

平成29年1月期 決算短信 (REIT)

平成29年3月16日

不動産投資信託証券発行者名 東急リアル・エステート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8957 U R L <http://www.tokyu-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 柏崎 和義

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 (役職名) 代表取締役執行役員社長 (氏名) 柏崎 和義
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営企画・財務・ (氏名) 山川 潔
 IR担当兼財務・IR部長
 TEL (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 平成29年4月27日 分配金支払開始 平成29年4月14日
 予定日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年1月期の運用、資産の状況 (平成28年8月1日～平成29年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年1月期	7,514	△20.9	3,588	0.2	2,954	0.9	2,952	0.9
28年7月期	9,500	30.3	3,580	10.1	2,927	13.8	2,926	13.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年1月期	3,020	2.6	1.3	39.3
28年7月期	2,993	2.6	1.3	30.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年1月期	2,746	2,684	0	0	90.9	2.4
28年7月期	2,695	2,634	0	0	90.0	2.3

(注) 配当性向は次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

なお、平成29年1月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額267百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

平成28年7月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額292百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年1月期	219,762	113,856	51.8	116,465
28年7月期	221,495	113,538	51.3	116,139

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年1月期	5,224	△731	△4,634	8,225
28年7月期	17,259	△13,510	△4,071	8,366

2. 平成29年7月期の運用状況の予想（平成29年2月1日～平成29年7月31日）及び平成30年1月期の運用状況の予想（平成29年8月1日～平成30年1月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
29年7月期	6,911	△8.0	2,913	△18.8	2,326	△21.2	2,325	△21.2	2,650	0
30年1月期	6,950	0.6	2,972	2.0	2,395	2.9	2,394	2.9	2,650	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成29年7月期）2,379円、（平成30年1月期）2,449円

発行済投資口の総口数（平成29年7月期）977,600口、（平成30年1月期）977,600口

（注）平成29年7月期1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（想定額264百万円）を、平成30年1月期1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（想定額196百万円）をそれぞれ取り崩して分配することを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	29年1月期	977,600口	28年7月期	977,600口
② 期末自己投資口数	29年1月期	0口	28年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金商法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記は一定の前提条件のもとに算出した現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

前提条件の詳細については、14ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ②次期の見通し d. 運用状況の見通し <平成29年7月期及び平成30年1月期 運用状況の予想の前提条件>」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成28年10月28日提出）における「投資法人の仕組み」からの重要な変更はないため、開示は省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成28年10月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」に重要な変更はないため、開示は省略しています。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成15年6月20日に設立され、同年9月10日に、発行済投資口の総口数98,000口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8957）。

その後、第3期初の平成16年8月に投資口数44,000口（オーバーアロットメントによる2,000口を含みます。）の追加公募増資を、第5期初の平成17年8月に投資口数27,380口（オーバーアロットメントによる680口を含みます。）の追加公募増資を、さらに第21期初の平成25年8月及び同年9月に投資口数26,140口（オーバーアロットメントによる2,376口を含みます。）の追加公募増資を行いました。平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割した結果、平成29年1月31日現在、発行済投資口の総口数977,600口となっています。

b. 投資環境と運用実績

本投資法人は、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。）に資産運用業務を委託し、投資主価値の最大化を究極の目的として、成長性、安定性及び透明性の確保を目指した資産運用を基本方針としています。かかる基本方針に沿って、本投資法人は、以下のような投資環境のもとで、資産運用を行いました。

(イ) 投資環境

当期の国内景気は、一部に改善の遅れも見られるものの、緩やかな回復基調が続いています。

首都圏経済について、個人消費は、スーパー販売額が前年を上回っているほか、乗用車販売は新型車投入効果などにより前年を上回るなど、持ち直しつつあります。生産活動では緩やかに持ち直しつつあり、雇用情勢は改善しております。

東京圏の人口動態については、平成28年1月から12月までの間において、10万人超の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況のなか、東京23区のオフィス賃貸市場については、平成28年の新規供給面積は増加していますが、雇用状況の改善などもあり、引き続き空室率は低下、平均募集賃料は上昇の傾向にあります。商業施設賃貸市場について、小売販売額は、百貨店では前年を下回っているものの、スーパーやコンビニエンスストアではこのところ前年を上回っており、品質の良いものや付加価値のあるものは高くても買い求める傾向がみられるなど、個人消費は持ち直しつつあります。

不動産投資市場については、不動産の投資資金需要は引き続き旺盛であるものの、不動産物件の運用期間の長期化など投資可能な物件の減少などにより、国内不動産の取引件数は平成27年上期をピークに引き続き減少傾向にあり、期待利回りは緩やかな低下が続いています。

(ロ) 運用実績

(a) 物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、これまでの「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」という投資方針に加え、上場来の投資運用の経験を活かし策定した「長期投資運用戦略（サーフプラン）（注）」に基づき投資活動を行いました。

結果、当期においては、平成29年1月31日に本投資法人のスポンサーである東京急行電鉄株式会社に「第2東急鷺沼ビル」を譲渡しました。

当期末時点の本投資法人が保有する28物件の取得価額合計は2,223億3千9百万円、総賃貸可能面積は210,476.40㎡、期末算定価額の合計は2,452億円となりました。

(注)「長期投資運用戦略（サーフプラン）」とは、不動産価格の循環性に着目した逆張り投資によって物件の入替えを行いながら、恒久的に競争力を有するポートフォリオ及び不況期にも強いバランスシートの形成を目指す、資産運用会社が策定した本投資法人の戦略です。

この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額は350億7百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して0.7%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の3.0%から0.1ポイント改善し2.9%となりました。

(b) 利益相反対策

取引の公正・透明性を確保するため、本投資法人の資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程を厳守し所定の手続を履践しました。

なお、本投資法人の保有物件に係るプロパティ・マネジメント業務を行う利害関係者（注）への報酬について、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しています。

(注)「利害関係者」とは以下のiからviiまでのいずれかに掲げる者をいいます。

- i. 東京急行電鉄株式会社（以下、「東急電鉄」といいます。）
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結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の比率が過半数ある特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。）
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結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の比率が過半数ある特定目的会社及び特別目的会社

c. 資金調達概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。当期においては、有利子負債の長期固定金利化及び返済期限の分散化を図るため、当期に返済期限が到来した長期借入金70億円について、50億円は借換を行い、20億円は自己資金で返済を行いました。なお、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引金融機関5行と総額180億円のコミットメントラインを設定しています。当期末現在の有利子負債残高は935億円（投資法人債残高95億円、長期借入金残高840億円（1年内返済予定の長期借入金140億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.28%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

なお、当期末現在における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

信用格付業者の商号又は名称	格付けの内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA－ 格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A＋ 格付の方向性：安定的
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付け：A アウトルック：安定的 短期会社格付け：A－1

d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益75億1千4百万円、営業利益35億8千8百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は29億5千4百万円、当期純利益は29億5千2百万円を計上しました。

当期は、「平成二十一年及び平成二十二年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）に基づき、平成29年1月31日に譲渡した「第2東急鷺沼ビル」の譲渡益5億4千1百万円のうち、2億6千7百万円を圧縮積立金として積み立てます。よって、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,746円となりました。

② 次期の見通し

a. 想定される将来動向

景気の先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されます。但し、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

このような見通しのなか、不動産売買市場においては、金融政策による低金利の継続により不動産売買市場の期待利回りは当面低水準で推移すると予想されます。オフィス賃貸市場の空室率は、雇用環境の改善などオフィス拡張需要は多いと考えられますが、景気の先行き不透明感や、オフィスビルの大量供給が見込まれる平成30年以降を見据えオフィス拡張を急がない姿勢などにより、当面の空室率は横ばいで推移すると予想されます。商業賃貸市場において、東京の都心型商業施設は、引き続き住居の都心部への集積が進んでいる事や、インバウンド消費などにより、売上及び賃料について堅調な推移が予想されます。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資を基本方針として、東京都心5区地域及び東急沿線地域（注1）を重点的な投資対象地域とすることに加え、立地・用途・投資規模等において一定の基準を設けて投資しています。また、個別物件の選定については、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性等総合的に検討を行い、クオリティが高く競争力のある物件を、不動産投資市場及び東急電鉄等（注2）からバランスよく取得していきます。

今般、平成29年4月21日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、本投資法人の規約の一部変更に係る議案を付議し、併せて本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部変更を行う事といたしました（注3）。今後も成長が見込まれる東京都心5区地域及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域とする方針を維持しつつ、用途・投資規模等の基準を一部緩和することにより、投資機会を拡大し、外部成長を加速させることでポートフォリオをより一層充実させ、もって投資主価値のさらなる向上を目指します。

（注1）「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心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と区分しています。

（注2）東急電鉄等とは、以下の（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者をいいます。

（イ）東急電鉄

（ロ）東急電鉄の連結子会社

（ハ）東急電鉄又は東急電鉄の連結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の比率が過半数である特定目的会社又は特別目的事業体

（注3）本投資法人の規約一部変更、及び、ガイドラインの一部変更については、6ページ（参考情報）をご覧ください。

加えて、物件の管理運営の場面においても東急電鉄等との協働（コラボレーション）により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図ります。そのために企業業績や消費の回復を見据え、中長期的にテナント企業、来館者から選別される施設運営を目指します。具体的には、物件グレードに合致した適切かつ戦略的リニューアルや、中長期的視野に立ったリーシング活動の実施により、賃料水準の維持・向上を図ります。また、管理費用及び追加設備投資についても適切なコスト・コントロールを行っていきます。

さらに、透明性を確保するため資産運用会社においては、外部監視機能及び情報開示を充実させ、不動産投資信託のファンド・マネージャーとして、グローバルスタンダードに適う運用を行っていきます。

c. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

①平成29年4月21日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、下記のとおり本投資法人の規約の一部変更について議案を提出します。

（下線は変更部分です。）

現 行 規 約	変 更 案
<p>第2条 （目的） 本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づく特定資産（以下「特定資産」という。）のうち投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含む。）第105条第1項第1号へに定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第30条 （金銭の分配） （省略）</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、<u>本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して算出した金額</u>をいう（(3)及び(4)において同じ。）。</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) （省略） (4) （省略） (5) （省略）</p>	<p>第2条 （目的） 本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づく特定資産（以下「特定資産」という。）のうち投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含む。）第105条第1号へに定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第30条 （金銭の分配） （現行どおり）</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、<u>投信法第136条第1項に規定する利益</u>をいう（(3)及び(4)において同じ。）。</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金<u>並びにこれらに類する積立金及び引当金等の積み立て、又は留保その他の処理を行う</u>ことができる。</p> <p>(3) （現行どおり） (4) （現行どおり） (5) （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: right;">別紙1</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針 (省略)</p> <p>(1) 成長性 (省略)</p> <p>① 内部成長要因 資産運用の最適化 本投資法人は、内部成長を達成するため、資産運用会社に中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託する。 投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長 本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいう。）及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設とする。ただし、首都圏以外には投資しない。</p> <p>② 外部成長要因 積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上 本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとする。取得にあたっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うが、必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を目指す。 東急電鉄等からの物件取得 本投資法人は、東急電鉄等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。 なお、本規約において、東急電鉄等とは、以下のa. からc. までのいずれかに掲げる者をいう。 a. 東急電鉄 b. 東急電鉄の連結子会社 c. 東急電鉄又は東急電鉄の連結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の比率が過半である特定目的会社及び特別目的事業体</p> <p>③ 東急電鉄等との相乗効果 本投資法人は、東急電鉄等との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指す。</p> <p>(2) 安定性 (省略)</p> <p>(3) 透明性 (省略)</p>	<p style="text-align: right;">別紙1</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針 (現行どおり)</p> <p>(1) 成長性 (現行どおり)</p> <p>① 内部成長要因 資産運用の最適化 本投資法人は、内部成長を達成するため、資産運用会社に中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託する。 投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長 本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいう。<u>以下同じ。</u>）及び東急沿線地域に立地するオフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設とする。ただし、首都圏以外には投資しない。</p> <p>② 外部成長要因 積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上 本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとする。取得にあたっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うが、必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を目指す。 東急電鉄等からの物件取得 本投資法人は、東急電鉄等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。 なお、本規約において、東急電鉄等とは、以下のa. からc. までのいずれかに掲げる者をいう。 a. 東急電鉄 b. 東急電鉄の連結子会社 c. 東急電鉄又は東急電鉄の連結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の比率が過半である特定目的会社及び特別目的事業体</p> <p>③ 東急電鉄等との相乗効果 本投資法人は、東急電鉄等との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指す。</p> <p>(2) 安定性 (現行どおり)</p> <p>(3) 透明性 (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (省略)</p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1) <u>ポートフォリオ運用基準</u></p> <p>a. <u>保有期間</u> 本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得するものとし、短期売買目的の物件取得は行わないものとする。 (新設)</p> <p>b. <u>用途</u> オフィス及び商業施設</p> <p>c. <u>投資対象地域</u> 東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とする。 (新設)</p> <p>d. <u>売却方針</u> 原則として、長期的な保有を前提とするが、市場環境等を勘案し、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を目的とした物件の入替等のため、適宜売却検討を行う。</p> <p>(2) <u>投資基準</u> 個々の物件の選別にあたっては、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等について十分な調査を実施し、総合的に検討するものとする。</p> <p>(3) <u>物件関連業務運用基準</u> (新設)</p> <p>a. <u>物件情報収集業務</u> 自らの情報ソースに加え、物件情報を広く求め、信用度の高い情報収集に努める。 (新設)</p> <p>b. <u>PM業務</u> イ PM方針 個別物件のキャッシュフローの中長期的な最大化を目指すべく、テナント満足度の向上と経費削減を目指すものとする。 (新設)</p>	<p>2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (現行どおり)</p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1) <u>投資方針</u></p> <p>① <u>保有期間</u> 本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得するものとし、短期売買目的の物件取得は行わないものとする。</p> <p>② <u>ポートフォリオ構成基準</u></p> <p>a. <u>用途</u> オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設</p> <p>b. <u>地域</u> 東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とする。</p> <p>③ <u>個別物件投資基準</u> 個々の物件の選別にあたっては、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質等について十分な調査を実施し、総合的に検討するものとする。</p> <p>(2) <u>売却方針</u> 原則として、長期的な保有を前提とするが、市場環境等を勘案し、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を目的とした物件の入替等のため、適宜売却検討を行う。 (削除)</p> <p>(3) <u>物件関連業務運用基準</u></p> <p>① <u>物件取得業務</u> 不動産売買市場の動向を注視しながら、適切なデューデリジェンスを行い、中長期的な資産価値向上及び利益の成長に資する物件の取得を行う。 (削除)</p> <p>② <u>物件運用業務</u> 中長期的な資産価値の最大化を目指すべく、物件の市場競争力の維持向上を図るとともに適切なリスクマネジメントを行う。 (削除)</p> <p>a. <u>賃貸運営</u> 個別物件のキャッシュフローの中長期的な最大化を目指すべく、テナント満足度の向上を図るものとする。</p> <p>b. <u>管理運営</u> 適切かつ効率的な管理運営により、不動産管理経費等の削減及び資産価値の維持向上を図るものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;"><u>(新設)</u></p> <p>ロ PM会社の選定基準 商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東急電鉄等から選定するが、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急電鉄等以外の会社から選定することを妨げない。なお、利益相反対策として必要な事項を別途本投資法人役員会で定める。</p> <p>ハ PM契約の更新 資産運用会社によるパフォーマンスチェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとする。</p> <p>c. 修繕・資本的支出 <u>中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行う。</u></p> <p>d. 損害保険等の付保 災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、火災保険、家賃保険及び賠償責任保険を本投資法人の保有物件について付保する。</p> <p style="text-align: center;"><u>(新設)</u></p> <p>(4) 財務方針</p> <p>a. エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行） 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとする。</p> <p style="text-align: center;"><u>(新設)</u></p> <p>b. デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等） イ 機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせることがある。 ロ コミットメント・ラインを設定し借入れを実行することがある。 ハ 運用資産上に担保を設定することがある。 ニ 安定的ファイナンスを目的として、投資法人債を発行し、資金調達先の分散を図ることがある。</p>	<p>c. 修繕・資本的支出 <u>適切かつ効率的な工事計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行う。</u></p> <p>d. PM会社の選定 テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減等を総合的に勘案し、原則として東急電鉄等から選定する。ただし、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急電鉄等以外の会社から選定することを妨げない。なお、利益相反対策として必要な事項を別途本投資法人役員会で定める。</p> <p>e. PM契約の更新 資産運用会社によるパフォーマンスチェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとする。</p> <p style="text-align: center;"><u>(削除)</u></p> <p>f. 損害保険等の付保 災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、火災保険、家賃保険及び賠償責任保険を本投資法人の保有物件について付保する。</p> <p>③ 物件売却業務 <u>物件特性に応じた売却手法を選定することで売買価格の最大化を目指すものとする。物件売却先の選定については、売買価格に加え、資金調達力など取引の確実性も加味して判断する。</u></p> <p>(4) 財務方針</p> <p>a. エクイティ・ファイナンス（<u>新規</u>投資口の追加発行） <u>イ</u> 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとする。 <u>ロ</u> 資本効率の向上等を目的として、消却を行うため、<u>自己投資口の取得を行うことがある。</u></p> <p>b. デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等） イ 機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせることがある。 ロ コミットメント・ラインを設定し借入れを実行することがある。 ハ 運用資産上に担保を設定することがある。 ニ 安定的ファイナンスを目的として、投資法人債を発行し、資金調達先の分散を図ることがある。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>ホ 借入金等から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがある。 <u>（新設）</u></p> <p>c. キャッシュ・マネジメント（現預金等） 資金需給を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとする。</p> <p>(5) その他</p> <p>a. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」という。）を75%以上とすることを方針とする。</p> <p>b. <u>本投資法人は、その有する資産の総額のうちを占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を70%以上とすることを方針とする。</u></p> <p>c. <u>資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがある。</u></p> <p>4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (省略)</p> <p>5. 組入資産の貸付け (省略)</p>	<p>ホ 借入金等から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがある。</p> <p><u>へ 資金効率及び財務健全性の向上等を目的として、返済期限又は償還期限が到来していない借入金又は投資法人債について返済又は償還若しくは買入消却を行うことがある。</u></p> <p>c. キャッシュ・マネジメント（現預金等） 資金需給を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとする。</p> <p>(5) その他</p> <p>a. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」という。）を75%以上とすることを方針とする。</p> <p><u>（削除）</u></p> <p>b. <u>資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがある。</u></p> <p>4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (現行どおり)</p> <p>5. 組入資産の貸付け (現行どおり)</p>

現 行 規 約		変 更 案	
別紙2 資産運用会社に対する資産運用報酬 (省略)		別紙2 資産運用会社に対する資産運用報酬 (現行どおり)	
報酬の種類	計算方法と支払時期	報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	(省略)	基本報酬1	(現行どおり)
基本報酬2	(省略)	基本報酬2	(現行どおり)
インセンティブ報酬	<p>営業期間ごとに、当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）（以下「投資口価格（終値）」という。）に応じ、以下の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> （当該営業期間における投資口価格終値平均*－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）**×前決算期発行済投資口数***×0.4% <p>* 投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとす。終値がつかなかった日は計算から除外するものとする。ただし、投資口の分割が行われた場合には、投資口の分割が効力を生ずる日の前日までの各営業日については、(i)各営業日の投資口価格（終値）に、(ii)分割前発行済投資口数を乗じ、(iii)分割後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。また、投資口の併合が行われた場合には、投資口の併合が効力を生ずる日までの各営業日については、(i)各営業日の投資口価格（終値）に、(ii)併合前発行済投資口数を乗じ、(iii)併合後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。</p> <p>** 当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。</p>	<p>営業期間ごとに、当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）（以下「投資口価格（終値）」という。）に応じ、以下の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> （当該営業期間における投資口価格終値平均*－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）**×前決算期発行済投資口数の総口数***×0.4% <p>* 投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとす。終値がつかなかった日は計算から除外するものとする。ただし、投資口の分割が行われた場合には、投資口の分割が効力を生ずる日の前日までの各営業日については、(i)各営業日の投資口価格（終値）に、(ii)分割前発行済投資口の総口数を乗じ、(iii)分割後発行済投資口の総口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。また、投資口の併合が行われた場合には、投資口の併合が効力を生ずる日までの各営業日については、(i)各営業日の投資口価格（終値）に、(ii)併合前発行済投資口の総口数を乗じ、(iii)併合後発行済投資口の総口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。</p> <p>** 当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。</p>	

現 行 規 約	変 更 案
<p>*** 当該営業期間において投資口の分割が行われた場合には、(i) 前決算期発行済投資口数に、(ii) 分割後発行済投資口数を乗じ、(iii) 分割前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口数とみなす。また、当該営業期間において投資口の併合が行われた場合には、(i) 前決算期発行済投資口数に、(ii) 併合後発行済投資口数を乗じ、(iii) 併合前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口数とみなす。</p> <p>各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間に係る算期後2か月以内とする。</p>	<p>*** 当該営業期間において投資口の分割が行われた場合には、(i) 前決算期発行済投資口<u>の総口数</u>に、(ii) 分割後発行済投資口<u>の総口数</u>を乗じ、(iii) 分割前発行済投資口<u>の総口数</u>で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口<u>の総口数</u>とみなす。また、当該営業期間において投資口の併合が行われた場合には、(i) 前決算期発行済投資口<u>の総口数</u>に、(ii) 併合後発行済投資口<u>の総口数</u>を乗じ、(iii) 併合前発行済投資口<u>の総口数</u>で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口<u>の総口数</u>とみなす。</p> <p>各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間に係る算期後2か月以内とする。</p>

②前記の規約一部変更議案が本投資法人の投資主総会で可決されることを停止条件として、本投資法人の資産運用会社の運用ガイドラインの一部変更を予定しています。

(イ) 変更の目的

本投資法人はこれまで、「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資を基本方針として、東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいいます。以下、同じです。）及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域とすることに加え、立地・用途・投資規模等において一定の基準を設けて投資を行うことにより、首都圏を中心とする良質なポートフォリオの構築を図ってまいりました。

今般、平成15年の上場以来の資産運用で得た経験等を踏まえ、今後も成長が見込まれる東京都心5区地域及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域とする方針を維持しつつ、用途・投資規模等の変更を行うことにより、投資機会を拡大し、外部成長を加速させることでポートフォリオをより一層充実させ、もって投資主価値のさらなる向上を図るため、運用ガイドラインの一部変更を行います。

(ロ) 主な変更内容

(a) 用途等の変更

変更前	<ul style="list-style-type: none"> ・投資対象とする物件の用途：オフィス及び商業施設 ・ポートフォリオにおける用途別の保有比率（長期的目標）：オフィス60%、商業施設40%
変更後	<ul style="list-style-type: none"> ・投資対象とする物件の用途：オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設 ・ポートフォリオにおける用途別の保有比率（長期的目標）は廃止 ・上記複合施設にホテルが含まれる場合には、原則として以下の基準を満たすこととする。 <ul style="list-style-type: none"> (i) 当該施設のホテル部分のテナントとの間で、ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容の賃貸借契約を締結 (ii) 当該施設のホテル部分のテナントは、東急電鉄等（注）又は東急電鉄等と同等の運営能力を有する者 <p>（注）「東急電鉄等」とは、以下の（a）から（c）までのいずれかに掲げる者</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 東急電鉄 (b) 東急電鉄の連結子会社 (c) 東急電鉄又は東急電鉄の連結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の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
変更理由	オフィス又は商業施設にホテル・住宅等が含まれる複合施設への投資を可能とするため。

(b) 投資規模等の変更

変更前	<ul style="list-style-type: none"> ・1物件当たりの最低投資額：原則として40億円 ・オフィス物件の投資面積基準：延床面積5,000㎡以上、かつ基準階の専有面積330㎡以上
変更後	<ul style="list-style-type: none"> ・1物件当たりの最低投資額：原則として40億円 但し、 <ul style="list-style-type: none"> (i) 東急沿線地域（渋谷区を含む）所在物件：10億円 (ii) 東京都心5区地域（渋谷区を除く）所在物件：20億円 (iii) 底地（投資対象地域を問わない）：10億円 ・オフィス物件の投資面積基準は廃止し、物件毎に個別の立地特性やテナント業態を考慮し、適正規模を判断 ・1物件当たりの投資額が40億円以上の物件については、投資総額でポートフォリオ全体の80%以上を維持
変更理由	中規模以上の物件を中心としたポートフォリオを構築するという従来の方針を維持しつつ、投資規模等の基準を一部緩和することにより、東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資機会を拡大するため。

(ハ) その他

本件の詳細については、平成29年3月10日付「運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

d. 運用状況の見通し

平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29年7月31日）及び平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30年1月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。

	平成29年7月期 自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	平成30年1月期 自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日
営業収益	6,911 百万円	6,950 百万円
営業利益	2,913 百万円	2,972 百万円
経常利益	2,326 百万円	2,395 百万円
当期純利益	2,325 百万円	2,394 百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	2,650 円	2,650 円
1口当たり利益超過分配金	0 円	0 円

（注）上記は一定の前提条件のもとに算出した現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

＜平成29年7月期及び平成30年1月期 運用状況の予想の前提条件＞

平成29年7月期（第28期）及び平成30年1月期（第29期）の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果予想数値に一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行い、公表します。

項目	前提条件
運用資産	・平成29年1月31日時点で本投資法人が保有している28物件から、第29期末までに異動（追加取得、保有物件の売却等）がないことを前提としています。
営業収益	・賃貸事業収入は、昨今の不動産市況、テナントとの交渉状況、及び近隣競合物件の存在等を考慮した賃料水準及び稼働率等の変動要素を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。 ・第28期末の稼働率は97.7%、第29期末の稼働率は97.8%を想定しています。
営業費用	・外注委託費は、第28期に457百万円、第29期に452百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、第28期に236百万円、第29期に206百万円を見込んでいます。物件の競争力及びテナント満足度の向上等に資する工事を優先的に実施します。ただし、建物の修繕費は予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる場合があります。 ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等の公租公課については、賦課決定されると想定される税額のうち当該期に対応する額を見込んでいます（第28期：634百万円、第29期：627百万円）。 ・なお、不動産等の取得がある場合において、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、一般社団法人投資信託協会の規則に基づき費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入することとしています。 ・減価償却費は付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（第28期：1,015百万円、第29期：1,041百万円）。 ・上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、第28期に670百万円、第29期に674百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、第28期に580百万円、第29期に570百万円を見込んでいます。なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息のほか金融関連費用を含んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年1月31日時点の有利子負債残高935億円（長期借入金840億円、投資法人債95億円）であり、第28期に返済期限が到来する長期借入金70億円については、すべて借換を行うことを前提としています。 第29期に返済期限が到来する長期借入金70億円については、すべて借換を行うことを前提としています。 第28期末及び第29期末の有利子負債残高は935億円（長期借入金840億円、投資法人債95億円）を想定しています。 第28期末のLTVは42.6%、第29期末のLTVは42.6%を想定しています。 （LTVの計算：「（予想）有利子負債／（予想）総資産」）
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の977,600口から、第29期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。 第28期及び第29期の分配金は圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。（第28期：264百万円、第29期：196百万円） 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規制、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成28年10月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更はないため、開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,618,784	4,405,556
信託現金及び信託預金	3,747,628	3,820,061
営業未収入金	136,032	123,239
前払費用	33,982	38,244
繰延税金資産	8	28
1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金	18,506	18,506
その他	12,141	48,818
流動資産合計	8,567,085	8,454,454
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,600,177	12,714,814
減価償却累計額	△2,908,095	△3,152,458
建物（純額）	9,692,082	9,562,356
構築物	157,505	164,366
減価償却累計額	△42,075	△46,969
構築物（純額）	115,429	117,396
機械及び装置	98,404	105,838
減価償却累計額	△61,825	△67,600
機械及び装置（純額）	36,579	38,237
工具、器具及び備品	62,868	75,536
減価償却累計額	△42,466	△46,442
工具、器具及び備品（純額）	20,402	29,094
土地	58,875,428	58,875,428
建設仮勘定	90,576	89,027
信託建物	45,187,351	45,106,664
減価償却累計額	△15,667,606	△16,108,114
信託建物（純額）	29,519,744	28,998,549
信託構築物	714,389	735,722
減価償却累計額	△412,221	△404,816
信託構築物（純額）	302,168	330,906
信託機械及び装置	1,007,221	1,044,181
減価償却累計額	△879,202	△892,367
信託機械及び装置（純額）	128,019	151,813
信託工具、器具及び備品	419,261	428,778
減価償却累計額	△293,138	△305,629
信託工具、器具及び備品（純額）	126,122	123,148
信託土地	112,849,303	111,861,133
信託建設仮勘定	11,877	12,785
有形固定資産合計	211,767,734	210,189,877

(単位:千円)

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
無形固定資産		
その他	174	143
信託その他無形固定資産	4,296	2,832
無形固定資産合計	4,470	2,976
投資その他の資産		
敷金及び保証金	203,877	203,877
信託差入敷金及び保証金	743,315	724,808
長期前払費用	42,435	33,608
その他	132,275	123,046
投資その他の資産合計	1,121,903	1,085,341
固定資産合計	212,894,108	211,278,195
繰延資産		
投資口交付費	536	—
投資法人債発行費	33,838	29,572
繰延資産合計	34,375	29,572
資産合計	221,495,569	219,762,222
負債の部		
流動負債		
営業未払金	809,589	896,535
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,000,000
未払金	308,692	308,000
未払費用	137,511	142,662
未払法人税等	628	1,174
未払消費税等	90,066	145,220
前受金	1,032,128	1,067,977
預り金	13,773	1,624
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	190,956	190,956
その他	13,206	11,695
流動負債合計	16,596,553	16,765,845
固定負債		
投資法人債	9,500,000	9,500,000
長期借入金	72,000,000	70,000,000
預り敷金及び保証金	3,543,286	3,536,220
信託預り敷金及び保証金	6,317,368	6,103,507
固定負債合計	91,360,655	89,139,728
負債合計	107,957,208	105,905,573

(単位:千円)

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,479,406	110,479,406
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	132,278	424,322
任意積立金合計	132,278	424,322
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,926,676	2,952,920
剰余金合計	3,058,954	3,377,242
投資主資本合計	113,538,360	113,856,648
純資産合計	※2 113,538,360	※2 113,856,648
負債純資産合計	221,495,569	219,762,222

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成28年 2月1日 至 平成28年 7月31日	当期 自 平成28年 8月1日 至 平成29年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,683,765	※1 6,480,110
その他賃貸事業収入	※1 466,932	※1 493,777
不動産等売却益	※2 2,349,512	※2 541,017
営業収益合計	9,500,209	7,514,906
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,362,905	※1 3,232,353
不動産等売却損	※3 1,841,495	—
資産運用報酬	557,633	558,284
資産保管手数料	17,772	17,689
一般事務委託手数料	43,985	43,763
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	89,732	68,354
営業費用合計	5,919,525	3,926,446
営業利益	3,580,684	3,588,459
営業外収益		
受取利息	984	46
未払分配金戻入	1,162	1,717
受取保険金	—	3,419
受取補償金	—	302
営業外収益合計	2,146	5,487
営業外費用		
支払利息	585,257	574,925
投資法人債利息	39,065	39,459
投資口交付費償却	8,877	536
投資法人債発行費償却	4,220	4,266
その他	18,187	20,677
営業外費用合計	655,607	639,866
経常利益	2,927,223	2,954,080
税引前当期純利益	2,927,223	2,954,080
法人税、住民税及び事業税	778	1,181
法人税等調整額	3	△19
法人税等合計	781	1,161
当期純利益	2,926,442	2,952,919
前期繰越利益	234	0
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,926,676	2,952,920

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	110,479,406	132,278	132,278	2,572,300	2,704,578	113,183,984	113,183,984
当期変動額							
剰余金の配当				△2,572,065	△2,572,065	△2,572,065	△2,572,065
当期純利益				2,926,442	2,926,442	2,926,442	2,926,442
当期変動額合計	—	—	—	354,376	354,376	354,376	354,376
当期末残高	※1 110,479,406	132,278	132,278	2,926,676	3,058,954	113,538,360	113,538,360

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	110,479,406	132,278	132,278	2,926,676	3,058,954	113,538,360	113,538,360
当期変動額							
圧縮積立金の積立		292,044	292,044	△292,044	—	—	—
剰余金の配当				△2,634,632	△2,634,632	△2,634,632	△2,634,632
当期純利益				2,952,919	2,952,919	2,952,919	2,952,919
当期変動額合計	—	292,044	292,044	26,243	318,287	318,287	318,287
当期末残高	※1 110,479,406	424,322	424,322	2,952,920	3,377,242	113,856,648	113,856,648

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期	当期
	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
I 当期末処分利益	2,926,676,708	2,952,920,118
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,634,632,000 (2,695)	2,684,489,600 (2,746)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	292,044,000	267,837,000
IV 次期繰越利益	708	593,518
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である2,634,632,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である2,684,489,600円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	自	平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,927,223		2,954,080
減価償却費		1,025,886		1,001,418
投資口交付費償却		8,877		536
投資法人債発行費償却		4,220		4,266
固定資産除却損		23,637		26,008
受取利息		△984		△46
支払利息		624,322		614,385
営業未収入金の増減額(△は増加)		△7,707		12,793
営業未払金の増減額(△は減少)		△90,078		1,738
未払金の増減額(△は減少)		434		△692
未払消費税等の増減額(△は減少)		27,808		55,153
未払費用の増減額(△は減少)		△7,664		7,658
前受金の増減額(△は減少)		△104,634		35,848
預り金の増減額(△は減少)		△2,771		△12,149
信託有形固定資産の売却による減少額		13,392,910		1,165,914
その他		76,826		△24,600
小計		17,898,307		5,842,314
利息の受取額		984		46
利息の支払額		△638,795		△616,893
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△785		△634
営業活動によるキャッシュ・フロー		17,259,710		5,224,833
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△164,136		△115,106
無形固定資産の取得による支出		△172		—
信託有形固定資産の取得による支出		△13,273,647		△413,675
信託敷金及び保証金の回収による収入		—		18,506
預り敷金及び保証金の受入による収入		66,129		306,257
預り敷金及び保証金の返還による支出		△860		△313,324
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		605,906		187,819
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△743,586		△401,680
投資活動によるキャッシュ・フロー		△13,510,366		△731,202
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		4,000,000		—
短期借入金の返済による支出		△4,000,000		—
長期借入れによる収入		2,000,000		5,000,000
長期借入金の返済による支出		△3,500,000		△7,000,000
分配金の支払額		△2,571,607		△2,634,426
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,071,607		△4,634,426
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△322,263		△140,795
現金及び現金同等物の期首残高		8,688,676		8,366,412
現金及び現金同等物の期末残高		8,366,412		8,225,617

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年								
構築物	2～52年								
機械及び装置	2～17年								
工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は35,335千円、当期はありません。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 (3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金 <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントラインの設定に関する契約

本投資法人は取引銀行5行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、前期末及び当期末における契約に基づく借入残高はありません。

	前 期 (平成28年7月31日)	当 期 (平成29年1月31日)
コミットメントラインの総額	18,000,000千円	18,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	18,000,000千円	18,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (平成28年7月31日)	当 期 (平成29年1月31日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自	平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	自	平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		5,470,227		5,323,238
共益費収入		737,306		700,438
月極駐車場収入		158,249		151,613
その他賃料収入(注1)		317,980		304,820
計		6,683,765		6,480,110
その他賃貸事業収入				
付帯収益(注2)		432,989		424,984
その他雑収入		33,943		68,793
計		466,932		493,777
不動産賃貸事業収益合計		7,150,697		6,973,888
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
水道光熱費		569,676		546,112
外注委託費		451,966		441,770
プロパティ・マネジメント報酬		163,074		168,810
修繕費		279,433		172,494
公租公課		636,954		611,453
損害保険料		12,187		12,372
減価償却費		1,025,886		1,001,418
固定資産除却損		23,637		26,008
その他賃貸事業費用		200,089		251,913
不動産賃貸事業費用合計		3,362,905		3,232,353
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		3,787,792		3,741,534

(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。

(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日）

（単位：千円）

東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	
不動産等売却収入	8,950,000
不動産等売却原価	6,596,825
その他売却費用	3,662
不動産等売却益	2,349,512

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

（単位：千円）

第2東急鷺沼ビル	
不動産等売却収入	1,710,000
不動産等売却原価	1,165,914
その他売却費用	3,067
不動産等売却益	541,017

※3. 不動産等売却損の内訳

前期（自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日）

（単位：千円）

TOKYU REIT八丁堀ビル	
不動産等売却収入	5,010,000
不動産等売却原価	6,796,084
その他売却費用	55,411
不動産等売却損	1,841,495

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

該当事項はありません。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前 期		当 期	
	自	至	自	至
※1. 発行済投資口の総口数	平成28年2月1日	平成28年7月31日	平成28年8月1日	平成29年1月31日
		977,600口		977,600口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前 期		当 期	
	自	至	自	至
現金及び預金	平成28年2月1日	平成28年7月31日	平成28年8月1日	平成29年1月31日
		4,618,784		4,405,556
信託現金及び信託預金		3,747,628		3,820,061
現金及び現金同等物		8,366,412		8,225,617

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。

余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。

デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。

預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で180億円のコミットメントライン契約の締結（前期末時点及び当期末現在利用残高なし）、さらに月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。

変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、鑑定ベースLTV（注）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことや経済環境や金融環境、テナントとの賃貸借契約の内容及び資産保有期間等に応じた調達年限を設定することで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できることとしています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。

（注）（有利子負債合計＋現金積立のない敷金保証金等）÷（特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計）×100

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照。

前期（平成28年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,618,784	4,618,784	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,747,628	3,747,628	—
資産計	8,366,412	8,366,412	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,107,545	107,545
(2) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	190,956	190,594	△361
(3) 投資法人債	9,500,000	9,767,196	267,196
(4) 長期借入金	72,000,000	74,774,777	2,774,777
(5) 信託預り敷金及び保証金	381,912	379,225	△2,687
負債計	96,072,869	99,219,339	3,146,469

当期（平成29年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,405,556	4,405,556	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,820,061	3,820,061	—
資産計	8,225,617	8,225,617	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,131,085	131,085
(2) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	190,956	190,082	△874
(3) 投資法人債	9,500,000	9,751,586	251,586
(4) 長期借入金	70,000,000	71,799,012	1,799,012
(5) 信託預り敷金及び保証金	190,956	189,136	△1,820
負債計	93,881,912	96,060,903	2,178,990

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらはすべて短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

- (1) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

- (2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、及び、信託預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

- (3) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
① 預り敷金及び保証金	3,543,286	3,536,220
② 信託預り敷金及び保証金	5,935,455	5,912,551

これらについては、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価の算定には含めていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成28年7月31日）

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,618,784	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	3,747,628	—	—	—	—	—
合計	8,366,412	—	—	—	—	—

当期（平成29年1月31日）

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,405,556	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	3,820,061	—	—	—	—	—
合計	8,225,617	—	—	—	—	—

(注4) 短期借入金、投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成28年7月31日）

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,500,000	—	3,000,000	3,000,000
長期借入金	14,000,000	14,500,000	9,000,000	11,400,000	12,400,000	24,700,000
合計	14,000,000	14,500,000	12,500,000	11,400,000	15,400,000	27,700,000

当期（平成29年1月31日）

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,500,000	—	3,000,000	3,000,000
長期借入金	14,000,000	12,200,000	9,200,000	13,900,000	14,000,000	20,700,000
合計	14,000,000	12,200,000	12,700,000	13,900,000	17,000,000	23,700,000

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前 期 (平成28年 7月31日)	当 期 (平成29年 1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	8	28
繰延税金資産合計	8	28
繰延税金資産の純額	8	28

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前 期 (平成28年 7月31日)	当 期 (平成29年 1月31日)
法定実効税率	32.31	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.08	△28.84
圧縮積立金繰入額	△3.22	△2.88
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.04

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域（注1）に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の期末における貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下の通りです。

(単位：千円)

		前 期 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	当 期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	212,739,321	211,772,205
	期中増減額(注3)	△967,115	△1,579,351
	期末残高	211,772,205	210,192,853
期末時価(注4)(注5)		244,500,000	245,200,000

(注1) 「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。

また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心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と区分しています。

(注2) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は東急番町ビル（12,798,482千円）の取得及びcocoti（ココチ）の外壁改修工事等の資本的支出（684,102千円）によるものであり、主な減少額は東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）（6,596,825千円）及びTOKYU REIT八丁堀ビル（6,796,084千円）の譲渡及び減価償却費（1,025,886千円）の計上によるものです。

当期の主な増加額は世田谷ビジネススクエアの共用部リニューアル工事等の資本的支出（615,072千円）によるものであり、主な減少額は第2東急鷺沼ビル（1,165,914千円）の譲渡及び減価償却費（1,001,418千円）の計上によるものです。

(注4) 前期の期末時価は、平成28年2月26日に譲渡に関する売買契約を締結した第2東急鷺沼ビルについては譲渡価額、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注5) 当期の期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「〔損益計算書に関する注記〕」に記載の通りです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

1. 報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

本投資法人は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル（土地を含む）及び賃貸商業施設（土地を含む）を対象に資産運用を行っています。

したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

前期（平成28年7月31日）

（単位：千円）

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額
営業収益(注1)	2,488,268	4,662,429	2,349,512	9,500,209
セグメント利益	1,356,590	2,431,201	△207,107	3,580,684
セグメント資産	75,180,149	136,592,056	9,723,364	221,495,569
その他の項目				
減価償却費	275,950	749,935	—	1,025,886
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	157,673	13,326,425	—	13,484,098

当期（平成29年1月31日）

（単位：千円）

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額
営業収益(注1)	2,439,626	4,534,262	541,017	7,514,906
セグメント利益	1,448,634	2,292,900	△153,075	3,588,459
セグメント資産	73,855,499	136,337,354	9,569,368	219,762,222
その他の項目				
減価償却費	264,340	737,077	—	1,001,418
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	110,134	508,984	—	619,118

(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

(注2) 前期において、営業収益の調整額2,349,512千円は、不動産等売却益です。

セグメント利益の調整額△207,107千円は、不動産等売却益2,349,512千円、不動産等売却損1,841,495千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用715,123千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額9,723,364千円は、流動資産8,567,085千円、投資その他の資産1,121,903千円及び繰延資産34,375千円です。

当期において、営業収益の調整額541,017千円は、不動産等売却益です。

セグメント利益の調整額△153,075千円は、不動産等売却益541,017千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用694,092千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額9,569,368千円は、流動資産8,454,454千円、投資その他の資産1,085,341千円及び繰延資産29,572千円です。

（関連情報）

前期（自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、記載を省略しています。（「報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報」をご参照ください。）

2. 地域毎の情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
利害関係者（注）	3,421,959	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業

(注) 「利害関係者」とは以下の i から vii までのいずれかに掲げる者をいいます。

- i. 東急電鉄
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結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の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産ホールディングス
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結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の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、記載を省略しています。（「報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報」をご参照ください。）

2. 地域毎の情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
利害関係者（注）	1,539,334	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業

(注) 「利害関係者」とは以下の i から vii までのいずれかに掲げる者をいいます。

- i. 東急電鉄
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結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の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産ホールディングス
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結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の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月 31日	当 期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月 31日
1口当たり純資産額	116,139円	116,465円
1口当たり当期純利益	2,993円	3,020円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月 31日	当 期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月 31日
当期純利益(千円)	2,926,442	2,952,919
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,926,442	2,952,919
期中平均投資口数(口)	977,600	977,600

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っており、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年6月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年9月10日	公募増資	97,600	98,000	49,917	50,117	(注2)
平成16年8月3日	公募増資	42,000	140,000	26,481	76,599	(注3)
平成16年8月25日	第三者割当増資	2,000	142,000	1,261	77,860	(注4)
平成17年8月1日	公募増資	26,700	168,700	19,658	97,519	(注5)
平成17年8月26日	第三者割当増資	680	169,380	500	98,019	(注6)
平成25年8月12日	公募増資	23,764	193,144	11,327	109,346	(注7)
平成25年9月10日	第三者割当増資	2,376	195,520	1,132	110,479	(注8)
平成26年2月1日	投資口の分割	782,080	977,600	—	110,479	(注9)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格530,000円（発行価額511,450円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格652,484円（発行価額630,512円）にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額630,512円にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格761,950円（発行価額736,292円）にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額736,292円にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格493,350円（発行価額476,652円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額476,652円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注9) 平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。

4. 役員の変動

役員の変動については、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成28年7月31日現在)		当期 (平成29年1月31日現在)		
			保有総額 (千円)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (千円)	資産総額に 対する比率 (%)	
不動産	商業施設	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	15,576,727	7.0	15,566,559	7.1	
		その他	—	—	—	—	
		小計	15,576,727	7.0	15,566,559	7.1	
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	48,479,666	21.9	48,370,846	22.0	
		その他	4,774,279	2.2	4,774,279	2.2	
		小計	53,253,945	24.0	53,145,125	24.2	
	合計		68,830,673	31.1	68,711,684	31.3	
その他の 資産	不動産等 を主な信 託財産と する信託 受益権	商業施設	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	52,577,308	23.7	51,262,827	23.3
			その他	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
			小計	59,603,421	26.9	58,288,940	26.5
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	79,385,719	35.8	79,273,995	36.1	
		その他	3,952,391	1.8	3,918,233	1.8	
		小計	83,338,110	37.6	83,192,229	37.9	
	合計		142,941,532	64.5	141,481,169	64.4	
	預金・その他の資産		9,723,364	4.4	9,569,368	4.4	
	資産総額計		221,495,569	100.0	219,762,222	100.0	

	前期 (平成28年7月31日現在)		当期 (平成29年1月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に 対する 比率 (%)	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に 対する 比率 (%)
負債総額	107,957,208	48.7	105,905,573	48.2
純資産総額	113,538,360	51.3	113,856,648	51.8

(注1) 「地域」については、前記「2. 運用方針及び運用状況(2)運用状況②次期の見通しb.今後の運用方針及び対処すべき課題(注1)」をご参照ください。

(注2) 「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）によります。

(注3) 「資産総額に対する比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

(2) 投資不動産物件

本投資法人が保有する不動産は、後記「(3) その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

(3) その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、投資資産について、不動産のほか、不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下、当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」といい、両者あわせて「信託不動産」といいます。）により保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。（以下「不動産等」といいます。）

以下に記載する事項の説明は次の通りです。

- ・ 原則として平成29年1月31日を基準としています。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。
- ・ 「用途区分」は、本投資法人が保有する物件をR型（商業施設）及びO型（オフィス）に分類したものです。
- ・ 「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル及び東急番町ビルについては、それぞれ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。なお、代官山フォーラム及びTOKYU REIT虎ノ門ビルについては敷地権の設定面積です。また、QFRONT（キューフロント）の括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。TOKYU REIT渋谷Rビルの括弧内の数値は、本投資法人の所有権（分有）に係る敷地の面積です。東急番町ビルの括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。
- ・ 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル及び東急番町ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有部分又は他の共有者の持分を含みます。QFRONT（キューフロント）の括弧内の数値は、信託不動産に係る専有部分の面積です。代官山フォーラム<ウエスト>の括弧内の数値は、本投資法人の所有に係る専有部分の面積です。TOKYU REIT虎ノ門ビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。TOKYU REIT渋谷Rビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。東急番町ビルの括弧内の数値は、信託不動産に係る区分所有区画の専有面積です。
- ・ 「構造・階数」の「S」という略称は鉄骨造を、「RC」という略称は鉄筋コンクリート造を、「SRC」という略称は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ表しています。
- ・ 「築年数」は、竣工年月日から平成29年1月31日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を平成29年1月31日として、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、湘南モールフィル（底地）、代官山フォーラム、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）、秋葉原三和東洋ビル、TOKYU REIT木場ビル、OKIシステムセンター（底地）、カレイド渋谷宮益坂及びTOKYU REIT渋谷Rビルについては日本ヴァリュアーズ株式会社、cocoti（ココチ）、CONZE（コンツェ）恵比寿、東急池尻大橋ビル、TOKYU REIT新宿ビル、TOKYU REIT第2新宿ビル及び東急番町ビルについては大和不動産鑑定株式会社、その他の物件については一般財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載しています。
- ・ 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。また、QFRONT（キューフロント）については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナント（東京急行電鉄株式会社）を含んでいます。東京日産台東ビルのテナント数には、住居部分の賃借人を含みます。
- ・ 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。）を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部

分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル（底地）及びOKIシステムセンター（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。また、東急番町ビルについては、建物全体の総賃貸面積に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%を乗じて得た値を記載しています。

- 「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫及び土地の契約書及び図面上の合計面積（共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル（底地）及びOKIシステムセンター（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。また、東急番町ビルについては、建物全体の総賃貸可能面積に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%を乗じて得た値を記載しています。
- 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。
- 「オフィス基準階専有面積」は、2階以上で、当該建物の標準的なフロアについての専有面積を記載しています。なお、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、他の共有者持分を含む1フロアの面積を記載しています。また、区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%を所有する東急番町ビルについては、他の区分所有者持分及び他の準共有者持分を含む1フロアの面積を記載しています。
- 「月額賃料総額」は、当該不動産等に係る貸室賃料、地代、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「月額賃料総額」は、平成29年1月31日時点の情報に基づいて記載しています。なお、TOKYU REIT表参道スクエア、cocoti（ココチ）及びCONZE（コンツェ）恵比寿の一部のテナントにおいて、賃料の一部が売上歩合で支払われる賃貸借契約を締結していますが、当該歩合賃料部分相当額は、「月額賃料総額」には含みません。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の月額賃料総額に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、東急番町ビルについては、建物全体の月額賃料総額に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%を乗じて得た値を記載しています。
- 「年間賃料総額」は、円単位の「月額賃料総額」を12倍して千円未満を切捨てて算出しています。
- 「敷金・保証金」は、不動産等に関してテナント等から預託を受けている敷金の合計額又は保証金の合計額を記載しています。QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。また、世田谷ビジネススクエアについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。東急番町ビルについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に区分所有権割合95.1%と信託受益権の準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。
- 「長期修繕の費用見積」は、原則として、不動産等について次表に示す作成者により調査・作成された直近の建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（次表の報告書の作成年を含む15年間）の合計金額を記載していますが、東急池尻大橋ビルについては平成23年7月12日に、東急桜丘町ビルについては平成26年12月2日に取得した長期的修繕費用予測の合計金額を記載しています。なお、QFRONT（キューフロント）については建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、世田谷ビジネススクエアについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額に共有持分割合である55%を乗じて得た値を、代官山フォーラムについては専有部分及

び共用部分の共有持分に係る長期修繕費用の見積額を、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に本投資法人の保有割合を乗じて得た値を、TOKYU REIT渋谷Rビルについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、東急番町ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合である49%を乗じて得た値をそれぞれ記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を超える機能の向上等に必要の費用は含まれていません。また、建物状況評価報告書の作成については、資産運用会社で定める指定業者4社（当期末日現在）の中から選定した業者に委託しています。

＜建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び直近作成年月日＞

作成者	調査対象物件	直近作成年月日
株式会社イー・アール・エス	R QFRONT（キューフロント）	平成28年12月6日
	R レキシントン青山	平成27年6月24日
	R TOKYU REIT表参道スクエア	平成23年7月12日
	R TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	平成28年11月28日
	R cocoti（ココチ）	平成25年4月9日
	R 代官山フォーラム	平成25年11月22日
	R カレイド渋谷宮益坂	平成25年6月7日
	0 世田谷ビジネススクエア	平成27年11月27日
	0 東急南平台町ビル	平成24年7月17日
	0 東急桜丘町ビル	平成24年7月17日
	0 東京日産台東ビル	平成28年11月28日
	0 TOKYU REIT赤坂檜町ビル	平成23年7月12日
	0 TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成28年12月6日
	0 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	平成25年11月29日
	0 東急池尻大橋ビル	平成24年12月6日
	0 麴町スクエア	平成26年7月8日
	0 TOKYU REIT新宿ビル	平成26年11月26日
	0 秋葉原三和東洋ビル	平成27年11月27日
	0 東急銀座二丁目ビル	平成28年6月22日
	0 東急虎ノ門ビル	平成25年5月27日
0 TOKYU REIT第2新宿ビル	平成27年9月7日	
0 東急番町ビル	平成27年12月7日	
清水建設株式会社	0 TOKYU REIT蒲田ビル	平成23年8月18日
	0 TOKYU REIT木場ビル	平成28年7月7日
株式会社竹中工務店	R CONZE（コンツェ）恵比寿	平成27年1月27日
	0 TOKYU REIT渋谷Rビル	平成25年6月26日

- ・ 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出に当たっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。PML及び予想損失日数は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づいています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

不動産等の概要

<不動産等の概要1>

用途区分	物件名	所在地（地番）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
								土地	建物
R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区 宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	6,675.52 (4,804.46)	SRC・S B3/8F	平成11年10月	17.3	所有権	区分所有権
R	レキシントン青山	東京都港区南青山 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月	19.1	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月	31.3	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区 宇田川町86番2	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> <建物2> S 2F	<建物1> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月	<建物1> 18.5 <建物2> 21.6	所有権	所有権
R	cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	平成16年9月	12.3	所有権	所有権
R	湘南モールドビル (底地)	神奈川県藤沢市辻堂 新町四丁目4300番1	44,078.12	—	—	—	—	所有権	—
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿 南二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	平成16年3月	12.9	所有権	所有権
R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町 33番18ほか	942.30	1,441.57	RC B1/2F	平成5年2月	23.9	所有権	区分所有権
		<ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町 33番1	1,108.01	2,388.70 (1,182.62)	RC B1/5F			所有権 (共有 持分割合 64.13%)	区分所有権
R	カレイド渋谷宮益坂	東京都渋谷区 渋谷一丁目12番4	821.65	4,475.10	S・RC B4/6F	平成4年1月	25.0	所有権	所有権
0	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀 四丁目260番2ほか	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	平成5年9月	23.3	所有権 (共有 持分割合 55%)	所有権 (共有 持分割合 55%)
0	東急南平台町ビル	東京都渋谷区 南平台町12番3	2,013.28	7,003.88	S・SRC B2/5F	平成4年7月	24.5	所有権	所有権
0	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区 桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	昭和62年6月	29.7	所有権	区分所有権 (注1)
0	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草 二丁目120番2ほか	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	平成4年9月	24.4	所有権	所有権
0	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂 六丁目1401番ほか	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年8月	32.4	所有権	所有権
0	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区 蒲田五丁目13番7	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	平成4年2月	25.0	所有権	所有権
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三 丁目45番6	1,728.38	15,343.73 (10,882.65)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月	28.8	所有権 (共有 持分割合 86.116%)	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
0	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都港区赤坂四丁 目806番、819番	712.49	5,002.36	S・SRC B1/9F	平成15年2月	14.0	所有権	所有権
0	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三 丁目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	平成元年10月	27.3	所有権	所有権
0	麴町スクエア	東京都千代田区二番 町3番9、3番3	1,269.24	6,803.47	S・RC B1/7F	平成15年1月	14.0	所有権	所有権
0	TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区新宿四 丁目2番3ほか	1,113.87	8,720.09	SRC 10F	平成15年5月	13.7	所有権	所有権
0	秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神 田三丁目50番5ほか	795.33	5,704.69	SRC B1/8F	昭和60年9月	31.4	所有権	区分所有権 (注1)

用途区分	物件名	所在地（地番）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
								土地	建物
0	TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区東陽三丁目21番5ほか	1,259.52	7,513.09 (注2)	SRC 10F	平成4年2月	25.0	所有権	所有権
0	東急銀座二丁目ビル	東京都中央区銀座二丁目215番1	805.42	5,098.61	S・RC B1/8F	平成20年8月	8.4	所有権	所有権
0	OKIシステムセンター（底地）	埼玉県蕨市中央一丁目16番20ほか	17,019.18	—	—	—	—	所有権	—
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区渋谷三丁目10番2ほか	1,077.45 (819.41)	7,289.38 (注3) (4,403.69)	SRC（注4） B1/9F	平成2年3月	26.8	所有権	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
0	東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目216番2ほか	2,016.83	11,983.09	S 10F	平成22年4月	6.8	所有権	所有権
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番4	270.05	2,006.13	S 10F	平成3年12月	25.1	所有権	所有権
0	東急番町ビル	東京都千代田区四番町6番2ほか	2,754.18 (2,573.80)	15,834.55 (11,431.09)	S 11F	平成23年9月	5.3	所有権 (分有) (注5)	区分所有権 の共有 (注6)

（注1）一棟の建物のすべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

（注2）駐車場部分（41.74㎡）を含みます。

（注3）駐車場部分（41.18㎡）を含みます。

（注4）駐車場部分の構造は「S」です。

（注5）信託受益権の準共有持分割合は49%です。

（注6）区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合は49%です。

<不動産等の概要2>

用途区分	物件名	貸借対照表 計上額 (千円)	投資比率 (%)	期末算定 価額 (千円)	テナント 数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)	オフィス 基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
R	QFRONT（キューフロント）	13,749,127	6.3	25,500,000	3	4,502.93	4,502.93	—	100.0
R	レキシントン青山	4,724,669	2.1	5,150,000	7	2,107.08	2,107.08	—	100.0
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,677,508	2.6	7,330,000	4	2,669.10	2,669.10	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,583,709	3.0	11,700,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
R	cocoti（ココチ）	21,993,969	10.0	19,900,000	15	8,311.69	8,311.69	—	100.0
R	湘南モールフィル（底地）	7,026,112	3.2	6,370,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	4,888,530	2.2	4,600,000	8	2,326.97	2,326.97	—	100.0
R	代官山フォーラム	4,094,319	1.9	3,270,000	5	2,477.64	2,477.64	—	100.0
R	カレイド渋谷宮益坂	5,117,553	2.3	6,730,000	8	3,399.34	3,399.34	—	100.0
0	世田谷ビジネススクエア	17,976,713	8.2	18,700,000	59	20,424.55	24,960.49	1,162.25	81.8
0	東急南平台町ビル	4,099,431	1.9	5,610,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
0	東急桜丘町ビル	6,609,768	3.0	9,210,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
0	東京日産台東ビル	3,959,438	1.8	5,300,000	11	7,356.20	7,845.42	763.30	93.8
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,420,360	1.6	4,320,000	3	3,196.69	3,196.69	450.56	100.0
0	TOKYU REIT蒲田ビル	3,914,575	1.8	5,100,000	5	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,917,843	4.5	10,400,000	11	10,247.06	10,247.06	1,184.63	100.0
0	赤坂四丁目ビル （東急エージェンシー本社ビル）	7,961,269	3.6	6,920,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
0	東急池尻大橋ビル	5,726,697	2.6	5,320,000	6	5,733.23	5,733.23	1,064.53	100.0
0	麴町スクエア	8,378,511	3.8	8,630,000	7	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0
0	TOKYU REIT新宿ビル	8,906,922	4.1	10,600,000	10	6,215.17	6,215.17	746.79	100.0
0	秋葉原三和東洋ビル	4,552,351	2.1	6,080,000	5	4,078.88	4,643.04	564.15	87.8

用途区分	物件名	貸借対照表計上額(千円)	投資比率(%)	期末算定価額(千円)	テナント数	総賃貸面積(m ²)	総賃貸可能面積(m ²)	オフィス基準階専有面積(m ²)	稼働率(%)
0	TOKYU REIT木場ビル	3,918,233	1.8	3,870,000	6	5,797.79	5,797.79	600.60	100.0
0	東急銀座二丁目ビル	4,651,253	2.1	4,910,000	2	3,469.14	3,469.14	436.81	100.0
0	OKIシステムセンター(底地)	4,774,279	2.2	5,060,000	1	17,019.19	17,019.19	—	100.0
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,438,426	2.5	8,650,000	11	5,246.68	5,246.68	645.86	100.0
0	東急虎ノ門ビル	16,595,863	7.6	19,800,000	3	9,016.59	9,016.59	984.55	100.0
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,860,537	1.3	2,770,000	2	1,787.21	1,787.21	196.68	100.0
0	東急番町ビル	12,674,878	5.8	13,400,000	6	5,152.75	5,717.45	1,211.81	90.1
	合計	210,192,853	95.6	245,200,000	205	204,322.39	210,476.40	—	97.1

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成29年1月31日までに解約の通知を受領し、平成29年2月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント(かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約(予定)面積」といいます。)、及び、平成29年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成29年2月1日以降に引渡しを行うテナント(かかるテナントに係る賃貸(予定)面積を、次表において「新規成約面積」といいます。)があります。なお、次表のうち他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアの解約(予定)面積及び新規成約面積は、全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。

また、定期借家契約の終了(期間内解約を含みます。)に伴い再契約したテナントについては記載の対象外としています。

<解約(予定)面積及び新規成約面積の一覧>

物件名	解約(予定)面積(m ²)	新規成約面積(m ²)
cocoti(ココチ)	207.08	—
CONZE(コンツェ)恵比寿	287.15	—
カレイド渋谷宮益坂	500.59	—
世田谷ビジネススクエア	672.92	922.02
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	—	5.88
TOKYU REIT虎ノ門ビル	2,369.26	1,184.63
TOKYU REIT新宿ビル	440.25	—
合計	4,477.25	2,112.53

<不動産等の概要3>

用途区分	物件名	月額賃料総額(千円)	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)	地震リスク分析における予想最大損失率(PML)(%)	地震リスク分析における予想損失日数(日)	地震保険付保の有無
R	QFRONT(キューフロント)	101,674	1,220,091	892,560	556,709	4.2	17	無
R	レキシントン青山	19,987	239,845	196,991	100,759	2.3	12	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	28,022	336,271	227,423	159,927	9.5	24	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	41,780	501,360	357,830	60,804	7.3	25	無
R	cocoti(ココチ)	81,944	983,334	639,000	242,408	6.2	23	無
R	湘南モールフィル(底地)	31,334	376,009	313,341	—	—	—	—
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	18,620	223,445	197,261	106,770	4.1	27	無
R	代官山フォーラム	15,660	187,926	418,918	151,208	8.0	27	無
R	カレイド渋谷宮益坂	26,383	316,596	209,566	155,880	4.4	21	無
0	世田谷ビジネススクエア	119,372	1,432,473	1,124,068	4,508,938	2.9	14	無
0	東急南平台町ビル	26,540	318,489	145,140	503,441	7.9	23	無
0	東急桜丘町ビル	36,517	438,213	245,028	229,066	11.1	26	無
0	東京日産台東ビル	28,303	339,647	230,309	587,615	7.4	20	無
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,792	225,504	182,874	280,626	11.2	26	無
0	TOKYU REIT蒲田ビル	28,054	336,656	191,567	765,185	7.7	24	無
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	56,301	675,621	443,031	623,511	7.2	19	無

東急リアル・エステート投資法人(8957)平成29年1月期決算短信

用途 区分	物件名	月額賃料総 額 (千円)	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)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML) (%)	地震リスク 分析における 予想損失日数 (日)	地震保険 付保の 有無
0	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	27,854	334,250	222,297	168,595	3.9	16	無
0	東急池尻大橋ビル	30,233	362,797	289,201	398,279	5.8	20	無
0	麹町スクエア	34,206	410,480	290,490	226,522	4.8	18	無
0	TOKYU REIT新宿ビル	43,048	516,581	450,281	265,930	4.2	16	無
0	秋葉原三和東洋ビル	24,790	297,480	241,990	197,764	11.8	26	無
0	TOKYU REIT木場ビル	24,063	288,760	242,174	490,008	7.4	24	無
0	東急銀座二丁目ビル	22,499	269,988	222,729	184,510	4.4	17	無
0	OKIシステムセンター(底地)	24,180	290,163	290,500	—	—	—	—
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	38,140	457,690	355,893	479,120	5.9	18	無
0	東急虎ノ門ビル	67,861	814,341	704,427	186,942	5.4	20	無
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	9,832	117,990	95,346	173,900	4.2	17	無
0	東急番町ビル	42,414	508,971	410,433	106,260	3.3	15	無
	合 計	1,068,415	12,820,984	9,830,684	11,910,677	3.8	—	—

(4) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定について

保有不動産等に関し、平成29年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

今後とも、中長期的な視野から物件の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成し、修繕及び資本的支出を行います。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
R cocoti (ココチ)	東京都渋谷区	隣地施設連絡出入口新設工事	自平成29年1月 至平成29年4月	96	—	—
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	空調機更新工事	自平成28年8月 至平成29年3月	181	—	—
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	化粧室リニューアル工事	自平成28年9月 至平成29年2月	43	—	—
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	専用部LED化工事	自平成29年1月 至平成29年7月	42	—	—
0 東急南平台町ビル	東京都渋谷区	空調設備更新工事	自平成29年3月 至平成29年7月	183	—	—

② 期中に行った資本的支出について

保有不動産等において当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下の通りです。

当期の資本的支出は615百万円であり、費用に区分された修繕費172百万円と併せ、合計787百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
R 代官山フォーラム	東京都渋谷区	空調機更新工事	自平成28年8月 至平成28年8月	26
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	化粧室リニューアル工事	自平成28年8月 至平成28年12月	26
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	共用部リニューアル工事	自平成27年12月 至平成29年1月	174
0 東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	機械式駐車場整備工事	自平成28年11月 至平成28年12月	34
0 TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区	エントランス意匠リニューアル工事	自平成28年4月 至平成28年9月	44
その他				309
合計				615

③ 計算期間末毎に積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積立てています。

(単位：百万円)

計算期間	第23期 自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	第24期 自平成27年2月1日 至平成27年7月31日	第25期 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	第26期 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	第27期 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日
当期首積立金残高	172	176	145	139	138
当期積立額	581	800	1,017	832	543
当期積立金取崩額	577	831	1,024	833	577
次期繰越額	176	145	139	138	104

(注) 本投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

(5) 主なテナントへの賃貸条件

①主なテナントの一覧

不動産等における主なテナント及び主なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は、次表の通りです。ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- a. 当該テナントの契約上の賃貸面積が、総賃貸面積の10%以上であること
- b. 当該テナントが利害関係者であること

<主なテナントの賃貸面積及び年間賃料>

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額 賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	大和情報サービス株式会社	不動産	湘南モールフィル（底地）	44,078.12	21.6	376,009	31,334	2.9
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.5	318,489	26,540	2.5
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.9	318,843	26,570	2.5
4	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.7	333,446	27,787	2.6
5	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア	3,123.03	1.5	236,718	19,726	1.8
6	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT（キューフロント）	(壁面)	—	259,200	21,600	2.0
7	その他（注3）	—	—	6,089.52	3.0	390,422	32,535	3.0
主なテナントの合計				67,850.24	33.2	2,233,129	186,094	17.4
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	204,322.39	100.0		
				総賃料収入			12,820,984	1,068,415

(注1) 「比率」は、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しています。

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する当該テナントの賃料の比率を記載しています。

(注3) 「その他」は利害関係者のテナントのうち賃貸面積が総賃貸面積の1%未満等のテナントをまとめて記載しています。

<利害関係者の賃貸面積及び年間賃料>

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	東京急行電鉄株式会社(注3)	陸運	11,026.54	5.4	898,692	7.0
2	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.7	333,446	2.6
3	株式会社東急コミュニティー(注4)	サービス	3,123.03	1.5	238,797	1.9
4	その他	—	6,089.51	3.0	386,183	3.0
利害関係者の合計			23,772.11	11.6	1,857,120	14.5
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	204,322.39	100.0	
			総賃料収入			12,820,984

(注1) 「比率」は、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しています。

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する当該テナントの年間賃料の比率を記載しています。

(注3) 東京急行電鉄株式会社の年間賃料には、QFRONT（キューフロント）の壁面・室外機設置料等が含まれています。

(注4) 株式会社東急コミュニティーの年間賃料には、世田谷ビジネススクエアの駐車場使用料が含まれています。

②主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

a. 商業施設テナントとの主な賃貸条件

テナント名	大和情報サービス株式会社
物件名	湘南モールフィル（底地）
契約期間	自 平成27年3月1日 至 平成45年3月31日
契約更改の方法	更新なし
敷金	313,341千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり（事業用定期借地権）
賃料改定条件	平成35年3月20日を初回とし、以降3年毎に全国の総合消費者物価指数の変動比率に基づき賃料改定を行う。
その他特記事項	原則本契約を解約することはできない。但し、賃借人の都合により中途解約しようとする時は、解約の1年前までに書面で申し入れなければならない。この場合、賃借人は残存期間全額の賃料を支払い、また預け入れた敷金全額の返還請求権を放棄するものとする。 賃借人は本契約が終了したときは、本件土地を更地に復して賃貸人に明け渡さなければならない。

b. オフィステナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社	東京急行電鉄株式会社
物件名	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル
契約期間	自 平成25年1月1日 至 平成33年12月31日	自 平成24年1月1日 至 平成33年12月31日
契約更改の方法	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に10年間延長され、その後も同様とされる。	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に10年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	145,140千円	135,865千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	なし
賃料改定条件	引渡日以降2年毎に以下の通り改定を行う。 賃借人が依頼する二者の第三者鑑定人（注）による「各査定賃料の平均値」と「改定前賃料」との中間値 ※倉庫部分及び駐車場部分については賃料改定は行わない。	引渡日より3年後、以降2年毎に以下の通り改定を行う。 賃借人が依頼する二者の第三者鑑定人（注）による「各査定賃料の平均値」と「改定前賃料」との中間値 ※倉庫部分については賃料改定は行わない。
その他特記事項	なし	なし

（注）第三者鑑定人は、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、その他賃貸人及び賃借人が候補者として合意した不動産鑑定業者です。

テナント名	株式会社東急エージェンシー
物件名	赤坂四丁目ビル （東急エージェンシー本社ビル）
契約期間	自 平成25年2月1日 至 平成35年1月31日
契約更改の方法	更新なし
敷金	222,297千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり
賃料改定条件	平成30年2月1日以降、賃貸人及び賃借人双方より、賃料の改定についての協議申入れをできるものとし、かかる協議より合意した場合に限り、賃料の改定を行うことができる。
その他特記事項	なし

テナント名	株式会社東急コミュニティー
物件名	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 平成27年8月1日（注） 至 平成29年7月31日（注）
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知を 書面により行った場合を除き、期間満了後更に2 年間更新され、以後この例による。
敷金	185,204千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	契約更新毎に下記の各号のうち最も高いもの (1) 現行賃料 (2) 2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均
その他特記事項	契約期間はタワー4・5・6F部分 他にタワー11F東・11F西・ヒルズIV 4F・倉庫・ 駐車場を賃借している。

(注) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の開始日及び終了日を記載しています。

c. その他テナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社
物件名	QFRONT（キューフロント）
契約期間	自 平成14年12月20日 至 平成31年12月31日
契約更改の方法	期間満了の日の1年前までに本契約を終了させる 旨の通知を書面により行わない場合、期間満了の 日の翌日より6年間延長され、その後も同様とさ れる。
敷金	—
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	賃貸借期間中変更されないものとされる。
その他特記事項	大型映像装置その他の広告媒体の設置、管理及び これを用いた宣伝・広告・その他の運営並びに看 板の掲出又は宣伝・広告・その他の運営の目的の ために使用する。

③賃貸面積上位10テナント

a. 全テナント中の賃貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	大和情報サービス株式会社	不動産	湘南モールフィル（底地）	平成45年3月31日	44,078.12	21.6
2	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター（底地）	平成45年3月26日	17,019.19	8.3
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成33年12月31日	7,148.18	3.5
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.9
4	バンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	平成29年3月31日	4,922.75	2.4
5	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	平成30年9月14日 （注1）	4,593.33	2.2
6	株式会社TSUTAYA	卸売	QFRONT（キューフロント）	平成31年12月14日	4,044.10	2.0
7	株式会社エヌ・ティ・ティ・ データ	サービス	東急虎ノ門ビル	平成32年6月30日	3,938.20	1.9
8	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル （東急エージェンシー本社ビル）	平成35年1月31日	3,533.03	1.7
9	株式会社オプトホールディング	その他金融	東急番町ビル （注2）	平成30年12月31日	3,388.15	1.7
10	ネットイヤーグループ株式会社	サービス	東急銀座二丁目ビル	平成31年9月30日	3,278.04	1.6
賃貸面積上位10テナントの合計					99,821.45	48.9
総賃貸面積					204,322.39	100.0

(注1) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しています。

(注2) 東急番町ビルのテナントは、区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%の賃貸面積を記載しています。

b. 全テナント中の長期契約テナント(注1)(アンテナ等月額50万円以下のものは除きます。)との間における当該長期契約の概要

テナント名	物件名	期間	賃料改定期間	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 の合計 (千円)	比率 (%) (注2)
大和情報サービス株式会社 (注3)	湘南モールフィル(底地)	自:平成27年3月1日	(注4)	44,078.12		
		至:平成45年3月31日				
沖電気工業株式会社(注3)	OKIシステムセンター(底地)	自:平成25年3月27日	3年毎 (注5)	17,019.19		
		至:平成45年3月26日				
株式会社東急エージェンシー	赤坂四丁目ビル(東急 エージェンシー本社ビル)	自:平成25年2月1日	(注6)	3,533.03		
		至:平成35年1月31日				
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT渋谷宇田川町 スクエア	自:平成24年2月1日	改定なし	1,487.21		
		至:平成37年7月31日				
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア	自:平成25年10月1日	2年毎	1,207.80 (注7)		
		至:平成35年9月30日				
ディーゼルジャパン株式会社	cocoti(ココチ)	自:平成28年9月20日	改定なし	1,083.97		
		至:平成36年9月19日				
株式会社サザビーリーグ	TOKYU REIT表参道スクエア	自:平成25年9月1日	(注8)	704.92		
		至:平成35年8月31日				
株式会社ヤマハミュージック リテイリング	cocoti(ココチ)	自:平成24年6月1日	(注9)	538.42		
		至:平成37年5月31日				
株式会社ワンダーテーブル	TOKYU REIT表参道スクエア	自:平成27年10月1日	改定なし	476.94	174,999	16.4
		至:平成35年9月30日				
チャコット株式会社	cocoti(ココチ)	自:平成28年4月8日	3年毎	314.21		
		至:平成35年4月7日				
株式会社PINKO JAPAN	レキシントン青山	自:平成28年12月1日	改定なし	291.77		
		至:平成38年11月30日				
株式会社セブン-イレブン・ ジャパン	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	自:平成23年2月1日	3年毎	241.01		
		至:平成43年1月31日				
MERCER OFFICE株式会社	CONZE(コンツェ)恵比寿	自:平成26年3月22日	改定なし	236.24		
		至:平成36年3月21日				
株式会社セブン-イレブン・ ジャパン	東急銀座二丁目ビル	自:平成24年9月1日	(注10)	191.10		
		至:平成40年8月31日				
株式会社東急ストア	世田谷ビジネススクエア	自:平成28年7月1日	(注11)	179.86 (注7)		
		至:平成43年6月30日				
株式会社大樹苑	カレイド渋谷宮益坂	自:平成28年9月20日	改定なし	164.63		
		至:平成35年9月19日				
ミニストップ株式会社	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自:平成27年12月1日	3年毎	99.64		
		至:平成36年11月30日				
総賃料収入					1,068,415	100.0

(注1) 「長期契約テナント」とは、定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、平成29年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもののみをいいます。なお、平成29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については除きます。

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する全長期契約テナントの月額賃料の合計の比率を記載しています。

(注3) 事業用定期借地権設定契約のテナントです。

(注4) 平成35年3月20日を初回とし、以降3年毎に全国の総合消費者物価指数の変動比率に基づき賃料改定を行います。

(注5) 3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行います。

(注6) 平成30年2月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注7) 賃貸面積に共有者持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。

(注8) 平成30年9月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注9) 平成30年6月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注10) 平成32年9月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、2年毎に賃料改定が可能です。

(注11) 平成33年7月1日を初回とし、以降3年毎に消費者物価指数(持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都区部)の変動比率に基づき改定を行います。