

2024年1月期 決算短信 (REIT)

2024年3月15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) 木村 良孝
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) 木村 良孝
問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役執行役員副社長 (氏名) 山上 辰巳
TEL (03)5428-5828 兼 経営企画・財務・IR担当

有価証券報告書提出予定日 2024年4月26日 分配金支払開始予定日 2024年4月16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. 2024年1月期の運用、資産の状況 (2023年8月1日~2024年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年1月期	8,962	0.4	4,843	3.4	4,411	3.5	4,410	3.5
2023年7月期	8,924	△21.2	4,682	△36.1	4,261	△38.1	4,260	△38.1

	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	%	%	%
2024年1月期	4,511	3.6	1.8	49.2
2023年7月期	4,357	3.5	1.8	47.7

(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	%	%
2024年1月期	3,750	3,666	—	—	83.1	3.0
2023年7月期	3,750	3,666	—	—	86.1	3.0

(注) 配当性向は次の算式により計算しています。

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

なお、2024年1月期の1口当たり分配金は、当期純利益に買換特例圧縮積立金取崩額60百万円を加算し、当期未処分利益から買換特例圧縮積立金繰入額804百万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。

また、2023年7月期の1口当たり分配金は、当期純利益に買換特例圧縮積立金取崩額58百万円を加算し、当期未処分利益から買換特例圧縮積立金繰入額652百万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
2024年1月期	241,413	123,562	51.2	126,393
2023年7月期	241,453	122,817	50.9	125,631

(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
2024年1月期	5,912	△682	△3,665	9,615
2023年7月期	7,582	△359	△3,948	8,050

2. 2024年7月期の運用状況の予想（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期の運用状況の予想（2024年8月1日～2025年1月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年7月期	9,632	7.5	5,128	5.9	4,694	6.4	4,693	6.4	3,750	—
2025年1月期	7,593	△21.2	3,266	△36.3	2,819	△39.9	2,818	△39.9	3,400	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年7月期）4,800円、（2025年1月期）2,883円

発行済投資口の総口数（2024年7月期）977,600口、（2025年1月期）977,600口

（注）2024年7月期の1口あたり分配金は、当期純利益から買換特例圧縮積立金の繰入額（1,089百万円）を控除し、買換特例圧縮積立金の一部（62百万円）を取り崩して分配することを前提としています。

2025年1月期の1口あたり分配金は、当期純利益に加え、圧縮積立金の一部（440百万円）及び買換特例圧縮積立金の一部（64百万円）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)	2024年1月期	977,600口	2023年7月期	977,600口
② 期末自己投資口数	2024年1月期	0口	2023年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25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 <2024年7月期及び2025年1月期 運用状況の予想の前提条件>」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	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	27
3. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資不動産物件	29
(3) その他投資資産の主要なもの	29
(4) 資本的支出の状況	37
(5) 主なテナントへの賃貸条件	39

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、2024年1月31日現在、発行済投資口の総口数は977,600口となっています。

b. 投資環境と運用実績

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

(イ) 投資環境

当期の国内景気は、一部で足踏みがみられるものの、緩やかに回復しています。

首都圏経済について、個人消費は、物価上昇の影響はみられるものの、百貨店販売額、スーパー販売額、コンビニエンスストア販売額などが前年を上回っているほか、宿泊や飲食サービスなどは持ち直しており、緩やかに回復しつつあります。雇用情勢では、完全失業率は前年を上回っており、有効求人倍率は足もとで低下しているものの、人手不足を背景に企業の採用意欲が高い状況にあるなか、雇用情勢は改善傾向にあります。

東京圏の人口動態については、2023年1月から12月までの間において、11万人超の転入超過（※）があり、全国との格差は依然として拡大しています。※出典：「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）

このような状況のなか、東京23区のオフィス市場は、新築ビルが空室を抱えて竣工している一方で、既存ビルにおいて移転需要や館内増床等により空室消化が進んだため、空室率は横ばいで推移しています。オフィス賃料は、競争力のあるビルでは成約が進んだものの、空室を抱えるビルでは賃料調整が続き、全体として緩やかな下落傾向が継続しています。

商業施設賃貸市場は、外出機運の高まりや国内外の旅行客の増加影響により、小売販売額は全体で堅調に推移しています。立地別では、インバウンド客の来館があった大都市ターミナル駅周辺のSCの販売増加が目立っています。百貨店の販売額は継続して増加傾向にありますが、ピーク時と比べると増加ペースは減速しています。

不動産売買市場は、J-REITを含む国内投資家の投資額は増加したものの、海外投資家の投資額は減少し、2023年の総投資額は2022年比で3%減少しています。

日銀の金融政策の変更を受けて金利は上昇しているものの、主要国と比較して利回りスプレッドは高く、国内優良物件に対する国内投資家の需要は堅調であるため、期待利回りは引き続き低水準で推移しています。

(ロ) 運用実績

(a) 物件取得、売却及び運用管理

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

当期においては、2024年1月31日に東京日産台東ビルの信託受益権の準共有持分割合30%を譲渡しました。

当期末現在の本投資法人が保有する31物件の取得価額合計は2,449億7千1百万円、総賃貸可能面積は165,741.12㎡、期末算定価額の合計は3,187億8千6百万円となりました。

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885億3千7百万円でした。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れていません。

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0.6%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の1.5%から1.5ポイント減少し0.0%となりました。

(注)「長期投資運用戦略（サーフプラン）」とは、不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資によって物件の入

替えを行いながら、恒久的に競争力を有するポートフォリオ及び不況期にも強いバランスシートの形成を目指す、資産運用会社が策定した本投資法人の戦略です。

(b) 利益相反対策

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

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

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

- i. 東急株式会社（以下、「東急㈱」といいます。）
- ii. 東急㈱の子会社
- iii. 東急㈱又は東急㈱の子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急㈱の関連会社

c. 資金調達の詳細

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55億円の借換を行いました。

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）を設定しています。

当期末現在の有利子負債残高は1,045億円（投資法人債残高110億円、長期借入金残高935億円（1年内返済予定の長期借入金75億円を含みます。）、当期における加重平均利率は、0.77%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

なお、当期末現在における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

d. 業績及び分配の詳細

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益89億6千2百万円、営業利益48億4千3百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は44億1千1百万円、当期純利益は44億1千万円を計上しました。

当期は、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）に基づき、2024年1月31日に譲渡した「東京日産台東ビル（準共有持分割合30%）」の譲渡益12億9千5百万円のうち、8億4百万円を「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てます。また、過年度に計上した買換特例圧縮積立金の一部である6千万円を取り崩します。よって、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により利益分配金が損金算入されることを企図して、当期純利益に当該圧縮積立金取崩額を加算し、当期末処分利益から当該圧縮積立金繰入額を控除した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,750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・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されますが、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

このような見通しのなか、不動産賃貸市場においては、東京のオフィス市場は2023年に大量の新規供給があったものの、既存ビルを中心にビルのグレードアップや立地改善移転が進んでいるため、懸念されたほどの大幅な需給バランスの緩みには繋がらないと予想されます。

不動産売買市場においては、金融緩和策の見直しを警戒しつつも、不動産投資家の積極的な投資姿勢は維持されています。しかしながら、今後のオフィス大量供給の影響への懸念や海外投資家の慎重な投資姿勢などから、投資額は前年比で減少する可能性があります。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

（イ）東急(株)

（ロ）東急(株)の子会社

（ハ）東急(株)又は東急(株)の子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資比率が過半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。

また、資産運用会社では、2022年3月に「サステナビリティ方針」を制定するとともに、全社的にサステナビリティに関する取り組みを継続的かつ組織的に推進・協議するための体制整備の一環として、サステナビリティ推進委員会を設置しました。2022年8月にはTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。TCFD提言において把握・開示が推奨されている、気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」に基づき、定性的なシナリオ分析を行い、本投資法人ウェブサイトにて開示しています。本投資法人はポートフォリオの価値向上と投資主価値の最大化を目指すとともに、サステナブルな社会の実現に向

けた貢献を進めるべく、資産運用会社と協働して取り組みを推進してまいります。

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とおりです。

資産の譲渡

2024年2月29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 : 東京日産台東ビル
- iii. 譲渡価額（注1） : 3,180百万円
- iv. 契約日 : 2023年7月14日
- v. 譲渡日 : 2024年2月29日
- vi. 譲渡先 : 国内合同会社（注2）

vii. 不動産等売却益及び圧縮積立金の計上 : 2024年7月期において、不動産等売却益1,729百万円を計上する予定です。このうち1,089百万円については「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てる予定です。

（注1）「譲渡価額」は準共有持分割合40%の価額です。当該資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額を記載しています。

（注2）国内不動産信託受益権をそれぞれ準共有持分の形式で3回に分けて譲渡するうちの第3回目の譲渡ですが、当該国内合同会社からの同意が得られていないため、非開示としています。

なお、本投資法人・資産運用会社と、当該国内合同会社との間には、資本関係・人的関係・上記取引以外の取引関係はなく、また、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

2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）の運用状況については以下のとおり見込んでいます。

	2024年7月期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	2025年1月期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
営業収益	9,632 百万円	7,593 百万円
営業利益	5,128 百万円	3,266 百万円
経常利益	4,694 百万円	2,819 百万円
当期純利益	4,693 百万円	2,818 百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	3,750 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。

<2024年7月期及び2025年1月期 運用状況の予想の前提条件>

2024年7月期及び2025年1月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果予想数値に一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行い、公表します。

項目	前提条件
運用資産	・2024年1月31日時点で本投資法人が保有している31物件から、2024年2月29日に東京日産台東ビルの準共有持分割合40%を譲渡することを前提としています。

営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入は、昨今の不動産市況、テナントとの交渉状況、及び近隣競合物件の存在等を考慮した賃料水準及び稼働率等の変動要素を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。 ・東京日産台東ビルの譲渡により、2024年7月期に不動産等売却益1,729百万円を見込んでいます。 ・2024年7月期末の稼働率は99.3%、2025年1月期末の稼働率は97.0%を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・外注委託費は、2024年7月期に541百万円、2025年1月期に552百万円を見込んでいます。 ・修繕費は、2024年7月期に395百万円、2025年1月期に178百万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、修繕費は予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる場合があります。 ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等の公租公課については、賦課決定されると想定される税額のうち当該期に対応する額を見込んでいます（2024年7月期：764百万円、2025年1月期：761百万円）。 なお、不動産等の取得がある場合において、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、一般社団法人投資信託協会の規則に基づき費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入することとしています。 ・減価償却費は、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（2024年7月期：950百万円、2025年1月期：990百万円）。 ・上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、2024年7月期に882百万円、2025年1月期に801百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等は、2024年7月期に405百万円、2025年1月期に417百万円を見込んでいます。なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息を含んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年1月31日時点の有利子負債残高は1,045億円（長期借入金935億円、投資法人債110億円）であり、2024年7月期に返済期限が到来する長期借入金50億円及び2025年1月期に返済期限が到来する長期借入金25億円については、すべて借換を行うことを前提としています。 ・2024年7月期末及び2025年1月期末の有利子負債残高は1,045億円（長期借入金935億円、投資法人債110億円）を想定しています。 ・2024年7月期末のLTVは43.1%、2025年1月期末のLTVは43.3%を想定しています。 (LTVの計算：「(予想)有利子負債 / (予想)総資産」)
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の977,600口から、2025年1月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。 ・東京日産台東ビルの譲渡により、2024年7月期に計上する不動産等売却益1,729百万円のうち1,089百万円については、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てることを前提としています。 ・2024年7月期の分配金は、買換特例圧縮積立金の一部（62百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 ・2025年1月期の分配金は、圧縮積立金の一部（440百万円）に加え、買換特例圧縮積立金の一部（64百万円）をそれぞれ取り崩して分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり利益超過分配金については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規制、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none">・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。
--	--

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年10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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2023年7月31日)	当 期 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,564,045	6,841,688
信託現金及び信託預金	2,486,096	2,773,386
営業未収入金	183,312	165,359
前払費用	41,391	43,436
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	34,127	40,852
流動資産合計	8,327,479	9,883,230
固定資産		
有形固定資産		
建物	22,395,084	22,582,718
減価償却累計額	△5,608,354	△6,021,159
建物（純額）	16,786,729	16,561,558
構築物	221,400	221,400
減価償却累計額	△94,892	△100,141
構築物（純額）	126,508	121,259
機械及び装置	137,140	140,568
減価償却累計額	△69,407	△73,749
機械及び装置（純額）	67,733	66,818
工具、器具及び備品	134,498	134,043
減価償却累計額	△85,576	△89,219
工具、器具及び備品（純額）	48,922	44,823
土地	78,715,564	78,715,556
建設仮勘定	3,249	4,298
信託建物	31,840,757	31,023,706
減価償却累計額	△15,310,755	△15,281,406
信託建物（純額）	16,530,001	15,742,299
信託構築物	335,183	338,417
減価償却累計額	△243,987	△250,371
信託構築物（純額）	91,195	88,045
信託機械及び装置	945,335	939,533
減価償却累計額	△882,905	△863,137
信託機械及び装置（純額）	62,430	76,395
信託工具、器具及び備品	272,182	265,973
減価償却累計額	△239,982	△232,514
信託工具、器具及び備品（純額）	32,200	33,459
信託土地	119,353,328	118,776,445
信託建設仮勘定	15,949	17,544
有形固定資産合計	231,833,814	230,248,502

（単位：千円）

	前 期 (2023年7月31日)	当 期 (2024年1月31日)
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	173	159
無形固定資産合計	173	159
投資その他の資産		
敷金及び保証金	211,868	211,868
信託差入敷金及び保証金	613,766	595,260
長期前払費用	32,326	21,914
繰延税金資産	13	13
その他	378,043	400,675
投資その他の資産合計	1,236,019	1,229,731
固定資産合計	233,070,007	231,478,394
繰延資産		
投資法人債発行費	56,299	52,234
繰延資産合計	56,299	52,234
資産合計	241,453,786	241,413,858
負債の部		
流動負債		
営業未払金	886,200	611,822
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	7,500,000
未払金	382,185	391,648
未払費用	83,929	98,470
未払法人税等	870	877
未払消費税等	483,221	198,505
前受金	1,688,750	1,478,056
預り金	30,389	40,233
その他	6,262	6,366
流動負債合計	14,061,811	10,325,981
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	83,000,000	86,000,000
預り敷金及び保証金	4,541,774	4,588,366
信託預り敷金及び保証金	5,993,324	5,901,665
その他	39,066	35,793
固定負債合計	104,574,165	107,525,825
負債合計	118,635,977	117,851,807

(単位：千円)

	前 期 (2023年7月31日)	当 期 (2024年1月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,479,406	110,479,406
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,932,321	1,932,321
買換特例圧縮積立金	※2 6,087,369	※2 6,679,742
任意積立金合計	8,019,691	8,612,064
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,318,711	4,470,580
剰余金合計	12,338,402	13,082,645
投資主資本合計	122,817,809	123,562,051
純資産合計	※3 122,817,809	※3 123,562,051
負債純資産合計	241,453,786	241,413,858

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前 期		当 期	
	自	2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	自	2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 7,097,598		※1 7,213,227
その他賃貸事業収入		※1 540,629		※1 454,445
不動産等売却益		※2 1,282,381		※2 1,295,303
工事負担金受入額		3,870		—
営業収益合計		8,924,479		8,962,975
営業費用				
賃貸事業費用		※1 3,369,725		※1 3,247,607
資産運用報酬		711,327		717,386
資産保管手数料		17,389		17,470
一般事務委託手数料		38,678		38,406
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		98,376		92,992
営業費用合計		4,241,497		4,119,863
営業利益		4,682,981		4,843,111
営業外収益				
受取利息		45		27
未払分配金戻入		505		480
受取保険金		5,445		1
還付加算金		696		—
補助金収入		2,000		—
受取補償金		—		1,559
営業外収益合計		8,693		2,067
営業外費用				
支払利息		366,284		369,419
投資法人債利息		36,672		36,981
投資法人債発行費償却		3,998		4,064
その他		23,711		23,590
営業外費用合計		430,668		434,055
経常利益		4,261,006		4,411,124
税引前当期純利益		4,261,006		4,411,124
法人税、住民税及び事業税		877		882
法人税等調整額		△6		△0
法人税等合計		871		881
当期純利益		4,260,135		4,410,242
前期繰越利益		50		11
買換特例圧縮積立金取崩額		58,526		60,326
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,318,711		4,470,580

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年2月1日 至 2023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			当期未処分利益 又は当期未 処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	110,479,406	1,932,321	3,209,900	5,142,221	6,885,549	12,027,771	122,507,177	122,507,177
当期変動額								
買換特例圧縮積立金の積立			2,935,995	2,935,995	△2,935,995	—	—	—
買換特例圧縮積立金の取崩			△58,526	△58,526	58,526	—	—	—
剰余金の配当					△3,949,504	△3,949,504	△3,949,504	△3,949,504
当期純利益					4,260,135	4,260,135	4,260,135	4,260,135
当期変動額合計	—	—	2,877,469	2,877,469	△2,566,837	310,631	310,631	310,631
当期末残高	※1 110,479,406	1,932,321	6,087,369	8,019,691	4,318,711	12,338,402	122,817,809	122,817,809

当期（自 2023年8月1日 至 2024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			当期未処分利益 又は当期未 処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	110,479,406	1,932,321	6,087,369	8,019,691	4,318,711	12,338,402	122,817,809	122,817,809
当期変動額								
買換特例圧縮積立金の積立			652,700	652,700	△652,700	—	—	—
買換特例圧縮積立金の取崩			△60,326	△60,326	60,326	—	—	—
剰余金の配当					△3,666,000	△3,666,000	△3,666,000	△3,666,000
当期純利益					4,410,242	4,410,242	4,410,242	4,410,242
当期変動額合計	—	—	592,373	592,373	151,868	744,242	744,242	744,242
当期末残高	※1 110,479,406	1,932,321	6,679,742	8,612,064	4,470,580	13,082,645	123,562,051	123,562,051

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項目	前 期		当 期	
	自 2023年 2月 1日	至 2023年 7月 31日	自 2023年 8月 1日	至 2024年 1月 31日
I 当期末処分利益		4,318,711,850		4,470,580,355
II 分配金額		3,666,000,000		3,666,000,000
（投資口1口当たり分配金の額）		(3,750)		(3,750)
III 任意積立金				
買換特例圧縮積立金繰入額		652,700,000		804,580,000
IV 次期繰越利益		11,850		355
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65条の7で定める買換特例圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3,666,000,000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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める買換特例圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3,666,000,000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 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当 期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,261,006	4,411,124
減価償却費	956,531	950,253
投資法人債発行費償却	3,998	4,064
固定資産除却損	1,375	2,121
受取利息	△45	△27
支払利息	402,957	406,400
営業未収入金の増減額（△は増加）	△66,289	25,552
未収消費税等の増減額（△は増加）	321,454	—
営業未払金の増減額（△は減少）	100,421	△77,287
未払金の増減額（△は減少）	△66,256	9,462
未払消費税等の増減額（△は減少）	483,221	△284,716
未払費用の増減額（△は減少）	△7,363	8,619
前受金の増減額（△は減少）	571,448	△210,693
預り金の増減額（△は減少）	△10,779	6,571
信託有形固定資産の売却による減少額	1,096,394	1,085,501
その他	△64,042	△23,235
小計	7,984,033	6,313,711
利息の受取額	45	27
利息の支払額	△400,593	△400,479
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△742	△875
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,582,743	5,912,384
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△250,965	△294,897
信託有形固定資産の取得による支出	△212,648	△354,744
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	255,905	108,457
預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,079	△60,377
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	50,613	50,534
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△161,100	△149,514
投資活動によるキャッシュ・フロー	△359,275	△682,035
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	—
長期借入れによる収入	5,000,000	5,500,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△5,500,000
分配金の支払額	△3,948,518	△3,665,415
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,948,518	△3,665,415
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,274,949	1,564,933
現金及び現金同等物の期首残高	4,775,191	8,050,141
現金及び現金同等物の期末残高	8,050,141	9,615,074

(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とおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～16年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～45年	機械及び装置	2～16年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年								
構築物	2～45年								
機械及び装置	2～16年								
工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>① 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2) 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>② 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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、当期ともにありません。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 (3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金</p>								

	② 控除対象外消費税等の処理方法 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。
--	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

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

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントラインの設定に関する契約

本投資法人は取引金融機関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 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
コミットメントラインの総額	18,000,000千円	18,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	18,000,000千円	18,000,000千円

※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内訳	
対象資産	スタイリオフィット武蔵小杉、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル、青山オーバルビル	
発生原因と金額	2021年8月の湘南モールフィル（底地）及び2021年12月の世田谷ビジネススクエアの売却に伴う売却益4,039,230千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	前期 2023年7月31日	当期 2024年1月31日
当期積立て・取崩し前残高	3,209,900	3,209,900
損益計算書における取崩し	－	－
貸借対照表残高	3,209,900	3,209,900
金銭の分配に係る計算書における積立て	－	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	－
当期積立て・取崩し後残高	3,209,900	3,209,900

項目	内訳	
対象資産	二子玉川ライズ	
発生原因と金額	2022年11月の東急銀座二丁目ビルの売却に伴う売却益4,585,843千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	減価償却に伴う取崩しを行いました。	
金額（単位：千円）	前期 2023年7月31日	当期 2024年1月31日
当期積立て・取崩し前残高	2,935,995	2,877,469
損益計算書における取崩し	58,526	60,326
貸借対照表残高	2,877,469	2,817,142
金銭の分配に係る計算書における積立て	－	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	－
当期積立て・取崩し後残高	2,877,469	2,817,142

項目	内訳	
対象資産	未定	
発生原因と金額	2023年7月の東京日産台東ビル（準共有持分割合30%）の売却に伴う売却益1,282,381千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	前期 2023年7月31日	当期 2024年1月31日
当期積立て・取崩し前残高	—	652,700
損益計算書における取崩し	—	—
貸借対照表残高	—	652,700
金銭の分配に係る計算書における積立て	652,700	—
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	—
当期積立て・取崩し後残高	652,700	652,700

※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 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日		自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,071,580		6,195,728	
共益費収入	582,543		571,035	
月極駐車場収入	143,909		145,405	
その他賃料収入（注1）	299,565		301,058	
計	7,097,598		7,213,227	
その他賃貸事業収入				
付帯収益（注2）	435,323		374,724	
その他雑収入	105,306		79,720	
計	540,629		454,445	
不動産賃貸事業収益合計	7,638,227		7,667,672	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
水道光熱費	520,331		479,566	
外注委託費	513,410		530,018	
プロパティ・マネジメント報酬	178,597		180,344	
修繕費	185,942		128,906	
公租公課	684,314		675,718	
損害保険料	8,824		9,368	
減価償却費	956,531		950,253	
固定資産除却損	1,375		2,121	
その他賃貸事業費用	320,396		291,309	
不動産賃貸事業費用合計	3,369,725		3,247,607	
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	4,268,502		4,420,064	

（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 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

東京日産台東ビル（準共有持分割合30%）	(単位：千円)
不動産等売却収入	2,385,000
不動産等売却原価	1,096,394
その他売却費用	6,223
<u>不動産等売却益</u>	<u>1,282,381</u>

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

東京日産台東ビル（準共有持分割合30%）	(単位：千円)
不動産等売却収入	2,385,000
不動産等売却原価	1,085,501
その他売却費用	4,195
<u>不動産等売却益</u>	<u>1,295,303</u>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
※1. 発行済投資口の総口数	977,600口	977,600口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
現金及び預金	5,564,045	6,841,688
信託現金及び信託預金	2,486,096	2,773,386
現金及び現金同等物	8,050,141	9,615,074

〔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、以下のとおりです。

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「営業未収入金」、「営業未払金」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期（2023年7月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,537,065	37,065
(2) 投資法人債	11,000,000	10,590,514	△409,485
(3) 長期借入金	83,000,000	82,243,456	△756,543
負債計	104,500,000	103,371,035	△1,128,964

当期（2024年1月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	7,499,035	△964
(2) 投資法人債	11,000,000	10,407,098	△592,901
(3) 長期借入金	86,000,000	84,911,445	△1,088,554
負債計	104,500,000	102,817,579	△1,682,420

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金の時価については、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) 投資法人債

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

〔注2〕投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（2023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
投資法人債	—	—	—	—	3,000,000	8,000,000
長期借入金	10,500,000	10,000,000	11,200,000	13,300,000	14,400,000	34,100,000
合計	10,500,000	10,000,000	11,200,000	13,300,000	17,400,000	42,100,000

当期（2024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
投資法人債	—	—	—	3,000,000	—	8,000,000
長期借入金	7,500,000	13,000,000	15,700,000	11,300,000	15,100,000	30,900,000
合計	7,500,000	13,000,000	15,700,000	14,300,000	15,100,000	38,900,000

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額		13
繰延税金資産合計		13
繰延税金資産の純額	13	13

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 (2023年7月31日)	当期 (2024年1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	△27.07	△26.15
買換特例圧縮積立金繰入額	△4.82	△5.74
その他	0.45	0.44
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

		前期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	233,453,186	231,833,987
	期中増減額(注3)	△1,619,199	△1,585,325
	期末残高	231,833,987	230,248,662
期末時価(注4)		320,805,000	319,410,000

(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各物件において実施した改修工事等の資本的支出（422,862千円）によるものであり、主な減少額は東京日産台東ビルの信託受益権の準共有持分割合30%（1,096,394千円）の譲渡及び減価償却費（956,531千円）の計上によるものです。

当期増減額のうち、主な増加額は各物件において実施した改修工事等の資本的支出（447,513千円）によるものであり、主な減少額は東京日産台東ビルの信託受益権の準共有持分割合30%（1,085,501千円）の譲渡及び減価償却費（950,253千円）の計上によるものです。

(注4) 前期及び当期の期末時価は、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〕」に記載のとおりです。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入（「その他賃貸事業収入」のうち「付帯収益」）が該当します。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産および契約負債の残高等

該当事項はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入（「その他賃貸事業収入」のうち「付帯収益」）が該当します。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産および契約負債の残高等

該当事項はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[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 2023年2月1日 至 2023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
国内合同会社（注1）	1,282,381	不動産賃貸事業
利害関係者（注2）	776,548	不動産賃貸事業

（注1）当該国内合同会社からの同意が得られていないため、非開示としています。

なお、本投資法人・資産運用会社と、当該国内合同会社との間には、資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該国内合同会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

（注2）「利害関係者」とは以下の i から iv までのいずれかに掲げる者をいいます。

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

当期（自 2023年8月1日 至 2024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
国内合同会社（注1）	1,295,303	不動産賃貸事業
利害関係者（注2）	765,238	不動産賃貸事業

（注1）国内不動産信託受益権をそれぞれ準共有持分の形式で3回に分けて譲渡するうちの第2回目の譲渡ですが、当該国内合同会社からの同意が得られていないため、非開示としています。

なお、本投資法人・資産運用会社と、当該国内合同会社との間には、資本関係・人的関係・上記取引以外の取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

（注2）「利害関係者」とは以下の i から iv までのいずれかに掲げる者をいいます。

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期		当期	
	自	至	自	至
1口当たり純資産額	2023年2月1日	2023年7月31日	2023年8月1日	2024年1月31日
		125,631円		126,393円
1口当たり当期純利益		4,357円		4,511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、以下のとおりです。

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2023年2月1日	2023年7月31日	2023年8月1日	2024年1月31日
当期純利益（千円）		4,260,135		4,410,242
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）		4,260,135		4,410,242
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

2024年2月29日付で、以下の資産を譲渡しました。

- （1）譲渡資産：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- （2）物件名称：東京日産台東ビル
- （3）譲渡価額（注1）：3,180百万円
- （4）契約日：2023年7月14日
- （5）譲渡日：2024年2月29日
- （6）譲渡先：国内合同会社（注2）
- （7）不動産等売却益及び圧縮積立金の計上：2024年7月期において、不動産等売却益1,729百万円を計上する予定です。このうち1,089百万円については「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てる予定です。

（注1）「譲渡価額」は準共有持分割合40%の価額です。当該資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額を記載しています。

（注2）国内不動産信託受益権をそれぞれ準共有持分の形式で3回に分けて譲渡するうちの第3回目の譲渡ですが、当該国内合同会社からの同意が得られていないため、非開示としています。

なお、本投資法人・資産運用会社と、当該国内合同会社との間には、資本関係・人的関係・上記取引以外の取引関係はなく、また、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。

〔その他の注記〕

投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内訳	
対象資産	未定	
発生原因と金額	2024年1月の東京日産台東ビル（準共有持分割合30%）の売却に伴う売却益1,295,303千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	前期 2023年7月31日	当期 2024年1月31日
当期積立て・取崩し前残高	—	—
損益計算書における取崩し	—	—
貸借対照表残高	—	—
金銭の分配に係る計算書における積立て	—	804,580
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	—
当期積立て・取崩し後残高	—	804,580

(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とおりです。

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

(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 (2023年7月31日現在)		当期 (2024年1月31日現在)		
			保有総額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)	保有総額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)	
不動産	商業施設	渋谷区	11,211,841	4.6	11,220,236	4.6	
		東急沿線 (渋谷区除く)	2,211,473	0.9	2,207,567	0.9	
		小計	13,423,315	5.6	13,427,803	5.6	
	オフィス	渋谷区	11,250,683	4.7	11,224,464	4.6	
		東京都心5区 (渋谷区除く)	38,491,653	15.9	38,404,144	15.9	
		東急沿線 (渋谷区除く)	8,403,701	3.5	8,393,449	3.5	
		小計	58,146,038	24.1	58,022,058	24.0	
	住宅	東急沿線 (渋谷区除く)	2,645,320	1.1	2,626,098	1.1	
		小計	2,645,320	1.1	2,626,098	1.1	
	複合施設	東急沿線 (渋谷区除く)	20,371,693	8.4	20,276,012	8.4	
		小計	20,371,693	8.4	20,276,012	8.4	
	底地	東急沿線 (渋谷区除く)	1,162,340	0.5	1,162,340	0.5	
		小計	1,162,340	0.5	1,162,340	0.5	
	合計		95,748,707	39.7	95,514,313	39.6	
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	39,745,123	16.5	39,681,984	16.4
			東京都心5区 (渋谷区除く)	4,665,520	1.9	4,673,024	1.9
			東急沿線 (渋谷区除く)	3,176,943	1.3	3,174,276	1.3
			小計	47,587,587	19.7	47,529,285	19.7
	オフィス	渋谷区	39,296,121	16.3	39,313,047	16.3	
		東京都心5区 (渋谷区除く)	40,090,907	16.6	38,848,489	16.1	
		東急沿線 (渋谷区除く)	9,110,663	3.8	9,043,527	3.7	
		小計	88,497,692	36.7	87,205,063	36.1	
	合計		136,085,280	56.4	134,734,348	55.8	
	預金・その他の資産		9,619,798	4.0	11,165,196	4.6	
	資産総額計		241,453,786	100.0	241,413,858	100.0	

	前期 (2023年7月31日現在)		当期 (2024年1月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率 (%)
負債総額	118,635,977	49.1	117,851,807	48.8
純資産総額	122,817,809	50.9	123,562,051	51.2

(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とおりです。

- ・ 原則として2024年1月31日を基準としています。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。
- ・ 「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、東京日産台東ビル、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急番町ビル、青山オーバルビル及び二子玉川ライズ（Ⅲ街区を除く）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、二子玉川ライズⅠ-b街区の土地面積には本投資法人の保有対象外であるオークモールの土地部分も含み、二子玉川ライズⅢ街区については、Ⅲ街区全体における土地面積25,180.97㎡に保有部分（プラザモール）の敷地権割合である8,006,098分の94,273を乗じて算出した数値を記載しています。TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、敷地権の設定面積です。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。東急番町ビル及び青山オーバル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。二子玉川ライズの括弧内の数値は、保有部分に係る敷地権割合です。
- ・ 「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）、東京日産台東ビル、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急番町ビル、青山オーバルビル及び二子玉川ライズについては、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。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。東急番町ビル及び青山オーバル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。二子玉川ライズの括弧内の数字は、本投資法人の保有部分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2024年1月31日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を2024年1月31日として、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、TOKYU REIT自由が丘スクエア、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及び青山オーバル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、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芝浦オフィス、スタイリオフィット武蔵小杉、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル及び二子玉川ライズ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））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。スタイリオフィット武蔵小杉はマスターリース契約上の賃借人の数を記載しています。二子玉川ライズについては、同一テナントが異なる街区・用途の区画に入居している場合、テナント数では別テナントとして集計しています。
- ・ 「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。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。東京日産台東ビルについては、建物全体の総賃貸面積に信託受益権の準共有持分割合40%を乗じて得た値を記載しています。青山オーバルビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分の一部についても信託受託者が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。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。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。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。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。青山オーバルビルについては、建物全体の総賃貸面積に信託受益権の準共有持分割合47.5%を乗じて得た値を記載しています。二子玉川ライズについては、各街区の総賃貸面積に区分所有区画の持分を乗じて得た値を合算して記載しています。なお、他の区分所有者と共有する専有部分の一部については東急（株）及び本投資法人が賃借の上、所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。

- 「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、住宅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。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。東京日産台東ビルについては、建物全体の総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合40%を乗じて得た値を記載しています。TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。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。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。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。青山オーバルビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分の一部についても信託受託者が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、建物全体の総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合47.5%を乗じて得た値を記載しています。二子玉川ライズについては、各街区の総賃貸可能面積に区分所有区画の持分を乗じて得た値を合算して記載しています。なお、他の区分所有者と共有する専有部分の一部については東急（株）及び本投資法人が賃借の上、所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。
- 「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、信託受益権の準共有持分割合40%を所有する東京日産台東ビル及び区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%を所有する東急番町ビルについては、他の区分所有者持分及び他の準共有者持分を含む1フロアの面積を記載しています。区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分割合47.5%を所有する青山オーバルビルについては、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。二子玉川ライズについては、他の区分所有者持分を含む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、2024年1月31日時点の情報に基づいて記載しています。なお、TOKYU REIT表参道スクエア及び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。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。東京日産台東ビルについては、建物全体の月額賃料総額に信託受益権の準共有持分割合40%を乗じて得た値を記載しています。TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。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。青山オーバルビルについては、建物全体の月額賃料総額に信託受益権の準共有持分割合47.5%を乗じて得た値を記載

しています。二子玉川ライズについては、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。各街区の総月額賃料総計に各街区の区分所有区画の持分を乗じて得た値を合算して記載しています。なお、他の区分所有者と共有する専有部分の一部については東急(株)及び本投資法人が賃借の上、所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。

- ・ 「年間賃料総額」は、円単位の「月額賃料総額」を12倍して千円未満を切捨てて算出しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、不動産等に関してテナント等から預託を受けている敷金の合計額又は保証金の合計額を記載しています。QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。東京日産台東ビルについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に信託受益権の準共有持分割合40%を乗じて得た値を記載しています。TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。東急番町ビルについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に区分所有権割合95.1%と信託受益権の準共有持分割合である52.6%を乗じて得た値を記載しています。青山オーバルビルについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に信託受益権の準共有持分割合である47.5%を乗じて得た値を記載しています。二子玉川ライズについては、テナント等から預託を受けている敷金に各街区の区分所有区画の持分を乗じて得た値を合算して記載しています。なお、他の区分所有者と共有する専有部分の一部についても東急(株)及び本投資法人が賃借の上、所有する専有部分と併せて賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。
- ・ 「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、東京日産台東ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に信託受益権の準共有持分割合である40%を乗じて得た値を、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に本投資法人の保有割合を乗じて得た値を、TOKYU REIT渋谷Rビルについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、東急番町ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合である52.6%を乗じて得た値を、青山オーバルビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に信託受益権の準共有持分割合である47.5%を乗じて得た値を、二子玉川ライズについては各街区の長期修繕費用見積額に区分所有区画の持分を乗じて得た値の合計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6社（当期末日現在）の中から選定した業者に委託しています。

<建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び直近作成年月>

作成者	用途	調査対象物件	直近作成年月
大和不動産鑑定株式会社	オフィス	東急池尻大橋ビル	2023年1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
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
		TOKYU REIT表参道スクエア	2022年1月
		TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2021年1月
		cocoti（ココチ）	2023年7月
		CONZE（コンツェ）恵比寿	2020年7月
		TOKYU REIT下北沢スクエア	2024年1月
	オフィス	東急南平台町ビル	2022年7月
		東急桜丘町ビル	2022年7月
		東京日産台東ビル	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
		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
		TOKYU REIT渋谷Rビル	2023年7月
		東急虎ノ門ビル	2022年6月
		TOKYU REIT第2新宿ビル	2020年7月
		東急番町ビル	2023年1月
		TOKYU REIT恵比寿ビル	2023年1月
		渋谷道玄坂スカイビル	2024年1月
		OKI芝浦オフィス	2020年8月
		TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	2021年3月
		青山オーバルビル	2021年11月
		目黒東山ビル	2022年2月
		住宅	メゾンピオニー都立大学
	スタイリオフィット武蔵小杉		2020年12月
複合施設	二子玉川ライズ Iーb街区	2022年8月	
	二子玉川ライズ IIーa街区	2022年8月	
	二子玉川ライズ IIーb街区	2022年8月	
	二子玉川ライズ III街区	2022年8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、地震による予想最大損失を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行ったうえで算出しています。PMLは、東京海上ディーアール株式会社作成の地震リスク評価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	24.3	所有権	区分所有権
レキシントン青山	東京都港区南青山 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	1998年1月	26.1	所有権	所有権
TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	1985年10月	38.3	所有権	所有権
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区 宇田川町86番2	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> S 2F	<建物1> 1998年7月 <建物2> 1995年6月	<建物1> 25.5 <建物2> 28.6	所有権	所有権
cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	2004年9月	19.3	所有権	所有権
CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿 南二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	2004年3月	19.9	所有権	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	15.6	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	22.2	所有権	所有権
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	31.5	所有権	所有権
東急桜丘町ビル	東京都渋谷区 桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	1987年6月	36.7	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	31.4	所有権 (注2)	所有権 (注2)
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	32.0	所有権	所有権
TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門 三丁目45番6	1,728.38	15,343.73 (10,882.65)	SRC・RC B2/9F	1988年4月	35.8	所有権 (共有持分 割合 86.116%)	区分所有権及 び区分所有権 の共有
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	34.3	所有権	所有権
麴町スクエア	東京都千代田区二番 町3番9、3番3	1,269.24	6,803.47	S・RC B1/7F	2003年1月	21.0	所有権	所有権
TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区新宿 四丁目2番3ほか	1,113.87	8,720.09	SRC 10F	2003年5月	20.7	所有権	所有権
秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神 田三丁目50番5ほか	795.33	5,704.69	SRC B1/8F	1985年9月	38.4	所有権	区分所有権 (注1)
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	1990年3月	33.8	所有権	区分所有権及 び区分所有権 の共有
東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門 一丁目216番2ほか	2,016.83	14,033.73	S 10F	2010年4月 2022年6月	13.8 1.6	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	32.1	所有権	所有権
東急番町ビル	東京都千代田区四番 町6番2ほか	2,754.18 (2,573.80)	15,834.55 (11,431.09)	S 11F	2011年9月	12.3	所有権 (注5)	区分所有権 (注6)

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	31.8	所有権	所有権	
渋谷道玄坂スカイビル	東京都渋谷区円山町22番1ほか	721.34	5,644.91	SRC B1/11F	1988年3月	35.9	所有権	所有権	
OKI芝浦オフィス	東京都港区芝浦四丁目1番6	4,646.65	18,102.32	SRC B2/12F	1982年6月	41.6	所有権	所有権	
TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル	東京都渋谷区渋谷一丁目17番5ほか	364.74	2,568.30	S 12F	2008年4月	15.8	所有権	所有権	
青山オーバルビル	東京都渋谷区神宮前五丁目52番1ほか	4,702.82 (4,602.60)	28,629.19 (20,801.49)	S・SRC B2/16F	1988年10月	35.3	所有権 (注7)	区分所有権及び区分所有権の共有 (注8)	
目黒東山ビル	東京都目黒区東山一丁目1316番1ほか	1,572.38	8,540.29	SRC・S・RC 8F	1995年3月	28.9	所有権	区分所有権 (注9)	
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	9.5	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	3.8	所有権	所有権	
二子玉川 ライズ	Iーb街区	東京都世田谷区玉川二丁目5000番2	13,416.66 (10,000,000分の1,098,663)	99,137.30 (77,290.76) (注10)	S・RC・SRC B3/16F	2010年11月	13.2	敷地権 (所有権) の共有	区分所有権の 共有
	IIーa街区	東京都世田谷区玉川一丁目5100番1ほか	28,082.83 (1,000,000分の126,480)	154,232.18 (118,463.13) (注11)	RC B3/30F	2015年6月	8.7		
	IIーb街区	東京都世田谷区玉川二丁目5000番3	3,472.03 (1,000,000分の21,160)	7,502.36 (3,277.59) (注12)	RC B1/3F	2010年4月	13.8		
	III街区	東京都世田谷区玉川一丁目5000番	296.51 (94,273分の4,516)	1,385.49 (566.94) (注13)	RC・S 2F	2010年4月	13.8		
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) 信託受益権の準共有持分割合は40%です。なお、2024年2月29日に準共有持分割合40%を譲渡しています。
- (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52.6%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52.6%です。
- (注7) 持分割合97.9%の信託受益権の準共有持分割合は47.5%です。
- (注8) 区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分割合は47.5%です。
- (注9) 一棟の建物のすべての区分所有権を保有しています。
- (注10) 区分所有区画の専有面積のうち保有持分は10.7%です。
- (注11) 区分所有区画の専有面積のうち保有持分は12.7%です。
- (注12) 区分所有区画の専有面積のうち保有持分は4.5%です。
- (注13) 区分所有区画の専有面積のうち保有持分は7.5%です。
- (注14) 本投資法人が2024年1月31日現在保有する不動産等に設定されている担保権はありません。

＜不動産等の概要2＞

物件名	貸借対照表 計上額 (千円)	投資 比率 (%)	期末算定 価額 (千円)	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)	オフィス 基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
QFRONT（キューフロント）	13,367,643	5.5	38,000,000	2	4,502.93	4,502.93	－	100.0
レキシントン青山	4,673,024	1.9	6,460,000	7	2,094.96	2,094.96	－	100.0
TOKYU REIT表参道スクエア	5,613,101	2.3	8,420,000	4	2,669.10	2,669.10	－	100.0
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,535,924	2.7	12,500,000	2	1,543.05	1,543.05	－	100.0
cocoti（ココチ）	20,701,239	8.6	23,400,000	15	8,295.62	8,295.62	－	100.0
CONZE（コンツェ）恵比寿	4,684,312	1.9	5,200,000	8	2,327.00	2,327.00	－	100.0
TOKYU REIT下北沢スクエア	2,207,567	0.9	2,260,000	9	1,246.98	1,246.98	－	100.0
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,174,276	1.3	3,540,000	5	1,231.80	1,231.80	－	100.0
東急南平台町ビル	4,004,161	1.7	7,870,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
東急桜丘町ビル	6,253,539	2.6	12,400,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
東京日産台東ビル	1,444,344	0.6	2,556,000	17	3,150.97	3,150.97	763.30	100.0
TOKYU REIT蒲田ビル	3,689,943	1.5	5,970,000	5	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,732,609	4.0	14,300,000	10	10,238.07	10,238.07	1,184.63	100.0
東急池尻大橋ビル	5,353,583	2.2	6,460,000	6	5,710.32	5,710.32	1,064.53	100.0
麴町スクエア	8,210,784	3.4	10,100,000	10	5,409.07	5,409.07	839.47	100.0
TOKYU REIT新宿ビル	8,693,025	3.6	13,500,000	7	6,270.68	6,270.68	746.79	100.0
秋葉原三和東洋ビル	4,532,321	1.9	6,760,000	7	4,433.37	4,433.37	564.15	100.0
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,249,586	2.2	10,100,000	12	5,246.68	5,246.68	645.86	100.0
東急虎ノ門ビル	17,086,517	7.1	25,000,000	13	11,029.27	11,029.27	1,187.18	100.0
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,891,992	1.2	3,280,000	2	1,790.46	1,790.46	196.68	100.0
東急番町ビル	12,566,547	5.2	16,200,000	8	6,137.50	6,137.50	1,211.81	100.0
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,630,460	1.9	4,740,000	7	1,872.80	1,872.80	325.99	100.0
渋谷道玄坂スカイビル	5,728,490	2.4	8,640,000	9	4,136.05	4,136.05	410.97	100.0
OKI芝浦オフィス	12,094,490	5.0	13,700,000	1	18,102.32	18,102.32	1,265.08	100.0
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	5,974,878	2.5	6,250,000	9	2,299.69	2,299.69	206.75	100.0
青山オーバルビル	18,696,396	7.7	18,300,000	27	8,496.05	8,527.90	986.87	99.6
目黒東山ビル	8,393,449	3.5	8,240,000	13	6,152.43	6,152.43	830.93	100.0
メゾンピオニー都立大学	1,179,731	0.5	1,400,000	26	852.16	852.16	－	100.0
スタイリオフィット武蔵小杉	1,446,367	0.6	1,620,000	1	1,830.00	1,830.00	－	100.0
二子玉川ライズ	20,276,012	8.4	20,400,000	146	18,919.73	18,919.73	4,261.45	100.0
REVE中目黒（底地）	1,162,340	0.5	1,220,000	1	497.02	497.02	－	100.0
合計	230,248,662	95.4	318,786,000	392	165,709.27	165,741.12	－	100.0

（注）不動産の一部につき、次表に示すとおり、2024年1月31日までに解約の通知を受領し、2024年2月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント（かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約（予定）面積」といいます。）、及び、2024年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、2024年2月1日以降に引渡しを行うテナント（かかるテナントに係る賃貸（予定）面積を、次表において「新規成約面積」といいます。）があります。

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（㎡）
東京日産台東ビル	305.32	—
秋葉原三和東洋ビル	1,062.98	—
渋谷道玄坂スカイビル	295.21	—
青山オーバルビル	5,909.01	—
二子玉川ライズ	188.57	6.69
合計	7,761.09	6.69

<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）	124,587	1,495,045	513,169	793,732	2.0	
レキシントン青山	23,034	276,412	255,331	79,774	8.0	
TOKYU REIT表参道スクエア	28,481	341,783	230,005	163,406	9.9	
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	40,680	488,160	341,230	60,853	8.5	
cocoti（ココチ）	83,801	1,005,613	678,206	427,123	1.8	
CONZE（コンツェ）恵比寿	18,649	223,799	190,790	106,939	4.3	
TOKYU REIT下北沢スクエア	8,031	96,375	71,781	67,605	7.8	
TOKYU REIT自由が丘スクエア	12,528	150,338	149,725	87,000	5.8	
東急南平台町ビル	29,772	357,272	164,156	437,994	6.4	
東急桜丘町ビル	40,389	484,671	266,955	193,008	3.8	
東京日産台東ビル	12,985	155,826	103,839	242,095	1.7	
TOKYU REIT蒲田ビル	29,732	356,786	200,637	853,442	4.9	
TOKYU REIT虎ノ門ビル	60,281	723,376	515,407	499,297	3.2	
東急池尻大橋ビル	32,020	384,247	317,318	375,718	3.8	
麴町スクエア	35,785	429,430	345,555	237,841	3.3	
TOKYU REIT新宿ビル	47,293	567,522	503,069	319,780	3.9	
秋葉原三和東洋ビル	28,492	341,911	299,714	199,964	6.2	
TOKYU REIT渋谷Rビル	42,235	506,830	397,709	538,290	3.1	
東急虎ノ門ビル	81,825	981,903	965,360	343,305	2.4	
TOKYU REIT第2新宿ビル	13,047	156,573	97,324	176,913	3.6	
東急番町ビル	55,295	663,550	572,257	239,448	2.2	
TOKYU REIT恵比寿ビル	14,969	179,631	162,896	199,471	2.8	
渋谷道玄坂スカイビル	30,625	367,503	307,337	434,698	4.9	
OKI芝浦オフィス	66,092	793,110	696,960	792,894	3.4	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	19,520	234,248	181,614	110,320	2.8	
青山オーバルビル	67,213	806,559	637,598	549,203	2.3	
目黒東山ビル	34,782	417,389	372,482	624,743	3.6	
メゾンピオニー都立大学	4,683	56,196	9,597	27,971	2.9	
スタイリオフィット武蔵小杉	6,478	77,736	12,772	43,487	6.3	
二子玉川 ライズ	I-b街区	107,573	1,290,879	897,352	717,422	3.9
	II-a街区					2.5
	II-b街区					3.6
	III街区					3.3
REVE中目黒（底地）	3,581	42,972	31,875	—	—	
合計	1,204,471	14,453,659	10,490,032	9,943,737	3.4	

(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、2024年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれていません。

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

(単位：百万円)

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
QFRONT（キューフロント）	東京都渋谷区	設備更新・リニューアル工事	自 2022年12月 至 2024年3月	825	—	—
QFRONT（キューフロント）	東京都渋谷区	空調設備更新工事	自 2023年6月 至 2024年7月	500	—	—
TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区	化粧室等リニューアル工事	自 2023年12月 至 2024年5月	99	—	—
渋谷道玄坂スカイビル	東京都渋谷区	化粧室等リニューアル工事	自 2023年8月 至 2024年6月	95	—	—
TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区	エレベーター改修工事	自 2024年4月 至 2024年7月	44	—	—

② 期中に行った資本的支出について

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

当期の資本的支出は447百万円であり、費用に区分された修繕費128百万円と合わせ、合計576百万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
TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区	化粧室等リニューアル工事	自 2023年7月 至 2023年11月	93
青山オーバルビル	東京都渋谷区	スプリンクラー更新工事	自 2023年5月 至 2023年9月	52
QFRONT（キューフロント）	東京都渋谷区	冷却塔更新工事	自 2023年10月 至 2023年11月	37
CONZE（コンツェ）恵比寿	東京都渋谷区	空調設備更新工事	自 2023年11月 至 2023年12月	24
cocoti（ココチ）	東京都渋谷区	電力設備更新工事	自 2023年11月 至 2023年11月	16
その他				222
合計				447

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、以下のとおり積立てています。

（単位：百万円）

計算期間	第37期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	第38期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	第39期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	第40期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	第41期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
当期首積立金残高	105	101	180	96	135
当期積立額	573	364	418	297	285
当期積立金取崩額	577	285	503	258	273
次期繰越額	101	180	96	135	146

（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、次表のとおりです。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、総賃貸面積の合計の10%以上であること
- b. 当該テナントが利害関係者であること

<主なテナントの賃貸面積及び年間賃料>

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額 賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	沖電気工業株式会社	電気機器	OKI芝浦オフィス	18,102.32	10.9	748,572	62,381	5.2
2	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	7,148.18	4.3	357,272	29,772	2.5
3	東急株式会社	不動産	東急桜丘町ビル	3,878.36	2.3	361,798	30,149	2.5
4	東急株式会社	不動産	QFRONT（キューフロント）	（壁面）	—	316,320	26,360	2.2
5	その他（注3）	—	—	5,595.40	3.4	376,423	31,368	2.6
主なテナントの合計				34,724.26	21.0	2,160,386	180,032	14.9
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	165,709.27	100.0	—	—
				総賃料収入	—	—	14,453,659	1,204,471

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

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

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

<利害関係者の賃貸面積及び年間賃料>

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	東急株式会社(注3)	不動産	11,658.34	7.0	1,080,809	7.5
2	その他	—	4,963.60	3.0	331,004	2.3
利害関係者の合計			16,621.94	10.0	1,411,814	9.8
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	165,709.27	100.0	—
			総賃料収入	—	—	14,453,659

(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。

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、それぞれ以下のとおりです。

番号	1	2
テナント名	沖電気工業株式会社	東急株式会社
物件名	OKI芝浦オフィス	東急南平台町ビル
契約期間	自 2015年11月13日 至 2030年3月31日	自 2022年1月1日 至 2031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	696,960千円	164,156千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	なし
賃料改定条件	更新なし	引渡日以降2年毎に以下のとおり改定を行う。 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、その他賃貸人及び借借人が候補者として合意した不動産鑑定業者です。

番号	3	4
テナント名	東急株式会社	東急株式会社
物件名	東急桜丘町ビル	QFRONT（キューフロント）
契約期間	自 2022年1月1日 至 2031年12月31日	自 2003年9月10日（注2） 至 2039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	157,343千円	—
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年毎に以下のとおり改定を行う。 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。	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、その他賃貸人及び借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貸貸面積上位10テナント

a. 全テナント中の貸貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	貸貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)
1	沖電気工業株式会社	電気機器	OKI芝浦オフィス	2030年3月31日	18,102.32	10.9
2	楽天グループ株式会社	サービス	二子玉川ライズ（注2）	2024年3月31日 （注3）	12,278.49	7.4
3	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	2031年12月31日	7,148.18	4.3
			東急桜丘町ビル	2031年12月31日	3,878.36	2.3
			REVE中目黒（底地）	2068年9月26日	497.02	0.3
			二子玉川ライズ（注2）	2025年3月31日	134.78	0.1
4	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	2.7
			二子玉川ライズ（注2）	2025年8月31日	907.95	0.5
5	Sansan株式会社	サービス	青山オーバルビル（注4）	2024年12月31日	4,660.28	2.8
6	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	2024年9月30日 （注3）	4,593.33	2.8
7	株式会社リログループ	その他金融	TOKYU REIT新宿ビル	2024年7月31日 （注3）	1,955.57	1.2
			TOKYU REIT第2新宿ビル	2025年3月31日	1,683.22	1.0
8	株式会社かんぽ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2024年4月30日 （注3）	3,553.89	2.1
9	株式会社THINKフィットネス	サービス	cocoti（ココチ）	2024年11月30日	1,584.79	1.0
			TOKYU REIT表参道スクエア	2024年4月30日	1,317.44	0.8
10	PCIホールディングス株式会社	その他金融	東急虎ノ門ビル	2027年11月30日	2,374.36	1.4
貸貸面積上位10テナントの合計					69,172.91	41.7
総貸貸面積					165,709.27	100.0

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

（注2）二子玉川ライズのテナントは、所有する区分所有区画の共有持分割合に基づく貸貸面積を記載しています。

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

（注4）青山オーバルビルのテナントは、建物全体の総貸貸面積に信託受益権の準共有持分割合47.5%を乗じて得た貸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)
沖電気工業株式会社	OKI芝浦オフィス	自： 2015年11月13日 至： 2030年3月31日	改定なし	18,102.32	314,801	26.1
東急株式会社	東急南平台町ビル	自： 2022年1月1日 至： 2031年12月31日	2年毎 (注3)	7,148.18		
東急株式会社	東急桜丘町ビル	自： 2022年1月1日 至： 2031年12月31日	2年毎 (注4)	3,878.36		
東急株式会社(注5)	REVE中目黒 (底地)	自： 2018年9月27日 至： 2068年9月26日	1年毎 (注6)	497.02		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社(注7)	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8)	4,502.93		
リスト株式会社	東急虎ノ門ビル	自： 2022年7月1日 至： 2029年6月30日	改定なし	1,882.00		
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		
ディーゼルジャパン株式会社	cocoti (ココチ)	自： 2024年1月1日 至： 2031年12月31日	改定なし	1,083.97		
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		
株式会社東急レクリエーション	二子玉川ライズ(注10)	自： 2015年4月1日 至： 2030年6月30日	改定なし	805.08		
株式会社虎ノ門会計	東急虎ノ門ビル	自： 2023年10月1日 至： 2029年9月30日	改定なし	694.82		
株式会社東急ホテルズ	二子玉川ライズ(注10)	自： 2015年6月16日 至： 2035年3月31日	(注11)	629.92		
東急スポーツシステム株式会社	二子玉川ライズ(注10)	自： 2015年4月1日 至： 2030年3月31日	改定なし	461.72		
株式会社ばばす	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自： 2023年6月1日 至： 2033年3月31日	改定なし	354.65		
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12)	281.09		
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		
医療法人社団公働会	東急虎ノ門ビル	自： 2022年7月1日 至： 2032年6月30日	改定なし	155.64		
株式会社ユニマッドダイニング	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		
バイオセボン・ジャパン株式会社	レキシントン青山	自： 2021年3月10日 至： 2031年3月9日	改定なし	147.18		
株式会社ローソン	東急番町ビル(注13)	自： 2021年10月1日 至： 2031年9月30日	改定なし	75.71		
株式会社トランジットメキシカンフードオペレーション	青山オーバルビル	自： 2023年9月1日 至： 2029年8月31日	改定なし	47.79		
東急株式会社	QFRONT (キューフロント)	自： 2002年12月20日 至： 2039年12月31日	改定なし	壁面		
東急株式会社	QFRONT (キューフロント)	自： 2020年4月1日 至： 2039年12月31日	改定なし	第三壁面 (屋上)		
総賃料収入					1,204,471	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、2024年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のものをいいます。なお、2024年1月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約については除きます。

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

(注3) 事務所部分の賃料改定期間です。倉庫部分及び駐車場部分は契約期間中、賃料の改定はありません。

(注4) 事務所部分の賃料改定期間です。倉庫部分は契約期間中、賃料の改定はありません。

(注5) 一般定期借地権設定契約のテナントです。

(注6) 1年毎に公租公課の変動額のみ賃料改定を行います。

(注7) 看板及び荷捌き部分等使用料を含みます。

(注8) 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) 二子玉川ライズのテナントは、賃貸面積に所有する区分所有区画の共有持分割合を乗じて得た値を記載しています。

(注11) 2035年3月31日以降、契約更新の際賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注12) 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13) 東急番町ビルのテナントは、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。