

平成29年7月期 決算短信 (REIT)

平成29年9月13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・
 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 平成29年10月27日 分配金支払開始 平成29年10月13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7月期の運用、資産の状況 (平成29年2月1日～平成29年7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7月期	6,919	△7.9	2,940	△18.1	2,355	△20.3	2,355	△20.2
29年1月期	7,514	△20.9	3,588	0.2	2,954	0.9	2,952	0.9

	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7月期	2,409	2.1	1.1	34.0
29年1月期	3,020	2.6	1.3	39.3

(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7月期	2,650	2,590	0	0	110.0	2.3
29年1月期	2,746	2,684	0	0	90.9	2.4

(注) 配当性向は次の算式により計算しています。

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

なお、平成29年7月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額234百万円を加算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29年1月期の1口当たり分配金は、当期末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。

(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7月期	219,579	113,527	51.7	116,128
29年1月期	219,762	113,856	51.8	116,465

(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7月期	3,343	△601	△2,684	8,283
29年1月期	5,224	△731	△4,634	8,225

2. 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）及び平成30年7月期の運用状況の予想（平成30年2月1日～平成30年7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
30年1月期	7,022	1.5	3,026	2.9	2,447	3.9	2,446	3.9	2,650	0
30年7月期	7,075	0.8	3,116	3.0	2,591	5.9	2,590	5.9	2,650	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成30年1月期）2,502円、（平成30年7月期）2,650円

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

（注）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143百万円）を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7月期	977,600口	29年1月期	977,600口
② 期末自己投資口数	29年7月期	0口	29年1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、26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、7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30年1月期及び平成30年7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29年4月27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29年4月27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7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、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、百貨店・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は前年を上回って推移しており、全体として持ち直しています。生産活動でも緩やかに持ち直しており、雇用情勢では、有効求人倍率が緩やかに上昇しているほか、完全失業率は低い水準で、就業者数は前年比増加傾向で推移し、改善しています。

東京圏の人口動態については、平成29年1月から6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。

このような状況のなか、東京23区のオフィス賃貸市場については、幅広い業種での就業者数の増加を背景にオフィス需要が平成29年に入って復調傾向にあり、引き続き空室率は低下していますが、平均募集賃料は、平成30年から平成32年の新規オフィスビルの大量供給を控え、ハイグレードビルで賃料上昇が減速しています。商業施設賃貸市場について、小売販売額は、平成29年6月までの前半において前年同月比でプラスが続いています。雇用環境の改善に比べて賃金の上昇は限定的ではあるものの、消費者マインドは改善傾向にあり、個人消費は緩やかに持ち直しています。

不動産売買市場については、不動産の投資需要は引き続き旺盛ではありますが、不動産物件の運用期間の長期化などで投資可能な物件が減少し、価格の高止まりなどにより、東京都心5区の取引件数は緩やかな減少傾向にあり、期待利回りはほぼ横這いで推移しています。

(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」という投資方針に加え、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。また、平成29年4月21日の本投資法人の投資主総会の決議に基づき、規約の一部変更と併せて資産運用に係る運用ガイドラインの一部変更を行い、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（注2）を重点的な投資対象地域とする方針を維持しつつ、外部成長を加速させるため、用途・投資規模等の基準を一部緩和し、投資機会の拡大を図りました。

しかしながら、当期においては、ポートフォリオの質の維持及び向上に資する物件がなく、取得にいたるものはありませんでした。

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210,373.50㎡、期末算定価額の合計は2,522億8千万円となりました。

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422億7千9百万円でした。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0.02%の下落となりました。また、期末の空室率は前期末の2.9%から1.2ポイント改善し1.7%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)「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。

(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. 資金調達の詳細

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、返済期限の到来した長期借入金70億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145億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.21%（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. 業績及び分配の詳細

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益69億1千9百万円、営業利益29億4千万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は23億5千5百万円、当期純利益は23億5千5百万円を計上しました。

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、圧縮積立金の一部2億3千4百万円を取り崩した上で当期末処分利益に加算し、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2,650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、低金利の継続と旺盛な投資需要により期待利回りは引き続き低水準で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横這い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平成32年に向かって緩やかに上昇し、賃料水準は横這いから緩やかに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、引き続き住居の都心部への集積化や、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等を総合的に検討し、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）からバランスよく取得していきます。

（注）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

加えて、物件の管理運営においても、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。

d. 運用状況の見通し

平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30年1月31日）及び平成30年7月期（平成30年2月1日～平成30年7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30年1月期 自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日	平成30年7月期 自 平成30年2月1日 至 平成30年7月31日
営業収益	7,022 百万円	7,075 百万円
営業利益	3,026 百万円	3,116 百万円
経常利益	2,447 百万円	2,591 百万円
当期純利益	2,446 百万円	2,590 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30年1月期及び平成30年7月期 運用状況の予想の前提条件＞

平成30年1月期及び平成30年7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"> 平成29年7月31日時点で本投資法人が保有している28物件から、平成30年7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。 平成30年1月期末の稼働率は98.3%、平成30年7月期末の稼働率は99.6%を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 外注委託費は、平成30年1月期に459百万円、平成30年7月期に449百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、平成30年1月期に188百万円、平成30年7月期に157百万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（平成30年1月期：627百万円、平成30年7月期：647百万円）。 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（平成30年1月期：1,028百万円、平成30年7月期：1,043百万円）。 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、平成30年1月期に687百万円、平成30年7月期に693百万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、平成30年1月期に572百万円、平成30年7月期に518百万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7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、平成30年1月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。 平成30年7月期に返済期限が到来する長期借入金75億円については、すべて借換を行うことを前提としています。 平成30年1月期末及び平成30年7月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。 平成30年1月期末のLTVは42.6%、平成30年7月期末の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、平成30年7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。 平成30年1月期の分配金は圧縮積立金の一部（143百万円）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（平成29年4月27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29年1月31日)	当期 (平成29年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,405,556	4,173,780
信託現金及び信託預金	3,820,061	4,109,748
営業未収入金	123,239	144,693
前払費用	38,244	33,504
繰延税金資産	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	48,818	14,671
流動資産合計	8,454,454	8,494,906
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,714,814	12,738,150
減価償却累計額	△3,152,458	△3,395,804
建物（純額）	9,562,356	9,342,345
構築物	164,366	164,632
減価償却累計額	△46,969	△51,917
構築物（純額）	117,396	112,715
機械及び装置	105,838	105,838
減価償却累計額	△67,600	△73,686
機械及び装置（純額）	38,237	32,152
工具、器具及び備品	75,536	76,860
減価償却累計額	△46,442	△50,040
工具、器具及び備品（純額）	29,094	26,819
土地	58,875,428	58,875,428
建設仮勘定	89,027	90,368
信託建物	45,106,664	45,848,291
減価償却累計額	△16,108,114	△16,811,550
信託建物（純額）	28,998,549	29,036,740
信託構築物	735,722	744,381
減価償却累計額	△404,816	△417,519
信託構築物（純額）	330,906	326,861
信託機械及び装置	1,044,181	1,052,366
減価償却累計額	△892,367	△906,831
信託機械及び装置（純額）	151,813	145,534
信託工具、器具及び備品	428,778	465,413
減価償却累計額	△305,629	△321,636
信託工具、器具及び備品（純額）	123,148	143,776
信託土地	111,861,133	111,861,133
信託建設仮勘定	12,785	1,054
有形固定資産合計	210,189,877	209,994,932

(単位:千円)

	前期 (平成29年1月31日)	当期 (平成29年7月31日)
無形固定資産		
その他	143	126
信託その他無形固定資産	2,832	5,555
無形固定資産合計	2,976	5,682
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	724,808	724,808
長期前払費用	33,608	24,841
その他	123,046	104,622
投資その他の資産合計	1,085,341	1,058,150
固定資産合計	211,278,195	211,058,765
繰延資産		
投資法人債発行費	29,572	25,375
繰延資産合計	29,572	25,375
資産合計	219,762,222	219,579,046
負債の部		
流動負債		
営業未払金	896,535	930,025
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,500,000
未払金	308,000	286,372
未払費用	142,662	126,862
未払法人税等	1,174	598
未払消費税等	145,220	52,618
前受金	1,067,977	1,076,345
預り金	1,624	921
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	11,695	10,578
流動負債合計	16,765,845	17,175,280
固定負債		
投資法人債	9,500,000	9,500,000
長期借入金	70,000,000	69,500,000
預り敷金及び保証金	3,536,220	3,528,074
信託預り敷金及び保証金	6,103,507	6,348,291
固定負債合計	89,139,728	88,876,366
負債合計	105,905,573	106,051,646

(単位:千円)

	前期 (平成29年1月31日)	当期 (平成29年7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	424,322	692,159
任意積立金合計	424,322	692,159
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,952,920	2,355,834
剰余金合計	3,377,242	3,047,993
投資主資本合計	113,856,648	113,527,399
純資産合計	※2 113,856,648	※2 113,527,399
負債純資産合計	219,762,222	219,579,046

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成28年8月1日 平成29年1月31日	自	平成29年2月1日 平成29年7月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 6,480,110		※1 6,467,381
その他賃貸事業収入		※1 493,777		※1 451,632
不動産等売却益		※2 541,017		—
資産受入益		—		108
工事負担金受入額		—		130
営業収益合計		7,514,906		6,919,252
営業費用				
賃貸事業費用		※1 3,232,353		※1 3,310,157
資産運用報酬		558,284		538,904
資産保管手数料		17,689		17,585
一般事務委託手数料		43,763		44,769
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		68,354		61,730
営業費用合計		3,926,446		3,979,147
営業利益		3,588,459		2,940,105
営業外収益				
受取利息		46		39
未払分配金戻入		1,717		1,512
受取保険金		3,419		847
受取補償金		302		100
営業外収益合計		5,487		2,500
営業外費用				
支払利息		574,925		522,230
投資法人債利息		39,459		39,026
投資口交付費償却		536		—
投資法人債発行費償却		4,266		4,196
その他		20,677		21,277
営業外費用合計		639,866		586,731
経常利益		2,954,080		2,355,874
税引前当期純利益		2,954,080		2,355,874
法人税、住民税及び事業税		1,181		605
法人税等調整額		△19		28
法人税等合計		1,161		633
当期純利益		2,952,919		2,355,241
前期繰越利益		0		593
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,952,920		2,355,834

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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			投資主資本 合計		
		任意積立金	当期未処分 利益又は当 期未処理損 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	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

当期(自 平成29年2月1日 至 平成29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	当期未処分 利益又は当 期未処理損 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	424,322	424,322	2,952,920	3,377,242	113,856,648	113,856,648
当期変動額							
圧縮積立金の積立		267,837	267,837	△267,837	—	—	—
剰余金の配当				△2,684,489	△2,684,489	△2,684,489	△2,684,489
当期純利益				2,355,241	2,355,241	2,355,241	2,355,241
当期変動額合計	—	267,837	267,837	△597,085	△329,248	△329,248	△329,248
当期末残高	※1 110,479,406	692,159	692,159	2,355,834	3,047,993	113,527,399	113,527,399

(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8月1日 至 平成29年1月31日	自	平成29年2月1日 至 平成29年7月31日
I 当期末処分利益		2,952,920,118		2,355,834,748
II 任意積立金取崩額				
圧縮積立金取崩額		—		234,854,044
III 分配金額		2,684,489,600		2,590,640,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,746)		(2,650)
IV 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		267,837,000		—
V 次期繰越利益		593,518		48,792
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>		<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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、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いた全額である2,590,640,000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>	

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成28年 8月1日 平成29年 1月31日	自 至	平成29年 2月1日 平成29年 7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		2,954,080		2,355,874
減価償却費		1,001,418		1,012,104
投資口交付費償却		536		—
投資法人債発行費償却		4,266		4,196
固定資産除却損		26,008		10,524
受取利息		△46		△39
支払利息		614,385		561,257
営業未収入金の増減額（△は増加）		12,793		△21,454
営業未払金の増減額（△は減少）		1,738		41,470
未払金の増減額（△は減少）		△692		△21,627
未払消費税等の増減額（△は減少）		55,153		△92,601
未払費用の増減額（△は減少）		7,658		△7,388
前受金の増減額（△は減少）		35,848		8,368
預り金の増減額（△は減少）		△12,149		△702
信託有形固定資産の売却による減少額		1,165,914		—
その他		△24,600		64,564
小計		5,842,314		3,914,546
利息の受取額		46		39
利息の支払額		△616,893		△569,668
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△634		△1,180
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,224,833		3,343,737
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		△115,106		△63,818
信託有形固定資産の取得による支出		△413,675		△770,331
信託無形固定資産の取得による支出		—		△4,220
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		306,257		141,233
預り敷金及び保証金の返還による支出		△313,324		△149,380
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		187,819		391,053
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△401,680		△146,268
投資活動によるキャッシュ・フロー		△731,202		△601,732
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		5,000,000		7,000,000
長期借入金の返済による支出		△7,000,000		△7,000,000
分配金の支払額		△2,634,426		△2,684,094
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,634,426		△2,684,094
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△140,795		57,911
現金及び現金同等物の期首残高		8,366,412		8,225,617
現金及び現金同等物の期末残高		8,225,617		8,283,528

(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、当期ともにありません。</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。 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29年1月31日)	当 期 (平成29年7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29年1月31日)	当 期 (平成29年7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8月1日 至 平成29年1月31日	自	平成29年2月1日 至 平成29年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		5,323,238		5,332,157
共益費収入		700,438		693,546
月極駐車場収入		151,613		134,095
その他賃料収入(注1)		304,820		307,580
計		6,480,110		6,467,381
その他賃貸事業収入				
付帯収益(注2)		424,984		416,650
その他雑収入		68,793		34,981
計		493,777		451,632
不動産賃貸事業収益合計		6,973,888		6,919,013
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
水道光熱費		546,112		550,055
外注委託費		441,770		444,208
プロパティ・マネジメント報酬		168,810		180,412
修繕費		172,494		251,410
公租公課		611,453		634,296
損害保険料		12,372		12,537
減価償却費		1,001,418		1,012,104
固定資産除却損		26,008		10,524
その他賃貸事業費用		251,913		214,607
不動産賃貸事業費用合計		3,232,353		3,310,157
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		3,741,534		3,608,856

(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

当期(自 平成29年2月1日 至 平成29年7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 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7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 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日
現金及び預金	4,405,556	4,173,780
信託現金及び信託預金	3,820,061	4,109,748
現金及び現金同等物	8,225,617	8,283,528

〔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った場合、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

当期（平成29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	4,173,780	4,173,780	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,109,748	4,109,748	—
資産計	8,283,528	8,283,528	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,600,617	100,617
(2) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	190,956	190,528	△428
(3) 投資法人債	9,500,000	9,731,130	231,130
(4) 長期借入金	69,500,000	71,078,782	1,578,782
(5) 信託預り敷金及び保証金	190,956	189,646	△1,310
負債計	93,881,912	95,790,705	1,908,792

(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29年1月31日)	当期 (平成29年7月31日)
① 預り敷金及び保証金	3,536,220	3,528,074
② 信託預り敷金及び保証金	5,912,551	6,157,335

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	—	—	—	—	—

当期（平成29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	4,173,780	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	4,109,748	—	—	—	—	—
合計	8,283,528	—	—	—	—	—

(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

当期（平成29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	14,500,000	9,000,000	11,400,000	12,400,000	16,000,000	20,700,000
合計	14,500,000	12,500,000	11,400,000	15,400,000	16,000,000	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29年 1月31日)	当 期 (平成29年 7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	28	—
繰延税金資産合計	28	—
繰延税金資産の純額	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29年 1月31日)	当 期 (平成29年 7月31日)
法定実効税率 (調整)	31.74	31.74
支払分配金の損金算入額	△28.84	△34.90
圧縮積立金繰入額	△2.88	—
圧縮積立金取崩額	—	3.16
その他	0.02	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.03

〔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 8月 1日 至 平成29年 1月31日	当 期 自 平成29年 2月 1日 至 平成29年 7月31日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	211,772,205	210,192,853
	期中増減額(注3)	△1,579,351	△192,239
	期末残高	210,192,853	210,000,614
期末時価(注4)		245,200,000	252,280,000

(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。

当期の主な増加額は世田谷ビジネススクエアの空調設備更新工事等の資本的支出（840,670千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,012,104千円）の計上によるものです。

(注4) 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]

前期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

当期の（報告セグメントの変更等に関する事項）に記載の通りであるため、前期の記載を省略しています。

当期（自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）

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。

（報告セグメントの変更等に関する事項）

当期より報告セグメントを従来の「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2区分から「不動産賃貸事業」の単一セグメントに変更しています。

本投資法人は、平成29年4月21日に開催された投資主総会において、本投資法人の規約の一部変更を行い、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いました。ポートフォリオ運用基準における用途をオフィス及び商業施設から、オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設に変更するとともに、ポートフォリオにおける用途別の保有比率（長期目標）：オフィス60%、商業施設40%を廃止しました。このような状況を踏まえ、本投資法人のポートフォリオ、経営資源の配分、経営管理体制の実態等の観点から運用資産の種類別セグメントについて改めて検討した結果、本投資法人の運用資産を一体としてとらえる事が合理的であり、運用資産の種類別セグメントは単一セグメントが適切であると判断したことによるものです。これにより、本投資法人は、「不動産賃貸事業」の単一セグメントとなることから、前事業年度及び当事業年度のセグメント情報の記載を省略しています。

(関連情報)

前期（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）	1,539,334	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

当期（自 平成29年2月1日 至 平成29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）	1,024,443	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 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月 31 日	当 期 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月 31 日
1口当たり純資産額	116,465円	116,128円
1口当たり当期純利益	3,020円	2,409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 8 月 1 日 至 平成29年 1 月 31 日	当 期 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月 31 日
当期純利益(千円)	2,952,919	2,355,241
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)	2,952,919	2,355,241
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29年1月31日現在)		当期 (平成29年7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	15,566,559	7.1	15,531,940	7.1	
		その他	—	—	—	—	
		小計	15,566,559	7.1	15,531,940	7.1	
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	48,370,846	22.0	48,173,737	21.9	
		その他	4,774,279	2.2	4,774,279	2.2	
		小計	53,145,125	24.2	52,948,016	24.1	
	合計		68,711,684	31.3	68,479,957	31.2	
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	51,262,827	23.3	51,180,904	23.3
			その他	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
			小計	58,288,940	26.5	58,207,016	26.5
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	79,273,995	36.1	79,421,855	36.2	
		その他	3,918,233	1.8	3,891,785	1.8	
		小計	83,192,229	37.9	83,313,641	37.9	
	合計		141,481,169	64.4	141,520,657	64.5	
	預金・その他の資産		9,569,368	4.4	9,578,432	4.4	
	資産総額計		219,762,222	100.0	219,579,046	100.0	

	前期 (平成29年1月31日現在)		当期 (平成29年7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	105,905,573	48.2	106,051,646	48.3
純資産総額	113,856,648	51.8	113,527,399	51.7

(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 ①当期の概況 b. 投資環境と運用実績 (ロ) 運用実績 (a) 物件取得、売却及び運用管理(注2)」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7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7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7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7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	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29年6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29年6月14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29年6月14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
	清水建設株式会社	0	TOKYU REIT蒲田ビル
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	17.8	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	19.6	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	31.8	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> 19.0 <建物2> 22.1	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	12.8	所有権	所有権
R	湘南モルフィ 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	—
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	13.4	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	24.4	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	25.5	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	23.8	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	25.0	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	30.2	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	24.9	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	32.9	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	25.5	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	29.2	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	14.5	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	27.7	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	14.5	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	14.2	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	31.9	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	25.5	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	8.9	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	27.3	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	7.3	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	25.6	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	5.8	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）	13,732,548	6.3	27,200,000	3	4,502.93	4,502.93	—	100.0
R	レキシントン青山	4,716,891	2.1	5,410,000	7	2,107.08	2,107.08	—	100.0
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,670,681	2.6	7,660,000	4	2,669.10	2,669.10	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,579,794	3.0	12,000,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
R	cocoti（ココチ）	21,955,915	10.0	20,400,000	15	8,295.62	8,295.62	—	100.0
R	湘南モールフィル（底地）	7,026,112	3.2	6,430,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	4,866,488	2.2	4,760,000	8	2,327.00	2,327.00	—	100.0
R	代官山フォーラム	4,085,657	1.9	3,330,000	5	2,477.64	2,477.64	—	100.0
R	カレイド渋谷宮益坂	5,104,867	2.3	7,170,000	7	2,898.75	3,399.34	—	85.3
0	世田谷ビジネススクエア	18,197,089	8.3	18,700,000	67	23,869.05	24,920.26	1,162.25	95.8
0	東急南平台町ビル	4,257,918	1.9	5,750,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
0	東急桜丘町ビル	6,612,507	3.0	9,440,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
0	東京日産台東ビル	3,916,586	1.8	5,400,000	11	7,356.20	7,845.42	763.30	93.8
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,429,454	1.6	4,410,000	3	3,202.57	3,202.57	450.56	100.0
0	TOKYU REIT蒲田ビル	3,884,752	1.8	5,240,000	5	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,895,173	4.5	10,700,000	10	9,062.43	10,247.06	1,184.63	88.4
0	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	7,933,744	3.6	7,110,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
0	東急池尻大橋ビル	5,704,365	2.6	5,730,000	6	5,733.23	5,733.23	1,064.53	100.0
0	麴町スクエア	8,332,986	3.8	8,830,000	7	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0
0	TOKYU REIT新宿ビル	8,867,573	4.0	11,000,000	9	5,774.92	6,215.17	746.79	92.9
0	秋葉原三和東洋ビル	4,545,899	2.1	6,100,000	6	4,590.53	4,590.53	564.15	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(㎡)	総賃貸可能面積(㎡)	オフィス基準階専有面積(㎡)	稼働率(%)
0	TOKYU REIT木場ビル	3,891,785	1.8	3,960,000	6	5,797.79	5,797.79	600.60	100.0
0	東急銀座二丁目ビル	4,615,522	2.1	5,020,000	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	5,120,000	1	17,019.19	17,019.19	—	100.0
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,420,440	2.5	8,950,000	11	5,246.68	5,246.68	645.86	100.0
0	東急虎ノ門ビル	16,522,527	7.5	19,800,000	3	9,016.59	9,016.59	984.55	100.0
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,852,500	1.3	2,860,000	2	1,787.21	1,787.21	196.68	100.0
0	東急番町ビル	12,606,549	5.7	13,800,000	7	5,717.45	5,717.45	1,211.81	100.0
	合計	210,000,614	95.6	252,280,000	212	206,707.60	210,373.50	—	98.3

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成29年7月31日までに解約の通知を受領し、平成29年8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7月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成29年8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(㎡)	新規成約面積(㎡)
カレイド渋谷宮益坂	—	500.59
世田谷ビジネススクエア	3.37	935.43
TOKYU REIT虎ノ門ビル	99.64	1,184.63
東急池尻大橋ビル	1,064.53	1,064.53
TOKYU REIT新宿ビル	—	498.59
東急虎ノ門ビル	3,938.20	—
合計	5,105.74	4,183.77

<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）	102,671	1,232,062	893,990	556,709	4.2	17	無
R	レキシントン青山	20,392	244,712	201,479	100,759	2.3	12	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	28,236	338,842	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）	81,999	983,992	639,156	242,408	6.2	23	無
R	湘南モールフィール（底地）	31,334	376,009	313,341	—	—	—	—
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	18,837	226,054	193,549	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	22,370	268,448	218,657	155,880	4.4	21	無
0	世田谷ビジネススクエア	132,128	1,585,536	1,307,375	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	28,273	339,287	230,281	587,615	7.4	20	無
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,911	226,937	182,884	243,800	11.2	26	無
0	TOKYU REIT蒲田ビル	28,627	343,532	194,352	850,444	7.7	24	無
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	51,244	614,938	380,116	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	168,595	3.9	16	無

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	東急池尻大橋ビル	30,334	364,018	289,281	345,383	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	39,669	476,030	490,235	265,930	4.2	16	無
0	秋葉原三和東洋ビル	27,196	326,356	261,917	197,764	11.8	26	無
0	TOKYU REIT木場ビル	24,769	297,233	247,343	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	38,100	457,210	355,653	479,120	5.9	18	無
0	東急虎ノ門ビル	69,805	837,668	723,193	186,942	5.4	20	無
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	10,596	127,155	95,346	173,900	4.2	17	無
0	東急番町ビル	46,833	562,007	428,806	106,260	3.3	15	無
	合 計	1,081,575	12,978,908	10,067,322	11,898,586	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7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 代官山フォーラム	東京都 渋谷区	空調設備更新工事	自 平成29年8月 至 平成29年8月	21	—	—
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11月 至 平成30年1月	32	—	—
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29年10月 至 平成30年1月	16	—	—
0 TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都 港区	空調機更新工事	自 平成29年11月 至 平成30年1月	74	—	—
0 TOKYU REIT木場ビル	東京都 江東区	排水管更新工事	自 平成29年11月 至 平成30年1月	20	—	—

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840百万円であり、費用に区分された修繕費251百万円と併せ、合計1,092百万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 cocoti (ココチ)	東京都 渋谷区	隣接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	94
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	37
0 世田谷ビジネススクエア	東京都 世田谷区	空調設備更新工事	自 平成28年8月 至 平成29年4月	164
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6月	43
0 東急南平台町ビル	東京都 渋谷区	空調機更新工事	自 平成29年3月 至 平成29年7月	174
その他				325
合計				840

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	第28期 自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日
当期首積立金残高	176	145	139	138	104
当期積立額	800	1,017	832	543	1,023
当期積立金取崩額	831	1,024	833	577	998
次期繰越額	145	139	138	104	129

(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	21.3	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	237,316	19,776	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）	—	—	8,103.11	3.9	499,728	41,644	3.9
主なテナントの合計				69,863.83	33.8	2,343,033	195,252	18.1
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	206,707.60	100.0		
				総賃料収入			12,978,908	1,081,575

(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	5.3	898,692	6.9
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	239,395	1.8
4	その他	—	8,103.11	3.9	495,489	3.8
利害関係者の合計			25,785.71	12.5	1,967,024	15.2
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	206,707.60	100.0	
			総賃料収入			12,978,908

(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借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	185,803千円
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4・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	21.3
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	8.2
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32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29年11月30日	3,938.20	1.9
8	株式会社かんぽ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成30年4月30日 （注1）	3,533.89	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）	平成35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2）	平成30年12月31日	3,388.15	1.6
賃貸面積上位10テナントの合計					100,097.30	48.4
総賃貸面積					206,707.60	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 至：平成45年3月31日	(注4)	44,078.12	189,101	17.5
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 至：平成45年3月26日	3年毎 (注5)	17,019.19		
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 至：平成35年1月31日	(注6)	3,533.03		
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 至：平成37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：平成29年5月1日 至：平成36年4月30日	改定なし	1,317.44		
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 至：平成35年9月30日	2年毎	1,207.80 (注7)		
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 至：平成36年9月19日	改定なし	1,083.97		
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 至：平成35年8月31日	(注8)	704.92		
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 至：平成37年5月31日	(注9)	538.42		
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 至：平成35年9月30日	改定なし	476.94		
チャコット株式会社	cocoti（ココチ）	自：平成28年4月8日 至：平成35年4月7日	3年毎	314.21		
株式会社PINKO JAPAN	レキシントン青山	自：平成28年12月1日 至：平成38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：平成29年7月1日 至：平成39年6月30日	改定なし	287.18		
株式会社セブーン・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 至：平成43年1月31日	3年毎	241.01		
MERCER OFFICE株式会社	CONZE（コンツェ）恵比寿	自：平成26年3月22日 至：平成36年3月21日	改定なし	236.24		
株式会社セブーン・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 至：平成40年8月31日	(注10)	191.10		
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 至：平成43年6月30日	(注11)	179.86 (注7)		
株式会社太樹苑	カレイド渋谷宮益坂	自：平成28年9月20日 至：平成35年9月19日	改定なし	164.63		
株式会社榮林	世田谷ビジネススクエア	自：平成29年5月1日 至：平成35年4月30日	改定なし	144.74 (注7)		
株式会社東急グルメフロント	世田谷ビジネススクエア	自：平成29年2月16日 至：平成39年2月15日	改定なし	73.45 (注7)		
総賃料収入					1,081,575	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8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、平成29年7月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約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分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。