

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

2021年7月期(第36期)

資産運用報告書

自2021年2月1日 至2021年7月31日



成長力のある地域における
競争力のある物件への投資

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

基本方針

1 「成長性」を確保する投資戦略

- 成長力のある地域への投資
ー 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	49
2021年7月期(第36期)のサマリー	4	投資主資本等変動計算書	50
2021年7月期(第36期)パフォーマンス	5	注記表	51
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組み	7	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(2021年7月期末(第36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	47		

(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にご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人2021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、賃料減免等の対応は一巡しており、減収額は2021年7月期で11百万円となり、当初予想に比べて77百万円縮小しました。今後の安定的な賃料収入確保に向け、契約の長期・固定化を目的としたテナント対応を推進します。

当期は、ヒューリック渋谷宮下公園ビルの取得や前期に取得したOKIビジネスセンター5号館・スタイリオフィット武蔵小杉の通期寄与等により、不動産賃貸事業収益は対前期213百万円増収、賃貸NOIは対前期221百万円増益となりましたが、前期に計上したOKIシステムセンター(底地)の不動産等売却益764百万円がなくなり、営業利益は3,981百万円(対前期557百万円減益)、当期純利益は3,540百万円(対前期543百万円減益)、1口当たり当期純利益は3,621円(対前期555円減益)となりました。1口当たり分配金は3,621円(対前期139円減少)といたします。

また、TOKYU REIT及び資産運用会社は、「ESG (Environment:環境、Social:社会、Governance:ガバナンス)」及び「SDGs(持続可能な開発目標)」を重要な経営課題と位置づけており、重要課題(マテリアリティ)の特定やESGの各分野における取組みを推進してまいりました。当期には、低炭素化の推進のため、TOKYU REITの運用資産23物件において2021年8月より再生可能エネルギー100%電力の使用を開始いたしました。この取組みにより、TOKYU REITにおける電気由来の温室効果ガス排出量の96.1%を削減する見込みです。今後もTOKYU REIT及び資産運用会社は、サステナブルな社会の実現に向けた取組みを継続して進めてまいります。

次期以降については、2022年1月期から2022年7月期までは東急虎ノ門ビルの増築工事に伴う減益が想定されますが、2022年1月期は代官山フォーラム、湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)の不動産等売却益を計上し、2022年7月期はOKIシステムセンター(底地)の不動産等売却益を計上し、圧縮積立金の一部取崩を充当することとして、1口当たり分配金については、2022年1月期は3,410円(対前期211円減少)、2022年7月期は3,400円(対前期10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。

2021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)

2021年7月期(第36期)
1口当たり分配金

3,621円(確定)

(分配金支払開始 2021年10月15日)

2022年1月期(第37期)
1口当たり分配金

3,410円(予想)

(分配金支払開始 2022年4月中旬)

2022年7月期(第38期)
1口当たり分配金

3,400円(予想)

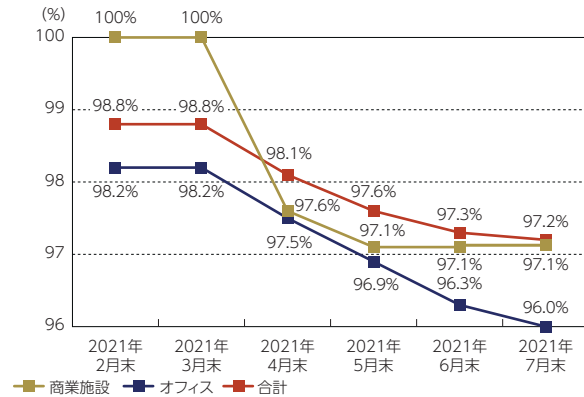
(分配金支払開始 2022年10月中旬)

TOKYU REITの運用状況

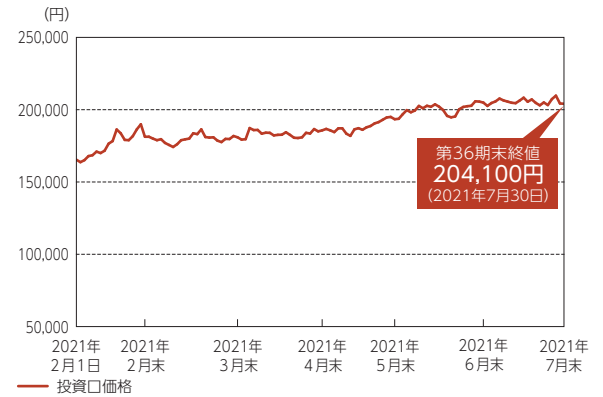
		2021年1月期(第35期) (実績)	2021年7月期(第36期) (実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	33物件	34物件
	■ 総資産額	231,090百万円	235,035百万円
	■ 有利子負債額	101,600百万円	105,600百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	44.0%	44.9%
損益計算書	■ 営業収益	8,611百万円	8,066百万円
	■ 当期純利益	4,083百万円	3,540百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	3,760円	3,621円
	■ 期中平均投資口価格	147,909円	189,045円

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。2021年7月期末(第36期末)現在、オフィス20物件、商業施設9物件、住宅2物件及び底地3物件の合計34物件を保有しています。

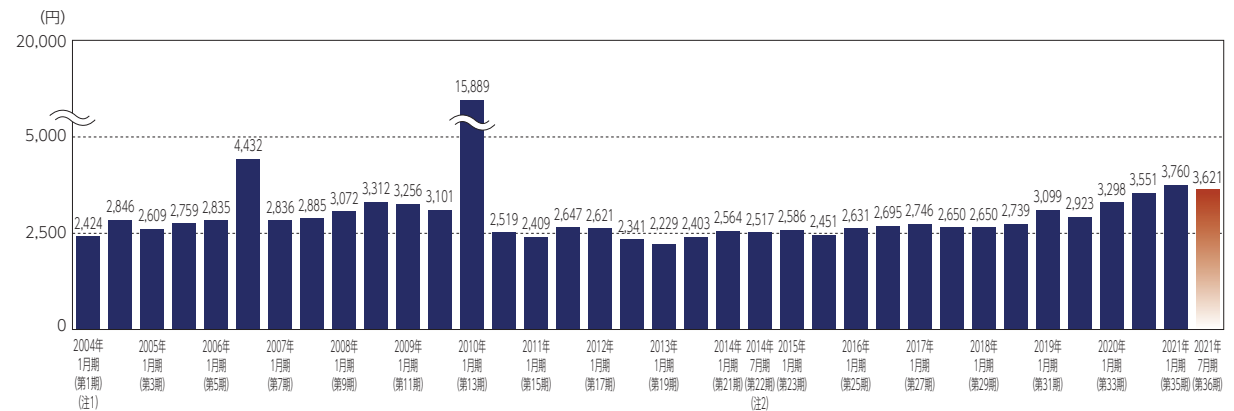
稼働率



投資口価格

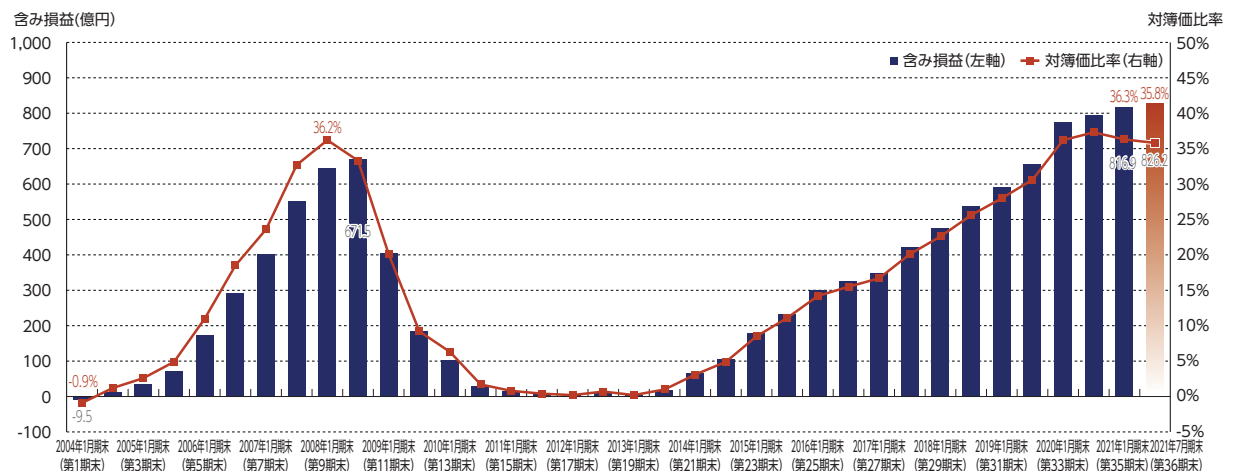


1口当たり分配金



■ 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7月期(第36期)~2022年1月期(第37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、東急沿線地域(渋谷区)所在物件を取得

取得

ヒューリック渋谷宮下公園ビル(オフィス)^(注2)



譲渡

湘南モールフィル(底地)



物件概要	
取得日	2021年3月29日
取得先	ヒューリック株式会社
取得価額	6,000百万円
取得時鑑定評価額	6,060百万円 (2021年3月1日時点)
NOI ^(注3) (NOI利廻)	181百万円/年 (3.0%)
稼働率 ^(注4)	100%
竣工年月	2008年4月

物件概要	
譲渡日	2021年8月2日
譲渡先	国内事業会社
譲渡価額	7,700百万円
譲渡価額と帳簿 価額との差額 ^(注5)	673百万円
NOI ^(注3) (NOI利廻)	324百万円/年 (4.2%)
稼働率 ^(注4)	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(17ページ)

(注2)ヒューリック渋谷宮下公園ビルは2021年10月1日付でTOKYU REIT渋谷宮下公園ビルに名称変更しています。

(注3)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2020年2月~2021年1月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース

(注4)2021年7月末日時点

(注5)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しています。

(注6)東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資比率(取得価額ベース)

(注7)2021年1月期末時点

(注8)OKIシステムセンター(底地)を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%譲渡後の数値を記載しています。

物件入替の効果

- 重点投資対象地域比率^(注6)の向上:
96.1%^(注7) → 100%^(注8)
- 不動産等売却益の計上及び
圧縮積立金繰入

2022/1月期 (第37期)	
(単位:百万円)	
不動産等売却益	662
うち、圧縮積立金 繰入額	355

物件周辺地図



物件取得・譲渡(2021年1月期(第35期)・2022年1月期(第37期))

スポンサーパイプラインによる東急沿線所在物件取得及び含み損物件売却での不動産等売却益の計上を実現

取得

スタイリオフィット武蔵小杉



物件概要	
取得日	2021年1月20日
取得先	東急株式会社
取得価額	1,500百万円
取得時鑑定評価額	1,510百万円 (2020年12月1日時点)
NOI ^(注1) (NOI利廻)	62百万円/年 (4.1%)
稼働率 ^(注2)	100%
竣工年月	2020年4月

取得の効果

- スポンサーパイプラインによる
住宅物件の取得
- 東急沿線地域比率の向上
54.2%→54.5%
(2021年1月時点)

スタイリオフィット武蔵小杉周辺地図



譲渡

代官山フォーラム



物件概要	
譲渡日	2021年8月31日
譲渡先	国内事業会社
譲渡価額	4,250百万円
譲渡価額と帳簿 価額との差額 ^(注3)	130百万円
NOI ^(注1) (NOI利廻)	133百万円/年 (3.1%)
稼働率 ^(注2)	100%
竣工年月	1993年2月
不動産等売却益	90百万円

(注1)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2020年8月~2021年7月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース

(注2)2021年7月末日時点

(注3)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しています。

重要課題(マテリアリティ)の特定／再生可能エネルギー100%電力の導入

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、安定性を重視したサステナブルな投資運用を追求するため、ステークホルダーや経済、社会、環境に対する重要性の観点から「重要課題(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	7 再生可能エネルギーを拡大する	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
	節水と廃棄物削減の推進	12 つくる責任 つかう責任	17 パートナリシップで目標を達成しよう		
 S 社会	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 パートナリシップで目標を達成しよう		
	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 パートナリ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 健全な組織風土・職場環境の醸成	3 すべての人に健康と福祉を	5 ジェンダー平等を推進しよう	8 働きがいも 経済成長も	
 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	12 つくる責任 つかう責任	16 平和と公正をすべての人に		

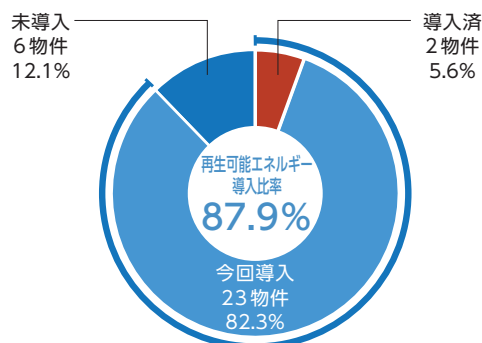
2021年7月期(第36期)のトピックス

再生可能エネルギー100%電力の導入(2021年)

再生可能エネルギー100%電力を本投資法人の底地物件を除いた運用資産全31物件(2021年7月末時点)の合計延床面積の87.9%(25物件)で導入

電気由来の温室効果ガス排出量:96.1%削減(注)
CO₂ 排出量の削減効果:約1万6千トン(t-CO₂換算)

<運用資産における再生可能エネルギー100%電力の導入状況>



(注)2020年度実績を基に算出した想定数値を記載。なお、想定数値の算出にあたり、入居テナントまたは管理組合が電気事業者と電気需給契約を直接締結している物件(4物件)における温室効果ガス排出量は含まれていない。

サステナビリティへの取組み

環境 (Environment) への取組み

外部評価機関による認証の取得

■ DBJ Green Building認証



世田谷
ビジネススクエア



東急番町ビル



cocoti
(ココチ)



東急虎ノ門ビル



QFRONT
(キューフロント)

■ BELS



東急池尻大橋ビル

環境認証取得比率 **26.2%**
(総賃貸可能面積ベース)

DBJ Green Building認証
5物件



BELS
1物件

■ GRESB



2015年より、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、体制面、実績面の双方から高い評価を受けた参加者に与えられる「グリーンスター」を継続的に取得

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

■ エネルギー使用量等の削減目標

<目標>

エネルギー使用量原単位、
温室効果ガス排出量原単位、
原油換算値原単位、
水使用量 前年比1%削減

<実績>

2020年7月期(第34期)～2021年1月期
(第35期)は全ての項目において削減目標
を達成

<目標>

廃棄物リサイクル率 前年以上^(注1)

<実績>

2018・2019年度目標達成

■ 省エネルギー関連工事の主な実績

(2021年1月期(第35期)・2021年7月期(第36期))

- ・ 空調機器更新 6物件 **電気使用量の削減**
(QFRONT(キューフロント)、レキシントン青山、世田谷ビジネススクエア、東京日産台東ビル、赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)、麴町スクエア)
- ・ エレベーター更新 2物件 **電気使用量の削減**
(世田谷ビジネススクエア、東京日産台東ビル)
- ・ 化粧室改修工事 2物件 **節水**
(世田谷ビジネススクエア、赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル))
- ・ オフィス専有部の **電気使用量の削減**
LED化進捗率^(注2):61.7%



LED化工事後
(世田谷ビジネススクエア)

■ その他

- ・ 専門機関による省エネルギー診断にてAランクを取得
(TOKYU REIT新宿ビル、2018年度)
- ・ 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)
- ・ 東京都の助成事業を活用した暑さ対策への取組み
(世田谷ビジネススクエア、2019年)

(注1) 廃棄物については年度単位で集計

(注2) 総賃貸可能面積ベース

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
- ・ パール、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7物件に17台設置 (2021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>

全役職員を対象に各種研修を実施

- ・ コンプライアンス研修 7回 (2020年度実績)
- ・ 階層別研修(オンライン研修サービスの拡充)

<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 23名
 - ・ 不動産証券化協会認定マスター 7名
 - ・ ビル経営管理士 6名 他
- 資格取得・維持費用の補助金制度利用者数 27名 (2020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

<働きやすい職場環境整備>

- ・ 女性役職員比率・管理職比率 54% (25名)・28% (7名)
- ・ 年休取得率 65% (2020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、役職員との面談の実施)
- ・ 役職員向けストレスチェックの実施
実施割合 95% (2020年度実績)

<コロナ禍での従業員の健康と安全に関する取組み>

- ・ 在宅・時短勤務、時差出勤の社内ルール化
- ・ WEB会議等のIT活用を推進
- ・ サテライトオフィス「New Work」^(注)の利用推進
- ・ 職域接種によるワクチン接種の機会提供
- ・ 入室時の体温確認のため、サーマルカメラを設置 他

(注) 東急(株)が運営する法人企業相乗り型サテライトシェアオフィス

* 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り組み

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)、2021年7月期末(第36期末)現在、1名の執行役員^(注)と2名の監督役員で構成されています。**TOKYU REIT** の執行役員及び監督役員の任期は、規約により選任後2年と定められています。

(注) 上記に加え、2021年4月16日開催の投資主総会の決議により、補欠執行役員として、山上辰巳氏を選任しています。



監督役員 近藤 丸人



執行役員 柏崎 和義



監督役員 相川 高志

監督役員 近藤 丸人		監督役員 相川 高志	
1988年 4月	弁護士登録(東京弁護士会) 大原法律事務所 入所	1997年 11月	城東監査法人 入所
1988年 5月	同 香港中文大学留学	2001年 3月	新創監査法人 入所
1988年 9月	同 中国人民大学留学	2003年 4月	公認会計士開業登録(現在に至る)
1989年 7月	同 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS(法律事務所)勤務	2015年 4月	新創監査法人 代表社員(現在に至る)
1996年 2月	近藤丸人法律事務所開設(現在に至る)	2021年 1月	正栄食品工業株式会社 社外監査役(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)	2021年 5月	東急リアル・エステート投資法人 監督役員(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仕組み(ガバナンス)

TOKYU REITの目指すもの

- 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
- グローバルプロダクト
全世界の投資家の投資対象に
- 質の高い意思決定
REIT業界最高水準の役員会運営
- 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

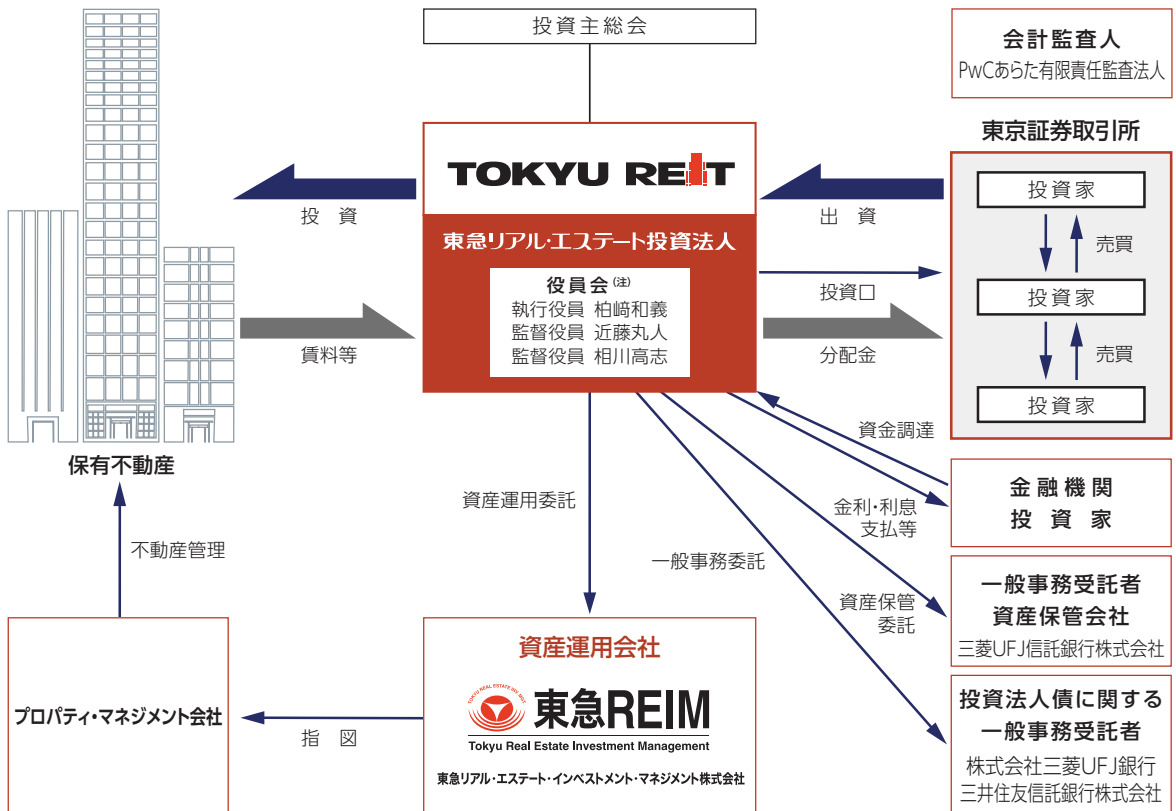
- 独立第三者役員の積極的関与
- スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- 資産運用会社等における受託者意識の徹底
- 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

TOKYU REITの項目別の仕組み

優れたガバナンスは競争力の源泉	仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ■ 複階層チェックと独立第三者役員の積極的関与 ■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 厳しい利益相反対策 ■ 原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実
	人材	<ul style="list-style-type: none"> ■ 活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選* ■ 責任と業務負担に見合う報酬の提供 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会への法律顧問の同席
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営 ■ 独立第三者役員間でのコミュニケーションの奨励 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産運用会社において <ul style="list-style-type: none"> ・受託者としての責任意識の徹底・全部門参加型報酬体系 ・全員が国内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育
	実績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会開催頻度：平均月1.8回(2021年7月期(第36期)) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会出席率(2021年7月期(第36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% 相川 高志(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、2021年4月16日開催の投資主総会の決議により、補欠執行役員として、山上辰巳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	報酬実績
	採用理由	2021年7月期(第36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%)	377百万円
	投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点が特徴であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる。	
基本報酬 2 (キャッシュ・フロー連動)	当期基準キャッシュ・フロー(注) × 6.0% (50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%) (75億円を超える部分に対しては5.4%)	315百万円
	賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる。	
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)	(当期投資口価格平均 - 投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4% 投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取組みの充実が促される。	発生せず

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

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

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

サステナビリティへの取組み

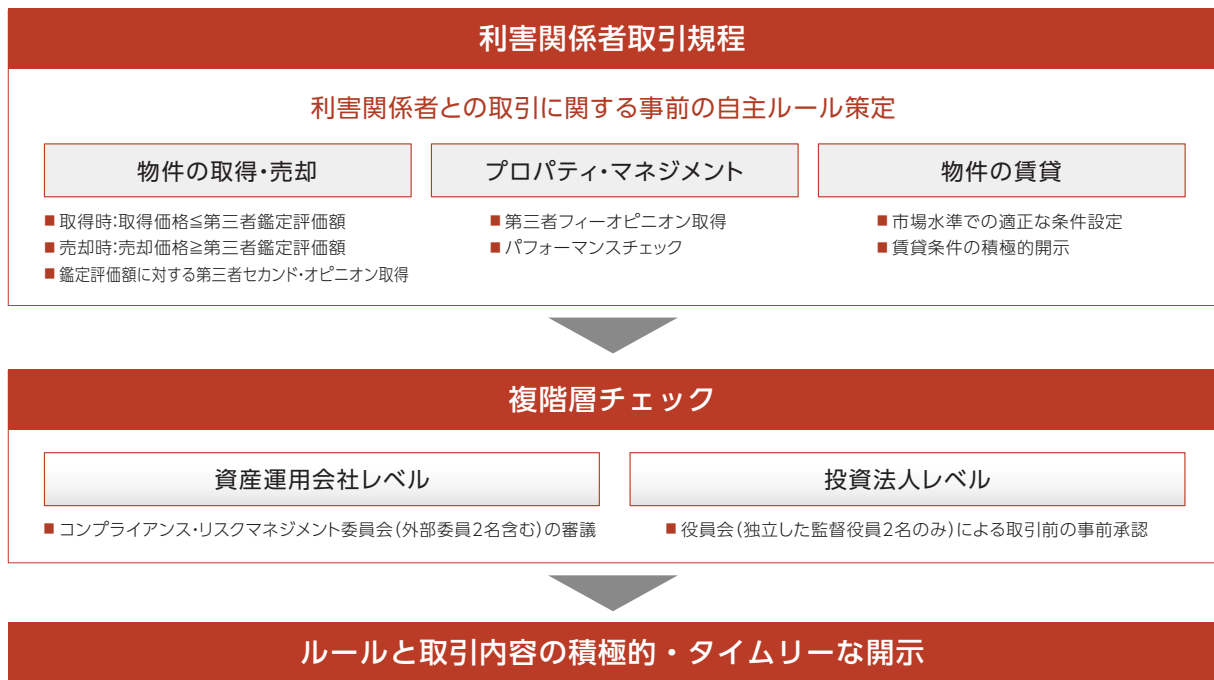
東急(株)等との協働体制

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。

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

(1) 東急株式会社(以下、「東急(株)」といたします)

(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比率が過半数である特定目的会社又は特別目的事業体

2. 「東急(株)の関連会社」とは、東急(株)の連結決算上の関連会社をいいます。

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

(1) 東急不動産ホールディングス株式会社(以下、「東急不動産ホールディングス」といいます)

(2) 東急不動産ホールディングスの連結子会社

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

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)等利害関係者との取引に十分注意を払います。

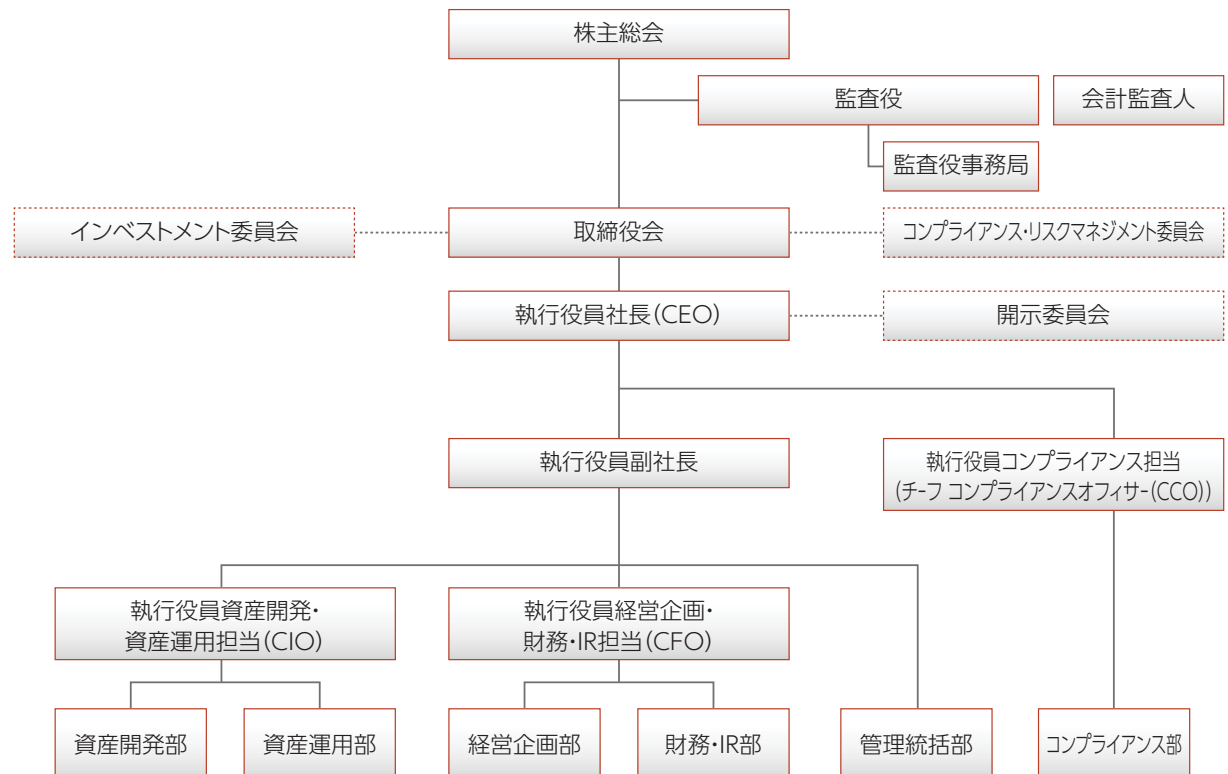
なお、東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者(関東財務局長(金商)第360号)です。

取締役会	<p>機能 : 経営戦略・業務執行に関する基本的な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

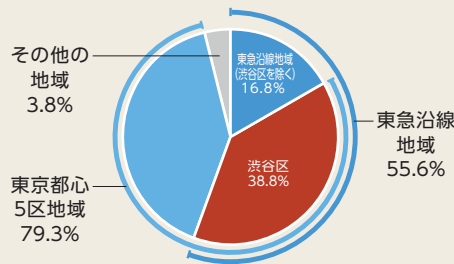
成長力のある地域における競争力のある物件への投資

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
- ✓2021年7月期末(第36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:96.2%
*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%)
- ✓2021年7月期末(第36期末)時点のポートフォリオPML:4.0%
- 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。ここにおける損失の対象は、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

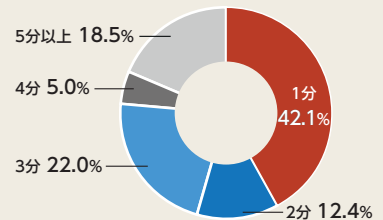
■住宅

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

- ✓2021年7月期末(第36期末)時点保有物件の最寄駅からの概算所要時間(徒歩):76.6%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

- ✓2021年7月期末(第36期末)時点保有物件の1物件当たり平均投資額:73億円 *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。

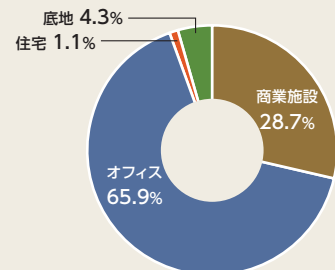
(注2) 千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地

(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

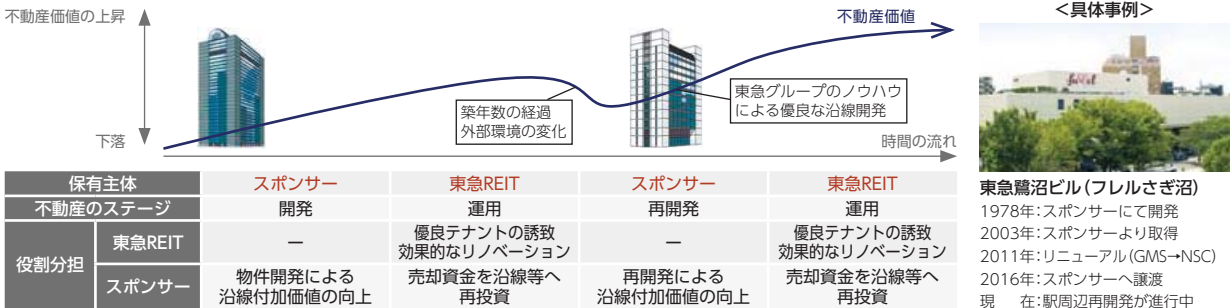
スポンサーとの協働による「循環再投資モデル」

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)

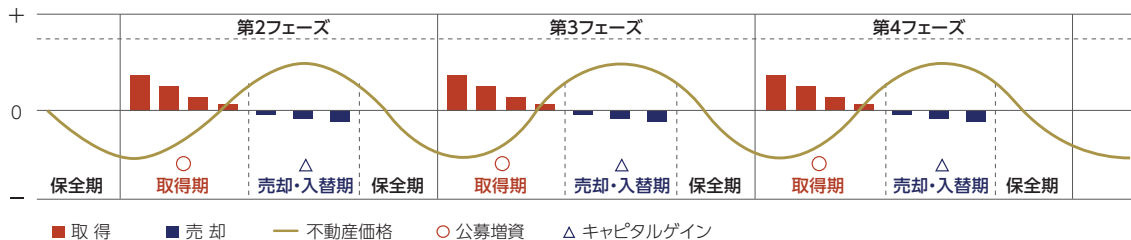
スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



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、短期売買を目的とする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

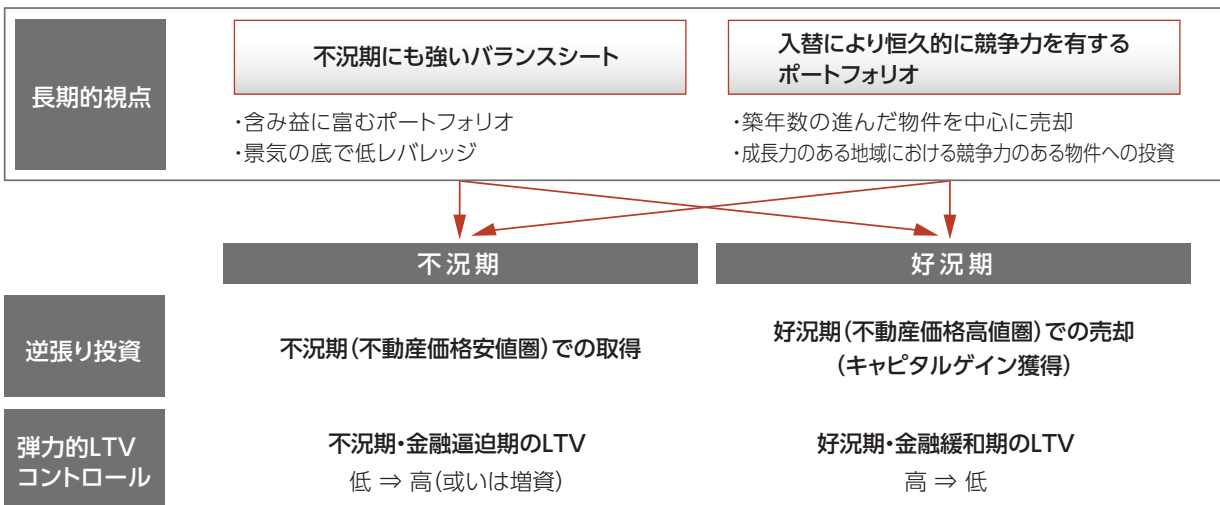
■ バリュー投資とは

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。

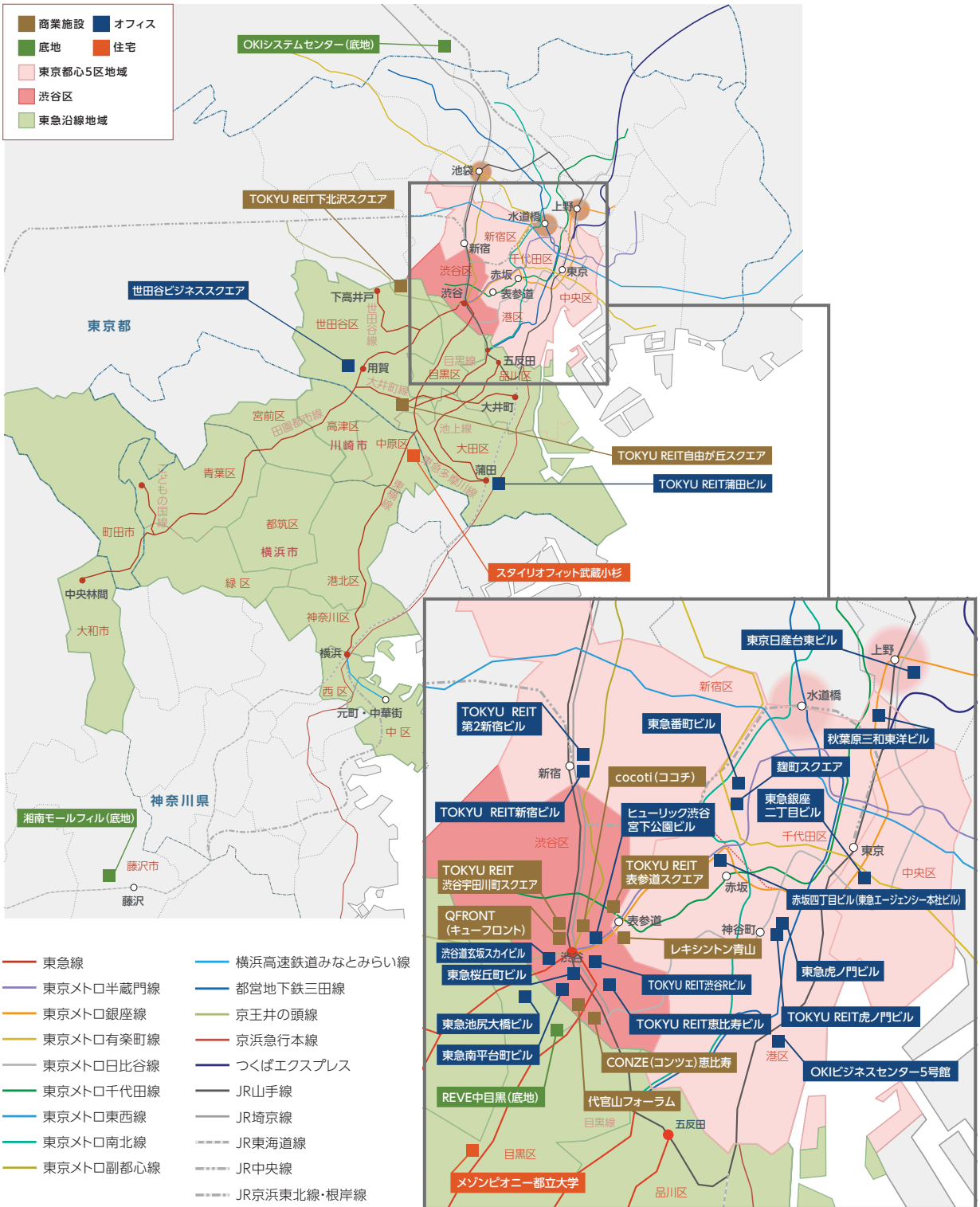
■ コンセプト



投資運用戦略

投資対象地域

- 商業施設
- オフィス
- 底地
- 住宅
- 東京都心5区地域
- 渋谷区
- 東急沿線地域



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

* 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%を譲渡済、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。
 * 湘南モールフィル (底地) は2021年8月2日に譲渡済です。
 * 代官山フォーラムは2021年8月31日に譲渡済です。
 * ビューリック渋谷宮下公園ビルは2021年10月1日付でTOKYU REIT渋谷宮下公園ビルに名称変更しています。

渋谷駅周辺再開発の状況

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



*本書の日付現在

TOKYU REITは再開発が進行する「Greater SHIBUYA (広域渋谷圏)」^(注1)に15物件を保有

取得価額: 1,078億円 鑑定評価額: 1,529億円



(注1) 渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

(注2) ヒューリック渋谷宮下公園ビルは2021年10月1日付でTOKYU REIT渋谷宮下公園ビルに名称変更しています。

(注3) 代官山フォーラムは2021年8月31日に譲渡済です。

*物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急(株)等の保有割合が一部のものもあります。

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

*写真は①は渋谷スクランブルスクエア、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。

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

第1期(東棟) 2019年11月開業 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>渋谷ストリームエクセルホテル東急
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(参加組合員:東急不動産(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11月開業	
事業主体	道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合(参加組合員:東急不動産(株))
用途	店舗、事務所、パスタミナール等
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)及び他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

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	1,056億円
長期固定比率	87.1%
平均残存年数	4.13年
コミットメントライン	180億円 ^(注)

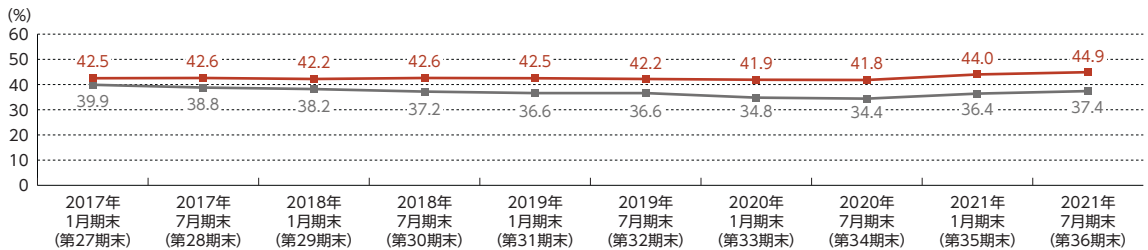
(注) コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで随時借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。
なお、2021年7月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高は62億円です。

格付の状況

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

LTVの推移

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



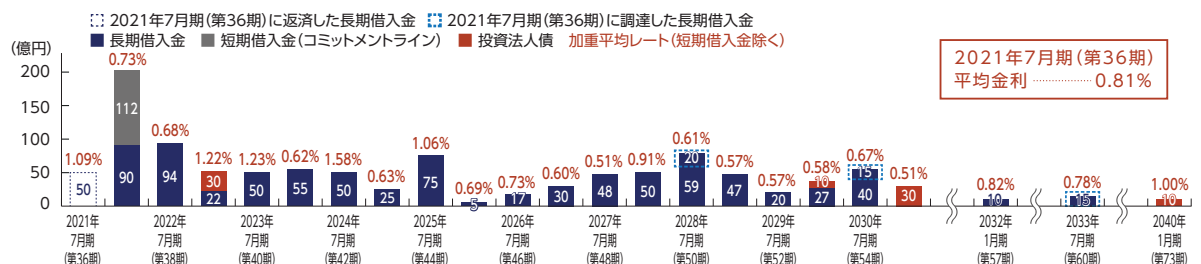
■ 期末総資産LTV: 期末総資産LTV = 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

■ 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 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期	
			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)	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日 (184日)	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日 (181日)	
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	7,366	8,123	8,203	8,611	8,066
		営業利益	百万円	3,349	4,049	4,325	4,538	3,981
		経常利益	百万円	2,858	3,578	3,856	4,084	3,540
		当期純利益	百万円	2,857	3,580	3,855	4,083	3,540
	事業収支	不動産賃貸事業収益	(a)(注2) 百万円	7,327	7,459	7,499	7,845	8,059
		不動産賃貸事業費用	(b) 百万円	3,251	3,284	3,067	3,221	3,241
		(うち減価償却費等)	(c)(注3) 百万円	(994)	(991)	(975)	(1,001)	(1,030)
		賃貸NOI (Net Operating Income)	(a)-(b)+(c) 百万円	5,070	5,165	5,407	5,626	5,848
		FFO (Funds from Operation)	(d)(注4) 百万円	3,812	3,906	4,127	4,319	4,570
		資本的支出額	(e) 百万円	583	635	469	607	513
資金収支	AFFO (Adjusted Funds from Operation)	(d)-(e) 百万円	3,229	3,271	3,658	3,712	4,057	
財産等の状況	貸借対照表	総資産額	(f) 百万円	218,587	219,504	220,068	231,090	235,035
		(対前期比)	%	(△0.6)	(0.4)	(0.3)	(5.0)	(1.7)
		有利子負債額	(g)(注5) 百万円	92,300	92,000	92,000	101,600	105,600
		純資産額	(h) 百万円	113,697	114,420	115,051	115,663	115,527
	(対前期比)	%	(△0.2)	(0.6)	(0.6)	(0.5)	(△0.1)	
	ポートフォリオ	出資総額	百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479
		不動産等の取得価額	(注6) 百万円	231,436	231,235	231,026	242,614	248,614
		不動産等の貸借対照表計上額	(注6) 百万円	214,720	214,240	213,613	225,085	230,620
		不動産等の期末算定価額	(i)(注6) 百万円	280,340	291,721	293,200	306,780	313,250
		期末物件数	件	31	32	31	33	34
総賃貸可能面積		(注7) m ²	210,274.91	209,337.25	208,279.76	221,411.04	223,691.34	
	期末稼働率	(注7) %	99.5	99.2	99.6	98.4	97.2	
その他	分配	分配総額	百万円	2,857	3,224	3,471	3,675	3,539
		配当性向	%	100.0	90.0	90.0	90.0	100.0
	経営指標	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	116,302	117,041	117,688	118,313	118,174
		1口当たり分配金額	円	2,923	3,298	3,551	3,760	3,621
		総資産経常利益率 (年換算)	(注8) %	2.6	3.2	3.5	3.6	3.1
		自己資本利益率 (年換算)	(注9) %	5.1	6.2	6.7	7.0	6.2
		自己資本比率	(h)/(f) %	52.0	52.1	52.3	50.1	49.2
		(対前期増減)	(0.2)	(0.1)	(0.2)	(△2.2)	(△0.9)	
		期末総資産有利子負債比率	(g)/(f) %	42.2	41.9	41.8	44.0	44.9
期末算定価額有利子負債比率	(g)/(i) %	32.9	31.5	31.4	33.1	33.7		
	期中平均投資口価格	(注10) 円	179,134	204,476	153,097	147,909	189,045	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 「不動産賃貸事業収益」には工事負担受入額 (第36期6百万円) は含んでいません。

(注3) 「減価償却費等」には固定資産除却損 (第32期7百万円、第33期3百万円、第34期0百万円、第35期5百万円、第36期2百万円) を含んでいます。

(注4) 当期純利益+減価償却費等+その他不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益-不動産等交換差益-資産受入益
なお、その他不動産関連償却は発生していません。

(注5) 短期借入金+1年内返済予定の長期借入金+長期借入金+1年内償還予定の投資法人債+投資法人債

(注6) 不動産信託受益権については、総資産から当該不動産信託受益権の資産の一部である金銭等を差し引いた実質不動産保有に相当する部分を記載しています。

(注7) 「総賃貸可能面積」及び「期末稼働率」については、後記「目」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8) 経常利益 / { (期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2 } × 365 ÷ 運用日数

(注9) 当期純利益 / { (期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2 } × 365 ÷ 運用日数

(注10) 本投資法人の投資証券が上場する株式会社東証証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) 不動産投資信託証券市場における期中平均価格 (終値) です。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資環境

当期の国内景気は、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るなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増えています。

首都圏経済について、個人消費は、宿泊や飲食サービスが弱含んでいる一方、百貨店販売額やコンビニエンスストア販売額、ドラッグストア販売額が前年を上回っているなど、感染症の影響により、一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続いています。雇用情勢では、下げ止まりつつあるものの、感染症の影響により、弱い動きとなっております。

東京圏の人口動態については、2021年1月から6月までの間において、8万人超の転入超過（※）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、空室率の上昇が続いています。新築ビルへの移転による二次空室のほか、リモートワーク導入やコスト削減による大型の解約区画が空室として顕在化しました。都心5区の空室率は引き続き上昇しています。2023年に大型供給を控えていることなどを背景に、早期のテナント誘致のための賃料調整が進み、募集賃料も下落傾向が継続しています。

一方、商業施設賃貸市場は、都心のごく一部の希少な一等地以外は、需要の弱含みが継続しています。百貨店売上は、外商によるラグジュアリーブランドや高級時計、美術宝飾品や、巣ごもり需要関連の家電、高級家具などの売り上げは好調でした。しかし自治体をまたぐ移動制限がかかる間は広域商圏の大型SCは苦戦が続いています。小売販売は総じて横ばい傾向にあり、消費者心理は依然として厳しいものの、緩やかな持ち直しの動きが続いています。

不動産売買市場については、前年の海外投資家を中心とする大型取引の反動から投資総額は減少しているものの、緊急事態宣言の影響は比較的軽微なものにとどまっています。

期待利回りについては、オフィス、都心商業施設、ホテルは横ばい、需要が伸びている物流施設は低下しています。

② 運用実績

a. 物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、これまでの「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」という基本方針に加え、上場以来の投資運用の経験を活かし策定した「長期投資運用戦略（サーフプラン）（注1）」に基づき投資活動を行いました。

当期においては、2021年3月29日に、ヒューリック渋谷宮下公園ビル（注2）を取得するとともに、2021年3月26日付で、湘南モールフィル（底地）の譲渡を決定し、2021年8月2日に譲渡しております。また、2021年7月30日付で、代官山フォーラムの譲渡を決定し、2021年8月31日に譲渡しております。

また、本投資法人が保有する運用資産23物件において再生可能エネルギー100%電力を使用する電力供給に切り替えることといたしました。その結果、本投資法人の運用資産25物件（今回導入23物件、従前より再生可能エネルギー由来の非化石証書活用によるCO₂フリー電力を活用している東急南平台町ビル及び渋谷道玄坂スカイビル）の合計延べ床面積198,141.57㎡において再生可能エネルギー100%電力を使用することとなり、本投資法人の底地物件を除いた運用資産全31物件の合計延べ床面積の87.9%にあたります。（注3）

当期末現在の本投資法人が保有する34物件の取得価額合計は2,486億1千4百万円、総賃貸可能面積は223,691.34㎡、期末算定価額の合計は3,132億5千万円となりました。

この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額は826億2千9百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価額は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して0.1%の下落となりました。また、期末の空室率は前期末の1.6%から1.2ポイント増加し2.8%となりました。

(注1)「長期投資運用戦略（サーフプラン）」とは、不動産価格の循環性に着目した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。

(注2) ヒューリック渋谷宮下公園ビルは、2021年10月1日付でTOKYU REIT渋谷宮下公園ビルに名称変更する予定です。以下同じです。

(注3) 2021年7月30日時点の数値を記載しています。

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

③ 資金調達概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。

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50億円について借換を行いました。また、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引金融機関4行と総額180億円の借入枠（コミットメントライン）を設定しており、当該借入枠による短期借入金として、期中に償還期日をむかえる投資法人債の償還資金として30億円、分配金の支払資金の一部として10億円及び、ヒューリック渋谷宮下公園ビルの取得及びその付帯費用の一部に充てるため50億円をそれぞれ調達し、期中に返済期限が到来した短期借入金32億円について借換を行い、20億円については返済しております。当期末現在の有利子負債残高は1,056億円（投資法人債残高80億円、長期借入金残高864億円（1年内返済予定の長期借入金184億円を含みます。）、短期借入金残高112億円）、当期における加重平均利率は、0.81%（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り、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 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期
決算年月	2019年7月	2020年1月	2020年7月	2021年1月	2021年7月
最 高	202,000	213,900	211,600	168,000	209,700
最 低	161,500	194,500	91,200	128,600	163,700

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,621円となりました。

期 別		第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期
		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	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日
当期末処分利益総額	千円	2,857,588	3,580,747	3,855,799	4,083,154	3,540,001
利益留保額	千円	63	356,622	384,341	407,378	112
金銭の分配金総額	千円	2,857,524	3,224,124	3,471,457	3,675,776	3,539,889
(1口当たり分配金)	円	(2,923)	(3,298)	(3,551)	(3,760)	(3,621)
うち利益分配金総額	千円	2,857,524	3,224,124	3,471,457	3,675,776	3,539,889
(1口当たり利益分配金)	円	(2,923)	(3,298)	(3,551)	(3,760)	(3,621)
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、感染拡大の防止策を講じ、ワクチン接種を促進するなかで、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、感染の動向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等の影響を注視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、コロナ後を見据えたオフィス戦略の影響や、インバウンド需要の回復時期に目途が立っていないことから、空室率の上昇と賃料の下落基調が予想されます。不動産売買市場においては、世界的な金融緩和等を背景に、投資家の積極的な投資姿勢は維持されています。中長期的なオフィス需要の減退が懸念されるものの、安定した収益が期待できる都心立地の物件は有望な投資対象として注目を集めています。

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、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「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適合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

(イ) 2021年8月2日付で、以下の資産を譲渡しました。

- i. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : 湘南モールフィル (底地)
- iii. 譲渡価額 (注1) : 7,700百万円
- iv. 契約日 : 2021年3月26日
- v. 譲渡日 : 2021年8月2日
- 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 : 2022年1月期に不動産等売却益662百万円及び圧縮積立金繰入額355百万円を計上する予定です。

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

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

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

(ロ) 2021年8月31日付で、以下の資産を譲渡しました。

- i. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ii. 物件名称 : 代官山フォーラム
- iii. 譲渡価額 (注1) : 4,250百万円
- iv. 契約日 : 2021年7月30日
- v. 譲渡日 : 2021年8月31日
- vi. 譲渡先 : 国内事業会社 (注2)
- vii. 損益に及ぼす影響 : 2022年1月期において、不動産等売却益90百万円を計上する予定です。

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

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

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

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期
	2019年 7月31日現在	2020年 1月31日現在	2020年 7月31日現在	2021年 1月31日現在	2021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	10,209	9,737	10,789	10,585	10,162

(2) 投資法人の投資口に関する事項

2021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	248,469	25.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	160,341	16.40
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	39,758	4.07
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	36,617	3.75
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟	14,375	1.47
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	13,251	1.36
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	12,101	1.24
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (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	10,823	1.11
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	10,422	1.07
合 計		595,157	60.88

(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 2021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	近 藤 丸 人	近藤丸人法律事務所所長 弁護士	3,000
	相 川 高 志 (注4)	新創監査法人代表社員 公認会計士	1,500
	柳 澤 義 一 (注4)	新創監査法人統括代表社員 公認会計士・税理士	1,500
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。

(注4) 監督役員 柳澤義一は任期満了により2021年4月30日をもって退任しました。また、新監督役員には相川高志が選任され、2021年5月1日付で就任しました。

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」ということがあります。）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) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	<p><填補の対象とされる保険事故の概要></p> <p>被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。</p> <p><保険料金負担割合></p> <p>全額を本投資法人が負担しています。</p> <p><職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置></p> <p>犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。</p>

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021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 35 期		第 36 期	
			(2021年1月31日現在)		(2021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	15,348,711	6.6	15,320,194	6.5
		東急沿線(渋谷区除く)	2,260,505	1.0	2,249,618	1.0
		小 計	17,609,217	7.6	17,569,812	7.5
	オフィス	渋谷区	5,340,325	2.3	11,362,830	4.8
		東京都心5区(渋谷区除く)	41,867,336	18.1	41,694,974	17.7
		小 計	47,207,661	20.4	53,057,804	22.6
	住宅	東急沿線(渋谷区除く)	2,722,630	1.2	2,709,034	1.2
		小 計	2,722,630	1.2	2,709,034	1.2
	底地	東急沿線(渋谷区除く)	1,162,340	0.5	1,162,340	0.5
		その他	2,864,567	1.2	2,864,567	1.2
		小 計	4,026,907	1.7	4,026,907	1.7
	合 計		71,566,416	31.0	77,363,559	32.9
	不動産信託受益権	商業施設	渋谷区	40,284,673	17.4	40,171,833
東京都心5区(渋谷区除く)			4,690,435	2.0	4,686,900	2.0
東急沿線(渋谷区除く)			3,174,322	1.4	3,177,850	1.4
小 計			48,149,431	20.8	48,036,584	20.4
オフィス		渋谷区	20,829,956	9.0	20,765,858	8.8
		東京都心5区(渋谷区除く)	49,449,511	21.4	49,498,406	21.1
		東急沿線(渋谷区除く)	28,064,087	12.1	27,930,088	11.9
		小 計	98,343,555	42.6	98,194,353	41.8
底地		その他	7,026,112	3.0	7,026,112	3.0
		小 計	7,026,112	3.0	7,026,112	3.0
合 計		153,519,099	66.4	153,257,049	65.2	
その他資産		6,004,940	2.6	4,415,360	1.9	
資産総額計		231,090,456 (225,085,515)	100.0 (97.4)	235,035,969 (230,620,609)	100.0 (98.1)	

(注1)「地域」については、前記「**■** 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

2021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)	13,486,306	4,502.93	4,502.93	100.0	9.5	商業施設
レキシントン青山	4,686,900	2,094.96	2,094.96	100.0	1.7	商業施設
TOKYU REIT表参道スクエア	5,653,791	2,669.10	2,669.10	100.0	2.2	商業施設
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,553,584	1,543.05	1,543.05	100.0	3.1	商業施設
cocoti (ココチ)	21,031,735	8,295.62	7,981.41	96.2	7.8	商業施設
CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,731,985	2,327.00	1,995.89	85.8	1.3	商業施設
代官山フォーラム	4,034,624	2,477.37	2,477.37	100.0	1.3	商業施設
TOKYU REIT下北沢スクエア	2,249,618	1,246.98	1,117.05	89.6	0.6	商業施設
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,177,850	1,231.80	1,231.80	100.0	0.9	商業施設
世田谷ビジネススクエア	18,738,901	24,920.26	23,272.93	93.4	12.1	オフィス
東急南平台町ビル	4,063,240	7,148.18	7,148.18	100.0	2.2	オフィス
東急桜丘町ビル	6,362,401	4,737.19	4,737.19	100.0	3.1	オフィス
東京日産台東ビル	3,824,289	7,877.43	7,877.43	100.0	2.5	オフィス
TOKYU REIT蒲田ビル	3,689,499	7,337.82	7,337.82	100.0	2.7	オフィス
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,822,786	10,247.06	9,883.42	96.5	4.5	オフィス
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,007,786	3,533.03	3,533.03	100.0	2.2	オフィス
東急池尻大橋ビル	5,501,687	5,733.23	5,733.23	100.0	2.2	オフィス
麹町スクエア	8,166,891	5,409.11	3,762.33	69.6	2.6	オフィス
TOKYU REIT新宿ビル	8,715,520	6,270.68	6,270.68	100.0	3.7	オフィス
秋葉原三和東洋ビル	4,475,786	4,538.02	4,538.02	100.0	2.2	オフィス
東急銀座二丁目ビル	4,358,378	3,473.16	3,473.16	100.0	2.0	オフィス
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,330,685	5,246.68	5,246.68	100.0	3.2	オフィス
東急虎ノ門ビル	15,996,791	9,016.59	8,368.76	92.8	7.9	オフィス
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,801,496	1,790.46	1,790.46	100.0	1.0	オフィス
東急番町ビル	12,836,645	6,137.50	6,137.50	100.0	3.8	オフィス
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,586,311	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	5,753,904	4,136.05	2,905.04	70.2	2.2	オフィス
OKIビジネスセンター5号館	12,187,006	18,102.32	18,102.32	100.0	4.8	オフィス
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	6,032,144	2,299.77	2,299.77	100.0	0.9	オフィス
メゾンピオニー都立大学	1,205,527	852.16	825.50	96.9	0.3	住宅
スタイリオフィット武蔵小杉	1,503,506	1,830.00	1,830.00	100.0	0.4	住宅
湘南モールフィル (底地)	7,026,112	44,078.12	44,078.12	100.0	2.3	底地
OKIシステムセンター (底地)	2,864,567	10,211.51	10,211.51	100.0	1.1	底地
REVE中目黒 (底地)	1,162,340	497.02	497.02	100.0	0.3	底地
合 計	230,620,609	223,691.34	217,352.84	97.2	100.0	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE (コンゼ) 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、ヒューリック渋谷宮下公園ビル、メゾンピオニー都立大学、スタイリオフィット武蔵小杉、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19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。なお、OKIシステムセンター (底地) については共有持分割合の60%を乗じて得た値を記載しています。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。なお、OKIシステムセンター (底地) については共有持分割合の60%を乗じて得た値を記載しています。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

2021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	36,800,000	13,486,306	
		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	8,430,000	5,653,791	
		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	12,800,000	6,553,584	
		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	21,031,735	
		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	5,320,000	4,731,985	
		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	4,034,624	
	小 計					21,815.07	91,070,000	55,492,028
	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	6,280,000	4,686,900	
		小 計					2,094.96	6,280,000
	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	2,280,000	2,249,618	
		TOKYU REIT 自由が丘スクエア	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	3,500,000	3,177,850	
	小 計					2,478.78	5,780,000	5,427,469
合 計					26,388.81	103,130,000	65,606,397	
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	7,270,000	4,063,240	
		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	11,300,000	6,362,401	
		TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区渋谷三丁目10番2ほか	不動産	5,246.68	9,750,000	5,330,685	
		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	5,000,000	4,586,311	
		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	8,640,000	5,753,904	
		ヒューリック 渋谷宮下公園ビル	東京都渋谷区渋谷一丁目17番5ほか	不動産	2,299.77	6,070,000	6,032,144	
	小 計					25,447.04	48,030,000	32,128,688
	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	7,877.43	6,070,000	3,824,289	
		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	13,700,000	9,822,786	
		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	7,290,000	8,007,786	
		麴町スクエア	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	10,200,000	8,166,891	
		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	13,400,000	8,715,520	
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	6,470,000	4,475,786		

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)	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	6,030,000	4,358,378	
		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	22,100,000	15,996,791	
		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	3,240,000	2,801,496	
		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	15,700,000	12,836,645	
		OKIビジネスセンター5号館	東京都港区芝浦四丁目1番6号	不動産 信託受益権	18,102.32	12,700,000	12,187,006	
	小 計					76,395.36	116,900,000	91,193,380
	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	18,600,000	18,738,901	
		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	5,500,000	3,689,499	
		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	5,501,687	
		小 計					37,991.31	30,490,000
合 計					139,833.71	195,420,000	151,252,157	
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	1,300,000	1,205,527	
		スタイリオフィット 武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町 二丁目1324番1ほか	不動産	1,830.00	1,570,000	1,503,506	
	小 計					2,682.16	2,870,000	2,709,034
	合 計					2,682.16	2,870,000	2,709,034
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
	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	6,920,000	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	10,211.51	3,760,000	2,864,567	
		小 計					54,289.63	10,680,000
合 計					54,786.65	11,830,000	11,053,019	
総 合 計					223,691.34	313,250,000	230,620,609	

(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、信託受益権者が賃借の上、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。なお、OKIシステムセンター (底地) については共有持分割合の60%を乗じて得た値を記載しています。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 35 期				第 36 期			
			自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日				自 2021年 2 月 1 日 至 2021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	765,547	9.8	2	100.0	764,145	9.5
		TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	179,312	2.3	4	100.0	179,396	2.2
		TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	251,280	3.2	2	100.0	251,280	3.1
		cocoti (ココチ)	15	100.0	585,813	7.5	14	96.2	632,407	7.8
		CONZE (コンツェ)恵比寿	7	100.0	115,494	1.5	7	85.8	103,757	1.3
		代官山フォーラム	5	100.0	108,718	1.4	5	100.0	104,639	1.3
		小 計	35	100.0	2,006,167	25.6	34	97.0	2,035,627	25.3
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	レキシントン青山	8	100.0	146,514	1.9	8	100.0	137,739	1.7
		小 計	8	100.0	146,514	1.9	8	100.0	137,739	1.7
	東急沿線 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT下北沢スクエア	9	100.0	50,953	0.6	8	89.6	50,774	0.6
		TOKYU REIT自由が丘スクエア	5	100.0	79,990	1.0	5	100.0	75,876	0.9
		小 計	14	100.0	130,944	1.7	13	94.8	126,650	1.6
	合 計		57	100.0	2,283,626	29.1	55	97.1	2,300,017	28.5
	オフィ ス	渋谷区	東急南平台町ビル	1	100.0	173,171	2.2	1	100.0	179,547
東急桜丘町ビル			2	100.0	241,172	3.1	2	100.0	247,980	3.1
TOKYU REIT渋谷Rビル			11	90.7	270,481	3.4	12	100.0	254,558	3.2
TOKYU REIT恵比寿ビル			7	100.0	108,974	1.4	7	100.0	110,432	1.4
渋谷道玄坂スカイビル			6	80.2	247,732	3.2	6	70.2	178,041	2.2
ヒューリック渋谷宮下公園ビル			—	—	—	—	10	100.0	75,611	0.9
小 計			27	94.4	1,041,531	13.3	38	95.2	1,046,171	13.0
東京都心 5区 (渋谷区 除く)		東京日産台東ビル	16	100.0	199,624	2.5	17	100.0	199,410	2.5
		TOKYU REIT虎ノ門ビル	11	100.0	380,950	4.9	10	96.5	359,799	4.5
		赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	176,631	2.3	1	100.0	174,730	2.2
		麴町スクエア	6	100.0	226,853	2.9	5	69.6	210,044	2.6
		TOKYU REIT新宿ビル	9	100.0	297,472	3.8	9	100.0	297,042	3.7
		秋葉原三和東洋ビル	6	100.0	179,822	2.3	6	100.0	178,933	2.2
		東急銀座二丁目ビル	2	100.0	161,615	2.1	2	100.0	160,688	2.0
東急虎ノ門ビル	2	92.8	520,326	6.6	2	92.8	638,449	7.9		

用途	地域	不動産等の名称等	第 35 期				第 36 期			
			自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日				自 2021年 2 月 1 日 至 2021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	81,711	1.0	2	100.0	81,682	1.0
		東急番町ビル	7	80.2	284,306	3.6	8	100.0	305,227	3.8
		OKIビジネスセンター5号館	1	100.0	265,357	3.4	1	100.0	388,328	4.8
		小 計	63	97.6	2,774,671	35.4	63	96.5	2,994,337	37.2
	東急沿線 (渋谷区 除く)	世田谷ビジネススクエア	63	99.1	986,590	12.6	60	93.4	973,466	12.1
		TOKYU REIT蒲田ビル	5	100.0	217,664	2.8	5	100.0	217,453	2.7
		東急池尻大橋ビル	5	100.0	198,978	2.5	5	100.0	173,693	2.2
		小 計	73	99.4	1,403,233	17.9	70	95.7	1,364,614	16.9
		合 計	163	97.5	5,219,435	66.5	171	96.0	5,405,123	67.1
	住宅	東急沿線 (渋谷区 除く)	メゾンピオニー都立大学	23	80.3	26,228	0.3	25	96.9	23,306
スタイリオフィット武蔵小杉			1	100.0	1,686	0.0	1	100.0	34,776	0.4
		小 計	24	93.7	27,914	0.4	26	99.0	58,082	0.7
		合 計	24	93.7	27,914	0.4	26	99.0	58,082	0.7
底地	東急沿線 (渋谷区 除く)	REVE中目黒 (底地)	1	100.0	21,410	0.3	1	100.0	21,410	0.3
		小 計	1	100.0	21,410	0.3	1	100.0	21,410	0.3
	その他	湘南モールフィル (底地)	1	100.0	188,026	2.4	1	100.0	188,026	2.3
		OKIシステムセンター (底地)	1	100.0	105,426	1.3	1	100.0	87,049	1.1
		小 計	2	100.0	293,452	3.7	2	100.0	275,075	3.4
		合 計	3	100.0	314,863	4.0	3	100.0	296,486	3.7
	総 合 計	247	98.4	7,845,840	100.0	255	97.2	8,059,708	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㈱）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。スタイリオフィット武蔵小杉はマスターリース契約上の賃借人の数を記載しております。

(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

2021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、2021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
麹町スクエア	東京都千代田区	空調機更新工事	自 2021年 2月 至 2022年 6月	95	—	—
TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区	機械式駐車場設備更新工事	自 2021年 10月 至 2021年 12月	86	—	—
東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	非常用発電機更新工事	自 2021年 2月 至 2021年 12月	69	1	1
東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	外壁改修工事	自 2021年 10月 至 2021年 12月	50	—	—
秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区	大規模改修工事(外壁・屋上)	自 2021年 6月 至 2021年 11月	46	—	—

(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513百万円であり、費用に区分された修繕費221百万円と合わせ、合計734百万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
麹町スクエア	東京都千代田区	空調機更新工事	自 2021年 3月 至 2021年 5月	64
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	化粧室・給湯室リニューアル工事	自 2021年 4月 至 2021年 7月	62
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 2021年 3月 至 2021年 5月	59
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	化粧室リニューアル工事	自 2021年 2月 至 2021年 4月	23
cocoti (ココチ)	東京都渋谷区	空調監視盤更新工事	自 2021年 1月 至 2021年 2月	22
その他				281
合 計				513

(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 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期
	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	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日
当期首積立金残高	198	87	63	99	88
当期積立額	656	543	842	608	824
当期積立金取崩額	767	566	807	618	807
次期繰越額	87	63	99	88	105

(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 35 期		第 36 期	
	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日		自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	361,840		377,797	
基本報酬2	321,976		315,048	
インセンティブ報酬	—	683,816	—	692,845
資産保管手数料		16,283		16,895
一般事務委託手数料		39,949		41,351
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		105,329		85,534
合 計		851,379		842,626

(2) 借入状況

2021年7月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区 分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
短期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	2020年12月28日	640,000	—	0.67909	2021年3月28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		1,280,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,280,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2021年1月20日	200,000	—	0.56136	2021年7月20日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行		400,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		400,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2021年3月10日	—	600,000	0.71706	2021年8月10日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,200,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,200,000					
	株式会社みずほ銀行	2021年3月29日	—	1,000,000	0.40026	2021年8月2日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2021年3月29日	—	640,000	0.73636	2021年9月29日		借換 資金	
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,280,000					
三井住友信託銀行株式会社	—		1,280,000						
三井住友信託銀行株式会社	2021年4月8日	—	—	0.47345	2021年7月15日	(注6)			
小 計			4,200,000	11,200,000					

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	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	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)																																																																																																																																																													
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000						第一生命保険株式会社	2013年7月31日	2,500,000	-	1.51375	2021年7月31日	日本生命保険相互会社	500,000	-	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	株式会社みずほ銀行	2014年6月25日	1,000,000	-	1.05250	2021年6月25日	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	-	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	無担保・無保証 (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行	800,000	800,000	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	800,000	三井住友信託銀行株式会社	1,600,000	1,600,000	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月25日	5,000,000	5,000,000	1.26125	2025年6月25日	無担保・無保証 (注2)	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	無担保・無保証 (注2)(注3)	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	無担保・無保証 (注2)	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	無担保・無保証 (注2)(注3)	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	2023年11月25日	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	無担保・無保証 (注2)	農林中央金庫	2017年7月25日	1,000,000	1,000,000	0.63573	2024年1月25日	株式会社日本政策投資銀行	2018年1月25日	5,000,000	5,000,000	0.90880	2028年1月25日	日本生命保険相互会社	2018年1月31日	500,000	500,000	0.58000	2023年7月31日	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月26日	2,500,000	2,500,000	0.62827	2024年9月26日	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月26日	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
	第一生命保険株式会社	2013年7月31日	2,500,000	-	1.51375	2021年7月31日																																																																																																																																																																
	日本生命保険相互会社		500,000	-						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	株式会社みずほ銀行	2014年6月25日	1,000,000	-	1.05250	2021年6月25日	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	-	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	無担保・無保証 (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行	800,000	800,000		株式会社三菱UFJ銀行	800,000				800,000	三井住友信託銀行株式会社	1,600,000	1,600,000	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月25日	5,000,000	5,000,000	1.26125	2025年6月25日	無担保・無保証 (注2)	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	無担保・無保証 (注2)(注3)	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	無担保・無保証 (注2)	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	無担保・無保証 (注2)(注3)	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	2023年11月25日	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	無担保・無保証 (注2)	農林中央金庫	2017年7月25日		1,000,000	1,000,000	0.63573	2024年1月25日	株式会社日本政策投資銀行	2018年1月25日	5,000,000	5,000,000	0.90880	2028年1月25日	日本生命保険相互会社	2018年1月31日	500,000	500,000	0.58000	2023年7月31日	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月26日	2,500,000	2,500,000	0.62827	2024年9月26日	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月26日	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
	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																																																																																																																																																																
	株式会社みずほ銀行	2014年6月25日	1,000,000	-	1.05250	2021年6月25日																																																																																																																																																																
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	-					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	無担保・無保証 (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行	800,000	800,000	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	800,000	三井住友信託銀行株式会社	1,600,000	1,600,000	株式会社日本政策投資銀行		2015年6月25日	5,000,000				5,000,000	1.26125	2025年6月25日	無担保・無保証 (注2)	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	無担保・無保証 (注2)(注3)	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	無担保・無保証 (注2)	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	無担保・無保証 (注2)(注3)	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	2023年11月25日	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	無担保・無保証 (注2)	農林中央金庫	2017年7月25日	1,000,000	1,000,000	0.63573	2024年1月25日	株式会社日本政策投資銀行	2018年1月25日	5,000,000	5,000,000	0.90880	2028年1月25日	日本生命保険相互会社	2018年1月31日	500,000	500,000		0.58000	2023年7月31日		株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月26日	2,500,000	2,500,000	0.62827	2024年9月26日	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月26日	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															
	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			無担保・無保証 (注2)(注3)																																																																																																																																																													
	株式会社みずほ銀行		800,000	800,000																																																																																																																																																																		
	株式会社三菱UFJ銀行		800,000	800,000																																																																																																																																																																		
	三井住友信託銀行株式会社		1,600,000	1,600,000																																																																																																																																																																		
	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月25日	5,000,000	5,000,000	1.26125	2025年6月25日			無担保・無保証 (注2)																																																																																																																																																													
	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			無担保・無保証 (注2)(注3)																																																																																																																																																													
	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			無担保・無保証 (注2)																																																																																																																																																													
	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			無担保・無保証 (注2)(注3)																																																																																																																																																													
	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	2023年11月25日																																																																																																																																																																
	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			無担保・無保証 (注2)																																																																																																																																																													
	農林中央金庫	2017年7月25日	1,000,000	1,000,000	0.63573	2024年1月25日																																																																																																																																																																
	株式会社日本政策投資銀行	2018年1月25日	5,000,000	5,000,000	0.90880	2028年1月25日																																																																																																																																																																
日本生命保険相互会社	2018年1月31日	500,000	500,000	0.58000	2023年7月31日																																																																																																																																																																	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月26日	2,500,000	2,500,000	0.62827	2024年9月26日																																																																																																																																																																	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月26日	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																																																																																																																																																																	

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	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	借換 資金	無担保・無保証 (注2)				
	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	0.56116	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							
	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						
	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				期限 一括		
	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	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	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	500,000	0.49250	2027年6月29日						
	農林中央金庫		500,000	500,000	0.55000	2028年6月29日						
	みずほ信託銀行株式会社	2020年9月28日	2,400,000	2,400,000	0.29909	2022年2月25日	(注4)	無担保・無保証 (注2)(注3)				
	三井住友信託銀行株式会社	2020年12月25日	2,700,000	2,700,000	0.53896	2028年12月25日	借換 資金	無担保・無保証 (注2)				
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000	0.57127	2029年6月25日						
	三井住友信託銀行株式会社		2,700,000	2,700,000	0.59776	2029年12月25日						
	三井住友海上火災保険株式会社		2021年6月25日	-	1,000,000	0.48880				2028年6月25日		
株式会社みずほ銀行	-	1,000,000		0.66140	2030年6月25日							
第一生命保険株式会社	2021年7月30日	-	1,000,000	0.47000	2028年7月31日							
日本生命保険相互会社		-	500,000	0.61130	2030年7月30日							
第一生命保険株式会社		-	1,500,000	0.78000	2033年7月29日							
小 計		86,400,000	86,400,000									
合 計		90,600,000	97,600,000									

(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。

(注4) 資金使途は不動産等の取得及びその付帯費用です。

(注5) 資金使途は投資法人債償還資金です。

(注6) 資金使途は分配金支払資金です。

(3) 投資法人債の状況

2021年7月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首 残高	当期末 残高	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘 要
第3回無担保投資法人債	2012年10月22日	3,000,000	3,000,000	1.47000	2022年10月21日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注)
第5回無担保投資法人債	2014年3月11日	3,000,000	-	0.68200	2021年3月11日			
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			
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			
第8回無担保投資法人債	2020年10月29日	3,000,000	3,000,000	0.51000	2030年10月29日			
合 計		11,000,000	8,000,000					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買の状況

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

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産	ヒューリック渋谷宮下公園ビル	2021年 3月29日	6,000,000	-	-	-	-

(注) 「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。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

(単位：千円)

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	取得価額 又は譲渡価額 (注1)	不動産 鑑定評価額	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産	ヒューリック渋谷宮下公園ビル	2021年 3月29日	6,000,000	6,060,000	大和不動産鑑定株式会社	2021年 3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。

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	467,969	株式会社東急コミュニティー	265,958	56.8
		東急プロパティマネジメント株式会社 (注1)	74,030	15.8
		コミュニティワン株式会社	2,754	0.6
		東急株式会社	116	0.0
		東急リパブル株式会社	105	0.0
水道光熱費	370,921	用賀熱供給株式会社	104,774	28.2
		株式会社東急パワーサプライ	2,340	0.6
		渋谷地下街株式会社	47	0.0
その他賃貸事業費用	231,051	東急株式会社	14,097	6.1
		株式会社東急エージェンシー	2,730	1.2
		株式会社東急コミュニティー	1,468	0.6
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	1,026	0.4
		渋谷地下街株式会社	697	0.3
		東急プロパティマネジメント株式会社	150	0.1
プロパティ・マネジメント 報酬	189,294	東急株式会社	123,272	65.1
		株式会社東急コミュニティー	63,404	33.5
		東急住宅リース株式会社	2,617	1.4
その他営業費用	85,534	株式会社東急ホテルズ	1,610	1.9
損害保険料	8,811	東急保険コンサルティング株式会社	8,614	97.8

(注1) 東急プロパティマネジメント株式会社は2021年4月より東急ファシリティサービス株式会社から商号変更を行っております。以下同じです。

(注2) 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3) 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71,565千円及び26,814千円です。

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

株式会社東急コミュニティー	33,348千円
株式会社東急設計コンサルタント	22,900千円
東急プロパティマネジメント株式会社	21,781千円
東急リニューアル株式会社	14,645千円
株式会社石勝エクステリア	4,999千円
東急株式会社	4,575千円
イツ・コミュニケーションズ株式会社	400千円
株式会社東急Re・デザイン	372千円
東急セキュリティ株式会社	240千円
東急ビルメンテナンス株式会社	5千円

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

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

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

役員会開催日	事 項	概 要
2021年3月5日	資産運用委託契約の変更にかかる覚書の締結に係る件	資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との間で締結している資産運用委託契約に関して、東急株式会社の商号変更に伴う変更等を目的とした覚書の締結について、投資主総会において上記変更を内容とする本投資法人規約の変更が決議されることを停止条件として承認されました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(4) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(5) その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (2021年 1月31日)	当 期 (2021年 7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,174,774	987,615
信託現金及び信託預金	2,489,106	1,991,910
営業未収入金	87,468	158,760
前払費用	53,234	48,659
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	21,509	25,003
流動資産合計	4,844,600	3,230,455
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,851,484	15,414,956
減価償却累計額	△5,122,275	△5,389,885
建物 (純額)	9,729,208	10,025,071
構築物	211,125	214,583
減価償却累計額	△85,744	△90,563
構築物 (純額)	125,381	124,019
機械及び装置	108,824	108,824
減価償却累計額	△101,912	△102,433
機械及び装置 (純額)	6,912	6,391
工具、器具及び備品	97,084	97,819
減価償却累計額	△75,922	△79,193
工具、器具及び備品 (純額)	21,162	18,625
土地	61,568,921	67,060,751
建設仮勘定	114,824	128,698
信託建物	46,764,981	47,215,974
減価償却累計額	△20,599,488	△21,306,047
信託建物 (純額)	26,165,492	25,909,926
信託構築物	※1 799,263	※1 818,335
減価償却累計額	△490,159	△503,006
信託構築物 (純額)	309,103	315,328
信託機械及び装置	1,064,617	1,063,571
減価償却累計額	△977,138	△980,301
信託機械及び装置 (純額)	87,479	83,269
信託工具、器具及び備品	543,435	549,388
減価償却累計額	△414,116	△430,528
信託工具、器具及び備品 (純額)	129,318	118,859
信託土地	126,809,106	126,809,106
信託建設仮勘定	15,967	18,025
有形固定資産合計	225,082,878	230,618,076
無形固定資産		
その他	3,046	2,247
信託その他無形固定資産	2,631	2,532
無形固定資産合計	5,677	4,780
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	650,780	650,780
長期前払費用	97,592	84,196
繰延税金資産	13	15
その他	163,400	204,885
投資その他の資産合計	1,120,628	1,148,719
固定資産合計	226,209,184	231,771,576
繰延資産		
投資法人債発行費	36,671	33,937
繰延資産合計	36,671	33,937
資産合計	231,090,456	235,035,969

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (2021年 1月31日)	当 期 (2021年 7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	860,824	696,112
短期借入金	4,200,000	11,200,000
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	14,000,000	18,400,000
未払金	385,961	380,543
未払費用	114,219	111,068
未払法人税等	878	931
未払消費税等	55,578	173,081
前受金	1,299,260	1,434,672
預り金	30,213	40,917
その他	6,346	5,723
流動負債合計	23,953,282	32,443,049
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	72,400,000	68,000,000
預り敷金及び保証金	3,749,582	3,873,010
信託預り敷金及び保証金	7,293,353	7,159,915
その他	30,672	32,202
固定負債合計	91,473,608	87,065,129
負債合計	115,426,890	119,508,179
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	1,101,004	1,508,382
任意積立金合計	1,101,004	1,508,382
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,083,154	3,540,001
剰余金合計	5,184,159	5,048,384
投資主資本合計	115,663,565	115,527,790
純資産合計	※3 115,663,565	※3 115,527,790
負債純資産合計	231,090,456	235,035,969

	前 期 (参考情報)		当 期	
	(自 2020年 8月 1日)		(自 2021年 2月 1日)	
	至 2021年 1月 31日)		至 2021年 7月 31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,454,777	※1	7,528,994
その他賃貸事業収入	※1	391,063	※1	530,713
不動産等売却益	※2	764,221		—
資産受入益		1,313		—
工事負担金受入額		—		6,380
営業収益合計		8,611,375		8,066,088
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,221,420	※1	3,241,935
資産運用報酬		683,816		692,845
資産保管手数料		16,283		16,895
一般事務委託手数料		39,949		41,351
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		105,329		85,534
営業費用合計		4,072,799		4,084,562
営業利益		4,538,576		3,981,526
営業外収益				
受取利息		24		31
未払分配金戻入		779		609
還付加算金		—		26
受取保険金		—		1,780
受取補償金		4,697		—
営業外収益合計		5,501		2,447
営業外費用				
支払利息		394,025		385,075
投資法人債利息		44,314		39,288
投資法人債発行費償却		3,318		2,733
その他		18,384		15,942
営業外費用合計		460,042		443,040
経常利益		4,084,035		3,540,934
税引前当期純利益		4,084,035		3,540,934
法人税、住民税及び事業税		881		935
法人税等調整額		0		△2
法人税等合計		881		933
当期純利益		4,083,153		3,540,001
前期繰越利益		0		0
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,083,154		3,540,001

投資主資本等変動計算書

前期 (参考情報) (自 2020年 8月 1日 至 2021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	716,663	716,663	3,855,799	4,572,463	115,051,869	115,051,869
当期変動額							
圧縮積立金の積立		384,341	384,341	△384,341	—	—	—
剰余金の配当				△3,471,457	△3,471,457	△3,471,457	△3,471,457
当期純利益				4,083,153	4,083,153	4,083,153	4,083,153
当期変動額合計	—	384,341	384,341	227,355	611,696	611,696	611,696
当期末残高	※1 110,479,406	1,101,004	1,101,004	4,083,154	5,184,159	115,663,565	115,663,565

当期 (自 2021年 2月 1日 至 2021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	1,101,004	1,101,004	4,083,154	5,184,159	115,663,565	115,663,565
当期変動額							
圧縮積立金の積立		407,378	407,378	△407,378	—	—	—
剰余金の配当				△3,675,776	△3,675,776	△3,675,776	△3,675,776
当期純利益				3,540,001	3,540,001	3,540,001	3,540,001
当期変動額合計	—	407,378	407,378	△543,152	△135,774	△135,774	△135,774
当期末残高	※1 110,479,406	1,508,382	1,508,382	3,540,001	5,048,384	115,527,790	115,527,790

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021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 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は17,817千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,618千円です。</p>																

	前 期 (参考情報)	当 期
	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021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												
(2021年 1月31日)	(2021年 7月31日)												
<p>※1. 国庫補助金等により取得した固定資産の圧縮記帳額</p> <table border="0"> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">16,311千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,311千円</td> </tr> </table>	信託構築物	16,311千円	合計	16,311千円	<p>※1. 国庫補助金等により取得した固定資産の圧縮記帳額</p> <table border="0"> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">16,311千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,311千円</td> </tr> </table>	信託構築物	16,311千円	合計	16,311千円				
信託構築物	16,311千円												
合計	16,311千円												
信託構築物	16,311千円												
合計	16,311千円												
<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>本投資法人は取引金融機関4行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">4,200,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,800,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	18,000,000千円	借入実行残高	4,200,000千円	差引額	13,800,000千円	<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>本投資法人は取引金融機関4行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">6,200,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,800,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	18,000,000千円	借入実行残高	6,200,000千円	差引額	11,800,000千円
コミットメントラインの総額	18,000,000千円												
借入実行残高	4,200,000千円												
差引額	13,800,000千円												
コミットメントラインの総額	18,000,000千円												
借入実行残高	6,200,000千円												
差引額	11,800,000千円												
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>												

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (参考情報)		当 期	
自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31 日		自 2021年 2 月 1 日 至 2021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	6,252,876	賃料収入	6,341,980
共益費収入	687,305	共益費収入	678,614
月極駐車場収入	162,684	月極駐車場収入	167,117
その他賃料収入 (注1)	351,911	その他賃料収入 (注1)	341,282
計	7,454,777	計	7,528,994
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
付帯収益 (注2)	331,305	付帯収益 (注2)	293,736
その他雑収入	59,757	その他雑収入	236,977
計	391,063	計	530,713
不動産賃貸事業収益合計	7,845,840	不動産賃貸事業収益合計	8,059,708
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	403,817	水道光熱費	370,921
外注委託費	459,202	外注委託費	467,969
プロパティ・マネジメント報酬	197,684	プロパティ・マネジメント報酬	189,294
修繕費	233,252	修繕費	221,659
公租公課	687,319	公租公課	721,783
損害保険料	8,575	損害保険料	8,811
減価償却費	996,500	減価償却費	1,027,497
固定資産除却損	5,397	固定資産除却損	2,945
その他賃貸事業費用	229,669	その他賃貸事業費用	231,051
不動産賃貸事業費用合計	3,221,420	不動産賃貸事業費用合計	3,241,935
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,624,420	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,817,773
(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せん。		(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せん。	
(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			
OKIシステムセンター(底地) (共有持分割合40%)	(単位：千円)	—	
不動産等売却収入	2,740,000		
不動産等売却原価	1,909,711		
その他売却費用	66,066		
不動産等売却益	764,221		

【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 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
※1. 発行済投資口の総口数 977,600口	※1. 発行済投資口の総口数 977,600口

【税効果会計に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
(2021年 1 月31日)	(2021年 7 月31日)
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 (2021年 1 月31日現在) (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (2021年 7 月31日現在) (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計	未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計
13 13	15 15
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
13	15
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
31.46	31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 その他	支払分配金の損金算入額 その他
△28.32 △3.12	△31.45 0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.02	0.03

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。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として利用しています。</p> <p>預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p> <p>(注) (有利子負債合計＋現金積立のない敷金保証金等) ÷ (特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) ×100</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。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として利用しています。</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 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日

当 期

自 2021年 2月 1日 至 2021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

2021年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	2,174,774	2,174,774	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,489,106	2,489,106	—
資産計	4,663,881	4,663,881	—
(1) 短期借入金	4,200,000	4,200,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,006,624	6,624
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,065,129	65,129
(4) 投資法人債	8,000,000	8,033,655	33,655
(5) 長期借入金	72,400,000	73,307,065	907,065
負債計	101,600,000	102,612,473	1,012,473

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

投資法人債の時価については、元金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) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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	987,615	987,615	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,991,910	1,991,910	—
資産計	2,979,525	2,979,525	—
(1) 短期借入金	11,200,000	11,200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,400,000	18,444,671	44,671
(3) 投資法人債	8,000,000	8,060,167	60,167
(4) 長期借入金	68,000,000	68,884,456	884,456
負債計	105,600,000	106,589,295	989,295

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(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、元金金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 投資法人債

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

前 期 (参考情報)

自 2020年 8月 1日 至 2021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	3,749,582
②信託預り敷金及び保証金	7,293,353

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	2,174,774	—	—
信託現金及び信託預金	2,489,106	—	—
合 計	4,663,881	—	—

(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
短期借入金	4,200,000	—	—
投資法人債	3,000,000	3,000,000	—
長期借入金	14,000,000	11,600,000	10,500,000
合 計	21,200,000	14,600,000	10,500,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000
長期借入金	7,500,000	8,000,000	34,800,000
合 計	7,500,000	8,000,000	39,800,000

当 期

自 2021年 2月 1日 至 2021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	3,873,010
②信託預り敷金及び保証金	7,159,915

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	987,615	—	—
信託現金及び信託預金	1,991,910	—	—
合 計	2,979,525	—	—

(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
短期借入金	11,200,000	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—
長期借入金	18,400,000	7,200,000	10,500,000
合 計	29,600,000	10,200,000	10,500,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000
長期借入金	10,000,000	2,200,000	38,100,000
合 計	10,000,000	2,200,000	43,100,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (参考情報)

自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日

本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域(注1)に立地する賃貸オフィスビル、賃貸商業施設、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	
213,613,070	11,472,444	225,085,515	306,780,000

(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OKIビジネスセンター5号館の信託受益権(12,231,271千円)の取得、スタイリオフィット武蔵小杉(1,514,134千円)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(607,033千円)によるものであり、主な減少額はOKIシステムセンター(底地)の共有持分割合40%(1,909,711千円)の譲渡及び減価償却費(995,706千円)の計上によるものです。

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

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

当 期

自 2021年 2月 1日 至 2021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	
225,085,515	5,535,093	230,620,609	315,110,000

(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、主な増加額はヒューリック渋谷宮下公園ビル(6,043,474千円)の取得及び麹町スクエアの空調機更新工事等の資本的支出(513,100千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,026,704千円)の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡価額、その他の不動産等について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 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係者	東急株式会社	不動産業	5.01%	不動産の購入	1,500,000	—	—

当期（自 2021年 2月 1日 至 2021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 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日		自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	
1口当たり純資産額	118,313円	1口当たり純資産額	118,174円
1口当たり当期純利益	4,176円	1口当たり当期純利益	3,621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 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
当期純利益 (千円)	4,083,153	3,540,001
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)	4,083,153	3,540,001
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 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
<p>該当事項はありません。</p>	<p>資産の譲渡</p> <p>(イ) 2021年8月2日付で、以下の資産を譲渡しました。</p> <p>(1) 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権</p> <p>(2) 物件名称 : 湘南モールフィル (底地)</p> <p>(3) 譲渡価額 (注1) : 7,700百万円</p> <p>(4) 契約日 : 2021年3月26日</p> <p>(5) 譲渡日 : 2021年8月2日</p> <p>(6) 譲渡先 : 国内事業会社 (注2)</p> <p>(7) 不動産等売却益及び圧縮積立金の計上: 2022年1月期に不動産等売却益662百万円及び圧縮積立金繰入額355百万円を計上する予定です。</p> <p>(注1) 「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用 (公租公課等) を含まない金額を記載しています。</p> <p>(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。</p> <p>本投資法人・資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。</p> <p>(ロ) 2021年8月31日付で、以下の資産を譲渡しました。</p> <p>(1) 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権</p> <p>(2) 物件名称 : 代官山フォーラム</p> <p>(3) 譲渡価額 (注1) : 4,250百万円</p> <p>(4) 契約日 : 2021年7月30日</p> <p>(5) 譲渡日 : 2021年8月31日</p> <p>(6) 譲渡先 : 国内事業会社 (注2)</p> <p>(7) 損益に及ぼす影響: 2022年1月期において、不動産等売却益90百万円を計上する予定です。</p> <p>(注1) 「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要する諸費用 (公租公課等) を含まない金額を記載しています。</p> <p>(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。</p> <p>本投資法人・資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。</p>

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 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
I 当期末処分利益	4,083,154,379	3,540,001,603
II 分配金額	3,675,776,000	3,539,889,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,760)	(3,621)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	407,378,000	—
IV 次期繰越利益	379	112,003
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3,675,776,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,539,889,600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>

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

石田 英男

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

佐藤 孝

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2021年2月1日から2021年7月31日までの第36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 2020年 8月 1日) (至 2021年 1月 31日)	当 期 (自 2021年 2月 1日) (至 2021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	4,084,035	3,540,934
減価償却費	996,500	1,027,497
投資法人債発行費償却	3,318	2,733
固定資産除却損	5,397	2,945
受取利息	△24	△31
支払利息	438,339	424,364
営業未収入金の増減額 (△は増加)	147,347	△71,292
営業未払金の増減額 (△は減少)	72,360	△29,598
未払金の増減額 (△は減少)	16,274	△5,417
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△153,669	117,503
未払費用の増減額 (△は減少)	7,658	△8,556
前受金の増減額 (△は減少)	27,625	135,411
預り金の増減額 (△は減少)	50,016	12,233
信託有形固定資産の売却による減少額	1,909,711	—
その他	△103,861	△27,616
小計	7,501,031	5,121,111
利息の受取額	24	31
利息の支払額	△434,753	△418,959
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△883	△882
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,065,417	4,701,300
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,578,291	△6,083,164
信託有形固定資産の取得による支出	△12,712,526	△616,558
信託無形固定資産の取得による支出	—	△135
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	40,165	222,982
預り敷金及び保証金の返還による支出	△212,476	△99,553
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,100,042	257,213
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△232,125	△390,651
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,576,704	△6,709,866
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	11,400,000	12,200,000
短期借入金の返済による支出	△7,200,000	△5,200,000
長期借入れによる収入	9,800,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,400,000	△5,000,000
投資法人債の発行による収入	2,981,950	—
投資法人債の償還による支出	—	△3,000,000
分配金の支払額	△3,470,811	△3,675,788
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,111,138	324,211
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△400,148	△1,684,355
現金及び現金同等物の期首残高	5,064,029	4,663,881
現金及び現金同等物の期末残高	4,663,881	2,979,525

〔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 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	自 2021年 2 月 1 日 至 2021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 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	自 2021年 2 月 1 日 至 2021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;">(2021年 1 月31日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,174,774</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,489,106</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>4,663,881</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	2,174,774	信託現金及び信託預金	2,489,106	現金及び現金同等物	<u>4,663,881</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;">(2021年 7 月31日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">987,615</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,991,910</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>2,979,525</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	987,615	信託現金及び信託預金	1,991,910	現金及び現金同等物	<u>2,979,525</u>
現金及び預金	2,174,774												
信託現金及び信託預金	2,489,106												
現金及び現金同等物	<u>4,663,881</u>												
現金及び預金	987,615												
信託現金及び信託預金	1,991,910												
現金及び現金同等物	<u>2,979,525</u>												

〔セグメント情報等に関する注記〕（参考情報）

前 期	当 期												
自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日												
<p>(セグメント情報)</p> <p>本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>(関連情報)</p> <p>1. 製品及びサービスに関する情報</p> <p>単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 地域に関する情報</p> <p>(1) 営業収益</p> <p>本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 有形固定資産</p> <p>本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>3. 主要な顧客に関する情報</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">相手先</th> <th style="width: 30%;">営業収益</th> <th style="width: 40%;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利害関係者(注)</td> <td style="text-align: center;">1,230,550</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)	1,230,550	不動産賃貸事業	<p>(セグメント情報)</p> <p>本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>(関連情報)</p> <p>1. 製品及びサービスに関する情報</p> <p>単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 地域に関する情報</p> <p>(1) 営業収益</p> <p>本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 有形固定資産</p> <p>本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>3. 主要な顧客に関する情報</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">相手先</th> <th style="width: 30%;">営業収益</th> <th style="width: 40%;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利害関係者(注)</td> <td style="text-align: center;">1,239,815</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)	1,239,815	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)	1,230,550	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)	1,239,815	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。

2021年7月期末 (第36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) ^(注2)	2033年3月31日	44,078.12	20.3%
2	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIビジネスセンター5号館	2030年3月31日	18,102.32	8.3%
			OKIシステムセンター(底地) ^(注3)	2033年3月26日	10,211.51	4.7%
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	3.3%
			東急桜丘町ビル	2021年12月31日	3,878.36	1.8%
			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4)	2022年1月31日	315.62	0.1%
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	2.7%
5	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	2022年9月30日 ^(注5)	4,593.33	2.1%
6	カルチャー・コンビニエンス・クラブ株式会社	その他金融業	QFRONT(キューフロント)	2039年12月14日	4,502.93	2.1%
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4)	2021年7月31日 ^(注5)	3,857.61	1.8%
8	株式会社かんぽ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2022年4月30日 ^(注5)	3,553.89	1.6%
9	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	2022年2月24日	3,533.03	1.6%
10	ネットイヤーグループ株式会社	サービス	東急銀座二丁目ビル	2022年9月30日	3,282.06	1.5%
賃貸面積上位10テナントの合計					113,461.28	52.2%
第36期末(34物件)の総賃貸面積					217,352.84	100.0%

(注1)比率は、2021年7月期末(第36期末)時点の34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しています。

(注2)湘南モールフィル(底地)は2021年8月2日に譲渡済です。

(注3)OKIシステムセンター(底地)のテナントは、共有持分割合60%の賃貸面積を記載。2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、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4)世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載しています。

(注5)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しています。

■ 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

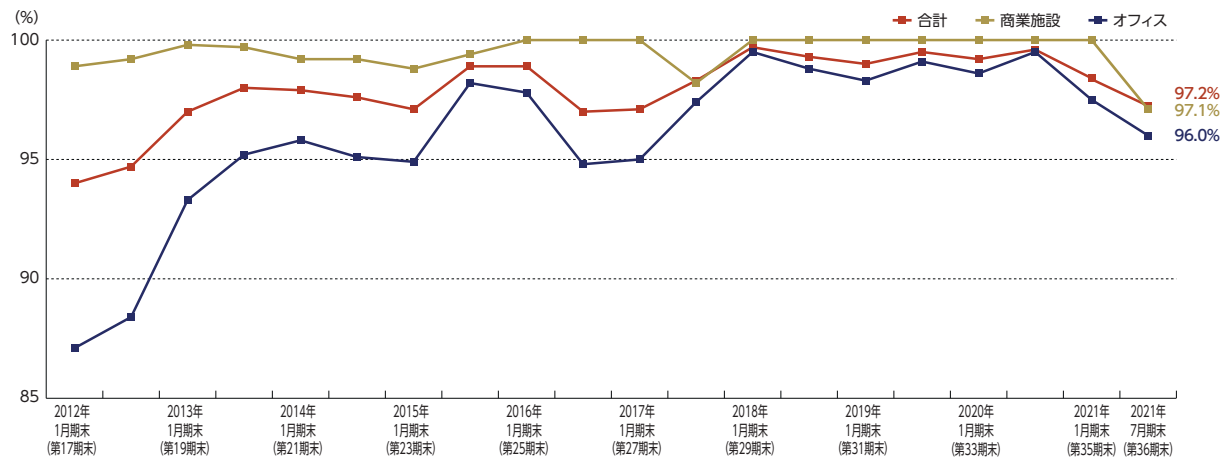
投資基準	新耐震基準 ^(注) 適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満	ポートフォリオPML10%以下での運用。これを超過する場合は地震保険の付保を検討
ポートフォリオ	全34物件中、30物件が新耐震基準適合(3物件は底地のみの保有)	<ul style="list-style-type: none"> ●ポートフォリオPML4.0% ●地域の分散効果は薄いが、個々の物件の耐震性が高いためポートフォリオPMLは低い値を維持

(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。

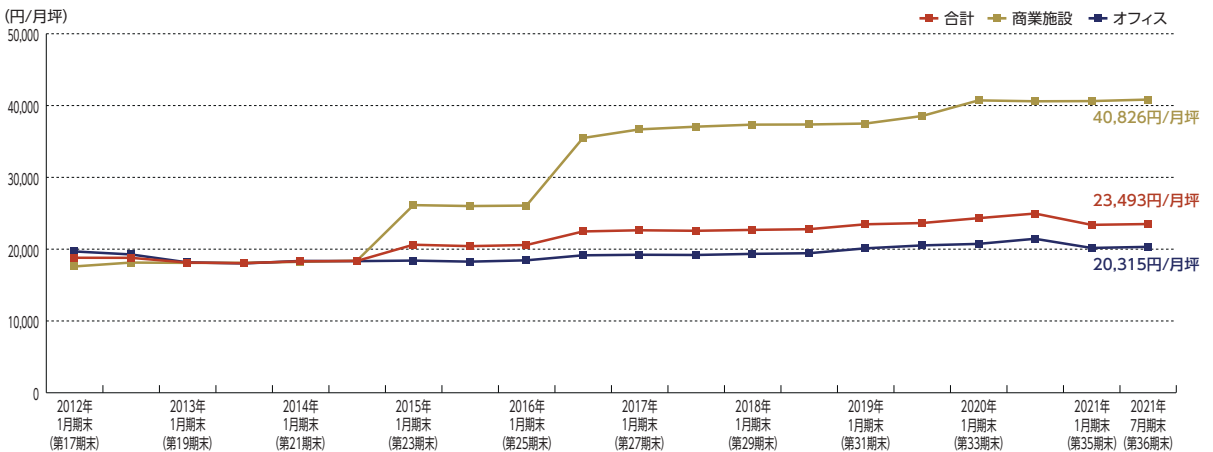
ポートフォリオ (2021年7月期末(第36期末) 保有物件)

トラックレコード (運用実績)

稼働率推移

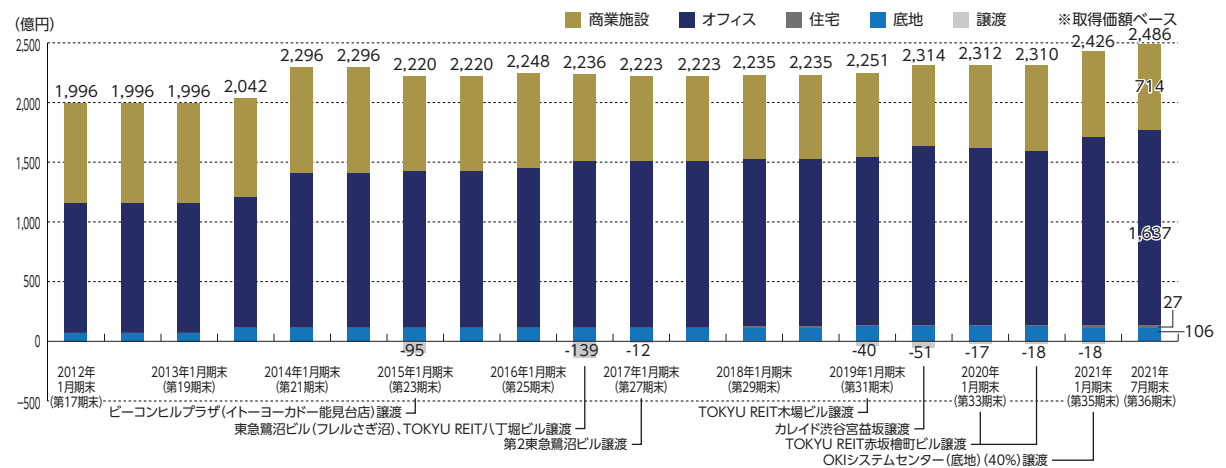


平均賃料推移



* 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%	6.1%	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%	1.9%	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%	2.3%	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%	2.7%	7.3%
	cocoti(ココチ)	2005年4月6日	14,700	東京都渋谷区	8,295.62	96.2%	9.9%	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	85.8%	2.1%	4.1%
	代官山フォーラム ^(注2)	2008年4月22日	4,136	東京都渋谷区	2,477.37	100%	1.7%	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	89.6%	0.9%	10.9%
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	2019年10月1日	1,548	東京都目黒区	1,231.80	100%	1.3%	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	93.4%	9.0%	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%	1.9%	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%	2.7%	11.1%
	東京日産台東ビル	2003年9月11日	4,450	東京都台東区	7,877.43	100%	1.8%	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%	1.9%	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	96.5%	4.1%	7.2%
		2007年9月21日	1,100					
		2007年10月26日	140					
		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%	3.4%	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%	2.2%	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	69.6%	3.6%	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%	3.6%	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%	1.9%	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%	2.0%	4.4%
	TOKYU REIT渋谷Rビル	2013年8月16日	5,270	東京都渋谷区	5,246.68	100%	2.1%	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	92.8%	6.8%	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%	1.1%	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%	5.5%	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%	1.8%	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	70.2%	3.3%	6.4%	
OKIビジネスセンター5号館	2020年9月28日	11,900	東京都港区	18,102.32	100%	4.8%	8.1%	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル ^(注3)	2021年3月29日	6,000	東京都渋谷区	2,299.77	100%	2.4%	3.0%	
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	96.9%	0.5%	6.2%
	スタイリオフィット武蔵小杉	2021年1月20日	1,500	神奈川県川崎市	1,830.00	100%	0.6%	7.1%
底地	湘南モールフィル(底地) ^(注4)	2006年4月28日	6,810	神奈川県藤沢市	44,078.12	100%	2.7%	—
	OKIシステムセンター(底地) ^(注5)	2013年3月27日	2,718	埼玉県蕨市	10,211.51	100%	1.1%	—
	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		248,614		223,691.34	97.2%	100.0%	4.0%

(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) 代官山フォーラムは2021年8月31日に譲渡済みです。

(注3) ヒューリック渋谷宮下公園ビルは2021年10月1日付でTOKYU REIT渋谷宮下公園ビルに名称変更しています。

(注4) 湘南モールフィル(底地)は2021年8月2日に譲渡済みです。

(注5) 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%を譲渡済み、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。

QFRONT(キューフロント)

スポンサー拠出物件



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

スポンサー拠出物件



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、アパレル店舗等で構成される商業施設



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

TOKYU REIT表参道スクエア



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



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

TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

スポンサー拠出物件



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：JR山手線・東急東横線・東京メトロ副都心線等「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

TOKYU REIT自由が丘スクエア



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
が本社として入居



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

東急桜丘町ビル

スポンサー拋出物件



開発の進む渋谷
エリアに所在する
9階建ての
オフィスビル。
東急株式会社
が本社として入居



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

スポンサー抛出物件



渋谷エリアの受け皿として安定的な需要が見込まれる7階建てのオフィスビル



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

麹町スクエア

スポンサー抛出物件



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



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

TOKYU REIT新宿ビル



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



所在地: 東京都新宿区新宿四丁目3番25号
 最寄駅: 東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分
 敷地面積: 1,113.87㎡
 延床面積: 8,720.09㎡
 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数: 10階建
 竣工年月: 2003年5月
 所有形態: (土地)所有権 (建物)所有権

秋葉原三和東洋ビル



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



所在地: 東京都千代田区外神田三丁目16番8号
 最寄駅: 東京メトロ銀座線「未広町」駅徒歩約1分
 敷地面積: 795.33㎡
 延床面積: 5,704.69㎡
 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数: 地下1階付8階建
 竣工年月: 1985年9月
 所有形態: (土地)所有権 (建物)区分所有権^(注)
 (注)1棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。

東急銀座二丁目ビル

スポンサー拋出物件



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



所在地：東京都中央区銀座二丁目15番2号
 最寄駅：東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分 東京メトロ銀座線等「銀座」駅徒歩約8分
 敷地面積：805.42㎡
 延床面積：5,098.61㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：2008年8月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

TOKYU REIT渋谷Rビル



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



虎ノ門ビルズ駅の設置や周辺の大規模開発が進行中で、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。2022年夏に増築工事竣工予定



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「虎ノ門ビルズ」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：東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分
 敷地面積：270.05㎡
 延床面積：2,006.13㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：10階建
 竣工年月：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番地
最寄駅：JR中央線等「市ケ谷」駅徒歩約3分
敷地面積：2,754.18㎡【信託不動産に係る面積：2,573.80㎡】
延床面積：15,834.55㎡
【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

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

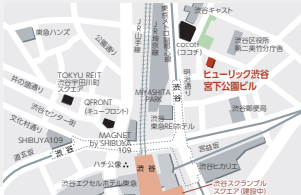


所在地：東京都港区芝浦四丁目10番16号
最寄駅：JR山手線等「田町」駅徒歩約8分
敷地面積：4,646.65㎡
延床面積：18,102.32㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付12階建
竣工年月：1982年6月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

ヒューリック渋谷宮下公園ビル^(注)



大規模再開発が進行し、オフィス・商業マーケットの双方において高いブランド力を有する渋谷エリアに所在するオフィスビル



所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目17番2号
 最寄駅：JR山手線・東急東横線・東京メトロ副都心線等「渋谷」駅徒歩約1分
 敷地面積：364.74㎡
 延床面積：2,568.30㎡

構造・階数：鉄骨造陸屋根・12階建
 竣工年月：2008年4月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 (注)2021年10月1日付でTOKYU REIT渋谷宮下公園ビルに名称変更

湘南モルフィル(底地)



藤沢駅と辻堂駅の間に立地する大型商業施設の底地



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

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・階数：鉄筋コンクリート造陸屋根・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

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



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

*2020年9月28日に共有持分割合40%を譲渡済、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

スタイリオフィット武蔵小杉

スポンサー拠出物件



近年の再開発により、急速に発展を遂げている武蔵小杉エリアに所在する全72戸からなる住宅



所在地：神奈川県川崎市中原区上丸子山王町二丁目1324番地ほか
 最寄駅：JR南武線「向河原」駅徒歩約5分
 JR横須賀線等「武蔵小杉」駅徒歩約9分
 東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅徒歩約12分

敷地面積：676.26㎡
 延床面積：2,320.12㎡
 構造・階数：鉄筋コンクリート造陸屋根・7階建
 竣工年月：2020年4月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

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

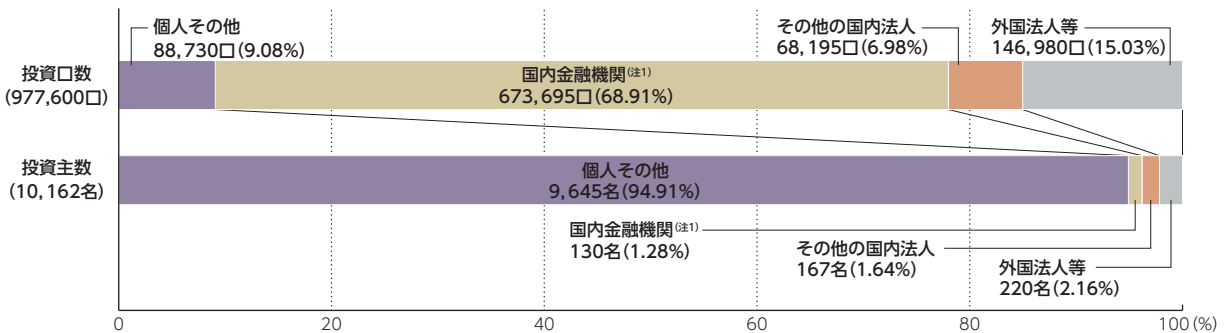
投資主インフォメーション

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

	2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)		2021年7月期 (第36期)	2022年1月期 (第37期)
決算日	2021年7月31日	2022年1月31日	資産運用報告書発送	2021年10月14日	2022年4月中旬
決算発表	2021年9月10日	2022年3月中旬	分配金支払開始	2021年10月15日	2022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	近藤 丸人 相川 高志	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、2019年1月期(第31期)については2019年4月15日、2019年7月期(第32期)については2019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、2021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>

