

2022年7月期 決算短信 (REIT)

2022年9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
 コーディング番号 8957 URL <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) 代表取締役執行役員副社長 (氏名) 山上 辰巳
 TEL (03)5428-5828 兼 経営企画・財務・IR担当

有価証券報告書提出予定日 2022年10月28日 分配金支払開始予定日 2022年10月17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. 2022年7月期の運用、資産の状況 (2022年2月1日～2022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	%
2022年7月期	8,671	△25.5	4,732	△36.7	4,340	△38.6	4,339	△38.6
2022年1月期	11,641	44.3	7,481	87.9	7,072	99.7	7,071	99.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2022年7月期	円 4,438	% 3.6	% 1.9	% 50.1
2022年1月期	円 7,233	% 6.0	% 3.1	% 60.7

(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
2022年7月期	円 4,005	百万円 3,915	円 —	百万円 —	% 90.2	% 3.3
2022年1月期	円 3,950	百万円 3,861	円 —	百万円 —	% 54.6	% 3.3

(注) 配当性向は次の算式により計算しています。

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

なお、2022年7月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額423百万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。

また、2022年1月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から買換特例圧縮積立金繰入額3,209百万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
2022年7月期	百万円 224,636	百万円 119,537	% 53.2	円 122,276
2022年1月期	百万円 226,847	百万円 119,059	% 52.5	円 121,787

(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
2022年7月期	百万円 12,632	百万円 △9,680	百万円 △5,260	百万円 5,170
2022年1月期	百万円 40,510	百万円 △21,270	百万円 △14,739	百万円 7,479

2. 2023年1月期の運用状況の予想（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期の運用状況の予想（2023年2月1日～2023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
2023年1月期	6,730	△22.4	2,888	△39.0	2,489	△42.6	2,488	△42.6	3,200	—
2023年7月期	7,682	14.2	3,374	16.8	2,942	18.2	2,941	18.2	3,400	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2023年1月期）2,546円、（2023年7月期）3,009円

発行済投資口の総口数（2023年1月期）977,600口、（2023年7月期）977,600口

（注）2023年1月期の1口あたり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（想定額638百万円）を取り崩して分配することを前提としています。

2023年7月期の1口あたり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（想定額382百万円）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）	2022年7月期	977,600口	2022年1月期	977,600口
② 期末自己投資口数	2022年7月期	0口	2022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、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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、9ページ「1. 運用状況（1）運用状況 ②次期の見通し d. 運用状況の見通し <2023年1月期及び2023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

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	31
(1) 投資状況	31
(2) 投資不動産物件	32
(3) その他投資資産の主要なもの	32
(4) 資本的支出の状況	40
(5) 主なテナントへの賃貸条件	42

1. 運用状況

(1) 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、2022年7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、物価上昇による家計や企業への影響や、供給面での制約はあるものの緩やかに持ち直しています。

首都圏経済について、個人消費は、スーパー販売額、家電販売額などが前年を下回っている一方で、百貨店販売額、コンビニエンスストア販売額などが前年を上回っているほか、宿泊や飲食サービスは持ち直しており、全体として緩やかに持ち直しています。雇用情勢では、有効求人倍率は上昇し、新規求人数は増加しているほか、全体として完全失業率は改善しており、持ち直しています。

東京圏の人口動態については、2022年1月から6月までの間において、8万人超の転入超過（※）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、東京23区のオフィス市場は、空室率が緩やかに上昇しています。企業のオフィス戦略の見直しによるオフィスの集約に伴い大型空室が発生する一方、拡張移転や館内増床による空室消化の動きもあり、空室率の上昇には一服感も見られます。オフィス賃料は、2023年の大型供給を控えてリーシング活動が長期化するビルを中心に調整が進み、都心5区の平均賃料は下落傾向が継続しています。

商業施設賃貸市場は、新型コロナウイルスの感染状況の落ち着きが見られ、外出機会の増加に伴う消費マインドの回復によって、売上を伸ばしたSCが多く見られました。観光立地のSCでは、修学旅行やシニア層の団体などの観光客の増加も売上の回復傾向に寄与しています。富裕層を中心とする高額消費を背景に小売業販売は緩やかに持ち直す一方、生活必需品の値上げが相次ぎ、消費者心理は弱含んでいます。

不動産売買市場は、オフィス投資がマーケットを牽引し、取引額が過去のピークに迫る高水準を維持しています。取引件数は、2020年第4四半期以降は回復傾向となっているものの、コロナ拡大前の水準を下回る状況が続いています。

日銀の金融緩和と政策の継続方針を背景に、国内優良物件に対する不動産投資家の積極的な投資姿勢が継続していることから、期待利回りは過去最低水準まで低下しています。

(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）」に基づき投資活動を行いました。

当期においては、2022年2月25日にOKIシステムセンター（底地）の共有持分30%を譲渡しました。また、2022年3月24日に目黒東山ビルを取得するとともに、2022年3月31日に赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）を譲渡しました。なお、2022年9月14日に二子玉川ライズの共有持分取得について売買契約を締結し、2023年1月31日に取得する予定です。

当期末現在の本投資法人が保有する31物件の取得価額合計は2,324億5千1百万円、総賃貸可能面積は155,157.45㎡、期末算定価額の合計は3,071億5千万円となりました。

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894億2千9百万円でした。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0.8%の上昇となりました。

また、期末の空室率は前期末の2.2%から6.6ポイント増加し8.8%となりました。

(注)「長期投資運用戦略(サーフプラン)」とは、不動産価格の循環性に着目した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。

(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. 東急株式会社(以下、「東急株」といいます。)
- ii. 東急株の連結子会社
- iii. 東急株又は東急株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
- iv. 東急株の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産ホールディングス株式会社(以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。)
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数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。

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94億円のうち、80億円は借換を行い、14億円は自己資金で返済を行いました。

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180億円の借入枠(コミットメントライン)を設定しており、当該借入枠による短期借入金として、目黒東山ビルの取得及びその付帯費用の一部に充てるため20億円を調達し、期中にその全額を返済しています。当期末現在の有利子負債残高は930億円(投資法人債残高80億円(1年内償還予定の投資法人債30億円を含みます。))、長期借入金残高850億円(1年内返済予定の長期借入金72億円を含みます。))、当期における加重平均利率は、0.80%(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

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86億7千1百万円、営業利益47億3千2百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は43億4千万円、当期純利益は43億3千9百万円を計上しました。

当期は、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法第65条の7)に基づき、2022年3月31日に譲渡を行った「赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)」の譲渡益14億5千2百万円のうち、4億2千3百万円を圧縮積立金として積み立てます。よって、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,005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、感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待されますが、世界的に金融引締めが進む中での金融資本市場の変動や原材料価格の上昇、供給面での制約等による下振れリスクに十分に注意する必要があります。

このような見通しのなか、不動産賃貸市場においては、企業のテレワーク恒常化に伴うオフィス需要の縮小と、2023年の東京都心5区における大型ビル竣工によって、オフィス市況の調整局面が予想されます。

不動産売買市場においては、物価上昇のリスクが懸念されるものの、円安や海外金利の上昇などを背景に、全体として投資家の積極的な姿勢は維持されています。しかしながら、高値圏が続く東京エリアでは利回り確保が厳しくなることから、取引件数は減少傾向が継続することが予想されます。

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(株)等（注2）からバランスよく取得していきます。

（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(株)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(株)

（ロ）東急(株)の連結子会社

（ハ）東急(株)又は東急(株)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

物件の管理運営面においては、東急(株)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。

現在の投資環境判断として、不動産売買市場は不透明な状況ではあるものの、首都圏の不動産価格が高止まりの状況が続いていることから、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」における「売却・入替期」にあたり、首都圏のうち、渋谷・東急沿線の不動産価格は、スポンサーである東急(株)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、上昇することが期待されます。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ています。

このような環境認識のもと、本投資法人は「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3）、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3）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う運用を行っていきます。

また、資産運用会社では、2022年3月に「サステナビリティ方針」を制定するとともに、全社的にサステナビリティに関する取り組みを継続的かつ組織的に推進・協議するための体制整備の一環として、サステナビリティ推進委員会を設置しました。加えて、2022年8月にはTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明しました。本投資法人はポートフォリオの価値向上と投資主価値の最大化を目指すとともに、サステナブルな社会の実現に向けた貢献を進めるべく、資産運用会社と協働して取り組みを推進してまいります。

- c. 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

（ご参考）

資産の取得

2022年9月14日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、2023年1月31日に取得する予定です。

取得資産の概要

取得資産の名称		二子玉川ライズ		
特定資産の種類		国内不動産		
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) (注1)	I-b街区	東京都世田谷区玉川二丁目5000番2
			II-a街区	東京都世田谷区玉川一丁目5100番1、5100番4、5100番5
			II-b街区	東京都世田谷区玉川二丁目5000番3
			III街区(プラザモール)	東京都世田谷区玉川一丁目5000番
		(建物) (注2)	I-b街区	東京都世田谷区玉川二丁目5000番地2 建物の名称(一棟)：二子玉川ライズ I-b街区 建物の名称(専有)：A、A0、B1、B071、B072、B073、B21、B22、B1001、P1駐車場、第2駐輪場
			II-a街区	東京都世田谷区玉川一丁目5100番地1、5100番地4、5100番地5 建物の名称(一棟)：二子玉川ライズ II-a街区 建物の名称(専有)：店舗A1、店舗A2、店舗A3、店舗A4、店舗A5、店舗A6、事務所B1、事務所B2、事務所B3、シネマコンプレックス、フィットネスクラブ、ホテル、P3・P4駐車場、第4駐輪場、第5駐輪場
			II-b街区	東京都世田谷区玉川二丁目5000番地3 建物の名称(一棟)：二子玉川ライズ パーズモール&レジデンス 建物の名称(専有)：202、P2駐車場、第3駐輪場
			III街区(プラザモール)	東京都世田谷区玉川一丁目5000番地 建物の名称(一棟)：二子玉川ライズ プラザモール 建物の名称(専有)：101、102、103、203
最寄駅からの所要時間(注3)		東急田園都市線・大井町線「二子玉川」駅徒歩約1分		
用途		店舗・事務所・映画館・ホテル		
面積(登記簿上の表示)	(土地) (注4)	I-b街区	土地面積：13,416.66m ² 取得予定の敷地権割合：10,000,000分の1,098,663	
		II-a街区	土地面積：28,082.83m ² 取得予定の敷地権割合：1,000,000分の126,480	
		II-b街区	土地面積：3,472.03m ² 取得予定の敷地権割合：1,000,000分の21,160	
		III街区(プラザモール)	土地面積：296.51m ² 取得予定の敷地権割合：94,273分の4,516	
	(建物) (注5)	I-b街区	建物全体：99,137.30m ² 取得に係る区分所有区画の専有面積：77,290.76m ² うち取得予定持分は10.7% (商業：3.2%、オフィス：7.4%)	
		II-a街区	建物全体：154,232.18m ² 取得に係る区分所有区画の専有面積：118,463.13m ² うち取得予定持分は12.7% (商業：5.4%、ホテル：0.5%、オフィス：6.8%)	
		II-b街区	建物全体：7,502.36m ² 取得に係る区分所有区画の専有面積：3,277.59m ² うち取得予定持分は4.5% (商業)	
		III街区(プラザモール)	建物全体：1,385.49m ² 取得に係る区分所有区画の専有面積：566.94m ² うち取得予定持分は7.5% (商業)	

構造・階数（登記簿上の表示）	I-b街区	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き16階建
	II-a街区	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き30階建
	II-b街区	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建
	III街区 （プラザモール）	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建
竣工年月（登記簿上の表示）	I-b街区	2010年11月
	II-a街区	2015年6月
	II-b街区	2010年4月
	III街区 （プラザモール）	2010年4月
売主	東急不動産株式会社	
所有形態	（土地）	敷地権（所有権）の共有
	（建物）	区分所有権の共有（注6）
テナントの総数（注7）	141	
取得価額（注8）	20,200百万円	
取得時鑑定評価額	20,400百万円（価格時点：2022年8月1日）	
	鑑定評価機関：大和不動産鑑定株式会社	

特記事項

1. 本物件は区分所有建物であり、本投資法人は、その一部の専有部分の共有持分及び敷地権の共有持分を取得する予定です。
2. 区分所有建物の共有持分の取得に伴い、本物件の共有者である東急株式会社及び東急不動産株式会社との間で締結された運営管理に関する基本協定書における東急不動産株式会社の地位の一部を承継する予定です。運営管理に関する基本協定書（本投資法人の取得と同時に行われる予定の変更を含みます。）では、①共有物分割を請求しない旨、②共有持分を第三者へ譲渡する場合には、他の共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、③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継承させる旨、④管理及び運営について協議するための協議会を設置し、協議すべき事項を付議する事項を定め、共有者の協議及び合意により決定されることを原則とするが、迅速な事業推進の必要性等がある場合に限り、事業比率により決定する旨等が定められます。
3. 二子玉川ライズの各街区（本投資法人が取得しない街区を含みます。）の一部の管理組合及び運営者により二子玉川ライズの管理運営に関する協定書が締結されており、二子玉川ライズ全体で共同で利用することとなる敷地、建物及び附属設備、附属施設の一体的かつ統一的な管理及び相互利用に関する事項が定められています。
4. I-b街区の一部の専有部分の共有者は共有者組合契約を締結しており、本投資法人は組合員の地位を取得する予定です。共有者組合契約及び組合規約（その後の変更を含みます。）では、①共有物分割を請求しない旨、②共有持分を第三者へ譲渡する場合には、組合の役員会の承認を受ける必要があり、他の共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、③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継承させる旨等が定められています。
5. 区分所有建物の共有持分の取得に伴い、II-a街区の一部の専有部分の各共有者と東急株式会社及び東急不動産株式会社との間で締結された各共有者間基本協定書における東急不動産株式会社の地位を継承する予定です。各基本協定書（その後の変更を含みます。）には、①共有物分割を請求しない旨、②共有持分を第三者へ譲渡する場合には、他の共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、③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継承させる旨等が定められます。
6. 定期調査報告書、定期検査報告書（建築設備（昇降機を除く））、定期検査調査報告書（防火設備）、定期検査報告書（昇降機）、消防用設備等点検結果報告書、消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果報告書、自家用電気工作物試験成績書、特定建築物定期調査報告書及び建物状況報告書における複数の遵法性に係る指摘事項については、いずれも、売主の責任と負担において、譲渡実行日の前日までに是正される予定です。ただし、現所有者がやむことを得ざる理由により上記期限までに是正を完了することができない場合、売主は本投資法人に対し、予め書面により当該理由を報告の上、期限の猶予を申請することがあり、もし、本投資法人との間で善後策につき合意が成立した場合には（ただし、本投資法人はかかる合意の成立を不合理に妨げないものとします。）、本投資法人の認める合理的な期限内に是正を完了すると合意がされています。
7. 上記6にもかかわらず、本建物に設置されている一部の防火設備（スプリンクラー）の不良につき、是正対応中ですが、世界的な部品不足により是正に必要な部品の調達の見込みが立たず、かかる是正が本投資法人による取得時までに完了するか否かは未定ですが、部品の納品ができ次第、売主及び共有者の一社である東急株式会社の責任と負担において是正される予定です。
8. 取得に係る区分所有区画とその隣接する区画との間の壁のうち、撤去された一部の壁について、復旧工事を行うことをテナント及び隣接する区画の所有者からの承諾を取得しており、2023年8月末日までに工事を完了させることを売主と合意しています。ただし、売主が天変地変その他の不可抗力、世界的な資材不足その他やむことを得ざる理由（但し、当該区画を賃借するテナントに起因又は関連する事由を除きます。）により当該期限までに区分所有壁再建工事を完了することができない場合、売主は本投資法人に対し、予め書面により当該理由を報告の上、期限の猶予を申請することができ、本投資法人との間で善後策につき合意が成立した場合（但し、本投資法人はかかる合意の成立を不合理に妨げないものとします。）には、本投資法人の認める合理的な期限内に区分所有壁再建工事を完了させると合意しています。本投資法人は、上記を前提に、当該工事に関連して運営上の問題は生じないものと判断しています。また、クレーム等の問題が生じた場合には、売主の責任と費用により対処するものとされています。さらに、売主が自らの帰責事由に基づき当該壁に関連する義務に違反した場合には、かかる違反により発生した相当因果関係のある本投資法人の損害を遅滞なく補償するものとされています。

特記事項	<p>9. II-a街区の土地の一部について、地上権者を東京都、目的を下水管渠設、存続期間を下水管渠存続期間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。</p> <p>10. 水害ハザードマップによると、本物件の一部箇所は、10～20m（最大）の浸水想定区域に所在しています。</p> <p>11. 本投資法人は、I-b街区及びII-a街区の一部の共有者と共有している専有部分を東急株式会社とともに賃借し（それに伴い、II-a街区については本投資法人は敷金を差し入れることになります。）、当該部分を各テナントへ転貸する予定です。</p> <p>12. II-a街区及びIII街区において、世田谷区から道路占用許可を受けて、道路の上空を歩行者ブリッジとして使用しています。</p>
------	--

（注1）III街区（プラザモール）の欄に記載された土地には、本投資法人が取得する予定の建物以外の建物の敷地権登記もなされていません。

（注2）本投資法人が区分所有権の共有持分を取得する予定の4つの建物は、登記簿上も建築基準法上も4棟の建物と認識されています。建物の名称（専有）は、取得予定の区画のみ記載しています。

（注3）I-b街区に関する記載です。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4）I-b街区の土地面積にはオークモールの土地部分も含まれます。

III街区（プラザモール）の土地面積については、III街区全体における土地面積：25,180.97m²にプラザモール部分の敷地権割合である8,006,098分の94,273を乗じて算出した数値を記載しています。

（注5）取得予定持分は、専有面積割合に基づいて算出した概算数値です。

I-b街区の建物全体面積にはオークモールの建物部分も含まれます。

III街区（プラザモール）については、III街区全体の団地共用部分も別途共有しています。

（注6）登記簿上の表示に基づき記載しています。取得に係る区分所有区画の一部と、その隣接する区画との間の壁については「特記事項8.」をご参照ください。

（注7）「テナントの総数」は、2022年7月末時点における数値を記載しています。

（注8）「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額を記載しています。

（注9）本取得に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本取得に係る売買契約に定められた違約金に関する条項の概要は以下の通りです。

一方の当事者が売買契約に定める合意事項（表明保証条項を含みますがこれに限られません。）に違反し、かかる違反により当該売買契約の目的を達成することができない場合は、相手方当事者は、当該売買契約が実行されるまでの間、当該売買契約を解除することができます。かかる違反が違反当事者の責めに帰すべき事由によるものである場合、解除権者は、違反当事者に対し、当該売買契約に係る売買代金の5%相当額を違約金として売買契約の解除後30日以内に支払うよう請求することができます。

本投資法人は、本物件の取得資金について借入金及び自己資金で充当することを予定していますが、本書の日付現在、本投資法人が保有する現預金、本投資法人のキャッシュフロー及び設定済のコミットメントラインの借入極度額等に鑑みると、本物件を取得するに当たっての懸念はなく、万が一違約金を支払うこととなったとしても財務等への重大な影響はないものと思料されることから、本物件の取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

d. 運用状況の見通し

2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023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。

	2023年1月期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	2023年7月期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
営業収益	6,730 百万円	7,682 百万円
営業利益	2,888 百万円	3,374 百万円
経常利益	2,489 百万円	2,942 百万円
当期純利益	2,488 百万円	2,941 百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	3,200 円	3,400 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円	－ 円

（注）上記は一定の前提条件を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。

＜2023年1月期及び2023年7月期 運用状況の予想の前提条件＞

2023年1月期及び2023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"> 2022年7月31日時点で本投資法人が保有している31物件から、2023年1月31日に二子玉川ライズの共有持分の一部を取得し、以降、2023年7月期末までに異動（追加取得、保有物件の譲渡等）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。 2023年1月期末の稼働率は97.9%、2023年7月期末の稼働率は99.4%を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 外注委託費は、2023年1月期に411百万円、2023年7月期に543百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、2023年1月期に154百万円、2023年7月期に173百万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（2023年1月期：631百万円、2023年7月期：698百万円）。 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。 減価償却費は不動産等の取得に係る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（2023年1月期：872百万円、2023年7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、2023年1月期に761百万円、2023年7月期に819百万円を見込んでいます。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、2023年1月期に369百万円、2023年7月期に406百万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"> 2022年7月31日時点の有利子負債残高930億円（長期借入金850億円、投資法人債80億円）であり、2023年1月期に返済期限が到来する長期借入金22億円については、すべて借換を行うとともに、償還期日が到来する投資法人債30億円については、同額の投資法人債発行により償還することを前提としています。また、東急虎ノ門ビル増築工事資金として長期借入金15億円、二子玉川ライズの取得資金として短期借入金180億円を新たに借り入れることを前提としています。 2023年7月期に返済期限が到来する長期借入金50億円については、すべて借換を行うことを前提としています。 2023年1月期末及び2023年7月期末の有利子負債残高は1,125億円（短期借入金180億円、長期借入金865億円、投資法人債80億円）を想定しています。 2023年1月期末及び2023年7月期末のLTVは46.1%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、2023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。 2023年1月期の分配金は、圧縮積立金の一部（638百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 2023年7月期の分配金は、圧縮積立金の一部（382百万円）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。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2022年4月22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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2022年1月31日)	当 期 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,491,752	3,087,864
信託現金及び信託預金	1,987,546	2,082,640
営業未収入金	198,516	128,491
前払費用	47,071	42,637
未収消費税等	-	338,713
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	62,452	74,069
流動資産合計	7,805,846	5,772,923
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,939,835	17,380,721
減価償却累計額	△5,376,651	△5,658,727
建物（純額）	9,563,184	11,721,994
構築物	192,318	215,095
減価償却累計額	△87,366	△92,169
構築物（純額）	104,951	122,925
機械及び装置	108,824	179,132
減価償却累計額	△102,954	△102,999
機械及び装置（純額）	5,870	76,132
工具、器具及び備品	95,513	128,823
減価償却累計額	△79,136	△80,890
工具、器具及び備品（純額）	16,376	47,932
土地	61,868,651	68,011,581
建設仮勘定	555,831	12,504
信託建物	33,650,323	32,382,241
減価償却累計額	△15,013,022	△14,795,532
信託建物（純額）	18,637,300	17,586,709
信託構築物	338,140	335,522
減価償却累計額	△225,200	△230,183
信託構築物（純額）	112,939	105,338
信託機械及び装置	1,043,999	962,774
減価償却累計額	△960,209	△894,578
信託機械及び装置（純額）	83,789	68,195
信託工具、器具及び備品	271,369	271,823
減価償却累計額	△241,469	△237,924
信託工具、器具及び備品（純額）	29,899	33,898
信託土地	126,993,588	119,930,211
信託建設仮勘定	4,075	3,019
有形固定資産合計	217,976,458	217,720,444

(単位：千円)

	前 期 (2022年1月31日)	当 期 (2022年7月31日)
無形固定資産		
その他	1,454	661
信託その他無形固定資産	220	200
無形固定資産合計	1,674	861
投資その他の資産		
敷金及び保証金	208,841	208,841
信託差入敷金及び保証金	632,273	632,273
長期前払費用	66,232	58,242
繰延税金資産	10	20
その他	124,852	213,933
投資その他の資産合計	1,032,210	1,113,312
固定資産合計	219,010,343	218,834,618
繰延資産		
投資法人債発行費	31,429	28,962
繰延資産合計	31,429	28,962
資産合計	226,847,619	224,636,504
負債の部		
流動負債		
営業未払金	780,540	1,076,301
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	11,600,000	7,200,000
未払金	460,539	349,971
未払費用	94,024	82,184
未払法人税等	823	1,035
未払消費税等	755,844	-
前受金	2,028,475	1,083,277
預り金	63,699	30,137
その他	5,824	6,410
流動負債合計	18,789,772	12,829,318
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	74,800,000	77,800,000
預り敷金及び保証金	2,984,952	3,514,961
信託預り敷金及び保証金	6,179,723	5,919,158
その他	33,959	35,822
固定負債合計	88,998,635	92,269,941
負債合計	107,788,407	105,099,260

(単位：千円)

	前 期 (2022年1月31日)	当 期 (2022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	1,508,382	1,508,382
買換特例圧縮積立金	-	※ ₂ 3,209,900
任意積立金合計	1,508,382	4,718,282
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,071,423	4,339,554
剰余金合計	8,579,806	9,057,837
投資主資本合計	119,059,212	119,537,243
純資産合計	※ ₃ 119,059,212	※ ₃ 119,537,243
負債純資産合計	226,847,619	224,636,504

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月 31 日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月 31 日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,548,093	※1 6,054,535
その他賃貸事業収入	※1 386,543	※1 582,595
不動産等売却益	※2 4,702,012	※2 2,023,609
資産受入益	5,162	10,433
営業収益合計	11,641,812	8,671,173
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,131,309	※1 3,065,406
資産運用報酬	767,678	663,672
資産保管手数料	17,114	16,660
一般事務委託手数料	40,736	37,390
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	197,809	149,431
営業費用合計	4,160,649	3,938,561
営業利益	7,481,162	4,732,612
営業外収益		
受取利息	21	35
未払分配金戻入	187	398
受取保険金	—	107
補助金収入	—	3,000
営業外収益合計	209	3,540
営業外費用		
支払利息	347,029	331,470
投資法人債利息	37,715	37,084
投資法人債発行費償却	2,508	2,467
その他	21,975	24,549
営業外費用合計	409,228	395,570
経常利益	7,072,143	4,340,582
税引前当期純利益	7,072,143	4,340,582
法人税、住民税及び事業税	827	1,041
法人税等調整額	5	△10
法人税等合計	832	1,030
当期純利益	7,071,311	4,339,551
前期繰越利益	112	3
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,071,423	4,339,554

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年8月1日 至 2022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	1,508,382	1,508,382	3,540,001	5,048,384	115,527,790	115,527,790	
当期変動額								
剰余金の配当				△3,539,889	△3,539,889	△3,539,889	△3,539,889	
当期純利益				7,071,311	7,071,311	7,071,311	7,071,311	
当期変動額合計	—	—	—	3,531,421	3,531,421	3,531,421	3,531,421	
当期末残高	※1 110,479,406	1,508,382	1,508,382	7,071,423	8,579,806	119,059,212	119,059,212	

当期（自 2022年2月1日 至 2022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	買換特例圧 縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	110,479,406	1,508,382	—	1,508,382	7,071,423	8,579,806	119,059,212	119,059,212
当期変動額								
買換特例圧縮積立金の積立			3,209,900	3,209,900	△3,209,900	—	—	—
剰余金の配当					△3,861,520	△3,861,520	△3,861,520	△3,861,520
当期純利益					4,339,551	4,339,551	4,339,551	4,339,551
当期変動額合計	—	—	3,209,900	3,209,900	△2,731,868	478,031	478,031	478,031
当期末残高	※1 110,479,406	1,508,382	3,209,900	4,718,282	4,339,554	9,057,837	119,537,243	119,537,243

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項目	前 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月 31 日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月 31 日
I 当期末処分利益	7,071,423,452	4,339,554,917
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,861,520,000 (3,950)	3,915,288,000 (4,005)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	423,939,000
買換特例圧縮積立金繰入額	3,209,900,000	—
IV 次期繰越利益	3,452	327,917
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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める買換特例圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3,861,520,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定め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3,915,288,000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	2021年 8 月 1 日	自	2022年 2 月 1 日
	至	2022年 1 月 31 日	至	2022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		7,072,143		4,340,582
減価償却費		955,015		820,848
投資法人債発行費償却		2,508		2,467
固定資産除却損		13,257		3,253
受取利息		△21		△35
支払利息		384,744		368,554
営業未収入金の増減額（△は増加）		△101,367		70,024
未収消費税等の増減額（△は増加）		—		△338,713
営業未払金の増減額（△は減少）		95,860		27,900
未払金の増減額（△は減少）		79,996		△110,568
未払消費税等の増減額（△は減少）		582,762		△755,844
未払費用の増減額（△は減少）		8,211		△7,327
前受金の増減額（△は減少）		593,803		△945,198
預り金の増減額（△は減少）		24,538		△31,698
有形固定資産の売却による減少額		5,465,016		1,432,283
信託有形固定資産の売却による減少額		25,687,673		8,263,244
その他		56,785		△133,393
小計		40,920,928		13,006,380
利息の受取額		21		35
利息の支払額		△410,000		△373,066
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△934		△829
営業活動によるキャッシュ・フロー		40,510,015		12,632,519
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		△474,371		△9,464,171
信託有形固定資産の取得による支出		△19,008,137		△520,337
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		109,524		771,455
預り敷金及び保証金の返還による支出		△997,582		△241,447
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		980,884		164,936
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,899,465		△391,214
投資活動によるキャッシュ・フロー		△21,270,641		△9,680,777
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		4,200,000		2,000,000
短期借入金の返済による支出		△15,400,000		△2,000,000
長期借入れによる収入		9,000,000		8,000,000
長期借入金の返済による支出		△9,000,000		△9,400,000
分配金の支払額		△3,539,600		△3,860,536
財務活動によるキャッシュ・フロー		△14,739,600		△5,260,536
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		4,499,773		△2,308,794
現金及び現金同等物の期首残高		2,979,525		7,479,299
現金及び現金同等物の期末残高		7,479,299		5,170,504

(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>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～16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	2～50年	機械及び装置	2～16年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年								
構築物	2～50年								
機械及び装置	2～16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>① 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2) 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>② 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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は7,683千円、当期は24,801千円です。</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礎となる事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(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) 信託預り敷金及び保証金</p>								

	② 控除対象外消費税等の処理方法 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。
--	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

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

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントラインの設定に関する契約

本投資法人は取引金融機関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。

	前 期 (2022年1月31日)	当 期 (2022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	— 千円	— 千円
差引額	18,000,000千円	18,000,000千円

※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内 訳	
対象資産	スタイリオフィット武蔵小杉、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル、青山オーバルビル	
発生原因と金額	2021年8月の湘南モールフィル（底地）及び2021年12月の世田谷ビジネススクエアの売却に伴う売却益4,039,230千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	前 期 2022年1月31日	当 期 2022年7月31日
当期積立て・取崩し前残高	—	3,209,900
損益計算書における取崩し	—	—
貸借対照表残高	—	3,209,900
金銭の分配に係る計算書における積立て	3,209,900	—
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	—
当期積立て・取崩し後残高	3,209,900	3,209,900

※3. 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 (2022年1月31日)	当 期 (2022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 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月 31 日	当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022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	5,486,059	5,107,057
共益費収入	585,406	535,634
月極駐車場収入	154,369	130,023
その他賃料収入（注1）	322,258	281,820
計	6,548,093	6,054,535
その他賃貸事業収入		
付帯収益（注2）	322,142	338,020
その他雑収入	64,401	244,574
計	386,543	582,595
不動産賃貸事業収益合計	6,934,636	6,637,131
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
水道光熱費	403,512	360,316
外注委託費	441,359	395,079
プロパティ・マネジメント報酬	177,327	165,618
修繕費	263,734	437,902
公租公課	637,209	642,436
損害保険料	8,487	7,220
減価償却費	955,015	820,848
固定資産除却損	13,257	3,253
その他賃貸事業費用	231,404	232,730
不動産賃貸事業費用合計	3,131,309	3,065,406
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	3,803,327	3,571,724

(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 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

（単位：千円）

湘南モールフィル(底地)	
不動産等売却収入	7,700,000
不動産等売却原価	7,026,112
その他売却費用	9,636
不動産等売却益	664,250
代官山フォーラム	
不動産等売却収入	4,250,000
不動産等売却原価	4,032,732
その他売却費用	125,370
不動産等売却益	91,896
世田谷ビジネススクエア	
不動産等売却収入	22,750,000
不動産等売却原価	18,661,560
その他売却費用	713,459
不動産等売却益	3,374,979
OKIシステムセンター(底地)	
(共有持分割合30%)	
不動産等売却収入	2,055,000
不動産等売却原価	1,432,283
その他売却費用	51,830
不動産等売却益	570,885

当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

（単位：千円）

OKIシステムセンター(底地)	
(共有持分割合30%)	
不動産等売却収入	2,055,000
不動産等売却原価	1,432,283
その他売却費用	52,033
不動産等売却益	570,683
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	
不動産等売却収入	9,820,000
不動産等売却原価	8,263,244
その他売却費用	103,829
不動産等売却益	1,452,926

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前 期		当 期	
	自	至	自	至
※1. 発行済投資口の総口数	2021年8月1日	2022年1月31日	2022年2月1日	2022年7月31日
		977,600口		977,600口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自	2021年8月1日	自	2022年2月1日
	至	2022年1月31日	至	2022年7月31日
現金及び預金		5,491,752		3,087,864
信託現金及び信託預金		1,987,546		2,082,640
現金及び現金同等物		7,479,299		5,170,504

〔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、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、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「営業未収入金」、「営業未払金」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期（2022年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,035,510	35,510
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,600,000	11,620,901	20,901
(3) 投資法人債	5,000,000	4,997,022	△2,977
(4) 長期借入金	74,800,000	74,940,675	140,675
負債計	94,400,000	94,594,109	194,109

当期（2022年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,015,753	15,753
(2) 1年内返済予定の長期借入金	7,200,000	7,242,033	42,033
(3) 投資法人債	5,000,000	4,756,151	△243,848
(4) 長期借入金	77,800,000	77,742,214	△57,785
負債計	93,000,000	92,756,153	△243,846

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

- (1) 1年内償還予定の投資法人債、(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。

- (2) 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。

〔注2〕投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（2022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
投資法人債	3,000,000	—	—	—	—	5,000,000
長期借入金	11,600,000	10,500,000	7,500,000	11,500,000	4,700,000	40,600,000
合計	14,600,000	10,500,000	7,500,000	11,500,000	4,700,000	45,600,000

当期（2022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
投資法人債	3,000,000	—	—	—	—	5,000,000
長期借入金	7,200,000	10,500,000	10,000,000	9,200,000	11,300,000	36,800,000
合計	10,200,000	10,500,000	10,000,000	9,200,000	11,300,000	41,800,000

〔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 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	10	20
繰延税金資産合計	10	20
繰延税金資産の純額	10	20

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 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△17.18	△28.38
買換特例圧縮積立金繰入額	△14.28	—
その他	0.01	△3.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	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、賃貸住宅、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 2021年8月1日 至 2022年1月31日	当 期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	230,620,609	217,976,679
	期中増減額(注3)	△12,643,929	△256,034
	期末残高	217,976,679	217,720,645
期末時価(注4)(注5)		306,505,000	307,150,000

(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青山オーバルビル(18,629,069千円)の取得及び麴町スクエアの空調機更新工事等の資本的支出(417,084千円)によるものであり、主な減少額は世田谷ビジネススクエアの信託受益権の共有持分割合55%(18,661,560千円)、OKIシステムセンター(底地)の共有持分割合30%(1,432,283千円)、湘南モールフィル(底地)(7,026,112千円)、代官山フォーラムの信託受益権(4,032,732千円)の譲渡及び減価償却費(954,222千円)の計上によるものです。

当期の主な増加額は目黒東山ビル(8,417,200千円)の取得及び東急虎ノ門ビル(1,602,394千円)の増築並びに赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)の設備更新・商品化工事等の資本的支出(777,158千円)によるものであり、主な減少額は赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(8,263,244千円)、OKIシステムセンター(底地)の共有持分割合30%(1,432,283千円)の譲渡及び減価償却費(820,055千円)の計上並びに東急虎ノ門ビル増築に係る建設仮勘定(555,831千円)の取崩しによるものです。

(注4) 前期の期末時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡価額、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

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

〔収益認識に関する注記〕

前期(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入(「その他賃貸事業収入」のうち「付帯収益」)が該当します。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載の通りです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産および契約負債の残高等

契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の前受金(期首残高212,500千円、期末残高982,000千円)です。

契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

なお、期首残高212,500千円は、当期において取り崩されています。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2022年1月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2021年10月29日に売却契約を締結した不動産等にかかる9,820,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2022年3月31日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入（「その他賃貸事業収入」のうち「付帯収益」）が該当します。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載の通りです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産および契約負債の残高等

契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の前受金（期首残高982,000千円）です。

契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

なお、期首残高982,000千円は、当期において取り崩されています。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[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 2021年8月1日 至 2022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）	1,121,596	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㈱
- ii. 東急㈱の連結子会社
- iii. 東急㈱又は東急㈱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㈱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 2022年2月1日 至 2022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）	751,586	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㈱
- ii. 東急㈱の連結子会社
- iii. 東急㈱又は東急㈱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㈱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	当 期
	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
1口当たり純資産額	121,787円	122,276円
1口当たり当期純利益	7,233円	4,438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	当 期
	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
当期純利益（千円）	7,071,311	4,339,551
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）	7,071,311	4,339,551
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らず、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。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2022年1月31日現在)		当期 (2022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	渋谷区	11,267,237	5.0	11,248,756	5.0	
		東急沿線 (渋谷区除く)	2,238,731	1.0	2,228,132	1.0	
		小計	13,505,969	6.0	13,476,888	6.0	
	オフィス	渋谷区	11,343,640	5.0	11,311,165	5.0	
		東京都心5区 (渋谷区除く)	41,980,056	18.5	42,951,819	19.1	
		東急沿線 (渋谷区除く)	—	—	8,407,108	3.7	
		小計	53,323,696	23.5	62,670,094	27.9	
	住宅	東急沿線 (渋谷区除く)	2,690,575	1.2	2,683,747	1.2	
		小計	2,690,575	1.2	2,683,747	1.2	
	底地	東急沿線 (渋谷区除く)	1,162,340	0.5	1,162,340	0.5	
		その他	1,432,283	0.6	—	—	
		小計	2,594,623	1.1	1,162,340	0.5	
	合計		72,114,865	31.8	79,993,070	35.6	
	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	渋谷区	40,025,547	17.6	39,900,700
東京都心5区 (渋谷区除く)				4,678,736	2.1	4,681,851	2.1
東急沿線 (渋谷区除く)				3,178,854	1.4	3,178,035	1.4
小計				47,883,138	21.1	47,760,587	21.3
オフィス		渋谷区	39,379,637	17.4	39,376,986	17.5	
		東京都心5区 (渋谷区除く)	49,456,671	21.8	41,408,851	18.4	
		東急沿線 (渋谷区除く)	9,142,366	4.0	9,181,148	4.1	
		小計	97,978,675	43.2	89,966,986	40.1	
合計		145,861,813	64.3	137,727,574	61.3		
預金・その他の資産		8,870,940	3.9	6,915,859	3.1		
資産総額計		226,847,619	100.0	224,636,504	100.0		

	前期 (2022年1月31日現在)		当期 (2022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	107,788,407	47.5	105,099,260	46.8
純資産総額	119,059,212	52.5	119,537,243	53.2

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

(注2) 「保有総額」は、期末日時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2022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。
- ・ 「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）、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急番町ビル及び青山オーバルビルについては、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、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。東急番町ビル及び青山オーバル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）、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急番町ビル及び青山オーバルビルについては、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。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。東急番町ビル及び青山オーバル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2022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2022年7月31日として、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、TOKYU REIT自由が丘スクエア、秋葉原三和東洋ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、TOKYU REIT恵比寿ビル、渋谷道玄坂スカイビル及び青山オーバル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、TOKYU REIT下北沢スクエア、東急池尻大橋ビル、TOKYU REIT新宿ビル、TOKYU REIT第2新宿ビル、東急番町ビル、OKI芝浦オフィス、スタイリオフィット武蔵小杉及びTOKYU REIT渋谷宮下公園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（東急株式会社）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、青山オーバルビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分の一部についても信託受益権者が賃借の上、単独で所有する専有部分と併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併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併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、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。なお、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52.6%を乗じて得た値を記載しています。また、青山オーバルビルについては、建物全体の総賃貸面積に信託受益権の準共有持分割合47.5%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、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併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併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、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。なお、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52.6%を乗じて得た値を記載しています。青山オーバルビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分の一部についても信託受託者が賃借の上、単独で所有する専有部分と併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、建物全体の総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合47.5%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位を切捨てて記載しています。
- ・ 「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、区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%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。また、区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分割合47.5%を所有する青山オーバルビルについては、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、2022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、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併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併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52.6%を乗じて得た値を記載しています。また、青山オーバルビルについては、建物全体の月額賃料総額に信託受益権の準共有持分割合47.5%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、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併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併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、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52.6%を乗じて得た値を記載しています。また、青山オーバルビルについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に信託受益権の準共有持分割合である47.5%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、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52.6%を乗じて得た値を、青山オーバル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信託受益権の準共有持分割合である47.5%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な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5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。

- OKIビジネスセンター5号館は、2022年5月1日付でOKI芝浦オフィスに名称変更しています。以下同じです。

＜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＞

作成者	用途	調査対象物件	直近作成年月
株式会社イー・アール・エス	商業施設	cocoti（ココチ）	2018年10月
	オフィス	東急番町ビル	2019年1月
清水建設株式会社	商業施設	TOKYU REIT下北沢スクエア	2019年4月
	オフィス	TOKYU REIT恵比寿ビル	2018年6月
株式会社竹中工務店	商業施設	TOKYU REIT自由が丘スクエア	2019年8月
	オフィス	TOKYU REIT渋谷Rビル 渋谷道玄坂スカイビル	2018年11月 2019年2月
東京海上ディーアール株式会社	商業施設	QFRONT（キューフロント）	2020年1月
		レキシントン青山	2020年1月
		CONZE（コンツェ）恵比寿	2020年7月
		TOKYU REIT表参道スクエア	2022年1月
		TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2021年1月
	オフィス	東急南平台町ビル	2022年7月
		東急桜丘町ビル	2022年7月
		東京日産台東ビル	2019年7月
		TOKYU REIT蒲田ビル	2021年1月
		TOKYU REIT虎ノ門ビル	2021年7月
		東急池尻大橋ビル	2019年7月
		麹町スクエア	2019年7月
		TOKYU REIT新宿ビル	2020年1月
		秋葉原三和東洋ビル	2020年7月
		東急銀座二丁目ビル	2021年7月
		東急虎ノ門ビル	2022年6月
		TOKYU REIT第2新宿ビル	2020年7月
		OKI芝浦オフィス	2020年8月
		TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	2021年3月
		青山オーバルビル	2021年11月
		目黒東山ビル	2022年2月
		住宅	メゾンピオニー都立大学
	スタイリオフィット武蔵小杉		2020年12月

- ・「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、地震による予想最大損失を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行ったうえで算出しています。PMLは、東京海上ディーアール株式会社作成の地震リスク評価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＞

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
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	22.8	所有権	区分所有権
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	24.6	所有権	所有権
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	36.8	所有権	所有権
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> 24.0 <建物2> 27.1	所有権	所有権
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	17.8	所有権	所有権
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	18.4	所有権	所有権
TOKYU REIT 下北沢スクエア	東京都世田谷区代田 六丁目1058番114ほか	489.27	1,306.55	RC B1/4F	2008年6月	14.1	所有権	所有権
TOKYU REIT 自由が丘スクエア	東京都目黒区自由が 丘二丁目20番10ほか	575.54	1,272.60	SRC 5F	2001年12月	20.7	所有権	所有権
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	30.0	所有権	所有権
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	35.2	所有権	区分所有権 (注1)
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	29.9	所有権	所有権
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	30.5	所有権	所有権
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	34.2	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
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	32.7	所有権	所有権
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	2003年1月	19.5	所有権	所有権
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	19.2	所有権	所有権
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	36.9	所有権	区分所有権 (注1)
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	13.9	所有権	所有権
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	32.3	所有権	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
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	14,033.73	S 10F	2010年4月	12.3	所有権	所有権
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	30.6	所有権	所有権
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	10.8	所有権 (注4)	区分所有権 の共有 (注5)
TOKYU REIT恵比寿ビル	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	30.3	所有権	所有権
渋谷道玄坂スカイビル	東京都渋谷区円山町 22番1ほか	721.34	5,644.91	SRC B1/11F	1988年3月	34.4	所有権	所有権

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
OKI芝浦オフィス	東京都港区芝浦四丁目1番6号	4,646.65	18,102.32	SRC B2/12F	1982年6月	40.1	所有権	所有権
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	東京都渋谷区渋谷一丁目17番5ほか	364.74	2,568.30	S 12F	2008年4月	14.3	所有権	所有権
青山オーバルビル	東京都渋谷区神宮前五丁目52番1ほか	4,702.82 (4,602.60)	28,629.19 (20,801.49)	S・SRC B2/16F	1988年10月	33.8	所有権 (注6)	区分所有権 の共有 (注7)
目黒東山ビル	東京都目黒区東山一丁目1316番1ほか	1,572.38	8,540.29	SRC・S・RC 8F	1995年3月	27.4	所有権	区分所有権 (注8)
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	8.0	所有権	所有権
スタイリオフィット武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町二丁目1324番1ほか	676.26	2,320.12	RC 7F	2020年4月	2.3	所有権	所有権
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52.6%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52.6%です。

(注6) 持分割合97.9%の信託受益権の準共有持分割合は47.5%です。

(注7) 区分所有割合97.1%の信託受益権の準共有持分割合は47.5%です。

(注8) 一棟の建物のすべての区分所有権を保有しています。

(注9) 本投資法人が2022年7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>

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 (%)
QFRONT（キューフロント）	13,421,365	6.0	37,500,000	2	4,502.93	4,502.93	—	100.0
レキシントン青山	4,681,851	2.1	6,260,000	7	2,094.96	2,094.96	—	100.0
TOKYU REIT表参道スクエア	5,634,874	2.5	8,290,000	4	2,669.10	2,669.10	—	100.0
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,546,017	2.9	12,800,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
cocoti（ココチ）	20,844,460	9.3	23,800,000	13	7,734.21	8,295.62	—	93.2
CONZE（コンツェ）恵比寿	4,702,738	2.1	5,290,000	7	1,995.89	2,327.00	—	85.8
TOKYU REIT下北沢スクエア	2,228,132	1.0	2,260,000	9	1,246.98	1,246.98	—	100.0
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,178,035	1.4	3,510,000	5	1,231.80	1,231.80	—	100.0
東急南平台町ビル	4,054,209	1.8	7,760,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
東急桜丘町ビル	6,341,329	2.8	12,100,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
東京日産台東ビル	3,734,234	1.7	6,270,000	17	7,877.43	7,877.43	763.30	100.0
TOKYU REIT蒲田ビル	3,749,040	1.7	5,950,000	5	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,809,805	4.4	14,100,000	9	9,883.42	10,247.06	1,184.63	96.5
東急池尻大橋ビル	5,432,108	2.4	6,350,000	4	4,645.88	5,733.23	1,064.53	81.0
麹町スクエア	8,290,088	3.7	10,200,000	7	4,970.09	5,409.10	839.47	91.9
TOKYU REIT新宿ビル	8,695,638	3.9	13,500,000	8	5,523.89	6,270.68	746.79	88.1
秋葉原三和東洋ビル	4,530,456	2.0	6,520,000	5	3,401.13	4,538.02	564.15	74.9
東急銀座二丁目ビル	4,293,301	1.9	6,490,000	2	3,473.16	3,473.16	436.81	100.0
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,303,300	2.4	10,100,000	12	5,246.68	5,246.68	645.86	100.0
東急虎ノ門ビル	17,373,841	7.7	24,400,000	4	4,398.55	11,029.27	1,187.18	39.9

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 (%)
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,779,233	1.2	3,270,000	2	1,790.46	1,790.46	196.68	100.0
東急番町ビル	12,706,918	5.7	16,000,000	8	6,137.50	6,137.50	1,211.81	100.0
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,612,484	2.1	4,860,000	8	1,872.61	1,872.61	327.40	100.0
渋谷道玄坂スカイビル	5,734,022	2.6	8,490,000	7	3,428.72	4,136.05	410.97	82.9
OKI芝浦オフィス	12,147,153	5.4	13,000,000	1	18,102.32	18,102.32	1,265.08	100.0
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,007,865	2.7	6,100,000	9	2,299.75	2,299.75	206.75	100.0
青山オーバルビル	18,634,940	8.3	19,500,000	24	8,236.95	8,527.89	986.87	96.6
目黒東山ビル	8,407,108	3.7	8,330,000	10	4,739.59	6,152.43	830.93	77.0
メゾンピオニー都立大学	1,195,603	0.5	1,350,000	26	852.16	852.16	—	100.0
スタイリオフィット武蔵小杉	1,488,144	0.7	1,610,000	1	1,830.00	1,830.00	—	100.0
REVE中目黒（底地）	1,162,340	0.5	1,190,000	1	497.02	497.02	—	100.0
合計	217,720,645	96.9	307,150,000	222	141,449.42	155,157.45	—	91.2

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、2022年7月31日までに解約の通知を受領し、2022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、2022年7月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、2022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。

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 (㎡)
レキシントン青山	291.77	—
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	55.84	—
cocoti（ココチ）	—	561.41
TOKYU REIT下北沢スクエア	210.73	—
東京日産台東ビル	78.90	—
麹町スクエア	807.31	—
TOKYU REIT新宿ビル	—	746.79
秋葉原三和東洋ビル	—	466.72
東急銀座二丁目ビル	2,184.05	—
東急虎ノ門ビル	492.36	2,866.72
渋谷道玄坂スカイビル	—	375.66
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	489.19	489.15
青山オーバルビル	929.63	—
目黒東山ビル	—	747.00
合計	5,539.78	6,253.45

<不動産等の概要3>

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) (%)
QFRONT（キューフロント）	120,852	1,450,229	513,716	793,732	2.0
レキシントン青山	22,593	271,116	250,036	79,774	8.0
TOKYU REIT表参道スクエア	28,272	339,272	227,423	163,406	9.9
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	41,880	502,560	360,730	60,853	8.5

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) (%)
cocoti (ココチ)	78,304	939,651	678,850	256,827	1.8
CONZE (コンツェ) 恵比寿	15,874	190,499	182,537	106,939	4.3
TOKYU REIT下北沢スクエア	8,159	97,918	70,335	69,008	7.8
TOKYU REIT自由が丘スクエア	12,528	150,338	149,725	87,000	5.8
東急南平台町ビル	29,924	359,094	164,917	437,994	6.4
東急桜丘町ビル	40,266	483,193	266,262	193,008	3.8
東京日産台東ビル	31,703	380,442	249,350	605,238	1.7
TOKYU REIT蒲田ビル	29,556	354,674	200,837	853,442	4.9
TOKYU REIT虎ノ門ビル	58,135	697,624	489,655	499,297	3.2
東急池尻大橋ビル	26,124	313,499	247,500	355,752	3.8
麴町スクエア	33,800	405,609	312,945	237,841	3.3
TOKYU REIT新宿ビル	41,731	500,772	503,069	319,780	3.9
秋葉原三和東洋ビル	22,391	268,703	258,712	199,964	6.2
東急銀座二丁目ビル	25,611	307,342	252,216	173,585	1.9
TOKYU REIT渋谷Rビル	42,265	507,190	397,709	553,010	3.1
東急虎ノ門ビル	38,721	464,663	560,269	343,305	2.4
TOKYU REIT第2新宿ビル	13,047	156,573	97,324	176,913	3.6
東急番町ビル	55,261	663,133	572,257	179,439	2.2
TOKYU REIT恵比寿ビル	14,939	179,269	157,918	147,013	2.8
渋谷道玄坂スカイビル	26,647	319,770	359,079	434,730	4.9
OKI芝浦オフィス	64,192	770,309	696,960	792,894	3.4
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	18,961	227,533	208,126	110,320	2.8
青山オーバルビル	61,935	743,227	584,328	549,203	2.3
目黒東山ビル	28,411	340,936	338,431	624,743	3.6
メゾンピオニー都立大学	4,635	55,626	9,908	27,971	2.9
スタイリオフィット武蔵小杉	6,516	78,192	12,772	43,487	6.3
REVE中目黒 (底地)	3,568	42,821	31,875	—	—
合計	1,046,815	12,561,790	9,405,784	9,476,468	3.4

(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、2022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)

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
cocoti	東京都渋谷区	空調設備更新工事	自 2022年9月 至 2022年10月	40	—	—
cocoti	東京都渋谷区	2階入居対応工事	自 2022年8月 至 2022年9月	33	—	—
TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区	エレベーター改修工事	自 2022年10月 至 2023年1月	28	—	—
青山オーバルビル	東京都渋谷区	スプリンクラー更新工事	自 2022年9月 至 2023年1月	25	—	—
TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	設備更新・リニューアル工事	自 2022年11月 至 2023年1月	19	—	—

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2,379百万円であり、費用に区分された修繕費437百万円と合わせ、合計2,817百万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
東急虎ノ門ビル	東京都港区	増築工事	自 2021年2月 至 2022年6月	1,602
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	設備更新・リニューアル工事	自 2021年10月 至 2022年3月	274
TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区	エレベーター改修工事	自 2021年9月 至 2022年7月	114
麴町スクエア	東京都千代田区	空調設備更新工事	自 2022年3月 至 2022年7月	76
TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	機械式駐車場設備改修工事	自 2022年3月 至 2022年3月	65
その他				246
合計				2,379

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、以下の通り積立っています。

（単位：百万円）

計算期間	第34期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	第35期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	第36期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	第37期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	第38期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
当期首積立金残高	63	99	88	105	101
当期積立額	842	608	824	573	364
当期積立金取崩額	807	618	807	577	285
次期繰越額	99	88	105	101	180

（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	沖電気工業株式会社	電気機器	OKI芝浦オフィス	18,102.32	12.8	748,572	62,381	6.0
2	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	7,148.18	5.1	359,094	29,924	2.9
3	東急株式会社	不動産	東急桜丘町ビル	3,878.36	2.7	360,412	30,034	2.9
4	東急バス株式会社	陸運業	東急池尻大橋ビル	1,560.10	1.1	114,381	9,531	0.9
5	東急株式会社	不動産	QFRONT（キューフロント）	(壁面)	—	316,320	26,360	2.5
6	その他（注3）	—	—	2,397.49	1.7	242,930	20,244	1.9
主なテナントの合計				33,086.45	23.4	2,141,709	178,474	17.0
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	141,449.42	100.0		
				総賃料収入			12,561,790	1,046,815

(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	東急株式会社(注3)	不動産	11,523.56	8.1	1,078,649	8.6
2	その他	—	3,460.57	2.4	314,490	2.5
利害関係者の合計			14,984.13	10.6	1,393,139	11.1
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	141,449.42	100.0	
			総賃料収入			12,561,790

(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) 東急株式会社の年間賃料には、QFRONT（キューフロント）の壁面賃料等が含まれています。

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	沖電気工業株式会社	東急株式会社
物件名	OKI芝浦オフィス	東急南平台町ビル
契約期間	自 2015年11月13日 至 2030年3月31日	自 2022年1月1日 至 2031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	696,960千円	164,917千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	なし
賃料改定条件	更新なし	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	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、その他賃貸人及び借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	東急株式会社	東急バス株式会社
物件名	東急桜丘町ビル	東急池尻大橋ビル
契約期間	自 2022年1月1日 至 2031年12月31日	自 2022年7月16日 至 2024年7月15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2年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	156,650千円	102,371千円（注2）
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	あり
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。	契約を更新する毎に改定できるものとする。改定賃料は、以下の方式により算定された金額で改定されるものとする。 算定金額＝従前の月額賃料×変動率 ※変動率：総務省統計局発表の消費者物価指数（持家の帰属家賃および生鮮食品を除く総合・東京都区部）をもとに、賃料改定時に明らかになっている最新の消費者物価指数を従前の賃料設定時の消費者物価指数で除する。
その他特記事項	なし	なし

（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、その他賃貸人及び借借人が候補者として合意した不動産鑑定業者です。

（注2）駐車場の敷金を含みます。

番号	5
テナント名	東急株式会社
物件名	QFRONT（キューフロント）
契約期間	自 2003年9月10日（注） 至 2039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。 ※一部の壁面賃貸借契約では、著しい経済情勢の変動等により、賃料が不相当になったときは、協議のうえ合意した場合に改定できる。
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。

（注）複数の壁面賃貸借契約のうち、賃料が最も高い契約の開始日を記載しています。

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	沖電気工業株式会社	電気機器	OKI芝浦オフィス	2030年3月31日	18,102.32	12.8
2	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	2031年12月31日	7,148.18	5.1
			東急桜丘町ビル	2031年12月31日	3,878.36	2.7
			REVE中目黒（底地）	2068年9月26日	497.02	0.4
3	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	2022年9月30日 (注2)	4,593.33	3.2
4	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	その他金融	QFRONT（キューフロント）	2039年12月14日	4,502.93	3.2
5	Sansan株式会社	サービス	青山オーバルビル（注3）	2024年12月31日 (注2)	3,730.65	2.6
6	株式会社かんぽ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2024年4月30日 (注2)	3,553.89	2.5
7	ネットイヤーグループ株式会社	サービス	東急銀座二丁目ビル	2022年9月30日	3,282.06	2.3
8	株式会社THINKフィットネス	サービス	cocoti（ココチ）	2024年11月30日	1,584.79	1.1
			TOKYU REIT表参道スクエア	20024年4月30日	1,317.44	0.9
9	株式会社リログループ	その他金融	TOKYU REIT第2新宿ビル	2023年3月31日	1,683.22	1.2
			TOKYU REIT新宿ビル	2024年7月31日	1,201.05	0.8
10	PCIホールディングス株式会社	その他金融	東急虎ノ門ビル	2023年11月30日 (注2)	2,866.72	2.0
賃貸面積上位10テナントの合計					57,941.96	41.0
総賃貸面積					141,449.42	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) 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3) 青山オーバルビルのテナントは、建物全体の総賃貸面積に信託受益権の準共有持分割合47.5%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)
沖電気工業株式会社	OKI芝浦オフィス	自： 2015年11月13日	改定なし	18,102.32	304,340	29.1
		至： 2030年3月31日				
東急株式会社	東急南平台町ビル	自： 2022年1月1日	2年毎 (注3)	7,148.18		
		至： 2031年12月31日				
東急株式会社	東急桜丘町ビル	自： 2022年1月1日	2年毎 (注4)	3,878.36		
		至： 2031年12月31日				
東急株式会社(注5)	REVE中目黒（底地）	自： 2018年9月27日	1年毎 (注6)	497.02		
		至： 2068年9月26日				
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社(注7)	QFRONT（キューフロント）	自： 2019年12月15日	3年毎 (注8)	4,502.93		
		至： 2039年12月14日				
日産ネットワークホールディングス株式会社(注9)	東京日産台東ビル	自： 2018年10月1日	改定なし	2,620.06		
		至： 2028年9月30日				
株式会社ジェイ・エス・ビー	スタイリオフィット武蔵小杉	自： 2020年4月30日	(注10)	1,830.00		
		至： 2040年3月31日				
リスト株式会社	東急虎ノ門ビル	自： 2022年7月1日	改定なし	1,187.18		
		至： 2029年6月30日				
株式会社ジャックス	東急池尻大橋ビル	自： 2021年3月1日	改定なし	1,042.85		
		至： 2031年2月28日				
株式会社サザビーリーグ	TOKYU REIT表参道スクエア	自： 2022年7月1日	改定なし	704.92		
		至： 2027年8月31日				
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	(注11)	281.09		
		至： 2034年3月31日				
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	東急銀座二丁目ビル	自： 2012年9月1日	(注12)	191.10		
		至： 2028年8月31日				
株式会社北陸銀行	TOKYU REIT渋谷Rビル	自： 2020年12月1日	改定なし	283.17		
		至： 2030年11月30日				
株式会社ローソン	TOKYU REIT第2新宿ビル	自： 2018年12月1日	改定なし	107.24		
		至： 2028年11月30日				
株式会社ローソン	東急番町ビル(注13)	自： 2021年10月1日	改定なし	75.71		
		至： 2031年9月30日				
株式会社ファミリーマート	渋谷道玄坂スカイビル	自： 2020年6月1日	改定なし	166.01		
		至： 2030年5月31日				
医療法人社団公歯会	東急虎ノ門ビル	自： 2022年7月1日	改定なし	155.64		
		至： 2032年6月30日				
株式会社ユニマツダイニング	cocoti（ココチ）	自： 2019年4月1日	改定なし	155.15		
		至： 2029年3月31日				
まいばすけっと株式会社	TOKYU REIT下北沢スクエア	自： 2020年10月13日	改定なし	154.83		
		至： 2030年10月12日				
ピオセボン・ジャポン株式会社	レキシントン青山	自： 2021年3月10日	改定なし	147.18		
		至： 2031年3月9日				
東急株式会社	QFRONT（キューフロント）	自： 2002年12月20日	改定なし	壁面		
		至： 2039年12月31日				
東急株式会社	QFRONT（キューフロント）	自： 2020年4月1日	改定なし	第三壁面 (屋上)		
		至： 2039年12月31日				
総賃料収入					1,046,815	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、2022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、2022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) 事務所部分の賃料改定期間です。倉庫部分及び駐車場部分は契約期間中、賃料の改定はありません。
- (注4) 事務所部分の賃料改定期間です。倉庫部分は契約期間中、賃料の改定はありません。
- (注5) 一般定期借地権設定契約のテナントです。
- (注6) 1年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行います。
- (注7) 看板及び荷捌き部分等使用料を含みます。
- (注8) 2022年12月15日を初回とし、3年毎に改定時の賃料に1.05を乗じた金額へ賃料改定を行います。
- (注9) 月額賃料の合計には、駐車場使用料を含みます。
- (注10) 2030年4月30日まで5年毎、以降は2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11) 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12) 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13) 東急番町ビルのテナントは、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52.6%を乗じて得た値を記載しています。