

平成26年1月期 決算短信 (REIT)

平成26年3月14日

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

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) 堀江 正博  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員IR部長 (氏名) 小井 陽介  
 TEL (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 平成26年4月25日 分配金支払開始 平成26年4月14日  
 予定日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年1月期の運用、資産の状況 (平成25年8月1日～平成26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	%
26年1月期	7,308	12.5	3,322	18.6	2,508	23.2	2,507	23.2
25年7月期	6,495	2.5	2,801	5.1	2,036	7.8	2,035	7.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年1月期	2,590	2.4	1.1	34.3
25年7月期	2,403	2.0	1.0	31.4

(注) 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「1口当たり当期純利益」については、平成25年7月期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。なお、当該投資口の分割実施前の発行済投資口数をもとに算定した1口当たり当期純利益については、平成25年7月期は12,018円、平成26年1月期は12,951円です。

(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	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	%	%
26年1月期	12,823	2,507	0	0	100.0	2.4
25年7月期	12,019	2,035	0	0	100.0	2.0

(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
26年1月期	230,966	112,986	48.9	115,575
25年7月期	206,988	100,055	48.3	118,143

(注) 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「1口当たり純資産」については、平成25年7月期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。なお、当該投資口の分割実施前の発行済投資口数をもとに算定した1口当たり純資産については、平成25年7月期は590,716円、平成26年1月期は577,877円です。

(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
26年1月期	3,587	△25,276	21,872	5,279
25年7月期	3,090	△4,908	2,613	5,095

2. 平成26年7月期の運用状況の予想（平成26年2月1日～平成26年7月31日）及び平成27年1月期の運用状況の予想（平成26年8月1日～平成27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
26年7月期	7,289	△0.3	3,214	△3.3	2,445	△2.5	2,444	△2.5	2,500	0
27年1月期	7,303	0.2	3,226	0.4	2,445	△0.0	2,444	△0.0	2,500	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成26年7月期）2,500円、（平成27年1月期）2,500円  
発行済投資口数（平成26年7月期）977,600口、（平成27年1月期）977,600口

※ 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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年1月期	195,520口	25年7月期	169,380口
② 期末自己投資口数	26年1月期	0口	25年7月期	0口

（注1）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、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

（注2）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口の割合をもって分割しました。詳細は、6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c.決算後に生じた重要な事実（イ）投資口の分割及び投資法人規約の変更（a）投資口の分割」をご参照ください。

※ 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

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

前提条件の詳細については、7ページ「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況②次期の見通しd.運用状況の見通し<平成26年7月期及び平成27年1月期 運用状況の予想の前提条件>」をご参照ください。

2. 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。7ページ「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況②次期の見通しd.運用状況の見通し」については、当該投資口分割後の発行済投資口数977,600口を前提としています。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年10月25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25年10月25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、平成26年1月31日現在、発行済投資口数195,520口となっています（注）。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。

（注）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。詳細は後記「②次期の見通し c. 決算後に生じた重要な事実（イ）投資口の分割及び投資法人規約の変更（a）投資口の分割」をご参照ください。

##### 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、緩やかな回復傾向にあります。

首都圏経済についても、企業の景況感に加え、消費者マインドが改善していることから、回復の動きが続いています。人口動態については、東京圏は平成25年1月から12月までに9万人超の転入があり、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区のオフィス賃貸マーケットにおける平成25年12月の平均募集賃料は半年間で1.7%、一年間で2.1%下落しています。一方、空室率は、半年間で0.5ポイント、一年間で1.2ポイント改善し6.3%となっています。企業のオフィス需要は依然として高く、業容拡大等を理由として移転や内部増床を進めており、なかでも、アベノミクスの景気浮揚効果によって、消費連動型の業種業態に積極的な動きが見られるようになってきています。また、立地によっては企業の統廃合や集約移転によって大型の空室在庫が消化されることにより、ワンフロアでは面積が確保出来ない状況が見受けられる等、テナントの移転の選択肢は狭まりつつあります。商業施設賃貸マーケットについては、高額商品の売れ行きが好調なこと等が奏功し、都心商業施設へのテナント出店意欲は高まっています。また、GMSについては、売上はほぼ横ばいで推移しており、今後は大型SCや食料品スーパーへ転換する方向へ動き出していくことが見込まれます。

不動産投資市場は、デット、エクイティともに資金調達環境が良好なことから、売買件数は増加しています。また、オフィスの投資期待利回りについては、旺盛な売買動向により、低下傾向が続いています。

## (ロ) 運用実績

## (a) 物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、これまでの「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」という投資方針に加え、上場来の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）」に基づき投資活動を行いました。

当期においては、平成25年8月16日にカレイド渋谷宮益坂の信託受益権（取得価額51億5千万円）、渋谷Rサンケイビル（取得価額52億7千万円）及び東急虎ノ門ビル（取得価額150億円）を取得し、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2,296億2千2百万円、総賃貸可能面積は280,114.52㎡、期末算定価額の合計は2,246億5千万円となりました。

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

この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額である評価益は67億2千6百万円でした。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%の下落に止まりました。また、空室率は前期末の2.0%から0.1ポイント悪化し、2.1%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。

例えば、東急虎ノ門ビルの取得決定にあたり、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。）からの取得であったため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得しています。さらに、日本ヴァリュアーズ株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが概ね妥当である旨の意見書を取得しています。なお、このセカンド・オピニオン・サマリーにつきましては、鑑定評価サマリーとともに取得時に公表しています。また、取得手続の履践状況に関しても、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、当該取引において適用される利益相反対策ルールとの整合性の確認を受け、その結果も踏まえて、本投資法人の役員会において当該取得を事前承認しています。

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等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

当期においては、特定資産の取得資金等の調達を目的として、短期借入金125億円を調達（期中に10億円返済）した他、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ことを目的として、長期借入金の借換を100億円行いました。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190億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1,030億円（投資法人債残高80億円、短期借入金残高115億円、長期借入金残高835億円（1年内償還予定の投資法人債50億円及び1年内返済予定の長期借入金70億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.48%（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。（注）

（注）平成26年2月14日及び同年3月11日に投資法人債をそれぞれ発行し、払込みが完了しています。詳細は後記「②次期の見直し c. 決算後に生じた重要な事実（ロ）投資法人債の発行」をご参照ください。

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：ネガティブ 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73億8百万円、営業利益33億2千2百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は25億8百万円、当期純利益は25億7百万円を計上しました。

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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は12,823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、輸出が持ち直しに向かい、各種政策の効果が下支えするなかで、家計所得や投資が増加し、景気の回復基調が続くことが期待されます。ただし、海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、消費税率引上げに伴う駆け込み需要及びその反動が見込まれます。

このような見通しのなか、不動産投資市場においては、当面は低金利が続くなかで、投資資金流入と賃料の成長期待から、利回りの低下傾向が続くものと予想されます。オフィス賃貸市場においては、平成27年頃まで低供給が続く見込みである上、持続的な景気回復がオフィス需要を押し上げると予想されることから、空室率は今後も低下する見通しです。平均成約賃料は、空室率の低下やテナント企業の賃料負担力改善を受けて、平成26年後半には上昇が見込まれます。商業賃貸市場においては、都心商業施設を中心に販売額が増加傾向にあり、テナントの賃料負担力が増すことで商業施設全体の賃料下落圧力は緩和傾向にあると考えられます。

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合う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) 投資口の分割及び投資法人規約の変更

(a) 投資口の分割

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。

i. 分割の目的

平成26年1月1日から導入された「少額投資非課税制度（NISA）」を踏まえ、投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、さらなる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として実施しました。

ii. 分割の方法

平成26年1月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する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。

iii. 分割により増加した投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口数	: 195,520口
今回の分割により増加する投資口数	: 782,080口
分割後の本投資法人発行済投資口数	: 977,600口

なお、前期首に当該投資口分割が実施されたとものと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、後記「3.財務諸表（8）財務諸表に関する注記事項〔1口当たり情報に関する注記〕」をご参照ください。

(b) 投資法人規約の変更

前記「(a) 投資口の分割」の投資口の分割割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、平成26年2月1日付で以下の通り規約の一部を変更しました。

(下線は変更部分)

変更前	変更後
第5条（発行可能投資口の総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>200</u> 万口とする。	第5条（発行可能投資口の総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>1,000</u> 万口とする。

(ロ) 投資法人債の発行

平成26年2月14日及び同年3月11日に投資法人債をそれぞれ発行し、払込みが完了しています。

(a) 第4回無担保投資法人債

名称	: 東急リアル・エステート投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行総額	: 金35億円
払込金額	: 各投資法人債の金額100円につき金100円
償還金額	: 各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	: 年0.399%
担保・保証	: 無担保・無保証
償還期限	: 平成31年2月14日にその総額を償還。 買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。
利払日	: 毎年2月14日及び8月14日
引受人	: みずほ証券株式会社
資金使途	: 平成26年8月15日に返済期日が到来する短期借入金の返済資金の一部に充当する。

(b)第5回無担保投資法人債

名称 : 東急リアル・エステート投資法人第5回無担保投資法人債  
 (特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行総額 : 金30億円

払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

利率 : 年0.682%

担保・保証 : 無担保・無保証

償還期限 : 平成33年3月11日にその総額を償還。  
 買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。

利払日 : 毎年3月11日及び9月11日

引受人 : みずほ証券株式会社

資金使途 : 平成26年8月15日に返済期日が到来する短期借入金の返済資金の一部に充当する。

d. 運用状況の見通し

平成26年7月期（平成26年2月1日～平成26年7月31日）及び平成27年1月期（平成26年8月1日～平成27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26年7月期 自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	平成27年1月期 自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日
営業収益	7,289 百万円	7,303 百万円
営業利益	3,214 百万円	3,226 百万円
経常利益	2,445 百万円	2,445 百万円
当期純利益	2,444 百万円	2,444 百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	2,500 円	2,500 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26年7月期及び平成27年1月期 運用状況の予想の前提条件>

平成26年7月期（第22期）及び平成27年1月期（第23期）の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果予想数値に一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行い、公表します。

項目	前提条件
運用資産	・平成26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、第23期末までに異動（追加取得、保有物件の売却等）がないことを前提としています。
営業収益	・賃貸事業収入は、平成26年3月4日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点までにテナントから解約予告を受けている区画については、解約日以降第23期末までの期間の空室を見込んでいます。また、賃料水準については、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況等を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。 ・第22期末の稼働率は97.6%、第23期末の稼働率は97.4%を想定しています。

項 目	前 提 条 件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外注委託費は、第22期に469百万円、第23期に469百万円を計上しています。</li> <li>・建物の修繕費は、第22期に179百万円、第23期に150百万円を計上しています。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計上しています（第22期：678百万円、第23期：671百万円）。</li> <li>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。</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22期：1,087百万円、第23期：1,099百万円）。</li> <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>・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22期に666百万円、第23期に668百万円を計上しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息等は、第22期に758百万円、第23期に771百万円を計上しています。</li> <li>なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息、保証金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22期に8百万円、第23期に8百万円を計上しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の有利子負債残高1,060億円（短期借入金80億円、長期借入金835億円、投資法人債145億円）のうち、第22期に短期借入金30億円を平成26年3月11日に発行した投資法人債による資金及び自己資金により返済することを前提としています。</li> <li>・本書の日付以降、第22期及び第23期に返済期限が到来する借入金（短期借入金50億円（上記の第22期に返済を見込む短期借入金30億円を除く）、長期借入金20億円）については、すべて借換を行うことを前提としています。また、第23期に償還期限が到来する投資法人債（50億円）については、投資法人債発行による資金（50億円）にて償還を行うことを前提としています。</li> <li>・第22期末のLTVは44.6%、第23期末のLTVは44.7%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>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の977,600口から、第23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。</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25年10月25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25年7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,093,417	3,362,193
信託現金及び信託預金	9,545,971	8,106,642
営業未収入金	128,836	135,365
未収消費税等	—	155,434
前払費用	30,850	34,671
繰延税金資産	14	17
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	37,482	9,741
流動資産合計	12,855,080	11,822,574
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,805,816	11,877,256
減価償却累計額	△1,511,721	△1,738,800
建物（純額）	6,294,095	10,138,456
構築物	54,005	106,646
減価償却累計額	△16,323	△19,818
構築物（純額）	37,682	86,827
機械及び装置	52,784	98,404
減価償却累計額	△22,221	△29,697
機械及び装置（純額）	30,563	68,706
工具、器具及び備品	34,689	45,034
減価償却累計額	△19,521	△22,635
工具、器具及び備品（純額）	15,167	22,399
土地	38,001,305	54,439,838
建設仮勘定	—	2,300
信託建物	※1 47,059,184	※1 48,082,282
減価償却累計額	△14,543,350	△15,310,645
信託建物（純額）	32,515,834	32,771,637
信託構築物	※1 822,203	※1 831,723
減価償却累計額	△382,055	△398,836
信託構築物（純額）	440,147	432,886
信託機械及び装置	※1 961,677	※1 985,664
減価償却累計額	△705,643	△755,366
信託機械及び装置（純額）	256,033	230,297
信託工具、器具及び備品	※1 311,264	※1 328,501
減価償却累計額	△234,839	△246,361
信託工具、器具及び備品（純額）	76,425	82,139
信託土地	※1 115,335,663	※1 119,633,538
信託建設仮勘定	2,226	2,510
有形固定資産合計	193,005,145	217,911,538

（単位：千円）

	前 期 (平成25年7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
無形固定資産		
その他	761	531
信託その他無形固定資産	13,474	11,913
無形固定資産合計	14,235	12,444
投資その他の資産		
敷金及び保証金	125,252	203,877
信託差入敷金及び保証金	799,575	781,069
長期前払費用	8,292	1,295
その他	158,091	169,068
投資その他の資産合計	1,091,212	1,155,311
固定資産合計	194,110,592	219,079,294
繰延資産		
投資口交付費	—	45,021
投資法人債発行費	22,681	19,765
繰延資産合計	22,681	64,787
資産合計	206,988,355	230,966,655
負債の部		
流動負債		
営業未払金	695,772	773,481
短期借入金	—	11,500,000
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,000,000	7,000,000
未払金	265,936	290,186
未払費用	165,787	174,911
未払法人税等	648	714
未払消費税等	64,280	—
前受金	1,007,532	1,119,769
預り金	908	424
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 624,801	※1 624,801
その他	12,327	12,727
流動負債合計	19,837,995	26,497,015
固定負債		
投資法人債	8,000,000	3,000,000
長期借入金	66,500,000	76,500,000
預り敷金及び保証金	2,276,486	3,255,424
信託預り敷金及び保証金	※1 10,315,627	※1 8,725,634
その他	2,738	2,002
固定負債合計	87,094,852	91,483,062
負債合計	106,932,848	117,980,077

（単位：千円）

	前 期 (平成25年7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,019,722	110,479,406
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,035,784	2,507,172
剰余金合計	2,035,784	2,507,172
投資主資本合計	100,055,507	112,986,578
純資産合計	※3 100,055,507	※3 112,986,578
負債純資産合計	206,988,355	230,966,655

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期 自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日	当 期 自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,028,240	※1 6,743,655
その他賃貸事業収入	※1 467,729	※1 561,067
工事負担金受入額	—	930
資産受入益	—	2,400
営業収益合計	6,495,969	7,308,054
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,105,462	※1 3,366,573
資産運用報酬	449,731	494,674
資産保管手数料	16,523	16,819
一般事務委託手数料	41,831	42,311
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	75,086	58,921
営業費用合計	3,694,635	3,985,300
営業利益	2,801,333	3,322,753
営業外収益		
受取利息	1,270	1,241
未払分配金戻入	7,579	1,281
受取保険金	157	30
受取補償金	36	14
営業外収益合計	9,044	2,567
営業外費用		
支払利息	656,630	692,132
投資法人債利息	68,920	69,679
保証金利息	22,038	20,228
投資口交付費償却	—	8,438
投資法人債発行費償却	2,868	2,916
その他	23,311	23,799
営業外費用合計	773,769	817,194
経常利益	2,036,607	2,508,127
税引前当期純利益	2,036,607	2,508,127
法人税、住民税及び事業税	905	964
法人税等調整額	3	△2
法人税等合計	908	961
当期純利益	2,035,699	2,507,166
前期繰越利益	84	6
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,035,784	2,507,172

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成25年2月1日至平成25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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	98,019,722	1,887,994	1,887,994	99,907,717	99,907,717
当期変動額					
剰余金の配当		△1,887,909	△1,887,909	△1,887,909	△1,887,909
当期純利益		2,035,699	2,035,699	2,035,699	2,035,699
当期変動額合計	—	147,790	147,790	147,790	147,790
当期末残高	※1 98,019,722	2,035,784	2,035,784	100,055,507	100,055,507

当期(自平成25年8月1日至平成26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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	98,019,722	2,035,784	2,035,784	100,055,507	100,055,507
当期変動額					
新投資口の発行	12,459,683			12,459,683	12,459,683
剰余金の配当		△2,035,778	△2,035,778	△2,035,778	△2,035,778
当期純利益		2,507,166	2,507,166	2,507,166	2,507,166
当期変動額合計	12,459,683	471,387	471,387	12,931,071	12,931,071
当期末残高	※1 110,479,406	2,507,172	2,507,172	112,986,578	112,986,578

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期	当 期
	自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日	自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日
I 当期末処分利益	2,035,784,327円	2,507,172,114円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,035,778,220円 (12,019円)	2,507,152,960円 (12,823円)
III 次期繰越利益	6,107円	19,154円
分配金の額の算出方法	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2,035,778,220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。	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2,507,152,960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。

## （5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前 期 自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	当 期 自 平成25年8月1日 至 平成26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	2,036,607	2,508,127
減価償却費	983,266	1,089,648
投資口交付費償却	—	8,438
投資法人債発行費償却	2,868	2,916
固定資産除却損	4,266	4,343
受取利息	△1,270	△1,241
支払利息	747,589	782,040
営業未収入金の増減額（△は増加）	△18,129	△6,528
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△155,434
営業未払金の増減額（△は減少）	56,974	41,006
未払金の増減額（△は減少）	34,361	24,249
未払消費税等の増減額（△は減少）	6,997	△64,280
未払費用の増減額（△は減少）	△8,480	7,601
前受金の増減額（△は減少）	27,535	112,236
預り金の増減額（△は減少）	440	△484
その他	△27,193	15,521
小計	3,845,833	4,368,158
利息の受取額	1,270	1,241
利息の支払額	△755,601	△780,517
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△946	△897
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,090,556	3,587,984
<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	△4,795,360	△20,609,100
信託有形固定資産の取得による支出	△310,658	△5,350,390
敷金及び保証金の差入による支出	—	△78,625
信託敷金及び保証金の差入による支出	—	△12,000
信託敷金及び保証金の回収による収入	5,225	30,506
預り敷金及び保証金の受入による収入	479,592	1,003,787
預り敷金及び保証金の返還による支出	△70,339	△24,849
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	235,234	335,022
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△514,870	△1,925,014
使途制限付信託預金の預入による支出	△235,234	△353,529
使途制限付信託預金の引出による収入	297,947	1,708,092
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,908,462	△25,276,101
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	4,500,000	12,500,000
短期借入金の返済による支出	△4,500,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	13,900,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△9,400,000	△10,000,000
投資口の発行による収入	—	12,406,222
分配金の支払額	△1,886,930	△2,034,096
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,613,069	21,872,126
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	795,162	184,009
現金及び現金同等物の期首残高	4,300,810	5,095,973
現金及び現金同等物の期末残高	5,095,973	5,279,983

(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23,862千円、当期は47,561千円です。</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。</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. 担保に供している資産及び担保を付している債務は以下の通りです。

担保に供している資産	(単位：千円)	
	前 期 (平成25年7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
信託建物	2,634,985	2,558,314
信託構築物	129,033	126,497
信託機械及び装置	7,048	6,739
信託工具、器具及び備品	1,166	1,043
信託土地	5,585,737	5,585,737
合計	8,357,971	8,278,332

担保を付している債務	(単位：千円)	
	前 期 (平成25年7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	433,845	433,845
信託預り敷金及び保証金	2,145,124	1,928,202
合計	2,578,970	2,362,047

## 2. 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。

	(単位：千円)	
	前 期 (平成25年7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
コミットメントラインの総額	19,000,000千円	19,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	19,000,000千円	19,000,000千円

## ※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 (平成25年7月31日)	当 期 (平成26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25年2月1日 至 平成25年7月31日	自	平成25年8月1日 至 平成26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		4,897,088		5,522,424
共益費収入		667,240		749,647
月極駐車場収入		140,414		155,622
その他賃料収入（注1）		323,495		315,961
計		6,028,240		6,743,655
その他賃貸事業収入				
付帯収益（注2）		369,735		447,275
その他雑収入		97,993		113,792
計		467,729		561,067
不動産賃貸事業収益合計		6,495,969		7,304,723
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
水道光熱費		542,903		643,781
外注委託費		413,473		461,577
プロパティ・マネジメント報酬		147,295		159,256
修繕費		214,432		171,643
公租公課		599,914		592,035
損害保険料		11,765		13,219
減価償却費		983,266		1,089,648
固定資産除却損		4,266		4,343
その他賃貸事業費用		188,144		231,068
不動産賃貸事業費用合計		3,105,462		3,366,573
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		3,390,506		3,938,149

(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25年2月1日 至 平成25年7月31日	自	平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
※1. 発行済投資口の総口数		169,380口		195,520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25年2月1日 至 平成25年7月31日		自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	
現金及び預金	3,093,417		3,362,193	
信託現金及び信託預金	9,545,971		8,106,642	
使途制限付信託預金（注）	△7,543,415		△6,188,852	
現金及び現金同等物	5,095,973		5,279,983	

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

## 〔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が、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190億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、資産評価LTV（注）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことや経済環境や金融環境、テナントとの賃貸借契約の内容及び資産保有期間等に応じた調達年限を設定することで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できることとしています。

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（平成25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	3,093,417	3,093,417	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,545,971	9,545,971	—
資産計	12,639,389	12,639,389	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	17,000,000	17,119,672	119,672
(4) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	624,801	660,127	35,325
(5) 投資法人債	8,000,000	8,070,432	70,432
(6) 長期借入金	66,500,000	67,909,313	1,409,313
(7) 信託預り敷金及び保証金	2,617,856	2,606,289	△11,567
負債計	94,742,658	96,365,834	1,623,176

当期（平成26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	3,362,193	3,362,193	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,106,642	8,106,642	—
資産計	11,468,835	11,468,835	—
(1) 短期借入金	11,500,000	11,500,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,076,310	76,310
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,006,256	6,256
(4) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	624,801	654,888	30,086
(5) 投資法人債	3,000,000	3,077,441	77,441
(6) 長期借入金	76,500,000	78,116,419	1,616,419
(7) 信託預り敷金及び保証金	2,209,977	2,200,112	△9,864
負債計	105,834,779	107,631,428	1,796,649

（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) 短期借入金

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。

- (2) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 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。

- (3) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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。

- (4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7) 信託預り敷金及び保証金

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

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

(単位：千円)

区分	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
① 預り敷金及び保証金	2,276,486	3,255,424
② 信託預り敷金及び保証金	7,697,770	6,515,657

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25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	3,093,417	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	9,545,971	—	—	—	—	—
合計	12,639,389	—	—	—	—	—

当期（平成26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	3,362,193	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	8,106,642	—	—	—	—	—
合計	11,468,835	—	—	—	—	—

(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25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	—	5,000,000	—	—	—	3,000,000
長期借入金	17,000,000	9,000,000	5,700,000	14,000,000	14,500,000	23,300,000
合計	17,000,000	14,000,000	5,700,000	14,000,000	14,500,000	26,300,000

当期（平成26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	11,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	3,000,000
長期借入金	7,000,000	11,200,000	10,500,000	14,000,000	12,200,000	28,600,000
合計	23,500,000	11,200,000	10,500,000	14,000,000	12,200,000	31,600,000

## 〔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25年 7月31日)	当 期 (平成26年 1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	17
繰延税金資産合計	14	17
繰延税金資産の純額	14	17

## 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25年 7月31日)	当 期 (平成26年 1月31日)
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.58	△36.58
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	0.04

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

		前 期 自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月31日	当 期 自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	188,853,619	193,019,380
	期中増減額(注3)	4,165,761	24,904,602
	期末残高	193,019,380	217,923,982
期末時価(注4)		194,860,000	224,650,000

(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OKIシステムセンター（底地）（4,772,879千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（983,266千円）の計上によるものです。

当期の主な増加額はカレイド渋谷宮益坂（5,164,891千円）、渋谷Rサンケイビル（5,444,295千円）及び東急虎ノ門ビル（15,156,374千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,089,648千円）の計上によるものです。

(注4) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

## 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25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)	2,806,147	3,689,822	—	6,495,969
セグメント利益	1,582,801	1,807,704	△589,172	2,801,333
セグメント資産	86,252,622	106,766,758	13,968,974	206,988,355
その他の項目				
減価償却費	393,261	590,005	—	983,266
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	110,385	5,143,067	—	5,253,452

当期（平成26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)	2,959,056	4,345,666	3,330	7,308,054
セグメント利益	1,667,662	2,270,487	△615,396	3,322,753
セグメント資産	91,067,391	126,856,591	13,042,673	230,966,655
その他の項目				
減価償却費	411,103	678,545	—	1,089,648
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5,227,623	20,770,970	—	25,998,593

(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、セグメント利益の調整額△589,172千円は、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13,968,974千円は、流動資産12,855,080千円、投資その他の資産1,091,212千円及び繰延資産22,681千円です。

当期において、営業収益の調整額3,330千円は、工事負担金受入額930千円及び資産受入益2,400千円です。

セグメント利益の調整額△615,396千円は、工事負担金受入額930千円、資産受入益2,400千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用618,726千円です。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13,042,673千円は、流動資産11,822,574千円、投資その他の資産1,155,311千円及び繰延資産64,787千円です。

（関連情報）

前期（自 平成25年2月1日 至 平成25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）	1,216,281	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
- vi. 東急不動産の連結子会社
- vii. 東急不動産又は東急不動産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25年8月1日 至 平成26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）	1,200,205	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25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
1口当たり純資産額	118,143円	115,575円
1口当たり当期純利益	2,403円	2,590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) 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、投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。

1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口分割が行われたものと仮定して算定しています。

(注3) 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25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
当期純利益（千円）	2,035,699	2,507,166
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）	2,035,699	2,507,166
期中平均投資口数（口）	846,900	967,914

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 投資口の分割及び投資法人規約の変更

(1) 投資口の分割

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。

①分割の目的

平成26年1月1日から導入された「少額投資非課税制度（NISA）」を踏まえ、投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、さらなる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として実施しました。

②分割の方法

平成26年1月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する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分割により増加した投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口数	: 195,520口
今回の分割により増加する投資口数	: 782,080口
分割後の本投資法人発行済投資口数	: 977,600口

なお、前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、前記「〔1口当たり情報に関する注記〕」をご参照ください。

(2) 投資法人規約の変更

前記「(1) 投資口の分割」の投資口の分割割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、平成26年2月1日付で以下の通り規約の一部を変更しました。

(下線は変更部分)

変更前	変更後
第5条（発行可能投資口の総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>200</u> 万口とする。	第5条（発行可能投資口の総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>1,000</u> 万口とする。

2. 投資法人債の発行

平成26年2月14日及び同年3月11日に投資法人債をそれぞれ発行し、払込みが完了しています。

(1) 第4回無担保投資法人債

名称 : 東急リアル・エステート投資法人第4回無担保投資法人債  
(特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行総額 : 金35億円

払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

利率 : 年0.399%

担保・保証 : 無担保・無保証

償還期限 : 平成31年2月14日にその総額を償還。  
買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。

利払日 : 毎年2月14日及び8月14日

引受人 : みずほ証券株式会社

資金使途 : 平成26年8月15日に返済期日が到来する短期借入金の返済資金の一部に充当する。

(2) 第5回無担保投資法人債

名称 : 東急リアル・エステート投資法人第5回無担保投資法人債  
(特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行総額 : 金30億円

払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

利率 : 年0.682%

担保・保証 : 無担保・無保証

償還期限 : 平成33年3月11日にその総額を償還。  
買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。

利払日 : 毎年3月11日及び9月11日

引受人 : みずほ証券株式会社

資金使途 : 平成26年8月15日に返済期日が到来する短期借入金の返済資金の一部に充当する。

(9) 発行済投資口数の増減

当期においては、平成25年8月12日に公募による新投資口を、同年9月10日に第三者割当による新投資口をそれぞれ発行しました。なお、当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)

(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。詳細は前記「(8) 財務諸表に関する注記事項〔重要な後発事象に関する注記〕 1. 投資口の分割及び投資法人規約の変更 (1) 投資口の分割」をご参照ください。

#### 4. 役員の異動

役員の異動については、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25年7月31日現在)		当期 (平成26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	15,627,898	7.6	15,598,746	6.8	
		その他	—	—	—	—	
		小計	15,627,898	7.6	15,598,746	6.8	
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	23,978,798	11.6	44,387,433	19.2	
		その他	4,772,879	2.3	4,772,879	2.1	
		小計	28,751,677	13.9	49,160,312	21.3	
	合計		44,379,575	21.4	64,759,059	28.0	
	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	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	55,240,639	26.7	60,164,199	26.0
			その他	15,384,083	7.4	15,304,444	6.6
小計			70,624,723	34.1	75,468,644	32.7	
オフィス		東京都心5区 地域・東急沿 線地域	74,052,528	35.8	73,687,271	31.9	
		その他	3,962,552	1.9	4,009,007	1.7	
		小計	78,015,080	37.7	77,696,278	33.6	
合計		148,639,804	71.8	153,164,923	66.3		
預金・その他の資産		13,968,974	6.7	13,042,673	5.6		
資産総額計		206,988,355	100.0	230,966,655	100.0		

	前期 (平成25年7月31日現在)		当期 (平成26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	106,932,848	51.7	117,980,077	51.1
純資産総額	100,055,507	48.3	112,986,578	48.9

(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26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虎ノ門ビル及び渋谷Rサンケイビルについては、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。渋谷Rサンケイ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虎ノ門ビル及び渋谷Rサンケイビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有部分又は他の共有者の持分を含みます。QFRONT（キューフロント）の括弧内の数値は、信託不動産に係る専有部分の面積です。代官山フォーラム<ウェスト>の括弧内の数値は、本投資法人の所有に係る専有部分の面積です。TOKYU REIT虎ノ門ビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。渋谷Rサンケイ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26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26年1月31日として、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）、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渋谷Rサンケイ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、東急池尻大橋ビル及びTOKYU REIT新宿ビルについては大和不動産鑑定株式会社、その他の物件については一般財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載しています。
- ・ 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。また、QFRONT（キューフロント）については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナント（東京急行電鉄株式会社）を含んでいます。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（6社（うち1社は事務所部分も賃借しています。））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）、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）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、信託受益権者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、渋谷Rサンケイビルについては、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）、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）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、渋谷Rサンケイビルについては、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26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、渋谷Rサンケイビルについては、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、レキシントン青山については平成22年1月8日に、CONZE（コンツェ）恵比寿については平成22年1月14日に、TOKYU REIT八丁堀ビルについては平成22年1月20日に、東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）については平成23年1月21日に、東急池尻大橋ビルについては平成23年7月12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、渋谷Rサンケイ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。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（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。

<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22年 6月29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	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	平成25年 3月15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24年 1月31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22年 2月17日
	清水建設株式会社	O	TOKYU REIT蒲田ビル
O		TOKYU REIT八丁堀ビル	平成18年 9月11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18年 9月 7日
	O	渋谷Rサンケイビル	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)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	平成11年10月	14.3	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	16.1	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	28.3	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	35.4	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	34.3	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> 15.5 <建物2> 18.6	所有権	所有権
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能 見台店)	神奈川県横浜市金沢 区能見台東88番1ほか	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月	15.6	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	9.3	所有権	所有権
R	湘南モールフィール(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	9.9	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	20.9	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	22.0	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	20.3	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	21.5	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	26.7	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	21.4	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	29.4	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	22.0	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 (10,787.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月	25.8	所有権 (共有 持分割合 84.652%)	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	48.4	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	11.0	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	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	24.3	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	11.0	所有権	所有権
0	TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目2番3ほか	1,113.87	8,720.09	SRC 10F	平成15年5月	10.7	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	28.4	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	22.0	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	5.4	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	渋谷Rサンケイビル	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	23.8	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	1,764.92	11,983.09	S 10F	平成22年4月	3.8	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)	13,971,381	6.0	22,700,000	3	4,502.93	4,502.93	—	100.0
R	レキシントン青山	4,727,317	2.0	4,440,000	7	2,107.08	2,107.08	—	100.0
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,719,681	2.5	6,670,000	4	2,648.27	2,648.27	—	100.0
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	6,712,106	2.9	8,530,000	1	19,610.06	19,610.06	—	100.0
R	第2東急鷺沼ビル	1,170,925	0.5	1,490,000	1	1,267.95	1,267.95	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,607,316	2.9	9,950,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	8,278,332	3.6	8,060,000	1	50,285.89	50,285.89	—	100.0
R	cocoti(ココチ)	22,712,662	9.8	17,500,000	14	8,067.31	8,330.41	—	96.8
R	湘南モールフィル(底地)	7,026,112	3.0	5,910,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	4,884,294	2.1	3,950,000	6	1,803.49	2,319.24	—	77.8
R	代官山フォーラム	4,107,135	1.8	3,120,000	5	2,477.64	2,477.64	—	100.0
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150,124	2.2	5,430,000	8	3,399.30	3,399.30	—	100.0
0	世田谷ビジネススクエア	17,999,693	7.8	19,000,000	55	22,230.03	24,961.05	1,162.25	89.1
0	東急南平台町ビル	4,180,135	1.8	4,620,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
0	東急桜丘町ビル	6,628,496	2.9	7,370,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
0	東京日産台東ビル	3,770,233	1.6	5,260,000	11	7,511.45	7,947.24	778.76	94.5
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,476,248	1.5	3,890,000	3	3,196.69	3,196.69	450.56	100.0
0	TOKYU REIT蒲田ビル	4,021,316	1.7	4,810,000	6	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,929,958	4.3	9,060,000	8	8,962.79	10,145.59	1,184.63	88.3
0	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,808,243	2.9	5,220,000	10	5,293.63	5,987.85	661.16	88.4

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	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,117,635	3.5	6,220,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
0	東急池尻大橋ビル	5,434,519	2.4	4,530,000	4	5,733.23	5,733.23	1,064.53	100.0
0	麹町スクエア	8,625,276	3.7	7,960,000	8	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0
0	TOKYU REIT新宿ビル	9,089,115	3.9	9,170,000	11	6,215.17	6,215.17	746.79	100.0
0	秋葉原三和東洋ビル	4,625,471	2.0	5,260,000	6	4,643.04	4,643.04	564.15	100.0
0	TOKYU REIT木場ビル	4,009,007	1.7	3,650,000	6	5,797.79	5,797.79	600.60	100.0
0	東急銀座二丁目ビル	4,854,547	2.1	4,770,000	2	3,469.14	3,469.14	436.81	100.0
0	OKIシステムセンター(底地)	4,772,879	2.1	4,860,000	1	17,019.19	17,019.19	—	100.0
0	渋谷Rサンケイビル	5,431,112	2.4	5,550,000	12	5,246.68	5,246.68	645.86	100.0
0	東急虎ノ門ビル	15,082,699	6.5	15,700,000	4	9,016.59	9,016.59	984.55	100.0
	合計	217,923,982	94.4	224,650,000	204	274,291.84	280,114.52	—	97.9

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成26年1月31日までに解約の通知を受領し、平成26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26年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成26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> )
レキシントン青山	631.64	—
cocoti(ココチ)	431.65	—
CONZE(コンツェ)恵比寿	—	523.42
世田谷ビジネススクエア	328.32	56.38
TOKYU REIT八丁堀ビル	974.77	703.92
渋谷Rサンケイビル	356.90	—
合計	2,723.28	1,283.72

<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)(注)	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)	98,621	1,183,454	1,465,430	306,906	4.2	17	無
R	レキシントン青山	17,699	212,399	153,910	55,868	2.3	12	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	27,835	334,027	227,423	159,927	9.5	24	無
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	50,910	610,927	290,488	967,090	9.9	28	無
R	第2東急鷺沼ビル	9,939	119,273	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	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	48,543	582,516	2,362,047	746,858	9.6	24	無
R	cocoti(ココチ)	72,003	864,047	578,003	242,408	6.2	23	無
R	湘南モールフィル(底地)	29,000	348,000	—	—	—	—	—
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	14,786	177,432	204,909	74,460	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	25,981	311,780	208,788	155,880	4.4	21	無

用途区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円)(注)	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	世田谷ビジネススクエア	131,803	1,581,644	1,146,470	4,539,160	2.9	14	無
0	東急南平台町ビル	24,892	298,713	135,252	503,441	7.9	23	無
0	東急桜丘町ビル	34,024	408,294	231,141	530,790	11.1	26	無
0	東京日産台東ビル	29,203	350,442	229,421	782,274	7.4	20	無
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,712	224,544	183,144	280,626	11.2	26	無
0	TOKYU REIT蒲田ビル	25,830	309,965	184,121	765,185	7.7	24	無
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	47,279	567,358	357,945	765,483	7.2	19	無
0	TOKYU REIT八丁堀ビル	26,893	322,723	282,675	776,432	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	28,633	343,607	278,669	398,279	5.8	20	無
0	麴町スクエア	33,241	398,903	285,508	227,590	4.8	18	無
0	TOKYU REIT新宿ビル	41,860	502,328	441,036	223,371	4.2	16	無
0	秋葉原三和東洋ビル	27,149	325,790	252,242	222,948	11.8	26	無
0	TOKYU REIT木場ビル	24,178	290,140	242,509	495,343	7.4	24	無
0	東急銀座二丁目ビル	27,002	324,032	238,465	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	渋谷Rサンケイビル	33,868	406,422	292,479	479,120	5.9	18	無
0	東急虎ノ門ビル	61,446	737,352	653,339	186,942	5.4	20	無
	合計	1,120,796	13,449,561	12,315,861	14,374,158	4.2	—	—

(注) 湘南モールフィル（底地）の敷金・保証金については、テナントより開示することについて同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。敷金・保証金の合計は、湘南モールフィル（底地）の敷金・保証金を含んでいません。

(3) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が保有する信託不動産は前記「(2) 投資不動産物件」に含めて記載しており、前記信託不動産以外にその他投資資産はありません。

(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26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 レキシントン青山	東京都港区	3、4階空調機更新工事	自平成26年3月至平成26年5月	30	—	—
R 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	神奈川県川崎市	EPS内分電盤更新工事	自平成26年4月至平成26年7月	50	—	—
R CONZE（コンツェ）恵比寿	東京都渋谷区	リニューアル工事等	自平成25年7月至平成26年5月	147	2	2
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4月至平成26年7月	27	—	—
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	専用部及び共用部LED化工事	自平成26年4月至平成26年7月	27	—	—

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228百万円であり、費用に区分された修繕費171百万円と併せ、合計399百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
R QFRONT（キューフロント）	東京都渋谷区	7、8階用チラーオーバーホール更新工事	自平成25年12月至平成26年1月	14
R TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区	1階商品化工事	自平成25年7月至平成25年10月	25
0 TOKYU REIT 木場ビル	東京都江東区	3～5階空調機更新工事	自平成25年10月至平成26年1月	61
その他				127
合計				228

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17期 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	第18期 自平成24年2月1日 至平成24年7月31日	第19期 自平成24年8月1日 至平成25年1月31日	第20期 自平成25年2月1日 至平成25年7月31日	第21期 自平成25年8月1日 至平成26年1月31日
当期首積立金残高	531	340	454	372	301
当期積立額	226	520	607	446	212
当期積立金取崩額	417	406	690	516	364
次期繰越額	340	454	372	301	150

(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	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	18.3	582,516	48,543	4.3
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル(底地)	44,078.12	16.1	348,000	29,000	2.6
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	19,610.06	7.1	610,927	50,910	4.5
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	2.6	298,713	24,892	2.2
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.4	291,129	24,260	2.2
6	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	1.3	333,446	27,787	2.5
7	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア	2,747.13	1.0	220,090	18,340	1.6
8	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
9	その他(注3)	—	—	3,988.07	1.5	266,220	22,185	2.0
主なテナントの合計				135,268.84	49.3	3,210,245	267,520	23.9
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	274,291.84	100.0		
				総賃料収入			13,449,561	1,120,796

(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	株式会社東急ストア(注3)	小売	19,610.06	7.1	632,657	4.7
2	東京急行電鉄株式会社(注4)	陸運	11,182.18	4.1	862,238	6.4
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.3	333,446	2.5
4	株式会社東急コミュニティー(注5)	サービス	2,747.13	1.0	221,872	1.6
5	その他	—	3,832.43	1.4	229,513	1.7
利害関係者の合計			40,904.83	14.9	2,279,728	17.0
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	274,291.84	100.0	
			総賃料収入			13,449,561

(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。

(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	株式会社イトーヨーカ堂
物件名	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)
契約期間	自 平成10年6月18日 至 平成30年6月17日
契約更改の方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによれないときは、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）の定めるところによる。
敷金・保証金	(敷金) 482,050千円 (保証金) 1,879,997千円 (平成26年1月31日現在の預り金額)
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1回目の賃料改定は平成20年6月18日に協議の上合意に基づいて行うこととされ、以後3か年経過毎に、同様の手続により改定する。ただし、平成13年3月1日付不動産信託契約に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされる。</li> <li>・平成25年3月29日付賃料改定の合意書に基づき、平成26年6月18日に到来する賃料改定期間においては賃料の改定を行わない。</li> </ul>
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当初10年間は解約禁止。10年経過後、解約する場合は1年前までに申し出なければならない。</li> <li>・保証金（当初預り金額4,338,454千円）は、予約完結の日から10年間（平成20年6月17日まで）は据え置かれ、その日の属する月から爾後10年間毎月末日限り120回にわたって均等返還される（据置期間中：無利息、11年目以降：未償還残高に対し年利2%）。その際、保証金等返還請求権と賃料債権とは相殺することができる。ただし、中途終了時等には、期限の利益を喪失し、直ちに全額を一時に返還しなければならない。</li> <li>・信託不動産には、賃貸人の保証金敷金返還債務を担保するために、賃借人を抵当権者とする抵当権が設定されている。</li> <li>・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、敷地・建物その他一切の権利も同時に、分離することなく、同一人に対して、譲渡等の処分をしなければならない。</li> <li>・賃貸人は、信託建物につき時価相当額の火災による損害保険契約を締結し、当該保険契約に基づく保険金請求権に対して、賃借人を質権者とする質権を設定するものとされる。</li> <li>・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、事前にその旨を賃借人に通知するものとし、賃借人が譲受を希望したときは、同一条件をもって他に（賃貸人の関連会社を除く）優先して、賃借人に買受けさせるものとする。</li> <li>・賃借人の責に帰すべき事由により、火災を発生させ、信託建物を破損・滅失した場合であってもそれが軽微なる過失によるときは、賃貸人は賃借人に対して契約上の責任を問わないものとされる。</li> <li>・信託建物が天災、火災、公用徴収等のため、滅失又は著しく毀損したことにより、本契約が終了した場合であっても、原則として信託建物を再建・修復し、改めて賃借人の営業の再開・存続に当事者双方が協力するものとされる。</li> </ul>

テナント名	大和ハウス工業株式会社
物件名	湘南モールフィル（底地）
契約期間	自 平成15年3月20日 至 平成35年3月19日
契約更改の方法	更新なし
敷金（注）	—
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（注）	—
その他特記事項	<p>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。</p> <p>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。</p>

(注) 敷金及び賃料改定条件については、テナントより開示することについての同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

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）	第2東急鷺沼ビル
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	290,488千円	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）。

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	135,252千円	122,008千円
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25年8月1日（注） 至 平成27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	175,155千円
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・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	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	18.3
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モルフィル（底地）	平成35年3月19日	44,078.12	16.1
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	平成30年6月30日	19,610.06	7.1
4	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	6.2
5	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	2.6
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.4
			東急虎ノ門ビル	平成26年8月31日	155.64	0.1
6	バンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	平成27年3月31日	4,430.56	1.6
7	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）	4,044.10	1.5
			世田谷ビジネススクエア	平成26年8月14日（注）	220.65	0.1
8	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26年6月30日	3,938.20	1.4
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	1.3
10	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26年5月31日（注）	3,528.87	1.3
賃貸面積上位10テナントの合計					161,870.85	59.0
総賃貸面積					274,291.84	100.0

(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終了日を記載しています。



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

テナント名	物件名	期間	賃料改定期間	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 の合計 (千円)	比率 (%) (注2)
大和ハウス工業株式会社(注3)	湘南モールフィル（底地）	自：平成15年 3月20日 至：平成35年 3月19日	3年毎	44,078.12	294,282	26.3
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4)	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5)	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6)	3,878.36		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	QFRONT（キューフロント）	自：平成13年 7月 2日（注7） 至：平成31年12月14日（注7）	3年毎	3,556.31		
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SOUL PLANET	レキシントン青山	自：平成24年 6月 1日 至：平成31年 5月31日	—	474.49		
株式会社ぶん楽	QFRONT（キューフロント）	自：平成14年 7月 1日 至：平成31年12月14日	3年毎	458.83		
資生堂美容室株式会社	cocoti（ココチ）	自：平成24年11月 5日 至：平成31年10月31日	改定なし	304.72		
株式会社セブシーイレブン・ジャパン	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	自：平成23年 2月 1日 至：平成43年 1月31日	3年毎	241.01		
株式会社セブシーイレブン・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		
株式会社ユニマットライフ	cocoti（ココチ）	自：平成21年10月 1日 至：平成31年 9月30日	—	155.15		
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		
株式会社ファミリーマート	世田谷ビジネススクエア	自：平成22年10月 1日 至：平成32年 9月30日	5年毎	73.94		
東京急行電鉄株式会社	QFRONT（キューフロント）	自：平成14年12月20日 至：平成31年12月31日	改定なし	壁面		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	QFRONT（キューフロント）	自：平成17年 6月 1日 至：平成31年12月14日	3年毎	寄り付き		
総賃料収入					1,120,796	100.0

(注1) 「長期契約テナント」とは、定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、平成26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26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) 3年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行います。

(注5) 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6) 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7) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最大大きい契約の開始日及び終了日を記載しています。

(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
期中平均LTV (%) *1	42.5	56.4	39.6	44.7	37.0	33.5
期末LTV (%) *2	55.0	53.9	41.0	45.3	33.6	31.2
期末総資産LTV (%) *3	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	77.4 *4 (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) *5	501,688	524,578	572,497	599,513	680,986	751,509
発行済投資口数 (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%)	湘南モールフィ 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26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
期中平均LTV (%) *1	34.0	33.9	31.7	35.3	38.6	42.5
期末LTV (%) *2	33.9	31.8	32.7	38.5	42.5	46.9
期末総資産LTV (%) *3	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 *4 (61.3)	68.9 *4 (61.3)	81.6 *4 (74.8)	73.2 *4 (62.9)	84.5 *4 (74.2)	92.8 *4 (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) *5	815,729	904,709	959,997	975,158	817,826	687,988
発行済投資口数 (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26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
期中平均LTV (%) *1	47.9	53.2	51.3	49.7	49.5	49.3
期末LTV (%) *2	59.9	52.8	50.8	50.0	49.3	49.2
期末総資産LTV (%) *3	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 *4 (80.4)	100.0 *4 (83.3)	100.0 *4 (78.4)	100.0 *4 (80.9)	100.0 *4 (80.7)	100.0 *4 (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) *5	638,789	596,447	587,478	583,012	580,532	586,771
発行済投資口数 (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		麴町スクエア 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26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		第22期 予想 平成26年7月期	第23期 予想 平成27年1月期
			予想 平成26年1月期 (平成25年9月13日 公表)	実績 平成26年1月期		
実質営業日数 (日)	184	181	184	184	181	184
1口当たり分配金 (円)	11,146	12,019	12,400	12,823	2,500	2,500
期中平均LTV (%) *1	48.5	49.3	49.3	49.3	48.6	48.1
期末LTV (%) *2	48.4	49.4	49.2	48.3	48.3	48.2
期末総資産LTV (%) *3	43.1	44.2	44.3	44.6	44.6	44.7
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	227,550	229,622	229,622
期末物件数 (物件)	26	27	30	30	30	30
期末稼働率 (%)	97.0	98.0	97.3	97.9	97.6	97.4
営業収益 (百万円)	6,334	6,495	7,259	7,308	7,289	7,303
NOI (百万円)	4,252	4,378	4,985	5,032	4,972	4,999
NOI利廻 (%)	4.22	4.35	4.35	4.39	4.37	4.32
有利子負債残高 (百万円)	87,000	91,500	103,000	103,000	103,000	103,000
平均金利 (%)	1.66	1.62	1.50	1.48	1.39	1.40
長期有利子負債比率 (%)	100.0 *4 (77.7)	100.0 *4 (81.4)	88.8	88.8 *4 (77.2)	95.1	100.0
期末算定価額 (百万円)	189,320	194,860	—	224,650	—	—
評価損益 (百万円)	466	1,840	—	6,726	—	—
1口当たり修正純資産 (円) *5	581,450	589,563	—	*6 119,890	—	—
発行済投資口数 (口)	169,380	169,380	195,520	195,520	977,600	977,600
期中平均投資口価格 (円)	422,792	575,341	—	*7 116,503	—	—
取得物件		OKIシステム センター (底地)	カレイド渋谷 宮益坂 渋谷Rサンケイ ビル 東急虎ノ門ビル	カレイド渋谷 宮益坂 渋谷Rサンケイ ビル 東急虎ノ門ビル		
売却物件						
備考			追加公募増資	追加公募増資	投資口分割	

\*1 (有利子負債の期中平均残高 + 見合現金のない預り保証金数金の期中平均残高) ÷ (前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均)

\*2 (有利子負債の期末残高 + 見合現金のない預り保証金数金の期末残高) ÷ 期末算定価額

\*3 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

\*4 ( ) 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

\*5 1口当たり修正純資産 = (純資産額 < 当期末処分利益を含まず > + 評価損益) ÷ 発行済投資口数

\*6 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。

\*7 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。