

2025年3月17日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
東急リアル・エステート投資法人
代表者名
執行役員 木村良孝
(コード番号 8957)

資産運用会社名
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
代表者名
代表取締役執行役員社長 木村良孝
問合せ先
財務・IR部長 清水裕司
TEL.03-5428-5828

国内不動産の譲渡（TOKYU REIT 虎ノ門ビル）に関するお知らせ

本投資法人の資産運用会社である東急リアル・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、「資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の通り、国内不動産の譲渡（以下、「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	TOKYU REIT 虎ノ門ビル
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目17番1号（住居表示）
譲渡価額	合計16,300百万円（共有持分の形式で3回（共有持分30%、共有持分30%及び共有持分40%。以下ではこれらを単に「第1回」、「第2回」、「第3回」と呼称することがあります。）に分けて譲渡することを予定しており、譲渡価額は以下の通りです。） 第1回：4,890百万円（共有持分30%） 第2回：4,890百万円（共有持分30%） 第3回：6,520百万円（共有持分40%）
帳簿価額	第1回：2,901百万円（譲渡日時点の見込み価額、共有持分30%） 第2回：2,874百万円（譲渡日時点の見込み価額、共有持分30%） 第3回：3,832百万円（譲渡日時点の見込み価額、共有持分40%）
譲渡損益 （注1）	第1回：1,988百万円 第2回：2,015百万円 第3回：2,687百万円
譲渡先	西久保合同会社（注2）（後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。）
媒介の有無	無
譲渡決定日	2025年3月17日
契約締結日	2025年3月17日（注3）

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%）
代金受取日 （注4）	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%）

（注1）譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載しています。

（注2）売買契約の定めに従い、西久保合同会社から Tiger Gate 特定目的会社に対して、契約上の買主の地位を承継する予定です。地位承継の詳細については、後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。

（注3）第1回・第2回・第3回それぞれに関する売買契約を同日付で締結します。

（注4）売買契約締結日に手付金として1,634,890千円を、残代金は物件引渡毎に受領する予定です。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、資本市場及び不動産投資市場の動向並びに本投資法人のポートフォリオの中長期にわたるキャッシュフローの成長性等を考慮し、ポートフォリオの質的向上を進めています。その一環として、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、以下の通り、本譲渡を行うものです。

TOKYUREIT 虎ノ門ビル（以下、「本物件」といいます。）は、2004年12月に取得（注1）した東京都港区に所在するオフィスビルです。本物件は築30年以上を経過しておりますが、取得以降、高い稼働率を維持しており、長期にわたって本投資法人の収益に貢献してまいりました。

一方で、エリア及び物件特性からテナント退去が生じた場合のダウンタイムが長期化する懸念があること、今後も競争力を維持・向上させるためには大規模修繕工事が必要であることから、本投資法人ではこれらへの対応が課題であると認識していました。

以上の状況を踏まえ、本物件売却にかかる入札を実施したところ、譲渡先より帳簿価額及び直近の鑑定評価額を上回る価額での購入意向を受け、現在の市場環境において本物件の譲渡を行うことがトータルリターン（注2）の観点から最善であると判断し、譲渡を決定しました。

本譲渡により得られる資金については、一部自己投資口の取得に活用する予定です。詳細につきましては、本日公表の「自己投資口の取得及び消却に係る事項の決定に関するお知らせ」をご参照ください。残資金についても、金利水準・投資口価格の推移や不動産売買マーケットの状況を総合的に勘案し、借入金の返済や自己投資口の取得、代替物件の取得を検討していきます（注3）。

なお、本譲渡に伴う不動産等売却益による分配金増加額の平準化及び、買換特例圧縮積立金（注4）の積み立て等を目的として、2025年4月9日に共有持分の30%を、2026年1月30日に共有持分の30%を、2026年2月27日に共有持分の40%をそれぞれ譲渡する予定です。これにより、2025年7月期（第44期）に不動産等売却益1,906百万円及び買換特例圧縮積立金繰入額867百万円、2026年1月期（第45期）に不動産等売却益1,930百万円及び買換特例圧縮積立金繰入額762百万円をそれぞれ計上します。また、2026年7月期（第46期）に不動産等売却益2,556百万円を計上し、一部を買換特例圧縮積立金として積み立てる予定です。

本投資法人は、今後も投資方針を堅持しつつ、資本市場及び不動産投資市場の動向を注視しながら投資運用を継続すると共に、資産価値の向上及び投資口1口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオの構築を進めてまいります。

（注1）2004年12月の取得後、2007年9月、2007年10月、2015年1月に本物件の区分所有権を追加取得しています。

（注2）毎期のインカムリターン（賃料収入等）と将来のキャピタルリターン（売却収入）により構成される総合収益

- (注 3) 本投資法人による現時点での検討方針であり、本日公表の「自己投資口の取得及び消却に係る事項の決定に関するお知らせ」以外に借入金の返済や自己投資口の取得、代替物件の取得について決定している事実はなく、また、方針は変更される可能性があります。
- (注 4) 「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法第 65 条の 7) の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てることを前提としています。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		TOKYU REIT 虎ノ門ビル
特定資産の種類		国内不動産
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都港区虎ノ門三丁目 45 番 6 (建物) 東京都港区虎ノ門三丁目 45 番地 6、45 番地 3、45 番地 9
	(住居表示)	東京都港区虎ノ門三丁目 17 番 1 号
交通		東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約 1 分
用途		事務所・店舗
用途地域		商業地域
面積 (登記簿上の表示)	(土地)	1,730.10 m ² (注 1)
	(建物)	15,343.73 m ² (注 2)
構造 (登記簿上の表示)		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建
竣工時期 (登記簿上の表示)		1988 年 4 月
所有形態	(土地)	所有権 (共有持分 86.116%)
	(建物)	区分所有権及び区分所有権の共有
取得日		2004 年 12 月 15 日 (注 3) 2007 年 9 月 21 日追加取得 (注 4) 2007 年 9 月 21 日追加取得 (注 5) 2007 年 10 月 26 日追加取得 (注 6) 2015 年 1 月 21 日追加取得 (注 7)
取得価額		10,177 百万円 (合計)
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		合計 16,300 百万円 第 1 回 : 4,890 百万円 (共有持分 30%) 第 2 回 : 4,890 百万円 (共有持分 30%) 第 3 回 : 6,520 百万円 (共有持分 40%)
鑑定評価額		14,500 百万円 (価格時点 : 2025 年 3 月 1 日) 鑑定評価機関 : 大和不動産鑑定株式会社
帳簿価額		第 1 回 : 2,901 百万円 (譲渡日時点の見込み価額、共有持分 30%) 第 2 回 : 2,874 百万円 (譲渡日時点の見込み価額、共有持分 30%) 第 3 回 : 3,832 百万円 (譲渡日時点の見込み価額、共有持分 40%)
譲渡損益 (注 8)		第 1 回 : 1,988 百万円 第 2 回 : 2,015 百万円 第 3 回 : 2,687 百万円

その他特筆すべき事項	<p>1. 本物件の所有者間には各々の区分所有権について相互に優先譲渡の権利を有する合意があります。本投資法人は、本譲渡に先立ち必要な手続きを行っています。</p> <p>2. 本投資法人は、本物件の譲渡先との間で、共有者間協定書（以下、「本協定」といいます。）を締結します。本協定において、以下の事項が定められています。なお、本物件が単独で保有されることとなった場合には、本協定は終了します。</p> <p>① 本物件に関して共有者として決定すべき事項のうち一定の重要事項は、共有者全員の合意によって決定します。</p> <p>② 第2回又は第3回の売買契約が失効、解除その他の理由で終了した場合、自らの持分を第三者に譲渡することを希望する者（以下、「譲渡希望者」といいます。）は、予め他の共有者に申し入れ、交渉を行わなければならないとされています。その際、一定の期間内に当該他の共有者が自ら有する持分を共同して第三者に譲渡することを希望する旨を通知した場合には、譲渡希望者は、一定の期間において、当該他の共有者の持分も併せて、第三者と交渉しなければならないとされています。</p>					
賃貸借の内容	テナントの総数	10（2025年1月31日時点）				
	総賃料収入	年間764百万円（2024年2月1日～2025年1月31日の実績数値）				
	敷金・保証金	515百万円（2025年1月31日時点）				
	NOI	年間450百万円（2024年2月1日～2025年1月31日の実績数値）				
	償却後NOI	年間337百万円（2024年2月1日～2025年1月31日の実績数値）				
	総賃貸面積	10,238.07 m ² （2025年1月31日時点）				
	総賃貸可能面積	10,238.07 m ² （2025年1月31日時点）				
	最近5年間の稼働率の推移	2021年 1月末時点	2022年 1月末時点	2023年 1月末時点	2024年 1月末時点	2025年 1月末時点
	100.0%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	
<p>（注1）敷地権の設定面積です。他の区分所有者の所有地又は他の共有者の持分を含みます。</p> <p>（注2）一棟の建物の面積であり、他の区分所有者の所有部分を含みます。本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有持分の保有割合による専有部分の面積は10,882.65 m²です。</p> <p>（注3）2004年12月15日に区分所有権（床面積9,688.59 m²、敷地権割合100,000分の73,585）を取得しています。</p> <p>（注4）2007年9月21日に区分所有権（床面積865.14 m²、敷地権割合100,000分の8,579）を取得しています。</p> <p>（注5）2007年9月21日に区分所有権（床面積139.93 m²、敷地権割合100,000分の1,322）を取得しています。</p> <p>（注6）2007年10月26日に区分所有権（床面積93.93 m²、敷地権割合100,000分の1,166）を取得しています。</p> <p>（注7）2015年1月21日に区分所有権（床面積95.06 m²、敷地権割合100,000分の1,464）を取得しています。</p> <p>（注8）譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載しています。</p>						

4. 鑑定評価書の概要

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：TOKYU REIT虎ノ門ビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2025年3月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	14,500,000	収益価格を採用
収益価格	14,500,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による収益価格	15,000,000	—
(1)運営収益(①-②)	846,807	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	879,870	現行契約の賃料水準、新規賃料水準等に基づき査定
②空室等損失	33,063	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	370,545	—
③維持管理費	131,165	実績額に基づき計上
④水道光熱費	44,597	実績額に基づき査定
⑤修繕費	4,767	ERの修繕費年平均額に基づき計上
⑥プロパティマネジメントフィー	17,632	現行契約に基づき査定
⑦テナント募集費用等	5,186	類似不動産のテナント募集費用を参考に査定
⑧公租公課	85,528	2024年度実績額に基づき査定
⑨損害保険料	1,014	契約額に基づき計上
⑩その他費用	80,653	実績額及びマスターリース契約に基づき査定
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	476,262	—
(4)一時金の運用益	4,776	保証金等に運用利回り1.0%を乗じて査定
(5)資本的支出	29,719	ERの更新費年平均額に基づき、CMフィーを考慮のうえ計上
(6)純収益(NCF(3)+(4)-(5))	451,319	—
(7)還元利回り	3.0%	—
DCF法による収益価格	14,300,000	—
割引率	2.8%	—
最終還元利回り	3.2%	—
積算価格	14,400,000	—
土地比率	96.6%	—
建物比率	3.4%	—
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	積算価格は不動産の費用性に基づく価格であり、収益価格は不動産の収益性に着目して得られた価格である。収益用不動産の評価においては収益性を重視して価値判断を行うべきであり、積算価格は参考に留め、収益価格に基づいて鑑定評価額を決定した。	

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

5. 譲渡先の概要

譲渡先である西久保合同会社は、売買契約に基づく自らの権利、義務又は地位を、自らが指定する特定目的会社に承継することができ、本投資法人は必要な手続きを協力して行うことを内容とする売買契約が締結されます。承継先は、Tiger Gate 特定目的会社となる予定です。かかる地位の承継により、譲渡価額、譲渡日その他の条件について変更はありません。

名 称	西久保合同会社
所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 22 番 5 号
代表者の役職・氏名	非開示 (注)
事業内容	1. 有価証券の取得及び保有 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資 本 金	5 万円 (2025 年 3 月 17 日現在)
設 立 年 月 日	2025 年 2 月 4 日
直前営業期間の純資産	非開示 (注)
直前営業期間の総資産	非開示 (注)
大株主及び持株比率	非開示 (注)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該法人は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該法人の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

地位承継先

名 称	Tiger Gate 特定目的会社
所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 22 番 5 号
代表者の役職・氏名	非開示（注）
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金	10 万円（2025 年 3 月 17 日現在）
設立年月日	2025 年 2 月 7 日
直前営業期間の純資産	非開示（注）
直前営業期間の総資産	非開示（注）
大株主及び持株比率	非開示（注）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該法人は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該法人の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）譲渡先及び承継先からの開示の同意が得られていないため、非開示としています。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る第 2 回及び第 3 回の各売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本譲渡に係る売買契約に定められた違約金に関する条項の概要は以下の通りです。

一方の当事者が第 2 回及び第 3 回の各売買契約に定める合意事項（表明保証条項を含みますがこれに限られません。）に違反し、当該違反により当該売買契約の目的を達成することができない場合は、相手方当事者は、当該売買契約に基づく譲渡が実行されるまでの間、当該売買契約を解除することができます。かかる違反が違反当事者の責めに帰すべき事由によるものである場合、解除権者は、違反当事者に対し、第 2 回及び第 3 回の各売買契約に係る売買代金の 10%相当額を違約金として売買契約の解除後 30 日以内に支払うよう請求することができます。

また、第 2 回の売買契約は、第 1 回の売買契約が失効、解除、解約その他の原因により終了した場合、第 1 回の売買契約と同一の原因により終了したものとみなし、当該原因に起因又は関連して売主・買主間で発生し得る第 2 回の売買契約上の効果（損害等の賠償請求、補償請求、違約金請求、本手付金との相殺を含みますがこれらに限られません。）についても第 1 回の売買契約上の効果にならうものとします。一方の当事者が第 1 回の売買契約に定める条項に違反し、相手方当事者がかかる違反により第 1 回の売買契約の目的を達成することができず、第 1 回の売買契約を解除した場合、第 2 回の売買契約も相手方当事者により解除されたものとみなされ、解除権者は違約金を請求することができます。

第 3 回の売買契約は、第 1 回又は第 2 回の売買契約が失効、解除、解約その他の原因により終了した場合、第 1 回又は第 2 回の売買契約と同一の原因により終了したものとみなし、当該原因に起因

又は関連して売主・買主間で発生し得る第3回の売買契約上の効果（損害等の賠償請求、補償請求、違約金請求、本手付金との相殺を含みますがこれらに限られません。）についても第1回又は第2回の売買契約上の効果にならうものとします。一方の当事者が第1回又は第2回の売買契約に定める条項に違反し、相手方当事者がかかる違反により第1回又は第2回の売買契約の目的を達成することができず、第1回又は第2回の売買契約を解除した場合、第3回の売買契約も相手方当事者により解除されたものとみなされ、解除権者は違約金を請求することができます。

7. 決済方法等

売買契約締結日に手付金として1,634,890千円を受領し、残代金は物件引渡毎に受領する予定です。

8. 今後の見通し

本譲渡に伴い、不動産等売却益が2025年7月期（第44期）に1,906百万円、2026年1月期（第45期）に1,930百万円、2026年7月期（第46期）に2,556百万円計上される見込みであり、2024年9月13日付にて公表した2025年7月期（第44期）の運用状況の予想及び分配予想に差異が生じる見通しです。詳細につきましては、本日公表の「2025年7月期（第44期）の運用状況の予想及び分配予想の修正ならびに2026年1月期（第45期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料 本譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2026年2月27日時点における想定）

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.tokyu-reit.co.jp/>

参考資料 本譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2026年2月27日時点における想定）

用途	物件名	地域 ※1	取得日	取得価額 (百万円)	投資比率 ※2	2025年1月期末 (第43期末) 鑑定評価額 (百万円)
商業施設	QFRONT（キューフロント）	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2003年9月10日	15,100	6.2%	39,700
	レキシントン青山	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,800	2.0%	6,500
	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2003年9月10日	5,770	2.4%	8,510
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2004年3月1日	6,600	2.7%	13,200
	cocoti（ココチ）	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2005年4月6日 ※3	14,700	10.1%	23,800
			2005年8月2日 ※4	9,800		
	TOKYU REIT下北沢スクエア	東急沿線地域	2019年4月26日	2,257	0.9%	2,330
TOKYU REIT自由が丘スクエア	東急沿線地域	2019年10月1日 ※5	1,548	1.3%	3,630	
		2020年3月4日 ※6	1,611			
商業施設 計				62,187	25.6%	97,670
オフィス	東急南平台町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2003年9月11日	4,660	1.9%	8,270
	東急桜丘町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2003年9月11日	6,620	2.7%	12,800
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	1.9%	6,200
	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.3%	6,680
	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.7%	10,300
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.7%	13,500
	秋葉原三和東洋ビル	東京都心5区地域	2010年10月29日	4,600	1.9%	7,300
	TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2013年8月16日	5,270	2.2%	10,400
	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2013年8月16日	15,000	7.7%	25,100
			2015年1月9日 ※7	1,850		
			2022年6月30日 ※8	1,700		
	TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都心5区地域	2015年10月30日	2,750	1.1%	3,300
	東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※9	12,740	11.7%	31,000
			2019年3月28日 ※10	1,040		
			2024年7月19日 ※11	14,700		
	TOKYU REIT恵比寿ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2018年8月1日	4,500	1.9%	4,820
	渋谷道玄坂スカイビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2019年3月28日	8,100	3.3%	8,920
OKI芝浦オフィス	東京都心5区地域	2020年9月28日	11,900	4.9%	13,700	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2021年3月29日	6,000	2.5%	6,290	
青山オーバルビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2021年12月10日	18,600	7.7%	18,900	
目黒東山ビル	東急沿線地域	2022年3月24日	8,100	3.3%	8,230	
オフィス 計				156,360	64.5%	195,710
住宅	メゾンビオニー都立大学	東急沿線地域	2017年11月15日	1,200	0.5%	1,400
	スタイリオフィット武蔵小杉	東急沿線地域	2021年1月20日	1,500	0.6%	1,610
	ISM綱島	東急沿線地域	2024年7月5日	1,000	0.4%	1,050
住宅 計				3,700	1.5%	4,060
複合施設	二子玉川ライズ	東急沿線地域	2023年1月31日	20,200	8.3%	20,400
複合施設 計				20,200	8.3%	20,400
合 計				242,447	100.0%	317,840

- ※1 渋谷区に所在する物件には「(渋谷)」と記載しています。
 ※2 投資比率は小数第2位を四捨五入しているため、各項目の数値の和が、小計及び合計と一致しない場合があります。
 ※3 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。
 ※4 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。
 ※5 信託受益権の準共有持分の49%部分についての記載です。
 ※6 信託受益権の準共有持分の51%部分についての記載です。
 ※7 2015年1月9日に追加取得した隣接土地(251.91m²)についての記載です。
 ※8 2022年6月30日に追加取得した増築部分についての記載です。
 ※9 信託受益権の準共有持分の49%部分についての記載です。
 ※10 信託受益権の準共有持分の3.6%部分についての記載です。
 ※11 信託受益権の準共有持分の47.4%部分についての記載です。