



100年REITを目指して

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

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

**2026年1月期（第45期）
決算説明資料**

2026年3月16日公表

東急リアル・エステート投資法人について	3	5. 財務・投資主価値向上施策	
エグゼクティブサマリー	4	NAVの推移	37
1. 成長と取組み		有利子負債（デット）の状況①	38
東急REITの成長シナリオ	6	有利子負債（デット）の状況②	39
DPU・EPSの成長戦略	7	スポンサーコラボレーション	40
修正EPS中期目標	8	6. サステナビリティへの取組み	
外部成長戦略	9	ESG関連認証・外部評価等	42
内部成長戦略	10	環境（Environment）への取組み	43
財務戦略	11	社会（Social）への貢献	44
物件譲渡資金活用に関する考え方	12	ガバナンス（Governance）①	45
2. 2026年1月期（第45期）決算及び業績予想		ガバナンス（Governance）②	46
決算及び業績予想のポイント	14	7. 投資運用戦略	
1口当たり分配金の変動要因①（実績）	15	ポートフォリオマップ	48
1口当たり分配金の変動要因②（予想）	16	保有物件一覧	49
3. 外部成長		投資方針	50
物件取得（2026年7月期（第46期））	18	長期投資運用戦略（サーフプラン）	51
物件譲渡（2025年7月期（第44期）～2026年7月期（第46期））	19	スポンサーとの連携による投資戦略（循環再投資モデル）	52
物件入替の実績と効果	20	8. スポンサーについて	
4. 内部成長		東急株式会社の概要	54
賃料収入の実績	22	主な東急（株）等保有物件	55
賃料収入の見通し	23	渋谷駅周辺再開発の状況①	56
ポートフォリオの稼働状況	24	渋谷駅周辺再開発の状況②	57
テナント入退去実績及び見通し①	25	9. Appendix	58 ~
テナント入退去実績及び見通し②	26		
内部成長の実績①	27		
内部成長の実績②	28		
賃料改定・テナント入替の実績及び見通し	29		
賃料ギャップの推移	30		
商業施設賃料ギャップ	31		
オフィス賃料ギャップ	32		
東京都心5区のオフィス賃貸マーケットの状況	33		
工事の実績及び予定	34		
鑑定評価額（期末時点）の状況	35		

■ 主な注記

東京日産台東ビル	2023年7月31日準共有持分30%、2024年1月31日準共有持分30%、2024年2月29日準共有持分40%を譲渡済
スタリオフィット新綱島	2024年7月5日に取得済。2025年12月15日にISM綱島から名称変更済
東急番町ビル	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
REVE中目黒（底地）	2024年7月19日に譲渡済
CONZE（コンツェ）恵比寿	2024年9月30日に譲渡済
TOKYU REIT虎ノ門ビル	2025年4月9日に共有持分30%、2026年1月30日に共有持分30%、2026年2月27日に共有持分40%を譲渡済
TOKYU REIT下北沢スクエア	2025年10月7日に譲渡済
スタリオ都立大学	2025年12月15日にメゾンピオニー都立大学から名称変更済
東急すすき野ビル	2026年4月15日に取得予定
戸越銀座ラウンドビル	2026年4月15日に取得予定
自己投資口の取得及び消却	取得した16,229口を2025年7月31日に全て消却済、消却後の発行済投資口数は961,371口
2025年7月期（第44期）EPS（一口当たり当期純利益）	期中平均投資口数（971,037口）で除した数値を記載 なお、2025年7月期（第44期）の修正EPSは、消却後の発行済投資口数（961,371口）で除したEPSをもとに算出

■ 用語説明

総資産LTV	有利子負債 ÷ 総資産
鑑定LTV	(有利子負債の期末残高+見合現金のない預り保証金敷金の期末残高) ÷ 鑑定評価額（期末時点）
含み損益	不動産等の鑑定評価額（期末時点） - 貸借対照表計上額
NAV	= 出資総額+圧縮積立金(利益処分後)±含み損益 = 純資産 - 分配予定額±含み損益
NOI利廻	NOI（年換算値） ÷ 物件取得価額
償却後NOI	NOI - 減価償却費 - 固定資産除却損
RH（レントホリデー）	賃貸借契約において、入居後の賃料を一定期間免除する契約形態のうち、入居時以外の特定の時期に賃料を免除する契約形態
FR（フリーレント）面積控除後稼働率	各期末の契約ベースの稼働面積からFR対象面積を控除した総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を記載
長期投資運用戦略（サーフプラン）	不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方（詳細は51ページ）
循環再投資モデル	不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーションにより、投資対象エリアの持続的な価値向上を目指す考え方（詳細は52ページ）
Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）	渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内
東急(株)等	以下の1.から3.までのいずれかに掲げる者をいう 1. 東急株式会社（以下、「東急(株)」という） 2. 東急(株)の子会社 3. 東急(株)又は東急(株)の子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
利害関係者	「東急(株)等」、「東急(株)の関連会社」

■ 物件略称一覧

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

<譲渡済み物件>

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

*本資料の一部イラストについては、生成AIツールを使用して作成しています

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

■ 投資方針

✓ 「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

■ 投資法人の概要

名称	東急リアル・エステート投資法人	資産運用会社	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
証券コード	8957	スポンサー	東急株式会社
上場日	2003年9月10日	投資対象用途	商業施設、オフィス、住宅及びそのいずれかを含む複合施設
決算月	1月、7月	重点投資対象地域	東京都心5区、東急沿線地域 首都圏に限定投資

■ ポートフォリオの概要

物件数

28物件

資産規模 (取得価額ベース)

2,442億円

商業施設

6物件
599億円

オフィス

18物件
1,604億円

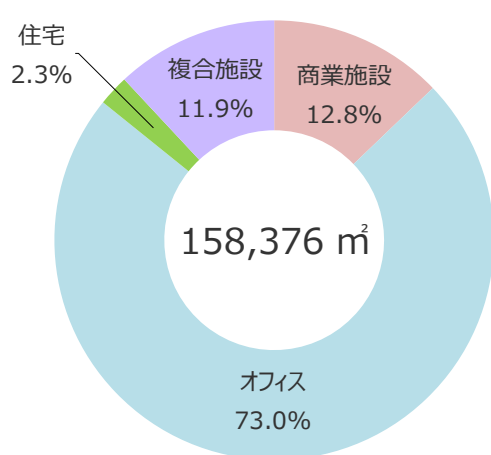
住宅

3物件
37億円

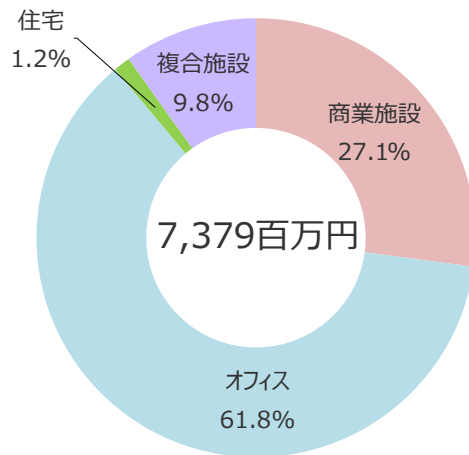
複合施設

1物件
202億円

<用途別賃貸可能面積>

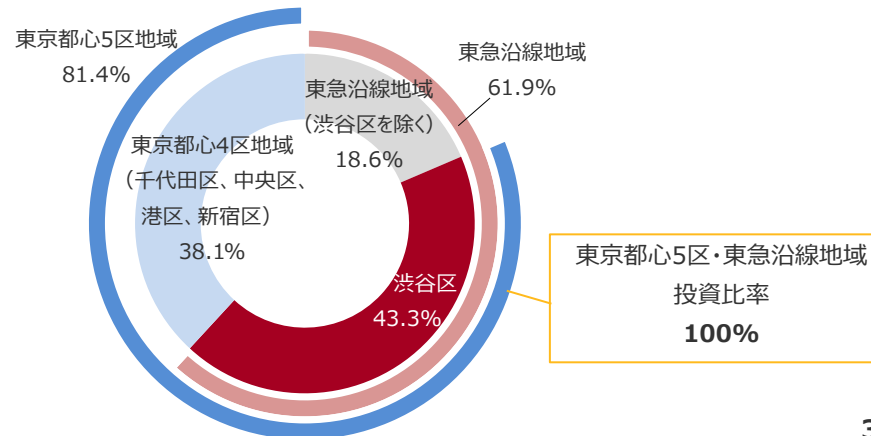


<用途別賃貸事業収入> (注)



(注) 期中譲渡済み物件を含む

<エリア比率>
取得価額ベース



分配金

- ✓ 分配金下限ライン4,000円を設定し、4,000 + α円の配当を目指す

2026年1月期 (第45期) 実績	2026年7月期 (第46期) 予想	2027年1月期 (第47期) 予想
4,000円 (対前期 ±0円)	4,010円 (対前期 +10円)	4,010円 (対前期 ±0円)

修正EPS^(注1)

- ✓ 修正EPS中期目標3,500円の早期達成に向け、各種施策を実施中

2026年1月期 (第45期) 実績	2026年7月期 (第46期) 予想	2027年1月期 (第47期) 予想
2,899円 (対前期 -204円)	2,971円 (対前期 +72円)	3,023円 (対前期 +52円)

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

外部成長

- ✓ 下北沢・TR虎ノ門の分割譲渡（2回目）を実施し、戸越銀座・すすき野の取得を決定



<償却後NOI利廻>^(注2)

譲渡物件	取得物件
2.1%	4.4%

(注2) 譲渡物件は下北沢及びTR虎ノ門、取得物件は戸越銀座及びすすき野の償却後NOI利廻。利廻は譲渡又は取得価額ベース

- ✓ スポンサーパイプラインを活用し、2028年7月期までにAUM（資産運用残高）を400~450億円程度拡大する方針
- ✓ 積極的な物件入替によって、ポートフォリオクオリティ向上及び含み益顕在化による投資主還元を推進

<期末資産残高> 2,442億円
<含み益> 956億円 <含み益率> 41.4%

内部成長

- ✓ 好調な賃貸マーケットを背景に、オーバーレント区画を含む多くの区画において増額改定・増額入替を実現

<当期改定・入替実績（全103区画）>

賃料増減率 ^(注3)	+8.1%
収入増減見込	+110百万円/期

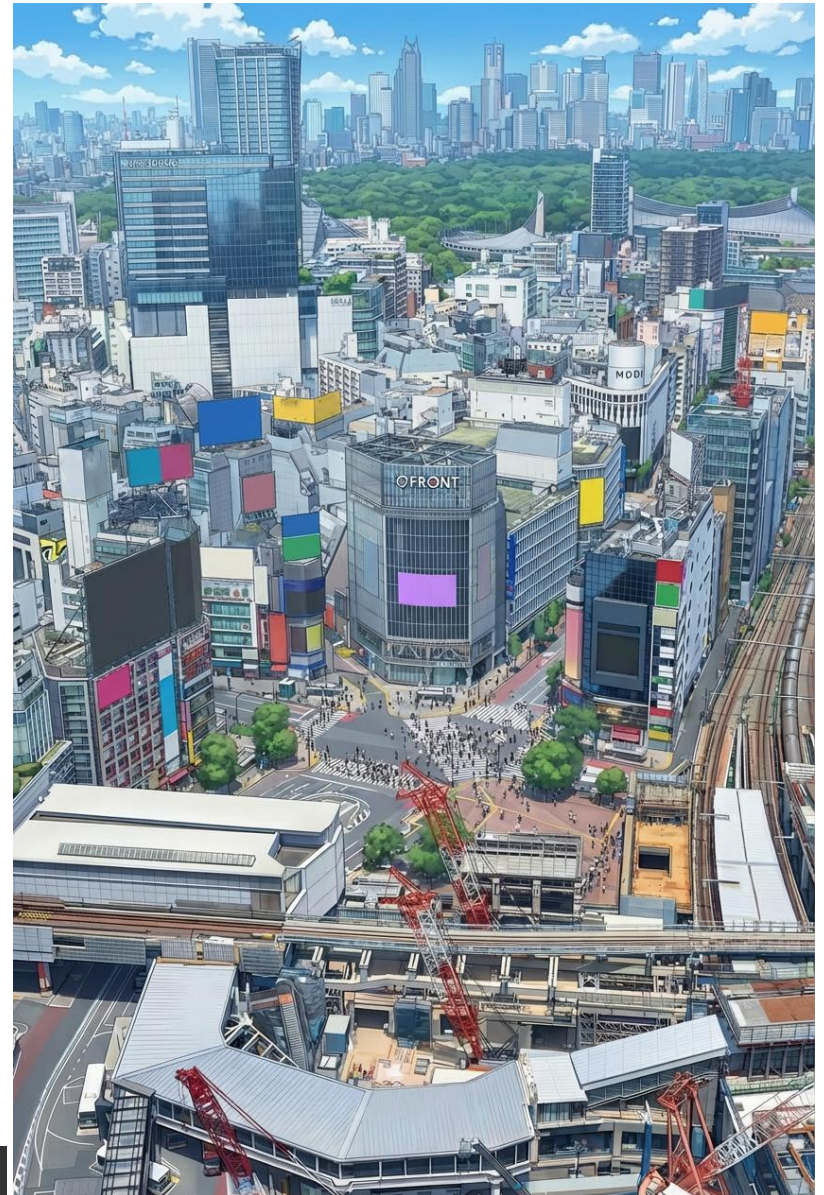
(注3) 期中に増額契約または減額契約があった区画が対象

- ✓ ポートフォリオ稼働率は高水準を維持
第45期末(実績) : 98.9% 第46期末(予想) : 100% 第47期末(予想) : 100%

- ✓ 賃料収入^(注4)年率2%成長の目標を引き上げ、今後は年率3%以上の成長を目指す (注4) 取得・譲渡物件を除く既存保有物件の賃料収入。共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

<第45期⇒第47期>
年率2.8%成長見込
(参考)第44期⇒第47期 : 年率4.1%成長見込

1. 成長と取組み



QFRONT（キューフロント）と渋谷駅前スクランブル交差点

中期

長期



目標

EPSの向上

- 修正EPS (注) 中期目標3,500円の達成

DPUの成長

- 4,000円を下限として持続的に成長

資産規模の拡大

- 資産規模3,000億円到達



取組み

内部成長

- 立地の優位性を活かした賃料収入年率3%成長
- インフレ環境下における適切なコストコントロール

外部成長

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



好循環な成長軌道に乗り、
“100年REIT”を目指す

投資口価格の
更なる向上

PO等による
資産規模拡大

分配金成長・
投資主還元
施策

ポートフォリオの
収益性向上

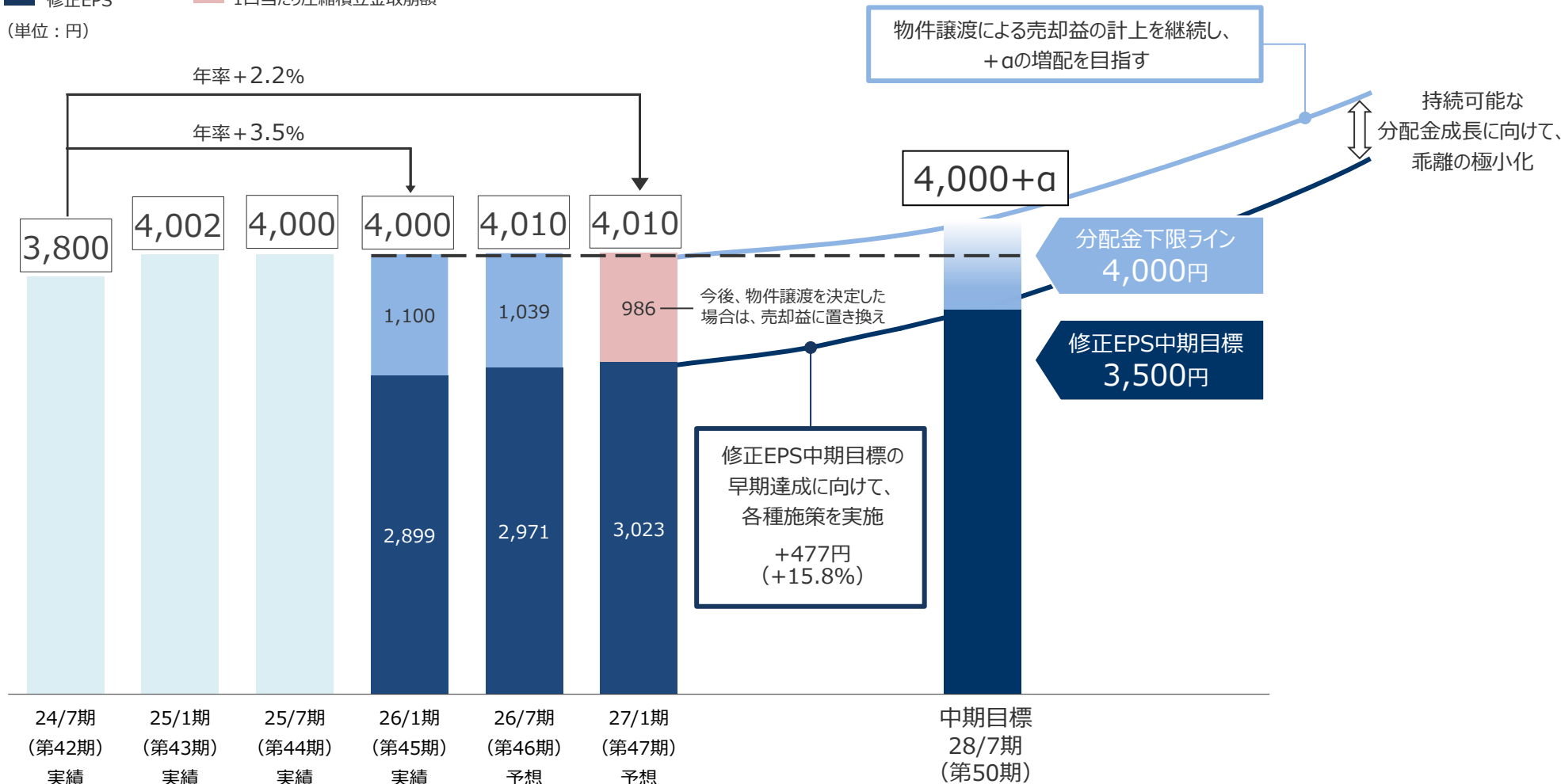
(注) 修正EPS = 1口当たり当期純利益 (EPS) - 1口当たり不動産等売却益 + 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額

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

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

□ 1口当たり分配金 ■ 1口当たり売却益等（注）
■ 修正EPS ■ 1口当たり圧縮積立金取崩額

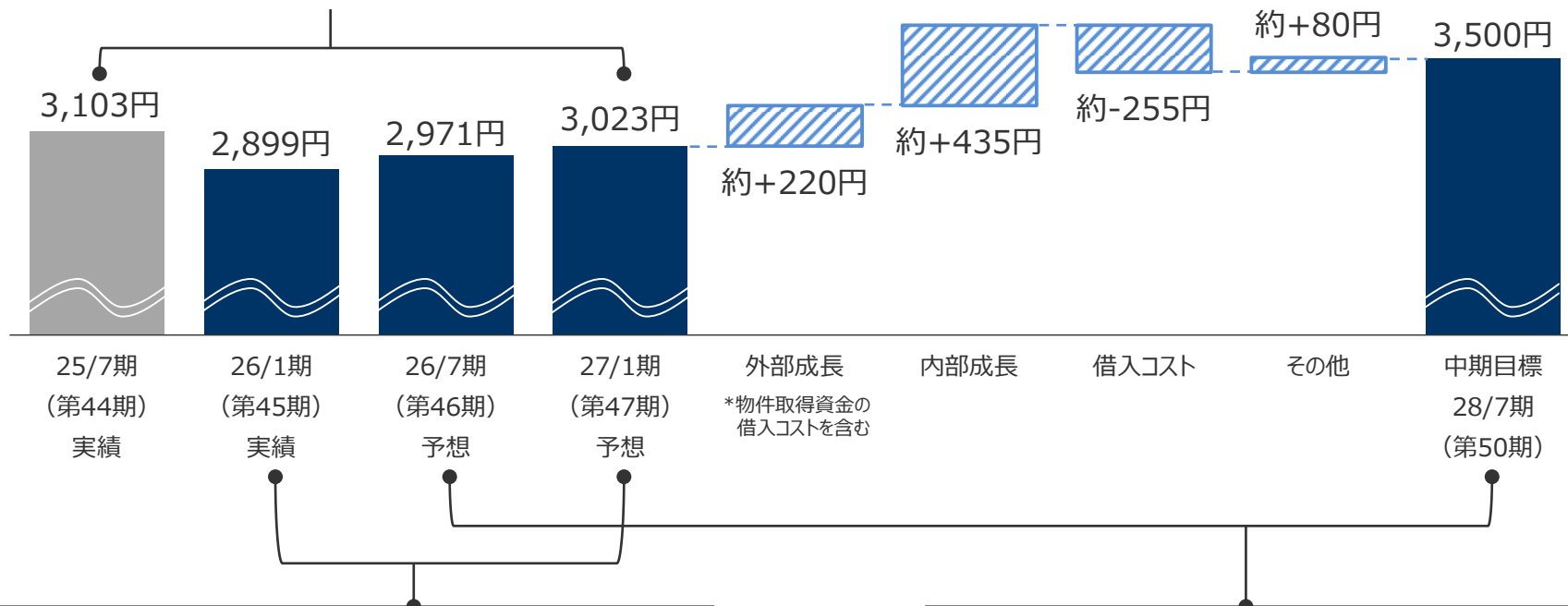
（単位：円）



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

■ 修正EPS（注）の増減内訳（2027年1月期（第47期）～2028年7月期（第50期））

物件譲渡の先行、不動産等売却益の計上に合わせた
工事の前倒しにより、修正EPSが一時下落



現状

- ✓ 2026年7月期（第46期）にスポンサーパイプラインを活用し、2物件（計55.5億円）を取得予定
- ✓ 賃料改定・テナント入替の増額実績を着実に積み上げ、足元の修繕費等や借入コストの急激な上昇を相殺
- ✓ 急激な金利上昇に対し、中期年限・変動金利による借入、一部返済により借入コストを抑制



今後の施策

- ✓ 400～450億円規模（2026年7月期（第46期）取得予定2物件を含む）のAUM（資産運用残高）拡大によるNOI増加
- ✓ 更なる賃料増額改定や退去見込区画の増額入替による賃料収入の増加により、年率3%以上の賃料収入成長の実現
- ✓ 修繕費・水光熱費等の賃貸事業費用の見直しによるコストの抑制
- ✓ 急激な金利上昇に対し、柔軟な資金調達方針を實踐し、借入コストの急騰を抑制

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

<環境認識>

- 引き続き国内外投資家の投資意欲は旺盛で、不動産価格は高値圏を維持（サーフプランにおける売却・入替期が継続）
- スポンサーは東急REIT等の活用による保有資産の資金化を計画

■ 新規物件取得の考え方

- ✓ スポンサーパイプラインを活用し、2028年7月期（第50期）までにAUM（資産運用残高）を400~450億円程度拡大する方針

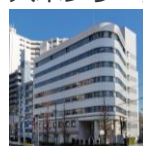
組み合わせによってインプライドキャップレートを意識した外部成長の実現

① 成長型

取得時には低利廻だが、
中長期的に成長が
見込める物件

② バランス型

利廻と成長がバランス
よく見込める物件
<2026年7月期 取得予定物件>
✓ スポンサー抛出物件



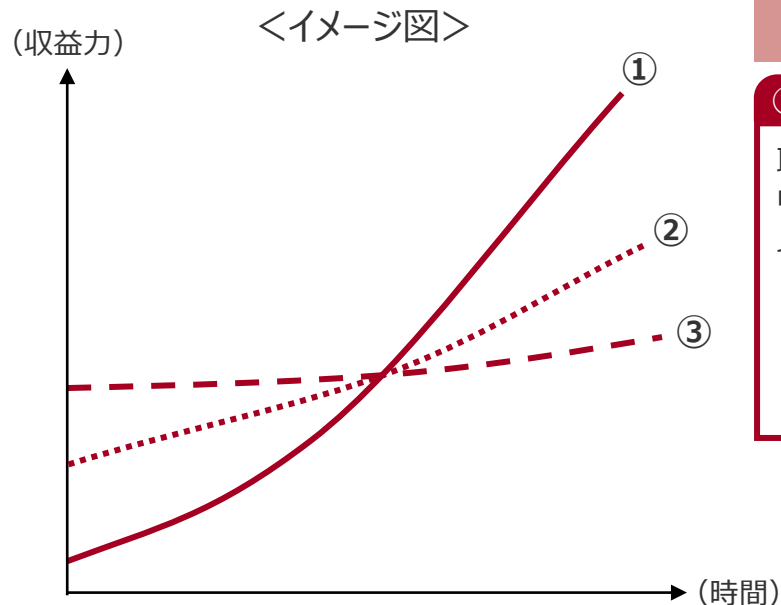
戸越銀座

③ 収益確保型

取得時に利廻が高く
収益貢献が高い物件
<2026年7月期 取得予定物件>
✓ スポンサー抛出物件



すすき野



EPS 向上 資産規模 拡大

■ 物件売却の考え方

譲渡候補物件

- 利廻が低い・アップサイドが見込みづらい等、分配金貢献が低い
- 足元の収益力が低く、今後の成長性も乏しい
- 大規模修繕等によるコスト負担増加が見込まれる

ポートフォリオクオリティ 向上

含み益の顕在化による 投資主還元

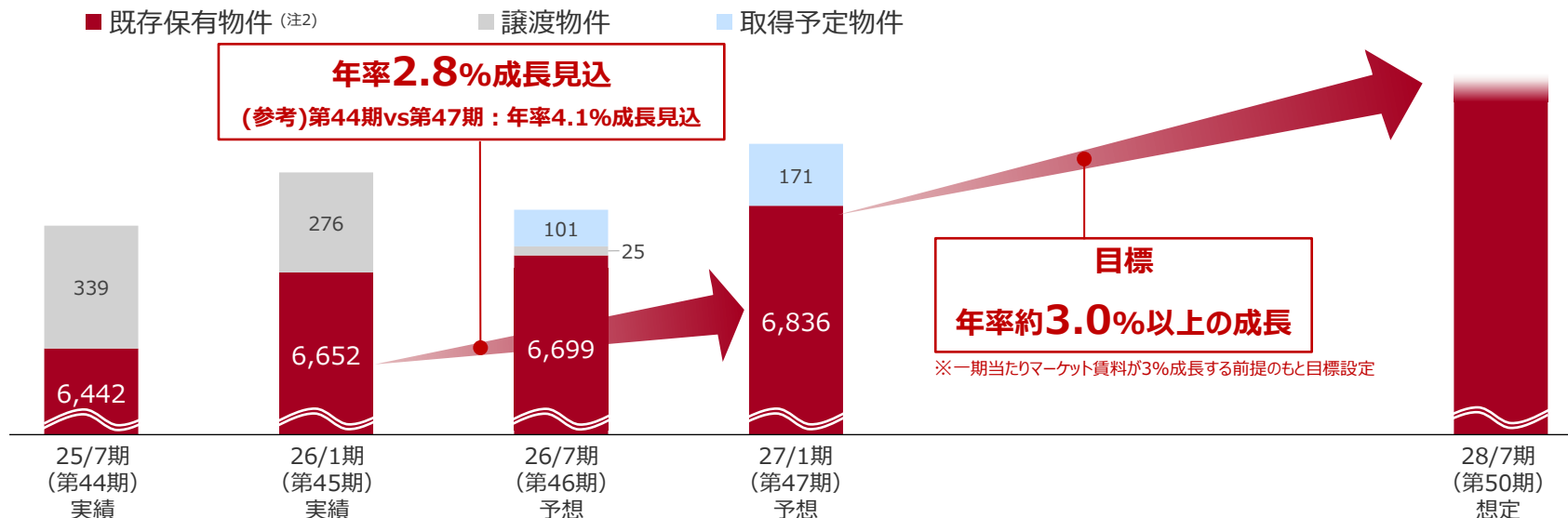
含み益 : 956億円

含み益率 : 41.4%

(2026年1月期末（第45期末）時点) 9

- ✓ 好調な賃貸マーケットを背景に既存保有物件の賃料収入は増加傾向
- ✓ 賃料収入年率2%成長の目標を引き上げ、今後は年率3%以上の成長を目指す

■ 賃料収入(注1)の推移(単位:百万円)



(注1) 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

(注2) 2025年7月期(第44期)以降に取得または譲渡した物件(TR虎ノ門、下北沢、すすき野、戸越銀座)を除く

■ ポートフォリオ特性

	商業施設	オフィス
ポジティブギャップ(注3)	15.6% (前期:6.3%)	6.8% (前期:3.8%)
平均賃料更改残存期間(注4)	4.22年	1.95年
定借比率(注5)	63.0% (QFRONTを除くと94.8%)	52.4%

(注3) 新規マーケット賃料と平均契約賃料の差。平均契約賃料算定にあたっては、空室部分は考慮外としている。新規マーケット賃料は、各種レポート等により東京REIMが作成

(注4) 2026年1月末(第45期末)時点から賃料更改期限到来までの期間を、月額賃料で加重平均して算出。契約期間中の賃料改定条項を含む契約については、次回改定時期までの期間を採用。賃料は共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

(注5) 定期借家契約のテナント月額賃料を全テナントの総月額賃料で除して算出

■ マーケット賃料年間成長率(注6)

	商業施設		オフィス	
	物件数	成長率	物件数	成長率
渋谷区	4物件	+9.7%	7物件	+5.1%
東急沿線	1物件	+2.0%	3物件	+5.0%
東京都心4区 (注7)	1物件	+8.4%	8物件	+6.0%
全体	6物件	+9.3%	18物件	+5.6%

(注6) 2023年1月期末(第39期末)時点と2026年1月期末(第45期末)時点の各エリア所在物件のマーケット賃料単価に2026年1月期末(第45期末)時点の各物件の賃貸可能面積を乗じて得た数値の和の比較。成長率は年率換算。

ただし、譲渡済物件を除く

(注7) 千代田区、中央区、港区、新宿区

■ 足元の金利状況

国内金利は上昇トレンドの中、直近半年で急激に上昇



■ 今後の金利想定

日銀金融政策による緩やかな金利上昇が続くものと予想

	28/7期（第50期）までの想定
政策金利	0.25%×2回程度の利上げ
10年国債利回り	2.4~2.5%程度までの上昇

■ 調達方針

✓ 基本方針

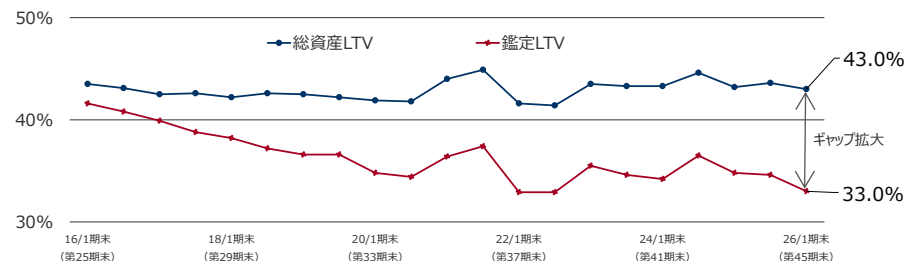
- ・ 長期固定を中心とした安定性重視の調達

✓ 足元の方針

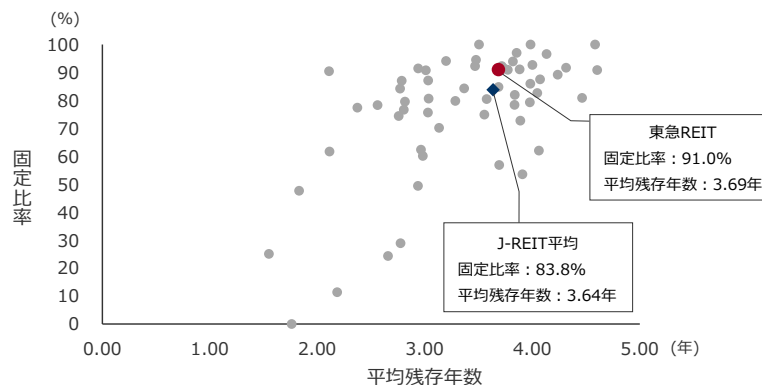
- ・ 賃料上昇のタイムラグを補うため、中期年限・変動金利による借入を活用し、借入コストの上昇速度を抑制
- ・ レバレッジを活用し、物件取得資金を調達
- ・ 調達先・調達手法の多様化を推進し、財務安定性を強化

	財務指標の目安	26/1期実績
総資産LTV	45~50%を目安にレバレッジを活用	43.0%
固定比率	80~85%程度まで変動金利を活用	91.0%
平均残存年数	3~4年を維持	3.69年

＜総資産LTVと鑑定LTVの推移＞

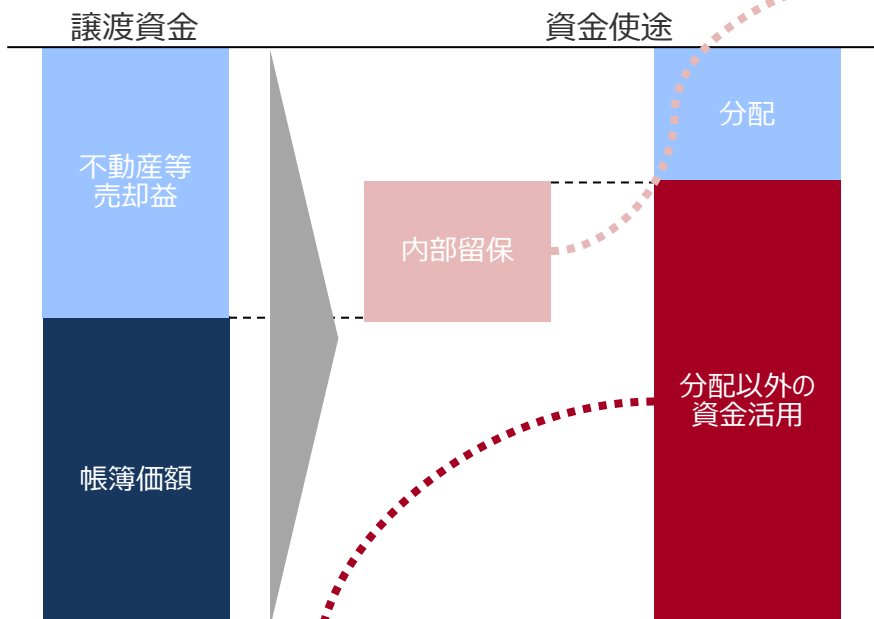


＜J-REITの固定比率と平均残存年数分布＞



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

＜譲渡資金の活用イメージ図＞



内部留保（圧縮積立金の積立）

複数手法による内部留保を実施し、将来の安定配当原資を確保

圧縮積立金	買換特例圧縮積立金 (土地) (注)	買換特例圧縮積立金 (建物) (注)
1口当たり残高： 2,009円	1口当たり残高： 5,591円	1口当たり残高： 3,902円
各期の配当の状況に 合わせて柔軟に 取崩が可能	買換資産の譲渡時に 取崩が可能	買換資産の減価償却に 伴って取崩が発生するも のであり、毎期の分配金 の底上げに寄与
※一過性費用発生等により、 分配金下限ラインを 下回る場合に活用		※今後3年平均98円程度、 取崩期間平均69円程度を 取崩予定

分配以外の資金活用

不動産売買環境、EPS向上効果、投資口価格の動向、LTV水準を総合的に勘案して都度判断

新規物件取得	自己投資口取得	借入金返済
インプライドキャップレートを意識しつつ、 中長期的に分配金成長に資する 物件の取得を検討	投資口価格が低調な局面では 自己投資口取得による投資主還元を 積極的に検討	LTVは低水準を維持しているが、 手元資金及び物件取得の状況次第では 借入金の返済を検討

(注) 2025年7月期（第44期）及び2026年1月期（第45期）に繰り入れた1口当たり買換特例圧縮積立金（計2,656円）は、特別勘定に計上しているため、集計対象外

2. 2026年1月期（第45期） 決算及び業績予想



二子玉川ライズ

【2026年1月期（第45期）決算のポイント】

✓ TR虎ノ門の分割譲渡(2回目)及び下北沢の譲渡により、不動産等売却益を計上。入居・増額改定による増収の一方、修繕費の増加により、NOIは対前期減益

【2026年7月期（第46期）予想のポイント】

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

【2027年1月期（第47期）予想のポイント】

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

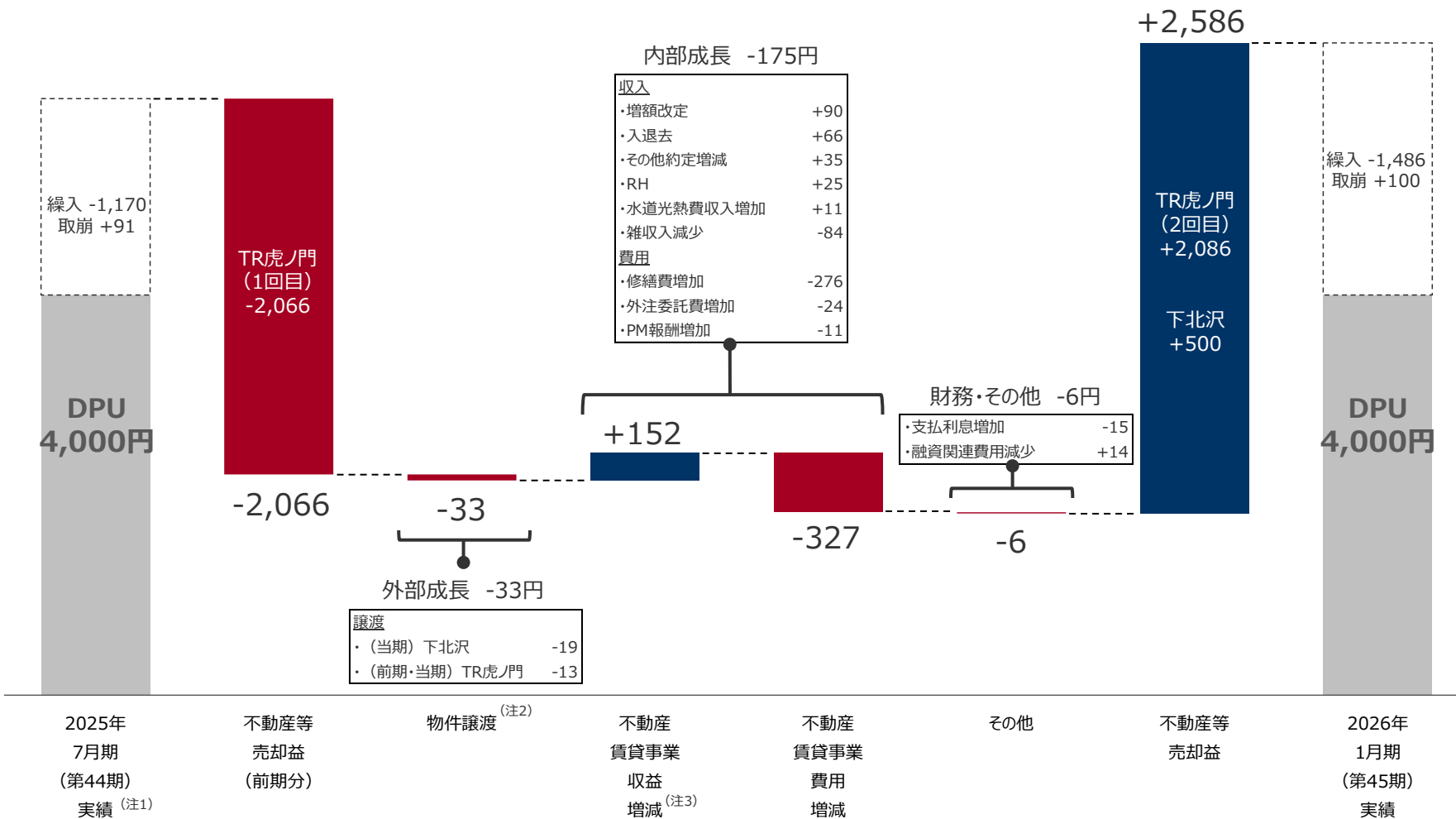
	2026年1月期 実績	2025年7月期 実績	対前期比	2026年1月期 予想 (2025年9月11日時点)	対前回予想比	2026年7月期 予想	対前期比	2027年1月期 予想	対前期比
	A	B	A-B	C	A-C	D	D-A	E	E-D
営業収益（百万円）	10,372	9,802	+569 (+5.8%)	10,379	-6 (-0.1%)	10,532	+159 (+1.5%)	7,977	-2,555 (-24.3%)
うち、不動産等売却益（百万円）	2,486	1,986	+500 (+25.2%)	2,492	-5 (-0.2%)	2,675	+188 (+7.6%)	—	-2,675 (-100.0%)
営業費用（百万円）	4,731	4,454	+277 (+6.2%)	4,831	-99 (-2.1%)	4,568	-163 (-3.5%)	4,559	-8 (-0.2%)
NOI（百万円）	5,094	5,295	-200 (-3.8%)	5,010	+84 (+1.7%)	5,237	+142 (+2.8%)	5,276	+39 (+0.7%)
営業利益（百万円）	5,640	5,348	+291 (+5.5%)	5,547	+92 (+1.7%)	5,963	+323 (+5.7%)	3,417	-2,546 (-42.7%)
経常利益（百万円）	5,178	4,882	+295 (+6.1%)	5,076	+101 (+2.0%)	5,435	+257 (+5.0%)	2,810	-2,625 (-48.3%)
当期純利益（百万円）	5,177	4,882	+295 (+6.1%)	5,075	+102 (+2.0%)	5,434	+257 (+5.0%)	2,809	-2,625 (-48.3%)
EPS（円）	5,385	5,027	+358 (+7.1%)	5,279	+106 (+2.0%)	5,653	+268 (+5.0%)	2,922	-2,731 (-48.3%)
修正EPS ^(注) （円）	2,899	3,103	-204 (-6.6%)	2,781	+118 (+4.2%)	2,971	+72 (+2.5%)	3,023	+52 (+1.8%)
1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	—	—	— (-)	—	— (-)	—	— (-)	986	+986 (-)
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	1,486	1,170	+316 (+27.0%)	1,373	+113 (+8.2%)	1,743	+257 (+17.3%)	—	-1,743 (-100.0%)
1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	100	91	+9 (+9.9%)	94	+6 (+6.4%)	101	+1 (+1.0%)	100	-1 (-1.0%)
1口当たり分配金（円）	4,000	4,000	— (-)	4,000	— (-)	4,010	+10 (+0.3%)	4,010	— (-)
1口当たりNAV（円）	225,481	224,325	+1,156 (+0.5%)						
発行済投資口数（口）	961,371	961,371	— (-)	961,371	— (-)	961,371	— (-)	961,371	— (-)

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

■ 1口当たり分配金の変動要因別内訳 (単位：円)

2026年1月期 (第45期) 実績

内部留保繰入額、内部留保取崩額



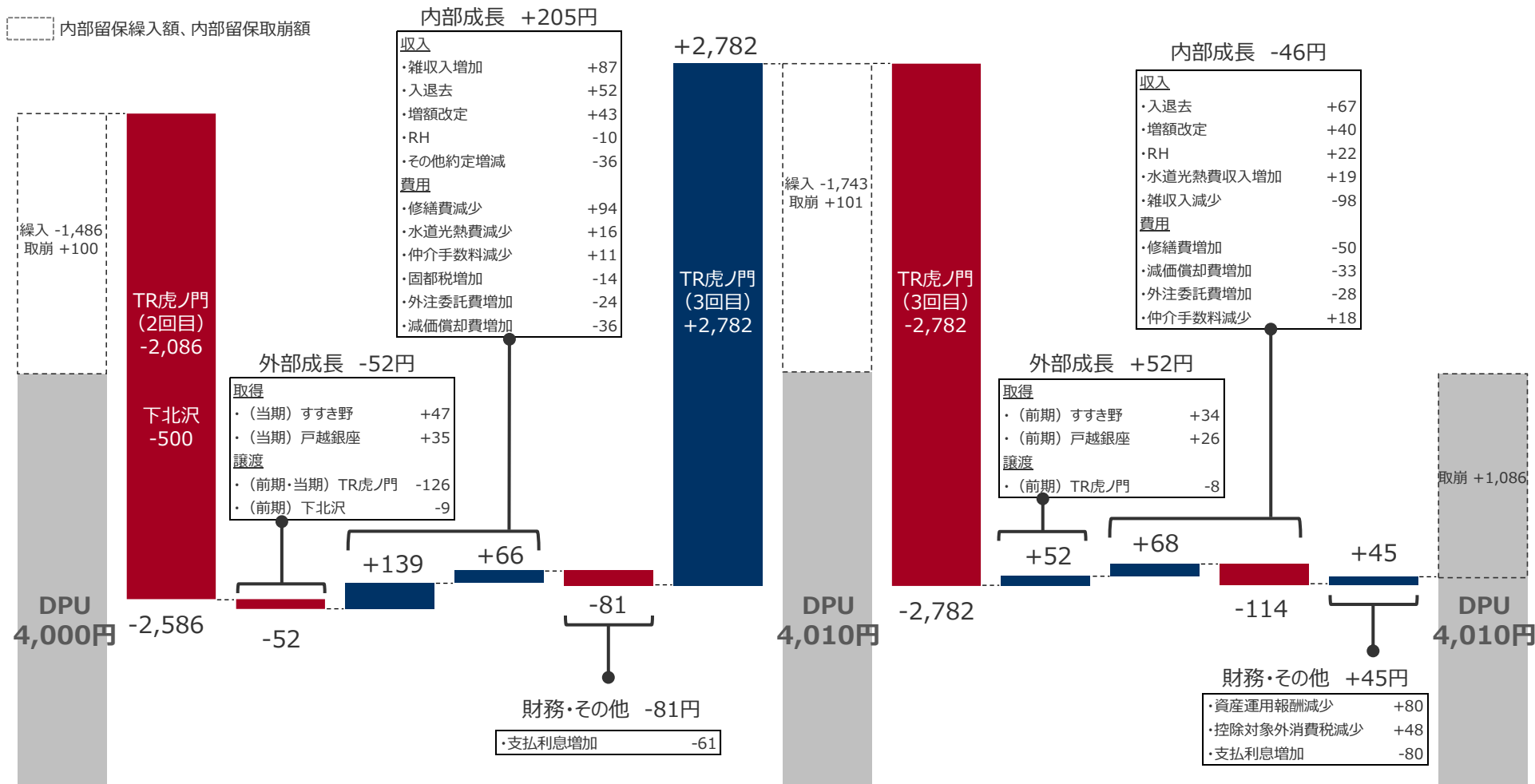
(注1) 2025年7月期 (第44期) の当期純利益を自己投資口消却後の発行済投資口数 (961,371口) で除して算出
(注2) 償却後NOIの数値

(注3) 入退去、増額改定、減額改定、RH、その他約定増減は、共益費含む賃料収入を記載 (駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く)

1口当たり分配金の変動要因別内訳 (単位:円)

2026年7月期 (第46期) 予想

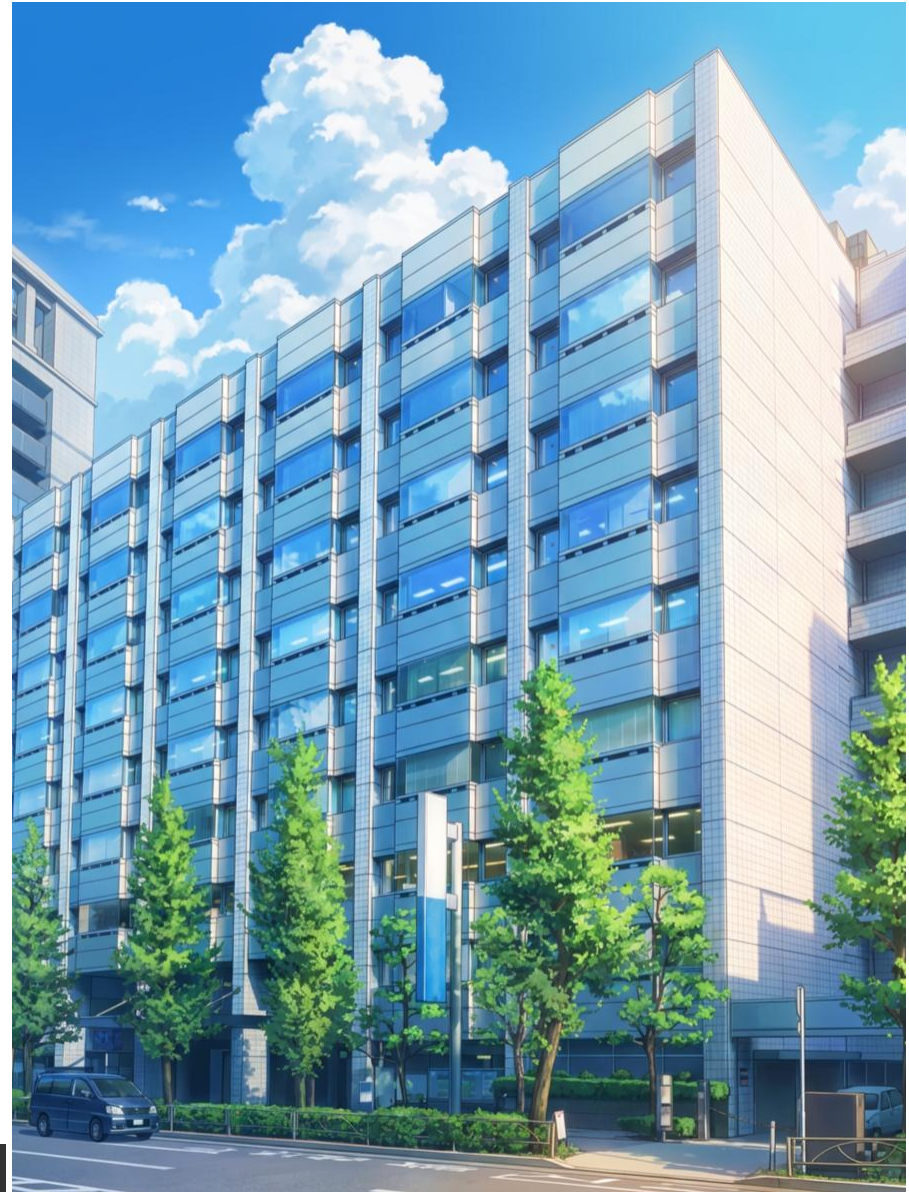
2027年1月期 (第47期) 予想



2026年 1月期 (第45期) 実績	不動産等 売却益 (前期分)	物件 取得譲渡 (注1)	不動産 賃貸事業 収益 増減 (注2)	不動産 賃貸事業 費用 増減	その他	不動産等 売却益	2026年 7月期 (第46期) 予想	不動産等 売却益 (前期分)	物件 取得譲渡 (注1)	不動産 賃貸事業 収益 増減 (注2)	不動産 賃貸事業 費用 増減	その他	2027年 1月期 (第47期) 予想
------------------------------	----------------------	--------------------	---------------------------------	-------------------------	-----	-------------	------------------------------	----------------------	--------------------	---------------------------------	-------------------------	-----	------------------------------

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

3. 外部成長



TOKYU REIT虎ノ門ビル

戸越銀座ラウンドビル（オフィス）



地図



東急池上線「戸越銀座」駅より徒歩約6分
都営浅草線「戸越」駅より徒歩約7分

概要

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

取得日	2026年 4月15日	NOI (NOI利廻) (注2)	124百万円/年 (3.9%)
取得先	東急株式会社	償却後NOI (償却後NOI利廻) (注2)	117百万円/年 (3.7%)
取得価額	3,150百万円	稼働率 (注3)	100%
取得時 鑑定評価額 (注1)	3,280百万円	竣工年月	1992年5月
用途	オフィス	所在地	東京都品川区

(注1) 2026年1月31日時点

(注2) 取得初年度の収支から特殊要素を排除した想定数値。利廻は取得価額ベース

東急すすき野ビル（商業施設）



地図



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

概要

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

取得日	2026年 4月15日	NOI (NOI利廻) (注2)	142百万円/年 (6.0%)
取得先	東急株式会社	償却後NOI (償却後NOI利廻) (注2)	127百万円/年 (5.3%)
取得価額	2,400百万円	稼働率 (注3)	100%
取得時 鑑定評価額 (注4)	2,490百万円	竣工年月	1991年10月
用途	商業施設	所在地	神奈川県横浜市

(注3) 2026年1月期末時点

(注4) 2026年2月1日時点

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

TOKYU REIT虎ノ門ビル (オフィス)



譲渡理由

- ✓ 稼働は安定した物件である一方で、今後の内部成長余地は限定的
- ✓ 築37年が経過し、今後は大規模修繕が必要

東京都港区

譲渡日	第1回 2025年4月9日 (共有持分30%)	第2回 2026年1月30日 (共有持分30%)	第3回 2026年2月27日 (共有持分40%)
譲渡価額	4,890百万円	4,890百万円	6,520百万円
譲渡価額合計	16,300百万円		
譲渡価額と帳簿価額の差額 (注1)	1,990百万円	2,008百万円	2,681百万円
譲渡価額と帳簿価額の差額合計	6,681百万円		
NOI (NOI利廻) (注2)	450百万円/年 (2.8%)		
償却後NOI (償却後NOI利廻) (注2)	337百万円/年 (2.1%)		
稼働率 (注3)	100%		
竣工年月	1988年4月		

TOKYU REIT下北沢スクエア (商業施設)



譲渡理由

- ✓ コロナ禍以降市場賃料は下落し、現在まで横ばいで推移しており、賃料アップサイド余地が限定的
- ✓ 竣工から17年が経過し、今後大規模修繕が必要

東京都世田谷区

譲渡日	2025年10月7日
譲渡価額	2,687百万円
譲渡価額と帳簿価額の差額 (注1)	514百万円
NOI (NOI利廻) (注4)	79百万円/年 (3.0%)
償却後NOI (償却後NOI利廻) (注4)	58百万円/年 (2.2%)
稼働率 (注5)	100%
竣工年月	2008年6月

(注1) 譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額 (TR虎ノ門の第1、2回目譲渡においては譲渡日時点の帳簿価額) との差額を記載

(注2) 2024年2月~2025年1月の実績数値。利廻は譲渡価額ベース

(注3) 2026年1月期末時点

(注4) 2024年8月~2025年7月の実績数値。利廻は譲渡価額ベース

(注5) 2025年9月末日時点

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

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

	2024/1期 第41期	2024/7期 第42期	2025/1期 第43期	2025/7期 第44期	2026/1期 第45期	2026/7期 第46期		
取得	新綱島	スポンサー 番町(注2)			スポンサー 戸越銀座	スポンサー すすき野		
譲渡	台東 第2回	台東 第3回	中目黒	CONZE	TR虎ノ門 第1回	下北沢	TR虎ノ門 第2回	TR虎ノ門 第3回

	譲渡 (注3)	取得 (注3)
物件数	14物件	15物件
譲渡・取得価額	1,118億円	1,077億円
NOI (利廻) (注4)	38億円 (3.5%)	38億円 (3.6%)
償却後NOI (利廻) (注4)	29億円 (2.6%)	31億円 (3.0%)
不動産等売却益	271億円	—
圧縮積立金繰入額 (注5)	153億円	—

(注1) 準共有持分3.6%を追加取得
 (注2) 準共有持分47.4%を追加取得
 (注3) 譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値(分割譲渡した物件は初回譲渡前2期分)。取得物件のうち、取得後1年を経過した物件については、実績の収支から特殊要素を排除した数値を記載、その他の物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値を記載

(注4) 利廻は取得又は譲渡価額ベース
 (注5) 圧縮積立金繰入額と買換特別圧縮積立金繰入額の合計値

4. 内部成長

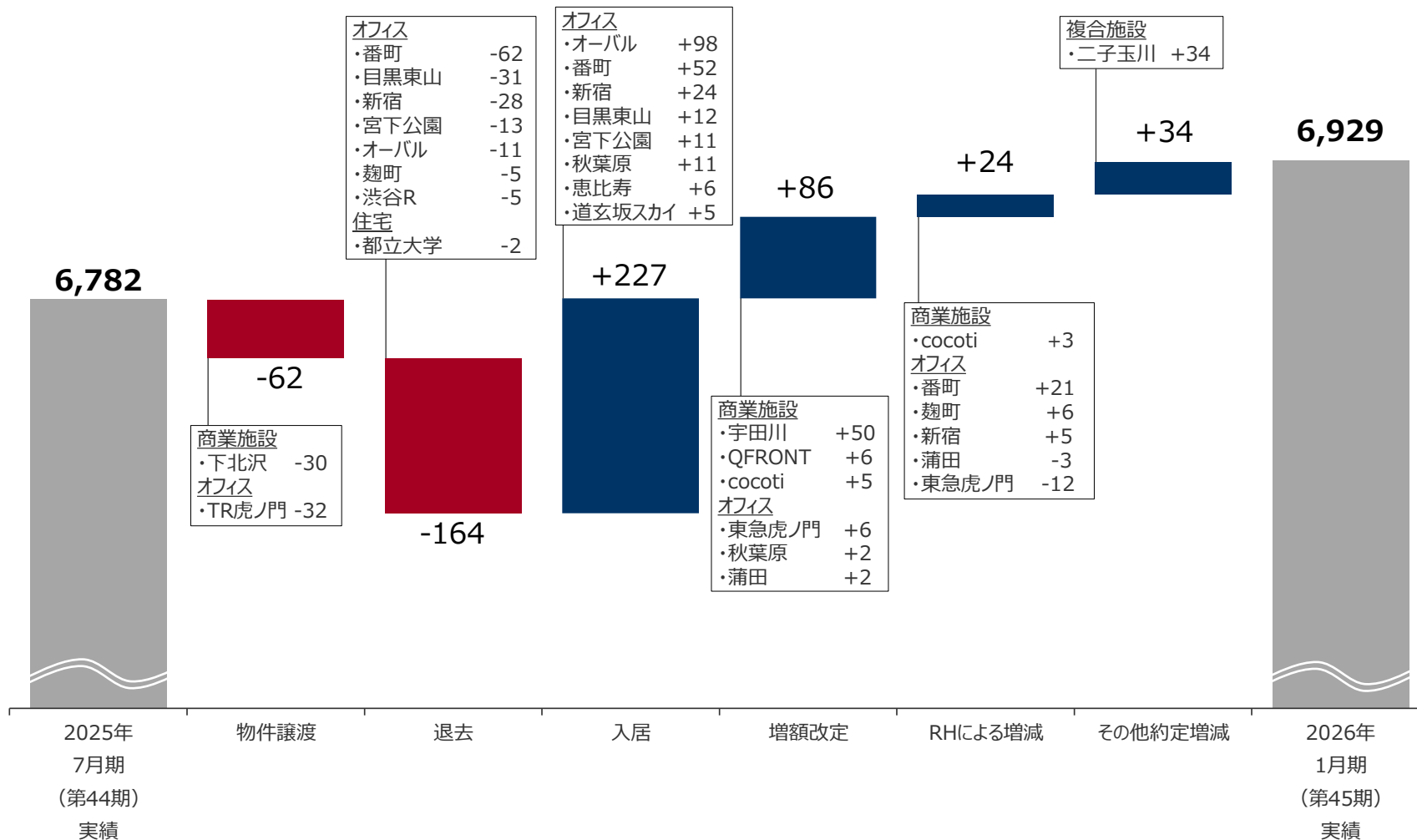


青山オーバルビル

■ 賃料収入の増減内訳

2026年1月期（第45期）実績

(単位：百万円)

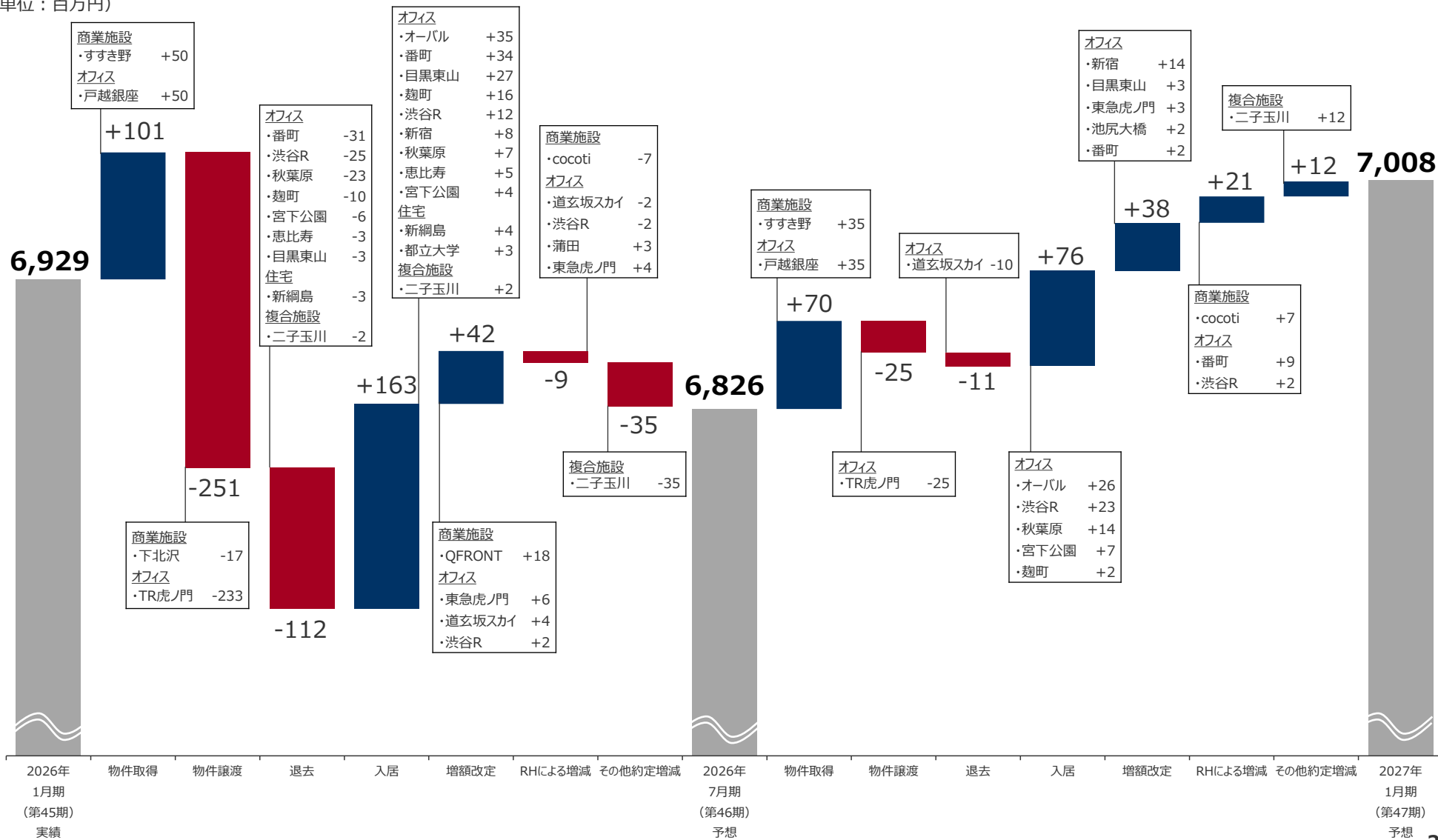


賃料収入の増減内訳

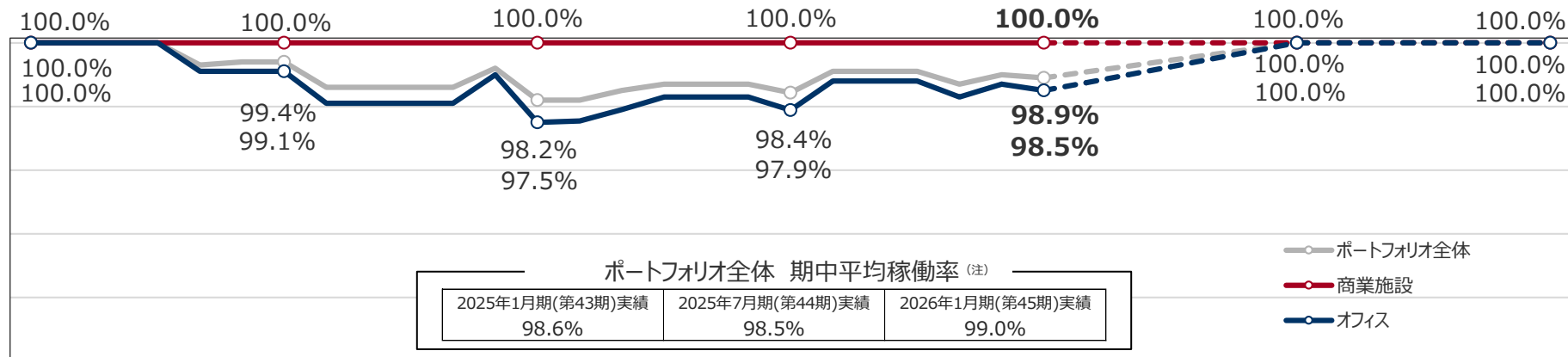
2026年7月期（第46期）予想

2027年1月期（第47期）予想

(単位：百万円)

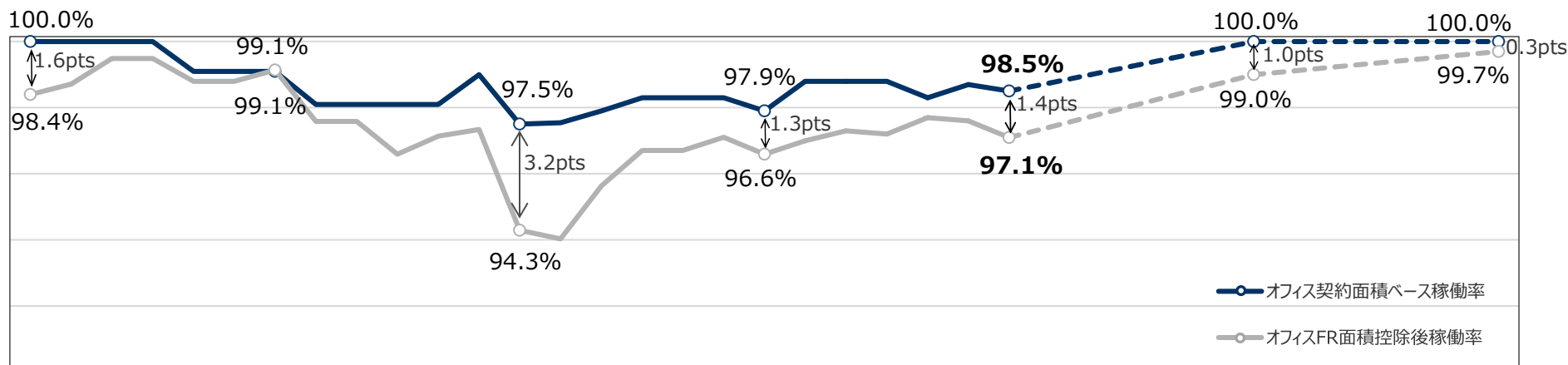


■ 稼働率（ポートフォリオ全体、商業施設、オフィス）



2024年1月期末 (第41期末) 2024年7月期末 (第42期末) 2025年1月期末 (第43期末) 2025年7月期末 (第44期末) 2026年1月期末 (第45期末) 2026年7月期末 (第46期末) 予想 2027年1月期末 (第47期末) 予想

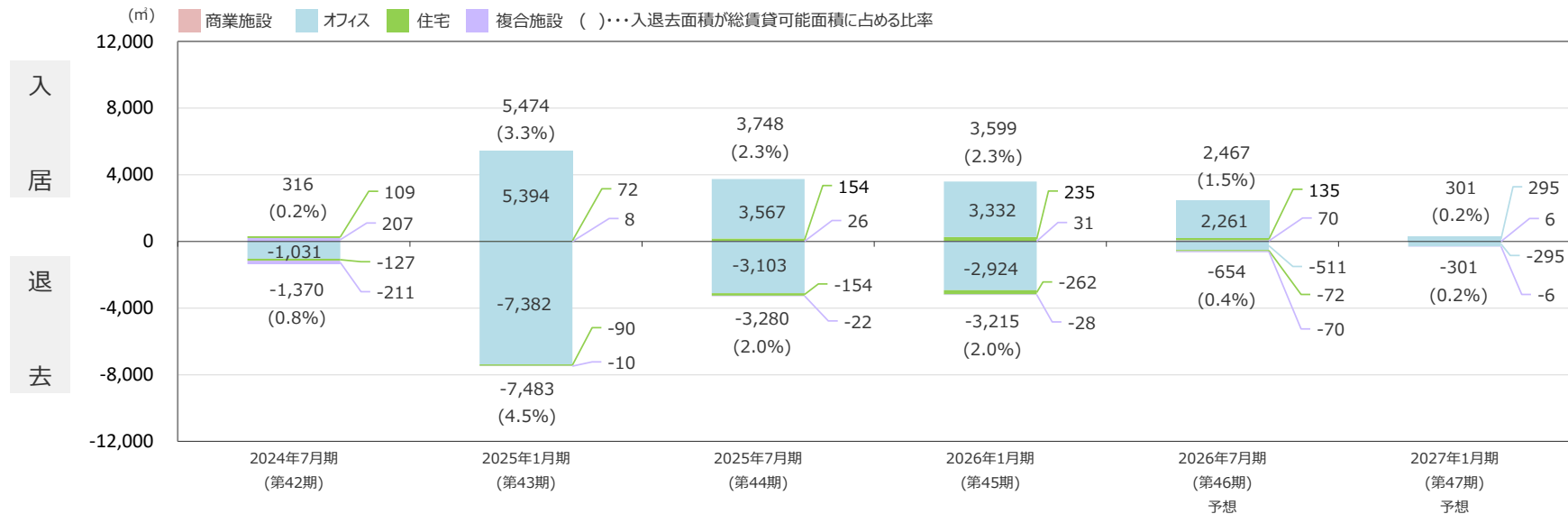
■ オフィス稼働率（契約面積ベース稼働率、FR（フリーレント）面積控除後稼働率）



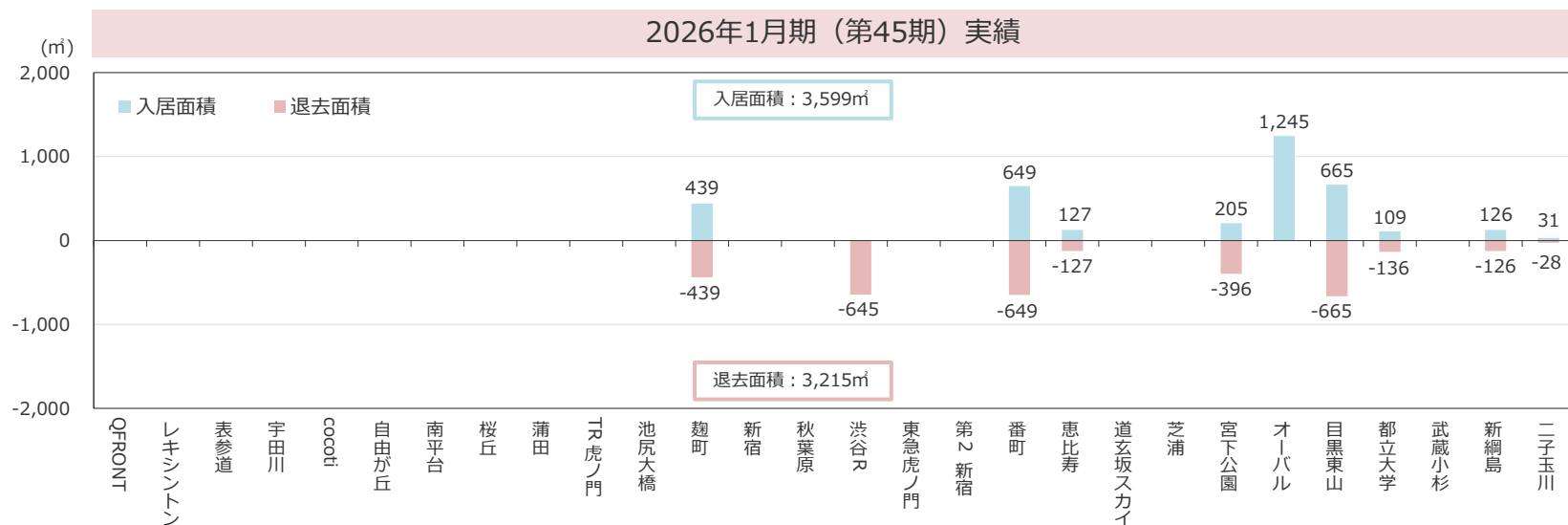
2024年1月期末 (第41期末) 2024年7月期末 (第42期末) 2025年1月期末 (第43期末) 2025年7月期末 (第44期末) 2026年1月期末 (第45期末) 2026年7月期末 (第46期末) 予想 2027年1月期末 (第47期末) 予想

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

■ 入退去面積

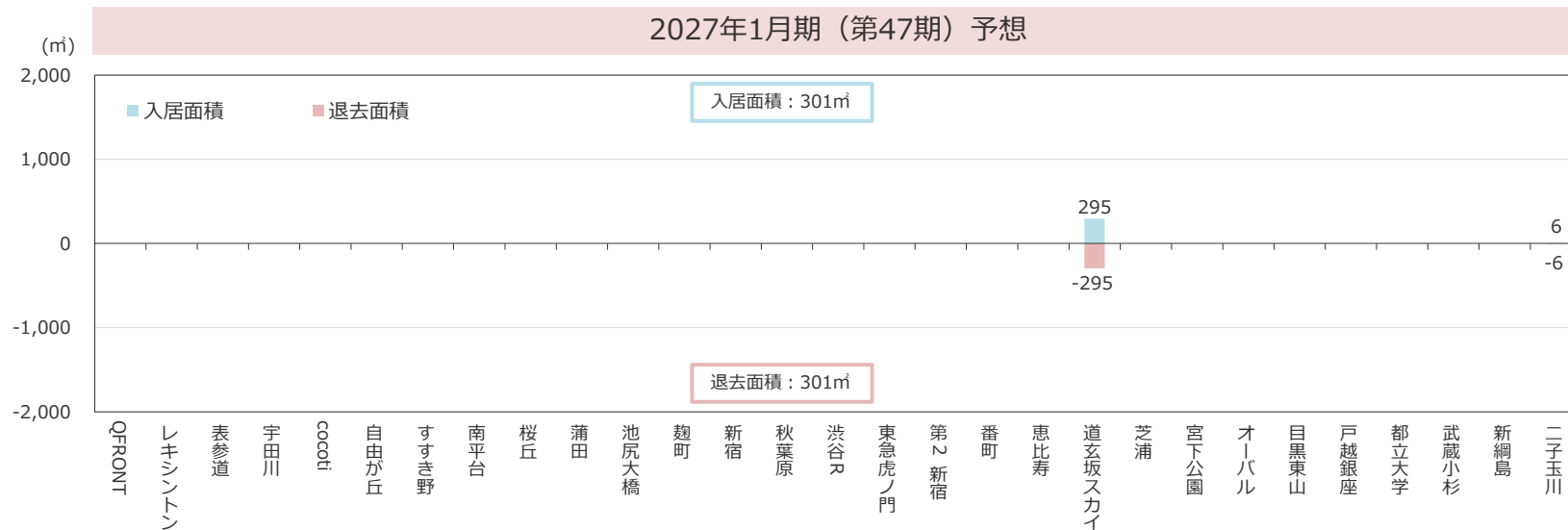
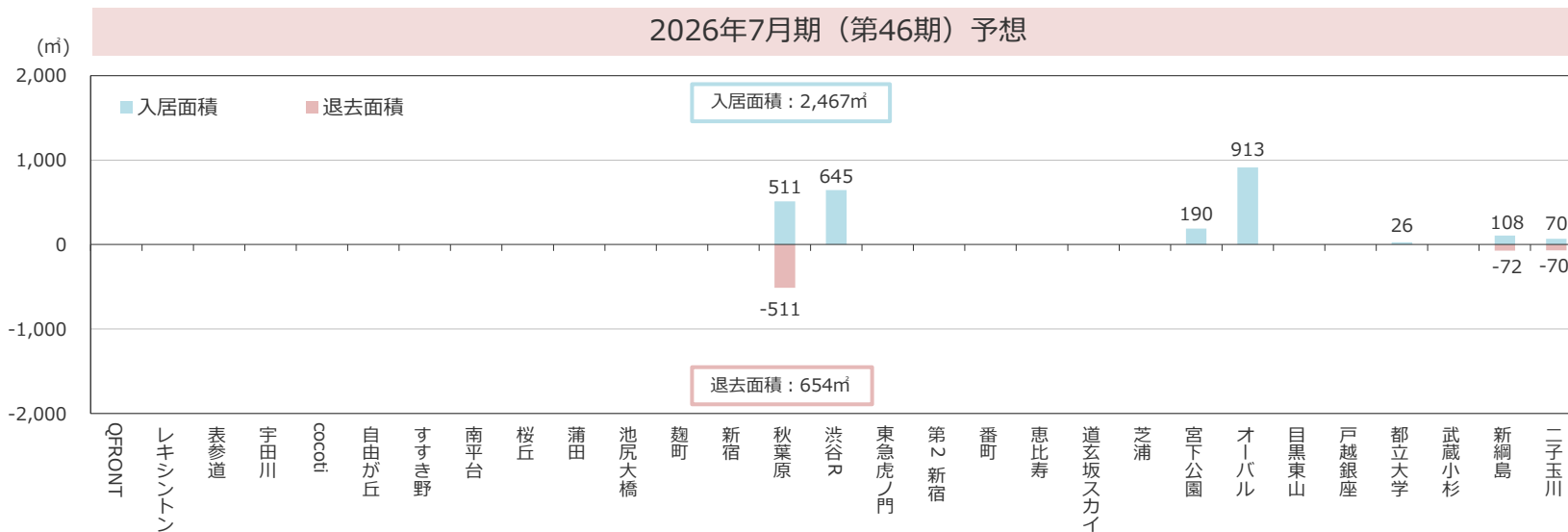


■ 物件別入退去面積 (注1) (注2)



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

■ 物件別入退去面積（注1）（注2）



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

✓ 2026年1月期（第45期）中に約定した賃料改定・テナント入替では、多数の物件で賃料増額を実現

■ 賃料増額機会の増加（オフィス）

定借比率（注1）

定借テナント比率の引き上げにより賃料改定機会の増加を推進



普通借テナントの増額改定件数・改定率（注2）

好調なマーケット賃料を背景に普通借テナントに対しても増額交渉を実施



（注1）定期借家契約のテナント月額賃料を全テナントの総月額賃料で除して算出
（注2）期中に約定した増額改定の件数とその改定率を記載

■ 賃料改定・テナント入替事例

オフィス



増額改定
増額入替

TOKYU REIT恵比寿ビル
賃料増減率 +17.3%
対象賃貸面積 約510㎡
(物件全体の27%)



増額改定
普通借

TOKYU REIT新宿ビル
賃料増減率 +15.3%
対象賃貸面積 約1,960㎡
(物件全体の31%)



増額改定

東急虎ノ門ビル
賃料増減率 +14.5%
対象賃貸面積 約690㎡
(物件全体の6%)



増額改定
普通借
増額入替

麹町スクエア
賃料増減率 +14.3%
対象賃貸面積 約810㎡
(物件全体の15%)

商業施設



増額改定

cocoti (ココチ)
賃料増減率 +14.8%
対象賃貸面積 約320㎡
(物件全体の4%)



増額改定
普通借
増額入替

青山オーバルビル
賃料増減率 +12.8%
対象賃貸面積 約1,530㎡
(物件全体の19%)



増額改定
普通借

TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル
賃料増減率 +7.7%
対象賃貸面積 約210㎡
(物件全体の9%)



増額改定
普通借

TOKYU REIT渋谷Rビル
賃料増減率 +7.5%
対象賃貸面積 約650㎡
(物件全体の12%)

複合施設



増額改定
普通借
増額入替

二子玉川ライズ
賃料増減率 +8.5%
対象賃貸面積 約1,910㎡
(物件全体の10%)

住宅



増額改定
普通借
増額入替

スタイリオフィット新綱島
賃料増減率 +7.7%
対象賃貸面積 約310㎡
(物件全体の34%)

*2026年1月期（第45期）中に約定した増額・減額改定または増額・減額入替があった区画を対象とした賃料増減率を記載
*普通借家契約のテナントとの賃料更改において増額改定があった物件には物件写真右上に普通借と記載

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

■ 2026年1月期（第45期）賃料改定・テナント入替実績（改定日ベース）

賃料改定

テナント入替

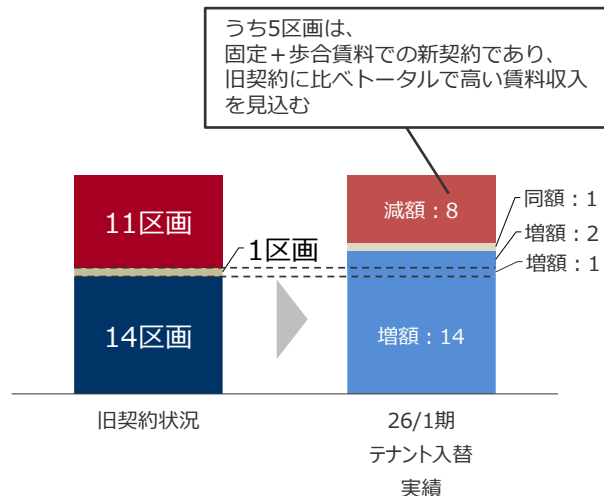
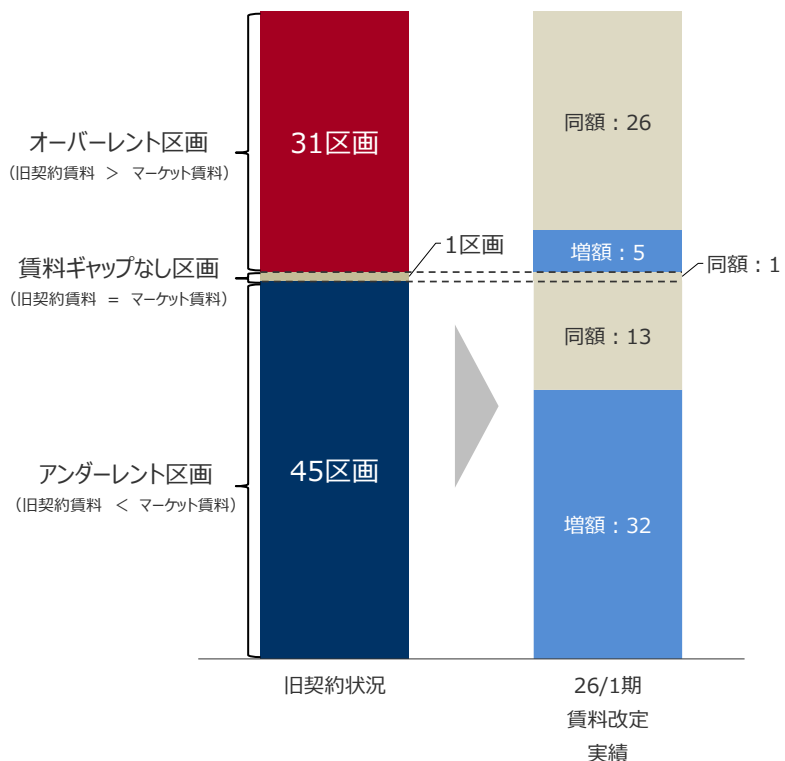
77区画

26区画

全103区画

+

=



✓ 54区画で増額実現
増減率
+8.1%
収入増減見込
+110百万円/期

*賃料は共益費込み(倉庫・駐車場及び看板等の収入を除く)
*保有物件における各テナントの契約賃料と各種レポート等により東急REIMが個別物件毎に査定した賃料を基に作成
*「旧契約状況」は、旧契約賃料（賃料改定の場合は賃料更改前の賃料、テナント入替の場合は退去テナントの賃料）とマーケット賃料（賃料改定の場合は26/1期初時点の賃料、テナント入替の場合は新規契約締結時点の賃料）を比較した賃料ギャップ別の区画数を集計
*「26/1期 テナント入替 実績」は、退去テナントと入居テナントの契約賃料を比較して、「増額」・「同額」・「減額」としてそれぞれ集計
*増額契約または減額契約があった区画を対象とした増減率及び収入増減見込を記載
*二子玉川の常設催事区画と完全歩合制区画は集計対象外

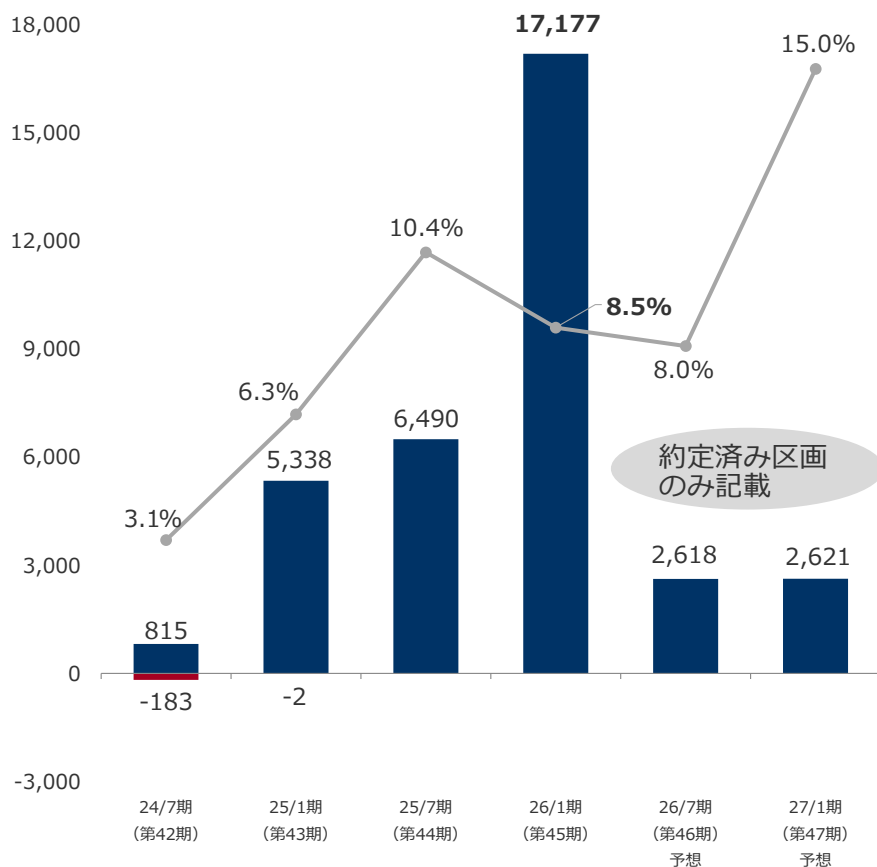
	商業施設	オフィス	住宅	複合施設
区画数	3区画	31区画	14区画	29区画
増減率	+9.3%	+7.1%	+3.8%	+3.6%

	商業施設	オフィス	住宅	複合施設
区画数	—	8区画	11区画	7区画
増減率	—	+4.7%	+11.0%	-10.5%

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

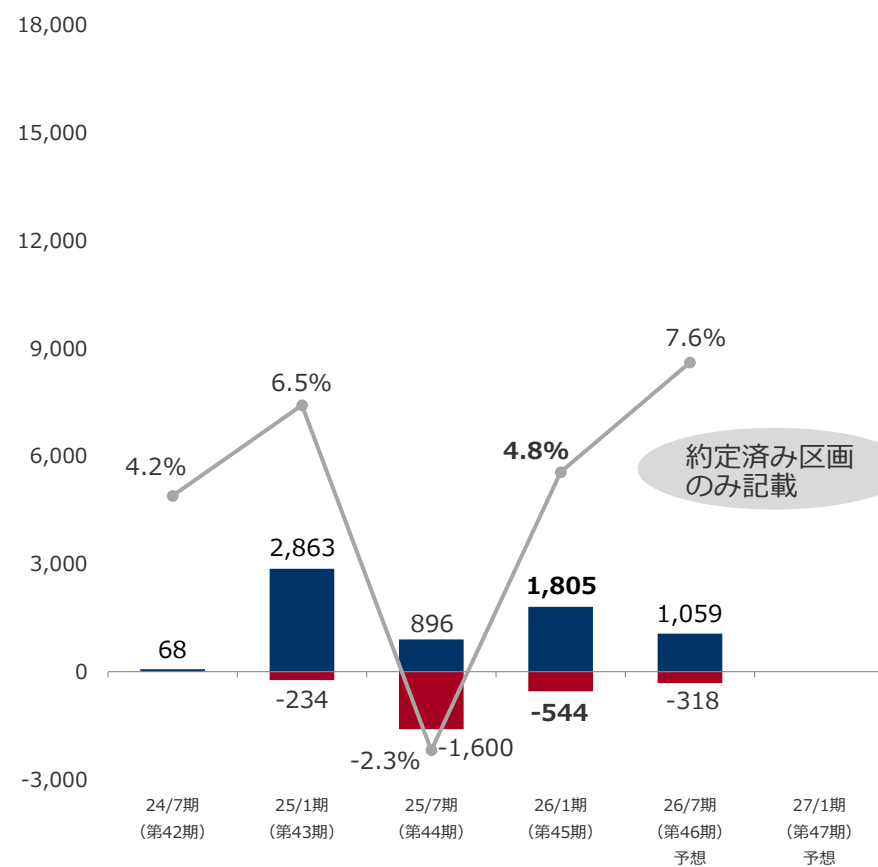
■ 賃料改定による増減額（月額賃料ベース）（注1）

（単位：千円） ■ 増額改定 ■ 減額改定 ● 増減率



■ テナント入替による増減額（月額賃料ベース）（注2）

（単位：千円） ■ 増額入替 ■ 減額入替 ● 増減率



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

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

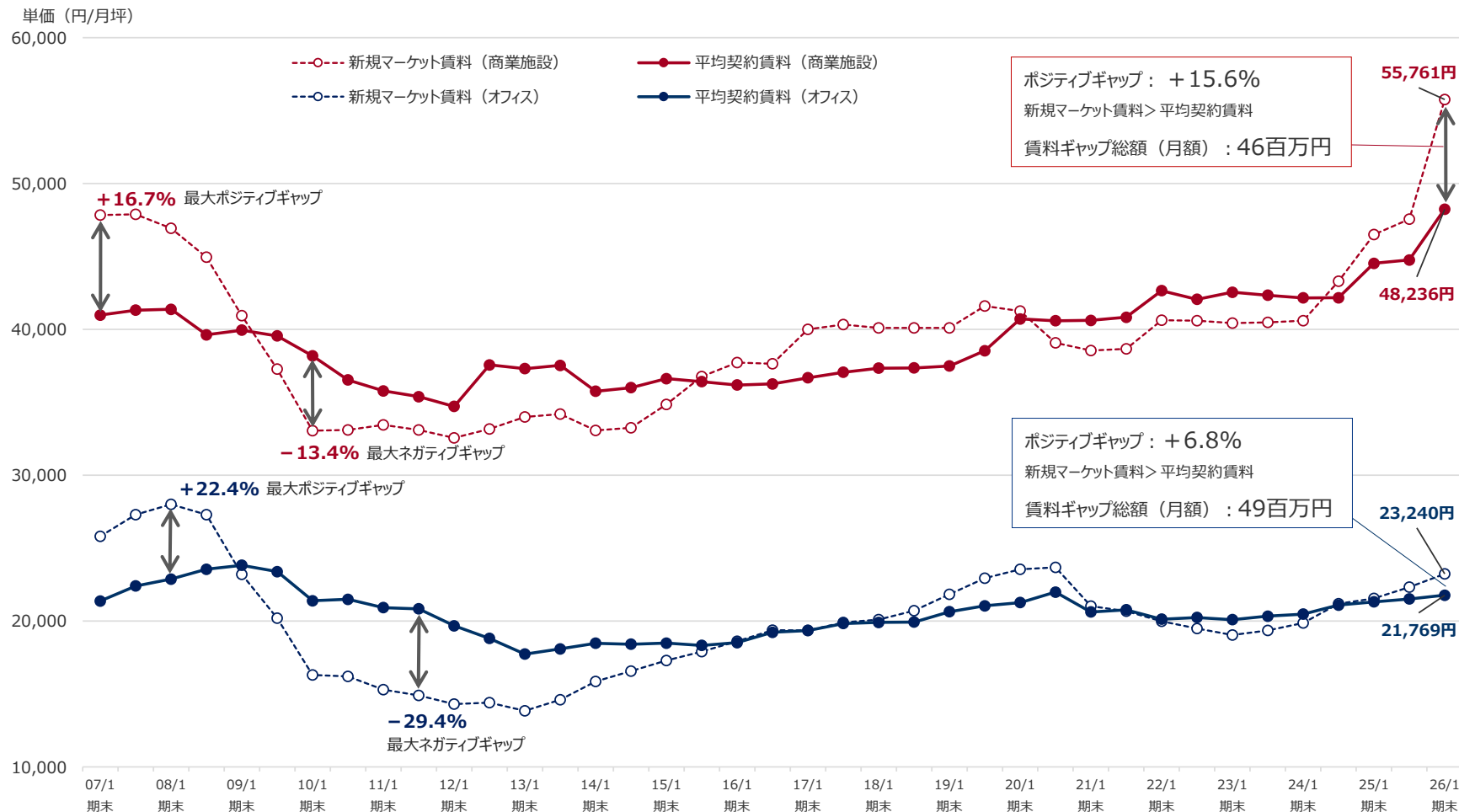
*2026年7月期（第46期）と2027年1月期（第47期）は、2026年1月期末（第45期末）時点において、賃料改定及びテナント入替が約定している区画が集計対象

*二子玉川の常設催事区画及び完全歩合制区画は集計対象外

*新規取得物件で、取得時点ですでに約定していた契約を除く

✓ **新規マーケット賃料は上昇傾向であり、今後更なる賃料増額を目指す**

■ **平均契約賃料と新規マーケット賃料との乖離率**



*平均契約賃料算定にあたっては、空室部分は考慮外としている

*平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、2017年1月期末（第27期末）以前に保有していた商業施設（郊外）（ビーコンビル、鷺沼、第2鷺沼）は算定の考慮外としている

*平均契約賃料、新規マーケット賃料共に、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）

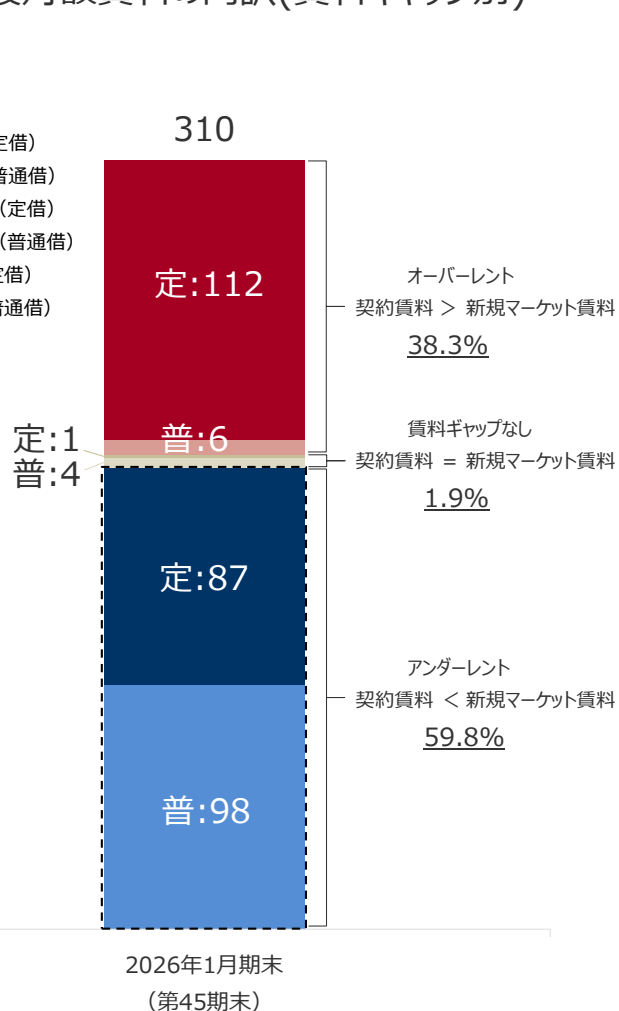
*新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成

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

■ 商業施設月額賃料の内訳(賃料ギャップ別)

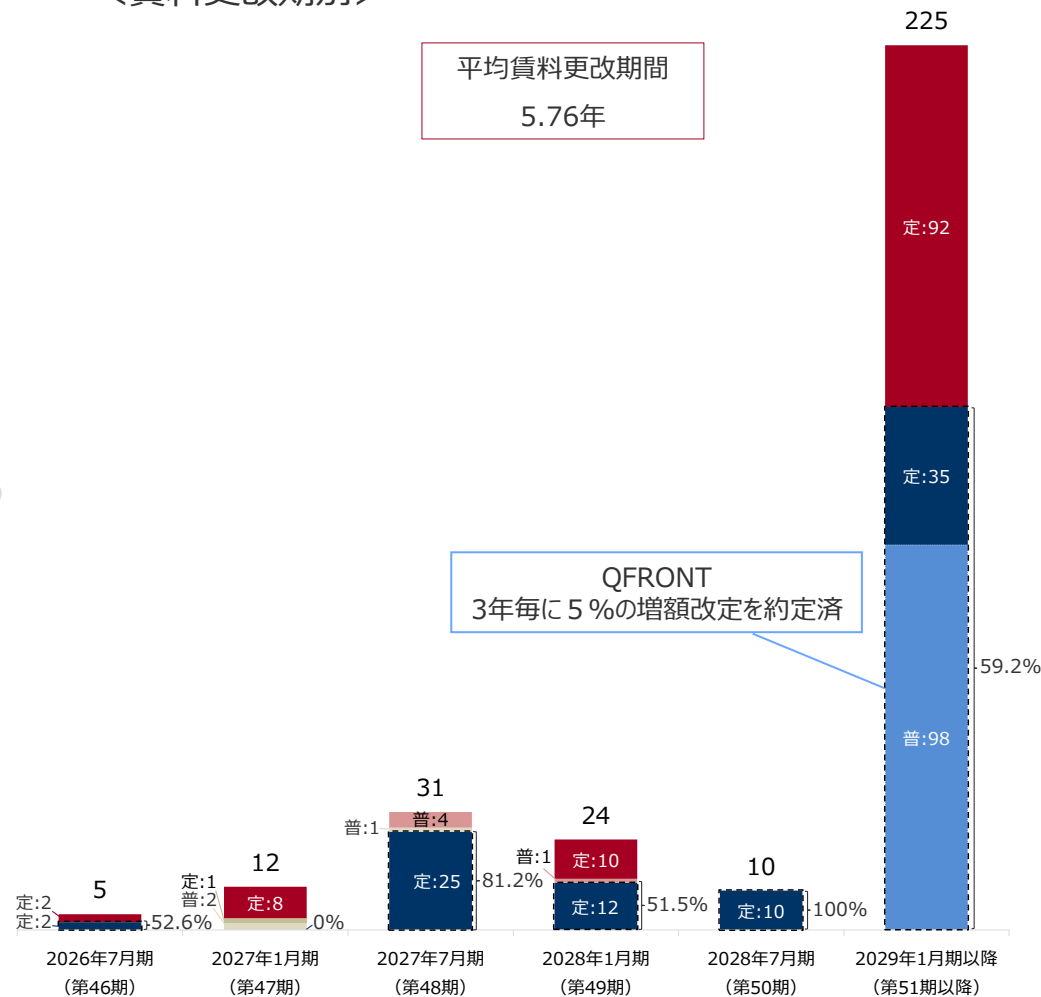
＜賃料更改期別＞

- (単位：百万円)
- オーバーレント (定借)
 - オーバーレント (普通借)
 - 賃料ギャップなし (定借)
 - 賃料ギャップなし (普通借)
 - アンダーレント (定借)
 - アンダーレント (普通借)



平均賃料更改期間
5.76年

QFRONT
3年毎に5%の増額改定を約定済

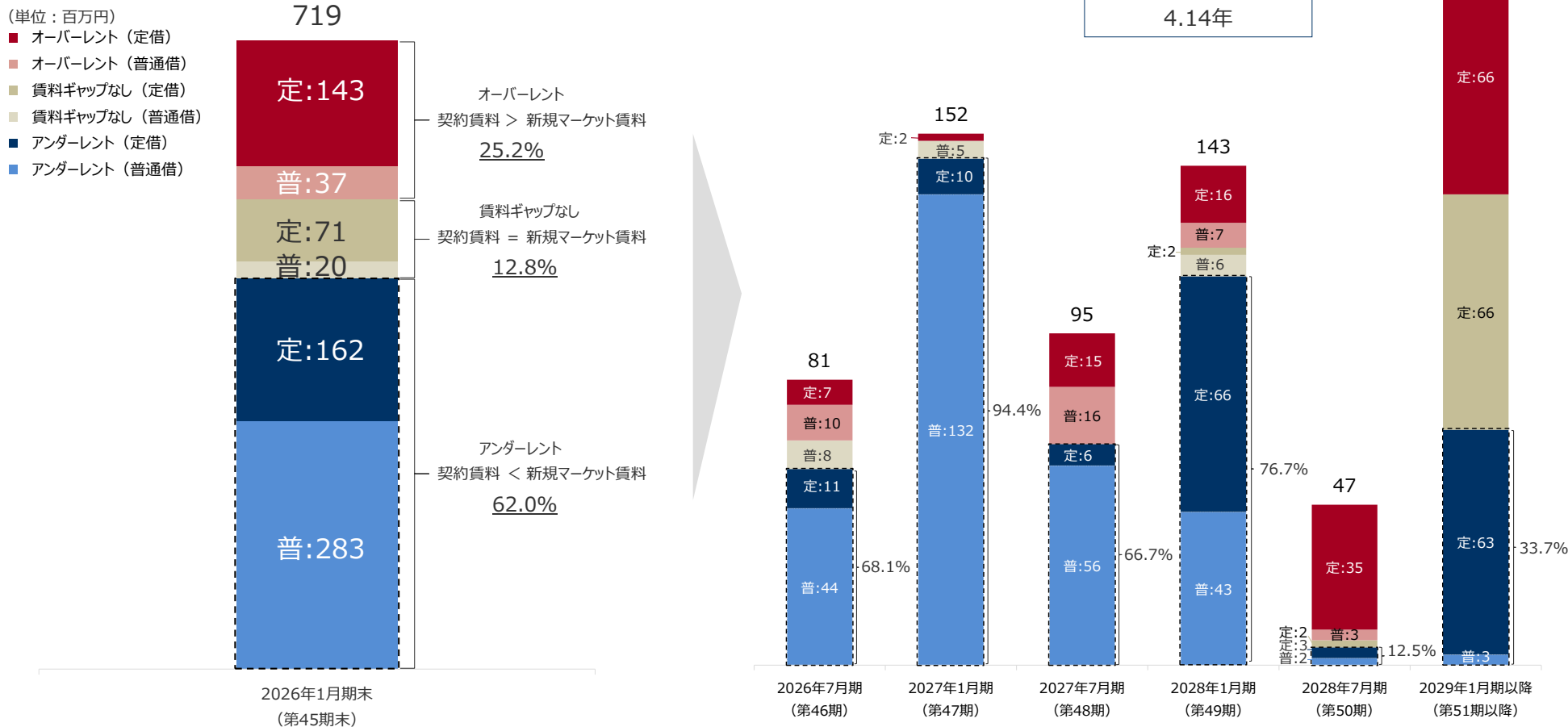


*賃料ギャップ [%] = (新規マーケット賃料 - 契約賃料) ÷ 契約賃料
 *賃料は共益費込み(倉庫・駐車場及び看板等の収入を除く)
 *新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成
 *2026年1月期(第45期)末に保有及び決算発表時点で取得が決定している商業施設において、各テナントの契約賃料と2026年1月期(第45期)に各種レポート等により東急REIMが個別物件毎に査定した賃料を基に作成。ただし、決算発表時点で譲渡が決定している物件は除く

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

■ オフィス月額賃料の内訳(賃料ギャップ別)

＜賃料更改期別＞



*賃料ギャップ [%] = (新規マーケット賃料 - 契約賃料) ÷ 契約賃料

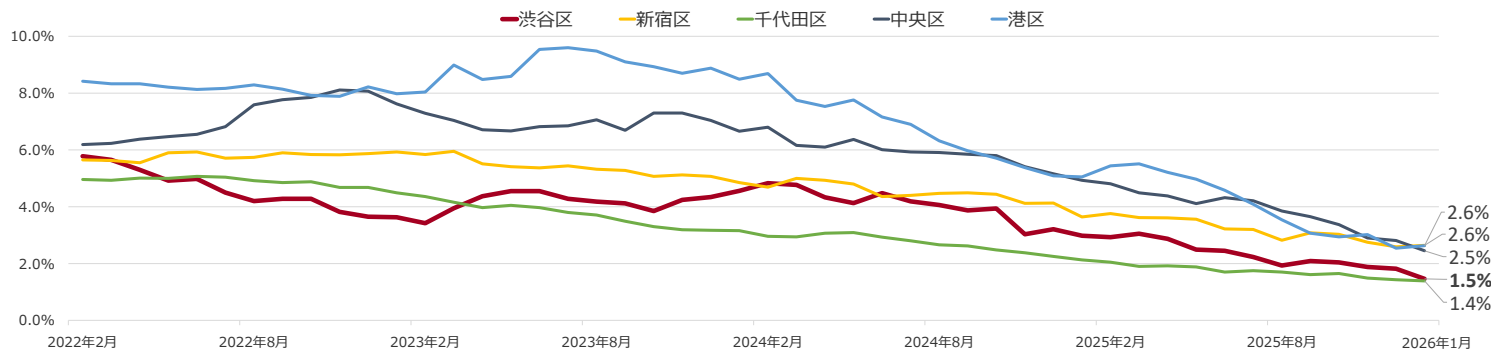
*賃料は共益費込み(倉庫・駐車場及び看板等の収入を除く)

*新規マーケット賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成

*2026年1月期(第45期)末に保有及び決算発表時点で取得が決定しているオフィスビルにおいて、各テナントの契約賃料と2026年1月期(第45期)に各種レポート等により東急REIMが個別物件毎に査定した賃料を基に作成。ただし、決算発表時点で譲渡が決定している物件は除く

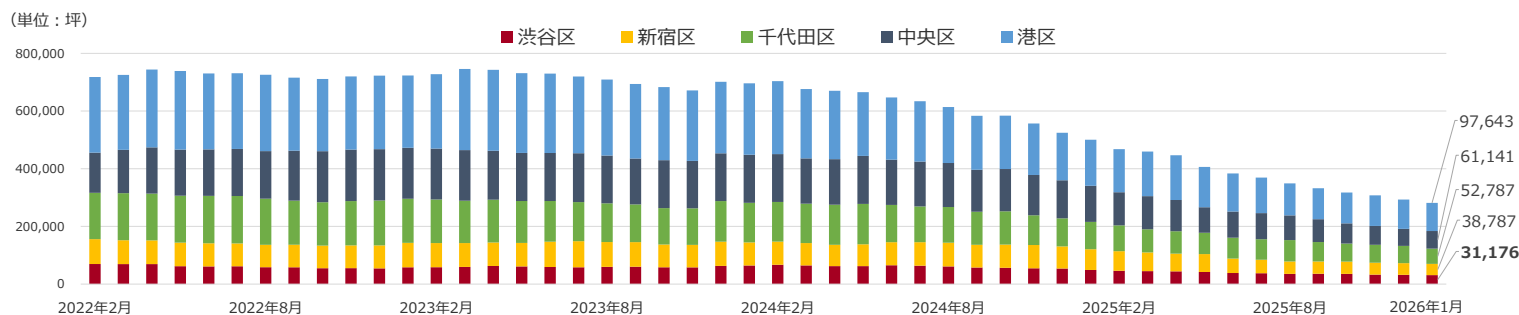
✓ **渋谷区は低空室率と限定的な募集面積を背景にタイトな需給環境が継続し、賃料増額が期待できるエリア**

■ 東京都心5区のオフィス空室率の推移（2022年2月～2026年1月）



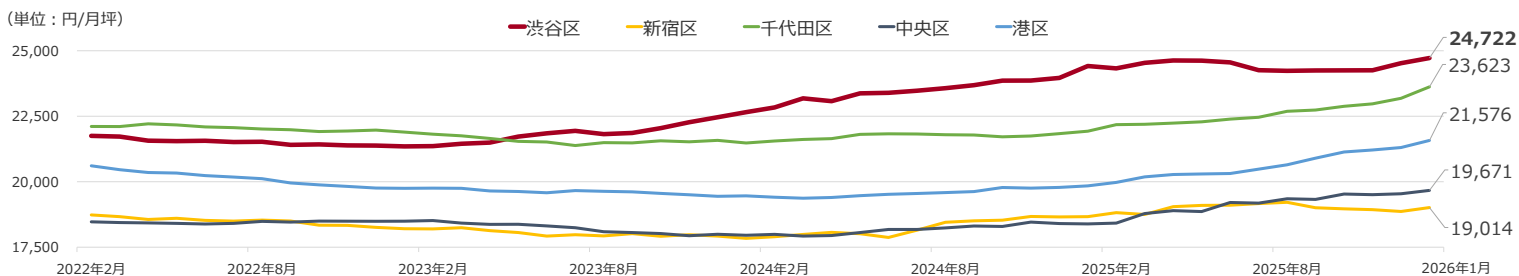
渋谷区
の空室率は
低水準で推移

■ 東京都心5区のオフィス募集面積の推移（2022年2月～2026年1月）



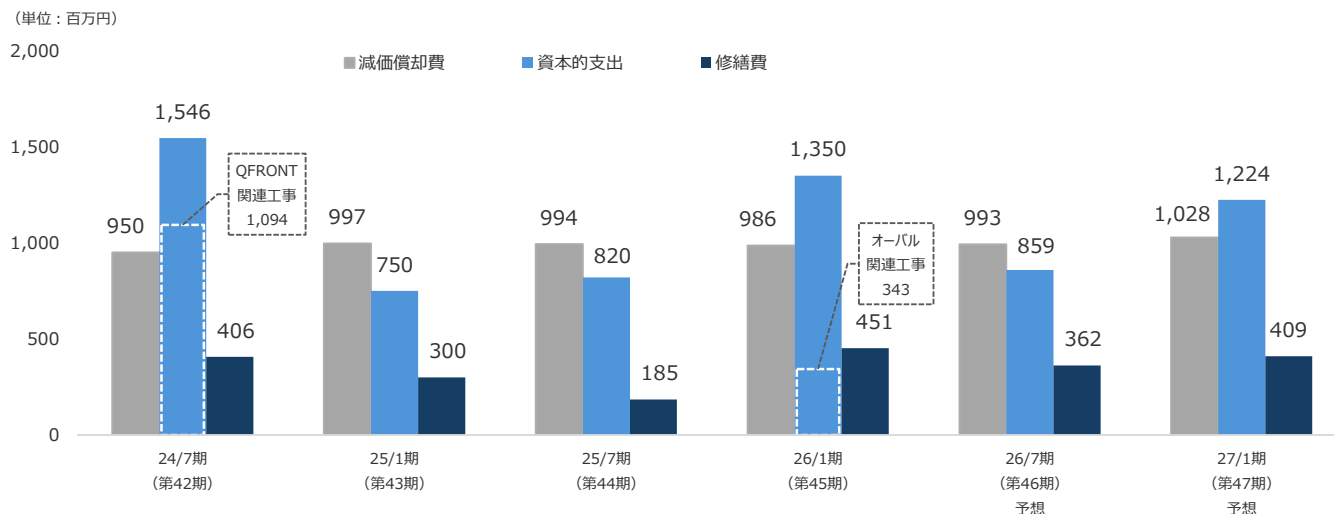
都心5区
の募集面積は
減少傾向

■ 東京都心5区のオフィス平均募集賃料の推移（2022年2月～2026年1月）



渋谷区
の平均募集賃料は
都心5区で最高水準

■ 減価償却費、修繕費及び資本的支出の推移



■ 2026年1月期(第45期)の主な工事実績

(単位:百万円)

物件名	目的	総額	内訳	
			修繕費	資本的支出
オーバル	4・5階用途変更工事	522	179	343
芝浦	耐震補強工事	166	41	124
新宿	空調設備更新	117	8	109
QFRONT	空調設備更新	115	11	104
南平台	受変電設備機器更新	90	8	82

■ 2026年7月期(第46期)・2027年1月期(第47期)の主な工事予定

(単位:百万円)

実施期	物件名	目的	総額	内訳	
				修繕費	資本的支出
2026年7月期 (第46期)	目黒東山	化粧室等リニューアル	207	13	194
	蒲田	化粧室等リニューアル	133	14	118
	渋谷R	受変電設備機器更新	54	-	54
	池尻大橋	非常用発電機更新	48	15	32
	芝浦	外壁改修・屋上防水	46	46	-
2027年1月期 (第47期)	東急虎ノ門	空調設備更新	294	42	251
	蒲田	空調設備更新	182	10	171
	蒲田	化粧室等リニューアル	111	20	91
	東急虎ノ門	外壁改修・屋上防水	69	69	-
	オーバル	4・5階エレベーター改修工事	67	67	-

■ 鑑定評価額の状況

	2026年1月期末 (第45期末)	2025年7月期末 (第44期末)	前期比
物件数	28物件	29物件	-1物件
鑑定評価額	3,269億円	3,319億円	-50億円
簿価	2,312億円	2,360億円	-48億円
含み益	956億円	958億円	-2億円
含み益率	41.4%	40.6%	+0.8pts
キャップレート	3.11%	3.12%	-0.01pts

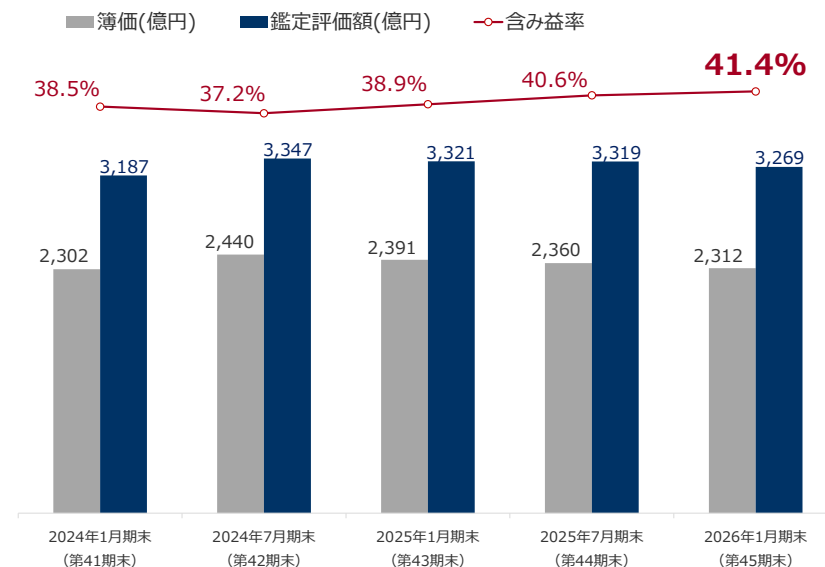
■ 変動の状況

		(物件数)		
		2026年1月期末 (第45期末)	2025年7月期末 (第44期末)	前期比
鑑定評価額	増加	14	10	+4
	不変	13	18	-5
	減少	1	1	-

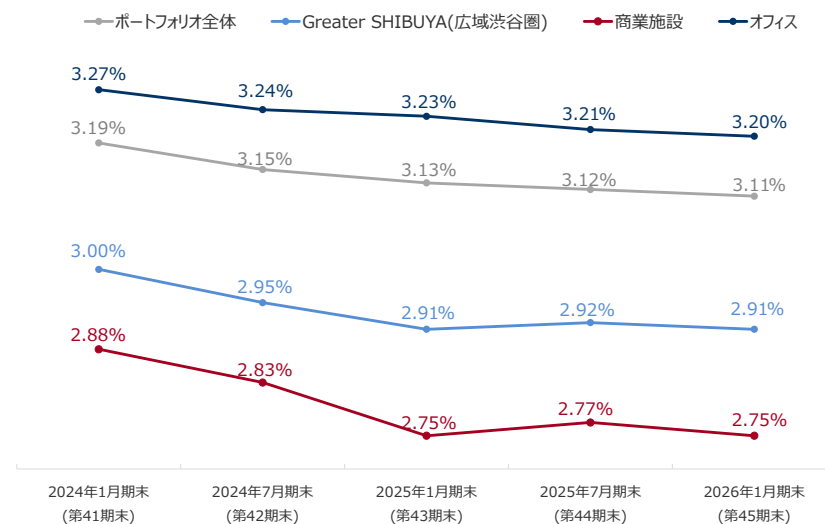
(内訳)

NCF	増加	14	18	-4
	不変	-	-	-
	減少	14	11	+3
キャップレート	低下	-	3	-3
	不変	28	26	+2
	上昇	-	-	-

■ 鑑定評価額・簿価・含み益率の推移



■ キャップレートの推移



*鑑定評価額の詳細については70ページをご覧ください

5. 財務・投資主価値向上施策



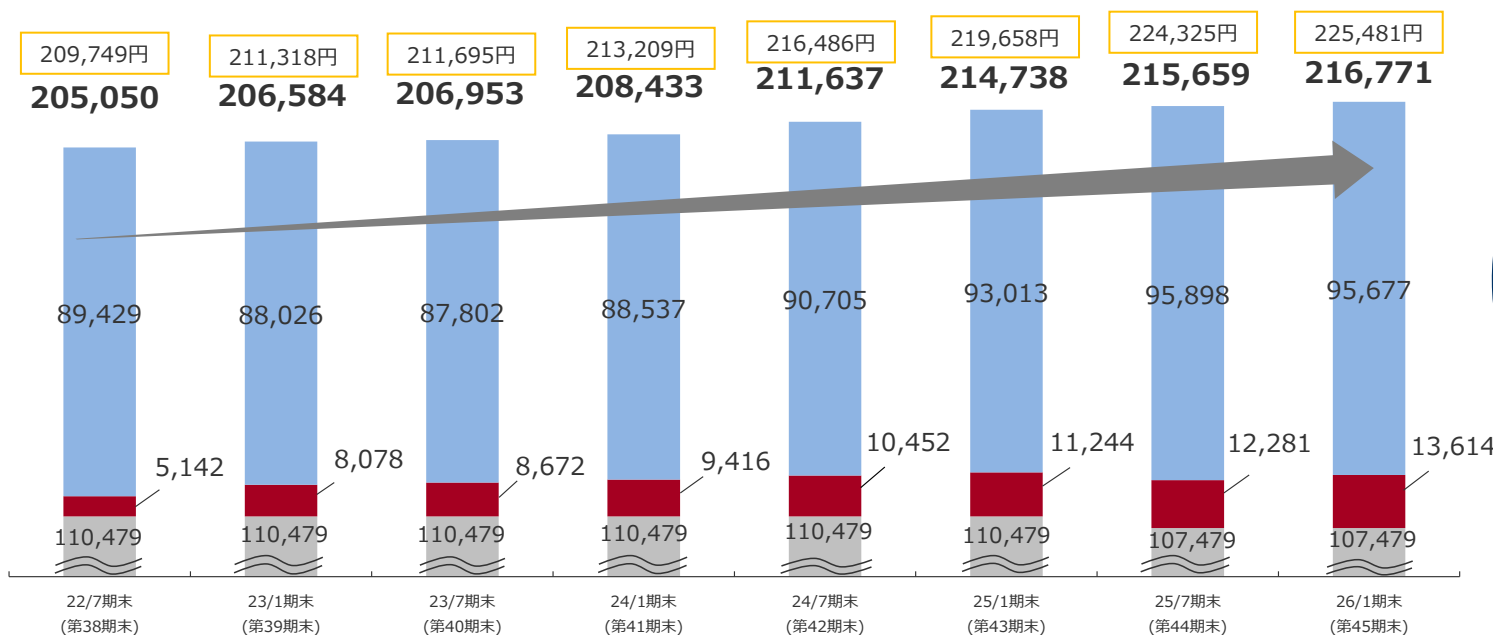
東急番町ビル

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

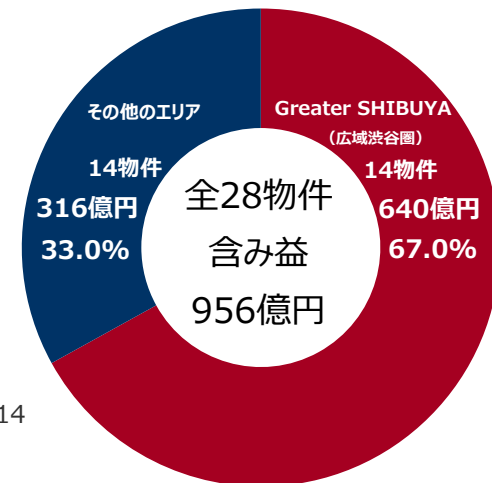
NAVの推移

(単位：百万円)

■ 出資総額 ■ 圧縮積立金・買換特例圧縮積立金（利益処分後） ■ 含み益 □ 1口当たりNAV



<含み益の内訳(2026年1月期末)>



<Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）含み益TOP5>

順位	物件名	鑑定評価額 (期末時点)	含み益
1	QFRONT	407億円	262億円
2	宇田川	153億円	87億円
3	桜丘	128億円	65億円
4	渋谷R	104億円	51億円
5	南平台	82億円	40億円

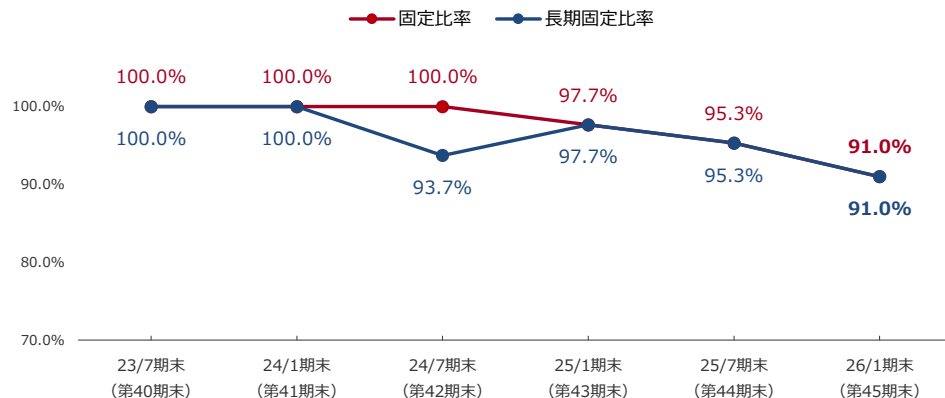
<その他のエリア 含み益TOP5>

順位	物件名	鑑定評価額 (期末時点)	含み益
1	東急虎ノ門	261億円	93億円
2	新宿	136億円	46億円
3	番町	310億円	40億円
4	秋葉原	73億円	25億円
5	蒲田	62億円	25億円

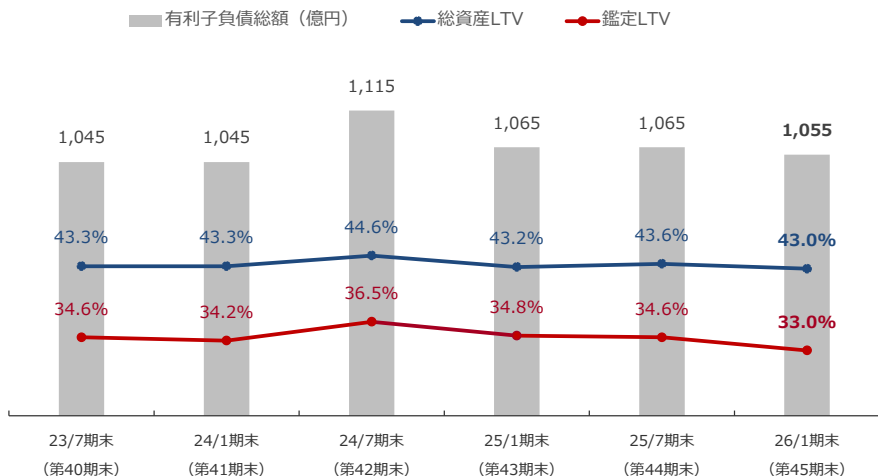
■ 主要財務指標

		2026年1月期末 (第45期末)	2025年7月期末 (第44期末)	前期比
有利子負債残高		1,055億円	1,065億円	-10億円
借入金		945億円	955億円	-10億円
投資法人債		110億円	110億円	-
平均金利		0.82%	0.81%	+0.01pts
LTV	総資産LTV	43.0%	43.6%	-0.6pts
	鑑定LTV	33.0%	34.6%	-1.6pts
取得余力 LTV50%	総資産LTV	340億円	313億円	+27億円
	鑑定LTV	1,111億円	1,023億円	+88億円

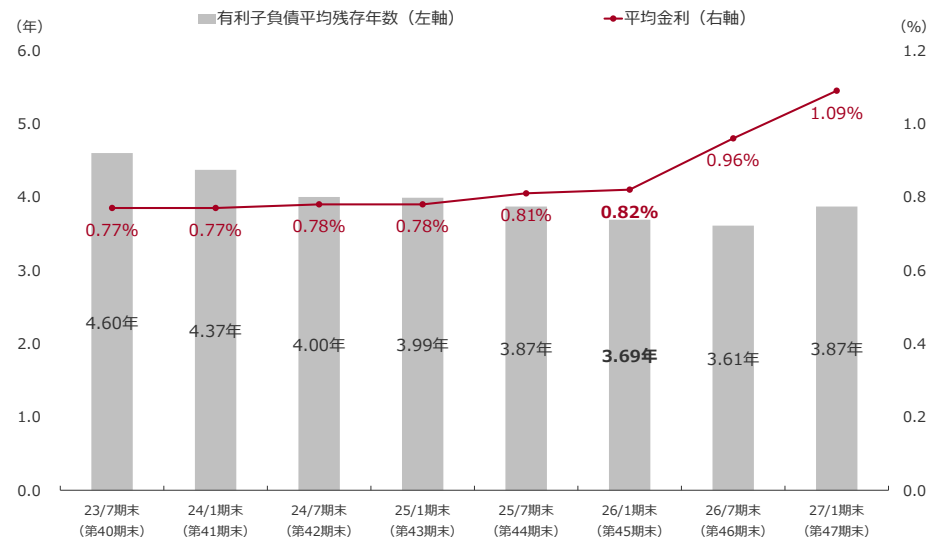
■ 固定・長期固定比率の推移



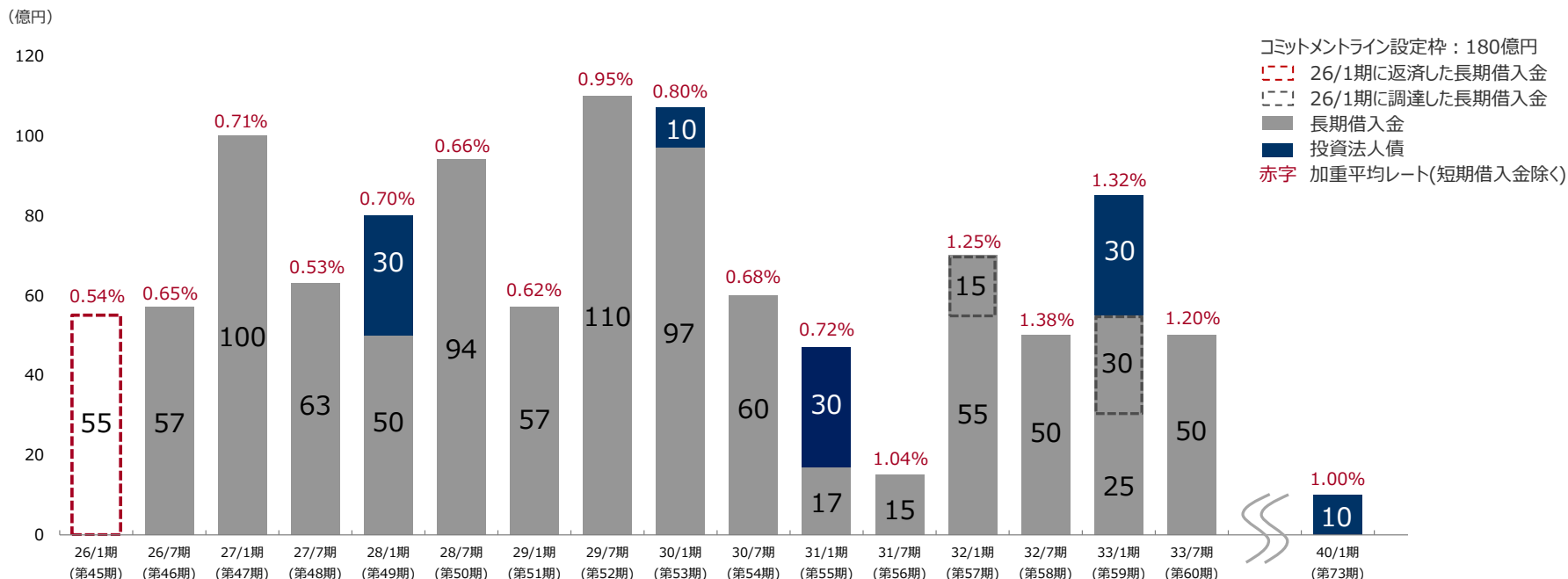
■ LTV、有利子負債総額の推移



■ 平均金利と有利子負債平均残存年数の推移



■ 有利子負債の返済・償還期日別内訳（2026年1月期末時点）



長期借入金の返済・調達実績（2026年1月期（第45期））

・手元資金にて返済	← 三菱UFJ銀行	5億円（7.5年 0.69%）	
・三井住友信託銀行	30億円（7年 1.47% ^(注)	← 三井住友信託銀行	35億円（4年 0.51%）
・三井住友信託銀行	15億円（6年 1.35% ^(注) グリーン	← 三井住友信託銀行	15億円（3.5年 0.56%）

(注) 変動金利につき期末日時点の適用金利を記載

長期借入金の返済予定（2026年7月期（第46期））

・みずほ信託銀行	5億円（4年 0.57%）
・みずほ銀行	17億円（7.5年 0.73%）
・三井住友信託銀行	30億円（4年 0.63%）
・三菱UFJ銀行	5億円（3年 0.59%）

長期借入金の返済予定（2027年1月期（第47期））

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

■ グリーンファイナンス調達実績

グリーンファイナンス残高	275億円
グリーンローン	215億円
グリーンボンド	60億円
有利子負債に占める割合	26.1%

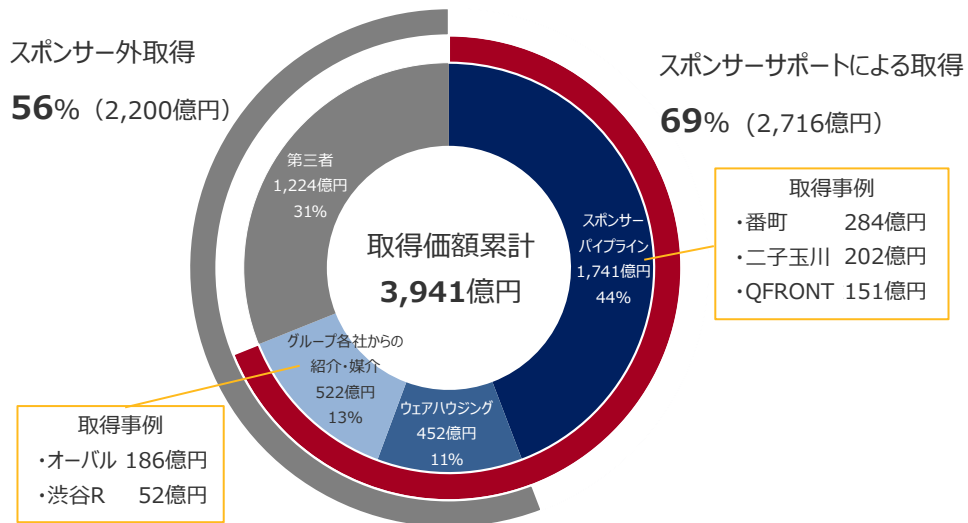
■ 格付

R&I	A+（安定的）
JCR	長期：AA-（安定的）

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

■ スポンサーパイプラインの状況

東急REITは、スポンサー保有物件の売却時における優先交渉権を保有



■ 東急(株)中期3か年経営計画（2024年度 - 2026年度）

＜資産ポートフォリオ戦略の推進＞

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

出所：東急(株)「中期3か年経営計画（2024年度-2026年度）」

東急(株)(スポンサー)

不動産賃貸事業としての保有資産選定

資金化を通じた循環再投資の原資確保

➤ TOKYU REIT

➤ その他投資家
事業会社・金融機関等

■ スポンサーによる投資口追加取得

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

＜投資口追加取得の概要＞

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

＜スポンサーの投資口保有数の推移＞

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

(注1) 2025年7月31日に実施した自己投資口の消却を反映した投資口数

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

6. サステナビリティへの取組み



二子玉川ライズ 菜園広場

環境認証

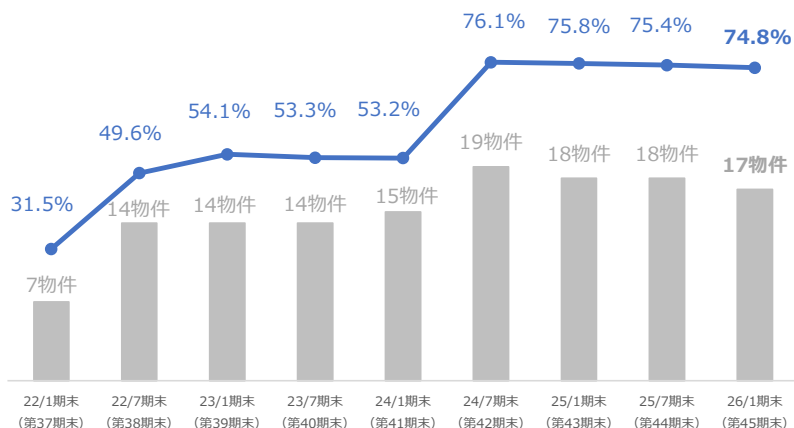
目標（資産運用会社）

保有物件の環境認証取得比率（注）を2025年度までに**70%以上**

2024年3月以降

70%超を維持

＜環境認証取得比率（注）・物件数の推移＞



CASBEE不動産評価認証



Sランク 6物件
Aランク 9物件

BELS評価



この建物のエネルギー消費量 **31%**削減
2024年4月現在日本国内の建築物の中で最も削減率が高い

★★★★ 1物件
★★★ 1物件
★★ 1物件

LEED認証



Gold 1物件

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

国際イニシアティブ

- SBT認定
2025年8月
認定取得



- CDP気候変動
2025年初参加
「C」スコア取得



外部認証・評価

- MSCI ESG格付



※The use by TOKYU REIT of any MSCI ESG RESEARCH LLC or its affiliates ("MSCI") data, and the use of MSCI logos, trademarks, service marks or index names herein, do not constitute a sponsorship, endorsement, recommendation, or promotion of TOKYU REIT by MSCI. MSCI services and data are the property of MSCI or its information providers, and are provided "as-is" and without warranty. MSCI names and logos are trademarks or service marks of MSCI.

- GRESB

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



GRESB
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025

- GRESB 開示評価
Aレベル（最上位）



GRESB
Public Disclosure 2025

- Sustainalyticsスコア

ESG Risk Rating : 13.4 (Low Risk)

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)(資産運用会社)

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



TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES

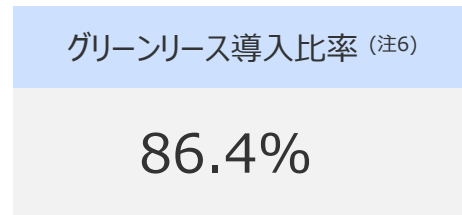
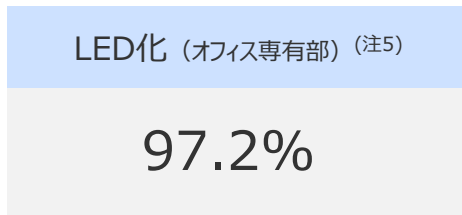
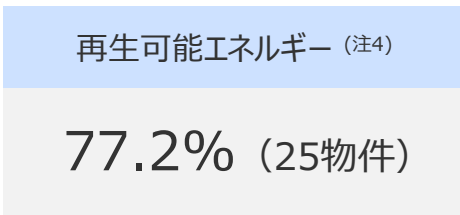
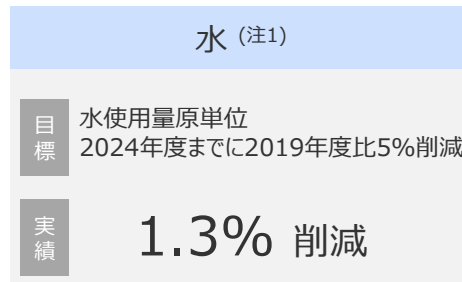
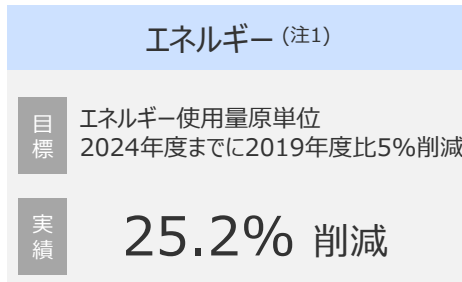
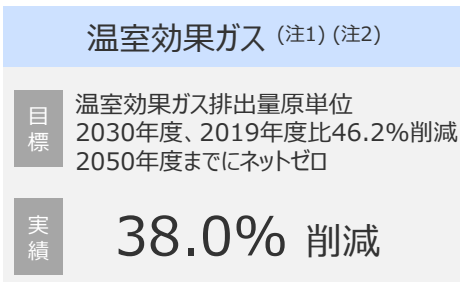


TCFD
Consortium

✓ 環境パフォーマンス目標の達成に向け、環境への配慮に関する取り組みを推進

省エネルギーと低炭素化の推進 / 節水と廃棄物削減の推進

■ 各種施策の進捗状況



■ 省エネルギー関連工事の主な実績 (2025年7月期・2026年1月期)

- ・空調設備更新 5物件 (QFRONT、新宿、秋葉原、オーバル、二子玉川)
- ・化粧室改修工事 5物件 (南平台、秋葉原、道玄坂スカイ、オーバル、目黒東山)

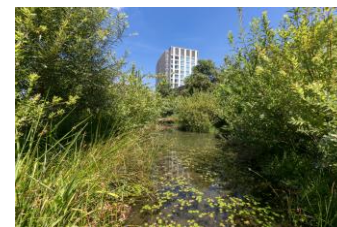
■ 生物多様性の保全

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



■ 中水・雨水の活用

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



(注1) 温室効果ガス、エネルギー、水については2月～翌1月の事業年度単位で集計。

実績は2019年度数値に対する2024年度数値を示している

(注2) 2024年度より温室効果ガス排出量Scope3の集計対象をカテゴリ1,2,3,5,13に変更したことに伴い、

温室効果ガス排出量目標及び実績の対象も変更している

(注3) 廃棄物については4月～翌3月の事業年度単位で集計。実績は2019年度数値に対する2024年度数値を示している

(注4) 運用資産の延床面積ベース。区分所有建物で一部の持分を有する場合は保有割合による専有面積、

共有物件で一部の持分を有する場合は保有割合による延床面積または専有面積を用いて算出

(注5) 総賃貸可能面積ベース

(注6) 2026年1月期 (第45期) 中に新規で締結した契約 (変更覚書を含む) におけるグリーンリースの割合を契約本数ベースで算出

(二子玉川及び住宅区画を除く)

社会配慮への取り組み

地域社会への取り組み

- 地域の防災拠点 (二子玉川)
有事に備え、備蓄品の確保、帰宅困難者受入訓練を実施
- “学びの場”としてのルーフガーデンの設置 (二子玉川)
ルーフガーデンでは、生き物観察会、菜園体験等さまざまなイベントを実施



帰宅困難者受入訓練

テナントの安全・快適性の向上

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



テナント従業員向け研修

サプライチェーンマネジメント

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

ステークホルダーへの情報開示

- 「サステナビリティレポート2024」を発行



資産運用会社の役職員への取り組み

「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成

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



人権研修

健全な組織風土・職場環境の醸成

- 持投資口制度
2024年6月から資産運用会社役職員を対象に持投資口制度を導入
- オフィス移転・リニューアルの実施
2024年12月にオフィス移転・リニューアルを実施。役職員へのアンケートの結果を反映し、一人ひとりが働きやすいオフィス環境づくりを推進
- 働きやすい職場環境整備
・育児・介護休暇、時間短縮勤務制度等の充実
・衛生委員会の開催
・社内シャッフルランチの実施 他
- 健康経営の推進
役職員の心身の健康保持・推進を図るための取り組みを積極的に実施



オフィスリニューアル



シャッフルランチ



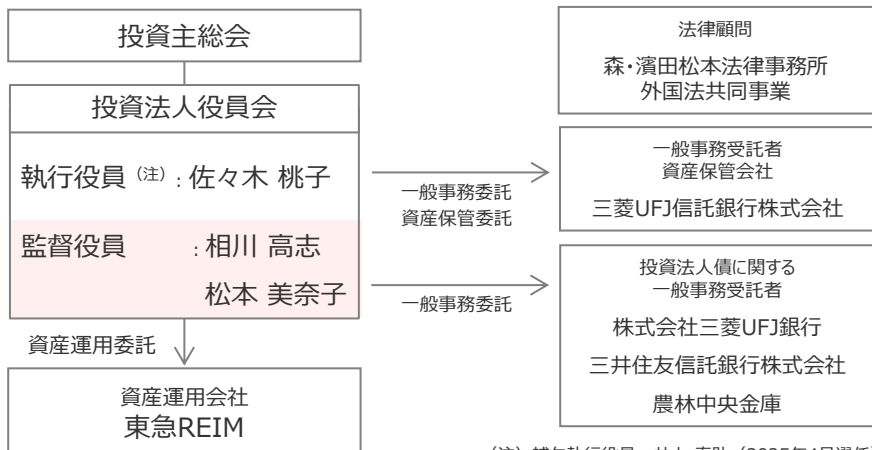
<2024年度実績>

平均残業時間	平均勤続年数	有給休暇取得率	育児休暇取得率	女性役職員比率
20時間	男性：5年4か月 女性：7年7か月	74.0%	男性：100% 女性：100%	46.2%

■ 東急REITのガバナンスストラクチャー 独立第三者役員の積極的関与



会計監査人：PwC Japan有限責任監査法人



(注) 補欠執行役員：井上 泰助 (2025年4月選任)

投資法人役員会の開催状況（2026年1月期（第45期））

- ・9回開催（1.5回開催/月）
- ・累計13決議、65報告（1回開催平均1.4決議、7.2報告）
- ・出欠状況

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

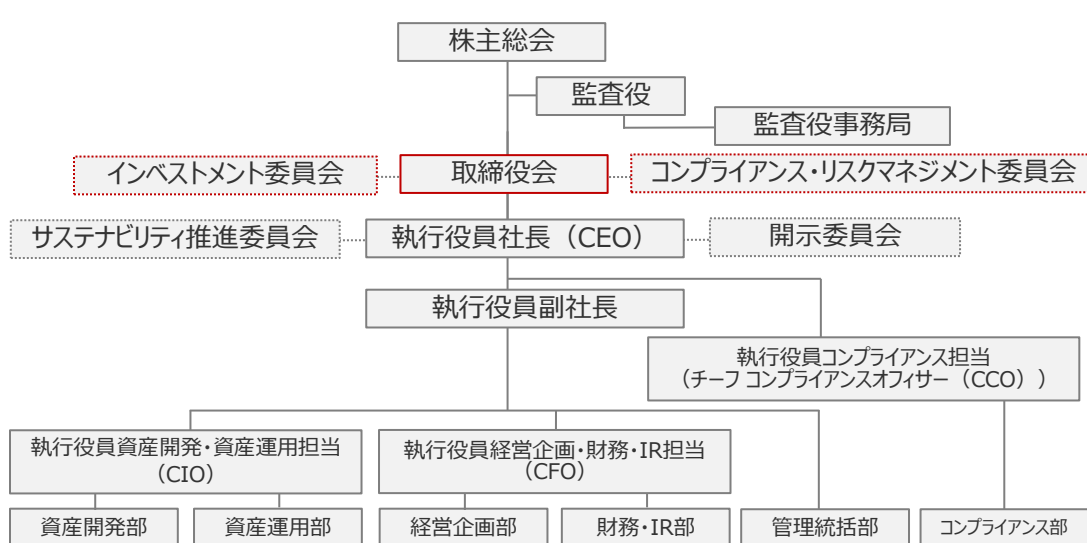
監督役員と会計監査人の連携

- ・会計監査人と投資法人役員との連絡会を設け、決算期毎に開催
- ・当期（2026年1月期（第45期））会計監査を行った公認会計士
会計監査人：PwC Japan有限責任監査法人
氏名：鶴田 光夫（3期）、藪谷 峰（6期）

* () は当期までの継続監査期数



会計監査人：EY新日本有限責任監査法人



取締役会

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

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

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

インベストメント委員会

- 機能：投資判断等に関する取締役会の諮問機関
- 構成メンバー：代表取締役社長（委員長）、代表取締役副社長、取締役3名、不動産鑑定士

* 2026年1月末時点

■ 資産運用報酬

「投資主と同じ船に乗る」インセンティブシステム

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

＜資産運用報酬体系と報酬実績＞

報酬	算定基準	報酬実績 (2026年1月期)
	採用理由	
基本報酬1 (資産評価額連動)	前期末資産評価額 × 0.125% (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	406百万円
	投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点が特徴であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる	
基本報酬2 (キャッシュフロー連動)	当期基準キャッシュフロー ^(注) × 6.0% (50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%) (75億円を超える部分に対しては5.4%)	338百万円
	賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる	
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)	(当期投資口価格平均 - 投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4%	発生せず
	投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取り組みの充実が促される	

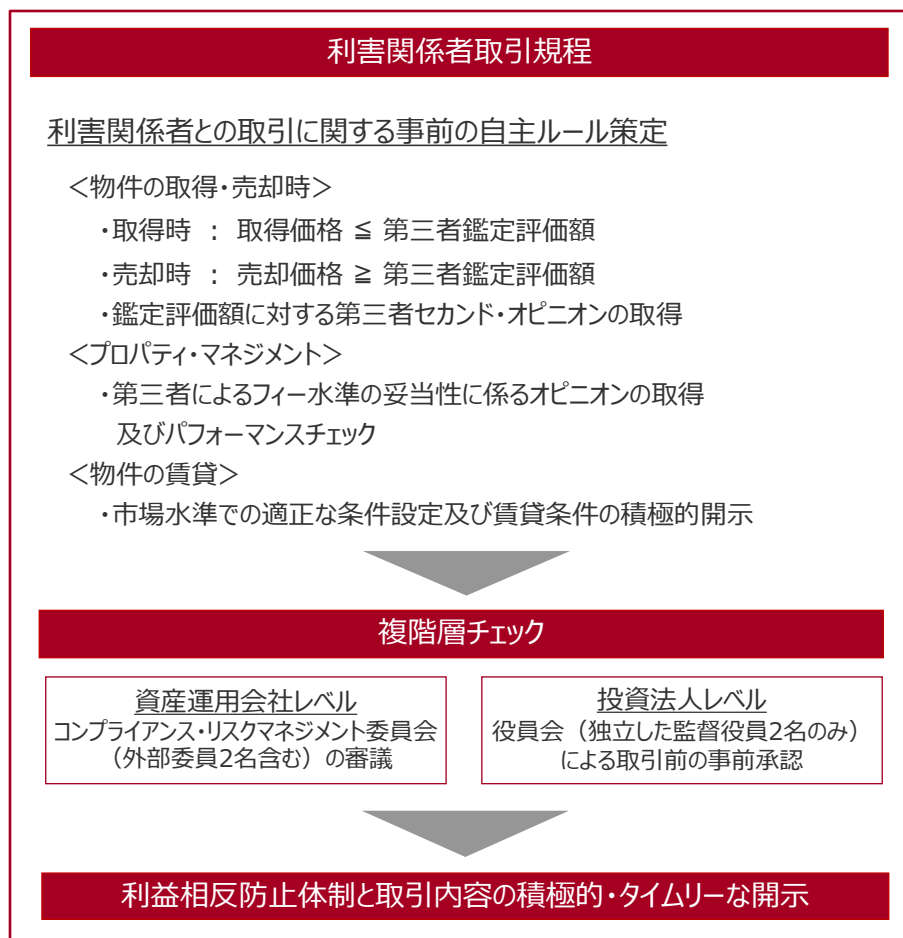
(注) 基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

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

■ 利益相反対策

厳格なルールがスポンサーコラボレーションを支える

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



7. 投資運用戦略



スタイリオフィット武蔵小杉

東京都心5区地域（渋谷区除く）（注1）

オフィス			商業施設
11 TR虎ノ門	13 麹町	14 新宿	2 レキシントン
15 秋葉原	17 東急虎ノ門	18 第2新宿	
19 番町	22 芝浦		

- オフィス
- 住宅
- 商業施設
- 複合施設
- スポンサー拠出物件

渋谷区

オフィス		商業施設	
8 南平台	9 桜丘	1 QFRONT	3 表参道
16 渋谷R	20 恵比寿	4 宇田川	5 cocoti
21 道玄坂スカイ	23 宮下公園		
24 オーバル			

東急沿線

オフィス	商業施設	住宅	複合施設
10 蒲田	6 自由が丘	27 都立大学	30 二子玉川
12 池尻大橋	7 すすき野 (注2)	28 武蔵小杉	
25 目黒東山		29 新綱島	
26 戸越銀座 (注2)			

*本スライド記載の保有物件には、東急(株)とともに2011年6月まで東急REITの スポンサーであった東急不動産(株)が拠出した物件も含まれる

(注1) 新宿区、千代田区、中央区、港区、池袋・後楽・上野周辺地域

(注2) 2026年4月15日に取得予定

住宅物件の名称変更

都立大学・新綱島について、2025年12月にスポンサーである東急(株)が展開する賃貸住宅ブランド「スタイリオ」、「スタイリオフィット」へ名称を変更。更なるリーシング力の強化と物件競争力の向上を目指す



✓ 「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資

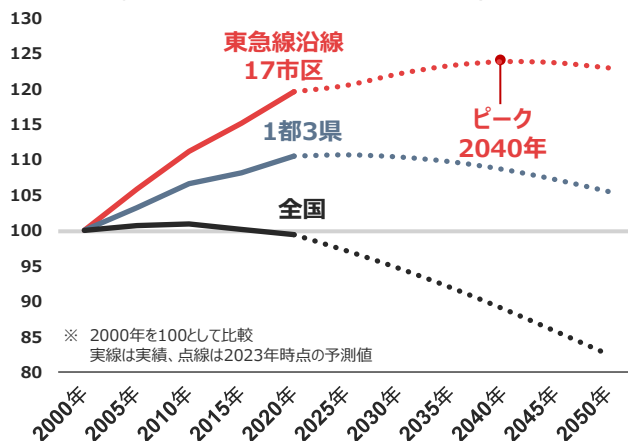
■ 成長力のある地域

・投資地域は首都圏限定

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

	投資地域	保有比率（取得価額ベース）	
			2026年1月期末時点
重点投資対象	東京都心5区地域	85%以上	100%
	東急沿線地域		
その他	東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏	15%以下	—

東急線沿線の人口動態（総人口）



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

■ 競争力のある物件

・立地重視

オフィス：原則として最寄駅から徒歩7分以内

商業施設：商圈が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圈の適合性、競合状況等を含め、多方面にわたり調査分析を行う

住宅：原則として最寄駅から徒歩10分以内

・投資対象の用途

- ① オフィス
- ② 商業施設
- ③ 住宅
- ④ ①～③のいずれかを含む複合施設（注1）

・1物件当たりの最低投資額

以下を除き、原則として40億円（注2）

東急沿線地域 （渋谷区含む）	東京都心5区地域 （渋谷区除く） ^{（注3）}	底地
10億円	20億円	10億円

・耐震性

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

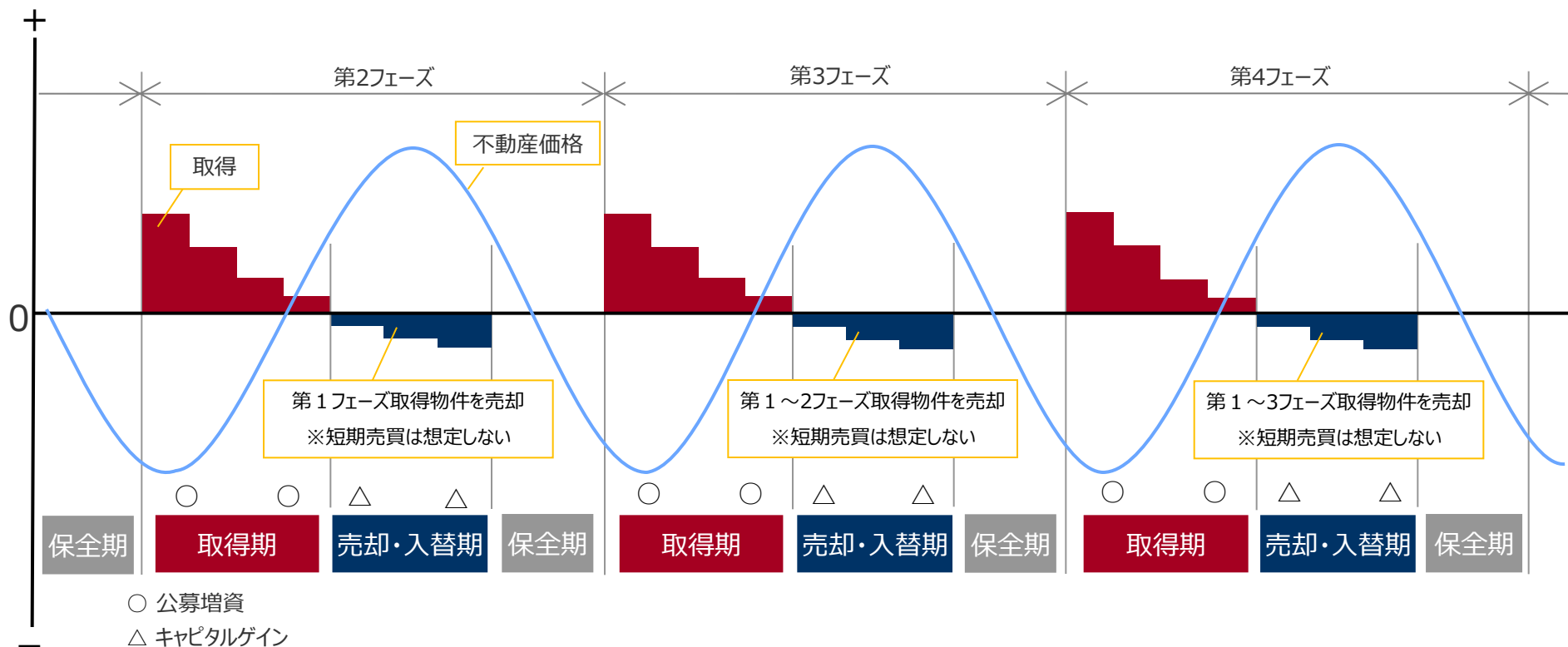
<トータルリターン志向>

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

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

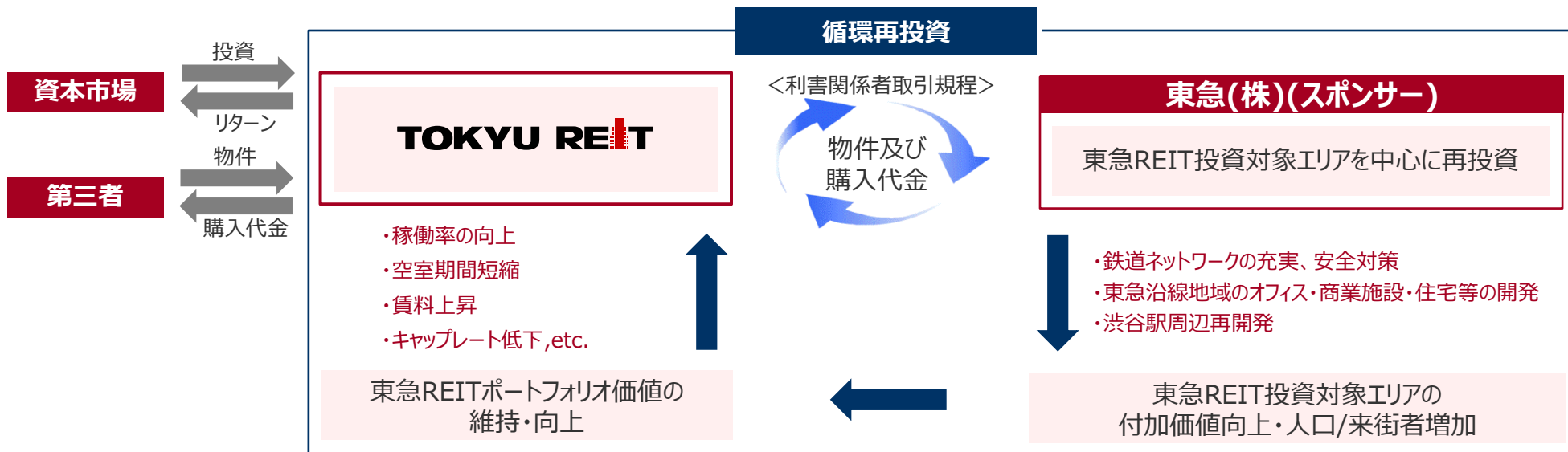
Value & Contrary

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



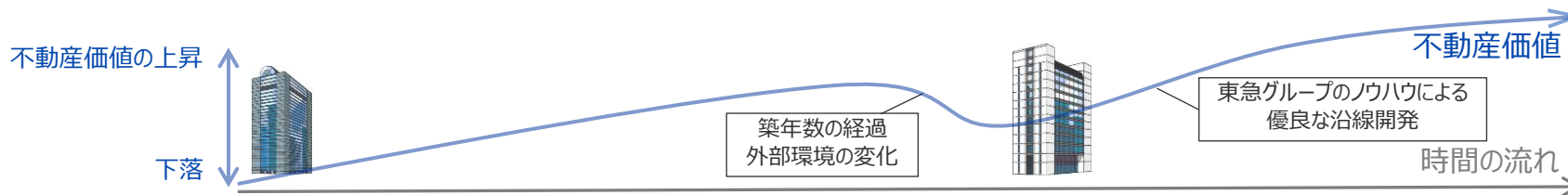
（注）物件投資にあたって、短期売買を旨とするものではありません

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



不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション（中長期）

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



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

8. スポンサーについて



左から「渋谷アクシュ」、「渋谷ヒカリエ」、「渋谷スクランブルスクエア」、「Shibuya Sakura Stage」、「渋谷マークシティ」、「セルリアンタワー」

■ 東急株式会社

- ・ 渋谷を起点として、東京・神奈川の首都圏西南部に9路線110.7kmの鉄軌道事業を展開し、年間約1,084百万人^(注1)が利用（大手民鉄において、利用者数は東京メトロに次ぐ2位）
- ・ 東急沿線地域を中心に多くの不動産を開発・保有するほか、生活に密着したさまざまな領域で事業を展開

■ 東急沿線地域

特徴

- ① 人口の多さ・人口密度の高さ
- ② 人気のあるエリアを複数抱え、成長が見込まれる人口動態
- ③ エリア経済圏の大きさ

面積：493km² ^(注2)

人口：554万人（外国人含む）

（東京圏（1都3県）の15%） ^(注3)

人口密度：11,231人/km²（東京：6,341人/km²）

1人当たり課税所得：全国平均の1.5倍 ^(注4)

沿線消費支出規模（推定）：9.4兆円 ^(注5)

^(注1) 2024年度実績

^(注2) 2020年国勢調査

^(注3) 住民基本台帳 2024年1月1日現在

^(注4) 2023年度 個人所得指標

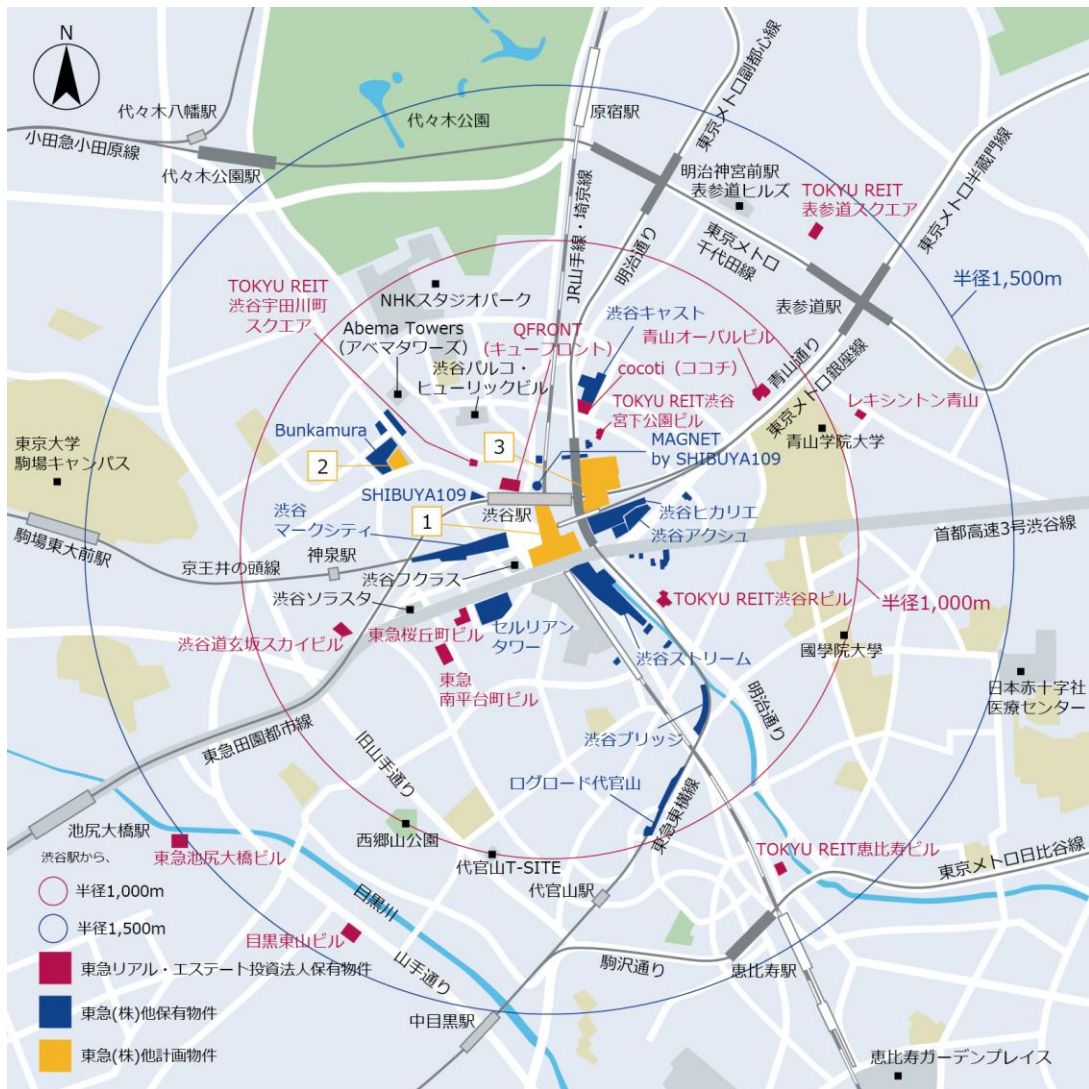
^(注5) 東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」

＜東急沿線地域＞



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

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



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

■ 渋谷駅周辺将来開発イメージ



*予定は今後変更の可能性あり 提供：東急(株)、東急不動産(株)

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



8. スポンサーについて 渋谷駅周辺再開発の状況②

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

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

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



提供：渋谷スクランブルスクエア、渋谷駅街区共同ビル事業者

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

*予定は今後変更の可能性あり

2 Shibuya Upper West Project

2029年度竣工予定



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

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

3 宮益坂地区第一種市街地再開発事業

2031年度竣工予定



提供：宮益坂地区市街地再開発組合

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

9. Appendix



資産運用会社オフィス

			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)	2025年 1月期末 (第43期末)	2025年 7月期末 (第44期末)	2026年 1月期末 (第45期末)
営業日数	日	(A)	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184
期末物件数	件		30	31	32	31	33	34	32	31	31	31	31	30	29	29	28
不動産等の取得価額	百万円		225,189	231,436	231,235	231,026	242,614	248,614	232,509	232,451	247,641	246,306	244,971	257,741	252,624	249,571	244,261
不動産等の期中平均資産残高 (取得価額ベース)	百万円	(B)	224,833	229,176	231,302	231,063	238,032	246,758	235,901	231,673	230,846	247,634	246,299	244,581	254,293	250,701	248,103
期末稼働率	%		99.0	99.5	99.2	99.6	98.4	97.2	97.8	91.2	96.6	98.5	100.0	99.4	98.2	98.4	98.9
営業収益	百万円		7,523	7,366	8,123	8,203	8,611	8,066	11,641	8,671	11,321	8,924	8,962	9,667	9,742	9,802	10,372
賃貸NOI	百万円	(C)	4,996	5,070	5,165	5,407	5,626	5,848	4,771	4,395	4,591	5,226	5,372	5,230	5,239	5,295	5,094
NOI利廻	%	(C)×365/(A)/(B)	4.4	4.5	4.4	4.7	4.7	4.8	4.0	3.8	3.9	4.3	4.3	4.3	4.1	4.3	4.1
営業利益	百万円		3,547	3,349	4,049	4,325	4,538	3,981	7,481	4,732	7,331	4,682	4,843	5,184	5,171	5,348	5,640
当期純利益	百万円	(D)	3,029	2,857	3,580	3,855	4,083	3,540	7,071	4,339	6,885	4,260	4,410	4,750	4,705	4,882	5,177
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	961,371	961,371
1口当たり分配金	円	(F)	3,099	2,923	3,298	3,551	3,760	3,621	3,950	4,005	4,040	3,750	3,750	3,800	4,002	4,000	4,000
配当性向	%	((E)×(F))/(D)	100.0	100.0	90.0	90.0	90.0	100.0	54.6	90.2	57.4	86.1	83.1	78.2	83.2	78.8	74.3
FFO	百万円	(G)	3,740	3,812	3,906	4,127	4,319	4,570	3,332	3,129	3,163	3,935	4,067	3,906	3,853	3,896	3,701
資本的支出額	百万円	(H)	506	583	651	469	607	513	417	2,379	375	422	447	1,546	750	820	1,350
AFFO	百万円	(I)=(G)-(H)	3,233	3,229	3,255	3,658	3,712	4,057	2,915	750	2,788	3,512	3,619	2,359	3,102	3,075	2,351
AFFO配当性向	%	((E)×(F))/(I)	93.7	88.5	99.0	94.9	99.0	87.2	132.5	522.0	141.7	104.4	101.3	157.4	126.1	125.0	163.5
総資産	百万円	(J)	219,958	218,587	219,504	220,068	231,090	235,035	226,847	224,636	239,993	241,453	241,413	249,945	246,612	244,309	245,085
純資産(分配予定額を除く)	百万円	(K)	110,839	110,839	111,196	111,580	111,987	111,987	115,197	115,621	118,557	119,151	119,896	120,931	121,724	119,761	121,093
1口当たり純資産(分配予定額を除く)	円	(K)/(E)	113,379	113,379	113,743	114,137	114,553	114,553	117,837	118,271	121,274	121,881	122,643	123,702	124,513	124,573	125,959
不動産等の貸借対照表計上額	百万円	(L)	211,404	214,720	214,240	213,613	225,085	230,620	217,976	217,720	233,453	231,833	230,248	244,024	239,126	236,081	231,242
不動産等の鑑定評価額(期末時点)	百万円	(M)	270,500	280,340	291,721	293,200	306,780	313,250	304,110	307,150	321,480	319,636	318,786	334,730	332,140	331,980	326,920
含み損益	百万円	(N)=(M)-(L)	59,095	65,619	77,481	79,586	81,694	82,629	86,133	89,429	88,026	87,802	88,537	90,705	93,013	95,898	95,677
1口当たりNAV	円	((K)+(N))/(E)	173,828	180,502	193,000	195,547	198,120	199,076	205,944	209,749	211,318	211,695	213,209	216,486	219,658	224,325	225,481
有利子負債	百万円	(O)	93,500	92,300	92,000	92,000	101,600	105,600	94,400	93,000	104,500	104,500	104,500	111,500	106,500	106,500	105,500
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)	99,004	102,655	101,393	100,754	111,654	117,193	99,918	101,150	114,105	110,650	109,040	122,161	115,660	114,832	107,877
現預金(貸借対照表計上額)	百万円	(Q)	4,551	761	1,753	2,979	2,174	987	5,491	3,087	2,430	5,564	6,841	1,098	2,903	3,684	8,766
総資産LTV (有利子負債/総資産)	%	(O)/(J)	42.5	42.2	41.9	41.8	44.0	44.9	41.6	41.4	43.5	43.3	43.3	44.6	43.2	43.6	43.0
鑑定LTV (みなし有利子負債/鑑定評価額(期末時点))	%	(P)/(M)	36.6	36.6	34.8	34.4	36.4	37.4	32.9	32.9	35.5	34.6	34.2	36.5	34.8	34.6	33.0
DSCR	倍		8.6	9.1	9.5	10.3	10.9	11.8	9.7	9.5	9.6	10.8	11.0	10.6	9.9	10.2	9.4
期中平均投資口価格	円		159,494	179,134	204,476	153,097	147,909	189,045	190,881	188,278	202,419	187,116	179,195	159,456	154,631	181,225	201,789

*本資料における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まない

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

*DSCR=(経常利益+支払利息+投資法人債利息+減価償却費+繰延資産償却費+貸倒引当金-特定資産の売却損益)/(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)

(単位: 百万円)

科目	2026年1月期 (第45期) (184日)		2025年7月期 (第44期) (181日)		比較増減 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益 (A)	10,372	100.0%	9,802	100.0%	569	
不動産賃貸事業収益 (B)	7,885	76.0%	7,806	79.6%	79	
賃貸事業収入	7,379	71.1%	7,230	73.8%	148	
賃料収入 (共益費収入含む)	6,929	66.8%	6,782	69.2%	146	オーバル 87 宇田川 50 二子玉川 36 TR虎ノ門 -32 下北沢 -30
月極駐車場収入	142	1.4%	144	1.5%	-1	
その他賃料収入	307	3.0%	304	3.1%	3	
その他賃貸事業収入	506	4.9%	575	5.9%	-69	
付帯収益	429	4.1%	422	4.3%	6	
その他雑収入	77	0.7%	153	1.6%	-76	オーバル -43 目黒東山 -41
不動産等売却益	2,486	24.0%	1,986	20.3%	500	(第45期) TR虎ノ門 2,006 下北沢 480 (第44期) TR虎ノ門 1,986
資産受入益	-	-	9	0.1%	-9	
営業費用 (C)	4,731	45.6%	4,454	45.4%	277	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,801	36.6%	3,521	35.9%	279	
諸経費	2,790	26.9%	2,510	25.6%	279	
水道光熱費	495	4.8%	491	5.0%	3	
外注委託費	532	5.1%	513	5.2%	18	二子玉川 5 新宿 3 cocoti 3 TR虎ノ門 -3
プロパティ・マネジメント報酬	195	1.9%	186	1.9%	9	
修繕費	451	4.4%	185	1.9%	266	オーバル 183 芝浦 34 南平台 16
公租公課	791	7.6%	799	8.2%	-8	
仲介手数料	44	0.4%	49	0.5%	-5	
その他賃貸事業費用	279	2.7%	284	2.9%	-4	
減価償却費 (E)	986	9.5%	994	10.1%	-8	
固定資産除却損 (F)	24	0.2%	16	0.2%	7	
資産運用報酬	744	7.2%	742	7.6%	2	(資産運用報酬内訳)
資産保管手数料	17	0.2%	17	0.2%	-0	実績 対前
一般事務委託手数料	39	0.4%	40	0.4%	-1	基本報酬1 406 -0
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	基本報酬2 338 2
その他営業費用	122	1.2%	125	1.3%	-2	インセンティブ報酬 - -
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,084	39.4%	4,284	43.7%	-200	
営業利益 (A)-(C)	5,640	54.4%	5,348	54.6%	291	
営業外収益	6	0.1%	3	0.0%	2	
受取利息	5	0.1%	2	0.0%	2	
未払分配金戻入	0	0.0%	0	0.0%	0	
還付加算金	0	0.0%	-	-	0	
その他営業外収益	-	-	0	0.0%	-0	
営業外費用	468	4.5%	469	4.8%	-1	
支払利息	403	3.9%	389	4.0%	14	期中平均利率 0.82% (第44期 0.81%)
投資法人債利息	37	0.4%	36	0.4%	0	
融資関連費用	-	-	14	0.1%	-14	
投資法人債発行費償却	4	0.0%	3	0.0%	0	
その他営業外費用	23	0.2%	25	0.3%	-1	
経常利益	5,178	49.9%	4,882	49.8%	295	
特別利益	10	0.1%	-	-	10	
補助金収入	10	0.1%	-	-	10	
特別損失	10	0.1%	-	-	10	
固定資産圧縮損	10	0.1%	-	-	10	
税引前当期純利益	5,178	49.9%	4,882	49.8%	295	
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	0	
当期純利益	5,177	49.9%	4,882	49.8%	295	

一口当たり当期純利益 (円) 5,385 5,027 358 対前期 7.1%

買換特例圧縮積立金繰入額	1,428	1,125	302
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	1,486	1,170	316
買換特例圧縮積立金取崩額	96	88	7
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額 (円)	100	91	9
分配金総額	3,845	3,845	-

一口当たり分配金 (円) 4,000 4,000 -

(参考)

賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,094	49.1%	5,295	54.0%	-200	期中平均資産残高 (取得価額ベース) 第45期 248,103百万円 第44期 250,701百万円
NOI利廻 (分母は期中平均資産残高 (取得価額ベース))	4.07%		4.26%		-0.19 pts	

(単位：百万円)

科目	2026年1月期（第45期） （184日）		2026年1月期（第45期） 2025年9月11日時点予想		比較増減 金額	備考
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
営業収益 (A)	10,372	100.0%	10,379	100.0%	-6	
不動産賃貸事業収益 (B)	7,885	76.0%	7,886	76.0%	-1	
賃貸事業収入	7,379	71.1%	7,340	70.7%	38	
賃料収入（共益費収入含む）	6,929	66.8%	6,898	66.5%	30	二子玉川 28
月極駐車場収入	142	1.4%	142	1.4%	0	
その他賃料収入	307	3.0%	299	2.9%	8	
その他賃貸事業収入	506	4.9%	546	5.3%	-39	
付帯収益	429	4.1%	476	4.6%	-47	QFRONT -8 番町 -7 オーバル -7 東急虎ノ門 -4 新宿 -4 cocoti -4
その他雑収入	77	0.7%	69	0.7%	7	
不動産等売却益	2,486	24.0%	2,492	24.0%	-5	TR虎ノ門 -8 下北沢 2
営業費用 (C)	4,731	45.6%	4,831	46.6%	-99	
不動産賃貸事業費用 (D)	3,801	36.6%	3,874	37.3%	-72	
諸経費	2,790	26.9%	2,876	27.7%	-86	
水道光熱費	495	4.8%	518	5.0%	-23	蒲田 -8 QFRONT -7 cocoti -6 番町 -4 オーバル -4 新宿 -3 東急虎ノ門 -3 二子玉川 30
外注委託費	532	5.1%	592	5.7%	-59	二子玉川 -57
プロパティ・マネジメント報酬	195	1.9%	193	1.9%	1	
修繕費	451	4.4%	452	4.4%	-0	
公租公課	791	7.6%	792	7.6%	-0	
仲介手数料	44	0.4%	49	0.5%	-5	
その他賃貸事業費用	279	2.7%	278	2.7%	1	
減価償却費 (E)	986	9.5%	989	9.5%	-3	
固定資産除却損 (F)	24	0.2%	8	0.1%	16	
資産運用報酬	744	7.2%	738	7.1%	6	
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%	40	0.4%	-0	
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	
その他営業費用	122	1.2%	154	1.5%	-32	
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,084	39.4%	4,012	38.7%	71	
営業利益 (A)-(C)	5,640	54.4%	5,547	53.4%	92	
営業外収益	6	0.1%	0	0.0%	5	
受取利息	5	0.1%	-	-	5	
未払分配金戻入	0	0.0%	0	0.0%	0	
還付加算金	0	0.0%	-	-	0	
営業外費用	468	4.5%	471	4.5%	-3	
支払利息	403	3.9%	404	3.9%	-1	期中平均利率 0.82%（予想 0.82%）
投資法人債利息	37	0.4%	37	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	23	0.2%	25	0.2%	-1	
経営利益	5,178	49.9%	5,076	48.9%	101	
特別利益	10	0.1%	-	-	10	
補助金収入	10	0.1%	-	-	10	
特別損失	10	0.1%	-	-	10	
固定資産圧縮損	10	0.1%	-	-	10	
税引前当期純利益	5,178	49.9%	5,076	48.9%	101	
法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-0	
当期純利益	5,177	49.9%	5,075	48.9%	102	

(資産運用報酬内訳)		
	実績	対予
基本報酬1	406	-
基本報酬2	338	6
インセンティブ報酬	-	-

一口当たり当期純利益（円） 5,385 5,279 106 対予想 2.0%

買換特例圧縮積立金繰入額	1,428	1,320	107
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	1,486	1,373	113
買換特例圧縮積立金取崩額	96	91	5
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	100	94	6
分配金総額	3,845	3,845	-

一口当たり分配金（円） 4,000 4,000 -

(参考)

賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,094	49.1%	5,010	48.3%	84	期中平均資産残高（取得価額ベース） 実績 248,103百万円 予想 248,103百万円
NOI利廻（分母は期中平均資産残高（取得価額ベース））	4.07%		4.01%		0.06 pts	

■ 貸借対照表

資産の部 (単位：百万円)

科目	2026年1月期末 (第45期末)	2025年7月期末 (第44期末)	比較増減
流動資産	12,717	7,048	5,669
現金及び預金	8,766	3,684	5,082
信託現金及び信託預金	3,596	2,981	615
その他	354	382	-28
固定資産	232,331	237,220	-4,889
有形固定資産	231,242	236,081	-4,839
無形固定資産	0	0	-0
投資その他の資産	1,089	1,139	-49
繰延資産	36	40	-4
資産合計	245,085	244,309	775

負債及び純資産の部 (単位：百万円)

科目	2026年1月期末 (第45期末)	2025年7月期末 (第44期末)	比較増減
流動負債	19,426	14,226	5,199
営業未払金	1,711	1,092	619
1年内返済予定の長期借入金	15,700	11,200	4,500
その他	2,015	1,934	80
固定負債	100,719	106,475	-5,756
投資法人債	11,000	11,000	-
長期借入金	78,800	84,300	-5,500
預り敷金及び保証金等	10,919	11,175	-256
(有利子負債合計)	105,500	106,500	-1,000
負債合計	120,145	120,702	-556
純資産	124,939	123,606	1,332
出資総額	107,479	107,479	-
剰余金	17,459	16,127	1,332
圧縮積立金	1,932	1,932	-
買換特例圧縮積立金	10,253	9,223	1,029
当期末処分利益	5,274	4,971	302
負債及び純資産合計	245,085	244,309	775

■ キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

科目	2026年1月期 (第45期)	2025年7月期 (第44期)	比較増減
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	11,478	8,414	3,064
税引前当期純利益	5,178	4,882	295
減価償却費	986	994	-8
有形固定資産の売却	5,053	2,899	2,154
その他	260	-362	622
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	-935	-748	-187
固定資産の取得による支出	-738	-793	55
預り敷金及び保証金の収入・支出	-202	35	-237
差入敷金及び保証金の収入・支出	5	-	5
補助金の受取額	-	10	-10
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	-4,845	-6,911	2,066
長期借入金の借入	4,500	7,500	-3,000
長期借入金の返済	-5,500	-7,500	2,000
自己投資口の取得による支出	-	-2,999	2,999
分配金の支払額	-3,845	-3,911	66
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	5,697	754	4,943
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,665	5,910	754
VI 現金及び現金同等物の期末残高	12,363	6,665	5,697

9. Appendix 2026年7月期（第46期） 予想損益計算書（対前期比較）

(単位：百万円)

科目	2026年7月期（第46期）予想 (181日)		2026年1月期（第45期）実績 (184日)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	10,532	100.0%	10,372	100.0%	159
不動産賃貸事業収益 (B)	7,857	74.6%	7,885	76.0%	-28
賃貸事業収入	7,279	69.1%	7,379	71.1%	-100
賃料収入（共益費収入含む）	6,826	64.8%	6,929	66.8%	-103
月極駐車場収入	149	1.4%	142	1.4%	6
その他賃料収入	303	2.9%	307	3.0%	-3
その他賃貸事業収入	577	5.5%	506	4.9%	71
付帯収益	423	4.0%	429	4.1%	-6
その他雑収入	154	1.5%	77	0.7%	77
不動産等売却益	2,675	25.4%	2,486	24.0%	188
営業費用 (C)	4,568	43.4%	4,731	45.6%	-163
不動産賃貸事業費用 (D)	3,624	34.4%	3,801	36.6%	-176
諸経費	2,619	24.9%	2,790	26.9%	-170
水道光熱費	464	4.4%	495	4.8%	-30
外注委託費	551	5.2%	532	5.1%	19
プロパティ・マネジメント報酬	189	1.8%	195	1.9%	-6
修繕費	362	3.4%	451	4.4%	-89
公租公課	778	7.4%	791	7.6%	-12
その他賃貸事業費用	272	2.6%	324	3.1%	-51
減価償却費 (E)	993	9.4%	986	9.5%	6
固定資産除却損 (F)	12	0.1%	24	0.2%	-12
その他営業費用	943	9.0%	930	9.0%	12
うち資産運用報酬	749	7.1%	744	7.2%	4
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,232	40.2%	4,084	39.4%	148
営業利益 (A)-(C)	5,963	56.6%	5,640	54.4%	323
営業外収益	0	0.0%	6	0.1%	-5
営業外費用	528	5.0%	468	4.5%	60
支払利息	463	4.4%	403	3.9%	59
投資法人債利息	36	0.3%	37	0.4%	-0
その他	29	0.3%	27	0.3%	1
経常利益	5,435	51.6%	5,178	49.9%	257
特別利益	60	0.6%	10	0.1%	49
補助金収入	60	0.6%	10	0.1%	49
特別損失	60	0.6%	10	0.1%	49
固定資産圧縮損	60	0.6%	10	0.1%	49
税引前当期純利益	5,435	51.6%	5,178	49.9%	257
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	5,434	51.6%	5,177	49.9%	257
一口当たり当期純利益（円）	5,653		5,385		268
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	1,743		1,486		257
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	101		100		1
一口当たり分配金（円）	4,010		4,000		10
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,237	49.7%	5,094	49.1%	142
NOI利廻（分母は期中平均資産残高（取得価額ベース））	4.33%		4.07%		0.26pts

9. Appendix 2026年7月期（第46期）予想損益計算書（対予想比較）

（単位：百万円）

科目	2026年7月期（第46期）予想 2026年3月16日時点		2026年7月期（第46期）予想 2025年9月11日時点		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	10,532	100.0%	10,415	100.0%	117
不動産賃貸事業収益 (B)	7,857	74.6%	7,735	74.3%	121
賃貸事業収入	7,279	69.1%	7,146	68.6%	132
賃料収入（共益費収入含む）	6,826	64.8%	6,707	64.4%	119
月極駐車場収入	149	1.4%	135	1.3%	13
その他賃料収入	303	2.9%	304	2.9%	-0
その他賃貸事業収入	577	5.5%	588	5.7%	-10
付帯収益	423	4.0%	438	4.2%	-15
その他雑収入	154	1.5%	150	1.4%	4
不動産等売却益	2,675	25.4%	2,679	25.7%	-4
営業費用 (C)	4,568	43.4%	4,479	43.0%	89
不動産賃貸事業費用 (D)	3,624	34.4%	3,545	34.0%	79
諸経費	2,619	24.9%	2,544	24.4%	75
水道光熱費	464	4.4%	490	4.7%	-25
外注委託費	551	5.2%	565	5.4%	-13
プロパティ・マネジメント報酬	189	1.8%	181	1.7%	8
修繕費	362	3.4%	268	2.6%	94
公租公課	778	7.4%	778	7.5%	-0
その他賃貸事業費用	272	2.6%	260	2.5%	12
減価償却費 (E)	993	9.4%	995	9.6%	-2
固定資産除却損 (F)	12	0.1%	5	0.0%	7
その他営業費用	943	9.0%	933	9.0%	9
うち資産運用報酬	749	7.1%	746	7.2%	2
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,232	40.2%	4,190	40.2%	41
営業利益 (A)-(C)	5,963	56.6%	5,936	57.0%	27
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	528	5.0%	510	4.9%	18
支払利息	463	4.4%	445	4.3%	17
投資法人債利息	36	0.3%	36	0.4%	-
その他	29	0.3%	28	0.3%	0
経常利益	5,435	51.6%	5,426	52.1%	9
特別利益	60	0.6%	60	0.6%	-
補助金収入	60	0.6%	60	0.6%	-
特別損失	60	0.6%	60	0.6%	-
固定資産圧縮損	60	0.6%	60	0.6%	-
税引前当期純利益	5,435	51.6%	5,426	52.1%	9
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	5,434	51.6%	5,425	52.1%	9
一口当たり当期純利益（円）	5,653		5,643		10
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	1,743		1,740		3
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	101		97		4
一口当たり分配金（円）	4,010		4,000		10
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,237	49.7%	5,191	49.8%	46
NOI利廻（分母は期中平均資産残高（取得価額ベース））	4.33%		4.35%		-0.02pts

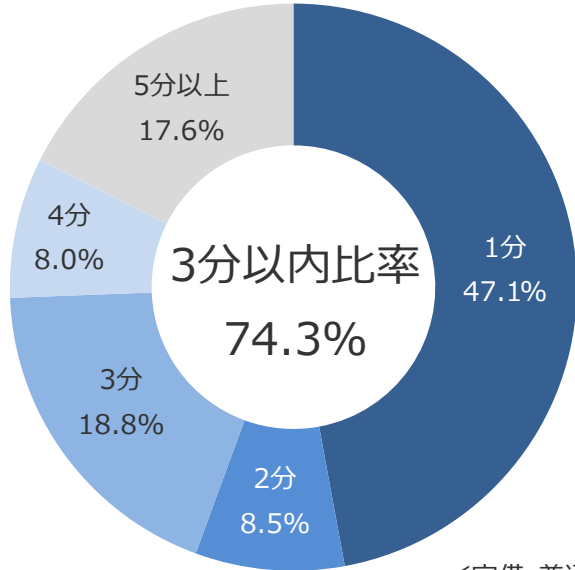
9. Appendix 2027年1月期（第47期） 予想損益計算書（対前期比較）

(単位：百万円)

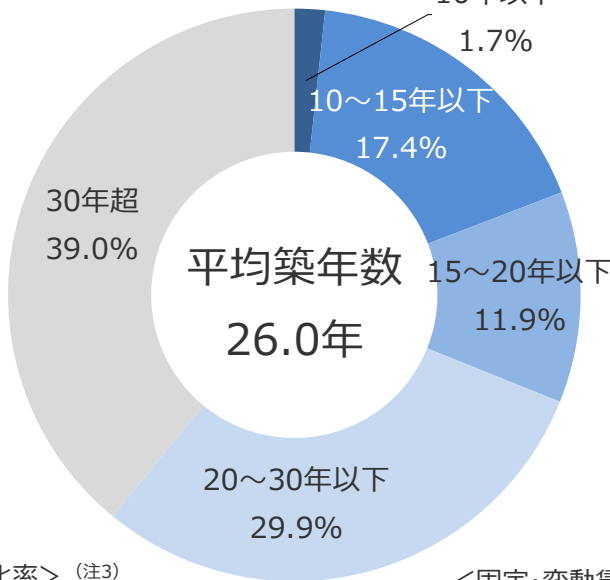
科目	2027年1月期（第47期） 予想 (184日)		2026年7月期（第46期） 予想 (181日)		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業収益 (A)	7,977	100.0%	10,532	100.0%	-2,555
不動産賃貸事業収益 (B)	7,977	100.0%	7,857	74.6%	119
賃貸事業収入	7,473	93.7%	7,279	69.1%	194
賃料収入（共益費収入含む）	7,008	87.9%	6,826	64.8%	182
月極駐車場収入	158	2.0%	149	1.4%	8
その他賃料収入	306	3.8%	303	2.9%	3
その他賃貸事業収入	503	6.3%	577	5.5%	-74
付帯収益	443	5.6%	423	4.0%	20
その他雑収入	60	0.8%	154	1.5%	-94
不動産等売却益	-	-	2,675	25.4%	-2,675
営業費用 (C)	4,559	57.2%	4,568	43.4%	-8
不動産賃貸事業費用 (D)	3,738	46.9%	3,624	34.4%	113
諸経費	2,700	33.9%	2,619	24.9%	80
水道光熱費	473	5.9%	464	4.4%	8
外注委託費	587	7.4%	551	5.2%	35
プロパティ・マネジメント報酬	194	2.4%	189	1.8%	4
修繕費	409	5.1%	362	3.4%	47
公租公課	775	9.7%	778	7.4%	-3
その他賃貸事業費用	260	3.3%	272	2.6%	-11
減価償却費 (E)	1,028	12.9%	993	9.4%	35
固定資産除却損 (F)	10	0.1%	12	0.1%	-2
その他営業費用	820	10.3%	943	9.0%	-122
うち資産運用報酬	671	8.4%	749	7.1%	-77
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	4,238	53.1%	4,232	40.2%	6
営業利益 (A)-(C)	3,417	42.8%	5,963	56.6%	-2,546
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0
営業外費用	607	7.6%	528	5.0%	78
支払利息	540	6.8%	463	4.4%	77
投資法人債利息	37	0.5%	36	0.3%	0
その他	29	0.4%	29	0.3%	0
経常利益	2,810	35.2%	5,435	51.6%	-2,625
特別利益	-	-	60	0.6%	-60
補助金収入	-	-	60	0.6%	-60
特別損失	-	-	60	0.6%	-60
固定資産圧縮損	-	-	60	0.6%	-60
税引前当期純利益	2,810	35.2%	5,435	51.6%	-2,625
法人税等	1	0.0%	1	0.0%	-
当期純利益	2,809	35.2%	5,434	51.6%	-2,625
一口当たり当期純利益（円）	2,922		5,653		-2,731
一口当たり圧縮積立金取崩額（円）	986		-		986
一口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	-		1,743		-1,743
一口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	100		101		-1
一口当たり分配金（円）	4,010		4,010		-
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	5,276	66.1%	5,237	49.7%	39
NOI利廻（分母は期中平均資産残高（取得価額ベース））	4.26%		4.33%		-0.07pts

■ ポートフォリオデータ

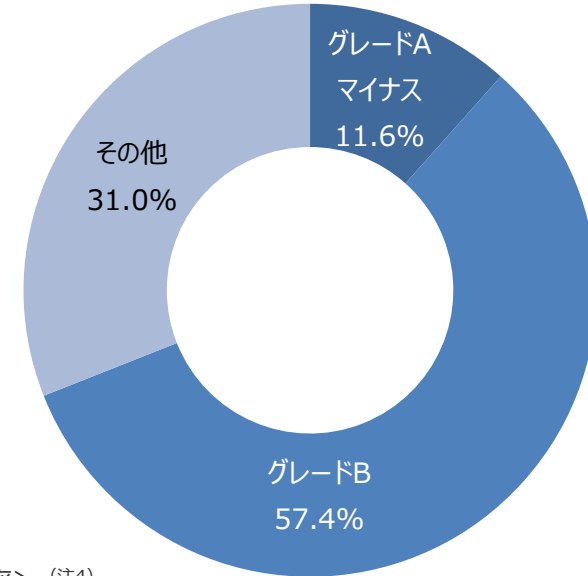
＜駅徒歩立地比率＞（注1）



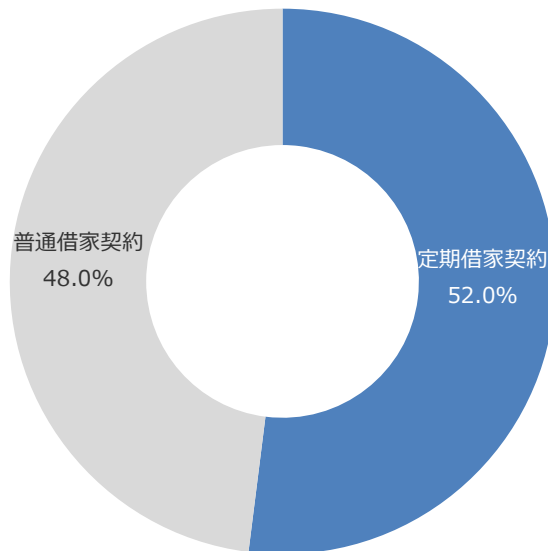
＜築年数別＞（注1）



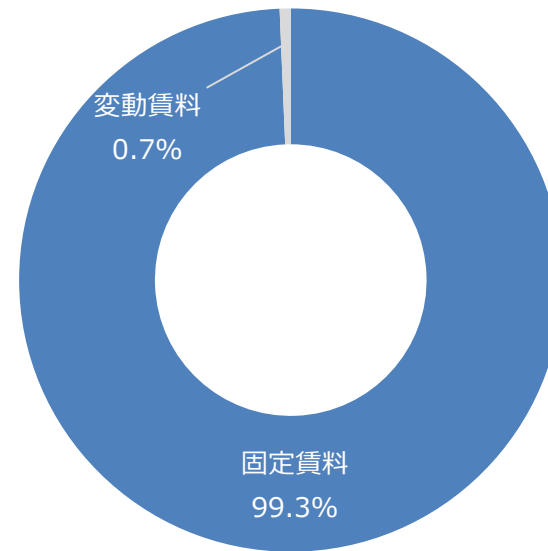
＜グレード別オフィス保有比率＞（注1）（注2）



＜定借・普通借家契約比率＞（注3）



＜固定・変動賃料比率＞（注4）



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

■ 賃貸面積上位テナント

順位	テナント名	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率 (注1)
1	沖電気工業 (株)	芝浦	18,102.32	11.6%
2	楽天グループ (株)	二子玉川 (注2)	12,452.24	8.0%
3	東急 (株)	南平台	7,148.18	4.6%
		桜丘	3,878.36	2.5%
		二子玉川 (注2)	134.78	0.1%
4	カルチャ・コンビニエンス・クラブ (株)	QFRONT	4,493.54	2.9%
		二子玉川 (注2)	907.95	0.6%
5	(株) ソニー・ミュージックエンタテインメント	番町 (注3)	5,258.82	3.4%
6	富士通 (株)	蒲田	4,593.33	2.9%
7	(株) リログループ	新宿	1,955.57	1.2%
		第2新宿	1,683.22	1.1%
8	(株) デジタルホールディングス	番町 (注3)	3,457.29	2.2%
9	(株) THINKフィットネス	cocoti	1,584.79	1.0%
		表参道	1,317.44	0.8%
10	PCIホールディングス (株)	東急虎ノ門	2,374.36	1.5%
賃貸面積上位10テナントの合計			69,342.19	44.3%
2026年1月期末 (第45期末) (28物件) の総賃貸面積			156,563.83	100.0%

(注1) 比率は、2026年1月期末 (第45期末) 時点の28物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載

(注2) 二子玉川の賃貸面積は、取得した区分所有区画の共有持分に基づく値を記載

(注3) 番町の賃貸面積は、区分所有権割合95.1%の信託受益権に基づく値を記載

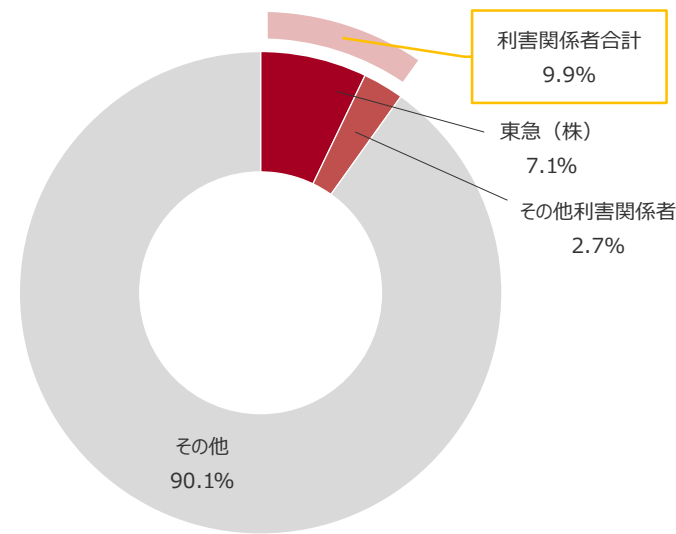
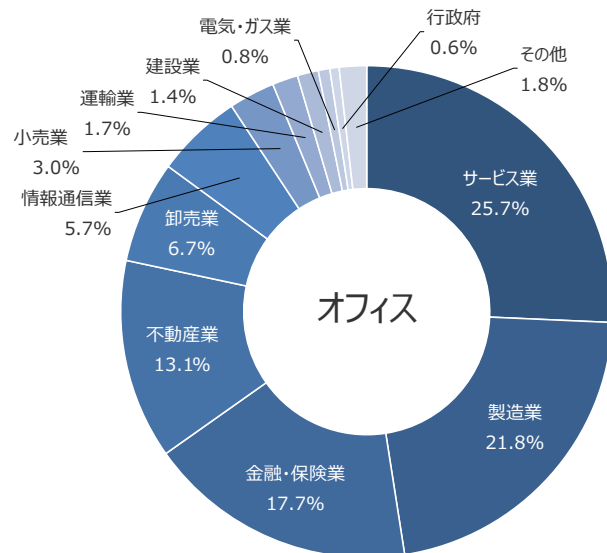
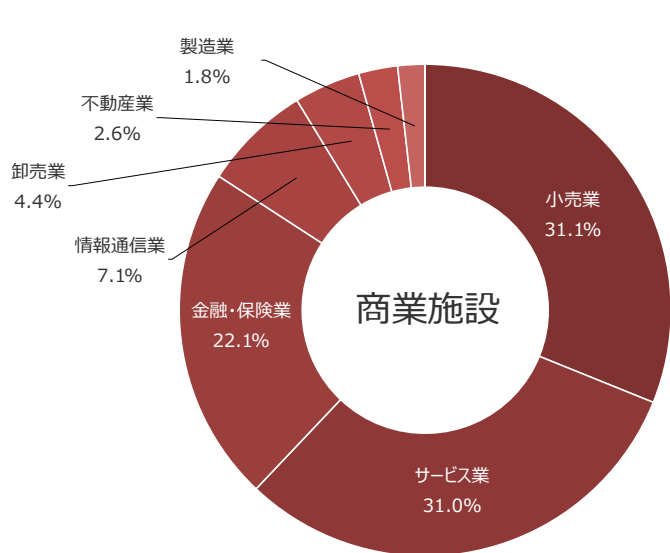
(注4) 定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、2026年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のテナントのうち、賃貸面積上位10社を記載 (月額50万円以下のもの、及び、2026年1月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約は除く)

■ 長期契約テナント (注4)

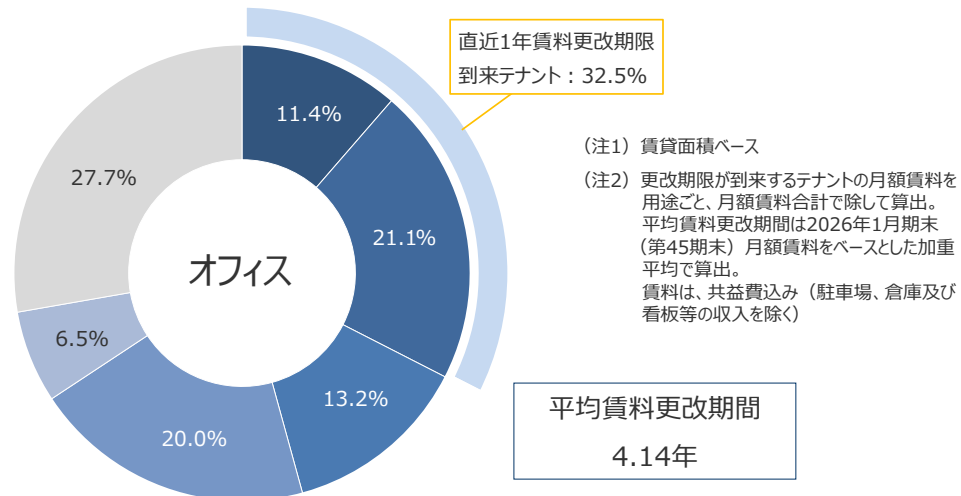
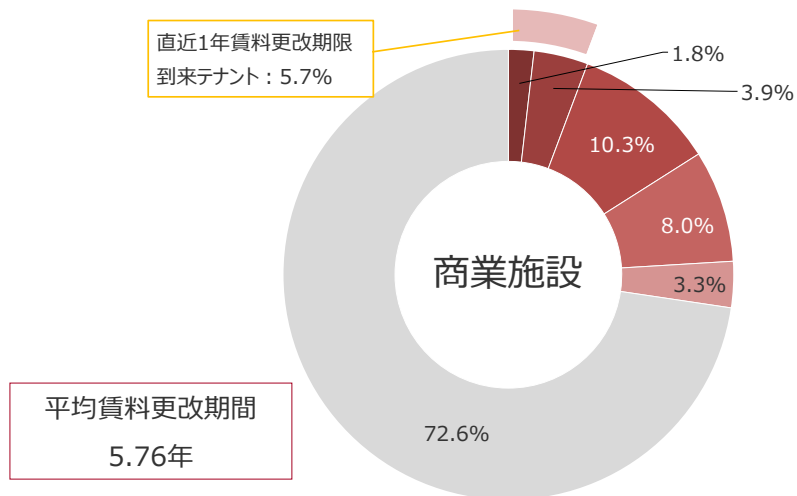
順位	テナント名	物件名	契約開始日	契約終了日	契約形態	賃貸面積 (㎡)	比率 (注1)
1	東急 (株)	南平台	2022年1月1日	2031年12月31日	普通借	7,148.18	4.6%
2	カルチャ・コンビニエンス・クラブ (株)	QFRONT	2019年12月15日	2039年12月14日	普通借	4,493.54	2.9%
3	東急 (株)	桜丘	2022年1月1日	2031年12月31日	普通借	3,878.36	2.5%
4	(株) ジェイ・エス・ビー	武蔵小杉	2020年4月30日	2040年3月31日	定借	1,830.00	1.2%
5	(株) ITX ジャパン	宇田川	2025年8月1日	2037年7月31日	定借	1,491.29	1.0%
6	(株) THINKフィットネス	表参道	2024年5月1日	2031年4月30日	定借	1,317.44	0.8%
7	ディーゼルジャパン (株)	cocoti	2024年1月1日	2031年12月31日	定借	1,083.97	0.7%
8	(株) ジャックス	池尻大橋	2021年3月1日	2031年2月28日	定借	1,042.85	0.7%
9	(株) ツルハ	秋葉原	2024年12月1日	2034年11月30日	定借	1,025.02	0.7%
10	カルチャ・コンビニエンス・クラブ (株)	二子玉川 (注2)	2025年9月1日	2035年8月31日	定借	907.95	0.6%
長期契約上位10テナント (注4) の賃貸面積						24,218.60	15.5%
2026年1月期末 (第45期末) (28物件) の総賃貸面積						156,563.83	100.0%

■ テナント業種別分布割合（注1）

■ 利害関係者テナント比率（注1）



■ 賃料更改期限到来テナント割合（注2）



(注1) 賃貸面積ベース

(注2) 更改期限が到来するテナントの月額賃料を用途ごと、月額賃料合計で除して算出。平均賃料更改期間は2026年1月期末（第45期末）月額賃料をベースとした加重平均で算出。賃料は、共益費込み（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）

■ 26/7期（第46期） ■ 27/1期（第47期） ■ 27/7期（第48期）
■ 28/1期（第49期） ■ 28/7期（第50期） ■ 29/1期（第51期）以降

■ 26/7期（第46期） ■ 27/1期（第47期） ■ 27/7期（第48期）
■ 28/1期（第49期） ■ 28/7期（第50期） ■ 29/1期（第51期）以降

用途区分	物件名	稼働率			総賃貸可能面積 (㎡)			退去面積 (㎡) (注1)			入居面積 (㎡) (注1)			期末空室面積 (㎡)			テナント数			備考
		2026/1期 (45期) 実績	2026/7期 (46期) 予想	2027/1期 (47期) 予想	2026/1期 (45期) 実績	2026/7期 (46期) 予想	2027/1期 (47期) 予想	2026/1期 (45期) 実績	2026/7期 (46期) 予想	2027/1期 (47期) 予想	2026/1期 (45期) 実績	2026/7期 (46期) 予想	2027/1期 (47期) 予想	2026/1期 (45期) 実績	2026/7期 (46期) 予想	2027/1期 (47期) 予想	2026/1期 (45期) 実績	2026/7期 (46期) 予想	2027/1期 (47期) 予想	
商業施設	QFRONT	100.0%	100.0%	100.0%	4,493.54	4,493.54	4,493.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	
	レキシントン	100.0%	100.0%	100.0%	2,094.96	2,094.96	2,094.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	7	
	表参道	100.0%	100.0%	100.0%	2,669.10	2,669.10	2,669.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4	4	
	宇田川	100.0%	100.0%	100.0%	1,547.13	1,547.13	1,547.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	
	cocoti	100.0%	100.0%	100.0%	8,295.62	8,295.62	8,295.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	15	15	
	自由が丘	100.0%	100.0%	100.0%	1,231.80	1,231.80	1,231.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	5	
	すすき野	-	100.0%	100.0%	-	9,810.83	9,810.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2
商業施設 計	100.0%	100.0%	100.0%	20,332.15	20,142.98	20,142.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	37	37		
オフィス	南平台	100.0%	100.0%	100.0%	7,148.18	7,148.18	7,148.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	
	桜丘	100.0%	100.0%	100.0%	4,737.19	4,737.19	4,737.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	
	蒲田	100.0%	100.0%	100.0%	7,337.82	7,337.82	7,337.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	5	
	TR虎ノ門	100.0%	-	-	4,095.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	
	池尻大橋	100.0%	100.0%	100.0%	5,710.32	5,710.32	5,710.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	
	麹町	100.0%	100.0%	100.0%	5,409.07	5,409.07	5,409.07	439.01	-	-	439.01	-	-	-	-	-	9	9	9	・2025年11月退去済の1区画は、2025年12月入居済
	新宿	100.0%	100.0%	100.0%	6,273.51	6,273.51	6,273.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	7	
	秋葉原	100.0%	100.0%	100.0%	4,426.65	4,426.65	4,426.65	-	511.65	-	511.65	-	-	-	-	-	7	6	6	・2026年2月退去済の1区画は、2026年3月入居済
	渋谷R	87.7%	100.0%	100.0%	5,246.68	5,246.68	5,246.68	645.86	-	-	645.86	-	-	645.86	-	-	11	12	12	・2026年1月退去済の1区画は、2026年5月入居見込
	東急虎ノ門	100.0%	100.0%	100.0%	11,029.27	11,029.27	11,029.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	13	13	
	第2新宿	100.0%	100.0%	100.0%	1,790.46	1,790.46	1,790.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	
	番町	100.0%	100.0%	100.0%	11,668.25	11,668.25	11,668.25	649.10	-	-	649.10	-	-	-	-	-	6	6	6	・2026年1月退去済の1区画は、2026年1月入居済
	恵比寿	100.0%	100.0%	100.0%	1,872.80	1,872.80	1,872.80	127.74	-	-	127.74	-	-	-	-	-	6	6	6	・2025年12月退去済の1区画は、2025年12月入居済
	道玄坂スカイ	100.0%	100.0%	100.0%	4,136.05	4,136.05	4,136.05	-	-	295.21	-	-	295.21	-	-	-	8	8	8	・2026年10月退去予定の1区画は、2026年11月入居見込
	芝浦	100.0%	100.0%	100.0%	18,102.32	18,102.32	18,102.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	
	宮下公園	91.7%	100.0%	100.0%	2,299.68	2,299.45	2,299.45	396.46	-	-	205.86	190.36	-	190.59	-	-	8	9	9	・2025年9月退去済の1区画は、2025年9月入居済 ・2025年11月退去済の1区画は、2026年4月入居見込
	オーバル	88.7%	100.0%	100.0%	8,105.04	8,097.73	8,097.73	-	-	-	1,245.12	913.35	-	913.35	-	-	35	36	36	・2024年8月退去済の1区画は、2026年5月入居見込 ・2025年1月退去済の1区画は、2025年8月入居済 ・2025年7月退去済の1区画は、2026年1月入居済
目黒東山	100.0%	100.0%	100.0%	6,152.42	6,152.42	6,152.42	665.84	-	-	665.84	-	-	-	-	-	13	13	13	・2025年8月退去済の1区画は、2025年8月入居済 ・2025年10月退去済の1区画は、2025年10月入居済	
戸越銀座	-	100.0%	100.0%	-	3,625.67	3,625.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	
オフィス 計	98.5%	100.0%	100.0%	115,540.93	115,063.84	115,063.84	2,924.01	511.65	295.21	3,332.67	2,261.22	295.21	1,749.80	-	-	150	143	143		
住宅	都立大杉	96.9%	100.0%	100.0%	852.16	852.16	852.16	136.14	-	-	109.48	26.66	-	26.66	-	-	25	26	26	
	武蔵小杉	100.0%	100.0%	100.0%	1,830.00	1,830.00	1,830.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1		
	新綱島	96.0%	100.0%	100.0%	901.76	901.76	901.76	126.44	72.44	-	126.00	108.88	-	36.44	-	-	43	45	45	
	住宅 計	98.2%	100.0%	100.0%	3,583.92	3,583.92	3,583.92	262.58	72.44	-	235.48	135.54	-	63.10	-	-	69	72	72	
複合施設 二子玉川 (注2)	100.0%	100.0%	100.0%	18,919.73	18,919.73	18,919.73	28.63	70.72	6.38	31.36	70.72	6.38	-	-	-	142	141	141		
複合施設 計	100.0%	100.0%	100.0%	18,919.73	18,919.73	18,919.73	28.63	70.72	6.38	31.36	70.72	6.38	-	-	-	142	141	141		
合計	98.9%	100.0%	100.0%	158,376.73	167,710.47	167,710.47	3,215.22	654.81	301.59	3,599.51	2,467.48	301.59	1,812.90	-	-	396	393	393		

* 見込みの数値は、2026年2月6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

* TR虎ノ門、番町、オーバル及び二子玉川の面積は持分割合を乗じて得た値

(注1) 入居・退去面積は倉庫区画を除く

(注2) 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

(単位: 百万円)

用途区分	物件名	取得価額	簿価	含み損益	含み損益率 (注1)	鑑定評価額			NCF (直接還元法)			NCFキャップレート (直接還元利廻) (注2) (注3)			鑑定機関 (注4)
						2026年1月期 (第45期)	2025年7月期 (第44期)	前期比	2026年1月期 (第45期)	2025年7月期 (第44期)	前期比	2026年1月期 (第45期)	2025年7月期 (第44期)	前期比 (pts)	
商業施設	QFRONT	15,100	14,446	26,253	281.7%	40,700	40,100	600	980	953	27	2.40%	2.40%	-	J
	レキシントン	4,800	4,649	1,850	139.8%	6,500	6,500	-	203	203	0	3.10%	3.10%	-	J
	表参道	5,770	5,613	2,896	151.6%	8,510	8,510	-	258	258	-0	3.00%	3.00%	-	J
	宇田川	6,600	6,536	8,763	234.1%	15,300	15,300	-	460	462	-2	3.00%	3.00%	-	V
	cocoti	24,500	20,374	3,525	117.3%	23,900	23,800	100	687	687	0	2.80%	2.80%	-	D
	自由が丘	3,160	3,171	468	114.8%	3,640	3,630	10	122	122	0	3.30%	3.30%	-	V
商業施設 計 (6物件)		59,930	54,792	43,757	179.9%	98,550	97,840	710	2,713	2,688	25	2.75%	2.75%	-	
オフィス	南平台	4,660	4,182	4,087	197.7%	8,270	8,270	-	275	275	-0	3.30%	3.30%	-	J
	桜丘	6,620	6,200	6,599	206.4%	12,800	12,800	-	398	399	-0	3.10%	3.10%	-	J
	蒲田	4,720	3,718	2,501	167.3%	6,220	6,200	20	237	237	0	3.80%	3.80%	-	J
	TR虎ノ門 (注5)	4,070	3,841	1,928	150.2%	5,770	5,714	55	187	186	1	3.20%	3.20%	-	J
	池尻大橋	5,480	5,244	1,435	127.4%	6,680	6,680	-	269	269	-0	4.00%	4.00%	-	D
	麹町	9,030	8,173	2,426	129.7%	10,600	10,500	100	321	317	3	3.00%	3.00%	-	J
	新宿	9,000	8,952	4,647	151.9%	13,600	13,500	100	428	428	0	3.10%	3.10%	-	D
	秋葉原	4,600	4,731	2,568	154.3%	7,300	7,300	-	244	244	0	3.30%	3.30%	-	V
	渋谷R	5,270	5,267	5,132	197.4%	10,400	10,400	-	317	317	-0	3.00%	3.00%	-	V
	東急虎ノ門	18,550	16,716	9,383	156.1%	26,100	26,000	100	740	739	1	2.80%	2.80%	-	J
	第2新宿	2,750	2,917	482	116.5%	3,400	3,400	-	110	110	-0	3.20%	3.20%	-	D
	番町	28,480	26,993	4,006	114.8%	31,000	31,000	-	984	984	-0	3.10%	3.10%	-	D
	恵比寿	4,500	4,629	190	104.1%	4,820	4,820	-	140	141	-0	2.90%	2.90%	-	V
	道玄坂スカイ	8,100	5,906	3,033	151.4%	8,940	8,920	20	281	281	0	3.10%	3.10%	-	V
	芝浦	11,900	12,109	1,890	115.6%	14,000	14,000	-	594	595	-0	4.20%	4.20%	-	D
	宮下公園	6,000	5,934	335	105.7%	6,270	6,300	-30	186	187	-0	2.90%	2.90%	-	D
	オーバル	18,600	19,096	-96	99.5%	19,000	18,900	100	504	513	-9	2.60%	2.60%	-	V
目黒東山	8,100	8,435	64	100.8%	8,500	8,240	260	291	283	8	3.40%	3.40%	-	J	
オフィス 計 (18物件)		160,431	153,050	50,619	133.1%	203,670	202,944	725	6,517	6,515	2	3.20%	3.21%	-0.01	
住宅	都立大学	1,200	1,158	261	122.5%	1,420	1,400	20	45	45	0	3.20%	3.20%	-	J
	武蔵小杉	1,500	1,390	299	121.5%	1,690	1,680	10	62	62	-0	3.60%	3.60%	-	D
	新網島	1,000	1,032	157	115.3%	1,190	1,100	90	40	37	2	3.40%	3.40%	-	J
住宅 計 (3物件)		3,700	3,581	718	120.0%	4,300	4,180	120	148	145	3	3.45%	3.47%	-0.02	
複合施設	二子玉川	20,200	19,817	582	102.9%	20,400	20,400	-	771	772	-1	3.70%	3.70%	-	D
複合施設 計 (1物件)		20,200	19,817	582	102.9%	20,400	20,400	-	771	772	-1	3.70%	3.70%	-	
2026年1月期末 (第45期末) 合計 (28物件)		244,261	231,242	95,677	141.4%	326,920	325,364	1,555	10,151	10,122	29	3.11%	3.11%	-	

(注1) 含み損益率の欄には「鑑定評価額÷簿価」により求められる数値を記載

(注2) 「商業施設 計」、「オフィス 計」、「住宅 計」の欄には「対象物件のNCF (直接還元法) の和÷対象物件の鑑定評価額の和」により求められる数値を記載

(注3) 「複合施設 計」の欄には二子玉川の数値を記載

(注4) J: 一般財団法人日本不動産研究所、V: 日本ヴァリュアーズ株式会社、D: 大和不動産鑑定株式会社

(注5) 2025年7月期 (第44期) に共有持分30%、2026年1月期 (第45期) に共有持分30%を譲渡したため、2025年7月期 (第44期)、2026年1月期 (第45期) とともに共有持分40%の数値を記載

*鑑定評価額は、直接還元法他、DCF法等を考慮の上で決定されているため、表中のNCF (直接還元法) をNCFキャップレート (直接還元利廻) で除しても数値は一致しない場合がある。このため、NCFの変動による影響とNCFキャップレートの変動による影響が鑑定評価額の変動と異なる場合がある

(単位: 百万円)

用途区分	物件名	取得価額	NOI			利廻		
			2025年1月期 (第43期)	2025年7月期 (第44期)	2026年1月期 (第45期)	2025年1月期 (第43期)	2025年7月期 (第44期)	2026年1月期 (第45期)
商業施設	QFRONT	15,100	462	469	467	6.08%	6.27%	6.14%
	レキシントン	4,800	109	113	113	4.53%	4.77%	4.70%
	表参道	5,770	140	139	139	4.82%	4.87%	4.79%
	宇田川	6,600	208	209	248	6.27%	6.39%	7.47%
	cocoti	24,500	347	364	375	2.82%	3.00%	3.04%
	CONZE	-	20	-	-	2.49%	-	-
	下北沢	2,257	41	38	13	3.67%	3.40%	3.38%
	自由が丘	3,160	66	65	57	4.16%	4.19%	3.60%
商業施設 計		62,187	1,397	1,400	1,415	4.34%	4.54%	4.62%
オフィス	南平台	4,660	142	131	113	6.07%	5.67%	4.83%
	桜丘	6,620	160	204	203	4.81%	6.23%	6.08%
	蒲田	4,720	141	135	142	5.96%	5.77%	5.99%
	TR虎ノ門 ^(注)	4,070	229	187	167	4.47%	4.58%	4.68%
	池尻大橋	5,480	158	160	156	5.73%	5.91%	5.68%
	麴町	9,030	170	171	173	3.75%	3.82%	3.82%
	新宿	9,000	223	211	219	4.93%	4.74%	4.85%
	秋葉原	4,600	30	108	138	1.31%	4.77%	5.96%
	渋谷R	5,270	167	192	178	6.29%	7.36%	6.73%
	東急虎ノ門	18,550	359	373	360	3.85%	4.07%	3.86%
	第2新宿	2,750	62	64	67	4.49%	4.71%	4.89%
	番町	28,480	564	489	512	3.93%	3.46%	3.57%
	恵比寿	4,500	67	74	63	2.98%	3.32%	2.79%
	道玄坂スカイ	8,100	136	131	155	3.35%	3.26%	3.81%
	芝浦	11,900	322	314	280	5.37%	5.33%	4.67%
	宮下公園	6,000	98	97	91	3.26%	3.28%	3.01%
オーバル	18,600	147	159	17	1.57%	1.73%	0.19%	
目黒東山	8,100	163	198	134	4.01%	4.95%	3.29%	
オフィス 計		160,431	3,346	3,405	3,177	3.99%	4.17%	3.86%
住宅	都立大学	1,200	25	24	17	4.14%	4.04%	2.92%
	武蔵小杉	1,500	31	30	28	4.14%	4.05%	3.80%
	新綱島	1,000	21	19	20	4.23%	3.97%	4.07%
住宅 計		3,700	77	73	66	4.17%	4.03%	3.59%
複合施設	二子玉川	20,200	417	415	434	4.10%	4.15%	4.27%
複合施設 計		20,200	417	415	434	4.10%	4.15%	4.27%
合計		246,518	5,239	5,295	5,094	4.09%	4.26%	4.07%

(注) NOI利廻は保有持分割合に応じて算出

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	償却後NOI			利廻		
			2025年1月期 (第43期)	2025年7月期 (第44期)	2026年1月期 (第45期)	2025年1月期 (第43期)	2025年7月期 (第44期)	2026年1月期 (第45期)
商業施設	QFRONT	15,100	396	404	397	5.21%	5.40%	5.23%
	レキシントン	4,800	100	105	104	4.17%	4.41%	4.33%
	表参道	5,770	127	126	126	4.39%	4.43%	4.36%
	宇田川	6,600	204	205	244	6.15%	6.28%	7.34%
	cocoti	24,500	233	253	265	1.89%	2.09%	2.15%
	CONZE	-	16	-	-	1.91%	-	-
	下北沢	2,257	30	28	9	2.66%	2.53%	2.27%
	自由が丘	3,160	63	62	54	3.99%	4.01%	3.42%
商業施設 計	62,187	1,173	1,186	1,203	3.64%	3.85%	3.93%	
オフィス	南平台	4,660	113	93	76	4.82%	4.06%	3.26%
	桜丘	6,620	124	165	165	3.72%	5.05%	4.95%
	蒲田	4,720	100	91	96	4.21%	3.92%	4.07%
	TR虎ノ門 ^(注)	4,070	176	142	129	3.43%	3.48%	3.63%
	池尻大橋	5,480	123	126	122	4.49%	4.65%	4.45%
	麴町	9,030	138	136	139	3.05%	3.05%	3.07%
	新宿	9,000	199	181	187	4.39%	4.06%	4.13%
	秋葉原	4,600	7	81	109	0.32%	3.58%	4.71%
	渋谷R	5,270	148	172	159	5.57%	6.62%	6.00%
	東急虎ノ門	18,550	252	271	275	2.70%	2.95%	2.95%
	第2新宿	2,750	41	43	46	3.02%	3.21%	3.39%
	番町	28,480	457	382	388	3.08%	2.71%	2.71%
	恵比寿	4,500	57	64	53	2.56%	2.88%	2.36%
	道玄坂スカイ	8,100	122	114	136	2.99%	2.85%	3.35%
	芝浦	11,900	298	287	256	4.98%	4.87%	4.28%
	宮下公園	6,000	84	86	80	2.79%	2.90%	2.65%
オーバル	18,600	133	143	-1	1.43%	1.56%	-0.01%	
目黒東山	8,100	146	180	115	3.59%	4.51%	2.83%	
オフィス 計	160,431	2,728	2,767	2,540	3.23%	3.39%	3.08%	
住宅	都立大学	1,200	19	18	12	3.27%	3.15%	2.05%
	武蔵小杉	1,500	17	16	14	2.30%	2.17%	1.96%
	新網島	1,000	17	15	16	3.41%	3.13%	3.24%
住宅 計	3,700	54	50	43	2.91%	2.75%	2.33%	
複合施設	二子玉川	20,200	281	278	297	2.77%	2.78%	2.92%
複合施設 計	20,200	281	278	297	2.77%	2.78%	2.92%	
合計	246,518	4,237	4,283	4,084	3.29%	3.45%	3.27%	

（注） NOI利廻は保有持分割合に応じて算出

（単位：百万円）

用途区分	物件名	2026年1月期 （第45期） 鑑定評価額 （期末時点）	NOI			利廻		
			2025年1月期 （第43期）	2025年7月期 （第44期）	2026年1月期 （第45期）	2025年1月期 （第43期）	2025年7月期 （第44期）	2026年1月期 （第45期）
商業施設	QFRONT	40,700	462	469	467	2.31%	2.36%	2.28%
	レキシントン	6,500	109	113	113	3.35%	3.52%	3.47%
	表参道	8,510	140	139	139	3.27%	3.30%	3.25%
	宇田川	15,300	208	209	248	3.13%	2.76%	3.22%
	cocoti	23,900	347	364	375	2.90%	3.09%	3.12%
	CONZE	-	20	-	-	2.32%	-	-
	下北沢	2,260	41	38	13	3.56%	3.29%	3.37%
	自由が丘	3,640	66	65	57	3.62%	3.65%	3.13%
商業施設 計	100,810	1,397	1,400	1,415	2.79%	2.82%	2.83%	
オフィス	南平台	8,270	142	131	113	3.42%	3.19%	2.72%
	桜丘	12,800	160	204	203	2.49%	3.22%	3.15%
	蒲田	6,220	141	135	142	4.54%	4.39%	4.55%
	TR虎ノ門 ^(注)	5,770	229	187	167	3.18%	3.26%	3.34%
	池尻大橋	6,680	158	160	156	4.70%	4.85%	4.66%
	麹町	10,600	170	171	173	3.29%	3.29%	3.25%
	新宿	13,600	223	211	219	3.28%	3.16%	3.21%
	秋葉原	7,300	30	108	138	0.82%	3.01%	3.75%
	渋谷R	10,400	167	192	178	3.19%	3.73%	3.41%
	東急虎ノ門	26,100	359	373	360	2.84%	2.90%	2.74%
	第2新宿	3,400	62	64	67	3.74%	3.81%	3.95%
	番町	31,000	564	489	512	3.61%	3.18%	3.28%
	恵比寿	4,820	67	74	63	2.78%	3.10%	2.61%
	道玄坂スカイ	8,940	136	131	155	3.04%	2.96%	3.45%
	芝浦	14,000	322	314	280	4.66%	4.53%	3.97%
宮下公園	6,270	98	97	91	3.11%	3.13%	2.88%	
オーバル	19,000	147	159	17	1.55%	1.70%	0.19%	
目黒東山	8,500	163	198	134	3.95%	4.86%	3.14%	
オフィス 計	203,670	3,346	3,405	3,177	3.16%	3.29%	3.03%	
住宅	都立大学	1,420	25	24	17	3.55%	3.47%	2.47%
	武蔵小杉	1,690	31	30	28	3.86%	3.61%	3.38%
	新網島	1,190	21	19	20	4.03%	3.61%	3.42%
住宅 計	4,300	77	73	66	3.80%	3.56%	3.09%	
複合施設	二子玉川	20,400	417	417	434	4.06%	4.11%	4.23%
複合施設 計	20,400	417	415	434	4.06%	4.11%	4.23%	
合計	329,180	5,239	5,295	5,094	3.11%	3.20%	3.04%	

（注）NOI利廻は保有持分割合に応じて算出

（単位：百万円）

用途区分	物件名	2026年1月期 (第45期) 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			2025年1月期 (第43期)	2025年7月期 (第44期)	2026年1月期 (第45期)	2025年1月期 (第43期)	2025年7月期 (第44期)	2026年1月期 (第45期)
商業施設	QFRONT	14,446	462	469	467	6.37%	6.58%	6.41%
	レキシントン	4,649	109	113	113	4.67%	4.91%	4.85%
	表参道	5,613	140	139	139	4.95%	5.01%	4.92%
	宇田川	6,536	208	209	248	6.33%	6.46%	7.54%
	cocoti	20,374	347	364	375	3.36%	3.60%	3.66%
	CONZE	-	20	-	-	2.73%	-	-
	下北沢	2,172	41	38	13	3.79%	3.52%	3.51%
	自由が丘	3,171	66	65	57	4.14%	4.17%	3.59%
商業施設 計	56,964	1,397	1,400	1,415	4.73%	4.95%	5.05%	
オフィス	南平台	4,182	142	131	113	7.15%	6.55%	5.38%
	桜丘	6,200	160	204	203	5.07%	6.62%	6.50%
	蒲田	3,718	141	135	142	7.72%	7.36%	7.61%
	TR虎ノ門 ^(注)	3,841	229	187	167	4.70%	4.82%	4.93%
	池尻大橋	5,244	158	160	156	5.93%	6.17%	5.93%
	麴町	8,173	170	171	173	4.14%	4.23%	4.22%
	新宿	8,952	223	211	219	5.06%	4.81%	4.87%
	秋葉原	4,731	30	108	138	1.28%	4.64%	5.79%
	渋谷R	5,267	167	192	178	6.28%	7.35%	6.73%
	東急虎ノ門	16,716	359	373	360	4.23%	4.49%	4.28%
	第2新宿	2,917	62	64	67	4.18%	4.41%	4.61%
	番町	26,993	564	489	512	4.12%	3.65%	3.77%
	恵比寿	4,629	67	74	63	2.90%	3.23%	2.72%
	道玄坂スカイ	5,906	136	131	155	4.67%	4.46%	5.23%
	芝浦	12,109	322	314	280	5.29%	5.25%	4.59%
	宮下公園	5,934	98	97	91	3.29%	3.31%	3.05%
オーバル	19,096	147	159	17	1.56%	1.71%	0.18%	
目黒東山	8,435	163	198	134	3.87%	4.77%	3.16%	
オフィス 計	153,050	3,346	3,405	3,177	4.19%	4.38%	4.04%	
住宅	都立大学	1,158	25	24	17	4.25%	4.17%	3.02%
	武蔵小杉	1,390	31	30	28	4.38%	4.32%	4.10%
	新綱島	1,032	21	19	20	4.08%	3.84%	3.95%
住宅 計	3,581	77	73	66	4.25%	4.14%	3.71%	
複合施設	二子玉川	19,817	417	415	434	4.13%	4.20%	4.35%
複合施設 計	19,817	417	415	434	4.13%	4.20%	4.35%	
合計	233,414	5,239	5,295	5,094	4.32%	4.50%	4.30%	

（注）NOI利廻は保有持分割合に応じて算出

用途区分	物件名	所在地	最寄り駅	構造・階数	竣工年月	築年数 (期末時点)	所有形態	PM会社 ^(注1)	
商業施設	QFRONT	東京都渋谷区	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約1分	SRC・S B3/8F	1999年10月	26.3	土地：所有権 建物：区分所有権	TPM	
	レキシントン	東京都港区	東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約5分	S・RC B1/4F	1998年1月	28.1	所有権	TC	
	表参道	東京都渋谷区	東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約2分	S・SRC B1/4F	1985年10月	40.3	所有権	TC	
	宇田川	東京都渋谷区	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分	S 3F S 2F	1998年7月 1995年6月	27.5 30.6	所有権	TPM	
	cocoti	東京都渋谷区	JR山手線・東急東横線・東京メトロ副都心線等「渋谷」駅徒歩約1分	S・SRC B2/12F	2004年9月	21.3	所有権	TPM	
	自由が丘	東京都目黒区	東急東横線・大井町線「自由が丘」駅徒歩約2分	SRC 5F	2001年12月	24.2	所有権	TPM	
オフィス	南平台	東京都渋谷区	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約7分	S・SRC B2/5F	1992年7月	33.5	所有権	TPM	
	桜丘	東京都渋谷区	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約5分	SRC B3/9F	1987年6月	38.7	土地：所有権 建物：区分所有権 ^(注2)	TPM	
	蒲田	東京都大田区	JR京浜東北線等「蒲田」駅徒歩約3分	S・SRC B1/9F	1992年2月	34.0	所有権	TPM	
	TR虎ノ門	東京都港区	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約1分	SRC・RC B2/9F	1988年4月	37.8	土地：所有権(共有持分34.446%) 建物：区分所有権の共有	TPM	
	池尻大橋	東京都目黒区	東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約5分	SRC 7F	1989年10月	36.3	所有権	TPM	
	麹町	東京都千代田区	東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩約1分	S・RC B1/7F	2003年1月	23.0	所有権	TC	
	新宿	東京都新宿区	東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分	SRC 10F	2003年5月	22.7	所有権	TPM	
	秋葉原	東京都千代田区	東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分	SRC B1/8F	1985年9月	40.4	土地：所有権 建物：区分所有権 ^(注2)	TC	
	渋谷R	東京都渋谷区	JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分	SRC ^(注3) B1/9F	1990年3月	35.8	土地：所有権 建物：区分所有権及び区分所有権の共有	TPM	
	東急虎ノ門	東京都港区	東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅徒歩約1分 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分	S 10F	2010年4月 2022年6月	15.8 3.6	所有権	TPM	
	第2新宿	東京都新宿区	東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分	S 10F	1991年12月	34.1	所有権	TPM	
	番町	東京都千代田区	JR中央線等「市ヶ谷」駅徒歩約3分	S 11F	2011年9月	14.3	土地：所有権 建物：区分所有権	TPM	
	恵比寿	東京都渋谷区	JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約3分	S・SRC B1/7F	1992年4月	33.8	所有権	TPM	
	道玄坂スカイ	東京都渋谷区	京王井の頭線「神泉」駅徒歩約3分、「渋谷」駅徒歩約5分	SRC B1/11F	1988年3月	37.9	所有権	TPM	
	芝浦	東京都港区	JR山手線等「田町」駅徒歩約8分	SRC B2/12F	1982年6月	43.6	所有権	TC	
	宮下公園	東京都渋谷区	JR山手線・東急東横線・東京メトロ副都心線等「渋谷」駅徒歩約1分	S 12F	2008年4月	17.8	所有権	TPM	
	オーバル ^(注4)	東京都渋谷区	東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約4分	S・SRC B2/16F	1988年10月	37.3	土地：所有権 建物：区分所有権の共有	TPM	
	目黒東山	東京都目黒区	東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅徒歩約6分	SRC・S・RC 8F	1995年3月	30.9	土地：所有権 建物：区分所有権 ^(注5)	TPM	
	住宅	都立大学	東京都目黒区	東急東横線「都立大学」駅徒歩約1分	RC 10F	2014年8月	11.5	所有権	THL
		武蔵小杉	神奈川県川崎市	JR南武線「向河原」駅徒歩約5分 JR横須賀線・湘南新宿ライン・相鉄線直通「武蔵小杉」駅徒歩約9分 東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅徒歩約12分	RC 7F	2020年4月	5.8	所有権	TPM
新綱島		神奈川県横浜市	東急新横浜線「新綱島」駅徒歩約4分 東急東横線「綱島」駅徒歩約7分	RC 5F	1999年2月	27.0	所有権	IUC	
複合施設	二子玉川	I - b街区 II - a街区 II - b街区 III街区	東京都世田谷区	東急田園都市線・大井町線「二子玉川」駅徒歩約1分	S・RC・SRC B3/16F	2010年11月	15.3	土地：敷地権（所有権）の共有 建物：区分所有権の共有	TKK
					RC B3/30F	2015年6月	10.7		
					RC B1/3F	2010年4月	15.8		
					RC・S 2F	2010年4月	15.8		

2026年7月期 取得予定物件

商業施設	すずき野	神奈川県横浜市	東急田園都市線・横浜市営地下鉄ブルーライン「あざみ野」駅 バス約6分、最寄りバス停留所より徒歩約7分	RC・S 3F	1991年10月	34.3	所有権	TPM
オフィス	戸越銀座	東京都品川区	東急池上線「戸越銀座」駅徒歩約6分 都営浅草線「戸越」駅徒歩約7分	SRC・S 9F	1992年5月	33.7	所有権	TPM

*ポートフォリオ概況の注記については79ページをご覧ください

用途区分	物件名	取得年月	取得価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス基準専有面積 (㎡)	月額賃料総額 (千円) (注1)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕の費用見積 (千円) (注2)						
商業施設	QFRONT	2003年9月	15,100	4,493.54		129,094	1,549,131	513,169	727,588						
	レキシントン	2003年9月	4,800	2,094.96		23,179	278,151	257,071	138,480						
	表参道	2003年9月	5,770	2,669.10		28,757	345,095	229,941	163,406						
	宇田川	2004年3月	6,600	1,547.13		50,051	600,613	431,345	118,930						
	cocoti	2005年4月 2005年8月	24,500	8,295.62		85,248	1,022,981	753,404	427,123						
	自由が丘	2019年10月 2020年3月	3,160	1,231.80		12,528	150,339	149,725	74,097						
オフィス	南平台	2003年9月	4,660	7,148.18	1,129.66	30,917	371,013	171,002	437,994						
	桜丘	2003年9月	6,620	4,737.19	504.67	41,543	498,527	273,883	193,008						
	蒲田	2003年9月	4,720	7,337.82	850.71	30,408	364,899	205,825	833,880						
	TR虎ノ門 (注3)	2004年12月 2007年9月 2007年10月 2015年1月	4,070	4,095.22	1,184.63	24,176	290,117	240,458	199,718						
	池尻大橋	2008年3月	5,480	5,710.32	1,064.53	32,911	394,937	326,031	375,718						
	麹町	2010年3月	9,030	5,409.07	839.47	37,074	444,899	358,258	272,627						
	新宿	2010年3月	9,000	6,273.51	746.79	48,995	587,947	522,670	358,025						
	秋葉原	2010年10月	4,600	4,426.65	564.15	30,347	364,167	358,381	363,600						
	渋谷R	2013年8月	5,270	5,246.68	645.86	39,456	473,479	434,277	538,290						
	東急虎ノ門	2013年8月 2015年1月 2022年6月	18,550	11,029.27	1,187.18	84,063	1,008,761	954,470	343,305						
	第2新宿	2015年10月	2,750	1,790.46	196.68	13,811	165,739	103,435	159,193						
	番町 (注4)	2016年3月 2019年3月 2024年7月	28,480	11,668.25	1,211.81	104,391	1,252,698	1,169,086	445,526						
	恵比寿	2018年8月	4,500	1,872.80	325.99	15,776	189,313	169,399	199,471						
	道玄坂スカイ	2019年3月	8,100	4,136.05	410.97	32,050	384,607	338,863	434,698						
	芝浦	2020年9月	11,900	18,102.32	1,265.08	66,004	792,055	696,960	824,470						
	宮下公園	2021年3月	6,000	2,299.68	206.75	18,223	218,684	178,150	204,576						
	オーバル (注5)	2021年12月	18,600	8,105.04	969.42	63,020	756,241	759,906	549,203						
	目黒東山	2022年3月	8,100	6,152.42	830.93	36,207	434,489	379,541	624,743						
住宅	都立大学	2017年11月	1,200	852.16		4,651	55,812	9,322	27,971						
	武蔵小杉	2021年1月	1,500	1,830.00		6,448	77,385	12,772	54,169						
	新綱島	2024年7月	1,000	901.76		4,265	51,186	3,891	37,854						
複合施設	二子玉川 (注6)	I -b街区	2023年1月			50,907	610,895	400,073	267,771						
		II -a街区								11,594.52	2,379.94	56,919	683,035	492,412	445,247
		II -b街区								1.17		8	97	81	3,006
		III街区								45.16		219	2,633	1,974	1,396
		計								-	20,200	18,919.73	-	108,055	1,296,661
2026年1月期末（第45期末）（28物件）		-	244,261	158,376.73	-	1,201,661	14,419,939	10,895,787	9,845,086						

2026年7月期 取得予定物件

商業施設	すすき野	2026年4月	2,400	9,810.83		-	-	-	695,674
オフィス	戸越銀座	2026年4月	3,150	3,625.67	485.51	-	-	-	234,368

*ポートフォリオ概況の注記については79ページをご覧ください

用途区分	物件名	テナント数					月額賃料（百万円）					賃料更改期間（年）		
					比率					比率				
		定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計
商業施設	QFRONT ^(注1)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	98	98	0.0%	100.0%	0.00	3.00	3.00
	レキシントン	6	1	7	85.7%	14.3%	20	2	22	90.1%	9.9%	6.41	2.00	5.98
	表参道	4	0	4	100.0%	0.0%	28	0	28	100.0%	0.0%	5.68	0.00	5.68
	宇田川	2	0	2	100.0%	0.0%	50	0	50	100.0%	0.0%	11.93	0.00	11.93
	cocoti	15	0	15	100.0%	0.0%	81	0	81	100.0%	0.0%	5.52	0.00	5.52
	自由が丘	2	3	5	40.0%	60.0%	4	7	12	35.8%	64.2%	4.61	3.62	3.97
商業施設 計		29	5	34	85.3%	14.7%	184	108	293	63.0%	37.0%	7.36	3.02	5.76
オフィス	南平台	0	1	1	0.0%	100.0%	0	30	30	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	桜丘	0	2	2	0.0%	100.0%	0	40	40	0.0%	100.0%	0.00	3.81	3.81
	蒲田	0	5	5	0.0%	100.0%	0	28	28	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
	TR虎ノ門	4	6	10	40.0%	60.0%	2	21	23	10.0%	90.0%	5.74	2.00	2.37
	池尻大橋	3	3	6	50.0%	50.0%	11	20	31	35.4%	64.6%	7.20	2.00	3.84
	麹町	2	7	9	22.2%	77.8%	4	31	36	12.8%	87.2%	5.00	2.00	2.38
	新宿	1	6	7	14.3%	85.7%	5	42	47	11.6%	88.4%	3.00	2.00	2.12
	秋葉原	2	5	7	28.6%	71.4%	11	16	28	41.5%	58.5%	6.90	1.96	4.01
	渋谷R	8	3	11	72.7%	27.3%	26	11	37	70.4%	29.6%	4.51	2.00	3.77
	東急虎ノ門	9	4	13	69.2%	30.8%	68	14	83	82.5%	17.5%	4.70	2.24	4.27
	第2新宿	1	1	2	50.0%	50.0%	2	11	13	14.6%	85.4%	10.00	2.00	3.17
	番町	5	1	6	83.3%	16.7%	75	28	103	72.7%	27.3%	3.22	2.00	2.89
	恵比寿	4	2	6	66.7%	33.3%	11	4	15	73.2%	26.8%	2.09	2.00	2.07
	道玄坂スカイ	7	1	8	87.5%	12.5%	25	6	31	80.7%	19.3%	3.02	2.00	2.82
	芝浦	1	0	1	100.0%	0.0%	62	0	62	100.0%	0.0%	14.42	0.00	14.42
	宮下公園 ^(注2)	5	4	9	55.6%	44.4%	8	10	18	44.4%	55.6%	3.66	2.00	2.74
	オーバル ^(注2)	23	14	37	62.2%	37.8%	43	15	59	73.3%	26.7%	3.89	2.14	3.42
目黒東山	7	6	13	53.8%	46.2%	21	11	33	64.6%	35.4%	5.19	2.00	4.06	
オフィス 計		82	71	153	53.6%	46.4%	380	345	725	52.4%	47.6%	5.87	2.23	4.14
住宅	都立大学	0	25	25	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%	0.00	2.15	2.15
	武蔵小杉	1	0	1	100.0%	0.0%	6	0	6	100.0%	0.0%	5.00	0.00	5.00
	新綱島	0	43	43	0.0%	100.0%	0	4	4	0.0%	100.0%	0.00	2.00	2.00
住宅 計		1	68	69	1.4%	98.6%	6	8	14	42.4%	57.6%	5.00	2.08	3.32
複合施設	二子玉川 ^(注3)	131	10	141	92.9%	7.1%	22	85	107	20.7%	79.3%	7.24	2.28	3.31
複合施設 計		131	10	141	92.9%	7.1%	22	85	107	20.7%	79.3%	7.24	2.28	3.31
合計		243	154	397	61.2%	38.8%	593	547	1,141	52.0%	48.0%	6.38	2.39	4.46

*ポートフォリオ概況の注記については79ページをご覧ください

用途区分	物件名	耐震性			環境認証		
		新耐震基準	耐震補強済	PML（注1）	CASBEE 不動産評価認証	BELS認証	LEED認証
商業施設	QFRONT	○	-	2.0%	Aランク		
	レキシントン	○	-	8.0%	Sランク		
	表参道	○	-	9.9%			
	宇田川	○	-	8.5%			
	cocoti	○	-	1.8%	Aランク		
	自由が丘	○	-	5.8%	Aランク		
オフィス	南平台	○	-	6.4%	Sランク	★★★★	
	桜丘	○	-	3.8%	Sランク		
	蒲田	○	-	4.9%	Aランク		
	TR虎ノ門	○	-	3.2%	Sランク		
	池尻大橋	○	-	3.8%		★★	
	麹町	○	-	3.3%	Aランク	★★★	
	新宿	○	-	3.9%	Aランク		
	秋葉原	○	-	6.2%			
	渋谷R	○	-	3.1%			
	東急虎ノ門	○	-	2.4%	Aランク		
	第2新宿	○	-	3.6%			
	番町	○	-	2.0%	Aランク		
	恵比寿	○	-	2.8%			
	道玄坂スカイ	○	-	4.9%			
	芝浦（注2）	×	未	3.4%			
	宮下公園	○	-	2.8%	Aランク		
	オーバル	○	-	2.3%	Sランク		
	目黒東山	○	-	3.6%	Sランク		
住宅	都立大学	○	-	2.9%			
	武蔵小杉	○	-	6.3%			
	新綱島	○	-	10.2%			
複合施設	二子玉川	I - b街区	○	-	3.9%		Gold
		II - a街区	○	-	2.5%		
		II - b街区	○	-	3.6%		
		III街区	○	-	3.3%		
2026年1月期末（第45期末）（28物件）		-	-	3.4%			

2026年7月期 取得予定物件

商業施設	すすき野	○	-	6.5%			
オフィス	戸越銀座	○	-	4.6%			

*ポートフォリオ概況の注記については79ページをご覧ください

ポートフォリオ概況（不動産の概要①）

(注1) PM会社（プロパティ・マネジメント会社）の略称については下記の通り

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

(注2) 一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている

(注3) 駐車場部分は「S」

(注4) 土地は持分割合97.9%の信託受益権の準共有持分47.5%、
建物は区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分47.5%

(注5) 一棟の建物のすべての区分所有権を所有している

ポートフォリオ概況（不動産の概要②）

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

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

(注3) 取得価額、総賃貸可能面積、月額賃料総額、年額賃料総額、敷金・保証金は共有持分40%の値、

長期修繕の費用見積は専用部が共有持分40%の値、共用部が共有持分34.446%の値

長期修繕の費用見積は2021年4月22日付エンジニアリング・レポートを基に基準日現在の保有割合にて換算している

(注4) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、年額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は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・レポートを基に基準日現在の保有割合にて換算している

(注5) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、年額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分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・レポートを基に基準日現在の保有割合にて換算している

(注6) 総賃貸可能面積、月額賃料総額、年額賃料総額、敷金・保証金、及び長期修繕の費用見積は各街区の区分所有区画の保有割合に換算した値

長期修繕の費用見積は2022年8月24日及び2022年8月31日付エンジニアリング・レポートを基に基準日現在の保有割合にて換算している

ポートフォリオ概況（賃料更改期間）

* 賃料は共益費込み（駐車場及び看板等の収入を除く）

* 賃料更改期間は月額賃料をベースとした加重平均で算出

* 使用貸借契約は除く

(注1) 壁面を賃借している1テナント（東急（株））を除く

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

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

ポートフォリオ概況（耐震性・環境認証）

(注1) PMLは東京海上ディール株式会社地震リスク評価報告書に基づく

(注2) PMLは本投資法人の投資基準を充足しているが、旧耐震基準の建築物である点に鑑み、耐震性の詳細調査を行い、売主の費用負担において耐震補強工事を実施し、行政の手続き中である

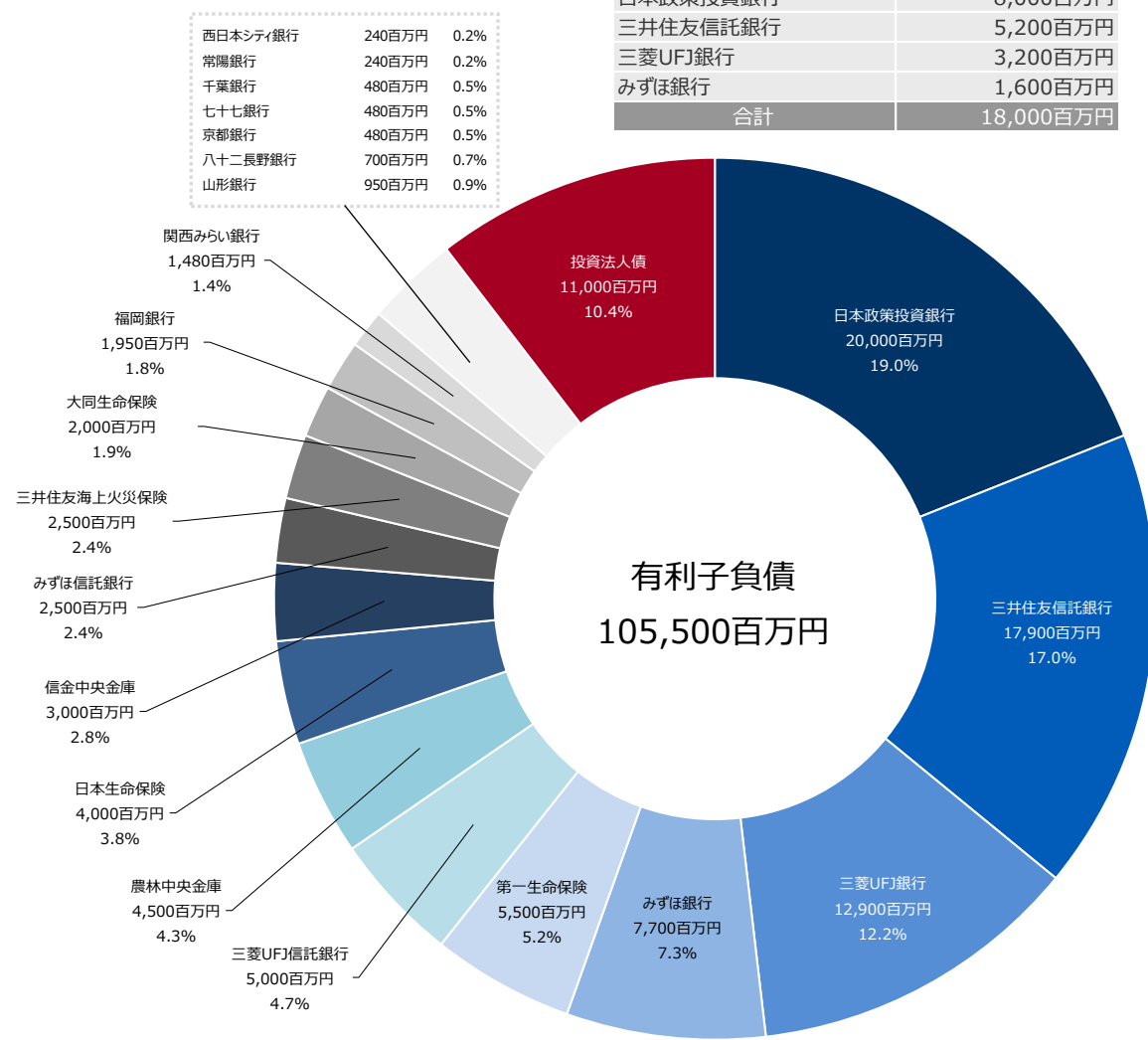
借入金・投資法人債

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (%)	年限 (年)	借入実行日	返済期限	
						期日	期
長期借入金	日本政策投資銀行	5,000	0.90880	10.0	2018年01月25日	2028年01月25日	第49期
	第一生命保険	2,000	0.90260	10.0	2018年07月31日	2028年07月31日	第50期
	みずほ銀行	1,700	0.72652	7.5	2018年11月12日	2026年05月12日	第46期
	農林中央金庫	3,000	0.60380	8.0	2019年01月28日	2027年01月28日	第47期
	三菱UFJ銀行	2,000	0.56116	8.0	2019年05月27日	2027年05月27日	第48期
	三菱UFJ銀行	1,500	0.46789	8.0	2019年06月25日	2027年06月25日	第48期
	三菱UFJ銀行	400	0.48124	8.0	2019年06月28日	2027年06月28日	第48期
	三井住友信託銀行	400	0.50641	8.0	2019年06月28日	2027年06月28日	第48期
	三菱UFJ銀行	1,400	0.46876	8.5	2019年08月29日	2028年02月29日	第50期
	三菱UFJ銀行	2,000	0.55395	8.3	2019年11月19日	2028年02月29日	第50期
	みずほ銀行	500	0.64089	9.0	2019年12月25日	2028年12月25日	第51期
	第一生命保険	1,000	0.82000	12.0	2020年01月27日	2032年01月27日	第57期
	三菱UFJ銀行	1,500	0.60137	8.5	2020年06月25日	2028年12月25日	第51期
	日本政策投資銀行	4,000	0.67380	10.0	2020年06月25日	2030年06月25日	第54期
	三井住友海上火災保険	500	0.49250	7.0	2020年06月29日	2027年06月29日	第48期
	農林中央金庫	500	0.55000	8.0	2020年06月29日	2028年06月29日	第50期
	三井住友信託銀行	2,700	0.53896	8.0	2020年12月25日	2028年12月25日	第51期
	三菱UFJ銀行	2,000	0.57127	8.5	2020年12月25日	2029年06月25日	第52期
	三井住友信託銀行	2,700	0.59776	9.0	2020年12月25日	2029年12月25日	第53期
	三井住友海上火災保険	1,000	0.48880	7.0	2021年06月25日	2028年06月26日	第50期
	みずほ銀行	1,000	0.66140	9.0	2021年06月25日	2030年06月25日	第54期
	第一生命保険	1,000	0.47000	7.0	2021年07月30日	2028年07月31日	第50期
	日本生命保険	500	0.61130	9.0	2021年07月30日	2030年07月30日	第54期
	第一生命保険	1,500	0.78000	12.0	2021年07月30日	2033年07月29日	第60期
	みずほ銀行	800	0.64577	7.5	2021年10月22日	2029年04月23日	第52期
	三菱UFJ銀行	1,600	0.63943	7.5	2021年10月22日	2029年04月23日	第52期
	三井住友信託銀行	1,600	0.64830	7.5	2021年10月22日	2029年04月23日	第52期
	日本生命保険	1,500	0.60055	5.5	2022年01月31日	2027年07月30日	第48期
	みずほ信託銀行	500	0.56880	4.0	2022年02月25日	2026年02月25日	第46期
	みずほ信託銀行	500	0.78815	8.0	2022年02月25日	2030年02月25日	第54期
	三井住友信託銀行	3,000	0.62630	4.0	2022年05月25日	2026年05月25日	第46期
	三井住友信託銀行	2,000	0.62329	4.5	2022年07月27日	2027年01月27日	第47期
	信金中央金庫	2,000	0.77489	7.5	2022年07月27日	2030年01月28日	第53期
	みずほ銀行	1,700	1.10315	8.0	2022年11月11日	2030年11月11日	第55期
	大同生命保険(グリーン)	500	0.91500	6.0	2022年12月26日	2028年12月26日	第51期
	信金中央金庫(グリーン)	1,000	0.81130	4.0	2023年01月30日	2027年01月29日	第47期
	三井住友海上火災保険(グリーン)	1,000	0.81130	4.0	2023年01月30日	2027年01月29日	第47期
	三菱UFJ銀行をアレンジャーとする 協調融資団(グリーン)(注1)	5,000	0.97750	7.0	2023年01月30日	2030年01月30日	第53期
	大同生命保険(グリーン)	1,500	0.95125	5.0	2023年03月10日	2028年03月10日	第50期
	三菱UFJ銀行	500	0.58500	3.0	2023年06月27日	2026年06月29日	第46期
	みずほ信託銀行	1,500	1.03690	8.0	2023年06月27日	2031年06月27日	第56期
	日本政策投資銀行	1,000	1.25250	10.0	2023年06月27日	2033年06月27日	第60期
	日本生命保険(グリーン)	500	0.83036	5.5	2023年07月31日	2029年01月31日	第51期
	日本生命保険(グリーン)	1,500	1.47065	8.0	2023年10月10日	2031年10月10日	第57期
	三井住友信託銀行	1,000	0.82000	3.0	2023年11月27日	2026年11月27日	第47期
みずほ銀行(グリーン)	2,000	0.78000	3.0	2023年12月27日	2026年12月28日	第47期	
農林中央金庫	1,000	1.31065	8.0	2024年01月26日	2032年01月26日	第57期	
日本政策投資銀行	5,000	1.38315	8.0	2024年02月26日	2032年02月26日	第58期	
三菱UFJ信託銀行(信託口)(グリーン) (注2)	2,500	1.43273	8.0	2024年09月26日	2032年09月27日	第59期	
福岡銀行(グリーン)	1,000	1.19255	7.0	2024年10月21日	2031年10月21日	第57期	
関西みらい銀行(グリーン)	1,000	1.19255	7.0	2024年10月21日	2031年10月21日	第57期	
三菱UFJ信託銀行(信託口)(グリーン) (注2)	2,500	1.43273	8.0	2025年03月26日	2033年03月28日	第60期	
日本政策投資銀行	5,000	1.35255	4.0	2025年06月25日	2029年06月25日	第52期	
三井住友信託銀行(注2)	3,000	1.46964	7.0	2025年12月29日	2032年12月27日	第59期	
三井住友信託銀行(グリーン)(注2)	1,500	1.34880	6.0	2026年01月30日	2032年01月26日	第57期	
長期借入金合計		94,500	-	-	-	-	-
借入金合計		94,500	-	-	-	-	-
投資法人債	第6回無担保投資法人債	1,000	0.54000	10.0	2019年10月24日	2029年10月24日	第53期
	第7回無担保投資法人債	1,000	1.00000	20.0	2019年10月24日	2039年10月24日	第73期
	第8回無担保投資法人債	3,000	0.51000	10.0	2020年10月29日	2030年10月29日	第55期
	第9回無担保投資法人債(グリーン)	3,000	0.36000	5.0	2022年10月14日	2027年10月14日	第49期
	第10回無担保投資法人債(グリーン)	3,000	1.07400	10.0	2023年01月23日	2033年01月21日	第59期
投資法人債合計		11,000	-	-	-	-	-
有利子負債合計		105,500	-	-	-	-	-

コミットメントライン設定枠一覧

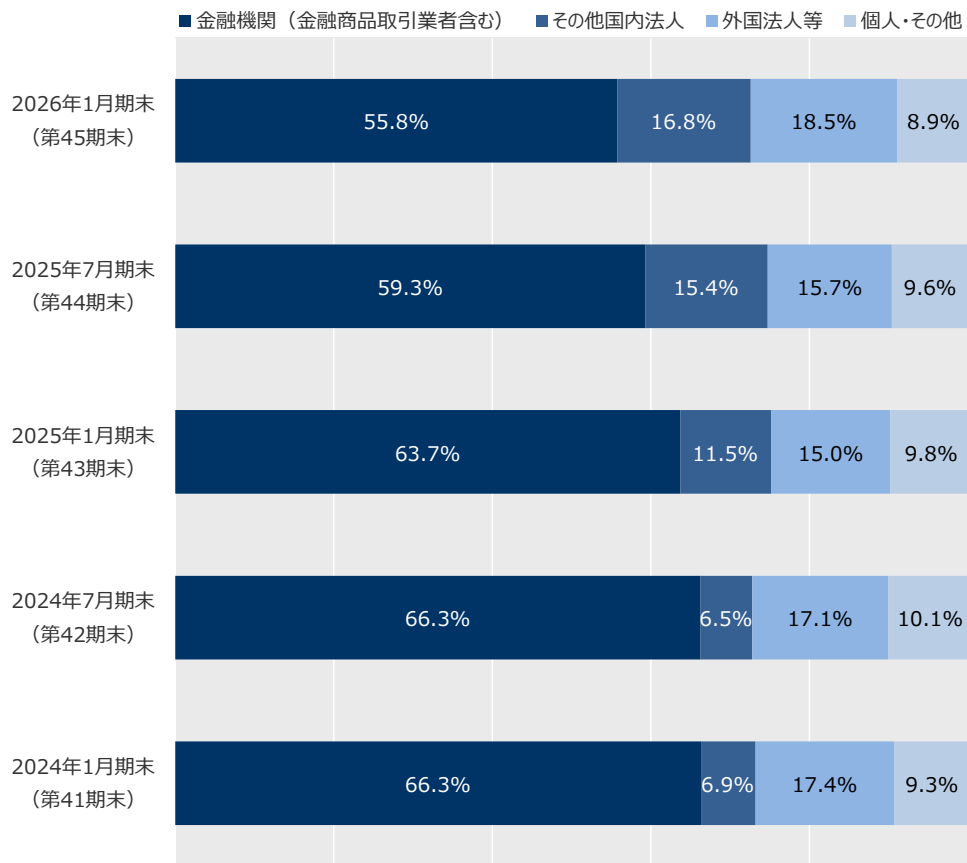
＜年間返済予定額をカバーする水準を確保＞

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



(注1) 協調融資団は、福岡銀行、山形銀行、八十二長野銀行、関西みらい銀行、京都銀行、七十七銀行、千葉銀行、常陽銀行、西日本シティ銀行により組成
(注2) 変動金利につき期末日時点の適用金利を記載

■ 所有者属性別の投資口数割合



<参考> J-REIT全体の投資口数割合



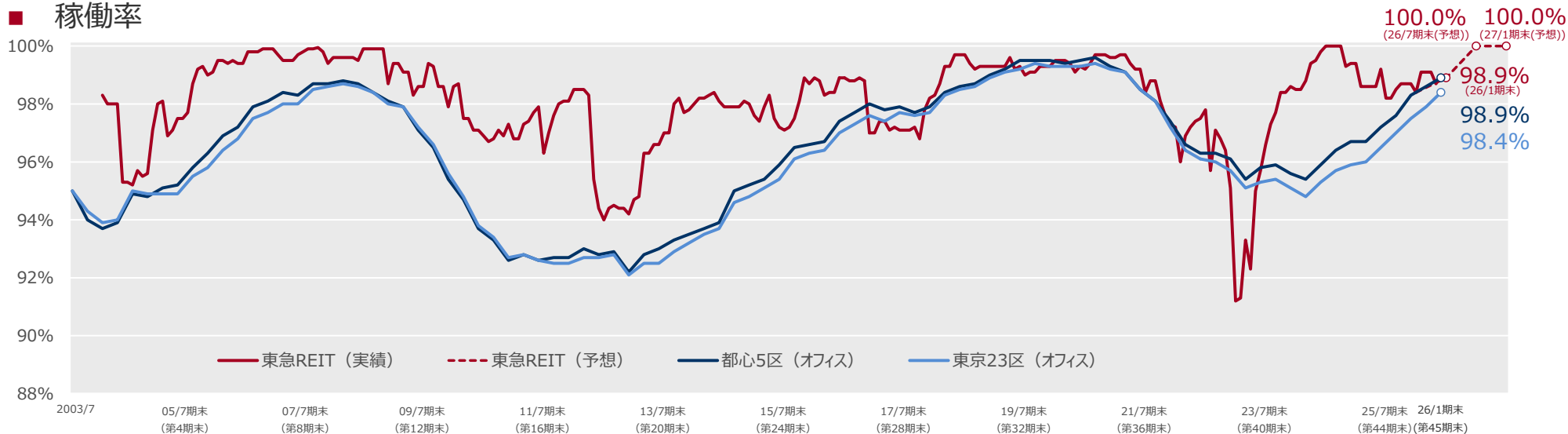
100%

出所：日本取引所グループ「上場不動産投資信託証券（REIT）投資主情報調査結果（2025年8月）」

■ 投資主上位20社

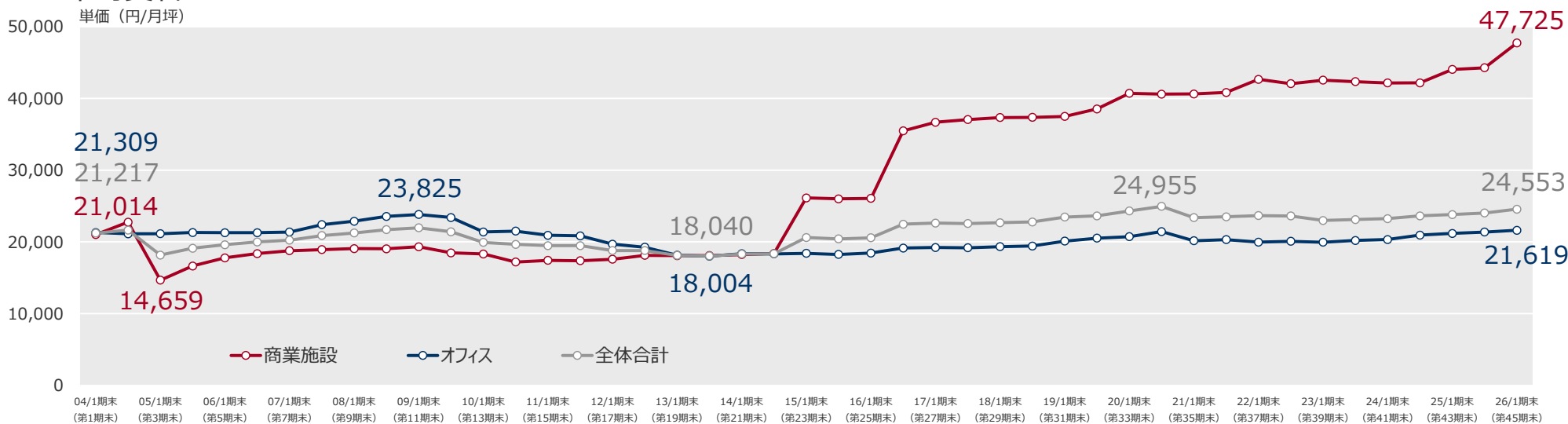
氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1 株式会社日本カステイ銀行（信託口）	256,476	26.68
2 東急株式会社	146,512	15.24
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	112,785	11.73
4 野村信託銀行株式会社（投信口）	44,139	4.59
5 Japan Active Value Fund One Holdings Ltd.	30,170	3.14
6 JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,131	1.26
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	11,930	1.24
8 BNP Paribas Financial Markets	9,145	0.95
9 株式会社八十二長野銀行	8,156	0.85
10 株式会社日本カステイ銀行（信託口4）	7,995	0.83
11 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,962	0.83
12 メットライフ生命保険株式会社 一般	7,400	0.77
13 SMBC日興証券株式会社	7,390	0.77
14 iShares Core MSCI EAFE ETF	6,812	0.71
15 JP MORGAN CHASE BANK 385864	6,080	0.63
16 株式会社阿波銀行	4,300	0.45
17 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	4,020	0.42
18 日本証券金融株式会社	3,985	0.41
19 株式会社京都銀行	3,965	0.41
20 JP MORGAN CHASE BANK 385771	3,892	0.40
上位20投資主合計保有口数	695,245	72.32
発行済投資口数	961,371	100.00

■ 稼働率



出所：オフィスマーケットデータブック (シービーアールイー株式会社)

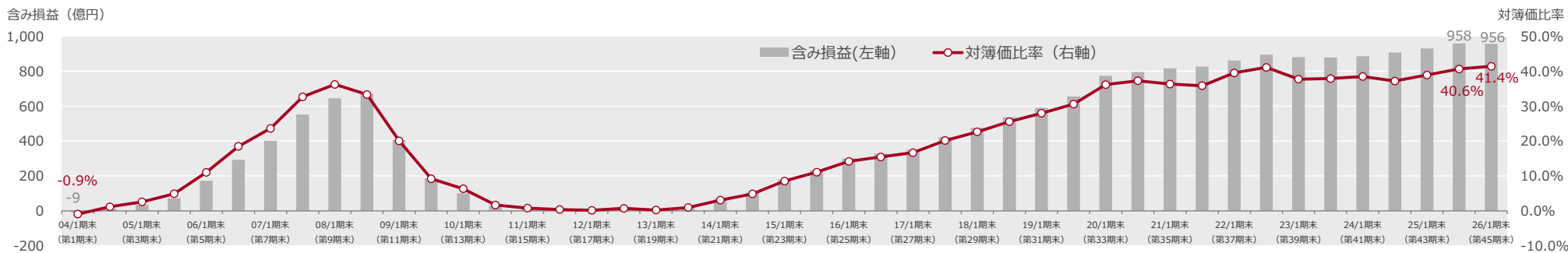
■ 平均賃料



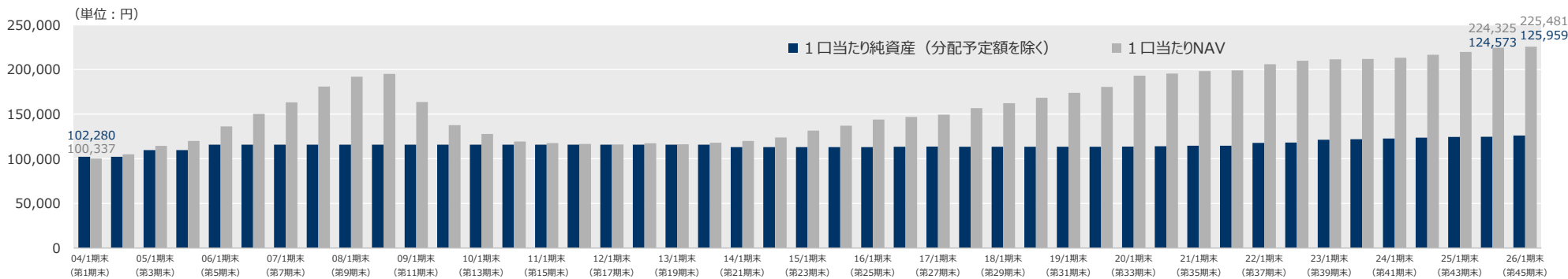
* 上記賃料単価推移算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない

* 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く

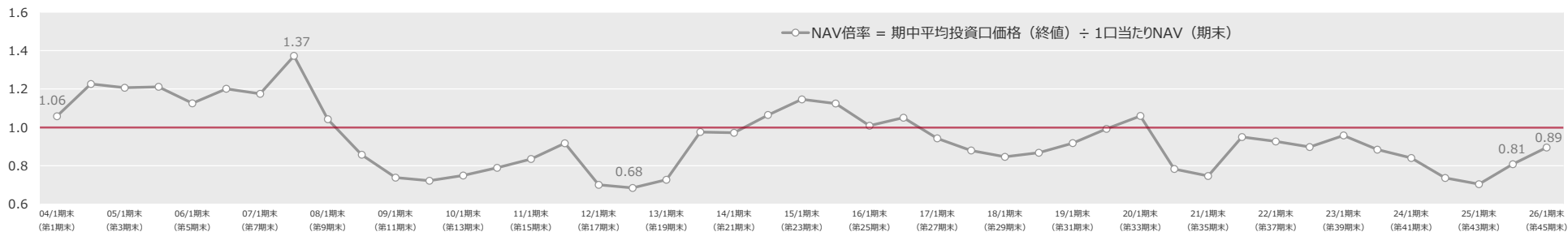
■ 含み損益・含み損益率



■ 1口当たり純資産・NAV

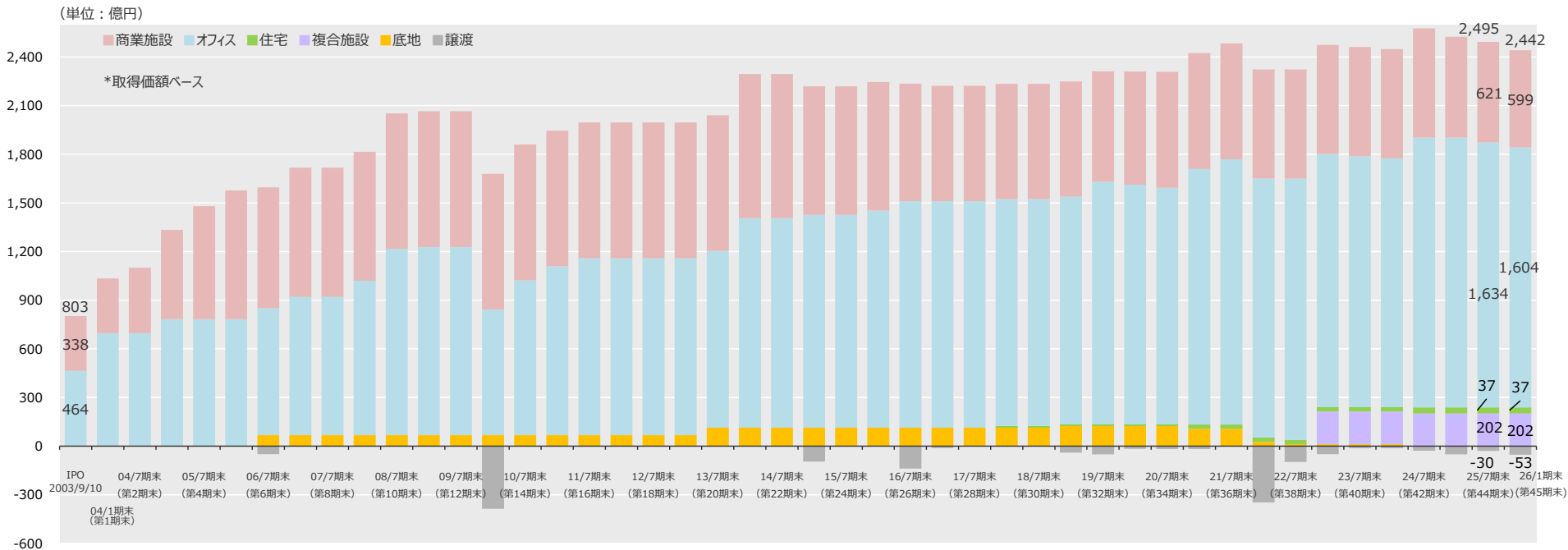


■ NAV倍率

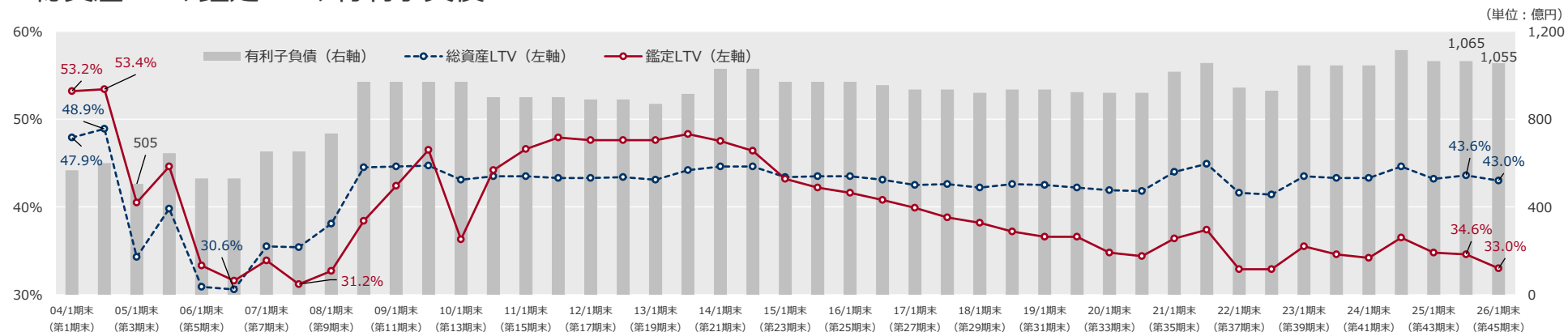


*本資料に記載の投資口価格、純資産及びNAVは、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

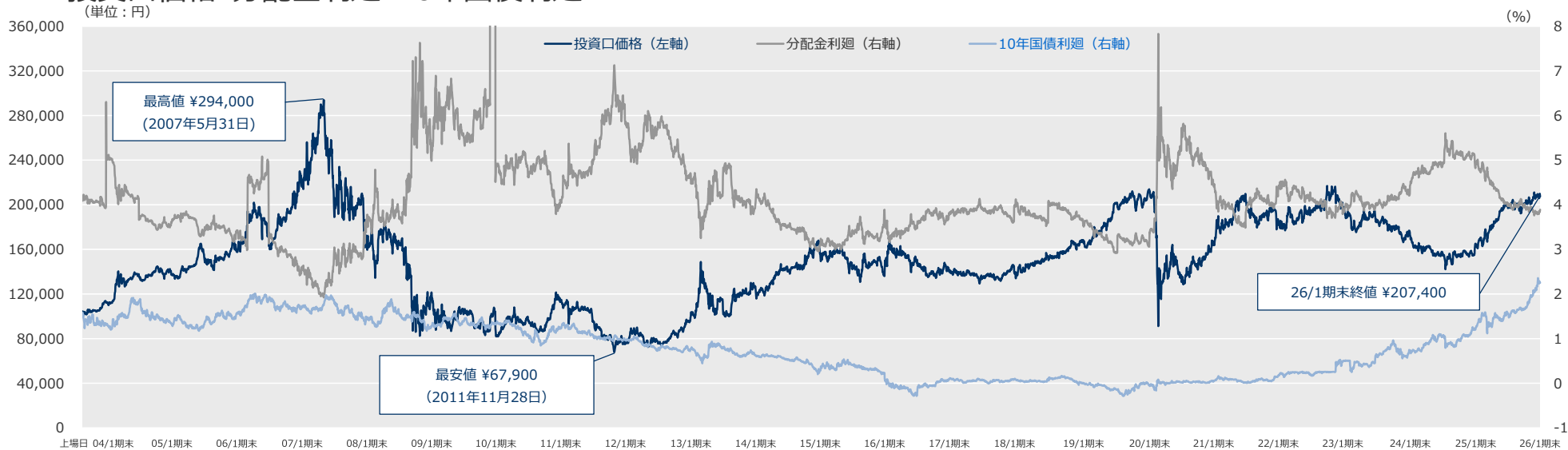
■ 資産規模推移



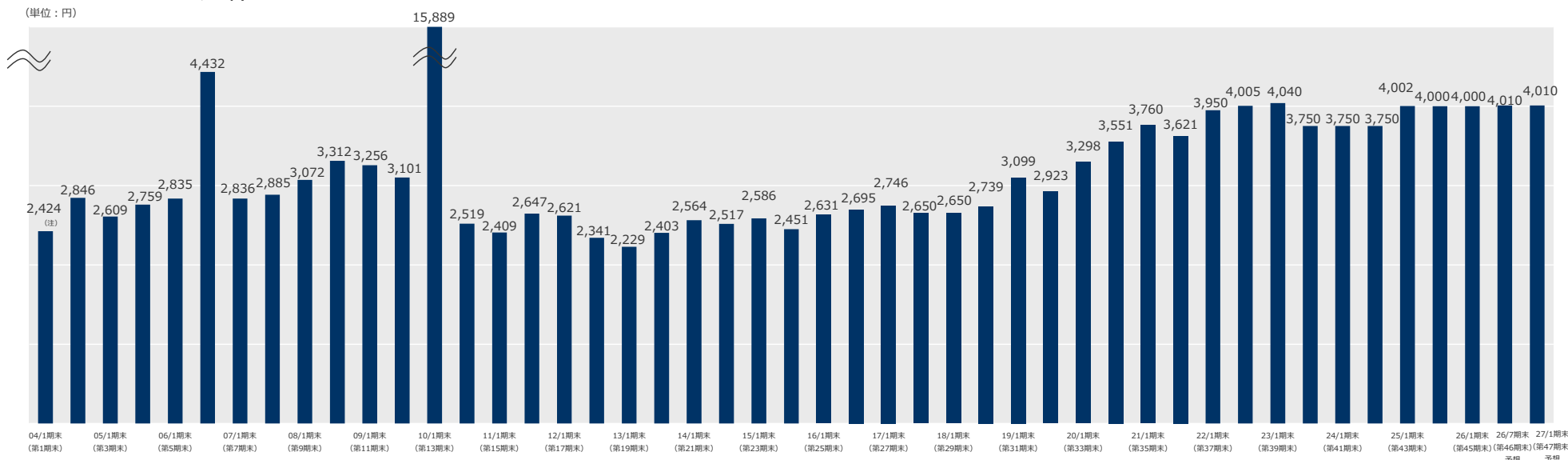
■ 総資産LTV、鑑定LTV、有利子負債



■ 投資口価格・分配金利廻・10年国債利廻

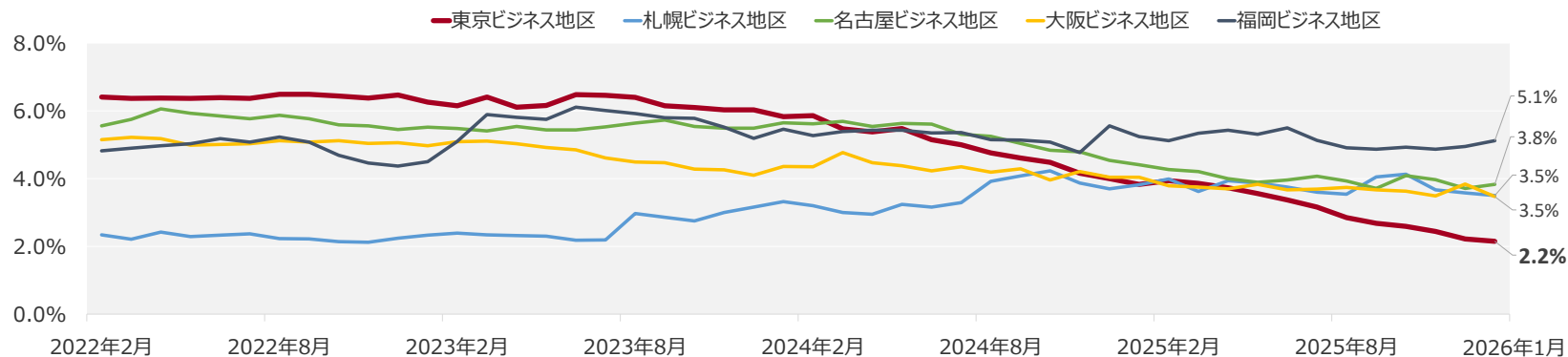


■ 一口当たり分配金



(注) 2004年1月期分配金は1,897円(5分割後換算)であるが、実質的な運用日数が144日であるため、2004年7月期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記している
*本資料に記載の投資口価格及び分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正している

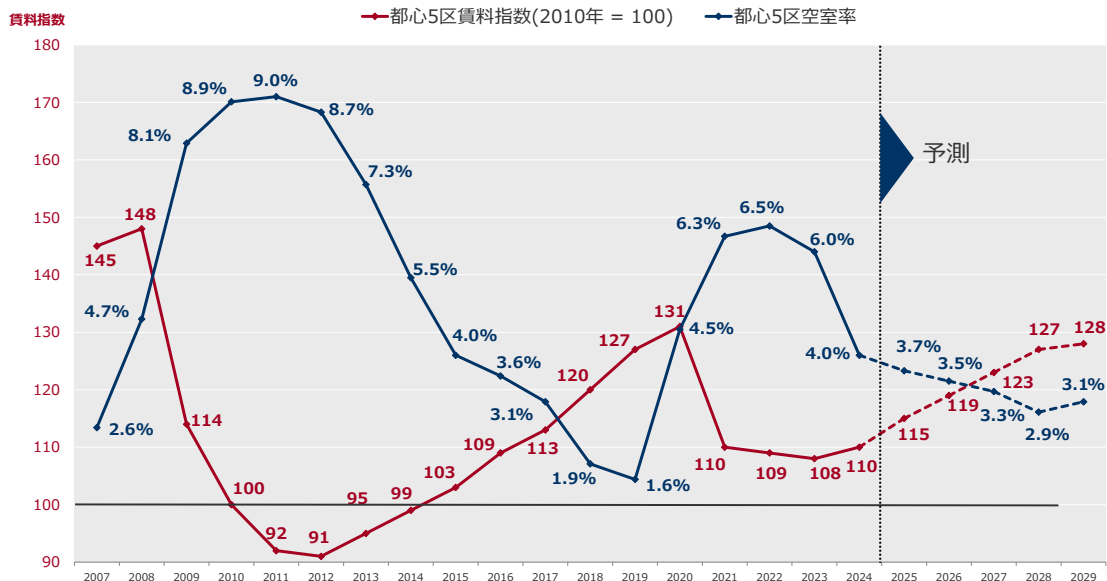
■ ビジネス地区別オフィス空室率比較



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

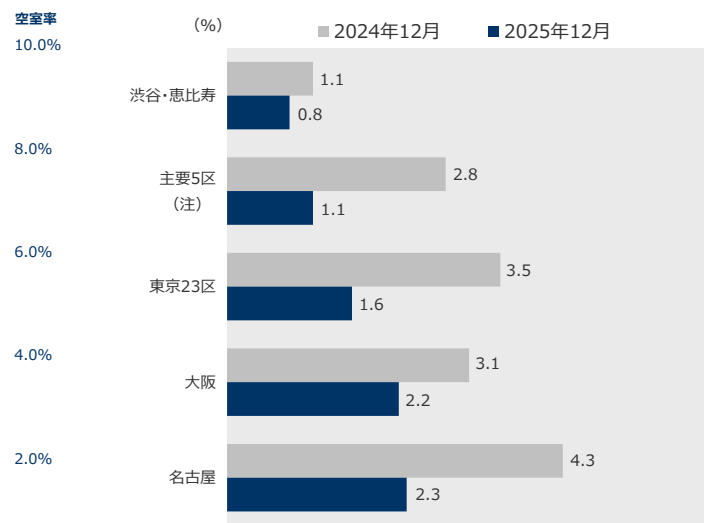
*東京ビジネス地区：都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷区）
 札幌ビジネス地区：主要5地区（駅前通・大通公園、駅前東西、南1条以南、創成川東・西11丁目目辺、北口地区）
 名古屋ビジネス地区：主要4地区（名駅、伏見、栄、丸の内地区）
 大阪ビジネス地区：主要6地区（梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区）
 福岡ビジネス地区：主要6地区（赤坂・大名、天神、薬院・渡辺通、祇園・呉服町、博多駅前、博多駅東・駅南地区）

■ オフィス新規市場賃料と空室率の予測



出所：オフィス市場動向研究会（一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社） 2025年5月30日公表資料

■ 都市別オフィス空室率比較



出所：シービーアールイー株式会社

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

■ 会社概要



名称 : 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
(Tokyu Real Estate Investment Management Inc.)

所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 渋谷マークシティ ウエスト13階

設立 : 2001年6月27日

資本金 : 3億円（発行済株式数6,000株）

代表者 : 代表取締役 執行役員社長 佐々木 桃子

株主及び持株比率 : 東急株式会社 100%

従業員数 : 53名（非常勤役職員を除く）

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

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



決算説明動画配信



■ IR活動

東急REITのIR活動は、資産運用会社の費用負担にて実施

<2025年2月～2026年1月の主な実施内容>

国内機関投資家向け（ミーティング：110件）

- ・国内決算ロードショー
- ・機関投資家向けカンファレンス

国内個人投資家向け（4件）

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

海外機関投資家向け（ミーティング：37件）

- ・海外決算ロードショー
- ・機関投資家向けカンファレンス



運用状況報告会（東京）



J-REITファン（福岡）



馬淵磨理子のJリートクラブ（東京）

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

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

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

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

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

本資料において、特段の記載の無いものは、2026年1月31日現在の情報です。