

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

第26期 資産運用報告書

自平成28年2月1日 至平成28年7月31日

成長力のある地域における
競争力のある物件への投資



基本方針

1 「成長性」を確保する投資戦略

- 成長力のある地域への投資
 - － 東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資
- 東急電鉄等^(注)との協働(スポンサーコラボレーション)
- 東急沿線地域の付加価値向上による成長

2 「安定性」を確保するポートフォリオ構築戦略

- 用途分散と地域限定
- バランスの取れたテナントの長期契約化
- 低リスク・安定リターンを志向した投資基準

3 「透明性」を確保するファンドストラクチャー

- 厳格な利益相反対策ルールへの遵守
- 第三者による複階層チェック
- 取引内容の積極的な開示



本投資法人の特徴	4	注記表	44
投資主の皆様へ	6	金銭の分配に係る計算書	55
トピックス	7	監査報告書	56
運用態勢	10	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	57
財務戦略	16	注記表(参考情報)	58
資産運用報告	18	ポートフォリオ(第26期末保有物件)	61
貸借対照表	40	環境への取組み	77
損益計算書	42	投資主インフォメーション	78
投資主資本等変動計算書	43		

当期(第26期)
1口当たり分配金

2,695円(確定)
(分配金支払開始 平成28年10月17日)

次期(第27期)
1口当たり分配金

2,630円(予想)
(分配金支払開始 平成29年4月中旬)

次々期(第28期)
1口当たり分配金

2,630円(予想)
(分配金支払開始 平成29年10月中旬)

TOKYU REITの運用状況

		第25期(実績)	第26期(実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	30物件	29物件
	■ 総資産額	222,868百万円	221,495百万円
	■ 有利子負債額	97,000百万円	95,500百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	43.5%	43.1%
損益計算書	■ 営業収益	7,289百万円	9,500百万円
	■ 当期純利益	2,571百万円	2,926百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	2,631円	2,695円
	■ 期中平均投資口価格	145,209円	154,325円
	■ 分配金利廻	3.59%	3.50%

(注)「東急電鉄等」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいいます。

(i) 東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」といいます)

(ii) 東急電鉄の連結子会社

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

本投資法人の特徴

投資方針

成長力のある地域における競争力のある物件への投資

成長力のある地域

■投資対象地域:首都圏限定

- 首都圏の中でも、人口増加傾向にある東京都心5区地域及び東急沿線地域に85%以上を投資
第26期末時点の東京都心5区地域及び東急沿線地域投資比率93.8%
- 地震リスクは主にPMLでコントロール(ポートフォリオPML^(注1) ≤ 10%)
第26期末時点のポートフォリオPML:3.8%^(注2)
- トータルリターン(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)志向

競争力のある物件

■立地重視

- オフィス
原則として駅から徒歩7分以内
- 商業施設
商圏が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圏の適合性、競合状況等を含め、多面的にわたり調査
- 出口価格・流動性を重視し、好立地を確保
第26期末時点保有物件の最寄駅からの概算所要時間(徒歩):78.0%が3分以内
*取得価額ベース

■物件規模

- 1物件当たり原則40億円以上
- オフィスの場合、延床面積5,000㎡以上、かつ基準階の専有面積330㎡以上を原則
第26期末時点保有物件の1物件当たり平均投資額:約77億円
*取得価額ベース

■用途

- オフィス:商業施設=60%程度:40%程度(長期的目標)
ホテル及び物流施設には投資しません。
法令による附置義務等により住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合があります。
第26期末時点、オフィス:商業施設=62.4%:37.6%
*第26期末(平成28年7月期)算定価額ベース

(注1)ポートフォリオPML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。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。PML及び予想損失日数は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づいています。ここにいる損失の対象は、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。

(注2)湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)及び平成29年1月31日に譲渡を予定している第2東急鷺沼ビルは含みません。

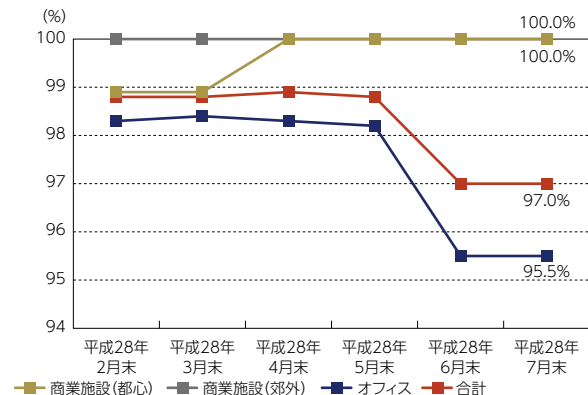
主な戦略等

- 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 → 11ページ参照
- スポンサーとの協働による「循環再投資モデル」 → 13ページ参照
- 不動産価格の循環性に着目した「バリュー型逆張り投資戦略」 → 14ページ参照
- 信用危機に強い「負債マネジメント」 → 16ページ参照

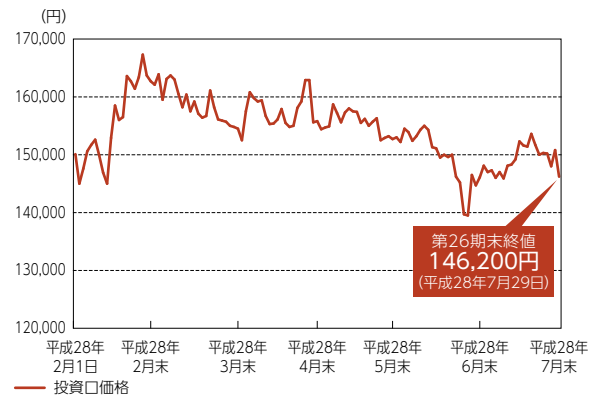
第26期パフォーマンス

TOKYU REITは、平成15年9月10日に東京証券取引所に上場しました。TOKYU REITは、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行っています。「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」により、安定的な収益及び配当の確保を目指しています。TOKYU REITの投資対象は、主に東京都心5区地域及び東急沿線地域に所在する、オフィス及び商業施設を用途とする物件に限定しています。第26期末(平成28年7月31日)現在、オフィス19物件及び商業施設10物件の合計29物件を保有しています。

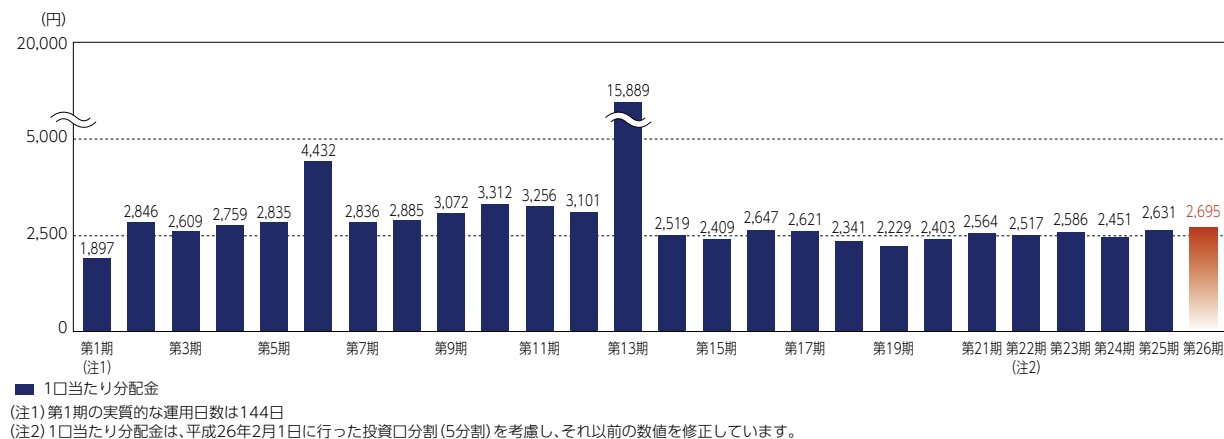
稼働率



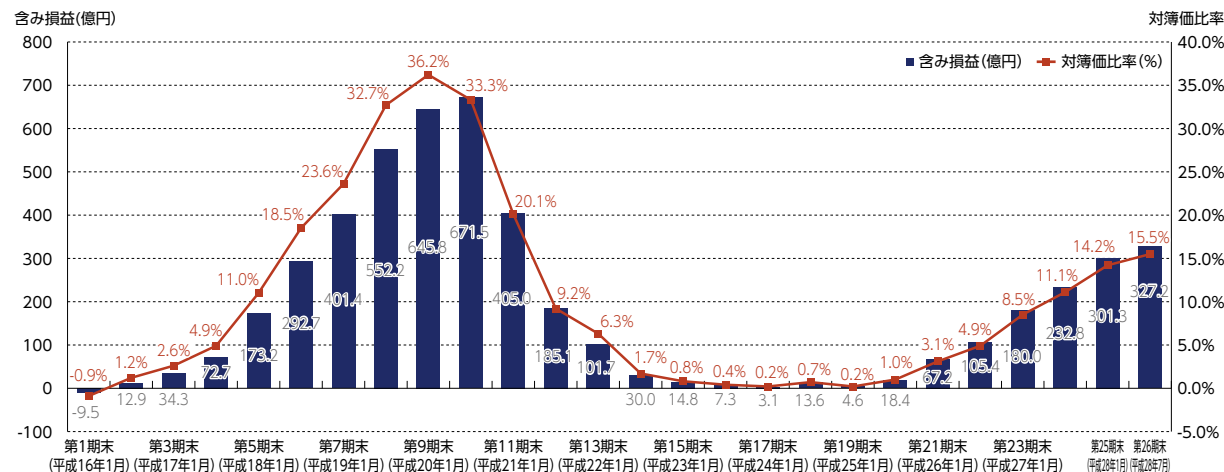
投資口価格



1口当たり分配金



含み損益



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より、東急リアル・エステート投資法人へご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人第26期(平成28年2月1日～平成28年7月31日)の決算と運用状況についてご報告いたします。

当期におきましては、平成28年3月にスポンサーである東京急行電鉄株式会社との相互売買により、「東急番町ビル」の取得及び「東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)」の譲渡を行った他、同年5月に「TOKYU REIT八丁堀ビル」の譲渡を行いました。

この結果、平成28年7月末時点の保有資産は29物件、鑑定評価額の総額は2,445億円(含み益327億円)となり、ポートフォリオ全体の稼働率は97.0%となりました。

当期の業績につきましては、上記2物件の譲渡に伴う不動産等売却損益(不動産等売却益2,349百万円、不動産等売却損1,841百万円、差引不動産等売却損益はプラス508百万円)を計上し、今年5月の「世田谷ビジネススクエア(SBS)」における大口テナント退去による減収がありましたが、営業収益9,500百万円(対前期2,211百万円増収)、当期純利益2,926百万円(対前期354百万円増益、対業績予想69百万円増益)となりました。

上記の不動産等売却益の一部を圧縮積立金として内部留保し、1口当たり分配金は2,695円(対前期64円増配、対業績予想65円増配)といたします。

今後も**TOKYU REIT**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」により、投資主価値の最大化に努めてまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援のほど、お願い申し上げます。

平成28年9月



かわざき かずよし
柏崎 和義

東急リアル・エステート投資法人 執行役員

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 代表取締役執行役員社長

昭和60年4月
東京急行電鉄株式会社 入社 交通事業部
鉄道部

昭和61年4月
同 財務部

平成10年3月
同 グループ事業室 関連一部

平成11年7月
同 グループ事業室 関連二部

平成11年10月
同 財務部

平成12年1月
同 財務部 課長

平成15年4月
同 財務戦略推進本部 主幹

平成17年4月
同 財務戦略室 主計部 主幹

平成18年6月
同 財務戦略室 グループ経営企画部 主幹

平成19年4月
同 財務戦略室 グループ戦略推進部 課長

平成20年4月
同 財務戦略室 グループ戦略推進部 統括部長

平成21年4月
株式会社東急エージェンシー 出向 執行役員
コーポレート本部長

平成21年6月
同 取締役 執行役員 コーポレート本部長

平成22年6月
株式会社東急エージェンシービジネスサービス
代表取締役社長

平成26年4月
東京急行電鉄株式会社 都市開発事業本部
ビル事業部 事業計画部 統括部長

平成26年4月
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 非常勤監査役

平成27年3月
同 出向 代表取締役執行役員副社長(資産開
発・資産運用担当)

平成27年5月
同 代表取締役執行役員社長(現在に至る)

平成27年5月
東急リアル・エステート投資法人 執行役員(現
在に至る)

ポートフォリオ強化の取組み(物件入替)

物件入替により、NAV(修正純資産)及びポートフォリオクオリティの維持・向上を図る

取得	
物件名	東急番町ビル 
所在地	東京都千代田区四番町6番2外
取得日	平成28年3月24日
取得価額	12,740百万円
取得時鑑定評価額 (平成28年1月31日時点)	12,800百万円
取得先	東京急行電鉄株式会社
NOI利廻(取得価額ベース)	3.82% ^(注1)
稼働率 (平成28年7月31日時点)	100.0%
竣工年月	平成23年9月

(注1) 東急番町ビルは平成28年7月期(第26期)中に取得しているため、平成28年7月期(第26期)のNOI及び利廻は、取得時点からの実績をもとに算出

物件入替

効果

■ NAV(修正純資産)^(注2)の維持・向上

・含み益の実現である売却益の一部を圧縮積立金として積み立て、内部留保することにより、NAV(修正純資産)の維持・向上を図る(大口テナントの退去等、今後の一時的なEPS低下要因に対して、圧縮積立金の取り崩しにより分配金の維持を図ることも可能)

■ ポートフォリオクオリティの維持・向上

・好立地かつ高スペックな物件へ入替えることで、キャッシュフローの更なる安定化、トータルリターンが増大が見込まれる

加重平均築年数の低下

20.1年 ▶ 17.8年

都心5区オフィス比率

41.4% ▶ 45.1%

ポートフォリオPML

4.0% ▶ 3.8%

新耐震基準

全物件が新耐震基準に適合^(注3)

* 上記の数値は、平成28年1月期末(第25期末)時点での比較

(注2) NAV(修正純資産)の算定式

NAV = 純資産 - 分配予定額 + 含み損益

(注3) 平成29年1月31日の第2東急鷺沼ビルの売却後に、全物件が新耐震基準となる

売却

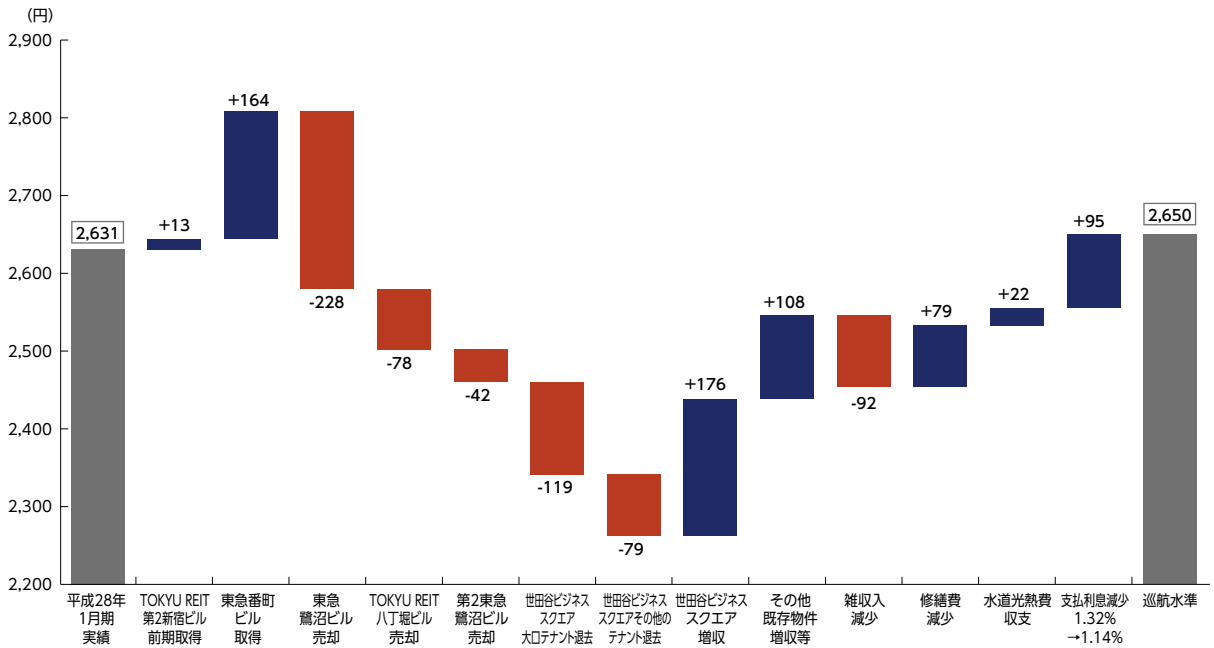
物件名	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	第2東急鷺沼ビル	TOKYU REIT八丁堀ビル
			
売却日	平成28年3月24日	平成29年1月31日(予定)	平成28年5月31日
売却価額	8,950百万円	1,710百万円	5,010百万円
帳簿価額	6,596百万円	1,165百万円 (譲渡予定日時点の見込み額)	6,796百万円
売却損益	2,349百万円	544百万円 (譲渡価額と帳簿価額(譲渡予定日時点の見込み額)の差額)	-1,841百万円
売却先	東京急行電鉄株式会社		株式会社サンケイビル
NOI利廻(取得価額ベース)	7.48% ^(注4)	7.77%	3.12% ^(注4)
竣工年月	昭和53年9月	昭和54年10月	昭和40年9月

(注4) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)及びTOKYU REIT八丁堀ビルは平成28年7月期(第26期)中に売却しているため、平成28年7月期(第26期)のNOI及び利廻は、売却時点までの実績をもとに算出

トピックス

巡航分配金水準

物件入替後の巡航分配金水準



物件入替前の平成28年1月期(第25期)の分配金2,631円から、物件入替による影響、テナント入退去及び支払利息の減少等を反映する結果、分配金の巡航水準は2,650円を想定

物件競争力強化の取組み

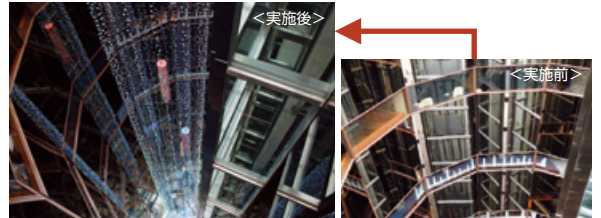
テナント専用部のリニューアルに加え、共用部の改修も継続的に実施

エントランス改修工事(TOKYU REIT渋谷Rビル)



- ・平成28年夏に1階のエントランス改修工事が完了
- ・平成26年実施のトイレ改修工事と合わせ、資産価値向上とリーシング活動における一層の競争力向上を目指す

吹き抜け部分装飾工事(カレイド渋谷宮益坂)



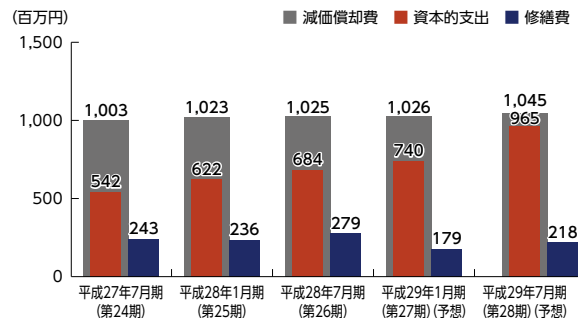
- ・飲食テナントの集客力の維持・向上を目的として、平成27年冬季より建物中央の吹き抜け部分(共用部)の装飾を実施
- ・カレイドスコープ(万華鏡)をモチーフとした吹き抜け部分の構造を活用し、商業施設における一層の競争力向上を目指す

各階トイレ・給湯室の改修工事(東急池尻大橋ビル)



- ・平成28年1月期(第25期)から平成28年7月期(第26期)にかけ各階トイレ・給湯室の改修工事を実施
- ・入居中テナントからのトイレ増加要望に応え、新規リーシングの際の競争力向上、中長期賃料上昇を目指す

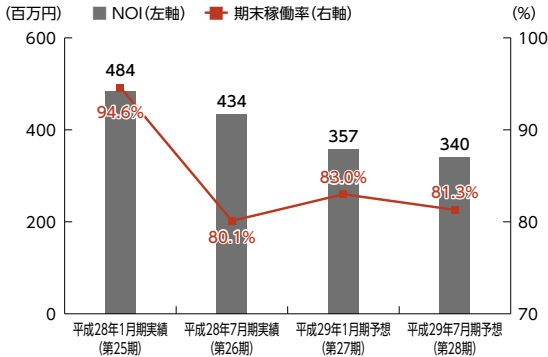
■ 減価償却費、修繕費及び資本的支出の推移



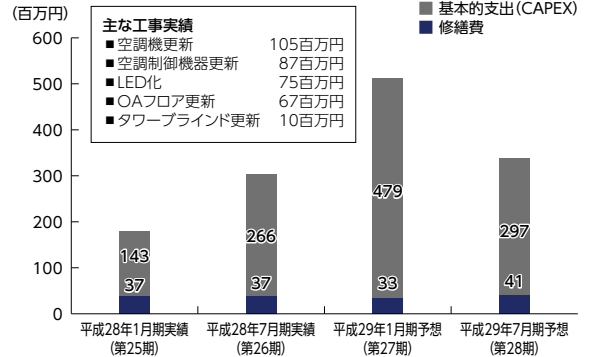
世田谷ビジネススクエアの状況

積極的なバリューアップ工事を推進し、早期のリースアップを目指す

■稼働率及びNOIの実績と業績予想



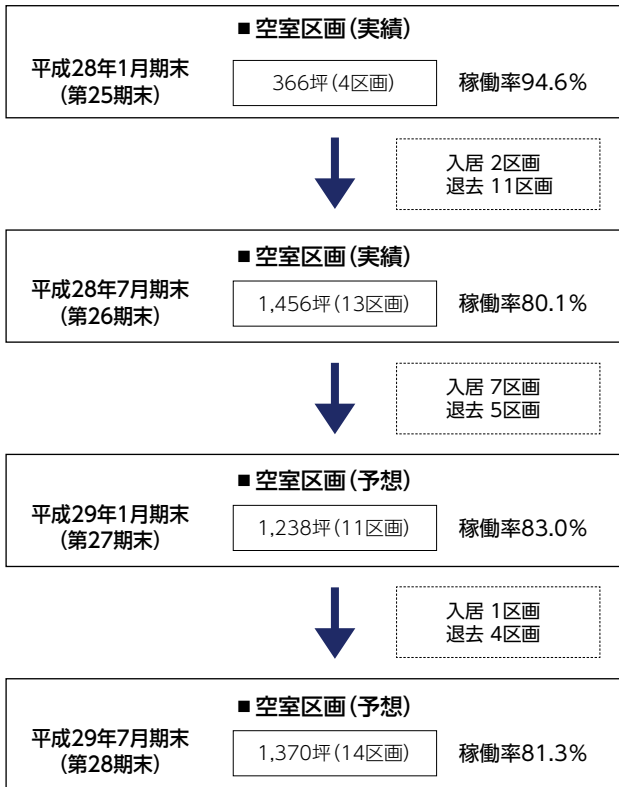
■積極的なバリューアップ工事の推進



主な工事実績

■空調機更新	105百万円
■空調制御機器更新	87百万円
■LED化	75百万円
■OAフロア更新	67百万円
■タワープラインド更新	10百万円

■今後のリーシング活動目標



*金額及び面積の各数値は東急REITの
共有持分比率55%の値を表示
*空室区画は、倉庫区画を除く
*稼働率は、倉庫区画を含む

<平成28年5月末>
大口テナント退去
10区画(1,134坪)

<平成28年6月～8月>
退去区画を中心に専用部設備のリ
ニューアル工事を実施

<平成28年9月以降>
引続き、オフィス区画専用部のリ
ニューアル工事に加え、オフィス区
画共用部のリニューアル工事を実施
また、駅から全館へ続く動線部分・商
業区画につき、リニューアル工事を
実施し、デザインを大幅に刷新する

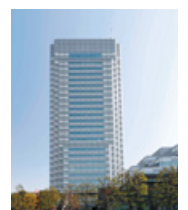
■空室区画(目標)
319坪(4区画)
(稼働率95.2%)

当期(平成28年2月～7月)の状況

- 2区画が入居済み、5区画(平成29年1月期(第27期)入居予定)が契約済み
入居テナント:内部増床、東急グループ企業 契約済みテナント:世田谷地元企業、総合介護事業会社、東急グループ企業等

次期以降(平成28年8月～)の見通し

- 6区画においてテナント候補先と契約条件を交渉中
内訳:2区画は平成29年1月期(第27期)に入居見込み、1区画は平成29年7月期(第28期)に入居見込み
3区画は平成29年7月期(第28期)に空室予想(14区画)としている区画
テナント候補先:内部増床、世田谷地元企業、医療系ソフトウェア、通販会社等



運用態勢

東急リアル・エステート投資法人役員会

TOKYU REIT 役員会は、投資法人の業務を執行する執行役員と、執行役員の業務の執行を監督する監督役員で構成されています。規約により執行役員は2名以内、監督役員は3名以内と定められ（ただし、監督役員の員数は執行役員の員数に1を加えた数以上）、第26期末現在、1名の執行役員と2名の監督役員で構成されています。**TOKYU REIT** の執行役員及び監督役員の任期は、規約により選任後2年と定められています。



監督役員 柳澤 義一



執行役員 柏崎 和義



監督役員 近藤 丸人

監督役員 柳澤 義一

昭和60年 3月	公認会計士開業登録（現在に至る） 柳澤公認会計士事務所開設
昭和60年 5月	税理士開業登録（現在に至る）
平成12年 6月	新創監査法人 代表社員
平成13年 7月	日本公認会計士協会 理事
平成15年 6月	東急リアル・エステート投資法人 監督役員（現在に至る）
平成16年 7月	日本公認会計士協会 常務理事
平成22年 7月	日本公認会計士協会 東京会 副会長
平成23年 4月	新創監査法人 総括代表社員（現在に至る）
平成25年 6月	日本公認会計士協会 東京会 会長
平成25年 7月	日本公認会計士協会 副会長（現在に至る）

監督役員 近藤 丸人

昭和63年 4月	弁護士登録（東京弁護士会） 大原法律事務所 入所
昭和63年 5月	同 香港中文大学留学
昭和63年 9月	同 中国人民大学留学
平成元年 7月	同 香港"ROBERT LEE & FONG" SOLICITORS（法律事務所）勤務
平成8年 2月	近藤丸人法律事務所開設（現在に至る）
平成10年 5月	第二東京弁護士会へ登録換え（現在に至る）
平成15年 6月	東急リアル・エステート投資法人 監督役員（現在に至る）

* 柏崎和義の経歴につきましては、6ページをご覧ください。

TOKYU REITの取組み（ガバナンス）

TOKYU REITの目指すもの

- 1 顧客（投資主）第一主義
投資家に学ぶ姿勢。ただし、短期的視点からの要請にはNOを
- 2 グローバルプロダクト
全世界の投資家の投資対象に
- 3 質の高い意思決定
REIT業界最高水準の役員会運営
- 4 REITでナンバーワン評価を獲得する
同業者をアウトパフォーム

TOKYU REITのガバナンスの特徴

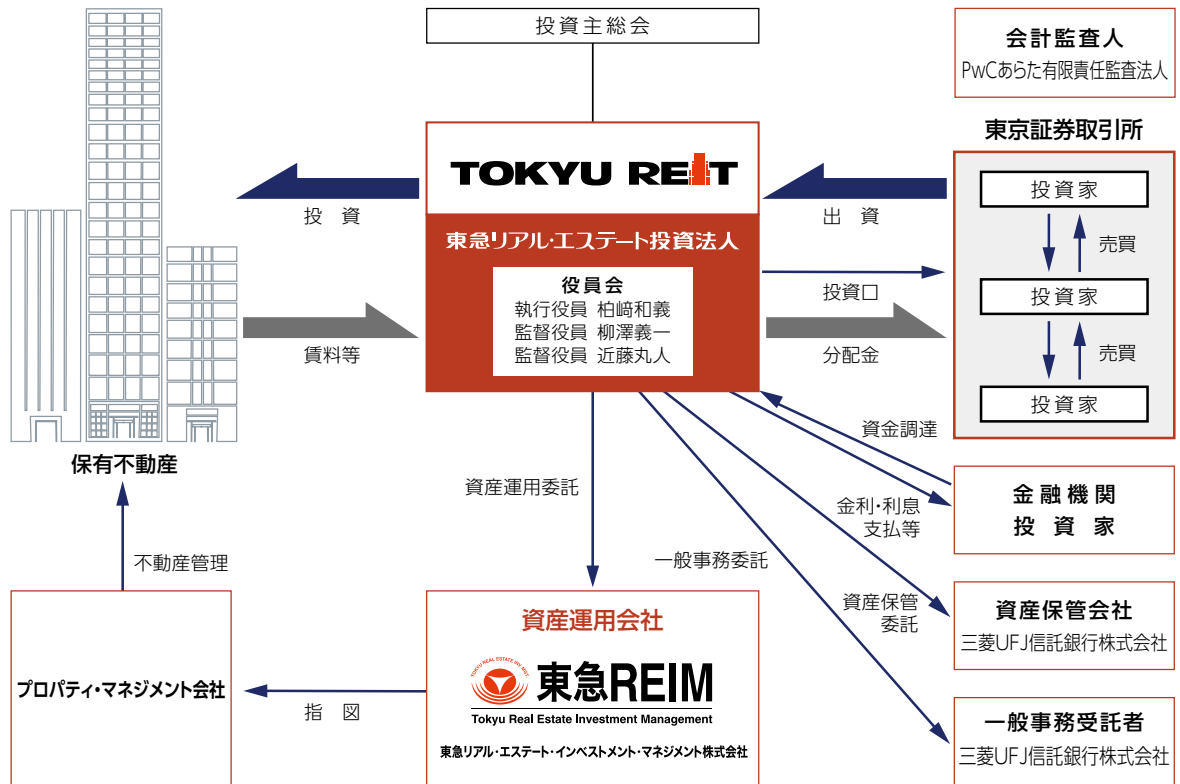
- 1 独立第三者役員の積極的関与
- 2 スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- 3 資産運用会社等における受託者意識の徹底
- 4 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

TOKYU REITの項目別の取組み

優れたガバナンスは競争力の源泉	仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ■ 複階層チェックと独立第三者役員の積極的関与 ■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 厳しい利益相反対策ルール ■ 原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実
	人材	<ul style="list-style-type: none"> ■ 活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選* ■ 責任と業務負担に見合う報酬の提供 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会への法律顧問の同席
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営 ■ 独立第三者役員間でのコミュニケーションの奨励 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産運用会社において <ul style="list-style-type: none"> ・受託者としての責任意識の徹底・全部門参加型報酬体系 ・全員が国内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育
	実績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会開催頻度：平均月1.8回（第26期） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会出席率（第26期） 柏崎 和義（執行役員）100% 柳澤 義一（監督役員）100% 近藤 丸人（監督役員）100% 一般事務受託者 100%

* 専門職かつ経営者であり、社外役員経験者

東急リアル・エステート投資法人の仕組み図



資産運用報酬の概要

※パフォーマンスを示す3指標にリンクし「投資主と同じ船に乗る」、利益の相反を抑えた資産運用報酬体系

	資産運用目標 (ねらい)	計算式	備考
基本報酬 1 (資産評価額連動)	成長力の向上	前期末資産評価額 × 0.125% (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	投資額ではなく評価額に連動することで、資産価値向上努力を資産運用会社に促す
基本報酬 2 (キャッシュフロー連動)		当期基準キャッシュフロー × 6.0% (50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%) (75億円を超える部分に対しては5.4%)	基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)		投資口価格形成に係る リスクプレミアム圧縮 (当期投資口価格平均 - 投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4%	平成19年4月17日開催の投資主総会決議により料率を1%から0.4%に変更

※東急REITは、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、プロパティ・マネジメント会社、会計監査人等へ所定の報酬等を支払っております。

※上記の報酬はすべて投資法人において費用計上される報酬であり、東急REITでは、会計上、投資法人のバランスシートに資産計上される「取得報酬」は、採用していません。

運用態勢

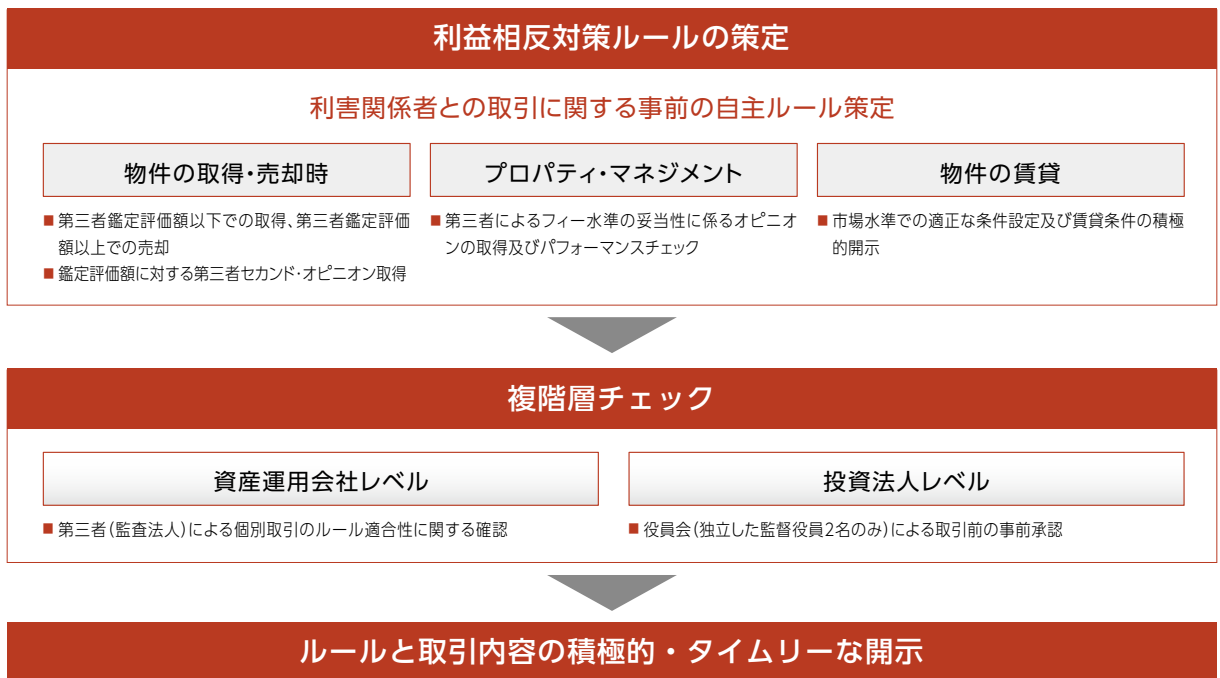
東急電鉄等との協働体制

TOKYU REIT は、外部成長を図るべく、東急電鉄等及び不動産投資市場からバランス良く物件を取得するとともに、必要に応じて物件の入替え等を行うことにより、ポートフォリオのクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を目指しています。また、物件の管理運営においても東急電鉄等との協働(コラボレーション)により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図っています。

物件取得パイプラインサポート	■ 東急電鉄等が TOKYU REIT の投資することのできる不動産資産を売却しようとする場合、東急電鉄等は優先的に TOKYU REIT に対して売却を申し入れるというもの。これにより、「循環再投資モデル」をより一層推進させることが可能となる。
プロパティ・マネジメント	■ 東急電鉄等への委託を原則とする。 ■ 株式会社東急コミュニティーへの委託は当面維持。
ブランド・ライセンス	■ TOKYU REIT は、東急電鉄より「東急」及び「TOKYU」の使用の許諾を受けている。
投資口の保有	■ 東急電鉄は、 TOKYU REIT の投資口を当期末時点で49,000口(5.01%) 保有している。

利益相反対策

利害関係者^(注)との取引における自主ルール策定及び複階層チェックによる利益相反回避策



(注)「利害関係者」とは、下記「東急電鉄等」、「東急電鉄の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいいます。

1.「東急電鉄等」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいいます。

(i) 東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」といいます)

(ii) 東急電鉄の連結子会社

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

2.「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいいます。

3.「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいいます。

(i) 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)

(ii) 東急不動産ホールディングスの連結子会社

(iii) 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

循環再投資モデル

スポンサーとの協働による「循環再投資モデル」

循環再投資モデルとは、**TOKYU REIT** の投資資金が、東急電鉄等の再投資を通じて、**TOKYU REIT** の投資対象地域の経済活動を活性化させ、投資対象地域の価値を維持・向上させるというビジネスモデルです。**TOKYU REIT** は、東急グループの法人ではなく、独立した存在ですが、東急電鉄等とコラボレーションを図りながら、投資主の信認を勝ち得るような利益相反対策を講じ、これを遵守しています。



不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション(中長期)

スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す

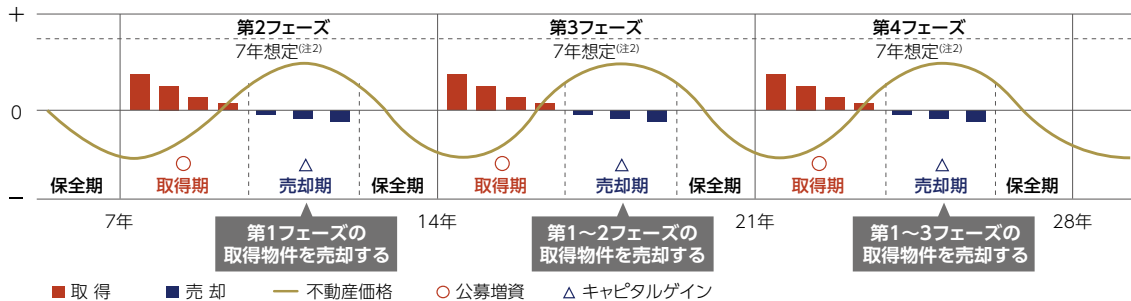


(注) 東急電鉄とともに平成23年6月まで資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(東急REIM)の株主であった東急不動産が提出した物件も含まれています。

長期投資運用戦略(サーフプラン)

不動産価格の循環性に着目した「バリュー型逆張り投資戦略」

TOKYU REITは、平成21年9月、サーフプランを公表し、ポートフォリオの質の向上を実現するため、不動産価格の循環性に着目した投資を行ってきました。具体的には、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^(注1)によって、一方では物件の入替えを行いながら、他方では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、東急REIMが策定したTOKYU REITの戦略を採用し、不動産の好・不況の「波」を的確に捉えることを目標としてきました。



(注1) 物件投資にあたって、短期売買を目論むものではありません。

(注2) 便宜上7年と表記しており、実際の想定とは異なります。

投資スタイル

Value & Contrary
バリュー投資 逆張り投資

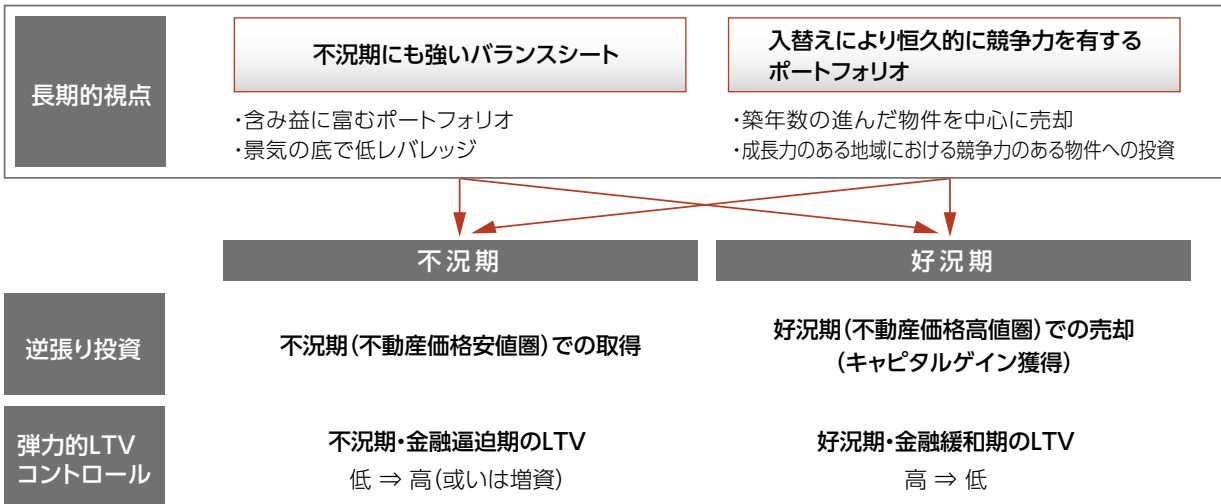
バリュー投資とは

各々の基準に対して割安なものに投資する手法。鑑定評価額やNOIなどから見て割安だと思われる物件を取得することで、高い利回り(トータルリターン)の確保を目指します。

逆張り投資とは

値下がり局面において、投資する手法。安値圏において物件を取得し、高値圏では譲渡することによって投資を回収することを目指します。

コンセプト



資産運用会社 (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)

ウェブサイトアドレス
www.tokyu-reim.co.jp

TOKYU REITは、平成15年6月20日に資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(東急REIM)と資産運用委託契約を締結し、資産の運用に係る業務を委託しています。

東急REIMはTOKYU REITと投資方針を共有しており、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行います。また、利益相反対策ルールを遵守し、東急電鉄など利害関係者との取引に十分注意を払います。

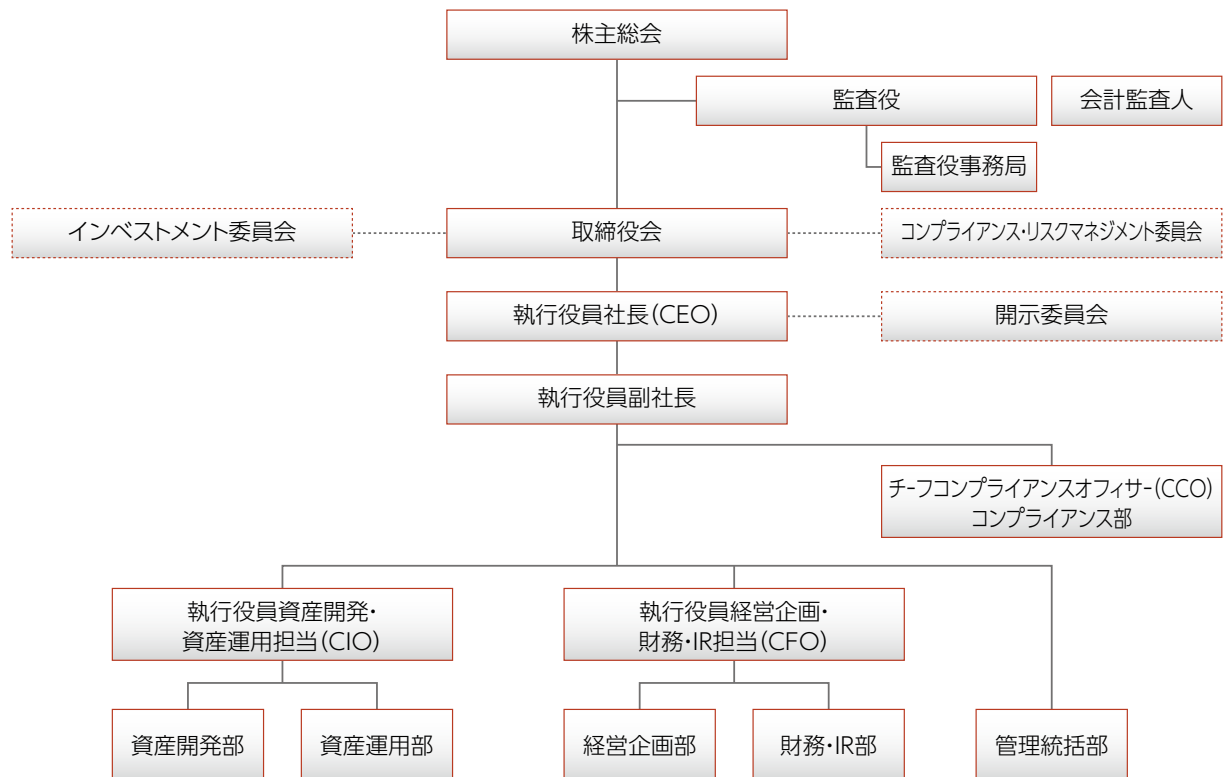
なお、東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者(関東財務局長(金商)第360号)です。

取締役会	機能 : 経営戦略・業務執行に関する基本的重要な事項の意思決定 構成メンバー : 代表取締役社長、代表取締役副社長、スポンサーからの取締役4名(非常勤)、監査役2名(非常勤)
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会	機能 : コンプライアンス、リスクマネジメント、利害関係人取引等に関する取締役会の諮問機関 構成メンバー : 非常勤取締役(2名)、外部委員(2名)
インベストメント委員会	機能 : 投資判断に関する取締役会の諮問機関 構成メンバー : 代表取締役社長(委員長)、非常勤取締役(4名)、不動産鑑定士(1名)

■ 大株主の状況

名称	住所	所有株式数	比率
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	6,000株	100%

■ 組織図(平成28年8月1日現在)



東急リアル・エステート投資法人の財務状況

信用危機に強い「負債マネジメント」

TOKYU REITの財務方針は、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、外部成長及び支出の極小化により投資主価値の最大化を図ります。

基本方針

資金調達の安定性

- 財務健全性確保のための低LTV運用^(注)
- 長期固定資金調達
- 複数の資金調達元の確保
- 返済期限の分散

ファイナンスの機動性

- 速やかな資金調達体制の確保

効率性

- 効率的なキャッシュ・マネジメント
- 安定運用に基づく低廉な調達レートの確保

(注) LTV(ローン・トゥ・バリュー)とは、社債・借入金等の負債額を資産価値で割った比率です。
この計算により、保有物件の価値に対する負債の水準が算出されます。この水準が低い(負債額が少ない、又は保有物件の価値が高い)ほど財務健全性が高いと考えられます。

負債状況

有利子負債状況	955億円
長期固定比率	100%
平均残存年数	3.86年
コミットメントライン	180億円

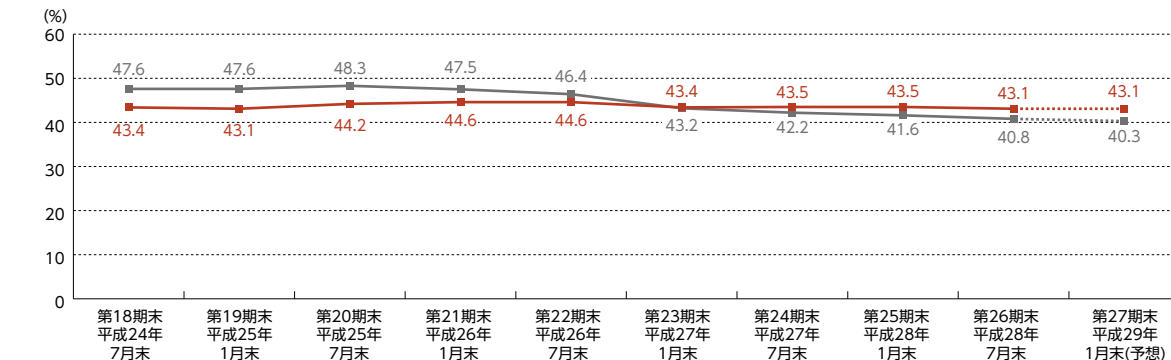
コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで随時借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。
なお、平成28年7月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

格付けの状況

■ 株式会社日本格付研究所 (JCR)	: 長期発行体格付	AA-	(格付の見通し:安定的)
■ 株式会社格付投資情報センター (R&I)	: 発行体格付	A+	(格付の方向性:安定的)
■ スタンダード&プアーズ・ レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	: 長期会社格付け : 短期会社格付け	A A-1	(アウトルック:安定的)

■ LTVの推移

TOKYU REITは、財務健全性を確保するため、保守的にLTVをコントロールしています。



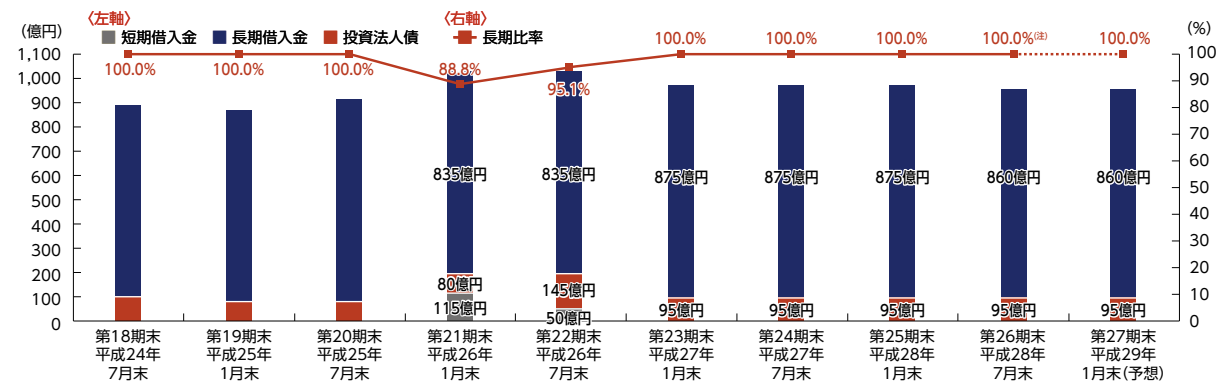
■ 期末総資産LTV: $\text{期末総資産LTV} = \text{有利子負債の期末残高} \div \text{期末総資産}$

■ 鑑定ベースLTV: $\text{鑑定ベースLTV} = (\text{有利子負債の期末残高} + \text{見合現金のない預り保証金敷金の期末残高}) \div (\text{期末算定価額})$

鑑定ベースLTVは鑑定評価額で計算しているため、期末の鑑定評価額が上昇又は低下すれば鑑定ベースLTVは低下又は上昇します。

■ 有利子負債残高と長期比率

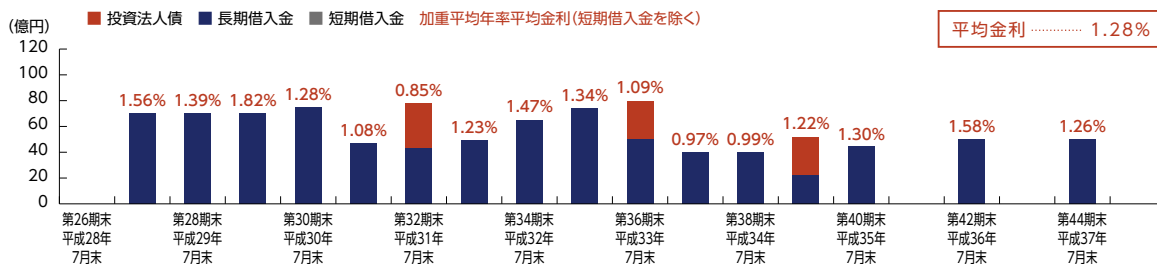
下図のとおり、TOKYU REITは有利子負債の長期固定化を進めてきました。有利子負債の長期固定化を図ることで、金利上昇局面での過度な金利負担額の増加を抑えることができます。



(注) 1年以内返済・償還予定の長期借入金・投資法人債を除くと85.3%

■ 有利子負債の返済・償還期日の分散状況

TOKYU REITは、同時期に多額のリファイナンス(借換え)が必要とならないようにするため、返済・償還期限の分散に留意し、資金調達を実施しています。



平均金利 1.28%

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別			第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期	
			自平成26年 2月1日 至平成26年 7月31日 (181日)	自平成26年 8月1日 至平成27年 1月31日 (184日)	自平成27年 2月1日 至平成27年 7月31日 (181日)	自平成27年 8月1日 至平成28年 1月31日 (184日)	自平成28年 2月1日 至平成28年 7月31日 (182日)	
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	7,302	7,541	7,133	7,289	9,500
		営業利益	百万円	3,225	3,383	3,083	3,251	3,580
		経常利益	百万円	2,462	2,661	2,396	2,572	2,927
		当期純利益	百万円	2,461	2,660	2,396	2,571	2,926
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a)(注2)	百万円	7,300	7,075	7,131	7,289	7,150
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,420	3,478	3,396	3,368	3,362
		(うち減価償却費等) (c)(注3)	百万円	(1,078)	(1,017)	(1,013)	(1,028)	(1,049)
		賃貸NOI(Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	4,957	4,614	4,747	4,949	4,837
		FFO(Funds from Operation) (d)(注4)	百万円	3,539	3,211	3,406	3,600	3,467
		資本的支出額 (e)	百万円	343	682	542	622	684
	AFFO(Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)	百万円	3,195	2,529	2,864	2,978	2,783	
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	230,969	223,346	222,810	222,868	221,495
		(対前期比)	%	(0.0)	(△3.3)	(△0.2)	(0.0)	(△0.6)
		有利子負債額 (g)(注5)	百万円	103,000	97,000	97,000	97,000	95,500
		純資産額 (h)	百万円	112,940	113,140	113,008	113,183	113,538
	(対前期比)	%	(△0.0)	(0.2)	(△0.1)	(0.2)	(0.3)	
	出資総額	百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479	
	ポートフォリオ	不動産等の取得価額 (注6)	百万円	229,622	222,059	222,059	224,809	223,629
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	217,190	210,653	210,199	212,739	211,772
		不動産等の期末算定価額 (i)(注6)	百万円	227,740	228,660	233,480	242,870	244,500
		期末物件数	件	30	29	29	30	29
総賃貸可能面積 (注7)		m ²	280,131.88	229,922.73	229,859.61	231,706.49	211,801.83	
期末稼働率 (注7)		%	97.6	97.1	98.9	98.9	97.0	
その他の	分配	分配総額	百万円	2,460	2,528	2,396	2,572	2,634
		配当性向	%	100.0	95.0	100.0	100.0	90.0
	1口当たり情報	発行済投資口の総口数	口	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
		1口当たり純資産額 (基準価額)	円	115,528	115,732	115,597	115,777	116,139
		1口当たり分配金額	円	2,517	2,586	2,451	2,631	2,695
	経営指標	総資産経常利益率 (年換算) (注8)	%	2.1	2.3	2.2	2.3	2.6
		自己資本利益率 (年換算) (注9)	%	4.4	4.7	4.3	4.5	5.2
		自己資本比率 (h)/(f)	%	48.9	50.7	50.7	50.8	51.3
		(対前期増減)		(△0.0)	(1.8)	(0.1)	(0.1)	(0.5)
		期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	44.6	43.4	43.5	43.5	43.1
期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)		%	45.2	42.4	41.5	39.9	39.1	
	期中平均投資口価格 (注10)	円	131,777	150,756	153,975	145,209	154,325	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 「不動産賃貸事業収益」には資産受入益(第24期2百万円)及び工事負担金受入額(第22期2百万円)は含んでいません。

(注3) 「減価償却費等」には固定資産除却損(第22期11百万円、第23期15百万円、第24期10百万円、第25期5百万円、第26期23百万円)を含んでいます。

(注4) 当期純利益+減価償却費等+その他不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益-資産受入益
なお、その他不動産関連償却は発生していません。

(注5) 短期借入金+1年内返済予定の長期借入金+長期借入金+1年内償還予定の投資法人債+投資法人債

(注6) 不動産信託受益権については、総資産から当該不動産信託受益権の資産の一部である金銭等を差し引いた実質不動産保有に相当する部分を記載しています。

(注7) 「総賃貸可能面積」及び「期末稼働率」については、後記「投資法人の運用資産の状況(2) 主要な保有資産(注2)、「注4)」をご参照ください。

(注8) 経常利益 / [(期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2] × 365 ÷ 運用日数

(注9) 当期純利益 / [(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2] × 365 ÷ 運用日数

(注10) 本投資法人の投資証券が上場する株式会社東証証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場における期中平均価格(終値)です。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資環境

当期の国内景気は、弱さもみられるものの、緩やかな回復基調が続いています。

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

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

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

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

② 運用実績

a. 物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、これまでの「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」という投資方針に加え、上場来の投資運用の経験を活かし策定した「長期投資運用戦略（サーフプラン）（注）」に基づき投資活動を行いました。結果、当期においては、平成28年3月24日に本投資法人のスポンサーである東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」ということがあります。）との相互売買により、「東急番町ビル」の信託受益権（区分所有権割合95.1%）の準共有持分割合49%を取得し、「東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）」を譲渡しました。なお、「第2東急鷺沼ビル」は平成29年1月31日に東急電鉄への譲渡を予定しています。また、平成28年5月31日に「TOKYU REIT八丁堀ビル」を譲渡しました。当期末時点の本投資法人が保有する29物件の取得価額合計は2,236億2千9百万円、総賃貸可能面積は211,801.83㎡、期末算定価額の合計は2,445億円となりました。

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

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

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

b. 利益相反対策

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

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

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

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

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

③ 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35億円について、20億円は借換を行い、15億円は自己資金で返済を行いました。また、東急番町ビルの取得及びその付帯費用の一部に充てるため、40億円を短期借入金により調達し、期中に全額返済しています。なお、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引金融機関5行と総額180億円のコミットメントラインを設定しています。当期末日現在の有利子負債残高は955億円（投資法人債残高95億円、長期借入金残高860億円（1年内返済予定の長期借入金140億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.28%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

なお、当期末日現在における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

信用格付業者の商号又は名称	格付けの内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付：AA－ 格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付：A＋ 格付の方向性：安定的
スタンダード&プアーズ・ レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	長期会社格付け：A アウトルック：安定的 短期会社格付け：A－1

(3) 増資等の状況

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

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数 (口)		出資金総額 (百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成15年 6 月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年 9 月10日	公募増資	97,600	98,000	49,917	50,117	(注2)
平成16年 8 月 3 日	公募増資	42,000	140,000	26,481	76,599	(注3)
平成16年 8 月25日	第三者割当増資	2,000	142,000	1,261	77,860	(注4)
平成17年 8 月 1 日	公募増資	26,700	168,700	19,658	97,519	(注5)
平成17年 8 月26日	第三者割当増資	680	169,380	500	98,019	(注6)
平成25年 8 月12日	公募増資	23,764	193,144	11,327	109,346	(注7)
平成25年 9 月10日	第三者割当増資	2,376	195,520	1,132	110,479	(注8)
平成26年 2 月 1 日	投資口の分割	782,080	977,600	—	110,479	(注9)

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

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

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

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

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

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

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

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

(注9) 平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

(単位：円)

期 別	第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期
決算年月	平成26年7月	平成27年1月	平成27年7月	平成28年1月	平成28年7月
最 高	146,800	167,900	163,000	156,300	167,300
最 低	115,900	138,200	138,400	130,700	139,500

(4) 分配金等の実績

当期は、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第65条の7）に基づき、平成28年3月24日に譲渡した東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）の譲渡益23億4千9百万円のうち、2億9千2百万円を圧縮積立金として積み立てます。よって、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,695円となりました。

期 別		第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期
		自平成26年2月1日 至平成26年7月31日	自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	自平成27年2月1日 至平成27年7月31日	自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	自平成28年2月1日 至平成28年7月31日
当期末処分利益総額	千円	2,461,072	2,660,764	2,396,434	2,572,300	2,926,676
利益留保額	千円	453	132,690	336	234	292,044
金銭の分配金総額	千円	2,460,619	2,528,073	2,396,097	2,572,065	2,634,632
(1口当たり分配金)	円	(2,517)	(2,586)	(2,451)	(2,631)	(2,695)
うち利益分配金総額	千円	2,460,619	2,528,073	2,396,097	2,572,065	2,634,632
(1口当たり利益分配金)	円	(2,517)	(2,586)	(2,451)	(2,631)	(2,695)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針

① 想定される将来動向

景気の先行きについては、雇用・所得環境の改善が続かなかで、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されます。但し、海外経済で弱さが見られており、中国をはじめとするアジア新興国や資源国等の景気が下振れし、国内の景気が下押しされるリスクがあり、また、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

このような見通しのなか、不動産売買市場においては、金融政策による低金利の継続により、不動産売買市場の期待利回りは当面低水準で推移すると予想されます。オフィス賃貸市場の空室率は、平成28年上期に大量供給があった東京都心5区では上昇しましたが、3月をピークに再び低下しています。下期は新規供給が少ないことから、空室率の低下が続くと予想されます。商業賃貸市場においては、高齢化や単身化、共働き世帯の増加といった世帯の変化によって業態による好不調が鮮明化しつつあります。東京都心型商業施設は、住居の都心部への集積が進んでいる事や、インバウンド消費の拡大により売上及び賃料について堅調な推移が予想されます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

（イ）東急電鉄

（ロ）東急電鉄の連結子会社

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

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

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

監査報告書の日付（平成28年9月12日）現在、該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期
	平成26年7月31日現在	平成27年1月31日現在	平成27年7月31日現在	平成28年1月31日現在	平成28年7月31日現在
発行可能投資口総口数 □	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 □	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
出資総額 百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479
投資主数 人	12,348	12,430	12,880	12,392	12,146

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成28年7月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	266,829	27.29
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ棟	94,383	9.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	50,025	5.12
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	49,000	5.01
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	37,661	3.85
朝日火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町7番地	15,000	1.53
メットライフ生命保険株式会社 (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	13,257	1.36
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ棟	10,750	1.10
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟	10,093	1.03
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/ JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	9,560	0.98
合 計		556,558	56.93

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」については、小数点以下第3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。

(3) 投資法人の役員等に関する事項

① 平成28年7月31日現在の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執行役員	柏崎和義	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 代表取締役執行役員社長	— (注3)
監督役員	柳澤義一	新創監査法人統括代表社員 公認会計士・税理士	3,000
	近藤丸人	近藤丸人法律事務所所長 弁護士	3,000
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人		9,000

(注1) 執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。

(注3) 無報酬の執行役員が1名在任しています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、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。）の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年7月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	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
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（計算・機関運営・投資口事務代行等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第 25 期		第 26 期	
			(平成28年1月31日現在)		(平成28年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	15,612,867	7.0	15,576,727	7.0
		その他	—	—	—	—
		小 計	15,612,867	7.0	15,576,727	7.0
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	48,615,713	21.8	48,479,666	21.9
		その他	4,774,279	2.1	4,774,279	2.2
		小 計	53,389,992	24.0	53,253,945	24.0
	合 計		69,002,859	31.0	68,830,673	31.1
不動産信託受益権	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	59,257,580	26.6	52,577,308	23.7
		その他	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
		小 計	66,283,693	29.7	59,603,421	26.9
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	73,477,326	33.0	79,385,719	35.8
		その他	3,975,442	1.8	3,952,391	1.8
		小 計	77,452,768	34.8	83,338,110	37.6
	合 計		143,736,461	64.5	142,941,532	64.5
その他資産		10,129,010	4.5	9,723,364	4.4	
資産総額計		222,868,331 (212,739,321)	100.0 (95.5)	221,495,569 (211,772,205)	100.0 (95.6)	

(注1)「地域」については、前記「□ 資産運用の概況 (5) 今後の運用方針 ② 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)「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(注4)「対総資産比率」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) 主要な保有資産

平成28年7月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産 賃貸事業 収益比率(%)	主たる 用途
R QFRONT (キューフロント)	13,770,216	4,502.93	4,502.93	100.0	9.3	商業施設
R レキシントン青山	4,717,635	2,107.08	2,107.08	100.0	1.8	商業施設
R TOKYU REIT表参道スクエア	5,679,403	2,669.10	2,669.10	100.0	2.5	商業施設
R 第2東急鷺沼ビル (注6)	1,174,966	1,267.95	1,267.95	100.0	0.9	商業施設
R TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,587,669	1,543.05	1,543.05	100.0	3.5	商業施設
R cocoti (ココチ)	22,100,852	8,369.21	8,369.21	100.0	7.3	商業施設
R 湘南モールフィル (底地)	7,026,112	44,078.12	44,078.12	100.0	2.6	商業施設
R CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,910,673	2,326.97	2,326.97	100.0	1.7	商業施設
R 代官山フォーラム	4,078,385	2,477.64	2,477.64	100.0	1.4	商業施設
R カレイド渋谷宮益坂	5,134,234	3,399.30	3,399.30	100.0	2.6	商業施設
O 世田谷ビジネススクエア	17,843,178	24,960.49	20,002.13	80.1	12.9	オフィス
O 東急南平台町ビル	4,113,797	7,148.18	7,148.18	100.0	2.1	オフィス
O 東急桜丘町ビル	6,608,825	4,737.19	4,737.19	100.0	3.0	オフィス
O 東京日産台東ビル	3,988,858	7,845.42	7,356.20	93.8	2.6	オフィス
O TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,433,618	3,196.69	3,196.69	100.0	1.9	オフィス
O TOKYU REIT蒲田ビル	3,937,795	7,337.82	7,337.82	100.0	3.0	オフィス
O TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,943,062	10,247.06	10,247.06	100.0	4.8	オフィス
O 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	7,987,359	3,533.03	3,533.03	100.0	2.5	オフィス
O 東急池尻大橋ビル	5,758,593	5,733.23	5,164.36	90.1	2.4	オフィス
O 麴町スクエア	8,408,887	5,409.11	5,409.11	100.0	3.0	オフィス
O TOKYU REIT新宿ビル	8,931,778	6,215.17	6,215.17	100.0	3.7	オフィス
O 秋葉原三和東洋ビル	4,562,436	4,643.04	4,643.04	100.0	2.4	オフィス
O TOKYU REIT本場ビル	3,952,391	5,797.79	5,797.79	100.0	2.0	オフィス
O 東急銀座二丁目ビル	4,680,894	3,469.14	3,469.14	100.0	2.4	オフィス
O OKIシステムセンター (底地)	4,774,279	17,019.19	17,019.19	100.0	2.0	オフィス
O TOKYU REIT渋谷Rビル	5,404,040	5,246.68	4,963.51	94.6	3.3	オフィス
O 東急虎ノ門ビル	16,669,606	9,016.59	9,016.59	100.0	5.8	オフィス
O TOKYU REIT第2新宿ビル	2,850,283	1,787.21	1,787.21	100.0	0.9	オフィス
O 東急番町ビル	12,742,367	5,717.45	5,717.45	100.0	2.8	オフィス
合 計	211,772,205	211,801.83	205,502.20	97.0	97.2	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE (コンツェ) 恵比寿、代官山フォーラム、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT新宿ビル、東急銀座二丁目ビル、OKIシステムセンター (底地)、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急虎ノ門ビル及びTOKYU REIT第2新宿ビルを除いた上記19物件はすべて不動産信託受益権による保有です。

- (注2)「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫及び土地の契約書及び図面上の合計面積（共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル（底地）及びOKIシステムセンター（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。また、東急番町ビルについては、建物全体の総賃貸可能面積に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%を乗じて得た値を記載しています。
- (注3)「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。）を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル（底地）及びOKIシステムセンター（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。また、東急番町ビルについては、建物全体の総賃貸面積に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%を乗じて得た値を記載しています。
- (注4)「稼働率」は、期末の総賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
- (注5)「稼働率」及び「対不動産賃貸事業収益比率」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。
- (注6) 第2東急鷺沼ビルは平成29年1月31日に譲渡を予定しています。

(3) 不動産等組入資産明細

平成28年7月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称等		所在地 (地番)	所有形態	総賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	
商業 施設	R	QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	不動産 信託受益権	4,502.93	25,400,000	13,770,216
	R	レキシントン青山	東京都港区南青山五丁目235番7ほか	不動産 信託受益権	2,107.08	5,180,000	4,717,635
	R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目3番18	不動産 信託受益権	2,669.10	7,300,000	5,679,403
	R	第2東急鷺沼ビル(注4)	神奈川県川崎市宮前区小台一丁目18番5	不動産 信託受益権	1,267.95	1,710,000	1,174,966
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町86番2	不動産	1,543.05	11,700,000	6,587,669
	R	cocoti(ココチ)	東京都渋谷区渋谷一丁目23番1	不動産 信託受益権	8,369.21	19,700,000	22,100,852
	R	CONZE(コンツェ)恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5ほか	不動産	2,326.97	4,440,000	4,910,673
	R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか <ウエスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	3,360,000	4,078,385
	R	カレイド渋谷宮益坂	東京都渋谷区渋谷一丁目12番4	不動産 信託受益権	3,399.30	6,710,000	5,134,234
	小 計				28,663.23	85,500,000	68,154,036
その他 地域	R	湘南モールドフィル(底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1	不動産 信託受益権	44,078.12	6,310,000	7,026,112
	小 計				44,078.12	6,310,000	7,026,112
合 計				72,741.35	91,810,000	75,180,149	
オフィ ス	O	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	不動産 信託受益権	24,960.49	18,700,000	17,843,178
	O	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町12番3	不動産 信託受益権	7,148.18	5,120,000	4,113,797
	O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番9	不動産 信託受益権	4,737.19	8,940,000	6,608,825
	O	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	不動産 信託受益権	7,845.42	5,240,000	3,988,858
	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	不動産 信託受益権	3,196.69	4,250,000	3,433,618
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	不動産 信託受益権	7,337.82	5,090,000	3,937,795
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁目45番6	不動産	10,247.06	10,300,000	9,943,062
	O	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	不動産 信託受益権	3,533.03	6,820,000	7,987,359

不動産等の名称等		所在地 (地番)	所有形態	総賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)
東京都心5区地域・東急沿線地域 オフィス	○ 東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三丁目1050番ほか	不動産 信託受益権	5,733.23	5,250,000	5,758,593
	○ 麹町スクエア	東京都千代田区二番町3番9、3番3	不動産 信託受益権	5,409.11	8,530,000	8,408,887
	○ TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目2番3ほか	不動産	6,215.17	10,500,000	8,931,778
	○ 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	不動産 信託受益権	4,643.04	6,060,000	4,562,436
	○ 東急銀座二丁目ビル	東京都中央区銀座二丁目215番1	不動産	3,469.14	4,880,000	4,680,894
	○ TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区渋谷三丁目10番2ほか	不動産	5,246.68	8,550,000	5,404,040
	○ 東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目216番2ほか	不動産	9,016.59	19,800,000	16,669,606
	○ TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番4	不動産	1,787.21	2,680,000	2,850,283
	○ 東急番町ビル	東京都千代田区四番町6番2ほか	不動産 信託受益権	5,717.45	13,100,000	12,742,367
	小 計				116,243.50	143,810,000
その他地域	○ TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区東陽三丁目21番5ほか	不動産 信託受益権	5,797.79	3,840,000	3,952,391
	○ OKIシステムセンター(底地)	埼玉県蕨市中央一丁目16番20ほか	不動産	17,019.19	5,040,000	4,774,279
小 計				22,816.98	8,880,000	8,726,670
合 計				139,060.48	152,690,000	136,592,056
総 合 計				211,801.83	244,500,000	211,772,205

(注1)「所在地(地番)」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。

(注2)「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫及び土地の契約書及び図面上の合計面積(共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)については、土地の賃貸借面積を記載しています。また、東急番町ビルについては、建物全体の総賃貸可能面積に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%を乗じて得た値を記載しています。

(注3)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法、基準及び基準日並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価額(期末日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書によります。)を記載しています。

(注4)第2東急鷺沼ビルは平成29年1月31日に譲渡を予定しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下の通りです。

不動産等の名称等		第 25 期				第 26 期				
		自平成27年8月1日 至平成28年1月31日				自平成28年2月1日 至平成28年7月31日				
		期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	
商業施設	R	QFRONT(キューフロント)	3	100.0	665,077	9.1	3	100.0	662,328	9.3
	R	レキシントン青山	7	100.0	124,762	1.7	7	100.0	125,226	1.8
	R	TOKYU REIT表参道スクエア	4	100.0	179,944	2.5	4	100.0	176,756	2.5
	R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼) (注4)	1	100.0	310,014	4.3	—	—	90,369	1.3
	R	第2東急鷺沼ビル(注5)	1	100.0	62,057	0.9	1	100.0	61,989	0.9
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	250,380	3.4	2	100.0	250,380	3.5
	R	cocoti(ココチ)	15	100.0	526,068	7.2	15	100.0	523,422	7.3
	R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	100.0	115,829	1.6	8	100.0	123,327	1.7
	R	代官山フォーラム	5	100.0	104,726	1.4	5	100.0	103,667	1.4
	R	カレイド渋谷宮益坂	8	100.0	182,267	2.5	8	100.0	182,775	2.6
			小 計	54	100.0	2,521,127	34.6	53	100.0	2,300,242
その他地域	R	湘南モールフィル(底地)	1	100.0	188,026	2.6	1	100.0	188,026	2.6
		小 計	1	100.0	188,026	2.6	1	100.0	188,026	2.6
		合 計	55	100.0	2,709,154	37.2	54	100.0	2,488,268	34.8
オフィス	O	世田谷ビジネススクエア	58	94.6	986,884	13.5	58	80.1	922,962	12.9
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	150,877	2.1	1	100.0	150,877	2.1
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	217,252	3.0	2	100.0	216,962	3.0
	O	東京日産台東ビル	11	93.8	168,830	2.3	11	93.8	182,730	2.6
	O	TOKYU REIT赤坂櫛町ビル	3	100.0	135,288	1.9	3	100.0	134,527	1.9
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	6	100.0	217,256	3.0	6	100.0	217,857	3.0
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	11	100.0	338,788	4.6	11	100.0	346,315	4.8
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル (注6)	10	95.6	168,879	2.3	—	—	106,462	1.5
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	176,813	2.4	1	100.0	176,875	2.5
	O	東急池尻大橋ビル	5	90.1	206,293	2.8	5	90.1	175,124	2.4
	O	麴町スクエア	7	100.0	214,381	2.9	7	100.0	214,816	3.0
	O	TOKYU REIT新宿ビル	10	100.0	265,462	3.6	10	100.0	265,611	3.7
	O	秋葉原三和東洋ビル	6	100.0	170,913	2.3	6	100.0	172,475	2.4
	O	東急銀座二丁目ビル	2	100.0	173,991	2.4	2	100.0	174,619	2.4

不動産等の名称等	第 25 期				第 26 期				
	自平成27年8月1日 至平成28年1月31日				自平成28年2月1日 至平成28年7月31日				
	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	
オフィス 東京都心5区地域・東急沿線地域 その他地域	○ TOKYU REIT渋谷Rビル	12	100.0	236,654	3.2	11	94.6	238,405	3.3
	○ 東急虎ノ門ビル	3	100.0	429,367	5.9	3	100.0	414,397	5.8
	○ TOKYU REIT第2新宿ビル (注7)	2	100.0	32,140	0.4	2	100.0	62,337	0.9
	○ 東急番町ビル(注8)	—	—	—	—	6	100.0	200,446	2.8
	小 計	150	97.7	4,290,079	58.9	145	94.6	4,373,805	61.2
	○ TOKYU REIT木場ビル	6	100.0	144,649	2.0	6	100.0	143,485	2.0
	○ OKIシステムセンター(底地)	1	100.0	145,250	2.0	1	100.0	145,138	2.0
	小 計	7	100.0	289,899	4.0	7	100.0	288,623	4.0
	合 計	157	98.1	4,579,978	62.8	152	95.5	4,662,429	65.2
	総 合 計	212	98.9	7,289,133	100.0	206	97.0	7,150,697	100.0

(注1)「期末テナント総数」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。

(注2)「稼働率」は、期末の総賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3)「稼働率」及び「対不動産賃貸事業収益比率」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。

(注4) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)については、平成28年3月24日に譲渡しているため、表中における第26期「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業収益比率」は譲渡日の前日までの数値を記載しています。

(注5) 第2東急鷺沼ビルは平成29年1月31日に譲渡を予定しています。

(注6) TOKYU REIT八丁堀ビルについては、平成28年5月31日に譲渡しているため、表中における第26期「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業収益比率」は譲渡日の前日までの数値を記載しています。

(注7) TOKYU REIT第2新宿ビルについては、平成27年10月30日に取得しているため、表中における第25期「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業収益比率」は取得日以後の数値を記載しています。

(注8) 東急番町ビルについては、平成28年3月24日に取得しているため、表中における第26期「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業収益比率」は取得日以後の数値を記載しています。

(4) その他資産の状況

平成28年7月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

本投資法人は、海外不動産への投資は行いません。

4 保有不動産等の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、平成28年7月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
○ 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	共用部リニューアル工事	自平成27年12月 至平成29年1月	188	0	0
○ 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	OAフロア更新工事	自平成28年11月 至平成29年1月	27	—	—
○ 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	専用部LED化工事	自平成28年11月 至平成29年1月	34	—	—
○ 東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	機械式駐車場整備工事	自平成28年11月 至平成28年12月	31	—	—
○ TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区	エントランス意匠 リニューアル工事	自平成28年4月 至平成28年8月	41	—	—

(2) 期中の資本的支出

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

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

(単位：百万円)

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

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

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

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

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

	第 25 期		第 26 期	
	自 平成27年8月1日	至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日	至 平成28年7月31日
資産運用報酬				
基本報酬1	290,176		301,444	
基本報酬2	248,890		256,189	
インセンティブ報酬	—	539,066	—	557,633
資産保管手数料		17,768		17,772
一般事務委託手数料		44,503		43,985
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		61,877		89,732
合 計		669,216		715,123

(2) 借入状況

平成28年7月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
短期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 3 月23日	—	—	0.52409	平成28年 6 月23日	期限 一括	(注2)	無担保・無保証 (注3)
	株式会社みずほ銀行		—	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	—					
	三井住友信託銀行株式会社		—	—					
	小 計		—	—					
長期 借入 金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年 1 月25日	5,000,000	5,000,000	1.95000	平成30年 1 月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注3)
	大同生命保険株式会社	平成20年 3 月10日	3,000,000	—	1.76625	平成28年 3 月10日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成22年12月27日	5,000,000	5,000,000	1.63250	平成28年12月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 5 月18日	2,000,000	2,000,000	1.47625	平成29年 5 月18日			無担保・無保証 (注3)(注4)
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 5 月25日	2,000,000	2,000,000		平成29年 5 月25日			
	株式会社みずほ銀行	平成23年 6 月27日	2,000,000	2,000,000	1.45375	平成29年 6 月27日			
	日本生命保険相互会社	平成23年 7 月29日	2,000,000	2,000,000	1.36875	平成29年 1 月31日			
	日本生命保険相互会社		2,000,000	2,000,000	1.49563	平成30年 1 月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9 月26日	5,000,000	5,000,000	1.41375	平成30年 3 月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成23年11月11日	1,700,000	1,700,000	1.48875	平成30年11月11日			無担保・無保証 (注3)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 5 月25日	2,000,000	2,000,000	1.37250	平成31年 5 月25日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 6 月25日	4,000,000	4,000,000	1.48000	平成32年 6 月25日			

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率(%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 6 月29日	400,000	400,000	1.32375	平成31年 6 月29日	期限一括	借換資金	無担保・無保証(注3)
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
	農林中央金庫	平成24年 7 月25日	1,000,000	1,000,000	0.93500	平成29年 7 月25日			無担保・無保証(注3)(注4)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 8 月29日	1,400,000	1,400,000	1.32250	平成31年 8 月29日			無担保・無保証(注3)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年11月19日	2,000,000	2,000,000	1.24625	平成31年11月19日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年12月25日	500,000	500,000	1.23375	平成31年12月25日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 6 月25日	2,900,000	2,900,000	1.53375	平成32年12月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000	1.45125	平成32年 6 月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000	1.07500	平成30年 6 月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	—	0.77500	平成28年 6 月25日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年 6 月27日	1,500,000	1,500,000	1.91375	平成35年 6 月27日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000	1.47250	平成32年 6 月27日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	第一生命保険株式会社	平成25年 7 月31日	2,500,000	2,500,000	1.51375	平成33年 7 月31日			
	第一生命保険株式会社		2,000,000	2,000,000	0.99125	平成30年 7 月31日			
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000	1.51375	平成33年 7 月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年12月25日	2,500,000	2,500,000	1.21000	平成32年12月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000	0.95625	平成31年 6 月25日			
	第一生命保険株式会社	平成26年 1 月27日	1,000,000	1,000,000	1.04625	平成32年 1 月27日			無担保・無保証(注3)
	農林中央金庫		3,000,000	3,000,000	0.85000	平成31年 1 月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 2 月25日	5,000,000	5,000,000	1.57750	平成36年 2 月25日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年 6 月25日	1,000,000	1,000,000	1.05250	平成33年 6 月25日			
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年10月22日	800,000	800,000	0.96875	平成33年10月22日			
	株式会社みずほ銀行		800,000	800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,600,000	1,600,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 6 月25日	5,000,000	5,000,000	1.26125	平成37年 6 月25日			
信金中央金庫	平成27年 7 月27日	2,000,000	2,000,000	0.99000	平成34年 7 月27日				
三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000						
株式会社みずほ銀行	平成27年11月11日	1,700,000	1,700,000	0.89250	平成34年11月11日				

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
長期 借入 金	大同生命保険株式会社	平成27年12月25日	500,000	500,000	0.85875	平成34年12月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注3)
	大同生命保険株式会社	平成28年 3月10日	—	1,500,000	0.57130	平成35年 3月10日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 6月27日	—	500,000	0.45630	平成35年 6月27日			
	小 計		87,500,000	86,000,000					
合 計			87,500,000	86,000,000					

(注1)「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 資金使途は、不動産等の取得及びその付帯費用に充てるためです。

(注3) 本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分の制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

(注4) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(3) 投資法人債の状況

平成28年7月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘 柄	発行年月日	当期首 残高	当期末 残高	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘 要
第3回無担保投資法人債	平成24年10月22日	3,000,000	3,000,000	1.47000	平成34年10月21日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注)
第4回無担保投資法人債	平成26年 2月14日	3,500,000	3,500,000	0.39900	平成31年 2月14日			
第5回無担保投資法人債	平成26年 3月11日	3,000,000	3,000,000	0.68200	平成33年 3月11日			
合 計		9,500,000	9,500,000					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買の状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (注1)	帳簿価額	売却損益 (注2)
不動産 信託受益権	東急番町ビル	平成28年 3月24日	12,740,000	—	—	—	—
不動産 信託受益権	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	—	—	平成28年 3月24日	8,950,000	6,596,825	2,349,512
不動産 信託受益権	TOKYU REIT八丁堀ビル	—	—	平成28年 5月31日	5,010,000	6,796,084	△1,841,495

(注1)「取得価額」又は「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金）を記載しています。

(注2)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

(単位：千円)

取得 又は 譲渡	資産の 種類		不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	取得価額 又は譲渡価額 (注1)	不動産 鑑定評価額	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託受益権	○	東急番町ビル	平成28年 3月24日	12,740,000	12,800,000	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 1月31日
譲渡	不動産 信託受益権	R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	平成28年 3月24日	8,950,000	8,910,000	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 1月31日
譲渡	不動産 信託受益権	○	TOKYU REIT八丁堀ビル	平成28年 5月31日	5,010,000	5,090,000	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 3月1日

(注1)「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産の取得又は譲渡に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金）を記載しています。

(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しています。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等については、以下の通りです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	12,740,000千円	13,960,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東京急行電鉄株式会社	12,740,000千円 (100.0%)	8,950,000千円 (64.1%)
合 計	12,740,000千円 (100.0%)	8,950,000千円 (64.1%)

(注) () 内の数値は買付額又は売付額の総額に対する比率を記載しています。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
水道光熱費	569,676	用賀熱供給株式会社	108,234	19.0
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	451,966	株式会社東急コミュニティー	279,776	61.9
		東急ファシリティサービス株式会社	66,013	14.6
		東京急行電鉄株式会社	1,955	0.4
		株式会社協同技術センター	1,849	0.4
		株式会社東急ストア	646	0.1
プロパティ・マネジメント 報酬	163,074	東京急行電鉄株式会社	100,431	61.6
		株式会社東急コミュニティー	62,643	38.4
損害保険料	12,187	東急保険コンサルティング株式会社	11,896	97.6
その他賃貸事業費用	200,089	株式会社東急モールズデベロップメント	3,615	1.8
		株式会社東急エージェンシー	2,706	1.4
		東京急行電鉄株式会社	1,519	0.8
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	879	0.4
		渋谷地下街株式会社	850	0.4
		株式会社東急コミュニティー	437	0.2

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等ですが、本「(4) 利害関係人等との取引状況等」においては、それに加えて、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールが適用される利害関係者との取引状況についても記載しています。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等である東京急行電鉄株式会社及び株式会社東急コミュニティーを経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ66,273千円及び21,125千円です。

上記記載の支払手数料等以外に、当期における利害関係人等との工事費等の取引額は以下の通りです。

株式会社東急コミュニティー	20,601千円
東京急行電鉄株式会社	13,074千円
東急ファシリティサービス株式会社	8,286千円
東急建設株式会社	904千円
株式会社石勝エクステリア	879千円
株式会社東急設計コンサルタント	450千円
株式会社協同技術センター	153千円
世紀東急工業株式会社	100千円
東急ビルメンテナンス株式会社	30千円
東急セキュリティ株式会社	11千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(4) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(5) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (平成28年1月31日)	当 期 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,800,879	4,618,784
信託現金及び信託預金	4,887,796	3,747,628
営業未収入金	128,325	136,032
前払費用	38,194	33,982
繰延税金資産	11	8
1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金	18,506	18,506
その他	20,126	12,141
流動資産合計	8,893,840	8,567,085
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,516,388	12,600,177
減価償却累計額	△2,664,125	△2,908,095
建物 (純額)	9,852,263	9,692,082
構築物	156,488	157,505
減価償却累計額	△37,371	△42,075
構築物 (純額)	119,116	115,429
機械及び装置	98,404	98,404
減価償却累計額	△55,880	△61,825
機械及び装置 (純額)	42,523	36,579
工具、器具及び備品	61,229	62,868
減価償却累計額	△38,332	△42,466
工具、器具及び備品 (純額)	22,897	20,402
土地	58,875,428	58,875,428
建設仮勘定	90,576	90,576
信託建物	45,574,369	45,187,351
減価償却累計額	△16,403,715	△15,667,606
信託建物 (純額)	29,170,654	29,519,744
信託構築物	668,415	714,389
減価償却累計額	△409,219	△412,221
信託構築物 (純額)	259,196	302,168
信託機械及び装置	1,003,410	1,007,221
減価償却累計額	△885,238	△879,202
信託機械及び装置 (純額)	118,171	128,019
信託工具、器具及び備品	411,312	419,261
減価償却累計額	△295,662	△293,138
信託工具、器具及び備品 (純額)	115,649	126,122
信託土地	114,047,801	112,849,303
信託建設仮勘定	19,145	11,877
有形固定資産合計	212,733,424	211,767,734
無形固定資産		
その他	53	174
信託その他無形固定資産	5,843	4,296
無形固定資産合計	5,896	4,470
投資その他の資産		
敷金及び保証金	203,877	203,877
信託差入敷金及び保証金	743,315	743,315
長期前払費用	54,865	42,435
その他	185,638	132,275
投資その他の資産合計	1,187,696	1,121,903
固定資産合計	213,927,017	212,894,108
繰延資産		
投資口交付費	9,414	536
投資法人債発行費	38,058	33,838
繰延資産合計	47,472	34,375
資産合計	222,868,331	221,495,569

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (平成28年1月31日)	当 期 (平成28年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	862,305	809,589
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	14,000,000
未払金	308,258	308,692
未払費用	159,648	137,511
未払法人税等	635	628
未払消費税等	62,258	90,066
前受金	1,136,762	1,032,128
預り金	16,544	13,773
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	190,956	190,956
その他	13,911	13,206
流動負債合計	13,251,281	16,596,553
固定負債		
投資法人債	9,500,000	9,500,000
長期借入金	77,000,000	72,000,000
預り敷金及び保証金	3,478,017	3,543,286
信託預り敷金及び保証金	6,455,048	6,317,368
固定負債合計	96,433,066	91,360,655
負債合計	109,684,347	107,957,208
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,479,406	110,479,406
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	132,278	132,278
任意積立金合計	132,278	132,278
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,572,300	2,926,676
剰余金合計	2,704,578	3,058,954
投資主資本合計	113,183,984	113,538,360
純資産合計	※2 113,183,984	※2 113,538,360
負債純資産合計	222,868,331	221,495,569

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

投資主資本等変動計算書

前期（参考情報）（自平成27年8月1日 至平成28年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	110,479,406	132,278	132,278	2,396,434	2,528,712	113,008,118	113,008,118
当期変動額							
剰余金の配当				△2,396,097	△2,396,097	△2,396,097	△2,396,097
当期純利益				2,571,963	2,571,963	2,571,963	2,571,963
当期変動額合計	—	—	—	175,866	175,866	175,866	175,866
当期末残高	※1 110,479,406	132,278	132,278	2,572,300	2,704,578	113,183,984	113,183,984

当期（自平成28年2月1日 至平成28年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	110,479,406	132,278	132,278	2,572,300	2,704,578	113,183,984	113,183,984
当期変動額							
剰余金の配当				△2,572,065	△2,572,065	△2,572,065	△2,572,065
当期純利益				2,926,442	2,926,442	2,926,442	2,926,442
当期変動額合計	—	—	—	354,376	354,376	354,376	354,376
当期末残高	※1 110,479,406	132,278	132,278	2,926,676	3,058,954	113,538,360	113,538,360

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

	前 期 (参考情報)	当 期																
	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日																
1. 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	<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																	
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、1,929千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、35,335千円です。</p>																

	前 期 (参考情報)	当 期
	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <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) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>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>	<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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <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) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>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>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期												
(平成28年1月31日)	(平成28年7月31日)												
<p>1. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>本投資法人は取引銀行5行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table> <tr> <td>コミットメントラインの総額</td> <td>18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>18,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	18,000,000千円	借入実行残高	—	差引額	18,000,000千円	<p>1. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>本投資法人は取引銀行5行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table> <tr> <td>コミットメントラインの総額</td> <td>18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>18,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	18,000,000千円	借入実行残高	—	差引額	18,000,000千円
コミットメントラインの総額	18,000,000千円												
借入実行残高	—												
差引額	18,000,000千円												
コミットメントラインの総額	18,000,000千円												
借入実行残高	—												
差引額	18,000,000千円												
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>												

【損益計算書に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃料収入 5,505,073</p> <p> 共益費収入 729,479</p> <p> 月極駐車場収入 158,913</p> <p> その他賃料収入 (注1) 323,955</p> <p> 計 6,717,422</p> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> 付帯収益 (注2) 450,171</p> <p> その他雑収入 121,539</p> <p> 計 571,711</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 7,289,133</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</p> <p> 水道光熱費 602,302</p> <p> 外注委託費 460,449</p> <p> プロパティ・マネジメント報酬 162,821</p> <p> 修繕費 236,408</p> <p> 公租公課 633,240</p> <p> 損害保険料 13,151</p> <p> 減価償却費 1,023,053</p> <p> 固定資産除却損 5,873</p> <p> その他賃貸事業費用 231,468</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,368,768</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,920,365</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃料収入 5,470,227</p> <p> 共益費収入 737,306</p> <p> 月極駐車場収入 158,249</p> <p> その他賃料収入 (注1) 317,980</p> <p> 計 6,683,765</p> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> 付帯収益 (注2) 432,989</p> <p> その他雑収入 33,943</p> <p> 計 466,932</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 7,150,697</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</p> <p> 水道光熱費 569,676</p> <p> 外注委託費 451,966</p> <p> プロパティ・マネジメント報酬 163,074</p> <p> 修繕費 279,433</p> <p> 公租公課 636,954</p> <p> 損害保険料 12,187</p> <p> 減価償却費 1,025,886</p> <p> 固定資産除却損 23,637</p> <p> その他賃貸事業費用 200,089</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,362,905</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,787,792</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
—————	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p> 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)</p> <p> 不動産等売却収入 8,950,000</p> <p> 不動産等売却原価 6,596,825</p> <p> その他売却費用 3,662</p> <p> 不動産等売却益 2,349,512</p>
—————	<p>※3. 不動産等売却損の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p> TOKYU REIT八丁堀ビル</p> <p> 不動産等売却収入 5,010,000</p> <p> 不動産等売却原価 6,796,084</p> <p> その他売却費用 55,411</p> <p> 不動産等売却損 1,841,495</p>

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
※1. 発行済投資口の総口数 <div style="text-align: right;">977,600口</div>	※1. 発行済投資口の総口数 <div style="text-align: right;">977,600口</div>

【税効果会計に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期																						
(平成28年1月31日)	(平成28年7月31日)																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (平成28年1月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">11</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">11</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">11</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	11	繰延税金資産合計	11	(繰延税金資産の純額)	11	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (平成28年7月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">8</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">8</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">8</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	8	繰延税金資産合計	8	(繰延税金資産の純額)	8										
未払事業税損金不算入額	11																						
繰延税金資産合計	11																						
(繰延税金資産の純額)	11																						
未払事業税損金不算入額	8																						
繰延税金資産合計	8																						
(繰延税金資産の純額)	8																						
<p>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：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">32.31</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△32.30</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.03</td> </tr> </table>	法定実効税率	32.31	(調整)		支払分配金の損金算入額	△32.30	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	<p>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：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">32.31</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△29.08</td> </tr> <tr> <td>圧縮積立金繰入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">△3.22</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.03</td> </tr> </table>	法定実効税率	32.31	(調整)		支払分配金の損金算入額	△29.08	圧縮積立金繰入額	△3.22	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
法定実効税率	32.31																						
(調整)																							
支払分配金の損金算入額	△32.30																						
その他	0.02																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																						
法定実効税率	32.31																						
(調整)																							
支払分配金の損金算入額	△29.08																						
圧縮積立金繰入額	△3.22																						
その他	0.02																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																						
	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正</p> <p>「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、平成28年8月1日以降に開始する会計期間に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は32.31%から31.74%に変更されます。</p> <p>なお、当該税率変更による影響額は軽微です。</p>																						

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で180億円のコミットメントライン契約の締結（当期末現在利用残高なし）、さらに月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p> <p>変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、鑑定ベースLTV（注）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことや経済環境や金融環境、テナントとの賃貸借契約の内容及び資産保有期間等に応じた調達年限を設定することで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できるとして利用しています。</p> <p>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。</p> <p>(注) $(\text{有利子負債合計} + \text{現金積立のない敷金保証金等}) \div (\text{特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計}) \times 100$ なお、当期より資産評価LTVから鑑定ベースLTVへ名称変更しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で180億円のコミットメントライン契約の締結（当期末現在利用残高なし）、さらに月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p> <p>変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、鑑定ベースLTV（注）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことや経済環境や金融環境、テナントとの賃貸借契約の内容及び資産保有期間等に応じた調達年限を設定することで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できるとして利用しています。</p> <p>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。</p> <p>(注) $(\text{有利子負債合計} + \text{現金積立のない敷金保証金等}) \div (\text{特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計}) \times 100$</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p>

前 期 (参考情報)
自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日

当 期
自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年1月31日における貸借対照表計上額、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。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

- (1) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

- (2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

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

- (3) 投資法人債

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
①預り敷金及び保証金	3,478,017
②信託預り敷金及び保証金	6,073,135

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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年7月31日における貸借対照表計上額、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。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

- (1) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

- (2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

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

- (3) 投資法人債

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
①預り敷金及び保証金	3,543,286
②信託預り敷金及び保証金	5,935,455

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

前 期 (参考情報)

自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	3,800,879	—	—
信託現金及び信託預金	4,887,796	—	—
合 計	8,688,676	—	—

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—

(注4) 短期借入金、投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	—
長期借入金	10,500,000	14,000,000	12,200,000
合 計	10,500,000	14,000,000	12,200,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
投資法人債	3,500,000	—	6,000,000
長期借入金	9,200,000	13,900,000	27,700,000
合 計	12,700,000	13,900,000	33,700,000

当 期

自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	4,618,784	—	—
信託現金及び信託預金	3,747,628	—	—
合 計	8,366,412	—	—

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—

(注4) 短期借入金、投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	3,500,000
長期借入金	14,000,000	14,500,000	9,000,000
合 計	14,000,000	14,500,000	12,500,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	3,000,000
長期借入金	11,400,000	12,400,000	24,700,000
合 計	11,400,000	15,400,000	27,700,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (参考情報)
自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)
当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	
210,199,900	2,539,420	212,739,321	242,870,000

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

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

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

当 期
自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)
当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	
212,739,321	△967,115	211,772,205	244,500,000

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

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

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

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は東急番町ビル（12,798,482千円）の取得及びcocoti（ココチ）外壁改修工事等の資本的支出（684,102千円）によるものであり、主な減少額は東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）（6,596,825千円）及びTOKYU REIT八丁堀ビル（6,796,084千円）の譲渡及び減価償却費（1,025,886千円）の計上によるものです。

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

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（参考情報）（自平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自平成28年2月1日 至 平成28年7月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係者 (注1)	東京急行電鉄 株式会社	鉄軌道事業 ・不動産業	5.01%	不動産信託受益権 の購入	12,740,000	—	—
				不動産信託受益権 の譲渡	8,950,000	—	—

(注1) 利害関係者との取引条件の決定については、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールに基づき決定しています。なお、「利害関係者」とは以下の i から vii までのいずれかに掲げる者をいいます。

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (参考情報)		当 期	
自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日		自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	
1口当たり純資産額	115,777円	1口当たり純資産額	116,139円
1口当たり当期純利益	2,630円	1口当たり当期純利益	2,993円
<p>なお、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。</p> <p>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。</p>		<p>なお、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。</p> <p>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。</p>	

(注) 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 (参考情報)	当 期
	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
当期純利益 (千円)	2,571,963	2,926,442
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,571,963	2,926,442
期中平均投資口数 (口)	977,600	977,600

【重要な後発事象に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
<p>1. 資産の譲渡及び取得 平成28年2月26日付で、以下の資産の譲渡及び取得に関する売買契約を締結いたしました。</p> <p>2. 資産の譲渡 (1) 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)</p> <p>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 : 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼) ③譲渡価額 (注) : 8,950百万円 ④契約日 : 平成28年2月26日 ⑤譲渡予定日 : 平成28年3月24日 ⑥譲渡先 : 東京急行電鉄株式会社 ⑦損益に及ぼす影響 : 第26期 (平成28年7月期) において、不動産等売却益2,344百万円を計上する予定です。</p> <p>(注)「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用 (公租公課等) を含まない金額 (受益権売買契約書に記載された売買代金) を記載しています。</p> <p>(2) 第2東急鷺沼ビル</p> <p>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 : 第2東急鷺沼ビル ③譲渡価額 (注) : 1,710百万円 ④契約日 : 平成28年2月26日 ⑤譲渡予定日 : 平成29年1月31日 ⑥譲渡先 : 東京急行電鉄株式会社 ⑦損益に及ぼす影響 : 第27期 (平成29年1月期) において、不動産等売却益539百万円を計上する予定です。</p> <p>(注)「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用 (公租公課等) を含まない金額 (受益権売買契約書に記載された売買代金) を記載しています。</p> <p>3. 資産の取得</p> <p>①取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分 ②物件名称 : 東急番町ビル ③取得割合 : 信託受益権 (区分所有権割合95.1%) の準共有持分割合 49% ④取得価額 (注) : 12,740百万円 ⑤契約日 : 平成28年2月26日 ⑥取得予定日 : 平成28年3月24日 ⑦取得先 : 東京急行電鉄株式会社 ⑧取得資金 : 借入金及び自己資金</p> <p>(注)「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用 (公租公課等) を含まない金額 (受益権準共有持分売買契約書に記載された売買代金) を記載しています。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	前 期 (参考情報)	当 期
	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
I 当期末処分利益	2,572,300,265	2,926,676,708
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,572,065,600 (2,631)	2,634,632,000 (2,695)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	292,044,000
IV 次期繰越利益	234,665	708
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,572,065,600円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である2,634,632,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>


独立監査人の監査報告書

平成28年9月12日

東急リアル・エステート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

佐々木 貴之 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

太田 天晃 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、東急リアル・エステート投資法人の平成28年2月1日から平成28年7月31日までの第26期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前 期 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 1月31日)	当 期 (自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,572,808	2,927,223
減価償却費	1,023,053	1,025,886
投資口交付費償却	8,975	8,877
投資法人債発行費償却	4,266	4,220
固定資産除却損	5,873	23,637
受取利息	△1,035	△984
支払利息	644,046	624,322
営業未収入金の増減額 (△は増加)	28,515	△7,707
未収消費税等の増減額 (△は増加)	54,080	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	△48,898	△90,078
未払金の増減額 (△は減少)	19,750	434
未払消費税等の増減額 (△は減少)	62,258	27,808
未払費用の増減額 (△は減少)	7,651	△7,664
前受金の増減額 (△は減少)	12,753	△104,634
預り金の増減額 (△は減少)	16,532	△2,771
信託有形固定資産の売却による減少額	—	13,392,910
その他	2,597	76,826
小 計	4,413,229	17,898,307
利息の受取額	1,035	984
利息の支払額	△637,374	△638,795
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△814	△785
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,776,074	17,259,710
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	△2,910,205	△164,136
無形固定資産の取得による支出	—	△172
信託有形固定資産の取得による支出	△716,544	△13,273,647
信託敷金及び保証金の回収による収入	18,506	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	137,762	66,129
預り敷金及び保証金の返還による支出	△60,387	△860
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	96,567	605,906
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△310,019	△743,586
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,744,321	△13,510,366
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	—	4,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△4,000,000
長期借入れによる収入	2,200,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	△2,200,000	△3,500,000
分配金の支払額	△2,395,418	△2,571,607
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,395,418	△4,071,607
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,363,665	△322,263
現金及び現金同等物の期首残高	11,052,341	8,688,676
現金及び現金同等物の期末残高	8,688,676	8,366,412

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前 期	当 期
	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
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>	<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>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

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

〔セグメント情報等に関する注記〕（参考情報）

前 期	当 期
自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日

（セグメント情報）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

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

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

（単位：千円）

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

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

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

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

（セグメント情報）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

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

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

（単位：千円）

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

（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注2）営業収益の調整額2,349,512千円は、不動産等売却益です。

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

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

前 期	当 期
自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日

(関連情報)

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

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

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

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

(関連情報)

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

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

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

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

(注) 前記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」において「前期 (参考情報)」と表示のある情報、並びに「キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)」、「〔重要な会計方針に係る事項に関する注記 (参考情報)〕」、「〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記 (参考情報)〕」及び「〔セグメント情報等に関する注記 (参考情報)〕」については投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。



PORTFOLIO

投資方針：「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

投資対象地域
(成長力のある地域)

- 人口・経済の成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域への集中投資
- 首都圏限定投資

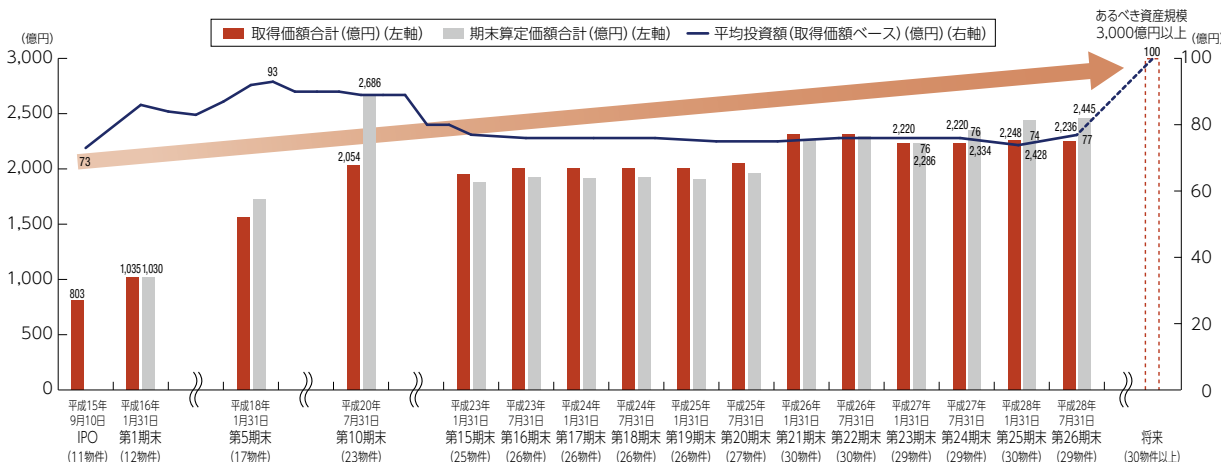
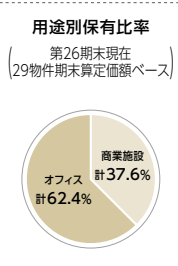
投資基準
(競争力のある物件)

- ローリスク安定リターンの実現を可能とするオフィスと商業施設にのみ投資
- 競争力確保のため好立地かつ大規模物件へ厳選投資

資産規模の推移

TOKYU REITの第26期末時点の保有物件の取得価額総額は2,236億円、期末算定価額の合計は2,445億円です。将来的には、ポートフォリオの分散、物件取得の機動性、投資口の流動性等を考慮して、概ね3,000億円以上の資産規模があるべき姿であると考えています。今後、不動産を取り巻く環境を考慮し、資産規模の拡大だけを考慮せず、クオリティの高い物件を適正な価格で取得することで、着実に外部成長を実現させていきます。

TOKYU REITは、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その比率の長期的目標は、「オフィス:商業施設=60:40(期末算定価額ベース)」としています。第26期末(29物件)の期末算定価額をもとに算出される、オフィスと商業施設の比率は右図のとおりです。

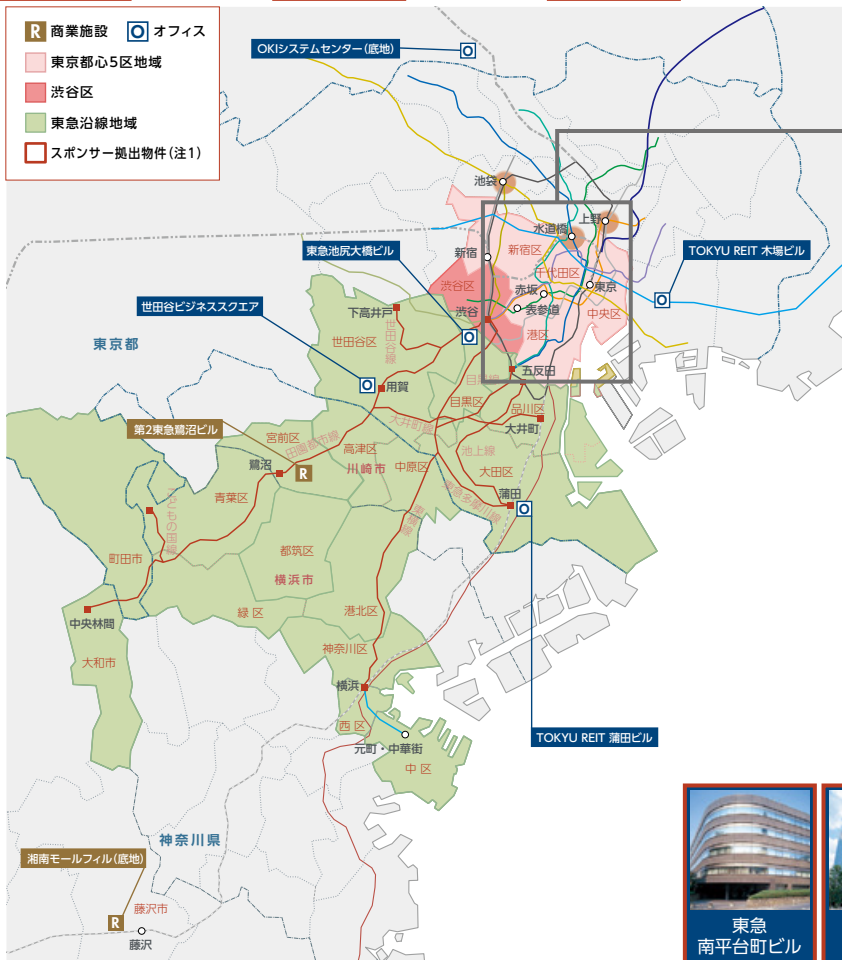


ポートフォリオ (第26期末保有物件)

投資対象地域



- R 商業施設
- O オフィス
- 東京都心5区地域
- 渋谷区
- 東急沿線地域
- スポンサー拠出物件 (注1)



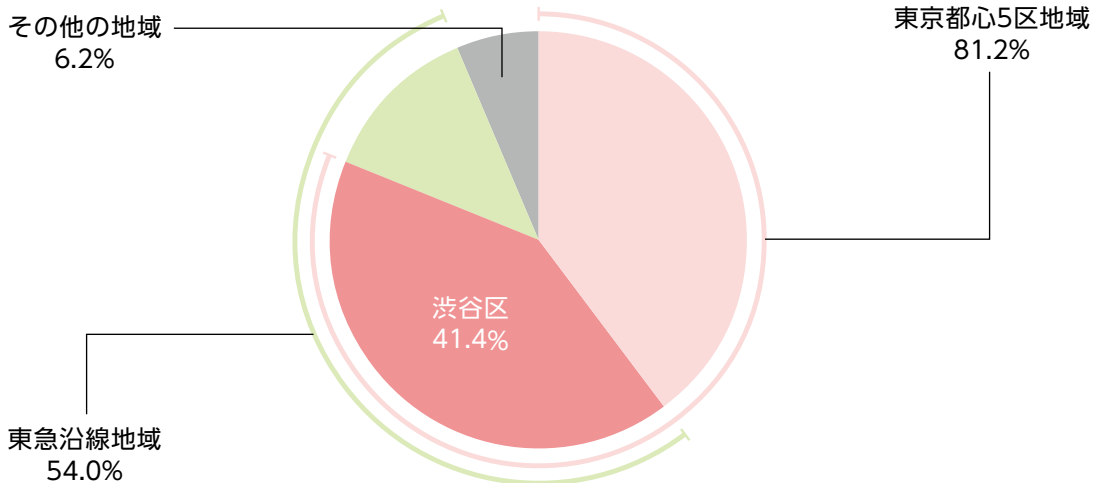
(注1) 東急電鉄とともに平成23年6月まで資産運用会社である東急REIMの株主であった東急不動産が拠出した物件も含まれています。
 (注2) 第2東急鷺沼ビルは平成29年1月31日に売却を予定しています。



* 東急電鉄等が保有する物件について、本書の日付現在でTOKYU REITによる取得は予定されていません。
 * 本地図は、抜粋地図であり、すべての主要施設を記載している訳ではありません。
 * 物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急電鉄等の保有割合が一部のものもあります。

- 1 渋谷駅街区
- 2 渋谷駅南街区
- 3 渋谷宮下町計画 (隣接のcocoti(ココチ)と接続予定)
- 4 道玄坂一丁目駅前地区
- 5 渋谷駅桜丘口地区

■ 地域別保有比率 (第26期末現在29物件期末算定価額ベース)



TOKYU REIT は、東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とします。また、首都圏以外には投資しません。

* 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。

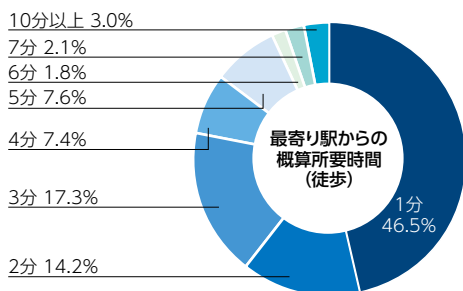
* 保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。

ポートフォリオ (第26期末保有物件)

第26期末データ

TOKYU REITでは、物件の取得にあたり、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質、競争力等を総合的に勘案し、判断をします。

■ 立地



テナントにとって至便である「駅から近距離」という立地は、ポートフォリオの安定性をサポートします。

■ 賃貸面積上位10テナント

期末テナント上位10社

平成28年7月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積(m ²)	比率 ^(注1)
1	大和情報サービス株式会社	不動産	R 湘南モールフィル(底地)	平成45年3月31日	44,078.12	21.4%
2	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター(底地)	平成45年3月26日	17,019.19	8.3%
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成33年12月31日	7,148.18	3.5%
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.9%
4	バンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	平成29年3月31日	4,922.75	2.4%
5	株式会社TSUTAYA	卸売	R QFRONT(キューフロント)	平成31年12月14日 ^(注2)	4,044.10	2.0%
6	株式会社オプトホールディング	その他金融	東急番町ビル ^(注3)	平成28年12月31日	3,952.84	1.9%
7	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	サービス	東急虎ノ門ビル	平成30年6月30日	3,938.20	1.9%
8	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	平成35年1月31日	3,533.03	1.7%
9	株式会社第一ビルディング	不動産	東急銀座二丁目ビル	平成28年9月30日	3,278.04	1.6%
10	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア ^(注4)	平成29年7月31日 ^(注2)	3,123.03	1.5%
賃貸面積上位10テナントの合計					98,915.84	48.1%
第26期末(29物件)の総賃貸面積					205,502.20	100.0%

(注1)比率は、第26期末時点の29物件の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。

(注2)複数の賃貸区画のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載。

(注3)東急番町ビルのテナントは、区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合49%の賃貸面積を記載。

(注4)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。

■ TOKYU REITの震災に強いポートフォリオ作り 構造(耐震性)の状況

投資基準	新耐震基準 ^(注1) 適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満	ポートフォリオPML10%以下での運用。これを超過する場合は地震保険の付保を検討
------	--	--

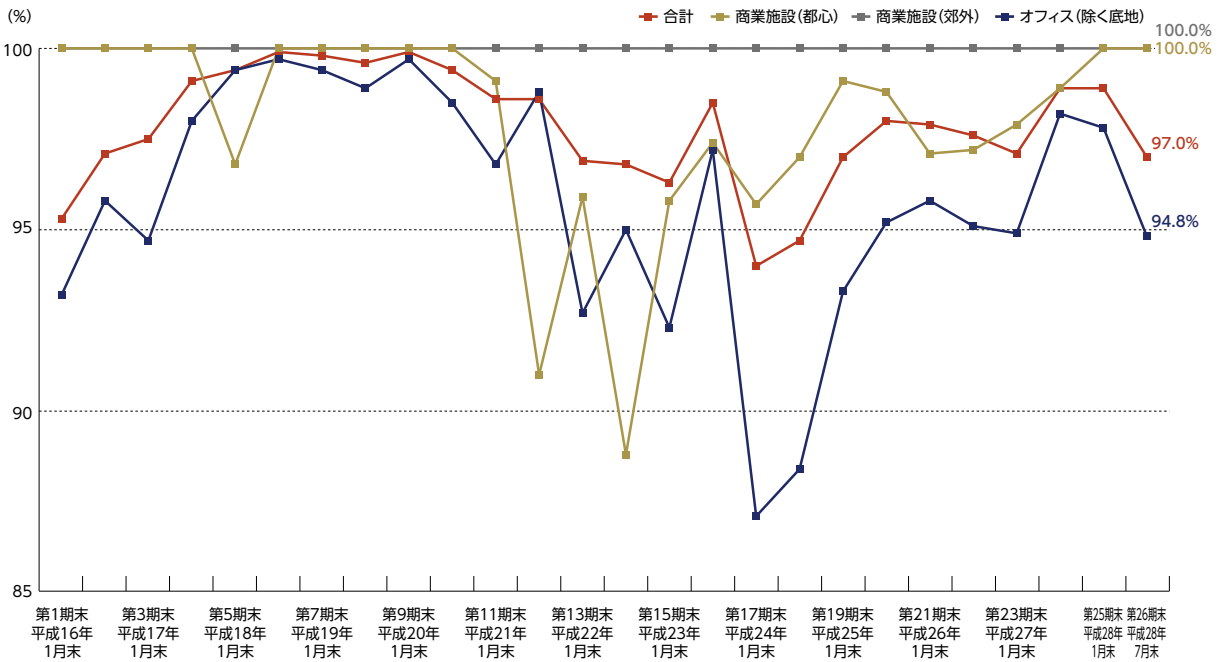
ポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none">全29物件中、26物件が新耐震基準適合もしくは耐震補強工事或いは免震化工事実施済(2物件は底地のみの保有、1物件は旧耐震ビル)第2東急鷺沼ビルは旧耐震ビルであるが、PML 9.3%と、十分な耐震性を有している	<ul style="list-style-type: none">ポートフォリオPML3.8%^(注2)地域の分散効果は薄いですが、個々の物件の耐震性が高いためポートフォリオPMLは低い値を維持
---------	---	---

(注1)新耐震基準とは、震度6程度の地震でも建物が倒壊せず、人命の安全を確保することを目的に昭和56年に改正された建築基準法に基づく耐震設計基準のことです。昭和56年6月以降に建築確認を受けた建物は新耐震基準を満たしていることとなります。実際に震度7が観測された平成7年の阪神大震災や平成23年の東日本大震災において、新耐震基準で設計された建物で建物が倒壊したケースはほとんど報告されておりません。

(注2)湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)及び平成29年1月31日に譲渡を予定している第2東急鷺沼ビルは含みません。

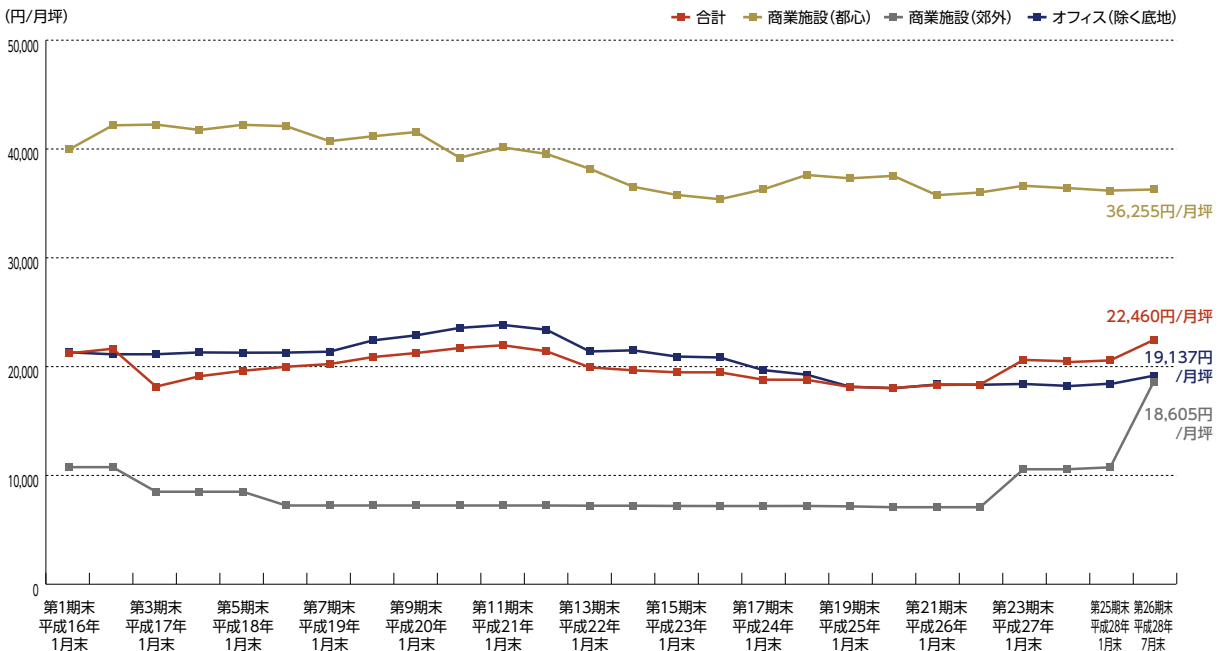
トラックレコード(運用実績)

稼働率推移



* オフィスはOKIシステムセンター(底地)は含みません。

賃料推移



* 賃料推移の算出にあたって商業施設(郊外)に、湘南モールフィル(底地)は含みません。また、オフィスにOKIシステムセンター(底地)は含みません。

ポートフォリオ (第26期末保有物件)

ポートフォリオの概要

用途区分	物件名	取得年月日	取得価額 (百万円)	所在地	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率	投資比率 (取得価額ベース) (注1)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (注2)
R	QFRONT(キューフロント)	平成15年9月10日	15,100	東京都渋谷区	4,502.93	100.0%	6.8%	4.2%
R	レキシントン青山	平成15年9月11日	4,800	東京都港区	2,107.08	100.0%	2.1%	2.3%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	平成15年9月10日	5,770	東京都渋谷区	2,669.10	100.0%	2.6%	9.5%
R	第2東急鷺沼ビル ^(注3)	平成15年9月11日	1,290	神奈川県横浜市宮前区	1,267.95	100.0%	0.6%	9.3%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	平成16年3月1日	6,600	東京都渋谷区	1,543.05	100.0%	3.0%	7.3%
R	cocoti(ココチ)	平成17年4月6日	14,700	東京都渋谷区	8,369.21	100.0%	11.0%	6.2%
		平成17年8月2日	9,800					
R	湘南モールフィル(底地)	平成18年4月28日	6,810	神奈川県藤沢市	44,078.12	100.0%	3.0%	—
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	平成18年10月31日	5,117	東京都渋谷区	2,326.97	100.0%	2.3%	4.1%
R	代官山フォーラム	平成20年4月22日	4,136	東京都渋谷区	2,477.64	100.0%	1.8%	8.0%
R	カレイド渋谷宮益坂	平成25年8月16日	5,150	東京都渋谷区	3,399.30	100.0%	2.3%	4.4%
○	世田谷ビジネススクエア	平成15年9月11日	22,400	東京都世田谷区	24,960.49	80.1%	10.0%	2.9%
○	東急南平台町ビル	平成15年9月11日	4,660	東京都渋谷区	7,148.18	100.0%	2.1%	7.9%
○	東急桜丘町ビル	平成15年9月11日	6,620	東京都渋谷区	4,737.19	100.0%	3.0%	11.1%
○	東京日産台東ビル	平成15年9月11日	4,450	東京都台東区	7,845.42	93.8%	2.0%	7.4%
○	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	平成15年9月10日	3,570	東京都港区	3,196.69	100.0%	1.6%	11.2%
○	TOKYU REIT蒲田ビル	平成15年9月10日	4,720	東京都大田区	7,337.82	100.0%	2.1%	7.7%
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成16年12月15日	8,630	東京都港区	10,247.06	100.0%	4.6%	7.2%
		平成19年9月21日	1,100					
		平成19年9月21日	200					
		平成19年10月26日	140					
		平成27年1月21日	107					
○	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	平成20年1月31日	8,500	東京都港区	3,533.03	100.0%	3.8%	3.9%
○	東急池尻大橋ビル	平成20年3月28日	5,480	東京都目黒区	5,733.23	90.1%	2.5%	5.8%
○	麴町スクエア	平成22年3月19日	9,030	東京都千代田区	5,409.11	100.0%	4.0%	4.8%
○	TOKYU REIT新宿ビル	平成22年3月26日	9,000	東京都新宿区	6,215.17	100.0%	4.0%	4.2%
○	秋葉原三和東洋ビル	平成22年10月29日	4,600	東京都千代田区	4,643.04	100.0%	2.1%	11.8%
○	TOKYU REIT木場ビル	平成22年10月29日	4,000	東京都江東区	5,797.79	100.0%	1.8%	7.4%
○	東急銀座二丁目ビル	平成23年2月15日	5,010	東京都中央区	3,469.14	100.0%	2.2%	4.4%
○	OKIシステムセンター(底地)	平成25年3月27日	4,530	埼玉県熊本市	17,019.19	100.0%	2.0%	—
○	TOKYU REIT渋谷Rビル	平成25年8月16日	5,270	東京都渋谷区	5,246.68	94.6%	2.4%	5.9%
○	東急虎ノ門ビル ^(注4)	平成25年8月16日	15,000	東京都港区	9,016.59	100.0%	7.5%	5.4%
		平成27年1月9日	1,850					
○	TOKYU REIT第2新宿ビル	平成27年10月30日	2,750	東京都新宿区	1,787.21	100.0%	1.2%	4.2%
○	東急番町ビル	平成28年3月24日	12,740	東京都千代田区	5,717.45	100.0%	5.7%	3.3%
	合計		223,630		211,801.83	97.0%	100.0%	3.8% ^(注5)

(注1) 投資比率は小数点第2位を四捨五入しているため、各項目の数値の和が、小計及び合計と一致しない場合があります。

(注2) 「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。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。PML及び予想損失日数は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づいています。ここにおける損失の対象は、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。

(注3) 第2東急鷺沼ビルは平成29年1月31日に売却を予定しています。

(注4) 東急虎ノ門ビルの総賃貸可能面積及び稼働率について、平成27年1月9日に取得した隣接土地は含まれておりません。

(注5) 湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)及び平成29年1月31日に譲渡を予定している第2東急鷺沼ビルは含みません。

R QFRONT(キューフロント)



全国屈指の商業集積地である渋谷駅前のスクランブル交差点に面したQFRONT(キューフロント)は、ビデオ・CD・DVDレンタル及び販売、書籍・ゲームソフト等の販売店であるTSUTAYAを中心とした専門店ビルです。カフェ及び飲食店が複合されており、またビルの壁面を利用した映像広告が特徴的なビルであり、東京を代表する商業施設の一つとして、各種メディアにも取り上げられています。

所在地：東京都渋谷区宇田川町21番6号
 最寄り駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約1分
 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約1分
 東急東横線・田園都市線・京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約1分
 敷地面積：784.26㎡
 【信託不動産に係る面積：728.30㎡】
 延床面積：6,675.52㎡
 【専有部分の面積：4,804.46㎡】
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下3階付8階建
 竣工年月：平成11年10月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)区分所有権
 テナント：株式会社TSUTAYA
 東京急行電鉄株式会社
 株式会社ぶん楽



R レキシントン青山



レキシントン青山は骨董通りに面した商業施設で、カフェ、コンビニエンスストア、美容室等の多様な店舗が入居しています。本物件は、感度の高い客層を対象とした店舗が集積している骨董通りの中心エリアに立地しています。

所在地：東京都港区南青山五丁目11番9号
 最寄り駅：東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約5分
 敷地面積：776.59㎡
 延床面積：2,342.21㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付4階建
 竣工年月：平成10年1月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社ネクスグループ
 株式会社良品計画
 株式会社ファミリーマート 他



R TOKYU REIT表参道スクエア



TOKYU REIT表参道スクエアは表参道駅から徒歩約2分に位置する複合商業施設です。地下1階には平成28年8月にリニューアルオープンしたシュラスコ料理店、1階には雑貨店及びカフェ、1階から3階にはスポーツジム、4階にはエステティックサロンが営業し、多様な店舗構成となっています。

所在地：東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号
 最寄り駅：東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約2分、副都心線「明治神宮前」駅徒歩約9分
 敷地面積：1,259.21㎡
 延床面積：3,321.20㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付4階建
 竣工年月：昭和60年10月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社THINKフィットネス
 株式会社サザビーリーグ
 株式会社ワンダーテーブル 他



R 第2東急鷺沼ビル^(注)



第2東急鷺沼ビルは、銀行店舗と駐車場で構成されており、1階から3階までが銀行店舗、地下1階から地下3階までが駐車場となっています。本物件の駐車場部分は、近隣で営業している株式会社東急ストアが大店立地法に基づき定められた指針を充足するために、84台分を賃借し、来店者の利用に供しています。

所在地：神奈川県川崎市宮前区
小台一丁目18番5

最寄り駅：東急田園都市線「鷺沼」駅徒歩約1分

敷地面積：1,807.21㎡

延床面積：4,409.50㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下2階付4階建

竣工年月：昭和54年10月

所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

テナント：株式会社三菱東京UFJ銀行



(注)第2東急鷺沼ビルは平成29年1月31日に売却を予定しています。

R TOKYU REIT
渋谷宇田川町スクエア



TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアは、全国屈指の商業集積地である渋谷の中心部に位置し、井の頭通り、渋谷センター街という主要な商業動線に面しています。建物1のテナントであるZARAは、スペインをはじめとする世界各国で多店舗展開を行うファストファッションブランドです。また、建物2には飲食店(株式会社につぱん:店名「魚がし日本一」)が入居しています。

所在地：[建物1] 東京都渋谷区宇田川町25番10号
[建物2] 東京都渋谷区宇田川町25番5号

最寄り駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分
東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約2分
東急東横線・田園都市線、京王井の頭線
「渋谷」駅徒歩約2分

敷地面積：679.27㎡

延床面積：[建物1]1,473.10㎡ [建物2]56.39㎡

構造：[建物1]鉄骨造陸屋根

[建物2]鉄骨造鉄板葺

階数：[建物1]3階建

[建物2]2階建

竣工年月：[建物1]平成10年7月

[建物2]平成7年6月

所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

テナント：株式会社ザラ・ジャパン

株式会社につぱん



R cocoti(ココチ)



cocoti(ココチ)は、渋谷駅から徒歩約1分の明治通り沿いに立地しており、周辺エリアでは、アパレルブランド等の店舗が集積するとともに、近隣での再開発が進行しています。本物件のテナントは、ブランドショップ、カフェ、スポーツジム等で構成され、消費者の多様なニーズに対応した商業施設となっています。

所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目23番16号

最寄り駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約3分
東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約1分
東急東横線・田園都市線、京王井の頭線
「渋谷」駅徒歩約1分

敷地面積：1,705.35㎡

延床面積：11,847.87㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下2階付12階建

竣工年月：平成16年9月

所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

テナント：株式会社トゥモロランド
ディーゼルジャパン株式会社
株式会社THINKフィットネス 他



R 湘南モールフィル(底地)



湘南モールフィルは、JR東海道本線の藤沢駅と辻堂駅の間に立地する商業施設です。本投資法人は、本物件の事業用定期借地権付土地(底地)を信託する信託受益権を保有しています。

近隣では敷地内に湘南T-SITE等を含む「Fujisawaサスティナブル・スマートタウン」の住宅販売等が進行しており、商圏人口が増加しています。

所在地：神奈川県藤沢市辻堂新町
四丁目1番1号

最寄り駅：JR東海道本線「辻堂」駅バス約3分
又は徒歩約20分
JR東海道本線、小田急江ノ島線、
江ノ島電鉄「藤沢」駅
バス約5分

敷地面積：44,078.12㎡

所有形態：(土地)所有権

借地人：大和情報サービス株式会社



R CONZE(コンツェ)恵比寿



CONZE(コンツェ)恵比寿は、東京メトロ日比谷線恵比寿駅から徒歩約2分、JR山手線・JR埼京線恵比寿駅から徒歩約3分に立地し、飲食店舗やサービス店舗が入居しています。恵比寿駅周辺は、広尾から代官山、中目黒に連なる外資系、ファッション系の企業が集積しており、各種メディアに多く取り上げられる注目度の高いエリアです。

所在地：東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番14号

最寄り駅：JR山手線等「恵比寿」駅徒歩約3分
東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅
徒歩約2分

敷地面積：562.07㎡

延床面積：2,789.35㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付9階建

竣工年月：平成16年3月

所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

テナント：MERCER OFFICE株式会社
株式会社ダイヤモンドダイニング
株式会社MYU 他



R 代官山フォーラム



代官山フォーラムは旧山手通りのイメージに合うように設計された2棟(イースト、ウェスト)で構成され、ハイエンドなアパレルショップやフレンチレストラン等が入居しています。本投資法人は、本物件のイーストの100%及びウェストの約64%の持分を保有しています。

所在地：東京都渋谷区猿楽町17番16号

最寄り駅：東急東横線「代官山」駅徒歩約6分

敷地面積：建物1(イースト)敷地権設定面積 942.30㎡
建物2(ウェスト)敷地権設定面積 1,108.01㎡

延床面積：建物1(イースト)1,441.57㎡
建物2(ウェスト)2,388.70㎡
[専有部分の面積：1,182.62㎡]

構造：建物1(イースト)：鉄筋コンクリート造陸屋根

建物2(ウェスト)：鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：建物1(イースト)：地下1階付2階建

建物2(ウェスト)：地下1階付5階建

竣工年月：平成5年2月

所有形態：(土地)建物1(イースト)所有権
建物2(ウェスト)所有権
(共有持分割合64.13%)

(建物)建物1(イースト)区分所有権
建物2(ウェスト)区分所有権

テナント：株式会社ジュン アシダ
株式会社ひらまつ
株式会社イル・ブルー・シュル・ラ・セーナ企画 他

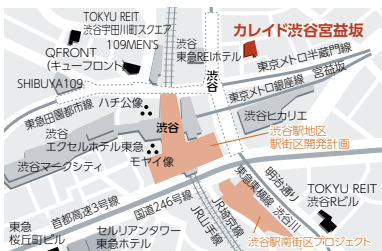


R カレイド渋谷宮益坂



カレイド渋谷宮益坂は、巨大ターミナルである渋谷駅を有する渋谷地区に所在するマルチテナントの商業施設です。東急線・東京メトロ線「渋谷」駅から徒歩約1分に位置しており、宮益坂周辺では飲食ビルとして認知度を有しています。本物件は、8つの飲食店舗と1つのアミューズメントテナントによって構成されています。

所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目12番1号
 最寄り駅：東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約1分
 JR山手線等「渋谷」駅徒歩約3分
 敷地面積：821.65㎡
 延床面積：4,475.10㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下4階付地上6階
 竣工年月：平成4年1月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社パグース
 株式会社エイベックス
 株式会社モンテローザ 他



Q 世田谷ビジネススクエア



世田谷ビジネススクエアは、東急田園都市線用賀駅に直結する超高層ビルのタワー棟、中規模オフィスビルのヒルズ棟 (Ⅰ～Ⅳ)、店舗ビルのテラス棟 (Ⅰ、Ⅱ) 及び地域公共施設のコミュニティテラスから構成されています。国道246号線、環状八号線及び首都高速3号線用賀ICからのアクセスが良く、鉄道も用賀駅から渋谷駅を経由し、大手町方面に直通するなど、交通至便な立地です。

所在地：東京都世田谷区用賀四丁目10番1号～6号
 最寄り駅：東急田園都市線「用賀」駅徒歩約1分
 敷地面積：21,315.68㎡
 延床面積：94,373.72㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下2階付28階建
 竣工年月：平成5年9月
 所有形態：(土地)所有権 [共有持分割合55%]
 (建物)所有権 [共有持分割合55%]
 テナント：株式会社東急コミュニティー
 株式会社セック
 株式会社東京組 他



Q 東急南平台町ビル



東急南平台町ビルは開発の進む渋谷エリアに所在する5階建てのオフィスビルで、東京急行電鉄株式会社が本社として使用しています。平成25年1月から平成33年12月まで長期の賃貸借契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

所在地：東京都渋谷区南平台町5番6号
 最寄り駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約7分
 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約7分
 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約7分
 敷地面積：2,013.28㎡
 延床面積：7,003.88㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付5階建
 竣工年月：平成4年7月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：東京急行電鉄株式会社



東急桜丘町ビル



東急桜丘町ビルは開発の進む渋谷エリアに所在する9階建てのオフィスビルで、主に東京急行電鉄株式会社(事業部門)として使用しています。平成24年1月から平成33年12月まで長期の賃貸借契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。平成25年に全フロアでガスを熱源とした個別空調化工事を実施しています。

所在地：東京都渋谷区桜丘町31番2号
 最寄り駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約5分
 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約5分
 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約5分
 敷地面積：1,013.03㎡
 延床面積：6,505.39㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下3階付9階建
 竣工年月：昭和62年6月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)区分所有権(注)
 テナント：東京急行電鉄株式会社
 東京電力パワーグリッド株式会社
 (注)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。



東京日産台東ビル



東京日産台東ビルは清洲橋通りに面する10階建てのオフィスビルです。複数駅の利用が可能な利便性の高いエリアに立地しています。平成26年より外壁改修、全館トイレのリニューアル、個別空調化工事などを実施し、競争力の維持向上を図っています。

所在地：東京都台東区元浅草二丁目6番6号
 最寄り駅：東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩約3分
 都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩約4分
 首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「新御徒町」駅徒歩約4分
 JR山手線等「上野」駅徒歩約10分
 敷地面積：1,718.45㎡
 延床面積：11,373.20㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成4年9月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：日産ネットワークホールディングス株式会社
 グローリー-AZシステム株式会社
 中外商工株式会社 他



TOKYU REIT赤坂檜町ビル



TOKYU REIT赤坂檜町ビルは赤坂通りに面する7階建てのオフィスビルです。近隣には大規模なオフィスビルや複合商業施設も多く、赤坂見附駅や溜池山王駅周辺にて大規模再開発が予定されており、さらなる繁華性の向上が期待されます。

所在地：東京都港区赤坂六丁目14番15号
 最寄り駅：東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩約4分
 敷地面積：866.61㎡
 延床面積：4,058.92㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：7階建
 竣工年月：昭和59年8月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社キュー・テック
 株式会社セブン-イレブン・ジャパン
 有限会社レナージュ



TOKYU REIT蒲田ビル



TOKYU REIT蒲田ビルは大田区役所に近接する9階建てのオフィスビルです。蒲田は東京市区人口第3位である大田区の中心地で、蒲田駅は東急線2線とJR線が交差する交通至便のターミナル駅です。将来的に、東急多摩川線が京浜急行空港線と結ばれた場合、さらに利便性が高まります(運輸政策審議会答申第18号)。平成24年に全館のトイレのリニューアル工事を実施しています。

所在地：東京都大田区蒲田五丁目13番23号

最寄り駅：JR京浜東北線「蒲田」駅徒歩約3分
東急多摩川線・池上線「蒲田」駅徒歩約3分

敷地面積：1,642.86㎡

延床面積：10,244.51㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建

竣工年月：平成4年2月

所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

テナント：富士通株式会社
株式会社富士通ミッションクリティカルシステムズ
大日本塗料株式会社 他



TOKYU REIT虎ノ門ビル



TOKYU REIT虎ノ門ビルは、東京メトロ日比谷線神谷町駅から徒歩約1分に立地し、国道1号線(桜田通り)に面しています。平成21年よりエレベーターホール・化粧室・エントランスのリニューアル、空調機・照明の更新、OAフロアの設定工事をを行い、オフィス集積エリアでの競争力維持を図っています。また、近隣で大規模再開発が進捗中であり、さらなる繁華性の向上が期待できます。

所在地：東京都港区虎ノ門三丁目17番1号

最寄り駅：東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約1分
銀座線「虎ノ門」駅徒歩約9分
都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩約9分

敷地面積：1,728.38㎡
(共有持分割合86.116%)

延床面積：15,343.73㎡
[東急REITが所有する面積:10,882.65㎡]

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下2階付9階建

竣工年月：昭和63年4月

所有形態：(土地)所有権
(建物)区分所有権及び区分所有権の共有

テナント：株式会社かんぽ生命保険
鴻池運輸株式会社
一般財団法人リモート・センシング技術センター 他



**赤坂四丁目ビル
(東急エージェンシー本社ビル)**



赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は、青山通りに面する9階建てのオフィスビルです。東京メトロの5線が利用可能な赤坂見附駅・永田町駅から徒歩約4分と利便性が高く、オフィススペックにも優れた物件です。テナントとして、株式会社東急エージェンシーが入居しており、平成25年2月1日から、10年間の定期借家契約を締結しています。

所在地：東京都港区赤坂四丁目8番18号

最寄り駅：東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅徒歩約4分、半蔵門線等「永田町」駅徒歩約4分

敷地面積：712.49㎡

延床面積：5,002.36㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建

竣工年月：平成15年2月

所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

テナント：株式会社東急エージェンシー



東急池尻大橋ビル



東急池尻大橋ビルが立地する池尻大橋駅周辺エリアは、渋谷エリアの受け皿として安定的な需要が見込まれます。

本物件は四方が道路に面し、約320坪(1,064.53㎡)の基準階面積から、希少性を有する物件です。平成27年よりトイレ等の共用部リニューアル工事、空調更新等を実施し、競争力の維持向上を図っています。

また平成27年3月に、中央環状線の本物件近接の大橋JCTから大井JCTまでの区間が開通しており、羽田・湾岸方面へのアクセスが向上しました。

所在地：東京都目黒区東山三丁目8番1号

最寄り駅：東急田園都市線「池尻大橋」駅
徒歩約5分

敷地面積：2,382.67㎡

延床面積：7,619.56㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：7階建

竣工年月：平成元年10月

所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

テナント：東急バス株式会社
株式会社サードオフィス
株式会社鉄人化計画 他



麹町スクエア



麹町スクエアが立地する番町・麹町エリアは、「麹町」駅のほか、「市ヶ谷」駅、「四ツ谷」駅、「半蔵門」駅など複数の路線と駅が利用可能です。

アカデミックなエリアイメージ、都心部との近接性、閑静な環境等を求めるテナントの需要が見込まれます。

所在地：東京都千代田区二番町3番地

最寄り駅：東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩約1分
半蔵門線「半蔵門」駅徒歩約7分
南北線「市ヶ谷」駅徒歩約8分
丸ノ内線「四ツ谷」駅徒歩約10分
JR総武線「市ヶ谷」駅徒歩約7分
中央線・総武線「四ツ谷」駅徒歩約8分
都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約8分

敷地面積：1,269.24㎡

延床面積：6,803.47㎡

構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付7階建

竣工年月：平成15年1月

所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

テナント：株式会社ビジネス・ブレイクスルー
自動車安全運転センター
一般財団法人建設業技術者センター 他



TOKYU REIT新宿ビル



TOKYU REIT新宿ビルが立地する新宿三丁目駅周辺エリアは、都内屈指の商業繁華性を有し、大型商業ビルが集積しています。こうした地域特性を背景に、営業・サービス関連企業などの需要が見込まれます。

また、JR新宿駅においては、南口エリアでJR新宿ミライナタワーが開業し、また東西の改札口の回遊性を向上させる計画が予定されており、新宿エリアにおけるさらなる利便性向上が見込まれます。

平成27年10月に隣接ビルであるTOKYU REIT第2新宿ビルを取得しました。

所在地：東京都新宿区新宿四丁目3番25号

最寄り駅：東京メトロ丸ノ内線・副都心線「新宿三丁目」駅徒歩約1分
JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分
都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅徒歩約6分
京王線「新宿」駅徒歩約6分
小田急小田原線「新宿」駅徒歩約7分

敷地面積：1,113.87㎡

延床面積：8,720.09㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：10階建

竣工年月：平成15年5月

所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

テナント：大同生命保険株式会社
フォルシア株式会社
ワタベウエディング株式会社 他



秋葉原三和東洋ビル



秋葉原三和東洋ビルが立地する秋葉原エリアは、電気街やサブカルチャーを通じて国際的にも知名度が高いエリアです。
本物件は、渋谷から上野・浅草を結び東京メトロ銀座線「末広町」駅に直結し、中央通りと蔵前橋通りの交差点角地に位置します。
交通利便性に加え視認性も非常に高い物件です。

所在地：東京都千代田区外神田三丁目16番8号
最寄り駅：東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分
JR山手線等「秋葉原」駅徒歩約7分
首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩約9分
敷地面積：795.33㎡
延床面積：5,704.69㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：昭和60年9月
所有形態：(土地)所有権 (建物)区分所有権^(注)
テナント：株式会社三菱東京UFJ銀行
オーエスエレクトロニクス株式会社
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 他

(注)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。



TOKYU REIT木場ビル

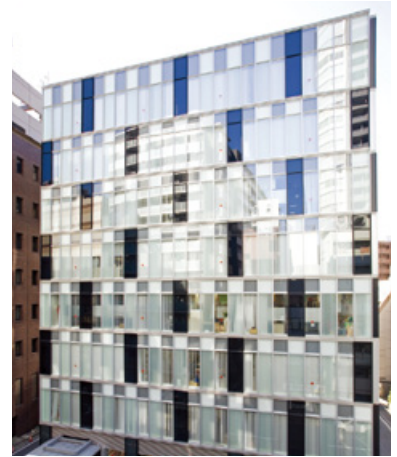


TOKYU REIT木場ビルが立地する木場・東陽町エリアは、「東京」駅より東に約4kmと、都心への近接性に優れ、大手企業の関連会社や取引会社が多いエリアです。
本物件は東京メトロ東西線木場駅から徒歩約2分と至近で永代通りに面する視認性の高いビルです。
平成24年よりエレベーターホール・トイレのリニューアル、空調機の更新工事を行い、エリア内での競争力維持を図っています。

所在地：東京都江東区東陽三丁目7番13号
最寄り駅：東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約2分
敷地面積：1,259.52㎡
延床面積：7,513.09㎡
〔駐車場部分(41.74㎡)を含む〕
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：10階建
竣工年月：平成4年2月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
テナント：株式会社エステーエス
三菱マテリアルテクノ株式会社
東電フエエル株式会社 他



東急銀座二丁目ビル



東急銀座二丁目ビルが立地する銀座エリアは、全国でも有数の繁華性と高いブランド力を有するエリアです。
本物件は銀座アドレスを好む企業等への訴求力があります。
また、交通利便性が良好であるとともに、建物スペックにおいても高い競争力を有しています。

所在地：東京都中央区銀座二丁目15番2号
最寄り駅：東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分
日比谷線「東銀座」駅徒歩約4分
銀座線等「銀座」駅徒歩約8分
都営地下鉄浅草線「東銀座」駅徒歩約4分
敷地面積：805.42㎡
延床面積：5,098.61㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：平成20年8月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
テナント：株式会社第一ビルディング
株式会社セブン・イレブン・ジャパン



OKIシステムセンター(底地)



本物件は沖電気工業株式会社等が入居するOKIシステムセンターの底地です。沖電気工業株式会社とは、平成45年3月までの事業用定期借地権設定契約を締結しており、長期安定的なキャッシュフローが見込まれます。本物件の立地する埼玉県蕨市は、都心へのアクセスが良好であり、住宅地として高いポテンシャルを有するエリアです。特に本物件は、蕨駅より徒歩約4分と至近、かつ5,000坪超のまとまった土地であることから、希少性を有しています。

所在地：埼玉県蕨市中央一丁目16番8号
最寄り駅：JR京浜東北線「蕨」駅徒歩約4分
敷地面積：17,019.18㎡
所有形態：(土地)所有権
借地人：沖電気工業株式会社



TOKYU REIT 渋谷ビル



TOKYU REIT 渋谷ビルは、明治通りに面しJR「渋谷」駅新南口から徒歩約2分に立地しています。天井高2,600mm・OAフロア60mm・個別空調完備等、一定のスペックを有しており、規模についても基準階面積645.86㎡と、渋谷エリアでは希少性の高い大型オフィス物件です。本物件周辺の国道246号線渋谷駅周辺整備に伴う東口地下広場・デッキ・エレベーター等の設置により、渋谷駅からのアクセスの向上が見込まれます。また、近隣で東急電鉄が主導する渋谷駅南街区プロジェクト(渋谷三丁目21地区)が平成30年度に開業予定です。また、平成26年に全館トイレのリニューアル工事を実施し、エリア内での競争力の向上を図っています。

所在地：東京都渋谷区渋谷三丁目10番13号
最寄り駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分
東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約4分
敷地面積：1,077.45㎡(東急REITが所有する面積：819.41㎡)
延床面積：7,289.38㎡
[駐車場部分(41.18㎡)を含む。]
[東急REITが所有する面積：4,403.69㎡]
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根^(甲)
(注)駐車場部分は鉄骨造
階数：地下1階付地上9階
竣工年月：平成2年3月
所有形態：(土地)所有権 (建物)区分所有権及び区分所有権の共有
テナント：東急メディア・コミュニケーションズ株式会社
ランサーズ株式会社
株式会社ジャパ・ディストリビューションシステム 他



東急虎ノ門ビル



東急虎ノ門ビルは、虎ノ門駅徒歩3分に立地するオフィスビルです。本物件の周辺では、環状二号線(新虎通り)の開通や虎ノ門ヒルズの竣工に加えて、東京メトロ日比谷線の虎ノ門新駅の設置が予定されており、エリアのさらなる成長性が期待されています。平成27年には隣接土地を取得し、本物件の増築を継続して検討しています。

所在地：東京都港区虎ノ門一丁目21番19号
最寄り駅：東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分
東京メトロ千代田線・日比谷線「霞ヶ関」駅徒歩約7分
東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約8分
東京メトロ丸の内線「霞ヶ関」駅徒歩約9分
敷地面積：2,016.83㎡
延床面積：11,983.09㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：10階建
竣工年月：平成22年4月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
テナント：バンダーサービス株式会社
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ
株式会社ローソン

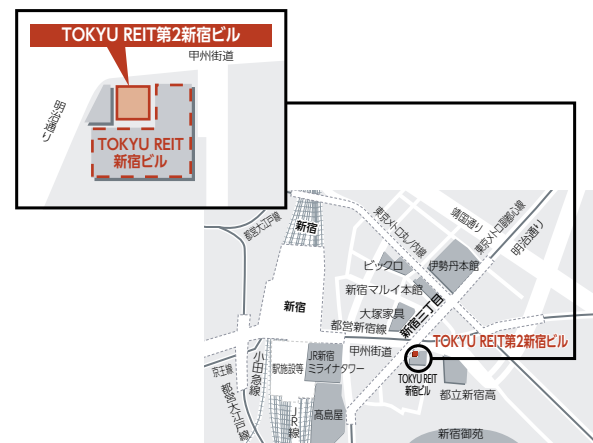


TOKYU REIT第2新宿ビル



TOKYU REIT第2新宿ビルが立地する新宿三丁目駅、新宿駅南口エリアは、日本最大級のターミナル駅である新宿駅を基点に形成されており、都内屈指の商業繁華性を有し、駅周辺には大型商業店舗をはじめ多数の商業ビルが集積しています。さらに、同エリアでは、平成28年3月に開業した「JR新宿ミライナタワー」をはじめ、大規模な複合施設の開発が進行中であり、今後さらなる回遊性や繁華性の向上が期待されます。

所在地：東京都新宿区新宿四丁目3番23号
 最寄り駅：東京メトロ丸の内線・副都心線「新宿三丁目」駅徒歩約1分
 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分
 都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅徒歩約6分
 京王線「新宿」駅徒歩約6分
 小田急小田原線「新宿」駅徒歩約6分
 敷地面積：270.05㎡
 延床面積：2,006.13㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：10階建
 竣工年月：平成3年12月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社リログループ
 株式会社セルパーク



東急番町ビル



東急番町ビルは、JR線を含む鉄道4線が接続する市ヶ谷駅から徒歩3分圏内の交通利便性の高い場所に立地しています。築年数が5年と浅く、基準階面積366坪、無柱、天井高2,800mm(OAフロア 100mm)、個別空調などオフィススペックが高く、優れた競争力を有しています。

所在地：東京都千代田区四番町6番
 最寄り駅：JR中央線・総武線「市ヶ谷」徒歩約3分
 東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷駅」徒歩約3分
 都営地下鉄新宿線「市ヶ谷駅」徒歩約3分
 敷地面積：2,754.18㎡(うち信託不動産に係る面積:2,573.80㎡)
 延床面積：15,834.55㎡(うち信託不動産に係る区分所有区画の専有面積:11,431.09㎡)
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：11階建
 竣工年月：平成23年9月
 所有形態：(土地)所有権(信託受益権の準共有持分割合:49%) (建物)区分所有権(区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合:49%)
 テナント：株式会社オプトホールディング
 エレコム株式会社
 ジャパンワクチン株式会社 他



■ DBJ Green Building認証

DBJ Green Building認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階で評価し、選定・認証する制度です。

 <p>DBJ Green Building 2015</p>  <p>世田谷ビジネススクエア</p>	<p>非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨水や中水の再利用設備を設置し水の省資源を実現 ・充実した敷地内緑化を実施し、ヒートアイランド対策に貢献 	 <p>cocoti (ココチ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な屋上緑化・壁面緑化を行い、都市のヒートアイランド対策に貢献 ・フィットネスクラブや映画館などの体験型施設を備え、商業施設の魅力を高めている
 <p>DBJ Green Building 2015</p>  <p>東急虎ノ門ビル</p>	<p>優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上や壁面の緑化を充実させ、ヒートアイランド対策を積極的に推進、ビルで働くオフィスワーカーに癒やしを与える 	 <p>QFRONT (キューフロント)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・LED照明を採用し、施設全体の省エネを推進 ・地域のイベントに参加し、周辺環境のコミュニティ形成に積極的に取り組む

■ GRESB調査にて最高位である「Green Star」を2年連続で獲得



資産運用会社（東急REIM）は、東急REITを対象として2014年からGRESB調査に参加。2015年に続いて2016年にも、最高位である「Green Star」の評価を獲得。

GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)
 …欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク。
 主要機関投資家によっては投資先を選定する際などに活用。

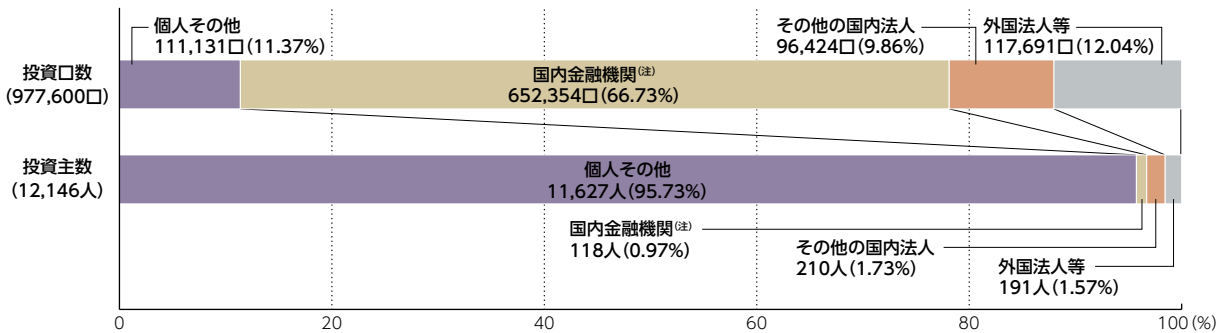
投資主インフォメーション

投資口価格(終値)の推移 (注)



(注) 平成26年2月1日に投資口分割(5分割)を行ったため、それ以前の投資口価格について分割を考慮した変更を行っています。

投資主の構成



(注) 国内金融機関には金融商品取引業者を含まず、金融商品取引業者はその他の国内法人に分類されています。

決算スケジュール

	第26期	第27期		第26期	第27期
決算日	平成28年7月31日	平成29年1月31日	資産運用報告書発送	平成28年10月14日	平成29年4月中旬
決算発表	平成28年9月13日	平成29年3月中旬	分配金支払開始	平成28年10月17日	平成29年4月中旬

アナリスト向け決算説明資料等の送付について

TOKYU REITでは、每期、決算発表の翌営業日に資産運用会社によるアナリスト向けの説明会を実施しています。説明会で使用した決算説明資料等については、東急リアル・エステート投資法人ウェブサイト(www.tokyu-reit.co.jp)に掲載していますが、ウェブサイトを開覧することができない等により決算説明資料等の送付をご希望される投資主様につきましては、下記の資産運用会社宛に郵送又はFAXにてご連絡くださいますようお願い申し上げます。その際お手数ですが、本書と同封の「分配金計算書」に記載されている投資主番号をご記載ください。

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(東急REIM)

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 渋谷マークシティ ウェスト11階 FAX:03-5489-1633

※ 決算説明資料等の送付費用は東急REIMが負担いたします。
※ ご不明な点がございましたら、TEL03-5428-5828までご連絡ください。

投資主メモ

住所	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
設立	平成15年6月20日	投資主名簿等管理人、特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
執行役員	柏崎 和義	事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081
監督役員	柳澤 義一 近藤 丸人	連絡先・送付先	東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
会計監査人	東京都中央区銀座八丁目21番1号 PwCあらた有限責任監査法人	☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)	
決算期	毎年1月31日・7月31日	上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8957)
投資主総会	2年に1回以上開催		
公告掲載新聞	日本経済新聞		
投資主総会議決権行使投資主確定日	規約第12条に定める日		

分配金のお受け取りについて

① 受取期間内の場合

「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことで、お受け取りができます。

② 受取期間を過ぎた場合

「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

③ 今後の分配金のお受け取り方法変更(ご指定口座への振込希望等)について

ご指定の口座への振込をご希望の方は、原則として、口座を開設されている証券会社にお問合せください。なお、特別口座に記録された投資口を保有する方は、特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行株式会社)にお問合せください。

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)

④ 除斥について

TOKYU REIT 規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受け取りいただくことができません。なお、第21期(平成26年1月期)については平成26年4月14日、第22期(平成26年7月期)については平成26年10月15日に分配金のお支払いを開始しています。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書

*分配金に関する支払調書

【マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先】

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

→ お取引の証券会社までお問合せください。

証券会社とのお取引がない投資主様

→ 下記フリーダイヤルまでお問合せください。

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部)

住所変更などの各種手続きについて

原則として、口座を開設されている証券会社にお問合せください。投資証券電子化に伴い、投資主名簿等管理人(三菱UFJ信託銀行株式会社)ではお取扱いできませんので、ご注意ください。なお、特別口座に記録された投資口に関する各種手続きについては、特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行株式会社)にお問合せください。

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)

資産運用会社 連絡先

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(東急REIM) TEL 03-5428-5828

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第360号 一般社団法人投資信託協会会員

■ 本書よりさらに詳細な情報については、東急リアル・エステート投資法人ウェブサイト(www.tokyu-reit.co.jp)をご参照ください。

■ 本書において、特段の記載のないものは、平成28年7月31日現在の情報です。

東急リアル・エステート投資法人ウェブサイトのご案内

本投資法人は、ウェブサイト(<http://www.tokyu-reit.co.jp>)を活用し、投資家の皆様への速やかな情報開示に努めています。本投資法人の概要や投資方針をはじめとして、分配金情報・ポートフォリオデータ・決算資料等の最新情報を掲載しています。今後も継続してより充実した情報開示を行って参りますので、ぜひご覧ください。

The screenshot shows the Tokyu REIT website homepage. At the top, there is a navigation menu with links for Home, Site Map, About Us, Contact Us, and English. Below the navigation is a main banner with the text '成長力 × 競争力' (Growth Power × Competitive Power) and 'のめる地域における' (In the area you can eat) and 'のめる物件への投資' (Investment in the area you can eat). To the right of the banner is a '不動産投資信託' (Real Estate Investment Trust) section showing a value of 8957 and various metrics like NAV, P/B, etc. Below the banner is an '更新情報' (Update Information) section with a list of news items. Further down is a 'お知らせ' (Notice) section. At the bottom, there are two main sections: '東急REIT決算情報' (Tokyu REIT Financial Information) and '東急REITポートフォリオデータ' (Tokyu REIT Portfolio Data). The '決算情報' section lists the latest financial statements and data books. The 'ポートフォリオデータ' section shows the number of properties, total assets, and other key metrics.

更新情報
プレスリリースや更新情報をご覧ください。

東急REIT決算情報
最新の決算情報をご覧ください。

分配金について
確定分配金、予想分配金等の情報をご覧ください。

東急REITポートフォリオデータ
保有物件の概要、稼働率等の物件情報をご覧ください。

