

# TOKYU REIT

## データ・ブック

2024年7月期  
(第42期)

2024年9月13日公表(2025年9月25日訂正版)

---

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

# 目次

## ■財務数値・指標等

- 4 主要な経営指標
- 5 2024年7月期(第42期)損益計算書(対前期比較)
- 6 2024年7月期(第42期)損益計算書(対予想比較)
- 7 2024年7月期(第42期)貸借対照表
- 8 2024年7月期(第42期)キャッシュ・フロー計算書
- 9 2024年7月期(第42期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、複合施設、底地)
- 10 2024年7月期(第42期)用途別・物件別事業収支(オフィス)
- 11 2025年1月期(第43期)予想損益計算書(対前期比較)
- 12 2025年1月期(第43期)予想損益計算書(対予想比較)
- 13 2025年7月期(第44期)予想損益計算書(対前期比較)

## ■ポートフォリオ

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

## ■テナント・リーシング

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

## ■マーケット

- 35 オフィス空室率
- 36 オフィス平均募集賃料
- 37 投資口価格の推移(第41期末=100%)
- 38 投資口価格の推移(上場日=100%)
- 39 注意事項

\*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

## 主な注記

1. 東京日産台東ビルは2023年7月31日に準共有持分30%、2024年1月31日に準共有持分30%、2024年2月29日に準共有持分40%を譲渡済
2. ISM綱島は2024年7月5日に取得済
3. 東急番町ビルは2024年7月19日に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分47.4%を追加取得済
4. REVE中目黒(底地)は2024年7月19日に譲渡済
5. CONZE (コンツェ) 恵比寿は2024年9月30日に譲渡予定

**TOKYU REIT**

財務数値・指標等

---

# 主要な経営指標

			2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28期末)	2018年 1月期末 (第29期末)	2018年 7月期末 (第30期末)	2019年 1月期末 (第31期末)	2019年 7月期末 (第32期末)	2020年 1月期末 (第33期末)	2020年 7月期末 (第34期末)	2021年 1月期末 (第35期末)	2021年 7月期末 (第36期末)	2022年 1月期末 (第37期末)	2022年 7月期末 (第38期末)	2023年 1月期末 (第39期末)	2023年 7月期末 (第40期末)	2024年 1月期末 (第41期末)	2024年 7月期末 (第42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		29	29	30	29	28	28	29	29	30	31	32	31	33	34	32	31	31	31	31	30
不動産等の取得価額	百万円		222,059	222,059	224,809	223,629	222,339	222,339	223,539	223,539	225,189	231,436	231,235	231,026	242,614	248,614	232,509	232,451	247,641	246,306	244,971	257,741
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円	(B)	220,702	222,059	223,464	226,582	223,622	222,339	222,848	223,539	224,833	229,176	231,302	231,063	238,032	246,758	235,901	231,673	230,846	247,634	246,299	244,581
期末稼働率	%		97.1	98.9	98.9	97.0	97.1	98.3	99.7	99.3	99.0	99.5	99.2	99.6	98.4	97.2	97.8	91.2	96.6	98.5	100.0	99.4
営業収益	百万円		7,541	7,133	7,289	9,500	7,514	6,919	7,032	7,119	7,523	7,366	8,123	8,203	8,611	8,066	11,641	8,671	11,321	8,924	8,962	9,667
賃貸NOI	百万円	(C)	4,614	4,747	4,949	4,837	4,768	4,631	4,797	4,962	4,996	5,070	5,165	5,407	5,626	5,848	4,771	4,395	4,591	5,226	5,372	5,230
NOI利潤	%	(C)×365/(A)/(B)	4.2	4.3	4.4	4.3	4.2	4.2	4.3	4.5	4.4	4.5	4.4	4.7	4.7	4.8	4.0	3.8	3.9	4.3	4.3	4.3
営業利益	百万円		3,383	3,083	3,251	3,580	3,588	2,940	3,068	3,197	3,547	3,349	4,049	4,325	4,538	3,981	7,481	4,732	7,331	4,682	4,843	5,184
当期純利益	百万円	(D)	2,660	2,396	2,571	2,926	2,952	2,355	2,493	2,678	3,029	2,857	3,580	3,855	4,083	3,540	7,071	4,339	6,885	4,260	4,410	4,750
発行済投資口数	口	(E)	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	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)	2,586	2,451	2,631	2,695	2,746	2,650	2,650	2,739	3,099	2,923	3,298	3,551	3,760	3,621	3,950	4,005	4,040	3,750	3,750	3,800
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	95.0	100.0	100.0	90.0	90.9	110.0	103.9	100.0	100.0	100.0	90.0	90.0	90.0	100.0	54.6	90.2	57.4	86.1	83.1	78.2
FFO	百万円	(G)	3,211	3,406	3,600	3,467	3,439	3,377	3,530	3,732	3,740	3,812	3,906	4,127	4,319	4,570	3,332	3,129	3,163	3,935	4,067	3,906
資本的支出額	百万円	(H)	682	542	622	684	615	840	466	413	506	583	651	469	607	513	417	2,379	375	422	447	1,546
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	2,529	2,864	2,978	2,783	2,824	2,537	3,063	3,318	3,233	3,229	3,255	3,658	3,712	4,057	2,915	750	2,788	3,512	3,619	2,359
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	105.2	83.7	86.3	94.6	95.1	102.1	84.6	80.7	93.7	88.5	99.0	94.9	99.0	87.2	132.5	522.0	141.7	104.4	101.3	157.4
総資産	百万円	(J)	223,346	222,810	222,868	221,495	219,762	219,579	218,101	219,396	219,958	218,587	219,504	220,068	231,090	235,035	226,847	224,636	239,993	241,453	241,413	249,945
純資産(分配予定額を除く)	百万円	(K)	110,611	110,611	110,611	110,903	111,172	110,936	110,839	110,839	110,839	110,839	111,196	111,580	111,987	111,987	115,197	115,621	118,557	119,151	119,896	120,931
1口当たり純資産(分配予定額を除く)	円	(K)/(E)	113,146	113,146	113,146	113,444	113,719	113,478	113,379	113,379	113,379	113,379	113,743	114,137	114,553	114,553	117,837	118,271	121,274	121,881	122,643	123,702
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	210,653	210,199	212,739	211,772	210,192	210,000	210,672	210,047	211,404	214,720	214,240	213,613	225,085	230,620	217,976	217,720	233,453	231,833	230,248	244,024
不動産等の鑑定評価額(期末時点)	百万円	(M)	228,660	233,480	242,870	244,500	245,200	252,280	258,360	263,730	270,500	280,340	291,721	293,200	306,780	313,250	304,110	307,150	321,480	319,636	318,786	334,730
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	18,006	23,280	30,130	32,727	35,007	42,279	47,687	53,682	59,095	65,619	77,481	79,586	81,694	82,629	86,133	89,429	88,026	87,802	88,537	90,705
1口当たりNAV	円	((K)+(N))/(E)	131,564	136,959	143,967	146,922	149,528	156,726	162,159	168,292	173,828	180,502	193,000	195,547	198,120	199,076	205,944	209,749	211,318	211,695	213,209	216,486
有利子負債	百万円	(O)	97,000	97,000	97,000	95,500	93,500	93,500	92,000	93,500	93,500	92,300	92,000	92,000	101,600	105,600	94,400	93,000	104,500	104,500	104,500	111,500
みなし有利子負債 (有利子負債+見合い現金のない預り敷金保証金)	百万円	(P)	98,684	98,604	101,007	99,819	97,789	97,874	98,726	98,108	99,004	102,655	101,393	100,754	111,654	117,193	99,918	101,150	114,105	110,650	109,040	122,161
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	3,227	3,205	3,800	4,618	4,405	4,173	2,046	5,366	4,551	761	1,753	2,979	2,174	987	5,491	3,087	2,430	5,564	6,841	1,098
総資産LTV (有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	43.4	43.5	43.5	43.1	42.5	42.6	42.2	42.6	42.5	42.2	41.9	41.8	44.0	44.9	41.6	41.4	43.5	43.3	43.3	44.6
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)	43.2	42.2	41.6	40.8	39.9	38.8	38.2	37.2	36.6	36.6	34.8	34.4	36.4	37.4	32.9	32.9	35.5	34.6	34.2	36.5
DSOR	倍		5.6	6.2	6.6	6.5	6.6	7.0	7.4	8.6	8.6	9.1	9.5	10.3	10.9	11.8	9.7	9.5	9.6	10.8	11.0	10.6
期中平均投資口価格	円		150,756	153,975	145,209	154,325	140,910	137,786	137,260	146,066	159,494	179,134	204,476	153,097	147,909	189,045	190,881	188,278	202,419	187,116	179,195	159,456

\*本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない

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

\*DSOR=(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)

## 2024年7月期(第42期)損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2024年7月期(第42期) (182日)		2024年1月期(第41期) (184日)		比較増減 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益 (A)	9,667	100.0%	8,962	100.0%	704	
不動産賃貸事業収益 (B)	7,863	81.3%	7,667	85.5%	195	
賃貸事業収入	7,175	74.2%	7,213	80.5%	-37	
賃料収入(共益費収入含む)	6,731	69.6%	6,766	75.5%	-35	東京日産台東ビル-104 秋葉原三和東洋ビル-22 二子玉川ライズ-17 TOKYU REIT表参道スクエア-9 TOKYU REIT新宿ビル-5 cocoti(ココチ)-4 東急虎ノ門ビル72 東急番町ビル17 麹町スクエア12 青山オーバルビル7 TOKYU REIT渋谷宮下公園5 TOKYU REIT虎ノ門ビル5 CONZE(コンツェ)恵比寿4
月極駐車場収入	140	1.5%	145	1.6%	-4	
その他賃料収入	303	3.1%	301	3.4%	1	
その他賃貸事業収入	688	7.1%	454	5.1%	233	
付帯収益	394	4.1%	374	4.2%	19	東急番町ビル7 QFRONT(キューフロント)5 東急虎ノ門ビル3
その他雑収入	293	3.0%	79	0.9%	214	秋葉原三和東洋ビル233 青山オーバルビル-8 TOKYU REIT渋谷宮下公園-6 (第42期)東京日産台東ビル1,730 REVE中目黒73 (第41期)東京日産台東ビル1,295
不動産等売却益	1,803	18.7%	1,295	14.5%	508	
営業費用 (C)	4,483	46.4%	4,119	46.0%	363	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,592	37.2%	3,247	36.2%	345	
諸経費	2,633	27.2%	2,295	25.6%	338	
水道光熱費	474	4.9%	479	5.4%	-4	東京日産台東ビル-10 二子玉川ライズ-6 TOKYU REIT蒲田ビル3 東急番町ビル2
外注委託費	508	5.3%	530	5.9%	-21	東京日産台東ビル-9 QFRONT(キューフロント)-7
プロパティ・マネジメント報酬	196	2.0%	180	2.0%	16	QFRONT(キューフロント)7 秋葉原三和東洋ビル5
修繕費	406	4.2%	128	1.4%	277	QFRONT(キューフロント)214 TOKYU REIT虎ノ門ビル17 OKI芝浦オフィス16 東急番町ビル14 目黒東山ビル8 TOKYU REIT表参道スクエア7 青山オーバルビル-11 TOKYU REIT渋谷宮下公園-7
公租公課	758	7.8%	675	7.5%	83	二子玉川ライズ54 QFRONT(キューフロント)7 青山オーバルビル5 東京日産台東ビル-12
仲介手数料	13	0.1%	28	0.3%	-14	東急虎ノ門ビル-9
その他賃貸事業費用	274	2.8%	272	3.0%	2	
減価償却費 (E)	950	9.8%	950	10.6%	-0	
固定資産除却損 (F)	9	0.1%	2	0.0%	7	
資産運用報酬	721	7.5%	717	8.0%	4	
資産保管手数料	17	0.2%	17	0.2%	-0	
一般事務委託手数料	39	0.4%	38	0.4%	0	
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	
その他営業費用	106	1.1%	92	1.0%	13	
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,270	44.2%	4,420	49.3%	-149	
営業利益 (A)-(C)	5,184	53.6%	4,843	54.0%	341	
営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	-1	
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	
受取保険金	0	0.0%	0	0.0%	0	
受取補償金	-	-	1	0.0%	-1	
営業外費用	433	4.5%	434	4.8%	-0	
支払利息	370	3.8%	369	4.1%	1	] 期中平均利率 0.78% (第41期 0.77%)
投資法人債利息	36	0.4%	36	0.4%	-0	
投資法人債発行費償却	4	0.0%	4	0.0%	-0	
その他営業外費用	21	0.2%	23	0.3%	-2	
経常利益	4,751	49.2%	4,411	49.2%	340	
税引前当期純利益	4,751	49.2%	4,411	49.2%	340	
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	0	
当期純利益	4,750	49.1%	4,410	49.2%	340	
一口当たり当期純利益(円)	4,859		4,511		348	対前期 7.7%
買換特例圧縮積立金繰入額	1,101		804		296	
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	1,126		823		303	
買換特例圧縮積立金取崩額	65		60		5	
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	67		61		5	
分配金総額	3,714		3,666		48	
一口当たり分配金(円)	3,800		3,750		50	
(参考)						
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,230	54.1%	5,372	59.9%	-142	期中平均資産残高(取得価額ベース)第42期244,581百万円 第41期246,299百万円
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.29%		4.33%		-0.04 pts	

(資産運用報酬内訳)

	実績	対前
基本報酬1	391	-0
基本報酬2	329	5
インセンティブ報酬	-	-

## 2024年7月期(第42期)損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2024年7月期(第42期) (182日)		2024年7月期(第42期) 2024年3月15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)	9,667	100.0%	9,632	100.0%	34
不動産賃貸事業収益 (B)	7,863	81.3%	7,903	82.0%	-39
賃貸事業収入	7,175	74.2%	7,141	74.1%	33
賃料収入(共益費収入含む)	6,731	69.6%	6,701	69.6%	30
月極駐車場収入	140	1.5%	139	1.4%	1
その他賃料収入	303	3.1%	300	3.1%	2
その他賃貸事業収入	688	7.1%	761	7.9%	-73
付帯収益	394	4.1%	438	4.6%	-44
その他雑収入	293	3.0%	323	3.4%	-29
不動産等売却益	1,803	18.7%	1,729	18.0%	74
営業費用 (C)	4,483	46.4%	4,504	46.8%	-21
不動産賃貸事業費用 (D)	3,592	37.2%	3,622	37.6%	-29
諸経費	2,633	27.2%	2,666	27.7%	-33
水道光熱費	474	4.9%	495	5.1%	-20
外注委託費	508	5.3%	541	5.6%	-33
プロパティ・マネジメント報酬	196	2.0%	190	2.0%	6
修繕費	406	4.2%	395	4.1%	10
公租公課	758	7.8%	764	7.9%	-5
仲介手数料	13	0.1%	11	0.1%	2
その他賃貸事業費用	274	2.8%	268	2.8%	6
減価償却費 (E)	950	9.8%	950	9.9%	-0
固定資産除却損 (F)	9	0.1%	5	0.1%	4
資産運用報酬	721	7.5%	720	7.5%	1
資産保管手数料	17	0.2%	17	0.2%	-0
一般事務委託手数料	39	0.4%	38	0.4%	0
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-
その他営業費用	106	1.1%	99	1.0%	6
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,270	44.2%	4,280	44.4%	-9
営業利益 (A)-(C)	5,184	53.6%	5,128	53.2%	56
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
受取保険金	0	0.0%	-	-	0
営業外費用	433	4.5%	434	4.5%	-1
支払利息	370	3.8%	368	3.8%	1
投資法人債利息	36	0.4%	36	0.4%	-0
投資法人債発行費償却	4	0.0%	4	0.0%	-
その他営業外費用	21	0.2%	24	0.3%	-3
経常利益	4,751	49.2%	4,694	48.7%	57
税引前当期純利益	4,751	49.2%	4,694	48.7%	57
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0
当期純利益	4,750	49.1%	4,693	48.7%	57
一口当たり当期純利益(円)	4,859		4,800		58
買換特例圧縮積立金繰入額	1,101		1,089		12
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	1,126		1,114		12
買換特例圧縮積立金取崩額	65		62		3
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	67		63		3
分配金総額	3,714		3,666		48
一口当たり分配金(円)	3,800		3,750		50
(参考)					
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,230	54.1%	5,236	54.4%	-6
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.29%		4.31%		-0.02 pts

## 2024年7月期(第42期)貸借対照表

## 資産の部

(単位:百万円)

科目	2024年7月期末 (第42期末)	2024年1月期末 (第41期末)	比較増減
流動資産	4,648	9,883	-5,234
現金及び預金	1,098	6,841	-5,742
信託現金及び信託預金	3,096	2,773	323
その他	452	268	184
固定資産	245,248	231,478	13,770
有形固定資産	244,024	230,248	13,775
無形固定資産	0	0	-0
投資その他の資産	1,224	1,229	-5
繰延資産	48	52	-4
資産合計	249,945	241,413	8,531

東急番町ビル追加取得	14,729
ISM綱島取得	1,042
資本的支出	1,546
東京日産台東ビル譲渡	-1,440
REVE中目黒譲渡	-1,162
減価償却費等	-959

## 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	2024年7月期末 (第42期末)	2024年1月期末 (第41期末)	比較増減
流動負債	19,633	10,325	9,307
営業未払金	897	611	285
短期借入金	7,000	—	7,000
1年内返済予定の長期借入金	10,000	7,500	2,500
その他	1,735	2,214	-478
固定負債	105,665	107,525	-1,860
投資法人債	11,000	11,000	-
長期借入金	83,500	86,000	-2,500
預り敷金及び保証金等	11,165	10,525	639
(有利子負債合計)	111,500	104,500	7,000
負債合計	125,298	117,851	7,447
純資産	124,646	123,562	1,084
出資総額	110,479	110,479	-
剰余金	14,167	13,082	1,084
圧縮積立金	1,932	1,932	-
買換特例圧縮積立金	7,418	6,679	738
当期末処分利益	4,816	4,470	345
負債及び純資産合計	249,945	241,413	8,531

## 2024年7月期(第42期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	2024年7月期 (第42期)	2024年1月期 (第41期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	7,864	5,912	1,952
税引前当期純利益	4,751	4,411	340
減価償却費	950	950	-0
有形固定資産の売却	2,603	1,085	1,517
その他	-440	-534	94
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	-16,618	-682	-15,936
固定資産の取得による支出	-17,274	-649	-16,624
預り敷金及び保証金の収入・支出	655	-50	706
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	3,334	-3,665	7,000
短期借入金の借入・返済	7,000	-	7,000
長期借入金の借入	5,000	5,500	-500
長期借入金の返済	-5,000	-5,500	500
分配金の支払額	-3,665	-3,665	0
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	-5,419	1,564	-6,984
V 現金及び現金同等物の期首残高	9,615	8,050	1,564
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,195	9,615	-5,419

## 2024年7月期(第42期)用途別・物件別事業収支(商業施設、住宅、複合施設、底地)

(単位:千円)

	商業施設								住宅				複合施設		底地		
	QFRONT (キューフロント)	レキシントン 青山	TOKYU REIT 表参道スクエア	TOKYU REIT 渋谷宇田川町 スクエア	cocoti (ココチ)	QONZE (コンツェ) 恵比寿	TOKYU REIT 下北沢スクエア	TOKYU REIT 自由が丘スクエア	商業施設 小計	メゾンピオニー 都立大	スタイリオフィット 武蔵小杉	ISM綱島	住宅 小計	二子玉川 ライズ	複合施設 小計	REVE中目黒 (底地)	底地 小計
不動産賃貸事業収益	786,240	148,600	162,310	244,080	557,860	114,657	53,515	77,347	2,144,612	28,358	38,808	3,684	70,850	770,903	770,903	20,084	20,084
賃貸事業収入	753,356	139,346	150,492	244,080	519,769	99,810	48,187	73,487	2,028,530	27,584	38,808	3,649	70,041	675,976	675,976	20,084	20,084
その他の賃貸事業収入	32,884	9,254	11,818	-	38,090	14,846	5,327	3,860	116,082	774	-	34	808	94,927	94,927	-	-
賃貸事業費用	574,658	46,319	65,997	39,723	297,121	49,604	23,862	17,057	1,114,345	10,423	21,255	2,697	34,376	506,739	506,739	1,735	1,735
水道光熱費	31,158	8,108	10,844	-	48,438	13,173	4,866	3,959	120,549	256	395	49	701	76,577	76,577	-	-
外注委託費	60,269	4,830	5,363	217	46,091	6,648	2,506	2,276	128,203	1,237	2,754	364	4,355	125,756	125,756	-	-
プロパティ・ マネジメント報酬	33,688	3,269	4,027	2,440	13,873	2,157	1,065	1,650	62,173	1,358	561	130	2,050	24,524	24,524	-	-
修繕費	218,765	4,102	11,843	170	3,678	2,126	627	1,175	242,488	897	65	-	963	18,618	18,618	-	-
公租公課	88,192	14,219	18,705	32,753	53,884	6,872	3,313	3,979	221,920	1,344	2,821	8	4,174	55,485	55,485	1,735	1,735
損害保険料	712	112	137	126	520	91	46	61	1,809	33	69	6	109	1,462	1,462	0	0
減価償却費等	53,701	8,523	12,236	3,756	112,950	15,797	11,406	2,749	221,121	5,290	13,930	693	19,915	135,170	135,170	-	-
その他賃貸事業費用	88,170	3,151	2,838	260	17,683	2,737	31	1,205	116,078	4	657	1,445	2,107	69,143	69,143	-	-
不動産賃貸事業損益	211,582	102,280	96,312	204,356	260,738	65,053	29,652	60,290	1,030,266	17,935	17,552	986	36,473	264,164	264,164	18,348	18,348
減価償却費 控除前利益( NOI)	265,283	110,804	108,548	208,112	373,688	80,850	41,059	63,039	1,251,388	23,225	31,483	1,679	56,388	399,334	399,334	18,348	18,348
資本的支出額	1,117,184	-	28,008	1,102	28,686	3,114	-	2,648	1,180,744	-	-	-	-	24,384	24,384	-	-
取得価額	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,600,000	24,500,000	5,116,750	2,257,000	3,160,000	67,303,750	1,200,000	1,500,000	1,000,000	3,700,000	20,200,000	20,200,000	1,150,000	1,150,000
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	6,382,000	17,028,000	4,108,750	1,765,000	3,015,000	54,193,540	890,000	730,500	805,000	2,425,500	13,635,000	13,635,000	1,150,000	1,150,000
建物	2,974,700	321,600	478,910	218,000	7,472,000	1,008,000	492,000	145,000	13,110,210	310,000	769,500	195,000	1,274,500	6,565,000	6,565,000	-	-
鑑定評価額(期末時点)	39,200,000	6,560,000	8,510,000	13,100,000	23,400,000	5,200,000	2,270,000	3,630,000	101,870,000	1,400,000	1,610,000	1,050,000	4,060,000	20,400,000	20,400,000	-	-
期末貸借対照表計上額	14,428,845	4,664,500	5,628,874	6,533,270	20,616,975	4,671,629	2,196,160	3,174,233	61,914,489	1,174,441	1,432,436	1,041,473	3,648,350	20,165,226	20,165,226	-	-
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	6,446,436	17,554,598	4,121,248	1,778,065	3,032,363	54,862,239	925,414	742,163	838,343	2,505,921	13,773,025	13,773,025	-	-
上記土地以外の 不動産等	2,281,766	178,997	331,928	86,834	3,062,376	550,380	418,094	141,870	7,052,249	249,026	690,273	203,129	1,142,429	6,392,201	6,392,201	-	-

## 2024年7月期(第42期)用途別・物件別事業収支(オフィス)

(単位:千円)

	オフィス																				総合計
	東急 南平台町ビル	東急 桜丘町ビル	東京日産 台東ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東急 池尻大橋ビル	麹町スクエア	TOKYU REIT 新宿ビル	秋葉原三和 東洋ビル	TOKYU REIT 渋谷Rビル	東急虎ノ門ビル	TOKYU REIT 第2新宿ビル	東急番町ビル	TOKYU REIT 恵比寿ビル	渋谷道玄坂 スカイビル	OKI芝浦オフィス	TOKYU REIT 渋谷宮下公園 ビル	青山 オーバルビル	目黒東山ビル	オフィス 小計	
不動産賃貸事業収益	178,637	251,165	13,704	239,419	381,808	203,341	210,841	287,649	387,168	273,640	499,683	82,613	369,816	92,818	198,169	396,195	116,388	455,984	218,092	4,857,137	7,863,589
賃貸事業収入	178,636	242,335	12,591	207,495	361,792	191,678	201,679	271,727	148,213	251,513	478,423	78,286	346,174	86,223	186,008	396,195	110,661	422,407	208,815	4,380,860	7,175,493
その他の賃貸事業収入	1	8,829	1,113	31,923	20,015	11,663	9,162	15,921	238,954	22,127	21,260	4,327	23,641	6,594	12,161	-	5,727	33,576	9,277	476,277	688,095
賃貸事業費用	63,347	88,935	7,282	134,238	220,136	87,081	87,309	96,495	76,886	106,836	233,887	49,748	167,848	31,918	61,861	112,814	34,726	192,101	82,276	1,935,732	3,592,929
水道光熱費	-	8,850	1,145	46,125	22,639	12,186	13,395	18,930	7,873	13,660	25,311	4,715	22,511	5,433	13,526	-	5,731	41,055	13,993	277,085	474,914
外注委託費	9,326	9,853	950	17,781	27,302	12,953	12,283	10,522	5,277	14,939	22,385	3,458	10,698	4,534	9,409	25,446	3,379	32,555	16,838	249,897	508,213
プロパティ・ マネジメント報酬	1,786	3,612	253	4,218	9,417	4,494	4,660	6,457	9,170	5,850	10,806	2,125	11,403	1,983	3,866	6,518	2,396	13,988	4,869	107,882	196,630
修繕費	1,345	2,704	29	3,475	19,756	7,707	7,352	11,356	8,980	4,325	4,619	11,748	16,997	1,587	4,898	16,604	1,042	9,730	9,976	144,237	406,307
公租公課	21,100	27,541	1,327	19,817	38,810	13,920	15,768	26,426	24,096	23,057	63,451	7,621	27,898	6,119	15,794	39,591	7,727	77,546	17,800	475,418	758,734
損害保険料	249	257	22	277	528	232	393	369	350	212	761	96	394	106	241	594	109	482	304	5,984	9,367
減価償却費等	29,160	35,755	3,430	40,833	59,950	34,663	30,955	21,927	19,601	17,580	106,449	19,974	74,300	9,115	13,401	23,158	14,230	12,414	16,521	583,427	959,633
その他賃貸事業費用	377	361	123	1,709	41,729	922	2,498	505	1,537	27,211	101	7	3,643	3,037	721	901	108	4,327	1,971	91,798	279,127
不動産賃貸事業損益	115,290	162,229	6,421	105,180	161,671	116,260	123,531	191,154	310,281	166,803	265,796	32,865	201,968	60,899	136,308	283,380	81,662	263,883	135,815	2,921,405	4,270,659
減価償却費 控除前利益( NOI)	144,451	197,985	9,851	146,013	221,622	150,924	154,487	213,081	329,882	184,384	372,245	52,840	276,268	70,015	149,709	306,539	95,892	276,297	152,337	3,504,832	5,230,293
資本的支出額	1,365	-	-	19,660	37,608	3,270	12,430	13,796	5,712	68,523	3,242	96,386	20,149	-	31,448	-	-	2,044	25,751	341,389	1,546,519
取得価額	4,660,000	6,620,000	1,780,000	4,720,000	10,177,000	5,480,000	9,030,000	9,000,000	4,600,000	5,270,000	18,550,867	2,750,000	28,480,000	4,500,000	8,100,000	11,900,000	6,000,000	18,600,000	8,100,000	168,317,867	260,671,617
土地	2,968,420	5,223,180	767,180	2,161,760	8,065,567	4,406,000	6,872,000	7,425,000	3,900,000	4,526,000	13,525,000	2,373,000	23,231,400	4,230,000	7,460,000	11,162,200	5,466,000	18,265,000	7,290,000	139,317,707	210,721,747
建物	1,691,580	1,396,820	1,012,820	2,558,240	2,111,433	1,074,000	2,158,000	1,575,000	700,000	744,000	5,025,867	377,000	5,248,600	270,000	640,000	737,800	534,000	335,000	810,000	29,000,160	49,949,870
鑑定評価額(期末時点)	7,870,000	12,400,000	-	6,070,000	14,300,000	6,490,000	10,200,000	13,500,000	7,170,000	10,400,000	25,000,000	3,280,000	31,000,000	4,820,000	8,920,000	13,700,000	6,250,000	18,800,000	8,230,000	208,400,000	334,730,000
期末貸借対照表計上額	3,978,402	6,217,783	-	3,668,771	9,710,731	5,322,189	8,192,259	8,684,894	4,538,365	5,300,430	16,983,310	2,968,345	27,242,119	4,621,344	5,746,472	12,071,712	5,960,647	18,686,026	8,402,678	158,296,484	244,024,552
土地	2,974,520	5,233,294	-	2,165,631	8,199,433	4,419,276	6,887,861	7,708,328	3,992,024	4,665,069	13,650,532	2,468,530	23,042,674	4,305,561	5,254,996	11,467,678	5,496,551	18,292,942	7,578,417	137,803,324	208,944,511
上記土地以外の 不動産等	1,003,881	984,488	-	1,503,139	1,511,297	902,913	1,304,397	976,565	546,341	635,361	3,332,778	499,815	4,199,445	315,782	491,475	604,033	464,095	393,084	824,261	20,493,160	35,080,040

## 2025年1月期(第43期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2025年1月期(第43期)予想 (184日)		2024年7月期(第42期)実績 (182日)		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	9,712	100.0%	9,667	100.0%	44
不動産賃貸事業収益 (B)	7,857	80.9%	7,863	81.3%	-6
賃貸事業収入	7,322	75.4%	7,175	74.2%	146
賃料収入(共益費収入含む)	6,874	70.8%	6,731	69.6%	143
月極駐車場収入	148	1.5%	140	1.5%	7
その他賃料収入	298	3.1%	303	3.1%	-4
その他賃貸事業収入	535	5.5%	688	7.1%	-152
付帯収益	461	4.8%	394	4.1%	67
その他雑収入	73	0.8%	293	3.0%	-219
不動産等売却益	1,854	19.1%	1,803	18.7%	50
営業費用 (C)	4,540	46.8%	4,483	46.4%	57
不動産賃貸事業費用 (D)	3,619	37.3%	3,592	37.2%	26
諸経費	2,621	27.0%	2,633	27.2%	-12
水道光熱費	505	5.2%	474	4.9%	30
外注委託費	558	5.8%	508	5.3%	50
プロパティ・マネジメント報酬	185	1.9%	196	2.0%	-10
修繕費	277	2.9%	406	4.2%	-128
公租公課	749	7.7%	758	7.8%	-9
その他賃貸事業費用	344	3.6%	288	3.0%	56
減価償却費 (E)	993	10.2%	950	9.8%	43
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	9	0.1%	-4
その他営業費用	921	9.5%	890	9.2%	30
うち資産運用報酬	739	7.6%	721	7.5%	17
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,237	43.6%	4,270	44.2%	-32
営業利益 (A)-(C)	5,171	53.2%	5,184	53.6%	-12
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	463	4.8%	433	4.5%	30
支払利息	401	4.1%	370	3.8%	30
投資法人債利息	37	0.4%	36	0.4%	0
その他	25	0.3%	25	0.3%	0
経常利益	4,708	48.5%	4,751	49.2%	-43
税引前当期純利益	4,708	48.5%	4,751	49.2%	-43
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	4,707	48.5%	4,750	49.1%	-43
一口当たり当期純利益(円)	4,815		4,859		-44
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	1,102		1,126		-23
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	87		67		20
一口当たり分配金(円)	3,800		3,800		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,236	53.9%	5,230	54.1%	5
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.08%		4.29%		-0.21pts

## 2025年1月期(第43期)予想損益計算書(対予想比較)

(単位:百万円)

科目	2025年1月期(第43期)予想 2024年9月13日時点		2025年1月期(第43期)予想 2024年3月15日時点		比較増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額
営業収益 (A)	9,712	100.0%	7,593	100.0%	2,118
不動産賃貸事業収益 (B)	7,857	80.9%	7,593	100.0%	263
賃貸事業収入	7,322	75.4%	7,048	92.8%	274
賃料収入(共益費収入含む)	6,874	70.8%	6,611	87.1%	262
月極駐車場収入	148	1.5%	138	1.8%	9
その他賃料収入	298	3.1%	297	3.9%	1
その他賃貸事業収入	535	5.5%	545	7.2%	-10
付帯収益	461	4.8%	489	6.4%	-27
その他雑収入	73	0.8%	56	0.7%	17
不動産等売却益	1,854	19.1%	-	-	1,854
営業費用 (C)	4,540	46.8%	4,327	57.0%	212
不動産賃貸事業費用 (D)	3,619	37.3%	3,525	46.4%	93
諸経費	2,621	27.0%	2,530	33.3%	90
水道光熱費	505	5.2%	530	7.0%	-24
外注委託費	558	5.8%	552	7.3%	6
プロパティ・マネジメント報酬	185	1.9%	175	2.3%	10
修繕費	277	2.9%	178	2.3%	99
公租公課	749	7.7%	761	10.0%	-12
その他賃貸事業費用	344	3.6%	332	4.4%	12
減価償却費 (E)	993	10.2%	990	13.0%	3
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	921	9.5%	801	10.6%	119
うち資産運用報酬	739	7.6%	656	8.7%	82
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,237	43.6%	4,067	53.6%	169
営業利益 (A)-(C)	5,171	53.2%	3,266	43.0%	1,905
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	463	4.8%	446	5.9%	17
支払利息	401	4.1%	380	5.0%	20
投資法人債利息	37	0.4%	37	0.5%	-
その他	25	0.3%	29	0.4%	-3
経常利益	4,708	48.5%	2,819	37.1%	1,888
税引前当期純利益	4,708	48.5%	2,819	37.1%	1,888
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	4,707	48.5%	2,818	37.1%	1,888
一口当たり当期純利益(円)	4,815		2,883		1,931
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	-		450		-450
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	1,102		-		1,102
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	87		65		21
一口当たり分配金(円)	3,800		3,400		400
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,236	53.9%	5,063	66.7%	172
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.08%		4.13%		-0.05pts

## 2025年7月期(第44期)予想損益計算書(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	2025年7月期(第44期)予想 (181日)		2025年1月期(第43期)予想 (184日)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,772	100.0%	9,712	100.0%	-1,939
不動産賃貸事業収益 (B)	7,772	100.0%	7,857	80.9%	-84
賃貸事業収入	7,248	93.3%	7,322	75.4%	-73
賃料収入(共益費収入含む)	6,804	87.5%	6,874	70.8%	-70
月極駐車場収入	148	1.9%	148	1.5%	-0
その他賃料収入	296	3.8%	298	3.1%	-2
その他賃貸事業収入	523	6.7%	535	5.5%	-11
付帯収益	455	5.9%	461	4.8%	-5
その他雑収入	68	0.9%	73	0.8%	-5
不動産等売却益	-	-	1,854	19.1%	-1,854
営業費用 (C)	4,393	56.5%	4,540	46.8%	-147
不動産賃貸事業費用 (D)	3,564	45.9%	3,619	37.3%	-55
諸経費	2,543	32.7%	2,621	27.0%	-77
水道光熱費	497	6.4%	505	5.2%	-7
外注委託費	549	7.1%	558	5.8%	-9
プロパティ・マネジメント報酬	181	2.3%	185	1.9%	-4
修繕費	203	2.6%	277	2.9%	-73
公租公課	807	10.4%	749	7.7%	58
その他賃貸事業費用	304	3.9%	344	3.6%	-40
減価償却費 (E)	1,015	13.1%	993	10.2%	22
固定資産除却損 (F)	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業費用	828	10.7%	921	9.5%	-92
うち資産運用報酬	680	8.8%	739	7.6%	-58
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,208	54.1%	4,237	43.6%	-29
営業利益 (A)-(C)	3,379	43.5%	5,171	53.2%	-1,791
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	465	6.0%	463	4.8%	1
支払利息	399	5.1%	401	4.1%	-1
投資法人債利息	36	0.5%	37	0.4%	-0
その他	28	0.4%	25	0.3%	3
経常利益	2,915	37.5%	4,708	48.5%	-1,793
税引前当期純利益	2,915	37.5%	4,708	48.5%	-1,793
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,914	37.5%	4,707	48.5%	-1,793
一口当たり当期純利益(円)	2,980		4,815		-1,834
一口当たり圧縮積立金取崩額(円)	428		-		428
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額(円)	-		1,102		-1,102
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額(円)	90		87		2
一口当たり分配金(円)	3,500		3,800		-300
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,228	67.3%	5,236	53.9%	-7
NOI利回り(分母は期中平均資産残高(取得価額ベース))	4.17%		4.08%		0.09pts

**TOKYU REIT**

ポートフォリオ

---

# 不動産の概要

用途区分	物件名	取得価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス 基準階専有面積(㎡)	月額賃料総額 (千円)(注1)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕 の費用見積 (千円)(注2)	築年数 (期末時点)	竣工年月
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	4,502.93		124,827	1,497,925	513,169	727,588	24.8	1999年10月
	レキシントン青山	4,800	2,094.96		23,034	276,412	255,331	79,774	26.6	1998年1月
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,669.10		28,757	345,095	230,005	163,406	38.8	1985年10月
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05		40,680	488,160	341,230	60,853	26.0	1998年7月
									29.1	1995年6月
	cocoti(ココチ)	24,500	8,295.62		83,801	1,005,613	678,206	427,123	19.8	2004年9月
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,116	2,327.00		18,751	225,016	191,433	106,939	20.4	2004年3月
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	1,246.98		8,031	96,375	71,781	67,605	16.1	2008年6月
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	1,231.80		12,528	150,338	149,725	74,097	22.7	2001年12月	
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66	29,772	357,272	164,156	437,994	32.0	1992年7月
	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67	40,389	484,671	266,955	193,008	37.2	1987年6月
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71	29,732	356,786	200,637	833,880	32.5	1992年2月
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	10,238.07	1,184.63	60,321	723,854	515,437	499,297	36.2	1988年4月
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,710.32	1,064.53	32,650	391,802	323,553	375,718	34.7	1989年10月
	麴町スクエア	9,030	5,409.07	839.47	36,140	433,686	345,951	272,627	21.5	2003年1月
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	6,270.68	746.79	47,293	567,522	503,069	319,780	21.2	2003年5月
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,388.71	564.15	20,930	251,163	308,044	199,964	38.9	1985年9月
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,246.68	645.86	42,235	506,830	463,353	538,290	34.3	1990年3月
	東急虎ノ門ビル	18,550	11,029.27	1,187.18	81,825	981,903	935,993	343,305	14.3	2010年4月
									2.1	2022年6月
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	1,790.46	196.68	13,047	156,573	97,324	176,913	32.6	1991年12月
	東急番町ビル(注3)	28,480	11,668.25	1,211.81	104,776	1,257,319	1,083,757	445,526	12.8	2011年9月
	TOKYU REIT 恵比寿ビル	4,500	1,872.80	325.99	15,166	181,998	161,815	199,471	32.3	1992年4月
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	4,136.05	410.97	30,625	367,503	338,413	434,698	36.4	1988年3月
	OKI芝浦オフィス	11,900	18,102.32	1,265.08	66,002	792,030	696,960	792,894	42.1	1982年6月
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	2,299.69	206.75	19,520	234,248	181,614	110,320	16.3	2008年4月
	青山オーバルビル(注4)	18,600	8,527.90	986.87	67,205	806,468	836,212	549,203	35.8	1988年10月
目黒東山ビル	8,100	6,152.43	830.93	34,879	418,559	372,587	624,743	29.4	1995年3月	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	852.16		4,701	56,412	9,616	27,971	10.0	2014年8月
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,830.00		6,448	77,376	12,772	43,487	4.3	2020年4月
	ISM綱島	1,000	901.76		4,170	50,040	3,112	37,854	25.5	1999年2月
複合施設	二子玉川ライズ(注5)	I-b街区	7,278.88	1,881.51	50,730	608,771	397,299	267,771	13.7	2010年11月
		II-a街区	11,594.52	2,379.94	56,697	680,369	490,488	445,247	9.2	2015年6月
		II-b街区	1.17		8	97	81	3,006	14.3	2010年4月
		III街区	45.16		218	2,620	1,974	1,396	14.3	2010年4月
2024年7月期末(第42期末)(30物件)		257,741	168,480.98	-	1,235,901	14,830,820	11,142,068	9,881,750	24.6	-

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

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

(注3) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、年間賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は本投資法人が保有する信託受益権(区分所有権割合95.1%)に相当する値  
長期修繕の費用見積は2024年5月24日付エンジニアリング・レポートをもとに基準日現在の保有割合にて換算している

(注4) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、年間賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分割合47.5%の値  
長期修繕の費用見積は2021年11月10日付エンジニアリング・レポートをもとに基準日現在の保有割合にて換算している

(注5) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、年間賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は各街区の区分所有区画の保有割合に換算した値  
長期修繕の費用見積は2022年8月24日及び2022年8月31日付エンジニアリング・レポートをもとに基準日現在の保有割合にて換算している



# 賃貸可能面積当たりの坪単価

	取得日	賃貸可能面積	取得価額	賃貸可能面積当たりの坪単価	鑑定評価額	賃貸可能面積当たりの坪単価	NCF キャップレート
		(坪)	(百万円)	(取得価額ベース) (千円)	(期末時点) (百万円)	(鑑定評価額(期末時点)ベース) (千円)	
		a	b	$c = b \div a$	d	$e = d \div a$	
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(注1)	2004年3月	466	6,600	14,139	13,100	28,065	3.00%
QFRONT(キューフロント)	2003年9月	1,362	15,100	11,085	39,200	28,778	2.40%
cocoti(ココチ)(注2)	2005年4月 (追加取得日:2005年8月)	2,509	24,500	9,763	23,400	9,324	2.90%
TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル	2021年3月	695	6,000	8,624	6,250	8,984	2.90%
TOKYU REIT 自由が丘スクエア(注2)	2019年10月 (追加取得日:2020年3月)	372	3,160	8,480	3,630	9,741	3.30%
東急番町ビル(注2)	2016年3月 (追加取得日:2019年3月・2024年7月)	3,529	28,480	8,068	31,000	8,782	3.10%
TOKYU REIT 恵比寿ビル	2018年8月	566	4,500	7,943	4,820	8,508	2.90%
レキシントン青山	2003年9月	633	4,800	7,574	6,560	10,351	3.10%
CONZE(コンツェ) 恵比寿	2006年10月	703	5,116	7,268	5,200	7,387	3.30%
青山オーバルビル	2021年12月	2,579	18,600	7,210	18,800	7,287	2.60%
TOKYU REIT 表参道スクエア	2003年9月	807	5,770	7,146	8,510	10,539	3.00%
渋谷道玄坂スカイビル	2019年3月	1,251	8,100	6,474	8,920	7,129	3.10%
TOKYU REIT 下北沢スクエア	2019年4月	377	2,257	5,983	2,270	6,017	3.60%
東急虎ノ門ビル(注2)	2013年8月 (追加取得日:2015年1月) (増築部分追加取得日:2022年6月)	3,336	18,550	5,560	25,000	7,493	2.90%
麹町スクエア	2010年3月	1,636	9,030	5,518	10,200	6,233	3.00%
TOKYU REIT 第2新宿ビル	2015年10月	541	2,750	5,077	3,280	6,055	3.20%
TOKYU REIT 新宿ビル	2010年3月	1,896	9,000	4,744	13,500	7,116	3.10%
メゾンピオニー都立大学	2017年11月	257	1,200	4,655	1,400	5,431	3.20%
東急桜丘町ビル	2003年9月	1,432	6,620	4,619	12,400	8,653	3.10%
目黒東山ビル	2022年3月	1,861	8,100	4,352	8,230	4,422	3.40%
TOKYU REIT 渋谷Rビル(注3)	2013年8月	1,349	5,270	3,905	10,400	7,707	3.00%
TOKYU REIT 虎ノ門ビル (注2)(注3)	2004年12月 (追加取得日:2007年9月・10月・2015年1月)	2,707	10,177	3,758	14,300	5,280	3.20%
ISM 綱島	2024年7月	272	1,000	3,665	1,050	3,849	3.40%
二子玉川ライズ	2023年1月	5,723	20,200	3,529	20,400	3,564	3.70%
秋葉原三和東洋ビル(注1)	2010年10月	1,327	4,600	3,464	7,170	5,400	3.40%
東急池尻大橋ビル	2008年3月	1,727	5,480	3,172	6,490	3,757	4.00%
スタイリオフィット武蔵小杉	2021年1月	553	1,500	2,709	1,610	2,908	3.60%
OKI 芝浦オフィス	2020年9月	5,475	11,900	2,173	13,700	2,501	4.30%
東急南平台町ビル(注1)	2003年9月	2,162	4,660	2,155	7,870	3,639	3.30%
TOKYU REIT 蒲田ビル	2003年9月	2,219	4,720	2,126	6,070	2,734	3.80%

(注1) 賃貸可能面積は、共用部も含む

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

(注3) マスターリースしている区画は含まない

# ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	取得時鑑定評価額 (注1)	NOI (直接還元法)	取得時鑑定 NOI利廻(注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	取得時鑑定評価における ターミナルバリュー (DCF法での売却価格)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	699	4.64%	723	4.80%	15,700
	レキシントン青山	4,800	4,800	276	5.76%	276	5.70%	4,758
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.39%	304	5.25%	5,730
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	294	4.41%	292	5.00%	7,250
	cocoti(ココチ)(注4)	24,500	24,500	1,146	4.68%	1,157	4.60%	24,156
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,116	5,020	214	4.28%	215	4.20%	4,899
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,290	91	3.98%	88	3.70%	2,270
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	3,370	131	3.92%	129	3.70%	3,319
商業施設 計		67,303	67,530	3,166	4.69%	3,186	4.72%	68,082
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	4,660	279	6.00%	255	5.40%	4,406
	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	384	5.81%	352	5.30%	6,410
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.97%	310	6.50%	4,690
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注4)	10,177	10,175	575	5.65%	561	5.60%	9,777
	東急池尻大橋ビル	5,480	5,500	300	5.46%	282	5.00%	5,454
	麴町スクエア	9,030	9,100	436	4.80%	431	4.70%	8,839
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	9,790	447	4.57%	448	4.50%	9,574
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	4,820	252	5.25%	245	4.80%	4,792
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	5,430	272	5.02%	257	4.60%	5,321
	東急虎ノ門ビル(注5)	18,550	24,400	767	3.15%	759	3.10%	24,630
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	2,650	117	4.43%	109	4.00%	2,694
	東急番町ビル(注4)	28,480	28,540	996	3.49%	991	3.70%	27,862
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,700	167	3.56%	161	3.40%	4,636
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,290	322	3.89%	304	3.60%	8,067
	OKI芝浦オフィス	11,900	12,700	607	4.79%	574	4.50%	12,363
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	6,060	197	3.26%	193	3.10%	5,900
青山オーバルビル	18,600	18,800	579	3.08%	556	2.90%	18,082	
目黒東山ビル	8,100	8,330	328	3.94%	301	3.60%	8,413	
オフィス 計		166,537	175,285	7,362	4.20%	7,098	4.05%	171,914
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
	ISM綱島	1,000	1,050	37	3.59%	35	3.40%	1,030
住宅 計		3,700	3,760	149	3.97%	144	3.84%	3,693
複合施設	二子玉川ライズ	20,200	20,400	822	4.03%	793	3.80%	19,794
複合施設 計		20,200	20,400	822	4.03%	793	3.80%	19,794
2024年7月期末(第42期末)(30物件)		257,741	266,975	11,501	4.31%	11,222	4.20%	263,484

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

(注2) 取得時鑑定NOI利廻=NOI(直接還元法)÷取得時鑑定評価額

(注3) NCFキャップレート(直接還元利廻)の用途区分毎の小計欄及び「2024年7月期末(第42期末)(30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。

ただし、対象物件が1物件のみの場合は当該物件のNCFキャップレート(直接還元利廻)を小計欄に掲載している

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

なお、東急虎ノ門ビルについては別記のとおり

(注5) 2022年6月30日に追加取得(増築)した東急虎ノ門ビルは、追加取得時(増築竣工時)の数値を掲載している

# ポートフォリオ・キャップレート（鑑定評価額(期末時点)ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	鑑定評価額(期末時点) (注1)	NOI (直接還元法)	NOI利廻 (鑑定評価額(期末時点)) (注2)	NCF (直接還元法)	NCFキャップレート (直接還元利廻)(注3)	ディスカウントレート (DCF法)	ターミナルレート (DCF法)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	39,200	962	2.46%	930	2.40%	2.30%	2.60%
	レキントン青山	4,800	6,560	207	3.16%	205	3.10%	2.90%	3.20%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,510	264	3.10%	258	3.00%	2.80%	3.10%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	13,100	398	3.04%	398	3.00%	2.80%	3.20%
	cocoti(ココチ)	24,500	23,400	716	3.06%	700	2.90%	2.70%	3.10%
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,116	5,200	179	3.45%	177	3.30%	3.10%	3.50%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	2,270	87	3.84%	84	3.60%	3.40%	3.80%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	3,630	125	3.46%	122	3.30%	3.10%	3.50%	
商業施設 計	67,303	101,870	2,941	2.89%	2,878	2.83%	-	-	
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	7,870	281	3.58%	262	3.30%	3.10%	3.40%
	東急桜丘町ビル	6,620	12,400	395	3.19%	389	3.10%	2.80%	3.20%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	6,070	270	4.46%	232	3.80%	3.60%	3.90%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	14,300	483	3.38%	463	3.20%	2.70%	3.40%
	東急池尻大橋ビル	5,480	6,490	276	4.26%	261	4.00%	3.80%	4.20%
	麹町スクエア	9,030	10,200	318	3.12%	308	3.00%	2.80%	3.10%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	13,500	443	3.28%	429	3.10%	2.90%	3.30%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	7,170	256	3.57%	248	3.40%	3.20%	3.60%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	10,400	332	3.20%	319	3.00%	2.70%	3.30%
	東急虎ノ門ビル	18,550	25,000	745	2.98%	737	2.90%	2.70%	3.00%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	3,280	116	3.56%	107	3.20%	3.00%	3.40%
	東急番町ビル	28,480	31,000	998	3.22%	984	3.10%	2.90%	3.30%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	4,820	148	3.08%	141	2.90%	2.60%	3.00%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	8,920	299	3.36%	282	3.10%	2.90%	3.30%
	OKI芝浦オフィス	11,900	13,700	631	4.61%	597	4.30%	4.10%	4.50%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	6,250	190	3.04%	186	2.90%	2.70%	3.10%
青山オーバルビル	18,600	18,800	533	2.84%	511	2.60%	2.30%	2.80%	
目黒東山ビル	8,100	8,230	309	3.76%	283	3.40%	3.20%	3.50%	
オフィス 計	166,537	208,400	7,031	3.37%	6,745	3.24%	-	-	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,200	1,400	46	3.32%	45	3.20%	3.00%	3.30%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	1,610	61	3.84%	59	3.60%	3.40%	3.80%
	ISM綱島	1,000	1,050	37	3.59%	35	3.40%	3.20%	3.50%
住宅 計	3,700	4,060	145	3.59%	140	3.47%	-	-	
複合施設	二子玉川ライズ	20,200	20,400	802	3.93%	773	3.70%	3.50%	3.90%
複合施設 計	20,200	20,400	802	3.93%	773	3.70%	-	-	
2024年7月期末(第42期末)(30物件)	257,741	334,730	10,921	3.26%	10,537	3.15%	-	-	

(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)の用途区分毎の小計欄及び「2024年7月期末(第42期末)(30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。

ただし、対象物件が1物件のみの場合は当該物件のNCFキャップレート(直接還元利廻)を小計欄に掲載している

# 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCF利廻との比較

用途区分	物件名	インカムリターン			キャピタルリターン			トータルリターン
		取得時鑑定NCF キャップレート (直接還元利廻)	保有期間 平均NCF利廻 (注1)	差異	取得価額 (百万円)	みなし処分価格 (百万円)	差額 (百万円)	IRR (注2)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	4.80%	4.80%	0.00%	15,100	39,200	24,100	8.16%
	レキシントン青山	5.70%	3.92%	-1.78%	4,800	6,560	1,760	5.14%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.49%	-0.76%	5,770	8,510	2,740	5.89%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	5.00%	5.75%	0.75%	6,600	13,100	6,500	7.68%
	cocoti(ココチ)(注3)	4.60%	3.01%	-1.59%	24,500	23,400	-1,100	2.97%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	4.20%	3.02%	-1.18%	5,116	5,200	83	3.24%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	3.70%	2.85%	-0.85%	2,257	2,270	13	3.01%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3.70%	3.88%	0.18%	3,160	3,630	470	6.99%
	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%
	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%
	代官山フォーラム(注4)	4.00%	2.62%	-1.38%	4,136	4,250	114	2.84%
商業施設 計	5.02%	4.38%	-0.64%	99,369	139,760	40,390	5.98%	
オフィス	東急南平台町ビル	5.40%	5.37%	-0.03%	4,660	7,870	3,210	7.22%
	東急桜丘町ビル	5.30%	5.04%	-0.26%	6,620	12,400	5,780	7.19%
	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	5.92%	-0.58%	4,720	6,070	1,350	7.19%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注3)	5.60%	3.72%	-1.88%	10,177	14,300	4,123	5.22%
	東急池尻大橋ビル	5.00%	4.19%	-0.81%	5,480	6,490	1,010	4.99%
	麹町スクエア	4.70%	3.35%	-1.35%	9,030	10,200	1,170	4.18%
	TOKYU REIT新宿ビル	4.50%	4.42%	-0.08%	9,000	13,500	4,500	6.72%
	秋葉原三和東洋ビル	4.80%	5.40%	0.60%	4,600	7,170	2,570	7.99%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.60%	5.83%	1.23%	5,270	10,400	5,130	10.93%
	東急虎ノ門ビル(注3)	4.10%	2.44%	-1.66%	18,550	25,000	6,449	5.44%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	4.00%	2.04%	-1.96%	2,750	3,280	530	4.05%
	東急番町ビル(注3)	3.70%	3.50%	-0.20%	28,480	31,000	2,520	5.47%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	3.40%	2.94%	-0.46%	4,500	4,820	320	4.18%
	渋谷道玄坂スカイビル	3.60%	3.55%	-0.05%	8,100	8,920	820	5.37%
	OKI芝浦オフィス	4.50%	5.27%	0.77%	11,900	13,700	1,800	8.97%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	3.10%	3.18%	0.08%	6,000	6,250	250	4.45%
	青山オーバルビル	2.90%	2.15%	-0.75%	18,600	18,800	200	2.65%
	目黒東山ビル	3.60%	3.19%	-0.41%	8,100	8,230	130	3.96%
	菱進原宿ビル(注3)(注4)	4.10%	2.24%	-1.86%	15,356	8,400	-6,956	-31.21%
	りそな・マルハビル(注4)	5.40%	4.23%	-1.17%	23,260	42,000	18,740	13.64%
	TOKYU REIT八丁堀ビル(注4)	4.70%	3.28%	-1.42%	7,000	5,010	-1,990	0.48%
	TOKYU REIT木場ビル(注4)	5.20%	4.21%	-0.99%	4,000	4,250	250	4.98%
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル(注4)	6.00%	5.05%	-0.95%	3,570	4,800	1,230	6.56%
	世田谷ビジネススクエア(注4)	5.60%	4.00%	-1.60%	22,400	22,750	350	4.60%
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注4)	4.20%	2.88%	-1.32%	8,500	9,820	1,320	3.95%	
東急銀座二丁目ビル(注4)	4.60%	4.85%	0.25%	5,010	8,970	3,960	9.27%	
東京日産台東ビル(注4)	6.00%	5.24%	-0.76%	4,450	7,950	3,500	7.53%	
オフィス 計	4.50%	3.73%	-0.77%	260,084	322,350	62,266	6.20%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	3.90%	3.50%	-0.40%	1,200	1,400	200	5.72%
	スタイリオフォイト武蔵小杉	3.90%	3.91%	0.01%	1,500	1,610	110	6.00%
	ISM綱島	3.40%	2.33%	-1.07%	1,000	1,050	50	103.10%
住宅 計	3.84%	3.35%	-0.49%	3,700	4,060	360	6.15%	
複合施設	二子玉川ライズ	3.80%	4.15%	0.35%	20,200	20,400	200	4.92%
複合施設 計	3.80%	4.15%	0.35%	20,200	20,400	200	4.92%	
底地	湘南モールドビル(底地)(注4)	4.50%	4.49%	-0.01%	6,810	7,700	890	5.12%
	OKIシステムセンター(底地)(注4)(注5)	5.50%	5.69%	0.19%	4,530	6,850	2,320	10.19%
	REVE中目黒(底地)(注4)	3.40%	3.40%	0.00%	1,150	1,240	90	4.68%
	底地 計	4.72%	4.81%	0.09%	12,490	15,790	3,300	6.28%
合計	4.60%	3.96%	-0.65%	395,844	502,360	106,516	6.11%	

(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、2024年7月期末(第42期末)時点の保有物件は鑑定評価額(期末時点)を想定。また期中のNCFについては、各期のNCFの合計を各期末に計上して算出

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

(注4) 当該物件は譲渡済

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

## NCFキャップレート推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)

用途区分	物件名	2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28期末)	2018年 1月期末 (第29期末)	2018年 7月期末 (第30期末)	2019年 1月期末 (第31期末)	2019年 7月期末 (第32期末)	2020年 1月期末 (第33期末)	2020年 7月期末 (第34期末)	2021年 1月期末 (第35期末)	2021年 7月期末 (第36期末)	2022年 1月期末 (第37期末)	2022年 7月期末 (第38期末)	2023年 1月期末 (第39期末)	2023年 7月期末 (第40期末)	2024年 1月期末 (第41期末)	2024年 7月期末 (第42期末)	
商業施設	QFRONT(キューフロント)	3.30%	3.20%	3.10%	3.10%	2.90%	2.80%	2.70%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.50%	2.50%	2.40%	
	レキントン青山	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.10%	
	TOKYU REIT表参道スクエア	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.00%	3.00%	3.00%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.00%
	cooTi(ココチ)	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	2.90%	2.90%	2.90%	
	CONZE(コンゼ)恵比寿	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	3.60%	3.60%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	3.40%	3.30%
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	5.10%	5.00%	4.90%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル	6.20%	6.00%	5.60%	5.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	カレイド渋谷宮益坂	4.30%	4.20%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	代官山フォーラム	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	-	-	-	-	-	-
商業施設 計	4.01%	3.90%	3.79%	3.63%	3.45%	3.36%	3.26%	3.17%	3.16%	3.10%	3.04%	3.03%	3.03%	3.02%	2.99%	2.99%	2.98%	2.89%	2.88%	2.83%		
オフィス	東急南平台町ビル	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%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%	
	東急桜丘町ビル	4.00%	3.90%	3.80%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.10%	
	TOKYU REIT蒲田ビル	5.00%	4.90%	4.80%	4.80%	4.70%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.80%	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	
	東急池尻大橋ビル	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.10%	4.10%	4.10%	4.00%	4.00%	
	麹町スクエア	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.20%	3.10%	3.10%	3.00%	3.00%	3.00%	
	TOKYU REIT新宿ビル	4.10%	4.00%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.10%	
	秋葉原三和東洋ビル	4.60%	4.50%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.40%	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	4.30%	4.10%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%	3.00%	
	東急虎ノ門ビル(注1)	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.10%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.30%	3.30%	3.10%	3.10%	3.00%	2.90%	2.90%	
	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%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%
	東急番町ビル	-	-	-	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.30%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.10%	3.10%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.20%	3.10%	3.10%	3.00%	3.00%	2.90%
	渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	3.10%	
	OKI芝浦オフィス	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.40%	4.30%	4.30%	
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.10%	3.00%	3.00%	3.00%	2.90%	2.90%	
	青山オーバルビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.90%	2.80%	2.80%	2.70%	2.70%	
	目黒東山ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	
	TOKYU REIT八丁堀ビル	4.40%	4.30%	4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOKYU REIT木場ビル	5.30%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.70%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOKYU REIT赤坂繪町ビル	4.20%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
世田谷ビジネススクエア	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%	4.30%	4.30%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	-	-	-	-	-	-		
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	4.10%	4.00%	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.50%	3.50%	3.50%	3.40%	-	-	-	-	-	-		
東急銀座二丁目ビル	4.20%	4.20%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.10%	4.10%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.60%	3.50%	-	-	-	-		
東京日産台東ビル	4.70%	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.30%	4.20%	4.20%	4.10%	4.10%	4.00%	4.00%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	-		
オフィス 計	4.27%	4.17%	4.09%	4.03%	3.96%	3.86%	3.78%	3.79%	3.70%	3.68%	3.55%	3.64%	3.73%	3.72%	3.53%	3.38%	3.37%	3.30%	3.27%	3.24%		
住宅	メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.20%	3.20%		
	スタイリオフィット武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.80%	3.70%	3.70%	3.60%	3.60%	3.60%		
	ISM綱島	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	
住宅 計	-	-	-	-	-	-	-	3.90%	3.90%	3.80%	3.80%	3.70%	3.70%	3.84%	3.75%	3.64%	3.59%	3.48%	3.48%	3.48%		
複合施設	二子玉川ライズ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.80%	3.70%	3.70%		
複合施設 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.80%	3.70%	3.70%		
底地	湘南モルフィル(底地)(注2)	5.30%	5.20%	5.10%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	-	-	-	-	-		
	OKIシステムセンター(底地)(注2)	5.40%	5.30%	5.20%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	-	-	-	-		
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%	-		
底地 計	5.25%	5.32%	5.26%	5.26%	5.17%	5.12%	5.07%	5.02%	4.77%	4.73%	4.51%	4.46%	4.47%	4.44%	3.87%	3.30%	3.30%	3.20%	3.20%			
合計	4.22%	4.12%	4.03%	3.95%	3.84%	3.74%	3.65%	3.62%	3.56%	3.54%	3.42%	3.47%	3.52%	3.52%	3.36%	3.26%	3.28%	3.20%	3.19%	3.15%		

\*個別物件の欄には、NCFキャップレート(直接還元利権)を掲載している。用途区分毎の小計欄及び合計欄には、「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。ただし、対象物件が1物件のみの場合は当該物件のNCFキャップレート(直接還元利権)を小計欄に掲載している

(注1)東急虎ノ門ビルの2015年1月期末(第23期末)から2022年1月期末(第37期末)までの鑑定評価額(期末時点)の算出においては直接還元法を適用していないため、2015年1月期末(第23期末)から2020年7月期末(第34期末)については収益還元法(開発賃貸型)に基づく割引率を

2021年1月期末(第35期末)以降については増築後の土地建物に係る収益還元法に基づくNCFキャップレート(直接還元利権)を掲載している

(注2)湘南モルフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の2015年1月期末(第23期末)以降の鑑定評価額(期末時点)においては、直接還元法を適用していないため、DCF法における割引率を掲載している

## NOI利廻推移(取得価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	NOI			利廻		
			2023年7月期 (第40期)	2024年1月期 (第41期)	2024年7月期 (第42期)	2023年7月期 (第40期)	2024年1月期 (第41期)	2024年7月期 (第42期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	15,100	493	482	265	6.58%	6.34%	3.52%
	レキシントン青山	4,800	98	113	110	4.12%	4.71%	4.63%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	125	125	108	4.38%	4.30%	3.77%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	212	209	208	6.50%	6.28%	6.32%
	cocoti(ココチ)	24,500	366	376	373	3.01%	3.05%	3.06%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,116	69	73	80	2.73%	2.86%	3.17%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,257	33	35	41	3.01%	3.14%	3.65%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160	65	62	63	4.20%	3.95%	4.00%
商業施設 計		67,303	1,464	1,479	1,251	4.39%	4.36%	3.73%
オフィス	東急南平台町ビル	4,660	141	143	144	6.11%	6.11%	6.22%
	東急桜丘町ビル	6,620	200	201	197	6.09%	6.04%	6.00%
	東京日産台東ビル(注)	1,780	135	93	9	6.14%	5.98%	7.21%
	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	136	149	146	5.82%	6.29%	6.20%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,177	218	239	221	4.32%	4.67%	4.37%
	東急池尻大橋ビル	5,480	154	157	150	5.69%	5.71%	5.52%
	麴町スクエア	9,030	142	147	154	3.18%	3.24%	3.43%
	TOKYU REIT新宿ビル	9,000	225	224	213	5.06%	4.95%	4.75%
	秋葉原三和東洋ビル	4,600	114	128	329	5.02%	5.53%	14.38%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,270	181	181	184	6.94%	6.83%	7.02%
	東急虎ノ門ビル	18,550	219	296	372	2.39%	3.17%	4.02%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,750	56	52	52	4.14%	3.81%	3.85%
	東急番町ビル(注)	28,480	265	270	276	3.89%	3.90%	3.74%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,500	80	67	70	3.59%	2.96%	3.12%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,100	140	150	149	3.50%	3.68%	3.71%
	OKI芝浦オフィス	11,900	320	326	306	5.43%	5.44%	5.17%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000	99	86	95	3.36%	2.87%	3.21%
青山オーバルビル	18,600	210	260	276	2.28%	2.78%	2.98%	
目黒東山ビル	8,100	155	163	152	3.88%	4.00%	3.77%	
オフィス 計		168,317	3,199	3,341	3,504	4.13%	4.28%	4.59%
住宅	メゾンビオニー都立大学	1,200	22	22	23	3.74%	3.76%	3.88%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,500	31	31	31	4.20%	4.14%	4.21%
	ISM綱島	1,000	-	-	1	-	-	2.27%
住宅 計		3,700	53	54	56	3.99%	3.97%	3.97%
複合施設	二子玉川ライズ	20,200	490	477	399	4.89%	4.69%	3.96%
複合施設 計		20,200	490	477	399	4.89%	4.69%	3.96%
底地	REVE中目黒(底地)	1,150	19	19	18	3.45%	3.40%	3.45%
底地 計		1,150	19	19	18	3.45%	3.40%	3.45%
合計		260,671	5,226	5,372	5,230	4.26%	4.33%	4.29%

(注)NOI利廻は保有持分割合に応じて算出

## NOI利廻推移(鑑定評価額(期末時点)ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	2024年7月期 (第42期) 鑑定評価額 (期末時点)	NOI			利廻		
			2023年7月期 (第40期)	2024年1月期 (第41期)	2024年7月期 (第42期)	2023年7月期 (第40期)	2024年1月期 (第41期)	2024年7月期 (第42期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	39,200	493	482	265	2.62%	2.52%	1.36%
	レキシントン青山	6,560	98	113	110	3.06%	3.50%	3.39%
	TOKYU REIT表参道スクエア	8,510	125	125	108	3.03%	2.95%	2.56%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	13,100	212	209	208	3.43%	3.32%	3.19%
	cocoti(ココチ)	23,400	366	376	373	3.16%	3.19%	3.20%
	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,200	69	73	80	2.68%	2.81%	3.12%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,270	33	35	41	3.00%	3.14%	3.63%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,630	65	62	63	3.76%	3.53%	3.48%
商業施設 計	101,870	1,464	1,479	1,251	2.96%	2.94%	2.46%	
オフィス	東急南平台町ビル	7,870	141	143	144	3.61%	3.62%	3.68%
	東急桜丘町ビル	12,400	200	201	197	3.25%	3.22%	3.20%
	東京日産台東ビル(注)	2,556	135	93	9	4.35%	4.24%	5.02%
	TOKYU REIT蒲田ビル	6,070	136	149	146	4.61%	4.97%	4.82%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	14,300	218	239	221	3.07%	3.32%	3.11%
	東急池尻大橋ビル	6,490	154	157	150	4.90%	4.85%	4.66%
	麹町スクエア	10,200	142	147	154	2.82%	2.90%	3.04%
	TOKYU REIT新宿ビル	13,500	225	224	213	3.38%	3.30%	3.17%
	秋葉原三和東洋ビル	7,170	114	128	329	3.50%	3.76%	9.23%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	10,400	181	181	184	3.62%	3.56%	3.56%
	東急虎ノ門ビル	25,000	219	296	372	1.81%	2.35%	2.99%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	3,280	56	52	52	3.48%	3.20%	3.23%
	東急番町ビル(注)	31,000	265	270	276	3.35%	3.32%	3.21%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,820	80	67	70	3.41%	2.81%	2.91%
	渋谷道玄坂スカイビル	8,920	140	150	149	3.28%	3.45%	3.37%
	OKI芝浦オフィス	13,700	320	326	306	4.75%	4.72%	4.49%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,250	99	86	95	3.30%	2.75%	3.08%
青山オーバルビル	18,800	210	260	276	2.29%	2.82%	2.95%	
目黒東山ビル	8,230	155	163	152	3.81%	3.93%	3.71%	
オフィス 計	210,956	3,199	3,341	3,504	3.27%	3.38%	3.60%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,400	22	22	23	3.21%	3.23%	3.33%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,610	31	31	31	3.86%	3.83%	3.92%
	ISM綱島	1,050	-	-	1	-	-	2.16%
住宅 計	4,060	53	54	56	3.56%	3.55%	3.57%	
複合施設	二子玉川ライズ	20,400	490	477	399	4.84%	4.64%	3.93%
複合施設 計	20,400	490	477	399	4.84%	4.64%	3.93%	
底地	REVE中目黒(底地)	1,240	19	19	18	3.25%	3.20%	3.20%
	底地 計	1,240	19	19	18	3.25%	3.20%	3.20%
合計	338,526	5,226	5,372	5,230	3.28%	3.32%	3.26%	

(注)NOI利廻は保有持分割合に応じて算出

## NOI利廻推移(貸借対照表計上額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	2024年7月期 (第42期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2023年7月期 (第40期)	2024年1月期 (第41期)	2024年7月期 (第42期)	2023年7月期 (第40期)	2024年1月期 (第41期)	2024年7月期 (第42期)
商業施設	QFRONT(キューフロント)	14,428	493	482	265	7.44%	7.16%	3.69%
	レキシントン青山	4,664	98	113	110	4.24%	4.84%	4.76%
	TOKYU REIT表参道スクエア	5,628	125	125	108	4.50%	4.42%	3.87%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,533	212	209	208	6.56%	6.34%	6.39%
	cocoti(ココチ)	20,616	366	376	373	3.55%	3.61%	3.64%
	CONZE(コンゼ)恵比寿	4,671	69	73	80	2.99%	3.12%	3.47%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2,196	33	35	41	3.07%	3.21%	3.75%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,174	65	62	63	4.18%	3.93%	3.98%
商業施設 計	61,914	1,464	1,479	1,251	4.84%	4.82%	4.05%	
オフィス	東急南平台町ビル	3,978	141	143	144	7.06%	7.11%	7.28%
	東急桜丘町ビル	6,217	200	201	197	6.43%	6.39%	6.39%
	東京日産台東ビル(注)	1,440	135	93	9	7.39%	7.28%	8.91%
	TOKYU REIT蒲田ビル	3,668	136	149	146	7.36%	8.05%	7.98%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,710	218	239	221	4.50%	4.88%	4.58%
	東急池尻大橋ビル	5,322	154	157	150	5.79%	5.85%	5.69%
	麹町スクエア	8,192	142	147	154	3.49%	3.57%	3.78%
	TOKYU REIT新宿ビル	8,684	225	224	213	5.23%	5.12%	4.92%
	秋葉原三和東洋ビル	4,538	114	128	329	5.08%	5.62%	14.58%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,300	181	181	184	6.94%	6.86%	6.98%
	東急虎ノ門ビル	16,983	219	296	372	2.58%	3.44%	4.40%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,968	56	52	52	4.05%	3.63%	3.57%
	東急番町ビル(注)	27,242	265	270	276	4.24%	4.28%	4.07%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	4,621	80	67	70	3.51%	2.87%	3.04%
	渋谷道玄坂スカイビル	5,746	140	150	149	4.94%	5.20%	5.22%
	OKI芝浦オフィス	12,071	320	326	306	5.34%	5.35%	5.09%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	5,960	99	86	95	3.36%	2.88%	3.23%
青山オーバルビル	18,686	210	260	276	2.28%	2.76%	2.97%	
目黒東山ビル	8,402	155	163	152	3.74%	3.86%	3.64%	
オフィス 計	159,737	3,199	3,341	3,504	4.37%	4.53%	4.85%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	1,174	22	22	23	3.79%	3.83%	3.97%
	スタイリオフィット武蔵小杉	1,432	31	31	31	4.31%	4.29%	4.41%
	ISM綱島	1,041	-	-	1	-	-	2.18%
住宅 計	3,648	53	54	56	4.08%	4.08%	4.10%	
複合施設	二子玉川ライズ	20,165	490	477	399	4.85%	4.67%	3.97%
複合施設 計	20,165	490	477	399	4.85%	4.67%	3.97%	
底地	REVE中目黒(底地)	1,162	19	19	18	3.41%	3.36%	3.41%
	底地 計	1,162	19	19	18	3.41%	3.36%	3.41%
合計	246,627	5,226	5,372	5,230	4.52%	4.61%	4.54%	

(注)NOI利廻は保有持分割合に応じて算出

## 耐震性

用途区分	物件名	耐震性			液状化情報(注2)	
		新耐震基準	耐震補強済	PML(注1)		
商業施設	QFRONT(キューフロント)	○	-	2.0%	液状化の可能性が低い地域	
	レキシントン青山	○	-	8.0%	液状化の可能性が低い地域	
	TOKYU REIT表参道スクエア	○	-	9.9%	液状化の可能性が低い地域	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	○	-	8.5%	液状化の可能性が低い地域	
	cocoti(ココチ)	○	-	1.8%	液状化の可能性が低い地域	
	CONZE(コンゼ)恵比寿	○	-	4.3%	液状化の可能性が低い地域	
	TOKYU REIT下北沢スクエア	○	-	7.8%	液状化の可能性が低い地域	
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	○	-	5.8%	液状化の可能性が低い地域	
オフィス	東急南平台町ビル	○	-	6.4%	液状化の可能性が低い地域	
	東急桜丘町ビル	○	-	3.8%	液状化の可能性が低い地域	
	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	4.9%	液状化の可能性がある地域	
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	3.2%	液状化の可能性がある地域	
	東急池尻大橋ビル	○	-	3.8%	液状化の可能性が低い地域	
	麴町スクエア	○	-	3.3%	液状化の可能性が低い地域	
	TOKYU REIT新宿ビル	○	-	3.9%	液状化の可能性が低い地域	
	秋葉原三和東洋ビル	○	-	6.2%	液状化の可能性がある地域	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	○	-	3.1%	液状化の可能性が低い地域	
	東急虎ノ門ビル	○	-	2.4%	液状化の可能性が高い地域	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	○	-	3.6%	液状化の可能性が低い地域	
	東急番町ビル	○	-	2.0%	液状化の可能性が低い地域	
	TOKYU REIT恵比寿ビル	○	-	2.8%	液状化の可能性が低い地域	
	渋谷道玄坂スカイビル	○	-	4.9%	液状化の可能性が低い地域	
	OKI芝浦オフィス(注3)	×	未	3.4%	液状化の可能性が低い地域	
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	○	-	2.8%	液状化の可能性がある地域	
	青山オーバルビル	○	-	2.3%	液状化の可能性が低い地域	
	目黒東山ビル	○	-	3.6%	液状化の可能性が低い地域	
住宅	メゾンピオニー都立大学	○	-	2.9%	液状化の可能性が低い地域	
	スタイリオフィット武蔵小杉	○	-	6.3%	液状化危険度やや高い	
	ISM綱島	○	-	10.2%	液状化の可能性がある	
複合施設	二子玉川ライズ	I-b街区	○	-	3.9%	液状化の可能性が低い地域
		II-a街区	○	-	2.5%	液状化の可能性が低い地域、液状化の可能性がある地域
		II-b街区	○	-	3.6%	液状化の可能性が低い地域
		III街区	○	-	3.3%	液状化の可能性が低い地域、液状化の可能性がある地域
2024年7月期末(第42期末)(30物件)		-	-	3.4%		

(注1) PMLは東京海上ディーアール株式会社の地震リスク評価報告書に基づく

(注2) 液状化情報は各自治体の情報公開資料に基づく

(注3) PMLは本投資法人の投資基準を充足しているが、旧耐震基準の建築物である点に鑑み、耐震性の詳細調査を行い、必要に応じて売主の費用負担において耐震補強工事が行われる予定である

**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		
		2024年7月期 (第42期) 実績	2025年1月期 (第43期) 見込み	2025年7月期 (第44期) 見込み	2024年7月期 (第42期) 実績	2025年1月期 (第43期) 見込み	2025年7月期 (第44期) 見込み	2024年7月期 (第42期) 実績	2025年1月期 (第43期) 見込み	2025年7月期 (第44期) 見込み	2024年7月期 (第42期) 実績	2025年1月期 (第43期) 見込み	2025年7月期 (第44期) 見込み
商業施設	QFRONT (キューフロント)	2	2	2	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	4,502.93	100.0%	100.0%	100.0%
	レキシントン青山	7	7	7	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	2,094.96	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT表参道スクエア	4	4	4	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	2,669.10	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	2	2	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	100.0%	100.0%	100.0%
	cocoti (ココチ)	15	15	14	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	8,295.62	7,757.20	100.0%	100.0%	93.5%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	8	-	-	2,327.00	-	-	2,327.00	-	-	100.0%	-	-
	TOKYU REIT下北沢スクエア	9	9	9	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	1,246.98	100.0%	100.0%	100.0%
TOKYU REIT自由が丘スクエア	5	5	5	1,231.80	1,231.80	1,231.80	1,231.80	1,231.80	1,231.80	100.0%	100.0%	100.0%	
商業施設 計		52	44	43	23,911.44	21,584.44	21,584.44	23,911.44	21,584.44	21,046.02	100.0%	100.0%	97.5%
オフィス	東急南平台町ビル	1	1	1	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	100.0%	100.0%	100.0%
	東急桜丘町ビル	2	2	2	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT蒲田ビル	5	5	5	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10	10	10	10,238.07	10,238.07	10,238.07	10,238.07	10,238.07	10,238.07	100.0%	100.0%	100.0%
	東急池尻大橋ビル	6	6	6	5,710.32	5,710.32	5,710.32	5,710.32	5,710.32	5,710.32	100.0%	100.0%	100.0%
	麴町スクエア	10	10	10	5,409.07	5,409.07	5,409.07	5,409.07	5,409.07	5,409.07	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT新宿ビル	7	7	6	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	7	7	4,388.71	4,426.65	4,426.65	3,370.39	4,426.65	4,426.65	76.8%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	12	12	11	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	5,246.68	4,600.82	100.0%	100.0%	87.7%
	東急虎ノ門ビル	13	13	13	11,029.27	11,029.27	11,029.27	11,029.27	11,029.27	11,029.27	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	2	2	2	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	1,790.46	100.0%	100.0%	100.0%
	東急番町ビル	8	8	8	11,668.25	11,668.25	11,668.25	11,668.25	11,668.25	11,668.25	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	7	6	7	1,872.80	1,872.80	1,872.80	1,872.80	1,546.81	1,872.80	100.0%	82.6%	100.0%
	渋谷道玄坂スカイビル	9	9	8	4,136.05	4,136.05	4,136.05	4,136.05	4,136.05	4,136.05	100.0%	100.0%	100.0%
	OKI芝浦オフィス	1	1	1	18,102.32	18,102.32	18,102.32	18,102.32	18,102.32	18,102.32	100.0%	100.0%	100.0%
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	9	10	10	2,299.69	2,299.69	2,299.69	2,299.69	2,299.69	2,299.69	100.0%	100.0%	100.0%	
青山オーバルビル	27	33	35	8,527.90	8,477.64	8,461.06	8,496.05	5,482.49	6,403.43	99.6%	64.7%	75.7%	
目黒東山ビル	13	13	13	6,152.43	6,152.43	6,152.43	6,152.43	6,152.43	6,152.43	100.0%	100.0%	100.0%	
オフィス 計		148	155	155	122,065.89	122,053.57	122,036.99	121,015.72	118,732.43	119,333.50	99.1%	97.3%	97.8%
住宅	メゾンピオニー都立大学	26	26	26	852.16	852.16	852.16	852.16	852.16	852.16	100.0%	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%
	ISM綱島	43	44	44	901.76	901.76	901.76	883.76	901.76	901.76	98.0%	100.0%	100.0%
住宅 計		70	71	71	3,583.92	3,583.92	3,583.92	3,565.92	3,583.92	3,583.92	99.5%	100.0%	100.0%
複合施設	二子玉川ライズ(注)	144	145	144	18,919.73	18,919.73	18,919.73	18,915.36	18,919.73	18,916.54	100.0%	100.0%	100.0%
複合施設 計		144	145	144	18,919.73	18,919.73	18,919.73	18,915.36	18,919.73	18,916.54	100.0%	100.0%	100.0%
合計		414	415	413	168,480.98	166,141.66	166,125.08	167,408.44	162,820.52	162,879.98	99.4%	98.0%	98.0%

\* 見込みの数値は、2024年8月9日時点において契約済のテナント、及び解約予告受領済のテナントに加えて、入退去の蓋然性が高いと判断したテナントを反映している

\* 東急番町ビル、青山オーバルビル及び二子玉川ライズの面積は持分割合を乗じて得た値

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

# 物件別期末稼働率推移

用途区分	物件名	2015年 1月期末 (第23期末)	2015年 7月期末 (第24期末)	2016年 1月期末 (第25期末)	2016年 7月期末 (第26期末)	2017年 1月期末 (第27期末)	2017年 7月期末 (第28期末)	2018年 1月期末 (第29期末)	2018年 7月期末 (第30期末)	2019年 1月期末 (第31期末)	2019年 7月期末 (第32期末)	2020年 1月期末 (第33期末)	2020年 7月期末 (第34期末)	2021年 1月期末 (第35期末)	2021年 7月期末 (第36期末)	2022年 1月期末 (第37期末)	2022年 7月期末 (第38期末)	2023年 1月期末 (第39期末)	2023年 7月期末 (第40期末)	2024年 1月期末 (第41期末)	2024年 7月期末 (第42期末)	
商業施設	QFRONT(キューフロント)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	レキシントン青山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT表参道スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%
	cocoti(ココチ)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	CONZE(コンツェ) 恵比寿	75.3%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.8%	85.8%	85.8%	85.8%	85.8%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.6%	89.6%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	第2東急鷺沼ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	カレイド渋谷宮益坂	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
代官山フォーラム	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	
商業施設 計		98.8%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	96.8%	96.3%	98.0%	98.4%	100.0%	100.0%	
オフィス	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%	
	TOKYU REIT蒲田ビル	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虎ノ門ビル	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%	96.5%	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東急池尻大橋ビル	100.0%	100.0%	90.1%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	81.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	
	麹町スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	69.6%	91.9%	91.9%	100.0%	87.6%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT新宿ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	
	秋葉原三和東洋ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	74.9%	100.0%	100.0%	76.8%	
	TOKYU REIT渋谷Rビル	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%	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%	98.3%	98.3%	92.8%	92.8%	100.0%	39.9%	67.7%	89.2%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT第2新宿ビル	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東急番町ビル	-	-	-	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	90.1%	100.0%	80.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT恵比寿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	68.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	渋谷道玄坂スカイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	80.2%	70.2%	80.2%	82.9%	92.0%	100.0%	100.0%	
	OKI芝浦オフィス	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	青山オーバルビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.6%	96.6%	87.5%	99.3%	99.6%	99.6%
	目黒東山ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TOKYU REIT八丁堀ビル	84.0%	96.0%	95.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOKYU REIT木場ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOKYU REIT赤坂榎町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
世田谷ビジネススクエア	92.3%	94.1%	94.6%	80.1%	81.8%	95.8%	99.6%	96.2%	96.0%	99.3%	99.4%	99.4%	99.1%	93.4%	-	-	-	-	-	-		
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%	-	-	-	-		
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%		
東京日産台東ビル	60.0%	95.9%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	88.3%	96.8%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
オフィス 計		94.9%	98.2%	97.8%	94.8%	95.0%	97.4%	99.5%	98.8%	98.3%	99.1%	98.6%	99.5%	97.5%	96.0%	97.9%	90.0%	95.7%	98.4%	100.0%	99.1%	
住宅	メゾンピオニー都立大学	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%	100.0%	87.3%	80.3%	96.9%	100.0%	100.0%	96.7%	96.7%	100.0%	100.0%	
	スタイリオフィット武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	ISM綱島	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.0%	
住宅 計	-	-	-	-	-	-	-	96.9%	96.9%	90.6%	100.0%	100.0%	87.3%	93.7%	99.0%	100.0%	99.0%	99.0%	100.0%	99.5%		
複合施設	二子玉川ライズ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	
複合施設 計		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	
底地	湘南モールフィル(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	
	OKIシステムセンター(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	REVE中目黒(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
底地 計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	
合計		97.1%	98.9%	98.9%	97.0%	97.1%	98.3%	99.7%	99.3%	99.0%	99.5%	99.2%	99.6%	98.4%	97.2%	97.8%	91.2%	96.6%	98.5%	100.0%	99.4%	

## 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
沖電気工業株式会社	OKI芝浦オフィス	自: 2015年11月13日	至: 2030年3月31日	定借	改定なし	18,102.32	10.7%	311,500	25.2%
東急株式会社	東急南平台町ビル	自: 2022年1月1日	至: 2031年12月31日	普通借	2年毎(注1)	7,148.18	4.2%		
東急株式会社	東急桜丘町ビル	自: 2022年1月1日	至: 2031年12月31日	普通借	2年毎(注2)	3,878.36	2.3%		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社(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	2.7%		
株式会社ジェイ・エス・ピー	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5)	1,830.00	1.1%		
株式会社THINKフィットネス	TOKYU REIT表参道スクエア	自: 2024年5月1日	至: 2031年4月30日	定借	改定なし	1,317.44	0.8%		
ディーゼルジャパン株式会社	cocoti(ココチ)	自: 2024年1月1日	至: 2031年12月31日	定借	改定なし	1,083.97	0.6%		
株式会社ジャックス	東急池尻大橋ビル	自: 2021年3月1日	至: 2031年2月28日	定借	改定なし	1,042.85	0.6%		
株式会社東急レクリエーション	二子玉川ライズ	自: 2015年4月1日	至: 2030年6月30日	定借	改定なし	805.08	0.5%		
株式会社虎ノ門会計	東急虎ノ門ビル	自: 2023年10月1日	至: 2029年9月30日	定借	改定なし	694.82	0.4%		
株式会社東急ホテルズ	二子玉川ライズ	自: 2015年6月16日	至: 2035年3月31日	普通借	(注6)	629.92	0.4%		
東急スポーツシステム株式会社	二子玉川ライズ	自: 2015年4月1日	至: 2030年3月31日	定借	改定なし	461.72	0.3%		
株式会社ぱぼす	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自: 2023年6月1日	至: 2033年3月31日	定借	改定なし	354.65	0.2%		
株式会社ダイヤモンドダイニング	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2024年3月1日	至: 2031年2月28日	定借	改定なし	287.18	0.2%		
株式会社北陸銀行	TOKYU REIT渋谷Rビル	自: 2020年12月1日	至: 2030年11月30日	定借	改定なし	283.17	0.2%		
株式会社セブーン・イレブン・ジャパン	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自: 2018年4月20日	至: 2034年3月31日	定借	(注7)	281.09	0.2%		
MERCER OFFICE株式会社	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2024年3月22日	至: 2034年3月21日	定借	改定なし	236.24	0.1%		
株式会社ファミリーマート	渋谷道玄坂スカイビル	自: 2020年6月1日	至: 2030年5月31日	定借	改定なし	166.01	0.1%		
医療法人社団公歯会	東急虎ノ門ビル	自: 2022年7月1日	至: 2032年6月30日	定借	改定なし	155.64	0.1%		
まいばすけっと株式会社	TOKYU REIT下北沢スクエア	自: 2020年10月13日	至: 2030年10月12日	定借	改定なし	154.83	0.1%		
ピオセボン・ジャポン株式会社	レキシントン青山	自: 2021年3月10日	至: 2031年3月9日	定借	改定なし	147.18	0.1%		
株式会社ローソン	東急番町ビル	自: 2021年10月1日	至: 2031年9月30日	定借	改定なし	143.94	0.1%		
株式会社トランジットメキシカンフードオペレーション	青山オーバルビル	自: 2023年9月1日	至: 2029年8月31日	定借	改定なし	47.79	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						43,755.31	26.0%		
2024年7月期末(第42期末)(30物件)の総賃貸可能面積/月額賃料総額						168,480.98	100.0%	1,235,901	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、2024年8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの  
(月額50万円以下のもの、及び、2024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)

\* 二子玉川ライズ、東急番町ビル、及び青山オーバルビルの面積は持分割合を乗じて得た値

(注1) 事務所部分の賃料改定期間。倉庫部分及び駐車場部分は契約期間中賃料改定なし

(注2) 事務所部分の賃料改定期間。倉庫部分は契約期間中賃料改定なし

(注3) 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) 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6) 2035年3月31日以降、契約更新の際賃貸人・賃借人協議のうえ賃料改定可

(注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

## 利害関係者テナント比率

番号	名称	業種	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率	年間賃料 (千円)(注1)	月額賃料 (千円)	比率
1	東急株式会社(注2)	不動産業	11,161.32	6.7%	1,037,837	86,486	7.0%
2	その他	-	4,963.60	3.0%	342,042	28,503	2.3%
利害関係者合計(2024年7月期末(第42期末))			16,124.92	9.6%	1,379,879	114,989	9.3%
ポートフォリオ合計 2024年7月期末(第42期末)(30物件)			167,408.44	100.0%	14,830,820	1,235,901	100.0%

(注1)年間賃料は、月額賃料を12倍して算出

(注2)東急株式会社の年間賃料には、QFRONT(キューフロント)の壁面賃料等が含まれる

## テナント業種別分布(賃貸面積ベース)

業種		商業施設		オフィス		住宅		複合施設		底地		ポートフォリオ全体	
大分類	中分類	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
建設業	建設業	-	-	2,220.93	1.8	-	-	14.95	0.1	-	-	2,235.88	1.3
製造業	食料品	-	-	51.52	0.0	89.26	2.5	4.83	0.0	-	-	145.61	0.1
	繊維製品	-	-	-	-	-	-	12.98	0.1	-	-	12.98	0.0
	化学	-	-	850.71	0.7	-	-	-	-	-	-	850.71	0.5
	医薬品	-	-	171.44	0.1	-	-	-	-	-	-	171.44	0.1
	電気機器	-	-	22,695.65	18.8	-	-	-	-	-	-	22,695.65	13.6
	輸送用機器	-	-	1,152.43	1.0	-	-	-	-	-	-	1,152.43	0.7
	精密機器	-	-	439.01	0.4	-	-	-	-	-	-	439.01	0.3
	その他製品	364.83	1.5	-	-	-	-	5.98	0.0	-	-	370.81	0.2
電気・ガス業	電気・ガス業	-	-	858.83	0.7	-	-	-	-	-	-	858.83	0.5
運輸・情報通信業	陸運業	-	-	1,560.10	1.3	-	-	-	-	-	-	1,560.10	0.9
	倉庫・運輸関連業	-	-	360.99	0.3	-	-	86.58	0.5	-	-	447.57	0.3
	情報・通信業	1,444.42	6.0	4,670.51	3.9	-	-	-	-	-	-	6,114.93	3.7
商業	卸売業	887.63	3.7	7,239.89	6.0	-	-	151.82	0.8	-	-	8,279.34	4.9
	小売業	8,313.82	34.8	3,713.41	3.1	-	-	1,400.77	7.4	-	-	13,428.00	8.0
金融・保険業	銀行業	-	-	1,108.70	0.9	-	-	-	-	-	-	1,108.70	0.7
	証券・商品先物取引業	-	-	325.99	0.3	-	-	173.75	0.9	-	-	499.74	0.3
	保険業	-	-	6,040.73	5.0	-	-	84.03	0.4	-	-	6,124.76	3.7
	その他金融業	4,502.93	18.8	15,542.72	12.8	-	-	907.95	4.8	-	-	20,953.60	12.5
不動産業	不動産業	809.60	3.4	14,333.80	11.8	1,830.00	51.3	154.66	0.8	-	-	17,128.06	10.2
サービス業	サービス業	7,519.48	31.4	33,867.66	28.0	111.70	3.1	15,910.59	84.1	-	-	57,409.43	34.3
行政府	行政府	-	-	694.82	0.6	-	-	6.42	0.0	-	-	701.24	0.4
その他	個人	68.73	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	68.73	0.0
	その他	-	-	3,115.84	2.6	1,534.96	43.0	-	-	-	-	4,650.80	2.8
合計		23,911.44	100.0	121,015.72	100.0	3,565.92	100.0	18,915.36	100.0	-	-	167,408.44	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REIMIにて設定

\* 独立行政法人や政府系の公益法人(財団法人、社団法人)及び共同住宅区画のテナントは「その他」に分類

\* 東急番町ビル、青山オーバルビル、二子玉川ライズの面積は持分割合を乗じて得た値

## 賃料更改期間(物件別)

用途区分	物件名	テナント数					月額賃料(百万円)					賃料更改期間(年)		
					比率					比率				
		定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計
商業施設	QFRONT(キューフロント)(注1)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	94	94	0.0%	100.0%	0.00	3.00	3.00
	レキシントン青山	6	1	7	85.7%	14.3%	20	2	22	90.0%	10.0%	6.42	2.00	5.98
	TOKYU REIT表参道スクエア	4	0	4	100.0%	0.0%	28	0	28	100.0%	0.0%	5.68	0.00	5.68
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	100.0%	0.0%	40	0	40	100.0%	0.0%	13.28	0.00	13.28
	cocoti(ココチ)	15	0	15	100.0%	0.0%	80	0	80	100.0%	0.0%	5.53	0.00	5.53
	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	100.0%	0.0%	18	0	18	100.0%	0.0%	5.72	0.00	5.72
	TOKYU REIT下北沢スクエア	9	0	9	100.0%	0.0%	7	0	7	100.0%	0.0%	4.56	0.00	4.56
TOKYU REIT自由が丘スクエア	2	3	5	40.0%	60.0%	4	7	12	35.8%	64.2%	4.61	3.62	3.97	
	商業施設 計	46	5	51	90.2%	9.8%	200	104	304	65.7%	34.3%	7.17	3.02	5.75
オフィス	東急南平台町ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	29	29	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	東急桜丘町ビル	0	2	2	0.0%	100.0%	0	39	39	0.0%	100.0%	0.00	3.87	3.87
	TOKYU REIT蒲田ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	27	27	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	4	6	10	40.0%	60.0%	5	52	58	10.0%	90.0%	5.74	2.00	2.37
	東急池尻大橋ビル	3	3	6	50.0%	50.0%	11	20	31	35.7%	64.3%	7.20	2.00	3.86
	麹町スクエア	2	8	10	20.0%	80.0%	4	30	35	13.1%	86.9%	5.00	2.00	2.39
	TOKYU REIT新宿ビル	0	7	7	0.0%	100.0%	0	46	46	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	秋葉原三和東洋ビル	1	5	6	16.7%	83.3%	3	16	19	19.4%	80.6%	3.00	1.96	2.16
	TOKYU REIT渋谷Rビル	7	5	12	58.3%	41.7%	23	17	40	57.6%	42.4%	4.24	2.00	3.29
	東急虎ノ門ビル	9	4	13	69.2%	30.8%	66	14	80	82.2%	17.8%	4.45	2.24	4.05
	TOKYU REIT第2新宿ビル	1	1	2	50.0%	50.0%	2	10	12	15.4%	84.6%	10.00	2.00	3.24
	東急番町ビル	6	2	8	75.0%	25.0%	69	34	103	66.7%	33.3%	4.14	2.00	3.43
	TOKYU REIT恵比寿ビル	5	2	7	71.4%	28.6%	10	4	14	72.0%	28.0%	3.18	2.00	2.85
	渋谷道玄坂スカイビル	8	1	9	88.9%	11.1%	23	6	29	79.8%	20.2%	3.12	2.00	2.90
	OKI芝浦オフィス	1	0	1	100.0%	0.0%	62	0	62	100.0%	0.0%	14.42	0.00	14.42
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	3	6	9	33.3%	66.7%	4	14	19	23.0%	77.0%	4.60	2.00	2.60
青山オーバルビル(注2)	13	15	28	46.4%	53.6%	42	21	63	66.3%	33.7%	2.93	2.36	2.74	
目黒東山ビル	7	6	13	53.8%	46.2%	21	11	32	65.5%	34.5%	5.62	2.00	4.37	
	オフィス 計	70	79	149	47.0%	53.0%	351	397	749	46.9%	53.1%	6.04	2.21	4.01
住宅	メゾンピオニー都立大学	0	26	26	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%	0.00	2.15	2.15
	スタイリオフィット武蔵小杉	1	0	1	100.0%	0.0%	6	0	6	100.0%	0.0%	5.00	0.00	5.00
	ISM綱島	0	43	43	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	住宅 計	1	69	70	1.4%	98.6%	6	8	14	42.5%	57.5%	5.00	2.08	3.32
複合施設	二子玉川ライズ(注3)	132	11	143	92.3%	7.7%	22	85	107	20.6%	79.4%	6.86	2.28	3.22
	複合施設 計	132	11	143	92.3%	7.7%	22	85	107	20.6%	79.4%	6.86	2.28	3.22
	合計	249	164	413	60.3%	39.7%	580	595	1,175	49.3%	50.7%	6.45	2.36	4.38

\* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)

\* 賃料更改期間は月額賃料をベースとした加重平均で算出

\* 使用貸借契約は除く

(注1) 壁面を賃借している1テナント(東急株式会社)を除く

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

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

# プロパティ・マネジメント報酬

用途区分	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬(a)料率 (注1)	基本報酬(b)料率 (注2)
商業施設	QFRONT (キューフロント)	東急プロパティマネジメント株式会社	1.0%	2.8%
	レキシントン青山	株式会社東急コミュニティー		1.3%
	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東急プロパティマネジメント株式会社		-
	cocoti (ココチ)	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
オフィス	東急南平台町ビル	東急プロパティマネジメント株式会社	1.0%	-
	東急桜丘町ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		0.5%
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	東急池尻大橋ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	麹町スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%
	TOKYU REIT新宿ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	秋葉原三和東洋ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	東急虎ノ門ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	TOKYU REIT第2新宿ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	東急番町ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.8%
	TOKYU REIT恵比寿ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	渋谷道玄坂スカイビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	OKI芝浦オフィス	株式会社東急コミュニティー		0.5%
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
	青山オーバルビル	東急プロパティマネジメント株式会社		2.5%
	目黒東山ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%
住宅	メゾンピオニー都立大学	東急住宅リース株式会社	2.5%	-
	スタイリオフィット武蔵小杉	東急プロパティマネジメント株式会社	1.0%	0.5%
	ISM綱島	伊藤藤アークコミュニティ株式会社	2.5%	-
複合施設	二子玉川ライズ	東急株式会社	(注3)	

\*プロパティ・マネジメント会社に対する報酬には、上記の基本報酬の他、コンストラクション・マネジメント報酬、一般媒介業務報酬(仲介手数料)、契約更新業務報酬、販売促進業務報酬(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、ISM綱島)及び賃貸借管理委託報酬(メゾンピオニー都立大学、ISM綱島)がある  
青山オーバルビルについてはマスターリース報酬を含む

(注1)基本報酬(a)料率：各物件の該当月の総収入から水道光熱費を控除した額に対して乗ずる料率(ただし、ISM綱島のみ水道光熱費に加えて礼金、更新料を控除する)

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

**TOKYU REIT**

マーケット

---

# オフィス空室率

区分	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	新区分(注)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年				
	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月		12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	3月	6月			
東京都市 5区地域	5区	4.8%	6.1%	4.8%	2.8%	1.7%	1.3%	2.9%	6.3%	7.4%	7.2%	7.0%	6.1%	東京都市 5区地域	5区	3.7%	2.6%	2.1%	1.4%	0.5%	0.5%	1.5%	3.7%	4.2%	4.1%	3.6%	3.3%	
	渋谷	6.0%	6.0%	2.3%	1.4%	0.8%	1.3%	2.6%	6.8%	6.2%	6.4%	4.5%	1.4%		渋谷・恵比寿	1.9%	1.1%	0.8%	1.0%	0.2%	0.5%	3.3%	2.4%	2.4%	2.0%	2.1%	1.5%	
	渋谷駅西南	3.2%	3.4%	3.1%	1.9%	0.4%	0.9%	2.2%	4.6%	8.4%	5.4%	4.4%	3.3%		八重洲・日本橋	3.9%	3.5%	2.9%	1.8%	0.4%	0.1%	0.7%	3.4%	5.9%	3.4%	2.9%	2.2%	
	八丁堀	4.1%	6.2%	4.6%	4.0%	2.1%	1.3%	2.9%	6.7%	9.5%	8.4%	7.0%	7.9%		丸の内・大手町	2.1%	2.4%	1.0%	1.1%	1.3%	1.2%	1.1%	2.3%	2.7%	1.8%	1.2%	1.4%	
	大手町	3.5%	4.6%	2.4%	0.4%	0.2%	0.3%	3.2%	5.3%	4.1%	4.6%	7.1%	4.3%		虎ノ門・汐留	3.3%	2.4%	2.2%	2.4%	1.2%	0.6%	1.4%	6.7%	4.6%	5.1%	3.4%	3.4%	
	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%	1.2%	3.3%	3.9%	3.4%	3.3%	2.0%	
	西新宿	3.9%	9.7%	6.5%	2.3%	1.3%	1.7%	3.6%	8.1%	9.1%	10.2%	8.8%	7.3%		神田・飯田橋	5.4%	3.0%	1.8%	1.0%	0.2%	0.4%	1.2%	3.3%	3.7%	2.6%	2.4%	2.4%	
	後楽	6.3%	5.3%	4.3%	3.8%	4.4%	2.0%	3.9%	6.1%	10.0%	10.0%	5.7%	3.9%		城北	2.4%	3.0%	2.8%	2.1%	1.1%	0.5%	1.1%	2.5%	2.8%	3.3%	3.5%	2.7%	
	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%	0.7%	3.0%	4.2%	3.4%	3.7%	3.2%
	池袋西口	7.0%	5.2%	3.6%	3.7%	3.0%	3.7%	2.5%	6.5%	6.2%	7.6%	9.2%	6.9%			城南	9.5%	10.2%	5.9%	1.9%	1.3%	0.7%	1.2%	4.2%	6.8%	9.3%	9.4%	11.4%
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%	全国 主要都市	東京23区		4.1%	3.0%	2.3%	1.5%	0.8%	0.7%	1.5%	3.9%	4.7%	4.7%	4.3%	4.1%	
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%		札幌市		4.5%	3.3%	0.8%	0.4%	1.1%	0.5%	0.6%	0.9%	1.0%	2.2%	2.0%	2.5%	
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%		仙台市		7.8%	7.5%	6.1%	3.9%	2.4%	1.8%	2.3%	2.9%	2.4%	4.4%	5.0%	4.7%	
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%		金沢市		13.8%	11.2%	8.3%	6.2%	6.2%	4.8%	5.1%	7.5%	14.4%	14.7%	13.9%	13.4%	
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%		横浜市	6.7%	5.6%	3.8%	5.5%	2.3%	0.8%	2.1%	3.2%	3.2%	7.0%	10.6%	8.6%		
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%		名古屋市	5.7%	4.3%	4.1%	2.6%	1.1%	0.7%	1.9%	4.6%	5.7%	5.6%	5.8%	5.2%		
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%	京都市	4.4%	4.2%	2.1%	0.7%	0.6%	0.5%	1.4%	3.8%	5.3%	4.3%	3.6%	3.2%			
													大阪市	6.4%	5.6%	3.9%	2.5%	1.7%	0.8%	1.5%	2.9%	3.5%	2.9%	3.5%	3.5%			
													神戸市	8.2%	6.6%	5.7%	3.6%	1.8%	1.8%	2.3%	3.2%	3.0%	2.2%	2.5%	2.7%			
													広島市	5.6%	3.9%	3.3%	2.8%	2.3%	1.9%	3.5%	2.5%	6.0%	4.8%	4.4%	4.0%			
													高松市	10.8%	10.4%	9.8%	8.3%	7.2%	5.7%	8.7%	9.2%	7.5%	7.6%	7.3%	7.3%			
													福岡市	5.1%	2.5%	1.5%	0.5%	0.4%	0.7%	1.7%	2.9%	2.4%	4.5%	4.0%	3.9%			

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

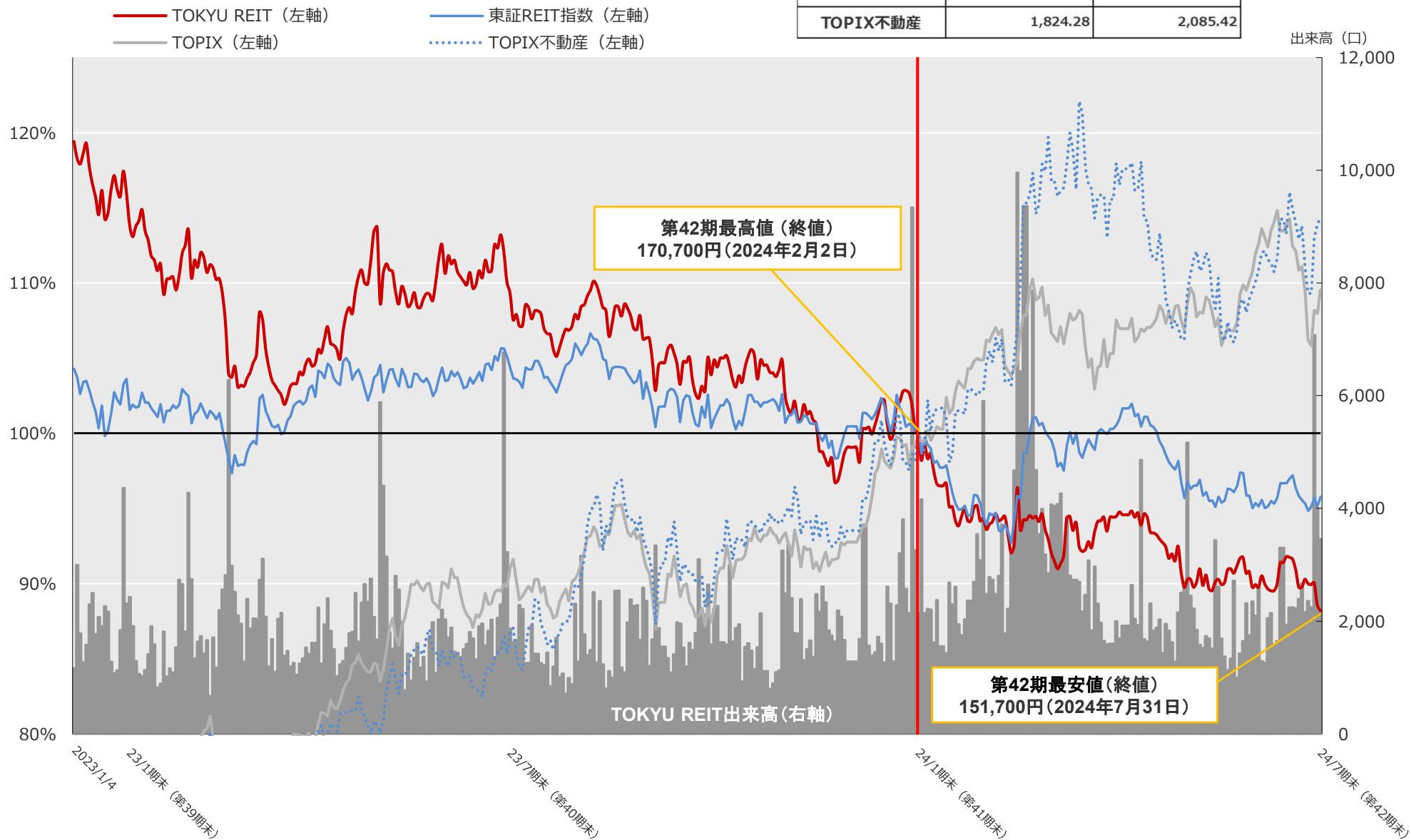
\*2014年12月以降は延床面積1,000坪以上のオフィスビルを対象

(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



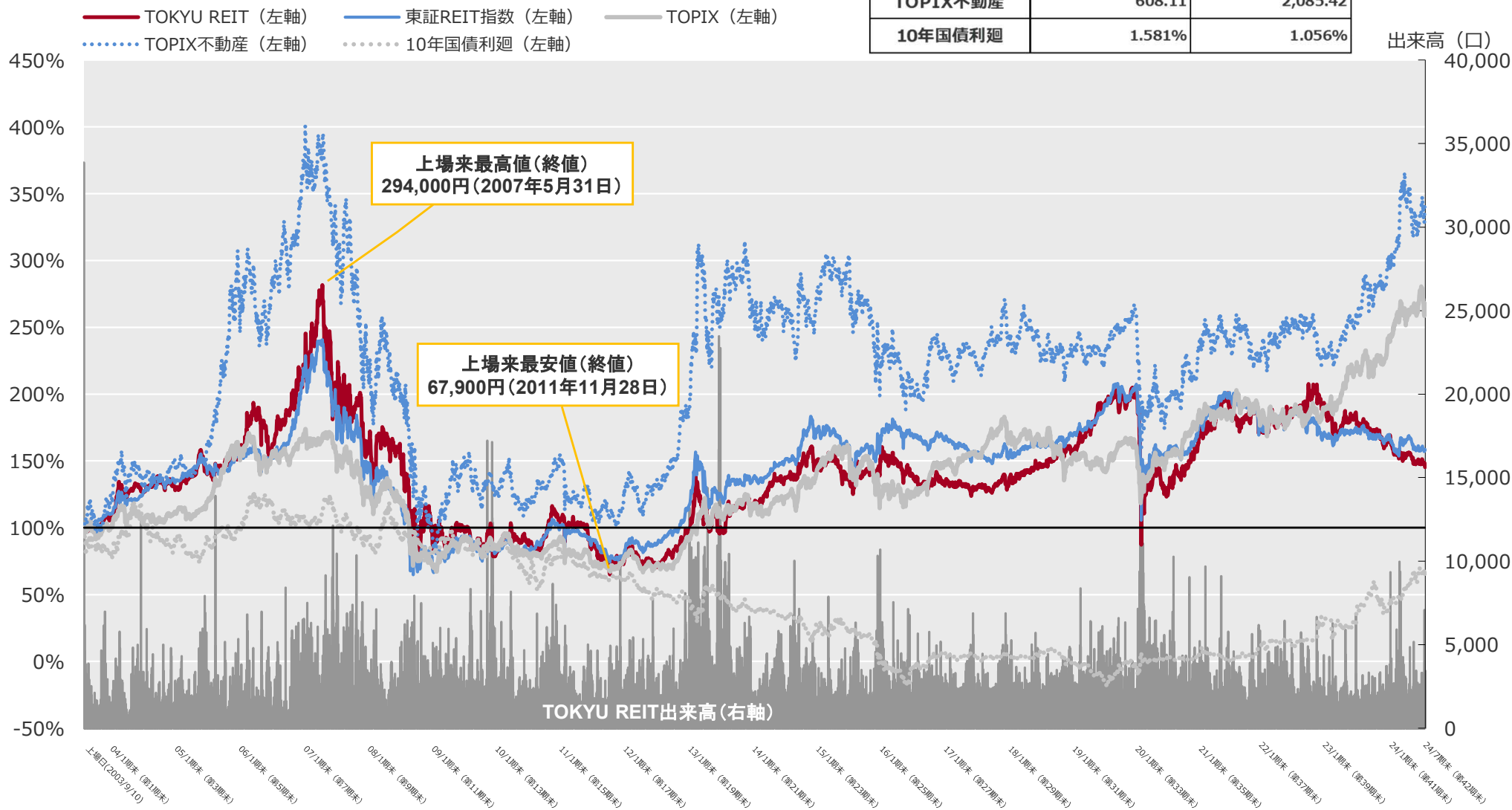
## 投資口価格の推移 (第41期末=100%)

	2024年1月期末 (第41期末)	2024年7月期末 (第42期末)
<b>TOKYU REIT</b>	¥172,000	¥151,700
東証REIT指数	1,798.71	1,722.58
TOPIX	2,551.10	2,794.26
TOPIX不動産	1,824.28	2,085.42



# 投資口価格の推移（上場日＝100%）

	2003年9月10日 (上場日)	2024年7月期末 (第42期末)
<b>TOKYU REIT</b>	¥104,400	¥151,700
東証REIT指数	1,085.45	1,722.58
TOPIX	1,043.98	2,794.26
TOPIX不動産	608.11	2,085.42
10年国債利廻	1.581%	1.056%



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

## 注意事項

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

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

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

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

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

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

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

本資料において、特段の記載の無いものは、2024年7月31日現在の情報です。