

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書の訂正報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成 17 年 6 月 30 日

【計算期間】 第 3 期
(自 平成 16 年 8 月 1 日 至 平成 17 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 堀江 正博

【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
執行役員 IR 部長 小井 陽介

【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)

1【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

平成17年4月27日提出の有価証券報告書に訂正すべき事項がありましたので、これを訂正するため、本訂正報告書を提出するものです。

2【訂正事項】

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

② 事業の概要及び第3期以降の資産運用の経過

C. 決算日後の資産の取得

3 投資リスク

a. リスク要因

b. 投資リスクに対する管理体制

(イ) 本投資法人の体制

5 運用状況

(2) 投資資産

② 投資不動産物件

b. 個別不動産等の概要

[08] 藤田観光虎ノ門ビル

特記事項

e. テナントへの賃貸条件

(イ) 主なテナントの一覧

<グループ各社の賃貸面積及び年間賃料>

_____の部分は訂正部分を示します。

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】

② 事業の概要及び第3期以降の資産運用の経過

C. 決算日後の資産の取得

<訂正前>

(前 略)

(注6) 信託不動産の12階には、建築確認を受けることなくテナントが設置した造作（以下「本件造作」といいます。）が存在しますが、本投資法人は、本件造作に関して発生する可能性のある問題を円満かつ円滑に解決することを目的として、資産運用会社、信託受益権の準共有者、当該テナント及び信託受託者との間で、平成17年4月1日付覚書を締結しています。

<訂正後>

(前 略)

(注6) 信託不動産の12階には、建築確認を受けることなくテナントが設置した可動間仕切り、庇等（以下「本件造作」といいます。）が存在しますが、本投資法人は、本件造作に関して発生する可能性のある問題を円満かつ円滑に解決することを目的として、資産運用会社、信託受益権の準共有者、当該テナント及び信託受託者との間で、平成17年4月1日付覚書を締結しています。

3【投資リスク】

a. リスク要因

<訂正前>

(前 略)

(ii) 商品設計に関するリスク

(中 略)

④ 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) ポートフォリオ運用基準 ③ 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%以上を投資する予定です。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。

(中 略)

(iv) 運用資産—不動産に関するリスク

(中 略)

⑤ 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。平成17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 ② 投資不動産物件 d. テナントへの賃貸条件」をご参照下さい。

(中 略)

⑨ 売主の倒産等の影響を受けるリスク

(中 略)

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、その売主が破産宣告を受けた場合又は売主について再生手続若しくは更生手続が開始した場合（以下併せて「倒産等手続」と総称します。）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、投資法人が、ある売主から不動産を購入した別の者（以下、本項において「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、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、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、又は更正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ふとみなされるリスク）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。

(中 略)

⑫ 共有物件に関するリスク

(中 略)

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破産、更生

手続又は再生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こととされています。ただし、共有者は、破産、更生手続又は再生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（大正 11 年法律第 71 号。その後の改正を含みます。）第 67 条、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（平成 11 年法律第 225 号。その後の改正を含みます。）第 48 条第 2 項）。

（後 略）

<訂正後>

（前 略）

(ii) 商品設計に関するリスク

（中 略）

④ 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) ポートフォリオ運用基準 ③ 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%以上を投資しており、今後もその予定です。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。

（中 略）

(iv) 運用資産－不動産に関するリスク

（中 略）

⑤ 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。平成 17 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 ② 投資不動産物件 e. テナントへの賃貸条件」をご参照下さい。

（中 略）

⑨ 売主の倒産等の影響を受けるリスク

（中 略）

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が開始した場合（以下併せて「倒産等手続」と総称します。）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、本項において「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、又は更正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ふとみなされるリスク）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。

(中 略)

⑫ 共有物件に関するリスク

(中 略)

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破産手続、更生手続又は再生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、破産手続、更生手続又は再生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(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)第67条、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(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)第48条第2項)。

(後 略)

b. 投資リスクに対する管理体制

(イ) 本投資法人の体制

<訂正前>

(前 略)

② 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資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、資産運用会社からの報告事項とし、更に、グループ各社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、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています(グループ各社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(利益相反対策ルール)」をご参照下さい。)

(ロ) 資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、すべてのリスクについて、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。

(中 略)

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管理体制を整備し、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。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「a. リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

<訂正後>

(前 略)

② 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資産運用会社の行う資産運用に係る重要な事項は、資産運用会社からの報告事項とし、更に、グループ各社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、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています(グループ各社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(利益相反対策ルール)」をご参照下さい。)

(ロ) 資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、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。

(中 略)

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資産運用会社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管理体制を整備し、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。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「a. リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

5【運用状況】

(2)【投資資産】

②【投資不動産物件】

b. 個別不動産等の概要

[08] 藤田観光虎ノ門ビル
特記事項

<訂正前>

1. 本土地の一部には、南西側隣地からの越境部分が存在します。平成17年4月7日、本投資法人は本土地の共有者と共同して、当該越境部分についての共有権確認請求訴訟を、当該隣地の所有者に対して提起しました。
2. 本物件の所有者間には各々の区分所有権、共有持分について相互に優先譲渡の権利を有する合意があります。

<訂正後>

1. 本土地の一部には、南西側隣地からの越境部分が存在します。平成17年4月7日、本投資法人は本土地の共有者と共同して、当該越境部分についての共有権確認請求訴訟を、当該隣地の所有者に対して提起しました。
2. 本物件の所有者間には各々の区分所有権、共有持分について相互に優先譲渡の権利を有する合意があります。
3. 本土地の工作物(正面入口北側の自立式広告板)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。

e. テナントへの賃貸条件

(イ) 主なテナントの一覧

<グループ各社の賃貸面積及び年間賃料>

<訂正前>

(前 略)

- (注5) 東急コミュニティー株式会社の年間賃料には世田谷ビジネススクエアの駐車場使用料が含まれています。

<訂正後>

(前 略)

- (注5) 株式会社東急コミュニティーの年間賃料には世田谷ビジネススクエアの駐車場使用料が含まれています。