2026年７月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2026年９月14日

不動産投資信託証券発行者名	東急リアル・エステート投資法人	上場取引所	東
コード番号	8957	ＵＲＬ	https://www.tokyu-reit.co.jp/
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）	佐々木　桃子
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）	佐々木　桃子
問合せ先責任者	（役職名）執行役員経営企画・財務・ＩＲ担当 兼 財務・ＩＲ部長	（氏名）	清水　裕司
	ＴＥＬ (03)5428-5828		
有価証券報告書提出予定日	2026年10月30日	分配金支払開始予定日	2026年10月21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）

１．2026年７月期の運用、資産の状況（2026年２月１日～2026年７月31日）

(1) 運用状況

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年７月期	10,513	1.4	6,007	6.4	5,533	6.8	5,533	6.8
2026年１月期	10,372	5.8	5,645	5.4	5,183	6.0	5,182	6.0

	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	%	%	%
2026年７月期	5,755	4.4	2.3	52.6
2026年１月期	5,390	4.2	2.1	50.0

（注）「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、控除対象外消費税等に係る会計方針の変更を行っています。当該会計方針の変更は遡及適用され、2026年１月期については遡及適用後の数値となっています。

(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（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	%	%
2026年７月期	4,020	3,864	－	－	69.8	3.1
2026年１月期	4,000	3,845	－	－	74.2	3.1

（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
なお、2026年７月期の１口当たり分配金は、当期純利益に買換特例圧縮積立金取崩額97百万円を加算し、当期未処分利益から買換特例圧縮積立金繰入額1,766百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。
また、2026年１月期の１口当たり分配金は、当期純利益に買換特例圧縮積立金取崩額96百万円を加算し、当期未処分利益から買換特例圧縮積立金繰入額1,428百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年７月期	244,655	126,717	51.8	131,808
2026年１月期	245,175	125,029	51.0	130,053

(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
2026年７月期	10,606	△6,948	△5,345	10,676
2026年１月期	11,478	△935	△4,845	12,363

２．2027年１月期の運用状況の予想（2026年８月１日～2027年１月31日）及び2027年７月期の運用状況の予想（2027年２月１日～2027年７月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2027年１月期	8,070	△23.2	3,472	△42.2	2,927	△47.1	2,926	△47.1	4,030	－
2027年７月期	8,124	0.7	3,342	△3.7	2,681	△8.4	2,680	△8.4	4,000	－

（参考）１口当たり予想当期純利益（2027年１月期）3,044円、（2027年７月期）2,788円
発行済投資口の総口数（2027年１月期）961,371口、（2027年７月期）961,371口

(注)2027年１月期の１口あたり分配金は、当期純利益に圧縮積立金の一部（510百万円）及び買換特例圧縮積立金の一部（436百万円）を取り崩して分配することを前提としています。
2027年７月期の１口あたり分配金は、当期純利益に圧縮積立金の一部（1,064百万円）及び買換特例圧縮積立金の一部（99百万円）を取り崩して分配することを前提としています。

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無
② ①以外の会計方針の変更　：有
③ 会計上の見積りの変更　：無
④ 修正再表示　：無
（注）詳細は、17ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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)	2026年７月期	961,371口	2026年１月期	961,371口
② 期末自己投資口数	2026年７月期	0口	2026年１月期	0口

（注）１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項
上記は一定の前提条件のもとに算出した現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金及び１口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。
前提条件の詳細については、６ページ「１.運用状況　（１）運用状況 ②次期の見通し d. 運用状況の見通し ＜2027年１月期及び2027年７月期 運用状況の予想の前提条件＞」をご参照ください。

以 上

目次

１．運用状況……2
（１）運用状況……2
（２）投資リスク……7
２．財務諸表……8
（１）貸借対照表……8
（２）損益計算書……11
（３）投資主資本等変動計算書……12
（４）金銭の分配に係る計算書……14
（５）キャッシュ・フロー計算書……15
（６）継続企業の前提に関する注記……16
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記……16
（８）会計方針の変更に関する注記……17
（９）財務諸表に関する注記事項……17
(10) 発行済投資口の総口数の増減……32
３．参考情報……33
（１）投資状況……33
（２）投資不動産物件……34
（３）その他投資資産の主要なもの……34
（４）資本的支出の状況……42
（５）主なテナントへの賃貸条件……44

１．運用状況

（１）運用状況

①　当期の概況

a．投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2003年６月20日に設立され、同年９月10日に、発行済投資口の総口数98,000口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8957）。

その後、第３期初の2004年８月に投資口数44,000口（オーバーアロットメントによる2,000口を含みます。）の追加公募増資を、第５期初の2005年８月に投資口数27,380口（オーバーアロットメントによる680口を含みます。）の追加公募増資を、さらに第21期初の2013年８月及び同年９月に投資口数26,140口（オーバーアロットメントによる2,376口を含みます。）の追加公募増資を行いました。2014年１月31日を基準日、同年２月１日を効力発生日として、本投資法人の投資口を１口につき５口の割合をもって分割、2025年７月に自己投資口消却を実施した結果、2026年７月31日現在、発行済投資口の総口数は961,371口となっています。

b．投資環境と運用実績

本投資法人は、東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、投資主価値の最大化を究極の目的として、成長性、安定性及び透明性の確保を目指した資産運用を基本方針としています。かかる基本方針に沿って、本投資法人は、以下のような投資環境のもとで、資産運用を行いました。

（イ）投資環境

当期の国内景気は、緩やかに回復していますが、中東情勢の影響を注視する必要があります。

首都圏経済について、個人消費は、百貨店販売額、スーパー販売額、コンビニエンスストア販売額等では前年を上回っているほか、旅行や飲食サービス等は、緩やかに回復しつつあり、全体として緩やかに回復しつつあります。雇用情勢では、有効求人倍率はおおむね横ばいで推移し、新規求人数は増加、完全失業率は低水準で推移しており、改善しつつありますが、企業の人手不足感は続いています。

東京圏の人口動態については、2026年１月から６月までの間において、10万人超の転入超過（※）があり、全国との格差は依然として拡大しています。※出典：「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）

このような状況のなか、東京23区のオフィス市場は、引き続きグレードの高いビルへの移転や拡張移転、館内増床等による需要増加により、空室率は低下傾向にあります。オフィス賃料は、空室率の低下に加え、コスト上昇を賃料に転嫁する動きから、全体として上昇傾向が継続しています。

商業施設賃貸市場は、中国人旅行客の減少の影響等により、インバウンドによる買物需要の伸びに鈍化がみられる一方、実質総雇用者所得が緩やかに増加しており、消費マインドは下げ止まりの兆しがみられます。小売販売額では、物価上昇による節約志向の高まりから、伸びが限定的な状況にありますが、東京の主要な商業エリアでは、旺盛なテナントの出店ニーズにより、空室率は低下し、賃料は上昇しています。

不動産売買市場は、緩和的な金融環境、国内外の投資家による堅調な投資需要を背景に、安定して推移しています。

金利上昇局面にあるものの、国内外投資家の需要は堅調であるため、期待利回りは引き続き低水準で推移しています。

（ロ）運用実績

(a)物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、これまでの「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」という基本方針に加え、上場以来の投資運用の経験を活かし策定した「長期投資運用戦略（サーフプラン）（注）」に基づき投資活動を行いました。

当期においては、2026年２月27日にTOKYU REIT虎ノ門ビルの共有持分40％を譲渡し、2026年４月15日に戸越銀座ラウンドビル及び東急すすき野ビルを取得しました。

当期末現在の本投資法人が保有する29物件の取得価額合計は2,457億4千万円、総賃貸可能面積は167,710.68㎡、期末算定価額の合計は3,315億7千万円となりました。

この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額は987億1千万円でした。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0.5％の上昇となりました。

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

(b)利益相反対策

取引の公正・透明性を確保するため、本投資法人の資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程を厳守し、所定の手続を履践しました。

なお、本投資法人の保有物件に係るプロパティ・マネジメント業務を行う利害関係者（注）への報酬について、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しています。

（注）「利害関係者」とは以下のｉからⅳまでのいずれかに掲げる者をいいます。

ｉ．東急株式会社（以下、「東急㈱」といいます。）

ⅱ．東急㈱の子会社

ⅲ．東急㈱又は東急㈱の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比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体

ⅳ．東急㈱の関連会社

c．資金調達の概要

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、返済期限が到来した長期借入金57億円のうち、42億円は借換を行い、15億円は自己資金で返済を行いました。

また、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引金融機関４行と総額180億円の借入枠（コミットメントライン）を設定しております。

当期末現在の有利子負債残高は1,040億円（投資法人債残高110億円、長期借入金残高930億円（１年内返済予定の長期借入金163億円を含みます。））、当期における加重平均利率は、0.90％（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

なお、当期末現在における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者の商号又は名称	格付けの内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA－ 格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A＋ 格付の方向性：安定的

d．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益105億1千3百万円、営業利益60億7百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は55億3千3百万円、当期純利益は55億3千3百万円を計上しました。

当期は、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の７）に基づき、2026年２月27日に譲渡した「TOKYU REIT 虎ノ門ビル（共有持分割合40％）」の譲渡益26億6千6百万円のうち、17億6千6百万円を「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てます。また、過年度に計上した買換特例圧縮積立金の一部である9千7百万円を取り崩します。よって、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により利益分配金が損金算入されることを企図して、当期純利益に当該圧縮積立金取崩額を加算し、当期未処分利益から当該圧縮積立金繰入額を控除し、かつ、会計方針の変更による遡及適用の累積的影響額8千9百万円を留保した上で、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口１口当たりの分配金は4,020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・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されますが、中東情勢の影響を引き続き注視する必要があります。また、金融資本市場の変動等の影響等に注意する必要があります。

このような見通しのなか、不動産賃貸市場においては、引き続き逼迫した需給を背景に、空室率は低水準で推移し、賃料は上昇する事が予想されます。

不動産売買市場においては、国内金利上昇への懸念はあるものの、緩和的な金融環境や円安の継続により、国内外の不動産投資家の投資姿勢は維持され、東京のオフィスの期待利回りは低水準で推移することが見込まれます。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」を基本方針として、東京都心５区地域及び東急沿線地域（注１）を重点的な投資対象地域として、立地・用途・投資規模等において一定の基準を設けて投資しています。また、個別物件の選定については、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性等を総合的に検討し、クオリティが高く競争力のある物件を、不動産投資市場及び東急㈱等（注２）からバランスよく取得していきます。

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

（注２）東急㈱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㈱

（ロ）東急㈱の子会社

（ハ）東急㈱又は東急㈱の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比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体

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

現在の投資環境判断として、不動産売買市場は不透明な状況ではあるものの、首都圏の不動産価格が高止まりの状況が続いていることから、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」における「売却・入替期」にあたり、首都圏のうち、渋谷・東急沿線の不動産価格は、スポンサーである東急㈱において、渋谷駅周辺開発に続き、広域渋谷圏（渋谷駅半径2.5㎞圏内）や東急沿線の開発が継続することから、上昇することが期待されます。これらにより、東京都心５区地域及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域としている本投資法人の保有物件の含み益は増加しています。

このような環境認識のもと、本投資法人は「長期投資運用戦略（サーフプラン）」及び「循環再投資モデル」に沿って、保有物件のトータルリターン（注３）、物件築年数、所在エリア等を考慮の上、物件入替を行うとともに、物件入替で生じた余剰資金を原資として、自己投資口の取得及び消却を検討します。

（注３）保有物件のトータルリターンは、毎期のインカムリターン（賃料収入等）と将来のキャピタルリターン（売却収入）により構成されます。

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

また、資産運用会社では、2022年３月に「サステナビリティ方針」を制定（2025年７月改定）するとともに、全社的にサステナビリティに関する取り組みを継続的かつ組織的に推進・協議するための体制整備の一環として、サステナビリティ推進委員会を設置しました。2025年３月にはサプライチェーン全体でサステナビリティへの取り組みを進めていく事を目的に、取引先の皆様とともに相互に遵守すべき事項について整理し、「サプライチェーン方針」を策定しました。2022年８月にはTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。TCFD提言において把握・開示が推奨されている、気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」に基づき、定性的なシナリオ分析を行い、本投資法人ウェブサイトにて開示しています。本投資法人はポートフォリオの価値向上と投資主価値の最大化を目指すとともに、サステナブルな社会の実現に向けた貢献を進めるべく、資産運用会社と協働して取り組みを推進してまいります。

c．決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた事項は以下のとおりです。

資産の取得

2026年９月14日付で、以下の資産の取得を決定しました。

ⅰ．取得資産	：国内不動産
ⅱ．物件名称	：スタイリオ新丸子駅前
ⅲ．取得価額（注）	：2,200百万円
ⅳ．契約日	：2026年９月14日
ⅴ．取得日	：2026年10月13日
ⅵ．取得先	：東急株式会社
ⅶ．所在地	：神奈川県川崎市中原区新丸子町735番地３、735番地２
ⅷ．用途	：共同住宅・診療所
ⅸ．面積	：敷地面積：341.03㎡ 建物延床面積：1,760.11㎡
ⅹ．構造	：鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
ⅺ．竣工時期	：2025年10月
ⅻ．取得資金	：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）を含まない金額を記載しています。

d. 運用状況の見通し

2027年１月期（2026年８月１日～2027年１月31日）及び2027年７月期（2027年２月１日～2027年７月31日）の運用状況については以下のとおり見込んでいます。

	2027年１月期 自　2026年８月１日 至　2027年１月31日	2027年７月期 自　2027年２月１日 至　2027年７月31日
営業収益	8,070　百万円	8,124　百万円
営業利益	3,472　百万円	3,342　百万円
経常利益	2,927　百万円	2,681　百万円
当期純利益	2,926　百万円	2,680　百万円
１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	4,030　円	4,000　円
１口当たり利益超過分配金	－　円	－　円

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

＜2027年１月期及び2027年７月期　運用状況の予想の前提条件＞

2027年１月期及び2027年７月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金及び１口当たり利益超過分配金の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果予想数値に一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行い、公表します。

項　目	前　提　条　件
運用資産	・2026年７月31日時点で本投資法人が保有している29物件に加え、2026年10月13日にスタイリオ新丸子駅前を取得することを前提としています。
営業収益	・賃貸事業収入は、昨今の不動産市況、テナントとの交渉状況、及び近隣競合物件の存在等を考慮した賃料水準及び稼働率等の変動要素を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。 ・2027年１月期末の稼働率は99.7%、2027年７月期末の稼働率は100.0%を想定しています。
営業費用	・外注委託費は、2027年１月期に597百万円、2027年７月期に587百万円を見込んでいます。 ・修繕費は、2027年１月期に376百万円、2027年７月期に471百万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、修繕費は予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる場合があります。 ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等の公租公課については、賦課決定されると想定される税額のうち当該期に対応する額を見込んでいます（2027年１月期：776百万円、2027年７月期：851百万円）。 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、一般社団法人資産運用業協会の規則に基づき費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入することとしています。 ・減価償却費は、不動産等の取得に係る付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（2027年１月期：1,015百万円、2027年７月期：1,032百万円）。 ・上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、2027年１月期に830百万円、2027年７月期に823百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息等は、2027年１月期に525百万円、2027年７月期に632百万円を見込んでいます。なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息を含んでいます。

有利子負債	・2026年７月31日時点の有利子負債残高は1,040億円（長期借入金930億円、投資法人債110億円）であり、2027年１月期に返済期限が到来する長期借入金100億円については、すべて借換を行うことを前提としています。 ・2027年７月期に返済期限が到来する長期借入金63億円については、すべて借換を行うことを前提としています。 ・2027年１月期末及び2027年７月期末の有利子負債残高は1,040億円（長期借入金930億円、投資法人債110億円）を想定しています。 ・2027年１月期末のLTVは42.6%、2027年７月期末のLTVは42.8%を想定しています。 （ LTVの計算：「（予想）有利子負債／（予想）総資産」）
発行済投資口の総口数	・本書の日付現在の961,371口から、2027年７月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
１口当たり分配金	・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。 ・2027年１月期の分配金は、圧縮積立金の一部（510百万円）及び買換特例圧縮積立金の一部（436百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 ・2027年７月期の分配金は、圧縮積立金の一部（1,064百万円）及び買換特例圧縮積立金の一部（99百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、１口当たり分配金は変動する可能性があります。
１口当たり利益超過分配金	・１口当たり利益超過分配金については、現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規制、一般社団法人資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（２）投資リスク

最近の有価証券報告書（2026年４月24日提出）における「投資リスク」から重要な変更はないため、開示を省略しています。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前　期 （2026年１月31日）	当　期 （2026年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,766,580	7,499,471
信託現金及び信託預金	3,596,897	3,176,940
営業未収入金	281,189	189,161
未収還付法人税等	643	1,389
前払費用	40,212	28,103
その他	27,313	8,318
流動資産合計	12,712,837	10,903,385
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,864,734	19,564,322
減価償却累計額	△5,768,199	△5,402,273
建物（純額）	14,096,534	14,162,049
構築物	147,090	157,140
減価償却累計額	△69,172	△69,776
構築物（純額）	77,918	87,363
機械及び装置	157,815	131,723
減価償却累計額	△80,542	△74,241
機械及び装置（純額）	77,273	57,482
工具、器具及び備品	124,659	133,728
減価償却累計額	△69,271	△62,907
工具、器具及び備品（純額）	55,387	70,820
土地	66,734,241	68,523,465
建設仮勘定	10,859	7,252
信託建物	※1 35,218,082	※1 35,388,083
減価償却累計額	△16,632,626	△17,219,349
信託建物（純額）	18,585,456	18,168,734
信託構築物	378,926	378,926
減価償却累計額	△280,039	△286,434
信託構築物（純額）	98,887	92,491
信託機械及び装置	956,395	1,036,153
減価償却累計額	△856,972	△861,005
信託機械及び装置（純額）	99,422	175,147
信託工具、器具及び備品	348,160	353,722
減価償却累計額	△241,973	△251,757
信託工具、器具及び備品（純額）	106,186	101,965
信託土地	131,391,295	131,391,295
信託建設仮勘定	14,216	21,608
有形固定資産合計	231,347,679	232,859,676

（単位：千円）

	前　期 （2026年１月31日）	当　期 （2026年７月31日）
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	105	92
無形固定資産合計	105	92
投資その他の資産		
敷金及び保証金	207,003	98,310
信託差入敷金及び保証金	602,715	602,715
長期前払費用	27,502	16,507
繰延税金資産	14	－
その他	241,336	142,778
投資その他の資産合計	1,078,571	860,311
固定資産合計	232,426,357	233,720,080
繰延資産		
投資法人債発行費	36,085	32,086
繰延資産合計	36,085	32,086
資産合計	245,175,279	244,655,551
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,711,477	919,251
１年内返済予定の長期借入金	15,700,000	16,300,000
未払金	403,959	422,229
未払費用	106,648	102,291
未払法人税等	671	605
未払消費税等	149,617	145,024
前受金	1,214,385	1,232,404
預り金	132,315	26,756
その他	7,632	6,730
流動負債合計	19,426,706	19,155,294
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	78,800,000	76,700,000
預り敷金及び保証金	4,160,986	4,280,260
信託預り敷金及び保証金	6,734,801	6,711,375
その他	23,430	91,366
固定負債合計	100,719,217	98,783,002
負債合計	120,145,924	117,938,296

（単位：千円）

	前　期 （2026年１月31日）	当　期 （2026年７月31日）
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,479,406	110,479,406
出資総額控除額	※3 △2,999,861	※3 △2,999,861
出資総額（純額）	107,479,544	107,479,544
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,932,321	1,932,321
買換特例圧縮積立金	※4 10,253,136	※4 11,584,539
任意積立金合計	12,185,458	13,516,860
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,364,351	5,720,849
剰余金合計	17,549,809	19,237,709
投資主資本合計	125,029,354	126,717,254
純資産合計	※5 125,029,354	※5 126,717,254
負債純資産合計	245,175,279	244,655,551

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前　期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2 7,379,368	※1,※2 7,278,021
その他賃貸事業収入	※1,※2 506,166	※1,※2 569,326
不動産等売却益	※3 2,486,934	※3 2,666,306
営業収益合計	10,372,469	10,513,654
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 3,803,048	※1,※2 3,568,594
資産運用報酬	744,983	755,439
資産保管手数料	17,629	17,672
一般事務委託手数料	39,178	39,052
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	116,378	119,835
営業費用合計	4,727,218	4,506,594
営業利益	5,645,251	6,007,060
営業外収益		
受取利息	5,750	9,171
未払分配金戻入	574	908
還付加算金	17	－
受取保険金	－	13,008
営業外収益合計	6,342	23,088
営業外費用		
支払利息	403,263	432,574
投資法人債利息	37,047	36,672
投資法人債発行費償却	4,064	3,998
その他	23,927	22,998
営業外費用合計	468,302	496,244
経常利益	5,183,291	5,533,904
特別利益		
補助金収入	10,534	59,466
特別利益合計	10,534	59,466
特別損失		
固定資産圧縮損	10,534	59,366
特別損失合計	10,534	59,366
税引前当期純利益	5,183,291	5,534,003
法人税、住民税及び事業税	900	605
法人税等調整額	△14	14
法人税等合計	886	619
当期純利益	5,182,405	5,533,384
前期繰越利益		
遡及適用前前期繰越利益又は遡及適用前前期繰越損失（△）	－	90,244
遡及適用影響額	85,606	－
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	85,606	90,244
買換特例圧縮積立金取崩額	96,338	97,220
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,364,351	5,720,849

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

	投資主資本		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）
当期首残高	110,479,406	△2,999,861	107,479,544
会計方針の変更による累積的影響額			
会計方針の変更を反映した当期首残高	110,479,406	△2,999,861	107,479,544
当期変動額			
買換特例圧縮積立金の積立			
買換特例圧縮積立金の取崩			
剰余金の配当			
当期純利益			
当期変動額合計	－	－	－
当期末残高	※1　110,479,406	△2,999,861	107,479,544

	投資主資本						純資産合計
	剰余金					投資主資本合計	
	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
	圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	1,932,321	9,223,837	11,156,159	4,971,121	16,127,281	123,606,826	123,606,826
会計方針の変更による累積的影響額				85,606	85,606	85,606	85,606
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,932,321	9,223,837	11,156,159	5,056,728	16,212,888	123,692,432	123,692,432
当期変動額							
買換特例圧縮積立金の積立		1,125,637	1,125,637	△1,125,637	－	－	－
買換特例圧縮積立金の取崩		△96,338	△96,338	96,338	－	－	－
剰余金の配当				△3,845,484	△3,845,484	△3,845,484	△3,845,484
当期純利益				5,182,405	5,182,405	5,182,405	5,182,405
当期変動額合計	－	1,029,298	1,029,298	307,623	1,336,921	1,336,921	1,336,921
当期末残高	1,932,321	10,253,136	12,185,458	5,364,351	17,549,809	125,029,354	125,029,354

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）
当期首残高	110,479,406	△2,999,861	107,479,544
当期変動額			
買換特例圧縮積立金の積立			
買換特例圧縮積立金の取崩			
剰余金の配当			
当期純利益			
当期変動額合計	－	－	－
当期末残高	※1　110,479,406	△2,999,861	107,479,544

	投資主資本						純資産合計
	剰余金					投資主資本合計	
	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
	圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	1,932,321	10,253,136	12,185,458	5,364,351	17,549,809	125,029,354	125,029,354
当期変動額							
買換特例圧縮積立金の積立		1,428,622	1,428,622	△1,428,622	－	－	－
買換特例圧縮積立金の取崩		△97,220	△97,220	97,220	－	－	－
剰余金の配当				△3,845,484	△3,845,484	△3,845,484	△3,845,484
当期純利益				5,533,384	5,533,384	5,533,384	5,533,384
当期変動額合計	－	1,331,402	1,331,402	356,497	1,687,900	1,687,900	1,687,900
当期末残高	1,932,321	11,584,539	13,516,860	5,720,849	19,237,709	126,717,254	126,717,254

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項目	前　期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
Ⅰ　当期未処分利益	5,364,351,312	5,720,849,070
Ⅱ　分配金額	3,845,484,000	3,864,711,420
（投資口１口当たり分配金の額）	(4,000)	(4,020)
Ⅲ　任意積立金		
買換特例圧縮積立金繰入額	1,428,622,972	1,766,967,259
Ⅳ　次期繰越利益	90,244,340	89,170,391
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、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の７で定める買換特例圧縮積立金繰入額を控除し、かつ、会計方針の変更による遡及適用の累積的影響額を留保した上で、その残額である3,845,484,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第４号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の７で定める買換特例圧縮積立金繰入額を控除し、かつ、会計方針の変更による遡及適用の累積的影響額を留保した上で、その残額である3,864,711,420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　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当　期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,183,291	5,534,003
減価償却費	987,598	995,527
投資法人債発行費償却	4,064	3,998
固定資産除却損	24,800	3,092
受取利息	△5,750	△9,171
支払利息	440,310	469,247
補助金収入	△10,534	－
固定資産圧縮損	10,534	59,366
営業未収入金の増減額（△は増加）	△40,894	92,027
営業未払金の増減額（△は減少）	111,150	△49,544
未払金の増減額（△は減少）	240	18,270
未払消費税等の増減額（△は減少）	67,329	△4,592
未払費用の増減額（△は減少）	8,576	△8,576
前受金の増減額（△は減少）	△11,218	18,019
預り金の増減額（△は減少）	21,314	△37,621
有形固定資産の売却による減少額	5,053,970	3,839,927
その他	64,585	139,748
小計	11,909,370	11,063,723
利息の受取額	5,750	9,171
利息の支払額	△435,390	△465,028
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,023	△1,417
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,478,707	10,606,449
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△162,103	△6,132,044
信託有形固定資産の取得による支出	△576,066	△1,020,534
敷金及び保証金の差入による支出	－	△6,539
敷金及び保証金の回収による収入	5,359	115,232
預り敷金及び保証金の受入による収入	63,727	465,495
預り敷金及び保証金の返還による支出	△337,505	△346,222
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	229,819	68,891
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△158,997	△92,316
投資活動によるキャッシュ・フロー	△935,765	△6,948,038
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	4,500,000	4,200,000
長期借入金の返済による支出	△5,500,000	△5,700,000
分配金の支払額	△3,845,017	△3,845,477
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,845,017	△5,345,477
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,697,925	△1,687,066
現金及び現金同等物の期首残高	6,665,553	12,363,478
現金及び現金同等物の期末残高	12,363,478	10,676,412

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．固定資産の減価償却の方法	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とおりです。 建物　２～50年 構築物　２～50年 機械及び装置　２～16年 工具、器具及び備品　２～15年 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
３．収益及び費用の計上基準	① 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 （１）不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 （２）水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ② 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間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11,729千円です。
４．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。
５．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	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。 （１）信託現金及び信託預金 （２）１年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 （３）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 （４）信託その他無形固定資産 （５）信託差入敷金及び保証金 （６）信託預り敷金及び保証金

	② 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の固定資産の取得原価に算入する方法に変更しています。

（８）会計方針の変更に関する注記

固定資産等に係る控除対象外消費税等の会計方針の変更

本投資法人における控除対象外消費税等の会計処理については、従来、長期前払費用に計上し、５年間で均等償却をしていましたが、当期より、個々の固定資産の取得原価に算入する方法に変更しています。

本投資法人は、2017年及び2019年に投資方針を変更し、住宅物件への投資拡大を企図していましたが、近時の不動産売買市場において住宅物件の取引機会が増加していること、並びにスポンサーのパイプラインにおける住宅物件の検討件数が増加している状況を踏まえ、住宅物件を取得する際の最低投資金額を引き下げ、成長機会のさらなる確保を行うための運用ガイドラインの改定を行いました。

今後、本投資法人において、住宅物件の取得の増加に伴い、控除対象外消費税の金額的重要性が高まることも見込まれる中、運用実態をより精緻かつ適切に財務諸表に反映し、あわせて比較可能性を確保するため、会計方針を変更したものです。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については、遡及適用後の財務諸表となっています。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前期の貸借対照表は、前払費用が4,737千円、長期前払費用が10,659千円減少し、有形固定資産が105,641千円増加しています。前期の損益計算書は、その他営業費用が6,185千円減少し、賃貸事業費用が1,547千円増加しています。結果、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ4,637千円増加しています。

前期のキャッシュ・フロー計算書は、税引前当期純利益が4,637千円、減価償却費が1,547千円増加し、その他が6,185千円減少しています。

また、前期の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、投資主資本等変動計算書の剰余金の遡及適用後の期首残高は、85,606千円増加しています。

なお、前期の１口当たり純資産額は94円、１口当たり当期純利益は5円増加しています。

（９）財務諸表に関する注記事項

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

〔貸借対照表に関する注記〕

※１．国庫補助金等により取得した固定資産の圧縮記帳額

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
信託建物	10,534千円	69,900千円
合計	10,534千円	69,900千円

２．コミットメントラインの設定に関する契約

本投資法人は取引金融機関４行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
コミットメントラインの総額	18,000,000千円	18,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	18,000,000千円	18,000,000千円

※３．自己投資口の消却の状況

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
総消却口数	16,229　口	16,229　口
消却総額	2,999,861千円	2,999,861千円

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

項目	内訳	
対象資産	スタイリオフィット武蔵小杉、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル、青山オーバルビル	
発生原因と金額	2021年８月の湘南モールフィル（底地）及び2021年12月の世田谷ビジネススクエアの売却に伴う売却益4,039,230千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	前期 2026年１月31日	当期 2026年７月31日
当期積立て・取崩し前残高	3,209,900	3,209,900
損益計算書における取崩し	－	－
貸借対照表残高	3,209,900	3,209,900
金銭の分配に係る計算書における積立て	－	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	－
当期積立て・取崩し後残高	3,209,900	3,209,900

項目	内訳	
対象資産	二子玉川ライズ	
発生原因と金額	2022年11月の東急銀座二丁目ビルの売却に伴う売却益4,585,843千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	減価償却に伴う取崩しを行いました。	
金額（単位：千円）	前期 2026年１月31日	当期 2026年７月31日
当期積立て・取崩し前残高	2,624,453	2,555,996
損益計算書における取崩し	68,456	70,395
貸借対照表残高	2,555,996	2,485,601
金銭の分配に係る計算書における積立て	－	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	－
当期積立て・取崩し後残高	2,555,996	2,485,601

項目	内訳	
対象資産	東急番町ビル	
発生原因と金額	2023年７月の東京日産台東ビル（準共有持分割合30%）の売却に伴う売却益1,282,381千円 2024年１月の東京日産台東ビル（準共有持分割合30%）の売却に伴う売却益1,295,303千円 2024年２月の東京日産台東ビル（準共有持分割合40%）の売却に伴う売却益1,730,011千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	減価償却に伴う取崩しを行いました。	
金額（単位：千円）	前期 2026年１月31日	当期 2026年７月31日
当期積立て・取崩し前残高	2,511,556	2,483,674
損益計算書における取崩し	27,882	22,987
貸借対照表残高	2,483,674	2,460,687
金銭の分配に係る計算書における積立て	－	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	－
当期積立て・取崩し後残高	2,483,674	2,460,687

項目	内訳	
対象資産	東急番町ビル	
発生原因と金額	2024年９月のCONZE（コンツェ）恵比寿の売却に伴う売却益1,853,678千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	前期 2026年１月31日	当期 2026年７月31日
当期積立て・取崩し前残高	877,928	877,928
損益計算書における取崩し	－	－
貸借対照表残高	877,928	877,928
金銭の分配に係る計算書における積立て	－	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	－
当期積立て・取崩し後残高	877,928	877,928

項目	内訳	
対象資産	戸越銀座ラウンドビル、東急すすき野ビル	
発生原因と金額	2025年４月のTOKYU REIT虎ノ門ビル（共有持分割合30%）の売却に伴う売却益1,986,911千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	減価償却に伴う取崩しを行いました。	
金額（単位：千円）	前期 2026年１月31日	当期 2026年７月31日
当期積立て・取崩し前残高	1,125,637	1,125,637
損益計算書における取崩し	－	3,838
貸借対照表残高	1,125,637	1,121,799
金銭の分配に係る計算書における積立て	－	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	－
当期積立て・取崩し後残高	1,125,637	1,121,799

項目	内訳	
対象資産	戸越銀座ラウンドビル、スタイリオ新丸子駅前	
発生原因と金額	2026年１月のTOKYU REIT虎ノ門ビル（共有持分割合30%）の売却に伴う売却益2,006,146千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	前期 2026年１月31日	当期 2026年７月31日
当期積立て・取崩し前残高	－	1,428,622
損益計算書における取崩し	－	－
貸借対照表残高	－	1,428,622
金銭の分配に係る計算書における積立て	1,428,622	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	－
当期積立て・取崩し後残高	1,428,622	1,428,622

※５．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 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
A.　不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,419,093	6,349,436
共益費収入	510,121	471,059
月極駐車場収入	142,791	149,274
その他賃料収入（注１）	307,361	308,250
計	7,379,368	7,278,021
その他賃貸事業収入		
付帯収益（注２）	429,086	409,868
その他雑収入	77,080	159,458
計	506,166	569,326
不動産賃貸事業収益合計	7,885,535	7,847,347
B.　不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
水道光熱費	495,249	476,545
外注委託費	532,100	529,199
プロパティ・マネジメント報酬	195,635	190,829
修繕費	451,981	324,071
公租公課	791,528	781,098
損害保険料	14,263	14,342
減価償却費	987,598	995,527
固定資産除却損	24,800	3,092
その他賃貸事業費用	309,889	253,887
不動産賃貸事業費用合計	3,803,048	3,568,594
C.　不動産賃貸事業損益（A－B）	4,082,486	4,278,753

（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。

（注３）「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、控除対象外消費税等に係る会計方針の変更を行っています。当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については遡及適用後の数値となっています。

※２．主要投資主との取引高

（単位：千円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
営業取引による取引高		
賃貸事業収入	533,711	541,794
その他賃貸事業収入	17,107	18,180
賃貸事業費用	28,833	32,066

※３．不動産等売却益の内訳

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

TOKYU REIT下北沢スクエア	（単位：千円）
不動産等売却収入	2,687,000
不動産等売却原価	2,172,597
その他売却費用	33,614
不動産等売却益	480,788

TOKYU REIT虎ノ門ビル（共有持分割合30%）	（単位：千円）
不動産等売却収入	4,966,454
不動産等売却原価	2,954,387
その他売却費用	5,920
不動産等売却益	2,006,146

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

TOKYU REIT虎ノ門ビル（共有持分割合40%）	（単位：千円）
不動産等売却収入	6,621,583
不動産等売却原価	3,943,342
その他売却費用	11,934
不動産等売却益	2,666,306

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
※１．発行済投資口の総口数	961,371口	961,371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 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
現金及び預金	8,766,580	7,499,471
信託現金及び信託預金	3,596,897	3,176,940
現金及び現金同等物	12,363,478	10,676,412

〔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、以下のとおりです。

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

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

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

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

前期（2026年１月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	15,700,000	15,609,194	△90,805
（２）投資法人債	11,000,000	10,312,142	△687,857
（３）長期借入金	78,800,000	76,035,615	△2,764,384
負債計	105,500,000	101,956,952	△3,543,047

当期（2026年７月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	16,300,000	16,181,925	△118,074
（２）投資法人債	11,000,000	10,024,450	△975,549
（３）長期借入金	76,700,000	73,653,380	△3,046,619
負債計	104,000,000	99,859,756	△4,140,243

（注１）金融商品の時価の算定方法

負債

（１）１年内返済予定の長期借入金、（３）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した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）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）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2026年１月31日）

（単位：千円）

区分	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	3,000,000	－	1,000,000	3,000,000	4,000,000
長期借入金	15,700,000	11,300,000	15,100,000	20,700,000	7,700,000	24,000,000
合計	15,700,000	14,300,000	15,100,000	21,700,000	10,700,000	28,000,000

当期（2026年７月31日）

（単位：千円）

区分	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	3,000,000	－	1,000,000	3,000,000	4,000,000
長期借入金	16,300,000	14,400,000	16,700,000	15,700,000	5,700,000	24,200,000
合計	16,300,000	17,400,000	16,700,000	16,700,000	8,700,000	28,200,000

〔税効果会計に関する注記〕

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	－
繰延税金資産合計	14	－
繰延税金資産の純額	14	－

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 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△23.34	△21.97
買換特例圧縮積立金繰入額	△8.67	△10.05
その他	0.60	0.56
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.01

（注）「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、控除対象外消費税等に係る会計方針の変更を行っています。当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については遡及適用後の数値となっています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

		前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
貸借対照表計上額（注２）	期首残高	236,081,458	231,347,785
	期中増減額（注３）	△4,733,672	1,511,983
	期末残高	231,347,785	232,859,769
期末時価（注４）		327,670,000	331,570,000

（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各物件において実施した改修工事等の資本的支出（1,350,320千円）によるものであり、主な減少額はTOKYU REIT虎ノ門ビルの共有持分割合30%（2,881,373千円）及びTOKYU REIT下北沢スクエア（2,172,597千円）の譲渡並びに減価償却費（987,598千円）の計上によるものです。
当期の主な増加額は戸越銀座ラウンドビル（3,203,661千円）及び東急すすき野ビル（2,464,643千円）の取得並びに各物件において実施した改修工事等の資本的支出（737,806千円）によるものであり、主な減少額はTOKYU REIT虎ノ門ビルの共有持分割合40%（3,842,431千円）の譲渡及び減価償却費（995,527千円）の計上によるものです。

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

（注５）「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、控除対象外消費税等に係る会計方針の変更を行っています。当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については遡及適用後の数値となっています。

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〕」に記載のとおりです。

〔収益認識に関する注記〕

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高（注２）
不動産等の売却	2,687,000	2,486,934
水光熱費収入	429,086	429,086
その他	－	7,456,448
合計	3,116,086	10,372,469

（注１）　企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注２）　不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高（注２）
不動産等の売却	－	2,666,306
水光熱費収入	409,868	409,868
その他	－	7,437,479
合計	409,868	10,513,654

（注１）　企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注２）　不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕に記載のとおりです。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕に記載のとおりです。

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

（１）契約資産および契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	127,112	101,826
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	101,826	130,627
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	－
契約負債（期末残高）	－	－

（２）残存履行義務に配分した取引価格

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

該当事項はありません。

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

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

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

（関連情報）

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

１．製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報

（１）営業収益

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

（２）有形固定資産

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

３．主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント
Tiger Gate特定目的会社	2,006,146	不動産賃貸事業
利害関係者（注）	749,733	不動産賃貸事業

（注）「利害関係者」とは以下のｉからⅳまでのいずれかに掲げる者をいいます。

ｉ．東急㈱

ⅱ．東急㈱の子会社

ⅲ．東急㈱又は東急㈱の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比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体

ⅳ．東急㈱の関連会社

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

１．製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報

（１）営業収益

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

（２）有形固定資産

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

３．主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント
Tiger Gate特定目的会社	2,666,306	不動産賃貸事業
利害関係者（注）	787,873	不動産賃貸事業

（注）「利害関係者」とは以下のｉからⅳまでのいずれかに掲げる者をいいます。

ｉ．東急㈱

ⅱ．東急㈱の子会社

ⅲ．東急㈱又は東急㈱の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比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体

ⅳ．東急㈱の関連会社

〔１口当たり情報に関する注記〕

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
１口当たり純資産額	130,053円	131,808円
１口当たり当期純利益	5,390円	5,755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）「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、控除対象外消費税等に係る会計方針の変更を行っています。当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については遡及適用後の数値となっています。

（注３）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
当期純利益（千円）	5,182,405	5,533,384
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）	5,182,405	5,533,384
期中平均投資口数（口）	961,371	961,371

〔重要な後発事象に関する注記〕

資産の取得

2026年９月14日付で、以下の資産の取得を決定しました。

ⅰ．取得資産　：国内不動産
ⅱ．物件名称　：スタイリオ新丸子駅前
ⅲ．取得価額（注）　：2,200百万円
ⅳ．契約日　：2026年９月14日
ⅴ．取得日　：2026年10月13日
ⅵ．取得先　：東急株式会社
ⅶ．所在地　：神奈川県川崎市中原区新丸子町735番地３、735番地２
ⅷ．用途　：共同住宅・診療所
ⅸ．面積　：敷地面積：341.03㎡
建物延床面積：1,760.11㎡
ⅹ．構造　：鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
ⅺ．竣工時期　：2025年10月
ⅻ．取得資金　：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）を含まない金額を記載しています。

〔その他の注記〕

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

項目	内訳	
対象資産	未定	
発生原因と金額	2026年２月のTOKYU REIT虎ノ門ビル（共有持分割合40%）の売却に伴う売却益2,666,306千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	前期 2026年１月31日	当期 2026年７月31日
当期積立て・取崩し前残高	－	－
損益計算書における取崩し	－	－
貸借対照表残高	－	－
金銭の分配に係る計算書における積立て	－	1,766,967
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	－
当期積立て・取崩し後残高	－	1,766,967

（10）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末までにおける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年　月　日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備　考
		増減	残高	増減	残高	
2003年６月20日	私募設立	400	400	200	200	（注１）
2003年９月10日	公募増資	97,600	98,000	49,917	50,117	（注２）
2004年８月３日	公募増資	42,000	140,000	26,481	76,599	（注３）
2004年８月25日	第三者割当増資	2,000	142,000	1,261	77,860	（注４）
2005年８月１日	公募増資	26,700	168,700	19,658	97,519	（注５）
2005年８月26日	第三者割当増資	680	169,380	500	98,019	（注６）
2013年８月12日	公募増資	23,764	193,144	11,327	109,346	（注７）
2013年９月10日	第三者割当増資	2,376	195,520	1,132	110,479	（注８）
2014年２月１日	投資口の分割	782,080	977,600	－	110,479	（注９）
2025年７月31日	消却	△16,229	961,371	△2,999	107,479	（注10）

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注２）１口当たり発行価格530,000円（発行価額511,450円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注３）１口当たり発行価格652,484円（発行価額630,512円）にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注４）１口当たり発行価額630,512円にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注５）１口当たり発行価格761,950円（発行価額736,292円）にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注６）１口当たり発行価額736,292円にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注７）１口当たり発行価格493,350円（発行価額476,652円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注８）１口当たり発行価額476,652円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注９）2014年１月31日を基準日、同年２月１日を効力発生日として、本投資法人の投資口を１口につき５口の割合をもって分割しました。

（注10）2025年３月18日から2025年７月24日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（16,229口）については、2025年３月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年７月31日に消却しました。

３．参考情報

（１）投資状況

資産の種類		用　途	地　域	前　期 （2026年１月31日現在）		当　期 （2026年７月31日現在）	
				保有総額 （千円）	資産総額に対する比率（％）	保有総額 （千円）	資産総額に対する比率（％）
不動産		商業施設	渋谷区	6,536,073	2.7	6,532,535	2.7
			東急沿線 （渋谷区除く）	－	－	2,460,213	1.0
			小　計	6,536,073	2.7	8,992,749	3.7
		オフィス	渋谷区	11,201,812	4.6	11,253,669	4.6
			東京都心５区 （渋谷区除く）	32,427,833	13.2	28,486,320	11.6
			東急沿線 （渋谷区除く）	8,435,634	3.4	11,805,357	4.8
			小　計	52,065,280	21.2	51,545,347	21.1
		住宅	東急沿線 （渋谷区除く）	2,632,885	1.1	2,614,745	1.1
			小　計	2,632,885	1.1	2,614,745	1.1
		複合施設	東急沿線 （渋谷区除く）	19,817,975	8.1	19,755,591	8.1
			小　計	19,817,975	8.1	19,755,591	8.1
		合　計		81,052,214	33.1	82,908,434	33.9
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	商業施設	渋谷区	40,435,157	16.5	40,302,647	16.5
			東京都心５区 （渋谷区除く）	4,649,467	1.9	4,656,030	1.9
			東急沿線 （渋谷区除く）	3,171,533	1.3	3,169,807	1.3
			小　計	48,256,158	19.7	48,128,484	19.7
		オフィス	渋谷区	40,015,190	16.3	39,984,887	16.3
			東京都心５区 （渋谷区除く）	52,007,358	21.2	51,804,758	21.2
			東急沿線 （渋谷区除く）	8,962,177	3.7	8,983,275	3.7
			小　計	100,984,726	41.2	100,772,922	41.2
		住宅	東急沿線 （渋谷区除く）	1,054,685	0.4	1,049,927	0.4
			小　計	1,054,685	0.4	1,049,927	0.4
		合　計		150,295,570	61.3	149,951,334	61.3
	預金・その他の資産			13,827,493	5.6	11,795,782	4.8
資産総額計				245,175,279	100.0	244,655,551	100.0

	前　期 （2026年１月31日現在）		当　期 （2026年７月31日現在）	
	貸借対照表計上額 （千円）	資産総額に対する比率（％）	貸借対照表計上額 （千円）	資産総額に対する比率（％）
負債総額	120,145,924	49.0	117,938,296	48.2
純資産総額	125,029,354	51.0	126,717,254	51.8

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

（注２）「保有総額」は、期末日時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）「会計方針の変更に関する注記」に記載のとおり、控除対象外消費税等に係る会計方針の変更を行っています。当該会計方針の変更は遡及適用され、前期については遡及適用後の数値となっています。

（注４）「資産総額に対する比率」については、小数点以下第２位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

（２）投資不動産物件

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

（３）その他投資資産の主要なもの

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

以下に記載する事項の説明は次のとおりです。

- 原則として2026年７月31日を基準としています。
- 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点以下第２位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。
- 「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急番町ビル、青山オーバルビル及び二子玉川ライズ（Ⅲ街区を除く）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、二子玉川ライズⅠ-b街区の土地面積には本投資法人の保有対象外であるオークモールの土地部分も含み、二子玉川ライズⅢ街区については、Ⅲ街区全体における土地面積25,180.97㎡に保有部分（プラザモール）の敷地権割合である8,006,098分の94,273を乗じて算出した数値を記載しています。QFRONT（キューフロント）の括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。TOKYU REIT渋谷Rビルの括弧内の数値は、本投資法人の所有権（分有）に係る敷地の面積です。東急番町ビル及び青山オーバルビルの括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。二子玉川ライズの括弧内の数値は、保有部分に係る敷地権割合です。
- 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急番町ビル、青山オーバルビル及び二子玉川ライズについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有部分又は他の共有者の持分を含みます。QFRONT（キューフロント）の括弧内の数値は、信託不動産に係る専有部分の面積です。TOKYU REIT渋谷Rビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。東急番町ビル及び青山オーバルビルの括弧内の数値は、信託不動産に係る区分所有区画の専有面積です。二子玉川ライズの括弧内の数字は、本投資法人の保有部分に係る区分所有区画の専有面積です。
- 「構造・階数」の「S」という略称は鉄骨造を、「RC」という略称は鉄筋コンクリート造を、「SRC」という略称は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ表しています。
- 「築年数」は、竣工年月日から2026年７月31日までの経過年数を表示しています。
- 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しています。
- 「期末算定価額」は、価格時点を2026年７月31日として、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、TOKYU REIT自由が丘スクエア、秋葉原三和東洋ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、TOKYU REIT恵比寿ビル、渋谷道玄坂スカイビル、青山オーバルビル及び戸越銀座ラウンドビルについては日本ヴァリュアーズ株式会社、cocoti（ココチ）、東急すすき野ビル、東急池尻大橋ビル、TOKYU REIT新宿ビル、TOKYU REIT第２新宿ビル、東急番町ビル、OKI芝浦オフィス、スタイリオフィット武蔵小杉、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル及び二子玉川ライズについては大和不動産鑑定株式会社、その他の物件については一般財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載しています。
- 「テナント数」は、１テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については１テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。また、QFRONT（キューフロント）については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している１テナント（東急(株)）を含んでいます。スタイリオ都立大学及びスタイリオフィット新綱島のテナント数には、住居部分の賃借人を含みます。スタイリオフィット武蔵小杉はマスターリース契約上の賃借人の数を記載しています。二子玉川ライズについては、同一テナントが異なる街区・用途の区画に入居している場合、テナント数では別テナントとして集計しています。
- 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。）を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。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。青山オーバルビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分の一部についても信託受託者が賃借の上、

単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。なお、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。東急番町ビルについては、建物全体の総賃貸面積に区分所有権割合95.1％を乗じて得た値を記載しています。青山オーバルビルについては、建物全体の総賃貸面積に信託受益権の準共有持分割合47.5％を乗じて得た値を記載しています。二子玉川ライズについては、各街区の総賃貸面積に区分所有区画の持分を乗じて得た値を合算して記載しています。なお、他の区分所有者と共有する専有部分の一部については東急(株)及び本投資法人が賃借の上、所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。

- 「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、倉庫及び住宅の契約書及び図面上の合計面積（共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。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。なお、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。東急番町ビルについては、建物全体の総賃貸可能面積に区分所有権割合95.1％を乗じて得た値を記載しています。青山オーバルビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分の一部についても信託受託者が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、建物全体の総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合47.5％を乗じて得た値を記載しています。二子玉川ライズについては、各街区の総賃貸可能面積に区分所有区画の持分を乗じて得た値を合算して記載しています。なお、他の区分所有者と共有する専有部分の一部については東急(株)及び本投資法人が賃借の上、所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。
- 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点以下第３位を切捨てて記載しています。
- 「オフィス基準階専有面積」は、２階以上で、当該建物の標準的なフロアについての専有面積を記載しています。区分所有権割合95.1％の信託受益権を所有する東急番町ビルについては、他の区分所有者持分を含む１フロアの面積を記載しています。区分所有権割合97.1％の信託受益権の準共有持分割合47.5％を所有する青山オーバルビルについては、他の準共有者持分を含む１フロアの面積を記載しています。二子玉川ライズについては、他の区分所有者持分を含む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、2026年７月31日時点の情報に基づいて記載しています。なお、TOKYU REIT表参道スクエア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。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。TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。東急番町ビルについては、建物全体の月額賃料総額に区分所有権割合95.1％を乗じて得た値を記載しています。青山オーバルビルについては、建物全体の月額賃料総額に信託受益権の準共有持分割合47.5％を乗じて得た値を記載しています。二子玉川ライズについては、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。各街区の総月額賃料総計に各街区の区分所有区画の持分を乗じて得た値を合算して記載しています。なお、他の区分所有者と共有する専有部分の一部については東急(株)及び本投資法人が賃借の上、所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。
- 「年間賃料総額」は、円単位の「月額賃料総額」を12倍して千円未満を切捨てて算出しています。
- 「敷金・保証金」は、不動産等に関してテナント等から預託を受けている敷金の合計額又は保証金の合計額を記載しています。QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。東急番町ビルについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に区分所有権割合95.1％を乗じて得た値を記載しています。青山オーバルビルについては、テナント等から預託を受けて

いる敷金の総額に信託受益権の準共有持分割合である47.5%を乗じて得た値を記載しています。二子玉川ライズについては、テナント等から預託を受けている敷金に各街区の区分所有区画の持分を乗じて得た値を合算して記載しています。なお、他の区分所有者と共有する専有部分の一部についても東急(株)及び本投資法人が賃借の上、所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。

・ 「長期修繕の費用見積」は、原則として、不動産等について次表に示す作成者により調査・作成された直近の建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（次表の報告書の作成年を含む15年間）の合計金額を記載しています。なお、QFRONT（キューフロント）については建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、TOKYU REIT渋谷Rビルについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、東急番町ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に区分所有権割合95.1%を乗じて得た値を、青山オーバルビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に信託受益権の準共有持分割合である47.5%を乗じて得た値を、二子玉川ライズについては各街区の長期修繕費用見積額に区分所有区画の持分を乗じて得た値の合計をそれぞれ記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を超える機能の向上等に必要な費用は含まれていません。また、建物状況評価報告書の作成については、資産運用会社で定める指定業者５社（当期末日現在）の中から選定した業者に委託しています。

＜建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び直近作成年月＞

作成者	用途	調査対象物件	直近作成年月
大和不動産鑑定株式会社	商業施設	QFRONT（キューフロント）	2024年７月
	オフィス	東急池尻大橋ビル	2023年１月
		麹町スクエア	2024年７月
		TOKYU REIT新宿ビル	2025年１月
		TOKYU REIT第２新宿ビル	2025年７月
		TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	2026年１月
		青山オーバルビル	2026年７月
	住宅	スタイリオフィット武蔵小杉	2025年７月
SOMPOリスクマネジメント株式会社	商業施設	レキシントン青山	2025年１月
		TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2026年１月
	オフィス	TOKYU REIT蒲田ビル	2024年７月
		秋葉原三和東洋ビル	2025年７月
		OKI芝浦オフィス	2025年７月
東京海上ディーアール株式会社	商業施設	TOKYU REIT表参道スクエア	2022年１月
		cocoti（ココチ）	2023年７月
		TOKYU REIT自由が丘スクエア	2024年７月
		東急すすき野ビル	2026年２月
	オフィス	東急南平台町ビル	2022年７月
		東急桜丘町ビル	2022年７月
		TOKYU REIT渋谷Rビル	2023年７月
		東急虎ノ門ビル	2022年６月
		東急番町ビル	2024年５月
		TOKYU REIT恵比寿ビル	2023年１月
		渋谷道玄坂スカイビル	2024年１月
		目黒東山ビル	2022年２月
		戸越銀座ラウンドビル	2026年２月
	住宅	スタイリオ都立大学	2022年７月
		スタイリオフィット新綱島	2024年６月
	複合施設	二子玉川ライズ　Ⅰ－b街区	2022年８月
		二子玉川ライズ　Ⅱ－a街区	2022年８月
		二子玉川ライズ　Ⅱ－b街区	2022年８月
		二子玉川ライズ　Ⅲ街区	2022年８月

・「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。
PML（Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行ったうえで算出しています。PMLは、東京海上ディーアール株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

不動産等の概要

＜不動産等の概要１＞

物件名	所在地（地番）	地積（㎡）	延床面積（㎡）	構造・階数	竣工年月	築年数（年）	所有形態	
							土地	建物
QFRONT（キューフロント）	東京都渋谷区宇田川町75番８ほか	784.26 (728.30)	6,675.52 (4,804.46)	SRC・S B3/8F	1999年10月	26.8	所有権	区分所有権
レキシントン青山	東京都港区南青山五丁目235番７ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	1998年１月	28.6	所有権	所有権
TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目３番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	1985年10月	40.8	所有権	所有権
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町86番２	679.27	＜建物１＞ 1,473.10 ＜建物２＞ 56.39	＜建物１＞ S 3F ＜建物２＞ S 2F	＜建物１＞ 1998年７月 ＜建物２＞ 1995年６月	＜建物１＞ 28.0 ＜建物２＞ 31.1	所有権	所有権
cocoti（ココチ）	東京都渋谷区渋谷一丁目23番１	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	2004年９月	21.8	所有権	所有権
TOKYU REIT自由が丘スクエア	東京都目黒区自由が丘二丁目20番10ほか	575.54	1,272.60	SRC 5F	2001年12月	24.7	所有権	所有権
東急すすき野ビル	神奈川県横浜市青葉区すすき野二丁目５番４	9,038.16	14,191.36	RC・S 3F	1991年10月	34.8	所有権	所有権
東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町12番３	2,013.28	7,003.88	S・SRC B2/5F	1992年７月	34.0	所有権	所有権
東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番９	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	1987年６月	39.2	所有権	区分所有権（注１）
TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番７	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	1992年２月	34.5	所有権	所有権
東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三丁目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	1989年10月	36.7	所有権	所有権
麹町スクエア	東京都千代田区二番町３番９、３番３	1,269.24	6,803.47	S・RC B1/7F	2003年１月	23.5	所有権	所有権
TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目２番３ほか	1,113.87	8,720.09	SRC 10F	2003年５月	23.2	所有権	所有権
秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神田三丁目50番５ほか	795.33	5,704.69	SRC B1/8F	1985年９月	40.9	所有権	区分所有権（注１）
TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区渋谷三丁目10番２ほか	1,077.45 (819.41)	7,289.38 （注２） (4,403.69)	SRC （注３） B1/9F	1990年３月	36.3	所有権	区分所有権及び区分所有権の共有
東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目216番２ほか	2,021.77	14,033.73	S 10F	2010年４月 2022年６月	16.3 4.1	所有権	所有権
TOKYU REIT第２新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目３番４	270.05	2,006.13	S 10F	1991年12月	34.6	所有権	所有権
東急番町ビル	東京都千代田区四番町６番２ほか	2,756.41 (2,576.03)	15,834.55 (11,431.09)	S 11F	2011年９月	14.8	所有権	区分所有権
TOKYU REIT恵比寿ビル	東京都渋谷区東三丁目２番11	478.40	2,603.30	S・SRC B1/7F	1992年４月	34.3	所有権	所有権
渋谷道玄坂スカイビル	東京都渋谷区円山町22番１ほか	721.34	5,644.91	SRC B1/11F	1988年３月	38.4	所有権	所有権
OKI芝浦オフィス	東京都港区芝浦四丁目１番６	4,646.65	18,102.32	SRC B2/12F	1982年６月	44.1	所有権	所有権

物件名		所在地（地番）	地積（㎡）	延床面積（㎡）	構造・階数	竣工年月	築年数（年）	所有形態	
								土地	建物
TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル		東京都渋谷区渋谷一丁目17番５ほか	364.74	2,568.30	S 12F	2008年４月	18.3	所有権	所有権
青山オーバルビル		東京都渋谷区神宮前五丁目52番１ほか	4,702.82 (4,602.60)	28,629.19 (20,801.49)	S・SRC B2/16F	1988年10月	37.8	所有権（注４）	区分所有権及び区分所有権の共有（注５）
目黒東山ビル		東京都目黒区東山一丁目1316番１ほか	1,572.38	8,540.29	SRC・S・RC 8F	1995年３月	31.4	所有権	区分所有権（注６）
戸越銀座ラウンドビル		東京都品川区平塚二丁目１番11ほか	1,397.53	4,991.88	SRC・S 9F	1992年５月	34.2	所有権	所有権
スタイリオ都立大学		東京都目黒区中根一丁目８番１、８番８	245.61	950.36	RC 10F	2014年８月	12.0	所有権	所有権
スタイリオフィット武蔵小杉		神奈川県川崎市中原区上丸子山王町二丁目1324番１ほか	676.26	2,320.12	RC 7F	2020年４月	6.3	所有権	所有権
スタイリオフィット新綱島		神奈川県横浜市港北区綱島東一丁目1183番１	633.89	1,112.71	RC 5F	1999年２月	27.5	所有権	所有権
二子玉川ライズ	Ⅰ－b街区	東京都世田谷区玉川二丁目5000番２	13,416.66 (10,000,000分の1,098,663)	99,137.30 (77,290.76)（注７）	S・RC・SRC B3/16F	2010年11月	15.7	敷地権（所有権）の共有	区分所有権の共有
	Ⅱ－a街区	東京都世田谷区玉川一丁目5100番１ほか	28,082.83 (1,000,000分の126,480)	154,232.18 (118,463.13)（注８）	RC B3/30F	2015年６月	11.2		
	Ⅱ－b街区	東京都世田谷区玉川二丁目5000番３	3,472.03 (1,000,000分の21,160)	7,502.36 (3,277.59)（注９）	RC B1/3F	2010年４月	16.3		
	Ⅲ街区	東京都世田谷区玉川一丁目5000番	296.51 (94,273分の4,516)	1,385.49 (566.94)（注10）	RC・S 2F	2010年４月	16.3		

（注１）一棟の建物のすべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。
（注２）駐車場部分（41.18㎡）を含みます。
（注３）駐車場部分の構造は「S」です。
（注４）持分割合97.9%の信託受益権の準共有持分割合47.5%です。
（注５）区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分割合47.5%です。
（注６）一棟の建物のすべての区分所有権を保有しています。
（注７）区分所有区画の専有面積のうち保有持分は10.7%です。
（注８）区分所有区画の専有面積のうち保有持分は12.7%です。
（注９）区分所有区画の専有面積のうち保有持分は4.5%です。
（注10）区分所有区画の専有面積のうち保有持分は7.5%です。
（注11）本投資法人が2026年７月31日現在保有する不動産等に設定されている担保権はありません。

＜不動産等の概要２＞

物件名	貸借対照表計上額（千円）	投資比率（%）	期末算定価額（千円）	テナント数	総賃貸面積（㎡）	総賃貸可能面積（㎡）	オフィス基準階専有面積（㎡）	稼働率（%）
QFRONT（キューフロント）	14,416,668	5.9	40,700,000	2	4,493.54	4,493.54	－	100.0
レキシントン青山	4,656,030	1.9	6,600,000	7	2,094.96	2,094.96	－	100.0
TOKYU REIT表参道スクエア	5,601,054	2.3	11,100,000	4	2,669.10	2,669.10	－	100.0
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,532,535	2.7	15,500,000	2	1,547.13	1,547.13	－	100.0
cocoti（ココチ）	20,284,924	8.3	23,900,000	15	8,295.62	8,295.62	－	100.0
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,169,807	1.3	3,640,000	5	1,231.80	1,231.80	－	100.0
東急すすき野ビル	2,460,213	1.0	2,490,000	2	9,810.83	9,810.83	－	100.0
東急南平台町ビル	4,145,282	1.7	8,270,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
東急桜丘町ビル	6,166,974	2.5	12,800,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
TOKYU REIT蒲田ビル	3,737,506	1.5	6,220,000	5	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
東急池尻大橋ビル	5,245,769	2.1	6,690,000	6	5,710.32	5,710.32	1,064.53	100.0
麹町スクエア	8,138,033	3.3	10,700,000	9	5,409.07	5,409.07	839.47	100.0
TOKYU REIT新宿ビル	8,945,181	3.7	13,800,000	7	6,273.51	6,273.51	746.79	100.0
秋葉原三和東洋ビル	4,738,660	1.9	7,300,000	6	4,426.65	4,426.65	564.15	100.0
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,330,021	2.2	10,400,000	12	5,246.68	5,246.68	645.86	100.0
東急虎ノ門ビル	16,643,244	6.8	26,200,000	13	11,029.27	11,029.27	1,187.18	100.0
TOKYU REIT第２新宿ビル	2,897,894	1.2	3,460,000	2	1,790.46	1,790.46	196.68	100.0
東急番町ビル	26,902,531	11.0	31,600,000	6	11,668.25	11,668.25	1,211.81	100.0
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,663,089	1.9	4,820,000	6	1,872.80	1,872.80	325.99	100.0
渋谷道玄坂スカイビル	5,891,543	2.4	8,940,000	8	4,136.05	4,136.05	410.97	100.0
OKI芝浦オフィス	12,025,533	4.9	14,000,000	1	18,102.32	18,102.32	1,265.08	100.0
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	5,923,648	2.4	6,390,000	9	2,300.19	2,300.19	206.75	100.0
青山オーバルビル	19,117,997	7.8	19,500,000	36	8,097.20	8,097.20	969.42	100.0
目黒東山ビル	8,603,751	3.5	8,510,000	13	6,152.42	6,152.42	830.93	100.0
戸越銀座ラウンドビル	3,201,605	1.3	3,290,000	1	3,625.67	3,625.67	485.51	100.0
スタイリオ都立大学	1,171,072	0.5	1,440,000	26	852.16	852.16	－	100.0
スタイリオフィット武蔵小杉	1,443,673	0.6	1,690,000	1	1,830.00	1,830.00	－	100.0
スタイリオフィット新綱島	1,049,927	0.4	1,220,000	45	901.76	901.76	－	100.0
二子玉川ライズ	19,755,591	8.1	20,400,000	140	18,919.73	18,919.73	4,261.45	100.0
合　計	232,859,769	95.2	331,570,000	392	167,710.68	167,710.68	－	100.0

（注）不動産の一部につき、次表に示すとおり、2026年７月31日までに解約の通知を受領し、2026年８月１日以降に賃貸借契約が終了するテナント（かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約（予定）面積」といいます。）、及び、2026年７月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、2026年８月１日以降に引渡しを行うテナント（かかるテナントに係る賃貸（予定）面積を、次表において「新規成約面積」といいます。）があります。

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

＜解約（予定）面積及び新規成約面積の一覧＞

物件名	解約（予定）面積（㎡）	新規成約面積（㎡）
東急池尻大橋ビル	1,633.40	－
目黒東山ビル	171.44	－
スタイリオフィット新綱島	18.00	－
二子玉川ライズ	18.76	18.76
合　計	1,841.60	18.76

＜不動産等の概要３＞

物件名		月額賃料総額（千円）	年間賃料総額（千円）	敷金・保証金（千円）	長期修繕の費用見積（千円）	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（%）
QFRONT（キューフロント）		129,094	1,549,131	513,169	727,588	2.0
レキシントン青山		23,179	278,151	257,071	138,480	8.0
TOKYU REIT表参道スクエア		28,757	345,095	229,941	163,406	9.9
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア		50,051	600,613	431,345	118,930	8.5
cocoti（ココチ）		85,788	1,029,458	760,761	427,123	1.8
TOKYU REIT自由が丘スクエア		12,528	150,339	149,725	74,097	5.8
東急すすき野ビル		17,492	209,907	120,597	695,674	6.5
東急南平台町ビル		30,917	371,013	171,002	437,994	6.4
東急桜丘町ビル		41,543	498,527	273,883	193,008	3.8
TOKYU REIT蒲田ビル		30,419	365,031	205,796	833,880	4.9
東急池尻大橋ビル		33,361	400,339	373,935	375,718	3.8
麹町スクエア		37,166	445,997	358,258	272,627	3.3
TOKYU REIT新宿ビル		49,064	588,772	555,543	358,025	3.9
秋葉原三和東洋ビル		30,178	362,144	311,946	363,600	6.2
TOKYU REIT渋谷Rビル		45,655	547,860	463,413	538,290	3.1
東急虎ノ門ビル		84,063	1,008,761	954,470	343,305	2.4
TOKYU REIT第２新宿ビル		13,811	165,739	103,435	159,193	3.6
東急番町ビル		104,711	1,256,533	1,130,776	445,526	2.0
TOKYU REIT恵比寿ビル		16,170	194,046	174,132	199,471	2.8
渋谷道玄坂スカイビル		32,871	394,463	338,863	434,698	4.9
OKI芝浦オフィス		66,004	792,055	696,960	824,470	3.4
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル		20,066	240,794	198,418	204,576	2.8
青山オーバルビル		69,726	836,715	760,840	664,727	2.3
目黒東山ビル		36,299	435,599	380,369	624,743	3.6
戸越銀座ラウンドビル		14,782	177,388	132,135	234,368	4.6
スタイリオ都立大学		4,848	58,176	9,519	27,971	2.9
スタイリオフィット武蔵小杉		6,722	80,669	13,319	54,169	6.3
スタイリオフィット新綱島		4,523	54,282	4,309	37,854	10.2
二子玉川ライズ	Ⅰ－b街区	108,607	1,303,286	917,691	717,422	3.9
	Ⅱ－a街区					2.5
	Ⅱ－b街区					3.6
	Ⅲ街区					3.3
合　計		1,228,408	14,740,896	10,991,635	10,690,933	3.5

（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、2026年７月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。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
TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区	化粧室等リニューアル工事	自 2026年８月 至 2027年１月	106	－	1
東急虎ノ門ビル	東京都港区	外壁改修工事	自 2026年８月 至 2027年１月	77	－	－
目黒東山ビル	東京都目黒区	エレベーター更新工事	自 2026年８月 至 2026年11月	60	－	0
QFRONT（キューフロント）	東京都渋谷区	非常用発電機整備工事	自 2026年８月 至 2027年１月	38	－	0
東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	空調設備整備工事	自 2026年11月 至 2027年１月	30	－	－

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とおりです。

当期の資本的支出は737百万円であり、費用に区分された修繕費324百万円と合わせ、合計1,061百万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
目黒東山ビル	東京都目黒区	化粧室等リニューアル工事	自 2026年２月 至 2026年６月	194
TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区	受変電設備機器更新工事	自 2026年２月 至 2026年２月	57
TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区	化粧室等リニューアル工事	自 2026年２月 至 2026年７月	44
二子玉川ライズ	東京都世田谷区	低層階空調機部品交換工事	自 2025年８月 至 2026年３月	36
東急池尻大橋ビル	東京都目黒区	非常用発電機更新工事	自 2026年４月 至 2026年６月	36
その他				368
合　計				737

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、以下のとおり積立てています。

（単位：百万円）

計算期間	第42期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	第43期 自 2024年８月１日 至 2025年１月31日	第44期 自 2025年２月１日 至 2025年７月31日	第45期 自 2025年８月１日 至 2026年１月31日	第46期 自 2026年２月１日 至 2026年７月31日
当期首積立金残高	146	92	151	109	221
当期積立額	1,627	474	561	850	527
当期積立金取崩額	1,681	415	603	738	653
次期繰越額	92	151	109	221	95

（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、次表のとおりです。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、総賃貸面積の合計の10%以上であること

b．当該テナントが利害関係者であること

＜主なテナントの賃貸面積及び年間賃料＞

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積（㎡）	比率（%）（注１）	年間賃料（千円）	月額賃料（千円）	比率（%）（注２）
1	沖電気工業株式会社	電気機器	OKI芝浦オフィス	18,102.32	10.8	747,517	62,293	5.1
2	株式会社東急ストア	小売	東急すすき野ビル	9,800.84	5.8	208,710	17,392	1.4
3	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	7,148.18	4.3	371,013	30,917	2.5
4	東急株式会社	不動産	東急桜丘町ビル	3,878.36	2.3	375,655	31,304	2.5
5	東急株式会社	不動産	QFRONT（キューフロント）	（壁面）	－	316,320	26,360	2.1
6	その他（注３）	－	－	3,976.38	2.4	278,406	23,200	1.9
主なテナントの合計				42,906.08	25.6	2,297,622	191,468	15.6
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	167,710.68	100.0	－	－	－
			総賃料収入	－	－	14,740,896	1,228,408	100.0

（注１）「比率」は、総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載しています。

（注２）「比率」は、総賃料収入に対する当該テナントの賃料の比率を記載しています。

（注３）「その他」は利害関係者のテナントのうち賃貸面積が総賃貸面積の１%未満等のテナントをまとめて記載しています。

＜利害関係者の賃貸面積及び年間賃料＞

番号	名称	業種	賃貸面積（㎡）	比率（%）（注１）	年間賃料（千円）	比率（%）（注２）
1	東急株式会社(注３)	不動産	11,791.24	7.0	1,081,596	7.3
2	株式会社東急ストア(注４)	小売	9,892.62	5.9	222,074	1.5
3	その他	－	3,119.90	1.9	246,434	1.7
利害関係者の合計			24,803.76	14.8	1,550,104	10.5
ポートフォリオ合計		総賃貸面積	167,710.68	100.0	－	－
		総賃料収入	－	－	14,740,896	100.0

（注１）「比率」は、総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載しています。

（注２）「比率」は、総賃料収入に対する当該テナントの年間賃料の比率を記載しています。

（注３）東急株式会社の年間賃料には、QFRONT（キューフロント）の壁面賃料等が含まれています。

（注４）株式会社東急ストアの年間賃料には、東急すすき野ビル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、それぞれ以下のとおりです。

番号	1	2
テナント名	沖電気工業株式会社	株式会社東急ストア
物件名	OKI芝浦オフィス	東急すすき野ビル
契約期間	自 2015年11月13日 至 2030年３月31日	自 2026年４月１日 至 2036年３月31日
契約更改の方法	更新なし	更新なし
敷金	696,960千円	120,000千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	あり
賃料改定条件	更新なし	2029年４月１日を賃料改定日として、以後３年毎に改正するものとし、以下の方式により算出された金額を新賃料とする。 新賃料＝（従前改定時の賃料×変動率（注）） ※経済事情の変動等により、賃料が著しく不相当となった場合は、協議の上改定できる。
その他特記事項	なし	なし

（注）変動率：総務省統計局が発表する消費者物価指数月報の消費者物価指数（全国平均・生鮮食品を除く総合指数）をもとに、賃料改定月の前々々月の消費者物価指数を３年前の同月の消費者物価指数で除したものとします（小数点以下第三位を四捨五入）。

番号	3	4
テナント名	東急株式会社	東急株式会社
物件名	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル
契約期間	自 2022年１月１日 至 2031年12月31日	自 2022年１月１日 至 2031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	171,002千円	164,271千円
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年毎に以下のとおり改定を行う。 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年毎に以下のとおり改定を行う。 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。

番号	5
テナント名	東急株式会社
物件名	QFRONT（キューフロント）
契約期間	自 2003年９月10日（注） 至 2039年12月31日
契約更改の方法	期間満了の日の１年前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了の日の翌日より６年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	－
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	賃貸借期間中変更されないものとされる。 ※一部の壁面賃貸借契約では、著しい経済情勢の変動等により、賃料が不相当になったときは、協議のうえ合意した場合に改定できる。
その他特記事項	大型映像装置その他の広告媒体の設置、管理及びこれを用いた宣伝・広告・その他の運営並びに看板の掲出又は宣伝・広告・その他の運営の目的のために使用する。

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

③賃貸面積上位10テナント

a. 全テナント中の賃貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積（㎡）	比率（%）（注１）
1	沖電気工業株式会社	電気機器	OKI芝浦オフィス	2030年３月31日	18,102.32	10.8
2	楽天グループ株式会社	サービス	二子玉川ライズ（注２）	2028年３月31日（注３）	12,452.24	7.4
3	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	2031年12月31日	7,148.18	4.3
			東急桜丘町ビル	2031年12月31日	3,878.36	2.3
			二子玉川ライズ（注２）	2035年３月31日（注３）	764.70	0.5
4	株式会社東急ストア	小売	東急すすき野ビル	2036年３月31日	9,800.84	5.8
			二子玉川ライズ（注２）	2031年３月31日（注３）	91.78	0.1
5	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	その他金融	QFRONT（キューフロント）	2039年12月14日	4,493.54	2.7
			二子玉川ライズ（注２）	2035年８月31日	907.95	0.5
6	株式会社ソニー・ミュージックエンタテインメント	情報・通信	東急番町ビル（注４）	2028年１月31日（注３）	5,258.82	3.1
7	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	2026年９月30日（注３）	4,593.33	2.7
8	株式会社リログループ	その他金融	TOKYU REIT新宿ビル	2027年７月31日（注３）	1,955.57	1.2
			TOKYU REIT第２新宿ビル	2027年３月31日	1,683.22	1.0
9	国内事業会社（注５）	化学	戸越銀座ラウンドビル	2028年６月30日	3,625.67	2.2
10	株式会社オプト	サービス	東急番町ビル（注４）	2026年12月31日	3,457.29	2.1
賃貸面積上位10テナントの合計					78,213.81	46.6
総賃貸面積					167,710.68	100.0

（注１）「比率」は、総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載しています。

（注２） 二子玉川ライズのテナントは、所有する区分所有区画の共有持分割合に基づく賃貸面積を記載しています。

（注３） 複数の賃貸借契約がある場合、賃貸面積が最も大きい区画の終了日を記載しています。

（注４） 東急番町ビルのテナントは、建物全体の総賃貸面積に区分所有権割合95.1%を乗じて得た賃貸面積を記載しています。

（注５） 名称等の開示については、テナントである国内事業会社の同意が得られていないため非開示としています。

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）
株式会社東急ストア	東急すすき野ビル	自：　2026年４月１日 至：　2036年３月31日	（注３）	9,800.84	303,419	24.7
東急株式会社	東急南平台町ビル	自：　2022年１月１日 至：　2031年12月31日	２年毎（注４）	7,148.18		
東急株式会社	東急桜丘町ビル	自：　2022年１月１日 至：　2031年12月31日	２年毎（注５）	3,878.36		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社(注６)	QFRONT（キューフロント）	自：　2019年12月15日 至：　2039年12月14日	３年毎（注７）	4,493.54		
株式会社ジェイ・エス・ビー	スタイリオフィット武蔵小杉	自：　2020年４月30日 至：　2040年３月31日	（注８）	1,830.00		
株式会社ITX ジャパン	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	自：　2025年８月１日 至：　2037年７月31日	改定なし	1,491.29		
ディーゼルジャパン株式会社	cocoti（ココチ）	自：　2024年１月１日 至：　2031年12月31日	改定なし	1,083.97		
株式会社ツルハ	秋葉原三和東洋ビル	自：　2024年12月１日 至：　2034年11月30日	改定なし	1,025.02		
gooddaysホールディングス株式会社	青山オーバルビル	自：　2026年５月１日 至：　2033年４月30日	改定なし	913.35		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	二子玉川ライズ(注９)	自：　2025年９月１日 至：　2035年８月31日	（注10）	907.95		
東急株式会社	二子玉川ライズ(注９)	自：　2015年６月16日 至：　2035年３月31日	（注11）	629.92		
株式会社ルネサンス	二子玉川ライズ(注９)	自：　2015年４月１日 至：　2036年３月31日	改定なし	461.72		
株式会社DYM	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	自：　2026年５月１日 至：　2034年４月30日	（注12）	191.10		
医療法人社団公歯会	東急虎ノ門ビル	自：　2022年７月１日 至：　2032年６月30日	改定なし	155.64		
株式会社ローソン	東急番町ビル(注13)	自：　2021年10月１日 至：　2031年９月30日	改定なし	143.94		
エイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン株式会社	二子玉川ライズ(注９)	自：　2025年４月１日 至：　2035年３月31日	改定なし	105.02		
株式会社イデアル	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	自：　2024年10月１日 至：　2034年９月30日	改定なし	55.84		
東急株式会社	QFRONT（キューフロント）	自：　2002年12月20日 至：　2039年12月31日	改定なし	壁面		
東急株式会社	QFRONT（キューフロント）	自：　2020年４月１日 至：　2039年12月31日	改定なし	第三壁面（屋上）		
総賃料収入					1,228,408	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、2026年８月１日を起点として契約残存期間が５年以上のものをいいます。なお、2026年７月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約については除きます。
（注２）「比率」は、総賃料収入に対する全長期契約テナントの月額賃料の合計の比率を記載しています。
（注３）2029年４月１日を初回とし、３年毎に消費者物価指数（全国平均・生鮮食品を除く総合指数）の変動比率に基づき改定を行います。駐車場部分は契約期間中、賃料の改定はありません。
（注４）事務所部分の賃料改定期間です。倉庫部分及び駐車場部分は契約期間中、賃料の改定はありません。
（注５）事務所部分の賃料改定期間です。倉庫部分は契約期間中、賃料の改定はありません。
（注６）看板及び荷捌き部分等使用料を含みます。
（注７）2022年12月15日を初回とし、３年毎に改定時の賃料に1.05を乗じた金額へ賃料改定を行います。
（注８）2026年５月１日、2030年５月１日、以降は２年毎に賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。
（注９）二子玉川ライズのテナントは、賃貸面積に所有する区分所有区画の共有持分割合を乗じて得た値を記載しています。
（注10）2028年９月１日、2031年９月１日に賃料改定を行います。
（注11）2035年３月31日以降、契約更新の際賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。
（注12）2028年５月１日を初回とし、２年毎に消費者物価指数（持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都区部）の変動比率に基づき改定を行います。ただし、変動比率は上限を1.05とし、1.00未満の場合は賃料の改定は行いません。
（注13）東急番町ビルのテナントは、建物全体の総賃貸面積に区分所有権割合95.1%を乗じて得た賃貸面積を記載しています。