

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

2019年7月期(第32期)
資産運用報告書

自2019年2月1日 至2019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(株)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	52
2019年7月期(第32期)のサマリー	4	投資主資本等変動計算書	53
2019年7月期(第32期)パフォーマンス	5	注記表	54
トピックス	6	金銭の分配に係る計算書	66
本投資法人の特徴	8	監査報告書	67
投資運用戦略	10	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	68
ESGの取組み	14	注記表(参考情報)	69
財務戦略	20	ポートフォリオ(2019年7月期末(第32期末))	71
資産運用報告	21	投資主インフォメーション	82
貸借対照表	50		

(注)「東急(株)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)東急株式会社(以下、「東急(株)」といたします)

(2)東急(株)の連結子会社

(3)東急(株)又は東急(株)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



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2019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、本年3月にスポンサーである東急株式会社との物件交換で、カレイド渋谷宮益坂を譲渡する一方、渋谷道玄坂スカイビルの取得と東急番町ビルの準共有持分の追加取得を実施し、この交換により、不動産等交換差益を39百万円計上しています。また、本年4月にユニゾ下北沢ビルを取得いたしました。

物件交換及び新規取得による増収、稼働率の上昇や賃料改定による増収により、不動産賃貸事業収益は対前期120百万円増収、賃貸NOIは対前期74百万円増益となりましたが、前期に計上したTOKYU REIT木場ビルの不動産等売却益316百万円がなくなり、営業利益は3,349百万円(対

前期197百万円減益)、当期純利益は2,857百万円(対前期171百万円減益)となりました。1口当たり分配金は、2,923円(対前期176円減少)といたします。

次期以降については、オリックス不動産投資法人との物件入替で、TOKYU REIT赤坂檜町ビルを譲渡し、KN自由が丘プラザを取得する予定です。入替時期については、物件譲渡に伴う不動産等売却益による分配金増加額の平準化及び圧縮積立金の積み立てを目的として、本年10月1日に準共有持分の49%を、来年3月4日に残りの51%の入替を行う予定です。これにより、2020年1月期に不動産等売却益668百万円及び圧縮積立金繰入額353百万円、2020年7月期に不動産等売却益687百万円及び圧縮積立金繰入額358百万円を計上する見込みです。1口当たり分配金については、2020年1月期は3,250円(対前期327円増加)、2020年7月期は3,300円(対前期50円増加)と予想しています。

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

投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援のほど、お願い申し上げます。

2019年9月

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)

2019年7月期(第32期)
1口当たり分配金

2,923円(確定)

(分配金支払開始 2019年10月16日)

2020年1月期(第33期)
1口当たり分配金

3,250円(予想)

(分配金支払開始 2020年4月中旬)

2020年7月期(第34期)
1口当たり分配金

3,300円(予想)

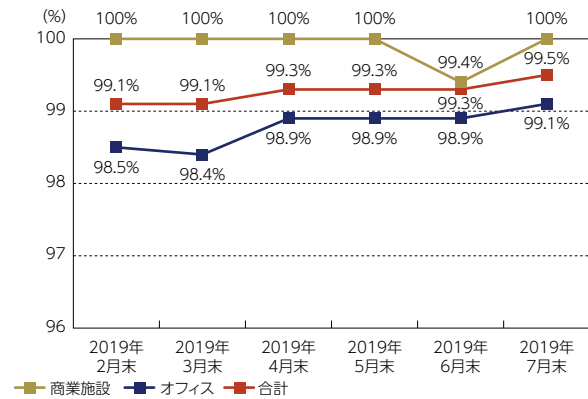
(分配金支払開始 2020年10月中旬)

TOKYU REITの運用状況

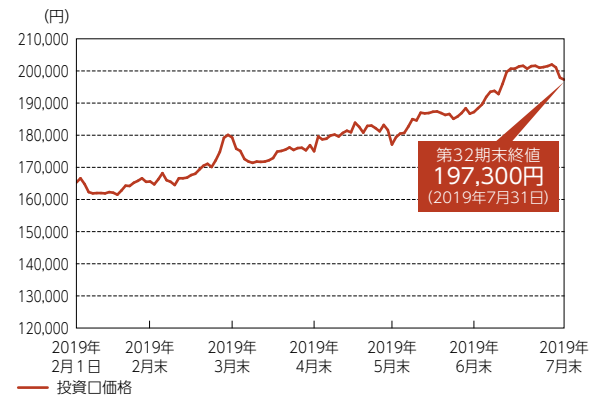
		2019年1月期(第31期) (実績)	2019年7月期(第32期) (実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	30物件	31物件
	■ 総資産額	219,958百万円	218,587百万円
	■ 有利子負債額	93,500百万円	92,300百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	42.5%	42.2%
損益計算書	■ 営業収益	7,523百万円	7,366百万円
	■ 当期純利益	3,029百万円	2,857百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	3,099円	2,923円
	■ 期中平均投資口価格	159,494円	179,134円

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、住宅及びそのいずれかを含む複合施設に限定しています。2019年7月期末(第32期末)現在、オフィス19物件、商業施設8物件、住宅1物件及び底地3物件の合計31物件を保有しています。

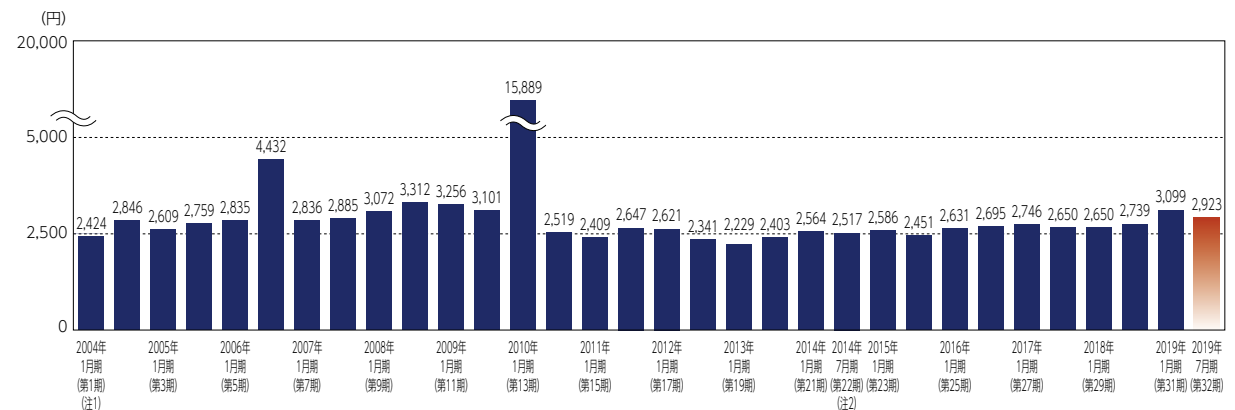
稼働率



投資口価格

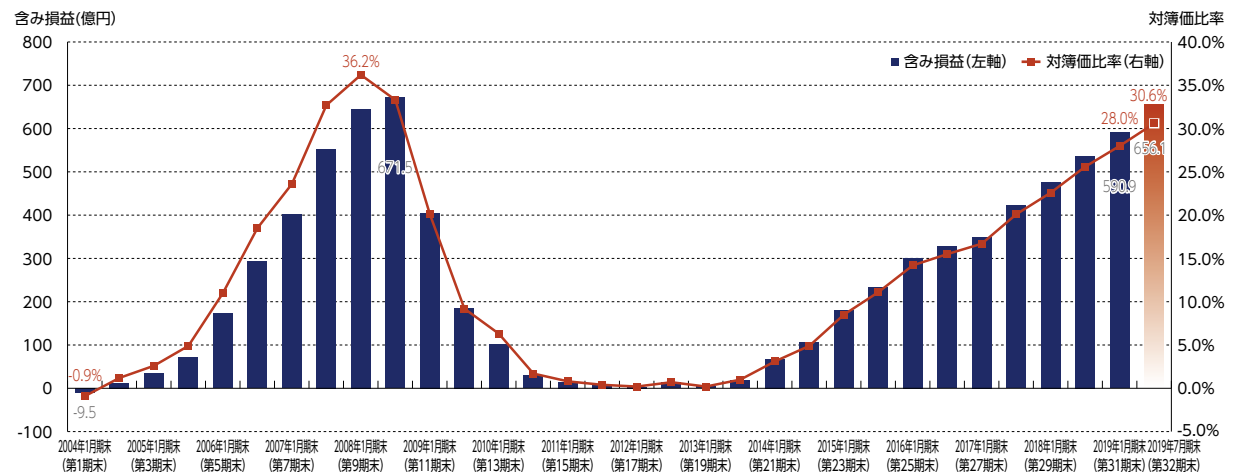


1口当たり分配金



■ 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

物件取得・譲渡実績(2019年7月期(第32期))

循環再投資モデル^(注1)に基づく物件交換及び東急沿線所在物件の取得

物件交換 (2019年3月)

渋谷道玄坂スカイビル (オフィス) 東急番町ビル(追加取得^(注2)) (オフィス)

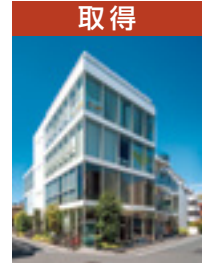


カレイド渋谷宮益坂 (商業施設)



物件取得 (2019年4月)

ユニゾ下北沢ビル (商業施設)



取得価額	8,100百万円	1,040百万円
鑑定評価額	8,290百万円	1,040百万円
NOI ^(注3) (NOI利廻)	307百万円/年 (3.8%)	34百万円/年 (3.3%)
償却後NOI ^(注3) (償却後NOI利廻)	272百万円/年 (3.4%)	24百万円/年 (2.4%)
中長期NOI (中長期NOI利廻)	324百万円/年 (4.0%)	34百万円/年 (3.3%)
稼働率	100%	100%

譲渡価額	7,780百万円
不動産等交換差益	39百万円
NOI ^(注3) (NOI利廻)	277百万円/年 (3.6%)
償却後NOI ^(注3) (償却後NOI利廻)	240百万円/年 (3.1%)
中長期NOI (中長期NOI利廻)	283百万円/年 (3.6%)
稼働率 ^(注4)	100%

取得価額	2,257百万円
鑑定評価額	2,290百万円
NOI ^(注3) (NOI利廻)	75百万円/年 (3.3%)
償却後NOI ^(注3) (償却後NOI利廻)	50百万円/年 (2.2%)
中長期NOI (中長期NOI利廻)	88百万円/年 (3.9%)
稼働率	100%

交換圧縮	取得価額	圧縮額	帳簿価額 ^(注5)
渋谷道玄坂スカイビル	8,100百万円	2,369百万円	5,760百万円
東急番町ビル	1,040百万円	296百万円	752百万円
合計	9,140百万円	2,665百万円	6,513百万円

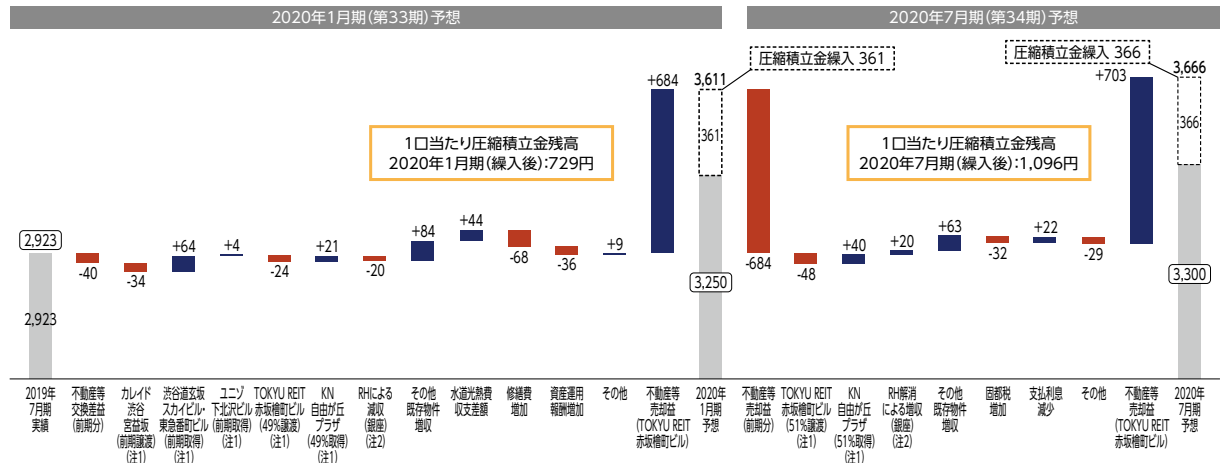
(注1) 不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーションにより、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す考え方
 (注2) 信託受益権(区分所有権割合95.1%)の準共有持分割合3.6%
 (注3) 取得物件は開示日時点の見込み数値(取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値)を記載。譲渡物件は2018年2月~2019年1月の実績数値。利廻は取得又は譲渡日ベース
 (注4) 交換日(2019年3月28日)時点
 (注5) 取得諸経費等反映後

1口当たり予想分配金の変動要因

1口当たり予想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) 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を免除する契約形態

物件入替 (2020年1月期 (第33期)、2020年7月期 (第34期))

長期投資運用戦略(サーフプラン)^(注1)に基づく物件入替。キャピタルゲインを実現し、東急沿線所在物件を取得

物件入替の概要

取得

KN自由が丘プラザ (商業施設)



譲渡

TOKYU REIT赤坂檜町ビル (オフィス)



取得日	2019年10月1日(準共有持分49%) 2020年3月4日(準共有持分51%)
取得先	オリックス不動産投資法人
取得価額(100%)	3,160百万円
直近鑑定評価額	3,370百万円(2019年9月1日時点)
NOI ^(注2) (NOI利廻)	131百万円/年 (4.2%)
償却後NOI ^(注2) (償却後NOI利廻)	125百万円/年 (4.0%)
中長期NOI (中長期NOI利廻)	131百万円/年 (4.2%)
竣工年月	2001年12月
稼働率 ^(注3)	100%

譲渡日	2019年10月1日(準共有持分49%) 2020年3月4日(準共有持分51%)
譲渡先	オリックス不動産投資法人
譲渡価額(100%)	4,800百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額 ^(注4)	1,368百万円
NOI ^(注2) (NOI利廻)	193百万円/年 (4.0%)
償却後NOI ^(注2) (償却後NOI利廻)	160百万円/年 (3.3%)
中長期NOI (中長期NOI利廻)	192百万円/年 (4.0%)
竣工年月	1984年8月
稼働率 ^(注3)	100%

(注1) 不動産価格の循環性に着目したバリュウ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) 取得物件は取得年度の取支から特殊要素を排除した100%持分換算後の想定数値、譲渡物件は2018年8月~2019年7月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース

(注3) 2019年7月末日時点

(注4) 譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載

物件周辺地図



物件入替の意義

1. TOKYU REIT赤坂檜町ビル(譲渡)

- ① 事務所区画がシングルテナントであり、テナント退去時の大幅な減収リスクが存在
- ② 築後35年が経過し、機械式駐車場等の大規模修繕に伴う資金負担増加リスクが存在

2. KN自由が丘プラザ(取得)

- ① 東急東横線・大井町線自由が丘駅徒歩約2分に立地し、隣地にはスポンサー保有の商業施設「Trainchi自由が丘」が存在。高い繁華性を持つエリアとして、多様なテナント層からのニーズが存在
- ② 重点投資対象地域である東急沿線地域所在物件への投資を通じて、安定的な利益貢献を見込む

3. 不動産等売却益・圧縮積立金繰入額

(単位:百万円)	2020/1月期 (第33期)	2020/7月期 (第34期)	合計
不動産等売却益	668	687	1,356
うち、圧縮積立金繰入額	353	358	711

本投資法人の特徴

投資方針

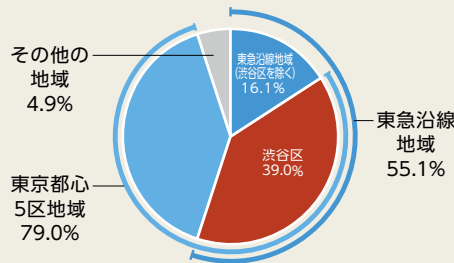
成長力のある地域における競争力のある物件への投資

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
- ✓2019年7月期末(第32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:95.1%
*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%)
- ✓2019年7月期末(第32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・エス及び応用イー・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)、REVE中目黒(底地)は含みません。

競争力のある物件

■立地重視

■オフィス

原則として最寄駅から徒歩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

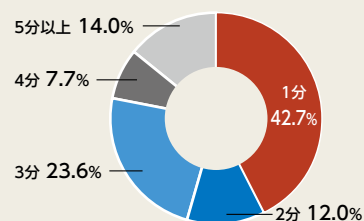
■住宅

原則として最寄駅から徒歩10分以内

■出口価格・流動性を重視し、好立地を確保

- ✓2019年7月期末(第32期末)時点保有物件の最寄駅からの概算所要時間(徒歩):78.3%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^(注1)

■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)^(注2) 所在物件:20億円
- (3) 底地(借地権が設定された土地):10億円

- ✓2019年7月期末(第32期末)時点保有物件の1物件当たり平均投資額:74億円 *取得価額ベース

■用途

- ① オフィス
- ② 商業施設
- ③ 住宅
- ④ ①~③のいずれかを含む複合施設^(注3)

(注1) 1物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上を維持する。

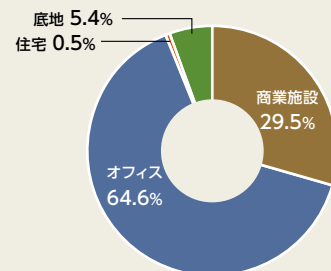
(注2) 千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地

(注3) 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) ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容(例えば賃料形態が固定+歩合賃料等)の賃貸借契約を締結する。

(2) テナント(ホテル運営主体)は、東急(株)等又は東急(株)等と同等の運営能力を有する者とする。

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

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(株)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(株)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)

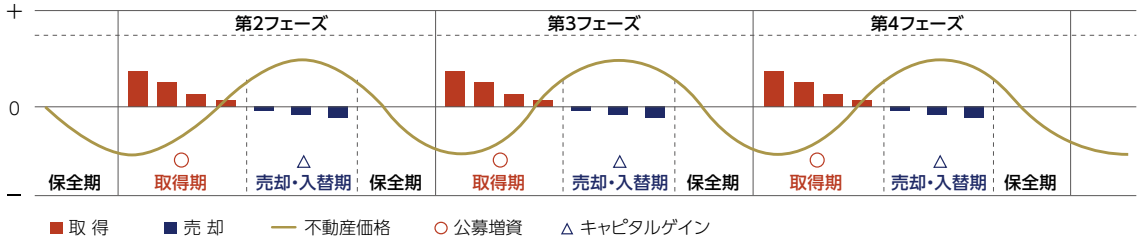
スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



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

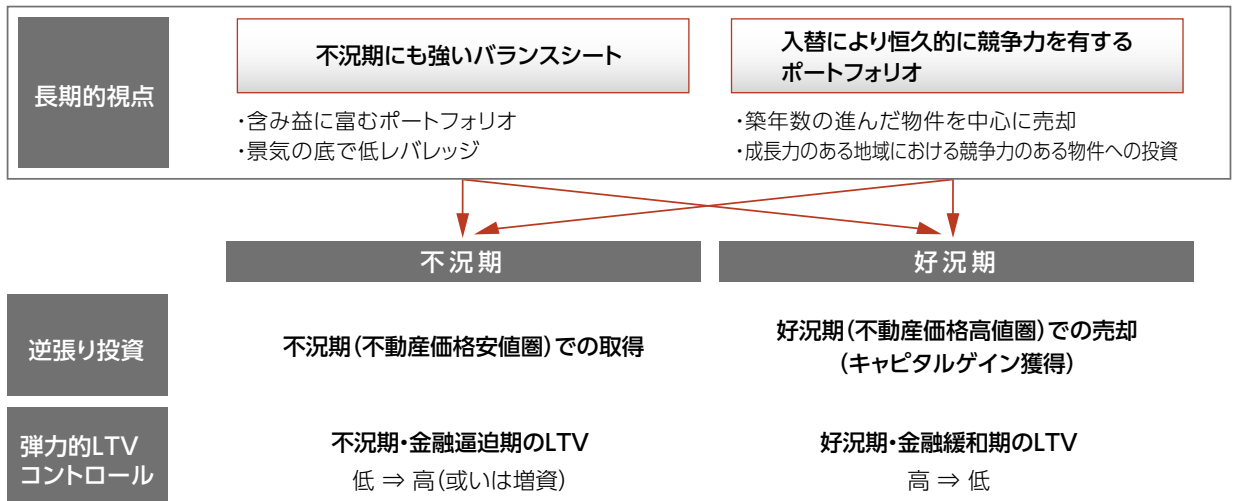
■ バリュー投資とは

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

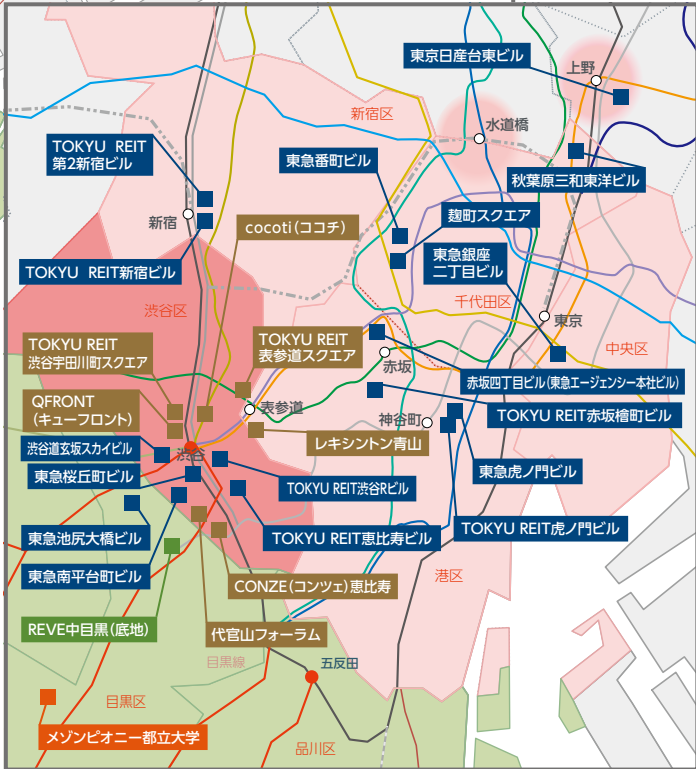
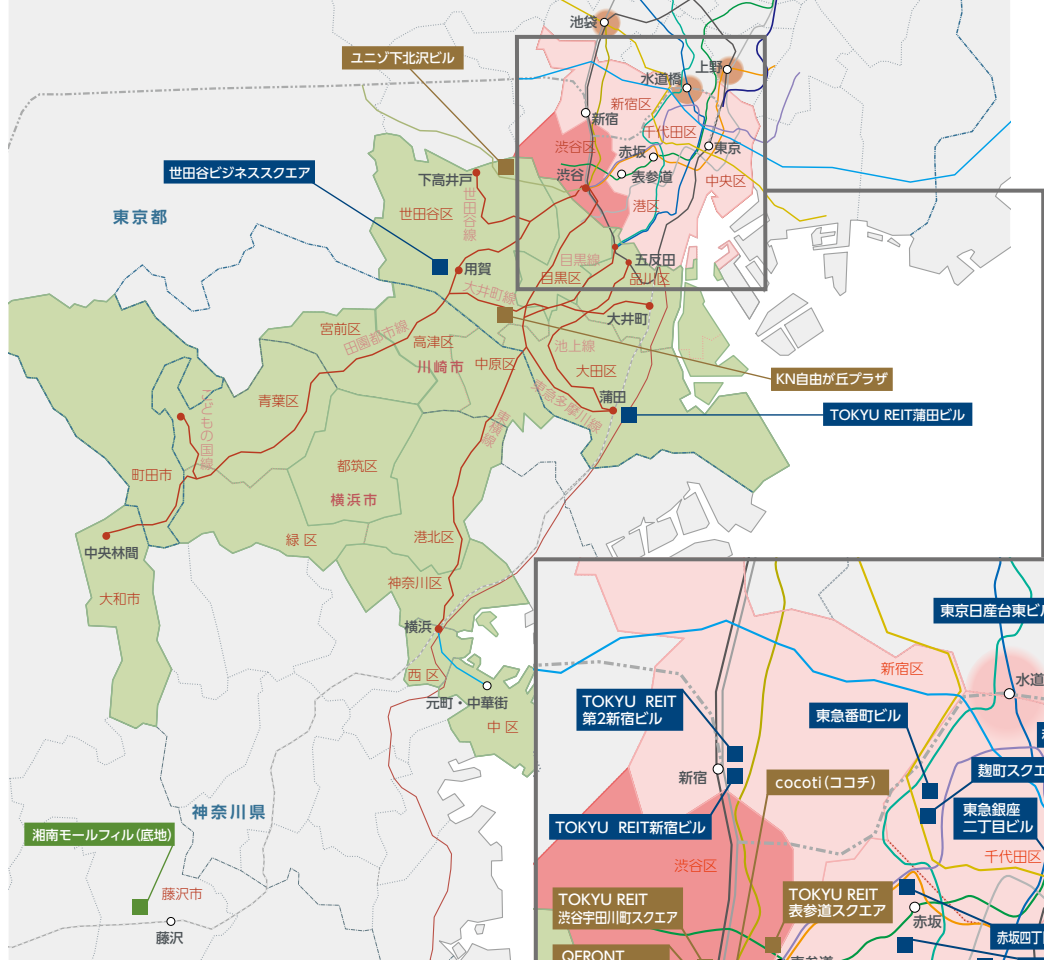
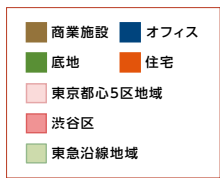
値下がり局面において、投資する手法。安値圏において物件を取得し、高値圏では譲渡することによって投資を回収することを目指します。

■ コンセプト



投資運用戦略

投資対象地域



- | | |
|-----------|---------------|
| 東急線 | 横浜高速鉄道みなとみらい線 |
| 東京メトロ半蔵門線 | 都営地下鉄三田線 |
| 東京メトロ銀座線 | 京王井の頭線 |
| 東京メトロ有楽町線 | 京浜急行本線 |
| 東京メトロ日比谷線 | つくばエクスプレス |
| 東京メトロ千代田線 | JR山手線 |
| 東京メトロ東西線 | JR埼京線 |
| 東京メトロ南北線 | JR東海道線 |
| 東京メトロ副都心線 | JR中央線 |
| | JR京浜東北線 |

*物件によっては、東急リアル・エースタート投資法人及び東急(株)等の保有割合が一部のものもあります。
 * TOKYU REIT 恵比寿ビルは2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更しています。
 * KN自由が丘プラザは2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を取得予定です。
 * TOKYU REIT 赤坂榴町ビルは2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定です。

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 (広域渋谷圏)」^(注1)の再開発が進行中



* 本書の日付現在

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

第1期(東棟)
2019年11月開業予定
第II期(中央棟・西棟)
2027年度開業予定

事業主体	東急(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
主なテナント	<オフィス>(株)サイバーエージェント、(株)ミクシィ、wework
階数	(東棟) 地上47階 地下7階 (中央棟) 地上10階 地下2階 (西棟) 地上13階 地下5階

2 渋谷ストリーム (SHIBUYA STREAM)

2018年9月13日
開業

事業主体	東急(株)他
用途	事務所、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
主なテナント	<オフィス>グループ合同会社 <ホテル>渋谷ストリームエッセルホテル東急
階数	地上35階 地下4階

3 渋谷キャスト (SHIBUYA CAST.)

2017年4月28日
開業

事業主体	渋谷宮下町リアルティ(株)(出資者:東急(株)他)
用途	事務所、店舗、共同住宅等
主なテナント	<オフィス>BAYCREW'S GROUP、co-lab <商業>東急ストア
階数	地上16階 地下2階

* 隣接のcocoti(ココチ)との接続通路が設置されている

4 渋谷クラス (SHIBUYA FUKURAS)

2019年10月
竣工予定

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、パスタミナル等
主なテナント	<オフィス>GMOインターネットグループ <商業>東急プラザ渋谷
階数	地上18階 地下4階

5 渋谷駅 桜丘口地区

2023年度
竣工予定

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
階数	A街区 地上39階 地下4階 B街区 地上29階 地上2階 C街区 地上4階

6 渋谷ソラスタ (SHIBUYA SOLASTA)

2019年3月竣工

事業主体	一般社団法人道玄坂121(東急不動産(株)及び地権者で組成した事業会社)
用途	事務所、集会場(インキュベーションオフィス等)、店舗、駐車場等
主なテナント	<オフィス>東急不動産(株)、Business-Airport
階数	地上21階 地下1階

TOKYU REITは再開発が進行する「Greater SHIBUYA (広域渋谷圏)」^(注1)に14物件を保有

取得価額:1,018億円 鑑定評価額:1,372億円



(注1) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

(注2) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更しています。

* 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(株)等の保有割合が一部のものもあります。

* 東急(株)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。

* 写真は①は渋谷駅街区共同ビル事業者、②は渋谷ストリーム、③は渋谷宮下町リアルティ(株)、④から⑥は東急不動産(株)より提供。

ESGの取組み

環境 (Environment) への取組み

東急(株) 環境方針(2018年4月改定)

グループ理念に基づき東急グループ全体としての環境経営を推進するとともに、事業を通じて環境課題に取り組み、社会に貢献します。

- (1) 気候変動緩和への貢献
- (2) 循環型社会への貢献
- (3) 自然共生社会への貢献
- (4) 環境法令等の遵守
- (5) 環境コミュニケーションの推進
- (6) 目標の設定と継続的改善

東急REIM(資産運用会社) 環境への配慮に関する方針(2014年3月制定)

不動産投資運用における環境への配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続していきます。

- (1) 環境への配慮に関する取組みの推進
 - ① 省エネルギーと低炭素化の推進
 - ② 節水と廃棄物削減の推進
 - ③ 安全衛生や快適性の配慮
- (2) 環境への配慮に関する推進体制の整備
 - ① 責任ある法人としての体制の整備
 - ・組織体制の整備
 - ・コンプライアンスと適切なリスクマネジメント
 - ・情報開示と環境認証・評価の活用
 - ・教育・啓発活動の継続的な実施
 - ② 社外の関係者との協働
 - テナント、PM会社等との協働

省エネルギー

- エネルギー効率改善工事の主な実績 (2018年2月～2019年1月)
 - ・空調機器更新 **電気使用量の削減**
(世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル)
 - ・LED化工事 **電気使用量の削減**
(世田谷ビジネススクエア、麴町スクエア、東京日産台東ビル、東急桜丘町ビル)
 - ・エレベーター更新 **電気使用量の削減**
(世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT赤坂檜町ビル、秋葉原三和東洋ビル)
 - ・化粧室改修工事 **節水**
(世田谷ビジネススクエア)
- 外部事業者による省エネ診断の実施 (2018年度) (TOKYU REIT新宿ビル)



LED化工事後
(世田谷ビジネススクエア)

暑さ対策

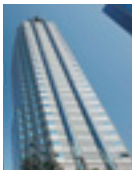
- 「東京2020大会に向けた暑さ対策推進事業」^(※)への取組み
(世田谷ビジネススクエア) (2019年11月竣工予定)
 - 路面温度や気温の上昇を低減する設備の整備
 - ・遮熱性インターロッキングの敷設
路面温度の上昇を最大約15℃抑える舗装ブロックへの変更
 - ・バイオシェルターの設置
微細ミストを噴射するベンチを設置
- (注) 東京2020大会会場周辺で、観光客等が多く集まる地域において、先進技術等を有する暑熱対応設備の整備に係る経費を助成する東京都の事業

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
2018 **☆☆☆☆**
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

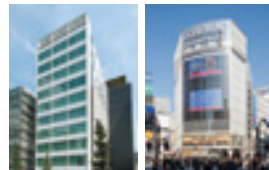
DBJ Green Building
2018 **☆☆☆☆**
非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



東急番町ビル

cocoti
(ココチ)

DBJ Green Building
2018 **☆☆☆☆**
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)

■ 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。

TOKYU 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

環境認証取得比率 **27.87%**
(総賃貸可能面積ベース)

DBJ Green
Building認証
5物件



BELS
1物件

■ 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

TOKYU REITは、2015年より、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れた会社に付与される「Green Star」を継続的に取得



社会 (Social) への貢献

人材育成

■ 充実した人材育成プログラム

東急REIM

<各種研修> 全役職員を対象に各種研修を実施

- ・コンプライアンス研修 (月1回) ・階層別研修 (年2回)
- ・ワークマインド醸成研修 ・評価者研修 等

<資格取得支援> 資格取得・維持費用の補助制度の充実により、役職員の自己啓発を支援

- 主な保有資格 ・不動産鑑定士 5名 ・不動産証券化協会認定マスター・アソシエイト 12名
- ・宅地建物取引士 24名 ・ビル経営管理士 5名 等

スポンサー

<各種研修>

「中長期視点・連結視点を持つ経営者候補の育成強化」「多様かつグローバルな事業展開に対応できる人材の育成」「東急バリューの浸透強化」「主体的なキャリア意識の醸成」をポイントに掲げ、各種カリキュラムを整備

	一般社員	管理職	2017年度受講者実績
	専門性、多様性を高める計画的な配置・研修	連結経営視点を培えるような配置・研修	
経営者育成	●東急アカデミー ●選抜型研修		合計 108名
自立的なキャリア支援	●海外派遣研修 ●スキルアップ研修 ●導入研修		合計 634名 (※)スキルアップ研修・導入研修・新任研修(全階層)受講者数
	●新任研修 ●キャリア研修		
自己啓発支援	●通信教育 ●チャレンジ制度		延べ 147件

働き方改革・ダイバーシティ

■ 働きやすい職場環境整備

東急REIM

ワーク・ライフバランスの推進や出産・育児・介護休暇制度等の充実

- ・女性役職員比率 50% (23名) ・衛生委員会の設置 (産業医の選任、役職員との面談の実施)
- ・有給休暇消化率 74% (2018年度実績) ・役職員向けストレスチェックの実施
- ・育児・介護休暇、時間短縮勤務等の充実 実施割合 100% (2018年度実績) 等

スポンサー

<働き方改革(ワークスタイル・イノベーション)の推進>

- ・時間・場所に捉われない働き方の推進 (スライド勤務、在宅・サテライトオフィス勤務制度等)

<育児・介護との両立の支援>

- ・育児支援制度の拡充 (病児保育支援、学童保育補助、育児休職の一部有給化等)
- ・セミナー・交流会の実施 (介護支援セミナー、産休・育休者交流会、職場復帰セミナー等)

<ダイバーシティの推進>

- ・「2020年度までに、2014年度と比較して女性管理職倍増(40人)」を目標に設定
- ・セミナー交流会の実施 (女性管理職コミュニケーション会、LGBT勉強会、キャリア相談等)

<各種認証>

東急(株)が取得している各種認証



なでしこ銘柄 7年連続認定
(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 5年連続認定
(経済産業省・東京証券取引所)



テレワーク先駆者100選に選定
(総務省)

■ 福利厚生制度

東急REIM

スポンサーと連携して全従業員を対象に整備

スポンサー

- ・東急グループ従業員持株会
- ・東急共済組合

ガバナンス (Governance)

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)、2019年7月期末(第32期末)現在、1名の執行役員と2名の監督役員^(注)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。

(注) 上記に加え、2019年4月19日開催の投資主総会の決議により、補欠監督役員として、相川高志氏を選任しています。



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		監督役員 近藤 丸人	
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	1988年 4月	弁護士登録(東京弁護士会) 大原法律事務所 入所
1985年 5月	税理士開業登録(現在に至る)	1988年 5月	同 香港中文大学留学
2000年 6月	新創監査法人 代表社員	1988年 9月	同 中国人民大学留学
2001年 7月	日本公認会計士協会 理事	1989年 7月	同 香港"ROBERT LEE & FONG" SOLICITORS(法律事務所)勤務
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)	1996年 2月	近藤丸人法律事務所開設(現在に至る)
2004年 7月	日本公認会計士協会 常務理事	1998年 5月	第二東京弁護士会へ登録換え(現在に至る)
2010年 7月	日本公認会計士協会 東京会 副会長	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)
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)		

* 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。

東急リアル・エステート投資法人の取組み(ガバナンス)

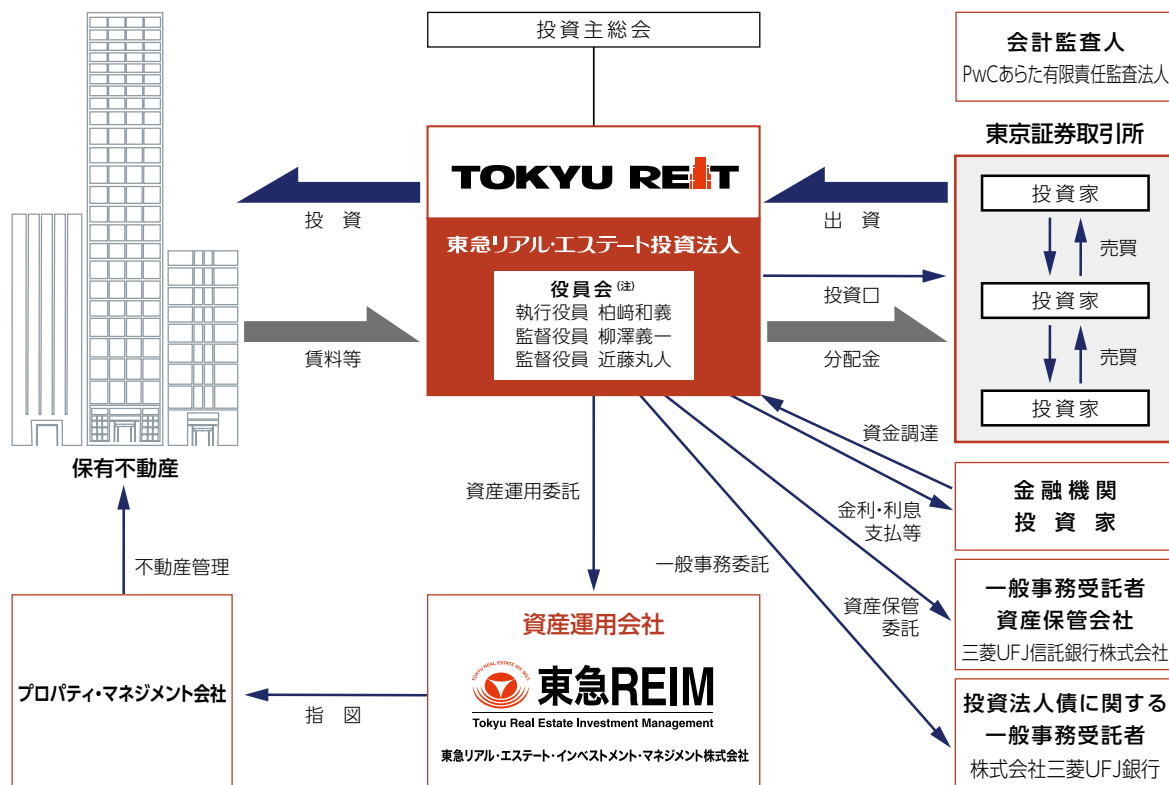
TOKYU REITの目指すもの	TOKYU REITのガバナンスの特徴
1 顧客(投資主)第一主義 投資家に学ぶ姿勢。ただし、短期的視点からの要請にはNOを	1 独立第三者役員の積極的関与
2 グローバルプロダクト 全世界の投資家の投資対象に	2 スポンサーコラボレーションと独立性の両立
3 質の高い意思決定 REIT業界最高水準の役員会運営	3 資産運用会社等における受託者意識の徹底
4 REITでナンバーワン評価を獲得する 同業者をアウトパフォーム	4 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

TOKYU REITの項目別の取組み

優れたガバナンスは競争力の源泉	仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ■ 複階層チェックと独立第三者役員の積極的関与 ■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 厳しい利益相反対策 ■ 原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実
	人材	<ul style="list-style-type: none"> ■ 活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選* ■ 責任と業務負担に見合う報酬の提供 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会への法律顧問の同席
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営 ■ 独立第三者役員間のコミュニケーションの奨励 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産運用会社において <ul style="list-style-type: none"> ・受託者としての責任意識の徹底・全部門参加型報酬体系 ・全員が国内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育
	実績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会開催頻度：平均月1.8回(2019年7月期(第32期)) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会出席率(2019年7月期(第32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



(注) 上記に加え、2019年4月19日開催の投資主総会の決議により、補欠監督役員として、相川高志氏を選任しています。

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 採用理由	報酬実績 2019年7月期(第32期)
	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～3,000億円以下に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%) 投資額総額ではなく、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%) 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。	265百万円
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。

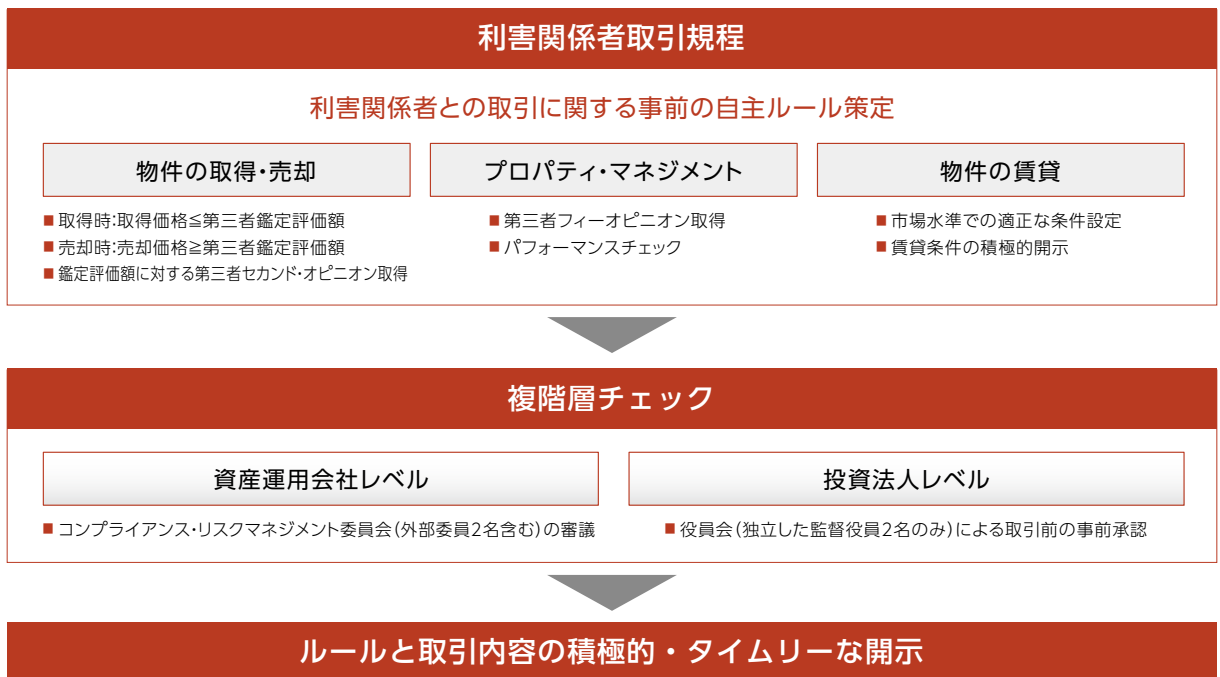
東急(株)等との協働体制

TOKYU REITは、外部成長を図るべく、東急(株)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(株)等との協働(コラボレーション)により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図っています。

物件取得パイプラインサポート	■ 東急(株)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(株)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(株)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(株)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(株)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(株)等」、「東急(株)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(株)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) 東急株式会社(以下、「東急(株)」といいます)
 - (2) 東急(株)の連結子会社
 - (3) 東急(株)又は東急(株)の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- 2.「東急(株)の関連会社」とは、東急(株)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)

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(株)など利害関係者との取引に十分注意を払います。

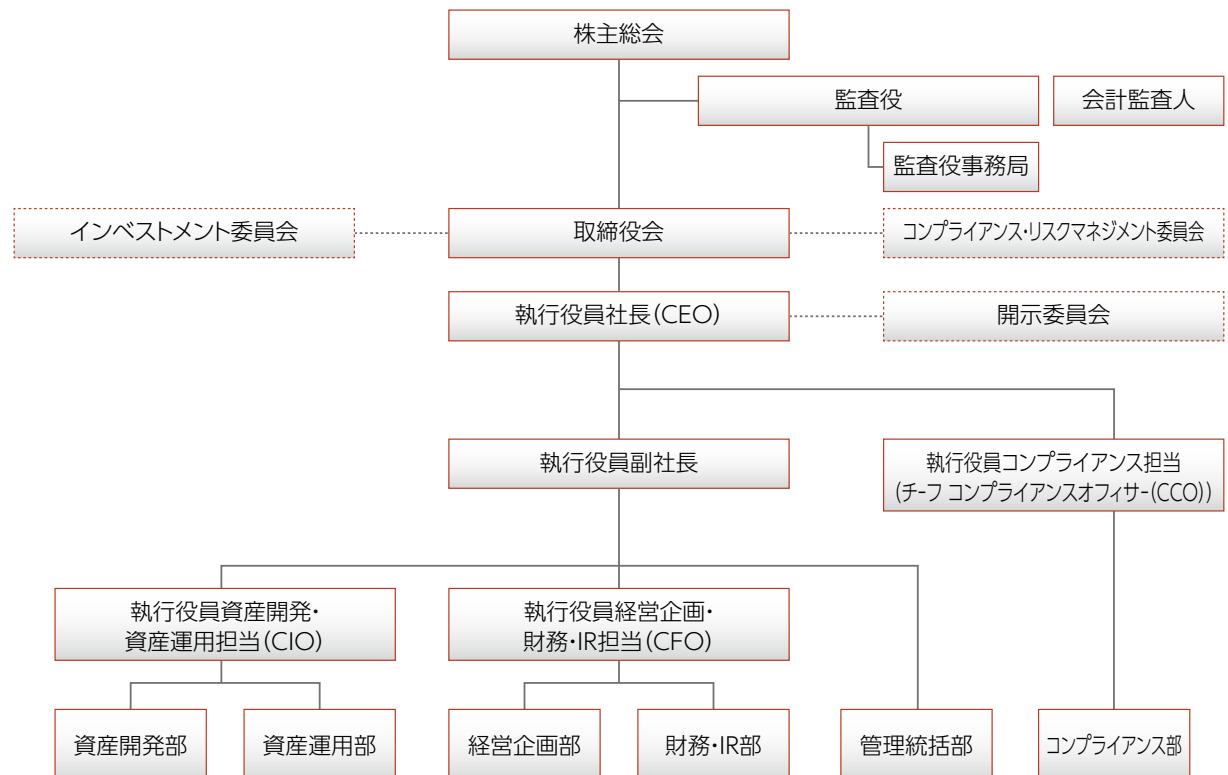
なお、東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者(関東財務局長(金商)第360号)です。

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)、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>

■ 大株主の状況

名称	住所	所有株式数	比率
東急株式会社	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	923億円
長期固定比率	97.5%
平均残存年数	3.75年
コミットメントライン	180億円(注)

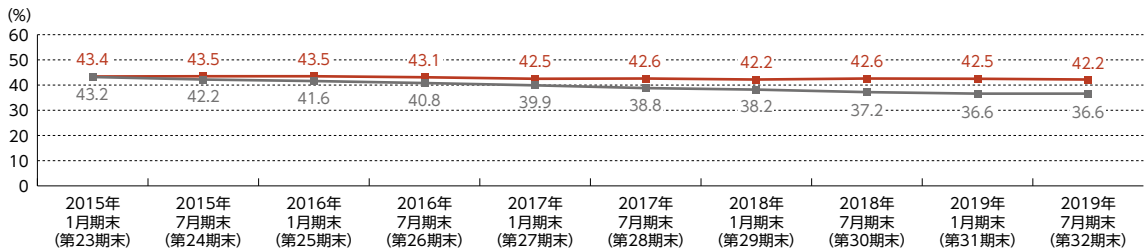
(注) コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで随時借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。
なお、2019年7月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高は23億円です。

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)

LTVの推移

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



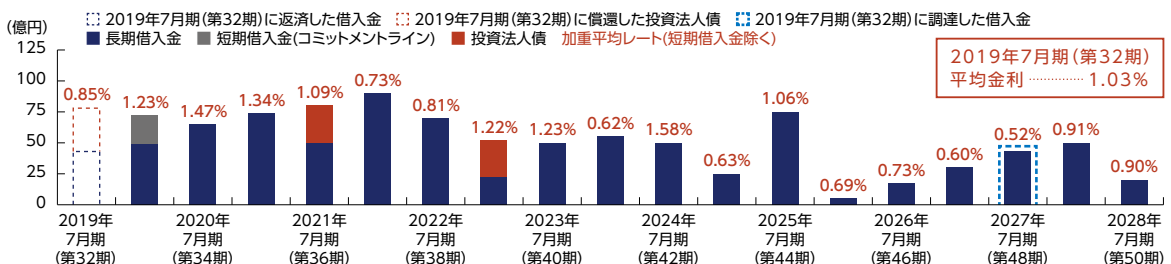
■ 期末総資産LTV: $\text{期末総資産LTV} = \frac{\text{有利子負債の期末残高}}{\text{期末総資産}}$

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

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 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期	
			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)	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日 (184日)	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日 (181日)	
営業 成績	損益計算書	営業収益	百万円	6,919	7,032	7,119	7,523	7,366
		営業利益	百万円	2,940	3,068	3,197	3,547	3,349
		経常利益	百万円	2,355	2,494	2,679	3,029	2,858
		当期純利益	百万円	2,355	2,493	2,678	3,029	2,857
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a)(注2)	百万円	6,919	7,032	7,119	7,207	7,327
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,310	3,271	3,211	3,238	3,251
		(うち減価償却費等) (c)(注3)	百万円	(1,022)	(1,036)	(1,054)	(1,028)	(994)
		賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	4,631	4,797	4,962	4,996	5,070
	資金収支	FFO (Funds from Operation) (d)(注4)	百万円	3,377	3,530	3,732	3,740	3,812
		資本的支出額 (e)	百万円	840	458	413	506	583
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)		百万円	2,537	3,071	3,318	3,233	3,229	
財産等 の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	219,579	218,101	219,396	219,958	218,587
		(対前期比)	%	(△0.1)	(△0.7)	(0.6)	(0.3)	(△0.6)
		有利子負債額 (g)(注5)	百万円	93,500	92,000	93,500	93,500	92,300
		純資産額 (h)	百万円	113,527	113,430	113,517	113,869	113,697
		(対前期比)	%	(△0.3)	(△0.1)	(0.1)	(0.3)	(△0.2)
	ポートフォリオ	出資総額	百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479
		不動産等の取得価額 (注6)	百万円	222,339	223,539	223,539	225,189	231,436
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	210,000	210,672	210,047	211,404	214,720
		不動産等の期末算定価額 (i)(注6)	百万円	252,280	258,360	263,730	270,500	280,340
		期末物件数	件	28	29	29	30	31
総賃貸可能面積 (注7)		m ²	210,373.50	211,303.47	211,267.00	207,848.65	210,274.91	
期末稼働率 (注7)		%	98.3	99.7	99.3	99.0	99.5	
分配		分配総額	百万円	2,590	2,590	2,677	3,029	2,857
	配当性向	%	110.0	103.9	100.0	100.0	100.0	
その他	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	116,128	116,029	116,118	116,478	116,302
		1口当たり分配金額	円	2,650	2,650	2,739	3,099	2,923
	経営指標	総資産経常利益率 (年換算) (注8)	%	2.2	2.3	2.5	2.7	2.6
		自己資本利益率 (年換算) (注9)	%	4.2	4.4	4.8	5.3	5.1
		自己資本比率 (h)/(f)	%	51.7	52.0	51.7	51.8	52.0
		(対前期増減)		(△0.1)	(0.3)	(△0.3)	(0.0)	(0.2)
		期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	42.6	42.2	42.6	42.5	42.2
		期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)	%	37.1	35.6	35.5	34.6	32.9
		期中平均投資口価格 (注10)	円	137,786	137,260	146,066	159,494	179,134

(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28期10百万円、第29期4百万円、第30期5百万円、第31期13百万円、第32期7百万円) 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-不動産等交換差益-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 / { (期首純資産額+期末純資産額) ÷ 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、輸出を中心に弱さが続いているものの、緩やかに回復しています。

首都圏経済について、個人消費は、百貨店販売額及びスーパー販売額は前年を下回っているものの、コンビニエンスストア販売額及びドラッグストア販売額が前年を上回っているなど、全体として回復しつつあります。生産活動でも全体として緩やかに持ち直しており、雇用情勢では、有効求人倍率は高水準で推移し、完全失業率は低水準で推移しており、改善しています。

東京圏の人口動態については、2019年1月から6月までの間において、12万人超の転入（※）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、雇用情勢の改善による、就業者数の増加等に伴う事務所の集約や拡張ニーズを背景に空室率は低水準で推移し、平均賃料は緩やかな上昇が続いています。

一方、商業施設賃貸市場について、消費者マインドは弱い動きが続いているものの、実質総雇用者所得の緩やかな増加による個人消費の持ち直しにより、都心型商業施設のテナントを取り巻く環境は堅調に推移しています。

また、不動産売買市場については、不動産投資家の旺盛な投資意欲と良好な資金調達環境を背景に、引き続き、取引価格は高値圏で推移し、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、2019年3月28日に渋谷道玄坂スカイビル、東急番町ビル（追加取得）の取得及びカレイド渋谷宮益坂の譲渡を、2019年4月26日にユニゾ下北沢ビルの取得を実施しました。

当期末現在の本投資法人が保有する31物件の取得価額合計は2,314億3千6百万円、総賃貸可能面積は210,274.91㎡、期末算定価額の合計は2,803億円となりました。

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656億1千9百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して0.84%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の1.0%から0.5ポイント低下し0.5%となりました。

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

b. 利益相反対策

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

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

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

- i. 東急株式会社（東京急行電鉄株式会社は2019年9月2日に東急株式会社へ商号変更しています。以下「東急(株)」といいます。）
- ii. 東急(株)の連結子会社
- iii. 東急(株)又は東急(株)の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急(株)の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産ホールディングス株式会社（以下「東急不動産ホールディングス」といいます。）
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

③ 資金調達概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。

当期においては、期中に償還期限が到来した投資法人債35億円について、自己資金で返済を行ったほか、返済期限が到来した長期借入金43億円について借換を行うことを通じて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りました。なお、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引金融機関4行と総額180億円の借入枠（コミットメントライン）を設定しており、当該借入枠による短期借入金として、分配金支払資金の一部に充てるため20億円を調達し、期中に全額返済したほか、ユニゾ下北沢ビルの取得及びその付帯費用の一部に充てるため、23億円を調達しております。当期末現在の有利子負債残高は923億円（投資法人債残高60億円、長期借入金残高840億円（1年内返済予定の長期借入金114億円を含みます。）、短期借入金残高23億円）、当期における加重平均利率は1.03%（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）（注）	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

（注）S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社の長期会社格付け及び短期会社格付けは、2019年8月30日に取下げています。

(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 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
決算年月	2017年7月	2018年1月	2018年7月	2019年1月	2019年7月
最 高	142,500	145,900	156,900	168,400	202,000
最 低	129,300	131,600	134,000	151,600	161,500

(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2,923円となりました。

期 別		第 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
		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	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日
当期末処分利益総額	千円	2,355,834	2,493,377	2,678,175	3,029,623	2,857,588
利益留保額	千円	48	0	529	40	63
金銭の分配金総額	千円	2,590,640	2,590,640	2,677,646	3,029,582	2,857,524
(1口当たり分配金)	円	(2,650)	(2,650)	(2,739)	(3,099)	(2,923)
うち利益分配金総額	千円	2,590,640	2,590,640	2,677,646	3,029,582	2,857,524
(1口当たり利益分配金)	円	(2,650)	(2,650)	(2,739)	(3,099)	(2,923)
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、米中通商問題の動向を始めとする海外経済の動向と政策に関する不確実性、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、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低位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、オフィスピ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(株)等（注2）からバランスよく取得していきます。

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

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

（イ）東急(株)

（ロ）東急(株)の連結子会社

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

現在の投資環境判断として、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(株)において、渋谷駅周辺開発に続き、広域渋谷圏（渋谷駅半径2.5km圏内）や東急沿線の開発が継続することから、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3）、物件築年数、所在エリア等を考慮の上、物件入替を行うとともに、物件入替で生じた余剰資金を原資として、自己投資口の取得及び売却を検討します。

（注3）保有物件のトータルリターンは、毎期のインカムリターン（賃料収入等）と将来のキャピタルリターン（売却収入）により構成されます。

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

(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

2019年9月12日付で、以下の資産の譲渡及び取得を決定しました。

(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赤坂檜町ビル
- iii. 譲渡価額(注1) : 合計4,800百万円(本受益権をそれぞれ準共有持分の形式で2回(準共有持分49%及び準共有持分51%;以下ではこれらを単に「第1回」、「第2回」と呼称することがあります。)に分けて譲渡することを予定しており、譲渡価額は以下の通りです。
第1回: 2,352百万円(準共有持分49%)
第2回: 2,448百万円(準共有持分51%)
- iv. 契約日 : 2019年9月12日
- v. 譲渡日 : 第1回: 2019年10月1日(準共有持分49%)
第2回: 2020年3月4日(準共有持分51%)
- vi. 譲渡先 : オリックス不動産投資法人(注2)

(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)を含まない金額を記載しています。

(注2)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 : KN自由が丘プラザ
- iii. 取得価額(注1) : 合計3,160百万円(本受益権をそれぞれ準共有持分の形式で2回(準共有持分49%及び準共有持分51%)に分けて取得することを予定しており、取得価額は以下の通りです。
第1回: 1,548百万円(準共有持分49%)
第2回: 1,611百万円(準共有持分51%)
- iv. 契約日 : 2019年9月12日
- v. 取得日 : 第1回: 2019年10月1日(準共有持分49%)
第2回: 2020年3月4日(準共有持分51%)
- vi. 取得先 : オリックス不動産投資法人(注2)
- vii. 取得資金 : TOKYU REIT赤坂檜町ビルの譲渡代金

(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)を含まない金額を記載しています。

(注2)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)

資産の取得

KN自由が丘プラザ

取得資産の概要

物件の名称	KN自由が丘プラザ	
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(予定)(注1)	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都目黒区自由が丘二丁目20番10、20番11
		(建物) 東京都目黒区自由が丘二丁目20番地10、20番地11
最寄駅からの所要時間(注2)	東急東横線・大井町線「自由が丘」駅徒歩約2分	
用途	事務所、店舗	
面積(登記簿上の表示)	(土地)	575.54㎡(注3)
	(建物)	1,272.60㎡
構造・階数(登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
竣工年月(登記簿上の表示)	2001年12月	
売主	オリックス不動産投資法人(注4)	
所有形態	(土地)	所有権
	(建物)	所有権
テナントの総数(注5)	5	
取得価額(注6)	合計3,160百万円 第1回:1,548百万円(準共有持分49%) 第2回:1,611百万円(準共有持分51%)	
	3,370百万円(価格時点:2019年9月1日) 鑑定評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社	
取得時鑑定評価額		
特記事項	特記すべき事項はありません。	

(注1) 本日現在、本物件は信託受益権化されていませんが、取得予定日までに、取得先は信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約を締結する予定であり、当該不動産管理処分信託契約に基づく本物件の受益権を準共有持分の形式で2回(準共有持分49%及び51%)に分けて取得する予定です。

(注2) 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3) 対象土地の南側の一部(約40.86㎡)が建築基準法第42条第2項の規定による道路(2項道路)として通行の用に供されています。

(注4) 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5) 「テナントの総数」は、取得予定日(2019年10月1日)における見込みに基づき記載しています。

(注6) 「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額を記載しています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
	2017年 7月31日現在	2018年 1月31日現在	2018年 7月31日現在	2019年 1月31日現在	2019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	13,144	12,484	11,775	10,983	10,209

(2) 投資法人の投資口に関する事項

2019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	233,276	23.86
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	150,827	15.43
東急株式会社(注2)	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	35,826	3.66
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	33,406	3.42
楽天損害保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町7番	19,159	1.96
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	15,091	1.54
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	12,688	1.30
株式会社北國銀行 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行)	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	11,760	1.20
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	11,426	1.17
合 計		572,459	58.56

(注1)「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。

(注2) 東京急行電鉄株式会社は2019年9月2日に東急株式会社へ商号変更しています。

(3) 投資法人の役員等に関する事項

① 2019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

2019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

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 31 期		第 32 期	
			(2019年1月31日現在)		(2019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	渋谷区	15,452,591	7.0	15,424,920	7.1
		東急沿線(渋谷区除く)	—	—	2,266,135	1.0
		小 計	15,452,591	7.0	17,691,056	8.1
	オフィス	渋谷区	5,392,907	2.5	5,375,862	2.5
		東京都心5区(渋谷区除く)	42,426,691	19.3	42,298,372	19.4
		小 計	47,819,599	21.7	47,674,234	21.8
	住宅	東急沿線(渋谷区除く)	1,234,290	0.6	1,228,326	0.6
		小 計	1,234,290	0.6	1,228,326	0.6
	底地	東急沿線(渋谷区除く)	1,162,340	0.5	1,162,340	0.5
		その他	4,774,279	2.2	4,774,279	2.2
		小 計	5,936,619	2.7	5,936,619	2.7
	合 計		70,443,101	32.0	72,530,236	33.2
	不動産信託受益権	商業施設	渋谷区	45,883,846	20.9	40,675,172
東京都心5区(渋谷区除く)			4,694,615	2.1	4,688,117	2.1
小 計			50,578,461	23.0	45,363,289	20.8
オフィス		渋谷区	15,301,384	7.0	20,996,748	9.6
		東京都心5区(渋谷区除く)	40,253,256	18.3	40,907,469	18.7
		東急沿線(渋谷区除く)	27,802,514	12.6	27,896,186	12.8
		小 計	83,357,155	37.9	89,800,404	41.1
底地		その他	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
		小 計	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
合 計		140,961,729	64.1	142,189,806	65.0	
その他資産		8,553,485	3.9	3,867,338	1.8	
資産総額計		219,958,316 (211,404,830)	100.0 (96.1)	218,587,380 (214,720,042)	100.0 (98.2)	

(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。

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

(注3)「資産総額計」の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(注4)「対総資産比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

(2) 主要な保有資産

2019年7月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産 賃貸事業 収益比率(%)	主たる 用途
QFRONT (キューフロント)	13,589,518	4,502.93	4,502.93	100.0	9.5	商業施設
レキシントン青山	4,688,117	2,094.96	2,094.96	100.0	1.7	商業施設
TOKYU REIT表参道スクエア	5,650,725	2,669.10	2,669.10	100.0	2.5	商業施設
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,566,279	1,543.05	1,543.05	100.0	3.4	商業施設
cocoti (ココチ)	21,434,928	8,295.62	8,295.62	100.0	7.5	商業施設
CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,786,712	2,327.00	2,327.00	100.0	1.7	商業施設
代官山フォーラム	4,071,928	2,477.37	2,477.37	100.0	1.4	商業施設
ユニゾ下北沢ビル	2,266,135	1,246.98	1,246.98	100.0	0.4	商業施設
世田谷ビジネススクエア	18,496,997	24,920.26	24,750.99	99.3	13.3	オフィス
東急南平台町ビル	4,170,680	7,148.18	7,148.18	100.0	2.3	オフィス
東急桜丘町ビル	6,495,998	4,737.19	4,737.19	100.0	3.3	オフィス
東京日産台東ビル	3,833,357	7,845.42	6,930.53	88.3	2.6	オフィス
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,428,708	3,202.57	3,202.57	100.0	1.9	オフィス
TOKYU REIT蒲田ビル	3,773,233	7,337.82	7,337.82	100.0	3.0	オフィス
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,982,876	10,247.06	10,247.06	100.0	5.0	オフィス
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	7,864,753	3,533.03	3,533.03	100.0	2.4	オフィス
東急池尻大橋ビル	5,625,956	5,733.23	5,733.23	100.0	2.6	オフィス
麹町スクエア	8,182,490	5,409.11	5,409.11	100.0	3.1	オフィス
TOKYU REIT新宿ビル	8,745,241	6,270.68	6,270.68	100.0	3.9	オフィス
秋葉原三和東洋ビル	4,514,170	4,590.53	4,590.53	100.0	2.3	オフィス
東急銀座二丁目ビル	4,486,030	3,469.14	3,469.14	100.0	2.0	オフィス
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,375,862	5,266.15	5,266.15	100.0	3.6	オフィス
東急虎ノ門ビル	16,242,378	9,016.59	9,016.59	100.0	6.1	オフィス
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,841,845	1,790.46	1,790.46	100.0	0.9	オフィス
東急番町ビル	13,083,987	6,137.50	6,137.50	100.0	4.2	オフィス
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,577,445	1,879.17	1,879.17	100.0	1.4	オフィス
渋谷道玄坂スカイビル	5,752,623	4,137.31	4,137.31	100.0	2.0	オフィス

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
メゾンピオニー都立大学	1,228,326	852.16	852.16	100.0	0.3	住宅
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
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
REVE中目黒 (底地)	1,162,340	497.02	497.02	100.0	0.3	底地
合 計	214,720,042	210,274.91	209,190.74	99.5	99.2	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE (コンツェ) 恵比寿、代官山フォーラム、ユニゾ下北沢ビル、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、OKIシステムセンター (底地) 及びREVE中目黒 (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) 「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)、OKIシステムセンター (底地) 及びREVE中目黒 (底地) については、土地の賃貸借面積を記載しています。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52.6%を乗じて得た値を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積 (駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。) を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT (キューフロント) については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸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)、OKIシステムセンター (底地) 及びREVE中目黒 (底地) については、土地の賃貸借面積を記載しています。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52.6%を乗じて得た値を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、期末の総賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注5) 「稼働率」及び「対不動産賃貸事業収益比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

(3) 不動産等組入資産明細

2019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	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	渋谷区	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	30,000,000	13,589,518
		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	8,330,000	5,650,725
		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	6,566,279
		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	23,900,000	21,434,928
		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	5,290,000	4,786,712
		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	2,477.37	3,510,000	4,071,928
		小 計			21,815.07	83,630,000	56,100,093
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	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	2,094.96	6,140,000	4,688,117
	小 計			2,094.96	6,140,000	4,688,117	
	東急沿線 (渋谷区 除く)	ユニゾ下北沢ビル	東京都世田谷区代田六丁目 1058番114ほか	不動産	1,246.98	2,300,000	2,266,135
	小 計			1,246.98	2,300,000	2,266,135	
	合 計			25,157.01	92,070,000	63,054,346	
	オフィ ス	渋谷区	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	6,790,000
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	10,700,000	6,495,998
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	9,520,000	5,375,862
TOKYU REIT恵比寿ビル			東京都渋谷区東三丁目2番11	不動産 信託受益権	1,879.17	4,790,000	4,577,445
渋谷道玄坂スカイビル			東京都渋谷区円山町22番1ほか	不動産 信託受益権	4,137.31	8,350,000	5,752,623
小 計				23,168.00	40,150,000	26,372,610	
東京都心 5区 (渋谷区 除く)		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	5,750,000	3,833,357
		TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	不動産 信託受益権	3,202.57	4,630,000	3,428,708
		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	12,400,000	9,982,876
		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	7,864,753
	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	9,450,000	8,182,490	

用途	地域	不動産等の名称等	所在地 (地番)	所有形態	総賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)
オフィス	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	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	13,100,000	8,745,241
		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	6,320,000	4,514,170
		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	5,870,000	4,486,030
		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	16,242,378
		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	1,790.46	3,300,000	2,841,845
		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	6,137.50	15,300,000	13,083,987
			小 計		61,512.09	103,280,000	83,205,841
	東急沿線 (渋谷区 除く)	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀四丁目260番2 ほか	不動産 信託受益権	24,920.26	18,700,000	18,496,997
		TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	不動産 信託受益権	7,337.82	5,390,000	3,773,233
		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	6,180,000	5,625,956
			小 計		37,991.31	30,270,000	27,896,186
			合 計		122,671.40	173,700,000	137,474,638
住宅	東急沿線 (渋谷区 除く)	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	1,240,000	1,228,326
			小 計		852.16	1,240,000	1,228,326
		合 計		852.16	1,240,000	1,228,326	
底地	東急沿線 (渋谷区 除く)	REVE中目黒 (底地)	東京都目黒区上目黒一丁目202番1	不動産	497.02	1,150,000	1,162,340
			小 計		497.02	1,150,000	1,162,340
	その他	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	6,670,000	7,026,112
		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	5,510,000	4,774,279
			小 計		61,097.31	12,180,000	11,800,391
		合 計		61,594.33	13,330,000	12,962,731	
		総 合 計		210,274.91	280,340,000	214,720,042	

(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、信託不動産を一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、TOKYU REIT渋谷Rビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル (底地)、OKIシステムセンター (底地) 及びREVE中目黒 (底地) については、土地の賃貸借面積を記載しています。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52.6%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	不動産等の名称等	第 31 期				第 32 期			
			自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日				自 2019年 2 月 1 日 至 2019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	渋谷区	QFRONT(キューフロント)	3	100.0	691,673	9.6	3	100.0	692,584	9.5
		TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	181,005	2.5	4	100.0	180,519	2.5
		TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	250,680	3.5	2	100.0	250,680	3.4
		cocoti(ココチ)	15	100.0	558,508	7.7	15	100.0	553,107	7.5
		CONZE(コンツェ)恵比寿	8	100.0	125,891	1.7	8	100.0	124,590	1.7
		代官山フォーラム	5	100.0	105,730	1.5	5	100.0	102,590	1.4
		カレイド渋谷宮益坂	8	100.0	187,615	2.6	—	—	58,088	0.8
		小 計	45	100.0	2,101,105	29.2	37	100.0	1,962,162	26.8
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	レキシントン青山	8	100.0	134,068	1.9	8	100.0	127,852	1.7
		小 計	8	100.0	134,068	1.9	8	100.0	127,852	1.7
	東急沿線 (渋谷区 除く)	ユニゾ下北沢ビル	—	—	—	—	9	100.0	26,723	0.4
		小 計	—	—	—	—	9	100.0	26,723	0.4
	合 計		53	100.0	2,235,173	31.0	54	100.0	2,116,738	28.9
	オフィ ス	渋谷区	東急南平台町ビル	1	100.0	161,284	2.2	1	100.0	171,486
東急桜丘町ビル			2	100.0	232,232	3.2	2	100.0	241,218	3.3
TOKYU REIT渋谷Rビル			11	100.0	253,041	3.5	11	100.0	262,363	3.6
TOKYU REIT恵比寿ビル			8	100.0	106,761	1.5	8	100.0	100,863	1.4
渋谷道玄坂スカイビル			—	—	—	—	9	100.0	145,493	2.0
小 計			22	100.0	753,320	10.5	31	100.0	921,425	12.6
東京都心 5区 (渋谷区 除く)		東京日産台東ビル	11	93.8	185,815	2.6	9	88.3	188,948	2.6
		TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3	100.0	137,265	1.9	3	100.0	136,917	1.9
		TOKYU REIT虎ノ門ビル	11	100.0	368,916	5.1	11	100.0	369,672	5.0
		赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	176,988	2.5	1	100.0	176,327	2.4
		麹町スクエア	7	100.0	223,402	3.1	7	100.0	224,880	3.1
		TOKYU REIT新宿ビル	9	100.0	282,328	3.9	9	100.0	288,166	3.9
		秋葉原三和東洋ビル	6	100.0	171,362	2.4	6	100.0	166,424	2.3

用途	地域	不動産等の名称等	第 31 期				第 32 期			
			自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日				自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日			
			期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
オフィス	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	東急銀座二丁目ビル	2	100.0	130,282	1.8	2	100.0	146,279	2.0
		東急虎ノ門ビル	3	100.0	451,563	6.3	3	100.0	450,607	6.1
		TOKYU REIT第2新宿ビル	2	100.0	60,599	0.8	2	100.0	66,062	0.9
		東急番町ビル	6	90.1	276,482	3.8	7	100.0	308,302	4.2
		小 計	61	98.3	2,465,008	34.2	60	98.5	2,522,588	34.4
	東急沿線 (渋谷区 除く)	世田谷ビジネススクエア	64	96.0	968,763	13.4	64	99.3	974,691	13.3
		TOKYU REIT蒲田ビル	5	100.0	220,378	3.1	5	100.0	219,522	3.0
		東急池尻大橋ビル	5	100.0	193,121	2.7	5	100.0	192,879	2.6
		小 計	74	97.4	1,382,264	19.2	74	99.6	1,387,093	18.9
		合 計	157	98.3	4,600,592	63.8	165	99.1	4,831,107	65.9
住宅	東急沿線 (渋谷区 除く)	メゾンピオニー都立大学	23	90.6	23,554	0.3	26	100.0	24,802	0.3
		小 計	23	90.6	23,554	0.3	26	100.0	24,802	0.3
		合 計	23	90.6	23,554	0.3	26	100.0	24,802	0.3
底地	東急沿線 (渋谷区 除く)	REVE中目黒(底地)	1	100.0	14,574	0.2	1	100.0	21,337	0.3
		小 計	1	100.0	14,574	0.2	1	100.0	21,337	0.3
	その他	湘南モールフィル(底地)	1	100.0	188,026	2.6	1	100.0	188,026	2.6
		OKIシステムセンター(底地)	1	100.0	145,081	2.0	1	100.0	145,081	2.0
		小 計	2	100.0	333,108	4.6	2	100.0	333,108	4.5
	合 計	3	100.0	347,682	4.8	3	100.0	354,445	4.8	
	総 合 計	236	99.0	7,207,004	100.0	248	99.5	7,327,093	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

2019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、2019年7月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	エレベーター改修工事	自 2019年 8月 至 2020年 1月	261	—	—
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	化粧室リニューアル工事	自 2019年 8月 至 2020年 1月	48	—	—
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	屋上防水改修工事	自 2019年 8月 至 2020年 1月	40	—	—
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	セキュリティ設備改修工事	自 2019年 8月 至 2020年 1月	35	—	—
TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2019年 6月 至 2019年 12月	58	—	—

(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583百万円であり、費用に区分された修繕費186百万円と併せ、合計770百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
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 2019年 1月 至 2019年 7月	212
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	化粧室リニューアル工事	自 2019年 4月 至 2019年 6月	27
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 2019年 2月 至 2019年 7月	60
TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	エレベーター改修工事	自 2018年 10月 至 2019年 3月	35
東急池尻大橋ビル	東京都目黒区	エレベーター改修工事	自 2019年 4月 至 2019年 5月	34
その他				213
合 計				583

(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・フローのなかから、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 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
	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	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日
当期首積立金残高	104	129	109	235	198
当期積立額	1,023	698	517	305	656
当期積立金取崩額	998	718	392	342	767
次期繰越額	129	109	235	198	87

(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 31 期		第 32 期	
	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日		自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	326,476		334,600	
基本報酬2	269,184		265,696	
インセンティブ報酬	—	595,660	—	600,296
資産保管手数料		17,563		17,597
一般事務委託手数料		43,040		43,213
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		75,471		98,543
合 計		737,736		765,650

(2) 借入状況

2019年7月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区 分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
短期 借 入 金	三井住友信託銀行株式会社	2019年 4月11日	—	—	0.38818	2019年 4月18日	期限 一括	(注2)	無担保・無保証 (注4)
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 4月18日	—	—	0.46091	2019年 5月18日		借換 資金	
	株式会社みずほ銀行	2019年 4月26日	—	460,000	0.55136	2019年10月26日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行		—	920,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	920,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月20日	—	—	0.45909	2019年 6月17日		借換 資金	
小 計		—	2,300,000						
長期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 5月25日	2,000,000	—	1.37250	2019年 5月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注4)
	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4)(注5)
	三井住友信託銀行株式会社	2012年 6月29日	400,000	—	1.32375	2019年 6月29日			無担保・無保証 (注4)
	株式会社三菱UFJ銀行		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4)(注5)
	株式会社三菱UFJ銀行	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			

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要	
長期 借 入 金	三井住友信託銀行株式会社	2013年 6 月25日	2,900,000	2,900,000	1.53375	2020年12月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	1,500,000	1.45125	2020年 6 月25日			無担保・無保証 (注4)(注5)	
	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			無担保・無保証 (注4)	
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000						
	三井住友海上火災保険株式会社	2013年 6 月27日	500,000	500,000	1.47250	2020年 6 月27日			無担保・無保証 (注4)(注5)	
	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			無担保・無保証 (注4)	
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000						
	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		2,000,000	2,000,000						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	—					0.95625	2019年 6 月25日
	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4)(注5)	
	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4)	
	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		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				無担保・無保証 (注4)
	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	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						

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
長期 借 入 金	三井住友信託銀行株式会社	2017年 5 月25日	1,000,000	1,000,000	0.62116	2023年11月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注4)
	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			
	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	2,500,000	0.62827	2024年 9 月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2,500,000	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	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	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	2,000,000	0.90260	2028年 7 月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月12日	1,700,000	1,700,000	0.72652	2026年 5 月12日			
	農林中央金庫	2019年 1 月28日	3,000,000	3,000,000	0.60380	2027年 1 月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5 月27日	—	2,000,000	0.56166	2027年 5 月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 6 月25日	—	1,500,000	0.46789	2027年 6 月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 6 月28日	—	400,000	0.48124				
	三井住友信託銀行株式会社		—	400,000	0.50641				
小 計			84,000,000	84,000,000					
合 計			84,000,000	86,300,000					

(注1)「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 資金使途は、分配金支払資金の一部に充てるためです。

(注3) 資金使途は、不動産等の取得及びその付帯費用に充てるためです。

(注4) 本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

(注5) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(3) 投資法人債の状況

2019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)
第4回無担保投資法人債	2014年 2 月14日	3,500,000	—	0.39900	2019年 2 月14日			
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			
合 計		9,500,000	6,000,000					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買の状況

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

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (注1)	帳簿価額	売却損益 (注2)
不動産 信託受益権	渋谷道玄坂スカイビル	2019年 3月28日	8,100,000	—	—	—	—
不動産 信託受益権	東急番町ビル (追加取得)	2019年 3月28日	1,040,000	—	—	—	—
不動産 信託受益権	カレイド渋谷宮益坂	—	—	2019年 3月28日	7,780,000	5,069,117	39,683
不動産	ユニゾ下北沢ビル	2019年 4月26日	2,257,000	—	—	—	—

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

(注2) カレイド渋谷宮益坂の「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用のほか固定資産圧縮額を控除した、不動産等交換差益を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

(単位：千円)

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	取得価額 又は譲渡価額 (注1)	不動産 鑑定評価額	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託受益権	渋谷道玄坂スカイビル	2019年 3月28日	8,100,000	8,290,000	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2019年 2月1日
取得	不動産 信託受益権	東急番町ビル (追加取得)	2019年 3月28日	1,040,000	1,040,000	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 2月1日
譲渡	不動産 信託受益権	カレイド渋谷宮益坂	2019年 3月28日	7,780,000	7,550,000	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 2月1日
取得	不動産	ユニゾ下北沢ビル	2019年 4月26日	2,257,000	2,290,000	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 4月1日

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

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

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等については、以下の通りです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	11,397,000千円	7,780,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東急株式会社	9,140,000千円 (80.2%)	7,780,000千円 (100%)
合 計	9,140,000千円 (80.2%)	7,780,000千円 (100%)

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

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合(B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
水道光熱費	543,433	株式会社東急パワーサプライ	202,980	37.4
		用賀熱供給株式会社	104,885	19.3
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	451,521	株式会社東急コミュニティー	276,930	61.3
		東急ファシリティサービス株式会社	73,838	16.4
その他賃貸事業費用	210,818	東急株式会社	9,618	4.6
		株式会社東急コミュニティー	2,911	1.4
		株式会社東急エージェンシー	2,706	1.3
		渋谷地下街株式会社	840	0.4
		イツツ・コミュニケーションズ株式会社	590	0.3
		東急ライフィア株式会社	4	0.0
		東急住宅リース株式会社	2	0.0
プロパティ・マネジメント 報酬	176,997	東急株式会社	108,441	61.3
		株式会社東急コミュニティー	62,849	35.5
		東急住宅リース株式会社	1,179	0.7
その他営業費用	98,543	株式会社東急ホテルズ	1,089	1.1
		東急株式会社	739	0.8
損害保険料	12,663	東急保険コンサルティング株式会社	12,450	98.3

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

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等である東急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65,608千円及び4,116千円です。

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。

株式会社東急コミュニティー	26,422千円
東急ファシリティサービス株式会社	23,228千円
株式会社東急Re・デザイン	12,074千円
東急リニューアル株式会社	6,600千円
東急株式会社	5,190千円
東急グリーンシステム株式会社	1,064千円
東急ビルメンテナンス株式会社	528千円
世紀東急工業株式会社	320千円

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

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

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

役員会開催日	事項	概要
2019年3月8日	資産運用委託契約の変更にかかる覚書の締結に係る件	資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との間で締結している資産運用委託契約に定められた投資対象等の変更について、投資主総会において上記変更を内容とする本投資法人規約の変更が決議されることを停止条件として承認されました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(4) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(5) その他

①当期において資産運用会社、プロパティ・マネジメント会社等との間で、以下の覚書を締結することが投資法人役員会で承認されています。

役員会開催日	事項	概要
2019年3月29日	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との覚書締結に係る件	資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の過失に伴い生じた損失(1,036千円)について、同社が負担することを確認するため、覚書を締結することが承認されました。

②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) (2019年 1月31日)		当 期 (2019年 7月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	4,551,318		761,418
信託現金及び信託預金	2,710,809		1,828,826
営業未収入金	112,142		123,497
前払費用	37,620		25,444
未収消費税等	—		20,805
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	17,315		16,044
流動資産合計	7,447,713		2,794,543
固定資産			
有形固定資産			
建物	13,392,486		13,932,262
減価償却累計額	△4,148,086		△4,388,782
建物 (純額)	9,244,399		9,543,479
構築物	170,754		187,033
減価償却累計額	△66,925		△71,759
構築物 (純額)	103,829		115,274
機械及び装置	105,838		108,824
減価償却累計額	△91,474		△94,789
機械及び装置 (純額)	14,364		14,035
工具、器具及び備品	89,217		93,859
減価償却累計額	△60,994		△65,284
工具、器具及び備品 (純額)	28,223		28,574
土地	60,963,183		62,739,535
建設仮勘定	89,027		89,280
信託建物	45,116,386	※1	45,326,152
減価償却累計額	△18,424,041		△18,934,690
信託建物 (純額)	26,692,345		26,391,462
信託構築物	743,097	※1	732,887
減価償却累計額	△451,241		△457,638
信託構築物 (純額)	291,856		275,249
信託機械及び装置	1,069,923		1,056,755
減価償却累計額	△946,160		△952,738
信託機械及び装置 (純額)	123,763		104,016
信託工具、器具及び備品	506,838		506,932
減価償却累計額	△362,474		△371,476
信託工具、器具及び備品 (純額)	144,363		135,455
信託土地	113,692,079	※1	115,259,363
信託建設仮勘定	13,623		20,899
有形固定資産合計	211,401,057		214,716,626
無形固定資産			
その他	6,288		5,477
信託その他無形固定資産	3,698		3,358
無形固定資産合計	9,986		8,836
投資その他の資産			
敷金及び保証金	208,841		208,841
信託差入敷金及び保証金	687,794		687,794
長期前払費用	15,122		18,351
繰延税金資産	1		14
その他	175,153		142,079
投資その他の資産合計	1,086,913		1,057,081
固定資産合計	212,497,957		215,782,544
繰延資産			
投資法人債発行費	12,645		10,292
繰延資産合計	12,645		10,292
資産合計	219,958,316		218,587,380

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (2019年 1 月31日)	当 期 (2019年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	942,840	854,182
短期借入金	—	2,300,000
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	9,200,000	11,400,000
未払金	325,472	323,201
未払費用	126,563	110,640
未払法人税等	627	901
未払消費税等	292,390	—
前受金	1,152,058	1,183,848
預り金	75	16,060
その他	7,397	6,547
流動負債合計	15,547,426	16,195,383
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	74,800,000	72,600,000
預り敷金及び保証金	3,651,894	3,790,540
信託預り敷金及び保証金	6,085,278	6,297,999
その他	4,645	6,421
固定負債合計	90,541,818	88,694,961
負債合計	106,089,244	104,890,344
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	360,041	360,041
任意積立金合計	360,041	360,041
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,029,623	2,857,588
剰余金合計	3,389,665	3,217,629
投資主資本合計	113,869,071	113,697,036
純資産合計	※2 113,869,071	※3 113,697,036
負債純資産合計	219,958,316	218,587,380

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (自 2018年 8月 1日) (至 2019年 1月 31日)		当 期 (自 2019年 2月 1日) (至 2019年 7月 31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,728,397	※1	6,890,881
その他賃貸事業収入	※1	478,606	※1	436,212
不動産等売却益	※2	316,601		—
不動産等交換差益		—	※2	39,683
営業収益合計		7,523,605		7,366,776
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,238,750	※1	3,251,154
資産運用報酬		595,660		600,296
資産保管手数料		17,563		17,597
一般事務委託手数料		43,040		43,213
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		75,471		98,543
営業費用合計		3,976,487		4,016,805
営業利益		3,547,118		3,349,970
営業外収益				
受取利息		37		34
未払分配金戻入		672		916
受取保険金		367		—
受取補償金		—		952
営業外収益合計		1,077		1,903
営業外費用				
支払利息		451,988		437,515
投資法人債利息		39,498		32,637
投資法人債発行費償却		4,266		2,353
その他		22,691		20,928
営業外費用合計		518,444		493,434
経常利益		3,029,751		2,858,440
税引前当期純利益		3,029,751		2,858,440
法人税、住民税及び事業税		632		906
法人税等調整額		24		△13
法人税等合計		657		893
当期純利益		3,029,094		2,857,547
前期繰越利益		529		40
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,029,623		2,857,588

投資主資本等変動計算書

前期 (参考情報) (自 2018年 8月 1日 至 2019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	360,041	360,041	2,678,175	3,038,217	113,517,623	113,517,623
当期変動額							
剰余金の配当				△2,677,646	△2,677,646	△2,677,646	△2,677,646
当期純利益				3,029,094	3,029,094	3,029,094	3,029,094
当期変動額合計	—	—	—	351,447	351,447	351,447	351,447
当期末残高	※1 110,479,406	360,041	360,041	3,029,623	3,389,665	113,869,071	113,869,071

当期 (自 2019年 2月 1日 至 2019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	360,041	360,041	3,029,623	3,389,665	113,869,071	113,869,071
当期変動額							
剰余金の配当				△3,029,582	△3,029,582	△3,029,582	△3,029,582
当期純利益				2,857,547	2,857,547	2,857,547	2,857,547
当期変動額合計	—	—	—	△172,035	△172,035	△172,035	△172,035
当期末残高	※1 110,479,406	360,041	360,041	2,857,588	3,217,629	113,697,036	113,697,036

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日	自 2019年 2月 1日 至 2019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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日	自 2019年 2月 1日 至 2019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）</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む）</p> <p>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）</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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5,196千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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28,344千円です。</p>																

	前 期 (参考情報)	当 期
	自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	自 2019 年 2 月 1 日 至 2019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) 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) 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>

〔表示方法の変更に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日
<p>(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)</p> <p>「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期												
(2019年 1 月31日)	(2019年 7 月31日)												
<p>該当事項はありません。</p>	<p>※1. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">183,925千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">481千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">2,481,577千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,665,984千円</td> </tr> </table>	信託建物	183,925千円	信託構築物	481千円	信託土地	2,481,577千円	合計	2,665,984千円				
信託建物	183,925千円												
信託構築物	481千円												
信託土地	2,481,577千円												
合計	2,665,984千円												
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	18,000,000千円	借入実行残高	—	差引額	18,000,000千円	<p>2. 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,300,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,700,000千円</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	2,300,000千円	差引額	15,700,000千円
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	2,300,000千円												
差引額	15,700,000千円												
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>												

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期																																																																																																				
自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日																																																																																																				
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>A. 不動産賃貸事業収益</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td style="text-align: right;">5,551,312</td> </tr> <tr> <td>共益費収入</td> <td style="text-align: right;">701,364</td> </tr> <tr> <td>月極駐車場収入</td> <td style="text-align: right;">155,167</td> </tr> <tr> <td>その他賃料収入 (注1)</td> <td style="text-align: right;">320,553</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,728,397</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>付帯収益 (注2)</td> <td style="text-align: right;">431,935</td> </tr> <tr> <td>その他雑収入</td> <td style="text-align: right;">46,671</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">478,606</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">7,207,004</td> </tr> <tr> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">566,415</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td style="text-align: right;">435,835</td> </tr> <tr> <td>プロパティ・マネジメント報酬</td> <td style="text-align: right;">167,616</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">156,294</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">644,656</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">12,880</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">1,015,031</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損</td> <td style="text-align: right;">13,205</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">226,815</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,238,750</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">3,968,253</td> </tr> </table> <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>	A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)	賃貸事業収入		賃料収入	5,551,312	共益費収入	701,364	月極駐車場収入	155,167	その他賃料収入 (注1)	320,553	計	6,728,397	その他賃貸事業収入		付帯収益 (注2)	431,935	その他雑収入	46,671	計	478,606	不動産賃貸事業収益合計	7,207,004	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		水道光熱費	566,415	外注委託費	435,835	プロパティ・マネジメント報酬	167,616	修繕費	156,294	公租公課	644,656	損害保険料	12,880	減価償却費	1,015,031	固定資産除却損	13,205	その他賃貸事業費用	226,815	不動産賃貸事業費用合計	3,238,750	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,968,253	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>A. 不動産賃貸事業収益</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td style="text-align: right;">5,706,117</td> </tr> <tr> <td>共益費収入</td> <td style="text-align: right;">705,641</td> </tr> <tr> <td>月極駐車場収入</td> <td style="text-align: right;">157,444</td> </tr> <tr> <td>その他賃料収入 (注1)</td> <td style="text-align: right;">321,677</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,890,881</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>付帯収益 (注2)</td> <td style="text-align: right;">404,692</td> </tr> <tr> <td>その他雑収入</td> <td style="text-align: right;">31,519</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">436,212</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">7,327,093</td> </tr> <tr> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">543,433</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td style="text-align: right;">451,521</td> </tr> <tr> <td>プロパティ・マネジメント報酬</td> <td style="text-align: right;">176,997</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">186,802</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">674,333</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">12,663</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">987,025</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損</td> <td style="text-align: right;">7,559</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">210,818</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,251,154</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">4,075,938</td> </tr> </table> <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>	A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)	賃貸事業収入		賃料収入	5,706,117	共益費収入	705,641	月極駐車場収入	157,444	その他賃料収入 (注1)	321,677	計	6,890,881	その他賃貸事業収入		付帯収益 (注2)	404,692	その他雑収入	31,519	計	436,212	不動産賃貸事業収益合計	7,327,093	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		水道光熱費	543,433	外注委託費	451,521	プロパティ・マネジメント報酬	176,997	修繕費	186,802	公租公課	674,333	損害保険料	12,663	減価償却費	987,025	固定資産除却損	7,559	その他賃貸事業費用	210,818	不動産賃貸事業費用合計	3,251,154	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,075,938
A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)																																																																																																				
賃貸事業収入																																																																																																					
賃料収入	5,551,312																																																																																																				
共益費収入	701,364																																																																																																				
月極駐車場収入	155,167																																																																																																				
その他賃料収入 (注1)	320,553																																																																																																				
計	6,728,397																																																																																																				
その他賃貸事業収入																																																																																																					
付帯収益 (注2)	431,935																																																																																																				
その他雑収入	46,671																																																																																																				
計	478,606																																																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	7,207,004																																																																																																				
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																																					
賃貸事業費用																																																																																																					
水道光熱費	566,415																																																																																																				
外注委託費	435,835																																																																																																				
プロパティ・マネジメント報酬	167,616																																																																																																				
修繕費	156,294																																																																																																				
公租公課	644,656																																																																																																				
損害保険料	12,880																																																																																																				
減価償却費	1,015,031																																																																																																				
固定資産除却損	13,205																																																																																																				
その他賃貸事業費用	226,815																																																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	3,238,750																																																																																																				
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,968,253																																																																																																				
A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)																																																																																																				
賃貸事業収入																																																																																																					
賃料収入	5,706,117																																																																																																				
共益費収入	705,641																																																																																																				
月極駐車場収入	157,444																																																																																																				
その他賃料収入 (注1)	321,677																																																																																																				
計	6,890,881																																																																																																				
その他賃貸事業収入																																																																																																					
付帯収益 (注2)	404,692																																																																																																				
その他雑収入	31,519																																																																																																				
計	436,212																																																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	7,327,093																																																																																																				
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																																					
賃貸事業費用																																																																																																					
水道光熱費	543,433																																																																																																				
外注委託費	451,521																																																																																																				
プロパティ・マネジメント報酬	176,997																																																																																																				
修繕費	186,802																																																																																																				
公租公課	674,333																																																																																																				
損害保険料	12,663																																																																																																				
減価償却費	987,025																																																																																																				
固定資産除却損	7,559																																																																																																				
その他賃貸事業費用	210,818																																																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	3,251,154																																																																																																				
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,075,938																																																																																																				
<p>※ 2. 不動産等売却益の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>TOKYU REIT木場ビル</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">4,250,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">3,861,641</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">71,757</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">316,601</td> </tr> </table> <p>該当事項はありません。</p>	TOKYU REIT木場ビル	(単位：千円)	不動産等売却収入	4,250,000	不動産等売却原価	3,861,641	その他売却費用	71,757	不動産等売却益	316,601	<p>該当事項はありません。</p>																																																																																										
TOKYU REIT木場ビル	(単位：千円)																																																																																																				
不動産等売却収入	4,250,000																																																																																																				
不動産等売却原価	3,861,641																																																																																																				
その他売却費用	71,757																																																																																																				
不動産等売却益	316,601																																																																																																				
<p>該当事項はありません。</p>	<p>※ 2. 不動産等交換差益の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>カレイド渋谷宮益坂</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>不動産等譲渡対価</td> <td style="text-align: right;">7,780,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等譲渡原価</td> <td style="text-align: right;">5,069,117</td> </tr> <tr> <td>その他譲渡費用</td> <td style="text-align: right;">5,214</td> </tr> <tr> <td>固定資産圧縮額</td> <td style="text-align: right;">2,665,984</td> </tr> <tr> <td>不動産等交換差益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,683</td> </tr> </table>	カレイド渋谷宮益坂	(単位：千円)	不動産等譲渡対価	7,780,000	不動産等譲渡原価	5,069,117	その他譲渡費用	5,214	固定資産圧縮額	2,665,984	不動産等交換差益	39,683																																																																																								
カレイド渋谷宮益坂	(単位：千円)																																																																																																				
不動産等譲渡対価	7,780,000																																																																																																				
不動産等譲渡原価	5,069,117																																																																																																				
その他譲渡費用	5,214																																																																																																				
固定資産圧縮額	2,665,984																																																																																																				
不動産等交換差益	39,683																																																																																																				

【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 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	自 2019年 2 月 1 日 至 2019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																				
(2019年 1 月31日)	(2019年 7 月31日)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (2019年 1 月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">1</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">1</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">1</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	1	繰延税金資産合計	1	(繰延税金資産の純額)	1	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (2019年 7 月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">14</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">14</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">14</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	14	繰延税金資産合計	14	(繰延税金資産の純額)	14								
未払事業税損金不算入額	1																				
繰延税金資産合計	1																				
(繰延税金資産の純額)	1																				
未払事業税損金不算入額	14																				
繰延税金資産合計	14																				
(繰延税金資産の純額)	14																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">31.51</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△31.50</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.02</td> </tr> </table>	法定実効税率	31.51	(調整)		支払分配金の損金算入額	△31.50	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">31.51</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△31.50</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.03</td> </tr> </table>	法定実効税率	31.51	(調整)		支払分配金の損金算入額	△31.50	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
法定実効税率	31.51																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△31.50																				
その他	0.02																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02																				
法定実効税率	31.51																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△31.50																				
その他	0.02																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																				

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日	自 2019年 2月 1日 至 2019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、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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日

当 期

自 2019年 2月 1日 至 2019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

2019年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	4,551,318	4,551,318	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,710,809	2,710,809	—
資産計	7,262,127	7,262,127	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,500,000	3,501,908	1,908
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,200,000	9,252,536	52,536
(3) 投資法人債	6,000,000	6,155,904	155,904
(4) 長期借入金	74,800,000	76,331,202	1,531,202
負債計	93,500,000	95,241,551	1,741,551

(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、(3) 投資法人債

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

(2) 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。

(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

2019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	761,418	761,418	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,828,826	1,828,826	—
資産計	2,590,244	2,590,244	—
(1) 短期借入金	2,300,000	2,300,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,400,000	11,493,509	93,509
(3) 投資法人債	6,000,000	6,145,602	145,602
(4) 長期借入金	72,600,000	74,257,513	1,657,513
負債計	92,300,000	94,196,624	1,896,624

(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) 短期借入金

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。

(3) 投資法人債

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

(2) 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。

前 期 (参考情報)

自 2018年 8月 1日 至 2019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	3,651,894
②信託預り敷金及び保証金	6,085,278

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	4,551,318	—	—
信託現金及び信託預金	2,710,809	—	—
合 計	7,262,127	—	—

(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	9,200,000	13,900,000	14,000,000
合 計	12,700,000	13,900,000	17,000,000

(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	9,200,000	10,500,000	27,200,000
合 計	12,200,000	10,500,000	27,200,000

当 期

自 2019年 2月 1日 至 2019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	3,790,540
②信託預り敷金及び保証金	6,297,999

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	761,418	—	—
信託現金及び信託預金	1,828,826	—	—
合 計	2,590,244	—	—

(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	2,300,000	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—
長期借入金	11,400,000	12,400,000	16,000,000
合 計	13,700,000	15,400,000	16,000,000

(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	7,200,000	10,500,000	26,500,000
合 計	10,200,000	10,500,000	26,500,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期 (参考情報)				当 期			
自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日				自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日			
<p>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。</p>				<p>本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域(注1)に立地する賃貸オフィスビル、賃貸商業施設、賃貸住宅、そのいずれかを含む複合施設(土地を含む)を所有しています。これら賃貸等不動産の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。</p>			
(単位:千円)				(単位:千円)			
貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)	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		当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	
210,047,070	1,357,760	211,404,830	270,500,000	211,404,830	3,315,212	214,720,042	280,340,000
<p>(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。</p> <p>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。</p>				<p>(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。</p> <p>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。</p>			
<p>(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。</p>				<p>(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。</p>			
<p>(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はTOKYU REIT恵比寿ビル(4,582,180千円)及びREVE中目黒(底地)(1,162,340千円)の取得及び世田谷ビジネススクエアのエレベーター改修工事等の資本的支出(506,892千円)によるものであり、主な減少額はTOKYU REIT木場ビル(3,861,641千円)の譲渡及び減価償却費(1,014,238千円)の計上によるものです。</p>				<p>(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は渋谷道玄坂スカイビル(5,760,613千円)、東急番町ビル(追加取得)(752,902千円)、ユニゾ下北沢ビル(2,272,834千円)の取得及び世田谷ビジネススクエアのエレベーター改修工事等の資本的支出(583,375千円)によるものであり、主な減少額はカレイド渋谷宮益坂(5,069,117千円)の譲渡及び減価償却費(986,231千円)の計上によるものです。</p>			
<p>(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。</p>				<p>(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。</p>			
<p>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。</p>				<p>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。</p>			

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（参考情報）（自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係者	東急株式会社	不動産業	5.01%	不動産信託受益権 の購入	9,140,000	-	-
				不動産信託受益権 の譲渡	7,780,000	-	-

(注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

【1口当たり情報に関する注記】

前 期（参考情報）		当 期	
自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日		自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日	
1口当たり純資産額	116,478円	1口当たり純資産額	116,302円
1口当たり当期純利益	3,098円	1口当たり当期純利益	2,923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 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日
当期純利益 (千円)	3,029,094	2,857,547
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)	3,029,094	2,857,547
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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
<p>資産の交換</p> <p>2019年3月8日付で、以下の資産の交換に関する信託受益権交換契約を締結しました。</p> <p>1. 交換による譲渡資産</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</p> <p>②物件名称 : カレイド渋谷宮益坂</p> <p>③譲渡価額(注1) : 7,780百万円</p> <p>④契約日 : 2019年3月8日</p> <p>⑤譲渡予定日 : 2019年3月28日</p> <p>⑥譲渡先 : 東京急行電鉄株式会社 (※)</p> <p>⑦譲渡価額と帳簿価額の差額 : 2,726百万円 (譲渡日時点の見込み額) (注2)</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 (信託受益権交換契約書に記載された価額) を記載しています。</p> <p>(注2) 当該金額の一部につき、以下の取得資産の圧縮記帳を行う予定です。詳細は後記3. その他(2) 圧縮記帳をご参照下さい。</p> <p>2. 交換による取得資産</p> <p>(1) 渋谷道玄坂スカイビル</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</p> <p>②物件名称 : 渋谷道玄坂スカイビル</p> <p>③取得価額(注) : 8,100百万円</p> <p>④契約日 : 2019年3月8日</p> <p>⑤取得予定日 : 2019年3月28日</p> <p>⑥取得先 : 東京急行電鉄株式会社 (※)</p> <p>(注)「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用 (公租公課等) を含まない金額 (信託受益権交換契約書に記載された価額) を記載しています。</p> <p>(2) 東急番町ビル (追加取得)</p> <p>①取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分</p> <p>②物件名称 : 東急番町ビル</p> <p>③取得割合 : 信託受益権 (区分所有権割合95.1%) の準共有持分割合 3.6%</p> <p>④取得価額(注) : 1,040百万円</p> <p>⑤契約日 : 2019年3月8日</p>	<p>該当事項はありません。</p>

前 期 (参考情報)	当 期
自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日
<p>⑥取得予定日 : 2019年3月28日</p> <p>⑦取得先 : 東京急行電鉄株式会社 (※)</p> <p>(注)「取得価額」は、当該資産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(信託受益権交換契約書に記載された価額)を記載しています。</p> <p>3. その他</p> <p>(1) 交換差金</p> <p>渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル(追加取得)の取得価額とカレイド渋谷宮益坂の譲渡価額との差額である交換差金(1,360百万円)については、引渡日に交換先である東京急行電鉄株式会社(※)へ支払予定です。</p> <p>(2) 圧縮記帳</p> <p>交換による取得資産について、2,685百万円の圧縮記帳を行う(法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用する)予定です。これにより、取得資産の帳簿価額は取得諸経費等反映前で「渋谷道玄坂スカイビル」は5,714百万円、「東急番町ビル(追加取得)」は739百万円となる見込みです。</p> <p>(※)東京急行電鉄株式会社は2019年9月2日に東急株式会社へ商号を変更しています。</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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
I 当期末処分利益	3,029,623,391	2,857,588,079
II 分配金額	3,029,582,400	2,857,524,800
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,099)	(2,923)
III 次期繰越利益	40,991	63,279
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,029,582,400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>	<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2,857,524,800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

2019年9月11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

荒川 進 

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2019年2月1日から2019年7月31日までの第32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

投資法人与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 2018年 8 月 1 日) (至 2019年 1 月 31日)	当 期 (自 2019年 2 月 1 日) (至 2019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	3,029,751	2,858,440
減価償却費	1,015,031	987,025
固定資産の交換関連差額	—	△44,897
投資法人債発行費償却	4,266	2,353
固定資産除却損	13,205	7,559
受取利息	△37	△34
支払利息	491,486	470,152
営業未収入金の増減額 (△は増加)	34,389	△11,354
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△20,805
営業未払金の増減額 (△は減少)	13,000	48,613
未払金の増減額 (△は減少)	11,397	△2,270
未払消費税等の増減額 (△は減少)	168,742	△292,390
未払費用の増減額 (△は減少)	8,576	△8,866
前受金の増減額 (△は減少)	63,301	31,790
預り金の増減額 (△は減少)	△20,293	17,761
信託有形固定資産の売却による減少額	3,861,641	—
その他	△50,416	41,508
小計	8,644,042	4,084,585
利息の受取額	37	34
利息の支払額	△490,782	△477,210
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,144	△632
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,152,152	3,606,777
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	△1,243,035	△2,366,039
信託有形固定資産の取得による支出	△4,793,481	△2,034,471
信託無形固定資産の取得による支出	△135	—
敷金及び保証金の差入による支出	△287	—
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	70,726	178,279
預り敷金及び保証金の返還による支出	△22,816	△39,633
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	346,143	567,016
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△631,739	△354,295
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,256,118	△4,049,143
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	6,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△4,200,000
長期借入れによる収入	4,700,000	4,300,000
長期借入金の返済による支出	△4,700,000	△4,300,000
投資法人債の償還による支出	—	△3,500,000
分配金の支払額	△2,677,940	△3,029,516
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,677,940	△4,229,516
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△781,906	△4,671,882
現金及び現金同等物の期首残高	8,044,034	7,262,127
現金及び現金同等物の期末残高	7,262,127	2,590,244

〔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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	自 2019年 2月 1日 至 2019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	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。	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。

〔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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	自 2019年 2月 1日 至 2019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	1. 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
(2019年 1月31日現在)	(2019年 7月31日現在)
現金及び預金 4,551,318	現金及び預金 761,418
信託現金及び信託預金 2,710,809	信託現金及び信託預金 1,828,826
現金及び現金同等物 <u>7,262,127</u>	現金及び現金同等物 <u>2,590,244</u>
	2. 重要な非資金取引の内容
	本投資法人は、2019年 3月28日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した非資金取引は以下のとおりです。
	交換による取得物件の総額 9,140,000
	交換による譲渡物件の金額 7,780,000
	信託有形固定資産の取得による支出 <u>1,360,000</u>

〔セグメント情報等に関する注記〕（参考情報）

前 期	当 期												
自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日	自 2019年 2月 1日 至 2019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 style="width: 30%;">相手先</th> <th style="width: 30%;">営業収益</th> <th style="width: 40%;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利害関係者(注)</td> <td style="text-align: center;">1,134,632</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> <ul style="list-style-type: none"> i. 東急(株) ii. 東急(株)の連結子会社 iii. 東急(株)又は東急(株)の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体 iv. 東急(株)の連結決算上の関連会社 v. 東急不動産ホールディングス vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社 vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社 	相手先	営業収益	関連するセグメント名	利害関係者(注)	1,134,632	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 style="width: 30%;">相手先</th> <th style="width: 30%;">営業収益</th> <th style="width: 40%;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利害関係者(注)</td> <td style="text-align: center;">1,199,317</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> <ul style="list-style-type: none"> i. 東急(株) ii. 東急(株)の連結子会社 iii. 東急(株)又は東急(株)の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体 iv. 東急(株)の連結決算上の関連会社 v. 東急不動産ホールディングス vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社 vii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社 	相手先	営業収益	関連するセグメント名	利害関係者(注)	1,199,317	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)	1,134,632	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)	1,199,317	不動産賃貸事業											

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

2019年7月期末 (第32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	湘南モールフィル(底地)	2033年3月31日	44,078.12	21.1%
2	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター(底地)	2033年3月26日	17,019.19	8.1%
3	東急株式会社	陸運	世田谷ビジネススクエア ^(注2)	2020年6月30日	688.57	0.3%
			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	1.9%
			REVE中目黒(底地)	2068年9月26日	497.02	0.2%
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	2020年9月30日 ^(注3)	4,593.33	2.2%
6	株式会社TSUTAYA	卸売	QFRONT(キューフロント)	2019年12月14日	4,044.10	1.9%
7	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア ^(注2)	2021年7月31日 ^(注3)	3,857.71	1.8%
8	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)	2020年12月31日	3,637.07	1.7%
9	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%
10	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%
賃貸面積上位10テナントの合計					102,435.87	49.0%
2019年7月期末(第32期末)(31物件)の総賃貸面積					209,190.74	100.0%

(注1)比率は、2019年7月期末(第32期末)時点の31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%の信託受益権の純共有持分割合52.6%の賃貸面積を記載

■ TOKYU REITの震災に強いポートフォリオの構築 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31物件中、28物件が新耐震基準適合(3物件は底地のみの保有)	<ul style="list-style-type: none"> ●ポートフォリオPML3.8%^(注2) ●地域の分散効果は薄いが、個々の物件の耐震性が高いためポートフォリオPMLは低い値を維持

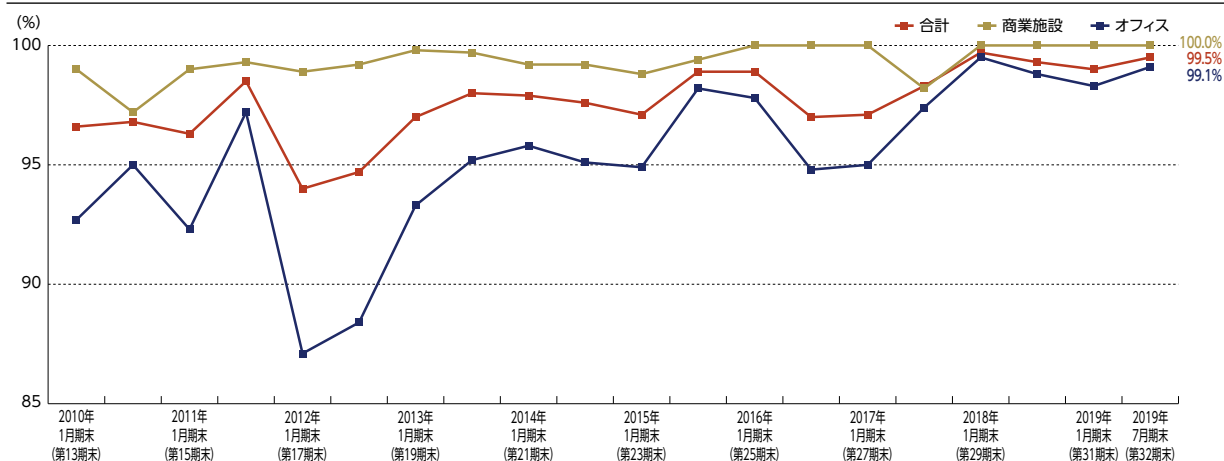
(注1)新耐震基準とは、震度6程度の地震でも建物が倒壊せず、人命の安全を確保することを目的に1981年に改正された建築基準法に基づく耐震設計基準のことです。1981年6月以降に建築確認を受けた建物は新耐震基準を満たしていることとなります。実際に震度7が観測された1995年の阪神大震災や2011年の東日本大震災において、新耐震基準で設計された建物で建物が倒壊したケースはほとんど報告されておりません。

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

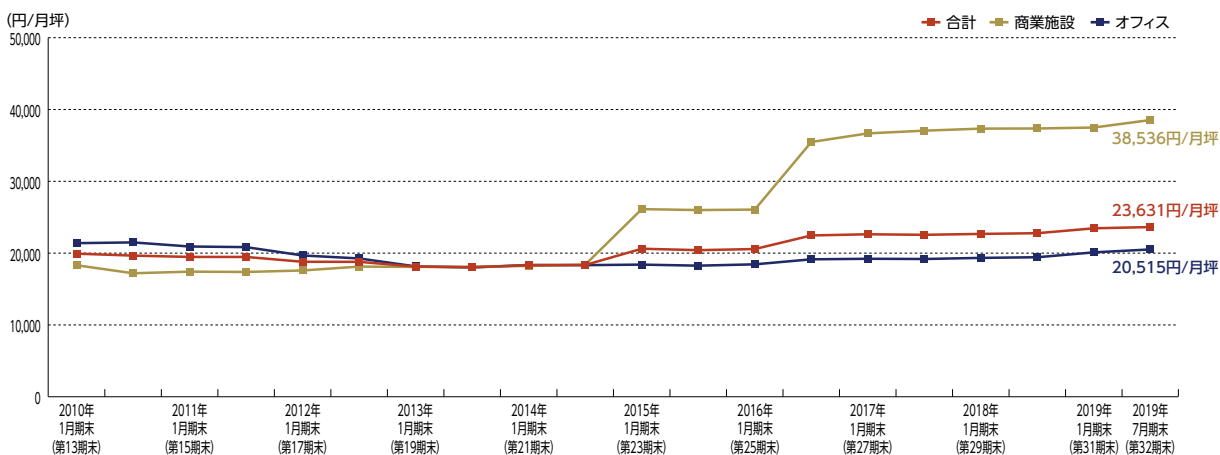
ポートフォリオ (2019年7月期末(第32期末) 保有物件)

トラックレコード (運用実績)

稼働率推移

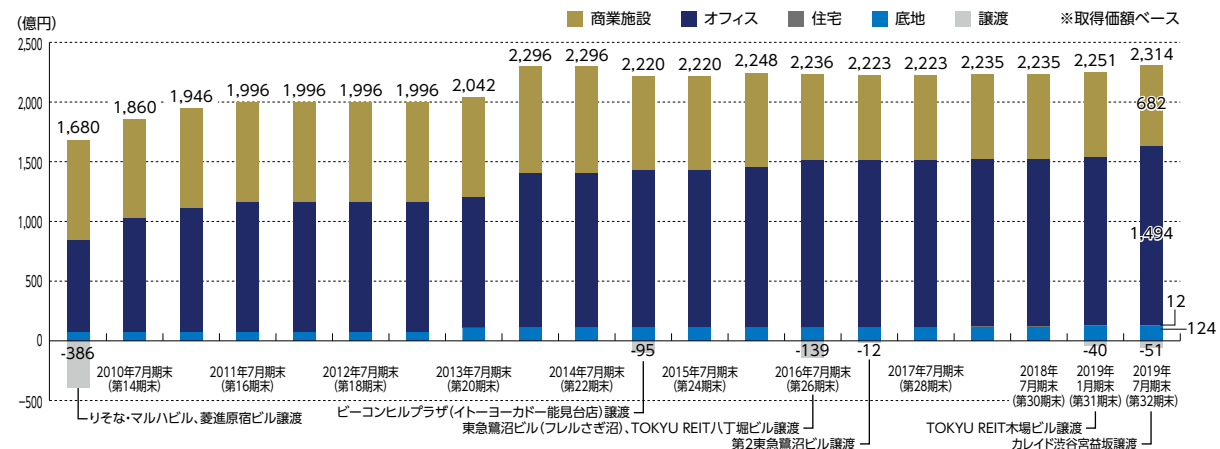


平均賃料推移



* 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きます。

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)	
商業施設	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%	6.5%	4.2%	
	レキシントン青山	2003年9月11日	4,800	東京都港区	2,094.96	100%	2.1%	2.3%	
	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%	2.5%	9.5%	
	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%	2.9%	7.3%	
	cocoti(ココチ)	2005年4月6日	14,700	東京都渋谷区	8,295.62	100%	10.6%	6.2%	
		2005年8月2日	9,800						
	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%	2.2%	4.1%	
	代官山フォーラム	2008年4月22日	4,136	東京都渋谷区	2,477.37	100%	1.8%	8.0%	
	ユニゾ下北沢ビル	2019年4月26日	2,257	東京都世田谷区	1,246.98	100%	1.0%	10.9%	
	オフィス	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	24,920.26	99.3%	9.7%	2.9%
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%	2.0%	7.9%	
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%	2.9%	11.1%	
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	88.3%	1.9%	7.4%	
TOKYU REIT赤坂檜町ビル ^(注2)		2003年9月10日	3,570	東京都港区	3,202.57	100%	1.5%	11.2%	
TOKYU REIT蒲田ビル		2003年9月10日	4,720	東京都大田区	7,337.82	100%	2.0%	7.7%	
TOKYU REIT虎ノ門ビル		2004年12月15日	8,630	東京都港区	10,247.06	100%	4.4%	7.2%	
		2007年9月21日	1,100						
		2007年10月26日	200						
		2015年1月21日	107						
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)		2008年1月31日	8,500	東京都港区	3,533.03	100%	3.7%	3.9%	
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%	2.4%	5.8%	
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%	3.9%	4.8%	
TOKYU REIT新宿ビル		2010年3月26日	9,000	東京都新宿区	6,270.68	100%	3.9%	4.2%	
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%	2.0%	11.8%	
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%	
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%	2.3%	5.9%	
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%	7.3%	5.4%	
		2015年1月9日	1,850						
TOKYU REIT第2新宿ビル		2015年10月30日	2,750	東京都新宿区	1,790.46	100%	1.2%	4.2%	
東急番町ビル		2016年3月24日	12,740	東京都千代田区	6,137.50	100%	6.0%	3.3%	
		2019年3月28日	1,040						
TOKYU REIT恵比寿ビル ^(注4)		2018年8月1日	4,500	東京都渋谷区	1,879.17	100%	1.9%	5.5%	
渋谷道玄坂スカイビル		2019年3月28日	8,100	東京都渋谷区	4,137.31	100%	3.5%	6.4%	
住宅		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	100%	0.5%	6.2%
底地		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%	2.9%	-
		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%	-
	REVE中目黒(底地)	2018年9月27日	1,150	東京都目黒区	497.02	100%	0.5%	-	
合計			231,436		210,274.91	99.5%	100.0%	3.8% ^(注5)	

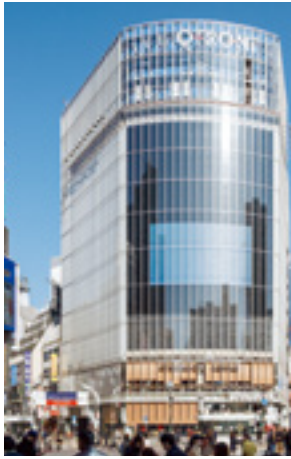
2020年1月期(第33期)以降取得予定物件

商業施設	KN自由が丘プラザ ^{(注6)(注7)}	2019年10月1日	1,548	東京都目黒区	1,231.80	100%	-	8.8%
		2020年3月4日	1,611					

(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) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定です。
(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) 2019年4月1日付でルーシッドスクエア恵比寿より名称変更しています。
(注5) 湘南モールフィル(底地)、OKIシステムセンター(底地)、REVE中目黒(底地)は含みません。
(注6) 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を取得予定です。
(注7) 稼働率は取得日時時点のものを記載しています。

QFRONT(キューフロント)

スポンサー抛出物件



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

レキシントン青山

スポンサー抛出物件



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る商業施設



所在地：東京都港区南青山五丁目11番9号
 最寄駅：東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約5分
 敷地面積：776.59㎡
 延床面積：2,342.21㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付4階建
 竣工年月：1998年1月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

TOKYU REIT表参道スクエア



表参道駅至近に位置し、レストランやカフェ、雑貨店、ジム、エステサロン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

TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

スポンサー抛出物件



井の頭通りと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

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

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。周辺の再開発が進み、更なる繁华性向上が期待される



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

代官山フォーラム

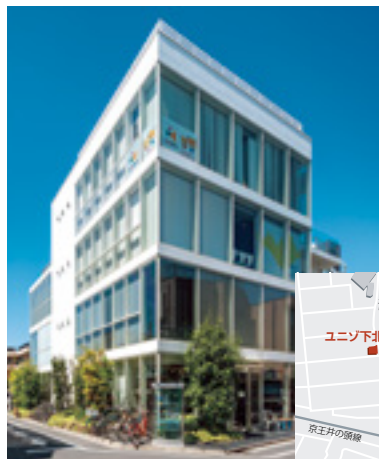


ハイエンドテナント等が入居し、旧山手通りと調和した外観の2棟で構成される商業施設



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

ユニゾ下北沢ビル



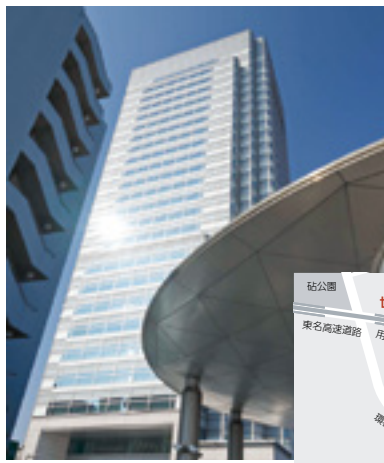
下北沢エリアに立地し、店舗、事務所等で構成される商業施設。「下北沢」駅前広場や遊歩道等の整備が進み、更なる繁华性向上が期待される



所在地：東京都世田谷区代田六丁目6番1号
 最寄駅：京王井の頭線「下北沢」駅徒歩約3分
 小田急小田原線「下北沢」駅徒歩約5分
 敷地面積：489.27㎡
 延床面積：1,306.55㎡
 構造：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：2008年6月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

世田谷ビジネススクエア

スポンサー拋出物件



用賀駅に直結し、事務所・店舗等で構成される大型オフィスビル。首都高速からのアクセスが良好



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%]

東急南平台町ビル

スポンサー拋出物件



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。東急株式会社が入居



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

東急桜丘町ビル

スポンサー拋出物件



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。東急株式会社が入居



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)1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

スポンサー拋出物件



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

* 2019年10月1日に準共有持分の49%、2020年3月4日に準共有持分の51%を譲渡予定

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み、繁華性向上が期待されるエリアに所在するオフィスビル



所在地：東京都港区虎ノ門三丁目17番1号
最寄駅：東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約1分
敷地面積：1,728.38㎡(共有持分割合86.116%)
延床面積：15,343.73㎡[東急REITが所有する面積：10,882.65㎡]
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付9階建
竣工年月：1988年4月
所有形態：(土地)所有権
(共有持分割合86.116%)
(建物)区分所有権及び区分所有権の共有

赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)

スポンサー拠出物件



赤坂見附・永田町エリアに所在する、9階建てのオフィスビル。株式会社東急エージェンシーが本社として入居



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

スポンサー抛出物件



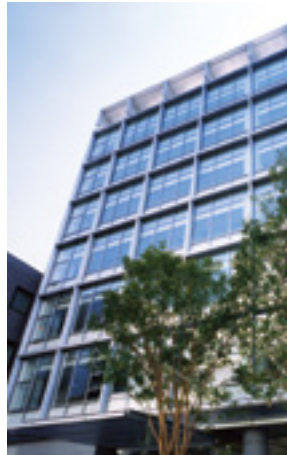
渋谷エリアの受け皿として安定的な需要が見込まれる7階建てのオフィスビル



所在地：東京都目黒区東山三丁目8番1号
 最寄駅：東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約5分
 敷地面積：2,382.67㎡
 延床面積：7,619.56㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：7階建
 竣工年月：1989年10月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

麹町スクエア

スポンサー抛出物件



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



所在地：東京都千代田区二番町3番地
 最寄駅：東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩約1分
 敷地面積：1,269.24㎡
 延床面積：6,803.47㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付7階建
 竣工年月：2003年1月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

TOKYU REIT新宿ビル



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



所在地：東京都新宿区新宿四丁目3番25号
 最寄駅：東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分
 敷地面積：1,113.87㎡
 延床面積：8,720.09㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：10階建
 竣工年月：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



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



所在地：東京都千代田区外神田三丁目16番8号
 最寄駅：東京メトロ銀座線「未広町」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)1棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。

東急銀座二丁目ビル

スポンサー拋出物件



全国有数の繁華性と高いブランド力を有するエリア。銀座アドレスを好む企業などの需要が見込まれるオフィスビル



所在地：東京都中央区銀座二丁目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Rビル



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



所在地：東京都渋谷区渋谷三丁目10番13号
 最寄駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約2分
 敷地面積：1,077.45㎡ [東急REITが所有する面積:819.41㎡]
 延床面積：7,289.38㎡
 (駐車場部分(41.18㎡)を含む) [東急REITが所有する面積:4,403.69㎡]
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根^(注)
 (注)駐車場部分は鉄骨造
 階数：地下1階付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

スポンサー拋出物件



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

スポンサー抛出物件



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:52.6%)
(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:52.6%)

渋谷道玄坂スカイビル

スポンサー抛出物件



玉川通り
(国道246号線)と
道玄坂の交差点に
位置する視認性の
高いオフィスビル。
近隣では
渋谷駅周辺再開発
事業が進行中



所在地：東京都渋谷区円山町28番1号
最寄駅：京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約5分 京王井の頭線「神泉」駅徒歩約3分
敷地面積：721.34㎡
延床面積：5,644.91㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付11階建
竣工年月：1988年3月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

TOKYU REIT恵比寿ビル^(注)



恵比寿駅至近に
所在し、周辺に
飲食店等が
集積する利便性の
高いオフィスビル



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
(注)2019年4月1日にルーシッドスクエア恵比寿より名称変更

メゾンピオニー都立大学



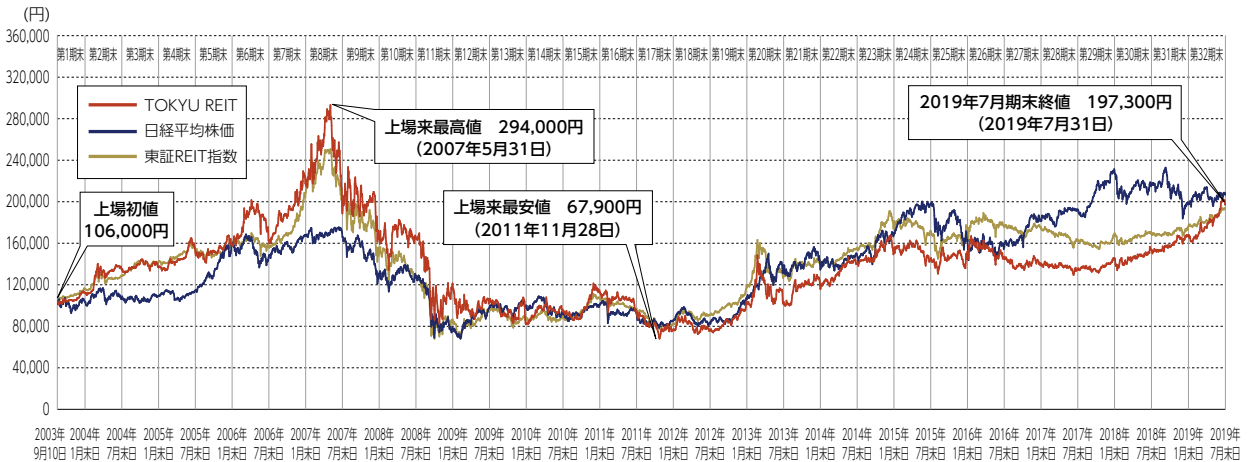
東急東横線
「都立大学」駅
徒歩約1分に
立地し、低層階に
店舗を配した住宅



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

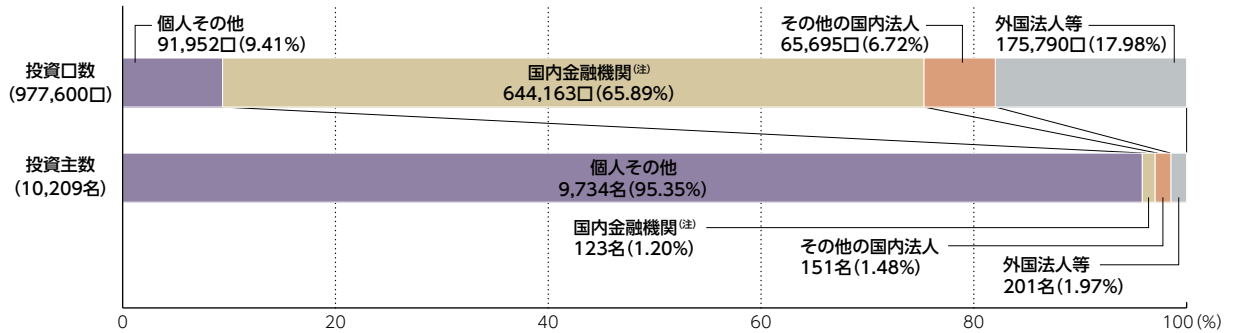
投資主インフォメーション

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みます。

決算スケジュール

	2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)		2019年7月期 (第32期)	2020年1月期 (第33期)
決算日	2019年7月31日	2020年1月31日	資産運用報告書発送	2019年10月15日	2020年4月中旬
決算発表	2019年9月12日	2020年3月中旬	分配金支払開始	2019年10月16日	2020年4月中旬

アナリスト向け決算説明資料等の送付について

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

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

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

※ 決算説明資料等の送付費用は東急REIMが負担いたします。

※ ご不明な点がございましたら、TEL03-5428-5828までご連絡ください。

投資主メモ

住 所	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	分配金支払確定 基準日	毎年1月31日・7月31日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
設 立	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、2017年1月期(第27期)については2017年4月14日、2017年7月期(第28期)については2017年10月13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、2019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いたしました。
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まいりますので、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>

