

## 2021年7月期 決算短信 (REIT)

2021年9月10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  
 取締役執行役員  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画・財務・IR担当 (氏名) 大澤 丈  
 兼 経営企画部長  
 TEL (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 2021年10月29日 分配金支払  
 開始予定日 2021年10月15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. 2021年7月期の運用、資産の状況 (2021年2月1日~2021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	%
2021年7月期	8,066	△6.3	3,981	△12.3	3,540	△13.3	3,540	△13.3
2021年1月期	8,611	5.0	4,538	4.9	4,084	5.9	4,083	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	%	%	%
2021年7月期	3,621	3.1	1.5	43.9
2021年1月期	4,176	3.5	1.8	47.4

## (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	%	%
2021年7月期	3,621	3,539	—	—	100.0	3.1
2021年1月期	3,760	3,675	—	—	90.0	3.2

(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、2021年1月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額407百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年7月期	235,035	115,527	49.2	118,174
2021年1月期	231,090	115,663	50.1	118,313

## (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
2021年7月期	4,701	△6,709	324	2,979
2021年1月期	7,065	△13,576	6,111	4,663

2. 2022年1月期の運用状況の予想（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期の運用状況の予想（2022年2月1日～2022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
2022年1月期	8,412	4.3	4,101	3.0	3,690	4.2	3,689	4.2	3,410	—
2022年7月期	7,522	△10.6	3,051	△25.6	2,651	△28.1	2,653	△28.1	3,400	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年1月期）3,773円、（2022年7月期）2,714円

発行済投資口の総口数（2022年1月期）977,600口、（2022年7月期）977,600口

（注）2022年7月期の1口あたり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（想定額670百万円）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）	2021年7月期	977,600口	2021年1月期	977,600口
② 期末自己投資口数	2021年7月期	0口	2021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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

前提条件の詳細については、5ページ「1. 運用状況（1）運用状況 ②次期の見通し d. 運用状況の見通し <2022年1月期及び2022年7月期 運用状況の予想の前提条件>」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 投資状況	26
(2) 投資不動産物件	27
(3) その他投資資産の主要なもの	27
(4) 資本的支出の状況	35
(5) 主なテナントへの賃貸条件	37

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### a. 投資法人の主な推移

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

その後、第3期初の2004年8月に投資口数44,000口（オーバーアロットメントによる2,000口を含みます。）の追加公募増資を、第5期初の2005年8月に投資口数27,380口（オーバーアロットメントによる680口を含みます。）の追加公募増資を、さらに第21期初の2013年8月及び同年9月に投資口数26,140口（オーバーアロットメントによる2,376口を含みます。）の追加公募増資を行いました。2014年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割した結果、2021年7月31日現在、発行済投資口の総口数は977,600口となっています。

##### b. 投資環境と運用実績

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

#### (イ) 投資環境

当期の国内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増えています。

首都圏経済について、個人消費は、宿泊や飲食サービスが弱含んでいる一方、百貨店販売額やコンビニエンスストア販売額、ドラッグストア販売額が前年を上回っているなど、感染症の影響により、一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続いています。雇用情勢では、下げ止まりつつあるものの、感染症の影響により、弱い動きとなっております。

東京圏の人口動態については、2021年1月から6月までの間において、8万人超の転入超過（※）があり、全国との格差は依然として拡大しています。※出典：「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）

このような状況のなか、東京のオフィス市場は、空室率の上昇が続いています。新築ビルへの移転による二次空室のほか、リモートワーク導入やコスト削減による大型の解約区画が空室として顕在化しました。都心5区の空室率は引き続き上昇しています。2023年に大型供給を控えていることなどを背景に、早期のテナント誘致のための賃料調整が進み、募集賃料も下落傾向が継続しています。

一方、商業施設賃貸市場は、都心のごく一部の希少な一等地以外は、需要の弱含みが継続しています。百貨店売上は、外商によるラグジュアリーブランドや高級時計、美術宝飾品や、巣ごもり需要関連の家電、高級家具などの売り上げは好調でした。しかし自治体をまたぐ移動制限がかかる間は広域商圏の大型SCは苦戦が続いています。小売業販売は総じて横ばい傾向にあり、消費者心理は依然として厳しいものの、緩やかな持ち直しの動きが続いています。

不動産売買市場については、前年の海外投資家を中心とする大型取引の反動から投資総額は減少しているものの、緊急事態宣言の影響は比較的軽微なものにとどまっています。

期待利回りについては、オフィス、都心商業施設、ホテルは横ばい、需要が伸びている物流施設は低下しています。

#### (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1）」に基づき投資活動を行いました。

当期においては、2021年3月29日に、ヒューリック渋谷宮下公園ビル（注2）を取得するとともに、2021年3月26日付で、湘南モールフィル（底地）の譲渡を決定し、2021年8月2日に譲渡しております。また、2021年7月30日付で、代官山フォーラムの譲渡を決定し、2021年8月31日に譲渡しております。

また、本投資法人が保有する運用資産23物件において再生可能エネルギー100%電力を使用する電力供給に切り替えることといたしました。その結果、本投資法人の運用資産25物件（今回導入23物件、従前より再生可能エネルギー由来の非化石証書活用によるCO<sub>2</sub>フリー電力を活用している東急南平台町ビル及び渋谷道玄坂スカイビル）の合計延べ床面積198,141.57㎡において再生可能エネルギー100%電力を使用することとなり、本投資法人の底地物件を除いた運用資産全31物件の合計延床面積の87.9%にあたります。（注3）

当期末現在の本投資法人が保有する34物件の取得価額合計は2,486億1千4百万円、総賃貸可能面積は223,691.34㎡、期末算定価額の合計は3,132億5千万円となりました。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826億2千9百万円でした。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0.1%の下落となりました。また、期末の空室率は前期末の1.6%から1.2ポイント増加し2.8%となりました。

(注1)「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。

(注2)ヒューリック渋谷宮下公園ビルは、2021年10月1日付でTOKYU REIT渋谷宮下公園ビルに名称変更する予定です。以下同じです。

(注3)2021年7月30日時点の数値を記載しています。

#### (b)利益相反対策

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

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

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

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

#### c. 資金調達概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。

当期においては、有利子負債の長期固定金利化及び返済期限の分散化を図るため、当期に返済期限が到来した長期借入金50億円について借換を行いました。また、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引金融機関4行と総額180億円の借入枠（コミットメントライン）を設定しており、当該借入枠による短期借入金として、期中に償還期日をむかえる投資法人債の償還資金として30億円、分配金の支払資金の一部として10億円及び、ヒューリック渋谷宮下公園ビルの取得及びその付帯費用の一部に充てるため50億円をそれぞれ調達し、期中に返済期限が到来した短期借入金32億円について借換を行い、20億円については返済しております。当期末現在の有利子負債残高は1,056億円（投資法人債残高80億円、長期借入金残高864億円（1年内返済予定の長期借入金184億円を含みます。）、短期借入金残高112億円）、当期における加重平均利率は、0.81%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

なお、当期末現在における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

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

#### d. 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益80億6千6百万円、営業利益39億8千1百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は35億4千万円、当期純利益は35億4千万円を計上しました。

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3,621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、感染拡大の防止策を講じ、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されますが、感染の動向が内外経済に与える影響に十分注意する必要があります。また、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

このような見通しのなか、不動産賃貸市場においては、コロナ後を見据えたオフィス戦略の影響や、インバウンド需要の回復時期に目途が立っていないことから、空室率の上昇と賃料の下落基調が予想されます。

不動産売買市場においては、世界的な金融緩和等を背景に、投資家の積極的な投資姿勢は維持されています。中長期的なオフィス需要の減退が懸念されるものの、安定した収益が期待できる都心立地の物件は有望な投資対象として注目を集めています。

## b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

（イ）東急(株)

（ロ）東急(株)の連結子会社

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

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

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

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

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

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

(イ) 2021年8月2日付で、以下の資産を譲渡しました。

- i. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : 湘南モールフィル（底地）
- iii. 譲渡価額（注1） : 7,700百万円
- iv. 契約日 : 2021年3月26日
- v. 譲渡日 : 2021年8月2日
- vi. 譲渡先 : 国内事業会社（注2）
- vii. 不動産等売却益及び圧縮積立金の計上 : 2022年1月期に不動産等売却益662百万円及び圧縮積立金繰入額355百万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) 2021年8月31日付で、以下の資産を譲渡しました。

- i. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : 代官山フォーラム
- iii. 譲渡価額（注1） : 4,250百万円
- iv. 契約日 : 2021年7月30日
- v. 譲渡日 : 2021年8月31日
- vi. 譲渡先 : 国内事業会社（注2）
- vii. 損益に及ぼす影響 : 2022年1月期において、不動産等売却益90百万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。

## d. 運用状況の見通し

2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022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。

	2022年1月期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	2022年7月期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
営業収益	8,412 百万円	7,522 百万円
営業利益	4,101 百万円	3,051 百万円
経常利益	3,690 百万円	2,651 百万円
当期純利益	3,689 百万円	2,653 百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	3,410 円	3,400 円
1口当たり利益超過分配金	— 円	— 円

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

## ＜2022年1月期及び2022年7月期 運用状況の予想の前提条件＞

2022年1月期及び2022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"> <li>2021年7月31日時点で本投資法人が保有している34物件から、2021年8月2日に湘南モールフィル（底地）、2021年8月31日に代官山フォーラム、2021年12月24日及び2022年2月25日にOKIシステムセンター（底地）の共有持分30%をそれぞれ譲渡し、以降、2022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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、昨今の不動産市況、テナントとの交渉状況、及び近隣競合物件の存在等を考慮した賃料水準及び稼働率等の変動要素を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。</li> <li>湘南モールフィル（底地）、代官山フォーラム及びOKIシステムセンター（底地）の共有持分30%の譲渡により、2022年1月期に不動産等売却益1,323百万円、OKIシステムセンター（底地）の共有持分30%の譲渡により、2022年7月期に不動産等売却益570百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>2022年1月期末の稼働率は98.2%、2022年7月期末の稼働率は99.5%を想定しています。</li> <li>2022年1月期及び2022年7月期における新型コロナウイルス感染症による影響については、現時点で約定している一部商業テナントの賃料減免を織り込んで算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費は、2022年1月期に475百万円、2022年7月期に479百万円を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費は、2022年1月期に322百万円、2022年7月期に487百万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（2022年1月期：677百万円、2022年7月期：724百万円）。 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>減価償却費は不動産等の取得に係る付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（2022年1月期：1,029百万円、2022年7月期：1,060百万円）。</li> <li>上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、2022年1月期に883百万円、2022年7月期に770百万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、2022年1月期に388百万円、2022年7月期に374百万円を見込んでいます。なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息のほか金融関連費用を含んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年7月31日時点の有利子負債残高1,056億円（短期借入金112億円、長期借入金864億円、投資法人債80億円）であり、2022年1月期に返済期限が到来する短期借入金112億円については、100億円を返済し、12億円については借換を行うとともに長期借入金90億円については、すべて借換を行うことを前提としています。</li> <li>2022年7月期に返済期限が到来する短期借入金12億円については、OKIシステムセンター（底地）の売却資金で返済し、長期借入金94億円のうち、24億円については一部を返済するとともに残額は借換を行い、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>2022年1月期末の有利子負債残高956億円（短期借入金12億円、長期借入金864億円、投資法人債80億円）、2022年7月期末の有利子負債残高は950億円（長期借入金870億円、投資法人債80億円）を想定しています。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年1月期末及び2022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」）</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、2022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。</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、湘南モールフィル（底地）の譲渡により、2022年1月期に計上する不動産等売却益662百万円のうち355百万円については、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める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>2022年7月期の分配金は、圧縮積立金の一部（670百万円）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> <li>新型コロナウイルス感染症の影響の長期化や更なる拡大が無いことを前提に予想を策定しています。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2021年4月23日提出）における「投資リスク」から重要な変更はないため開示を省略しています。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2021年1月31日)	当 期 (2021年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,174,774	987,615
信託現金及び信託預金	2,489,106	1,991,910
営業未収入金	87,468	158,760
前払費用	53,234	48,659
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	21,509	25,003
流動資産合計	4,844,600	3,230,455
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,851,484	15,414,956
減価償却累計額	△5,122,275	△5,389,885
建物（純額）	9,729,208	10,025,071
構築物	211,125	214,583
減価償却累計額	△85,744	△90,563
構築物（純額）	125,381	124,019
機械及び装置	108,824	108,824
減価償却累計額	△101,912	△102,433
機械及び装置（純額）	6,912	6,391
工具、器具及び備品	97,084	97,819
減価償却累計額	△75,922	△79,193
工具、器具及び備品（純額）	21,162	18,625
土地	61,568,921	67,060,751
建設仮勘定	114,824	128,698
信託建物	46,764,981	47,215,974
減価償却累計額	△20,599,488	△21,306,047
信託建物（純額）	26,165,492	25,909,926
信託構築物	※1799,263	※1818,335
減価償却累計額	△490,159	△503,006
信託構築物（純額）	309,103	315,328
信託機械及び装置	1,064,617	1,063,571
減価償却累計額	△977,138	△980,301
信託機械及び装置（純額）	87,479	83,269
信託工具、器具及び備品	543,435	549,388
減価償却累計額	△414,116	△430,528
信託工具、器具及び備品（純額）	129,318	118,859
信託土地	126,809,106	126,809,106
信託建設仮勘定	15,967	18,025
有形固定資産合計	225,082,878	230,618,076

（単位：千円）

	前 期 (2021年1月31日)	当 期 (2021年7月31日)
無形固定資産		
その他	3,046	2,247
信託その他無形固定資産	2,631	2,532
無形固定資産合計	5,677	4,780
投資その他の資産		
敷金及び保証金	208,841	208,841
信託差入敷金及び保証金	650,780	650,780
長期前払費用	97,592	84,196
繰延税金資産	13	15
その他	163,400	204,885
投資その他の資産合計	1,120,628	1,148,719
固定資産合計	226,209,184	231,771,576
繰延資産		
投資法人債発行費	36,671	33,937
繰延資産合計	36,671	33,937
資産合計	231,090,456	235,035,969
負債の部		
流動負債		
営業未払金	860,824	696,112
短期借入金	4,200,000	11,200,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	18,400,000
未払金	385,961	380,543
未払費用	114,219	111,068
未払法人税等	878	931
未払消費税等	55,578	173,081
前受金	1,299,260	1,434,672
預り金	30,213	40,917
その他	6,346	5,723
流動負債合計	23,953,282	32,443,049
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	72,400,000	68,000,000
預り敷金及び保証金	3,749,582	3,873,010
信託預り敷金及び保証金	7,293,353	7,159,915
その他	30,672	32,202
固定負債合計	91,473,608	87,065,129
負債合計	115,426,890	119,508,179

(単位：千円)

	前 期 (2021年1月31日)	当 期 (2021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	1,101,004	1,508,382
任意積立金合計	1,101,004	1,508,382
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,083,154	3,540,001
剰余金合計	5,184,159	5,048,384
投資主資本合計	115,663,565	115,527,790
純資産合計	※3 115,663,565	※3 115,527,790
負債純資産合計	231,090,456	235,035,969

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31 日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月 31 日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,454,777	※1 7,528,994
その他賃貸事業収入	※1 391,063	※1 530,713
不動産等売却益	※2 764,221	—
資産受入益	1,313	—
工事負担金受入額	—	6,380
営業収益合計	8,611,375	8,066,088
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,221,420	※1 3,241,935
資産運用報酬	683,816	692,845
資産保管手数料	16,283	16,895
一般事務委託手数料	39,949	41,351
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	105,329	85,534
営業費用合計	4,072,799	4,084,562
営業利益	4,538,576	3,981,526
営業外収益		
受取利息	24	31
未払分配金戻入	779	609
還付加算金	—	26
受取保険金	—	1,780
受取補償金	4,697	—
営業外収益合計	5,501	2,447
営業外費用		
支払利息	394,025	385,075
投資法人債利息	44,314	39,288
投資法人債発行費償却	3,318	2,733
その他	18,384	15,942
営業外費用合計	460,042	443,040
経常利益	4,084,035	3,540,934
税引前当期純利益	4,084,035	3,540,934
法人税、住民税及び事業税	881	935
法人税等調整額	0	△2
法人税等合計	881	933
当期純利益	4,083,153	3,540,001
前期繰越利益	0	0
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,083,154	3,540,001

## （3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年8月1日 至 2021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	716,663	716,663	3,855,799	4,572,463	115,051,869	115,051,869
当期変動額							
圧縮積立金の積立		384,341	384,341	△384,341	—	—	—
剰余金の配当				△3,471,457	△3,471,457	△3,471,457	△3,471,457
当期純利益				4,083,153	4,083,153	4,083,153	4,083,153
当期変動額合計	—	384,341	384,341	227,355	611,696	611,696	611,696
当期末残高	※1 110,479,406	1,101,004	1,101,004	4,083,154	5,184,159	115,663,565	115,663,565

当期（自 2021年2月1日 至 2021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	1,101,004	1,101,004	4,083,154	5,184,159	115,663,565	115,663,565
当期変動額							
圧縮積立金の積立		407,378	407,378	△407,378	—	—	—
剰余金の配当				△3,675,776	△3,675,776	△3,675,776	△3,675,776
当期純利益				3,540,001	3,540,001	3,540,001	3,540,001
当期変動額合計	—	407,378	407,378	△543,152	△135,774	△135,774	△135,774
当期末残高	※1 110,479,406	1,508,382	1,508,382	3,540,001	5,048,384	115,527,790	115,527,790

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項目	前 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31 日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月 31 日
I 当期末処分利益	4,083,154,379	3,540,001,603
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,675,776,000 (3,760)	3,539,889,600 (3,621)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	407,378,000	—
IV 次期繰越利益	379	112,003
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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3,675,776,000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3,539,889,600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>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31 日		自 2021年 2 月 1 日 至 2021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	4,084,035		3,540,934	
減価償却費	996,500		1,027,497	
投資法人債発行費償却	3,318		2,733	
固定資産除却損	5,397		2,945	
受取利息	△24		△31	
支払利息	438,339		424,364	
営業未収入金の増減額（△は増加）	147,347		△71,292	
営業未払金の増減額（△は減少）	72,360		△29,598	
未払金の増減額（△は減少）	16,274		△5,417	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△153,669		117,503	
未払費用の増減額（△は減少）	7,658		△8,556	
前受金の増減額（△は減少）	27,625		135,411	
預り金の増減額（△は減少）	50,016		12,233	
信託有形固定資産の売却による減少額	1,909,711		—	
その他	△103,861		△27,616	
小計	7,501,031		5,121,111	
利息の受取額	24		31	
利息の支払額	△434,753		△418,959	
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△883		△882	
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,065,417		4,701,300	
<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	△1,578,291		△6,083,164	
信託有形固定資産の取得による支出	△12,712,526		△616,558	
信託無形固定資産の取得による支出	—		△135	
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	40,165		222,982	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△212,476		△99,553	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,100,042		257,213	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△232,125		△390,651	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,576,704		△6,709,866	
<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	11,400,000		12,200,000	
短期借入金の返済による支出	△7,200,000		△5,200,000	
長期借入れによる収入	9,800,000		5,000,000	
長期借入金の返済による支出	△7,400,000		△5,000,000	
投資法人債の発行による収入	2,981,950		—	
投資法人債の償還による支出	—		△3,000,000	
分配金の支払額	△3,470,811		△3,675,788	
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,111,138		324,211	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△400,148		△1,684,355	
現金及び現金同等物の期首残高	5,064,029		4,663,881	
現金及び現金同等物の期末残高	4,663,881		2,979,525	

## (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17,817千円、当期は15,618千円です。</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り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礎となる事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</li> <li>(3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>(4) 信託その他無形固定資産</li> <li>(5) 信託差入敷金及び保証金</li> <li>(6) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

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

[貸借対照表に関する注記]

※1. 国庫補助金等により取得した固定資産の圧縮記帳額

	前 期 (2021年1月31日)	当 期 (2021年7月31日)
信託構築物	16,311千円	16,311千円
合計	16,311千円	16,311千円

2. コミットメントラインの設定に関する契約

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

	前 期 (2021年1月31日)	当 期 (2021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	4,200,000千円	6,200,000千円
差引額	13,800,000千円	11,800,000千円

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (2021年1月31日)	当 期 (2021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 2020年8月1日 至 2021年1月31日	当 期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,252,876	6,341,980
共益費収入	687,305	678,614
月極駐車場収入	162,684	167,117
その他賃料収入（注1）	351,911	341,282
計	7,454,777	7,528,994
その他賃貸事業収入		
付帯収益（注2）	331,305	293,736
その他雑収入	59,757	236,977
計	391,063	530,713
不動産賃貸事業収益合計	7,845,840	8,059,708
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
水道光熱費	403,817	370,921
外注委託費	459,202	467,969
プロパティ・マネジメント報酬	197,684	189,294
修繕費	233,252	221,659
公租公課	687,319	721,783
損害保険料	8,575	8,811
減価償却費	996,500	1,027,497
固定資産除却損	5,397	2,945
その他賃貸事業費用	229,669	231,051
不動産賃貸事業費用合計	3,221,420	3,241,935
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	4,624,420	4,817,773

(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 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

OKIシステムセンター(底地)

(共有持分割合40%)

(単位：千円)

不動産等売却収入	2,740,000
不動産等売却原価	1,909,711
その他売却費用	66,066
不動産等売却益	764,221

当期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前 期		当 期	
	自	2020年8月1日	自	2021年2月1日
	至	2021年1月31日	至	2021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	2020年8月1日	自	2021年2月1日
	至	2021年1月31日	至	2021年7月31日
現金及び預金		2,174,774		987,615
信託現金及び信託預金		2,489,106		1,991,910
現金及び現金同等物		4,663,881		2,979,525

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

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

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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（2021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	2,174,774	2,174,774	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,489,106	2,489,106	—
資産計	4,663,881	4,663,881	—
(1) 短期借入金	4,200,000	4,200,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,006,624	6,624
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,065,129	65,129
(4) 投資法人債	8,000,000	8,033,655	33,655
(5) 長期借入金	72,400,000	73,307,065	907,065
負債計	101,600,000	102,612,473	1,012,473

当期（2021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	987,615	987,615	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,991,910	1,991,910	—
資産計	2,979,525	2,979,525	—
(1) 短期借入金	11,200,000	11,200,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,400,000	18,444,671	44,671
(4) 投資法人債	8,000,000	8,060,167	60,167
(5) 長期借入金	68,000,000	68,884,456	884,456
負債計	105,600,000	106,589,295	989,295

## (注1) 金融商品の時価の算定方法

## 資産

## (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

## 負債

## (1) 短期借入金

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

## (2) 1年内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。

## (3) 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。

(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 (2021年1月31日)	当 期 (2021年7月31日)
① 預り敷金及び保証金	3,749,582	3,873,010
② 信託預り敷金及び保証金	7,293,353	7,159,915

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（2021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	2,174,774	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	2,489,106	—	—	—	—	—
合計	4,663,881	—	—	—	—	—

当期（2021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	987,615	—	—	—	—	—
信託現金及び信託 預金	1,991,910	—	—	—	—	—
合計	2,979,525	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（2021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	4,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	3,000,000	3,000,000	—	—	—	5,000,000
長期借入金	14,000,000	11,600,000	10,500,000	7,500,000	8,000,000	34,800,000
合計	21,200,000	14,600,000	10,500,000	7,500,000	8,000,000	39,800,000

当期（2021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	11,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	—	5,000,000
長期借入金	18,400,000	7,200,000	10,500,000	10,000,000	2,200,000	38,100,000
合計	29,600,000	10,200,000	10,500,000	10,000,000	2,200,000	43,100,000

## 〔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 (2021年 1 月31日)	当 期 (2021年 7 月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	15
繰延税金資産合計	13	15
繰延税金資産の純額	13	15

## 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 (2021年 1 月31日)	当 期 (2021年 7 月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.32	△31.45
その他	△3.12	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.03

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

		前 期	当 期
		自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	213,613,070	225,085,515
	期中増減額(注3)	11,472,444	5,535,093
	期末残高	225,085,515	230,620,609
期末時価(注4)(注5)		306,780,000	315,110,000

(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OKIビジネスセンター5号館の信託受益権（12,231,271千円）、スタイリオフィット武蔵小杉（1,514,134千円）の取得及び世田谷ビジネススクエアのエレベーター改修工事等の資本的支出（607,033千円）によるものであり、主な減少額はOKIシステムセンター（底地）の共有持分割合40%（1,909,711千円）の譲渡及び減価償却費（995,706千円）の計上によるものです。

当期の主な増加額はヒューリック渋谷宮下公園ビル（6,043,474千円）の取得及び麴町スクエアの空調機更新工事等の資本的支出（513,100千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,026,704千円）の計上によるものです。

(注4) 前期の期末時価は、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。

(注5) 当期の期末時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡価額、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、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 2020年8月1日 至 2021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）	1,230,550	不動産賃貸事業

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

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

当期（自 2021年2月1日 至 2021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）	1,239,815	不動産賃貸事業

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

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

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

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期		当 期	
	自 2020年 8月 1日	至 2021年 1月 31日	自 2021年 2月 1日	至 2021年 7月 31日
1口当たり純資産額	118,313円		118,174円	
1口当たり当期純利益	4,176円		3,621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		当 期	
	自 2020年 8月 1日	至 2021年 1月 31日	自 2021年 2月 1日	至 2021年 7月 31日
当期純利益（千円）	4,083,153		3,540,001	
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—		—	
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,083,153		3,540,001	
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

(イ) 2021年8月2日付で、以下の資産を譲渡しました。

- i. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : 湘南モールフィル（底地）
- iii. 譲渡価額（注1） : 7,700百万円
- iv. 契約日 : 2021年3月26日
- v. 譲渡日 : 2021年8月2日
- vi. 譲渡先 : 国内事業会社（注2）
- vii. 不動産等売却益及び圧縮積立金の計上 : 2022年1月期に不動産等売却益662百万円及び圧縮積立金繰入額355百万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) 2021年8月31日付で、以下の資産を譲渡しました。

- i. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : 代官山フォーラム
- iii. 譲渡価額（注1） : 4,250百万円
- iv. 契約日 : 2021年7月30日
- v. 譲渡日 : 2021年8月31日
- vi. 譲渡先 : 国内事業会社（注2）
- vii. 損益に及ぼす影響 : 2022年1月期において、不動産等売却益90百万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。

## (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らず、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2021年1月31日現在)		当期 (2021年7月31日現在)		
			保有総額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)	保有総額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)	
不動産	商業施設	渋谷区	15,348,711	6.6	15,320,194	6.5	
		東急沿線 (渋谷区除く)	2,260,505	1.0	2,249,618	1.0	
		小計	17,609,217	7.6	17,569,812	7.5	
	オフィス	渋谷区	5,340,325	2.3	11,362,830	4.8	
		東京都心5区 (渋谷区除く)	41,867,336	18.1	41,694,974	17.7	
		小計	47,207,661	20.4	53,057,804	22.6	
	住宅	東急沿線 (渋谷区除く)	2,722,630	1.2	2,709,034	1.2	
		小計	2,722,630	1.2	2,709,034	1.2	
	底地	東急沿線 (渋谷区除く)	1,162,340	0.5	1,162,340	0.5	
		その他	2,864,567	1.2	2,864,567	1.2	
		小計	4,026,907	1.7	4,026,907	1.7	
	合計		71,566,416	31.0	77,363,559	32.9	
	その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	商業施設	渋谷区	40,284,673	17.4	40,171,833
東京都心5区 (渋谷区除く)				4,690,435	2.0	4,686,900	2.0
東急沿線 (渋谷区除く)				3,174,322	1.4	3,177,850	1.4
小計				48,149,431	20.8	48,036,584	20.4
オフィス		渋谷区	20,829,956	9.0	20,765,858	8.8	
		東京都心5区 (渋谷区除く)	49,449,511	21.4	49,498,406	21.1	
		東急沿線 (渋谷区除く)	28,064,087	12.1	27,930,088	11.9	
		小計	98,343,555	42.6	98,194,353	41.8	
底地		その他	7,026,112	3.0	7,026,112	3.0	
		小計	7,026,112	3.0	7,026,112	3.0	
合計		153,519,099	66.4	153,257,049	65.2		
預金・その他の資産		6,004,940	2.6	4,415,360	1.9		
資産総額計		231,090,456	100.0	235,035,969	100.0		

	前期 (2021年1月31日現在)		当期 (2021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	115,426,890	49.9	119,508,179	50.8
純資産総額	115,663,565	50.1	115,527,790	49.2

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

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

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

## (2) 投資不動産物件

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

## (3) その他投資資産の主要なもの

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

以下に記載する事項の説明は次の通りです。

- ・ 原則として2021年7月31日を基準としています。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。
- ・ 「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、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、東急番町ビル及びOKIシステムセンター（底地）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2021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2021年7月31日として、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、代官山フォーラム、TOKYU REIT自由が丘スクエア、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）、秋葉原三和東洋ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、TOKYU REIT恵比寿ビル、渋谷道玄坂スカイビル、湘南モールフィル（底地）及びOKIシステムセンター（底地）については日本ヴァリュアーズ株式会社、cocoti（ココチ）、CONZE（コンツェ）恵比寿、TOKYU REIT下北沢スクエア、東急池尻大橋ビル、TOKYU REIT新宿ビル、TOKYU REIT第2新宿ビル、東急番町ビル、OKIビジネスセンター5号館、スタイリオフィット武蔵小杉及びヒューリック渋谷宮下公園ビルについては大和不動産鑑定株式会社、その他の物件については一般財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載しています。
- ・ 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。また、QFRONT（キューフロント）については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナント（東急株式会社）を含んでいます。東京日産台東ビル及びメゾンピオニー都立大学のテナント数には、住居部分の賃借人を含みます。
- ・ 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。）を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、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併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル（底地）、OKIシステムセンター（底地）及びREVE中目黒（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。なお、OKIシステムセンター（底地）については、借地権設定契約書上の面積に共有持分割合の60%を乗じて得た値を記載しております。また、東急番町ビルについては、建物全体の総賃貸面積に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%を乗じて得た値を記載しています。

- 「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫、住居及び土地の契約書及び図面上の合計面積（共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、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併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル（底地）、OKIシステムセンター（底地）及びREVE中目黒（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。なお、OKIシステムセンター（底地）については共有持分割合の60%を乗じて得た値を記載しています。また、東急番町ビルについては、建物全体の総賃貸可能面積に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%を乗じて得た値を記載しています。
- 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点以下第3位を切捨てて記載しています。
- 「オフィス基準階専有面積」は、2階以上で、当該建物の標準的なフロアについての専有面積を記載しています。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フロアの間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52.6%を所有する東急番町ビルについては、他の区分所有者持分及び他の準共有者持分を含む1フロアの間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、2021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併せて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、東急番町ビルについては、建物全体の月額賃料総額に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%を乗じて得た値を記載しています。OKIシステムセンター（底地）については土地全体の月額賃料総額に共有持分割合である60%を乗じて得た値です。
- 「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併せて賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。また、東急番町ビルについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に区分所有権割合95.1%と信託受益権の準共有持分割合である

52.6%を乗じて得た値を記載しています。OKIシステムセンター（底地）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60%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52.6%を乗じて得た値をそれぞれ記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を超える機能の向上等に必要な費用は含まれていません。また、建物状況評価報告書の作成については、資産運用会社で定める指定業者5社（当期末日現在）の中から選定した業者に委託しています。
- ・ OKIシステムセンター（底地）は、2020年9月14日に売買契約書を締結し、2020年9月28日に共有持分40%を譲渡しており、また、2021年12月24日に共有持分30%を、2022年2月25日に共有持分30%を譲渡する予定です。
- ・ 湘南モルフィル（底地）は、2021年3月26日に売買契約書を締結しており、2021年8月2日に譲渡しています。
- ・ 代官山フォーラムは、2021年7月30日に売買契約書を締結しており、2021年8月31日に譲渡しています。

## ＜建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び直近作成年月＞

作成者	用途	調査対象物件	直近作成年月
株式会社イー・アール・エス	商業施設	TOKYU REIT表参道スクエア	2017年6月
		cocoti（ココチ）	2018年10月
	オフィス	東急南平台町ビル	2017年11月
		東急桜丘町ビル	2017年11月
		東急虎ノ門ビル	2018年10月
	東急番町ビル	2019年1月	
清水建設株式会社	商業施設	TOKYU REIT下北沢スクエア	2019年4月
	オフィス	TOKYU REIT恵比寿ビル	2018年6月
	住宅	メゾンピオニー都立大学	2017年9月
株式会社竹中工務店	商業施設	TOKYU REIT自由が丘スクエア	2019年8月
	オフィス	TOKYU REIT渋谷Rビル	2018年11月
		渋谷道玄坂スカイビル	2019年2月
東京海上ディーアール株式会社	商業施設	QFRONT（キューフロント）	2020年1月
		レキシントン青山	2020年1月
		CONZE（コンツェ）恵比寿	2020年7月
		代官山フォーラム	2020年1月
		TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2021年1月
	オフィス	東京日産台東ビル	2019年7月
		世田谷ビジネススクエア	2021年1月
		赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	2019年7月
		TOKYU REIT蒲田ビル	2021年1月
		TOKYU REIT虎ノ門ビル	2021年7月
		東急池尻大橋ビル	2019年7月
		麴町スクエア	2019年7月
		TOKYU REIT新宿ビル	2020年1月
		秋葉原三和東洋ビル	2020年7月
		東急銀座二丁目ビル	2021年7月
		TOKYU REIT第2新宿ビル	2020年7月
		OKIビジネスセンター5号館	2020年8月
		ヒューリック渋谷宮下公園ビル	2021年3月
	住宅	スタイリオフィット武蔵小杉	2020年12月

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

物件名	所在地（地番）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
							土地	建物
QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区 宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	6,675.52 (4,804.46)	SRC・S B3/8F	1999年10月	21.8	所有権	区分所有権
レキシントン青山	東京都港区南青山 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	1998年1月	23.6	所有権	所有権
TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	1985年10月	35.8	所有権	所有権
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区 宇田川町86番2	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> S 2F	<建物1> 1998年7月 <建物2> 1995年6月	<建物1> 23.0 <建物2> 26.1	所有権	所有権
cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	2004年9月	16.8	所有権	所有権
CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿 南二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	2004年3月	17.4	所有権	所有権
代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町 33番18ほか	942.30	1,441.57	RC B1/2F	1993年2月	28.4	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
TOKYU REIT 下北沢スクエア	東京都世田谷区代田 六丁目1058番114ほか	489.27	1,306.55	RC B1/4F	2008年6月	13.1	所有権	所有権
TOKYU REIT 自由が丘スクエア	東京都目黒区自由が 丘二丁目20番10ほか	575.54	1,272.60	SRC 5F	2001年12月	19.7	所有権	所有権
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	27.8	所有権 (共有 持分割合 55%)	所有権 (共有 持分割合 55%)
東急南平台町ビル	東京都渋谷区 南平台町12番3	2,013.28	7,003.88	S・SRC B2/5F	1992年7月	29.0	所有権	所有権
東急桜丘町ビル	東京都渋谷区 桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	1987年6月	34.2	所有権	区分所有権 (注1)
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	28.9	所有権	所有権
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	29.5	所有権	所有権
TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三 丁目45番6	1,728.38	15,343.73 (10,882.65)	SRC・RC B2/9F	1988年4月	33.2	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
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	18.5	所有権	所有権
東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三 丁目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	1989年10月	31.7	所有権	所有権
麴町スクエア	東京都千代田区二番 町3番9、3番3	1,269.24	6,803.47	S・RC B1/7F	2003年1月	18.5	所有権	所有権
TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区新宿四 丁目2番3ほか	1,113.87	8,720.09	SRC 10F	2003年5月	18.2	所有権	所有権
秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神 田三丁目50番5ほか	795.33	5,704.69	SRC B1/8F	1985年9月	35.9	所有権	区分所有権 (注1)
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	12.9	所有権	所有権

物件名	所在地（地番）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
							土地	建物
TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区渋谷 三丁目10番2ほか	1,077.45 (819.41)	7,289.38 (注2) (4,403.69)	SRC (注3) B1/9F	1990年3月	31.3	所有権	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門 一丁目216番2ほか	2,016.83	11,983.09	S 10F	2010年4月	11.3	所有権	所有権
TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区新宿四 丁目3番4	270.05	2,006.13	S 10F	1991年12月	29.6	所有権	所有権
東急番町ビル	東京都千代田区四番 町6番2ほか	2,754.18 (2,573.80)	15,834.55 (11,431.09)	S 11F	2011年9月	9.8	所有権 (注4)	区分所有権 の共有 (注5)
TOKYU REIT恵比寿ビル	東京都渋谷区東三丁 目2番11	478.40	2,603.30	S・SRC B1/7F	1992年4月	29.3	所有権	所有権
渋谷道玄坂スカイビル	東京都渋谷区円山町 22番1ほか	721.34	5,644.91	SRC B1/11F	1988年3月	33.4	所有権	所有権
OKIビジネスセンター 5号館	東京都港区芝浦四丁 目1番6号	4,646.65	18,102.32	SRC B2/12F	1982年6月	39.1	所有権	所有権
ヒューリック渋谷宮下 公園ビル	東京都渋谷区渋谷一 丁目17番5ほか	364.74	2,568.30	S 12F	2008年4月	13.3	所有権	所有権
メゾンピオニー都立大学	東京都目黒区中根一 丁目8番1、8番8	245.61	950.36	RC 10F	2014年8月	7.0	所有権	所有権
スタイリオフィット 武蔵小杉	神奈川県川崎市中原 区上丸子山王町二丁 目1324番1ほか	676.26	2,320.12	RC 7F	2020年4月	1.3	所有権	所有権
湘南モールフィル (底地)	神奈川県藤沢市辻堂 新町四丁目4300番1	44,078.12	—	—	—	—	所有権	—
OKIシステムセンター (底地) (注6)	埼玉県蕨市中央一丁 目16番20ほか	17,019.18	—	—	—	—	所有権	—
REVE中目黒(底地)	東京都目黒区上目黒 一丁目202番1	497.02	—	—	—	—	所有権	—

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

(注2) 駐車場部分(41.18㎡)を含みます。

(注3) 駐車場部分の構造は「S」です。

(注4) 信託受益権の準共有持分割合は52.6%です。

(注5) 区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合は52.6%です。

(注6) 2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定です。

(注7) 本投資法人が2021年7月31日現在保有する不動産等に設定されている担保権はありません。

#### <不動産等の概要2>

物件名	貸借対照表 計上額 (千円)	投資比率 (%)	期末算定 価額 (千円)	テナント 数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)	オフィス 基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
QFRONT(キューフロント)	13,486,306	5.7	36,800,000	2	4,502.93	4,502.93	—	100.0
レキシントン青山	4,686,900	2.0	6,280,000	8	2,094.96	2,094.96	—	100.0
TOKYU REIT表参道スクエア	5,653,791	2.4	8,430,000	4	2,669.10	2,669.10	—	100.0
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,553,584	2.8	12,800,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
cocoti(ココチ)	21,031,735	8.9	24,200,000	14	7,981.41	8,295.62	—	96.2
CONZE(コンツェ) 恵比寿	4,731,985	2.0	5,320,000	7	1,995.89	2,327.00	—	85.8
代官山フォーラム	4,034,624	1.7	3,520,000	5	2,477.37	2,477.37	—	100.0
TOKYU REIT下北沢スクエア	2,249,618	1.0	2,280,000	8	1,117.05	1,246.98	—	89.6
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,177,850	1.4	3,500,000	5	1,231.80	1,231.80	—	100.0
世田谷ビジネススクエア	18,738,901	8.0	18,600,000	60	23,272.93	24,920.26	1,162.25	93.4
東急南平台町ビル	4,063,240	1.7	7,270,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0

物件名	貸借対照表 計上額 (千円)	投資比率 (%)	期末算定 価額 (千円)	テナント 数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)	オフィス 基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
東急桜丘町ビル	6,362,401	2.7	11,300,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
東京日産台東ビル	3,824,289	1.6	6,070,000	17	7,877.43	7,877.43	763.30	100.0
TOKYU REIT蒲田ビル	3,689,499	1.6	5,500,000	5	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,822,786	4.2	13,700,000	10	9,883.42	10,247.06	1,184.63	96.5
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,007,786	3.4	7,290,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
東急池尻大橋ビル	5,501,687	2.3	6,390,000	5	5,733.23	5,733.23	1,064.53	100.0
麴町スクエア	8,166,891	3.5	10,200,000	5	3,762.33	5,409.11	839.47	69.6
TOKYU REIT新宿ビル	8,715,520	3.7	13,400,000	9	6,270.68	6,270.68	746.79	100.0
秋葉原三和東洋ビル	4,475,786	1.9	6,470,000	6	4,538.02	4,538.02	564.15	100.0
東急銀座二丁目ビル	4,358,378	1.9	6,030,000	2	3,473.16	3,473.16	436.81	100.0
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,330,685	2.3	9,750,000	12	5,246.68	5,246.68	645.86	100.0
東急虎ノ門ビル	15,996,791	6.8	22,100,000	2	8,368.76	9,016.59	984.55	92.8
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,801,496	1.2	3,240,000	2	1,790.46	1,790.46	196.68	100.0
東急番町ビル	12,836,645	5.5	15,700,000	8	6,137.50	6,137.50	1,211.81	100.0
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,586,311	2.0	5,000,000	7	1,879.17	1,879.17	327.40	100.0
渋谷道玄坂スカイビル	5,753,904	2.4	8,640,000	6	2,905.04	4,136.05	410.97	70.2
OKIビジネスセンター5号館	12,187,006	5.2	12,700,000	1	18,102.32	18,102.32	1,265.08	100.0
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	6,032,114	2.6	6,070,000	10	2,299.77	2,299.77	206.75	100.0
メゾンピオニー都立大学	1,205,527	0.5	1,300,000	25	825.50	852.16	—	96.9
スタイロフィット武蔵小杉	1,503,506	0.6	1,570,000	1	1,830.00	1,830.00	—	100.0
湘南モールフィル(底地)	7,026,112	3.0	6,920,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
OKIシステムセンター(底地)	2,864,567	1.2	3,760,000	1	10,211.51	10,211.51	—	100.0
REVE中目黒(底地)	1,162,340	0.5	1,150,000	1	497.02	497.02	—	100.0
合 計	230,620,609	98.1	313,250,000	255	217,352.84	223,691.34	—	97.2

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、2021年7月31日までに解約の通知を受領し、2021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、2021年7月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、2021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）面積及び新規成約面積は、全体の面積に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%を乗じて得た値です。また、定期借家契約の終了（期間内解約を含みます。）に伴い再契約したテナントについては記載の対象外としています。

<解約（予定）面積及び新規成約面積の一覧>

物件名	解約（予定）面積 (㎡)	新規成約面積 (㎡)
cocoti(ココチ)	574.40	—
世田谷ビジネススクエア	1,136.95	645.46
TOKYU REIT虎ノ門ビル	608.53	—
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	—
麴町スクエア	—	839.47
秋葉原三和東洋ビル	511.65	—
東急虎ノ門ビル	5,907.30	—
東急番町ビル	606.17	606.17
TOKYU REIT恵比寿ビル	1,052.95	—
渋谷道玄坂スカイビル	—	410.97
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	206.75	—
合 計	14,137.73	2,502.07

## ＜不動産等の概要3＞

物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・ 保証金 (千円)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML) (%)
QFRONT（キューフロント）	120,845	1,450,145	513,716	793,732	4.2
レキシントン青山	22,535	270,426	247,676	79,774	2.3
TOKYU REIT表参道スクエア	28,246	338,962	227,423	152,299	9.5
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	41,880	502,560	360,730	60,853	7.3
cocoti（ココチ）	86,880	1,042,568	645,074	256,827	6.2
CONZE（コンツェ）恵比寿	15,874	190,499	182,537	106,939	4.1
代官山フォーラム	16,256	195,074	416,699	153,952	8.0
TOKYU REIT下北沢スクエア	7,183	86,198	58,615	69,008	10.9
TOKYU REIT自由が丘スクエア	12,528	150,338	149,725	87,000	8.8
世田谷ビジネススクエア	138,077	1,656,934	1,295,428	4,591,486	2.9
東急南平台町ビル	29,924	359,094	164,917	424,390	7.9
東急桜丘町ビル	40,266	483,193	266,262	227,177	11.1
東京日産台東ビル	31,771	381,263	250,038	605,238	7.4
TOKYU REIT蒲田ビル	29,561	354,734	200,837	853,442	7.7
TOKYU REIT虎ノ門ビル	58,199	698,395	472,726	499,297	7.2
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	27,854	334,250	222,297	181,220	3.9
東急池尻大橋ビル	31,391	376,701	299,466	355,752	5.8
麹町スクエア	25,119	301,436	338,223	237,841	4.8
TOKYU REIT新宿ビル	47,591	571,098	500,359	319,780	4.2
秋葉原三和東洋ビル	28,947	347,373	290,457	199,964	11.8
東急銀座二丁目ビル	25,636	307,640	252,216	173,585	4.4
TOKYU REIT渋谷ビル	42,082	504,990	397,709	553,010	5.9
東急虎ノ門ビル	82,505	990,066	721,005	301,476	5.4
TOKYU REIT第2新宿ビル	13,047	156,573	97,324	176,913	4.2
東急番町ビル	55,077	660,926	617,365	179,439	3.3
TOKYU REIT恵比寿ビル	17,258	207,101	170,811	147,013	5.5
渋谷道玄坂スカイビル	25,742	308,912	249,891	434,730	6.4
OKIビジネスセンター5号館	64,721	776,657	696,960	792,894	8.1
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	18,867	226,410	184,384	110,320	3.0
メゾンピオニー都立大学	4,479	53,754	9,755	23,474	6.2
スタイリオフィット武蔵小杉	6,516	78,192	12,772	43,487	7.1
湘南モールフィル（底地）	31,334	376,009	313,341	—	—
OKIシステムセンター（底地）	14,508	174,098	174,300	—	—
REVE中目黒（底地）	3,568	42,821	31,875	—	—
合 計	1,246,283	14,955,407	11,032,926	13,192,312	4.1

## (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、2021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
麴町スクエア	東京都千代田区	空調機更新工事	自 2021年2月 至 2022年6月	95	—	—
TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	機械式駐車場設備更新工事	自 2021年10月 至 2021年12月	86	—	—
東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	非常用発電機更新工事	自 2021年2月 至 2021年12月	69	1	1
東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	外壁改修工事	自 2021年10月 至 2021年12月	50	—	—
秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区	大規模改修工事 (外壁・屋上)	自 2021年6月 至 2021年11月	46	—	—

## 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513百万円であり、費用に区分された修繕費221百万円と合わせ、合計734百万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
麴町スクエア	東京都千代田区	空調機更新工事	自 2021年3月 至 2021年5月	64
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	化粧室・給湯室リニューアル工事	自 2021年4月 至 2021年7月	62
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	空調機更新工事	自 2021年3月 至 2021年5月	59
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	化粧室リニューアル工事	自 2021年2月 至 2021年4月	23
cocoti (ココチ)	東京都渋谷区	空調監視盤更新工事	自 2021年1月 至 2021年2月	22
その他				281
合 計				513

## 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、以下の通り積立っています。

（単位：百万円）

計算期間	第32期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第33期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	第34期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	第35期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	第36期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
当期首積立金残高	198	87	63	99	88
当期積立額	656	543	842	608	824
当期積立金取崩額	767	566	807	618	807
次期繰越額	87	63	99	88	105

（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	20.3	376,009	31,334	2.5
2	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIビジネスセンター5号館	18,102.32	8.3	741,876	61,823	5.0
3	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター（底地）	10,211.51	4.7	174,098	14,508	1.2
4	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	7,148.18	3.3	359,094	29,924	2.4
5	東急株式会社	不動産	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.8	360,412	30,034	2.4
6	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア	3,857.71	1.8	272,378	22,698	1.8
7	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	1.6	333,446	27,787	2.2
8	東急株式会社	不動産	QFRONT（キューフロント）	(壁面)	—	316,320	26,360	2.1
9	その他（注3）	—	—	9,387.51	4.3	978,072	81,506	6.5
主なテナントの合計				100,196.74	46.1	3,911,709	325,975	26.2
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	217,352.84	100.0		
				総賃料収入			14,955,407	1,246,283

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

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

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

## &lt;利害関係者の賃貸面積及び年間賃料&gt;

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	東急株式会社(注3)	不動産	11,839.18	5.4	1,100,991	7.4
2	株式会社東急コミュニティー(注4)	サービス	3,857.71	1.8	274,457	1.8
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.6	333,446	2.2
4	その他	—	8,574.87	3.9	594,509	4.0
利害関係者の合計			27,804.79	12.8	2,303,405	15.4
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	217,352.84	100.0	
			総賃料収入			14,955,407

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

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

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

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

## ②主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

番号	1	2
テナント名	大和情報サービス株式会社	沖電気工業株式会社
物件名	湘南モールフィル（底地）	OKIビジネスセンター5号館
契約期間	自 2015年3月1日 至 2033年3月31日	自 2015年11月13日 至 2030年3月31日
契約更改の方法	更新なし	更新なし
敷金	313,341千円	696,960千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり（事業用定期借地権）	あり
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。	更新なし
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

番号	3	4
テナント名	沖電気工業株式会社	東急株式会社
物件名	OKIシステムセンター（底地）	東急南平台町ビル
契約期間	自 2013年3月27日 至 2033年3月26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	174,300千円	164,917千円
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	2016年3月31日を初回とし、以降3年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行う。	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	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	東急株式会社	株式会社東急コミュニティー
物件名	東急桜丘町ビル	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 2012年1月1日 至 2021年12月31日	自 2021年8月1日（注2） 至 2023年7月31日（注2）
契約更改の方法	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に10年間延長され、その後も同様とされる。	期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知を書面により行った場合を除き、期間満了後更に2年間更新され、以後この例による。
敷金	156,650千円	219,080千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	なし
賃料改定条件	引渡日より3年後、以降2年毎に以下の通り改定を行う。 賃貸人が依頼する二者の第三者鑑定人（注1）による「各査定賃料の平均値」と「改定前賃料」との中間値 ※倉庫部分については賃料改定は行わない。	契約更新毎に、契約更新前の賃料額から、下記の（1）と（2）の差額の25%相当額を減算（但し、下記の（1）が（2）よりも大きい場合）又は加算（但し、下記の（1）が（2）よりも小さい場合）した金額とする。 （1）現行賃料 （2）賃貸人が継続取得しているシービーアールイー株式会社による新規査定賃料
その他特記事項	なし	契約期間はタワー4F・5F・6F・11F東・11F西部分。 賃借人は他にタワー7F・ヒルズ4 4F・倉庫・駐車場を賃借している。

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

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

番号	7	8
テナント名	株式会社東急エージェンシー	東急株式会社
物件名	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	QFRONT (キューフロント)
契約期間	自 2013年2月1日 至 2022年2月24日	自 2003年9月10日（注） 至 2039年12月31日
契約更改の方法	更新なし	期間満了の日の1年前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了の日の翌日より6年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	222,297千円	—
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	なし
賃料改定条件	2018年2月1日以降、賃貸人及び賃借人双方より、賃料の改定についての協議申入れをできるものとし、かかる協議より合意した場合に限り、賃料の改定を行うことができる。	賃貸借期間中変更されないものとされる。 ※一部の壁面賃貸借契約では、著しい経済情勢の変動等により、賃料が不相当になったときは、協議のうえ合意した場合に改定できる。
その他特記事項	なし	大型映像装置その他の広告媒体の設置、管理及びこれを用いた宣伝・広告・その他の運営並びに看板の掲出又は宣伝・広告・その他の運営の目的のために使用する。

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

## ③ 賃貸面積上位10テナント

## a. 全テナント中の賃貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)
1	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	20.3
2	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIビジネスセンター5号館	2030年3月31日	18,102.32	8.3
			OKIシステムセンター（底地）	2033年3月26日	10,211.51	4.7
3	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	2021年12月31日	7,148.18	3.3
			東急桜丘町ビル	2021年12月31日	3,878.36	1.8
			REVE中目黒（底地）	2068年9月26日	497.02	0.2
			世田谷ビジネススクエア（注2）	2022年1月31日	315.62	0.1
4	ベンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	2021年7月31日	5,907.30	2.7
5	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	2022年9月30日 （注3）	4,593.33	2.1
6	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	その他金融	QFRONT（キューフロント）	2039年12月14日	4,502.93	2.1
7	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア（注2）	2023年7月31日 （注3）	3,857.61	1.8
8	株式会社かんぽ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2022年4月30日 （注3）	3,553.89	1.6
9	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）	2022年2月24日	3,533.03	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	2022年9月30日	3,282.06	1.5
賃貸面積上位10テナントの合計					113,461.28	52.2
総賃貸面積					217,352.84	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。

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	292,042	23.4
沖電気工業株式会社	OKIビジネスセンター5号館	自: 2015年11月13日 至: 2030年3月31日	改定なし	18,102.32		
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)	10,211.51		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社(注6)	QFRONT (キューフロント)	自: 2019年12月15日 至: 2039年12月14日	3年毎 (注7)	4,502.93		
日産ネットワークホールディングス株式会社(注8)	東京日産台東ビル	自: 2018年10月1日 至: 2028年9月30日	改定なし	2,620.06		
株式会社ジェイ・エス・ビー	スタイリオフィット武蔵小杉	自: 2020年4月30日 至: 2040年3月31日	(注9)	1,830.00		
株式会社ジャックス	東急池尻大橋ビル	自: 2021年3月1日 至: 2031年2月28日	改定なし	1,042.85		
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10)	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11)	191.10		
株式会社セブン-イレブン・ ジャパン	世田谷ビジネススクエア(注 12)	自: 2020年10月1日 至: 2027年1月31日	改定なし	73.93		
東急株式会社(注13)	REVE中目黒 (底地)	自: 2018年9月27日 至: 2068年9月26日	1年毎 (注14)	497.02		
株式会社SOUL PLANET	レキシントン青山	自: 2019年6月1日 至: 2026年10月31日	(注15)	462.37		
株式会社CAICA	レキシントン青山	自: 2020年7月15日 至: 2026年10月31日	改定なし	393.65		
スターバックス コーヒー ジャパン株式会社	cocoti (ココチ)	自: 2019年7月1日 至: 2027年6月30日	(注16)	301.90		
株式会社PINKO JAPAN	レキシントン青山	自: 2016年12月1日 至: 2026年11月30日	改定なし	291.77		
株式会社小肥羊ジャパン	CONZE (コンツェ) 恵比寿	自: 2017年7月1日 至: 2027年6月30日	改定なし	287.18		
株式会社北陸銀行	TOKYU REIT渋谷Rビル	自: 2020年12月1日 至: 2030年11月30日	改定なし	283.17		
株式会社実業之日本社	レキシントン青山	自: 2018年11月1日 至: 2026年10月31日	改定なし	237.99		
株式会社木下写真	代官山フォーラム	自: 2018年1月7日 至: 2028年1月6日	改定なし	210.42		
株式会社東急ストア	世田谷ビジネススクエア (注12)	自: 2016年7月1日 至: 2031年6月30日	(注17)	179.86		
株式会社ファミリーマート	渋谷道玄坂スカイビル	自: 2020年6月1日 至: 2030年5月31日	改定なし	166.01		
株式会社ユニマツキャラバ ン	cocoti (ココチ)	自: 2019年4月1日 至: 2029年3月31日	改定なし	155.15		
まいばすけっと株式会社	TOKYU REIT下北沢スクエア	自: 2020年10月13日 至: 2030年10月12日	改定なし	154.83		

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)
ピオセボン・ジャパン株式会社	レキシントン青山	自：2021年3月10日	改定なし	147.18		
		至：2031年3月9日				
株式会社ローソン	TOKYU REIT第2新宿ビル	自：2018年12月1日	改定なし	107.24		
		至：2028年11月30日				
C-United株式会社	世田谷ビジネススクエア (注12)	自：2020年12月1日	改定なし	74.18		
		至：2030年11月30日				
株式会社東急グルメフロント	世田谷ビジネススクエア (注12)	自：2017年2月16日	改定なし	73.45		
		至：2027年2月15日				
東急株式会社	QFRONT（キューフロント）	自：2002年12月20日	改定なし	壁面		
		至：2039年12月31日				
東急株式会社	QFRONT（キューフロント）	自：2020年4月1日	改定なし	第三壁面 (屋上)		
		至：2039年12月31日				
総賃料収入					1,246,283	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、2021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、2021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) 看板及び荷捌き部分等使用料を含みます。

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

(注8) 月額賃料の合計には、駐車場使用料を含みます。

(注9) 2030年4月30日まで5年毎、以降は2年毎に賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注10) 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11) 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12) 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13) 一般定期借地権設定契約のテナントです。

(注14) 1年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行います。

(注15) 賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

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

(注17) 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賃料改定を行います。