

# TOKYU REIT

データ・ブック

2020年7月期  
(第34期)

---

TOKYU REIT, Inc.  
東急リアル・エステート投資法人  
(東急REIT)  
コード番号 8957  
<https://www.tokyu-reit.co.jp>

# 目次

## ■財務数値・指標等

- 3 主要な経営指標
- 4 2020年7月期(第34期)損益計算書(対前期比較)
- 5 2020年7月期(第34期)損益計算書(対予想比較)
- 6 2020年7月期(第34期)貸借対照表
- 7 2020年7月期(第34期)キャッシュ・フロー計算書
- 8 2020年7月期(第34期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、底地)
- 9 2020年7月期(第34期)用途別・物件別事業収支(オフィス)
- 10 2021年1月期(第35期)予想損益計算書(対前期比較)
- 11 2021年1月期(第35期)予想損益計算書(対予想比較)
- 12 2021年7月期(第36期)予想損益計算書(対前期比較)

## ■ポートフォリオ

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

## ■テナント・リーシング

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

## ■マーケット

- 34 オフィス空室率
- 35 オフィス平均募集賃料
- 36 投資口価格の推移(第33期末=100%)
- 37 投資口価格の推移(上場日=100%)
- 38 注意事項

\*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

**TOKYU REIT**

---

財務数値・指標等

# 主要な経営指標

			2011年 1月期末 (第15期末)	2011年 7月期末 (第16期末)	2012年 1月期末 (第17期末)	2012年 7月期末 (第18期末)	2013年 1月期末 (第19期末)	2013年 7月期末 (第20期末)	2014年 1月期末 (第21期末)	2014年 7月期末 (第22期末)	2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28期末)	2018年 1月期末 (第29期末)	2018年 7月期末 (第30期末)	2019年 1月期末 (第31期末)	2019年 7月期末 (第32期末)	2020年 1月期末 (第33期末)	2020年 7月期末 (第34期末)
営業日数	日	(A)	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182
期末物件数	件		25	26	26	26	26	27	30	30	29	29	30	29	28	28	29	29	30	31	32	31
不動産等の取得価額	百万円		194,662	199,672	199,672	199,672	199,672	204,202	229,622	229,622	222,059	222,059	224,809	223,629	222,339	222,339	223,539	223,539	225,189	231,436	231,235	231,026
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円	(B)	190,502	199,285	199,672	199,672	199,672	202,851	227,550	229,622	220,702	222,059	223,464	226,582	223,622	222,339	222,848	223,539	224,833	229,176	231,302	231,063
期末稼働率	%		96.3	98.5	94.0	94.7	97.0	98.0	97.9	97.6	97.1	98.9	98.9	97.0	97.1	98.3	99.7	99.3	99.0	99.5	99.2	99.6
営業収益	百万円		6,524	6,918	6,819	6,360	6,334	6,495	7,308	7,302	7,541	7,133	7,289	9,500	7,514	6,919	7,032	7,119	7,523	7,366	8,123	8,203
賃貸NOI	百万円	(C)	4,492	4,712	4,664	4,377	4,252	4,378	5,032	4,957	4,614	4,747	4,949	4,837	4,768	4,631	4,797	4,962	4,996	5,070	5,165	5,407
NOI利潤	%	(C)×365/(A)/(B)	4.7	4.8	4.6	4.4	4.2	4.4	4.4	4.4	4.2	4.3	4.4	4.3	4.2	4.2	4.3	4.5	4.4	4.5	4.4	4.7
営業利益	百万円		2,878	3,121	3,049	2,771	2,665	2,801	3,322	3,225	3,383	3,083	3,251	3,580	3,588	2,940	3,068	3,197	3,547	3,349	4,049	4,325
当期純利益	百万円	(D)	2,040	2,242	2,219	1,982	1,887	2,035	2,507	2,461	2,660	2,396	2,571	2,926	2,952	2,355	2,493	2,678	3,029	2,857	3,580	3,855
発行済投資口数	口	(E)	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	195,520	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
1口当たり分配金	円	(F)	12,045	13,239	13,106	11,705	11,146	12,019	12,823	2,517	2,586	2,451	2,631	2,695	2,746	2,650	2,650	2,739	3,099	2,923	3,298	3,551
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.0	100.0	100.0	90.0	90.9	110.0	103.9	100.0	100.0	100.0	90.0	90.0
FFO	百万円	(G)	3,078	3,284	3,228	3,008	2,888	3,023	3,601	3,539	3,211	3,406	3,600	3,467	3,439	3,377	3,530	3,732	3,740	3,812	3,906	4,127
資本的支出額	百万円	(H)	235	259	343	441	303	479	228	343	682	542	622	684	615	840	466	413	506	583	651	469
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	2,843	3,025	2,885	2,567	2,585	2,543	3,373	3,195	2,529	2,864	2,978	2,783	2,824	2,537	3,063	3,318	3,233	3,229	3,255	3,658
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	71.8	74.1	76.9	77.2	73.0	80.0	74.3	77.0	105.2	83.7	86.3	94.6	95.1	102.1	84.6	80.7	93.7	88.5	99.0	94.9
総資産	百万円	(J)	207,106	207,661	205,497	204,879	202,061	206,988	230,966	230,969	223,346	222,810	222,868	221,495	219,762	219,579	218,101	219,396	219,958	218,587	219,504	220,068
純資産(分配予定額を除く)	百万円	(K)	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	110,479	110,479	110,611	110,611	110,611	110,903	111,172	110,936	110,839	110,839	110,839	110,839	111,196	111,580
1口当たり純資産(分配予定額を除く)	円	(K)/(E)	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	578,697	565,054	113,010	113,146	113,146	113,146	113,444	113,719	113,478	113,379	113,379	113,379	113,379	113,743	114,137
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	186,412	190,709	190,049	189,452	188,853	193,019	217,923	217,190	210,653	210,199	212,739	211,772	210,192	210,000	210,672	210,047	211,404	214,720	214,240	213,613
不動産等の鑑定評価額(期末時点)	百万円	(M)	187,900	191,440	190,360	190,820	189,320	194,860	224,650	227,740	228,660	233,480	242,870	244,500	245,200	252,280	258,360	263,730	270,500	280,340	291,721	293,200
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	1,487	730	310	1,367	466	1,840	6,726	10,549	18,006	23,280	30,130	32,727	35,007	42,279	47,687	53,682	59,095	65,619	77,481	79,586
1口当たりNAV	円	((K)+(N))/(E)	587,478	583,012	580,532	586,771	581,450	589,563	599,454	123,801	131,564	136,959	143,967	146,922	149,528	156,726	162,159	168,292	173,828	180,502	193,000	195,547
有利子負債	百万円	(O)	90,000	90,000	89,000	89,000	87,000	91,500	103,000	103,000	97,000	97,000	97,000	95,500	93,500	93,500	92,000	93,500	93,500	92,300	92,000	92,000
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)	87,635	91,747	90,532	90,911	90,068	94,113	106,644	105,587	98,684	98,604	101,007	99,819	97,789	97,874	98,726	98,108	99,004	102,655	101,393	100,754
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	8,393	4,599	3,917	3,939	2,128	3,093	3,362	4,148	3,227	3,205	3,800	4,618	4,405	4,173	2,046	5,366	4,551	761	1,753	2,979
総資産LTV (有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	43.5	43.3	43.3	43.4	43.1	44.2	44.6	44.6	43.4	43.5	43.5	43.1	42.5	42.6	42.2	42.6	42.5	42.2	41.9	41.8
鑑定ベースLTV (みなし有利子負債/鑑定評価額(期末時点))	%	(P)/(M)	46.6	47.9	47.6	47.6	47.6	48.3	47.5	46.4	43.2	42.2	41.6	40.8	39.9	38.8	38.2	37.2	36.6	36.6	34.8	34.4
DSCR	借		4.8	5.2	5.2	4.9	4.9	5.2	5.7	6.0	5.6	6.2	6.6	6.5	6.6	7.0	7.4	8.6	8.6	9.1	9.5	10.3
期中平均投資口価格	円		490,426	534,656	406,642	401,664	422,792	575,341	582,516	131,777	150,756	153,975	145,209	154,325	140,910	137,786	137,260	146,066	159,494	179,134	204,476	153,097

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

\*本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない

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

\*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)

# 2020年7月期(第34期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2020年7月期(182日) (第34期)		2020年1月期(184日) (第33期)		比較増減 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益 (A)	8,203	100.0%	8,123	100.0%	79	
不動産賃貸事業収益 (B)	7,499	91.4%	7,459	91.8%	40	
賃貸事業収入	7,175	87.5%	6,995	86.1%	180	
賃料収入(共益費収入含む)	6,699	81.7%	6,518	80.2%	181	東急虎ノ門ビル50 QFRONT(キューフロント)44 KN自由が丘プラザ43 東急銀座二丁目ビル22 レキシントン青山20 世田谷ビジネススクエア17 東京日産台東ビル13 渋谷道玄坂スカイビル12 TOKYU REIT赤坂榎町ビル-62
月極駐車場収入	148	1.8%	153	1.9%	-5	
その他賃料収入	327	4.0%	323	4.0%	4	
その他賃貸事業収入	324	4.0%	463	5.7%	-139	
付帯収益	307	3.7%	403	5.0%	-96	TOKYU REIT赤坂榎町ビル-14 QFRONT(キューフロント)-13 cocoti(ココチ)-12 世田谷ビジネススクエア-8 CONZE(コンツェ)恵比寿-7
その他雑収入	17	0.2%	60	0.7%	-43	TOKYU REIT虎ノ門ビル-23 世田谷ビジネススクエア-15
不動産等売却益	703	8.6%	664	8.2%	39	TOKYU REIT赤坂榎町ビル
営業費用 (C)	3,878	47.3%	4,074	50.2%	-196	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,067	37.4%	3,284	40.4%	-216	
諸経費	2,092	25.5%	2,293	28.2%	-200	
水道光熱費	395	4.8%	489	6.0%	-94	世田谷ビジネススクエア-13 cocoti(ココチ)-11 TOKYU REIT赤坂榎町ビル-11 QFRONT(キューフロント)-10
外注委託費	434	5.3%	451	5.6%	-17	TOKYU REIT蒲田ビル-5 CONZE(コンツェ)恵比寿-5
プロパティ・マネジメント報酬	178	2.2%	184	2.3%	-6	
修繕費	170	2.1%	247	3.0%	-76	TOKYU REIT第2新宿ビル-54 世田谷ビジネススクエア-24 CONZE(コンツェ)恵比寿-16 東京日産台東ビル-11 麹町スクエア43
公租公課	696	8.5%	660	8.1%	35	渋谷道玄坂スカイビル14 QFRONT(キューフロント)5 世田谷ビジネススクエア5 TOKYU REIT赤坂榎町ビル-4
仲介手数料	25	0.3%	45	0.6%	-19	QFRONT(キューフロント)-11 cocoti(ココチ)-10
その他賃貸事業費用	191	2.3%	213	2.6%	-22	cocoti(ココチ)-11
減価償却費 (E)	974	11.9%	987	12.2%	-12	
固定資産除却損 (F)	0	0.0%	3	0.0%	-2	
資産運用報酬	668	8.2%	639	7.9%	29	
資産保管手数料	16	0.2%	16	0.2%	-0	
一般事務委託手数料	38	0.5%	40	0.5%	-1	
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	
その他営業費用	80	1.0%	87	1.1%	-6	
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,432	54.0%	4,174	51.4%	257	
営業利益 (A)-(C)	4,325	52.7%	4,049	49.8%	275	
営業外収益	0	0.0%	13	0.2%	-13	
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0	
未払分配金戻入	0	0.0%	0	0.0%	-0	
還付加算金	-	-	0	0.0%	-0	
受取保険金	-	-	4	0.1%	-4	
受取補償金	-	-	8	0.1%	-8	
その他営業外収益	0	0.0%	-	-	0	
営業外費用	469	5.7%	485	6.0%	-16	
支払利息	403	4.9%	424	5.2%	-20	} 期中平均利率 0.97% (第33期 0.99%)
投資法人債利息	39	0.5%	36	0.4%	3	
投資法人債発行費償却	2	0.0%	2	0.0%	0	
その他営業外費用	22	0.3%	21	0.3%	1	
経常利益	3,856	47.0%	3,578	44.0%	278	
特別利益	-	-	19	0.2%	-19	
補助金収入	-	-	19	0.2%	-19	
特別損失	-	-	16	0.2%	-16	
固定資産圧縮損	-	-	16	0.2%	-16	
税引前当期純利益	3,856	47.0%	3,581	44.1%	275	
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	0	
当期純利益	3,855	47.0%	3,580	44.1%	275	

(資産運用報酬内訳)		
	実績	対前
基本報酬1	360	+13
基本報酬2	308	+15
インセンティブ報酬	-	-

一口当たり当期純利益(円) 3,944 3,662 282 対前期 +7.7%

一口当たり圧縮積立金繰入額(円) 393 364 29

一口当たり分配金(円) 3,551 3,298 253 対前期 +7.7%

(参考)						
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,407	65.9%	5,165	63.6%	241	期中平均資産残高(取得価額ベース) 第34期231,063百万円 第33期231,302百万円
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.71%		4.43%		0.28 pts	

# 2020年7月期(第34期)損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2020年7月期(第34期) 実績		2020年7月期(第34期) 2020年3月16日時点予想		比較増減 金額	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益	(A)	8,203	100.0%	8,295	100.0%	-92
不動産賃貸事業収益	(B)	7,499	91.4%	7,594	91.5%	-94
賃貸事業収入		7,175	87.5%	7,193	86.7%	-18
賃料収入(共益費収入含む)		6,699	81.7%	6,716	81.0%	-17
月極駐車場収入		148	1.8%	149	1.8%	-1
その他賃料収入		327	4.0%	327	4.0%	0
その他賃貸事業収入		324	4.0%	400	4.8%	-75
付帯収益		307	3.7%	388	4.7%	-81
その他雑収入		17	0.2%	11	0.1%	5
不動産等売却益		703	8.6%	701	8.5%	2
営業費用	(C)	3,878	47.3%	4,064	49.0%	-186
不動産賃貸事業費用	(D)	3,067	37.4%	3,240	39.1%	-172
諸経費		2,092	25.5%	2,257	27.2%	-165
水道光熱費		395	4.8%	464	5.6%	-69
外注委託費		434	5.3%	449	5.4%	-15
プロパティ・マネジメント報酬		178	2.2%	183	2.2%	-4
修繕費		170	2.1%	238	2.9%	-67
公租公課		696	8.5%	695	8.4%	0
仲介手数料		25	0.3%	19	0.2%	6
その他賃貸事業費用		191	2.3%	206	2.5%	-15
減価償却費	(E)	974	11.9%	977	11.8%	-3
固定資産除却損	(F)	0	0.0%	5	0.1%	-4
資産運用報酬		668	8.2%	663	8.0%	5
資産保管手数料		16	0.2%	16	0.2%	-0
一般事務委託手数料		38	0.5%	40	0.5%	-1
役員報酬		6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用		80	1.0%	98	1.2%	-17
不動産賃貸事業損益	(G)=(B)-(D)	4,432	54.0%	4,353	52.5%	78
営業利益	(A)-(C)	4,325	52.7%	4,230	51.0%	94
営業外収益		0	0.0%	0	0.0%	-0
受取利息		0	0.0%	-	-	0
未払分配金戻入		0	0.0%	0	0.0%	-0
その他営業外収益		0	0.0%	-	-	0
営業外費用		469	5.7%	470	5.7%	-1
支払利息		403	4.9%	403	4.9%	0
投資法人債利息		39	0.5%	39	0.5%	-0
投資法人債発行費償却		2	0.0%	2	0.0%	-
その他営業外費用		22	0.3%	24	0.3%	-1
経常利益		3,856	47.0%	3,760	45.3%	96
税引前当期純利益		3,856	47.0%	3,760	45.3%	96
法人税等		0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益		3,855	47.0%	3,759	45.3%	96
一口当たり当期純利益(円)		3,944		3,845		99
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)		393		384		9
一口当たり分配金(円)		3,551		3,460		91
(参考)						
賃貸NOI	(G)+(E)+(F)	5,407	65.9%	5,336	64.3%	70
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))		4.71%		4.64%		0.07 pts

# 2020年7月期(第34期)貸借対照表

## 資産の部

(単位:百万円)

科目	2020年7月期末 (第34期末)	2020年1月期末 (第33期末)	比較増減
流動資産	5,360	4,177	1,182
現金及び預金	2,979	1,753	1,225
信託現金及び信託預金	2,084	2,264	-179
その他	296	159	136
固定資産	214,686	215,302	-615
有形固定資産	213,610	214,237	-627
無形固定資産	6	7	-1
投資その他の資産	1,069	1,056	12
繰延資産	21	24	-2
資産合計	220,068	219,504	563

TOKYU REIT赤坂檜町ビル譲渡 -1,738  
減価償却等による減少 -975  
KN自由が丘プラザ取得 1,617  
資本的支出による増加 469

## 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2020年7月期末 (第34期末)	2020年1月期末 (第33期末)	比較増減
流動負債	18,061	16,790	1,270
営業未払金	697	991	-293
1年内償還予定の投資法人債	3,000	-	3,000
1年内返済予定の長期借入金	12,400	13,900	-1,500
その他	1,963	1,899	64
固定負債	86,955	88,293	-1,338
投資法人債	5,000	8,000	-3,000
長期借入金	71,600	70,100	1,500
預り敷金及び保証金等	10,355	10,193	161
(有利子負債合計)	92,000	92,000	-
負債合計	105,016	105,084	-68
純資産	115,051	114,420	631
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	4,572	3,940	631
圧縮積立金	716	360	356
当期末処分利益	3,855	3,580	275
負債及び純資産合計	220,068	219,504	563

# 2020年7月期(第34期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2020年7月期 (第34期)	2020年1月期 (第33期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	6,420	6,486	-65
税引前当期純利益	3,856	3,581	275
減価償却費	974	987	-12
信託有形固定資産の売却	1,738	1,677	61
その他	- 148	239	-388
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	- 2,151	- 1,884	-266
固定資産の取得による支出	- 2,310	- 2,022	-288
預り敷金及び保証金の収入・支出	159	99	59
差入敷金及び保証金の収入・支出	-	18	-18
補助金の受取額	-	19	-19
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	- 3,223	- 3,173	-49
短期借入金の借入・返済	-	- 2,300	2,300
長期借入金の借入	6,500	4,900	1,600
長期借入金の返済	- 6,500	- 4,900	-1,600
投資法人債の発行	-	1,982	-1,982
分配金の支払額	- 3,223	- 2,856	-366
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,045	1,427	-382
V 現金及び現金同等物の期首残高	4,018	2,590	1,427
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,064	4,018	1,045



# 2020年7月期(第34期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、底地)

(単位:千円)

	商業施設										住宅		底地			
	QFRONT (キューフロント)	レキシントン 青山	TOKYU REIT 表参道スクエア	TOKYU REIT 渋谷宇田川町 スクエア	cocoti (ココチ)	CONZE (コンゼ) 恵比寿	代官山 フォーラム	TOKYU REIT 下北沢スクエア	KN自由が丘 プラザ	商業施設 小計	メゾンピオニー 都立大学	住宅 小計	湘南 モールフィル (底地)	OKIシステム センター (底地)	REVE中目黒 (底地)	底地 小計
不動産賃貸事業収益	739,084	143,833	173,939	251,280	560,482	121,592	103,840	52,371	71,536	2,217,960	25,893	25,893	188,026	145,081	21,400	354,509
賃貸事業収入	705,689	137,848	165,327	251,280	530,653	110,952	96,173	49,463	68,161	2,115,551	25,642	25,642	188,026	145,081	21,400	354,509
その他の賃貸事業収入	33,395	5,984	8,611	-	29,828	10,639	7,666	2,907	3,374	102,408	251	251	-	-	-	-
賃貸事業費用	300,157	41,451	46,133	37,852	257,356	39,950	50,025	39,568	12,234	824,729	10,224	10,224	25,659	15,403	1,569	42,632
水道光熱費	20,986	4,430	6,213	-	27,036	7,730	7,686	2,462	2,582	79,128	234	234	-	-	-	-
外注委託費	65,741	4,985	5,608	-	44,286	5,197	11,964	2,497	1,979	142,260	1,201	1,201	-	-	-	-
プロパティ・ マネジメント報酬	24,898	2,981	3,565	2,148	12,319	2,223	2,369	1,857	1,821	54,185	933	933	-	-	-	-
修繕費	1,337	4,932	2,513	5,787	1,942	1,720	596	18,055	871	37,755	529	529	-	-	-	-
公租公課	69,334	11,597	15,242	25,722	45,569	6,009	14,496	2,922	1,691	192,587	1,329	1,329	25,037	15,385	1,569	41,992
損害保険料	613	74	107	83	436	72	283	40	42	1,755	27	27	45	17	0	63
減価償却費等	37,808	7,874	12,076	3,993	114,842	16,045	11,365	10,776	2,486	217,268	5,964	5,964	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	79,436	4,575	806	118	10,922	950	1,262	956	758	99,787	4	4	576	-	-	576
不動産賃貸事業損益	438,927	102,381	127,806	213,427	303,126	81,642	53,814	12,803	59,302	1,393,231	15,669	15,669	162,366	129,678	19,831	311,876
減価償却費 控除前利益(NOI)	476,736	110,255	139,882	217,420	417,968	97,687	65,180	23,579	61,788	1,610,499	21,633	21,633	162,366	129,678	19,831	311,876
資本的支出額	-	1,327	8,849	-	18,689	-	874	25,144	-	54,884	-	-	-	-	-	-
取得価額	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,600,000	24,500,000	5,116,750	4,136,000	2,257,000	3,160,000	71,439,750	1,200,000	1,200,000	6,810,000	4,530,000	1,150,000	12,490,000
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	6,382,000	17,028,000	4,108,750	3,727,000	1,765,000	3,015,000	57,920,540	890,000	890,000	6,810,000	4,530,000	1,150,000	12,490,000
建物	2,974,700	321,600	478,910	218,000	7,472,000	1,008,000	409,000	492,000	145,000	13,519,210	310,000	310,000	-	-	-	-
鑑定評価額(期末時点)	36,100,000	6,290,000	8,350,000	12,600,000	24,200,000	5,300,000	3,520,000	2,320,000	3,490,000	102,170,000	1,270,000	1,270,000	6,830,000	6,130,000	1,150,000	14,110,000
期末貸借対照表計上額	13,534,872	4,698,233	5,651,485	6,560,508	21,217,594	4,757,490	4,057,352	2,270,411	3,176,108	65,924,057	1,216,397	1,216,397	7,026,112	4,774,279	1,162,340	12,962,731
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	6,446,436	17,554,598	4,121,248	3,765,473	1,778,065	3,032,363	58,627,713	925,414	925,414	7,026,112	4,774,279	1,162,340	12,962,731
上記土地以外の 不動産等	1,387,792	212,730	354,540	114,072	3,662,996	636,242	291,878	492,345	143,745	7,296,344	290,982	290,982	-	-	-	-

# 2020年7月期(第34期)用途別・物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	オフィス																				総合計
	世田谷 ビジネス スクエア	東急 南平町ビル	東急 桜丘町ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 赤坂捨町ビル (注1)(注2)	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	赤坂四丁目 ビル(東急エー ジェンシー本社 ビル)	東急 池尻大橋 ビル	麹町スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	秋葉原三和 東洋ビル	東急 銀座二丁目 ビル	TOKYU REIT 渋谷Rビル	東急 虎ノ門ビル	TOKYU REIT 第2新宿ビル	東急 番町ビル	TOKYU REIT 恵比寿ビル	渋谷道玄坂 スカイビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	990,572	171,895	239,270	196,200	12,498	217,988	380,879	175,582	198,232	225,784	291,084	174,167	161,869	267,332	491,961	75,052	299,390	103,640	227,699	4,901,105	7,499,467
賃貸事業収入	945,058	171,895	232,706	183,265	10,658	205,512	368,621	167,125	189,290	214,965	277,767	169,091	153,316	247,449	472,203	71,412	285,313	97,403	216,511	4,679,568	7,175,271
その他の賃貸事業収入	45,513	-	6,564	12,934	1,840	12,476	12,257	8,457	8,941	10,819	13,317	5,075	8,553	19,882	19,758	3,640	14,077	6,237	11,187	221,536	324,196
賃貸事業費用	681,161	58,959	79,576	99,750	6,969	105,843	172,742	50,700	75,684	119,549	78,811	64,100	64,616	99,028	181,369	39,087	130,387	24,746	55,996	2,189,080	3,066,666
水道光熱費	157,844	-	6,212	10,265	1,532	27,203	12,686	7,037	7,519	10,059	11,651	4,788	6,732	8,544	16,428	4,343	10,232	3,473	9,692	316,248	395,611
外注委託費	103,547	9,556	9,398	15,074	725	17,103	23,302	8,560	12,001	10,609	10,700	4,907	7,238	14,474	19,041	3,499	9,384	3,335	8,686	291,147	434,609
プロパティ・ マネジメント報酬	35,433	1,718	3,447	4,520	236	4,092	8,927	2,461	4,150	7,132	7,125	3,937	2,325	5,751	10,973	3,367	10,276	2,592	4,870	123,340	178,459
修繕費	33,676	593	1,266	1,902	124	2,466	3,201	760	1,233	50,088	1,690	9,220	2,317	1,185	8,347	6,683	4,141	1,126	1,893	131,917	170,203
公租公課	125,025	18,568	22,953	19,432	1,509	18,723	32,551	16,250	13,075	14,317	24,391	21,494	12,576	19,330	47,501	7,115	25,691	5,422	14,321	460,253	696,163
損害保険料	1,838	209	204	304	58	238	493	150	193	333	241	259	153	167	599	77	254	84	220	6,084	7,930
減価償却費等	216,760	27,797	35,590	47,082	2,565	35,208	49,345	14,922	36,420	25,564	22,729	14,527	33,091	20,376	69,934	13,443	69,253	5,456	11,222	751,294	974,527
その他賃貸事業費用	7,034	516	502	1,168	216	805	42,233	557	1,090	1,444	283	4,965	181	29,197	8,541	557	1,153	3,255	5,088	108,793	209,161
不動産賃貸事業損益	309,411	112,936	159,693	96,449	5,529	112,145	208,137	124,882	122,548	106,235	212,272	110,067	97,253	168,304	310,592	35,964	169,002	78,894	171,702	2,712,024	4,432,801
減価償却費 控除前利益 (NOI)	526,171	140,733	195,284	143,532	8,094	147,354	257,482	139,805	158,968	131,800	235,002	124,594	130,344	188,681	380,527	49,408	238,256	84,350	182,925	3,463,318	5,407,328
資本的支出額	325,994	-	714	-	-	3,693	1,485	-	9,121	7,025	-	4,974	3,210	13,154	-	1,122	21,011	21,217	1,588	414,310	469,195
取得価額	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	10,177,000	8,500,000	5,480,000	9,030,000	9,000,000	4,600,000	5,010,000	5,270,000	16,850,000	2,750,000	13,780,000	4,500,000	8,100,000	149,467,000	234,596,750
土地	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	8,065,567	7,040,000	4,406,000	6,872,000	7,425,000	3,900,000	3,052,000	4,526,000	13,525,000	2,373,000	10,707,000	4,230,000	7,460,000	109,863,727	181,164,267
建物	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	2,111,433	1,460,000	1,074,000	2,158,000	1,575,000	700,000	1,958,000	744,000	3,325,000	377,000	3,073,000	270,000	640,000	39,603,273	53,432,483
鑑定評価額(期末時点)	18,800,000	6,840,000	10,700,000	5,940,000	-	5,510,000	13,600,000	7,340,000	6,390,000	10,100,000	13,600,000	6,400,000	6,020,000	9,680,000	21,900,000	3,310,000	15,800,000	5,060,000	8,660,000	175,650,000	293,200,000
期末貸借対照表計上額	18,810,518	4,116,774	6,430,429	3,761,260	-	3,708,968	9,913,991	7,835,842	5,572,931	8,139,267	8,726,169	4,493,508	4,423,079	5,350,135	16,102,246	2,817,952	12,963,940	4,588,975	5,753,893	133,509,884	213,613,070
土地	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	-	2,165,631	8,199,433	7,063,936	4,419,276	6,887,861	7,708,328	3,992,024	3,084,377	4,665,069	13,642,252	2,468,530	10,496,989	4,305,561	5,254,996	105,566,818	178,082,678
上記土地以外の 不動産等	7,728,730	1,142,254	1,197,134	1,838,315	-	1,543,336	1,714,557	771,905	1,153,655	1,251,405	1,017,841	501,484	1,338,701	685,065	2,459,993	349,422	2,466,950	283,413	498,896	27,943,065	35,530,392

(注1) 2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済

(注2) 取得価額は持分割合100%を記載

# 2021年1月期(第35期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2021年1月期予想(184日) (第35期)		2020年7月期実績(182日) (第34期)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	8,497	100.0%	8,203	100.0%	293
不動産賃貸事業収益 (B)	7,736	91.0%	7,499	91.4%	236
賃貸事業収入	7,350	86.5%	7,175	87.5%	175
賃料収入(共益費収入含む)	6,839	80.5%	6,699	81.7%	140
月極駐車場収入	160	1.9%	148	1.8%	11
その他賃料収入	350	4.1%	327	4.0%	23
その他賃貸事業収入	385	4.5%	324	4.0%	61
付帯収益	368	4.3%	307	3.7%	61
その他雑収入	17	0.2%	17	0.2%	0
不動産等売却益	760	9.0%	703	8.6%	56
営業費用 (C)	4,213	49.6%	3,878	47.3%	334
不動産賃貸事業費用 (D)	3,376	39.7%	3,067	37.4%	308
諸経費	2,315	27.3%	2,092	25.5%	223
水道光熱費	463	5.5%	395	4.8%	67
外注委託費	478	5.6%	434	5.3%	44
プロパティ・マネジメント報酬	191	2.3%	178	2.2%	13
修繕費	249	2.9%	170	2.1%	79
公租公課	684	8.1%	696	8.5%	-11
その他賃貸事業費用	248	2.9%	217	2.6%	31
減価償却費 (E)	1,055	12.4%	974	11.9%	81
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	0	0.0%	4
その他営業費用	836	9.8%	810	9.9%	26
うち資産運用報酬	671	7.9%	668	8.2%	3
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,360	51.3%	4,432	54.0%	-71
営業利益 (A)-(C)	4,284	50.4%	4,325	52.7%	-41
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	459	5.4%	469	5.7%	-9
支払利息	395	4.7%	403	4.9%	-8
投資法人債利息	43	0.5%	39	0.5%	3
その他	20	0.2%	25	0.3%	-4
経常利益	3,825	45.0%	3,856	47.0%	-31
税引前当期純利益	3,825	45.0%	3,856	47.0%	-31
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	3,824	45.0%	3,855	47.0%	-31
一口当たり当期純利益(円)	3,912		3,944		-32
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	391		393		-2
一口当たり分配金(円)	3,520		3,551		-31
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,420	63.8%	5,407	65.9%	13
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.52%		4.71%		-0.19pts

# 2021年1月期(第35期)予想損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2021年1月期予想(第35期) 2020年9月14日時点		2021年1月期予想(第35期) 2020年3月16日時点		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	8,497	100.0%	7,673	100.0%	823
不動産賃貸事業収益 (B)	7,736	91.0%	7,673	100.0%	63
賃貸事業収入	7,350	86.5%	7,259	94.6%	91
賃料収入(共益費収入含む)	6,839	80.5%	6,758	88.1%	80
月極駐車場収入	160	1.9%	149	1.9%	10
その他賃料収入	350	4.1%	350	4.6%	-0
その他賃貸事業収入	385	4.5%	413	5.4%	-28
付帯収益	368	4.3%	391	5.1%	-23
その他雑収入	17	0.2%	21	0.3%	-4
不動産等売却益	760	9.0%	-	-	760
営業費用 (C)	4,213	49.6%	4,059	52.9%	153
不動産賃貸事業費用 (D)	3,376	39.7%	3,272	42.7%	103
諸経費	2,315	27.3%	2,281	29.7%	34
水道光熱費	463	5.5%	485	6.3%	-22
外注委託費	478	5.6%	446	5.8%	32
プロパティ・マネジメント報酬	191	2.3%	187	2.4%	4
修繕費	249	2.9%	246	3.2%	3
公租公課	684	8.1%	687	9.0%	-2
その他賃貸事業費用	248	2.9%	228	3.0%	19
減価償却費 (E)	1,055	12.4%	985	12.9%	69
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	836	9.8%	787	10.3%	49
うち資産運用報酬	671	7.9%	647	8.4%	24
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,360	51.3%	4,400	57.3%	-40
営業利益 (A)-(C)	4,284	50.4%	3,613	47.1%	670
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	459	5.4%	446	5.8%	12
支払利息	395	4.7%	378	4.9%	17
投資法人債利息	43	0.5%	40	0.5%	2
その他	20	0.2%	27	0.4%	-7
経常利益	3,825	45.0%	3,167	41.3%	657
税引前当期純利益	3,825	45.0%	3,167	41.3%	657
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	3,824	45.0%	3,166	41.3%	657
一口当たり当期純利益(円)	3,912		3,239		673
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	391		-		391
一口当たり分配金(円)	3,520		3,240		280
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,420	63.8%	5,391	70.3%	29
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.52%		4.63%		-0.11pts

# 2021年7月期(第36期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2021年7月期予想(181日) (第36期)		2021年1月期予想(184日) (第35期)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,879	100.0%	8,497	100.0%	-617
不動産賃貸事業収益 (B)	7,879	100.0%	7,736	91.0%	143
賃貸事業収入	7,407	94.0%	7,350	86.5%	56
賃料収入(共益費収入含む)	6,898	87.6%	6,839	80.5%	59
月極駐車場収入	165	2.1%	160	1.9%	5
その他賃料収入	342	4.4%	350	4.1%	-8
その他賃貸事業収入	472	6.0%	385	4.5%	86
付帯収益	344	4.4%	368	4.3%	-24
その他雑収入	128	1.6%	17	0.2%	111
不動産等売却益	-	-	760	9.0%	-760
営業費用 (C)	4,299	54.6%	4,213	49.6%	86
不動産賃貸事業費用 (D)	3,491	44.3%	3,376	39.7%	115
諸経費	2,379	30.2%	2,315	27.3%	63
水道光熱費	440	5.6%	463	5.5%	-22
外注委託費	486	6.2%	478	5.6%	7
プロパティ・マネジメント報酬	195	2.5%	191	2.3%	4
修繕費	248	3.2%	249	2.9%	-1
公租公課	757	9.6%	684	8.1%	73
その他賃貸事業費用	251	3.2%	248	2.9%	2
減価償却費 (E)	1,106	14.0%	1,055	12.4%	51
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	807	10.2%	836	9.8%	-29
うち資産運用報酬	669	8.5%	671	7.9%	-2
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,388	55.7%	4,360	51.3%	28
営業利益 (A)-(C)	3,580	45.4%	4,284	50.4%	-703
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	442	5.6%	459	5.4%	-17
支払利息	381	4.8%	395	4.7%	-13
投資法人債利息	40	0.5%	43	0.5%	-2
その他	19	0.3%	20	0.2%	-0
経常利益	3,139	39.8%	3,825	45.0%	-686
税引前当期純利益	3,139	39.8%	3,825	45.0%	-686
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	3,138	39.8%	3,824	45.0%	-686
一口当たり当期純利益(円)	3,210		3,912		-702
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	-		391		-391
一口当たり分配金(円)	3,210		3,520		-310
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,500	69.8%	5,420	63.8%	79
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.60%		4.52%		0.08pts

**TOKYU REIT**

---

ポートフォリオ

# 不動産の概要

用途区分	物件名	取得価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス 基準階専有面積(㎡)	月額賃料総額 (千円)(注1)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕 の費用見積 (千円)(注2)	築年数 (期末時点)	竣工年月
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	4,502.93		120,845	513,716	793,732	20.8	1999年10月
	レキシントン青山	4,800	2,094.96		22,801	279,208	79,774	22.6	1998年1月
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,669.10		28,246	227,423	152,299	34.8	1985年10月
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		41,880	358,830	60,804	22.0	1998年7月
	cocoti(ココチ)	24,500	8,295.62		90,391	654,356	256,827	15.8	2004年9月
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,116	2,327.00		18,492	193,549	106,939	16.4	2004年3月
	代官山フォーラム	4,136	2,477.37		16,256	416,699	153,952	27.4	1993年2月
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	1,246.98		8,314	72,874	69,008	12.1	2008年6月
KN自由が丘プラザ	3,160	1,231.80		12,528	149,725	87,000	18.7	2001年12月	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注3)	22,400	24,920.26	1,162.25	146,833	1,331,648	4,508,938	26.8	1993年9月
	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	28,649	157,311	424,390	28.0	1992年7月
	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	38,765	257,255	227,177	33.2	1987年6月
	東京日産台東ビル	4,450	7,870.79	763.30	30,554	234,334	605,238	27.9	1992年9月
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	29,545	200,837	850,444	28.5	1992年2月
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,247.06	1,184.63	61,396	498,756	623,511	32.2	1988年4月
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	3,533.03	420.72	27,854	222,297	181,220	17.5	2003年2月
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,733.23	1,064.53	31,749	291,116	355,752	30.7	1989年10月
	麴町スクエア	9,030	5,409.11	839.47	36,050	316,632	237,841	17.5	2003年1月
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,270.68	746.79	47,249	500,359	319,780	17.2	2003年5月
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,538.02	564.15	29,039	290,641	199,964	34.9	1985年9月
	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,473.16	436.81	25,636	252,216	184,510	11.9	2008年8月
	TOKYU REIT渋谷Fビル	5,270	5,266.15	645.86	42,071	447,021	553,010	30.3	1990年3月
	東急虎ノ門ビル	16,850	9,016.59	984.55	83,353	712,305	301,476	10.3	2010年4月
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1,790.46	196.68	13,047	97,324	176,913	28.6	1991年12月
	東急番町ビル(注4)	13,780	6,137.50	1,211.81	52,383	490,658	179,439	8.8	2011年9月
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	1,879.17	327.40	16,453	182,485	147,013	28.3	1992年4月
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	4,136.05	410.97	36,231	352,674	434,730	32.4	1988年3月	
住宅	マンション一都立大学	1,200	852.16		3,959	9,352	23,474	6.0	2014年8月
底地	湘南モールフィル(底地)(注5)	6,810	44,078.12		31,334	313,341	-	-	-
	OKIシステムセンター(底地)(注5)(注6)	4,530	17,019.19		24,180	290,500	-	-	-
	REVE中目黒(底地)(注5)	1,150	497.02		3,568	31,875	-	-	-
2020年7月期末(第34期末)(31物件)		231,026	208,279.76	-	1,199,665	10,347,329	12,295,155	21.8	-
オフィス	OKIビジネスセンター5号館(注7)	11,900	18,102.32	1,265.08	-	-	792,894	38.2	1982年6月

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

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

(注3) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は共有持分割合55%の値

(注4) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%の値

長期修繕の費用見積は2019年1月25日付建物機能維持基本計画報告書をもとに基準日現在の保有割合にて換算している

(注5) 湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)、及びREVE中目黒(底地)の総賃貸可能面積は借地権設定契約書上の面積

(注6) 2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

(注7) 2020年9月28日に取得予定

# 鑑定評価額(期末時点)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得時		2011年1月期 (第15期)	2011年7月期 (第16期)	2012年1月期 (第17期)	2012年7月期 (第18期)	2013年1月期 (第19期)	2013年7月期 (第20期)	2014年1月期 (第21期)	2014年7月期 (第22期)	2015年1月期 (第23期)	2015年7月期 (第24期)	2016年1月期 (第25期)	2016年7月期 (第26期)	2017年1月期 (第27期)	2017年7月期 (第28期)	2018年1月期 (第29期)	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)	2020年7月期(第34期)			
		取得価額	鑑定 評価額	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	鑑定評価額 (期末時点)	負債対照表 計上額	差引 含み損益	
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	19,900	19,900	20,100	20,900	21,300	21,800	22,700	23,000	23,800	24,300	25,200	25,400	25,500	27,200	28,500	29,800	30,000	30,000	36,000	36,100	13,534	22,565	
	レキシントン青山	4,800	4,800	4,390	4,190	3,910	4,010	4,020	4,100	4,440	4,570	4,660	4,700	4,840	5,180	5,150	5,410	5,470	5,610	5,610	6,140	6,290	6,290	4,698	1,591	
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	6,670	6,540	6,460	6,420	6,440	6,500	6,670	6,790	6,880	7,040	7,290	7,300	7,330	7,660	7,880	8,090	8,330	8,330	8,350	8,350	5,651	2,698	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	6,830	7,020	8,430	8,830	9,100	9,450	9,950	10,300	10,800	11,300	11,600	11,700	11,700	12,000	12,400	12,600	12,600	12,600	12,600	12,600	12,600	6,560	6,039
	cocoti(ココチ)	24,500	24,500	16,500	16,600	16,500	16,900	16,900	17,300	17,500	17,500	18,000	18,800	19,300	19,700	19,900	20,400	21,000	21,600	21,700	23,900	24,000	24,200	21,217	2,982	
	CONZE(コンゼ) 恵比寿	5,116	5,020	4,110	4,070	4,040	4,040	4,030	3,950	3,960	4,000	4,180	4,340	4,440	4,600	4,600	4,760	4,940	5,100	5,130	5,290	5,300	5,300	4,757	542	
	代官山フォーラム	4,136	4,160	3,090	3,100	3,020	3,050	3,050	3,090	3,120	3,220	3,240	3,280	3,360	3,360	3,270	3,330	3,440	3,480	3,510	3,510	3,520	3,520	4,057	-537	
	カレイド渋谷宮益坂	5,150	5,280	-	-	-	-	-	-	-	5,430	5,610	5,770	5,950	6,340	6,710	6,730	7,170	7,340	7,340	7,360	-	-	-	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,300	2,320	2,270	49
	KN自由が丘プラザ(注1)	3,160	3,370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,710	3,490	3,176	313
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,920	6,920	7,880	8,160	8,170	8,230	8,230	8,530	8,530	8,540	9,020	8,770	8,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	1,350	1,350	1,340	1,430	1,450	1,470	1,490	1,520	1,570	1,610	1,710	1,710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ピーコビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	8,100	8,120	8,130	8,190	8,210	7,810	8,060	8,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>商業施設 計</b>	<b>94,319</b>	<b>94,740</b>	<b>78,820</b>	<b>79,050</b>	<b>80,130</b>	<b>82,000</b>	<b>82,740</b>	<b>84,080</b>	<b>91,840</b>	<b>93,160</b>	<b>87,740</b>	<b>89,930</b>	<b>92,930</b>	<b>85,500</b>	<b>84,180</b>	<b>87,930</b>	<b>90,970</b>	<b>93,620</b>	<b>94,240</b>	<b>92,070</b>	<b>100,090</b>	<b>102,170</b>	<b>65,924</b>	<b>36,245</b>		
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	19,900	20,300	20,500	20,000	19,800	19,000	19,000	18,600	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,800	18,800	18,810	-	-10	
	東急南平台町ビル	4,660	4,660	5,540	5,550	5,560	5,480	4,530	4,620	4,620	4,720	4,890	4,990	5,120	5,120	5,610	5,750	6,000	6,000	6,790	6,790	6,840	6,840	4,116	2,723	
	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	8,260	8,110	7,020	6,970	7,000	7,180	7,370	7,590	8,510	8,670	8,890	8,940	9,210	9,440	9,440	9,740	10,700	10,700	10,700	10,700	6,430	4,269	
	東京日産台東ビル	4,450	4,450	5,010	5,010	5,160	5,160	5,160	5,220	5,260	5,200	5,200	5,210	5,240	5,240	5,300	5,400	5,410	5,530	5,860	5,750	5,900	5,900	5,940	3,761	2,178
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	3,960	4,030	4,060	4,060	3,960	3,960	3,890	3,980	4,050	4,110	4,250	4,250	4,320	4,410	4,410	4,520	4,630	4,630	2,381	-	-	-	-
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	6,600	5,990	5,520	5,510	5,000	4,800	4,810	4,830	4,920	4,940	5,090	5,090	5,100	5,240	5,240	5,380	5,390	5,390	5,510	5,510	3,708	1,801	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2)	10,177	10,175	10,200	9,350	9,020	8,750	8,890	8,950	9,060	9,220	9,740	10,000	10,300	10,300	10,400	10,700	10,800	11,100	12,300	12,400	13,600	13,600	9,913	3,686	
	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,000	7,310	5,370	5,320	5,240	5,240	5,250	5,260	5,220	5,240	5,250	5,290	5,170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	8,500	6,760	6,790	6,790	6,800	5,930	6,070	6,220	6,380	6,500	6,640	6,800	6,820	6,920	7,110	7,250	7,260	7,260	7,260	7,340	7,340	7,835	-495	
	東急池原大橋ビル	5,480	5,500	4,330	4,470	4,480	4,480	4,480	4,480	4,530	4,630	4,720	4,850	5,140	5,250	5,320	5,730	5,830	5,980	5,980	6,180	6,390	6,390	5,572	817	
	麴町スクエア	9,030	9,100	8,610	7,940	7,890	7,710	7,910	7,920	7,960	8,080	8,260	8,310	8,530	8,530	8,630	8,830	8,840	9,060	9,380	9,450	9,940	10,100	8,139	1,960	
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	9,780	9,690	9,610	9,380	9,400	9,160	9,170	9,390	9,550	9,730	10,200	10,500	10,600	11,000	11,300	12,000	12,000	13,100	13,600	13,600	8,726	4,873	
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	4,900	4,940	4,970	4,930	4,930	5,060	5,260	5,310	5,440	5,510	6,050	6,060	6,080	6,100	6,150	6,290	6,310	6,320	6,430	6,400	4,493	1,906	
	TOKYU REIT木場ビル	4,000	4,460	4,460	4,440	4,020	3,730	3,730	3,650	3,650	3,630	3,670	3,700	3,770	3,840	3,870	3,960	4,020	4,050	-	-	-	-	-	-	-
	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	-	5,060	4,990	5,020	4,760	4,760	4,770	4,790	4,860	4,900	5,080	4,880	4,910	5,020	5,030	5,180	5,190	5,870	6,010	6,020	4,423	1,596	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,430	-	-	-	-	-	-	5,550	6,000	6,770	7,370	7,910	8,550	8,650	8,950	9,180	9,250	9,330	9,520	9,550	9,550	9,680	5,350	4,329
	東急虎ノ門ビル(注3)	16,850	16,440	-	-	-	-	-	-	-	15,700	16,200	19,000	19,400	19,700	19,800	19,800	19,800	19,900	19,900	19,900	21,000	21,900	16,102	5,797	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,650	2,680	2,770	2,860	2,930	2,990	3,200	3,300	3,310	3,310	2,817	492
東急番町ビル(注4)	13,780	13,840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,100	13,400	13,800	14,200	14,200	14,200	15,300	15,400	15,800	12,963	2,836		
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,720	4,790	5,010	5,060	4,588	471	
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,350	8,660	8,660	5,753	2,906
<b>オフィス 計</b>	<b>160,467</b>	<b>162,445</b>	<b>103,680</b>	<b>106,990</b>	<b>104,830</b>	<b>103,220</b>	<b>100,730</b>	<b>100,090</b>	<b>122,040</b>	<b>123,790</b>	<b>130,030</b>	<b>132,320</b>	<b>138,590</b>	<b>147,650</b>	<b>149,590</b>	<b>152,800</b>	<b>154,530</b>	<b>157,130</b>	<b>161,840</b>	<b>173,700</b>	<b>176,371</b>	<b>175,650</b>	<b>133,509</b>	<b>42,140</b>		
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,200	1,210	1,240	1,270	1,270	1,216	53		
	<b>住宅 計</b>	<b>1,200</b>	<b>1,200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,200</b>	<b>1,200</b>	<b>1,210</b>	<b>1,240</b>	<b>1,270</b>	<b>1,270</b>	<b>1,216</b>	<b>53</b>		
底地	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	5,400	5,400	5,400	5,600	5,850	5,860	5,910	5,920	5,970	6,250	6,310	6,310	6,370	6,430	6,490	6,560	6,610	6,670	6,780	6,830	7,026	-196	
	OKIシステムセンター(底地)(注5)	4,530	4,830	-	-	-	-	-	4,830	4,860	4,870	4,920	4,980	5,040	5,040	5,060	5,120	5,170	5,220	5,450	5,510	6,060	6,130	4,774	1,355	
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,150	1,150	1,150	1,150	1,162	-12	
<b>底地 計</b>	<b>12,490</b>	<b>12,850</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,600</b>	<b>5,850</b>	<b>10,690</b>	<b>10,770</b>	<b>10,790</b>	<b>10,890</b>	<b>11,230</b>	<b>11,350</b>	<b>11,350</b>												



# 賃貸可能面積当たりの坪単価

	取得日	賃貸可能面積 (坪)	取得価額 (百万円)	賃貸可能面積当たりの坪単価 (取得価額ベース) (千円)	鑑定評価額 (期末時点) (百万円)	賃貸可能面積当たりの坪単価 (鑑定評価額(期末時点)ベース) (千円)	NCF キャップレート
		a	b	c = b ÷ a	d	e = d ÷ a	
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(注1)	2004年3月	467	6,600	14,139	12,600	26,993	3.20%
QFRONT(キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	36,100	26,502	2.60%
cocoti(ココチ)(注2)	2005年4月 (追加取得日:2005年8月)	2,509	24,500	9,763	24,200	9,643	3.00%
KN自由が丘プラザ(注2)	2019年10月 (追加取得日:2020年3月)	373	3,160	8,480	3,490	9,366	3.60%
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	2008年1月 (契約締結日:2007年6月)	1,069	8,500	7,953	7,340	6,867	3.50%
TOKYU REIT恵比寿ビル	2018年8月	568	4,500	7,916	5,060	8,901	3.30%
レキシントン青山	2003年9月	634	4,800	7,574	6,290	9,925	3.20%
東急番町ビル(注2)	2016年3月 (追加取得日:2019年3月)	1,857	13,780	7,422	15,800	8,510	3.20%
CONZE(コンツェ)恵比寿	2006年10月	704	5,116	7,267	5,300	7,529	3.30%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	8,350	10,341	3.10%
渋谷道玄坂スカイビル	2019年3月	1,251	8,100	6,474	8,660	6,921	3.50%
東急虎ノ門ビル(注2)	2013年8月 (追加取得日:2015年1月)	2,728	16,850	6,177	21,900	8,029	3.00%
TOKYU REIT下北沢スクエア	2019年4月	377	2,257	5,983	2,320	6,150	3.70%
代官山フォーラム	2008年4月	749	4,136	5,519	3,520	4,697	3.60%
麹町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	10,100	6,172	3.40%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	542	2,750	5,077	3,310	6,111	3.30%
東急銀座二丁目ビル	2011年2月	1,051	5,010	4,768	6,020	5,729	3.90%
TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月	1,897	9,000	4,744	13,600	7,169	3.20%
メゾンピオニー都立大学	2017年11月	258	1,200	4,655	1,270	4,926	3.70%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,433	6,620	4,619	10,700	7,466	3.40%
TOKYU REIT渋谷Rビル(注3)	2013年8月	1,355	5,270	3,888	9,680	7,143	3.40%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注2)(注3)	2004年12月 (追加取得日:2007年9月・10月 2015年1月)	2,709	10,177	3,756	13,600	5,019	3.50%
秋葉原三和東洋ビル(注1)	2010年10月	1,373	4,600	3,350	6,400	4,662	3.80%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,734	5,480	3,159	6,390	3,684	4.20%
世田谷ビジネススクエア	2003年9月	7,538	22,400	2,971	18,800	2,493	4.00%
東急南平台町ビル(注1)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	6,840	3,163	3.60%
TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月	2,220	4,720	2,126	5,510	2,482	4.20%
東京日産台東ビル	2003年9月	2,381	4,450	1,869	5,940	2,494	4.10%

(注1) 賃貸可能面積は、共用部も含む

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

(注3) マスターリースしている区画は含まない

\* 湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)及びREVE中目黒(底地)を除く

# ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	取得時鑑定評価額 (注1)	NOI (直接還元法)	取得時鑑定 NOI利廻(注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	取得時鑑定評価における ターミナルバリュー (DCF法での売却価格)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	699	4.64%	723	4.80%	15,700
	レキシントン青山	4,800	4,800	276	5.76%	276	5.70%	4,758
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.39%	304	5.25%	5,730
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	294	4.41%	292	5.00%	7,250
	cocoti(ココチ)(注4)	24,500	24,500	1,146	4.68%	1,157	4.60%	24,156
	CONZE(コンゼ) 恵比寿	5,116	5,020	214	4.28%	215	4.20%	4,899
	代官山フォーラム	4,136	4,160	161	3.88%	165	4.00%	4,342
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,290	91	3.98%	88	3.70%	2,270
KN自由が丘プラザ	3,160	3,370	131	3.92%	129	3.70%	3,319	
商業施設 計		71,439	71,690	3,327	4.64%	3,351	4.68%	72,424
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	1,394	6.23%	1,261	5.60%	21,900
	東急南平台町ビル	4,660	4,660	279	6.00%	255	5.40%	4,406
	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	384	5.81%	352	5.30%	6,410
	東京日産台東ビル	4,450	4,450	290	6.53%	271	6.00%	4,290
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.97%	310	6.50%	4,690
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注4)	10,177	10,175	575	5.65%	561	5.60%	9,777
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	8,500	357	4.20%	350	4.20%	8,540
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	300	5.46%	282	5.00%	5,454
	麹町スクエア	9,030	9,100	436	4.80%	431	4.70%	8,839
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	447	4.57%	448	4.50%	9,574
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	252	5.25%	245	4.80%	4,792
	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	229	4.57%	231	4.60%	4,565
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,430	272	5.02%	257	4.60%	5,321
	東急虎ノ門ビル(注5)	16,850	16,440	612	3.73%	622	4.10%	20,742
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,650	117	4.43%	109	4.00%	2,694
	東急番町ビル(注4)	13,780	13,840	522	3.78%	524	3.70%	13,610
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,700	167	3.56%	161	3.40%	4,636	
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,290	322	3.89%	304	3.60%	8,067	
オフィス 計	145,897	147,105	7,293	4.96%	6,983	4.75%	148,310	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,200	48	4.05%	47	3.90%	1,196
住宅 計	1,200	1,200	48	4.05%	47	3.90%	1,196	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	304	4.43%	304	4.50%	7,123
	OKIシステムセンター(底地)(注6)(注7)	4,530	4,830	259	5.37%	262	5.50%	5,320
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	1,157
底地 計	12,490	12,850	602	4.69%	606	4.72%	13,600	
2020年7月期末(第34期末)(31物件)		231,026	232,845	11,272	4.84%	10,988	4.72%	
オフィス	OKIビジネスセンター5号館(注8)	11,900	12,700	607	4.79%	574	4.50%	12,363

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

(注2) 取得時鑑定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷取得時鑑定評価額

「オフィス 計」及び「2020年7月期末(第34期末)(31物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNOI及び取得時鑑定評価額に追加取得土地相当分は含まれていない

(注3) NCFキャップレート(直接還元利廻)の「商業施設 計」、「オフィス 計」、「底地 計」及び「2020年7月期末(第34期末)(31物件)」の欄には、

「対象物件のNCF(直接還元法)の和÷対象物件の取得時鑑定評価額の和」により求められる数値を掲載している

「オフィス 計」及び「2020年7月期末(第34期末)(31物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCF及び取得時鑑定評価額に追加取得土地相当分は含まれていない

(注4) 複数回にわたって取得している物件のNCF(直接還元法)及び取得時鑑定評価におけるターミナルバリューは各取得時の数値の合計値を掲載し、NCFキャップレート(直接還元利廻)は初回取得時の数値を掲載している

なお、東急虎ノ門ビルについては別記のとおり

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

取得価額及び取得時鑑定評価額には追加取得土地相当分が含まれている。追加取得土地の取得時鑑定評価においては直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には追加取得土地相当分を含まない

取得時鑑定NOI利廻の算出にあたり、取得時鑑定評価額は追加取得土地相当分を除いた金額(15,100百万円)を使用している。NCFキャップレート(直接還元利廻)は、初回取得時の数値を掲載している

取得時鑑定評価におけるターミナルバリュー(DCF法での売却価格)は、追加取得土地取得時の鑑定評価の際、追加取得土地上に建物を増築することを前提に算出された数値を掲載している

(注6) OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価においては、直接還元法を適用していないため、NOI(直接還元法)及びNCF(直接還元法)には、それぞれ、DCF法における初年度のNOI及びNCFを掲載している

またNCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している

(注7) 2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

(注8) 2020年9月28日に取得予定

# ポートフォリオ・キャップレート（鑑定評価額（期末時点）ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	鑑定評価額（期末時点） （注1）	NOI （直接還元法）	NOI利廻 （鑑定評価額（期末時点）） （注2）	NCF （直接還元法）	NCFキャップレート （直接還元利廻）（注3）	ディスカウントレート （DCF法）	ターミナルレート （DCF法）
商業施設	QFRONT（キューフロント）	15,100	36,100	983	2.72%	941	2.60%	2.40%	2.80%
	レキシントン青山	4,800	6,290	207	3.30%	205	3.20%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,350	270	3.23%	264	3.10%	2.90%	3.30%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	12,600	406	3.22%	406	3.20%	3.00%	3.40%
	cocoti（ココチ）	24,500	24,200	749	3.10%	744	3.00%	2.80%	3.20%
	CONZE（コンゼ）恵比寿	5,116	5,300	182	3.44%	180	3.30%	3.10%	3.50%
	代官山フォーラム	4,136	3,520	130	3.69%	131	3.60%	3.40%	3.80%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,320	91	3.94%	88	3.70%	3.50%	3.90%
KN自由が丘プラザ	3,160	3,490	130	3.75%	128	3.60%	3.40%	3.80%	
商業施設 計		71,439	102,170	3,150	3.08%	3,090	3.03%	-	-
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,800	1,018	5.42%	751	4.00%	3.70%	4.20%
	東急南平台町ビル	4,660	6,840	269	3.94%	250	3.60%	3.40%	3.80%
	東急桜丘町ビル	6,620	10,700	378	3.53%	369	3.40%	3.10%	3.60%
	東京日産台東ビル	4,450	5,940	271	4.58%	244	4.10%	3.80%	4.20%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,510	270	4.92%	231	4.20%	3.90%	4.30%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	13,600	505	3.72%	478	3.50%	3.00%	3.70%
	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	8,500	7,340	267	3.65%	262	3.50%	3.30%	3.70%
	東急池尻大橋ビル	5,480	6,390	287	4.51%	271	4.20%	4.00%	4.40%
	麴町スクエア	9,030	10,100	355	3.52%	346	3.40%	3.10%	3.50%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	13,600	461	3.39%	448	3.20%	3.00%	3.40%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,400	252	3.95%	245	3.80%	3.60%	4.00%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	6,020	245	4.07%	238	3.90%	3.70%	4.10%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	9,680	352	3.64%	335	3.40%	3.10%	3.70%
	東急虎ノ門ビル（注4）	16,850	21,900	824	3.76%	816	3.00%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	3,310	121	3.67%	112	3.30%	3.10%	3.50%
	東急番町ビル	13,780	15,800	516	3.27%	517	3.20%	3.00%	3.40%
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	5,060	172	3.42%	167	3.30%	3.00%	3.40%	
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,660	323	3.73%	306	3.50%	3.30%	3.70%	
オフィス 計		145,897	175,650	6,895	3.93%	6,394	3.64%	-	-
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,270	48	3.81%	47	3.70%	3.40%	3.80%
住宅 計		1,200	1,270	48	3.81%	47	3.70%	-	-
底地	湘南モールフィル（底地）（注5）	6,810	6,830	325	4.77%	329	4.30%	4.30%	-
	OKIシステムセンター（底地）（注5）（注6）	4,530	6,130	257	4.21%	260	4.40%	4.40%	-
	REVE中目黒（底地）	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	3.20%	3.40%
底地 計		12,490	14,110	622	4.41%	629	4.46%	-	-
2020年7月期末（第34期末）（31物件）		231,026	293,200	10,716	3.66%	10,161	3.47%	-	-

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

（注2）NOI利廻（鑑定評価額（期末時点））＝NOI（直接還元法）÷鑑定評価額（期末時点）

「オフィス 計」及び「2020年7月期末（第34期末）（31物件）」の計算に当たり、東急虎ノ門ビルに追加取得土地相当分は含まれていない

（注3）NCFキャップレート（直接還元利廻）の「商業施設 計」、「オフィス 計」、「底地 計」及び「2020年7月期末（第34期末）（31物件）」の欄には、

「対象物件のNCF（直接還元法）の和÷対象物件の鑑定評価額（期末時点）の和」により求められる数値を掲載している

「オフィス 計」及び「2020年7月期末（第34期末）（31物件）」の計算に当たり、東急虎ノ門ビルのNCFに追加取得土地相当分は含まれていない

（注4）2019年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの取扱いは以下のとおり

取得価額及び鑑定評価額（期末時点）には追加取得土地相当分が含まれている。鑑定評価額（期末時点）の算出においては直接還元法を適用していないため、NOI（直接還元法）及びNCF（直接還元法）は

2020年7月31日時点の鑑定評価額にて査定された既存建物からの想定収支のうち初年度のNOI及びNCFを掲載している

NOI利廻（鑑定評価額（期末時点））の算出に当たり、追加取得土地相当分を含む鑑定評価額（期末時点）及び追加取得土地相当分を除いたNOIを使用している

NCFキャップレート（直接還元利廻）及びディスカウントレート（DCF法）は、収益還元法（開発費実型）に基づく割引率を掲載している

ターミナルレート（DCF法）は、追加取得土地に建物を増築することを前提とした数値を掲載している

（注5）湘南モールフィル（底地）及びOKIシステムセンター（底地）の鑑定評価額（期末時点）においては、直接還元法を適用していないため、NOI（直接還元法）及びNCF（直接還元法）には、

それぞれ、DCF法における初年度のNOI及びNCFを掲載している。またNCFキャップレート（直接還元法）については、DCF法における割引率を掲載している

（注6）2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

# 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較

用途区分	物件名	インカムリターン			キャピタルリターン			トータルリターン
		取得時鑑定NCF キャップレート (直接還元利廻)	保有期間 平均NCF利廻 (注1)	差異	取得価額 (百万円)	みなし処分価格 (百万円)	差額 (百万円)	IRR (注2)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	4.80%	4.97%	0.17%	15,100	36,100	21,000	8.91%
	レキシントン青山	5.70%	3.84%	-1.86%	4,800	6,290	1,490	5.28%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.60%	-0.65%	5,770	8,350	2,580	6.31%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.58%	0.58%	6,800	12,600	6,000	8.21%
	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.04%	-1.56%	24,500	24,200	-300	3.13%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.09%	-1.11%	5,116	5,300	183	3.46%
	代官山フォーラム	4.00%	2.57%	-1.43%	4,136	3,520	-616	1.50%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	3.70%	2.00%	-1.70%	2,257	2,320	63	4.31%
	KN自由が丘プラザ	3.70%	4.25%	0.55%	3,160	3,490	330	25.60%
	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼) (注4)	6.50%	6.73%	0.23%	6,920	8,950	2,030	8.43%
	第2東急鷺沼ビル (注4)	7.00%	6.77%	-0.23%	1,290	1,710	420	8.53%
	カレイド渋谷宮益坂 (注4)	4.40%	4.80%	0.40%	5,150	7,780	2,630	10.20%
	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店) (注4)	7.10%	6.79%	-0.31%	5,050	6,480	1,430	21.16%
	ピーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) (注4)	5.00%	4.95%	-0.05%	9,520	8,720	-800	4.39%
商業施設 計		5.02%	4.40%	-0.62%	99,370	135,810	36,440	6.34%
オフィス	世田谷ビジネススクエア	5.60%	4.10%	-1.50%	22,400	18,800	-3,600	3.88%
	東急南平台町ビル	5.40%	5.32%	-0.08%	4,660	6,840	2,180	7.20%
	東急桜丘町ビル	5.30%	4.94%	-0.36%	6,620	10,700	4,080	7.22%
	東京日産台東ビル	6.00%	5.32%	-0.68%	4,450	5,940	1,490	6.91%
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル (注4)	6.00%	5.06%	-0.94%	3,570	4,800	1,230	6.56%
	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.27%	-0.23%	4,720	5,510	790	7.32%
	りそな・マルハビル (注4)	5.40%	4.23%	-1.17%	23,260	42,000	18,740	13.64%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル (注3)	5.60%	3.69%	-1.91%	10,177	13,600	3,423	5.43%
	TOKYU REIT八丁堀ビル (注4)	4.70%	3.28%	-1.42%	7,000	5,010	-1,990	0.48%
	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	4.20%	3.37%	-0.83%	8,500	7,340	-1,160	2.53%
	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.91%	-1.09%	5,480	6,390	910	5.04%
	菱進原宿ビル (注3) (注4)	4.10%	2.24%	-1.86%	15,356	8,400	-6,956	-31.21%
	麹町スクエア	4.70%	3.65%	-1.05%	9,030	10,100	1,070	4.67%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.42%	-0.08%	9,000	13,600	4,600	7.91%
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.43%	0.63%	4,600	6,400	1,800	8.42%
	TOKYU REIT木場ビル (注4)	5.20%	4.21%	-0.99%	4,000	4,250	250	4.98%
	東急銀座二丁目ビル	4.60%	4.93%	0.33%	5,010	6,020	1,010	6.86%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.55%	0.95%	5,270	9,680	4,410	13.65%
	東急虎ノ門ビル (注3)	4.10%	3.87%	-0.23%	16,850	21,900	5,050	7.58%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.31%	-1.69%	2,750	3,310	560	6.22%
	東急番町ビル (注3)	3.70%	3.48%	-0.22%	13,780	15,800	2,020	6.80%
TOKYU REIT恵比寿ビル	3.40%	3.51%	0.11%	4,500	5,060	560	10.05%	
渋谷道玄坂スカイビル	3.60%	4.09%	0.49%	8,100	8,660	560	9.37%	
オフィス 計		4.82%	4.03%	-0.79%	199,083	240,110	41,027	6.33%
住宅	メゾンピオニー都立大学	3.90%	3.39%	-0.51%	1,200	1,270	70	5.62%
	住宅 計		3.90%	-0.51%	1,200	1,270	70	5.62%
底地	湘南モールフィル (底地)	4.50%	4.48%	-0.02%	6,810	6,830	20	4.56%
	OKIシステムセンター (底地) (注5) (注6)	5.50%	5.72%	0.22%	4,530	6,130	1,600	9.52%
	REVE中目黒 (底地)	3.40%	3.44%	0.04%	1,150	1,150	0	3.54%
	底地 計		4.72%	4.83%	12,490	14,110	1,620	5.69%
合計		4.88%	4.18%	-0.70%	312,143	391,300	79,157	6.31%

(注1) 保有期間平均NCF利廻は、所有期間の月次NCF単純平均を取得価額で除し、年率換算したもの

(注2) IRR算出上のみなし処分価格として、譲渡済物件は譲渡価額、2020年7月期末(第34期末)時点の保有物件は当期末算定価額を想定。また期中のNCFについては、各期のNCFの合計を各期末に計上して算出

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

(注4) 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)、りそな・マルハビル、菱進原宿ビル、ピーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、TOKYU REIT八丁堀ビル、第2東急鷺沼ビル、TOKYU REIT木場ビル、カレイド渋谷宮益坂及びTOKYU REIT赤坂檜町ビルは譲渡済

(注5) OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価においては、直接還元法を適用していないため、取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している

(注6) OKIシステムセンター(底地)は2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

# NCFキャップレート推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)

用途区分	物件名	2011年 1月期末 (第15期末)	2011年 7月期末 (第16期末)	2012年 1月期末 (第17期末)	2012年 7月期末 (第18期末)	2013年 1月期末 (第19期末)	2013年 7月期末 (第20期末)	2014年 1月期末 (第21期末)	2014年 7月期末 (第22期末)	2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28期末)	2018年 1月期末 (第29期末)	2018年 7月期末 (第30期末)	2019年 1月期末 (第31期末)	2019年 7月期末 (第32期末)	2020年 1月期末 (第33期末)	2020年 7月期末 (第34期末)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.40%	3.40%	3.30%	3.20%	3.10%	3.10%	2.90%	2.80%	2.70%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%
	レキシントン青山	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%
	TOKYU REIT表参道スクエア	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%
	cocoti(ココチ)	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.00%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%
	代官山フォーラム	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.70%	3.60%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	-	-	-	-	-	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.70%	3.70%
	KN自由が丘プラザ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	5.90%	5.70%	5.70%	5.60%	5.60%	5.40%	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.90%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル(注1)	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.70%	6.60%	6.50%	6.40%	6.20%	6.00%	5.60%	5.60%	-	-	-	-	-	-	-	-
ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注1)	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	5.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業施設 計		4.59%	4.62%	4.61%	4.56%	4.43%	4.27%	4.22%	4.01%	3.90%	3.79%	3.63%	3.45%	3.36%	3.26%	3.17%	3.16%	3.10%	3.04%	3.03%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	5.10%	5.10%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	4.00%
	東急南平町ビル	4.90%	4.90%	4.90%	5.00%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.60%
	東急桜丘町ビル	4.60%	4.70%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.40%	3.40%
	東京日産台東ビル	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.10%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注1)	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	-
	TOKYU REIT浦田ビル	5.30%	5.30%	5.20%	5.30%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	4.70%	4.80%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注1)	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%
	東急池尻大橋ビル	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%
	麴町スクエア	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.40%	3.40%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%	4.70%	4.60%	4.50%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%
	TOKYU REIT木場ビル(注1)	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.40%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.70%	-	-	-	-
	東急銀座二丁目ビル	-	4.60%	4.60%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.10%	4.10%	3.90%	3.90%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	4.60%	4.50%	4.30%	4.10%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	3.40%
	東急虎ノ門ビル(注2)	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.10%	3.00%	3.00%	3.00%	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.40%	3.30%
	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.30%	
渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	
オフィス 計		4.93%	4.91%	4.84%	4.86%	4.80%	4.75%	4.58%	4.49%	4.27%	4.17%	4.09%	4.03%	3.96%	3.86%	3.78%	3.79%	3.70%	3.68%	3.55%	
住宅	メゾンビオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	
	住宅 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	
底地	湘南モールフィル(底地)(注3)	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.50%	5.50%	5.40%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	
	OKIシステムセンター(底地)(注3)(注4)	-	-	-	-	-	-	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.30%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	
底地 計		5.59%	5.59%	5.59%	5.41%	5.30%	5.36%	5.28%	5.29%	5.25%	5.32%	5.26%	5.26%	5.17%	5.12%	5.07%	5.02%	4.77%	4.73%	4.51%	
合計		4.81%	4.81%	4.82%	4.77%	4.71%	4.65%	4.49%	4.42%	4.22%	4.12%	4.03%	3.95%	3.84%	3.74%	3.65%	3.62%	3.56%	3.54%	3.42%	

\*「商業施設計」、「オフィス計」、「底地計」及び「合計」の欄には、「対象物件のNCF(直接還元法)の和÷対象物件の鑑定評価額(期末時点)の和」により求められる数値を掲載し、個別物件、及び「住宅計」の欄には、NCFキャップレート(直接還元率)を掲載している。なお、「オフィス計」及び「合計」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCFに追加取得土地相当分は含まれていない  
(注1)カレイド渋谷宮益坂、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、第2東急鷺沼ビル、ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、TOKYU REIT赤坂榎町ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル、及びTOKYU REIT木場ビルは譲渡済  
(注2)東急虎ノ門ビルの第23期末以降の鑑定評価額(期末時点)の算出においては直接還元法を適用していないため、収益還元法(開発賃貸型)に基づく割引率を掲載している  
(注3)湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の第21期末以降の鑑定評価額(期末時点)においては、直接還元法を適用していないため、DCF法における割引率を掲載している  
(注4)OKIシステムセンター(底地)は2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

# NOI利廻推移(取得価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	NOI			利廻		
			2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	414	417	476	5.53%	5.49%	6.35%
	レキシントン青山	4,800	95	86	110	4.02%	3.59%	4.62%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	141	143	139	4.96%	4.94%	4.88%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	222	221	217	6.80%	6.66%	6.62%
	cocoti(ココチ)	24,500	369	386	417	3.04%	3.13%	3.43%
	CONZE(コンゼ)恵比寿	5,116	91	81	97	3.62%	3.17%	3.84%
	代官山フォーラム	4,136	55	65	65	2.71%	3.15%	3.17%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	39	-	-	5.15%	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	21	38	23	3.65%	3.37%	2.10%
KN自由が丘プラザ(注2)	3,160	-	22	61	-	4.24%	4.32%	
商業施設 計	71,439	1,452	1,464	1,610	4.26%	4.19%	4.55%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	470	486	526	4.23%	4.31%	4.72%
	東急南平台町ビル	4,660	138	139	140	6.01%	5.93%	6.07%
	東急桜丘町ビル	6,620	196	196	195	5.98%	5.88%	5.93%
	東京日産台東ビル	4,450	121	114	143	5.51%	5.10%	6.49%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注3)	3,570	95	62	8	5.39%	5.15%	5.08%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	140	142	147	5.99%	5.97%	6.28%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	237	257	257	4.71%	5.02%	5.09%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	135	136	139	3.20%	3.18%	3.31%
	東急池尻大橋ビル	5,480	149	152	158	5.51%	5.52%	5.83%
	麹町スクエア	9,030	170	174	131	3.80%	3.84%	2.94%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	180	224	235	4.05%	4.95%	5.25%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	122	131	124	5.36%	5.69%	5.45%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	109	98	130	4.39%	3.90%	5.23%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	180	185	188	6.90%	7.00%	7.20%
	東急虎ノ門ビル	16,850	346	364	380	4.14%	4.30%	4.54%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	46	-6	49	3.44%	-0.45%	3.61%
	東急番町ビル	13,780	237	251	238	3.55%	3.62%	3.48%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	83	85	84	3.75%	3.75%	3.77%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	124	169	182	4.44%	4.14%	4.54%
オフィス 計	149,467	3,285	3,366	3,463	4.52%	4.50%	4.76%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	20	23	21	3.37%	3.80%	3.63%
住宅 計	1,200	20	23	21	3.37%	3.80%	3.63%	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,810	162	162	162	4.81%	4.73%	4.79%
	OKIシステムセンター(底地)(注4)	4,530	129	129	129	5.77%	5.68%	5.76%
	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	19	3.47%	3.42%	3.47%
底地 計	12,490	311	311	311	5.03%	4.95%	5.02%	
合計	234,596	5,070	5,165	5,407	4.46%	4.43%	4.71%	

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡済

(注2)KN自由が丘プラザは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済。2020年1月期及び2020年7月期のNOI利廻は保有持分に応じて算出

(注3)TOKYU REIT赤坂榎町ビルは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済。取得価額は100%の数字を記載。2020年1月期及び2020年7月期のNOI利廻は保有持分に応じて算出

(注4)OKIシステムセンター(底地)は2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

# NOI利廻推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	2020年7月期 (第34期) 鑑定評価額 (期末時点)	NOI			利廻		
			2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	36,100	414	417	476	2.78%	2.30%	2.66%
	レキシントン青山	6,290	95	86	110	3.14%	2.74%	3.53%
	TOKYU REIT表参道スクエア	8,350	141	143	139	3.43%	3.41%	3.37%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,600	222	221	217	3.56%	3.49%	3.47%
	cocoti (ココチ)	24,200	369	386	417	3.12%	3.19%	3.47%
	CONZE (コンゼ) 恵比寿	5,300	91	81	97	3.50%	3.07%	3.71%
	代官山フォーラム	3,520	55	65	65	3.19%	3.70%	3.72%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	39	-	-	3.41%	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,320	21	38	23	3.58%	3.28%	2.04%
KN自由が丘プラザ(注2)	3,490	-	22	61	-	3.84%	3.91%	
商業施設 計	102,170	1,452	1,464	1,610	3.14%	2.92%	3.18%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	18,800	470	486	526	5.07%	5.13%	5.63%
	東急南平台町ビル	6,840	138	139	140	4.13%	4.04%	4.14%
	東急桜丘町ビル	10,700	196	196	195	3.70%	3.64%	3.67%
	東京日産台東ビル	5,940	121	114	143	4.27%	3.85%	4.86%
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注3)	-	95	62	8	4.16%	3.93%	3.78%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5,510	140	142	147	5.25%	5.12%	5.38%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	13,600	237	257	257	3.86%	3.76%	3.81%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,340	135	136	139	3.75%	3.69%	3.83%
	東急池尻大橋ビル	6,390	149	152	158	4.89%	4.73%	5.00%
	麹町スクエア	10,100	170	174	131	3.64%	3.48%	2.62%
	TOKYU REIT新宿ビル	13,600	180	224	235	2.78%	3.28%	3.48%
	秋葉原三和東洋ビル	6,400	122	131	124	3.90%	4.07%	3.92%
	東急銀座二丁目ビル	6,020	109	98	130	3.75%	3.26%	4.35%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	9,680	180	185	188	3.82%	3.86%	3.92%
	東急虎ノ門ビル	21,900	346	364	380	3.51%	3.45%	3.49%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	3,310	46	-6	49	2.87%	-0.37%	3.00%
	東急番町ビル	15,800	237	251	238	3.13%	3.24%	3.03%
TOKYU REIT恵比寿ビル	5,060	83	85	84	3.52%	3.37%	3.35%	
渋谷道玄坂スカイビル	8,660	124	169	182	4.31%	5.79%	4.25%	
オフィス 計	175,650	3,285	3,366	3,463	3.87%	3.77%	3.96%	
住宅	マンション都立大学	1,270	20	23	21	3.26%	3.59%	3.43%
住宅 計	1,270	20	23	21	3.26%	3.59%	3.43%	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,830	162	162	162	4.91%	4.75%	4.78%
	OKIシステムセンター(底地)(注4)	6,130	129	129	129	4.75%	4.25%	4.25%
	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	19	3.47%	3.42%	3.47%
底地 計	14,110	311	311	311	4.72%	4.42%	4.45%	
合計	293,200	5,070	5,165	5,407	3.66%	3.51%	3.71%	

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡済

(注2)KN自由が丘プラザは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済。2020年1月期及び2020年7月期のNOI利廻は保有持分に応じて算出

(注3)TOKYU REIT赤坂檜町ビルは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済。2020年1月期及び2020年7月期のNOI利廻は保有持分に応じて算出

(注4)OKIシステムセンター(底地)は2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

# NOI利廻推移(貸借対照表計上額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	2020年7月期 (第34期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	13,535	414	417	476	6.14%	6.10%	7.07%
	レキシントン青山	4,698	95	86	110	4.12%	3.67%	4.72%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,651	141	143	139	5.06%	5.04%	4.98%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,561	222	221	217	6.84%	6.70%	6.66%
	cocoti(ココチ)	21,218	369	386	417	3.47%	3.59%	3.95%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	4,757	91	81	97	3.86%	3.40%	4.12%
	代官山フォーラム	4,057	55	65	65	2.75%	3.20%	3.23%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	39	-	-	5.25%	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,270	21	38	23	3.63%	3.36%	2.10%
KN自由が丘プラザ(注2)	3,176	-	22	61	-	4.21%	4.29%	
商業施設 計	65,924	1,452	1,464	1,610	4.52%	4.42%	4.93%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	18,811	470	486	526	5.14%	5.19%	5.64%
	東急南平台町ビル	4,117	138	139	140	6.70%	6.65%	6.85%
	東急桜丘町ビル	6,430	196	196	195	6.08%	6.01%	6.09%
	東京日産台東ビル	3,761	121	114	143	6.41%	5.94%	7.63%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注3)	-	95	62	8	5.61%	5.37%	5.32%
	TOKYU REIT蒲田ビル	3,709	140	142	147	7.46%	7.51%	7.96%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,914	237	257	257	4.80%	5.13%	5.21%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,836	135	136	139	3.46%	3.44%	3.59%
	東急池尻大橋ビル	5,573	149	152	158	5.37%	5.39%	5.72%
	麹町スクエア	8,139	170	174	131	4.19%	4.24%	3.25%
	TOKYU REIT新宿ビル	8,726	180	224	235	4.16%	5.09%	5.41%
	秋葉原三和東洋ビル	4,494	122	131	124	5.46%	5.80%	5.57%
	東急銀座二丁目ビル	4,423	109	98	130	4.89%	4.38%	5.91%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,350	180	185	188	6.75%	6.87%	7.09%
	東急虎ノ門ビル	16,102	346	364	380	4.29%	4.47%	4.74%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,818	46	-6	49	3.33%	-0.43%	3.52%
	東急番町ビル	12,964	237	251	238	3.75%	3.82%	3.69%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,589	83	85	84	3.69%	3.69%	3.70%
渋谷道玄坂スカイビル	5,754	124	169	182	6.25%	5.82%	6.39%	
オフィス 計	133,510	3,285	3,366	3,463	5.00%	4.90%	5.20%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,216	20	23	21	3.28%	3.73%	3.57%
住宅 計	1,216	20	23	21	3.28%	3.73%	3.57%	
底地	湘南モールフィル(底地)	7,026	162	162	162	4.66%	4.58%	4.65%
	OKIシステムセンター(底地)(注4)	4,774	129	129	129	5.48%	5.39%	5.46%
	REVE中目黒(底地)	1,162	19	19	19	3.43%	3.38%	3.43%
底地 計	12,963	311	311	311	4.85%	4.77%	4.84%	
合計	213,613	5,070	5,165	5,407	4.89%	4.74%	5.08%	

(注1)カレイド渋谷宮益坂は2019年3月28日に譲渡済

(注2)KN自由が丘プラザは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を取得済。2020年1月期及び2020年7月期のNOI利廻は保有持分に依りて算出

(注3)TOKYU REIT赤坂榎町ビルは2019年10月1日に準共有持分割合49%、2020年3月4日に準共有持分割合51%を譲渡済。2020年1月期及び2020年7月期のNOI利廻は保有持分に依りて算出

(注4)OKIシステムセンター(底地)は2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定



# 耐震性

用途区分	物件名	耐震性			地震保険付保	液状化情報(注2)
		新耐震基準	耐震補強済	PML (注1)		
商業施設	QFRONT (キューフロント)	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	レキシントン青山	○	-	2.3%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT表参道スクエア	○	-	9.5%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	○	-	7.3%	無	液状化の可能性が低い地域
	cocoti (ココチ)	○	-	6.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	CONZE (コンゼ) 恵比寿	○	-	4.1%	無	液状化の可能性が低い地域
	代官山フォーラム	○	-	8.0%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT下北沢スクエア	○	-	10.9%	無	液状化の可能性が低い地域
オフィス	KN自由が丘プラザ	○	-	8.8%	無	液状化の可能性が低い地域
	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.9%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無	液状化の可能性が低い地域
	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	7.7%	無	液状化の可能性がある地域
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	7.2%	無	液状化の可能性がある地域
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	○	-	3.9%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急池尻大橋ビル	○	-	5.8%	無	液状化の可能性が低い地域
	麹町スクエア	○	-	4.8%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	秋葉原三和東洋ビル	○	-	11.8%	無	液状化の可能性がある地域
	東急銀座二丁目ビル	○	-	4.4%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT渋谷Rビル	○	-	5.9%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急虎ノ門ビル	○	-	5.4%	無	液状化の可能性がある地域
	TOKYU REIT第2新宿ビル	○	-	4.2%	無	液状化の可能性が低い地域
	東急番町ビル	○	-	3.3%	無	液状化の可能性が低い地域
	TOKYU REIT恵比寿ビル	○	-	5.5%	無	液状化の可能性が低い地域
渋谷道玄坂スカイビル	○	-	6.4%	無	液状化の可能性が低い地域	
住宅	メゾンピオニー都立大学	○	-	6.2%	無	液状化の可能性が低い地域
底地	湘南モールフィル(底地)(注4)	-	-	-	-	液状化現象が発生する危険度高い
	OKIシステムセンター(底地)(注3)(注4)	-	-	-	-	液状化危険度やや高い、一部低い箇所あり
	REVE中目黒(底地)(注4)	-	-	-	-	液状化の可能性が低い地域
2020年7月期末(第34期末)(31物件)		-	-	3.8%	-	
オフィス	OKIビジネスセンター5号館(注5)	-	-	8.1%	-	液状化の可能性がある地域

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

(注2) 液状化情報は各自治体の情報公開資料に基づく

(注3) 2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

(注4) 湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)、REVE中目黒(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない

(注5) 2020年9月28日に取得予定

**TOKYU REIT**

テナント・リーシング

---

# 稼働率の実績と見込み

用途区分	物件名	テナント数			総賃貸可能面積 (㎡)			総賃貸面積 (㎡)			稼働率		
		2020年7月期 (第34期) 実績	2021年1月期 (第35期) 見込み	2021年7月期 (第36期) 見込み	2020年7月期 (第34期) 実績	2021年1月期 (第35期) 見込み	2021年7月期 (第36期) 見込み	2020年7月期 (第34期) 実績	2021年1月期 (第35期) 見込み	2021年7月期 (第36期) 見込み	2020年7月期 (第34期) 実績	2021年1月期 (第35期) 見込み	2021年7月期 (第36期) 見込み
商業施設	QFRONT (キューフロント)	2	2	2	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	100.0%	100.0%	100.0%
	レキシントン青山	8	8	8	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT表参道スクエア	4	4	4	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	2	2	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	100.0%	100.0%	100.0%
	cocoiti (ココチ)	15	15	15	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	100.0%	100.0%	100.0%
	CONZE (コンツエ) 恵比寿	8	8	8	2,327.00	2,327.00	2,327.00	2,327.00	2,327.00	2,327.00	100.0%	100.0%	100.0%
	代官山フォーラム	5	5	5	2,477.37	2,477.37	2,477.37	2,477.37	2,477.37	2,477.37	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	9	9	9	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	100.0%	100.0%	100.0%
KN自由が丘プラザ	5	5	5	1,231.80	1,231.80	1,231.80	1,231.80	1,231.80	1,231.80	100.0%	100.0%	100.0%	
商業施設 計	58	58	58	26,388.81	26,388.81	26,388.81	26,388.81	26,388.81	26,388.81	100.0%	100.0%	100.0%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	64	62	65	24,920.26	24,920.26	24,920.26	24,770.44	24,622.92	24,773.81	99.4%	98.8%	99.4%
	東急南平台町ビル	1	1	1	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	100.0%	100.0%	100.0%
	東急桜丘町ビル	2	2	2	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	100.0%	100.0%	100.0%
	東京日産台東ビル	12	16	16	7,870.79	7,869.07	7,869.07	7,539.99	7,869.07	7,869.07	95.8%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5	5	5	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	11	11	11	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	100.0%	100.0%	100.0%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	1	1	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	3,533.03	100.0%	100.0%	100.0%
	東急池尻大橋ビル	5	5	4	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	4,690.38	100.0%	100.0%	81.8%
	麴町スクエア	6	6	6	5,409.11	5,409.11	5,409.11	5,409.11	5,409.11	4,601.80	100.0%	100.0%	85.1%
	TOKYU REIT新宿ビル	9	9	9	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	6,270.68	100.0%	100.0%	100.0%
	秋葉原三和東洋ビル	6	6	6	4,538.02	4,538.02	4,538.02	4,538.02	4,538.02	4,538.02	100.0%	100.0%	100.0%
	東急銀座二丁目ビル	2	2	2	3,473.16	3,473.16	3,473.16	3,473.16	3,473.16	3,473.16	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	11	11	12	5,266.15	5,266.15	5,266.15	5,266.15	4,777.46	5,246.68	100.0%	90.7%	99.6%
	東急虎ノ門ビル(注1)	2	2	2	9,016.59	9,016.59	9,016.59	8,860.95	8,368.76	8,368.76	98.3%	92.8%	92.8%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2	2	2	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	100.0%	100.0%	100.0%
	東急番町ビル	7	7	9	6,137.50	6,137.50	6,137.50	6,137.50	4,925.14	6,137.50	100.0%	80.2%	100.0%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	7	7	7	1,879.17	1,879.17	1,879.17	1,879.17	1,879.17	1,879.17	100.0%	100.0%	100.0%
	渋谷道玄坂スカイビル	8	7	8	4,136.05	4,136.05	4,136.05	4,136.05	3,726.03	4,136.05	100.0%	90.1%	100.0%
OKIビジネスセンター5号館(注2)	-	1	1	-	18,102.32	18,102.32	-	18,102.32	18,102.32	-	100.0%	100.0%	
追加空室想定(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,194.43	-	-	-	
オフィス 計	161	163	169	119,444.46	137,545.05	137,545.05	118,808.20	134,488.81	133,686.71	99.5%	97.8%	97.2%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	22	25	26	852.16	852.16	852.16	744.10	740.46	852.16	87.3%	86.9%	100.0%
	住宅 計	22	25	26	852.16	852.16	852.16	744.10	740.46	852.16	87.3%	86.9%	100.0%
底地	湘南モールフィル(底地)	1	1	1	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	100.0%	100.0%	100.0%
	OKIシステムセンター(底地)(注4)	1	1	1	17,019.19	10,211.51	10,211.51	17,019.19	10,211.51	10,211.51	100.0%	100.0%	100.0%
	REVE中目黒(底地)	1	1	1	497.02	497.02	497.02	497.02	497.02	497.02	100.0%	100.0%	100.0%
底地 計	3	3	3	61,594.33	54,786.65	54,786.65	61,594.33	54,786.65	54,786.65	100.0%	100.0%	100.0%	
合計	244	249	256	208,279.76	219,572.67	219,572.67	207,535.44	216,404.74	215,714.34	99.6%	98.6%	98.2%	

\* 見込みの数値は、2020年8月14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

\* 世田谷ビジネススクエア、東急番町ビルの面積は共有持分割合を乗じて得た値

(注1) 東急虎ノ門ビルの総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率については、2015年1月9日に取得した隣接土地は含まれていない。

(注2) 2020年9月28日に取得予定

(注3) オフィス総賃貸可能面積(OKIビジネスセンター5号館を除く)の1%相当の空室を想定

(注4) 2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

# 物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	2011年 1月期末 (第15期末)	2011年 7月期末 (第16期末)	2012年 1月期末 (第17期末)	2012年 7月期末 (第18期末)	2013年 1月期末 (第19期末)	2013年 7月期末 (第20期末)	2014年 1月期末 (第21期末)	2014年 7月期末 (第22期末)	2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28期末)	2018年 1月期末 (第29期末)	2018年 7月期末 (第30期末)	2019年 1月期末 (第31期末)	2019年 7月期末 (第32期末)	2020年 1月期末 (第33期末)	2020年 7月期末 (第34期末)	
商業施設	QFRONT (キューフロント)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	レキシントン青山	86.2%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT表参道スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	cocoti (ココチ)	97.5%	100.0%	93.5%	96.4%	100.0%	100.0%	96.8%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	CONZE (コンゼ) 恵比寿	87.6%	87.6%	87.6%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	77.8%	75.3%	75.3%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	代官山フォーラム	91.5%	91.5%	91.5%	83.1%	91.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	カレイド渋谷宮益坂(注1)	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-
	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
KN自由が丘プラザ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	
商業施設 計		99.0%	99.3%	98.9%	99.2%	99.8%	99.7%	99.2%	99.2%	98.8%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	86.4%	93.4%	90.5%	93.2%	93.1%	93.1%	89.1%	88.0%	92.3%	94.1%	94.6%	80.1%	81.8%	95.8%	99.6%	96.2%	96.0%	99.3%	99.4%	99.4%	
	東急南平台町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東急桜丘町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東京日産台東ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.5%	94.5%	60.0%	95.9%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	88.3%	96.8%	95.8%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル(注1)	92.5%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	TOKYU REIT蒲田ビル	88.4%	100.0%	88.4%	65.2%	100.0%	88.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	76.6%	88.3%	29.0%	52.4%	53.3%	76.7%	88.3%	88.3%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	88.4%	84.5%	84.0%	96.0%	95.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	東急池尻大橋ビル	81.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	麴町スクエア	100.0%	100.0%	42.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT新宿ビル	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	秋葉原三和東洋ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	100.0%
	TOKYU REIT木場ビル(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	58.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-
	東急銀座二丁目ビル	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	90.1%	100.0%	
TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	
オフィス 計		92.3%	97.2%	87.1%	88.4%	93.3%	95.2%	95.8%	95.1%	94.9%	98.2%	97.8%	94.8%	95.0%	97.4%	99.5%	98.8%	98.3%	99.1%	98.6%	99.5%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%	100.0%	87.3%	
住宅 計		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%	100.0%	87.3%	
底地	湘南モールフィル(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OKシステムセンター(底地)(注2)	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
底地 計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
合計		96.3%	98.5%	94.0%	94.7%	97.0%	98.0%	97.9%	97.6%	97.1%	98.9%	98.9%	97.0%	97.1%	98.3%	99.7%	99.3%	99.0%	99.5%	99.2%	99.6%	

(注1)カレイド渋谷宮益坂、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、第2東急鷺沼ビル、ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、TOKYU REIT赤坂榎町ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル、及びTOKYU REIT木場ビルは譲渡済

(注2)2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

# 長期契約テナント

テナント名	物件名	期間(自)	期間(至)	契約形態	賃料改定期間	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸可能面積比率	月額賃料総額合計(千円)	比率
大和情報サービス株式会社	湘南モールフィル(底地)	自: 2015年3月1日	至: 2033年3月31日	定借	(注1)	44,078.12	21.2%	221,809	18.5%
沖電気工業株式会社	OKIシステムセンター(底地)	自: 2013年3月27日	至: 2033年3月26日	定借	3年毎(注2)	17,019.19	8.2%		
株式会社蔦屋書店(注3)	QFRONT(キューフロント)	自: 2019年12月15日	至: 2039年12月14日	普通借	3年毎(注4)	4,502.93	2.2%		
日産ネットワークホールディングス株式会社(注5)	東京日産台東ビル	自: 2018年10月1日	至: 2028年9月30日	定借	改定なし	2,620.06	1.3%		
東急株式会社	REVE中目黒(底地)	自: 2018年9月27日	至: 2068年9月26日	定借	1年毎(注6)	497.02	0.2%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自: 2018年4月20日	至: 2034年3月31日	定借	(注7)	281.09	0.1%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	東急銀座二丁目ビル	自: 2012年9月1日	至: 2028年8月31日	定借	(注8)	191.10	0.1%		
株式会社SOUL PLANET	レキシントン青山	自: 2019年6月1日	至: 2026年10月31日	定借	(注9)	462.37	0.2%		
スターバックス コーヒー ジャパン 株式会社	cocoti(ココチ)	自: 2019年7月1日	至: 2027年6月30日	定借	(注10)	301.90	0.1%		
スターバックス コーヒー ジャパン 株式会社	世田谷ビジネススクエア(注11)	自: 2020年7月1日	至: 2026年6月30日	定借	改定なし	153.76	0.1%		
株式会社CAICA	レキシントン青山	自: 2020年7月15日	至: 2026年10月31日	定借	改定なし	393.65	0.2%		
株式会社PINKO JAPAN	レキシントン青山	自: 2016年12月1日	至: 2026年11月30日	定借	改定なし	291.77	0.1%		
株式会社小肥羊ジャパン	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自: 2017年7月1日	至: 2027年6月30日	定借	改定なし	287.18	0.1%		
株式会社資業之日本社	レキシントン青山	自: 2018年11月1日	至: 2026年10月31日	定借	改定なし	237.99	0.1%		
株式会社木下写場	代官山フォーラム	自: 2018年1月7日	至: 2028年1月6日	定借	改定なし	210.42	0.1%		
株式会社東急ストア	世田谷ビジネススクエア(注11)	自: 2016年7月1日	至: 2031年6月30日	定借	(注12)	179.86	0.1%		
株式会社ファミーア	渋谷道玄坂スカイビル	自: 2020年6月1日	至: 2030年5月31日	定借	改定なし	166.01	0.1%		
株式会社ユニマツキヤラバン	cocoti(ココチ)	自: 2019年4月1日	至: 2029年3月31日	定借	改定なし	155.15	0.1%		
株式会社グルメ軒屋	世田谷ビジネススクエア(注11)	自: 2018年8月16日	至: 2026年7月31日	定借	改定なし	79.70	0.0%		
		自: 2018年8月1日	至: 2026年7月31日	定借	改定なし	57.02	0.0%		
株式会社ローゾン	TOKYU REIT第2新宿ビル	自: 2018年12月1日	至: 2028年11月30日	定借	改定なし	107.24	0.1%		
ファーストキッチン株式会社	世田谷ビジネススクエア(注11)	自: 2017年10月1日	至: 2025年9月30日	定借	改定なし	81.52	0.0%		
株式会社東急グルメフロント	世田谷ビジネススクエア(注11)	自: 2017年2月16日	至: 2027年2月15日	定借	改定なし	73.45	0.0%		
東急株式会社	QFRONT(キューフロント)	自: 2002年12月20日	至: 2039年12月31日	—	改定なし	壁面	—		
		自: 2020年4月1日	至: 2039年12月31日	—	改定なし	第三壁面(屋上)	—		
長期契約テナントの賃貸面積/月額賃料の合計						72,428.50	34.8%		
2020年7月期末(第34期末)(31物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額						208,279.76	100.0%	1,199,665	100.0%

\* 長期契約の定義: 定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、2020年8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの  
(アンテナ等月額50万円以下のもの、及び、2020年7月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く)  
なお、大和情報サービス株式会社、沖電気工業株式会社は事業用定期借地権、東急株式会社(REVE中目黒(底地))は一般定期借地権設定契約テナントである  
(注1) 2023年3月20日を初回とし、以降3年毎に全国の総合消費者物価指数の変動比率に基づき賃料改定を行う  
(注2) 3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う  
(注3) 看板及び荷捌き部分等使用料を含む  
(注4) 2022年12月15日を初回とし、3年毎に改定時の賃料に1.05を乗じた金額へ賃料改定を行う  
(注5) 駐車場使用料を含む  
(注6) 1年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う  
(注7) 2023年4月20日以降、3年毎に賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可  
(注8) 2020年9月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ2年毎に賃料改定可  
(注9) 賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可  
(注10) 2023年6月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可  
(注11) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載  
(注12) 2021年7月1日を初回とし、以降3年毎に消費者物価指数(持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都区部)の変動比率に基づき賃料改定を行う

## 利害関係者テナント比率

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率	年間賃料 (千円)(注1)	月額賃料 (千円)	比率
1	東急株式会社(注2)	不動産	11,839.18	5.7%	1,067,675	88,972	7.4%
2	株式会社東急コミュニティー(注3)	サービス	3,857.71	1.9%	274,457	22,871	1.9%
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.7%	333,446	27,787	2.3%
4	その他	-	8,589.43	4.1%	595,313	49,609	4.1%
利害関係者合計(2020年7月期末(第34期末))			27,819.35	13.4%	2,270,893	189,241	15.8%
ポートフォリオ合計 2020年7月期末(第34期末)(31物件)		総賃貸面積(㎡)	207,535.44	100.0%	-	-	-
		総賃料収入(千円)	-	-	14,395,989	1,199,665	100.0%

(注1)年間賃料は、月額賃料を12倍して算出

(注2)東急株式会社の年間賃料には、QFRONTの壁面賃料等が含まれる

(注3)株式会社東急コミュニティーの年間賃料には、世田谷ビジネススクエアの駐車場使用料が含まれる

\*世田谷ビジネススクエアの賃貸面積、年間賃料、月額賃料は、共有持分割合55%の値

# テナント業種別分布(賃貸面積ベース)

大分類	業種 中分類	商業施設		オフィス		住宅(注)		底地		ポートフォリオ全体	
		賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
建設業	建設業	-	-	4,912.24	4.1	-	-	-	-	4,912.24	2.4
製造業	食料品	-	-	-	-	89.26	12.0	-	-	89.26	0.0
	繊維製品	314.21	1.2	-	-	-	-	-	-	314.21	0.2
	化学	-	-	1,610.73	1.4	-	-	-	-	1,610.73	0.8
	医薬品	-	-	22.39	0.0	-	-	-	-	22.39	0.0
	機械	-	-	435.79	0.4	-	-	-	-	435.79	0.2
	電気機器	-	-	6,633.39	5.6	-	-	17,019.19	27.6	23,652.58	11.4
	輸送用機器	-	-	511.65	0.4	-	-	-	-	511.65	0.2
	その他製品	237.99	0.9	-	-	-	-	-	-	237.99	0.1
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	1,155.02	1.0	-	-	-	-	1,155.02	0.6
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	1,560.10	1.3	-	-	-	-	1,560.10	0.8
	倉庫・運輸関連業	-	-	360.99	0.3	-	-	-	-	360.99	0.2
	情報・通信業	1,444.42	5.5	2,536.56	2.1	-	-	-	-	3,980.98	1.9
商業	卸売業	5,595.20	21.2	11,411.67	9.6	-	-	-	-	17,006.87	8.2
	小売業	11,041.49	41.8	7,064.69	5.9	-	-	-	-	18,106.18	8.7
金融・保険業	銀行業	-	-	1,370.61	1.2	-	-	-	-	1,370.61	0.7
	証券・商品先物取引業	-	-	1,136.89	1.0	-	-	-	-	1,136.89	0.5
	保険業	-	-	5,491.85	4.6	-	-	-	-	5,491.85	2.6
	その他金融業	-	-	13,642.49	11.5	-	-	-	-	13,642.49	6.6
不動産業	不動産業	219.38	0.8	14,485.09	12.2	-	-	44,575.14	72.4	59,279.61	28.6
サービス業	サービス業	7,536.12	28.6	39,210.89	33.0	111.70	15.0	-	-	46,858.71	22.6
行政府	行政府	-	-	1,477.14	1.2	-	-	-	-	1,477.14	0.7
その他	その他	-	-	3,777.95	3.2	543.14	73.0	-	-	4,321.09	2.1
合計		26,388.81	100.0	118,808.20	100.0	744.10	100.0	61,594.33	100.0	207,535.44	100.0

\* 業種は、証券コード協議会「業種別分類項目及び業種コード」をもとに、東急REIMが分類

「その他」は「業種別分類項目及び業種コード」には無いが、東急REIMにて設定

\* 独立行政法人や政府系の公益法人(財団法人、社団法人)は「その他」に含まれる

\* 世田谷ビジネススクエア、東急番町ビルの面積は持分割合を乗じて得た値

(注) 共同住宅区画のテナントは「その他」に分類

# 賃料更改期間(物件別)

用途区分	物件名	テナント数					月額賃料(百万円)					賃料更改期間(年)		
					比率					比率				
		定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計
商業施設	QFRONT(キューフロント)(注1)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	90	90	0.0%	100.0%	0.00	3.00	3.00
	レキシントン青山	6	2	8	75.0%	25.0%	19	3	22	86.0%	14.0%	7.08	2.00	6.37
	TOKYU REIT表参道スクエア	4	0	4	100.0%	0.0%	27	0	27	100.0%	0.0%	6.37	0.00	6.37
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	100.0%	0.0%	41	0	41	100.0%	0.0%	13.02	0.00	13.02
	cocoti(ココチ)	14	1	15	93.3%	6.7%	66	19	86	77.6%	22.4%	5.61	3.00	5.02
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	8	0	8	100.0%	0.0%	18	0	18	100.0%	0.0%	5.83	0.00	5.83
	代官山フォーラム	3	2	5	60.0%	40.0%	4	11	15	30.6%	69.4%	6.52	2.00	3.38
	TOKYU REIT下北沢スクエア	7	2	9	77.8%	22.2%	5	2	8	68.5%	31.5%	3.10	2.45	2.89
KN自由が丘プラザ	1	4	5	20.0%	80.0%	2	9	12	21.8%	78.2%	5.00	3.33	3.69	
商業施設計	45	12	57	78.9%	21.1%	187	136	323	58.0%	42.0%	7.49	2.91	5.56	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注2)	18	52	70	25.7%	74.3%	19	119	139	14.1%	85.9%	4.03	1.99	2.27
	東急南平台町ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	28	28	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	東急桜丘町ビル	0	2	2	0.0%	100.0%	0	37	37	0.0%	100.0%	0.00	3.95	3.95
	東京日産台東ビル	1	11	12	8.3%	91.7%	7	19	27	27.4%	72.6%	10.00	1.96	4.17
	TOKYU REIT蒲田ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	27	27	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2	9	11	18.2%	81.8%	3	56	59	5.2%	94.8%	3.12	2.00	2.06
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	1	0	1	100.0%	0.0%	27	0	27	100.0%	0.0%	5.00	0.00	5.00
	東急池尻大橋ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	30	30	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	麹町スクエア	0	6	6	0.0%	100.0%	0	35	35	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	TOKYU REIT新宿ビル	0	9	9	0.0%	100.0%	0	45	45	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	秋葉原三和東洋ビル	1	5	6	16.7%	83.3%	3	23	27	14.0%	86.0%	3.00	1.97	2.12
	東急銀座二丁目ビル	2	0	2	100.0%	0.0%	24	0	24	100.0%	0.0%	2.91	0.00	2.91
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5	6	11	45.5%	54.5%	17	22	40	43.8%	56.2%	3.80	2.00	2.79
	東急虎ノ門ビル	2	0	2	100.0%	0.0%	81	0	81	100.0%	0.0%	1.79	0.00	1.79
	TOKYU REIT第2新宿ビル	1	1	2	50.0%	50.0%	2	10	12	15.4%	84.6%	10.00	2.00	3.24
	東急番町ビル	4	3	7	57.1%	42.9%	14	37	51	28.4%	71.6%	3.93	2.00	2.55
	TOKYU REIT恵比寿ビル	0	7	7	0.0%	100.0%	0	15	15	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
渋谷道玄坂スカイビル	6	2	8	75.0%	25.0%	26	9	35	74.3%	25.7%	2.86	2.00	2.64	
オフィス計	43	124	167	25.7%	74.3%	228	521	750	30.5%	69.5%	3.29	2.13	2.49	
住宅	メゾンピオニー都立大学	0	22	22	0.0%	100.0%	0	3	3	0.0%	100.0%	0.00	2.33	2.33
	住宅計	0	22	22	0.0%	100.0%	0	3	3	0.0%	100.0%	0.00	2.33	2.33
底地	湘南モールフィル(底地)(注3)	1	0	1	100.0%	0.0%	31	0	31	100.0%	0.0%	3.00	0.00	3.00
	OKIシステムセンター(底地)(注3)(注4)	1	0	1	100.0%	0.0%	24	0	24	100.0%	0.0%	3.00	0.00	3.00
	REVE中目黒(底地)(注5)	1	0	1	100.0%	0.0%	3	0	3	100.0%	0.0%	1.00	0.00	1.00
底地計	3	0	3	100.0%	0.0%	59	0	59	100.0%	0.0%	2.88	0.00	2.88	
合計	91	158	249	36.5%	63.5%	475	661	1,137	41.8%	58.2%	4.90	2.29	3.38	

\* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)

\* 賃料更改期間は月額賃料をベースとした加重平均で算出

(注1) 壁面を賃借している1テナント(東急株式会社)を除く

(注2) 同一テナントが定期借家契約と普通借家契約を締結している為、テナント数の合計欄では別テナントとして取り扱う

(注3) 湘南モールフィル(底地)のテナント(大和情報サービス株式会社)及びOKIシステムセンター(底地)のテナント(沖電気工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約

(注4) 2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

(注5) REVE中目黒(底地)のテナント(東急株式会社)は一般定期借地権設定契約



# プロパティ・マネジメント報酬

用途区分	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬(a)料率 (注1)	基本報酬(b)料率 (注2)	
商業施設	QFRONT (キューフロント)	東急株式会社	1.0%	2.8%	
	レキシントン青山	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東急株式会社		-	
	cocoti (ココチ)	東急株式会社		1.3%	
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東急株式会社		1.3%	
	代官山フォーラム	東急株式会社		1.8%	
	TOKYU REIT下北沢スクエア	東急株式会社		1.3%	
	KN自由が丘プラザ	東急株式会社		1.3%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	株式会社東急コミュニティー	7%(注3)	2.8%	
	東急南平台町ビル	東急株式会社		-	
	東急桜丘町ビル	東急株式会社		0.5%	
	東京日産台東ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
		東急住宅リース株式会社	-		
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急株式会社	1.0%	1.3%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東急株式会社		1.3%	
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	株式会社東急コミュニティー		0.5%	
	東急池尻大橋ビル	東急株式会社		1.3%	
	麴町スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
	TOKYU REIT新宿ビル	東急株式会社		1.3%	
	秋葉原三和東洋ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%	
	東急銀座二丁目ビル	東急株式会社		0.5%	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	東急株式会社		1.3%	
	東急虎ノ門ビル	東急株式会社		1.3%	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	東急株式会社		1.3%	
	東急番町ビル	東急株式会社		2.3%	
	TOKYU REIT恵比寿ビル	東急株式会社		1.3%	
	渋谷道玄坂スカイビル	東急株式会社		1.3%	
	住宅	メゾンピオニー都立大学		東急住宅リース株式会社	2.5%
底地	湘南モールフィル(底地)	-		-	-
	OKIシステムセンター(底地)(注4)	-	-	-	
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	

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

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

建物管理業務委託報酬(メゾンピオニー都立大学)及び賃貸借管理委託報酬(メゾンピオニー都立大学、東京日産台東ビル(住宅区画))がある

(注1)基本報酬(a)料率：各物件の該当月の総収入から水道光熱費を控除した額に対して乗ずる料率

(注2)基本報酬(b)料率：各物件の該当月の営業利益(ただし、総収入から控除すべき総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除く)に対して乗ずる料率

(注3)東京日産台東ビルの住宅区画の料率

(注4)2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

**TOKYU REIT**

マーケット

---

# オフィス空室率

区分	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	新区分(注)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年			
	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月		12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	3月	6月	
東京都心 5区地域	5区	4.8%	6.1%	4.8%	2.8%	1.7%	1.3%	2.9%	6.3%	7.4%	7.2%	7.0%	6.1%	東京都心 5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	0.5%	0.5%	0.4%	0.7%
	渋谷	6.0%	6.0%	2.3%	1.4%	0.8%	1.3%	2.6%	6.8%	6.2%	6.4%	4.5%	1.4%		渋谷・恵比寿	1.9%	1.1%	0.8%	1.0%	0.2%	0.5%	0.7%	1.4%
	渋谷駅西南	3.2%	3.4%	3.1%	1.9%	0.4%	0.9%	2.2%	4.6%	8.4%	5.4%	4.4%	3.3%		八重洲・日本橋	3.9%	3.5%	2.9%	1.8%	0.4%	0.1%	0.1%	0.3%
	八丁堀	4.1%	6.2%	4.6%	4.0%	2.1%	1.3%	2.9%	6.7%	9.5%	8.4%	7.0%	7.9%		丸の内・大手町	2.1%	2.4%	1.0%	1.1%	1.3%	1.2%	1.4%	1.0%
	大手町	3.5%	4.6%	2.4%	0.4%	0.2%	0.3%	3.2%	5.3%	4.1%	4.6%	7.1%	4.3%		虎ノ門・汐留	3.3%	2.4%	2.2%	2.4%	1.2%	0.6%	0.4%	1.1%
	虎ノ門	7.7%	8.7%	7.4%	6.4%	4.3%	3.7%	3.7%	8.9%	10.2%	8.1%	6.5%	4.7%		新宿	3.6%	1.7%	1.1%	0.9%	0.3%	0.7%	0.2%	0.5%
	西新宿	3.9%	9.7%	6.5%	2.3%	1.3%	1.7%	3.6%	8.1%	9.1%	10.2%	8.8%	7.3%		神田・飯田橋	5.4%	3.0%	1.8%	1.0%	0.2%	0.4%	0.5%	0.6%
	後楽	6.3%	5.3%	4.3%	3.8%	4.4%	2.0%	3.9%	6.1%	10.0%	10.0%	5.7%	3.9%		城北	2.4%	3.0%	2.8%	2.1%	1.1%	0.5%	0.3%	0.5%
	上野・御徒町	6.7%	5.8%	5.4%	4.7%	3.3%	2.4%	3.3%	7.6%	10.3%	7.2%	6.8%	5.7%										
	池袋西口	7.0%	5.2%	3.6%	3.7%	3.0%	3.7%	2.5%	6.5%	6.2%	7.6%	9.2%	6.9%										
池袋東口	3.6%	5.7%	3.7%	2.0%	1.2%	1.6%	2.4%	4.2%	3.8%	4.5%	4.4%	3.6%											
東急沿線 地域	大崎・北品川	1.9%	1.9%	2.2%	1.6%	1.6%	0.8%	0.4%	6.0%	4.5%	10.6%	8.4%	6.1%	東急沿線 地域	大崎	5.0%	2.3%	1.4%	0.4%	0.3%	0.1%	0.3%	0.3%
	五反田	3.8%	3.7%	5.3%	3.4%	2.9%	1.5%	1.8%	6.7%	10.4%	8.4%	10.7%	10.1%		城南	9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.3%	0.7%	0.3%	1.2%
	目黒	2.6%	11.9%	4.2%	0.7%	0.3%	1.6%	7.2%	9.2%	13.1%	7.6%	8.5%	3.4%										
	東品川	1.5%	4.6%	23.2%	14.5%	1.0%	0.5%	3.2%	3.4%	6.5%	6.3%	11.4%	15.8%										
	大森	7.1%	4.1%	5.0%	7.8%	3.6%	1.5%	2.1%	4.9%	7.4%	7.7%	8.7%	7.7%										
	蒲田	6.1%	8.1%	4.9%	4.9%	3.6%	1.6%	2.7%	5.9%	11.7%	7.6%	8.3%	6.8%										
全国 主要都市	東京23区	4.8%	6.0%	5.1%	3.2%	2.0%	1.4%	2.8%	6.2%	7.4%	7.3%	7.5%	6.3%	全国 主要都市	東京23区	4.1%	3.0%	2.3%	1.5%	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%
	札幌市	-	13.7%	11.1%	9.3%	8.4%	7.4%	9.1%	10.1%	11.1%	10.2%	8.3%	7.9%		札幌市	4.5%	3.3%	0.8%	0.4%	1.1%	0.5%	0.4%	0.6%
	仙台市	-	11.9%	11.3%	8.8%	8.0%	8.0%	11.5%	18.0%	19.7%	13.2%	12.0%	10.5%		仙台市	7.8%	7.5%	6.1%	3.9%	2.4%	1.8%	1.9%	1.9%
	金沢市	16.4%	17.7%	19.5%	17.2%	15.7%	14.9%	18.0%	24.3%	23.5%	19.9%	17.7%	15.4%		金沢市	13.8%	11.2%	8.3%	6.2%	6.2%	4.8%	5.0%	5.0%
	横浜市	9.5%	10.5%	6.9%	4.8%	3.8%	4.0%	6.9%	11.5%	12.3%	10.4%	10.2%	8.4%		横浜市	6.7%	5.6%	3.8%	5.5%	2.3%	0.8%	0.7%	1.8%
	名古屋市	7.9%	8.1%	7.9%	6.8%	5.6%	6.0%	8.0%	12.4%	13.8%	12.5%	11.3%	10.3%		名古屋市	5.7%	4.3%	4.1%	2.6%	1.1%	0.7%	1.0%	1.4%
	京都市	12.1%	12.9%	10.1%	7.8%	5.3%	6.0%	7.8%	10.1%	11.4%	9.9%	8.2%	7.6%		京都市	4.4%	4.2%	2.1%	0.7%	0.6%	0.5%	0.5%	0.6%
	大阪市	10.3%	10.3%	9.3%	7.3%	5.8%	5.0%	6.6%	10.1%	11.4%	10.7%	9.4%	9.4%		大阪市	6.4%	5.6%	3.9%	2.5%	1.7%	0.8%	0.7%	0.8%
	神戸市	15.8%	15.8%	16.3%	13.5%	11.5%	11.0%	11.4%	12.6%	15.3%	14.6%	9.8%	10.4%		神戸市	8.2%	6.6%	5.7%	3.6%	1.8%	1.8%	1.5%	1.6%
	広島市	10.1%	12.7%	12.9%	12.3%	10.1%	10.3%	11.5%	13.6%	14.3%	12.8%	11.2%	9.4%		広島市	5.6%	3.9%	3.3%	2.8%	2.3%	1.9%	1.8%	1.7%
	高松市	12.9%	17.6%	16.3%	14.9%	14.0%	16.0%	14.1%	17.7%	19.2%	17.3%	18.0%	16.5%		高松市	10.8%	10.4%	9.8%	8.3%	7.2%	5.7%	6.7%	8.3%
	福岡市	10.6%	11.2%	10.0%	8.8%	7.3%	7.6%	9.4%	13.9%	14.1%	12.5%	10.6%	9.2%		福岡市	5.1%	2.5%	1.5%	0.5%	0.4%	0.7%	0.4%	0.6%

出所:シービーアールイー株式会社

\*2013年12月までは延床面積500坪以上のオフィスビルを対象

\*2014年12月以降は延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象

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

# オフィス平均募集賃料

(円/坪)

区分		2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	新区分(注)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年														
		12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月		12月	12月	12月	12月	12月	12月	3月	6月													
東京都心 5区地域	5区	16,610	15,930	15,440	14,770	15,160	17,160	18,140	15,980	14,500	13,470	12,700	12,450	東京都心 5区地域	5区	19,200	19,230	20,010	19,500	22,400	24,090	26,860	23,590												
	渋谷	19,920	20,400	19,330	17,230	19,120	21,720	23,600	19,250	15,990	15,670	16,240	15,250		渋谷・恵比寿	21,200	22,130	23,750	27,000	26,450	33,880	34,750	31,000												
	渋谷駅西南	19,010	18,880	17,880	18,060	16,360	19,890	21,030	18,340	17,360	15,990	15,090	16,400		八重洲・日本橋	18,770	19,310	18,970	16,600	19,970	19,380	31,810	18,790												
	八丁堀	14,180	13,670	12,840	13,050	12,470	13,260	14,090	13,610	11,960	10,620	9,800	10,420		丸の内・大手町	36,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
	大手町	30,240	29,510	26,760	29,760	33,770	41,930	29,500	29,000	29,000	-	-	-		虎ノ門・汐留	36,290	27,430	22,750	31,250	22,870	-	30,000	30,000												
	虎ノ門	18,260	17,170	17,090	17,340	16,500	22,790	22,180	18,440	16,510	14,600	13,520	13,940		新宿	16,610	17,890	20,290	16,810	17,500	18,750	20,400	21,220												
	西新宿	19,830	18,780	18,780	16,170	18,520	19,800	19,190	16,940	15,790	14,510	13,860	12,760		神田・飯田橋	16,750	17,330	20,700	18,750	18,250	23,950	23,900	24,410												
	後楽	22,000	14,200	11,730	12,950	9,000	14,180	12,930	13,280	14,900	14,430	10,700	12,150		城北	14,230	14,520	16,540	15,750	16,710	17,460	18,370	18,440												
	上野・御徒町	12,820	12,300	12,160	12,090	12,640	11,950	12,420	12,350	11,090	10,920	10,990	11,320																						
	池袋西口	13,970	13,100	11,990	12,690	14,380	13,380	13,710	12,580	13,040	12,710	12,910	12,810																						
池袋東口	15,060	14,260	13,400	13,870	13,700	14,050	14,610	14,000	13,670	14,530	14,330	13,730																							
東急沿線 地域	大崎・北品川	15,340	16,260	13,200	15,250	15,000	17,670	23,000	15,080	14,250	11,400	12,630	11,700	東急沿線 地域	大崎	15,500	17,640	14,800	14,880	16,600	17,600	20,250	17,250												
	五反田	13,780	12,720	12,580	11,450	11,800	13,640	13,510	13,250	12,140	11,480	10,900	10,100		城南	18,000	7,250	15,000	10,000	17,500	15,500	15,500	15,500												
	目黒	16,790	15,990	14,660	16,260	14,570	13,130	16,300	14,450	14,290	14,620	11,570	12,180																						
	東品川	22,500	16,040	12,330	12,680	12,750	10,000	14,000	12,750	11,670	11,000	11,330	11,000																						
	大森	12,030	11,830	12,020	13,090	12,350	11,830	12,240	11,690	10,410	9,690	9,370	9,170																						
	蒲田	11,200	10,830	9,760	10,910	9,810	10,460	10,790	10,130	10,540	10,070	9,180	9,360																						
全国 主要都市	東京23区	15,970	15,330	14,800	14,250	14,470	16,060	17,040	15,230	13,960	13,050	12,440	12,180	全国 主要都市	東京23区	18,090	17,870	18,610	18,080	18,150	21,140	24,620	21,870												
	札幌市	-	9,100	8,940	8,770	8,840	8,520	8,380	7,950	7,910	7,990	7,970	7,650		札幌市	12,580	12,410	12,990	13,650	14,220	13,920	13,230	14,560												
	仙台市	-	9,900	9,850	9,860	9,740	9,610	9,520	9,160	8,990	8,890	8,720	8,390		仙台市	11,430	10,420	9,580	10,560	10,490	10,710	9,410	9,310												
	金沢市	8,960	8,820	8,680	8,350	8,170	8,000	8,090	7,890	7,810	7,590	7,790	7,730		金沢市	11,520	10,570	11,160	11,270	12,030	11,880	11,790	11,990												
	横浜市	12,120	12,040	11,300	10,950	11,180	11,310	11,840	10,640	10,320	10,200	9,990	9,690		横浜市	12,760	13,330	14,500	13,630	13,500	17,040	16,750	16,750												
	名古屋市	10,500	10,360	10,200	10,010	10,340	10,080	10,210	10,170	10,120	9,870	9,350	9,440		名古屋市	13,010	12,360	12,910	12,140	12,070	12,500	12,160	12,430												
	京都市	11,380	11,020	10,610	10,730	10,730	10,260	11,070	10,710	10,740	10,780	10,250	10,020		京都市	14,150	14,350	14,510	16,140	12,850	16,000	15,420	16,500												
	大阪市	10,870	10,390	9,830	9,530	9,420	9,710	9,840	9,390	9,050	8,730	8,500	8,580		大阪市	12,700	12,790	12,590	12,300	12,390	11,990	12,980	13,590												
	神戸市	11,400	10,670	10,020	10,050	10,320	10,380	10,150	9,730	9,780	9,260	9,950	9,030		神戸市	13,510	14,580	13,630	13,340	13,780	14,450	13,680	12,920												
	広島市	10,690	10,270	9,980	9,980	9,680	9,750	9,700	9,560	9,400	9,120	9,130	9,130		広島市	12,060	11,880	11,610	11,040	12,110	12,900	12,970	12,540												
	高松市	9,860	9,680	9,620	9,420	9,020	9,200	9,040	8,900	9,040	8,720	8,430	8,160		高松市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-									
	福岡市	10,700	10,370	10,150	9,870	9,920	9,920	10,030	9,570	9,410	9,380	9,370	9,180		福岡市	12,650	13,540	12,610	13,660	14,880	15,070	16,950	16,930												

出所:シービーアールイー株式会社

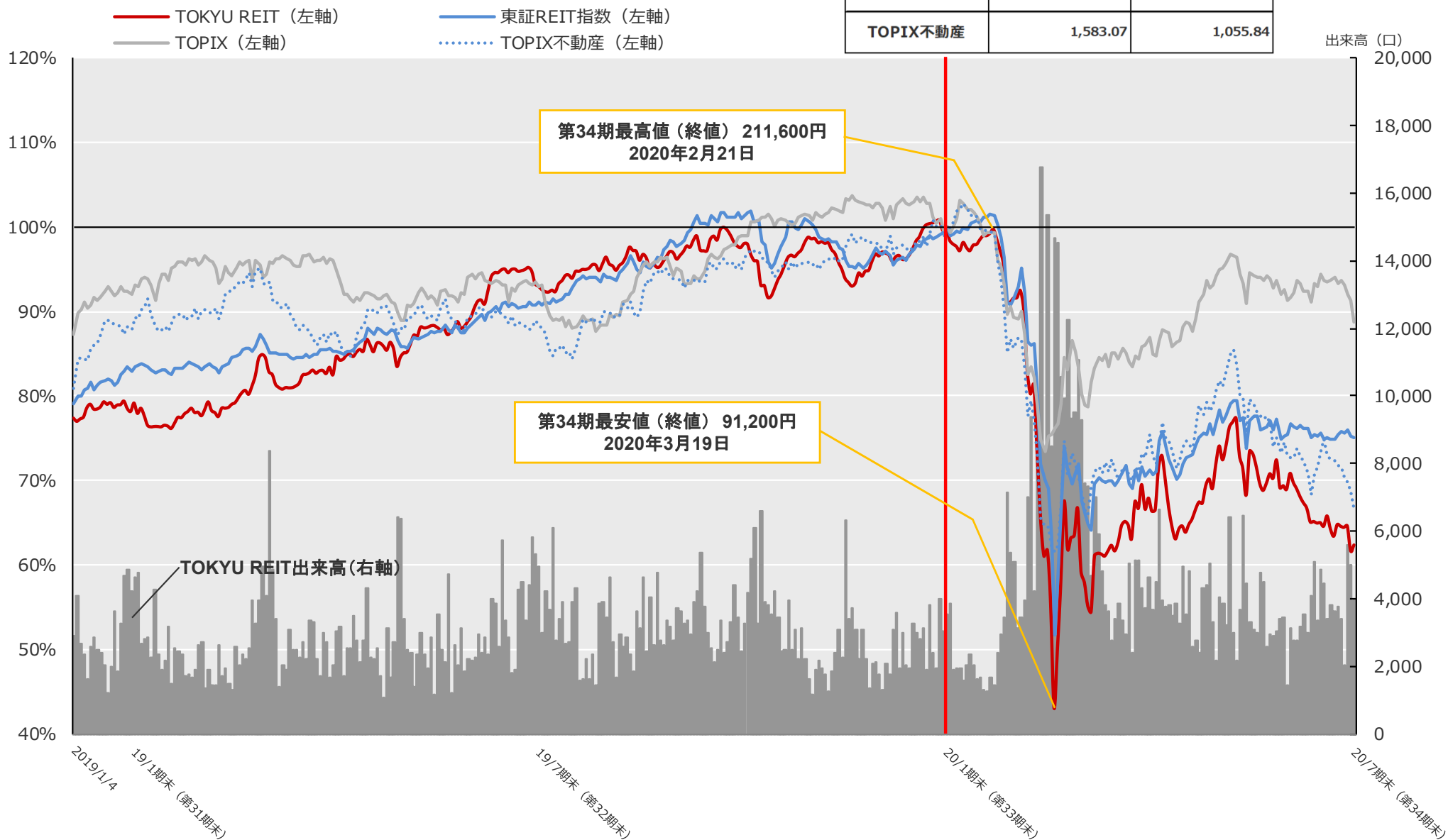
\*2013年12月まで: 延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

\*2014年12月以降: 延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

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

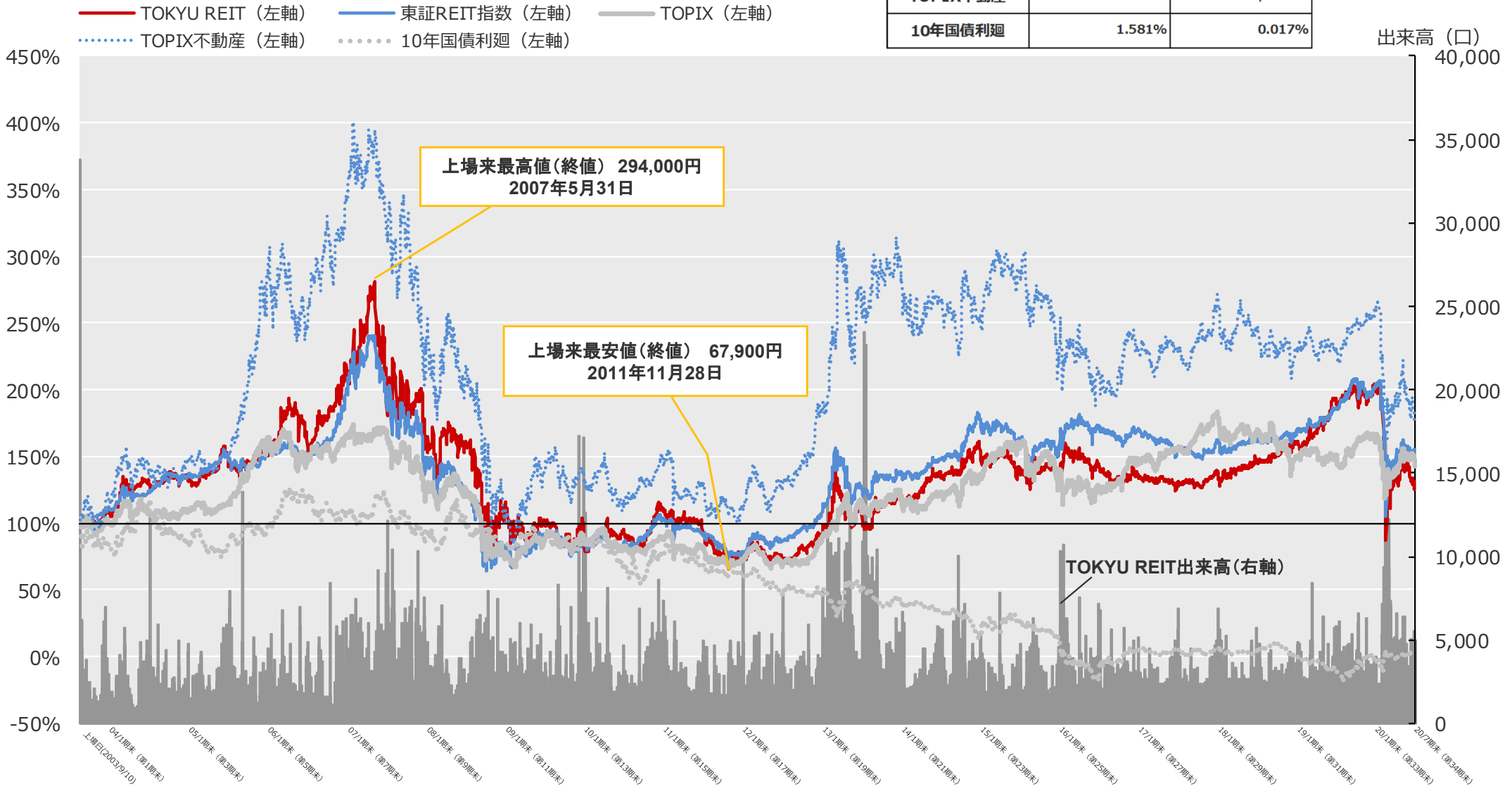
# 投資口価格の推移（第33期末＝100%）

	2020年1月期末 (第33期末)	2020年7月期末 (第34期末)
<b>TOKYU REIT</b>	¥212,000	¥132,200
東証REIT指数	2,215.67	1,664.48
TOPIX	1,684.44	1,496.06
TOPIX不動産	1,583.07	1,055.84



# 投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 （上場日）	2020年7月期末 （第34期末）
<b>TOKYU REIT</b>	¥104,400	¥132,200
東証REIT指数	1,085.45	1,664.48
TOPIX	1,043.98	1,496.06
TOPIX不動産	608.11	1,055.84
10年国債利廻	1.581%	0.017%



\*本資料に記載の投資口価格及び出来高は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している。

## 注意事項

本資料は情報の提供のみを目的としており、特定の商品についての取引の勧誘を目的とするものではありません。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則及び投信協会規則等で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。

本資料には、東急リアル・エステート投資法人（以下、「東急REIT」といいます）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下、「東急REIM」といいます）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する東急REIMの現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。なお、第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、東急REIT及び東急REIMは一切の責任を負いかねます。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、東急REIMの分析・判断その他の事実でない見解については、東急REIMの現在の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または東急REIMが将来その見解を変更する可能性があります。

本資料には、東急REITの将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。また、グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する可能性があります。

本資料において、特段の記載の無いものは、2020年7月31日現在の情報です。