

# TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

成長力のある地域における  
競争力のある物件への投資



2026年1月期(第45期)  
決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自2025年8月1日 至2026年1月31日



東急リアル・エステート投資法人  
<https://www.tokyu-reit.co.jp>



### 基本方針

#### 1 「成長性」を確保する投資戦略

- 成長力のある地域への投資
  - 東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資
- 東急(株)等<sup>(注)</sup>との協働(スポンサーコラボレーション)
- 東急沿線地域の付加価値向上による成長

#### 2 「安定性」を確保するポートフォリオ構築戦略

- 用途分散と地域限定
- バランスの取れたテナントの長期契約化
- 低リスク・安定リターンを志向した投資基準

#### 3 「透明性」を確保するファンドストラクチャー

- 厳格な利益相反対策の徹底
- 第三者による複階層チェック
- 取引内容の積極的な開示

投資法人  
ウェブサイトはこちら



www.tokyu-reit.co.jp

2026年1月期(第45期)  
決算説明動画はこちら



本書よりさらに詳細な  
情報については、こちら



### CONTENTS

投資主の皆様へ	3	資産運用報告	16
2026年1月期(第45期)のサマリー	4	貸借対照表	42
トピックス	5	損益計算書	44
トラックレコード(運用実績)	6	投資主資本等変動計算書	45
ポートフォリオ	8	注記表	47
本投資法人の特徴	10	金銭の分配に係る計算書	64
投資運用戦略	11	監査報告書	65
財務戦略	12	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	67
サステナビリティへの取組み	13	注記表(参考情報)	68
		投資主インフォメーション	70

(注)「東急(株)等」とは、以下の(1)から(3)までのいずれかに掲げる者をいいます(以下同様)。

(1)東急株式会社(以下、「東急(株)」といいます)

(2)東急(株)の子会社

(3)東急(株)又は東急(株)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

\*本誌の表紙については生成AIツールを使用して作成しています。

東急リアル・エステート投資法人  
執行役員

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  
代表取締役 執行役員社長

さ さ き も も こ  
佐々木 桃子



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素より、東急リアル・エステート投資法人にご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人2026年1月期の決算と運用状況についてご報告いたします。

まず、外部成長については、当期はTOKYU REIT虎ノ門ビル3期分割譲渡における2回目の譲渡及びTOKYU REIT下北沢スクエアの譲渡を実施し、不動産等売却益2,486百万円を計上いたしました。また、決算発表と同時に、スポンサーよりオフィスの戸越銀座ラウンドビルと商業施設の東急すすき野ビルの取得を決定いたしました。今後もスポンサーパイプラインを活用し、AUM(資産運用残高)を拡大していく方針です。

次に内部成長については、好調な賃貸マーケットを背景に、オーバーレント区画を含む多くの区画において増額改定・増額入替を実現しました。これまでの賃料収入年率2%成長の目標を引き上げ、今後は年率3%以上の成長を目指します。

財務については、急激に上昇する金利に対し、変動金利による借入金調達と一部借入金の返済を行い、借入コストの抑制に努めてまいりました。今後も金利の動向を検証し、調達先・調達手法の多様化を推進することで、

財務安定性の強化を図ってまいります。

当期の営業利益は5,640百万円(対前期比291百万円増益)、当期純利益は5,177百万円(対前期比295百万円増益)、1口当たり当期純利益は5,385円(対前期比358円増益)となりました。1口当たり分配金は買換特例圧縮積立金の繰入及び一部取崩を行い4,000円(対前期比同額)といたします。

次期以降については、2026年7月期においては、TOKYU REIT虎ノ門ビル3回目の譲渡による不動産等売却益の計上を見込み、1口当たり当期純利益は5,653円(対前期比268円増益)、1口当たり分配金は買換特例圧縮積立金の繰入及び一部取崩を行い4,010円(対前期比10円増加)とする計画です。2027年1月期においては、不動産等売却益の減少により1口当たり当期純利益は2,922円(対前期比2,731円減益)、1口当たり分配金は圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金の取崩を行い4,010円(対前期比同額)とする計画です。

今後は4,000円を下限とした持続的な分配金成長と、「修正EPS」(EPSから1口当たり不動産等売却益を差し引き、1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額を加えたもの)中期目標3,500円達成に向けて、内部成長や外部成長のほか、財務・資本政策の面でも投資主価値向上に資する施策の実施を進めてまいります。

引き続きTOKYU REIT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」により投資主価値の最大化に努めてまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援のほど、お願い申し上げます。

2026年3月

1992年4月  
東京急行電鉄株式会社<sup>(注)</sup> 入社  
交通事業本部 鉄道部

1992年6月  
同 人事部  
株式会社東急ケーブルテレビジョン  
(現 イッツ・コミュニケーションズ株式会社)  
派遣

1992年11月  
同 都市開発本部 生活情報事業部 計画部

1993年7月  
同 ビル事業部 計画部

1996年10月  
東急ワイ・エム・エムプロパティーズ株式会社  
出向

2000年4月  
東京急行電鉄株式会社<sup>(注)</sup> 連結経営委員会

2000年7月  
同 コーポレート統括本部 グループ政策室

2001年7月  
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 出向 資産運用部  
マネジャー

2007年11月  
同 資産運用部 シニアマネジャー

2009年4月  
同 資産運用第二部長

2011年6月  
同 執行役員 資産運用第二部長

2014年4月  
同 取締役 執行役員 資産運用第二部長

2015年5月  
同 取締役 常務執行役員 資産運用第二部長

2015年11月  
同 取締役 常務執行役員 経営企画・IR担当

2016年4月  
東京急行電鉄株式会社<sup>(注)</sup> 都市創造本部  
運営事業部 営業第三部 統括部長

2018年4月  
同 都市創造本部 運営事業部 営業一部  
統括部長

2020年4月  
株式会社東急モールズデベロップメント 出向  
常務取締役

2020年6月  
同 常務執行役員

2022年4月  
同 代表取締役社長 社長執行役員

2025年3月  
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 出向 代表取締役  
執行役員副社長

2025年5月  
東急リアル・エステート投資法人  
執行役員(現在に至る)

2025年5月  
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 代表取締役  
執行役員社長(現在に至る)

(注)東京急行電鉄株式会社は2019年9月2日付で、東急株式会社に商号変更しています。

物件取得(2026年7月期(第46期))

戸越銀座ラウンドビル(オフィス)



東急池上線「戸越銀座」駅より徒歩約6分  
都営浅草線「戸越」駅より徒歩約7分

■ 概要

- ✓ 新興ビジネス街である大崎エリアと「五反田バレー」と呼ばれる五反田エリアに近接したエリアとして一定のオフィス需要が期待できる地域に所在
- ✓ 渋谷・新宿方面へは30分以内、新橋・日本橋方面へは20分以内でアクセス可能
- ✓ 新築当初から現テナントが入居し、安定した賃料収入と今後の賃料アップサイドが見込める物件

取得日	2026年4月15日	NOI (NOI利廻) <sup>(注2)</sup>	124百万円/年 (3.9%)
取得先	東急株式会社	償却後NOI (償却後NOI利廻) <sup>(注2)</sup>	117百万円/年 (3.7%)
取得価額	3,150百万円	稼働率 <sup>(注3)</sup>	100%
取得時鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	3,280百万円	竣工年月	1992年5月
用途	オフィス	所在地	東京都品川区

東急すすき野ビル(商業施設)



東急田園都市線、横浜市営地下鉄ブルーライン「あざみ野」駅よりバス約6分、最寄り停留所より徒歩約7分

■ 概要

- ✓ 地域に密着したネイバーフッド・ショッピングセンター(NSC)
- ✓ 本物件周辺には複数の大型団地や戸建て住宅街が広がる一方で、競合他社の出店が少ないエリアであり安定した集客が見込め、高い収益貢献ができる物件
- ✓ 地下鉄延伸計画により、すすき野地区周辺に新駅設置が予定されており、今後の交通利便性と人口増加に期待できるエリアに所在

取得日	2026年4月15日	NOI (NOI利廻) <sup>(注2)</sup>	142百万円/年 (6.0%)
取得先	東急株式会社	償却後NOI (償却後NOI利廻) <sup>(注2)</sup>	127百万円/年 (5.3%)
取得価額	2,400百万円	稼働率 <sup>(注3)</sup>	100%
取得時鑑定評価額 <sup>(注4)</sup>	2,490百万円	竣工年月	1991年10月
用途	商業施設	所在地	神奈川県横浜市

(注1) 2026年1月31日時点  
(注2) 取得初年度の収支から特殊要素を排除した想定数値。利廻は取得価額ベース  
(注3) 2026年1月期末時点  
(注4) 2026年2月1日時点

2026年1月期(第45期)  
1口当たり分配金

4,000円(確定)

(分配金支払開始 2026年4月15日)

2026年7月期(第46期)  
1口当たり分配金

4,010円(予想)

(分配金支払開始 2026年10月中旬)

2027年1月期(第47期)  
1口当たり分配金

4,010円(予想)

(分配金支払開始 2027年4月中旬)

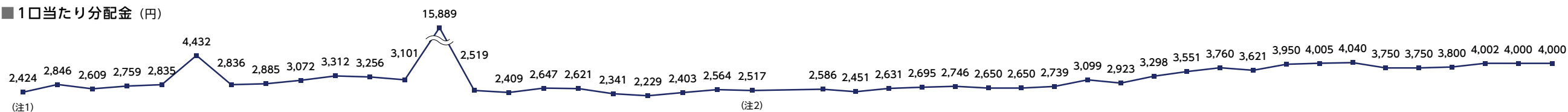
TOKYU REITの運用状況

	2025年7月期(第44期) (実績)	2026年1月期(第45期) (実績)	
貸借対照表	■ 期末物件数	29物件	28物件
	■ 総資産額	244,309百万円	245,085百万円
	■ 有利子負債額	106,500百万円	105,500百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	43.6%	43.0%
損益計算書	■ 営業収益	9,802百万円	10,372百万円
	■ 当期純利益	4,882百万円	5,177百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	4,000円	4,000円
	■ 期中平均投資口価格	181,225円	201,789円

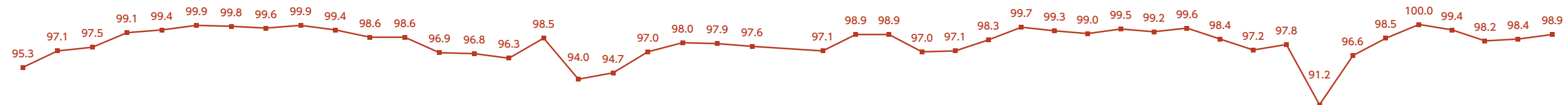
決算ハイライトはこちら



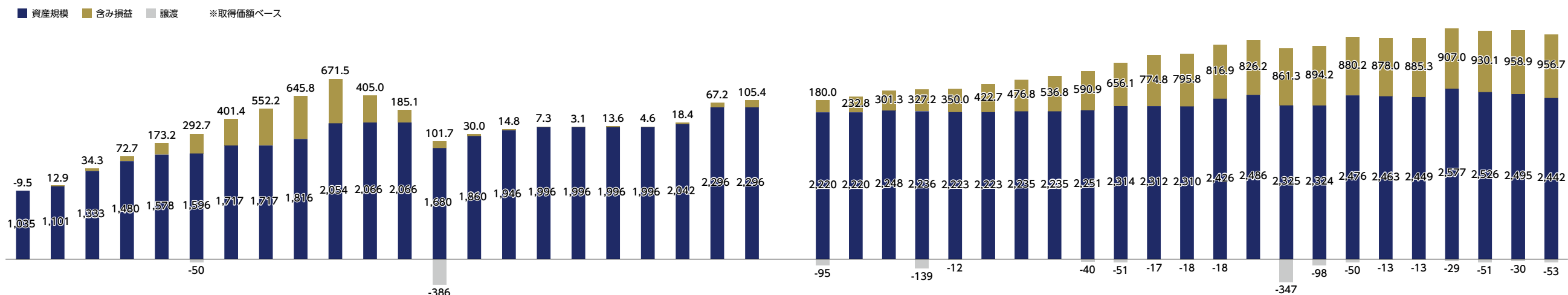
1口当たり分配金(円)



稼働率推移(%)



資産規模推移/含み損益(億円)



2004年1月期分配金は1,897円(5分割後換算)ですが、実質的な運用日数が144日であるため、2004年7月期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記しています。  
 (注2)1口当たり分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

物件取得・譲渡

- 2004年1月期**  
QFRONT(キューフロント)、TOKYU REIT表参道スクエア、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、TOKYU REIT赤坂榎町ビル、TOKYU REIT蒲田ビル、レキシントン青山、第2東急鷺沼ビル、世田谷ビジネススクエア、東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル、東京日産台東ビル、りそな・マルハビル 取得
- 2004年7月期**  
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア 取得
- 2005年1月期**  
横浜山下町ビル(パーニースニューヨーク横浜店)、ピーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、TOKYU REIT虎ノ門ビル 取得
- 2005年7月期**  
cocoti(ココチ) 取得
- 2006年1月期**  
cocoti(ココチ) (追加) 取得
- 2006年7月期**  
湘南モールフィル(底地) 取得  
横浜山下町ビル(パーニースニューヨーク横浜店) 譲渡
- 2007年1月期**  
TOKYU REIT(丁堀ビル)、CONZE(コンツェ)恵比寿 取得
- 2008年1月期**  
TOKYU REIT虎ノ門ビル(追加)、赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) 取得
- 2008年7月期**  
東急池尻大橋ビル、代官山フォーラム、菱進原宿ビル 取得
- 2009年1月期**  
菱進原宿ビル(追加) 取得
- 2010年1月期**  
菱進原宿ビル、りそな・マルハビル 譲渡
- 2010年7月期**  
麹町スクエア、TOKYU REIT新宿ビル 取得
- 2011年1月期**  
秋葉原三和東洋ビル、TOKYU REIT木場ビル 取得
- 2011年7月期**  
東急銀座二丁目ビル 取得
- 2013年7月期**  
OKIシステムセンター(底地) 取得
- 2014年1月期**  
カレイド渋谷宮益坂、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急虎ノ門ビル 取得
- 2015年1月期**  
東急虎ノ門ビル隣地、TOKYU REIT虎ノ門ビル(追加) 取得  
ピーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) 譲渡
- 2016年1月期**  
TOKYU REIT第2新宿ビル 取得
- 2016年7月期**  
東急番町ビル 取得  
東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、TOKYU REIT八丁堀ビル 譲渡
- 2017年1月期**  
第2東急鷺沼ビル 譲渡
- 2018年1月期**  
スタイリオ都立大学 取得
- 2019年1月期**  
TOKYU REIT恵比寿ビル、REVE中目黒(底地) 取得  
TOKYU REIT木場ビル 譲渡
- 2019年7月期**  
東急番町ビル(追加)、渋谷道玄坂スカイビル、TOKYU REIT下北沢スクエア 取得  
カレイド渋谷宮益坂 譲渡
- 2020年1月期**  
TOKYU REIT自由が丘スクエア 取得  
TOKYU REIT赤坂榎町ビル(49%) 譲渡
- 2020年7月期**  
TOKYU REIT自由が丘スクエア(追加) 取得  
TOKYU REIT赤坂榎町ビル(51%) 譲渡
- 2021年1月期**  
OKI芝浦オフィス、スタイリオフィット武蔵小杉 取得  
OKIシステムセンター(底地)(40%) 譲渡
- 2021年7月期**  
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル 取得
- 2022年1月期**  
青山オーバルビル 取得  
湘南モールフィル(底地)、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア、OKIシステムセンター(底地)(30%) 譲渡
- 2022年7月期**  
目黒東山ビル 取得  
OKIシステムセンター(底地)(30%)、赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) 譲渡
- 2023年1月期**  
二子玉川ライズ 取得  
東急銀座二丁目ビル 譲渡
- 2023年7月期**  
東京日産台東ビル(30%) 譲渡
- 2024年1月期**  
東京日産台東ビル(30%) 譲渡
- 2024年7月期**  
スタイリオフィット新綱島、東急番町ビル(追加) 取得  
東京日産台東ビル(40%)、REVE中目黒(底地) 譲渡
- 2025年1月期**  
CONZE(コンツェ)恵比寿 譲渡
- 2025年7月期**  
TOKYU REIT虎ノ門ビル(30%) 譲渡
- 2026年1月期**  
TOKYU REIT下北沢スクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル(30%) 譲渡

物件一覧

東急沿線地域 (10物件)



1 TOKYU REIT 自由が丘スクエア 2 TOKYU REIT 蒲田ビル 3 東急 池尻大橋ビル 4 目黒東山ビル 5 スタイリオ 都立大学 6 スタイリオフィット 武蔵小杉 7 スタイリオフィット 新綱島

新宿区 (2物件)

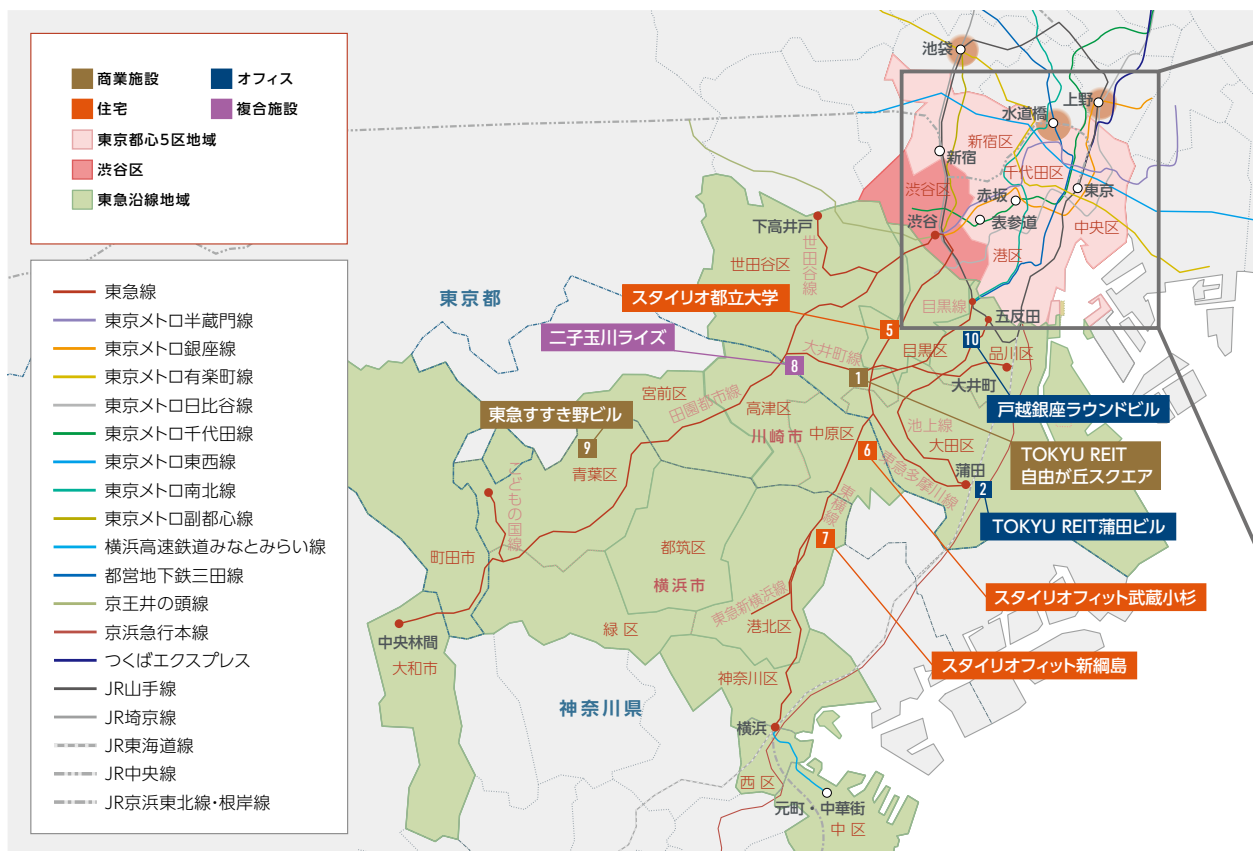


8 二子玉川ライズ 9 東急 すずき野ビル(※)

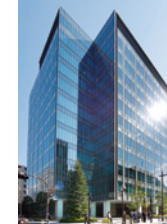
千代田区 (3物件)



13 麹町スクエア 14 秋葉原 三和東洋ビル



\* 物件によっては、東急リアル・エステート投資法人の保有割合が一部のものもあります。  
 \* TOKYU REIT虎ノ門ビルは、2025年4月9日に共有持分30%、2026年1月30日に共有持分30%、2026年2月27日に共有持分40%を譲渡済です。  
 (注)東急すずき野ビルと戸越銀座ラウンドビルは2026年4月15日に取得済です。

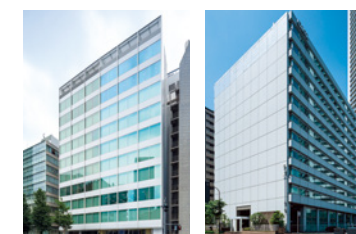


15 東急番町ビル

港区 (4物件)



16 レキシントン 青山 17 TOKYU REIT 虎ノ門ビル



18 東急虎ノ門ビル 19 OKI 芝浦オフィス

渋谷区 (11物件)



20 QFRONT (キューフロント) 21 TOKYU REIT 表参道スクエア 22 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア 23 cocoti(ココチ) 24 東急 南平台町ビル 25 東急 桜丘町ビル 26 TOKYU REIT 渋谷Rビル 27 TOKYU REIT 恵比寿ビル 28 渋谷道玄坂 スカイビル 29 TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル 30 青山 オーバルビル

ポートフォリオ 詳細はこちら



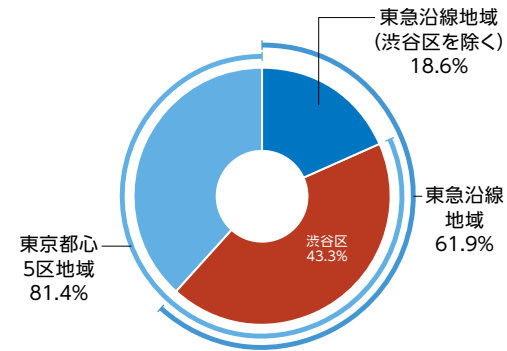
投資方針「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

成長力のある地域

■投資対象地域：首都圏限定

- 首都圏の中でも、人口増加傾向にある東京都心5区地域及び東急沿線地域に85%以上を投資
- 地震リスクは主にPMLでコントロール(ポートフォリオPML≤10%)
- ✓2026年1月期末(第45期末)時点のポートフォリオPML:3.4%
- トータルリターン(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)志向

地域別保有比率



区分	対象地域	最低投資額 (注1)
東京都心5区地域	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区 都心5区に準ずる商業用不動産集積地	20億円 (注2)
東急沿線地域	東京都:渋谷区、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)、川崎市(中原区、高津区、宮前区)、大和市	10億円
その他	上記を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏	40億円

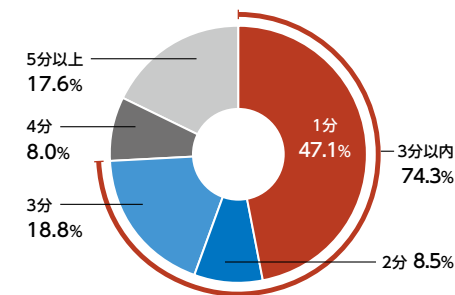
(注1) 原則として40億円。1物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上となることを維持します。  
 底地(借地権が設定された土地)についてはいずれの区域においても最低投資額は10億円  
 (注2) 渋谷区を除きます。

競争力のある物件

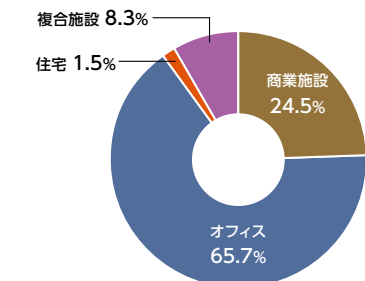
■立地重視

- オフィス:原則として最寄駅から徒歩7分以内
- 商業施設:商圏が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圏の適合性、競合状況等を含め、多面的に調査
- 住宅:原則として最寄駅から徒歩10分以内
- 出口価格・流動性を重視し、好立地を確保

最寄駅からの概算所要時間(徒歩)



用途別保有比率 \*取得価額ベース

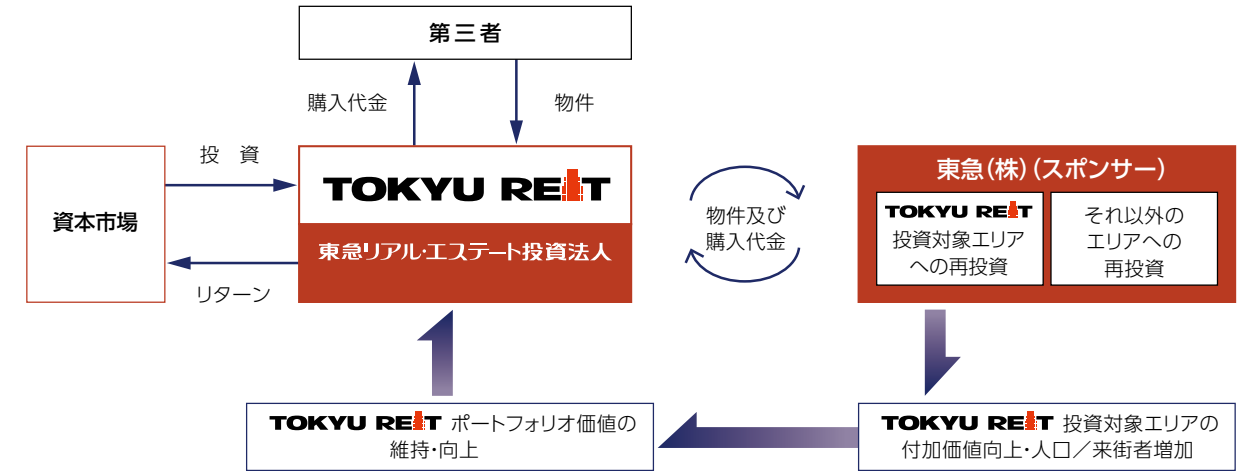


(注) 複合施設にホテルが含まれる場合には、原則として以下の基準を満たすこととします。  
 (1) ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容(例えば賃料形態が固定+歩合賃料等)の賃貸借契約を締結します。  
 (2) テナント(ホテル運営主体)は、東急(株)等又は東急(株)等と同等の運営能力を有する者とします。

循環再投資モデル

スポンサーとの協働による「循環再投資モデル」

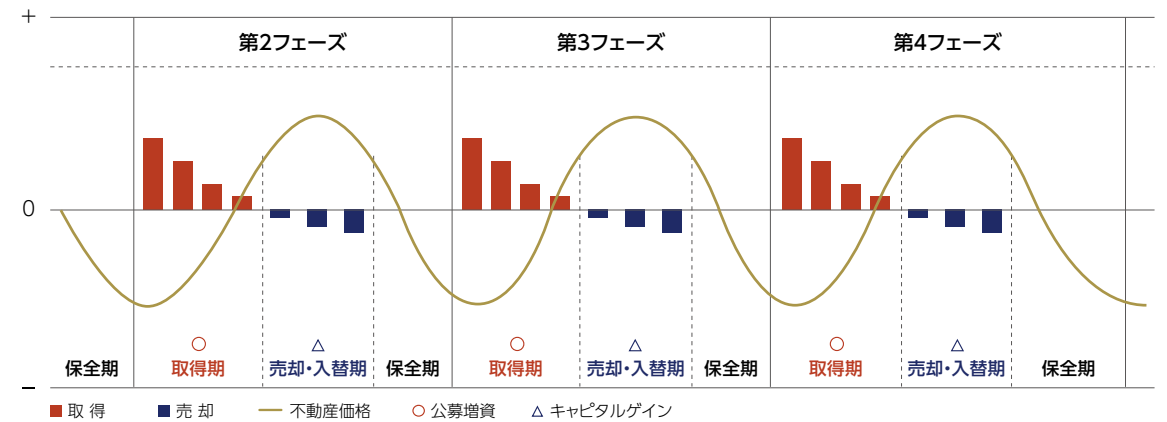
循環再投資モデルとは、TOKYU REITの投資資金が、東急(株)等の再投資を通じて、TOKYU REITの投資対象地域の経済活動を活性化させ、投資対象地域の価値を維持・向上させるというビジネスモデルです。TOKYU REITは、東急グループの法人ではなく、独立した存在ですが、東急(株)等とコラボレーションを図りながら、投資主の信認を勝ち得るような利益相反対策を講じ、これを遵守しています。



長期投資運用戦略(サーフプラン)

不動産価格の循環性に着目した「バリュー型逆張り投資戦略」

TOKYU REITは、ポートフォリオの質の向上を実現するため、不動産価格の循環性に着目した投資を行ってきました。具体的には、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<sup>(注)</sup>によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、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戦略である「長期投資運用戦略(サーフプラン)」の実践を通じて、不動産の好・不況の「波」を的確に捉えることを目標としてきました。



(注) 物件投資にあたって、短期売買を目的とするものではありません。

基本方針はこちら



東急(株)との協働体制詳細についてはこちら



東急リアル・エステート投資法人の財務状況

信用危機に強い「負債マネジメント」

TOKYU REITの財務方針は、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、外部成長及び支出の極小化により投資主価値の最大化を図ります。

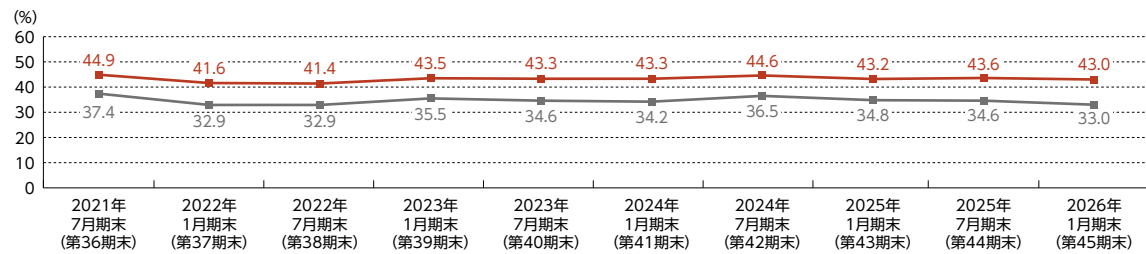
基本方針	資金調達の安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務健全性確保のための低LTV運用<sup>(注)</sup></li> <li>長期固定資金調達</li> <li>複数の資金調達元の確保</li> <li>返済期限の分散</li> </ul>
	ファイナンスの機動性	<ul style="list-style-type: none"> <li>速やかな資金調達体制の確保</li> </ul>
	効率性	<ul style="list-style-type: none"> <li>効率的なキャッシュ・マネジメント</li> <li>安定運用に基づく低廉な調達レートの確保</li> </ul>

(注) LTV(ローン・トゥ・バリュー)とは、社債・借入金等の負債額を資産価値で割った比率です。この計算により、保有物件の価値に対する負債の水準が算出されます。この水準が低い(負債額が少ない、又は保有物件の価値が高い)ほど財務健全性が高いと考えられます。

<b>負債状況</b>	<b>格付の状況</b>																
<table border="1"> <tr><td>有利子負債残高</td><td>1,055億円</td></tr> <tr><td>長期固定比率</td><td>91.0%</td></tr> <tr><td>平均残存年数</td><td>3.69年</td></tr> <tr><td>コミットメントライン</td><td>180億円<sup>(注)</sup></td></tr> </table>	有利子負債残高	1,055億円	長期固定比率	91.0%	平均残存年数	3.69年	コミットメントライン	180億円 <sup>(注)</sup>	<table border="1"> <tr> <td>株式会社 日本格付研究所(JCR)</td> <td>長期発行体格付</td> <td>AA-</td> <td>(格付の見通し：安定的)</td> </tr> <tr> <td>株式会社格付投資情報センター(R&amp;I)</td> <td>発行体格付</td> <td>A+</td> <td>(格付の方向性：安定的)</td> </tr> </table>	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)
有利子負債残高	1,055億円																
長期固定比率	91.0%																
平均残存年数	3.69年																
コミットメントライン	180億円 <sup>(注)</sup>																
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)														

(注) コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで随時借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。なお、2026年1月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

**LTVの推移**  
TOKYU REITは、財務健全性を確保するため、保守的にLTVをコントロールしています。

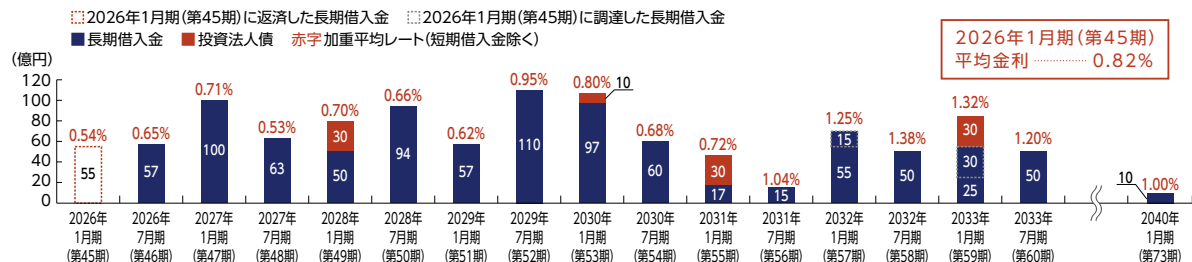


■ 期末総資産LTV: 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産  
■ 鑑定LTV: (有利子負債の期末残高 + 見合現金のない預り保証金敷金の期末残高) ÷ (鑑定評価額(期末時点))

鑑定LTVは鑑定評価額で計算しているため、期末の鑑定評価額が上昇又は低下すれば鑑定LTVは低下又は上昇します。

有利子負債の返済・償還期日の分散状況

TOKYU REITは、同時期に多額のリファイナンス(借換)が必要とならないようにするため、返済・償還期限の分散に留意し、資金調達を実施しています。



環境(Environment)への取組み

環境パフォーマンス目標の達成に向け、環境への配慮に関する取組みを推進



省エネルギーと低炭素化の推進 / 節水と廃棄物削減の推進

<b>各種施策の進捗状況</b>												
<table border="1"> <tr> <th>温室効果ガス<sup>(注2)</sup></th> <th>エネルギー<sup>(注1)</sup></th> <th>水<sup>(注1)</sup></th> <th>廃棄物<sup>(注3)</sup></th> </tr> <tr> <td> <b>目標</b> 温室効果ガス排出量原単位 2030年度、2019年度比 46.2%削減 2050年度までにネットゼロ                 </td> <td> <b>目標</b> エネルギー使用量原単位 2024年度までに 2019年度比5%削減                 </td> <td> <b>目標</b> 水使用量原単位 2024年度までに 2019年度比5%削減                 </td> <td> <b>目標</b> 廃棄物リサイクル率 2024年度までに 2019年度以上維持                 </td> </tr> <tr> <td> <b>実績</b> 38.0% 削減                 </td> <td> <b>実績</b> 25.2% 削減                 </td> <td> <b>実績</b> 1.3% 削減                 </td> <td> <b>実績</b> 6.9pts 向上                 </td> </tr> </table>	温室効果ガス <sup>(注2)</sup>	エネルギー <sup>(注1)</sup>	水 <sup>(注1)</sup>	廃棄物 <sup>(注3)</sup>	<b>目標</b> 温室効果ガス排出量原単位 2030年度、2019年度比 46.2%削減 2050年度までにネットゼロ	<b>目標</b> エネルギー使用量原単位 2024年度までに 2019年度比5%削減	<b>目標</b> 水使用量原単位 2024年度までに 2019年度比5%削減	<b>目標</b> 廃棄物リサイクル率 2024年度までに 2019年度以上維持	<b>実績</b> 38.0% 削減	<b>実績</b> 25.2% 削減	<b>実績</b> 1.3% 削減	<b>実績</b> 6.9pts 向上
温室効果ガス <sup>(注2)</sup>	エネルギー <sup>(注1)</sup>	水 <sup>(注1)</sup>	廃棄物 <sup>(注3)</sup>									
<b>目標</b> 温室効果ガス排出量原単位 2030年度、2019年度比 46.2%削減 2050年度までにネットゼロ	<b>目標</b> エネルギー使用量原単位 2024年度までに 2019年度比5%削減	<b>目標</b> 水使用量原単位 2024年度までに 2019年度比5%削減	<b>目標</b> 廃棄物リサイクル率 2024年度までに 2019年度以上維持									
<b>実績</b> 38.0% 削減	<b>実績</b> 25.2% 削減	<b>実績</b> 1.3% 削減	<b>実績</b> 6.9pts 向上									
<table border="1"> <tr> <th>再生可能エネルギー<sup>(注4)</sup></th> <th>LED化(オフィス専有部)<sup>(注5)</sup></th> <th>グリーンリース導入比率<sup>(注6)</sup></th> </tr> <tr> <td>77.2% (25物件)</td> <td>97.2%</td> <td>86.4%</td> </tr> </table>	再生可能エネルギー <sup>(注4)</sup>	LED化(オフィス専有部) <sup>(注5)</sup>	グリーンリース導入比率 <sup>(注6)</sup>	77.2% (25物件)	97.2%	86.4%						
再生可能エネルギー <sup>(注4)</sup>	LED化(オフィス専有部) <sup>(注5)</sup>	グリーンリース導入比率 <sup>(注6)</sup>										
77.2% (25物件)	97.2%	86.4%										




(注1) 温室効果ガス、エネルギー、水については2月～翌1月の事業年度単位で集計。実績は2019年度数値に対する2024年度数値を示している。  
(注2) 2024年度より温室効果ガス排出量Scope3の集計対象をカテゴリ1,2,3,5,13に変更したことに伴い、温室効果ガス排出量目標及び実績の対象も変更している。  
(注3) 廃棄物については4月～翌3月の事業年度単位で集計。実績は2019年度数値に対する2024年度数値を示している。  
(注4) 運用資産の延床面積ベース。区分所有建物で一部の持分を有する場合は保有割合による専有面積、共有物件で一部の持分を有する場合は保有割合による延床面積または専有面積を用いて算出。  
(注5) 総賃貸可能面積ベース。  
(注6) 2026年1月期(第45期)中に新規で締結した契約(変更覚書を含む)におけるグリーンリースの割合を契約本数ベースで算出(二子玉川ライズ及び住宅区画を除く)。

社会(Social)への貢献

社会配慮への取組み

- 地域社会への取組み**
  - 地域の防災拠点(二子玉川ライズ)**  
有事に備え、備蓄品の確保、帰宅困難者受入訓練を実施  帰宅困難者受入訓練
  - “学びの場”としてのルーフガーデンの設置(二子玉川ライズ)**  
ルーフガーデンでは、生き物観察会、菜園体験等さまざまなイベントを実施
  - テナントの安全・快適性の向上**
    - テナント満足度調査(オフィス物件)**  
テナント企業がビルを快適に利用できるよう、潜在的なニーズ収集、運用改善を目的にテナント満足度調査を実施  テナント従業員向け研修
    - テナント従業員向け研修の実施(二子玉川ライズ)**  
テナント従業員の接客力向上を目的に、研修を実施


資産運用会社の役員への取組み

- 「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成**
  - 研修制度**  
全役員を対象に各種研修を実施
    - コンプライアンス研修
    - サステナビリティ研修(ダイバーシティ、人権、ビジネスと人権)他  人権研修
- 健全な組織風土・職場環境の醸成**
  - 持投資口制度**  
2024年6月から資産運用会社役員を対象に持投資口制度を導入
  - オフィス移転・リニューアルの実施**  
2024年12月にオフィス移転・リニューアルを実施。役員へのアンケートの結果を反映し、一人ひとりが働きやすいオフィス環境づくりを推進  オフィスリニューアル
  - 働きやすい職場環境整備**
    - 育児・介護休暇、時間短縮勤務制度等の充実
    - 衛生委員会の開催
    - 社内シャッフルランチの実施 他  シャッフルランチ
  - 健康経営の推進**  
役員への心身の健康保持・推進を図るための取組みを積極的に実施

サプライチェーンマネジメント

**サプライチェーン方針**  
2025年3月に「サプライチェーン方針」を制定し、TOKYU REITの事業に関わる課題把握とサステナブルな社会の形成に向けた取組みを推進

ステークホルダーへの情報開示

「サステナビリティレポート2024」を発行 

サステナビリティに対する考え方 



サステナビリティレポートはこちら 



ガバナンス (Governance)

東急リアル・エステート投資法人役員会

TOKYU REIT 役員会は、投資法人の業務を執行する執行役員と、執行役員の業務の執行を監督する監督役員で構成されています。規約により執行役員は2名以内、監督役員は3名以内と定められ(ただし、監督役員の員数は執行役員の員数に1を加えた数以上)、2026年1月期末(第45期末)現在、1名の執行役員<sup>(注)</sup>と2名の監督役員で構成されています。TOKYU REIT の執行役員及び監督役員の任期は、規約により選任後2年と定められています。

(注) 上記に加え、2025年4月18日開催の投資主総会の決議により、補欠執行役員として井上泰助氏を選任しています。



監督役員 相川 高志



執行役員 佐々木 桃子



監督役員 松本 美奈子

投資法人役員の場合はこちら



TOKYU REIT のガバナンス体制はこちら



東急リアル・エステート投資法人の仕組み (ガバナンス)

TOKYU REIT の目指すもの

- 顧客(投資主)第一主義  
投資家に学ぶ姿勢。ただし、短期的視点からの要請にはNOを
- グローバルプロダクト  
全世界の投資家の投資対象に
- 質の高い意思決定  
REIT業界最高水準の役員会運営
- REITでナンバーワン評価を獲得する  
同業者をアウトパフォーム

TOKYU REIT のガバナンスの特徴

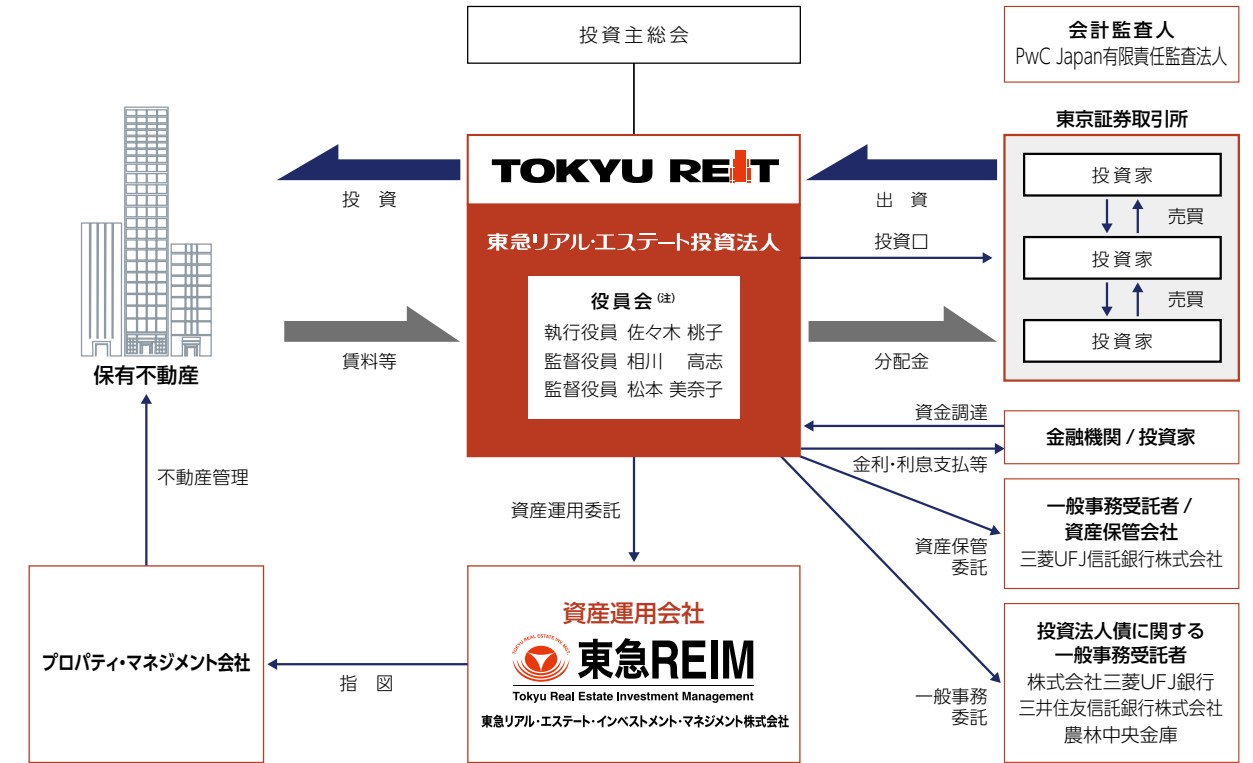
- 独立第三者役員の積極的関与
- スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- 資産運用会社等における受託者意識の徹底
- 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

TOKYU REIT の項目別の取り組み

優れたガバナンスは競争力の源泉	仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 複層階チェックと独立第三者役員の積極的関与</li> <li>■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系</li> <li>■ 厳しい利益相反対策</li> <li>■ 原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実</li> </ul>
	人材	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選<sup>(注)</sup></li> <li>■ 責任と業務負担に見合う報酬の提供</li> <li>■ 役員会への法律顧問の同席</li> </ul>
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営</li> <li>■ 独立第三者役員間のコミュニケーションの奨励</li> <li>■ 資産運用会社において                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・受託者としての責任意識の徹底・全部門参加型報酬体系</li> <li>・全員が国内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育</li> </ul> </li> </ul>
	実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 役員会開催頻度：平均月1.5回(2026年1月期(第45期))</li> <li>■ 役員会出席率(2026年1月期(第45期))                     <ul style="list-style-type: none"> <li>佐々木桃子(執行役員) 100%</li> <li>相川 高志(監督役員) 100%</li> <li>松本美奈子(監督役員) 100%</li> <li>一般事務受託者 100%</li> </ul> </li> </ul>

(注) 専門職かつ経営者であり、社外役員経験者

東急リアル・エステート投資法人の仕組み

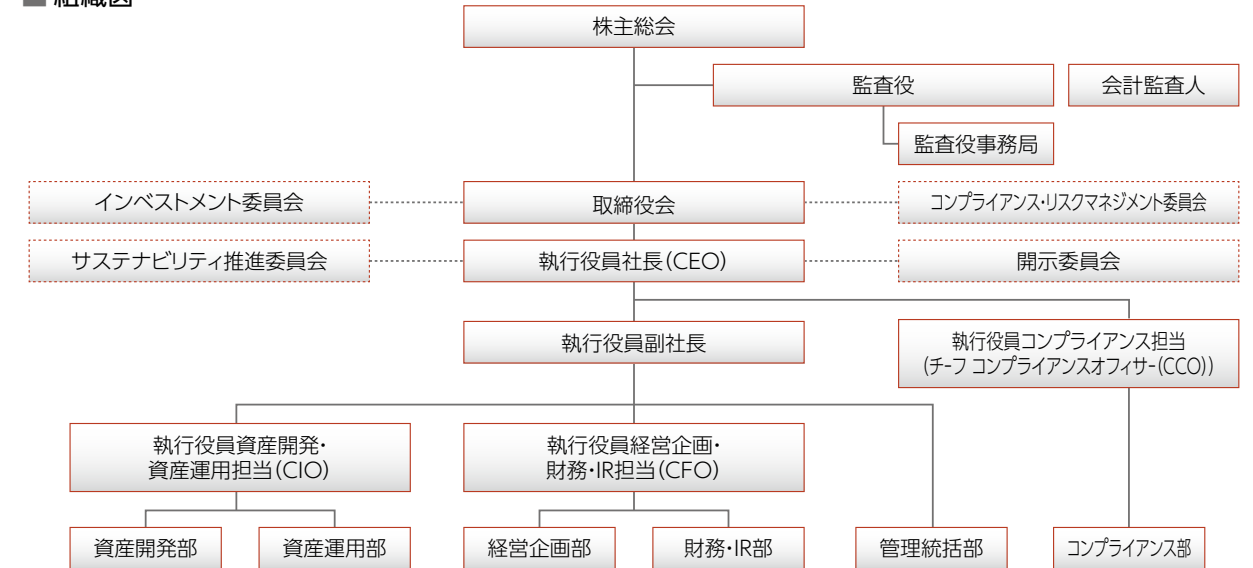


(注) 上記に加え、2025年4月18日開催の投資主総会の決議により、補欠執行役員として井上泰助氏を選任しています。

資産運用会社(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)

TOKYU REIT は、2003年6月20日に資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(東急REIM)と資産運用委託契約を締結し、資産の運用に係る業務を委託しています。

組織図



1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別			第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期	第 45 期			
			自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日 (184日)	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日 (182日)	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日 (184日)	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日 (181日)	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日 (184日)			
営 業 成 績	損益計算書	営業収益	百万円	8,962	9,667	9,742	9,802	10,372		
		営業利益	百万円	4,843	5,184	5,171	5,348	5,640		
		経常利益	百万円	4,411	4,751	4,706	4,882	5,178		
		当期純利益	百万円	4,410	4,750	4,705	4,882	5,177		
	事業収支	不動産賃貸事業収益	(a)(注1)	百万円	7,667	7,863	7,889	7,806	7,885	
		不動産賃貸事業費用	(b)	百万円	3,247	3,592	3,651	3,521	3,801	
		(うち減価償却費等)	(c)(注2)	百万円	(952)	(959)	(1,002)	(1,011)	(1,010)	
		賃貸NOI (Net Operating Income)	(a)-(b)+(c)	百万円	5,372	5,230	5,239	5,295	5,094	
		資金収支	FFO (Funds from Operation)	(d)(注3)	百万円	4,067	3,906	3,853	3,896	3,701
		資本的支出額	(e)	百万円	447	1,546	750	820	1,350	
	AFFO (Adjusted Funds from Operation)	(d)-(e)	百万円	3,619	2,359	3,102	3,075	2,351		
財 産 等 の 状 況	貸借対照表	総資産額	(f)	百万円	241,413	249,945	246,612	244,309	245,085	
		(対前期比)	%	(△0.0)	(3.5)	(△1.3)	(△0.9)	(0.3)		
		有利子負債額	(g)(注4)	百万円	104,500	111,500	106,500	106,500	105,500	
		純資産額	(h)	百万円	123,562	124,646	125,636	123,606	124,939	
		(対前期比)	%	(0.6)	(0.9)	(0.8)	(△1.6)	(1.1)		
	ポ ー ト フ ォ リ オ	出資総額 (純額)		百万円	110,479	110,479	110,479	107,479	107,479	
		不動産等の取得価額	(注5)	百万円	244,971	257,741	252,624	249,571	244,261	
		不動産等の貸借対照表計上額	(注5)	百万円	230,248	244,024	239,126	236,081	231,242	
		不動産等の期末算定価額	(i)(注5)	百万円	318,786	334,730	332,140	331,980	326,920	
		期末物件数		件	31	30	29	29	28	
総賃貸可能面積		(注6)	m <sup>2</sup>	165,741.12	168,480.98	166,132.27	163,050.53	158,376.73		
	期末稼働率	(注6)	%	100.0	99.4	98.2	98.4	98.9		
そ の 他	分配	分配総額		百万円	3,666	3,714	3,912	3,845	3,845	
		配当性向		%	83.1	78.2	83.2	78.8	74.3	
	一 口 当 た り 情 報	発行済投資口の総口数		口	977,600	977,600	977,600	961,371	961,371	
		1口当たり純資産額 (基準価額)		円	126,393	127,502	128,515	128,573	129,959	
		1口当たり分配金額		円	3,750	3,800	4,002	4,000	4,000	
		総資産経常利益率 (年換算)	(注7)	%	3.6	3.9	3.8	4.0	4.2	
		自己資本利益率 (年換算)	(注8)	%	7.1	7.7	7.5	7.9	8.3	
		自己資本比率	(h)/(f)	%	51.2	49.9	50.9	50.6	51.0	
		(対前期増減)		(0.3)	(△1.3)	(1.1)	(△0.4)	(0.4)		
		期末総資産有利子負債比率	(g)/(f)	%	43.3	44.6	43.2	43.6	43.0	
期末算定価額有利子負債比率	(g)/(i)	%	32.8	33.3	32.1	32.1	32.3			
	期中平均投資口価格	(注9)	円	179,195	159,456	154,631	181,225	201,789		

(注1) 「不動産賃貸事業収益」には、資産受入益 (第44期 9百万円) は含んでいません。  
(注2) 「減価償却費等」には固定資産除却損 (第41期 2百万円、第42期 9百万円、第43期 4百万円、第44期 16百万円、第45期 24百万円) を含んでいます。  
(注3) 当期純利益 + 減価償却費等 + その他不動産関連償却 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 - 不動産等交換差益 - 資産受入益  
なお、その他不動産関連償却は発生していません。  
(注4) 短期借入金 + 1年内返済予定の長期借入金 + 長期借入金 + 1年内償還予定の投資法人債 + 投資法人債  
(注5) 不動産信託受益権については、総資産から当該不動産信託受益権の資産の一部である金銭等を差し引いた実質不動産保有に相当する部分を記載しています。  
(注6) 「総賃貸可能面積」及び「期末稼働率」については、後記「E」投資法人の運用資産の状況 (2) 主要な保有資産 (注2)、(注4)、(注5) をご参照ください。  
(注7) 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 365 ÷ 運用日数  
(注8) 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 365 ÷ 運用日数  
(注9) 本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) 不動産投資信託証券市場における期中平均価格 (終値) です。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資環境

当期の国内景気は、米国の通商政策等による影響が自動車産業を中心にみられるものの、緩やかに回復しています。  
首都圏経済について、個人消費は、食料品を中心とした物価上昇に伴う商品価格の値上げの影響もあり、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などは前年を上回っているほか、宿泊や飲食サービスなども含め、全体として持ち直しています。雇用情勢では、有効求人倍率は低下しており、新規求人数は減少しているものの、完全失業率は低水準で推移しています。人手不足を背景に企業の採用意欲が高い状況にあるなか、雇用情勢は改善しつつあります。  
東京圏の人口動態については、2025年1月から12月までの間において、11万人超の転入超過 (※) 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、低い空室率及び賃料上昇傾向の中でも、よりグレードの高いビルへの移転や拡張移転、館内増床等による強い需要増加ペースが維持されており、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、継続する物価高騰の影響で、消費マインドが低下し、小売販売額では増加ペースが弱まっています。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、オフィスや物流施設などの大型の取引も増加し、2025年の不動産投資額は増加しました。  
国内外からの日本不動産への堅調な資金流入を背景に、期待利回りは引き続き低水準で推移しています。

② 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、2025年10月7日にTOKYU REIT下北沢スクエアを譲渡し、2026年1月30日にTOKYU REIT虎ノ門ビルの共有持分30%を譲渡しました。  
当期末現在の本投資法人が保有する28物件の取得価額合計は2,442億6千1百万円、総賃貸可能面積は158,376.73m<sup>2</sup>、期末算定価額の合計は3,269億2千万円となりました。  
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956億7千7百万円でした。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、この評価額は財務諸表に反映させていません。  
当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して1.7%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の1.6%から0.5ポイント減少し1.1%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(株)」といたします。）
- ii. 東急(株)の子会社
- iii. 東急(株)又は東急(株)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(株)の関連会社

③ 資金調達概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。

当期においては、返済期限が到来した長期借入金55億円のうち、45億円は借換を行い、10億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1,055億円（投資法人債残高110億円、長期借入金残高945億円（1年内返済予定の長期借入金157億円を含みます。））、当期における加重平均利率は、0.82%（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

(3) 増資等の状況

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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

(単位：円)

期 別	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期	第 45 期
決算年月	2024年1月	2024年7月	2025年1月	2025年7月	2026年1月
最 高	189,400	170,700	165,100	200,800	211,100
最 低	166,400	151,700	142,100	160,900	192,200

#### (4) 分配金等の実績

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1月30日に譲渡した「TOKYU REIT虎ノ門ビル（共有持分割合30%）」の譲渡益20億6百万円のうち、14億2千8百万円を「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9千6百万円を取り崩します。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、当期末処分利益から当該圧縮積立金繰入額を控除した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,000円となりました。

期 別		第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期	第 45 期
		自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日	自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日
当期末処分利益総額	千円	4,470,580	4,816,382	4,790,945	4,971,121	5,274,106
利益留保額	千円	804,580	1,101,502	878,590	1,125,637	1,428,622
金銭の分配金総額	千円	3,666,000	3,714,880	3,912,355	3,845,484	3,845,484
(1口当たり分配金)	円	(3,750)	(3,800)	(4,002)	(4,000)	(4,000)
うち利益分配金総額	千円	3,666,000	3,714,880	3,912,355	3,845,484	3,845,484
(1口当たり利益分配金)	円	(3,750)	(3,800)	(4,002)	(4,000)	(4,000)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異 等調整引当額分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等減少 分配からの分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

#### (5) 今後の運用方針

##### ① 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、今後の物価動向や米国の通商政策をめぐる動向などの景気を下押しするリスクには留意が必要です。また、金融資本市場の変動等の影響に引き続き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、引き続きタイトな需給を背景に、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るとともに、期待利回りも低水準で推移することが見込まれます。

##### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

（イ）東急(株)

（ロ）東急(株)の子会社

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

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

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

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

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

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。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。

## (6) 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。

### ①資産の譲渡

2026年2月27日付で、以下の資産を譲渡しました。

- i. 譲渡資産 : 国内不動産
- ii. 物件名称 : TOKYU REIT虎ノ門ビル
- iii. 譲渡価額（注1） : 6,520百万円
- iv. 契約日 : 2025年3月17日
- v. 譲渡日 : 2026年2月27日
- vi. 譲渡先 : Tiger Gate特定目的会社

vii. 不動産等売却益及び圧縮積立金の計上:2026年7月期において、不動産等売却益2,675百万円を計上する予定です。このうち1,676百万円については「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てる予定です。

（注1）「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額を記載しています。

（注2）国内不動産をそれぞれ共有持分の形式で3回に分けて譲渡するうちの第3回目の譲渡です。なお、本投資法人・資産運用会社と、当該譲渡先との間には、資本関係・人的関係・上記取引以外の取引関係はなく、また、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

### ②資産の取得

2026年3月16日付で、以下の資産の取得を決定しました。

#### (a) 戸越銀座ラウンドビル

- i. 取得資産 : 国内不動産
- ii. 物件名称 : 戸越銀座ラウンドビル
- iii. 取得価額（注3） : 3,150百万円
- iv. 契約日 : 2026年3月16日
- v. 取得日 : 2026年4月15日
- vi. 取得先 : 東急株式会社
- vii. 所在地 : 東京都品川区平塚二丁目1番14号（住居表示）
- viii. 用途 : 事務所・駐車場
- ix. 面積 : 敷地面積 : 1,397.53m<sup>2</sup>  
建物延床面積 : 4,991.88m<sup>2</sup>
- x. 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建
- xi. 竣工時期 : 1992年5月
- xii. 取得資金 : 自己資金

#### (b) 東急すすき野ビル

- i. 取得資産 : 国内不動産
- ii. 物件名称 : 東急すすき野ビル
- iii. 取得価額（注3） : 2,400百万円
- iv. 契約日 : 2026年3月16日
- v. 取得日 : 2026年4月15日
- vi. 取得先 : 東急株式会社
- vii. 所在地 : 神奈川県横浜市青葉区すすき野二丁目5番地4
- viii. 用途 : 店舗・駐車場
- ix. 面積 : 敷地面積 : 9,038.16m<sup>2</sup>  
建物延床面積 : 14,183.58m<sup>2</sup>
- x. 構造 : 鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根3階建
- xi. 竣工時期 : 1991年10月
- xii. 取得資金 : 自己資金

（注3）「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額を記載しています。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期	第 45 期
	2024年 1月31日現在	2024年 7月31日現在	2025年 1月31日現在	2025年 7月31日現在	2026年 1月31日現在
発行可能投資口総口数 □	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 □	977,600	977,600	977,600	961,371	961,371
出資総額 百万円	110,479	110,479	110,479	107,479	107,479
投資主数 人	10,364	11,350	11,057	10,555	10,177

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

2026年 1月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目 8 番 12 号	256,476	26.68
東急株式会社	東京都渋谷区南平台町 5 番 6 号	146,512	15.24
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目 8 番 1 号 赤坂インターシティAIR	112,785	11.73
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目 2 番 2 号	44,139	4.59
Japan Active Value Fund One Holdings Ltd. (常任代理人 三田証券株式会社)	東京都中央区日本橋兜町三丁目11番	30,170	3.14
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番 1 号 品川インターシティA棟	12,131	1.26
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番 1 号 品川インターシティA棟	11,930	1.24
BNP Paribas Financial Markets (常任代理人 BNPパリバ証券株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目 9 番 1 号 グラントウキョウ ノースタワー	9,145	0.95
株式会社八十二長野銀行 (注 2)	長野県長野市大字中御所字岡田178番地 8 号	8,156	0.85
株式会社日本カストディ銀行 (信託口 4)	東京都中央区晴海一丁目 8 番 12 号	7,995	0.83
合 計		639,439	66.51

(注1)「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」については、小数点以下第3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。

(注2) 株式会社八十二長野銀行は、2026年1月1日付で株式会社長野銀行と合併したことに伴い、株式会社八十二銀行から商号変更をしています。

### (3) 投資法人の役員等に関する事項

#### ① 2026年 1月31日現在の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執 行 役 員	佐 々 木 桃 子	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 代表取締役執行役員社長	— (注3)
監 督 役 員 (注1)	相 川 高 志	新創監査法人代表社員 公認会計士	3,000
	松 本 美 奈 子	近藤丸人法律事務所 弁護士	3,000
会 計 監 査 人 (注1)	PwC Japan有限責任監査法人		12,000

(注1) 監督役員及び会計監査人は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。

(注3) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。また、2026年 1月31日現在、東急リアル・エステート投資法人資産運用会社役員持投資口会の名義で本投資法人の投資口を 4口所有しています。

#### ② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### (4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	<p>&lt; 填補の対象とされる保険事故の概要 &gt;</p> <p>被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。</p> <p>&lt; 保険料金負担割合 &gt;</p> <p>全額を本投資法人が負担しています。</p> <p>&lt; 職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置 &gt;</p> <p>犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。</p>

### (5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2026年 1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	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
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (計算・機関運営・投資口事務代行等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 農林中央金庫

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第 44 期		第 45 期		
			(2025年7月31日現在)		(2026年1月31日現在)		
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	
不動産	商業施設	渋谷区	6,526,053	2.7	6,536,073	2.7	
		東急沿線(渋谷区除く)	2,177,188	0.9	-	-	
		小計	8,703,242	3.6	6,536,073	2.7	
	オフィス	渋谷区	11,226,261	4.6	11,201,812	4.6	
		東京都心5区(渋谷区除く)	35,356,212	14.5	32,427,833	13.2	
		東急沿線(渋谷区除く)	8,399,958	3.4	8,435,634	3.4	
		小計	54,982,433	22.5	52,065,280	21.2	
	住宅	東急沿線(渋谷区除く)	2,568,434	1.1	2,549,431	1.0	
		小計	2,568,434	1.1	2,549,431	1.0	
	複合施設	東急沿線(渋谷区除く)	19,931,206	8.2	19,817,975	8.1	
		小計	19,931,206	8.2	19,817,975	8.1	
	合計		86,185,316	35.3	80,968,761	33.0	
	不動産信託受益権	商業施設	渋谷区	40,460,453	16.6	40,435,157	16.5
			東京都心5区(渋谷区除く)	4,656,624	1.9	4,649,467	1.9
東急沿線(渋谷区除く)			3,174,100	1.3	3,171,533	1.3	
小計			48,291,178	19.8	48,256,158	19.7	
オフィス		渋谷区	39,567,192	16.2	40,015,190	16.3	
		東京都心5区(渋谷区除く)	52,048,673	21.3	52,007,358	21.2	
		東急沿線(渋谷区除く)	8,955,948	3.7	8,962,177	3.7	
		小計	100,571,814	41.2	100,984,726	41.2	
住宅		東急沿線(渋谷区除く)	1,033,148	0.4	1,032,498	0.4	
		小計	1,033,148	0.4	1,032,498	0.4	
合計		149,896,141	61.4	150,273,383	61.3		
その他資産		8,227,822	3.4	13,842,890	5.6		
資産総額計		244,309,280 (236,081,458)	100.0 (96.6)	245,085,034 (231,242,144)	100.0 (94.4)		

(注1)「地域」については、前記「Ⅲ 資産運用の概況 (5) 今後の運用方針 ②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)「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(注4)「対総資産比率」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) 主要な保有資産

2026年1月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産 賃貸事業 収益比率(%)	主たる 用途
QFRONT (キューフロント)	14,446,296	4,493.54	4,493.54	100.0	10.3	商業施設
レキシントン青山	4,649,467	2,094.96	2,094.96	100.0	1.9	商業施設
TOKYU REIT表参道スクエア	5,613,880	2,669.10	2,669.10	100.0	2.3	商業施設
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,536,073	1,547.13	1,547.13	100.0	3.8	商業施設
cocoti (ココチ)	20,374,980	8,295.62	8,295.62	100.0	7.3	商業施設
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,171,533	1,231.80	1,231.80	100.0	1.0	商業施設
東急南平台町ビル	4,182,607	7,148.18	7,148.18	100.0	2.4	オフィス
東急桜丘町ビル	6,200,049	4,737.19	4,737.19	100.0	3.3	オフィス
TOKYU REIT蒲田ビル	3,718,040	7,337.82	7,337.82	100.0	3.0	オフィス
TOKYU REIT虎ノ門ビル (注6)	3,841,831	4,095.22	4,095.22	100.0	3.7	オフィス
東急池尻大橋ビル	5,244,136	5,710.32	5,710.32	100.0	2.7	オフィス
麴町スクエア	8,173,016	5,409.07	5,409.07	100.0	2.9	オフィス
TOKYU REIT新宿ビル	8,952,155	6,273.51	6,273.51	100.0	3.8	オフィス
秋葉原三和東洋ビル	4,731,715	4,426.65	4,426.65	100.0	2.4	オフィス
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,267,504	5,246.68	4,600.82	87.7	3.6	オフィス
東急虎ノ門ビル	16,716,112	11,029.27	11,029.27	100.0	6.5	オフィス
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,917,735	1,790.46	1,790.46	100.0	1.1	オフィス
東急番町ビル	26,993,433	11,668.25	11,668.25	100.0	8.4	オフィス
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,629,189	1,872.80	1,872.80	100.0	1.3	オフィス
渋谷道玄坂スカイビル	5,906,688	4,136.05	4,136.05	100.0	2.6	オフィス
OKI芝浦オフィス	12,109,193	18,102.32	18,102.32	100.0	5.0	オフィス
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	5,934,307	2,299.68	2,109.09	91.7	1.5	オフィス
青山オーバルビル	19,096,655	8,105.04	7,191.69	88.7	4.8	オフィス
目黒東山ビル	8,435,634	6,152.42	6,152.42	100.0	2.5	オフィス

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産 賃貸事業 収益比率(%)	主たる 用途
スタイリオ都立大学 (注7)	1,158,787	852.16	825.50	96.9	0.4	住宅
スタイリオフィット武蔵小杉	1,390,643	1,830.00	1,830.00	100.0	0.5	住宅
スタイリオフィット新綱島 (注8)	1,032,498	901.76	865.32	96.0	0.3	住宅
二子玉川ライズ	19,817,975	18,919.73	18,919.73	100.0	10.6	複合施設
合 計	231,242,144	158,376.73	156,563.83	98.9	99.7	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT新宿ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急虎ノ門ビル、TOKYU REIT第2新宿ビル、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル、目黒東山ビル、スタイリオ都立大学、スタイリオフィット武蔵小杉、及び二子玉川ライズを除いた上記17物件はすべて不動産信託受益権による保有です。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、建物及び施設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。TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合40%を乗じて得た値を記載しています。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。

(注3) 「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。TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合40%を乗じて得た値を記載しています。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。

(注4) 「稼働率」は、期末の総賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注5) 「稼働率」及び「対不動産賃貸事業収益比率」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。

(注6) 2025年4月9日に共有持分割合30%を、2026年1月30日に共有持分割合30%を譲渡しているため、「帳簿価額」は共有持分割合40%を乗じて得た値を記載しています。また、2026年2月27日に共有持分割合40%を譲渡しています。

(注7) スタイリオ都立大学は2025年12月15日付でメゾンピオニー都立大学から名称を変更しています。以下同じです。

(注8) スタイリオフィット新綱島は2025年12月15日付でISM綱島から名称を変更しています。以下同じです。

### (3) 不動産等組入資産明細

2026年1月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称等	所在地 (地番)	所有形態	総賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	
商業 施設	渋谷区	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	不動産 信託受益権	4,493.54	40,700,000	14,446,296	
		TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目3番18	不動産 信託受益権	2,669.10	8,510,000	5,613,880	
		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	不動産	1,547.13	15,300,000	6,536,073	
		cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷一丁目23番1	不動産 信託受益権	8,295.62	23,900,000	20,374,980	
	小 計					17,005.39	88,410,000	46,971,231
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	レキシントン青山	東京都港区南青山五丁目235番7 ほか	不動産 信託受益権	2,094.96	6,500,000	4,649,467	
		小 計					2,094.96	6,500,000
	東急沿線 (渋谷区 除く)	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	不動産 信託受益権	1,231.80	3,640,000	3,171,533	
		小 計					1,231.80	3,640,000
	合 計					20,332.15	98,550,000	54,792,232
オ フ イ ス	渋谷区	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町12番3	不動産 信託受益権	7,148.18	8,270,000	4,182,607	
		東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番9	不動産 信託受益権	4,737.19	12,800,000	6,200,049	
		TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区渋谷三丁目10番2ほか	不動産	5,246.68	10,400,000	5,267,504	
		TOKYU REIT恵比寿ビル	東京都渋谷区東三丁目2番11	不動産 信託受益権	1,872.80	4,820,000	4,629,189	
		渋谷道玄坂スカイビル	東京都渋谷区円山町22番1ほか	不動産 信託受益権	4,136.05	8,940,000	5,906,688	
		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	不動産	2,299.68	6,270,000	5,934,307	
	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	不動産 信託受益権	8,105.04	19,000,000	19,096,655		
		小 計					33,545.62	70,500,000
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁目45番6	不動産	4,095.22	5,770,000	3,841,831	
		麹町スクエア	東京都千代田区二番町3番9、3番3	不動産 信託受益権	5,409.07	10,600,000	8,173,016	
TOKYU REIT新宿ビル		東京都新宿区新宿四丁目2番3ほか	不動産	6,273.51	13,600,000	8,952,155		
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	不動産 信託受益権	4,426.65	7,300,000	4,731,715		
東急虎ノ門ビル		東京都港区虎ノ門一丁目216番2 ほか	不動産	11,029.27	26,100,000	16,716,112		
TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番4	不動産	1,790.46	3,400,000	2,917,735			

用途	地域	不動産等の名称等	所在地 (地番)	所有形態	総賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	
オフィス	東京都心5区 (渋谷区 除く)	東急番町ビル	東京都千代田区四番町6番2ほか	不動産 信託受益権	11,668.25	31,000,000	26,993,433	
		OKI芝浦オフィス	東京都港区芝浦四丁目1番6	不動産 信託受益権	18,102.32	14,000,000	12,109,193	
	小 計					62,794.75	111,770,000	84,435,192
	東急沿線 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	不動産 信託受益権	7,337.82	6,220,000	3,718,040	
		東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三丁目1050番 ほか	不動産 信託受益権	5,710.32	6,680,000	5,244,136	
		目黒東山ビル	東京都目黒区東山一丁目1316番1 ほか	不動産	6,152.42	8,500,000	8,435,634	
		小 計					19,200.56	21,400,000
	合 計					115,540.93	203,670,000	153,050,006
	住宅	東急沿線 (渋谷区 除く)	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	不動産	852.16	1,420,000	1,158,787
			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	不動産	1,830.00	1,690,000	1,390,643
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	不動産 信託受益権	901.76	1,190,000	1,032,498	
小 計					3,583.92	4,300,000	3,581,929	
合 計					3,583.92	4,300,000	3,581,929	
複合施設	東急沿線 (渋谷区 除く)	二子玉川ライズ	東京都世田谷区玉川二丁目5000番 2ほか	不動産	18,919.73	20,400,000	19,817,975	
		小 計					18,919.73	20,400,000
	合 計					18,919.73	20,400,000	19,817,975
総 合 計					158,376.73	326,920,000	231,242,144	

(注1)「所在地(地番)」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。

(注2)「総賃貸可能面積」は、建物及び施設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。TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合40%を乗じて得た値を記載しています。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。

(注3)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法、基準及び基準日並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価額(期末日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書によります。)を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称等	第 44 期				第 45 期						
			自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日				自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日						
			期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)			
商業 施設	渋谷区	QFRONT(キューフロント)	2	100.0	801,796	10.3	2	100.0	809,603	10.3			
		TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	184,368	2.4	4	100.0	183,918	2.3			
		TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	250,014	3.2	2	100.0	300,306	3.8			
		cocoti(ココチ)	15	100.0	568,059	7.3	15	100.0	577,149	7.3			
	小 計					23	100.0	1,804,238	23.1	23	100.0	1,870,977	23.7
	東京都心5区 (渋谷区 除く)	レキシントン青山	7	100.0	149,907	1.9	7	100.0	149,973	1.9			
		小 計					7	100.0	149,907	1.9	7	100.0	149,973
	東急沿線 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT下北沢スクエア	9	100.0	54,252	0.7	—	—	20,228	0.3			
		TOKYU REIT自由が丘スクエア	5	100.0	78,145	1.0	5	100.0	80,095	1.0			
		小 計					14	100.0	132,397	1.7	5	100.0	100,324
合 計					44	100.0	2,086,543	26.7	35	100.0	2,121,275	26.9	
オフィス	渋谷区	東急南平台町ビル	1	100.0	185,509	2.4	1	100.0	185,509	2.4			
		東急桜丘町ビル	2	100.0	258,457	3.3	2	100.0	258,884	3.3			
		TOKYU REIT渋谷Rビル	12	100.0	284,249	3.6	11	87.7	280,763	3.6			
		TOKYU REIT恵比寿ビル	7	100.0	93,777	1.2	6	100.0	98,762	1.3			
		渋谷道玄坂スカイビル	8	100.0	202,520	2.6	8	100.0	208,231	2.6			
		TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	10	100.0	119,008	1.5	8	91.7	117,588	1.5			
		青山オーバルビル	33	70.3	330,755	4.2	35	88.7	377,746	4.8			
	小 計					73	92.6	1,474,279	18.9	71	94.8	1,527,486	19.4
	東京都心5区 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10	100.0	321,557	4.1	10	100.0	288,056	3.7			
		麹町スクエア	10	100.0	222,741	2.9	9	100.0	231,920	2.9			
TOKYU REIT新宿ビル		7	100.0	293,700	3.8	7	100.0	297,221	3.8				
秋葉原三和東洋ビル		7	100.0	174,035	2.2	7	100.0	188,348	2.4				
東急虎ノ門ビル		13	100.0	515,582	6.6	13	100.0	509,704	6.5				
TOKYU REIT第2新宿ビル					2	100.0	85,959	1.1	2	100.0	87,561	1.1	

用途	地域	不動産等の名称等	第 44 期				第 45 期			
			自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日				自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日			
			期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
オフィス	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	東急番町ビル	7	100.0	650,142	8.3	6	100.0	659,436	8.4
		OKI芝浦オフィス	1	100.0	396,027	5.1	1	100.0	396,027	5.0
		小 計	57	100.0	2,659,746	34.1	55	100.0	2,658,277	33.7
	東急沿線 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT蒲田ビル	5	100.0	234,768	3.0	5	100.0	236,708	3.0
		東急池尻大橋ビル	6	100.0	207,799	2.7	6	100.0	210,082	2.7
		目黒東山ビル	13	100.0	259,114	3.3	13	100.0	198,408	2.5
小 計	24	100.0	701,683	9.0	24	100.0	645,199	8.2		
合 計	154	97.9	4,835,709	61.9	150	98.5	4,830,963	61.3		
住宅	東急沿線 (渋谷区 除く)	スタイリオ都立大学	26	100.0	28,894	0.4	25	96.9	28,316	0.4
		スタイリオフィット武蔵小杉	1	100.0	38,692	0.5	1	100.0	38,693	0.5
		スタイリオフィット新綱島	43	96.0	26,387	0.3	43	96.0	26,947	0.3
		小 計	70	99.0	93,975	1.2	69	98.2	93,956	1.2
	合 計	70	99.0	93,975	1.2	69	98.2	93,956	1.2	
複合施設	東急沿線 (渋谷区 除く)	二子玉川ライズ	143	100.0	789,984	10.1	142	100.0	839,339	10.6
		小 計	143	100.0	789,984	10.1	142	100.0	839,339	10.6
	合 計	143	100.0	789,984	10.1	142	100.0	839,339	10.6	
総 合 計	411	98.4	7,806,213	100.0	396	98.9	7,885,535	100.0		

(注1)「期末テナント総数」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んでいます。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。

(注2)「稼働率」は、期末の総賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3)「稼働率」及び「対不動産賃貸事業収益比率」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。

#### (4) その他資産の状況

2026年1月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

#### (5) 国及び地域毎の資産保有状況

本投資法人は、海外不動産への投資は行いません。

## 4 保有不動産等の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、2026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
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 5 月	207	—	3
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	133	—	1
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 3 月	54	—	0
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 2025年 8 月 至 2026年 6 月	48	—	0
OKI芝浦オフィス	東京都 港区	外壁改修・屋上防水工事	自 2026年 3 月 至 2026年 7 月	46	—	—

### (2) 期中の資本的支出

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1,350百万円であり、費用に区分された修繕費451百万円と合わせ、合計1,802百万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
青山オーバルビル	東京都 渋谷区	4・5階用途変更工事	自 2025年 4 月 至 2026年 1 月	343
OKI芝浦オフィス	東京都 港区	耐震補強工事	自 2024年 12 月 至 2026年 1 月	124
TOKYU REIT新宿ビル	東京都 新宿区	空調設備更新工事	自 2025年 4 月 至 2025年 11 月	109
QFRONT（キューフロント）	東京都 渋谷区	空調設備更新工事	自 2025年 10 月 至 2026年 1 月	104
東急南平台町ビル	東京都 渋谷区	受変電設備更新工事	自 2025年 11 月 至 2026年 1 月	82
その他				586
合 計				1,350

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭（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・フローのなかから、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)

営業期間	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期	第 45 期
	自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日	自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日
当期首積立金残高	135	146	92	151	109
当期積立額	285	1,627	474	561	850
当期積立金取崩額	273	1,681	415	603	738
次期繰越額	146	92	151	109	221

(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 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

	第 44 期		第 45 期	
	自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日		自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	406,961		406,777	
基本報酬2	335,932		338,206	
インセンティブ報酬	—	742,893	—	744,983
資産保管手数料		17,756		17,629
一般事務委託手数料		40,259		39,178
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		125,258		122,563
合計		932,168		930,354

### (2) 借入状況

2026年 1月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
	株式会社日本政策投資銀行	2018年1月25日	5,000,000	5,000,000	0.90880	2028年1月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月25日	500,000	—	0.68569	2025年12月25日			
	第一生命保険株式会社	2018年7月31日	2,000,000	2,000,000	0.90260	2028年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月12日	1,700,000	1,700,000	0.72652	2026年5月12日			無担保・無保証 (注2)(注3)
	農林中央金庫	2019年1月28日	3,000,000	3,000,000	0.60380	2027年1月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年5月27日	2,000,000	2,000,000	0.56116	2027年5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年6月25日	1,500,000	1,500,000	0.46789	2027年6月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年6月28日	400,000	400,000	0.48124				
	三井住友信託銀行株式会社		400,000	400,000	0.50641				
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年8月29日	1,400,000	1,400,000	0.46876	2028年2月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月19日	2,000,000	2,000,000	0.55395				
	株式会社みずほ銀行	2019年12月25日	500,000	500,000	0.64089	2028年12月25日			
	第一生命保険株式会社	2020年1月27日	1,000,000	1,000,000	0.82000	2032年1月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年6月25日	1,500,000	1,500,000	0.60137	2028年12月25日			無担保・無保証 (注2)
	株式会社日本政策投資銀行		4,000,000	4,000,000	0.67380	2030年6月25日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020年6月29日	500,000	500,000	0.49250	2027年6月29日			
	農林中央金庫		500,000	500,000	0.55000	2028年6月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年12月25日	2,700,000	2,700,000	0.53896	2028年12月25日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000	0.57127	2029年6月25日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,700,000	2,700,000	0.59776	2029年12月25日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2021年6月25日	1,000,000	1,000,000	0.48880	2028年6月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000	0.66140	2030年6月25日			
	第一生命保険株式会社	2021年7月30日	1,000,000	1,000,000	0.47000	2028年7月31日			
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000	0.61130	2030年7月30日			
	第一生命保険株式会社		1,500,000	1,500,000	0.78000	2033年7月29日			

(単位：千円)

区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
長期 借 入 金	2021年10月22日	800,000	800,000	0.64577	2029年4月23日	借換 資金	無担保・無保証 (注2)	株式会社みずほ銀行
		1,600,000	1,600,000	0.63943				株式会社三菱UFJ銀行
		1,600,000	1,600,000	0.64830				三井住友信託銀行株式会社
	2021年12月27日	3,500,000	—	0.51005	2025年12月29日			三井住友信託銀行株式会社
		1,500,000	1,500,000	0.60055	2027年7月30日			日本生命保険相互会社
	2022年2月25日	500,000	500,000	0.56880	2026年2月25日			みずほ信託銀行株式会社
		500,000	500,000	0.78815	2030年2月25日			みずほ信託銀行株式会社
	2022年5月25日	3,000,000	3,000,000	0.62630	2026年5月25日			三井住友信託銀行株式会社
	2022年7月27日	2,000,000	2,000,000	0.62329	2027年1月27日			三井住友信託銀行株式会社
		2,000,000	2,000,000	0.77489	2030年1月28日			信金中央金庫
	2022年8月5日	1,500,000	—	0.56282	2026年1月30日			三井住友信託銀行株式会社
	2022年11月11日	1,700,000	1,700,000	1.10315	2030年11月11日			株式会社みずほ銀行
	2022年12月26日	500,000	500,000	0.91500	2028年12月26日	大同生命保険株式会社		
	2023年1月30日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2027年1月29日	期限 一括	無担保・無保証 (注2)(注3)	三井住友海上火災保険株式会社
		1,000,000	1,000,000					信金中央金庫
		950,000	950,000	0.97750	2030年1月30日			株式会社山形銀行
		480,000	480,000					株式会社七十七銀行
		480,000	480,000					株式会社関西みらい銀行
		480,000	480,000					株式会社京都銀行
		240,000	240,000					株式会社常陽銀行
		480,000	480,000					株式会社千葉銀行
		240,000	240,000					株式会社西日本シティ銀行
		700,000	700,000					株式会社八十二長野銀行(注6)
950,000	950,000	株式会社福岡銀行						
2023年3月10日	1,500,000	1,500,000	0.95125			2028年3月10日	大同生命保険株式会社	
2023年6月27日	500,000	500,000	0.58500	2026年6月29日	借換 資金	無担保・無保証 (注2)(注3)	株式会社三菱UFJ銀行	
	1,500,000	1,500,000	1.03690	2031年6月27日			みずほ信託銀行株式会社	
	1,000,000	1,000,000	1.25250	2033年6月27日			株式会社日本政策投資銀行	

(単位：千円)

区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
長期 借 入 金	2023年7月31日	500,000	500,000	0.83036	2029年1月31日	期限 一括	借換 資金	日本生命保険相互会社
		2023年10月10日	1,500,000	1,500,000	1.47065			2031年10月10日
	2023年11月27日	1,000,000	1,000,000	0.82000	2026年11月27日			三井住友信託銀行株式会社
	2023年12月27日	2,000,000	2,000,000	0.78000	2026年12月28日			株式会社みずほ銀行
	2024年1月25日	1,000,000	1,000,000	1.31065	2032年1月26日			農林中央金庫
	2024年2月26日	5,000,000	5,000,000	1.38315	2032年2月26日			株式会社日本政策投資銀行
	2024年9月26日	2,500,000	2,500,000	1.43273 (注5)	2032年9月27日			三菱UFJ信託銀行株式会社(信託口)
	2024年10月21日	1,000,000	1,000,000	1.19255	2031年10月21日			株式会社福岡銀行
		1,000,000	1,000,000					株式会社関西みらい銀行
	2025年3月26日	2,500,000	2,500,000	1.43273 (注5)	2033年3月28日			三菱UFJ信託銀行株式会社(信託口)
	2025年6月25日	5,000,000	5,000,000	1.35255	2029年6月25日			株式会社日本政策投資銀行
	2025年12月29日	—	3,000,000	1.46964 (注5)	2032年12月27日			三井住友信託銀行株式会社
	2026年1月30日	—	1,500,000	1.34880 (注5)	2032年1月26日			三井住友信託銀行株式会社
	小 計		95,500,000	94,500,000				
合 計		95,500,000	94,500,000					

(注1) 「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

(注3) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(注4) 資金使途は不動産等の取得及びその付帯費用です。

(注5) 変動金利につき期末日時点の適用利率を記載しています。

(注6) 株式会社八十二長野銀行は、2026年1月1日付で株式会社長野銀行と合併したことに伴い、株式会社八十二銀行から商号変更をしています。

### (3) 投資法人債の状況

2026年1月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期末残高	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第6回無担保投資法人債	2019年10月24日	1,000,000	1,000,000	0.54000	2029年10月24日	期限一括	借換資金	無担保・無保証 (注1)
第7回無担保投資法人債		1,000,000	1,000,000	1.00000	2039年10月24日			
第8回無担保投資法人債	2020年10月29日	3,000,000	3,000,000	0.51000	2030年10月29日			
第9回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年10月14日	3,000,000	3,000,000	0.36000	2027年10月14日			
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年1月23日	3,000,000	3,000,000	1.07400	2033年1月21日			
合計		11,000,000	11,000,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 資金使途は不動産等の取得及びその付帯費用です。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6 期中の売買の状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格	譲渡年月日	譲渡価格 (注1)(注2)	帳簿価額 (注2)	売却損益 (注3)
不動産	TOKYU REIT 下北沢スクエア	-	-	2025年 10月7日	2,687,000	2,172,597	480,788
不動産	TOKYU REIT虎ノ門ビル	-	-	2026年 1月30日	4,890,000	2,881,373	2,006,146

(注1) 「譲渡価格」は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金）を記載しています。

(注2) TOKYU REIT虎ノ門ビルの「譲渡価格」及び「帳簿価額」は、共有持分割合30%の価格を記載しています。

(注3) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

(単位：千円)

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格 (注1)(注3)	不動産鑑定評価額 (注3)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	不動産	TOKYU REIT 下北沢スクエア	2025年 10月7日	2,687,000	2,260,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 9月1日
譲渡	不動産	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2026年 1月30日	4,890,000	4,350,000	大和不動産鑑定 株式会社	2025年 3月1日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産の取得又は譲渡に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金）を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しています。

(注3) TOKYU REIT虎ノ門ビルの「取得価格又は譲渡価格」及び「不動産鑑定評価額」は、共有持分割合30%の価格を記載しています。

#### ② その他

該当事項はありません。

### (4) 利害関係人等との取引状況等

#### ① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
水道光熱費	495,249	渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	532,100	株式会社東急コミュニティー	185,226	34.8
		東急プロパティマネジメント株式会社	76,435	14.4
		東急ライフィア株式会社	10,670	2.0
		東急株式会社	7,398	1.4
		東急リニューアル株式会社	472	0.1
		株式会社東急エージェンシープロミックス	453	0.1
		イツツ・コミュニケーションズ株式会社	249	0.0
		東急ビジネスサポート株式会社	33	0.0
		株式会社東急エージェンシー	5	0.0
		株式会社東急モールズデベロップメント	4	0.0
		株式会社東急ストア	1	0.0
プロパティ・マネジメン ト報酬	195,635	東急プロパティマネジメント株式会社	147,353	75.3
		株式会社東急コミュニティー	23,977	12.3
		東急株式会社	21,216	10.8
損害保険料	14,263	東急保険コンサルティング株式会社	14,209	99.6
その他賃貸事業 費用	309,889	東急プロパティマネジメント株式会社	35,279	11.4
		東急カード株式会社	10,471	3.4
		株式会社東急コミュニティー	3,297	1.1
		東急ビジネスサポート株式会社	2,495	0.8
		株式会社東急エージェンシー	2,115	0.7
		イツツ・コミュニケーションズ株式会社	1,235	0.4
		株式会社東急エージェンシープロミックス	1,062	0.3
		渋谷地下街株式会社	840	0.3
		株式会社東急モールズデベロップメント	259	0.1
		東急株式会社	217	0.1
		株式会社東急百貨店	100	0.0
		東急メディア・コミュニケーションズ株式会社	96	0.0
		東急リネン・サプライ株式会社	60	0.0
		東急ホテルズ&リゾート株式会社	5	0.0
		東急ライフィア株式会社	4	0.0
		株式会社東急ストア	0	0.0

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の「投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則」第26条第1項第27号に定義される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等である東急プロパティマネジメント株式会社及び株式会社東急コミュニティーを経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ82,034千円及び30,979千円です。  
上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

東急リニューアル株式会社	516,840千円
株式会社東急コミュニティー	51,800千円
東急プロパティマネジメント株式会社	44,121千円
東急株式会社	604千円
東急ライフィア株式会社	136千円
イツツ・コミュニケーションズ株式会社	131千円
株式会社東急エージェンシー	68千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

当期において投信法第109条第2項第2号、第3号、第5号、第6号及び第8号に規定する事項のうち、以下の事項が投資法人役員会で承認されています。

役員会開催日	事 項	概 要
2025年11月28日	募集投資法人債を引き受ける者の募集その他の投資法人債に関する一般事務の委託に係る件	同日付で決議された募集投資法人債を引き受ける者の募集に係る包括決議に伴い、今後募集される募集投資法人債に係る一般事務の委託（委託先候補会社を含みます。）を決定し、具体的な委託条件等を執行役員に一任することが承認されました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(4) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(5) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2025年 7 月31日)	当 期 (2026年 1 月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3,684,068	8,766,580
信託現金及び信託預金	2,981,484	3,596,897
営業未収入金	294,573	281,189
未収還付法人税等	453	643
前払費用	42,736	44,950
その他	45,218	27,313
流動資産合計	7,048,535	12,717,574
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	21,047,678	19,768,878
減価償却累計額	△6,077,158	△5,755,797
建物 (純額)	14,970,519	14,013,080
構築物	166,289	147,090
減価償却累計額	△70,826	△69,172
構築物 (純額)	95,463	77,918
機械及び装置	168,661	157,815
減価償却累計額	△82,130	△80,542
機械及び装置 (純額)	86,531	77,273
工具、器具及び備品	129,892	124,659
減価償却累計額	△76,865	△69,271
工具、器具及び備品 (純額)	53,026	55,387
土地	70,972,137	66,734,241
建設仮勘定	7,638	10,859
信託建物	34,272,314	※1 35,194,395
減価償却累計額	△16,155,402	△16,631,126
信託建物 (純額)	18,116,911	18,563,269
信託構築物	378,926	378,926
減価償却累計額	△273,281	△280,039
信託構築物 (純額)	105,644	98,887
信託機械及び装置	934,995	956,395
減価償却累計額	△848,800	△856,972
信託機械及び装置 (純額)	86,195	99,422
信託工具、器具及び備品	330,855	348,160
減価償却累計額	△233,982	△241,973
信託工具、器具及び備品 (純額)	96,873	106,186
信託土地	131,391,295	131,391,295
信託建設仮勘定	99,101	14,216
有形固定資産合計	236,081,338	231,242,038
<b>無形固定資産</b>		
信託その他無形固定資産	119	105
無形固定資産合計	119	105
<b>投資その他の資産</b>		
敷金及び保証金	212,362	207,003
信託差入敷金及び保証金	602,715	602,715
長期前払費用	41,182	38,162
繰延税金資産	-	14
その他	282,876	241,336
投資その他の資産合計	1,139,137	1,089,231
固定資産合計	237,220,595	232,331,375
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	40,150	36,085
繰延資産合計	40,150	36,085
資産合計	244,309,280	245,085,034

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2025年 7 月31日)	当 期 (2026年 1 月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,092,293	1,711,477
1年内返済予定の長期借入金	11,200,000	15,700,000
未払金	403,718	403,959
未払費用	93,151	106,648
未払法人税等	605	671
未払消費税等	82,288	149,617
前受金	1,225,603	1,214,385
預り金	111,000	132,315
圧縮未決算特別勘定	10,534	-
その他	7,740	7,632
流動負債合計	14,226,935	19,426,706
<b>固定負債</b>		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	84,300,000	78,800,000
預り敷金及び保証金	4,433,832	4,160,986
信託預り敷金及び保証金	6,718,256	6,734,801
その他	23,430	23,430
固定負債合計	106,475,518	100,719,217
負債合計	120,702,454	120,145,924
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	110,479,406	110,479,406
出資総額控除額	※2 △2,999,861	※3 △2,999,861
出資総額(純額)	107,479,544	107,479,544
<b>剰余金</b>		
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	※3 9,223,837	※4 10,253,136
任意積立金合計	11,156,159	12,185,458
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,971,121	5,274,106
剰余金合計	16,127,281	17,459,565
投資主資本合計	123,606,826	124,939,110
純資産合計	※4 123,606,826	※5 124,939,110
負債純資産合計	244,309,280	245,085,034

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	( 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日 )		( 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日 )	
営業収益				
賃貸事業収入	※1,※2	7,230,851	※1,※2	7,379,368
その他賃貸事業収入	※1,※2	575,362	※1,※2	506,166
不動産等売却益	※3	1,986,911	※3	2,486,934
資産受入益		9,838		-
営業収益合計		9,802,963		10,372,469
営業費用				
賃貸事業費用	※1,※2	3,521,948	※1,※2	3,801,500
資産運用報酬		742,893		744,983
資産保管手数料		17,756		17,629
一般事務委託手数料		40,259		39,178
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		125,258		122,563
営業費用合計		4,454,117		4,731,855
営業利益		5,348,845		5,640,614
営業外収益				
受取利息		2,989		5,750
未払分配金戻入		423		574
還付加算金		-		17
その他		68		-
営業外収益合計		3,482		6,342
営業外費用				
支払利息		389,020		403,263
投資法人債利息		36,672		37,047
投資法人債発行費償却		3,998		4,064
融資関連費用		14,000		-
その他		25,898		23,927
営業外費用合計		469,590		468,302
経常利益		4,882,738		5,178,654
特別利益				
補助金収入		-		10,534
特別利益合計		-		10,534
特別損失				
固定資産圧縮損		-		10,534
特別損失合計		-		10,534
税引前当期純利益		4,882,738		5,178,654
法人税、住民税及び事業税		605		900
法人税等調整額		29		△14
法人税等合計		634		886
当期純利益		4,882,104		5,177,768
前期繰越利益		661		-
買換特例圧縮積立金取崩額		88,355		96,338
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,971,121		5,274,106

投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)

(単位：千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額							
	出資総額	出資総額 控除額		出資総額 (純額)		自己投資口	投資主資本 合計	
当期首残高	110,479,406		-					
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								
自己投資口の取得								
自己投資口の消却					△2,999,861		△2,999,861	
当期変動額合計	-		△2,999,861		△2,999,861		△2,999,861	
当期末残高	※1 110,479,406		△2,999,861		△2,999,861		107,479,544	

	投資主資本							純資産合計
	剰余金							
	任意積立金			当期末処分利益 又は当期末 処理 損失 (△)	剰余金合計	自己投資口	投資主資本 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	8,434,265	10,366,586	4,790,945	15,157,532	-	125,636,938	125,636,938
当期変動額								
買換特例圧縮積立金の積立		877,928	877,928	△877,928	-		-	-
買換特例圧縮積立金の取崩		△88,355	△88,355	88,355	-		-	-
剰余金の配当				△3,912,355	△3,912,355		△3,912,355	△3,912,355
当期純利益				4,882,104	4,882,104		4,882,104	4,882,104
自己投資口の取得						△2,999,861	△2,999,861	△2,999,861
自己投資口の消却						2,999,861	-	-
当期変動額合計	-	789,572	789,572	180,175	969,748	-	△2,030,112	△2,030,112
当期末残高	1,932,321	9,223,837	11,156,159	4,971,121	16,127,281	-	123,606,826	123,606,826

注記表

当期 (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	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						
	任意積立金			当期末処分 利益 又は当期末 処理 損失(△)	剰余金合計	投資主資本 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
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				5,177,768	5,177,768	5,177,768	5,177,768
当期変動額合計	-	1,029,298	1,029,298	302,985	1,332,284	1,332,284	1,332,284
当期末残高	1,932,321	10,253,136	12,185,458	5,274,106	17,459,565	124,939,110	124,939,110

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 (ご参考)	当 期
自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

	前 期 (ご参考)	当 期																
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~16年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2~15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p>	建物	2~50年	構築物	2~50年	機械及び装置	2~16年	工具、器具及び備品	2~15年	<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とおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~16年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2~15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p>	建物	2~50年	構築物	2~50年	機械及び装置	2~16年	工具、器具及び備品	2~15年
建物	2~50年																	
構築物	2~50年																	
機械及び装置	2~16年																	
工具、器具及び備品	2~15年																	
建物	2~50年																	
構築物	2~50年																	
機械及び装置	2~16年																	
工具、器具及び備品	2~15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																

	前 期 (ご参考)	当 期
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
3. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準</p> <p>本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却</p> <p>不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2)水道光熱費収入</p> <p>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。</p> <p>②固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませ</p>	<p>①収益に関する計上基準</p> <p>本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却</p> <p>不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2)水道光熱費収入</p> <p>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。</p> <p>②固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませ</p>

	前 期 (ご参考)	当 期
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金  (2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金  (3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定  (4) 信託その他無形固定資産  (5) 信託差入敷金及び保証金  (6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>固定資産等に係る控除対象外消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>	<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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金  (2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金  (3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定  (4) 信託その他無形固定資産  (5) 信託差入敷金及び保証金  (6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>固定資産等に係る控除対象外消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (ご参考)		当 期																																																	
(2025年 7月31日)		(2026年 1月31日)																																																	
-		※1. 国庫補助金等により取得した固定資産の圧縮記帳額 信託建物 10,534千円 合計 10,534千円																																																	
1. コミットメントラインの設定に関する契約 本投資法人は取引金融機関4行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。		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。																																																	
コミットメントラインの総額 18,000,000千円 借入実行残高 -千円 差引額 18,000,000千円	コミットメントラインの総額 18,000,000千円 借入実行残高 -千円 差引額 18,000,000千円																																																		
※2. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 16,229口 消却総額 2,999,861千円		※3. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 16,229口 消却総額 2,999,861千円																																																	
※3. 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。		※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。																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象資産</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>発生原因と金額</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>取崩し方針</td> <td>税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。</td> </tr> <tr> <td>当期取崩しについての説明</td> <td>該当事項はありません。</td> </tr> <tr> <td colspan="2">金額（単位：千円）</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td>3,209,900</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td>3,209,900</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td>3,209,900</td> </tr> </tbody> </table>	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）		当期積立て・取崩し前残高	3,209,900	損益計算書における取崩し	-	貸借対照表残高	3,209,900	金銭の分配に係る計算書における積立て	-	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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象資産</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>発生原因と金額</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>取崩し方針</td> <td>税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。</td> </tr> <tr> <td>当期取崩しについての説明</td> <td>該当事項はありません。</td> </tr> <tr> <td colspan="2">金額（単位：千円）</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td>3,209,900</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td>3,209,900</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td>3,209,900</td> </tr> </tbody> </table>	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）		当期積立て・取崩し前残高	3,209,900	損益計算書における取崩し	-	貸借対照表残高	3,209,900	金銭の分配に係る計算書における積立て	-	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		
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）																																																			
当期積立て・取崩し前残高	3,209,900																																																		
損益計算書における取崩し	-																																																		
貸借対照表残高	3,209,900																																																		
金銭の分配に係る計算書における積立て	-																																																		
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																																																		
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）																																																			
当期積立て・取崩し前残高	3,209,900																																																		
損益計算書における取崩し	-																																																		
貸借対照表残高	3,209,900																																																		
金銭の分配に係る計算書における積立て	-																																																		
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																																																		

前 期 (ご参考)		当 期																																																	
(2025年 7月31日)		(2026年 1月31日)																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象資産</td> <td>二子玉川ライズ</td> </tr> <tr> <td>発生原因と金額</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>取崩し方針</td> <td>税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。</td> </tr> <tr> <td>当期取崩しについての説明</td> <td>減価償却に伴う取崩しを行いました。</td> </tr> <tr> <td colspan="2">金額（単位：千円）</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td>2,690,731</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td>66,278</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td>2,624,453</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td>2,624,453</td> </tr> </tbody> </table>	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）		当期積立て・取崩し前残高	2,690,731	損益計算書における取崩し	66,278	貸借対照表残高	2,624,453	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	2,624,453	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象資産</td> <td>二子玉川ライズ</td> </tr> <tr> <td>発生原因と金額</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>取崩し方針</td> <td>税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。</td> </tr> <tr> <td>当期取崩しについての説明</td> <td>減価償却に伴う取崩しを行いました。</td> </tr> <tr> <td colspan="2">金額（単位：千円）</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td>2,624,453</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td>68,456</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td>2,555,996</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td>2,555,996</td> </tr> </tbody> </table>	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）		当期積立て・取崩し前残高	2,624,453	損益計算書における取崩し	68,456	貸借対照表残高	2,555,996	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		
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）																																																			
当期積立て・取崩し前残高	2,690,731																																																		
損益計算書における取崩し	66,278																																																		
貸借対照表残高	2,624,453																																																		
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	2,624,453																																																		
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）																																																			
当期積立て・取崩し前残高	2,624,453																																																		
損益計算書における取崩し	68,456																																																		
貸借対照表残高	2,555,996																																																		
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																																																		

前 期 (ご参考)		当 期	
(2025年 7月31日)		(2026年 1月31日)	
項目	内訳	項目	内訳
対象資産	東急番町ビル	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	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		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。	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。	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）		金額（単位：千円）	
当期積立て・取崩し前残高	2,533,633	当期積立て・取崩し前残高	2,511,556
損益計算書における取崩し	22,077	損益計算書における取崩し	27,882
貸借対照表残高	2,511,556	貸借対照表残高	2,483,674
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積立て	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	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	2,511,556	当期積立て・取崩し後残高	2,483,674

前 期 (ご参考)		当 期	
(2025年 7月31日)		(2026年 1月31日)	
項目	内訳	項目	内訳
対象資産	東急番町ビル	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	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。	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。	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）		金額（単位：千円）	
当期積立て・取崩し前残高	877,928	当期積立て・取崩し前残高	877,928
損益計算書における取崩し	－	損益計算書における取崩し	－
貸借対照表残高	877,928	貸借対照表残高	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積立て	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	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	当期積立て・取崩し後残高	877,928

前 期 (ご参考)		当 期	
(2025年 7月31日)		(2026年 1月31日)	
項目	内訳	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	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	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。	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。	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）		金額（単位：千円）	
当期積立て・取崩し前残高	1,125,637	当期積立て・取崩し前残高	1,125,637
損益計算書における取崩し	－	損益計算書における取崩し	－
貸借対照表残高	1,125,637	貸借対照表残高	1,125,637
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積立て	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	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	当期積立て・取崩し後残高	1,125,637

※4. 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  
50,000千円

※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  
50,000千円

【損益計算書に関する注記】

前 期 (ご参考)	当 期
自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 6,257,265	賃料収入 6,419,093
共益費収入 525,253	共益費収入 510,121
月極駐車場収入 144,022	月極駐車場収入 142,791
その他賃料収入 (注1) 304,309	その他賃料収入 (注1) 307,361
計 7,230,851	計 7,379,368
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
付帯収益 (注2) 422,180	付帯収益 (注2) 429,086
その他雑収入 153,182	その他雑収入 77,080
計 575,362	計 506,166
不動産賃貸事業収益合計 7,806,213	不動産賃貸事業収益合計 7,885,535
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
水道光熱費 491,895	水道光熱費 495,249
外注委託費 513,398	外注委託費 532,100
プロパティ・マネジメント報酬 186,308	プロパティ・マネジメント報酬 195,635
修繕費 185,407	修繕費 451,981
公租公課 799,594	公租公課 791,528
損害保険料 13,691	損害保険料 14,263
減価償却費 994,223	減価償却費 986,051
固定資産除却損 16,869	固定資産除却損 24,800
その他賃貸事業費用 320,560	その他賃貸事業費用 309,889
不動産賃貸事業費用合計 3,521,948	不動産賃貸事業費用合計 3,801,500
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,284,264	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,084,034
(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せん。	(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せん。
(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。

前 期 (ご参考)	当 期
自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
※2. 主要投資主との取引高 (単位：千円)	※2. 主要投資主との取引高 (単位：千円)
営業取引による取引高	営業取引による取引高
賃貸事業収入 533,654	賃貸事業収入 533,711
その他賃貸事業収入 14,703	その他賃貸事業収入 17,107
賃貸事業費用 30,387	賃貸事業費用 28,833
※3. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	※3. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
TOKYU REIT虎ノ門ビル (共有持分割合30%)	TOKYU REIT下北沢スクエア
不動産等売却収入 4,963,201	不動産等売却収入 2,687,000
不動産等売却原価 2,970,114	不動産等売却原価 2,172,597
その他売却費用 6,176	その他売却費用 33,614
不動産等売却益 1,986,911	不動産等売却益 480,788
	TOKYU REIT虎ノ門ビル (共有持分割合30%)
	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

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前 期 (ご参考)	当 期
自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
※1. 発行済投資口の総口数 961,371口	※1. 発行済投資口の総口数 961,371口

【税効果会計に関する注記】

前 期 (ご参考)	当 期
(2025年 7月31日)	(2026年 1月31日)
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 (2025年7月31日現在) (単位：千円)	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 (2026年1月31日現在) (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
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：%)	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：%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
買換特例圧縮積立金繰入額	買換特例圧縮積立金繰入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

【金融商品に関する注記】

前 期 (ご参考)	当 期
自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
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。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。	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。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。	(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。
(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	(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

前 期 (ご参考)	当 期
自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
(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る場合、当該価額が異なることもあります。	(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価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る場合、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  
2025年7月31日における貸借対照表計上額、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。

(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	11,200,000	11,156,486	△43,513
(2) 投資法人債	11,000,000	10,281,256	△718,743
(3) 長期借入金	84,300,000	82,446,119	△1,853,880
負債計	106,500,000	103,883,861	△2,616,138

(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

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資法人債	—	—	3,000,000
長期借入金	11,200,000	16,300,000	14,400,000
合 計	11,200,000	16,300,000	17,400,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	1,000,000	7,000,000
長期借入金	16,700,000	15,700,000	21,200,000
合 計	16,700,000	16,700,000	28,200,000

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
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当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。	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当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)
当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	
239,126,186	△3,044,728	236,081,458	333,390,000

(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) 当期増減額のうち、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(820,903千円)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%(2,899,345千円)の譲渡並びに減価償却費(994,223千円)の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、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。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「注記表〔損益計算書に関する注記〕」に記載のとおりです。

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	3,000,000	4,000,000
長期借入金	20,700,000	7,700,000	24,000,000
合 計	21,700,000	10,700,000	28,000,000

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の所有 割合(注1)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業及び 信託業務	0.13%	長期借入金 の借入	2,500,000	長期借入金	5,000,000
				支払利息	23,966	未払利息	5,478

(注1) 小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていません。

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて価格交渉の上決定しています。

当期（自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の所有 割合(注1)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業及び 信託業務	0.13%	—	—	長期借入金	5,000,000
				支払利息	30,607	未払利息	7,065

(注1) 小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていません。

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて価格交渉の上決定しています。

【1口当たり情報に関する注記】

前 期 (ご参考)		当 期	
自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日		自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	
1口当たり純資産額	128,573円	1口当たり純資産額	129,959円
1口当たり当期純利益	5,027円	1口当たり当期純利益	5,385円
<p>なお、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。</p> <p>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。</p>		<p>なお、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。</p> <p>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。</p>	

(注) 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 (ご参考)		当 期	
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日		自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	
当期純利益 (千円)	4,882,104		5,177,768	
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)	4,882,104		5,177,768	
期中平均投資口数 (口)	971,037		961,371	

【重要な後発事象に関する注記】

前 期 (ご参考)	当 期
自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日

該当事項はありません。

①資産の譲渡  
2026年2月27日付で、以下の資産を譲渡しました。  
i. 譲渡資産 : 国内不動産  
ii. 物件名称 : TOKYU REIT虎ノ門ビル  
iii. 譲渡価額(注1) : 6,520百万円  
iv. 契約日 : 2025年3月17日  
v. 譲渡日 : 2026年2月27日  
vi. 譲渡先 : Tiger Gate特定目的会社  
vii. 不動産等売却益及び圧縮積立金の計上 : 2026年7月期において、不動産等売却益2,675百万円を計上する予定です。このうち1,676百万円については「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法第65条の7)の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てる予定です。

(注1) 「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額を記載しています。

(注2) 国内不動産をそれぞれ共有持分の形式で3回に分けて譲渡するうちの第3回目の譲渡です。なお、本投資法人・資産運用会社と、当該譲渡先との間には、資本関係・人的関係・上記取引以外の取引関係はなく、また、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

②資産の取得  
2026年3月16日付で、以下の資産の取得を決定しました。  
(a) 戸越銀座ラウンドビル  
i. 取得資産 : 国内不動産  
ii. 物件名称 : 戸越銀座ラウンドビル  
iii. 取得価額(注3) : 3,150百万円  
iv. 契約日 : 2026年3月16日  
v. 取得日 : 2026年4月15日  
vi. 取得先 : 東急株式会社  
vii. 所在地 : 東京都品川区平塚二丁目1番14号(住居表示)  
viii. 用途 : 事務所・駐車場  
ix. 面積 : 敷地面積 : 1,397.53m<sup>2</sup>  
建物延床面積 : 4,991.88m<sup>2</sup>  
x. 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建  
xi. 竣工時期 : 1992年5月  
xii. 取得資金 : 自己資金

(b) 東急すすき野ビル  
i. 取得資産 : 国内不動産  
ii. 物件名称 : 東急すすき野ビル  
iii. 取得価額(注3) : 2,400百万円  
iv. 契約日 : 2026年3月16日  
v. 取得日 : 2026年4月15日  
vi. 取得先 : 東急株式会社  
vii. 所在地 : 神奈川県横浜市青葉区すすき野二丁目5番地4  
viii. 用途 : 店舗・駐車場  
ix. 面積 : 敷地面積 : 9,038.16m<sup>2</sup>  
建物延床面積 : 14,183.58m<sup>2</sup>  
x. 構造 : 鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根3階建  
xi. 竣工時期 : 1991年10月  
xii. 取得資金 : 自己資金

(注3) 「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額を記載しています。

【収益認識に関する注記】

前 期 (ご参考)	当 期
自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日	自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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	－	1,986,911
水光熱費収入	422,180	422,180
その他	－	7,393,871
合計	422,180	9,802,963

(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、上記金額には含まれていません。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  
〔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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	108,371
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	127,112
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  
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まれていません。

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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、上記金額には含まれていません。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  
〔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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	127,112
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	101,826
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  
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まれていません。

【その他の注記】

前 期 (ご参考)	当 期
自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日	自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日

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	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	当該事項はありません。
金額 (単位：千円)	
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	1,125,637
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

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	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	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)	
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	1,428,622
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

(単位：円)

項目	前期 (ご参考)	当期
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
I 当期末処分利益	4,971,121,435	5,274,106,972
II 分配金額	3,845,484,000	3,845,484,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,000)	(4,000)
III 任意積立金		
買換特例圧縮積立金繰入額	1,125,637,435	1,428,622,972
IV 次期繰越利益	—	—
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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める買換特例圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める買換特例圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である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。

独立監査人の監査報告書

2026年3月16日

東急リアル・エステート投資法人  
役員会 御中

PwC Japan有限責任監査法人  
東京事務所  
指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、東急リアル・エステート投資法人の2025年8月1日から2026年1月31日までの第45期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

	前 期 ( 自 2025年 2月 1日 ) 至 2025年 7月 31日 )	当 期 ( 自 2025年 8月 1日 ) 至 2026年 1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	4,882,738	5,178,654
減価償却費	994,223	986,051
投資法人債発行費償却	3,998	4,064
固定資産除却損	16,869	24,800
受取利息	△2,989	△5,750
支払利息	425,693	440,310
補助金収入	-	△10,534
固定資産圧縮損	-	10,534
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△156,760	△40,894
営業未払金の増減額 (△は減少)	△6,414	111,150
未払金の増減額 (△は減少)	10,128	240
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△383,942	67,329
未払費用の増減額 (△は減少)	△8,533	8,576
前受金の増減額 (△は減少)	30,035	△11,218
預り金の増減額 (△は減少)	20,304	21,314
有形固定資産の売却による減少額	2,899,345	5,053,970
その他	114,154	70,770
小計	8,838,848	11,909,370
利息の受取額	2,989	5,750
利息の支払額	△426,008	△435,390
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,539	△1,023
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,414,289	11,478,707
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	△226,266	△162,103
信託有形固定資産の取得による支出	△567,554	△576,066
敷金及び保証金の回収による収入	-	5,359
預り敷金及び保証金の受入による収入	233,580	63,727
預り敷金及び保証金の返還による支出	△164,610	△337,505
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	292,052	229,819
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△326,007	△158,997
補助金の受取額	10,534	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△748,272	△935,765
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	7,500,000	4,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,500,000	△5,500,000
自己投資口の取得による支出	△2,999,861	-
分配金の支払額	△3,911,554	△3,845,017
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,911,415	△4,845,017
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	754,600	5,697,925
現金及び現金同等物の期首残高	5,910,952	6,665,553
現金及び現金同等物の期末残高	6,665,553	12,363,478

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前 期	当 期
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
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。	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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

(単位：千円)

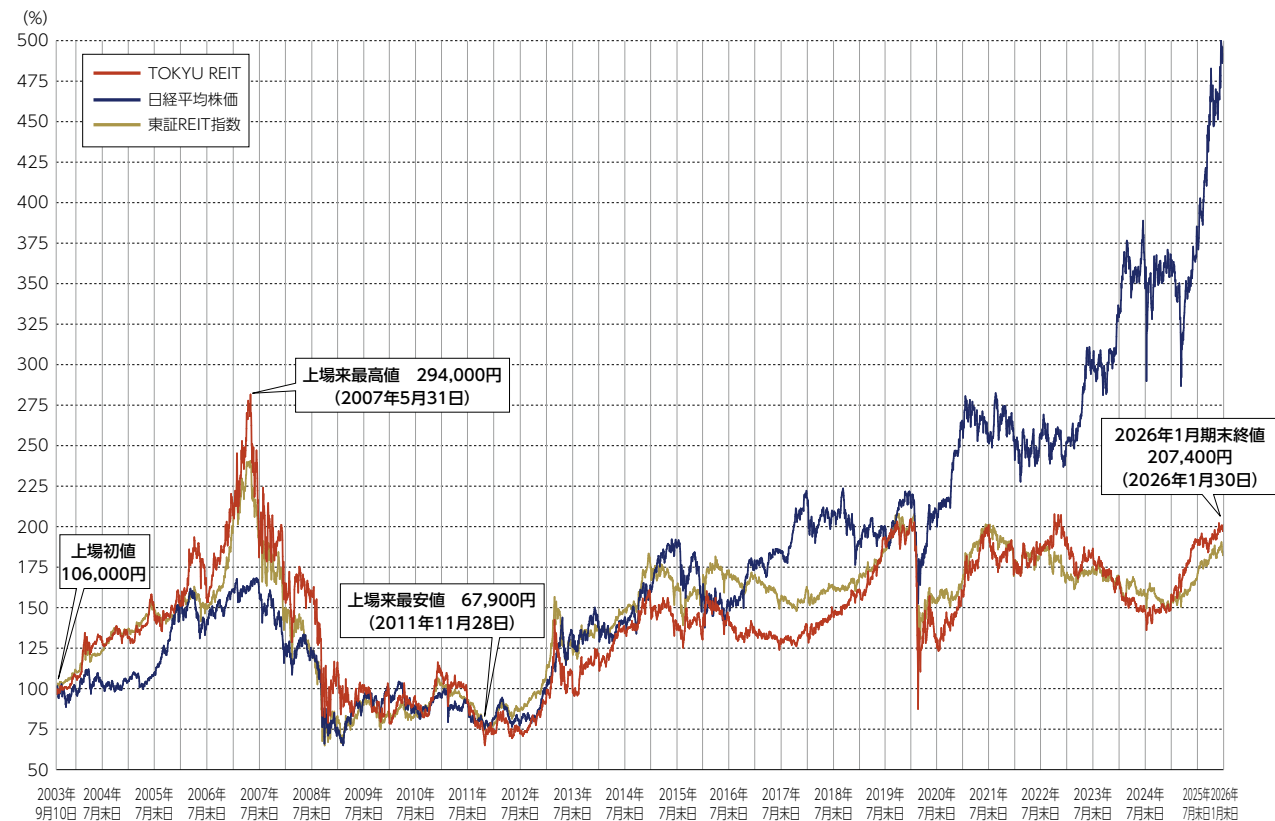
前 期	当 期
自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2025年 7月31日現在)	(2026年 1月31日現在)
現金及び預金 3,684,068	現金及び預金 8,766,580
信託現金及び信託預金 2,981,484	信託現金及び信託預金 3,596,897
現金及び現金同等物 <u>6,665,553</u>	現金及び現金同等物 <u>12,363,478</u>

〔セグメント情報等に関する注記〕（参考情報）

前 期	当 期																		
自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日																		
(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。	(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) 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。	(関連情報) 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。	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)	3. 主要な顧客に関する情報 (単位：千円)																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>営業収益</th> <th>関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tiger Gate特定目的会社</td> <td>1,986,911</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> <tr> <td>利害関係者（注）</td> <td>720,172</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table>	相手先	営業収益	関連するセグメント名	Tiger Gate特定目的会社	1,986,911	不動産賃貸事業	利害関係者（注）	720,172	不動産賃貸事業	<table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>営業収益</th> <th>関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tiger Gate特定目的会社</td> <td>2,006,146</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> <tr> <td>利害関係者（注）</td> <td>749,733</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table>	相手先	営業収益	関連するセグメント名	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
相手先	営業収益	関連するセグメント名																	
Tiger Gate特定目的会社	1,986,911	不動産賃貸事業																	
利害関係者（注）	720,172	不動産賃貸事業																	
相手先	営業収益	関連するセグメント名																	
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(株) ii. 東急(株)の子会社 iii. 東急(株)又は東急(株)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(株)の関連会社	(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) ii. 東急(株)の子会社 iii. 東急(株)又は東急(株)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(株)の関連会社																		

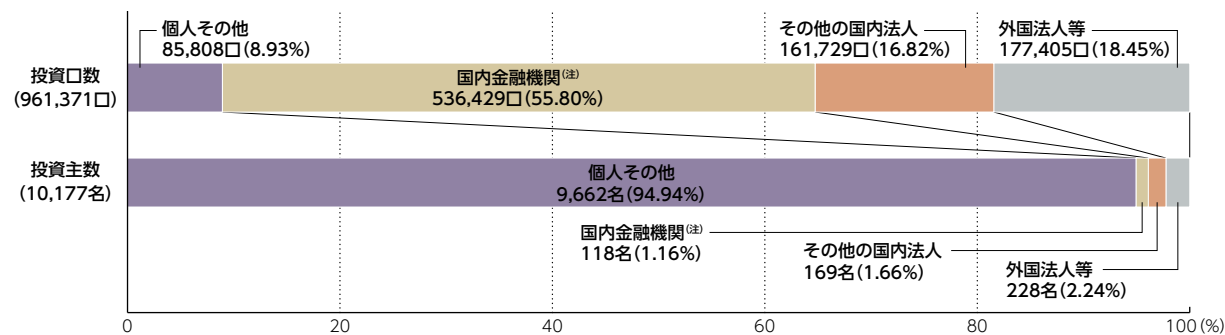
(注) キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

投資口価格(終値)の推移(注)



(注) 2014年2月1日に投資口分割(5分割)を行ったため、それ以前の投資口価格について分割を考慮した変更を行っています。

投資主の構成



(注) 国内金融機関には金融商品取引業者を含みます。  
\*比率は小数点第3位を四捨五入しています。

決算スケジュール

	2026年1月期 (第45期)	2026年7月期 (第46期)		2026年1月期 (第45期)	2026年7月期 (第46期)
決算日	2026年1月31日	2026年7月31日	資産運用報告発送	2026年4月14日	2026年10月中旬
決算発表	2026年3月16日	2026年9月中旬	分配金支払開始	2026年4月15日	2026年10月中旬

投資主メモ

住所	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日 (分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
設立	2003年6月20日	投資主名簿等管理人、特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
執行役員	佐々木 桃子	事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081
監督役員	相川 高志 松本 美奈子	連絡先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
会計監査人	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 PwC Japan有限責任監査法人	送付先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
決算期	毎年1月31日・7月31日	☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部)	
投資主総会	2年に1回以上開催	上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8957)
投資主総会議決権行使投資主確定日	規約第12条に定める日		
公告掲載新聞	日本経済新聞		

分配金のお受け取りについて

- 受取期間内の場合**  
「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことで、お受け取りができます。
- 受取期間を過ぎた場合**  
「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。
- 今後の分配金のお受け取り方法変更(ご指定口座への振込希望等)について**  
ご指定の口座への振込をご希望の方は、原則として、口座を開設されている証券会社にお問合せください。なお、特別口座に記録された投資口を保有する方は、特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行株式会社)にお問合せください。  
☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部)
- 除外について**  
TOKYU REIT 規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受け取りいただくことができません。なお、2023年7月期(第40期)については2023年10月17日、2024年1月期(第41期)については2024年4月16日に分配金のお支払いを開始しています。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用	【マイナンバーのお届出に関する問合せ先】 証券口座にて投資口を管理されている投資主様 → お取引の証券会社までお問合せください。 証券会社とお取引がない投資主様 → 下記フリーダイヤルまでお問合せください。 ☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部)
法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。	
支払調書	*分配金に関する支払調書

住所変更などの各種手続きについて

原則として、口座を開設されている証券会社にお問合せください。投資証券電子化に伴い、投資主名簿等管理人(三菱UFJ信託銀行株式会社)ではお取り扱いできませんので、ご注意ください。なお、特別口座に記録された投資口に関する各種手続きについては、特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行株式会社)にお問合せください。

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部)

資産運用会社 連絡先

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(東急REIM)

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第360号 一般社団法人資産運用業協会(注)会員  
〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 渋谷マークシティ ウエスト 13階

TEL 03-5428-5828 FAX 03-5489-1633

(注)一般社団法人投資信託協会は2026年4月1日に一般社団法人日本投資顧問業協会と合併し、一般社団法人資産運用業協会に名称変更済みです。

資産運用会社ウェブサイトはこちら

