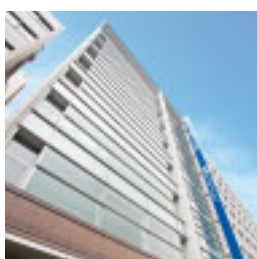


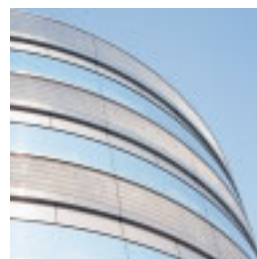
# TOKYU REIT



東急リアル・エステート投資法人  
第13期 資産運用報告書  
自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日



**成長力**のある地域における  
**競争力**のある物件への投資



Value & Contrary



東急リアル・エステート投資法人

第13期 資産運用報告書

自平成21年8月1日 至平成22年1月31日

13<sup>th</sup>



CONTENTS

|    |         |    |                    |
|----|---------|----|--------------------|
| 4  | トピックス   | 37 | 投資主資本等変動計算書        |
| 6  | 投資主の皆様へ | 38 | 注記表                |
| 12 | 運用態勢    | 44 | 金銭の分配に係る計算書        |
| 16 | 財務戦略    | 45 | 監査報告書              |
| 18 | 資産運用報告  | 46 | キャッシュ・フロー計算書(参考情報) |
| 34 | 貸借対照表   | 48 | ポートフォリオ            |
| 36 | 損益計算書   | 62 | 投資主インフォメーション       |

TOKYU REIT の基本方針

- 1 「成長性」を加速する投資戦略
  - 成長力のある東京都心・東急沿線地域への投資
  - 東急グループ各社との協働
  - 東急沿線地域の付加価値向上による成長
- 2 「安定性」を確保するポートフォリオ構築戦略
  - 用途分散と地域限定
  - バランスの取れたテナントの長期契約化
  - 低リスク・安定リターンを指向した投資基準
- 3 「透明性」を確保するファンドストラクチャー
  - 独自の利益相反対策ルールの策定
  - 第三者による複階層チェック
  - 積極的な取引内容の開示

ハイライト

- 外部成長
  - 長期投資運用戦略(サーブプラン)を公表
  - 2物件譲渡に伴う回収資金により取得活動を展開
- 内部成長
  - ポートフォリオ全体での稼働率96.9%を確保(第13期末現在)
- 資産運用報酬
  - 第12期～第15期に期間限定削減(各期2、4、6、8%)
- 厳格なコーポレート・ガバナンスを発揮
- 積極的なIR活動を展開



東急リアル・エステート投資法人（**TOKYU REIT**）は、平成15年9月10日に東京証券取引所に上場しました。**TOKYU REIT**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っています。

「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」により、安定的な収益及び配当の確保を目指しています。

**TOKYU REIT**の投資対象は、主に東京都心5区地域及び東急沿線地域に所在する、オフィス及び商業施設を用途とする物件に限定しています。第13期末（平成22年1月31日）現在、オフィス10物件及び商業施設11物件の合計21物件を保有しています。

## TOKYU REIT の運用状況

|       | 第12期（実績）       | 第13期（実績）   |            |
|-------|----------------|------------|------------|
| 貸借対照表 | ■ 期末物件数        | 23物件       | 21物件       |
|       | ■ 総資産額         | 217,200百万円 | 225,299百万円 |
|       | ■ 有利子負債額       | 97,000百万円  | 97,000百万円  |
|       | ■ 期末総資産有利子負債比率 | 44.7%      | 43.1%      |
| 損益計算書 | ■ 営業収益         | 7,479百万円   | 25,359百万円  |
|       | ■ 当期純利益        | 2,626百万円   | 13,456百万円  |
| 分配金   | ■ 1口当たり分配金     | 15,505円    | 79,446円    |
|       | ■ 期中平均投資口価格    | 496,772円   | 478,579円   |
|       | ■ 分配金利回り       | 6.29%      | 32.93%     |

※第14期及び第15期の分配金等の運用状況の予想については、東急リアル・エステート投資法人ウェブサイト（[www.tokyu-reit.co.jp](http://www.tokyu-reit.co.jp)）をご参照下さい。  
なお、当該予想に大幅な変動が見込まれる場合には適宜見直しを致します。

■ 今期(第13期)のトピック(2物件の譲渡)

**TOKYU REIT** は、第13期中にオフィスビル2物件を譲渡しました。これに伴い、不動産等売却益と不動産等売却損の通算110億円の利益を計上しました。これは、第13期1口当たり分配金のうち65,409円に相当します。

📍 りそな・マルハビル



■ 物件概要

所在地：東京都千代田区大手町一丁目1番2号  
 所有形態：(土地)所有権  
 (共有持分割合100分の27)  
 (建物)区分所有権 専有面積 19,542.77㎡  
 譲渡価額：42,000百万円  
 取得価額：23,260百万円(平成16年1月15日取得)  
 売却益：18,258百万円  
 譲渡先：大手町デベロップメント特定目的会社(三菱地所株式会社他の出資するTMK)  
 譲渡日：平成21年12月24日契約、平成22年1月15日引渡

■ 背景

平成16年6月：都市計画変更による容積率の増加(1,000% → 1,300%)  
 平成20年4月：大手町デベロップメント特定目的会社による下層部の取得、株式会社りそな銀行の退去意向の確認  
 平成23年3月：株式会社マルハニチロ水産の定期借家契約期間満了

■ 選択肢についての考察

継続運用：近隣ビル建替えに伴う陳腐化等による価値減少リスク。建替えに伴う価値上昇分を享受できない  
 資産の交換：鑑定評価額による交換が基本となるため、鑑定評価が取り込むことのできない本物件の追加的価値を享受できない  
 底地保有：建物保有と比較し、収入(地代)が劣後する可能性  
 譲渡：本物件の追加的価値の実現により、投資主価値を最大化する方策であると考え選択

■ 譲渡手続

- ・譲渡価額の最大化及び取引の確実性を考慮
- ・大手町デベロップメント特定目的会社(区分所有者間協定上の優先交渉権者)との交渉により譲渡価額を決定

📍 菱進原宿ビル



■ 物件概要

所在地：東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号  
 所有形態：(土地)所有権  
 (建物)区分所有権(一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。)  
 譲渡価額：8,400百万円  
 取得価額：15,356百万円  
 (平成20年6月27日取得、平成20年10月3日追加取得)  
 売却損：7,179百万円  
 譲渡先：日本プライムリアルティ投資法人  
 譲渡日：平成21年12月24日契約、平成21年12月25日引渡

■ 背景

- ・鑑定評価の下落
- ・減損処理適用リスクとそれに伴う投資口価格の低迷

■ 取得後の取組み

- ・完全所有化(取得時建物専有持分95.74%であったが、平成20年10月3日、他の区分所有者より取得)
- ・区分所有者組合の解散(管理コストの削減)
- ・リーシング(取得時稼働率71.8%より満室稼働に)
- ・ビルメンテナンスコストの削減

■ 譲渡

- ・保守的な観点に立ち、減損処理適用リスクを回避することが投資主価値を守り投資口価格を回復させる最善策と判断
- ・譲渡価額の最大化と取引の確実性を目指して信用力の高い買い手候補に限定し買受意向と価格提示を要請

## ■ 次期(第14期)のトピック(麹町スクエアの取得)

TOKYU REIT は、平成22年3月19日に麹町スクエアを取得しました。今後も TOKYU REIT は、投資基準を堅持しながら、資本市場及び不動産投資市場の動向を勘案し、引き続き新規物件の取得を継続するとともに、適切にリスク管理に努め、長期的なポートフォリオ利回りの向上を目指します。

### ○ 麹町スクエア



### ■ 物件概要

所在地：東京都千代田区二番町3番地  
 最寄り駅：東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩約1分  
 東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩約7分  
 JR中央線・総武線「四ツ谷」駅徒歩約8分  
 JR総武線、東京メトロ有楽町線・南北線、都営新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約8分  
 東京メトロ丸の内線・南北線「四ツ谷」駅徒歩約10分

敷地面積：1,269.24㎡  
 延床面積：6,803.47㎡  
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付7階建  
 竣工年月：平成15年1月  
 所有形態：(土地)所有権(建物)所有権  
 代表的テナント：独立行政法人科学技術振興機構  
 財団法人建設業技術者センター  
 物産ロジスティクスソリューションズ株式会社



### ■ 収益性

- |   |  |
|---|--|
| <p>□ 取得時の年間想定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・取得価額：9,030百万円</li> <li>・総賃料収入：616百万円</li> <li>・賃貸NOI：510百万円<br/>(NOI利回り5.6%)</li> </ul> | <p>□ 鑑定評価(中長期の見立て)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鑑定評価額：9,100百万円<br/>(平成22年2月1日時点)</li> <li>・総収益：539百万円</li> <li>・正味純利益：431百万円<br/>(直接還元利回り4.7%)</li> </ul> |
|---|--|

### ■ 特徴と課題

- ・強み：最寄駅徒歩約1分、複数路線利用可、建物スペックの高さ、築浅、整形フロア、高稼働
- ・弱み：繁华性の低いエリア
- ・リスク：不動産賃貸市況の変化に伴う賃料収入の変動
- ・特記事項：隣接道路の一部において、官民境界と現況利用とに相違あり(問題ない旨区役所確認済)  
敷地の一部に都市計画道路予定地あり(約15㎡、セットバック済)

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より、ご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

ここに本投資法人第13期（平成21年8月1日～平成22年1月31日）の決算と運用状況につきましてご報告致します。

東急リアル・エステート投資法人  
執行役員

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社  
代表取締役執行役員社長

堀江 正博



### 1口当たり分配金79,446円

当期は、営業収益25,359百万円、当期純利益13,456百万円を計上しました。賃貸市場は依然として厳しい状況が続いており不動産賃貸事業損益は前期より237百万円減少しましたが、りそな・マルハビル譲渡に伴う不動産等売却益18,258百万円及び菱進原宿ビル譲渡に伴う不動産等売却損7,179百万円を計上した結果、前期より10,830百万円の増益となりました。当該2物件の譲渡を公表した際に修正した平成21年12月24日時点の業績予想に対しては、160百万円の増益となりました。

分配金については、当期末処分利益を全額分配することとし、投資口1口当たり79,446円と致しました。前期（15,505円）と比較して63,941円（412.4%）の増配（対業績予想で946円（1.2%）増加）です。

1口当たり純資産額（分配金控除後）につきましては、578,697円です。これに含み益（帳簿価額と期末算定価額の差）を加えた、1口当たり修正純資産額（NAV）は期末算定価額の下落により638,789円（前期比－49,199円）となりました。

### 第13期のリーシング実績

当期末時点において全21物件中14物件が満室稼働となっており、ポートフォリオ全体の稼働率は96.9%でした（前期比－1.7%）。当期は、TOKYU REIT虎ノ門ビルのタキヒヨー株式会社など、12テナントの退去または減床が発生しました。一方、これらの区画及び前期末時点の空室区画につきましては、リーシング活動を展開し、レキシントン青山において前期末稼働率の21.2%を73.1%まで戻すなど、7テナントが新規入居または増床しました。

また、賃料水準の維持にも積極的に取り組み、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第12期末と比較して1.93%の下落に留まりました。

こうした運用状況によって、当期の賃料収入は前期から359百万円(5.6%)減少しました。

## 第14期のリーシング方針

**TOKYU REIT** の平成22年1月末の空室率は3.1%と、ほぼ同時期(平成21年12月末)の東京23区6.5%及び都心5区6.6%(出所はともにシービー・リチャードエリス総合研究所株式会社)と比較し低位安定しています。

しかしながら、世田谷ビジネススクエア、cocoti(ココチ)、TOKYU REIT蒲田ビルなどの物件において、移転や統合などを理由に第14期中に退去する旨の解約予告通知を11テナントより受けています。受領した解約通知のとおりテナントが退去し、後継テナントが見つからない状況のまま推移すれば、第14期末の空室率は4.2%、第15期末の空室率は4.3%となりますが、稼働の維持・向上を最優先としてリーシング活動に当たっていきます。

## りそな・マルハビル売却益の投資主還元

りそな・マルハビルについては、本投資法人所有8フロアのうち6フロアを占めるマルハニチロ水産株式会社の退去により第16期以降に大幅な減収の可能性がありました。また、REITはこの規模の再開発に乗り出すことは投信法上認められないという制約を踏まえ、第11期の資産運用報告書に記載の通り第

二の創業プロジェクトと位置付け検討を重ねてきました。その結果、譲渡に伴う売却益(キャピタルゲイン)を投資主の皆様分配到することが最も投資主の皆様の価値を最大化する選択肢であると判断したものです。

これにより第1期から第13期までの分配金累計額が258,670円となり、平成15年9月の上場時に発行価格530,000円にて**TOKYU REIT**を購入し保有し続けていただいた投資主の方にとっては、初期投資額の48.8%を回収したことになります。

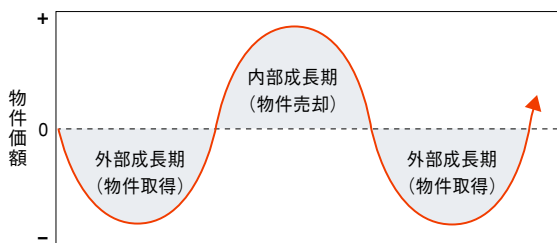
今後も、後述の長期投資運用戦略に基づき、安定的分配に加えて、物件入替えの際にはキャピタルゲインを狙い、その成果を還元していきたいと考えています。

なお、りそな・マルハビル及び菱進原宿ビルの譲渡に係る概要や理由等は4ページに記載していますのでご参照下さい。

## 菱進原宿ビル取得の反省

菱進原宿ビルは平成20年6月に取得し、当時は多くの投資家からポジティブな評価を得ました。本物件取得後、少数持分の追加取得による単独所有化などのバリューアップに努めましたが、鑑定評価の下落に伴う減損処理の適用を受ける可能性が顕在化しました。減損処理により法人税の支払義務発生といった投資主価値を毀損させる事態を回避するために一年半の保有期間をもって譲渡するに至りました。本取引についての反省点は、取得後に訪れたいわゆるリーマンショックに伴う大幅な市況の悪化を予期できなかったことで結果として取得のタイミングが早過ぎたところにあります。この点について投資主の皆様にはお詫び申し上げますと同時にこの教訓を将来に活かすべく、本物件譲渡に先立ち昨年9月の決算説明資料にて長期投資運用戦略を公表しました。

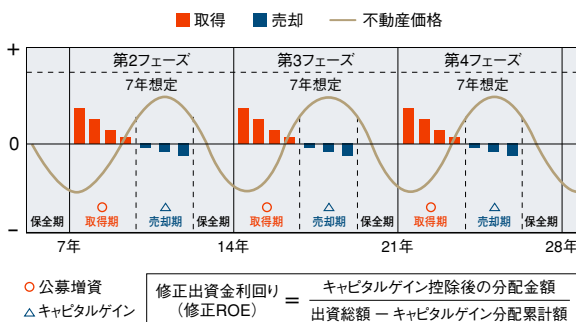
### 不動産マーケットサイクルとREITの成長戦略



上図は、第10期の資産運用報告書に掲載したのですが、菱進原宿ビルの取得タイミングはここでいう外部成長期ではありました。しかしながら、平成21年に入り菱進原宿ビルの鑑定評価は大幅に下落しました。

## 長期投資運用戦略について

こうした経験と反省を踏まえ、不況期にも強いバランスシートと、恒久的に競争力を有するポートフォリオを構築すべく策定したものが、長期投資運用戦略(サーフプラン)です。



## 不況期にも強いバランスシート

長期投資運用戦略では、減損処理の適用リスクが発生しないよう物件売買のタイミングを再考し、不動産価格安値圏で逆張り投資を行い、好況期には取得ではなく、むしろ譲渡により投資を回収するといった戦略を鮮明に打ち出しました。

この戦略は、不動産市況やクレジット市況は右肩上がりではなく、循環的であるという点に着目したものです。

不動産市況のワンサイクルを、取得期・売却期・保全期に分け、市況の底値圏で物件取得を行い、好況期に入るところで保有期間が長く且つ築年数の進んだ物件を中心に売却し、キャピタルゲインの獲得も目指します。ただし、物件譲渡に当たっては短期売買を目論むものではありません。また、再開発対象物件の譲渡のタイミングについては別途検討します。



一方で、好況期には魅力的な投資物件の流動性が高まる可能性もあるため、投資簿価の低い物件との圧縮交換等の手法を活用し、次なる市況悪化に備え、価格下落によってもたらされる各種ダウンサイドリスクを抑えます。そして保全期では市況悪化に向けた手立てを打ち、次なるサイクルに備えます。

これらによって、ポートフォリオ規模は拡大一辺倒ではなく、市場の局面によりその規模が伸び縮みし、LTV（負債比率）やEPS（1口当たり当期純利益）も上下するものの、これによってより強靱なバランスシート（貸借対照表）に鍛え上げ、次なるクレジット市況の悪化とこれに伴う不動産市況の低迷にいち早く備えることが可能となります。

不動産市況のワンサイクルを投資評価期間とおき、加えてより長期的視点で投資を行っていく場合、こうしたバリュー型逆張り投資戦略を採用することが、結果として投資主価値を最大化し、クレジット市況の悪化に対して抵抗力のあるREITへと導くことになると考えます。

## 恒久的に競争力を有するポートフォリオ

現在は、この図でいう取得期に当たると考えており、平成22年3月15日に麴町スクエアの取得を決定しました（物件概要や取得理由は5ページに記載）。

前期の資産運用報告書にて述べましたが、投資法人のゴーイング・コンサーン性（継続企業性）を前提とすれば、常に物件を入れ替えて、ポートフォリオの競争力を維持していく必要があります。

譲渡対象は、先述の通り築年数の進んだ物

件が中心となります。なお、昨年12月に譲渡を決定した2物件は築31年と20年で、本年3月取得の麴町スクエアは7年です。

取得に関しては、これまでの投資方針を貫き、「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」を行っていきます。

具体的には、**TOKYU REIT** は、東京都心5区地域と東急沿線地域を主な投資対象地域としています。我が国の人口は減少傾向にありますが、東京圏では平成32年まで増加する見通しであり、経済の一極集中は続くと思われれます。羽田空港拡張などの首都圏機能拡充策は、これを後押しすることになるでしょう。

また、**TOKYU REIT** は、40億円を下回るような小規模物件などの比較的风险が高いと思われる物件には投資しません。こうした物件はそのリスクの大きさと比例して利回りも高いのですが、私どもは目先の利益確保には走りません。他の資産と比較し不動産は流動性に劣後しますが、これまで譲渡した3物件がそうであったように、いつでもマーケットで譲渡出来るような優良物件にのみ投資する方針です。当面は積極的に投資活動を展開していきますが、意思決定に当たっては慎重に検討し、これまで通り、ポートフォリオの規模より質の確保を優先していきます。

## 投資主還元指標 (修正ROE)

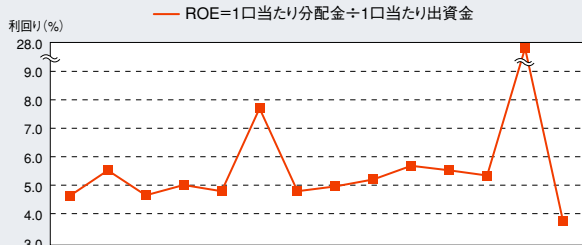
これまで投資主の皆様より払い込みいただいた資本(出資金)に対してどれだけ還元をしているかを示すため、加重平均発行価格利回りを報告してきましたが、長期投資運用戦略の成果をより分かり易く測定するための指標として「修正ROE」をご案内致します。ここでは出資金利回り(ROE)と売却損益控除後の出資金利回り(修正ROE)について上場以来の推移を示しています。不動産価格の循環性に着目し物件の入替えを行っていく長期投資運用戦略の実行に伴い、売却益の獲得によって決算期毎に分配金はある程度変動することになります。この売却益分を、あたかも投資主の皆様に対して出資金の払い戻しをしたとみなして、見かけ上、出資元本を減らすという修正ROEを算出することで、前後の決算期或いは他銘柄とフェ

アにパフォーマンスを測定することができます。今後、不動産価格安値圏での逆張り投資により、キャピタルゲインを確保しながら、物件の入替えを行い、ポートフォリオの質(平均築年数の若返り)とともに修正ROEの向上を実現していきたいと考えています。

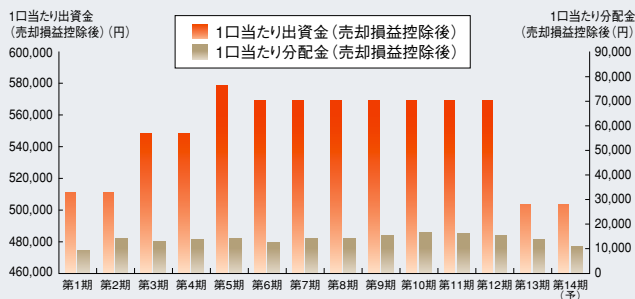
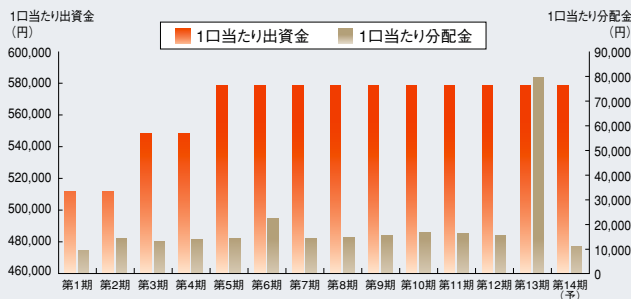
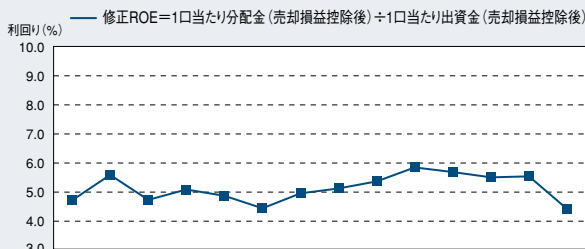
## 今後の業績予想

平成22年3月15日の決算発表時に、第14期の1口当たり予想分配金を11,000円に修正し、第15期については10,000円と公表しました。これは公表日現在有効な契約に、先述の解約予告と今後の一定の賃料減額リスクを考慮した数値です。賃料増額や空室への新規テナントの誘致及び物件取得は見込んでおりません。今後の運用状況や金利動向等により、予想分配金は変動する可能性があります。

### ROE (出資金利回り)



### 修正ROE (売却損益控除後の出資金利回り)



## 資産運用報酬の削減

平成21年4月15日開催の第4回投資主総会において、第12期より第15期までの4期間（2年間）における資産運用報酬の期間限定削減（各期2、4、6、8%）が決議されました。

当期は4%分の22百万円の削減を実施しました。第14期は資産運用報酬予想額の6%分の27百万円を、第15期は8%分の36百万円の削減を見込んでいます。

## アンケートの御礼

今後の資産運用の参考とするため、前期の分配金計算書及び資産運用報告書とともにアンケートを同封させていただきました。933名もの投資主の方々にご返送いただき、誠に有難うございました。

**TOKYU REIT** の執行役員及び資産運

用会社の社長として、全てのコメントを読ませていただきました。本資産運用報告書において、極力文字を大きくし、部分的に安価なモノクロ印刷にするなどの対応を致しましたが、早速いただいたご意見について検討し取り組んだものです。また、ご意見とともに数多くの励ましのお言葉も頂戴し、誠に有難うございました。皆様の期待と気持ちに応えるべく、地道に努力を重ねて参る所存ですので、今後とも**TOKYU REIT**をよろしくお願い申し上げます。

平成22年3月

昭和59年

東京急行電鉄株式会社入社  
鷺沼駅で駅務、田園都市線で車掌業務に従事する

昭和60年

多摩田園都市の区画整理事業において宅地開発に従事する

昭和61年

海外不動産開発事業において北米西海岸やハワイのプロジェクトを国内にて後方支援。リゾート施設、商業施設、ホテル、オフィス、住宅の開発、運営、販売及び投資判断に関与

平成元年

海外ホテル会社に出向。主に財務、法務及び開発プランニングに従事するにあたりホノルル駐在。あわせて信託管財人の補佐も務め信託受託者の責務にあたる

平成6年

東京急行電鉄株式会社財務部にて資本市場関連業務及び国内普通社債発行業務に携わる

平成8年

グループ事業室にて東急グループ数社の再建計画の策定に参画

平成11年

連結経営委員会にて東急グループ事業再編（財務健全性指標の提案、M&A、株式交換）及びIR業務に従事。平成12年に発表した東急グループ経営方針においてREIT事業を提案し、事業性調査を開始

平成13年

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設立と同時に出向。代表取締役副社長就任

平成14年

同社代表取締役執行役員社長就任

平成15年

金融庁長官の承認を得て、東急リアル・エステート投資法人執行役員就任（兼職）

平成21年6月

社団法人投資信託協会理事就任

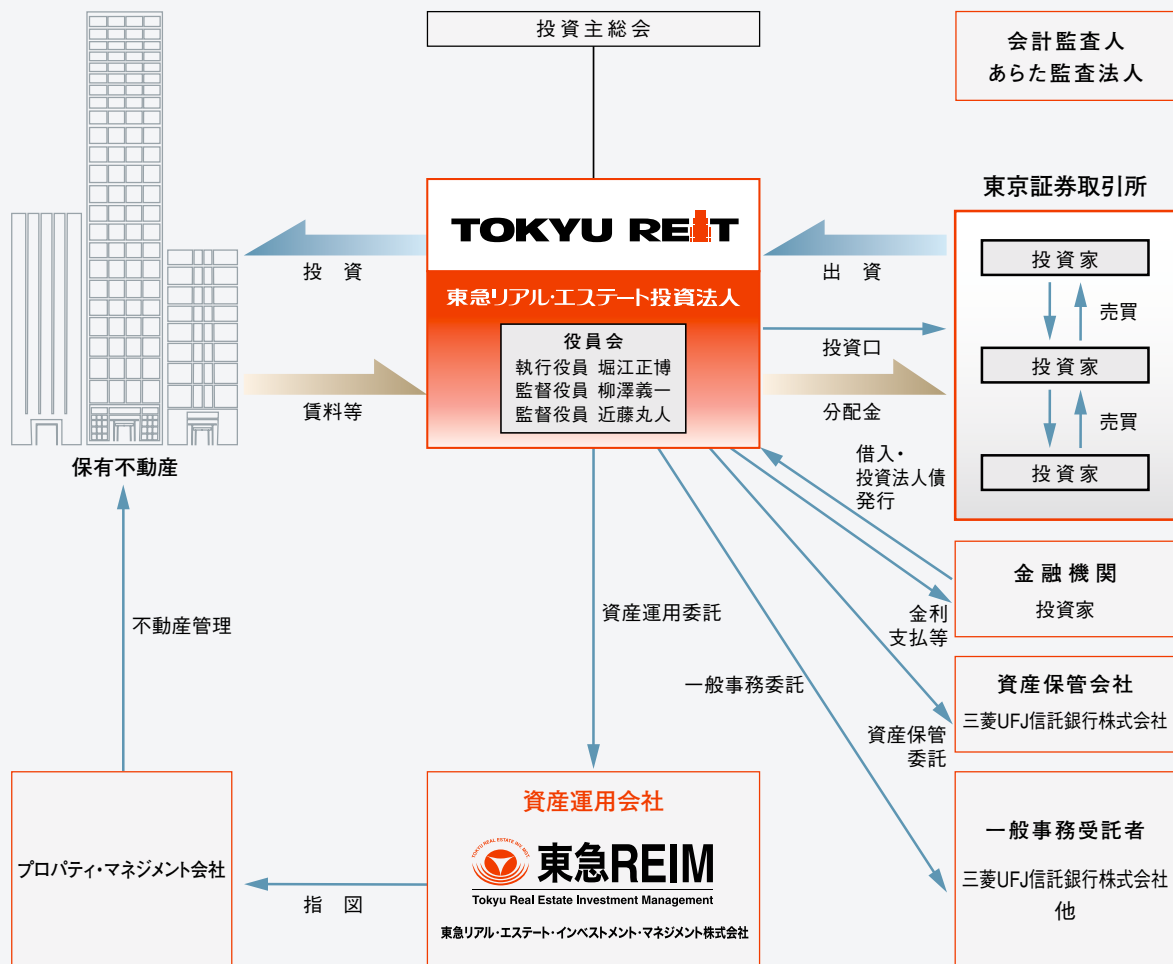


堀江 正博

ほり え まさひろ

東京急行電鉄株式会社入社以来様々な業務に従事し、REITの資産運用会社社長として必要な経験を積む

東急リアル・エステート投資法人の仕組み図



資産運用報酬の概要

| 報酬の種類     | 計算方法と支払時期  |
|-----------|--|
| 基本報酬1     | 前営業期末時点における運用資産評価額総額（各不動産物件の鑑定評価額の合計額）について、以下の計算式から求められた金額の合計額<br><ul style="list-style-type: none"> <li>■運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分 : 運用資産評価額総額×0.150%</li> <li>■運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分 : 運用資産評価額総額×0.125%</li> </ul> 支払時期は、当該営業期間の決算期まで     |
| 基本報酬2     | 当該営業期間における、経常キャッシュ・フロー <sup>(注1)</sup> に応じ、以下の計算式より求められた金額の合計額<br><ul style="list-style-type: none"> <li>■経常キャッシュ・フローが50億円以下の部分 : 経常キャッシュ・フロー×6.0%</li> <li>■経常キャッシュ・フローが50億円を超える部分 : 経常キャッシュ・フロー×5.0%</li> </ul> 支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2ヶ月以内 |
| インセンティブ報酬 | 当該営業期間の東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式により求められた金額<br><ul style="list-style-type: none"> <li>■（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<sup>(注2)</sup>）×前営業期末発行済投資口数×0.4%</li> </ul> 支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2ヶ月以内                    |

\*東急リアル・エステート投資法人は、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、プロパティ・マネジメント会社、会計監査人等へ所定の手数料等を支払っています。

\*平成21年4月15日開催の第4回投資主総会にて、上記報酬の合計額から、以下の通り一定比率相当額を削減することを、決議しています。

(削減幅) 第12期(平成21年2月1日～平成21年7月31日):2% 第13期(平成21年8月1日～平成22年1月31日):4% 第14期(平成22年2月1日～平成22年7月31日):6% 第15期(平成22年8月1日～平成23年1月31日):8%

(注1) 経常キャッシュ・フロー＝経常損益十減価償却費及び繰延資産償却費－特定資産の売却損益及び評価損益十資産運用報酬総額

(注2) 第13期末現在1,241,537円(第8期)

## 東急リアル・エステート投資法人役員会

### 投資法人役員会の構成

TOKYU REIT 役員会は、投資法人の業務を執行する執行役員と、執行役員の業務の執行を監督する監督役員で構成されています。規約により執行役員は2名以内、監督役員は3名以内と定められ（ただし、監督役員の員数は執行役員の員数に1を加えた数以上）、第13期末現在、1名の執行役員と2名の監督役員で構成されています。TOKYU REIT の執行役員及び監督役員の任期は、規約により就任後2年と定められています。



監督役員 柳澤 義一



執行役員 堀江 正博



監督役員 近藤 丸人

#### 監督役員 柳澤 義一

昭和60年3月 公認会計士開業登録（現在に至る）  
柳澤公認会計士事務所開設  
昭和60年5月 税理士開業登録（現在に至る）  
平成12年6月 新創監査法人 代表社員（現在に至る）  
平成13年7月 日本公認会計士協会 理事  
平成15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）  
平成16年7月 日本公認会計士協会 常務理事（現在に至る）

#### 監督役員 近藤 丸人

昭和63年4月 弁護士登録（東京弁護士会）  
大原法律事務所入所  
昭和63年5月 香港中文大学留学  
昭和63年9月 中国人民大学留学  
平成元年7月 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS  
（法律事務所）勤務  
平成8年2月 近藤丸人法律事務所開設（現在に至る）  
平成10年5月 第二東京弁護士会へ登録換え（現在に至る）  
平成15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）

※堀江正博の経歴につきましては、11ページをご覧ください。

### 投資法人役員会の開催状況

TOKYU REIT 役員会は、一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社によって運営され、法律顧問である森・濱田松本法律事務所の同席を原則としています。各期の役員会開催回数及び出席回数は以下のとおりです。

| 氏名            | 役責      | 出席回数（電話での出席を含む） |     |     |      |      |      |      | 合計   | 出席率  |
|---------------|---------|-----------------|-----|-----|------|------|------|------|------|------|
|               |         | 第1期～第7期         | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 |      |      |
| 堀江 正博         | 執行役員    | 99回             | 13回 | 12回 | 15回  | 13回  | 15回  | 15回  | 182回 | 100% |
| 柳澤 義一         | 監督役員    | 98回             | 13回 | 12回 | 15回  | 13回  | 15回  | 15回  | 181回 | 99%  |
| 近藤 丸人         | 監督役員    | 99回             | 13回 | 12回 | 15回  | 13回  | 15回  | 15回  | 182回 | 100% |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 一般事務受託者 | 99回             | 13回 | 12回 | 15回  | 13回  | 15回  | 15回  | 182回 | 100% |
| 森・濱田松本法律事務所   | 法律顧問    | 95回             | 13回 | 12回 | 15回  | 13回  | 15回  | 15回  | 178回 | 98%  |
| 開催回数          |         | 99回             | 13回 | 12回 | 15回  | 13回  | 15回  | 15回  | 182回 |      |

### 監督役員の業務執行状況

TOKYU REIT の監督役員は、役員会への出席の他、以下のような業務を執行しています。

- (1) 投信法第111条に基づき、執行役員の職務の執行状況を監督するため、帳簿書類等の実査、投資物件の現地踏査等を適宜実施。
- (2) 主要な委託先に対しては、委託先が役員会で行う業務報告に加えて、契約に規定する調査権を必要に応じて行使。
- (3) 投信法の定めにより、投資法人は従業員の雇用ができないため、一般事務受託者（機関運営事務）又は資産運用会社が監督役員を補佐。監督役員から法律顧問への相談も常に可能な状態にあります。

## ■ 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）

ウェブサイトアドレス  
www.tokyu-reim.co.jp

**TOKYU REIT** は、平成15年6月20日に資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（東急REIM）と資産運用委託契約を締結し、資産の運用にかかる業務を委託しています。

東急REIMは**TOKYU REIT**と投資方針を共有しており、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行います。また、利益相反対策ルールを遵守し、東急グループ各社との取引に十分注意を払います。

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

## ■ 沿革

| 年月日        | 事項   |
|------------|--|
| 平成13年6月27日 | 東急REIM設立（資本金1億円）                                     |
| 平成13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（2）第79964号 平成18年9月1日更新）       |
| 平成13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                              |
| 平成14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                              |
| 平成15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）            |
| 平成15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）                   |
| 平成15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（金監第1961号） <sup>（注）</sup> |
| 平成15年6月20日 | <b>TOKYU REIT</b> との間で資産運用委託契約を締結                    |
| 平成15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（登録番号 総合-第016号）            |
| 平成19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）当該業務は現在は行っていません。

## ■ 大株主の状況（平成21年9月30日現在）

| 名称         | 住所                | 所有株式数  | 比率   |
|------------|-------------------|--------|------|
| 東京急行電鉄株式会社 | 東京都渋谷区南平台町5番6号    | 3,600株 | 60%  |
| 東急不動産株式会社  | 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号 | 2,400株 | 40%  |
| 合計         |                   | 6,000株 | 100% |

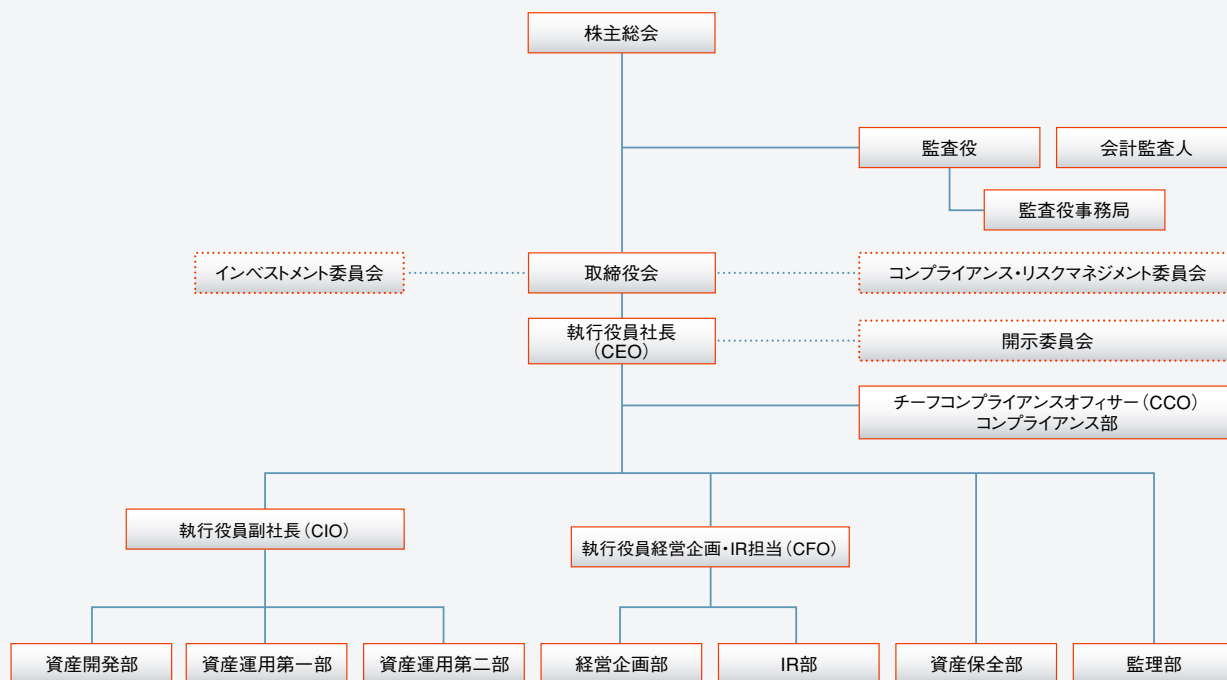
### ■ 取締役会

東急REIM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ます。また、東急REIMの代表取締役及び執行役員業務執行の監督を行うという役割も担っています。第13期期間中に取締役会は12回開催されています。

### ■ インベストメント委員会

インベストメント委員会は、執行役員社長を委員長に、非常勤取締役（3名）、不動産鑑定士（1名）によって構成され、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、取締役会に答申します。第13期期間中にインベストメント委員会は10回開催されています。

## ■ 組織図 (平成22年1月31日現在)



### ■ コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、非常勤取締役 (2名;うち1名を委員長とします)、外部委員 (2名) によって構成され、取締役会の要請に従い、コンプライアンス (法令遵守) 及びリスク管理に関する重要な事項、並びに利益相反対策ルールの妥当性につき審議を行い、取締役会に答申します。また、個別取引のルール適合性に関して第三者からの確認を受けていますが、作業結果報告書に特記事項があった場合は、コンプライアンス部長の判断により当委員会でも審議を行い、取締役会に答申します。

第13期期間中にコンプライアンス・リスクマネジメント委員会は11回開催されています。

### ■ 開示委員会

開示委員会は、IR部長を委員長に、コンプライアンス部長、監理部長、経営企画部長と委員長が必要と判断した者で構成されています。投資法人、東急REIM及び投資法人の運用資産等にかかる発生事実についての開示に関する対応について審議を行い、その結果を代表取締役執行役員社長に具申します。第13期期間中に開示委員会は1回開催されています。

## 東急リアル・エステート投資法人の財務戦略

**TOKYU REIT** の財務方針は、安定性・機動性・効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長及び支出の極小化により投資主価値の最大化を図ります。

### 基本方針

#### 資金調達の安定性

- 財務健全性確保のための低LTV運用
- 長期固定資金調達
- 複数の資金調達元の確保
- 返済期限の分散

#### ファイナンスの機動性

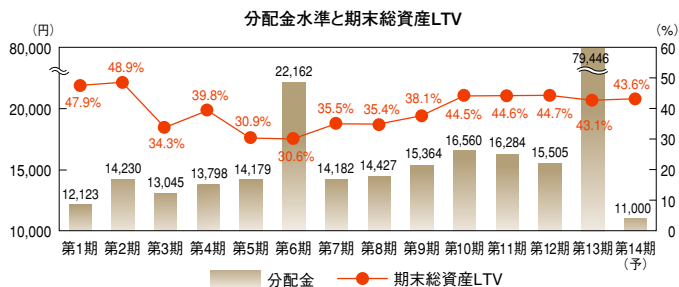
- 速やかな資金調達体制の確保

#### 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

※ LTV (ローン・トゥ・バリュー) = (有利子負債 + 見合現金のない預り敷金保証金) ÷ 取得時鑑定評価額又は期末算定評価額の合計  
この計算により、保有物件の価値に対する負債の水準が算出されます。この水準が低い(負債額が少ない、又は保有物件の価値が高い)ほど財務健全性が高いと考えられます。

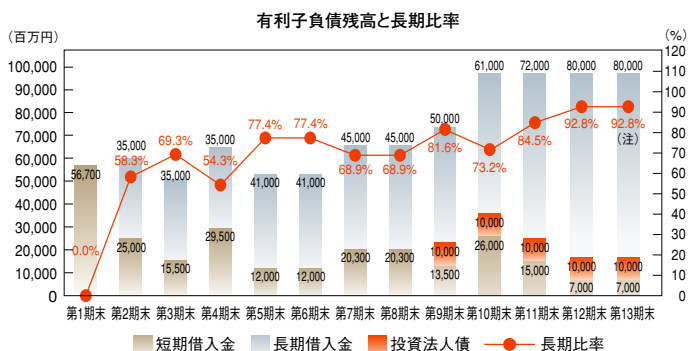
## 分配金水準と期末総資産LTV



**TOKYU REIT** では、左図のように分配金の支払い水準と財務健全性のバランスを考えた保守的な運用を行っています。第6期及び第13期の分配金水準の上昇は、物件の売却益によるものです。

(※) 期末総資産LTVの計算は、有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産  
(※) 第1期分配金は9,488円ですが、実質的な運用日数が144日であるため、第2期以降との比較のため184日に換算した12,123円を表記しています。

## 有利子負債残高と長期比率



左図のとおり、**TOKYU REIT** は有利子負債の長期固定化を進めてきました。第13期末時点の長期比率は92.8%です。(長期変動金利の借入金を除いた固定金利比率は91.3%となります。) 有利子負債の長期固定化を図ることで、金利上昇局面での過度な金利負担額の増加を抑えることができます。

(注) 1年内返済予定の長期借入金を除くと80.4%



## ■ コミットメントラインの設定状況

| 借入先      | 借入極度額   |
|----------|---------|
| 日本政策投資銀行 | : 100億円 |
| 住友信託銀行   | : 10億円  |
| 中央三井信託銀行 | : 10億円  |

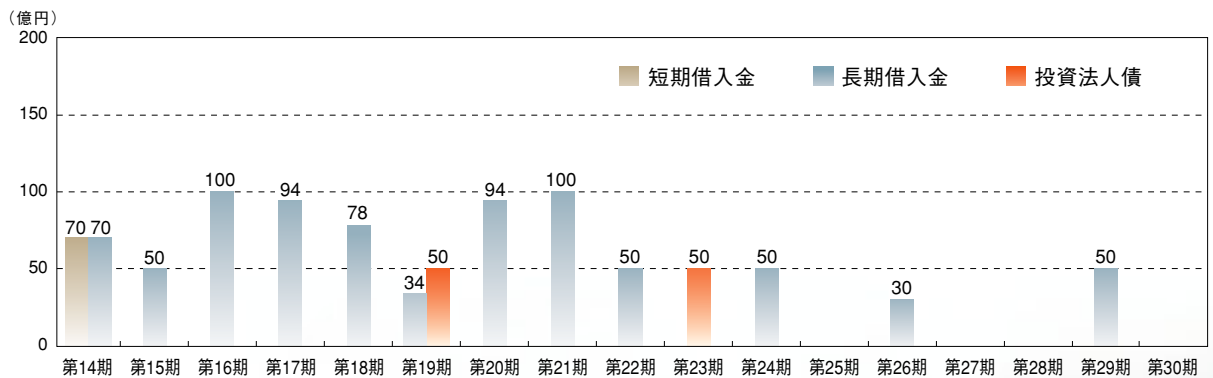
コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。

なお、平成22年1月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

## ■ 格付けの状況

|                                 |           |     |                  |
|---------------------------------|-----------|-----|------------------|
| ■ 株式会社格付投資情報センター (R&I)          | : 発行体格付け  | AA- | (格付けの方向性: 安定的)   |
| ■ スタンダード・アンド・プアーズ (S&P)         | : 長期会社格付け | A   | (アウトルック: 安定的)    |
|                                 | : 短期会社格付け | A-1 |                  |
| ■ ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's) | : 発行体格付け  | A2  | (格付けの見通し: ネガティブ) |

## ■ 返済期限別の有利子負債残高(当期末時点)



**TOKYU REIT** は、同時期に多額のリファイナンス(借換え)が必要とならないよう、返済期限の分散に留意し、資金調達を実施しています。

※ さらに詳細な情報については、後述の、資産運用報告 ⑤費用・負債の状況(2)借入状況、(3)投資法人債の状況をご参照ください。

## 1 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

| 期 別  |  |                                     | 第 9 期   | 第 10 期  | 第 11 期  | 第 12 期  | 第 13 期  |         |
|--|--|-------------------------------------|---|---|---|---|---|---------|
|  |  |                                     | 自 平成19年 8 月 1 日<br>至 平成20年 1 月 31 日<br>(184日) | 自 平成20年 2 月 1 日<br>至 平成20年 7 月 31 日<br>(182日) | 自 平成20年 8 月 1 日<br>至 平成21年 1 月 31 日<br>(184日) | 自 平成21年 2 月 1 日<br>至 平成21年 7 月 31 日<br>(181日) | 自 平成21年 8 月 1 日<br>至 平成22年 1 月 31 日<br>(184日) |         |
| 業<br>業<br>成<br>績                             | 損益計算書                                    | 営業収益                                | 百万円   | 6,831   | 7,336   | 7,643   | 7,479   | 25,359  |
|  |  | 営業利益                                | 百万円   | 3,152   | 3,489   | 3,594   | 3,475   | 14,374  |
|  |  | 経常利益                                | 百万円   | 2,603   | 2,805   | 2,759   | 2,627   | 13,457  |
|  |  | 当期純利益                               | 百万円   | 2,602   | 2,804   | 2,758   | 2,626   | 13,456  |
|  | 事業収支                                     | 不動産賃貸事業収益 (a) (注2)                  | 百万円   | 6,831   | 7,332   | 7,643   | 7,478   | 7,100   |
|  |  | 不動産賃貸事業費用 (b)                       | 百万円   | 2,965   | 3,102   | 3,258   | 3,282   | 3,140   |
|  |  | (うち減価償却費等) (c) (注3)                 | 百万円   | (956)   | (1,012)                                       | (1,082)                                       | (1,032)                                       | (1,019) |
|  | 賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c) |                                     | 百万円   | 4,822   | 5,243   | 5,467   | 5,229   | 4,978   |
|  | 資金収支                                     | FFO (Funds from Operation) (d) (注4) | 百万円   | 3,558   | 3,814   | 3,840   | 3,658   | 3,396   |
|  |  | 資本的支出額 (e)                          | 百万円   | 125   | 252   | 242   | 205   | 125     |
| AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e) |  | 百万円                                 | 3,433   | 3,562   | 3,598   | 3,452   | 3,271   |         |
| 財<br>産<br>等<br>の<br>状<br>況                   | 貸借対照表                                    | 総資産額 (f)                            | 百万円   | 193,080                                       | 218,205                                       | 217,727                                       | 217,200                                       | 225,299 |
|  |  | (対前期比)                              | %   | (4.7)   | (13.0)  | (△0.2)  | (△0.2)  | (3.7)   |
|  |  | 有利子負債額 (g) (注5)                     | 百万円   | 73,500  | 97,000  | 97,000  | 97,000  | 97,000  |
|  |  | 純資産額 (h)                            | 百万円   | 100,622                                       | 100,824                                       | 100,777                                       | 100,646                                       | 111,476 |
|  | (対前期比)                                   | %                                   | (0.2)   | (0.2)   | (△0.0)  | (△0.1)  | (10.8)  |         |
|  | ボ<br>ー<br>ト<br>フ<br>ォ<br>リ<br>オ          | 出資総額                                | 百万円   | 98,019  | 98,019  | 98,019  | 98,019  | 98,019  |
|  |  | 不動産等の取得価額 (注6)                      | 百万円   | 181,676                                       | 205,452                                       | 206,648                                       | 206,648                                       | 168,032 |
|  |  | 不動産等の貸借対照表計上額 (注6)                  | 百万円   | 178,335                                       | 201,527                                       | 201,896                                       | 201,068                                       | 160,901 |
|  |  | 不動産等の期末算定価額 (i) (注6)                | 百万円   | 242,920                                       | 268,680                                       | 242,400                                       | 219,580                                       | 171,080 |
|  |  | 期末物件数                               | 件   | 20  | 23  | 23  | 23  | 21      |
| 総賃貸可能面積 (注7)                                 |  | m                                   | 226,330.13                                    | 239,287.19                                    | 239,294.65                                    | 239,293.11                                    | 220,003.69                                    |         |
| そ<br>の<br>他                                  | 分配                                       | 期末稼働率 (注7)                          | %   | 99.9  | 99.4  | 98.6  | 98.6  | 96.9    |
|  |  | 分配総額                                | 百万円   | 2,602   | 2,804   | 2,758   | 2,626   | 13,456  |
|  | 一<br>口<br>当<br>り<br>情<br>報               | 配当性向                                | %   | 100.0   | 100.0   | 100.0   | 100.0   | 100.0   |
|  |  | 発行済投資口数                             | 口   | 169,380                                       | 169,380                                       | 169,380                                       | 169,380                                       | 169,380 |
|  |  | 1口当たり純資産額 (基準価額)                    | 円   | 594,061                                       | 595,257                                       | 594,981                                       | 594,202                                       | 658,143 |
|  | 経<br>営<br>指<br>標                         | 1口当たり分配金額                           | 円   | 15,364  | 16,560  | 16,284  | 15,505  | 79,446  |
|  |  | 総資産経常利益率 (年換算) (注8)                 | %   | 2.7   | 2.7   | 2.5   | 2.4   | 12.1    |
|  |  | 自己資本利益率 (年換算) (注9)                  | %   | 5.1   | 5.6   | 5.4   | 5.3   | 25.2    |
|  |  | 自己資本比率 (h)/(f)                      | %   | 52.1  | 46.2  | 46.3  | 46.3  | 49.5    |
|  |  | (対前期増減)                             | (△2.4)  | (△5.9)  | (0.1)   | (0.1)   | (3.1)   |         |
| 期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)                         |  | %                                   | 38.1  | 44.5  | 44.6  | 44.7  | 43.1  |         |
| 期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)                        | %  | 30.3                                | 36.1  | 40.0  | 44.2  | 56.7  |   |         |
| 期中平均投資口価格 (注10)                              | 円  | 1,000,664                           | 835,903                                       | 603,570                                       | 496,772                                       | 478,579                                       |   |         |

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 「不動産賃貸事業収益」には資産受入益(第10期3百万円、第12期1百万円)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9期0百万円、第11期19百万円、第13期0百万円)を含んでいます。

(注4) 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-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5) 短期借入金+1年内返済予定の長期借入金+長期借入金+投資法人債

(注6) 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引いた実質不動産保有に相当する部分を記載しています。

(注7) 「総賃貸可能面積」及び「期末稼働率」については、「投資法人の運用資産の状況(2) 主要な保有資産(注2)、(注4)」をご参照下さい。

(注8) 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2×365÷運用日数

(注9) 当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×365÷運用日数

(注10) 本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場における期中平均価格(終値)です。

## (2) 当期の資産の運用の経過

### ① 投資環境

当期の国内景気は、個人消費や企業の業況判断等に持ち直しの動きが続いていましたが、自律性に乏しく、失業率が高水準にある等、依然として厳しい状況にありました。首都圏経済についても、一部に持ち直しの動きがみられたものの、海外経済、雇用情勢、設備投資の動向等への注視が必要な情勢でした。人口動態については、東京圏は平成21年に11万人超の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況を受けて、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平成21年12月の平均募集賃料は半年間で3.3%、一年間で6.9%下落しています。また、空室率は、半年間で1.6ポイント、一年間で3.2ポイント上昇し6.5%となっています。平成21年夏頃には、景気の底打ちが確認され、需要減少につながるテナントの動きは減少しましたが、平成21年後半には円高の進行や、景気の二番底への懸念等により、不動産関連指標は下げ止まりを示していません。商業施設賃貸マーケットについては、消費マインドに改善の兆しが見られるものの、雇用情勢の悪化や所得の減少から生活防衛意識や節約志向が一段と高まり、従来不振であった高額商品等に加え、堅調であった食料品等の生活必需品における市場価格の低下が顕著となる等、依然としてテナントを取り巻く厳しい環境が続いています。

不動産投資市場は、資本市場の緩やかな回復に合わせ、J-REITの増資に伴う物件取得や、私募ファンドによる大型物件取得が散見され、不動産取引が徐々に回復へ向かう兆しが見え始めているものの、依然として取引件数は少ない状況が続いています。

平成21年3月を底に不動産融資にかかる金融機関の姿勢が緩和傾向にあり、投資期待利回りの上昇は、全般的に緩やかになってきています。また、一部の優良物件の取引事例からは、不動産価格に回復の兆しが見受けられます。

### ② 運用実績

#### a 物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、厳格な投資基準を堅持し、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」を実行すべく運用を行いました。結果、当期においては、ポートフォリオの質の維持及び向上に資する物件がなく、取得に至るものはありませんでした。

一方で、減損処理適用リスクを解消すべく、平成21年12月25日に菱進原宿ビルを84億円で譲渡（売却損71億7千9百万円）しました。平成22年1月15日にりそな・マルハビルを420億円で譲渡（売却益182億5千8百万円）し、物件の価値最大化を実現し、売却損と売却益を通算した110億7千9百万円を投資主の皆様へ還元します。

当期末時点の本投資法人が保有する21物件の取得価額合計は1,680億3千2百万円、総賃貸可能面積は220,003.69㎡、期末算定価額の合計は1,710億8千万円となりました。この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額である評価益は101億7千8百万円でした。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。

また、厳しい賃貸マーケットの状況が続く中、安定した資産運用により当期末時点において全21物件の稼働率は96.9%を確保しました。あわせて、賃料水準の維持にも積極的に取り組み、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第12期末と比較して1.93%の下落に留まりました。

#### b 資金調達

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。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とともに、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、取引銀行3行と総額120億円のコミットメントラインを設定しています。当期末時点の有利子負債残高は970億円（投資法人債残高100億円、長期借入金残高800億円（1年内返済予定の長期借入金120億円を含みます。）、短期借入金残高70億円）、当期における加重平均利率は1.72%（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、当期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

| 格付機関                               | 格付けの内容                                 |
|------------------------------------|--|
| 株式会社格付投資情報センター (R&I)               | 発行体格付：AA-<br>格付の方向性：安定的                |
| スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス (S&P) | 長期会社格付け：A    アウトルック：安定的<br>短期会社格付け：A-1 |
| ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)  | 発行体格付け：A2<br>格付けの見通し：ネガティブ             |

### C 利益相反対策

取引の公正・透明性を確保するため、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールを厳守し所定の手続を履践しました。

なお、本投資法人の全保有物件に係るプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を行う東急グループ各社（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等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）「東急グループ各社」とは、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。）及びその施行令に定める利害関係人等に加えて、独自の基準に基づく「利害関係者（資産運用会社の株式を保有する会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社（当該会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社を含む。）」及び「法令上の利害関係人等及び利害関係者が過半を出資する特別目的事業体」をいいます。

### (3) 増資等の状況

当期において増資等は行っており、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

| 年 月 日         | 摘 要     | 発行済投資口数（口） |         | 出資金総額（百万円） |        | 備 考  |
|---------------|---------|------------|---------|------------|--------|------|
|               |         | 増 減        | 残 高     | 増 減        | 残 高    |      |
| 平成15年 6 月20日  | 私募設立    | 400        | 400     | 200        | 200    | (注1) |
| 平成15年 9 月10日  | 公募増資    | 97,600     | 98,000  | 49,917     | 50,117 | (注2) |
| 平成16年 8 月 3 日 | 公募増資    | 42,000     | 140,000 | 26,481     | 76,599 | (注3) |
| 平成16年 8 月25日  | 第三者割当増資 | 2,000      | 142,000 | 1,261      | 77,860 | (注4) |
| 平成17年 8 月 1 日 | 公募増資    | 26,700     | 168,700 | 19,658     | 97,519 | (注5) |
| 平成17年 8 月26日  | 第三者割当増資 | 680        | 169,380 | 500        | 98,019 | (注6) |

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格530,000円（発行価額511,450円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格652,484円（発行価額630,512円）にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額630,512円にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格761,950円（発行価額736,292円）にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額736,292円にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

（単位：円）

| 期 別  | 第 9 期     | 第 10 期  | 第 11 期  | 第 12 期  | 第 13 期  |
|------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 決算年月 | 平成20年1月   | 平成20年7月 | 平成21年1月 | 平成21年7月 | 平成22年1月 |
| 最 高  | 1,170,000 | 915,000 | 850,000 | 580,000 | 539,000 |
| 最 低  | 809,000   | 672,000 | 412,000 | 434,000 | 413,000 |

#### (4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）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、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当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は79,446円となりました。

| 期 別          |    | 第 9 期                     | 第 10 期                    | 第 11 期                    | 第 12 期                    | 第 13 期                    |
|--------------|----|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|              |    | 自平成19年8月1日<br>至平成20年1月31日 | 自平成20年2月1日<br>至平成20年7月31日 | 自平成20年8月1日<br>至平成21年1月31日 | 自平成21年2月1日<br>至平成21年7月31日 | 自平成21年8月1日<br>至平成22年1月31日 |
| 当期末処分利益総額    | 千円 | 2,602,428                 | 2,804,992                 | 2,758,253                 | 2,626,316                 | 13,456,599                |
| 利益留保額        | 千円 | 74                        | 59                        | 69                        | 79                        | 35                        |
| 金銭の分配金総額     | 千円 | 2,602,354                 | 2,804,932                 | 2,758,183                 | 2,626,236                 | 13,456,563                |
| (1口当たり分配金)   | 円  | (15,364)                  | (16,560)                  | (16,284)                  | (15,505)                  | (79,446)                  |
| うち利益分配金総額    | 千円 | 2,602,354                 | 2,804,932                 | 2,758,183                 | 2,626,236                 | 13,456,563                |
| (1口当たり利益分配金) | 円  | (15,364)                  | (16,560)                  | (16,284)                  | (15,505)                  | (79,446)                  |
| うち出資払戻総額     | 千円 | —                         | —                         | —                         | —                         | —                         |
| (1口当たり出資払戻額) | 円  | (—)                       | (—)                       | (—)                       | (—)                       | (—)                       |

#### (5) 今後の運用方針

##### ① 想定される将来動向

景気の先行きについては、当面、厳しい雇用情勢が続くとみられるものの、海外経済の改善や緊急経済対策の効果などを背景に、持ち直し傾向が続くことが期待されます。一方、雇用情勢の一層の悪化や海外景気の下振れ懸念、デフレの影響など、景気を下押しするリスクも存在すると考えられます。輸出のウェイトの大きい首都圏の経済につきましては、特に海外経済の動向に大きく影響を受けると考えられます。

このような見通しのなか、不動産投資市場においては、先行き不透明感はあるものの不動産取得価格の急激な下落傾向は落ち着きに向かっており、今後、取引が増加する可能性が考えられます。オフィス賃貸マーケットにおいては、賃料水準の下方調整が行われることで、東京における空室率の上昇がピークアウトに向かう可能性も考えられます。商業施設賃貸マーケットにおいては、消費マインドに改善の兆しが見られるものの、消費者が選別志向を強める中、競争優位性を有している業態や事業者の見極めと誘致がこれまで以上に重要になると考えられます。

##### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人の投資方針は、資産運用会社による本投資法人設立に向けて行った事業性調査を踏まえ、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」というスタンスに基づき定めました。具体的には、投資対象地域は、今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域を中心とした首都圏に限定しています。また、個別物件の選定については、投資基準を厳しく設定しており、クオリティが高く競争力のある物件を、東急グループ各社及び不動産投資市場からバランスよく取得していきます。また、本投資法人は、上場来のマーケットのワンサイクルで得た、菱進原宿ビルの反省を含む投資運用の経験を活かし、不動産市況の好不況の波を的確に捉えるべく、長期投資運用戦略を策定しました。今後はこれに基づき、不動産価格安値圏での逆張り投資と築年数の進んだ物件を中心とした売却によって資産の入れ替えを行い、不況期にも強いバランスシートと恒久的に競争力を有するポートフォリオの構築を目指します。

加えて、物件の管理運営の場面においても東急グループ各社との協働（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回復を見据え、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な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。

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

#### (6) 決算後に生じた重要な事実

監査報告書の日付（平成22年3月12日）現在、該当事項はありません。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

| 期 別         | 第 9 期        | 第 10 期       | 第 11 期       | 第 12 期       | 第 13 期       |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|             | 平成20年1月31日現在 | 平成20年7月31日現在 | 平成21年1月31日現在 | 平成21年7月31日現在 | 平成22年1月31日現在 |
| 発行可能投資口総数 口 | 2,000,000    | 2,000,000    | 2,000,000    | 2,000,000    | 2,000,000    |
| 発行済投資口の総数 口 | 169,380      | 169,380      | 169,380      | 169,380      | 169,380      |
| 出資総額 百万円    | 98,019       | 98,019       | 98,019       | 98,019       | 98,019       |
| 投資主数 人      | 8,406        | 8,005        | 7,948        | 8,684        | 9,776        |

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成22年1月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

| 氏名又は名称  | 住 所  | 所有投資口数<br>(口) | 発行済投資口数<br>に対する所有投資<br>口数の割合(%) |
|---|--|---------------|---------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)                                   | 東京都中央区晴海一丁目8番11号                               | 17,979        | 10.61                           |
| 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)  | 東京都品川区東品川二丁目3番14号                              | 13,662        | 8.07                            |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社<br>(証券投資信託口)                               | 東京都中央区晴海一丁目8番12号<br>晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ棟 | 9,587         | 5.66                            |
| 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                               | 6,384         | 3.77                            |
| 東京急行電鉄株式会社  | 東京都渋谷区南平台町5番6号                                 | 5,880         | 3.47                            |
| 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                              | 5,652         | 3.34                            |
| エイアイジー・スター生命保険株式会社(一般勘定)<br>(常任代理人 シティバンク銀行株式会社)            | 東京都墨田区太平四丁目1番3号オリナスタワー<br>(東京都品川区東品川二丁目3番14号)  | 4,871         | 2.88                            |
| アメリカン・ライフ・インシュアランス・<br>カンパニージーエーエール<br>(常任代理人 シティバンク銀行株式会社) | 東京都千代田区丸の内一丁目1番3号<br>(東京都品川区東品川二丁目3番14号)       | 4,000         | 2.36                            |
| 東急不動産株式会社   | 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号                              | 3,920         | 2.31                            |
| 株式会社もみじ銀行   | 広島県広島市中区胡町1番24号                                | 3,819         | 2.25                            |
| 合 計   |  | 75,754        | 44.72                           |

### (3) 投資法人の役員等に関する事項

#### ① 平成22年1月31日現在の役員等の氏名又は名称

| 役 職 名     | 氏名又は名称        | 主 な 兼 職 等                                       | 役員毎の報酬の総額<br>(注2)(千円) |
|-----------|---------------|---|-----------------------|
| 執 行 役 員   | 堀 江 正 博       | 東急リアル・エステート・インベストメント・マネ<br>ジメント株式会社 代表取締役執行役員社長 | — (注3)                |
| 監 督 役 員   | 柳 澤 義 一       | 新創監査法人 代表社員 公認会計士                               | 3,000                 |
|           | 近 藤 丸 人       | 近藤丸人法律事務所 所長 弁護士                                | 3,000                 |
| 会 計 監 査 人 | あ ら た 監 査 法 人 |   | 9,000                 |

(注1) 執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。

(注3) 無報酬の執行役員が1名在任しています。

#### ② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

## (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22年1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の財産の構成

| 資産の種類 | 用途       | 地域                           | 第12期                |                              | 第13期            |               |      |
|-------|----------|------------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------|---------------|------|
|       |          |                              | (平成21年7月31日現在)      |                              | (平成22年1月31日現在)  |               |      |
|       |          |                              | 保有総額<br>(千円)        | 対総資産比率<br>(%)                | 保有総額<br>(千円)    | 対総資産比率<br>(%) |      |
| 不動産   | 商業施設     | 東京都心5区地域<br>・東急沿線地域          | 15,870,662          | 7.3                          | 15,841,033      | 7.0           |      |
|       |          | その他                          | —                   | —                            | —               | —             |      |
|       |          | 小計                           | 15,870,662          | 7.3                          | 15,841,033      | 7.0           |      |
|       | オフィス     | 東京都心5区地域<br>・東急沿線地域          | 9,984,368           | 4.6                          | 9,962,104       | 4.4           |      |
|       |          | その他                          | —                   | —                            | —               | —             |      |
|       |          | 小計                           | 9,984,368           | 4.6                          | 9,962,104       | 4.4           |      |
|       | 合計       |                              | 25,855,031          | 11.9                         | 25,803,138      | 11.5          |      |
|       | 不動産信託受益権 | 商業施設                         | 東京都心5区地域<br>・東急沿線地域 | 56,910,670                   | 26.2            | 56,682,389    | 25.2 |
|       |          |                              | その他                 | 15,991,381                   | 7.4             | 15,909,068    | 7.1  |
| 小計    |          |                              | 72,902,051          | 33.6                         | 72,591,458      | 32.2          |      |
| オフィス  |          | 東京都心5区地域<br>・東急沿線地域          | 102,311,210         | 47.1                         | 62,506,939      | 27.7          |      |
|       |          | その他                          | —                   | —                            | —               | —             |      |
|       |          | 小計                           | 102,311,210         | 47.1                         | 62,506,939      | 27.7          |      |
| 合計    |          | 175,213,262                  | 80.7                | 135,098,398                  | 60.0            |               |      |
| その他資産 |          | 16,132,010                   | 7.4                 | 64,397,898                   | 28.6            |               |      |
| 資産総額計 |          | 217,200,303<br>(201,068,293) | 100.0<br>(92.6)     | 225,299,434<br>(160,901,536) | 100.0<br>(71.4) |               |      |

(注1)「保有総額」は、期末日時時点の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）によります。

(注2)「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(注3)「対総資産比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。



## (2) 主要な保有資産

平成22年1月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

|   | 不動産等の名称                     | 帳簿価額<br>(千円) | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(㎡) | 稼働率<br>(%) | 対不動産賃貸事業<br>収益比率(%) | 主たる用途 |
|---|-----------------------------|--------------|---------------|-------------|------------|---------------------|-------|
| R | QFRONT (キューフロント)            | 14,387,612   | 4,544.07      | 4,544.07    | 100.0      | 8.8                 | 商業施設  |
| R | レキシントン青山                    | 4,779,272    | 2,107.08      | 1,541.29    | 73.1       | 0.8                 | 商業施設  |
| R | TOKYU REIT<br>表参道スクエア       | 5,721,436    | 2,702.42      | 2,702.42    | 100.0      | 2.7                 | 商業施設  |
| R | 東急鷺沼ビル<br>(さぎ沼とうきゅう)        | 6,698,584    | 19,610.06     | 19,610.06   | 100.0      | 4.3                 | 商業施設  |
| R | 第2東急鷺沼ビル                    | 1,226,009    | 1,284.60      | 1,284.60    | 100.0      | 0.9                 | 商業施設  |
| R | TOKYU REIT<br>渋谷宇田川町スクエア    | 6,645,375    | 1,543.05      | 1,543.05    | 100.0      | 2.4                 | 商業施設  |
| R | ビーコンヒルプラザ<br>(イトーヨーカドー能見台店) | 8,882,956    | 50,285.89     | 50,285.89   | 100.0      | 4.2                 | 商業施設  |
| R | cocoti (ココチ)                | 23,869,474   | 8,319.96      | 8,112.89    | 97.5       | 9.4                 | 商業施設  |
| R | 湘南モルフィル (底地)                | 7,026,112    | 44,078.12     | 44,078.12   | 100.0      | 2.5                 | 商業施設  |
| R | CONZE (コンツェ) 恵比寿            | 5,026,654    | 2,319.24      | 2,319.24    | 100.0      | 1.9                 | 商業施設  |
| R | 代官山フォーラム                    | 4,169,003    | 2,477.64      | 2,267.22    | 91.5       | 1.4                 | 商業施設  |
| O | 世田谷ビジネススクエア                 | 19,401,675   | 24,956.99     | 22,303.66   | 89.4       | 16.9                | オフィス  |
| O | 東急南平台町ビル                    | 4,316,706    | 7,148.18      | 7,148.18    | 100.0      | 2.6                 | オフィス  |
| O | 東急桜丘町ビル                     | 6,418,674    | 4,737.19      | 4,737.19    | 100.0      | 3.6                 | オフィス  |
| O | 東京日産台東ビル                    | 3,876,047    | 7,947.24      | 7,947.24    | 100.0      | 3.3                 | オフィス  |
| O | TOKYU REIT赤坂槍町ビル            | 3,481,575    | 3,206.25      | 3,206.25    | 100.0      | 2.1                 | オフィス  |
| O | TOKYU REIT蒲田ビル              | 4,201,163    | 7,337.82      | 7,337.82    | 100.0      | 4.2                 | オフィス  |
| O | TOKYU REIT虎ノ門ビル             | 9,962,104    | 10,136.72     | 7,342.32    | 72.4       | 5.8                 | オフィス  |
| O | TOKYU REIT八丁堀ビル             | 6,974,291    | 6,017.73      | 5,978.06    | 99.3       | 3.0                 | オフィス  |
| O | 赤坂四丁目ビル<br>(東急エージェンシー本社ビル)  | 8,384,004    | 3,533.03      | 3,533.03    | 100.0      | 2.9                 | オフィス  |
| O | 東急池尻大橋ビル                    | 5,452,800    | 5,710.41      | 5,300.88    | 92.8       | 2.9                 | オフィス  |
|   | 合 計                         | 160,901,536  | 220,003.69    | 213,123.48  | 96.9       | 86.5                |       |

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE (コンツェ) 恵比寿、代官山フォーラム及びTOKYU REIT虎ノ門ビルを除いた上記17物件はすべて不動産信託受益権による保有です。

(注2) 「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。なお、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わ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、湘南モルフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。）を記載しています。なお、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わ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、湘南モルフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。

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

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

### (3) 不動産等組入資産明細

平成22年1月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

| 不動産等の名称等 |    | 所在地<br>(地番)                 | 所有形態  | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 期末算定価額<br>(千円) | 帳簿価額<br>(千円) |            |
|----------|----|-----------------------------|---|---------------|----------------|--------------|------------|
| 商業施設     | R  | QFRONT<br>(キューフロント)         | 東京都渋谷区宇田川町75番8ほか                                      | 不動産<br>信託受益権  | 4,544.07       | 19,700,000   | 14,387,612 |
|          | R  | レキシントン青山                    | 東京都港区南青山五丁目235番7ほか                                    | 不動産<br>信託受益権  | 2,107.08       | 4,880,000    | 4,779,272  |
|          | R  | TOKYU REIT<br>表参道スクエア       | 東京都渋谷区神宮前四丁目3番18                                      | 不動産<br>信託受益権  | 2,702.42       | 6,820,000    | 5,721,436  |
|          | R  | 東急鷺沼ビル<br>(さぎ沼とうきゅう)        | 神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目1番                                     | 不動産<br>信託受益権  | 19,610.06      | 7,890,000    | 6,698,584  |
|          | R  | 第2東急鷺沼ビル                    | 神奈川県川崎市宮前区小台一丁目18番5                                   | 不動産<br>信託受益権  | 1,284.60       | 1,390,000    | 1,226,009  |
|          | R  | TOKYU REIT<br>渋谷宇田川町スクエア    | 東京都渋谷区宇田川町86番2  | 不動産           | 1,543.05       | 7,300,000    | 6,645,375  |
|          | R  | cocoti (ココチ)                | 東京都渋谷区渋谷一丁目23番1                                       | 不動産<br>信託受益権  | 8,319.96       | 18,800,000   | 23,869,474 |
|          | R  | CONZE (コンゼ) 恵比寿             | 東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5ほか                                    | 不動産           | 2,319.24       | 4,400,000    | 5,026,654  |
|          | R  | 代官山フォーラム                    | <イースト><br>東京都渋谷区猿楽町33番18ほか<br><ウェスト><br>東京都渋谷区猿楽町33番1 | 不動産           | 2,477.64       | 3,190,000    | 4,169,003  |
|          | 小計 |                             |   |               | 44,908.12      | 74,370,000   | 72,523,423 |
| その他地域    | R  | ピーコンヒルプラザ<br>(イトーヨーカドー能見台店) | 神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか                                  | 不動産<br>信託受益権  | 50,285.89      | 8,030,000    | 8,882,956  |
|          | R  | 湘南モールフィル (底地)               | 神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1                                  | 不動産<br>信託受益権  | 44,078.12      | 5,420,000    | 7,026,112  |
| 小計       |    |                             |   | 94,364.01     | 13,450,000     | 15,909,068   |            |
| 合計       |    |                             |   | 139,272.13    | 87,820,000     | 88,432,492   |            |
| オフィス     | O  | 世田谷ビジネススクエア                 | 東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか                                   | 不動産<br>信託受益権  | 24,956.99      | 22,400,000   | 19,401,675 |
|          | O  | 東急南平台町ビル                    | 東京都渋谷区南平台町12番3  | 不動産<br>信託受益権  | 7,148.18       | 5,650,000    | 4,316,706  |
|          | O  | 東急桜丘町ビル                     | 東京都渋谷区桜丘町109番9  | 不動産<br>信託受益権  | 4,737.19       | 8,730,000    | 6,418,674  |
|          | O  | 東京日産台東ビル                    | 東京都台東区元浅草二丁目120番2ほか                                   | 不動産<br>信託受益権  | 7,947.24       | 5,240,000    | 3,876,047  |
|          | O  | TOKYU REIT<br>赤坂檜町ビル        | 東京都港区赤坂六丁目1401番ほか                                     | 不動産<br>信託受益権  | 3,206.25       | 4,410,000    | 3,481,575  |
|          | O  | TOKYU REIT蒲田ビル              | 東京都大田区蒲田五丁目13番7                                       | 不動産<br>信託受益権  | 7,337.82       | 6,680,000    | 4,201,163  |
|          | O  | TOKYU REIT虎ノ門ビル             | 東京都港区虎ノ門三丁目45番6                                       | 不動産           | 10,136.72      | 13,000,000   | 9,962,104  |
|          | O  | TOKYU REIT八丁堀ビル             | 東京都中央区八丁堀二丁目104番1ほか                                   | 不動産<br>信託受益権  | 6,017.73       | 5,610,000    | 6,974,291  |
|          | O  | 赤坂四丁目ビル<br>(東急エージェンシー本社ビル)  | 東京都港区赤坂四丁目806番、819番                                   | 不動産<br>信託受益権  | 3,533.03       | 6,760,000    | 8,384,004  |
|          | O  | 東急池尻大橋ビル                    | 東京都目黒区東山三丁目1050番ほか                                    | 不動産<br>信託受益権  | 5,710.41       | 4,780,000    | 5,452,800  |
| 小計       |    |                             |   | 80,731.56     | 83,260,000     | 72,469,044   |            |
| 合計       |    |                             |   | 80,731.56     | 83,260,000     | 72,469,044   |            |
| 総合計      |    |                             |   | 220,003.69    | 171,080,000    | 160,901,536  |            |

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

(注2)「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。なお、東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)、ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受益者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わ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、湘南モールフィル(底地)については、土地の賃貸借面積を記載しています。

(注3)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法、基準及び基準日並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による調査価額(期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク、ジョーンズラングラサル株式会社及び大和不動産鑑定株式会社作成の調査報告書による)を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下の通りです。

| 不動産等の名称等         |       | 第 12 期                            |            |                       |                         | 第 13 期                            |            |                       |                         |      |
|------------------|-------|-----------------------------------|------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------|-----------------------|-------------------------|------|
|                  |       | 自 平成21年 2 月 1 日<br>至 平成21年 7 月31日 |            |                       |                         | 自 平成21年 8 月 1 日<br>至 平成22年 1 月31日 |            |                       |                         |      |
|                  |       | 期末<br>テナント総数<br>(件)               | 稼働率<br>(%) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>(千円) | 対不動産賃貸<br>事業収益比率<br>(%) | 期末<br>テナント総数<br>(件)               | 稼働率<br>(%) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>(千円) | 対不動産賃貸<br>事業収益比率<br>(%) |      |
| 商業<br>施設         | R     | QFRONT<br>(キューフロント)               | 4          | 100.0                 | 623,352                 | 8.3                               | 4          | 100.0                 | 623,715                 | 8.8  |
|                  | R     | レキシントン青山                          | 1          | 21.2                  | 82,242                  | 1.1                               | 4          | 73.1                  | 54,558                  | 0.8  |
|                  | R     | TOKYU REIT<br>表参道スクエア             | 4          | 100.0                 | 189,108                 | 2.5                               | 4          | 100.0                 | 189,690                 | 2.7  |
|                  | R     | 東急鷺沼ビル<br>(さぎ沼とうきゅう)              | 1          | 100.0                 | 309,872                 | 4.1                               | 1          | 100.0                 | 308,717                 | 4.3  |
|                  | R     | 第2東急鷺沼ビル                          | 1          | 100.0                 | 65,081                  | 0.9                               | 1          | 100.0                 | 64,672                  | 0.9  |
|                  | R     | TOKYU REIT<br>渋谷宇田川町スクエア          | 2          | 100.0                 | 169,824                 | 2.3                               | 2          | 100.0                 | 169,824                 | 2.4  |
|                  | R     | cocoti (ココチ)                      | 14         | 97.5                  | 713,669                 | 9.5                               | 14         | 97.5                  | 667,785                 | 9.4  |
|                  | R     | CONZE(コンツェ)恵比寿                    | 8          | 100.0                 | 139,368                 | 1.9                               | 8          | 100.0                 | 134,932                 | 1.9  |
|                  | R     | 代官山フォーラム                          | 4          | 91.5                  | 98,273                  | 1.3                               | 4          | 91.5                  | 101,520                 | 1.4  |
|                  |       | 小 計                               | 39         | 95.1                  | 2,390,791               | 32.0                              | 42         | 97.8                  | 2,315,416               | 32.6 |
|                  | R     | ピーコンヒルプラザ<br>(イトーヨーカドー能見台店)       | 1          | 100.0                 | 300,266                 | 4.0                               | 1          | 100.0                 | 300,266                 | 4.2  |
|                  | R     | 湘南モールドフィル (底地)                    | 1          | 100.0                 | 174,019                 | 2.3                               | 1          | 100.0                 | 174,020                 | 2.5  |
|                  |       | 小 計                               | 2          | 100.0                 | 474,285                 | 6.3                               | 2          | 100.0                 | 474,286                 | 6.7  |
|                  | 合 計   | 41                                | 98.4       | 2,865,076             | 38.3                    | 44                                | 99.3       | 2,789,702             | 39.3                    |      |
| オ<br>フ<br>イ<br>ス | O     | 世田谷ビジネススクエア                       | 55         | 95.1                  | 1,255,490               | 16.8                              | 51         | 89.4                  | 1,201,206               | 16.9 |
|                  | O     | 東急南平台町ビル                          | 1          | 100.0                 | 182,376                 | 2.4                               | 1          | 100.0                 | 182,376                 | 2.6  |
|                  | O     | 東急桜丘町ビル                           | 2          | 100.0                 | 255,756                 | 3.4                               | 2          | 100.0                 | 253,886                 | 3.6  |
|                  | O     | 東京日産台東ビル                          | 11         | 100.0                 | 232,336                 | 3.1                               | 11         | 100.0                 | 232,184                 | 3.3  |
|                  | O     | TOKYU REIT<br>赤坂檜町ビル              | 4          | 100.0                 | 150,175                 | 2.0                               | 4          | 100.0                 | 147,458                 | 2.1  |
|                  | O     | TOKYU REIT蒲田ビル                    | 4          | 100.0                 | 302,056                 | 4.0                               | 4          | 100.0                 | 299,654                 | 4.2  |
|                  | O     | りそな・マルハビル (注4)                    | 3          | 100.0                 | 845,473                 | 11.3                              | —          | —                     | 728,811                 | 10.3 |
|                  | O     | TOKYU REIT虎ノ門ビル                   | 7          | 100.0                 | 501,419                 | 6.7                               | 5          | 72.4                  | 411,599                 | 5.8  |
|                  | O     | TOKYU REIT八丁堀ビル                   | 9          | 100.0                 | 207,947                 | 2.8                               | 10         | 99.3                  | 214,861                 | 3.0  |
|                  | O     | 赤坂四丁目ビル<br>(東急エージェンシー本社ビル)        | 1          | 100.0                 | 204,239                 | 2.7                               | 1          | 100.0                 | 203,280                 | 2.9  |
|                  | O     | 東急池尻大橋ビル                          | 5          | 100.0                 | 207,694                 | 2.8                               | 4          | 92.8                  | 204,471                 | 2.9  |
|                  | O     | 菱進原宿ビル (注5)                       | 8          | 100.0                 | 268,910                 | 3.6                               | —          | —                     | 230,587                 | 3.2  |
|                  |       | 小 計                               | 110        | 98.8                  | 4,613,877               | 61.7                              | 93         | 92.7                  | 4,310,378               | 60.7 |
|                  | 合 計   | 110                               | 98.8       | 4,613,877             | 61.7                    | 93                                | 92.7       | 4,310,378             | 60.7                    |      |
|                  | 総 合 計 | 151                               | 98.6       | 7,478,954             | 100.0                   | 137                               | 96.9       | 7,100,081             | 100.0                   |      |

(注1)「期末テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。

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

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

(注4)りそな・マルハビルについては、平成22年1月15日に譲渡しているため、表中における第13期「不動産賃貸事業収益」及び「対不動産賃貸事業収益比率」は譲渡の前日までの数値を記載しています。

(注5)菱進原宿ビルについては、平成21年12月25日に譲渡しているため、表中における第13期「不動産賃貸事業収益」及び「対不動産賃貸事業収益比率」は譲渡の前日までの数値を記載しています。

#### (4) その他資産の状況

平成22年1月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

## 4 保有不動産等の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、平成22年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

| 不動産等の名称                 | 所在地         | 目的          | 予定期間                 | 工事予定金額 |       |       |
|-------------------------|-------------|-------------|----------------------|--------|-------|-------|
|                         |             |             |                      | 総額     | 当期支払額 | 既支払総額 |
| R TOKYU REIT<br>表参道スクエア | 東京都<br>渋谷区  | 機械駐車場装置改修工事 | 自平成22年7月<br>至平成22年7月 | 31     | —     | —     |
| R 東急鷺沼ビル<br>(さぎ沼とうきゅう)  | 神奈川県<br>川崎市 | 3階客用化粧室改修工事 | 自平成22年7月<br>至平成22年7月 | 14     | —     | —     |
| O 東急桜丘町ビル               | 東京都<br>渋谷区  | 外壁改修工事      | 自平成22年6月<br>至平成22年7月 | 40     | —     | —     |
| O TOKYU REIT虎ノ門ビル       | 東京都<br>港区   | 空気熱源空調機更新工事 | 自平成22年7月<br>至平成22年7月 | 20     | —     | —     |
| O TOKYU REIT虎ノ門ビル       | 東京都<br>港区   | 各階OA床設置工事   | 自平成22年7月<br>至平成22年7月 | 22     | —     | —     |

### (2) 期中の資本的支出

保有不動産等において当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下の通りです。

当期の資本的支出は125百万円であり、費用に区分された修繕費129百万円と併せ、合計255百万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 |
|------------|------------|----------------------|-----------------------|------|
| R レキシントン青山 | 東京都<br>港区  | 1、2階リニューアル工事         | 自平成21年9月<br>至平成21年12月 | 39   |
| O 東急桜丘町ビル  | 東京都<br>渋谷区 | 機械式駐車場主駆動部交換工事       | 自平成22年1月<br>至平成22年1月  | 14   |
| O 東急池尻大橋ビル | 東京都<br>目黒区 | 1階空調ビル<br>マルチエアコン化工事 | 自平成21年9月<br>至平成21年10月 | 14   |
| その他        |            |                      |                       | 57   |
| 合計         |            |                      |                       | 125  |

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごと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、以下の通り積み立てています。

(単位：百万円)

| 営業期間     | 第9期                       | 第10期                      | 第11期                      | 第12期                      | 第13期                      |
|----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|          | 自平成19年8月1日<br>至平成20年1月31日 | 自平成20年2月1日<br>至平成20年7月31日 | 自平成20年8月1日<br>至平成21年1月31日 | 自平成21年2月1日<br>至平成21年7月31日 | 自平成21年8月1日<br>至平成22年1月31日 |
| 前期末積立金残高 | 274                       | 224                       | 453                       | 458                       | 364                       |
| 当期積立額    | 172                       | 430                       | 357                       | 144                       | 151                       |
| 当期積立金取崩額 | 222                       | 201                       | 352                       | 239                       | 269                       |
| 次期繰越額    | 224                       | 453                       | 458                       | 364                       | 245                       |

(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み立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

|           | 第 12 期      |              | 第 13 期      |              |
|-----------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|           | 自 平成21年2月1日 | 至 平成21年7月31日 | 自 平成21年8月1日 | 至 平成22年1月31日 |
| 資産運用報酬    |             |              |             |              |
| 基本報酬1     | 345,940     |              | 311,496     |              |
| 基本報酬2     | 250,559     |              | 226,986     |              |
| インセンティブ報酬 | —           | 596,499      | —           | 538,482      |
| 資産保管手数料   |             | 21,829       |             | 21,790       |
| 一般事務委託手数料 |             | 41,743       |             | 41,539       |
| 役員報酬      |             | 6,000        |             | 6,000        |
| その他費用     |             | 55,669       |             | 56,700       |
| 合 計       |             | 721,741      |             | 664,512      |

## (2) 借入状況

平成22年1月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

| 区分            | 借入先             | 借入日         | 前期末<br>残高  | 当期末<br>残高  | 平均利率<br>(%)<br>(注1) | 返済期限                                 | 返済<br>方法 | 使 途      | 摘 要                         |                     |
|---------------|-----------------|-------------|------------|------------|---------------------|--------------------------------------|----------|----------|-----------------------------|---------------------|
|               |                 |             |            |            |                     |                                      |          |          |                             |                     |
| 短期借入金         | 三菱UFJ信託銀行株式会社   | 平成20年6月27日  | 7,000,000  | 7,000,000  | 0.68330             | 平成22年6月27日<br>(平成21年6月22日<br>返済期限延長) | 期限<br>一括 | (注2)     | 無担保・無保証<br>(注3)             |                     |
|               | 小 計             |             | 7,000,000  | 7,000,000  |                     |                                      |          |          |                             |                     |
| 長期借入金         | あいおい損害保険株式会社    | 平成16年6月25日  | 1,000,000  | 1,000,000  | 1.92750             | 平成22年6月25日                           | 期限<br>一括 | 借換<br>資金 | 無担保・無保証<br>(注3)(注4)<br>(注5) |                     |
|               | 大同生命保険株式会社      |             | 1,000,000  | 1,000,000  |                     |                                      |          |          |                             |                     |
|               | 三井住友海上火災保険株式会社  |             | 1,000,000  | 1,000,000  |                     |                                      |          |          |                             |                     |
|               | 株式会社日本政策投資銀行    |             | 4,000,000  | 4,000,000  |                     |                                      |          |          |                             | 2.03000             |
|               | 全国共済農業協同組合連合会   | 平成17年10月25日 | 1,000,000  | 1,000,000  | 1.26250             | 平成23年10月25日                          |          |          | 無担保・無保証<br>(注3)             |                     |
|               | 株式会社日本政策投資銀行    | 平成18年1月25日  | 5,000,000  | 5,000,000  | 1.95000             | 平成30年1月25日                           |          |          |                             |                     |
|               | 日本生命保険相互会社      | 平成18年7月31日  | 4,000,000  | 4,000,000  | 1.93000             | 平成23年7月31日                           |          |          |                             |                     |
|               | 第一生命保険相互会社      |             | 4,000,000  | 4,000,000  | 2.21125             | 平成25年7月31日                           |          |          |                             |                     |
|               | 第一生命保険相互会社      | 平成19年1月25日  | 1,000,000  | 1,000,000  | 1.92000             | 平成26年1月25日                           |          |          |                             |                     |
|               | 全国共済農業協同組合連合会   |             | 3,000,000  | 3,000,000  |                     |                                      |          |          |                             |                     |
|               | 住友信託銀行株式会社      | 平成19年6月25日  | 5,000,000  | 5,000,000  | 1.81062             | 平成22年12月25日                          |          |          |                             | 無担保・無保証<br>(注3)(注5) |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成19年9月25日  | 5,000,000  | 5,000,000  | 1.62625             | 平成23年9月25日                           |          |          |                             | 無担保・無保証<br>(注3)     |
|               | 大同生命保険株式会社      | 平成20年3月10日  | 3,000,000  | 3,000,000  | 1.76625             | 平成28年3月10日                           |          |          |                             |                     |
|               | 株式会社日本政策投資銀行    | 平成20年6月25日  | 5,000,000  | 5,000,000  | 2.21100             | 平成27年6月25日                           |          |          |                             |                     |
|               | 株式会社みずほコーポレート銀行 |             | 2,000,000  | 2,000,000  | 1.81875             | 平成23年6月25日                           |          |          |                             |                     |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |             | 1,000,000  | 1,000,000  | 2.10187             | 平成25年12月25日                          |          |          |                             |                     |
|               | 住友信託銀行株式会社      |             | 1,000,000  | 1,000,000  | 1.55500             | 平成22年7月25日                           |          |          |                             |                     |
|               | 中央三井信託銀行株式会社    | 1,000,000   | 1,000,000  |            |                     |                                      |          |          |                             |                     |
|               | 信金中央金庫          | 2,000,000   | 2,000,000  |            |                     |                                      |          |          |                             |                     |
|               | 農林中央金庫          | 平成20年11月11日 | 1,000,000  | 1,000,000  | 1.80375             | 平成24年7月25日                           |          |          | 無担保・無保証<br>(注3)             |                     |
|               | 株式会社みずほコーポレート銀行 |             | 2,000,000  | 2,000,000  | 1.54250             | 平成23年11月11日                          |          |          |                             |                     |
|               | 中央三井信託銀行株式会社    | 平成20年11月18日 | 2,000,000  | 2,000,000  | 1.48125             | 平成23年5月18日                           |          |          |                             |                     |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |             | 2,000,000  | 2,000,000  | 1.72500             | 平成24年11月18日                          |          |          |                             |                     |
|               | 住友信託銀行株式会社      | 平成20年11月25日 | 2,000,000  | 2,000,000  | 1.47500             | 平成23年5月25日                           |          |          |                             |                     |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行   |             | 2,000,000  | 2,000,000  | 1.63062             | 平成24年5月25日                           |          |          |                             |                     |
|               | 株式会社みずほコーポレート銀行 | 平成21年2月25日  | 1,000,000  | 1,000,000  | 1.52875             | 平成23年11月11日                          |          |          |                             |                     |
|               | 株式会社日本政策投資銀行    |             | 5,000,000  | 5,000,000  | 1.79000             | 平成26年2月25日                           |          |          |                             |                     |
|               | 株式会社みずほコーポレート銀行 | 平成21年4月27日  | 400,000    | 400,000    | 1.32750             | 平成23年10月27日                          |          |          |                             |                     |
|               | 中央三井信託銀行株式会社    | 平成21年6月25日  | 2,500,000  | 2,500,000  | 1.67500             | 平成25年6月25日                           |          |          |                             |                     |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |             | 2,500,000  | 2,500,000  |                     |                                      |          |          |                             |                     |
| 中央三井信託銀行株式会社  | 2,500,000       |             | 2,500,000  |            |                     |                                      |          |          |                             |                     |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2,500,000       |             | 2,500,000  |            |                     |                                      |          |          |                             |                     |
| 住友信託銀行株式会社    | 平成21年6月29日      | 400,000     | 400,000    | 1.66375    | 平成25年6月29日          |                                      |          |          |                             |                     |
| 中央三井信託銀行株式会社  |                 | 400,000     | 400,000    | 1.46875    | 平成24年6月29日          |                                      |          |          |                             |                     |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 |                 | 1,400,000   | 1,400,000  | 1.37117    | 平成24年8月29日          |                                      |          |          |                             |                     |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 |                 | 400,000     | 400,000    | 1.46875    | 平成24年6月29日          |                                      |          |          |                             |                     |
| 小 計           |                 |             | 80,000,000 | 80,000,000 |                     |                                      |          |          |                             |                     |
| 合 計           |                 |             | 87,000,000 | 87,000,000 |                     |                                      |          |          |                             |                     |

(注1)「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 資金使途は、不動産等の取得及びその付帯費用に充てるためです。

(注3) 本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分の制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

(注4) 当初、平成16年6月25日に株式会社みずほコーポレート銀行から6,000,000千円の借換を実行しましたが、同日に株式会社みずほコーポレート銀行は当該借入金のうち4,000,000千円を株式会社百五銀行(平成20年6月25日返済)、あいおい損害保険株式会社、大同生命保険株式会社及び三井住友海上火災保険株式会社(それぞれ1,000,000千円)に譲渡しました。

(注5) 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。

(3) 投資法人債の状況

平成22年1月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

| 銘柄          | 発行年月日       | 前期末残高      | 当期末残高      | 利率(%)   | 償還期限        | 償還方法 | 使 途  | 摘 要            |
|-------------|-------------|------------|------------|---------|-------------|------|------|----------------|
| 第1回無担保投資法人債 | 平成19年10月24日 | 5,000,000  | 5,000,000  | 1.65000 | 平成24年10月24日 | 期限一括 | 借換資金 | 無担保・無保証<br>(注) |
| 第2回無担保投資法人債 | 平成19年10月24日 | 5,000,000  | 5,000,000  | 1.89000 | 平成26年10月24日 |      |      |                |
| 合 計         |             | 10,000,000 | 10,000,000 |         |             |      |      |                |

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

(単位：千円)

| 資産の種類        | 不動産等の名称     | 取 得   |      | 譲 渡          |              |            |              |
|--------------|-------------|-------|------|--------------|--------------|------------|--------------|
|              |             | 取得年月日 | 取得価額 | 譲渡年月日        | 譲渡価額<br>(注1) | 帳簿価額       | 売却損益<br>(注2) |
| 不動産信託<br>受益権 | ○ 菱進原宿ビル    | —     | —    | 平成21年12月25日  | 8,400,000    | 15,563,507 | △7,179,845   |
| 不動産信託<br>受益権 | ○ りそな・マルハビル | —     | —    | 平成22年 1 月15日 | 42,000,000   | 23,711,483 | 18,258,982   |
| 合 計          |             |       | —    |              | 50,400,000   | 39,274,991 | 11,079,136   |

(注1)「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(受益権譲渡契約書に記載された売買価額)を記載しております。

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

譲渡

(単位：千円)

| 資産の種類        | 不動産等の名称     | 譲渡年月日        | 譲渡価額<br>(注2) | 特定資産の調査価格  |
|--------------|-------------|--------------|--------------|------------|
| 不動産信託<br>受益権 | ○ 菱進原宿ビル    | 平成21年12月25日  | 8,400,000    | 8,360,000  |
| 不動産信託<br>受益権 | ○ りそな・マルハビル | 平成22年 1 月15日 | 42,000,000   | 34,600,000 |
| 合 計          |             |              | 50,400,000   | 42,960,000 |

(注1) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の譲渡時に、あらた監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他の当該不動産又は当該信託に係る信託財産を特定するために必要な事項及び当該信託の受益権の内容に関することについて調査報告書を受領しております。

(注2)「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(受益権譲渡契約書に記載された売買価額)を記載しております。

#### (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

##### ① 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

##### ② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

| 区 分            | 支払手数料<br>総額 A | うち利害関係人等及び主要株主への支払 |         | B/A<br>(%) |
|----------------|---------------|--------------------|---------|------------|
|                |               | 支 払 先              | 支払額 B   |            |
| 水道光熱費          | 519,538       | 用賀熱供給株式会社          | 107,611 | 20.7       |
|                |               | 渋谷地下街株式会社          | 57      | 0.0        |
| 外注委託費          | 454,867       | 株式会社東急コミュニティー      | 257,231 | 56.6       |
|                |               | 東急ファシリティサービス株式会社   | 35,573  | 7.8        |
|                |               | イツ・コミュニケーションズ株式会社  | 21,330  | 4.7        |
|                |               | 株式会社協同技術センター       | 11,097  | 2.4        |
|                |               | 株式会社東急ストア          | 3,877   | 0.9        |
|                |               | 東京急行電鉄株式会社         | 138     | 0.0        |
|                |               | 株式会社東急ハンズ          | 104     | 0.0        |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 155,369       | 東京急行電鉄株式会社         | 80,411  | 51.8       |
|                |               | 株式会社東急コミュニティー      | 74,957  | 48.2       |
| 損害保険料          | 17,045        | 東急保険コンサルティング株式会社   | 16,731  | 98.2       |
| その他賃貸事業費用      | 225,339       | 株式会社東急コミュニティー      | 9,501   | 4.2        |
|                |               | 株式会社東急モールズデベロップメント | 4,390   | 1.9        |
|                |               | 東京急行電鉄株式会社         | 2,507   | 1.1        |
|                |               | 渋谷地下街株式会社          | 840     | 0.4        |
|                |               | 東急ファシリティサービス株式会社   | 265     | 0.1        |
|                |               | イツ・コミュニケーションズ株式会社  | 62      | 0.0        |
|                |               | 東急グリーンシステム株式会社     | 50      | 0.0        |

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に規定される資産運用会社の主要株主ですが、本「(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況」においては、それに加えて、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールが適用される「東急グループ各社」との取引状況についても記載しています。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等及び主要株主である東京急行電鉄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55,132千円及び31,456千円です。

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

|                  |         |
|------------------|---------|
| 株式会社東急コミュニティー    | 6,192千円 |
| 東急建設株式会社         | 3,744千円 |
| 東京急行電鉄株式会社       | 2,822千円 |
| 東急テクノシステム株式会社    | 2,600千円 |
| 東急ファシリティサービス株式会社 | 2,211千円 |
| 株式会社東急ホームズ       | 600千円   |
| 株式会社東急セルリアンタワー   | 528千円   |
| 株式会社協同技術センター     | 420千円   |
| 株式会社石勝エクステリア     | 58千円    |
| 東急ビルメンテナンス株式会社   | 13千円    |
| 東急保険コンサルティング株式会社 | 6千円     |

(注3) 上記記載の支払手数料等以外に、不動産信託受益権の売却に係る物件移管業務報酬として、利害関係人等及び主要株主である東京急行電鉄株式会社及び株式会社東急コミュニティーへそれぞれ1,500千円を支払っております。

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

該当する取引はありません。



## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8 その他

### (1) お知らせ

当期において投信法第109条第2項第2号、第3号、第5号、第6号及び第8号に規定する事項が、以下の通り投資法人役員会で承認されています。

| 役員会開催日     | 事 項                                      | 概 要   |
|------------|--|---|
| 平成21年12月4日 | 募集投資法人債を引き受ける者の募集その他の投資法人債に係る一般事務の委託に係る件 | 同日付で決議された投資法人債の発行に係る包括決議に伴い、今後発行される投資法人債に係る一般事務の委託先等を執行役員に一任することが承認されました。 |

### (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### (3) その他

① 当期に資産運用会社等との間で、以下の合意書を締結することが投資法人役員会で承認されています。

| 役員会開催日      | 事 項  | 概 要  |
|-------------|--|--|
| 平成21年9月25日  | 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との精算合意書締結に係る件（注）  | 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過失に伴い生じた費用（2千円）について、資産運用委託契約に基づき同社が負担することを確認するため、同社と精算合意書を締結することが承認されました。 |
| 平成21年10月28日 | 三菱UFJ信託銀行株式会社との合意書締結に係る件                         | 信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社の過失に伴い生じた費用（21千円）について、同社が負担することを確認するため、同社と合意書を締結することが承認されました。                                 |
| 平成21年11月4日  | 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との費用負担覚書締結に係る件（注） | 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過失に伴い生じた費用（351千円）について、資産運用委託契約に基づき同社が負担することを確認するため、同社と覚書を締結することが承認されました。  |

（注）金融商品取引法第42条の2第6号で禁止する損失補てん等に該当するものではありません。

② 本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

# 貸借対照表

(単位：千円)

|                     | 前 期 (ご参考)<br>(平成21年7月31日) | 当 期<br>(平成22年1月31日) |
|---------------------|---------------------------|---------------------|
| 資産の部                |                           |                     |
| 流動資産                |                           |                     |
| 現金及び預金              | 1,845,757                 | 52,685,121          |
| 信託現金及び信託預金          | 12,908,268                | 10,094,122          |
| 営業未収入金              | 137,202                   | 276,910             |
| 未収還付法人税等            | 953                       | —                   |
| 前払費用                | 24,392                    | 45,381              |
| 繰延税金資産              | 19                        | 17                  |
| 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 | —                         | 18,506              |
| その他                 | 4,145                     | 29,675              |
| 流動資産合計              | 14,920,739                | 63,149,734          |
| 固定資産                |                           |                     |
| 有形固定資産              |                           |                     |
| 建物                  | 3,914,812                 | 3,932,434           |
| 減価償却累計額             | △536,317                  | △605,711            |
| 建物 (純額)             | 3,378,494                 | 3,326,723           |
| 構築物                 | 35,606                    | 35,606              |
| 減価償却累計額             | △4,778                    | △5,720              |
| 構築物 (純額)            | 30,828                    | 29,886              |
| 機械及び装置              | 3,265                     | 3,265               |
| 減価償却累計額             | △3,134                    | △3,170              |
| 機械及び装置 (純額)         | 130                       | 95                  |
| 工具、器具及び備品           | 14,828                    | 14,828              |
| 減価償却累計額             | △5,549                    | △6,486              |
| 工具、器具及び備品 (純額)      | 9,278                     | 8,342               |
| 土地                  | 22,435,720                | 22,435,720          |
| 信託建物 ※1             | 44,678,946                | 41,148,787          |
| 減価償却累計額             | △9,068,040                | △9,123,019          |
| 信託建物 (純額)           | 35,610,905                | 32,025,768          |
| 信託構築物 ※1            | 793,740                   | 759,862             |
| 減価償却累計額             | △234,510                  | △253,952            |
| 信託構築物 (純額)          | 559,230                   | 505,910             |
| 信託機械及び装置 ※1         | 812,754                   | 822,887             |
| 減価償却累計額             | △333,646                  | △366,197            |
| 信託機械及び装置 (純額)       | 479,108                   | 456,690             |
| 信託工具、器具及び備品 ※1      | 306,702                   | 276,294             |
| 減価償却累計額             | △173,642                  | △165,978            |
| 信託工具、器具及び備品 (純額)    | 133,060                   | 110,315             |
| 信託土地 ※1             | 138,413,828               | 101,981,162         |
| 信託建設仮勘定             | 2,076                     | 4,396               |
| 有形固定資産合計            | 201,052,662               | 160,885,009         |
| 無形固定資産              |                           |                     |
| その他                 | 578                       | 2,371               |
| 信託その他無形固定資産         | 15,052                    | 14,155              |
| 無形固定資産合計            | 15,630                    | 16,527              |
| 投資その他の資産            |                           |                     |
| 敷金及び保証金             | 125,252                   | 125,252             |
| 信託差入敷金及び保証金         | 873,603                   | 855,096             |
| 長期前払費用              | 3,872                     | 61,790              |
| その他                 | 171,302                   | 173,389             |
| 投資その他の資産合計          | 1,174,030                 | 1,215,528           |
| 固定資産合計              | 202,242,324               | 162,117,065         |
| 繰延資産                |                           |                     |
| 投資法人債発行費            | 37,240                    | 32,634              |
| 繰延資産合計              | 37,240                    | 32,634              |
| 資産合計                | 217,200,303               | 225,299,434         |

(単位：千円)

|                      | 前 期 (ご参考)<br>(平成21年7月31日) | 当 期<br>(平成22年1月31日) |
|----------------------|---------------------------|---------------------|
| 負債の部                 |                           |                     |
| 流動負債                 |                           |                     |
| 営業未払金                | 606,922                   | 496,022             |
| 短期借入金                | 7,000,000                 | 7,000,000           |
| 1年内返済予定の長期借入金        | 7,000,000                 | 12,000,000          |
| 未払金                  | 302,856                   | 272,575             |
| 未払費用                 | 193,037                   | 202,655             |
| 未払法人税等               | —                         | 397                 |
| 未払消費税等               | 80,905                    | 403,662             |
| 前受金                  | 1,161,076                 | 923,948             |
| 預り金                  | 202                       | 33                  |
| 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金  | ※1 624,801                | 756,467             |
| その他                  | 16,769                    | 16,598              |
| 流動負債合計               | 16,986,573                | 22,072,360          |
| 固定負債                 |                           |                     |
| 投資法人債                | 10,000,000                | 10,000,000          |
| 長期借入金                | 73,000,000                | 68,000,000          |
| 預り敷金及び保証金            | 1,612,949                 | 1,408,024           |
| 信託預り敷金及び保証金          | ※1 14,935,422             | 12,337,572          |
| その他                  | 19,318                    | 5,155               |
| 固定負債合計               | 99,567,690                | 91,750,752          |
| 負債合計                 | 116,554,264               | 113,823,112         |
| 純資産の部                | ※3                        |                     |
| 投資主資本                |                           |                     |
| 出資総額                 | 98,019,722                | 98,019,722          |
| 剰余金                  |                           |                     |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 2,626,316                 | 13,456,599          |
| 剰余金合計                | 2,626,316                 | 13,456,599          |
| 投資主資本合計              | 100,646,039               | 111,476,322         |
| 純資産合計                | 100,646,039               | 111,476,322         |
| 負債純資産合計              | 217,200,303               | 225,299,434         |

(単位：千円)

|                      |    | 前 期 (ご参考)<br>(自 平成21年 2 月 1 日)<br>至 平成21年 7 月31日) | 当 期<br>(自 平成21年 8 月 1 日)<br>至 平成22年 1 月31日) |
|----------------------|----|---|---|
| 営業収益                 |    |   |   |
| 賃貸事業収入               | ※1 | 6,976,482   | 6,601,742                                   |
| その他賃貸事業収入            | ※1 | 502,471   | 498,338                                     |
| 不動産等売却益              | ※2 | —   | 18,258,982                                  |
| 資産受入益                |    | 1,020   | —   |
| 営業収益合計               |    | 7,479,974   | 25,359,063                                  |
| 営業費用                 |    |   |   |
| 賃貸事業費用               | ※1 | 3,282,433   | 3,140,656                                   |
| 不動産等売却損              | ※3 | —   | 7,179,845                                   |
| 資産運用報酬               |    | 596,499   | 538,482                                     |
| 資産保管手数料              |    | 21,829  | 21,790                                      |
| 一般事務委託手数料            |    | 41,743  | 41,539                                      |
| 役員報酬                 |    | 6,000   | 6,000                                       |
| その他営業費用              |    | 55,669  | 56,700                                      |
| 営業費用合計               |    | 4,004,175   | 10,985,014                                  |
| 営業利益                 |    | 3,475,798   | 14,374,049                                  |
| 営業外収益                |    |   |   |
| 受取利息                 |    | 10,083  | 2,866                                       |
| 未払分配金戻入              |    | 2,190   | 1,974                                       |
| 還付加算金                |    | 5   | 3   |
| 受取保険金                |    | 2,962   | 1,277                                       |
| 受取補償金                |    | 9,085   | 1,358                                       |
| 営業外収益合計              |    | 24,327  | 7,480                                       |
| 営業外費用                |    |   |   |
| 支払利息                 |    | 726,921   | 751,317                                     |
| 投資法人債利息              |    | 87,772  | 89,227                                      |
| 保証金利息                |    | 39,250  | 37,724                                      |
| 投資法人債発行費償却           |    | 4,530   | 4,605                                       |
| その他                  |    | 14,389  | 41,166                                      |
| 営業外費用合計              |    | 872,864   | 924,042                                     |
| 経常利益                 |    | 2,627,262   | 13,457,487                                  |
| 税引前当期純利益             |    | 2,627,262   | 13,457,487                                  |
| 法人税、住民税及び事業税         |    | 995   | 966   |
| 法人税等調整額              |    | 18  | 1   |
| 法人税等合計               |    | 1,014   | 968   |
| 当期純利益                |    | 2,626,247   | 13,456,519                                  |
| 前期繰越利益               |    | 69  | 79  |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) |    | 2,626,316   | 13,456,599                                  |

## 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

|                      | 前 期 (ご参考)<br>(自 平成21年 2月 1日<br>至 平成21年 7月31日) | 当 期<br>(自 平成21年 8月 1日<br>至 平成22年 1月31日) |
|----------------------|---|---|
| 投資主資本                |   |   |
| 出資総額                 | ※1  |   |
| 前期末残高                | 98,019,722                                    | 98,019,722                              |
| 当期変動額                |   |   |
| 当期変動額合計              | —   | —                                       |
| 当期末残高                | 98,019,722                                    | 98,019,722                              |
| 剰余金                  |   |   |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) |   |   |
| 前期末残高                | 2,758,253                                     | 2,626,316                               |
| 当期変動額                |   |   |
| 剰余金の配当               | △2,758,183                                    | △2,626,236                              |
| 当期純利益                | 2,626,247                                     | 13,456,519                              |
| 当期変動額合計              | △131,936                                      | 10,830,282                              |
| 当期末残高                | 2,626,316                                     | 13,456,599                              |
| 剰余金合計                |   |   |
| 前期末残高                | 2,758,253                                     | 2,626,316                               |
| 当期変動額                |   |   |
| 剰余金の配当               | △2,758,183                                    | △2,626,236                              |
| 当期純利益                | 2,626,247                                     | 13,456,519                              |
| 当期変動額合計              | △131,936                                      | 10,830,282                              |
| 当期末残高                | 2,626,316                                     | 13,456,599                              |
| 投資主資本合計              |   |   |
| 前期末残高                | 100,777,976                                   | 100,646,039                             |
| 当期変動額                |   |   |
| 剰余金の配当               | △2,758,183                                    | △2,626,236                              |
| 当期純利益                | 2,626,247                                     | 13,456,519                              |
| 当期変動額合計              | △131,936                                      | 10,830,282                              |
| 当期末残高                | 100,646,039                                   | 111,476,322                             |
| 純資産合計                |   |   |
| 前期末残高                | 100,777,976                                   | 100,646,039                             |
| 当期変動額                |   |   |
| 剰余金の配当               | △2,758,183                                    | △2,626,236                              |
| 当期純利益                | 2,626,247                                     | 13,456,519                              |
| 当期変動額合計              | △131,936                                      | 10,830,282                              |
| 当期末残高                | 100,646,039                                   | 111,476,322                             |

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

|                            | 前 期 (ご参考)   | 当 期  |       |     |       |        |       |           |       |   |    |       |     |       |        |       |           |       |
|----------------------------|---|--|-------|-----|-------|--------|-------|-----------|-------|---|----|-------|-----|-------|--------|-------|-----------|-------|
|                            | 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日  | 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日   |       |     |       |        |       |           |       |   |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 1. 固定資産の減価償却の方法            | <p>①有形固定資産（信託財産を含む）<br/>定額法を採用しています。<br/>なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む）<br/>定額法を採用しています。</p>   | 建物   | 2～50年 | 構築物 | 2～52年 | 機械及び装置 | 2～17年 | 工具、器具及び備品 | 2～15年 | <p>①有形固定資産（信託財産を含む）<br/>定額法を採用しています。<br/>なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む）<br/>定額法を採用しています。</p> | 建物 | 2～50年 | 構築物 | 2～52年 | 機械及び装置 | 2～17年 | 工具、器具及び備品 | 2～15年 |
| 建物                         | 2～50年   |  |       |     |       |        |       |           |       |   |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 構築物                        | 2～52年   |  |       |     |       |        |       |           |       |   |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 機械及び装置                     | 2～17年   |  |       |     |       |        |       |           |       |   |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 工具、器具及び備品                  | 2～15年   |  |       |     |       |        |       |           |       |   |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 建物                         | 2～50年   |  |       |     |       |        |       |           |       |   |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 構築物                        | 2～52年   |  |       |     |       |        |       |           |       |   |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 機械及び装置                     | 2～17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<br/>償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>  | <p>投資法人債発行費<br/>償還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>固定資産税等の処理方法<br/>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。<br/>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相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありませぬ。</p>   | <p>固定資産税等の処理方法<br/>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。<br/>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相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありませぬ。</p>  |       |     |       |        |       |           |       |   |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | <p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br/>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。<br/>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 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</li> <li>(3) 信託その他無形固定資産</li> <li>(4) 信託差入敷金及び保証金</li> <li>(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>(6) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>②消費税等の処理方法<br/>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> | <p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br/>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。<br/>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</li> <li>(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</li> <li>(4) 信託その他無形固定資産</li> <li>(5) 信託差入敷金及び保証金</li> <li>(6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>(7) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>②消費税等の処理方法<br/>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> |       |     |       |        |       |           |       |   |    |       |     |       |        |       |           |       |

## 〔貸借対照表に関する注記〕

| 前 期 (ご参考)   | 当 期   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
|---|---|--------------|--------|---------|----------|--------------|--|---------------|--------------|-----------|----|-----------|---------------------|---------|-------------|-----------|----|-----------|---|------|-----------|-------|---------|----------|-------|-------------|----|------|-----------|----|-----------|---------------------|---------|-------------|-----------|----|-----------|
| 平成21年7月31日  | 平成22年1月31日  |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| <p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務<br/>担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">3,230,114</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">139,824</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">9,518</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">73</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">5,585,737</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">8,965,268</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table> <tr><td>1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">433,845</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">3,880,506</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">4,314,352</td></tr> </table> | 信託建物  | 3,230,114    | 信託構築物  | 139,824 | 信託機械及び装置 | 9,518        | 信託工具、器具及び備品  | 73            | 信託土地         | 5,585,737 | 合計 | 8,965,268 | 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 | 433,845 | 信託預り敷金及び保証金 | 3,880,506 | 合計 | 4,314,352 | <p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務<br/>担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">3,150,476</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">137,495</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">9,209</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">36</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">5,585,737</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">8,882,956</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table> <tr><td>1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">433,845</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">3,663,584</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">4,097,429</td></tr> </table> | 信託建物 | 3,150,476 | 信託構築物 | 137,495 | 信託機械及び装置 | 9,209 | 信託工具、器具及び備品 | 36 | 信託土地 | 5,585,737 | 合計 | 8,882,956 | 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 | 433,845 | 信託預り敷金及び保証金 | 3,663,584 | 合計 | 4,097,429 |
| 信託建物  | 3,230,114   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 信託構築物   | 139,824   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 信託機械及び装置  | 9,518   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 信託工具、器具及び備品   | 73  |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 信託土地  | 5,585,737   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 合計  | 8,965,268   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金   | 433,845   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 信託預り敷金及び保証金   | 3,880,506   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 合計  | 4,314,352   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 信託建物  | 3,150,476   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 信託構築物   | 137,495   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 信託機械及び装置  | 9,209   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 信託工具、器具及び備品   | 36  |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 信託土地  | 5,585,737   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 合計  | 8,882,956   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金   | 433,845   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 信託預り敷金及び保証金   | 3,663,584   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 合計  | 4,097,429   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| <p>2. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>本投資法人は取引銀行3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。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table> <tr><td>コミットメントラインの総額</td><td style="text-align: right;">12,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">12,000,000千円</td></tr> </table>  | コミットメントラインの総額   | 12,000,000千円 | 借入実行残高 | —       | 差引額      | 12,000,000千円 | <p>2. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>本投資法人は取引銀行3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。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table> <tr><td>コミットメントラインの総額</td><td style="text-align: right;">12,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">12,000,000千円</td></tr> </table> | コミットメントラインの総額 | 12,000,000千円 | 借入実行残高    | —  | 差引額       | 12,000,000千円        |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| コミットメントラインの総額   | 12,000,000千円  |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 借入実行残高  | —   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 差引額   | 12,000,000千円  |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| コミットメントラインの総額   | 12,000,000千円  |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 借入実行残高  | —   |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| 差引額   | 12,000,000千円  |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |
| <p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>   | <p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p> |              |        |         |          |              |  |               |              |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |   |      |           |       |         |          |       |             |    |      |           |    |           |                     |         |             |           |    |           |

[損益計算書に関する注記]

| 前 期 (ご参考)                                 | 当 期                                       |
|---|---|
| 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日                  | 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日                  |
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳                          | ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳                          |
| (単位：千円)                                   | (単位：千円)                                   |
| A. 不動産賃貸事業収益                              | A. 不動産賃貸事業収益                              |
| 賃貸事業収入                                    | 賃貸事業収入                                    |
| 賃料収入                                      | 賃料収入                                      |
| 共益費収入                                     | 共益費収入                                     |
| 月極駐車場収入                                   | 月極駐車場収入                                   |
| その他賃料収入 (注1)                              | その他賃料収入 (注1)                              |
| 計   | 計   |
| その他賃貸事業収入                                 | その他賃貸事業収入                                 |
| 付帯収益 (注2)                                 | 付帯収益 (注2)                                 |
| その他雑収入                                    | その他雑収入                                    |
| 計   | 計   |
| 不動産賃貸事業収益合計                               | 不動産賃貸事業収益合計                               |
| B. 不動産賃貸事業費用                              | B. 不動産賃貸事業費用                              |
| 賃貸事業費用                                    | 賃貸事業費用                                    |
| 水道光熱費                                     | 水道光熱費                                     |
| 外注委託費                                     | 外注委託費                                     |
| プロパティ・マネジメント報酬                            | プロパティ・マネジメント報酬                            |
| 修繕費                                       | 修繕費                                       |
| 公租公課                                      | 公租公課                                      |
| 損害保険料                                     | 損害保険料                                     |
| 減価償却費                                     | 減価償却費                                     |
| 固定資産除却損                                   | 固定資産除却損                                   |
| その他賃貸事業費用                                 | その他賃貸事業費用                                 |
| 不動産賃貸事業費用合計                               | 不動産賃貸事業費用合計                               |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)                        | C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)                        |
| (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。         | (注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。         |



| 前 期 (ご参考)                | 当 期   |
|--------------------------|---|
| 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日 | 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日  |
| —                        | ※2. 不動産等売却益の内訳<br>(単位：千円)<br>りそな・マルハビル<br>不動産等売却収入 42,000,000<br>不動産等売却原価 23,711,483<br>その他売却費用 29,533<br>不動産等売却益 <u>18,258,982</u> |
| —                        | ※3. 不動産等売却損の内訳<br>(単位：千円)<br>菱進原宿ビル<br>不動産等売却収入 8,400,000<br>不動産等売却原価 15,563,507<br>その他売却費用 16,338<br>不動産等売却損 <u>7,179,845</u>      |

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

| 前 期 (ご参考)                | 当 期                      |
|--------------------------|--------------------------|
| 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日 | 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日 |
| ※1. 発行済投資口総数 169,380口    | ※1. 発行済投資口総数 169,380口    |

〔税効果会計に関する注記〕

| 前 期 (ご参考)  | 当 期                      |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
|--|--------------------------|-------|----------|----|-------------|--------|---|-------------|-------------------|----------|--|-------------|-------|------|--|-------------|--------|-----|------|-------------------|------|
| 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日   | 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日 |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳<br/>(平成21年7月31日現在)<br/>(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> </table>  | 未払事業税損金不算入額              | 19    | 繰延税金資産合計 | 19 | (繰延税金資産の純額) | 19     | <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳<br/>(平成22年1月31日現在)<br/>(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">17</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">17</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">17</td> </tr> </table> | 未払事業税損金不算入額 | 17                | 繰延税金資産合計 | 17   | (繰延税金資産の純額) | 17    |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| 未払事業税損金不算入額  | 19                       |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| 繰延税金資産合計   | 19                       |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| (繰延税金資産の純額)  | 19                       |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| 未払事業税損金不算入額  | 17                       |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| 繰延税金資産合計   | 17                       |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| (繰延税金資産の純額)  | 17                       |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳<br/>(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.31</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.04</td> </tr> </table> | 法定実効税率                   | 39.33 | (調整)     |    | 支払分配金の損金算入額 | △39.31 | その他   | 0.02        | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.04     | <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳<br/>(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.33</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.01</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.01</td> </tr> </table> | 法定実効税率      | 39.33 | (調整) |  | 支払分配金の損金算入額 | △39.33 | その他 | 0.01 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.01 |
| 法定実効税率   | 39.33                    |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| (調整)   |                          |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| 支払分配金の損金算入額  | △39.31                   |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| その他  | 0.02                     |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率  | 0.04                     |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| 法定実効税率   | 39.33                    |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| (調整)   |                          |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| 支払分配金の損金算入額  | △39.33                   |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| その他  | 0.01                     |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率  | 0.01                     |       |          |    |             |        |   |             |                   |          |  |             |       |      |  |             |        |     |      |                   |      |

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)

該当事項はありません。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

| 前 期（ご参考）  |          | 当 期   |          |
|---|----------|---|----------|
| 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日  |          | 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日  |          |
| 1口当たり純資産額   | 594,202円 | 1口当たり純資産額   | 658,143円 |
| 1口当たり当期純利益  | 15,505円  | 1口当たり当期純利益  | 79,445円  |
| <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p> |          | <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p> |          |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

|                   | 前 期                      | 当 期                      |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
|                   | 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日 | 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日 |
| 当期純利益（千円）         | 2,626,247                | 13,456,519               |
| 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） | 2,626,247                | 13,456,519               |
| 期中平均投資口数（口）       | 169,380                  | 169,380                  |

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

|                            | 前 期 (ご参考)  | 当 期   |
|----------------------------|--|---|
|                            | 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日   | 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日  |
| I 当期末処分利益                  | 2,626,316,616  | 13,456,599,295  |
| II 分配金額<br>(投資口1口当たり分配金の額) | 2,626,236,900<br>(15,505)  | 13,456,563,480<br>(79,446)  |
| III 次期繰越利益                 | 79,716   | 35,815  |
| 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金額の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、当期末処分利益の概ね全額である2,626,236,900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金額の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、当期末処分利益の概ね全額である13,456,563,480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> |

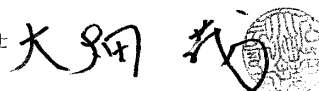
## 独立監査人の監査報告書

平成22年3月12日

東急リアル・エステート投資法人  
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、東急リアル・エステート投資法人の平成21年8月1日から平成22年1月31日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

# キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

|                         | 前 期<br>(自 平成21年 2月 1日<br>至 平成21年 7月 31日) | 当 期<br>(自 平成21年 8月 1日<br>至 平成22年 1月 31日) |
|-------------------------|--|--|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 税引前当期純利益                | 2,627,262                                | 13,457,487                               |
| 減価償却費                   | 1,032,922                                | 1,019,291                                |
| 投資法人債発行費償却              | 4,530                                    | 4,605                                    |
| 固定資産除却損                 | —  | 231                                      |
| 受取利息                    | △10,083                                  | △2,866                                   |
| 支払利息                    | 853,944                                  | 878,269                                  |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）        | △3,655                                   | △139,707                                 |
| 営業未払金の増減額（△は減少）         | △6,187                                   | △40,135                                  |
| 未払金の増減額（△は減少）           | △17,157                                  | △30,281                                  |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）        | △101,940                                 | 322,756                                  |
| 未払費用の増減額（△は減少）          | 774                                      | 4,543                                    |
| 前受金の増減額（△は減少）           | △17,584                                  | △237,127                                 |
| 預り金の増減額（△は減少）           | △2,104                                   | △169                                     |
| 信託有形固定資産の売却による減少額       | —  | 39,274,991                               |
| その他                     | 103,339                                  | △122,661                                 |
| 小 計                     | 4,464,061                                | 54,389,228                               |
| 利息の受取額                  | 10,083                                   | 2,866                                    |
| 利息の支払額                  | △846,565                                 | △873,195                                 |
| 法人税等の支払額又は還付額（△は支払）     | △482                                     | 384                                      |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 3,627,096                                | 53,519,282                               |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 有形固定資産の取得による支出          | △49,803                                  | △17,621                                  |
| 無形固定資産の取得による支出          | —  | △1,897                                   |
| 信託有形固定資産の取得による支出        | △142,311                                 | △179,003                                 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入       | 17,165                                   | 609                                      |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出       | △1,935                                   | △205,533                                 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入     | 244,655                                  | 131,698                                  |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出     | △548,466                                 | △2,597,882                               |
| 使途制限付信託預金の預入による支出       | △244,655                                 | △131,698                                 |
| 使途制限付信託預金の引出による収入       | 331,543                                  | 2,380,959                                |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △393,807                                 | △620,369                                 |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 短期借入れによる収入              | 500,000                                  | —  |
| 短期借入金の返済による支出           | △8,500,000                               | —  |
| 長期借入れによる収入              | 18,000,000                               | —  |
| 長期借入金の返済による支出           | △10,000,000                              | —  |
| 分配金の支払額                 | △2,754,486                               | △2,624,433                               |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | △2,754,486                               | △2,624,433                               |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）     | 478,803                                  | 50,274,479                               |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 3,902,914                                | 4,381,717                                |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | 4,381,717                                | 54,656,196                               |

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「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）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

|                       | 前 期  | 当 期  |
|-----------------------|--|--|
|                       | 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日   | 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日   |
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

|   | 前 期                      | 当 期   |
|---|--------------------------|---|
|   | 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日 | 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日                    |
| 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       | (平成21年7月31日現在)           | (平成22年1月31日現在)                              |
| 現金及び預金                                      | 1,845,757                | 52,685,121                                  |
| 信託現金及び信託預金                                  | 12,908,268               | 10,094,122                                  |
| 使途制限付信託預金（注）                                | <u>△10,372,308</u>       | <u>△8,123,047</u>                           |
| 現金及び現金同等物                                   | <u>4,381,717</u>         | <u>54,656,196</u>                           |
| （注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。 |                          | （注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。 |



# PORTFOLIO

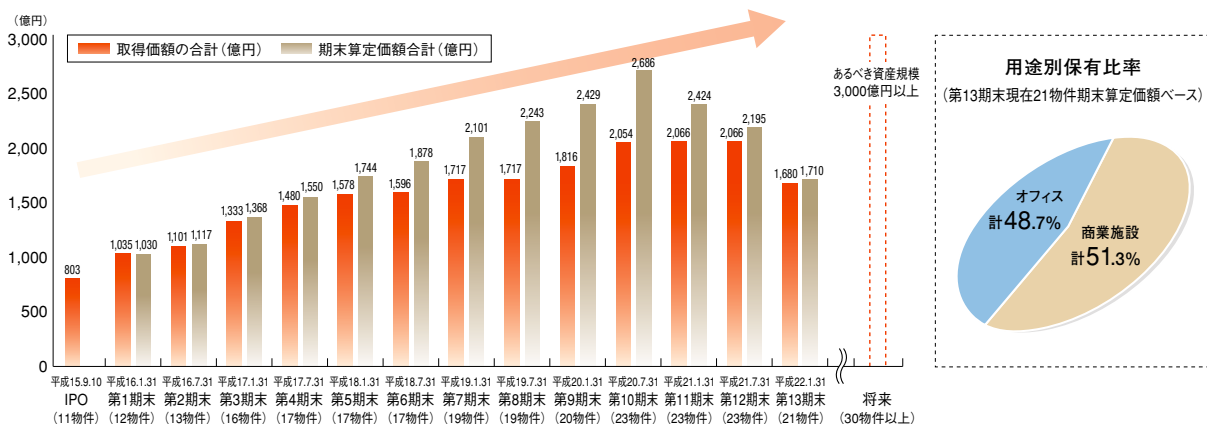
## ■ ポートフォリオ運用基準：「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

|          |   |
|----------|---|
| ■ 投資対象地域 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 人口・経済の成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域への集中投資</li> <li>■ 首都圏限定投資</li> </ul>               |
| ■ 投資基準   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ローリスク安定リターンの実現を可能とするオフィスと商業施設にのみ投資</li> <li>■ 競争力確保のため好立地且つ大規模物件へ厳選投資</li> </ul> |

## ■ 取得価額・期末算定価額の合計の推移、用途別保有比率（当期末時点）

**TOKYU REIT** の第13期末時点の保有物件の取得価額総額は1,680億円、期末算定価額の合計は1,710億円です。将来的には、ポートフォリオの分散、物件取得の機動性、投資口の流動性等を考慮して、概ね3,000億円以上の資産規模があるべき姿であると考えています。今後、不動産を取り巻く環境を考慮し、資産規模の拡大だけを考慮せず、クオリティの高い物件を適正な価格で取得することで、着実に外部成長を実現させていきます。

**TOKYU REIT** は、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その比率の長期的目標は、「オフィス:商業施設=60:40（期末算定価額ベース）」としています。第13期末（21物件）の期末算定価額をもとに算出される、オフィスと商業施設の比率は以下のとおりです。







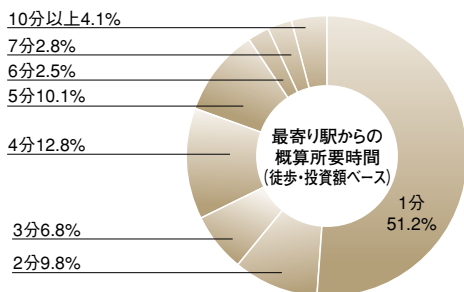
## ■ ポートフォリオの概要 (当期末時点)

| 用途区分 | 物件名                    | 取得年月日       | 取得価額(百万円) | プロパティ・マネジメント会社 | 稼働率    | 地震PML <sup>(注)</sup> |
|------|------------------------|-------------|-----------|----------------|--------|----------------------|
| R    | QFRONT(キューフロント)        | 平成15年9月10日  | 15,100    | 東京急行電鉄株式会社     | 100.0% | 4.1%                 |
| R    | レキシントン青山               | 平成15年9月11日  | 4,800     | 株式会社東急コミュニティー  | 73.1%  | 2.3%                 |
| R    | TOKYU REIT表参道スクエア      | 平成15年9月10日  | 5,770     | 株式会社東急コミュニティー  | 100.0% | 9.5%                 |
| R    | 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうぎゅう)       | 平成15年9月10日  | 6,920     | 東京急行電鉄株式会社     | 100.0% | 9.9%                 |
| R    | 第2東急鷺沼ビル               | 平成15年9月11日  | 1,290     | 東京急行電鉄株式会社     | 100.0% | 9.3%                 |
| R    | TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア   | 平成16年3月1日   | 6,600     | 東京急行電鉄株式会社     | 100.0% | 7.3%                 |
| R    | ビーコンヒルプラザ(イトヨーカドー能見台店) | 平成16年8月3日   | 9,520     | 株式会社東急コミュニティー  | 100.0% | 9.5%                 |
| R    | cocoti(ココチ)            | 平成17年4月6日   | 14,700    | 東京急行電鉄株式会社     | 97.5%  | 6.2%                 |
|      |                        | 平成17年8月2日   | 9,800     |                |        |                      |
| R    | 湘南モールフィル(底地)           | 平成18年4月28日  | 6,810     | —              | 100.0% | —                    |
| R    | CONZE(コンツェ) 恵比寿        | 平成18年10月31日 | 5,116     | 東京急行電鉄株式会社     | 100.0% | 4.1%                 |
| R    | 代官山フォーラム               | 平成20年4月22日  | 4,136     | 東京急行電鉄株式会社     | 91.5%  | 8.0%                 |
| ⊙    | 世田谷ビジネススクエア            | 平成15年9月11日  | 22,400    | 株式会社東急コミュニティー  | 89.4%  | 2.8%                 |
| ⊙    | 東急南平台町ビル               | 平成15年9月11日  | 4,660     | 東京急行電鉄株式会社     | 100.0% | 7.9%                 |
| ⊙    | 東急桜丘町ビル                | 平成15年9月11日  | 6,620     | 東京急行電鉄株式会社     | 100.0% | 11.1%                |
| ⊙    | 東京日産台東ビル               | 平成15年9月11日  | 4,450     | 株式会社東急コミュニティー  | 100.0% | 7.4%                 |
| ⊙    | TOKYU REIT赤坂檜町ビル       | 平成15年9月10日  | 3,570     | 株式会社東急コミュニティー  | 100.0% | 11.2%                |
| ⊙    | TOKYU REIT蒲田ビル         | 平成15年9月10日  | 4,720     | 東京急行電鉄株式会社     | 100.0% | 7.7%                 |
| ⊙    | TOKYU REIT虎ノ門ビル        | 平成16年12月15日 | 8,630     | 東京急行電鉄株式会社     | 72.4%  | 7.2%                 |
|      |                        | 平成19年9月21日  | 1,100     |                |        |                      |
|      |                        | 平成19年9月21日  | 200       |                |        |                      |
|      |                        | 平成19年10月26日 | 140       |                |        |                      |
| ⊙    | TOKYU REIT八丁堀ビル        | 平成18年9月29日  | 7,000     | 株式会社東急コミュニティー  | 99.3%  | 4.0%                 |
| ⊙    | 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) | 平成20年1月31日  | 8,500     | 株式会社東急コミュニティー  | 100.0% | 3.9%                 |
| ⊙    | 東急池尻大橋ビル               | 平成20年3月28日  | 5,480     | 東京急行電鉄株式会社     | 92.8%  | 5.8%                 |
| 合計   |                        |             | 168,032   |                | 96.9%  | 4.0%                 |

(注) 地震PML…PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味する。本報告書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用している。算出に当たっては、個別対象不動産の現地調査・建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、独自の構造検討を行った上で算出している。ここら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ない。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ない。

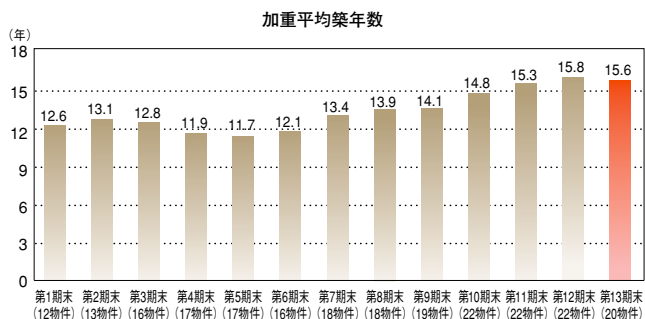
TOKYU REIT では、物件の取得にあたり、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質、競争力等を総合的に勘案し、判断をします。

## 立地



テナントにとって至便である「駅から近距離」という立地は、ポートフォリオの安定性をサポートします。

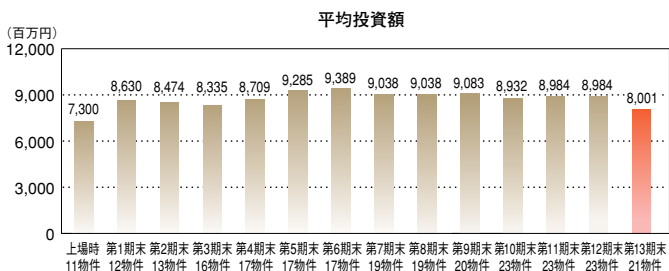
## 建物築年数



TOKYU REIT の各期末時点の物件について、各時点での築年数を建物価格で加重平均すると、左のグラフのようになります。第13期末時点のポートフォリオについて見ると、加重平均築年数は15.6年で、第1期末より6年経過しましたが、3.0年の増加にとどまっています。

(注1) 各期末時点の築年数を建物価格で加重平均した年数をグラフ化  
 (注2) 湘南モールフィル(底地)は含まない。

## 物件規模



TOKYU REIT では、1投資案件当たりの最低投資額(税金及び取得費用等は除く)を、原則として40億円以上と定めています。TOKYU REIT が第13期末現在で保有している物件の平均投資額は、80億百万円となっています。今後も大規模物件を中心に投資してまいります。

## 賃貸面積上位10テナント

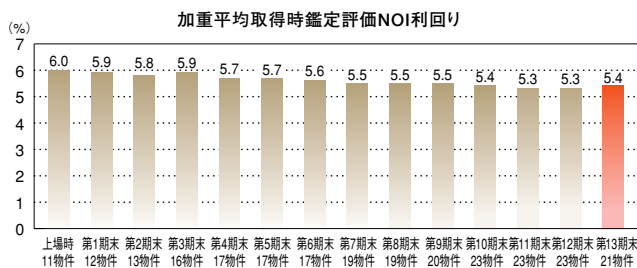
### 全テナント中の賃貸面積上位10テナント

平成22年1月31日現在

| 順位                | テナント名                            | 業種    | 物件名                       | 賃貸面積 (㎡)   | 比率(注1) |
|-------------------|----------------------------------|-------|---------------------------|------------|--------|
| 1                 | 株式会社イトーヨーカ堂                      | 小売    | R ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) | 50,285.89  | 23.6%  |
| 2                 | 大和ハウス工業株式会社                      | 建設    | R 湘南モールフィル(底地)            | 44,078.12  | 20.7%  |
| 3                 | 株式会社東急ストア                        | 小売    | R 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)        | 19,610.06  | 9.2%   |
| 4                 | 東京急行電鉄株式会社                       | 陸運    | 東急南平台町ビル                  | 7,148.18   | 3.4%   |
|                   |                                  |       | 東急桜丘町ビル                   | 3,878.36   | 1.8%   |
| 5                 | 独立行政法人原子力安全基盤機構                  | その他   | 東急TOKYU REIT虎ノ門ビル         | 6,579.05   | 3.1%   |
| 6                 | サン・マイクロシステムズ株式会社                 | 情報・通信 | 東急世田谷ビジネススクエア(注2)         | 5,800.76   | 2.7%   |
| 7                 | 株式会社富士通アドバンスソリューションズ             | 情報・通信 | 東急TOKYU REIT蒲田ビル          | 4,253.55   | 2.0%   |
| 8                 | カルチャー・コンビニエンス・クラブ株式会社(旧:株式会社CCC) | サービス  | R QFRONT(キューフロント)         | 3,556.31   | 1.7%   |
|                   |                                  |       | 東急世田谷ビジネススクエア(注2)         | 338.13     | 0.2%   |
| 9                 | 株式会社東急エージェンシー                    | サービス  | 東急赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)  | 3,533.09   | 1.7%   |
| 10                | 株式会社東急コミュニティー                    | サービス  | 東急世田谷ビジネススクエア(注2)         | 3,213.91   | 1.5%   |
| 賃貸面積上位10テナントの合計   |                                  |       |                           | 152,275.36 | 71.4%  |
| 第13期末(21物件)の総賃貸面積 |                                  |       |                           | 213,123.48 | 100.0% |

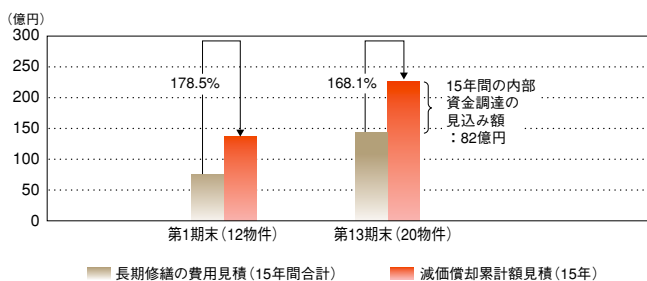
(注1) 比率は、総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載  
 (注2) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

## ポートフォリオ・キャップレート



上場後の物件取得により、**TOKYU REIT**のポートフォリオ・キャップレートは、第13期末の21物件で5.4%まで低下しています。鑑定評価利回りが低いということは、将来的な収益の下落リスクが小さいと評価されていると考えられます。**TOKYU REIT**は今後も「低リスク・安定リターン」のポートフォリオ構築を標榜してまいります。

## 減価償却による長期修繕の費用見積のカバー率



(注1) 長期修繕の費用見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある。  
 (注2) 減価償却累計額見積(15年)は、東急REIMによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている。  
 (注3) 湘南モールフィル(底地)は含まない。

建物は経年とともに修繕が必要となります。そのための資金は、減価償却費等の損益計算書に計上されても実際には手元から出て行かない費用から充当され、これが不足している場合には、追加借入れ等によって賄うことがあります。第13期末時点のポートフォリオにおける向こう15年間の減価償却費見積の合計額は、15年間の長期修繕の費用見積の合計額を大きく上回っています(カバー率168.1%)。これは**TOKYU REIT**が、今後想定される修繕のための十分な資金を確保していることを示しています。

## 投資対象地域



東急鷺沼ビル  
(さぎ沼とうきゅう)



第2東急鷺沼ビル



ビーコンヒルプラザ  
(イトーヨーカドー能見台店)



湘南モールフィル(底地)



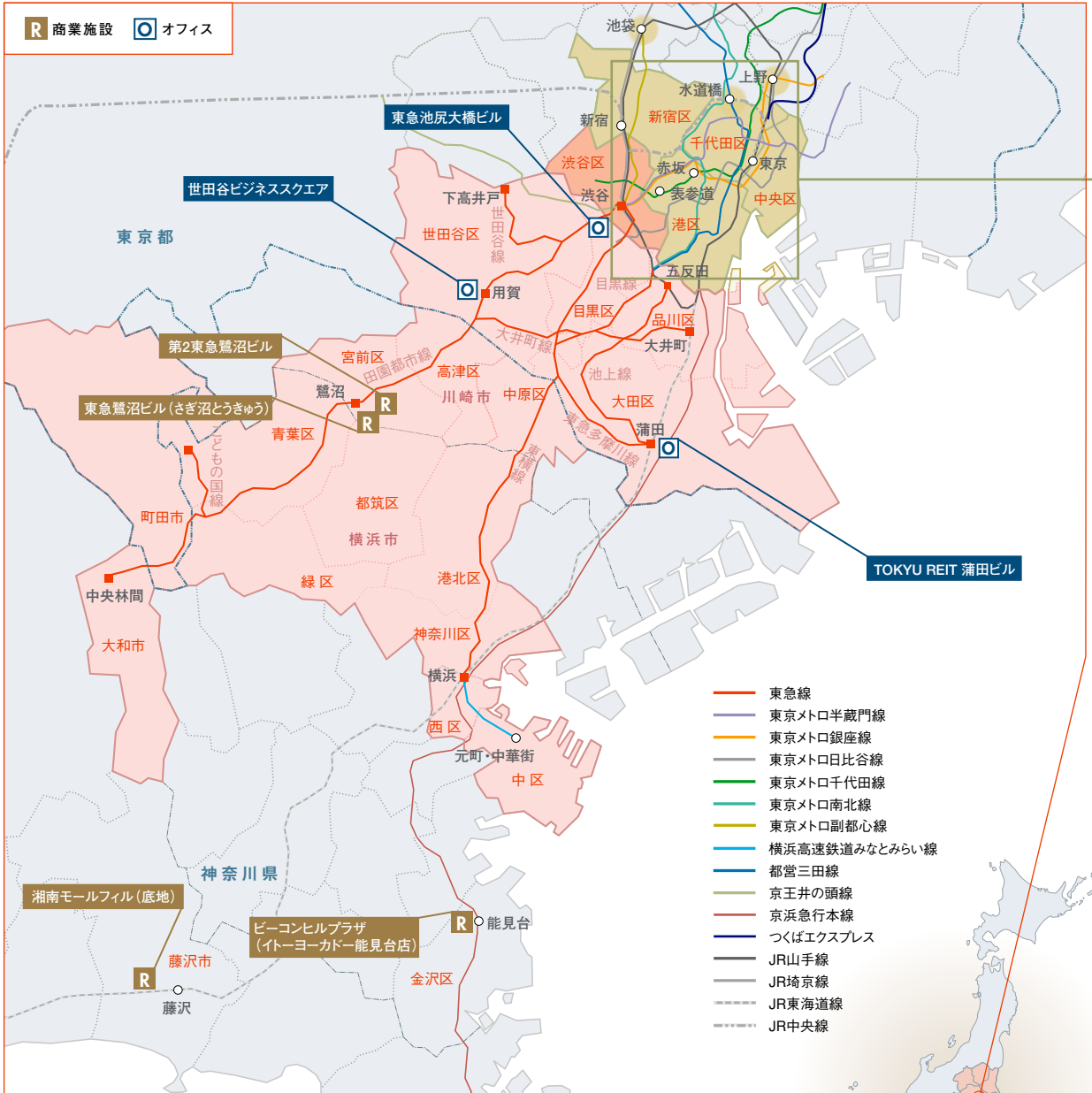
世田谷  
ビジネススクエア

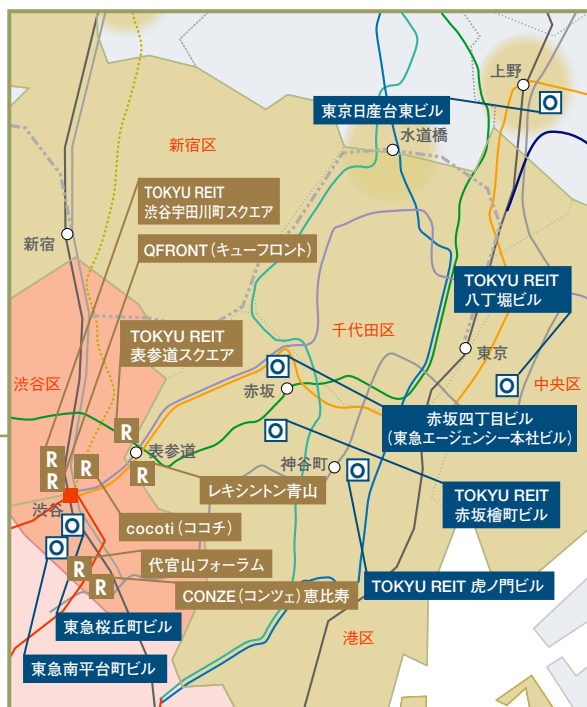


TOKYU REIT  
蒲田ビル

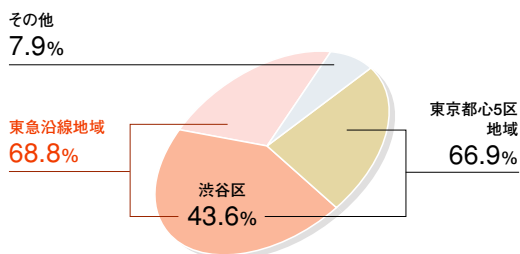


東急池尻大橋ビル





■ 地域別保有比率 (第13期末現在21物件期末算定価額ベース)



本投資法人は、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 (注1)                       |   | 保有比率 (注2) |
|----------|---------------------------------|---|-----------|
| 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   | 85%以上     |
|          | 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<br>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<br>神奈川県川崎市 : 中原区、高津区、宮前区<br>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1) 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。

(注2) 保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。

# RETAIL PORTFOLIO

商業施設ポートフォリオ



## R QFRONT (キューフロント)



全国屈指の拠点商業地である渋谷の駅前に立地するQFRONT(キューフロント)は、CD及びビデオレンタル・販売の大型専門店であるカルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社を中心とした専門店ビルです。1、2階のカフェ及び8階の飲食店が複合されており、またビルの壁面を利用した映像広告が特徴的なビルであり、東京を代表する商業施設の一つとして、各種メディアにも取り上げられています。

所在地：東京都渋谷区宇田川町21番6号  
最寄り駅：JR山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ副都心線「渋谷」駅徒歩約1分  
敷地面積：784.26㎡  
[信託不動産に係る面積:728.30㎡]  
延床面積：6,692.14㎡  
[専有部分の面積:4,821.09㎡]  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数：地下3階付8階建  
竣工年月：平成11年10月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)区分所有権  
テナント：カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社  
東京急行電鉄株式会社  
株式会社ぶん楽  
※平成22年3月15日 現在



## R レキシントン青山



レキシントン青山は骨董通りに面した商業施設です。平成21年4月に本物件の代表的テナント(1~4階に入居)が退去した後、分割賃貸とするため、エントランス等のリニューアル工事を実施しました。3テナントと成約し、空室区画については、引き続きリーシング活動中です。

所在地：東京都港区南青山五丁目11番9号  
最寄り駅：東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ千代田線「表参道」駅徒歩約5分  
敷地面積：776.59㎡  
延床面積：2,342.21㎡  
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付4階建  
竣工年月：平成10年1月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
テナント：エイベックス・プランニング&デベロップメント株式会社  
アエフェ・ジャパン株式会社  
株式会社ケア・ビス



**R** TOKYU REIT表参道スクエア



TOKYU REIT表参道スクエアは表参道駅から徒歩約1分に位置する複合商業施設です。地下1階にはジュラスコ料理店(株式会社ワンダーテーブル;店名「バルバッコアグリル」)、1階にレストラン(ロイヤルホールディングス株式会社;店名「Royal Host」)、1階から3階にはスポーツジム(株式会社THINKフィットネス;店名「GOLD'S GYM」)、4階にはエステティックサロン(株式会社シーズ・ラボ;店名「シーズ・ラボ」)が入居しているなど、多様な店舗構成となっています。

所在地:東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号  
 最寄り駅:東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ千代田線「表参道」駅  
 徒歩約1分、東京メトロ千代田線・東京メトロ副都心線「明治神宮前」駅徒歩約9分  
 敷地面積:1,259.21㎡  
 延床面積:3,321.20㎡  
 構造:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数:地下1階付4階建  
 竣工年月:昭和60年10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THINKフィットネス  
 ロイヤルホールディングス株式会社  
 株式会社ワンダーテーブル



**R** 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)



東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)は、株式会社東急ストアが一括賃借し、「さぎ沼とうきゅう」として運営するGMS(General Merchandise Store;総合スーパー)です。本物件が立地する川崎市宮前区鷺沼は渋谷より15kmの距離にあるベッドタウンエリアで、周辺都市は人口・世帯数ともに増加傾向にあり、成長力の高い地域です。

所在地:神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目1番1号  
 最寄り駅:東急田園都市線「鷺沼」駅  
 徒歩約1分  
 敷地面積:5,658.00㎡  
 延床面積:18,326.99㎡  
 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数:地下1階付4階建  
 竣工年月:昭和53年9月  
 所有形態:(土地)所有権 (建物)所有権  
 テナント:株式会社東急ストア



**R** 第2東急鷺沼ビル



第2東急鷺沼ビルは東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)の駐車場の確保を目的として取得したものです。株式会社東急ストアが大店立地法に基づき定められた指針を充足するために、駐車場部分(駐車場台数84台分)を賃借し、来店者の利用に供しています。本物件は、銀行店舗と駐車場で構成されており、1階から3階が銀行店舗、地下1階から地下3階が駐車場となっています。

所在地:神奈川県川崎市宮前区小台一丁目18番5号  
 最寄り駅:東急田園都市線「鷺沼」駅  
 徒歩約1分  
 敷地面積:1,807.21㎡  
 延床面積:4,409.50㎡  
 構造:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数:地下2階付4階建  
 竣工年月:昭和54年10月  
 所有形態:(土地)所有権 (建物)所有権  
 テナント:株式会社三菱東京UFJ銀行



**R** TOKYU REIT  
渋谷宇田川町スクエア



TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアは、東京有数の商業集積地である渋谷の中心部に位置し、井の頭通り、渋谷センター街という主要な商業導線に面しています。建物1のテナントであるZARAは、スペインを始めとする世界各国で1,372店舗（平成21年10月31日現在）を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、建物2には飲食店（株式会社につばん；店名「魚がし日本一」）が入居しています。

所在地：[建物1] 東京都渋谷区宇田川町 25番10号  
[建物2] 東京都渋谷区宇田川町 25番5号  
最寄り駅：JR山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ副都心線「渋谷」駅 徒歩約2分  
敷地面積：679.27㎡  
延床面積：[建物1]1,473.10㎡ [建物2]56.39㎡  
構造：[建物1]鉄骨造陸屋根  
[建物2]鉄骨造鉄板葺  
階数：[建物1]3階建 [建物2]2階建  
竣工年月：[建物1]平成10年7月 [建物2]平成7年6月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
テナント：株式会社ザラ・ジャパン  
株式会社につばん



**R** ビーコンヒルプラザ  
(イトーヨーカドー能見台店)



ビーコンヒルプラザのテナントであるイトーヨーカドー能見台店は、約7,000坪の店舗と約900台の建物内駐車場を有した大規模GMS (General Merchandise Store; 総合スーパー) です。本物件は本投資法人の主な投資対象地域に所在していませんが、安定的な成長の見込める商圏に立地しています。

所在地：神奈川県横浜市金沢区 能見台東3番1号  
最寄り駅：京浜急行本線「能見台」駅 徒歩約4分  
敷地面積：17,318.78㎡  
延床面積：46,587.87㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付4階建  
竣工年月：平成10年6月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
テナント：株式会社イトーヨーカ堂



**R** cocoti (ココチ)



cocoti (ココチ)は、渋谷駅から徒歩約1分の明治通り沿いに立地しており、周辺エリアでは、カジュアルアパレルブランドを中心とする集積が進み、いわゆる「裏原宿」と連担しています。本物件のテナントは、ブランドショップ、カフェ、スポーツジム等で構成され、消費者の多様なニーズに対応した建物となっています。

所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目23番16号  
最寄り駅：JR山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ副都心線「渋谷」駅 徒歩約1分  
敷地面積：1,705.35㎡  
延床面積：11,847.87㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付12階建  
竣工年月：平成16年9月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
代表的テナント：株式会社トゥモロランド  
株式会社カッシーナ・イクスシー  
株式会社Westコーポレーション





## R 湘南モールフィル(底地)



湘南モールフィル(底地)は、JR東海道本線の藤沢駅と辻堂駅の中間に立地する商業施設です。本投資法人は、本物件の事業用定期借地権付土地(底地)を信託する信託受益権を保有しています。本土は本投資法人の主な投資対象地域に所在していませんが、安定的な成長の見込める商圏に立地しています。

所在地：神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目1番1号  
 最寄り駅：JR東海道線「辻堂」駅 バス約3分  
 又は徒歩約20分  
 JR東海道線・小田急江ノ島線・江ノ島電鉄「藤沢」駅 バス約5分  
 敷地面積：44,078.12㎡  
 所有形態：(土地)所有権  
 テナント：大和ハウス工業株式会社



## R CONZE(コンツェ) 恵比寿



CONZE(コンツェ) 恵比寿は、東京メトロ日比谷線恵比寿駅から徒歩約2分、JR山手線・JR埼京線恵比寿駅から徒歩約3分に立地し、地下1階から8階の全フロアに飲食店(8テナント8店舗)が入居しています。恵比寿駅周辺は、広尾から代官山、中目黒に連なる外資系、ファッション系の企業の集積が進み、各種メディアに多く取り上げられる注目度の高いエリアであり、飲食店立地としても今後が期待されます。

所在地：東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番14号  
 最寄り駅：東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩約2分  
 JR山手線・JR埼京線「恵比寿」駅 徒歩約3分  
 敷地面積：562.07㎡  
 延床面積：2,789.35㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 竣工年月：平成16年3月  
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
 代表的テナント：株式会社シークレットテーブル  
 株式会社ミュージブランチングアンドオペレーターズ  
 株式会社タスク



## R 代官山フォーラム



代官山フォーラムは旧山手通りのイメージに合うように設計された2棟(イースト、ウェスト)で構成され、ハイエンドなアパレルショップやフレンチレストラン等が入居しています。本投資法人は、本物件のイーストの100%及びウェストの約64%の持分を保有しています。

所在地：東京都渋谷区猿楽町17番16号  
 最寄り駅：東急東横線「代官山」駅 徒歩約6分  
 敷地面積：建物1(イースト)敷地権設定面積 942.30㎡  
 敷地権割合 10,000分の10,000  
 建物2(ウェスト)敷地権設定面積 1,108.01㎡  
 敷地権割合 10,000分の6,413  
 延床面積：建物1(イースト)1,441.57㎡  
 建物2(ウェスト)2,388.70㎡  
 [専有部分の面積：1,182.62㎡]  
 構造：建物1(イースト)：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 地下1階付2階建  
 建物2(ウェスト)：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 地下1階付5階建  
 竣工年月：平成5年2月  
 所有形態：(土地) 建物1(イースト)所有権  
 建物2(ウェスト)所有権  
 (共有持分割合64.13%)  
 (建物) 建物1(イースト)区分所有権  
 建物2(ウェスト)区分所有権  
 代表的テナント：株式会社ジュン アシタ  
 株式会社ひらまつ  
 有限会社アートイン写観



# OFFICE PORTFOLIO

オフィスポートフォリオ

## 世田谷ビジネススクエア



世田谷ビジネススクエアは、東急田園都市線用賀駅に直結する超高層ビルのタワー棟（地上28階建て）、中規模オフィスビルのヒルズ棟（I～IV）、店舗ビルのテラス棟（I、II）及び地域公共施設のコミュニティテラスから構成されています。

立地は、国道246号線、環状8号線及び首都高速3号線用賀ICからのアクセスが良く、鉄道も用賀駅から渋谷駅まで約12分（大手町駅まで約27分）と、交通至便のエリアです。

所在地：東京都世田谷区用賀四丁目10番1号～6号  
 最寄り駅：東急田園都市線「用賀」駅 徒歩約1分  
 敷地面積：21,315.68㎡  
 延床面積：94,373.72㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
 階数：地下2階付28階建  
 竣工年月：平成5年9月  
 所有形態：（土地）所有権 [共有持分割合100分の55]  
 （建物）所有権 [共有持分割合100分の55]  
 代表的テナント：サン・マイクロシステムズ株式会社  
 株式会社東急コミュニティー  
 コヴィアエンジャパン株式会社  
 （旧タイコヘルスケアジャパン株式会社）



## 東急南平台町ビル



東急南平台町ビルは渋谷区に所在する5階建てのオフィスビルで、東京急行電鉄株式会社が本社として使用しています。平成24年12月までの定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

所在地：東京都渋谷区南平台町5番6号  
 最寄り駅：JR山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京外口銀座線・東京外口半蔵門線・東京外口副都心線「渋谷」駅 徒歩約7分  
 敷地面積：2,013.28㎡  
 延床面積：7,003.88㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付5階建  
 竣工年月：平成4年7月  
 所有形態：（土地）所有権 （建物）所有権  
 テナント：東京急行電鉄株式会社



**東急桜丘町ビル**



東急桜丘町ビルは渋谷区に所在する9階建てのオフィスビルで、主に東京急行電鉄株式会社が本社（事業部門）として使用しています。平成23年12月までの定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

所在地：東京都渋谷区桜丘町31番2号  
 最寄り駅：JR山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ副都心線「渋谷」駅 徒歩約5分  
 敷地面積：1,013.03㎡  
 延床面積：6,505.39㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下3階付9階建  
 竣工年月：昭和62年6月  
 所有形態：（土地）所有権  
 （建物）区分所有権（注）  
 テナント：東京急行電鉄株式会社  
 東京電力株式会社

（注）一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。



**東京日産台東ビル**



東京日産台東ビルは清洲橋通りに面する10階建てのオフィスビルです。平成17年8月に首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「新御徒町」駅が徒歩約4分に開業し、利便性が更に向上しています。メインテナントである株式会社東日カーライフグループとは、1・2階及び地下駐車場において定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

所在地：東京都台東区元浅草二丁目6番6号  
 最寄り駅：東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩約3分、都営地下鉄大江戸線・首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「新御徒町」駅 徒歩約4分、JR山手線「上野」駅 徒歩約10分  
 敷地面積：1,718.45㎡  
 延床面積：11,373.20㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付10階建  
 竣工年月：平成4年9月  
 所有形態：（土地）所有権（建物）所有権  
 代表的テナント：ミヤチテクノス株式会社  
 株式会社東日カーライフグループ  
 アタカ大機株式会社



**TOKYU REIT赤坂檜町ビル**



TOKYU REIT赤坂檜町ビルは赤坂通りに面する7階建てのオフィスビルです。近隣は大規模な事務所ビルや複合商業施設も多く、平成19年開業の東京ミッドタウンや平成20年開業の赤坂サカス等、大規模再開発に伴い繁華性が高まっています。

所在地：東京都港区赤坂六丁目14番15号  
 最寄り駅：東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩約4分  
 敷地面積：866.61㎡  
 延床面積：4,058.92㎡  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：7階建  
 竣工年月：昭和59年8月  
 所有形態：（土地）所有権（建物）所有権  
 代表的テナント：株式会社キュー・テック  
 財団法人道路開発振興センター  
 株式会社セブン・イレブン・ジャパン



**TOKYU REIT 蒲田ビル**



TOKYU REIT 蒲田ビルは大田区役所に近接する9階建てのオフィスビルです。蒲田は東京市区人口第3位である大田区の中心地で、蒲田駅は東急線2線とJR線が交差する交通至便のターミナル駅です。将来的に、東急多摩川線が京浜急行空港線と結ばれることになった場合、さらに利便性が高まる可能性を秘めています（運輸政策審議会答申第18号）。

所在地：東京都大田区蒲田五丁目13番23号  
 最寄り駅：JR京浜東北線・東急多摩川線・東急池上線「蒲田」駅 徒歩約2分  
 敷地面積：1,642.86㎡  
 延床面積：10,244.51㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 竣工年月：平成4年2月  
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
 代表的テナント：株式会社富士通アドバンスソリューションズ  
 大日本塗料株式会社  
 キヤノンソフトウェア株式会社



**TOKYU REIT 虎ノ門ビル**



TOKYU REIT 虎ノ門ビルは、東京メトロ日比谷線神谷町駅から徒歩約1分に立地し、国道1号線(桜田通り)に面しています。エリア内での競争力維持のため、2009年に一部エレベーターホールのリニューアル工事を実施しています。

所在地：東京都港区虎ノ門三丁目17番1号  
 最寄り駅：東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩約1分  
 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅 徒歩約9分  
 都営地下鉄三田線「御成門」駅 徒歩約9分  
 敷地面積：1,728.38㎡  
 延床面積：15,343.73㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付9階建  
 竣工年月：昭和63年4月  
 所有形態：(土地)所有権  
 (共有持分割合100,000分の84.652)  
 (建物)区分所有権及び区分所有権の共有  
 代表的テナント：独立行政法人原子力安全基盤機構  
 大東企業株式会社  
 医療法人社団貴雄会神谷町クリニック



**TOKYU REIT 八丁堀ビル**



TOKYU REIT 八丁堀ビルは、東京駅八重洲エリアから連なる伝統的なオフィス集積地である八丁堀エリアに立地し、基準階貸室面積が200坪の大型オフィスビルです。利便性の高い交通アクセスは、東京メトロ日比谷線八丁堀駅から徒歩約3分のほか複数の駅が利用可能です。また、平成11年以降、外装、エントランス、エレベーターホール等意匠面の全面改修を施し、平成17年には免震化工事を実施して建築基準法に定める新耐震構造を大幅に上回る耐震性能とする等、適切にリニューアルにより市場競争力を維持してきた物件です。

所在地：東京都中央区八丁堀二丁目7番1号  
 最寄り駅：東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩約3分  
 JR京葉線「八丁堀」駅 徒歩約5分  
 東京メトロ東西線・東京メトロ日比谷線「茅場町」駅 徒歩約6分  
 都営地下鉄浅草線「宝町」駅 徒歩約6分  
 東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩約8分  
 JR「東京」駅 徒歩約10分  
 敷地面積：974.32㎡  
 延床面積：8,810.21㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付9階建  
 竣工年月：昭和40年9月  
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
 代表的テナント：東海興業株式会社  
 ボレール特許業務法人  
 伊藤忠セラテック株式会社



**赤坂四丁目ビル**  
(東急エージェンシー本社ビル)



赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は、中央官公庁が集積する霞ヶ関・永田町地区に近い赤坂周辺エリアに立地する築浅のオフィスビルです。東京メトロの5線が利用可能な赤坂見附駅・永田町駅から徒歩約4分と利便性が高く、2,700mmの天井高や個別空調等のオフィススペックにも優れた物件です。

テナントとして、株式会社東急エージェンシーが入居しており、平成20年1月31日(本物件取得日)を開始日とする5年間の定期借家契約を締結しています。

所在地：東京都港区赤坂四丁目8番18号  
最寄り駅：東京メトロ銀座線・東京メトロ丸ノ内線「赤坂見附」駅徒歩約4分  
東京メトロ有楽町線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ南北線「永田町」駅徒歩約4分  
敷地面積：712.49㎡  
延床面積：5,002.36㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：平成15年2月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
テナント：株式会社東急エージェンシー



**東急池尻大橋ビル**

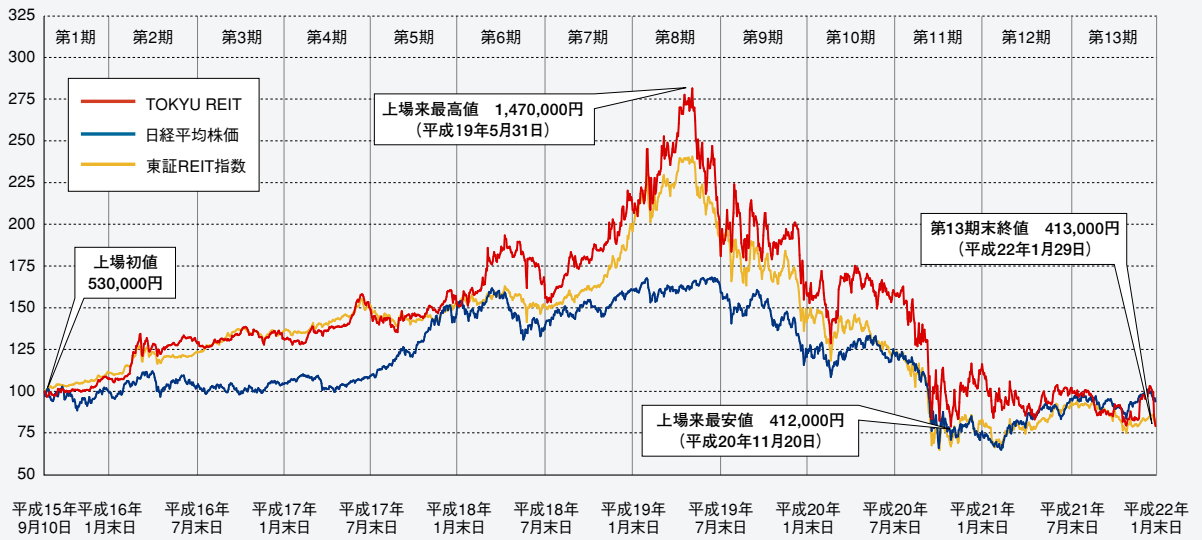


東急池尻大橋ビルが立地する東急田園都市線池尻大橋駅周辺エリアは、渋谷エリアの受け皿として安定的な需要を見込むことのできる地域です。本物件は四方が道路に面しているほか、約7,700㎡の延床面積や約1,000㎡の基準階面積、整形なフロア形状等から、池尻大橋駅周辺エリアでも稀少性・競争力を有する物件です。

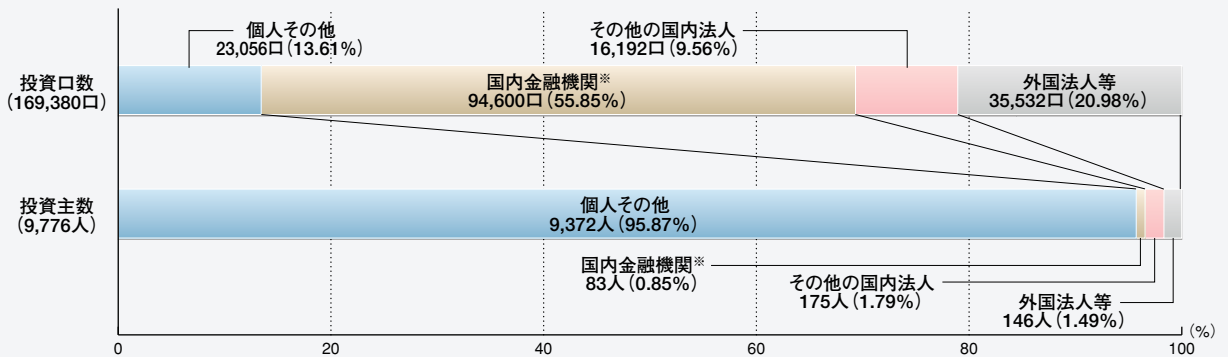
所在地：東京都目黒区東山三丁目8番1号  
最寄り駅：東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約5分  
敷地面積：2,382.67㎡  
延床面積：7,619.56㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：7階建  
竣工年月：平成元年10月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
代表的テナント：東急バス株式会社  
トップツアー株式会社  
東急ファシリティーサービス株式会社



投資口価格(終値)の推移



投資主の構成



※国内金融機関には金融商品取引業者を含まず、金融商品取引業者はその他の国内法人に分類されています。

決算スケジュール

|           | 第13期         | 第14期         |
|-----------|--------------|--------------|
| 決算日       | 平成22年 1月 31日 | 平成22年 7月 31日 |
| 決算発表      | 平成22年 3月 15日 | 平成22年 9月 中旬  |
| 資産運用報告書発送 | 平成22年 4月 9日  | 平成22年 10月 中旬 |
| 分配金支払開始   | 平成22年 4月 12日 | 平成22年 10月 中旬 |

**住所**

東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

**設立**

平成15年6月20日

**執行役員**

堀江 正博

**監督役員**

柳澤 義一

近藤 丸人

**会計監査人**

東京都中央区銀座八丁目21番1号

あらた監査法人

**決算期**

毎年1月31日・7月31日

**投資主総会**

2年に1回以上開催

**投資主総会議決権行使投資主確定日**

規約第13条に定める日

**分配金支払確定基準日**

毎年1月31日・7月31日

(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)

**投資主名簿等管理人、特別口座の口座管理機関**

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社

**事務取扱場所**

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

**連絡先・送付先**

〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

☎ 0120-232-711 (フリーダイヤル)

**上場金融商品取引所**

東京証券取引所 (銘柄コード:8957)

**分配金のお受け取りについて****① 受取期間内の場合**

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

**② 受取期間を過ぎた場合**

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

**③ 今後の分配金のお受け取り方法変更(ご指定口座への振込希望等)について**

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

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)

**④ 除斥について**

本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受け取りいただくことができません。なお、第7期(平成19年1月期)については平成19年4月13日、第8期(平成19年7月期)については平成19年10月10日に分配金のお支払いを開始しています。

**住所変更などの各種手続きについて**

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

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)

**資産運用会社 連絡先**

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

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第360号 (社)投資信託協会会員

■本資産運用報告書よりさらに詳細な情報については、東急リアル・エステート投資法人ウェブサイト([www.tokyu-reit.co.jp](http://www.tokyu-reit.co.jp))をご参照下さい。

■本資産運用報告書において、記載のないものは、平成22年1月31日現在の情報です。

**TOKYU REIT**

東急リアル・エステート投資法人  
[www.tokyu-reit.co.jp](http://www.tokyu-reit.co.jp)