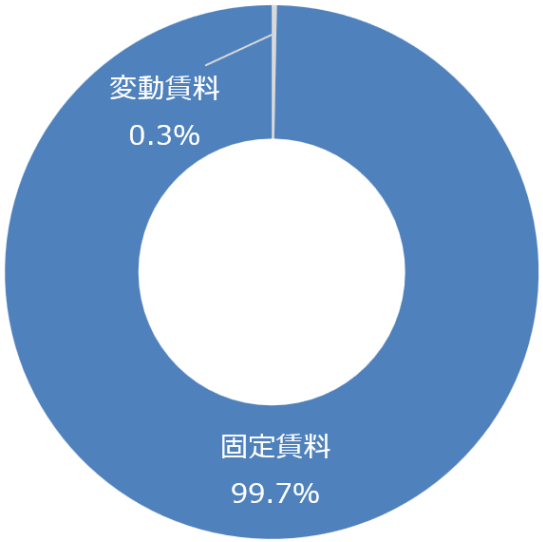
＜グレード別オフィス保有比率＞（注1）（注2）



＜定借・普通借家契約比率＞（注3）



＜固定・変動賃料比率＞（注4）



(注1) 取得価額ベース
(注2) 各グレードの基本的な定義
グレードA…延床面積10,000坪以上、
基準階面積500坪以上かつ築年数15年未満
グレードAマイナス…延床面積7,000坪以上、
基準階面積250坪以上かつ新耐震基準に準拠
グレードB…延床面積2,000～7,000坪未満、
基準階面積200坪以上かつ新耐震基準に準拠
(注3) 月額賃料ベース
（共益費込、駐車場及び看板等の収入を除く）
(注4) 賃料収入ベース
（共益費込、駐車場及び看板等の収入を除く）
期中譲渡済み物件を含む

テナント関連データ①

■ 賃貸面積上位テナント

順位	テナント名	物件名	賃貸面積（㎡）	比率 (注1)
1	沖電気工業（株）	芝浦	18,102.32	10.8%
2	楽天グループ（株）	二子玉川 (注2)	12,452.24	7.4%
3	東急（株）	南平台	7,148.18	4.3%
		桜丘	3,878.36	2.3%
		二子玉川 (注2)	764.70	0.5%
4	（株）東急ストア	すすき野	9,800.84	5.8%
		二子玉川 (注2)	91.78	0.1%
5	カルチュア・コンビニエンス・クラブ（株）	QFRONT	4,493.54	2.7%
		二子玉川 (注2)	907.95	0.5%
6	（株）ソニー・ミュージックエンタテインメント	番町 (注3)	5,258.82	3.1%
7	富士通（株）	蒲田	4,593.33	2.7%
8	（株）リログループ	新宿	1,955.57	1.2%
		第２新宿	1,683.22	1.0%
9	国内事業会社 (注4)	戸越銀座	3,625.67	2.2%
10	（株）オプト	番町 (注3)	3,457.29	2.1%
賃貸面積上位10テナントの合計			78,213.81	46.6%
2026年7月期末（第46期末）（29物件）の総賃貸面積			167,710.68	100.0%

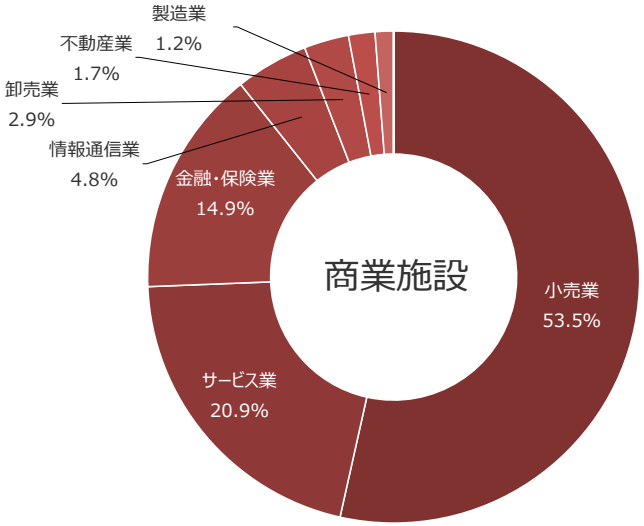
（注1）比率は、2026年7月期末（第46期末）時点の29物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載
（注2）二子玉川の賃貸面積は、取得した区分所有区画の共有持分割合に基づく値を記載
（注3）番町の賃貸面積は、区分所有権割合95.1%の信託受益権に基づく値を記載
（注4）テナントの同意が得られていないため非開示
（注5）定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、2026年８月1日を起点として契約残存期間が5年以上のテナントのうち、賃貸面積上位10社を記載（月額50万円以下のもの、及び、2026年7月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く）

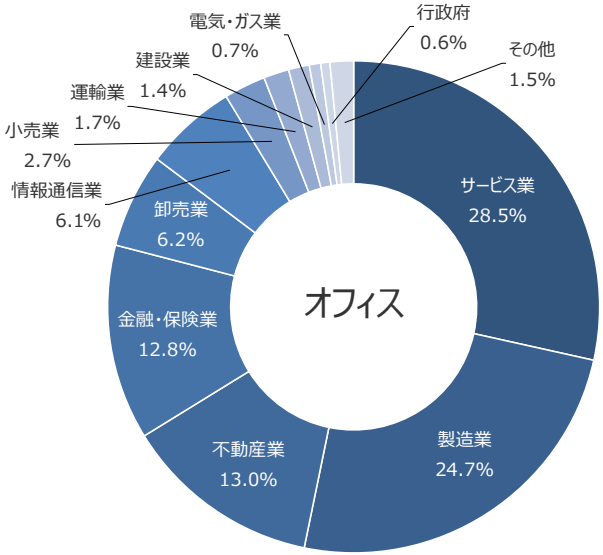
■ 長期契約テナント (注5)

順位	テナント名	物件名	契約開始日	契約終了日	契約形態	賃貸面積（㎡）	比率 (注1)
1	（株）東急ストア	すすき野	2026年4月1日	2036年3月31日	定借	9,800.84	5.8%
2	東急（株）	南平台	2022年1月1日	2031年12月31日	普通借	7,148.18	4.3%
3	カルチュア・コンビニエンス・クラブ（株）	QFRONT	2019年12月15日	2039年12月14日	普通借	4,493.54	2.7%
4	東急（株）	桜丘	2022年1月1日	2031年12月31日	普通借	3,878.36	2.3%
5	（株）ジェイ・エス・ビー	武蔵小杉	2020年4月30日	2040年3月31日	定借	1,830.00	1.1%
6	（株）ITX ジャパン	宇田川	2025年8月1日	2037年7月31日	定借	1,491.29	0.9%
7	ディーゼルジャパン（株）	cocoti	2024年1月1日	2031年12月31日	定借	1,083.97	0.6%
8	（株）ツルハ	秋葉原	2024年12月1日	2034年11月30日	定借	1,025.02	0.6%
9	gooddaysホールディングス（株）	オーバル	2026年5月1日	2033年4月30日	定借	913.35	0.5%
10	カルチュア・コンビニエンス・クラブ（株）	二子玉川 (注2)	2025年9月1日	2035年8月31日	定借	907.95	0.5%
長期契約上位10テナント (注5) の賃貸面積						32,572.50	19.4%
2026年7月期末（第46期末）（29物件）の総賃貸面積						167,710.68	100.0%

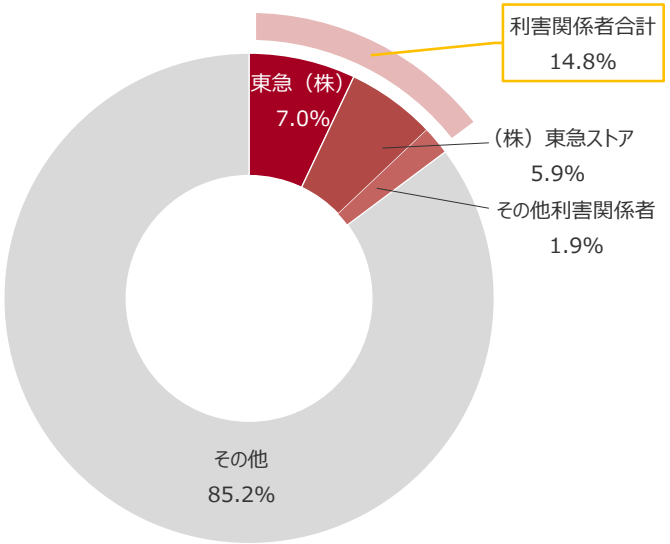
テナント関連データ②

■ テナント業種別分布割合（注1）

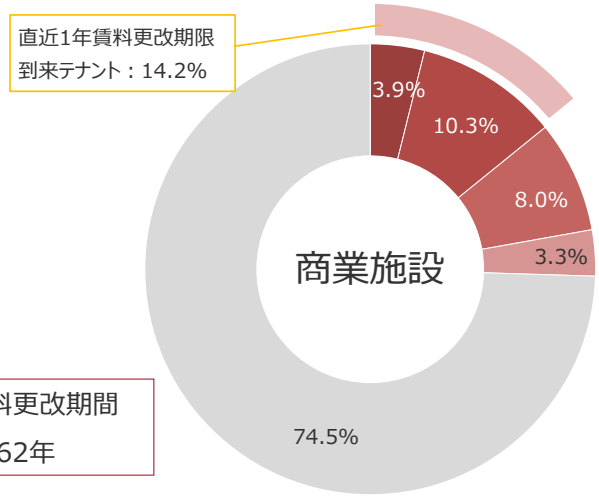




■ 利害関係者テナント比率（注1）

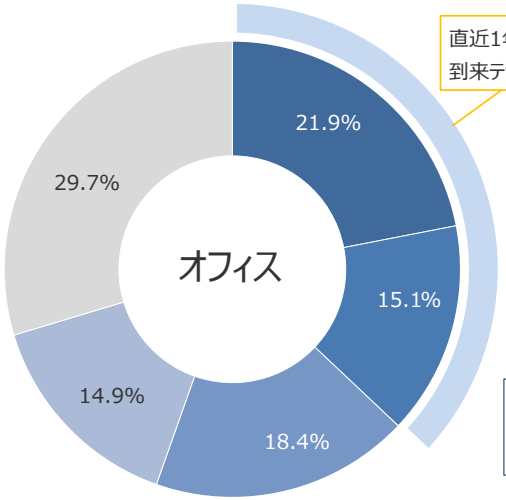


■ 賃料更改期限到来テナント割合（注2）



平均賃料更改期間
5.62年

■27/1期（第47期） ■27/7期（第48期） ■28/1期（第49期）
■28/7期（第50期） ■29/1期（第51期）以降



平均賃料更改期間
4.14年

■27/1期（第47期） ■27/7期（第48期） ■28/1期（第49期）
■28/7期（第50期） ■29/1期（第51期）以降

（注1）賃貸面積ベース

（注2）更改期限が到来するテナントの月額賃料を用途ごと、月額賃料合計で除して算出。平均賃料更改期間は2026年7月期末（第46期末）月額賃料をベースとした加重平均で算出。賃料は、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）

稼働率・テナント入退去の実績及び見通し

用途区分	物件名	稼働率			退去面積（㎡）(注)			入居面積（㎡）(注)			期末空室面積（㎡）			備考
		2026/7期（46期）実績	2027/1期（47期）予想	2027/7期（48期）予想	2026/7期（46期）実績	2027/1期（47期）予想	2027/7期（48期）予想	2026/7期（46期）実績	2027/1期（47期）予想	2027/7期（48期）予想	2026/7期（46期）実績	2027/1期（47期）予想	2027/7期（48期）予想	
商業施設	QFRONT	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	レキシントン	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	表参道	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	宇田川	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	cocoti	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	自由が丘	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	すすき野	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業施設　計		100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
オフィス	南平台	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	桜丘	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	蒲田	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	510.93	-	-	510.93	-	-	-	・2027年4月退去予定の1区画は、2027年4月入居見込
	池尻大橋	100.0%	90.0%	100.0%	-	1,633.40	409.53	-	1,064.44	962.55	-	568.87	-	・2026年11月退去予定の1区画は、2027年1月入居見込 ・2026年11月退去予定の1区画は、2027年3月入居見込 ・2027年3月退去予定の1区画は、2027年7月入居見込
	麹町	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	新宿	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	秋葉原	100.0%	100.0%	100.0%	511.65	-	-	511.65	-	-	-	-	-	・2026年2月退去済の1区画は、2026年3月入居済
	渋谷R	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	645.86	-	-	-	-	-	・2026年1月退去済の1区画は、2026年5月入居済
	東急虎ノ門	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	第2新宿	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	番町	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	恵比寿	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	道玄坂スカイ	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	芝浦	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	宮下公園	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	412.62	191.10	-	412.62	-	-	-	・2025年11月退去済の1区画は、2026年5月入居済 ・2027年3月退去予定の2区画は、2027年5月入居見込
	オーバル	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	913.35	-	-	-	-	-	・2024年8月退去済の1区画は、2026年5月入居済
	目黒東山	100.0%	100.0%	100.0%	-	171.44	-	-	170.21	-	-	-	-	・2026年10月退去予定の1区画は、2026年10月入居見込
	戸越銀座	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
オフィス　計		100.0%	99.5%	100.0%	511.65	1,804.84	1,333.08	2,261.96	1,234.65	1,886.10	-	568.87	-	
住宅	都立大学	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	26.66	-	-	-	-	-	
	武蔵小杉	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	新綱島	100.0%	100.0%	100.0%	144.44	18.00	-	180.88	18.00	-	-	-	-	
	新丸子	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
住宅　計		100.0%	100.0%	100.0%	144.44	18.00	-	207.54	18.00	-	-	-	-	
複合施設	二子玉川	100.0%	100.0%	100.0%	70.72	13.89	5.98	70.72	13.89	5.98	-	-	-	
複合施設　計		100.0%	100.0%	100.0%	70.72	13.89	5.98	70.72	13.89	5.98	-	-	-	
合計		100.0%	99.7%	100.0%	726.81	1,836.73	1,339.06	2,540.22	1,266.54	1,892.08	-	568.87	-	

＊見込みの数値は、2026年8月7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
＊番町、オーバル及び二子玉川の面積は持分割合を乗じて得た値
（注）入居・退去面積は倉庫区画を除く

物件別鑑定評価額（期末時点）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	簿価	含み損益	含み損益率（注1）	鑑定評価額			NCF（直接還元法）			NCFキャップレート（直接還元利回り）（注2）（注3）			鑑定機関（注4）
						2026年7月期（第46期）	2026年1月期（第45期）	前期比	2026年7月期（第46期）	2026年1月期（第45期）	前期比	2026年7月期（第46期）	2026年1月期（第45期）	前期比（pts）	
商業施設	QFRONT	15,100	14,416	26,283	282.3%	40,700	40,700	-	982	980	1	2.40%	2.40%	-	J
	レキシントン	4,800	4,656	1,943	141.8%	6,600	6,500	100	206	203	3	3.10%	3.10%	-	J
	表参道	5,770	5,601	5,498	198.2%	11,100	8,510	2,590	337	258	79	3.00%	3.00%	-	J
	宇田川	6,600	6,532	8,967	237.3%	15,500	15,300	200	471	460	10	3.00%	3.00%	-	V
	cocoti	24,500	20,284	3,615	117.8%	23,900	23,900	-	688	687	0	2.80%	2.80%	-	D
	自由が丘	3,160	3,169	470	114.8%	3,640	3,640	-	122	122	0	3.30%	3.30%	-	V
	すすき野（注5）	2,400	2,460	29	101.2%	2,490	2,490	-	105	105	-	4.20%	4.20%	-	D
商業施設 計 （7物件）		62,330	57,121	46,808	181.9%	103,930	101,040	2,890	2,915	2,819	96	2.81%	2.79%	0.02	
オフィス	南平台	4,660	4,145	4,124	199.5%	8,270	8,270	-	267	275	-8	3.20%	3.30%	-0.10	J
	桜丘	6,620	6,166	6,633	207.6%	12,800	12,800	-	385	398	-13	3.00%	3.10%	-0.10	J
	蒲田	4,720	3,737	2,482	166.4%	6,220	6,220	-	237	237	0	3.80%	3.80%	-	J
	池尻大橋	5,480	5,245	1,444	127.5%	6,690	6,680	10	269	269	-0	4.00%	4.00%	-	D
	麹町	9,030	8,138	2,561	131.5%	10,700	10,600	100	324	321	3	3.00%	3.00%	-	J
	新宿	9,000	8,945	4,854	154.3%	13,800	13,600	200	436	428	8	3.10%	3.10%	-	D
	秋葉原	4,600	4,738	2,561	154.1%	7,300	7,300	-	236	244	-7	3.20%	3.30%	-0.10	V
	渋谷R	5,270	5,330	5,069	195.1%	10,400	10,400	-	317	317	-0	3.00%	3.00%	-	V
	東急虎ノ門	18,550	16,643	9,556	157.4%	26,200	26,100	100	744	740	3	2.80%	2.80%	-	J
	第2新宿	2,750	2,897	562	119.4%	3,460	3,400	60	113	110	2	3.20%	3.20%	-	D
	番町	28,480	26,902	4,697	117.5%	31,600	31,000	600	1,004	984	19	3.10%	3.10%	-	D
	恵比寿	4,500	4,663	156	103.4%	4,820	4,820	-	139	140	-0	2.90%	2.90%	-	V
	道玄坂スカイ	8,100	5,891	3,048	151.7%	8,940	8,940	-	281	281	-0	3.10%	3.10%	-	V
	芝浦	11,900	12,025	1,974	116.4%	14,000	14,000	-	594	594	0	4.20%	4.20%	-	D
	宮下公園	6,000	5,923	466	107.9%	6,390	6,270	120	190	186	3	2.90%	2.90%	-	D
	オーバル	18,600	19,117	382	102.0%	19,500	19,000	500	500	504	-3	2.50%	2.60%	-0.10	V
	目黒東山	8,100	8,603	-93	98.9%	8,510	8,500	10	292	291	0	3.40%	3.40%	-	J
	戸越銀座（注5）	3,150	3,201	88	102.8%	3,290	3,280	10	124	120	3	3.60%	3.60%	-	V
オフィス 計 （18物件）		159,510	152,318	50,571	133.2%	202,890	201,180	1,710	6,460	6,451	9	3.18%	3.21%	-0.03	
住宅	都立大学	1,200	1,171	268	123.0%	1,440	1,420	20	46	45	0	3.20%	3.20%	-	J
	武蔵小杉	1,500	1,443	246	117.1%	1,690	1,690	-	62	62	-0	3.60%	3.60%	-	D
	新綱島	1,000	1,049	170	116.2%	1,220	1,190	30	41	40	1	3.40%	3.40%	-	J
住宅 計（3物件）		3,700	3,664	685	118.7%	4,350	4,300	50	150	148	1	3.46%	3.44%	0.02	
複合施設	二子玉川	20,200	19,755	644	103.3%	20,400	20,400	-	770	771	-1	3.70%	3.70%	-	D
複合施設 計（1物件）		20,200	19,755	644	103.3%	20,400	20,400	-	770	771	-1	3.70%	3.70%	-	
2026年7月期末（第46期末）合計（29物件）		245,740	232,859	98,710	142.4%	331,570	326,920	4,650	10,297	10,190	106	3.11%	3.12%	-0.01	

（注1）含み損益率の欄には「鑑定評価額÷簿価」により求められる数値を記載
（注2）「商業施設 計」、「オフィス 計」、「住宅 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の和」により求められる数値を記載
（注3）「複合施設 計」の欄には二子玉川の数値を記載
（注4） J：一般財団法人日本不動産研究所、V：日本ヴァリュアーズ株式会社、D：大和不動産鑑定株式会社
（注5）2026年7月期（第46期）中に取得したため、2026年1月期（第45期）の鑑定評価額、NCF及びNCFキャップレートは、取得時の数値を記載
*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。このため、NCFの変動による影響とNCFキャップレートの変動による影響が鑑定評価額の変動と異なる場合がある

NOI利回り推移（取得価額ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	NOI			利回り		
			2025年7月期（第44期）	2026年1月期（第45期）	2026年7月期（第46期）	2025年7月期（第44期）	2026年1月期（第45期）	2026年7月期（第46期）
商業施設	QFRONT	15,100	469	467	487	6.27%	6.14%	6.50%
	レキシントン	4,800	113	113	114	4.77%	4.70%	4.81%
	表参道	5,770	139	139	138	4.87%	4.79%	4.83%
	宇田川	6,600	209	248	215	6.39%	7.47%	6.57%
	cocoti	24,500	364	375	359	3.00%	3.04%	2.96%
	下北沢	-	38	13	-	3.40%	3.38%	-
	自由が丘	3,160	65	57	60	4.19%	3.60%	3.83%
	すすき野	2,400	-	-	53	-	-	7.51%
商業施設 計		62,330	1,400	1,415	1,427	4.54%	4.62%	4.69%
オフィス	南平台	4,660	131	113	147	5.67%	4.83%	6.37%
	桜丘	6,620	204	203	201	6.23%	6.08%	6.15%
	蒲田	4,720	135	142	142	5.77%	5.99%	6.07%
	TR虎ノ門 (注)	4,070	187	167	18	4.58%	4.68%	6.27%
	池尻大橋	5,480	160	156	146	5.91%	5.68%	5.40%
	麹町	9,030	171	173	168	3.82%	3.82%	3.76%
	新宿	9,000	211	219	229	4.74%	4.85%	5.15%
	秋葉原	4,600	108	138	120	4.77%	5.96%	5.28%
	渋谷R	5,270	192	178	164	7.36%	6.73%	6.29%
	東急虎ノ門	18,550	373	360	389	4.07%	3.86%	4.23%
	第２新宿	2,750	64	67	66	4.71%	4.89%	4.86%
	番町	28,480	489	512	525	3.46%	3.57%	3.72%
	恵比寿	4,500	74	63	72	3.32%	2.79%	3.27%
	道玄坂スカイ	8,100	131	155	146	3.26%	3.81%	3.64%
	芝浦	11,900	314	280	371	5.33%	4.67%	6.29%
	宮下公園	6,000	97	91	88	3.28%	3.01%	2.97%
	オーバル	18,600	159	17	199	1.73%	0.19%	2.16%
	目黒東山	8,100	198	134	142	4.95%	3.29%	3.55%
	戸越銀座	3,150	-	-	41	-	-	4.50%
オフィス 計		163,581	3,405	3,177	3,382	4.17%	3.86%	4.30%
住宅	都立大学	1,200	24	17	25	4.04%	2.92%	4.32%
	武蔵小杉	1,500	30	28	31	4.05%	3.80%	4.21%
	新綱島	1,000	19	20	21	3.97%	4.07%	4.27%
住宅 計		3,700	73	66	78	4.03%	3.59%	4.26%
複合施設	二子玉川	20,200	415	434	388	4.15%	4.27%	3.88%
複合施設 計		20,200	415	434	388	4.15%	4.27%	3.88%
合計		249,811	5,295	5,094	5,277	4.26%	4.07%	4.36%

（注）NOI利回りは保有持分割合に応じて算出

償却後NOI利回り推移（取得価額ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	償却後NOI			利回り		
			2025年7月期（第44期）	2026年1月期（第45期）	2026年7月期（第46期）	2025年7月期（第44期）	2026年1月期（第45期）	2026年7月期（第46期）
商業施設	QFRONT	15,100	404	397	417	5.40%	5.23%	5.57%
	レキシントン	4,800	105	104	105	4.41%	4.33%	4.44%
	表参道	5,770	126	126	125	4.43%	4.36%	4.38%
	宇田川	6,600	205	244	210	6.28%	7.34%	6.44%
	cocoti	24,500	253	265	249	2.09%	2.15%	2.05%
	下北沢	-	28	9	-	2.53%	2.27%	-
	自由が丘	3,160	62	54	57	4.01%	3.42%	3.65%
	すすき野	2,400	-	-	48	-	-	6.88%
商業施設　計		62,330	1,186	1,203	1,214	3.85%	3.93%	3.99%
オフィス	南平台	4,660	93	76	109	4.06%	3.26%	4.75%
	桜丘	6,620	165	165	164	5.05%	4.95%	5.02%
	蒲田	4,720	91	96	94	3.92%	4.07%	4.02%
	TR虎ノ門（注）	4,070	142	129	14	3.48%	3.63%	5.03%
	池尻大橋	5,480	126	122	111	4.65%	4.45%	4.10%
	麹町	9,030	136	139	133	3.05%	3.07%	2.98%
	新宿	9,000	181	187	194	4.06%	4.13%	4.36%
	秋葉原	4,600	81	109	89	3.58%	4.71%	3.94%
	渋谷R	5,270	172	159	142	6.62%	6.00%	5.46%
	東急虎ノ門	18,550	271	275	303	2.95%	2.95%	3.30%
	第２新宿	2,750	43	46	45	3.21%	3.39%	3.36%
	番町	28,480	382	388	419	2.71%	2.71%	2.97%
	恵比寿	4,500	64	53	61	2.88%	2.36%	2.77%
	道玄坂スカイ	8,100	114	136	127	2.85%	3.35%	3.16%
	芝浦	11,900	287	256	346	4.87%	4.28%	5.87%
	宮下公園	6,000	86	80	77	2.90%	2.65%	2.59%
	オーバル	18,600	143	-1	166	1.56%	-0.01%	1.81%
	目黒東山	8,100	180	115	120	4.51%	2.83%	2.99%
	戸越銀座	3,150	-	-	39	-	-	4.28%
オフィス　計		163,581	2,767	2,540	2,763	3.39%	3.08%	3.51%
住宅	都立大学	1,200	18	12	20	3.15%	2.01%	3.39%
	武蔵小杉	1,500	16	13	16	2.17%	1.85%	2.23%
	新綱島	1,000	15	15	16	3.13%	3.15%	3.31%
住宅　計		3,700	50	41	53	2.75%	2.25%	2.90%
複合施設	二子玉川	20,200	278	297	247	2.78%	2.92%	2.47%
複合施設　計		20,200	278	297	247	2.78%	2.92%	2.47%
合計		249,811	4,283	4,082	4,278	3.45%	3.26%	3.53%

（注）NOI利回りは保有持分割合に応じて算出

NOI利回り推移（鑑定評価額（期末時点）ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	2026年7月期（第46期）鑑定評価額（期末時点）	NOI			利回り		
			2025年7月期（第44期）	2026年1月期（第45期）	2026年7月期（第46期）	2025年7月期（第44期）	2026年1月期（第45期）	2026年7月期（第46期）
商業施設	QFRONT	40,700	469	467	487	2.36%	2.28%	2.41%
	レキシントン	6,600	113	113	114	3.52%	3.47%	3.50%
	表参道	11,100	139	139	138	3.30%	3.25%	2.51%
	宇田川	15,500	209	248	215	2.76%	3.22%	2.80%
	cocoti	23,900	364	375	359	3.09%	3.12%	3.04%
	下北沢	-	38	13	-	3.29%	3.37%	-
	自由が丘	3,640	65	57	60	3.65%	3.13%	3.33%
	すすき野	2,490	-	-	53	-	-	7.24%
商業施設　計		103,930	1,400	1,415	1,427	2.82%	2.83%	2.80%
オフィス	南平台	8,270	131	113	147	3.19%	2.72%	3.59%
	桜丘	12,800	204	203	201	3.22%	3.15%	3.18%
	蒲田	6,220	135	142	142	4.39%	4.55%	4.61%
	TR虎ノ門（注）	5,770	187	167	18	3.26%	3.34%	4.42%
	池尻大橋	6,690	160	156	146	4.85%	4.66%	4.43%
	麹町	10,700	171	173	168	3.29%	3.25%	3.17%
	新宿	13,800	211	219	229	3.16%	3.21%	3.36%
	秋葉原	7,300	108	138	120	3.01%	3.75%	3.33%
	渋谷R	10,400	192	178	164	3.73%	3.41%	3.19%
	東急虎ノ門	26,200	373	360	389	2.90%	2.74%	3.00%
	第２新宿	3,460	64	67	66	3.81%	3.95%	3.86%
	番町	31,600	489	512	525	3.18%	3.28%	3.36%
	恵比寿	4,820	74	63	72	3.10%	2.61%	3.05%
	道玄坂スカイ	8,940	131	155	146	2.96%	3.45%	3.30%
	芝浦	14,000	314	280	371	4.53%	3.97%	5.35%
	宮下公園	6,390	97	91	88	3.13%	2.88%	2.78%
	オーバル	19,500	159	17	199	1.70%	0.19%	2.06%
	目黒東山	8,510	198	134	142	4.86%	3.14%	3.38%
	戸越銀座	3,290	-	-	41	-	-	4.30%
オフィス　計		208,660	3,405	3,177	3,382	3.29%	3.03%	3.37%
住宅	都立大学	1,440	24	17	25	3.47%	2.47%	3.60%
	武蔵小杉	1,690	30	28	31	3.61%	3.38%	3.74%
	新綱島	1,220	19	20	21	3.61%	3.42%	3.50%
住宅　計		4,350	73	66	78	3.56%	3.09%	3.63%
複合施設	二子玉川	20,400	415	434	388	4.11%	4.23%	3.84%
複合施設　計		20,400	415	434	388	4.11%	4.23%	3.84%
合計		337,340	5,295	5,094	5,277	3.20%	3.04%	3.22%

（注）NOI利回りは保有持分割合に応じて算出

NOI利回り推移（貸借対照表計上額ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	2026年7月期（第46期）貸借対照表計上額	NOI			利回り		
			2025年7月期（第44期）	2026年1月期（第45期）	2026年7月期（第46期）	2025年7月期（第44期）	2026年1月期（第45期）	2026年7月期（第46期）
商業施設	QFRONT	14,416	469	467	487	6.58%	6.41%	6.81%
	レキシントン	4,656	113	113	114	4.91%	4.85%	4.95%
	表参道	5,601	139	139	138	5.01%	4.92%	4.97%
	宇田川	6,532	209	248	215	6.46%	7.54%	6.64%
	cocoti	20,284	364	375	359	3.60%	3.66%	3.58%
	下北沢	-	38	13	-	3.52%	3.51%	-
	自由が丘	3,169	65	57	60	4.17%	3.59%	3.82%
	すすき野	2,460	-	-	53	-	-	7.32%
商業施設　計		57,121	1,400	1,415	1,427	4.95%	5.05%	5.13%
オフィス	南平台	4,145	131	113	147	6.55%	5.38%	7.16%
	桜丘	6,166	204	203	201	6.62%	6.50%	6.60%
	蒲田	3,737	135	142	142	7.36%	7.61%	7.67%
	TR虎ノ門（注）	3,838	187	167	18	4.82%	4.93%	6.65%
	池尻大橋	5,245	160	156	146	6.17%	5.93%	5.65%
	麹町	8,138	171	173	168	4.23%	4.22%	4.17%
	新宿	8,945	211	219	229	4.81%	4.87%	5.18%
	秋葉原	4,738	108	138	120	4.64%	5.79%	5.13%
	渋谷R	5,330	192	178	164	7.35%	6.73%	6.22%
	東急虎ノ門	16,643	373	360	389	4.49%	4.28%	4.72%
	第２新宿	2,897	64	67	66	4.41%	4.61%	4.61%
	番町	26,902	489	512	525	3.65%	3.77%	3.94%
	恵比寿	4,663	74	63	72	3.23%	2.72%	3.15%
	道玄坂スカイ	5,891	131	155	146	4.46%	5.23%	5.01%
	芝浦	12,025	314	280	371	5.25%	4.59%	6.22%
	宮下公園	5,923	97	91	88	3.31%	3.05%	3.00%
	オーバル	19,117	159	17	199	1.71%	0.18%	2.10%
	目黒東山	8,603	198	134	142	4.77%	3.16%	3.34%
	戸越銀座	3,201	-	-	41	-	-	4.42%
オフィス　計		156,156	3,405	3,177	3,382	4.38%	4.04%	4.50%
住宅	都立大学	1,171	24	17	25	4.17%	2.98%	4.43%
	武蔵小杉	1,443	30	28	31	4.32%	3.91%	4.38%
	新綱島	1,049	19	20	21	3.84%	3.86%	4.06%
住宅　計		3,664	73	66	78	4.14%	3.60%	4.30%
複合施設	二子玉川	19,755	415	434	388	4.20%	4.35%	3.97%
複合施設　計		19,755	415	434	388	4.20%	4.35%	3.97%
合計		236,698	5,295	5,094	5,277	4.50%	4.30%	4.60%

（注）NOI利回りは保有持分割合に応じて算出

ポートフォリオ概況（不動産の概要①）

用途区分	物件名		所在地	最寄り駅	構造・階数	竣工年月	築年数（期末時点）	所有形態	PM会社 (注1)
商業施設	QFRONT		東京都渋谷区	「渋谷」駅徒歩約1分	SRC・S B3/8F	1999年10月	26.8	土地：所有権 建物：区分所有権	TPM
	レキシントン		東京都港区	「表参道」駅徒歩約5分	S・RC B1/4F	1998年1月	28.6	所有権	TC
	表参道		東京都渋谷区	「表参道」駅徒歩約2分	S・SRC B1/4F	1985年10月	40.8	所有権	TC
	宇田川		東京都渋谷区	「渋谷」駅徒歩約2分	S 3F	1998年7月	28.0	所有権	TPM
					S 2F	1995年6月	31.1		
	cocoti		東京都渋谷区	「渋谷」駅徒歩約1分	S・SRC B2/12F	2004年9月	21.8	所有権	TPM
	自由が丘		東京都目黒区	「自由が丘」駅徒歩約2分	SRC 5F	2001年12月	24.7	所有権	TPM
	すすき野		神奈川県横浜市	「あざみ野」駅バス約6分、最寄りバス停留所より徒歩約7分	RC・S 3F	1991年10月	34.8	所有権	TPM
オフィス	南平台		東京都渋谷区	「渋谷」駅徒歩約7分	S・SRC B2/5F	1992年7月	34.0	所有権	TPM
	桜丘		東京都渋谷区	「渋谷」駅徒歩約5分	SRC B3/9F	1987年6月	39.2	土地：所有権 建物：区分所有権 (注2)	TPM
	蒲田		東京都大田区	「蒲田」駅徒歩約3分	S・SRC B1/9F	1992年2月	34.5	所有権	TPM
	池尻大橋		東京都目黒区	「池尻大橋」駅徒歩約5分	SRC 7F	1989年10月	36.7	所有権	TPM
	麹町		東京都千代田区	「麹町」駅徒歩約1分	S・RC B1/7F	2003年1月	23.5	所有権	TC
	新宿		東京都新宿区	「新宿三丁目」駅徒歩約1分、「新宿」駅徒歩約4分	SRC 10F	2003年5月	23.2	所有権	TPM
	秋葉原		東京都千代田区	「末広町」駅徒歩約1分	SRC B1/8F	1985年9月	40.9	土地：所有権 建物：区分所有権 (注2)	TC
	渋谷R		東京都渋谷区	「渋谷」駅徒歩約2分	SRC (注3) B1/9F	1990年3月	36.3	土地：所有権 建物：区分所有権及び区分所有権の共有	TPM
	東急虎ノ門		東京都港区	「虎ノ門ヒルズ」駅徒歩約1分、「虎ノ門」駅徒歩約3分	S 10F	2010年4月	16.3	所有権	TPM
						2022年6月	4.1		
	第2新宿		東京都新宿区	「新宿三丁目」駅徒歩約1分、「新宿」駅徒歩約4分	S 10F	1991年12月	34.6	所有権	TPM
	番町		東京都千代田区	「市ケ谷」駅徒歩約3分	S 11F	2011年9月	14.8	土地：所有権 建物：区分所有権	TPM
	恵比寿		東京都渋谷区	「恵比寿」駅徒歩約3分	S・SRC B1/7F	1992年4月	34.3	所有権	TPM
	道玄坂スカイ		東京都渋谷区	「神泉」駅徒歩約3分、「渋谷」駅徒歩約5分	SRC B1/11F	1988年3月	38.4	所有権	TPM
	芝浦		東京都港区	「田町」駅徒歩約8分	SRC B2/12F	1982年6月	44.1	所有権	TC
	宮下公園		東京都渋谷区	「渋谷」駅徒歩約１分	S 12F	2008年4月	18.3	所有権	TPM
	オーバル (注4)		東京都渋谷区	「表参道」駅徒歩約4分	S・SRC B2/16F	1988年10月	37.8	土地：所有権 建物：区分所有権の共有	TPM
	目黒東山		東京都目黒区	「中目黒」駅徒歩約6分	SRC・S・RC 8F	1995年3月	31.4	土地：所有権 建物：区分所有権 (注5)	TPM
	戸越銀座		東京都品川区	「戸越銀座」駅徒歩約6分、「戸越」駅徒歩約7分	SRC・S 9F	1992年5月	34.2	所有権	TPM
住宅	都立大学		東京都目黒区	「都立大学」駅徒歩約1分	RC 10F	2014年8月	12.0	所有権	THL
	武蔵小杉		神奈川県川崎市	「向河原」駅徒歩約5分、「武蔵小杉」駅徒歩約9分	RC 7F	2020年4月	6.3	所有権	TPM
	新綱島		神奈川県横浜市	「新綱島」駅徒歩約4分、「綱島」駅徒歩約7分	RC 5F	1999年2月	27.5	所有権	IUC
複合施設	二子玉川	Ⅰ-b街区	東京都世田谷区	「二子玉川」駅徒歩約1分	S・RC・SRC B3/16F	2010年11月	15.7	土地：敷地権（所有権）の共有 建物：区分所有権の共有	TKK
		Ⅱ-a街区			RC B3/30F	2015年6月	11.2		
		Ⅱ-b街区			RC B1/3F	2010年4月	16.3		
		Ⅲ街区			RC・S 2F	2010年4月	16.3		

2027年1月期 取得予定物件

住宅	新丸子	神奈川県川崎市	「新丸子」駅徒歩約1分、「武蔵小杉」駅徒歩約7分	RC 12F	2025年10月	0.8	所有権	THL

*ポートフォリオ概況の注記については83ページをご覧下さい

ポートフォリオ概況（不動産の概要②）

用途区分	物件名		取得年月	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)
商業施設	QFRONT		2003年9月	15,100	4,493.54		129,094	1,549,131	513,169	727,588
	レキシントン		2003年9月	4,800	2,094.96		23,179	278,151	257,071	138,480
	表参道		2003年9月	5,770	2,669.10		28,757	345,095	229,941	163,406
	宇田川		2004年3月	6,600	1,547.13		50,051	600,613	431,345	118,930
	cocoti		2005年4月 2005年8月	24,500	8,295.62		85,788	1,029,458	760,761	427,123
	自由が丘		2019年10月 2020年3月	3,160	1,231.80		12,528	150,339	149,725	74,097
	すすき野		2026年4月	2,400	9,810.83		17,492	209,907	120,597	695,674
オフィス	南平台		2003年9月	4,660	7,148.18	1,129.66	30,917	371,013	171,002	437,994
	桜丘		2003年9月	6,620	4,737.19	504.67	41,543	498,527	273,883	193,008
	蒲田		2003年9月	4,720	7,337.82	850.71	30,419	365,031	205,796	833,880
	池尻大橋		2008年3月	5,480	5,710.32	1,064.53	33,361	400,339	373,935	375,718
	麹町		2010年3月	9,030	5,409.07	839.47	37,166	445,997	358,258	272,627
	新宿		2010年3月	9,000	6,273.51	746.79	49,064	588,772	555,543	358,025
	秋葉原		2010年10月	4,600	4,426.65	564.15	30,178	362,144	311,946	363,600
	渋谷R		2013年8月	5,270	5,246.68	645.86	45,655	547,860	463,413	538,290
	東急虎ノ門		2013年8月 2015年１月 2022年6月	18,550	11,029.27	1,187.18	84,063	1,008,761	954,470	343,305
	第2新宿		2015年10月	2,750	1,790.46	196.68	13,811	165,739	103,435	159,193
	番町 (注3)		2016年3月 2019年3月 2024年7月	28,480	11,668.25	1,211.81	104,711	1,256,533	1,130,776	445,526
	恵比寿		2018年8月	4,500	1,872.80	325.99	16,170	194,046	174,132	199,471
	道玄坂スカイ		2019年3月	8,100	4,136.05	410.97	32,871	394,463	338,863	434,698
	芝浦		2020年9月	11,900	18,102.32	1,265.08	66,004	792,055	696,960	824,470
	宮下公園		2021年3月	6,000	2,300.19	206.75	20,066	240,794	198,418	204,576
	オーバル (注4)		2021年12月	18,600	8,097.20	969.42	69,726	836,715	760,840	664,727
	目黒東山		2022年3月	8,100	6,152.42	830.93	36,299	435,599	380,369	624,743
	戸越銀座		2026年4月	3,150	3,625.67	485.51	14,782	177,388	132,135	234,368
住宅	都立大学		2017年11月	1,200	852.16		4,848	58,176	9,519	27,971
	武蔵小杉		2021年1月	1,500	1,830.00		6,722	80,669	13,319	54,169
	新綱島		2024年7月	1,000	901.76		4,523	54,282	4,309	37,854
複合施設	二子玉川 (注5)	Ⅰ-b街区	2023年1月		7,278.88	1,881.51	51,383	616,604	403,492	267,771
		Ⅱ-a街区			11,594.52	2,379.94	56,995	683,950	512,143	445,247
		Ⅱ-b街区			1.17		8	97	81	3,006
		Ⅲ街区			45.16		219	2,633	1,974	1,396
		計	-	20,200	18,919.73	-	108,607	1,303,286	917,691	717,422
2026年7月期末（第46期末）（29物件）			-	245,740	167,710.68	-	1,228,408	14,740,896	10,991,635	10,690,933

2027年1月期 取得予定物件

住宅	新丸子		2026年10月	2,200	1,296.51	-	-	-	-	26,243

*ポートフォリオ概況の注記については83ページをご覧下さい

ポートフォリオ概況（賃料更改期間）

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 (注1)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	98	98	0.0%	100.0%	0.00	3.00	3.00
	レキシントン	6	1	7	85.7%	14.3%	20	2	22	90.1%	9.9%	6.41	2.00	5.98
	表参道	4	0	4	100.0%	0.0%	28	0	28	100.0%	0.0%	5.68	0.00	5.68
	宇田川	2	0	2	100.0%	0.0%	50	0	50	100.0%	0.0%	11.93	0.00	11.93
	cocoti	15	0	15	100.0%	0.0%	81	0	81	100.0%	0.0%	5.52	0.00	5.52
	自由が丘	2	3	5	40.0%	60.0%	4	7	12	35.8%	64.2%	4.61	3.62	3.97
	すすき野	1	1	2	50.0%	50.0%	14	0	14	99.3%	0.7%	3.00	1.00	2.99
商業施設 計		30	6	36	83.3%	16.7%	199	108	308	64.7%	35.3%	7.04	3.02	5.62
オフィス	南平台	0	1	1	0.0%	100.0%	0	30	30	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	桜丘	0	2	2	0.0%	100.0%	0	40	40	0.0%	100.0%	0.00	3.81	3.81
	蒲田	0	5	5	0.0%	100.0%	0	28	28	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	池尻大橋	3	3	6	50.0%	50.0%	11	21	32	35.0%	65.0%	7.20	2.00	3.82
	麹町	2	7	9	22.2%	77.8%	4	31	36	12.8%	87.2%	5.00	2.00	2.38
	新宿	1	6	7	14.3%	85.7%	5	42	47	11.6%	88.4%	3.00	2.00	2.12
	秋葉原	1	5	6	16.7%	83.3%	8	20	28	28.3%	71.7%	10.00	1.97	4.24
	渋谷R	9	3	12	75.0%	25.0%	32	11	43	74.5%	25.5%	3.95	2.00	3.45
	東急虎ノ門	9	4	13	69.2%	30.8%	68	14	83	82.5%	17.5%	4.70	2.24	4.27
	第2新宿	1	1	2	50.0%	50.0%	2	11	13	14.6%	85.4%	10.00	2.00	3.17
	番町	5	1	6	83.3%	16.7%	75	28	103	72.8%	27.2%	3.16	2.00	2.84
	恵比寿	4	2	6	66.7%	33.3%	11	4	15	73.9%	26.1%	2.23	2.00	2.17
	道玄坂スカイ	7	1	8	87.5%	12.5%	25	6	32	80.4%	19.6%	3.02	2.00	2.82
	芝浦	1	0	1	100.0%	0.0%	62	0	62	100.0%	0.0%	14.42	0.00	14.42
	宮下公園 (注2)	6	4	10	60.0%	40.0%	9	10	20	49.5%	50.5%	2.98	2.00	2.49
	オーバル (注2)	24	14	38	63.2%	36.8%	50	15	66	75.9%	24.1%	4.30	2.14	3.78
	目黒東山	7	6	13	53.8%	46.2%	21	12	33	64.4%	35.6%	5.19	2.00	4.06
	戸越銀座	0	1	1	0.0%	100.0%	0	14	14	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
オフィス 計		80	66	146	54.8%	45.2%	389	343	733	53.2%	46.8%	5.83	2.23	4.14
住宅	都立大学	0	26	26	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%	0.00	2.15	2.15
	武蔵小杉	1	0	1	100.0%	0.0%	6	0	6	100.0%	0.0%	5.00	0.00	5.00
	新綱島	0	45	45	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
住宅 計		1	71	72	1.4%	98.6%	6	8	15	42.2%	57.8%	5.00	2.07	3.31
複合施設	二子玉川 (注3)	130	9	139	93.5%	6.5%	22	85	108	20.9%	79.1%	7.58	2.28	3.39
複合施設 計		130	9	139	93.5%	6.5%	22	85	108	20.9%	79.1%	7.58	2.28	3.39
合計		241	152	393	61.3%	38.7%	618	546	1,165	53.1%	46.9%	6.28	2.39	4.45

*ポートフォリオ概況の注記については83ページをご覧下さい

ポートフォリオ概況（耐震性・環境認証）

用途区分	物件名		耐震性			環境認証		
			新耐震基準	耐震補強済	PML (注1)	CASBEE 不動産評価認証	BELS認証	LEED認証
商業施設	QFRONT		○	-	2.0%	Aランク		
	レキシントン		○	-	8.0%	Sランク		
	表参道		○	-	9.9%		★	
	宇田川		○	-	8.5%			
	cocoti		○	-	1.8%	Aランク		
	自由が丘		○	-	5.8%	Aランク		
	すすき野		○	-	6.5%			
オフィス	南平台		○	-	6.4%	Sランク	★★★★	
	桜丘		○	-	3.8%	Sランク	★★★★	
	蒲田		○	-	4.9%	Aランク	★★★★	
	池尻大橋		○	-	3.8%		★★	
	麹町		○	-	3.3%	Aランク	★★★	
	新宿		○	-	3.9%	Aランク		
	秋葉原		○	-	6.2%		★★	
	渋谷R		○	-	3.1%			
	東急虎ノ門		○	-	2.4%	Aランク		
	第2新宿		○	-	3.6%		★★	
	番町		○	-	2.0%	Aランク		
	恵比寿		○	-	2.8%			
	道玄坂スカイ		○	-	4.9%		★★★	
	芝浦 (注2)		×	○	3.4%			
	宮下公園		○	-	2.8%	Aランク	★★	
	オーバル		○	-	2.3%	Sランク	★	
	目黒東山		○	-	3.6%	Sランク		
	戸越銀座		○	-	4.6%			
住宅	都立大学		○	-	2.9%			
	武蔵小杉		○	-	6.3%		★	
	新綱島		○	-	10.2%			
複合施設	二子玉川	Ⅰ－b街区	○	-	3.9%			Gold
		Ⅱ－a街区	○	-	2.5%			
		Ⅱ－b街区	○	-	3.6%			
		Ⅲ街区	○	-	3.3%			
2026年7月期末（第46期末）（29物件）			-	-	3.5%			

2027年1月期　取得予定物件

住宅	新丸子	○	-	4.6%		★★★★	

*ポートフォリオ概況の注記については83ページをご覧下さい

ポートフォリオ概況の注記集

ポートフォリオ概況（不動産の概要①）

（注1）PM会社（プロパティ・マネジメント会社）の略称については下記の通り

PM会社	略称
東急プロパティマネジメント（株）	TPM
（株）東急コミュニティー	TC
東急住宅リース（株）	THL
伊藤忠アーバンコミュニティ（株）	IUC
東急（株）	TKK

（注2）一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている
（注3）駐車場部分は「S」
（注4）土地は持分割合97.9%の信託受益権の準共有持分47.5%、
建物は区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分47.5%
（注5）一棟の建物のすべての区分所有権を所有している

ポートフォリオ概況（不動産の概要②）

（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、年額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は本投資法人が保有する信託受益権(区分所有権割合95.1%)に相当する値
長期修繕の費用見積は2024年5月24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、年額賃料総額、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2026年7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、年額賃料総額、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

ポートフォリオ概況（賃料更改期間）

＊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））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ため、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

ポートフォリオ概況（耐震性・環境認証）

（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）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、 売主の費用負担において耐震補強工事を実施済みである

有利子負債調達先一覧

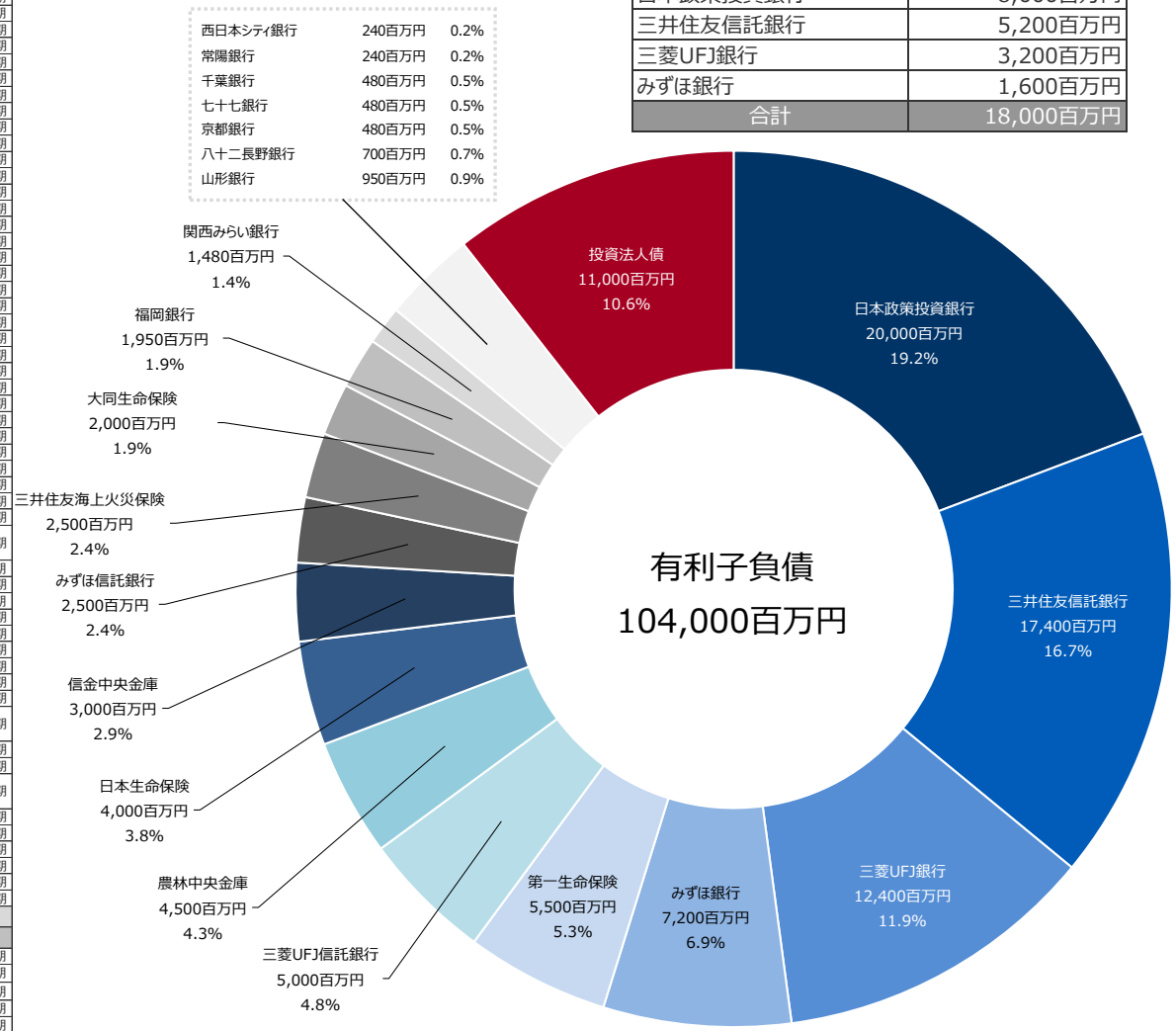
■ 借入金・投資法人債

区分	借 入 先	借入金額	利率	年限	借入実行日	返済期限	
		（百万円）	（%）	（年）		期日	期
長期借入金	日本政策投資銀行	5,000	0.90880	10.0	2018年01月25日	2028年01月25日	第49期
	第一生命保険	2,000	0.90260	10.0	2018年07月31日	2028年07月31日	第50期
	農林中央金庫	3,000	0.60380	8.0	2019年01月28日	2027年01月28日	第47期
	三菱UFJ銀行	2,000	0.56116	8.0	2019年05月27日	2027年05月27日	第48期
	三菱UFJ銀行	1,500	0.46789	8.0	2019年06月25日	2027年06月28日	第48期
	三菱UFJ銀行	400	0.48124	8.0	2019年06月28日	2027年06月28日	第48期
	三井住友信託銀行	400	0.50641	8.0	2019年06月28日	2027年06月28日	第48期
	三菱UFJ銀行	1,400	0.46876	8.5	2019年08月29日	2028年02月29日	第50期
	三菱UFJ銀行	2,000	0.55395	8.3	2019年11月19日	2028年02月29日	第50期
	みずほ銀行	500	0.64089	9.0	2019年12月25日	2028年12月25日	第51期
	第一生命保険	1,000	0.82000	12.0	2020年01月27日	2032年01月27日	第57期
	三菱UFJ銀行	1,500	0.60137	8.5	2020年06月25日	2028年12月25日	第51期
	日本政策投資銀行	4,000	0.67380	10.0	2020年06月25日	2030年06月25日	第54期
	三井住友海上火災保険	500	0.49250	7.0	2020年06月29日	2027年06月29日	第48期
	農林中央金庫	500	0.55000	8.0	2020年06月29日	2028年06月29日	第50期
	三井住友信託銀行	2,700	0.53896	8.0	2020年12月25日	2028年12月25日	第51期
	三菱UFJ銀行	2,000	0.57127	8.5	2020年12月25日	2029年06月25日	第52期
	三井住友信託銀行	2,700	0.59776	9.0	2020年12月25日	2029年12月25日	第53期
	三井住友海上火災保険	1,000	0.48880	7.0	2021年06月25日	2028年06月26日	第50期
	みずほ銀行	1,000	0.66140	9.0	2021年06月25日	2030年06月25日	第54期
	第一生命保険	1,000	0.47000	7.0	2021年07月30日	2028年07月31日	第50期
	日本生命保険	500	0.61130	9.0	2021年07月30日	2030年07月30日	第54期
	第一生命保険	1,500	0.78000	12.0	2021年07月30日	2033年07月29日	第60期
	みずほ銀行	800	0.64577	7.5	2021年10月22日	2029年04月23日	第52期
	三菱UFJ銀行	1,600	0.63943	7.5	2021年10月22日	2029年04月23日	第52期
	三井住友信託銀行	1,600	0.64830	7.5	2021年10月22日	2029年04月23日	第52期
	日本生命保険	1,500	0.60055	5.5	2022年01月31日	2027年07月30日	第48期
	みずほ信託銀行	500	0.78815	8.0	2022年02月25日	2030年02月25日	第54期
	三井住友信託銀行	2,000	0.62329	4.5	2022年07月27日	2027年01月27日	第47期
	信金中央金庫	2,000	0.77489	7.5	2022年07月27日	2030年01月28日	第53期
	みずほ銀行	1,700	1.10315	8.0	2022年11月11日	2030年11月11日	第55期
	大同生命保険（グリーン）	500	0.91500	6.0	2022年12月26日	2028年12月26日	第51期
	信金中央金庫（グリーン）	1,000	0.81130	4.0	2023年01月30日	2027年01月29日	第47期
	三井住友海上火災保険（グリーン）	1,000	0.81130	4.0	2023年01月30日	2027年01月29日	第47期
	三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（グリーン）（注1）	5,000	0.97750	7.0	2023年01月30日	2030年01月30日	第53期
	大同生命保険（グリーン）	1,500	0.95125	5.0	2023年03月10日	2028年03月10日	第50期
	みずほ信託銀行	1,500	1.03690	8.0	2023年06月27日	2031年06月27日	第56期
	日本政策投資銀行	1,000	1.25250	10.0	2023年06月27日	2033年06月27日	第60期
	日本生命保険（グリーン）	500	0.83036	5.5	2023年07月31日	2029年01月31日	第51期
	日本生命保険（グリーン）	1,500	1.47065	8.0	2023年10月10日	2031年10月10日	第57期
	三井住友信託銀行	1,000	0.82000	3.0	2023年11月27日	2026年11月27日	第47期
	みずほ銀行（グリーン）	2,000	0.78000	3.0	2023年12月27日	2026年12月28日	第47期
	農林中央金庫	1,000	1.31065	8.0	2024年01月25日	2032年01月26日	第57期
	日本政策投資銀行	5,000	1.38315	8.0	2024年02月26日	2032年02月26日	第58期
	三菱UFJ信託銀行（信託口）（グリーン）（注2）	2,500	1.78200	8.0	2024年09月26日	2032年09月27日	第59期
	福岡銀行（グリーン）	1,000	1.19255	7.0	2024年10月21日	2031年10月21日	第57期
	関西みらい銀行（グリーン）	1,000	1.19255	7.0	2024年10月21日	2031年10月21日	第57期
	三菱UFJ信託銀行（信託口）（グリーン）（注2）	2,500	1.78200	8.0	2025年03月26日	2033年03月28日	第60期
	日本政策投資銀行	5,000	1.35255	4.0	2025年06月25日	2029年06月25日	第52期
	三井住友信託銀行（注2）	3,000	1.83200	7.0	2025年12月29日	2032年12月27日	第59期
	三井住友信託銀行（グリーン）（注2）	1,500	1.79200	6.0	2026年01月30日	2032年01月26日	第57期
	みずほ信託銀行（注2）	500	1.60564	8.0	2026年02月25日	2034年02月27日	第62期
	みずほ銀行（グリーン）（注2）	1,200	1.58564	8.0	2026年05月12日	2034年05月12日	第62期
	三井住友信託銀行（注2）	2,500	1.77200	5.0	2026年05月25日	2031年05月26日	第56期
	長期借入金合計	93,000	-	-	-	-	-
借入金合計		93,000	-	-	-	-	-
投資法人債	第6回無担保投資法人債	1,000	0.54000	10.0	2019年10月24日	2029年10月24日	第53期
	第7回無担保投資法人債	1,000	1.00000	20.0	2019年10月24日	2039年10月24日	第73期
	第8回無担保投資法人債	3,000	0.51000	10.0	2020年10月29日	2030年10月29日	第55期
	第9回無担保投資法人債（グリーン）	3,000	0.36000	5.0	2022年10月14日	2027年10月14日	第49期
	第10回無担保投資法人債（グリーン）	3,000	1.07400	10.0	2023年01月23日	2033年01月21日	第59期
投資法人債合計		11,000	-	-	-	-	-
有利子負債合計		104,000	-	-	-	-	-

■ コミットメントライン設定枠一覧

＜年間返済予定額をカバーする水準を確保＞

借 入 先	借入極度額
日本政策投資銀行	8,000百万円
三井住友信託銀行	5,200百万円
三菱UFJ銀行	3,200百万円
みずほ銀行	1,600百万円
合計	18,000百万円

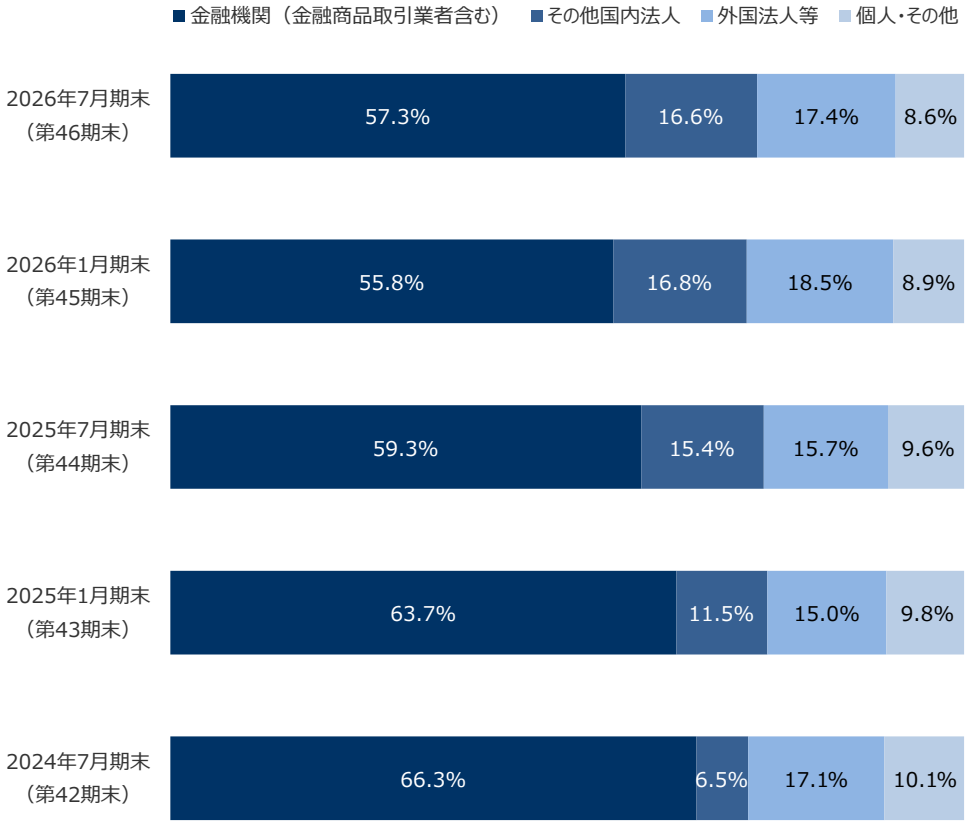


（注1）協調融資団は、福岡銀行、山形銀行、八十二長野銀行、関西みらい銀行、京都銀行、七十七銀行、千葉銀行、常陽銀行、西日本シティ銀行により組成

（注2）変動金利につき期末日時点の適用金利を記載

投資主の状況

■ 所有者属性別の投資口数割合



<参考>J-REIT全体の投資口数割合

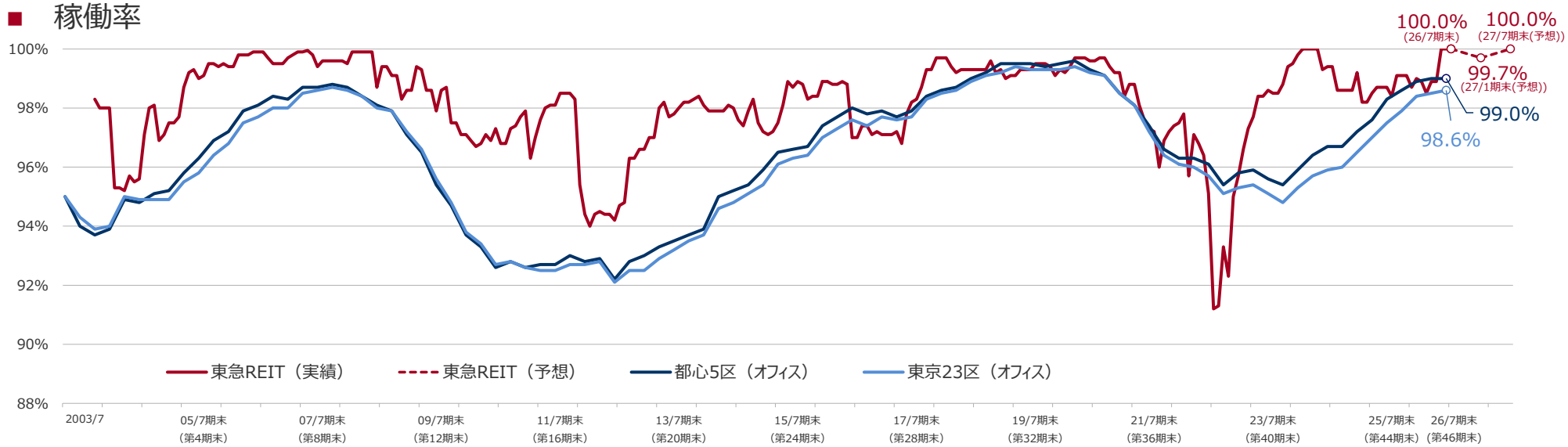
出所：日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券（REIT）投資主情報調査結果（2026年2月）」

■ 投資主上位20社

	氏名又は名称	保有口数（口）	保有比率（%）
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	251,699	26.18
2	東急株式会社	146,512	15.24
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	140,943	14.66
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	35,218	3.66
5	Japan Active Value Fund One Holdings Ltd.	30,170	3.14
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	12,369	1.29
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,131	1.26
8	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	9,449	0.98
9	株式会社八十二長野銀行	8,156	0.85
10	iShares Core MSCI EAFE ETF	7,173	0.75
11	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,083	0.74
12	メットライフ生命保険株式会社　一般	6,881	0.72
13	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	5,607	0.58
14	JP MORGAN CHASE BANK 380634	4,479	0.47
15	株式会社阿波銀行	4,300	0.45
16	JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,242	0.44
17	株式会社富山第一銀行	4,210	0.44
18	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	4,143	0.43
19	JP MORGAN CHASE BANK 385642	4,038	0.42
20	株式会社京都銀行	3,965	0.41
上位20投資主合計保有口数		702,768	73.10
発行済投資口数		961,371	100.00

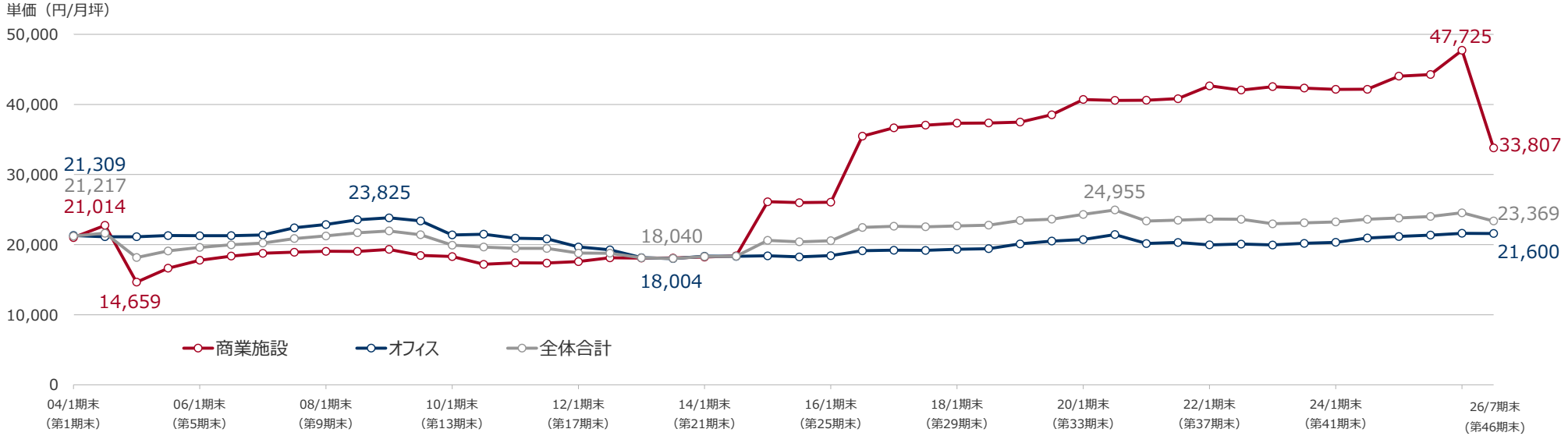
トラックレコード①（稼働率、賃料）

■ 稼働率



出所：オフィスマーケットデータブック (シービーアールイー株式会社)

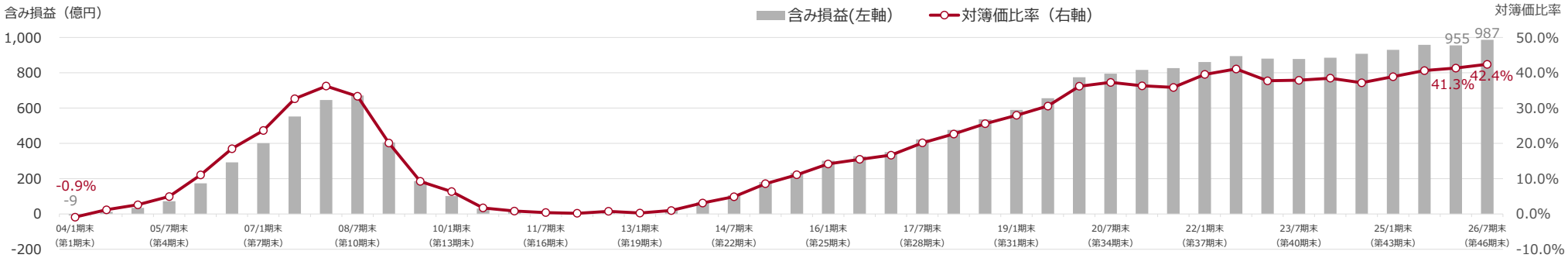
■ 平均賃料



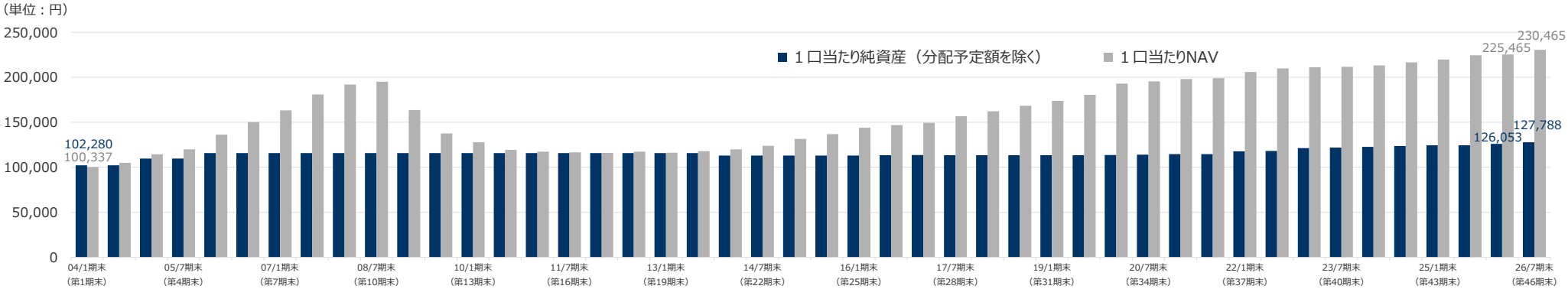
＊上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない
＊共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

トラックレコード②（含み損益、NAV）

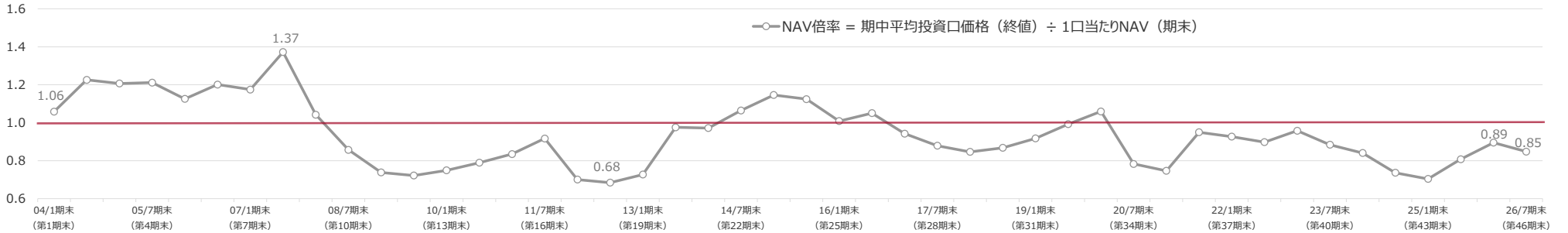
■ 含み損益・含み損益率



■ 1口当たり純資産・NAV



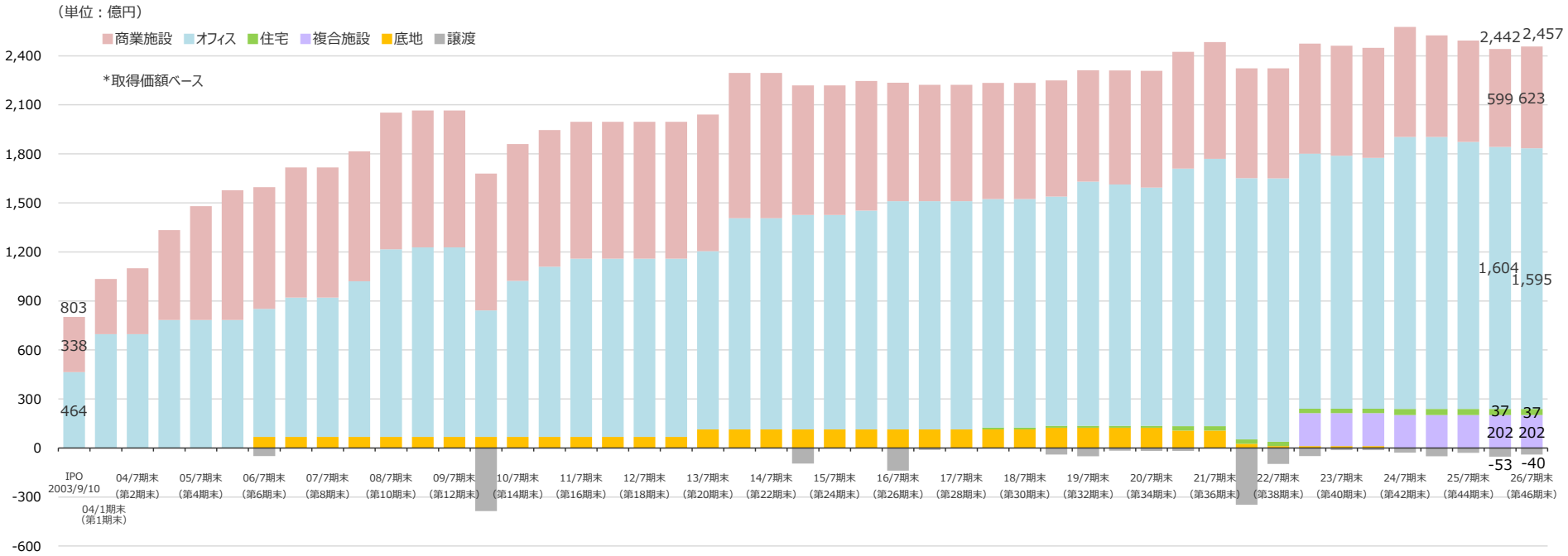
■ NAV倍率



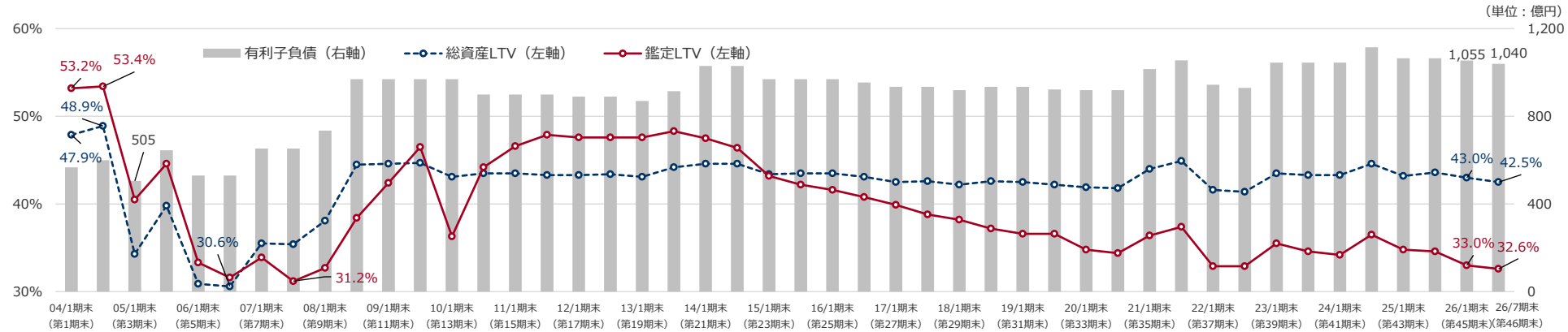
*本資料に記載の投資口価格、純資産及びNAVは、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

トラックレコード③（資産規模推移、LTV、有利子負債）

■ 資産規模推移

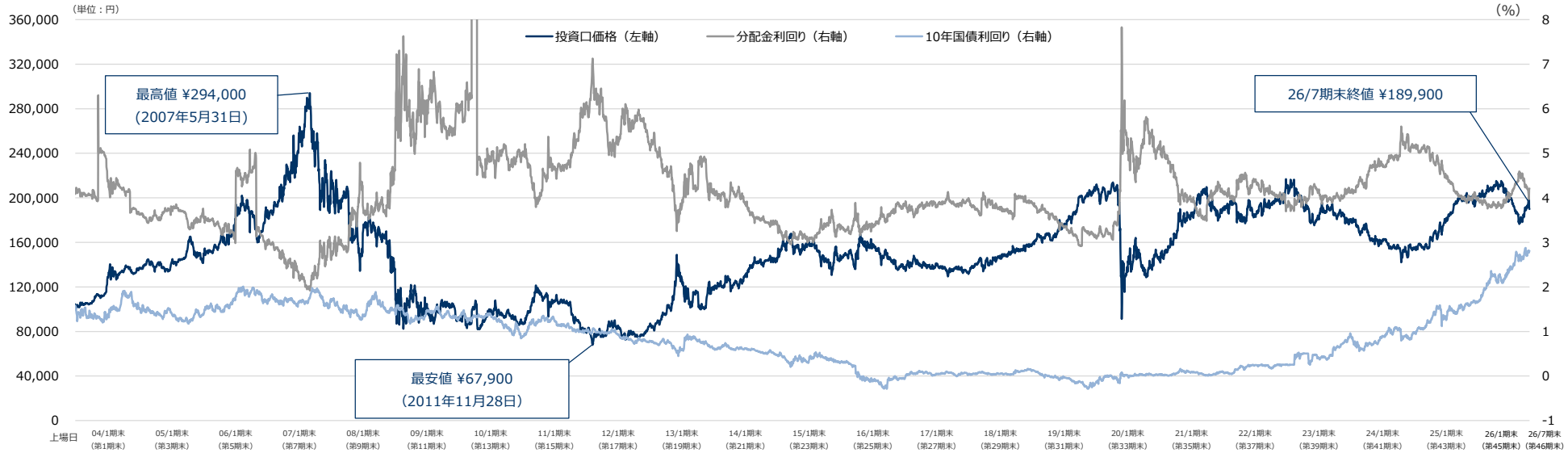


■ 総資産LTV、鑑定LTV、有利子負債

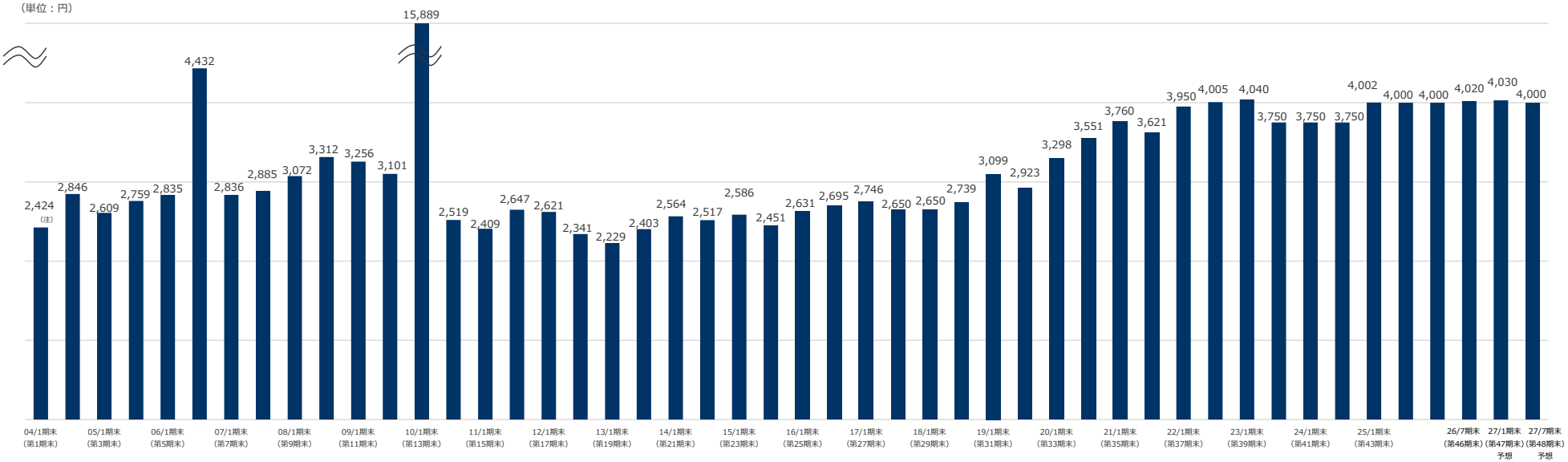


トラックレコード④（投資口価格、分配金利回り、10年国債利回り、分配金）

■ 投資口価格・分配金利回り・10年国債利回り



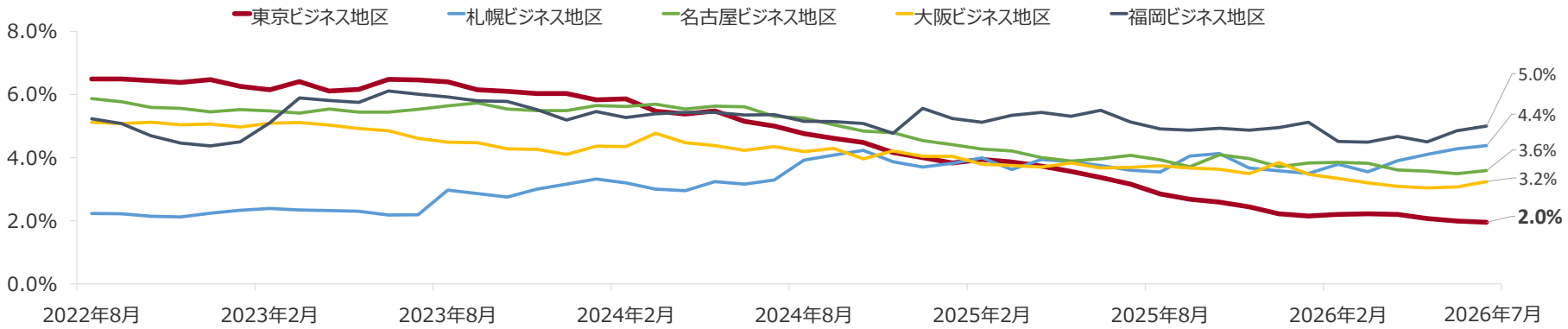
■ 一口当たり分配金



（注）2004年1月期分配金は1,897円(5分割後換算)であるが、実質的な運用日数が144日であるため、2004年7月期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記している
＊本資料に記載の投資口価格及び分配金は、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

マーケットサマリー

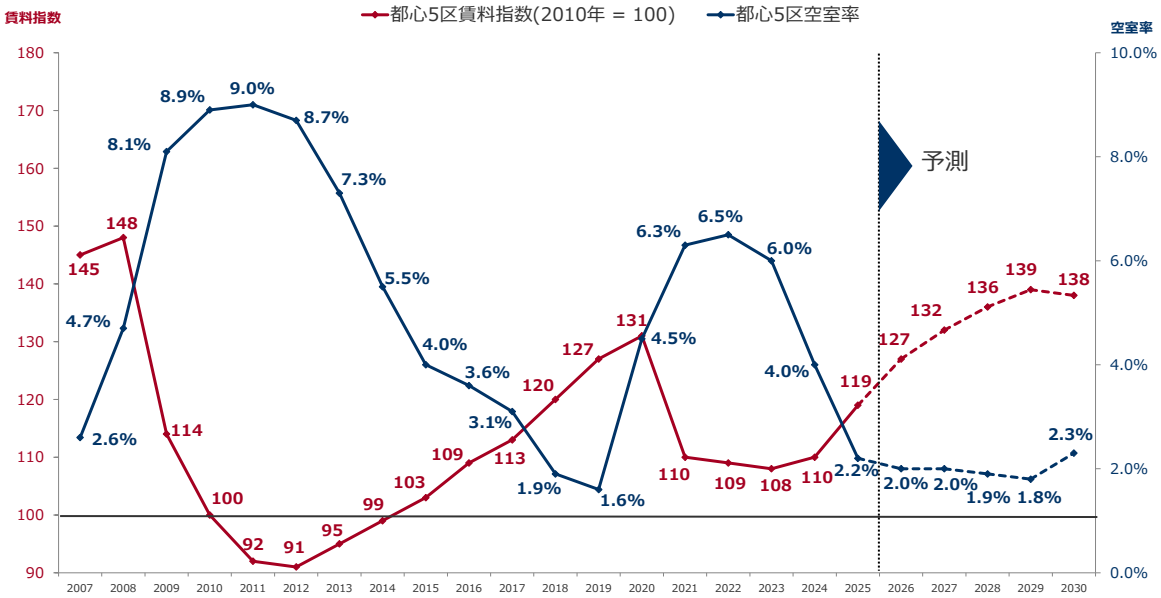
■ ビジネス地区別オフィス空室率比較



出所：三鬼商事株式会社の「MIKI OFFICE REPORT」のデータを用いて東急REIMが作成

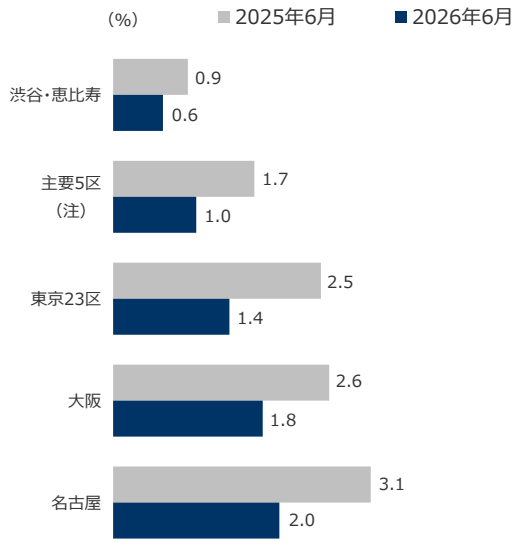
*東京ビジネス地区　：都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷区）
札幌ビジネス地区　：主要5地区（駅前通・大通公園、駅前東西、南1条以南、創成川東・西11丁目近辺、北口地区）
名古屋ビジネス地区：主要4地区（名駅、伏見、栄、丸の内地区）
大阪ビジネス地区　：主要6地区（梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区）
福岡ビジネス地区　：主要6地区（赤坂・大名、天神、薬院・渡辺通、祇園・呉服町、博多駅前、博多駅東・駅南地区）

■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測



出所：オフィス市場動向研究会（一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社）　2026年4月30日公表資料

■ 都市別オフィス空室率比較



出所：シービーアールイー株式会社

*オールグレード。空室は集計時点で即入居可能であるものが対象
（注）都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷区）

資産運用会社概要

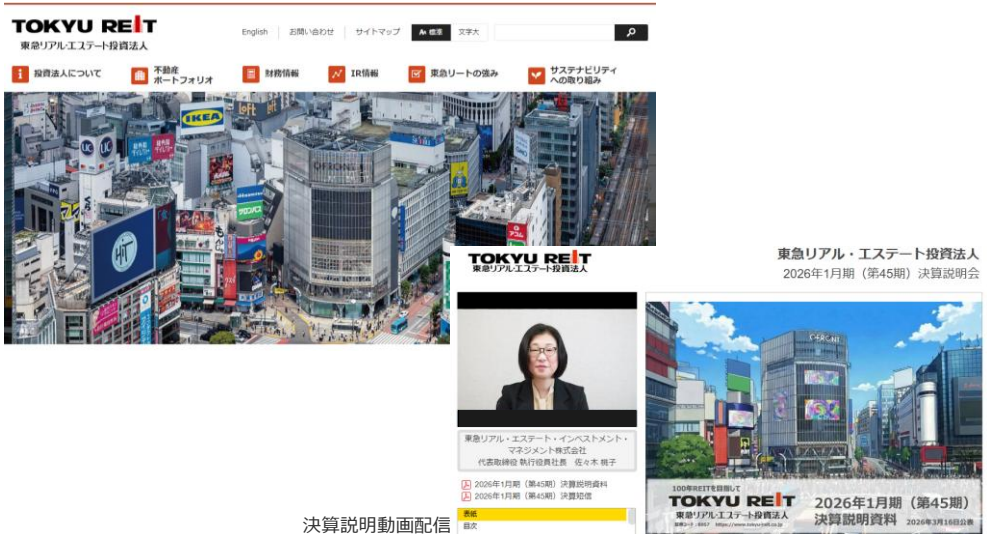
■ 会社概要

東急REIM
Tokyu Real Estate Investment Management

名称	：**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** （*Tokyu Real Estate Investment Management Inc.*）
所在地	：東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 渋谷マークシティ ウエスト13階
設立	：2001年6月27日
資本金	：3億円（発行済株式数6,000株）
代表者	：代表取締役 執行役員社長 佐々木 桃子
株主及び持株比率	：東急株式会社 100%
従業員数	：52名（非常勤役職員を除く）

■ 東急REITウェブサイト（https://www.tokyu-reit.co.jp）

東急REITの概要や投資方針をはじめとして、分配金情報・ポートフォリオデータ・決算資料等の最新情報を掲載



決算説明動画配信

■ IR活動

東急REITのIR活動は、資産運用会社の費用負担にて実施

＜2025年8月～2026年7月の主な実施内容＞

国内機関投資家向け（ミーティング：97件）

・国内決算ロードショー
・カンファレンス
・物件視察

国内個人投資家向け（4件）

・不動産証券化協会 / 馬渕磨理子のJリートクラブ（東京）
・日興アイ・アール / 日興 Web IR Day
・東証・日経ラジオ社・プロネクサス / J-REITファン（東京）
・運用状況報告会（東京）

海外機関投資家向け（ミーティング：31件）

・海外決算ロードショー
・カンファレンス
・物件視察

運用状況報告会（東京）

J-REITファン（東京）

馬渕磨理子のJリートクラブ（東京）

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等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・指標等を基に東急リアル・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。

本資料への掲載にあ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。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料において、特段の記載の無いものは、2026年7月31日現在の情報です。