

平成28年7月期 決算短信 (REIT)

平成28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 <http://www.tokvu-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・ (氏名) 山川 潔  
 IR担当兼財務・IR部長  
 TEL (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 平成28年10月28日 分配金支払開始 平成28年10月17日  
 予定日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年7月期の運用、資産の状況 (平成28年2月1日～平成28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	%
28年7月期	9,500	30.3	3,580	10.1	2,927	13.8	2,926	13.8
28年1月期	7,289	2.2	3,251	5.4	2,572	7.3	2,571	7.3

	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	%	%	%
28年7月期	2,993	2.6	1.3	30.8
28年1月期	2,630	2.3	1.2	35.3

(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	%	%
28年7月期	2,695	2,634	0	0	90.0	2.3
28年1月期	2,631	2,572	0	0	100.0	2.3

(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、平成28年7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292百万円を控除した金額を発行済投資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
28年7月期	221,495	113,538	51.3	116,139
28年1月期	222,868	113,183	50.8	115,777

(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
28年7月期	17,259	△13,510	△4,071	8,366
28年1月期	3,776	△3,744	△2,395	8,688

2. 平成29年1月期の運用状況の予想（平成28年8月1日～平成29年1月31日）及び平成29年7月期の運用状況の予想（平成29年2月1日～平成29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
29年1月期	7,485	△21.2	3,490	△2.5	2,848	△2.7	2,847	△2.7	2,630	0
29年7月期	6,816	△8.9	2,818	△19.3	2,230	△21.7	2,229	△21.7	2,630	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成29年1月期）2,912円、（平成29年7月期）2,280円

発行済投資口の総口数（平成29年1月期）977,600口、（平成29年7月期）977,600口

（注）平成29年1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積立額（想定額276百万円）を控除し、また、平成29年7月期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342百万円）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）	28年7月期	977,600口	28年1月期	977,600口
② 期末自己投資口数	28年7月期	0口	28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、26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、6ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ②次期の見通し d. 運用状況の見通し <平成29年1月期及び平成29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

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成28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（平成28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」といことがあります。）に基づき、平成15年6月20日に設立され、同年9月10日に、発行済投資口の総口数98,000口で株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8957）。

その後、第3期初の平成16年8月に投資口数44,000口（オーバーアロットメントによる2,000口を含みます。）の追加公募増資を、第5期初の平成17年8月に投資口数27,380口（オーバーアロットメントによる680口を含みます。）の追加公募増資を、さらに第21期初の平成25年8月及び同年9月に投資口数26,140口（オーバーアロットメントによる2,376口を含みます。）の追加公募増資を行いました。平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割した結果、平成28年7月31日現在、発行済投資口の総口数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、弱さもみられるものの、緩やかな回復基調が続いています。

首都圏経済について、個人消費は緩やかに回復しているものの、百貨店・スーパー販売額は前年を下回っているなど、ここにきて足踏みがみられます。生産活動ではおおむね横ばいとなっており、雇用情勢は改善が続いています。

東京圏の人口動態については、平成28年1月から6月までの間において、10万人超の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況のなか、東京23区のオフィス賃貸市場について、平成28年6月までの半年間においては、新規供給面積は増加していますが、好調な企業業績を背景に、館内増床や拡張移転等を検討する企業の動きなどにより、空室率の低下・平均募集賃料では上昇の傾向にあります。商業施設賃貸市場について、小売販売額は、平成27年11月以降、うるう年による押し上げ効果があった2月を除いて前年同月比でマイナスが続いています。消費税増税による消費押し下げ懸念は、増税の延期により当面回避されましたが、消費者の生活防衛意識は高く、雇用環境の改善に比して販売額は低迷しています。

不動産投資市場については、世界的な金融緩和と低金利により、投資家がリスク分散を図りながら、より高い利回りを求める状況が継続しています。不動産は相対的に高い利回りが期待できる投資対象として、資金流入圧力が続いています。しかし、国内不動産の取引件数は平成27年上期をピークに減少傾向にあります。このため取引需要は逼迫し、期待利回りは緩やかな低下が続いていますが、東京ではホテルを除き下げ止まり傾向となってきています。

## (ロ) 運用実績

## (a) 物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、これまでの「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」という投資方針に加え、上場来の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。

結果、当期においては、平成28年3月24日に本投資法人のスポンサーである東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」ということがあります。）との相互売買により、「東急番町ビル」の信託受益権（区分所有権割合95.1%）の準共有持分割合49%を取得し、「東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）」を譲渡しました。なお、「第2東急鷺沼ビル」は平成29年1月31日に東急電鉄への譲渡を予定しています。また、平成28年5月31日に「TOKYU REIT八丁堀ビル」を譲渡しました。

当期末時点の本投資法人が保有する29物件の取得価額合計は2,236億2千9百万円、総賃貸可能面積は211,801.83㎡、期末算定価額の合計は2,445億円となりました。

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

この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額は327億2千7百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して0.8%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の1.1%から1.9ポイント悪化した3.0%となりました。

## (b) 利益相反対策

取引の公正・透明性を確保するため、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールを厳守し所定の手続を履践しました。

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

## c. 資金調達の概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。当期においては、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35億円について、20億円は借換を行い、15億円は自己資金で返済を行いました。また、東急番町ビルの取得及びその付帯費用の一部に充てるため、40億円を短期借入金により調達し、途中で全額返済しています。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。当期末日現在の有利子負債残高は955億円（投資法人債残高95億円、長期借入金残高860億円（1年内返済予定の長期借入金140億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.28%（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、当期末日現在における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

信用格付業者の商号又は名称	格付けの内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA－ 格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A＋ 格付の方向性：安定的
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付け：A アウトルック：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95億円、営業利益35億8千万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は29億2千7百万円、当期純利益は29億2千6百万円を計上しました。

当期は、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第65条の7）に基づき、平成28年3月24日に譲渡した東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）の譲渡益23億4千9百万円のうち、2億9千2百万円を圧縮積立金として積み立てます。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、当期未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2,695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、緩やかに回復していくことが期待されます。但し、海外経済で弱さが見られており、中国をはじめとするアジア新興国や資源国等の景気が下振れし、国内の景気が下押しされるリスクがあり、また、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まりや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、金融政策による低金利の継続により、不動産売買市場の期待利回りは当面低水準で推移すると予想されます。オフィス賃貸市場の空室率は、平成28年上期に大量供給があった東京都心5区では上昇しましたが、3月をピークに再び低下しています。下期は新規供給が少ないことから、空室率の低下が続くと予想されます。商業賃貸市場においては、高齢化や単身化、共働き世帯の増加といった世帯の変化によって業態による好不調が鮮明化しつつあります。東京の都心型商業施設は、住居の都心部への集積が進んでいる事や、インバウンド消費の拡大により売上及び賃料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

本投資法人の投資方針は、資産運用会社による本投資法人設立に向けて行った事業性調査を踏まえ、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」というスタンスに基づき定めました。具体的には、投資対象地域は、今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域（注1）を中心とした首都圏に限定しています。また、個別物件の選定については、投資基準を厳しく設定しており、クオリティが高く競争力のある物件を、不動産投資市場及び東急電鉄等（注2）からバランスよく取得していきます。

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

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

（イ）東急電鉄

（ロ）東急電鉄の連結子会社

（ハ）東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社又は特別目的事業体

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

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

## c. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## d. 運用状況の見通し

平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）及び平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29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。

	平成29年1月期 自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	平成29年7月期 自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日
営業収益	7,485 百万円	6,816 百万円
営業利益	3,490 百万円	2,818 百万円
経常利益	2,848 百万円	2,230 百万円
当期純利益	2,847 百万円	2,229 百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	2,630 円	2,630 円
1口当たり利益超過分配金	0 円	0 円

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

## ＜平成29年1月期及び平成29年7月期 運用状況の予想の前提条件＞

平成29年1月期（第27期）及び平成29年7月期（第28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>平成28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、平成29年1月31日に「第2東急鷺沼ビル」を譲渡することを前提としています。</li> <li>その他の物件については、第28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、平成28年7月8日現在で有効な賃貸借契約に加えて、上記「運用資産」の物件譲渡に伴う物件の異動、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>平成29年1月31日に「第2東急鷺沼ビル」を譲渡し、第27期に譲渡益539百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>第27期末の稼働率は96.8%、第28期末の稼働率は95.4%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、第27期に450百万円、第28期に453百万円を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費は、第27期に179百万円、第28期に218百万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（第27期：609百万円、第28期：639百万円）。 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（第27期：1,026百万円、第28期：1,045百万円）。</li> </ul>

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。</li> <li>・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、第27期に696百万円、第28期に669百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息等は、第27期に634百万円、第28期に581百万円を見込んでいます。</li> <li>・なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息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>・平成28年7月31日時点の有利子負債残高は955億円（長期借入金860億円、投資法人債95億円）であり、第27期に返済期限が到来する長期借入金70億円については、すべて借換を行うことを前提としています。</li> <li>・第28期に返済期限が到来する長期借入金70億円については、すべて借換を行うことを前提としています。</li> <li>・第27期末及び第28期末の有利子負債残高は955億円（長期借入金860億円、投資法人債95億円）を想定しています。</li> <li>・第27期末のLTVは43.1%、第28期末のLTVは43.2%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、第28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、第27期に発生する見込みの「第2東急鷺沼ビル」の譲渡による譲渡益見込額539百万円のうち276百万円については、「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」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積み立てることを前提としています。</li> <li>・第28期の分配金は圧縮積立金の一部（342百万円）を取り崩して分配することを前提としています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり利益超過分配金については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規制、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成28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 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,800,879	4,618,784
信託現金及び信託預金	4,887,796	3,747,628
営業未収入金	128,325	136,032
前払費用	38,194	33,982
繰延税金資産	11	8
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	20,126	12,141
流動資産合計	8,893,840	8,567,085
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,516,388	12,600,177
減価償却累計額	△2,664,125	△2,908,095
建物（純額）	9,852,263	9,692,082
構築物	156,488	157,505
減価償却累計額	△37,371	△42,075
構築物（純額）	119,116	115,429
機械及び装置	98,404	98,404
減価償却累計額	△55,880	△61,825
機械及び装置（純額）	42,523	36,579
工具、器具及び備品	61,229	62,868
減価償却累計額	△38,332	△42,466
工具、器具及び備品（純額）	22,897	20,402
土地	58,875,428	58,875,428
建設仮勘定	90,576	90,576
信託建物	45,574,369	45,187,351
減価償却累計額	△16,403,715	△15,667,606
信託建物（純額）	29,170,654	29,519,744
信託構築物	668,415	714,389
減価償却累計額	△409,219	△412,221
信託構築物（純額）	259,196	302,168
信託機械及び装置	1,003,410	1,007,221
減価償却累計額	△885,238	△879,202
信託機械及び装置（純額）	118,171	128,019
信託工具、器具及び備品	411,312	419,261
減価償却累計額	△295,662	△293,138
信託工具、器具及び備品（純額）	115,649	126,122
信託土地	114,047,801	112,849,303
信託建設仮勘定	19,145	11,877
有形固定資産合計	212,733,424	211,767,734



(単位：千円)

	前期 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
無形固定資産		
その他	53	174
信託その他無形固定資産	5,843	4,296
無形固定資産合計	5,896	4,470
投資その他の資産		
敷金及び保証金	203,877	203,877
信託差入敷金及び保証金	743,315	743,315
長期前払費用	54,865	42,435
その他	185,638	132,275
投資その他の資産合計	1,187,696	1,121,903
固定資産合計	213,927,017	212,894,108
繰延資産		
投資口交付費	9,414	536
投資法人債発行費	38,058	33,838
繰延資産合計	47,472	34,375
資産合計	222,868,331	221,495,569
負債の部		
流動負債		
営業未払金	862,305	809,589
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	14,000,000
未払金	308,258	308,692
未払費用	159,648	137,511
未払法人税等	635	628
未払消費税等	62,258	90,066
前受金	1,136,762	1,032,128
預り金	16,544	13,773
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	13,911	13,206
流動負債合計	13,251,281	16,596,553
固定負債		
投資法人債	9,500,000	9,500,000
長期借入金	77,000,000	72,000,000
預り敷金及び保証金	3,478,017	3,543,286
信託預り敷金及び保証金	6,455,048	6,317,368
固定負債合計	96,433,066	91,360,655
負債合計	109,684,347	107,957,208

(単位:千円)

	前期 (平成28年1月31日)	当期 (平成28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	132,278	132,278
任意積立金合計	132,278	132,278
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,572,300	2,926,676
剰余金合計	2,704,578	3,058,954
投資主資本合計	113,183,984	113,538,360
純資産合計	※2 113,183,984	※2 113,538,360
負債純資産合計	222,868,331	221,495,569

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成27年 8月1日 平成28年 1月31日	自 至	平成28年 2月1日 平成28年 7月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 6,717,422		※1 6,683,765
その他賃貸事業収入		※1 571,711		※1 466,932
不動産等売却益		—		※2 2,349,512
営業収益合計		7,289,133		9,500,209
営業費用				
賃貸事業費用		※1 3,368,768		※1 3,362,905
不動産等売却損		—		※3 1,841,495
資産運用報酬		539,066		557,633
資産保管手数料		17,768		17,772
一般事務委託手数料		44,503		43,985
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		61,877		89,732
営業費用合計		4,037,984		5,919,525
営業利益		3,251,149		3,580,684
営業外収益				
受取利息		1,035		984
未払分配金戻入		959		1,162
還付加算金		451		—
受取保険金		1,678		—
営業外収益合計		4,124		2,146
営業外費用				
支払利息		604,548		585,257
投資法人債利息		39,498		39,065
投資口交付費償却		8,975		8,877
投資法人債発行費償却		4,266		4,220
その他		25,177		18,187
営業外費用合計		682,465		655,607
経常利益		2,572,808		2,927,223
税引前当期純利益		2,572,808		2,927,223
法人税、住民税及び事業税		843		778
法人税等調整額		0		3
法人税等合計		844		781
当期純利益		2,571,963		2,926,442
前期繰越利益		336		234
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,572,300		2,926,676

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年8月1日 至 平成28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	132,278	132,278	2,396,434	2,528,712	113,008,118	113,008,118
当期変動額							
剰余金の配当				△2,396,097	△2,396,097	△2,396,097	△2,396,097
当期純利益				2,571,963	2,571,963	2,571,963	2,571,963
当期変動額合計	—	—	—	175,866	175,866	175,866	175,866
当期末残高	※1 110,479,406	132,278	132,278	2,572,300	2,704,578	113,183,984	113,183,984

当期(自 平成28年2月1日 至 平成28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	132,278	132,278	2,572,300	2,704,578	113,183,984	113,183,984
当期変動額							
剰余金の配当				△2,572,065	△2,572,065	△2,572,065	△2,572,065
当期純利益				2,926,442	2,926,442	2,926,442	2,926,442
当期変動額合計	—	—	—	354,376	354,376	354,376	354,376
当期末残高	※1 110,479,406	132,278	132,278	2,926,676	3,058,954	113,538,360	113,538,360

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項目	前期	当期
	自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月 31 日	自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月 31 日
I 当期末処分利益	2,572,300,265	2,926,676,708
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,572,065,600 (2,631)	2,634,632,000 (2,695)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	292,044,000
IV 次期繰越利益	234,665	708
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2,572,065,600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額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7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2,634,632,000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>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成27年8月1日 平成28年1月31日	自	平成28年2月1日 平成28年7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		2,572,808		2,927,223
減価償却費		1,023,053		1,025,886
投資口交付費償却		8,975		8,877
投資法人債発行費償却		4,266		4,220
固定資産除却損		5,873		23,637
受取利息		△1,035		△984
支払利息		644,046		624,322
営業未収入金の増減額(△は増加)		28,515		△7,707
未収消費税等の増減額(△は増加)		54,080		—
営業未払金の増減額(△は減少)		△48,898		△90,078
未払金の増減額(△は減少)		19,750		434
未払消費税等の増減額(△は減少)		62,258		27,808
未払費用の増減額(△は減少)		7,651		△7,664
前受金の増減額(△は減少)		12,753		△104,634
預り金の増減額(△は減少)		16,532		△2,771
信託有形固定資産の売却による減少額		—		13,392,910
その他		2,597		76,826
小計		4,413,229		17,898,307
利息の受取額		1,035		984
利息の支払額		△637,374		△638,795
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△814		△785
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,776,074		17,259,710
<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		△2,910,205		△164,136
無形固定資産の取得による支出		—		△172
信託有形固定資産の取得による支出		△716,544		△13,273,647
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		137,762		66,129
預り敷金及び保証金の返還による支出		△60,387		△860
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		96,567		605,906
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△310,019		△743,586
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,744,321		△13,510,366
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		—		4,000,000
短期借入金の返済による支出		—		△4,000,000
長期借入れによる収入		2,200,000		2,000,000
長期借入金の返済による支出		△2,200,000		△3,500,000
分配金の支払額		△2,395,418		△2,571,607
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,395,418		△4,071,607
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△2,363,665		△322,263
現金及び現金同等物の期首残高		11,052,341		8,688,676
現金及び現金同等物の期末残高		8,688,676		8,366,412

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<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>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>②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、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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1,929千円、当期は35,335千円です。</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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</li> <li>(3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>(4) 信託その他無形固定資産</li> <li>(5) 信託差入敷金及び保証金</li> <li>(6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>(7) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。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

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

	前 期 (平成28年1月31日)	当 期 (平成28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 (平成28年1月31日)	当 期 (平成28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		当 期	
	自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月 31 日		自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28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	5,505,073		5,470,227	
共益費収入	729,479		737,306	
月極駐車場収入	158,913		158,249	
その他賃料収入（注1）	323,955		317,980	
計	6,717,422		6,683,765	
その他賃貸事業収入				
付帯収益（注2）	450,171		432,989	
その他雑収入	121,539		33,943	
計	571,711		466,932	
不動産賃貸事業収益合計	7,289,133		7,150,697	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
水道光熱費	602,302		569,676	
外注委託費	460,449		451,966	
プロパティ・マネジメント報酬	162,821		163,074	
修繕費	236,408		279,433	
公租公課	633,240		636,954	
損害保険料	13,151		12,187	
減価償却費	1,023,053		1,025,886	
固定資産除却損	5,873		23,637	
その他賃貸事業費用	231,468		200,089	
不動産賃貸事業費用合計	3,368,768		3,362,905	
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	3,920,365		3,787,792	

(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 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月 31 日）

(単位：千円)

東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	
不動産等売却収入	8,950,000
不動産等売却原価	6,596,825
その他売却費用	3,662
不動産等売却益	2,349,512

## ※3. 不動産等売却損の内訳

前期(自平成27年8月1日至平成28年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年2月1日至平成28年7月31日)

(単位:千円)

TOKYU REIT八丁堀ビル	
不動産等売却収入	5,010,000
不動産等売却原価	6,796,084
その他売却費用	55,411
不動産等売却損	1,841,495

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前 期		当 期	
	自	平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自	平成28年2月1日 至 平成28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	平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自	平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
現金及び預金		3,800,879		4,618,784
信託現金及び信託預金		4,887,796		3,747,628
現金及び現金同等物		8,688,676		8,366,412

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で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こととしています。

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（平成28年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,800,879	3,800,879	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,887,796	4,887,796	—
資産計	8,688,676	8,688,676	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,588,531	88,531
(2) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	190,956	190,157	△798
(3) 投資法人債	9,500,000	9,801,578	301,578
(4) 長期借入金	77,000,000	79,449,588	2,449,588
(5) 信託預り敷金及び保証金	381,912	377,820	△4,092
負債計	97,572,869	100,407,676	2,834,807

当期（平成28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	4,618,784	4,618,784	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,747,628	3,747,628	—
資産計	8,366,412	8,366,412	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,107,545	107,545
(2) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	190,956	190,594	△361
(3) 投資法人債	9,500,000	9,767,196	267,196
(4) 長期借入金	72,000,000	74,774,777	2,774,777
(5) 信託預り敷金及び保証金	381,912	379,225	△2,687
負債計	96,072,869	99,219,339	3,146,469

## (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。

- (2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(5) 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。

- (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 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
① 預り敷金及び保証金	3,478,017	3,543,286
② 信託預り敷金及び保証金	6,073,135	5,935,455

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成28年1月31日）

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,800,879	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	4,887,796	—	—	—	—	—
合計	8,688,676	—	—	—	—	—

当期（平成28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	4,618,784	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	3,747,628	—	—	—	—	—
合計	8,366,412	—	—	—	—	—

(注4) 短期借入金、投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成28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	—	6,000,000
長期借入金	10,500,000	14,000,000	12,200,000	9,200,000	13,900,000	27,700,000
合計	10,500,000	14,000,000	12,200,000	12,700,000	13,900,000	33,700,000

当期（平成28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	14,000,000	14,500,000	9,000,000	11,400,000	12,400,000	24,700,000
合計	14,000,000	14,500,000	12,500,000	11,400,000	15,400,000	27,700,000

## 〔税効果会計に関する注記〕

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前 期 (平成28年 1月31日)	当 期 (平成28年 7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	8
繰延税金資産合計	11	8
繰延税金資産の純額	11	8

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

(単位：%)

	前 期 (平成28年 1月31日)	当 期 (平成28年 7月31日)
法定実効税率	32.31	32.31
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.30	△29.08
圧縮積立金繰入額	—	△3.22
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	0.03

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、平成28年8月1日以降に開始する会計期間に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は32.31%から31.74%に変更されます。

なお、当該税率変更による影響額は軽微です。

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

		前 期 自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	当 期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	210,199,900	212,739,321
	期中増減額(注3)	2,539,420	△967,115
	期末残高	212,739,321	211,772,205
期末時価(注4)(注5)		242,870,000	244,500,000

(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TOKYU REIT第2新宿ビル（2,863,911千円）の取得及び東急池尻大橋ビルの空調機更新工事（第2期工事）等の資本的支出（622,097千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,023,053千円）の計上によるものです。

当期の主な増加額は東急番町ビル（12,798,482千円）の取得及びcocoti（ココチ）の外壁改修工事等の資本的支出（684,102千円）によるものであり、主な減少額は東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）（6,596,825千円）及びTOKYU REIT八丁堀ビル（6,796,084千円）の譲渡及び減価償却費（1,025,886千円）の計上によるものです。

(注4) 前期の期末時価は、平成28年2月26日に譲渡に関する売買契約を締結した東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）及び第2東急鷺沼ビルについては譲渡価額、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注5) 当期の期末時価は、平成28年2月26日に譲渡に関する売買契約を締結した第2東急鷺沼ビルについては譲渡価額、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

## 〔セグメント情報等に関する注記〕

## (セグメント情報)

## 1. 報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

本投資法人は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル（土地を含む）及び賃貸商業施設（土地を含む）を対象に資産運用を行っています。

したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。

## 2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。

## 3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

前期（平成28年1月31日）

（単位：千円）

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額
営業収益（注1）	2,709,154	4,579,978	—	7,289,133
セグメント利益	1,550,557	2,369,808	△669,216	3,251,149
セグメント資産	81,896,560	130,842,760	10,129,010	222,868,331
その他の項目				
減価償却費	326,378	696,675	—	1,023,053
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	89,898	3,488,271	—	3,578,169

当期（平成28年7月31日）

（単位：千円）

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額
営業収益（注1）	2,488,268	4,662,429	2,349,512	9,500,209
セグメント利益	1,356,590	2,431,201	△207,107	3,580,684
セグメント資産	75,180,149	136,592,056	9,723,364	221,495,569
その他の項目				
減価償却費	275,950	749,935	—	1,025,886
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	157,673	13,326,425	—	13,484,098

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注2）前期において、セグメント利益の調整額△669,216千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額10,129,010千円は、流動資産8,893,840千円、投資その他の資産1,187,696千円及び繰延資産47,472千円です。

当期において、営業収益の調整額2,349,512千円は、不動産等売却益です。

セグメント利益の調整額△207,107千円は、不動産等売却益2,349,512千円、不動産等売却損1,841,495千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用715,123千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額9,723,364千円は、流動資産8,567,085千円、投資その他の資産1,121,903千円及び繰延資産34,375千円です。

## （関連情報）

前期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）

## 1. 製品及びサービス毎の情報

本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、記載を省略しています。（「報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報」をご参照ください。）

## 2. 地域毎の情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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



## 3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
利害関係者（注）	1,286,197	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業

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

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

当期（自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日）

## 1. 製品及びサービス毎の情報

本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、記載を省略しています。（「報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報」をご参照ください。）

## 2. 地域毎の情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
利害関係者（注）	3,421,959	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業

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

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

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月 31 日	当 期 自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月 31 日
1口当たり純資産額	115,777円	116,139円
1口当たり当期純利益	2,630円	2,993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 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月 31 日	当 期 自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月 31 日
当期純利益（千円）	2,571,963	2,926,442
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）	2,571,963	2,926,442
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)		出資金総額 (百万円)		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年6月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年9月10日	公募増資	97,600	98,000	49,917	50,117	(注2)
平成16年8月3日	公募増資	42,000	140,000	26,481	76,599	(注3)
平成16年8月25日	第三者割当増資	2,000	142,000	1,261	77,860	(注4)
平成17年8月1日	公募増資	26,700	168,700	19,658	97,519	(注5)
平成17年8月26日	第三者割当増資	680	169,380	500	98,019	(注6)
平成25年8月12日	公募増資	23,764	193,144	11,327	109,346	(注7)
平成25年9月10日	第三者割当増資	2,376	195,520	1,132	110,479	(注8)
平成26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) 平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。

## 4. 役員の異動

役員の異動については、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成28年1月31日現在)		当期 (平成28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・東急沿 線地域	15,612,867	7.0	15,576,727	7.0
		その他	—	—	—	—
		小計	15,612,867	7.0	15,576,727	7.0
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	48,615,713	21.8	48,479,666	21.9
		その他	4,774,279	2.1	4,774,279	2.2
		小計	53,389,992	24.0	53,253,945	24.0
	合計		69,002,859	31.0	68,830,673	31.1
その他の 資産	不動産等 を主な信 託財産と する信託 受益権	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	59,257,580	26.6	52,577,308	23.7
		その他	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
		小計	66,283,693	29.7	59,603,421	26.9
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	73,477,326	33.0	79,385,719	35.8
		その他	3,975,442	1.8	3,952,391	1.8
		小計	77,452,768	34.8	83,338,110	37.6
	合計		143,736,461	64.5	142,941,532	64.5
預金・その他の資産		10,129,010	4.5	9,723,364	4.4	
資産総額計		222,868,331	100.0	221,495,569	100.0	

	前期 (平成28年1月31日現在)		当期 (平成28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	109,684,347	49.2	107,957,208	48.7
純資産総額	113,183,984	50.8	113,538,360	51.3

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

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

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

## (2) 投資不動産物件

本投資法人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。

- ・ 原則として平成28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R型（商業施設）及びO型（オフィス）に分類したものです。
- ・ 「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル、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<ウエスト>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、竣工年月日から平成28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、価格時点を平成28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。第2東急鷺沼ビルのテナント数には、駐車場部分のみを賃借している1テナントを含みません。東京日産台東ビルのテナント数には、住居部分の賃借人を含みます。
- ・ 「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、平成28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。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。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が、東急池尻大橋ビルについては平成23年7月12日に、東急桜丘町ビルについては平成26年12月2日に取得した長期的修繕費用予測の合計金額を記載しています。なお、QFRONT（キューフロント）については建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、世田谷ビジネススクエアについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額に共有持分割合である55%を乗じて得た値を、代官山フォーラムについては専有部分及び共用部分の共有持分に係る長期修繕費用の見積額を、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に本投資法人の保有割合を乗じて得た値を、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。このうちTOKYU REIT虎ノ門ビルについては、平成23年7月25日付建物状況調査報告書をもとに、基準日現在の保

有割合にて換算しています。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。

- 第2 東急鷺沼ビルは平成29年1月31日に譲渡を予定しています。

<建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び直近作成年月日>

作成者		調査対象物件	直近作成年月日
株式会社イー・アール・エス	R	QFRONT（キューフロント）	平成23年 1月21日
	R	レキシントン青山	平成27年 6月24日
	R	TOKYU REIT表参道スクエア	平成23年 7月12日
	R	第2 東急鷺沼ビル	平成24年 7月17日
	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	平成24年 1月31日
	R	cocoti（ココチ）	平成25年 4月 9日
	R	代官山フォーラム	平成25年11月22日
	R	カレイド渋谷宮益坂	平成25年 6月 7日
	O	世田谷ビジネススクエア	平成27年11月27日
	O	東急南平台町ビル	平成24年 7月17日
	O	東急桜丘町ビル	平成24年 7月17日
	O	東京日産台東ビル	平成23年 1月21日
	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	平成23年 7月12日
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成23年 7月25日
	O	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	平成25年11月29日
	O	東急池尻大橋ビル	平成24年12月 6日
	O	麴町スクエア	平成26年 7月 8日
	O	TOKYU REIT新宿ビル	平成26年11月26日
	O	秋葉原三和東洋ビル	平成27年11月27日
	清水建設株式会社	O	TOKYU REIT蒲田ビル
O		TOKYU REIT木場ビル	平成28年 7月 7日
株式会社竹中工務店	R	CONZE（コンツェ） 恵比寿	平成27年 1月27日
	O	TOKYU REIT渋谷Rビル	平成25年 6月26日

- 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。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

## &lt;不動産等の概要1&gt;

用途区分	物件名	所在地(地番)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
								土地	建物
R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区 宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	6,675.52 (4,804.46)	SRC・S B3/8F	平成11年10月	16.8	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	平成10年1月	18.6	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	昭和60年10月	30.8	所有権	所有権
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前 区小台一丁目18番5	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月	36.8	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> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月	<建物1> 18.0 <建物2> 21.1	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	平成16年9月	11.8	所有権	所有権
R	湘南モルフィ 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	—
R	CONZE(コンツ ェ)恵比寿	東京都渋谷区恵比寿 南二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	平成16年3月	12.4	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	平成5年2月	23.4	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	平成4年1月	24.5	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	平成5年9月	22.8	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	平成4年7月	24.0	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	昭和62年6月	29.2	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	平成4年9月	23.9	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	昭和59年8月	31.9	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	平成4年2月	24.5	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	昭和63年4月	28.2	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	平成15年2月	13.5	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	平成元年10月	26.7	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	平成15年1月	13.5	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	平成15年5月	13.2	所有権	所有権



用途区分	物件名	所在地（地番）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
								土地	建物
0	秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神田三丁目50番5ほか	795.33	5,704.69	SRC B1/8F	昭和60年9月	30.9	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	平成4年2月	24.5	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	平成20年8月	7.9	所有権	所有権
0	OKIシステムセンター（底地）	埼玉県蕨市中央一丁目16番20ほか	17,019.18	—	—	—	—	所有権	—
0	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3) (4,403.69)	SRC（注4） B1/9F	平成2年3月	26.3	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	平成22年4月	6.3	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	平成3年12月	24.6	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	平成23年9月	4.8	所有権 (分有) (注5)	区分所有権 の共有 (注6)

(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（41.74㎡）を含みます。

(注3) 駐車場部分（41.18㎡）を含みます。

(注4) 駐車場部分の構造は「S」です。

(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 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)	オフィス 基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
R	QFRONT（キューフロント）	13,770,216	6.2	25,400,000	3	4,502.93	4,502.93	—	100.0
R	レキシントン青山	4,717,635	2.1	5,180,000	7	2,107.08	2,107.08	—	100.0
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,679,403	2.6	7,300,000	4	2,669.10	2,669.10	—	100.0
R	第2東急鷺沼ビル	1,174,966	0.5	1,710,000	1	1,267.95	1,267.95	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,587,669	3.0	11,700,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
R	cocoti（ココチ）	22,100,852	10.0	19,700,000	15	8,369.21	8,369.21	—	100.0
R	湘南モールフィル（底地）	7,026,112	3.2	6,310,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	4,910,673	2.2	4,440,000	8	2,326.97	2,326.97	—	100.0
R	代官山フォーラム	4,078,385	1.8	3,360,000	5	2,477.64	2,477.64	—	100.0
R	カレイド渋谷宮益坂	5,134,234	2.3	6,710,000	8	3,399.30	3,399.30	—	100.0
0	世田谷ビジネススクエア	17,843,178	8.1	18,700,000	58	20,002.13	24,960.49	1,162.25	80.1
0	東急南平台町ビル	4,113,797	1.9	5,120,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
0	東急桜丘町ビル	6,608,825	3.0	8,940,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
0	東京日産台東ビル	3,988,858	1.8	5,240,000	11	7,356.20	7,845.42	763.30	93.8
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,433,618	1.6	4,250,000	3	3,196.69	3,196.69	450.56	100.0
0	TOKYU REIT蒲田ビル	3,937,795	1.8	5,090,000	6	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,943,062	4.5	10,300,000	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）	7,987,359	3.6	6,820,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
0	東急池尻大橋ビル	5,758,593	2.6	5,250,000	5	5,164.36	5,733.23	1,064.53	90.1
0	麴町スクエア	8,408,887	3.8	8,530,000	7	5,409.11	5,409.11	839.47	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 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
0	TOKYU REIT新宿ビル	8,931,778	4.0	10,500,000	10	6,215.17	6,215.17	746.79	100.0
0	秋葉原三和東洋ビル	4,562,436	2.1	6,060,000	6	4,643.04	4,643.04	564.15	100.0
0	TOKYU REIT木場ビル	3,952,391	1.8	3,840,000	6	5,797.79	5,797.79	600.60	100.0
0	東急銀座二丁目ビル	4,680,894	2.1	4,880,000	2	3,469.14	3,469.14	436.81	100.0
0	OKIシステムセンター（底地）	4,774,279	2.2	5,040,000	1	17,019.19	17,019.19	—	100.0
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,404,040	2.4	8,550,000	11	4,963.51	5,246.68	645.86	94.6
0	東急虎ノ門ビル	16,669,606	7.5	19,800,000	3	9,016.59	9,016.59	984.55	100.0
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,850,283	1.3	2,680,000	2	1,787.21	1,787.21	196.68	100.0
0	東急番町ビル	12,742,367	5.8	13,100,000	6	5,717.45	5,717.45	1,211.81	100.0
	合計	211,772,205	95.6	244,500,000	206	205,502.20	211,801.83	—	97.0

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成28年7月31日までに解約の通知を受領し、平成28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、平成28年7月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成28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 (㎡)	新規成約面積 (㎡)
レキシントン青山	291.77	291.77
cocoti（ココチ）	532.05	—
世田谷ビジネススクエア	1,997.39	1,759.24
TOKYU REIT虎ノ門ビル	2,369.26	—
TOKYU REIT新宿ビル	851.81	—
秋葉原三和東洋ビル	564.16	—
東急銀座二丁目ビル	3,278.04	3,278.04
TOKYU REIT渋谷Rビル	279.08	283.17
東急番町ビル	564.69	—
合計	10,728.25	5,612.22

<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）	101,674	1,220,091	1,083,517	306,906	4.2	17	無
R	レキシントン青山	18,663	223,959	214,643	100,759	2.3	12	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	28,022	336,271	227,423	159,927	9.5	24	無
R	第2東急鷺沼ビル	9,972	119,670	100,888	90,707	9.3	24	無
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	41,730	500,760	357,830	16,623	7.3	25	無
R	cocoti（ココチ）	80,612	967,351	629,476	242,408	6.2	23	無
R	湘南モールフィル（底地）	31,334	376,009	313,341	—	—	—	—
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	18,620	223,445	197,261	106,770	4.1	27	無
R	代官山フォーラム	15,660	187,926	418,918	151,208	8.0	27	無
R	カレイド渋谷宮益坂	26,247	314,966	208,135	155,880	4.4	21	無
0	世田谷ビジネススクエア	117,238	1,406,864	1,071,315	4,508,938	2.9	14	無
0	東急南平台町ビル	25,146	301,755	136,773	503,441	7.9	23	無

東急リアル・エステート投資法人（8957）平成28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	東急桜丘町ビル	34,849	418,194	235,991	229,066	11.1	26	無
0	東京日産台東ビル	28,192	338,312	230,309	782,274	7.4	20	無
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,752	225,024	182,754	280,626	11.2	26	無
0	TOKYU REIT蒲田ビル	27,321	327,860	187,049	765,185	7.7	24	無
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	55,536	666,438	439,722	772,175	7.2	19	無
0	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	27,854	334,250	222,297	168,595	3.9	16	無
0	東急池尻大橋ビル	27,385	328,625	260,885	398,279	5.8	20	無
0	麴町スクエア	33,770	405,241	290,490	226,522	4.8	18	無
0	TOKYU REIT新宿ビル	41,886	502,639	436,534	265,930	4.2	16	無
0	秋葉原三和東洋ビル	27,246	326,958	238,064	197,764	11.8	26	無
0	TOKYU REIT木場ビル	24,035	288,424	242,307	490,008	7.4	24	無
0	東急銀座二丁目ビル	27,010	324,128	238,481	184,510	4.4	17	無
0	OKIシステムセンター（底地）	24,180	290,163	290,500	—	—	—	—
0	TOKYU REIT渋谷Rビル	34,890	418,691	364,264	479,120	5.9	18	無
0	東急虎ノ門ビル	67,861	814,341	704,427	186,942	5.4	20	無
0	TOKYU REIT第2新宿ビル	9,757	117,090	95,346	173,900	4.2	17	無
0	東急番町ビル	44,490	533,887	432,658	106,260	3.3	15	無
	合 計	1,069,945	12,839,342	10,051,611	12,050,723	3.8 (注)	—	—

(注) 全体の地震リスク分析における予想最大損失率は、平成29年1月31日に譲渡予定の第2東急鷺沼ビルを除き算出しています。

(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、平成28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
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	共用部リニューアル工事	自平成27年12月 至平成29年1月	188	0	0
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	OAフロア更新工事	自平成28年11月 至平成29年1月	27	—	—
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	専用部LED化工事	自平成28年11月 至平成29年1月	34	—	—
0 東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	機械式駐車場整備工事	自平成28年11月 至平成28年12月	31	—	—
0 TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区	エントランス意匠リニューアル工事	自平成28年4月 至平成28年8月	41	—	—

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684百万円であり、費用に区分された修繕費279百万円と併せ、合計963百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
R cocoti (ココチ)	東京都渋谷区	外壁改修工事	自平成27年6月 至平成28年4月	105
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	空調機更新工事	自平成28年5月 至平成28年7月	93
0 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	専用部LED化工事	自平成28年4月 至平成28年7月	59
0 TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	空調機更新工事	自平成28年7月 至平成28年7月	34
0 東急池尻大橋ビル	東京都目黒区	化粧室・給湯室改修工事	自平成27年9月 至平成28年6月	92
その他				298
合計				684

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22期 自平成26年2月1日 至平成26年7月31日	第23期 自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	第24期 自平成27年2月1日 至平成27年7月31日	第25期 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	第26期 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日
当期首積立金残高	150	172	176	145	139
当期積立額	436	581	800	1,017	832
当期積立金取崩額	413	577	831	1,024	833
次期繰越額	172	176	145	139	138

(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	21.4	376,009	31,334	2.9
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.5	301,755	25,146	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	1.9	300,829	25,069	2.3
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	2.6
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	236,718	19,726	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	2.0
7	その他（注3）	—	—	5,668.93	2.8	391,063	32,588	3.0
主なテナントの合計				67,429.65	32.8	2,199,022	183,251	17.1
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	205,502.20	100.0		
				総賃料収入			12,839,342	1,069,945

(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	東京急行電鉄株式会社(注3)	陸運	11,026.54	5.4	863,945	6.7
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	2.6
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	238,797	1.9
4	その他	—	5,668.93	2.8	386,824	3.0
利害関係者の合計			23,351.53	11.4	1,823,013	14.2
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	205,502.20	100.0	
			総賃料収入			12,839,342

(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。

## a. 商業施設テナントとの主な賃貸条件

テナント名	大和情報サービス株式会社
物件名	湘南モールフィル（底地）
契約期間	自 平成27年3月1日 至 平成45年3月31日
契約更改の方法	更新なし
敷金	313,341千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり（事業用定期借地権）
賃料改定条件	平成35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。
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。

## b. オフィステナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社	東京急行電鉄株式会社
物件名	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル
契約期間	自 平成25年1月1日 至 平成33年12月31日	自 平成24年1月1日 至 平成33年12月31日
契約更改の方法	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に10年間延長され、その後も同様とされる。	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に10年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	136,773千円	126,858千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	なし
賃料改定条件	引渡日以降2年毎に以下の通り改定を行う。 賃借人が依頼する二者の第三者鑑定人（注）による「各査定賃料の平均値」と「改定前賃料」との中間値 ※倉庫部分及び駐車場部分については賃料改定は行わない。	引渡日より3年後、以降2年毎に以下の通り改定を行う。 賃借人が依頼する二者の第三者鑑定人（注）による「各査定賃料の平均値」と「改定前賃料」との中間値 ※倉庫部分については賃料改定は行わない。
その他特記事項	なし	なし

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

テナント名	株式会社東急エージェンシー
物件名	赤坂四丁目ビル （東急エージェンシー本社ビル）
契約期間	自 平成25年2月1日 至 平成35年1月31日
契約更改の方法	更新なし
敷金	222,297千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり
賃料改定条件	平成30年2月1日以降、賃貸人及び賃借人双方より、賃料の改定についての協議申入れをできるものとし、かかる協議より合意した場合に限り、賃料の改定を行うことができる。
その他特記事項	なし

テナント名	株式会社東急コミュニティー
物件名	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 平成27年8月1日（注） 至 平成29年7月31日（注）
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知を 書面により行った場合を除き、期間満了後更に2 年間更新され、以後この例による。
敷金	185,204千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	契約更新毎に下記の各号のうち最も高いもの （1）現行賃料 （2）2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均
その他特記事項	契約期間はタワー4・5・6F部分 他にタワー11F東・11F西・ヒルズIV 4F・倉庫・ 駐車場を賃借している。

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

c. その他テナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社
物件名	QFRONT（キューフロント）
契約期間	自 平成14年12月20日 至 平成31年12月31日
契約更改の方法	期間満了の日の1年前までに本契約を終了させる 旨の通知を書面により行わない場合、期間満了の 日の翌日より6年間延長され、その後も同様とさ れる。
敷金	—
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	賃貸借期間中変更されないものとされる。
その他特記事項	大型映像装置その他の広告媒体の設置、管理及び これを用いた宣伝・広告・その他の運営並びに看 板の掲出又は宣伝・広告・その他の運営の目的の ために使用する。

③賃貸面積上位10テナント

a. 全テナント中の賃貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	大和情報サービス株式会社	不動産	湘南モールドビル（底地）	平成45年3月31日	44,078.12	21.4
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）	平成45年3月26日	17,019.19	8.3
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成33年12月31日	7,148.18	3.5
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.9
4	バンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	平成29年3月31日	4,922.75	2.4
5	株式会社TSUTAYA	卸売	QFRONT（キューフロント）	平成31年12月14日 （注1）	4,044.10	2.0
6	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2）	平成28年12月31日	3,952.84	1.9
7	株式会社エヌ・ティ・ティ・ データ	サービス	東急虎ノ門ビル	平成30年6月30日	3,938.20	1.9
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）	平成35年1月31日	3,533.03	1.7
9	株式会社第一ビルディング	不動産	東急銀座二丁目ビル	平成28年9月30日	3,278.04	1.6
10	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3）	平成29年7月31日 （注1）	3,123.03	1.5
賃貸面積上位10テナントの合計					98,915.84	48.1
総賃貸面積					205,502.20	100.0

（注1）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2）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。

（注3）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。

## 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:平成27年3月1日 至:平成45年3月31日	(注4)	44,078.12	208,474	19.5
沖電気工業株式会社(注3)	OKIシステムセンター(底地)	自:平成25年3月27日 至:平成45年3月26日	3年毎 (注5)	17,019.19		
東京急行電鉄株式会社	東急南平台町ビル	自:平成25年1月1日 至:平成33年12月31日	2年毎 (注6)	7,148.18		
東京急行電鉄株式会社	東急桜丘町ビル	自:平成24年1月1日 至:平成33年12月31日	2年毎 (注7)	3,878.36		
株式会社東急エージェンシー	赤坂四丁目ビル(東急 エージェンシー本社ビル)	自:平成25年2月1日 至:平成35年1月31日	(注8)	3,533.03		
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT渋谷宇田川町 スクエア	自:平成24年2月1日 至:平成37年7月31日	改定なし	1,487.21		
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア	自:平成25年10月1日 至:平成35年9月30日	2年毎	1,207.80 (注9)		
株式会社サザビーリーグ	TOKYU REIT表参道スクエア	自:平成25年9月1日 至:平成35年8月31日	(注10)	704.92		
株式会社ヤマハミュージック リテイリング	cocoti(ココチ)	自:平成24年6月1日 至:平成37年5月31日	(注11)	538.42		
株式会社ワンダーテーブル	TOKYU REIT表参道スクエア	自:平成27年10月1日 至:平成35年9月30日	改定なし	476.94		
チャコット株式会社	cocoti(ココチ)	自:平成28年4月8日 至:平成35年4月7日	3年毎	314.21		
株式会社セブン-イレブン・ ジャパン	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	自:平成23年2月1日 至:平成43年1月31日	3年毎	241.01		
MERCER OFFICE株式会社	CONZE(コンツェ)恵比寿	自:平成26年3月22日 至:平成36年3月21日	改定なし	236.24		
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:平成24年9月1日 至:平成40年8月31日	(注12)	191.10		
株式会社東急ストア	世田谷ビジネススクエア	自:平成28年7月1日 至:平成43年6月30日	(注13)	179.86 (注9)		
ミニストップ株式会社	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自:平成27年12月1日 至:平成36年11月30日	3年毎	99.64		
株式会社ローソン	東急番町ビル	自:平成23年10月1日 至:平成33年9月30日	改定なし	70.53 (注14)		
総賃料収入						

(注1)「長期契約テナント」とは、定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、平成28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、平成28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)平成35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)事務所部分の賃料改定期間であり、倉庫部分及び駐車場部分は契約期間中の賃料改定はありません。

(注7)平成24年1月1日以降、初回のみ3年後、以降2年毎に賃料改定を行います。また、事務所部分の賃料改定期間であり、倉庫部分は契約期間中の賃料改定はありません。

(注8)平成30年2月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注9)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10)平成30年9月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注11)平成30年6月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注12)平成32年9月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、2年毎に賃料改定が可能です。

(注13)平成33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。

(注14)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。