

2020年1月期 決算短信 (REIT)

2020年3月16日

不動産投資信託証券発行者名 東急リアル・エステート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8957 U R L <https://www.tokyu-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 柏崎 和義  
 資産運用会社名 東急リアル・エステート・インベストメント・  
 マネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役執行役員社長 (氏名) 柏崎 和義  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営企画・財務・  
 IR担当 兼 財務・IR部長 (氏名) 山川 潔  
 TEL (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 2020年4月24日 分配金支払開始 2020年4月15日  
 予定日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年1月期の運用、資産の状況 (2019年8月1日～2020年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年1月期	8,123	10.3	4,049	20.9	3,578	25.2	3,580	25.3
2019年7月期	7,366	△2.1	3,349	△5.6	2,858	△5.7	2,857	△5.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年1月期	3,662	3.1	1.6	44.0
2019年7月期	2,923	2.5	1.3	38.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年1月期	3,298	3,224	—	—	90.0	2.8
2019年7月期	2,923	2,857	—	—	100.0	2.5

(注) 配当性向は次の算式により計算しています。

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

なお、2020年1月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額356百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年1月期	219,504	114,420	52.1	117,041
2019年7月期	218,587	113,697	52.0	116,302

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年1月期	6,486	△1,884	△3,173	4,018
2019年7月期	3,606	△4,049	△4,229	2,590

2. 2020年7月期の運用状況の予想（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期の運用状況の予想（2020年8月1日～2021年1月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年7月期	8,295	2.1	4,230	4.5	3,760	5.1	3,759	5.0	3,460	-
2021年1月期	7,673	△7.5	3,613	△14.6	3,167	△15.8	3,166	△15.8	3,240	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年7月期）3,845円、（2021年1月期）3,239円

発行済投資口の総口数（2020年7月期）977,600口、（2021年1月期）977,600口

（注）2020年7月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の繰入額（想定額375百万円）を控除し、分配することを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2020年1月期	977,600口	2019年7月期	977,600口
② 期末自己投資口数	2020年1月期	0口	2019年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

前提条件の詳細については、7ページ「1. 運用状況（1）運用状況 ②次期の見通し d. 運用状況の見通し <2020年7月期及び2021年1月期 運用状況の予想の前提条件>」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 投資状況	26
(2) 投資不動産物件	27
(3) その他投資資産の主要なもの	27
(4) 資本的支出の状況	35
(5) 主なテナントへの賃貸条件	36

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

## ① 当期の概況

## a. 投資法人の主な推移

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

その後、第3期初の2004年8月に投資口数44,000口(オーバーアロットメントによる2,000口を含みます。)の追加公募増資を、第5期初の2005年8月に投資口数27,380口(オーバーアロットメントによる680口を含みます。)の追加公募増資を、さらに第21期初の2013年8月及び同年9月に投資口数26,140口(オーバーアロットメントによる2,376口を含みます。)の追加公募増資を行いました。2014年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割した結果、2020年1月31日現在、発行済投資口の総口数は977,600口となっています。

## b. 投資環境と運用実績

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

## (イ) 投資環境

当期の国内景気は、輸出が引き続き弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増しているものの、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、百貨店販売額及びスーパー販売額は前年を下回っているものの、コンビニエンスストア販売額及びドラッグストア販売額が前年を上回っているなど、全体として回復しつつあります。生産活動では全体として足踏みの状況にあります。雇用情勢では、有効求人倍率は高水準で推移し、完全失業率は低水準で推移しており、改善しています。

東京圏の人口動態については、2019年1月から12月までの間において、14万人超の転入(※)があり、全国との格差は依然として拡大しています。※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、東京都心5区のオフィス賃貸市場については、雇用情勢の改善による、就業者数の増加等に伴う事務所の集約や拡張ニーズを背景に空室率は低水準で推移し、平均賃料は緩やかな上昇が続いています。

一方、商業施設賃貸市場について、消費者マインドは弱い動きが続いているものの、実質賃金雇用者所得の緩やかな増加による個人消費の持ち直しにより、都心型商業施設のテナントを取り巻く環境は堅調に推移しています。

また、不動産売買市場については、不動産投資家の旺盛な投資意欲と良好な資金調達環境を背景に、引き続き、取引価格は高値圏で推移し、期待利回りは低水準で推移しています。

## (ロ) 運用実績

## (a) 物件取得、売却及び運用管理

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

当期においては、2019年10月1日にKN自由が丘プラザの信託受益権の準共有持分割合49%を取得し、TOKYU REIT赤坂檜町ビルの信託受益権の準共有持分割合49%を譲渡しました。なお、2020年3月4日に、KN自由が丘プラザの信託受益権の準共有持分割合51%を取得し、TOKYU REIT赤坂檜町ビルの信託受益権の準共有持分割合51%を譲渡しております。

当期末現在の本投資法人が保有する32物件の取得価額合計は2,312億3千5百万円、総賃貸可能面積は209,337.25㎡、期末算定価額の合計は2,917億円となりました。

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774億8千1百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して2.2%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の0.5%から0.3ポイント増加し0.8%となりました。

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

(b) 利益相反対策

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

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

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

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

c. 資金調達概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。

当期においては、有利子負債の長期固定金利化及び返済期限の分散化を図るため、当期に返済期限が到来した長期借入金49億円について借換を行いました。また、期中に返済期限が到来した短期借入金23億円の返済資金の一部に充当するため投資法人債20億円を発行いたしました。なお、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引金融機関4行と総額180億円の借入枠（コミットメントライン）を設定しており、当該借入枠による短期借入金として、分配金支払資金の一部に充てるため6億円を調達し、期中に全額返済しております。当期末現在の有利子負債残高は920億円（投資法人債残高80億円、長期借入金残高840億円（1年内返済予定の長期借入金139億円を含みます。）、当期における加重平均利率は、0.99%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

なお、当期末現在における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

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

d. 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益81億2千3百万円、営業利益40億4千9百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は35億7千8百万円、当期純利益は35億8千万円を計上しました。

当期は、「平成二十一年及び平成二十二年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）に基づき、2019年10月1日に譲渡を行った「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」の信託受益権の準共有持分割合49%の譲渡益6億6千4百万円のうち、3億5千6百万円を圧縮積立金として繰り入れます。よって、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,298円となりました。

② 次期の見通し

a. 想定される将来動向

景気の先行きについては、当面、弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されますが、新型コロナウイルス感染症が内外経済に与える影響に十分注意する必要があります。また、通商問題を巡る動向等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響にも留意する必要があります。

このような見通しのなか、不動産売買市場において、低金利の継続と旺盛な資金需要により期待利回りは引き続き低位で推移すると予想されます。不動産賃貸市場においては、新型コロナウイルスの影響などにより、世界経済の減速が懸念されるなど、先行きは不透明な状況となっております。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

（イ）東急(株)

（ロ）東急(株)の連結子会社

（ハ）東急(株)又は東急(株)の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数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まいります。

現在の投資環境判断として、首都圏の不動産価格はピークが継続しており、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」における「売却・入替期」は2020年まで続く一方、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、首都圏のうち、渋谷・東急沿線の不動産価格は、2020年以降も継続して上昇することが見込まれます。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2018年から2020年までの施策として、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」及び「循環再投資モデル」に沿って、保有物件のトータルリターン（注3）、物件築年数、所在エリア等を考慮の上、物件入替を行うとともに、物件入替で生じた余剰資金を原資として、自己投資口の取得及び消却を検討します。

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

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

c. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた事項は以下の通りです。

資産の譲渡及び取得

2020年3月4日付で、以下の資産を譲渡及び取得しました。

(イ) 資産の譲渡

- i. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : TOKYU REIT赤坂檜町ビル (準共有持分51%)
- iii. 譲渡価額(注1) : 2,448百万円
- iv. 契約日 : 2019年9月12日
- v. 譲渡日 : 2020年3月4日
- vi. 譲渡先 : オリックス不動産投資法人(注2)
- vii. 不動産等売却益及び圧縮積立金の計上 : 2020年7月期(第34期)に不動産等売却益701百万円及び圧縮積立金繰入額375百万円を計上する見込みです。

(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)本投資法人・資産運用会社と、譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注3)2019年10月1日にTOKYU REIT赤坂檜町ビルの信託受益権の準共有持分49%を譲渡済みです。

(ロ) 資産の取得

- i. 取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : KN自由が丘プラザ (準共有持分51%)
- iii. 取得価額(注1) : 1,611百万円
- iv. 契約日 : 2019年9月12日
- v. 取得日 : 2020年3月4日
- vi. 取得先 : オリックス不動産投資法人(注2)
- vii. 取得資金 : TOKYU REIT赤坂檜町ビルの譲渡代金

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

(注2)本投資法人・資産運用会社と、取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注3)2019年10月1日にKN自由が丘プラザの信託受益権の準共有持分49%を取得済みです。

(ご参考)

## 取得資産の概要

物件の名称	KN自由が丘プラザ	
特定資産の種類	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都目黒区自由が丘二丁目20番10、20番11
		(建物) 東京都目黒区自由が丘二丁目20番地10、20番地11
最寄駅からの所要時間(注1)	東急東横線・大井町線「自由が丘」駅徒歩約2分	
用途	事務所、店舗	
面積(登記簿上の表示)	(土地) 575.54㎡(注2)	
	(建物) 1,272.60㎡	
構造・階数(登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
竣工年月(登記簿上の表示)	2001年12月	
売主	オリックス不動産投資法人(注3)	
所有形態	(土地) 所有権	
	(建物) 所有権	
テナントの総数(注4)	5	
取得価額(注5)	1,611百万円	
取得時鑑定評価額	1,718百万円 (価格時点:2019年9月1日)(注6)	
	鑑定評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社	
特記事項	特記すべき事項はありません。	
(注1) 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。		
(注2) 対象土地の南側の一部(約40.86㎡)が建築基準法第42条第2項の規定による道路(2項道路)として通行の用に供されています。		
(注3) 本投資法人・資産運用会社と、売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該売主は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。		
(注4) 「テナントの総数」は、取得日(2020年3月4日)における実績に基づき記載しています。		
(注5) 「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額を記載しています。		
(注6) 信託受益権の準共有持分51%の価格を記載しています。		



## d. 運用状況の見通し

2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。

	2020年7月期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	2021年1月期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
営業収益	8,295 百万円	7,673 百万円
営業利益	4,230 百万円	3,613 百万円
経常利益	3,760 百万円	3,167 百万円
当期純利益	3,759 百万円	3,166 百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	3,460 円	3,240 円
1口当たり利益超過分配金	— 円	— 円

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

## ＜2020年7月期及び2021年1月期 運用状況の予想の前提条件＞

2020年7月期及び2021年1月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果予想数値に一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行い、公表します。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年1月31日時点で本投資法人が保有している32物件から、2020年3月4日にKN自由が丘プラザ及びTOKYU REIT赤坂檜町ビルの準共有持分割合51%を取得・譲渡し、以降、2021年1月期末までに異動（追加取得、保有物件の譲渡等）がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、昨今の不動産市況、テナントとの交渉状況、及び近隣競合物件の存在等を考慮した賃料水準及び稼働率等の変動要素を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。</li> <li>TOKYU REIT赤坂檜町ビルの準共有持分割合51%の譲渡により、2020年7月期に譲渡益701百万円を見込んでいます。</li> <li>2020年7月期末の稼働率は99.5%、2021年1月期末の稼働率は99.9%を想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費は、2020年7月期に449百万円、2021年1月期に446百万円を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費は、2020年7月期に238百万円、2021年1月期に246百万円を見込んでいます。物件の競争力及びテナント満足度の向上等に資する工事を優先的に実施します。ただし、建物の修繕費は予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる場合があります。</li> <li>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等の公租公課については、賦課決定されると想定される税額のうち当該期に対応する額を見込んでいます（2020年7月期：695百万円、2021年1月期：687百万円）。 なお、不動産等の取得がある場合において、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、一般社団法人投資信託協会の規則に基づき費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入することとしています。</li> <li>減価償却費は付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（2020年7月期：977百万円、2021年1月期：985百万円）。</li> <li>上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、2020年7月期に824百万円、2021年1月期に787百万円を見込んでいます。</li> </ul>

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等は、2020年7月期に443百万円、2021年1月期に418百万円を見込んでいます。なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息のほか金融関連費用を含んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年1月31日時点の有利子負債残高920億円（長期借入金840億円、投資法人債80億円）であり、2020年7月期に返済期限が到来する長期借入金65億円については、すべて借換を行うことを前提としています。</li> <li>2021年1月期に返済期限が到来する長期借入金74億円については、すべて借換を行うことを前提としています。</li> <li>2020年7月期末及び2021年1月期末の有利子負債残高は920億円（長期借入金840億円、投資法人債80億円）を想定しています。</li> <li>2020年7月期末及び2021年1月期末のLTVは41.8%を想定しています。 （LTVの計算：「（予想）有利子負債／（予想）総資産」）</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の977,600口から、2021年1月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。ただし、TOKYU REIT赤坂檜町ビルの譲渡により、2020年7月期に計上する譲渡益の見込額701百万円のうち375百万円については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める積立限度額を圧縮積立金として繰り入れることを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり利益超過分配金については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規制、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2019年10月25日提出）における「投資リスク」から重要な変更はないため、開示を省略しています。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	761,418	1,753,935
信託現金及び信託預金	1,828,826	2,264,308
営業未収入金	123,497	92,612
前払費用	25,444	28,925
未収消費税等	20,805	—
1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金	18,506	18,506
その他	16,044	19,635
流動資産合計	2,794,543	4,177,923
固定資産		
有形固定資産		
建物	13,932,262	13,995,522
減価償却累計額	△4,388,782	△4,629,760
建物(純額)	9,543,479	9,365,761
構築物	187,033	187,399
減価償却累計額	△71,759	△76,507
構築物(純額)	115,274	110,892
機械及び装置	108,824	108,824
減価償却累計額	△94,789	△98,229
機械及び装置(純額)	14,035	10,595
工具、器具及び備品	93,859	96,893
減価償却累計額	△65,284	△69,277
工具、器具及び備品(純額)	28,574	27,616
土地	62,739,535	62,739,535
建設仮勘定	89,280	89,766
信託建物	45,326,152	45,520,500
減価償却累計額	△18,934,690	△19,435,099
信託建物(純額)	26,391,462	26,085,400
信託構築物	732,887	※1 742,234
減価償却累計額	△457,638	△466,918
信託構築物(純額)	275,249	275,316
信託機械及び装置	1,056,755	1,049,852
減価償却累計額	△952,738	△959,692
信託機械及び装置(純額)	104,016	90,159
信託工具、器具及び備品	506,932	513,480
減価償却累計額	△371,476	△386,123
信託工具、器具及び備品(純額)	135,455	127,357
信託土地	115,259,363	115,304,012
信託建設仮勘定	20,899	11,076
有形固定資産合計	214,716,626	214,237,489

(単位:千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
<b>無形固定資産</b>		
その他	5,477	4,667
信託その他無形固定資産	3,358	3,112
無形固定資産合計	8,836	7,779
<b>投資その他の資産</b>		
敷金及び保証金	208,841	208,841
信託差入敷金及び保証金	687,794	669,287
長期前払費用	18,351	48,975
繰延税金資産	14	11
その他	142,079	129,659
投資その他の資産合計	1,057,081	1,056,776
固定資産合計	215,782,544	215,302,045
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	10,292	24,762
繰延資産合計	10,292	24,762
資産合計	218,587,380	219,504,731
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	854,182	991,308
短期借入金	2,300,000	—
1年内返済予定の長期借入金	11,400,000	13,900,000
未払金	323,201	358,406
未払費用	110,640	118,814
未払法人税等	901	848
未払消費税等	—	167,924
前受金	1,183,848	1,238,865
預り金	16,060	8,090
その他	6,547	6,527
流動負債合計	16,195,383	16,790,786
<b>固定負債</b>		
投資法人債	6,000,000	8,000,000
長期借入金	72,600,000	70,100,000
預り敷金及び保証金	3,790,540	3,809,434
信託預り敷金及び保証金	6,297,999	6,378,520
その他	6,421	5,794
固定負債合計	88,694,961	88,293,748
負債合計	104,890,344	105,084,535

(単位:千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,479,406	110,479,406
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	360,041	360,041
任意積立金合計	360,041	360,041
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,857,588	3,580,747
剰余金合計	3,217,629	3,940,789
投資主資本合計	113,697,036	114,420,195
純資産合計	※3 113,697,036	※3 114,420,195
負債純資産合計	218,587,380	219,504,731

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 6,890,881	※1 6,995,192
その他貸貸事業収入	※1 436,212	※1 463,839
不動産等売却益	—	※2 664,822
不動産等交換差益	※3 39,683	—
営業収益合計	7,366,776	8,123,854
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,251,154	※1 3,284,140
資産運用報酬	600,296	639,097
資産保管手数料	17,597	16,858
一般事務委託手数料	43,213	40,432
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	98,543	87,614
営業費用合計	4,016,805	4,074,142
営業利益	3,349,970	4,049,712
<b>営業外収益</b>		
受取利息	34	17
未払分配金戻入	916	672
還付加算金	—	293
受取保険金	—	4,290
受取補償金	952	8,515
営業外収益合計	1,903	13,789
<b>営業外費用</b>		
支払利息	437,515	424,503
投資法人債利息	32,637	36,554
投資法人債発行費償却	2,353	2,571
その他	20,928	21,657
営業外費用合計	493,434	485,286
経常利益	2,858,440	3,578,215
<b>特別利益</b>		
補助金収入	—	19,635
特別利益合計	—	19,635
<b>特別損失</b>		
固定資産圧縮損	—	16,311
特別損失合計	—	16,311
税引前当期純利益	2,858,440	3,581,538
法人税、住民税及び事業税	906	850
法人税等調整額	△13	2
法人税等合計	893	853
当期純利益	2,857,547	3,580,684
前期繰越利益	40	63
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,857,588	3,580,747

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計			
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)				剰余金合計
		圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	110,479,406	360,041	360,041	3,029,623	3,389,665	113,869,071	113,869,071	
当期変動額								
剰余金の配当				△3,029,582	△3,029,582	△3,029,582	△3,029,582	
当期純利益				2,857,547	2,857,547	2,857,547	2,857,547	
当期変動額合計	—	—	—	△172,035	△172,035	△172,035	△172,035	
当期末残高	※1 110,479,406	360,041	360,041	2,857,588	3,217,629	113,697,036	113,697,036	

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計			
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)				剰余金合計
		圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	110,479,406	360,041	360,041	2,857,588	3,217,629	113,697,036	113,697,036	
当期変動額								
剰余金の配当				△2,857,524	△2,857,524	△2,857,524	△2,857,524	
当期純利益				3,580,684	3,580,684	3,580,684	3,580,684	
当期変動額合計	—	—	—	723,159	723,159	723,159	723,159	
当期末残高	※1 110,479,406	360,041	360,041	3,580,747	3,940,789	114,420,195	114,420,195	

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期	当期
	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
I 当期末処分利益	2,857,588,079	3,580,747,704
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,857,524,800 (2,923)	3,224,124,800 (3,298)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	356,622,000
IV 次期繰越利益	63,279	904
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,857,524,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3,224,124,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日		自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	2,858,440		3,581,538	
減価償却費	987,025		987,355	
固定資産の交換関連差額	△44,897		—	
投資法人債発行費償却	2,353		2,571	
固定資産除却損	7,559		3,668	
受取利息	△34		△17	
支払利息	470,152		461,058	
補助金収入	—		△19,635	
固定資産圧縮損	—		16,311	
営業未収入金の増減額(△は増加)	△11,354		30,884	
未収消費税等の増減額(△は増加)	△20,805		20,805	
営業未払金の増減額(△は減少)	48,613		△45,515	
未払金の増減額(△は減少)	△2,270		35,205	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△292,390		167,924	
未払費用の増減額(△は減少)	△8,866		8,866	
前受金の増減額(△は減少)	31,790		55,016	
預り金の増減額(△は減少)	17,761		△8,598	
信託有形固定資産の売却による減少額	—		1,677,525	
その他	41,508		△25,947	
小計	4,084,585		6,949,016	
利息の受取額	34		17	
利息の支払額	△477,210		△461,749	
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△632		△903	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,606,777		6,486,380	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出	△2,366,039		△49,459	
信託有形固定資産の取得による支出	△2,034,471		△1,972,565	
信託敷金及び保証金の回収による収入	—		18,506	
預り敷金及び保証金の受入による収入	178,279		46,768	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,633		△27,874	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	567,016		464,950	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△354,295		△384,429	
補助金の受取額	—		19,635	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,049,143		△1,884,469	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	6,500,000		600,000	
短期借入金の返済による支出	△4,200,000		△2,900,000	
長期借入れによる収入	4,300,000		4,900,000	
長期借入金の返済による支出	△4,300,000		△4,900,000	
投資法人債の発行による収入	—		1,982,958	
投資法人債の償還による支出	△3,500,000		—	
分配金の支払額	△3,029,516		△2,856,872	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,229,516		△3,173,913	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,671,882		1,427,998	
現金及び現金同等物の期首残高	7,262,127		2,590,244	
現金及び現金同等物の期末残高	2,590,244		4,018,243	

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年								
構築物	2～52年								
機械及び装置	2～17年								
工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は28,344千円、当期は851千円です。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
5. その他財務諸表作成のための基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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</li> <li>(3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>(4) 信託その他無形固定資産</li> <li>(5) 信託差入敷金及び保証金</li> <li>(6) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>								

## (8) 財務諸表に関する注記事項

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

## 〔貸借対照表に関する注記〕

## ※1. 国庫補助金等により取得した固定資産の圧縮記帳額

	前 期 (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)
信託構築物	—	16,311千円
合計	—	16,311千円

## 2. コミットメントラインの設定に関する契約

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

	前 期 (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)
コミットメントラインの総額	18,000,000千円	18,000,000千円
借入実行残高	2,300,000千円	—
差引額	15,700,000千円	18,000,000千円

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

	前 期 (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日		自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	5,706,117		5,815,059	
共益費収入	705,641		702,978	
月極駐車場収入	157,444		153,707	
その他賃料収入(注1)	321,677		323,446	
計	6,890,881		6,995,192	
その他賃貸事業収入				
付帯収益(注2)	404,692		403,593	
その他雑収入	31,519		60,246	
計	436,212		463,839	
不動産賃貸事業収益合計	7,327,093		7,459,031	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
水道光熱費	543,433		489,730	
外注委託費	451,521		451,877	
プロパティ・マネジメント報酬	176,997		184,936	
修繕費	186,802		247,165	
公租公課	674,333		660,387	
損害保険料	12,663		9,825	
減価償却費	987,025		987,355	
固定資産除却損	7,559		3,668	
その他賃貸事業費用	210,818		249,193	
不動産賃貸事業費用合計	3,251,154		3,284,140	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,075,938		4,174,891	

(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。

(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

TOKYU REIT赤坂檜町ビル(準共有持分割合49%)

(単位：千円)

不動産等売却収入	2,352,000
不動産等売却原価	1,677,525
その他売却費用	9,651
不動産等売却益	664,822

## ※3. 不動産等交換差益の内訳

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

カレイド渋谷宮益坂 (単位:千円)

不動産等譲渡対価	7,780,000
不動産等譲渡原価	5,069,117
その他譲渡費用	5,214
固定資産圧縮額	2,665,984
不動産等交換差益	39,683

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期	当期
	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
※1. 発行済投資口の総口数	977,600口	977,600口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

## 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

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
現金及び預金	761,418	1,753,935
信託現金及び信託預金	1,828,826	2,264,308
現金及び現金同等物	2,590,244	4,018,243

## 2. 重要な非資金取引の内容

(単位:千円)

	前期(注)	当期
	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
交換による取得物件の総額	9,140,000	—
交換による譲渡物件の金額	7,780,000	—
信託有形固定資産の取得による支出	1,360,000	—

(注) 2019年3月28日付で実施した固定資産の交換取引により発生した非資金取引を記載しています。

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2019年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	761,418	761,418	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,828,826	1,828,826	—
資産計	2,590,244	2,590,244	—
(1) 短期借入金	2,300,000	2,300,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,400,000	11,493,509	93,509
(3) 投資法人債	6,000,000	6,145,602	145,602
(4) 長期借入金	72,600,000	74,257,513	1,657,513
負債計	92,300,000	94,196,624	1,896,624

当期(2020年1月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,753,935	1,753,935	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,264,308	2,264,308	—
資産計	4,018,243	4,018,243	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,900,000	14,010,908	110,908
(3) 投資法人債	8,000,000	8,081,823	81,823
(4) 長期借入金	70,100,000	71,390,917	1,290,917
負債計	92,000,000	93,483,649	1,483,649

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらはすべて短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

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

(単位:千円)

区分	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
① 預り敷金及び保証金	3,790,540	3,809,434
② 信託預り敷金及び保証金	6,297,999	6,378,520

これらについては、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価の算定には含めていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2019年7月31日)

(単位:千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	761,418	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	1,828,826	—	—	—	—	—
合計	2,590,244	—	—	—	—	—

当期(2020年1月31日)

(単位:千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,753,935	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	2,264,308	—	—	—	—	—
合計	4,018,243	—	—	—	—	—

(注4) 短期借入金、投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

前期(2019年7月31日)

(単位:千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	3,000,000	—	—
長期借入金	11,400,000	12,400,000	16,000,000	7,200,000	10,500,000	26,500,000
合計	13,700,000	15,400,000	16,000,000	10,200,000	10,500,000	26,500,000

当期(2020年1月31日)

(単位:千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	3,000,000	—	—	2,000,000
長期借入金	13,900,000	14,000,000	9,200,000	10,500,000	7,500,000	28,900,000
合計	13,900,000	17,000,000	12,200,000	10,500,000	7,500,000	30,900,000

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	11
繰延税金資産合計	14	11
繰延税金資産の純額	14	11

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△28.37
その他	0.02	△3.12
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.02



## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

		前期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	211,404,830	214,720,042
	期中増減額(注3)	3,315,212	△479,400
	期末残高	214,720,042	214,240,641
期末時価(注4)		280,340,000	291,721,700

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

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

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

(注3)期中増減額のうち、前期の主な増加額は渋谷道玄坂スカイビル(5,760,613千円)、東急番町ビル(追加取得)(752,902千円)、TOKYU REIT下北沢スクエア(2,272,834千円)(TOKYU REIT下北沢スクエアは2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルから名称を変更しています。)の取得及び世田谷ビジネススクエアのエレベーター改修工事等の資本的支出(583,375千円)によるものであり、主な減少額はカレイド渋谷宮益坂(5,069,117千円)の譲渡及び減価償却費(986,231千円)の計上によるものです。当期の主な増加額はKN自由が丘プラザの信託受益権の準共有持分割合49%(1,562,258千円)の取得及び世田谷ビジネススクエアのエレベーター改修工事等の資本的支出(635,433千円)によるものであり、主な減少額はTOKYU REIT赤坂檜町ビルの信託受益権の準共有持分割合49%(1,677,525千円)の譲渡及び減価償却費(986,562千円)の計上によるものです。

(注4)期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

## 〔セグメント情報等に関する注記〕

## (セグメント情報)

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

## (関連情報)

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

## 1. 製品及びサービスに関する情報

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

## 2. 地域に関する情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント
利害関係者(注)	1,199,317	不動産賃貸事業

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

- i. 東急㈱
- ii. 東急㈱の連結子会社
- iii. 東急㈱又は東急㈱の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急㈱の連結決算上の関連会社

- v. 東急不動産ホールディングス
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント
利害関係者(注)	1,219,758	不動産賃貸事業

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

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当 期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
1口当たり純資産額	116,302円	117,041円
1口当たり当期純利益	2,923円	3,662円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当 期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
当期純利益(千円)	2,857,547	3,580,684
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,857,547	3,580,684
期中平均投資口数(口)	977,600	977,600

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っており、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2019年7月31日現在)		当期 (2020年1月31日現在)		
			保有総額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)	保有総額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)	
不動産	商業施設	渋谷区	15,424,920	7.1	15,405,880	7.0	
		東急沿線 (渋谷区除く)	2,266,135	1.0	2,256,042	1.0	
		小計	17,691,056	8.1	17,661,923	8.0	
	オフィス	渋谷区	5,375,862	2.5	5,357,610	2.4	
		東京都心5区 (渋谷区除く)	42,298,372	19.4	42,165,692	19.2	
		小計	47,674,234	21.8	47,523,303	21.7	
	住宅	東急沿線 (渋谷区除く)	1,228,326	0.6	1,222,361	0.6	
		小計	1,228,326	0.6	1,222,361	0.6	
	底地	東急沿線 (渋谷区除く)	1,162,340	0.5	1,162,340	0.5	
		その他	4,774,279	2.2	4,774,279	2.2	
		小計	5,936,619	2.7	5,936,619	2.7	
	合計		72,530,236	33.2	72,344,207	33.0	
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	商業施設	渋谷区	40,675,172	18.6	40,540,959	18.5
			東京都心5区 (渋谷区除く)	4,688,117	2.1	4,704,781	2.1
			東急沿線 (渋谷区除く)	—	—	1,561,369	0.7
			小計	45,363,289	20.8	46,807,109	21.3
	オフィス	渋谷区	20,996,748	9.6	20,946,141	9.5	
		東京都心5区 (渋谷区除く)	40,907,469	18.7	39,074,422	17.8	
		東急沿線 (渋谷区除く)	27,896,186	12.8	28,042,647	12.8	
		小計	89,800,404	41.1	88,063,211	40.1	
	底地	その他	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2	
		小計	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2	
	合計		142,189,806	65.0	141,896,434	64.6	
	預金・その他の資産		3,867,338	1.8	5,264,089	2.4	
	資産総額計		218,587,380	100.0	219,504,731	100.0	

	前期 (2019年7月31日現在)		当期 (2020年1月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)
負債総額	104,890,344	48.0	105,084,535	47.9
純資産総額	113,697,036	52.0	114,420,195	52.1

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

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

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

## (2) 投資不動産物件

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

## (3) その他投資資産の主要なもの

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

以下に記載する事項の説明は次の通りです。

- ・ 原則として2020年1月31日を基準としています。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。
- ・ 「所在地(地番)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT(キューフロント)、代官山フォーラム、KN自由が丘プラザ、世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT赤坂檜町ビル、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT渋谷ビル及び東急番町ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有地又は他の共有者の持分を含みます。なお、代官山フォーラム及びTOKYU REIT虎ノ門ビルについては敷地権の設定面積です。また、QFRONT(キューフロント)の括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。TOKYU REIT渋谷Rビルの括弧内の数値は、本投資法人の所有権(分有)に係る敷地の面積です。東急番町ビルの括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。
- ・ 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載しています。QFRONT(キューフロント)、代官山フォーラム、KN自由が丘プラザ、世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT赤坂檜町ビル、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル及び東急番町ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有部分又は他の共有者の持分を含みます。QFRONT(キューフロント)の括弧内の数値は、信託不動産に係る専有部分の面積です。代官山フォーラム<ウェスト>の括弧内の数値は、本投資法人の所有に係る専有部分の面積です。TOKYU REIT虎ノ門ビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。TOKYU REIT渋谷Rビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。東急番町ビルの括弧内の数値は、信託不動産に係る区分所有区画の専有面積です。
- ・ 「構造・階数」の「S」という略称は鉄骨造を、「RC」という略称は鉄筋コンクリート造を、「SRC」という略称は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ表しています。
- ・ 「築年数」は、竣工年月日から2020年1月31日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を2020年1月31日として、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、代官山フォーラム、KN自由が丘プラザ、赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)、秋葉原三和東洋ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、TOKYU REIT恵比寿ビル、渋谷道玄坂スカイビル、湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)については日本ヴァリュアーズ株式会社、cocoti(ココチ)、CONZE(コンツェ)恵比寿、TOKYU REIT下北沢スクエア、東急池尻大橋ビル、TOKYU REIT新宿ビル、TOKYU REIT第2新宿ビル及び東急番町ビルについては大和不動産鑑定株式会社、その他の物件については一般財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載しています。
- ・ 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。また、QFRONT(キューフロント)については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナント(東急株式会社)を含んでいます。東京日産台東ビル及びメゾンピオニー都立大学のテナント数には、住居部分の賃借人を含みます。
- ・ 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積(駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。)を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受益権者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、KN自由が丘プラザについては、建物全体の総賃貸面積に信託受益権の準共有持分割合49%を乗じて得た値を記載しています。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT赤坂檜町ビルについては、建物全体の総賃貸面積に信託受益権の準共有持分割合51%を乗じて得た値を記載してい

ます。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)及びREVE中目黒(底地)については、土地の賃貸借面積を記載しています。また、東急番町ビルについては、建物全体の総賃貸面積に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%を乗じて得た値を記載しています。

- ・ 「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫、住居及び土地の契約書及び図面上の合計面積(共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、KN自由が丘プラザについては、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49%を乗じて得た値を記載しています。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT赤坂檜町ビルについては、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51%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)及びREVE中目黒(底地)については、土地の賃貸借面積を記載しています。また、東急番町ビルについては、建物全体の総賃貸可能面積に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%を乗じて得た値を記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「オフィス基準階専有面積」は、2階以上で、当該建物の標準的なフロアについての専有面積を記載しています。なお、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、他の共有者持分を含む1フロアの面積を記載しています。また、信託受益権の準共有持分割合49%を所有するKN自由が丘プラザ、信託受益権の準共有持分割合51%を所有するTOKYU REIT赤坂檜町ビル及び区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%を所有する東急番町ビルについては、他の区分所有者持分及び他の準共有者持分を含む1フロアの面積を記載しています。
- ・ 「月額賃料総額」は、当該不動産等に係る貸室賃料、地代、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「月額賃料総額」は、2020年1月31日時点の情報に基づいて記載しています。なお、TOKYU REIT表参道スクエア、cocoti(ココチ)及びCONZE(コンツェ)恵比寿の一部のテナントにおいて、賃料の一部が売上歩合で支払われる賃貸借契約を締結していますが、当該歩合賃料部分相当額は、「月額賃料総額」には含みません。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、KN自由が丘プラザについては、建物全体の月額賃料総額に信託受益権の準共有持分割合49%を乗じて得た値を記載しています。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の月額賃料総額に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。また、TOKYU REIT赤坂檜町ビルについては、建物全体の月額賃料総額に信託受益権の準共有持分割合51%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、東急番町ビルについては、建物全体の月額賃料総額に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%を乗じて得た値を記載しています。
- ・ 「年間賃料総額」は、円単位の「月額賃料総額」を12倍して千円未満を切捨てて算出しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、不動産等に関してテナント等から預託を受けている敷金の合計額又は保証金の合計額を記載しています。QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。また、KN自由が丘プラザについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に信託受益権の準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。また、世田谷ビジネススクエアについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT赤坂檜町ビルについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に信託受益権の準共有持

分割合である51%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。東急番町ビルについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に区分所有権割合95.1%と信託受益権の準共有持分割合である52.6%を乗じて得た値を記載しています。

- 「長期修繕の費用見積」は、原則として、不動産等について次表に示す作成者により調査・作成された直近の建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（次表の報告書の作成年を含む15年間）の合計金額を記載しています。なお、QFRONT（キューフロント）については建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、KN自由が丘プラザについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に信託受益権の準共有持分割合である49%を乗じて得た値を、世田谷ビジネススクエアについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額に共有持分割合である55%を乗じて得た値を、代官山フォーラムについては専有部分及び共用部分の共有持分に係る長期修繕費用の見積額を、TOKYU REIT赤坂檜町ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に信託受益権の準共有持分割合である51%を乗じて得た値を、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に本投資法人の保有割合を乗じて得た値を、TOKYU REIT渋谷Rビルについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、東急番町ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合である52.6%を乗じて得た値をそれぞれ記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を超える機能の向上等に必要となる費用は含まれていません。また、建物状況評価報告書の作成については、資産運用会社で定める指定業者5社（当期末日現在）の中から選定した業者に委託しています。
- TOKYU REIT下北沢スクエアは2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルから名称を変更しています。以下同じです。

<建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び直近作成年月>

作成者	用途	調査対象物件	直近作成年月
株式会社イー・アール・エス	商業施設	TOKYU REIT表参道スクエア	2017年6月
		TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2016年11月
		cocoti（ココチ）	2018年10月
	オフィス	世田谷ビジネススクエア	2015年11月
		東急南平台町ビル	2017年11月
		東急桜丘町ビル	2017年11月
		TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2017年6月
		TOKYU REIT虎ノ門ビル	2016年12月
		秋葉原三和東洋ビル	2015年11月
		東急銀座二丁目ビル	2016年6月
		東急虎ノ門ビル	2018年10月
		TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年9月
東急番町ビル	2019年1月		
清水建設株式会社	商業施設	TOKYU REIT下北沢スクエア	2019年4月
	オフィス	TOKYU REIT蒲田ビル	2017年6月
		TOKYU REIT恵比寿ビル	2018年6月
住宅	メゾンピオニー都立大学	2017年9月	
株式会社竹中工務店	商業施設	CONZE（コンツェ）恵比寿	2015年1月
		KN自由が丘プラザ	2019年8月
	オフィス	TOKYU REIT渋谷Rビル	2018年11月
		渋谷道玄坂スカイビル	2019年2月
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	商業施設	QFRONT（キューフロント）	2020年1月
		レキシントン青山	2020年1月
		代官山フォーラム	2020年1月

作成者	用途	調査対象物件	直近作成年月
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	オフィス	東京日産台東ビル	2019年7月
		赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	2019年7月
		東急池尻大橋ビル	2019年7月
		麴町スクエア	2019年7月
		TOKYU REIT新宿ビル	2020年1月

- 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載していません。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出に当たっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。PML及び予想損失日数は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づいています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。



## 不動産等の概要

## &lt;不動産等の概要1&gt;

物件名	所在地(地番)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
							土地	建物
QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区 宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	6,675.52 (4,804.46)	SRC・S B3/8F	1999年10月	20.3	所有権	区分所有権
レキシントン青山	東京都港区南青山 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	1998年1月	22.1	所有権	所有権
TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	1985年10月	34.3	所有権	所有権
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区 宇田川町86番2	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> S 2F	<建物1> 1998年7月 <建物2> 1995年6月	<建物1> 21.5 <建物2> 24.6	所有権	所有権
cocoti(ココチ)	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	2004年9月	15.3	所有権	所有権
CONZE(コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿 南二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	2004年3月	15.9	所有権	所有権
代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町 33番18ほか	942.30	1,441.57	RC B1/2F	1993年2月	26.9	所有権	区分所有権
	<ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町 33番1	1,108.01	2,388.70 (1,182.62)	RC B1/5F			所有権 (共有 持分割合 64.13%)	区分所有権
TOKYU REIT 下北沢スクエア	東京都世田谷区代田 六丁目1058番114ほか	489.27	1,306.55	RC B1/4F	2008年6月	11.6	所有権	所有権
KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が 丘二丁目20番10ほか	575.54	1,272.60	SRC 5F	2001年12月	18.2	所有権 (注1)	所有権 (注1)
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀 四丁目260番2ほか	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	1993年9月	26.3	所有権 (共有 持分割合 55%)	所有権 (共有 持分割合 55%)
東急南平台町ビル	東京都渋谷区 南平台町12番3	2,013.28	7,003.88	S・SRC B2/5F	1992年7月	27.5	所有権	所有権
東急桜丘町ビル	東京都渋谷区 桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	1987年6月	32.7	所有権	区分所有権 (注2)
東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草 二丁目120番2ほか	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	1992年9月	27.4	所有権	所有権
TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂 六丁目1401番ほか	866.61	4,058.92	RC 7F	1984年8月	35.4	所有権 (注3)	所有権 (注3)
TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区 蒲田五丁目13番7	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	1992年2月	28.0	所有権	所有権
TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三 丁目45番6	1,728.38	15,343.73 (10,882.65)	SRC・RC B2/9F	1988年4月	31.8	所有権 (共有 持分割合 86.116%)	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本 社ビル)	東京都港区赤坂四丁 目806番、819番	712.49	5,002.36	S・SRC B1/9F	2003年2月	17.0	所有権	所有権
東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三 丁目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	1989年10月	30.3	所有権	所有権
麴町スクエア	東京都千代田区二番 町3番9、3番3	1,269.24	6,803.47	S・RC B1/7F	2003年1月	17.0	所有権	所有権
TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区新宿四 丁目2番3ほか	1,113.87	8,720.09	SRC 10F	2003年5月	16.7	所有権	所有権
秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神 田三丁目50番5ほか	795.33	5,704.69	SRC B1/8F	1985年9月	34.4	所有権	区分所有権 (注2)
東急銀座二丁目ビル	東京都中央区銀座二 丁目215番1	805.42	5,098.61	S・RC B1/8F	2008年8月	11.4	所有権	所有権

物件名	所在地(地番)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
							土地	建物
TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区渋谷 三丁目10番2ほか	1,077.45 (819.41)	7,289.38 (注4) (4,403.69)	SRC (注5) B1/9F	1990年3月	29.8	所有権	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門 一丁目216番2ほか	2,016.83	11,983.09	S 10F	2010年4月	9.8	所有権	所有権
TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区新宿四 丁目3番4	270.05	2,006.13	S 10F	1991年12月	28.1	所有権	所有権
東急番町ビル	東京都千代田区四番 町6番2ほか	2,754.18 (2,573.80)	15,834.55 (11,431.09)	S 11F	2011年9月	8.3	所有権 (注6)	区分所有権 の共有 (注7)
TOKYU REIT恵比寿ビル	東京都渋谷区東三丁 目2番11	478.40	2,603.30	S・SRC B1/7F	1992年4月	27.8	所有権	所有権
渋谷道玄坂スカイビル	東京都渋谷区円山町 22番1ほか	721.34	5,644.91	SRC B1/11F	1988年3月	31.9	所有権	所有権
メゾンピオニー都立大学	東京都目黒区中根一 丁目8番1、8番8	245.61	950.36	RC 10F	2014年8月	5.5	所有権	所有権
湘南モールフィル(底地)	神奈川県藤沢市辻堂 新町四丁目4300番1	44,078.12	—	—	—	—	所有権	—
OKIシステムセンター(底地)	埼玉県蕨市中央一丁 目16番20ほか	17,019.18	—	—	—	—	所有権	—
REVE中目黒(底地)	東京都目黒区上目黒 一丁目202番1	497.02	—	—	—	—	所有権	—

(注1) 信託受益権の準共有持分割合は49%です。

(注2) 一棟の建物のすべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

(注3) 信託受益権の準共有持分割合は51%です。

(注4) 駐車場部分(41.18㎡)を含みます。

(注5) 駐車場部分の構造は「S」です。

(注6) 信託受益権の準共有持分割合は52.6%です。

(注7) 区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合は52.6%です。

(注8) 本投資法人が2020年1月31日現在保有する不動産等に設定されている担保権はありません。

### <不動産等の概要2>

物件名	貸借対照表 計上額 (千円)	投資比率 (%)	期末算定 価額 (千円)	テナント 数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)	オフィス 基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
QFRONT(キューフロント)	13,572,618	6.2	36,000,000	2	4,502.93	4,502.93	—	100.0
レキシントン青山	4,704,781	2.1	6,290,000	8	2,094.96	2,094.96	—	100.0
TOKYU REIT表参道スクエア	5,654,593	2.6	8,350,000	4	2,669.10	2,669.10	—	100.0
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,564,502	3.0	12,600,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
cocoti(ココチ)	21,313,747	9.7	24,000,000	15	8,295.62	8,295.62	—	100.0
CONZE(コンツェ)恵比寿	4,773,535	2.2	5,300,000	8	2,327.00	2,327.00	—	100.0
代官山フォーラム	4,067,842	1.9	3,520,000	5	2,477.37	2,477.37	—	100.0
TOKYU REIT下北沢スクエア	2,256,042	1.0	2,320,000	9	1,246.98	1,246.98	—	100.0
KN自由が丘プラザ	1,561,369	0.7	1,710,000	5	603.55	603.55	—	100.0
世田谷ビジネススクエア	18,701,933	8.5	18,800,000	64	24,770.44	24,920.26	1,162.25	99.4
東急南平台町ビル	4,144,572	1.9	6,840,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
東急桜丘町ビル	6,464,826	2.9	10,700,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
東京日産台東ビル	3,808,342	1.7	5,900,000	13	7,622.69	7,870.79	763.30	96.8
TOKYU REIT赤坂榎町ビル	1,741,157	0.8	2,381,700	3	1,633.34	1,633.34	450.56	100.0
TOKYU REIT蒲田ビル	3,740,484	1.7	5,510,000	5	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,961,852	4.5	13,600,000	11	10,247.06	10,247.06	1,184.63	100.0

物件名	貸借対照表 計上額 (千円)	投資比率 (%)	期末算定 価額 (千円)	テナント 数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)	オフィス 基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	7,850,189	3.6	7,340,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
東急池尻大橋ビル	5,600,229	2.6	6,390,000	5	5,733.23	5,733.23	1,064.53	100.0
麹町スクエア	8,157,807	3.7	9,940,000	7	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0
TOKYU REIT新宿ビル	8,748,548	4.0	13,600,000	9	6,270.68	6,270.68	746.79	100.0
秋葉原三和東洋ビル	4,503,061	2.1	6,430,000	5	4,026.37	4,590.53	564.15	87.7
東急銀座二丁目ビル	4,452,960	2.0	6,010,000	2	3,473.16	3,473.16	436.81	100.0
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,357,610	2.4	9,550,000	11	5,266.15	5,266.15	645.86	100.0
東急虎ノ門ビル	16,172,057	7.4	21,000,000	2	8,860.95	9,016.59	984.55	98.3
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,830,273	1.3	3,310,000	2	1,790.46	1,790.46	196.68	100.0
東急番町ビル	13,013,863	5.9	15,400,000	6	5,531.32	6,137.50	1,211.81	90.1
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,573,214	2.1	5,010,000	8	1,879.17	1,879.17	327.40	100.0
渋谷道玄坂スカイビル	5,763,528	2.6	8,660,000	8	4,135.95	4,135.95	410.97	100.0
メゾンピオニー都立大学	1,222,361	0.6	1,270,000	26	852.16	852.16	—	100.0
湘南モールフィル(底地)	7,026,112	3.2	6,780,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
OKIシステムセンター(底地)	4,774,279	2.2	6,060,000	1	17,019.19	17,019.19	—	100.0
REVE中目黒(底地)	1,162,340	0.5	1,150,000	1	497.02	497.02	—	100.0
合計	214,240,641	97.6	291,721,700	252	207,613.36	209,337.25	—	99.2

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、2020年1月31日までに解約の通知を受領し、2020年2月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント(かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約(予定)面積」といいます。)、及び、2020年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、2020年2月1日以降に引渡しを行うテナント(かかるテナントに係る賃貸(予定)面積を、次表において「新規成約面積」といいます。)があります。なお、次表のうち他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアの解約(予定)面積及び新規成約面積は、全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。また、東急番町ビルの新規成約面積は、全体の面積に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合は52.6%を乗じて得た値です。

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

<解約(予定)面積及び新規成約面積の一覧>

物件名	解約(予定)面積 (㎡)	新規成約面積 (㎡)
CONZE恵比寿	287.18	—
世田谷ビジネススクエア	562.10	392.93
秋葉原三和東洋ビル	—	511.65
TOKYU REIT渋谷Rビル	1,128.76	—
東急番町ビル	606.18	606.18
TOKYU REIT恵比寿ビル	327.40	327.40
メゾンピオニー都立大学	28.08	—
合計	2,939.70	1,838.16

<不動産等の概要3>

物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML)(%)	地震リスク 分析における 予想損失日数 (日)	地震保険 付保の 有無
QFRONT(キューフロント)	116,085	1,393,025	513,716	793,732	4.2	17	無
レキシントン青山	22,741	272,903	244,913	79,774	2.3	12	無
TOKYU REIT表参道スクエア	28,246	338,962	227,423	152,299	9.5	24	無
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	41,880	502,560	358,830	60,804	7.3	25	無
cocoti(ココチ)	89,942	1,079,312	654,056	256,827	6.2	23	無
CONZE(コンツェ)恵比寿	18,492	221,905	193,549	106,770	4.1	27	無
代官山フォーラム	16,256	195,074	416,699	153,952	8.0	27	無

物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML) (%)	地震リスク 分析における 予想損失日数 (日)	地震保険 付保の 有無
TOKYU REIT下北沢スクエア	8,200	98,408	71,647	69,008	10.9	27	無
KN自由が丘プラザ	6,139	73,671	73,365	42,630	8.8	26	無
世田谷ビジネススクエア	145,612	1,747,349	1,339,877	4,508,938	2.9	14	無
東急南平台町ビル	28,649	343,791	157,311	424,390	7.9	23	無
東急桜丘町ビル	38,765	465,180	257,255	227,177	11.1	26	無
東京日産台東ビル	30,295	363,550	235,649	605,238	7.4	20	無
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	9,510	114,122	93,271	124,338	11.2	26	無
TOKYU REIT蒲田ビル	29,545	354,546	200,837	850,444	7.7	24	無
TOKYU REIT虎ノ門ビル	61,414	736,978	498,936	623,511	7.2	19	無
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	27,854	334,250	222,297	181,220	3.9	16	無
東急池尻大橋ビル	31,707	380,488	290,167	355,752	5.8	20	無
麴町スクエア	35,471	425,657	307,899	237,841	4.8	18	無
TOKYU REIT新宿ビル	46,288	555,461	498,890	319,780	4.2	16	無
秋葉原三和東洋ビル	24,939	299,270	313,447	197,764	11.8	26	無
東急銀座二丁目ビル	25,552	306,632	252,216	184,510	4.4	17	無
TOKYU REIT渋谷Rビル	41,207	494,494	377,322	553,010	5.9	18	無
東急虎ノ門ビル	69,396	832,755	712,305	301,476	5.4	20	無
TOKYU REIT第2新宿ビル	11,520	138,242	97,324	173,900	4.2	17	無
東急番町ビル	46,607	559,291	454,149	179,439	3.3	15	無
TOKYU REIT恵比寿ビル	15,799	189,599	134,359	147,013	5.5	18	無
渋谷道玄坂スカイビル	35,544	426,528	345,181	434,730	6.4	20	無
メゾンピオニー都立大学	4,440	53,288	9,336	23,474	6.2	5	無
湘南モールフィル(底地)	31,334	376,009	313,341	—	—	—	—
OKIシステムセンター(底地)	24,180	290,163	290,500	—	—	—	—
REVE中目黒(底地)	3,563	42,761	31,875	—	—	—	—
合計	1,167,186	14,006,238	10,187,954	12,369,741	3.8 (注)	—	—

(注) 2020年3月4日に譲渡済みのTOKYU REIT赤坂檜町ビルの数値を除いています。

## (4) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定について

保有不動産等に関し、2020年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	エレベーター改修工事	自 2019年11月 至 2020年5月	179	—	—
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	屋上防水工事	自 2019年10月 至 2020年7月	87	—	—
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	セキュリティ設備改修工事	自 2019年12月 至 2020年3月	32	—	—
麴町スクエア	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2020年1月 至 2020年6月	45	—	—
TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区	専用部LED化更新工事	自 2020年2月 至 2020年6月	44	—	—

## ② 期中に行った資本的支出について

保有不動産等において当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下の通りです。

当期の資本的支出は635百万円であり、費用に区分された修繕費247百万円と併せ、合計882百万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
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	エレベーター改修工事	自 2019年4月 至 2020年1月	255
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	化粧室リニューアル工事	自 2019年10月 至 2020年1月	40
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	屋上防水工事	自 2019年6月 至 2020年1月	28
TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区	専用部LED化更新工事	自 2019年12月 至 2020年1月	20
TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	中央監視機器更新工事	自 2019年12月 至 2020年1月	20
その他				268
合 計				635

## ③ 計算期間末毎に積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積立てています。

(単位：百万円)

計算期間	第29期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	第30期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	第31期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	第32期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第33期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
当期首積立金残高	129	109	235	198	87
当期積立額	698	517	305	656	543
当期積立金取崩額	718	392	342	767	566
次期繰越額	109	235	198	87	63

(注) 本投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

## (5) 主なテナントへの賃貸条件

## ① 主なテナントの一覧

不動産等における主なテナント及び主なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は、次表の通りです。ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- a. 当該テナントの契約上の賃貸面積が、総賃貸面積の10%以上であること
- b. 当該テナントが利害関係者であること

## &lt; 主なテナントの賃貸面積及び年間賃料 &gt;

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額 賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	大和情報サービス株式会社	不動産	湘南モールフィル(底地)	44,078.12	21.2	376,009	31,334	2.7
2	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	7,148.18	3.4	343,791	28,649	2.5
3	東急株式会社	不動産	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.9	342,399	28,533	2.4
4	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア	3,857.71	1.9	272,378	22,698	1.9
5	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.7	333,446	27,787	2.4
6	東急株式会社	不動産	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	—	259,200	21,600	1.9
7	その他(注3)	—	—	9,086.49	4.4	637,005	53,083	4.5
主なテナントの合計				71,581.89	34.5	2,564,231	213,685	18.3
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	207,613.36	100.0		
				総賃料収入			14,006,238	1,167,186

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

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

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

## &lt; 利害関係者の賃貸面積及び年間賃料 &gt;

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	東急株式会社(注3)	不動産	11,523.56	5.6	988,152	7.1
2	株式会社東急コミュニティー(注4)	サービス	3,857.71	1.9	274,457	2.0
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.7	333,446	2.4
4	その他	—	8,589.47	4.1	594,060	4.2
利害関係者の合計			27,503.77	13.2	2,190,118	15.6
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	207,613.36	100.0	
			総賃料収入			14,006,238

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

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

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

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

## ②主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

番号	1	2
テナント名	大和情報サービス株式会社	東急株式会社
物件名	湘南モルフィル(底地)	東急南平台町ビル
契約期間	自 2015年3月1日 至 2033年3月31日	自 2013年1月1日 至 2021年12月31日
契約更改の方法	更新なし	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に10年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	313,341千円	157,311千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり(事業用定期借地権)	なし
賃料改定条件	2023年3月20日を初回とし、以降3年毎に全国の総合消費者物価指数の変動比率に基づき賃料改定を行う。	引渡日以降2年毎に以下の通り改定を行う。 賃貸人が依頼する二者の第三者鑑定人(注)による「各査定賃料の平均値」と「改定前賃料」との中間値 ※倉庫部分及び駐車場部分については賃料改定は行わない。
その他特記事項	原則本契約を解約することはできない。但し、賃借人の都合により中途解約しようとする時は、解約の1年前までに書面で申し入れなければならない。この場合、賃借人は残存期間全額の賃料を支払い、また預け入れた敷金全額の返還請求権を放棄するものとする。 賃借人は本契約が終了したときは、本件土地を更地に復して賃貸人に明け渡さなければならない。	なし

(注) 第三者鑑定人は、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、その他賃貸人及び賃借人が候補者として合意した不動産鑑定業者です。

番号	3	4
テナント名	東急株式会社	株式会社東急コミュニティー
物件名	東急桜丘町ビル	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 2012年1月1日 至 2021年12月31日	自 2019年8月1日(注2) 至 2021年7月31日(注2)
契約更改の方法	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に10年間延長され、その後も同様とされる。	期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知を書面により行った場合を除き、期間満了後更に2年間更新され、以後この例による。
敷金	147,643千円	219,080千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	なし
賃料改定条件	引渡日より3年後、以降2年毎に以下の通り改定を行う。 賃貸人が依頼する二者の第三者鑑定人(注1)による「各査定賃料の平均値」と「改定前賃料」との中間値 ※倉庫部分については賃料改定は行わない。	契約更新毎に、契約更新前の賃料額から、下記の(1)と(2)の差額の25%相当額を減算(但し、下記の(1)が(2)よりも大きい場合)又は加算(但し、下記の(1)が(2)よりも小さい場合)した金額とする。 (1)現行賃料 (2)賃貸人が継続取得しているシービーアールイー株式会社による新規査定賃料
その他特記事項	なし	契約期間はタワー4F・5F・6F・11F東・11F西部分。 他にタワー7F・ヒルズ4 4F・倉庫・駐車場を賃借している。

(注1) 第三者鑑定人は、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、その他賃貸人及び賃借人が候補者として合意した不動産鑑定業者です。

(注2) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の開始日及び終了日を記載しています。

番号	5	6
テナント名	株式会社東急エージェンシー	東急株式会社
物件名	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	QFRONT (キューフロント)
契約期間	自 2013年2月1日 至 2023年1月31日	自 2002年12月20日 至 2039年12月31日
契約更改の方法	更新なし	期間満了の日の1年前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了の日の翌日より6年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	222,297千円	—
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	なし
賃料改定条件	2018年2月1日以降、賃貸人及び賃借人双方より、賃料の改定についての協議申入れをできるものとし、かかる協議より合意した場合に限り、賃料の改定を行うことができる。	賃貸借期間中変更されないものとされる。
その他特記事項	なし	大型映像装置その他の広告媒体の設置、管理及びこれを用いた宣伝・広告・その他の運営並びに看板の掲出又は宣伝・広告・その他の運営の目的のために使用する。

## ③賃貸面積上位10テナント

## a. 全テナント中の賃貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)
1	大和情報サービス株式会社	不動産	湘南モールフィル (底地)	2033年3月31日	44,078.12	21.2
2	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター (底地)	2033年3月26日	17,019.19	8.2
3	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	2021年12月31日	7,148.18	3.4
			東急桜丘町ビル	2021年12月31日	3,878.36	1.9
			REVE中目黒 (底地)	2068年9月26日	497.02	0.2
4	バンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	2020年3月31日	5,907.30	2.8
5	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	2020年9月30日 (注3)	4,593.33	2.2
6	株式会社TSUTAYA	卸売	QFRONT (キューフロント)	2039年12月14日	4,502.93	2.2
7	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア (注2)	2021年7月31日 (注3)	3,857.71	1.9
8	株式会社オプトホールディング	その他金融	東急番町ビル (注4)	2020年12月31日	3,637.07	1.8
9	株式会社かんぼ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2020年4月30日 (注3)	3,553.89	1.7
10	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	2023年1月31日	3,533.03	1.7
賃貸面積上位10テナントの合計					102,206.13	49.2
総賃貸面積					207,613.36	100.0

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

(注2) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載しています。

(注3) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しています。

(注4) 東急番町ビルのテナントは、区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%の賃貸面積を記載しています。



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

テナント名	物件名	期間	賃料改定期間	賃貸面積 (㎡)	月額賃料の合計 (千円)	比率(%) (注2)
大和情報サービス株式会社 (注3)	湘南モールフィル(底地)	自:2015年3月1日 至:2033年3月31日	(注4)	44,078.12	257,530	22.1
沖電気工業株式会社(注3)	OKIシステムセンター(底地)	自:2013年3月27日 至:2033年3月26日	3年毎 (注5)	17,019.19		
株式会社TSUTAYA(注6)	QFRONT(キューフロント)	自:2019年12月15日 至:2039年12月14日	3年毎 (注7)	4,502.93		
日産ネットワークホールディングス株式会社(注8)	東京日産台東ビル	自:2018年10月1日 至:2028年9月30日	改定なし	2,620.06		
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	自:2012年2月1日 至:2025年7月31日	改定なし	1,487.21		
株式会社セブシーレブン・ジャパン	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自:2018年4月20日 至:2034年3月31日	(注9)	281.09		
株式会社セブシーレブン・ジャパン	東急銀座二丁目ビル	自:2012年9月1日 至:2028年8月31日	(注10)	191.10		
株式会社セブシーレブン・ジャパン	TOKYU REIT赤坂檜町ビル (注11)	自:2011年2月1日 至:2031年1月31日	3年毎	122.92		
株式会社ヤマハミュージック リテイリング	cocoti(ココチ)	自:2012年6月1日 至:2025年5月31日	(注12)	538.42		
東急株式会社(注13)	REVE中目黒(底地)	自:2018年9月27日 至:2068年9月26日	1年毎 (注14)	497.02		
株式会社SOUL PLANET	レキシントン青山	自:2019年6月1日 至:2026年10月31日	(注15)	462.37		
株式会社フィスコ	レキシントン青山	自:2018年11月1日 至:2026年10月31日	改定なし	393.65		
スターバックス コーヒー ジャパン株式会社	cocoti(ココチ)	自:2019年7月1日 至:2027年6月30日	(注16)	301.90		
株式会社PINKO JAPAN	レキシントン青山	自:2016年12月1日 至:2026年11月30日	改定なし	291.77		
株式会社小肥羊ジャパン	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自:2017年7月1日 至:2027年6月30日	改定なし	287.18		
株式会社実業之日本社	レキシントン青山	自:2018年11月1日 至:2026年10月31日	改定なし	237.99		
株式会社木下写場	代官山フォーラム	自:2018年1月7日 至:2028年1月6日	改定なし	210.42		
株式会社東急ストア	世田谷ビジネススクエア (注17)	自:2016年7月1日 至:2031年6月30日	(注18)	179.86		
株式会社ユニマットキャラバン	cocoti(ココチ)	自:2019年4月1日 至:2029年3月31日	改定なし	155.15		
株式会社グルメ軒屋	世田谷ビジネススクエア (注17)	自:2018年8月16日 至:2026年7月31日	改定なし	79.70		
		自:2018年8月1日 至:2026年7月31日	改定なし	57.02		
株式会社ローソン	TOKYU REIT第2新宿ビル	自:2018年12月1日 至:2028年11月30日	改定なし	107.24		
ファーストキッチン株式会社	世田谷ビジネススクエア (注17)	自:2017年10月1日 至:2025年9月30日	改定なし	81.52		

テナント名	物件名	期間	賃料改定 期間	賃貸面積 (㎡)	月額賃料の合計 (千円)	比率(%) (注2)
株式会社東急グルメフロント	世田谷ビジネススクエア (注17)	自：2017年2月16日	改定なし	73.45		
		至：2027年2月15日				
東急株式会社	QFRONT(キューフロント)	自：2002年12月20日	改定なし	壁面		
		至：2039年12月31日				
総賃料収入					1,167,186	100.0

(注1) 「長期契約テナント」とは、定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、2020年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のものをいいます。なお、2020年1月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約については除きます。

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

(注3) 事業用定期借地権設定契約のテナントです。

(注4) 2023年3月20日を初回とし、以降3年毎に全国の総合消費者物価指数の変動比率に基づき賃料改定を行います。

(注5) 3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行います。

(注6) 看板及び荷捌き部分等使用料を含みます。

(注7) 2022年12月15日を初回とし、3年毎に改定時の賃料に1.05を乗じた金額へ賃料改定を行います。

(注8) 月額賃料の合計には、駐車場使用料を含みます。

(注9) 2023年4月20日以降、3年毎に賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注10) 2020年9月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、2年毎に賃料改定が可能です。

(注11) TOKYU REIT赤坂檜町ビルのテナントは、賃貸面積に準共有持分割合である51%を乗じて得た値を記載しています。

(注12) 2018年6月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注13) 一般定期借地権設定契約のテナントです。

(注14) 1年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行います。

(注15) 賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注16) 2023年6月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注17) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、賃貸面積に共有者持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。

(注18) 2021年7月1日を初回とし、以降3年毎に消費者物価指数(持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都区部)の変動比率に基づき改定を行います。