

TOKYU REIT

データ・ブック

2021年1月期
(第35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 2021年1月期(第35期)損益計算書(対前期比較)
- 5 2021年1月期(第35期)損益計算書(対予想比較)
- 6 2021年1月期(第35期)貸借対照表
- 7 2021年1月期(第35期)キャッシュ・フロー計算書
- 8 2021年1月期(第35期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、底地)
- 9 2021年1月期(第35期)用途別・物件別事業収支(オフィス)
- 10 2021年7月期(第36期)予想損益計算書(対前期比較)
- 11 2021年7月期(第36期)予想損益計算書(対予想比較)
- 12 2022年1月期(第37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34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 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)	2021年 1月期末 (第35期末)
営業日数	日	(A)	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184
期末物件数	件		26	26	26	26	27	30	30	29	29	30	29	28	28	29	29	30	31	32	31	33
不動産等の取得価額	百万円		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	242,614
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円	(B)	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	238,032
期末稼働率	%		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	98.4
営業収益	百万円		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	8,611
賃貸NOI	百万円	(C)	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	5,626
NOI利潤	%	(C) × 365 / (A) / (B)	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	4.7
営業利益	百万円		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	4,538
当期純利益	百万円	(D)	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	4,083
発行済投資口数	口	(E)	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	977,600
1口当たり分配金	円	(F)	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	3,760
配当性向	%	((E) × (F)) / (D)	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	90.0
FFO	百万円	(G)	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	4,319
資本的支出額	百万円	(H)	259	343	441	303	479	228	343	682	542	622	684	615	840	466	413	506	583	651	469	607
AFFO	百万円	(I) = (G) - (H)	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	3,712
AFFO配当性向	%	((E) × (F)) / (I)	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	99.0
総資産	百万円	(J)	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	231,090
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	110,479	110,479	110,611	110,611	110,611	110,903	111,172	110,936	110,839	110,839	110,839	110,839	111,196	111,580	111,987
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	565,054	113,010	113,146	113,146	113,146	113,444	113,719	113,478	113,379	113,379	113,379	113,379	113,743	114,137	114,553
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	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	225,085
不動産等の鑑定評価額(期末時点)	百万円	(M)	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	306,780
含み損益	百万円	(N) = (M) - (L)	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	81,694
1口当たりNAV	円	((K) + (N)) / (E)	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	198,120
有利子負債	百万円	(O)	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	101,600
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)	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	111,654
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	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	2,174
総資産LTV (有利子負債 / 総資産)	%	(O) / (J)	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	44.0
鑑定ベースLTV (みなし有利子負債 / 鑑定評価額(期末時点))	%	(P) / (M)	47.9	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	36.4
DSCR	借		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	10.9
期中平均投資口価格	円		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	147,909

*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)

2021年1月期(第35期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2021年1月期(184日) (第35期)		2020年7月期(182日) (第34期)		比較増減 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益 (A)	8,611	100.0%	8,203	100.0%	408	
不動産賃貸事業収益 (B)	7,845	91.1%	7,499	91.4%	346	
賃貸事業収入	7,454	86.6%	7,175	87.5%	279	
賃料収入(共益費収入含む)	6,940	80.6%	6,699	81.7%	240	OKIビジネスセンター5号館253 東急虎ノ門ビル28 cocoti(ココチ)17 OKIシステムセンター(底地)-39 渋谷道玄坂スカイビル-18
月極駐車場収入	162	1.9%	148	1.8%	14	OKIビジネスセンター5号館11
その他賃料収入	351	4.1%	327	4.0%	24	QFRONT(キューフロント)23
その他賃貸事業収入	391	4.5%	324	4.0%	66	
付帯収益	331	3.8%	307	3.7%	24	cocoti(ココチ)5 QFRONT(キューフロント)3 TOKYU REIT表参道スクエア2 代官山フォーラム2 レキシントン青山2
その他雑収入	59	0.7%	17	0.2%	42	渋谷道玄坂スカイビル36 世田谷ビジネススクエア3
不動産等売却益	764	8.9%	703	8.6%	60	(第35期)OKIシステムセンター(底地) (第34期)TOKYU REIT赤坂檜町ビル
資産受入益	1	0.0%	-	-	1	
営業費用 (C)	4,072	47.3%	3,878	47.3%	194	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,221	37.4%	3,067	37.4%	153	
諸経費	2,219	25.8%	2,092	25.5%	127	
水道光熱費	403	4.7%	395	4.8%	8	
外注委託費	459	5.3%	434	5.3%	24	OKIビジネスセンター5号館15
プロパティ・マネジメント報酬	197	2.3%	178	2.2%	19	
修繕費	233	2.7%	170	2.1%	63	世田谷ビジネススクエア38 TOKYU REIT渋谷Rビル23 渋谷道玄坂スカイビル21 TOKYU REIT新宿ビル21
公租公課	687	8.0%	696	8.5%	-8	TOKYU REIT表参道スクエア10 麹町スクエア-45 TOKYU REIT下北沢スクエア-15
仲介手数料	12	0.1%	25	0.3%	-13	東急虎ノ門ビル-5 渋谷道玄坂スカイビル-4
その他賃貸事業費用	226	2.6%	191	2.3%	34	cocoti(ココチ)25
減価償却費 (E)	996	11.6%	974	11.9%	22	
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	0	0.0%	4	
資産運用報酬	683	7.9%	668	8.2%	15	
資産保管手数料	16	0.2%	16	0.2%	0	
一般事務委託手数料	39	0.5%	38	0.5%	1	
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	
その他営業費用	105	1.2%	80	1.0%	24	
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,624	53.7%	4,432	54.0%	192	
営業利益 (A)-(C)	4,538	52.7%	4,325	52.7%	213	
営業外収益	5	0.1%	0	0.0%	4	
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0	
未払分配金戻入	0	0.0%	0	0.0%	0	
受取補償金	4	0.1%	-	-	4	
その他営業外収益	-	-	0	0.0%	-0	
営業外費用	460	5.3%	469	5.7%	-9	
支払利息	394	4.6%	403	4.9%	-9	期中平均利率 0.87% (第34期 0.97%)
投資法人債利息	44	0.5%	39	0.5%	4	
投資法人債発行費償却	3	0.0%	2	0.0%	0	
その他営業外費用	18	0.2%	22	0.3%	-4	
経常利益	4,084	47.4%	3,856	47.0%	227	
税引前当期純利益	4,084	47.4%	3,856	47.0%	227	
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	-0	
当期純利益	4,083	47.4%	3,855	47.0%	227	

	実績	対前
基本報酬1	361	+1
基本報酬2	321	+13
インセンティブ報酬	—	—

一口当たり当期純利益(円) 4,176 3,944 232 対前期 +5.9%

一口当たり圧縮積立金繰入額(円) 416 393 23

一口当たり分配金(円) 3,760 3,551 209 対前期 +5.9%

(参考)
 賃貸NOI (G)+(E)+(F) 5,626 65.3% 5,407 65.9% 218 期中平均資産残高(取得価額ベース) 第35期238,032百万円 第34期231,063百万円
 NOI回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース)) 4.69% 4.71% -0.02 pts

2021年1月期(第35期)損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2021年1月期(184日) (第35期)		2021年1月期(第35期) 2020年9月14日時点予想		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	8,611	100.0%	8,497	100.0%	114
不動産賃貸事業収益 (B)	7,845	91.1%	7,736	91.0%	109
賃貸事業収入	7,454	86.6%	7,350	86.5%	104
賃料収入(共益費収入含む)	6,940	80.6%	6,839	80.5%	100
月極駐車場収入	162	1.9%	160	1.9%	2
その他賃料収入	351	4.1%	350	4.1%	1
その他賃貸事業収入	391	4.5%	385	4.5%	5
付帯収益	331	3.8%	368	4.3%	-37
その他雑収入	59	0.7%	17	0.2%	42
不動産等売却益	764	8.9%	760	9.0%	3
資産受入益	1	0.0%	-	-	1
営業費用 (C)	4,072	47.3%	4,213	49.6%	-140
不動産賃貸事業費用 (D)	3,221	37.4%	3,376	39.7%	-154
諸経費	2,219	25.8%	2,315	27.3%	-96
水道光熱費	403	4.7%	463	5.5%	-59
外注委託費	459	5.3%	478	5.6%	-19
プロパティ・マネジメント報酬	197	2.3%	191	2.3%	6
修繕費	233	2.7%	249	2.9%	-16
公租公課	687	8.0%	684	8.1%	3
仲介手数料	12	0.1%	24	0.3%	-12
その他賃貸事業費用	226	2.6%	223	2.6%	2
減価償却費 (E)	996	11.6%	1,055	12.4%	-58
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	0
資産運用報酬	683	7.9%	671	7.9%	11
資産保管手数料	16	0.2%	16	0.2%	-0
一般事務委託手数料	39	0.5%	38	0.5%	1
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	105	1.2%	103	1.2%	1
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,624	53.7%	4,360	51.3%	264
営業利益 (A)-(C)	4,538	52.7%	4,284	50.4%	254
営業外収益	5	0.1%	0	0.0%	4
受取利息	0	0.0%	-	-	0
未払分配金戻入	0	0.0%	0	0.0%	0
受取補償金	4	0.1%	-	-	4
営業外費用	460	5.3%	459	5.4%	0
支払利息	394	4.6%	395	4.7%	-1
投資法人債利息	44	0.5%	43	0.5%	1
投資法人債発行費償却	3	0.0%	3	0.0%	0
その他営業外費用	18	0.2%	17	0.2%	0
経常利益	4,084	47.4%	3,825	45.0%	258
税引前当期純利益	4,084	47.4%	3,825	45.0%	258
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	4,083	47.4%	3,824	45.0%	258
一口当たり当期純利益(円)	4,176		3,912		264
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	416		391		25
一口当たり分配金(円)	3,760		3,520		240
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,626	65.3%	5,420	63.8%	205
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.69%		4.52%		0.17 pts

2021年1月期(第35期)貸借対照表

資産の部

(単位:百万円)

科目	2021年1月期末 (第35期末)	2020年7月期末 (第34期末)	比較増減
流動資産	4,844	5,360	-515
現金及び預金	2,174	2,979	-804
信託現金及び信託預金	2,489	2,084	404
その他	180	296	-115
固定資産	226,209	214,686	11,522
有形固定資産	225,082	213,610	11,472
無形固定資産	5	6	-1
投資その他の資産	1,120	1,069	51
繰延資産	36	21	14
資産合計	231,090	220,068	11,022

OKIビジネスセンター5号館取得	12,231
スタイリオフィット武蔵小杉取得	1,514
資本的支出による増加	607
OKIシステムセンター(底地)譲渡	-1,909
減価償却等による減少	-1,001

負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2021年1月期末 (第35期末)	2020年7月期末 (第34期末)	比較増減
流動負債	23,953	18,061	5,892
営業未払金	860	697	163
短期借入金	4,200	—	4,200
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	14,000	12,400	1,600
その他	1,892	1,963	-71
固定負債	91,473	86,955	4,518
投資法人債	8,000	5,000	3,000
長期借入金	72,400	71,600	800
預り敷金及び保証金等	11,073	10,355	718
(有利子負債合計)	101,600	92,000	9,600
負債合計	115,426	105,016	10,410
純資産	115,663	115,051	611
出資総額	110,479	110,479	—
剰余金	5,184	4,572	611
圧縮積立金	1,101	716	384
当期末処分利益	4,083	3,855	227
負債及び純資産合計	231,090	220,068	11,022

2021年1月期(第35期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2021年1月期 (第35期)	2020年7月期 (第34期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	7,065	6,420	644
税引前当期純利益	4,084	3,856	227
減価償却費	996	974	22
信託有形固定資産の売却	1,909	1,738	171
その他	75	- 148	224
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	- 13,576	- 2,151	-11,425
固定資産の取得による支出	- 14,290	- 2,310	-11,980
預り敷金及び保証金の収入・支出	695	159	536
差入敷金及び保証金の収入・支出	18	-	18
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	6,111	- 3,223	9,334
短期借入金の借入・返済	4,200	-	4,200
長期借入金の借入	9,800	6,500	3,300
長期借入金の返済	- 7,400	- 6,500	-900
投資法人債の発行	2,981	-	2,981
分配金の支払額	- 3,470	- 3,223	-247
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	- 400	1,045	-1,445
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,064	4,018	1,045
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,663	5,064	-400

2021年1月期(第35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 (コンツェ) 恵比寿	代官山 フォーラム	TOKYU REIT 下北沢スクエア	TOKYU REIT 自由が丘 スクエア (注1)	商業施設 小計	メゾンピオニー 都立大学	スタイリオ フィット 武蔵小杉	住宅 小計	湘南 モールフィル (底地)	OKIシステム センター (底地) (注2)	REVE中目黒 (底地)	底地 小計
不動産賃貸事業収益	765,547	146,514	179,312	251,280	585,813	115,494	108,718	50,953	79,990	2,283,626	26,228	1,686	27,914	188,026	105,426	21,410	314,863
賃貸事業収入	729,416	138,401	167,922	251,280	550,047	103,742	98,355	47,529	75,169	2,161,864	24,039	1,686	25,725	188,026	105,426	21,410	314,863
その他の賃貸事業収入	36,131	8,112	11,390	-	35,766	11,751	10,363	3,424	4,821	121,761	2,189	-	2,189	-	-	-	-
賃貸事業費用	308,053	42,456	58,034	33,902	284,587	42,539	51,647	23,957	13,242	858,421	11,369	4,845	16,215	25,660	15,769	1,569	42,999
水道光熱費	22,864	5,618	7,568	-	31,149	8,445	9,787	2,517	3,546	91,497	225	-	225	-	-	-	-
外注委託費	65,699	4,834	5,563	-	43,643	5,249	12,341	2,669	2,163	142,165	1,335	177	1,513	-	-	-	-
プロパティ・ マネジメント報酬	26,125	3,769	4,504	3,141	16,277	2,687	2,465	1,133	1,702	61,807	2,215	24	2,239	-	-	-	-
修繕費	5,142	6,229	13,006	220	1,375	1,226	551	2,374	481	30,606	567	-	567	-	-	-	-
公租公課	69,022	11,584	15,231	25,720	45,527	6,010	14,496	2,921	1,683	192,197	1,322	4	1,326	25,037	15,384	1,568	41,990
損害保険料	606	87	110	86	453	79	295	42	49	1,810	28	4	32	50	14	0	64
減価償却費等	38,495	7,798	10,464	3,975	112,568	16,427	11,367	10,878	2,728	214,703	5,605	2,295	7,901	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	80,098	2,534	1,584	759	33,590	2,413	342	1,420	887	123,631	68	2,340	2,408	573	371	-	944
不動産賃貸事業損益	457,494	104,058	121,277	217,377	301,226	72,955	57,070	26,996	66,748	1,425,205	14,858	-3,159	11,699	162,365	89,656	19,841	271,864
減価償却費 控除前利益 (NOI)	495,989	111,856	131,742	221,352	413,794	89,382	68,437	37,874	69,477	1,639,908	20,464	-864	19,600	162,365	89,656	19,841	271,864
資本的支出額	22,983	-	17,404	1,039	1,981	4,090	-	972	943	49,414	-	-	-	-	-	-	-
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	1,500,000	2,700,000	6,810,000	2,718,000	1,150,000	10,678,000
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	730,500	1,620,500	6,810,000	2,718,000	1,150,000	10,678,000
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	769,500	1,079,500	-	-	-	-
鑑定評価額(期末時点)	36,500,000	6,280,000	8,410,000	12,700,000	24,200,000	5,320,000	3,520,000	2,320,000	3,490,000	102,740,000	1,270,000	1,510,000	2,780,000	6,880,000	3,720,000	1,150,000	11,750,000
期末貸借対照表計上額	13,519,360	4,690,435	5,658,304	6,557,572	21,107,008	4,745,153	4,045,985	2,260,505	3,174,322	65,758,648	1,210,791	1,511,838	2,722,630	7,026,112	2,864,567	1,162,340	11,053,019
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	737,383	1,662,798	7,026,112	2,864,567	1,162,340	11,053,019
上記土地以外の 不動産等	1,372,280	204,932	361,359	111,136	3,552,409	623,905	280,511	482,439	141,959	7,130,934	285,376	774,455	1,059,831	-	-	-	-

(注1) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(注2) 2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、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

2021年1月期(第35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 南平台町ビル	東急 桜丘町ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	赤坂四丁目ビル (東急エージェン シー本社ビル)	東急 池尻大橋ビル	麹町スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	秋葉原三和 東洋ビル	東急銀座 二丁目ビル	TOKYU REIT 渋谷Rビル	東急虎ノ門 ビル	TOKYU REIT 第2新宿ビル	東急番町ビル	TOKYU REIT 恵比寿ビル	渋谷道玄坂 スカイビル	OKIビジネス センター5号館	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	986,590	173,171	241,172	199,624	217,664	380,950	176,631	198,978	226,853	297,472	179,822	161,615	270,481	520,326	81,711	284,306	108,974	247,732	265,357	5,219,435	7,845,840
賃貸事業収入	937,618	173,171	234,180	184,317	205,512	368,335	167,125	189,077	216,123	283,698	173,926	153,330	251,083	500,385	78,286	269,716	101,976	199,098	265,357	4,952,323	7,454,777
その他の賃貸事業収入	48,971	-	6,991	15,306	12,152	12,614	9,506	9,900	10,729	13,774	5,895	8,284	19,398	19,941	3,425	14,590	6,998	48,633	-	267,112	391,063
賃貸事業費用	726,138	59,702	79,361	115,256	108,469	177,433	55,625	79,308	70,822	101,935	53,403	71,332	123,307	170,909	35,333	130,845	27,039	75,797	40,966	2,302,990	3,220,626
水道光熱費	157,115	-	6,584	10,290	27,206	12,482	7,218	8,026	9,533	11,709	5,019	6,190	8,038	15,660	4,083	9,622	3,738	9,573	-	312,094	403,817
外注委託費	109,384	9,639	9,465	15,888	16,839	22,911	8,394	12,230	11,097	11,813	5,439	6,898	14,706	19,618	3,343	10,004	3,313	9,188	15,346	315,523	459,202
プロパティ・ マネジメント報酬	35,698	1,718	3,420	5,581	4,036	9,084	2,612	4,259	5,008	7,384	3,917	2,659	7,205	11,532	1,956	14,319	2,990	6,321	3,928	133,637	197,684
修繕費	72,041	583	307	6,214	4,144	7,777	5,063	4,097	4,802	22,923	917	9,581	24,824	6,023	5,089	1,615	2,226	23,843	-	202,078	233,252
公租公課	119,693	18,567	22,932	19,326	18,273	32,548	16,012	12,610	14,273	24,384	21,439	12,573	19,327	47,555	7,115	25,672	5,235	14,252	8	451,804	687,319
損害保険料	1,873	213	208	321	243	494	157	203	353	301	302	160	173	622	82	264	85	228	378	6,666	8,575
減価償却費等	221,136	27,737	35,214	55,132	35,738	49,305	14,596	36,556	24,751	23,074	14,715	33,128	20,386	66,846	13,653	69,036	6,029	11,339	20,120	778,499	1,001,104
その他賃貸事業費用	9,194	1,241	1,227	2,500	1,988	42,830	1,569	1,325	1,002	343	1,652	140	28,644	3,049	8	311	3,418	1,049	1,185	102,684	229,669
不動産賃貸事業損益	260,451	113,468	161,811	84,367	109,195	203,516	121,005	119,669	156,030	195,537	126,418	90,282	147,173	349,417	46,378	153,460	81,935	171,934	224,391	2,916,445	4,625,213
減価償却費 控除前利益 (NOI)	481,588	141,205	197,025	139,500	144,933	252,821	135,602	156,225	180,781	218,611	141,133	123,411	167,559	416,263	60,031	222,496	87,965	183,273	244,511	3,694,945	5,626,318
資本的支出額	236,666	-	-	140,319	22,069	4,388	65,782	1,837	4,200	28,648	2,098	1,081	10,335	924	10,266	9,374	8,368	11,258	-	557,618	607,033
取得価額	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	4,720,000	10,177,000	8,500,000	5,480,000	9,030,000	9,000,000	4,600,000	5,010,000	5,270,000	16,850,000	2,750,000	13,780,000	4,500,000	8,100,000	11,900,000	157,797,000	242,614,750
土地	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,161,760	8,065,567	7,040,000	4,406,000	6,872,000	7,425,000	3,900,000	3,052,000	4,526,000	13,525,000	2,373,000	10,707,000	4,230,000	7,460,000	11,162,200	118,080,677	188,299,717
建物	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	2,558,240	2,111,433	1,460,000	1,074,000	2,158,000	1,575,000	700,000	1,958,000	744,000	3,325,000	377,000	3,073,000	270,000	640,000	737,800	39,716,323	54,315,033
鑑定評価額(期末時点)	18,600,000	7,270,000	11,300,000	6,050,000	5,500,000	13,600,000	7,350,000	6,390,000	10,200,000	13,600,000	6,450,000	6,020,000	9,750,000	22,100,000	3,230,000	15,700,000	5,060,000	8,640,000	12,700,000	189,510,000	306,780,000
期末貸借対照表計上額	18,824,274	4,089,037	6,395,792	3,846,446	3,701,600	9,869,074	7,888,028	5,538,212	8,118,716	8,731,394	4,480,891	4,391,031	5,340,325	16,061,270	2,814,565	12,904,278	4,591,314	5,753,812	12,211,150	145,551,216	225,085,515
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	11,467,678	117,034,496	188,378,028
上記土地以外の 不動産等	7,742,487	1,114,516	1,162,497	1,923,501	1,535,968	1,669,640	824,091	1,118,936	1,230,854	1,023,065	488,867	1,306,654	675,255	2,419,018	346,035	2,407,288	285,752	498,816	743,472	28,516,720	36,707,487

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月期実績(184日) (第35期)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,910	100.0%	8,611	100.0%	-700
不動産賃貸事業収益 (B)	7,910	100.0%	7,845	91.1%	64
賃貸事業収入	7,390	93.4%	7,454	86.6%	-64
賃料収入(共益費収入含む)	6,880	87.0%	6,940	80.6%	-59
月極駐車場収入	166	2.1%	162	1.9%	3
その他賃料収入	343	4.3%	351	4.1%	-8
その他賃貸事業収入	520	6.6%	391	4.5%	129
付帯収益	333	4.2%	331	3.8%	1
その他雑収入	187	2.4%	59	0.7%	127
不動産等売却益	—	—	764	8.9%	-764
資産受入益	—	—	1	0.0%	-1
営業費用 (C)	4,188	52.9%	4,072	47.3%	115
不動産賃貸事業費用 (D)	3,361	42.5%	3,221	37.4%	139
諸経費	2,342	29.6%	2,219	25.8%	123
水道光熱費	425	5.4%	403	4.7%	21
外注委託費	486	6.2%	459	5.3%	27
プロパティ・マネジメント報酬	193	2.4%	197	2.3%	-4
修繕費	265	3.4%	233	2.7%	32
公租公課	724	9.2%	687	8.0%	36
その他賃貸事業費用	247	3.1%	238	2.8%	9
減価償却費 (E)	1,013	12.8%	996	11.6%	16
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-0
その他営業費用	827	10.5%	851	9.9%	-24
うち資産運用報酬	676	8.6%	683	7.9%	-7
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,549	57.5%	4,624	53.7%	-74
営業利益 (A)-(C)	3,722	47.1%	4,538	52.7%	-816
営業外収益	0	0.0%	5	0.1%	-4
営業外費用	437	5.5%	460	5.3%	-22
支払利息	377	4.8%	394	4.6%	-16
投資法人債利息	39	0.5%	44	0.5%	-5
その他	19	0.3%	21	0.3%	-1
経常利益	3,285	41.5%	4,084	47.4%	-798
税引前当期純利益	3,285	41.5%	4,084	47.4%	-798
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	3,284	41.5%	4,083	47.4%	-798
一口当たり当期純利益(円)	3,360		4,176		-816
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	—		416		-416
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	—		—		—
一口当たり分配金(円)	3,360		3,760		-400
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,567	70.4%	5,626	65.3%	-58
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.63%		4.69%		-0.06pts

2021年7月期(第36期)予想損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2021年7月期予想(第36期) 2021年3月16日時点		2021年7月期予想(第36期) 2020年9月14日時点		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,910	100.0%	7,879	100.0%	30
不動産賃貸事業収益 (B)	7,910	100.0%	7,879	100.0%	30
賃貸事業収入	7,390	93.4%	7,407	94.0%	-16
賃料収入(共益費収入含む)	6,880	87.0%	6,898	87.6%	-17
月極駐車場収入	166	2.1%	165	2.1%	0
その他賃料収入	343	4.3%	342	4.4%	0
その他賃貸事業収入	520	6.6%	472	6.0%	47
付帯収益	333	4.2%	344	4.4%	-10
その他雑収入	187	2.4%	128	1.6%	58
不動産等売却益	-	-	-	-	-
営業費用 (C)	4,188	52.9%	4,299	54.6%	-110
不動産賃貸事業費用 (D)	3,361	42.5%	3,491	44.3%	-130
諸経費	2,342	29.6%	2,379	30.2%	-36
水道光熱費	425	5.4%	440	5.6%	-15
外注委託費	486	6.2%	486	6.2%	0
プロパティ・マネジメント報酬	193	2.4%	195	2.5%	-2
修繕費	265	3.4%	248	3.2%	17
公租公課	724	9.2%	757	9.6%	-33
その他賃貸事業費用	247	3.1%	251	3.2%	-3
減価償却費 (E)	1,013	12.8%	1,106	14.0%	-93
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	827	10.5%	807	10.2%	19
うち資産運用報酬	676	8.6%	669	8.5%	7
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,549	57.5%	4,388	55.7%	161
営業利益 (A)-(C)	3,722	47.1%	3,580	45.4%	141
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	437	5.5%	442	5.6%	-4
支払利息	377	4.8%	381	4.8%	-3
投資法人債利息	39	0.5%	40	0.5%	-0
その他	19	0.3%	19	0.3%	-0
経常利益	3,285	41.5%	3,139	39.8%	146
税引前当期純利益	3,285	41.5%	3,139	39.8%	146
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	3,284	41.5%	3,138	39.8%	146
一口当たり当期純利益(円)	3,360		3,210		150
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	-		-		-
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	-		-		-
一口当たり分配金(円)	3,360		3,210		150
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,567	70.4%	5,500	69.8%	67
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.63%		4.60%		0.03pts

2022年1月期(第37期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2022年1月期予想(184日) (第37期)		2021年7月期予想(181日) (第36期)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	7,820	100.0%	7,910	100.0%	-90
不動産賃貸事業収益 (B)	7,249	92.7%	7,910	100.0%	-660
賃貸事業収入	6,885	88.0%	7,390	93.4%	-505
賃料収入(共益費収入含む)	6,377	81.5%	6,880	87.0%	-503
月極駐車場収入	165	2.1%	166	2.1%	-0
その他賃料収入	341	4.4%	343	4.3%	-1
その他賃貸事業収入	364	4.7%	520	6.6%	-155
付帯収益	327	4.2%	333	4.2%	-5
その他雑収入	37	0.5%	187	2.4%	-149
不動産等売却益	570	7.3%	-	-	570
営業費用 (C)	4,225	54.0%	4,188	52.9%	37
不動産賃貸事業費用 (D)	3,404	43.5%	3,361	42.5%	43
諸経費	2,356	30.1%	2,342	29.6%	13
水道光熱費	427	5.5%	425	5.4%	2
外注委託費	475	6.1%	486	6.2%	-11
プロパティ・マネジメント報酬	180	2.3%	193	2.4%	-12
修繕費	302	3.9%	265	3.4%	36
公租公課	717	9.2%	724	9.2%	-7
その他賃貸事業費用	253	3.2%	247	3.1%	6
減価償却費 (E)	1,043	13.3%	1,013	12.8%	30
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	821	10.5%	827	10.5%	-6
うち資産運用報酬	652	8.3%	676	8.6%	-23
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,845	49.2%	4,549	57.5%	-704
営業利益 (A)-(C)	3,594	46.0%	3,722	47.1%	-127
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	426	5.5%	437	5.5%	-10
支払利息	364	4.7%	377	4.8%	-13
投資法人債利息	40	0.5%	39	0.5%	1
その他	20	0.3%	19	0.3%	1
経常利益	3,168	40.5%	3,285	41.5%	-117
税引前当期純利益	3,168	40.5%	3,285	41.5%	-117
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	3,167	40.5%	3,284	41.5%	-117
一口当たり当期純利益(円)	3,240		3,360		-120
一口当たり圧縮積立金繰入額(円)	-		-		-
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	150		-		150
一口当たり分配金(円)	3,390		3,360		30
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,893	62.6%	5,567	70.4%	-674
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.01%		4.63%		-0.62pts

TOKYU REIT

ポートフォリオ

不動産の概要

用途区分	物件名	取得価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス 基準階専有面積 (㎡)	月額賃料総額 (千円)(注1)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕 の費用見積 (千円)(注2)	築年数 (期末時点)	竣工年月
商業施設	QFRONT (キューフロント)	15,100	4,502.93		120,845	1,450,145	513,716	793,732	21.3	1999年10月
	レキシントン青山	4,800	2,094.96		23,016	276,201	275,946	79,774	23.1	1998年1月
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,669.10		28,246	338,962	227,423	152,299	35.3	1985年10月
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		41,880	502,560	358,830	60,853	22.5	1998年7月
	cocoti (ココチ)	24,500	8,295.62		90,391	1,084,702	654,356	256,827	16.3	2004年9月
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,116	2,327.00		18,578	222,947	191,030	106,939	16.9	2004年3月
	代官山フォーラム	4,136	2,477.37		16,256	195,074	416,699	153,952	27.9	1993年2月
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	1,246.98		8,221	98,652	69,510	69,008	12.6	2008年6月
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注3)	3,160	1,231.80		12,528	150,338	149,725	87,000	19.2	2001年12月	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注4)	22,400	24,920.26	1,162.25	146,267	1,755,214	1,310,192	4,591,486	27.3	1993年9月
	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	29,924	359,094	164,917	424,390	28.5	1992年7月
	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	40,266	483,193	266,262	227,177	33.7	1987年6月
	東京日産台東ビル	4,450	7,877.43	763.30	31,736	380,843	239,575	605,238	28.4	1992年9月
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	29,545	354,546	200,837	853,442	29.0	1992年2月
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,247.06	1,184.63	61,396	736,760	498,756	623,511	32.8	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	334,250	222,297	181,220	18.0	2003年2月
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,733.23	1,064.53	31,661	379,941	345,918	355,752	31.3	1989年10月
	麹町スクエア	9,030	5,409.11	839.47	36,050	432,607	316,632	237,841	18.0	2003年1月
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,270.68	746.79	47,591	571,098	500,359	319,780	17.7	2003年5月
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,538.02	564.15	28,987	347,853	290,537	199,964	35.4	1985年9月
	東急銀座二丁目ビル	5,010	3,473.16	436.81	25,636	307,640	252,216	184,510	12.4	2008年8月
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,266.15	645.86	39,425	473,110	418,520	553,010	30.8	1990年3月
	東急虎ノ門ビル	16,850	9,016.59	984.55	82,505	990,066	721,255	301,476	10.8	2010年4月
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1,790.46	196.68	13,047	156,573	97,324	176,913	29.1	1991年12月
	東急番町ビル(注5)	13,780	6,137.50	1,211.81	44,075	528,901	645,970	179,439	9.3	2011年9月
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	1,879.17	327.40	17,258	207,101	170,811	147,013	28.8	1992年4月
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	4,136.05	410.97	29,409	352,918	287,930	434,730	32.9	1988年3月
	OKIビジネスセンター5号館	11,900	18,102.32	1,265.08	64,721	776,657	696,960	792,894	38.6	1982年6月
	住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	852.16		3,743	44,916	6,131	23,474	6.5
スタイリオフィスト武蔵小杉		1,500	1,830.00		4,356	52,272	12,772	43,487	0.8	2020年4月
底地	湘南モールフィル(底地)(注6)	6,810	44,078.12		31,334	376,009	313,341	-	-	-
	OKIシステムセンター(底地)(注7)	2,718	10,211.51		14,508	174,098	174,300	-	-	-
	REVE中目黒(底地)(注6)	1,150	497.02		3,568	42,821	31,875	-	-	-
2021年1月期末(第35期末)(33物件)		242,614	221,411.04	-	1,244,839	14,938,078	11,042,935	13,217,131	23.0	-

(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、適宜更新再取得がある

(注3) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(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共有持分割合55%の数値を記載

(注5) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%の数値を記載

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6) 湘南モールフィル(底地)、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7) 取得価額、総賃貸可能面積、月額賃料総額、敷金・保証金は共有持分割合60%の数値を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、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

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	12,700	27,208	3.20%
QFRONT (キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	36,500	26,796	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%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注2)(注3)	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	7,350	6,877	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	6,280	9,909	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	15,700	8,456	3.30%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	2006年10月	704	5,116	7,267	5,320	7,557	3.30%
TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	8,410	10,416	3.10%
渋谷道玄坂スカイビル	2019年3月	1,251	8,100	6,474	8,640	6,905	3.50%
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	22,100	8,102	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	10,200	6,233	3.40%
TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月	542	2,750	5,077	3,230	5,963	3.40%
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	3.60%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,433	6,620	4,619	11,300	7,885	3.40%
TOKYU REIT渋谷Rビル(注4)	2013年8月	1,355	5,270	3,888	9,750	7,194	3.40%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注2)(注4)	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	6,450	4,698	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	18,600	2,467	4.00%
スタイリオフィット武蔵小杉	2021年1月	554	1,500	2,709	1,510	2,727	3.90%
OKIビジネスセンター5号館	2020年9月	5,476	11,900	2,173	12,700	2,319	4.50%
東急南平台町ビル(注1)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	7,270	3,362	3.60%
TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月	2,220	4,720	2,126	5,500	2,477	4.20%
東京日産台東ビル	2003年9月	2,383	4,450	1,867	6,050	2,538	4.00%

(注1) 賃貸可能面積は、共用部も含む

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

(注3) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(注4) 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
	GONZE(コンツェ)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
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注5)	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
	麴町スクエア	9,030	9,100	436	4.80%	431	4.70%	8,839
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	447	4.57%	448	4.50%	9,574
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	252	5.25%	245	4.80%	4,792
	東急銀座二丁目ビル	5,010	5,020	229	4.57%	231	4.60%	4,565
	TOKYU REIT渋谷Fビル	5,270	5,430	272	5.02%	257	4.60%	5,321
	東急虎ノ門ビル(注6)	16,850	16,440	612	4.06%	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	
OKIビジネスセンター5号館	11,900	12,700	607	4.79%	574	4.50%	12,363	
オフィス 計	157,797	159,805	7,901	4.99%	7,557	4.77%	160,673	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,200	48	4.05%	47	3.90%	1,196
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,510	62	4.16%	60	3.90%	1,466
住宅 計	2,700	2,710	111	4.11%	108	4.00%	2,662	
底地	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7)(注8)	2,718	2,898	155	5.37%	157	5.50%	3,192
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	1,157
底地 計	10,678	10,918	499	4.57%	501	4.59%	11,472	
2021年1月期末(第35期末)(33物件)		242,614	245,123	11,839	4.86%	11,519	4.73%	

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

(注2)取得時鑑定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷取得時鑑定評価額

「オフィス 計」及び「2021年1月期末(第35期末)(33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「2021年1月期末(第35期末)(33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「2021年1月期末(第35期末)(33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額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)2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(注6)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とは以下のとおり

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額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

取得時鑑定評価額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7)OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価額においては、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8)共有持分割合60%の数値を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、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

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	期末算定価額 (注1)	NOI (直接還元法)	期末算定NOI利廻 (注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	ディスカун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	36,500	994	2.72%	952	2.60%	2.40%	2.80%
	レキシントン青山	4,800	6,280	207	3.31%	205	3.20%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,410	272	3.24%	266	3.10%	2.90%	3.30%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	12,700	412	3.24%	413	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	5,320	183	3.44%	181	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%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注4)	3,160	3,490	130	3.75%	128	3.60%	3.40%	3.80%	
商業施設 計	71,439	102,740	3,170	3.09%	3,111	3.03%	-	-	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	18,600	954	5.13%	746	4.00%	3.70%	4.20%
	東急南平台町ビル	4,660	7,270	285	3.92%	266	3.60%	3.40%	3.80%
	東急桜丘町ビル	6,620	11,300	398	3.53%	390	3.40%	3.10%	3.60%
	東京日産台東ビル	4,450	6,050	272	4.50%	245	4.00%	3.80%	4.20%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,500	270	4.93%	231	4.20%	3.90%	4.30%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	13,600	507	3.73%	481	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	7,350	267	3.64%	262	3.50%	3.30%	3.70%
	東急池尻大橋ビル	5,480	6,390	288	4.51%	271	4.20%	4.00%	4.40%
	麹町スクエア	9,030	10,200	358	3.51%	349	3.40%	3.10%	3.50%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	13,600	462	3.40%	449	3.20%	3.00%	3.40%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	6,450	254	3.95%	247	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	9,750	354	3.64%	337	3.40%	3.10%	3.70%
	東急虎ノ門ビル(注5)	16,850	22,100	420	1.90%	412	3.00%	3.00%	3.40%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	3,230	121	3.77%	112	3.40%	3.20%	3.60%
	東急番町ビル	13,780	15,700	527	3.36%	527	3.30%	3.10%	3.50%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	5,060	173	3.42%	167	3.30%	3.00%	3.40%
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,640	323	3.75%	306	3.50%	3.30%	3.70%	
OKI ビジネスセンター5号館	11,900	12,700	608	4.79%	575	4.50%	4.30%	4.70%	
オフィス 計	157,797	189,510	7,096	3.74%	6,620	3.71%	-	-	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,270	47	3.71%	46	3.60%	3.30%	3.70%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,510	62	4.16%	60	3.90%	3.70%	4.10%
住宅 計	2,700	2,780	110	3.96%	106	3.84%	-	-	
底地	湘南モールフィル(底地)(注6)	6,810	6,880	325	4.74%	329	4.20%	4.20%	-
	OKIシステムセンター(底地)(注6)(注7)	2,718	3,720	155	4.18%	157	4.30%	4.30%	-
	REVE中目黒(底地)	1,150	1,150	39	3.39%	39	3.40%	3.20%	3.40%
底地 計	10,678	11,750	520	4.43%	525	4.47%	-	-	
2021年1月期末(第35期末)(33物件)		242,614	306,780	10,897	3.55%	10,364	3.50%	-	-

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

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

(注3) NCFキャップレート(直接還元利廻)の「商業施設 計」、「オフィス 計」、「住宅 計」、「底地 計」及び「2021年1月期末(第35期末)(33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「2021年1月期末(第35期末)(33物件)」の計算にあたり、東急虎ノ門ビルのNCF及び鑑定評価額は含まれていない

(注4) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(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2021年1月31日時点の鑑定評価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))の算出にあたり、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унトレート(DCF法)は、収益還元法(開発賃貸型)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、追加取得土地上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6) 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7) 共有持分割合60%の数値を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済。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%	5.00%	0.20%	15,100	36,500	21,400	8.82%
	レキシントン青山	5.70%	3.86%	-1.84%	4,800	6,280	1,480	5.23%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.57%	-0.68%	5,770	8,410	2,640	6.26%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.61%	0.61%	6,600	12,700	6,100	8.14%
	cocoti (ココチ) (注3)	4.60%	3.05%	-1.55%	24,500	24,200	-300	3.14%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.09%	-1.11%	5,116	5,320	203	3.47%
	代官山フォーラム	4.00%	2.60%	-1.40%	4,136	3,520	-616	1.58%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	3.70%	2.34%	-1.36%	2,257	2,320	63	3.99%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア (注4)	3.70%	4.25%	0.55%	3,160	3,490	330	14.79%
	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼) (注5)	6.50%	6.73%	0.23%	6,920	8,950	2,030	8.43%
	第2東急鷺沼ビル (注5)	7.00%	6.77%	-0.23%	1,290	1,710	420	8.53%
	カレイド渋谷宮益坂 (注5)	4.40%	4.80%	0.40%	5,150	7,780	2,630	10.20%
	横浜山下町ビル (パーニースニューヨーク横浜店) (注5)	7.10%	6.79%	-0.31%	5,050	6,480	1,430	21.16%
	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) (注5)	5.00%	4.95%	-0.05%	9,520	8,720	-800	4.39%
商業施設 計	5.02%	4.42%	-0.60%	99,369	136,380	37,010	6.29%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	5.60%	4.04%	-1.56%	22,400	18,600	-3,800	3.81%
	東急南平台町ビル	5.40%	5.34%	-0.06%	4,660	7,270	2,610	7.40%
	東急桜丘町ビル	5.30%	4.96%	-0.34%	6,620	11,300	4,680	7.38%
	東京日産台東ビル	6.00%	5.17%	-0.83%	4,450	6,050	1,600	6.85%
	TOKYU REIT赤坂榎町ビル (注5)	6.00%	5.06%	-0.94%	3,570	4,800	1,230	6.56%
	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.24%	-0.26%	4,720	5,500	780	7.26%
	りそな・マルハビル (注5)	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%	3.73%	-1.87%	10,177	13,600	3,423	5.39%
	TOKYU REIT八丁堀ビル (注5)	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%	3.30%	-0.90%	8,500	7,350	-1,150	2.52%
	東急池尻大橋ビル	5.00%	3.97%	-1.03%	5,480	6,390	910	5.03%
	菱進原宿ビル (注3) (注5)	4.10%	2.24%	-1.86%	15,356	8,400	-6,956	-31.21%
	麴町スクエア	4.70%	3.66%	-1.04%	9,030	10,200	1,170	4.70%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.41%	-0.09%	9,000	13,600	4,600	7.71%
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.46%	0.66%	4,600	6,450	1,850	8.33%
	TOKYU REIT木場ビル (注5)	5.20%	4.21%	-0.99%	4,000	4,250	250	4.98%
	東急銀座二丁目ビル	4.60%	4.92%	0.32%	5,010	6,020	1,010	6.74%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.57%	0.97%	5,270	9,750	4,480	13.11%
	東急虎ノ門ビル (注3)	4.10%	3.94%	-0.16%	16,850	22,100	5,250	7.46%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.43%	-1.57%	2,750	3,230	480	5.46%
	東急番町ビル (注3)	3.70%	3.43%	-0.27%	13,780	15,700	1,920	6.25%
TOKYU REIT恵比寿ビル	3.40%	3.50%	0.10%	4,500	5,060	560	8.62%	
渋谷道玄坂スカイビル	3.60%	4.11%	0.51%	8,100	8,640	540	7.78%	
OKIビジネスセンター5号館	4.50%	5.92%	1.42%	11,900	12,700	800	28.36%	
オフィス 計	4.80%	4.13%	-0.67%	210,983	253,970	42,987	6.31%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	3.90%	3.38%	-0.52%	1,200	1,270	70	5.25%
	スタイリオフィット武蔵小杉	3.90%	-1.89%	-5.79%	1,500	1,510	10	22.31%
	住宅 計	3.90%	0.45%	-3.45%	2,700	2,780	80	5.48%
底地	湘南モールフィル (底地)	4.50%	4.49%	-0.01%	6,810	6,880	70	4.60%
	OKIシステムセンター (底地) (注6) (注7)	5.50%	5.70%	0.20%	2,718	3,720	1,002	9.92%
	REVE中目黒 (底地)	3.40%	3.43%	0.03%	1,150	1,150	0	3.52%
底地 計	4.59%	4.79%	0.20%	10,678	11,750	1,072	5.84%	
合計	4.86%	4.22%	-0.64%	323,731	404,880	81,149	6.29%	

(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、2021年1月期末(第35期末)時点の保有物件は鑑定評価額(期末時点)を想定。また期中のNCFについては、各期のNCFの合計を各期末に計上して算出
(注3) 複数回にわたって取得している物件の取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)は各物件の初回取得時の数値を掲載している
(注4) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更
(注5) 横浜山下町ビル(パーニースニューヨーク横浜店)、りそな・マルハビル、菱進原宿ビル、ビーコンビルプラザ(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赤坂榎町ビルは譲渡済
(注6) OKIシステムセンター(底地)の取得時鑑定評価においては、直接還元法を適用していないため、取得時鑑定NCFキャップレート(直接還元利廻)については、DCF法における割引率を掲載している
(注7) 2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、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 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)	2021年 1月期末 (第35期末)	
商業施設	QFRONT(キューフロント)	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%	2.60%	2.60%
	レキシントン青山	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%	3.20%	3.20%
	TOKYU REIT表参道スクエア	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%	3.10%	3.10%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	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%	3.20%	3.20%
	cocoti(ココチ)	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.00%	3.00%	3.00%
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	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%	3.30%	3.30%
	代官山フォーラム	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	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%	3.70%	3.60%	3.60%	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%	3.70%	3.70%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.60%	3.60%
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)(注1)	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%	6.70%	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%	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業施設 計		4.62%	4.74%	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%	3.03%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	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%	4.00%	
	東急南平台町ビル	4.90%	4.90%	5.00%	4.90%	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%	3.60%	
	東急桜丘町ビル	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%	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%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	
	TOKYU REIT赤坂樟町ビル(注1)	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蒲田ビル	5.30%	5.20%	5.30%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.80%	4.70%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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%	3.50%	
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注1)	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%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	
	東急池尻大橋ビル	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%	4.20%	4.20%	
	麴町スクエア	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%	3.40%	
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%		
	秋葉原三和東洋ビル	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%	3.80%	
	TOKYU REIT木場ビル(注1)	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.40%	5.40%	5.40%	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	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%	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%	3.40%	
	東急虎ノ門ビル(注3)	-	-	-	-	-	4.00%	3.90%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	3.00%	3.00%	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%	3.40%	3.30%	3.30%	
	東急番町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%		
	TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%		
渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.50%			
OKI ビジネスセンター5号館	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.50%		
オフィス 計		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%	3.64%	3.71%	
住宅	メゾンビオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%		
	スタイリオフィット武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
住宅 計		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%			
底地	湘南モールフィル(底地)(注4)	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%	4.30%	4.20%	
	OKIシステムセンター(底地)(注4)(注5)	-	-	-	-	5.50%	5.50%	5.50%	5.40%	5.30%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%		
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%		
底地 計		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%	4.46%		
合計		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%	3.47%		

*「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、2021年1月期末(第35期末)の「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及び鑑定評価額は含まれていない

(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赤坂樟町ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル、及びTOKYU REIT木場ビルは譲渡済

(注2)2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(注3)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4)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5)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%を譲渡済、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		
			2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)	2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	417	476	495	5.49%	6.35%	6.52%
	レキシントン青山	4,800	86	110	111	3.59%	4.62%	4.62%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	143	139	131	4.94%	4.88%	4.53%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	221	217	221	6.66%	6.62%	6.65%
	cocoti(ココチ)	24,500	386	417	413	3.13%	3.43%	3.35%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,116	81	97	89	3.17%	3.84%	3.47%
	代官山フォーラム	4,136	65	65	68	3.15%	3.17%	3.28%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	38	23	37	3.37%	2.10%	3.33%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注1)(注2)	3,160	22	61	69	4.24%	4.32%	4.36%	
商業施設 計	71,439	1,464	1,610	1,639	4.19%	4.55%	4.55%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	486	526	481	4.31%	4.72%	4.26%
	東急南平台町ビル	4,660	139	140	141	5.93%	6.07%	6.01%
	東急桜丘町ビル	6,620	196	195	197	5.88%	5.93%	5.90%
	東京日産台東ビル	4,450	114	143	139	5.10%	6.49%	6.22%
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注3)	-	62	8	-	5.15%	5.08%	-
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	142	147	144	5.97%	6.28%	6.09%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	257	257	252	5.02%	5.09%	4.93%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	8,500	136	139	135	3.18%	3.31%	3.16%
	東急池尻大橋ビル	5,480	152	158	156	5.52%	5.83%	5.66%
	麹町スクエア	9,030	174	131	180	3.84%	2.94%	3.97%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	224	235	218	4.95%	5.25%	4.82%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	131	124	141	5.69%	5.45%	6.09%
	東急銀座二丁目ビル	5,010	98	130	123	3.90%	5.23%	4.89%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	185	188	167	7.00%	7.20%	6.31%
	東急虎ノ門ビル	16,850	364	380	416	4.30%	4.54%	4.90%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	-6	49	60	-0.45%	3.61%	4.33%
	東急番町ビル	13,780	251	238	222	3.62%	3.48%	3.20%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	85	84	87	3.75%	3.77%	3.88%
渋谷道玄坂スカイビル	8,100	169	182	183	4.14%	4.54%	4.49%	
OKIビジネスセンター5号館(注4)	11,900	-	-	244	-	-	5.95%	
オフィス 計	157,797	3,366	3,463	3,694	4.50%	4.76%	4.76%	
住宅	マンピオニー都立大学	1,200	23	21	20	3.80%	3.63%	3.38%
	スタイリオフィット武蔵小杉(注5)	1,500	-	-	-0	-	-	-1.75%
住宅 計	2,700	23	21	19	3.80%	3.63%	3.00%	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,810	162	162	162	4.73%	4.79%	4.73%
	OKIシステムセンター(底地)(注6)	2,718	129	129	89	5.68%	5.76%	5.41%
	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	19	3.42%	3.47%	3.42%
底地 計	10,678	311	311	271	4.95%	5.02%	4.79%	
合計	242,614	5,165	5,407	5,626	4.43%	4.71%	4.69%	

(注1)2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(注2)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利廻は保有持分割合に応じて算出

(注3)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利廻は保有持分割合に応じて算出

(注4)2020年9月28日に取得済

(注5)2021年1月20日に取得済

(注6)2020年9月28日に共有持分割合40%譲渡済、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。取得価額は60%の数値を記載。2021年1月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

NOI利廻推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	2021年1月期 (第35期) 鑑定評価額 (期末時点)	NOI			利廻		
			2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)	2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	36,500	417	476	495	2.30%	2.66%	2.70%
	レキシントン青山	6,280	86	110	111	2.74%	3.53%	3.53%
	TOKYU REIT表参道スクエア	8,410	143	139	131	3.41%	3.37%	3.11%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	12,700	221	217	221	3.49%	3.47%	3.46%
	cocoti(ココチ)	24,200	386	417	413	3.19%	3.47%	3.39%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,320	81	97	89	3.07%	3.71%	3.33%
	代官山フォーラム	3,520	65	65	68	3.70%	3.72%	3.86%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,320	38	23	37	3.28%	2.04%	3.24%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注1)(注2)	3,490	22	61	69	3.84%	3.91%	3.95%	
商業施設 計	102,740	1,464	1,610	1,639	2.92%	3.18%	3.17%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	18,600	486	526	481	5.13%	5.63%	5.14%
	東急南平台町ビル	7,270	139	140	141	4.04%	4.14%	3.85%
	東急桜丘町ビル	11,300	196	195	197	3.64%	3.67%	3.46%
	東京日産台東ビル	6,050	114	143	139	3.85%	4.86%	4.57%
	TOKYU REIT赤坂櫛町ビル(注3)	-	62	8	-	3.93%	3.78%	-
	TOKYU REIT蒲田ビル	5,500	142	147	144	5.12%	5.38%	5.23%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	13,600	257	257	252	3.76%	3.81%	3.69%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,350	136	139	135	3.69%	3.83%	3.66%
	東急池尻大橋ビル	6,390	152	158	156	4.73%	5.00%	4.85%
	麹町スクエア	10,200	174	131	180	3.48%	2.62%	3.52%
	TOKYU REIT新宿ビル	13,600	224	235	218	3.28%	3.48%	3.19%
	秋葉原三和東洋ビル	6,450	131	124	141	4.07%	3.92%	4.34%
	東急銀座二丁目ビル	6,020	98	130	123	3.26%	4.35%	4.07%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	9,750	185	188	167	3.86%	3.92%	3.41%
	東急虎ノ門ビル	22,100	364	380	416	3.45%	3.49%	3.74%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	3,230	-6	49	60	-0.37%	3.00%	3.69%
	東急番町ビル	15,700	251	238	222	3.24%	3.03%	2.81%
TOKYU REIT恵比寿ビル	5,060	85	84	87	3.37%	3.35%	3.45%	
渋谷道玄坂スカイビル	8,640	169	182	183	5.79%	4.25%	4.21%	
OKIビジネスセンター5号館(注4)	12,700	-	-	244	-	-	5.58%	
オフィス 計	189,510	3,366	3,463	3,694	3.77%	3.96%	3.95%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,270	23	21	20	3.59%	3.43%	3.20%
	スタイリオフィット武蔵小杉(注5)	1,510	-	-	-0	-	-	-1.74%
住宅 計	2,780	23	21	19	3.59%	3.43%	2.84%	
底地	湘南モールフィル(底地)	6,880	162	162	162	4.75%	4.78%	4.68%
	OKIシステムセンター(底地)(注6)	3,720	129	129	89	4.25%	4.25%	3.97%
	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	19	3.42%	3.47%	3.42%
底地 計	11,750	311	311	271	4.42%	4.45%	4.31%	
合計	306,780	5,165	5,407	5,626	3.51%	3.71%	3.69%	

(注1)2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(注2)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利廻は保有持分割合に応じて算出

(注3)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利廻は保有持分割合に応じて算出

(注4)2020年9月28日に取得済

(注5)2021年1月20日に取得済

(注6)2020年9月28日に共有持分割合40%譲渡済、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。取得価額は60%の数値を記載。2021年1月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

NOI利廻推移(貸借対照表計上額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	2021年1月期 (第35期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)	2020年1月期 (第33期)	2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	13,519	417	476	495	6.10%	7.07%	7.28%
	レキシントン青山	4,690	86	110	111	3.67%	4.72%	4.73%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,658	143	139	131	5.04%	4.98%	4.62%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,557	221	217	221	6.70%	6.66%	6.70%
	cocoti(ココチ)	21,107	386	417	413	3.59%	3.95%	3.89%
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	4,745	81	97	89	3.40%	4.12%	3.74%
	代官山フォーラム	4,045	65	65	68	3.20%	3.23%	3.36%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,260	38	23	37	3.36%	2.10%	3.32%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注1)(注2)	3,174	22	61	69	4.21%	4.29%	4.34%	
商業施設 計		65,758	1,464	1,610	1,639	4.42%	4.93%	4.95%
オフィス	世田谷ビジネススクエア	18,824	486	526	481	5.19%	5.64%	5.07%
	東急南平台町ビル	4,089	139	140	141	6.65%	6.85%	6.85%
	東急桜丘町ビル	6,395	196	195	197	6.01%	6.09%	6.11%
	東京日産台東ビル	3,846	114	143	139	5.94%	7.63%	7.19%
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注3)	-	62	8	-	5.37%	5.32%	-
	TOKYU REIT蒲田ビル	3,701	142	147	144	7.51%	7.96%	7.77%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,869	257	257	252	5.13%	5.21%	5.08%
	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,888	136	139	135	3.44%	3.59%	3.41%
	東急池尻大橋ビル	5,538	152	158	156	5.39%	5.72%	5.60%
	麴町スクエア	8,118	174	131	180	4.24%	3.25%	4.42%
	TOKYU REIT新宿ビル	8,731	224	235	218	5.09%	5.41%	4.97%
	秋葉原三和東洋ビル	4,480	131	124	141	5.80%	5.57%	6.25%
	東急銀座二丁目ビル	4,391	98	130	123	4.38%	5.91%	5.58%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,340	185	188	167	6.87%	7.09%	6.22%
	東急虎ノ門ビル	16,061	364	380	416	4.47%	4.74%	5.14%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,814	-6	49	60	-0.43%	3.52%	4.23%
	東急番町ビル	12,904	251	238	222	3.82%	3.69%	3.42%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,591	85	84	87	3.69%	3.70%	3.80%
渋谷道玄坂スカイビル	5,753	169	182	183	5.82%	6.39%	6.32%	
OKIビジネスセンター5号館(注4)	12,211	-	-	244	-	-	5.80%	
オフィス 計		145,551	3,366	3,463	3,694	4.90%	5.20%	5.17%
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,210	23	21	20	3.73%	3.57%	3.35%
	スタイリオフィット武蔵小杉(注5)	1,511	-	-	-0	-	-	-1.74%
住宅 計		2,722	23	21	19	3.73%	3.57%	2.97%
底地	湘南モールフィル(底地)	7,026	162	162	162	4.58%	4.65%	4.58%
	OKIシステムセンター(底地)(注6)	2,864	129	129	89	5.39%	5.46%	5.13%
	REVE中目黒(底地)	1,162	19	19	19	3.38%	3.43%	3.39%
底地 計		11,053	311	311	271	4.77%	4.84%	4.63%
合計		225,085	5,165	5,407	5,626	4.74%	5.08%	5.06%

(注1)2020年11月1日付でKCN自由が丘プラザより名称変更

(注2)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利廻は保有持分割合に応じて算出

(注3)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利廻は保有持分割合に応じて算出

(注4)2020年9月28日に取得済

(注5)2021年1月20日に取得済

(注6)2020年9月28日に共有持分割合40%譲渡済、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。取得価額は60%の数値を記載。2021年1月期のNOI利廻は保有持分割合に応じて算出

耐震性

用途区分	物件名	耐震性			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 (コンツェ) 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	TOKYU REIT自由が丘スクエア(注3)	○	-	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
	OKIビジネスセンター5号館(注4)	×	未	8.1%	無	液状化の可能性がある地域
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
	スタイリオフィット武蔵小杉	○	-	7.1%	無	液状化危険度やや高い
底地	湘南モールフィル(底地)(注5)	-	-	-	-	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5)(注6)	-	-	-	-	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5)	-	-	-	-	液状化の可能性が低い地域
2021年1月期末(第35期末)(33物件)		-	-	4.1%	-	

(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11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(注4) 2020年9月28日に取得済。PMLは本投資法人の投資基準を充足しているが、旧耐震基準の建築物である点に鑑み、耐震性の詳細調査を行い、

必要に応じて売主の費用負担において耐震補強工事が行われる予定である

(注5) 土地のみの所有であり、建物は所有していない

(注6) 2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、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

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		
		2021年1月期 (第35期) 実績	2021年7月期 (第36期) 見込み	2022年1月期 (第37期) 見込み	2021年1月期 (第35期) 実績	2021年7月期 (第36期) 見込み	2022年1月期 (第37期) 見込み	2021年1月期 (第35期) 実績	2021年7月期 (第36期) 見込み	2022年1月期 (第37期) 見込み	2021年1月期 (第35期) 実績	2021年7月期 (第36期) 見込み	2022年1月期 (第37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%
	cocoti (ココチ)	15	14	14	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	7,972.52	7,721.22	100.0%	96.1%	93.1%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	7	7	8	2,327.00	2,327.00	2,327.00	2,327.00	1,995.89	2,327.00	100.0%	85.8%	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	8	9	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,117.05	1,246.98	100.0%	89.6%	100.0%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注1)	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	57	55	57	26,388.81	26,388.81	26,388.81	26,388.81	25,604.67	25,814.41	100.0%	97.0%	97.8%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	63	60	63	24,920.26	24,920.26	24,920.26	24,700.03	23,272.94	23,638.56	99.1%	93.4%	94.9%
	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	16	16	17	7,877.43	7,877.43	7,877.43	7,877.43	7,538.87	7,877.43	100.0%	95.7%	100.0%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5	5	5	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	11	10	11	10,247.06	10,247.06	10,247.06	10,247.06	9,883.42	10,247.06	100.0%	96.5%	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	5	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	5,733.23	4,668.79	100.0%	100.0%	81.4%
	麹町スクエア	6	5	7	5,409.11	5,409.11	5,409.11	5,409.11	3,762.33	5,409.11	100.0%	69.6%	100.0%
	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	12	12	5,266.15	5,266.15	5,266.15	4,777.46	5,246.68	5,246.68	90.7%	99.6%	99.6%
	東急虎ノ門ビル(注2)	2	2	1	9,016.59	9,016.59	2,395.35	8,368.76	8,368.76	2,395.35	92.8%	92.8%	100.0%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2	2	2	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	100.0%	100.0%	100.0%
	東急番町ビル	7	8	8	6,137.50	6,137.50	6,137.50	4,925.14	6,137.50	5,531.32	80.2%	100.0%	90.1%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	7	7	8	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	6	8	9	4,136.05	4,136.05	4,136.05	3,316.01	3,725.08	4,136.05	80.2%	90.1%	100.0%	
OKIビジネスセンター5号館	1	1	1	18,102	18,102.32	18,102.32	18,102	18,102.32	18,102.32	100.0%	100.0%	100.0%	
オフィス 計	163	162	170	137,553.41	137,553.41	130,932.17	134,164.26	132,478.84	127,960.38	97.5%	96.3%	97.7%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	23	26	26	852.16	852.16	852.16	684.30	852.16	852.16	80.3%	100.0%	100.0%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1	1	1	1,830.00	1,830.00	1,830.00	1,830.00	1,830.00	1,830.00	100.0%	100.0%	100.0%
住宅 計	24	27	27	2,682.16	2,682.16	2,682.16	2,514.30	2,682.16	2,682.16	93.7%	100.0%	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3)	1	1	1	10,211.51	10,211.51	5,105.75	10,211.51	10,211.51	5,105.75	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	54,786.65	54,786.65	49,680.89	54,786.65	54,786.65	49,680.89	100.0%	100.0%	100.0%	
合計	247	247	257	221,411.04	221,411.04	209,684.04	217,854.03	215,552.32	206,137.84	98.4%	97.4%	98.3%	

* 見込みの数値は、2021年2月15日時点において契約済のテナント、及び解約予告受領済のテナントに加えて、入退去の蓋然性が高いと判断したテナントを反映している

* 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) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(注2) 2022年1月期(第37期)の総賃貸可能面積、総賃貸面積については、増築工事期間中も継続賃貸予定の面積を記載している

(注3) 2020年9月28日に共有持分割合40%譲渡済、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 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)	2021年 1月期末 (第35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	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%	100.0%	
	TOKYU REIT表参道スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	cocoti (ココチ)	100.0%	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 (コンツェ) 恵比寿	87.6%	87.6%	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%	100.0%	
	代官山フォーラム	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%	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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ビーコンビルプラザ(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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	
商業施設 計		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%	100.0%	
オフィス	世田谷ビジネススクエア	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%	99.1%	
	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%	94.5%	94.5%	60.0%	95.9%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	88.3%	96.8%	95.8%	100.0%	
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注1)	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%	-	-	
	TOKYU REIT蒲田ビル	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	88.3%	29.0%	52.4%	53.3%	76.7%	88.3%	88.3%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	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%	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%	
	東急池尻大橋ビル	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%	100.0%	
	麹町スクエア	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%	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%	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%	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%	-	-	-	-	-	
	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%	90.7%	
	東急虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	
	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%	80.2%	
	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%	80.2%		
OKIビジネスセンター5号館	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%		
オフィス 計		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%	97.5%	
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%	80.3%	
	スタイリオフィット武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	
住宅 計		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%	100.0%	87.3%	93.7%	
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%	
	OKIシステムセンター(底地)(注3)	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
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		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%	98.4%	

(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赤坂檜町ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル、及びTOKYU REIT木場ビルは譲渡済

(注2)2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(注3)2020年9月28日に共有持分割合40%譲渡済、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 ²)	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	19.9%	283,084	22.7%
沖電気工業株式会社	OKI ビジネスセンター-5 号館	自: 2015年11月13日	至: 2030年3月31日	定借	改定なし	18,102.32	8.2%		
沖電気工業株式会社	OKIシステムセンター(底地)(注2)	自: 2013年3月27日	至: 2033年3月26日	定借	3年毎(注3)	10,211.51	4.6%		
株式会社鳥屋書店(注4)	QFRONT(キューフロント)	自: 2019年12月15日	至: 2039年12月14日	普通借	3年毎(注5)	4,502.93	2.0%		
日産ネットワークホールディングス株式会社(注6)	東京日産台東ビル	自: 2018年10月1日	至: 2028年9月30日	定借	改定なし	2,620.06	1.2%		
株式会社ジェイ・エス・ビー	スタイリオフィット武蔵小杉	自: 2020年4月30日	至: 2040年3月31日	定借	(注7)	1,830.00	0.8%		
株式会社セブーン・イレブン・ジャパン	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自: 2018年4月20日	至: 2034年3月31日	定借	(注8)	281.09	0.1%		
株式会社セブーン・イレブン・ジャパン	東急銀座二丁目ビル	自: 2012年9月1日	至: 2028年8月31日	定借	(注9)	191.10	0.1%		
株式会社セブーン・イレブン・ジャパン	世田谷ビジネススクエア(注10)	自: 2020年10月1日	至: 2027年1月31日	定借	改定なし	73.93	0.0%		
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11)	497.02	0.2%		
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12)	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13)	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10)	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GAICA	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%		
株式会社北陸銀行	TOKYU REIT渋谷Rビル	自: 2020年12月1日	至: 2030年11月30日	定借	改定なし	283.17	0.1%		
株式会社買葉之日本社	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%		
株式会社木下写真	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10)	自: 2016年7月1日	至: 2031年6月30日	定借	(注14)	179.86	0.1%		
株式会社ファミリーマート	渋谷道玄坂スカビル	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%		
まいばすけっと株式会社	TOKYU REIT北沢スクエア	自: 2020年10月13日	至: 2030年10月12日	定借	改定なし	154.83	0.1%		
株式会社グルメ村屋	世田谷ビジネススクエア(注10)	自: 2018年8月16日	至: 2026年7月31日	定借	改定なし	79.70	0.0%		
株式会社ローソン	TOKYU REIT第2新宿ビル	自: 2018年12月1日	至: 2028年11月30日	定借	改定なし	107.24	0.0%		
珈琲館株式会社	世田谷ビジネススクエア(注10)	自: 2020年12月1日	至: 2030年11月30日	定借	改定なし	74.18	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10)	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						86,057.73	38.9%		
2021年1月期末(第35期末)(33物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額						221,411.04	100.0%	1,244,839	100.0%

* 長期契約の定義: 定期建物賃借契約であるか否かにかかわらず、2021年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの(アンテナ等月額50万円以下のもの、及び、2021年1月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く)

なお、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) OKIシステムセンター(底地)のテナントは、共有持分割合60%の賃貸面積を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、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3) 3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う

(注4) 看板及び荷物置き部分等使用料を含む

(注5) 2022年12月15日を初回とし、3年毎に改定時の賃料に1.05を乗じた金額へ賃料改定を行う

(注6) 駐車場使用料を含む

(注7) 2030年4月30日まで5年毎、以降は2年毎に賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

(注8) 2023年4月20日以降、3年毎に賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

(注9) 2020年9月1日以降、賃貸人・賃借人協議のうえ2年毎に賃料改定可

(注10) 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11) 1年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う

(注12) 賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

(注13) 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14) 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	5.4%	1,100,991	91,749	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	1.8%	274,457	22,871	1.8%
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.6%	333,446	27,787	2.2%
4	その他	-	8,589.43	3.9%	594,794	49,566	4.0%
利害関係者合計(2021年1月期末(第35期末))			27,819.35	12.8%	2,303,691	191,974	15.4%
ポートフォリオ合計 2021年1月期末(第35期末)(33物件)			217,854.03	100.0%	-	-	-
			-	-	14,938,078	1,244,839	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 ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)	賃貸面積(m ²)	比率(%)
建設業	建設業	-	-	4,140.38	3.1	-	-	-	-	4,140.38	1.9
製造業	食料品	-	-	-	-	89.26	3.6	-	-	89.26	0.0
	繊維製品	314.21	1.2	-	-	-	-	-	-	314.21	0.1
	化学	-	-	2,013.89	1.5	-	-	-	-	2,013.89	0.9
	医薬品	-	-	22.39	0.0	-	-	-	-	22.39	0.0
	機械	-	-	435.79	0.3	-	-	-	-	435.79	0.2
	電気機器	-	-	24,735.71	18.4	-	-	10,211.51	18.6	34,947.23	16.0
	輸送用機器	-	-	1,117.82	0.8	-	-	-	-	1,117.82	0.5
	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	0.9	-	-	-	-	1,155.02	0.5
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	1,560.10	1.2	-	-	-	-	1,560.10	0.7
	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	1.9	-	-	-	-	3,980.98	1.8
商業	卸売業	5,595.20	21.2	11,750.23	8.8	-	-	-	-	17,345.43	8.0
	小売業	11,041.49	41.8	6,263.73	4.7	-	-	-	-	17,305.22	7.9
金融・保険業	銀行業	-	-	1,653.78	1.2	-	-	-	-	1,653.78	0.8
	証券、商品先物取引業	-	-	1,179.61	0.9	-	-	-	-	1,179.61	0.5
	保険業	-	-	5,491.85	4.1	-	-	-	-	5,491.85	2.5
	その他金融業	-	-	11,937.94	8.9	-	-	-	-	11,937.94	5.5
不動産業	不動産業	219.38	0.8	14,442.37	10.8	1,830.00	72.8	44,575.14	81.4	61,066.89	28.0
サービス業	サービス業	7,536.12	28.6	37,773.51	28.2	-	-	-	-	45,309.63	20.8
行政府	行政府	-	-	1,477.14	1.1	-	-	-	-	1,477.14	0.7
その他	その他	-	-	4,115.39	3.1	595.04	23.7	-	-	4,710.43	2.2
合計		26,388.81	100.0	134,164.27	100.0	2,514.30	100.0	54,786.65	100.0	217,854.03	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、OKIシステムセンター(底地)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	85.7%	14.3%	7.08	2.00	6.35
	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	7	0	7	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	8	1	9	88.9%	11.1%	7	1	8	85.6%	14.4%	4.41	3.00	4.20
TOKYU REIT自由が丘スクエア(注2)	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	11	56	80.4%	19.6%	189	134	324	58.4%	41.6%	7.50	2.92	5.60	
オフィス	世田谷ビジネススクエア(注3)	18	51	69	26.1%	73.9%	20	119	139	14.4%	85.6%	4.28	1.99	2.32
	東急南平台町ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	29	29	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	東急桜丘ビル	0	2	2	0.0%	100.0%	0	39	39	0.0%	100.0%	0.00	3.87	3.87
	東京日産台東ビル	1	15	16	6.3%	93.8%	7	21	28	26.2%	73.8%	10.00	1.97	4.07
	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	46	46	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	6	5	11	54.5%	45.5%	20	17	37	54.4%	45.6%	4.68	2.00	3.46
	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	5	2	7	71.4%	28.6%	20	22	43	47.3%	52.7%	4.24	2.00	3.06
	TOKYU REIT恵比寿ビル	1	6	7	14.3%	85.7%	2	13	16	18.2%	81.8%	3.00	2.00	2.18
	渋谷道玄坂スカイビル	5	1	6	83.3%	16.7%	22	6	28	79.0%	21.0%	3.01	2.00	2.79
OKIビジネスセンター5号館	1	0	1	100.0%	0.0%	61	0	61	100.0%	0.0%	14.42	0.00	14.42	
オフィス計	46	123	169	27.2%	72.8%	299	500	800	37.4%	62.6%	5.72	2.14	3.48	
住宅	メゾンピオニー都立大学	0	23	23	0.0%	100.0%	0	3	3	0.0%	100.0%	0.00	2.13	2.13
	スタイリオフィット武蔵小杉	1	0	1	100.0%	0.0%	4	0	4	100.0%	0.0%	0.00	0.00	0.00
	住宅計	1	23	24	4.2%	95.8%	4	3	7	54.3%	45.7%	0.00	2.13	0.97
底地	湘南モールフィル(底地)(注4)	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4)(注5)	1	0	1	100.0%	0.0%	14	0	14	100.0%	0.0%	3.00	0.00	3.00
	REVE中目黒(底地)(注6)	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%	49	0	49	100.0%	0.0%	2.86	0.00	2.86	
合計	95	157	252	37.7%	62.3%	542	638	1,181	45.9%	54.1%	6.04	2.30	4.02	

* 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) 2020年11月1日付でKN自由が丘プラザより名称変更

(注3) 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4) 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5) 2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、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6) 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%	
	TOKYU REIT自由が丘スクエア(注3)	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	1.0%	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		7.0%(注4)	1.3%
		東急住宅リース株式会社			-
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急株式会社		1.3%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東急株式会社		1.3%	
	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%	
	OKIビジネスセンター5号館	株式会社東急コミュニティー		0.5%	
	住宅	メゾンピオニー都立大学		東急住宅リース株式会社	2.5%
スタイリオフィット武蔵小杉		東急株式会社	1.0%	0.5%	
底地	湘南モールフィル(底地)	-	-	-	
	OKIシステムセンター(底地)(注5)	-	-	-	
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	

*PM会社に対する報酬には、上記の基本報酬の他、コンストラクション・マネジメント報酬、一般媒介業務報酬(仲介手数料)、契約更新業務報酬、販売促進業務報酬(cocoti(ココチ))、新規テナントMD構築業務報酬(cocoti(ココチ))、管理組合管理者業務報酬(TOKYU REIT虎ノ門ビル)、一部共有者精算業務報酬(TOKYU REIT渋谷Rビル)、建物管理業務委託報酬(メゾンピオニー都立大学、スタイリオフィット武蔵小杉)及び賃貸借管理委託報酬(メゾンピオニー都立大学、東京日産台東ビル(住宅区画))がある

(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)2020年11月1日付でKCN自由が丘プラザより名称変更

(注4)東京日産台東ビルの住宅区画の料率

(注5)2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、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	3月	6月	9月	12月		
東京都心 5区地域	5区	4.8%	6.1%	4.8%	2.8%	1.7%	1.3%	2.9%	6.3%	7.4%	7.2%	7.0%	6.1%	東京都心 5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	0.5%	0.5%	0.4%	0.7%	0.9%	1.5%	
	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%	2.0%	3.3%	
	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%	0.4%	0.7%	
	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%	0.8%	1.1%	
	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%	1.0%	1.4%	
	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%	0.8%	1.2%	
	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%	1.0%	1.2%	
	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%	0.7%	1.1%	
	上野・御徒町	6.7%	5.8%	5.4%	4.7%	3.3%	2.4%	3.3%	7.6%	10.3%	7.2%	6.8%	5.7%		東急沿線 地域	大崎	5.0%	2.3%	1.4%	0.4%	0.3%	0.1%	0.3%	0.3%	0.5%	0.7%
	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%			東急沿線 地域	城南	9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.3%	0.7%	0.3%	1.2%	1.1%
池袋東口	3.6%	5.7%	3.7%	2.0%	1.2%	1.6%	2.4%	4.2%	3.8%	4.5%	4.4%	3.6%	大崎	5.0%			2.3%	1.4%	0.4%	0.3%	0.1%	0.3%	0.3%	0.5%	0.7%	
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%	城南	9.5%			10.2%	5.9%	1.9%	1.3%	0.7%	0.3%	1.2%	1.1%	1.2%	
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%	大崎	5.0%			2.3%	1.4%	0.4%	0.3%	0.1%	0.3%	0.3%	0.5%	0.7%	
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%	城南	9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.3%	0.7%	0.3%	1.2%	1.1%	1.2%			
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%	城南	9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.3%	0.7%	0.3%	1.2%	1.1%	1.2%			
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%	城南	9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.3%	0.7%	0.3%	1.2%	1.1%	1.2%			
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%	城南	9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.3%	0.7%	0.3%	1.2%	1.1%	1.2%			

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	12月	3月	6月	9月	12月		
東京都心 5区地域	5区	16,610	15,930	15,440	14,770	15,160	17,160	18,140	15,980	14,500	13,470	12,700	12,450	5区	19,200	19,230	20,010	19,500	22,400	24,090	26,860	23,590	24,340	24,870		
	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	28,080	28,590		
	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	21,180	23,080		
	八丁堀	14,180	13,670	12,840	13,050	12,470	13,260	14,090	13,610	11,960	10,620	9,800	10,420	丸の内・大手町	36,000	-	-	-	-	-	-	-	63,000	63,000		
	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	29,000	29,000		
	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	21,100	21,580		
	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	24,300	24,680		
	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	19,500	16,650		
	上野・御徒町	12,820	12,300	12,160	12,090	12,640	11,950	12,420	12,350	11,090	10,920	10,990	11,320	大崎	15,500	17,640	14,800	14,880	16,600	17,600	20,250	17,250	16,500	17,950		
	池袋西口	13,970	13,100	11,990	12,690	14,380	13,380	13,710	12,580	13,040	12,710	12,910	12,810	城南	18,000	7,250	15,000	10,000	17,500	15,500	15,500	15,500	18,000	18,000		
池袋東口	15,060	14,260	13,400	13,870	13,700	14,050	14,610	14,000	13,670	14,530	14,330	13,730	大崎・北品川	15,340	16,260	13,200	15,250	15,000	17,670	23,000	15,080	14,250	11,400	12,630	11,700	
東急沿線 地域	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	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
	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
	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
	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
	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	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	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	13,230	14,560	14,140	13,880			
	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	11,540	11,220		
	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	11,740	11,870		
	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	17,050	16,000			
	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	13,120	13,560		
	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	15,610	14,100		
	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	13,840	13,600		
	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	13,090	13,300		
	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	12,540	12,840		
	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	17,230	17,180		

出所：シービーアールイー株式会社

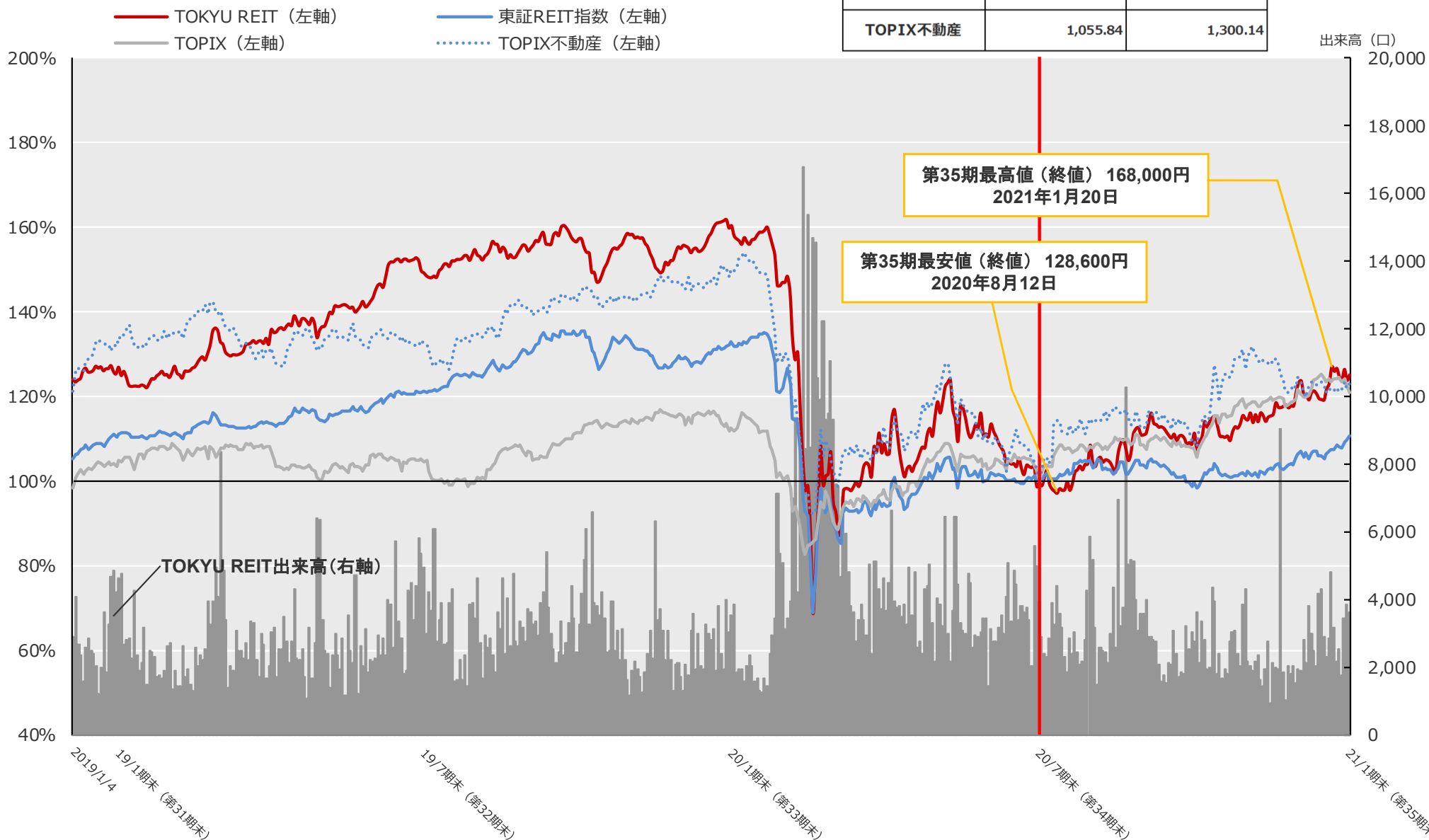
*2013年12月まで：延床面積500坪以上のオフィスビルを対象とした平均募集賃料

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

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

投資口価格の推移（第34期末＝100%）

	2020年7月期末 (第34期末)	2021年1月期末 (第35期末)
TOKYU REIT	¥132,200	¥165,500
東証REIT指数	1,664.48	1,846.41
TOPIX	1,496.06	1,808.78
TOPIX不動産	1,055.84	1,300.14



投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 （上場日）	2021年1月期末 （第35期末）
TOKYU REIT	¥104,400	¥165,500
東証REIT指数	1,085.45	1,846.41
TOPIX	1,043.98	1,808.78
TOPIX不動産	608.11	1,300.14
10年国債利廻	1.581%	0.054%



*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、2021年1月31日現在の情報です。