

2018年7月期 決算短信 (REIT)

2018年9月13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 2018年10月26日 分配金支払開始 2018年10月16日
 予定日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2018年7月期の運用、資産の状況 (2018年2月1日~2018年7月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年7月期	7,119	1.2	3,197	4.2	2,679	7.4	2,678	7.4
2018年1月期	7,032	1.6	3,068	4.4	2,494	5.9	2,493	5.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年7月期	2,739	2.4	1.2	37.6
2018年1月期	2,550	2.2	1.1	35.5

(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	%	%
2018年7月期	2,739	2,677	0	0	100.0	2.4
2018年1月期	2,650	2,590	0	0	103.9	2.3

(注) 配当性向は次の算式により計算しています。

配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

なお、2018年1月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額97百万円を加算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
2018年7月期	219,396	113,517	51.7	116,118
2018年1月期	218,101	113,430	52.0	116,029

(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
2018年7月期	3,708	△743	△1,090	8,044
2018年1月期	3,639	△1,664	△4,089	6,169

2. 2019年1月期の運用状況の予想（2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期の運用状況の予想（2019年2月1日～2019年7月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年1月期	7,495	5.3	3,473	8.6	2,953	10.2	2,952	10.2	3,020	0
2019年7月期	7,196	△4.0	3,194	△8.0	2,686	△9.1	2,685	△9.1	2,800	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年1月期）3,020円、（2019年7月期）2,746円

発行済投資口の総口数（2019年1月期）977,600口、（2019年7月期）977,600口

（注）2019年7月期の1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（想定額52百万円）を取り崩して分配することを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 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）	2018年7月期	977,600口	2018年1月期	977,600口
② 期末自己投資口数	2018年7月期	0口	2018年1月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

前提条件の詳細については、9ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ②次期の見通し d. 運用状況の見通し <2019年1月期及び2019年7月期 運用状況の予想の前提条件>」をご参照ください。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	10
3. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
4. 役員の異動	27
5. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資不動産物件	29
(3) その他投資資産の主要なもの	29
(4) 資本的支出の状況	36
(5) 主なテナントへの賃貸条件	37

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年4月27日提出)における「投資法人の仕組み」からの重要な変更はないため、開示は省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年4月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」に重要な変更はないため、開示は省略しています。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、2003年6月20日に設立され、同年9月10日に、発行済投資口数の総口数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、2018年7月31日現在、発行済投資口数の総口数は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、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、スーパーやコンビニエンスストア、家電販売額は前年を上回っており、全体として回復しつつあります。生産活動でも緩やかに持ち直しており、雇用情勢では、有効求人倍率が緩やかに上昇しており、完全失業率は低い水準で推移し、改善しています。

東京圏の人口動態については、2018年1月から6月までの間において、11万人超の転入(※)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、雇用情勢は改善しており就業者数の増加等に伴う集約や拡張ニーズを背景に引き続き空室率は低下、平均賃料は緩やかに上昇しています。

商業施設賃貸市場について、2018年上半期の小売販売額は、前年同月比プラスが続きました。実質総雇用者所得は緩やかに増加しており、個人消費は持ち直しておりますが、消費者マインドは持ち直しに足踏みがみられます。

不動産売買市場については、不動産投資家の投資意欲は引き続き旺盛であり、良好な資金調達環境もあり、東京都心5区の取引件数は前期より増加しています。引き続き、取引価格は高値圏で推移しており、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2018年6月22日にREVE中目黒(底地)の取得の契約を締結し、2018年9月27日に取得する予定です。また、2018年7月13日にルーシッドスクエア恵比寿の取得及びTOKYU REIT木場ビルの譲渡の契約を締結し、2018年8月1日に取得及び譲渡しました。

当期末現在の本投資法人が保有する29物件の取得価額合計は2,235億3千9百万円、総賃貸可能面積は211,267.00㎡、期末算定価額の合計は2,637億3千万円となりました。

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536億8千2百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して0.28%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の0.3%から0.4ポイント低下し0.7%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viiまでのいずれかに掲げる者をいいます。

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

c. 資金調達の概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。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5行と総額180億円のコミットメントラインを設定しています。当期においては、分配金支払資金の一部に充当するため長期借入金により15億円を調達したほか、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75億円について借換を行いました。当期末現在の有利子負債残高は935億円(投資法人債残高95億円、長期借入金残高840億円(1年内返済予定の長期借入金90億円及び投資法人債35億円を含みます。))、当期における加重平均利率は1.07%(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
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	長期会社格付け: A アウトルック: 安定的 短期会社格付け: A-1

d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益71億1千9百万円、営業利益31億9千7百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は26億7千9百万円、当期純利益は26億7千8百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,739円となりました。

② 次期の見通し

a. 想定される将来動向

景気の先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。但し、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

このような見通しのなか、不動産売買市場においては、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横這いで推移すると予想されます。オフィス賃貸市場において、空室率は雇用環境の改善などオフィス拡張需要により当面は低位で推移すると考えられますが、オフィスの大量供給がピークを迎える2020年頃に上昇し、賃料水準もそれに合わせて下落すると予想されます。商業施設賃貸市場において、都心型商業施設は、雇用や所得環境が改善するなかで個人消費や、インバウンド消費の拡大などにより、テナント売上及び賃料水準について堅調な推移が予想されます。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

(イ)東急電鉄

(ロ)東急電鉄の連結子会社

(ハ)東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数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、東急電鉄等との協働(コラボレーション)により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図ります。そのために企業業績や消費の動向を見据え、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。

また、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電鉄において、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、これに伴いNAV(注3)が増加した結果、1口当たりNAVは投資口価格を上回る状況となっています。

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4)、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売却を検討します。(本件の詳細については、2018年9月13日付「運用ガイドラインの一部改定(自己投資口の取得及び売却に関する規定の変更)」に関するお知らせ)をご参照ください。)

(注3)NAV(Net Asset Value)＝出資総額+圧縮積立金(利益処分後)+保有物件の含み損益

(注4)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合運用を行っていきます。

c. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた事項は以下の通りです。

資産の譲渡及び取得

2018年8月1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木場ビル
- iii. 譲渡価額(注1) : 4,250百万円
- iv. 契約日 : 2018年7月13日
- v. 譲渡日 : 2018年8月1日
- vi. 譲渡先 : 国内特定目的会社(注2)
- vii. 損益に及ぼす影響 : 2019年1月期において、不動産等売却益316百万円を計上する予定です。

(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（受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。

(注2)名称等の開示については、譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。

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。

(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 : ルーシッドスクエア恵比寿
- iii. 取得価額(注1) : 4,500百万円
- iv. 契約日 : 2018年7月13日
- v. 取得日 : 2018年8月1日
- vi. 取得先 : 国内特定目的会社(注2)
- vii. 取得資金 : TOKYU REIT木場ビルの譲渡代金及び自己資金

(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（受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。

(注2)名称等の開示については、取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。

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。

(ご参考)

①資産の取得

(イ) ルーシッドスクエア恵比寿

取得資産の概要

物件の名称	ルーシッドスクエア恵比寿	
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 (一棟の建物)	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区東三丁目2番11
		(建物) 東京都渋谷区東三丁目2番地11
最寄駅からの所要時間(注1)	JR山手線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約3分	
用途	事務所、店舗、駐車場	
面積(登記簿上の表示)	(土地)	478.40㎡
	(建物)	2,603.30㎡
構造・階数(登記簿上の表示)	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
竣工年月(登記簿上の表示)	1992年4月	
売主	国内特定目的会社(注2)	
所有形態	(土地)	所有権
	(建物)	所有権
テナントの総数(注3)	8	
取得価額(注4)	4,500百万円	
取得時鑑定評価額	4,700百万円(価格時点:2018年6月30日)	
	鑑定機関:日本ヴァリュアーズ株式会社	
特記事項	・消防用設備等点検において流量計の交換を要する旨の指摘がありましたが、取得までに売主の責任と負担で是正済みです。	
<p>(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。</p> <p>(注2) 名称等の開示については、売主からの同意が得られていないため、非開示としています。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。</p> <p>(注3) 「テナントの総数」は、取得日(2018年8月1日)における実績に基づき記載しています。</p> <p>(注4) 「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(受益権売買契約書に記載された売買代金)を記載しています。</p>		

(ロ) REVE中目黒(底地)

2018年6月22日付で以下の特定資産の取得について売買契約を締結し、2018年9月27日に引渡しを受ける予定です。

本物件は、東急電鉄とのコラボレーションの一環として、当該底地を含む土地建物のうち、借地権付建物を東急電鉄が、底地を本投資法人がそれぞれ取得するものです。

また、本物件の売買契約締結とともに、東急電鉄と50年間の一般定期借地権設定契約を締結しました。

取得資産の概要

物件の名称	REVE中目黒(底地)
特定資産の種類	国内不動産(一般定期借地権付土地の所有権)
所在地 (登記簿上の表示)	東京都目黒区上目黒一丁目202番1
最寄駅からの所要時間(注1)	東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅徒歩約4分
面積(登記簿上の表示)	497.02㎡
取得予定日	2018年9月27日
売主	国内合同会社(注2)
所有形態	所有権
取得価額(注3)	1,150百万円
取得時鑑定評価額	1,150百万円(価格時点:2018年6月1日)
	鑑定機関:一般財団法人 日本不動産研究所
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件合筆前の元地番の不動産登記において、本日現在、建物登記が残存しており、本投資法人の取得日までに、売主の責任と負担において滅失登記を行う予定です。 ・本投資法人と本物件の賃借人である本物件上の建物の所有者の間には、譲渡に係る優先交渉権に関する合意があります。
<p>(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。</p> <p>(注2) 名称等の開示については、売主からの同意が得られていないため、非開示としています。 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。</p> <p>(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(土地売買契約書に記載された売買代金)を記載しています。</p> <p>(注4) 本物件の取得は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人が売買契約に定める合意事項(表明保証条項を含むがこれに限られません。)に違反し、かかる違反により当該売買契約の目的を達成することができない場合は、当該売買契約に別途定める場合を除き、売主は違反当事者へ催告の上、当該売買契約を解除することができます。本投資法人の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合、本投資法人は、消費税及び地方消費税を含む売買代金の10%相当額を違約金として売主に支払わなければなりません。 なお、本物件については、2018年7月31日を価格時点とする一般財団法人 日本不動産研究所の鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は1,150百万円です。</p>	

(参考)建物の概要

物件の名称	REVE中目黒
面積(登記簿上の表示)	985.66㎡
構造・階数(登記簿上の表示)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
竣工年月(登記簿上の表示)	2007年1月
用途	店舗、共同住宅

（参考）土地賃貸借契約の概要

賃借人	東京急行電鉄株式会社
借地権の種類	一般定期借地権
契約締結日	2018年6月22日
契約期間	50年
賃貸面積	497.02㎡
年間地代	42百万円
敷金	31百万円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料改定 地代計算期間（4月1日から翌年3月31日までの期間をいいます。）の開始日を含む年度の前年度分の固定資産税及び都市計画税の合計額に増減があった場合、当年度の地代は、当該増減額と同額の改定をします。 ・中途解約 本投資法人及び賃借人は、互いに本契約を解約することができません。これに違反して賃借人が本契約を解約した場合、賃借人は本投資法人に対し、違約金として、解約時における地代の1年分を支払わなければならない、かつ、敷金全額の返還請求権を放棄したとみなします。賃借人の責により本投資法人が違約金の額を超える損害（第三者からの請求によるものを含みます。）、損失及び費用（合理的な弁護士費用を含みます。）を被ったときは、賃借人はその損害、損失及び費用を別途賠償しなければなりません。

②本投資法人の資産運用会社の運用ガイドライン一部改定

(イ) 改定理由

自己投資口の取得及び消却を実施する場合において、実施の目的、留意点等をより明確にするため、運用ガイドラインの一部改定を行います。

(ロ) 改定内容

「財務戦略」のうち、エクイティ・ファイナンスに係る記載内容を以下の通り改定します。（下線は改定部分です。）

改定前	<p>エクイティ・ファイナンス（<u>新規投資口の追加発行</u>）</p> <p>(i) 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします。</p> <p>(ii) 資本効率の向上等を目的として、<u>消却を行うため</u>、自己投資口の取得を行うことがあります。</p>
改定後	<p>エクイティ・ファイナンス</p> <p>(i) <u>新規投資口の追加発行</u> 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします。</p> <p>(ii) <u>自己投資口の取得及び消却</u> 資本効率の向上<u>及び投資主還元</u>を目的として、自己投資口の取得<u>及び消却</u>を行うことがあります。 <u>自己投資口の取得及び消却にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を見極め、実施の可否を判断するものとします。</u></p>

(ハ) 改定日

2018年9月13日

(ニ) その他

本件の詳細については、2018年9月13日付「運用ガイドラインの一部改定（自己投資口の取得及び消却に関する規定の変更）に関するお知らせ」をご参照ください。

d. 運用状況の見直し

2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（2019年2月1日～2019年7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。

	2019年1月期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	2019年7月期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
営業収益	7,495 百万円	7,196 百万円
営業利益	3,473 百万円	3,194 百万円
経常利益	2,953 百万円	2,686 百万円
当期純利益	2,952 百万円	2,685 百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	3,020 円	2,800 円
1口当たり利益超過分配金	0 円	0 円

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

<2019年1月期及び2019年7月期 運用状況の予想の前提条件>

2019年1月期及び2019年7月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果予想数値に一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行い、公表します。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年7月31日時点で本投資法人が保有している29物件から、2018年8月1日にルーシッドスクエア恵比寿を取得、TOKYU REIT木場ビルを譲渡するとともに、2018年9月27日にREVE中目黒（底地）を取得予定であり、以降、2019年7月期末までに異動（追加取得、保有物件の売却等）がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 2018年8月1日に「TOKYU REIT木場ビル」を譲渡し、2019年1月期に譲渡益316百万円を計上することを見込んでいます。 2019年1月期末の稼働率は98.8%、2019年7月期末の稼働率は99.1%を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 外注委託費は、2019年1月期に444百万円、2019年7月期に452百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、2019年1月期に187百万円、2019年7月期に185百万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。 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（2019年1月期：646百万円、2019年7月期：680百万円）。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。 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（2019年1月期：1,021百万円、2019年7月期：998百万円）。 上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、2019年1月期に740百万円、2019年7月期に722百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、2019年1月期に491百万円、2019年7月期に480百万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。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2018年7月31日時点の有利子負債残高935億円(長期借入金840億円、投資法人債95億円)であり、2019年1月期に返済期限が到来する長期借入金47億円については、すべて借換を行うことを前提としています。 2019年7月期に返済期限が到来する長期借入金43億円については、すべて借換を行うことを前提としています。また、償還期限が到来する投資法人債35億円については、投資法人債発行による資金35億円にて償還を行うことを前提としています。 2019年1月期末及び2019年7月期末の有利子負債残高は935億円(長期借入金840億円、投資法人債95億円)を想定しています。 2019年1月期末のLTVは42.6%、2019年7月期末のLTVは42.6%を想定しています。 (LTVの計算:「(予想)有利子負債/(予想)総資産」)
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の977,600口から、2019年7月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 2019年7月期の分配金は、圧縮積立金の一部(52百万円)を取り崩して分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2018年4月27日提出)における「投資リスク」から重要な変更はないため、開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,046,381	5,366,123
信託現金及び信託預金	4,123,318	2,677,910
営業未収入金	110,039	146,532
前払費用	38,676	32,967
繰延税金資産	13	26
1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金	18,506	18,506
その他	10,975	17,702
流動資産合計	6,347,912	8,259,769
固定資産		
有形固定資産		
建物	13,174,818	13,296,394
減価償却累計額	△3,643,706	△3,898,343
建物(純額)	9,531,111	9,398,051
構築物	169,013	169,442
減価償却累計額	△56,896	△61,915
構築物(純額)	112,116	107,527
機械及び装置	105,838	105,838
減価償却累計額	△79,771	△85,856
機械及び装置(純額)	26,067	19,981
工具、器具及び備品	86,896	87,689
減価償却累計額	△53,866	△58,169
工具、器具及び備品(純額)	33,030	29,520
土地	59,800,843	59,800,843
建設仮勘定	90,368	96,427
信託建物	46,146,545	46,397,315
減価償却累計額	△17,531,834	△18,259,780
信託建物(純額)	28,614,711	28,137,534
信託構築物	744,381	747,500
減価償却累計額	△430,263	△442,908
信託構築物(純額)	314,117	304,591
信託機械及び装置	1,052,366	1,071,738
減価償却累計額	△920,702	△934,868
信託機械及び装置(純額)	131,664	136,869
信託工具、器具及び備品	488,623	496,694
減価償却累計額	△337,647	△356,152
信託工具、器具及び備品(純額)	150,976	140,542
信託土地	111,861,133	111,861,133
信託建設仮勘定	1,072	17,324
有形固定資産合計	210,667,213	210,050,347

(単位:千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
無形固定資産		
その他	7,908	7,098
信託その他無形固定資産	4,760	4,031
無形固定資産合計	12,669	11,129
投資その他の資産		
敷金及び保証金	208,553	208,553
信託差入敷金及び保証金	706,301	706,301
長期前払費用	34,555	23,810
その他	102,858	120,120
投資その他の資産合計	1,052,268	1,058,786
固定資産合計	211,732,151	211,120,263
繰延資産		
投資法人債発行費	21,109	16,912
繰延資産合計	21,109	16,912
資産合計	218,101,173	219,396,945
負債の部		
流動負債		
営業未払金	672,379	726,180
1年内償還予定の投資法人債	—	3,500,000
1年内返済予定の長期借入金	12,200,000	9,000,000
未払金	312,291	314,074
未払費用	129,594	117,283
未払法人税等	870	1,138
未払消費税等	120,650	123,648
前受金	1,118,360	1,088,757
預り金	117	22,003
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	190,956	190,956
その他	9,219	8,364
流動負債合計	14,754,440	15,092,409
固定負債		
投資法人債	9,500,000	6,000,000
長期借入金	70,300,000	75,000,000
預り敷金及び保証金	3,888,520	3,603,983
信託預り敷金及び保証金	6,226,361	6,179,917
その他	1,761	3,011
固定負債合計	89,916,644	90,786,912
負債合計	104,671,085	105,879,321

(単位:千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,479,406	110,479,406
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	457,304	360,041
任意積立金合計	457,304	360,041
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,493,377	2,678,175
剰余金合計	2,950,682	3,038,217
投資主資本合計	113,430,088	113,517,623
純資産合計	※ ₂ 113,430,088	※ ₂ 113,517,623
負債純資産合計	218,101,173	219,396,945

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2017年8月1日	自	2018年2月1日
	至	2018年1月31日	至	2018年7月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 6,588,530		※1 6,663,647
その他貸貸事業収入		※1 443,829		※1 455,942
営業収益合計		7,032,360		7,119,589
営業費用				
貸貸事業費用		※1 3,271,436		※1 3,211,003
資産運用報酬		558,075		578,711
資産保管手数料		17,574		17,486
一般事務委託手数料		44,301		43,579
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		66,523		65,226
営業費用合計		3,963,912		3,922,006
営業利益		3,068,447		3,197,582
営業外収益				
受取利息		41		37
未払分配金戻入		2,620		890
還付加算金		2		—
営業外収益合計		2,663		928
営業外費用				
支払利息		510,761		453,164
投資法人債利息		39,498		39,026
投資法人債発行費償却		4,266		4,196
その他		22,393		22,816
営業外費用合計		576,919		519,204
経常利益		2,494,191		2,679,306
税引前当期純利益		2,494,191		2,679,306
法人税、住民税及び事業税		876		1,144
法人税等調整額		△13		△12
法人税等合計		863		1,131
当期純利益		2,493,328		2,678,175
前期繰越利益		48		0
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,493,377		2,678,175

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年8月1日 至 2018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	692,159	692,159	2,355,834	3,047,993	113,527,399	113,527,399
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△234,854	△234,854	234,854	—	—	—
剰余金の配当				△2,590,640	△2,590,640	△2,590,640	△2,590,640
当期純利益				2,493,328	2,493,328	2,493,328	2,493,328
当期変動額合計	—	△234,854	△234,854	137,542	△97,311	△97,311	△97,311
当期末残高	※1 110,479,406	457,304	457,304	2,493,377	2,950,682	113,430,088	113,430,088

当期(自 2018年2月1日 至 2018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	457,304	457,304	2,493,377	2,950,682	113,430,088	113,430,088
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△97,263	△97,263	97,263	—	—	—
剰余金の配当				△2,590,640	△2,590,640	△2,590,640	△2,590,640
当期純利益				2,678,175	2,678,175	2,678,175	2,678,175
当期変動額合計	—	△97,263	△97,263	184,798	87,535	87,535	87,535
当期末残高	※1 110,479,406	360,041	360,041	2,678,175	3,038,217	113,517,623	113,517,623

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期	当期
	自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
I 当期末処分利益	2,493,377,376	2,678,175,669
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	97,263,156	—
III 分配金額	2,590,640,000	2,677,646,400
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,650)	(2,739)
IV 次期繰越利益	532	529,269
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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、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いた全額である2,590,640,000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。</p>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,677,646,400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	2017年8月1日	自	2018年2月1日
	至	2018年1月31日	至	2018年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,494,191		2,679,306
減価償却費		1,032,465		1,049,105
投資法人債発行費償却		4,266		4,196
固定資産除却損		4,265		5,234
受取利息		△41		△37
支払利息		550,259		492,191
営業未収入金の増減額(△は増加)		34,654		△36,492
営業未払金の増減額(△は減少)		△57,186		29,962
未払金の増減額(△は減少)		25,918		1,783
未払消費税等の増減額(△は減少)		68,031		2,997
未払費用の増減額(△は減少)		8,583		△8,576
前受金の増減額(△は減少)		42,014		△29,602
預り金の増減額(△は減少)		958		23,135
その他		△12,046		△8,425
小計		4,196,335		4,204,779
利息の受取額		41		37
利息の支払額		△556,109		△495,925
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△604		△876
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,639,662		3,708,014
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		△1,368,139		△130,790
無形固定資産の取得による支出		—		△7,932
信託有形固定資産の取得による支出		△548,320		△273,372
信託敷金及び保証金の差入による支出		△4,675		—
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		391,984		82,320
預り敷金及び保証金の返還による支出		△31,537		△366,857
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		172,614		21,955
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△294,544		△68,399
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,664,112		△743,076
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		5,500,000		9,000,000
長期借入金の返済による支出		△7,000,000		△7,500,000
分配金の支払額		△2,589,378		△2,590,603
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,089,378		△1,090,603
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△2,113,828		1,874,334
現金及び現金同等物の期首残高		8,283,528		6,169,700
現金及び現金同等物の期末残高		6,169,700		8,044,034

(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352千円です。当期はありません。</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"> (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) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金 <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

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

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントラインの設定に関する契約

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

	前 期 (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
コミットメントラインの総額	18,000,000千円	18,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	18,000,000千円	18,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前 期 (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	5,411,905	5,479,583
共益費収入	709,135	707,843
月極駐車場収入	150,550	156,411
その他賃料収入(注1)	316,938	319,808
計	6,588,530	6,663,647
その他賃貸事業収入		
付帯収益(注2)	421,719	421,386
その他雑収入	22,110	34,556
計	443,829	455,942
不動産賃貸事業収益合計	7,032,360	7,119,589
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
水道光熱費	551,381	552,133
外注委託費	452,922	442,010
プロパティ・マネジメント報酬	168,577	161,434
修繕費	165,002	125,130
公租公課	626,814	663,296
損害保険料	12,835	12,857
減価償却費	1,032,465	1,049,105
固定資産除却損	4,265	5,234
その他賃貸事業費用	257,171	199,801
不動産賃貸事業費用合計	3,271,436	3,211,003
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,760,923	3,908,586

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

(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前 期		当 期	
	自 2017年8月1日	至 2018年1月31日	自 2018年2月1日	至 2018年7月31日
※1. 発行済投資口の総口数	977,600口		977,600口	

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 2017年8月1日	至 2018年1月31日	自 2018年2月1日	至 2018年7月31日
現金及び預金	2,046,381		5,366,123	
信託現金及び信託預金	4,123,318		2,677,910	
現金及び現金同等物	6,169,700		8,044,034	

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

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

(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(2018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	2,046,381	2,046,381	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,123,318	4,123,318	—
資産計	6,169,700	6,169,700	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	12,200,000	12,246,356	46,356
(3) 1年内返済予定の信託預り 敷金及び保証金	190,956	190,233	△722
(4) 投資法人債	9,500,000	9,716,080	216,080
(5) 長期借入金	70,300,000	71,704,859	1,404,859
負債計	92,190,956	93,857,529	1,666,573

当期(2018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	5,366,123	5,366,123	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,677,910	2,677,910	—
資産計	8,044,034	8,044,034	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,500,000	3,504,861	4,861
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,049,786	49,786
(3) 1年内返済予定の信託預り 敷金及び保証金	190,956	190,594	△361
(4) 投資法人債	6,000,000	6,180,857	180,857
(5) 長期借入金	75,000,000	76,286,330	1,286,330
負債計	93,690,956	95,212,430	1,521,474

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

- (1) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 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。

- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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) 1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金

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

(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 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
① 預り敷金及び保証金	3,888,520	3,603,983
② 信託預り敷金及び保証金	6,226,361	6,179,917

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(2018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	2,046,381	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	4,123,318	—	—	—	—	—
合計	6,169,700	—	—	—	—	—

当期(2018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	5,366,123	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	2,677,910	—	—	—	—	—
合計	8,044,034	—	—	—	—	—

(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(2018年1月31日)

(単位:千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,500,000	—	3,000,000	3,000,000	—
長期借入金	12,200,000	9,200,000	13,900,000	14,000,000	9,200,000	24,000,000
合計	12,200,000	12,700,000	13,900,000	17,000,000	12,200,000	24,000,000

当期(2018年7月31日)

(単位:千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
投資法人債	3,500,000	—	3,000,000	—	3,000,000	—
長期借入金	9,000,000	11,400,000	12,400,000	16,000,000	7,200,000	28,000,000
合計	12,500,000	11,400,000	15,400,000	16,000,000	10,200,000	28,000,000

〔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 (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	26
繰延税金資産合計	13	26
繰延税金資産の純額	13	26

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 (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.97	△31.72
圧縮積立金取崩額	1.24	—
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.04

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域(注1)に立地する賃貸オフィスビル、賃貸商業施設、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 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	210,000,614	210,672,083
	期中増減額(注3)	671,468	△625,013
	期末残高	210,672,083	210,047,070
期末時価(注4)		258,360,000	263,730,000

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

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

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

(注3) 期中増減額のうち、前期の主な増加額はメゾンピオニー都立大学取得(1,249,201千円)及び世田谷ビジネススクエアの空調設備更新等の資本的支出(458,848千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,032,333千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は世田谷ビジネススクエアの空調設備更新等の資本的支出(413,622千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,048,312千円)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 2017年8月1日 至 2018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)	1,037,376	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. 東急電鉄
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産ホールディングス
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

当期(自 2018年2月1日 至 2018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)	1,077,762	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. 東急電鉄
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産ホールディングス
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
1口当たり純資産額	116,029円	116,118
1口当たり当期純利益	2,550円	2,739

(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 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
当期純利益(千円)	2,493,328	2,678,175
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)	2,493,328	2,678,175
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]

資産の譲渡及び取得

2018年8月1日付で、以下の資産を譲渡及び取得しました。

1. 資産の譲渡

- (1) 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 - (2) 物件名称 : TOKYU REIT木場ビル
 - (3) 譲渡価額(注1) : 4,250百万円
 - (4) 契約日 : 2018年7月13日
 - (5) 譲渡日 : 2018年8月1日
 - (6) 譲渡先 : 国内特定目的会社(注2)
 - (7) 損益に及ぼす影響 : 2019年1月期において、不動産等売却益316百万円を計上する予定です。
- (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(受益権売買契約書に記載された売買代金)を記載しています。
- (注2)名称等の開示については、譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。
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。

2. 資産の取得

- (1) 取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 - (2) 物件名称 : ルーシッドスクエア恵比寿
 - (3) 取得価額(注1) : 4,500百万円
 - (4) 契約日 : 2018年7月13日
 - (5) 取得日 : 2018年8月1日
 - (6) 取得先 : 国内特定目的会社(注2)
 - (7) 取得資金 : TOKYU REIT木場ビルの譲渡代金及び自己資金
- (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(受益権売買契約書に記載された売買代金)を記載しています。
- (注2)名称等の開示については、取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。
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。

(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。

4. 役員の異動

役員の異動については、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2018年1月31日現在)		当期 (2018年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)	保有総額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域	15,519,725	7.1	15,485,599	7.1
		小計	15,519,725	7.1	15,485,599	7.1
	オフィス	東京都心5区地域	48,053,422	22.0	47,944,909	21.9
		小計	48,053,422	22.0	47,944,909	21.9
	複合施設	東急沿線地域	1,246,219	0.6	1,240,255	0.6
		小計	1,246,219	0.6	1,240,255	0.6
	底地	その他	4,774,279	2.2	4,774,279	2.2
		小計	4,774,279	2.2	4,774,279	2.2
	合計		69,593,647	31.9	69,445,043	31.7
	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	50,976,864	23.4	50,767,178
小計			50,976,864	23.4	50,767,178	23.1
オフィス		東京都心5区地域	51,394,727	23.6	51,165,791	23.3
		東急沿線地域	27,789,377	12.7	27,781,302	12.7
		その他	3,891,354	1.8	3,861,641	1.8
小計		83,075,458	38.1	82,808,736	37.7	
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		141,078,436	64.7	140,602,027	64.1	
預金・その他の資産		7,429,090	3.4	9,349,874	4.3	
資産総額計		218,101,173	100.0	219,396,945	100.0	

	前期 (2018年1月31日現在)		当期 (2018年7月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)
負債総額	104,671,085	48.0	105,879,321	48.3
純資産総額	113,430,088	52.0	113,517,623	51.7

(注1) 「地域」については、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し b. 今後の運用方針及び対処すべき課題 (注1)」をご参照ください。なお、渋谷区については東京都心5区地域に含めて記載しています。

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

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

(2) 投資不動産物件

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

(3) その他投資資産の主要なもの

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

以下に記載する事項の説明は次の通りです。

- ・ 原則として2018年7月31日を基準としています。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。
- ・ 「用途区分」は、本投資法人が保有する物件を商業施設(R)、オフィス(O)、複合施設(C)及び底地(L)に分類したものです。
- ・ 「所在地(地番)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT(キューフロント)、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル、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、世田谷ビジネススクエア、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2018年7月31日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を2018年7月31日として、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、湘南モールフィル(底地)、代官山フォーラム、赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)、秋葉原三和東洋ビル、TOKYU REIT木場ビル、OKIシステムセンター(底地)、カレイド渋谷宮益坂及びTOKYU REIT渋谷Rビルについては日本ヴァリュアーズ株式会社、cocoti(ココチ)、CONZE(コンツェ)恵比寿、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(東京急行電鉄株式会社)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、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の

所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)については、土地の賃貸借面積を記載しています。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49%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、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)については、土地の賃貸借面積を記載しています。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49%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、区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%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、2018年7月31日時点の情報に基づいて記載しています。なお、TOKYU REIT表参道スクエア、cocoti(ココチ)及びCONZE(コンツェ)恵比寿の一部のテナントにおいて、賃料の一部が売上歩合で支払われる賃貸借契約を締結していますが、当該歩合賃料部分相当額は、「月額賃料総額」には含みません。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の月額賃料総額に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。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49%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、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虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分に係る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合わ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49%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、世田谷ビジネススクエアについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額に共有持分割合である55%を乗じて得た値を、代官山フォーラムについては専有部分及び共用部分の共有持分に係る長期修繕費用の見積額

を、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に本投資法人の保有割合を乗じて得た値を、TOKYU REIT渋谷Rビルについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、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49%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4社（当期末日現在）の中から選定した業者に委託しています。

＜建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び直近作成年月日＞

作成者	用途区分	調査対象物件	直近作成年月日
株式会社イー・アール・エス	R	QFRONT（キューフロント）	2016年12月6日
	R	レキシントン青山	2015年6月24日
	R	TOKYU REIT表参道スクエア	2017年6月12日
	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2016年11月28日
	R	cocoti（ココチ）	2013年4月9日
	R	代官山フォーラム	2013年11月22日
	R	カレイド渋谷宮益坂	2018年5月15日
	O	世田谷ビジネススクエア	2015年11月27日
	O	東急南平台町ビル	2017年11月20日
	O	東急桜丘町ビル	2017年11月20日
	O	東京日産台東ビル	2016年11月28日
	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2017年6月14日
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2016年12月6日
	O	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	2017年11月14日
	O	東急池尻大橋ビル	2017年6月14日
	O	麴町スクエア	2014年7月8日
	O	TOKYU REIT新宿ビル	2014年11月26日
	O	秋葉原三和東洋ビル	2015年11月27日
	O	東急銀座二丁目ビル	2016年6月22日
	O	東急虎ノ門ビル	2013年5月27日
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年9月7日	
O	東急番町ビル	2015年12月7日	
清水建設株式会社	O	TOKYU REIT蒲田ビル	2017年6月30日
	O	TOKYU REIT木場ビル	2016年7月7日
	C	メゾンピオニー都立大学	2017年9月12日
株式会社竹中工務店	R	CONZE（コンツェ）恵比寿	2015年1月27日
	O	TOKYU REIT渋谷Rビル	2013年6月26日

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

不動産等の概要
 <不動産等の概要1>

用途区分	物件名	所在地(地番)	地積(m ²)	延床面積(m ²)	構造・階数	竣工年月	築年数(年)	所有形態	
								土地	建物
R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区 宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	6,675.52 (4,804.46)	SRC・S B3/8F	1999年10月	18.8	所有権	区分所有権
R	レキシントン青山	東京都港区南青山 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	1998年1月	20.6	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	1985年10月	32.8	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区 宇田川町86番2	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> S 2F	<建物1> 1998年7月 <建物2> 1995年6月	<建物1> 20.0 <建物2> 23.1	所有権	所有権
R	cocoti(ココチ)	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	2004年9月	13.8	所有権	所有権
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿 南二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	2004年3月	14.4	所有権	所有権
R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町 33番18ほか	942.30	1,441.57	RC B1/2F	1993年2月	25.4	所有権	区分所有権
		<ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町 33番1	1,108.01	2,388.70 (1,182.62)	RC B1/5F			所有権 (共有 持分割合 64.13%)	区分所有権
R	カレイド渋谷宮益坂	東京都渋谷区 渋谷一丁目12番4	821.65	4,475.10	S・RC B4/6F	1992年1月	26.5	所有権	所有権
0	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀 四丁目260番2ほか	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	1993年9月	24.8	所有権 (共有 持分割合 55%)	所有権 (共有 持分割合 55%)
0	東急南平台町ビル	東京都渋谷区 南平台町12番3	2,013.28	7,003.88	S・SRC B2/5F	1992年7月	26.0	所有権	所有権
0	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区 桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	1987年6月	31.2	所有権	区分所有権 (注1)
0	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草 二丁目120番2ほか	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	1992年9月	25.9	所有権	所有権
0	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂 六丁目1401番ほか	866.61	4,058.92	RC 7F	1984年8月	33.9	所有権	所有権
0	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区 蒲田五丁目13番7	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	1992年2月	26.5	所有権	所有権
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三 丁目45番6	1,728.38	15,343.73 (10,882.65)	SRC・RC B2/9F	1988年4月	30.2	所有権 (共有 持分割合 86.116%)	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
0	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	15.5	所有権	所有権
0	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三 丁目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	1989年10月	28.7	所有権	所有権
0	麴町スクエア	東京都千代田区二番 町3番9、3番3	1,269.24	6,803.47	S・RC B1/7F	2003年1月	15.5	所有権	所有権
0	TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区新宿四 丁目2番3ほか	1,113.87	8,720.09	SRC 10F	2003年5月	15.2	所有権	所有権
0	秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神 田三丁目50番5ほか	795.33	5,704.69	SRC B1/8F	1985年9月	32.9	所有権	区分所有権 (注1)
0	TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区東陽三 丁目21番5ほか	1,259.52	7,513.09 (注2)	SRC 10F	1992年2月	26.5	所有権	所有権
0	東急銀座二丁目ビル	東京都中央区銀座二 丁目215番1	805.42	5,098.61	S・RC B1/8F	2008年8月	9.9	所有権	所有権

用途区分	物件名	所在地(地番)	地積(m ²)	延床面積(m ²)	構造・階数	竣工年月	築年数(年)	所有形態	
								土地	建物
0	TOKYU REIT渋谷ビル	東京都渋谷区渋谷三丁目10番2ほか	1,077.45 (819.41)	7,289.38 (注3) (4,403.69)	SRC (注4) B1/9F	1990年3月	28.3	所有権	区分所有権及び区分所有権の共有
0	東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目216番2ほか	2,016.83	11,983.09	S 10F	2010年4月	8.3	所有権	所有権
0	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	26.6	所有権	所有権
0	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	6.8	所有権(分有) (注5)	区分所有権の共有 (注6)
C	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	4.0	所有権	所有権
L	湘南モールフィール(底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1	44,078.12	—	—	—	—	所有権	—
L	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	—

(注1) 一棟の建物のすべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

(注2) 駐車場部分(41.74m²)を含みます。

(注3) 駐車場部分(41.18m²)を含みます。

(注4) 駐車場部分の構造は「S」です。

(注5) 信託受益権の準共有持分割合は49%です。

(注6) 区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合は49%です。

<不動産等の概要2>

用途区分	物件名	貸借対照表計上額(千円)	投資比率(%)	期末算定価額(千円)	テナント数	総賃貸面積(m ²)	総賃貸可能面積(m ²)	オフィス基準階専有面積(m ²)	稼働率(%)
R	QFRONT(キューフロント)	13,658,648	6.2	29,800,000	3	4,502.93	4,502.93	—	100.0
R	レキシントン青山	4,701,473	2.1	5,610,000	7	2,107.08	2,107.08	—	100.0
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,650,714	2.6	8,090,000	4	2,669.10	2,669.10	—	100.0
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,574,286	3.0	12,600,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
R	cocoti(ココチ)	21,679,103	9.9	21,600,000	15	8,295.62	8,295.62	—	100.0
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	4,823,981	2.2	5,100,000	8	2,327.00	2,327.00	—	100.0
R	代官山フォーラム	4,087,330	1.9	3,480,000	5	2,477.64	2,477.64	—	100.0
R	カレイド渋谷宮益坂	5,077,238	2.3	7,340,000	8	3,399.34	3,399.34	—	100.0
0	世田谷ビジネススクエア	18,281,683	8.3	18,700,000	66	23,940.38	24,886.62	1,162.25	96.2
0	東急南平台町ビル	4,221,917	1.9	6,000,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
0	東急桜丘町ビル	6,561,522	3.0	9,740,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
0	東京日産台東ビル	3,847,300	1.8	5,530,000	11	7,356.20	7,845.42	763.30	93.8
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,411,677	1.6	4,520,000	3	3,202.57	3,202.57	450.56	100.0
0	TOKYU REIT蒲田ビル	3,838,639	1.8	5,380,000	5	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,970,924	4.5	11,100,000	11	10,247.06	10,247.06	1,184.63	100.0
0	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	7,878,766	3.6	7,260,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
0	東急池尻大橋ビル	5,660,979	2.6	5,980,000	5	5,733.23	5,733.23	1,064.53	100.0
0	麴町スクエア	8,252,744	3.8	9,060,000	7	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0
0	TOKYU REIT新宿ビル	8,797,997	4.0	12,000,000	9	6,270.68	6,270.68	746.79	100.0
0	秋葉原三和東洋ビル	4,522,045	2.1	6,290,000	6	4,590.53	4,590.53	564.15	100.0
0	TOKYU REIT木場ビル	3,861,641	1.8	4,050,000	6	5,797.79	5,797.79	600.60	100.0

用途区分	物件名	貸借対照表計上額(千円)	投資比率(%)	期末算定価額(千円)	テナント数	総賃貸面積(m ²)	総賃貸可能面積(m ²)	オフィス基準階専有面積(m ²)	稼働率(%)
0	東急銀座二丁目ビル	4,544,748	2.1	5,180,000	2	3,469.14	3,469.14	436.81	100.0
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,413,199	2.5	9,250,000	11	5,266.15	5,266.15	645.86	100.0
0	東急虎ノ門ビル	16,379,631	7.5	19,900,000	3	9,016.59	9,016.59	984.55	100.0
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,838,408	1.3	2,990,000	2	1,787.21	1,787.21	196.68	100.0
0	東急番町ビル	12,469,817	5.7	14,200,000	7	5,717.45	5,717.45	1,211.81	100.0
C	メゾンピオニー都立大学	1,240,255	0.6	1,200,000	25	825.50	852.16	—	96.9
L	湘南モールフィール(底地)	7,026,112	3.2	6,560,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
L	OKIシステムセンター(底地)	4,774,279	2.2	5,220,000	1	17,019.19	17,019.19	—	100.0
合計		210,047,070	95.7	263,730,000	237	209,804.87	211,267.00	—	99.3

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、2018年7月31日までに解約の通知を受領し、2018年8月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント(かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約(予定)面積」といいます。)、及び、2018年7月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、2018年8月1日以降に引渡しを行うテナント(かかるテナントに係る賃貸(予定)面積を、次表において「新規成約面積」といいます。)があります。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、東急番町ビルの解約(予定)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49%を乗じて得た値です。

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

<解約(予定)面積及び新規成約面積の一覧>

物件名	解約(予定)面積(m ²)	新規成約面積(m ²)
世田谷ビジネススクエア	902.96	1,231.15
TOKYU REIT虎ノ門ビル	1,184.63	—
TOKYU REIT第2新宿ビル	103.99	—
東急番町ビル	564.69	—
メゾンピオニー都立大学	79.98	—
合計	2,836.25	1,231.15

<不動産等の概要3>

用途区分	物件名	月額賃料総額(千円)	年間賃料総額(千円)	敷金・保証金(千円)	長期修繕の費用見積(千円)	地震リスク分析における予想最大損失率(PML)(%)	地震リスク分析における予想損失日数(日)	地震保険付保の有無
R	QFRONT(キューフロント)	105,864	1,270,376	703,033	556,709	4.2	17	無
R	レキシントン青山	20,392	244,712	209,897	100,759	2.3	12	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	28,246	338,962	227,423	152,299	9.5	24	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	41,780	501,360	357,830	60,804	7.3	25	無
R	cocoti(ココチ)	82,526	990,316	639,156	242,408	6.2	23	無
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	19,011	228,138	193,549	106,770	4.1	27	無
R	代官山フォーラム	15,819	189,836	420,058	151,208	8.0	27	無
R	カレイド渋谷宮益坂	26,891	322,703	222,496	194,687	4.4	21	無
0	世田谷ビジネススクエア	139,444	1,673,332	1,304,602	4,508,938	2.9	14	無
0	東急南平台町ビル	26,540	318,489	145,140	424,390	7.9	23	無
0	東急桜丘町ビル	36,761	441,143	245,477	227,177	11.1	26	無
0	東京日産台東ビル	28,394	340,737	231,702	587,615	7.4	20	無
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,687	224,249	182,964	243,800	11.2	26	無
0	TOKYU REIT蒲田ビル	28,909	346,910	196,899	850,444	7.7	24	無
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	57,910	694,921	422,739	623,511	7.2	19	無

東急リアル・エステート投資法人(8957)2018年7月期決算短信

用途区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML) (%)	地震リスク 分析における 予想損失日数 (日)	地震保険 付保の 有無
0	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	172,597	3.9	16	無
0	東急池尻大橋ビル	31,098	373,176	285,330	345,383	5.8	20	無
0	麹町スクエア	35,034	420,417	299,166	226,522	4.8	18	無
0	TOKYU REIT新宿ビル	43,381	520,580	492,364	265,930	4.2	16	無
0	秋葉原三和東洋ビル	27,307	327,686	262,277	197,764	11.8	26	無
0	TOKYU REIT木場ビル	24,784	297,410	248,296	490,008	7.4	24	無
0	東急銀座二丁目ビル	22,604	271,248	222,729	184,510	4.4	17	無
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	39,270	471,249	365,891	479,120	5.9	18	無
0	東急虎ノ門ビル	71,247	854,965	733,914	186,942	5.4	20	無
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	10,596	127,155	95,346	173,900	4.2	17	無
0	東急番町ビル	47,102	565,224	431,368	106,260	3.3	15	無
C	メゾンピオニー都立大学	3,873	46,484	9,058	23,474	6.2	5	無
L	湘南モールフィル(底地)	31,334	376,009	313,341	—	—	—	—
L	OKIシステムセンター(底地)	24,180	290,163	290,500	—	—	—	—
合 計		1,116,851	13,402,214	9,974,857	11,883,929	3.8	—	—

(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、2018年7月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。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せん。

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)

用途区分	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
0	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2018年10月 至2019年1月	80	—	—
0	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2018年11月 至2019年1月	39	—	—
0	東京日産台東ビル	東京都台東区	住宅区画リノベーション工事	自2018年11月 至2019年1月	40	—	—
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区	エレベーター更新工事	自2018年12月 至2019年1月	41	—	—
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区	受変電設備更新工事	自2018年10月 至2019年1月	67	—	—

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413百万円であり、費用に区分された修繕費125百万円と併せ、合計538百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

用途区分	不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
0	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	中央監視用蓄電池無停電装置更新工事	自2018年2月 至2018年2月	20
0	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	空調設備更新工事	自2016年5月 至2018年7月	65
0	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区	機械式駐車設備更新工事	自2018年4月 至2018年5月	19
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	空調機更新工事	自2018年4月 至2018年6月	64
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区	共用部リニューアル工事	自2018年1月 至2018年6月	30
その他					212
合計					413

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26期 自2016年2月1日 至2016年7月31日	第27期 自2016年8月1日 至2017年1月31日	第28期 自2017年2月1日 至2017年7月31日	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
当期首積立金残高	139	138	104	129	109
当期積立額	832	543	1,023	698	517
当期積立金取崩額	833	577	998	718	392
次期繰越額	138	104	129	109	235

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

(5) 主なテナントへの賃貸条件

① 主なテナントの一覧

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

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

< 主なテナントの賃貸面積及び年間賃料 >

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額 賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	大和情報サービス株式会社	不動産	湘南モールフィル(底地)	44,078.12	21.0	376,009	31,334	2.8
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.4	318,489	26,540	2.4
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.8	318,843	26,570	2.4
4	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	2.5
5	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	3,123.03	1.5	237,316	19,776	1.8
6	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	—	259,200	21,600	1.9
7	その他(注3)	—	—	8,400.27	4.0	567,106	47,258	4.2
主なテナントの合計				70,160.99	33.4	2,410,412	200,867	18.0
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	209,804.87	100.0		
				総賃料収入			13,402,214	1,116,851

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

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

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

< 利害関係者の賃貸面積及び年間賃料 >

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	東京急行電鉄株式会社(注3)	陸運	11,715.11	5.6	938,692	7.0
2	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.7	333,446	2.5
3	株式会社東急コミュニティー(注4)	サービス	3,123.03	1.5	239,395	1.8
4	その他	—	7,711.70	3.7	522,867	3.9
利害関係者の合計			26,082.86	12.4	2,034,403	15.2
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	209,804.87	100.0	
			総賃料収入			13,402,214

(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) 東京急行電鉄株式会社の年間賃料には、QFRONT(キューフロント)の壁面・室外機設置料等が含まれています。

(注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	東京急行電鉄株式会社
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	145,140千円
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	東京急行電鉄株式会社	株式会社東急エージェンシー
物件名	東急桜丘町ビル	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)
契約期間	自 2012年1月1日 至 2021年12月31日	自 2013年2月1日 至 2023年1月31日
契約更改の方法	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に10年間延長され、その後も同様とされる。	更新なし
敷金	135,865千円	222,297千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	あり
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)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。	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。
その他特記事項	なし	なし

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

番号	5	6
テナント名	株式会社東急コミュニティー	東京急行電鉄株式会社
物件名	世田谷ビジネススクエア	QFRONT(キューフロント)
契約期間	自2017年8月1日(注) 至2019年7月31日(注)	自2002年12月20日 至2019年12月31日
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知を 書面により行った場合を除き、期間満了後更に2 年間更新され、以後この例による。	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	185,803千円	—
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	なし
賃料改定条件	契約更新毎に下記の各号のうち最も高いもの (1) 現行賃料 (2) 2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均	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	契約期間はタワー4・5・6F部分 他にタワー11F東・11F西・ヒルズ4・4F・倉庫・ 駐車場を賃借している。	大型映像装置その他の広告媒体の設置、管理及び これを用いた宣伝・広告・その他の運営並びに看 板の掲出又は宣伝・広告・その他の運営の目的の ために使用する。

(注) 複数の賃貸借契約のうち、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。

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	21.0
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	8.1
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	世田谷ビジネススクエア(注2)	2020年6月30日	688.57	0.3
			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	1.8
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	2018年9月14日 (注3)	4,593.33	2.2
6	株式会社TSUTAYA	卸売	QFRONT(キューフロント)	2019年12月14日	4,044.10	1.9
7	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
8	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
9	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)	2018年12月31日	3,388.15	1.6
10	ネットイヤーグループ株式会社	サービス	東急銀座二丁目ビル	2019年9月30日	3,278.04	1.6
賃貸面積上位10テナントの合計					101,110.26	48.2
総賃貸面積					209,804.87	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49%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	166,208	14.9
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THINKフィットネス	TOKYU REIT表参道スクエア	自:2017年5月1日 至:2024年4月30日	改定なし	1,317.44		
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア	自:2013年10月1日 至:2023年9月30日	2年毎	1,207.80 (注6)		
ディーゼルジャパン株式会社	cocoti(ココチ)	自:2016年9月20日 至:2024年9月19日	改定なし	1,083.97		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	自:2011年2月1日 至:2031年1月31日	3年毎	241.01		
株式会社セブン-イレブン・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7)	281.09		
株式会社セブン-イレブン・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8)	191.10		
株式会社サザビーリーグ	TOKYU REIT表参道スクエア	自:2013年9月1日 至:2023年8月31日	(注9)	704.92		
株式会社ヤマハミュージックリテイリング	cocoti(ココチ)	自:2012年6月1日 至:2025年5月31日	(注10)	538.42		
ユナイテッド&コレクティブ株式会社	カレイド渋谷宮益坂	自:2017年9月1日 至:2027年8月31日	改定なし	488.00		
株式会社ワンダーテーブル	TOKYU REIT表参道スクエア	自:2015年10月1日 至:2023年9月30日	改定なし	476.94		
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		
MERCER OFFICE株式会社	CONZE(コンツェ)恵比寿	自:2014年3月22日 至:2024年3月21日	改定なし	236.24		
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	自:2016年7月1日 至:2031年6月30日	(注11)	179.86 (注6)		
株式会社太樹苑	カレイド渋谷宮益坂	自:2016年9月20日 至:2023年9月19日	改定なし	164.63		
ファーストキッチン株式会社	世田谷ビジネススクエア	自:2017年10月1日 至:2025年9月30日	改定なし	81.52 (注6)		
株式会社東急グルメフロント	世田谷ビジネススクエア	自:2017年2月16日 至:2027年2月15日	改定なし	73.45 (注6)		
総賃料収入					1,116,851	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、2018年8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のものをいいます。なお、2018年7月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約については除きます。

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

(注3)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分のみ賃料改定を行います。

(注6) 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7) 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8) 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9) 2018年9月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注10) 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11) 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。