

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2024年4月26日
【計算期間】 第41期
(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
【発行者名】 東急リアル・エステート投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 木村 良孝
【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
【事務連絡者氏名】 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副社長 兼 経営企画・財務・IR担当 山上 辰巳
【連絡場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
【電話番号】 03-5428-5828
【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

期別		第32期 自 2019年 2月1日 至 2019年 7月31日 (181日)	第33期 自 2019年 8月1日 至 2020年 1月31日 (184日)	第34期 自 2020年 2月1日 至 2020年 7月31日 (182日)	第35期 自 2020年 8月1日 至 2021年 1月31日 (184日)	第36期 自 2021年 2月1日 至 2021年 7月31日 (181日)	
営業成績							
損益計算書							
	営業収益	百万円	7,366	8,123	8,203	8,611	8,066
	営業利益	百万円	3,349	4,049	4,325	4,538	3,981
	経常利益	百万円	2,858	3,578	3,856	4,084	3,540
	当期純利益	百万円	2,857	3,580	3,855	4,083	3,540
事業収支							
	不動産賃貸事業収益	(注2) 百万円	7,327	7,459	7,499	7,845	8,059
	不動産賃貸事業費用	百万円	3,251	3,284	3,067	3,221	3,241
	(うち減価償却費等)	(注3) 百万円	(994)	(991)	(975)	(1,001)	(1,030)
	賃貸NOI	(注4) 百万円	5,070	5,165	5,407	5,626	5,848
資金収支							
	FFO	(a) 百万円	3,812	3,906	4,127	4,319	4,570
	資本的支出額	(b) 百万円	583	635	469	607	513
	AFFO	(a)-(b) 百万円	3,229	3,271	3,658	3,712	4,057
財産等の状況							
貸借対照表							
	総資産額	(c) 百万円	218,587	219,504	220,068	231,090	235,035
	(対前期比)	%	(0.6)	(0.4)	(0.3)	(5.0)	(1.7)
	有利子負債額	(d) 百万円	92,300	92,000	92,000	101,600	105,600
	(注7)						
	純資産額	(e) 百万円	113,697	114,420	115,051	115,663	115,527
	(対前期比)	%	(0.2)	(0.6)	(0.6)	(0.5)	(0.1)
	出資総額	百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479
ポートフォリオ							
	不動産等の取得価額	(注8) 百万円	231,436	231,235	231,026	242,614	248,614
	不動産等の貸借対照表計上額	(注8) 百万円	214,720	214,240	213,613	225,085	230,620
	不動産等の期末算定価額	(f) 百万円	280,340	291,721	293,200	306,780	313,250
	(注8)						
	期末物件数	件	31	32	31	33	34
	総賃貸可能面積	(注9) m ²	210,274.91	209,337.25	208,279.76	221,411.04	223,691.34
	期末稼働率	(注10) %	99.5	99.2	99.6	98.4	97.2
その他							
分配							
	分配総額	百万円	2,857	3,224	3,471	3,675	3,539
	配当性向	%	100.0	90.0	90.0	90.0	100.0
1口当たり情報							
	発行済投資口の総口数	口	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
	1口当たり純資産額	円	116,302	117,041	117,688	118,313	118,174
	1口当たり当期純利益	(注11) 円	2,923	3,662	3,944	4,176	3,621
	1口当たり分配金額	円	2,923	3,298	3,551	3,760	3,621
経営指標							
	総資産経常利益率(年換算)	(注12) %	2.6	3.2	3.5	3.6	3.1
	自己資本利益率(年換算)	(注13) %	5.1	6.2	6.7	7.0	6.2
	自己資本比率	(e)/(c) %	52.0	52.1	52.3	50.1	49.2
	(対前期増減)		(0.2)	(0.1)	(0.2)	(2.2)	(0.9)
	期末総資産有利子負債比率	(d)/(c) %	42.2	41.9	41.8	44.0	44.9
	期末算定価額有利子負債比率	(d)/(f) %	32.9	31.5	31.4	33.1	33.7
	期中平均投資口価格	(注14) 円	179,134	204,476	153,097	147,909	189,045

期別		第37期 自 2021年 8月1日 至 2022年 1月31日 (184日)	第38期 自 2022年 2月1日 至 2022年 7月31日 (181日)	第39期 自 2022年 8月1日 至 2023年 1月31日 (184日)	第40期 自 2023年 2月1日 至 2023年 7月31日 (181日)	第41期 自 2023年 8月1日 至 2024年 1月31日 (184日)	
営業成績							
損益計算書							
	営業収益	百万円	11,641	8,671	11,321	8,924	8,962
	営業利益	百万円	7,481	4,732	7,331	4,682	4,843
	経常利益	百万円	7,072	4,340	6,885	4,261	4,411
	当期純利益	百万円	7,071	4,339	6,885	4,260	4,410
事業収支							
	不動産賃貸事業収益	(注2) 百万円	6,934	6,637	6,736	7,638	7,667
	不動産賃貸事業費用	百万円	3,131	3,065	3,008	3,369	3,247
	(うち減価償却費等)	(注3) 百万円	(968)	(824)	(863)	(957)	(952)
	賃貸NOI	(注4) 百万円	4,771	4,395	4,591	5,226	5,372
資金収支							
	FFO	(a) 百万円 (注5)	3,332	3,129	3,163	3,935	4,067
	資本的支出額	(b) 百万円	417	2,379	375	422	447
	AFFO	(a)-(b) 百万円 (注6)	2,915	750	2,788	3,512	3,619
財産等の状況							
貸借対照表							
	総資産額	(c) 百万円	226,847	224,636	239,993	241,453	241,413
	(対前期比)	%	(3.5)	(1.0)	(6.8)	(0.6)	(0.0)
	有利子負債額	(d) 百万円 (注7)	94,400	93,000	104,500	104,500	104,500
	純資産額	(e) 百万円	119,059	119,537	122,507	122,817	123,562
	(対前期比)	%	(3.1)	(0.4)	(2.5)	(0.3)	(0.6)
	出資総額	百万円	110,479	110,479	110,479	110,479	110,479
ポートフォリオ							
	不動産等の取得価額	(注8) 百万円	232,509	232,451	247,641	246,306	244,971
	不動産等の貸借対照表計上額	(注8) 百万円	217,976	217,720	233,453	231,833	230,248
	不動産等の期末算定価額	(f) 百万円 (注8)	304,110	307,150	321,480	319,636	318,786
	期末物件数	件	32	31	31	31	31
	総賃貸可能面積	(注9) m ²	149,024.77	155,157.45	170,499.25	168,104.20	165,741.12
	期末稼働率	(注10) %	97.8	91.2	96.6	98.5	100.0
その他							
分配							
	分配総額	百万円	3,861	3,915	3,949	3,666	3,666
	配当性向	%	54.6	90.2	57.4	86.1	83.1
1口当たり情報							
	発行済投資口の総口数	口	977,600	977,600	977,600	977,600	977,600
	1口当たり純資産額	円	121,787	122,276	125,314	125,631	126,393
	1口当たり当期純利益	(注11) 円	7,233	4,438	7,042	4,357	4,511
	1口当たり分配金額	円	3,950	4,005	4,040	3,750	3,750
経営指標							
	総資産経常利益率(年換算)	(注12) %	6.1	3.9	5.9	3.6	3.6
	自己資本利益率(年換算)	(注13) %	12.0	7.3	11.3	7.0	7.1
	自己資本比率	(e) / (c) %	52.5	53.2	51.0	50.9	51.2
	(対前期増減)		(3.3)	(0.7)	(2.2)	(0.2)	(0.3)
	期末総資産有利子負債比率	(d) / (c) %	41.6	41.4	43.5	43.3	43.3
	期末算定価額有利子負債比率	(d) / (f) %	31.0	30.3	32.5	32.7	32.8
	期中平均投資口価格	(注14) 円	190,881	188,278	202,419	187,116	179,195

- (注1) 記載した数値は、以下、本書において特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は四捨五入により記載しています。
- (注2) 「不動産賃貸事業収益」には、資産受入益(第35期1百万円、第37期5百万円、第38期10百万円)及び工事負担金受入額(第36期6百万円、第40期3百万円)は含んでいません。
- (注3) 「減価償却費等」には固定資産除却損(第32期7百万円、第33期3百万円、第34期0百万円、第35期5百万円、第36期2百万円、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、第41期2百万円)を含んでいます。
- (注4) 賃貸NOI(Net Operating Income)、計算: 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費等
- (注5) FFO(Funds from Operation)、計算: 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6) AFFO(Adjusted Funds from Operation)
- (注7) 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8) 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の保有に相当する部分を記載しています。
- (注9) 「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。
- (注10) 「期末稼働率」は、期末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。
- (注11) 「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(第32期乃至第41期977,600口)で除することにより算出しています。
- (注12) 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 365 ÷ 運用日数
- (注13) 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 365 ÷ 運用日数
- (注14) 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。

事業の概要及び第41期以降の資産運用の経過

A. 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

東急リアル・エステート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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。)に基づき、2003年6月20日に設立され、同年9月10日に、発行済投資口の総口数98,000口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8957)。

その後、第3期初の2004年8月に投資口数44,000口(オーバーアロットメントによる2,000口を含みます。)の追加公募増資を、第5期初の2005年8月に投資口数27,380口(オーバーアロットメントによる680口を含みます。)の追加公募増資を、さらに第21期初の2013年8月及び同年9月に投資口数26,140口(オーバーアロットメントによる2,376口を含みます。)の追加公募増資を行いました。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た結果、2024年1月31日現在、発行済投資口の総口数は977,600口となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

本投資法人は、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(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託し、投資主価値の最大化を究極の目的として、成長性、安定性及び透明性の確保を目指した資産運用を基本方針としています。かかる基本方針に沿って、本投資法人は、以下のような投資環境のもとで、資産運用を行いました。

(i) 投資環境

当期の国内景気は、一部で足踏みがみられるものの、緩やかに回復しています。

首都圏経済について、個人消費は、物価上昇の影響はみられるものの、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、緩やかに回復しつつあります。雇用情勢では、完全失業率は前年を上回っており、有効求人倍率は足もとで低下しているものの、人手不足を背景に企業の採用意欲が高い状況にあるなか、雇用情勢は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12月までの間において、11万人超の転入超過()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、新築ビルが空室を抱えて竣工している一方で、既存ビルにおいて移転需要や館内増床等により空室消化が進んだため、空室率は横ばいで推移しています。オフィス賃料は、競争力のあるビルでは成約が進んだものの、空室を抱えるビルでは賃料調整が続き、全体として緩やかな下落傾向が継続しています。

商業施設賃貸市場は、外出機運の高まりや国内外の旅行客の増加影響により、小売販売額は全体で堅調に推移しています。立地別では、インパウンド客の来館があった大都市ターミナル駅周辺のSCの販売増加

が目立っています。百貨店の販売額は継続して増加傾向にありますが、ピーク時と比べると増加ペースは減速しています。

不動産売買市場は、J-REITを含む国内投資家の投資額は増加したものの、海外投資家の投資額は減少し、2023年の総投資額は2022年比で3%減少しています。

日銀の金融政策の変更を受けて金利は上昇しているものの、主要国と比較して利回りスプレッドは高く、国内優良物件に対する国内投資家の需要は堅調であるため、期待利回りは引き続き低水準で推移しています。

(ii) 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、2024年1月31日に東京日産台東ビルの信託受益権の準共有持分割合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2,449億7千1百万円、総賃貸可能面積は165,741.12㎡、期末算定価額の合計は3,187億8千6百万円となりました。

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885億3千7百万円でした。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1.5%から1.5ポイント減少し0.0%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、本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」については、後記「(4)投資法人の機構 b.投資法人の運用体制 (イ)取締役会による意思決定及び業務執行の監督 <委員会> .コンプライアンス・リスクマネジメント委員会」における注記をご参照下さい。以下同じです。

(八) 資金調達の概要

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55億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75億円を含みます。）、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とおりです。

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

(二) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益89億6千2百万円、営業利益48億4千3百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は44億1千1百万円、当期純利益は44億1千万円を計上しました。

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、2024年1月31日に譲渡した「東京日産台東ビル（準共有持分割合30%）」の譲渡益12億9千5百万円のうち、8億4百万円を「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6千万円を取り崩します。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。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 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に伴う影響や中国経済の先行き懸念など、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、中東地域をめぐる情勢、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年に大量の新規供給があったものの、既存ビルを中心にビルのグレードアップや立地改善移転が進んでいるため、懸念されたほどの大幅な需給バランスの緩みには繋がらないと予想されます。

不動産売買市場においては、金融緩和政策の見直しを警戒しつつも、不動産投資家の積極的な投資姿勢は維持されています。しかしながら、今後のオフィス大量供給の影響への懸念や海外投資家の慎重な投資姿勢などから、投資額は前年比で減少する可能性があります。

(ロ) 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式会社等（以下、「東急株等」（注2））といひます。）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）東急株等については、後記「(2)投資法人の目的及び基本的性格 a.投資法人の目的及び基本的性格 (イ)成長性 外部成長要因」における注記をご参照下さい。

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式会社（以下、「東急株」といひます。）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売却を検討します。（注3）保有物件のトータルリターンは、毎期のインカムリターン（賃料収入等）と将来のキャピタルリターン（売却収入）により構成されます。

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

また、本資産運用会社では、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、本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。

なお、上記に記載した投資環境判断、今後の運用方針及び対処すべき課題は、本資産運用会社の本書の日付現在における分析、認識及び方針を示したものであり、将来の業績等を保証するものではなく、また、記載された施策が実行される保証もありません。

C. 決算日後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた事項は以下のとおりです。

資産の譲渡

2024年2月29日付で、以下の資産を譲渡しました。

- . 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- . 物件名称 : 東京日産台東ビル
- . 譲渡価額（注1） : 3,180百万円
- . 契約日 : 2023年7月14日
- . 譲渡日 : 2024年2月29日
- . 譲渡先 : 国内合同会社（注2）

. 不動産等売却益及び圧縮積立金の計上 : 2024年7月期（第42期）において、不動産等売却益1,729百万円を計上する予定です。このうち1,089百万円については「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）の制度を適用して、「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る予定です。

（注1）「譲渡価額」は準共有持分割合40%の価額です。当該資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額を記載しています。

（注2）国内不動産信託受益権をそれぞれ準共有持分の形式で3回に分けて譲渡するうちの第3回目の譲渡ですが、当該国内合同会社からの同意が得られていないため、非開示としています。

なお、本投資法人・本資産運用会社と、当該国内合同会社との間には、資本関係・人的関係・上記取引以外の取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者でもありません。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、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。

（イ）成長性

成長性は、中長期的な観点での資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を内部成長及び外部成長の観点から達成することにより確保します。

内部成長要因

資産運用の最適化

本投資法人は、内部成長を達成するため、本資産運用会社の中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託します。

投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長

本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィス、商業施設、住宅及びそのいずれかを含む複合施設とします。ただし、首都圏以外には投資しません。

外部成長要因

積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上

本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィス、商業施設、住宅及びそのいずれかを含む複合施設に関して、本資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとします。取得にあたっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行います。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ます。

東急(株)等（注）からの物件取得

本投資法人は、東急(株)等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとします。このため、東急(株)、本投資法人及び本資産運用会社の間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しています。同覚書の内容については、後記「2 投資方針（1）投資方針 b. 投資態度（ト）保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要」をご参照下さい。

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

() 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

(ロ) 安定性

安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益及び配当（分配金）の確保をいいます。

投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性

本投資法人は、投資対象の所在地域を相対的にリスクが小さいと考えられる地域に限定した上で、賃貸収入及び稼働率の変動が相対的に小さく安定的な収益性を見込むことができる物件を投資対象とすることにより、安定的な運用を目指します。本投資法人は、高い値上り益を獲得できる可能性があっても、収益性の変動が相対的に大きい物件を、原則として投資対象としません。

開発リスクの回避

本投資法人は、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行いません。開発事業及び開発事業者として開発リスクを負担するのは、東急㈱等その他の第三者とし、本投資法人は、開発リスクの負担を回避した上で物件取得の機会を確保することを企図しています。

(ハ) 透明性

透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に投資主にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示するものとします。また、投資活動全般を通じて、東急㈱等に事業及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、以下の諸点を通じて、利害関係者との利益相反回避に十分配慮するものとします。

市場価格取引の徹底

情報開示の充実

独立した運用体制・コーポレートガバナンス体制の確保

具体的には、本資産運用会社は、自主ルールとして「利害関係者取引規程」を策定及び随時改定し、その要旨を開示し、かつこれを遵守します。さらに、本投資法人は、東急㈱等その他の本資産運用会社の利害関係人等との取引に関しては、原則として、本資産運用会社の取締役会決議に先立ってコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議及び本投資法人の役員会による事前承認という複階層チェックを経ることにより、個別取引への「利害関係者取引規程」の適合性及び各取引の妥当性に関する確認を行い、その実効性を確実なものとし（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。）。

b. 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者（本書の日付現在、本資産運用会社）にすべて委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。すべての執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（4）投資法人の機構 a. 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができる他、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針（1）投資方針及び（2）投資対象」をご参照下さい。

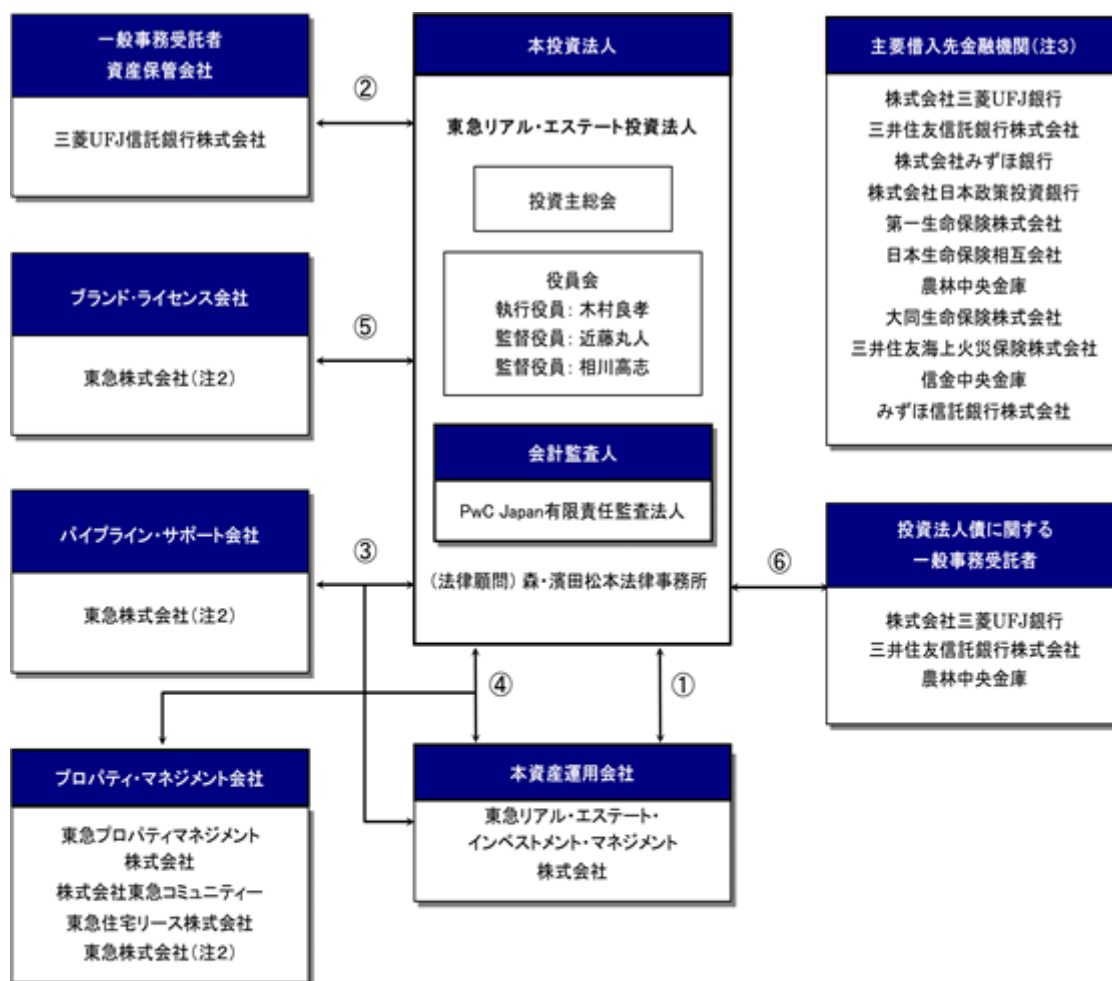
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針（3）分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社(内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者(投資運用業を行うもの限り、信託会社を除きます。))にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務並びに投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況」をご参照下さい。

- (注2) 本投資法人の投資口は、振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「振替法」といいます。)第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(振替法第226条第1項、第227条第1項)。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。
- また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債(振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。)です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券(以下「本投資法人債券」といいます。)についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。
- (注3) 本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ビークルに投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組み図



契約の種類
① 資産運用委託契約
② 一般事務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約／資産保管業務委託契約
③ 保有不動産資産の売買等に関する覚書
④ プロパティ・マネジメント契約（注1）
⑤ 商標使用許諾契約
⑥ 財務代理契約

(注1) プロパティ・マネジメント契約は、物件毎に個別に締結され、信託受益権の場合、本投資法人、本資産運用会社、不動産信託受託者、プロパティ・マネジメント会社の四者契約に、不動産に直接投資する物件の場合、不動産信託受託者を除く三者契約になります。

(注2) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）は、東急㈱です。東急㈱は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）であり、本投資法人及び本資産運用会社との間で本仕組み図に記載された各契約、その他の契約を締結し、各種業務を提供しています。また、本投資法人から物件を賃借しているほか、本投資法人との間で物件の売買を行っています。なお、詳細については後記「c. 上記以外の本投資法人の関係法人及びその他の主な関係者」、「2 投資方針（1）投資方針 b. 投資態度（ト）保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要」及び「5 運用状況（2）投資資産 其他投資資産の主要なもの」もご参照下さい。

(注3) 借入金金融機関の詳細は、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表（7）附属明細表 借入金等明細表」をご参照ください。

b. 本投資法人並びに本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の内容
本投資法人	東急リアル・エステート投資法人	本投資法人の規約に基づき、投資主より払込まれた資金等を、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	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	<p>2003年6月20日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。</p> <p>金商法上の金融商品取引業者(金商法第28条第4項)として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務(宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。)、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務(本投資法人の業務執行を補助する業務を含みます。)です。</p>
一般事務受託者 / 資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>2003年6月20日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を、また、2008年12月22日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しました(注)。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号乃至第6号。ただし、新投資口予約権に関する事務及び投資法人債に関する事務を除きます。)として、これらの契約に基づき、本投資法人の 投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、本投資法人の機関(投資主総会及び役員会)の運営に関する事務、計算に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務を行います。</p> <p>2003年6月20日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する 一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	<p>2019年10月17日付で本投資法人との間で第6回無担保投資法人債に関して財務及び発行・支払代理契約を締結しました。</p> <p>2019年10月17日付で本投資法人との間で第7回無担保投資法人債に関して財務及び発行・支払代理契約を締結しました。</p> <p>2020年10月23日付で本投資法人との間で第8回無担保投資法人債に関して財務及び発行・支払代理契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。)として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。</p>
投資法人債に関する 一般事務受託者	農林中央金庫	<p>2022年10月7日付で本投資法人との間で第9回無担保投資法人債に関して財務及び発行・支払代理契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。)として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。</p>
投資法人債に関する 一般事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	<p>2023年1月17日付で本投資法人との間で第10回無担保投資法人債に関して財務及び発行・支払代理契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。)として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。</p>

(注) 特別口座の管理に関する契約との関係で三菱UFJ信託銀行株式会社を以下、その役割において「特別口座管理人」ということがあります。

c. 上記以外の本投資法人の関係法人及びその他の主な関係者

役割	名称	業務内容
パイプライン・ サポート会社	東急株式会社	<p>2011年3月4日付で東急(株)、本投資法人及び本資産運用会社との間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しました。(以下、その役割において東急(株)を「パイプライン・サポート会社」ということがあります。)</p> <p>同覚書に基づき、パイプライン・サポート会社が本投資法人が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、当該パイプライン・サポート会社は、まず優先的に本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとし、本資産運用会社と当該パイプライン・サポート会社が購入条件について基本的に合意した場合、当該パイプライン・サポート会社と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとされています。同覚書の詳細な内容については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ト) 保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要」をご参照下さい。</p>

役割	名称	業務内容
プロパティ・マネジメント会社	東急プロパティマネジメント株式会社（以下、「東急プロパティマネジメント」ということがあります。）、株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」ということがあります。）、東急住宅リース株式会社（以下、「東急住宅リース」ということがあります。）、及び東急株式会社	<p>本投資法人は、直接に又は不動産信託受益権の形態で保有している各物件についてプロパティ・マネジメント（以下「PM」ということがあります。）契約を締結して、以下の業務（以下併せて「プロパティ・マネジメント業務」又は「PM業務」といい、その役割において「プロパティ・マネジメント会社」又は「PM会社」といいます。）を、プロパティ・マネジメント会社に委託します。このようなプロパティ・マネジメント業務の委託は、各物件毎に行われます。</p> <p>全般的業務 収益管理業務 保守管理業務 コンストラクション・マネジメント業務 リーシング・マネジメント業務 渉外業務 危機管理業務 その他上記に関連し又は付随する業務</p> <p>2024年1月31日現在、各プロパティ・マネジメント会社がプロパティ・マネジメント業務を行う物件は以下の通りです。</p> <p><東急プロパティマネジメント></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ QFRONT（キューフロント） ・ TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア ・ cocoti（ココチ） ・ CONZE（コンツェ）恵比寿 ・ TOKYU REIT下北沢スクエア ・ TOKYU REIT自由が丘スクエア ・ 東急南平台町ビル ・ 東急桜丘町ビル ・ TOKYU REIT蒲田ビル ・ TOKYU REIT虎ノ門ビル ・ 東急池尻大橋ビル ・ 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 ・ 東急番町ビル ・ TOKYU REIT恵比寿ビル ・ 渋谷道玄坂スカイビル ・ スタイリオフィット武蔵小杉 ・ TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル ・ 青山オーバルビル ・ 目黒東山ビル <p><東急コミュニティー></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ レキシントン青山 ・ TOKYU REIT表参道スクエア ・ 東京日産台東ビル（住宅区画を除く）（注） ・ 麹町スクエア ・ 秋葉原三和東洋ビル ・ OKI芝浦オフィス <p><東急住宅リース></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東京日産台東ビル（住宅区画）（注） ・ メゾンピオニー都立大学 <p><東急株></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 二子玉川ライズ <p>（上記各物件の名称その他詳細は、後記「5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産等の概要」をご参照下さい。）</p>

役割	名称	業務内容
ブランド・ ライセンス会社	東急株式会社	2003年7月14日付で本投資法人との間で「商標使用許諾契約」を締結しました。本投資法人に対して、「東急」及び「TOKYU」の商標の使用を許諾しています。同契約の詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 3 その他 b. 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項 (八) 出資の状況その他の重要事項」をご参照下さい。

(注) 東京日産台東ビルは2023年7月14日付で売買契約書を締結しており、2023年7月31日に信託受益権の準共有持分割合の30%、2024年1月31日に準共有持分割合の30%、2024年2月29日に準共有持分割合の40%をそれぞれ譲渡しています。以下同じです。

d. 匿名組合出資等の仕組み

本投資法人はその規約に基づき匿名組合出資持分その他の投資ビークルへの投資をすることがあります。匿名組合出資持分に投資する場合、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資し、本投資法人は匿名組合員として分配金を得ることになります。

(4) 【投資法人の機構】**a. 投資法人の統治に関する事項****(イ) 本投資法人の機関の内容**

本投資法人の執行役員は、2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第19条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びにすべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

(a) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1)投資主の権利 (イ) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第12条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。（但し、本投資法人の規約上、役員を選解任、資産運用会社との間の運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を表明した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1)投資主の権利 (イ) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。）

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約別紙1「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人は、2017年3月20日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以後、隔年毎の3月20日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集します（規約第10条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(b) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その出席者の過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(c) 会計監査人

本投資法人は、PwC Japan有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

(ロ) 本投資法人の統治に関する事項**(a) コンプライアンス態勢を支えるガバナンス**

本投資法人及び本資産運用会社では、優れたガバナンスは競争力の源泉であり、投資主価値向上に資するものと位置付けています。本投資法人の発行する投資証券がグローバルプロダクト(国際的金融商品)として内外のあらゆる投資家の投資対象となるよう、グローバルスタンダードでも十分な評価に足るガバナンスの設計及びその整備を進め、着実な運営を行ってきました。

(b) 本投資法人のコンプライアンス・ポリシー

本投資法人は上場不動産投資信託として、その社会的責任と公共的使命を自覚し、倫理・法令、市場ルール(本投資法人に適用あるグローバル規制を含む。)及び主務官庁のガイドラインその他、本投資法人の内部規則等(以下、これらを総称して「法令等」といいます。)の遵守、すなわちコンプライアンスを徹底することにより、投資主その他ステークホルダーの信頼を確保することを目的として、下記のとおり「コンプライアンス・ポリシー」を制定し、かかる「コンプライアンス・ポリシー」に基づき、ガバナンスの設計及びその整備を行っています。

(コンプライアンス態勢の構築)

A. 本投資法人は、法令等の遵守その他、必要かつ適切なコンプライアンス態勢を構築します。

(コーポレート・ガバナンスの構築)

B. 本投資法人は、利益相反取引の回避、内部者取引の未然防止その他、必要かつ適切なコーポレート・ガバナンスを構築します。

(正確な記録・適切な保管)

C. 本投資法人は、会計帳簿、議事録その他の情報を正確に記録し、適切にこれを保管します。

(適時・適切・正確・公平な情報の開示・提供)

D. 本投資法人は、法令等のために従い、投資主その他のステークホルダーに対し、適時、適切、正確かつ公平に情報を開示・提供します。

(委託先の監督)

E. 本投資法人は、業務の外部委託先に対し、必要かつ適切な監督を行います。

(反社会的勢力に対する姿勢)

F. 本投資法人は、反社会的勢力との一切の関係を遮断・排除し、反社会的勢力からの不当要求は断固として拒絶します。

(連絡・報告等)

G. 本投資法人は、連絡・報告体制を構築し、緊急時の即時対応、事後の再発防止に努めます。

(見直し・改善)

H. 本投資法人は、必要に応じこのポリシーを見直し、コンプライアンス態勢の継続的な改善を図ります。

(c) コンプライアンスに関する種々の取組み

A. 投資法人役員会の適切な運営

本投資法人役員会は、一般事務受託者(三菱UFJ信託銀行株式会社)の機関運営により、原則として月に2回開催され、第41期(2023年8月1日~2024年1月31日)中には10回開催されています。特に、豊富な情報が迅速に本投資法人役員会の審議に反映されるように運営を行っています。なお、本投資法人役員会には、審議の充実及び適法性の確保を目的として、設立当初から原則として法律顧問(森・濱田松本法律事務所)に出席を要請しており、第41期には開催した全ての本投資法人役員会に法律顧問が同席しています。

B. 監督役員による執行役員の監督

本投資法人の監督役員は、本投資法人の執行役員が本資産運用会社社長を兼職していることから、より慎重に、適宜、書類検査を実施するなど、役員会に出席して審議を行う以外にも監督活動の充実を図っています。

C. 利益相反対策の拡充

本投資法人は、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一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(以下「コラボレーション」といいます。)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。東急(株)等とのコラボレーション強化と表裏一体にある利害関係者取引に対して、その取引の公正・透明性を厳格に担保する仕組みとして本資産運用会社において「利害関係者取引規程」を制定し、これを遵守しています(「利害関係者取引規程」については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)」をご参照下さい。)

D. 兼職メリットの活用とデメリットへの対策

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社社長が金商法第31条の4第1項に従い、2023年5月11日付で金融庁長官に兼職の届出を行った上でこれを兼職しています。この兼職により、本投資法人役員会に対する報告の迅速化及び報告内容の具体化が図られることで、そのメリットを存分に享受し、一般事務受託者、資産保管会社、主幹事証券会社及びプロパティ・マネジメント会社等の委託先と執行役員との情報格差の解消に努めるなど、コンプライアンスに関する本投資法人役員会の監視機能を最大限に引き出し、その高いクオリティを実現することに注力しています。

なお、本投資法人及び本資産運用会社では、本資産運用会社社長とは別に本投資法人の執行役員専用の執務スペース、ファイリングシステム及びメールアドレス等を設置し、更に本投資法人の執行役員の立場で検印し、本資産運用会社の業務プロセスを監視する仕組みを確保することにより、業務執行における職責混同の回避に努めています。

本資産運用会社社長が本投資法人の執行役員を兼職することについては、両社が利益相反関係にあることに起因するリスク又は業務負担の増大等を理由とする監視機能の低下等のデメリットが考えられますが、本投資法人においては、監督役員による執行役員及び本資産運用会社の監督の強化により、また、本資産運用会社においては自主規制として定めた「利害関係者取引規程」による公正な業務運営並びに本資産運用会社社長を支援する役職員の充実及び権限委譲等によりリスクの低減と兼職者の業務執行の負担軽減を図っています。

E. 会計監査人との相互連携

会計監査人と本投資法人役員との連絡会を決算期毎に適時開催し、会計監査人からの会計及び監査に関する説明及び報告を受けています。

F. インサイダー取引規制への対応

本投資法人は、「内部者取引管理規則」を制定し、法人関係情報の適切な管理等、内部者取引の未然防止に関する態勢を整備・運用しています。

(八) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備・運用の状況

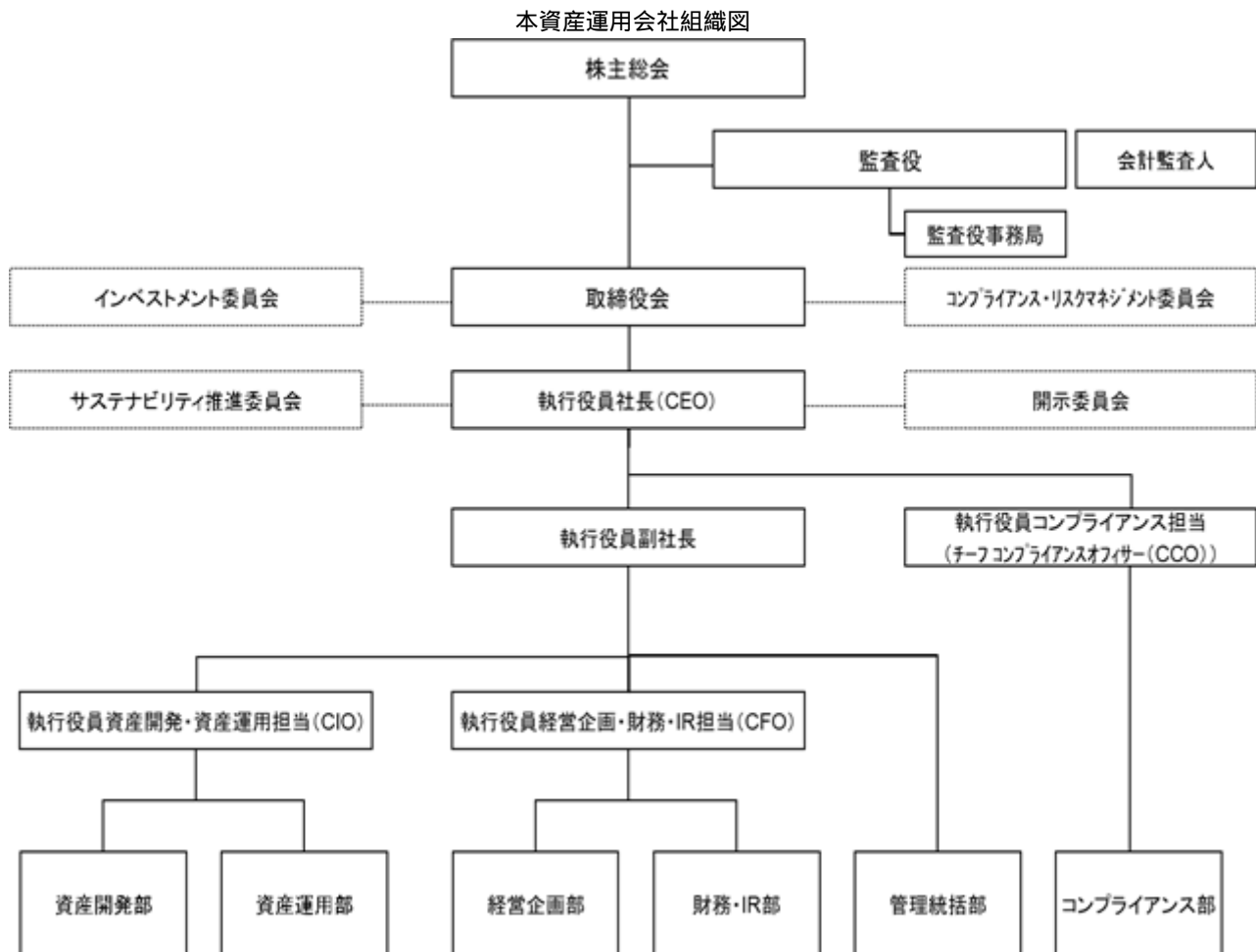
一般事務受託者及び資産保管会社より、本投資法人役員会において、一般事務等の処理状況につき定期的に業務報告書の提出及びその説明を受け、必要に応じて調査を実施しています。また、本資産運用会社に対しては、本投資法人役員会に対する説明及び報告の内容を充実させるように求めることにより、資産運用に関する幅広い監督を行っています。

その他、本投資法人の委託先のコンプライアンスの取組状況について、主要な委託先に対する実態調査を定期的に行い、委託先に対する監督を図っています。

b. 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用に係る業務を行います。本資産運用会社は、法律上の規定に基づかない独自の制度として社内に執行役員を選任しており、経営（経営方針及び業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定並びに業務執行の監督）と業務執行を分離した体制を以下の通り採用しています。

(イ) 取締役会による意思決定及び業務執行の監督

本資産運用会社の取締役会は、会社の経営の最高意思決定機関として経営方針及び業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定を行い、取締役の職務の執行を監督します。取締役会は、2名の代表取締役（執行役員社長及び執行役員副社長）及び2名の常勤取締役の他、3名の非常勤取締役（本書の日付現在、本資産運用会社の株主の役職員等である者が就任しています。非常勤取締役の略歴等については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（4）役員の状況」をご参照下さい。）から構成されており、業務執行に対する監視機能を確保しています。なお、本資産運用会社の取締役会は、委員会を設置し、特定の分野の課題についての協議を行い、各委員会の協議の結果を意思決定の参考にすることができます。本書の日付現在、資産の運用に係る重要事項につき審議、決議及び答申を行うためのインベストメント委員会、コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、執行役員コンプライアンス担当又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。）、「利害関係者取引規程」の規定内容の妥当性に関する事項及び利害関係を有する者との個別取引における「利害関係者取引規程」との適合性に関する事項につき、審議、答申（答申がないときはその旨の報告）を行うためのコンプライアンス・リスクマネジメント委員会を設置しています。本資産運用会社の取締役会は、このうち、インベストメント委員会による審議及び決議、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会による審議、各委員会の委員より提出された少数意見報告書及び各意見書の内容を尊重した決議を行います。

<委員会>

i. インベストメント委員会

委員	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（専門委員）（1名）（注）
内容	「運用ガイドライン」及び「資産運用計画」の策定及び変更、ポートフォリオ全体の資産配分並びに個別物件についての投資判断等について審議及び決議を行い、取締役会に対し答申します。 （注）「運用ガイドライン」及び「資産運用計画」についての詳細は、後記「c. 投資運用の意思決定機構（イ）運用方針等決定に関するプロセス」をご参照下さい。
決議方法等	委員長から付議され、委員の3分の2が出席し、出席委員の過半数の賛成により答申すべき意見を採択します。ただし、議案に関し特別の利害関係を有する委員は議決権を有さず、また、個別物件の売却を検討するに当たり、決議事項が目標売却価額の設定に係る場合において、その決議につき特別の利害関係を有する委員は当該議案の決議及びその審議から退席しなければなりません。すべての委員が、議案に関し特別の利害関係を有する場合には、代表取締役社長が議案を決議します。委員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の執行役員に対し、その業務分野に関連する説明を求めることができます。また、同委員会の審議及び決議において少数意見が出された場合には、当該少数意見を述べた委員は少数意見報告書を作成し、委員会へ提出することができます。当該少数意見報告書が作成された場合、委員長は取りまとめを行い、取締役会へ提出しなければなりません。当該少数意見報告書は、それが提出された議案について、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合及びそれが出された議案について、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要であると取締役会が判断した場合には、本資産運用会社から本投資法人役員会に提出されます。なお、委員会の事務局長は、管理統括部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。 専門委員及び専門委員代行者が同委員会を欠席する場合には、専門委員は議案又は決議内容に対する欠席意見書を委員会に提出し、委員長は当該欠席意見書を取締役会に対して提出しなければなりません。ただし、専門委員がその議案の決議につき特別の利害関係を有している場合その他の理由で欠席意見書を提出できない場合には、専門委員代行者がこれを行います。

（注）やむを得ない事情により、専門委員が委員会を欠席する場合又は議案の決議に参加することができない場合に備え、専門委員の職務を代行する不動産鑑定士（以下「専門委員代行者」といいます。）を予め選任することができるものとし、専門委員が委員会を欠席する場合又は議案の決議に参加することができない場合には、当該専門委員代行者が専門委員の職務を代行することができるものとしています。この場合、当該専門委員代行者を専門委員とみなして運用します。

ii. コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

委員	非常勤取締役（2名）、外部委員（2名） 委員長は、非常勤取締役から選任します。 委員会の外部委員として、（現在及び過去5年間において）利害関係者(注)の役職員ではない学識経験を有する者2名を招聘します。本書の日付現在、外部委員は、リスクマネジメントに精通した専門家（1名）及びコンプライアンスに精通した外部弁護士（1名）です。
内容	コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、執行役員コンプライアンス担当又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。）、並びに「利害関係者取引規程」の規定内容の妥当性につき審議を行い、取締役会に対し答申（答申がないときはその旨の報告）します。
審議方法等	委員会は、原則として、外部委員2名を含む3名の出席がない場合は開催されません。委員会は議案を審議後、審議結果を委員長が取締役会へ答申（答申がないときはその旨の報告）します。各委員は、審議において必要と認めるときは本資産運用会社の執行役員に対しその業務分野に関する説明を求めることができます。委員会の審議内容は取締役会へ報告されます。また、各委員の独自の判断により、別途意見書を同委員会に提出することができます。当該意見書が作成された場合、委員長はとりまとめを行い、取締役会へ提出しなければなりません。当該意見書は、それが提出された議案について、取締役会規程に基づき、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合及びそれが提出された議案について、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要であると取締役会が判断した場合には、本資産運用会社から本投資法人役員会に提出されます。なお、委員会の事務局長は、管理統括部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。

(注)「利害関係者」とは、以下の(i)または(ii)のいずれかに掲げる者をいいます。本書において特に記載のない限り、以下同じです。

- (i) 東急株等
- (ii) 東急株の関連会社

(ロ) 本資産運用会社の執行役員による業務執行

取締役会の重要な意思決定に基づく業務執行については、業務分野毎に配置された本資産運用会社の執行役員等が担当し、執行役員社長（CEO）は全業務を、執行役員副社長はコンプライアンス業務を除く全業務を、執行役員コンプライアンス担当はコンプライアンス統括責任者（CCO）としてコンプライアンス業務を、執行役員資産開発・資産運用担当は運用資産統括責任者（CIO）として資産開発・資産運用業務を、執行役員経営企画・財務・IR担当は資金管理統括責任者（CFO）として経営企画・財務・IR業務を統括します。更に、執行役員社長は、本資産運用会社の各執行役員等に対しそれぞれの業務執行の状況について直接報告させることができます。また、本資産運用会社の各執行役員等は、業務の円滑な遂行のため、業務執行の全般的方針及び計画並びに重要な業務の実施に関し協議し、定期的に相互の意思疎通を図るよう努めています。なお、各部には部長を配置し、業務にあたらせますが、このとき、執行役員が部長を兼務することがあります。

執行役員社長は、本書の日付現在、適時開示の対象となる情報のうち、本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の運用資産等に係る発生事実についての開示に関する対応につき審議を行い、執行役員社長に具申するための開示委員会、並びにサステナビリティに関する取り組みの積極的かつ継続的な推進を図り、取り組みの状況、今後の計画等について協議・検討及び報告を行うサステナビリティ推進委員会を設置しています。

<委員会>

・ 開示委員会

委員	財務・IR部長（委員長）、管理統括部長、コンプライアンス部長、経営企画部長
内容	本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の運用資産等に係る発生事実についての開示に関する対応につき審議を行い、その結果を執行役員社長に具申します。

サステナビリティ推進委員会

委員	サステナビリティ統括責任者である執行役員経営企画・財務・I R 担当(委員長)、常勤役員、執行役員及び各部門長
内容	サステナビリティに関する取り組みの継続的かつ組織的な推進を図り、取り組みの状況、今後の計画等について協議・検討及び報告を行う機関とし、その結果をサステナビリティ最高責任者である執行役員社長に具申します。

< 本資産運用会社の各部の業務の概略 >

組織	主な業務の概略
コンプライアンス部	<p>コンプライアンスに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・プログラムの策定・変更・推進に関する事項 ・投資運用業に関連する法令等諸規則の制定・変更に関する情報の収集及び役職員への周知に関する事項 ・役職員へのコンプライアンスに関する教育並びに研修の実施に関する事項 ・役職員からのコンプライアンスに関する問い合わせ、内部通報等への対応に関する事項 ・上記に付随関連するコンプライアンス推進の為に必要となる事項 <p>内部統制の監視及び有効性評価に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部門からの起案事項に対するコンプライアンスに関する審査、承認に関する事項 ・業務執行全般に関する法令・規則・社内ルール等の遵守状況の確認に関する事項 ・内部統制の有効性評価に関する事項 <p>訴訟に関する事項</p> <p>主務官庁検査の窓口業務に関する事項</p> <p>本資産運用会社の内部監査の計画策定・実行に関する事項</p>
資産開発部	<p>本投資法人の資産の取得・売却に係る基本的方針及び物件取得計画の策定に関する事項</p> <p>本投資法人の資産の取得・売却に関する事項</p> <p>不動産市場調査に関する事項(売買市場等)</p> <p>運用資産の評価手法の研究・開発に関する事項</p>
資産運用部	<p>本投資法人の資産に係る基本方針及び物件別収支計画(物件管理計画を含む)の総括並びに運用における計数管理全般に関する事項</p> <p>本投資法人の資産の運用に係る基本方針及び物件別収支計画(物件管理計画を含む)の策定に関する事項</p> <p>本投資法人の資産に関する以下の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用状況の管理・報告に関する事項 ・賃貸借・管理運営及び修繕に関する事項 ・資産に関する調査・評価に関する事項 ・資産に係る遵法性・安全性確保に関する事項 ・資産の環境への配慮の推進に関する事項 ・運用資産の運用手法の研究・開発に関する事項 ・資産取得・売却に係る支援に関する事項 ・市場調査に関する事項(賃貸市場等)

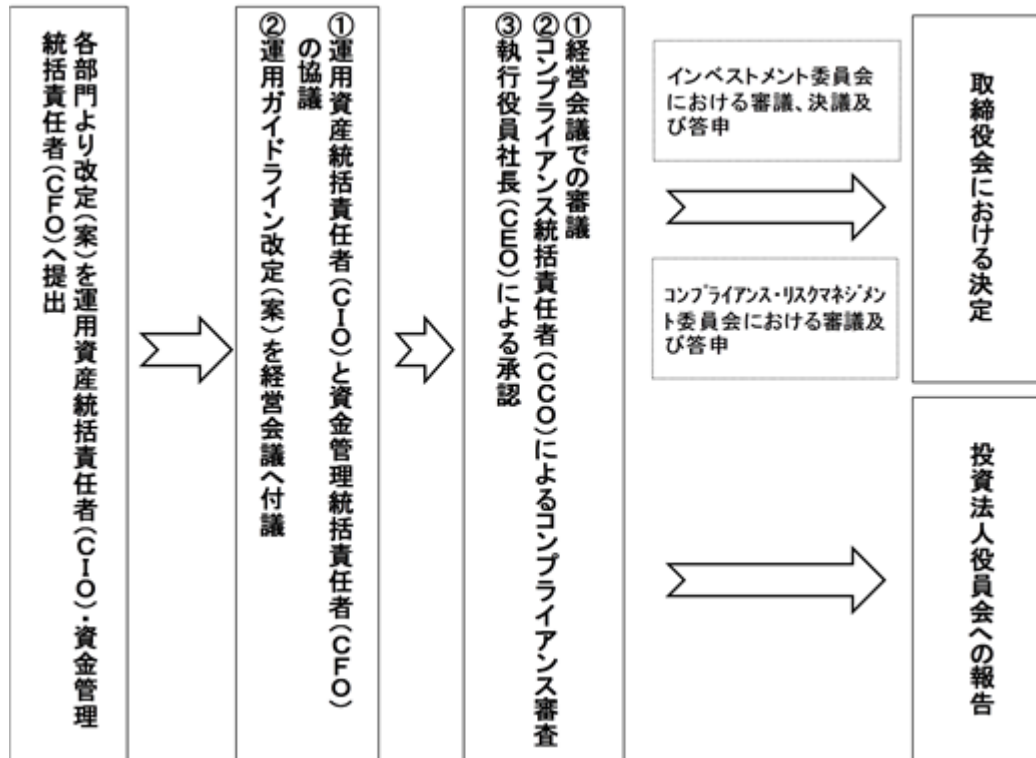
組織	主な業務の概略
経営企画部	<p>経営企画業務に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインに関する事項 ・ 本投資法人の資産運用計画、資産管理計画書策定に関する事項 ・ 本資産運用会社の年度経営方針等経営企画全般に関する事項 ・ 本資産運用会社の新規事業に関する事項 ・ 経営戦略策定に係る市場統計・調査に関する事項 <p>本資産運用会社の財務・会計全般に関する事項 本資産運用会社の予算策定に関する事項 本投資法人の法定開示資料の作成に関する事項 本投資法人の資産（ポートフォリオ全般）の運用における計数管理に係る主として内部統制に関する事項 本投資法人の一般事務受託者（計算事務等）との対応等に関する事項 本投資法人の資産保管会社（付随業務）との対応等に関する事項</p>
財務・IR部	<p>本投資法人の財務業務に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 借入金調達・投資法人債等の発行に関する事項 ・ 一般事務受託者（投資法人債原簿等管理人等）との対応等に関する事項 ・ 配当政策に関する事項 ・ 余資運用に関する事項 <p>本投資法人の情報開示に関する事項 本投資法人の投資家の対応に関する事項 本投資法人の投資主への資産運用報告による通知に関する事項 開示委員会事務局に関する事項 東京証券取引所、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）との渉外に関する事項 本投資法人の投資口の追加発行に関する事項 上場不動産投資信託市場の調査・分析に関する事項 本投資法人の一般事務受託者（投資主名簿等管理人等）との対応等に関する事項</p>

組織	主な業務の概略
管理統括部	<p>本資産運用会社の組織・人事全般に関する事項</p> <p>本資産運用会社の総務に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 什器、備品の管理に関する事項 ・ 親会社との商標使用許諾契約に係る業務に関する事項 ・ その他総務、庶務に関する事項 <p>法務に関する事項</p> <p>本資産運用会社の株主総会・取締役会の運営に関する事項</p> <p>本資産運用会社の会議体（コンプライアンス・リスクマネジメント委員会、インベストメント委員会等）の運営に関する事項</p> <p>重要文書及び印章等の管理・保管に関する事項</p> <p>監督諸官庁との渉外（主務官庁検査の窓口業務を除く）に関する事項</p> <p>本資産運用会社の関係諸団体との対応等に関する事項</p> <p>本資産運用会社の役員の秘書業務に関する事項</p> <p>情報セキュリティに関する事項</p> <p>IT整備に関する事項</p> <p>反社会的勢力対応に係る態勢整備及び運用に関する事項</p> <p>顧客等からの苦情及び紛争対応に係る態勢整備及び運用に関する事項</p> <p>内部者取引未然防止及び法人関係情報管理に係る態勢整備及び運用に関する事項</p> <p>本資産運用会社の社内諸規程・規則等の制定・改廃に関する事項</p> <p>内部統制の方針策定並びに整備・運用（統括）に関する事項</p> <p>リスクマネジメントの推進に関する事項</p> <p>本投資法人の役員補助業務に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 一般事務受託者（機関運営）との対応等に関する事項 ・ 資産保管会社との対応等に関する事項 ・ 本投資法人役員の業務補助に関する事項
監査役事務局	監査役の監査事務補助に関する事項

c. 投資運用の意思決定機構

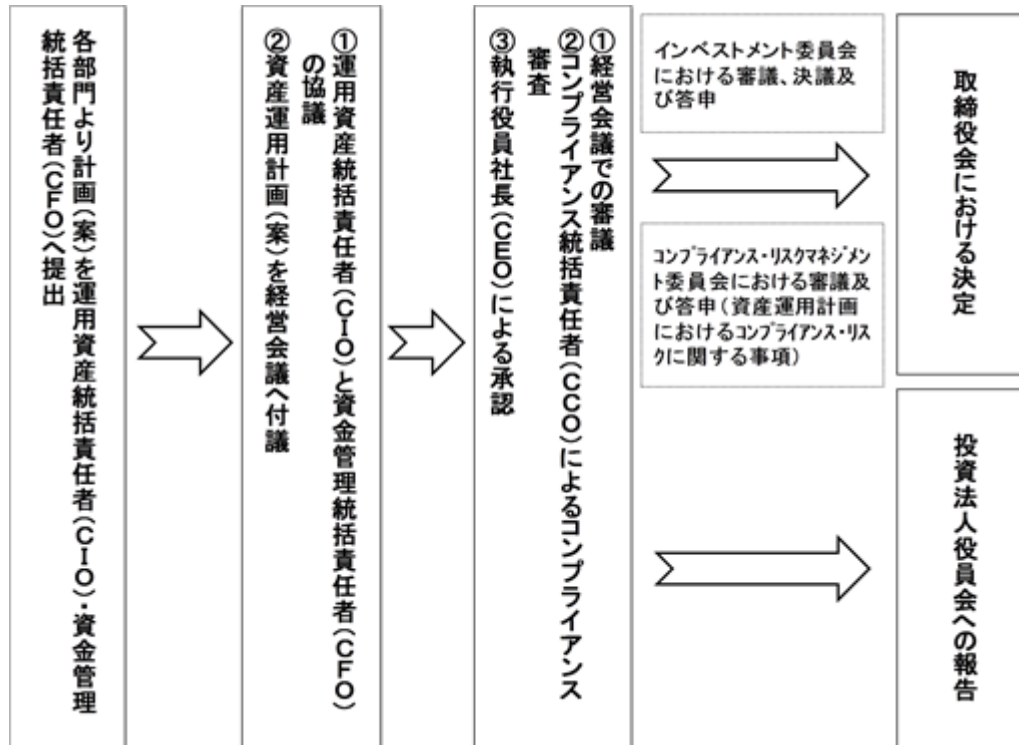
(イ) 運用方針等決定に関するプロセス

i. 運用ガイドライン



本資産運用会社は、本投資法人規約に沿って、本投資法人から一任を受け、運用会社としての運用資産の運用及び資金の管理に関して必要な事項についての基本方針を規定するために、「運用ガイドライン」を策定します。「運用ガイドライン」では、投資方針、分配方針、開示方針等が定められ、経済情勢、投資環境、各種規制等の変化により見直しの必要性が生じた場合に所管責任部署が「運用ガイドライン改定(案)」を発議し、運用資産統括責任者(CIO)である執行役員資産開発・資産運用担当と資金管理統括責任者(CFO)である執行役員経営企画・財務・IR担当が協議を行なった上で、経営企画部が事務局として取りまとめ経営会議に付議します。当該経営会議には、執行役員社長、執行役員副社長、執行役員コンプライアンス担当、執行役員資産開発・資産運用担当、執行役員経営企画・財務・IR担当及び全部門長(担当部長を含みます。)が出席し、「運用ガイドライン改定(案)」の審議を行います。当該経営会議での審議結果を踏まえ作成された「運用ガイドライン改定(案)」につき、コンプライアンス統括責任者(CCO)である執行役員コンプライアンス担当の審査を経た上で執行役員社長が承認した後、取締役会に付議され、また、本投資法人役員会に報告されます。なお、取締役会は、当該「運用ガイドライン改定(案)」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会(決議機関)及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会(審議機関)にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い、「運用ガイドライン」を改定します。なお、「運用ガイドライン」の記載事項のうち、本投資法人規約に準拠している項目は本投資法人投資主総会の決議を要します。

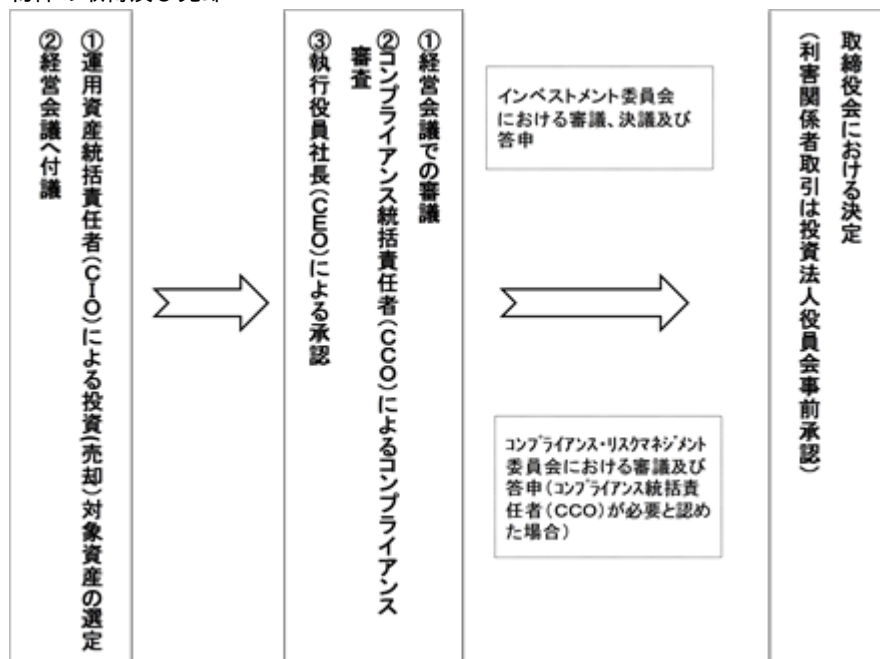
・資産運用計画



本資産運用会社は、運用資産の運用に関する具体的な実行計画を規定するために、「資産運用計画」を策定します。「資産運用計画」は、資産管理責任部署である資産開発部、資産運用部が所管の各計画を運用資産統括責任者(CIO)である執行役員資産開発・資産運用担当に提出し、運用資産統括責任者(CIO)は、提出計画を基にして「物件投資運用計画」を作成し、資金管理統括責任者(CFO)である執行役員経営企画・財務・IR担当に提出します。資金管理統括責任者(CFO)は、当該「物件投資運用計画」を基に作成した資金調達計画等を反映して、「資産運用計画(案)」を作成します。当該「資産運用計画(案)」は運用資産統括責任者(CIO)と資金管理統括責任者(CFO)が協議を行なった上で経営会議に付議します。当該経営会議には、執行役員社長、執行役員副社長、執行役員コンプライアンス担当、執行役員資産開発・資産運用担当、執行役員経営企画・財務・IR担当及び全部門長(担当部長を含みます。)が出席し、「資産運用計画(案)」の審議を行います。経営会議での審議結果を踏まえ作成された「資産運用計画(案)」につき、コンプライアンス統括責任者(CCO)である執行役員コンプライアンス担当の審査を経た上で執行役員社長が承認した後、取締役会に付議され、また、本投資法人役員会に報告されます。なお、取締役会は、当該「資産運用計画(案)」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会(決議機関)及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会(審議機関)にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い「資産運用計画」を策定します。なお、当該「資産運用計画」は、原則として毎年1月に策定されます。ただし、策定期間について、本投資法人の公募増資、ポートフォリオの変更等、資産運用の状況に大幅な変化が生じた場合はこの限りではありません。また、「資産運用計画」の前提条件(経済情勢、本投資法人規約、その他資産運用の状況等)に大幅な変化が生じた場合には、必要に応じて変更するものとします。

(ロ) 資産運用に関するプロセス

A. 物件の取得及び売却



物件の取得（売却）に際し、資産管理責任部署である資産開発部及び資産運用部において、物件をめぐる権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査を行い、意思決定に必要な書面及び売買契約書等を作成の上、運用資産統括責任者（CIO）である執行役員資産開発・資産運用担当に提出します。運用資産統括責任者（CIO）は提出書類が本投資法人の投資方針及び投資基準に合致しているかを踏まえ、本投資法人が投資できる物件を選定し、資産開発部が事務局として取りまとめ経営会議に付議します。当該経営会議には、執行役員社長、執行役員副社長、執行役員コンプライアンス担当、執行役員資産開発・資産運用担当、執行役員経営企画・財務・IR担当及び全部門長（担当部長を含みます。）が出席し、物件取得（売却）の審議を行います。当該経営会議での審議結果を踏まえ、コンプライアンス統括責任者（CCO）である執行役員コンプライアンス担当の審査を経た上で執行役員社長が承認した後、取締役会に付議されます。なお、取締役会は、当該「物件取得（売却）計画」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会（決議機関）及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会（審議機関）にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い物件の取得（売却）を決定します。決定した「物件取得（売却）計画」は決議後、本投資法人役員会に報告されます。なお、利害関係者との取引においては、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議と本投資法人役員会の事前承認が必要となります。

B. 修繕・資本的支出

資産運用部は、取締役会で決定された「資産運用計画」に基づき、修繕を実施します。ただし、同計画に定められていない修繕のうち、当該営業期間の予算を超えない修繕又は緊急を要する修繕に関しては、資産運用部長の決定により実施する場合があります。また、当該営業期間の予算の総額の変更及び予算を超える修繕の実施に関しては、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経たうえで取締役会の決議により決定します。

C. 賃貸

i. 新規テナントとの契約

新規テナントとの契約は、取締役会で決定された「資産運用計画」に規定されている契約条件を満たしていることを条件とします。また、市場動向、テナントの信頼度、契約面積、空室率等を勘案した結果、「資産運用計画」に記載されている契約条件を満たしていない条件ではあるものの契約することが望ましいと資産運用部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。

ii. 既存テナントとの契約更改及び賃料改定

既存のテナントとの契約更改及び賃料改定に関しても、新規テナントとの契約と同様に、更改又は改定後の条件が「資産運用計画」に記載された契約条件を満たしていることを条件とします。また、「資産運用計画」に記載されている契約条件を満たしていない条件ではあるものの契約更改及び賃料改定を行うことが望ましいと資産運用部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。

D. 資金調達

財務・IR部は、物件の取得に合わせて機動的に資金調達の手続を行います。「資産運用計画」で定めた金額の範囲内の借入れに関しては、実行することができますが、同計画に定めた金額を超える借入れの実行に関しては、実行前に、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。投資法人債の発行、投資口の発行についても同計画に定めますが、金額の多寡にかかわらず、発行の都度、同計画の策定及び変更の場合と同様のプロセスで取締役会の決議を経て実行されます。ただし、投資法人債の発行については、包括決議によることがあります。投資法人債の発行については、後記「2 投資方針（4）投資制限 a. 規約に基づく投資制限（ホ）投資法人債発行制限」をご参照下さい。

(八) 利害関係者との取引に関するプロセス

物件の取得・売却、賃貸、管理委託、売買・賃貸の媒介、工事の発注等の取引が利害関係者との間で行われる場合には、前記プロセスに加えて、「利害関係者取引規程」の個別ルールに基づき、原則として本投資法人役員会の事前承認を経るものとします。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。

d. 投資運用に関するリスク管理体制

(イ) 本投資法人の体制

A. 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、利害関係者との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するための以下の法令上の規定並びに本投資法人及び本資産運用会社による方策が存在します。

(法令上の規定)

- ・ 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・ 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。）。
- ・ 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

(本投資法人及び本資産運用会社による方策)

- ・ 本資産運用会社は、「利害関係者取引規程」を制定し、典型的に利益相反の可能性の高い利害関係者との間の取引については、原則として、取締役会決議に先立って本投資法人の役員会の事前承認を必要としています（利害関係者との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。）。

B. 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するように努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社の行う資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、更に、利害関係者との間の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています（利害関係者との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。）。

(ロ) 本資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、リスク全般について、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問委員会であるコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議及び答申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

更に、上述したように利害関係者との一定の取引については、金商法及び投信法に定める利益相反防止規定を遵守することに加えて、金商法及び投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスクマネジメント体制を徹底しています。

また、本資産運用会社は、各種リスクをマネジメントするためにリスクマネジメント推進部署として管理統括部を設置しています。管理統括部は、収益、運用及び資産管理を担当する各部署から分離独立して設置され相互牽制機能を十分発揮するような体制が採用されています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスクマネジメント態勢及び危機管理態勢を整備し、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

また、リスクマネジメント及びコンプライアンス全般について、取締役の適正かつ効率的な職務の執行及び監査役の監査が実効的に行われる体制を確保するために取締役会にて「内部統制システムの整備・運用に係る基本方針」を決議しています。

また、本資産運用会社は、「内部者取引の未然防止等に係る規程」の改定を行い、法人関係情報の適切な管理等、内部者取引の未然防止等に関する態勢を整備しています。

加えて、「環境への配慮に関する方針」及び「サステナビリティ方針」を策定し、不動産投資運用における環境への配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取り組みを継続的に行います。

その他、金融分野における裁判外紛争解決制度に基づいた、苦情及び紛争の解決処理に関する態勢を整備しています。さらに、「反社会的勢力に対する基本方針」及び「反社会的勢力への対応に関する規程」を制定し、反社会的勢力排除に向けた態勢を整備しています。

さらに、フォワード・コミットメント等(後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (へ) フォワード・コミットメント等に関する基本方針」に定義します。)に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、解約違約金及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限等についてのルールを定めた「フォワード・コミットメント等に係る規程」を制定し、当該リスクを管理しています。

(5) 【投資法人の出資総額】(本書の日付現在)

出資総額	110,479,406千円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	977,600口

(注) 投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口又は投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口はありません。

なお、最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減について、該当事項はありません。

(6)【主要な投資主の状況】

2024年1月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有する 投資口の口数 (口)	比率(%) (注1)
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	302,010	30.89
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	144,096	14.74
東急株式会社(注2)	東京都渋谷区南平台町5番6号	49,000	5.01
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	44,528	4.55
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	18,707	1.91
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟	12,789	1.31
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	12,423	1.27
JP MORGAN CHASE BANK 380072 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟	9,151	0.94
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	9,024	0.92
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	8,489	0.87
合 計		610,217	62.42

(注1) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有する投資口の口数の比率であり、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

(注2) 東急株式会社、本投資法人及び本資産運用会社は、2011年3月4日付で「投資法人の投資口の保有に関する覚書」を締結しています。その概要は以下の通りです。

- i. 東急株式会社は、いつでも、本投資法人の発行済投資口の総口数の3%以上を保有するものとします。
- ii. 本覚書は期間の定めがないものとします。ただし、本資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合には、本覚書は直ちに終了します。

(所有者別状況)

(2024年1月31日現在)

区分	投資口の状況					
	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数(人)	102	23	172	226	9,841	10,364
投資主数の割合(%) (注)	0.98	0.22	1.66	2.18	94.95	100.00
所有する投資口の口数 (口)	617,789	30,612	67,406	170,568	91,225	977,600
所有投資口数の割合 (%)(注)	63.19	3.13	6.90	17.45	9.33	100.00

(注) 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、計と一致しない場合があります。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

本投資法人の投資方針は、規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」並びに本資産運用会社の定めた「運用ガイドライン」により以下の通りとされています。

a. 基本方針

本投資法人は、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。

（イ）成長性

成長性は、中長期的な観点での資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を内部成長及び外部成長の観点から達成することにより確保します。

ここで内部成長とは、主に以下の内部的な要因による成長をいいます。

- 賃料単価の上昇
- 稼働率の上昇
- 不動産管理経費等の削減

一方、外部成長とは、追加物件の取得又は追加設備投資等を契機とした、主に以下の外部的な要因による成長をいいます。

- 資産規模の拡大に伴う経費削減
- 資本コストを上回る利回りを見込むことができる物件の取得
- リニューアルによるテナント誘致力の維持及び向上
- 物件入替による収益力の向上

内部成長要因

資産運用の最適化

本投資法人は、内部成長を達成するため、本資産運用会社に中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託します。本資産運用会社は、個々の物件について適切なプロパティ・マネジメント会社を選任し、当該プロパティ・マネジメント会社に対して指示しかつ監督し、主に以下の目標に基づき、個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指します。

- ・ テナントとの信頼関係構築及びテナント営業により、テナント満足度の向上を図り、賃料及び稼働率の維持及び向上を目指します。
- ・ 効率的な管理運営により、不動産管理経費等の削減を目指します。

投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長

本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィス、商業施設、住宅及びそのいずれかを含む複合施設とします。ただし、首都圏以外には投資しません（具体的な対象地域については、後記「b. 投資態度（イ）投資方針 ポートフォリオ構成基準（b）地域」をご参照下さい。）。

本投資法人は、上記の地域及び用途における以下の特性に基づき、内部成長の実現を目指します。

- ・ 地域自体の成長力の相対的優位性
 - 東京都心5区地域を中心とした首都圏経済圏の相対的優位性
 - 東急沿線地域自体の経済力及びブランド力
- ・ 東急(株)等との協働体制の期待に基づく独自性
 - 東急(株)等が東急沿線地域を中心に展開する戦略的投資及び事業活動への期待
 - 東急(株)等の優位性
 - テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力
 - 原則として、東急(株)等をプロパティ・マネジメント会社とすることにより、本投資法人以外の管理委託物件に対する不動産管理の経験及びそれらと併せてPM業務を行うという規模のメリットを活用した管理運営コスト削減力

外部成長要因

積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上

本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィス、商業施設、住宅及びそのいずれかを含む複合施設に関して、本資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとします。取得にあたっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行います。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ます。

なお、物件の入替等は、本「a. 基本方針」記載の基本方針に基づき、かつ、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、本資産運用会社が策定した本投資法

人の戦略である「長期投資運用戦略(サーフプラン)」等の、本「a. 基本方針」記載の基本方針に従い本資産運用会社が随時策定する投資運用戦略に従って実施するものとします。

東急(株)等からの物件取得

本投資法人は、東急(株)等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとします。このため、東急(株)、本投資法人及び本資産運用会社の間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しています。前記「1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み a. 本投資法人の仕組み図及び c. 上記以外の本投資法人の関係法人及びその他の主な関係者」をご参照下さい。また、同覚書の内容については、後記「b. 投資態度 (ト) 保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要」をご参照下さい。東急(株)等との相乗効果(東急沿線地域の付加価値向上による成長)

本投資法人は、東急(株)等との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指すものとします。

「東急グループ経営方針」

東急(株)等の中核会社である東急(株)は、2000年4月18日に発表した「東急グループ経営方針」において、渋谷及び東急沿線活性化に経営資源を重点配分することとし、不動産投資信託事業を同社の成長戦略の一つとして位置付けています。また、同社がその後公表した経営計画においても、引き続きグループにおける不動産投資信託事業の役割が期待されています。

東急沿線地域における東急(株)等の事業活動による成長(循環再投資モデル)

東急(株)等の保有物件や新規開発物件が、本投資法人を含む第三者に売却される場合、東急(株)等は、かかる回収投下資本を、東急沿線地域での不動産開発投資やその他の事業に投資すること(例えば、東急電鉄株式会社による鉄道輸送力増強工事、東急(株)等による駅構内の有効活用、駅ビルの開発、ケーブルテレビ等のインフラストラクチャー整備等)があります。かかる戦略的投資を通じて、住環境の質が向上するとともに、沿線人口及び集客力が増加し、ひいては東急沿線地域の経済活動が活性化され、以下の点でそれぞれ外部成長及び内部成長に寄与することが期待されます。

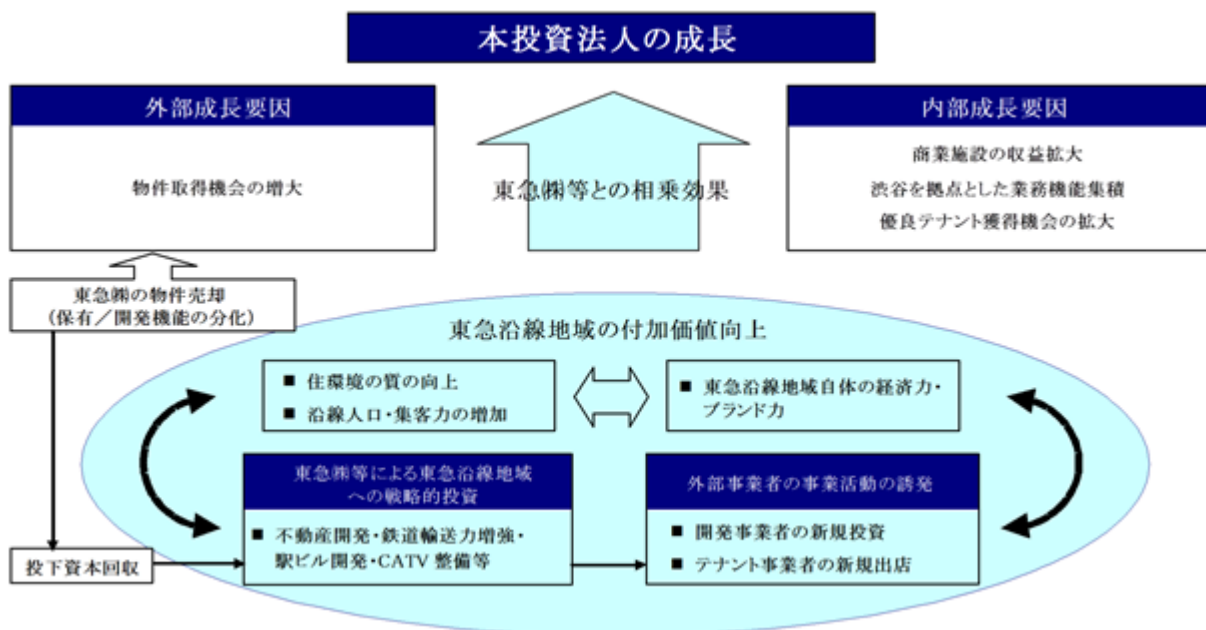
- ・ 開発物件の取得機会の増加
- ・ 消費の増加による商業施設の収益拡大及び渋谷を拠点とした業務機能の集積

東急沿線地域における東急(株)等以外の事業活動による成長

上記東急(株)等の事業活動による東急沿線地域の付加価値向上は、東急(株)等以外の事業者による事業活動を誘発し、東急沿線地域自体の経済力及びブランド力の更なる向上をもたらす、主に以下の点で外部成長及び内部成長に寄与することが期待されます。

- ・ 不動産開発投資の拡大に基づく物件取得機会の増大
- ・ テナント出店機会拡大に基づく優良テナント獲得機会の増大

東急沿線地域の成長性については、後記「b. 投資態度 (イ)投資方針 ポートフォリオ構成基準 (b) 地域」をご参照下さい。



(ロ) 安定性

安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益及び配当（分配金）の確保をいいます。

投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性

本投資法人は、投資対象の所在地域を相対的にリスクが小さいと考えられる地域に限定した上で、賃貸収入及び稼働率の変動が相対的に小さく安定的な収益性を見込むことができる物件を投資対象とすることにより、安定的な運用を目指します。本投資法人は、高い値上り益を獲得できる可能性があっても、収益性の変動が相対的に大きい物件を、原則として投資対象としません。

開発リスクの回避

本投資法人は、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行いません。開発事業及び開発事業者として開発リスクを負担するのは、東急(株)等その他の第三者とし、本投資法人は、開発リスクの負担を回避した上で物件取得の機会を確保することを企図しています。

(ハ) 透明性

透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に投資主にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示するものとします。また、投資活動全般を通じて、東急(株)等に事業及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、以下の諸点を通じて、東急(株)等その他の資産運用会社の利害関係人等との利益相反回避に十分配慮するものとします。

市場価格取引の徹底

情報開示の充実

独立した運用体制・コーポレートガバナンス体制の確保

具体的には、本資産運用会社は自主ルールとして、「利害関係者取引規程」を策定及び随時改定し、その要旨を開示し、かつこれを遵守します。さらに、本投資法人は、東急(株)等その他の本資産運用会社の利害関係人等との取引に関しては、原則として、本資産運用会社の取締役会決議に先だってコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議及び本投資法人の役員会による事前承認という複階層チェックを経ることにより、個別取引への「利害関係者取引規程」の適合性及び各取引の妥当性に関する確認を行い、その実効性を確実なものとし（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B.本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。）。

b. 投資態度

(イ) 投資方針

保有期間

本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件取得は行わないものとします。

ポートフォリオ構成基準

(a) 用途

本投資法人は、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を用途とする物件にのみ投資を行い、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します。

- () 当該施設のホテル部分のテナントとの間で、ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容の賃貸借契約を締結
- () 当該施設のホテル部分のテナントは、東急(株)等又は東急(株)等と同等の運営能力を有する者

* 本投資法人が投資する商業施設とは以下のものをいいます。

「都心型商業店舗ビル」

主に、鉄道など主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にあり、比較的広域の商圈を持つ商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設等多様な業態を含みます。

「郊外型ショッピングセンター」

主に、鉄道に加え、自家用車のアクセスが容易な郊外の住宅地に立地し、近隣の居住者生活圏を商圈とする商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設等多様な業態を含みます。

* オフィス、商業施設又は住宅のいずれかを含む複合施設の用途としては、例えば、ホテルが含まれますが、これらに限られません。なお、物件の用途がホテル等のみからなる場合、当該施設には投資しません。

- * 本投資法人は、借地権が設定された土地(底地)の所有権を取得する場合があります。当該借地権が設定された土地上に存在する建物の用途は、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のみとします。

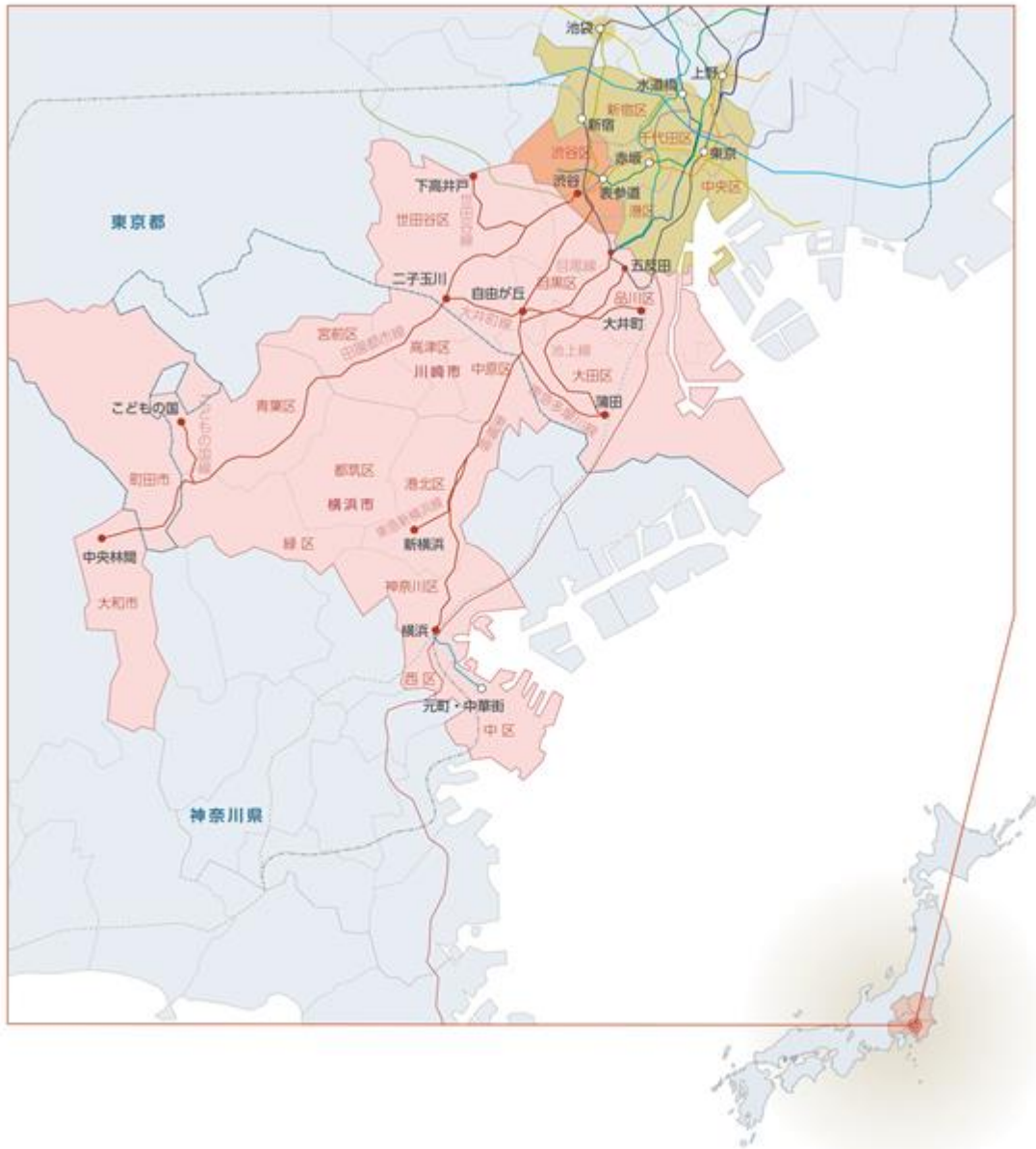
(b) 地域

- A. 本投資法人は、前記「a. 基本方針」にしたがって、東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とします。ただし、首都圏以外には投資しません。

区分	対象地域		保有比率	
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	85%以上	
	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		15%以下	

(注) 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。

[主な投資対象地域]



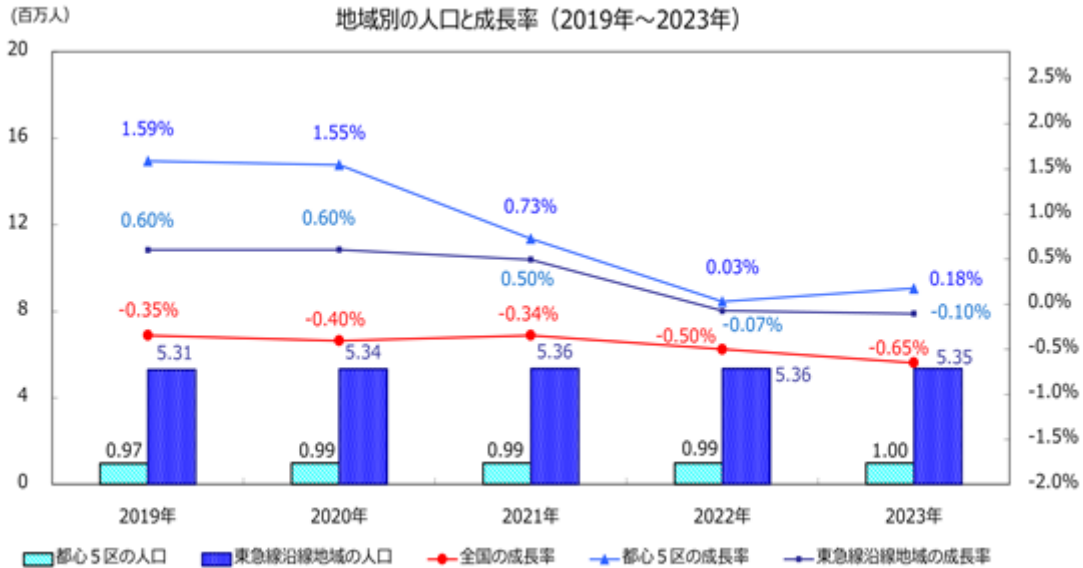
東京都心5区地域は、オフィス等の商業用不動産が高度に集積している日本の経済活動の中心地域です。

また、東京都心5区地域と接し、当該地域の経済活動の有力な後背地の1つである東急沿線地域は、東急線と東京メトロ線及び都営地下鉄線との相互乗り入れ運転等により、東京都心5区地域への良好な交通アクセスを確保しています。

- B. 都心5区及び東急沿線地域には、以下の通り、()人口・世帯数の成長、()相対的に高い所得水準及び()東急線の旅客人員の増加という本投資法人の成長性を確保できる要因が存すると考えられます。また、()渋谷区のオフィス空室率は、東急沿線地域の拠点地域である渋谷区の相対的な優位性を示していると考えられます。なお、下記()乃至()の各数値は、特段の記載のない限りすべて3月に終了する各年度の数字です。

() [人口・世帯数]人口・世帯数の成長

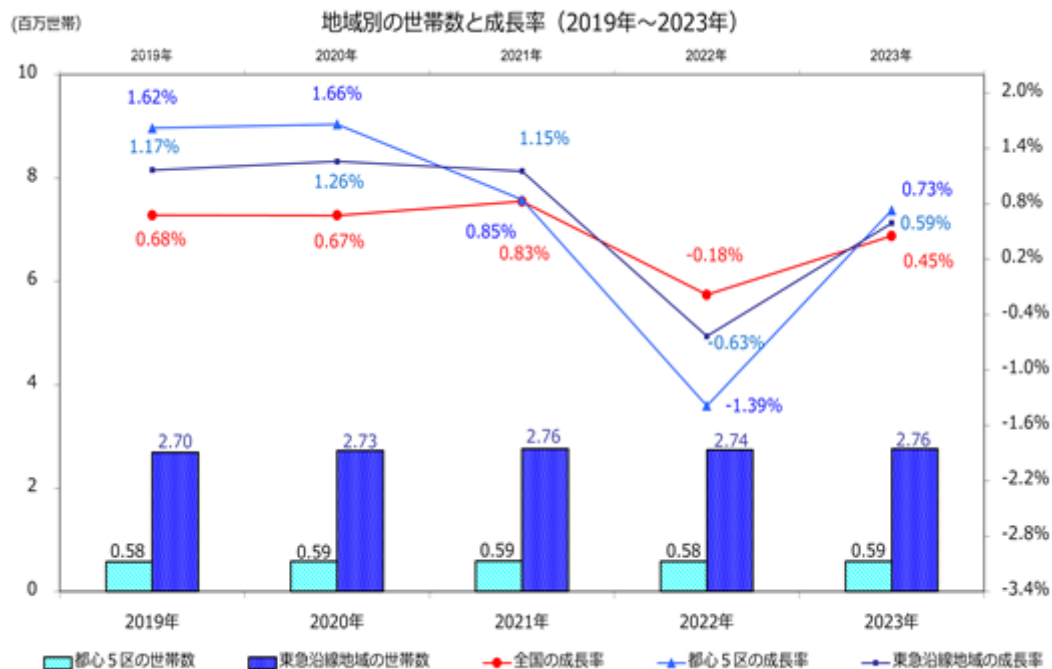
2019年から2023年にかけての都心5区及び東急沿線地域の人口成長率は、それぞれ以下の範囲で推移しており、同期間の全国人口成長率を上回っています。



(出所) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」(2019年版から2023年版までの各版)

(注) 上記グラフは、出所記載の書類から抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

また、2019年から2023年にかけての世帯数の成長率について、それぞれ以下の範囲で推移しています。

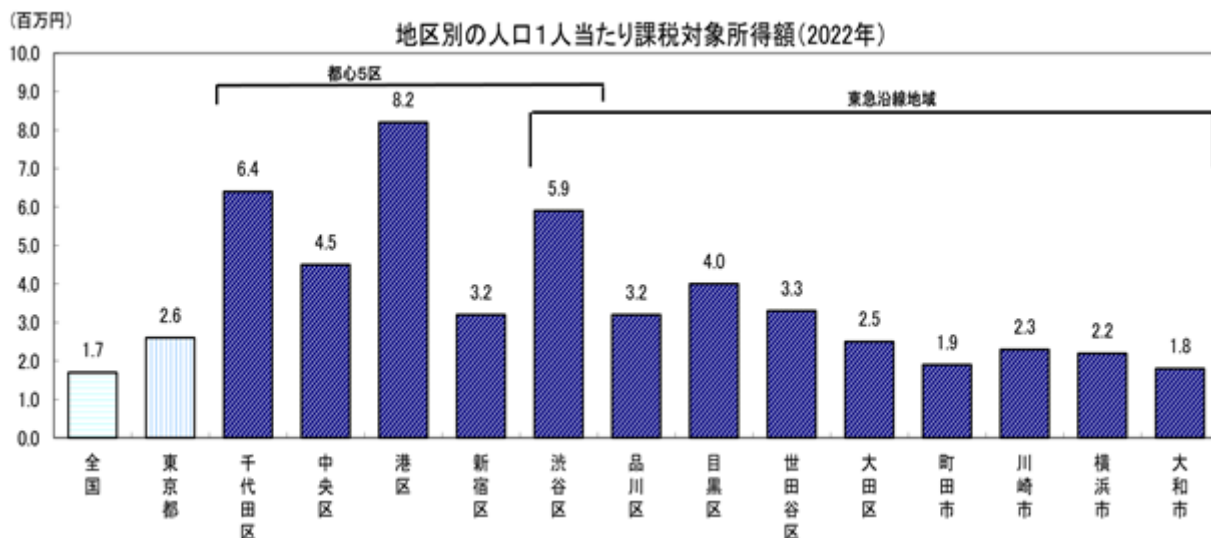


(出所) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」(2019年版から2023年版までの各版)

(注) 上記グラフは、出所記載の書類から抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

() [所得水準] 相対的に高い所得水準

都心5区及び東急沿線地域の人口1人当たり所得水準(2022年)は、各地域とも全国の平均である約172万円を上回っています。また、東京都全体の約262万円と比べても、港区、千代田区、渋谷区の約591万~821万円をはじめ、下記記載のうち8つの地域で上回っています。



(出所) 株式会社ゼンリンジオインテリジェンス「個人所得指標」(2024年度版)

(注1) 上記グラフは、総務省がまとめた「市町村税課税状況等の調」から、株式会社ゼンリンジオインテリジェンスが抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

(注2) 横浜市及び川崎市には、東急沿線地域内の行政区画以外の地域を含みます。

() [旅客輸送人員] 東急線の旅客人員の推移

2017年度から2022年度までの年間成長率は、年率換算増減率(注)で見た場合、東急電鉄株式会社は、3.45%のマイナスとなっています。

(注) 「年率換算増減率」とは、2017年度から2022年度までの旅客人員の増減を、1年毎の複利計算を前提として年率に換算した増減率です。

また、東急電鉄株式会社の年間旅客輸送人員は、大手民間鉄道会社16社中、東京地下鉄株式会社(東京メトロ)に次いで約9億8,888万人となっています(2022年度)。

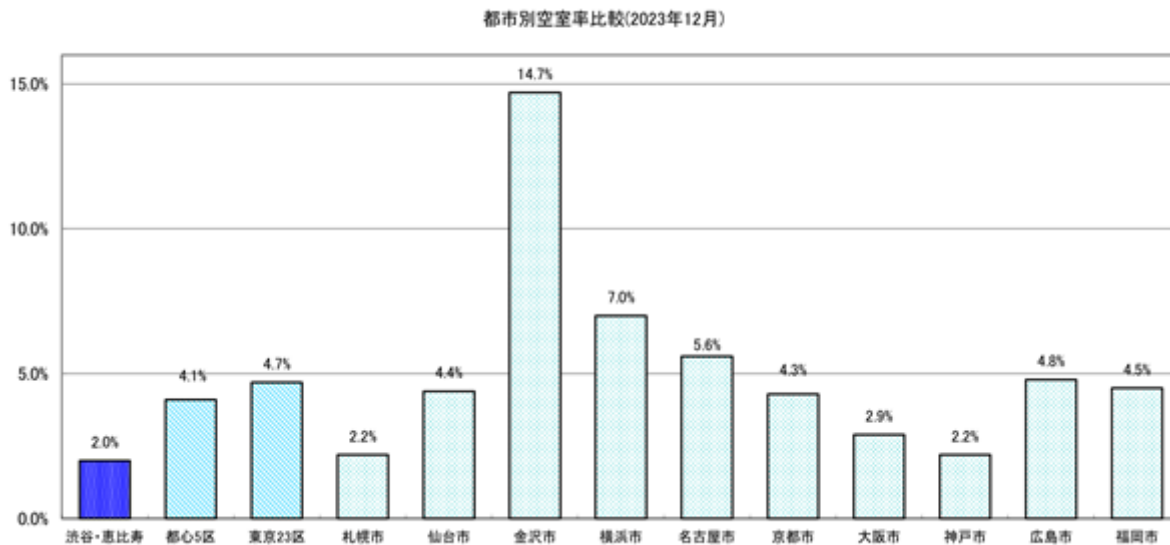


(出所) 一般社団法人日本民営鉄道協会

(注) 上記グラフは、出所記載の協会の「大手民鉄の素顔」に含まれる「大手民鉄の現況」掲載の数値をグラフ化しかつ2017年度から2022年度までの年間成長率を計算したものです。

() [都市別空室率比較] 渋谷区のオフィス空室率

2023年12月の空室率は、都心5区、東京23区においては、それぞれ4.1%、4.7%となっています。渋谷・恵比寿の空室率は2.0%となっています。



(出所) シービーアールイー株式会社「OFFICE MARKET DATE BOOK」

(注1) 上記グラフは、出所記載の書類から抽出した数値をグラフ化したものです。

(注2) 各都市の空室率のデータは、各都市の全域ではなく、その内の一定の地域における一定基準により抽出されたオフィスビルを対象とした調査に基づいています。

(c) 投資規模

A 1物件当たりの最低投資額(購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。以下同じです。)は、原則として40億円とします。

ただし、東急沿線地域に所在する物件の1物件当たりの最低投資額については10億円、渋谷区を除く東京都心5区地域に所在する物件の1物件当たりの最低投資額については20億円とします。

また、底地については、投資対象地域の別に関わらず、1物件当たりの最低投資額を10億円とします。

B 40億円以上物件の投資比率

1物件当たりの投資額が40億円以上の物件については、投資総額でポートフォリオ全体の80%以上を維持するものとします。

C 1物件当たりの投資比率

1物件当たりの投資比率の上限は、原則としてポートフォリオ全体の50%とします。

(d) その他

A ポートフォリオPML

ポートフォリオ全体のPML(注)が原則として10%以下となるように運用します。

(注) 「PML(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは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うえで算出しています。

ここにいう損失の対象は、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。以下同じです。

個別物件投資基準

個々の物件の選別にあたっては、下表のとお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、環境及び地質等について十分な調査を実施し、総合的に検討します。

A)立地	<p>(1) オフィス用途 当該物件の立地する地域の、オフィス集積状況、不動産賃貸市場の状況、利用鉄道のターミナル性及び駅からの距離(原則として徒歩7分以内、物件特性を考慮した場合でも10分以内(注1))等を総合的に勘案し、判断します。</p> <p>(2) 商業施設用途 商業施設への投資決定に際しては、商圈の範囲を適正に認識し、かつ設定した上で、当該商圈の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圈分析を行い、当該商圈が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圈の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。</p> <p>(3) 住宅用途 当該物件の立地する地域の不動産賃貸市場の状況(当該地域の人口、人口動態、世帯数、平均所得等の分析、当該地域が有する利便性、成長性等の把握を含みます。)、利用鉄道駅からの距離(原則として徒歩10分以内、物件特性を考慮した場合でも15分以内(注1))等を総合的に勘案し、判断します。</p>
B) 物件規模(注2)(注3)	<p>(1) オフィス用途 物件毎に個別の立地特性やテナント業態を考慮し、適正規模を判断します。</p> <p>(2) 商業施設用途 物件毎に個別の立地特性による地域性や商圈の規模又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。</p> <p>(3) 住宅用途 物件毎に個別の立地特性、テナント又は利用者層の属性、不動産市場における流通性、運用管理面での投資経済性等を考慮し、適正規模を判断します。</p>
C) 設備施設(注2)(注3)	<p>(1) オフィス用途 貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等の仕様に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。</p> <p>(2) 商業施設用途 業態別の標準仕様をベースとして、商業施設としての汎用性、転用可能性又は来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件毎に個別に判断します。</p> <p>(3) 住宅用途 共用部及び専用部の施設、設備等に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。</p>
D) 投資規模、投資額及び取得価格(注3)	
) 1物件当たりの最低投資額	<p>1物件当たりの最低投資額は、原則として40億円とします。 ただし、東急沿線地域に所在する物件の1物件当たりの最低投資額については10億円、渋谷区を除く東京都心5区地域に所在する物件の1物件当たりの最低投資額については20億円とします。 また、底地については、投資対象地域の別に関わらず、1物件当たりの最低投資額を10億円とします。 ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。</p>

) 取得価格の制限	不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性を勘案し、鑑定価格を上回る価格で取得することがあります。具体的な運用については、東急リアル・エステート投資法人運用ガイドライン細則(以下「細則」といいます。)において規定します。ただし、利害関係者及びウェアハウジングSPC(東急(株)の意向を受けて設立され、本投資法人の投資対象物件の保有のみを目的とする法人をいいます。以下同じです。)からの取得については、利害関係者取引規程に従います。
E)耐震性(注2)(注3)	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満の建物であることを原則とします。
F)権利関係	共有物件の場合、持分割合は原則として50%以上としますが、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。また、区分所有、借地物件等の場合も、個別に判断します。なお、持分割合が50%未満の場合の共有物件等の取得の条件については、細則において規定します。
G)テナント	テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性及び物件競争力等を考慮し総合的に勘案します。また、オフィス、商業施設又は住宅を含む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ものとします。 ・当該施設のホテル部分のテナントとの間で、ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容の賃貸借契約を締結すること ・当該施設のホテル部分のテナントは、東急(株)等又は東急(株)と同等の運営能力を有する者とする
H)資産対応証券等	投資判断にあたっては、主に以下の点を基準とします。 ・投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること ・LTV(注4)、DSCR(注5)、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること
I)開発案件投資	原則として、賃貸事業収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件に投資しますが、以下の場合には開発リスクに留意した上で開発案件投資を行います。 (1)第三者が建築中の物件の取得 完工と引渡しリスクを本投資法人が負わないことを前提として、竣工後のリーシングリスク、価格変動リスク等がポートフォリオ全体に過大な影響を与えないことを確認した場合 (2)既に取得している物件の増築 既存物件の価値向上に資することを前提として、増築にかかる開発リスク(許認可リスク、完工リスク、リーシングリスク、価格変動リスク等)を分析し、それらがポートフォリオ全体に過大な影響を与えないことを確認した場合
J)環境・地質等	投資判断にあたっては、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。

(注1)不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。

(注2)借地権が設定された土地の所有権(底地)を取得する場合、「B)物件規模」、「C)設備施設」及び、「E)耐震性」に係る規定の適用は受けません。

(注3)本投資法人は、機能維持、遵法性確保又は資産価値の維持・向上等の観点から対象物件を他の投資物件の付帯物件として取得することがあります。また、資産価値の維持・向上及び運営の円滑化又は効率化等の観点から、既存保有物件に関して区分所有権又は共有持分等を追加して取得すること並びに既存保有物件の近接地の土地建物若しくは土地を取得することがあります。これらの場合、「B)物件規模」、「C)設備施設」及び「D)投資規模、投資額及び取得価格」に係る規定の適用は受けません(既存保有物件の隣接地又は近接地の土地のみの所有権(更地)の取得の場合には、「E)耐震性」の適用も受けません。)

(注4)「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。

(注5)「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務金額に対する純収益の割合をいいます。

(ロ) 売却方針

原則として、長期的な物件保有を前提としますが、市場環境等以下の観点を勘案し、ポートフォリオ全体の維持及び向上を目的とした物件の入替等のため、適宜売却検討を行います。

市場環境に関する検討(不動産売買市場及び不動産賃貸市場の現在の市況認識並びに今後の市況見
通し等)

個別物件に関する検討(周辺の開発予測及び人口動態、将来にわたる収益及び投資額(修繕費及び
資本的支出)見通し、ターミナルバリューの見通し並びに今後の資産価値の増減見通し等、対象物件
の競争力)

ポートフォリオ全体に関する検討(地域、テナント及び用途等の分散、平均築年数等)

ファンド経営に関する検討(配当(分配金)に与える影響、今後の業績見通し等)

東急(株)等又はウェアハウジングSPCから本投資法人が購入した物件を売却しようとする場合、東急(株)、
本投資法人及び本資産運用会社間の「保有不動産資産の売買等に関する覚書」に基づき、東急(株)に対して
優先的に売却を申入れる旨合意されています。なお、かかる売却の申入れにあたり、東急(株)は、自己以外
の東急(株)等を購入主体とすることを希望することができるものとされています(詳細な内容については、
後記「(ト)保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要」をご参照下さい。)。

(八) 物件関連業務運用基準

物件取得業務

不動産売買市場の動向を注視しながら、適切なデューデリジェンスを行い、中長期的な資産価値向上及び
利益の成長に資する物件の取得を行います。

(a) 物件情報収集業務(ソーシング業務)

自らの情報ソースに加え、物件情報を広く求め、信用度の高い情報収集に努めます。

(b) 物件査定業務(バリュエーション業務)

本資産運用会社の内規に基づき、価格査定を行います。

(c) 物件精査業務(デューデリジェンス業務)

() 物件精査

本資産運用会社の内規に基づいて行います。

() 専門家への委託

物件精査にあたっては、調査項目の一部を専門家に委託することができます。専門家の選定にあ
たっては、専門能力、費用対効果、第三者性等を総合的に勘案の上、公正に行うものとします。

(d) 契約・引渡業務

本資産運用会社の内規に基づいて行うものとします。なお、原則として、売買代金の授受と物件の引
渡しは同時とし、引渡日に登記申請するものとします。

テナントの選定基準

テナントの選定にあたり、外部機関から定期的にマーケットレポートを取得するなどして市場動向を把握
し、適正な賃貸条件等の検討を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社を活用し、優良テナントの選
定に努めます。

テナントとの賃貸借契約の締結に際しては、本投資法人から資産の運用を受託した本資産運用会社が、取
締役会で決定された「資産運用計画」を含む社内規程等に従い、信頼度及び反社会的勢力との関係の有無を
調査し、賃料水準、敷金の額、賃貸借契約期間、契約形態等の賃貸条件等を考慮し総合的に判断します。ま
た、信頼度に関しては、テナントの財務状況、企業規模、資本関係等を検討するほか、商業施設の場合は立
地や物件の規模と適合し、他のテナントとの調和が図れる業種・業態であることも考慮します。

なお、賃貸条件に関しては、「資産運用計画」に規定されている契約条件を上回っていることを条件とし
ます。また、市場動向、テナントの信頼度、契約面積、空室率等を勘案した結果、「資産運用計画」に記載
されている契約条件を下回る条件ではあるものの契約することが望ましいと資産運用部長が合理的に判断し
た場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経たうえで取締役会の決議により決定します。

また、利害関係者への物件賃貸を行う場合には、適正な賃貸条件に基づき、原則として本投資法人の役員
会の事前承認を必要とします。

物件運用業務

中長期的な資産価値の最大化を目指すべく、以下のとおり物件の市場競争力の維持向上を図るとともに適
切なりスクマネジメントを行うものとします。

(a) 賃貸運営

個別物件のキャッシュフローの中長期的な最大化を目指すべく、以下によりテナント満足度の向上を図ります。

市場動向の掌握に基づくテナント営業

テナントとの信頼関係構築に基づくテナントニーズの十分な把握

(b) 管理運営

適切かつ効率的な管理運営により、不動産管理経費等の削減及び資産価値の維持向上を図ります。

(c) 修繕・資本的支出

適切かつ効率的な工事計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行います。

(d) PM会社の選定

テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減等を総合的に勘案し、原則として東急㈱等から選定します。ただし、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急㈱等以外の会社から選定することを妨げません。この場合、東急㈱等及びその他の利害関係者とのPM契約委託条件については、利害関係者取引規程に従います。

(e) PM契約の更新

() 資産運用会社によるパフォーマンスチェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には契約を更新しないものとします。

() 更新時の報酬水準については、業務の内容及び報酬額の市場性等を総合的に勘案し、事前にその妥当性を確認します。この場合、東急㈱等及びその他の利害関係者とのPM契約の更新の条件等については、利害関係者取引規程に従います。

(f) 損害保険等の付保

災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、火災保険、家賃保険及び賠償責任保険を本投資法人の保有物件について付保します。地震保険の付保にあたっては、保険料、免責額及びキャッシュリザーブ等を総合的に勘案して判断します。

物件売却業務

物件特性に応じた売却手法を選定することで売買価格の最大化を目指します。物件売却先の選定については、売買価格に加え、資金調達力など取引の確実性も加味して判断します。

環境への配慮

本投資法人は、「環境への配慮に関する方針」を策定し、不動産投資運用における環境への配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した以下の取り組みを継続していきます。

A. 環境への配慮に関する取り組みの推進

() 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

() 安全衛生や快適性の配慮

B. 環境への配慮に関する推進体制の整備

() 責任ある法人としての体制の整備

() 社外の関係者との協働

なお、直近の取り組みとしては、本投資法人は、2014年よりGRESB(注1)の評価を受けており、2015年から毎年Green Starを取得、2017年1月にBELS(建築物省エネルギー性能表示制度)(注2)を1物件取得、2021年よりCASBEE不動産評価認証(注3)を計13物件取得しています。また、本投資法人が保有する運用資産の内27物件において再生可能エネルギー100%電力を使用する電力供給を導入しています。(2024年1月末時点)

(注1) 欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、主要機関投資家によって投資先を選定する際などに活用されています。

(注2) 国土交通省が「非住宅建築物に係る省エネルギー性能表示のための評価ガイドライン」を取り纏め、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が評価業務実施指針を定めて、2014年4月に創設されました。建築物の省エネルギー性能の評価・表示が、不動産会社、ビルオーナー、仲介業者、テナント、投資家、金融機関等に活用され、非住宅建築物の省エネルギー性能の向上に一層貢献することが期待されています。

(注3) 国土交通省主導のもと、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により開発された建物の総合的な環境性能を評価し格付けをする手法です。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価するシステムとなっています。

(二) 財務方針

基本方針

本投資法人の財務方針は、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。

A. 安定性

財務健全性の確保のための低LTV(後記「財務戦略 B. デット・ファイナンス(資金の借入れ及び投資法人債の発行等)」()」をご参照下さい。)運用

本投資法人の資産特性を考慮した長期固定資金調達

リファイナンスリスクを低減するための複数の資金調達元の確保と返済期限の分散

B. 機動性

追加取得物件に対する速やかな資金調達体制の確保

C. 効率性

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

財務戦略

A. エクイティ・ファイナンス

(i) 新規投資口の追加発行

資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下)に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします。

(ii) 自己投資口の取得及び消却

資本効率の向上及び投資主還元を目的として、自己投資口の取得及び消却を行うことがあります。

自己投資口の取得及び消却にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を見極め、実施の可否を判断するものとします。

B. デット・ファイナンス(資金の借入れ及び投資法人債の発行等)

(i) 機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせることがあります。

(ii) コミットメント・ラインを設定し借入れを実行することがあります。

(iii) 運用資産上に担保を設定することがあります。

(iv) 安定的ファイナンスを目的として、投資法人債を発行し、資金調達先の分散を図ることがあります。

(v) 借入金等から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、金融先物取引等に係る権利及びデリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがあります。

(vi) 資金効率及び財務健全性の向上等を目的として、返済期限又は償還期限が到来していない借入金又は投資法人債について返済又は償還若しくは買入消却を行うことがあります。

(vii) 本投資法人について「LTV」とは、資産総額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいい、60%を上限としますが、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

C. キャッシュ・マネジメント(現預金等)

資金需給を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

資金調達業務

上記「基本方針」及び「財務戦略」を踏まえて本資産運用会社の内規に基づいて行います。

(ホ) 開示方針

本投資法人の開示方針は以下の通りです。

(i) 本投資法人は、透明性を確保するため、法定開示に加えて、投資家にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示します。

(ii) 本投資法人は、正確な情報を、公平かつ分かり易く開示するよう努めます。

(iii) 本投資法人は、投信法、金商法、その他の法令等(東京証券取引所の有価証券上場規程を含みます。)及び本資産運用会社の開示規程を遵守します。

(ヘ) フォワード・コミットメント等に関する基本方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等(注)の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、あらかじめ慎重に検討し対応しなければならないものとします。

フォワード・コミットメント等を行う際には、解約違約金及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限に関して、「フォワード・コミットメント等に係る規程」に定められた所定の基準を遵守するものとしま

す。また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実並びにフォワード・コミットメント等の概要等を開示するものとします。

(注)「フォワード・コミットメント」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後決済・物件引渡しを行うこととしている契約をいい、「フォワード・コミットメント等」とは、フォワード・コミットメントその他これに類する契約をいいます。なお、先日付の買付け又は売付け意向表明であって、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合には、これに含まれるものとします。以下同じです。

(ト) 保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要

東急㈱、本投資法人及び本資産運用会社との間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」(以下、本(ト)において「本覚書」といいます。)を締結しています。本覚書は、東急㈱等と本投資法人との間における不動産資産(不動産、不動産信託受益権、不動産に関する匿名組合出資持分、資産対応証券等を総称していいます。以下、本(ト)において同じです。)の売買及び情報提供等に関する行為準則を明確に定めることが、本投資法人の安定的かつ継続的な不動産資産の取得及び売却機会の確保、本資産運用会社の本投資法人に対する忠実義務の遵守、利益相反対策として重要なものであり、本投資法人の投資主の信頼及び利益の確保につながることを、ひいては東急㈱等や本投資法人に対して不動産資産の売却を検討する第三者の信頼確保につながることを、また、本投資法人の投資主の信頼及び利益並びに第三者の信頼を確保することが東急㈱等の利益でもあることを理由として、締結されたものです。

本覚書の概要は以下の通りです。

- (i) 東急㈱等、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、原則として、自由に不動産資産の売買を行うことができます。東急㈱又は本投資法人若しくは本資産運用会社が、第三者から不動産資産を購入する機会(以下「投資機会」といいます。)に関する情報を得た場合、それぞれ、独自の裁量でその情報の取扱いについて決定することができ、これを他方へ提供する義務を負いません。
- (ii) 東急㈱又は本資産運用会社が、その独自の判断により特定の不動産資産に関する投資機会の追求を放棄した場合であり、かつ当該不動産資産が他方の投資基準に適合する可能性があるとして合理的に判断した場合、東急㈱又は本資産運用会社は、当該不動産資産について入手した情報を、可能な限り速やかに、他方に提供するものとします(ただし、情報提供元の事前の承諾が得られない場合は、この限りではありません。)
- (iii) 東急㈱は、本投資法人が投資することができる不動産資産を売却しようとする場合、まず優先的に書面にて本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとし、本資産運用会社と東急㈱が購入条件について基本的に合意した場合、東急㈱と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとします。一定の期間内に売買契約が締結されなかった場合、東急㈱は第三者に売却を申し入れることができます(ただし、第三者への売却価格が本資産運用会社の提示した購入価格と同額以下であり、かつ、その時点においても東急㈱が当該不動産資産の売却意図を有している場合、東急㈱は、本資産運用会社に再度当該不動産資産の売却を申し入れる必要があります。)。東急㈱は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。
- (iv) 本資産運用会社が、本覚書締結後に東急㈱等又はウェアハウジングSPCから本投資法人に対して売却された不動産資産を売却しようとする場合、本資産運用会社は、まず優先的に東急㈱に対して売却を申し入れるものとし、本資産運用会社と東急㈱が購入条件について基本的に合意した場合、東急㈱と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとします。一定の期間内に売買契約が締結されなかった場合、本資産運用会社は第三者に売却を申し入れることができます(ただし、第三者への売却価格が東急㈱の提示した購入価格と同額以下であり、かつ、その時点においても本資産運用会社が当該不動産資産の売却意図を有している場合、本資産運用会社は、東急㈱に再度当該不動産資産の売却を申し入れる必要があります。)。本資産運用会社は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。なお、本(iv)のみは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合にもなお適用されます。
- (v) 本投資法人及び本資産運用会社は、取引にかかる時間的制約から本投資法人が直接不動産資産を取得することが困難な場合等一定の場合に、ウェアハウジング(注)を東急㈱に申し入れることができます。東急㈱は、ウェアハウジングを実施することとした場合、当該不動産資産を自ら又は自己以外の東急㈱等若しくはウェアハウジングSPCをして取得すべく最大限努力し、また、当該不動産資産を取得できた場合には一定期間保有した上で、当該不動産資産の本投資法人への譲渡について、本資産運用会社と優先的に交渉を行います。なお、本投資法人によるウェアハウジングを実施した主体からの当該不動産資産の取得価格は、本投資法人とウェアハウジングを実施した主体との間で売買契約を締結する時点において合意する適正価格とします。

(注)「ウェアハウジング」とは、東急㈱等又はウェアハウジングSPCが、将来の本投資法人に対する売却と当該売却までの期間中の保有のみを目的として、投資対象物件を取得することをいいます。

- (vi) 本資産運用会社が、東急(株)の子会社に対して、上記の手續に従い、本投資法人及び本資産運用会社に協力するよう要請する場合、東急(株)は、その子会社につき、本資産運用会社が必要とする協力を行うものとします。
- (vii) 本覚書は期間の定めがないものとします。ただし、本資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合、上記(iv)を除き、直ちに終了します。

(チ) その他

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合を75%以上とすることを方針とします(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)その他 a.」)。

資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがあります(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)その他 b.」)。

組入資産の貸付け(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 5. 組入資産の貸付け」)

- i) 資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、後記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権(本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含みます。)若しくは当該不動産に付随する動産等について、貸付け(駐車場、看板等の設置を含みます。)を行うことができるものとします。
- ii) 上記i)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(二) 財務方針 財務戦略 C. キャッシュ・マネジメント(現預金等)」に記載の方針に基づき運用します。
- iii) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権(本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含みます。)若しくは当該不動産に付随する動産等以外の資産の貸付けは行いません。

(2)【投資対象】

a. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、資産を不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資します(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲」)。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

不動産

不動産の賃借権

地上権(民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。))第269条の2に基づく地下又は空間を目的とする地上権を含みます。以下同じです。)

上記 から に掲げるものを信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。)

金銭の信託の受益権(信託財産を主として上記 から までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り。)

当事者の一方が相手方の行う上記 から までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「匿名組合出資持分」といい、間接的に主として上記 から までに掲げる資産に投資することを目的とする匿名組合出資持分を含みます。)

金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの

(ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。

資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。)

に基づき優先出資証券

投信法に基づき投資信託の受益証券

投信法に基づき投資証券

資産流動化法に基づき特定目的信託の受益証券

(ハ) 本投資法人は、前記(イ)及び(ロ)への投資後の残余の資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

有価証券(ただし、株券を除きます。)

金銭債権(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))に定義される意味を有するものをいい、普通預金、大口定期預金、譲渡性預金(ただし、有価証券に該当するものを除きます。))及びコール・ローンを含みます。)

デリバティブ取引(投信法施行令に定義される意味を有するものをいいます。))に係る権利(本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。)

上記 乃至 号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ニ) 本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

実質的に上記(イ) から に掲げる資産に投資することを目的とした会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成17年法律第87号、その後の改正を含みます。))に基づく特例有限会社の出資持分、会社法に基づく合同会社の出資持分、投資事業有限責任組合契約に関する法律(平成10年法律第90号、その後の改正を含みます。))に基づく投資事業有限責任組合の出資持分、有限責任事業組合契約に関する法律(平成17年法律第40号、その後の改正を含みます。))に基づく有限責任事業組合その他の法人等の出資持分(間接的に前記(イ) から に掲げる資産に投資することを目的とするものを含みます。)

地役権

商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。))に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権(不動産等への投資に付随するものに限り。)

著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。))に基づく著作権(著作者人格権及び著作隣接権を含みます。)、特許権、実用新案権及び意匠権その他の知的財産権

温泉法(昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。))に基づく温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

民法上の動産等(ただし、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの(これらの動産等を賃借する場合を含みます。))に限り。)

民法上の組合その他の法人等の出資・拠出持分(ただし、不動産、不動産の賃借権又は地上権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限り。)

保険契約者が自らのリスクを再保険として引き受けることを目的として既に設立された再保険会社に対する優先出資持分

各種保険契約に係る権利(不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限りません。)

資産流動化法に基づく特定出資(実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限りません。)

地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。)に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)

株券(実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限りません。)

外国法人の発行する証券で上記の性質を有するもの(実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限りません。)

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

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号。その後の改正を含みます。)第2条第7項に定める公共施設等運営権

不動産等の運用に必要なものとして、当該不動産に付随して取得することが適当と認められる権利その他の資産

(ホ) 金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、前記(イ)から(ニ)を適用するものとします。

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1)投資方針 b. 投資態度 (イ)投資方針 個別物件投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1)投資方針 b. 投資態度 (イ)投資方針 ポートフォリオ構成基準」をご参照下さい。

c. 海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

(3)【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、投信法第136条第1項に規定する利益をいいます(後記(八)及び(二)において同じです。)(規約第30条第1号)。

(ロ) 分配金額は、投資法人に係る課税の特例規定に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」といいます。)(100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。))を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等の積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます(規約第30条第2号)。

本書の日付現在では、本投資法人は、原則として利益の100%を分配し、後記(二)記載の利益を超える金銭の分配を行いません。

なお、税法上、2009年4月1日以後終了した営業期間における配当可能利益の額は、会計上の税引前当期純利益に一定の調整を加えた金額へと変更されています(後記(二)において同じです。)

(ハ) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします(規約第30条第3号)。

(二) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合、前記(ロ)に定める分配金額に、法令等(一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含みます。)に定める金額を限度とし、本投資法人が決定した金額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます(規約第30条第4号)。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

ただし、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合には、上記の分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。詳細は、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ホ) 分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します(規約第30条第5号)。

(ヘ) 分配金の除斥期間

分配金は、支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れます(規約第31条第1項)。未払分配金には利息を付しません(規約第31条第2項)。

(4)【投資制限】

a. 規約に基づく投資制限

(イ) 基本方針

投資主の利益を最優先するものとし、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行いません(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (1)基本方針」)。

(ロ) 国内投資限定

投資対象は国内の物件に限定します。また、外貨建資産への投資は行いません(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (2)国内投資限定」)。

(ハ) 短期売買制限

資産の総額に占める、1年以内の売却を目的として保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の価額の合計額の割合を50%以内とします(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (3)短期売買制限」)。

(ニ) 借入制限

本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとします。ただし、かかる借入れは、金商法に定義される適格機関投資家(投資法人に係る課税の特例規定に規定される機関投資家に限りません。)からのものに限るものとします(規約第35条)。

借入れの目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行います。

借入金の限度額

1兆円とします。ただし、後記「(ホ) 投資法人債発行制限」に規定する投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。

借入金の使途

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済(敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。)等に用います。

担保の提供

上記乃至の規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

(ホ) 投資法人債発行制限

本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債(「短期投資法人債」を含みます。以下同じです。)を発行することができるものとします(規約第36条)。

投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

投資法人債発行の限度額

1兆円とします。ただし、上記「(ニ) 借入制限」に規定する借入れと併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。

投資法人債の発行により調達した資金の使途

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済(敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。)等に用います。

担保の提供

上記乃至の規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

(ヘ) 他のファンドへの投資

本投資法人は、投信法に規定する投資信託の受益証券及び投信法に規定する投資証券で、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに投資することができます(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (2)b.及びc.」)。

b. 金商法及び投信法に基づく投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法に基づく投資制限に従います。主なものは、以下の通りです。

(イ) 金商法に基づく投資制限

登録投資法人は、金融商品取引業者である資産運用会社はその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産運用に係る業務に関して金商法上一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。

かかる禁止行為のうち、利害関係人等との取引制限を除く主なものは以下の通りです。

なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営

2 「利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

自己取引等

資産運用会社が自己またはその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第42条の2第1号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。)(以下「業府令」といいます。)第128条に定めるものを除きます。

運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第42条の2第2号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条に定めるものを除きます。

第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第42条の2第3号)。

投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第42条の2第4号)。

投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める行為

(ロ) 投信法に基づく投資制限

同一株式の取得制限

投資法人は、その保有する同一の法人の発行する株式に係る議決権が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合、当該株式を取得することができません(投信法194条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。)第221条)。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第1項第3号乃至第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません(投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2)。

自己投資口の取得及び買受けの制限

投資法人は、原則として、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項)。なお、本投資法人は下記a.に対応する規約の定めを有しています(規約第7条の2)。

- a. その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
- b. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- d. その他投信法施行規則で定める場合

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします(投信法施行規則第129条)

-) 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合
-) 当該投資法人が有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。)において同じです。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
-) 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
 - ・ 組織の変更
 - ・ 合併
 - ・ 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)
-) その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに)乃至)に掲げる場合を除きます。)

子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人(子法人)の発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資法人(親法人)の投資口

については、当該子法人は、原則として、これを取得することができません(投信法第81条)。ただし、以下に掲げる場合は、この限りではありません。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます(投信法第81条第4項)。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口(投信法第81条第1項に規定する親法人投資口をいいます。以下本において同じです。)を承継する場合。
- b. その他投信法施行規則で定める場合。
投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします(投信法施行規則第131条)。
 -)他の法人等が行う株式交付(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交付に相当する行為を含みます。)に際して親法人投資口の割当てを受ける場合。
 -)親法人投資口を無償で取得する場合。
 -)その有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。)において同じです。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。
 -)その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。
 - ・組織の変更
 - ・合併
 - ・株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)
 - ・株式移転(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式移転に相当する行為を含みます。)
 -)その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(投信法第81条第2項第1号及び)乃至)に掲げる場合を除きます。)

c. その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、投資対象の用途又は地域による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) 投資方針 ポートフォリオ構成基準」をご参照下さい。

3【投資リスク】

a. リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が2024年1月31日現在取得している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券若しくは本投資法人債券の市場価格が下落すること又は本投資法人債券の償還若しくは利払に悪影響を与えることもであると予想され、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測によるものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

(i) 投資法人に関する一般的なリスク

- 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク
- 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- 募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
- 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ii) 商品設計に関するリスク

- 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク
- 借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- 敷金・保証金の利用に関するリスク
- 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- 不動産を取得又は処分できないリスク
- 先日付の売買契約によるリスク
- 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(iii) 本投資法人の関係者に関するリスク

- 本投資法人の関係者への依存に関するリスク
- 東急㈱等とのコラボレーション関係に関するリスク
- インサイダー取引に関するリスク

(iv) 運用資産 - 不動産に関するリスク

- 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- 賃料収入に関するリスク
- 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
- テナント集中に関するリスク
- 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- 法令の制定・変更に関するリスク
- 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- マスターリース会社に関するリスク
- 転貸に関するリスク
- テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- 共有物件に関するリスク
- 区分所有建物に関するリスク
- 借地物件に関するリスク
- 底地物件に関するリスク

借家物件に関するリスク
開発物件に関するリスク
有害物質に関するリスク
不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
不動産の売却に伴う責任に関するリスク
感染症等の影響を受けるリスク

(v) 税制に関するリスク

導管性要件に関するリスク
税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
一般的な税制の変更に関するリスク

(vi) その他

専門家報告書等に関するリスク
知的財産権に関するリスク
匿名組合出資持分への投資に関するリスク
減損会計の適用に関するリスク

(i) 投資法人に関する一般的なリスク

投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

投資証券又は投資法人債券は、株式会社における株式又は社債に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において、投資金額以上の金額の回収を図ることができる保証はありません。

投資証券又は投資法人債券は、投資額の保証がなされる商品ではなく金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。

本投資法人が通常の清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資証券の払戻しを受けることはできず、投資金額を回収できない可能性があります。

投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、取引市場を通じた第三者に対する売却のみとなります(注)。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、本投資証券については東京証券取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、本投資証券及び本投資法人債券ともに、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(注) 2014年12月1日施行の投信法の改正により、規約の定めを置くことにより、投資主との合意による自己投資口の取得が可能になりました(投信法第80条第1項第1号)。

募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、募集投資口を随時発行する予定ですが、本投資法人の計算期間中に発行された募集投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該計算期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があり、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

更に、募集投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価額や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

これら諸要因により、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

また、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがあります。役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも本投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、自己投資口の取得が行われても、当初想定していた目的を達成できる保証はありません。

更に、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が利益として実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があります。

本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、本投資証券の売買高の減少、倒産手続(後記「(iv)運用資産 - 不動産に関するリスク 売手の倒産等の影響を受けるリスク」に定義します。)の開始その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「破産法」といいます。)上の破産手続、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)(以下「民事再生法」といいます。)上の再生手続及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産の分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額を回収できない可能性があります。

(ii) 商品設計に関するリスク

収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(以下、本「a. リスク要因」の項において「不動産」と総称します。)の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があります(これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「(iv) 運用資産 - 不動産に関するリスク

賃料収入に関するリスク」をご参照下さい。)。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等の費用の増大もキャッシュ・フローを減ずる要因となり、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少することがあります。

借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の財務基盤や業績、金利情勢、取得を予定する不動産等の欠陥・瑕疵の有無、その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産の取得が困難となる、返済期限を迎える借入金の返済資金や償還を迎える投資法人債の償還資金が調達できない、予定しない資産の売却を余儀なくされる、又は資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。また、これらの条件の内容によっては、条件に違反した場合に、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約にかかる借入金若しくは投資法人債の元金金について期限の利益を喪失するなどの可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人が借入先金融機関との間で締結するローン契約及び本投資法人の投資法人債とも、すべて無担保ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払

額は増加します。また、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合にも、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等が悪影響を受ける可能性があります。

敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益が悪影響をもたらす可能性があります。

不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) 投資方針 ポートフォリオ構成基準 (b) 地域」に記載の通り、東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する物件に投資額の85%以上を投資する方針であり、本書の日付現在、100%を投資しています。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、これらの地域におけるテナント獲得に際し賃貸市場における競争が激化した場合、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により、賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強く流動性が低いため、希望する時期に希望する不動産を取得又は処分できない可能性があります。また、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は売買契約等において定められた一定の条件が成就しない場合等においては、不動産を予定通り取得又は処分することができない可能性があります。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオの構築又は組替えが適時に行えない可能性があります。

先日付の売買契約によるリスク

不動産の取得又は売却にあたって、フォワード・コミットメント等を行う場合があります。フォワード・コミットメント等は、売買契約の締結から物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間の経済環境等の変化により不動産の実勢価格が下落する可能性があります。また、フォワード・コミットメント等により物件の取得を予定している場合には、決済のための資金が調達できず、不動産を取得できない可能性があります。また、何らかの理由により物件の取得を中止する場合、売買契約に契約解除の条件として、買主から違約金を支払う旨の取決めがされている場合には、違約金を支払うこととなり、そうでなくとも損害賠償義務等を負担する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(iii) 本投資法人の関係者に関するリスク

本投資法人の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依拠するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務(以下「善管注意義務」といいます。)、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。なお、利益相反等については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

この他に、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところも大きいと考えられますが、これらの

者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

東急㈱等とのコラボレーション関係に関するリスク

東急㈱は、本投資法人の主要な投資主（2024年1月31日現在、東急㈱は、発行済投資口の総口数の5.01%の投資口を保有しています。）及び本資産運用会社の発行済株式の全てを保有する株主であるだけでなく、ブランド・ライセンス会社（2003年7月14日付で本投資法人との間で締結した「商標使用許諾契約」での役割における東急㈱をいいます。以下同じです。）、パイプライン・サポート会社及びプロパティ・マネジメント会社です。

また、前記「2 投資方針（1）投資方針」に記載のとおり、本投資法人は、「東急沿線地域」を主たる投資対象地域とし、東急㈱等との相乗効果による成長を重要な投資方針とし、また後記「5 運用状況（2）投資資産 其他投資資産の主要なもの e. テナントへの賃貸条件」に記載のとおり、本投資法人の組入物件には、多数の東急㈱等がテナントとして入居しています。

さらに、本資産運用会社の約半数の役職員は東急㈱等からの出向者であり、本投資法人の執行役員は、本書の日付現在、本資産運用会社の代表取締役が兼任しています（本資産運用会社が直接採用する役職員も約半数在籍しています。）。

これらの点に鑑みると、本投資法人は、東急㈱を中心とする東急㈱等と密接な関連性を有しており、本投資法人の成長性に対する東急㈱等の影響は、相当程度高いということがいえます。

したがって、本投資法人が、東急㈱等から本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務若しくは人材の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。例えば、東急㈱は、ブランド・ライセンス会社として、本投資法人に対して、「東急」及び「TOKYU」の商標の使用を許諾していますが、本資産運用会社が本投資法人の投信法上の資産運用会社ではなくなった場合、かかる使用許諾は終了します。また、本投資法人が規約別紙1「資産運用の対象及び方針」記載の「1. 資産運用の基本方針」を遵守しない場合又は東急㈱の事前の承諾なく、重要な変更をした場合には、東急㈱は同契約を解除することができます。逆に、東急㈱等の業績が悪化した場合、東急㈱等のブランド価値が風評等により損なわれた場合などにも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

東急㈱は、「保有不動産資産の売買等に関する覚書」に基づき、パイプライン・サポート会社として、本投資法人が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、まず優先的に本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとされていますが、パイプライン・サポート会社に、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、本投資法人は、東急㈱等の保有物件や新規開発物件を取得しそれら各社の投下資本の早期回収を図ることにより、東急㈱等の東急沿線地域での不動産開発投資やその他の事業への投資を容易にし、かかる投資による東急沿線地域の経済活動の活性化を通じて本投資法人の内部成長及び外部成長を図るといふ、東急㈱等との相乗効果を重要な投資方針としていますが、本投資法人による東急㈱等の保有物件や新規開発物件の取得が、常にかかる相乗効果をもたらす、将来の本投資法人の内部成長及び外部成長に繋がる保証はありません。

更に、本投資法人は、投資活動全般を通じて、利害関係者に事業及び取引機会をもたらすことがあり、この場合、利害関係者が、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「b. 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの方策にもかかわらず、利害関係者が、かかる方策に反して本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する取引を行った場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

インサイダー取引に関するリスク

本投資法人の役員、本資産運用会社の役職員その他投資法人又は資産運用会社との間で一定の関係を有する者が重要事実を知り、その公表前に本投資証券の売買等を行った場合等には、金商法が定めるインサイダー取引規制に抵触します。

上記につき、本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員による法人関係情報（注1）を利用した株券等（注2）の売買及び本投資証券の売買を禁止すること等により、役職員等によるインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の未然防止等に努めています。

こうした措置にもかかわらず、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引が発生した場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

（注1）金商法第166条第2項に規定する上場会社等の未公表の重要な内部情報及び重要事実（同項第1号、第2号、第5号、第6

号、第9号、第10号、第12号及び第13号に掲げる事実にあつては、投資者の投資判断に及ぼす影響が軽微なものとして有価証券の取引等の規制に関する内閣府令に定める基準に該当するものを除きます。以下「重要事実」といいます。）及び金商法第167条第2項に規定する公開買付け等の実施に関する事実又は公開買付け等の中止に関する事実（投資者の投資判断に及ぼす影

響が軽微なものとして有価証券の取引等の規制に関する内閣府令に定める基準に該当するものを除きます。)である別表に掲げる事実をいいます。

(注2) 株券、社債券、新株予約権付社債券、新株予約権証券、投資証券、新投資口予約権証券、投資法人債券、外国投資証券等の金商法第163条第1項に定める「特定有価証券等」及び金商法第167条第1項に定める「株券等」に該当するものをいいます。

(iv)運用資産 - 不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度」に記載のとおり、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

また、本投資法人は、2003年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場して以降、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産等の概要」に記載する不動産を取得し、さらに将来においても、不動産を直接取得する可能性があり、この場合、以下のリスクは直接あてはまることになります。

不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個性が強いため、その売買の際には、不動産鑑定士による鑑定、関係者との交渉や物件精査等が必要となり、売却及び取得に多くの時間と費用を要するため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却することができない可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合や土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得及び売却により多くの時間と費用を要することがあり、また場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。

加えて、今後の政府の政策や景気の動向等の如何によっては、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が本書の日付現在に比べより変化する可能性があり、その結果、本投資法人が希望した不動産の取得又は売却ができない可能性が高まる可能性があります。また、取得又は売却が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格・時期・条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、元所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任又は契約不適合責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、元所有者が解散したり無資力になっていないために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がないため、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

賃料収入に関するリスク

a. 不動産の稼働リスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されている

ものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、テナント数の少ない不動産において契約が更新されなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。このような理由により稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が低下することになります。なお、解約ペナルティ条項などにより期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、所定の金額が支払われなかったり、又はかかる条項の効力そのものが否定される可能性があります。

商業施設の場合は、賃貸期間がオフィスや住宅に比して長期であることが多く一般的には賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があります。かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。更に、商業施設の場合は、核となる大規模テナントが存在することがあり、これら核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

また、オフィスや住宅の場合には、テナントとの賃貸借契約の期間は、2年程度の短期であることが一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。

以上のような事由により、賃料収入が低下した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号)(以下「民法改正法」といいます。)による民法改正(以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。)が施行されたことにより、賃貸借の実務上以下の影響を受けることとなり、本投資法人の収支に影響を与える可能性があります。

まず、民法改正法が施行された2020年4月1日より前に締結された既存の賃貸借契約及びそれに伴う既存の保証契約については、旧民法が引き続き適用されることとなりますが、既存の賃貸借について、民法改正法が施行された2020年4月1日後に合意により更新された場合や再契約が締結された場合には、更新後の契約や再契約については改正後の民法が適用されることとなります。

賃貸借契約において、保証人を要求することがありますが、改正後の民法下において、かかる保証人が法人でない場合であって、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約である場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当し、以下の制約を受けることとなります。すなわち、個人根保証契約に該当する場合、保証債務の上限額として極度額を定めなければならない、これを定めない場合には当該保証の効力が生じません。また、保証人の死亡や破産手続開始決定等が個人根保証の元本確定事由となり、この結果、保証人は元本確定後に発生する賃料債務について保証債務を負わないこととなります。さらに、保証人に対する主債務者による契約締結時の情報提供義務等が課され、これらに違反したことにより、保証人が当該事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合であって、債権者がかかる情報提供義務違反を知り又は知ることができた場合には、保証人は保証契約を取り消すことができます。期限の利益を喪失した場合における情報提供義務に違反がある場合には、債権者は、期限の利益を喪失した時から情報提供通知を現に行うまでの遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できなくなります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の投資対象のうち、オフィスや住宅については、テナントとの賃貸借契約の期間は、2年程度の短期であることが一般的です。そのため、かかる短期間毎に、賃料が賃借人との協議に基づき改定される可能性があります。

他方、本投資法人の投資対象のうち、商業施設については、テナントとの賃貸借契約の期間は、オフィスに比して長期間である物件が多いですが、このような契約においては、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされている場合が多くなっています。また、オフィスについても、比較的長期間の契約については、商業施設の場合と同様の見直しを行うこととされている場合が多くなっており、住宅においても、賃貸借期間等を加味した上で、定期的な賃料の見直しを求められる可能性があります。

契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の

賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、賃料収入が減少することになるため、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合(かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。)には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、定期建物賃貸借契約の場合には、契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則ですが、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求は、場合により認められない可能性があります。

e. 変動賃料の場合のリスク

テナント(商業施設)との間で売上歩合賃料を採用した場合、賃料は変動賃料となりますので、テナント(商業施設)の売上減により、賃料収入が大きく減少する可能性があります。テナント(商業施設)の売上減に影響を及ぼす要素としては、消費者の嗜好や商圈の人口の変化などがあります。

f. 複合施設への投資に関するリスク

本投資法人は、商業施設、オフィス及び住宅のほか、そのいずれかを含む複合施設に投資することがあります(複合施設の商業施設、オフィス及び住宅以外の用途としては、例えば、ホテルが含まれますが、これに限られません。)。かかる複合施設に投資する場合には、上記のような一般的なリスクに加え、これら商業施設、オフィス及び住宅以外の用途固有のリスクが存在します。

例えば、ホテルについては、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合があり、その他、施設運営に際してオペレーターのノウハウ、能力に依存する度合いが一般的には高いことから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなり得る者が少なく、代替するオペレーターが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する可能性や、代替するオペレーター確保のために賃料水準を下げざるを得なくなったり、その他賃貸借契約の条件が不利になる可能性などがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。更に、ホテルの場合、賃貸借契約において部分的に売上歩合賃料が採用され、賃料の一部は変動賃料となる場合がありますが、ホテルの業績や収益は、国内外の景気、季節的要因、感染症等を理由とする各国の渡航・外出制限等によって変動し、その結果賃料収入が大きく減少する可能性があります。

災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク

火災、地震、地震に伴う液状化現象、地盤沈下、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロのほか、原子力発電所における事故等(以下「災害等」といいます。)により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に不動産の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少することとなります。また、不動産自体に毀損、滅失又は劣化が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産等の価値が影響を受ける可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約に基づく保険金請求権に対して質権その他の担保権が設定されている場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等若しくは損害が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。なお、本書の日付現在、保有物件について、地震保険を付保する予定はありません。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該不動産を災害等発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。

テナント集中に関するリスク

運用資産である不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない対象不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の資産における特定の少数のテナント

の賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。2024年1月31日現在の組入物件におけるテナントについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの e. テナントへの賃貸条件」をご参照下さい。

不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。本書の日付現在の組入物件に関しては原則として適切な保険を付保しており、今後取得する不動産に関しても同様に付保する予定ですが、対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は重大な影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産からの収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています(いわゆる既存不適格)。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、原則として、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。なお、これに関して土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)(以下「土壌汚染対策法」といいます。)が2003年2月15日に施行されています。その詳細については後記「 有害物質に関するリスク」をご参照下さい。また、消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。)(以下「消防法」といいます。)その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主とする不動産の購入を行おうとする場合には、管財人等による否認によるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等による否認によるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を購入した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される(詐害行為取消)可能性が生じます。また、投資法人が不動産を購入した後、その売主について破産手続、再生手続又は更生手続(以下併せて「倒産手続」と総称します。)が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を購入した別の者(以下、本「 売主の倒産等の影響を受けるリスク」において「買主」といいます。)から更に不動産を購入した場合において、本投資法人が、当該不動産の購入時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可

能性(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)もあります。本投資法人は、このような判断がなされるような状況での不動産の購入を極力回避すべく慎重な検討を行います。なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

マスターリース会社に関するリスク

運用資産である特定の不動産には、マスターレシーが当該不動産の所有者である信託受託者又は本投資法人との間でマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、また、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

この場合、マスターレシーの財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターレシーに対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターレシーから信託受託者又は本投資法人への賃料の支払が滞る可能性があります。

なお、本「マスターリース会社に関するリスク」において、マスターレシーとは信託受託者又は本投資法人から運用資産である特定の不動産を借り受け、当該不動産の区画をエンドテナントに転貸する転貸人を行い、また、エンドテナントとは、マスターレシーより借り受けた不動産の区画を転貸せず、自らが商業、事務所、その他の用途に当該区画を使用する転借人を行います。

転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常です。しかし、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及び可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また一部のテナントの属性により当該不動産等資産が悪影響を受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、当該不動産等資産の価値が下落するおそれがあります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行う方針ですが、なお、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

共有物件に関するリスク

共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため(民法第252条第1項)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条第1項)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

また、運用資産である不動産が共有されている場合には、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります(民法第256条)。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります(民法第258条第3項)。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することが

できます（破産法第52条第2項、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条第2項、民事再生法第48条第2項）。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をすることがあります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合で、共有物が分割されたときには、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

加えて、共有者間においては、共有者間の協定書等が締結され、共有者間で共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は共有者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議などをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、この敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権とその借地上に存在する建物を本書の日付現在保有していませんが、今後取得することがあります。借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)(以下「借地法」といいます。))第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件購入時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を保有しており、また、今後も取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法第4条第2項。なお、本書の日付現在において、本投資法人が保有する底地に係る借地契約は、借地借家法第22条に定める一般定期借地権であり、借地権者による当該請求は認められていません。)。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされる場合もあり、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。さらに、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受益権の形で保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人と第三者の間の賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 a. 基本方針」に記載のとおり、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売

買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

なお、上記のリスクに類似のリスクは、大規模修繕、増改築、再築等の場合にもあてはまります。大規模修繕、増改築、再築等の場合には、一定期間テナントの退去が必要になることがあり、その場合のキャッシュフローの変動が投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されていたり、地下水に有害物質が含まれている可能性があり、かかる有害物質が存在している場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄、水質の測定、揚水や遮水壁等による地下水汚染拡大の防止、継続的モニタリング等の措置が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌等の汚染の状況について、調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌等の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、その被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物内にPCBが保管されている場合等があり、かかる場合にはPCBの処分又は保管等に係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。さらに、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用され又は使用されている可能性があり、かかる場合には当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。特に、当該建物に使用されているアスベスト含有建材の種類及びその使用状況等に鑑み、通常の使用状態においてアスベスト繊維が飛散するおそれのあることが確認された場合には、適用ある法令に従いその飛散防止対策等を講ずるために多額の出費を要する可能性があるほか、通常使用下では飛散可能性が認められない場合であっても、アスベスト含有建材が使用されている建物に関しては、解体・増改築時における除去その他飛散防止対策等のために多額の費用が発生する可能性やリーシング・売却に困難を来す可能性があります。かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

信託受託者が信託財産としての不動産、土地の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号。)による改正前のもの。)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が破産宣告を受け又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任又は契約不適合責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産である不動産を売却した場合に、不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定に従って、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担する可能性があります。また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、不動産の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関するリスクを排除できない場合があります。

これら法令上又は契約上の責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除される、或いは買主が被った損害の賠償など、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

さらに、不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されていますが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。

感染症等の影響を受けるリスク

感染症等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられたり、来訪者の減少等により不動産の収益性が低下し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

感染症等の流行が長期化した場合、テナントの需要が減少し、賃料水準の維持が困難になるなど、今後のリーシング活動に悪影響が生じる可能性があります。

(v) 税制に関するリスク

導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く)

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致(税会不一致)が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額(又は配当可能額)は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当(又は配当可能額の90%超の金銭分配)ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額(過年度法人税等)が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)」）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(vi)その他

専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産の価格調査による調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産の価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

知的財産権に関するリスク

本投資法人は、不動産への投資にあたり、必要がある場合には、商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（以下「商標権等」といいます。）に投資を行うことがあります。本投資法人には、かかる商標権等に関連して紛争に直面する可能性や、商標権等の登録又は保護が十分に行われなかったことにより第三者による商標権等の侵害を防禦することができない可能性があり、その結果本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、本投資法人においては、本書の日付現在、商標権等その他知的財産権に関してその収益に悪影響をもたらす紛争が生じている事実はありませんが、今後、本投資法人が第三者の知的財産権を侵害しているという主張が行われる可能性はあり、かかる主張やそれに関連する訴訟が提起された場合等には、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるよ

うに帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 投資リスクに対する管理体制

(イ) 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスクマネジメント体制を整備しています。

しかしながら、当該リスクマネジメント体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスクマネジメント体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスクマネジメントに努めています。また、利害関係者との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するための以下の法令上の規定並びに本投資法人及び本資産運用会社による方策が存在します。

(法令上の規定)

- ・ 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・ 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します(後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。)。なお、運用会社の利害関係人等との取引(投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして内閣府令で定めるものを除く不動産等の取得、譲渡及び貸借)には、投資法人の同意が必要となります。
- ・ 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

(本投資法人及び本資産運用会社による方策)

- ・ 本資産運用会社は、「利害関係者取引規程」を制定し、典型的に利益相反の可能性の高い利害関係者との間の取引については、原則として、取締役会決議に先だつて本投資法人の役員会の事前承認を必要としています(利害関係者との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)」をご参照下さい。)

牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社の行う資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、更に、利害関係者との間の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています(利害関係者との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)」をご参照下さい。)

(ロ) 本資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、リスク全般について、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問委員会であるコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議及び答申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。(前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。)

更に、上述したように利害関係者との一定の取引については、原則として、取締役会決議に先だつて本投資法人の役員会の承認を必要とし、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスクマネジメント体制を徹底しています。

また、本資産運用会社は、各種リスクをマネジメントするためにリスクマネジメント推進部署として管理統括部を設置しています。管理統括部は、収益、運用、資産管理及びIRを担当する各部署から分離独立して設置され相互牽制機能を十分発揮するような体制が採用されています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスクマネジメント態勢及び危機管理態勢を整備し、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

また、リスクマネジメント及びコンプライアンス全般について、取締役の適正かつ効率的な職務の執行及び監査役の監査が実効的に行われる体制を確保するために取締役会にて「内部統制システムの整備・運用に係る基本方針」を決議しています。

その他、金融分野における裁判外紛争解決制度に基づいた、苦情及び紛争の解決処理に関する態勢を整備しています。さらに、「内部者取引の未然防止等に係る規程」の改定を行い、法人関係情報の適切な管理等、内部者取引の未然防止等に関する態勢を整備しています。

なお、個別のリスクに関するマネジメント体制については、前記「a. リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

さらに、フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、解約違約金及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限等についてのルールを定めた「フォワード・コミットメント等に係る規程」を制定し、当該リスクを管理しています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため(規約第7条)、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得できるものとしています(規約第7条の2)。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(3)【管理報酬等】

(イ) 役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額(ただし、上限を一人当たり執行役員について月額100万円、監督役員について月額80万円とします。)とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員及び監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われます(規約第26条第1項、第2項)。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができます(規約第26条第3項)。本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません(投信法116条の2第1項)。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません(投信法116条の3第1項)。

(ロ) 本資産運用会社への支払報酬

本資産運用会社に対する資産運用報酬は、基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬から構成され、本書の日付現在におけるそれぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下の通りであり、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われます(規約 別紙2「資産運用会社に対する資産運用報酬」)。

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬 1	<p>営業期間ごとに、その直前決算期時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件(不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産)の鑑定評価額の合計額とします。</p> <p>〔計算式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が2,000億円を超え、3,000億円以下の部分に対し、0.120%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が3,000億円を超える部分に対し、0.115%を乗じて得た金額 <p>各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとします。</p>
基本報酬 2	<p>営業期間ごとに、当該営業期間における、基準キャッシュフローに応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで基準キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の税引前当期純損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の50%相当額(1円未満は切捨て処理を行います。)及び評価損益の50%相当額(1円未満は切捨て処理を行います。)を除いた金額とします(以下「CF」といいます。)。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、基本報酬2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。ただし、基本報酬2の下限額は0円とします。</p> <p>〔計算式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが50億円を超え、75億円以下の部分に対し、5.7%を乗じて得た金額 ・CFが75億円を超える部分に対し、5.4%を乗じて得た金額 <p>各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とします。</p>
インセンティブ報酬	<p>営業期間ごとに、当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格(終値)(以下「投資口価格(終値)」)とします。)に応じ、以下の計算式により求められた金額。</p> <p>〔計算式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(当該営業期間における投資口価格終値平均* - 前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格)** × 前決算期発行済投資口の総口数*** × 0.4% <p>* 投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格(終値)の単純合計を営業日数で除したものとします。終値がつかなかった日は計算から除外するものとします。ただし、投資口の分割が行われた場合には、投資口の分割が効力を生ずる日の前日までの各営業日については、(i)各営業日の投資口価格(終値)に、(ii)分割前発行済投資口の総口数を乗じ、(iii)分割後発行済投資口の総口数で除した金額(1円未満は切捨て処理を行います。)を、各営業日の投資口価格(終値)とみなします。また、投資口の併合が行われた場合には、投資口の併合が効力を生ずる日までの各営業日については、(i)各営業日の投資口価格(終値)に、(ii)併合前発行済投資口の総口数を乗じ、(iii)併合後発行済投資口の総口数で除した金額(1円未満は切捨て処理を行います。)を、各営業日の投資口価格(終値)とみなします。</p> <p>** 当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とします。</p> <p>*** 当該営業期間において投資口の分割が行われた場合には、(i)前決算期発行済投資口の総口数に、(ii)分割後発行済投資口の総口数を乗じ、(iii)分割前発行済投資口の総口数で除した口数(1口未満は切捨て処理を行います。)を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口の総口数とみなします。また、当該営業期間において投資口の併合が行われた場合には、(i)前決算期発行済投資口の総口数に、(ii)併合後発行済投資口の総口数を乗じ、(iii)併合前発行済投資口の総口数で除した口数(1口未満は切捨て処理を行います。)を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口の総口数とみなします。</p> <p>各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とします。</p>

(八) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

本投資法人は、投資口事務代行業務、口座管理事務及びその他の一般事務に関する一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して以下(a)(b)(c)、第6回、第7回及び第8回無担保投資法人債の一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して以下(d)、第9回無担保投資法人債の一般事務受託者である農林中央金庫に対して以下(d)、第10回無担保投資法人債の一般事務受託者である株式会社三菱UFJ銀行に対して以下(d)の業務を委託しています。

(a) 投資口事務代行業務

イ 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務(ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りません。)

ロ 前号に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務(ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。)

分配利益明細簿

投資証券台帳

投資証券不発行管理簿

投資証券払戻金額帳

未払分配利益明細簿

未払払戻金額明細簿

上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類

ハ 投資証券の発行に関する事務並びに投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務(ただし、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限りません。)

ニ 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

ホ 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人(以下「投資主等」といいます。)の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

ヘ 前各号に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

ト 投信法第117条第4号に規定する事務のうち下記に記載される事務

投資主総会招集通知状、決議通知状等、投資主総会関係書類、及び議決権行使書面又は議決権代理行使委任状への議決権個数の記入

前号に掲げるもののほか、投資主等に対する通知、催告、報告等に関する書類の封入発送

官庁、証券取引所等への届出資料及び報告資料並びに統計表の作成

チ 分配金の支払いに関する事務(分配金の個別投資主毎の金額計算、分配金支払のための手続、分配金関係書類の封入発送を含みます。)

リ 投資主等からの投資口に関する照会に対する応答に関する事務(個人情報保護法に関する開示等の求めに係る事務を含みます。)

ヌ 投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

ル 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受け付けに関する事務(前各号の事務に関連するものに限りません。)

ヲ 前各号に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

ワ 投資主等の個人番号(「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(平成25年法律第27号。以下「番号法」といいます。)に定義する個人番号をいい、以下「個人番号」といいます。)および法人番号(番号法に定義する法人番号)の収集および登録に関する事務

カ 投資主等の個人番号および法人番号の保管、利用および廃棄または削除に関する事務

コ 投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務

ク 前各号に掲げる事項に付随する事務

ケ 前各号に定める事務以外の事務が発生した場合、投信法施行規則第169条第2項第8号に規定するその他金融庁長官が定める事務が定められた場合、もしくは、投信法、投信法施行令及び本規則が改正されることに伴い一般事務に係る規定が変更され、又は、新たな事務が規定された場合は、本投資法人及び投資主名簿等管理人がその取扱いについて協議します。

(b) 口座管理事務

イ 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務

ロ 総投資主通知に係る報告に関する事務

ハ 新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務

ニ 保管振替機構その他の振替機関(以下「機構等」といいます。)からの本投資法人に対する個別投資主通知に関する事務

ホ 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務

- ヘ 特別口座の開設及び廃止に関する事務
 - ト 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構等への通知及び届出に関する事務
 - チ 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
 - リ 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
 - ヌ 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
 - ル 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（機構等を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務
 - ヲ 前各号に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
 - ワ 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
 - カ 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
 - ヨ 投資口の併合・分割に関する事務
 - タ 加入者等の個人番号および法人番号（番号法に定義する法人番号）の収集および登録に関する事務
 - レ 加入者等の個人番号および法人番号の保管、利用および廃棄または削除に関する事務
 - ソ 投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務
 - ツ 前各号に掲げる事務に付随する事務
 - ネ 前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ定める事務
- (c) その他の一般事務
- 投資証券の発行に関する事務（投信法第117条第3号に規定する事務のうち投資証券の発行に関する事務。ただし、投資証券の発行を行う場合に限ります。）
 - 本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務のうち、投資口事務代行業務以外のもの）
 - 計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）
 - 会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第6号に規定する事務）
 - 納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）
- (d) 投資法人債に関する一般事務
- 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号に規定する事務のうち投資法人債に関する事務）
 - 投資法人債の発行に関する事務（投信法第117条第3号に規定する事務のうち投資法人債に関する事務）
 - 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する事務）
 - 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第5号に規定する事務）

上記の業務に対し、以下の通り、一般事務取扱手数料を支払います。

- (a) 投資口事務代行業務に関する一般事務取扱手数料
- イ 本投資法人は、投資主名簿等管理人が一般事務を行うことへの対価として、投資主名簿等管理人に対し、次表に掲げる金額を上限とした手数料を支払うものとします。ただし、次表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ決定するものとします。
 - ロ 投資主名簿等管理人は、前項の手数を毎月計算して翌月15営業日以内に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）による方法により支払うものとします。
 - ハ イにより本投資法人が負担すべき費用を投資主名簿等管理人が立替えたときは、投資主名簿等管理人は、その金額及び内訳を関連する資料と共に本投資法人に報告することにより、その払戻しを受けることができ、本投資法人は、かかる請求があり次第速やかにこれを支払います。
 - ニ 本投資法人が負担すべき投資口事務代行業務処理に必要な費用は、次表の通りです。

経費明細表

区分	項目	経費の細目
経常業務	帳簿用紙印刷費	振込指定書、同勧誘状、未払分配金受領勧誘状等個別性の強い業務にかかる諸用紙の調製費
	郵便電信費	返戻郵便物還付料、返戻郵便物再送料、分配金支払明細書送付料、未払分配金送金通知状送付料、諸届完了通知状送付料、不所持申出受理通知状送付料、投資主に対する連絡文書送付料、投資主総会議決権行使書（委任状）受取人払郵便返送料（投資主総会終了後返送分）、振込勧誘状送付料、未払分配金受領勧誘状送付料、投資主より徴収不能の名義書換済投資証券返送料等、書面交付請求書（異議申述申出書を含みます。）送付料、書面交付請求（異議申述を含みます。）受理通知送付料等、経常業務にかかる郵送料
	その他	(1)宛名データ入力費用（分配金振込先データを除く） (2)投資証券交換分合に伴う新投資証券等に課される印紙税 (3)取扱（払渡）期間経過後分配金等の銀行口座振込・振替払出に関する取扱手数料
期末業務	帳簿用紙印刷費	(1)分配金振込通知、投資主総会議決権行使書（委任状）等一部の共通用紙の調製費 (2)分配金領収証、分配金計算書・振込先確認書、分配金振込通知、投資主総会議決権行使書（委任状）、書類送付用封筒等本投資法人用に作成する帳票・書類の調製費
	郵便電信費	(1)投資主総会招集通知、同決議通知、資産運用報告等の郵送料 (2)投資主総会議決権行使書（委任状）に関する受取人払郵送料
	その他	振替払出に関する取扱手数料
新投資口発行業務	帳簿用紙印刷費	(1)一部の共通用紙の調製費 (2)投資口申込証、申込督促状、投資証券送付案内、書類送付用封筒等本投資法人用に作成する帳票・書類の調製費
	郵便電信費	新投資口発行決議通知、新投資口割当通知、申込督促状、新投資証券、端数投資口処分代金等の郵送料
	その他	(1)新投資証券に課される印紙税 (2)新投資証券の送付に付保される保険料
その他の業務		合併、投資口の併合・分割、投資証券の引換、その他臨時的委託事務に関し、上記各項目に準ずる経費

名義書換等手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 390円 50,000名まで 230円 10,000名まで 330円 100,000名まで 180円 30,000名まで 280円 100,001名以上 150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 前記「(a)投資口事務代行業務 口」に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資証券口数1口につき、 から の場合を除き120円 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき120円の2分の1	投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお、諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含みます。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 50,000名まで 75円 10,000名まで 105円 100,000名まで 60円 30,000名まで 90円 100,001名以上 50円 ただし、1回の最低額を350,000円とします。 2. 振込指定分 1投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証 1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主 1名につき 5円	取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	併合・分割、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除きます。
個人番号関係手数料	1. 振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 2. 非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 3. 個人番号の保管月末現在1件につき月額 5円	個人番号の収集および登録に関する事務 個人番号の保管、利用および廃棄または削除に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	<p>1. 封入発送料</p> <p>(1) 封書 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 定形外サイズまたは手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算</p> <p>(2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とします。</p> <p>2. 書留適用分 1通につき30円加算</p> <p>3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円</p> <p>4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算</p> <p>5. ラベル貼付料 1通につき5円</p> <p>6. 共通用紙作成料 (本料率を適用する場合、原契約の添付別表(2)委託投資法人負担経費明細書の帳簿用紙印刷費は調整費に代えて用紙代を請求する)</p> <p>(1) 議決権行使書(委任状)用紙、行使勧誘はがき等(用紙の両面に印刷するもの) 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算(議決権行使書(委任状)用紙の仕様変更は最低額60,000円とする)</p> <p>(2) 分配金計算書、宛名台紙等(用紙の片面に印刷するもの) 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算</p>	<p>投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書(委任状)、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務</p>
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書(委任状)作成集計料	<p>1. 議決権行使書(委任状)作成料 作成1枚につき18円</p> <p>2. 議決権行使書(委任状)集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とします。</p> <p>3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算</p> <p>4. 不統一行使分 1通につき50円加算</p>	議決権行使書(委任状)の作成、提出 議決権行使書(委任状)の整理及び集計の事務
証明・調査料	<p>発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円</p> <p>発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円</p>	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	<p>1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主1名1件につき100円</p> <p>2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取料 1件につき250円</p> <p>3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求1件につき250円</p>	<p>総投資主通知にかかるデータの受理及び各種コード(所有者、常任代理人、国籍等)の登録並びに投資主名簿更新に関する事務</p> <p>個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務</p> <p>情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務</p> <p>振替口座簿記録事項の通知に関する事務</p>

項目	手数料	対象事務
投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求関係手数料	1. 書面交付請求受理费 1件につき250円 2. 書面交付請求投資主管理料 月末現在1名につき5円	書面交付請求(異議申述を含みます。)の登録、撤回ならびに受理通知作成に関する事務 書面交付請求投資主のデータ管理に関する事務 配当基準日(または期央)における書面交付請求投資主に関する投資主リスト作成事務 書面交付請求投資主の招集通知発送区分に関する事務

なお、名義書換料及び投資証券交換分合料その他の投資証券の発行に関する事務並びに投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務については、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限るものとし、また、本表に定めのない臨時事務(投資主総会資料の電子提供制度に係る催告に関する事務、新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等)については本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ、そのつど手数料を定めるものとし、

(b) 特別口座の管理に関する一般事務取扱手数料

イ 本投資法人は、口座管理事務手数料として、次表により計算した金額を上限として特別口座管理人に支払うものとし、ただし、次表に定めのない事務に係る手数料は、そのつど本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ決定するものとし、

ロ 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、前項の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとし、なお、前項の定めにより難しい事情には、本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとし、

ハ 口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月15営業日以内に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに特別口座管理人の指定する銀行口座への振込み(振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とし、)による方法により支払うものとし、

ニ 本投資法人が負担すべき特別口座の管理に必要な費用は、以下の通りです。

加入者等に対する一斉通知の発送等、個別性又は臨時性の強い事務に係る諸用紙の調製費
投資口残高通知、諸届完了通知等、加入者等に対する連絡文書等の送付に係る郵送料
(返戻郵便物還付料、返戻郵便物再送料を含みます。)

その他、本投資法人が負担することを合意した経費

口座管理事務手数料明細表

項目	手数料	対象事務
特別口座管理料	<p>1. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額(月額)</p> <p>3,000名まで 150円</p> <p>10,000名まで 125円</p> <p>30,000名まで 100円</p> <p>30,001名以上 75円</p> <p>ただし、月額最低額を20,000円とします。</p> <p>2. 各口座管理事務につき下記(1)~(6)の手数料</p> <p>ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)~(6)の手数料を適用しません。</p> <p>(1) 総投資主報告料 報告1件につき150円</p> <p>(2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円</p> <p>(3) 情報提供請求受理料 受理1件につき250円</p> <p>(4) 諸届受理料 受理1件につき250円</p> <p>(5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき130円</p> <p>(6) 書面交付請求取次料 取次1件につき250円</p>	<p>振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務</p> <p>総投資主通知に係る報告に関する事務</p> <p>新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務</p> <p>振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務</p> <p>個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務</p> <p>特別口座の開設及び廃止に関する事務</p> <p>加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構等への通知及び届出に関する事務</p> <p>振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務</p> <p>投資口の併合・分割等に関する事務</p> <p>加入者等からの照会に対する応答に関する事務</p> <p>書面交付請求(異議申述を含みます。)に関する事務</p>
個人番号関係手数料	<p>1. 個人番号の登録1件につき250円</p> <p>2. 個人番号の保管月末現在1件につき月額5円</p> <p>ただし、特別口座管理人が、本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、上記1.および2.の手数料を適用しません。</p>	<p>個人番号の収集および登録に関する事務</p> <p>個人番号の保管、利用および廃棄または削除に関する事務</p>
証明・調査料	<p>発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円</p> <p>発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円</p>	<p>振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動(振替、相続等)に関する調査資料の作成事務</p>
振替請求受付料	<p>振替請求 1件につき1,000円</p>	<p>特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務</p>

本表に定めのない臨時事務(解約に関する事務等)についてはそのつど料率を定めます。

(c) その他の一般事務に関する一般事務取扱手数料

イ その他の一般事務に係る一般事務取扱手数料は、1月、4月、7月及び10月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下記に掲げる一般事務委託業務基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税等額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の一般事務取扱手数料は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

ロ 本投資法人は各計算期間の一般事務取扱手数料を、各計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

ハ 経済情勢の変動等により一般事務取扱手数料の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議のうえ、一般事務取扱手数料の金額を変更することができます。

ニ 上記ハに定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。

ホ 上記イにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税等額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記に掲げる一般事務委託業務基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨）の合計額に消費税等を加算した金額とします。

ヘ その他の一般事務の処理に要する費用は、次の各号に定めるものを除き、一般事務受託者の負担とします。

公租公課

一般事務規程及び機関運営事務規程において本投資法人の負担である旨が定められた費用

その他の一般事務の処理にあたり要した費用で、支払の前に一般事務受託者が申し出て本投資法人が承諾したもの。ただし、緊急の場合には、かかる本投資法人の承諾は、支払の後に求めることができます。

ト 上記へに定める費用を立て替えて支払ったときは、一般事務受託者は本投資法人にその支払を請求することができます。当該請求を受けたときは本投資法人は速やかに一般事務受託者に一般事務委託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により当該支払を行うものとします。

チ その他の一般事務の処理に関連して発生する以下に定める経費及び費用は一般事務受託者が負担するものとします。

一般事務受託者が、弁護士、公認会計士、税理士等をして、その他の一般事務の履行を補助せしめ又はこれらの者を一般事務受託者の代理人として利用する場合に必要な費用

その他の一般事務の再委託にあたり必要となる費用

一般事務委託業務基準報酬額表

総資産額		報酬額（年間）
	100億円以下	11,000,000円
100億円超	500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超	1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超	2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超	3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超	5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超		238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

(d) 投資法人債に関する一般事務に関する一般事務取扱手数料

元利金支払事務に関する元利金支払手数料

元金支払の場合には、支払元金の10,000分の0.075とし、利金支払の場合には、残存元金の10,000分の0.075（各利払い毎に支払います。）の手料金を支払います。

また、本投資法人は、資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資法人の資産の保管に係る業務（以下「資産保管業務」といいます。）を委託しています。

上記の業務に対し、以下の通り、資産保管業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）を支払います。

- (a) 資産保管業務報酬は、1月、4月、7月及び10月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下記に掲げる資産保管業務基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税等額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- (b) 本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- (c) 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議のうえ、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。
- (d) 上記(a)にかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税等額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記に掲げる資産保管業務基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨）の合計額に消費税等を加算した金額とします。
- (e) 資産保管業務に要する費用は、次の各号に定める場合を除き、資産保管会社の負担とします。

公租公課

特定保管対象資産の維持保全に要する費用

保管規程又は付随規程において、本投資法人の負担である旨が定められた費用

資産保管業務を行うにあたり要した費用で、支払の前に資産保管会社が申し出て本投資法人が承諾したもの。ただし、緊急の場合には、かかる本投資法人の承諾は、支払の後に求めることができます。

- (f) 上記(e)に定める費用を立て替えて支払ったときは、資産保管会社は本投資法人にその支払を請求することができます。当該請求を受けたときは、本投資法人は速やかに資産保管会社に対し資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により当該支払を行うものとします。

- (g) 資産保管業務の遂行に関連して発生する以下に定める経費及び費用は資産保管会社が負担するものとします。

資産保管会社が、弁護士、公認会計士、税理士等をして、資産保管業務の履行を補助せしめ又はこれらの者を資産保管会社の代理人として利用する場合に必要な費用

資産保管業務の再委託にあたり必要となる費用

資産保管業務基準報酬額表

総資産額		報酬額（年間）
100億円以下		7,000,000円
100億円超 500億円以下		7,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.050%
500億円超 1,000億円以下		27,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.040%
1,000億円超 2,000億円以下		47,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.035%
2,000億円超 3,000億円以下		82,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.030%
3,000億円超 5,000億円以下		112,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.025%
5,000億円超		162,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.020%

(二) 会計監査人報酬

会計監査人の報酬は1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、当該1営業期間について必要とされるすべての監査報告書受領後1か月以内に、当該会計監査人が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします(規約第34条)。

(注)会計監査人は、その任務を怠り本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負います(投信法第115条の6第1項)。本投資法人が、会計監査人に対して、その職務の執行に関し、当該会計監査人が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該会計監査人が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません(投信法116条の2第1項)。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、会計監査人がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、会計監査人を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません(投信法116条の3第1項)。

(ホ) 本投資法人の関係者が受領するその他の報酬

(a) ブランド・ライセンス報酬

商標使用許諾契約に基づく東急株による商標使用許諾の対価は、無償とされています。

(b) プロパティ・マネジメント報酬

プロパティ・マネジメント会社に対する報酬は、以下の通り不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、不動産については本投資法人の財産より、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産より支払われます。かかる各プロパティ・マネジメント会社への報酬については、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。

イ 基本報酬

プロパティ・マネジメント会社に対する基本報酬は以下及びにて算出した合算額です。

各物件の当該月の総収入から水道光熱費収入を控除した額に対して、下記記載の基本報酬料率を乗じた額。

各物件の当該月の営業利益(ただし、ここにいる営業利益は、総収入から控除すべき総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除いています。)に対して下記記載の基本報酬料率を乗じた額。

総営業費用にはに定めるプロパティ・マネジメント報酬を含みます。

	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬料率	基本報酬料率	契約期間	解約条件
商業施設	QFRONT(キューフロント)	東急プロパティマネジメント株式会社	1.0%	2.8%	1年間	1か月前予告
	レキシントン青山	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
	TOKYU REIT表参道スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東急プロパティマネジメント株式会社		-		
	cocoti(ココチ)	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%		
	CONZE(コンツェ)恵比寿	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%		
	TOKYU REIT下北沢スクエア	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%		
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%		
オフィス	東急南平台町ビル	東急プロパティマネジメント株式会社	-			
	東急桜丘町ビル	東急プロパティマネジメント株式会社	0.5%			
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急プロパティマネジメント株式会社	1.3%			

オフィス	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%	1年間	1か月前 予告
	東急池尻大橋ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%		
	麹町スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
	TOKYU REIT新宿ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%		
	秋葉原三和東洋ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
	TOKYU REIT渋谷Rビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%		
	東急虎ノ門ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%		
	TOKYU REIT第2新宿ビル	東急プロパティマネジメント株式会社	1.0%	1.3%		
	東急番町ビル(注1)	東急プロパティマネジメント株式会社		2.3%		
	TOKYU REIT恵比寿ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%		
	渋谷道玄坂スカイビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%		
	OKI芝浦オフィス	株式会社東急コミュニティー		0.5%		
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%		
	青山オーバルビル(注1)	東急プロパティマネジメント株式会社		2.5%		
目黒東山ビル	東急プロパティマネジメント株式会社		1.3%			
複合施設	二子玉川ライズ	東急株式会社	(注2)	(注2)	-	
住宅	メゾンピオニー都立大学	東急住宅リース株式会社	2.5%	-	-	
	スタイリオフィット武蔵小杉	東急プロパティマネジメント株式会社	1.0%	0.5%	-	

(注1) プロパティ・マネジメント報酬はマスターリース報酬と同額(5万円)を控除した金額が支払われます。

(注2) 二子玉川ライズの基本報酬は、下記に個別に記載するコンストラクション・マネジメント報酬等を除き、ベースフィー、インセンティブフィーからなり、は月額金3,421,492円(税抜)、は(当該会計年度のフィー対象NOI実績 - 会計年度開始前に本投資法人及び東急(株)(一部区画については本投資法人、東急不動産株式会社及び東急(株)。以下本において「事業者」といいます。)及びプロパティ・マネジメント業務の遂行者としての東急(株)で合意した当該会計年度のフィー対象NOI予算) × 10.0%(フィー料率)の計算式にて算出します。なお、NOI連動フィーが-(マイナス)になった場合は0とします。また、フィー対象NOIとは、総収入から、修繕費・マーケティング費用・事業者が支払うベースフィーを除く運営経費(ビルマネジメント会社の管理委託・その他外注費・事務所経費等を含む。但し、諸税等の事業者負担項目は除く。)を差し引いた金額をいいます。

ロ コンストラクション・マネジメント報酬

コンストラクション・マネジメント報酬として、不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、計画工事、小修繕・保守補修工事を実施する場合には、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者から、以下の通り報酬が支払われます。

<各物件(東急番町ビル、青山オーバルビル及び二子玉川ライズを除く)>

工事金額が1件又は1事態あたり50万円未満の場合

金0円

工事金額が1件又は1事態あたり50万円以上、1,000万円未満の場合

工事金額の5%に相当する額

工事金額が1件又は1事態あたり1,000万円以上、1億円未満の場合

金50万円 + 工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%に相当する額

工事金額が1件又は1事態あたり1億円以上、3億円未満の場合

金320万円 + 工事金額のうち1億円を超える部分の2.8%に相当する額

工事金額が1件又は1事態あたり3億円以上の場合
プロパティ・マネジメント会社と本投資法人及び本資産運用会社との間で別途協議する額
< 東急番町ビル及び青山オーバルビル >
工事金額が1件又は1事態あたり50万円未満の場合
金0円
工事金額が1件又は1事態あたり50万円以上、1,000万円未満の場合
工事金額の5%に相当する額
工事金額が1件又は1事態あたり1,000万円以上、2億円未満の場合
金50万円 + 工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%に相当する額
工事金額が1件又は1事態あたり2億円以上の場合
プロパティ・マネジメント会社と本投資法人及び本資産運用会社との間で別途協議する額

< 二子玉川ライズ >
工事金額が1件又は1事態あたり100万円以下の場合
金0円
工事金額が1件又は1事態あたり100万円超、1,000万円以下の場合
工事金額の5%に相当する額
工事金額が1件又は1事態あたり1,000万円超、1億円以下の場合
工事金額の3%に相当する額
工事金額が1件又は1事態あたり1億円超、3億円以下の場合
工事金額の2.8%に相当する額
工事金額が1件又は1事態あたり3億円超の場合
別途協議をするものとする。

なお、1,000万円を超える工事の場合、段階毎に料率を乗じた成果フィーを合算して算出するものとします。

計画工事

計画的・中長期的な検討や技術的検討が必要な1件又は1事態あたり50万円以上の工事をいいます。

小修繕・保守補修工事

本来は保守契約の費用の中でまかなう費用であるが、計画工事の他に不定期に発生する小額工事や、中長期的な検討を必要としない軽微な工事（原則として1件又は1事態あたり50万円未満の工事）をいいます。

八 一般媒介業務報酬（仲介手数料）

各物件（メゾンピオニー都立大学、スタイリオフィット武蔵小杉及び二子玉川ライズを除く）につき、プロパティ・マネジメント会社が自らテナントを仲介し賃貸借契約が成立した場合に（既存賃借人の増床及び駐車場使用契約も含まれます。）、当該賃貸借契約に係る1か月分の賃料を上限として（消費税別途）、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

また、各物件（メゾンピオニー都立大学、スタイリオフィット武蔵小杉及び二子玉川ライズを除く）につき定期建物賃貸借契約の場合等の再契約締結時の報酬については、以下のとおりです。

再契約が契約期間2年以上の定期建物賃貸借契約の場合

基本報酬として、200万円又は再契約する定期建物賃貸借契約記載の月額賃料の0.5か月分のどちらか低い方に、賃料増額報酬として、増額分の1か月分を加算した金額を上限として、プロパティ・マネジメント会社に支払われます。

再契約が普通建物賃貸借契約の場合又は契約期間2年未満の定期建物賃貸借契約の場合

基本報酬として、100万円又は再契約する建物賃貸借契約記載の月額賃料の0.2か月分のどちらか低い方に、賃料増額報酬として、増額分の0.5か月分を加算した金額を上限として、プロパティ・マネジメント会社に支払われます。

既存の賃借人との普通建物賃貸借契約終了後の再契約が定期建物賃貸借契約の場合

基本報酬として、1,000万円又は再契約する建物賃貸借契約記載の月額賃料の1か月分のどちらか低い方に、賃料増額報酬として、増額分の1か月分を加算した金額を上限として、プロパティ・マネジメント会社に支払われます。ただし、基本報酬と賃料増額報酬を加算した金額の上限は再契約する建物賃貸借契約記載の月額賃料の1か月分です。

、 、 ともに1か月分の増額賃料を算出する際は、契約期間中にフリーレント又は段階賃料等があればこれらを平均して算出します。

ニ 契約更新業務報酬

各物件(メゾンピオニー都立大学及び二子玉川ライズを除く)につき、プロパティ・マネジメント会社が入居テナントとの賃料の増額改定を行った場合(但し、賃料鑑定、消費者物価指数の変動率等に応じた変更など既存の賃貸借契約の条項に従って行われた賃料の増額を除きます。)に、賃料増額改定前との差額分1か月を上限として(消費税別途)、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

ホ 販売促進業務報酬

cocoti(ココチ)につき、テナントから収受した販売促進費収入に13%を乗じた金額が信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

ヘ 新規テナントMD構築業務報酬

cocoti(ココチ)につき、新規テナントリーシングにおけるテナント決定助言、テナント店舗助言、開業時フォロー等複合商業施設特有の業務を対象とし、1テナントにつき以下の金額が信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

50坪未満	50万円
50坪以上100坪未満	100万円
100坪以上200坪未満	200万円
200坪以上	300万円

ト 管理組合理事業務報酬

TOKYU REIT虎ノ門ビルにて、プロパティ・マネジメント会社が管理組合理事業務を行ったときは、以下の金額が支払われます。

月額	16万7千円(年1回の集会開催補助業務を含みます。)
臨時集会業務補助	1回につき 30万円

チ リーシング・マネジメント報酬

プロパティ・マネジメント会社とマスターリース契約を締結しているメゾンピオニー都立大学及びスタイリオフィット武蔵小杉につき、プロパティ・マネジメント会社が自らリーシングを行い賃貸借契約が成立した場合に(既存の賃借人の増床及び駐車場使用契約を含みます。)、当該賃貸借契約に係る1か月分の賃料を上限として(消費税別途)、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

また、定期建物賃貸借契約の場合等の再契約締結時の報酬については、以下のとおりです。

再契約が契約期間2年以上の定期建物賃貸借契約の場合

基本報酬として、200万円又は再契約する定期建物賃貸借契約記載の月額賃料の0.5か月分のどちらか低い方を上限として、プロパティ・マネジメント会社に支払われます。

再契約が普通建物賃貸借契約の場合又は契約期間2年未満の定期建物賃貸借契約の場合

基本報酬として、100万円又は再契約する建物賃貸借契約記載の月額賃料の0.2か月分のどちらか低い方を上限として、プロパティ・マネジメント会社に支払われます。

既存の賃借人との普通建物賃貸借契約終了後の再契約が定期建物賃貸借契約の場合

基本報酬として、1,000万円又は再契約する建物賃貸借契約記載の月額賃料の1か月分のどちらか低い方を上限として、プロパティ・マネジメント会社に支払われます。

リ 区分所有者・一部共有者精算業務報酬

TOKYU REIT渋谷Rビルにて、プロパティ・マネジメント会社が区分所有者・一部共有者精算業務を行うことにつき、月額7万円が支払われます。

ヌ 新規テナント審査業務手数料

メゾンピオニー都立大学にて、新規契約時又は定期建物賃貸借契約が終了した後の再契約時のテナント審査業務に係る手数料として、テナント決定時の契約月額賃料の1か月分が、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

ル 更新テナント審査・更新料徴収業務手数料

メゾンピオニー都立大学にて、更新契約時のテナント審査業務に係る手数料として、更新料の定めのあるテナントに限り、更新時の更新料の2分の1(ただし、更新料の全部又は一部を徴収できなかった場合、1件について30,000円、又は現実に受領した更新料の2分の1のうちいずれか高い方の金額)が、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

ロ リーシングフィー

三子玉川ライズにおけるリーシング業務に対する成果連動フィーは、以下のとおりです。なお、平均月額とは、商業・ホテルについては開業後6か月分の賃料収入の月額平均、オフィスについては入居後6か月分の賃料収入の月額平均(ただし、フリーレント期間が介在する場合は賃料発生後6か月の賃料収入の月額平均とします。)をいいます。

退店区画(テナント申し入れによる解約、建物賃貸借契約の条項違反による契約解除、定期建物賃貸借契約の期間満了による解約によって契約が終了する区画を意味します。以下、本ロにおいて同じです。)に後継テナントを入居させた場合

平均月額×1.0か月

空室区画リーシングにおける後継テナントとの賃貸借契約が1か年未満の短期定期建物賃貸借契約である場合

平均月額×0.1か月

退店区画に既入居テナントを内部増床により入居させた場合

平均月額×0.5か月

ロ その他

物件譲渡に伴う移管業務が、プロパティ・マネジメント契約に規定する通常業務の範囲を超える場合には、支払の要否について別途検討を行い、通常のプロパティ・マネジメント報酬とは別に、物件移管業務報酬が支払われる場合があります。

(c) マスターリース報酬

マスターリース契約を締結している東急番町ビル及び青山オーバルビルにつき、マスターリース対象部分の転貸に係る報酬として、それぞれ月額5万円(消費税等別途)が信託受託者を通じて信託財産から一括賃借人兼転貸人である東急(株)に支払われます。

(へ) 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先にお問い合わせ下さい。

(照会先) 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

東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

電話番号 03-5428-5828

(4) 【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

(イ) 特定資産の取得・売却に関する費用

(a) 投資対象不動産（信託受益権を含みます。）の取得に関する費用

登録免許税

不動産取得税

売買契約締結に伴う印紙税

仲介手数料

登記に際して支払う司法書士報酬

デュー・ディリジェンス（物件精査）等の不動産調査費用等（本投資法人の投資対象不動産（信託受益権を含みます。）取得の成否に関わりません。）

当初信託報酬

鑑定評価費用

(b) 投資対象不動産（信託受益権を含みます。）の譲渡に関する費用

印紙税

処分信託報酬

登記に際して支払う司法書士報酬

デュー・ディリジェンス（物件精査）等に係る費用等

当初信託報酬

鑑定評価費用

仲介手数料

プロパティ・マネジメント報酬

(ロ) 物件の運営及び管理に関する費用

(a) 特定資産が不動産である場合の公租公課、管理委託費用（プロパティ・マネジメント報酬及び外注委託費を含みます。）、水道光熱費、運用不動産に付保された保険料、維持修繕費用（改修等を含みます。）、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告宣伝費等）

(b) 特定資産が信託受益権である場合の信託報酬

(c) 本資産運用会社がやむを得ずその業務の遂行に関して本投資法人に代わって支払った立替金等

(ハ) 借入金及び投資法人債に関する費用

(a) 支払利息、調達等に係る諸費用

(b) 格付取得・維持に係る諸費用

(ニ) 本投資法人の運営に関する費用

(a) 分配金支払に係る費用（分配金領収証作成費用等）

(b) 投資主総会招集及び運営に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）

(c) 役員会招集及び運営に係る費用

(d) 執行役員及び監督役員に係る費用（報酬、保険料、実費等）

(e) 本投資法人の広告宣伝、IRに係る費用（ただし、本投資証券等の発行及び販売活動に直接関連しないIR活動に関する費用を除きます。）

(f) 利害関係者との取引の承認手続に係る費用（専門家からのセカンド・オピニオン取得費用等）

(ホ) 運用報告書等の作成に関する費用

(a) 運用報告書等（資産運用報告、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書等）の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）

(b) 不動産等の定期的な調査に係る費用

(ヘ) 投資証券の発行に関する費用

(a) 有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）

(b) 投資口申込証及び投資証券等の作成費用（印紙税を含みます。）

(c) 投資証券の上場に係る費用（上場審査費用等）

(d) 投資口募集に係る広告宣伝費等

(ト) その他

(a) アドバイザー（弁護士、公認会計士、税理士、金融商品取引業者等）に支払う費用

(b) 一般事務受託者及び資産保管会社の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用

(c) 一般事務受託者及び資産保管会社により本投資法人の負担に帰属すべきものが立て替えられた場合の立替金

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

A. 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

() 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
2038年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

1 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

2 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人)に対しては、上記税率ではなく、所得税20%(2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%)の源泉徴収税率が適用されます。

() 確定申告

大口個人投資主(注1)を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です(確定申告不要制度)。ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

- ・総合課税による累進税率が上記()の税率より低くなる場合
- ・上場株式等を金融商品取引業者等(証券会社等)を通じて譲渡したこと等により生じた損失(以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。)がある場合(下記d.()をご参照ください。)

	確定申告をする (下記のいずれか一方を選択)		確定申告をしない (確定申告不要制度) (注2)
	総合課税	申告分離課税	
借入金利息の控除	あり	あり	-
税率	累進税率	上記()と同じ	
配当控除	なし(注3)	なし	
上場株式等に係る譲渡 損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に 含まれる	合計所得金額に 含まれる(注4)	

(注1) 配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する者をいいます。なお、配当等の支払いを受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口総数の3%以上を保有する場合にはその者も大口個人投資主となります。

(注2) 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超(6ヶ月決算換算)の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

(注3) 投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注4) 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

() 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座(以下「源泉徴収選択口座」といいます。)が開設されている金融商品取引業者等(証券会社等)に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

() 少額投資非課税制度(NISA:ニーサ)

- ・一般NISA及びつみたてNISA(以下ジュニアNISAと合わせて「旧NISA」といいます。)(～2023年12月31日)

2014年1月1日から2023年12月31日までの間に金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。(以下、当該非課税制度を「一般NISA」といいます。)なお、年間投資上限額は120万円です。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

また、2023年12月31日までは一般NISA又は非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度(以下「つみたてNISA」といいます。)の選択制となっていますが、つみたてNISAの対象商品は金融庁が

定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託(ETF)に限定されているため、つみたてNISAでは本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

・ジュニアNISA(～2023年12月31日)

2016年4月1日から2023年12月31日までの間に未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、年間投資上限額は80万円です。

・新NISA(2024年1月1日～)

一般NISAの非課税管理勘定及びつみたてNISAの累積投資勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年1月1日から非課税保有期間の無期限化と口座開設期間の恒久化が図られた非課税制度が導入されました。(以下、当該非課税制度を「新NISA」といいます。)新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定(以下「つみたて投資枠」といいます。)で取得した公募株式投資信託等(対象商品はつみたてNISAと同様です。)に係る配当等及び特定非課税管理勘定(以下「成長投資枠」といいます。)で取得した上場株式等や公募株式投資信託等(上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除きます。)に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。非課税口座はつみたて投資枠及び成長投資枠の併用で設定が可能ですが、つみたて投資枠の対象商品はつみたてNISAの対象商品と同様であるため、本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

なお、成長投資枠の年間投資上限額は240万円であり、新NISAの生涯にわたる非課税限度額は1800万円ですが、そのうち1200万円が成長投資枠の生涯にわたる非課税限度額となります。

新NISAはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。

つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

旧NISAで投資した商品は、新NISAの非課税限度額の外枠で旧制度の取扱いが継続されます。

一般NISAで取得した上場株式等や公募株式投資信託等を新NISAに移管(ロールオーバー)することはできません。

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配(以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。)は、所得税法上本則配当として扱われ、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されず(投資口の譲渡損益は発生しません)。

c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

()みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

()みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記d.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整(減額)(注3)を行います。

(注1)譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 払戻等割合

払戻等割合は、本投資法人から通知します。

(注2)譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注3)調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

d. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

() 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

() 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

() 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記()と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記 a . () により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

() 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

・旧NISA

一般NISA口座等に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般NISA口座等の中で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記()及び()の損益通算や繰越控除は適用できません。

一般NISAの年間投資上限額については上記 a . () をご参照ください。

・新NISA

成長投資枠で取得した上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。新NISAでは非課税保有期間が無期限化されたため、譲渡の時期にかかわらず譲渡所得等について非課税の適用を受けることが可能です。なお、非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記()及び()の損益通算や繰越控除は適用できません。

成長投資枠の年間投資上限額については上記 a . () をご参照ください。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315% (復興特別所得税0.315%を含む)
2038年1月1日～	15%

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます(投資口の譲渡損益は発生しません)。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

()みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

()みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整(減額)を行います。

譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整(減額)の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

d. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

B. 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く）

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2025年3月31日まで	2025年4月1日から 2026年3月31日まで	2026年4月1日以降
土地（一般）	1.5%	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	上記の通り	

b. 不動産取得税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。
- 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。
- 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(2024年1月31日現在)

資産の種類	用途	地域	保有総額 (千円)	資産総額に 対する比率 (%)	
不動産	商業施設	渋谷区	11,220,236	4.6	
		東急沿線 (渋谷区除く)	2,207,567	0.9	
		小計	13,427,803	5.6	
	オフィス	渋谷区	11,224,464	4.6	
		東京都心5区 (渋谷区除く)	38,404,144	15.9	
		東急沿線 (渋谷区除く)	8,393,449	3.5	
		小計	58,022,058	24.0	
	住宅	東急沿線 (渋谷区除く)	2,626,098	1.1	
		小計	2,626,098	1.1	
	複合施設	東急沿線 (渋谷区除く)	20,276,012	8.4	
		小計	20,276,012	8.4	
	底地	東急沿線 (渋谷区除く)	1,162,340	0.5	
		小計	1,162,340	0.5	
	合計			95,514,313	39.6
その他の資産	不動産等を主な 信託財産とする 信託受益権	渋谷区	39,681,984	16.4	
		東京都心5区 (渋谷区除く)	4,673,024	1.9	
		東急沿線 (渋谷区除く)	3,174,276	1.3	
		小計	47,529,285	19.7	
	オフィス	渋谷区	39,313,047	16.3	
		東京都心5区 (渋谷区除く)	38,848,489	16.1	
		東急沿線 (渋谷区除く)	9,043,527	3.7	
		小計	87,205,063	36.1	
	合計			134,734,348	55.8
	預金・その他の資産			11,165,196	4.6
資産総額計			241,413,858	100.0	

(注1) 「地域」については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) 投資方針 ポートフォリオ構成基準 (b) 地域」をご参照下さい。

(注2) 「保有総額」は、2024年1月31日現在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) 「資産総額に対する比率」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。

	貸借対照表計上額(千円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	117,851,807	48.8
純資産総額	123,562,051	51.2

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

本投資法人が保有する不動産は、後記「その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、投資資産について、不動産のほか、不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下、当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」といい、両者あわせて「信託不動産」といいます。)により保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。(以下「不動産等」といいます。)

以下に記載する事項の説明は次のとおりです。

- ・ 原則として2024年1月31日を基準としています。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点以下第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。
- ・ 「所在地(地番)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」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。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT(キューフロント)、東京日産台東ビル、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急番町ビル、青山オーバルビル及び二子玉川ライズ(街区を除く)については、それぞれ他の区分所有者の所有地又は他の共有者の持分を含みます。なお、二子玉川ライズI-b街区の土地面積には本投資法人の保有対象外であるオークモールの土地部分も含み、二子玉川ライズ 街区については、街区全体における土地面積25,180.97㎡に保有部分(プラザモール)の敷地権割合である8,006,098分の94,273を乗じて算出した数値を記載しています。TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、敷地権の設定面積です。QFRONT(キューフロント)の括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。TOKYU REIT渋谷Rビルの括弧内の数値は、本投資法人の所有権(分有)に係る敷地の面積です。東急番町ビル及び青山オーバルビルの括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。二子玉川ライズの括弧内の数値は、保有部分に係る敷地権割合です。詳細は、後記「b. 個別不動産等の概要」記載の注記部分をご参照下さい。
- ・ 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載しています。QFRONT(キューフロント)、東京日産台東ビル、TOKYU REIT虎ノ門ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、東急番町ビル、青山オーバルビル及び二子玉川ライズについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有部分又は他の共有者の持分を含みます。QFRONT(キューフロント)の括弧内の数値は、信託不動産に係る専有部分の面積です。TOKYU REIT虎ノ門ビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。TOKYU REIT渋谷Rビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。東急番町ビル及び青山オーバルビルの括弧内の数値は、信託不動産に係る区分所有区画の専有面積です。二子玉川ライズの括弧内の数字は、本投資法人の保有部分に係る区分所有区画の専有面積です。詳細は、後記「b. 個別不動産等の概要」記載の注記部分をご参照下さい。
- ・ 「構造・階数」の「S」という略称は鉄骨造を、「RC」という略称は鉄筋コンクリート造を、「SRC」という略称は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ表しています。
- ・ 「築年数」は、竣工年月日から2024年1月31日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を2024年1月31日として、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、TOKYU REIT自由が丘スクエア、秋葉原三和東洋ビル、TOKYU REIT渋谷Rビル、TOKYU REIT恵比寿ビル、渋谷道玄坂スカイビル及び青山オーバルビルについては日本ヴァリュアーズ株式会社、cocoti(ココチ)、CONZE(コンツェ)恵比寿、TOKYU REIT下北沢スクエア、東急池尻大橋ビル、TOKYU REIT新宿ビル、TOKYU REIT第2新宿ビル、東急番町ビル、OKI芝浦オフィス、スタイリオフィット武蔵小杉、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル及び二子玉川ライズについては大和不動産鑑定株式会社、その他の物件については一般財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載しています。
- ・ 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。また、QFRONT(キューフロント)については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナント(東急株)を含んでいます。東京日産台東ビル及びメゾンピオニー都立大学のテナント数には、住居部分の賃借人を含みます。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(マスターレシー)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。

- ・ 「総賃貸面積」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。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40%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。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。
- ・ 「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。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40%を乗じて得た値を記載しています。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。
- ・ 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点以下第3位を切捨てて記載しています。
- ・ 「オフィス基準階専有面積」は、2階以上で、当該建物の標準的なフロアについての専有面積を記載しています。なお、信託受益権の準共有持分割合40%を所有する東京日産台東ビル及び区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合52.6%を所有する東急番町ビルについては、他の区分所有者持分及び他の準共有者持分を含む1フロアの面積を記載しています。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%を所有する青山オーバルビルについては、他の準共有者持分を含む1フロアの面積を記載しています。二子玉川ライズについては、他の区分所有者持分を含む1フロアの面積を記載しています。
- ・ 「月額賃料総額」は、当該不動産等に係る貸室賃料、地代、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「月額賃料総額」は、2024年1月31日時点の情報に基づいて記載しています。なお、TOKYU REIT表参道スクエア及びCONZE(コンツェ)恵比寿の一部のテナントにおいて、賃料の一部が売上歩合で支払われる賃貸借契約を締結していますが、当該歩合賃料部分相当額は、「月額賃料総額」には含みません。QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。東京日産台東ビルについては、建物全体の月額賃料総額に信託受益権の準共有持分割合40%を乗じて得た値を記載しています。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、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。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、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。東急番町ビルについては、建物全体の月額賃料総額

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、建物全体の月額賃料総額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、一部のテナントにおいて、賃料の一部が売上歩合で支払われる賃貸借契約を締結していますが、当該歩合賃料部分相当額は、「月額賃料総額」には含みません。各街区の総月額賃料総計に各街区の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、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。

- ・ 「年間賃料総額」は、円単位の「月額賃料総額」を12倍して千円未満を切捨てて算出しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、不動産等に関してテナント等から預託を受けている敷金の合計額又は保証金の合計額を記載しています。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、信託受益権者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。東京日産台東ビルについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に信託受益権の準共有持分割合40%を乗じて得た値を記載しています。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、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。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、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。東急番町ビルについては、テナント等から預託を受けている敷金の総額に区分所有権割合95.1%と信託受益権の準共有持分割合である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、テナント等から預託を受けている敷金の総額に信託受益権の準共有持分割合である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、テナント等から預託を受けている敷金に各街区の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も東急(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、これらの部分に係る敷金相当額を含みます。
- ・ 「長期修繕の費用見積」は、原則として、不動産等について次表に示す作成者により調査・作成された直近の建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測(次表の報告書の作成年を含む15年間)の合計金額を記載しています。なお、QFRONT(キューフロント)については建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、東京日産台東ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に信託受益権の準共有持分割合である40%を乗じて得た値を、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に本投資法人の保有割合を乗じて得た値を、TOKYU REIT渋谷Rビルについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、東急番町ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合である52.6%を乗じて得た値を、青山オーバルビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に信託受益権の準共有持分割合である47.5%を乗じて得た値を、二子玉川ライズについては各街区の長期修繕費用見積額に区分所有区画の持分を乗じて得た値の合計をそれぞれ記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用(養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等)を含みますが、初期の能力を超える機能の向上等に必要となる費用は含まれていません。また、建物状況評価報告書の作成については、本資産運用会社で定める指定業者6社(2024年1月31日現在)の中から選定した業者に委託しています。

< 建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び直近作成年月 >

作成者	用途	調査対象物件	直近作成年月
大和不動産鑑定株式会社	オフィス	東急池尻大橋ビル	2023年1月
株式会社竹中工務店	商業施設	TOKYU REIT自由が丘スクエア	2019年8月
東京海上ディーアール株式会社	商業施設	QFRONT（キューフロント）	2020年1月
		レキシントン青山	2020年1月
		TOKYU REIT表参道スクエア	2022年1月
		TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2021年1月
		cocoti（ココチ）	2023年7月
		CONZE（コンツェ）恵比寿	2020年7月
		TOKYU REIT下北沢スクエア	2024年1月
	オフィス	東急南平台町ビル	2022年7月
		東急桜丘町ビル	2022年7月
		東京日産台東ビル	2019年7月
		TOKYU REIT蒲田ビル	2021年1月
		TOKYU REIT虎ノ門ビル	2021年7月
		麹町スクエア	2019年7月
		TOKYU REIT新宿ビル	2020年1月
		秋葉原三和東洋ビル	2020年7月
		TOKYU REIT渋谷Rビル	2023年7月
		東急虎ノ門ビル	2022年6月
		TOKYU REIT第2新宿ビル	2020年7月
		東急番町ビル	2023年1月
		TOKYU REIT恵比寿ビル	2023年1月
		渋谷道玄坂スカイビル	2024年1月
		OKI芝浦オフィス	2020年8月
		TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	2021年3月
		青山オーバルビル	2021年11月
		目黒東山ビル	2022年2月
	住宅	メゾンピオニー都立大学	2022年7月
		スタイリオフィット武蔵小杉	2020年12月
	複合施設	二子玉川ライズ - b街区	2022年8月
二子玉川ライズ - a街区		2022年8月	
二子玉川ライズ - b街区		2022年8月	
二子玉川ライズ 街区		2022年8月	

- ・ 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、前記「2 投資方針（1）投資方針 b. 投資態度（イ）投資方針 ポートフォリオ構成基準（d）その他」をご参照下さい。PMLは、東京海上ディーア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。ここにいう損失の対象は、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。
- ・ 「最寄り駅からの所要時間」は不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。
- ・ 「代表的テナント」とは、月額賃料支払額上位1社をいいます。
- ・ 「地域」については、前記「2 投資方針（1）投資方針 b. 投資態度（イ）投資方針 ポートフォリオ構成基準（b）地域」をご参照下さい。「（渋谷）」と記載されているものは、当該不動産の最寄り駅が渋谷駅であることを示しています。
- ・ 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。

a. 不動産等の概要

< 不動産等の概要 1 >

物件名	所在地(地番)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
							土地	建物
QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区 宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	6,675.52 (4,804.46)	SRC・S B3/8F	1999年10月	24.3	所有権	区分所有権
レキシントン青山	東京都港区南青山 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	1998年1月	26.1	所有権	所有権
TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	1985年10月	38.3	所有権	所有権
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	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> S 2F	<建物1> 1998年7月 <建物2> 1995年6月	<建物1> 25.5 <建物2> 28.6	所有権	所有権
cocoti(ココチ)	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	2004年9月	19.3	所有権	所有権
CONZE(コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿 南二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	2004年3月	19.9	所有権	所有権
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	489.27	1,306.55	RC B1/4F	2008年6月	15.6	所有権	所有権
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	575.54	1,272.60	SRC 5F	2001年12月	22.2	所有権	所有権
東急南平台町ビル	東京都渋谷区 南平台町12番3	2,013.28	7,003.88	S・SRC B2/5F	1992年7月	31.5	所有権	所有権
東急桜丘町ビル	東京都渋谷区 桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	1987年6月	36.7	所有権	区分所有権 (注1)
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	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	1992年9月	31.4	所有権 (注2)	所有権 (注2)
TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区 蒲田五丁目13番7	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	1992年2月	32.0	所有権	所有権
TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門 三丁目45番6	1,728.38	15,343.73 (10,882.65)	SRC・RC B2/9F	1988年4月	35.8	所有権 (共有持分 割合 86.116%)	区分所有権及 び区分所有権 の共有
東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山 三丁目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	1989年10月	34.3	所有権	所有権
麹町スクエア	東京都千代田区二番 町3番9、3番3	1,269.24	6,803.47	S・RC B1/7F	2003年1月	21.0	所有権	所有権
TOKYU REIT新宿ビル	東京都新宿区新宿 四丁目2番3ほか	1,113.87	8,720.09	SRC 10F	2003年5月	20.7	所有権	所有権
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	795.33	5,704.69	SRC B1/8F	1985年9月	38.4	所有権	区分所有権 (注1)
TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区渋谷 三丁目10番2ほか	1,077.45 (819.41)	7,289.38 (注3) (4,403.69)	SRC (注4) B1/9F	1990年3月	33.8	所有権	区分所有権及 び区分所有権 の共有
東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門 一丁目216番2ほか	2,016.83	14,033.73	S 10F	2010年4月 2022年6月	13.8 1.6	所有権	所有権
TOKYU REIT 第2新宿ビル	東京都新宿区新宿 四丁目3番4	270.05	2,006.13	S 10F	1991年12月	32.1	所有権	所有権
東急番町ビル	東京都千代田区四番 町6番2ほか	2,754.18 (2,573.80)	15,834.55 (11,431.09)	S 11F	2011年9月	12.3	所有権 (注5)	区分所有権 (注6)

物件名	所在地(地番)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態		
							土地	建物	
TOKYU REIT恵比寿ビル	東京都渋谷区東三丁目2番11	478.40	2,603.30	S・SRC B1/7F	1992年4月	31.8	所有権	所有権	
渋谷道玄坂スカイビル	東京都渋谷区円山町22番1ほか	721.34	5,644.91	SRC B1/11F	1988年3月	35.9	所有権	所有権	
OKI芝浦オフィス	東京都港区芝浦四丁目1番6	4,646.65	18,102.32	SRC B2/12F	1982年6月	41.6	所有権	所有権	
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	364.74	2,568.30	S 12F	2008年4月	15.8	所有権	所有権	
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	4,702.82 (4,602.60)	28,629.19 (20,801.49)	S・SRC B2/16F	1988年10月	35.3	所有権 (注7)	区分所有権及び区分所有権の共有 (注8)	
目黒東山ビル	東京都目黒区東山一丁目1316番1ほか	1,572.38	8,540.29	SRC・S・RC 8F	1995年3月	28.9	所有権	区分所有権 (注9)	
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	245.61	950.36	RC 10F	2014年8月	9.5	所有権	所有権	
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	676.26	2,320.12	RC 7F	2020年4月	3.8	所有権	所有権	
二子玉川 ライズ	-b街区	東京都世田谷区玉川二丁目5000番2	13,416.66 (10,000,000分の1,098,663)	99,137.30 (77,290.76) (注10)	S・RC・SRC B3/16F	2010年11月	13.2	敷地権 (所有権) の共有	区分所有権の共有
	-a街区	東京都世田谷区玉川一丁目5100番1ほか	28,082.83 (1,000,000分の126,480)	154,232.18 (118,463.13) (注11)	RC B3/30F	2015年6月	8.7		
	-b街区	東京都世田谷区玉川二丁目5000番3	3,472.03 (1,000,000分の21,160)	7,502.36 (3,277.59) (注12)	RC B1/3F	2010年4月	13.8		
	街区	東京都世田谷区玉川一丁目5000番	296.51 (94,273分の4,516)	1,385.49 (566.94) (注13)	RC・S 2F	2010年4月	13.8		
REVE中目黒(底地)	東京都目黒区上目黒一丁目202番1	497.02	-	-	-	-	所有権	-	

(注1) 一棟の建物のすべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

(注2) 信託受益権の準共有持分割合は40%です。なお、2024年2月29日に準共有持分割合40%を譲渡しています。

(注3) 駐車場部分(41.18㎡)を含みます。

(注4) 駐車場部分の構造は「S」です。

(注5) 信託受益権の準共有持分割合は52.6%です。

(注6) 区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分割合は52.6%です。

(注7) 持分割合97.9%の信託受益権の準共有持分割合は47.5%です。

(注8) 区分所有権割合97.1%の信託受益権の準共有持分割合は47.5%です。

(注9) 一棟の建物のすべての区分所有権を保有しています。

(注10) 区分所有区画の専有面積のうち保有持分は10.7%です。

(注11) 区分所有区画の専有面積のうち保有持分は12.7%です。

(注12) 区分所有区画の専有面積のうち保有持分は4.5%です。

(注13) 区分所有区画の専有面積のうち保有持分は7.5%です。

(注14) 本投資法人が2024年1月31日現在保有する不動産等に設定されている担保権はありません。

< 不動産等の概要 2 >

物件名	貸借対照表 計上額 (千円)	投資 比率 (%)	期末算定 価額 (千円)	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)	オフィス 基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
QFRONT(キューフロント)	13,367,643	5.5	38,000,000	2	4,502.93	4,502.93	-	100.0
レキシントン青山	4,673,024	1.9	6,460,000	7	2,094.96	2,094.96	-	100.0
TOKYU REIT表参道スクエア	5,613,101	2.3	8,420,000	4	2,669.10	2,669.10	-	100.0
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,535,924	2.7	12,500,000	2	1,543.05	1,543.05	-	100.0
cocoti(ココチ)	20,701,239	8.6	23,400,000	15	8,295.62	8,295.62	-	100.0
CONZE(コンツェ)恵比寿	4,684,312	1.9	5,200,000	8	2,327.00	2,327.00	-	100.0
TOKYU REIT下北沢スクエア	2,207,567	0.9	2,260,000	9	1,246.98	1,246.98	-	100.0
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,174,276	1.3	3,540,000	5	1,231.80	1,231.80	-	100.0
東急南平台町ビル	4,004,161	1.7	7,870,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
東急桜丘町ビル	6,253,539	2.6	12,400,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
東京日産台東ビル	1,444,344	0.6	2,556,000	17	3,150.97	3,150.97	763.30	100.0
TOKYU REIT蒲田ビル	3,689,943	1.5	5,970,000	5	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,732,609	4.0	14,300,000	10	10,238.07	10,238.07	1,184.63	100.0
東急池尻大橋ビル	5,353,583	2.2	6,460,000	6	5,710.32	5,710.32	1,064.53	100.0
麹町スクエア	8,210,784	3.4	10,100,000	10	5,409.07	5,409.07	839.47	100.0
TOKYU REIT新宿ビル	8,693,025	3.6	13,500,000	7	6,270.68	6,270.68	746.79	100.0
秋葉原三和東洋ビル	4,532,321	1.9	6,760,000	7	4,433.37	4,433.37	564.15	100.0
TOKYU REIT渋谷Rビル	5,249,586	2.2	10,100,000	12	5,246.68	5,246.68	645.86	100.0
東急虎ノ門ビル	17,086,517	7.1	25,000,000	13	11,029.27	11,029.27	1,187.18	100.0
TOKYU REIT第2新宿ビル	2,891,992	1.2	3,280,000	2	1,790.46	1,790.46	196.68	100.0
東急番町ビル	12,566,547	5.2	16,200,000	8	6,137.50	6,137.50	1,211.81	100.0
TOKYU REIT恵比寿ビル	4,630,460	1.9	4,740,000	7	1,872.80	1,872.80	325.99	100.0
渋谷道玄坂スカイビル	5,728,490	2.4	8,640,000	9	4,136.05	4,136.05	410.97	100.0
OKI芝浦オフィス	12,094,490	5.0	13,700,000	1	18,102.32	18,102.32	1,265.08	100.0
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	5,974,878	2.5	6,250,000	9	2,299.69	2,299.69	206.75	100.0
青山オーバルビル	18,696,396	7.7	18,300,000	27	8,496.05	8,527.90	986.87	99.6
目黒東山ビル	8,393,449	3.5	8,240,000	13	6,152.43	6,152.43	830.93	100.0
メゾンピオニー都立大学	1,179,731	0.5	1,400,000	26	852.16	852.16	-	100.0
スタイリオフィット武蔵小杉	1,446,367	0.6	1,620,000	1	1,830.00	1,830.00	-	100.0
二子玉川ライズ	20,276,012	8.4	20,400,000	146	18,919.73	18,919.73	4,261.45	100.0
REVE中目黒(底地)	1,162,340	0.5	1,220,000	1	497.02	497.02	-	100.0
合計	230,248,662	95.4	318,786,000	392	165,709.27	165,741.12	-	100.0

(注) 不動産の一部につき、次表に示すとおり、2024年1月31日までに解約の通知を受領し、2024年2月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント(かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約(予定)面積」といいます。)、及び、2024年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、2024年2月1日以降に引渡しを行うテナント(かかるテナントに係る賃貸(予定)面積を、次表において「新規成約面積」といいます。)があります。

また、定期借家契約の終了(期間内解約を含みます。)に伴い再契約したテナントについては記載の対象外としています。

<解約(予定)面積及び新規成約面積の一覧>

物件名	解約(予定)面積(m ²)	新規成約面積(m ²)
東京日産台東ビル	305.32	-
秋葉原三和東洋ビル	1,062.98	-
渋谷道玄坂スカイビル	295.21	-
青山オーバルビル	5,909.01	-
二子玉川ライズ	188.57	6.69
合計	7,761.09	6.69

<不動産等の概要3>

物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・ 保証金 (千円)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML)(%)	
QFRONT(キューフロント)	124,587	1,495,045	513,169	793,732	2.0	
レキシントン青山	23,034	276,412	255,331	79,774	8.0	
TOKYU REIT表参道スクエア	28,481	341,783	230,005	163,406	9.9	
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	40,680	488,160	341,230	60,853	8.5	
cocoti(ココチ)	83,801	1,005,613	678,206	427,123	1.8	
CONZE(コンツェ)恵比寿	18,649	223,799	190,790	106,939	4.3	
TOKYU REIT下北沢スクエア	8,031	96,375	71,781	67,605	7.8	
TOKYU REIT自由が丘スクエア	12,528	150,338	149,725	87,000	5.8	
東急南平台町ビル	29,772	357,272	164,156	437,994	6.4	
東急桜丘町ビル	40,389	484,671	266,955	193,008	3.8	
東京日産台東ビル	12,985	155,826	103,839	242,095	1.7	
TOKYU REIT蒲田ビル	29,732	356,786	200,637	853,442	4.9	
TOKYU REIT虎ノ門ビル	60,281	723,376	515,407	499,297	3.2	
東急池尻大橋ビル	32,020	384,247	317,318	375,718	3.8	
麹町スクエア	35,785	429,430	345,555	237,841	3.3	
TOKYU REIT新宿ビル	47,293	567,522	503,069	319,780	3.9	
秋葉原三和東洋ビル	28,492	341,911	299,714	199,964	6.2	
TOKYU REIT渋谷Rビル	42,235	506,830	397,709	538,290	3.1	
東急虎ノ門ビル	81,825	981,903	965,360	343,305	2.4	
TOKYU REIT第2新宿ビル	13,047	156,573	97,324	176,913	3.6	
東急番町ビル	55,295	663,550	572,257	239,448	2.2	
TOKYU REIT恵比寿ビル	14,969	179,631	162,896	199,471	2.8	
渋谷道玄坂スカイビル	30,625	367,503	307,337	434,698	4.9	
OKI芝浦オフィス	66,092	793,110	696,960	792,894	3.4	
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	19,520	234,248	181,614	110,320	2.8	
青山オーバルビル	67,213	806,559	637,598	549,203	2.3	
目黒東山ビル	34,782	417,389	372,482	624,743	3.6	
メゾンピオニー都立大学	4,683	56,196	9,597	27,971	2.9	
スタイリオフィット武蔵小杉	6,478	77,736	12,772	43,487	6.3	
二子玉川 ライズ	- b街区	107,573	1,290,879	897,352	717,422	3.9
	- a街区					2.5
	- b街区					3.6
	街区					3.3
REVE中目黒(底地)	3,581	42,972	31,875	-	-	
合計	1,204,471	14,453,659	10,490,032	9,943,737	3.4	

b. 個別不動産等の概要

QFRONT (キューフロント)				
物件名	QFRONT (キューフロント)		用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)
所在地	(地番)東京都渋谷区宇田川町75番8ほか (住居表示)東京都渋谷区宇田川町21番6号		売主	キューエフ・アセット・ファンディング株式会社
最寄り駅からの所要時間	JR山手線等「渋谷」駅 徒歩約1分		取得年月日	2003年9月10日
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積(注1)	784.26㎡	延床面積(注2)	6,675.52㎡	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付8階建		信託契約期間満了日	2027年11月30日
竣工年月	1999年10月		取得価額(注3)	(土地)12,125百万円 (建物)2,974百万円 (合計)15,100百万円
代表的テナント	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社		取得時鑑定評価額	15,100百万円
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社		所有形態(注4)	(土地)所有権 (建物)区分所有権

(注1) 信託建物の敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の所有部分を含みます。信託不動産を構成する土地の面積は728.30㎡です。)

(注2) 信託建物一棟の延床面積(建物の他の区分所有者の専有部分457.91㎡及び共用部分1,413.15㎡を含みます。信託不動産に係る専有部分の面積は登記簿上は地下3階から8階までの合計4,804.46㎡です。)

(注3) 取得価額には、信託その他無形固定資産として商標権809千円を含みます。

(注4) 他の区分所有者：法人2社及び個人1名による共有並びに法人1社

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	804,442	778,903
	その他賃貸事業収入	753,518	751,316
		50,924	27,586
賃貸事業費用	水道光熱費	347,230	332,738
	外注委託費	45,907	31,033
	プロパティ・マネジメント報酬	64,668	68,146
	修繕費	26,861	26,405
	公租公課	8,730	3,822
	損害保険料	81,065	80,988
	減価償却費等	608	687
	その他賃貸事業費用	35,820	36,480
		83,567	85,174
		457,212	446,165
減価償却費等控除前利益(NOI)	493,032	482,645	
資本的支出額	440	46,664	
期末算定価額	38,000,000	38,000,000	
期末貸借対照表計上額	13,355,944	13,367,643	
	信託土地	12,147,079	12,147,079
	上記信託土地以外の信託不動産等(注)	1,208,864	1,220,563

(注) 「期末貸借対照表計上額」にその他無形固定資産として商標権(第40期173千円、第41期159千円)を含みます。

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

- 信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者その他の区分所有者は、数筆に分かれた敷地について、敷地利用権をそれぞれ単独で有しており(いわゆる分有)、その有する専有部分とその敷地利用権とを分離して処分することができます。
- 信託建物の敷地について、元所有者が他の敷地所有者との間で各敷地所有者の区分所有権行使に必要な範囲で互いに無償使用することを相互に確認する旨の建築基本協定を締結しています。
- 信託受託者は、本建物の他の区分所有者の専有部分について賃借し(それに伴い、信託受託者は保証金を差し入れています。)、信託不動産と一体として、各テナントへ賃貸(他の区分所有者の専有部分については転賃)しています。

レキシントン青山				
物件名	レキシントン青山		用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域
所在地	(地番)東京都港区南青山五丁目235番7ほか (住居表示)東京都港区南青山五丁目11番9号		売主	有限会社レプス・キャピタル・コーポレーション
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線等「表参道」駅 徒歩約5分		取得年月日	2003年9月11日
			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積	776.59㎡	延床面積	2,342.21㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		信託契約期間満了日	2030年7月22日
竣工年月	1998年1月		取得価額	(土地)4,478百万円 (建物)321百万円 (合計)4,800百万円
代表的テナント	株式会社キューブ		取得時鑑定評価額	4,800百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		137,932	147,451
賃貸事業収入		129,196	139,346
その他賃貸事業収入		8,736	8,105
賃貸事業費用		47,986	41,736
水道光熱費		9,176	8,199
外注委託費		5,009	4,975
プロパティ・マネジメント報酬		2,924	3,148
修繕費		1,712	1,133
公租公課		13,156	13,157
損害保険料		95	108
減価償却費等		8,145	8,261
その他賃貸事業費用		7,766	2,752
不動産賃貸事業利益		89,945	105,714
減価償却費等控除前利益 (NOI)		98,091	113,976
資本的支出額		320	15,764
期末算定価額		6,460,000	6,460,000
期末貸借対照表計上額		4,665,520	4,673,024
信託土地		4,485,503	4,485,503
上記信託土地以外の信託不動産等		180,017	187,521

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

1. 信託土地と、その南西側に所在する隣地との境界については、当該隣地の登記名義人の相続人代表者(代表権の有無は未確認)との間に「筆界確認書」が取り交わされています。
2. 信託土地の南西側に所在する隣地については、現状、私道として無償で使用されています。
3. 信託土地の北東側に接面している道路については、現在の境界線から信託土地側に向けて約4.7m拡幅される旨の都市計画決定(補助線街路第23号線)がなされており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。信託建物は事業決定に対応可能な形態で建築されています(なお、事業決定の具体的な時期等は、本書の日付現在未定です。)

TOKYU REIT表参道スクエア					
物件名	TOKYU REIT表参道スクエア		用途	商業施設	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域	
所在地	(地番)東京都渋谷区神宮前四丁目3番18 (住居表示)東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号		売主	ティーアール・アセット・ファンディング有限会社	
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線等「表参道」駅 徒歩約2分		取得年月日	2003年9月10日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積	1,259.21㎡	延床面積	3,321.20㎡	信託契約 期間満了日	2027年11月30日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		取得価額	(土地)5,291百万円 (建物)478百万円 (合計)5,770百万円	
竣工年月	1985年10月				
代表的テナント	株式会社THINKフィットネス		取得時 鑑定評価額	5,770百万円	
PM会社	株式会社東急コミュニティー		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		179,988	168,837
賃貸事業収入		169,609	159,563
その他賃貸事業収入		10,379	9,273
賃貸事業費用		65,860	55,092
水道光熱費		11,931	9,648
外注委託費		5,553	5,594
プロパティ・マネジメント報酬		4,302	3,668
修繕費		14,542	4,338
公租公課		17,365	17,355
損害保険料		115	131
減価償却費等		11,194	11,270
その他賃貸事業費用		855	3,085
不動産賃貸事業利益		114,127	113,744
減価償却費等控除前利益 (NOI)		125,321	125,014
資本的支出額		768	10,416
期末算定価額		8,340,000	8,420,000
期末貸借対照表計上額		5,613,954	5,613,101
信託土地		5,296,945	5,296,945
上記信託土地以外の 信託不動産等		317,009	316,156

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

1994年に行われた信託建物の増築工事（建物3階部分。増築面積は254.85㎡）に関しては、建築確認は受けているものの検査済証の交付を受けていません。なお、信託建物について構造安全上問題はなく、現行の容積率、日影規制及び斜線制限について問題はない旨の専門家の意見書を取得しています。

TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア					
物件名	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア		用途	商業施設	
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	
所在地	(地番)東京都渋谷区宇田川町86番2 (住居表示) <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		売主	TCプロパティーズ株式会社	
最寄り駅からの所要時間	JR山手線等「渋谷」駅 徒歩約2分		取得年月日	2004年3月1日	
			信託受託者	-	
地積	679.27㎡	延床面積	<建物1> 1,473.10㎡ <建物2> 56.39㎡	信託契約 期間満了日	-
				取得価額	(土地)6,382百万円 (建物)218百万円 (合計)6,600百万円
構造・階数	<建物1> 鉄骨造陸屋根3階建 <建物2> 鉄骨造鉄板葺2階建		取得時 鑑定評価額	6,680百万円	
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	
代表的テナント	株式会社ITXジャパン				
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社				

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数	181日	184日	
期末稼働率	96.4%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	245,970	242,890	
賃貸事業収入	244,476	242,890	
その他賃貸事業収入	1,494	-	
賃貸事業費用	37,023	37,634	
水道光熱費	-	-	
外注委託費	95	-	
プロパティ・マネジメント報酬	2,459	2,428	
修繕費	654	319	
公租公課	29,850	29,848	
損害保険料	94	117	
減価償却費等	3,773	3,782	
その他賃貸事業費用	95	1,138	
不動産賃貸事業利益	208,946	205,255	
減価償却費等控除前利益 (NOI)	212,720	209,037	
資本的支出額	-	1,236	
期末算定価額	12,500,000	12,500,000	
期末賃貸対照表計上額	6,538,469	6,535,924	
土地	6,446,436	6,446,436	
上記土地以外の不動産等	92,033	89,488	

< 物件紹介 >

井の頭通りと渋谷センター街に面し、アパレル店舗と飲食店が入居する商業施設。

< 特記事項 >

なし

cocoti (ココチ)				
物件名	cocoti (ココチ)		用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)
所在地	(地番)東京都渋谷区渋谷一丁目23番1 (住居表示)東京都渋谷区渋谷一丁目23番16号		売主	有限会社ビットファースト(注1) 有限会社カシオペア・キャピタル・コーポレーション(注2)
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線等「渋谷」駅 徒歩約1分		取得年月日	2005年4月6日(注1) 2005年8月2日(注2)
			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積	1,705.35㎡	延床面積	11,847.87㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		信託契約期間満了日	2033年9月30日
竣工年月	2004年9月		取得価額	(土地)17,028百万円 (建物)7,472百万円 (合計)24,500百万円
代表的テナント	株式会社トゥモローランド		取得時鑑定評価額	24,500百万円
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

(注1) 2005年4月6日に信託受益権の準共有持分の60%を取得しています。

(注2) 2005年8月2日に信託受益権の準共有持分の40%を取得しています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	560,784	559,803
	その他賃貸事業収入	44,643	35,266
	賃貸事業費用	304,581	295,279
減価償却費等控除前利益 (NOI)	水道光熱費	53,789	47,613
	外注委託費	44,234	43,337
	プロパティ・マネジメント報酬	14,260	13,651
	修繕費	8,606	5,277
	公租公課	50,477	50,445
	損害保険料	457	506
	減価償却費等	109,984	112,084
	その他賃貸事業費用	22,770	22,362
	不動産賃貸事業利益	256,203	264,524
減価償却費等控除前利益 (NOI)	366,188	376,608	
資本的支出額	80,408	39,054	
期末算定価額	23,400,000	23,400,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	17,554,598	17,554,598
	上記信託土地以外の信託不動産等	3,220,625	3,146,640

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

- シンボルマークについては、2006年7月28日に、呼称及びロゴについては、2007年9月19日に商標登録済です。
- 本物件と「渋谷キャスト (SHIBUYA CAST.)」の間に設置された接続通路の利便性及び安全性向上の為、接続通路内のエキスパンションを「渋谷キャスト (SHIBUYA CAST.)」所有者と共有することを協定書にて定めています。

CONZE (コンツェ) 恵比寿					
物件名	CONZE (コンツェ) 恵比寿		用途	商業施設	
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	
所在地	(地番)東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5ほか (住居表示)東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番14号		売主	野村不動産株式会社	
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ日比谷線等「恵比寿」駅 徒歩約2分		取得年月日	2006年10月31日	
			信託受託者	-	
地積	562.07㎡	延床面積	2,789.35㎡	信託契約 期間満了日	-
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 9階建		取得価額 (注)	(土地)4,108百万円 (建物)1,008百万円 (合計)5,116百万円	
竣工年月	2004年3月		取得時 鑑定評価額	5,020百万円	
代表的 テナント	株式会社SMbrand		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社				

(注) 取得価額には、その他無形固定資産として商標権736千円を含みます。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		85.8%	100.0%
不動産賃貸事業収益		100,767	108,862
賃貸事業収入		86,900	94,800
その他賃貸事業収入		13,867	14,062
賃貸事業費用		46,637	50,378
水道光熱費		14,821	13,072
外注委託費		5,087	8,507
プロパティ・マネジメント報酬		1,964	2,174
修繕費		559	4,360
公租公課		6,521	6,518
損害保険料		79	88
減価償却費等		15,189	15,197
その他賃貸事業費用		2,413	459
不動産賃貸事業利益		54,130	58,484
減価償却費等控除前利益 (NOI)		69,320	73,682
資本的支出額		-	26,137
期末算定価額		5,210,000	5,200,000
期末貸借対照表計上額		4,673,372	4,684,312
土地		4,121,248	4,121,248
上記土地以外の不動産等		552,124	563,064

< 物件紹介 >

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、更なる繁華性向上が期待される。

< 特記事項 >

本土地の隣地との境界の一部につき、隣地所有者との間で境界確認が未了となっておりますが、当該隣地共有者の一部との境界確認書は存在しています。なお、当該隣地と本土地の地積測量図については、管轄法務局に保管されています。

TOKYU REIT下北沢スクエア					
物件名	TOKYU REIT下北沢スクエア		用途	商業施設	
特定資産の種類	不動産		地域	東急沿線地域	
所在地	(地番)東京都世田谷区代田六丁目1058番114ほか (住居表示) 東京都世田谷区代田六丁目 6 番 1 号		売主(注)	国内事業会社	
			取得年月日	2019年4月26日	
最寄り駅からの所要時間	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		信託受託者	-	
地積	489.27㎡	延床面積	1,306.55㎡	信託契約期間満了日	-
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		取得価額	(土地)1,765百万円 (建物)492百万円 (合計)2,257百万円	
竣工年月	2008年6月		取得時鑑定評価額	2,290百万円	
代表的テナント	まいばすけっと株式会社		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社				

(注) 名称等の開示については、取得先である国内事業会社の同意が得られていないため非開示としています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		49,268	52,473
賃貸事業収入		44,125	47,875
その他賃貸事業収入		5,143	4,597
賃貸事業費用		26,859	28,076
水道光熱費		5,219	4,799
外注委託費		2,554	2,456
プロパティ・マネジメント報酬		971	1,214
修繕費		1,333	4,119
公租公課		3,150	3,148
損害保険料		41	45
減価償却費等		11,236	11,354
その他賃貸事業費用		2,351	938
不動産賃貸事業利益		22,409	24,397
減価償却費等控除前利益 (NOI)		33,645	35,751
資本的支出額		2,349	7,448
期末算定価額		2,260,000	2,260,000
期末貸借対照表計上額		2,211,473	2,207,567
土地		1,778,065	1,778,065
上記土地以外の不動産等		433,407	429,501

< 物件紹介 >

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、更なる繁華性向上が期待される。

< 特記事項 >

なし

TOKYU REIT自由が丘スクエア					
物件名	TOKYU REIT自由が丘スクエア			用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産			地域	東急沿線地域
所在地	(地番)東京都目黒区自由が丘二丁目20番10ほか (住居表示)東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号			売主	オリックス不動産投資法人
				取得年月日	2019年10月1日(注2) 2020年3月4日(注3)
最寄り駅からの所要時間	東急東横線・大井町線「自由が丘」駅徒歩約2分			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積(注1)	575.54㎡	延床面積	1,272.60㎡	信託契約期間満了日	2029年10月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			取得価額	(土地)3,015百万円 (建物)145百万円 (合計)3,160百万円
竣工年月	2001年12月			取得時鑑定評価額	3,370百万円
代表的テナント	株式会社ティーガイア			所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社				

(注1) 本土地の南側の一部(約40.86㎡)が建築基準法第42条第2項の規定による道路(2項道路)として通行の用に供されています。

(注2) 2019年10月1日に信託受益権の準共有持分の49%を取得しています。

(注3) 2020年3月4日に信託受益権の準共有持分の51%を取得しています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位:千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		79,218	77,175
賃貸事業収入		75,169	73,469
その他賃貸事業収入		4,049	3,705
賃貸事業費用		16,083	16,878
水道光熱費		4,445	4,075
外注委託費		2,188	2,390
プロパティ・マネジメント報酬		1,693	1,642
修繕費		411	763
公租公課		3,755	3,755
損害保険料		52	59
減価償却費等		2,701	2,666
その他賃貸事業費用		836	1,525
不動産賃貸事業利益		63,134	60,296
減価償却費等控除前利益(NOI)		65,836	62,963
資本的支出額		-	-
期末算定価額		3,530,000	3,540,000
期末賃貸借対照表計上額		3,176,943	3,174,276
信託土地		3,032,363	3,032,363
上記信託土地以外の信託不動産等		144,580	141,913

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

なし

東急南平台町ビル					
物件名	東急南平台町ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	
所在地	(地番)東京都渋谷区南平台町12番3 (住居表示)東京都渋谷区南平台町5番6号		売主	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限会社	
最寄り駅からの所要時間	JR山手線等「渋谷」駅 徒歩約7分		取得年月日	2003年9月11日	
			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
地積	2,013.28㎡	延床面積	7,003.88㎡	信託契約期間満了日	2032年12月31日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建			取得価額	(土地)2,968百万円 (建物)1,691百万円 (合計)4,660百万円
竣工年月	1992年7月			取得時鑑定評価額	4,660百万円
代表的テナント	東急株式会社			所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社				

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位:千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	100.0%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	178,636	178,636	
賃貸事業収入	178,636	178,636	
その他賃貸事業収入	-	-	
賃貸事業費用	66,638	64,600	
水道光熱費	-	-	
外注委託費	9,439	9,670	
プロパティ・マネジメント報酬	2,016	1,823	
修繕費	5,208	2,744	
公租公課	20,202	20,202	
損害保険料	227	245	
減価償却費等	29,167	29,535	
その他賃貸事業費用	378	378	
不動産賃貸事業利益	111,997	114,036	
減価償却費等控除前利益(NOI)	141,164	143,571	
資本的支出額	35,769	135	
期末算定価額	7,880,000	7,870,000	
期末貸借対照表計上額	4,033,560	4,004,161	
信託土地	2,974,520	2,974,520	
上記信託土地以外の信託不動産等	1,059,040	1,029,640	

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

なし

東急桜丘町ビル					
物件名	東急桜丘町ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	
所在地	(地番)東京都渋谷区桜丘町109番9 (住居表示)東京都渋谷区桜丘町31番2号		売主	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限会社	
最寄り駅からの所要時間	JR山手線等「渋谷」駅 徒歩約5分		取得年月日	2003年9月11日	
			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
地積	1,013.03㎡	延床面積	6,505.39㎡	信託契約期間満了日	2032年12月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建			取得価額 (土地)5,223百万円 (建物)1,396百万円 (合計)6,620百万円	
竣工年月	1987年6月				
代表的テナント	東急株式会社			取得時鑑定評価額	6,620百万円
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社			所有形態	(土地)所有権 (建物)区分所有権(注)

(注) 一棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	100.0%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	252,061	251,367
	その他賃貸事業収入	9,741	9,032
	賃貸事業費用	87,636	85,556
賃貸事業費用	水道光熱費	9,852	9,057
	外注委託費	9,933	10,203
	プロパティ・マネジメント報酬	3,656	3,560
	修繕費	2,178	660
	公租公課	25,772	25,750
	損害保険料	226	250
	減価償却費等	35,656	35,712
	その他賃貸事業費用	361	361
	不動産賃貸事業利益	164,425	165,810
減価償却費等控除前利益 (NOI)	200,081	201,523	
資本的支出額	-	14,563	
期末算定価額	12,400,000	12,400,000	
期末貸借対照表計上額	6,274,688	6,253,539	
信託土地	信託土地	5,233,294	5,233,294
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,041,393	1,020,244

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

信託建物の一部（外壁耐火被覆）にアスベスト含有吹付材が使用されています。かかるアスベスト含有吹付材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、現状の使用状態である限り、特段の支障はありません。定期的な状態確認を行い、必要が生じれば是正措置をとります。

東京日産台東ビル					
物件名	東京日産台東ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域	
所在地	(地番)東京都台東区元浅草二丁目120番2ほか (住居表示)東京都台東区元浅草二丁目6番6号		売主	有限会社レプス・キャピタル・コーポレーション	
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩約3分		取得年月日	2003年9月11日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積	1,718.45㎡	延床面積(注1)	11,373.20㎡	信託契約 期間満了日	2027年11月30日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建			取得価額(注2) (土地) 767百万円 (建物) 1,012百万円 (合計) 1,780百万円	
竣工年月	1992年9月				
代表的テナント	日産ネットワークホールディングス株式会社			取得時 鑑定評価額 (注2)	1,780百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー（住宅区画を除く） 東急住宅リース株式会社（住宅区画）			所有形態 (注2)	(土地)所有権（信託受益権の 準共有持分割合40%） (建物)所有権（信託受益権の 準共有持分割合40%）

(注1) 信託建物には事務所部分の他住居部分（8戸、合計賃貸可能面積654.62㎡）が含まれています。

(注2) 2023年7月31日に信託受益権の準共有持分割合の30%、2024年1月31日に準共有持分割合の30%、2024年2月29日に準共有持分割合の40%をそれぞれ譲渡しています。取得価額及び取得時鑑定評価額には2024年1月31日現在保有する準共有持分割合である40%を乗じて得た値を記載しています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	203,695	138,849
	賃貸事業収入	188,502	129,094
	その他賃貸事業収入	15,192	9,754
賃貸事業費用	水道光熱費	120,554	81,448
	水道光熱費	19,706	11,849
	外注委託費	14,846	10,811
	プロパティ・マネジメント報酬	4,790	3,931
	修繕費	3,192	1,903
	公租公課	20,253	14,199
	損害保険料	328	245
	減価償却費等	52,136	36,319
	その他賃貸事業費用	5,300	2,187
	不動産賃貸事業利益	83,140	57,401
減価償却費等控除前利益 (NOI)	135,276	93,720	
資本的支出額	9,408	5,667	
期末算定価額	4,396,000	2,556,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	2,558,254	1,444,344
	信託土地	1,346,061	769,177
	上記信託土地以外の 信託不動産等	1,212,193	675,166

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

なし

TOKYU REIT蒲田ビル					
物件名	TOKYU REIT蒲田ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東急沿線地域	
所在地	(地番)東京都大田区蒲田五丁目13番7 (住居表示)東京都大田区蒲田五丁目13番23号		売主	蒲田アセット・ファンディング特定目的会社	
最寄り駅からの所要時間	JR京浜東北線等「蒲田」駅 徒歩約3分		取得年月日	2003年9月10日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積	1,642.86㎡	延床面積	10,244.51㎡	信託契約 期間満了日	2027年11月30日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 9階建		取得価額	(土地)2,161百万円 (建物)2,558百万円 (合計)4,720百万円	
竣工年月	1992年2月				
代表的テナント	富士通株式会社		取得時 鑑定評価額	4,720百万円	
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		238,084	238,860
賃貸事業収入		207,495	207,495
その他賃貸事業収入		30,588	31,364
賃貸事業費用		142,220	129,867
水道光熱費		44,950	42,138
外注委託費		17,567	18,595
プロパティ・マネジメント報酬		4,610	4,199
修繕費		14,305	3,984
公租公課		19,350	19,025
損害保険料		254	273
減価償却費等		40,247	40,679
その他賃貸事業費用		933	971
不動産賃貸事業利益		95,863	108,993
減価償却費等控除前利益 (NOI)		136,111	149,672
資本金の支出額		19,089	261
期末算定価額		5,950,000	5,970,000
期末貸借対照表計上額		3,730,361	3,689,943
信託土地		2,165,631	2,165,631
上記信託土地以外の 信託不動産等		1,564,730	1,524,312

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

信託建物の工作物設置工事(建物屋上の外壁部分)に関しては、建築確認を受けているものの、検査済証の交付を受けていません。なお、構造安全上問題はない旨の専門家の意見書を取得しています。

TOKYU REIT虎ノ門ビル				
物件名	TOKYU REIT虎ノ門ビル		用途	オフィス
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域
所在地	(地番)東京都港区虎ノ門三丁目45番6 (住居表示)東京都港区虎ノ門三丁目17番1号		売主	藤田観光株式会社 藤田観光株式会社 個人4名 個人1名 個人1名
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩約1分		取得年月日	2004年12月15日(注3) 2007年9月21日(注4) 2007年9月21日(注5) 2007年10月26日(注6) 2015年1月21日(注7)
			信託受託者	-
地積(注1)	1,728.38㎡	延床面積(注2)	15,343.73㎡	信託契約
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		期間満了日	-
竣工年月	1988年4月		取得価額	(土地) 8,065百万円 (建物) 2,111百万円 (合計) 10,177百万円
代表的テナント	株式会社かんぽ生命保険		取得時鑑定評価額	8,640百万円 1,428百万円 107百万円
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社		所有形態	(土地) 所有権(共有持分割合100,000分の86,116) (建物) 区分所有権及び区分所有権の共有

(注1) 敷地権の共有です。

(注2) 一棟の建物の面積であり、他の区分所有者の所有部分を含みます。本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積は、10,882.65㎡です。

(注3) 2004年12月15日に区分所有権(床面積9,688.59㎡、敷地権割合100,000分の73,585)を取得しています。

(注4) 2007年9月21日に区分所有権(床面積865.14㎡、敷地権割合100,000分の8,579)を取得しています。

(注5) 2007年9月21日に区分所有権(床面積139.93㎡、敷地権割合100,000分の1,322)を取得しています。

(注6) 2007年10月26日に区分所有権(床面積93.93㎡、敷地権割合100,000分の1,166)を取得しています。

(注7) 2015年1月21日に区分所有権(床面積95.06㎡、敷地権割合100,000分の1,464)を取得しています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位:千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		369,592	376,252
賃貸事業収入		348,911	356,335
その他賃貸事業収入		20,681	19,917
賃貸事業費用		205,083	189,515
水道光熱費		23,658	22,112
外注委託費		24,741	26,686
プロパティ・マネジメント報酬		8,660	8,473
修繕費		12,913	1,899
公租公課		37,153	35,688
損害保険料		485	521
減価償却費等		53,503	52,856
その他賃貸事業費用		43,967	41,277
不動産賃貸事業利益		164,509	186,737
減価償却費等控除前利益(NOI)		218,012	239,593
資本的支出額		38,525	15,981
期末算定価額		14,300,000	14,300,000
期末貸借対照表計上額		9,770,617	9,732,609
土地		8,199,433	8,199,433
上記土地以外の不動産等		1,571,183	1,533,175

< 物件紹介 >

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

< 特記事項 >

本物件の所有者間には各々の区分所有権について相互に優先譲渡の権利を有する合意がありません。

東急池尻大橋ビル					
物件名	東急池尻大橋ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東急沿線地域	
所在地	(地番)東京都目黒区東山三丁目1050番ほか (住居表示)東京都目黒区東山三丁目8番1号		売主	KIリアルティ有限公司	
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩約5分		取得年月日	2008年3月28日	
			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
地積	2,382.67㎡	延床面積	7,619.56㎡	信託契約 期間満了日	2033年2月28日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			取得価額 (土地)4,406百万円 (建物)1,074百万円 (合計)5,480百万円	
竣工年月	1989年10月				
代表的テナント	東急バス株式会社			取得時 鑑定評価額	5,500百万円
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社			所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		202,274	202,269
賃貸事業収入		190,920	191,455
その他賃貸事業収入		11,353	10,814
賃貸事業費用		83,046	79,638
水道光熱費		13,214	12,052
外注委託費		12,334	12,693
プロパティ・マネジメント報酬		4,218	4,200
修繕費		2,393	1,080
公租公課		13,872	13,384
損害保険料		207	227
減価償却費等		35,321	35,197
その他賃貸事業費用		1,485	802
不動産賃貸事業利益		119,228	122,631
減価償却費等控除前利益 (NOI)		154,549	157,828
資本金支出額		4,713	8,479
期末算定価額		6,360,000	6,460,000
期末貸借対照表計上額		5,380,301	5,353,583
信託土地		4,419,276	4,419,276
上記信託土地以外の 信託不動産等		961,025	934,307

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

なし

麹町スクエア					
物件名	麹町スクエア		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域	
所在地	(地番)東京都千代田区二番町3番9、3番3 (住居表示)未実施		売主	ベルデ・インベストメント有限会社	
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ有楽町線「麹町」駅 徒歩約1分		取得年月日	2010年3月19日	
			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
地積	1,269.24㎡	延床面積	6,803.47㎡	信託契約 期間満了日	2030年3月18日
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		取得価額	(土地)6,872百万円 (建物)2,158百万円 (合計)9,030百万円	
竣工年月	2003年1月		取得時 鑑定評価額	9,100百万円	
代表的テナント	首都高電気メンテナンス株式会社		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	
PM会社	株式会社東急コミュニティー				

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	87.6%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	203,185	196,028	
賃貸事業収入	194,978	188,900	
その他賃貸事業収入	8,207	7,128	
賃貸事業費用	91,134	78,922	
水道光熱費	13,480	12,046	
外注委託費	12,156	12,009	
プロパティ・マネジメント報酬	4,956	4,106	
修繕費	12,990	1,866	
公租公課	15,386	15,282	
損害保険料	357	386	
減価償却費等	30,445	30,571	
その他賃貸事業費用	1,360	2,653	
不動産賃貸事業利益	112,051	117,105	
減価償却費等控除前利益 (NOI)	142,497	147,677	
資本的支出額	5,464	4,594	
期末算定価額	10,200,000	10,100,000	
期末貸借対照表計上額	8,236,761	8,210,784	
信託土地	6,887,861	6,887,861	
上記信託土地以外の 信託不動産等	1,348,899	1,322,922	

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

- 北側区道において、官民境界と現況利用とに相違がありますが、現状の権利関係及び建物の利用に問題ない旨を千代田区役所に確認しています。
- 信託土地の北側に接面している道路については、本書の日付現在の境界線から信託土地側に向けて拡幅される旨の都市計画決定が1946年になされており、当該部分(約15㎡)には都市計画法に基づく建築制限があるものの、信託建物はセットバック済です(なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在未定です。)

TOKYU REIT新宿ビル					
物件名	TOKYU REIT新宿ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域	
所在地	(地番)東京都新宿区新宿四丁目2番3ほか (住居表示)東京都新宿区新宿四丁目3番25号		売主	オリックス不動産投資法人	
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ丸ノ内線等「新宿三丁目」駅 徒歩約1分		取得年月日	2010年3月26日	
	JR山手線等「新宿」駅 徒歩約4分		信託受託者	-	
地積	1,113.87㎡	延床面積	8,720.09㎡	信託契約 期間満了日	-
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			取得価額 (土地)7,425百万円 (建物)1,575百万円 (合計)9,000百万円	
竣工年月	2003年5月				
代表的テナント	株式会社リログループ			取得時 鑑定評価額	9,790百万円
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社			所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		292,134	290,351
	賃貸事業収入	276,772	277,375
	その他賃貸事業収入	15,362	12,976
賃貸事業費用		87,070	88,022
	水道光熱費	20,967	17,890
	外注委託費	10,796	11,579
	プロパティ・マネジメント報酬	6,122	6,242
	修繕費	2,653	4,437
	公租公課	24,954	24,954
	損害保険料	333	362
	減価償却費等	20,892	22,242
	その他賃貸事業費用	349	313
不動産賃貸事業利益		205,064	202,329
減価償却費等控除前利益 (NOI)		225,956	224,572
資本的支出額		40,687	3,118
期末算定価額		13,500,000	13,500,000
期末貸借対照表計上額		8,712,149	8,693,025
	土地	7,708,328	7,708,328
	上記土地以外の不動産等	1,003,820	984,696

< 物件紹介 >

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

< 特記事項 >

本土地の一部について、東京メトロ副都心線の出入り口設置のため、地上権者を東京地下鉄株式会社、目的を地下鉄道駅出入口等敷設、存続期間を地下鉄道構築物存続中とする区分地上権が設定されています。当該地上権の地代は発生しません。

秋葉原三和東洋ビル					
物件名	秋葉原三和東洋ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域	
所在地	(地番)東京都千代田区外神田三丁目50番5ほか (住居表示)東京都千代田区外神田三丁目16番8号		売主	合同会社アソーク	
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線「末広町」駅 徒歩約1分		取得年月日	2010年10月29日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積	795.33㎡	延床面積	5,704.69㎡	信託契約 期間満了日	2030年10月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建			取得価額 (土地)3,900百万円 (建物)700百万円 (合計)4,600百万円	
竣工年月	1985年9月				
代表的テナント	株式会社三菱UFJ銀行			取得時 鑑定評価額	4,820百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー			所有形態	(土地)所有権 (建物)区分所有権(注)

(注) 一棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	165,824	175,913
	その他賃貸事業収入	5,423	4,957
	賃貸事業費用	69,933	66,899
賃貸事業費用	水道光熱費	8,383	7,476
	外注委託費	5,412	5,217
	プロパティ・マネジメント報酬	3,665	3,967
	修繕費	5,800	5,683
	公租公課	23,849	23,799
	損害保険料	325	346
	減価償却費等	18,655	19,281
	その他賃貸事業費用	3,840	1,127
	不動産賃貸事業利益	95,891	109,013
	減価償却費等控除前利益 (NOI)	114,546	128,294
資本的支出額	45,441	7,119	
期末算定価額	6,600,000	6,760,000	
期末貸借対照表計上額	4,544,953	4,532,321	
信託土地	信託土地	3,992,024	3,992,024
	上記信託土地以外の信託不動産等	552,929	540,297

< 物件紹介 >

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

< 特記事項 >

信託土地の北側及び東側に接面している道路については、本書の日付現在の境界線から信託土地側に向けて拡幅される旨の都市計画決定がなされており、当該部分(約12㎡)には都市計画法に基づく建築制限があるものの、信託建物はセットバック済です(なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在未定です。)。なお、本書の日付現在、信託建物は、当該セットバック部分を除いたとしても、適用される建ぺい率及び容積率の範囲内となるように建築されています。

TOKYU REIT渋谷Rビル					
物件名	TOKYU REIT渋谷Rビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	
所在地	(地番)東京都渋谷区渋谷三丁目10番2ほか (住居表示)東京都渋谷区渋谷三丁目10番13号		売主	株式会社サンケイビル	
最寄り駅からの所要時間	JR山手線等「渋谷」駅 徒歩約2分		取得年月日	2013年8月16日	
			信託受託者	-	
地積(注1)	1,077.45㎡	延床面積(注2)	7,289.38㎡	信託契約期間満了日	-
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根(注3) 地下1階付9階建		取得価額	(土地)4,526百万円 (建物)744百万円 (合計)5,270百万円	
竣工年月	1990年3月		取得時鑑定評価額	5,430百万円	
代表的テナント	ランサーズ株式会社		所有形態(注4)	(土地)所有権 (建物)区分所有権及び 区分所有権の共有	
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社				

- (注1) 本建物の敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の所有部分を含みます。本投資法人が取得した土地の面積は819.41㎡です。)
- (注2) 一棟の建物の面積であり、他の区分所有者の専有部分等を含みます。本投資法人の単独専有部分の面積は3,882.86㎡であり、その他に他の区分所有者と共有している区分所有部分625.60㎡(持分7,820分の6,119)及び駐車場部分41.18㎡(持分2,000分の1,521)があります。
- (注3) 駐車場部分は鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建です。
- (注4) 他の区分所有者:法人1社

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位:千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
期	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
間	日数	181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	272,694	271,747
	その他賃貸事業収入	21,378	20,366
	賃貸事業費用	111,767	107,598
水道光熱費	水道光熱費	14,339	14,251
	外注委託費	14,696	15,545
	プロパティ・マネジメント報酬	6,046	6,528
	修繕費	6,428	5,594
	公租公課	21,527	21,523
	損害保険料	175	202
	減価償却費等	20,318	17,288
	その他賃貸事業費用	28,236	26,665
不動産賃貸事業利益		160,926	164,148
減価償却費等控除前利益(NOI)		181,244	181,437
資本的支出額		3,359	334
期末算定価額		10,100,000	10,100,000
期末貸借対照表計上額	土地	4,665,069	4,665,069
	上記土地以外の不動産等	601,470	584,517

< 物件紹介 >

明治通り沿いで希少性の高い大型オフィスビル。駅周辺整備に伴い、更なるアクセス向上が見込まれる。

< 特記事項 >

- 本建物は区分所有建物ですが、本投資法人と他の区分所有者は、数筆に分かれた敷地について、敷地利用権をそれぞれ単独で有しています(いわゆる分有)。ただし、区分所有規約において、その有する専有部分とその敷地利用権とを分離して処分することができないものとされています。
- 本建物の敷地について、前所有者と他の区分所有者がそれぞれの土地を、それぞれの専有部分及び共有部分の持分を所有する範囲内において互いに無償で使用することができる旨が区分所有規約において定められています。
- 本投資法人は、本建物の他の区分所有者の専有部分の一部及び当該区分所有者と共有している専有部分を賃借し(それに伴い、本投資法人は敷金を差し入れています。)、本建物と一体として、各テナントへ賃貸(他の区分所有者の専有部分等については転貸)しています。
- 本物件の区分所有者は、各々の区分所有権について譲渡しようとするときは、相互に優先して譲渡を申し出る旨が区分所有規約において定められています。

東急虎ノ門ビル					
物件名	東急虎ノ門ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域	
所在地	(地番)東京都港区虎ノ門一丁目216番2ほか (住居表示)東京都港区虎ノ門一丁目21番19号		売主	東急株式会社 日総ビルディング株式会社	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	2013年8月16日 2015年1月9日(注2) 2022年6月30日(注1)	
			信託受託者	-	
地積	2,016.83㎡	延床面積	14,033.73㎡	信託契約期間満了日	-
構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建		取得価額	(土地) 13,525百万円 (建物) 5,025百万円 (合計) 18,550百万円	
竣工年月	2010年4月、2022年6月(注1)		取得時鑑定評価額	15,100百万円 1,340百万円 - (注3)	
代表的テナント	PCIホールディングス株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社				

(注1) 2022年6月30日に増築部分(2,050.64㎡)を追加取得しています。

(注2) 2015年1月9日に隣接土地(251.91㎡)を取得しています。なお、2021年2月に着工した追加取得土地における増築工事及び既存建物の改修工事については、2022年6月30日に完了しました。

(注3) 増築部分の追加取得であるため、取得時には、既存保有部分と増築部分を合わせた建物全体の鑑定評価書(鑑定評価額 24,400百万円)を取得しています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
期間	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率		89.2%	100.0%
不動産賃貸事業収益		348,669	423,598
	賃貸事業収入	329,881	405,395
	その他賃貸事業収入	18,788	18,202
賃貸事業費用		235,119	233,944
	水道光熱費	23,196	23,534
	外注委託費	19,913	19,996
	プロパティ・マネジメント報酬	7,280	8,996
	修繕費	6,202	4,810
	公租公課	59,468	59,464
	損害保険料	743	765
	減価償却費等	106,316	106,387
	その他賃貸事業費用	11,997	9,989
不動産賃貸事業利益		113,550	189,653
減価償却費等控除前利益(NOI)		219,866	296,040
資本的支出額		4,486	1,440
期末算定価額		24,500,000	25,000,000
期末貸借対照表計上額		17,191,465	17,086,517
	土地	13,650,532	13,650,532
	上記土地以外の不動産等	3,540,932	3,435,985

< 物件紹介 >

虎ノ門ヒルズ駅の設置や周辺の大規模開発が進行中で、更なる発展が期待されるエリアに所在するオフィスビル。2022年6月に増築工事竣工。

< 特記事項 >

本土地の西側に接面している道路については、本物件の取得日時点の境界線から本土地側に向けて拡幅される旨の都市計画決定が1946年になされており、当該部分(約51.76㎡)には都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)に基づく建築制限があります。本建物は事業決定に対応可能な形態で建築されています(なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在未定です。)

TOKYU REIT第2新宿ビル					
物件名	TOKYU REIT第2新宿ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域	
所在地	(地番)東京都新宿区新宿四丁目3番4 (住居表示)東京都新宿区新宿四丁目3番23号		売主	個人複数名	
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ丸ノ内線等「新宿三丁目」駅 徒歩約1分		取得年月日	2015年10月30日	
	JR山手線等「新宿」駅 徒歩約4分		信託受託者	-	
地積	270.05㎡	延床面積	2,006.13㎡	信託契約 期間満了日	-
構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建			取得価額 (土地)2,373百万円 (建物)377百万円 (合計)2,750百万円	
竣工年月	1991年12月				
代表的テナント	株式会社リログループ		取得時鑑定評価額(注)	2,650百万円	
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	

(注) 取得時鑑定評価額は、取得価額を下回りますが、隣接するTOKYU REIT新宿ビルとの将来的な一体開発等を前提とした調査価格(大和不動産鑑定株式会社が作成した調査報告書における調査価格(将来における隣接地との一体利用を前提とした場合の2015年8月31日付時点における投資採算価格)をいいます。)は、取得価額と同額の2,750百万円です。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位:千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
日数	181日	184日	
期末稼働率	100.0%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	83,590	83,044	
賃貸事業収入	78,286	78,286	
その他賃貸事業収入	5,303	4,757	
賃貸事業費用	42,671	48,684	
水道光熱費	6,002	5,181	
外注委託費	3,411	3,571	
プロパティ・マネジメント報酬	1,948	2,076	
修繕費	8,298	11,971	
公租公課	7,270	7,270	
損害保険料	86	94	
減価償却費等	15,602	18,504	
その他賃貸事業費用	48	13	
不動産賃貸事業利益	40,919	34,360	
減価償却費等控除前利益(NOI)	56,521	52,865	
資本的支出額	19,495	95,093	
期末算定価額	3,280,000	3,280,000	
期末貸借対照表計上額	2,817,421	2,891,992	
土地	2,468,530	2,468,530	
上記土地以外の不動産等	348,891	423,462	

< 物件紹介 >

明治通りと甲州街道の交差点角地に立地。
TOKYU REIT新宿ビルに隣接するオフィスビル。

< 特記事項 >

なし

東急番町ビル					
物件名	東急番町ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域	
所在地	(地番)東京都千代田区四番町6番2ほか (住居表示)未実施		売主	東急株式会社	
最寄り駅からの所要時間	JR中央線等「市ヶ谷」駅 徒歩約3分		取得年月日	2016年3月24日(注3) 2019年3月28日(注4)	
			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
地積(注1)	2,754.18㎡	延床面積(注2)	15,834.55㎡	信託契約期間満了日	2029年3月31日
構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建			取得価額	(土地)10,707百万円 (建物)3,073百万円 (合計)13,780百万円
竣工年月	2011年9月				
代表的テナント	株式会社ソニー・ミュージックエンタテインメント		取得時鑑定評価額	12,800百万円 1,040百万円	
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社		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%を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合52.6%)	

(注1) 本建物の敷地全体の面積(建物の他の区分所有権者が賃借している土地を含みます。信託不動産に係る面積は2,573.80㎡です。)

(注2) 一棟の建物の面積であり、他の区分所有権者の専有部分等を含みます。信託不動産に係る区分所有区画の専有面積は11,431.09㎡です。

(注3) 2016年3月24日に信託受益権の準共有持分割合の49%を取得しています。

(注4) 2019年3月28日に信託受益権の準共有持分割合の3.6%を追加取得しています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年 2月 1日	自 2023年 8月 1日
終期	至 2023年 7月 31日	至 2024年 1月 31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		353,105	344,463
賃貸事業収入		331,639	328,215
その他賃貸事業収入		21,465	16,247
賃貸事業費用		153,952	141,513
水道光熱費		21,924	19,735
外注委託費		9,669	12,414
プロパティ・マネジメント報酬		11,258	10,594
修繕費		15,230	2,613
公租公課		27,663	27,644
損害保険料		291	346
減価償却費等		66,770	68,032
その他賃貸事業費用		1,143	132
不動産賃貸事業利益		199,153	202,949
減価償却費等控除前利益 (NOI)		265,924	270,982
資本的支出額		48,662	837
期末算定価額		16,000,000	16,200,000
期末貸借対照表計上額		12,633,742	12,566,547
信託土地		10,496,989	10,496,989
上記信託土地以外の信託不動産等		2,136,753	2,069,558

< 物件紹介 >

市ヶ谷・四ツ谷エリアに所在する、高い視認性とオフィススペックを合わせ持つ大型オフィスビル。

< 特記事項 >

- 本建物は区分所有建物であり、区分所有建物の登記の所在欄に登録されている土地は信託受託者が所有していますが、これらの土地と併せて信託建物の開発時に敷地として扱われた土地（以下「一体土地」といいます。）は個人が所有しています。その上で、かかる個人と、建物の他の区分所有者との間には、一体土地に関する土地賃貸借契約が締結されています。なお、一体土地については、抵当権が設定されています。
- 本土地の一部について、地上権者を東京地下鉄株式会社、目的を地下鉄道敷設、存続期間を地下鉄道構造物存続中とする区分地上権が設定されています。当該地上権の地代は発生しません。
- 本物件の所有者間には本物件の管理運営に関する協定が締結されており、各々の区分所有権について譲渡する場合、他の所有者の承諾を要するとする合意等がなされています。
- 区分所有建物を信託財産とする信託受益権の準共有持分の取得に伴い、準共有者である東急(株)（準共有持分割合47.4%）との間で、2016年2月26日付で信託受益権準共有者間協定書を締結しており、2019年3月8日付で信託受益権の準共有持分割合3.6%の追加取得に伴う覚書を締結しています。信託受益権準共有者間協定書（その後の変更を含みます。）では、信託受益権の分割を請求しない旨、信託受益権準共有持分の全部又は一部を第三者へ譲渡する場合には、他の準共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、準共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨、信託契約に基づき受益者が受託者に対して有する指図権については、本件受益権につき最大の持分（準共有持分を含みます。）を有する受益者が有するものとし、他の受益者は、指図権を有しないものとする旨、受益者として決定すべき事項のうち一部については全受益者の同意を要するものあるいは事前協議を要するものとする等が定められています。

TOKYU REIT恵比寿ビル					
物件名	TOKYU REIT恵比寿ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	
所在地	(地番)東京都渋谷区東三丁目2番11 (住居表示)東京都渋谷区東三丁目25番11号		売主(注)	国内特定目的会社	
最寄り駅からの所要時間	JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩約3分		取得年月日	2018年8月1日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積	478.40㎡	延床面積	2,603.30㎡	信託契約期間満了日	2028年7月31日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		取得価額	(土地)4,230百万円 (建物)270百万円 (合計)4,500百万円	
竣工年月	1992年4月				
代表的テナント	株式会社LOTUSビズ&サポート		取得時鑑定評価額	4,700百万円	
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	

(注) 名称等の開示については、取得先である国内特定目的会社の同意が得られていないため非開示としています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
開始	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		101,762	94,205
	賃貸事業収入	89,919	87,358
	その他賃貸事業収入	11,843	6,846
賃貸事業費用		29,547	35,759
	水道光熱費	6,303	5,361
	外注委託費	3,754	3,849
	プロパティ・マネジメント報酬	2,010	2,195
	修繕費	2,114	6,710
	公租公課	5,778	5,720
	損害保険料	79	98
	減価償却費等	8,000	8,601
	その他賃貸事業費用	1,506	3,221
不動産賃貸事業利益		72,214	58,445
減価償却費等控除前利益(NOI)		80,214	67,047
資本的支出額		4,184	29,679
期末算定価額		4,740,000	4,740,000
期末貸借対照表計上額		4,609,381	4,630,460
	信託土地	4,305,561	4,305,561
	上記信託土地以外の信託不動産等	303,820	324,898

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

なし

渋谷道玄坂スカイビル					
物件名	渋谷道玄坂スカイビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	
所在地	(地番)東京都渋谷区円山町22番1ほか (住居表示)東京都渋谷区円山町28番1号		売主	東急株式会社	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	2019年3月28日	
			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
地積(注)	721.34㎡	延床面積	5,644.91㎡	信託契約 期間満了日	2029年3月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建			取得価額 (土地)7,460百万円 (建物)640百万円 (合計)8,100百万円	
竣工年月	1988年3月				
代表的テナント	株式会社トリドリ			取得時鑑定評価額	8,290百万円
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社			所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

(注) 私道負担部分(約24.31㎡)を含みます。

< 賃貸借及び損益の状況 > (単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		186,178	197,703
賃貸事業収入		174,329	186,721
その他賃貸事業収入		11,848	10,981
賃貸事業費用		58,330	60,351
水道光熱費		14,185	12,991
外注委託費		8,701	9,253
プロパティ・マネジメント報酬		3,552	4,490
修繕費		3,066	1,834
公租公課		15,391	15,382
損害保険料		219	237
減価償却費等		12,570	12,889
その他賃貸事業費用		642	3,271
不動産賃貸事業利益		127,848	137,352
減価償却費等控除前利益 (NOI)		140,419	150,241
資本的支出額		11,077	9,744
期末算定価額		8,640,000	8,640,000
期末貸借対照表計上額		5,731,635	5,728,490
信託土地		5,254,996	5,254,996
上記信託土地以外の 信託不動産等		476,638	473,493

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

なし

OKI芝浦オフィス				
物件名	OKI芝浦オフィス		用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域
所在地	(地番)東京都港区芝浦四丁目1番6 (住居表示)東京都港区芝浦四丁目10番16号		売主(注2)	国内事業会社
最寄り駅からの所要時間	JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩約8分		取得年月日	2020年9月28日
			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
地積(注1)	4,646.65㎡	延床面積	18,102.32㎡	信託契約 期間満了日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		2030年9月30日	
竣工年月	1982年6月		取得価額	(土地)11,162百万円 (建物)737百万円 (合計)11,900百万円
代表的テナント	沖電気工業株式会社		取得時鑑定評価額	12,700百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

(注1) 信託土地の南側の一部(約101㎡)が建築基準法第42条第2項の規定による道路(2項道路)として通行の用に供されており、また、第三者所有の街路灯4本が設置されています。

(注2) 名称等の開示については、取得先である国内事業会社の同意が得られていないため非開示としています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位:千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		396,554	396,554
賃貸事業収入		396,554	396,554
その他賃貸事業収入		-	-
賃貸事業費用		100,757	93,928
水道光熱費		-	-
外注委託費		25,806	25,806
プロパティ・マネジメント報酬		5,999	5,799
修繕費		5,654	308
公租公課		37,359	37,359
損害保険料		542	584
減価償却費等		24,858	23,473
その他賃貸事業費用		536	597
不動産賃貸事業利益		295,797	302,626
減価償却費等控除前利益(NOI)		320,656	326,100
資本的支出額		7,035	220
期末算定価額		13,600,000	13,700,000
期末貸借対照表計上額		12,117,194	12,094,490
信託土地		11,467,678	11,467,678
上記信託土地以外の不動産等		649,516	626,812

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

信託建物のPMLは、本投資法人の投資基準を充足していることを確認していますが、旧耐震基準の建築物である点に鑑み、任意的に耐震性の調査を行い、2021年12月に完了しています。調査の結果、一部基準値(Is値)未達の箇所があったため、現在、耐震補強工事実施に向けた耐震設計を行っています。なお、耐震補強工事は売主の費用負担において行われる予定です。

TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル					
物件名	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	
所在地	(地番)東京都渋谷区渋谷一丁目17番5ほか (住居表示)東京都渋谷区渋谷一丁目17番2号		売主	ヒューリック株式会社	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	2021年3月29日	
			信託受託者	-	
地積	364.74㎡	延床面積	2,568.30㎡	信託契約 期間満了日	-
構造・階数	鉄骨造陸屋根12階建			取得価額 (土地)5,466百万円 (建物)534百万円 (合計)6,000百万円	
竣工年月	2008年4月				
代表的テナント	セルソース株式会社			取得時鑑定評価額	6,060百万円
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社			所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		122,154	117,556
賃貸事業収入		115,892	104,761
その他賃貸事業収入		6,261	12,795
賃貸事業費用		36,225	44,910
水道光熱費		7,194	5,921
外注委託費		3,250	3,908
プロパティ・マネジメント報酬		2,691	2,883
修繕費		1,015	8,379
公租公課		7,334	7,334
損害保険料		94	105
減価償却費等		13,896	14,095
その他賃貸事業費用		748	2,281
不動産賃貸事業利益		85,928	72,645
減価償却費等控除前利益 (NOI)		99,825	86,741
資本的支出額		2,700	4,830
期末算定価額		6,100,000	6,250,000
期末貸借対照表計上額		5,984,143	5,974,878
土地		5,496,551	5,496,551
上記土地以外の不動産等		487,591	478,326

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

なし

青山オーバルビル					
物件名	青山オーバルビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域	
所在地	(地番)東京都渋谷区神宮前五丁目52番1ほか (住居表示)東京都渋谷区神宮前五丁目52番2号		売主(注3)	国内事業会社	
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線等「表参道」駅 徒歩約4分		取得年月日	2021年12月10日	
			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
地積(注1)	4,702.82㎡	延床面積(注2)	28,629.19㎡	信託契約 期間満了日	2031年12月31日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 16階建		取得価額	(土地) 18,265百万円 (建物) 335百万円 (合計) 18,600百万円	
竣工年月	1988年10月				
代表的テナント	Sansan株式会社		取得時鑑定評価額	18,800百万円	
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社		所有形態	(土地) 所有権(共有持分割合 97.9%を信託財産とする 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%を信託財 産とする信託受益権の 準共有持分割合 47.5%)	

(注1) 本建物の敷地全体の面積であり、建物の他の区分所有者から賃借している土地を含みます。信託不動産に係る面積は4,602.60㎡です。

(注2) 一棟の建物の面積であり、他の区分所有者の専有部分等を含みます。信託不動産に係る区分所有区画の専有面積は20,801.49㎡です。

(注3) 名称等の開示については、取得先である国内事業会社の同意が得られていないため非開示としています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年 2月 1日	自 2023年 8月 1日
	終期	至 2023年 7月31日	至 2024年 1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率		99.3%	99.6%
不動産賃貸事業収益		409,992	449,804
賃貸事業収入		357,877	408,960
その他賃貸事業収入		52,115	40,844
賃貸事業費用		209,021	201,033
水道光熱費		45,059	41,631
外注委託費		39,416	34,678
プロパティ・マネジメント報酬		11,733	14,233
修繕費		10,131	20,971
公租公課		72,132	72,122
損害保険料		435	472
減価償却費等		9,394	11,768
その他賃貸事業費用		20,717	5,154
不動産賃貸事業利益		200,971	248,771
減価償却費等控除前利益 (NOI)		210,366	260,539
資本的支出額		6,667	61,309
期末算定価額		18,500,000	18,300,000
期末貸借対照表計上額		18,646,855	18,696,396
信託土地		18,292,942	18,292,942
上記信託土地以外の信託不動産等		353,913	403,454

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

1. 本建物は区分所有建物であり、区分所有建物の登記の所在欄に登録されている土地7筆のうち6筆は信託受託者が所有していますが、1筆は信託受託者のほか個人及び法人（以下「土地共有者」といいます。）が共有しています。本土地は借地ではありませんが、締結当時の本土地所有者と締結当時の本建物所有者との間で土地使用貸借契約が締結されています。
2. 信託受託者を除く本建物の区分所有者及び土地共有者は、各々の所有権の全部又は一部について譲渡する場合、第三者に優先して本件建物の区分所有者と売買交渉するものとされています。
3. 本物件運営にあたり、管理規約等はありませんが、東急(株)が代表して管理を行っています。
4. 信託建物の一部に石綿含有吹付材が使用されています。かかる石綿含有吹付材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、現状の使用状態である限り、特段の支障はありません。定期的に状態確認を行い、必要が生じれば是正措置をとります。
5. 区分所有建物を信託財産とする信託受益権の準共有持分の取得に伴い、準共有者である東急(株)（準共有持分割合52.5%）と信託受託者との間で、2021年11月22日付で信託受益権準共有者間協定書を締結しています。信託受益権準共有者間協定書では、信託受益権の分割を請求しない旨、信託受益権準共有持分の全部又は一部を第三者へ譲渡する場合には、他の準共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、準共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨、信託契約に基づき受益者が受託者に対して有する指図権については、代表受益者以外の者が指図権を有する旨別途合意されているものを除き、本件受益権につき最大の持分（準共有持分を含みます。）を有する受益者が有するものとし、他の受益者は、指図権を有しないものとする旨、受益者として決定すべき事項のうち一部については全受益者の同意を要するものあるいは事前協議を要するものとする等が定められています。

目黒東山ビル					
物件名	目黒東山ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	不動産		地域	東急沿線地域	
所在地	(地番)東京都目黒区東山一丁目1316番1ほか (住居表示)東京都目黒区東山一丁目4番4号		売主(注2)	国内事業会社	
最寄り駅からの所要時間	東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩約6分		取得年月日	2022年3月24日	
			信託受託者	-	
地積(注1)	1,572.38㎡	延床面積	8,540.29㎡	信託契約 期間満了日	-
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート 造陸屋根8階建		取得価額	(土地)7,290百万円 (建物)810百万円 (合計)8,100百万円	
竣工年月	1995年3月		取得時鑑定評 価額	8,330百万円	
代表的 テナント	リベラルホールディングス株式会社		所有形態	(土地)所有権 (建物)区分所有権(注3)	
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社				

(注1) 本土地の南西側の一部(約100.86㎡)が建築基準法第42条第2項の規定による道路(2項道路)として通行の用に供されています。

(注2) 名称等の開示については、取得先である国内事業会社の同意が得られていないため非開示としています。

(注3) 一棟の建物のすべての区分所有権を保有しています。

< 賃貸借及び損益の状況 > (単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		214,254	218,175
賃貸事業収入		193,949	208,442
その他賃貸事業収入		20,305	9,733
賃貸事業費用		74,183	70,624
水道光熱費		13,494	13,755
外注委託費		17,881	17,185
プロパティ・マネジメント報酬		4,418	4,502
修繕費		2,867	1,923
公租公課		16,906	16,903
損害保険料		268	296
減価償却費等		15,764	15,807
その他賃貸事業費用		2,580	249
不動産賃貸事業利益		140,071	147,551
減価償却費等控除前利益 (NOI)		155,836	163,358
資本的支出額		2,301	1,354
期末算定価額		8,240,000	8,240,000
期末貸借対照表計上額		8,403,701	8,393,449
土地		7,578,417	7,578,417
上記土地以外の不動産等		825,284	815,032

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

- 前所有者が一般社団法人環境共生住宅推進協議会から省エネ化推進事業に係る補助金の交付を受けており、本投資法人が当該事業における前所有者の地位を承継したことに伴い、2016年3月31日から10年以内は本物件に係る譲渡等を行う場合は、当該法人の承認が必要となります。
- 本物件の隣地との境界の一部につき、隣地所有者との間で境界確認が未了となっていますが、当該隣地共有者の一部との境界確認書は存在しています。なお、当該隣地と本土地の地積測量図については、管轄法務局に保管されています。
- 都市計画道路の事業用地として敷地の一部が売却されたことにより、本建物は既存不適格物件となり、現行の建築関連諸法令に必ずしも合致するものではありません。特に容積率については現状の指定容積率500%に対し、本建物は約570%となっているため、建替時には現在と同規模の建物が建築できない場合があります。
- 本土地上について過去の所有者により土壌汚染調査が実施された結果、本土地上には土壌汚染対策法の基準を超えるふっ素及びシアンが検出されました。本投資法人は、本物件の取得にあたり、土壌リスク調査を東京海上ディーアール株式会社に委託しており、同社からは、地下水の引用利用はないものと推察され、地表部は被覆されているので、健康被害リスクは低いと考えられる旨の報告を受けています。

メゾンピオニー都立大学					
物件名	メゾンピオニー都立大学		用途	住宅	
特定資産の種類	不動産		地域	東急沿線地域	
所在地	(地番)東京都目黒区中根一丁目8番1、8番8 (住居表示)東京都目黒区中根一丁目2番5号		売主(注)	国内事業会社	
最寄り駅からの所要時間	東急東横線「都立大学」駅 徒歩約1分		取得年月日	2017年11月15日	
			信託受託者	-	
地積	245.61㎡	延床面積	950.36㎡	信託契約 期間満了日	-
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			取得価額 (土地) 890百万円 (建物) 310百万円 (合計) 1,200百万円	
竣工年月	2014年8月				
代表的テナント	株式会社トラスパレンテ			取得時鑑定評価額	1,200百万円
PM会社	東急住宅リース株式会社			所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

(注) 名称等の開示については、取得先である国内事業会社の同意が得られていないため非開示としています。

< 賃貸借及び損益の状況 >		(単位：千円)	
運用期間	期別	第40期	第41期
期	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
間	日数	181日	184日
期末稼働率		96.7%	100.0%
不動産賃貸事業収益		28,156	28,565
賃貸事業収入		26,803	27,076
その他賃貸事業収入		1,352	1,489
賃貸事業費用		11,190	11,081
水道光熱費		217	242
外注委託費		1,338	1,431
プロパティ・マネジメント報酬		1,700	1,830
修繕費		1,272	910
公租公課		1,335	1,337
損害保険料		30	33
減価償却費等		5,290	5,290
その他賃貸事業費用		4	5
不動産賃貸事業利益		16,965	17,484
減価償却費等控除前利益 (NOI)		22,256	22,774
資本的支出額		-	-
期末算定価額		1,400,000	1,400,000
期末貸借対照表計上額		1,185,022	1,179,731
土地		925,414	925,414
上記土地以外の不動産等		259,607	254,316

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

なし

スタイリオフィット武蔵小杉					
物件名	スタイリオフィット武蔵小杉		用途	住宅	
特定資産の種類	不動産		地域	東急沿線地域	
所在地	(地番)神奈川県川崎市中原区上丸子山王町二丁目1324番1ほか (住居表示)未実施		売主	東急株式会社	
最寄り駅からの所要時間	JR南武線「向河原」駅 徒歩約5分		取得年月日	2021年1月20日	
	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		信託受託者	-	
地積(注)	676.26㎡	延床面積	2,320.12㎡	信託契約 期間満了日	-
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			取得価額 (土地) 730百万円 (建物) 769百万円 (合計) 1,500百万円	
竣工年月	2020年4月				
代表的テナント	株式会社ジェイ・エス・ピー		取得時鑑定評価額	1,510百万円	
PM会社	東急プロパティマネジメント株式会社		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	

(注) 本土地の北側及び南側の一部(21.41㎡)が建築基準法第42条第2項の規定による道路(2項道路)として通行の用に供されています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位:千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
期間	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
	終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	39,020	38,868
	その他賃貸事業収入	-	-
	賃貸事業費用	21,738	21,524
減価償却費等	水道光熱費	461	374
	外注委託費	2,754	2,794
	プロパティ・マネジメント報酬	564	562
	修繕費	380	219
	公租公課	2,975	2,976
	損害保険料	64	68
	減価償却費等	13,930	13,930
	その他賃貸事業費用	608	598
	不動産賃貸事業利益	17,281	17,343
減価償却費等控除前利益(NOI)	31,212	31,274	
資本的支出額	-	-	
期末算定価額	1,630,000	1,620,000	
期末貸借対照表計上額	土地	742,163	742,163
	上記土地以外の不動産等	718,135	704,204

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

本物件には建物建築中に台風により浸水した履歴がありますが、その後、これを踏まえた浸水防止の対策工事がなされています。

二子玉川ライズ							
物件名	二子玉川ライズ			用途	複合施設		
特定資産の種類	不動産			地域	東急沿線地域		
所在地	(地番)東京都世田谷区玉川二丁目5000番2ほか (住居表示)東京都世田谷区玉川二丁目21番1号ほか			売主	東急不動産株式会社		
最寄り駅からの所要時間 (注1)	東急田園都市線・大井町線「二子玉川」駅徒歩約1分			取得年月日	2023年1月31日		
				信託受託者	-		
地積(注2)	-b街区	13,416.66㎡	延床面積 (注3)	-b街区	99,137.30㎡	信託契約 期間満了日	-
	-a街区	28,082.83㎡		-a街区	154,232.18㎡		
	-b街区	3,472.03㎡		-b街区	7,502.36㎡		
	街区	296.51㎡		街区	1,385.49㎡		
構造・階数	-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		取得価額	(土地)13,635百万円 (建物)6,565百万円 (合計)20,200百万円		
	-a街区	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付30階建					
	-b街区	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建					
	街区	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建					
竣工年月	-b街区	2010年11月		取得時鑑定 評価額	20,400百万円		
	-a街区	2015年6月					
	-b街区	2010年4月					
	街区	2010年4月					
代表的テナント	楽天グループ株式会社			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		
PM会社	東急株式会社						

(注1) -b街区に関する記載です。

(注2) 保有する敷地権割合は、-b街区については10,000,000分の1,098,663、-a街区については1,000,000分の126,480、-b街区については1,000,000分の21,160、街区については94,273分の4,516です。

(注3) 区分所有区画の専有面積のうち保有する持分は、-b街区については10.7%、-a街区については12.7%、-b街区については4.5%、街区については7.5%です。

< 賃貸借及び損益の状況 >

（単位：千円）

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年 2月 1日	自 2023年 8月 1日
	終期	至 2023年 7月31日	至 2024年 1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	99.3%	100.0%	
不動産賃貸事業収益		796,768	796,971
	賃貸事業収入	682,588	693,333
	その他賃貸事業収入	114,179	103,637
賃貸事業費用	437,841	452,568	
	水道光熱費	68,446	83,517
	外注委託費	116,195	126,709
	プロパティ・マネジメント報酬	21,255	20,811
	修繕費	25,095	14,264
	公租公課	1,237	1,380
	損害保険料	1,500	1,456
	減価償却費等	131,117	132,811
	その他賃貸事業費用	72,992	71,617
不動産賃貸事業利益		358,927	344,402
減価償却費等控除前利益（NOI）		490,045	477,214
資本的支出額		29,505	36,023
期末算定価額		20,400,000	20,400,000
期末貸借対照表計上額		20,371,693	20,276,012
	土地	13,773,034	13,773,025
	上記土地以外の不動産等	6,598,659	6,502,986

< 物件紹介 >

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・ホテルなどの大型複合施設。

< 特記事項 >

1. 本物件は区分所有建物であり、本投資法人は、その一部の専有部分の共有持分及び敷地権の共有持分を取得しました。
2. 区分所有建物の共有持分の取得に伴い、本物件の共有者である東急(株)及び東急不動産株式会社との間で締結された運営管理に関する基本協定書における東急不動産株式会社の地位の一部を承継しました。運営管理に関する基本協定書（本投資法人の取得と同時に行われた変更を含みます。）では、共有物分割を請求しない旨、共有持分を第三者へ譲渡する場合には、他の共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨、管理及び運営について協議するための協議会を設置し、協議すべき事項を付議する事項を定め、共有者の協議及び合意により決定されることを原則とするが、迅速な事業推進の必要性等がある場合に限り、事業比率により決定する旨等が定められています。
3. 二子玉川ライズの各街区（本投資法人が取得しない街区を含みます。）の一部の管理組合及び運営者により二子玉川ライズの管理運営に関する協定書が締結されており、二子玉川ライズ全体で共同で利用することとなる敷地、建物及び附属設備、附属施設の一体的かつ統一的管理及び相互利用に関する事項が定められています。
4. -b街区の一部の専有部分の共有者は共有者組合契約を締結しており、本投資法人は組合員の地位を取得しました。共有者組合契約及び組合規約（その後の変更を含みます。）では、共有物分割を請求しない旨、共有持分を第三者へ譲渡する場合には、組合の役員会の承認を受ける必要があり、他の共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨等が定められています。
5. 区分所有建物の共有持分の取得に伴い、-a街区の一部の専有部分の各共有者と東急(株)及び東急不動産株式会社との間で締結された各共有者間基本協定書における東急不動産株式会社の地位を承継しました。各基本協定書（その後の変更を含みます。）には、共有物分割を請求しない旨、共有持分を第三者へ譲渡する場合には、他の共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨等が定められています。

6. -a街区の土地の一部について、地上権者を東京都、目的を下水管渠設、存続期間を下水管渠存続期間中とする区分地上権が設定されています。当該地上権の地代は発生しません。
7. 水害ハザードマップによると、本物件の一部箇所は、10～20m(最大)の浸水想定区域に所在しています。
8. 本投資法人は、-b街区及び -a街区の一部の共有者と共有している専有部分を東急(株)とともに賃借し(それに伴い、-a街区については本投資法人は敷金を差し入れました。)、当該部分を各テナントへ転賃しています。
9. -a街区及び 街区において、世田谷区から道路占用許可を受けて、道路の上空を歩行者ブリッジとして使用しています。

REVE中目黒（底地）				
物件名	REVE中目黒（底地）		用途	底地
特定資産の種類	不動産		地域	東急沿線地域
所在地	(地番)東京都目黒区上目黒一丁目202番1 (住居表示)東京都目黒区上目黒一丁目13番14号		売主(注)	国内合同会社
最寄り駅からの所要時間	東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩約4分		取得年月日	2018年9月27日
			信託受託者	-
地積	497.02㎡	延床面積	-	
構造・階数	-		信託契約 期間満了日	-
竣工年月	-		取得価額	(土地)1,150百万円 (建物) - 百万円 (合計)1,150百万円
代表的 テナント	東急株式会社		取得時 鑑定評価額	1,150百万円
PM会社	-		所有形態	(土地)所有権 (建物) -

(注) 名称等の開示については、取得先である国内合同会社の同意が得られていないため非開示としています。

< 賃貸借及び損益の状況 > (単位：千円)

運用期間	期別	第40期	第41期
	始期	自 2023年2月1日	自 2023年8月1日
終期	至 2023年7月31日	至 2024年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		21,461	21,486
賃貸事業収入		21,461	21,486
その他賃貸事業収入		-	-
賃貸事業費用		1,795	1,797
水道光熱費		-	-
外注委託費		-	-
プロパティ・マネジメント報酬		-	-
修繕費		-	-
公租公課		1,794	1,794
損害保険料		0	0
減価償却費等		-	-
その他賃貸事業費用		-	2
不動産賃貸事業利益		19,665	19,688
減価償却費等控除前利益 (NOI)		19,665	19,688
資本的支出額		-	-
期末算定価額		1,220,000	1,220,000
期末貸借対照表計上額		1,162,340	1,162,340
土地		1,162,340	1,162,340
上記土地以外の不動産等		-	-

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

本投資法人と本物件の賃借人である本物件上の建物の所有者の間には、譲渡に係る優先交渉権に関する合意があります。

c. テナントに関する情報
投資不動産全体

延べテナントの総数	392	
総賃貸面積の合計 (㎡)	165,709.27	
総賃貸可能面積の合計 (㎡)	165,741.12	
最近5年の稼働率の推移 (%)	2024年1月31日	100.0
	2023年7月31日	98.5
	2023年1月31日	96.6
	2022年7月31日	91.2
	2022年1月31日	97.8
	2021年7月31日	97.2
	2021年1月31日	98.4
	2020年7月31日	99.6
	2020年1月31日	99.2
	2019年7月31日	99.5

主要な物件

個別不動産等のうち、当期の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占める物件（主要な物件）とは、QFRONT（キューフロント）（10.2%）及び二子玉川ライズ（10.4%）を指します。

QFRONT（キューフロント）		最近5年の稼働率の推移 (%)	
テナント数	2	2024年1月31日	100.0
総賃貸面積 (㎡)	4,502.93	2023年7月31日	100.0
総賃貸可能面積 (㎡)	4,502.93	2023年1月31日	100.0
不動産賃貸事業収益	第41期 778百万円	2022年7月31日	100.0
		2022年1月31日	100.0
		2021年7月31日	100.0
		2021年1月31日	100.0
		2020年7月31日	100.0
		2020年1月31日	100.0
		2019年7月31日	100.0

二子玉川ライズ		最近5年の稼働率の推移 (%)	
テナント数	146	2024年1月31日	100.0
総賃貸面積 (㎡)	18,919.73	2023年7月31日	99.3
総賃貸可能面積 (㎡)	18,919.73	2023年1月31日	100.0
不動産賃貸事業収益	第41期 796百万円		

d. 資本的支出の状況

資本的支出の予定について

保有不動産等に関し、2024年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。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
QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区	設備更新・リニューアル工事	自 2022年12月 至 2024年3月	825	-	-
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7月	500	-	-
TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区	化粧室等リニューアル工事	自 2023年12月 至 2024年5月	99	-	-
渋谷道玄坂スカイビル	東京都渋谷区	化粧室等リニューアル工事	自 2023年8月 至 2024年6月	95	-	-
TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都渋谷区	エレベーター改修工事	自 2024年4月 至 2024年7月	44	-	-

期中に行った資本的支出について

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とおりです。

当期の資本的支出は447百万円であり、費用に区分された修繕費128百万円と合わせ、合計576百万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
TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都新宿区	化粧室等リニューアル工事	自 2023年7月 至 2023年11月	93
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	52
QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区	冷却塔更新工事	自 2023年10月 至 2023年11月	37
CONZE(コンツェ)恵比寿	東京都渋谷区	空調設備更新工事	自 2023年11月 至 2023年12月	24
cocoti(ココチ)	東京都渋谷区	電力設備更新工事	自 2023年11月 至 2023年11月	16
		その他		222
		合計		447

計算期間末毎に積立てた金銭(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・フローの中から、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、以下のとおり積立てています。

計算期間	第32期 自 2019年 2月1日 至 2019年 7月31日	第33期 自 2019年 8月1日 至 2020年 1月31日	第34期 自 2020年 2月1日 至 2020年 7月31日	第35期 自 2020年 8月1日 至 2021年 1月31日	第36期 自 2021年 2月1日 至 2021年 7月31日
当期首積立金残高 (百万円)	198	87	63	99	88
当期積立額 (百万円)	656	543	842	608	824
当期積立金取崩額 (百万円)	767	566	807	618	807
次期繰越額 (百万円)	87	63	99	88	105

計算期間	第37期 自 2021年 8月1日 至 2022年 1月31日	第38期 自 2022年 2月1日 至 2022年 7月31日	第39期 自 2022年 8月1日 至 2023年 1月31日	第40期 自 2023年 2月1日 至 2023年 7月31日	第41期 自 2023年 8月1日 至 2024年 1月31日
当期首積立金残高 (百万円)	105	101	180	96	135
当期積立額 (百万円)	573	364	418	297	285
当期積立金取崩額 (百万円)	577	285	503	258	273
次期繰越額 (百万円)	101	180	96	135	146

(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。

e. テナントへの賃貸条件

(イ) 主なテナントの一覧(2024年1月31日現在)

不動産等における主なテナント及び主なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は、次表のとおりです。ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。
当該テナントの契約上の賃貸面積が、総賃貸面積の合計の10%以上であること
当該テナントが利害関係者であること

< 主なテナントの賃貸面積及び年間賃料 >

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額 賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	沖電気工業株式会社	電気機器	OKI芝浦オフィス	18,102.32	10.9	748,572	62,381	5.2
2	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	7,148.18	4.3	357,272	29,772	2.5
3	東急株式会社	不動産	東急桜丘町ビル	3,878.36	2.3	361,798	30,149	2.5
4	東急株式会社	不動産	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	-	316,320	26,360	2.2
5	その他(注3)	-	-	5,595.40	3.4	376,423	31,368	2.6
主なテナントの合計				34,724.26	21.0	2,160,386	180,032	14.9
ポートフォリオ合計		総賃貸面積		165,709.27	100.0	-	-	-
		総賃料収入		-	-	14,453,659	1,204,471	100.0

(注1) 「比率」は、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) 「比率」は、総賃料収入に対する当該テナントの賃料の比率を記載しています。

(注3) 「その他」は利害関係者のテナントのうち賃貸面積が総賃貸面積の1%未満等のテナントをまとめて記載しています。

< 利害関係者の賃貸面積及び年間賃料 >

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	東急株式会社(注3)	不動産	11,658.34	7.0	1,080,809	7.5
2	その他	-	4,963.60	3.0	331,004	2.3
利害関係者の合計			16,621.94	10.0	1,411,814	9.8
ポートフォリオ合計		総賃貸面積	165,709.27	100.0	-	-
		総賃料収入	-	-	14,453,659	100.0

(注1) 「比率」は、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) 「比率」は、総賃料収入に対する当該テナントの年間賃料の比率を記載しています。

(注3) 東急株式会社の年間賃料には、QFRONT(キューフロント)の壁面賃料等が含まれています。

(ロ) 主なテナントへの賃貸条件(2024年1月31日現在)
 主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

番号	1	2
テナント名	沖電気工業株式会社	東急株式会社
物件名	OKI芝浦オフィス	東急南平台町ビル
契約期間	自 2015年11月13日 至 2030年3月31日	自 2022年1月1日 至 2031年12月31日
契約更改の方法	更新なし	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に10年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	696,960千円	164,156千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	なし
賃料改定条件	更新なし	引渡日以降2年毎に以下のとおり改定を行う。 賃貸人が依頼する二者の第三者鑑定人(注)による「各査定賃料の平均値」と「改定前賃料」との中間値。 倉庫部分及び駐車場部分については賃料改定は行わない。
その他特記事項	なし	なし

(注) 第三者鑑定人は、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、その他賃貸人及び賃借人が候補者として合意した不動産鑑定業者です。

番号	3	4
テナント名	東急株式会社	東急株式会社
物件名	東急桜丘町ビル	QFRONT(キューフロント)
契約期間	自 2022年1月1日 至 2031年12月31日	自 2003年9月10日(注2) 至 2039年12月31日
契約更改の方法	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に10年間延長され、その後も同様とされる。	期間満了の日の1年前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了の日の翌日より6年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	157,343千円	-
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	なし
賃料改定条件	引渡日より3年後、以降2年毎に以下のとおり改定を行う。 賃貸人が依頼する二者の第三者鑑定人(注1)による「各査定賃料の平均値」と「改定前賃料」との中間値。 倉庫部分については賃料改定は行わない。	賃貸借期間中変更されないものとされる。 一部の壁面賃貸借契約では、著しい経済情勢の変動等により、賃料が不相当になったときは、協議のうえ合意した場合に改定できる。
その他特記事項	なし	大型映像装置その他の広告媒体の設置、管理及びこれを用いた宣伝・広告・その他の運営並びに看板の掲出又は宣伝・広告・その他の運営の目的のために使用する。

(注1) 第三者鑑定人は、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、その他賃貸人及び賃借人が候補者として合意した不動産鑑定業者です。

(注2) 複数の壁面賃貸借契約のうち、賃料が最も高い契約の開始日を記載しています。

(ハ) 賃貸面積上位10テナント(2024年1月31日現在)
全テナント中の賃貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注2)
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3)	2024年3月31日 (注4)	12,278.49	7.4
3	東急株式会社	不動産	東急南平台町ビル	2031年12月31日	7,148.18	4.3
			東急桜丘町ビル	2031年12月31日	3,878.36	2.3
			REVE中目黒(底地)	2068年9月26日	497.02	0.3
			二子玉川ライズ(注3)	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3)	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5)	2024年12月31日	4,660.28	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4)	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4)	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	株式会社かんぼ生命保険	保険	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2024年4月30日 (注4)	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	2027年11月30日	2,374.36	1.4
賃貸面積上位10テナントの合計					69,172.91	41.7
総賃貸面積					165,709.27	100.0

(注1)「契約終了日」は、2024年1月31日以降の更新又は再契約により変更となっている場合があります。

(注2)「比率」は、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3) 二子玉川ライズのテナントは、所有する区分所有区画の共有持分割合に基づく賃貸面積を記載しています。

(注4) 複数の賃貸借契約のうち、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5) 青山オーバルビルのテナントは、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%を乗じて得た賃貸面積を記載しています。

全テナント中の長期契約テナント(注1)(アンテナ等月額50万円以下のものは除きます。)との間に
ける当該長期契約の概要

テナント名	物件名	期間	賃料改定 期間	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 の合計 (千円)	比率 (%) (注2)
沖電気工業株式会社	OKI芝浦オフィス	自: 2015年11月13日 至: 2030年3月31日	改定なし	18,102.32	314,801	26.1
東急株式会社	東急南平台町ビル	自: 2022年1月1日 至: 2031年12月31日	2年毎 (注3)	7,148.18		
東急株式会社	東急桜丘町ビル	自: 2022年1月1日 至: 2031年12月31日	2年毎 (注4)	3,878.36		
東急株式会社(注5)	REVE中目黒(底地)	自: 2018年9月27日 至: 2068年9月26日	1年毎 (注6)	497.02		
カルチュア・コンビニエンス・ クラブ株式会社(注7)	QFRONT(キューフロント)	自: 2019年12月15日 至: 2039年12月14日	3年毎 (注8)	4,502.93		
リスト株式会社	東急虎ノ門ビル	自: 2022年7月1日 至: 2029年6月30日	改定なし	1,882.00		
株式会社ジェイ・エス・ピー	スタイリオフィット武蔵小杉	自: 2020年4月30日 至: 2040年3月31日	(注9)	1,830.00		
ディーゼルジャパン株式会社	cocoti(ココチ)	自: 2024年1月1日 至: 2031年12月31日	改定なし	1,083.97		
株式会社ジャックス	東急池尻大橋ビル	自: 2021年3月1日 至: 2031年2月28日	改定なし	1,042.85		
株式会社東急レクリエーション	二子玉川ライズ(注10)	自: 2015年4月1日 至: 2030年6月30日	改定なし	805.08		
株式会社虎ノ門会計	東急虎ノ門ビル	自: 2023年10月1日 至: 2029年9月30日	改定なし	694.82		
株式会社東急ホテルズ	二子玉川ライズ(注10)	自: 2015年6月16日 至: 2035年3月31日	(注11)	629.92		
東急スポーツシステム株式会社	二子玉川ライズ(注10)	自: 2015年4月1日 至: 2030年3月31日	改定なし	461.72		
株式会社ばばず	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自: 2023年6月1日 至: 2033年3月31日	改定なし	354.65		
株式会社北陸銀行	TOKYU REIT渋谷Rビル	自: 2020年12月1日 至: 2030年11月30日	改定なし	283.17		
株式会社セブン-イレブン・ ジャパン	TOKYU REIT虎ノ門ビル	自: 2018年4月20日 至: 2034年3月31日	(注12)	281.09		
株式会社ファミリーマート	渋谷道玄坂スカイビル	自: 2020年6月1日 至: 2030年5月31日	改定なし	166.01		
医療法人社団公歯会	東急虎ノ門ビル	自: 2022年7月1日 至: 2032年6月30日	改定なし	155.64		
株式会社ユニマツダイニング	cocoti(ココチ)	自: 2019年4月1日 至: 2029年3月31日	改定なし	155.15		
まいばすけっと株式会社	TOKYU REIT下北沢スクエア	自: 2020年10月13日 至: 2030年10月12日	改定なし	154.83		
ピオセボン・ジャポン株式会社	レキシントン青山	自: 2021年3月10日 至: 2031年3月9日	改定なし	147.18		
株式会社ローソン	東急番町ビル(注13)	自: 2021年10月1日 至: 2031年9月30日	改定なし	75.71		
株式会社トランジットメキシカ ンフードオペレーション	青山オーバルビル	自: 2023年9月1日 至: 2029年8月31日	改定なし	47.79		
東急株式会社	QFRONT(キューフロント)	自: 2002年12月20日 至: 2039年12月31日	改定なし	壁面		
東急株式会社	QFRONT(キューフロント)	自: 2020年4月1日 至: 2039年12月31日	改定なし	第三壁面 (屋上)		
総賃料収入					1,204,471	100.0

(注1) 「長期契約テナント」とは、定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、2024年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のものをいいます。なお、2024年1月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約については除きます。

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する全長期契約テナントの月額賃料の合計の比率を記載しています。

(注3) 事務所部分の賃料改定期間です。倉庫部分及び駐車場部分は契約期間中、賃料の改定はありません。

(注4) 事務所部分の賃料改定期間です。倉庫部分は契約期間中、賃料の改定はありません。

(注5) 一般定期借地権設定契約のテナントです。

(注6) 1年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行います。

(注7) 看板及び荷捌き部分等使用料を含みます。

(注8) 2022年12月15日を初回とし、3年毎に改定時の賃料に1.05を乗じた金額へ賃料改定を行います。

(注9) 2030年4月30日まで5年毎、以降は2年毎に賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注10) 二子玉川ライズのテナントは、賃貸面積に所有する区分所有区画の共有持分割合を乗じて得た値を記載しています。

(注11) 2035年3月31日以降、契約更新の際賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注12) 2023年4月20日以降、3年毎に賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注13) 東急番町ビルのテナントは、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。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

本投資法人の下記計算期間末日における総資産額、純資産総額及び本投資証券1口当たりの純資産額は以下の通りです。なお、総資産額、純資産総額及び本投資証券1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	本投資証券1口当たりの純資産額（円）
第36期計算期間末 （2021年7月31日）	235,035,969 (231,496,080)	115,527,790 (111,987,901)	118,174 (114,553)
第37期計算期間末 （2022年1月31日）	226,847,619 (222,986,099)	119,059,212 (115,197,692)	121,787 (117,837)
第38期計算期間末 （2022年7月31日）	224,636,504 (220,721,216)	119,537,243 (115,621,955)	122,276 (118,271)
第39期計算期間末 （2023年1月31日）	239,993,650 (236,044,146)	122,507,177 (118,557,673)	125,314 (121,274)
第40期計算期間末 （2023年7月31日）	241,453,786 (237,787,786)	122,817,809 (119,151,809)	125,631 (121,881)
第41期計算期間末 （2024年1月31日）	241,413,858 (237,747,858)	123,562,051 (119,896,051)	126,393 (122,643)

(注) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下の通りです。

最近5年間の事業年度別最高・最低投資口価格	期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
	決算年月	2019年7月	2020年1月	2020年7月	2021年1月	2021年7月
	最高	202,000円	213,900円	211,600円	168,000円	209,700円
	最低	161,500円	194,500円	91,200円	128,600円	163,700円
	期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
	決算年月	2022年1月	2022年7月	2023年1月	2023年7月	2024年1月
	最高	201,500円	199,000円	216,800円	197,600円	189,400円
	最低	177,800円	177,000円	193,000円	175,300円	166,400円

価格及び本投資証券売買高最近1年間の月別最高・最低投資口価格	月別	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月	2023年7月	2023年8月
	最高	192,700円	185,800円	195,600円	193,600円	194,700円	186,700円
	最低	177,300円	175,300円	180,500円	186,400円	188,100円	180,800円
	売買高	47,166口	33,466口	41,457口	40,562口	40,937口	32,740口
	月別	2023年9月	2023年10月	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月
	最高	189,400円	182,900円	181,600円	176,200円	176,900円	170,700円
	最低	182,800円	176,000円	177,300円	166,400円	168,700円	161,400円
	売買高	35,310口	38,914口	32,607口	42,085口	49,386口	48,650口

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値（終値）によります。

【分配の推移】

計算期間	分配総額(百万円)	1口当たり分配金 (円)
第36期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	3,539	3,621
第37期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	3,861	3,950
第38期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	3,915	4,005
第39期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	3,949	4,040
第40期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	3,666	3,750
第41期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	3,666	3,750

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第36期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	3.1%	(6.2%)
第37期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	6.0%	(12.0%)
第38期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	3.6%	(7.3%)
第39期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	5.7%	(11.3%)
第40期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	3.5%	(7.0%)
第41期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	3.6%	(7.1%)

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 }

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2003年6月18日	設立企画人(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)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2003年6月20日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2003年6月23日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2003年7月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長 第22号)
2003年9月10日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行 東京証券取引所に上場 資産運用の開始
2004年8月3日	日本国内における公募による新投資口発行
2004年8月25日	第三者割当による新投資口発行
2005年8月1日	日本国内における公募による新投資口発行
2005年8月26日	第三者割当による新投資口発行
2013年8月12日	日本国内における公募による新投資口発行
2013年9月10日	第三者割当による新投資口発行
2014年2月1日	投資口分割(投資口1口を5口に分割)

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数 (口) (注3)
執行役員	木村 良孝 (注1)	<p>1988年4月 東京急行電鉄株式会社(注2) 入社 人事部</p> <p>1988年4月 同 交通事業部 鉄道部</p> <p>1988年11月 同 リゾート事業部 計画部</p> <p>1989年7月 同 リゾート事業部 管理部</p> <p>1993年7月 同 リゾート事業部 業務部</p> <p>1995年4月 同 リゾート事業部 リゾート営業部</p> <p>1996年9月 株式会社裏磐梯高原東急リゾート 出向</p> <p>1997年4月 株式会社東急総合研究所 出向</p> <p>2002年2月 東京急行電鉄株式会社(注2) コーポレート統括本部 経営企画室</p> <p>2005年4月 同 経営統括室 経営企画部 主幹</p> <p>2009年4月 同 グループ事業本部 事業統括部 課長</p> <p>2011年4月 同 グループ事業本部 事業統括部 統括部長</p> <p>2011年6月 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)</p> <p>2011年7月 東京急行電鉄株式会社(注2) グループ事業本部 第一部 統括部長</p> <p>2012年4月 同 グループ事業本部 連結事業推進部 統括部長</p> <p>2014年4月 同 経営企画室 事業戦略部 統括部長</p> <p>2014年10月 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)</p> <p>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</p> <p>2019年4月 東京急行電鉄株式会社(注2) 経営企画室 副室長</p> <p>2019年10月 株式会社東急レールウェイサービス 代表取締役</p> <p>2019年12月 同 代表清算人</p> <p>2020年4月 東急株式会社 経営企画室 室長</p> <p>2020年4月 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)</p> <p>2022年7月 同 出向 代表取締役 執行役員副社長</p> <p>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)</p> <p>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)</p>	0
監督役員	近藤 丸人	<p>1988年4月 弁護士登録(東京弁護士会) 大原法律事務所 入所</p> <p>1988年5月 同 香港中文大学留学</p> <p>1988年9月 同 中国人民大学留学</p> <p>1989年7月 同 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS (法律事務所)勤務</p> <p>1996年2月 近藤丸人法律事務所開設(現在に至る)</p> <p>1998年5月 第二東京弁護士会へ登録換え(現在に至る)</p> <p>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)</p>	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数 (口) (注3)
監督役員	相川 高志	1997年11月 2001年3月 2003年4月 2015年4月 2021年1月 2021年5月	城東監査法人 入所 新創監査法人 入所 公認会計士開業登録(現在に至る) 新創監査法人 代表社員(現在に至る) 正栄食品工業株式会社 社外監査役(現在に至る) 東急リアル・エステート投資法人 監督役員(現在に至る)	0

(注1) 木村良孝は、本資産運用会社の代表取締役執行役員社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、金商法第31条の4第1項に従い、2023年5月11日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 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。

(注3) 本投資法人の内部者取引管理規則により、役員は本投資法人の発行する投資口の売買が禁止されています。

(注4) 執行役員及び監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、2023年4月21日開催の第11回投資主総会において、山上辰巳を補欠執行役員に、松本美奈子を補欠監督役員に選任しました。補欠執行役員及び補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、2025年4月30日までとなります。

3【その他】

a. 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条第1項、規約第20条)。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げません(規約第21条第1項)。また、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでです(規約第21条第2項)。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の決議が必要とされ、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもってこれを行う必要があります(投信法第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。)は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項)。

b. 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (八) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

(ロ) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

東急(株)との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。同契約に基づき、本投資法人は、東急(株)より「東急」及び「TOKYU」の商標の使用の許諾を受けています。なお、同契約当事者は、同契約が、契約当事者間にパートナーシップ、ジョイント・ベンチャー、代理、債務保証等の法的関係を設定するものではないことを、相互に確認しています。

その他該当事項はありません。

c. 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第7条)。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています(規約第7条の2)。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

- (イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1口当たりの純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口の総口数}$$

- (ロ) 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとします(規約第29条第1項)。

i. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物及び設備等について定額法により算出します。ただし、設備等については、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

ii. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は上記i.に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価します。

iii. 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

時価をもって評価します。ただし、市場価格のない場合は、取得原価をもって評価します。

iv. 前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (八)」に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの

当該有価証券が満期保有目的の債券に分類される場合には、取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合には、時価をもって評価します。市場価格のない場合は、取得原価をもって評価します。

v. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

vi. デリバティブ取引に係る権利

デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。

vii. その他

上記に定めのない資産については、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価します。

- (ハ) 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします(規約第29条第2項)。

i. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額

ii. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は上記i.に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

- (ニ) 資産評価の基準日は、原則として、決算期(毎年1月末日と7月末日)とします。ただし、上記(ロ)

iii.、iv.及びvi.に定める資産(不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び有価証券)であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約第29条第3項)。

なお、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税、償却資産税及び消費税等を除きます。)をもって開示評価額とします。

(ホ) 当該営業期間末日における1口当たりの純資産額については、1口当たり情報に関する注記に記載されることになっております(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第58条第16号及び第68条第1号)が、貸借対照表を含む計算書類等は営業期間ごとに作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に交付されます(投信法第131条)。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者(三菱UFJ信託銀行株式会社)の本支店で入手することができ、また、本投資法人のウェブサイト(www.tokyu-reit.co.jp)において、計算書類等を閲覧することができます。

(2)【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで、及び8月1日から翌年1月31日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします(規約第28条)。

(5)【その他】

(イ) 増減資に関する制限

i. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。この場合において、募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)一口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た価額とします(規約第5条)。

・ 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第6条)。

・ ライツ・オファリング

本投資法人は、法令に従い、投資主に対して新たに払込みをさせないで、本投資法人に対して行使することにより本投資法人の発行する投資口の交付を受けることができる権利の割当てをすることができます(規約第6条の2)。

・ 自己の投資口の取得

本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます(規約第7条の2)。

・ 無償減資

本投資法人は、法令に従い、投信法第136条第2項に規定される損失の全部又は一部を投信法第80条第5項に規定される出資総額等から控除することができます(規約第30条の2)。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです(投信法第143条)。

- i. 投資主総会の決議
- ii. 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)
- iii. 破産手続開始の決定
- iv. 解散を命ずる裁判
- v. 投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により決議される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項)。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1)投資主の権利 (イ)投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配分方針等に関する重要な変更該当する場合等には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

本資産運用会社：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
資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<p>(i) 各当事者は、相手方に対し、6か月前の文書による事前通知をし、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をしてはなりません。</p> <p>(ii) 本投資法人は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、役員会の決議により、本契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本資産運用会社の本契約の規定に違反した場合(ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。) ・本契約に定める本資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合(ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。) ・本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 ・上記に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 <p>(iii) 本投資法人は、本資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、本契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金商法に定める金融商品取引業者(金商法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。)でなくなったとき ・投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき ・解散したとき <p>() 本投資法人及び資産運用会社はそれぞれ、現在、自己並びに自己の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本()において「役員」という。)が反社会的勢力に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、反社会的勢力に該当しないことを確約する。また、本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の各号に該当する行為を行わないことを確約する。本投資法人及び資産運用会社のいずれか一方の当事者が反社会的勢力に該当し(その役員が該当する場合を含みます。)、若しくは上記確約に違反し、又は上記の表明及び確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日(ただし、当該解約にあたり、投信法に基づき投資主総会の決議その他の手続を要する場合には、当該手続の完了した日と当該通知において指定された日のいずれか後の日)に本契約は終了するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> 暴力的な要求行為 法的な責任を超えた不当な要求行為 委託業務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為 その他前各号に準ずる行為
変更等	本契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

一般事務受託者兼資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社

投資口事務代行委託契約

期間	本書の日付現在、延長により有効に継続しています(次回期間満了日：2025年1月4日)。
更新	有効期間満了の3か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>a. 当事者間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約(以下この表において「本契約」といいます。)は、両当事者の合意によって指定した日に失効します。</p> <p>b. 以下の又はに掲げる事由が生じた場合における、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は解約の通知において指定する日に、失効します。なお、の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。</p> <p style="padding-left: 2em;">本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て(その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。)並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合</p> <p style="padding-left: 2em;">本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となり、投資主名簿等管理人の是正を求める旨の通知のあと30日以内にかかる事由が是正されなかった場合</p> <p>c. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に重大な違反をした場合における、違反当事者の相手方が行う文書による解除の通知。この場合、本契約は解除の通知において指定する日に失効します。</p> <p>d. 当事者の一方が反社会的勢力に該当し(その役員が該当する場合も含みます。)、又は反社会的勢力に該当しない旨の表明及び確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。</p>
変更等	本契約の内容が法令の変更又は当事者の一方もしくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者が協議のうえこれを改定することができます。

その他の一般事務に関する一般事務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により有効に継続しています(次回期間満了日:2025年4月末日)。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>a. 本投資法人及び一般事務受託者は、下記d.乃至f.に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、一般事務委託契約(以下この表において「本契約」といいます。)を一方的に解約することはできません。</p> <p>b. 当事者の一方が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。</p> <p>c. 上記b.に定める契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>d. 当事者の一方は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは本契約を解約することができます。</p> <p>e. 当事者の一方は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解約することができます。</p> <p style="padding-left: 2em;">解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p style="padding-left: 2em;">支払停止、手形交換所における取引停止処分、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行又は滞納処分を受けたとき。</p> <p style="padding-left: 2em;">その他一般事務受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、その他の一般事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p> <p>f. 当事者の一方が反社会的勢力に該当し(その役員が該当する場合も含まれます。)、若しくは反社会的行為を行い、又は反社会的勢力に該当せず、反社会的行為を行わない旨の表明及び確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。</p>
変更等	<p>a. 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。</p> <p>b. 前項に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、前項に定める変更の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。</p>

資産保管業務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により有効に継続しています(次回期間満了日:2025年4月末日)。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>a. 本投資法人及び資産保管会社は、下記d.乃至f.に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、資産保管業務委託契約(以下この表において「本契約」といいます。)を一方的に解約することはできません。</p> <p>b. 当事者の一方が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。</p> <p>c. 上記b.に定める契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>d. 当事者の一方は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは本契約を解約することができます。</p> <p>e. 当事者の一方は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解約することができます。</p> <p style="padding-left: 2em;">解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。 支払停止、手形交換所における取引停止処分、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行、又は滞納処分を受けたとき。 その他資産保管会社の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、資産保管業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p> <p>f. 当事者の一方が反社会的勢力に該当し(その役員が該当する場合も含まれます。)、若しくは反社会的行為を行い、又は反社会的勢力に該当せず、反社会的行為を行わない旨の表明及び確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。</p>
変更等	<p>a. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。</p> <p>b. 前項に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、前項に定める変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。</p>

特別口座の管理に関する契約

期間	本書の日付現在、延長により有効に継続しています(次回期間満了日:2025年1月4日)。
更新	有効期間満了の3か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>a. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約(以下この表において「本契約」といいます。)は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。</p> <p>b. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口(本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。)が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。</p> <p>c. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は当該通知において指定された日に失効します。</p> <p>d. 本投資法人及び特別口座管理人の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由もしくは当事者の一方が解約権を行使しうる事由が発生した場合における当該当事者が行う文書による本契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、前号後段の規定を準用します。</p> <p>e. 当事者の一方が反社会的勢力に該当し(その役員が該当する場合も含みます。)、又は反社会的勢力に該当しない旨の表明及び確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。</p>
変更等	本契約の内容が法令の変更又は当事者の一方もしくは双方の事情の変更、監督官庁並びに機構の指示、その他の事由により、その履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者が協議のうえ書面による合意をもってこれを変更することができます。

投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

財務及び発行・支払代理契約(第6回、第7回及び第8回無担保投資法人債)

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び三井住友信託銀行株式会社は相互にこれに関する協定をします。

投資法人債に関する一般事務受託者：農林中央金庫

財務及び発行・支払代理契約(第9回無担保投資法人債)

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び農林中央金庫は相互にこれに関する協定をします。

投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱UFJ銀行

財務及び発行・支払代理契約(第10回無担保投資法人債)

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び株式会社三菱UFJ銀行は相互にこれに関する協定をします。

関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは配分方針等に関する重要な変更該当する場合等には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(注) 本投資法人の特定関係法人である東急㈱との間で締結されている契約の更改等に関する手続は、以下の通りです。

(1) 保有不動産資産の売買に関する覚書

期間の定めはありません。ただし、本資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合、一部の規定を除き、直ちに終了します。

(2) プロパティ・マネジメント契約

期間は1年であり、当事者のいずれか一方より契約終了前の一定の時期までに通知しない限り、1年間更新されます。

(3) 商標使用許諾契約

期間の定めはありません。ただし、本資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合、直ちに終了します。

(4) 賃貸借契約

前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの e. テナントへの賃貸条件 (ロ) 主なテナントへの賃貸条件」をご参照下さい。

(5) 投資法人の投資口の保有に関する覚書

期間の定めはありません。ただし、本資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合、直ちに終了します。

(ホ) 会計監査人

本投資法人は、PwC Japan有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第32条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第33条）。

なお、2023年4月21日開催の本投資法人の第11回投資主総会においては別段の決議はなされず、PwC Japan有限責任監査法人が会計監査人として再任されています。また、PwC Japan有限責任監査法人との間では営業期毎に投信法に基づく計算書類等、金商法に基づく財務諸表等及び英文財務諸表等の監査契約を締結しております。

(ヘ) 公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

A. 法令に基づく制限

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項)。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい(金商法第31条の4第3項)、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます(金商法第31条の4第4項)。

通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。

当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること(金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項)。

当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項)。

から までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為(金商法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条)。

- a. 通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
- b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約(金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。)を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条)。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

(ハ) 資産の運用の制限(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条)

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。)、その資産運用会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為(投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行ってはなりません。

- i. 有価証券の取得又は譲渡
- ii. 有価証券の貸借
- iii. 不動産の取得又は譲渡
- iv. 不動産の貸借
- v. 不動産の管理の委託
- vi. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

- vii.商品の生産、製造、加工、採鉱、精錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
 - viii.再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
- (ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められていません(投信法施行令第117条)。)

(二) 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借(当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。)が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません(投信法第201条の2)。

B. 本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)

(イ) 基本原則

自主ルールとして定める「利害関係者取引規程」の策定及び随時改定、開示、遵守及び複階層チェックを基本原則とします。

「利害関係者取引規程」の策定及び随時改定、開示、遵守

- (1) 本資産運用会社は、自主ルールとして「利害関係者取引規程」を策定し、利害関係者との取引に際して本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行わない旨を定めています。
- (2) その要旨を有価証券報告書及び本投資法人のウェブサイト上で開示します。

複階層チェック

A. 「利害関係者取引規程」の改定

「利害関係者取引規程」の改定は本資産運用会社のコンプライアンス・リスクマネジメント委員会による審議を行った上、取締役会決議に先だつて本投資法人の役員会の事前承認を得て行うものとします。ただし、本投資法人の執行役員に本資産運用会社代表取締役が就任する場合には、当該事前承認に関し執行役員は議決権を有しないものとします。「利害関係者取引規程」が改定された場合は別途定める「投資法人投資運用業に関する開示規程」に基づく開示に加え、速やかに本投資法人のウェブサイト等で開示している内容を修正するものとします。

B. 利害関係者取引

利害関係者取引とは、本投資法人が利害関係者との間で行う以下に掲げる取引をいいます。

- (1) 不動産(本B.において、当該不動産に設置された動産並びに再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備は不動産とみなします。)、不動産の賃借権若しくは地上権の取得又は譲渡
- (2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権(以下、本B.において「不動産信託受益権」といいます。)その他の運用資産の取得又は譲渡
- (3) 不動産その他の運用資産の賃貸
- (4) プロパティ・マネジメント業務の委託
- (5) 特定資産(投信法第2条第1項で定義する特定資産をいいます。)の売買又は賃貸の媒介の委託
- (6) 工事の発注
- (7) その他利害関係者との取引(本B.において、以下「その他取引」といいます。)

利害関係者取引については、原則として、物件賃貸、賃貸の媒介、工事の発注及び物件運用に係る取引先選定に関する1,000万円未満の取引を行う場合並びに他者と物件を共有する場合や他者に対し匿名組合出資を行おうとする場合等において、取得・投資時における当該他者との協議の結果、その後の当該物件の運営に際し、「利害関係者取引規程」に定める意思決定に関するルールを適用することが不可能となる場合を除き、以下のとおり、取締役会決議に先だつて個別取引の本規程への適合性及び各取引の妥当性に関する確認を行うものとします。

・本資産運用会社のコンプライアンス・リスクマネジメント委員会による審議

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、個別取引の「利害関係者取引規程」への適合性及び各取引の妥当性について審議を行い、取締役会に対し答申を行います。コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は委員2名及び運用ガイドラインに定める利害関係者の役員職員でない外部委員2名から構成され、原則として外部委員2名を含む3名の出席がない場合は開催されません。

・本投資法人の役員会による事前承認

本投資法人の役員会による事前承認を得るものとします。ただし、本投資法人の執行役員に本資産運用会社代表取締役が就任する場合には、当該事前承認に関し執行役員は議決権を有しないものとします。

(ロ) 個別ルール

利害関係人との取引制限に関する法令に基づく制限に加えて、本投資法人は、利害関係者又はウェアハウジングSPCとの間における以下の取引に関して、原則として、取締役会決議に先だてて本投資法人の役員会の事前承認を得て、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

利害関係者からの運用資産の取得

i. 対象資産の場合

(a) 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権（以下、本（ロ）において「対象資産」と総称します。）を取得する場合は、1投資案件当たりの「投資額」（対象資産そのものの購入金額のみとし、鑑定評価の対象になっていない、税金及び取得費用等他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含みません。）は、鑑定評価額を超えないものとします。

ただし、本投資法人の投資適格物件を利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、本投資法人は利害関係者からの物件の取得にあたり、「投資額」とは別に、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用（仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を負担することができるものとします。

(b) 前記(a)記載の鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。以下同じです。）を専門的知識を有する第三者から取得します。

(c) 前記(a)記載の鑑定評価額の鑑定評価サマリー及びセカンド・オピニオン・サマリーについては、対象資産取得決定後速やかに開示するものとします。また、前記(a)ただし書に従い本投資法人が、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用を負担した場合には、負担した費用総額、費目及び支払先（支払先が利害関係者の場合には、当該利害関係者への個別支払額を含みます。）を、物件取得決定後（ただし、当該時点で未確定の費用については、費用の額が確定後）速やかに開示するものとします。

ii. その他の特定資産の場合

利害関係者から対象資産以外の特定資産を取得する場合で、当該資産に係る鑑定評価を取得できない場合は、売買金額は、専門的知識を有する第三者が合理的に算出した当該資産に係る評価額を超えないものとします。当該資産に係る鑑定評価を取得できる場合は、前記i.に準じるものとします。利害関係者が当該資産取得のために負担した諸費用の取扱いについても、前記i.に準じるものとします。

の2 ウェアハウジングSPCからの運用資産の取得（の特則）

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

(a) ウェアハウジングSPCから対象資産を取得する場合、1投資案件当たりの「投資額」の制限及びセカンド・オピニオンの取得については、前記と同様に行うものとします。また、この場合において、本投資法人は、「投資額」とは別に、ウェアハウジングSPCが当該物件取得のために負担した諸費用（ウェアハウジングSPC組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を負担することができるものとします。

(b) 前記(a)に従い、本投資法人が、ウェアハウジングSPCが当該物件取得のために負担した諸費用を負担した場合には、負担した費用総額、費目及び支払先（支払先が利害関係者又はウェアハウジングSPCの場合には、当該利害関係者又はウェアハウジングSPCへの個別支払額を含みます。）を、物件取得決定後（ただし、当該時点で未確定の費用については、費用の額が確定後）速やかに開示するものとします。

ii. その他の特定資産の場合

ウェアハウジングSPCから対象資産以外の特定資産を取得する場合で、当該資産に係る鑑定評価を取得できない場合は、売買金額は、専門的知識を有する第三者が合理的に算出した当該資産に係る評価額を超えないものとします。当該資産に係る鑑定評価を取得できる場合は、前記ii.に準じるものとします。ウェアハウジングSPCが当該資産取得のために負担した諸費用の取扱いについても、前記i.に準じるものとします。

利害関係者への運用資産の譲渡

i. 対象資産の場合

- (a) 利害関係者へ対象資産を譲渡する場合は、1投資案件当たりの「譲渡額」（対象資産そのものの譲渡金額のみとし、税金及び売却費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額は含みません。）は、鑑定評価額未満では譲渡しないものとします。
- (b) 前記(a)記載の鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオンを専門的知識を有する第三者から取得するものとします。
- (c) 前記(a)記載の鑑定評価額の鑑定評価サマリー及び前記(b)記載のセカンド・オピニオンのサマリーについては、譲渡決定後速やかに開示するものとします。

ii. その他の特定資産の場合

利害関係者へ対象資産以外の特定資産を譲渡する場合で、当該資産に係る鑑定評価を取得できない場合は、売買金額は、専門的知識を有する第三者が算出した当該資産に係る評価額以上とします。当該資産に係る鑑定評価を取得できる場合は、前記i.に準じるものとします。

利害関係者への運用資産の賃貸

- (a) 利害関係者へ不動産その他の運用資産を賃貸する場合は、市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。また、取引に際して本投資法人の役員会の事前承認が必要な場合（取引後1年間の賃料総額が1,000万円以上となることが見込まれる場合をいいます。なお、賃料には共益費を含みます。）には、専門的知識を有する第三者作成のマーケットデータ（場合によっては専門的知識を有する第三者による意見書）を取得します。なお、取引後1年間の賃料総額が1,000万円未満となることが見込まれる場合には、各賃貸借契約の概要等を決算期毎に本投資法人の役員会に報告するものとします。
- (b) 特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）により、有価証券届出書及び有価証券報告書への記載が要求されている「主要なテナント（賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント）」に加えて、利害関係者への賃貸条件の開示を行うものとします。ただし、賃貸面積が総賃貸面積の1%未満のテナントについては当該テナントの賃貸面積の合計を一括して開示することができるものとします。

利害関係者へのPM業務の委託

テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減等を総合的に勘案し、原則として東急㈱等から選定します。ただし、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急㈱等以外の会社から選定することを妨げません。東急㈱等及びその他の利害関係者とのPM契約委託条件については、「利害関係者取引規程」に従い、以下のとおりとします。

- (a) PM業務を利害関係者に委託する場合、委託条件については、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案の上決定し、報酬水準、契約期間、解約条件を開示するものとします。報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、専門的知識を有する第三者から意見書を事前に取得し、取締役会決議に先だつて本投資法人の役員会の事前承認を得るものとし、その上で開示するものとします。
- (b) 本資産運用会社によるパフォーマンス・チェックを定期的に行い、本資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとします。また、更新時の報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、専門的知識を有する第三者から意見書を事前に取得し、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとし、その上で開示するものとします。

利害関係者への売買又は賃貸の媒介の委託

i. 売買

- (a) 資産の売買に伴い利害関係者へ媒介を委託する場合は、売買価格及び業務の難易度等を判断の上決定するものとします。
- (b) 資産の売買に伴い利害関係者へ媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、取締役会決議に先だつて本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- (c) 資産の売買に伴い利害関係者へ媒介を委託する場合は、取引毎に、報酬金額を開示するものとします。ただし、委託先から要請があった場合は、非開示とすることができます。

ii. 賃貸

- (a) 資産の賃貸に伴い利害関係者へ媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬以下とします（媒介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。）。なお、1,000万円以上の媒介手数料が発生することが見込まれる賃貸の媒介については、取締役会決議に先だつて本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- (b) 資産の賃貸に伴い利害関係者へ媒介を委託する場合は、毎期一括して報酬金額を開示するものとします。

利害関係者への工事の発注

(a) 利害関係者へ工事を発注する場合は、1,000万円以上となることが見込まれる工事については、本投資法人役員会の事前承認を得るものとし、その上で取引毎に開示するものとします。

(b) 利害関係者への工事の発注に関しては、毎期一括して発注額を開示するものとします。

その他利害関係者との取引

利害関係者との間でその他取引をする場合、当該取引により本投資法人が利害関係者に支払う額又は利害関係者が本投資法人に支払う額(以下、本において「取引額」といいます。)が合計1,000万円以上となることが見込まれる場合又は反復継続する取引で取引後1年間の取引額が1,000万円以上となることが見込まれる場合には、取締役会決議に先だつて本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。なお、取引額が合計1,000万円未満となることが見込まれる場合には、当該取引の概要を決算期毎に本投資法人の役員会に報告するものとします。

C. 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) 利害関係人等への支払手数料等の金額(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

区分	支払手数料等 総額 A (千円)	利害関係人等との取引内訳		B/A (%)
		支払先	支払金額 B (千円)	
水道光熱費	479,566	渋谷地下街株式会社	57	0.0
		株式会社東急パワーサプライ	0	0.0
外注委託費	530,018	株式会社東急コミュニティー	180,900	34.1
		東急プロパティマネジメント株式会社	71,365	13.5
		東急ライフシア株式会社	10,046	1.9
		東急株式会社	7,743	1.5
		株式会社東急エージェンシープロミックス	453	0.1
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	249	0.0
		株式会社東急ストア	0	0.0
その他賃貸事業費用	291,309	東急プロパティマネジメント株式会社	16,543	5.7
		東急カード株式会社	11,458	3.9
		東急ビジネスサポート株式会社	2,624	0.9
		株式会社東急コミュニティー	2,234	0.8
		株式会社東急モールズデベロップメント	2,103	0.7
		株式会社東急エージェンシー	1,580	0.5
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	1,305	0.4
		渋谷地下街株式会社	840	0.3
		株式会社東急エージェンシープロミックス	423	0.1
		東急株式会社	274	0.1
		株式会社東急百貨店	112	0.0
		東急リネン・サプライ株式会社	61	0.0
		株式会社東急レクリエーション	10	0.0
		東急ライフシア株式会社	10	0.0
株式会社東急ストア	2	0.0		
プロパティ・マネジメント報酬	180,344	東急プロパティマネジメント株式会社	132,781	73.6
		株式会社東急コミュニティー	23,559	13.1
		東急株式会社	21,111	11.7
損害保険料	9,368	東急保険コンサルティング株式会社	9,300	99.3

(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本資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(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87,594千円及び31,129千円です。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とおりです。

東急リニューアル株式会社	71,737千円
株式会社東急コミュニティー	49,754千円
東急プロパティマネジメント株式会社	25,030千円
東急株式会社	980千円
株式会社東急エージェンシープロミックス	594千円
株式会社東急エージェンシー	67千円
東急ビジネスサポート株式会社	6千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

(イ) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています(投信法第77条第2項第3号、投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文)。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- i. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任(ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。)と解任(投信法第96条、第104条、第106条)
- ii. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意(投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項)
- iii. 投資口の併合(投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項(第3号及び第4号を除きます。))
- iv. 投資法人の解散(投信法第143条第3号)
- v. 規約の変更(投信法第140条)
- vi. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項(投信法第89条第1項)

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- i. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第12条第1項)。
- ii. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます(規約第16条第1項)。ただし、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、規約第16条第2項)。
- iii. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます(投信法第90条の2第2項、規約第13条第1項)。
- iv. 前記iii.の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第13条第2項)。
- v. 執行役員は、投資主総会を招集する場合には、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます(投信法第90条の2第1項第3号、規約第14条第1項)。
- vi. 上記v.の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(規約第14条第2項)。
- vii. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。
- viii. 上記vii.の規定により議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第15条第2項)。
- ix. 上記vii.およびviii.の規定は、(a)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人(招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方)に通知した場合、又は、(b)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しません(規約第15条第3項)。
 - (a) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
 - (b) 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約
 - (c) 解散
 - (d) 投資口の併合
 - (e) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
 - (f) 吸収合併契約又は新設合併契約の承認
- x. 上記vii.およびviii.の規定は、規約第15条を変更する規約変更議案については適用しません(規約第15条第4項)。
- xi. 本投資法人が規約に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2017年1月末日及び以後隔年毎の1月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします(規約第12条第2項)。
- xii. 本投資法人が規約に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、役員会の決議により定め、あらかじめ公告する一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者

をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます(投信法第77条の3第2項、第4項、規約第12条第3項)。

(ロ) その他の共益権

代表訴訟提起権(投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条(第2項を除きます。))

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面等をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消請求権(投信法第94条第2項、会社法第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)

投資主は、投資口の発行が法令又は規約に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。

新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力発生日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号、第2項第7号及び第8号)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力発生日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項(本文)、第4項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員に対して投資主総会の日の8週間前までに、i.一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、ii.投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようとする議案(ただし、議案数は10を上限とします。)の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

書面交付請求権(投信法第94条第1項、会社法第325条の5)

投資主(投信法第91条第2項の承諾をした投資主を除きます。)は、本投資法人に対し、電子提供措置事項(投信法第94条第1項、会社法第325条の3第1項(第3号、第5号および第6号を除きます。))に掲げる事項をいいます。)に記載した書面の交付を請求することができます。ただし、本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求をした投資主に対して交付する書面に記載しないことができます(規約第10条第8項)。

投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求のあった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。

検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条第1項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、投資主総会に係る招集の方法及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員を解任する旨の議案が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行において著しく困難な状況に至り本投資法人に回復できない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいてやむを得ない事由があるときには訴えをもって本投資法人の解散請求をすることができます。

(ハ) 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します(振替法第228条、第149条)。

(ニ) 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条第2項)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(ホ) 払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません(規約第7条)。

(ヘ) 投資口の処分権(投信法第78条第1項、第3項)

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替(譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます(振替法第228条、第140条)。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(ト) 投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条)

投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません(振替法第227条第1項)。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

(チ) 帳簿閲覧権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿及びこれに関する書面の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

(リ) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

本投資法人の第6回、第7回、第8回、第9回及び第10回無担保投資法人債（以下「発行済投資法人債」といいます。）の投資法人債権者の有する主な権利は、以下の通りです。

(イ) 元金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については5年です（投信法第139条の7、会社法第701条）。

(ロ) 投資法人債の譲渡

発行済投資法人債は、その全部について振替法第115条で準用する第66条第2号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、発行済投資法人債の譲渡は、保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

(ハ) 投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者集会は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する当該種類の投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。

投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下の通りです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

- ・ 投資法人債権者集会の決議は、原則として、出席した投資法人債権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
- ・ 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、投資法人債権者の議決権の総額の5分の1以上を有する投資法人債権者が出席し、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

ある種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求の後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

(ニ) 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理を行うことを委託しなくてはなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合は、この限りではありません（投信法第139条の8）。発行済投資法人債について投資法人債管理者は定められていません。

(ホ) 投資法人債管理補助者

投資法人は、投信法第139条の8に規定する場合（各投資法人債の金額が1億円以上である場合等）には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理の補助を行うことを委託することが

できます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません(投信法第139条の9の2第1項)。発行済投資法人債について投資法人債管理補助者は定められていません。

(へ) 担保提供制限条項

本投資法人は、本投資法人債発行後、各発行済投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債(ただし、各発行済投資法人債と同時に発行する投資法人債を含み、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。)のために投信法及び担保付社債信託法(明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。)に基づき担保権を設定する場合は、各発行済投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
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
- b. 資本金の額
本書の日付現在 3億円
- c. 事業の内容
金融商品取引業(投資運用業)

会社の沿革

年月日	事項
2001年6月27日	会社設立(資本金1億円)
2001年8月31日	宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(5) 第79964号)
2001年9月26日	資本金の額を1億円から1億2,500万円に増額
2002年9月28日	資本金の額を1億2,500万円から3億円に増額
2003年4月3日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第17号)
2003年6月16日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣第27号)
2003年6月16日	コンサルティング業務及び委託代行業務に係る兼業承認取得(注1)(金監第1961号)
2003年6月20日	本投資法人との間で資産運用委託契約を締結
2003年7月25日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録(注2)(登録番号 総合-第016号)
2007年9月30日	金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録(登録番号 関東財務局長(金商)第360号)

(注1)当該業務は現在行っていません。

(注2)当該業務は2018年5月25日付で廃業しました。

発行可能株式総数及び資本金の額の増減

- (イ) 発行可能株式総数(本書の日付現在)
10,000株
- (ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)
6,000株
- (ハ) 最近5年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

経理の概況

本資産運用会社は、財務諸表についてEY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

本資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第21期 2022年3月31日現在	第22期 2023年3月31日現在
総資産（千円）	1,537,240	1,425,962
総負債（千円）	281,027	235,888
純資産（千円）	1,256,212	1,190,074

(ロ) 最近の事業年度における損益の概況

	第21期 自 2021年4月1日 至 2022年3月31日	第22期 自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
営業収益（千円）	1,453,188	1,413,335
経常利益（千円）	809,403	706,384
当期純利益（千円）	560,494	494,351

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することのできる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠として就任した取締役又は補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ2週間以内に届け出ます（金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第1項）。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下の通りです。

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。）
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (二) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の業務執行を補助する業務を含みます。）

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
東急株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	6,000	100
合計	-	6,000	100

(注) 「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4)【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
代表取締役 執行役員社長	木村 良孝 (注1)	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。	0
代表取締役 執行役員副社長 兼 経営企画・ 財務・IR担当	山上 辰巳 (注1)	<p>1983年3月 東京急行電鉄株式会社(注2) 入社 人事部</p> <p>1983年4月 同 交通事業本部 鉄道部</p> <p>1989年4月 同 生活情報事業部 営業部</p> <p>1989年10月 同 生活情報事業部 計画部</p> <p>1990年4月 同 都市開発本部 管理部</p> <p>1996年4月 東急不動産株式会社 出向 資産活用部 鑑定室</p> <p>2000年4月 東京急行電鉄株式会社(注2) グループ事業室 関連三部</p> <p>2001年7月 同 コーポレート統括本部 グループ政策室</p> <p>2002年1月 東急建設株式会社 出向 経営管理室</p> <p>2002年3月 東京急行電鉄株式会社(注2) コーポレート統括本部 グループ政策室</p> <p>2003年4月 同 財務戦略推進本部</p> <p>2003年10月 TCプロパティーズ株式会社 出向 業務部 計画課 課長</p> <p>2004年4月 東京急行電鉄株式会社(注2) 財務戦略推進本部</p> <p>2005年4月 同 財務戦略室 グループ経営企画部</p> <p>2006年4月 同 財務戦略室 グループ経営企画部 主幹</p> <p>2009年4月 同 グループ事業本部 事業統括部 課長</p> <p>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 インベストメント委員会 委員</p> <p>2011年7月 東京急行電鉄株式会社(注2) グループ事業本部 第一部 課長</p> <p>2012年4月 同 グループ事業本部 連結事業推進部 課長</p> <p>2013年7月 同 グループ事業本部 連結事業推進部 統括副部長</p> <p>2014年4月 同 財務戦略室 連結経理推進部 統括部長</p> <p>2015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 出向 取締役専務執行役員経営企画・IR担当</p> <p>2015年5月 同 代表取締役 執行役員副社長 兼 経営企画・IR担当</p> <p>2015年11月 同 代表取締役 執行役員副社長</p> <p>2016年4月 同 代表取締役 執行役員副社長 兼 資産開発・資産運用担当</p> <p>2017年1月 同 代表取締役 執行役員副社長</p> <p>2021年4月 東急リアル・エステート投資法人 補欠執行役員(現在に至る)</p> <p>2022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 代表取締役執行役員副社長 兼 経営企画・財務・IR担当(現在に至る)</p>	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役執行役員 資産開発・ 資産運用担当 兼 資産開発部長	鳥内 雄高	1995年4月	東京急行電鉄株式会社（注2） 入社 交通事業部 鉄道部	0
		1996年1月	同 生活情報事業部 事業推進部	
		1996年7月	同 リゾート事業部 ゴルフ営業部	
		2000年4月	同 リゾート事業部 リゾート営業部	
		2006年4月	東急不動産株式会社 派遣 資産活用事業本部 鑑定部	
		2008年4月	東京急行電鉄株式会社（注2） 開発事業本部 事業統括部 事業推進部 兼 経営統括室 資産ポートフォリオ委員会事務局	
		2012年4月	同 都市開発事業本部 事業統括部 資産マネジメント部 課長	
		2014年4月	同 経営企画室 事業戦略部 主査	
		2015年4月	同 生活創造本部 リテール事業部 リテール戦略部 課長	
2015年12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 インベストメント委員会 専門委員代行者			
2017年4月	同 出向 資産開発部長			
2018年10月	同 取締役執行役員資産開発・資産運用担当 兼 資産開発部長（現在に至る）			
取締役執行役員 資産運用部長	井上 泰助	1999年11月	株式会社国土評価研究所 入社	0
		2005年4月	モルガン・スタンレー証券会社 入社 証券化商品部	
		2007年1月	同 証券化商品部 ヴァイスプレジデント	
		2008年11月	東京急行電鉄株式会社（注2） 入社 開発事業本部 事業統括部 事業推進部	
		2011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 出向 資産開発部 マネジャー	
		2011年10月	同 資産運用第一部 マネジャー	
		2014年5月	同 資産運用第一部 シニアマネジャー	
		2014年8月	同 資産運用第一部長	
		2016年8月	同 資産運用部長	
2022年6月	同 執行役員 資産運用部長			
2023年5月	同 取締役執行役員 資産運用部長（現在に至る）			

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
取締役 (非常勤)	山成 敏彰	1991年4月	東京急行電鉄株式会社(注2) 入社	0
		1991年10月	都市開発本部 生活情報事業部 計画部	
		1992年4月	同 都市開発本部 生活情報事業部 営業部	
		1996年3月	同 総務部	
		2001年4月	同 都市開発事業部 営業部	
		2005年12月	東急バス株式会社 出向 開発部 課長	
		2006年5月	東京急行電鉄株式会社(注2) 経営統括室 経営企画部	
		2007年12月	同 経営統括室 東急病院 管理部	
		2014年4月	同 経営統括室 東急病院 管理部 課長	
		2018年4月	株式会社東急エージェンシー出向 コーポレート本部 経営企画局 部長	
		2019年1月	東京急行電鉄株式会社(注2) 社長室 サステナビリティ推進部 担当部長	
		2019年2月	同 社長室 サステナビリティ推進部 統括部長	
		2019年4月	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現在に至る)	
		2019年10月	東京急行電鉄株式会社(注2) 社長室 サステナビリティ推進グループ 統括部長	
2021年10月	東急電鉄株式会社 内部統制推進室 統括部長			
2024年4月	東急株式会社 経営企画室 サステナブル経営戦略グループ 統括部長			
2024年4月	同 経営企画室 ESG推進グループ 統括部長(現在に至る)			

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
取締役 (非常勤)	山川 潔	1996年4月 1996年9月 1997年2月 1997年6月 2003年5月 2004年5月 2005年4月 2006年10月 2007年12月 2010年1月 2010年4月 2010年7月 2012年7月 2014年4月 2016年4月 2016年8月 2021年1月 2021年4月 2021年4月 2021年4月	東京急行電鉄株式会社(注2) 入社 交通事業部 鉄道部 同 生活情報事業部 営業部 同 人事部 株式会社東急ケーブルテレビジョン(現 イッツ・コミュニケーションズ株式会社)派遣 同 財務部 同 財務戦略推進本部 財務部 東急ファイナンスアンドアカウンティング株式会社の業務の兼務 同 財務戦略推進本部 財務部 同 財務戦略室 財務部 東急ファイナンスアンドアカウンティング株式会社の業務の兼務 同 財務戦略室 財務部 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 出向 経営企画部 マネジャー 同 IR部 マネジャー 同 IR部 シニアマネジャー 同 経営企画部 シニアマネジャー 同 経営企画部 担当部長 同 IR部長 同 執行役員経営企画・IR担当 兼 IR部長 同 執行役員経営企画・財務・IR担当 兼 財務・IR部長 同 取締役執行役員経営企画・財務・IR担当 兼 財務・IR部長 同 取締役(非常勤)(現在に至る) 東急株式会社 財務戦略室 財務グループ 統括部長(現在に至る) 東急電鉄株式会社 経営戦略部 担当部長(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	小川 泰史	1992年4月 1992年6月 1992年11月 1993年7月 1998年7月 2003年4月 2007年4月 2009年4月 2010年4月 2013年4月 2014年4月 2015年4月 2018年4月 2019年10月 2020年4月 2022年7月 2024年4月 2024年4月	東京急行電鉄株式会社(注2) 入社 交通事業部 鉄道部 同 都市開発本部 生活情報事業部 計画部 同 都市開発本部 生活情報事業部 営業部 同 財務部 同 都市開発事業部 田園都市部 同 都市生活事業本部 住宅事業部 同 開発事業本部 住宅事業部 開発第二部 課長 同 開発事業本部 住宅事業部 販売推進プロジェクト部 課長 同 都市生活創造本部 ソリューション事業部 コンサルティング部 課長 同 都市開発事業本部 住宅・ソリューション事業部 住みかえ事業推進部 課長 同 都市開発事業本部 不動産ソリューション事業部 コンサルティング部 課長 同 財務戦略室 財務部 課長 同 財務戦略室 財務部 担当部長 同 開発事業部 開発第一グループ 統括部長 同 沿線開発事業部 事業推進グループ 統括部長 同 都市開発事業部 事業戦略グループ 統括部長 同 都市開発本部 都市戦略事業室 事業戦略グループ 統括部長(現在に至る) 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 取締役(非常勤)(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
監査役 (非常勤)	秋元 直久	1981年4月 東京急行電鉄株式会社(注2) 入社 人事部 1981年4月 同 交通事業本部 鉄道部 1982年4月 同 財務部 1994年7月 同 経営管理室 1995年10月 同 経営管理室 参事 1998年4月 同 経営管理室 課長 兼 事業企画委員会プロジェクトチーム 課長 1999年7月 同 監査役会事務局 課長 2001年7月 同 事業戦略推進本部 事業開発室 課長 2005年4月 同 情報・コミュニケーション事業部 事業企画部 統括部長 2009年4月 東急車輛製造株式会社 出向 執行役員 経営管理本部 副本部長 2009年6月 同 取締役 執行役員 経営管理本部 副本部長 2010年9月 同 取締役 執行役員 経営統括室長 兼 企画部 部長 2010年11月 同 取締役 執行役員 経営統括室長 2012年4月 東京急行電鉄株式会社(注2) 執行役員 生活サービス事業本部長 兼 事業推進部 統括部長 2012年7月 同 執行役員 生活サービス事業本部長 2014年4月 株式会社東急エージェンシー 出向 執行役員 コーポレート本部 統括本部長 2014年6月 同 常務取締役 執行役員 コーポレート本部担当 コーポレート本部 統括本部長 2015年5月 同 常務取締役 執行役員 ビジネス創造センター コーポレート本部各担当 コーポレート本部長 2016年6月 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現在に至る) 2016年6月 東京急行電鉄株式会社(注2) 常勤監査役(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	鴻池 一哉	1993年4月	東京急行電鉄株式会社(注2) 入社 交通事業本部 鉄道部	0
		1994年1月	同 生活情報事業部 計画部	
		1994年5月	同 財務部	
		1999年7月	同 グループ事業室 関連二部	
		2003年4月	同 財務戦略推進本部 グループ経営企画室	
		2005年4月	同 渋谷開発本部 事業計画部	
		2007年12月	同 渋谷開発本部 企画創造部	
		2008年4月	同 開発事業本部 渋谷開発事業部 開発第一部	
		2010年10月	同 都市生活創造本部 渋谷開発事業部 事業計画部	
		2012年4月	同 都市開発事業本部 渋谷開発事業部 渋谷ヒカリエ運営部	
		2012年11月	同 都市開発事業本部 渋谷開発事業部 事業計画部 課長	
		2015年4月	同 都市創造本部 開発事業部 事業計画部 課長	
		2016年7月	東急テックソリューションズ株式会社 出向 組織価値創造部長	
		2017年4月	同 取締役執行役員組織価値創造部長	
		2018年6月	同 取締役社長	
		2023年4月	東急株式会社 監査役会事務局 担当部長(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 監査役(非常勤)(現在に至る)	

(注1) 木村良孝は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役執行役員社長を兼務しており、金商法第31条の4第1項に従い、2023年5月11日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。また、山上辰巳は、本投資法人の補欠執行役員と本資産運用会社の代表取締役執行役員副社長兼経営企画・財務・IR担当を兼務しており、金商法第31条の4第1項に従い、2021年4月19日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 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。以下同じです。

なお、本資産運用会社の執行役員及び重要な使用人は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
執行役員コンプライアンス担当 兼 コンプライアンス部長 兼 監査役事務局長	浅羽 雅之	2001年4月 2001年7月 2001年10月 2007年1月 2007年12月 2008年4月 2012年2月 2012年4月 2012年10月 2016年8月 2016年10月 2017年5月 2017年10月 2021年1月	東京急行電鉄株式会社(注) 入社 人事部 同 鉄道事業部 運輸営業部 同 コーポレート統括本部 コンプライアンス室 同 財務戦略室 主計部 同 内部統制評価準備室 同 内部統制室 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 出向 IR部 同 監理部 同 監理部 マネジャー 同 管理統括部 マネジャー 同 管理統括部 兼 コンプライアンス部 シニアマネジャー 同 コンプライアンス部 担当部長 兼 監査役事務局長 同 コンプライアンス部長 兼 監査役事務局長 同 執行役員コンプライアンス担当 兼 コンプライアンス部長 兼 監査役事務局長(現在に至る)	0
経営企画部長	柳澤 成行	2005年4月 2011年4月 2018年2月 2022年10月 2023年4月 2023年7月	東京急行電鉄株式会社(注) 入社 財務戦略室 財務部 同 社長室 広報部 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 出向 財務・IR部 兼 経営企画部 マネジャー 同 財務・IR部 兼 経営企画部 シニアマネジャー 同 経営企画部 兼 財務・IR部 担当部長 同 経営企画部長(現在に至る)	0
財務・IR部長	清水 裕司	2002年4月 2002年4月 2002年7月 2007年12月 2009年4月 2011年7月 2012年4月 2014年4月 2017年4月 2017年6月 2017年10月 2018年4月 2021年4月	東京急行電鉄株式会社(注) 入社 人事部 同 メディア事業室 同 財務部 同 財務戦略室 グループ戦略推進部 同 グループ事業本部 事業統括部 同 グループ事業本部 第一部 同 グループ事業本部 連結事業推進部 同 財務戦略室 連結経理推進部 同 経営企画室 グループ事業推進部 東急スポーツシステム株式会社 出向 業務サポート部長 同 取締役業務サポート部長 同 取締役管理本部長 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 出向 財務・IR部長(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
管理統括部長	池田 吐夢	2004年4月	東京急行電鉄株式会社(注) 入社 財務戦略推進本部 財務部	0
		2007年4月	同 財務戦略室 グループ戦略推進部	
		2009年4月	同 グループ事業本部 第二部	
		2011年7月	同 社長室 総務部	
		2014年4月	同 CSR推進室 コンプライアンス部	
		2015年4月	同 CSR推進室 CSR推進部	
		2018年4月	同 社長室 サステナビリティ推進部	
		2021年11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 出向 管理統括部 マネジャー	
		2022年10月	同 管理統括部 シニアマネジャー	
		2023年4月	同 管理統括部 担当部長	
		2024年4月	同 管理統括部長(現在に至る)	
資産運用部 担当部長	神屋敷 晶	1999年10月	株式会社中央都市鑑定所 入社	0
		2002年3月	株式会社新生銀行 入社 不動産ファイナンス部	
		2004年1月	モルガン・スタンレー証券会社 入社 証券化商品部	
		2006年3月	株式会社東京スター銀行 入社 不動産ファイナンス部	
		2007年1月	ドイツ銀行 東京支店 入社 不動産ファイナンス部	
		2011年3月	同 戦略投資部	
		2014年1月	株式会社ハリファックス・アセットマネジメント 入社	
		2016年3月	東京急行電鉄株式会社(注) 入社	
		2016年3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 出向 資産運用部 マネジャー	
		2019年6月	同 資産開発部 マネジャー	
		2022年10月	同 資産開発部 シニアマネジャー	
		2023年4月	同 資産開発部 担当部長	
		2023年7月	同 資産運用部 兼 資産開発部 担当部長	
		2024年2月	同 資産運用部 担当部長(現在に至る)	

なお、本書の日付現在、本資産運用会社の従業員は、47名です。

(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。以下同じです。

(5)【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金商法上の投資運用業を行う金融商品取引業者として、投信法上の資産運用会社としての業務を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。ただし、本資産運用会社は、将来において、本投資法人とは、投資方針、投資対象等において異なった性質を有する投資法人を設立し、当該投資法人の資産を運用することも検討していますが、本書の日付現在において、具体的な計画はありません。

なお、本資産運用会社と本投資法人との間に資本関係はありません。

2【その他の関係法人の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

（イ）投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号乃至第6号関係、ただし、新投資口予約権に関する業務及び投資法人債に関する業務を除きます。）、特別口座管理人（投信法第117条2号関係、ただし、新投資口予約権に関する業務及び投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

a. 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

b. 資本金の額

2023年9月30日現在 324,279百万円

c. 事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

（ロ）投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）

三井住友信託銀行株式会社

a. 所在地

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

b. 資本金の額

2023年9月30日現在 342,037百万円

c. 事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

農林中央金庫

a. 所在地

東京都千代田区大手町一丁目2番1号

b. 資本金の額

2023年12月31日現在 4,040,198百万円

c. 事業の内容

銀行業を営んでいます。

株式会社三菱UFJ銀行

a. 所在地

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

b. 資本金の額

2023年9月30日現在 1,711,958百万円

c. 事業の内容

銀行業を営んでいます。

（ハ）特定関係法人

a. 名称

東急株式会社
東京都渋谷区南平台町5番6号

b. 資本金の額

2023年9月30日現在 121,724百万円

c. 事業の内容

不動産事業を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

（イ）三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務受託業務、資産保管業務及び特別口座管理人に関する一般事務受託業務（前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（3）管理報酬等（ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

（ロ）三井住友信託銀行株式会社

投資法人債に関する一般事務受託業務（前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（3）管理報酬等（ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

（ハ）農林中央金庫

投資法人債に関する一般事務受託業務（前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（3）管理報酬等（ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

(二) 株式会社三菱UFJ銀行

投資法人債に関する一般事務受託業務(前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (八) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。)

(ホ) 東急株式会社

本投資法人に対する商標使用許諾、本投資法人に対するパイプライン・サポート、本投資法人に対するプロパティ・マネジメント業務の提供、本投資法人に対するマスターリース業務の提供、本投資法人からの運用資産の賃借、本投資法人に対する運用資産の譲渡

(3) 【資本関係】

(イ) 三菱UFJ信託銀行株式会社

2024年1月31日現在、本投資法人の投資口を保有していません。なお、この他に、該当事項はありません。

(ロ) 三井住友信託銀行株式会社

2024年1月31日現在、本投資法人の投資口を保有していません。なお、この他に、該当事項はありません。

(ハ) 農林中央金庫

2024年1月31日現在、本投資法人の投資口を保有していません。なお、この他に、該当事項はありません。

(ニ) 株式会社三菱UFJ銀行

2024年1月31日現在、本投資法人の投資口を保有していません。なお、この他に、該当事項はありません。

(ホ) 東急株式会社

2024年1月31日現在、本投資法人の投資口49,000口(発行済投資口の総口数の5.01%)を保有しています。これに関連して、本投資法人及び本資産運用会社との間で投資法人の投資口の保有に関する覚書を締結しています。なお、この他に、該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)(以下「財務諸表等規則」といいます。)及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第41期計算期間(2023年8月1日から2024年1月31日まで)の財務諸表について、PwC Japan有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前 期 (2023年7月31日)	当 期 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,564,045	6,841,688
信託現金及び信託預金	2,486,096	2,773,386
営業未収入金	183,312	165,359
前払費用	41,391	43,436
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	34,127	40,852
流動資産合計	8,327,479	9,883,230
固定資産		
有形固定資産		
建物	22,395,084	22,582,718
減価償却累計額	5,608,354	6,021,159
建物(純額)	16,786,729	16,561,558
構築物	221,400	221,400
減価償却累計額	94,892	100,141
構築物(純額)	126,508	121,259
機械及び装置	137,140	140,568
減価償却累計額	69,407	73,749
機械及び装置(純額)	67,733	66,818
工具、器具及び備品	134,498	134,043
減価償却累計額	85,576	89,219
工具、器具及び備品(純額)	48,922	44,823
土地	78,715,564	78,715,556
建設仮勘定	3,249	4,298
信託建物	31,840,757	31,023,706
減価償却累計額	15,310,755	15,281,406
信託建物(純額)	16,530,001	15,742,299
信託構築物	335,183	338,417
減価償却累計額	243,987	250,371
信託構築物(純額)	91,195	88,045
信託機械及び装置	945,335	939,533
減価償却累計額	882,905	863,137
信託機械及び装置(純額)	62,430	76,395
信託工具、器具及び備品	272,182	265,973
減価償却累計額	239,982	232,514
信託工具、器具及び備品(純額)	32,200	33,459
信託土地	119,353,328	118,776,445
信託建設仮勘定	15,949	17,544
有形固定資産合計	231,833,814	230,248,502

(単位：千円)

	前 期 (2023年 7月31日)	当 期 (2024年 1月31日)
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	173	159
無形固定資産合計	173	159
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	595,260
長期前払費用	32,326	21,914
繰延税金資産	13	13
その他	378,043	400,675
投資その他の資産合計	1,236,019	1,229,731
固定資産合計	233,070,007	231,478,394
繰延資産		
投資法人債発行費	56,299	52,234
繰延資産合計	56,299	52,234
資産合計	241,453,786	241,413,858
負債の部		
流動負債		
営業未払金	886,200	611,822
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	7,500,000
未払金	382,185	391,648
未払費用	83,929	98,470
未払法人税等	870	877
未払消費税等	483,221	198,505
前受金	1,688,750	1,478,056
預り金	30,389	40,233
その他	6,262	6,366
流動負債合計	14,061,811	10,325,981
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	83,000,000	86,000,000
預り敷金及び保証金	4,541,774	4,588,366
信託預り敷金及び保証金	5,993,324	5,901,665
その他	39,066	35,793
固定負債合計	104,574,165	107,525,825
負債合計	118,635,977	117,851,807

(単位:千円)

	前 期 (2023年7月31日)	当 期 (2024年1月31日)
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 6,087,369	2 6,679,742
任意積立金合計	8,019,691	8,612,064
当期末処分利益又は当期末処理損失()	4,318,711	4,470,580
剰余金合計	12,338,402	13,082,645
投資主資本合計	122,817,809	123,562,051
純資産合計	3 122,817,809	3 123,562,051
負債純資産合計	241,453,786	241,413,858

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日	当 期 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日
営業収益		
賃貸事業収入	1 7,097,598	1 7,213,227
その他賃貸事業収入	1 540,629	1 454,445
不動産等売却益	2 1,282,381	2 1,295,303
工事負担金受入額	3,870	-
営業収益合計	8,924,479	8,962,975
営業費用		
賃貸事業費用	1 3,369,725	1 3,247,607
資産運用報酬	711,327	717,386
資産保管手数料	17,389	17,470
一般事務委託手数料	38,678	38,406
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	98,376	92,992
営業費用合計	4,241,497	4,119,863
営業利益	4,682,981	4,843,111
営業外収益		
受取利息	45	27
未払分配金戻入	505	480
受取保険金	5,445	1
還付加算金	696	-
補助金収入	2,000	-
受取補償金	-	1,559
営業外収益合計	8,693	2,067
営業外費用		
支払利息	366,284	369,419
投資法人債利息	36,672	36,981
投資法人債発行費償却	3,998	4,064
その他	23,711	23,590
営業外費用合計	430,668	434,055
経常利益	4,261,006	4,411,124
税引前当期純利益	4,261,006	4,411,124
法人税、住民税及び事業税	877	882
法人税等調整額	6	0
法人税等合計	871	881
当期純利益	4,260,135	4,410,242
前期繰越利益	50	11
買換特例圧縮積立金取崩額	58,526	60,326
当期末処分利益又は当期末処理損失()	4,318,711	4,470,580

(3) 【投資主資本等変動計算書】

前期（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	

当期（自 2023年8月1日 至 2024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	1,932,321	6,087,369	8,019,691	4,318,711	12,338,402	122,817,809	122,817,809	
当期変動額									
買換特例圧縮積立金の積立			652,700	652,700	652,700	-	-	-	
買換特例圧縮積立金の取崩			60,326	60,326	60,326	-	-	-	
剰余金の配当					3,666,000	3,666,000	3,666,000	3,666,000	
当期純利益					4,410,242	4,410,242	4,410,242	4,410,242	
当期変動額合計	-	-	592,373	592,373	151,868	744,242	744,242	744,242	
当期末残高	¹ 110,479,406	1,932,321	6,679,742	8,612,064	4,470,580	13,082,645	123,562,051	123,562,051	

(4)【金銭の分配に係る計算書】

(単位:円)

項目	前 期		当 期	
	自	至	自	至
	2023年 2月 1日	2023年 7月 31日	2023年 8月 1日	2024年 1月 31日
当期末処分利益		4,318,711,850		4,470,580,355
分配金額		3,666,000,000		3,666,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,750)		(3,750)
任意積立金				
買換特例圧縮積立金繰入額		652,700,000		804,580,000
次期繰越利益		11,850		355
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3,666,000,000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>		<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>	

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前 期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当 期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,261,006	4,411,124
減価償却費	956,531	950,253
投資法人債発行費償却	3,998	4,064
固定資産除却損	1,375	2,121
受取利息	45	27
支払利息	402,957	406,400
営業未収入金の増減額(は増加)	66,289	25,552
未収消費税等の増減額(は増加)	321,454	-
営業未払金の増減額(は減少)	100,421	77,287
未払金の増減額(は減少)	66,256	9,462
未払消費税等の増減額(は減少)	483,221	284,716
未払費用の増減額(は減少)	7,363	8,619
前受金の増減額(は減少)	571,448	210,693
預り金の増減額(は減少)	10,779	6,571
信託有形固定資産の売却による減少額	1,096,394	1,085,501
その他	64,042	23,235
小計	7,984,033	6,313,711
利息の受取額	45	27
利息の支払額	400,593	400,479
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	742	875
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,582,743	5,912,384
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	250,965	294,897
信託有形固定資産の取得による支出	212,648	354,744
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	255,905	108,457
預り敷金及び保証金の返還による支出	41,079	60,377
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	50,613	50,534
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	161,100	149,514
投資活動によるキャッシュ・フロー	359,275	682,035
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	5,000,000	5,500,000
長期借入金の返済による支出	5,000,000	5,500,000
分配金の支払額	3,948,518	3,665,415
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,948,518	3,665,415
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,274,949	1,564,933
現金及び現金同等物の期首残高	4,775,191	8,050,141
現金及び現金同等物の期末残高	8,050,141	9,615,074

(6)【注記表】

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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とおりです。</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>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								
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>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>収益に関する計上基準 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 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 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收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>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期、当期ともありません。</p>								
4. 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か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>								
5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 (3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>控除対象外消費税等の処理方法 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〕

1. コミットメントラインの設定に関する契約

本投資法人は取引金融機関4行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
コミットメントラインの総額	18,000,000千円	18,000,000千円
借入実行残高	- 千円	- 千円
差引額	18,000,000千円	18,000,000千円

2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内訳	
対象資産	スタイリオフィット武蔵小杉、TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル、青山オーバルビル	
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）	前期 2023年7月31日	当期 2024年1月31日
当期積立て・取崩し前残高	3,209,900	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	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	3,209,900

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）	前期 2023年7月31日	当期 2024年1月31日
当期積立て・取崩し前残高	2,935,995	2,877,469
損益計算書における取崩し	58,526	60,326
貸借対照表残高	2,877,469	2,817,142
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	2,817,142

項目	内訳	
対象資産	未定	
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。	
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)	前期 2023年7月31日	当期 2024年1月31日
当期積立て・取崩し前残高	-	652,700
損益計算書における取崩し	-	-
貸借対照表残高	-	652,700
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	-	-
当期積立て・取崩し後残高	652,700	652,700

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

前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年2月1日	自	2023年8月1日
	至	2023年7月31日	至	2024年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		6,071,580		6,195,728
共益費収入		582,543		571,035
月極駐車場収入		143,909		145,405
その他賃料収入(注1)		299,565		301,058
計		7,097,598		7,213,227
その他賃貸事業収入				
付帯収益(注2)		435,323		374,724
その他雑収入		105,306		79,720
計		540,629		454,445
不動産賃貸事業収益合計		7,638,227		7,667,672
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
水道光熱費		520,331		479,566
外注委託費		513,410		530,018
プロパティ・マネジメント報酬		178,597		180,344
修繕費		185,942		128,906
公租公課		684,314		675,718
損害保険料		8,824		9,368
減価償却費		956,531		950,253
固定資産除却損		1,375		2,121
その他賃貸事業費用		320,396		291,309
不動産賃貸事業費用合計		3,369,725		3,247,607
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		4,268,502		4,420,064

(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。

(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。

2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

東京日産台東ビル(準共有持分割合30%)		(単位:千円)
不動産等売却収入		2,385,000
不動産等売却原価		1,096,394
その他売却費用		6,223
不動産等売却益		1,282,381

当期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

東京日産台東ビル(準共有持分割合30%)		(単位:千円)
不動産等売却収入		2,385,000
不動産等売却原価		1,085,501
その他売却費用		4,195
不動産等売却益		1,295,303

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自	2023年2月1日 至 2023年7月31日	自	2023年8月1日 至 2024年1月31日
1. 発行済投資口の総口数		977,600口		977,600口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年2月1日 至 2023年7月31日	自	2023年8月1日 至 2024年1月31日
現金及び預金		5,564,045		6,841,688
信託現金及び信託預金		2,486,096		2,773,386
現金及び現金同等物		8,050,141		9,615,074

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

	前期 (2023年7月31日)		当期 (2024年1月31日)	
	1年内		251,247千円	
1年超		427,756千円		321,558千円
合計		679,003千円		554,867千円

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 (2023年7月31日)		当期 (2024年1月31日)	
	1年内		6,898,899千円	
1年超		36,497,576千円		36,001,897千円
合計		43,396,475千円		42,881,162千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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。

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。

デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(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

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、以下のとおりです。

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。

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。

変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、鑑定ベースLTV(注)を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことや経済環境や金融環境、テナントとの賃貸借契約の内容及び資産保有期間等に応じた調達年限を設定することで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用できることとしています。

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。

(注) (有利子負債合計+現金積立のない敷金保証金等) ÷ (特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) × 100

(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

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。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。

前期(2023年7月31日)

(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

当期(2024年1月31日)

(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	7,500,000	7,499,035	964
(2) 投資法人債	11,000,000	10,407,098	592,901
(3) 長期借入金	86,000,000	84,911,445	1,088,554
負債計	104,500,000	102,817,579	1,682,420

(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

前期(2023年7月31日)

(単位:千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	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	10,500,000	10,000,000	11,200,000	13,300,000	14,400,000	34,100,000
合計	10,500,000	10,000,000	11,200,000	13,300,000	17,400,000	42,100,000

当期(2024年1月31日)

(単位:千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	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	7,500,000	13,000,000	15,700,000	11,300,000	15,100,000	30,900,000
合計	7,500,000	13,000,000	15,700,000	14,300,000	15,100,000	38,900,000

〔有価証券に関する注記〕

本投資法人は、有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。

〔退職給付に関する注記〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

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

(単位:千円)

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金資産の純額	13	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:%)

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	27.07	26.15
買換特例圧縮積立金繰入額	4.82	5.74
その他	0.45	0.44
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

〔持分法損益等に関する注記〕

本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	木村 良孝	本投資法人 執行役員 兼 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	-	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への資産運用報酬の支払	711,327	未払金	348,287

(注1) 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。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である木村良孝が第三者（東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行なった取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。なお、柏崎和義は、2023年4月30日をもって任期満了により執行役員を退任しています。取引金額には、柏崎和義の在任期間を含む当期の取引金額を記載しています。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	木村 良孝	本投資法人 執行役員 兼 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	-	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への資産運用報酬の支払	717,386	未払金	357,285

(注1) 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。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である木村良孝が第三者（東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行なった取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

〔資産除去債務に関する注記〕

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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期末における貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位:千円)

		前期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	233,453,186	231,833,987
	期中増減額(注3)	1,619,199	1,585,325
	期末残高	231,833,987	230,248,662
期末時価(注4)		320,805,000	319,410,000

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

また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域(渋谷区)及びその他東急沿線地域(東京都(品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市)、神奈川県横浜市(港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区)、神奈川県川崎市(中原区、高津区、宮前区)、神奈川県大和市)と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。

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

(注3)期中増減額のうち、前期の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。

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(447,513千円)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%(1,085,501千円)の譲渡及び減価償却費(950,253千円)の計上によるものです。

(注4)前期及び当期の期末時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡価額、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「〔損益計算書に関する注記〕」に記載のとおりです。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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。

なお、「1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入（「その他賃貸事業収入」のうち「付帯収益」）が該当します。

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とおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（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。

（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。

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。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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。

なお、「1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入（「その他賃貸事業収入」のうち「付帯収益」）が該当します。

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とおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（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。

（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。

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。

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

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。

(関連情報)

前期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

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。

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
国内合同会社(注1)	1,282,381	不動産賃貸事業
利害関係者(注2)	776,548	不動産賃貸事業

(注1) 当該国内合同会社からの同意が得られていないため、非開示としています。

なお、本投資法人・資産運用会社と、当該国内合同会社との間には、資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該国内合同会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注2) 「利害関係者」とは以下の から までのいずれかに掲げる者をいいます。

- ・ 東急(株)
- ・ 東急(株)の子会社
- ・ 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(株)の関連会社

当期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

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。

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
国内合同会社（注1）	1,295,303	不動産賃貸事業
利害関係者（注2）	765,238	不動産賃貸事業

（注1）国内不動産信託受益権をそれぞれ準共有持分の形式で3回に分けて譲渡するうちの第2回目の譲渡ですが、当該国内合同会社からの同意が得られていないため、非開示としています。

なお、本投資法人・資産運用会社と、当該国内合同会社との間には、資本関係・人的関係・上記取引以外の取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

（注2）「利害関係者」とは以下の から までのいずれかに掲げる者をいいます。

- ・ 東急(株)
- ・ 東急(株)の子会社
- ・ 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(株)の関連会社

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期		当期	
	自 2023年 2月 1日	至 2023年 7月 31日	自 2023年 8月 1日	至 2024年 1月 31日
1口当たり純資産額	125,631円		126,393円	
1口当たり当期純利益	4,357円		4,511円	

（注1）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。

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。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期		当期	
	自 2023年 2月 1日	至 2023年 7月 31日	自 2023年 8月 1日	至 2024年 1月 31日
当期純利益（千円）	4,260,135		4,410,242	
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-		-	
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,260,135		4,410,242	
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〕

資産の譲渡

2024年2月29日付で、以下の資産を譲渡しました。

- （1）譲渡資産：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- （2）物件名称：東京日産台東ビル
- （3）譲渡価額（注1）：3,180百万円
- （4）契約日：2023年7月14日
- （5）譲渡日：2024年2月29日
- （6）譲渡先：国内合同会社（注2）

（7）不動産等売却益及び圧縮積立金の計上：2024年7月期において、不動産等売却益1,729百万円を計上する予定です。このうち1,089百万円については「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）の制度を適用して、「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る予定です。

（注1）「譲渡価額」は準共有持分割合40%の価額です。当該資産の譲渡に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額を記載しています。

（注2）国内不動産信託受益権をそれぞれ準共有持分の形式で3回に分けて譲渡するうちの第3回目の譲渡ですが、当該国内合同会社からの同意が得られていないため、非開示としています。

なお、本投資法人・資産運用会社と、当該国内合同会社との間には、資本関係・人的関係・上記取引以外の取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

〔その他の注記〕

投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内訳	
対象資産	未定	
発生原因と金額	2024年1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1,295,303千円	
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)	前期 2023年7月31日	当期 2024年1月31日
当期積立て・取崩し前残高	-	-
損益計算書における取崩し	-	-
貸借対照表残高	-	-
金銭の分配に係る計算書における積立て	-	804,580
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	-	804,580

(7)【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却 累計額又は 償却累計額	当期 償却額	差引 当期末 残高	摘要
有形 固定 資産	建物	22,395,084	188,566	932	22,582,718	6,021,159	413,225	16,561,558
	構築物	221,400	-	-	221,400	100,141	5,249	121,259
	機械及び装置	137,140	3,428	-	140,568	73,749	4,342	66,818
	工具、器具及び備品	134,498	2,130	2,585	134,043	89,219	5,054	44,823
	土地	78,715,564	-	8	78,715,556	-	-	78,715,556
	建設仮勘定	3,249	4,200	3,151	4,298	-	-	4,298
	信託建物	31,840,757	217,593	1,034,644	31,023,706	15,281,406	503,355	15,742,299 (注2)
	信託構築物	335,183	4,751	1,517	338,417	250,371	7,262	88,045
	信託機械及び装置	945,335	22,676	28,478	939,533	863,137	7,160	76,395
	信託工具、器具及び備品	272,182	8,537	14,747	265,973	232,514	4,589	33,459
	信託土地	119,353,328	-	576,883	118,776,445	-	-	118,776,445 (注3)
	信託建設仮勘定	15,949	2,064	470	17,544	-	-	17,544
	小計	254,369,676	453,948	1,663,420	253,160,204	22,911,701	950,240	230,248,502
無形 固定 資産	その他	10,807	-	-	10,807	10,807	-	-
	信託その他 無形固定資産	12,165	-	-	12,165	12,005	13	159
	小計	22,973	-	-	22,973	22,813	13	159
合計	254,392,649	453,948	1,663,420	253,183,177	22,934,514	950,253	230,248,662	

(注1) 不動産信託受益権についても含めて記載しています。

(注2) 当期減少額は、主に東京日産台東ビルの準共有持分割合30%の売却によるものです。

(注3) 当期減少額は、東京日産台東ビルの準共有持分割合30%の売却によるものです。

その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、「不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首 残高	当期 減少額	当期末 残高	利率 (%)	償還期限	用途	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	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	(注2)	
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) 資金用途は不動産等の取得及びその付帯費用です。

(注3) 投資法人債の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	-	-	-	3,000,000	-

借入金等明細表

(単位：千円)

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均 利率 (%)	返済期限	用途	摘要
	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	1.26125	2025年6月25日	無担保・無保証 (注2)	
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-	0.62116	2023年11月27日		無担保・無保証 (注2)
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	0.61773	2023年12月27日	無担保・無保証 (注2)(注3)	
	農林中央金庫	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	5,000,000	-	-	5,000,000	0.90880	2028年1月25日	無担保・無保証 (注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.62827	2024年9月26日		無担保・無保証 (注2)
	株式会社三菱UFJ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.65250	2025年3月26日	無担保・無保証 (注2)	
	日本生命保険相互会社	1,500,000	-	1,500,000	-	0.60000	2023年10月10日		無担保・無保証 (注2)
	株式会社三菱UFJ銀行	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	2,000,000	-	-	2,000,000	0.90260	2028年7月31日		無担保・無保証 (注2)
	株式会社みずほ銀行	1,700,000	-	-	1,700,000	0.72652	2026年5月12日	無担保・無保証 (注2)	
	農林中央金庫	3,000,000	-	-	3,000,000	0.60380	2027年1月28日		無担保・無保証 (注2)
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.56116	2027年6月28日	無担保・無保証 (注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.46789			
	株式会社三菱UFJ銀行	400,000	-	-	400,000	0.48124	2028年2月29日	無担保・無保証 (注2)	
	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	1,400,000	-	-	1,400,000	0.46876	2028年2月29日	無担保・無保証 (注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.55395			

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均 利率 (%)	返済期限	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.64089	2028年12月25日	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	第一生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.82000	2032年1月27日		
	株式会社三菱UFJ銀行	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	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	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	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	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	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	3,500,000	-	-	3,500,000	0.51005	2025年12月29日		
	日本生命保険相互会社	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	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	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	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	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	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	500,000	-	-	500,000	0.91500	2028年12月26日		
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.81130	2027年1月29日	(注4)	
	信金中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000				
	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	240,000	-	-	240,000					
株式会社千葉銀行	480,000	-	-	480,000					
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	1,500,000	-	-	1,500,000	0.95125	2028年3月10日	借換 資金		
株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.58500	2026年6月29日			

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均 利率 (%)	返済期限	使途	摘要
株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.25250	2033年6月27日			
日本生命保険相互会社	500,000	-	-	500,000	0.83036	2029年1月31日			
日本生命保険相互会社	-	1,500,000	-	1,500,000	1.47065	2031年10月10日			
三井住友信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000	0.82000	2026年11月27日			
株式会社みずほ銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	0.78000	2026年12月28日			
農林中央金庫	-	1,000,000	-	1,000,000	1.31065	2032年1月26日			
小計	93,500,000	5,500,000	5,500,000	93,500,000					
合計	93,500,000	5,500,000	5,500,000	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)長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	7,500,000	13,000,000	15,700,000	11,300,000	15,100,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2024年1月31日現在)

資産総額	241,413,858千円
負債総額	117,851,807千円
純資産総額(-)	123,562,051千円
発行済数量	977,600口
1単位当たり純資産額(/)	126,393円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数(口)	買戻し口数(口)
第36期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日		該当なし	
第37期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日		該当なし	
第38期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日		該当なし	
第39期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日		該当なし	
第40期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日		該当なし	
第41期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日		該当なし	

第7【参考情報】

第41期計算期間中及びそれ以降に以下の書類を提出しました。

2023年10月27日 有価証券報告書(第40期:自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

2023年12月4日 発行登録書

独立監査人の監査報告書

2024年4月25日

東急リアル・エステート投資法人
役員会 御中

PwC Japan 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	山口 健志
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	藪谷 峰

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている東急リアル・エステート投資法人の2023年8月1日から2024年1月31日までの第41期計算期間の財務諸表、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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、東急リアル・エステート投資法人の2024年1月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、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、「財務諸表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、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の財務諸表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。

財務諸表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財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業を前提に基づき財務諸表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。

財務諸表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、全体としての財務諸表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財務諸表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、財務諸表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。
- ・ 財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表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。
- ・ 財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表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。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当計算期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬の額は10百万円であり、非監査業務に基づく報酬はない。

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

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。