

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29期 資産運用報告書

自平成29年8月1日 至平成30年1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^(注)との協働(スポンサーコラボレーション)
- 東急沿線地域の付加価値向上による成長

2 「安定性」を確保するポートフォリオ構築戦略

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

3 「透明性」を確保するファンドストラクチャー

- 厳格な利益相反対策の徹底
- 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	58
トピックス	8	監査報告書	59
運用態勢	9	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	60
財務戦略	15	注記表(参考情報)	61
資産運用報告	17	ポートフォリオ(第29期末保有物件)	64
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29期)
1口当たり分配金

2,650円(確定)
(分配金支払開始 平成30年4月16日)

次期(第30期)
1口当たり分配金

2,670円(予想)
(分配金支払開始 平成30年10月中旬)

次々期(第31期)
1口当たり分配金

2,730円(予想)
(分配金支払開始 平成31年4月中旬)

TOKYU REITの運用状況

		第28期(実績)	第29期(実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	28物件	29物件
	■ 総資産額	219,579百万円	218,101百万円
	■ 有利子負債額	93,500百万円	92,000百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	42.6%	42.2%
損益計算書	■ 営業収益	6,919百万円	7,032百万円
	■ 当期純利益	2,355百万円	2,493百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	2,650円	2,650円
	■ 期中平均投資口価格	137,786円	137,260円

(注)「東急電鉄等」とは、以下の(1)から(3)までのいずれかに掲げる者をいいます(以下同様)。

(1)東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」といいます)

(2)東急電鉄の連結子会社

(3)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

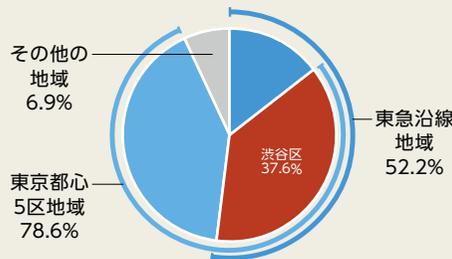
成長力のある地域における競争力のある物件への投資

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29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^(注1) ≤ 10%)
- ✓第29期末時点のポートフォリオPML:3.8%^(注2)
- トータルリターン(毎期のインカムリターン(賃料収入等)と将来のキャピタルリターン(売却収入)により構成)志向

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

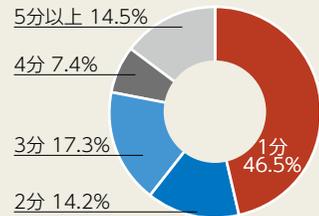
■商業施設

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、多面的に調査

■出口価格・流動性を重視し、好立地を確保

✓第29期末時点保有物件の最寄駅からの概算所要時間(徒歩):78.0%が3分以内 *取得価額ベース

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

■ただし、

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

✓第29期末時点保有物件の1物件当たり平均投資額:77億円 *取得価額ベース

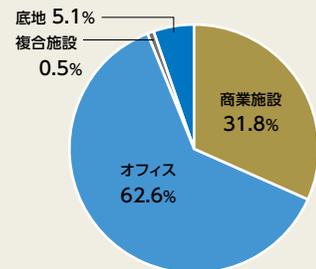
■用途

■オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設^(注)

(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。

- (1) 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
- (2) 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

→ 10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」

→ 12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」

→ 13ページ参照

信用危機に強い「負債マネジメント」

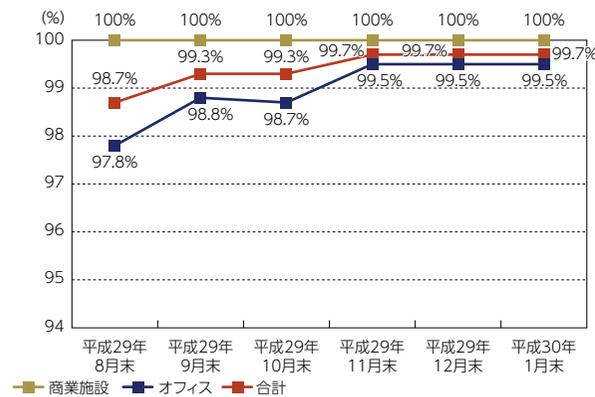
→ 15ページ参照

本投資法人の特徴

第29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29期末(平成30年1月31日)現在、オフィス18物件、商業施設8物件、複合施設1物件及び底地2物件の合計29物件を保有しています。

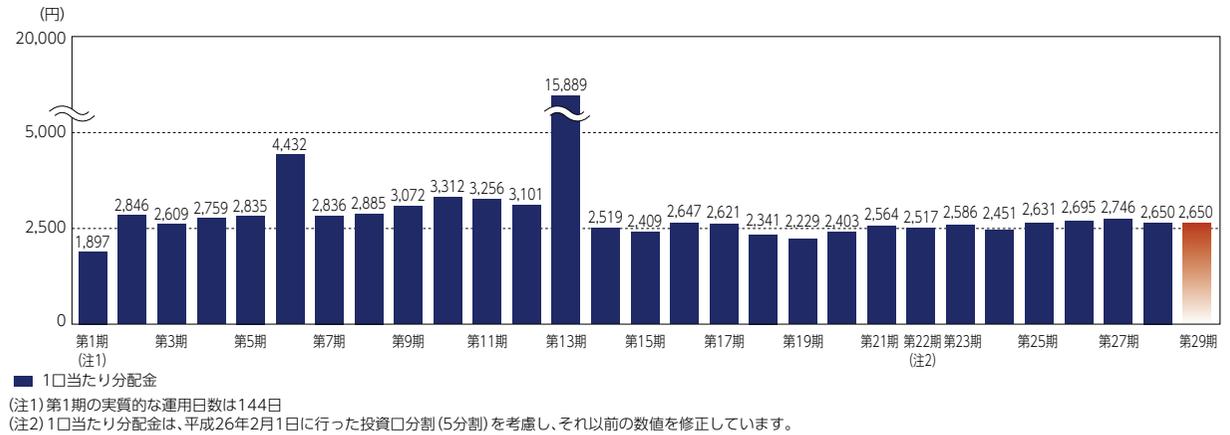
稼働率



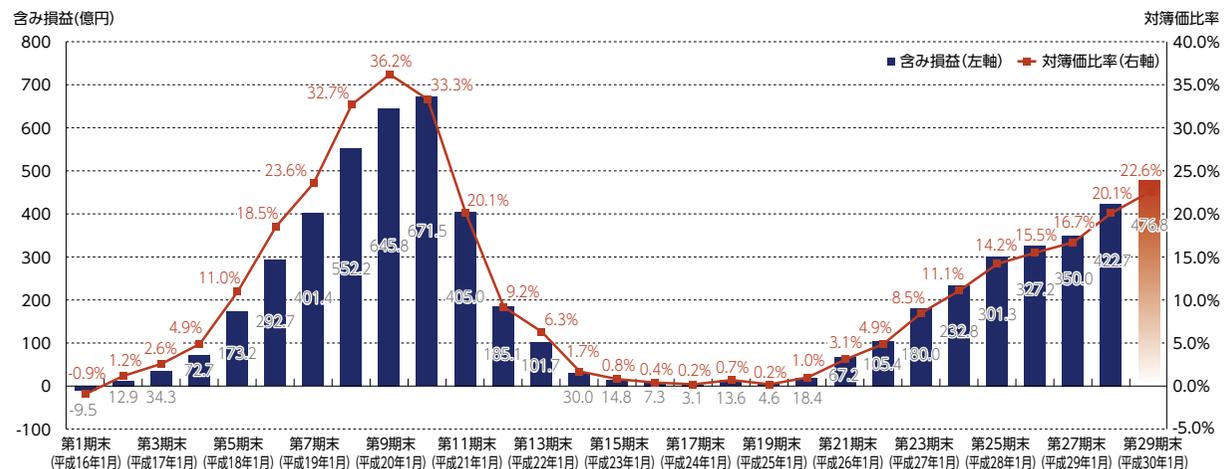
投資口価格



1口当たり分配金



含み損益



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



支払利息を低減するとともに、手許資金により借入金の一部を返済した結果、有利子負債残高は前期末に比べて15億円減少し、920億円となりました。

この結果、当期の営業収益は7,032百万円(対前期113百万円増収)、当期純利益は2,493百万円(対前期138百万円増益)、1口当たり当期純利益は2,550円(対前期141円増益)となりました。

1口当たり分配金は、第27期(平成29年1月期)までの物件入替等で計上された不動産等売却益によって積み立てた圧縮積立金を1口当たり99円取り崩し、前期と同額の2,650円といたします。当期の取り崩しにより、圧縮積立金残高は360百万円(1口当たり368円)となる予定ですが、次期以降は、圧縮積立金を取り崩すことなく、1口当たり分配金を第30期(平成30年7月期)は2,670円、第31期(平成31年1月期)は2,730円と見込んでいます。圧縮積立金につきましては、将来の分配金の安定化に活用するため、引き続き留保いたします。

今後も**TOKYU REIT**は、「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」により、投資主価値の最大化に努めて参ります。

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30年3月

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29期(平成29年8月1日～平成30年1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をはじめとする既存物件の稼働率上昇や賃料改定等による内部成長が進展したことに加えて、東急沿線地域の複合施設であるメゾンピオニー都立大学の取得により、前期に比べて増収増益で推移いたしました。

東急虎ノ門ビルでは、大口テナントの退去がありましたが、空室期間がなく次のテナントが入居し、ポートフォリオ全体の稼働率は、前期末に比べて1.4ポイント増加し、99.7%と高い稼働率を維持しております。次期以降、新規入居テナントのフリーレント期間終了に伴う増収が寄与し、安定した高稼働のもと、更なる増収増益が期待できます。

また、有利子負債については、借入金の借換により

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

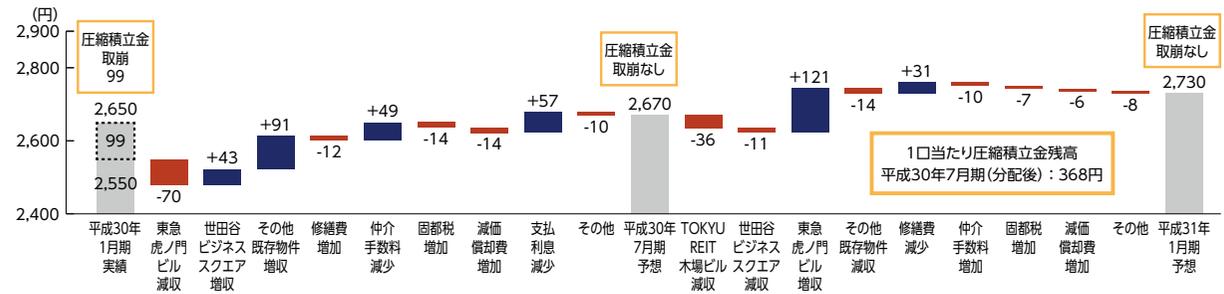
平成26年4月
東京急行電鉄株式会社 都市開発事業本部 ビル事業部 事業計画部 統括部長
平成26年4月
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 非常勤監査役
平成27年3月
同 出向 代表取締役執行役員副社長(資産開発・資産運用担当)
平成27年5月
同 代表取締役執行役員社長(現在に至る)
平成27年5月
東急リアル・エステート投資法人 執行役員(現在に至る)

トピックス

1口当たり分配金の変動要因

平成30年7月期以降は、圧縮積立金の取り崩しなしで継続的な増配を見込む

1口当たり分配金の変動要因別内訳(平成30年1月期～平成31年1月期)



	平成30年7月期予想	平成31年1月期予想
ポートフォリオ稼働率	99.0% (-0.7pts)	99.1% (+0.1pts)
世田谷ビジネススクエア	96.1% (-3.5pts)	99.1% (+3.0pts)
東急虎ノ門ビル	100.0% (- pts)	100.0% (- pts)
TOKYU REIT木場ビル	100.0% (- pts)	81.1% (-18.9pts)
NOI	4,897百万円 (+100百万円)	4,963百万円 (+65百万円)
平均金利	1.07% (-0.10pts)	1.04% (-0.03pts)

* ()は前期比

外部成長方針

厳選投資の姿勢を堅持しつつ、優良物件への投資機会を探る

投資環境判断

プレイヤー

- ・世界の不動産投資の待機資金は高水準で推移
- ・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
- ・ファンド等を中心としたプレイヤーが多数存在

キャップレート・市場賃料水準

- ・投資適格物件の供給が少なく、キャップレートは下限値まで低下
- ・平成30年～平成32年のオフィスビル大量供給による市況悪化懸念はやや後退したものの、今後の市場賃料水準は緩やかな下落を予想

「将来の不動産マーケットのピークアウト局面を見据え、競争力のある物件に厳選投資」

重点施策

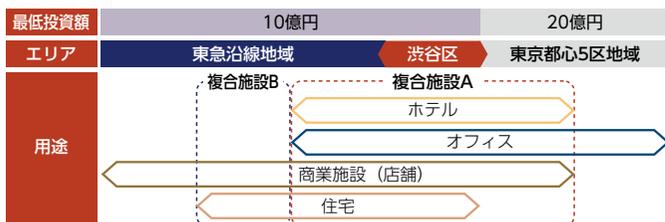
- ・渋谷圏を含む東急沿線地域への投資

期待される効果

- ・トータルリターン*の増大
- ・キャッシュフローのさらなる安定化、ポートフォリオクオリティの向上

* 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

ターゲットとなる用途構成のイメージ



- 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

- 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の取得事例>

物件名称	メゾンピオニー都立大学
所在地	東京都目黒区 中根一丁目2番5号
交通	東急東横線 「都立大学」 駅徒歩約1分
用途	店舗・共同住宅
竣工年月	平成26年8月
取得価額	1,200百万円
鑑定価額	1,200百万円 (平成30年1月期末)
評価額	96.9% (平成30年1月期末)
稼働率	96.9% (平成30年1月期末)



東急リアル・エステート投資法人役員会

TOKYU REIT 役員会は、投資法人の業務を執行する執行役員と、執行役員の業務の執行を監督する監督役員で構成されています。規約により執行役員は2名以内、監督役員は3名以内と定められ(ただし、監督役員の員数は執行役員の員数に1を加えた数以上)、第29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

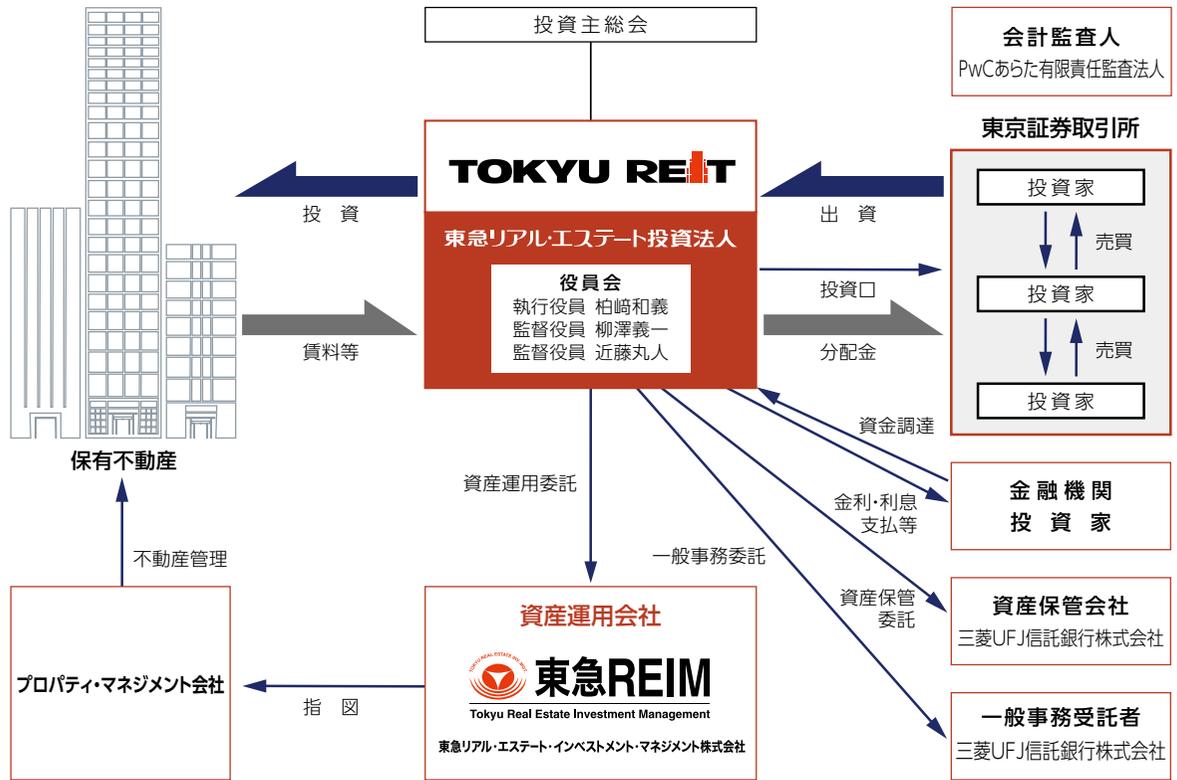
TOKYU REITの項目別の取組み

優れたガバナンスは競争力の源泉	仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ■ 複数層チェックと独立第三者役員の積極的関与 ■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 ■ 厳しい利益相反対策 ■ 原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実
	人材	<ul style="list-style-type: none"> ■ 活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選* ■ 責任と業務負担に見合う報酬の提供 ■ 役員会への法律顧問の同席
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営 ■ 独立第三者役員間のコミュニケーションの奨励 ■ 資産運用会社において <ul style="list-style-type: none"> ・受託者としての責任意識の徹底・全部門参加型報酬体系 ・全員が国内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育
	実績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会開催頻度：平均月1.6回(第29期) ■ 役員会出席率(第29期) <ul style="list-style-type: none"> 柏崎 和義(執行役員) 100% 柳澤 義一(監督役員) 100% 近藤 丸人(監督役員) 100% 一般事務受託者 100%

* 専門職かつ経営者であり、社外役員経験者

運用態勢

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30年1月期)
	採用理由	
基本報酬 1 (資産評価額連動)	$\text{前期末資産評価額} \times 0.125\%$ (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%)	312百万円
	投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点が特徴であり、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)	$\text{当期基準キャッシュフロー}^{(注)} \times 6.0\%$ (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%)	245百万円
	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)	$(\text{当期投資口価格平均} - \text{投資口価格各期平均過去最高値}) \times \text{投資口数} \times 0.4\%$ 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ます。

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

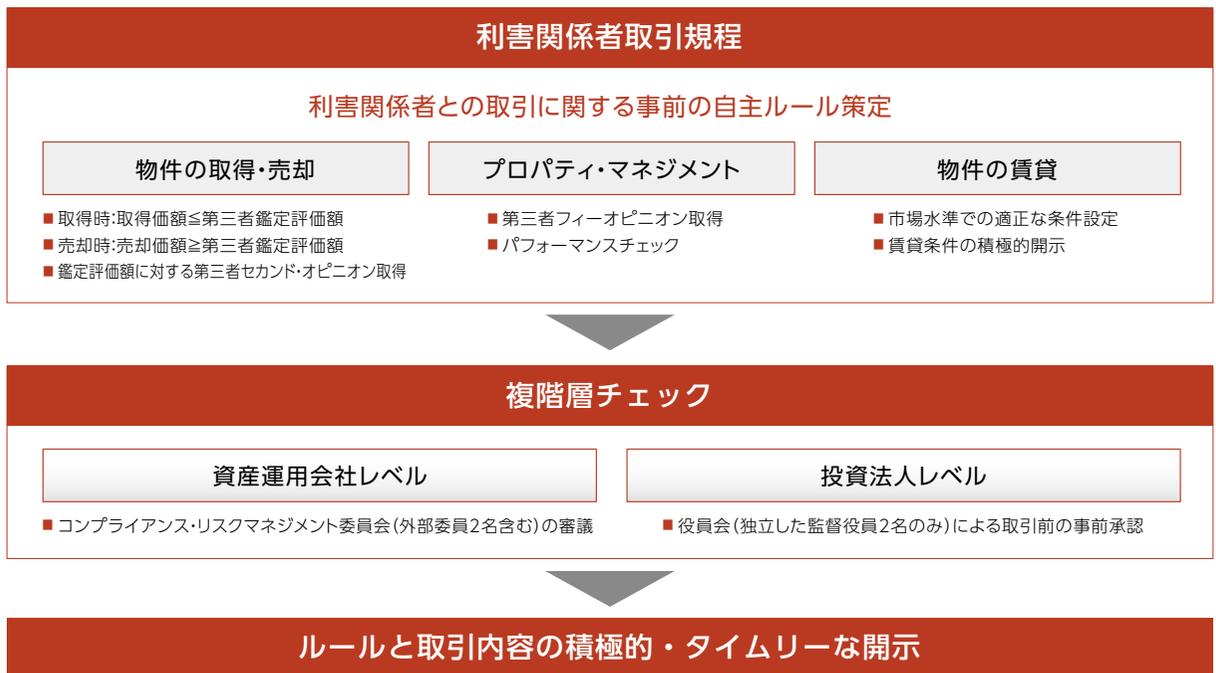
東急電鉄等との協働体制

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	<ul style="list-style-type: none"> 東急電鉄等が TOKYU REIT の投資することのできる不動産資産を売却しようとする場合、東急電鉄等は優先的に TOKYU REIT に対して売却を申し入れるというもの。これにより、「循環再投資モデル」をより一層推進させることが可能となる。
プロパティ・マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> TOKYU REIT は、東急電鉄より「東急」及び「TOKYU」の使用の許諾を受けている。
投資口の保有	<ul style="list-style-type: none"> 東急電鉄は、TOKYU REIT の投資口を当期末時点で49,000口(5.01%) 保有している。

利益相反対策

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



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

1.「東急電鉄等」とは、以下の(1)から(3)までのいずれかに掲げる者をいいます。

(1) 東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」といいます)

(2) 東急電鉄の連結子会社

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

2.「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいいます。

3.「東急不動産グループ各社」とは、以下の(1)から(3)までのいずれかに掲げる法人をいいます。

(1) 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)

(2) 東急不動産ホールディングスの連結子会社

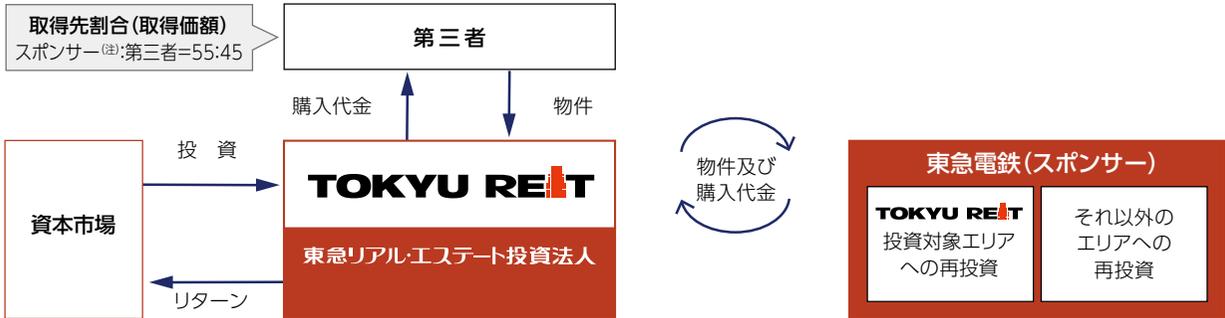
(3) 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社及び特別目的会社

運用態勢

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。



空室率低下・空室期間短縮
賃料上昇・キャップレート低下、
etc.

- TOKYU REIT** 投資物件価値の
含み益上位3物件
- ・QFRONT(キューフロント)
(148億円)
 - ・TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア
(58億円)
 - ・TOKYU REIT渋谷Rビル(37億円)

上場以来スポンサーより15物件取得
主な取得物件

QFRONT(キューフロント)

世田谷ビジネススクエア

東急虎ノ門ビル

東急番町ビル

○鉄道ネットワークの充実、安全対策



○東急沿線地域のオフィス・商業施設・住宅等の開発



二子玉川ライズ*

○渋谷駅周辺再開発



渋谷ヒカリエ*

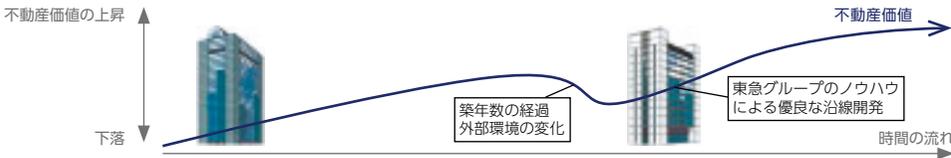
*上記物件について、本書の日付現在で**TOKYU REIT** による取得は予定されていません。

TOKYU REIT ポートフォリオ価値の
維持・向上

TOKYU REIT 投資対象エリアの
付加価値向上・人口/来街者増加

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



保有主体	スポンサー	東急REIT	スポンサー	東急REIT
不動産のステージ	開発	運用	再開発	運用
役割分担	東急REIT	東急REIT	東急REIT	東急REIT
スポンサー	物件開発による沿線付加価値の向上	優良テナントの誘致効果的なりノバージョン 売却資金を沿線等へ再投資	再開発による沿線付加価値の向上	優良テナントの誘致効果的なりノバージョン 売却資金を沿線等へ再投資

<具体事例>



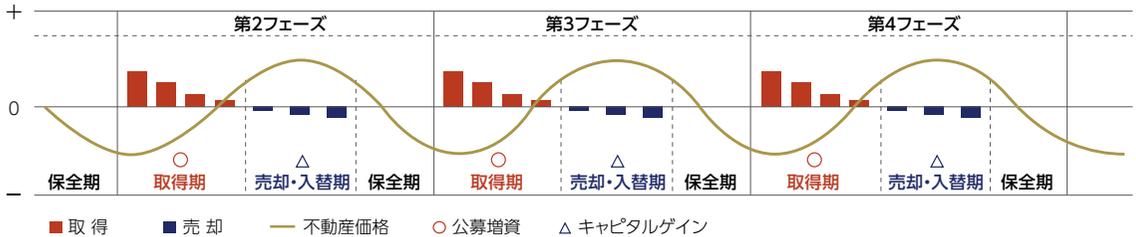
東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)
昭和53年:スポンサーにて開発
平成15年:スポンサーより取得
平成23年:リニューアル(GMS→NSC)
平成28年:スポンサーへ譲渡
将来:駅周辺再整備に合わせ再開発予定

(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(株)が拠出した物件も含まれています。

長期投資運用戦略(サーフプラン)

不動産価格の循環性に着目した「バリュー型逆張り投資戦略」

TOKYU REITは、平成21年9月、サーフプランを公表し、ポートフォリオの質の向上を実現するため、不動産価格の循環性に着目した投資を行ってきました。具体的には、不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資^(注)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) 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。

投資スタイル

Value & Contrary

バリュー投資

逆張り投資

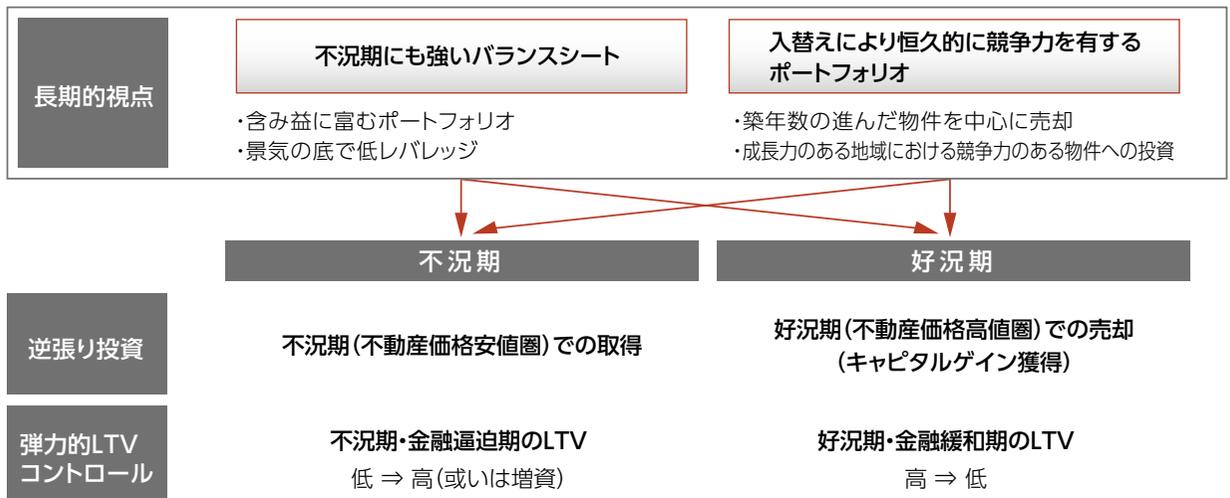
■ バリュー投資とは

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



運用態勢

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な重要事項の意思決定

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

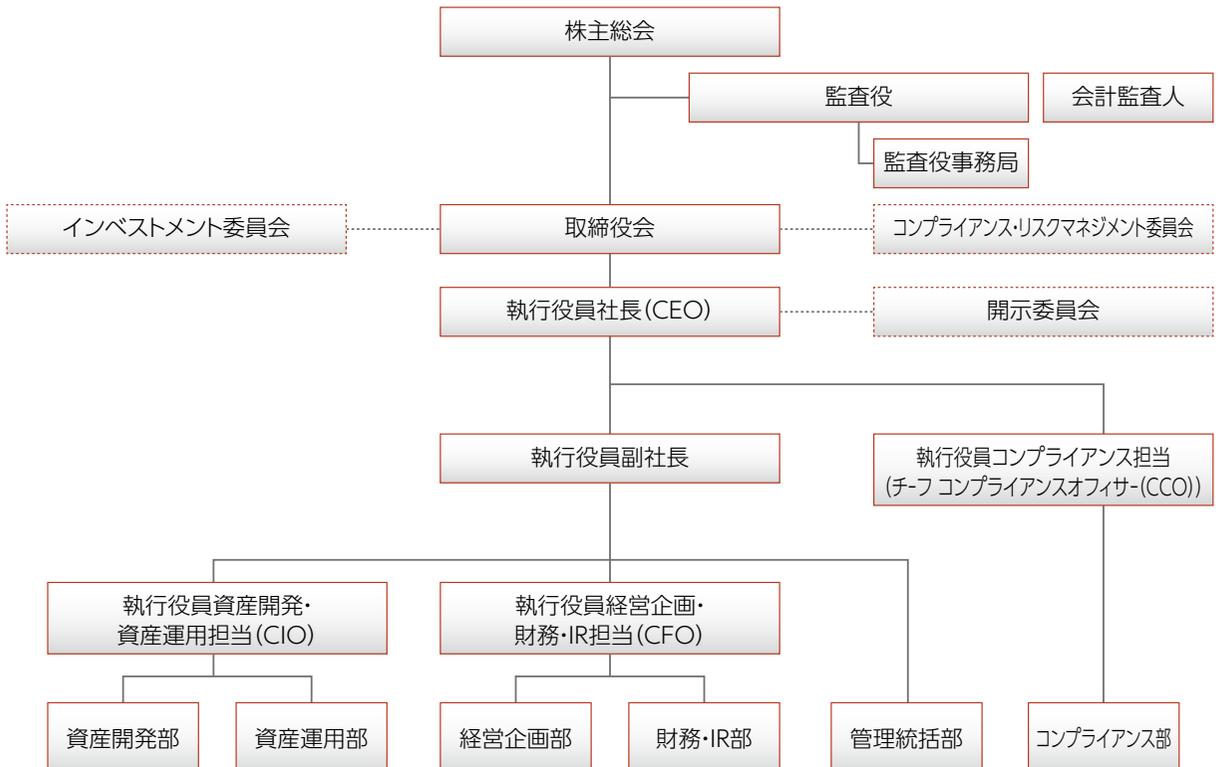
機能：投資判断に関する取締役会の諮問機関

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^(注)
- 長期固定資金調達
- 複数の資金調達元の確保
- 返済期限の分散

ファイナンスの機動性

- 速やかな資金調達体制の確保

効率性

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

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

■ 負債状況

有利子負債状況	920億円
長期固定比率	100%
平均残存年数	3.76年
コミットメントライン	180億円

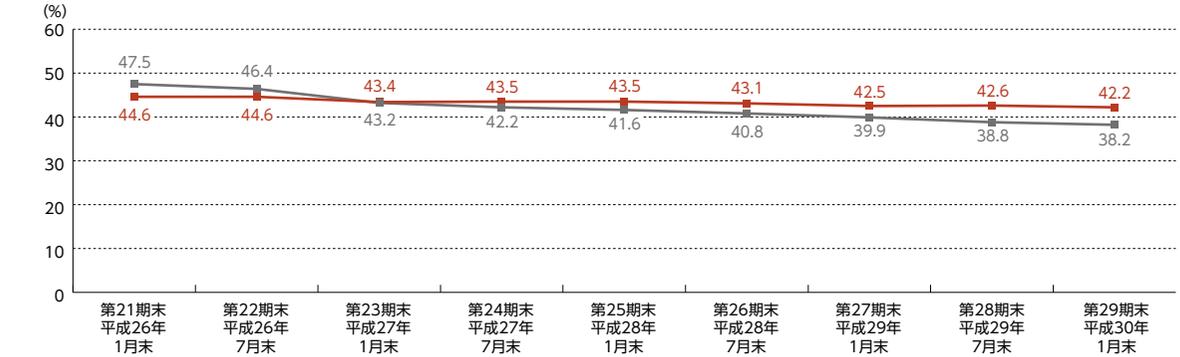
コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで随時借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。
なお、平成30年1月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

■ 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。



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

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

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

■ 有利子負債残高と長期比率

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



■ 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		百万円	第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期	
			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)	自平成29年8月1日 至平成30年1月31日 (184日)	
営業成績	損益計算書	営業収益	7,289	9,500	7,514	6,919	7,032	
		営業利益	3,251	3,580	3,588	2,940	3,068	
		経常利益	2,572	2,927	2,954	2,355	2,494	
		当期純利益	2,571	2,926	2,952	2,355	2,493	
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a)(注2)	7,289	7,150	6,973	6,919	7,032	
		不動産賃貸事業費用 (b)	3,368	3,362	3,232	3,310	3,271	
		(うち減価償却費等) (c)(注3)	(1,028)	(1,049)	(1,027)	(1,022)	(1,036)	
		賃貸NOI(Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	4,949	4,837	4,768	4,631	4,797	
	資金収支	FFO(Funds from Operation) (d)(注4)	3,600	3,467	3,439	3,377	3,530	
		資本的支出額 (e)	622	684	615	840	458	
AFFO(Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)		2,978	2,783	2,824	2,537	3,071		
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	222,868	221,495	219,762	219,579	218,101	
		(対前期比)	%	(0.0)	(△0.6)	(△0.8)	(△0.1)	(△0.7)
		有利子負債額 (g)(注5)	97,000	95,500	93,500	93,500	92,000	
		純資産額 (h)	113,183	113,538	113,856	113,527	113,430	
		(対前期比)	%	(0.2)	(0.3)	(0.3)	(△0.3)	(△0.1)
	ポートフォリオ	出資総額	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479	
		不動産等の取得価額 (注6)	224,809	223,629	222,339	222,339	223,539	
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	212,739	211,772	210,192	210,000	210,672	
		不動産等の期末算定価額 (i)(注6)	242,870	244,500	245,200	252,280	258,360	
		期末物件数	件	30	29	28	28	29
		総賃貸可能面積 (注7)	m ²	231,706.49	211,801.83	210,476.40	210,373.50	211,303.47
		期末稼働率 (注7)	%	98.9	97.0	97.1	98.3	99.7
	その他の経営指標	分配	分配総額	2,572	2,634	2,684	2,590	2,590
配当性向			%	100.0	90.0	90.9	110.0	103.9
一口あたり情報		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	115,777	116,139	116,465	116,128	116,029
		1口当たり分配金額	円	2,631	2,695	2,746	2,650	2,650
経営指標		総資産経常利益率 (年換算) (注8)	%	2.3	2.6	2.7	2.2	2.3
		自己資本利益率 (年換算) (注9)	%	4.5	5.2	5.2	4.2	4.4
		自己資本比率 (h)/(f)	%	50.8	51.3	51.8	51.7	52.0
		(対前期増減)		(0.1)	(0.5)	(0.5)	(△0.1)	(0.3)
		期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	43.5	43.1	42.5	42.6	42.2
		期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)	%	39.9	39.1	38.1	37.1	35.6
		期中平均投資口価格 (注10)	円	145,209	154,325	140,910	137,786	137,260

(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、第29期4百万円)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京証券取引所(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、緩やかに回復しています。

首都圏経済について、個人消費は、スーパーやコンビニエンスストア販売額は前年を上回っており、全体として回復しつつあります。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おり、完全失業率は低い水準で推移し、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12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は上昇が減速しています。

商業施設賃貸市場について、平成29年下半期の小売販売額は、概ね前年同月比プラスが続きました。実質総雇用者所得は緩やかに増加しており、個人消費も持ち直しています。

不動産売買市場については、不動産投資家の投資意欲は引き続き旺盛であります。優良物件の拠出が少ないことなどにより、東京都心5区の取引件数は緩やかな減少傾向にあります。そのため、取引価格は高値圏で推移しており、期待利回りは低水準で推移しています。

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」という基本方針に加え、上場以来の投資運用の経験を活かし策定した「長期投資運用戦略（サーフプラン）（注1）」に基づき投資活動を行いました。

なお、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、投資対象とする物件の用途をオフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設とし、投資規模等の基準を一部緩和して投資機会の拡大を図りました。その結果、当期においては平成29年11月15日に東急沿線地域の複合施設である「メゾンピオニー都立大学」を取得しました。

当期末現在の本投資法人が保有する29物件の取得価額合計は2,235億3千9百万円、総賃貸可能面積は211,303.47㎡、期末算定価額の合計は2,583億6千万円となりました。

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476億8千7百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して1.25%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の1.7%から1.4ポイント改善し0.3%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数である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。）
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数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、当期に返済期限が到来した長期借入金70億円について、15億円は自己資金で返済を行った上で55億円は借換を行いました。当期末現在の有利子負債残高は920億円（投資法人債残高95億円、長期借入金残高825億円（1年内返済予定の長期借入金122億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.17%（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
S&Pグローバル・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 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期
決算年月	平成28年1月	平成28年7月	平成29年1月	平成29年7月	平成30年1月
最 高	156,300	167,300	148,100	142,500	145,900
最 低	130,700	139,500	134,300	129,300	131,600

(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9千7百万円を取り崩した上で当期末処分利益に加算し、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 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期
		自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	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	自平成29年8月1日 至平成30年1月31日
当期末処分利益総額	千円	2,572,300	2,926,676	2,952,920	2,355,834	2,493,377
利益留保額	千円	234	292,044	268,430	48	0
金銭の分配金総額	千円	2,572,065	2,634,632	2,684,489	2,590,640	2,590,640
(1口当たり分配金)	円	(2,631)	(2,695)	(2,746)	(2,650)	(2,650)
うち利益分配金総額	千円	2,572,065	2,634,632	2,684,489	2,590,640	2,590,640
(1口当たり利益分配金)	円	(2,631)	(2,695)	(2,746)	(2,650)	(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、緩やかな回復が続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資金需要により期待利回りは引き続き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低位で推移すると考えられますが、オフィスビ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、賃料水準もそれに合わせて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、旺盛なインバウンド消費などにより、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、物件の管理運営面においても、東急電鉄等との協働（コラボレーション）により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図ります。そのために企業業績や消費の動向を見据え、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30年3月14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 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期
	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	平成30年1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	12,392	12,146	12,760	13,144	12,484

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成30年1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	238,723	24.42
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	94,580	9.67
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
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	48,003	4.91
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	39,732	4.06
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	16,124	1.65
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	13,586	1.39
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 (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	12,825	1.31
LEGAL+GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED (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	12,808	1.31
合 計		539,381	55.17

(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30年1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30年1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 28 期		第 29 期	
			(平成29年7月31日現在)		(平成30年1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	15,531,940	7.1	15,519,725	7.1
		小 計	15,531,940	7.1	15,519,725	7.1
	オフィス	東京都心5区地域	48,173,737	21.9	48,053,422	22.0
		小 計	48,173,737	21.9	48,053,422	22.0
	複合施設	東急沿線地域	—	—	1,246,219	0.6
		小 計	—	—	1,246,219	0.6
	底地	その他	4,774,279	2.2	4,774,279	2.2
		小 計	4,774,279	2.2	4,774,279	2.2
	合 計		68,479,957	31.2	69,593,647	31.9
	不動産信託受益権	商業施設	東京都心5区地域	51,180,904	23.3	50,976,864
小 計			51,180,904	23.3	50,976,864	23.4
オフィス		東京都心5区地域	51,635,647	23.5	51,394,727	23.6
		東急沿線地域	27,786,207	12.7	27,789,377	12.7
		その他	3,891,785	1.8	3,891,354	1.8
		小 計	83,313,641	37.9	83,075,458	38.1
底地		その他	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
		小 計	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
合 計		141,520,657	64.5	141,078,436	64.7	
その他資産		9,578,432	4.4	7,429,090	3.4	
資産総額計		219,579,046 (210,000,614)	100.0 (95.6)	218,101,173 (210,672,083)	100.0 (96.6)	

(注1)「地域」については、前記「Ⅲ 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。なお、渋谷区については東京都心5区地域に含めて記載しています。

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

(注3)「資産総額計」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30年1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。

用途区分	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)	13,693,729	4,502.93	4,502.93	100.0	9.6	商業施設
R	レキシントン青山	4,709,132	2,107.08	2,107.08	100.0	1.9	商業施設
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,662,019	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	6,576,468	1,543.05	1,543.05	100.0	3.6	商業施設
R	cocoti (ココチ)	21,818,500	8,295.62	8,295.62	100.0	7.8	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,845,457	2,327.00	2,327.00	100.0	1.8	商業施設
R	代官山フォーラム	4,097,799	2,477.64	2,477.64	100.0	1.5	商業施設
R	カレイド渋谷宮益坂	5,093,482	3,399.34	3,399.34	100.0	2.6	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	18,244,997	24,920.26	24,822.58	99.6	13.1	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,239,459	7,148.18	7,148.18	100.0	2.3	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,589,039	4,737.19	4,737.19	100.0	3.2	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,884,467	7,845.42	7,356.20	93.8	2.6	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,416,247	3,202.57	3,202.57	100.0	1.9	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	3,850,574	7,337.82	7,337.82	100.0	3.2	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,940,106	10,247.06	10,247.06	100.0	4.8	オフィス
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	7,906,234	3,533.03	3,533.03	100.0	2.5	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,693,804	5,733.23	5,733.23	100.0	2.6	オフィス
O	麹町スクエア	8,287,469	5,409.11	5,409.11	100.0	3.1	オフィス
O	TOKYU REIT新宿ビル	8,830,543	6,273.51	6,273.51	100.0	3.7	オフィス
O	秋葉原三和東洋ビル	4,533,957	4,590.53	4,590.53	100.0	2.4	オフィス
O	TOKYU REIT木場ビル	3,891,354	5,797.79	5,797.79	100.0	2.0	オフィス
O	東急銀座二丁目ビル	4,580,530	3,469.14	3,469.14	100.0	1.8	オフィス
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,402,112	5,266.15	5,266.15	100.0	3.7	オフィス
O	東急虎ノ門ビル	16,453,031	9,016.59	9,016.59	100.0	5.6	オフィス
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,847,097	1,787.21	1,787.21	100.0	1.0	オフィス
O	東急番町ビル	12,537,853	5,717.45	5,717.45	100.0	4.2	オフィス
C	メゾンピオニー都立大学	1,246,219	852.16	825.50	96.9	0.1	複合施設

用途区分	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
L	湘南モールフィル (底地)	7,026,112	44,078.12	44,078.12	100.0	2.7	底地
L	OKIシステムセンター (底地)	4,774,279	17,019.19	17,019.19	100.0	2.1	底地
合 計		210,672,083	211,303.47	210,689.91	99.7	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、TOKYU REIT第2新宿ビル及びメゾンピオニー都立大学を除いた上記18物件はすべて不動産信託受益権による保有です。

(注2) 「用途区分」は、本投資法人が保有する物件を商業施設 (R)、オフィス (O)、複合施設 (C) 及び底地 (L) に分類したものです。

(注3) 「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4) 「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5) 「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6) 「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30年1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。

用途	地域	用途区分	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	東京都心5区地域	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	28,500,000	13,693,729
		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	5,470,000	4,709,132
		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	7,880,000	5,662,019
		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	12,400,000	6,576,468
		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	21,000,000	21,818,500
		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	4,940,000	4,845,457
		R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか <ウエスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	3,440,000	4,097,799
		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	7,340,000	5,093,482
小 計						27,321.76	90,970,000	66,496,590
合 計						27,321.76	90,970,000	66,496,590
オフィス	東京都心5区地域	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	6,000,000	4,239,459
		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	6,589,039
		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	5,410,000	3,884,467
		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	3,416,247
		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	10,800,000	9,940,106
		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	7,250,000	7,906,234
		O	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	8,840,000	8,287,469
		O	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	6,273.51	11,300,000	8,830,543
		O	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	6,150,000	4,533,957
		O	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	5,030,000	4,580,530

用途	地域	用途区分	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	○	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	5,266.15	9,180,000	5,402,112	
		○	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	16,453,031	
		○	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	2,930,000	2,847,097	
		○	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	14,200,000	12,537,853	
	小 計						78,243.14	120,740,000	99,448,149
	東急沿線地域	○	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	18,244,997	
		○	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	3,850,574	
		○	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	5,830,000	5,693,804	
	小 計						37,991.31	29,770,000	27,789,377
	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	4,020,000	3,891,354	
	小 計						5,797.79	4,020,000	3,891,354
	合 計						122,032.24	154,530,000	131,128,881
	複合施設	東急沿線地域	C	メゾンピオニー都立大学	東京都目黒区中根一丁目8番1.8番8	不動産	852.16	1,200,000	1,246,219
小 計						852.16	1,200,000	1,246,219	
合 計						852.16	1,200,000	1,246,219	
底地	その他地域	L	湘南モールフィル(底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1	不動産 信託受益権	44,078.12	6,490,000	7,026,112	
		L	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	5,170,000	4,774,279	
	小 計						61,097.31	11,660,000	11,800,391
	合 計						61,097.31	11,660,000	11,800,391
総 合 計						211,303.47	258,360,000	210,672,083	

(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、信託受益者が賃借の上、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、他の区分所有者の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。

用途	地域	用途区分	不動産等の名称等	第 28 期				第 29 期			
				自平成29年2月1日 至平成29年7月31日				自平成29年8月1日 至平成30年1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	東京都心5区地域	R	QFRONT(キューフロント)	3	100.0	664,399	9.6	3	100.0	673,554	9.6
		R	レキシントン青山	7	100.0	128,593	1.9	7	100.0	131,168	1.9
		R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	181,115	2.6	4	100.0	181,727	2.6
		R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	250,680	3.6	2	100.0	250,680	3.6
		R	cocoti(ココチ)	15	100.0	537,435	7.8	15	100.0	551,894	7.8
		R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	100.0	120,181	1.7	8	100.0	127,067	1.8
		R	代官山フォーラム	5	100.0	103,386	1.5	5	100.0	104,302	1.5
		R	カレイド渋谷宮益坂	7	85.3	171,374	2.5	8	100.0	185,041	2.6
			小 計	51	98.2	2,157,166	31.2	52	100.0	2,205,435	31.4
	合 計	51	98.2	2,157,166	31.2	52	100.0	2,205,435	31.4		
オフィス	東京都心5区地域	O	東急南平台町ビル	1	100.0	159,244	2.3	1	100.0	159,244	2.3
		O	東急桜丘町ビル	2	100.0	227,313	3.3	2	100.0	228,231	3.2
		O	東京日産台東ビル	11	93.8	184,636	2.7	11	93.8	180,953	2.6
		O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3	100.0	134,901	1.9	3	100.0	135,619	1.9
		O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10	88.4	329,038	4.8	11	100.0	340,051	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	176,878	2.6	1	100.0	177,530	2.5
		O	麴町スクエア	7	100.0	218,421	3.2	7	100.0	219,962	3.1
		O	TOKYU REIT新宿ビル	9	92.9	259,497	3.8	9	100.0	263,162	3.7
		O	秋葉原三和東洋ビル	6	100.0	157,436	2.3	6	100.0	170,131	2.4
		O	東急銀座二丁目ビル	2	100.0	145,381	2.1	2	100.0	129,446	1.8
		O	TOKYU REIT渋谷Rビル	11	100.0	250,381	3.6	11	100.0	258,452	3.7
		O	東急虎ノ門ビル	3	100.0	440,657	6.4	3	100.0	395,160	5.6
		O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2	100.0	66,308	1.0	2	100.0	67,638	1.0
		O	東急番町ビル	7	100.0	268,551	3.9	7	100.0	293,045	4.2
	小 計	75	97.3	3,018,650	43.6	76	99.4	3,018,630	42.9		

用途	地域	用途区分	不動産等の名称等	第 28 期				第 29 期			
				自平成29年 2月 1日 至平成29年 7月31日				自平成29年 8月 1日 至平成30年 1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	東急沿線地域	○	世田谷ビジネススクエア	67	95.8	854,528	12.4	68	99.6	920,657	13.1
		○	TOKYU REIT蒲田ビル	5	100.0	222,624	3.2	5	100.0	225,450	3.2
		○	東急池尻大橋ビル	6	100.0	187,461	2.7	5	100.0	181,445	2.6
		小 計	78	97.2	1,264,614	18.3	78	99.7	1,327,554	18.9	
	その他地域	○	TOKYU REIT木場ビル	6	100.0	145,472	2.1	6	100.0	137,568	2.0
			小 計	6	100.0	145,472	2.1	6	100.0	137,568	2.0
	合 計	159	97.4	4,428,737	64.0	160	99.5	4,483,752	63.8		
複合施設	東急沿線地域	C	メゾンピオニー都立大学	—	—	—	—	25	96.9	10,060	0.1
			小 計	—	—	—	—	25	96.9	10,060	0.1
		合 計	—	—	—	—	25	96.9	10,060	0.1	
底地	その他地域	L	湘南モールフィル(底地)	1	100.0	188,026	2.7	1	100.0	188,026	2.7
		L	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	2	100.0	333,108	4.8	2	100.0	333,108	4.7
		合 計	2	100.0	333,108	4.8	2	100.0	333,108	4.7	
	総 合 計	212	98.3	6,919,013	100.0	239	99.7	7,032,360	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。

(4) その他資産の状況

平成30年1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30年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。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)

用途区分	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
					総額	当期支払額	既支払総額
○	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	空調設備更新工事	自平成28年5月 至平成30年7月	69	0	1
○	東急南平台町ビル	東京都渋谷区	エントランス自動ドア化工事	自平成30年4月 至平成30年5月	20	—	—
○	東京日産台東ビル	東京都台東区	住宅区画リノベーション工事	自平成30年7月 至平成30年7月	40	—	—
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	空調機更新工事	自平成30年5月 至平成30年7月	74	—	—
○	TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区	共用部リニューアル工事	自平成30年1月 至平成30年7月	25	—	—

(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458百万円であり、費用に区分された修繕費165百万円と併せ、合計623百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

用途区分	不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
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
○	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29年4月 至平成29年12月	117
○	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	25
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	空調機更新工事	自平成29年12月 至平成30年1月	81
○	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	17
その他					194
合計					458

(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 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期
	自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	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	自平成29年8月1日 至平成30年1月31日
当期首積立金残高	145	139	138	104	129
当期積立額	1,017	832	543	1,023	698
当期積立金取崩額	1,024	833	577	998	718
次期繰越額	139	138	104	129	109

(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 28 期		第 29 期	
	自 平成29年2月1日	至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日	至 平成30年1月31日
資産運用報酬				
基本報酬1	304,240		312,736	
基本報酬2	234,664		245,339	
インセンティブ報酬	—	538,904	—	558,075
資産保管手数料		17,585		17,574
一般事務委託手数料		44,769		44,301
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		61,730		66,523
合 計		668,990		692,475

(2) 借入状況

平成30年1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	—	1.95000	平成30年 1 月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	日本生命保険相互会社	平成23年 7 月29日	2,000,000	—	1.49563	平成30年 1 月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9 月26日	5,000,000	5,000,000	1.41375	平成30年 3 月26日			無担保・無保証 (注2) (注3)
	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			
	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			無担保・無保証 (注2)
	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			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
	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			
	株式会社みずほ銀行	平成24年12月25日	500,000	500,000	1.23375	平成31年12月25日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 6 月25日	2,900,000	2,900,000	1.53375	平成32年12月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000	1.45125	平成32年 6 月25日			
三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000		500,000	1.07500	平成30年 6 月25日	無担保・無保証 (注2) (注3)			

(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	みずほ信託銀行株式会社	平成25年6月27日	1,500,000	1,500,000	1.91375	平成35年6月27日	期限 一括	借換 資金	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)
	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			無担保・無保証 (注2)(注3)
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000	1.51375	平成33年7月31日			無担保・無保証 (注2)
	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			無担保・無保証 (注2)(注3)
	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			無担保・無保証 (注2)
	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			
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				
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				

(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29年 5月18日	2,000,000	2,000,000	0.56093	平成34年 5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29年 5月25日	1,000,000	1,000,000	0.55529				
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年 5月25日	1,000,000	1,000,000	0.62116	平成35年11月25日			
	株式会社みずほ銀行	平成29年 6月27日	2,000,000	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	1,000,000	0.63573	平成36年 1月25日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成30年 1月25日	—	5,000,000	0.90880	平成40年 1月25日			
	日本生命保険相互会社	平成30年 1月31日	—	500,000	—	平成35年 7月31日			
小 計			84,000,000	82,500,000					
合 計			84,000,000	82,500,000					

(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、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30年1月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

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

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買の状況

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

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産	メゾンピオニー都立大学	平成29年 11月15日	1,200,000	—	—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

(単位：千円)

取得 又は 譲渡	資産の 種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (注1)	不動産 鑑定評価額	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産	メゾンピオニー都立大学	平成29年 11月15日	1,200,000	1,200,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成29年 9月1日

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

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

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、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	551,381	株式会社東急パワーサプライ	195,383	35.4
		用賀熱供給株式会社	108,230	19.6
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	452,922	株式会社東急コミュニティー	288,667	63.7
		東急ファシリティサービス株式会社	70,006	15.5
		株式会社東急ハンズ	4	0.0
プロパティ・マネジメント 報酬	168,577	東京急行電鉄株式会社	97,943	58.1
		株式会社東急コミュニティー	70,243	41.7
		東急住宅リース株式会社	389	0.2
損害保険料	12,835	東急保険コンサルティング株式会社	12,540	97.7
その他賃貸事業費用	257,171	東京急行電鉄株式会社	19,066	7.4
		株式会社東急コミュニティー	9,385	3.6
		株式会社東急エージェンシー	2,706	1.1
		株式会社東急Re・デザイン	2,670	1.0
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	879	0.3
		渋谷地下街株式会社	840	0.3
		東急ファシリティサービス株式会社	125	0.0
		東急住宅リース株式会社	2	0.0

(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55,194千円及び12,371千円です。

上記記載の支払手数料等以外に、当期に取得したメゾンピオニー都立大学の不動産売買媒介手数料(36,060千円)を東急リパブル株式会社へ支払い、当該不動産の取得原価に算入しています。また、当期に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

株式会社東急コミュニティー	16,210千円
東急ファシリティサービス株式会社	13,854千円
東京急行電鉄株式会社	7,472千円
東急建設株式会社	7,204千円
東急グリーンシステム株式会社	2,858千円
東急セキュリティ株式会社	740千円
東急リニューアル株式会社	427千円
株式会社石勝エクステリア	218千円
東急ライフィア株式会社	102千円
東急ビルメンテナンス株式会社	19千円

(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11月27日	募集投資法人債を引き受ける者の募集その他の投資法人債に関する一般事務の委託に係る件	同日付で決議された募集投資法人債を引き受ける者の募集に係る包括決議に伴い、今後募集される募集投資法人債に係る一般事務の委託先等を執行役員に一任することが承認されました。

(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7月31日)	当 期 (平成30年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,173,780	2,046,381
信託現金及び信託預金	4,109,748	4,123,318
営業未収入金	144,693	110,039
前払費用	33,504	38,676
繰延税金資産	—	13
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	14,671	10,975
流動資産合計	8,494,906	6,347,912
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	12,738,150	13,174,818
減価償却累計額	△3,395,804	△3,643,706
建物 (純額)	9,342,345	9,531,111
構築物		
構築物	164,632	169,013
減価償却累計額	△51,917	△56,896
構築物 (純額)	112,715	112,116
機械及び装置		
機械及び装置	105,838	105,838
減価償却累計額	△73,686	△79,771
機械及び装置 (純額)	32,152	26,067
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	76,860	86,896
減価償却累計額	△50,040	△53,866
工具、器具及び備品 (純額)	26,819	33,030
土地		
建設仮勘定	58,875,428	59,800,843
建設仮勘定	90,368	90,368
信託建物		
信託建物	45,848,291	46,146,545
減価償却累計額	△16,811,550	△17,531,834
信託建物 (純額)	29,036,740	28,614,711
信託構築物		
信託構築物	744,381	744,381
減価償却累計額	△417,519	△430,263
信託構築物 (純額)	326,861	314,117
信託機械及び装置		
信託機械及び装置	1,052,366	1,052,366
減価償却累計額	△906,831	△920,702
信託機械及び装置 (純額)	145,534	131,664
信託工具、器具及び備品		
信託工具、器具及び備品	465,413	488,623
減価償却累計額	△321,636	△337,647
信託工具、器具及び備品 (純額)	143,776	150,976
信託土地		
信託土地	111,861,133	111,861,133
信託建設仮勘定	1,054	1,072
有形固定資産合計	209,994,932	210,667,213
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	5,555	4,760
その他	126	7,908
無形固定資産合計	5,682	12,669
投資その他の資産		
敷金及び保証金	203,877	208,553
信託差入敷金及び保証金	724,808	706,301
長期前払費用	24,841	34,555
その他	104,622	102,858
投資その他の資産合計	1,058,150	1,052,268
固定資産合計	211,058,765	211,732,151
繰延資産		
投資法人債発行費	25,375	21,109
繰延資産合計	25,375	21,109
資産合計	219,579,046	218,101,173

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (平成29年7月31日)	当 期 (平成30年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	930,025	672,379
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	12,200,000
未払金	286,372	312,291
未払費用	126,862	129,594
未払法人税等	598	870
未払消費税等	52,618	120,650
前受金	1,076,345	1,118,360
預り金	921	117
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	10,578	9,219
流動負債合計	17,175,280	14,754,440
固定負債		
投資法人債	9,500,000	9,500,000
長期借入金	69,500,000	70,300,000
預り敷金及び保証金	3,528,074	3,888,520
信託預り敷金及び保証金	6,348,291	6,226,361
その他	—	1,761
固定負債合計	88,876,366	89,916,644
負債合計	106,051,646	104,671,085
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,479,406	110,479,406
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	692,159	457,304
任意積立金合計	692,159	457,304
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,355,834	2,493,377
剰余金合計	3,047,993	2,950,682
投資主資本合計	113,527,399	113,430,088
純資産合計	※2 113,527,399	※2 113,430,088
負債純資産合計	219,579,046	218,101,173

	前 期 (参考情報) (自平成29年 2月1日 至平成29年 7月31日)		当 期 (自平成29年 8月1日 至平成30年 1月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,467,381	※1	6,588,530
その他賃貸事業収入	※1	451,632	※1	443,829
資産受入益		108		—
工事負担金受入額		130		—
営業収益合計		6,919,252		7,032,360
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,310,157	※1	3,271,436
資産運用報酬		538,904		558,075
資産保管手数料		17,585		17,574
一般事務委託手数料		44,769		44,301
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		61,730		66,523
営業費用合計		3,979,147		3,963,912
営業利益		2,940,105		3,068,447
営業外収益				
受取利息		39		41
未払分配金戻入		1,512		2,620
還付加算金		—		2
受取保険金		847		—
受取補償金		100		—
営業外収益合計		2,500		2,663
営業外費用				
支払利息		522,230		510,761
投資法人債利息		39,026		39,498
投資法人債発行費償却		4,196		4,266
その他		21,277		22,393
営業外費用合計		586,731		576,919
経常利益		2,355,874		2,494,191
税引前当期純利益		2,355,874		2,494,191
法人税、住民税及び事業税		605		876
法人税等調整額		28		△13
法人税等合計		633		863
当期純利益		2,355,241		2,493,328
前期繰越利益		593		48
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,355,834		2,493,377

投資主資本等変動計算書

前期（参考情報）（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	110,479,406 ^{※1}	692,159	692,159	2,355,834	3,047,993	113,527,399	113,527,399

当期（自平成29年8月1日 至平成30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	692,159	692,159	2,355,834	3,047,993	113,527,399	113,527,399
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△234,854	△234,854	234,854	—	—	—
剰余金の配当				△2,590,640	△2,590,640	△2,590,640	△2,590,640
当期純利益				2,493,328	2,493,328	2,493,328	2,493,328
当期変動額合計	—	△234,854	△234,854	137,542	△97,311	△97,311	△97,311
当期末残高	110,479,406 ^{※1}	457,304	457,304	2,493,377	2,950,682	113,430,088	113,430,088

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1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29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～52年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2～17年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～52年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2～17年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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>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>	<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352千円です。</p>																

	前 期 (参考情報)	当 期
	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1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> <ol style="list-style-type: none"> (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>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> <ol style="list-style-type: none"> (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>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7月31日)	(平成30年1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29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1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 5,332,157</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>※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 5,411,905</p> <p>共益費収入 709,135</p> <p>月極駐車場収入 150,550</p> <p>その他賃料収入 (注1) 316,938</p> <p style="text-align: right;">計 6,588,530</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 421,719</p> <p>その他雑収入 22,110</p> <p style="text-align: right;">計 443,829</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 7,032,360</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 551,381</p> <p>外注委託費 452,922</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 168,577</p> <p>修繕費 165,002</p> <p>公租公課 626,814</p> <p>損害保険料 12,835</p> <p>減価償却費 1,032,465</p> <p>固定資産除却損 4,265</p> <p>その他賃貸事業費用 257,171</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 3,271,436</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,760,923</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>

〔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29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1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7月31日)	(平成30年1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 (平成30年1月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">13</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">13</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">13</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	13	繰延税金資産合計	13	(繰延税金資産の純額)	13																						
未払事業税損金不算入額	13																												
繰延税金資産合計	13																												
(繰延税金資産の純額)	13																												
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：%)</td> </tr> <tr> <td>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-bottom: 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-bottom: 3px double black;">0.03</td> </tr> </table>		(単位：%)	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	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：%)</td> </tr> <tr> <td>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;">△32.97</td> </tr> <tr> <td>圧縮積立金取崩額</td> <td style="text-align: right;">1.24</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.03</td> </tr> </table>		(単位：%)	法定実効税率	31.74	(調整)		支払分配金の損金算入額	△32.97	圧縮積立金取崩額	1.24	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
	(単位：%)																												
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																												
	(単位：%)																												
法定実効税率	31.74																												
(調整)																													
支払分配金の損金算入額	△32.97																												
圧縮積立金取崩額	1.24																												
その他	0.02																												
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29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1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29年2月1日 至 平成29年7月31日

当 期
自 平成29年8月1日 至 平成30年1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。

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。

(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30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	2,046,381	2,046,381	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,123,318	4,123,318	—
資産計	6,169,700	6,169,700	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	12,200,000	12,246,356	46,356
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	190,956	190,233	△722
(3) 投資法人債	9,500,000	9,716,080	216,080
(4) 長期借入金	70,300,000	71,704,859	1,404,859
負債計	92,190,956	93,857,529	1,666,573

(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

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

当 期

自 平成29年8月1日 至 平成30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	3,888,520
②信託預り敷金及び保証金	6,226,361

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	2,046,381	—	—
信託現金及び信託預金	4,123,318	—	—
合 計	6,169,700	—	—

(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	12,200,000	9,200,000	13,900,000
合 計	12,200,000	12,700,000	13,900,000

(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	14,000,000	9,200,000	24,000,000
合 計	17,000,000	12,200,000	24,000,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (参考情報)
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す。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は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。

当 期
自 平成29年8月1日 至 平成30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、賃貸商業施設、そのいずれかを含む複合施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の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	
210,000,614	671,468	210,672,083	258,360,000

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

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

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

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はメゾンピオニー都立大学取得（1,249,201千円）及び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（458,848千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,032,333千円）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。

当期（自平成29年8月1日 至平成30年1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29年2月1日 至平成29年7月31日		自平成29年8月1日 至平成30年1月31日	
1口当たり純資産額	116,128円	1口当たり純資産額	116,029円
1口当たり当期純利益	2,409円	1口当たり当期純利益	2,550円
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。		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。	
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。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 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29年2月1日 至平成29年7月31日	自平成29年8月1日 至平成30年1月31日
当期純利益（千円）	2,355,241	2,493,328
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）	2,355,241	2,493,328
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29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1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29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日
I 当期末処分利益	2,355,834,748	2,493,377,376
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	234,854,044	97,263,156
III 分配金額	2,590,640,000	2,590,640,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,650)	(2,650)
IV 次期繰越利益	48,792	532
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>	<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30年3月14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

坂本 貴三 

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8月1日から平成30年1月31日までの第29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29年2月1日) 至平成29年7月31日)	当 期 (自平成29年8月1日) 至平成30年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,355,874	2,494,191
減価償却費	1,012,104	1,032,465
投資法人債発行費償却	4,196	4,266
固定資産除却損	10,524	4,265
受取利息	△39	△41
支払利息	561,257	550,259
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△21,454	34,654
営業未払金の増減額 (△は減少)	41,470	△57,186
未払金の増減額 (△は減少)	△21,627	25,918
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△92,601	68,031
未払費用の増減額 (△は減少)	△7,388	8,583
前受金の増減額 (△は減少)	8,368	42,014
預り金の増減額 (△は減少)	△702	958
その他	64,564	△12,046
小計	3,914,546	4,196,335
利息の受取額	39	41
利息の支払額	△569,668	△556,109
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,180	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,343,737	3,639,662
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△63,818	△1,368,139
信託有形固定資産の取得による支出	△770,331	△548,320
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差入による支出	—	△4,675
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	141,233	391,984
預り敷金及び保証金の返還による支出	△149,380	△31,537
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	391,053	172,614
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△146,268	△294,544
投資活動によるキャッシュ・フロー	△601,732	△1,664,112
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,000,000	5,500,000
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	△2,684,094	△2,589,378
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,684,094	△4,089,378
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	57,911	△2,113,828
現金及び現金同等物の期首残高	8,225,617	8,283,528
現金及び現金同等物の期末残高	8,283,528	6,169,700

〔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29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1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29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1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	<p>(平成29年7月31日現在)</p>	<p>(平成30年1月31日現在)</p>
現金及び預金	4,173,780	現金及び預金 2,046,381
信託現金及び信託預金	4,109,748	信託現金及び信託預金 4,123,318
現金及び現金同等物	<u>8,283,528</u>	現金及び現金同等物 <u>6,169,700</u>

〔セグメント情報等に関する注記〕（参考情報）

前 期	当 期
自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日
<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> <p>(関連情報)</p> <p>1. 製品及びサービスに関する情報</p> <p>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</p> <p>(1) 営業収益</p> <p>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。</p> <p>(2) 有形固定資産</p> <p>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>(セグメント情報)</p> <p>本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>(関連情報)</p> <p>1. 製品及びサービスに関する情報</p> <p>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</p> <p>(1) 営業収益</p> <p>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。</p> <p>(2) 有形固定資産</p> <p>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>

前 期	当 期
自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
利害関係者（注）	1,024,443	不動産賃貸事業

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

- i. 東急電鉄
- 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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
利害関係者（注）	1,037,376	不動産賃貸事業

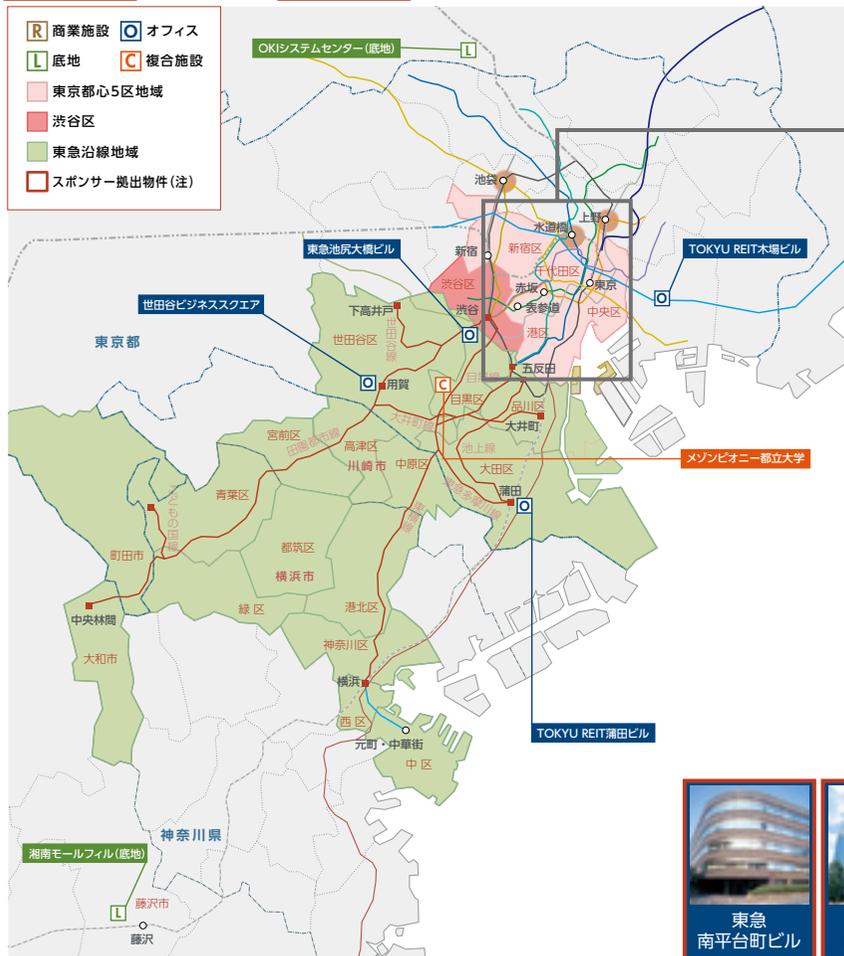
(注)「利害関係者」とは以下の i から vii までのいずれかに掲げる者をいいます。

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

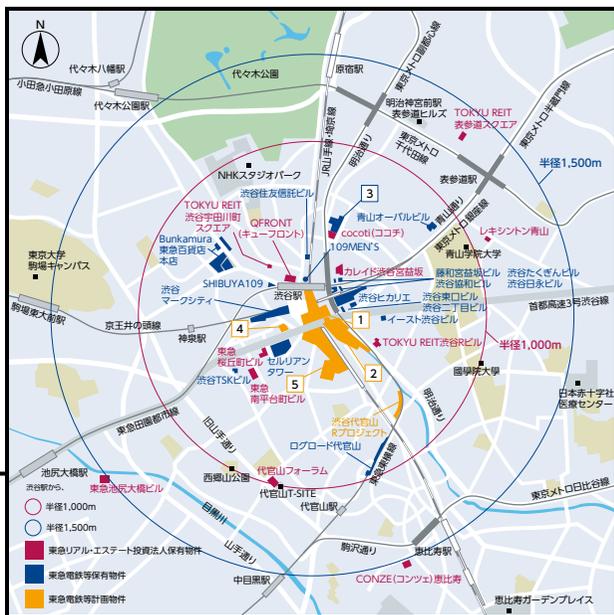
(注) 前記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」において「前期（参考情報）」と表示のある情報、並びに「キャッシュ・フロー計算書（参考情報）」、「〔重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）〕」、「〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）〕」及び「〔セグメント情報等に関する注記（参考情報）〕」については投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

ポートフォリオ (第29期末保有物件)

投資対象地域



(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(株)が提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58,970㎡
高さ	約103m
開業時期	平成31年秋（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：1,214億円												
	QFRONT (キューフロント)	TOKYU REIT 表参道スクエア	レキシントン青山	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	cocoti (ココチ)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東急池尻大橋ビル	代官山フォーラム	カレイド渋谷宮益坂	TOKYU REIT 渋谷ビル

ポートフォリオ (第29期末保有物件)

第29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 ²)	比率 ^(注1)
1	大和情報サービス株式会社	不動産	L 湘南モールフィル(底地)	平成45年3月31日	44,078.12	20.9%
2	沖電気工業株式会社	電気機器	L OKIシステムセンター(底地)	平成45年3月26日	17,019.19	8.1%
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	3.4%
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.8%
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	5,907.30	2.8%
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 ^(注2)	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	1.9%
7	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 ^(注2)	3,533.89	1.7%
8	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	平成35年1月31日	3,533.03	1.7%
9	株式会社オプトホールディング	その他金融	東急番町ビル ^(注3)	平成30年12月31日	3,388.15	1.6%
10	ネットイヤーグループ株式会社	サービス	東急銀座二丁目ビル	平成31年9月30日	3,278.04	1.6%
賃貸面積上位10テナントの合計					100,421.69	47.7%
第29期末(29物件)の総賃貸面積					210,689.91	100.0%

(注1)比率は、第29期末時点の29物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載

(注2)複数の賃貸区画のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載

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

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

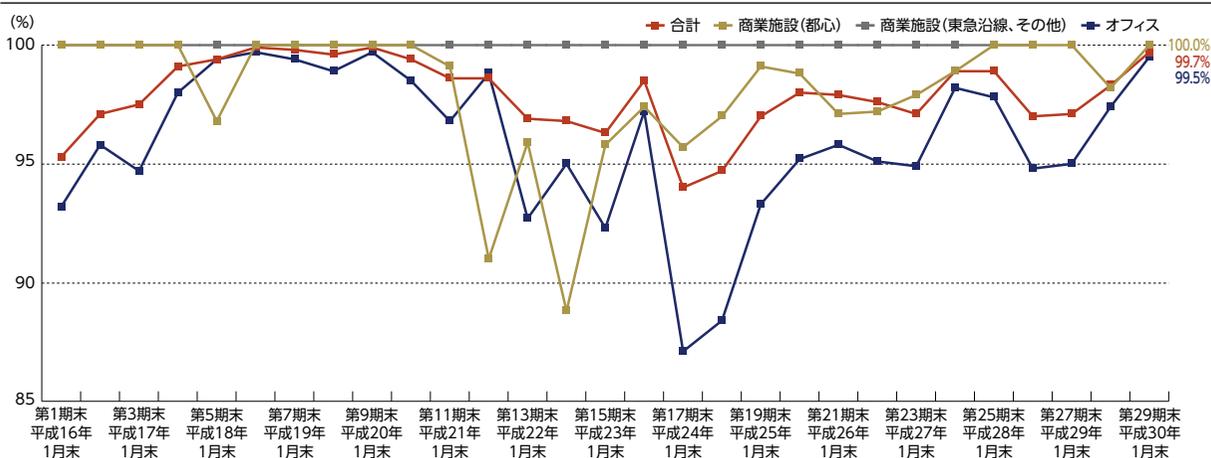
投資基準	新耐震基準 ^(注1) 適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満	ポートフォリオPML10%以下での運用。これを超過する場合は地震保険の付保を検討
ポートフォリオ	全29物件中、27物件が新耐震基準適合(2物件は底地のみの保有)	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオPML3.8%^(注2) 地域の分散効果は薄いが、個々の物件の耐震性が高いためポートフォリオPMLは低い値を維持

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

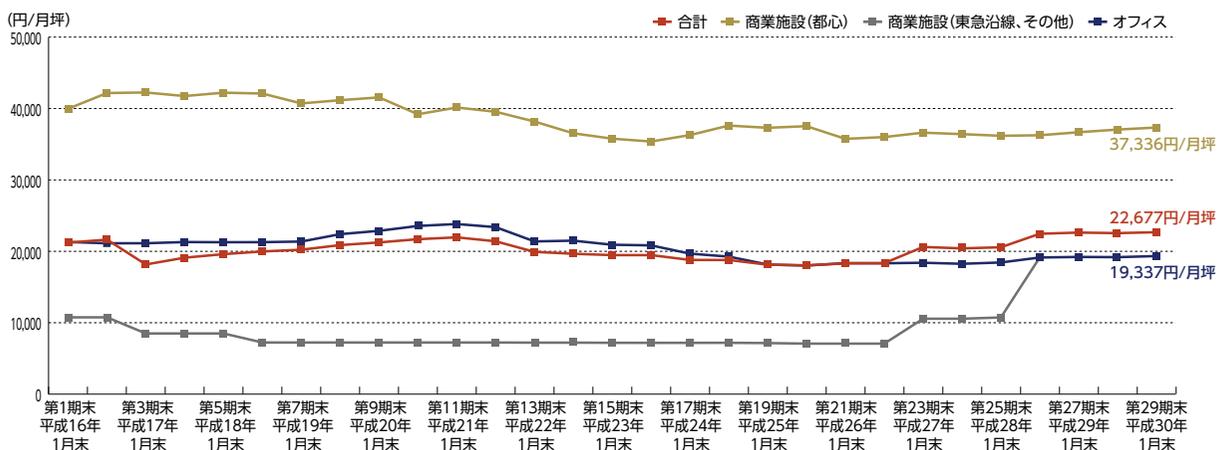
(注2)湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)は含みません。

トラックレコード（運用実績）

稼働率推移

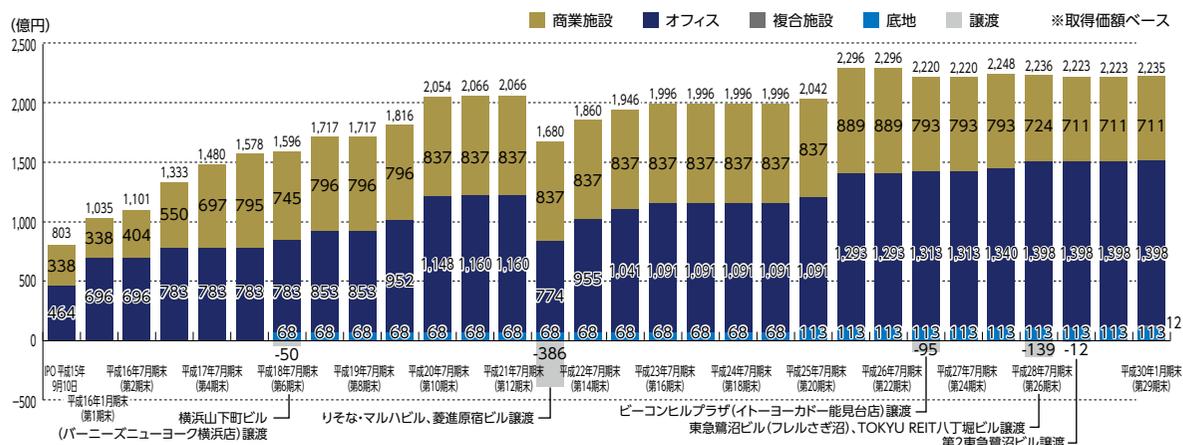


賃料推移



* 賃料推移の算出にあたって商業施設(東急沿線、その他)に、湘南モールフィル(底地)は含まれません。

資産規模推移



ポートフォリオ (第29期末保有物件)

ポートフォリオの概要

用途区分	物件名	取得年月日	取得価額 (百万円)	所在地	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率	投資比率 (取得価額ベース) (注1)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML)
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%	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%	2.1%	2.3%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	平成15年9月10日	5,770	東京都渋谷区	2,669.10	100%	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%	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%	11.0%	6.2%
		平成17年8月2日	9,800					
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%	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%	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	100%	2.3%	4.4%
O	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	99.6%	10.0%	2.9%
O	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%	2.1%	7.9%
O	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%	3.0%	11.1%
O	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%
O	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%	1.6%	11.2%
O	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%	2.1%	7.7%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成16年12月15日	8,630	東京都港区	10,247.06	100%	4.6%	7.2%
		平成19年9月21日	1,100					
		平成19年10月26日	200					
		平成27年1月21日	140					
O	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%	3.8%	3.9%
O	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%	2.5%	5.8%
O	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%	4.0%	4.8%
O	TOKYU REIT新宿ビル	平成22年3月26日	9,000	東京都新宿区	6,273.51	100%	4.0%	4.2%
O	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%	2.1%	11.8%
O	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%	1.8%	7.4%
O	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%	2.2%	4.4%
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	平成25年8月16日	5,270	東京都渋谷区	5,266.15	100%	2.4%	5.9%
O	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%	7.5%	5.4%
		平成27年1月9日	1,850					
O	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%	1.2%	4.2%
O	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%	5.7%	3.3%
C	メゾンピオニー都立大学	平成29年11月15日	1,200	東京都目黒区	852.16	96.9%	0.5%	6.2%
L	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%	3.0%	—
L	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%	2.0%	—
合計			223,540		211,303.47	99.7%	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。

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 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等「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(ウエスト)敷地権設定面積 1,108.01㎡
 延床面積：建物1(イースト)1,441.57㎡ 建物2(ウエスト)2,388.70㎡
 【専有部分の面積：1,182.62㎡】
 構造：建物1(イースト)：鉄筋コンクリート造陸屋根
 建物2(ウエスト)：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：建物1(イースト)：地下1階付2階建
 建物2(ウエスト)：地下1階付5階建
 竣工年月：平成5年2月
 所有形態：(土地)建物1(イースト)所有権 建物2(ウエスト)所有権
 (共有持分割合64.13%)
 (建物)建物1(イースト)区分所有権 建物2(ウエスト)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

世田谷ビジネススクエア



用賀駅に直結する
オフィス・店舗等で
構成される大型
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%】

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

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^(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。

東京日産台東ビル



上野駅、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



利便性、繁華性が
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、繁華性の
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

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

〇 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

〇 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

〇 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

〇 秋葉原三和東洋ビル



中央通りと
蔵前橋通りの
交差点角地に立地。
駅直結の交通利便
性に優れた
オフィスビル



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

TOKYU REIT渋谷ビル



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^(注)
 (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



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



明治通りと甲州街道の交差点角地に立地。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：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



市ヶ谷、四ツ谷エリアに所在する、高い視認性とオフィススペックを合わせ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%]

C メゾンピオニー都立大学



東急東横線「都立大学」駅徒歩約1分に立地し、店舗及び共同住宅で構成される複合施設



所在地：東京都目黒区中根一丁目2番5号
 最寄駅：東急東横線「都立大学」駅徒歩約1分
 敷地面積：245.61㎡
 延床面積：950.36㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：10階建
 竣工年月：平成26年8月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

L 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

L OKIシステムセンター(底地)



沖電気工業株式会社が入居するOKIシステムセンターの底地。蕨市は都心へのアクセスが良く、住宅地としても高いポテンシャルを有する



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

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

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



世田谷ビジネススクエア

<評価点>

雨水や中水の再利用設備を設置して水の省資源を実現しながら、充実した敷地内緑化も実施することでヒートアイランド対策にも貢献している点。

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



cocoti (ココチ)

<評価点>

大規模な屋上緑化・壁面緑化を行うことで、都市のヒートアイランド対策に貢献しながら、フィットネスクラブや映画館などの体験型施設を備え、商業施設の魅力を高めている点。

<評価点>

(1)共用部分・専有部分においてLED照明を採用していることに加え、節水型のトイレを設置しているなど、高い省エネ性能を備えている点。
(2)最新のオフィスビルとして十分なスペックを有するほか、緑に囲まれたリフレッシュコーナーやコンビニが利用可能であり、労働環境に配慮されたビル運営がなされている点。
(3)予備電源やエレベーター内キャビネットなどの防災設備が用意されており、またICカードリーダーによる入室管理が行われているなど、リスクマネジメントの観点からも優れている点。



東急番町ビル

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



東急虎ノ門ビル

<評価点>

屋上や壁面の緑化を充実させることでヒートアイランド対策を積極的に推進しながら、ビルで働くオフィスワーカーに癒やしを与えている点。

<評価点>

LED照明を採用することで施設全体の省エネを推進しながら、地域のイベントに参加することにより、周辺環境のコミュニティ形成に積極的に取り組んでいる点。



QFRONT(キューフロント)

■ GRESB

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

■ BELS

BELS(建築物省エネルギー性能表示制度:Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。評価結果は星の数(5つ)により表示されます。



東急池尻大橋ビル
★★

■ 省エネ法に基づく、事業者クラス分け評価制度

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。

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	東京都千代田区大手町一丁目1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 除外について

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24期(平成27年7月期)については平成27年10月15日、第25期(平成28年1月期)については平成28年4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30年1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

本投資法人のウェブサイトは平成30年1月にリニューアルを実施致しました。
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。



分配金について
確定分配金、予想分配金等の情報をご覧ください。

更新情報
更新情報やニュースリリースをご覧ください。

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

東急REIT決算情報
最新の決算関連資料や動画をご覧ください。

ホームページアドレス
東急リアル・エステート投資法人
<http://www.tokyu-reit.co.jp>

モバイル対応
様々なモバイルからのアクセスが可能になりました。

