

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

成長力のある地域における
競争力のある物件への投資



2020年7月期(第34期)
資産運用報告書

自2020年2月1日 至2020年7月31日

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
 - 第三者による複階層チェック
 - 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	48
2020年7月期(第34期)のサマリー	4	投資主資本等変動計算書	49
2020年7月期(第34期)パフォーマンス	5	注記表	50
トピックス	6	金銭の分配に係る計算書	61
サステナビリティへの取り組み	8	監査報告書	62
本投資法人の特徴	14	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	64
投資運用戦略	16	注記表(参考情報)	65
財務戦略	20	ポートフォリオ(2020年7月期末(第34期末)保有物件)	67
資産運用報告	21	投資主インフォメーション	78
貸借対照表	46		

(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2020年7月期の決算と運用状況についてご報告いたします。

まず、新型コロナウイルス感染症の影響については、東京都の緊急事態宣言解除後は保有物件の殆どの商業テナントが営業を再開していますが、一部のテナントより、賃料の減免や支払猶予の要請をいただいています。この要請への対応としては、支払猶予を原則としつつ、現行賃料が市場賃料と比較して割高なテナント等、賃料減免に応じる一定の合理性を有するテナントについては、中長期的なキャッシュ・フロー最大化の観点から個別に対応を協議しています。各テナントとの協議状況を踏まえ、2020年7月期(実績)は23百万円、2021年1月期(予想)は114百万円、2021年7月期(予想)は24百万円の減収を見込みます。

当期は、東急虎ノ門ビル、QFRONT等の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40百万円増収、水道光熱費や修繕費の減少もあり、賃貸NOIは対前期241百万円増益となりました。また、前期に契約したオリックス不動産投資法人との物件入替で、KN自由が丘プラザ(準共有持分の51%)を取得し、TOKYU REIT赤坂檜町ビル(準共有持分の

51%)を譲渡しました。これにより、不動産等売却益703百万円及び圧縮積立金繰入額384百万円を計上しています。

以上より、営業利益は4,325百万円(対前期275百万円増益)、当期純利益は3,855百万円(対前期275百万円増益)、1口当たり当期純利益は3,944円(対前期282円増益)となり、圧縮積立金繰入額を控除し、1口当たり分配金は3,551円(対前期253円増加)といたします。

次期以降については、本年9月に埼玉県蕨市のOKIシステムセンター(底地)を譲渡し、東京都港区のOKIビジネスセンター5号館を取得する契約を締結し、取得資産については本年9月に一括で取得、譲渡資産については、本年9月に持分40%を、2021年12月及び2022年2月にそれぞれ持分30%を譲渡する予定です。

2021年1月期及び2021年7月期は、新型コロナウイルス感染症の影響による減収がある一方、新規取得による増収、各物件の賃料改定による増収等により賃貸NOIは増益となる見込みです。また、2021年1月期はOKIシステムセンター(底地)の持分40%相当の不動産等売却益760百万円及び圧縮積立金繰入額382百万円を計上する見込みですが、2021年7月期は物件譲渡の予定がないため、不動産等売却益は減益となる予想です。

1口当たり分配金については、2021年1月期は3,520円(対前期31円減少)、2021年7月期は3,210円(対前期310円減少)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。

2020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)

2020年7月期(第34期)
1口当たり分配金

3,551円(確定)

(分配金支払開始 2020年10月15日)

2021年1月期(第35期)
1口当たり分配金

3,520円(予想)

(分配金支払開始 2021年4月中旬)

2021年7月期(第36期)
1口当たり分配金

3,210円(予想)

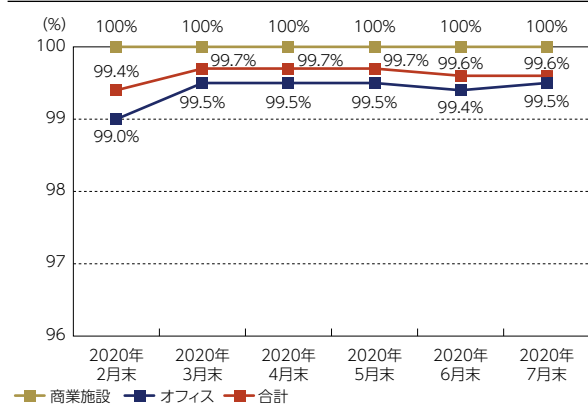
(分配金支払開始 2021年10月中旬)

TOKYU REITの運用状況

		2020年1月期(第33期) (実績)	2020年7月期(第34期) (実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	32物件	31物件
	■ 総資産額	219,504百万円	220,068百万円
	■ 有利子負債額	92,000百万円	92,000百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	41.9%	41.8%
損益計算書	■ 営業収益	8,123百万円	8,203百万円
	■ 当期純利益	3,580百万円	3,855百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	3,298円	3,551円
	■ 期中平均投資口価格	204,476円	153,097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。2020年7月期末(第34期末)現在、オフィス18物件、商業施設9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。

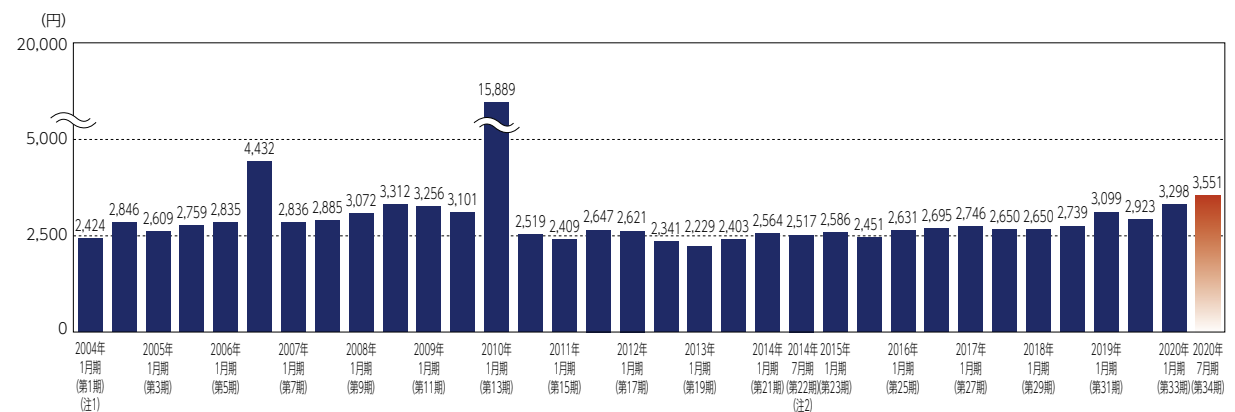
稼働率



投資口価格

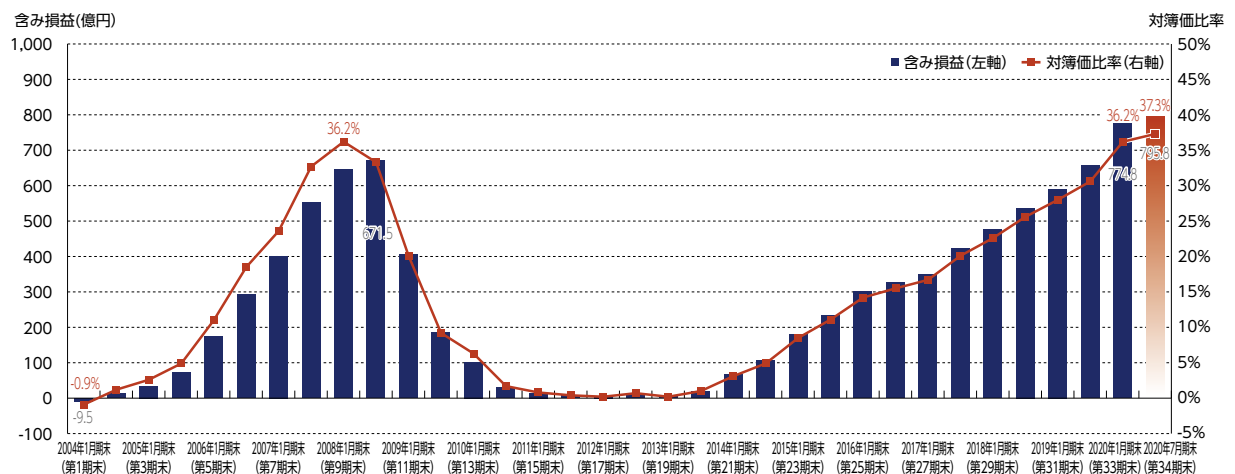


1口当たり分配金



■ 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

物件入替（2021年1月期（第35期）～2022年7月期（第38期））

長期投資運用戦略（サーフプラン）^(注1)に基づく物件入替を継続。キャピタルゲインを実現し、重点投資対象地域所在物件を取得

物件入替の概要

取得

OKIビジネスセンター5号館 （オフィス）



譲渡

OKIシステムセンター （底地）



取得日	2020年9月28日
取得先	国内事業会社
取得価額	11,900百万円
取得時鑑定評価額	12,700百万円 (2020年9月1日時点)
NOI ^(注2) (NOI利廻)	631百万円/年 (5.3%)
稼働率 ^(注3)	100%
竣工年月	1982年6月

譲渡日	2020年9月28日(共有持分40%) 2021年12月24日(共有持分30%) 2022年2月25日(共有持分30%)
譲渡先	国内事業会社
譲渡価額(100%)	6,850百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額 ^(注4)	2,075百万円
NOI ^(注2) (NO利廻)	259百万円/年 (3.8%)
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ー投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方

(注2) 取得物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値、譲渡物件は2019年8月～2020年7月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース

(注3) 2020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



物件入替の効果

- 重点投資対象地域比率の向上：95.1%→97.1%
- 資産規模（取得価額ベース）の拡大：2,310億円→2,383億円
- NOI利廻の増加：3.8%→5.3%
- 2021年1月期（第35期）以降、3期にわたる売却益計上を見込む

(単位:百万円)	2021/1月期 (第35期)	2022/1月期 (第37期)	2022/7月期 (第38期)	合計
不動産等売却益	760	570	570	1,901
うち、圧縮積立金 繰入額	382	-	-	382

東急虎ノ門ビルの増築工事

追加取得土地における増築により、インカムゲインのみならず将来の売却価格(ターミナルバリュー)の向上を図る。

■ 増築工事の概要

増築工事着工	2021年2月初旬
増築建物竣工	2022年6月下旬
総事業費	3,800百万円
(内訳) 土地代(取得済)	1,850百万円
工事費	1,950百万円
設計会社	株式会社東急設計コンサルタント
施工会社	東急建設株式会社

■ 増築予定地



■ 増築後の外観イメージ



■ 増築工事のスケジュール

工事計画	
2021/7月期 (第36期)	●増築工事着工 ●定借期間満了による主要テナント退去 ^(注1)
2022/1月期 (第37期)	
2022/7月期 (第38期)	●増築建物竣工 ●増築建物稼働開始

(注1) 主要テナント退去による賃料収入の減少分に対しては、物件入替に係る増益要素等により充当する方針(6ページ参照)

■ 増築の効果

	増築前(A)	増築後(B)	増築による増加分(B-A)
取得価額	16,850百万円	18,800百万円	1,950百万円
延床面積	12,557.47㎡	14,610.55㎡	2,053.08㎡
総賃貸可能面積	9,016.59㎡	11,029.27㎡	2,012.68㎡
基準階面積	984.55㎡	1,187.18㎡	202.63㎡
NOI ^(注2) (NOI利廻) ^(注3)	795百万円 (4.72%)	968百万円 (5.15%)	172百万円 (0.43pts)

(注2) 増築前は2020年7月期(第34期)の収支から特殊要素を排除した実績値を年換算した数値を、増築後は増築前のNOIに増築による年間想定増加分の現時点における想定額を加算した数値を記載

(注3) 増築前は東急虎ノ門ビルの取得価額ベース、増築後は東急虎ノ門ビルの取得価額に工事費を加えた金額ベースの数値を記載

サステナビリティへの取り組み

重要課題(マテリアリティ)の特定／環境(Environment)への取り組み

重要課題(マテリアリティ)の特定

TOKYU REIT及び資産運用会社では、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うことを基本方針とし、持続的成長に向けた「重要課題(マテリアリティ)」について認識し、重要な社会課題の抽出及びマテリアリティを特定

重要課題 (マテリアリティ)		関連するSDGs			
 E 環境	省エネルギーと低炭素化の推進 節水と廃棄物削減の推進	 7 再生可能エネルギーを拡大し、気候変動に貢献する	 11 住み続けられるまちづくりを	 12 つくる責任 つかう責任	 13 気候変動に具体的な対策を
	ステークホルダーへの情報開示と対話	 12 つくる責任 つかう責任	 17 パートナーシップで目標を達成しよう		
 S 社会	テナントの安全・快適性の向上	 3 すべての人に健康と福祉を	 9 産業と技術革新の基盤をつくろう	 11 住み続けられるまちづくりを	 12 つくる責任 つかう責任
	地域社会の発展への貢献	 3 すべての人に健康と福祉を	 9 産業と技術革新の基盤をつくろう	 11 住み続けられるまちづくりを	 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成	 3 すべての人に健康と福祉を	 5 性別平等を推進しよう	 8 働きがいも 経済成長も	
	健全な組織風土・職場環境の醸成				
 G ガバナンス	実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用	 12 つくる責任 つかう責任	 16 平和と公正をすべての人に		
	コンプライアンス・リスクマネジメントの推進				

省エネルギー

- エネルギー効率改善工事の主な実績 (2019年8月～2020年7月)
 - ・空調機器更新 2物件 **電気使用量の削減** (QFRONT、東京日産台東ビル)
 - ・LED化工事 13物件 **電気使用量の削減** (QFRONT、レキシントン青山、cocoti、TOKYU REIT下北沢スクエア、世田谷ビジネススクエア、東京日産台東ビル、東急池尻大橋ビル、麴町スクエア、TOKYU REIT新宿ビル、秋葉原三和東洋ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、TOKYU REIT恵比寿ビル、渋谷道玄坂スカイビル)
 - ・エレベーター更新 1物件 **電気使用量の削減** (世田谷ビジネススクエア)
 - ・化粧室改修工事 1物件 **節水** (世田谷ビジネススクエア)
- 専門機関による省エネ診断の実施 (2018年度) (TOKYU REIT新宿ビル)
- 雑排水の再利用による水資源の有効利用推進 (世田谷ビジネススクエア)
- 非化石証書を活用したCO₂フリー電力供給の開始 (2020年5月) (東急南平台町ビル) (注1)



LED化工事後 (世田谷ビジネススクエア)

暑さ対策

- 東京都の助成事業を活用した暑さ対策への取り組み (注2) (世田谷ビジネススクエア) (2019年)
 - 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1) 入居テナントの東急(株)が導入
(注2) 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



BELS



GRESB

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「実行と計画」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



環境認証取得比率 28.1%
(総賃貸可能面積ベース)

DBJ Green Building認証
5物件



BELS
1物件

社会 (Social) への貢献

テナントの安全・快適性の向上

■ 防災訓練の実施



世田谷ビジネススクエア (2019年)

■ 防災・BCP対策の推進 (各物件)



- ・ 緊急時連絡用掲示板の設置
- ・ 冊子「東京防災」の備置
- ・ 無線機の配置
- ・ 可動式非常用発電機の配置
- ・ バール、油圧式ジャッキの配置
- ・ 非常防災ボックス (エレベーター内) の設置
- ・ レスキューパケットトイレの設置
- ・ AEDの設置

地域社会の発展への貢献

■ 地域イベントへの物件の一部提供



「SBSクリスマスコンサート」
(世田谷ビジネススクエア (2019年))

■ 災害時救援自動販売機の設置 (各物件)



災害等の緊急時に商品を無償で提供できる自動販売機を8物件に19台設置 (2020年7月時点)

「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成

< 研修制度 >

- 全役員を対象に各種研修を実施
- ・ コンプライアンス研修 (月1回程度)
 - ・ 階層別研修 (年2回)
 - ・ 評価者研修 他

< 資格取得支援 >

- 資格取得・維持費用の補助金制度の充実により、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
 - ・ 宅地建物取引士 25名
 - ・ 不動産証券化協会認定マスター・アソシエイト 10名
 - ・ ビル経営管理士 4名 他
 - 資格取得・維持費用の補助金制度利用者数 24名 (2019年度実績)

* 資産運用会社の取組みを記載しています。

健全な組織風土・職場環境の醸成

- ・ 女性役員比率・管理職比率 53% (25名)・22% (5名)
- ・ 年休取得率 82% (2019年度実績)
- ・ 育児・介護休暇、時間短縮勤務等の充実
- ・ 衛生委員会の開催 (産業医の選任、役員との面談の実施)
- ・ 役員向けストレスチェックの実施 実施割合 97% (2019年度実績)
- ・ 社内レクリエーション (年数回)
- ・ ワークマインド醸成研修 他

* 資産運用会社の取組みを記載しています。

サステナビリティへの取組み

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)、2020年7月期末(第34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

1985年 3月	公認会計士開業登録(現在に至る)
	柳澤公認会計士事務所開設
1985年 5月	税理士開業登録(現在に至る)
2000年 6月	新創監査法人 代表社員
2001年 7月	日本公認会計士協会 理事
2003年 6月	東急リアル・エステート投資法人 監督役員(現在に至る)
2004年 7月	日本公認会計士協会 常務理事
2010年 7月	日本公認会計士協会 東京会 副会長
2011年 4月	新創監査法人 統括代表社員(現在に至る)
2013年 6月	日本公認会計士協会 東京会 会長
2013年 7月	日本公認会計士協会 副会長(現在に至る)
2015年 6月	株式会社永谷園(現 株式会社永谷園ホールディングス) 社外監査役(現在に至る)

監督役員 近藤 丸人

1988年 4月	弁護士登録(東京弁護士会)
	大原法律事務所 入所
1988年 5月	同 香港中文大学留学
1988年 9月	同 中国人民大学留学
1989年 7月	同 香港"ROBERT LEE & FONG" SOLICITORS(法律事務所)勤務
1996年 2月	近藤丸人法律事務所開設(現在に至る)
1998年 5月	第二東京弁護士会へ登録換え(現在に至る)
2003年 6月	東急リアル・エステート投資法人 監督役員(現在に至る)

* 柏崎和義の経歴につきましては、3ページをご覧ください。

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

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

TOKYU REITのガバナンスの特徴

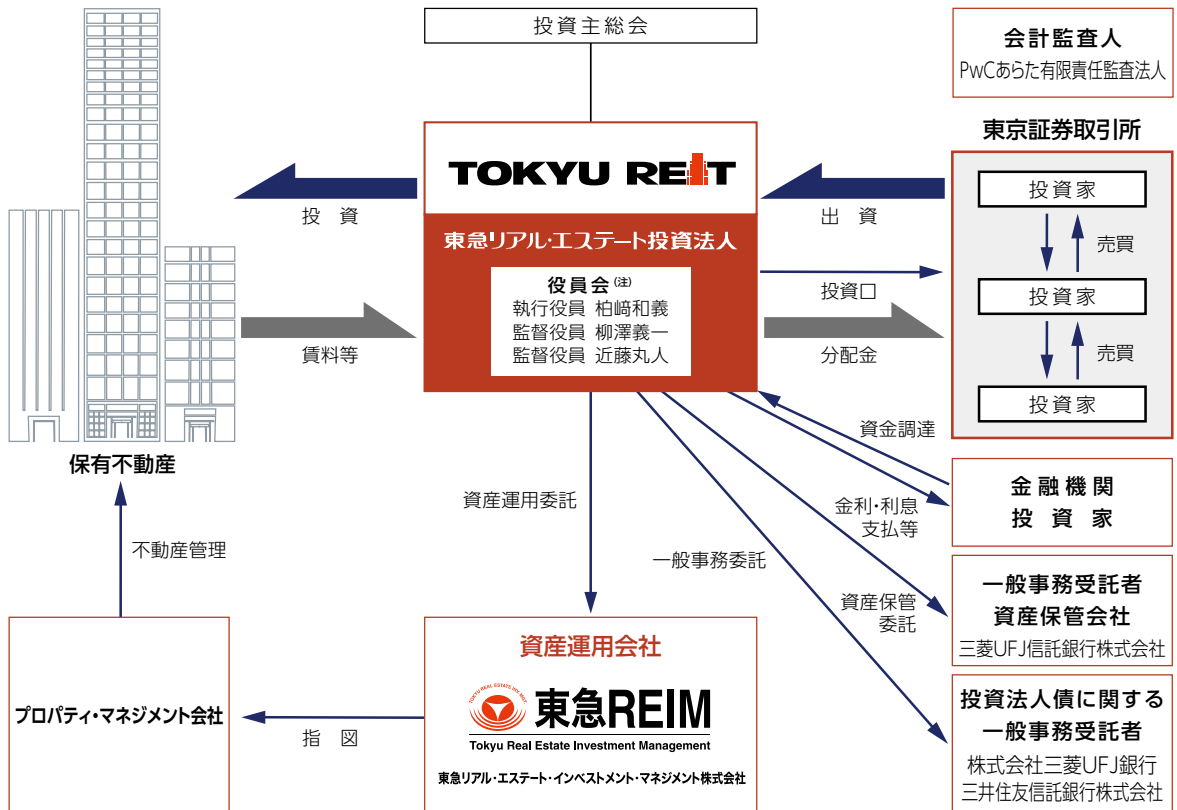
- 1 独立第三者役員の積極的関与
- 2 スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- 3 資産運用会社等における受託者意識の徹底
- 4 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

TOKYU REITの項目別の取組み

優れたガバナンスは競争力の源泉	仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ■ 複数層チェックと独立第三者役員の積極的関与 ■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 	<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1.7回(2020年7月期(第34期)) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会出席率(2020年7月期(第34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 2020年7月期(第34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。	308百万円
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。

サステナビリティへの取り組み

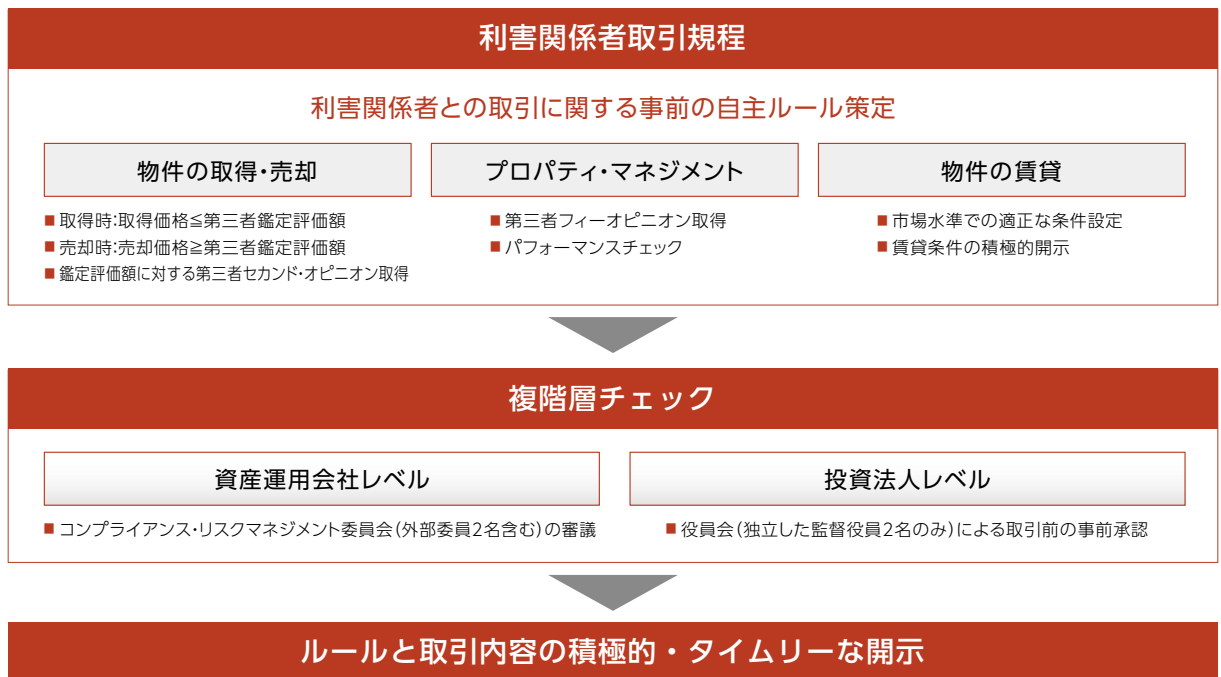
東急(株)等との協働体制

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。

- 「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。
 - 東急株式会社(以下、「東急(株)」といます)
 - 東急(株)の連結子会社
 - 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
- 「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。
- 「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。
 - 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)
 - 東急不動産ホールディングスの連結子会社
 - 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。

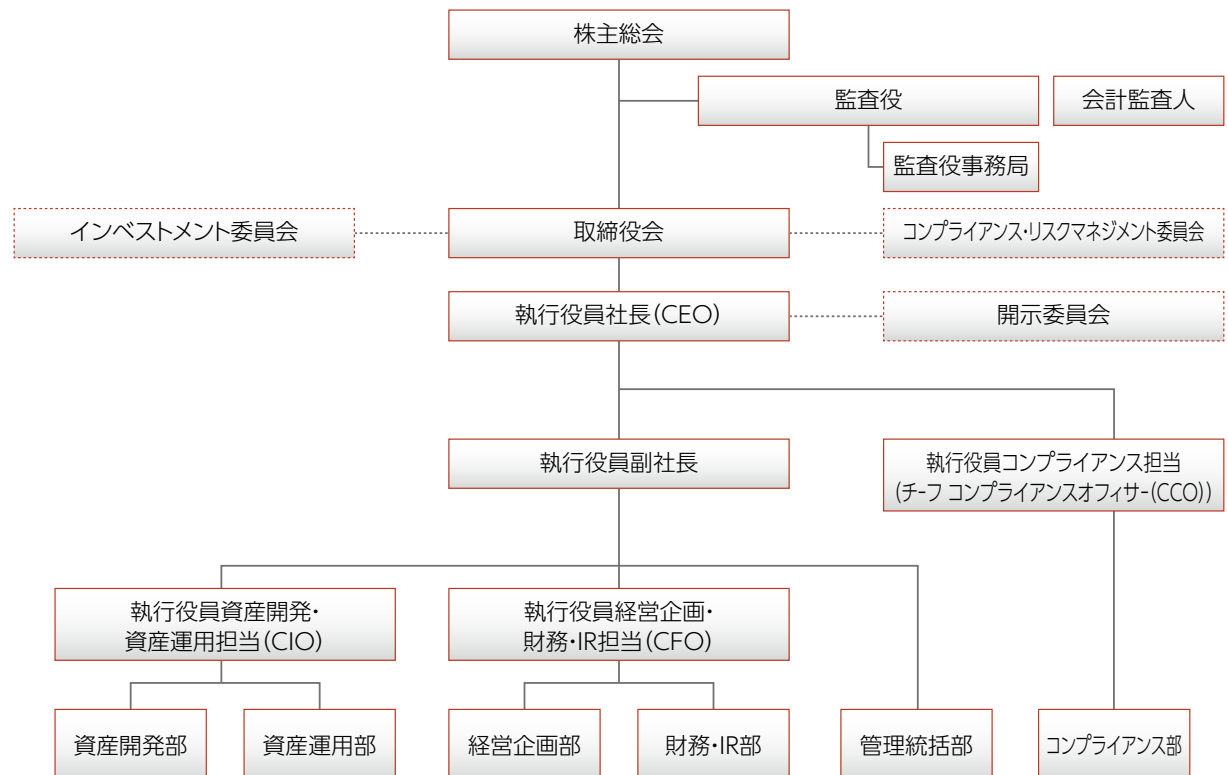
なお、東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者(関東財務局長(金商)第360号)です。

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(4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



本投資法人の特徴

投資方針

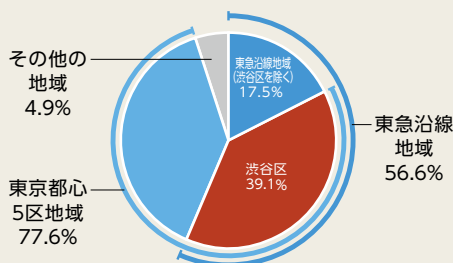
成長力のある地域における競争力のある物件への投資

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
- ✓2020年7月期末(第34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) ≤ 10%)
- ✓2020年7月期末(第34期末)時点のポートフォリオPML:3.8%
- 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) ポートフォリオPMLは、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。PML及び予想損失日数は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここにいる損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

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

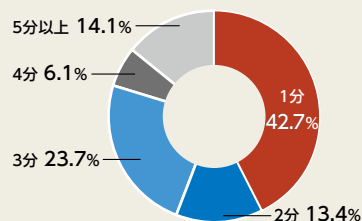
■住宅

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

- ✓2020年7月期末(第34期末)時点保有物件の最寄駅からの概算所要時間(徒歩):79.8%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

- ✓2020年7月期末(第34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。

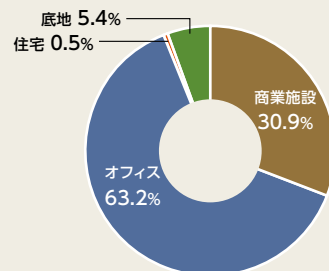
(注2) 千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地

(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



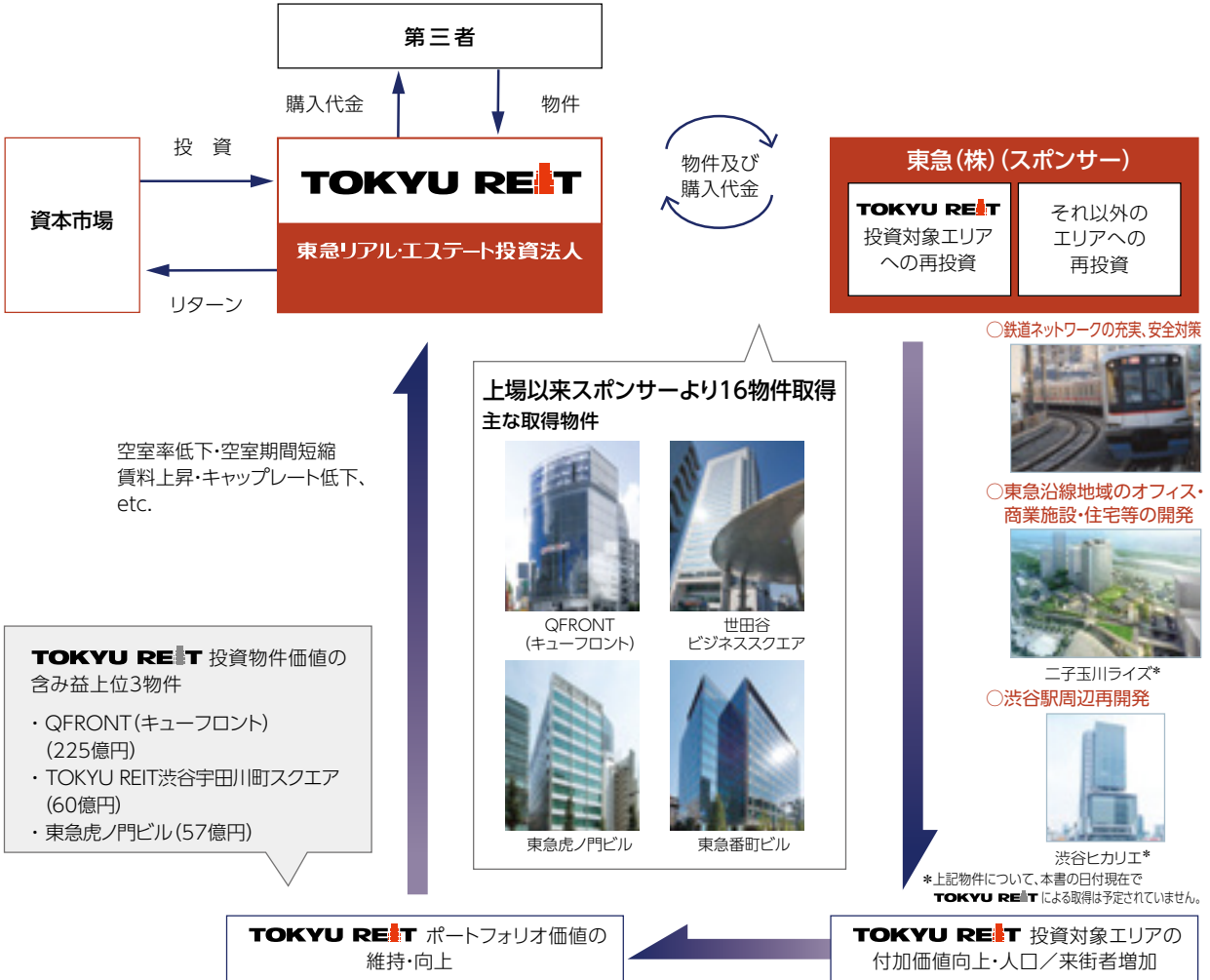
主な戦略等

「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系	→11ページ参照
スポンサーとの協働による「循環再投資モデル」	→16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」	→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

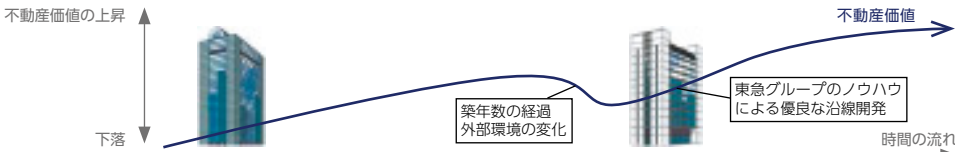
スポンサーとの協働による「循環再投資モデル」

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



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

<具体事例>

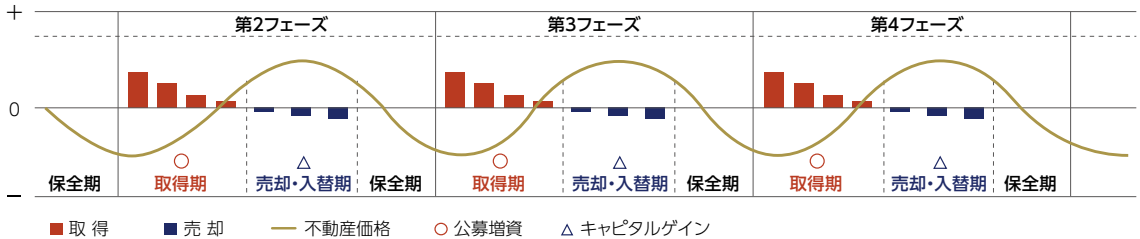


東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)
1978年:スポンサーにて開発
2003年:スポンサーより取得
2011年:リニューアル(GMS→NSC)
2016年:スポンサーへ譲渡
将来:駅周辺再整備に合わせ再開発予定

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、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、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戦略である「長期投資運用戦略(サーフプラン)」の実践を通じて、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

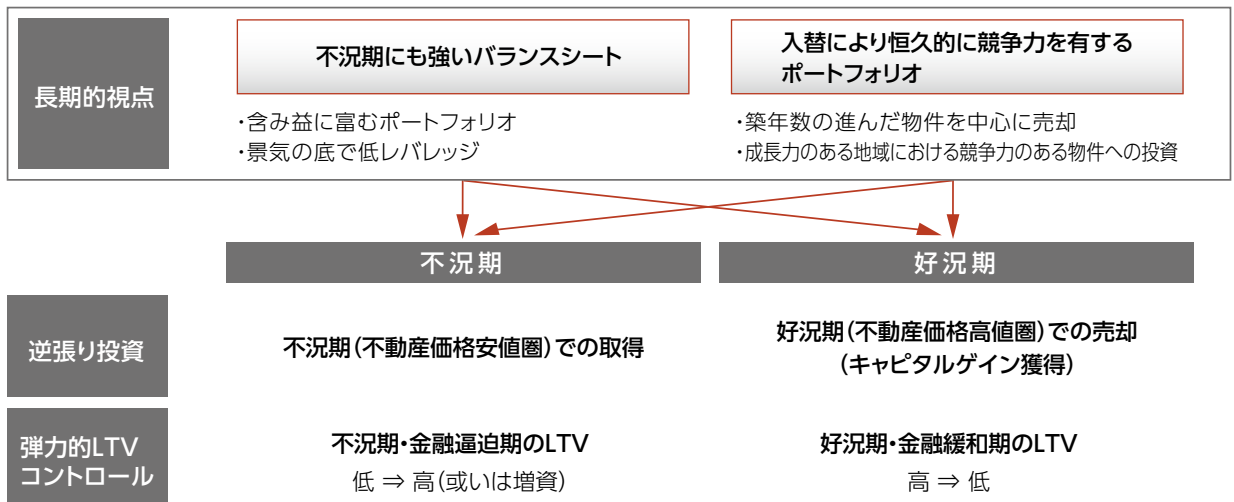
■ バリュー投資とは

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、高い利廻(トータルリターン)の確保を目指します。

■ 逆張り投資とは

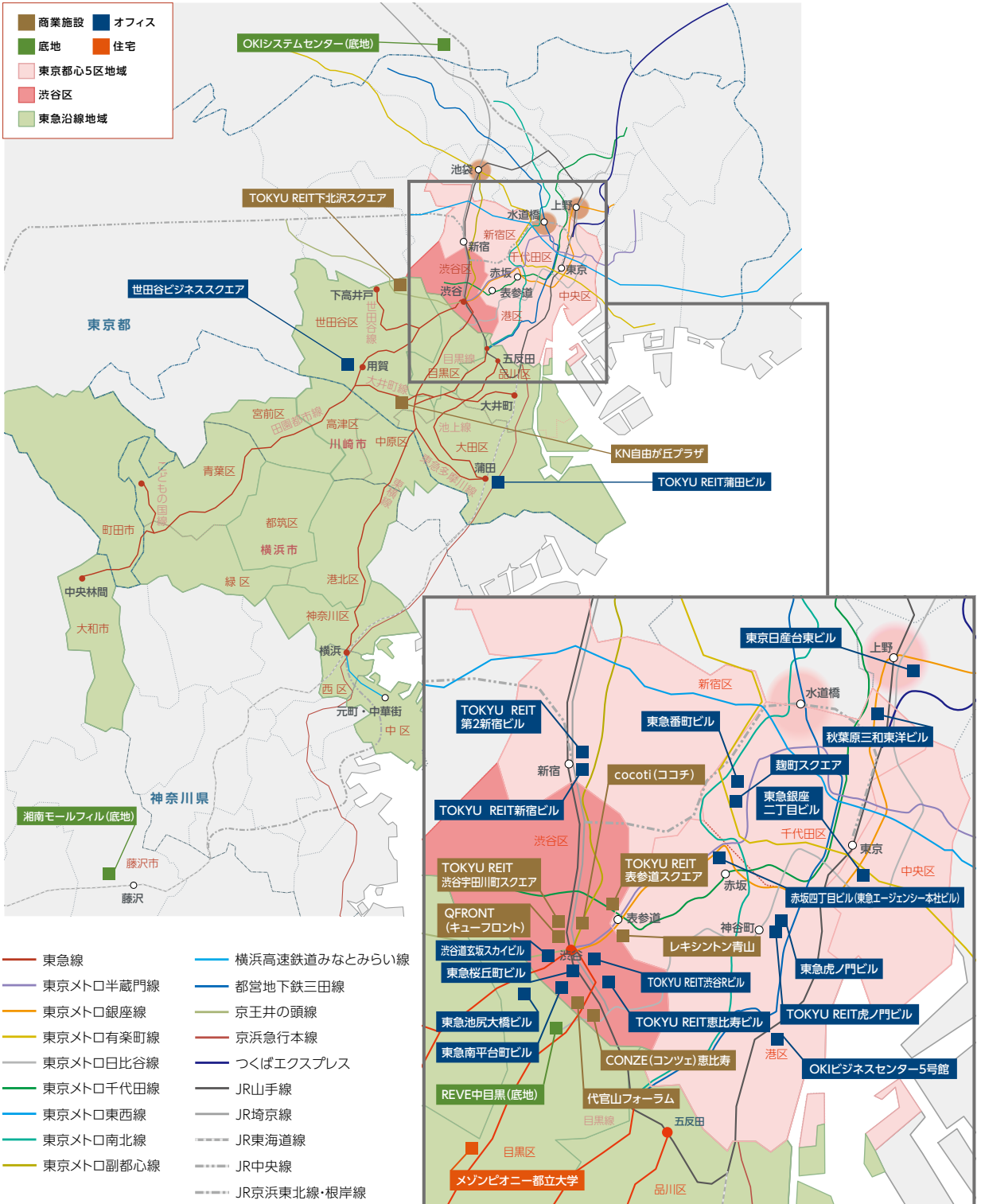
値下がり局面において、投資する手法。安値圏において物件を取得し、高値圏では譲渡することによって投資を回収することを目指します。

■ コンセプト



投資運用戦略

投資対象地域



*物件によっては、東急リアル・エステート投資法人の保有割合が一部のものもあります。
 *OKIビジネスセンター5号館は2020年9月28日に取得済です。
 *OKIシステムセンター(底地)は2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%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)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1日開業
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>グーグル合同会社 <ホテル>渋谷ストリームイクセルホテル東急
階数	地上35階 地下4階

3 渋谷二丁目17地区

2024年度竣工予定

事業主体	渋谷二丁目17地区市街地再開発組合 (構成員: 東急(株) 他)
用途	事務所、店舗、駐車場等
階数	地上23階 地下2階

4 渋谷フクラス (SHIBUYA FUKURAS)

2019年10月竣工

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、パスターミナル等
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 地下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)に14物件を保有

取得価額: 1,018億円 鑑定評価額: 1,448億円



(注) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

* 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は渋谷スクランブルスクエア及び渋谷駅街区共同ビル事業者、②は渋谷ストリーム、③は渋谷二丁目17地区市街地再開発組合、④から⑥は東急不動産(株)より提供。

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	920億円
長期固定比率	100%
平均残存年数	4.23年
コミットメントライン	180億円(注)

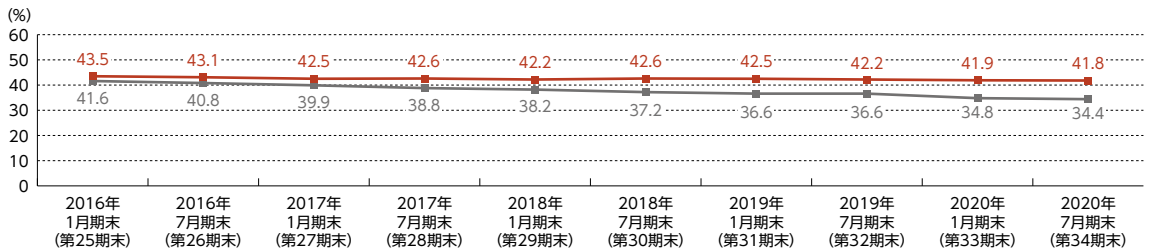
(注) コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで随時借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。
なお、2020年7月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

格付の状況

株式会社 日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	AA-	(格付の見通し：安定的)
株式会社格付投資情報 センター(R&I)	発行体格付	A+	(格付の方向性：安定的)

LTVの推移

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



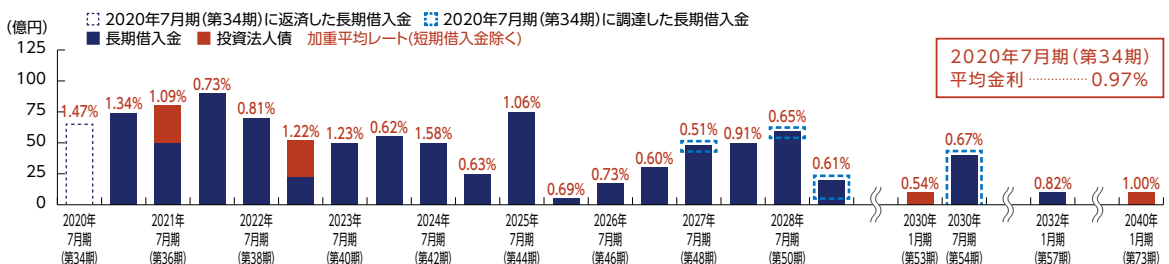
■ 期末総資産LTV: 期末総資産LTV = 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

■ 鑑定ベースLTV: 鑑定ベースLTV = (有利子負債の期末残高 + 見合現金のない預り保証金敷金の期末残高) ÷ (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 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期		
			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)	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日 (184日)	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日 (182日)		
営業 成績	損益計算書	営業収益	百万円	7,119	7,523	7,366	8,123	8,203	
		営業利益	百万円	3,197	3,547	3,349	4,049	4,325	
		経常利益	百万円	2,679	3,029	2,858	3,578	3,856	
		当期純利益	百万円	2,678	3,029	2,857	3,580	3,855	
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a)	百万円	7,119	7,207	7,327	7,459	7,499	
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,211	3,238	3,251	3,284	3,067	
		(うち減価償却費等) (c)(注2)	百万円	(1,054)	(1,028)	(994)	(991)	(975)	
		賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	4,962	4,996	5,070	5,165	5,407	
	資金収支	FFO (Funds from Operation) (d)(注3)	百万円	3,732	3,740	3,812	3,906	4,127	
		資本的支出額 (e)	百万円	413	506	583	635	469	
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)		百万円	3,318	3,233	3,229	3,271	3,658		
財産等 の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	219,396	219,958	218,587	219,504	220,068	
		(対前期比)	%	(0.6)	(0.3)	(△0.6)	(0.4)	(0.3)	
		有利子負債額 (g)(注4)	百万円	93,500	93,500	92,300	92,000	92,000	
		純資産額 (h)	百万円	113,517	113,869	113,697	114,420	115,051	
		(対前期比)	%	(0.1)	(0.3)	(△0.2)	(0.6)	(0.6)	
	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5)	百万円	223,539	225,189	231,436	231,235	231,026	
		不動産等の貸借対照表計上額 (注5)	百万円	210,047	211,404	214,720	214,240	213,613	
		不動産等の期末算定価額 (i)(注5)	百万円	263,730	270,500	280,340	291,721	293,200	
		期末物件数	件	29	30	31	32	31	
総賃貸可能面積 (注6)		m ²	211,267.00	207,848.65	210,274.91	209,337.25	208,279.76		
	期末稼働率 (注6)	%	99.3	99.0	99.5	99.2	99.6		
そ の 他	分配	分配総額	百万円	2,677	3,029	2,857	3,224	3,471	
		配当性向	%	100.0	100.0	100.0	90.0	90.0	
	一 口 当 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	116,118	116,478	116,302	117,041	117,688	
		1口当たり分配金額	円	2,739	3,099	2,923	3,298	3,551	
		経 営 指 標	総資産経常利益率 (年換算) (注7)	%	2.5	2.7	2.6	3.2	3.5
			自己資本利益率 (年換算) (注8)	%	4.8	5.3	5.1	6.2	6.7
			自己資本比率 (h)/(f)	%	51.7	51.8	52.0	52.1	52.3
			(対前期増減)	(△0.3)	(0.0)	(0.2)	(0.1)	(0.2)	
			期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	42.6	42.5	42.2	41.9	41.8
期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)	%	35.5	34.6	32.9	31.5	31.4			
期中平均投資口価格 (注9)	円	146,066	159,494	179,134	204,476	153,097			

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 「減価償却費等」には固定資産除却損(第30期5百万円、第31期13百万円、第32期7百万円、第33期3百万円、第34期0百万円)を含んでいます。

(注3) 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4) 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5) 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6) 「総賃貸可能面積」及び「期末稼働率」については、後記「E」投資法人の運用資産の状況(2)主要な保有資産(注2)、(注4)、(注5)」をご参照ください。

(注7) 経常利益 / { (期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2 } × 365 ÷ 運用日数

(注8) 当期純利益 / { (期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2 } × 365 ÷ 運用日数

(注9) 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、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にありますが、このところ持ち直しの動きがみられます。

首都圏経済について、個人消費は、スーパー販売額、ドラッグストア販売額などは前年を上回っています。百貨店販売額、コンビニエンスストア販売額は前年を下回っているものの、足下では下げ止まりの動きがみられるなど、感染症の影響がみられるなか、緩やかに持ち直しつつあります。雇用情勢では、有効求人倍率は低下し、完全失業率は上昇しているなど、感染症の影響により、弱い動きとなっています。

東京圏の人口動態については、2020年1月から6月までの間において、10万人超の転入（※）があり、全国との格差は依然として拡大しています。※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、東京のオフィス市場はコロナ禍の影響による内覧の延期、契約の保留やキャンセルが散見されるなど、空室消化ペースは鈍化しており、東京都心5区のオフィス賃貸市場は、平均空室率が上昇傾向に転じています。平均賃料は新築ビルを中心に前年同月比では上昇が続いているものの、渋谷区の平均賃料は下落に転じています。

一方、商業施設賃貸市場は、緊急事態宣言の解除による首都圏の営業再開に伴い、持ち直しの動きが見られます。消費者心理は依然として厳しいものの外出自粛疲れの反動や特別定額給付金の効果もあり、生活必需品を扱う食品スーパーや総合スーパーを中心に商業施設を取り巻く環境は回復しつつあります。

不動産売買市場については、金融緩和政策が継続するなか、新型コロナウイルス感染症の影響や物件の選別姿勢などにより、2020年第2四半期における都心5区取引件数は減少しています。

期待利回りについては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響は、アセットごとに異なります。ホテルは上昇する一方、都心型商業施設は横ばい、オフィスは依然として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、2020年3月4日に、KN自由が丘プラザの信託受益権の準共有持分割合51%を取得し、TOKYU REIT赤坂檜町ビルの信託受益権の準共有持分割合51%を譲渡しました。

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2,310億2千6百万円、総賃貸可能面積は208,279.76㎡、期末算定価額の合計は2,932億円となりました。

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795億8千6百万円でした。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2.3%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の0.8%から0.4ポイント低下し0.4%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（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、有利子負債の長期固定金利化及び返済期限の分散化を図るため、当期に返済期限が到来した長期借入金65億円について借換を行いました。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）を設定しています。当期末現在の有利子負債残高は920億円（投資法人債残高80億円、長期借入金残高840億円（1年内償還予定の投資法人債30億円及び1年内返済予定の長期借入金124億円を含みます。）、当期における加重平均利率は、0.97%（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

(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 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期
決算年月	2018年7月	2019年1月	2019年7月	2020年1月	2020年7月
最 高	156,900	168,400	202,000	213,900	211,600
最 低	134,000	151,600	161,500	194,500	91,200

(4) 分配金等の実績

当期は、「平成二十一年及び平成二十二年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）に基づき、2020年3月4日に譲渡した「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」の信託受益権の準共有持分割合51%の譲渡益7億3百万円のうち、3億8千4百万円を圧縮積立金として繰り入れます。よって、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,551円となりました。

期 別		第 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期
		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	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日
当期末処分利益総額	千円	2,678,175	3,029,623	2,857,588	3,580,747	3,855,799
利益留保額	千円	529	40	63	356,622	384,341
金銭の分配金総額	千円	2,677,646	3,029,582	2,857,524	3,224,124	3,471,457
(1口当たり分配金)	円	(2,739)	(3,099)	(2,923)	(3,298)	(3,551)
うち利益分配金総額	千円	2,677,646	3,029,582	2,857,524	3,224,124	3,471,457
(1口当たり利益分配金)	円	(2,739)	(3,099)	(2,923)	(3,298)	(3,551)
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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていく中で、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されますが、感染症が内外経済に与える影響に十分注意する必要があります。また、金融資本市場の変動に十分留意する必要があります。

このような見通しのなか、不動産賃貸市場においては新型コロナウイルス感染症による雇用の悪化やテレワークの普及、インバウンド消費の減少などにより空室率の上昇や賃料の下落が予想されます。不動産売買市場においては、低金利の継続と旺盛な資金需要は維持されているものの、新型コロナウイルス感染症の影響にともなう賃貸市場悪化により先行きは不透明な状況となっています。

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数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、不動産売買市場は不透明な状況ではあるものの、首都圏の不動産価格が高止まりの状況が続いていることから、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」における「売却・入替期」にあたり、首都圏のうち、渋谷・東急沿線の不動産価格は、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、継続して上昇することが期待されます。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消却を検討します。

（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

2020年9月14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（事業用定期借地権の付着した土地の所有権）
- ii. 物件名称 : OKIシステムセンター（底地）
- iii. 譲渡価額(注1) : 合計6,850百万円(それぞれ共有持分の形式で3回（共有持分40%、共有持分30%及び共有持分30% ;以下ではこれらを単に「第1回」、「第2回」、「第3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：2,740百万円（共有持分40%）
 - 第2回：2,055百万円（共有持分30%）
 - 第3回：2,055百万円（共有持分30%）
- iv. 契約日 : 2020年9月14日
- v. 譲渡日 : 第1回：2020年9月28日（共有持分40%）
第2回：2021年12月24日（共有持分30%）
第3回：2022年2月25日（共有持分30%）
- vi. 譲渡先 : 国内事業会社(注2)
- vii. 不動産等売却益及び圧縮積立金の計上 : 2021年1月期（第35期）に不動産等売却益760百万円及び圧縮積立金繰入額382百万円、2022年1月期（第37期）及び2022年7月期（第38期）に不動産等売却益570百万円をそれぞれ計上する見込みです。

(注1)「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額を記載しています。

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

本投資法人・資産運用会社と、譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係はなく、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 : OKIビジネスセンター5号館
- iii. 取得価額(注1) : 11,900百万円
- iv. 契約日 : 2020年9月14日
- v. 取得日 : 2020年9月28日
- vi. 取得先 : 国内事業会社(注2)
- vii. 取得資金 : OKIシステムセンター（底地）の譲渡代金及び借入金

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

本投資法人・資産運用会社と、取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係はなく、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)

取得資産の概要

物件の名称	OKIビジネスセンター5号館	
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 (注1)	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都港区芝浦四丁目1番6
		(建物) 東京都港区芝浦四丁目1番地8、1番地36 (注2)
最寄駅からの所要時間(注3)	JR山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩約8分	
用途	事務所	
面積 (登記簿上の表示)	(土地)	4,646.65㎡(注4)
	(建物)	18,102.32㎡
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地下2階付12階建	
竣工年月 (登記簿上の表示)	1982年6月	
売主	国内事業会社(注5)	
所有形態	(土地)	所有権
	(建物)	所有権
テナントの総数(注6)	1	
取得価額(注7)	11,900百万円	
取得時鑑定評価額	12,700百万円 (価格時点：2020年9月1日)	
	鑑定評価機関：大和不動産鑑定株式会社	
特記事項	<p>1.信託土地の一部に一時使用目的の転貸借契約が締結されており、転借人によりマンションのモデルルームが設置されていますが、同契約の満了期間である2022年3月末までに撤去されることとされています。本投資法人は、上記を前提に、モデルルームに関連して運営上の問題は生じないものと判断しています。また、上記期限までに運営上の問題が生じた場合には、転借人の責任と負担によりモデルルームを撤去することとされています。さらに、モデルルームに関連して本投資法人が損害等を被った場合には、本物件の売主がこれを補償するものとされています。</p> <p>2.本投資法人が取得しない附属建物等の一部について、建築確認申請書類が確認できておらず、また、その結果、信託建物の遵法性に一部疑義が生じておりますが、売主の責任と負担において、本物件引き渡しまでに撤去され本状況は解消される予定です。</p> <p>3.条例上の駐車場附置義務を充足していませんが、売主の責任と負担において、本物件引き渡し後3か月以内には是正される予定です。</p> <p>4.屋上避雷針付近の全熱交換器にアースが設置されていない不備があり、売主の責任と負担において、本物件引き渡し後3か月以内には是正される予定です。</p> <p>5.信託土地の南西側隣地（1番11）との間で境界が確定しておりませんが、隣地所有者との間で立会いが完了しており、本物件引き渡し後1か月以内をめぐり境界確認書を締結する予定です。</p> <p>6.信託建物のPMLは、本投資法人の投資基準を充足していることを確認していますが、旧耐震基準の建築物である点に鑑み、任意的に耐震性の詳細を調査する予定です。本物件引き渡し後、必要に応じて、売主の費用負担において耐震補強工事が行われる予定です。</p>	

(注1) 信託変更契約については2020年9月28日に本投資法人と信託受託者の間で締結される予定です。

(注2) 信託土地の2003年2月28日付合筆に伴い、今後、所在変更登記により2筆あわせて「1番地6」に変更される予定です。

(注3) 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4) 信託土地の南側の一部（約101㎡）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おり、また、第三者所有の街路灯4本が設置されています。

(注5) 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6) 「テナントの総数」は、取得日(2020年9月28日)における見込みに基づき記載しています。

(注7) 「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 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期
	2018年 7月31日現在	2019年 1月31日現在	2019年 7月31日現在	2020年 1月31日現在	2020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	11,775	10,983	10,209	9,737	10,789

(2) 投資法人の投資口に関する事項

2020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(%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	268,418	27.46
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	138,421	14.16
東急株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	49,000	5.01
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	47,969	4.91
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	26,534	2.71
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	13,759	1.41
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	12,157	1.24
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	11,357	1.16
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	11,020	1.13
JP MORGAN CHASE BANK 385771 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟	9,867	1.01
合 計		588,502	60.20

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」については、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。
このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

(3) 投資法人の役員等に関する事項

① 2020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		10,000

(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

2020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 三井住友信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第 33 期		第 34 期	
			(2020年1月31日現在)		(2020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	15,405,880	7.0	15,375,351	7.0
		東急沿線(渋谷区除く)	2,256,042	1.0	2,270,411	1.0
		小 計	17,661,923	8.0	17,645,762	8.0
	オフィス	渋谷区	5,357,610	2.4	5,350,135	2.4
		東京都心5区(渋谷区除く)	42,165,692	19.2	41,983,439	19.1
		小 計	47,523,303	21.7	47,333,574	21.5
	住宅	東急沿線(渋谷区除く)	1,222,361	0.6	1,216,397	0.6
		小 計	1,222,361	0.6	1,216,397	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		72,344,207	33.0	72,132,353	32.8
	不動産信託受益権	商業施設	渋谷区	40,540,959	18.5	40,403,952
東京都心5区(渋谷区除く)			4,704,781	2.1	4,698,233	2.1
東急沿線(渋谷区除く)			1,561,369	0.7	3,176,108	1.4
小 計			46,807,109	21.3	48,278,294	21.9
オフィス		渋谷区	20,946,141	9.5	20,890,073	9.5
		東京都心5区(渋谷区除く)	39,074,422	17.8	37,193,819	16.9
		東急沿線(渋谷区除く)	28,042,647	12.8	28,092,417	12.8
		小 計	88,063,211	40.1	86,176,310	39.2
底地		その他	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
		小 計	7,026,112	3.2	7,026,112	3.2
合 計		141,896,434	64.6	141,480,717	64.3	
その他資産		5,264,089	2.4	6,455,237	2.9	
資産総額計		219,504,731 (214,240,641)	100.0 (97.6)	220,068,308 (213,613,070)	100.0 (97.1)	

(注1)「地域」については、前記「Ⅲ 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

2020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)	13,534,872	4,502.93	4,502.93	100.0	9.9	商業施設
レキシントン青山	4,698,233	2,094.96	2,094.96	100.0	1.9	商業施設
TOKYU REIT表参道スクエア	5,651,485	2,669.10	2,669.10	100.0	2.3	商業施設
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,560,508	1,543.05	1,543.05	100.0	3.4	商業施設
cocoti (ココチ)	21,217,594	8,295.62	8,295.62	100.0	7.5	商業施設
CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,757,490	2,327.00	2,327.00	100.0	1.6	商業施設
代官山フォーラム	4,057,352	2,477.37	2,477.37	100.0	1.4	商業施設
TOKYU REIT下北沢スクエア	2,270,411	1,246.98	1,246.98	100.0	0.7	商業施設
KN自由が丘プラザ	3,176,108	1,231.80	1,231.80	100.0	1.0	商業施設
世田谷ビジネススクエア	18,810,518	24,920.26	24,770.44	99.4	13.2	オフィス
東急南平台町ビル	4,116,774	7,148.18	7,148.18	100.0	2.3	オフィス
東急桜丘町ビル	6,430,429	4,737.19	4,737.19	100.0	3.2	オフィス
東京日産台東ビル	3,761,260	7,870.79	7,539.99	95.8	2.6	オフィス
TOKYU REIT蒲田ビル	3,708,968	7,337.82	7,337.82	100.0	2.9	オフィス
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,913,991	10,247.06	10,247.06	100.0	5.1	オフィス
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	7,835,842	3,533.03	3,533.03	100.0	2.3	オフィス
東急池尻大橋ビル	5,572,931	5,733.23	5,733.23	100.0	2.6	オフィス
麴町スクエア	8,139,267	5,409.11	5,409.11	100.0	3.0	オフィス
TOKYU REIT新宿ビル	8,726,169	6,270.68	6,270.68	100.0	3.9	オフィス
秋葉原三和東洋ビル	4,493,508	4,538.02	4,538.02	100.0	2.3	オフィス
東急銀座二丁目ビル	4,423,079	3,473.16	3,473.16	100.0	2.2	オフィス
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,350,135	5,266.15	5,266.15	100.0	3.6	オフィス
東急虎ノ門ビル	16,102,246	9,016.59	8,860.95	98.3	6.6	オフィス
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,817,952	1,790.46	1,790.46	100.0	1.0	オフィス
東急番町ビル	12,963,940	6,137.50	6,137.50	100.0	4.0	オフィス
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,588,975	1,879.17	1,879.17	100.0	1.4	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
渋谷道玄坂スカイビル	5,753,893	4,136.05	4,136.05	100.0	3.0	オフィス
メゾンピオニー都立大学	1,216,397	852.16	744.10	87.3	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	2.5	底地
OKIシステムセンター (底地)	4,774,279	17,019.19	17,019.19	100.0	1.9	底地
REVE中目黒 (底地)	1,162,340	497.02	497.02	100.0	0.3	底地
合 計	213,613,070	208,279.76	207,535.44	99.6	99.8	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE (コンツェ) 恵比寿、代官山フォーラム、TOKYU REIT下北沢スクエア、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併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併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併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併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

2020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	36,100,000	13,534,872
		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	8,350,000	5,651,485
		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	6,560,508
		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	24,200,000	21,217,594
		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	5,300,000	4,757,490
		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	3,520,000	4,057,352
			小 計		21,815.07	90,070,000	55,779,304
	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	6,290,000	4,698,233
			小 計		2,094.96	6,290,000	4,698,233
	東急沿線 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT 下北沢スクエア	東京都世田谷区代田六丁目 1058番114ほか	不動産	1,246.98	2,320,000	2,270,411
		KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘二丁目20番 10、20番11	不動産 信託受益権	1,231.80	3,490,000	3,176,108
			小 計		2,478.78	5,810,000	5,446,519
			合 計		26,388.81	102,170,000	65,924,057
	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	6,840,000
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	6,430,429
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	9,680,000	5,350,135
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	5,060,000	4,588,975
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	4,136.05	8,660,000	5,753,893
			小 計		23,166.74	40,940,000	26,240,208
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	7,870.79	5,940,000	3,761,260
		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	13,600,000	9,913,991
		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	7,340,000	7,835,842
	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	10,100,000	8,139,267	

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	13,600,000	8,726,169
		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	4,538.02	6,400,000	4,493,508
		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	3,473.16	6,020,000	4,423,079
		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	21,900,000	16,102,246
		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	3,310,000	2,817,952
		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	15,800,000	12,963,940
			小 計		58,286.40	104,010,000	79,177,258
	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	18,800,000	18,810,518
		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	5,510,000	3,708,968
		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	6,390,000	5,572,931
			小 計		37,991.31	30,700,000	28,092,417
			合 計		119,444.45	175,650,000	133,509,884
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	1,270,000	1,216,397
			小 計	852.16	1,270,000	1,216,397	
		合 計	852.16	1,270,000	1,216,397		
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	6,830,000	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	6,130,000	4,774,279
		小 計	61,097.31	12,960,000	11,800,391		
	合 計	61,594.33	14,110,000	12,962,731			
	総 合 計	208,279.76	293,200,000	213,613,070			

(注1)「所在地 (地番)」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注2)「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫、住宅及び土地の契約書及び図面上の合計面積 (共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。) を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT (キューフロント) については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と併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併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 33 期				第 34 期				
			自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日				自 2020年 2 月 1 日 至 2020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)	2	100.0	705,670	9.5	2	100.0	739,084	9.9	
		TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	181,417	2.4	4	100.0	173,939	2.3	
		TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	251,180	3.4	2	100.0	251,280	3.4	
		cocoti(ココチ)	15	100.0	568,864	7.6	15	100.0	560,482	7.5	
		CONZE(コンツェ)恵比寿	8	100.0	127,243	1.7	8	100.0	121,592	1.6	
		代官山フォーラム	5	100.0	108,823	1.5	5	100.0	103,840	1.4	
		小 計	36	100.0	1,943,199	26.1	36	100.0	1,950,219	26.0	
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	レキシントン青山	8	100.0	124,009	1.7	8	100.0	143,833	1.9	
		小 計	8	100.0	124,009	1.7	8	100.0	143,833	1.9	
	東急沿線 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT下北沢スクエア	9	100.0	50,032	0.7	9	100.0	52,371	0.7	
		KN自由が丘プラザ	5	100.0	25,167	0.3	5	100.0	71,536	1.0	
		小 計	14	100.0	75,200	1.0	14	100.0	123,908	1.7	
	合 計	58	100.0	2,142,409	28.7	58	100.0	2,217,960	29.6		
	オフィ ス	渋谷区	東急南平台町ビル	1	100.0	171,895	2.3	1	100.0	171,895	2.3
			東急桜丘町ビル	2	100.0	240,962	3.2	2	100.0	239,270	3.2
			TOKYU REIT渋谷Rビル	11	100.0	266,712	3.6	11	100.0	267,332	3.6
			TOKYU REIT恵比寿ビル	8	100.0	101,735	1.4	7	100.0	103,640	1.4
			渋谷道玄坂スカイビル	8	100.0	217,846	2.9	8	100.0	227,699	3.0
			小 計	30	100.0	999,153	13.4	29	100.0	1,009,838	13.5
東京都心 5区 (渋谷区 除く)		東京日産台東ビル	13	96.8	183,565	2.5	12	95.8	196,200	2.6	
		TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3	100.0	92,805	1.2	-	-	12,498	0.2	
		TOKYU REIT虎ノ門ビル	11	100.0	384,654	5.2	11	100.0	380,879	5.1	
		赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	177,548	2.4	1	100.0	175,582	2.3	
		麴町スクエア	7	100.0	225,254	3.0	6	100.0	225,784	3.0	
		TOKYU REIT新宿ビル	9	100.0	292,878	3.9	9	100.0	291,084	3.9	
		秋葉原三和東洋ビル	5	87.7	172,923	2.3	6	100.0	174,167	2.3	
		東急銀座二丁目ビル	2	100.0	142,103	1.9	2	100.0	161,869	2.2	
		東急虎ノ門ビル	2	98.3	468,046	6.3	2	98.3	491,961	6.6	

用途	地域	不動産等の名称等	第 33 期				第 34 期				
			自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日				自 2020年 2 月 1 日 至 2020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)	TOKYU REIT第2新宿ビル	2	100.0	73,247	1.0	2	100.0	75,052	1.0	
		東急番町ビル	6	90.1	311,436	4.2	7	100.0	299,390	4.0	
		小 計	61	97.4	2,524,463	33.8	58	99.2	2,484,472	33.1	
	東急沿線 (渋谷区 除く)	世田谷ビジネススクエア	64	99.4	994,246	13.3	64	99.4	990,572	13.2	
		TOKYU REIT蒲田ビル	5	100.0	221,343	3.0	5	100.0	217,988	2.9	
		東急池尻大橋ビル	5	100.0	196,143	2.6	5	100.0	198,232	2.6	
		小 計	74	99.6	1,411,733	18.9	74	99.6	1,406,793	18.8	
	合 計	165	98.6	4,935,351	66.2	161	99.5	4,901,105	65.4		
	住宅	東急沿線 (渋谷区 除く)	メゾンピオニー都立大学	26	100.0	26,781	0.4	22	87.3	25,893	0.3
			小 計	26	100.0	26,781	0.4	22	87.3	25,893	0.3
合 計		26	100.0	26,781	0.4	22	87.3	25,893	0.3		
底地	東急沿線 (渋谷区 除く)	REVE中目黒(底地)	1	100.0	21,380	0.3	1	100.0	21,400	0.3	
		小 計	1	100.0	21,380	0.3	1	100.0	21,400	0.3	
	その他	湘南モールフィル(底地)	1	100.0	188,026	2.5	1	100.0	188,026	2.5	
		OKIシステムセンター(底地)	1	100.0	145,081	1.9	1	100.0	145,081	1.9	
		小 計	2	100.0	333,108	4.5	2	100.0	333,108	4.4	
	合 計	3	100.0	354,489	4.8	3	100.0	354,509	4.7		
総 合 計		252	99.2	7,459,031	100.0	244	99.6	7,499,467	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。また、QFRONT(キューフロント)については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナント(東急株)を含んでいます。東京日産台東ビル及びメゾンピオニー都立大学のテナント数には、住居部分の賃借人を含みます。

(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

2020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、2020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	屋上防水改修工事	自 2020年 2月 至 2020年 11月	106	—	—
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 2020年 6月 至 2021年 1月	81	—	—
東京日産台東ビル	東京都 台東区	エレベーター改修工事	自 2020年 6月 至 2021年 1月	64	—	—
東京日産台東ビル	東京都 台東区	住宅リノベーション工事	自 2020年 5月 至 2020年 8月	46	—	—
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	空調機更新工事	自 2020年 9月 至 2021年 1月	39	—	—

(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469百万円であり、費用に区分された修繕費170百万円と併せ、合計639百万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 11月 至 2020年 6月	180
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 12月 至 2020年 3月	33
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 2020年 2月 至 2020年 7月	17
東急番町ビル	東京都 千代田区	屋上リニューアル工事	自 2019年 12月 至 2020年 5月	19
TOKYU REIT恵比寿ビル	東京都 渋谷区	受変電設備改修工事	自 2020年 5月 至 2020年 5月	19
その他				198
合 計				469

(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 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期
	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	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日
当期首積立金残高	109	235	198	87	63
当期積立額	517	305	656	543	842
当期積立金取崩額	392	342	767	566	807
次期繰越額	235	198	87	63	99

(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 33 期		第 34 期	
	自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日		自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	346,408		360,066	
基本報酬2	292,689		308,583	
インセンティブ報酬	—	639,097	—	668,649
資産保管手数料		16,858		16,252
一般事務委託手数料		40,432		38,838
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		87,614		80,879
合 計		790,002		810,620

(2) 借入状況

2020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
	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	無担保・無保証 (注2)(注3)		
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	—	1.45125	2020年 6 月25日			
	みずほ信託銀行株式会社	2013年 6 月27日	1,500,000	1,500,000	1.91375	2023年 6 月27日	無担保・無保証 (注2)		
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友海上火災保険株式会社	2013年 6 月27日	500,000	—	1.47250	2020年 6 月27日			
	農林中央金庫		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			
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000			無担保・無保証 (注2)(注3)		
	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					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 2 月25日	5,000,000	5,000,000	1.57750	2024年 2 月25日	無担保・無保証 (注2)		
	株式会社みずほ銀行	2014年 6 月25日	1,000,000	1,000,000	1.05250	2021年 6 月25日	無担保・無保証 (注2)(注3)		
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					

区分	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	
									借入先
長期 借 入 金	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	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	株式会社みずほ銀行		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			
	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				
	三井住友信託銀行株式会社			1,000,000	1,000,000	0.62116			
	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	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	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	400,000	0.48124				
三井住友信託銀行株式会社	400,000		400,000	0.50641					

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
長期 借入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8 月29日	1,400,000	1,400,000	0.46876	2028年 2 月29日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月19日	2,000,000	2,000,000	0.55395				
	株式会社みずほ銀行	2019年12月25日	500,000	500,000	0.64089	2028年12月25日			
	第一生命保険株式会社	2020年 1 月27日	1,000,000	1,000,000	0.82000	2032年 1 月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 6 月25日	—	1,500,000	0.60137	2028年12月25日			
	株式会社日本政策投資銀行		—	4,000,000	0.67380	2030年 6 月25日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020年 6 月29日	—	500,000	0.49250	2027年 6 月29日			
	農林中央金庫		—	500,000	0.55000	2028年 6 月29日			
小 計			84,000,000	84,000,000					
合 計			84,000,000	84,000,000					

(注1)「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

(注3) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(3) 投資法人債の状況

2020年7月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首 残高	当期末 残高	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘 要
第3回無担保投資法人債	2012年10月22日	3,000,000	3,000,000	1.47000	2022年10月21日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注1)
第5回無担保投資法人債	2014年 3 月11日	3,000,000	3,000,000	0.68200	2021年 3 月11日			無担保・無保証 (注1)(注2)
第6回無担保投資法人債	2019年10月24日	1,000,000	1,000,000	0.54000	2029年10月24日			無担保・無保証 (注1)
第7回無担保投資法人債		1,000,000	1,000,000	1.00000	2039年10月24日			
合 計		8,000,000	8,000,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

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

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買の状況

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

(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) (注2)	譲渡年月日	譲渡価額 (注1) (注2)	帳簿価額 (注2)	売却損益 (注3)
不動産 信託受益権	KN自由が丘プラザ	2020年 3月4日	1,611,600	-	-	-	-
不動産 信託受益権	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	-	-	2020年 3月4日	2,448,000	1,738,592	703,894

(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) KN自由が丘プラザ及びTOKYU REIT赤坂檜町ビルの「取得価額」、「譲渡価額」及び「帳簿価額」は、信託受益権の準共有持分割合51%の価額を記載しています。

(注3) 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

(単位：千円)

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	取得価額 又は譲渡価額 (注1)(注3)	不動産 鑑定評価額 (注3)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託受益権	KN自由が丘プラザ	2020年 3月4日	1,611,600	1,718,700	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2019年 9月1日
譲渡	不動産 信託受益権	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2020年 3月4日	2,448,000	2,371,500	大和不動産鑑定株式 会社	2019年 9月1日

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

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

(注3) KN自由が丘プラザ及びTOKYU REIT赤坂檜町ビルの「取得価額又は譲渡価額」及び「不動産鑑定評価額」は、信託受益権の準共有持分割合51%の価額を記載しています。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
外注委託費	434,609	株式会社東急コミュニティー	264,014	60.7
		東急ファシリティサービス株式会社	72,098	16.6
		東急株式会社	630	0.1
水道光熱費	395,611	用賀熱供給株式会社	105,834	26.8
		株式会社東急パワーサプライ	10,405	2.6
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
その他賃貸事業費用	209,161	東急株式会社	18,336	8.8
		株式会社東急エージェンシー	2,785	1.3
		株式会社東急コミュニティー	2,332	1.1
		渋谷地下街株式会社	840	0.4
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	459	0.2
		東急ライフィア株式会社	8	0.0
プロパティ・マネジメント 報酬	178,459	東急株式会社	116,966	65.5
		株式会社東急コミュニティー	59,910	33.6
		東急住宅リース株式会社	1,290	0.7
損害保険料	7,930	東急保険コンサルティング株式会社	7,740	97.6

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

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等である東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70,063千円及び4,047千円です。

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Re・デザイン	35,638千円
東急リニューアル株式会社	29,679千円
株式会社東急コミュニティー	26,423千円
東急ファシリティサービス株式会社	19,342千円
東急株式会社	4,719千円
株式会社東急設計コンサルタント	568千円
東急グリーンシステム株式会社	59千円
株式会社石勝エクステリア	40千円
東急ビルメンテナンス株式会社	10千円

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

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(4) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(5) その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (2020年 1月31日)	当 期 (2020年 7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,753,935	2,979,216
信託現金及び信託預金	2,264,308	2,084,812
営業未収入金	92,612	234,816
前払費用	28,925	24,906
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	19,635	17,923
流動資産合計	4,177,923	5,360,182
固定資産		
有形固定資産		
建物	13,995,522	14,037,051
減価償却累計額	△4,629,760	△4,874,499
建物 (純額)	9,365,761	9,162,552
構築物	187,399	188,369
減価償却累計額	△76,507	△81,239
構築物 (純額)	110,892	107,130
機械及び装置	108,824	108,824
減価償却累計額	△98,229	△101,349
機械及び装置 (純額)	10,595	7,475
工具、器具及び備品	96,893	97,670
減価償却累計額	△69,277	△73,734
工具、器具及び備品 (純額)	27,616	23,935
土地	62,739,535	62,741,249
建設仮勘定	89,766	89,986
信託建物	45,520,500	45,532,476
減価償却累計額	△19,435,099	△19,906,502
信託建物 (純額)	26,085,400	25,625,974
信託構築物	※1 742,234	※1 750,173
減価償却累計額	△466,918	△478,474
信託構築物 (純額)	275,316	271,699
信託機械及び装置	1,049,852	1,050,181
減価償却累計額	△959,692	△965,157
信託機械及び装置 (純額)	90,159	85,023
信託工具、器具及び備品	513,480	539,696
減価償却累計額	△386,123	△395,953
信託工具、器具及び備品 (純額)	127,357	143,743
信託土地	115,304,012	115,341,428
信託建設仮勘定	11,076	9,982
有形固定資産合計	214,237,489	213,610,182
無形固定資産		
その他	4,667	3,856
信託その他無形固定資産	3,112	2,865
無形固定資産合計	7,779	6,722
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	669,287	669,287
長期前払費用	48,975	41,488
繰延税金資産	11	13
その他	129,659	149,650
投資その他の資産合計	1,056,776	1,069,281
固定資産合計	215,302,045	214,686,185
繰延資産		
投資法人債発行費	24,762	21,940
繰延資産合計	24,762	21,940
資産合計	219,504,731	220,068,308

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (2020年 1 月31日)	当 期 (2020年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	991,308	697,334
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,900,000	12,400,000
未払金	358,406	369,686
未払費用	118,814	102,975
未払法人税等	848	880
未払消費税等	167,924	209,247
前受金	1,238,865	1,271,634
預り金	8,090	3,009
その他	6,527	6,480
流動負債合計	16,790,786	18,061,248
固定負債		
投資法人債	8,000,000	5,000,000
長期借入金	70,100,000	71,600,000
預り敷金及び保証金	3,809,434	3,881,666
信託預り敷金及び保証金	6,378,520	6,465,662
その他	5,794	7,861
固定負債合計	88,293,748	86,955,190
負債合計	105,084,535	105,016,439
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	716,663
任意積立金合計	360,041	716,663
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,580,747	3,855,799
剰余金合計	3,940,789	4,572,463
投資主資本合計	114,420,195	115,051,869
純資産合計	※3 114,420,195	※3 115,051,869
負債純資産合計	219,504,731	220,068,308

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (参考情報)		当 期	
	(自 2019年 8月 1日)		(自 2020年 2月 1日)	
	至 2020年 1月 31日)		至 2020年 7月 31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,995,192	※1	7,175,271
その他賃貸事業収入	※1	463,839	※1	324,196
不動産等売却益	※2	664,822	※2	703,894
営業収益合計		8,123,854		8,203,361
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,284,140	※1	3,067,459
資産運用報酬		639,097		668,649
資産保管手数料		16,858		16,252
一般事務委託手数料		40,432		38,838
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		87,614		80,879
営業費用合計		4,074,142		3,878,079
営業利益		4,049,712		4,325,281
営業外収益				
受取利息		17		17
未払分配金戻入		672		595
還付加算金		293		—
受取保険金		4,290		—
受取補償金		8,515		—
その他		—		1
営業外収益合計		13,789		614
営業外費用				
支払利息		424,503		403,966
投資法人債利息		36,554		39,730
投資法人債発行費償却		2,571		2,822
その他		21,657		22,696
営業外費用合計		485,286		469,216
経常利益		3,578,215		3,856,680
特別利益				
補助金収入		19,635		—
特別利益合計		19,635		—
特別損失				
固定資産圧縮損		16,311		—
特別損失合計		16,311		—
税引前当期純利益		3,581,538		3,856,680
法人税、住民税及び事業税		850		883
法人税等調整額		2		△1
法人税等合計		853		881
当期純利益		3,580,684		3,855,798
前期繰越利益		63		0
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,580,747		3,855,799

投資主資本等変動計算書

前期 (参考情報) (自 2019年 8月 1日 至 2020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	2,857,588	3,217,629	113,697,036	113,697,036
当期変動額							
剰余金の配当				△2,857,524	△2,857,524	△2,857,524	△2,857,524
当期純利益				3,580,684	3,580,684	3,580,684	3,580,684
当期変動額合計	—	—	—	723,159	723,159	723,159	723,159
当期末残高	※1 110,479,406	360,041	360,041	3,580,747	3,940,789	114,420,195	114,420,195

当期 (自 2020年 2月 1日 至 2020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	3,580,747	3,940,789	114,420,195	114,420,195
当期変動額							
圧縮積立金の積立		356,622	356,622	△356,622	—	—	—
剰余金の配当				△3,224,124	△3,224,124	△3,224,124	△3,224,124
当期純利益				3,855,798	3,855,798	3,855,798	3,855,798
当期変動額合計	—	356,622	356,622	275,051	631,673	631,673	631,673
当期末残高	※1 110,479,406	716,663	716,663	3,855,799	4,572,463	115,051,869	115,051,869

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	自 2020年 2月 1日 至 2020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 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	自 2020年 2月 1日 至 2020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 style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む）</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 style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む）</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851千円です。</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2,911千円です。</p>																

	前 期 (参考情報)	当 期
	自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	自 2020年 2 月 1 日 至 2020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>

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (参考情報)		当 期	
(2020年 1 月31日)		(2020年 7 月31日)	
※1. 国庫補助金等により取得した固定資産の圧縮記帳額		※1. 国庫補助金等により取得した固定資産の圧縮記帳額	
信託構築物	16,311千円	信託構築物	16,311千円
合計	16,311千円	合計	16,311千円
2. コミットメントラインの設定に関する契約		2. コミットメントラインの設定に関する契約	
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。		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。	
コミットメントラインの総額	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	—	借入実行残高	—
差引額	18,000,000千円	差引額	18,000,000千円
※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	50,000千円	※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	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (参考情報)		当 期	
自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日		自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)		A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	5,815,059	賃料収入	6,013,846
共益費収入	702,978	共益費収入	685,351
月極駐車場収入	153,707	月極駐車場収入	148,295
その他賃料収入 (注1)	323,446	その他賃料収入 (注1)	327,778
計	6,995,192	計	7,175,271
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
付帯収益 (注2)	403,593	付帯収益 (注2)	307,183
その他雑収入	60,246	その他雑収入	17,012
計	463,839	計	324,196
不動産賃貸事業収益合計	7,459,031	不動産賃貸事業収益合計	7,499,467
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
水道光熱費	489,730	水道光熱費	395,611
外注委託費	451,877	外注委託費	434,609
プロパティ・マネジメント報酬	184,936	プロパティ・マネジメント報酬	178,459
修繕費	247,165	修繕費	170,203
公租公課	660,387	公租公課	696,163
損害保険料	9,825	損害保険料	7,930
減価償却費	987,355	減価償却費	974,379
固定資産除却損	3,668	固定資産除却損	940
その他賃貸事業費用	249,193	その他賃貸事業費用	209,161
不動産賃貸事業費用合計	3,284,140	不動産賃貸事業費用合計	3,067,459
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,174,891	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,432,008
(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。		(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。	
(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。		(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。	
※2. 不動産等売却益の内訳		※2. 不動産等売却益の内訳	
TOKYU REIT 赤坂檜町ビル (準共有持分割合49%) (単位：千円)		TOKYU REIT 赤坂檜町ビル (準共有持分割合51%) (単位：千円)	
不動産等売却収入	2,352,000	不動産等売却収入	2,448,000
不動産等売却原価	1,677,525	不動産等売却原価	1,738,592
その他売却費用	9,651	その他売却費用	5,513
不動産等売却益	664,822	不動産等売却益	703,894

〔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 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日
※1. 発行済投資口の総口数 <div style="text-align: right;">977,600口</div>	※1. 発行済投資口の総口数 <div style="text-align: right;">977,600口</div>

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
(2020年 1月31日)	(2020年 7月31日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(2020年 1月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 11</p> <p>繰延税金資産合計 11</p> <p>(繰延税金資産の純額) 11</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(2020年 7月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 13</p> <p>繰延税金資産合計 13</p> <p>(繰延税金資産の純額) 13</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 31.51</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △28.37</p> <p>その他 △3.12</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 31.46</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △28.32</p> <p>その他 △3.12</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02</p>

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	自 2020年 2月 1日 至 2020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、さらに月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p> <p>変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、鑑定ベースLTV(注)を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことや経済環境や金融環境、テナントとの賃貸借契約の内容及び資産保有期間等に応じた調達年限を設定することで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用できることとしています。</p> <p>預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p> <p>(注) (有利子負債合計+現金積立のない敷金保証金等) ÷ (特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) × 100</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用していません。</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) ÷ (特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) × 100</p>

前 期 (参考情報)

自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日

当 期

自 2020年 2月 1日 至 2020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

2020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	1,753,935	1,753,935	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,264,308	2,264,308	—
資産計	4,018,243	4,018,243	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	13,900,000	14,010,908	110,908
(2) 投資法人債	8,000,000	8,081,823	81,823
(3) 長期借入金	70,100,000	71,390,917	1,290,917
負債計	92,000,000	93,483,649	1,483,649

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020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	2,979,216	2,979,216	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,084,812	2,084,812	—
資産計	5,064,029	5,064,029	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,012,040	12,040
(2) 1年内返済予定の長期借入金	12,400,000	12,493,277	93,277
(3) 投資法人債	5,000,000	5,054,439	54,439
(4) 長期借入金	71,600,000	72,752,800	1,152,800
負債計	92,000,000	93,312,558	1,312,558

(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。

前 期 (参考情報)

自 2019年 8月 1日 至 2020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	3,809,434
②信託預り敷金及び保証金	6,378,520

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	1,753,935	—	—
信託現金及び信託預金	2,264,308	—	—
合 計	4,018,243	—	—

(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) 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
投資法人債	—	3,000,000	3,000,000
長期借入金	13,900,000	14,000,000	9,200,000
合 計	13,900,000	17,000,000	12,200,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	2,000,000
長期借入金	10,500,000	7,500,000	28,900,000
合 計	10,500,000	7,500,000	30,900,000

当 期

自 2020年 2月 1日 至 2020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	3,881,666
②信託預り敷金及び保証金	6,465,662

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	2,979,216	—	—
信託現金及び信託預金	2,084,812	—	—
合 計	5,064,029	—	—

(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) 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
投資法人債	3,000,000	—	3,000,000
長期借入金	12,400,000	16,000,000	7,200,000
合 計	15,400,000	16,000,000	10,200,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	2,000,000
長期借入金	10,500,000	10,000,000	27,900,000
合 計	10,500,000	10,000,000	29,900,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日

本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域(注1)に立地する賃貸オフィスビル、賃貸商業施設、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。

(単位:千円)

貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)
当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	
214,720,042	△479,400	214,240,641	291,721,700

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

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

「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。

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

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はKN自由が丘プラザの信託受益権の準共有持分割合49%(1,562,258千円)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(635,433千円)によるものであり、主な減少額はTOKYU REIT赤坂檜町ビルの信託受益権の準共有持分割合49%(1,677,525千円)の譲渡及び減価償却費(986,562千円)の計上によるものです。

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

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

本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域(注1)に立地する賃貸オフィスビル、賃貸商業施設、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。

(単位:千円)

貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)
当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	
214,240,641	△627,571	213,613,070	293,200,000

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

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

「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。

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

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はKN自由が丘プラザの信託受益権の準共有持分割合51%(1,617,226千円)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(469,195千円)によるものであり、主な減少額はTOKYU REIT赤坂檜町ビルの信託受益権の準共有持分割合51%(1,738,592千円)の譲渡及び減価償却費(973,586千円)の計上によるものです。

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

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（参考情報）（自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日）

該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（参考情報）		当 期	
自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日		自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	
1口当たり純資産額	117,041円	1口当たり純資産額	117,688円
1口当たり当期純利益	3,662円	1口当たり当期純利益	3,944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 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日
当期純利益（千円）	3,580,684	3,855,798
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）	3,580,684	3,855,798
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 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	前 期 (参考情報)	当 期
	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
I 当期末処分利益	3,580,747,704	3,855,799,213
II 分配金額	3,224,124,800	3,471,457,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,298)	(3,551)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	356,622,000	384,341,000
IV 次期繰越利益	904	613
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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3,224,124,800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>	<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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3,471,457,600円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書


2020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

東京事務所

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 

監査意見

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2020年2月1日から2020年7月31日までの第34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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前 期 (自 2019年 8 月 1 日) (至 2020年 1 月 31日)	当 期 (自 2020年 2 月 1 日) (至 2020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	3,581,538	3,856,680
減価償却費	987,355	974,379
投資法人債発行費償却	2,571	2,822
固定資産除却損	3,668	940
受取利息	△17	△17
支払利息	461,058	443,696
補助金収入	△19,635	—
固定資産圧縮損	16,311	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	30,884	△142,203
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)	△45,515	△68,712
未払金の増減額 (△は減少)	35,205	11,280
未払消費税等の増減額 (△は減少)	167,924	41,323
未払費用の増減額 (△は減少)	8,866	△8,576
前受金の増減額 (△は減少)	55,016	32,768
預り金の増減額 (△は減少)	△8,598	△3,014
信託有形固定資産の売却による減少額	1,677,525	1,738,592
その他	△25,947	△7,368
小計	6,949,016	6,872,592
利息の受取額	17	17
利息の支払額	△461,749	△450,960
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△903	△851
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,486,380	6,420,798
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	△49,459	△71,461
信託有形固定資産の取得による支出	△1,972,565	△2,239,349
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	46,768	120,573
預り敷金及び保証金の返還による支出	△27,874	△48,341
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	464,950	266,511
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△384,429	△179,368
補助金の受取額	19,635	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,884,469	△2,151,435
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	600,000	—
短期借入金の返済による支出	△2,900,000	—
長期借入れによる収入	4,900,000	6,500,000
長期借入金の返済による支出	△4,900,000	△6,500,000
投資法人債の発行による収入	1,982,958	—
分配金の支払額	△2,856,872	△3,223,576
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,173,913	△3,223,576
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,427,998	1,045,786
現金及び現金同等物の期首残高	2,590,244	4,018,243
現金及び現金同等物の期末残高	4,018,243	5,064,029

注記表（参考情報）

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前 期	当 期
	自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

前 期	当 期												
自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日												
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(2020年 1 月31日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,753,935</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,264,308</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>4,018,243</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	1,753,935	信託現金及び信託預金	2,264,308	現金及び現金同等物	<u>4,018,243</u>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(2020年 7 月31日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,979,216</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,084,812</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>5,064,029</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	2,979,216	信託現金及び信託預金	2,084,812	現金及び現金同等物	<u>5,064,029</u>
現金及び預金	1,753,935												
信託現金及び信託預金	2,264,308												
現金及び現金同等物	<u>4,018,243</u>												
現金及び預金	2,979,216												
信託現金及び信託預金	2,084,812												
現金及び現金同等物	<u>5,064,029</u>												

〔セグメント情報等に関する注記〕（参考情報）

前 期	当 期												
自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日												
<p>（セグメント情報）</p> <p>本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>（関連情報）</p> <p>1. 製品及びサービスに関する情報</p> <p>単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 地域に関する情報</p> <p>（1）営業収益</p> <p>本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>（2）有形固定資産</p> <p>本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>3. 主要な顧客に関する情報</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>営業収益</th> <th>関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利害関係者(注)</td> <td style="text-align: center;">1,219,758</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)	1,219,758	不動産賃貸事業	<p>（セグメント情報）</p> <p>本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>（関連情報）</p> <p>1. 製品及びサービスに関する情報</p> <p>単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 地域に関する情報</p> <p>（1）営業収益</p> <p>本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>（2）有形固定資産</p> <p>本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>3. 主要な顧客に関する情報</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>営業収益</th> <th>関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利害関係者(注)</td> <td style="text-align: center;">1,198,825</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)	1,198,825	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)	1,219,758	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)	1,198,825	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。

2020年7月期末 (第34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	21.2%
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	8.2%
3	東急株式会社	不動産	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%
			世田谷ビジネススクエア(注2)	2022年1月31日	315.62	0.2%
4	バンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	2021年7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	株式会社蔦屋書店	卸売	QFRONT(キューフロント)	2039年12月14日	4,502.93	2.2%
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)	3,857.61	1.9%
8	株式会社デジタルホールディングス	その他金融	東急番町ビル(注4)	2020年12月31日	3,637.02	1.8%
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					102,521.60	49.4%
2020年7月期末(第34期末)(31物件)の総賃貸面積					207,535.44	100.0%

(注1)比率は、2020年7月期末(第34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%の信託受益権の準共有持分割合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

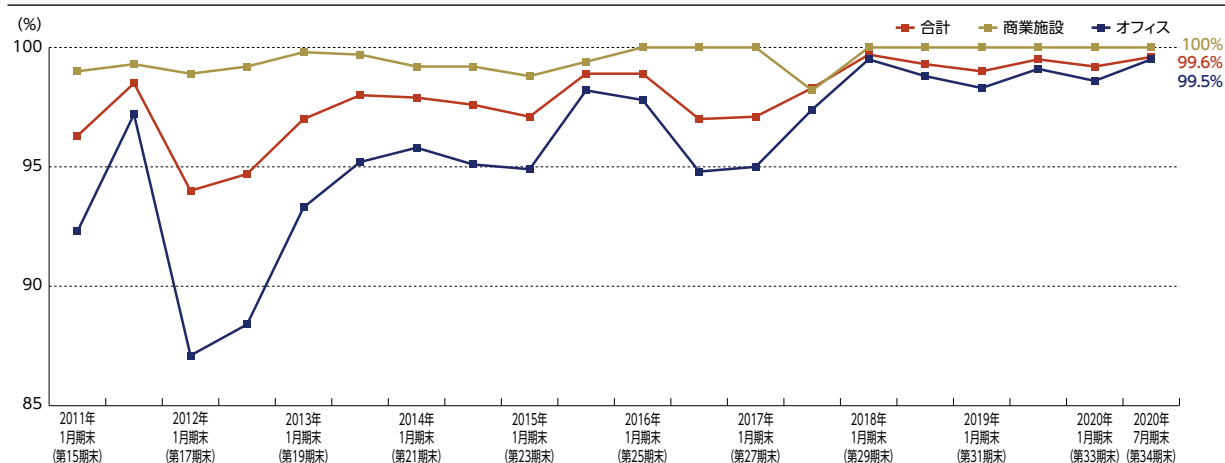
投資基準	新耐震基準(注)適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満	ポートフォリオPML10%以下での運用。これを超過する場合は地震保険の付保を検討
ポートフォリオ	全31物件中、28物件が新耐震基準適合(3物件は底地のみの保有)	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオPML3.8% 地域の分散効果は薄いが、個々の物件の耐震性が高いためポートフォリオPMLは低い値を維持

(注)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。

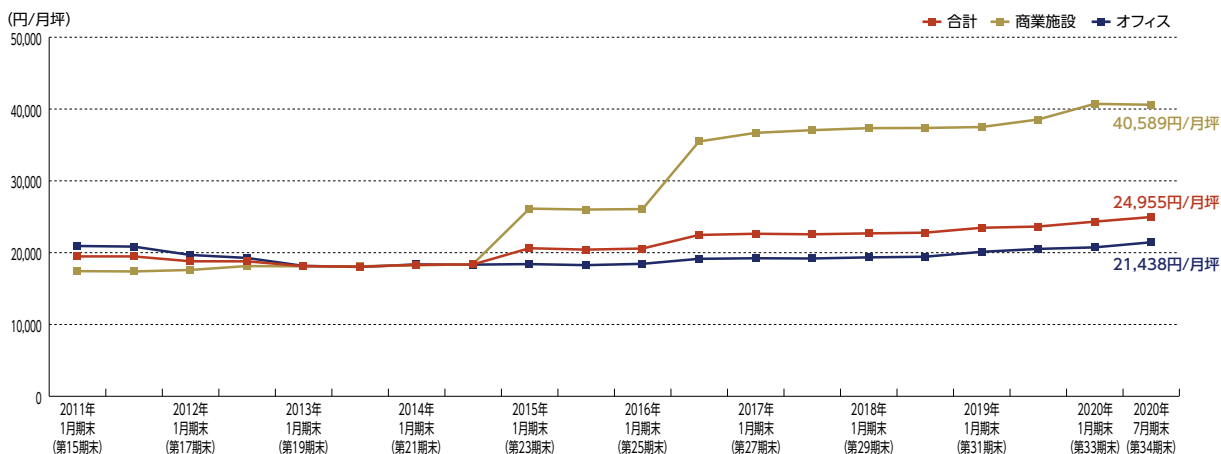
ポートフォリオ (2020年7月期末(第34期末) 保有物件)

トラックレコード (運用実績)

稼働率推移

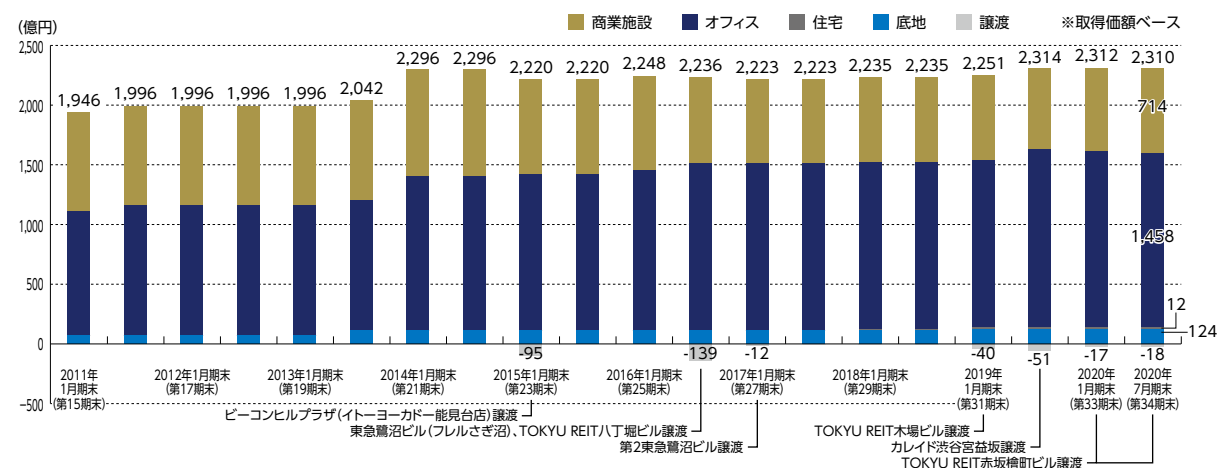


平均賃料推移



* 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%
	TOKYU REIT下北沢スクエア	2019年4月26日	2,257	東京都世田谷区	1,246.98	100%	1.0%	10.9%
	KN自由が丘プラザ	2019年10月1日	1,548	東京都目黒区	1,231.80	100%	1.4%	8.8%
2020年3月4日		1,611						
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	99.4%	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	7,870.79	95.8%	1.9%	7.4%
	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%
	麹町スクエア	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	4,538.02	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	3,473.16	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	2013年8月16日	15,000	東京都港区	9,016.59	98.3%	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	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	4,136.05	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	87.3%	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) ^(注2)	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		231,026		208,279.76	99.6%	100.0%	3.8%

2021年1月期(第35期)取得物件

オフィス	OKIビジネスセンター5号館 ^(注3)	2020年9月28日	11,900	東京都港区	18,102.32	100%	-	8.1%
------	--------------------------------	------------	--------	-------	-----------	------	---	------

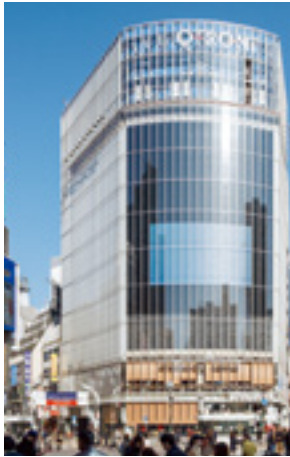
(注1) 投資比率は小数点第2位を四捨五入しているため、各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

(注2) OKIシステムセンター(底地)は2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定です。

(注3) OKIビジネスセンター5号館は2020年9月28日に取得済です。

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



表参道駅近くに位置し、レストランやカフェ、雑貨店、ジム、エステサロン等の多様な店舗で構成される商業施設



所在地: 東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号
 最寄駅: 東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約2分
 敷地面積: 1,259.21㎡
 延床面積: 3,321.20㎡
 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数: 地下1階付4階建
 竣工年月: 1985年10月
 所有形態: (土地)所有権 (建物)所有権

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

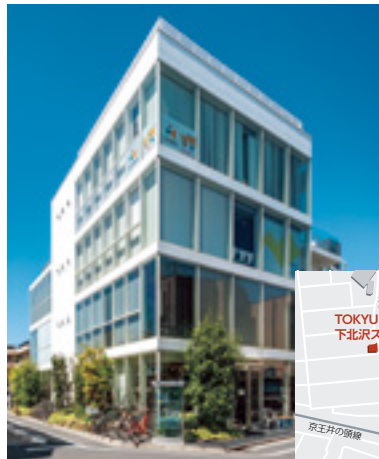


ハイエンドテナント等が入居し、旧山手通りと調和した外観の2棟で構成される商業施設



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

TOKYU REIT下北沢スクエア

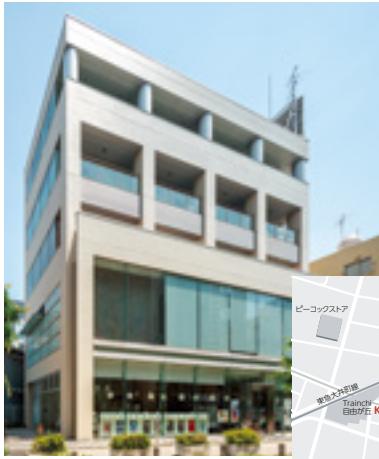


下北沢エリアに立地し、店舗、事務所等で構成される商業施設。下北沢駅前広場や遊歩道等の整備が進み、更なる繁华性向上が期待される



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

KN自由が丘プラザ



東急東横線・大井町線
自由が丘駅
徒歩約2分に所在する
商業ビル。
九品仏川緑道に面し、
多くの洗練された
店舗及び来店型の
事務所が集積



所在地：東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号
最寄駅：東急東横線・大井町線「自由が丘」駅徒歩約2分
敷地面積：575.54㎡
延床面積：1,272.60㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：5階建
竣工年月：2001年12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
本社として入居



所在地：東京都渋谷区南平台町5番6号
最寄駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約7分
敷地面積：2,013.28㎡
延床面積：7,003.88㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付5階建
竣工年月：1992年7月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

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
本社として入居



所在地：東京都渋谷区桜丘町31番2号
最寄駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約5分
敷地面積：1,013.03㎡
延床面積：6,505.39㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付9階建
竣工年月：1987年6月
所有形態：(土地)所有権 (建物)区分所有権^(注)

(注)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、
繁华性向上が
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)

スポンサー拋出物件



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

スポンサー拋出物件



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

スポンサー拋出物件



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



明治通り沿いで希少性の高い大型オフィスビル。駅周辺整備に伴い、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：東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅徒歩約1分 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

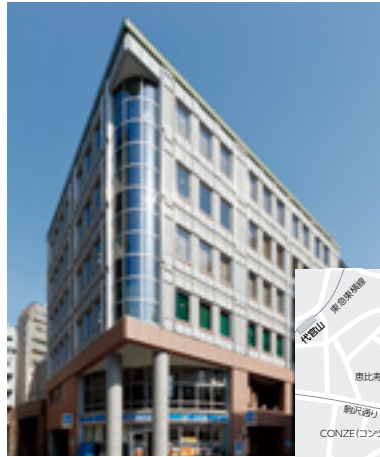


市ケ谷・四ツ谷
エリアに所在する、
高い視認性と
オフィススペース
を合わせ持つ
大型オフィスビル



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%)

TOKYU REIT恵比寿ビル



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

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

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

湘南モールフィル(底地)



藤沢駅と辻堂駅の間に立地する大型商業施設の底地。近隣では2014年に「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」が街びらきを迎えた



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

OKIシステムセンター(底地)



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



所在地：埼玉県蕨市中央一丁目16番8号
最寄駅：JR浜東北線「蕨」駅徒歩約4分
敷地面積：17,019.18㎡
所有形態：(土地)所有権

*2020年9月28日に共有持分割合40%、2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%を譲渡予定

REVE中目黒(底地)



東急東横線中目黒駅徒歩約4分に立地する、複合物件の底地



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

OKIビジネスセンター5号館



田町駅前の大規模複合開発や新駅開業により、更なる発展が期待される芝浦エリアに所在するオフィスビル。沖電気工業株式会社が入居

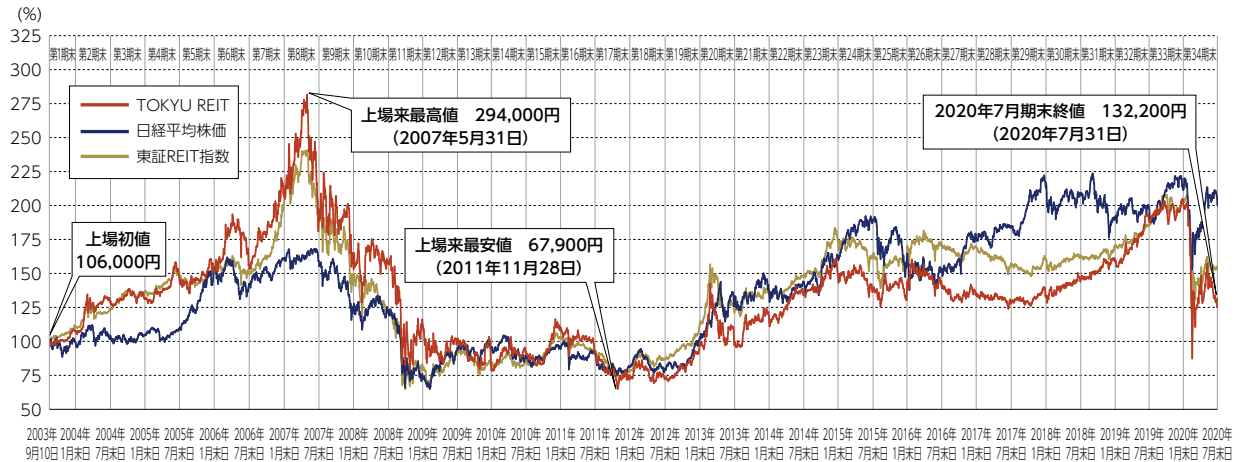


所在地：東京都港区芝浦四丁目10番16号
最寄駅：JR山手線等「田町」駅徒歩約8分
敷地面積：4,646.65㎡
延床面積：18,102.32㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付12階建
竣工年月：1982年6月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

*2020年9月28日に取得済

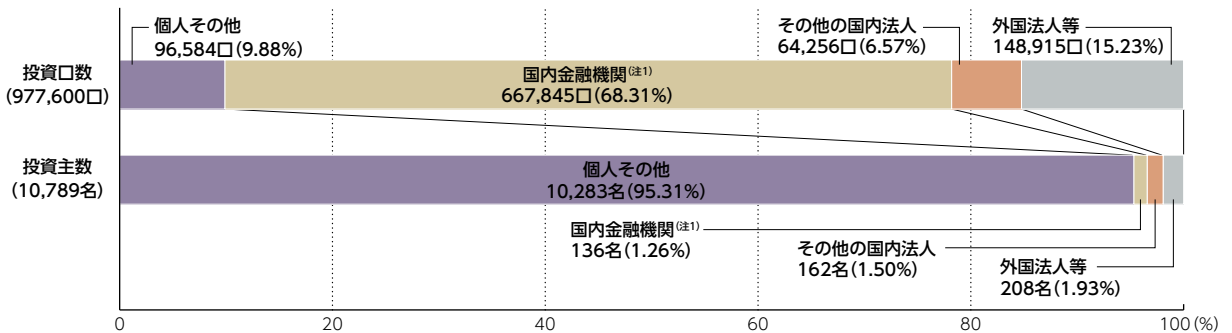
投資主インフォメーション

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1) 国内金融機関には金融商品取引業者を含みます。

(注2) 比率は小数点第3位を四捨五入しています。

決算スケジュール

	2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)		2020年7月期 (第34期)	2021年1月期 (第35期)
決算日	2020年7月31日	2021年1月31日	資産運用報告書発送	2020年10月14日	2021年4月中旬
決算発表	2020年9月14日	2021年3月中旬	分配金支払開始	2020年10月15日	2021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、2018年1月期(第29期)については2018年4月16日、2018年7月期(第30期)については2018年10月16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、2020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>

