

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

2023年7月期(第40期)

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自2023年2月1日 至2023年7月31日

成長力のある地域における
競争力のある物件への投資



TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

基本方針

1 「成長性」を確保する投資戦略

- 成長力のある地域への投資
ー 東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資
- 東急(株)等^(注)との協働(スポンサーコラボレーション)
- 東急沿線地域の付加価値向上による成長

2 「安定性」を確保するポートフォリオ構築戦略

- 用途分散と地域限定
- バランスの取れたテナントの長期契約化
- 低リスク・安定リターンを志向した投資基準

3 「透明性」を確保するファンドストラクチャー

- 厳格な利益相反対策の徹底
- 第三者による複階層チェック
- 取引内容の積極的な開示

CONTENTS

投資主の皆様へ	3	損益計算書	52
2023年7月期(第40期)のサマリー	4	投資主資本等変動計算書	53
2023年7月期(第40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7月期末(第40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

きむら よしたか
木村 良孝



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。

このたび、2023年5月1日付で本投資法人執行役員に就任いたしました木村良孝です。本投資法人の発展のため、最善を尽くす所存ですので、前任者同様、変わらぬご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

さて、ここに本投資法人2023年7月期の決算と運用状況についてご報告いたします。

当期は、2023年7月に東京日産台東ビルの準共有持分30%を譲渡し、不動産等売却益1,282百万円及び買換特例圧縮積立金繰入額652百万円を計上しました。また、2022年6月に増築工事が竣工した東急虎ノ門ビル増築区画への入居が進み、稼働率は前期末に比べて1.9ポイント上昇して98.5%となりました。さらに、2023年1月に取得した二子玉川ライズの通期での収益貢献等により、賃貸NOIは5,226百万円(対前期634百万円増益)となりましたが、前期との比較では、不動産等売却益が3,303百万円減少し、営業利益は4,682百万円(対前期2,648百万円減益)、当期純利益は4,260百万円(対前期2,625百万円減益)、1口当たり当期純利益は4,357円(対前期2,685円減益)となりました。1口当たり分配金は、買換特例圧縮積立金の繰入及び一部取崩を行い、

3,750円(対前期290円減少)といたします。

次期以降については、2024年1月に東京日産台東ビルの準共有持分30%を、2024年2月に準共有持分40%を譲渡する予定であり、2024年1月期及び2024年7月期に不動産等売却益を計上する見込みです。その結果、2024年1月期の1口当たり当期純利益は4,401円(対前期44円増益)、2024年7月期の1口当たり当期純利益は4,567円(対前期166円増益)となる予想です。

1口当たり分配金については、買換特例圧縮積立金の繰入及び一部取崩を行い、2024年1月期は3,750円(対前期同額)、2024年7月期も3,750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実施し、2023年3月に**TOKYU REIT**ウェブサイトにて開示いたしました。

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9月

1988年4月
東京急行電鉄株式会社^(株) 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^(株)
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 非常勤監査役

2011年7月
東京急行電鉄株式会社^(株) 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 非常勤取締役

2015年4月
東急グリーンシステム株式会社 出向 取締役社長

2019年4月
東京急行電鉄株式会社^(株) 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 非常勤取締役

2022年7月
同 出向 代表取締役 執行役員副社長

2023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5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 代表取締役 執行役員社長
(現在に至る)

(注)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。

2023年7月期(第40期)
1口当たり分配金

3,750円(確定)

(分配金支払開始 2023年10月17日)

2024年1月期(第41期)
1口当たり分配金

3,750円(予想)

(分配金支払開始 2024年4月中旬)

2024年7月期(第42期)
1口当たり分配金

3,750円(予想)

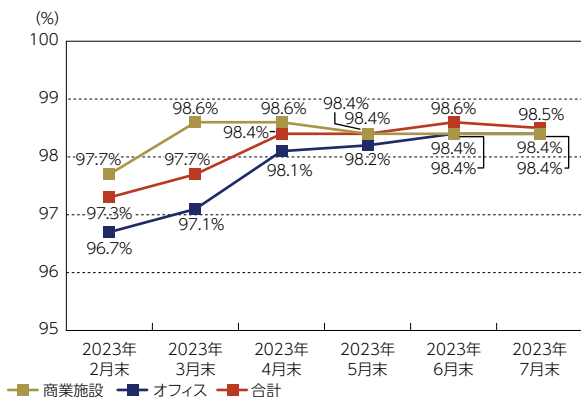
(分配金支払開始 2024年10月中旬)

TOKYU REITの運用状況

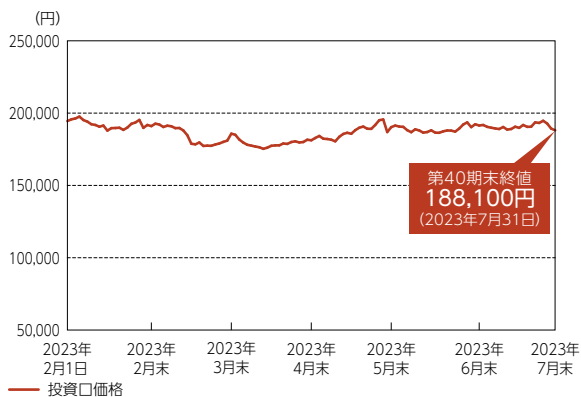
		2023年1月期(第39期) (実績)	2023年7月期(第40期) (実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	31物件	31物件
	■ 総資産額	239,993百万円	241,453百万円
	■ 有利子負債額	104,500百万円	104,500百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	43.5%	43.3%
損益計算書	■ 営業収益	11,321百万円	8,924百万円
	■ 当期純利益	6,885百万円	4,260百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	4,040円	3,750円
	■ 期中平均投資口価格	202,419円	187,116円

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7月期末(第40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。

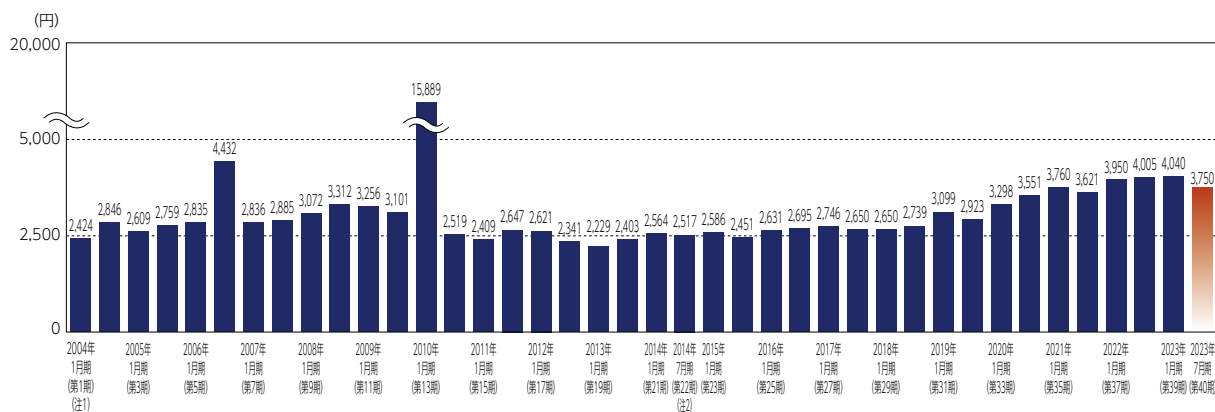
稼働率



投資口価格



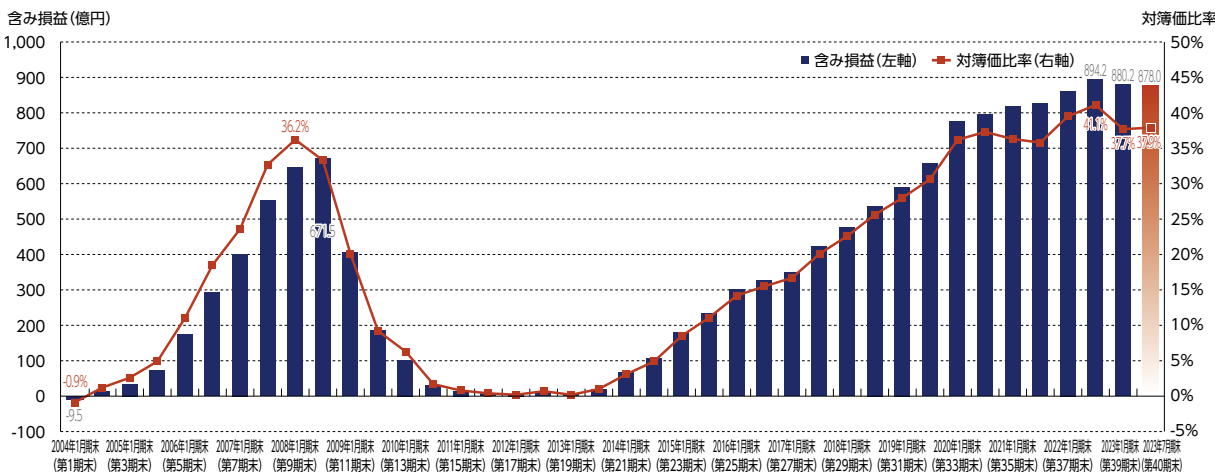
1口当たり分配金



■ 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

物件譲渡（2023年7月期（第40期）～2024年7月期（第42期））

3期にわたる分割譲渡により、分配金増加額の平準化を図るとともに、今後の外部成長資金を確保

譲渡

東京日産台東ビル (オフィス)



物件概要			
譲渡日	2023/7/31 (準共有持分割合30%)	2024/1/31 (準共有持分割合30%)	2024/2/29 (準共有持分割合40%)
譲渡先	国内合同会社		
譲渡価額	2,385百万円	2,385百万円	3,180百万円
譲渡価額と帳簿価額との差額 ^(注1)	1,288百万円	1,301百万円	1,738百万円
NOI (NOI利廻) ^(注2)	279百万円/年 (3.5%)		
償却後NOI (償却後NOI利廻) ^(注2)	175百万円/年 (2.2%)		
稼働率 ^(注3)	100.0%		
竣工年月	1992年9月		
所在地	東京都台東区		

譲渡の効果

(単位:百万円)	2023/7月期 (第40期) 実績	2024/1月期 (第41期) 予想	2024/7月期 (第42期) 予想	合計
不動産等売却益	1,282	1,297	1,729	4,309
うち、買換特例 圧縮積立金繰入額	652	696	862	2,210

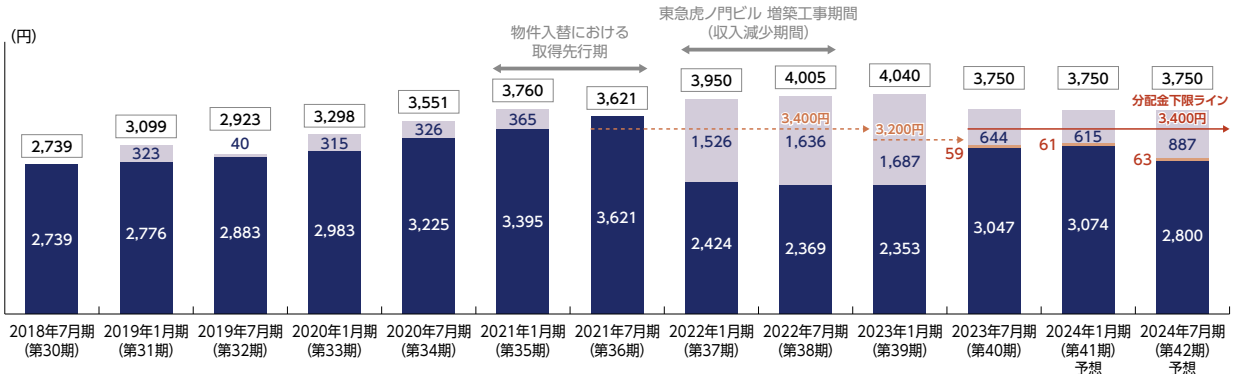
売却代金の資金使途

売却代金のうち、5,831百万円^(注4)を手元資金とし、2024年7月期までを目標に新規物件の取得を検討

- (注1) 譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額(2023年7月14日時点)との差額を記載しています。
- (注2) 2022年2月～2023年1月の実績数値を記載しています。利廻は譲渡価額ベースです。
- (注3) 2023年7月期末時点
- (注4) 譲渡日時点の帳簿価額と買換特例圧縮積立金繰入額の実績及び見込み額との和を記載しています。

1口当たり分配金の推移・予想

- 1口当たり分配金
- 1口当たり売却益等(注)
- 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額
- 1口当たり分配金(売却益等(注)除く)



(注) 1口当たり不動産等売却益 - 1口当たり圧縮積立金繰入額 - 1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額

(参考) 1口当たり圧縮積立金残高及び1口当たり買換特例圧縮積立金残高の推移・予想
二子玉川ライズ建物の減価償却費見合いで取崩 (単位:円)

		2019年7月期(第32期)	2020年1月期(第33期)	2020年7月期(第34期)	2021年1月期(第35期)	2021年7月期(第36期)	2022年1月期(第37期)	2022年7月期(第38期)	2023年1月期(第39期)	2023年7月期(第40期)	2024年1月期(第41期) 予想	2024年7月期(第42期) 予想
1口当たり圧縮積立金	繰入額	-	364	393	416	-	-	433	-	-	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	残高	368	733	1,126	1,542	1,542	1,542	1,976	1,976	1,976	1,976	1,976
1口当たり買換特例圧縮積立金	繰入額	-	-	-	-	-	3,283	-	3,003	667	711	881
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	59	61	63
	残高	-	-	-	-	-	3,283	3,283	6,286	6,894	7,544	8,362

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

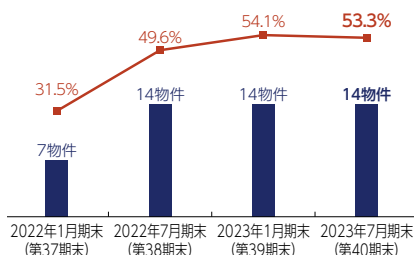
■ GRESB

	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(資産運用会社)
保有物件の環境認証取得比率(注)を
2025年度までに**70%以上**

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

(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。区分所有建物で一部の持分を有する場合は保有割合による専有面積、共有物件で一部の持分を有する場合は保有割合による延床面積または専有面積を用いて算出しています。

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認証(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7月期末時点残高)

合計:155億円(グリーンボンド:60億円、グリーンローン:95億円)

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°C・2°C未満、4°C)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

		2022年度(2022年2月～2023年1月)
エネルギー使用量(GJ)		52,740
温室効果ガス排出量 (t-CO ₂)	Scope1	78
	Scope2	161
	Scope3	1,358
水使用量(m ³)		40,653
廃棄物排出量 ^(注2) (t)		928

* 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/>)

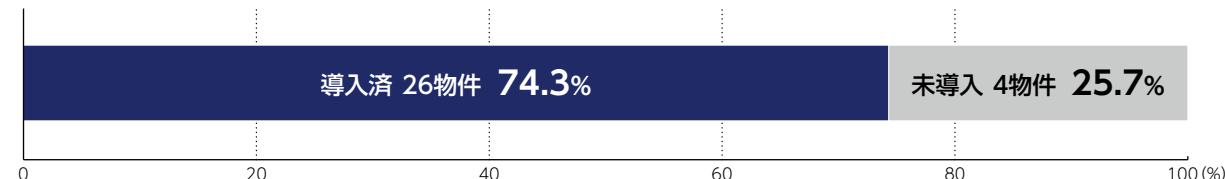
(注1) 温室効果ガス、エネルギー、水については2月～翌1月の事業年度単位で集計しています。

(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74.3%(26物件)で導入

<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>

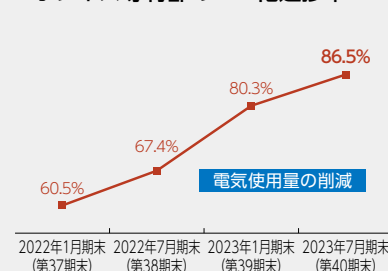


(注3) 区分所有建物で一部の持分を有する場合は保有割合による専有面積、共有物件で一部の持分を有する場合は保有割合による延床面積または専有面積を用いて算出しています。

■ 省エネルギー関連工事の主な実績 (2023年1月期(第39期)・2023年7月期(第40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、秋葉原三和東洋ビル、青山オーバルビル、二子玉川ライズ)
- エレベーター更新…1物件 **電気使用量の削減**
(TOKYU REIT第2新宿ビル)
- 化粧室改修工事……1物件 **節水**
(二子玉川ライズ)

<オフィス専有部のLED化進捗率^(注4)>



(注4) 総賃貸可能面積ベース

■ 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)



社会 (Social) への貢献

地域社会の発展への貢献

■ 二子玉川ストリートマーケット「ふたこ座」の開催(二子玉川ライズ)

60店舗以上が出店するマルシェを定期的に開催



©Futakotamagawa Rise

■ “学びの場”としてのルーフガーデンの設置(二子玉川ライズ)

ルーフガーデンでは、生き物観察会、菜園体験等さまざまなイベントを実施



©Futakotamagawa Rise

■ 災害時救援自動販売機の設置(6物件:8台)

テナントの安全・快適性の向上

■ 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

■ 屋上リニューアル(東急番町ビル 2020年)



Before



After

「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(2022年度実績)
- サステナビリティ研修(2022年)
- 階層別研修

■ 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	・公認会計士	:1名
・宅地建物取引士	:29名	・一級建築士	:1名
・不動産証券化協会認定マスター	:10名	・二級建築士	:2名
・ビル経営管理士	:5名	・AML/CFTオフィサー	:1名 他
・賃貸不動産経営管理士	:7名		
- 資格取得・維持費用の補助金制度利用者数:12名(2022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:48%・37%
- 年休取得率:75.8%(2022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:受診率93.3%(2022年度実績)
- 在宅・時短勤務、時差出勤の社内ルール化
- サテライトオフィス「NewWork」^(注)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ニューアル工事を実施 他



執務室(リニューアル後)

(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7月期末(第40期末)現在、1名の執行役員と2名の監督役員^(注)で構成されています。

TOKYU REIT の執行役員及び監督役員の任期は、規約により選任後2年と定められています。

(注) 上記に加え、2023年4月21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、補欠監督役員として松本美奈子氏を選任しています。



監督役員 近藤 丸人



執行役員 木村 良孝



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)

* 木村良孝の経歴につきましては、3ページをご覧ください。

東急リアル・エステート投資法人の取組み(ガバナンス)

TOKYU REITの目指すもの

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

TOKYU REITのガバナンスの特徴

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

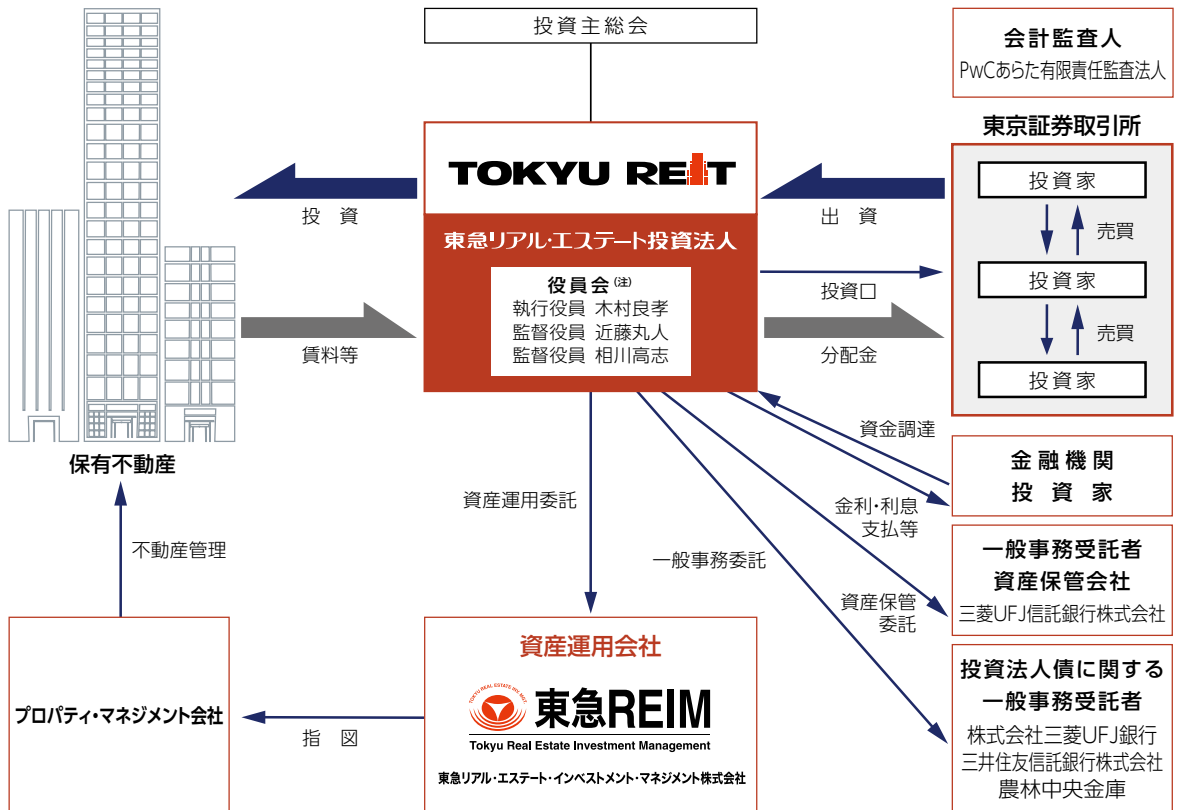
TOKYU REITの項目別の取組み

優れた ガバナンスは 競争力の 源泉	仕組み	■ 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 ^(注1) ■ 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7月期(第40期))	■ 役員会出席率(2023年7月期(第40期)) ^(注2) 柏崎 和義(執行役員) 100% 木村 良孝(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%

(注1) 専門職かつ経営者であり、社外役員経験者

(注2) 柏崎和義は2023年4月以前、木村良孝は2023年5月以降の出欠状況を記載

東急リアル・エステート投資法人の仕組み



(注) 上記に加え、2023年4月21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、補欠監督役員として松本美奈子氏を選任しています。

資産運用報酬の概要

※パフォーマンスを示す3指標にリンクし「投資主と同じ船に乗る」、利益の相反を抑えた資産運用報酬体系

報酬	算定基準	報酬実績 2023年7月期(第40期)
	採用理由	
基本報酬 1 (資産評価額連動)	$\text{前期末資産評価額} \times 0.125\%$ (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	394百万円
	投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点が特徴であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる。	
基本報酬 2 (キャッシュ・フロー連動)	$\text{当期基準キャッシュ・フロー}^{(注)} \times 6.0\%$ (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%)	316百万円
	賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる。	
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)	$(\text{当期投資口価格平均} - \text{投資口価格各期平均過去最高値}) \times \text{投資口数} \times 0.4\%$ 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

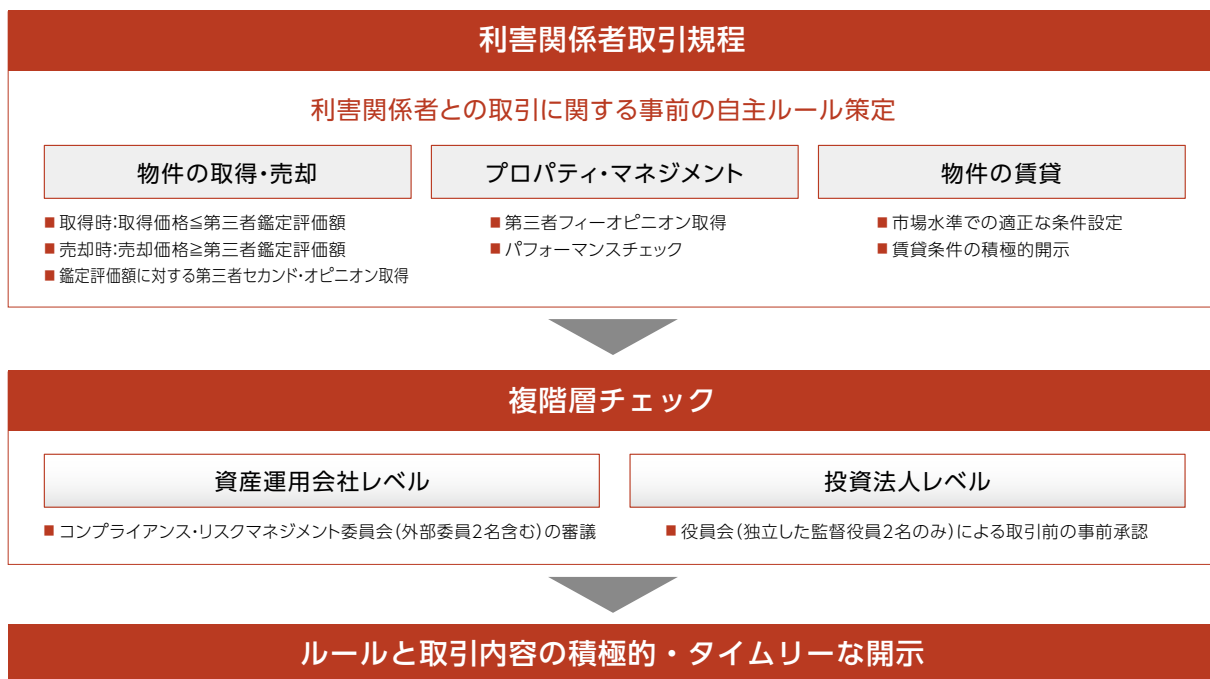
東急(株)等との協働体制

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。

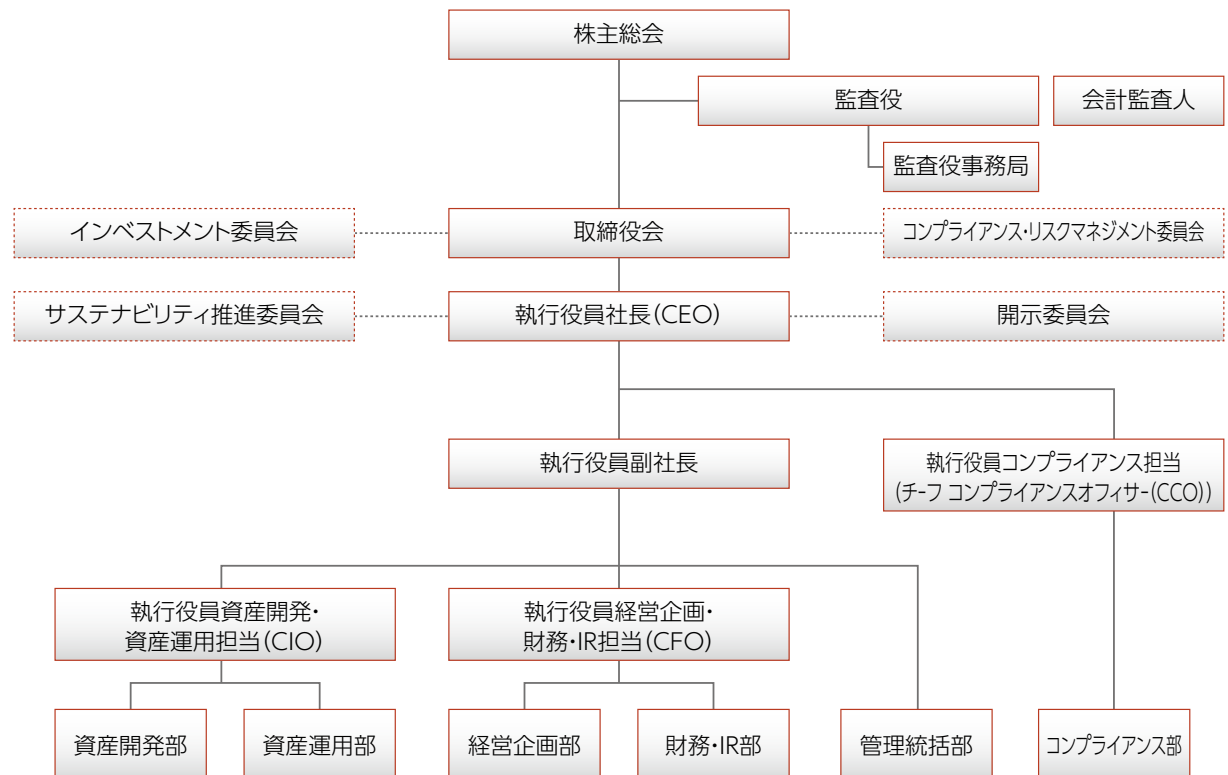
なお、東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者(関東財務局長(金商)第360号)です。

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、常勤取締役(3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、取締役(3名)、不動産鑑定士</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

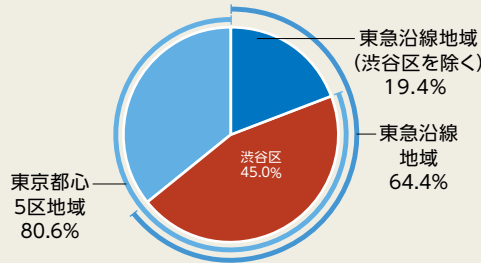
成長力のある地域における競争力のある物件への投資

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7月期末(第40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7月期末(第40期末)時点のポートフォリオPML:3.4%
- 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

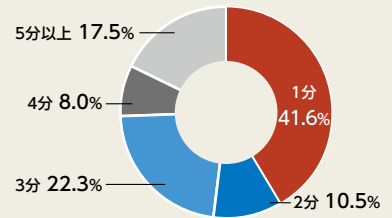
■住宅

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7月期末(第40期末)時点保有物件の最寄駅からの概算所要時間(徒歩):74.5%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7月期末(第40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。

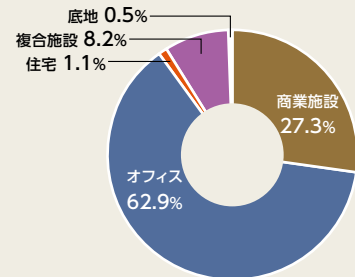
(注2) 千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地

(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



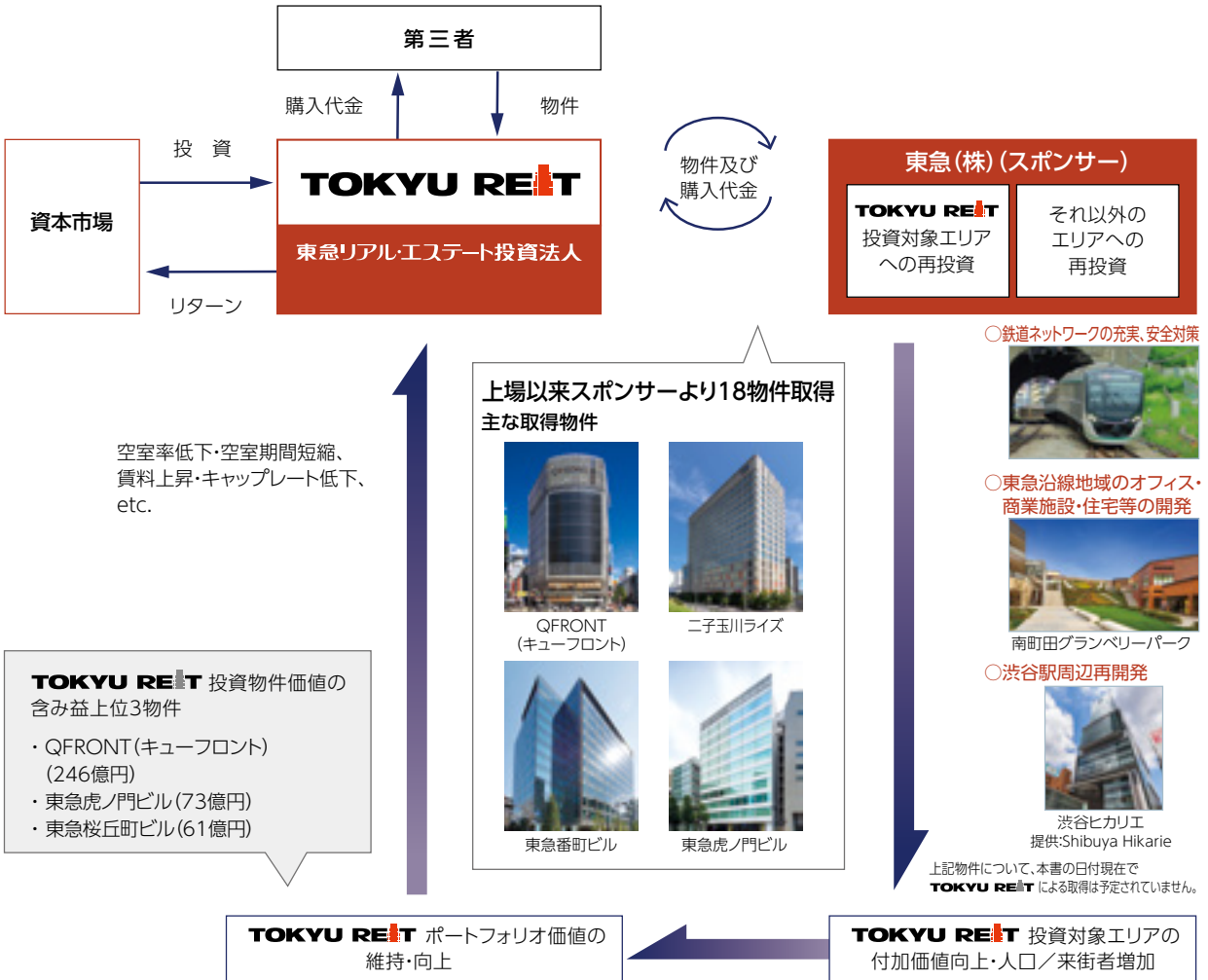
主な戦略等

- 「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)

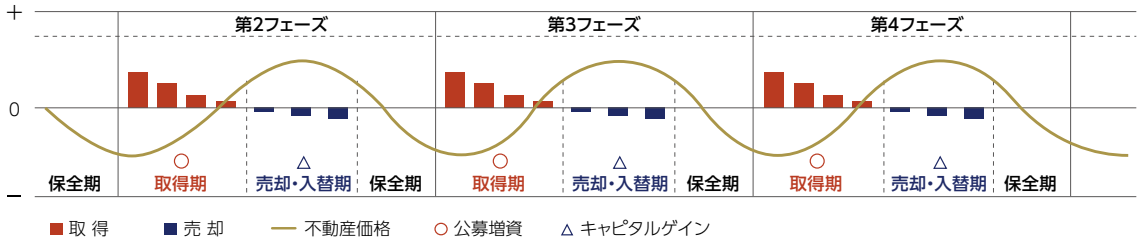
スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



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

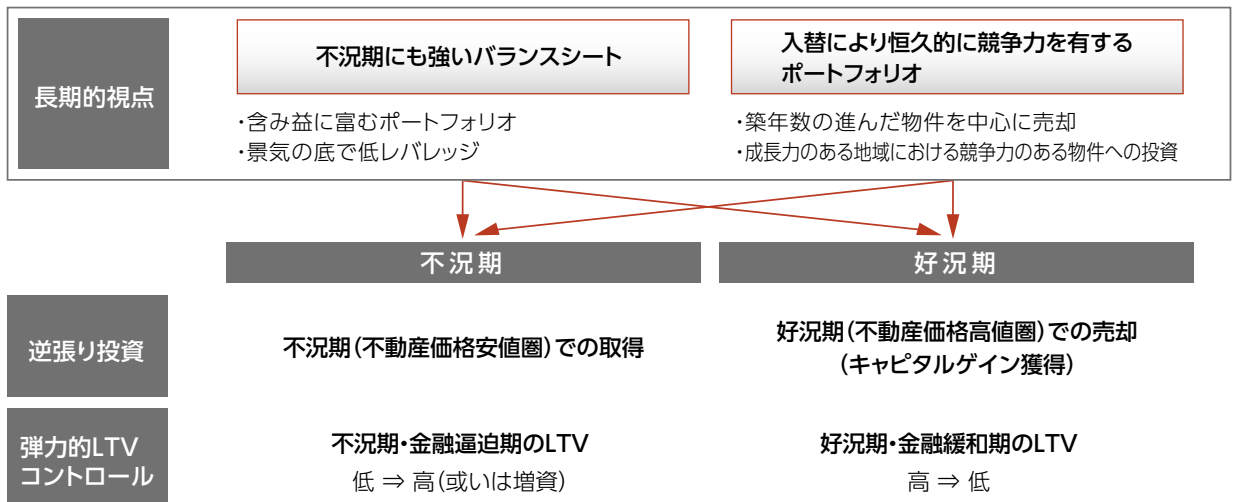
■ バリュー投資とは

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。

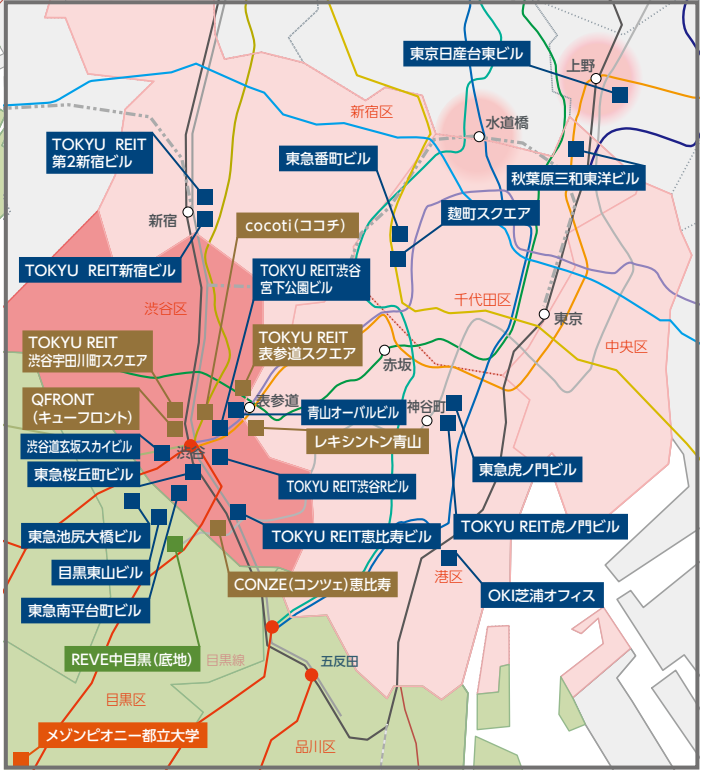
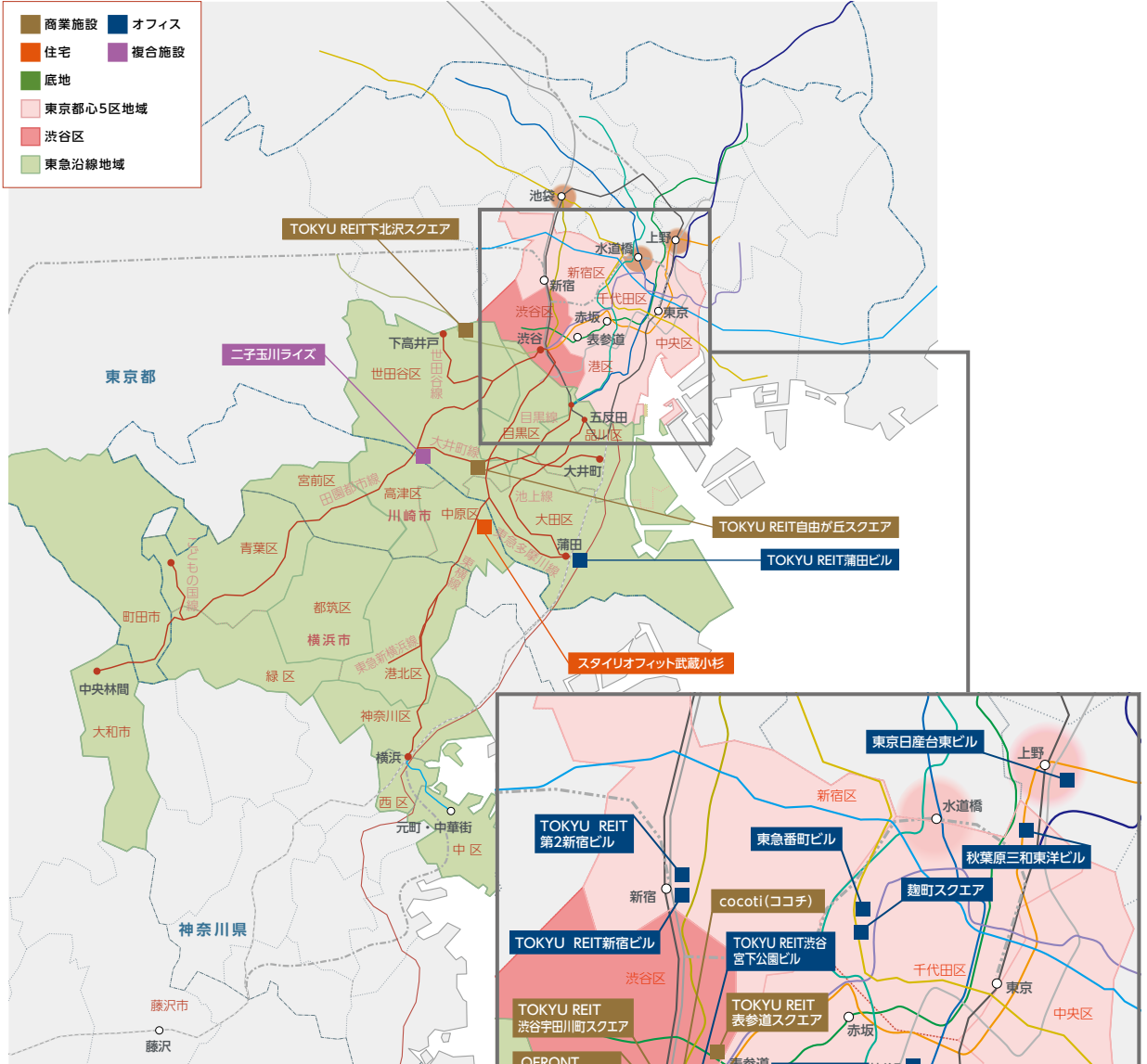
■ コンセプト



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



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

*物件によっては、東急リアル・エステート投資法人の保有割合が一部のものもあります。
 *東京日産台東ビルは2023年7月31日に準共有持分割合30%を譲渡済、2024年1月31日に準共有持分割合30%、2024年2月29日に準共有持分割合40%を譲渡予定です。

渋谷駅周辺再開発の状況

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



* 本書の日付現在

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:1,780億円



(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の出版は以下の通りです。Image by Proloog/Copyright:Snøhetta 提供:東急株式会社

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、展望施設、駐車場等
主なテナント	<オフィス>(株)サイバーエージェント、(株)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 渋谷アクシュ (SHIBUYA AXSH)

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 Shibuya Sakura Stage

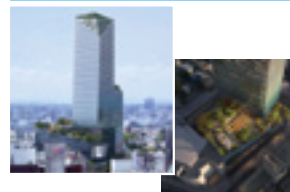
2023年11月竣工予定



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

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	4.60年
コミットメントライン	180億円(注)

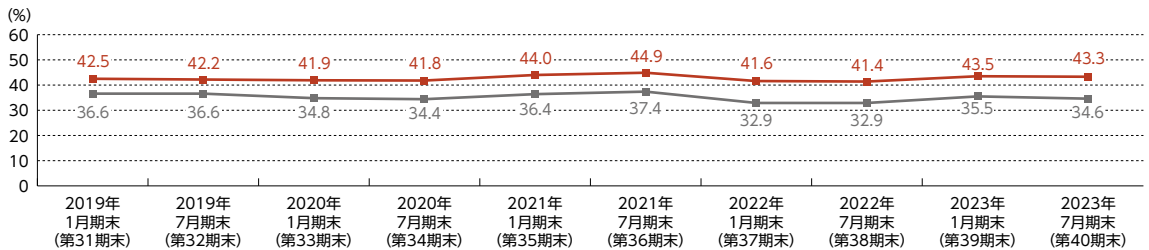
(注) コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで随時借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。
なお、2023年7月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

格付の状況

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

LTVの推移

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



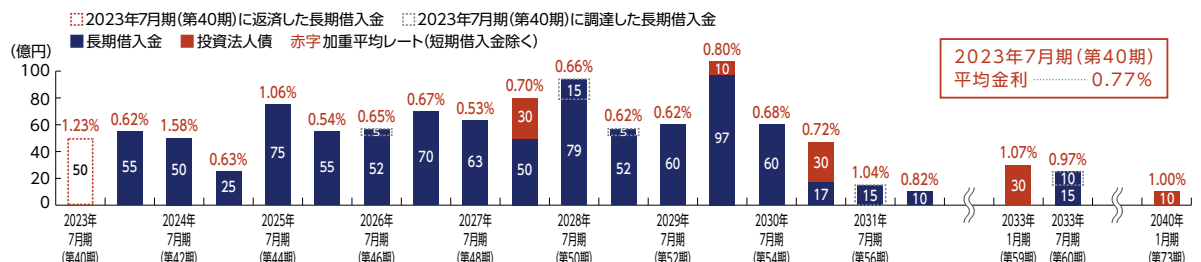
■ 期末総資産LTV: 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

■ 鑑定ベースLTV: (有利子負債の期末残高 + 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 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 期	第 40 期		
			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)	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日 (181日)		
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	8,066	11,641	8,671	11,321	8,924	
		営業利益	百万円	3,981	7,481	4,732	7,331	4,682	
		経常利益	百万円	3,540	7,072	4,340	6,885	4,261	
		当期純利益	百万円	3,540	7,071	4,339	6,885	4,260	
	事業収支	不動産賃貸事業収益	(a)(注1) 百万円	8,059	6,934	6,637	6,736	7,638	
		不動産賃貸事業費用	(b) 百万円	3,241	3,131	3,065	3,008	3,369	
		(うち減価償却費等)	(c)(注2) 百万円	(1,030)	(968)	(824)	(863)	(957)	
		賃貸NOI (Net Operating Income)	(a)-(b)+(c) 百万円	5,848	4,771	4,395	4,591	5,226	
		資金収支	FFO (Funds from Operation)	(d)(注3) 百万円	4,570	3,332	3,129	3,163	3,935
		資本的支出額	(e) 百万円	513	417	2,379	375	422	
	AFFO (Adjusted Funds from Operation)	(d)-(e) 百万円	4,057	2,915	750	2,788	3,512		
財産等の状況	貸借対照表	総資産額	(f) 百万円	235,035	226,847	224,636	239,993	241,453	
		(対前期比)	%	(1.7)	(△3.5)	(△1.0)	(6.8)	(0.6)	
		有利子負債額	(g)(注4) 百万円	105,600	94,400	93,000	104,500	104,500	
		純資産額	(h) 百万円	115,527	119,059	119,537	122,507	122,817	
	(対前期比)	%	(△0.1)	(3.1)	(0.4)	(2.5)	(0.3)		
	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	248,614	232,509	232,451	247,641	246,306	
		不動産等の貸借対照表計上額	(注5) 百万円	230,620	217,976	217,720	233,453	231,833	
		不動産等の期末算定価額	(i)(注5) 百万円	313,250	304,110	307,150	321,480	319,636	
		期末物件数	件	34	32	31	31	31	
総賃貸可能面積		(注6) m ²	223,691.34	149,024.77	155,157.45	170,499.25	168,104.20		
	期末稼働率	(注6) %	97.2	97.8	91.2	96.6	98.5		
その他	分配	分配総額	百万円	3,539	3,861	3,915	3,949	3,666	
		配当性向	%	100.0	54.6	90.2	57.4	86.1	
		発行済投資口の総口数	口	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600	
	経営指標	1口当たり純資産額 (基準価額)	円	118,174	121,787	122,276	125,314	125,631	
		1口当たり分配金額	円	3,621	3,950	4,005	4,040	3,750	
		総資産経常利益率 (年換算)	(注7) %	3.1	6.1	3.9	5.9	3.6	
		自己資本利益率 (年換算)	(注8) %	6.2	12.0	7.3	11.3	7.0	
		自己資本比率	(h)/(f) %	49.2	52.5	53.2	51.0	50.9	
		(対前期増減)	(△0.9)	(3.3)	(0.7)	(△2.2)	(△0.2)		
		期末総資産有利子負債比率	(g)/(f) %	44.9	41.6	41.4	43.5	43.3	
期末算定価額有利子負債比率	(g)/(i) %	33.7	31.0	30.3	32.5	32.7			
	期中平均投資口価格	(注9) 円	189,045	190,881	188,278	202,419	187,116		

(注1) 「不動産賃貸事業収益」には資産受入益(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、第40期3百万円)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、第40期1百万円)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、緩やかに回復しています。

首都圏経済について、個人消費は、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、全体として持ち直しています。雇用情勢では、有効求人倍率、完全失業率が横ばいで推移するなか、新規求人数は増加するなど、改善傾向にあります。

東京圏の人口動態については、2023年1月から6月までの間において、10万人超の転入超過（※）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、空室率が上昇しており、新築ビルが大きく空室を残したまま竣工したことが主な要因です。一方で、既存ビルでの空室消化が進んだため、空室率の上昇幅は抑えられています。オフィス賃料は、空室が長引くビルを中心に賃料調整が続き、引き続き下落傾向にあります。

商業施設賃貸市場は、新型コロナウイルスの5類移行に伴う社会経済活動の制限の緩和による外出機会の増加や、全国旅行支援、インバウンド需要増加などの影響により、来館者数・売上を伸ばしたSCが多く見られました。立地別にみると、外出機運が高まったことや国内外の旅行客が増加したことにより、特に大都市が好調でした。百貨店の販売額は、前月比でプラスで推移しており、好調を維持しています。顧客別では、インバウンドの占有率が上昇し、顧客単価の高い都市型商業施設の売り上げを押し上げており、消費者心理も改善に向けた動きが見られます。

不動産売買市場は、事業用不動産の投資額は過去5年平均をやや上回る水準を維持しています。J-REITの投資額は、低調だった前年同期からの反動で大きく増加しています。

一部に弱さも見られる海外投資需要も総じて堅調であり、さらに国内の多様な投資家によって買い支えられている状況は大きく変わっていないことから、期待利回りは引き続き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、2023年7月31日に東京日産台東ビルの信託受益権の準共有持分30%を譲渡しました。

当期末現在の本投資法人が保有する31物件の取得価額合計は2,463億6百万円、総賃貸可能面積は168,104.20㎡、期末算定価額の合計は3,196億3千6百万円となりました。

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878億2百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して0.6%の上昇となりました。また、期末の空室率は前期末の3.4%から1.9ポイント減少し1.5%となりました。

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

b. 利益相反対策

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

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

（注）「利害関係者」とは以下の i から 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(株)」といいます。）
- 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

③ 資金調達概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。

当期においては、有利子負債の長期固定金利化及び返済期限の分散化を図るため、当期に返済期限が到来した長期借入金50億円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、当該借入枠による短期借入金として、分配金支払資金の一部に充当するため10億円を調達し、期中にその全額を返済しています。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 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 期	第 40 期
決算年月	2021年7月	2022年1月	2022年7月	2023年1月	2023年7月
最 高	209,700	201,500	199,000	216,800	197,600
最 低	163,700	177,800	177,000	193,000	175,300

(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、2023年7月31日に譲渡した「東京日産台東ビル（準共有持分30%）」の譲渡益12億8千2百万円のうち、6億5千2百万円を「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。また、過年度に計上した買換特例圧縮積立金の一部である5千8百万円を取り崩します。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、当期純利益に当該圧縮積立金取崩額を加算し、当期末処分利益から当該圧縮積立金繰入額を控除した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとします。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,750円となりました。

期 別		第 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 期	第 40 期
		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	自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
当期末処分利益総額	千円	3,540,001	7,071,423	4,339,554	6,885,549	4,318,711
利益留保額	千円	112	3,209,903	424,266	2,936,045	652,711
金銭の分配金総額	千円	3,539,889	3,861,520	3,915,288	3,949,504	3,666,000
(1口当たり分配金)	円	(3,621)	(3,950)	(4,005)	(4,040)	(3,750)
うち利益分配金総額	千円	3,539,889	3,861,520	3,915,288	3,949,504	3,666,000
(1口当たり利益分配金)	円	(3,621)	(3,950)	(4,005)	(4,040)	(3,750)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異 等調整引当額分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等減少 分配からの分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針

① 想定される将来動向

景気の先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されますが、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、金融資本市場の変動等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、東京のオフィス市場は2023年に予定されている新規供給の規模が大きいこと等を背景に、賃貸市場の活動は活発化すると見込まれます。一方で、需要を上回る余剰の供給により空室率は上昇し、引き続き賃料には下押し圧力が加えられると予想されます。

不動産売買市場においては、投資利回りの圧縮余地は限定的であるため、賃料の緩やかな下落を背景に、価格は緩やかに下落すると見込まれます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

(イ) 東急(株)

(ロ) 東急(株)の子会社

(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いきます。

現在の投資環境判断として、不動産売買市場は不透明な状況ではあるものの、首都圏の不動産価格が高止まりの状況が続いていることから、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」における「売却・入替期」にあたり、首都圏のうち、渋谷・東急沿線の不動産価格は、スポンサーである東急(株)において、渋谷駅周辺開発に続き、広域渋谷圏（渋谷駅半径2.5km圏内）や東急沿線の開発が継続することから、上昇することが期待されます。これらにより、東京都心5区地域及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域としている本投資法人の保有物件の含み益は増加しています。

このような環境認識のもと、本投資法人は「長期投資運用戦略（サーフプラン）」及び「循環再投資モデル」に沿って、保有物件のトータルリターン（注3）、物件築年数、所在エリア等を考慮の上、物件入替を行うとともに、物件入替で生じた余剰資金を原資として、自己投資口の取得及び消却を検討します。

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

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

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、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9月13日）現在、該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 期	第 40 期
	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	2023年 7月31日現在
発行可能投資口総口数 □	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 □	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
出資総額 百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479
投資主数 人	10,162	10,190	10,116	9,793	9,823

(2) 投資法人の投資口に関する事項

2023年7月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合(%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	325,814	33.33
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	145,821	14.92
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	44,290	4.53
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	18,996	1.94
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	17,973	1.84
JP MORGAN CHASE BANK 385771 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟	10,902	1.12
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	7,425	0.76
メットライフ生命保険株式会社 (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ)	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	7,400	0.76
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (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	6,982	0.71
合 計		634,603	64.91

(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7月31日現在の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	役職毎の報酬の総額 (注3) (千円)
執行役員	木村良孝 (注1)	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4)
監督役員	近藤丸人	近藤丸人法律事務所 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		10,000

(注1) 2023年4月30日付で柏崎和義が任期満了により執行役員を退任しました。また、2023年4月21日開催の本投資法人の投資主総会において、新執行役員として木村良孝が選任され、2023年5月1日付で就任しました。

(注2) 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3) 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4) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 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7月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (計算・機関運営・投資口事務代行等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 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 39 期		第 40 期	
			(2023年1月31日現在)		(2023年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	渋谷区	11,230,805	4.7	11,211,841	4.6
		東急沿線(渋谷区除く)	2,220,360	0.9	2,211,473	0.9
		小 計	13,451,165	5.6	13,423,315	5.6
	オフィス	渋谷区	11,278,837	4.7	11,250,683	4.7
		東京都心5区(渋谷区除く)	38,577,442	16.1	38,491,653	15.9
		東急沿線(渋谷区除く)	8,417,164	3.5	8,403,701	3.5
		小 計	58,273,444	24.3	58,146,038	24.1
	住宅	東急沿線(渋谷区除く)	2,664,541	1.1	2,645,320	1.1
		小 計	2,664,541	1.1	2,645,320	1.1
	複合施設	東急沿線(渋谷区除く)	20,470,722	8.5	20,371,693	8.4
		小 計	20,470,722	8.5	20,371,693	8.4
	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		96,022,214	40.0	95,748,707	39.7
不動産信託受益権	商業施設	渋谷区	39,820,504	16.6	39,745,123	16.5
		東京都心5区(渋谷区除く)	4,673,666	1.9	4,665,520	1.9
		東急沿線(渋谷区除く)	3,179,645	1.3	3,176,943	1.3
		小 計	47,673,816	19.9	47,587,587	19.7
	オフィス	渋谷区	39,333,462	16.4	39,296,121	16.3
		東京都心5区(渋谷区除く)	41,263,363	17.2	40,090,907	16.6
		東急沿線(渋谷区除く)	9,160,330	3.8	9,110,663	3.8
		小 計	89,757,155	37.4	88,497,692	36.7
	合 計		137,430,972	57.3	136,085,280	56.4
	その他資産		6,540,463	2.7	9,619,798	4.0
資産総額計		239,993,650 (233,453,186)	100.0 (97.3)	241,453,786 (231,833,987)	100.0 (96.0)	

(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7月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産 賃貸事業 収益比率(%)	主たる 用途
QFRONT (キューフロント)	13,355,944	4,502.93	4,502.93	100.0	10.5	商業施設
レキシントン青山	4,665,520	2,094.96	2,094.96	100.0	1.8	商業施設
TOKYU REIT表参道スクエア	5,613,954	2,669.10	2,669.10	100.0	2.4	商業施設
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,538,469	1,543.05	1,487.21	96.4	3.2	商業施設
cocoti (ココチ)	20,775,224	8,295.62	8,295.62	100.0	7.3	商業施設
CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,673,372	2,327.00	1,995.89	85.8	1.3	商業施設
TOKYU REIT下北沢スクエア	2,211,473	1,246.98	1,246.98	100.0	0.6	商業施設
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,176,943	1,231.80	1,231.80	100.0	1.0	商業施設
東急南平台町ビル	4,033,560	7,148.18	7,148.18	100.0	2.3	オフィス
東急桜丘町ビル	6,274,688	4,737.19	4,737.19	100.0	3.3	オフィス
東京日産台東ビル	2,558,254	5,514.20	5,514.20	100.0	2.7	オフィス
TOKYU REIT蒲田ビル	3,730,361	7,337.82	7,337.82	100.0	3.1	オフィス
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,770,617	10,238.07	10,238.07	100.0	4.8	オフィス
東急池尻大橋ビル	5,380,301	5,710.32	5,710.32	100.0	2.6	オフィス
麹町スクエア	8,236,761	5,409.09	4,739.26	87.6	2.7	オフィス
TOKYU REIT新宿ビル	8,712,149	6,270.68	6,270.68	100.0	3.8	オフィス
秋葉原三和東洋ビル	4,544,953	4,433.37	4,433.37	100.0	2.2	オフィス
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,266,540	5,246.68	5,246.68	100.0	3.6	オフィス
東急虎ノ門ビル	17,191,465	11,029.27	9,842.09	89.2	4.6	オフィス
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,817,421	1,790.46	1,790.46	100.0	1.1	オフィス
東急番町ビル	12,633,742	6,137.50	6,137.50	100.0	4.6	オフィス
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,609,381	1,872.61	1,872.61	100.0	1.3	オフィス
渋谷道玄坂スカイビル	5,731,635	4,136.05	4,136.05	100.0	2.4	オフィス
OKI芝浦オフィス	12,117,194	18,102.32	18,102.32	100.0	5.2	オフィス
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	5,984,143	2,299.71	2,299.71	100.0	1.6	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	18,646,855	8,527.90	8,471.16	99.3	5.4	オフィス
目黒東山ビル	8,403,701	6,152.43	6,152.43	100.0	2.8	オフィス
メゾンピオニー都立大学	1,185,022	852.16	824.08	96.7	0.4	住宅
スタイリオフィット武蔵小杉	1,460,298	1,830.00	1,830.00	100.0	0.5	住宅
二子玉川ライズ	20,371,693	18,919.73	18,793.67	99.3	10.4	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	231,833,987	168,104.20	165,649.36	98.5	100.0	

(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。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。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。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。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。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。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。東京日産台東ビルについては、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70%を乗じて得た値を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積(駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。)を記載しています。なお、東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。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。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。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。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。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。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。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。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。東京日産台東ビルについては、建物全体の総賃貸面積に信託受益権の準共有持分割合70%を乗じて得た値を記載しています。

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

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

(3) 不動産等組入資産明細

2023年7月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

用途	地域	不動産等の名称等	所在地 (地番)	所有形態	総賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	
商業 施設	渋谷区	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	不動産 信託受益権	4,502.93	38,000,000	13,355,944	
		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	8,340,000	5,613,954	
		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	12,500,000	6,538,469	
		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	23,400,000	20,775,224	
		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	5,210,000	4,673,372	
			小 計			19,337.70	87,450,000	50,956,965
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	レキシントン青山	東京都港区南青山五丁目235番7 ほか	不動産 信託受益権	2,094.96	6,460,000	4,665,520	
			小 計			2,094.96	6,460,000	4,665,520
	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	2,211,473	
		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ほか	不動産 信託受益権	1,231.80	3,530,000	3,176,943	
			小 計			2,478.78	5,790,000	5,388,416
			合 計			23,911.44	99,700,000	61,010,903
	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	7,880,000	4,033,560
			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	12,400,000	6,274,688
			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	10,100,000	5,266,540
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	4,740,000	4,609,381	
渋谷道玄坂スカイビル			東京都渋谷区円山町22番1ほか	不動産 信託受益権	4,136.05	8,640,000	5,731,635	
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	5,984,143	
青山オーバルビル			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	18,500,000	18,646,855	
			小 計			33,968.32	68,360,000	50,546,804
東京都心 5区 (渋谷区 除く)		東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草二丁目120番2 ほか	不動産 信託受益権	5,514.20	4,396,000	2,558,254	
		TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁目45番6	不動産	10,238.07	14,300,000	9,770,617	
	麹町スクエア	東京都千代田区二番町3番9、3番3	不動産 信託受益権	5,409.09	10,200,000	8,236,761		
	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	8,712,149		
	秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神田三丁目50番5 ほか	不動産 信託受益権	4,433.37	6,600,000	4,544,953		

用途	地域	不動産等の名称等	所在地 (地番)	所有形態	総賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	
オフィス	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目216番2 ほか	不動産	11,029.27	24,500,000	17,191,465	
		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	2,817,421	
		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	12,633,742	
		OKI芝浦オフィス	東京都港区芝浦四丁目1番6	不動産 信託受益権	18,102.32	13,600,000	12,117,194	
	小 計					68,924.96	106,376,000	78,582,560
	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	3,730,361	
		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	5,710.32	6,360,000	5,380,301	
		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	8,240,000	8,403,701	
	小 計					19,200.57	20,550,000	17,514,365
	合 計					122,093.85	195,286,000	146,643,730
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	1,185,022	
		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	1,630,000	1,460,298	
	小 計					2,682.16	3,030,000	2,645,320
合 計					2,682.16	3,030,000	2,645,320	
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	20,371,693	
		小 計					18,919.73	20,400,000
	合 計					18,919.73	20,400,000	20,371,693
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	1,220,000	1,162,340	
		小 計					497.02	1,220,000
	合 計					497.02	1,220,000	1,162,340
総 合 計					168,104.20	319,636,000	231,833,987	

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

(注2)「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付け可能な事務所、店舗、倉庫、住宅及び土地の契約書及び図面上の合計面積 (共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。) を記載しています。東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。QFRONT (キューフロント) については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受益権が賃借の上、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。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。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。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。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益権が賃借の上、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。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。東京日産台東ビルについては、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70%を乗じて得た値を記載しています。

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

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下の通りです。

用途	地域	不動産等の名称等	第 39 期				第 40 期				
			自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日				自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日				
			期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	
商業 施設	渋谷区	QFRONT (キューフロント)	2	100.0	787,807	11.7	2	100.0	804,442	10.5	
		TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	183,901	2.7	4	100.0	179,988	2.4	
		TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	245,630	3.6	1	96.4	245,970	3.2	
		cocoti (ココチ)	15	100.0	534,389	7.9	15	100.0	560,784	7.3	
		CONZE (コンツェ)恵比寿	7	85.8	109,890	1.6	7	85.8	100,767	1.3	
		小 計	30	98.3	1,861,618	27.6	29	98.0	1,891,954	24.8	
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	レキシントン青山	7	100.0	147,995	2.2	7	100.0	137,932	1.8	
		小 計	7	100.0	147,995	2.2	7	100.0	137,932	1.8	
		東急沿線 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT下北沢スクエア	8	88.6	51,999	0.8	9	100.0	49,268	0.6
			TOKYU REIT自由が丘スクエア	5	100.0	80,716	1.2	5	100.0	79,218	1.0
			小 計	13	94.3	132,715	2.0	14	100.0	128,486	1.7
		合 計	50	98.0	2,142,329	31.8	50	98.4	2,158,373	28.3	
オフィ ス	渋谷区	東急南平台町ビル	1	100.0	179,395	2.7	1	100.0	178,636	2.3	
		東急桜丘町ビル	2	100.0	254,163	3.8	2	100.0	252,061	3.3	
		TOKYU REIT渋谷Rビル	12	100.0	283,027	4.2	12	100.0	272,694	3.6	
		TOKYU REIT恵比寿ビル	8	100.0	92,766	1.4	8	100.0	101,762	1.3	
		渋谷道玄坂スカイビル	8	92.0	174,009	2.6	9	100.0	186,178	2.4	
		TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	8	100.0	132,660	2.0	8	100.0	122,154	1.6	
		青山オーバルビル	25	87.5	424,562	6.3	26	99.3	409,992	5.4	
	小 計	64	95.9	1,540,585	22.9	66	99.8	1,523,480	19.9		
	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	東京日産台東ビル	17	100.0	210,686	3.1	17	100.0	203,695	2.7	
		TOKYU REIT虎ノ門ビル	9	96.5	375,891	5.6	10	100.0	369,592	4.8	
		麹町スクエア	8	100.0	223,671	3.3	8	87.6	203,185	2.7	
		TOKYU REIT新宿ビル	8	100.0	290,359	4.3	7	100.0	292,134	3.8	
秋葉原三和東洋ビル		7	100.0	142,638	2.1	7	100.0	165,824	2.2		
東急銀座二丁目ビル	—	—	65,911	1.0	—	—	—	—			

用途	地域	不動産等の名称等	第 39 期				第 40 期			
			自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日				自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日			
			期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
オフィス	東京都心 5区 (渋谷区 除く)	東急虎ノ門ビル	8	67.7	239,509	3.6	11	89.2	348,669	4.6
		TOKYU REIT第2新宿ビル	2	100.0	85,587	1.3	2	100.0	83,590	1.1
		東急番町ビル	8	100.0	352,158	5.2	8	100.0	353,105	4.6
		OKI芝浦オフィス	1	100.0	387,054	5.7	1	100.0	396,554	5.2
		小 計	68	94.5	2,373,470	35.2	71	97.3	2,416,353	31.6
	東急沿線 (渋谷区 除く)	TOKYU REIT蒲田ビル	5	100.0	237,019	3.5	5	100.0	238,084	3.1
		東急池尻大橋ビル	6	99.6	180,606	2.7	6	100.0	202,274	2.6
		目黒東山ビル	13	100.0	169,571	2.5	13	100.0	214,254	2.8
		小 計	24	99.9	587,197	8.7	24	100.0	654,613	8.6
		合 計	156	95.7	4,501,253	66.8	161	98.4	4,594,447	60.2
住宅	東急沿線 (渋谷区 除く)	メゾンピオニー都立大学	25	96.7	28,905	0.4	25	96.7	28,156	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	39,020	0.5
		小 計	26	99.0	68,001	1.0	26	99.0	67,176	0.9
		合 計	26	99.0	68,001	1.0	26	99.0	67,176	0.9
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	146	99.3	796,768	10.4
		小 計	144	100.0	3,115	0.0	146	99.3	796,768	10.4
		合 計	144	100.0	3,115	0.0	146	99.3	796,768	10.4
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	21,461	0.3
		小 計	1	100.0	21,410	0.3	1	100.0	21,461	0.3
		合 計	1	100.0	21,410	0.3	1	100.0	21,461	0.3
	総 合 計	377	96.6	6,736,111	100	384	98.5	7,638,227	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7月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

本投資法人は、海外不動産への投資は行いません。

4 保有不動産等の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、2023年7月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都 新宿区	化粧室及び給排水衛生設備 改修工事	自 2023年7月 至 2023年12月	96	—	—
QFRONT (キューフロント)	東京都 渋谷区	空調設備更新工事	自 2023年6月 至 2024年1月	82	—	—
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 2023年5月 至 2023年9月	61	—	—
QFRONT (キューフロント)	東京都 渋谷区	冷却塔更新工事	自 2023年6月 至 2023年9月	39	—	—
二子玉川ライズ	東京都 世田谷区	空調設備更新工事	自 2023年7月 至 2024年1月	16	—	—

(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422百万円であり、費用に区分された修繕費185百万円と合わせ、合計608百万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	消防設備更新工事	自 2023年4月 至 2023年5月	43
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	34
東急番町ビル	東京都 千代田区	共用部LED機器更新工事	自 2023年3月 至 2023年7月	32
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3月 至 2023年7月	31
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	30
その他				250
合 計				422

(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 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 期	第 40 期
	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	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日
当期首積立金残高	88	105	101	180	96
当期積立額	824	573	364	418	297
当期積立金取崩額	807	577	285	503	258
次期繰越額	105	101	180	96	135

(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 39 期		第 40 期	
	自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日		自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	378,222		394,702	
基本報酬2	368,628		316,625	
インセンティブ報酬	—	746,851	—	711,327
資産保管手数料		16,537		17,389
一般事務委託手数料		37,184		38,678
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		175,596		98,376
合 計		982,169		871,772

(2) 借入状況

2023年7月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
短期 借入 金	三井住友信託銀行株式会社	2023年4月7日	—	—	0.47455	2023年7月7日	期限 一括	(注5)	無担保・無保証 (注2)
	小 計		—	—					
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	—	1.91375	2023年6月27日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	—					
	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26日			無担保・無保証 (注2)(注3)
	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月25日	5,000,000	5,000,000	1.26125	2025年6月25日			無担保・無保証 (注2)
	大同生命保険株式会社	2016年3月10日	1,500,000	—	0.57130	2023年3月10日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年6月27日	500,000	—	0.45630	2023年6月27日			無担保・無保証 (注2)(注3)
	三井住友信託銀行株式会社	2017年5月25日	1,000,000	1,000,000	0.62116	2023年11月27日			
	株式会社みずほ銀行	2017年6月27日	2,000,000	2,000,000	0.61773	2023年12月27日			
	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)
	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	—	0.58000	2023年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月26日	2,500,000	2,500,000	0.62827	2024年9月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2,500,000	2,500,000	0.65250	2025年3月26日			
	日本生命保険相互会社	2018年4月10日	1,500,000	1,500,000	0.60000	2023年10月10日			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			無担保・無保証 (注2)
	第一生命保険株式会社	2018年7月31日	2,000,000	2,000,000	0.90260	2028年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月12日	1,700,000	1,700,000	0.72652	2026年5月12日			
	農林中央金庫	2019年1月28日	3,000,000	3,000,000	0.60380	2027年1月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年5月27日	2,000,000	2,000,000	0.56116	2027年5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年6月28日	1,500,000	1,500,000	0.46789				
株式会社三菱UFJ銀行	400,000		400,000	0.48124					
三井住友信託銀行株式会社	400,000		400,000	0.50641					
株式会社三菱UFJ銀行	2019年8月29日	1,400,000	1,400,000	0.46876	2028年2月29日				
株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月19日	2,000,000	2,000,000	0.55395					

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要	
長期 借入 金	株式会社みずほ銀行	2019年12月25日	500,000	500,000	0.64089	2028年12月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)	
	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26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23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29日				
	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30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28日				
	三井住友信託銀行株式会社	2022年8月5日	1,500,000	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	1,700,000	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	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	1,000,000	0.81130	2027年1月29日					
信金中央金庫		1,000,000	1,000,000							

区分	借入日	当期末 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	株式会社山形銀行		950,000	950,000					
	株式会社七十七銀行		480,000	480,000					
	株式会社関西みらい銀行		480,000	480,000					
	株式会社京都銀行		480,000	480,000					
	株式会社常陽銀行	2023年1月30日	240,000	240,000	0.97750	2030年1月30日		(注4)	無担保・無保証 (注2)
	株式会社千葉銀行		480,000	480,000			期限 一括		
	株式会社西日本シティ銀行		240,000	240,000					
	株式会社八十二銀行		700,000	700,000					
	株式会社福岡銀行		950,000	950,000					
	大同生命保険株式会社	2023年3月10日	—	1,500,000	0.95125	2028年3月10日			
株式会社三菱UFJ銀行		—	500,000	0.58500	2026年6月29日				
みずほ信託銀行株式会社	2023年6月27日	—	1,500,000	1.03690	2031年6月27日	借換 資金			
株式会社日本政策投資銀行		—	1,000,000	1.25250	2033年6月27日				
日本生命保険相互会社	2023年7月31日	—	500,000	0.83036	2029年1月31日				
小 計		93,500,000	93,500,000						
合 計		93,500,000	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の制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

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

(注4) 資金使途は不動産等の取得及びその付帯費用です。

(注5) 資金使途は分配金支払資金です。

(3) 投資法人債の状況

2023年7月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首 残高	当期末 残高	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘 要
第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	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注1)
第7回無担保投資法人債		1,000,000	1,000,000	1.00000	2039年10月24日			
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 (グリーンボンド)	2022年10月14日	3,000,000	3,000,000	0.36000	2027年10月14日			
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年1月23日	3,000,000	3,000,000	1.07400	2033年1月21日			
合 計		11,000,000	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	譲渡年月日	譲渡価格 (注1)(注2)	帳簿価額 (注2)	売却損益 (注3)
不動産 信託受益権	東京日産台東ビル	-	-	2023年 7月31日	2,385,000	1,096,394	1,282,381

(注1)「譲渡価格」は、当該不動産等の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)「譲渡価格」及び「帳簿価額」は、信託受益権の準共有持分割合30%の価額を記載しています。

(注3)「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)(注3)	不動産 鑑定評価額 (注3)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	不動産 信託受益権	東京日産台東ビル	2023年 7月31日	2,385,000	1,944,000	大和不動産鑑定株式 会社	2023年 6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。

(注3)「取得価格又は譲渡価格」及び「不動産鑑定評価額」は、信託受益権の準共有持分割合30%の価額を記載しています。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A) (%)		
		支 払 先	支払金額 (B)			
水道光熱費	520,331	株式会社東急パワーサプライ	137,864	26.5		
		渋谷地下街株式会社	57	0.0		
外注委託費	513,410	株式会社東急コミュニティー	182,410	35.5		
		東急プロパティマネジメント株式会社	66,277	12.9		
		東急ライフィア株式会社	9,940	1.9		
		東急株式会社	3,056	0.6		
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	290	0.1		
		株式会社東急エージェンシー	123	0.0		
		東急リニューアル株式会社	25	0.0		
		東急プロパティマネジメント株式会社	20,453	6.4		
その他賃貸事業費用	320,396	東急カード株式会社	10,407	3.2		
		株式会社東急モルズデベロップメント	2,504	0.8		
		株式会社東急コミュニティー	2,422	0.8		
		東急ビジネスサポート株式会社	2,158	0.7		
		株式会社東急エージェンシープロミックス	1,886	0.6		
		株式会社東急エージェンシー	1,787	0.6		
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	1,174	0.4		
		渋谷地下街株式会社	840	0.3		
		東急株式会社	131	0.0		
		株式会社東急百貨店	112	0.0		
		株式会社東急レクリエーション	58	0.0		
		東急リネン・サプライ株式会社	46	0.0		
		東急ライフィア株式会社	6	0.0		
		プロパティ・マネジメント報酬	178,597	東急プロパティマネジメント株式会社	128,702	72.1
				株式会社東急コミュニティー	25,744	14.4
				東急株式会社	21,555	12.1
その他営業費用	98,376	東急ホテルズ&リゾーツ株式会社	964	1.0		
		株式会社東急パワーサプライ	54	0.1		
損害保険料	8,824	東急保険コンサルティング株式会社	8,649	98.0		

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の「投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則」第26条第1項第27号に定義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をいいますが、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経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ86,701千円及び30,376千円です。

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

株式会社東急コミュニティー	43,410千円
東急プロパティマネジメント株式会社	23,646千円
東急リニューアル株式会社	23,415千円
株式会社東急エージェンシープロミックス	1,279千円
東急株式会社	670千円
株式会社東急設計コンサルタント	490千円
イツ・コミュニケーションズ株式会社	254千円
東急建設株式会社	232千円
東急セキュリティ株式会社	150千円
株式会社東急エージェンシー	10千円

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

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

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
2023年3月10日	資産運用委託契約の変更にかかる覚書の締結に係る件	資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との間で締結している資産運用委託契約に関して、「東急株等」の定義の整理に伴う変更等を目的とした覚書の締結について、投資主総会において上記変更を内容とする本投資法人規約の変更が決議されることを停止条件として承認されました。
2023年5月26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先候補会社の追加に係る件	2022年11月25日開催の役員会において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について複数の委託先候補を承認していましたが、新たに委託先候補を1社追加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、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (2023年 1月31日)	当 期 (2023年 7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,430,791	5,564,045
信託現金及び信託預金	2,344,399	2,486,096
営業未収入金	117,018	183,312
前払費用	48,330	41,391
未収消費税等	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	17,447	34,127
流動資産合計	5,297,949	8,327,479
固定資産		
有形固定資産		
建物	22,257,067	22,395,084
減価償却累計額	△5,197,486	△5,608,354
建物 (純額)	17,059,581	16,786,729
構築物	217,066	221,400
減価償却累計額	△89,685	△94,892
構築物 (純額)	127,380	126,508
機械及び装置	137,140	137,140
減価償却累計額	△65,207	△69,407
機械及び装置 (純額)	71,932	67,733
工具、器具及び備品	131,107	134,498
減価償却累計額	△80,479	△85,576
工具、器具及び備品 (純額)	50,628	48,922
土地	78,711,122	78,715,564
建設仮勘定	1,569	3,249
信託建物	32,574,175	31,840,757
減価償却累計額	△15,291,507	△15,310,755
信託建物 (純額)	17,282,668	16,530,001
信託構築物	335,985	335,183
減価償却累計額	△237,506	△243,987
信託構築物 (純額)	98,478	91,195
信託機械及び装置	973,163	945,335
減価償却累計額	△901,608	△882,905
信託機械及び装置 (純額)	71,555	62,430
信託工具、器具及び備品	277,037	272,182
減価償却累計額	△242,471	△239,982
信託工具、器具及び備品 (純額)	34,566	32,200
信託土地	119,930,211	119,353,328
信託建設仮勘定	13,304	15,949
有形固定資産合計	233,452,999	231,833,814
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	187	173
無形固定資産合計	187	173
投資その他の資産		
敷金及び保証金	211,868	211,868
信託差入敷金及び保証金	613,766	613,766
長期前払費用	45,948	32,326
繰延税金資産	6	13
その他	310,625	378,043
投資その他の資産合計	1,182,215	1,236,019
固定資産合計	234,635,402	233,070,007
繰延資産		
投資法人債発行費	60,298	56,299
繰延資産合計	60,298	56,299
資産合計	239,993,650	241,453,786

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (2023年 1 月31日)	当 期 (2023年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	814,135	886,200
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,500,000
未払金	448,442	382,185
未払費用	88,929	83,929
未払法人税等	735	870
未払消費税等	—	483,221
前受金	1,117,302	1,688,750
預り金	42,706	30,389
その他	5,781	6,262
流動負債合計	13,018,033	14,061,811
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	83,000,000	83,000,000
預り敷金及び保証金	4,327,099	4,541,774
信託預り敷金及び保証金	6,103,811	5,993,324
その他	37,528	39,066
固定負債合計	104,468,440	104,574,165
負債合計	117,486,473	118,635,977
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	1,932,321	1,932,321
買換特例圧縮積立金	※2 3,209,900	※2 6,087,369
任意積立金合計	5,142,221	8,019,691
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,885,549	4,318,711
剰余金合計	12,027,771	12,338,402
投資主資本合計	122,507,177	122,817,809
純資産合計	※3 122,507,177	※3 122,817,809
負債純資産合計	239,993,650	241,453,786

	前 期 (参考情報)		当 期	
	(自 2022年 8 月 1 日)		(自 2023年 2 月 1 日)	
	至 2023年 1 月31日)		至 2023年 7 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,241,279	※1	7,097,598
その他賃貸事業収入	※1	494,832	※1	540,629
不動産等売却益	※2	4,585,843	※2	1,282,381
工事負担金受入額		—		3,870
営業収益合計		11,321,954		8,924,479
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,008,116	※1	3,369,725
資産運用報酬		746,851		711,327
資産保管手数料		16,537		17,389
一般事務委託手数料		37,184		38,678
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		175,596		98,376
営業費用合計		3,990,286		4,241,497
営業利益		7,331,667		4,682,981
営業外収益				
受取利息		31		45
未払分配金戻入		618		505
受取保険金		—		5,445
還付加算金		810		696
補助金収入		504		2,000
受取補償金		995		—
営業外収益合計		2,959		8,693
営業外費用				
支払利息		336,931		366,284
投資法人債利息		29,304		36,672
投資法人債発行費償却		2,962		3,998
融資関連費用		57,000		—
その他		22,452		23,711
営業外費用合計		448,651		430,668
経常利益		6,885,975		4,261,006
税引前当期純利益		6,885,975		4,261,006
法人税、住民税及び事業税		740		877
法人税等調整額		14		△6
法人税等合計		754		871
当期純利益		6,885,221		4,260,135
前期繰越利益		327		50
買換特例圧縮積立金取崩額		—		58,526
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		6,885,549		4,318,711

投資主資本等変動計算書

前期 (参考情報) (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

当期 (自 2023年 2 月 1 日 至 2023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	1,932,321	3,209,900	5,142,221	6,885,549	12,027,771	122,507,177	122,507,177
当期変動額								
買換特例 圧縮積立 金の積立			2,935,995	2,935,995	△2,935,995	—	—	—
買換特例 圧縮積立 金の取崩			△58,526	△58,526	58,526	—	—	—
剰余金の 配当					△3,949,504	△3,949,504	△3,949,504	△3,949,504
当期純利益					4,260,135	4,260,135	4,260,135	4,260,135
当期変動額 合計	—	—	2,877,469	2,877,469	△2,566,837	310,631	310,631	310,631
当期末残高	※1 110,479,406	1,932,321	6,087,369	8,019,691	4,318,711	12,338,402	122,817,809	122,817,809

【継続企業の前提に関する注記】

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

	前 期 (参考情報)	当 期																
	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~45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	<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	2~45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	2~45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 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 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94,349千円です。</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ありません。</p>

	前 期 (参考情報)	当 期
	自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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>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> <ol style="list-style-type: none"> (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>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																																																
(2023年 1月31日)	(2023年 7月31日)																																																
<p>1. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>本投資法人は取引金融機関4行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	18,000,000千円	借入実行残高	-千円	差引額	18,000,000千円	<p>1. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>本投資法人は取引金融機関4行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">18,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	18,000,000千円	借入実行残高	-千円	差引額	18,000,000千円																																				
コミットメントラインの総額	18,000,000千円																																																
借入実行残高	-千円																																																
差引額	18,000,000千円																																																
コミットメントラインの総額	18,000,000千円																																																
借入実行残高	-千円																																																
差引額	18,000,000千円																																																
<p>※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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">項目</th> <th style="width: 75%;">内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象資産</td> <td>スタイリオフィット武蔵小杉、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル、青山オーパルビル</td> </tr> <tr> <td>発生原因と金額</td> <td>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</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;">3,209,900</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;">3,209,900</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;">-</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;">3,209,900</td> </tr> </tbody> </table>	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、青山オーパルビル	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	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	3,209,900	損益計算書における取崩し	-	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取崩し	-	当期積立て・取崩し後残高	3,209,900	<p>※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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">項目</th> <th style="width: 75%;">内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象資産</td> <td>スタイリオフィット武蔵小杉、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル、青山オーパルビル</td> </tr> <tr> <td>発生原因と金額</td> <td>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</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;">3,209,900</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;">3,209,900</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;">-</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;">3,209,900</td> </tr> </tbody> </table>	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、青山オーパルビル	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	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	3,209,900	損益計算書における取崩し	-	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取崩し	-	当期積立て・取崩し後残高	3,209,900
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、青山オーパルビル																																																
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																																																
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	3,209,900																																																
損益計算書における取崩し	-																																																
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取崩し	-																																																
当期積立て・取崩し後残高	3,209,900																																																
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、青山オーパルビル																																																
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																																																
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	3,209,900																																																
損益計算書における取崩し	-																																																
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取崩し	-																																																
当期積立て・取崩し後残高	3,209,900																																																

前 期 (参考情報)	当 期																								
(2023年 1 月31日)	(2023年 7 月31日)																								
	<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>減価償却に伴う取崩しを行いました。</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;">2,935,995</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td style="text-align: right;">58,526</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td style="text-align: right;">2,877,469</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: center;">-</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: center;">-</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td style="text-align: right;">2,877,469</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	減価償却に伴う取崩しを行いました。	金額 (単位: 千円)		当期積立て・取崩し前残高	2,935,995	損益計算書における取崩し	58,526	貸借対照表残高	2,877,469	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	-	当期積立て・取崩し後残高	2,877,469
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	減価償却に伴う取崩しを行いました。																								
金額 (単位: 千円)																									
当期積立て・取崩し前残高	2,935,995																								
損益計算書における取崩し	58,526																								
貸借対照表残高	2,877,469																								
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	-																								
当期積立て・取崩し後残高	2,877,469																								
※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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	※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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>																								

【損益計算書に関する注記】

前 期 (参考情報)		当 期	
自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日		自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)	A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	5,298,536	賃料収入	6,071,580
共益費収入	530,522	共益費収入	582,543
月極駐車場収入	131,580	月極駐車場収入	143,909
その他賃料収入 (注1)	280,639	その他賃料収入 (注1)	299,565
計	6,241,279	計	7,097,598
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
付帯収益 (注2)	435,716	付帯収益 (注2)	435,323
その他雑収入	59,115	その他雑収入	105,306
計	494,832	計	540,629
不動産賃貸事業収益合計	6,736,111	不動産賃貸事業収益合計	7,638,227
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	539,285	水道光熱費	520,331
外注委託費	407,341	外注委託費	513,410
プロパティ・マネジメント報酬	155,153	プロパティ・マネジメント報酬	178,597
修繕費	139,265	修繕費	185,942
公租公課	627,116	公租公課	684,314
損害保険料	7,503	損害保険料	8,824
減価償却費	861,147	減価償却費	956,531
固定資産除却損	2,816	固定資産除却損	1,375
その他賃貸事業費用	268,487	その他賃貸事業費用	320,396
不動産賃貸事業費用合計	3,008,116	不動産賃貸事業費用合計	3,369,725
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,727,994	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,268,502
(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 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日		自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 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)
東急銀座二丁目ビル		東京日産台東ビル (準共有持分割合30%)	
不動産等売却収入	8,970,000	不動産等売却収入	2,385,000
不動産等売却原価	4,271,148	不動産等売却原価	1,096,394
その他売却費用	113,008	その他売却費用	6,223
不動産等売却益	4,585,843	不動産等売却益	1,282,381

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

【税効果会計に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
(2023年 1月31日)	(2023年 7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (2023年 1月31日現在) (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (2023年 7月31日現在) (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
6	13
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
6	13
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
6	13
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
31.46	31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△18.04	△27.07
買換特例圧縮積立金繰入額	買換特例圧縮積立金繰入額
△13.41	△4.82
その他	その他
0.01	0.45
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.01	0.02

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。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) $(有利子負債合計 + 現金積立のない敷金保証金等) \div (特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) \times 100$</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。</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) $(有利子負債合計 + 現金積立のない敷金保証金等) \div (特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) \times 100$</p>

前 期 (参考情報)

自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日

当 期

自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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。

(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

(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年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,537,065	37,065
(2) 投資法人債	11,000,000	10,590,514	△409,485
(3) 長期借入金	83,000,000	82,243,456	△756,543
負債計	104,500,000	103,371,035	△1,128,964

(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。

(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	10,000,000	11,200,000
合 計	10,500,000	10,000,000	11,200,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	3,000,000	8,000,000
長期借入金	13,300,000	14,400,000	34,100,000
合 計	13,300,000	17,400,000	42,100,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (参考情報)				当 期			
自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日				自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日			
<p>本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域(注1)に立地する賃貸オフィスビル、賃貸商業施設、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	
217,720,645	15,732,541	233,453,186	321,480,000	233,453,186	△1,619,199	231,833,987	320,805,000
<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3) 当期増減額のうち、主な増加額は各物件において実施した改修工事等の資本的支出(422,862千円)によるものであり、主な減少額は東京日産台東ビルの信託受益権の準共有持分割合30%(1,096,394千円)の譲渡及び減価償却費(956,531千円)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、譲渡契約締結済みの場合は譲渡価額、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</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 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反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。

当期（自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日）

該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (参考情報)		当 期	
自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日		自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	
1口当たり純資産額	125,314円	1口当たり純資産額	125,631円
1口当たり当期純利益	7,042円	1口当たり当期純利益	4,357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 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
当期純利益 (千円)	6,885,221	4,260,135
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)	6,885,221	4,260,135
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 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7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」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せん。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 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 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 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せん。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 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 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 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 8月 1日 至 2023年 1月31日		自 2023年 2月 1日 至 2023年 7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>		<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>	
項目	内訳	項目	内訳
対象資産	二子玉川ライズ	対象資産	未定
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	発生原因と金額	2023年7月の東京日産台東ビル（準共有持分割合30%）の売却に伴う売却益 1,282,381千円
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	—	当期積立て・取崩し前残高	—
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	—	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積立て	652,700
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	2,935,995	当期積立て・取崩し後残高	652,700

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 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
I 当期末処分利益	6,885,549,370	4,318,711,850
II 分配金額	3,949,504,000	3,666,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,040)	(3,750)
III 任意積立金		
買換特例圧縮積立金繰入額	2,935,995,263	652,700,000
IV 次期繰越利益	50,107	11,850
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>	<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3,666,000,000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

石田英男

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

藪谷崎

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2023年2月1日から2023年7月31日までの第40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を検討すること、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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 8 月 1 日) (至 2023年 1 月31日)	当 期 (自 2023年 2 月 1 日) (至 2023年 7 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,885,975	4,261,006
減価償却費	861,147	956,531
投資法人債発行費償却	2,962	3,998
固定資産除却損	2,816	1,375
受取利息	△31	△45
支払利息	366,235	402,957
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,797	△66,289
未収消費税等の増減額 (△は増加)	17,258	321,454
営業未払金の増減額 (△は減少)	△174,810	100,421
未払金の増減額 (△は減少)	98,471	△66,256
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	483,221
未払費用の増減額 (△は減少)	7,333	△7,363
前受金の増減額 (△は減少)	32,236	571,448
預り金の増減額 (△は減少)	14,275	△10,779
有形固定資産の売却による減少額	4,271,148	-
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,096,394
その他	△63,305	△64,042
小計	12,328,511	7,984,033
利息の受取額	31	45
利息の支払額	△366,824	△400,593
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,040	△742
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,960,678	7,582,743
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	△20,577,434	△250,965
信託有形固定資産の取得による支出	△376,914	△212,648
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	1,130,084	255,905
預り敷金及び保証金の返還による支出	△310,599	△41,079
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	372,118	50,613
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△159,129	△161,100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,906,394	△359,275
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	-	1,000,000
短期借入金の返済による支出	-	△1,000,000
長期借入れによる収入	10,700,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△2,200,000	△5,000,000
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	△3,915,298	△3,948,518
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,550,402	△3,948,518
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△395,313	3,274,949
現金及び現金同等物の期首残高	5,170,504	4,775,191
現金及び現金同等物の期末残高	4,775,191	8,050,141

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

前 期	当 期												
自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日												
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(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>	<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 7月31日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,564,045</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,486,096</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>8,050,141</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	5,564,045	信託現金及び信託預金	2,486,096	現金及び現金同等物	<u>8,050,141</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>												
現金及び預金	5,564,045												
信託現金及び信託預金	2,486,096												
現金及び現金同等物	<u>8,050,141</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 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
<p>(セグメント情報)</p> <p>本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>(関連情報)</p> <p>1. 製品及びサービスに関する情報</p> <p>単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p>	<p>(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 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7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 (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

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)	776,548	不動産賃貸事業

(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)
- 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) 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7月期末 (第40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	10.9%
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)	12,152.44	7.3%
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	2.3%
			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)	2025年3月31日	134.78	0.1%
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	0.5%
5	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)	4,683.18	2.8%
6	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%
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	2025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	2.1%
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	PCIホールディングス株式会社	その他金融	東急虎ノ門ビル	2023年11月30日	2,374.36	1.4%
賃貸面積上位10テナントの合計					69,069.76	41.7%
第40期末 (31物件) の総賃貸面積					165,649.36	100.0%

(注1)比率は、第40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

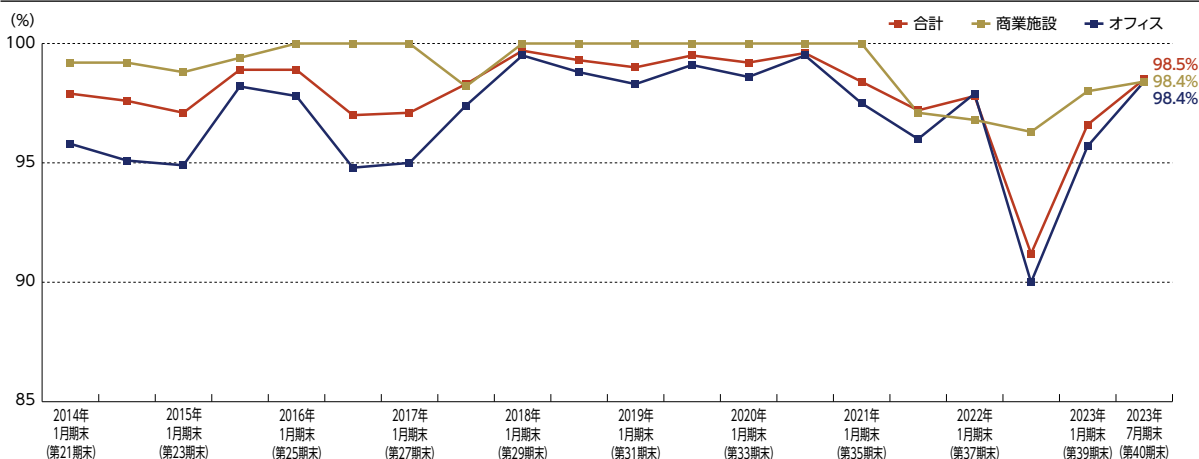
投資基準	新耐震基準 ^(注) 適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満	ポートフォリオPML10%以下での運用。これを超過する場合は地震保険の付保を検討
ポートフォリオ	全31物件中、29物件が新耐震基準適合 (1物件は底地のみの保有)	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオPML3.4% 地域の分散効果は薄いが、個々の物件の耐震性が高いためポートフォリオPMLは低い値を維持

(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。

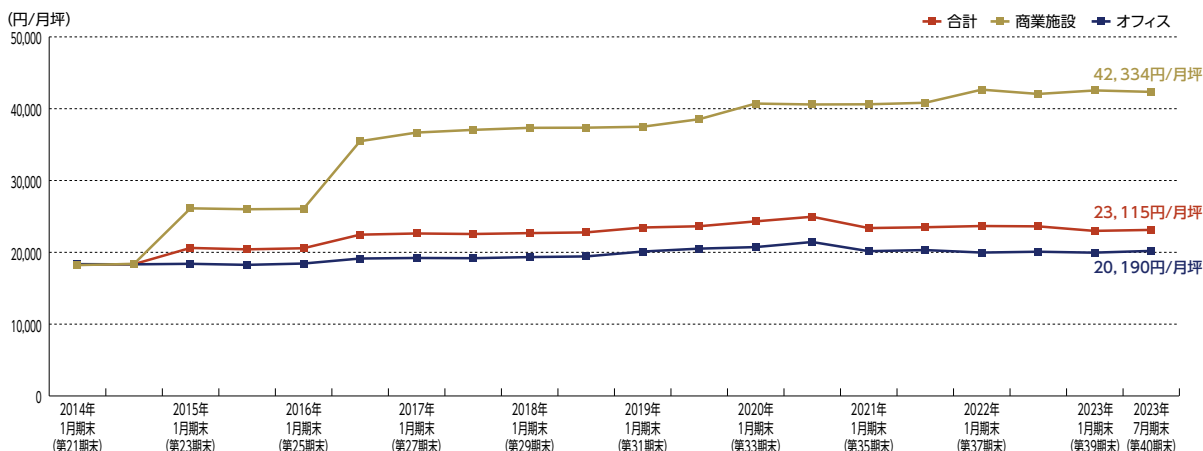
ポートフォリオ (2023年7月期末(第40期末) 保有物件)

トラックレコード (運用実績)

稼働率推移



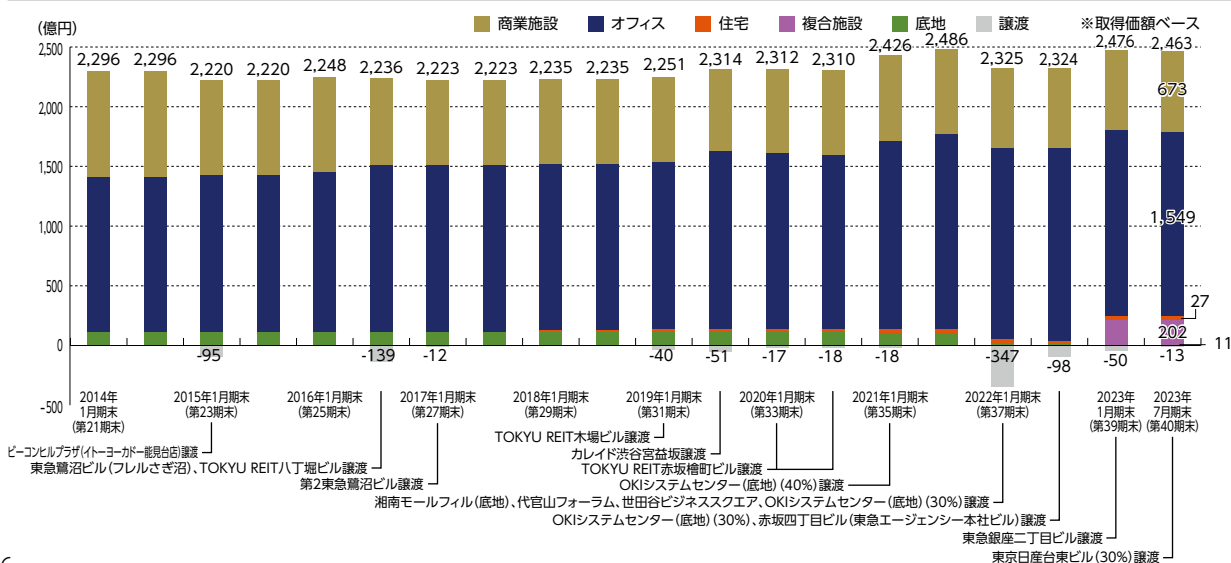
平均賃料推移



* 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) <small>(注1)</small>	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	96.4%	2.7%	8.5%
	cocoti(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	100%	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 ^(注2)	2003年9月11日	3,115	東京都台東区	5,514.20	100%	1.3%	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	10,238.07	100%	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	5,710.32	100%	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	5,409.09	87.6%	3.7%	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%	3.7%	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	89.2%	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	100%	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	99.3%	7.6%	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	99.3%	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			246,306		168,104.20	98.5%	100.0%	3.4%

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

(注2) 東京日産台東ビルは2023年7月31日に準共有持分割合30%を譲渡済、2024年1月31日に準共有持分割合30%、2024年2月29日に準共有持分割合40%を譲渡予定です。

QFRONT(キューフロント)

スポンサー抛出物件



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



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

レキシントン青山

スポンサー抛出物件



感度の高い店舗が集積する骨董通りの中心エリアに位置し、アパレル店舗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

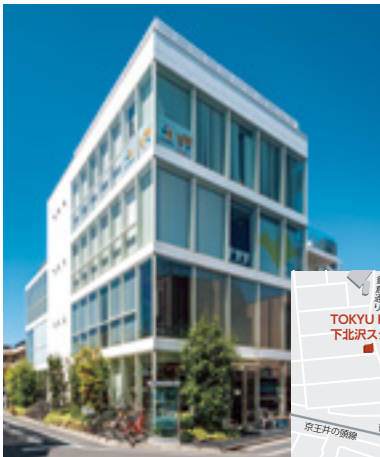


恵比寿エリアに立地する飲食店やサービス店が入居する商業施設。周辺の再開発が進み、更なる繁华性向上が期待される



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

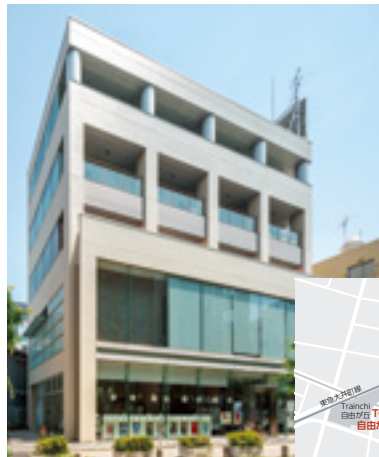


下北沢エリアに立地し、店舗、事務所等で構成される商業施設。下北沢駅前広場や遊歩道等の整備が進み、更なる繁华性向上が期待される



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

スポンサー拋出物件



開発の進む渋谷
エリアに所在する
5階建ての
オフィスビル。
東急株式会社
が本社として入居



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

東急桜丘町ビル

スポンサー拋出物件



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



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

東京日産台東ビル

スポンサー拋出物件



上野駅、稲荷町駅、
新御徒町駅など
複数駅が利用可能
な利便性の高い
オフィスビル



所在地：東京都台東区元浅草二丁目6番6号
最寄駅：東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩約3分
敷地面積：1,718.45㎡
延床面積：11,373.20㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付10階建
竣工年月：1992年9月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

*2023年7月31日に準共有持分割合30%を譲渡済、2024年1月31日に準共有持分割合30%、2024年2月29日に準共有持分割合40%を譲渡予定

TOKYU REIT蒲田ビル



2社3路線が
乗り入れる蒲田駅と
大田区役所に近接
する9階建ての
オフィスビル



所在地：東京都大田区蒲田五丁目13番23号
最寄駅：JR京浜東北線等「蒲田」駅徒歩約3分
敷地面積：1,642.86㎡
延床面積：10,244.51㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：1992年2月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

TOKYU REIT虎ノ門ビル



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



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

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
商業繁华性を
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
 2022年6月(増築部分)
 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：東京メトロ丸の内線等「新宿三丁目」駅徒歩約1分
 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分
 敷地面積：270.05㎡
 延床面積：2,006.13㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：10階建
 竣工年月：1991年12月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

東急番町ビル

スポンサー拠出物件



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

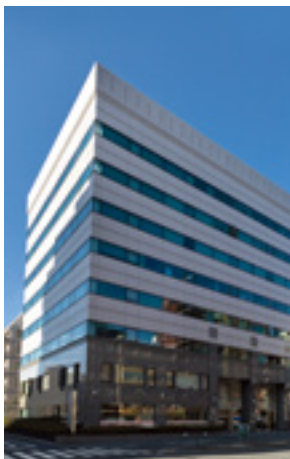


大規模再開発が進行し、オフィス・商業マーケットの双方において高いブランド力を有する渋谷エリアに所在するオフィスビル



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)区分所有権及び区分所有権の共有
 【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
 (II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
 (II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)]
 (II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
 (II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
 (II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

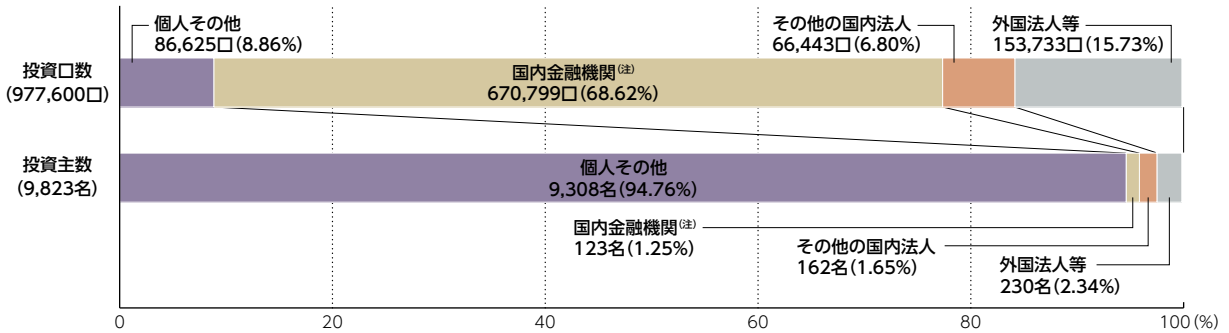
投資主インフォメーション

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7月期 (第40期)	2024年1月期 (第41期)		2023年7月期 (第40期)	2024年1月期 (第41期)
決算日	2023年7月31日	2024年1月31日	資産運用報告発送	2023年10月16日	2024年4月中旬
決算発表	2023年9月14日	2024年3月中旬	分配金支払開始	2023年10月17日	2024年4月中旬

アナリスト向け決算説明資料等の送付について

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

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

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

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

投資主メモ

住所	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日 (分配金は支払確定基準日より3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	木村 良孝	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

① 受取期間内の場合

「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことで、お受け取りができます。

② 受取期間を過ぎた場合

「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

③ 今後の分配金のお受け取り方法変更(ご指定口座への振込希望等)について

ご指定の口座への振込をご希望の方は、原則として、口座を開設されている証券会社にお問合せください。なお、特別口座に記録された投資口を保有する方は、特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行株式会社)にお問合せください。

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)

④ 除外について

TOKYU REIT 規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受け取りいただくことができません。なお、2021年1月期(第35期)については2021年4月15日、2021年7月期(第36期)については2021年10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7月31日現在の情報です。

東急リアル・エステート投資法人ウェブサイトのご案内

本投資法人のウェブサイトでは、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。



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

