

2019年1月期 決算短信 (REIT)

2019年3月14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 <https://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・
 IR担当兼財務・IR部長 (氏名) 山川 潔
 TEL (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 2019年4月26日 分配金支払開始 2019年4月15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. 2019年1月期の運用、資産の状況 (2018年8月1日~2019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	%
2019年1月期	7,523	5.7	3,547	10.9	3,029	13.1	3,029	13.1
2018年7月期	7,119	1.2	3,197	4.2	2,679	7.4	2,678	7.4

	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	%	%	%
2019年1月期	3,098	2.7	1.4	40.3
2018年7月期	2,739	2.4	1.2	37.6

(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	%	%
2019年1月期	3,099	3,029	0	0	100.0	2.7
2018年7月期	2,739	2,677	0	0	100.0	2.4

(注) 配当性向は次の算式により計算しています。
 配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

(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
2019年1月期	219,958	113,869	51.8	116,478
2018年7月期	219,396	113,517	51.7	116,118

(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
2019年1月期	8,152	△6,256	△2,677	7,262
2018年7月期	3,708	△743	△1,090	8,044

2. 2019年7月期の運用状況の予想（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期の運用状況の予想（2019年8月1日～2020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
2019年7月期	7,371	△2.0	3,261	△8.1	2,767	△8.7	2,766	△8.7	2,880	0
2020年1月期	7,419	0.7	3,309	1.5	2,825	2.1	2,824	2.1	2,950	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年7月期）2,829円、（2020年1月期）2,888円

発行済投資口の総口数（2019年7月期）977,600口、（2020年1月期）977,600口

（注）2019年7月期の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50百万円）を、2020年1月期の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60百万円）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）	2019年1月期	977,600口	2018年7月期	977,600口
② 期末自己投資口数	2019年1月期	0口	2018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、27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、11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 <2019年7月期及び2020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

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	12
3. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 表示方法の変更に関する注記	20
(9) 財務諸表に関する注記事項	21
(10) 発行済投資口の総口数の増減	29
4. 役員の異動	29
5. 参考情報	30
(1) 投資状況	30
(2) 投資不動産物件	31
(3) その他投資資産の主要なもの	31
(4) 資本的支出の状況	38
(5) 主なテナントへの賃貸条件	39

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年10月26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（2018年10月26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、2003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2004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2005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2013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。2014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、2019年1月31日現在、発行済投資口の総口数は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、緩やかに回復しています。

首都圏経済について、個人消費は、百貨店販売額及びスーパー販売額は前年を下回っているものの、コンビニエンスストア販売額及び乗用車の新車登録届出台数が前年を上回っており、全体として回復しつつあります。生産活動でも緩やかに持ち直しており、雇用情勢では、有効求人倍率は高水準で推移しているなど、改善しています。

東京圏の人口動態については、2018年1月から12月までの間において、13万人超の転入（※）があり、全国との格差は依然として拡大しています。（※）出典：「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）

このような状況のなか、東京都心5区のオフィス賃貸市場については、雇用情勢の改善による、就業者数の増加等に伴う事務所の集約や拡張ニーズを背景に空室率の低下及び平均賃料の緩やかな上昇が続いています。

一方、商業施設賃貸市場について、消費者マインドは弱い動きが続いているものの、実質総雇用者所得の緩やかな増加による個人消費の持ち直しにより、都心型商業施設のテナントを取り巻く環境は堅調に推移しています。

また、不動産売買市場については、不動産投資家の旺盛な投資意欲と良好な資金調達環境を背景に、引き続き、取引価格は高値圏で推移し、期待利回りの低下が継続しています。

(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」という基本方針に加え、上場以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1）」に基づき投資活動を行いました。

当期においては、2018年8月1日にルーシッドスクエア恵比寿（注2）の取得及びTOKYU REIT木場ビルの譲渡を、2018年9月27日にREVE中目黒（底地）の取得を実施しました。

当期末現在の本投資法人が保有する30物件の取得価額合計は2,251億8千9百万円、総賃貸可能面積は207,848.65㎡、期末算定価額の合計は2,705億円となりました。

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590億9千5百万円でした。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0.91%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の0.7%から0.3ポイント増加し1.0%となりました。

（注1）「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バリュー投資及び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。

（注2）ルーシッドスクエア恵比寿は、2019年4月1日付でTOKYU REIT恵比寿ビルに名称変更する予定です。以下同じです。

(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で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。また、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4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47億円について借換を行いました。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92億円及び1年内償還予定の投資法人債35億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.04%（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
S&Pグローバル・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75億2千3百万円、営業利益35億4千7百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は30億2千9百万円、当期純利益は30億2千9百万円を計上しました。

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、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3,099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、緩やかな回復が続くことが期待されます。但し、米中の通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行きなど海外経済の不確実性、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、低金利の継続と旺盛な資金需要により期待利回りは引き続き横這いで推移すると予想されます。オフィス賃貸市場において、空室率は雇用環境の改善などオフィス拡張需要により当面は低位で推移すると考えられますが、オフィスの大量供給がピークを迎える2020年頃に上昇し、賃料水準もそれに合わせて下落すると予想されます。商業施設賃貸市場において、都心型商業施設は、雇用や所得環境が改善するなかで個人消費や、インバウンド消費の拡大などにより、テナント売上及び賃料水準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して、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を総合的に検討し、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まいります。

また、2019年4月19日に開催予定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改定を行う予定です（注3）。具体的には、重点的な投資対象地域である東京都心5区地域及び東急沿線地域に所在する優良住宅物件への投資機会をさらに拡大すべく、住宅を単独又は複合施設の一部として投資可能な用途に追加することにより、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。以下同じです。

（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運用ガイドラインの一部改定については、8ページから10ページの（ご参考）②本投資法人の規約の一部変更及び③本投資法人の資産運用会社の運用ガイドラインの一部改定をご覧ください。

物件の管理運営面においては、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動向を見据え、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まいります。

現在の投資環境判断として、首都圏の不動産価格はピークが継続しており、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」における「売却・入替期」は2020年まで続く一方、スポンサーである東急電鉄において、渋谷駅周辺開発に続き、広域渋谷圏（渋谷駅半径2.5km圏内）や東急沿線の開発が継続することから、首都圏のうち、渋谷・東急沿線の不動産価格は、2020年以降も継続して上昇することが見込まれます。これらにより、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している本投資法人の保有物件の含み益は増加し、これに伴いNAV（注4）が増加した結果、2019年1月末現在、1口当たりNAVは投資口価格を上回る状況となっています。

この様な環境認識のもと、本投資法人は2018年から2020年までの施策として、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」及び「循環再投資モデル」に沿って、保有物件のトータルリターン（注5）、物件築年数、所在エリア等を考慮の上、物件入替を行うとともに、物件入替で生じた余剰資金を原資として、自己投資口の取得及び消却を検討します。

（注4）NAV（Net Asset Value）＝出資総額＋圧縮積立金（利益処分後）＋保有物件の含み損益

（注5）保有物件のトータルリターンは、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合運用を行ってまいります。

c. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた事項は以下の通りです。

資産の交換

2019年3月8日付で、以下の資産の交換に関する信託受益権交換契約を締結しました。

(イ) 交換による譲渡資産

- i. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 - ii. 物件名称 : カレイド渋谷宮益坂
 - iii. 譲渡価額(注1) : 7,780百万円
 - iv. 契約日 : 2019年3月8日
 - v. 譲渡予定日 : 2019年3月28日
 - vi. 譲渡先 : 東急電鉄
 - vii. 譲渡価額と帳簿価額の差額: 2,726百万円(譲渡日時点の見込み額)(注2)
- (注1)「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(信託受益権交換契約書に記載された価額)を記載しています。
- (注2)当該金額の一部につき、以下の取得資産の圧縮記帳を行う予定です。詳細は後記(ハ)その他(b)圧縮記帳をご参照下さい。

(ロ) 交換による取得資産

(a) 渋谷道玄坂スカイビル

- i. 取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 - ii. 物件名称 : 渋谷道玄坂スカイビル
 - iii. 取得価額(注) : 8,100百万円
 - iv. 契約日 : 2019年3月8日
 - v. 取得予定日 : 2019年3月28日
 - vi. 取得先 : 東急電鉄
- (注)「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(信託受益権交換契約書に記載された価額)を記載しています。

(b) 東急番町ビル(追加取得)

- i. 取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分
 - ii. 物件名称 : 東急番町ビル
 - iii. 取得割合 : 信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合 3.6%
 - iv. 取得価額(注) : 1,040百万円
 - v. 契約日 : 2019年3月8日
 - vi. 取得予定日 : 2019年3月28日
 - vii. 取得先 : 東急電鉄
- (注)「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(信託受益権交換契約書に記載された価額)を記載しています。

(ハ) その他

(a) 交換差金

渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得)の取得価額とカレイド渋谷宮益坂の譲渡価額との差額である交換差金(1,360百万円)については、引渡日に交換先である東急電鉄へ支払予定です。

(b) 圧縮記帳

交換による取得資産について、2,685百万円の圧縮記帳を行う(法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用する)予定です。これにより、取得資産の帳簿価額は取得諸経費等反映前で「渋谷道玄坂スカイビル」は5,714百万円、「東急番町ビル(追加取得)」は739百万円となる見込みです。

(ご参考)

①前記「c. 決算後に生じた重要な事実 (ロ) 交換による取得資産」に係る概要

(イ) 渋谷道玄坂スカイビル

物件の名称		渋谷道玄坂スカイビル	
特定資産の種類		国内不動産を主な信託財産とする信託受益権	
所在地 (一棟の建物)	(登記簿上の表示)	(土地)	東京都渋谷区円山町22番1、22番4、22番6、22番12、22番13、22番14、22番15、22番16、84番8
		(建物)	東京都渋谷区円山町22番地1、22番地4、22番地6、22番地12、22番地13、22番地14、22番地15、22番地16、84番地8
最寄駅からの所要時間(注1)		京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約5分 京王井の頭線「神泉」駅徒歩約3分	
用途		事務所、店舗、駐車場	
面積(登記簿上の表示)		(土地)	721.34㎡(注2)
		(建物)	5,644.91㎡
構造・階数(登記簿上の表示)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	
竣工年月(登記簿上の表示)		1988年3月	
取得予定日		2019年3月28日	
売主		東急電鉄	
所有形態		(土地)	所有権
		(建物)	所有権
テナントの総数(注3)		9	
取得価額(注4)		8,100百万円	
取得時鑑定評価額		8,290百万円(価格時点:2019年2月1日)	
		鑑定機関:日本ヴァリュアーズ株式会社	
特記事項		・本物件で使用中のコンデンサー2台に、微量のPCBが含有されており、当該機器については、本投資法人による信託受益権の取得までに、売主の費用及び責任により撤去する予定です。	
(注1) 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。			
(注2) 私道負担部分(約24.31㎡)を含みます。			
(注3) 「テナントの総数」は、取得予定日(2019年3月28日)における見込みに基づき記載しています。			
(注4) 「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(信託受益権交換契約書に記載された価額)を記載しています。			

(ロ) 東急番町ビル(追加取得)

物件の名称		東急番町ビル	
特定資産の種類		国内不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分	
所在地 (一棟の建物)	(登記簿上の表示)	(土地)	東京都千代田区四番町6番2、6番12、6番13、6番14、6番16、6番17、6番18、6番19、6番20、6番21、6番22、6番23、6番24、6番25、6番26、6番27、6番28、6番29、6番30、6番31、6番32、6番33、6番34、6番35、6番36、6番39、6番40
		(建物)	東京都千代田区四番町6番地21、6番地2、6番地12、6番地13、6番地14、6番地16、6番地17、6番地18、6番地19、6番地20、6番地22、6番地23、6番地24、6番地25、6番地26、6番地31、6番地32、6番地33、6番地39、6番地40
最寄駅からの所要時間(注1)		JR中央本線・総武線、東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷」駅徒歩約3分	
用途		事務所、店舗、駐車場	
面積(登記簿上の表示)		(土地)	2,754.18㎡(全体) 2,573.80㎡(取得に係る面積(注2))
		(建物)	15,834.55㎡(全体) 11,431.09㎡(取得に係る区分所有区画の専有面積(注3))
構造・階数(登記簿上の表示)		鉄骨造陸屋根11階建	

竣工年月(登記簿上の表示)	2011年9月
取得予定日	2019年3月28日
売主	東急電鉄
所有形態	(土地) 所有権
	(建物) 区分所有権
テナントの総数(注4)	7
取得価額(注5)	1,040百万円
取得時鑑定評価額	1,040百万円(価格時点:2019年2月1日)
	鑑定機関:大和不動産鑑定株式会社
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本建物は区分所有建物であり、区分所有建物の登記の所在欄に登録されている土地は信託受託者が所有していますが、これらの土地と併せて信託建物の開発時に敷地として扱われた土地(以下「一体土地」といいます。)は個人が所有しています。その上で、かかる個人と、建物の他の区分所有者との間には、一体土地に関する土地賃貸借契約が締結されています。なお、一体土地については、抵当権が設定されています。 ・本土地の一部について、地上権者を東京地下鉄株式会社、目的を地下鉄道敷設、存続期間を地下鉄道構造物存続中とする区分地上権が設定されています。当該地上権の地代は発生しません。 ・本物件の所有者間には本物件の管理運営に関する協定が締結されており、各々の区分所有権について譲渡する場合、他の所有者の承諾を要するとする合意等がなされています。 ・区分所有建物を信託財産とする信託受益権の準共有持分の取得に伴い、準共有者である東急電鉄(本投資法人による本取得後の準共有持分割合47.4%)との間で、2016年2月26日付で信託受益権準共有者間協定書(その後の変更を含みます。)を締結しており、また、2019年3月8日付で本取得に伴う変更覚書を締結しております。信託受益権準共有者間協定書(その後の変更を含みます。)では、①信託受益権の分割を請求しない旨、②信託受益権準共有持分の全部又は一部を第三者へ譲渡する場合には、他の準共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、③準共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨、④信託契約に基づき受益者が受託者に対して有する指図権については、本件受益権につき最大の持分(準共有持分を含みます。)を有する受益者が有するものとし、他の受益者は、指図権を有しないものとする旨、⑤受益者として決定すべき事項のうち一部については全受益者の同意を要するものあるいは事前協議を要するものとする等が定められています。
(注1)	不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。
(注2)	本投資法人が取得を予定している信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%に対応する敷地面積は約92.65㎡です。
(注3)	本投資法人が取得を予定している信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%に対応する専有面積は約411.51㎡です。
(注4)	「テナントの総数」は、取得予定日(2019年3月28日)における見込みに基づき記載しています。
(注5)	「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(信託受益権交換契約書に記載された価額)を記載しています。

②本投資法人の規約の一部変更

2019年4月19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10条 (招集)</p> <p>1. 本投資法人は、平成29年3月20日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以後、隔年毎の3月20日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する。</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. (省略)</p> <p>4. (省略)</p> <p>5. (省略)</p> <p>6. (省略)</p>	<p>第10条 (招集)</p> <p>1. 本投資法人は、<u>2017</u>年3月20日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以後、隔年毎の3月20日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>4. (現行どおり)</p> <p>5. (現行どおり)</p> <p>6. (現行どおり)</p>
<p>第12条 (決議等)</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. 本投資法人が第10条第1項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成29年1月末日及び以後隔年毎の1月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。</p> <p>3. (省略)</p>	<p>第12条 (決議等)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 本投資法人が第10条第1項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、<u>2017</u>年1月末日及び以後隔年毎の1月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。</p> <p>3. (現行どおり)</p>
別紙1	別紙1
<p>資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針</p> <p>(省略)</p> <p>(1) 成長性</p> <p>(省略)</p> <p>① 内部成長要因 資産運用の最適化</p> <p>(省略)</p> <p>投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長</p> <p>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。以下同じ。)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</p> <p>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</p>	<p>資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(1) 成長性</p> <p>(現行どおり)</p> <p>① 内部成長要因 資産運用の最適化</p> <p>(現行どおり)</p> <p>投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長</p> <p>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。以下同じ。)及び東急沿線地域に立地するオフィス、商業施設、<u>住宅</u>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</p> <p>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、<u>住宅</u>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</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>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。</p> <p>東急電鉄等からの物件取得 (省略)</p> <p>③ 東急電鉄等との相乗効果 (省略)</p> <p>(2) 安定性 (省略)</p> <p>(3) 透明性 (省略)</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 (省略)</p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1) 投資方針</p> <p>① 保有期間 (省略)</p> <p>② ポートフォリオ構成基準</p> <p>a. 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</p> <p>b. 地域 (省略)</p> <p>③ 個別物件投資基準 (省略)</p> <p>(2) 売却方針 (省略)</p> <p>(3) 物件関連業務運用基準 (省略)</p> <p>(4) 財務方針</p> <p>a. エクイティ・ファイナンス <u>(新規投資口の追加発行)</u></p> <p>イ 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>ロ <u>資本効率の向上等を目的として、消却を行うため、自己投資口の取得を行うことがある。</u></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) (省略)</p> <p>c. キャッシュ・マネジメント(現預金等) (省略)</p> <p>(5) その他 (省略)</p>	<p>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。</p> <p>東急電鉄等からの物件取得 (現行どおり)</p> <p>③ 東急電鉄等との相乗効果 (現行どおり)</p> <p>(2) 安定性 (現行どおり)</p> <p>(3) 透明性 (現行どおり)</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) 投資方針</p> <p>① 保有期間 (現行どおり)</p> <p>② ポートフォリオ構成基準</p> <p>a. 用途 オフィス、商業施設、<u>住宅</u>及びそのいずれかを含む複合施設</p> <p>b. 地域 (現行どおり)</p> <p>③ 個別物件投資基準 (現行どおり)</p> <p>(2) 売却方針 (現行どおり)</p> <p>(3) 物件関連業務運用基準 (現行どおり)</p> <p>(4) 財務方針</p> <p>a. エクイティ・ファイナンス</p> <p>イ <u>新規投資口の追加発行</u></p> <p>・<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></p> <p>ロ <u>自己投資口の取得及び消却</u></p> <p>・<u>資本効率の向上及び投資主還元を目的として、自己投資口の取得及び消却を行うことがある。</u></p> <p>・<u>自己投資口の取得及び消却にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を見極め、実施の可否を判断するものとする。</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) (現行どおり)</p> <p>c. キャッシュ・マネジメント(現預金等) (現行どおり)</p> <p>(5) その他 (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (省略)	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)
5. 組入資産の貸付け (省略)	5. 組入資産の貸付け (現行どおり)

③本投資法人の資産運用会社の運用ガイドラインの一部改定

前記の規約の一部変更に係る議案が本投資法人の投資主総会において決議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改定を予定しています。

(イ) 改定の目的

本投資法人は2003年の上場以来、「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。

一方、上場時以降、J-REIT市場においては、同市場の認知度向上による投資家層の拡大とともに、上場時においてオフィス、商業を中心とした運用資産の用途が、住宅、ホテル、物流施設等、多様化が進んでいます。

このような外部環境の変化を受け、本投資法人の投資方針については、2017年4月に用途・投資規模に係る運用ガイドラインの改定を行い、投資対象に「オフィス又は商業施設を含む複合施設」を追加するとともに東京都心5区地域及び東急沿線地域等に所在する物件の1物件当たり最低投資額の引き下げを実施しました。これにより、投資機会の拡大が図られた結果、住宅を含む複合施設及び中小規模の優良物件の取得が進んでいます。

今般、重点的な投資対象地域である東京都心5区地域及び東急沿線地域に所在する優良住宅物件への投資機会をさらに拡大すべく、住宅を単独又は複合施設の一部として投資可能な用途に追加することにより、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改定を行います。

(ロ) 主な改定内容

改定前	<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
改定後	<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、<u>住宅</u>及びそのいずれかを含む複合施設（下線部が変更箇所） 住宅用途に係る以下の個別物件投資基準を追記 <ul style="list-style-type: none"> ①立地 当該物件の立地する地域の不動産賃貸市場の状況、利用鉄道駅からの距離（原則として徒歩10分以内、物件特性を考慮した場合でも15分以内（注））等を総合的に勘案し、判断します。 （注）不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。 ②物件規模 物件毎に個別の立地特性、テナント又は利用者層の属性、不動産市場における流通性、運用管理面での投資経済性等を考慮し、適正規模を判断します。 ③設備施設 共用部及び専用部の施設、設備等に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。

(ハ) その他

本件の詳細については、2019年3月8日付「運用ガイドラインの一部改定に関するお知らせ」をご参照ください。

d. 運用状況の見通し

2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)及び2020年1月期(2019年8月1日～2020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。

	2019年7月期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	2020年1月期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
営業収益	7,371 百万円	7,419 百万円
営業利益	3,261 百万円	3,309 百万円
経常利益	2,767 百万円	2,825 百万円
当期純利益	2,766 百万円	2,824 百万円
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	2,880 円	2,950 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。

<2019年7月期及び2020年1月期 運用状況の予想の前提条件>

2019年7月期及び2020年1月期の営業収益、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	<ul style="list-style-type: none"> 2019年1月31日時点で本投資法人が保有している30物件から、2019年3月28日に渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得)とカレイド渋谷宮益坂を交換(以下、本交換という)する予定であり、以降、2020年1月期末までに異動(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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 本交換に関して、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用して取得資産の圧縮記帳を行うことを見込んでいます。このため、カレイド渋谷宮益坂の譲渡価額と帳簿価額の差額2,726百万円(2019年3月28日時点の見込み額)のうち2,685百万円を圧縮し、圧縮後の不動産等交換差益は2019年7月期に40百万円を見込んでいます。 2019年7月期末の稼働率は99.5%、2020年1月期末の稼働率は99.8%を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 外注委託費は、2019年7月期に454百万円、2020年1月期に447百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、2019年7月期に214百万円、2020年1月期に235百万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(2019年7月期:675百万円、2020年1月期:663百万円)。 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(2019年7月期:983百万円、2020年1月期:1,000百万円)。 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、2019年7月期に762百万円、2020年1月期に735百万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、2019年7月期に468百万円、2020年1月期に459百万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"> 2019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、2019年7月期に返済期限が到来する長期借入金43億円については、すべて借換を行うことを前提としています。また、2019年3月に短期借入金20億円を調達し、2019年7月期中に自己資金で返済するほか、償還期限が到来する投資法人債35億円については、自己資金で全額償還を行うことを前提としています。 2020年1月期に返済期限が到来する長期借入金49億円については、すべて借換を行うことを前提としています。また、2019年9月に短期借入金20億円を調達し、2020年1月期中に自己資金で返済することを前提としています。 2019年7月期末及び2020年1月期末の有利子負債残高は900億円（長期借入金840億円、投資法人債60億円）を想定しています。 2019年7月期末及び2020年1月期末のLTVは41.6%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、2020年1月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。 2019年7月期の分配金は、圧縮積立金の一部（50百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 2020年1月期の分配金は、圧縮積立金の一部（60百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 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（2018年10月26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 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,366,123	4,551,318
信託現金及び信託預金	2,677,910	2,710,809
営業未収入金	146,532	112,142
前払費用	32,967	37,620
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	17,702	17,315
流動資産合計	8,259,743	7,447,713
固定資産		
有形固定資産		
建物	13,296,394	13,392,486
減価償却累計額	△3,898,343	△4,148,086
建物(純額)	9,398,051	9,244,399
構築物	169,442	170,754
減価償却累計額	△61,915	△66,925
構築物(純額)	107,527	103,829
機械及び装置	105,838	105,838
減価償却累計額	△85,856	△91,474
機械及び装置(純額)	19,981	14,364
工具、器具及び備品	87,689	89,217
減価償却累計額	△58,169	△60,994
工具、器具及び備品(純額)	29,520	28,223
土地	59,800,843	60,963,183
建設仮勘定	96,427	89,027
信託建物	46,397,315	45,116,386
減価償却累計額	△18,259,780	△18,424,041
信託建物(純額)	28,137,534	26,692,345
信託構築物	747,500	743,097
減価償却累計額	△442,908	△451,241
信託構築物(純額)	304,591	291,856
信託機械及び装置	1,071,738	1,069,923
減価償却累計額	△934,868	△946,160
信託機械及び装置(純額)	136,869	123,763
信託工具、器具及び備品	496,694	506,838
減価償却累計額	△356,152	△362,474
信託工具、器具及び備品(純額)	140,542	144,363
信託土地	111,861,133	113,692,079
信託建設仮勘定	17,324	13,623
有形固定資産合計	210,050,347	211,401,057

(単位:千円)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
無形固定資産		
その他	7,098	6,288
信託その他無形固定資産	4,031	3,698
無形固定資産合計	11,129	9,986
投資その他の資産		
敷金及び保証金	208,553	208,841
信託差入敷金及び保証金	706,301	687,794
長期前払費用	23,810	15,122
繰延税金資産	26	1
その他	120,120	175,153
投資その他の資産合計	1,058,812	1,086,913
固定資産合計	211,120,289	212,497,957
繰延資産		
投資法人債発行費	16,912	12,645
繰延資産合計	16,912	12,645
資産合計	219,396,945	219,958,316
負債の部		
流動負債		
営業未払金	726,180	942,840
1年内償還予定の投資法人債	3,500,000	3,500,000
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,200,000
未払金	314,074	325,472
未払費用	117,283	126,563
未払法人税等	1,138	627
未払消費税等	123,648	292,390
前受金	1,088,757	1,152,058
預り金	22,003	75
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	190,956	—
その他	8,364	7,397
流動負債合計	15,092,409	15,547,426
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	75,000,000	74,800,000
預り敷金及び保証金	3,603,983	3,651,894
信託預り敷金及び保証金	6,179,917	6,085,278
その他	3,011	4,645
固定負債合計	90,786,912	90,541,818
負債合計	105,879,321	106,089,244

(単位:千円)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019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	360,041	360,041
任意積立金合計	360,041	360,041
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,678,175	3,029,623
剰余金合計	3,038,217	3,389,665
投資主資本合計	113,517,623	113,869,071
純資産合計	※ ₂ 113,517,623	※ ₂ 113,869,071
負債純資産合計	219,396,945	219,958,316

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年2月1日 至 2018年7月31日		自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 6,663,647		※1 6,728,397
その他賃貸事業収入		※1 455,942		※1 478,606
不動産等売却益		—		※2 316,601
営業収益合計		7,119,589		7,523,605
営業費用				
賃貸事業費用		※1 3,211,003		※1 3,238,750
資産運用報酬		578,711		595,660
資産保管手数料		17,486		17,563
一般事務委託手数料		43,579		43,040
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		65,226		75,471
営業費用合計		3,922,006		3,976,487
営業利益		3,197,582		3,547,118
営業外収益				
受取利息		37		37
未払分配金戻入		890		672
受取保険金		—		367
営業外収益合計		928		1,077
営業外費用				
支払利息		453,164		451,988
投資法人債利息		39,026		39,498
投資法人債発行費償却		4,196		4,266
その他		22,816		22,691
営業外費用合計		519,204		518,444
経常利益		2,679,306		3,029,751
税引前当期純利益		2,679,306		3,029,751
法人税、住民税及び事業税		1,144		632
法人税等調整額		△12		24
法人税等合計		1,131		657
当期純利益		2,678,175		3,029,094
前期繰越利益		0		529
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,678,175		3,029,623

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年2月1日 至 2018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				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(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	110,479,406	457,304	457,304	2,493,377	2,950,682	113,430,088	113,430,088
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△97,263	△97,263	97,263	—	—	—
剰余金の配当				△2,590,640	△2,590,640	△2,590,640	△2,590,640
当期純利益				2,678,175	2,678,175	2,678,175	2,678,175
当期変動額合計	—	△97,263	△97,263	184,798	87,535	87,535	87,535
当期末残高	※1 110,479,406	360,041	360,041	2,678,175	3,038,217	113,517,623	113,517,623

当期(自 2018年8月1日 至 2019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				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(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	110,479,406	360,041	360,041	2,678,175	3,038,217	113,517,623	113,517,623
当期変動額							
剰余金の配当				△2,677,646	△2,677,646	△2,677,646	△2,677,646
当期純利益				3,029,094	3,029,094	3,029,094	3,029,094
当期変動額合計	—	—	—	351,447	351,447	351,447	351,447
当期末残高	※1 110,479,406	360,041	360,041	3,029,623	3,389,665	113,869,071	113,869,071

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期	当期
	自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
I 当期末処分利益	2,678,175,669	3,029,623,391
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,677,646,400 (2,739)	3,029,582,400 (3,099)
III 次期繰越利益	529,269	40,991
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の額の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、当期末処分利益の概ね全額である2,677,646,400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の額の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、当期末処分利益の概ね全額である3,029,582,400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 2018年2月1日 至 2018年7月31日		自 2018年8月1日 至 2019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		2,679,306		3,029,751
減価償却費		1,049,105		1,015,031
投資法人債発行費償却		4,196		4,266
固定資産除却損		5,234		13,205
受取利息		△37		△37
支払利息		492,191		491,486
営業未収入金の増減額(△は増加)		△36,492		34,389
営業未払金の増減額(△は減少)		29,962		13,000
未払金の増減額(△は減少)		1,783		11,397
未払消費税等の増減額(△は減少)		2,997		168,742
未払費用の増減額(△は減少)		△8,576		8,576
前受金の増減額(△は減少)		△29,602		63,301
預り金の増減額(△は減少)		23,135		△20,293
信託有形固定資産の売却による減少額		—		3,861,641
その他		△8,425		△50,416
小計		4,204,779		8,644,042
利息の受取額		37		37
利息の支払額		△495,925		△490,782
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△876		△1,144
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,708,014		8,152,152
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		△130,790		△1,243,035
無形固定資産の取得による支出		△7,932		—
信託有形固定資産の取得による支出		△273,372		△4,793,481
信託無形固定資産の取得による支出		—		△135
敷金及び保証金の差入による支出		—		△287
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		82,320		70,726
預り敷金及び保証金の返還による支出		△366,857		△22,816
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		21,955		346,143
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△68,399		△631,739
投資活動によるキャッシュ・フロー		△743,076		△6,256,118
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		9,000,000		4,700,000
長期借入金の返済による支出		△7,500,000		△4,700,000
分配金の支払額		△2,590,603		△2,677,940
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,090,603		△2,677,940
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,874,334		△781,906
現金及び現金同等物の期首残高		6,169,700		8,044,034
現金及び現金同等物の期末残高		8,044,034		7,262,127

(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>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及び都市計画税等については、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。 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、前期はありません。当期は5,196千円です。</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。 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) 表示方法の変更に関する注記

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」26千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」26千円に表示しています。

(9) 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くな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

本投資法人は取引金融機関4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 (2018年7月31日)	当 期 (2019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 (2018年7月31日)	当 期 (2019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 2018年2月1日 至 2018年7月31日		自 2018年8月1日 至 2019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	5,479,583		5,551,312	
共益費収入	707,843		701,364	
月極駐車場収入	156,411		155,167	
その他賃料収入(注1)	319,808		320,553	
計	6,663,647		6,728,397	
その他賃貸事業収入				
付帯収益(注2)	421,386		431,935	
その他雑収入	34,556		46,671	
計	455,942		478,606	
不動産賃貸事業収益合計	7,119,589		7,207,004	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
水道光熱費	552,133		566,415	
外注委託費	442,010		435,835	
プロパティ・マネジメント報酬	161,434		167,616	
修繕費	125,130		156,294	
公租公課	663,296		644,656	
損害保険料	12,857		12,880	
減価償却費	1,049,105		1,015,031	
固定資産除却損	5,234		13,205	
その他賃貸事業費用	199,801		226,815	
不動産賃貸事業費用合計	3,211,003		3,238,750	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,908,586		3,968,253	

(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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

(単位:千円)

TOKYU REIT木場ビル	
不動産等売却収入	4,250,000
不動産等売却原価	3,861,641
その他売却費用	71,757
不動産等売却益	316,601

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前 期		当 期	
	自 2018年2月1日	至 2018年7月31日	自 2018年8月1日	至 2019年1月31日
※1. 発行済投資口の総口数		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 2018年2月1日	至 2018年7月31日	自 2018年8月1日	至 2019年1月31日
現金及び預金	5,366,123		4,551,318	
信託現金及び信託預金	2,677,910		2,710,809	
現金及び現金同等物	8,044,034		7,262,127	

〔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、主要取引先金融機関との間で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として利用しています。

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（2018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	5,366,123	5,366,123	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,677,910	2,677,910	—
資産計	8,044,034	8,044,034	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,500,000	3,504,861	4,861
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,049,786	49,786
(3) 1年内返済予定の信託預り 敷金及び保証金	190,956	190,594	△361
(4) 投資法人債	6,000,000	6,180,857	180,857
(5) 長期借入金	75,000,000	76,286,330	1,286,330
負債計	93,690,956	95,212,430	1,521,474

当期（2019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	4,551,318	4,551,318	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,710,809	2,710,809	—
資産計	7,262,127	7,262,127	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,500,000	3,501,908	1,908
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,200,000	9,252,536	52,536
(3) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	—	—	—
(4) 投資法人債	6,000,000	6,155,904	155,904
(5) 長期借入金	74,800,000	76,331,202	1,531,202
負債計	93,500,000	95,241,551	1,741,551

(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年内償還予定の投資法人債、(4) 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。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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。

(3) 1年内返還予定の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。

(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 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
① 預り敷金及び保証金	3,603,983	3,651,894
② 信託預り敷金及び保証金	6,179,917	6,085,278

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（2018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	5,366,123	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	2,677,910	—	—	—	—	—
合計	8,044,034	—	—	—	—	—

当期(2019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	4,551,318	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	2,710,809	—	—	—	—	—
合計	7,262,127	—	—	—	—	—

(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(2018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	9,000,000	11,400,000	12,400,000	16,000,000	7,200,000	28,000,000
合計	12,500,000	11,400,000	15,400,000	16,000,000	10,200,000	28,000,000

当期(2019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	9,200,000	13,900,000	14,000,000	9,200,000	10,500,000	27,200,000
合計	12,700,000	13,900,000	17,000,000	12,200,000	10,500,000	27,200,000

〔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 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	26	1
繰延税金資産合計	26	1
繰延税金資産の純額	26	1

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 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
法定実効税率 (調整)	31.74	31.51
支払分配金の損金算入額	△31.72	△31.50
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.02

〔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、賃貸商業施設、そのいずれかを含む複合施設(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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	210,672,083	210,047,070
	期中増減額(注3)	△625,013	1,357,760
	期末残高	210,047,070	211,404,830
期末時価(注4)		263,730,000	270,500,000

(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世田谷ビジネススクアの空調設備更新等の資本的支出(413,622千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,048,312千円)の計上によるものです。

当期の主な増加額はルーシッドスクエア恵比寿(4,582,180千円)及びREVE中目黒(底地)(1,162,340千円)の取得及び世田谷ビジネススクアのエレベーター改修工事等の資本的支出(506,892千円)によるものであり、主な減少額はTOKYU REIT木場ビル(3,861,641千円)の譲渡及び減価償却費(1,014,238千円)の計上によるものです。

(注4)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)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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. 地域に関する情報

(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. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント
利害関係者(注)	1,077,762	不動産賃貸事業

(注)「利害関係者」とは以下のiからvi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 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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. 地域に関する情報

(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. 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント
利害関係者(注)	1,134,632	不動産賃貸事業

(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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
1口当たり純資産額	116,118	116,478円
1口当たり当期純利益	2,739	3,098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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
当期純利益(千円)	2,678,175	3,029,094
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)	2,678,175	3,029,094
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〕

資産の交換

2019年3月8日付で、以下の資産の交換に関する信託受益権交換契約を締結しました。

1. 交換による譲渡資産

- ①譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 - ②物件名称 : カレイド渋谷宮益坂
 - ③譲渡価額(注1) : 7,780百万円
 - ④契約日 : 2019年3月8日
 - ⑤譲渡予定日 : 2019年3月28日
 - ⑥譲渡先 : 東急電鉄
 - ⑦譲渡価額と帳簿価額の差額: 2,726百万円(譲渡日時点の見込み額)(注2)
- (注1)「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(信託受益権交換契約書に記載された価額)を記載しています。
- (注2)当該金額の一部につき、以下の取得資産の圧縮記帳を行う予定です。詳細は後記3.その他(2)圧縮記帳をご参照下さい。

2. 交換による取得資産

(1) 渋谷道玄坂スカイビル

- ①取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 - ②物件名称 : 渋谷道玄坂スカイビル
 - ③取得価額(注) : 8,100百万円
 - ④契約日 : 2019年3月8日
 - ⑤取得予定日 : 2019年3月28日
 - ⑥取得先 : 東急電鉄
- (注)「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(信託受益権交換契約書に記載された価額)を記載しています。

(2) 東急番町ビル(追加取得)

- ①取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分
 - ②物件名称 : 東急番町ビル
 - ③取得割合 : 信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合 3.6%
 - ④取得価額(注) : 1,040百万円
 - ⑤契約日 : 2019年3月8日
 - ⑥取得予定日 : 2019年3月28日
 - ⑦取得先 : 東急電鉄
- (注)「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(信託受益権交換契約書に記載された価額)を記載しています。

3. その他

(1) 交換差金

渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得)の取得価額とカレイド渋谷宮益坂の譲渡価額との差額である交換差金(1,360百万円)については、引渡日に交換先である東急電鉄へ支払予定です。

(2) 圧縮記帳

交換による取得資産について、2,685百万円の圧縮記帳を行う(法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用する)予定です。これにより、取得資産の帳簿価額は取得諸経費等反映前で「渋谷道玄坂スカイビル」は5,714百万円、「東急番町ビル(追加取得)」は739百万円となる見込みです。

(10) 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	
2003年6月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2003年9月10日	公募増資	97,600	98,000	49,917	50,117	(注2)
2004年8月3日	公募増資	42,000	140,000	26,481	76,599	(注3)
2004年8月25日	第三者割当増資	2,000	142,000	1,261	77,860	(注4)
2005年8月1日	公募増資	26,700	168,700	19,658	97,519	(注5)
2005年8月26日	第三者割当増資	680	169,380	500	98,019	(注6)
2013年8月12日	公募増資	23,764	193,144	11,327	109,346	(注7)
2013年9月10日	第三者割当増資	2,376	195,520	1,132	110,479	(注8)
2014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) 2014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 (2018年7月31日現在)		当期 (2019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	15,485,599	7.1	15,452,591	7.0	
		小計	15,485,599	7.1	15,452,591	7.0	
	オフィス	東京都心5区地域	47,944,909	21.9	47,819,599	21.7	
		小計	47,944,909	21.9	47,819,599	21.7	
	複合施設	東急沿線地域	1,240,255	0.6	1,234,290	0.6	
		小計	1,240,255	0.6	1,234,290	0.6	
	底地	東急沿線地域	-	-	1,162,340	0.5	
		その他	4,774,279	2.2	4,774,279	2.2	
		小計	4,774,279	2.2	5,936,619	2.7	
	合計		69,445,043	31.7	70,443,101	32.0	
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	50,767,178	23.1	50,578,461	23.0
		小計	50,767,178	23.1	50,578,461	23.0	
	オフィス	東京都心5区地域	51,165,791	23.3	55,554,640	25.3	
		東急沿線地域	27,781,302	12.7	27,802,514	12.6	
		その他	3,861,641	1.8	-	-	
	小計	82,808,736	37.7	83,357,155	37.9		
	底地	その他	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2	
		小計	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2	
	合計		140,602,027	64.1	140,961,729	64.1	
	預金・その他の資産		9,349,874	4.3	8,553,485	3.9	
資産総額計		219,396,945	100.0	219,958,316	100.0		

	前期 (2018年7月31日現在)		当期 (2019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	105,879,321	48.3	106,089,244	48.2
純資産総額	113,517,623	51.7	113,869,071	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。なお、渋谷区については東京都心5区地域に含めて記載しています。

(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2019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商業施設（R）、オフィス（O）、複合施設（C）及び底地（L）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<ウェスト>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2019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2019年1月31日として、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、湘南モールビル（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、OKIシステムセンター（底地）、カレイド渋谷宮益坂、TOKYU REIT渋谷Rビル及びブルーシッドスクエア恵比寿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。東京日産台東ビル及びメゾンピオニー都立大学のテナント数には、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、信託受益権者が賃借の上、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)、OKIシステムセンター(底地)及びREVE中目黒(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、住居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)、OKIシステムセンター(底地)及びREVE中目黒(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、2019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。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となる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	用途区分	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）	2016年12月6日
	R	レキシントン青山	2015年6月24日
	R	TOKYU REIT表参道スクエア	2017年6月12日
	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2016年11月28日
	R	cocoti（ココチ）	2018年10月22日
	R	代官山フォーラム	2013年11月22日
	R	カレイド渋谷宮益坂	2018年5月15日
	O	世田谷ビジネススクエア	2015年11月27日
	O	東急南平台町ビル	2017年11月20日
	O	東急桜丘町ビル	2017年11月20日
	O	東京日産台東ビル	2016年11月28日
	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2017年6月14日
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2016年12月6日
	O	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	2017年11月14日
	O	東急池尻大橋ビル	2017年6月14日
	O	麴町スクエア	2014年7月8日
	O	TOKYU REIT新宿ビル	2014年11月26日
	O	秋葉原三和東洋ビル	2015年11月27日
	O	東急銀座二丁目ビル	2016年6月22日
	O	東急虎ノ門ビル	2018年10月22日
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年9月7日	
O	東急番町ビル	2019年1月25日	
清水建設株式会社	O	TOKYU REIT蒲田ビル	2017年6月30日
	O	ルーシッドスクエア恵比寿	2018年6月6日
	C	メゾンピオニー都立大学	2017年9月12日
株式会社竹中工務店	R	CONZE（コンツェ）恵比寿	2015年1月27日
	O	TOKYU REIT渋谷Rビル	2018年11月12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	1999年10月	19.3	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	1998年1月	21.1	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	1985年10月	33.3	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> S 2F	<建物1> 1998年7月 <建物2> 1995年6月	<建物1> 20.5 <建物2> 23.6	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	2004年9月	14.3	所有権	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	2004年3月	14.9	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	1993年2月	25.9	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	1992年1月	27.0	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	1993年9月	25.3	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	1992年7月	26.5	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	1987年6月	31.7	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	1992年9月	26.4	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	1984年8月	34.4	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	1992年2月	27.0	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	1988年4月	30.8	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	2003年2月	16.0	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	1989年10月	29.3	所有権	所有権
0	麹町スクエア	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	2003年1月	16.0	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	2003年5月	15.7	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	1985年9月	33.4	所有権	区分所有権 (注1)
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	2008年8月	10.4	所有権	所有権

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2) (4,403.69)	SRC (注3) B1/9F	1990年3月	28.8	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	2010年4月	8.8	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	1991年12月	27.1	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	2011年9月	7.3	所有権 (注4)	区分所有権 の共有 (注5)
0	ルーシッドスクエア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目2番11	478.40	2,603.30	S・SRC B1/7F	1992年4月	26.8	所有権	所有権
C	メゾンピオニー都立大学	東京都目黒区中根一丁目8番1、8番8	245.61	950.36	RC 10F	2014年8月	4.5	所有権	所有権
L	湘南モールフィル(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	—
L	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	—
L	REVE中目黒(底地)	東京都目黒区上目黒一丁目202番1	497.02	—	—	—	—	所有権	—

(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(41.18㎡)を含みます。

(注3) 駐車場部分の構造は「S」です。

(注4) 信託受益権の準共有持分割合は49%です。

(注5) 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。

(注6) 本投資法人が2019年1月31日現在保有する不動産等に設定されている担保権はありません。

<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)	13,624,240	6.2	30,000,000	3	4,502.93	4,502.93	—	100.0
R	レキシントン青山	4,694,615	2.1	5,610,000	8	2,107.08	2,107.08	—	100.0
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,645,622	2.6	8,330,000	4	2,669.10	2,669.10	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,570,277	3.0	12,600,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
R	cocoti(ココチ)	21,554,388	9.8	21,700,000	15	8,295.62	8,295.62	—	100.0
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	4,802,585	2.2	5,130,000	8	2,327.00	2,327.00	—	100.0
R	代官山フォーラム	4,079,728	1.9	3,510,000	5	2,477.64	2,477.64	—	100.0
R	カレイド渋谷宮益坂	5,059,593	2.3	7,360,000	8	3,399.34	3,399.34	—	100.0
0	世田谷ビジネススクエア	18,367,983	8.4	18,700,000	64	23,897.80	24,886.62	1,162.25	96.0
0	東急南平台町ビル	4,195,484	1.9	6,790,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
0	東急桜丘町ビル	6,528,454	3.0	10,700,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
0	東京日産台東ビル	3,817,963	1.7	5,860,000	11	7,356.20	7,845.42	763.30	93.8
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,437,488	1.6	4,630,000	3	3,202.57	3,202.57	450.56	100.0
0	TOKYU REIT蒲田ビル	3,808,377	1.7	5,390,000	5	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,989,801	4.5	12,300,000	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)	7,859,991	3.6	7,260,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
0	東急池尻大橋ビル	5,626,153	2.6	5,980,000	5	5,733.23	5,733.23	1,064.53	100.0

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	麹町スクエア	8,207,927	3.7	9,380,000	7	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0
0	TOKYU REIT新宿ビル	8,762,603	4.0	12,000,000	9	6,270.68	6,270.68	746.79	100.0
0	秋葉原三和東洋ビル	4,528,504	2.1	6,310,000	6	4,590.53	4,590.53	564.15	100.0
0	東急銀座二丁目ビル	4,510,206	2.1	5,190,000	2	3,469.14	3,469.14	436.81	100.0
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,392,907	2.5	9,330,000	11	5,266.15	5,266.15	645.86	100.0
0	東急虎ノ門ビル	16,311,790	7.4	19,900,000	3	9,016.59	9,016.59	984.55	100.0
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,852,288	1.3	3,200,000	2	1,790.46	1,790.46	196.68	100.0
0	東急番町ビル	12,401,380	5.6	14,200,000	6	5,152.75	5,717.45	1,211.81	90.1
0	ルーシッドスクエア恵比寿	4,577,445	2.1	4,720,000	8	1,879.17	1,879.17	327.40	100.0
C	メゾンピオニー都立大学	1,234,290	0.6	1,210,000	23	772.18	852.16	—	90.6
L	湘南モールフィル(底地)	7,026,112	3.2	6,610,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
L	OKIシステムセンター(底地)	4,774,279	2.2	5,450,000	1	17,019.19	17,019.19	—	100.0
L	REVE中目黒(底地)	1,162,340	0.5	1,150,000	1	497.02	497.02	—	100.0
	合計	211,404,830	96.1	270,500,000	236	205,725.93	207,848.65	—	99.0

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、2019年1月31日までに解約の通知を受領し、2019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、2019年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、2019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、東急番町ビルの新規成約面積は、全体の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は49%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)
代官山フォーラム	151.56	151.29
cocoti(ココチ)	301.90	—
世田谷ビジネススクエア	686.06	1,515.52
東京日産台東ビル	425.67	—
TOKYU REIT虎ノ門ビル	1,184.63	—
秋葉原三和東洋ビル	511.65	—
東急番町ビル	—	564.69
メゾンピオニー都立大学	28.08	—
合計	3,289.55	2,231.50

<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)	106,184	1,274,216	512,077	556,709	4.2	17	無
R	レキシントン青山	20,774	249,297	213,718	100,759	2.3	12	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	28,246	338,962	227,423	152,299	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)	82,917	995,007	639,156	256,827	6.2	23	無
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	19,109	229,314	193,549	106,770	4.1	27	無
R	代官山フォーラム	15,914	190,976	420,058	151,208	8.0	27	無
R	カレイド渋谷宮益坂	27,229	326,755	223,265	194,687	4.4	21	無
0	世田谷ビジネススクエア	139,855	1,678,261	1,278,047	4,508,938	2.9	14	無

東急リアル・エステート投資法人(8957)2019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	東急南平台町ビル	28,581	342,972	157,311	424,390	7.9	23	無
0	東急桜丘町ビル	38,725	464,700	257,255	227,177	11.1	26	無
0	東京日産台東ビル	28,953	347,445	238,168	587,615	7.4	20	無
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,687	224,249	182,964	243,800	11.2	26	無
0	TOKYU REIT蒲田ビル	29,295	351,542	199,215	850,444	7.7	24	無
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	59,018	708,216	428,327	623,511	7.2	19	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	172,597	3.9	16	無
0	東急池尻大橋ビル	31,098	373,176	285,330	345,383	5.8	20	無
0	麴町スクエア	35,471	425,657	307,899	226,522	4.8	18	無
0	TOKYU REIT新宿ビル	44,944	539,328	497,998	265,930	4.2	16	無
0	秋葉原三和東洋ビル	27,227	326,726	262,077	197,764	11.8	26	無
0	東急銀座二丁目ビル	22,604	271,248	222,729	184,510	4.4	17	無
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	39,771	477,260	368,999	553,010	5.9	18	無
0	東急虎ノ門ビル	71,247	854,965	733,914	301,476	5.4	20	無
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	11,520	138,242	97,324	173,900	4.2	17	無
0	東急番町ビル	42,663	511,965	431,368	167,158	3.3	15	無
0	ルーシッドスクエア恵比寿	15,799	189,599	134,359	147,013	5.5	18	無
C	メゾンピオニー都立大学	3,708	44,504	8,785	23,474	6.2	5	無
L	湘南モールフィル(底地)	31,334	376,009	313,341	—	—	—	—
L	OKIシステムセンター(底地)	24,180	290,163	290,500	—	—	—	—
L	REVE中目黒(底地)	3,541	42,499	31,875	—	—	—	—
合計		1,118,239	13,418,875	9,737,172	11,804,675	3.7	—	—

(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、2019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せん。

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)

用途区分	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
0	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	エレベーター改修工事	自2019年2月 至2019年7月	225	—	—
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2019年4月 至2019年5月	34	—	—
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	エレベーター改修工事	自2019年1月 至2019年3月	39	—	—
0	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区	エレベーター改修工事	自2019年4月 至2019年5月	31	—	—
0	TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区	外壁改修工事	自2019年3月 至2019年7月	50	—	—

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506百万円であり、費用に区分された修繕費156百万円と併せ、合計663百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

用途区分	不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
0	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	エレベーター改修工事	自2018年9月 至2019年1月	122
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2018年8月 至2019年1月	37
0	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	ブラインド更新工事	自2018年10月 至2019年1月	22
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区	エレベーター改修工事	自2018年12月 至2019年1月	42
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	エレベーター改修工事	自2018年11月 至2019年1月	58
その他					222
合計					506

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27期 自2016年8月1日 至2017年1月31日	第28期 自2017年2月1日 至2017年7月31日	第29期 自2017年8月1日 至2018年1月31日	第30期 自2018年2月1日 至2018年7月31日	第31期 自2018年8月1日 至2019年1月31日
当期首積立金残高	138	104	129	109	235
当期積立額	543	1,023	698	517	305
当期積立金取崩額	577	998	718	392	342
次期繰越額	104	129	109	235	198

(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	21.4	376,009	31,334	2.8
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	342,972	28,581	2.6
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	342,399	28,533	2.6
4	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	3,856.03	1.9	281,919	23,493	2.1
5	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	2.5
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	1.9
7	その他(注3)	—	—	8,897.29	4.3	613,095	51,091	4.6
主なテナントの合計				71,391.00	34.7	2,549,042	212,420	19.0
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	205,725.93	100.0		
				総賃料収入			13,418,875	1,118,239

(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	12,212.13	5.9	1,029,231	7.7
2	株式会社東急コミュニティー(注4)	サービス	3,856.03	1.9	283,998	2.1
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.7	333,446	2.5
4	その他	—	7,711.70	3.7	526,355	3.9
利害関係者の合計			27,312.88	13.3	2,173,033	16.2
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	205,725.93	100.0	
			総賃料収入			13,418,875

(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。

番号	1	2
テナント名	大和情報サービス株式会社	東京急行電鉄株式会社
物件名	湘南モルフィル(底地)	東急南平台町ビル
契約期間	自 2015年3月1日 至 2033年3月31日	自 2013年1月1日 至 2021年12月31日
契約更改の方法	更新なし	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	313,341千円	157,311千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり(事業用定期借地権)	なし
賃料改定条件	2023年3月20日を初回とし、以降3年毎に全国の総合消費者物価指数の変動比率に基づき賃料改定を行う。	引渡日以降2年毎に以下の通り改定を行う。 賃貸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。
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。	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。

番号	3	4
テナント名	東京急行電鉄株式会社	株式会社東急コミュニティー
物件名	東急桜丘町ビル	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 2012年1月1日 至 2021年12月31日	自 2017年8月1日(注2) 至 2019年7月31日(注2)
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	147,643千円	218,170千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	なし
賃料改定条件	引渡日より3年後、以降2年毎に以下の通り改定を行う。 賃貸人が依頼する二者の第三者鑑定人(注1)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。	契約更新毎に、契約更新前の賃料額から、下記の(1)と(2)の差額の25%相当額を減算(但し、下記の(1)が(2)よりも大きい場合)又は加算(但し、下記の(1)が(2)よりも小さい場合)した金額とする。 (1)現行賃料 (2)賃貸人が継続取得しているシービーアールイー株式会社による新規査定賃料
その他特記事項	なし	契約期間はタワー4・5・6F部分 他にタワー11F東・11F西・7F・ヒルズ4 4F・倉庫・駐車場を賃借している。

(注1) 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。

(注2) 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。

番号	5	6
テナント名	株式会社東急エージェンシー	東京急行電鉄株式会社
物件名	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	QFRONT (キューフロント)
契約期間	自 2013年2月1日 至 2023年1月31日	自 2002年12月20日 至 2019年12月31日
契約更改の方法	更新なし	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	222,297千円	—
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	なし
賃料改定条件	2018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。	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	なし	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 (%) (注1)
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)	2033年3月31日	44,078.12	21.4
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)	2033年3月26日	17,019.19	8.3
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	世田谷ビジネススクエア (注2)	2020年6月30日	688.57	0.3
			東急南平台町ビル	2021年12月31日	7,148.18	3.5
			東急桜丘町ビル	2021年12月31日	3,878.36	1.9
			REVE中目黒 (底地)	2068年9月26日	497.02	0.2
4	バンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	2020年3月31日	5,907.30	2.9
5	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	2020年9月30日 (注3)	4,593.33	2.2
6	株式会社TSUTAYA	卸売	QFRONT (キューフロント)	2019年12月14日	4,044.10	2.0
7	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 (注2)	2019年7月31日 (注3)	3,856.03	1.9
8	株式会社かんぼ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2020年4月30日 (注3)	3,553.89	1.7
9	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)	2023年1月31日	3,533.03	1.7
10	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4)	2020年12月31日	3,388.15	1.6
賃貸面積上位10テナントの合計					102,185.26	49.7
総賃貸面積					205,725.93	100.0

(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) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載しています。

(注3) 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4) 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:2015年3月1日 至:2033年3月31日	(注4)	44,078.12	166,228	14.9
沖電気工業株式会社(注3)	OKIシステムセンター(底地)	自:2013年3月27日 至:2033年3月26日	3年毎 (注5)	17,019.19		
日産ネットワークホールディングス株式会社(注6)	東京日産台東ビル	自:2018年10月1日 至:2028年9月30日	改定なし	2,620.06		
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	自:2012年2月1日 至:2025年7月31日	改定なし	1,487.21		
株式会社THINKフィットネス	TOKYU REIT表参道スクエア	自:2017年5月1日 至:2024年4月30日	改定なし	1,317.44		
ディーゼルジャパン株式会社	cocoti(ココチ)	自:2016年9月20日 至:2024年9月19日	改定なし	1,083.97		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	自:2011年2月1日 至:2031年1月31日	3年毎	241.01		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自:2018年4月20日 至:2034年3月31日	(注7)	281.09		
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:2012年9月1日 至:2028年8月31日	(注8)	191.10		
株式会社ヤマハミュージック リテイリング	cocoti(ココチ)	自:2012年6月1日 至:2025年5月31日	(注9)	538.42		
東京急行電鉄株式会社(注10)	REVE中目黒(底地)	自:2018年9月27日 至:2068年9月26日	(注11)	497.02		
ユナイテッド&コレクティブ 株式会社	カレイド渋谷宮益坂	自:2017年9月1日 至:2027年8月31日	改定なし	488.00		
株式会社フィスコIR	レキシントン青山	自:2018年11月1日 至:2026年10月31日	改定なし	393.65		
株式会社PINKO JAPAN	レキシントン青山	自:2016年12月1日 至:2026年11月30日	改定なし	291.77		
株式会社小肥羊ジャパン	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自:2017年7月1日 至:2027年6月30日	改定なし	287.18		
株式会社実業之日本社	レキシントン青山	自:2018年11月1日 至:2026年10月31日	改定なし	237.99		
MERCER OFFICE株式会社	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自:2014年3月22日 至:2024年3月21日	改定なし	236.24		
株式会社木下写真	代官山フォーラム	自:2018年1月7日 至:2028年1月6日	改定なし	210.42		
株式会社東急ストア	世田谷ビジネススクエア(注12)	自:2016年7月1日 至:2031年6月30日	(注13)	179.86		
株式会社グルメ軒屋	世田谷ビジネススクエア(注12)	自:2018年8月16日 至:2026年7月31日	改定なし	79.70		
		自:2018年8月1日 至:2026年7月31日	改定なし	57.02		
株式会社ローソン	TOKYU REIT第2新宿ビル	自:2018年12月1日 至:2028年11月30日	改定なし	107.24		
ファーストキッチン株式会社	世田谷ビジネススクエア(注12)	自:2017年10月1日 至:2025年9月30日	改定なし	81.52		

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)
株式会社東急グルメフロント	世田谷ビジネススクエア(注 12)	自:2017年2月16日	改定なし	73.45		
		至:2027年2月15日				
総賃料収入					1,118,239	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、2019年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のものをいいます。なお、2019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) 2023年3月20日を初回とし、以降3年毎に全国の総合消費者物価指数の変動比率に基づき賃料改定を行います。

(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) 月額賃料の合計には、駐車場使用料を含みます。

(注7) 2023年4月20日以降、3年毎に賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注8) 2020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9) 2018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) 一般定期借地権設定契約のテナントです。

(注11) 1年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行います。

(注12) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、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13) 2021年7月1日を初回とし、以降3年毎に消費者物価指数(持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都区部)の変動比率に基づき改定を行います。