



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

2018年7月期(第30期)
資産運用報告書

自2018年2月1日 至2018年7月31日

成長力のある地域における 競争力のある物件への投資



TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

基本方針

1 「成長性」を確保する投資戦略

- 成長力のある地域への投資
 - －東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資
- 東急電鉄等^(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
- 第三者による複数層チェック
- 取引内容の積極的な開示



CONTENTS

投資主の皆様へ	3	損益計算書	50
2018年7月期(第30期)のサマリー	4	投資主資本等変動計算書	51
2018年7月期(第30期)パフォーマンス	5	注記表	52
トピックス	6	金銭の分配に係る計算書	62
本投資法人の特徴	8	監査報告書	63
投資運用戦略	10	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	64
ESGの取組み	14	注記表(参考情報)	65
財務戦略	20	ポートフォリオ(2018年7月期末(第30期末))	67
資産運用報告	21	投資主インフォメーション	78
貸借対照表	48		

(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数である特定目的会社又は特別目的事業体

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



立金(1口当たり53円)を取り崩した上で、2,800円と予想しています。

現在の投資環境判断として、首都圏の不動産価格はピークが継続しており、「長期投資運用戦略(サーフプラン)^(注1)」における「売却・入替期」は2020年まで続く一方、スポンサーである東京急行電鉄株式会社において、渋谷駅周辺開発に続き、広域渋谷圏(渋谷駅半径2.5km圏内)や東急沿線の開発が継続することから、首都圏のうち、渋谷・東急沿線の不動産価格は、2020年以降も継続して上昇することが見込まれます。これらにより、東京都心5区地域及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域としている本投資法人の保有物件の含み益は増加し、これに伴いNAV^(注2)が増加した結果、1口当たりNAVは投資口価格を上回る状況となっています。

この様な環境認識のもと、本投資法人は2020年までの施策として、保有物件のトータルリターン^(注3)、物件築年数、所在エリア等を考慮の上、物件入替を行うとともに、物件入替で生じた余剰資金を原資として、自己投資口の取得を検討して参ります。(詳細については、7ページをご参照ください。)

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。

最後に、第29期資産運用報告書に同封しました投資主様向けアンケートにご協力を頂きましたことを御礼申し上げます。皆様のご意見を真摯に受け止め、今後の資産運用やIR活動の向上に取り組んで参りますので、今後ご支援、ご協力の程、お願い申し上げます。

2018年9月

(注1)不動産価格の循環性に着目したバリュウー投資及び逆張り投資によって物件の入替を行いつながり、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。本資産運用会社が策定した本投資法人の戦略です。
(注2)NAV(Net Asset Value)=出資総額+圧縮積立金(利益処分後)+保有物件の含み損益
(注3)保有物件のトータルリターンは、毎期のインカムリターン(賃料収入等)と将来のキャピタルリターン(売却収入)により構成されます。

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2018年7月期の決算と運用状況についてご報告いたします。

当期は、東急虎ノ門ビルの前期入居テナントのフリーレント期間の減収があったものの、世田谷ビジネススクエアのフリーレント期間終了及び、その他物件の稼働率向上や賃料の増額改定等により、前期に比べて増収増益となりました。ポートフォリオ全体の稼働率は、99.3%と高い稼働率を維持しております。

この結果、当期の営業収益は7,119百万円(対前期87百万円増収)、当期純利益は2,678百万円(対前期184百万円増益)となりました。

また、本年8月にTOKYU REIT木場ビルの譲渡及びルーシッドスクエア恵比寿の取得の物件入替を実施した他、本年9月にはREVE中目黒の底地を取得しました。TOKYU REIT木場ビルの譲渡に伴い、2019年1月期に不動産等売却益を316百万円計上する見込みです。

1口当たり分配金は、2018年7月期は前期から89円増額の2,739円といたします。次期以降の1口当たり分配金については、2019年1月期は、前述の不動産等売却益の計上等により、前期から281円増額の3,020円、2019年7月期は、TOKYU REIT新宿ビルの外壁改修工事に伴う修繕費相当額52百万円の圧縮積

1985年4月
東京急行電鉄株式会社 入社 交通事業部
鉄道部
1986年4月
同 財務部
1998年3月
同 グループ事業室 関連一部
1999年7月
同 グループ事業室 関連二部
1999年10月
同 財務部
2000年1月
同 財務部 課長
2003年4月
同 財務戦略推進本部 主幹

2005年4月
同 財務戦略室 主計部 主幹
2006年6月
同 財務戦略室 グループ経営企画部 主幹
2007年4月
同 財務戦略室 グループ戦略推進部 課長
2008年4月
同 財務戦略室 グループ戦略推進部 統括部長
2009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
2009年6月
同 取締役 執行役員 コーポレート本部長
2010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

2014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
2014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
2015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)
2015年5月
同 代表取締役執行役員社長(現在に至る)
2015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)

2018年7月期(第30期)
1口当たり分配金

2,739円(確定)

(分配金支払開始 2018年10月16日)

2019年1月期(第31期)
1口当たり分配金

3,020円(予想)

(分配金支払開始 2019年4月中旬)

2019年7月期(第32期)
1口当たり分配金

2,800円(予想)

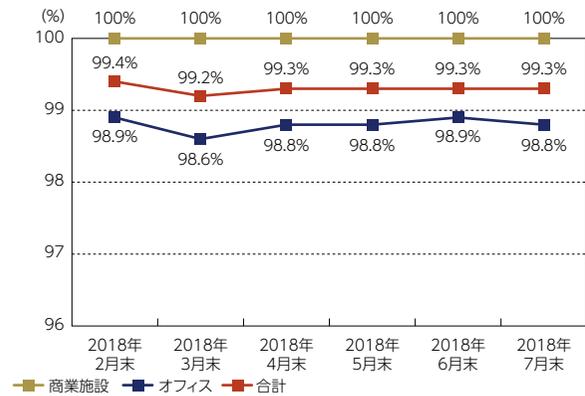
(分配金支払開始 2019年10月中旬)

TOKYU REITの運用状況

		2018年1月期(第29期) (実績)	2018年7月期(第30期) (実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	29物件	29物件
	■ 総資産額	218,101百万円	219,396百万円
	■ 有利子負債額	92,000百万円	93,500百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	42.2%	42.6%
損益計算書	■ 営業収益	7,032百万円	7,119百万円
	■ 当期純利益	2,493百万円	2,678百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	2,650円	2,739円
	■ 期中平均投資口価格	137,260円	146,066円

TOKYU REITは、2003年9月10日に東京証券取引所に上場し、投資主価値の最大化を究極の目的に、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。2018年7月期末(第30期末)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。

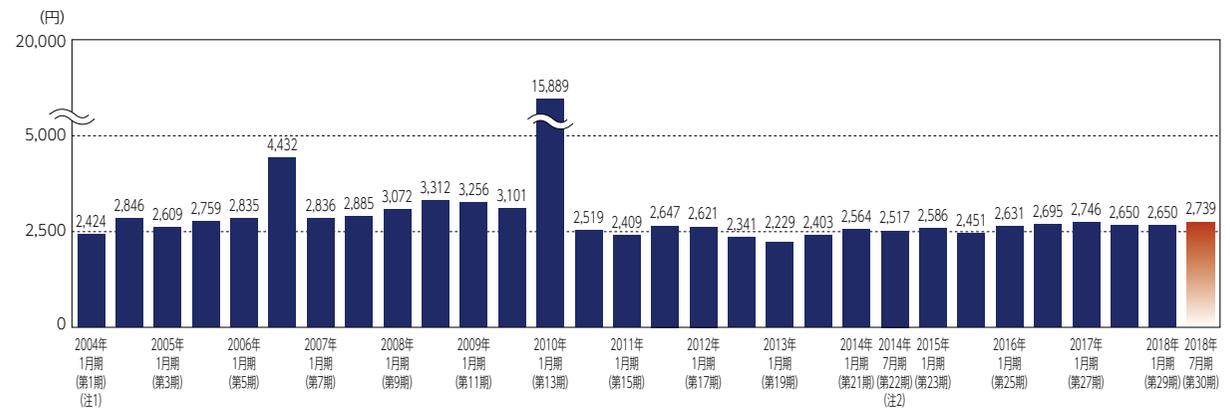
稼働率



投資口価格

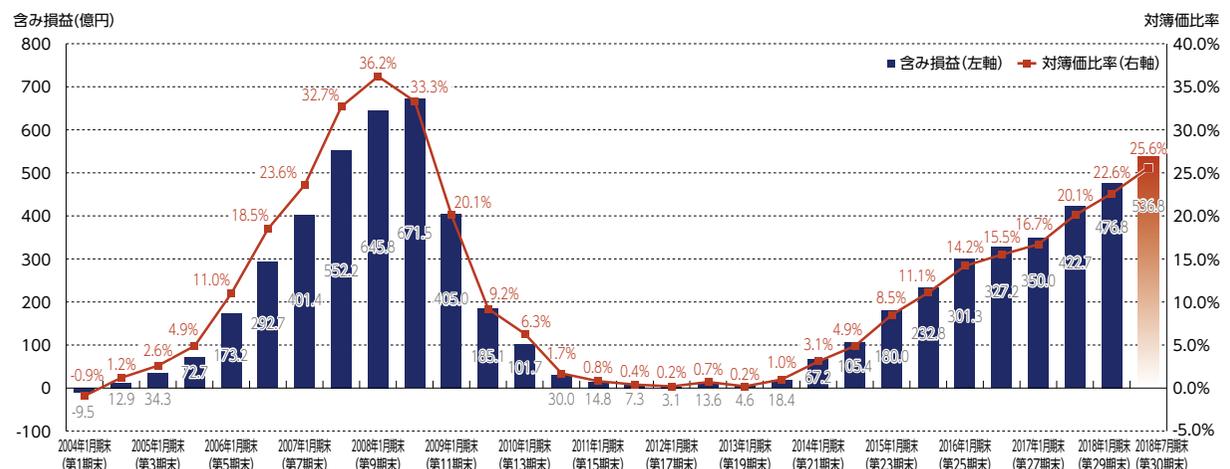


1口当たり分配金



■ 1口当たり分配金
 (注1) 2004年1月期分配金は1,897円(5分割後換算)ですが、実質的な運用日数が144日であるため、2004年7月期以降との比較のために184日に換算した2,424円を表記しています。
 (注2) 1口当たり分配金は、2014年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

含み損益



トピックス

物件入替（ルーシッドスクエア恵比寿・TOKYU REIT木場ビル）

取得資産

ルーシッドスクエア恵比寿



物件概要

所在地	東京都渋谷区東三丁目25番11号
交通	JR山手線・東京メトロ比谷線「恵比寿」駅徒歩約3分
取得価額	4,500百万円
鑑定評価額	4,700百万円（2018年6月30日時点）
契約締結日	2018年7月13日
取得日	2018年8月1日
NOI ^(注1)	年間145百万円（NOI利廻3.2%）
償却後NOI ^(注1)	年間124百万円（償却後NOI利廻2.8%）
竣工年月	1992年4月
用途	事務所、店舗、駐車場
稼働率	100%（2018年8月1日時点）

物件入替

- 都心5区地域外所在の物件を譲渡し、重点投資対象地域である渋谷区所在の物件を取得。入替前後の償却後NOIは取得物件の稼働回復後、同程度を維持する見込み^(注1)
- 「ルーシッドスクエア恵比寿」のNOI利廻は、稼働率の上昇、賃料増額等により、中長期的には3.2%から3.7%へ上昇する見込み^(注1)
- 「TOKYU REIT木場ビル」の譲渡により、2019年1月期（第31期）に不動産等売却益を316百万円計上



譲渡資産

TOKYU REIT木場ビル



物件概要

所在地	東京都江東区東陽三丁目7番13号
交通	東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約2分
譲渡価額	4,250百万円
帳簿価額	3,861百万円（2018年8月1日見込み額）
契約締結日	2018年7月13日
譲渡日	2018年8月1日
NOI ^(注2)	年間202百万円（NOI利廻4.8%）
償却後NOI ^(注2)	年間134百万円（償却後NOI利廻3.2%）
竣工年月	1992年2月
用途	事務所、店舗、駐車場
稼働率	81.1%（2018年8月1日時点）

(注1) 取得年度の収支から特殊要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提をもとに作成

- (1) 総賃料収入は取得日以降、一部テナントの退去を見込み、2019年1月末日時点の見込み稼働率(82.6%)を前提に本物件から得られる総収入の見込み数値を記載
- (2) 公租公課は、2018年度と同額を見込む
- (3) 修繕費は今後1年間に想定される費用をもって算出

(注2) 2017年2月～2018年1月の実績数値

物件取得（REVE中目黒（底地））

取得資産

REVE中目黒（底地）



不動産の概要

所在地	東京都目黒区上目黒一丁目13番14号
交通	東急東横線・東京メトロ比谷線「中目黒」駅徒歩約4分
面積	497.02㎡
取得価額	1,150百万円
鑑定評価額	1,150百万円（2018年7月31日時点）
契約締結日	2018年6月22日
取得日	2018年9月27日
NOI	年間39百万円（NOI利廻3.5%）

- 2017年の投資基準変更（1物件当たりの最低投資額引き下げ）後、「メゾンピオニー都立大学」に続く物件の取得
- 重点投資対象地域である東急沿線地域に位置し、土地建物のうち、底地を東急REIT、借地権付建物をスポンサーの東急電鉄が取得
- 東急電鉄との間で50年間の一般定期借地権設定契約を締結。NOIで年間39百万円の長期安定的な利益を見込む

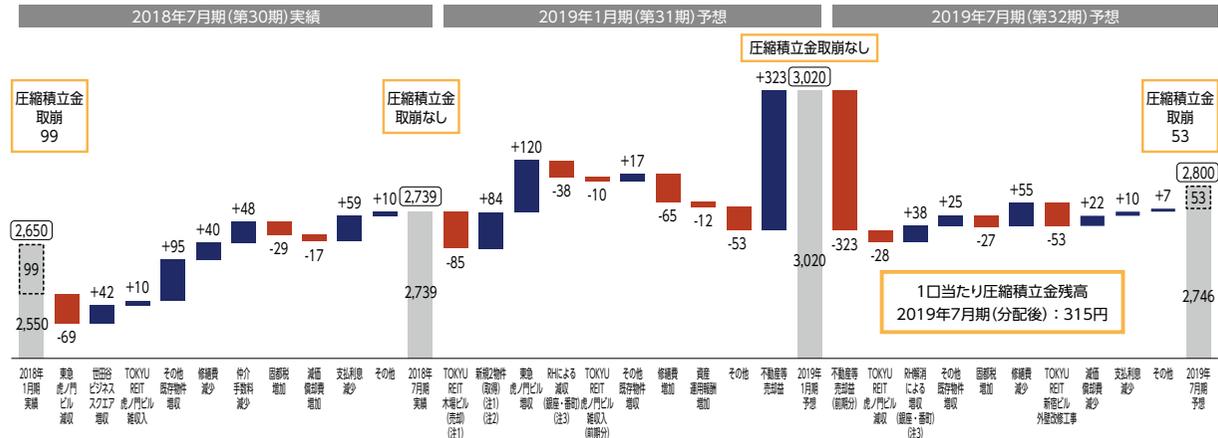


1口当たり分配金の変動要因

1口当たり分配金の変動要因別内訳

□ 内に記載した数値が分配金の実績・予想

(単位:円)



(注1) 償却後NOIの数値

(注2) ルーシッドスクエア恵比寿、REVE中目黒(底地)

(注3) RH(レントホリデー)=賃貸借契約において、入居後の賃料を一定期間免除する契約形態のうち、入居時以外の特定の時期に賃料免除する契約形態

今後の物件入替及び売却資金活用について(～2020年)

現状認識

首都圏の不動産価格水準

「長期投資運用戦略(サーフプラン)」^(注1)上の「売却・入替期」は2020年まで継続する見通し

スポンサーによる沿線拠点開発の進捗

渋谷駅周辺再開発に続き、「Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)」^(注2)や沿線開発が継続することから、東急沿線の不動産価格は2020年以降も上昇する見通し

P/NAV水準

保有物件の含み益増加に伴うNAVの増加により、P/NAVはディスカウントとなっている

物件入替

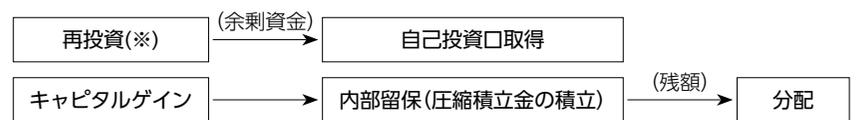
東京都心所在物件(主にオフィス物件)

「長期投資運用戦略(サーフプラン)」に基づき、積極的に物件入替を推進

Greater SHIBUYA・東急沿線所在物件

「循環再投資モデル」^(注3)に基づき、スポンサーとの物件交換を推進

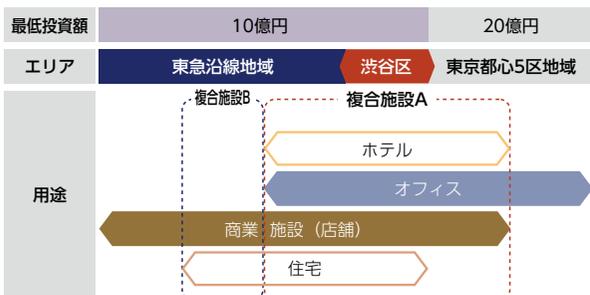
物件売却資金の使途



(注1) 不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方

(注2) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内
(注3) 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により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す考え方

(※) 再投資物件のイメージ



<直近の取得物件>



本投資法人の特徴

投資方針

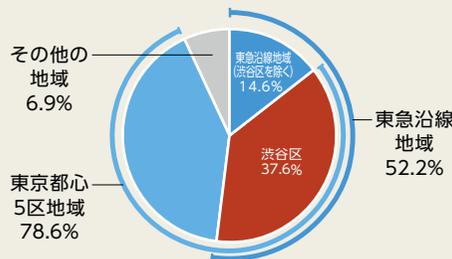
成長力のある地域における競争力のある物件への投資

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
- ✓2018年7月期末(第30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%)
- ✓2018年7月期末(第30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評価報告書に基づいています。ここにある損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

(注2) 湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)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

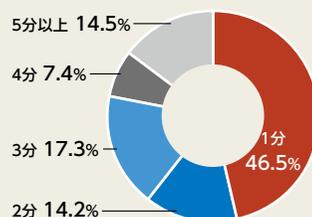
■商業施設

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

- ✓2018年7月期末(第30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

- ✓2018年7月期末(第30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

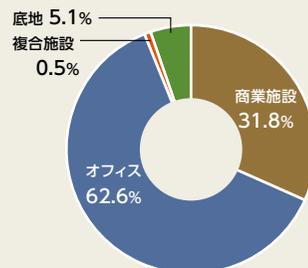
■用途

■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 *取得価額ベース



主な戦略等

スポンサーとの協働による「循環再投資モデル」	→10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」	→11ページ参照
「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系	→17ページ参照
信用危機に強い「負債マネジメント」	→20ページ参照

投資運用戦略

循環再投資モデル

スポンサーとの協働による「循環再投資モデル」

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



不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーション(中長期)

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

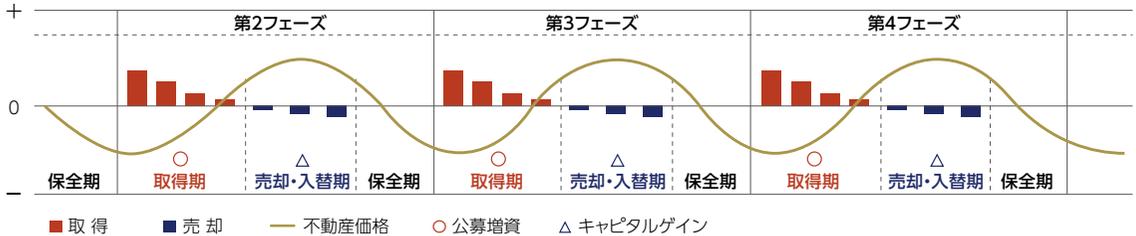


(注) 東急電鉄とともに2011年6月まで資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(東急REIM)の株主であった東急不動産(株)が拠出した物件も含まれています。

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、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

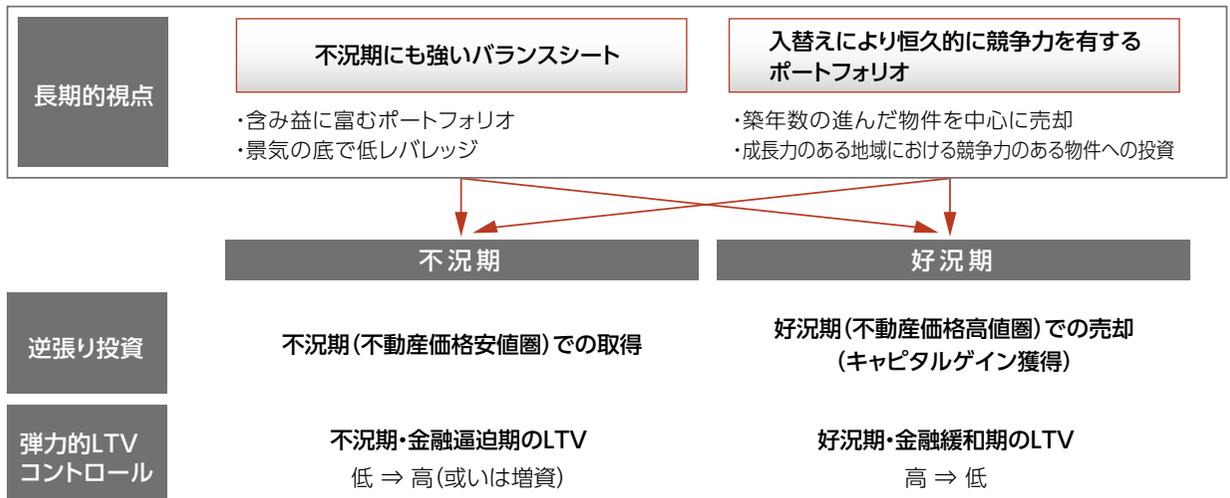
■ バリュー投資とは

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



渋谷駅周辺再開発の状況

東急グループを中心とする「Greater SHIBUYA」(注1)の再開発が進行中



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:2019年度(予定)、中央棟・西棟:2027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、ホール、駐車場等
延床面積	約116,000㎡
高さ	約180m
開業日	2018年9月13日

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	34,981㎡
高さ	約71m
開業日	2017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	2019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	2023年度竣工(予定)

東急REITが保有する「Greater SHIBUYA」(注1) 所在物件一覧 (12物件) (注2)

取得価額:932億円 鑑定評価額:1,245億円



(注1) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

(注2) 2018年7月期(第30期末)時点

* 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。

* 東急電鉄等が保有する物件について、本書の日付現在で本投資法人による取得は予定されていません。

ESGの取組み

環境 (Environment) への取組み

外部評価機関による認証の取得

■ DBJ Green Building認証

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



DBJ Green Building
2016

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



DBJ Green Building
2016

非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



東急番町ビル



cocoti (ココチ)



DBJ Green Building
2016

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



QFRONT
(キューフロント)

■ GRESB

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

東急REIMは、東急REITを対象として2014年からGRESBリアルエステイト評価に参加し、2015年から「Green Star」の評価を継続的に獲得



G R E S B
☆☆☆☆ 2018

■ 省エネ法に基づく、事業者クラス分け評価制度

「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~Cの4段階にクラス分けする制度

東急REITは、2015年度より最高位である「Sクラス」を継続的に獲得

■ BELS

「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

評価結果は星の数(5つ)により表示

東急REITでは、東急池尻大橋ビルが2つ星を取得



東急池尻大橋ビル
★★

省エネルギーへの取組み

■ 世田谷ビジネススクエア 空調設備更新(第26期~)

空調関連機器の更新により、当該機器の電力使用量を年間30.6%削減を見込む



社会 (Social) への貢献

地域貢献・テナント満足度向上

● 世田谷ビジネススクエア

東急REIT スポンサー

<地域イベントへの参画> (2018年8月)



用賀サマーフェスティバル実行委員会等が主催するイベントに本物件の敷地と共用設備一部を提供イベントの安全な運営をサポートするために、別途警備員を配置

● 東急番町ビル

東急REIT スポンサー

<コミュニティサイクルの設置> (2018年8月~)



敷地の一部に千代田区コミュニティサイクル「ちよくる」のサイクルポートを設置
CO₂排出量の削減や渋滞緩和が期待されるとともに、地域の利便性向上に貢献

● TOKYU REIT虎ノ門ビル

東急REIT

<屋上リニューアル> (2016年10月)



喫煙・リフレッシュスペースを設置

緊急時への対応

● QFRONT(キューフロント)

東急REIT スポンサー

<東急電鉄が事務局を務める「渋谷駅周辺帰宅困難者対策協議会」と東京都及び渋谷区が実施した大規模訓練に参画>



(2017年2月)

約4,300名が参加する大規模訓練において、渋谷区が発出する緊急情報を本物件の大型ビジョンを使って放映

<テロ対策として、爆発物対処合同訓練を実施>

(2016年3月)



警視庁及び渋谷警察署、テナント、スポンサー(東急電鉄)等が参画した合同訓練を本物件にて実施

● 各物件

東急REIT スポンサー

<災害時救援自動販売機の設置>



機内の商品を搬出する機能を持ち、災害等の緊急時には無償で提供できる自動販売機を6物件に10台設置

東急電鉄(スポンサー)と連携し、資産運用会社の人材育成に努める

■ 人材育成

東急電鉄(スポンサー)

なでしこ銘柄6年連続選定
(経済産業省・東京証券取引所)

新・ダイバーシティ経営企業
100選に選定(経済産業省)

健康経営銘柄4年連続選定
(経済産業省・東京証券取引所)



各種研修制度

- ・新入社員研修
- ・職責別研修 (5コース、各職責新任者全員が対象)
- ・各種派遣研修 (20コース)
- ・通信教育 (自己啓発) 他

東急REIM(資産運用会社)

各種研修へ参加

48名(うち出向者:27名)

プロセス

1.適切なプロセスの維持・向上

- 適切な投資家保護を目的として、以下に重点を置き、実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用を目指す。
- (1)顧客の最善の利益を追求するための行動、顧客の公正な取扱い等を促進するよう設計されたガバナンス
 - (2)コンプライアンス及びリスクマネジメントを徹底する内部管理
 - (3)スポンサーコラボレーションと独立性の両立を実現する利益相反管理

人材

2.人材の配置・育成

- 資産運用の礎は人材にあるという認識のもと、以下に重点を置き、「質」、「量」ともに十分な人材を配置及び育成し、もって、顧客の最善の利益を追求できる組織能力の強化を図る。
- (1)「誠実性及び倫理観」
 - (2)投資対象地域及び不動産への深い知見と洞察に裏打ちされた「目利き力」
 - (3)ステークホルダーとの十分な「対話力」

各種制度・取組み

■ 働きやすい職場環境整備/ダイバーシティ

- ・女性社員比率48%
- ・出産・育児・介護休暇、時間短縮勤務等の整備

■ 人材育成

<各種研修>(2017年度実績)

- ・コンプライアンス研修 11回(毎月テーマを変え、開催)
- ・ダイバーシティ研修 2回
- ・ハラスメント研修 1回
- ・階層別研修 1回 他

<資格取得支援制度>

- 当社が指定する資格取得に向けた補助制度の充実
主な取得資格
- ・不動産鑑定士4名、宅地建物取引士20名
 - ・不動産証券化協会認定マスター12名(アンシエイト含む)
 - ・ビル経営管理士5名 等

ESGの取組み

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)、2018年7月期末(第30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

1985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
1985年 5月	税理士開業登録(現在に至る)
2000年 6月	新創監査法人 代表社員
2001年 7月	日本公認会計士協会 理事
2003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)
2004年 7月	日本公認会計士協会 常務理事
2010年 7月	日本公認会計士協会 東京会 副会長
2011年 4月	新創監査法人 統括代表社員(現在に至る)
2013年 6月	日本公認会計士協会 東京会 会長
2013年 7月	日本公認会計士協会 副会長(現在に至る)
2015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

1988年 4月	弁護士登録(東京弁護士会)
	大原法律事務所 入所
1988年 5月	同 香港中文大学留学
1988年 9月	同 中国人民大学留学
1989年 7月	同 香港"ROBERT LEE & FONG" SOLICITORS(法律事務所)勤務
1996年 2月	近藤丸人法律事務所開設(現在に至る)
1998年 5月	第二東京弁護士会へ登録換え(現在に至る)
2003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、3ページをご覧ください。

TOKYU REITの取組み(ガバナンス)

TOKYU REITの目指すもの

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

TOKYU REITのガバナンスの特徴

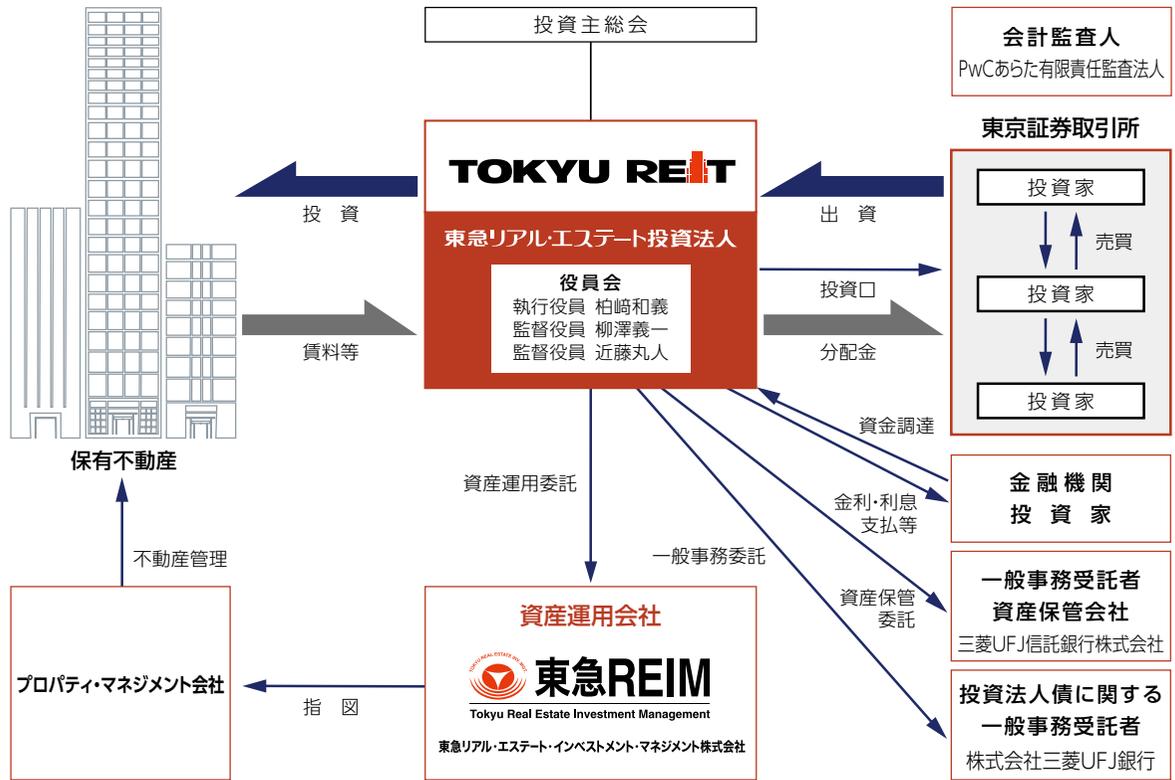
- 1 独立第三者役員の積極的関与
- 2 スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- 3 資産運用会社等における受託者意識の徹底
- 4 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

TOKYU REITの項目別の取組み

優れたガバナンスは競争力の源泉	仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ■ 複階層チェックと独立第三者役員の積極的関与 ■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 ■ 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1.8回(2018年7月期(第30期)) ■ 役員会出席率(2018年7月期(第30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

東急リアル・エステート投資法人の仕組み



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 2018年7月期(第30期)
	採用理由	
基本報酬 1 (資産評価額連動)	前期末資産評価額 × 0.125% (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	320百万円
	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)	当期基準キャッシュフロー ^(注) × 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%)	258百万円
	賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる。	
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)	(当期投資口価格平均 - 投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4% 投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取組みの充実が促される。	発生せず

(注) 当期基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

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

※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。

ESGの取組み

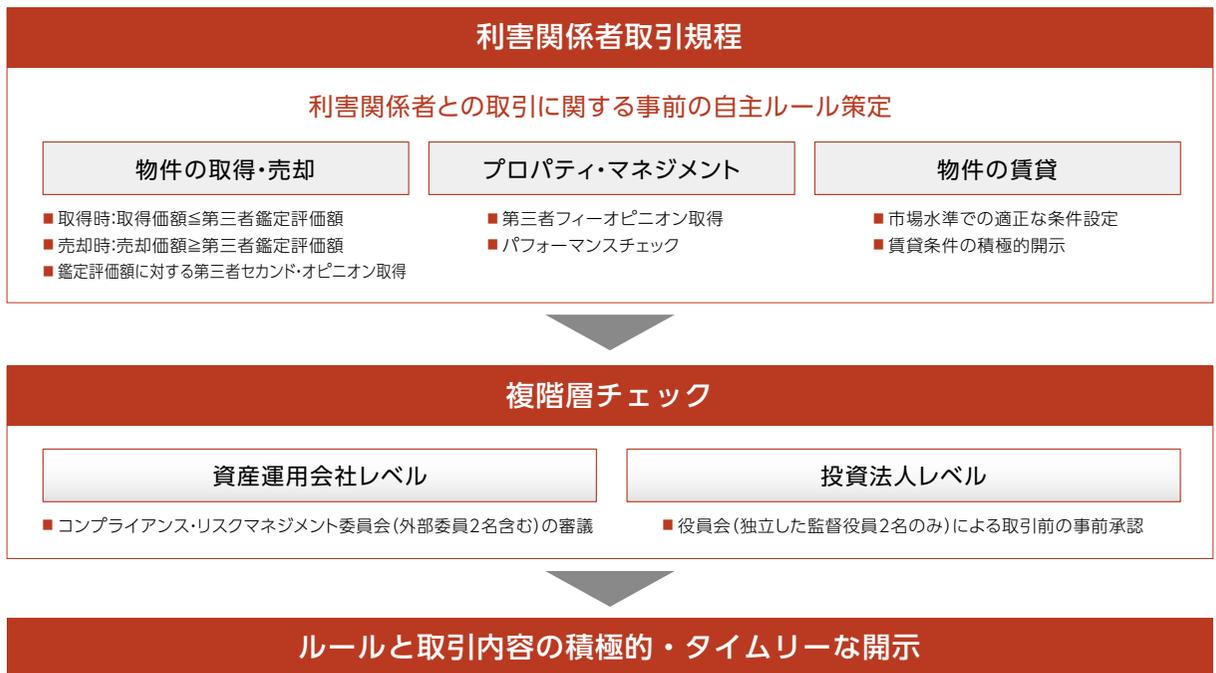
東急電鉄等との協働体制

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

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

利益相反対策

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



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

1.「東急電鉄等」とは、以下の(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

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、2003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。

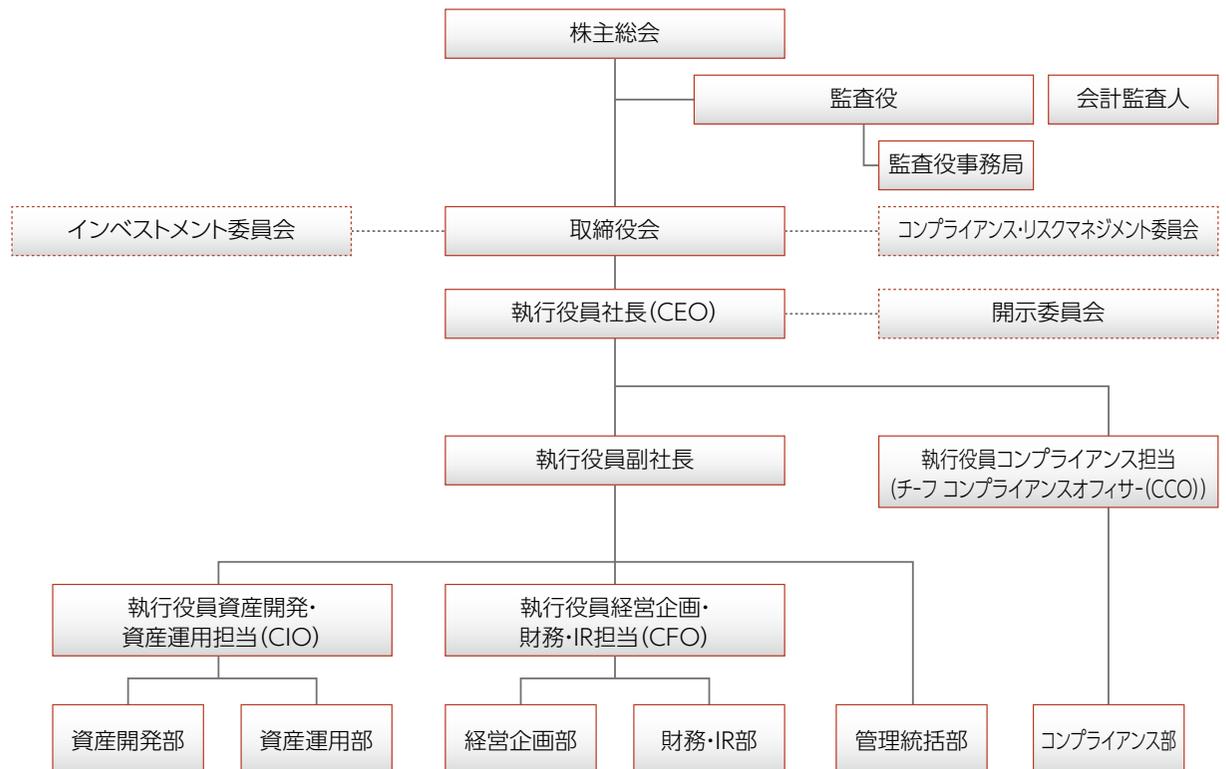
取締役会	<p>機能 : 経営戦略・業務執行に関する基本的重要事項の意思決定</p> <p>構成メンバー : 代表取締役社長、代表取締役副社長、常勤取締役(2名)、スポンサーからの非常勤取締役(3名)^(注)、非常勤監査役(2名)</p>
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会	<p>機能 : コンプライアンス、リスクマネジメント、利害関係者取引等に関する取締役会の諮問機関</p> <p>構成メンバー : 非常勤取締役(2名)、外部委員(2名)</p>
インベストメント委員会	<p>機能 : 投資判断に関する取締役会の諮問機関</p> <p>構成メンバー : 代表取締役社長(委員長)、代表取締役副社長、取締役(3名)、不動産鑑定士(1名)</p>

(注)2018年4月1日以降

■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 速やかな資金調達体制の確保
	効率性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 効率的なキャッシュ・マネジメント ■ 安定運用に基づく低廉な調達レートの確保

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

負債状況

有利子負債状況	935億円
長期固定比率	100%
平均残存年数	3.91年
コミットメントライン	180億円 ^(注)

(注)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、2018年7月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

格付の状況

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

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: 期末総資産LTV = 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

■ 鑑定ベースLTV: 鑑定ベースLTV = (有利子負債の期末残高 + 見合現金のない預り保証金敷金の期末残高) ÷ (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)が必要とならないようにするため、返済・償還期限の分散に留意し、資金調達を実施しています。



1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別			第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期	第 30 期	
			自 2016年 2月 1日 至 2016年 7月 31日 (182日)	自 2016年 8月 1日 至 2017年 1月 31日 (184日)	自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日 (181日)	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日 (184日)	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日 (181日)	
営業 成績	損益計算書	営業収益	百万円	9,500	7,514	6,919	7,032	7,119
		営業利益	百万円	3,580	3,588	2,940	3,068	3,197
		経常利益	百万円	2,927	2,954	2,355	2,494	2,679
		当期純利益	百万円	2,926	2,952	2,355	2,493	2,678
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a)(注2)	百万円	7,150	6,973	6,919	7,032	7,119
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,362	3,232	3,310	3,271	3,211
		(うち減価償却費等) (c)(注3)	百万円	(1,049)	(1,027)	(1,022)	(1,036)	(1,054)
		賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	4,837	4,768	4,631	4,797	4,962
	資金収支	FFO (Funds from Operation) (d)(注4)	百万円	3,467	3,439	3,377	3,530	3,732
		資本的支出額 (e)	百万円	684	615	840	458	413
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)		百万円	2,783	2,824	2,537	3,071	3,318	
財産等 の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	221,495	219,762	219,579	218,101	219,396
		(対前期比)	%	(△0.6)	(△0.8)	(△0.1)	(△0.7)	(0.6)
		有利子負債額 (g)(注5)	百万円	95,500	93,500	93,500	92,000	93,500
		純資産額 (h)	百万円	113,538	113,856	113,527	113,430	113,517
		(対前期比)	%	(0.3)	(0.3)	(△0.3)	(△0.1)	(0.1)
	ポート フォリオ	出資総額	百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479
		不動産等の取得価額 (注6)	百万円	223,629	222,339	222,339	223,539	223,539
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	211,772	210,192	210,000	210,672	210,047
		不動産等の期末算定価額 (i)(注6)	百万円	244,500	245,200	252,280	258,360	263,730
		期末物件数	件	29	28	28	29	29
総賃貸可能面積 (注7)		m ²	211,801.83	210,476.40	210,373.50	211,303.47	211,267.00	
	期末稼働率 (注7)	%	97.0	97.1	98.3	99.7	99.3	
そ の 他	分配	分配総額	百万円	2,634	2,684	2,590	2,590	2,677
		配当性向	%	90.0	90.9	110.0	103.9	100.0
	一口 当たり 情報	発行済投資口の総口数	口	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
		1口当たり純資産額 (基準価額)	円	116,139	116,465	116,128	116,029	116,118
		1口当たり分配金額	円	2,695	2,746	2,650	2,650	2,739
	経営 指標	総資産経常利益率 (年換算) (注8)	%	2.6	2.7	2.2	2.3	2.5
		自己資本利益率 (年換算) (注9)	%	5.2	5.2	4.2	4.4	4.8
		自己資本比率 (h)/(f)	%	51.3	51.8	51.7	52.0	51.7
		(対前期増減)		(0.5)	(0.5)	(△0.1)	(0.3)	(△0.3)
		期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	43.1	42.5	42.6	42.2	42.6
	期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)	%	39.1	38.1	37.1	35.6	35.5	
	期中平均投資口価格 (注10)	円	154,325	140,910	137,786	137,260	146,066	

(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、第30期5百万円) 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「B 投資法人の運用資産の状況 (2) 主要な保有資産 (注3)、(注5)」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、家電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、2018年1月から6月までの間において、11万人超の転入（※）があり、全国との格差は依然として拡大しています。（※）出典：「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）

このような状況のなか、東京都心5区のオフィス賃貸市場については、雇用情勢は改善しており就業者数の増加等に伴う集約や拡張ニーズを背景に引き続き空室率は低下、平均賃料は緩やかに上昇しています。

商業施設賃貸市場について、2018年上半期の小売販売額は、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、個人消費は持ち直しておりますが、消費者マインドは持ち直しに足踏みがみられます。

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、良好な資金調達環境もあり、東京都心5区の取引件数は前期より増加しています。引き続き、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）」に基づき投資活動を行いました。

当期においては2018年6月22日にREVE中目黒（底地）の取得の契約を締結し、2018年9月27日に取得する予定です。また、2018年7月13日にルーシッドスクエア恵比寿の取得及びTOKYU REIT木場ビルの譲渡の契約を締結し、2018年8月1日に取得及び譲渡しました。

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211,267.00㎡、期末算定価額の合計は2,637億3千万円となりました。

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536億8千2百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して0.28%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の0.3%から0.4ポイント低下し0.7%となりました。

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

b. 利益相反対策

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

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

（注）「利害関係者」とは以下の i から 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4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、分配金支払資金の一部に充当するため長期借入金により15億円を調達したほか、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75億円について借換を行いました。当期末現在の有利子負債残高は935億円（投資法人債残高95億円、長期借入金残高840億円（1年内返済予定の長期借入金90億円及び投資法人債35億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.07%（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らず、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

【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 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期	第 30 期
決算年月	2016年7月	2017年1月	2017年7月	2018年1月	2018年7月
最 高	167,300	148,100	142,500	145,900	156,900
最 低	139,500	134,300	129,300	131,600	134,000

(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、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2,739円となりました。

期 別		第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期	第 30 期
		自 2016年 2月 1日 至 2016年 7月 31日	自 2016年 8月 1日 至 2017年 1月 31日	自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日
当期末処分利益総額	千円	2,926,676	2,952,920	2,355,834	2,493,377	2,678,175
利益留保額	千円	292,044	268,430	48	0	529
金銭の分配金総額	千円	2,634,632	2,684,489	2,590,640	2,590,640	2,677,646
(1口当たり分配金)	円	(2,695)	(2,746)	(2,650)	(2,650)	(2,739)
うち利益分配金総額	千円	2,634,632	2,684,489	2,590,640	2,590,640	2,677,646
(1口当たり利益分配金)	円	(2,695)	(2,746)	(2,650)	(2,650)	(2,739)
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、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、海外経済の不確実性、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2020年頃に上昇し、賃料水準もそれに合わせて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、雇用や所得環境が改善するなかで個人消費や、インバウンド消費の拡大などにより、テナント売上及び賃料水準について堅調な推移が予想されます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

（イ）東急電鉄

（ロ）東急電鉄の連結子会社

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

物件の管理運営面においては、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。

また、現在の投資環境判断として、首都圏の不動産価格はピークが継続しており、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」における「売却・入替期」は2020年まで続く一方、スポンサーである東急電鉄において、渋谷駅周辺開発に続き、広域渋谷圏（渋谷駅半径2.5km圏内）や東急沿線の開発が継続することから、首都圏のうち、渋谷・東急沿線の不動産価格は、2020年以降も継続して上昇することが見込まれます。これらにより、東京都心5区地域及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域としている本投資法人の保有物件の含み益は増加し、これに伴いNAV（注3）が増加した結果、1口当たりNAVは投資口価格を上回る状況となっています。

このような環境認識のもと、本投資法人は2018年から2020年までの施策として、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」及び「循環再投資モデル」に沿って、保有物件のトータルリターン（注4）、物件築年数、所在エリア等を考慮の上、物件入替を行うとともに、物件入替で生じた余剰資金を原資として、自己投資口の取得及び消却を検討します。（本件の詳細については、2018年9月13日付「運用ガイドラインの一部改定（自己投資口の取得及び消却に関する規定の変更）に関するお知らせ」をご参照ください。）

（注3）NAV（Net Asset Value）＝出資総額＋圧縮積立金（利益処分後）＋保有物件の含み損益

(注4) 保有物件のトータルリターンは、毎期のインカムリターン（賃料収入等）と将来のキャピタルリターン（売却収入）により構成されます。

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた事項は以下の通りです。

資産の譲渡及び取得

2018年8月1日付で、以下の資産を譲渡及び取得しました。

(イ) 資産の譲渡

- i. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : TOKYU REIT木場ビル
- iii. 譲渡価額(注1) : 4,250百万円
- iv. 契約日 : 2018年7月13日
- v. 譲渡日 : 2018年8月1日
- vi. 譲渡先 : 国内特定目的会社(注2)
- vii. 損益に及ぼす影響 : 2019年1月期において、不動産等売却益316百万円を計上する予定です。

(注1)「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（受益権売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

(注2)名称等の開示については、譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。

本投資法人・資産運用会社と、譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

(ロ) 資産の取得

- i. 取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : ルーシッドスクエア恵比寿
- iii. 取得価額(注1) : 4,500百万円
- iv. 契約日 : 2018年7月13日
- v. 取得日 : 2018年8月1日
- vi. 取得先 : 国内特定目的会社(注2)
- vii. 取得資金 : TOKYU REIT木場ビルの譲渡代金及び自己資金

(注1)「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（受益権売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

(注2)名称等の開示については、取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。

本投資法人・資産運用会社と、取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

(ご参考)

① 資産の取得

(イ) ルーシッドスクエア恵比寿

取得資産の概要

物件の名称	ルーシッドスクエア恵比寿	
特定資産の種類	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権	
所在地 (一棟の建物)	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区東三丁目2番11 (建物) 東京都渋谷区東三丁目2番地11
最寄駅からの所要時間(注1)	J R山手線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約3分	
用途	事務所、店舗、駐車場	
面積(登記簿上の表示)	(土地) 478.40㎡ (建物) 2,603.30㎡	
構造・階数(登記簿上の表示)	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
竣工年月(登記簿上の表示)	1992年4月	
売主	国内特定目的会社(注2)	
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	
テナントの総数(注3)	8	
取得価額(注4)	4,500百万円	
取得時鑑定評価額	4,700百万円(価格時点:2018年6月30日) 鑑定機関:日本ヴァリュアーズ株式会社	
特記事項	・消防用設備等点検において流量計の交換を要する旨の指摘がありましたが、取得までに売主の責任と負担で是正済みです。	

(注1) 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。

(注2) 名称等の開示については、売主からの同意が得られていないため、非開示としています。

本投資法人・資産運用会社と、売主との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該売主は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注3) 「テナントの総数」は、取得日(2018年8月1日)における実績に基づき記載しています。

(注4) 「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(受益権売買契約書に記載された売買代金)を記載しています。

(ロ) REVE中目黒 (底地)

2018年6月22日付で以下の特定資産の取得について売買契約を締結し、2018年9月27日に引渡しを受ける予定です。

本物件は、東急電鉄とのコラボレーションの一環として、当該底地を含む土地建物のうち、借地権付建物を東急電鉄が、底地を本投資法人がそれぞれ取得するものです。

また、本物件の売買契約締結とともに、東急電鉄と50年間の一般定期借地権設定契約を締結しました。

取得資産の概要

物件の名称	REVE中目黒 (底地)	
特定資産の種類	国内不動産 (一般定期借地権付土地の所有権)	
所在地	(登記簿上の表示)	東京都目黒区上目黒一丁目202番1
最寄駅からの所要時間(注1)	東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」 駅徒歩約4分	
面積 (登記簿上の表示)	497.02㎡	
取得予定日	2018年9月27日	
売主	国内合同会社(注2)	
所有形態	所有権	
取得価額(注3)	1,150百万円	
取得時鑑定評価額	1,150百万円 (価格時点: 2018年6月1日)	
	鑑定機関: 一般財団法人 日本不動産研究所	
特記事項	・本物件合筆前の元地番の不動産登記において、本日現在、建物登記が残存しており、本投資法人の取得日までに、売主の責任と負担において滅失登記を行う予定です。 ・本投資法人と本物件の賃借人である本物件上の建物の所有者の間には、譲渡に係る優先交渉権に関する合意があります。	

(注1) 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。

(注2) 名称等の開示については、売主からの同意が得られていないため、非開示としています。

本投資法人・資産運用会社と、売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該売主は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注3) 「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用 (公租公課等) を含まない金額 (土地売買契約書に記載された売買代金) を記載しています。

(注4) 本物件の取得は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人が売買契約に定める合意事項 (表明保証条項を含むがこれに限られません。) に違反し、かかる違反により当該売買契約の目的を達成することができない場合は、当該売買契約に別途定める場合を除き、売主は違反当事者へ催告の上、当該売買契約を解除することができます。本投資法人の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合、本投資法人は、消費税及び地方消費税を含む売買代金の10%相当額を違約金として売主に支払わなければなりません。

なお、本物件については、2018年7月31日を価格時点とする一般財団法人 日本不動産研究所の鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は1,150百万円です。

(参考) 建物の概要

物件の名称	REVE中目黒
面積 (登記簿上の表示)	985.66㎡
構造・階数 (登記簿上の表示)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
竣工年月 (登記簿上の表示)	2007年1月
用途	店舗、共同住宅

(参考) 土地賃貸借契約の概要

賃借人	東京急行電鉄株式会社
借地権の種類	一般定期借地権
契約締結日	2018年6月22日
契約期間	50年
賃貸面積	497.02㎡
年間地代	42百万円
敷金	31百万円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料改定 地代計算期間（4月1日から翌年3月31日までの期間をいいます。）の開始日を含む年度の前年度分の固定資産税及び都市計画税の合計額に増減があった場合、当年度の地代は、当該増減額と同額の改定をします。 ・ 中途解約 本投資法人及び賃借人は、互いに本契約を解約することができません。これに違反して賃借人が本契約を解約した場合、賃借人は本投資法人に対し、違約金として、解約時における地代の1年分を支払わなければならない、かつ、敷金全額の返還請求権を放棄したとみなします。賃借人の責により本投資法人が違約金の額を超える損害（第三者からの請求によるものを含みます。）、損失及び費用（合理的な弁護士費用を含みます。）を被ったときは、賃借人はその損害、損失及び費用を別途賠償しなければなりません。

② 本投資法人の資産運用会社の運用ガイドライン一部改定

(イ) 改定理由

自己投資口の取得及び消却を実施する場合において、実施の目的、留意点等をより明確にするため、運用ガイドラインの一部改定を行います。

(ロ) 改定内容

「財務戦略」のうち、エクイティ・ファイナンスに係る記載内容を以下の通り改定します。（下線は改定部分です。）

改定前	<p>エクイティ・ファイナンス <u>(新規投資口の追加発行)</u></p> <p>(i) 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします。</p> <p>(ii) 資本効率の向上等を目的として、<u>消却を行うため、自己投資口の取得を行うことがあります。</u></p>
改定後	<p>エクイティ・ファイナンス</p> <p>(i) <u>新規投資口の追加発行</u> 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします。</p> <p>(ii) <u>自己投資口の取得及び消却</u> 資本効率の向上<u>及び投資主還元</u>を目的として、自己投資口の取得<u>及び消却</u>を行うことがあります。 <u>自己投資口の取得及び消却にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を見極め、実施の可否を判断するものとします。</u></p>

(ハ) 改定日

2018年9月13日

(ニ) その他

本件の詳細については、2018年9月13日付「運用ガイドラインの一部改定（自己投資口の取得及び消却に関する規定の変更）に関するお知らせ」をご参照ください。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期	第 30 期
	2016年 7月31日現在	2017年 1月31日現在	2017年 7月31日現在	2018年 1月31日現在	2018年 7月31日現在
発行可能投資口総口数 □	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 □	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
出資総額 百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479
投資主数 人	12,146	12,760	13,144	12,484	11,775

(2) 投資法人の投資口に関する事項

2018年7月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	238,173	24.36
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	126,149	12.90
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	49,000	5.01
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	37,984	3.89
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	30,203	3.09
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	14,434	1.48
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
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	13,022	1.33
株式会社八十二銀行 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	11,170	1.14
JP MORGAN CHASE BANK 385771 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟	10,842	1.11
合 計		544,977	55.75

(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 2018年7月31日現在の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執行役員	柏 崎 和 義	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役執行役員社長	— (注3)
監督役員	柳 澤 義 一	新創監査法人統括代表社員 公認会計士・税理士	3,000
	近 藤 丸 人	近藤丸人法律事務所所長 弁護士	3,000
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人		9,000

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

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

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

(注3) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

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

2018年7月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（計算・機関運営・投資口事務代行等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行（注）

(注) 会社分割により、2018年4月16日に三菱UFJ信託銀行株式会社より承継されました。

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 29 期		第 30 期	
			(2018年1月31日現在)		(2018年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域	15,519,725	7.1	15,485,599	7.1
		小 計	15,519,725	7.1	15,485,599	7.1
	オフィス	東京都心5区地域	48,053,422	22.0	47,944,909	21.9
		小 計	48,053,422	22.0	47,944,909	21.9
	複合施設	東急沿線地域	1,246,219	0.6	1,240,255	0.6
		小 計	1,246,219	0.6	1,240,255	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		69,593,647	31.9	69,445,043	31.7
	不動産信託受益権	商業施設	東京都心5区地域	50,976,864	23.4	50,767,178
小 計			50,976,864	23.4	50,767,178	23.1
オフィス		東京都心5区地域	51,394,727	23.6	51,165,791	23.3
		東急沿線地域	27,789,377	12.7	27,781,302	12.7
		その他	3,891,354	1.8	3,861,641	1.8
		小 計	83,075,458	38.1	82,808,736	37.7
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		141,078,436	64.7	140,602,027	64.1	
その他資産			7,429,090	3.4	9,349,874	4.3
資産総額計			218,101,173 (210,672,083)	100.0 (96.6)	219,396,945 (210,047,070)	100.0 (95.7)

(注1)「地域」については、前記「Ⅱ 資産運用の概況 (5) 今後の運用方針 ②今後の運用方針及び対処すべき課題 (注1)」をご参照ください。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

2018年7月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

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)	13,658,648	4,502.93	4,502.93	100.0	9.7	商業施設
R	レキシントン青山	4,701,473	2,107.08	2,107.08	100.0	1.8	商業施設
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,650,714	2,669.10	2,669.10	100.0	2.5	商業施設
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,574,286	1,543.05	1,543.05	100.0	3.5	商業施設
R	cocoti (ココチ)	21,679,103	8,295.62	8,295.62	100.0	7.7	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,823,981	2,327.00	2,327.00	100.0	1.7	商業施設
R	代官山フォーラム	4,087,330	2,477.64	2,477.64	100.0	1.5	商業施設
R	カレイド渋谷宮益坂	5,077,238	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	18,281,683	24,886.62	23,940.38	96.2	13.5	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,221,917	7,148.18	7,148.18	100.0	2.2	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,561,522	4,737.19	4,737.19	100.0	3.2	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,847,300	7,845.42	7,356.20	93.8	2.6	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,411,677	3,202.57	3,202.57	100.0	1.9	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	3,838,639	7,337.82	7,337.82	100.0	3.1	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,970,924	10,247.06	10,247.06	100.0	5.2	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)	7,878,766	3,533.03	3,533.03	100.0	2.5	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,660,979	5,733.23	5,733.23	100.0	2.8	オフィス
O	麹町スクエア	8,252,744	5,409.11	5,409.11	100.0	3.1	オフィス
O	TOKYU REIT新宿ビル	8,797,997	6,270.68	6,270.68	100.0	3.6	オフィス
O	秋葉原三和東洋ビル	4,522,045	4,590.53	4,590.53	100.0	2.4	オフィス
O	TOKYU REIT木場ビル	3,861,641	5,797.79	5,797.79	100.0	2.2	オフィス
O	東急銀座二丁目ビル	4,544,748	3,469.14	3,469.14	100.0	2.1	オフィス
O	TOKYU REIT渋谷Rビル	5,413,199	5,266.15	5,266.15	100.0	3.6	オフィス
O	東急虎ノ門ビル	16,379,631	9,016.59	9,016.59	100.0	4.7	オフィス
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2,838,408	1,787.21	1,787.21	100.0	0.9	オフィス
O	東急番町ビル	12,469,817	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	1,240,255	852.16	825.50	96.9	0.3	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	2.6	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	2.0	底地
合 計		210,047,070	211,267.00	209,804.87	99.3	100.0	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE (コンツェ) 恵比寿、代官山フォーラム、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT新宿ビル、東急銀座二丁目ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急虎ノ門ビル、TOKYU REIT第2新宿ビル、メゾンピオニー都立大学及びOKIシステムセンター (底地) 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、住宅及び土地の契約書及び図面上の合計面積 (共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。) を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。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

2018年7月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

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	29,800,000	13,658,648
		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	5,610,000	4,701,473
		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	8,090,000	5,650,714
		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	12,600,000	6,574,286
		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	21,600,000	21,679,103
		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	5,100,000	4,823,981
		R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか <ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	3,480,000	4,087,330
		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	5,077,238
		小 計						27,321.76
合 計						27,321.76	93,620,000	66,252,778
オフィス	東京都心5区地域	○	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	4,221,917
		○	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	9,740,000	6,561,522
		○	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	5,530,000	3,847,300
		○	TOKYU REIT赤坂櫛町ビル	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	4,520,000	3,411,677
		○	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	11,100,000	9,970,924
		○	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	7,260,000	7,878,766
		○	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	9,060,000	8,252,744
		○	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	6,270.68	12,000,000	8,797,997
		○	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	6,290,000	4,522,045
		○	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	5,180,000	4,544,748

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 (m ²)	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	9,250,000	5,413,199	
		○	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	19,900,000	16,379,631	
		○	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	2,990,000	2,838,408	
		○	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	12,469,817	
	小 計						78,240.31	123,020,000	99,110,701
	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	24,886.62	18,700,000	18,281,683	
		○	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	5,380,000	3,838,639	
		○	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	5,980,000	5,660,979	
		小 計						37,957.67	30,060,000
	その他地域	○	TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区東陽三丁目21番5ほか	不動産 信託受益権	5,797.79	4,050,000	3,861,641	
		小 計						5,797.79	4,050,000
	合 計						121,995.77	157,130,000	130,753,645
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	1,240,255	
		小 計						852.16	1,200,000
	合 計						852.16	1,200,000	1,240,255
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	6,560,000	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	5,220,000	4,774,279	
	小 計						61,097.31	11,780,000	11,800,391
	合 計						61,097.31	11,780,000	11,800,391
総 合 計						211,267.00	263,730,000	210,047,070	

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

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

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 29 期				第 30 期			
				自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日				自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日			
				期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
商業施設	東京都心5区地域	R	QFRONT(キューフロント)	3	100.0	673,554	9.6	3	100.0	689,074	9.7
		R	レキシントン青山	7	100.0	131,168	1.9	7	100.0	130,930	1.8
		R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	181,727	2.6	4	100.0	181,408	2.5
		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	3.5
		R	cocoti(ココチ)	15	100.0	551,894	7.8	15	100.0	550,384	7.7
		R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	100.0	127,067	1.8	8	100.0	121,471	1.7
		R	代官山フォーラム	5	100.0	104,302	1.5	5	100.0	105,251	1.5
		R	カレイド渋谷宮益坂	8	100.0	185,041	2.6	8	100.0	185,993	2.6
			小 計	52	100.0	2,205,435	31.4	52	100.0	2,215,195	31.1
	合 計	52	100.0	2,205,435	31.4	52	100.0	2,215,195	31.1		
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	2.2
		O	東急桜丘町ビル	2	100.0	228,231	3.2	2	100.0	228,871	3.2
		O	東京日産台東ビル	11	93.8	180,953	2.6	11	93.8	185,049	2.6
		O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3	100.0	135,619	1.9	3	100.0	135,654	1.9
		O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	11	100.0	340,051	4.8	11	100.0	372,037	5.2
		O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	177,530	2.5	1	100.0	177,048	2.5
		O	麹町スクエア	7	100.0	219,962	3.1	7	100.0	220,398	3.1
		O	TOKYU REIT新宿ビル	9	100.0	263,162	3.7	9	100.0	253,397	3.6
		O	秋葉原三和東洋ビル	6	100.0	170,131	2.4	6	100.0	171,360	2.4
		O	東急銀座二丁目ビル	2	100.0	129,446	1.8	2	100.0	146,571	2.1
		O	TOKYU REIT渋谷Rビル	11	100.0	258,452	3.7	11	100.0	257,981	3.6
		O	東急虎ノ門ビル	3	100.0	395,160	5.6	3	100.0	331,846	4.7
		O	TOKYU REIT第2新宿ビル	2	100.0	67,638	1.0	2	100.0	67,486	0.9
		O	東急番町ビル	7	100.0	293,045	4.2	7	100.0	298,550	4.2
	小 計	76	99.4	3,018,630	42.9	76	99.4	3,005,498	42.2		

用途	地域	用途区分	不動産等の名称等	第 29 期				第 30 期			
				自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日				自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日			
				期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
オフィス	東急沿線地域	O	世田谷ビジネススクエア	68	99.6	920,657	13.1	66	96.2	963,886	13.5
		O	TOKYU REIT蒲田ビル	5	100.0	225,450	3.2	5	100.0	223,797	3.1
		O	東急池尻大橋ビル	5	100.0	181,445	2.6	5	100.0	195,998	2.8
			小 計	78	99.7	1,327,554	18.9	76	97.5	1,383,681	19.4
	その他地域	O	TOKYU REIT木場ビル	6	100.0	137,568	2.0	6	100.0	157,900	2.2
			小 計	6	100.0	137,568	2.0	6	100.0	157,900	2.2
			合 計	160	99.5	4,483,752	63.8	158	98.8	4,547,080	63.9
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	25	96.9	24,205	0.3
			小 計	25	96.9	10,060	0.1	25	96.9	24,205	0.3
		合 計	25	96.9	10,060	0.1	25	96.9	24,205	0.3	
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	2.6
		L	OKIシステムセンター(底地)	1	100.0	145,081	2.1	1	100.0	145,081	2.0
			小 計	2	100.0	333,108	4.7	2	100.0	333,108	4.7
		合 計	2	100.0	333,108	4.7	2	100.0	333,108	4.7	
			総 合 計	239	99.7	7,032,360	100.0	237	99.3	7,119,589	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

2018年7月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

本投資法人は、海外不動産への投資は行いません。

4 保有不動産等の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、2018年7月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

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	エレベーター改修工事	自2018年10月 至2019年1月	80	—	—
○	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	エレベーター改修工事	自2018年11月 至2019年1月	39	—	—
○	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2018年11月 至2019年1月	40	—	—
○	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区	エレベーター更新工事	自2018年12月 至2019年1月	41	—	—
○	TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区	受変電設備更新工事	自2018年10月 至2019年1月	67	—	—

(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413百万円であり、費用に区分された修繕費125百万円と併せ、合計538百万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
○	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	中央監視用蓄電池無停電装置更新工事	自2018年2月 至2018年2月	20
○	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2016年5月 至2018年7月	65
○	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区	機械式駐車設備更新工事	自2018年4月 至2018年5月	19
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	空調機更新工事	自2018年4月 至2018年6月	64
○	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2018年1月 至2018年6月	30
その他					212
合計					413

(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 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期	第 30 期
	自 2016年 2月 1日 至 2016年 7月 31日	自 2016年 8月 1日 至 2017年 1月 31日	自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日
当期首積立金残高	139	138	104	129	109
当期積立額	832	543	1,023	698	517
当期積立金取崩額	833	577	998	718	392
次期繰越額	138	104	129	109	235

(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 29 期		第 30 期	
	自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日		自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	312,736		320,032	
基本報酬2	245,339		258,679	
インセンティブ報酬	—	558,075	—	578,711
資産保管手数料		17,574		17,486
一般事務委託手数料		44,301		43,579
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		66,523		65,226
合 計		692,475		711,003

(2) 借入状況

2018年7月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区 分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
長期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2011年 9 月26日	5,000,000	—	1.41375	2018年 3 月26日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	株式会社みずほ銀行	2011年11月11日	1,700,000	1,700,000	1.48875	2018年11月11日			無担保・無保証 (注2)(注3)
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 5 月25日	2,000,000	2,000,000	1.37250	2019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	2012年 6 月25日	4,000,000	4,000,000	1.48000	2020年 6 月25日			無担保・無保証 (注2)(注3)
	三井住友信託銀行株式会社	2012年 6 月29日	400,000	400,000	1.32375	2019年 6 月29日			無担保・無保証 (注2)(注3)
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		400,000	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 8 月29日	1,400,000	1,400,000	1.32250	2019年 8 月29日			無担保・無保証 (注2)
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2012年11月19日	2,000,000	2,000,000	1.24625	2019年11月19日			
	株式会社みずほ銀行	2012年12月25日	500,000	500,000	1.23375	2019年12月25日			
	三井住友信託銀行株式会社	2013年 6 月25日	2,900,000	2,900,000	1.53375	2020年12月25日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		1,500,000	1,500,000	1.45125	2020年 6 月25日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		500,000	—	1.07500	2018年 6 月25日			
	みずほ信託銀行株式会社	2013年 6 月27日	1,500,000	1,500,000	1.91375	2023年 6 月27日			
株式会社日本政策投資銀行	1,000,000		1,000,000						

(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	三井住友海上火災保険株式会社	2013年 6月27日	500,000	500,000	1.47250	2020年 6月27日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)	
	農林中央金庫		500,000	500,000						
	第一生命保険株式会社	2013年 7月31日	2,500,000	2,500,000	1.51375	2021年 7月31日				
	第一生命保険株式会社		2,000,000	—	0.99125	2018年 7月31日				
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000	1.51375	2021年 7月31日				
	三井住友信託銀行株式会社	2013年12月25日	2,500,000	2,500,000	1.21000	2020年12月25日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		2,000,000	2,000,000						
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		1,500,000	1,500,000	0.95625	2019年 6月25日				無担保・無保証 (注2)(注3)
	第一生命保険株式会社	2014年 1月27日	1,000,000	1,000,000	1.04625	2020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	2019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	2014年 2月25日	5,000,000	5,000,000	1.57750	2024年 2月25日				無担保・無保証 (注2)
	株式会社みずほ銀行	2014年 6月25日	1,000,000	1,000,000	1.05250	2021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UFJ銀行	2014年10月22日	800,000	800,000	0.96875	2021年10月22日				
	株式会社みずほ銀行		800,000	800,000						
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		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	2015年 6月25日	5,000,000	5,000,000	1.26125	2025年 6月25日				
	信金中央金庫	2015年 7月27日	2,000,000	2,000,000	0.99000	2022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	2015年11月11日	1,700,000	1,700,000	0.89250	2022年11月11日				
	大同生命保険株式会社	2015年12月25日	500,000	500,000	0.85875	2022年12月25日				
	大同生命保険株式会社	2016年 3月10日	1,500,000	1,500,000	0.57130	2023年 3月10日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2016年 6月27日	500,000	500,000	0.45630	2023年 6月27日				
三井住友信託銀行株式会社	2016年12月27日	3,500,000	3,500,000	0.56000	2021年12月27日					
日本生命保険相互会社	2017年 1月31日	1,500,000	1,500,000	0.50000	2022年 1月31日					
三井住友信託銀行株式会社	2017年 5月18日	2,000,000	2,000,000	0.56093	2022年 5月25日					
三井住友信託銀行株式会社	2017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	2017年 5月25日	1,000,000	1,000,000	0.62116	2023年11月25日					

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
長期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	2017年 6 月27日	2,000,000	2,000,000	0.61773	2023年12月27日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	農林中央金庫	2017年 7 月25日	1,000,000	1,000,000	0.63573	2024年 1 月25日			
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 1 月25日	5,000,000	5,000,000	0.90880	2028年 1 月25日			
	日本生命保険相互会社	2018年 1 月31日	500,000	500,000	0.58000	2023年 7 月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3 月26日	—	2,500,000	0.62827	2024年 9 月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,500,000	0.65250	2025年 3 月26日			
	日本生命保険相互会社	2018年 4 月10日	—	1,500,000	0.60000	2023年10月10日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 6 月25日	—	500,000	0.68569	2025年12月25日			
	第一生命保険株式会社	2018年 7 月31日	—	2,000,000	—	2028年 7 月31日			
小 計			82,500,000	84,000,000					
合 計			82,500,000	84,000,000					

(注1) 「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分、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。

(注4) 三菱UFJ信託銀行株式会社は、2018年4月16日付で、法人貸出等業務を株式会社三菱UFJ銀行に承継しています。

(3) 投資法人債の状況

2018年7月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘 柄	発行年月日	当期首 残高	当期末 残高	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘 要
第3回無担保投資法人債	2012年10月22日	3,000,000	3,000,000	1.47000	2022年10月21日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注1)
第4回無担保投資法人債	2014年 2 月14日	3,500,000	3,500,000	0.39900	2019年 2 月14日			無担保・無保証 (注1)(注2)
第5回無担保投資法人債	2014年 3 月11日	3,000,000	3,000,000	0.68200	2021年 3 月11日			無担保・無保証 (注1)
合 計		9,500,000	9,500,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買の状況

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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合(B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
水道光熱費	552,133	株式会社東急パワーサプライ	198,531	36.0
		用賀熱供給株式会社	106,907	19.4
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	442,010	株式会社東急コミュニティー	280,062	63.4
		東急ファシリティサービス株式会社	70,684	16.0
		東急リバブル株式会社	115	0.0
		東京急行電鉄株式会社	19	0.0
その他賃貸事業費用	199,801	株式会社東急エージェンシー	2,706	1.4
		東京急行電鉄株式会社	2,420	1.2
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	879	0.4
		渋谷地下街株式会社	840	0.4
		株式会社東急コミュニティー	72	0.0
プロパティ・マネジメント 報酬	161,434	東京急行電鉄株式会社	96,938	60.0
		株式会社東急コミュニティー	63,407	39.3
		東急住宅リース株式会社	1,087	0.7
損害保険料	12,857	東急保険コンサルティング株式会社	12,567	97.7

(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」においては、それに加えて、本投資法人の資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程が適用される利害関係者との取引状況についても記載しています。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等である東京急行電鉄株式会社及び株式会社東急コミュニティーを経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ54,828千円及び11,722千円です。

上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

東急リニューアル株式会社	30,160千円
株式会社東急コミュニティー	16,340千円
東急ファシリティサービス株式会社	10,858千円
東京急行電鉄株式会社	6,776千円
株式会社石勝エクステリア	2,336千円
東急建設株式会社	984千円
東急ビルメンテナンス株式会社	15千円

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

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(4) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(5) その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (2018年 1月31日)	当 期 (2018年 7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,046,381	5,366,123
信託現金及び信託預金	4,123,318	2,677,910
営業未収入金	110,039	146,532
前払費用	38,676	32,967
繰延税金資産	13	26
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	10,975	17,702
流動資産合計	6,347,912	8,259,769
固定資産		
有形固定資産		
建物	13,174,818	13,296,394
減価償却累計額	△3,643,706	△3,898,343
建物 (純額)	9,531,111	9,398,051
構築物	169,013	169,442
減価償却累計額	△56,896	△61,915
構築物 (純額)	112,116	107,527
機械及び装置	105,838	105,838
減価償却累計額	△79,771	△85,856
機械及び装置 (純額)	26,067	19,981
工具、器具及び備品	86,896	87,689
減価償却累計額	△53,866	△58,169
工具、器具及び備品 (純額)	33,030	29,520
土地	59,800,843	59,800,843
建設仮勘定	90,368	96,427
信託建物	46,146,545	46,397,315
減価償却累計額	△17,531,834	△18,259,780
信託建物 (純額)	28,614,711	28,137,534
信託構築物	744,381	747,500
減価償却累計額	△430,263	△442,908
信託構築物 (純額)	314,117	304,591
信託機械及び装置	1,052,366	1,071,738
減価償却累計額	△920,702	△934,868
信託機械及び装置 (純額)	131,664	136,869
信託工具、器具及び備品	488,623	496,694
減価償却累計額	△337,647	△356,152
信託工具、器具及び備品 (純額)	150,976	140,542
信託土地	111,861,133	111,861,133
信託建設仮勘定	1,072	17,324
有形固定資産合計	210,667,213	210,050,347
無形固定資産		
その他	7,908	7,098
信託その他無形固定資産	4,760	4,031
無形固定資産合計	12,669	11,129
投資その他の資産		
敷金及び保証金	208,553	208,553
信託差入敷金及び保証金	706,301	706,301
長期前払費用	34,555	23,810
その他	102,858	120,120
投資その他の資産合計	1,052,268	1,058,786
固定資産合計	211,732,151	211,120,263
繰延資産		
投資法人債発行費	21,109	16,912
繰延資産合計	21,109	16,912
資産合計	218,101,173	219,396,945

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (2018年 1月31日)	当 期 (2018年 7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	672,379	726,180
1年内償還予定の投資法人債	—	3,500,000
1年内返済予定の長期借入金	12,200,000	9,000,000
未払金	312,291	314,074
未払費用	129,594	117,283
未払法人税等	870	1,138
未払消費税等	120,650	123,648
前受金	1,118,360	1,088,757
預り金	117	22,003
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	9,219	8,364
流動負債合計	14,754,440	15,092,409
固定負債		
投資法人債	9,500,000	6,000,000
長期借入金	70,300,000	75,000,000
預り敷金及び保証金	3,888,520	3,603,983
信託預り敷金及び保証金	6,226,361	6,179,917
その他	1,761	3,011
固定負債合計	89,916,644	90,786,912
負債合計	104,671,085	105,879,321
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	457,304	360,041
任意積立金合計	457,304	360,041
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,493,377	2,678,175
剰余金合計	2,950,682	3,038,217
投資主資本合計	113,430,088	113,517,623
純資産合計	※2 113,430,088	※2 113,517,623
負債純資産合計	218,101,173	219,396,945

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (自 2017年 8月 1日) (至 2018年 1月 31日)		当 期 (自 2018年 2月 1日) (至 2018年 7月 31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,588,530	※1	6,663,647
その他賃貸事業収入	※1	443,829	※1	455,942
営業収益合計		7,032,360		7,119,589
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,271,436	※1	3,211,003
資産運用報酬		558,075		578,711
資産保管手数料		17,574		17,486
一般事務委託手数料		44,301		43,579
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		66,523		65,226
営業費用合計		3,963,912		3,922,006
営業利益		3,068,447		3,197,582
営業外収益				
受取利息		41		37
未払分配金戻入		2,620		890
還付加算金		2		—
営業外収益合計		2,663		928
営業外費用				
支払利息		510,761		453,164
投資法人債利息		39,498		39,026
投資法人債発行費償却		4,266		4,196
その他		22,393		22,816
営業外費用合計		576,919		519,204
経常利益		2,494,191		2,679,306
税引前当期純利益		2,494,191		2,679,306
法人税、住民税及び事業税		876		1,144
法人税等調整額		△13		△12
法人税等合計		863		1,131
当期純利益		2,493,328		2,678,175
前期繰越利益		48		0
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,493,377		2,678,175

投資主資本等変動計算書

前期(参考情報)(自2017年8月1日至2018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	※1 110,479,406	457,304	457,304	2,493,377	2,950,682	113,430,088	113,430,088

当期(自2018年2月1日至2018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	457,304	457,304	2,493,377	2,950,682	113,430,088	113,430,088
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△97,263	△97,263	97,263	—	—	—
剰余金の配当				△2,590,640	△2,590,640	△2,590,640	△2,590,640
当期純利益				2,678,175	2,678,175	2,678,175	2,678,175
当期変動額合計	—	△97,263	△97,263	184,798	87,535	87,535	87,535
当期末残高	※1 110,479,406	360,041	360,041	2,678,175	3,038,217	113,517,623	113,517,623

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前 期 (参考情報)	当 期																
	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>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352千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税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</p>																

	前 期 (参考情報)	当 期
	自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 (3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 (3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期												
(2018年 1 月31日)	(2018年 7 月31日)												
<p>1. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>本投資法人は取引金融機関5行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table> <tr> <td>コミットメントラインの総額</td> <td>18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>18,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	18,000,000千円	借入実行残高	—	差引額	18,000,000千円	<p>1. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>本投資法人は取引金融機関4行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table> <tr> <td>コミットメントラインの総額</td> <td>18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>18,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	18,000,000千円	借入実行残高	—	差引額	18,000,000千円
コミットメントラインの総額	18,000,000千円												
借入実行残高	—												
差引額	18,000,000千円												
コミットメントラインの総額	18,000,000千円												
借入実行残高	—												
差引額	18,000,000千円												
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>												

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 5,411,905</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>	<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 5,479,583</p> <p>共益費収入 707,843</p> <p>月極駐車場収入 156,411</p> <p>その他賃料収入 (注1) 319,808</p> <p style="text-align: right;">計 6,663,647</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 421,386</p> <p>その他雑収入 34,556</p> <p style="text-align: right;">計 455,942</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 7,119,589</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 552,133</p> <p>外注委託費 442,010</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 161,434</p> <p>修繕費 125,130</p> <p>公租公課 663,296</p> <p>損害保険料 12,857</p> <p>減価償却費 1,049,105</p> <p>固定資産除却損 5,234</p> <p>その他賃貸事業費用 199,801</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 3,211,003</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,908,586</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 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
※1. 発行済投資口の総口数 977,600口	※1. 発行済投資口の総口数 977,600口

【税効果会計に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
(2018年 1 月31日)	(2018年 7 月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (2018年 1 月31日現在) (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (2018年 7 月31日現在) (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
13	26
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
13	26
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
13	26
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
31.74	31.74
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△32.97	△31.72
圧縮積立金取崩額	その他
1.24	0.02
その他	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.02	0.04
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 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用していません。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。</p> <p>預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先金融機関との間で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) $(有利子負債合計 + 現金積立のない敷金保証金等) \div$ $(特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) \times 100$</p>	<p>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せん。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。</p> <p>預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先金融機関との間で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) $(有利子負債合計 + 現金積立のない敷金保証金等) \div$ $(特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) \times 100$</p>

前 期 (参考情報)

自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日

当 期

自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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。

(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

2018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	5,366,123	5,366,123	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,677,910	2,677,910	—
資産計	8,044,034	8,044,034	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,500,000	3,504,861	4,861
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,049,786	49,786
(3) 1年内返還予定の信託 預り敷金及び保証金	190,956	190,594	△361
(4) 投資法人債	6,000,000	6,180,857	180,857
(5) 長期借入金	75,000,000	76,286,330	1,286,330
負債計	93,690,956	95,212,430	1,521,474

(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年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(3) 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。

前 期 (参考情報)

自 2017年 8月 1日 至 2018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

当 期

自 2018年 2月 1日 至 2018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	3,603,983
②信託預り敷金及び保証金	6,179,917

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	5,366,123	—	—
信託現金及び信託預金	2,677,910	—	—
合 計	8,044,034	—	—

(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	—	3,000,000
長期借入金	9,000,000	11,400,000	12,400,000
合 計	12,500,000	11,400,000	15,400,000

(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	—
長期借入金	16,000,000	7,200,000	28,000,000
合 計	16,000,000	10,200,000	28,000,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018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、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。

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	
210,672,083	△625,013	210,047,070	263,730,000

(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等の資本的支出(413,622千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,048,312千円)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 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日）

該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（参考情報）		当 期	
自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日		自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	
1口当たり純資産額	116,029円	1口当たり純資産額	116,118円
1口当たり当期純利益	2,550円	1口当たり当期純利益	2,739円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期（参考情報）	当 期
	自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
当期純利益（千円）	2,493,328	2,678,175
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）	2,493,328	2,678,175
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 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
<p>該当事項はありません。</p>	<p>資産の譲渡及び取得 2018年8月1日付で、以下の資産を譲渡及び取得しました。</p> <p>1.資産の譲渡</p> <p>(1)譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権 (2)物件名称 : TOKYU REIT木場ビル (3)譲渡価額(注1) : 4,250百万円 (4)契約日 : 2018年7月13日 (5)譲渡日 : 2018年8月1日 (6)譲渡先 : 国内特定目的会社(注2) (7)損益に及ぼす影響 : 2019年1月期において、不動産等売却益316百万円を計上する予定です。</p> <p>(注1)「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(受益権売買契約書に記載された売買代金)を記載しています。 (注2)名称等の開示については、譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。 本投資法人・資産運用会社と、譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。</p> <p>2.資産の取得</p> <p>(1)取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権 (2)物件名称 : ルーシッドスクエア恵比寿 (3)取得価額(注1) : 4,500百万円 (4)契約日 : 2018年7月13日 (5)取得日 : 2018年8月1日 (6)取得先 : 国内特定目的会社(注2) (7)取得資金 : TOKYU REIT木場ビルの譲渡代金及び自己資金</p> <p>(注1)「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(受益権売買契約書に記載された売買代金)を記載しています。 (注2)名称等の開示については、取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。 本投資法人・資産運用会社と、取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。</p>

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	前 期 (参考情報)	当 期
	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
I 当期末処分利益	2,493,377,376	2,678,175,669
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	97,263,156	—
III 分配金額	2,590,640,000	2,677,646,400
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,650)	(2,739)
IV 次期繰越利益	532	529,269
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益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の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,677,646,400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

2018年9月12日

東急リアル・エステート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

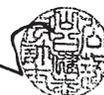
指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

坂本 貴司



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2018年2月1日から2018年7月31日までの第30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 2017年 8 月 1 日) (至 2018年 1 月31日)	当 期 (自 2018年 2 月 1 日) (至 2018年 7 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,494,191	2,679,306
減価償却費	1,032,465	1,049,105
投資法人債発行費償却	4,266	4,196
固定資産除却損	4,265	5,234
受取利息	△41	△37
支払利息	550,259	492,191
営業未収入金の増減額 (△は増加)	34,654	△36,492
営業未払金の増減額 (△は減少)	△57,186	29,962
未払金の増減額 (△は減少)	25,918	1,783
未払消費税等の増減額 (△は減少)	68,031	2,997
未払費用の増減額 (△は減少)	8,583	△8,576
前受金の増減額 (△は減少)	42,014	△29,602
預り金の増減額 (△は減少)	958	23,135
その他	△12,046	△8,425
小計	4,196,335	4,204,779
利息の受取額	41	37
利息の支払額	△556,109	△495,925
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△604	△876
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,639,662	3,708,014
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	△1,368,139	△130,790
無形固定資産の取得による支出	—	△7,932
信託有形固定資産の取得による支出	△548,320	△273,372
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	391,984	82,320
預り敷金及び保証金の返還による支出	△31,537	△366,857
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	172,614	21,955
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△294,544	△68,399
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,664,112	△743,076
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	5,500,000	9,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	△7,500,000
分配金の支払額	△2,589,378	△2,590,603
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,089,378	△1,090,603
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,113,828	1,874,334
現金及び現金同等物の期首残高	8,283,528	6,169,700
現金及び現金同等物の期末残高	6,169,700	8,044,034

注記表（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）

	前 期	当 期
	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

前 期	当 期
自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2018年 1月31日現在)	(2018年 7月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
2,046,381	5,366,123
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
4,123,318	2,677,910
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>6,169,700</u>	<u>8,044,034</u>

〔セグメント情報等に関する注記〕（参考情報）

前 期	当 期												
自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日												
<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> <p>3. 主要な顧客に関する情報</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>営業収益</th> <th>関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利害関係者(注)</td> <td style="text-align: center;">1,037,376</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）「利害関係者」とは以下の i から vii までのいずれかに掲げる者をいいます。</p> <p>i. 東急電鉄</p> <p>ii. 東急電鉄の連結子会社</p> <p>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</p> <p>iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社</p> <p>v. 東急不動産ホールディングス</p> <p>vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社</p> <p>vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社</p>	相手先	営業収益	関連するセグメント名	利害関係者(注)	1,037,376	不動産賃貸事業	<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> <p>3. 主要な顧客に関する情報</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>営業収益</th> <th>関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利害関係者(注)</td> <td style="text-align: center;">1,077,762</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）「利害関係者」とは以下の i から vii までのいずれかに掲げる者をいいます。</p> <p>i. 東急電鉄</p> <p>ii. 東急電鉄の連結子会社</p> <p>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</p> <p>iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社</p> <p>v. 東急不動産ホールディングス</p> <p>vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社</p> <p>vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社</p>	相手先	営業収益	関連するセグメント名	利害関係者(注)	1,077,762	不動産賃貸事業
相手先	営業収益	関連するセグメント名											
利害関係者(注)	1,037,376	不動産賃貸事業											
相手先	営業収益	関連するセグメント名											
利害関係者(注)	1,077,762	不動産賃貸事業											

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

2018年7月期末(第30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)	2033年3月31日	44,078.12	21.0%
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)	2033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	2021年12月31日	7,148.18	3.4%
			東急桜丘町ビル	2021年12月31日	3,878.36	1.8%
			世田谷ビジネススクエア(注2)	2020年6月30日	688.57	0.3%
4	バンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	2020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	2018年9月14日(注3)	4,593.33	2.2%
6	株式会社TSUTAYA	卸売	R QFRONT(キューフロント)	2019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	2020年4月30日(注3)	3,553.89	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)	2023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4)	2018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	2019年9月30日	3,278.04	1.6%
賃貸面積上位10テナントの合計					101,110.26	48.2%
2018年7月期末(第30期末)(29物件)の総賃貸面積					209,804.87	100.0%

(注1) 比率は、2018年7月期末(第30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) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

(注3) 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4) 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、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

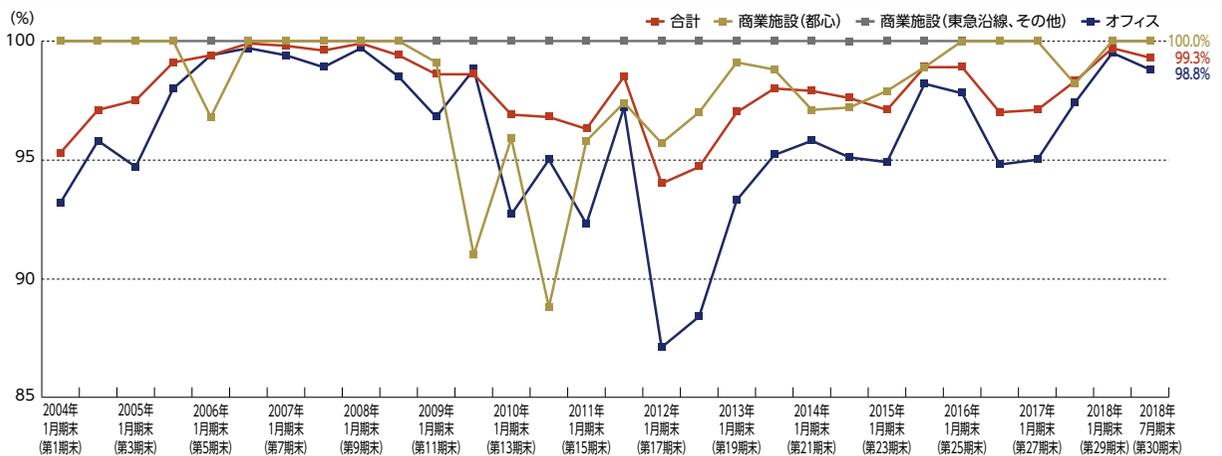
(注1) 新耐震基準とは、震度6程度の地震でも建物が倒壊せず、人命の安全を確保することを目的に1981年に改正された建築基準法に基づく耐震設計基準のことです。1981年6月以降に建築確認を受けた建物は新耐震基準を満たしていることとなります。実際に震度7が観測された1995年の阪神大震災や2011年の東日本大震災において、新耐震基準で設計された建物で建物が倒壊したケースはほとんど報告されていません。

(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。

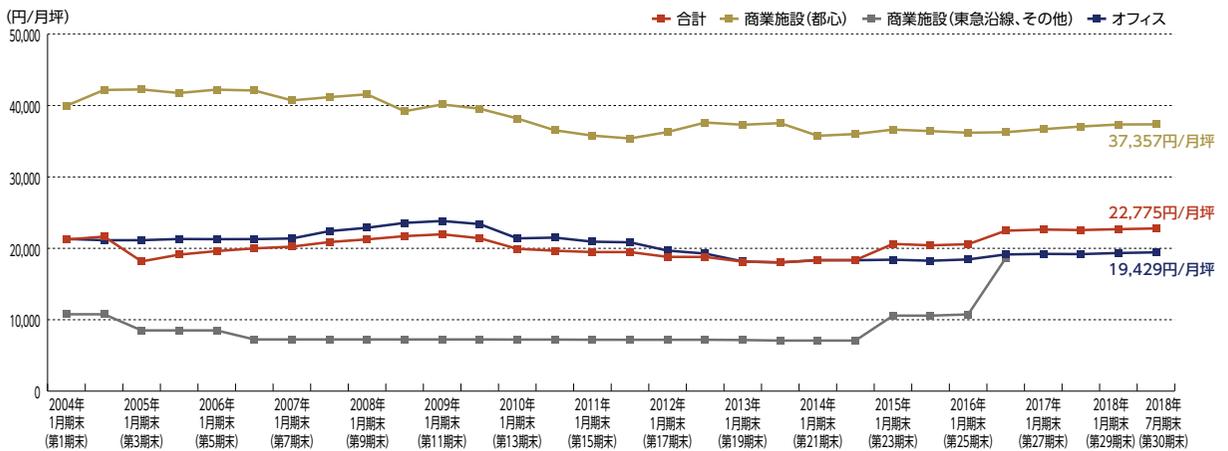
ポートフォリオ (2018年7月期末(第30期末) 保有物件)

トラックレコード (運用実績)

稼働率推移

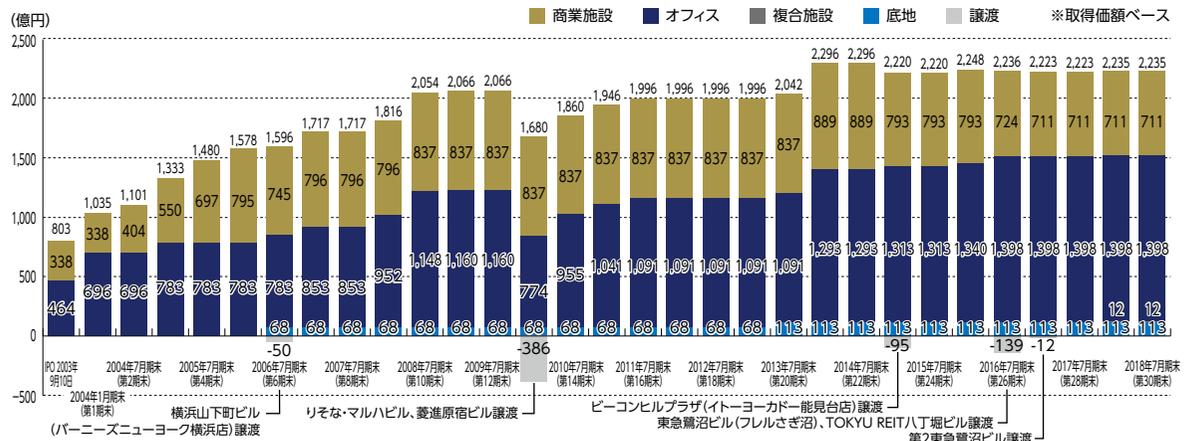


平均賃料推移



* 上記賃料単価算出にあたっては、空室部分は織り込んでいません。
* 共益費を含み、駐車場及び倉庫等の収入を除く。

資産規模推移



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)	2003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	2003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	2003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	2004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)	2005年4月6日	14,700	東京都渋谷区	8,295.62	100%	11.0%	6.2%
		2005年8月2日	9,800					
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	2006年10月31日	5,116	東京都渋谷区	2,327.00	100%	2.3%	4.1%
R	代官山フォーラム	2008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	2013年8月16日	5,150	東京都渋谷区	3,399.34	100%	2.3%	4.4%
Q	世田谷ビジネススクエア	2003年9月11日	22,400	東京都世田谷区	24,886.62	96.2%	10.0%	2.9%
Q	東急南平台町ビル	2003年9月11日	4,660	東京都渋谷区	7,148.18	100%	2.1%	7.9%
Q	東急桜丘町ビル	2003年9月11日	6,620	東京都渋谷区	4,737.19	100%	3.0%	11.1%
Q	東京日産台東ビル	2003年9月11日	4,450	東京都台東区	7,845.42	93.8%	2.0%	7.4%
Q	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2003年9月10日	3,570	東京都港区	3,202.57	100%	1.6%	11.2%
Q	TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月10日	4,720	東京都大田区	7,337.82	100%	2.1%	7.7%
Q	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2004年12月15日	8,630	東京都港区	10,247.06	100%	4.6%	7.2%
		2007年9月21日	1,100					
		2007年10月26日	200					
		2015年1月21日	107					
Q	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	2008年1月31日	8,500	東京都港区	3,533.03	100%	3.8%	3.9%
Q	東急池尻大橋ビル	2008年3月28日	5,480	東京都目黒区	5,733.23	100%	2.5%	5.8%
Q	麴町スクエア	2010年3月19日	9,030	東京都千代田区	5,409.11	100%	4.0%	4.8%
Q	TOKYU REIT新宿ビル	2010年3月26日	9,000	東京都新宿区	6,270.68	100%	4.0%	4.2%
Q	秋葉原三和東洋ビル	2010年10月29日	4,600	東京都千代田区	4,590.53	100%	2.1%	11.8%
Q	TOKYU REIT木場ビル ^(注2)	2010年10月29日	4,000	東京都江東区	5,797.79	100%	1.8%	7.4%
Q	東急銀座二丁目ビル	2011年2月15日	5,010	東京都中央区	3,469.14	100%	2.2%	4.4%
Q	TOKYU REIT渋谷Rビル	2013年8月16日	5,270	東京都渋谷区	5,266.15	100%	2.4%	5.9%
Q	東急虎ノ門ビル ^(注3)	2013年8月16日	15,000	東京都港区	9,016.59	100%	7.5%	5.4%
		2015年1月9日	1,850					
Q	TOKYU REIT第2新宿ビル	2015年10月30日	2,750	東京都新宿区	1,787.21	100%	1.2%	4.2%
Q	東急番町ビル	2016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	2017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)	2006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)	2013年3月27日	4,530	埼玉県蕨市	17,019.19	100%	2.0%	—
	合計		223,539		211,267.00	99.3%	100.0%	3.8% ^(注4)

2019年1月期(第31期)取得物件

Q	ルーシッドスクエア恵比寿 ^(注5)	2018年8月1日	4,500	東京都渋谷区	1,879.17	100%	—	5.5%
L	REVE中目黒(底地) ^(注5)	2018年9月27日	1,150	東京都目黒区	497.02	100%	—	—

(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) TOKYU REIT木場ビルは2018年8月1日に売却済みです。

(注3) 東急虎ノ門ビルの総賃貸可能面積及び稼働率について、2015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4) 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。

(注5) ルーシッドスクエア恵比寿及びREVE中目黒(底地)の稼働率は取得日時点を記載しています。

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、壁面には大型ビジョンが設置された視認性の極めて高い、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：1999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し、アパレル店舗やコンビニエンスストア等で構成された商業施設



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：1998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



表参道駅近くに位置し、レストランやカフェ、雑貨店、ジム、エステサロン等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：1985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】1998年7月
 【建物2】1995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



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：2004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。周辺での再開発が進み、更なる繁华性の向上が期待される



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：2004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棟で構成される商業施設



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(ウェスト)敷地権設定面積 1,108.01㎡
 延床面積：建物1(イースト)1,441.57㎡ 建物2(ウェスト)2,388.70㎡
 【専有部分の面積：1,182.62㎡】
 構造：建物1(イースト)：鉄筋コンクリート造陸屋根
 建物2(ウェスト)：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：建物1(イースト)：地下1階付2階建
 建物2(ウェスト)：地下1階付5階建
 竣工年月：1993年2月
 所有形態：（土地）建物1(イースト)所有権 建物2(ウェスト)所有権
 (共有持分割合64.13%)
 (建物) 建物1(イースト)区分所有権 建物2(ウェスト)区分所有権

R カレイド渋谷宮益坂



渋谷駅至近に位置し、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階建
 竣工年月：1992年1月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

O 世田谷ビジネススクエア



用賀駅に直結する事務所・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：1993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%]

O 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：1992年7月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

O 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：1987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：1992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



赤坂通りに
立地する
7階建ての
オフィスビル。
近隣には
大規模複合施設が
集積



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：1984年8月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

TOKYU REIT蒲田ビル



2社3路線が
乗り入れる蒲田駅と
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：1992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㎡【東急REITが所有する面積：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：1988年4月
所有形態：(土地)所有権
(建物)区分所有権及区分所有権の共有

赤坂四丁目ビル
(東急エージェンシー本社ビル)



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：2003年2月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

東急池尻大橋ビル



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：1989年10月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

麹町スクエア



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：2003年1月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

TOKYU REIT新宿ビル



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：2003年5月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

秋葉原三和東洋ビル



所在地：東京都千代田区外神田三丁目16番8号
 最寄駅：東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分
 敷地面積：795.33㎡
 延床面積：5,704.69㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：1985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：1992年2月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 (注)2018年8月1日売却

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：2008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階建
 竣工年月：1990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



虎ノ門新駅の設置
や周辺の大規模
開発が予定され、
更なる発展が期待
されるエリアに所在
するオフィスビル



所在地：東京都港区虎ノ門一丁目21番19号
最寄駅：東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分
敷地面積：2,016.83㎡
延床面積：11,983.09㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：10階建
竣工年月：2010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：東京メトロ丸ノ内線等
「新宿三丁目」駅徒歩約1分
JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分
敷地面積：270.05㎡
延床面積：2,006.13㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：10階建
竣工年月：1991年12月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権



東急番町ビル



市ケ谷・四ツ谷
エリアに所在する、
高い視認性と
オフィススペース
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「市ケ谷」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：2011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%)

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：2014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。近隣では「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」の開発が進行



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)



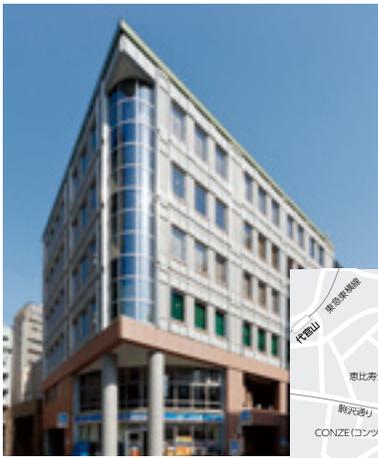
沖電気工業株式会社が入居するOKIシステムセンターの底地。都心へのアクセスが良く、住宅地としても高いポテンシャルを有する



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：17,019.19㎡
所有形態：(土地)所有権

2019年1月期(第31期)取得物件

ルーシッドスクエア恵比寿



恵比寿駅至近に所在する7階建てのオフィスビル。周辺には中小規模オフィスビルや飲食店が集積



所在地：東京都渋谷区東三丁目25番11号
最寄駅：JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約3分
敷地面積：478.40㎡
延床面積：2,603.30㎡
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7階建
竣工年月：1992年4月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

※2018年8月1日取得

REVE中目黒(底地)



東急東横線「中目黒」駅徒歩約4分に立地し、商業、住宅からなる複合物件の底地。周辺では東京音楽大学の新キャンパスが開校する予定



所在地：東京都目黒区上目黒一丁目13番14号
最寄駅：東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅徒歩約4分
敷地面積：497.02㎡
所有形態：(土地)所有権

※2018年9月27日取得

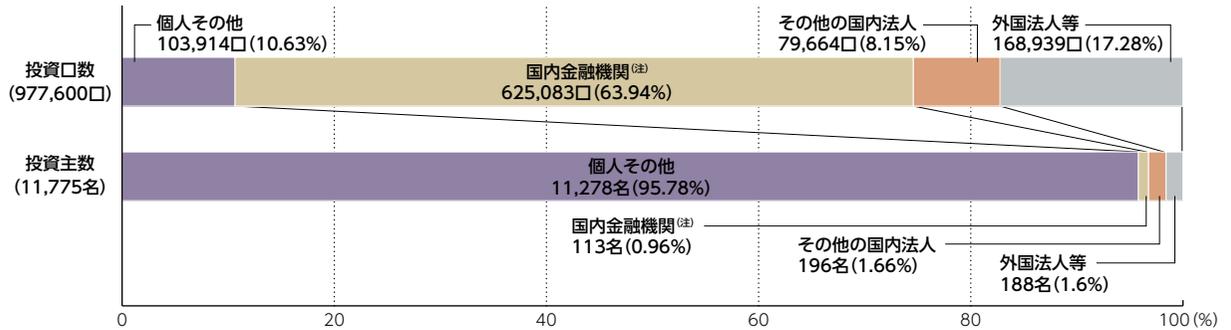
投資主インフォメーション

投資口価格(終値)の推移(注)



(注) 2014年2月1日に投資口分割(5分割)を行ったため、それ以前の投資口価格について分割を考慮した変更を行っています。

投資主の構成



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

決算スケジュール

	2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)		2018年7月期 (第30期)	2019年1月期 (第31期)
決算日	2018年7月31日	2019年1月31日	資産運用報告書発送	2018年10月15日	2019年4月中旬
決算発表	2018年9月13日	2019年3月中旬	分配金支払開始	2018年10月16日	2019年4月中旬

アナリスト向け決算説明資料等の送付について

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

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(東急REIM)

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

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

投資主メモ

住所	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
設立	2003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25期(2016年1月期)については2016年4月15日、第26期(2016年7月期)については2016年10月17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、2018年7月31日現在の情報です。

東急リアル・エステート投資法人ウェブサイトのご案内

本投資法人のウェブサイトは2018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。

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。

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
<https://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。



東急リアル・エステート投資法人
<https://www.tokyu-reit.co.jp>

