

## 【表紙】

【発行登録追補書類番号】 3 - 投法人 1 - 1

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2022年10月7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 柏崎 和義

【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

【電話番号】 03-5428-5828

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 東急リアル・エステート投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】 30億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 2021年12月3日

(2) 【効力発生日】 2021年12月12日

(3) 【有効期限】 2023年12月11日

(4) 【発行登録番号】 3 - 投法人 1

(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

## 【これまでの募集実績】

(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
実績合計額（円）		なし （なし）	減額総額（円）	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 100,000百万円  
（100,000百万円）

(注) 残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】

該当事項はありません。

【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【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

### 第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

### 第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

#### （1）【銘柄】

東急リアル・エステート投資法人第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

#### （2）【投資法人債券の形態等】

社債、株式等の振替に関する法律の適用

本投資法人債は、その全部について社債、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「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等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、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は東急リアル・エステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAA-の信用格付を2022年10月7日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものであります。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下の通りです。

JCR：電話番号03-3544-7013

#### （3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。  
なお、本投資法人債に係る振替投資法人債の総額は金30億円です。

#### （4）【各投資法人債の金額】

金1億円

( 5 ) 【発行価額の総額】

金30億円

( 6 ) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

( 7 ) 【利率】

年0.360パーセント

( 8 ) 【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日(この日を含みます。)から本投資法人債を償還すべき日(別記「(9)償還期限及び償還の方法」で定義します。以下「償還期日」といいます。)(この日を含みます。)までこれを付し、2023年4月14日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年4月14日及び10月14日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日が銀行営業日(日本において、法令等により銀行の休日とされる日以外の日をいいます。以下同じです。)以外の日にあたるときは、その支払は直前の銀行営業日にこれを繰上げます。

償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。ただし、本投資法人が償還期日に本投資法人債の投資法人債要項に従った償還を怠ったときは、別記「(21)その他 5 . 期限の利益喪失に関する特約 (3)」に従った遅延損害金が付されます。

( 9 ) 【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2027年10月14日にその総額を償還します。

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債の償還期日が銀行営業日以外の日にあたるときは、その支払は直前の銀行営業日にこれを繰上げます。

本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

( 10 ) 【募集の方法】

一般募集

( 11 ) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

( 12 ) 【申込期間】

2022年10月7日

( 13 ) 【申込取扱場所】

別記「(16)引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

( 14 ) 【払込期日】

2022年10月14日

( 15 ) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

## ( 1 6 ) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5番1号	3,000	1 引受人は、本投資法人債の全額につき買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
計	-	3,000	-

## ( 1 7 ) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

## ( 1 8 ) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

## ( 1 9 ) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2003年7月18日

登録番号 関東財務局長第22号

## ( 2 0 ) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額3,000百万円から発行諸費用の概算額16百万円を控除した差引手取概算額2,983百万円は、グリーンファイナンス・フレームワーク（別記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項」に記載します。）に基づき、全額を2022年10月21日に償還期限が到来する東急リアル・エステート投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（注）の償還資金に充当する予定です。

（注）調達資金はグリーンビルディング（別記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項」に記載します。）の基準を満たす特定資産であるTOKYU REIT渋谷宮下公園ビルの入替資産である湘南モールフィル（底地）の取得資金のリファイナンス資金です。

## ( 2 1 ) 【その他】

## 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

(1)本投資法人は、別に定める2022年10月7日付財務代理契約証書に基づき、農林中央金庫を財務代理人（以下「財務代理人」といいます。）として、本投資法人債に関する事務を委託します。

(2)財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。

(3)別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程その他の規則に基づく本投資法人債の発行代理人及び支払代理人としての業務は、財務代理人がこれを取り扱います。

(4)財務代理人を変更する場合には、本投資法人は別記「(21)その他 6. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。

(5)本投資法人債権者が財務代理人に対し請求等を行う場合には、社債等振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を提示した上で、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

## 2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、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。）第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

## 3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

## 4. 財務上の特約

## (1)担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本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、下記に定める担保付特約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。）（以下「担保付社債信託法」といいます。）に基づき担保権を設定する場合は、本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。

- (2)本投資法人が前記(1)により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

#### 5. 期限の利益喪失に関する特約

- (1)本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、請求を受けた各投資法人債について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

本投資法人が別記「(9)償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(8)利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(21)その他 4. 財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。

- (2)本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額について直ちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかつたとき。

- (3)期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとし、償還期日の翌日から、弁済の提供がなされた日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金（1年を365日とする日割計算により算出し、1円未満の端数は切り捨てます。）を付するものとします。

#### 6. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し通知する場合の公告は、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の方法によりこれを行います。

#### 7. 投資法人債要項の変更

- (1)本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」、別記「(21)その他 10. 一般事務受託者」ないし別記「(21)その他 12. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがあるときを除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。

- (2)前記(1)の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

#### 8. 投資法人債権者集会に関する事項

- (1)本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（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681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下本8.において「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者により組織される投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

- (2)本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。

- (3)本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法

人債権者は、本投資法人に対し、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

#### 9. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店及び本投資法人債に関する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の受託者の本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

#### 10. 一般事務受託者

##### (1)本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務(投信法第117条第1号関係)

みずほ証券株式会社

別記「(21)その他 1.財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務(投信法第117条第3号及び第6号関係)

農林中央金庫

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第4号に規定する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は、社債等振替法及び別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

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号関係)

農林中央金庫

##### (2)本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者(投信法第117条第2号ないし第6号関係)

三菱UFJ信託銀行株式会社

株式会社三菱UFJ銀行

三井住友信託銀行株式会社

#### 11. 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

#### 12. 資産保管会社

三菱UFJ信託銀行株式会社

## 第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドである本投資法人債の発行を含むグリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021（注1）」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021（注2）」、「グリーンボンドガイドライン2022年版（注3）」、及び「グリーンローンガイドライン2022年版（注4）」に即したグリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。

本投資法人は、本フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価（注5）」の最上位評価である「Green 1（F）」を取得しています。

なお、本投資法人の本フレームワークに係る第三者評価を取得するに当たって、環境省の2022年度グリーンボンド等促進体制整備支援事業（注6）の補助金交付対象となることについて、発行支援者であるJCRは、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より交付決定通知を受領しています。

（注1）「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。

（注2）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」とは、ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）、並びにローンシンジケーション・トレーディング協会（LSTA）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。

（注3）「グリーンボンドガイドライン2022年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月及び2022年7月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。

（注4）「グリーンローンガイドライン2022年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表し、2022年7月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンローンガイドライン」といいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

（注5）「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則、グリーンボンドガイドライン及びグリーンローンガイドラインを受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針（グリーンファイナンス方針）に対する第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかを審査し、調達資金の用途（グリーンプロジェクトへの充当割合）を評価する「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に（F）をつけて表示されます。本投資法人に係る「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、以下のJCRのホームページに掲載されています。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

（注6）「2022年度グリーンボンド等促進体制整備支援事業」とは、グリーンボンド等を発行しようとする企業や地方公共団体等に対して、外部レビューの付与、グリーンボンド等フレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業です。対象となるグリーンボンド等の要件は、発行時点において以下の全てを満たすものです。

（1） グリーンボンドの場合にあっては、調達資金の100%がグリーンプロジェクトに充当されるものであって、発行時点で以下 又はのいずれかに該当すること。サステナビリティボンドの場合にあっては、調達資金の50%以上がグリーンプロジェクトに充当されるものであり、発行時点において以下 に該当し、かつ、ソーシャルプロジェクトを含む場合は環境面で重大なネガティブな効果がないこと。

主に国内の脱炭素化に資する事業（再エネ、省エネ等）

・調達資金額の半分以上が国内脱炭素化事業に充当される又はグリーンプロジェクト件数の半分以上が国内の脱炭素化事業であるもの

脱炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業

・脱炭素化効果：国内のCO<sub>2</sub>削減量1トン当たりの補助金額が一定以下であるもの

・地域活性化効果：地方公共団体が定める条例・計画等において地域活性化に資するものとされる事業、地方公共団体等からの出資が見込まれる事業等

（2） グリーンボンド等フレームワークがグリーンボンドガイドラインに準拠することについて、発行までの間に外部レビュー機関により確認されること。

（3） いわゆる「グリーンウォッシュ債券（実際は環境改善効果がない、又は調達資金が適正に環境事業に充当されていないにもかかわらず、グリーンボンド等と称する債券）」ではないこと。

### グリーンファイナンス・フレームワークについて

本投資法人は、グリーンファイナンス実施を目的として、グリーンボンド原則及びグリーンローン原則が定める4つの要件（調達資金の用途、プロジェクトの評価及び選定のプロセス、調達資金の管理、レポートニング）に適合する本フレームワークを以下のとおり策定しました。

## 1 調達資金の使途

### 1.1 資金使途

グリーンファイナンスで調達された資金（以下「調達資金」といいます。）は、以下のグリーン適格クライテリア（1）を満たす資産（以下「グリーンビルディング」といいます。）の新規取得資金、以下のグリーン適格クライテリア（2）を満たす改修工事等（以下「改修工事等」といいます。）の資金、またはそれらに要した借入金または投資法人債のリファイナンス（以下「借入金等のリファイナンス」といいます。）に充当します。

### 1.2 グリーン適格クライテリア

#### (1) グリーンビルディング

以下の から の第三者認証機関の環境認証のいずれかについて、グリーンボンドの払込期日時点もしくはグリーンローンの借入実行日時点で有効な認証を取得済みまたは今後取得予定の建築物

DBJ Green Building認証（注7）：5つ星、4つ星または3つ星

CASBEE評価認証（注8）：Sランク、AランクまたはB+ランク

BELS認証（注9）：5つ星、4つ星または3つ星

LEED認証（注10）：Platinum、GoldまたはSilver（最上位から3段階）

#### (2) 改修工事等

以下の から のいずれかを満たす改修工事等

グリーン適格クライテリア（1）の認証のいずれかについて星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事

エネルギー使用量、温室効果ガス排出量または水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事

再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

(注7) 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

(注8) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) 不動産評価認証」とは、建築物の環境性能を評価し格付け（Cランク～Sランク）する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

(注9) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度) 評価」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）で評価する制度です。

(注10) 「LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 認証」とは、米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築や都市の環境性能を評価する認証システムで、各項目の取得ポイントの合計に応じたランク（Certified、Silver、Gold、Platinum）で評価されます。

## 2 プロジェクトの評価及び選定プロセス

### 2.1 評価と選定プロセス

グリーンビルディング及び改修工事等の評価・選定に際しては、本投資法人の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（以下「資産運用会社」といいます。）において、財務・IR部がサステナビリティ方針とグリーン適格クライテリアに基づき適合性を検討し、サステナビリティ推進委員会の確認を経て、執行役員社長が評価及び選定を行います。また、その内容は資産運用会社取締役会及び本投資法人役員会にて報告されます。

### 2.2 環境及び社会にネガティブな影響を与える恐れがある場合の対応策

グリーンビルディングの取得の前提として、資産運用会社はデューデリジェンスを実施し、外部専門家からレポート取得や意見聴取を行ったうえで、取得予定資産の遵法性、耐震性、環境リスク、第三者認証機関の環境認証の取得状況について確認を行っています。環境及び社会に負の影響が懸念される場合には、負の影響の程度、是正の可否、費用等を総合的に考慮したうえで影響の回避・緩和策について協議・決定します。

また、改修工事等の実施に際し、騒音、振動等、環境及び社会に対しての負の影響が懸念される場合には、資産運用会社は地域住民への十分な説明等、影響の回避・緩和策を実施します。

## 3 調達資金の管理

### 3.1 調達資金の充当計画

調達資金は、グリーンビルディングの取得、改修工事等の実施、またはそれらに要した借入金等のリファイナンスに紐づいていることを確認の上、速やかに充当します。なお、調達資金は、本投資法人の口座に入金された

後、上記に充当するタイミングで、資産運用会社経営企画部から資産保管会社に対して送金の指図が行われ、その後資産保管会社によって取得先または借入金等のリファイナンス先等に送金されます。

### 3.2 調達資金の追跡管理の方法

調達資金は、本投資法人の口座に入金され、資産運用会社において、経営企画部が会計システムを用いて追跡管理をします。グリーンビルディングの取得、改修工事等の実施またはそれらに要した借入金等のリファイナンスに充当する際は、経営企画部が資産保管会社に対し支払指図を行うことにより、支払または償還・返済を行います。

### 3.3 未充当資金の管理方法

未充当資金が生じた場合には、調達資金は現金または現金同等物にて管理します。全額充当後も、対象の投資法人債の償還または借入金の返済までに、資金用途となっていた資産が売却または毀損等により資金用途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理(注11)にて管理します。

(注11)「ポートフォリオ管理」とは、決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債額を超えないことを確認する管理方法です。なお、グリーン適格負債額とは、グリーンビルディングの取得価額の合計額×総資産LTV(期末時点)+改修工事等に投じた金額で計算し、グリーンファイナンス残高の上限額とします。

### 3.4 追跡管理に関する内部監査及び外部監査

資産運用会社は、資金調達業務を含む全ての業務を対象とした内部監査を行っています。また、資金調達を含む会計全般について、本投資法人は監査法人の外部監査を受けています。

## 4 レポーティング

### 4.1 資金充当状況に係るレポーティング

調達資金が資金用途に充当されるまで、充当状況(グリーン適格クライテリアを満たすカテゴリー毎の充当額、未充当額を含みます。)を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。また、調達資金全額の充当後も、資金用途の対象となる資産の売却等、大きな状況の変化があった場合には本投資法人のウェブサイト上で開示します。

### 4.2 環境改善効果等に係るレポーティング

調達資金の残高が存在する限り、合理的に実行可能な限りにおいて、グリーンファイナンスの環境改善への効果を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。

#### (1)グリーンビルディングに係るレポーティング

取得した環境認証の種類とランク  
エネルギー使用量  
温室効果ガス排出量  
水使用量

#### (2)改修工事等に係るレポーティング

省エネルギーに関連する改修工事の場合、クライテリアの適合状況に従って、以下のうちいずれかの指標の改修工事前後の値または削減率

エネルギー使用量  
温室効果ガス排出量  
水使用量

再生可能エネルギーに関連する設備導入または取得の場合、以下のうちいずれかの値

発電量  
温室効果ガス排出量

以上

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第37期(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日) 2022年4月22日関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2022年4月22日提出の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日までの間において補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、参照有価証券報告書に記載されている「投資リスク」その他の将来に関する事項については、以下の補完すべき情報に関するものを除き、本発行登録追補書類提出日現在においても変更はありません。また、以下の記載に含まれる将来に関する事項は、本発行登録追補書類提出日現在において本投資法人が判断したものです。

### 1. 資産運用会社における取締役の選任及び重要な使用人の変更

#### (1) 取締役の選任

2022年6月27日付就任            取締役（常勤）    辻 理絵  
同日付退任                    取締役（非常勤） 鈴置 一哉  
同日付退任                    取締役（非常勤） 大澤 丈

#### (2) 代表取締役の異動及び重要な使用人の変更

2022年6月27日付

氏名	新	旧	変更の内容
辻 理絵	取締役 執行役員 管理統括部長	管理統括部長	役職の変更
井上 泰助	執行役員 資産運用部長	資産運用部長	

2022年7月1日付

氏名	新	旧	変更の内容
木村 良孝	代表取締役 執行役員副社長	取締役（非常勤）	役職の変更

### 2. 東急虎ノ門ビルの増築工事竣工に伴う追加取得完了

2022年6月30日付で、増築工事竣工により、以下の資産の追加取得を完了しました。

取得資産            : 国内不動産  
物件名称            : 東急虎ノ門ビル（増築部分）  
取得価額(注)        : 1,700百万円  
延床面積            : 2,050.64㎡  
施工会社            : 東急建設株式会社  
取得資金            : 自己資金及び借入金

（注）工事費、設計費、工事監理費、コンストラクション・マネジメント業務に係る報酬の合計値を記載しています。

### 3. プロパティ・マネジメント会社の変更

本投資法人の運用資産のうち、プロパティ・マネジメント会社が東急株式会社であった23物件について、2022年8月1日付でプロパティ・マネジメント会社を東急プロパティマネジメント株式会社に変更しました。

### 4. 資産の取得の決定

2022年9月14日付で、以下の資産の取得を決定し、2023年1月31日に取得する予定です。

取得資産            : 国内不動産  
物件名称            : 二子玉川ライズ  
取得価額(注)        : 20,200百万円  
契約締結日         : 2022年9月14日  
取得日               : 2023年1月31日  
取得先               : 東急不動産株式会社  
取得資金            : 借入金及び自己資金

（注）当該資産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額を記載しています。

## 5. 資金調達について

本発行登録追補書類提出日現在の投資法人債明細表及び借入金明細表は以下のとおりです。

## (1) 投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	第38期首 残高	第38期首 以降 減少額	本発行登録 追補書類 提出日現在 残高	利率 (%)	償還期限	用途	摘要
第3回無担保投資法人債	2012年10月22日	3,000,000		3,000,000	1.47000	2022年10月21日	借換資金	無担保・ 無保証 (注1) (注2)
第6回無担保投資法人債	2019年10月24日	1,000,000		1,000,000	0.54000	2029年10月24日		無担保・ 無保証 (注1)
第7回無担保投資法人債		1,000,000		1,000,000	1.00000	2039年10月24日		
第8回無担保投資法人債	2020年10月29日	3,000,000		3,000,000	0.51000	2030年10月29日		
合計		8,000,000		8,000,000				

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 第38期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。

(注3) 2022年7月31日現在、投資法人債の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				

## (2) 借入金明細表

(単位：千円)

区分	借入先	第38期首 残高	第38期首 以降 増加額	第38期首 以降 減少額	本発行登録 追補書類 提出日現在 残高	平均 利率 (%) (注1)	返済期限	用途	摘要
	短期 借入 金	株式会社みずほ銀行		200,000	200,000		0.42057	2022年4月1日	(注4)
	株式会社三菱UFJ銀行		400,000	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	小計		2,000,000	2,000,000					
長期 借入 金	みずほ信託銀行株式会社	1,500,000			1,500,000	1.91375	2023年6月27日	借換 資金	無担保・無保証 (注2)(注3)
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000			1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000			5,000,000	1.57750	2024年2月25日		無担保・無保証 (注2)
	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000			5,000,000	1.26125	2025年6月25日		
	信金中央金庫	2,000,000		2,000,000		0.99000	2022年7月27日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000		2,000,000					
	株式会社みずほ銀行	1,700,000			1,700,000	0.89250	2022年11月11日		無担保・無保証 (注2)(注3)
	大同生命保険株式会社	500,000			500,000	0.85875	2022年12月25日		
	大同生命保険株式会社	1,500,000			1,500,000	0.57130	2023年3月10日		
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000			500,000	0.45630	2023年6月27日		無担保・無保証 (注2)
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000		2,000,000		0.56093	2022年5月25日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000		1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000			1,000,000	0.62116	2023年11月25日		
株式会社みずほ銀行	2,000,000			2,000,000	0.61773	2023年12月27日			
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			

区分	借入先	第38期首 残高	第38期首 以降 増加額	第38期首 以降 減少額	本発行登録 追補書類 提出日現在 残高	平均 利率 (%) (注1)	返済期限	用途	摘要
長期 借入金	日本生命保険相互会社	500,000			500,000	0.58000	2023年7月31日	借換 資金	無担保・無保証 (注2)(注3)
	株式会社三菱UFJ銀行	2,500,000			2,500,000	0.62827	2024年9月26日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,500,000			2,500,000	0.65250	2025年3月26日		
	日本生命保険相互会社	1,500,000			1,500,000	0.60000	2023年10月10日		
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000			500,000	0.68569	2025年12月25日		
	第一生命保険株式会社	2,000,000			2,000,000	0.90260	2028年7月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,700,000			1,700,000	0.72652	2026年5月12日		
	農林中央金庫	3,000,000			3,000,000	0.60380	2027年1月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000			2,000,000	0.56116	2027年5月27日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500,000			1,500,000	0.46789	2027年6月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	400,000			400,000	0.48124	2027年6月28日		
	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		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000			2,000,000	0.55395			
	株式会社みずほ銀行	500,000			500,000	0.64089	2028年12月25日		
	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	無担保・無保証 (注2)	
	みずほ信託銀行株式会社	2,400,000		2,400,000		0.28727	2022年2月25日		(注4)
	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	借換 資金	
	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25日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000			1,000,000	0.66140	2030年6月25日		
	第一生命保険株式会社	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22日		
株式会社三菱UFJ銀行	1,600,000			1,600,000	0.63943				
三井住友信託銀行株式会社	1,600,000			1,600,000	0.64830	2025年12月27日			
三井住友信託銀行株式会社	3,500,000			3,500,000	0.51005	2025年12月27日			
日本生命保険相互会社	1,500,000			1,500,000	0.60055	2027年7月31日			
みずほ信託銀行株式会社		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27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)		
小計	86,400,000	9,500,000	9,400,000	86,500,000					
合計	86,400,000	11,500,000	11,400,000	86,500,000					

(注1) 「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。ただし、三井住友信託銀行株式会社からの2026年1月30日を返済期限とする長期借入金については第39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) 第38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) 資金用途は不動産等の取得及びその付帯費用です。

（注5）2022年7月31日現在、長期借入金の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	7,200,000	10,500,000	10,000,000	9,200,000	11,300,000

## 6. 投資リスクの変更について

参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日までの間において、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの内容について変更又は追加があった箇所を下線で示しています。なお、以下に記載の事項には、本投資法人及び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、これらの事項は本発行登録追補書類提出日現在における本投資法人及び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。

（前略）

(iv)運用資産 - 不動産に関するリスク

（中略）

### 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ます。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ます。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ます。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ます。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。

(後略)

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

東急リアル・エステート投資法人 本店  
(東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号)  
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)