

TOKYU

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

REIT

2023年1月期(第39期)
決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自2022年8月1日 至2023年1月31日



成長力のある地域における
競争力のある物件への投資



TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

基本方針

1 「成長性」を確保する投資戦略

- 成長力のある地域への投資
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	52
2023年1月期(第39期)のサマリー	4	投資主資本等変動計算書	53
2023年1月期(第39期)パフォーマンス	5	注記表	54
トピックス	6	金銭の分配に係る計算書	69
サステナビリティへの取組み	7	監査報告書	70
本投資法人の特徴	14	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	72
投資運用戦略	16	注記表(参考情報)	73
財務戦略	20	ポートフォリオ(2023年1月期末(第39期末)保有物件)	75
資産運用報告	21	投資主インフォメーション	86
貸借対照表	50		

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

(1)東急株式会社(以下、「東急(株)」といたします)

(2)東急(株)の子会社

(3)東急(株)又は東急(株)の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2023年1月期の決算と運用状況についてご報告いたします。

当期は、2022年11月に東急銀座二丁目ビルを譲渡し、不動産等売却益4,585百万円及び買換特例圧縮積立金繰入額2,935百万円を計上しました。この買換特例圧縮積立金は、2023年1月に取得しました二子玉川ライズの建物に充てることとして、今後、建物の減価償却に合わせて取崩いたします。また、2022年6月に増築工事が竣工しました東急虎ノ門ビルで順次入居が進み、稼働率は前期末に比べて5.4ポイント上昇して96.6%となりました。前期との比較では、不動産等売却益が2,562百万円増加し、営業利益は7,331百万円(対前期2,599百万円増益)、当期純利益は6,885百万円(対前期2,545百万円増益)、1口当たり当期純利益は7,042円(対前期2,604円増益)となりました。1口当たり分配金は4,040円(対前期35円増加)といたします。

次期以降については、二子玉川ライズの収益が貢献し、東急虎ノ門ビル等の稼働増による増収・増益が

見込まれますが、2023年7月期は不動産等売却益が減少し、1口当たり当期純利益は2,958円(対前期4,084円減益)、2024年1月期の1口当たり当期純利益は3,105円(対前期147円増益)となる予想です。

1口当たり分配金については、圧縮積立金の一部取崩を充当し、2023年7月期は3,400円(対前期640円減少)、2024年1月期も3,400円(対前期同額)とする計画です。

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、「サステナビリティ方針」に基づき、重要課題(マテリアリティ)を特定し、ESGの各分野における取組みを推進しています。また、2022年8月にはTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明し、気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」に基づき、定性的なシナリオ分析を行っております。

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。

2023年3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 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)

2023年1月期(第39期)
1口当たり分配金

4,040円(確定)

(分配金支払開始 2023年4月17日)

2023年7月期(第40期)
1口当たり分配金

3,400円(予想)

(分配金支払開始 2023年10月中旬)

2024年1月期(第41期)
1口当たり分配金

3,400円(予想)

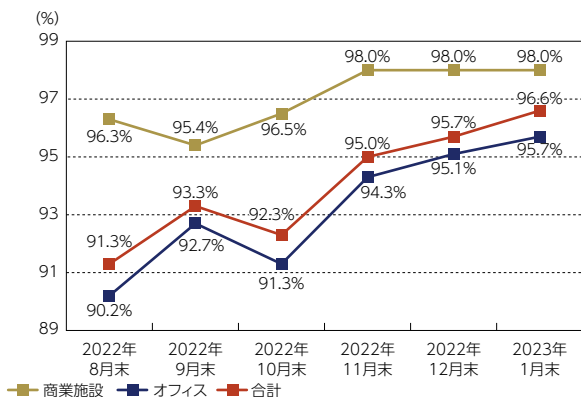
(分配金支払開始 2024年4月中旬)

TOKYU REITの運用状況

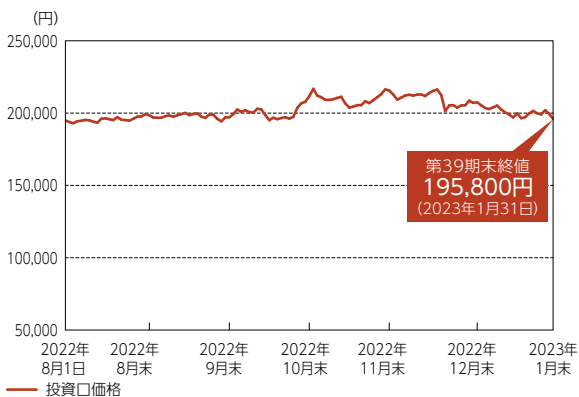
		2022年7月期(第38期) (実績)	2023年1月期(第39期) (実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	31物件	31物件
	■ 総資産額	224,636百万円	239,993百万円
	■ 有利子負債額	93,000百万円	104,500百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	41.4%	43.5%
損益計算書	■ 営業収益	8,671百万円	11,321百万円
	■ 当期純利益	4,339百万円	6,885百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	4,005円	4,040円
	■ 期中平均投資口価格	188,278円	202,419円

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。2023年1月期末(第39期末)現在、オフィス19物件、商業施設8物件、住宅2物件、複合施設1物件及び底地1物件の合計31物件を保有しています。

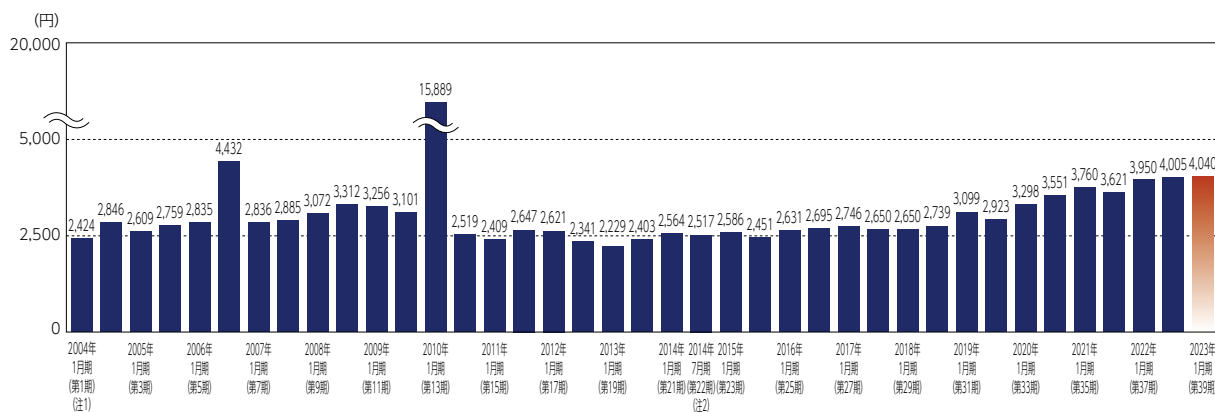
稼働率



投資口価格

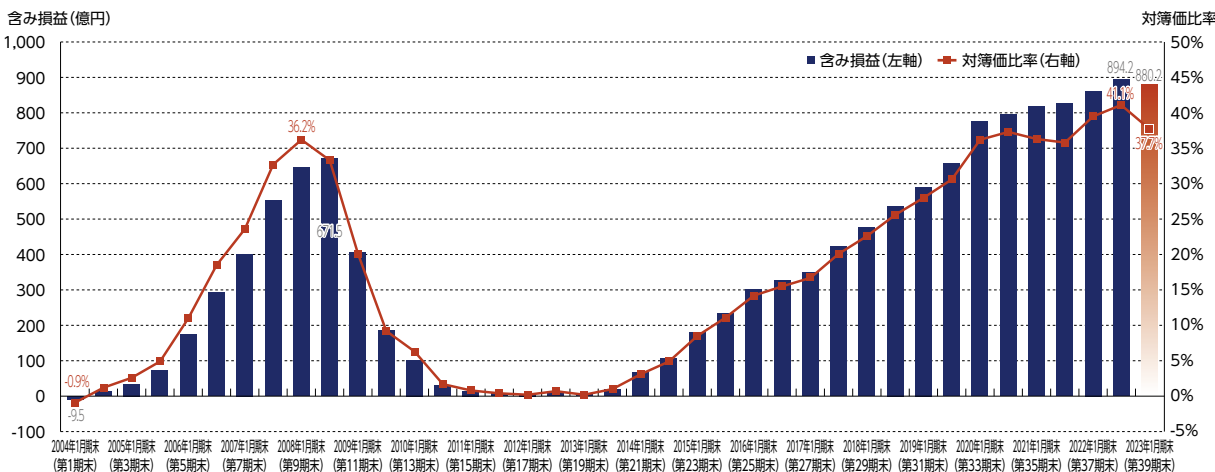


1口当たり分配金



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

含み損益



トピックス

物件取得・譲渡（2023年1月期（第39期））

キャピタルゲインを実現し、東急沿線地域の主要駅直結の大型複合施設を取得

取得

二子玉川ライズ(複合施設)



物件概要

取得日	2023/1/31
取得先	東急不動産株式会社
取得価額	20,200百万円
取得時鑑定評価額(注1)	20,400百万円
用途	店舗・事務所・映画館・ホテル
NOI(NOI利廻)(注2)	815百万円/年(4.0%)
償却後NOI(償却後NOI利廻)(注2)	537百万円/年(2.7%)
稼働率(注3)	100.0%
所在地	東京都世田谷区

譲渡

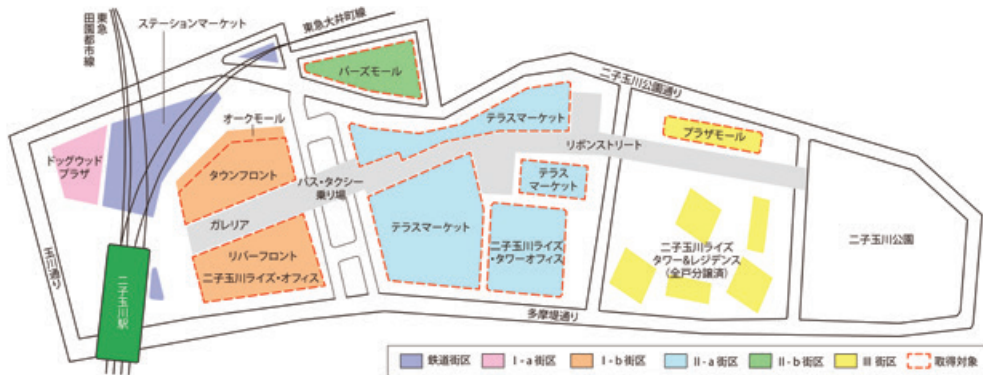
東急銀座二丁目ビル(オフィス)



物件概要

譲渡日	2022/11/30
譲渡先	KR Ginza特定目的会社
譲渡価額	8,970百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額(注4)	4,684百万円
NOI(NO利廻)(注2)	250百万円/年(2.8%)
償却後NOI(償却後NO利廻)(注2)	184百万円/年(2.1%)
稼働率(注5)	37.1%
所在地	東京都中央区

取得対象部分の詳細



街区	用途	施設名称(注6)	取得割合	
			土地(注7)	建物(注8)
I-b街区	商業	二子玉川ライズ・ショッピングセンター タウンフロント、リパーフロント	4.5%	4.5%
	オフィス	二子玉川ライズ・オフィス	25.6%	26.1%
II-a街区	商業	二子玉川ライズ・ショッピングセンター テラスマーケット	12.3%	12.6%
	ホテル	二子玉川ライズ・タワーオフィス	12.7%	12.7%
II-b街区	商業	二子玉川ライズ パーズモール	2.1%(注9)	2.5%(注9)
	商業	二子玉川ライズ プラザモール	4.8%	4.8%

<物件周辺地図>



(注1)2022年8月1日時点

(注2)取得物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値、譲渡物件は2021年8月～2022年7月の実績数値を記載しています。利廻は取得又は譲渡価額ベースです。

(注3)2023年1月末日時点

(注4)譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載しています。

(注5)2022年10月末日時点

(注6)施設運営上使用されている名称であり、登記簿及び管理規約に基づく名称とは異なります。なお、本投資法人の取得対象部分にかかる施設名称のみを記載しています。

(注7)登記簿記載の土地面積に取得対象区画の敷地権割合と本投資法人による当該区画の取得持分割合を乗じて得られる取得持分相当の面積に基づいて算出した概算数値を記載しています。

(注8)登記簿記載の建物専有面積に本投資法人による当該区画の取得持分割合を乗じて得られる取得持分相当の面積に基づいて算出した概算数値を記載しています。

(注9)住宅部分を含む全体面積に対する割合を記載しています。

外部認証・グリーンファイナンス等


外部評価機関による認証の取得

GRESB



GRESB リアルエステイト評価

4 Star
Green Star (8年連続)

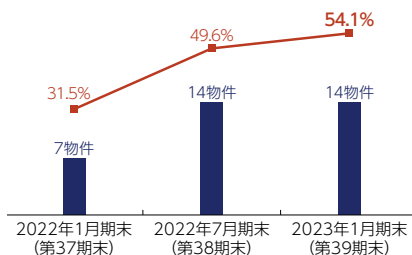


GRESB 開示評価

Aレベル(最上位)

環境認証

<環境認証取得比率(注)・物件数の推移>



目標 ▶ 保有物件の環境認証取得比率(注)を2025年度までに**70%**以上

(注) 延床面積ベース(底地を除く)。複数の用途を含む物件において特定の用途のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の延床面積で環境認証取得面積は計算しています。QFRONT(キューフロント)は信託不動産に係る専有部分の面積、TOKYU REIT虎ノ門ビルは本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積、TOKYU REIT渋谷ビルは本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積、東急番町ビル及び青山オーバルビルは信託不動産に係る区分所有区画の専有面積に本投資法人の信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した面積、二子玉川ライズは本投資法人の区分所有区画の保有割合による専有面積を用いて算出しています。

CASBEE不動産評価認証	BELS認証	LEED認証
		
Sランク 3物件 Aランク 9物件	★★ 1物件	Gold 1物件

グリーンファイナンス・フレームワーク

グリーン適格クライテリア

①グリーンビルディング

- DBJ Green Building認証(5つ星、4つ星または3つ星)
- CASBEE評価認証(Sランク、AランクまたはB+ランク)
- BELS評価(5つ星、4つ星または3つ星)
- LEED認証(Platinum、Gold または Silver)

②改修工事等

- ①記載の環境認証のいずれかについて星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- エネルギー使用量、温室効果ガス排出量または水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- 再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

外部評価

株式会社日本格付研究所(JCR)より「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価であるGreen 1(F)を取得

調達実績(2023年1月期末時点残高)

合計:135億円(グリーン債券:60億円、グリーンローン:75億円)

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)(資産運用会社)

- TCFD提言への賛同、TCFDコンソーシアムへ加入(2022年8月)
- 気候変動が事業にもたらす影響について、複数シナリオ(1.5℃・2℃未満、4℃)に基づき分析事業活動へのリスクと機会を特定・評価し、TCFD提言に沿った開示を実施(2023年3月)



サステナビリティへの取り組み

環境 (Environment) への取り組み

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

■ 環境パフォーマンス目標の設定

温室効果ガス排出量原単位 ^(注1)	● 2030年度、2019年度比 46.2% 削減 ● 2050年度までに カーボンニュートラル
エネルギー使用量原単位・水使用量原単位 ^(注1)	● 2024年度までに2019年度比5%削減
廃棄物リサイクル率 ^(注2)	● 2024年度までに2019年度以上維持

■ 環境パフォーマンスデータの第三者保証取得

全ポートフォリオを対象として、各環境パフォーマンスデータに関して、第三者保証を取得

		2021年度 (2021年2月～2022年1月)
エネルギー使用量 (GJ)		93,178
温室効果ガス排出量 (t-CO ₂)	Scope1	21
	Scope2	2,363
	Scope3	6,289
水使用量 (m ³)		52,817
廃棄物排出量 ^(注2) (t)		1,433

* その他の項目については、本投資法人ウェブサイト参照 (<https://www.tokyu-reit.co.jp/>)

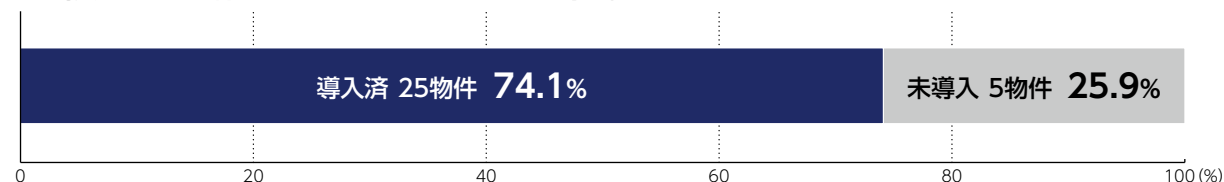
(注1) 温室効果ガス、エネルギー、水については2月～翌1月の事業年度単位で集計しています。

(注2) 廃棄物については4月～翌3月の事業年度単位で集計しています。

■ 再生可能エネルギー100%電力の導入

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30物件の合計延床面積^(注3)の74.1% (25物件) で導入^(注4)

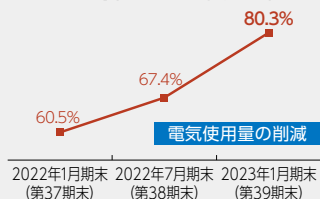
< 運用資産における再生可能エネルギー100%電力の導入状況^(注4) >



■ 省エネルギー関連工事の主な実績 (2022年7月期 (第38期)・2023年1月期 (第39期))

- 空調機器更新……5物件 **電気使用量の削減**
(cocoti(ココチ)、TOKYU REIT虎ノ門ビル、麹町スクエア、秋葉原三和東洋ビル、青山オーバルビル)
- エレベーター更新……2物件 **電気使用量の削減**
(TOKYU REIT蒲田ビル、TOKYU REIT第2新宿ビル)
- 化粧室改修工事……1物件 **節水**
(TOKYU REIT恵比寿ビル)

< オフィス専有部のLED化進捗率^(注5) >



■ その他

- 電気自動車用充電スタンドの設置 (東急虎ノ門ビル、2022年度)



(注3) QFRONT (キューフロント) は信託不動産に係る専有部分の面積、TOKYU REIT虎ノ門ビルは本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積、TOKYU REIT渋谷Rビルは本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積、東急番町ビル及び青山オーバルビルは信託不動産に係る区分所有区画の専有面積に本投資法人の信託受益権の準共有持分割合を乗じて算出した面積、二子玉川ライズは本投資法人の区分所有区画の保有割合による専有面積を用いて算出しています。

(注4) 2023年3月時点

(注5) 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

■ 屋上リニューアル (東急番町ビル 2020年)



Before



After

■ 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
- 非常防災ボックスの設置 (エレベーター内)
- 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

■ 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10台設置
(2023年1月期末時点)

「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: 8回 (2021年度実績)
- サステナビリティ研修 (2022年)
- 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

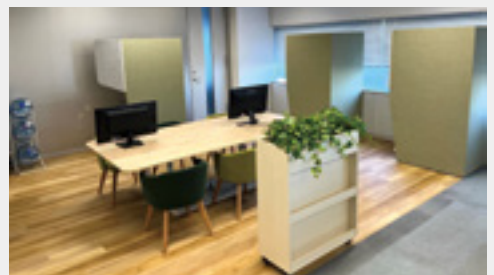
- 主な保有資格

・ 不動産鑑定士	: 6名
・ 宅地建物取引士	: 25名
・ 不動産証券化協会認定マスター	: 9名
・ ビル経営管理士	: 5名
・ 賃貸不動産経営管理士	: 6名
・ 公認会計士	: 1名 他
- 資格取得・維持費用の補助金制度利用者数: 13名 (2021年度実績)

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: 47% (23名)・32% (9名)
- 年休取得率: 72.6% (2021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93% (2021年度実績)
- 在宅・時短勤務、時差出退勤の社内ルール化
- WEB会議等のIT活用を推進
- サテライトオフィス「NewWork」[®]の利用推進
- コミュニケーション促進や快適性の向上を目指し、資産運用会社執務室リノベーション工事を実施 他



執務室 (リノベーション後)

(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

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)、2023年1月期末(第39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

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

監督役員 相川 高志

1997年 11月	城東監査法人 入所
2001年 3月	新創監査法人 入所
2003年 4月	公認会計士開業登録(現在に至る)
2015年 4月	新創監査法人 代表社員(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)
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)

* 柏崎和義の経歴につきましては、3ページをご覧ください。

東急リアル・エステート投資法人の取り組み(ガバナンス)

TOKYU REITの目指すもの

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

TOKYU REITのガバナンスの特徴

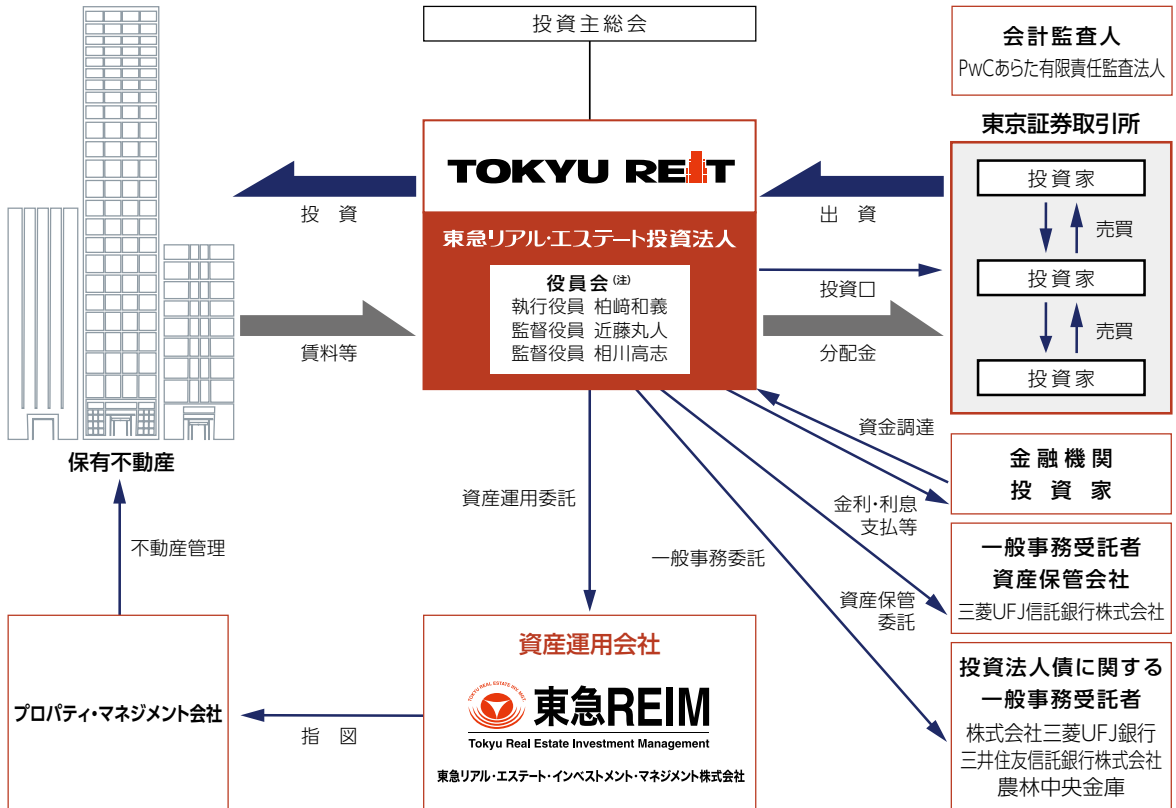
- 1 独立第三者役員の積極的関与
- 2 スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- 3 資産運用会社等における受託者意識の徹底
- 4 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

TOKYU REITの項目別の取り組み

優れた ガバナンスは 競争力の 源泉	仕組み	■ 複階層チェックと独立第三者役員の積極的関与 ■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系	■ 厳しい利益相反対策 ■ 原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実
	人材	■ 活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選* ■ 責任と業務負担に見合う報酬の提供	■ 役員会への法律顧問の同席
	こころ・ 組織文化	■ 「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	■ 資産運用会社において ・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	■ 役員会開催頻度：平均月1.6回(2023年1月期(第39期))	■ 役員会出席率(2023年1月期(第39期)) 柏崎 和義(執行役員) 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 採用理由	報酬実績 2023年1月期(第39期)
	基本報酬 1 (資産評価額連動)	前期末資産評価額 × 0.125% (2,000億円～3,000億円以下に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%) 投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点が特徴であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる。
基本報酬 2 (キャッシュ・フロー連動)	当期基準キャッシュ・フロー(注) × 6.0% (50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%) (75億円を超える部分に対しては5.4%) 賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる。	368百万円
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)	(当期投資口価格平均 - 投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4% 投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取組みの充実が促される。	発生せず

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

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

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

サステナビリティへの取り組み

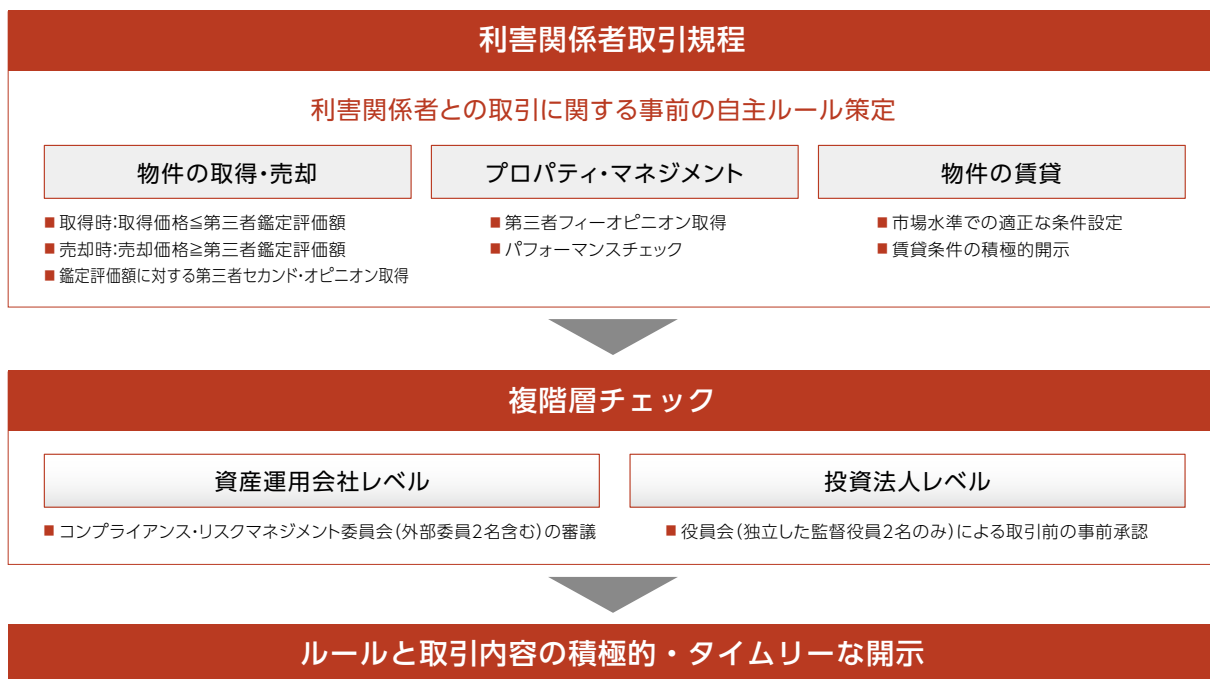
東急(株)等との協働体制

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

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

利益相反対策

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



(注)「利害関係者」とは、下記1、2の総称をいいます。

1.「東急(株)等」(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)の子会社

(3) 東急(株)又は東急(株)の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

2.東急(株)の関連会社

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。

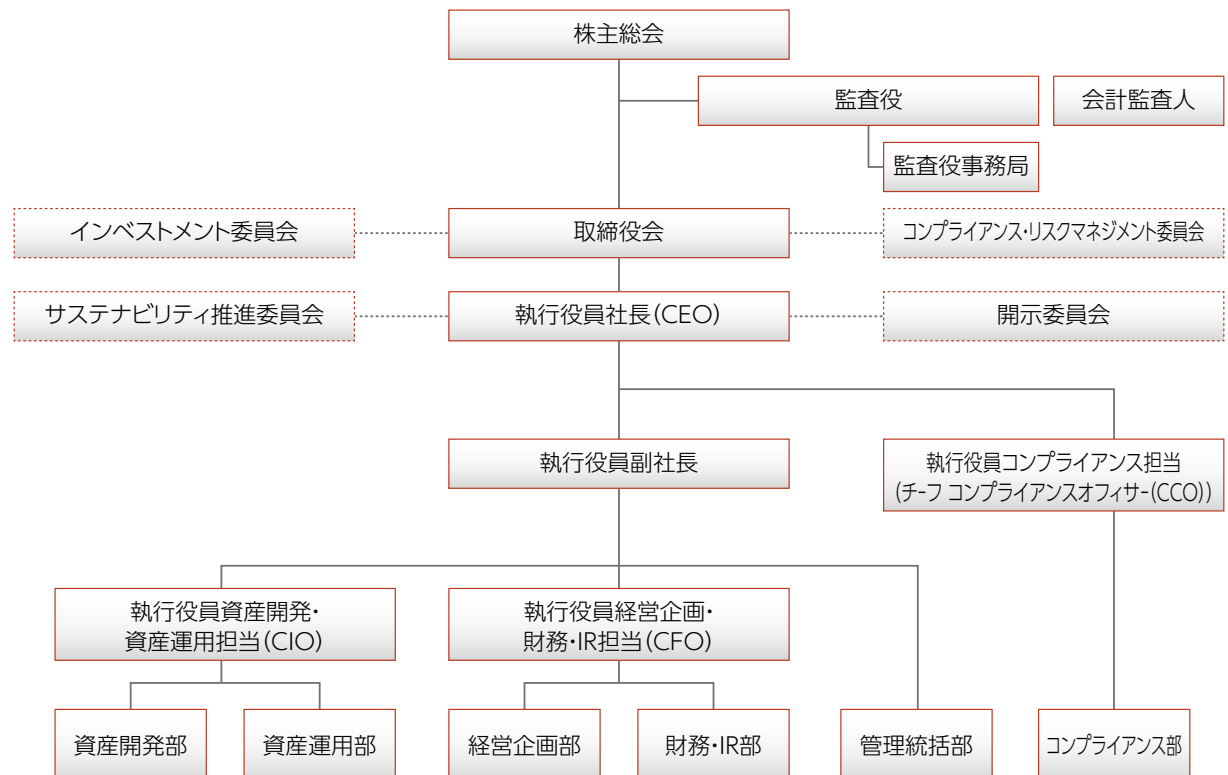
なお、東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者(関東財務局長(金商)第360号)です。

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(2名)、常勤取締役(2名)、スポンサーからの非常勤取締役(2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(2名)、取締役(2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

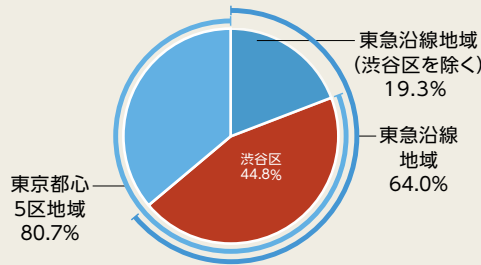
成長力のある地域における競争力のある物件への投資

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
- ✓2023年1月期末(第39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:100%
*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%)
- ✓2023年1月期末(第39期末)時点のポートフォリオPML:3.3%
- 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、地震による予想最大損失を意味します。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年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行った上で算出しています。PMLは、東京海上ディール株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここにいる損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

競争力のある物件

■立地重視

■オフィス

原則として最寄駅から徒歩7分以内

■商業施設

商圈が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圈の適合性、競合状況等を含め、多面的に調査

■住宅

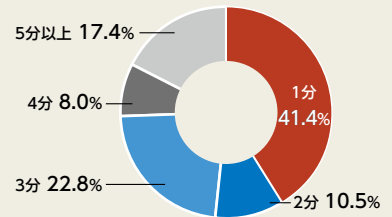
原則として最寄駅から徒歩10分以内

■出口価格・流動性を重視し、好立地を確保

✓2023年1月期末(第39期末)時点保有物件の最寄駅からの概算所要時間(徒歩):74.6%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

✓2023年1月期末(第39期末)時点保有物件の1物件当たり平均投資額:79億円 *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。

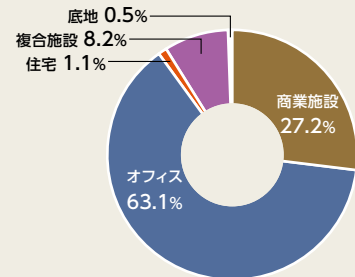
(注2) 千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地

(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



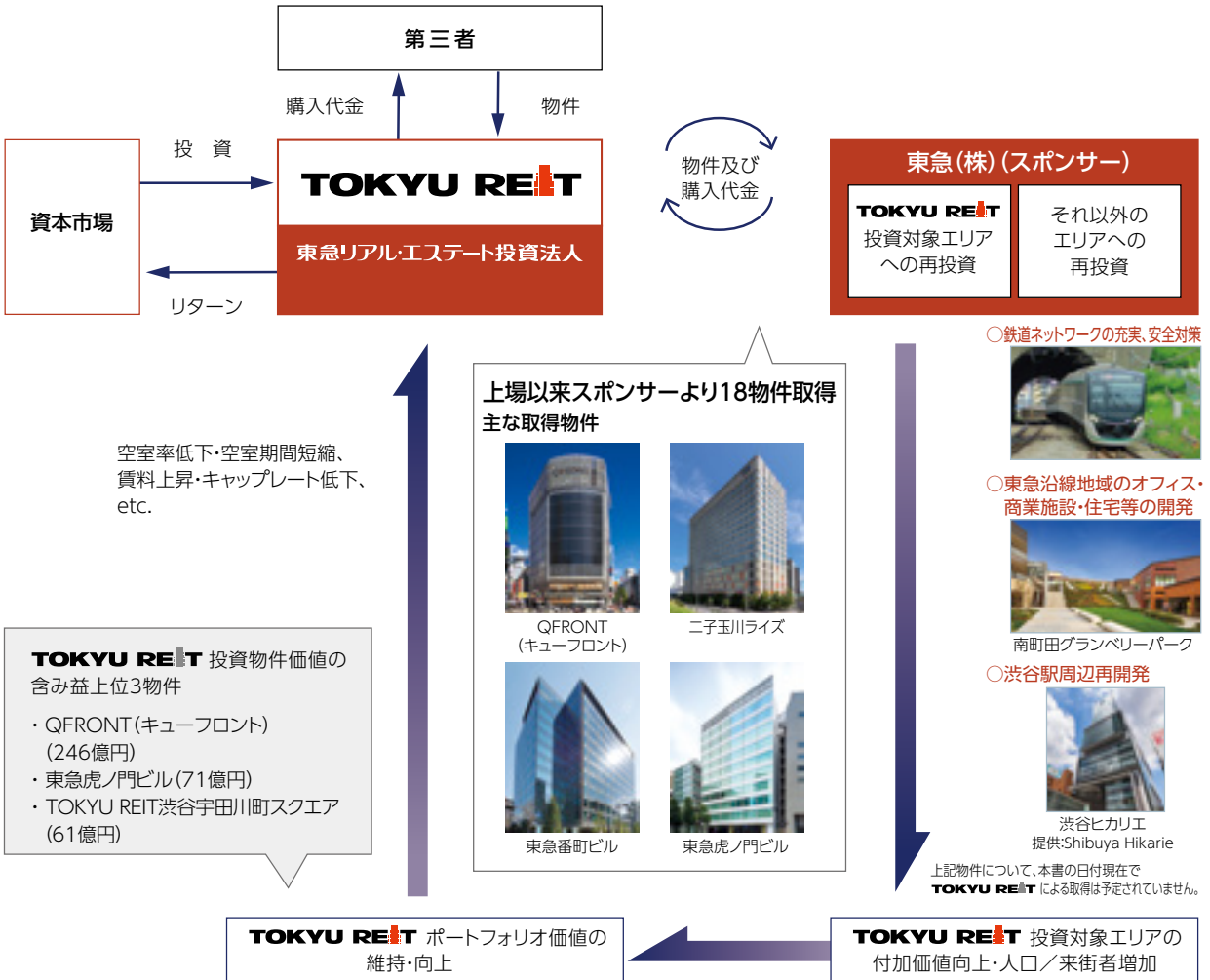
主な戦略等

「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)

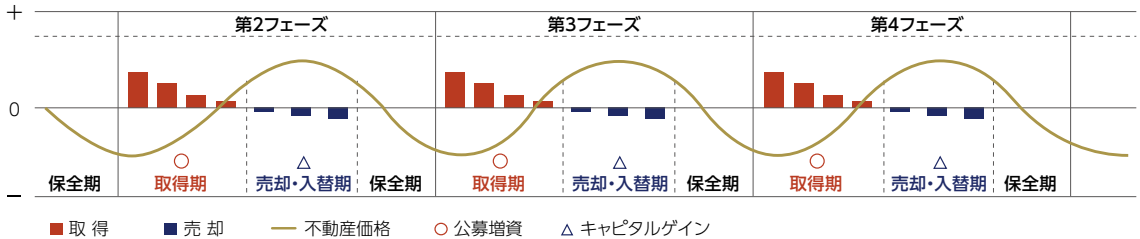
スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



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、短期売買を目論むものではありません。

投資スタイル

Value & Contrary

バリュー投資

逆張り投資

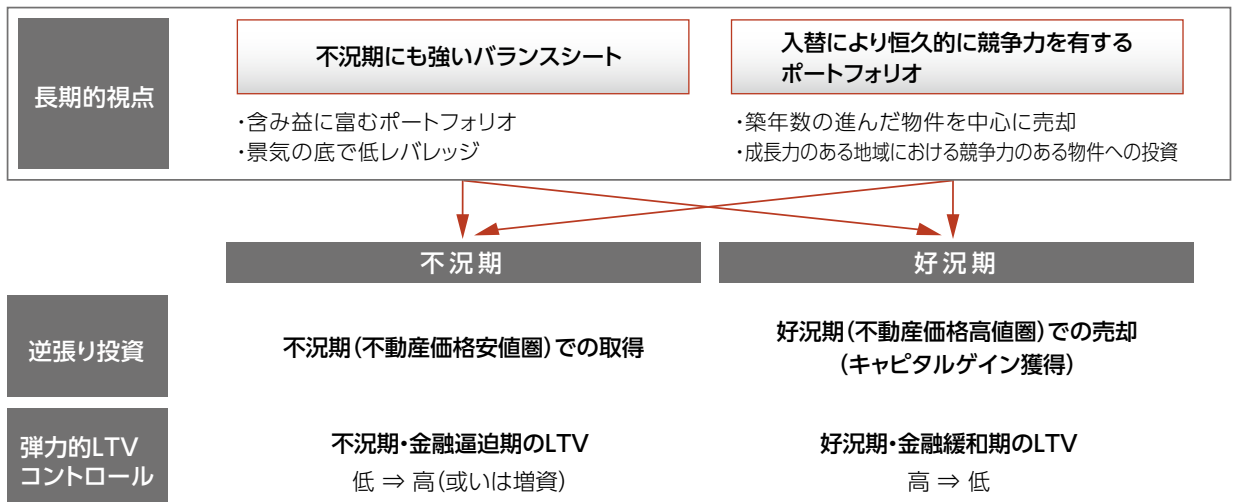
■ バリュー投資とは

各々の基準に対して割安なものに投資する手法。鑑定評価額やNOIなどから見て割安だと思われる物件を取得することで、高い利廻(トータルリターン)の確保を目指します。

■ 逆張り投資とは

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

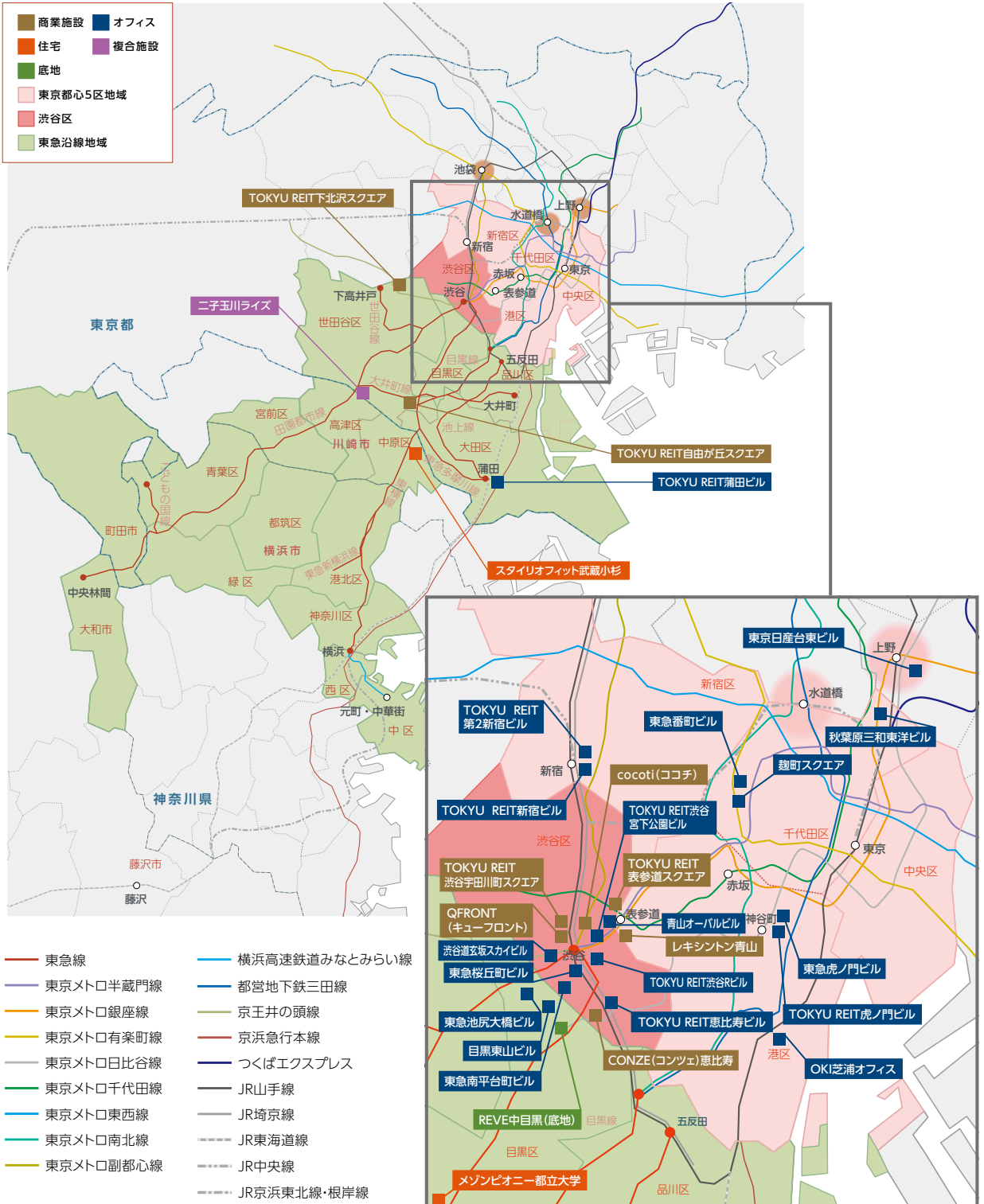
■ コンセプト



投資運用戦略

投資対象地域

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



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

渋谷駅周辺再開発の状況

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



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

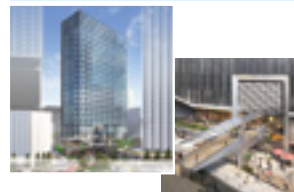
第1期(東棟) 2019年11月開業
 第II期(中央棟・西棟) 2027年度開業予定
 ※予定は今後変更の可能性あり



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、展示施設、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)MIXI、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 渋谷二丁目17地区

2024年度上期開業予定



事業主体	渋谷二丁目17地区市街地再開発組合(構成員:東急(株)他)
用途	事務所、店舗、駐車場等
階数	地上23階 地下4階

3 渋谷駅桜丘口地区 (Shibuya Sakura Stage)

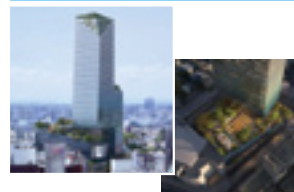
2023年11月竣工予定



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30階 地下1階 C街区 地上4階

4 Shibuya Upper West Project

2027年度竣工予定



事業主体	東急(株)、L Catterton Real Estate、(株)東急百貨店
用途	リテール、ホテル、レジデンス等
階数	地上36階 地下4階

TOKYU REITは再開発が進行する「Greater SHIBUYA(広域渋谷圏)」^(注)に16物件を保有

取得価額: 1,303億円 鑑定評価額: 1,784億円



(注)渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

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

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

* 写真は①は渋谷スクランブルスクエア、②は渋谷二丁目17地区市街地再開発組合、③は東急不動産(株)より提供、④の出現は以下の通りです。Image by Proloog/Copyright:Snøhetta 提供:東急株式会社

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

有利子負債残高	1,045億円
長期固定比率	100.0%
平均残存年数	4.77年
コミットメントライン	180億円(注)

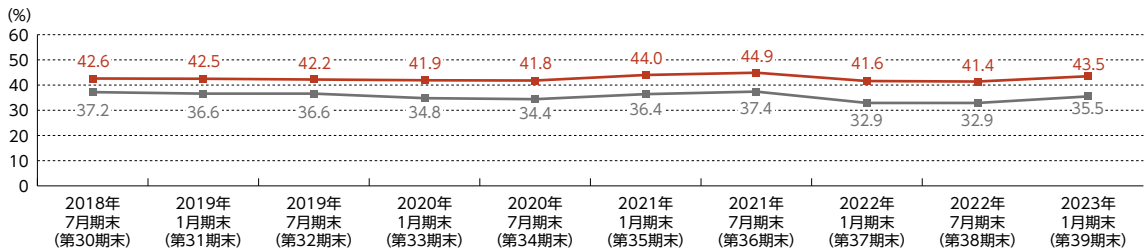
(注) コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで随時借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。
なお、2023年1月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

格付の状況

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

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。



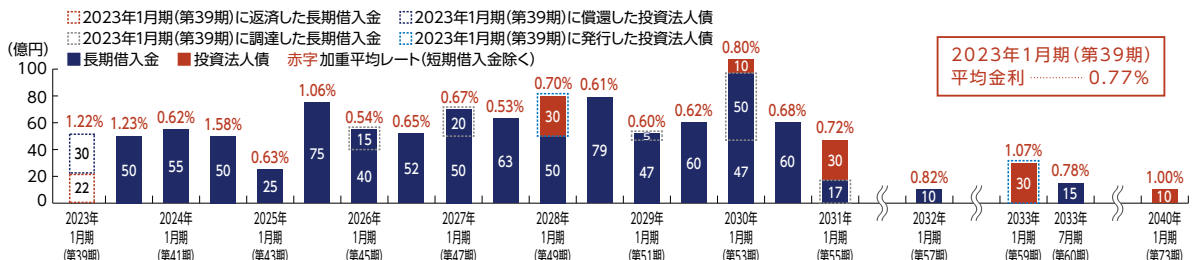
■ 期末総資産LTV: 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

■ 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 35 期	第 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 期	
			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)	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日 (184日)	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日 (181日)	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日 (184日)	
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	8,611	8,066	11,641	8,671	11,321
		営業利益	百万円	4,538	3,981	7,481	4,732	7,331
		経常利益	百万円	4,084	3,540	7,072	4,340	6,885
		当期純利益	百万円	4,083	3,540	7,071	4,339	6,885
	事業収支	不動産賃貸事業収益	(a)(注1) 百万円	7,845	8,059	6,934	6,637	6,736
		不動産賃貸事業費用	(b) 百万円	3,221	3,241	3,131	3,065	3,008
		(うち減価償却費等)	(c)(注2) 百万円	(1,001)	(1,030)	(968)	(824)	(863)
		賃貸NOI (Net Operating Income)	(a)-(b)+(c) 百万円	5,626	5,848	4,771	4,395	4,591
	資金収支	FFO (Funds from Operation)	(d)(注3) 百万円	4,319	4,570	3,332	3,129	3,163
		資本的支出額	(e) 百万円	607	513	417	2,379	375
AFFO (Adjusted Funds from Operation)		(d)-(e) 百万円	3,712	4,057	2,915	750	2,788	
財産等の状況	貸借対照表	総資産額	(f) 百万円	231,090	235,035	226,847	224,636	239,993
		(対前期比)	%	(5.0)	(1.7)	(△3.5)	(△1.0)	(6.8)
		有利子負債額	(g)(注4) 百万円	101,600	105,600	94,400	93,000	104,500
		純資産額	(h) 百万円	115,663	115,527	119,059	119,537	122,507
	(対前期比)	%	(0.5)	(△0.1)	(3.1)	(0.4)	(2.5)	
	ポートフォリオ	出資総額	百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479
		不動産等の取得価額	(注5) 百万円	242,614	248,614	232,509	232,451	247,641
		不動産等の貸借対照表計上額	(注5) 百万円	225,085	230,620	217,976	217,720	233,453
		不動産等の期末算定価額	(i)(注5) 百万円	306,780	313,250	304,110	307,150	321,480
		期末物件数	件	33	34	32	31	31
総賃貸可能面積		(注6) m ²	221,411.04	223,691.34	149,024.77	155,157.45	170,499.25	
その他	分配	分配総額	百万円	3,675	3,539	3,861	3,915	3,949
		配当性向	%	90.0	100.0	54.6	90.2	57.4
	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	118,313	118,174	121,787	122,276	125,314
		1口当たり分配金額	円	3,760	3,621	3,950	4,005	4,040
		総資産経常利益率 (年換算)	(注7) %	3.6	3.1	6.1	3.9	5.9
		自己資本利益率 (年換算)	(注8) %	7.0	6.2	12.0	7.3	11.3
		自己資本比率	(h)/(f) %	50.1	49.2	52.5	53.2	51.0
		(対前期増減)	(△2.2)	(△0.9)	(3.3)	(0.7)	(△2.2)	
		期末総資産有利子負債比率	(g)/(f) %	44.0	44.9	41.6	41.4	43.5
期末算定価額有利子負債比率	(g)/(i) %	33.1	33.7	31.0	30.3	32.5		
期中平均投資口価格	(注9) 円	147,909	189,045	190,881	188,278	202,419		

(注1) 「不動産賃貸事業収益」には資産受入益 (第35期1百万円、第37期5百万円、第38期10百万円) 及び工事負担金受入額 (第36期6百万円) は含んでいません。

(注2) 「減価償却費等」には固定資産除却損 (第35期5百万円、第36期2百万円、第37期13百万円、第38期3百万円、第39期2百万円) を含んでいます。

(注3) 当期純利益+減価償却費等+その他不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益-不動産等交換差益-資産受入益
なお、その他不動産関連償却は発生していません。

(注4) 短期借入金+1年内返済予定の長期借入金+長期借入金+1年内償還予定の投資法人債+投資法人債

(注5) 不動産信託受益権については、総資産から当該不動産信託受益権の資産の一部である金銭等を差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6) 「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7) 経常利益 / { (期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2 } × 365 ÷ 運用日数

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

(注9) 本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) 不動産投資信託証券市場における期中平均価格 (終値) です。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資環境

当期の国内景気は、一部に弱さがみられるものの緩やかに持ち直しています。

首都圏経済について、個人消費は、物価上昇の影響がみられるものの、百貨店販売額、スーパー販売額、コンビニエンスストア販売額などが前年を上回っているほか、宿泊や飲食サービスなどは持ち直しており、全体として緩やかに持ち直しています。雇用情勢では、有効求人倍率は上昇し、新規求人数は横ばいとなるなど、完全失業率は改善しており、緩やかに改善しつつあります。

東京圏の人口動態については、2022年1月から12月までの間において、9万人超の転入超過（※）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、東京23区のオフィス市場は、空室率が小幅に低下しています。新規供給が限定的な中、オフィス環境改善を志向する企業の増加も影響し、グレードアップや立地改善のための移転、拡張移転による空室消化が進んでいます。オフィス賃料は、湾岸エリアや大口の募集床を抱えるビルを中心に需要獲得のための賃料調整が続いているものの、下落幅が縮小しほぼ横ばいで推移しています。

商業施設賃貸市場は、3年ぶりに行動制限のないクリスマス、年末年始となり外出需要が高まったことや、全国旅行支援で観光客が増えたことによって来館者数・売上を伸ばしたSCが多く見られました。百貨店は、回復途上にあるものの、東京都心に立地する百貨店では人の流れの回復に伴ってコロナ前を上回る販売額となっています。一方、生活必需品の値上げが個人消費回復の阻害要因となり消費者心理は依然として弱含みの状況にあります。

不動産売買市場は、国内投資家や海外投資家の投資額は増加したものの、J-REITの投資額は減少し、2022年の総投資額は2021年比で2%減少しています。

日銀の金融政策の一部変更を受けて金利は上昇しているものの、海外と比較して利回りスプレッドは高く、国内優良物件に対する不動産投資家の積極的な投資姿勢が継続していることから、期待利回りは過去最低水準で推移しています。

② 運用実績

a. 物件取得、売却及び運用管理

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

当期においては、2022年11月30日に東急銀座二丁目ビルを譲渡しました。また、2023年1月31日に二子玉川ライズの共有持分を取得しました。

当期末現在の本投資法人が保有する31物件の取得価額合計は2,476億4千1百万円、総賃貸可能面積は170,499.25㎡、期末算定価額の合計は3,214億8千万円となりました。

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880億2千6百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して0.2%の下落となりました。また、期末の空室率は前期末の8.8%から5.4ポイント減少し3.4%となりました。

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

b. 利益相反対策

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

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

（注）「利害関係者」とは以下の i から iv 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㈱」といいます。）
- ii. 東急㈱の子会社
- iii. 東急㈱又は東急㈱の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
- iv. 東急㈱の関連会社

なお、資産運用会社は、2023年1月31日付で資産運用会社の運用ガイドライン及び利害関係者取引規程を改定しました。これにより、利害関係者の範囲を上記に変更しています。以下同じです。

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、特定資産の取得資金等へ充当することを目的として長期借入金85億円の借入れ及び投資法人債30億円の発行を行ったほか、当期に償還期限が到来した投資法人債の償還資金に充当することを目的として投資法人債30億円を発行しました。また、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22億円の借換を行いました。

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）を設定しております。当期末現在の有利子負債残高は1,045億円（投資法人債残高110億円、長期借入金残高935億円（1年内返済予定の長期借入金105億円を含みます。））、当期における加重平均利率は、0.77%（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 35 期	第 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 期
決算年月	2021年1月	2021年7月	2022年1月	2022年7月	2023年1月
最 高	168,000	209,700	201,500	199,000	216,800
最 低	128,600	163,700	177,800	177,000	193,000

(4) 分配金等の実績

当期は、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）に基づき、2022年11月30日に譲渡した「東急銀座二丁目ビル」の譲渡益45億8千5百万円のうち、29億3千5百万円を「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てます。よって、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,040円となりました。

期 別		第 35 期	第 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 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	自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日
当期末処分利益総額	千円	4,083,154	3,540,001	7,071,423	4,339,554	6,885,549
利益留保額	千円	407,378	112	3,209,903	424,266	2,936,045
金銭の分配金総額	千円	3,675,776	3,539,889	3,861,520	3,915,288	3,949,504
(1口当たり分配金)	円	(3,760)	(3,621)	(3,950)	(4,005)	(4,040)
うち利益分配金総額	千円	3,675,776	3,539,889	3,861,520	3,915,288	3,949,504
(1口当たり利益分配金)	円	(3,760)	(3,621)	(3,950)	(4,005)	(4,040)
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、ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待されますが、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響や中国における感染拡大の影響に十分注意する必要があります。

このような見通しのなか、不動産賃貸市場においては、新型コロナウイルスの感染拡大がピークアウトしたことでオフィス回帰は緩やかに進んでいますが、需要は未だ回復途上にあります。さらに、今後3年間の東京のオフィス市場は、過去10年平均より約3割多い新規供給を控えていることから、今後は空室率の再上昇が見込まれます。

不動産売買市場においては、日本の金融政策の行方が予断を許さないなかで、ある程度の金利上昇を前提としながらも、依然と

して投資家の積極的な姿勢は維持されていますが、今後、金利がさらに上昇した場合は、価格や利回りの見方に慎重になる投資家が増える可能性があります。

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まいります。

(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)の子会社

(ハ) 東急(株)又は東急(株)の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

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まいります。

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まいります。

また、資産運用会社では、2022年3月に「サステナビリティ方針」を制定するとともに、全社的にサステナビリティに関する取り組みを継続的かつ組織的に推進・協議するための体制整備の一環として、サステナビリティ推進委員会を設置しました。2022年8月にはTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。TCFD提言において把握・開示が推奨されている、気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」に基づき、定性的なシナリオ分析を行い、2023年3月から本投資法人ウェブサイトにて開示しています。本投資法人はポートフォリオの価値向上と投資主価値の最大化を目指すとともに、サステナブルな社会の実現に向けた貢献を進めるべく、資産運用会社と協働して取り組みを推進してまいります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

監査報告書の日付（2023年3月15日）現在、該当事項はありません。

(参考情報)

① 規約一部変更について

2023年4月21日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、以下の通り本投資法人の規約の一部変更について議案を提出します。

(下線は変更部分です。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第2条（目的） 本投資法人は、資産を主として不動産等資産（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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づく特定資産（以下「特定資産」という。）のうち投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含む。）第105条第1号へに定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。</p>	<p>第2条（目的） 本投資法人は、資産を主として不動産等資産（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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づく特定資産（以下「特定資産」という。）のうち投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含む。）<u>以下「投信法施行規則」という。）</u>第105条第1号へに定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。</p>
<p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none">(省略)(省略)(省略)(省略)(省略)(省略) <p><u>(新設)</u></p> <p><u>(新設)</u></p>	<p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none">(現行どおり)(現行どおり)(現行どおり)(現行どおり)(現行どおり)(現行どおり) <p><u>7.本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。</u></p> <p><u>8.本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求をした投資主に対して交付する書面に記載しないことができる。</u></p>
<p>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <ol style="list-style-type: none">(省略)(1) (省略)(2) (省略) <p>(3)別紙1 2.(2)に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等</p> <p>a. <u>金融商品取引所に上場されている資産対応証券等</u> <u>金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における基準日での最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらが共に公表されている場合にはそれらの仲値）。以下同じ。）に基づき算出した価額により評価する。</u></p> <p>b. <u>上記a.以外の資産対応証券等</u> <u>a.に準じて随時、売買・換金等が可能なシステムにより取引されている場合にはそこで成立した取引価格を元に算出した価額により評価する。</u></p> <p>c. <u>上記の市場価格に基づく価額が得られない場合には合理的に算定された価額により評価する。</u></p>	<p>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <ol style="list-style-type: none">(現行どおり)(1) (現行どおり)(2) (現行どおり) <p>(3)別紙1 2.(2)に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等</p> <p><u>時価をもって評価する。ただし、市場価格のない場合は、取得原価をもって評価する。</u></p>

- d. 優先出資証券については、市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額がない場合には取得原価で評価する。
- e. 付すべき市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額は毎期同様の方法により入手するものとする。ただし、評価の精度を高める場合にはこの限りではない。
- (4)別紙1 2.(3)に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの
- a. 金融商品取引所に上場されている有価証券
金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における基準日での最終価格に基づき算出した価額により評価する。
- b. 上記a.以外の有価証券
a.に準じて随時、売買・換金等が可能なシステムにより取引されている場合にはそこで成立した取引価格を元に算出した価額により評価する。
- c. 上記の市場価格に基づく価額が得られない場合には合理的に算定された価額により評価する。
- d. 付すべき市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額は毎期同様の方法により入手するものとする。ただし、評価の精度を高める場合にはこの限りではない。
- (5) (省略)
- (6)別紙1 2.(3)c.に該当するデリバティブ取引に係る権利
- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の基準日における最終価格に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。
- b. 金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価する。市場価格に準ずる価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価する。
- c. 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用する。
- (7) (省略)
2. (省略)
3. (省略)

- (4)別紙1 2.(3)に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの
当該有価証券が満期保有目的の債券に分類される場合には、取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合には、時価をもって評価する。市場価格のない場合は、取得原価をもって評価する。
- (5) (現行どおり)
- (6)別紙1 2.(3)c.に該当するデリバティブ取引に係る権利
デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価する。ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用する。
- (7) (現行どおり)
2. (現行どおり)
3. (現行どおり)

別紙1

別紙1

資産運用の対象及び方針

1. 資産運用の基本方針

(省略)

(1) 成長性

(省略)

① 内部成長要因

(省略)

② 外部成長要因

積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上

(省略)

東急(株)等からの物件取得

本投資法人は、東急(株)等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。

なお、本規約において、東急(株)等とは、以下のa.からc.までのいずれかに掲げる者をいう。

a. 東急(株)

b. 東急(株)の連結子会社

c. 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及び特別目的事業体

③ (省略)

(2) 安定性

(省略)

(3) 透明性

(省略)

2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲

(省略)

(1) (省略)

(2) (省略)

(3) (省略)

(4) (省略)

a. (省略)

b. (省略)

c. (省略)

d. (省略)

e. (省略)

f. (省略)

g. (省略)

h. (省略)

i. (省略)

j. (省略)

k. (省略)

l. (省略)

m. (省略)

n. 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含む。）第2条第3項に定める再生可能エネルギー発電設備（ただし、不動産に該当するものを除く。）

o. (省略)

p. (省略)

(5) (省略)

資産運用の対象及び方針

1. 資産運用の基本方針

(現行どおり)

(1) 成長性

(現行どおり)

① 内部成長要因

(現行どおり)

② 外部成長要因

積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上

(現行どおり)

東急(株)等からの物件取得

本投資法人は、東急(株)等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。

なお、本規約において、東急(株)等とは、以下のa.からc.までのいずれかに掲げる者をいう。

a. 東急(株)

b. 東急(株)の子会社

c. 東急(株)又は東急(株)の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及び特別目的事業体

③ (現行どおり)

(2) 安定性

(現行どおり)

(3) 透明性

(現行どおり)

2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲

(現行どおり)

(1) (現行どおり)

(2) (現行どおり)

(3) (現行どおり)

(4) (現行どおり)

a. (現行どおり)

b. (現行どおり)

c. (現行どおり)

d. (現行どおり)

e. (現行どおり)

f. (現行どおり)

g. (現行どおり)

h. (現行どおり)

i. (現行どおり)

j. (現行どおり)

k. (現行どおり)

l. (現行どおり)

m. (現行どおり)

n. 再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含む。）第2条第2項に定める再生可能エネルギー発電設備（ただし、不動産に該当するものを除く。）

o. (現行どおり)

p. (現行どおり)

(5) (現行どおり)

現 行 規 約	変 更 案
3. 投資態度 (省略)	3. 投資態度 (現行どおり)
4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (1) (省略) (2) (省略) (3) (省略) (新設)	4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (1) (現行どおり) (2) (現行どおり) (3) (現行どおり) (4) <u>デリバティブ取引に係る権利</u> <u>上記2.(3)c.に掲げるデリバティブ取引に係る権利については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。</u>
5. 組入資産の貸付け (省略)	5. 組入資産の貸付け (現行どおり)

② 役員選任について

執行役員柏崎和義、監督役員近藤丸人及び相川高志は、2023年4月30日をもって任期満了となりますので、2023年4月21日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、執行役員1名（候補者：木村良孝）及び監督役員2名（候補者：近藤丸人、相川高志）の選任について、議案を提出します。なお、本議案において執行役員及び監督役員の任期は、本投資法人現行規約の定めにより、2023年5月1日より2年とします。

執行役員候補者は以下のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴	
木村良孝 (1963年4月17日)	1988年4月	東京急行電鉄株式会社（※）入社 交通事業部 鉄道部
	1988年11月	同 リゾート事業部
	1996年9月	株式会社裏磐梯高原東急リゾート 出向
	1997年4月	株式会社東急総合研究所 出向
	2002年2月	東京急行電鉄株式会社（※）コーポレート統括本部 経営企画室
	2005年4月	同 経営統括室 経営企画部 主幹
	2009年4月	同 グループ事業本部 事業統括部 課長
	2011年4月	同 グループ事業本部 事業統括部 統括部長
	2011年6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 監査役（非常勤）
	2011年7月	東京急行電鉄株式会社（※）グループ事業本部 第一部 統括部長
	2012年4月	同 グループ事業本部 連結事業推進部 統括部長
	2014年4月	同 経営企画室 事業戦略部 統括部長
	2014年10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 取締役（非常勤）
	2015年4月	東急グリーンシステム株式会社 取締役社長
	2019年4月	東京急行電鉄株式会社（※）経営企画室 副室長
	2020年4月	東急株式会社 経営企画室 室長
2020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取締役（非常勤）	
2022年7月	同 出向 代表取締役 執行役員副社長（現在に至る）	

（※）東京急行電鉄株式会社は2019年9月2日付で、東急株式会社に商号変更しています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 35 期	第 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 期
	2021年 1月31日現在	2021年 7月31日現在	2022年 1月31日現在	2022年 7月31日現在	2023年 1月31日現在
発行可能投資口総口数 □	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 □	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
出資総額 百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479
投資主数 人	10,585	10,162	10,190	10,116	9,793

(2) 投資法人の投資口に関する事項

2023年 1月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
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	325,712	33.32
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	147,322	15.07
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	42,889	4.39
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	16,699	1.71
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟	16,179	1.65
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟	10,958	1.12
JP MORGAN CHASE BANK 385771 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟	9,800	1.00
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	8,531	0.87
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	7,989	0.82
合 計		635,079	64.96

(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 2023年1月31日現在の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執行役員	柏崎和義	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役執行役員社長	— (注3)
監督役員	近藤丸人	近藤丸人法律事務所 所長 弁護士	3,000
	相川高志	新創監査法人 代表社員 公認会計士	3,000
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人		14,000 (注4)

(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) 投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬を加えた額を記載しています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」ということがあります。）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

2023年1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (計算・機関運営・投資口事務代行等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 農林中央金庫

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 38 期		第 39 期	
			(2022年7月31日現在)		(2023年1月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	渋谷区	11,248,756	5.0	11,230,805	4.7
		東急沿線(渋谷区除く)	2,228,132	1.0	2,220,360	0.9
		小 計	13,476,888	6.0	13,451,165	5.6
	オフィス	渋谷区	11,311,165	5.0	11,278,837	4.7
		東京都心5区(渋谷区除く)	42,951,819	19.1	38,577,442	16.1
		東急沿線(渋谷区除く)	8,407,108	3.7	8,417,164	3.5
		小 計	62,670,094	27.9	58,273,444	24.3
	住宅	東急沿線(渋谷区除く)	2,683,747	1.2	2,664,541	1.1
		小 計	2,683,747	1.2	2,664,541	1.1
	複合施設	東急沿線(渋谷区除く)	—	—	20,470,722	8.5
		小 計	—	—	20,470,722	8.5
	底地	東急沿線(渋谷区除く)	1,162,340	0.5	1,162,340	0.5
		小 計	1,162,340	0.5	1,162,340	0.5
	合 計		79,993,070	35.6	96,022,214	40.0
不動産信託受益権	商業施設	渋谷区	39,900,700	17.8	39,820,504	16.6
		東京都心5区(渋谷区除く)	4,681,851	2.1	4,673,666	1.9
		東急沿線(渋谷区除く)	3,178,035	1.4	3,179,645	1.3
		小 計	47,760,587	21.3	47,673,816	19.9
	オフィス	渋谷区	39,376,986	17.5	39,333,462	16.4
		東京都心5区(渋谷区除く)	41,408,851	18.4	41,263,363	17.2
		東急沿線(渋谷区除く)	9,181,148	4.1	9,160,330	3.8
		小 計	89,966,986	40.1	89,757,155	37.4
	合 計		137,727,574	61.3	137,430,972	57.3
	その他資産		6,915,859	3.1	6,540,463	2.7
資産総額計		224,636,504 (217,720,645)	100.0 (96.9)	239,993,650 (233,453,186)	100.0 (97.3)	

(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

2023年1月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

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)	13,391,324	4,502.93	4,502.93	100.0	11.7	商業施設
レキシントン青山	4,673,666	2,094.96	2,094.96	100.0	2.2	商業施設
TOKYU REIT表参道スクエア	5,624,380	2,669.10	2,669.10	100.0	2.7	商業施設
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,542,243	1,543.05	1,543.05	100.0	3.6	商業施設
cocoti (ココチ)	20,804,800	8,295.62	8,295.62	100.0	7.9	商業施設
CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,688,562	2,327.00	1,995.89	85.8	1.6	商業施設
TOKYU REIT下北沢スクエア	2,220,360	1,246.98	1,104.98	88.6	0.8	商業施設
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,179,645	1,231.80	1,231.80	100.0	1.2	商業施設
東急南平台町ビル	4,027,208	7,148.18	7,148.18	100.0	2.7	オフィス
東急桜丘町ビル	6,310,344	4,737.19	4,737.19	100.0	3.8	オフィス
東京日産台東ビル	3,697,377	7,877.43	7,877.43	100.0	3.1	オフィス
TOKYU REIT蒲田ビル	3,749,419	7,337.82	7,337.82	100.0	3.5	オフィス
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,785,447	10,247.06	9,883.42	96.5	5.6	オフィス
東急池尻大橋ビル	5,410,910	5,733.14	5,710.32	99.6	2.7	オフィス
麹町スクエア	8,261,743	5,409.10	5,409.10	100.0	3.3	オフィス
TOKYU REIT新宿ビル	8,692,354	6,270.68	6,270.68	100.0	4.3	オフィス
秋葉原三和東洋ビル	4,518,167	4,433.37	4,433.37	100.0	2.1	オフィス
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,283,498	5,246.68	5,246.68	100.0	4.2	オフィス
東急虎ノ門ビル	17,287,644	11,029.27	7,467.73	67.7	3.6	オフィス
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,811,996	1,790.46	1,790.46	100.0	1.3	オフィス
東急番町ビル	12,651,851	6,137.50	6,137.50	100.0	5.2	オフィス
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,613,197	1,872.61	1,872.61	100.0	1.4	オフィス
渋谷道玄坂スカイビル	5,733,129	4,136.05	3,804.38	92.0	2.6	オフィス
OKI芝浦オフィス	12,134,223	18,102.32	18,102.32	100.0	5.7	オフィス
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	5,995,339	2,299.71	2,299.71	100.0	2.0	オフィス

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産 賃貸事業 収益比率(%)	主たる 用途
青山オーバルビル	18,649,582	8,527.90	7,459.27	87.5	6.3	オフィス
目黒東山ビル	8,417,164	6,152.43	6,152.43	100.0	2.5	オフィス
メゾンピオニー都立大学	1,190,312	852.16	824.08	96.7	0.4	住宅
スタイリオフィット武蔵小杉	1,474,228	1,830.00	1,830.00	100.0	0.6	住宅
二子玉川ライズ	20,470,722	18,919.73	18,912.59	100.0	0.0	複合施設
REVE中目黒(底地)	1,162,340	497.02	497.02	100.0	0.3	底地
合 計	233,453,186	170,499.25	164,642.62	96.6	99.0	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE(コンツェ)恵比寿、TOKYU REIT下北沢スクエア、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT新宿ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急虎ノ門ビル、TOKYU REIT第2新宿ビル、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル、目黒東山ビル、メゾンピオニー都立大学、スタイリオフィット武蔵小杉、二子玉川ライズ及びREVE中目黒(底地)を除いた上記17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、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、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、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。青山オーバルビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分の一部についても信託受託者が賃借の上、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、建物全体の総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合47.5%を乗じて得た値を記載しています。また、二子玉川ライズについては、各街区の総賃貸可能面積に区分所有区画の持分を乗じて得た値を合算して記載しています。なお、他の区分所有者と共有する専有部分の一部については東急(株)及び本投資法人が賃借の上、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。

(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、青山オーバルビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分の一部についても信託受託者が賃借の上、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、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、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。また、青山オーバルビルについては、建物全体の総賃貸面積に信託受益権の準共有持分割合47.5%を乗じて得た値を記載しています。また、二子玉川ライズについては、各街区の総賃貸面積に区分所有区画の持分を乗じて得た値を合算して記載しています。なお、他の区分所有者と共有する専有部分の一部については東急(株)及び本投資法人が賃借の上、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。

(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

2023年1月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

用途	地域	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	38,000,000	13,391,324	
		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	8,290,000	5,624,380	
		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	12,700,000	6,542,243	
		cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷一丁目23番1	不動産 信託受益権	8,295.62	23,800,000	20,804,800	
		CONZE (コンツェ)恵比寿 ほか	東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5 ほか	不動産	2,327.00	5,250,000	4,688,562	
			小 計			19,337.70	88,040,000	51,051,310
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	レキシントン青山 ほか	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	6,350,000	4,673,666	
			小 計			2,094.96	6,350,000	4,673,666
	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	2,260,000	2,220,360	
		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	3,510,000	3,179,645	
			小 計			2,478.78	5,770,000	5,400,005
			合 計			23,911.44	100,160,000	61,124,982
	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	7,720,000	4,027,208
			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	12,200,000	6,310,344
			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	10,000,000	5,283,498
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	1,872.61	4,750,000	4,613,197	
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	8,450,000	5,733,129	
TOKYU REIT 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	2,299.71	6,100,000	5,995,339	
青山オーバルビル ほか		東京都渋谷区神宮前五丁目52番1 ほか	不動産 信託受益権	8,527.90	19,000,000	18,649,582		
			小 計			33,968.32	68,220,000	50,612,300
東京都心 5区 (渋谷区 除く)		東京日産台東ビル ほか	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	6,280,000	3,697,377	
		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	14,200,000	9,785,447	
		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	5,409.10	10,000,000	8,261,743	
		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	13,500,000	8,692,354	
	秋葉原三和東洋ビル ほか	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	4,433.37	6,570,000	4,518,167		
東急虎ノ門ビル ほか	東京都港区虎ノ門一丁目216番2 ほか	不動産	11,029.27	24,400,000	17,287,644			

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)
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	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	3,280,000	2,811,996
		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	16,000,000	12,651,851
		OKI芝浦オフィス	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	13,600,000	12,134,223
			小 計		71,297.19	107,830,000	79,840,805
	東急沿線 (渋谷区 除く)	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	5,950,000	3,749,419
		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	5,733.14	6,360,000	5,410,910
		目黒東山ビル	東京都目黒区東山一丁目1316番1 ほか	不動産	6,152.43	8,330,000	8,417,164
			小 計		19,223.39	20,640,000	17,577,494
			合 計		124,488.90	196,690,000	148,030,600
	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	1,400,000
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	1,640,000	1,474,228
			小 計		2,682.16	3,040,000	2,664,541
			合 計		2,682.16	3,040,000	2,664,541
複 合 施 設	東急沿線 (渋谷区 除く)	二子玉川ライズ	東京都世田谷区玉川二丁目5000番 2 ほか	不動産	18,919.73	20,400,000	20,470,722
			小 計		18,919.73	20,400,000	20,470,722
			合 計		18,919.73	20,400,000	20,470,722
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	1,190,000	1,162,340
			小 計		497.02	1,190,000	1,162,340
			合 計		497.02	1,190,000	1,162,340
		総 合 計		170,499.25	321,480,000	233,453,186	

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

(注2)「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫、住宅及び土地の契約書及び図面上の合計面積(共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産を一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、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、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、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。青山オーバルビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分の一部についても信託受託者が賃借の上、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、建物全体の総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合47.5%を乗じて得た値を記載しています。また、二子玉川ライズについては、各街区の総賃貸可能面積に区分所有区画の持分を乗じて得た値を合算して記載しています。なお、他の区分所有者と共有する専有部分の一部については東急(株)及び本投資法人が賃借の上、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。

(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 38 期				第 39 期			
			自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日				自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日			
			期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
商業 施設	渋谷区	QFRONT (キューフロント)	2	100.0	774,149	11.7	2	100.0	787,807	11.7
		TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	170,229	2.6	4	100.0	183,901	2.7
		TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	251,280	3.8	2	100.0	245,630	3.6
		cocoti (ココチ)	13	93.2	625,681	9.4	15	100.0	534,389	7.9
		CONZE (コンツェ)恵比寿	7	85.8	105,250	1.6	7	85.8	109,890	1.6
		小 計	28	95.4	1,926,590	29.0	30	98.3	1,861,618	27.6
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	レキシントン青山	7	100.0	145,107	2.2	7	100.0	147,995	2.2
		小 計	7	100.0	145,107	2.2	7	100.0	147,995	2.2
	東急沿線 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT下北沢スクエア	9	100.0	48,249	0.7	8	88.6	51,999	0.8
		TOKYU REIT自由が丘スクエア	5	100.0	79,206	1.2	5	100.0	80,716	1.2
		小 計	14	100.0	127,455	1.9	13	94.3	132,715	2.0
合 計	49	96.3	2,199,153	33.1	50	98.0	2,142,329	31.8		
オフィ ス	渋谷区	東急南平台町ビル	1	100.0	179,547	2.7	1	100.0	179,395	2.7
		東急桜丘町ビル	2	100.0	250,024	3.8	2	100.0	254,163	3.8
		TOKYU REIT渋谷Rビル	12	100.0	275,675	4.2	12	100.0	283,027	4.2
		TOKYU REIT恵比寿ビル	8	100.0	71,546	1.1	8	100.0	92,766	1.4
		渋谷道玄坂スカイビル	7	82.9	253,254	3.8	8	92.0	174,009	2.6
		TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	9	100.0	120,241	1.8	8	100.0	132,660	2.0
		青山オーバルビル	24	96.6	340,225	5.1	25	87.5	424,562	6.3
	小 計	63	97.1	1,490,515	22.5	64	95.9	1,540,585	22.9	
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	東京日産台東ビル	17	100.0	204,868	3.1	17	100.0	210,686	3.1
		TOKYU REIT虎ノ門ビル	9	96.5	374,151	5.6	9	96.5	375,891	5.6
		赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	—	—	24,248	0.4	—	—	—	—
		麴町スクエア	7	91.9	199,113	3.0	8	100.0	223,671	3.3
		TOKYU REIT新宿ビル	8	88.1	287,962	4.3	8	100.0	290,359	4.3
		秋葉原三和東洋ビル	5	74.9	157,668	2.4	7	100.0	142,638	2.1
東急銀座二丁目ビル		2	100.0	161,933	2.4	—	—	65,911	1.0	

用途	地域	不動産等の名称等	第 38 期				第 39 期			
			自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日				自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日			
			期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
オフィス	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	東急虎ノ門ビル	4	39.9	101,772	1.5	8	67.7	239,509	3.6
		TOKYU REIT第2新宿ビル	2	100.0	82,483	1.2	2	100.0	85,587	1.3
		東急番町ビル	8	100.0	346,984	5.2	8	100.0	352,158	5.2
		OKI芝浦オフィス	1	100.0	385,802	5.8	1	100.0	387,054	5.7
		小 計	63	87.6	2,326,989	35.1	68	94.5	2,373,470	35.2
	東急沿線 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT浦田ビル	5	100.0	236,054	3.6	5	100.0	237,019	3.5
		東急池尻大橋ビル	4	81.0	180,465	2.7	6	99.6	180,606	2.7
		目黒東山ビル	10	77.0	109,991	1.7	13	100.0	169,571	2.5
	小 計	19	87.0	526,512	7.9	24	99.9	587,197	8.7	
	合 計	145	90.0	4,344,017	65.5	156	95.7	4,501,253	66.8	
住宅	東急沿線 (渋谷区 除く)	メゾンピオニー都立大学	26	100.0	27,235	0.4	25	96.7	28,905	0.4
		スタイリオフィット武蔵小杉	1	100.0	39,096	0.6	1	100.0	39,096	0.6
	小 計	27	100.0	66,331	1.0	26	99.0	68,001	1.0	
	合 計	27	100.0	66,331	1.0	26	99.0	68,001	1.0	
複合施設	東急沿線 (渋谷区 除く)	二子玉川ライズ	—	—	—	—	144	100.0	3,115	0.0
		小 計	—	—	—	—	144	100.0	3,115	0.0
	合 計	—	—	—	—	144	100.0	3,115	0.0	
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	OKIシステムセンター (底地)	—	—	6,217	0.1	—	—	—	—
		小 計	—	—	6,217	0.1	—	—	—	—
	合 計	1	100.0	27,628	0.4	1	100.0	21,410	0.3	
総 合 計	222	91.2	6,637,131	100.0	377	96.6	6,736,111	100		

(注1)「期末テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。また、QFRONT（キューフロント）については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナント（東急株）を含んでいます。東京日産台東ビル及びメゾンピオニー都立大学のテナント数には、住居部分の賃借人を含んでいます。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います。二子玉川ライズについては、同一テナントが異なる街区・用途の区画に入居している場合、テナント数では別テナントとして集計しています。

(注2)「稼働率」は、期末の総賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3)「稼働率」及び「対不動産賃貸事業収益比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

(4) その他資産の状況

2023年1月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

本投資法人は、海外不動産への投資は行いません。

4 保有不動産等の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、2023年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

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
cocoti (ココチ)	東京都 渋谷区	消防設備更新工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	42	—	—
cocoti (ココチ)	東京都 渋谷区	防火設備改修工事	自 2023年 3月 至 2023年 5月	35	—	—
TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都 港区	1階入居対応工事	自 2023年 3月 至 2023年 6月	34	—	—
東急南平台町ビル	東京都 渋谷区	エレベーター改修工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	33	—	—
秋葉原三和東洋ビル	東京都 千代田区	空調設備更新工事	自 2023年 2月 至 2023年 6月	32	—	—

(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375百万円であり、費用に区分された修繕費139百万円と合わせ、合計514百万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
cocoti (ココチ)	東京都 渋谷区	空調設備更新工事	自 2022年 9月 至 2022年10月	41
TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都 新宿区	エレベーター改修工事	自 2022年10月 至 2022年11月	31
青山オーバルビル	東京都 渋谷区	スプリンクラー更新工事	自 2022年9月 至 2023年1月	18
TOKYU REIT蒲田ビル	東京都 大田区	屋上防水改修工事	自 2022年10月 至 2022年11月	15
TOKYU REIT新宿ビル	東京都 新宿区	照明器具LED化工事	自 2022年12月 至 2022年12月	14
その他				254
合 計				375

(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 35 期	第 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 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	自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日
当期首積立金残高	99	88	105	101	180
当期積立額	608	824	573	364	418
当期積立金取崩額	618	807	577	285	503
次期繰越額	88	105	101	180	96

(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 38 期		第 39 期	
	自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日		自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	374,726		378,222	
基本報酬2	288,945		368,628	
インセンティブ報酬	—	663,672	—	746,851
資産保管手数料		16,660		16,537
一般事務委託手数料		37,390		37,184
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		149,431		175,596
合 計		873,155		982,169

(2) 借入状況

2023年1月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
長期 借入金	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)(注3)
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年2月25日	5,000,000	5,000,000	1.57750	2024年2月25日			無担保・無保証 (注2)
	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月25日	5,000,000	5,000,000	1.26125	2025年6月25日			
	株式会社みずほ銀行	2015年11月11日	1,700,000	—	0.89250	2022年11月11日			無担保・無保証 (注2)(注3)
	大同生命保険株式会社	2015年12月25日	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			無担保・無保証 (注2)(注3)
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年6月27日	500,000	500,000	0.45630	2023年6月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年5月25日	1,000,000	1,000,000	0.62116	2023年11月25日			無担保・無保証 (注2)
	株式会社みずほ銀行	2017年6月27日	2,000,000	2,000,000	0.61773	2023年12月27日			
	農林中央金庫	2017年7月25日	1,000,000	1,000,000	0.63573	2024年1月25日			無担保・無保証 (注2)(注3)
	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			無担保・無保証 (注2)
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月26日	2,500,000	2,500,000	0.62827	2024年9月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2,500,000	2,500,000	0.65250	2025年3月26日			
	日本生命保険相互会社	2018年4月10日	1,500,000	1,500,000	0.60000	2023年10月10日			無担保・無保証 (注2)(注3)
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月25日	500,000	500,000	0.68569	2025年12月25日			
	第一生命保険株式会社	2018年7月31日	2,000,000	2,000,000	0.90260	2028年7月31日			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			無担保・無保証 (注2)
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	2028年2月29日				
株式会社三菱UFJ銀行	2019年8月29日	1,400,000	1,400,000	0.46876					

区分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要				
									借入先			
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月19日	2,000,000	2,000,000	0.55395	2028年2月29日	期限一括	借換資金	無担保・無保証 (注2)			
	株式会社みずほ銀行	2019年12月25日	500,000	500,000	0.64089	2028年12月25日						
	第一生命保険株式会社	2020年1月27日	1,000,000	1,000,000	0.82000	2032年1月27日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年6月25日	1,500,000	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						
	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						
	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	1,000,000	0.48880	2028年6月25日						
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	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	1,000,000	0.47000	2028年7月31日						
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000	0.61130	2030年7月30日						
	第一生命保険株式会社		1,500,000	1,500,000	0.78000	2033年7月29日						
	株式会社みずほ銀行	2021年10月22日	800,000	800,000	0.64577	2029年4月22日						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600,000	1,600,000	0.63943							
	三井住友信託銀行株式会社		1,600,000	1,600,000	0.64830							
	三井住友信託銀行株式会社	2021年12月27日	3,500,000	3,500,000	0.51005	2025年12月27日				期限一括	借換資金	無担保・無保証 (注2)
	日本生命保険相互会社	2022年1月31日	1,500,000	1,500,000	0.60055	2027年7月31日						
	みずほ信託銀行株式会社	2022年2月25日	500,000	500,000	0.56880	2026年2月25日						
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000	0.78815	2030年2月25日						
	三井住友信託銀行株式会社	2022年5月25日	3,000,000	3,000,000	0.62630	2026年5月25日						
	三井住友信託銀行株式会社	2022年7月27日	2,000,000	2,000,000	0.62329	2027年1月27日						
信金中央金庫	2,000,000		2,000,000	0.77489	2030年1月27日							
三井住友信託銀行株式会社	2022年8月5日	—	1,500,000	0.56282	2026年1月30日	(注4)						
株式会社みずほ銀行	2022年11月11日	—	1,700,000	1.10315	2030年11月11日	借換資金						
大同生命保険株式会社	2022年12月26日	—	500,000	0.91500	2028年12月26日	(注4)						
三井住友海上火災保険株式会社	2023年1月30日	—	1,000,000	0.81130	2027年1月30日							

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	2023年1月30日	—	1,000,000	0.81130	2027年1月30日	期限 一括	(注4)	無担保・無保証 (注2)	
		信金中央金庫	—	950,000	0.97750				2030年1月30日
		株式会社山形銀行	—	480,000					
		株式会社七十七銀行	—	480,000					
		株式会社関西みらい銀行	—	480,000					
		株式会社京都銀行	—	240,000					
		株式会社常陽銀行	—	480,000					
		株式会社千葉銀行	—	240,000					
		株式会社西日本シティ銀行	—	700,000					
		株式会社八十二銀行	—	950,000					
株式会社福岡銀行									
小 計		85,000,000	93,500,000						
合 計		85,000,000	93,500,000						

(注1) 「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

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

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

(注4) 資金使途は不動産等の取得及びその付帯費用です。

(3) 投資法人債の状況

2023年1月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘 柄	発行年月日	当期首 残高	当期末 残高	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘 要
第3回無担保投資法人債	2012年10月22日	3,000,000	—	1.47000	2022年10月21日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注1)
第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			
第9回無担保投資法人債 (グリーンbond)	2022年10月14日	—	3,000,000	0.36000	2027年10月14日			
第10回無担保投資法人債 (グリーンbond)	2023年1月23日	—	3,000,000	1.07400	2033年1月21日			
合 計		8,000,000	11,000,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 資金使途は不動産等の取得及びその付帯費用です。

(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	取得価格 (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (注1)	帳簿価額	売却損益 (注2)
不動産 信託受益権	東急銀座二丁目ビル	—	—	2022年 11月30日	8,970,000	4,271,148	4,585,843
不動産	二子玉川ライズ	2023年 1月31日	20,200,000	—	—	—	—

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

(注2)「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

(単位：千円)

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	取得価格 又は譲渡価格 (注1)	不動産 鑑定評価額	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	不動産 信託受益権	東急銀座二丁目ビル	2022年 11月30日	8,970,000	6,490,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 7月31日
取得	不動産	二子玉川ライズ	2023年 1月31日	20,200,000	20,400,000	大和不動産鑑定 株式会社	2022年 8月1日

(注1)「取得価格又は譲渡価格」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は、以下の通りです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	20,200,000千円	8,970,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東急不動産株式会社	20,200,000千円 (100.0%)	—
合 計	20,200,000千円 (100.0%)	—

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

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
水道光熱費	539,285	株式会社東急パワーサプライ	190,438	35.3
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	407,341	株式会社東急コミュニティー	165,136	40.5
		東急プロパティマネジメント株式会社	67,111	16.5
その他賃貸事業費用	268,487	東急プロパティマネジメント株式会社	22,681	8.4
		株式会社東急モールズデベロップメント	2,898	1.1
		イツツ・コミュニケーションズ株式会社	970	0.4
		渋谷地下街株式会社	840	0.3
		株式会社東急コミュニティー	76	0.0
		東急ライフィア株式会社	23	0.0
プロパティ・マネジメント 報酬	155,153	東急プロパティマネジメント株式会社	125,962	81.2
		株式会社東急コミュニティー	26,188	16.9
		東急住宅リース株式会社 (注3)	2,702	1.7
		東急株式会社	300	0.2
損害保険料	7,503	東急保険コンサルティング株式会社	7,503	100.0

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

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等である東急プロパティマネジメント株式会社及び株式会社東急コミュニティーを經由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ87,869千円及び30,388千円です。

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

東急リニューアル株式会社	119,376千円
東急プロパティマネジメント株式会社	20,890千円
東急建設株式会社	9,775千円
株式会社東急コミュニティー	9,365千円
株式会社東急Re・デザイン (注3)	3,339千円
東急株式会社	193千円
東急ライフィア株式会社	30千円

(注3) 2023年1月31日付の利害関係者の範囲の変更により、同日以降、利害関係者には該当しませんが、当期のすべての取引について記載しています。

(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。

なお、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の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

(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
2022年11月25日	募集投資法人債を引き受ける者の募集その他の投資法人債に関する一般事務の委託に係る件	同日付で決議された募集投資法人債を引き受ける者の募集に係る包括決議に伴い、今後募集される募集投資法人債に係る一般事務の委託先等を執行役員に一任することが承認されました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(4) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(5) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未滿の数値について、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) (2022年 7月31日)	当 期 (2023年 1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,087,864	2,430,791
信託現金及び信託預金	2,082,640	2,344,399
営業未収入金	128,491	117,018
前払費用	42,637	48,330
未収消費税等	338,713	321,454
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	74,069	17,447
流動資産合計	5,772,923	5,297,949
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,380,721	22,257,067
減価償却累計額	△5,658,727	△5,197,486
建物 (純額)	11,721,994	17,059,581
構築物	215,095	217,066
減価償却累計額	△92,169	△89,685
構築物 (純額)	122,925	127,380
機械及び装置	179,132	137,140
減価償却累計額	△102,999	△65,207
機械及び装置 (純額)	76,132	71,932
工具、器具及び備品	128,823	131,107
減価償却累計額	△80,890	△80,479
工具、器具及び備品 (純額)	47,932	50,628
土地	68,011,581	78,711,122
建設仮勘定	12,504	1,569
信託建物	32,382,241	32,574,175
減価償却累計額	△14,795,532	△15,291,507
信託建物 (純額)	17,586,709	17,282,668
信託構築物	335,522	335,985
減価償却累計額	△230,183	△237,506
信託構築物 (純額)	105,338	98,478
信託機械及び装置	962,774	973,163
減価償却累計額	△894,578	△901,608
信託機械及び装置 (純額)	68,195	71,555
信託工具、器具及び備品	271,823	277,037
減価償却累計額	△237,924	△242,471
信託工具、器具及び備品 (純額)	33,898	34,566
信託土地	119,930,211	119,930,211
信託建設仮勘定	3,019	13,304
有形固定資産合計	217,720,444	233,452,999
無形固定資産		
その他	661	-
信託その他無形固定資産	200	187
無形固定資産合計	861	187
投資その他の資産		
敷金及び保証金	208,841	211,868
信託差入敷金及び保証金	632,273	613,766
長期前払費用	58,242	45,948
繰延税金資産	20	6
その他	213,933	310,625
投資その他の資産合計	1,113,312	1,182,215
固定資産合計	218,834,618	234,635,402
繰延資産		
投資法人債発行費	28,962	60,298
繰延資産合計	28,962	60,298
資産合計	224,636,504	239,993,650

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (2022年 7月31日)	当 期 (2023年 1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,076,301	814,135
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	7,200,000	10,500,000
未払金	349,971	448,442
未払費用	82,184	88,929
未払法人税等	1,035	735
前受金	1,083,277	1,117,302
預り金	30,137	42,706
その他	6,410	5,781
流動負債合計	12,829,318	13,018,033
固定負債		
投資法人債	5,000,000	11,000,000
長期借入金	77,800,000	83,000,000
預り敷金及び保証金	3,514,961	4,327,099
信託預り敷金及び保証金	5,919,158	6,103,811
その他	35,822	37,528
固定負債合計	92,269,941	104,468,440
負債合計	105,099,260	117,486,473
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	1,508,382	1,932,321
買換特例圧縮積立金	※2 3,209,900	※2 3,209,900
任意積立金合計	4,718,282	5,142,221
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,339,554	6,885,549
剰余金合計	9,057,837	12,027,771
投資主資本合計	119,537,243	122,507,177
純資産合計	※3 119,537,243	※3 122,507,177
負債純資産合計	224,636,504	239,993,650

	前 期 (参考情報)		当 期	
	(自 2022年 2月 1日)		(自 2022年 8月 1日)	
	至 2022年 7月 31日)		至 2023年 1月 31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,054,535	※1	6,241,279
その他賃貸事業収入	※1	582,595	※1	494,832
不動産等売却益	※2	2,023,609	※2	4,585,843
資産受入益		10,433		-
営業収益合計		8,671,173		11,321,954
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,065,406	※1	3,008,116
資産運用報酬		663,672		746,851
資産保管手数料		16,660		16,537
一般事務委託手数料		37,390		37,184
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		149,431		175,596
営業費用合計		3,938,561		3,990,286
営業利益		4,732,612		7,331,667
営業外収益				
受取利息		35		31
未払分配金戻入		398		618
受取保険金		107		-
還付加算金		-		810
補助金収入		3,000		504
受取補償金		-		995
営業外収益合計		3,540		2,959
営業外費用				
支払利息		331,470		336,931
投資法人債利息		37,084		29,304
投資法人債発行費償却		2,467		2,962
融資関連費用		-		57,000
その他		24,549		22,452
営業外費用合計		395,570		448,651
経常利益		4,340,582		6,885,975
税引前当期純利益		4,340,582		6,885,975
法人税、住民税及び事業税		1,041		740
法人税等調整額		△10		14
法人税等合計		1,030		754
当期純利益		4,339,551		6,885,221
前期繰越利益		3		327
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,339,554		6,885,549

投資主資本等変動計算書

前期 (参考情報) (自 2022年 2月 1日 至 2022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	買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	110,479,406	1,508,382	—	1,508,382	7,071,423	8,579,806	119,059,212	119,059,212
当期変動額								
買換特例 圧縮積立 金の積立			3,209,900	3,209,900	△3,209,900	—	—	—
剰余金の 配当					△3,861,520	△3,861,520	△3,861,520	△3,861,520
当期純利益					4,339,551	4,339,551	4,339,551	4,339,551
当期変動額 合計	—	—	3,209,900	3,209,900	△2,731,868	478,031	478,031	478,031
当期末残高	※1 110,479,406	1,508,382	3,209,900	4,718,282	4,339,554	9,057,837	119,537,243	119,537,243

当期 (自 2022年 8月 1日 至 2023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	買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	110,479,406	1,508,382	3,209,900	4,718,282	4,339,554	9,057,837	119,537,243	119,537,243
当期変動額								
圧縮積立 金の積立		423,939		423,939	△423,939	—	—	—
剰余金の 配当					△3,915,288	△3,915,288	△3,915,288	△3,915,288
当期純利益					6,885,221	6,885,221	6,885,221	6,885,221
当期変動額 合計	—	423,939	—	423,939	2,545,994	2,969,933	2,969,933	2,969,933
当期末残高	※1 110,479,406	1,932,321	3,209,900	5,142,221	6,885,549	12,027,771	122,507,177	122,507,177

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

	前 期 (参考情報)	当 期																
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~16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	2~50年	機械及び装置	2~16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>2~45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~16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	2~45年	機械及び装置	2~16年	工具、器具及び備品	2~15年
建物	2~50年																	
構築物	2~50年																	
機械及び装置	2~16年																	
工具、器具及び備品	2~15年																	
建物	2~50年																	
構築物	2~45年																	
機械及び装置	2~16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>																

	前 期 (参考情報)	当 期
	自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日
3. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準</p> <p>本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却</p> <p>不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2)水道光熱費収入</p> <p>水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は24,801千円です。</p>	<p>①収益に関する計上基準</p> <p>本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却</p> <p>不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2)水道光熱費収入</p> <p>水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>②固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は94,349千円です。</p>

	前 期 (参考情報)	当 期
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <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控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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		
(2022年 7月31日)			(2023年 1月31日)		
1. コミットメントラインの設定に関する契約 本投資法人は取引金融機関4行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。			1. コミットメントラインの設定に関する契約 本投資法人は取引金融機関4行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。		
コミットメントラインの総額	18,000,000千円		コミットメントラインの総額	18,000,000千円	
借入実行残高	一千円		借入実行残高	一千円	
差引額	18,000,000千円		差引額	18,000,000千円	
※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。			※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。		
項目	内訳		項目	内訳	
対象資産	スタイリオフィット武蔵小杉、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル、青山オーバルビル		対象資産	スタイリオフィット武蔵小杉、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル、青山オーバルビル	
発生原因と金額	2021年8月の湘南モールフィル（底地）及び2021年12月の世田谷ビジネススクエアの売却に伴う売却益 4,039,230千円		発生原因と金額	2021年8月の湘南モールフィル（底地）及び2021年12月の世田谷ビジネススクエアの売却に伴う売却益 4,039,230千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。		取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。		当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）			金額（単位：千円）		
当期積立て・取崩し前残高	3,209,900		当期積立て・取崩し前残高	3,209,900	
損益計算書における取崩し	-		損益計算書における取崩し	-	
貸借対照表残高	3,209,900		貸借対照表残高	3,209,900	
金銭の分配に係る計算書における積立て	-		金銭の分配に係る計算書における積立て	-	
金銭の分配に係る計算書における取崩し	-		金銭の分配に係る計算書における取崩し	-	
当期積立て・取崩し後残高	3,209,900		当期積立て・取崩し後残高	3,209,900	
※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			※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		
50,000千円			50,000千円		

【損益計算書に関する注記】

前 期 (参考情報)		当 期	
自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日		自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)	A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	5,107,057	賃料収入	5,298,536
共益費収入	535,634	共益費収入	530,522
月極駐車場収入	130,023	月極駐車場収入	131,580
その他賃料収入 (注1)	281,820	その他賃料収入 (注1)	280,639
計	6,054,535	計	6,241,279
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
付帯収益 (注2)	338,020	付帯収益 (注2)	435,716
その他雑収入	244,574	その他雑収入	59,115
計	582,595	計	494,832
不動産賃貸事業収益合計	6,637,131	不動産賃貸事業収益合計	6,736,111
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	360,316	水道光熱費	539,285
外注委託費	395,079	外注委託費	407,341
プロパティ・マネジメント報酬	165,618	プロパティ・マネジメント報酬	155,153
修繕費	437,902	修繕費	139,265
公租公課	642,436	公租公課	627,116
損害保険料	7,220	損害保険料	7,503
減価償却費	820,848	減価償却費	861,147
固定資産除却損	3,253	固定資産除却損	2,816
その他賃貸事業費用	232,730	その他賃貸事業費用	268,487
不動産賃貸事業費用合計	3,065,406	不動産賃貸事業費用合計	3,008,116
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,571,724	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,727,994
(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。	

前 期 (参考情報)		当 期	
自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日		自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	
※2.不動産等売却益の内訳	(単位：千円)	※2.不動産等売却益の内訳	(単位：千円)
OKIシステムセンター(底地) (共有持分割合30%)		東急銀座二丁目ビル	
不動産等売却収入	2,055,000	不動産等売却収入	8,970,000
不動産等売却原価	1,432,283	不動産等売却原価	4,271,148
その他売却費用	52,033	その他売却費用	113,008
不動産等売却益	570,683	不動産等売却益	4,585,843
赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)			
不動産等売却収入	9,820,000		
不動産等売却原価	8,263,244		
その他売却費用	103,829		
不動産等売却益	1,452,926		

【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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
※1. 発行済投資口の総口数 977,600口	※1. 発行済投資口の総口数 977,600口

【税効果会計に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
(2022年 7月31日)	(2023年 1月31日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (2022年 7月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>20</u></p> <p>繰延税金資産合計 <u>20</u></p> <p>(繰延税金資産の純額) <u>20</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (2023年 1月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>6</u></p> <p>繰延税金資産合計 <u>6</u></p> <p>(繰延税金資産の純額) <u>6</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 31.46</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 $\triangle 28.38$</p> <p>その他 <u>$\triangle 3.06$</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.02</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 31.46</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 $\triangle 18.04$</p> <p>買換特例圧縮積立金繰入額 $\triangle 13.41$</p> <p>その他 <u>0.01</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.01</u></p>

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。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。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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日

当 期

自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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

2022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、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「営業未収入金」、「営業未払金」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,015,753	15,753
(2) 1年内返済予定の長期借入金	7,200,000	7,242,033	42,033
(3) 投資法人債	5,000,000	4,756,151	△243,848
(4) 長期借入金	77,800,000	77,742,214	△57,785
負債計	93,000,000	92,756,153	△243,846

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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

2023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、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「営業未収入金」、「営業未払金」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,520,675	20,675
(2) 投資法人債	11,000,000	10,592,982	△407,017
(3) 長期借入金	83,000,000	81,709,244	△1,290,755
負債計	104,500,000	102,822,902	△1,677,097

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

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

前 期 (参考情報)

自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日

(注2) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資法人債	3,000,000	—	—
長期借入金	7,200,000	10,500,000	10,000,000
合 計	10,200,000	10,500,000	10,000,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	5,000,000
長期借入金	9,200,000	11,300,000	36,800,000
合 計	9,200,000	11,300,000	41,800,000

当 期

自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日

(注2) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資法人債	—	—	—
長期借入金	10,500,000	7,500,000	13,000,000
合 計	10,500,000	7,500,000	13,000,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	3,000,000	8,000,000
長期借入金	12,200,000	11,300,000	39,000,000
合 計	12,200,000	14,300,000	47,000,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (参考情報)				当 期			
自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日				自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日			
<p>本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域(注1)に立地する賃貸オフィスビル、賃貸商業施設、賃貸住宅、そのいずれかを含む複合施設(土地を含む)を所有しています。これら賃貸等不動産の当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。</p>				<p>本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域(注1)に立地する賃貸オフィスビル、賃貸商業施設、賃貸住宅、そのいずれかを含む複合施設(土地を含む)を所有しています。これら賃貸等不動産の当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。</p>			
(単位：千円)				(単位：千円)			
貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)	貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)
当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高		当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	
217,976,679	△256,034	217,720,645	307,150,000	217,720,645	15,732,541	233,453,186	321,480,000
<p>(注1)「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地(池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等)と区分しています。</p> <p>また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域(渋谷区)及びその他東急沿線地域(東京都(品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市)、神奈川県横浜市(港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区)、神奈川県川崎市(中原区、高津区、宮前区)、神奈川県大和市)と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。</p>				<p>(注1)「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地(池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等)と区分しています。</p> <p>また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域(渋谷区)及びその他東急沿線地域(東京都(品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市)、神奈川県横浜市(港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区)、神奈川県川崎市(中原区、高津区、宮前区)、神奈川県大和市)と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。</p>			
<p>(注2) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。</p>				<p>(注2) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。</p>			
<p>(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は目黒東山ビル(8,417,200千円)の取得及び東急虎ノ門ビル(1,602,394千円)の増築並びに赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)の設備更新・商品化工事等の資本的支出(777,158千円)によるものであり、主な減少額は赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(8,263,244千円)、OKIシステムセンター(底地)の共有持分割合30%(1,432,283千円)の譲渡及び減価償却費(820,055千円)の計上並びに東急虎ノ門ビル増築に係る建設仮勘定(555,831千円)の取崩しによるものです。</p>				<p>(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は二子玉川ライズ(20,492,435千円)の取得によるものであり、主な減少額は東急銀座二丁目ビル(4,271,148千円)の譲渡及び減価償却費(860,486千円)の計上によるものです。</p>			
<p>(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「注記表〔損益計算書に関する注記〕」に記載の通りです。</p>				<p>(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「注記表〔損益計算書に関する注記〕」に記載の通りです。</p>			

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（参考情報）（自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年 8月 1日 至 2023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 (注1)	東急不動産 株式会社	不動産業	－	不動産の購入	20,200,000	－	－

(注1) 利害関係者との取引条件の決定については、本投資法人の自主ルールである利益相対策ルールに基づき決定しています。なお、「利害関係者」とは以下の i から iv までのいずれかに掲げる者をいいます。

- i. 東急(株)
- ii. 東急(株)の子会社
- iii. 東急(株)又は東急(株)の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
- iv. 東急(株)の関連会社

(注2) 2023年 1月 31日付で利害関係者の範囲を（注1）の範囲に変更していますが、変更前の範囲に基づき集計しています。

なお、変更前の利害関係者の範囲は以下の通りです。

- 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

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (参考情報)		当 期	
自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日		自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	
1口当たり純資産額	122,276円	1口当たり純資産額	125,314円
1口当たり当期純利益	4,438円	1口当たり当期純利益	7,042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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
当期純利益 (千円)	4,339,551	6,885,221
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)	4,339,551	6,885,221
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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
<p>1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報</p> <p>顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。</p> <p>なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入(「その他賃貸事業収入」のうち「付帯収益」)が該当します。</p> <p>2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報</p> <p>重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載の通りです。</p> <p>3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報</p> <p>(1) 契約資産および契約負債の残高等</p> <p>契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の前受金(期首残高982,000千円)です。</p> <p>契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。</p> <p>なお、期首残高982,000千円は、当期において取り崩されていません。</p> <p>(2) 残存履行義務に配分した取引価格</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。</p>	<p>1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報</p> <p>顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。</p> <p>なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入(「その他賃貸事業収入」のうち「付帯収益」)が該当します。</p> <p>2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報</p> <p>重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載の通りです。</p> <p>3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報</p> <p>(1) 契約資産および契約負債の残高等</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>(2) 残存履行義務に配分した取引価格</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。</p>

【その他の注記】

前 期 (参考情報)	当 期																								
自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日																								
—	<p>投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">項目</th> <th style="text-align: center;">内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象資産</td> <td>二子玉川ライズ</td> </tr> <tr> <td>発生原因と金額</td> <td>2022年11月の東急銀座二丁目ビルの売却に伴う売却益 4,585,843千円</td> </tr> <tr> <td>取崩し方針</td> <td>税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。</td> </tr> <tr> <td>当期取崩しについての説明</td> <td>該当事項はありません。</td> </tr> <tr> <td colspan="2">金額 (単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td style="text-align: right;">2,935,995</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td style="text-align: right;">2,935,995</td> </tr> </tbody> </table>	項目	内訳	対象資産	二子玉川ライズ	発生原因と金額	2022年11月の東急銀座二丁目ビルの売却に伴う売却益 4,585,843千円	取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	金額 (単位：千円)		当期積立て・取崩し前残高	—	損益計算書における取崩し	—	貸借対照表残高	—	金銭の分配に係る計算書における積立て	2,935,995	金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	当期積立て・取崩し後残高	2,935,995
項目	内訳																								
対象資産	二子玉川ライズ																								
発生原因と金額	2022年11月の東急銀座二丁目ビルの売却に伴う売却益 4,585,843千円																								
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。																								
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。																								
金額 (単位：千円)																									
当期積立て・取崩し前残高	—																								
損益計算書における取崩し	—																								
貸借対照表残高	—																								
金銭の分配に係る計算書における積立て	2,935,995																								
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—																								
当期積立て・取崩し後残高	2,935,995																								

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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
I 当期末処分利益	4,339,554,917	6,885,549,370
II 分配金額	3,915,288,000	3,949,504,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,005)	(4,040)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	423,939,000	—
買換特例圧縮積立金繰入額	—	2,935,995,263
IV 次期繰越利益	327,917	50,107
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65条の7で定め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3,915,288,000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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める買換特例圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の概ね全額である3,949,504,000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>

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
業務執行社員 公認会計士

大田 英男

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

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2022年8月1日から2023年1月31日までの第39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意見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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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 2022年 2月 1日) (至 2022年 7月 31日)	当 期 (自 2022年 8月 1日) (至 2023年 1月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,340,582	6,885,975
減価償却費	820,848	861,147
投資法人債発行費償却	2,467	2,962
固定資産除却損	3,253	2,816
受取利息	△35	△31
支払利息	368,554	366,235
営業未収入金の増減額 (△は増加)	70,024	6,797
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△338,713	17,258
営業未払金の増減額 (△は減少)	27,900	△174,810
未払金の増減額 (△は減少)	△110,568	98,471
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△755,844	-
未払費用の増減額 (△は減少)	△7,327	7,333
前受金の増減額 (△は減少)	△945,198	32,236
預り金の増減額 (△は減少)	△31,698	14,275
有形固定資産の売却による減少額	1,432,283	4,271,148
信託有形固定資産の売却による減少額	8,263,244	-
その他	△133,393	△63,305
小計	13,006,380	12,328,511
利息の受取額	35	31
利息の支払額	△373,066	△366,824
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△829	△1,040
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,632,519	11,960,678
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	△9,464,171	△20,577,434
信託有形固定資産の取得による支出	△520,337	△376,914
敷金及び保証金の差入による支出	-	△3,027
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	771,455	1,130,084
預り敷金及び保証金の返還による支出	△241,447	△310,599
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	164,936	372,118
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△391,214	△159,129
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,680,777	△19,906,394
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	2,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	-
長期借入れによる収入	8,000,000	10,700,000
長期借入金の返済による支出	△9,400,000	△2,200,000
投資法人債の発行による収入	-	5,965,701
投資法人債の償還による支出	-	△3,000,000
分配金の支払額	△3,860,536	△3,915,298
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,260,536	7,550,402
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,308,794	△395,313
現金及び現金同等物の期首残高	7,479,299	5,170,504
現金及び現金同等物の期末残高	5,170,504	4,775,191

〔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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

前 期	当 期												
自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1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;">(2022年 7月31日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">3,087,864</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,082,640</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>5,170,504</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	3,087,864	信託現金及び信託預金	2,082,640	現金及び現金同等物	<u>5,170,504</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;">(2023年 1月31日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,430,791</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,344,399</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>4,775,191</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	2,430,791	信託現金及び信託預金	2,344,399	現金及び現金同等物	<u>4,775,191</u>
現金及び預金	3,087,864												
信託現金及び信託預金	2,082,640												
現金及び現金同等物	<u>5,170,504</u>												
現金及び預金	2,430,791												
信託現金及び信託預金	2,344,399												
現金及び現金同等物	<u>4,775,191</u>												

〔セグメント情報等に関する注記〕（参考情報）

前 期	当 期
自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1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>(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>

前 期	当 期
自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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。

(2) 有形固定資産

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。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
利害関係者(注)	751,586	不動産賃貸事業

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

- i. 東急(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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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。

(2) 有形固定資産

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。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益 (注2)	関連するセグメント名
利害関係者 (注1)	715,147	不動産賃貸事業

(注1) 「利害関係者」とは以下の i から iv までのいずれかに掲げる者をいいます。

- i. 東急(株)
- ii. 東急(株)の子会社
- iii. 東急(株)又は東急(株)の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
- iv. 東急(株)の関連会社

(注2) 2023年1月31日付で利害関係者の範囲を(注1)の範囲に変更していますが、変更前の範囲に基づき集計しています。

なお、変更前の利害関係者の範囲は以下の通りです。

- 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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2023年1月期末 (第39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	沖電気工業株式会社	電気機器	OKI芝浦オフィス	2030年3月31日	18,102.32	11.0%
2	楽天グループ株式会社	サービス	二子玉川ライズ ^(注2)	2024年3月31日 ^(注3)	12,165.27	7.4%
3	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	2031年12月31日	7,148.18	4.3%
			東急桜丘町ビル	2031年12月31日	3,878.36	2.4%
			REVE中目黒 (底地)	2068年9月26日	497.02	0.3%
			二子玉川ライズ ^(注2)	2023年3月31日 ^(注3)	260.83	0.2%
4	カルチャー・コンビニエンス・クラブ株式会社	その他金融	QFRONT (キューフロント)	2039年12月14日	4,502.93	2.7%
			二子玉川ライズ ^(注2)	2025年8月31日	907.95	0.6%
5	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT蒲田ビル	2024年9月30日 ^(注3)	4,593.33	2.8%
6	Sansan株式会社	サービス	青山オーバルビル ^(注4)	2024年12月31日 ^(注3)	3,730.65	2.3%
7	株式会社リログループ	その他金融	TOKYU REIT新宿ビル	2024年7月31日 ^(注3)	1,955.57	1.2%
			TOKYU REIT第2新宿ビル	2023年3月31日	1,683.22	1.0%
8	株式会社かんぽ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2024年4月30日 ^(注3)	3,553.89	2.2%
9	株式会社THINKフィットネス	サービス	cocoti (ココチ)	2024年11月30日	1,584.79	1.0%
			TOKYU REIT表参道スクエア	2024年4月30日	1,317.44	0.8%
10	日産ネットワークホールディングス	不動産	東京日産台東ビル	2028年9月30日	2,620.06	1.6%
賃貸面積上位10テナントの合計					68,501.81	41.6%
第39期末 (31物件) の総賃貸面積					164,642.62	100.0%

(注1)比率は、第39期末時点の31物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載しています。

(注2)二子玉川ライズの賃貸面積は、取得した区分所有区画の共有持分割合に基づく値を記載しています。

(注3)複数の賃貸区画のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しています。

(注4)青山オーバルビルのテナントは、区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分割合47.5%の賃貸面積を記載しています。

■ 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

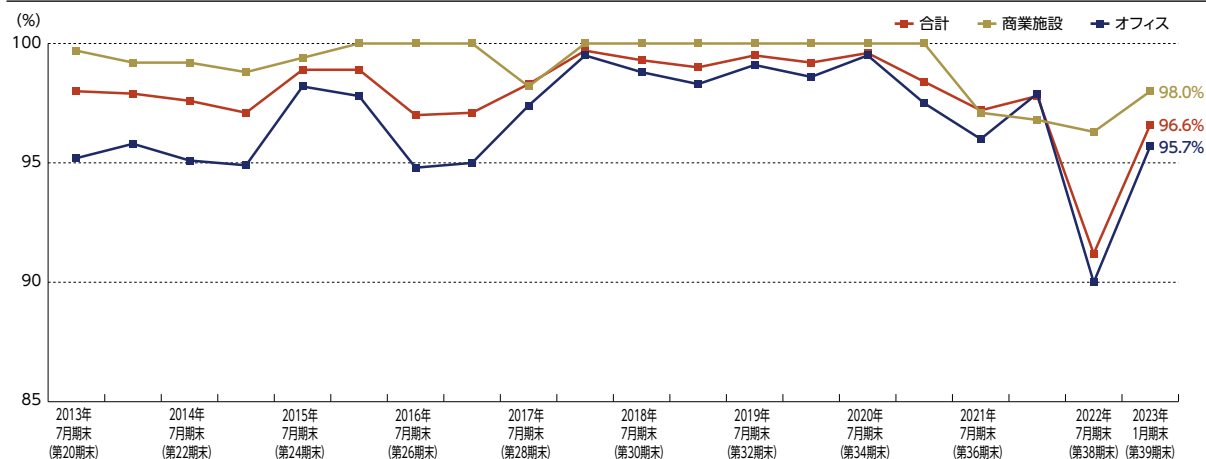
投資基準	新耐震基準 ^(注) 適合、耐震補強工事実施済又は PML15%未満	ポートフォリオPML10%以下での運用。これを超過する場合は地震保険の付保を検討
ポートフォリオ	全31物件中、29物件が新耐震基準適合 (1物件は底地のみの保有)	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオPML3.3% 地域の分散効果は薄いが、個々の物件の耐震性が高いためポートフォリオPMLは低い値を維持

(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。

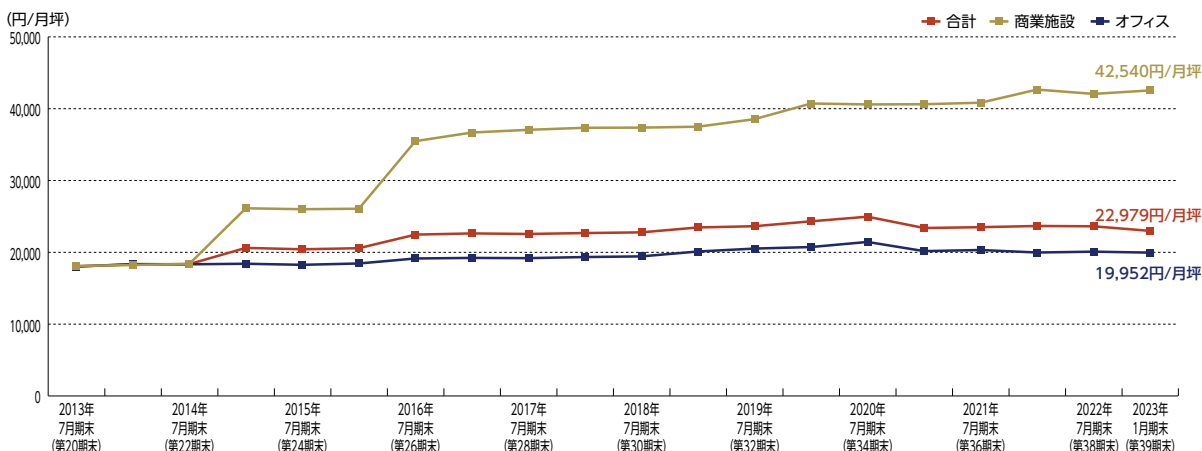
ポートフォリオ (2023年1月期末(第39期末) 保有物件)

トラックレコード (運用実績)

稼働率推移

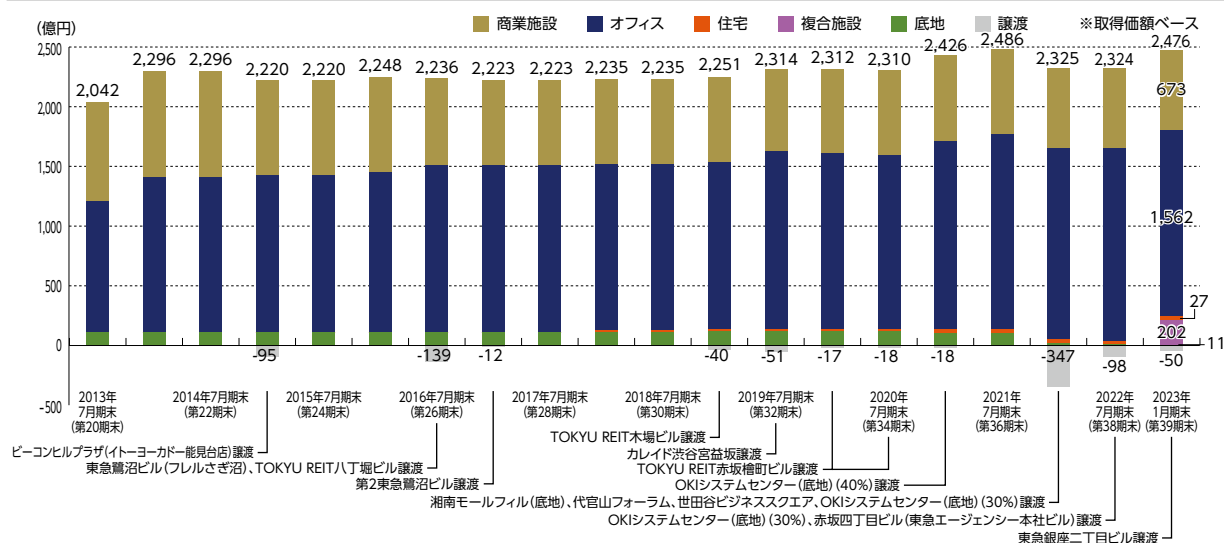


平均賃料推移



* 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) (%)	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%	2.0%
	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%	8.0%
	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%	9.9%
	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%	8.5%
	cocoti(ココチ)	2005年4月6日	14,700	東京都渋谷区	8,295.62	100%	9.9%	1.8%
		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%	4.3%
	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	88.6%	0.9%	7.8%
	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%	5.8%
2020年3月4日		1,611						
オフィス	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%	6.4%
	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%	3.8%
	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%	1.7%
	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%	4.9%
	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%	3.2%
		2007年9月21日	1,100					
		2007年10月26日	200					
		2015年1月21日	107					
	東急池尻大橋ビル	2008年3月28日	5,480	東京都目黒区	5,733.14	99.6%	2.2%	3.8%
	麹町スクエア	2010年3月19日	9,030	東京都千代田区	5,409.10	100%	3.6%	3.3%
	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%	3.9%
	秋葉原三和東洋ビル	2010年10月29日	4,600	東京都千代田区	4,433.37	100%	1.9%	6.2%
	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%	3.1%
	東急虎ノ門ビル	2013年8月16日	15,000	東京都港区	11,029.27	67.7%	7.5%	2.4%
		2015年1月9日	1,850					
		2022年6月30日	1,700					
	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%	3.6%
	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%	5.6%	2.2%
		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	1,872.61	100%	1.8%	2.8%
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	92.0%	3.3%	4.9%	
OKI芝浦オフィス	2020年9月28日	11,900	東京都港区	18,102.32	100%	4.8%	3.4%	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	2021年3月29日	6,000	東京都渋谷区	2,299.71	100%	2.4%	2.8%	
青山オーバルビル	2021年12月10日	18,600	東京都渋谷区	8,527.90	87.5%	7.5%	2.3%	
目黒東山ビル	2022年3月24日	8,100	東京都目黒区	6,152.43	100%	3.3%	3.6%	
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	96.7%	0.5%	2.9%
	スタジ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%	6.3%
複合施設	二子玉川ライズ	2023年1月31日	20,200	東京都世田谷区	18,919.73	100%	8.2%	(I-b街区) 3.9%
								(II-a街区) 2.5%
								(II-b街区) 3.6%
								(III街区) 3.3%
底地	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		247,641		170,499.25	96.6%	100.0%	3.3%

(注) 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。

QFRONT(キューフロント)

スポンサー抛出物件



渋谷駅前のスクランブル交差点に面し、壁面には大型ビジョンが設置された視認性の極めて高い、東京を代表する商業施設



所在地：東京都渋谷区宇田川町21番6号
 最寄駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約1分
 敷地面積：784.26㎡【信託不動産に係る面積：728.30㎡】
 延床面積：6,675.52㎡【専有部分の面積：4,804.46㎡】
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下3階付8階建
 竣工年月：1999年10月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)区分所有権

レキシントン青山

スポンサー抛出物件



感度の高い店舗が集積する骨董通りの中心エリアに位置し、アパレル店舗等で構成される商業施設



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

TOKYU REIT表参道スクエア



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



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

TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

スポンサー抛出物件



井ノ頭通りと渋谷センター街に面し、アパレル店舗とサービス店舗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

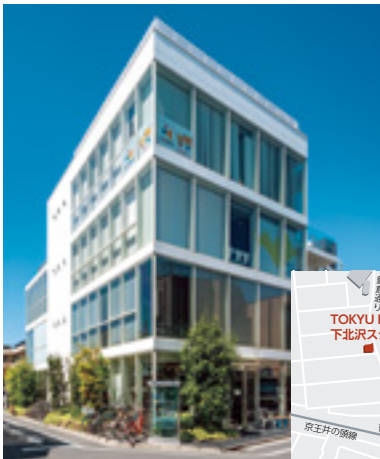


恵比寿エリアに立地する飲食店やサービス店が入居する商業施設。周辺の再開発が進み、更なる繁华性向上が期待される



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

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

東急南平台町ビル

スポンサー抛出物件



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

スポンサー抛出物件



開発の進む渋谷
エリアに所在する
9階建ての
オフィスビル。
東急株式会社が入居



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

東京日産台東ビル

スポンサー抛出物件



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京浜東北線等「蒲田」駅徒歩約3分
敷地面積：1,642.86㎡
延床面積：10,244.51㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：1992年2月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

TOKYU REIT虎ノ門ビル



近隣で大規模
再開発が進み、
繁華性向上が
期待される
エリアに所在する
オフィスビル



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

東急池尻大橋ビル

スポンサー拋出物件



渋谷エリアの
受け皿として
安定的な需要が
見込まれる
7階建ての
オフィスビル



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

麹町スクエア

スポンサー拋出物件



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



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

TOKYU REIT新宿ビル



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



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

秋葉原三和東洋ビル



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

TOKYU REIT渋谷Rビル



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

スポンサー拠出物件



所在地：東京都港区虎ノ門一丁目21番19号
 最寄駅：東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅徒歩約1分
 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分
 敷地面積：2,016.83㎡
 延床面積：14,033.73㎡
 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



所在地：東京都新宿区新宿四丁目3番23号
 最寄駅：東京メトロ丸ノ内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分
 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分
 敷地面積：270.05㎡
 延床面積：2,006.13㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：10階建
 竣工年月：1991年12月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

東急番町ビル

スポンサー拠出物件



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

スポンサー拠出物件



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芝浦オフィス



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

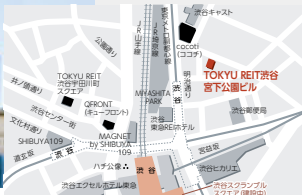


所在地：東京都港区芝浦四丁目10番16号
最寄駅：JR山手線等「田町」駅徒歩約8分
敷地面積：4,646.65㎡
延床面積：18,102.32㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付12階建
竣工年月：1982年6月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル



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：鉄骨造陸屋根
 階数：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

目黒東山ビル



IT・アパレル・芸能関係の事務所や飲食店が多数集積する中目黒エリアに所在するオフィスビル。山手通りに面する視認性の高い物件



所在地：東京都目黒区東山一丁目4番4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6分
 敷地面積：1,572.38㎡
 延床面積：8,540.29㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：8階建
 竣工年月：1995年3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を取得している。

青山オーバルビル



オフィス・商業マーケットの双方において高い需要を有する表参道・青山エリアに所在するオフィスビル。青山通りに面する視認性の高い物件



所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目52番2号
 最寄駅：東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約4分
 敷地面積：4,702.82㎡【信託不動産に係る面積：4,602.60㎡】
 延床面積：28,629.19㎡【信託不動産に係る区分所有区画の専有面積：20,801.49㎡】
 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16階建
 竣工年月：1988年10月
 所有形態：(土地)所有権【信託受益権の準共有持分割合47.5%】
 (建物)区分所有権
 【区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分割合47.5%】

メゾンピオニー都立大学



東急東横線「都立大学」駅徒歩約1分に立地し、低層階に店舗を配した住宅



所在地：東京都目黒区中根一丁目2番5号
 最寄駅：東急東横線「都立大学」駅徒歩約1分
 敷地面積：245.61㎡
 延床面積：950.36㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：10階建
 竣工年月：2014年8月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

スタイリオフィット武蔵小杉

スポンサー抛出物件



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・湘南新宿ライン・相鉄線直通「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：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：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

二子玉川ライズ

スポンサー抛出物件



東急沿線地域の主要駅である二子玉川駅直結の商業・オフィス・ホテル・住宅などの大型複合施設。本物件の開発により、二子玉川エリアは職・住・遊が融合する街として、今後も発展が見込まれる



所在地：(I-b街区) 東京都世田谷区玉川二丁目21番1号
 (II-a街区) 東京都世田谷区玉川一丁目14番1号
 (II-b街区) 東京都世田谷区玉川二丁目2番1号
 (III街区) 東京都世田谷区玉川一丁目15番6号

最寄駅：東急田園都市線・大井町線「二子玉川」駅徒歩約1分

敷地面積：(I-b街区) 土地面積：13,416.66㎡
 取得持分の敷地権割合：10,000,000分の1,098.663
 (II-a街区) 土地面積：28,082.83㎡
 取得持分の敷地権割合：1,000,000分の126.480
 (II-b街区) 土地面積：3,472.03㎡
 取得持分の敷地権割合：1,000,000分の21,160
 (III街区) 土地面積：296.51㎡
 取得持分の敷地権割合：94,273分の4,516

延床面積：(I-b街区) 建物全体：99,137.30㎡
 取得に係る区分所有区画の専有面積：77,290.76㎡
 [うち取得持分は10.7% (商業：3.2%、オフィス：7.4%)]
 (II-a街区) 建物全体：154,232.18㎡
 取得に係る区分所有区画の専有面積：118,463.13㎡
 [うち取得持分は12.7% (商業：5.4%、ホテル：0.5%、オフィス：6.8%)]
 (II-b街区) 建物全体：7,502.36㎡
 取得に係る区分所有区画の専有面積：3,277.59㎡
 [うち取得持分は4.5% (商業)]
 (III街区) 建物全体：1,385.49㎡
 取得に係る区分所有区画の専有面積：566.94㎡
 [うち取得持分は7.5% (商業)]

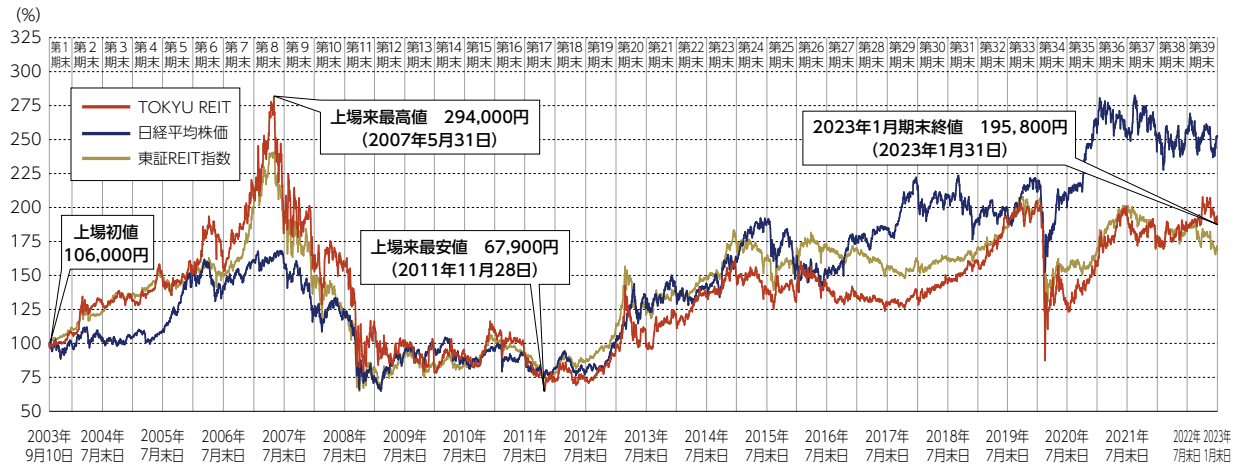
構造・階数：(I-b街区) 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下3階付16階建
 (II-a街区) 鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付30階建
 (II-b街区) 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
 (III街区) 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建

竣工年月：(I-b街区) 2010年11月
 (II-a街区) 2015年6月
 (II-b街区) 2010年4月
 (III街区) 2010年4月

所有形態：(土地)敷地権(所有権)の共有
 (建物)区分所有権の共有

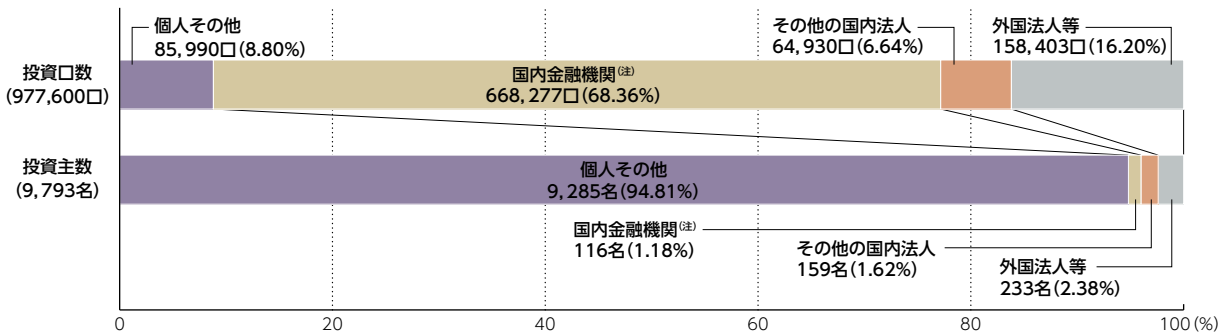
投資主インフォメーション

投資口価格(終値)の推移(注)



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

投資主の構成



(注) 国内金融機関には金融商品取引業者を含みます。
 *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

	2023年1月期 (第39期)	2023年7月期 (第40期)		2023年1月期 (第39期)	2023年7月期 (第40期)
決算日	2023年1月31日	2023年7月31日	資産運用報告発送	2023年4月14日	2023年10月中旬
決算発表	2023年3月16日	2023年9月中旬	分配金支払開始	2023年4月17日	2023年10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か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	☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)	
投資主総会	2年に1回以上開催	上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8957)
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		

分配金のお受け取りについて

- 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。
- 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。
- 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)
- 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、2020年7月期(第34期)については2020年10月15日、2021年1月期(第35期)については2021年4月15日に分配金のお支払いを開始しています。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書

*分配金に関する支払調書

[マイナンバーのお届出に関する問合せ先]

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

→ お取引の証券会社までお問合せください。

証券会社とのお取引がない投資主様

→ 下記フリーダイヤルまでお問合せください。

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部)

住所変更などの各種手続きについて

原則として、口座を開設されている証券会社にお問合せください。投資証券電子化に伴い、投資主名簿等管理人(三菱UFJ信託銀行株式会社)ではお取扱いできませんので、ご注意ください。なお、特別口座に記録された投資口に関する各種手続きについては、特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行株式会社)にお問合せください。

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)

資産運用会社 連絡先

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(東急REIM) TEL 03-5428-5828

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第360号 一般社団法人投資信託協会会員

■ 本書よりさらに詳細な情報については、東急リアル・エステート投資法人ウェブサイト(www.tokyu-reit.co.jp)をご参照ください。

■ 本書において、特段の記載のないものは、2023年1月31日現在の情報です。

東急リアル・エステート投資法人ウェブサイトのご案内

本投資法人のウェブサイトでは、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。

