

平成28年1月期 決算短信 (REIT)

平成28年3月15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) 取締役常務執行役員 (氏名) 佐々木 桃子  
 TEL (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 平成28年4月27日 分配金支払開始 平成28年4月15日  
 予定日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年1月期の運用、資産の状況 (平成27年8月1日～平成28年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年1月期	7,289	2.2	3,251	5.4	2,572	7.3	2,571	7.3
27年7月期	7,133	△5.4	3,083	△8.9	2,396	△9.9	2,396	△9.9

	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	%	%	%
28年1月期	2,630	2.3	1.2	35.3
27年7月期	2,450	2.1	1.1	33.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
28年1月期	2,631	2,572	0	0	100.0	2.3
27年7月期	2,451	2,396	0	0	100.0	2.1

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年1月期	222,868	113,183	50.8	115,777
27年7月期	222,810	113,008	50.7	115,597

(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
28年1月期	3,776	△3,744	△2,395	8,688
27年7月期	3,117	△652	△2,527	11,052

2. 平成28年7月期の運用状況の予想（平成28年2月1日～平成28年7月31日）及び平成29年1月期の運用状況の予想（平成28年8月1日～平成29年1月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年7月期	9,516	30.6	3,515	8.1	2,858	11.1	2,857	11.1	2,630	0
29年1月期	7,484	△21.4	3,491	△0.7	2,848	△0.3	2,847	△0.3	2,630	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成28年7月期）2,922円、（平成29年1月期）2,912円

発行済投資口の総口数（平成28年7月期）977,600口、（平成29年1月期）977,600口

（注）平成28年7月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の積立額（想定額285百万円）を控除し、また、平成29年1月期1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の積立額（想定額276百万円）を控除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）	28年1月期	977,600口	27年7月期	977,600口
② 期末自己投資口数	28年1月期	0口	27年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

前提条件の詳細については、8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28年7月期及び平成29年1月期 運用状況の予想の前提条件>」をご参照ください。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成27年10月30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、開示を省略しています。

## 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27年10月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更はないため、開示を省略しています。

### (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」といことがあります。）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口で株式会社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28年1月31日現在、発行済投資口の総口数977,600口となっています。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行いました。

##### b. 投資環境と運用実績

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

#### (イ) 投資環境

当期の国内景気は、一部に弱さがみられるものの、緩やかな回復基調が続いています。

首都圏経済についても、個人消費は乗用車販売など一部に弱さがみられるものの、百貨店・スーパー販売額は前年を上回っているなど、緩やかに回復しています。また、生産活動も緩やかに持ち直しつつあり、雇用情勢も改善を続けています。

景況判断の見通しについては首都圏ではやや慎重な見方も広がっていますが、団塊世代の定年退職を通じて労働需給は引き締まっており、雇用の逼迫感は引き続き強い状況です。東京都は他地域に比べて有効求人倍率が高く、雇用の不足感はより強いと考えられます。そのため、所得環境の改善を通じて消費の回復につながりやすいと言えます。また、為替市場における円安の定着などを背景に、訪日外国人数の増加が続いており、訪日客が多く訪れる東京都では消費の底上げ効果が期待できます。人口動態については、東京圏は平成27年1月から12月までの間、10万人超の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況のなか、東京23区のオフィス賃貸市場については、平成27年12月の平均募集賃料について、半年間では1.2%の上昇となっています。また、平均空室率は、半年間で0.7ポイント改善し3.0%となっています。これは、新規供給面積の減少に加え、好調な企業業績を背景に館内増床や拡張移転等を検討する企業の動きなどが、空室率の低下、平均募集賃料の上昇につながったものです。商業施設賃貸市場について、小売販売額は、前年の消費税増税に伴う反動減による影響やインバウンド需要の恩恵もあり、前年に比べ増加しています。GMS（大規模総合スーパー）は苦しい状況が続いているものの、SC（ショッピングセンター）の販売額は新規店舗の供給も限られていることなどから堅調に推移しています。

不動産投資市場については、世界的な金融緩和と低利回りが続くなか、投資家はリスク分散を図りながら、より高い利回りを求める状況にあります。そのようななかであって、イールドギャップが相対的に高く、賃料・価格の上昇期待のある日本の不動産への投資は魅力的な状況にあり、海外資金の流入傾向が強まり、不動産価格の上昇により売却好機と捉えた取引の増加など、賃料上昇期待のあるオフィスビルを中心に、東京都心の取引件数は高水準で推移しています。そのため、期待利回りは依然低下傾向にあります。

(ロ) 運用実績

(a) 物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、これまでの「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」という投資方針に加え、上場来のマーケットのワンサイクルで得た、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。結果、当期においては、平成27年10月30日に本投資法人が保有する「TOKYU REIT新宿ビル」に隣接する「TOKYU REIT第2新宿ビル（仮称）（注2）」を取得しました。当期末時点の本投資法人が保有する30物件の取得価額合計は2,248億9百万円、総賃貸可能面積は231,706.49㎡、期末算定価額の合計は2,428億7千万円となりました。

（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）平成28年5月1日に「TOKYU REIT第2新宿ビル」に名称変更予定です。以下同じです。

この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額は301億3千万円でした。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1.0%の上昇となりました。また、空室率は前期末と同じ1.1%となりました。

(b) 利益相反対策

取引の公正・透明性を確保するため、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルール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、その水準が株式会社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」ということがあります。）
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。）
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

c. 資金調達概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。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、長期借入金の借換を22億円行いました。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、取引銀行5行と総額180億円のコミットメントラインを設定しています。当期末日現在の有利子負債残高は970億円（投資法人債残高95億円、長期借入金残高875億円（1年内返済予定の長期借入金105億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.32%（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、当期末日現在における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

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

## d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益72億8千9百万円、営業利益32億5千1百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は25億7千2百万円、当期純利益は25億7千1百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の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2,631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、海外経済で弱さが見られており、中国をはじめとするアジア新興国や資源国等の景気が下振れし、国内の景気が下押しされるリスクがあり、海外経済の不確実性の高まり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、当面は低金利が続く中で、投資資金流入と賃料の上昇期待から、もう一段の期待利回りの低下が予想されますが、底打ちのタイミングは近づいていると考えられます。オフィス賃貸市場においては、平成28年に入ると新規供給が増加することで空室率は底打ちをして若干上昇し、空室率の下げ止まりにより賃料相場も上昇の勢いが弱まると予想されます。商業賃貸市場においては、今後は規模や立地により明暗が分かれ、近隣消費志向の高まりによって地元の生活に密着した小型商業施設や、時間消費型の大型商業施設のニーズが高まるものと思われまます。一方、訪日外国人の旺盛なインバウンド消費の追い風もあって、特に東京都心の店舗においてはテナントの出店意欲が旺盛で賃料の上昇基調が続くとみられます。

## b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人の投資方針は、資産運用会社による本投資法人設立に向けて行った事業性調査を踏まえ、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」というスタンスに基づき定めました。具体的には、投資対象地域は、今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域（注1）を中心とした首都圏に限定しています。また、個別物件の選定については、投資基準を厳しく設定しており、クオリティが高く競争力のある物件を、不動産投資市場及び東急電鉄等（注2）からバランスよく取得していきます。

（注1）「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。

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

（イ）東急電鉄

（ロ）東急電鉄の連結子会社

（ハ）東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体

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

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

c. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた事項は以下の通りです。

(イ) 資産の譲渡及び取得

平成28年2月26日付で、以下の資産の譲渡及び取得に関する売買契約を締結いたしました。

(ロ) 資産の譲渡

(a) 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）

- i. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）
- iii. 譲渡価額(注) : 8,950百万円
- iv. 契約日 : 平成28年2月26日
- v. 譲渡予定日 : 平成28年3月24日
- vi. 譲渡先 : 東京急行電鉄株式会社
- vii. 損益に及ぼす影響 : 第26期（平成28年7月期）において、不動産等売却益2,344百万円を計上する予定です。

(注)「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（受益権売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

(b) 第2 東急鷺沼ビル

- i. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : 第2 東急鷺沼ビル
- iii. 譲渡価額(注) : 1,710百万円
- iv. 契約日 : 平成28年2月26日
- v. 譲渡予定日 : 平成29年1月31日
- vi. 譲渡先 : 東京急行電鉄株式会社
- vii. 損益に及ぼす影響 : 第27期（平成29年1月期）において、不動産等売却益539百万円を計上する予定です。

(注)「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（受益権売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

(ハ) 資産の取得

- i. 取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分
- ii. 物件名称 : 東急番町ビル
- iii. 取得割合 : 信託受益権（区分所有件割合95.1%）の準共有持分割合 49%
- iv. 取得価額(注) : 12,740百万円
- v. 契約日 : 平成28年2月26日
- vi. 取得予定日 : 平成28年3月24日
- vii. 取得先 : 東京急行電鉄株式会社
- viii. 取得資金 : 借入金及び自己資金

(注)「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（受益権準共有持分売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

(ご参考)

取得資産の概要

物件の名称	東急番町ビル	
特定資産の種類	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分	
所在地 (一棟の建物)	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都千代田区四番町6番2、6番12、6番13、6番14、6番16、6番17、6番18、6番19、6番20、6番21、6番22、6番23、6番24、6番25、6番26、6番27、6番28、6番29、6番30、6番31、6番32、6番33、6番34、6番35、6番36、6番39、6番40
		(建物) 東京都千代田区四番町6番地21、6番地2、6番地12、6番地13、6番地14、6番地16、6番地17、6番地18、6番地19、6番地20、6番地22、6番地23、6番地24、6番地25、6番地26、6番地31、6番地32、6番地33、6番地39、6番地40

最寄駅からの所要時間(注1)	JR中央本線、総武線「市ヶ谷駅」徒歩約3分 東京メトロ有楽町線、南北線「市ヶ谷駅」徒歩約3分 都営地下鉄新宿線「市ヶ谷駅」徒歩約3分
用途	事務所、店舗、駐車場
面積（登記簿上の表示）	(土地) 2,754.18㎡（全体） 2,573.80㎡（取得に係る面積） (建物) 15,834.55㎡（全体） 11,431.09㎡（取得に係る区分 所有区画の専有面積）
構造・階数（登記簿上の表示）	鉄骨造陸屋根11階建
竣工年月（登記簿上の表示）	平成23年9月
取得予定日	平成28年3月24日
売主	東京急行電鉄株式会社
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 区分所有権
主要テナント(注2)	株式会社オプト、エレコム株式会社、ジャパンワクチン株式会社
取得価額(注3)	12,740百万円
取得時鑑定評価額	12,800百万円（価格時点：平成28年1月31日） 鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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及び敷地について信託を設定した上で、当該信託の信託受益権の準共有持分を取得する予定です。区分所有建物の登記の所在欄に登録されている土地は信託設定後は信託受託者が所有する予定ですが、これらの土地と併せて信託建物の開発時に敷地として扱われた土地（以下、「一体土地」といいます。）は個人が所有しています。その上で、かかる個人と、建物の他の区分所有者の間には、一体土地に関する土地賃貸借契約が締結されています。なお、一体土地については、抵当権が設定されています。</li> <li>・本土地の一部について、地上権者を東京地下鉄株式会社、目的を地下鉄道敷設、存続期間を地下鉄道構造物存続中とする区分地上権が設定されています。当該地上権の地代は発生しません。</li> <li>・本物件の所有者間には本物件の管理運営に関する協定が締結されており、各々の区分所有権について譲渡する場合、他の所有者の承諾を要するとする合意等がなされています。</li> <li>・区分所有建物を信託財産とする信託受益権の準共有持分の取得に伴い、準共有者である東京急行電鉄株式会社（準共有持分割合51%）との間で、平成28年2月26日付で信託受益権準共有者間協定書を締結いたしました。信託受益権準共有者間協定書では、①信託受益権の分割を請求しない旨、②信託受益権準共有持分の全部又は一部を第三者へ譲渡する場合には、他の準共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、③準共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨、④信託契約に基づき受益者が受託者に対して有する指図権については、本件受益権につき最大の持分（準共有持分を含みます。）を有する受益者が有するものとし、他の受益者は、指図権を有しないものとする旨、⑤受益者として決定すべき事項のうち一部については全受益者の同意を要するものあるいは事前協議を要するものとする等が定められています。</li> </ul>
(注1)	不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。
(注2)	「主要テナント」は、取得予定日(平成28年3月24日)における見込みに基づき記載しています。
(注3)	「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（受益権準共有持分売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

d. 運用状況の見通し

平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）及び平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。

	平成28年7月期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	平成29年1月期 自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
営業収益	9,516 百万円	7,484 百万円
営業利益	3,515 百万円	3,491 百万円
経常利益	2,858 百万円	2,848 百万円
当期純利益	2,857 百万円	2,847 百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	2,630 円	2,630 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28年7月期及び平成29年1月期 運用状況の予想の前提条件>

平成28年7月期（第26期）及び平成29年1月期（第27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"> <li>平成28年1月31日時点で本投資法人が保有している30物件から、平成28年3月24日に「東急番町ビル」の区分所有権95.1%の準共有持分49.0%を取得し、「東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）」を譲渡することを前提としています。また、平成29年1月31日に「第2東急鷺沼ビル」を譲渡することを前提としています。</li> <li>現時点で譲渡を決定していませんが、第26期中に保有物件の譲渡を想定しています。</li> <li>その他の物件については、第27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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、平成28年2月15日現在で有効な賃貸借契約に加えて、上記「運用資産」の物件取得及び譲渡に伴う物件の異動、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。</li> <li>平成28年3月24日に「東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）」を譲渡し、第26期に譲渡益2,344百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>平成29年1月31日に「第2東急鷺沼ビル」を譲渡し、第27期に譲渡益539百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>第26期末の稼働率は96.8%、第27期末の稼働率は97.1%を想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費は、第26期に460百万円、第27期に446百万円を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費は、第26期に254百万円、第27期に177百万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。</li> <li>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等の公租公課については、賦課決定されると想定される税額のうち当該期に対応する額を見込んでいます（第26期：635百万円、第27期：610百万円）。 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（第26期：39百万円）。</li> <li>減価償却費は付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（第26期：1,046百万円、第27期：1,037百万円）。</li> </ul>

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・現時点で譲渡を決定していませんが、保有物件を譲渡することにより、第26期に1,839百万円の不動産等売却損が発生することを想定しています。実際には、売買の成否、譲渡価額、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。</li> <li>・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、第26期に729百万円、第27期に695百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息等は、第26期に642百万円、第27期に636百万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。</li> <li>・第21期に発行した新投資口に係る投資口交付費償却は、第26期に8百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年1月31日時点の有利子負債残高970億円（長期借入金875億円、投資法人債95億円）であり、第26期に返済期限が到来する長期借入金35億円について、20億円は借換を行い、15億円は自己資金で返済を行うことを前提としています。また、平成28年3月23日に短期借入金40億円を調達し、第26期中に当該借入金を返済することを前提としています。</li> <li>・第27期に返済期限が到来する借入金（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。</li> <li>・第26期末及び第27期末の有利子負債残高は955億円（長期借入金860億円、投資法人債95億円）を想定しています。</li> <li>・第26期末のLTVは43.0%、第27期末のLTVは43.1%を想定しています。 （LTVの計算：「（予想）有利子負債／（予想）総資産」）</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の977,600口から、第27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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。ただし、第26期に発生する見込みの「東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）」の譲渡による譲渡益の見込額2,344百万円のうち285百万円については、「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8）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める積立限度額を圧縮積立金として積み立てることを前提としています。</li> <li>・また、第27期に発生する見込みの「第2東急鷺沼ビル」の譲渡による譲渡益見込額539百万円のうち276百万円については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める積立限度額を圧縮積立金として積み立てることを前提としています。</li> <li>・第26期及び第27期の分配金について、既存の圧縮積立金（注）及び上記の圧縮積立金の取り崩しは行わずに分配することを前提としています。 （注）平成26年8月8日に譲渡したビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）の譲渡益を、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）に基づき、圧縮積立金として積み立てた132百万円を指します。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成27年10月30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27年7月31日)	当 期 (平成28年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,205,805	3,800,879
信託現金及び信託預金	7,846,535	4,887,796
営業未収入金	156,840	128,325
未収消費税等	54,080	—
前払費用	33,402	38,194
繰延税金資産	12	11
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	10,475	20,126
流動資産合計	11,325,659	8,893,840
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,079,549	12,516,388
減価償却累計額	△2,425,153	△2,664,125
建物（純額）	9,654,396	9,852,263
構築物	150,923	156,488
減価償却累計額	△32,692	△37,371
構築物（純額）	118,230	119,116
機械及び装置	98,404	98,404
減価償却累計額	△49,933	△55,880
機械及び装置（純額）	48,471	42,523
工具、器具及び備品	58,200	61,229
減価償却累計額	△34,287	△38,332
工具、器具及び備品（純額）	23,912	22,897
土地	56,406,502	58,875,428
建設仮勘定	12,424	90,576
信託建物	45,069,894	45,574,369
減価償却累計額	△15,734,336	△16,403,715
信託建物（純額）	29,335,558	29,170,654
信託構築物	667,193	668,415
減価償却累計額	△395,257	△409,219
信託構築物（純額）	271,936	259,196
信託機械及び装置	997,215	1,003,410
減価償却累計額	△857,558	△885,238
信託機械及び装置（純額）	139,656	118,171
信託工具、器具及び備品	401,776	411,312
減価償却累計額	△283,225	△295,662
信託工具、器具及び備品（純額）	118,550	115,649
信託土地	114,047,801	114,047,801
信託建設仮勘定	14,959	19,145
有形固定資産合計	210,192,400	212,733,424

(単位：千円)

	前 期 (平成27年7月31日)	当 期 (平成28年1月31日)
無形固定資産		
その他	94	53
信託その他無形固定資産	7,406	5,843
無形固定資産合計	7,500	5,896
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	761,822	743,315
長期前払費用	63,420	54,865
その他	195,083	185,638
投資その他の資産合計	1,224,203	1,187,696
固定資産合計	211,424,104	213,927,017
繰延資産		
投資口交付費	18,389	9,414
投資法人債発行費	42,325	38,058
繰延資産合計	60,714	47,472
資産合計	222,810,478	222,868,331
負債の部		
流動負債		
営業未払金	969,607	862,305
1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	10,500,000
未払金	288,507	308,258
未払費用	145,325	159,648
未払法人税等	606	635
未払消費税等	—	62,258
前受金	1,124,008	1,136,762
預り金	11	16,544
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	14,191	13,911
流動負債合計	8,433,215	13,251,281
固定負債		
投資法人債	9,500,000	9,500,000
長期借入金	81,800,000	77,000,000
預り敷金及び保証金	3,400,643	3,478,017
信託預り敷金及び保証金	6,668,500	6,455,048
固定負債合計	101,369,144	96,433,066
負債合計	109,802,359	109,684,347

（単位：千円）

	前 期 (平成27年7月31日)	当 期 (平成28年1月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,479,406	110,479,406
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	132,278	132,278
任意積立金合計	132,278	132,278
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,396,434	2,572,300
剰余金合計	2,528,712	2,704,578
投資主資本合計	113,008,118	113,183,984
純資産合計	※2 113,008,118	※2 113,183,984
負債純資産合計	222,810,478	222,868,331

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期 自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月 31日	当 期 自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 1月 31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,574,767	※1 6,717,422
その他賃貸事業収入	※1 556,239	※1 571,711
資産受入益	2,821	—
営業収益合計	7,133,828	7,289,133
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,396,869	※1 3,368,768
資産運用報酬	520,420	539,066
資産保管手数料	17,800	17,768
一般事務委託手数料	44,990	44,503
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	64,600	61,877
営業費用合計	4,050,681	4,037,984
営業利益	3,083,147	3,251,149
営業外収益		
受取利息	1,346	1,035
未払分配金戻入	1,297	959
還付加算金	—	451
受取保険金	184	1,678
受取補償金	6,409	—
営業外収益合計	9,238	4,124
営業外費用		
支払利息	623,278	604,548
投資法人債利息	39,026	39,498
投資口交付費償却	8,828	8,975
投資法人債発行費償却	4,196	4,266
その他	20,153	25,177
営業外費用合計	695,484	682,465
経常利益	2,396,901	2,572,808
税引前当期純利益	2,396,901	2,572,808
法人税、住民税及び事業税	878	843
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	879	844
当期純利益	2,396,021	2,571,963
前期繰越利益	412	336
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,396,434	2,572,300

（3）投資主資本等変動計算書

前 期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	110,479,406	—	—	2,660,764	2,660,764	113,140,170	113,140,170
当期変動額							
圧縮積立金の積立		132,278	132,278	△132,278	—	—	—
剰余金の配当				△2,528,073	△2,528,073	△2,528,073	△2,528,073
当期純利益				2,396,021	2,396,021	2,396,021	2,396,021
当期変動額合計	—	132,278	132,278	△264,329	△132,051	△132,051	△132,051
当期末残高	※1 110,479,406	132,278	132,278	2,396,434	2,528,712	113,008,118	113,008,118

当 期（自 平成27年8月1日 至 平成28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	132,278	132,278	2,396,434	2,528,712	113,008,118	113,008,118
当期変動額							
剰余金の配当				△2,396,097	△2,396,097	△2,396,097	△2,396,097
当期純利益				2,571,963	2,571,963	2,571,963	2,571,963
当期変動額合計	—	—	—	175,866	175,866	175,866	175,866
当期末残高	※1 110,479,406	132,278	132,278	2,572,300	2,704,578	113,183,984	113,183,984

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前 期	当 期
	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日
I 当期末処分利益	2,396,434,201	2,572,300,265
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,396,097,600 (2,451)	2,572,065,600 (2,631)
III 次期繰越利益	336,601	234,665
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,396,097,600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の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,572,065,600円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## （5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前 期		当 期	
	自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月 31日		自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 1月 31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,396,901		2,572,808
減価償却費		1,003,462		1,023,053
投資口交付費償却		8,828		8,975
投資法人債発行費償却		4,196		4,266
固定資産除却損		10,035		5,873
受取利息		△1,346		△1,035
支払利息		662,305		644,046
営業未収入金の増減額（△は増加）		△22,427		28,515
未収消費税等の増減額（△は増加）		△54,080		54,080
営業未払金の増減額（△は減少）		13,033		△48,898
未払金の増減額（△は減少）		△2,533		19,750
未払消費税等の増減額（△は減少）		△329,751		62,258
未払費用の増減額（△は減少）		△6,713		7,651
前受金の増減額（△は減少）		34,851		12,753
預り金の増減額（△は減少）		△1,862		16,532
その他		77,737		2,597
小計		3,792,637		4,413,229
利息の受取額		1,346		1,035
利息の支払額		△675,909		△637,374
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△902		△814
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,117,172		3,776,074
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△40,672		△2,910,205
信託有形固定資産の取得による支出		△600,872		△716,544
信託敷金及び保証金の差入による支出		△220		—
信託敷金及び保証金の回収による収入		960		18,506
預り敷金及び保証金の受入による収入		161,095		137,762
預り敷金及び保証金の返還による支出		△159,118		△60,387
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		481,738		96,567
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△495,274		△310,019
投資活動によるキャッシュ・フロー		△652,364		△3,744,321
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入れによる収入		9,000,000		2,200,000
長期借入金の返済による支出		△9,000,000		△2,200,000
分配金の支払額		△2,527,839		△2,395,418
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,527,839		△2,395,418
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△63,030		△2,363,665
現金及び現金同等物の期首残高		11,115,372		11,052,341
現金及び現金同等物の期末残高		11,052,341		8,688,676

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<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。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期はありません。当期は1,929千円です。</p>								
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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>								
<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>	<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"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</li> <li>(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</li> <li>(4) 信託その他無形固定資産</li> <li>(5) 信託差入敷金及び保証金</li> <li>(6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>(7) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>								

## (8) 財務諸表に関する注記事項

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

## 〔貸借対照表に関する注記〕

## 1. コミットメントラインの設定に関する契約

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

	前 期 (平成27年7月31日)	当 期 (平成28年1月31日)
コミットメントラインの総額	18,000,000千円	18,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	18,000,000千円	18,000,000千円

## ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (平成27年7月31日)	当 期 (平成28年1月31日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自	平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	自	平成27年8月1日 至 平成28年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		5,370,609		5,505,073
共益費収入		726,538		729,479
月極駐車場収入		156,510		158,913
その他賃料収入（注1）		321,108		323,955
計		6,574,767		6,717,422
その他賃貸事業収入				
付帯収益（注2）		476,430		450,171
その他雑収入		79,809		121,539
計		556,239		571,711
不動産賃貸事業収益合計		7,131,007		7,289,133
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
水道光熱費		645,885		602,302
外注委託費		453,488		460,449
プロパティ・マネジメント報酬		159,686		162,821
修繕費		243,990		236,408
公租公課		641,156		633,240
損害保険料		12,771		13,151
減価償却費		1,003,462		1,023,053
固定資産除却損		10,035		5,873
その他賃貸事業費用		226,391		231,468
不動産賃貸事業費用合計		3,396,869		3,368,768
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		3,734,138		3,920,365

(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。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前 期		当 期	
	自	平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	自	平成27年8月1日 至 平成28年1月31日
※1. 発行済投資口の総口数		977,600口		977,600口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日		自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	
現金及び預金		3,205,805		3,800,879
信託現金及び信託預金		7,846,535		4,887,796
現金及び現金同等物		11,052,341		8,688,676

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

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

なお、当期より資産評価LTVから鑑定ベースLTVへ名称変更しています。

## (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27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	3,205,805	3,205,805	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,846,535	7,846,535	—
資産計	11,052,341	11,052,341	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	5,724,114	24,114
(2) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	190,956	190,423	△532
(3) 投資法人債	9,500,000	9,736,780	236,780
(4) 長期借入金	81,800,000	83,611,283	1,811,283
(5) 信託預り敷金及び保証金	572,869	564,020	△8,848
負債計	97,763,825	99,826,622	2,062,796

当期（平成28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	3,800,879	3,800,879	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,887,796	4,887,796	—
資産計	8,688,676	8,688,676	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,588,531	88,531
(2) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	190,956	190,157	△798
(3) 投資法人債	9,500,000	9,801,578	301,578
(4) 長期借入金	77,000,000	79,449,588	2,449,588
(5) 信託預り敷金及び保証金	381,912	377,820	△4,092
負債計	97,572,869	100,407,676	2,834,807

## （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27年7月31日)	当 期 (平成28年1月31日)
① 預り敷金及び保証金	3,400,643	3,478,017
② 信託預り敷金及び保証金	6,095,631	6,073,135

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27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	3,205,805	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	7,846,535	—	—	—	—	—
合計	11,052,341	—	—	—	—	—

当期（平成28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	3,800,879	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	4,887,796	—	—	—	—	—
合計	8,688,676	—	—	—	—	—

（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27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	—	6,000,000
長期借入金	5,700,000	14,000,000	14,500,000	9,000,000	11,400,000	32,900,000
合計	5,700,000	14,000,000	14,500,000	12,500,000	11,400,000	38,900,000

当期（平成28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	—	6,000,000
長期借入金	10,500,000	14,000,000	12,200,000	9,200,000	13,900,000	27,700,000
合計	10,500,000	14,000,000	12,200,000	12,700,000	13,900,000	33,700,000

## 〔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27年7月31日)	当 期 (平成28年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	12	11
繰延税金資産合計	12	11
繰延税金資産の純額	12	11

## 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27年7月31日)	当 期 (平成28年1月31日)
法定実効税率	34.15	32.31
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.14	△32.30
その他	0.03	0.02
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27年2月1日 至 平成27年7月31日	当 期 自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日
貸借対照表計上額 （注2）	期首残高	210,653,864	210,199,900
	期中増減額（注3）	△453,963	2,539,420
	期末残高	210,199,900	212,739,321
期末時価（注4）（注5）		233,480,000	242,870,000

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

また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。

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

（注3）期中増減額のうち、前期の主な増加額は東急池尻大橋ビルの空調機更新工事等の資本的支出（542,477千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,003,462千円）の計上によるものです。

当期の主な増加額はTOKYU REIT第2新宿ビル（仮称）（2,863,911千円）の取得及び東急池尻大橋ビルの空調機更新工事（第2期工事）等の資本的支出（622,097千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,023,053千円）の計上によるものです。

（注4）前期の期末時価は、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。

（注5）当期の期末時価は、平成28年2月26日に譲渡に関する売買契約を締結した東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）及び第2東急鷺沼ビルについては譲渡価額、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

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

## 3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

前期（平成27年7月31日）

（単位：千円）

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額
営業収益（注1）	2,708,880	4,422,126	2,821	7,133,828
セグメント利益	1,565,497	2,168,641	△650,990	3,083,147
セグメント資産	82,134,354	128,065,546	12,610,577	222,810,478
その他の項目				
減価償却費	330,634	672,828	—	1,003,462
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	112,456	447,077	—	559,534

当期（平成28年1月31日）

（単位：千円）

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額
営業収益（注1）	2,709,154	4,579,978	—	7,289,133
セグメント利益	1,550,557	2,369,808	△669,216	3,251,149
セグメント資産	81,896,560	130,842,760	10,129,010	222,868,331
その他の項目				
減価償却費	326,378	696,675	—	1,023,053
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	89,898	3,488,271	—	3,578,169

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注2）前期において、営業収益の調整額2,821千円は、資産受入益です。

セグメント利益の調整額△650,990千円は、資産受入益2,821千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用653,812千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。セグメント資産の調整額12,610,577千円は、流動資産11,325,659千円、投資その他の資産1,224,203千円及び繰延資産60,714千円です。

当期において、セグメント利益の調整額△669,216千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額10,129,010千円は、流動資産8,893,840千円、投資その他の資産1,187,696千円及び繰延資産47,472千円です。

## （関連情報）

前期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

## 1. 製品及びサービス毎の情報

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

## 2. 地域毎の情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
利害関係者（注）	1, 252, 989	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業

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

- i. 東急電鉄
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産ホールディングス
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

当期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）

## 1. 製品及びサービス毎の情報

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

## 2. 地域毎の情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
利害関係者（注）	1, 286, 197	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業

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

- i. 東急電鉄
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産ホールディングス
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期	当 期
	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日
1口当たり純資産額	115,597円	115,777円
1口当たり当期純利益	2,450円	2,630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 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日
当期純利益（千円）	2,396,021	2,571,963
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）	2,396,021	2,571,963
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〕

## 1. 資産の譲渡及び取得

平成28年2月26日付で、以下の資産の譲渡及び取得に関する売買契約を締結いたしました。

## 2. 資産の譲渡

## (1) 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）

①譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権

②物件名称 : 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）

③譲渡価額(注) : 8,950百万円

④契約日 : 平成28年2月26日

⑤譲渡予定日 : 平成28年3月24日

⑥譲渡先 : 東京急行電鉄株式会社

⑦損益に及ぼす影響 : 第26期（平成28年7月期）において、不動産等売却益2,344百万円を計上する予定です。

〔注〕「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（受益権売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

## (2) 第2東急鷺沼ビル

①譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権

②物件名称 : 第2東急鷺沼ビル

③譲渡価額(注) : 1,710百万円

④契約日 : 平成28年2月26日

⑤譲渡予定日 : 平成29年1月31日

⑥譲渡先 : 東京急行電鉄株式会社

⑦損益に及ぼす影響 : 第27期（平成29年1月期）において、不動産等売却益539百万円を計上する予定です。

〔注〕「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（受益権売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

## 3. 資産の取得

①取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分

②物件名称 : 東急番町ビル

③取得割合 : 信託受益権（区分所有件割合95.1%）の準共有持分割合 49%

④取得価額(注) : 12,740百万円

⑤契約日 : 平成28年2月26日

⑥取得予定日 : 平成28年3月24日

⑦取得先 : 東京急行電鉄株式会社

⑧取得資金 : 借入金及び自己資金

〔注〕「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（受益権準共有持分売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

## (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)		出資金総額 (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27年7月31日現在)		当期 (平成28年1月31日現在)		
			保有総額 (千円)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (千円)	資産総額に 対する比率 (%)	
不動産	商業施設	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	15,636,813	7.0	15,612,867	7.0	
		その他	—	—	—	—	
		小計	15,636,813	7.0	15,612,867	7.0	
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	45,852,939	20.6	48,615,713	21.8	
		その他	4,774,279	2.1	4,774,279	2.1	
		小計	50,627,218	22.7	53,389,992	24.0	
	合計		66,264,032	29.7	69,002,859	31.0	
その他の 資産	不動産等 を主な信 託財産と する信託 受益権	商業施設	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	59,471,427	26.7	59,257,580	26.6
			その他	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
			小計	66,497,540	29.8	66,283,693	29.7
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	73,466,075	33.0	73,477,326	33.0	
		その他	3,972,252	1.8	3,975,442	1.8	
		小計	77,438,328	34.8	77,452,768	34.8	
	合計		143,935,868	64.6	143,736,461	64.5	
	預金・その他の資産		12,610,577	5.7	10,129,010	4.5	
	資産総額計		222,810,478	100.0	222,868,331	100.0	

	前期 (平成27年7月31日現在)		当期 (平成28年1月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に 対する 比率 (%)	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に 対する 比率 (%)
負債総額	109,802,359	49.3	109,684,347	49.2
純資産総額	113,008,118	50.7	113,183,984	50.8

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

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

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

## (2) 投資不動産物件

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

## (3) その他投資資産の主要なもの

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

以下に記載する事項の説明は以下の通りです。

- ・ 原則として平成28年1月31日を基準としています。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。
- ・ 「用途区分」は、本投資法人が保有する物件をR型（商業施設）及びO型（オフィス）に分類したものです。
- ・ 「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル及びTOKYU REIT渋谷R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。
- ・ 「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虎ノ門ビル及びTOKYU REIT渋谷R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。
- ・ 「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28年1月31日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を平成28年1月31日として、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、湘南モールフィル（底地）、代官山フォーラム、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）、秋葉原三和東洋ビル、TOKYU REIT木場ビル、OKIシステムセンター（底地）、カレイド渋谷宮益坂及びTOKYU REIT渋谷Rビルについては日本ヴァリュアーズ株式会社、cocoti（ココチ）、CONZE（コンツェ）恵比寿、TOKYU REIT八丁堀ビル、東急池尻大橋ビル、TOKYU REIT新宿ビル及びTOKYU REIT第2新宿ビル（仮称）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。第2東急鷺沼ビルのテナント数には、駐車場部分のみを賃借している1テナントを含みません。東京日産台東ビルのテナント数には、住居部分の賃借人（2社）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、東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）及び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。

- 「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、東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）及び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。
- 「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。
- 「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28年1月31日時点の情報に基づいて記載しています。なお、TOKYU REIT表参道スクエア、cocoti（ココチ）及びCONZE（コンツェ）恵比寿の一部のテナントにおいて、賃料の一部が売上歩合で支払われる賃貸借契約を締結していますが、当該歩合賃料部分相当額は、「月額賃料総額」には含みません。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の月額賃料総額に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。
- 「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。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。
- 「長期修繕の費用見積」は、原則として、不動産等について次表に示す作成者により調査・作成された直近の建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（次表の報告書の作成年を含む15年間）の合計金額を記載していますが、東急池尻大橋ビルについては平成23年7月12日に、東急桜丘町ビルについては平成26年12月2日に、東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）については平成27年6月24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それぞれ記載しています。このうちTOKYU REIT虎ノ門ビルについては、平成23年7月25日付建物状況調査報告書をもとに、基準日現在の保有割合にて換算しています。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（本書の日付現在）の中から選定した業者に委託しています。
- 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）は平成28年3月24日に、第2東急鷺沼ビルは平成29年1月31日に売却を予定しています。

<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23年 1月21日
	R	レキシントン青山	平成27年 6月24日
	R	TOKYU REIT表参道スクエア	平成23年 7月12日
	R	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	平成24年12月10日
	R	第2東急鷺沼ビル	平成24年 7月17日
	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	平成24年 1月31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
	O	世田谷ビジネススクエア	平成27年11月27日
	O	東急南平台町ビル	平成24年 7月17日
	O	東急桜丘町ビル	平成24年 7月17日
	O	東京日産台東ビル	平成23年 1月21日
	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	平成23年 7月12日
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成23年 7月25日
	O	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
	O	東急池尻大橋ビル	平成24年12月 6日
	O	麴町スクエア	平成26年 7月 8日
	O	TOKYU REIT新宿ビル	平成26年11月26日
	O	秋葉原三和東洋ビル	平成27年11月27日
	O	東急銀座二丁目ビル	平成22年12月28日
	O	東急虎ノ門ビル	平成25年 5月27日
	O	TOKYU REIT第2新宿ビル（仮称）	平成27年 9月 7日
清水建設株式会社	O	TOKYU REIT蒲田ビル	平成23年 8月18日
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	平成26年 7月15日
	O	TOKYU REIT木場ビル	平成22年10月 4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
	O	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を記載していません。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	16.3	所有権	区分所有権
R	レキシントン青山	東京都港区南青山 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月	18.1	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月	30.3	所有権	所有権
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	神奈川県川崎市宮前 区鷺沼一丁目1番	5,658.00	18,326.99	RC B1/4F	昭和53年9月	37.4	所有権	所有権
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前 区小台一丁目18番5	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月	36.3	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区 宇田川町86番2	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> S 2F	<建物1> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月	<建物1> 17.5 <建物2> 20.6	所有権	所有権
R	cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	平成16年9月	11.3	所有権	所有権
R	湘南モールフィイル (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	11.9	所有権	所有権
R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町 33番18ほか	942.30	1,441.57	RC B1/2F	平成5年2月	22.9	所有権	区分所有権
		<ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町 33番1	1,108.01	2,388.70 (1,182.62)	RC B1/5F			所有権 (共有 持分割合 64.13%)	区分所有権
R	カレイド渋谷宮益坂	東京都渋谷区 渋谷一丁目12番4	821.65	4,475.10	S・RC B4/6F	平成4年1月	24.0	所有権	所有権
0	世田谷ビジネススクエ ア	東京都世田谷区用賀 四丁目260番2ほか	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	平成5年9月	22.3	所有権 (共有 持分割合 55%)	所有権 (共有 持分割合 55%)
0	東急南平台町ビル	東京都渋谷区 南平台町12番3	2,013.28	7,003.88	S・SRC B2/5F	平成4年7月	23.5	所有権	所有権
0	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区 桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	昭和62年6月	28.7	所有権	区分所有権 (注1)
0	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草 二丁目120番2ほか	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	平成4年9月	23.4	所有権	所有権
0	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂 六丁目1401番ほか	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年8月	31.4	所有権	所有権
0	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区 蒲田五丁目13番7	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	平成4年2月	24.0	所有権	所有権
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三 丁目45番6	1,728.38	15,343.73 (10,882.65)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月	27.8	所有権 (共有 持分割合 86.116%)	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
0	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀 二丁目104番1ほか	974.32	8,810.21	SRC B2/9F	昭和40年9月	50.4	所有権	所有権
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	13.0	所有権	所有権
0	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三 丁目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	平成元年10月	26.3	所有権	所有権
0	麴町スクエア	東京都千代田区二番 町3番9、3番3	1,269.24	6,803.47	S・RC B1/7F	平成15年1月	13.0	所有権	所有権

用途区分	物件名	所在地（地番）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
								土地	建物
0	TOKYU REIT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	12.7	所有権	所有権
0	秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神田三丁目50番5ほか	795.33	5,704.69	SRC B1/8F	昭和60年9月	30.4	所有権	区分所有権 (注1)
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	24.0	所有権	所有権
0	東急銀座二丁目ビル	東京都中央区銀座二丁目215番1	805.42	5,098.61	S・RC B1/8F	平成20年8月	7.4	所有権	所有権
0	OKIシステムセンター (底地)	埼玉県蕨市中央一丁目16番20ほか	17,019.18	—	—	—	—	所有権	—
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区渋谷三丁目10番2ほか	1,077.45 (819.41)	7,289.38 (注3) (4,403.69)	SRC(注4) B1/9F	平成2年3月	25.8	所有権	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
0	東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目216番2ほか	2,016.83	11,983.09	S 10F	平成22年4月	5.8	所有権	所有権
0	TOKYU REIT第2新宿ビル (仮称)	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	24.1	所有権	所有権

(注1) 東急桜丘町ビル及び秋葉原三和東洋ビルについては、一棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。

(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。

<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)	13,800,766	6.2	25,200,000	3	4,502.93	4,502.93	—	100.0
R	レキシントン青山	4,720,766	2.1	4,840,000	7	2,107.08	2,107.08	—	100.0
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,689,555	2.6	7,290,000	4	2,669.10	2,669.10	—	100.0
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,608,405	3.0	8,950,000	1	19,610.06	19,610.06	—	100.0
R	第2東急鷺沼ビル	1,184,160	0.5	1,710,000	1	1,267.95	1,267.95	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,591,744	3.0	11,600,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
R	cocoti(ココチ)	22,120,044	9.9	19,300,000	15	8,369.21	8,369.21	—	100.0
R	湘南モールフィル(底地)	7,026,112	3.2	6,310,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	4,933,292	2.2	4,340,000	8	2,326.97	2,326.97	—	100.0
R	代官山フォーラム	4,087,830	1.8	3,360,000	5	2,477.64	2,477.64	—	100.0
R	カレイド渋谷宮益坂	5,133,882	2.3	6,340,000	8	3,399.30	3,399.30	—	100.0
0	世田谷ビジネススクエア	17,753,499	8.0	18,700,000	58	23,620.34	24,961.59	1,162.25	94.6
0	東急南平台町ビル	4,132,282	1.9	5,120,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
0	東急桜丘町ビル	6,632,338	3.0	8,890,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
0	東京日産台東ビル	4,031,366	1.8	5,240,000	11	7,356.20	7,845.42	763.30	93.8
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,446,574	1.5	4,250,000	3	3,196.69	3,196.69	450.56	100.0
0	TOKYU REIT蒲田ビル	3,968,299	1.8	5,090,000	6	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,921,470	4.5	10,300,000	11	10,247.06	10,247.06	1,184.63	100.0
0	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,809,834	3.1	5,170,000	10	5,746.60	6,010.95	664.82	95.6
0	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,014,837	3.6	6,800,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
0	東急池尻大橋ビル	5,659,042	2.5	5,140,000	5	5,164.36	5,733.23	1,064.53	90.1
0	麴町スクエア	8,453,516	3.8	8,530,000	7	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0

用途区分	物件名	貸借対照表計上額(千円)	投資比率(%)	期末算定価額(千円)	テナント数	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	オフィス基準階専有面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)
0	TOKYU REIT新宿ビル	8,962,544	4.0	10,200,000	10	6,215.17	6,215.17	746.79	100.0
0	秋葉原三和東洋ビル	4,575,735	2.1	6,050,000	6	4,643.04	4,643.04	564.15	100.0
0	TOKYU REIT木場ビル	3,975,442	1.8	3,770,000	6	5,797.79	5,797.79	600.60	100.0
0	東急銀座二丁目ビル	4,714,420	2.1	5,080,000	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	2.1	5,040,000	1	17,019.19	17,019.19	—	100.0
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,417,241	2.4	7,910,000	12	5,246.68	5,246.68	645.86	100.0
0	東急虎ノ門ビル	16,743,506	7.5	19,700,000	3	9,016.59	9,016.59	984.55	100.0
0	TOKYU REIT第2新宿ビル（仮称）	2,856,531	1.3	2,650,000	2	1,787.21	1,787.21	196.68	100.0
	合計	212,739,321	95.5	242,870,000	212	229,042.80	231,706.49	—	98.9

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成28年1月31日までに解約の通知を受領し、平成28年2月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント（かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約（予定）面積」といいます。）及び、平成28年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成28年2月1日以降に引渡しを行うテナント（かかるテナントに係る賃貸（予定）面積を、次表において「新規成約面積」といいます。）があります。なお、次表のうち他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアの解約（予定）面積及び新規成約面積は、全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。

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

<解約（予定）面積及び新規成約面積の一覧>

物件名	解約（予定）面積(m <sup>2</sup> )	新規成約面積(m <sup>2</sup> )
cocoti（ココチ）	314.21	—
世田谷ビジネススクエア	4,183.98	296.19
東急銀座二丁目ビル	3,278.04	3,278.04
TOKYU REIT渋谷Rビル	283.17	—
合計	8,059.40	3,574.23

<不動産等の概要3>

用途区分	物件名	月額賃料総額(千円)	年間賃料総額(千円)	敷金・保証金(千円)	長期修繕の費用見積(千円)	地震リスク分析における予想最大損失率(PML)(%)	地震リスク分析における予想損失日数(日)	地震保険付保の有無
R	QFRONT（キューフロント）	101,674	1,220,091	1,083,517	306,906	4.2	17	無
R	レキシントン青山	18,663	223,959	174,926	100,759	2.3	12	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	28,022	336,271	227,423	159,927	9.5	24	無
R	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	51,878	622,546	296,298	1,468,392	9.9	28	無
R	第2東急鷺沼ビル	9,972	119,670	100,888	90,707	9.3	24	無
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	41,730	500,760	357,830	16,623	7.3	25	無
R	cocoti（ココチ）	76,693	920,319	598,355	242,408	6.2	23	無
R	湘南モールフィル（底地）	31,334	376,009	313,341	—	—	—	—
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	18,470	221,642	197,261	106,770	4.1	27	無
R	代官山フォーラム	15,660	187,926	418,918	151,208	8.0	27	無
R	カレイド渋谷宮益坂	26,507	318,086	208,458	155,880	4.4	21	無
0	世田谷ビジネススクエア	134,601	1,615,223	1,153,094	4,508,938	2.9	14	無
0	東急南平台町ビル	25,146	301,755	136,773	503,441	7.9	23	無
0	東急桜丘町ビル	34,832	417,994	235,991	229,066	11.1	26	無
0	東京日産台東ビル	28,057	336,692	231,734	782,274	7.4	20	無
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,847	226,164	182,994	280,626	11.2	26	無
0	TOKYU REIT蒲田ビル	27,321	327,860	187,049	765,185	7.7	24	無

東急リアル・エステート投資法人（8957）平成28年1月期決算短信

用途 区分	物件名	月額賃料総 額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・ 保証金 (千円)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML) (%)	地震リスク 分析における 予想損失日数 (日)	地震保険 付保の 有無
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	54,171	650,061	434,418	772,175	7.2	19	無
0	TOKYU REIT八丁堀ビル	27,559	330,715	263,448	482,803	4.0	17	無
0	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	27,854	334,250	222,297	168,595	3.9	16	無
0	東急池尻大橋ビル	27,347	328,169	261,200	398,279	5.8	20	無
0	麹町スクエア	33,516	402,198	287,954	226,522	4.8	18	無
0	TOKYU REIT新宿ビル	41,936	503,239	436,584	265,930	4.2	16	無
0	秋葉原三和東洋ビル	27,166	325,998	237,864	197,764	11.8	26	無
0	TOKYU REIT木場ビル	24,147	289,768	242,391	495,343	7.4	24	無
0	東急銀座二丁目ビル	27,010	324,128	238,481	60,644	4.4	17	無
0	OKIシステムセンター（底地）	24,208	290,500	290,500	—	—	—	—
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	36,349	436,195	341,416	479,120	5.9	18	無
0	東急虎ノ門ビル	66,595	799,146	667,259	186,942	5.4	20	無
0	TOKYU REIT第2新宿ビル（仮称）	9,757	117,090	95,346	173,900	4.2	17	無
	合 計	1,117,036	13,404,436	10,124,022	13,777,127	4.0	—	—

(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28年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
R cocoti (ココチ)	東京都渋谷区	外壁改修工事	自平成27年6月 至平成28年4月	229	—	—
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	空調機更新工事	自平成28年4月 至平成28年7月	209	—	0
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28年6月 至平成28年7月	168	—	—
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28年4月 至平成28年7月	77	—	—
0 東急池尻大橋ビル	東京都目黒区	化粧室・給湯室改修工事	自平成27年10月 至平成28年5月	106	0	0

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622百万円であり、費用に区分された修繕費236百万円と併せ、合計858百万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
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	中央監視装置一部更新工事	自平成26年8月 至平成27年10月	90
0 東京日産台東ビル	東京都台東区	8階空調機更新工事	自平成27年10月 至平成27年12月	36
0 東京日産台東ビル	東京都台東区	共用部空調機更新工事	自平成27年11月 至平成28年1月	14
0 東急池尻大橋ビル	東京都目黒区	空調機更新工事 (第2期工事)	自平成27年2月 至平成27年9月	178
0 TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区	1階及び2階空調機更新工事	自平成27年10月 至平成27年11月	35
その他				266
合計				622

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21期 自平成25年8月1日 至平成26年1月31日	第22期 自平成26年2月1日 至平成26年7月31日	第23期 自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	第24期 自平成27年2月1日 至平成27年7月31日	第25期 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日
当期首積立金残高	301	150	172	176	145
当期積立額	212	436	581	800	1,017
当期積立金取崩額	364	413	577	831	1,024
次期繰越額	150	172	176	145	139

(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	19.2	376,009	31,334	2.8
2	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル （フレルさぎ沼）（注4）	19,610.06	8.6	622,546	51,878	4.6
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.1	301,755	25,146	2.3
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7	300,829	25,069	2.2
5	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル （東急エージェンシー本社ビル）	3,533.03	1.5	333,446	27,787	2.5
6	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	3,090.72	1.4	235,545	19,628	1.8
7	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT（キューフロント）	（壁面）	—	259,200	21,600	1.9
8	その他（注3）	—	—	5,459.65	2.4	370,219	30,851	2.8
主なテナントの合計				86,798.12	37.9	2,799,552	233,296	20.9
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	229,042.80	100.0		
				総賃料収入			13,404,436	1,117,036

（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。

（注4） 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）は平成28年3月24日に売却を予定しています。

<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	株式会社東急ストア（注3）	小売	19,610.06	8.6	644,674	4.8
2	東京急行電鉄株式会社（注4）	陸運	11,026.54	4.8	863,945	6.4
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.5	333,446	2.5
4	株式会社東急コミュニティー（注5）	サービス	3,090.72	1.3	237,921	1.8
5	その他	—	5,459.65	2.4	343,555	2.6
利害関係者の合計			42,720.00	18.7	2,423,543	18.1
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	229,042.80	100.0	
			総賃料収入			13,404,436

（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） 株式会社東急ストアの年間賃料には、第2東急鷺沼ビルの駐車場使用料が含まれています。なお、東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）は平成28年3月24日に、第2東急鷺沼ビルは平成29年1月31日に売却を予定しています。

（注4） 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5） 株式会社東急コミュニティーの年間賃料には、世田谷ビジネススクエアの駐車場使用料が含まれています。

②主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

a. 商業施設テナントとの主な賃貸条件

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

テナント名	株式会社東急ストア	株式会社東急ストア（注1）
物件名	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）（注3）	第2東急鷺沼ビル（注4）
契約期間	自 平成15年9月10日 至 平成30年6月30日	自 平成14年12月27日 至 平成30年6月30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3年間延長され、その後も同様とされる。	定めなし
敷金	296,298千円	35,000千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	なし
賃料改定条件	3年毎に、算定金額＝従前の月額賃料×{(変動率-1)×1/2+1}（1円未満切捨て）で改定（注2）	3年毎に、算定金額＝従前の月額賃料×{(変動率-1)×1/2+1}（1円未満切捨て）で改定（注2）
その他特記事項	なし	なし

（注1）本賃貸借は、第2東急鷺沼ビルの駐車場部分の賃貸借です。

（注2）「変動率」とは、総務省統計局発表の消費者物価指数（持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都区部）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した値をいいます（小数点以下第3位を四捨五入）。

（注3）東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）は平成28年3月24日に売却を予定しています。

（注4）第2東急鷺沼ビルは平成29年1月31日に売却を予定しています。

## 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	136,773千円	126,858千円
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。	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）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	平成28年1月31日まで解約禁止。

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	184,985千円
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IV4F・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	19.2
2	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼） （注3）	平成30年6月30日	19,610.06	8.6
3	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	7.4
4	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	3.1
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.7
5	バンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	平成29年3月31日	4,922.75	2.2
6	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	サービス	QFRONT（キューフロント）	平成31年12月14日 （注1）	4,044.10	1.8
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28年6月30日	3,938.20	1.7
8	コヴィディエンジャパン株式会社	卸売	世田谷ビジネススクエア	平成28年5月31日 （注1）（注2）	3,824.64	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	1.5
10	株式会社第一ビルディング	不動産	東急銀座二丁目ビル	平成28年9月30日	3,278.04	1.4
賃貸面積上位10テナントの合計					115,274.67	50.3
総賃貸面積					229,042.80	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）平成27年10月1日付で、平成28年5月31日を予定とする解約申入書を受領しています。

（注3）東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）は平成28年3月24日に売却を予定しています。

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	208,119	18.6
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		
東京急行電鉄株式会社	東急南平台町ビル	自：平成25年 1月 1日 至：平成33年12月31日	2年毎 (注6)	7,148.18		
東京急行電鉄株式会社	東急桜丘町ビル	自：平成24年 1月 1日 至：平成33年12月31日	2年毎 (注7)	3,878.36		
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8)	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		
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		
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9)	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10)	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		
株式会社商業藝術	CONZE（コンツェ）恵比寿	自：平成26年 3月 1日 至：平成33年 2月28日	改定なし	287.18		
株式会社セブンーイレブン・ ジャパン	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	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		
株式会社セブンーイレブン・ 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11)	191.10		
スターバックス コーヒー ジャパン株式会社	世田谷ビジネススクエア	自：平成27年 6月 1日 至：平成33年 5月31日	改定なし	153.77		
株式会社ファミリーマート	レキシントン青山	自：平成22年12月29日 至：平成33年 2月28日	5年毎	147.18		
ミニストップ株式会社	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自：平成27年12月 1日 至：平成36年11月30日	3年毎	99.64		
総賃料収入					1,117,036	

(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28年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のものをいいます。なお、平成28年1月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約については除きます。

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

(注3) 事業用定期借地権設定契約のテナントです。

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

(注5) 3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行います。

(注6) 事務所部分の賃料改定期間であり、倉庫部分及び駐車場部分は契約期間中の賃料改定はありません。

(注7) 平成24年1月1日以降、初回のみ3年後、以降2年毎に賃料改定を行います。また、事務所部分の賃料改定期間であり、倉庫部分は契約期間中の賃料改定はありません。

(注8) 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9) 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10) 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11) 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。

## 東急リアル・エステート投資法人（8957）業績推移

決算期	第1期 実績 平成16年1月期	第2期 実績 平成16年7月期	第3期 実績 平成17年1月期	第4期 実績 平成17年7月期	第5期 実績 平成18年1月期	第6期 実績 平成18年7月期
実質営業日数 (日)	144	182	184	181	184	181
1口当たり分配金 (円)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162
総資産LTV (%) *1	47.9	48.9	34.3	39.8	30.9	30.6
期中平均資産残高 (物件取得価額ベース) (百万円)	82,738	109,108	126,822	142,862	157,806	158,727
期末物件数 (物件)	12	13	16	17	17	17
期末稼働率 (%)	95.3	97.1	97.5	99.1	99.4	99.9
営業収益 (百万円)	2,896	4,341	5,044	5,684	6,343	7,875
NOI (百万円)	2,199	2,894	3,523	3,835	4,325	4,297
NOI利廻 (%)	6.74	5.32	5.51	5.41	5.44	5.46
有利子負債残高 (百万円)	56,700	60,000	50,500	64,500	53,000	53,000
平均金利 (%)	0.77	0.83	1.25	1.07	1.13	1.31
長期有利子負債比率 (%)	0.0	58.3	69.3	54.3	77.4	*2 (67.9)
期末算定価額 (百万円)	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800
評価損益 (百万円)	△ 952	1,291	3,434	7,270	17,325	29,270
1口当たり修正純資産 (円) *3	501,688	524,578	572,497	599,513	680,986	751,509
発行済投資口の総口数 (口)	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380
期中平均投資口価格 (円)	530,828	643,097	690,705	726,082	766,520	902,435
取得物件	りそな・マルハビル	TOKYU REIT 渋谷宇田川町 スクエア	ビーコンヒルズ ラザ (イトーヨーカ ドー能見台店) 横浜山下町ビル (バーニーズ ニ ューヨーク横浜 店) TOKYU REIT虎ノ 門ビル	cocoti (ココ チ) (準共有持分 60%)	cocoti (ココ チ) (準共有持分 40%)	湘南モールフイ ル (底地)
売却物件						横浜山下町ビル (バーニーズニ ューヨーク横浜 店)
備考	公募増資(上場)		追加公募増資		追加公募増資	

東急リアル・エステート投資法人（8957）平成28年1月期決算短信

決算期	第7期 実績 平成19年1月期	第8期 実績 平成19年7月期	第9期 実績 平成20年1月期	第10期 実績 平成20年7月期	第11期 実績 平成21年1月期	第12期 実績 平成21年7月期
実質営業日数 (日)	184	181	184	182	184	181
1口当たり分配金 (円)	14,182	14,427	15,364	16,560	16,284	15,505
総資産LTV (%) *1	35.5	35.4	38.1	44.5	44.6	44.7
期中平均資産残高 (物件取得価額ベース) (百万円)	166,961	171,736	172,797	190,488	206,239	206,648
期末物件数 (物件)	19	19	20	23	23	23
期末稼働率 (%)	99.8	99.6	99.9	99.4	98.6	98.6
営業収益 (百万円)	6,460	6,730	6,831	7,336	7,643	7,479
NOI (百万円)	4,539	4,756	4,822	5,243	5,467	5,229
NOI利廻 (%)	5.39	5.59	5.54	5.52	5.26	5.10
有利子負債残高 (百万円)	65,300	65,300	73,500	97,000	97,000	97,000
平均金利 (%)	1.42	1.52	1.67	1.63	1.66	1.69
長期有利子負債比率 (%)	68.9 *2 (61.3)	68.9 *2 (61.3)	81.6 *2 (74.8)	73.2 *2 (62.9)	84.5 *2 (74.2)	92.8 *2 (85.6)
期末算定価額 (百万円)	210,120	224,330	242,920	268,680	242,400	219,580
評価損益 (百万円)	40,148	55,220	64,584	67,152	40,503	18,511
1口当たり修正純資産 (円) *3	815,729	904,709	959,997	975,158	817,826	687,988
発行済投資口の総口数 (口)	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
期中平均投資口価格 (円)	958,306	1,241,537	1,000,664	835,903	603,570	496,772
取得物件	TOKYU REIT八丁堀ビル  CONZE (コンツェ) 恵比寿		TOKYU REIT虎ノ門ビル (追加取得)  赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東急池尻大橋ビル  代官山フォーラム  菱進原宿ビル	菱進原宿ビル (追加取得)	
売却物件						
備考						

東急リアル・エステート投資法人（8957）平成28年1月期決算短信

決算期	第13期 実績 平成22年1月期	第14期 実績 平成22年7月期	第15期 実績 平成23年1月期	第16期 実績 平成23年7月期	第17期 実績 平成24年1月期	第18期 実績 平成24年7月期
実質営業日数 (日)	184	181	184	181	184	182
1口当たり分配金 (円)	79,446	12,598	12,045	13,239	13,106	11,705
総資産LTV (%) *1	43.1	43.5	43.5	43.3	43.3	43.4
期中平均資産残高 (物件取得価額ベース) (百万円)	201,328	181,132	190,502	199,285	199,672	199,672
期末物件数 (物件)	21	23	25	26	26	26
期末稼働率 (%)	96.9	96.8	96.3	98.5	94.0	94.7
営業収益 (百万円)	25,359	6,550	6,524	6,918	6,819	6,360
NOI (百万円)	4,978	4,587	4,492	4,712	4,664	4,377
NOI利廻 (%)	4.91	5.11	4.68	4.77	4.63	4.40
有利子負債残高 (百万円)	97,000	90,000	90,000	90,000	89,000	89,000
平均金利 (%)	1.72	1.76	1.77	1.76	1.72	1.71
長期有利子負債比率 (%)	92.8 *2 (80.4)	100.0 *2 (83.3)	100.0 *2 (78.4)	100.0 *2 (80.9)	100.0 *2 (80.7)	100.0 *2 (78.9)
期末算定価額 (百万円)	171,080	181,440	187,900	191,440	190,360	190,820
評価損益 (百万円)	10,178	3,006	1,487	730	310	1,367
1口当たり修正純資産 (円) *3	638,789	596,447	587,478	583,012	580,532	586,771
発行済投資口の総口数 (口)	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
期中平均投資口価格 (円)	478,579	470,862	490,426	534,655	406,642	401,664
取得物件		麹町スクエア TOKYU REIT新宿 ビル	秋葉原三和東洋 ビル TOKYU REIT木場 ビル	東急銀座二丁目 ビル		
売却物件	りそな・マルハ ビル 菱進原宿ビル					
備考						

東急リアル・エステート投資法人（8957）平成28年1月期決算短信

決算期	第19期 実績 平成25年1月期	第20期 実績 平成25年7月期	第21期 実績 平成26年1月期	第22期 実績 平成26年7月期	第23期 実績 平成27年1月期
実質営業日数 (日)	184	181	184	181	184
1口当たり分配金 (円)	11,146	12,019	12,823	2,517	2,586
総資産LTV (%) *1	43.1	44.2	44.6	44.6	43.4
期中平均資産残高 (物件取得価額ベース) (百万円)	199,672	202,851	227,550	229,622	220,702
期末物件数 (物件)	26	27	30	30	29
期末稼働率 (%)	97.0	98.0	97.9	97.6	97.1
営業収益 (百万円)	6,334	6,495	7,308	7,302	7,541
NOI (百万円)	4,252	4,378	5,032	4,957	4,614
NOI利廻 (%)	4.22	4.35	4.39	4.35	4.15
有利子負債残高 (百万円)	87,000	91,500	103,000	103,000	97,000
平均金利 (%)	1.66	1.62	1.48	1.39	1.40
長期有利子負債比率 (%)	100.0 *2 (77.7)	100.0 *2 (81.4)	88.8 *2 (77.2)	95.1 *2 (81.6)	100.0 *2 (88.5)
期末算定価額 (百万円)	189,320	194,860	224,650	227,740	228,660
評価損益 (百万円)	466	1,840	6,726	10,549	18,006
1口当たり修正純資産 (円) *3	581,450	589,563	*4 119,890	123,801	131,564
発行済投資口の総口数 (口)	169,380	169,380	195,520	977,600	977,600
期中平均投資口価格 (円)	422,792	575,341	*5 116,503	131,777	150,756
取得物件		OKIシステム センター (底地)	カレイド渋谷 宮益坂 TOKYU REIT渋谷 Rビル 東急虎ノ門ビル		東急虎ノ門ビル (隣接土地) TOKYU REIT虎ノ 門ビル (追加取得)
売却物件					ビーコンヒルプ ラザ (イトーヨーカ ドー能見台店)
備考			追加公募増資	投資口分割	

決算期	第24期 実績 平成27年7月期	第25期		第26期 予想 平成28年7月期*6	第27期 予想 平成29年1月期*6
		予想 平成28年1月期 (平成27年9月11 日公表)	実績 平成28年1月期		
実質営業日数 (日)	181	184	184	182	184
1口当たり分配金 (円)	2,451	2,460	2,631	2,630	2,630
総資産LTV (%) *1	43.5	43.5	43.5	43.0	43.1
期中平均資産残高 (物件取得価額ベース) (百万円)	222,059	222,059	223,464	226,582	223,622
期末物件数 (物件)	29	29	30	30	29
期末稼働率 (%)	98.9	98.4	98.9	96.8	97.1
営業収益 (百万円)	7,133	7,246	7,289	9,516	7,484
NOI (百万円)	4,747	4,797	4,949	4,814	4,691
NOI利廻 (%)	4.31	4.29	4.39	4.27	4.17
有利子負債残高 (百万円)	97,000	97,000	97,000	95,500	95,500
平均金利 (%)	1.38	1.32	1.32	1.28	1.28
長期有利子負債比率 (%)	100.0 *2 (94.1)	100.0 —	100.0 *2 (89.2)	100.0 —	100.0 —
期末算定価額 (百万円)	233,480	—	242,870	—	—
評価損益 (百万円)	23,280	—	30,130	—	—
1口当たり修正純資産 (円) *3	136,959	—	143,967	—	—
発行済投資口の総口数 (口)	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
期中平均投資口価格 (円)	153,975	—	145,209	—	—
取得物件			TOKYU REIT第2 新宿ビル (仮 称)	東急番町ビル	
売却物件				東急鷺沼ビル (フレルさぎ 沼)	第2東急鷺沼ビ ル
備考					

\*1 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

\*2 ( ) は、1年内償還予定の投資法人債及び1年内返済予定の長期借入金を除いた比率

\*3 1口当たり修正純資産 = (純資産 - 分配金総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口の総口数

\*4 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、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしました。表中の第21期「1口当たり修正純資産」については、第21期首に当該投資口の分割が行われたものと仮定して算定しています。

\*5 投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を実施したことに伴い、平成26年1月29日の権利落ち日より、分割後の投資口価格により取引されているため、表中の第21期「期中平均投資口価格」については、第21期首に当該投資口の分割が行われたものと仮定して算定しています。

\*6 東急番町ビルの取得及び東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、第2東急鷺沼ビルの売却を予定しています。これに加え、本書作成日時時点で売却の決定をしていますが、保有物件の一部売却を想定しています。なお、想定している保有物件の一部売却は期末物件数に反映させておりません。