

# 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28期 資産運用報告書

自平成29年2月1日 至平成29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



# TOKYU REIT

## 東急リアル・エステート投資法人

### 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<sup>(注)</sup>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の徹底
- 第三者による複階層チェック
- 取引内容の積極的な開示



## CONTENTS

本投資法人の特徴	4	注記表	46
投資主の皆様へ	7	金銭の分配に係る計算書	59
トピックス	8	監査報告書	60
運用態勢	10	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	61
財務戦略	16	注記表(参考情報)	62
資産運用報告	18	ポートフォリオ(第28期末保有物件)	65
貸借対照表	42	環境への取組み	77
損益計算書	44	投資主インフォメーション	78
投資主資本等変動計算書	45		

当期(第28期)  
1口当たり分配金

2,650円(確定)  
(分配金支払開始 平成29年10月13日)

次期(第29期)  
1口当たり分配金

2,650円(予想)  
(分配金支払開始 平成30年4月中旬)

次々期(第30期)  
1口当たり分配金

2,650円(予想)  
(分配金支払開始 平成30年10月中旬)

## TOKYU REITの運用状況

		第27期(実績)	第28期(実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	28物件	28物件
	■ 総資産額	219,762百万円	219,579百万円
	■ 有利子負債額	93,500百万円	93,500百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	42.5%	42.6%
損益計算書	■ 営業収益	7,514百万円	6,919百万円
	■ 当期純利益	2,952百万円	2,355百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	2,746円	2,650円
	■ 期中平均投資口価格	140,910円	137,786円
	■ 分配金利廻	3.87%	3.88%

(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(以下同様)。

(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

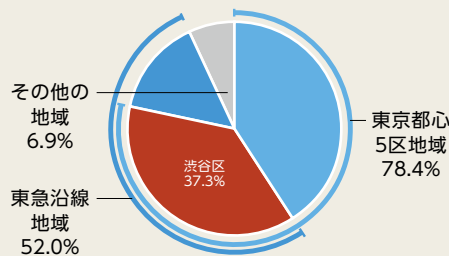
### 成長力のある地域における競争力のある物件への投資

#### 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28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:93.1% \*取得価額ベース
- 地震リスクは主にPMLでコントロール(ポートフォリオPML<sup>(注1)</sup> ≤ 10%)
- ✓第28期末時点のポートフォリオPML:3.8%<sup>(注2)</sup>
- 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

##### 地域別保有比率



区分	対象地域		
東京都心5区地域	都心5区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区	
	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	
東急沿線地域	東急沿線拠点地域	渋谷区	
	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			
その他	上記を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏		

(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。ここらいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

(注2) 湘南モルフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)は含みません。

## 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

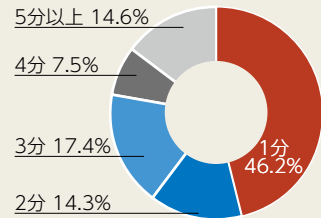
#### ■商業施設

商圈が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圈の適合性、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28期末時点保有物件の最寄駅からの概算所要時間(徒歩):77.9%が3分以内 \* 取得価額ベース

最寄駅からの概算所要時間(徒歩)



### ■1物件当たりの最低投資額

#### ■原則として40億円

#### ■但し、

- (i) 東急沿線地域(渋谷区を含む)所在物件:10億円
- (ii) 東京都心5区地域(渋谷区を除く)所在物件:20億円
- (iii) 底地(借地権が設定された土地):10億円

✓第28期末時点保有物件の1物件当たり平均投資額:79億円 \* 取得価額ベース

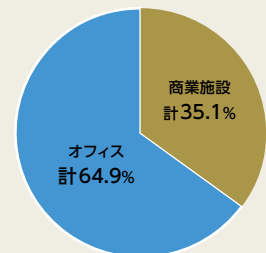
### ■用途

#### ■オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設<sup>(注)</sup>

(注) 上記複合施設にホテルが含まれる場合には、原則として以下の基準を満たすこととする。

- (i) 当該施設のホテル部分のテナントとの間で、ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容の賃貸借契約を締結
- (ii) 当該施設のホテル部分のテナントは、東急電鉄等又は東急電鉄等と同等の運営能力を有する者

用途別保有比率



## 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」

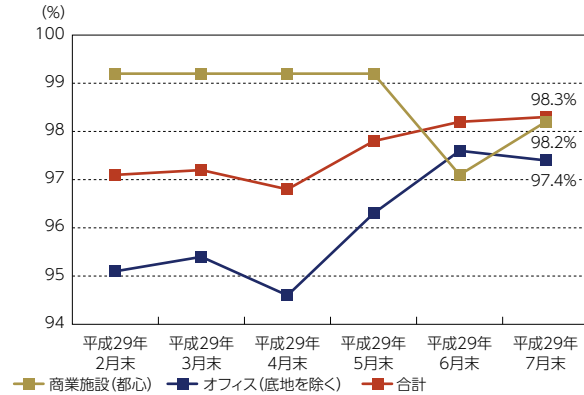
→ 16ページ参照

# 本投資法人の特徴

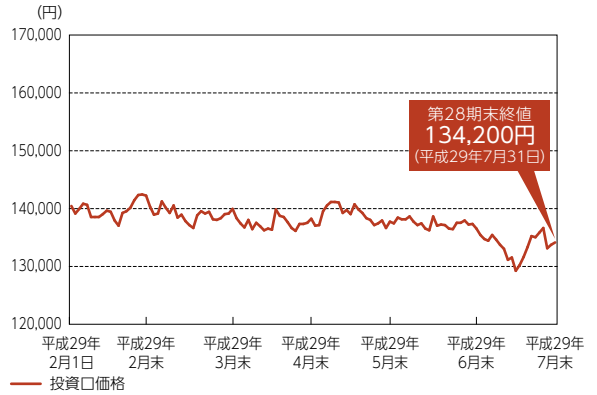
## 第28期パフォーマンス

**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、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設に限定しています。第28期末(平成29年7月31日)現在、オフィス19物件及び商業施設9物件の合計28物件を保有しています。

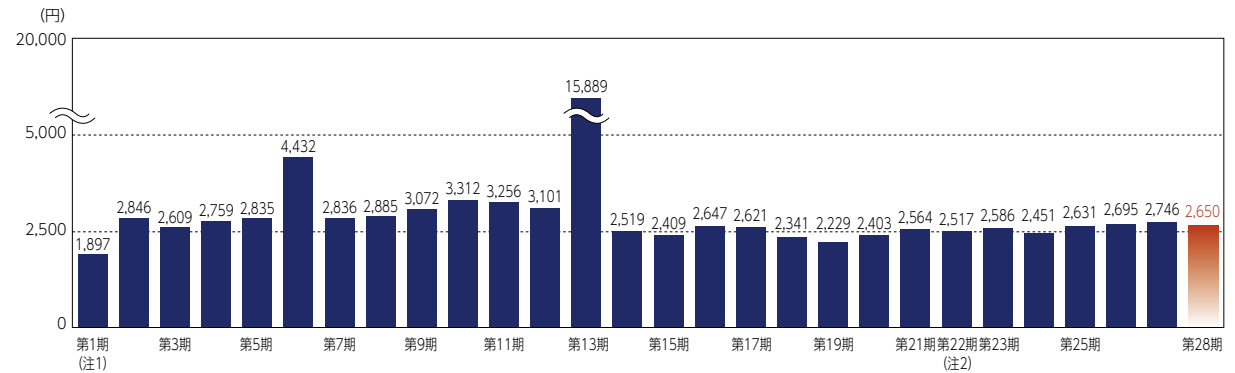
### 稼働率



### 投資口価格

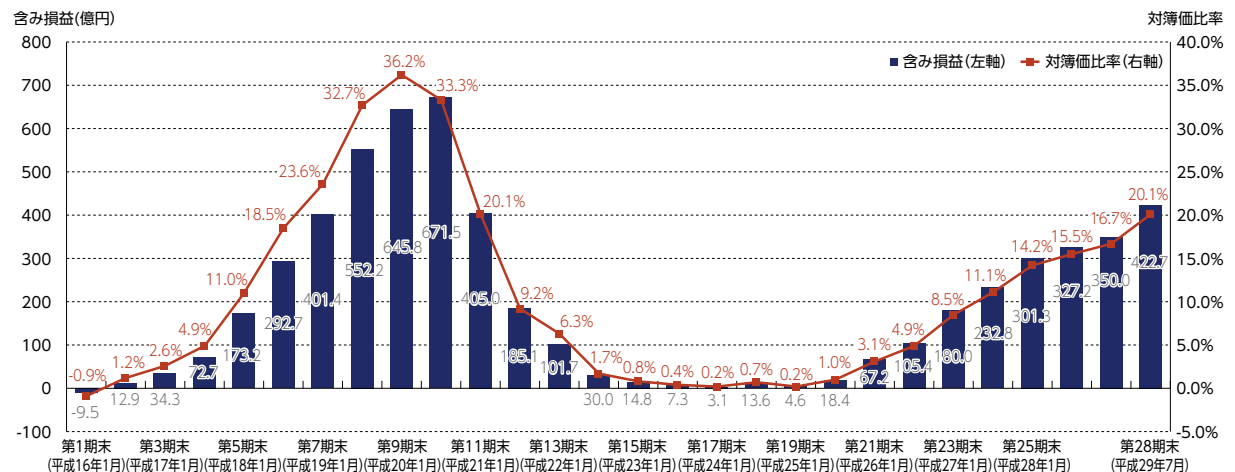


### 1口当たり分配金



(注1) 第1期の実質的な運用日数は144日  
 (注2) 1口当たり分配金は、平成26年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

### 含み損益



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

かしわざき かずよし  
**柏崎 和義**



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28期(平成29年2月1日～平成29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、世田谷ビジネススクエアのリーシングを中心とした既存物件の内部成長に注力するとともに、前期に引き続き、借入金の借換による支払利息の低減に努めました。

世田谷ビジネススクエアについては、平成28年5月に大口テナントの退去が発生し、稼働率が第26期末(平成28年7月末)に80.1%まで低下しましたが、その後、退去区画を中心に内装のバリューアップ投資を進め、リーシングが順調に進展した結果、当期末(平成29年7月末)の稼働率は95.8%まで回復いたしました。次期以降、賃料収入の通期貢献やフリーレントの終了により、収益面でも回復が見込まれます。また、当該大口テナント退去区画(10区画)について、第28期(平成29年7月期)までに7テナントが入居し、

テナントの分散化を図りました。これにより、将来の大口のテナント退去リスクが低減し、稼働の安定化が期待できます。

結果、営業収益6,919百万円、当期純利益2,355百万円となり、ポートフォリオ全体の稼働率は98.3%となりました。

当期は、前期に計上した第2東急鷺沼ビルの売却益がなくなることから、前期比較では減益となりましたが、平成29年3月に公表した業績予想値との比較においては、増益となりました。

世田谷ビジネススクエアの状況を含めた当期のトピックスにつきましては8ページ及び9ページをご参照ください。

また、1口当たり分配金は、前期までの物件入替等によって積み立てた圧縮積立金を1口当たり240円取り崩し、2,650円(対前期96円減配、業績予想同額)といたします。当期の取り崩しにより、1口当たり圧縮積立金残高は467円となりました。圧縮積立金につきましては、今後も分配金の安定化のために活用していく予定です。

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参ります。

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29年9月

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

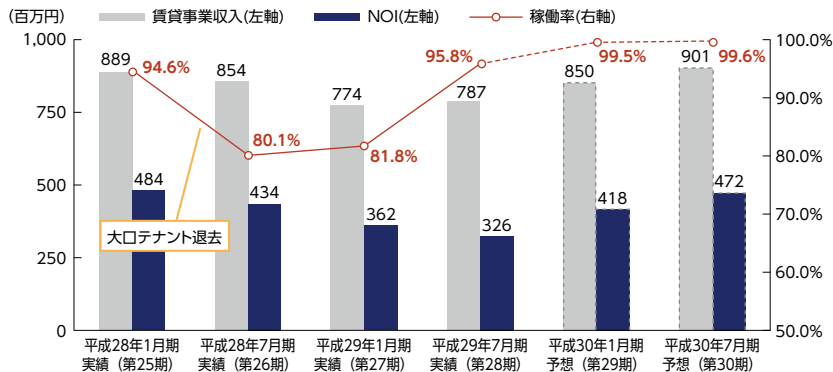
平成17年4月  
同 財務戦略室 主計部 主幹  
平成18年6月  
同 財務戦略室 グループ経営企画部 主幹  
平成19年4月  
同 財務戦略室 グループ戦略推進部 課長  
平成20年4月  
同 財務戦略室 グループ戦略推進部 統括部長  
平成21年4月  
株式会社東急エージェンシー 出向 執行役員  
コーポレート本部長  
平成21年6月  
同 取締役 執行役員 コーポレート本部長  
平成22年6月  
株式会社東急エージェンシービジネスサービス  
代表取締役社長

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)

世田谷ビジネススクエアの状況

退去区画へのリーシングが進み、稼働が大幅に改善

稼働率、賃貸事業収入、NOIの実績と予想

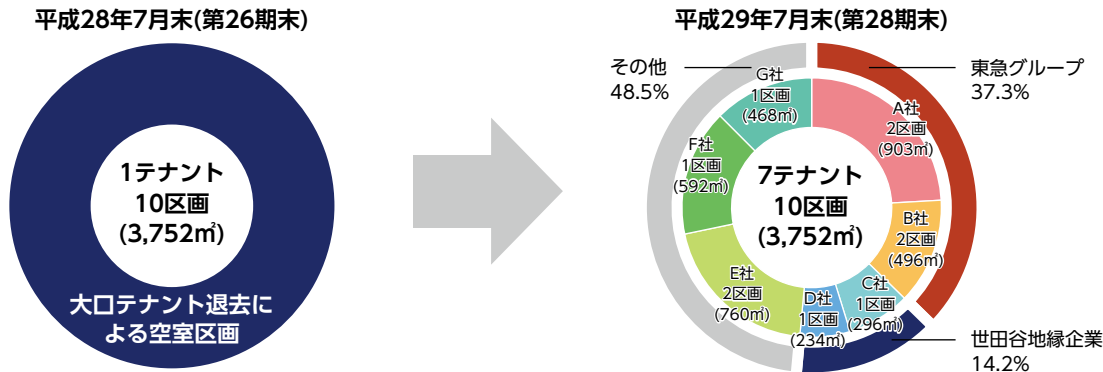


入退去実績・予想(除く倉庫)

エリア		平成28年1月期(第25期)実績	平成28年7月期(第26期)実績	平成29年1月期(第27期)実績	平成29年7月期(第28期)実績	平成30年1月期(第29期)予想	平成30年7月期(第30期)予想
タワー棟	入居	1区画(639㎡)	2区画(476㎡)	3区画(1,223㎡)	6区画(2,088㎡)	2区画(935㎡)	3区画(1,018㎡)
	退去	2区画(495㎡)	3区画(1,500㎡)	4区画(1,818㎡)	4区画(627㎡)	-	2区画(1,004㎡)
	期末空室区画	3区画(791㎡)	4区画(1,816㎡)	5区画(2,410㎡)	3区画(949㎡)	1区画(14㎡)	-
ヒルズ棟1	入居	-	-	-	4区画(1,400㎡)	-	-
	退去	-	4区画(1,400㎡)	-	-	-	-
	期末空室区画	-	4区画(1,400㎡)	4区画(1,400㎡)	-	-	-
ヒルズ棟2	入居	-	-	1区画(20㎡)	3区画(65㎡)	-	-
	退去	-	-	2区画(40㎡)	2区画(44㎡)	-	-
	期末空室区画	-	-	1区画(20㎡)	-	-	-
ヒルズ棟3・4	入居	-	-	3区画(1,037㎡)	2区画(560㎡)	-	-
	退去	-	4区画(1,176㎡)	-	-	-	-
	期末空室区画	1区画(420㎡)	5区画(1,597㎡)	2区画(560㎡)	-	-	-
全体	入居	1区画(639㎡)	2区画(476㎡)	7区画(2,281㎡)	15区画(4,114㎡)	2区画(935㎡)	3区画(1,018㎡)
	退去	2区画(495㎡)	11区画(4,077㎡)	6区画(1,858㎡)	6区画(672㎡)	-	2区画(1,004㎡)
	期末空室区画	4区画(1,212㎡)	13区画(4,813㎡)	12区画(4,391㎡)	3区画(949㎡)	1区画(14㎡)	-

\*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

大口テナント退去区画に対する入居テナントの分散

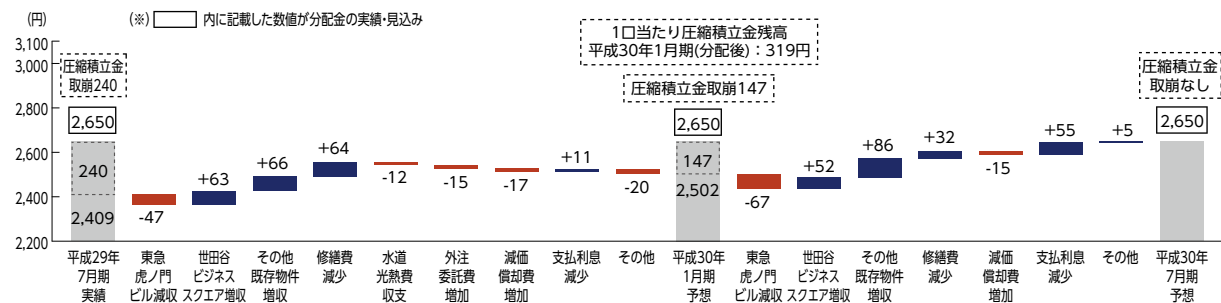




## 1口当たり分配金の見通し

分配金は平成30年7月期に圧縮積立金の取り崩しなしで2,650円の見込み

1口当たり分配金の変動要因別内訳 (平成29年7月期末～平成30年7月期末)



	平成30年1月期予想	平成30年7月期予想
ポートフォリオ稼働率	98.3% (+0.0pts)	99.6% (+1.3pts)
世田谷ビジネススクエア	99.5% (+3.7pts)	99.6% (+0.1pts)
東急虎ノ門ビル	67.2% (-32.8pts)	100.0% (+32.8pts)
NOI	4,746百万円 (+114百万円)	4,859百万円 (+113百万円)
平均金利	1.17% (-0.04pts)	1.07% (-0.10pts)
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>東急虎ノ門ビルで大口テナントの退去 (4フロア) があり、1フロアは当期中に内部増床により入居</li> <li>世田谷ビジネススクエアのテナント入居及びフリーレント期間満了、その他既存物件での賃料改定等の影響により、全体としては増益の見込み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東急虎ノ門ビルの空室区画 (3フロア) では平成30年7月期の入居を見込むが、収益貢献は平成31年1月期以降の見込み</li> <li>世田谷ビジネススクエアが通期で収益貢献</li> <li>その他既存物件のフリーレント期間満了及び支払利息の減少により、全体としては増益の見込み</li> <li>分配金は圧縮積立金の取り崩しなしで2,650円の見込み</li> </ul>

\* ( )は前期比

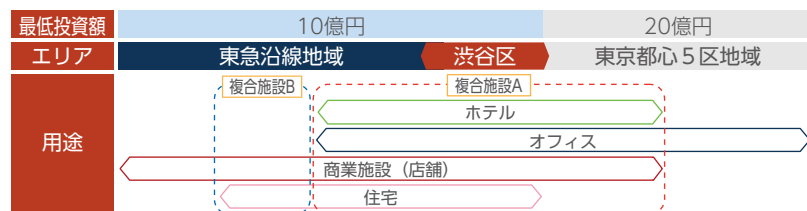
## 外部成長方針

### 投資環境判断

<p><b>プレイヤー</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>世界の不動産投資の待機資金は高水準で推移</li> <li>相対的にイールドギャップの大きい日本の不動産への資金流入</li> <li>ファンド等を中心としたプレイヤーが多数存在</li> </ul>	<p><b>キャップレート水準</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>投資適格物件の供給が極端に少なく、希少性の高い都心優良物件は2%台に低下するなど限界まで低下</li> </ul> <p><b>市場賃料水準</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当面は緩やかな上昇が続き、平成30年～平成32年のオフィスビルの大量供給でピークアウトし、その後は緩やかな下落を予想</li> </ul>
---	--

将来の不動産マーケットのピークアウト局面を見据え、立地等に優れ、中長期的にキャッシュフローの安定性が見込まれる物件に厳選投資

### ターゲットとなる用途構成のイメージ



#### 複合施設Aのイメージ

- 東京都心5区地域・東急沿線地域でのスポンサー保有・開発物件等
- 投資額: 40億円以上

#### 複合施設Bのイメージ

- 東急沿線の駅近接の商業施設 (店舗) と住宅の複合施設 (駅及び駅周辺の特性に応じた用途構成を見極めた上で厳選投資)
- 投資額: 10億円～40億円

## 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(但し、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28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 統括代表社員(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)
平成27年 6月	株式会社永谷園(現 株式会社永谷園ホールディングス) 社外監査役(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、7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

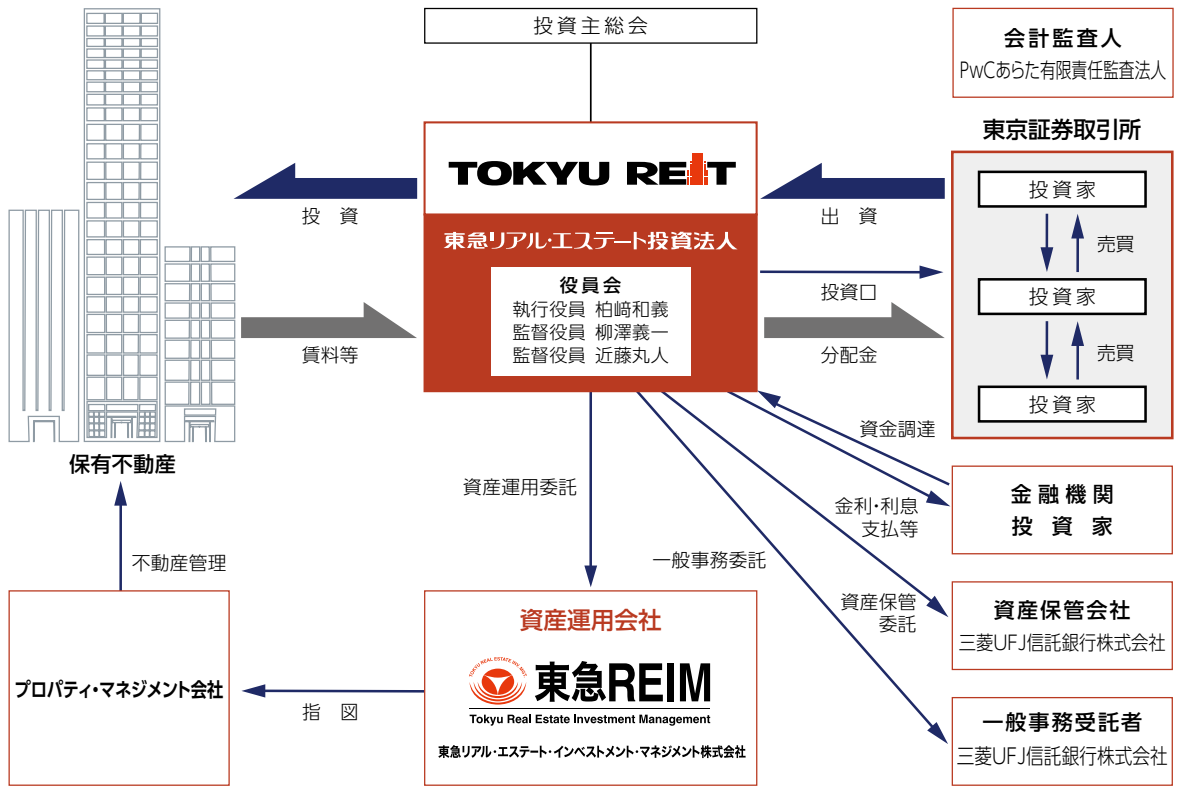
- 1 独立第三者役員の積極的関与
- 2 スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- 3 資産運用会社等における受託者意識の徹底
- 4 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

### 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"> <li>■ 複数層チェックと独立第三者役員の積極的関与</li> <li>■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系</li> <li>■ 厳しい利益相反対策</li> <li>■ 原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実</li> </ul>
	人材	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選*</li> <li>■ 責任と業務負担に見合う報酬の提供</li> <li>■ 役員会への法律顧問の同席</li> </ul>
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営</li> <li>■ 独立第三者役員間のコミュニケーションの奨励</li> <li>■ 資産運用会社において                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・受託者としての責任意識の徹底・全部門参加型報酬体系</li> <li>・全員が国内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育</li> </ul> </li> </ul>
	実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 役員会開催頻度：平均月1.8回(第28期)</li> <li>■ 役員会出席率(第28期)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>柏崎 和義(執行役員) 100%</li> <li>柳澤 義一(監督役員) 100%</li> <li>近藤 丸人(監督役員) 100%</li> <li>一般事務受託者 100%</li> </ul> </li> </ul>

\* 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

報酬	算定基準	報酬実績 (平成29年7月期)
	採用理由	
基本報酬 1 (資産評価額連動)	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%)	304百万円
	投資額総額ではなく運用資産評価額総額に連動するところが特長であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる。	
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 <sup>(注)</sup> × 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%)	234百万円
	賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる。	
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)	(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% 投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取組みの充実が促される。	発生せず

(注) 当期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

\* 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いる

※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

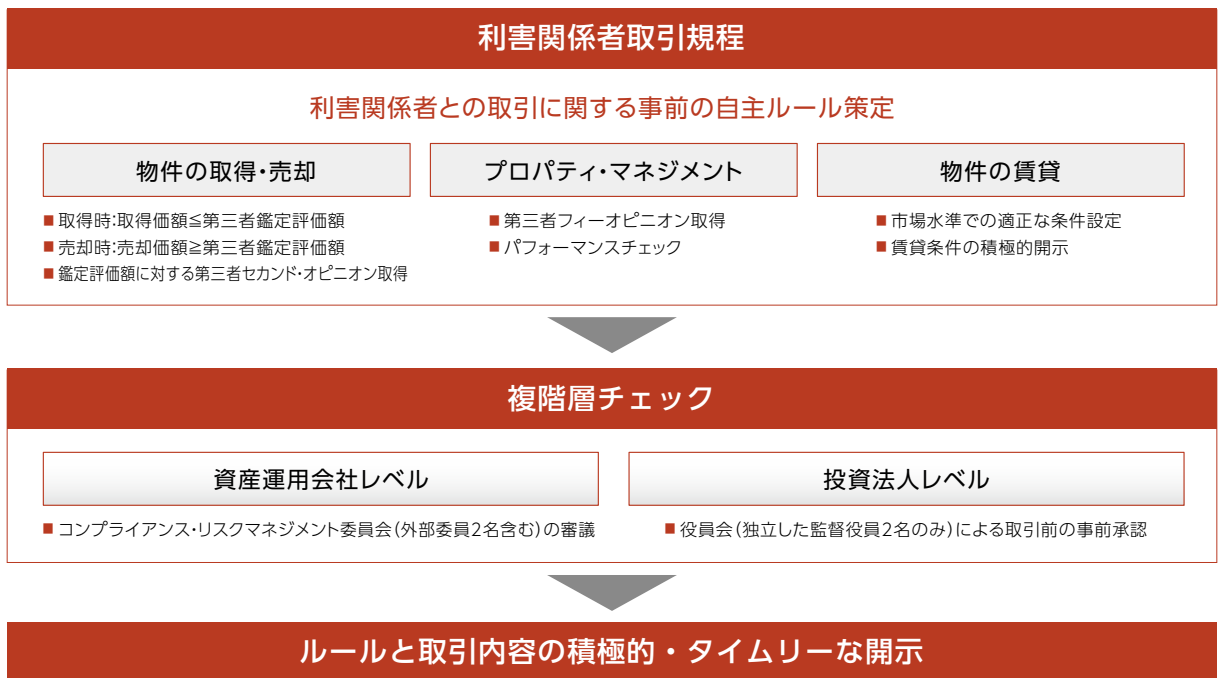
### 東急電鉄等との協働体制

**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 <b>TOKYU REIT</b> 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 <b>TOKYU REIT</b> 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	■ <b>TOKYU REIT</b> 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、 <b>TOKYU REIT</b> 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<sup>(注)</sup>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



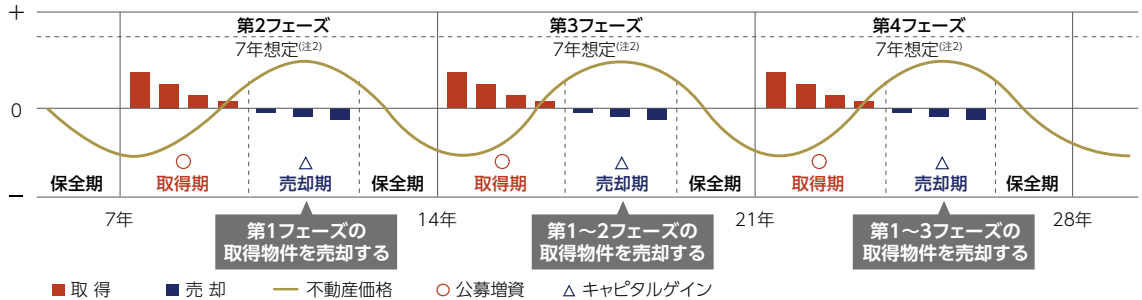
(注) 東急電鉄とともに平成23年6月まで資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(東急REIM)の株主であった東急不動産が提出した物件も含まれています。

# 運用態勢

## 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<sup>(注1)</sup>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

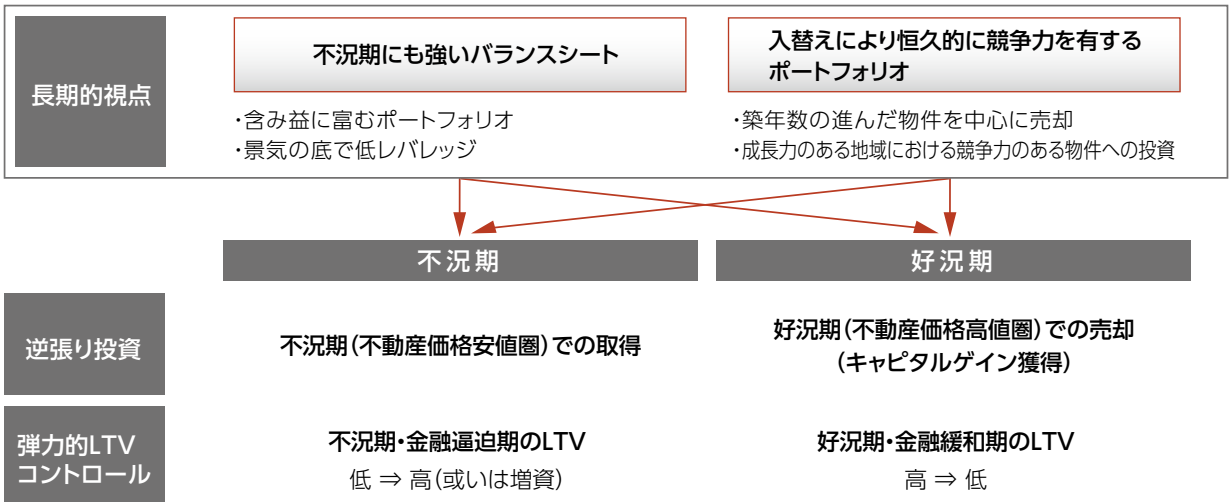
### ■ バリュー投資とは

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、利益相反対策を徹底し、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。

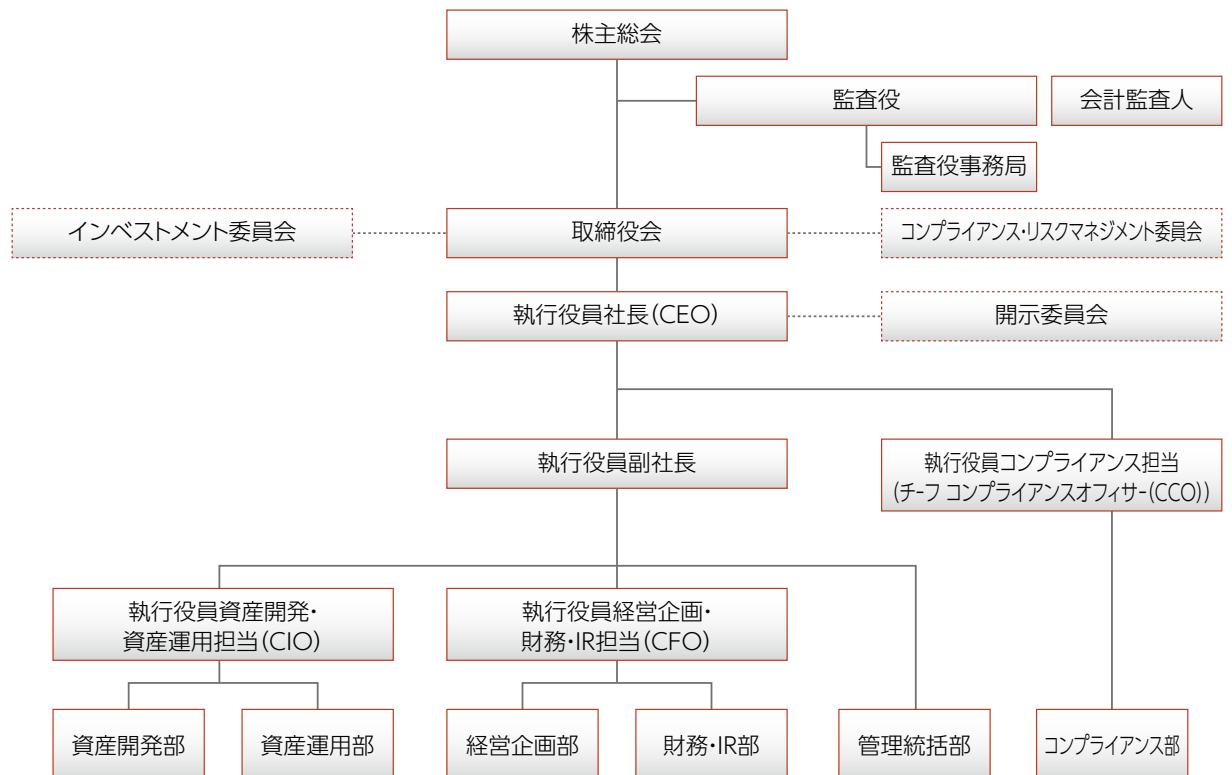
なお、東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者(関東財務局長(金商)第360号)です。

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、常勤取締役2名、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、利害関係者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)、代表取締役副社長、取締役(3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



## 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<sup>(注)</sup>
- 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	935億円
長期固定比率	100%
平均残存年数	3.64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29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。

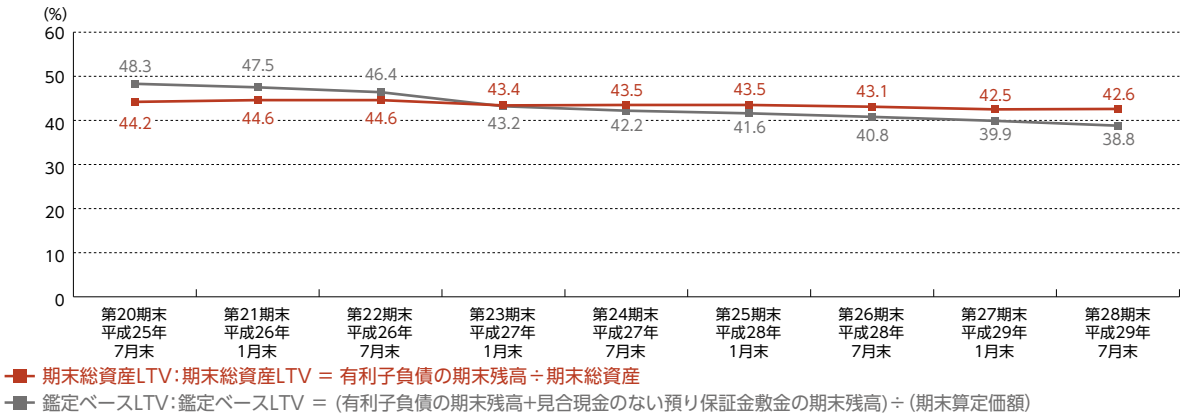
### 格付の状況

■ 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

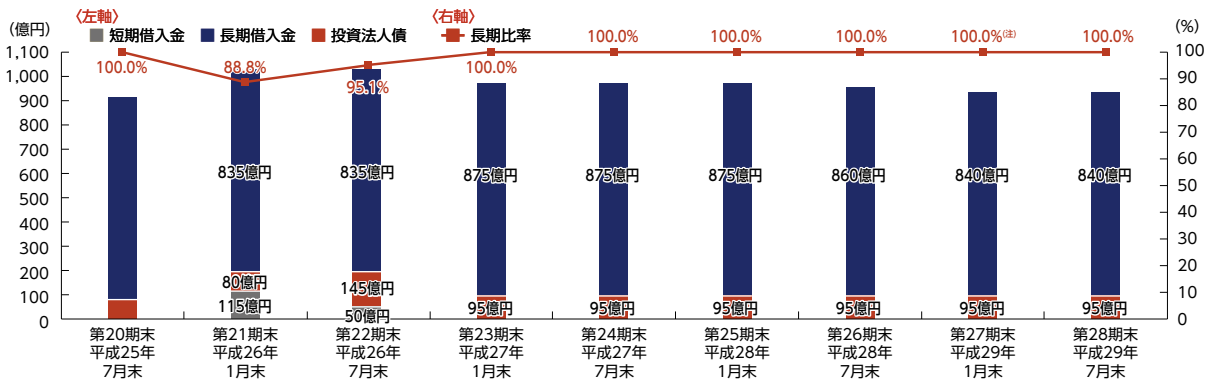
TOKYU REITは、財務健全性を確保するため、保守的にLTVをコントロールしています。



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。

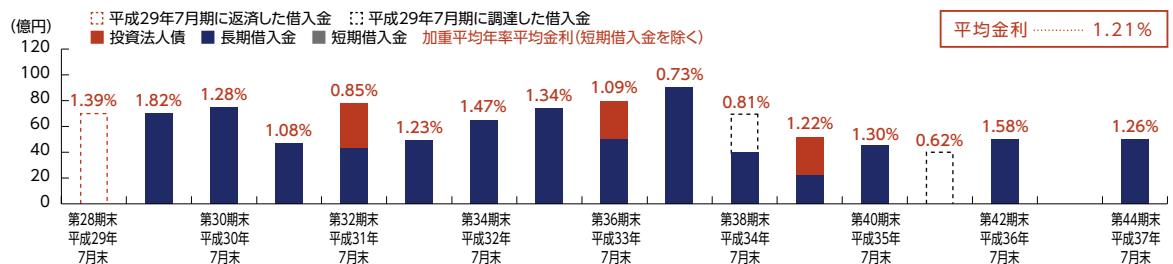
## ■ 有利子負債残高と長期比率

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。



## ■ 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。



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 24 期	第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期	
			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)	自平成28年 8月1日 至平成29年 1月31日 (184日)	自平成29年 2月1日 至平成29年 7月31日 (181日)	
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	7,133	7,289	9,500	7,514	6,919
		営業利益	百万円	3,083	3,251	3,580	3,588	2,940
		経常利益	百万円	2,396	2,572	2,927	2,954	2,355
		当期純利益	百万円	2,396	2,571	2,926	2,952	2,355
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a)(注2)	百万円	7,131	7,289	7,150	6,973	6,919
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,396	3,368	3,362	3,232	3,310
		(うち減価償却費等) (c)(注3)	百万円	(1,013)	(1,028)	(1,049)	(1,027)	(1,022)
		賃貸NOI(Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	4,747	4,949	4,837	4,768	4,631
	資金収支	FFO(Funds from Operation) (d)(注4)	百万円	3,406	3,600	3,467	3,439	3,377
		資本的支出額 (e)	百万円	542	622	684	615	840
AFFO(Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)		百万円	2,864	2,978	2,783	2,824	2,537	
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	222,810	222,868	221,495	219,762	219,579
		(対前期比)	%	(△0.2)	(0.0)	(△0.6)	(△0.8)	(△0.1)
		有利子負債額 (g)(注5)	百万円	97,000	97,000	95,500	93,500	93,500
		純資産額 (h)	百万円	113,008	113,183	113,538	113,856	113,527
		(対前期比)	%	(△0.1)	(0.2)	(0.3)	(0.3)	(△0.3)
	ポートフォリオ	出資総額	百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479
		不動産等の取得価額 (注6)	百万円	222,059	224,809	223,629	222,339	222,339
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	210,199	212,739	211,772	210,192	210,000
		不動産等の期末算定価額 (i)(注6)	百万円	233,480	242,870	244,500	245,200	252,280
		期末物件数	件	29	30	29	28	28
総賃貸可能面積 (注7)		m <sup>2</sup>	229,859.61	231,706.49	211,801.83	210,476.40	210,373.50	
	期末稼働率 (注7)	%	98.9	98.9	97.0	97.1	98.3	
その他の	分配	分配総額	百万円	2,396	2,572	2,634	2,684	2,590
		配当性向	%	100.0	100.0	90.0	90.9	110.0
	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	115,597	115,777	116,139	116,465	116,128
		1口当たり分配金額	円	2,451	2,631	2,695	2,746	2,650
	経営指標	総資産経常利益率 (年換算) (注8)	%	2.2	2.3	2.6	2.7	2.2
		自己資本利益率 (年換算) (注9)	%	4.3	4.5	5.2	5.2	4.2
		自己資本比率 (h)/(f)	%	50.7	50.8	51.3	51.8	51.7
		(対前期増減)	(0.1)	(0.1)	(0.5)	(0.5)	(△0.1)	
		期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	43.5	43.5	43.1	42.5	42.6
	期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)	%	41.5	39.9	39.1	38.1	37.1	
	期中平均投資口価格 (注10)	円	153,975	145,209	154,325	140,910	137,786	

(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、第28期0百万円)及び工事負担金受入額(第28期0百万円)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24期10百万円、第25期5百万円、第26期23百万円、第27期26百万円、第28期10百万円)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、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、百貨店・スーパー販売額は前年を下回っているものの、コンビニエンスストア販売額は前年を上回って推移しており、全体として持ち直しています。生産活動でも緩やかに持ち直しており、雇用情勢では、有効求人倍率が緩やかに上昇しているほか、完全失業率は低い水準で、就業者数は前年比増加傾向で推移、改善しています。

東京圏の人口動態については、平成29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。

このような状況のなか、東京23区のオフィス賃貸市場については、幅広い業種での就業者数の増加を背景にオフィス需要が平成29年に入って復調傾向にあり、引き続き空室率は低下していますが、平均募集賃料は、平成30年から平成32年の新規オフィスビルの大量供給を控え、ハイグレードビルで賃料上昇が減速しています。商業施設賃貸市場について、小売販売額は、平成29年6月までの前半において前年同月比でプラスが続いています。雇用環境の改善に比べて賃金の上昇は限定的ではあるものの、消費者マインドは改善傾向にあり、個人消費は緩やかに持ち直しています。

不動産売買市場については、不動産の投資需要は引き続き旺盛であります。不動産物件の運用期間の長期化などで投資可能な物件が減少し、価格の高止まりなどにより、東京都心5区の取引件数は緩やかな減少傾向にあり、期待利回りはほぼ横這いで推移しています。

### 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、上場以来の投資運用の経験を活かし策定した「長期投資運用戦略（サーフプラン）（注1）」に基づき投資活動を行いました。また、平成29年4月21日の本投資法人の投資主総会の決議に基づき、規約の一部変更と併せて資産運用に係る運用ガイドラインの一部変更を行い、今後も成長が見込まれる東京都心5区地域及び東急沿線地域（注2）を重点的な投資対象地域とする方針を維持しつつ、外部成長を加速させるため、用途・投資規模等の基準を一部緩和し、投資機会の拡大を図りました。しかしながら、当期においては、ポートフォリオの質の維持及び向上に資する物件がなく、取得にいたるものではありませんでした。

当期末時点の本投資法人が保有する28物件の取得価額合計は2,223億3千9百万円、総賃貸可能面積は210,373.50㎡、期末算定価額の合計は2,522億8千万円となりました。

この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額は422億7千9百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して0.02%の下落となりました。また、期末の空室率は前期末の2.9%から1.2ポイント改善し1.7%となりました。

(注1)「長期投資運用戦略（サーフプラン）」とは、不動産価格の循環性に着目した逆張り投資によって物件の入替えを行いながら、恒久的に競争力を有するポートフォリオ及び不況期にも強いバランスシートの形成を目指す、資産運用会社が策定した本投資法人の戦略です。

(注2)「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。以下同じです。

## b. 利益相反対策

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

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

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

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

## 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。また、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引金融機関5行と総額180億円のコミットメントラインを設定しています。当期においては、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、返済期限の到来した長期借入金70億円について借換を行いました。当期末現在の有利子負債残高は935億円（投資法人債残高95億円、長期借入金残高840億円（1年内返済予定の長期借入金145億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.21%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

なお、当期末現在における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

信用格付業者の商号又は名称	格付けの内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA－ 格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A＋ 格付の方向性：安定的
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ませんが、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
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 24 期	第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期
決算年月	平成27年7月	平成28年1月	平成28年7月	平成29年1月	平成29年7月
最 高	163,000	156,300	167,300	148,100	142,500
最 低	138,400	130,700	139,500	134,300	129,300

#### (4) 分配金等の実績

当期の分配金については、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、圧縮積立金の一部2億3千4百万円を取り崩した上で当期未処分利益に加算し、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2,650円となりました。

期別		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
		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	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
当期未処分利益総額	千円	2,396,434	2,572,300	2,926,676	2,952,920	2,355,834
利益留保額	千円	336	234	292,044	268,430	48
金銭の分配金総額	千円	2,396,097	2,572,065	2,634,632	2,684,489	2,590,640
(1口当たり分配金)	円	(2,451)	(2,631)	(2,695)	(2,746)	(2,650)
うち利益分配金総額	千円	2,396,097	2,572,065	2,634,632	2,684,489	2,590,640
(1口当たり利益分配金)	円	(2,451)	(2,631)	(2,695)	(2,746)	(2,650)
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、海外経済の不確実性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、低金利の継続と旺盛な投資需要により期待利回りは引き続き低水準で横這いで推移すると予想されます。オフィス賃貸市場において、空室率は雇用環境の改善などオフィス拡張需要により当面は横這いで推移すると考えられますが、オフィスピルの大量供給がピークを迎える平成32年に向かって緩やかに上昇し、賃料水準は横這いから緩やかに下落すると予想されます。商業施設賃貸市場において、都心型商業施設は、引き続き住居の都心部への集積化や、インバウンド消費の拡大などにより、テナント売上及び賃料水準について堅調な推移が予想されます。

##### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」を基本方針として、東京都心5区地域及び東急沿線地域

を重点的な投資対象地域として、立地・用途・投資規模等において一定の基準を設けて投資しています。また、個別物件の選定については、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性等を総合的に検討し、クオリティが高く競争力のある物件を、不動産投資市場及び東急電鉄等（注）からバランスよく取得していきます。

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

（イ）東急電鉄

（ロ）東急電鉄の連結子会社

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

加えて、物件の管理運営においても、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動向を見据え、中長期的にテナント企業、来館者から選別される施設運営を目指します。具体的には、物件グレードに合致した適切かつ戦略的リニューアルや、中長期的視野に立ったリーシング活動の実施により、賃料水準の維持・向上を図ります。また、管理費用及び追加設備投資についても適切なコスト・コントロールを行っていきます。

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29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 24 期	第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期
	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	平成29年1月31日現在	平成29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	12,880	12,392	12,146	12,760	13,144

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成29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	237,115	24.25
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 晴海トリトンスクエアタワーZ	87,429	8.94
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	58,098	5.94
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	36,795	3.76
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	15,532	1.59
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	14,000	1.43
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	12,019	1.23
株式会社八十二銀行 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	11,170	1.14
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	11,073	1.13
合 計		532,231	54.44

(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29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29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) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第 27 期		第 28 期		
			(平成29年1月31日現在)		(平成29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	15,566,559	7.1	15,531,940	7.1	
		その他	—	—	—	—	
		小 計	15,566,559	7.1	15,531,940	7.1	
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	48,370,846	22.0	48,173,737	21.9	
		その他	4,774,279	2.2	4,774,279	2.2	
		小 計	53,145,125	24.2	52,948,016	24.1	
	合 計		68,711,684	31.3	68,479,957	31.2	
	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	51,262,827	23.3	51,180,904	23.3
			その他	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
小 計			58,288,940	26.5	58,207,016	26.5	
オフィス		東京都心5区地域 ・東急沿線地域	79,273,995	36.1	79,421,855	36.2	
		その他	3,918,233	1.8	3,891,785	1.8	
		小 計	83,192,229	37.9	83,313,641	37.9	
合 計		141,481,169	64.4	141,520,657	64.5		
その他資産		9,569,368	4.4	9,578,432	4.4		
資産総額計		219,762,222 (210,192,853)	100.0 (95.6)	219,579,046 (210,000,614)	100.0 (95.6)		

(注1)「地域」については、前記「**■** 資産運用の概況 (2) 当期の資産の運用の経過 ②運用実績 (注2)」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29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)	13,732,548	4,502.93	4,502.93	100.0	9.6	商業施設
R レキシントン青山	4,716,891	2,107.08	2,107.08	100.0	1.9	商業施設
R TOKYU REIT表参道スクエア	5,670,681	2,669.10	2,669.10	100.0	2.6	商業施設
R TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,579,794	1,543.05	1,543.05	100.0	3.6	商業施設
R cocoti (ココチ)	21,955,915	8,295.62	8,295.62	100.0	7.8	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	2.7	商業施設
R CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,866,488	2,327.00	2,327.00	100.0	1.7	商業施設
R 代官山フォーラム	4,085,657	2,477.64	2,477.64	100.0	1.5	商業施設
R カレイド渋谷宮益坂	5,104,867	3,399.34	2,898.75	85.3	2.5	商業施設
O 世田谷ビジネススクエア	18,197,089	24,920.26	23,869.05	95.8	12.4	オフィス
O 東急南平台町ビル	4,257,918	7,148.18	7,148.18	100.0	2.3	オフィス
O 東急桜丘町ビル	6,612,507	4,737.19	4,737.19	100.0	3.3	オフィス
O 東京日産台東ビル	3,916,586	7,845.42	7,356.20	93.8	2.7	オフィス
O TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,429,454	3,202.57	3,202.57	100.0	1.9	オフィス
O TOKYU REIT蒲田ビル	3,884,752	7,337.82	7,337.82	100.0	3.2	オフィス
O TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,895,173	10,247.06	9,062.43	88.4	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)	7,933,744	3,533.03	3,533.03	100.0	2.6	オフィス
O 東急池尻大橋ビル	5,704,365	5,733.23	5,733.23	100.0	2.7	オフィス
O 麴町スクエア	8,332,986	5,409.11	5,409.11	100.0	3.2	オフィス
O TOKYU REIT新宿ビル	8,867,573	6,215.17	5,774.92	92.9	3.8	オフィス
O 秋葉原三和東洋ビル	4,545,899	4,590.53	4,590.53	100.0	2.3	オフィス
O TOKYU REIT木場ビル	3,891,785	5,797.79	5,797.79	100.0	2.1	オフィス
O 東急銀座二丁目ビル	4,615,522	3,469.14	3,469.14	100.0	2.1	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	2.1	オフィス
O TOKYU REIT渋谷Rビル	5,420,440	5,246.68	5,246.68	100.0	3.6	オフィス
O 東急虎ノ門ビル	16,522,527	9,016.59	9,016.59	100.0	6.4	オフィス
O TOKYU REIT第2新宿ビル	2,852,500	1,787.21	1,787.21	100.0	1.0	オフィス
O 東急番町ビル	12,606,549	5,717.45	5,717.45	100.0	3.9	オフィス
合計	210,000,614	210,373.50	206,707.60	98.3	100.0	

(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18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。

### (3) 不動産等組入資産明細

平成29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	27,200,000	13,732,548
	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	5,410,000	4,716,891
	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	7,660,000	5,670,681
	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	12,000,000	6,579,794
	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	8,295.62	20,400,000	21,955,915
	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	2,327.00	4,760,000	4,866,488
	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 <ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	3,330,000	4,085,657
	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	3,399.34	7,170,000	5,104,867
小 計				27,321.76	87,930,000	66,712,844	
その他地域	R	湘南モルフィル (底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1	不動産 信託受益権	44,078.12	6,430,000	7,026,112
	小 計				44,078.12	6,430,000	7,026,112
合 計				71,399.88	94,360,000	73,738,956	
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	24,920.26	18,700,000	18,197,089
	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	5,750,000	4,257,918
	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	9,440,000	6,612,507
	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	5,400,000	3,916,586
	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	3,202.57	4,410,000	3,429,454
	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	5,240,000	3,884,752
	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	10,700,000	9,895,173
	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	7,110,000	7,933,744

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)	
オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	○ 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	5,730,000	5,704,365
		○ 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	8,830,000	8,332,986
		○ 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	11,000,000	8,867,573
		○ 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	4,590.53	6,100,000	4,545,899
		○ 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	5,020,000	4,615,522
		○ 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	8,950,000	5,420,440
		○ 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	16,522,527
		○ 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	2,860,000	2,852,500
		○ 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	13,800,000	12,606,549
小 計				116,156.64	148,840,000	127,595,593	
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	3,960,000	3,891,785
		○ 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	5,120,000	4,774,279
小 計				22,816.98	9,080,000	8,666,064	
合 計				138,973.62	157,920,000	136,261,657	
総 合 計				210,373.50	252,280,000	210,000,614	

(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、信託不動産を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。

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 27 期				第 28 期			
		自平成28年8月1日 至平成29年1月31日				自平成29年2月1日 至平成29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	661,433	9.5	3	100.0	664,399	9.6
	R レキシントン青山	7	100.0	145,758	2.1	7	100.0	128,593	1.9
	R TOKYU REIT表参道スクエア	4	100.0	178,395	2.6	4	100.0	181,115	2.6
	R 第2東急鷺沼ビル(注4)	—	—	61,584	0.9	—	—	—	—
	R TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	250,630	3.6	2	100.0	250,680	3.6
	R cocoti(ココチ)	15	100.0	541,433	7.8	15	100.0	537,435	7.8
	R CONZE(コンツェ)恵比寿	8	100.0	127,368	1.8	8	100.0	120,181	1.7
	R 代官山フォーラム	5	100.0	103,938	1.5	5	100.0	103,386	1.5
	R カレイド渋谷宮益坂	8	100.0	181,056	2.6	7	85.3	171,374	2.5
	小 計	52	100.0	2,251,599	32.3	51	98.2	2,157,166	31.2
その他地域	R 湘南モールフィル(底地)	1	100.0	188,026	2.7	1	100.0	188,026	2.7
	小 計	1	100.0	188,026	2.7	1	100.0	188,026	2.7
合 計	53	100.0	2,439,626	35.0	52	99.3	2,345,193	33.9	
オフィス	O 世田谷ビジネススクエア	59	81.8	848,166	12.2	67	95.8	854,528	12.4
	O 東急南平台町ビル	1	100.0	152,272	2.2	1	100.0	159,244	2.3
	O 東急桜丘町ビル	2	100.0	219,335	3.1	2	100.0	227,313	3.3
	O 東京日産台東ビル	11	93.8	180,633	2.6	11	93.8	184,636	2.7
	O TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3	100.0	133,455	1.9	3	100.0	134,901	1.9
	O TOKYU REIT蒲田ビル	5	100.0	221,992	3.2	5	100.0	222,624	3.2
	O TOKYU REIT虎ノ門ビル	11	100.0	354,012	5.1	10	88.4	329,038	4.8
	O 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	178,169	2.6	1	100.0	176,878	2.6
	O 東急池尻大橋ビル	6	100.0	175,857	2.5	6	100.0	187,461	2.7
	O 麴町スクエア	7	100.0	216,003	3.1	7	100.0	218,421	3.2
	O TOKYU REIT新宿ビル	10	100.0	248,784	3.6	9	92.9	259,497	3.8
	O 秋葉原三和東洋ビル	5	87.8	173,163	2.5	6	100.0	157,436	2.3
	O 東急銀座二丁目ビル	2	100.0	133,697	1.9	2	100.0	145,381	2.1

不動産等の名称等	第 27 期				第 28 期					
	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日				自平成29年2月1日 至平成29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	○ TOKYU REIT渋谷ビル	11	100.0	243,453	3.5	11	100.0	250,381	3.6
		○ 東急虎ノ門ビル	3	100.0	433,039	6.2	3	100.0	440,657	6.4
		○ TOKYU REIT第2新宿ビル	2	100.0	62,825	0.9	2	100.0	66,308	1.0
		○ 東急番町ビル	6	90.1	269,197	3.9	7	100.0	268,551	3.9
		小 計	145	94.7	4,244,062	60.9	153	97.3	4,283,265	61.9
	その他地域	○ TOKYU REIT木場ビル	6	100.0	145,118	2.1	6	100.0	145,472	2.1
		○ OKIシステムセンター(底地)	1	100.0	145,081	2.1	1	100.0	145,081	2.1
		小 計	7	100.0	290,200	4.2	7	100.0	290,554	4.2
		合 計	152	95.6	4,534,262	65.0	160	97.7	4,573,819	66.1
		総 合 計	205	97.1	6,973,888	100.0	212	98.3	6,919,013	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)第2東急鷺沼ビルについては、平成29年1月31日に譲渡しているため、表中における第27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。

#### (4) その他資産の状況

平成29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29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
R 代官山フォーラム	東京都 渋谷区	空調設備更新工事	自平成29年8月 至平成29年8月	21	—	—
O 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29年11月 至平成30年1月	32	—	—
O 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29年10月 至平成30年1月	16	—	—
O TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都 港区	空調機更新工事	自平成29年11月 至平成30年1月	74	—	—
O TOKYU REIT木場ビル	東京都 江東区	排水管更新工事	自平成29年11月 至平成30年1月	20	—	—

### (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840百万円であり、費用に区分された修繕費251百万円と併せ、合計1,092百万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	隣接施設連絡出入口 新設工事	自平成29年1月 至平成29年4月	94
O 世田谷ビジネススクエア	東京都 世田谷区	化粧室リニューアル工事	自平成28年9月 至平成29年2月	37
O 世田谷ビジネススクエア	東京都 世田谷区	空調設備更新工事	自平成28年8月 至平成29年4月	164
O 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29年1月 至平成29年6月	43
O 東急南平台町ビル	東京都 渋谷区	空調機更新工事	自平成29年3月 至平成29年7月	174
その他				325
合 計				840

### (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 24 期	第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期
	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	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
当期首積立金残高	176	145	139	138	104
当期積立額	800	1,017	832	543	1,023
当期積立金取崩額	831	1,024	833	577	998
次期繰越額	145	139	138	104	129

(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 27 期		第 28 期	
	自 平成28年8月1日	至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日	至 平成29年7月31日
資産運用報酬				
基本報酬1	303,400		304,240	
基本報酬2	254,884		234,664	
インセンティブ報酬	—	558,284	—	538,904
資産保管手数料		17,689		17,585
一般事務委託手数料		43,763		44,769
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		68,354		61,730
合 計		694,092		668,990

### (2) 借入状況

平成29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		
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			無担保・無保証 (注2) (注3)		
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 5 月18日	2,000,000	—	1.47625	平成29年 5 月18日			無担保・無保証 (注2)		
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 5 月25日	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	—	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	1.49563	平成30年 1 月31日			無担保・無保証 (注2) (注3)		
	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	期限 一括	借換 資金			
	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					
	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					無担保・無保証 (注2)
	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	—	0.94037	平成29年 7 月25日					
	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					
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						

(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	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	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	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	平成25年6月27日	500,000	500,000	1.07500	平成30年6月25日			無担保・無保証 (注2)(注3)
	みずほ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000	1.91375	平成35年6月27日			無担保・無保証 (注2)
	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			無担保・無保証 (注2)(注3)
	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2)
	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			
	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			
	大同生命保険株式会社	平成28年3月10日	1,500,000	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	500,000	0.45630	平成35年6月27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28年12月27日	3,500,000	3,500,000	0.56000	平成33年12月27日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	日本生命保険相互会社	平成29年 1 月31日	1,500,000	1,500,000	0.50000	平成34年 1 月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年 5 月18日	—	2,000,000	0.56093	平成34年 5 月25日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年 5 月25日	—	1,000,000	0.55529	平成34年 5 月25日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年 5 月25日	—	1,000,000	0.62116	平成35年11月27日			
	株式会社みずほ銀行	平成29年 6 月27日	—	2,000,000	0.61773	平成35年12月27日			
	農林中央金庫	平成29年 7 月25日	—	1,000,000	0.63573	平成36年 1 月25日			
小 計			84,000,000	84,000,000					
合 計			84,000,000	84,000,000					

(注1)「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 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3) 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29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

該当事項はありません。

### (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

該当事項はありません。

#### 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、該当事項はありません。

## 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	550,055	用賀熱供給株式会社	108,489	19.7
		株式会社東急パワーサプライ	70,701	12.9
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	444,208	株式会社東急コミュニティー	280,106	63.1
		東急ファシリティサービス株式会社	69,004	15.5
		東京急行電鉄株式会社	440	0.1
		株式会社東急ハンズ	12	0.0
プロパティ・マネジメント 報酬	180,412	東京急行電鉄株式会社	100,160	55.5
		株式会社東急コミュニティー	76,578	42.4
損害保険料	12,537	東急保険コンサルティング株式会社	12,247	97.7
その他賃貸事業費用	214,607	東京急行電鉄株式会社	11,802	5.5
		株式会社東急コミュニティー	4,427	2.1
		株式会社東急エージェンシー	2,706	1.3
		株式会社東急モールズデベロップメント	1,819	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	840	0.4
その他営業費用	61,730	株式会社東急ホテルズ	977	1.6

(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、本投資法人の資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程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54,894千円及び12,455千円です。

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	21,111千円
東京急行電鉄株式会社	14,328千円
東急ファシリティサービス株式会社	9,863千円
東急リニューアル株式会社	6,471千円
東急建設株式会社	5,176千円
東急グリーンシステム株式会社	110千円
東急ビルメンテナンス株式会社	17千円
東急ライフィア株式会社	4千円

## (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

当期において投信法第109条第2項第2号、第3号、第5号、第6号及び第8号に規定する事項のうち、以下の事項が投資法人役員会で承認されています。

役員会開催日	事 項	概 要
平成29年 3月10日	資産運用委託契約の変更にかかる覚書の締結に係る件	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との間で締結している資産運用委託契約に定められた投資対象等の変更について、投資主総会において上記変更を内容とする本投資法人規約の変更が決議されることを停止条件として承認されました。

### (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29年1月31日)	当 期 (平成29年7月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,405,556	4,173,780
信託現金及び信託預金	3,820,061	4,109,748
営業未収入金	123,239	144,693
前払費用	38,244	33,504
繰延税金資産	28	—
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	48,818	14,671
流動資産合計	8,454,454	8,494,906
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	12,714,814	12,738,150
減価償却累計額	△3,152,458	△3,395,804
建物 (純額)	9,562,356	9,342,345
構築物	164,366	164,632
減価償却累計額	△46,969	△51,917
構築物 (純額)	117,396	112,715
機械及び装置	105,838	105,838
減価償却累計額	△67,600	△73,686
機械及び装置 (純額)	38,237	32,152
工具、器具及び備品	75,536	76,860
減価償却累計額	△46,442	△50,040
工具、器具及び備品 (純額)	29,094	26,819
土地	58,875,428	58,875,428
建設仮勘定	89,027	90,368
信託建物	45,106,664	45,848,291
減価償却累計額	△16,108,114	△16,811,550
信託建物 (純額)	28,998,549	29,036,740
信託構築物	735,722	744,381
減価償却累計額	△404,816	△417,519
信託構築物 (純額)	330,906	326,861
信託機械及び装置	1,044,181	1,052,366
減価償却累計額	△892,367	△906,831
信託機械及び装置 (純額)	151,813	145,534
信託工具、器具及び備品	428,778	465,413
減価償却累計額	△305,629	△321,636
信託工具、器具及び備品 (純額)	123,148	143,776
信託土地	111,861,133	111,861,133
信託建設仮勘定	12,785	1,054
有形固定資産合計	210,189,877	209,994,932
<b>無形固定資産</b>		
その他	143	126
信託その他無形固定資産	2,832	5,555
無形固定資産合計	2,976	5,682
<b>投資その他の資産</b>		
敷金及び保証金	203,877	203,877
信託差入敷金及び保証金	724,808	724,808
長期前払費用	33,608	24,841
その他	123,046	104,622
投資その他の資産合計	1,085,341	1,058,150
固定資産合計	211,278,195	211,058,765
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	29,572	25,375
繰延資産合計	29,572	25,375
資産合計	219,762,222	219,579,046

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (平成29年1月31日)	当 期 (平成29年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	896,535	930,025
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,500,000
未払金	308,000	286,372
未払費用	142,662	126,862
未払法人税等	1,174	598
未払消費税等	145,220	52,618
前受金	1,067,977	1,076,345
預り金	1,624	921
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	11,695	10,578
流動負債合計	16,765,845	17,175,280
固定負債		
投資法人債	9,500,000	9,500,000
長期借入金	70,000,000	69,500,000
預り敷金及び保証金	3,536,220	3,528,074
信託預り敷金及び保証金	6,103,507	6,348,291
固定負債合計	89,139,728	88,876,366
負債合計	105,905,573	106,051,646
<b>純資産の部</b>		
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	424,322	692,159
任意積立金合計	424,322	692,159
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,952,920	2,355,834
剰余金合計	3,377,242	3,047,993
投資主資本合計	113,856,648	113,527,399
純資産合計	※2 113,856,648	※2 113,527,399
負債純資産合計	219,762,222	219,579,046

	前 期 (参考情報) (自平成28年 8月1日 至平成29年 1月31日)		当 期 (自平成29年 2月1日 至平成29年 7月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,480,110	※1	6,467,381
その他賃貸事業収入	※1	493,777	※1	451,632
不動産等売却益	※2	541,017		—
資産受入益		—		108
工事負担金受入額		—		130
営業収益合計		7,514,906		6,919,252
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,232,353	※1	3,310,157
資産運用報酬		558,284		538,904
資産保管手数料		17,689		17,585
一般事務委託手数料		43,763		44,769
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		68,354		61,730
営業費用合計		3,926,446		3,979,147
営業利益		3,588,459		2,940,105
営業外収益				
受取利息		46		39
未払分配金戻入		1,717		1,512
受取保険金		3,419		847
受取補償金		302		100
営業外収益合計		5,487		2,500
営業外費用				
支払利息		574,925		522,230
投資法人債利息		39,459		39,026
投資口交付費償却		536		—
投資法人債発行費償却		4,266		4,196
その他		20,677		21,277
営業外費用合計		639,866		586,731
経常利益		2,954,080		2,355,874
税引前当期純利益		2,954,080		2,355,874
法人税、住民税及び事業税		1,181		605
法人税等調整額		△19		28
法人税等合計		1,161		633
当期純利益		2,952,919		2,355,241
前期繰越利益		0		593
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,952,920		2,355,834

# 投資主資本等変動計算書

前期（参考情報）（自平成28年8月1日 至平成29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	2,926,676	3,058,954	113,538,360	113,538,360
当期変動額							
圧縮積立金の積立		292,044	292,044	△292,044	—	—	—
剰余金の配当				△2,634,632	△2,634,632	△2,634,632	△2,634,632
当期純利益				2,952,919	2,952,919	2,952,919	2,952,919
当期変動額合計	—	292,044	292,044	26,243	318,287	318,287	318,287
当期末残高	※1 110,479,406	424,322	424,322	2,952,920	3,377,242	113,856,648	113,856,648

当期（自平成29年2月1日 至平成29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	424,322	424,322	2,952,920	3,377,242	113,856,648	113,856,648
当期変動額							
圧縮積立金の積立		267,837	267,837	△267,837	—	—	—
剰余金の配当				△2,684,489	△2,684,489	△2,684,489	△2,684,489
当期純利益				2,355,241	2,355,241	2,355,241	2,355,241
当期変動額合計	—	267,837	267,837	△597,085	△329,248	△329,248	△329,248
当期末残高	※1 110,479,406	692,159	692,159	2,355,834	3,047,993	113,527,399	113,527,399

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29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28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29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 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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ありませぬ。</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及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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ありませぬ。</p>																

	前 期 (参考情報)	当 期
	自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29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29年1月31日)	(平成29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>本投資法人は取引金融機関5行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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>本投資法人は取引金融機関5行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29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 5,323,238</p> <p>共益費収入 700,438</p> <p>月極駐車場収入 151,613</p> <p>その他賃料収入 (注1) 304,820</p> <p style="text-align: right;">計 6,480,110</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 424,984</p> <p>その他雑収入 68,793</p> <p style="text-align: right;">計 493,777</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,973,888</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 546,112</p> <p>外注委託費 441,770</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 168,810</p> <p>修繕費 172,494</p> <p>公租公課 611,453</p> <p>損害保険料 12,372</p> <p>減価償却費 1,001,418</p> <p>固定資産除却損 26,008</p> <p>その他賃貸事業費用 251,913</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 3,232,353</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,741,534</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 5,332,157</p> <p>共益費収入 693,546</p> <p>月極駐車場収入 134,095</p> <p>その他賃料収入 (注1) 307,580</p> <p style="text-align: right;">計 6,467,381</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 416,650</p> <p>その他雑収入 34,981</p> <p style="text-align: right;">計 451,632</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,919,013</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 550,055</p> <p>外注委託費 444,208</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 180,412</p> <p>修繕費 251,410</p> <p>公租公課 634,296</p> <p>損害保険料 12,537</p> <p>減価償却費 1,012,104</p> <p>固定資産除却損 10,524</p> <p>その他賃貸事業費用 214,607</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 3,310,157</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,608,856</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>第2東急鷺沼ビル</p> <p>不動産等売却収入 1,710,000</p> <p>不動産等売却原価 1,165,914</p> <p>その他売却費用 3,067</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 541,017</p>	<p>—————</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28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日
※1. 発行済投資口の総口数 977,600口	※1. 発行済投資口の総口数 977,600口

**〔税効果会計に関する注記〕**

前 期 (参考情報)	当 期																										
(平成29年1月31日)	(平成29年7月31日)																										
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(平成29年1月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(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-top: 1px solid black;">28</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	28	繰延税金資産合計	28	(繰延税金資産の純額)	28	<p>—————</p>																				
未払事業税損金不算入額	28																										
繰延税金資産合計	28																										
(繰延税金資産の純額)	28																										
<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</p> <p style="text-align: right;">(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;">31.74</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;">△28.84</td> </tr> <tr> <td>圧縮積立金繰入額</td> <td style="text-align: right;">△2.88</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-top: 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-top: 1px solid black;">0.04</td> </tr> </table>	法定実効税率	31.74	(調整)		支払分配金の損金算入額	△28.84	圧縮積立金繰入額	△2.88	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(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;">31.74</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;">△34.90</td> </tr> <tr> <td>圧縮積立金繰入額</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>圧縮積立金取崩額</td> <td style="text-align: right;">3.16</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.03</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-top: 1px solid black;">0.03</td> </tr> </table>	法定実効税率	31.74	(調整)		支払分配金の損金算入額	△34.90	圧縮積立金繰入額	—	圧縮積立金取崩額	3.16	その他	0.03	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	31.74																										
(調整)																											
支払分配金の損金算入額	△28.84																										
圧縮積立金繰入額	△2.88																										
その他	0.02																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																										
法定実効税率	31.74																										
(調整)																											
支払分配金の損金算入額	△34.90																										
圧縮積立金繰入額	—																										
圧縮積立金取崩額	3.16																										
その他	0.03																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																										

## 〔金融商品に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29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が、投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</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、主要取引先金融機関との間で180億円のコミットメントライン契約の締結（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こととしています。</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) (有利子負債合計＋現金積立のない敷金保証金等) ÷ (特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) × 100</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が、投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</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、主要取引先金融機関との間で180億円のコミットメントライン契約の締結（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こととしています。</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) (有利子負債合計＋現金積立のない敷金保証金等) ÷ (特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) × 100</p>

前 期 (参考情報)
自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日

当 期
自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29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	4,405,556	4,405,556	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,820,061	3,820,061	—
資産計	8,225,617	8,225,617	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,131,085	131,085
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	190,956	190,082	△874
(3) 投資法人債	9,500,000	9,751,586	251,586
(4) 長期借入金	70,000,000	71,799,012	1,799,012
(5) 信託預り敷金及び保証金	190,956	189,136	△1,820
負債計	93,881,912	96,060,903	2,178,990

(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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29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	4,173,780	4,173,780	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,109,748	4,109,748	—
資産計	8,283,528	8,283,528	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,600,617	100,617
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	190,956	190,528	△428
(3) 投資法人債	9,500,000	9,731,130	231,130
(4) 長期借入金	69,500,000	71,078,782	1,578,782
(5) 信託預り敷金及び保証金	190,956	189,646	△1,310
負債計	93,881,912	95,790,705	1,908,792

(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。

## 前 期 (参考情報)

自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日

(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	3,536,220
②信託預り敷金及び保証金	5,912,551

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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	4,405,556	—	—
信託現金及び信託預金	3,820,061	—	—
合 計	8,225,617	—	—

(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	12,200,000	9,200,000
合 計	14,000,000	12,200,000	12,700,000

(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	13,900,000	14,000,000	20,700,000
合 計	13,900,000	17,000,000	23,700,000

## 当 期

自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日

(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	3,528,074
②信託預り敷金及び保証金	6,157,335

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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	4,173,780	—	—
信託現金及び信託預金	4,109,748	—	—
合 計	8,283,528	—	—

(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	14,500,000	9,000,000	11,400,000
合 計	14,500,000	12,500,000	11,400,000

(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	12,400,000	16,000,000	20,700,000
合 計	15,400,000	16,000,000	23,700,000

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (参考情報)	
自 平成28年8月1日 至 平成29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	
211,772,205	△1,579,351	210,192,853	245,200,000

(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ず。）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、主な増加額は世田谷ビジネススクエアの共用部リニューアル工事等の資本的支出（615,072千円）によるものであり、主な減少額は第2東急鷺沼ビル（1,165,914千円）の譲渡及び減価償却費（1,001,418千円）の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する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29年2月1日 至 平成29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	
210,192,853	△192,239	210,000,614	252,280,000

(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ず。）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、主な増加額は世田谷ビジネススクエアの空調設備更新工事等の資本的支出（840,670千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,012,104千円）の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する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28年8月1日 至 平成29年1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 の譲渡	1,710,000	—	—

(注1) 利害関係者との上記取引条件については平成28年2月26日付で売買契約を締結しているため、利害関係者取引規程制定（平成28年10月28日）前の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。

当期（自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）

該当事項はありません。



〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (参考情報)		当 期	
自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日		自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	
1口当たり純資産額	116,465円	1口当たり純資産額	116,128円
1口当たり当期純利益	3,020円	1口当たり当期純利益	2,409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28年8月1日 至 平成29年1月31日		自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	
当期純利益 (千円)	2,952,919		2,355,241	
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)	2,952,919		2,355,241	
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28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29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。

# 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28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日
I 当期末処分利益	2,952,920,118	2,355,834,748
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	234,854,044
III 分配金額	2,684,489,600	2,590,640,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,746)	(2,650)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	267,837,000	—
V 次期繰越利益	593,518	48,792
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額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である2,684,489,600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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算したうえで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である2,590,640,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>


## 独立監査人の監査報告書

平成29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

伊藤 貴之 

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

山口 健志 

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29年2月1日から平成29年7月31日までの第28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28年8月1日) 至平成29年1月31日)	当 期 (自平成29年2月1日) 至平成29年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,954,080	2,355,874
減価償却費	1,001,418	1,012,104
投資口交付費償却	536	—
投資法人債発行費償却	4,266	4,196
固定資産除却損	26,008	10,524
受取利息	△46	△39
支払利息	614,385	561,257
営業未収入金の増減額 (△は増加)	12,793	△21,454
営業未払金の増減額 (△は減少)	1,738	41,470
未払金の増減額 (△は減少)	△692	△21,627
未払消費税等の増減額 (△は減少)	55,153	△92,601
未払費用の増減額 (△は減少)	7,658	△7,388
前受金の増減額 (△は減少)	35,848	8,368
預り金の増減額 (△は減少)	△12,149	△702
信託有形固定資産の売却による減少額	1,165,914	—
その他	△24,600	64,564
小計	5,842,314	3,914,546
利息の受取額	46	39
利息の支払額	△616,893	△569,668
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△634	△1,180
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,224,833	3,343,737
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△115,106	△63,818
信託有形固定資産の取得による支出	△413,675	△770,331
信託無形固定資産の取得による支出	—	△4,220
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	306,257	141,233
預り敷金及び保証金の返還による支出	△313,324	△149,380
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	187,819	391,053
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△401,680	△146,268
投資活動によるキャッシュ・フロー	△731,202	△601,732
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	5,000,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	△7,000,000
分配金の支払額	△2,634,426	△2,684,094
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,634,426	△2,684,094
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△140,795	57,911
現金及び現金同等物の期首残高	8,366,412	8,225,617
現金及び現金同等物の期末残高	8,225,617	8,283,528

〔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28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29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28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29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29年1月31日現在)	(平成29年7月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
4,405,556	4,173,780
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
3,820,061	4,109,748
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
8,225,617	8,283,528

## 〔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28年8月1日 至 平成29年1月31日					自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日																															
<p>（セグメント情報）</p> <p>1. 報告セグメントの概要</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法</p> <p>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。</p> <p>3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>商業施設 賃貸事業</th> <th>オフィス 賃貸事業</th> <th>調整額 (注2)</th> <th>財務諸表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益（注1）</td> <td>2,439,626</td> <td>4,534,262</td> <td>541,017</td> <td>7,514,906</td> </tr> <tr> <td>セグメント利益</td> <td>1,448,634</td> <td>2,292,900</td> <td>△153,075</td> <td>3,588,459</td> </tr> <tr> <td>セグメント資産</td> <td>73,855,499</td> <td>136,337,354</td> <td>9,569,368</td> <td>219,762,222</td> </tr> <tr> <td>その他の項目</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>264,340</td> <td>737,077</td> <td>—</td> <td>1,001,418</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産及び 無形固定資産の増加額</td> <td>110,134</td> <td>508,984</td> <td>—</td> <td>619,118</td> </tr> </tbody> </table> <p>（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。</p> <p>（注2）営業収益の調整額541,017千円は、不動産等売却益です。</p> <p>セグメント利益の調整額△153,075千円は、不動産等売却益541,017千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用694,092千円です。全社費用は、主に報告セグメントに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。</p> <p>セグメント資産の調整額9,569,368千円は、流動資産8,454,454千円、投資その他の資産1,085,341千円及び繰延資産29,572千円です。</p>		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）	2,439,626	4,534,262	541,017	7,514,906	セグメント利益	1,448,634	2,292,900	△153,075	3,588,459	セグメント資産	73,855,499	136,337,354	9,569,368	219,762,222	その他の項目					減価償却費	264,340	737,077	—	1,001,418	有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	110,134	508,984	—	619,118	<p>（セグメント情報）</p> <p>報告セグメントの変更等に関する事項</p> <p>当期より報告セグメントを従来の「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2区分から「不動産賃貸事業」の単一セグメントに変更しています。</p> <p>本投資法人は、平成29年4月21日に開催された投資主総会において、本投資法人の規約の一部変更を行い、併せて本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部変更を行いました。ポートフォリオ運用基準における用途をオフィス及び商業施設から、オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設に変更するとともに、ポートフォリオにおける用途別の保有比率（長期目標）：オフィス60%、商業施設40%を廃止しました。このような状況を踏まえ、本投資法人のポートフォリオ、経営資源の配分、経営管理体制の実態等の観点から運用資産の種類別セグメントについて改めて検討した結果、本投資法人の運用資産を一体としてとらえる事が合理的であり、運用資産の種類別セグメントは単一セグメントが適切であると判断したことによるものです。これにより、本投資法人は、「不動産賃貸事業」の単一セグメントとなることから、当事業年度のセグメント情報の記載を省略しています。</p>
	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）	2,439,626	4,534,262	541,017	7,514,906																																
セグメント利益	1,448,634	2,292,900	△153,075	3,588,459																																
セグメント資産	73,855,499	136,337,354	9,569,368	219,762,222																																
その他の項目																																				
減価償却費	264,340	737,077	—	1,001,418																																
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	110,134	508,984	—	619,118																																

前 期	当 期												
自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日												
<p>(関連情報)</p> <p>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。)</p> <p>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。</p> <p>3. 主要な顧客毎の情報            (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">相手先</th> <th style="width: 30%;">営業収益</th> <th style="width: 40%;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利害関係者 (注)</td> <td style="text-align: center;">1,539,334</td> <td>商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p>	相手先	営業収益	関連するセグメント名	利害関係者 (注)	1,539,334	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業	<p>(関連情報)</p> <p>1. 製品及びサービスに関する情報            単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 地域に関する情報            (1) 営業収益            本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。            (2) 有形固定資産            本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>3. 主要な顧客に関する情報            (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">相手先</th> <th style="width: 30%;">営業収益</th> <th style="width: 40%;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利害関係者 (注)</td> <td style="text-align: center;">1,024,443</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p>	相手先	営業収益	関連するセグメント名	利害関係者 (注)	1,024,443	不動産賃貸事業
相手先	営業収益	関連するセグメント名											
利害関係者 (注)	1,539,334	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業											
相手先	営業収益	関連するセグメント名											
利害関係者 (注)	1,024,443	不動産賃貸事業											

(注) 前記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資資本等変動計算書」、「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。



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)
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%	2.2%	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	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	8,295.62	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%	3.1%	—
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	2,327.00	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%	1.9%	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	3,399.34	85.3%	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	24,920.26	95.8%	10.1%	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赤坂檜町ビル	平成15年9月10日	3,570	東京都港区	3,202.57	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	88.4%	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	100.0%	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%	4.1%	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	92.9%	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	4,590.53	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%	2.3%	4.4%
○	OKIシステムセンター(底地)	平成25年3月27日	4,530	埼玉県蕨市	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	100.0%	2.4%	5.9%
○	東急虎ノ門ビル(注2)	平成25年8月16日	15,000	東京都港区	9,016.59	100.0%	7.6%	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		222,340		210,373.50	98.3%	100.0%	3.8%(注3)

(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、合計と一致しない場合があります。

(注2) 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3) 湘南モールフィル(底地)、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28期末保有物件)

## 投資対象地域



湘南モールフィル  
(底地)



世田谷  
ビジネススクエア



TOKYU REIT  
蒲田ビル



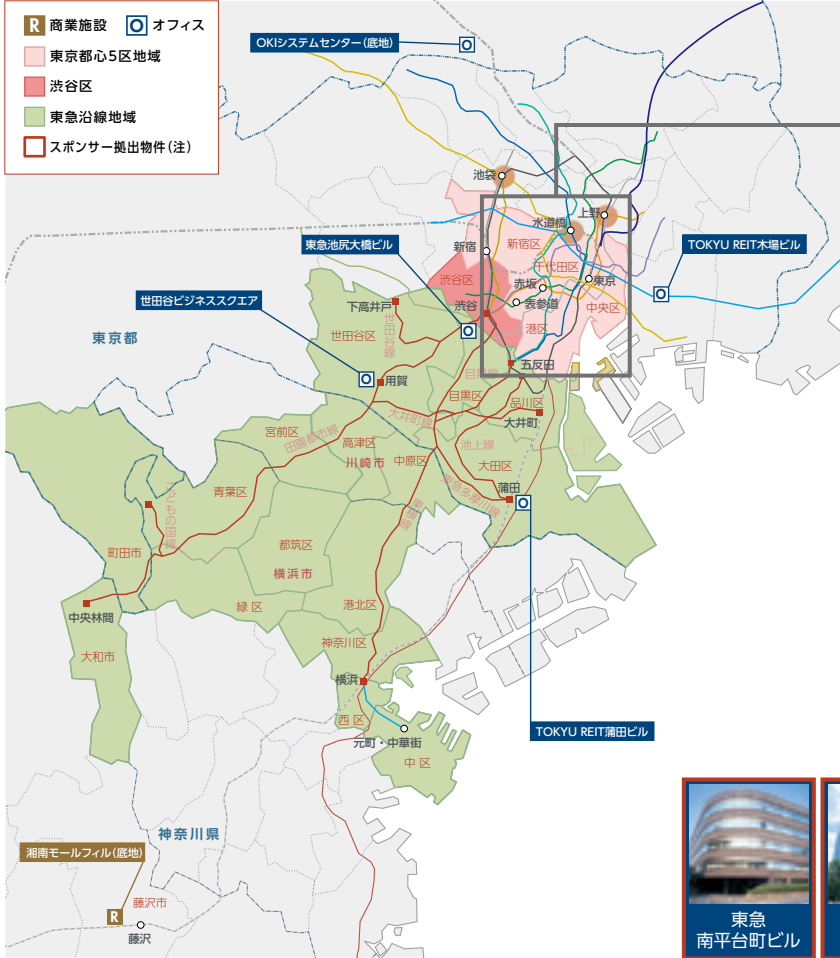
東急  
池尻大橋ビル



TOKYU REIT  
木場ビル



OKI システム  
センター (底地)



QFRONT  
(キューフロント)



レキシントン  
青山



TOKYU REIT  
表参道スクエア



TOKYU REIT  
渋谷宇田川町スクエア



TOKYU REIT  
虎ノ門ビル



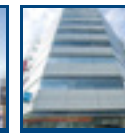
赤坂四丁目ビル  
(東急エージェンシー本社ビル)



麹町スクエア



TOKYU REIT  
新宿ビル



秋葉原  
三和東洋ビル



cocoti  
(ココチ)



CONZE (コンツエ)  
恵比寿



代官山  
フォーラム



カレイド渋谷  
宮益坂



東急  
銀座二丁目ビル



TOKYU REIT  
渋谷Rビル



東急  
虎ノ門ビル



TOKYU REIT  
第2新宿ビル



東急  
番町ビル

(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。



\* 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 渋谷駅街区開発計画**

(渋谷スクランブルスクエア (SHIBUYA SCRAMBLE SQUARE))



事業主体	東京急行電鉄株、東日本旅客鉄道株、東京地下鉄株
用途	事務所、店舗、展望施設、駐車場等
延床面積	約276,000㎡
高さ	東棟：約230m、中央棟：約61m、西棟：約76m
開業時期	東棟：平成31年度（予定）中央棟・西棟：平成39年度（予定）

**2 渋谷駅南街区プロジェクト**

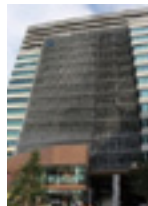
(渋谷ストリーム (SHIBUYA STREAM))



事業主体	東京急行電鉄株他
用途	事務所、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
延床面積	約116,700㎡
高さ	約180m
開業時期	平成30年秋（予定）

**3 渋谷キャスト**

(SHIBUYA CAST.)



事業主体	渋谷宮下町リアルティ株
用途	事務所、店舗、共同住宅等
延床面積	約35,000㎡
高さ	約71m
開業日	平成29年4月28日

\* 隣接のcocoti(ココチ)との接続通路が設置されています。

**4 道玄坂一丁目駅前地区**

事業主体	道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合（参加組合員：東急不動産株）
用途	店舗、事務所、駐車場等
延床面積	約58,680㎡
高さ	約103m
開業時期	平成31年度（予定）

**5 渋谷駅桜丘口地区**

事業主体	渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合（参加組合員：東急不動産株）
用途	事務所、店舗、住宅、教会、駐車場等
延床面積	約252,870㎡
高さ	A1棟：約180m、A2棟：約90m、B棟：約150m、C棟：約16.5m
開業時期	平成35年度竣工（予定）

**渋谷圏東急REIT保有物件一覧 (12物件)**

取得価額: 932億円 鑑定評価額: 1,177億円												
	QFRONT (キューフロント)	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	カレイド 渋谷宮益坂	cocoti (ココチ)	東急 桜丘町ビル	東急 南平台町ビル	TOKYU REIT 渋谷ビル	レキシントン 青山	TOKYU REIT 表参道スクエア	代官山 フォーラム	東急 池尻大橋ビル	CONZE (コンツェ) 恵比寿

# ポートフォリオ (第28期末保有物件)

## 第28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。

### ■ 賃貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 <sup>(注1)</sup>
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	21.3%
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	8.2%
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32年3月31日	4,922.75	2.4%
5	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	平成30年9月14日 <sup>(注2)</sup>	4,593.33	2.2%
6	株式会社TSUTAYA	卸売	R QFRONT(キューフロント)	平成31年12月14日	4,044.10	2.0%
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29年11月30日	3,938.20	1.9%
8	株式会社かんぽ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成30年4月30日 <sup>(注2)</sup>	3,533.89	1.7%
9	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	平成35年1月31日	3,533.03	1.7%
10	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 <sup>(注3)</sup>	平成30年12月31日	3,388.15	1.6%
賃貸面積上位10テナントの合計					100,097.30	48.4%
第28期末(28物件)の総賃貸面積					206,707.60	100.0%

(注1)比率は、第28期末時点の28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

### ■ 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

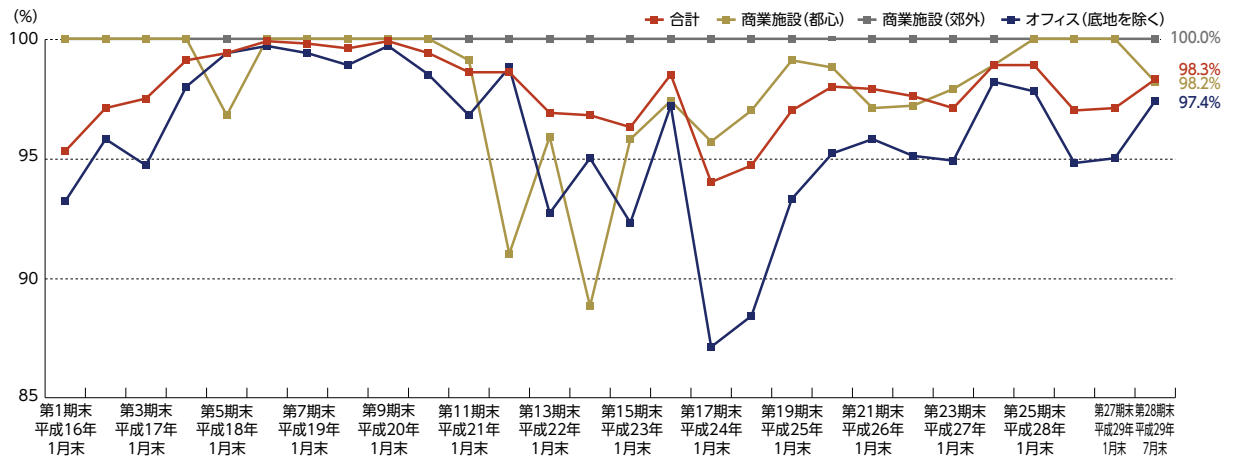
投資基準	新耐震基準 <sup>(注1)</sup> 適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満	ポートフォリオPML10%以下での運用。これを超過する場合は地震保険の付保を検討
ポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none"> <li>全28物件中、26物件が新耐震基準適合(2物件は底地のみ保有)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオPML3.8%<sup>(注2)</sup></li> <li>地域の分散効果は薄いが、個々の物件の耐震性が高いためポートフォリオPMLは低い値を維持</li> </ul>

(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。

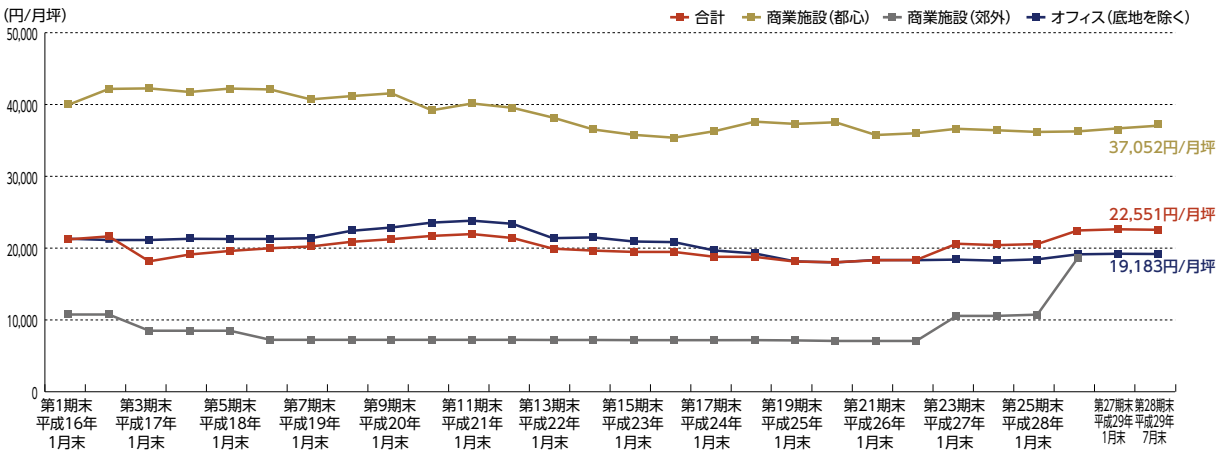
(注2)湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)は含みません。

# トラックレコード(運用実績)

## 稼働率推移

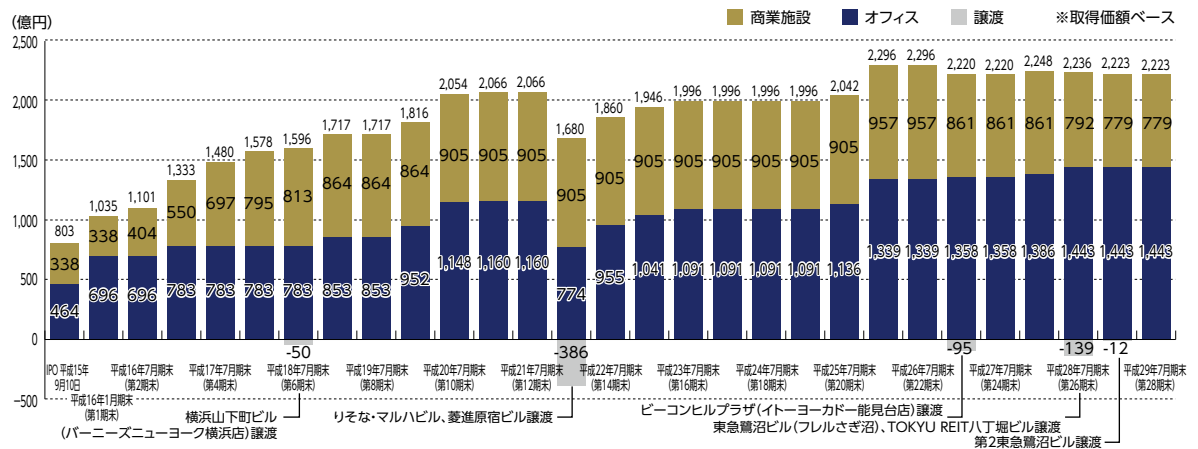


## 賃料推移



\* 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)は含まれません。

## 資産規模推移



## R QFRONT(キューフロント)



渋谷駅前のスクランブル交差点に面した、東京を代表する商業施設



所在地：東京都渋谷区宇田川町21番6号  
 最寄駅：JR山手線等「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

## R レキシントン青山



感度の高い店舗が集積する骨董通りの中心エリアに位置する商業施設



所在地：東京都港区南青山五丁目11番9号  
 最寄駅：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

## R TOKYU REIT表参道スクエア



表参道駅至近に位置し、レストランやカフェ、雑貨店、ジム、エステサロンなどの多様な店舗で構成される商業施設



所在地：東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号  
 最寄駅：東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約2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

## R TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア



井の頭通り、渋谷センター街に面し、アパレル店舗と飲食店が入居する商業施設



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  
 最寄駅：JR山手線等「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

## R cocoti(ココチ)



明治通り沿いに位置し、ブランドショップやカフェが入居するデザイン性の高い商業施設。平成29年4月にスポンサー開発物件「渋谷キャスト(SHIBUYA CAST.)」との接続通路を設置



所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目23番16号  
 最寄駅：東京メトロ銀座線等「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

## R 湘南モールフィル(底地)



藤沢駅と辻堂駅の間に立地する大型商業施設の底地



所在地：神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目1番1号  
 最寄駅：JR東海道本線「辻堂」駅バス約3分又は徒歩約20分  
 敷地面積：44,078.12㎡  
 所有形態：(土地)所有権

## R CONZE(コンツェ)恵比寿



恵比寿エリアに立地する飲食店やサービス店が入居する商業施設。恵比寿駅周辺を含む広尾から代官山、中目黒に連なるエリアには外資系、ファッション系企業が集積



所在地：東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番14号  
 最寄駅：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

## R 代官山フォーラム



ハイエンドテナント等が入居する、旧山手通りと調和した外観の2棟で構成される複合施設



所在地：東京都渋谷区猿楽町17番16号  
 最寄駅：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(イースト)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(イースト)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(イースト)：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(イースト)：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(イースト)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(イースト)区分所有権

**R** カレイド渋谷宮益坂

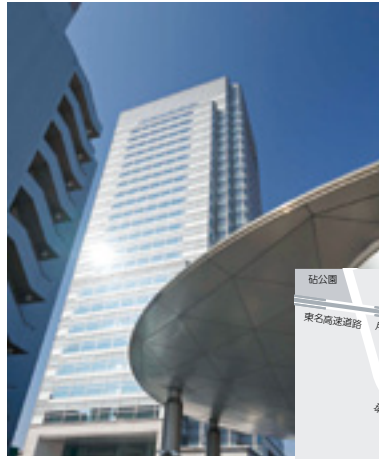


飲食店舗、アミューズメントテナント等によって構成される商業施設



所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目12番1号  
 最寄駅：東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約1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

**Q** 世田谷ビジネススクエア



用賀駅に直結する超高層ビル等で構成される複合オフィスビル。国道246号線、環状八号線及び首都高速3号線用賀ICからの良好なアクセス



所在地：東京都世田谷区用賀四丁目10番1号～6号  
 最寄駅：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%]

**Q** 東急南平台町ビル



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。東京急行電鉄株式会社が本社として入居



所在地：東京都渋谷区南平台町5番6号  
 最寄駅：JR山手線等「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

**Q** 東急桜丘町ビル



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。東京急行電鉄株式会社が本社として入居



所在地：東京都渋谷区桜丘町31番2号  
 最寄駅：JR山手線等「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<sup>(注)</sup>  
 (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



稲荷町駅、  
新御徒町駅など  
複数駅が利用可能  
な利便性の高い  
オフィスビル



所在地：東京都台東区元浅草二丁目6番6号  
最寄駅：東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩約3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

## TOKYU REIT赤坂檜町ビル



繁华性が高い  
赤坂通りに  
立地する  
オフィスビル



所在地：東京都港区赤坂六丁目14番15号  
最寄駅：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

## TOKYU REIT蒲田ビル



大田区役所に  
近接する、  
9階建ての  
オフィスビル



所在地：東京都大田区蒲田五丁目13番23号  
最寄駅：JR京浜東北線等「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

## TOKYU REIT虎ノ門ビル



近隣で大規模  
再開発が進捗中で  
あり、繁华性の  
向上が期待される  
エリアに所在する  
オフィスビル



所在地：東京都港区虎ノ門三丁目17番1号  
最寄駅：東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約1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  
(共有持分割合86.116%)  
(建物)区分所有権及び区分所有権の共有

**赤坂四丁目ビル**  
(東急エージェンシー本社ビル)

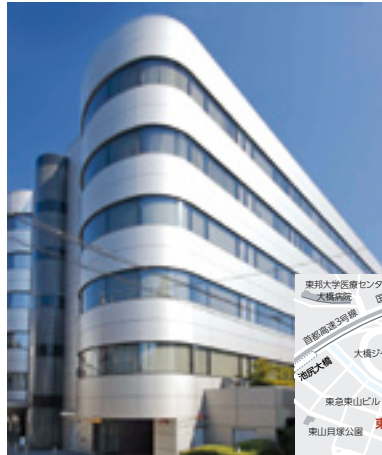


赤坂見附・永田町  
エリアに所在する、  
9階建ての  
オフィスビル



所在地：東京都港区赤坂四丁目8番18号  
最寄駅：東京メトロ銀座線等「赤坂見附」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

**東急池尻大橋ビル**



渋谷エリアの  
受け皿として  
安定的な需要が  
見込まれる  
池尻大橋駅周辺  
エリアに立地する  
オフィスビル



所在地：東京都目黒区東山三丁目8番1号  
最寄駅：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

**麹町スクエア**



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  
需要が見込まれる  
オフィスビル



所在地：東京都千代田区二番町3番地  
最寄駅：東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩約1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

**TOKYU REIT新宿ビル**



エリアの商業繁華  
性を背景に、  
営業・サービス  
関連企業などの  
需要が見込まれる  
オフィスビル



所在地：東京都新宿区新宿四丁目3番25号  
最寄駅：東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4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

## 秋葉原三和東洋ビル



所在地：東京都千代田区外神田三丁目16番8号  
 最寄駅：東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1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)  
 (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



所在地：東京都江東区東陽三丁目7番13号  
 最寄駅：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

## 東急銀座二丁目ビル



所在地：東京都中央区銀座二丁目15番2号  
 最寄駅：東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分 東京メトロ銀座線等「銀座」駅徒歩約8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

## OKIシステムセンター(底地)



所在地：埼玉県蕨市中央一丁目16番8号  
 最寄駅：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

## TOKYU REIT渋谷ビル



渋谷エリアで希少性の高い大型のオフィスビル。渋谷駅周辺整備に伴い、駅からの更なるアクセス向上が見込まれる



所在地：東京都渋谷区渋谷三丁目10番13号  
 最寄駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2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<sup>(注)</sup>  
 (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

## 東急虎ノ門ビル

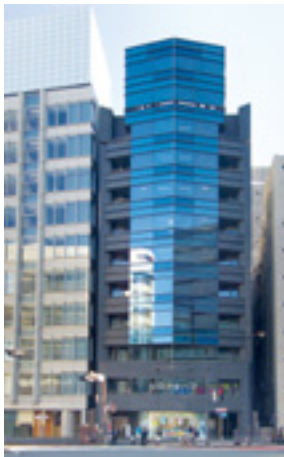


環状二号线(新虎通り)開通、虎ノ門ヒルズ竣工に加え、虎ノ門新駅の設置や周辺の大規模開発が予定され、更なる発展が期待されるエリアに所在するオフィスビル

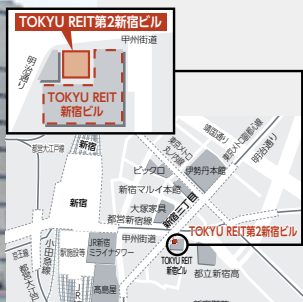


所在地：東京都港区虎ノ門一丁目21番19号  
 最寄駅：東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分  
 敷地面積：2,016.83㎡  
 延床面積：11,983.09㎡  
 構造：鉄骨造陸屋根  
 階数：10階建  
 竣工年月：平成22年4月  
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

## TOKYU REIT第2新宿ビル

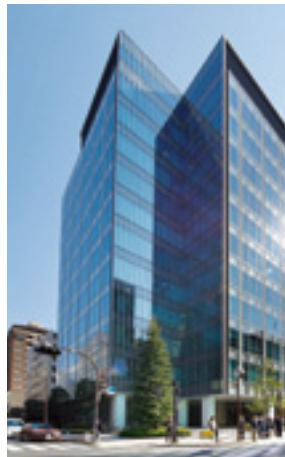


TOKYU REIT新宿ビルに隣接するオフィスビル



所在地：東京都新宿区新宿四丁目3番23号  
 最寄駅：東京メトロ丸ノ内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分  
 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4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

## 東急番町ビル



築年数が浅く、高いオフィススペックを持つ大型オフィスビル



所在地：東京都千代田区四番町6番  
 最寄駅：JR中央線等「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%]

今後も環境に配慮した取組みを推進

■ 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

 <p>DBJ Green Building 2016</p>	<p>極めて優れた 「環境・社会への配慮」が なされたビル</p>	 <p>世田谷ビジネススクエア</p>
 <p>DBJ Green Building 2016</p>	<p>非常に優れた 「環境・社会への配慮」が なされたビル</p>	 <p>cocoti (ココチ)</p>  <p>東急番町ビル</p>
 <p>DBJ Green Building 2016</p>	<p>優れた 「環境・社会への配慮」が なされたビル</p>	 <p>東急虎ノ門ビル</p>  <p>QFRONT (キューフロント)</p>

■ GRESB評価にて最上のカテゴリーである「Green Star」を継続的に獲得



資産運用会社(東急REIM)は、**TOKYU REIT**を対象として平成26年からGRESBリアルエステイト評価に参加  
平成27年より、最上のカテゴリーである「Green Star」の評価を継続的に獲得

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

■ 省エネ法に基づく、事業者クラス分け評価制度にて最高位である「Sクラス」を継続的に獲得

東急REITは同制度にて平成27年度より最高位である「Sクラス」を継続的に獲得

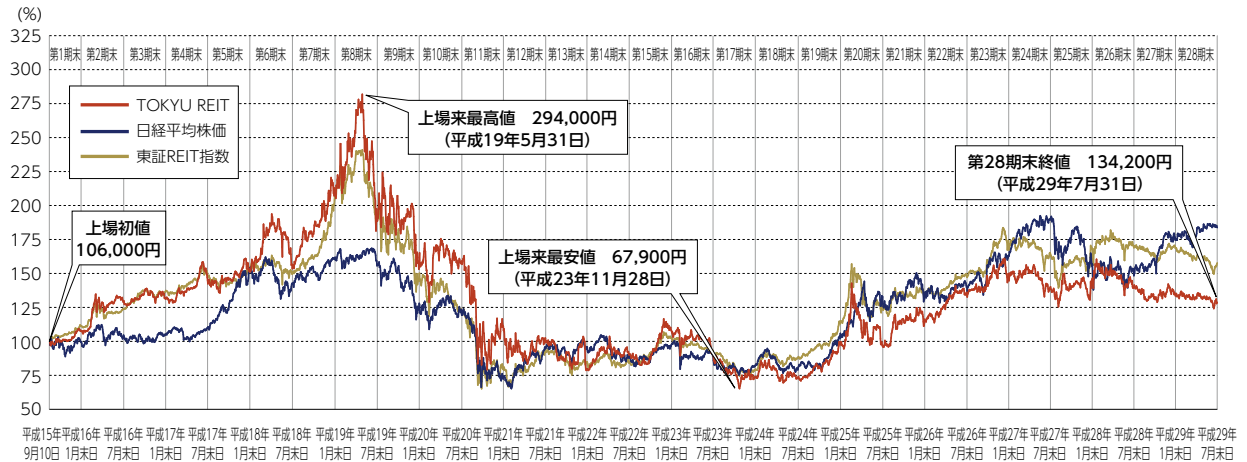
事業者クラス分け評価制度とは、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律(省エネ法)」の工場・事業場に係る措置の定期報告を提出する全ての事業者をS・A・B・Cの4段階へクラス<sup>(注)</sup>分けする制度。優良事業者(Sクラス)は経済産業省のホームページに業種別に公表される。

(注)  
「Sクラス事業者」= 定期報告書(平成27年度3月末確認時点)において5年間平均原単位を年1%以上低減(努力目標)またはベンチマーク目標を達成している者  
「Aクラス事業者」= SクラスにもBクラスにも該当しない者

「Bクラス事業者」= 定期報告書において努力目標未達成かつ直近2年連続で原単位が対前年度比増加、または、5年間平均原単位が5%超増加している者  
「Cクラス事業者」= Bクラス事業者の中で特に省エネ取組が不十分と判断された者

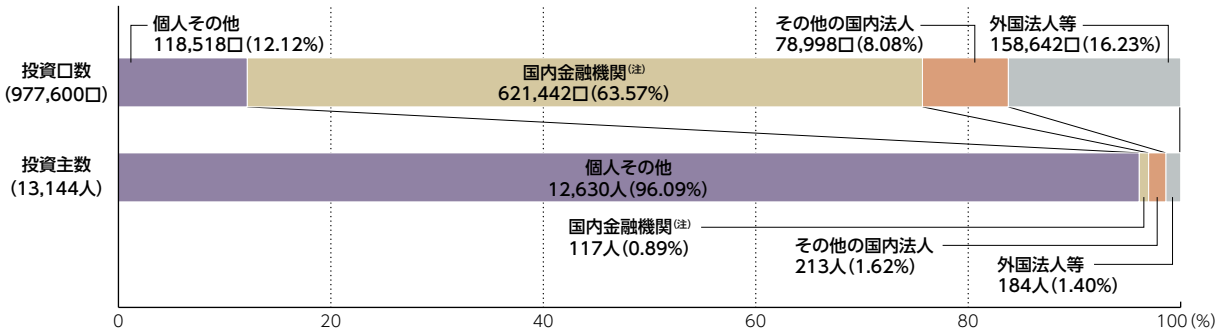
# 投資主インフォメーション

## 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28期	第29期		第28期	第29期
決算日	平成29年7月31日	平成30年1月31日	資産運用報告書発送	平成29年10月12日	平成30年4月中旬
決算発表	平成29年9月13日	平成30年3月中旬	分配金支払開始	平成29年10月13日	平成30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、ウェブサイトを閲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
監督役員	柳澤 義一 近藤 丸人	連絡先	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081
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	送付先	新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
決算期	毎年1月31日・7月31日		
投資主総会	2年に1回以上開催		
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		
公告掲載新聞	日本経済新聞		
		☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)	
		上場金融商品取引所	東京証券取引所 (銘柄コード:8957)

## 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23期(平成27年1月期)については平成27年4月13日、第24期(平成27年7月期)については平成27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合せ先]

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29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。



**更新情報**  
プレスリリースや更新情報をご覧いただけます。

**東急REIT決算情報**  
最新の決算情報をご覧いただけます。

**分配金について**  
確定分配金、予想分配金等の情報をご覧いただけます。

**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いただけます。

