

資産運用は、時間を味方につけましょう。

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人 第14期 資産運用報告書 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日

Value & Contrary

成長力
のある地域における

競争力
のある物件への投資



東急リアル・エステート投資法人

第14期 資産運用報告書

自平成22年2月1日 至平成22年7月31日

14th

当期(第14期)
一口当たり分配金

12,598円 (確定)

(分配金支払開始 平成22年10月12日)

次期(第15期)
一口当たり分配金

11,000円 (予想)

(分配金支払開始 平成23年4月中旬)

CONTENTS

本投資法人の特徴	4
投資主の皆様へ	8
運用態勢	12
財務戦略	16
資産運用報告	18
貸借対照表	32
損益計算書	34
投資主資本等変動計算書	35
注記表	36
金銭の分配に係る計算書	44
監査報告書	45
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
ポートフォリオ	48
投資主インフォメーション	62

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

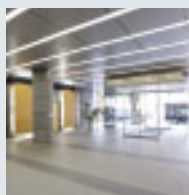
ハイライト

東急リアル・エステート投資法人（**TOKYU REIT**）は、第14期中にオフィスビル2物件を取得しました。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、適切なリスク管理に努め、長期的なポートフォリオ回りの向上を目指します。

■ 第14期取得物件



トウ町スクエア



オリックス新宿ビル

*平成23年3月1日にTOKYU REIT新宿ビルに名称変更予定です。



TOKYU REIT の運用状況

		第13期(実績)	第14期(実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	21物件	23物件
	■ 総資産額	225,299百万円	206,884百万円
	■ 有利子負債額	97,000百万円	90,000百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	43.1%	43.5%
損益計算書	■ 営業収益	25,359百万円	6,550百万円
	■ 当期純利益	13,456百万円	2,133百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	79,446円	12,598円
	■ 期中平均投資口価格	478,579円	470,862円
	■ 分配金利回り	32.93%	5.40%

方針と戦略

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14期末（平成22年7月31日）現在、オフィス12物件及び商業施設11物件の合計23物件を保有しています。

■ 投資方針

成長力のある地域における競争力のある物件への投資

- 投資対象地域：首都圏限定
（東京都心5区地域＋東急沿線地域に85%以上）
- 用途：オフィスと商業施設のみ
- 物件規模：1物件あたり40億円以上
延床面積5,000m²以上（オフィス）を原則とする
- スポンサーコラボレーション
保有23物件中12物件が東急グループ各社により抛出

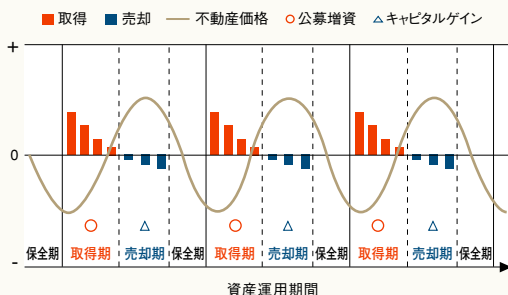
■ 資産運用報酬

「投資主と同じ船に乗る」 資産運用報酬体系

- 基本報酬①：資産評価額に連動
- 基本報酬②：キャッシュフローに連動
- インセンティブ報酬：投資口価格に連動
- 時限的報酬の削減
 - 第12期～第15期（2%～8%削減）
 - 第16期～第19期（5%削減予定）

■ 長期投資運用戦略「サーフプラン」

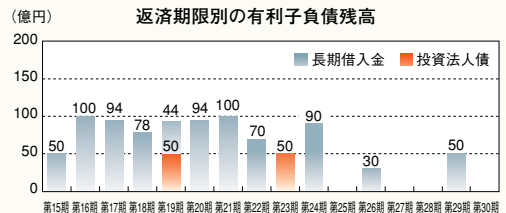
不動産価格の循環性に着目した 「バリュー型逆張り投資戦略」



■ 負債マネジメント

信用危機に強い負債マネジメント

- 財務健全性確保のための低LTV運用
- 長期固定資金調達
- 返済期限の分散と返済額の平準化

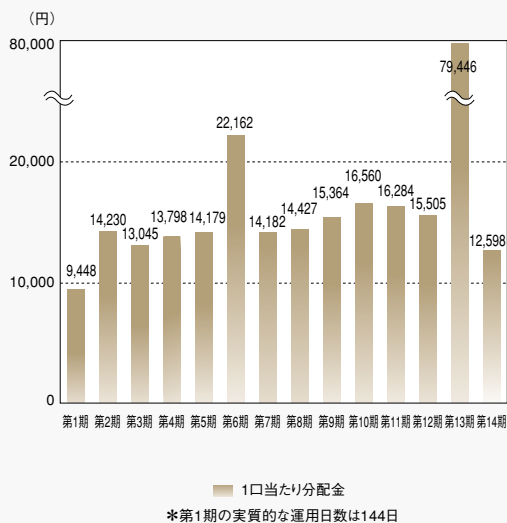


同時期に多額のリファイナンス（借換え）が必要とならないよう、返済期限の分散に留意し、資金調達を実施しています。

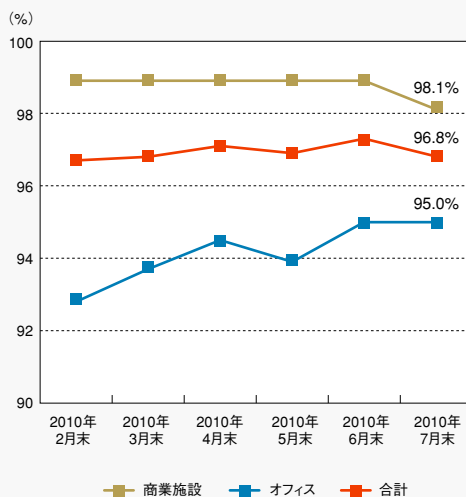
パフォーマンス

TOKYU REITは安定的な稼働と3物件の売却により、上場来約7年の累計で271,268円の1口当たり分配金をお支払いしています(1期当たりの単純平均1口当たり分配金は19,376円)。加重平均した出資金利回り(ROE)は7.1%と、高水準の投資主還元を実現しています。**TOKYU REIT**は、ROEのパフォーマンスのバラつきを均した指標である修正ROEにおいて、安定的に5%以上とすることを当面の目標としています。

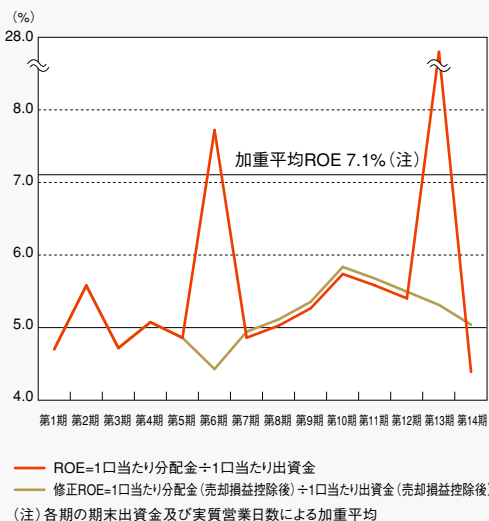
1口当たり分配金



稼働率



出資金利回り



投資口価格



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)



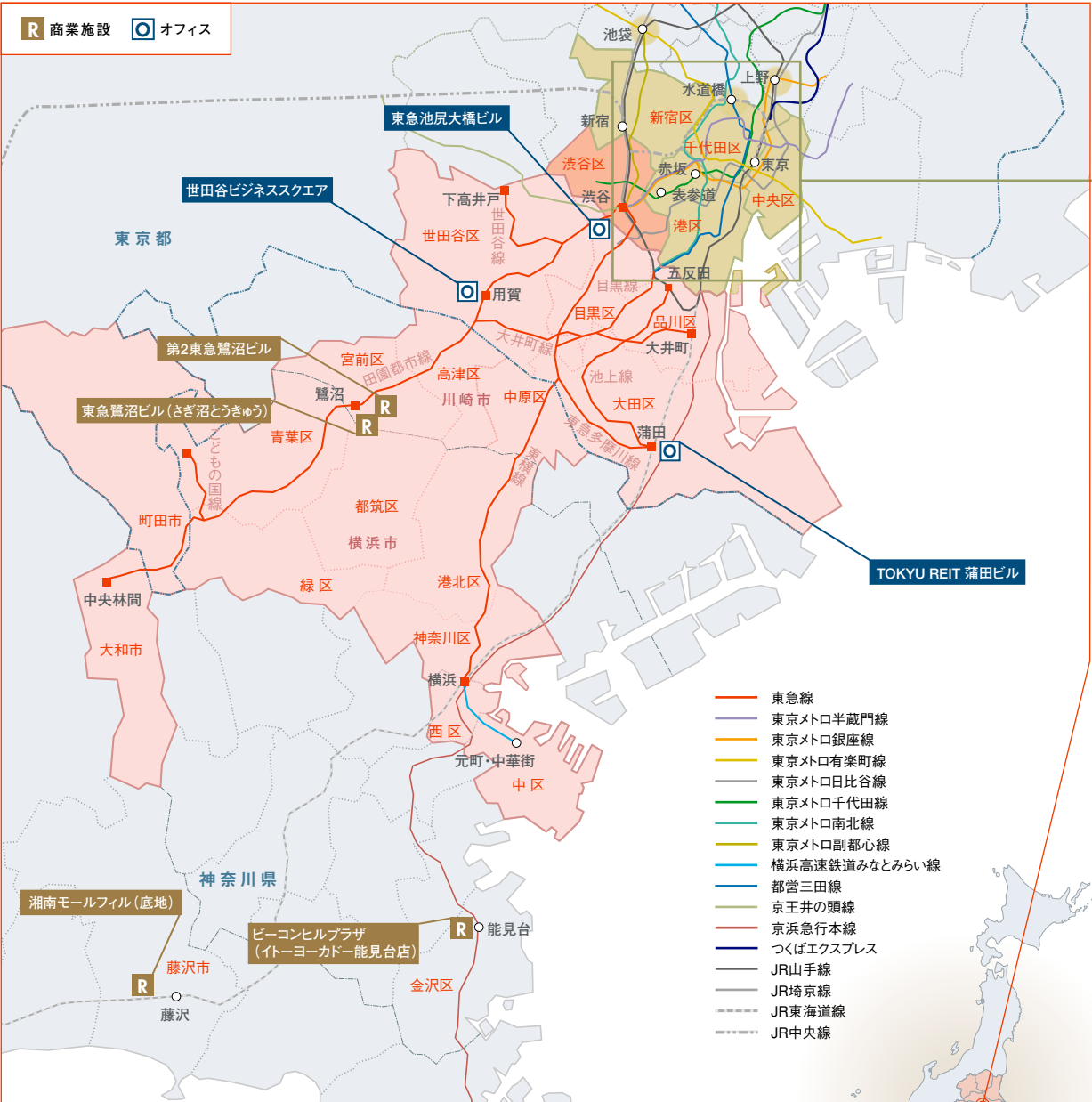
世田谷
ビジネススクエア

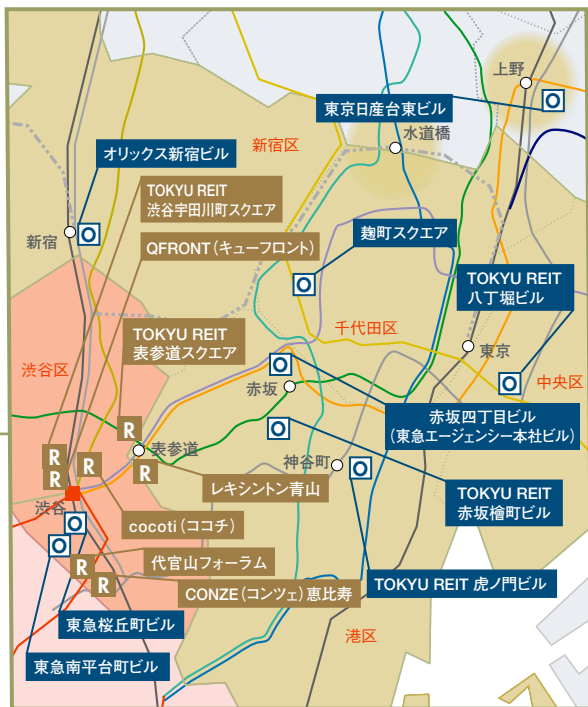


TOKYU REIT
蒲田ビル

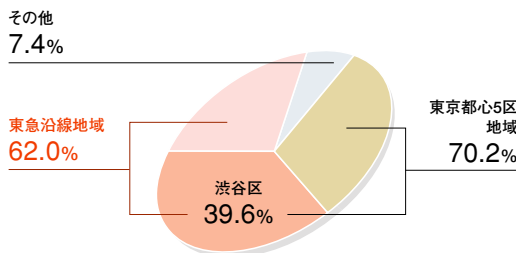


東急池尻大橋ビル





■ 地域別保有比率 (第14期末現在23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	
	その他東急沿線地域	東京都 : 品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市 神奈川県横浜市 : 港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区 神奈川県川崎市 : 中原区、高津区、宮前区 神奈川県大和市	
その他	上記を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏		15%以下

(注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。

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14期（平成22年2月1日～平成22年7月31日）の決算と運用状況につきましてご報告いたします。

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12,598円

当期は、営業収益6,550百万円、当期純利益2,133百万円を計上しました。賃貸市況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388百万円減少しました。また、前期計上の不動産等売却益及び不動産等売却損が当期は発生しなかったため、当期純利益は前期と比較し11,323百万円の減益となりました。平成22年3月25日時点の業績予想に対しては、118百万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12,598円といたしました。不動産等売却益を分配した前期（79,446円）と比較して66,848円（84.1%）の減配（対業績予想で698円（5.5%）

増加）となります。

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）は複数物件の期末算定価額の下落により596,447円（前期比-42,342円）となりました。ここでいう期末算定価額は、独立した不動産鑑定士が評価したものです。

第14期（平成22年7月期）のリーシング実績

当期末時点において全23物件中16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96.8%でした（前期比-0.1pts）。当期は、cocoti（ココチ）の株式会社Westコーポレーションなど、13テナントの退去または減

床が発生しました。これらの区画及び前期末時点の空室区画につきましてリーシング活動を展開し、東急池尻大橋ビルにおいて前期末稼働率の92.8%を100.0%まで戻すなど、11テナントが新規入居または増床しました。こうした動きに、継続テナントを加えた全149テナントの賃料改定実績は、3件において従前よりも賃料が上昇しましたが、25件において下落となりました。

第15期（平成23年1月期）のリーシング方針

TOKYU REITの平成22年7月末の空室率は3.2%と、同時期の東京23区7.5%及び都心5区のオフィス空室率7.5%（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。

また、cocoti（ココチ）や東京日産台東ビルなどの物件において、6テナントと賃貸借契約を締結し、15期中に入居することが決まっています。

しかしながら、世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT赤坂檜町ビルなどの物件において、移転や統合などを理由に第15期中に退去する旨の解約予告通知を、13テナントより受けています。受領した解約通知の通りにテナントが退去し、後継テナントが見つからない状況のまま推移すれば、第15期末及び16期末の空室率は4.4%となる見込みです。

東京のオフィス空室率は年内にピークアウトするとの見方もありますが、依然として不透明な景気動向を踏まえ、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。

第14期（平成22年7月期）の物件取得実績

当期は、麴町スクエア（90.3億円）及びオリックス新宿ビル（90億円）の取得により、平成22年7月末現在の保有物件は23物件・1,860億円（取得価額ベース）、期末算定価額は1,814億円となりました。

オフィスと商業施設の比率は現状53.0%：47.0%となっています。当該2物件の当期の不動産賃貸事業利益は3億円です。

不動産売買市場の状況と投資活動

現在は、長期的な観点から見ると不動産価格は低位に推移しており、当社の長期投資運用戦略（サーフプラン）における取得期（外部成長期）にあると考え、当期（第14期）は麴町スクエア及びオリックス新宿ビルを取得しました。

しかし、前期（第13期）に2物件を売却したことにより従前と比較し資産規模と賃貸事業収益が減少しています。売却した2物件の帳簿価格は392億円であったのに対し、取得した上記2物件の取得価額合計は180億円ですので、売却前の資産規模に戻すためには200億円以上の追加取得が必要な状況にあります。

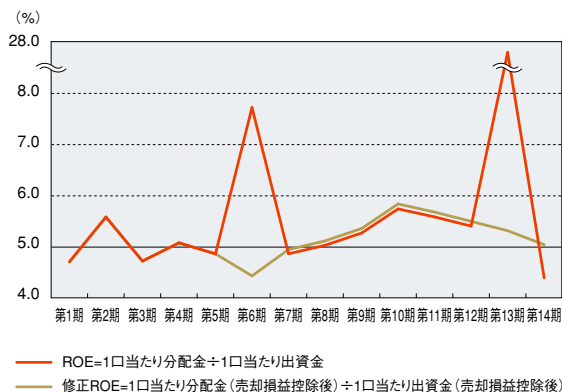
私どもは現在積極的に物件情報を収集していますが、物件売却に伴う資金が手許に潤沢にあるため、当期の不動産仲介業者等からの紹介案件は前期以前と比較し増加しており、相対的に、私どもは不動産投資家の中で最も情報が集まっているプレーヤーではないかと考えます。

しかしながら、私どもの投資目線に適う優良物件の情報は決して多くはありません。金融機関の不動産業に対する貸出態度が緩和傾向にあることや、東京の不動産価格に回復の兆しが見られていること等により、物件保有者にとって必ずしも急いで売らなければならない理由が少なくなってきたことが背景にあると分析しています。

賃料収入増加に伴う内部成長が当面は困難な環境にあると考えられる中、利益水準の維持・向上のためには物件取得による外部成長が求められます。しかし、前期の資産運用報告書で述べた通り、私どもは目先の利益確保に走ることは避けたいと考えています。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）

前期より、これまで投資主の皆様から払い込みいただいた資本（出資金）に対してどれだけ還元しているかを示す指標として「修正ROE」をご案内しています。



ROE（出資金利回り）が、前期（第13期）27.2%、当期（第14期）4.4%であるのに対し、修正ROE（売却損益控除後の出資金利回り）は、前期（第13期）5.5%、当期（第14期）5.0%でした。

運用を行い、期間が経過することで、運用物件の老朽化は着実に進んでいきます。ポートフォリオの競争力を維持するためには、物件の入替えが必要になります。そこで、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のが、本投資法人の長期投資運用戦略です。そして、その実行に伴い、売却益の獲得によって決算期毎に分配金額及びROE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。

物件売却益が計上された決算期においては、分配金額やROEは高い数値を示すことになります。TOKYU REIT は売却益を控除したインカムリターンによっても投資主の皆様により高い分配金をお届けすべく、修正ROEで5%以上とすることを当面の目標としています。

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（第14期）は6%分の28百万円の削減を実施しました。次期（第15期）は資産運用報酬予想額の8%分の37百万円の削減を見込んでいます。

なお、平成22年9月13日、資産運用委託契約の一部変更に関する覚書を締結し、第16期より第19期までの2年間におきましても資産運用報酬の5%相当額を削減することとし、公表いたしました。

本件につきましては、その他の資産運用報酬計算方法の変更と併せて、本投資法人の投資主総会（平成23年4月開催予定）における承認により効力が発生いたします。

しました。

当期（第14期）の実績と比較し減額となりますが、これは現在有効な契約に、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。リーマンショック以降、不動産賃貸市場が軟調となり、現在 **TOKYU REIT** のポートフォリオ全体の契約賃料の平均が、私どもの査定する市場賃料を20.0%上回っており、今後、減額改定を行わざるを得ないことも考えられます。また、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らず、保守的な前提に基づき予想分配金を算出したものですが、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る点、ご留意頂ければと存じます。

平成22年9月

今後の業績予想

平成22年9月13日の決算発表時に、次期（第15期）の1口当たり予想分配金を11,000円に修正し、第16期について10,800円と公表



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

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

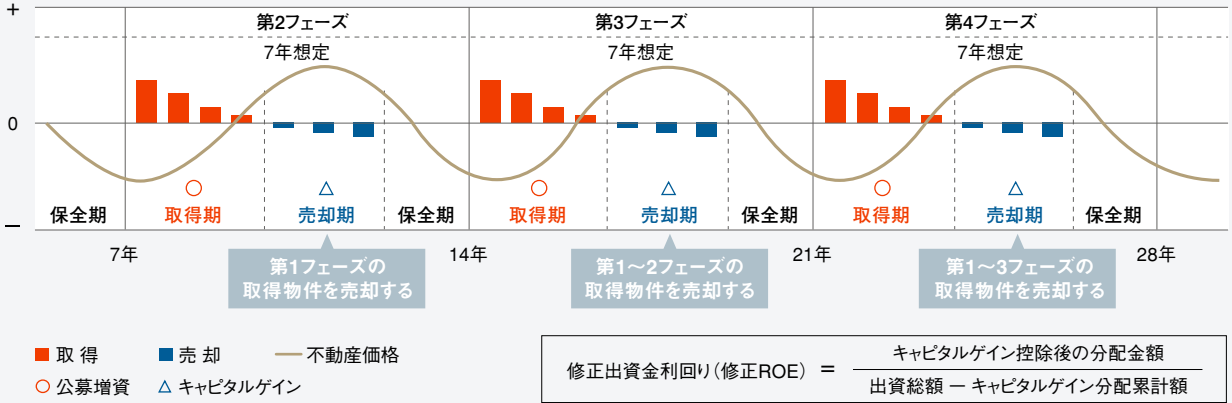
金融庁長官の承認を得て、東急リアル・エステート投資法人執行役員就任（兼職）

平成21年6月

社団法人投資信託協会理事就任

東急リアル・エステート投資法人の長期投資運用戦略(サーフプラン)

TOKYU REITは、2009年9月、長期投資運用戦略(通称「サーフプラン」)を公表しました。これは、不動産価格の循環性に着目し、ポートフォリオクオリティ(平均築年数の若返り)と修正ROEの向上を実現するために、「バリュー型」・「逆張り型」の投資スタイル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うという戦略です。



上場来のマーケットのワンサイクルで得た経験を活かし、不動産好不況の「波」を的確に捉えることを目標としています。現在は第2フェーズの取得期にあると考えており、積極的に投資活動を展開してまいります。

投資スタイル

Value & Contrary

バリュー投資

逆張り投資

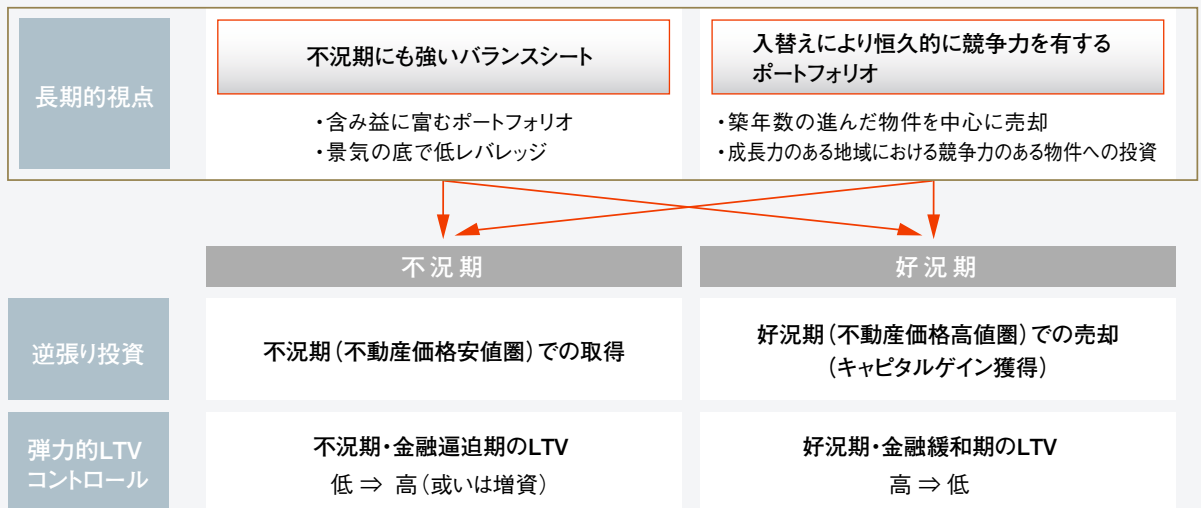
バリュー投資とは

各々の基準に対して割安なものに投資する手法。鑑定評価額やNOIなどから見て割安だと思われる物件を取得することで、高い利回り(トータルリターン)の確保を実現する。

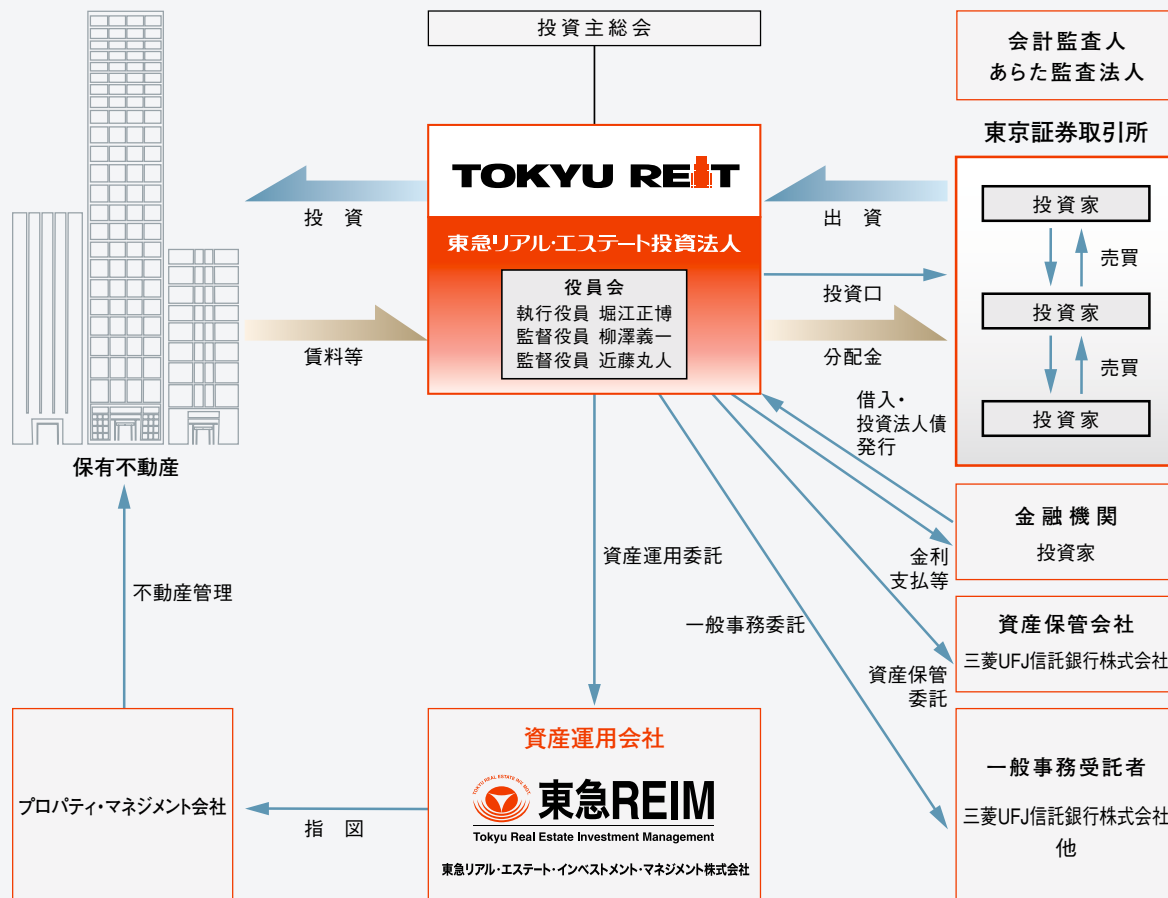
逆張り投資とは

値下がり局面において、投資する手法。安値圏において物件を取得し、高値圏では譲渡することによって投資を回収する。

コンセプト



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 <ul style="list-style-type: none"> ■ 運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分 : 運用資産評価額総額×0.150% ■ 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% 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 ^(注1) に応じ、以下の計算式より求められた金額の合計額 <ul style="list-style-type: none"> ■ 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% ■ 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% 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 <ul style="list-style-type: none"> ■ (当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格^(注2))×前営業期末発行済投資口数×0.4% 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＋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＋資産運用報酬総額

(注2) 第14期末現在1,241,537円(第8期)

*平成22年9月13日に、資産運用報酬の一部変更について公表しています。

詳しくは、東急リアル・エステート投資法人ウェブサイト(www.tokyu-reit.co.jp)をご参照下さい。

■ 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) (注)
平成15年6月20日	TOKYU REIT 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22年3月31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%

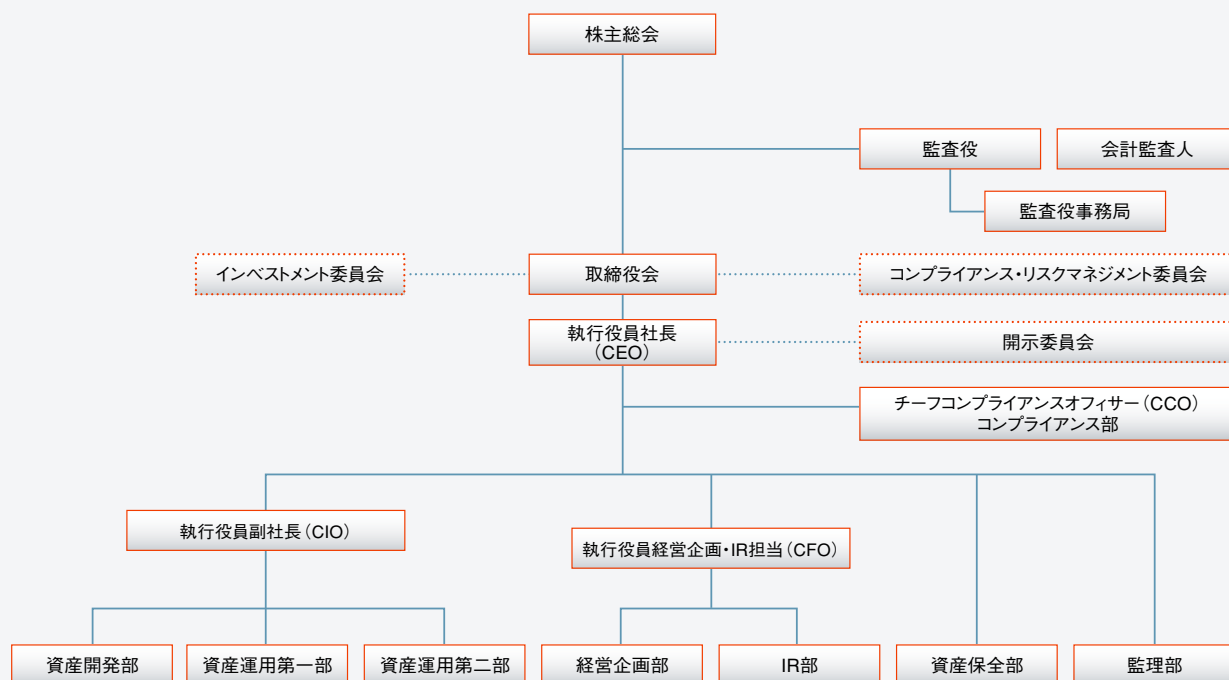
■ 取締役会

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14期期間中に取締役会は15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14期期間中にインベストメント委員会は9回開催されています。

■ 組織図 (平成22年7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14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14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

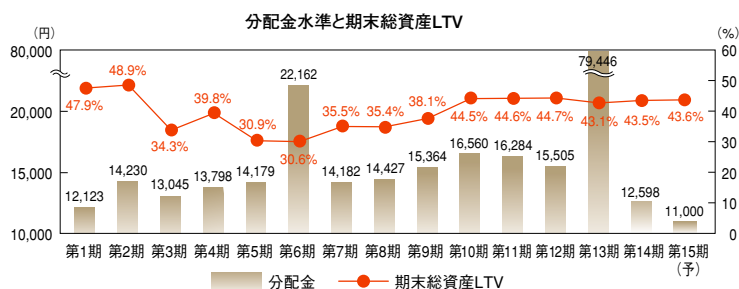
- 速やかな資金調達体制の確保

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) = (有利子負債十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。

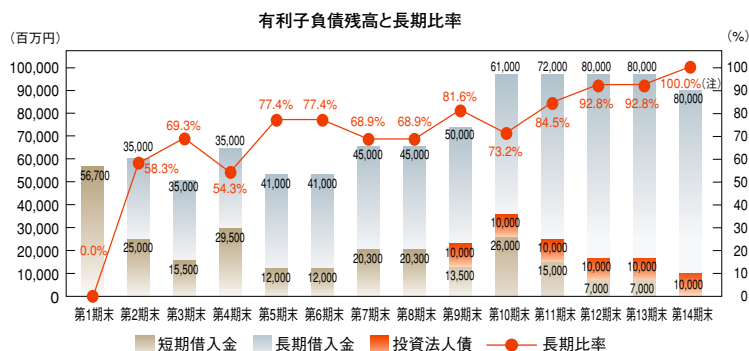
分配金水準と期末総資産LTV



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。
* 本書における有利子負債にテナントからの預り保証金は含まれません。

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14期末時点の長期比率は100.0%です。(長期変動金利の借入金を除いた固定金利比率は98.4%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83.3%

■ 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

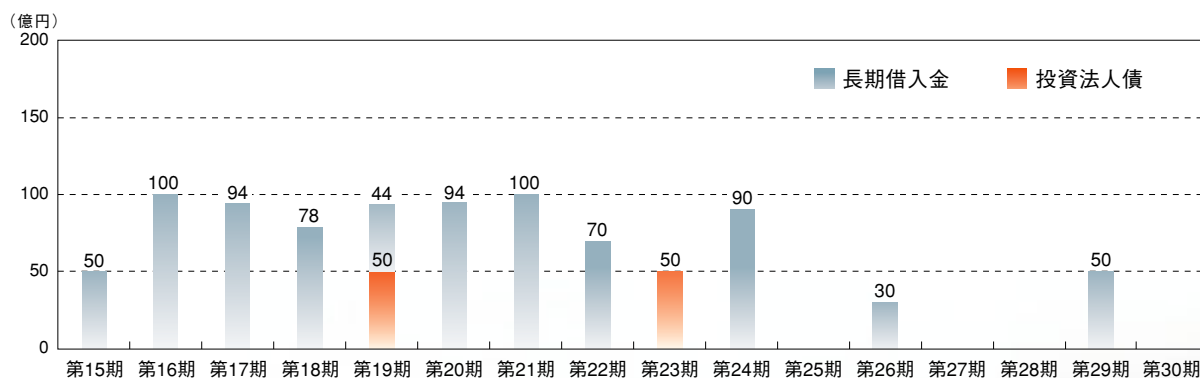
コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。

なお、平成22年7月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

■ 格付けの状況

■ 株式会社格付投資情報センター (R&I)	: 発行体格付	AA- (格付の方向性: 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 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	
			自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月 31日 (182日)	自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月 31日 (184日)	自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月 31日 (181日)	自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月 31日 (184日)	自 平成22年 2月 1日 至 平成22年 7月 31日 (181日)	
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	7,336	7,643	7,479	25,359	6,550
		営業利益	百万円	3,489	3,594	3,475	14,374	3,001
		経常利益	百万円	2,805	2,759	2,627	13,457	2,134
		当期純利益	百万円	2,804	2,758	2,626	13,456	2,133
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a) (注2)	百万円	7,332	7,643	7,478	7,100	6,550
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,102	3,258	3,282	3,140	2,980
		(うち減価償却費等) (c) (注3)	百万円	(1,012)	(1,082)	(1,032)	(1,019)	(1,016)
		賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	5,243	5,467	5,229	4,978	4,587
		FFO (Funds from Operation) (d) (注4)	百万円	3,814	3,840	3,658	3,396	3,150
		資本的支出額 (e)	百万円	252	242	205	125	121
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)	百万円	3,562	3,598	3,452	3,271	3,029		
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	218,205	217,727	217,200	225,299	206,884
		(対前期比)	%	(13.0)	(△0.2)	(△0.2)	(3.7)	(△8.2)
		有利子負債額 (g) (注5)	百万円	97,000	97,000	97,000	97,000	90,000
		純資産額 (h)	百万円	100,824	100,777	100,646	111,476	100,153
	(対前期比)	%	(0.2)	(△0.0)	(△0.1)	(10.8)	(△10.2)	
	出資総額	百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	
	ポートフォリオ	不動産等の取得価額 (注6)	百万円	205,452	206,648	206,648	168,032	186,062
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	201,527	201,896	201,068	160,901	178,433
		不動産等の期末算定価額 (i) (注6)	百万円	268,680	242,400	219,580	171,080	181,440
		期末物件数	件	23	23	23	21	23
総賃貸可能面積 (注7)		m	239,287.19	239,294.65	239,293.11	220,003.69	231,468.57	
期末稼働率 (注7)		%	99.4	98.6	98.6	96.9	96.8	
その他の	分配	分配総額	百万円	2,804	2,758	2,626	13,456	2,133
		配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	口当たり情報	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	595,257	594,981	594,202	658,143	591,295
		1口当たり分配金額	円	16,560	16,284	15,505	79,446	12,598
	経営指標	総資産経常利益率 (年換算) (注8)	%	2.7	2.5	2.4	12.1	2.0
		自己資本利益率 (年換算) (注9)	%	5.6	5.4	5.3	25.2	4.1
		自己資本比率 (h)/(f)	%	46.2	46.3	46.3	49.5	48.4
		(対前期増減)		(△5.9)	(0.1)	(0.1)	(3.1)	(△1.1)
		期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	44.5	44.6	44.7	43.1	43.5
期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)		%	36.1	40.0	44.2	56.7	49.6	
期中平均投資口価格 (注10)	円	835,903	603,570	496,772	478,579	470,862		

(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11期19百万円、第13期0百万円、第14期33百万円) を含んでいます。

(注4) 当期純利益+減価償却費等+その他の不動産関連減価+不動産等売却損-不動産等売却益-資産受入益
なお、その他の不動産関連減価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おり、自律的回復への基盤が整いつつありますが、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は、景気の回復傾向が直近までは弱かったものの、個人消費に持ち直しの動きがみられるなど、徐々に全国における相対的なポジションを回復しています。人口動態については、東京圏は平成22年1月から6月までに8万人超の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況のなか、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平成22年6月の平均募集賃料は半年間で3.5%、一年間で6.7%下落しています。また、空室率は、半年間で1.0ポイント、一年間で2.6ポイント上昇し7.5%となっています。都心部の大規模優良ビルを中心にまとまった空室消化が見られるなど、立地優位性の高いエリアでの需要の流動性は高まっているものの、周辺部では引き続き集約・統合移転に伴う空室が顕在化する動きが見られるなど、需要の流動性は依然として低い状況にあり、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、一部の商品において政府による経済政策の効果が見られたものの、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、国内銀行の不動産業向け新規貸出額が2年ぶりに前年同期比を上回る等、資金調達環境の改善により、J-REITや私募ファンドによる取得が増加しています。売買件数の増加により、投資期待利回りの上昇にも歯止めが掛かりつつあります。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、これまでの「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」という投資方針に加え、上場来のマーケットのワンサイクルで得た、投資運用の経験を活かし策定した長期投資運用戦略に基づき投資活動を行いました。その結果、当期においては、平成22年3月19日に麹町スクエアの信託受益権を取得（取得価額90億3千万円）、平成22年3月26日にオリックス新宿ビル（平成23年3月1日にTOKYU REIT新宿ビルに名称変更予定です。以下、同じです。）を取得（取得価額90億円）し、当期末時点の本投資法人が保有する23物件の取得価額合計は1,860億6千2百万円、総賃貸可能面積は231,468.57㎡、期末算定価額の合計は1,814億4千万円となりました。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30億6百万円でした。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23物件の稼働率は96.8%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13期末と比較して4.4%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900億円（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150億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.76%（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－ 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・ジャパン株式会社 (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・インク (Moody's)	発行体格付け：A2 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。例えば、麴町スクエアの取得の決定にあたり、東急不動産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社からの取得であったため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得しています。さらに、大和不動産鑑定株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが概ね妥当である旨の意見書を取得しています。なお、このセカンド・オピニオン・サマリーにつきましては、鑑定評価サマリーとともに取得時に公表しています。また、取得手続の履践状況に関しても、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、当該取引において適用される利益相反対策ルールとの整合性の確認を受け、その結果も踏まえて、本投資法人の役員会において当該取得を承認しています。

また、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 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
決算年月	平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月	平成22年1月	平成22年7月
最 高	915,000	850,000	580,000	539,000	540,000
最 低	672,000	412,000	434,000	413,000	409,500

(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12,598円となりました。

期 別		第 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
		自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	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	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
当期末処分利益総額	千円	2,804,992	2,758,253	2,626,316	13,456,599	2,133,859
利益留保額	千円	59	69	79	35	10
金銭の分配金総額	千円	2,804,932	2,758,183	2,626,236	13,456,563	2,133,849
(1口当たり分配金)	円	(16,560)	(16,284)	(15,505)	(79,446)	(12,598)
うち利益分配金総額	千円	2,804,932	2,758,183	2,626,236	13,456,563	2,133,849
(1口当たり利益分配金)	円	(16,560)	(16,284)	(15,505)	(79,446)	(12,598)
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、雇用情勢に厳しさが残るものの、海外経済の改善や緊急経済対策の効果などを背景に、自律的な回復が期待されます。一方、米国・欧州を中心とした海外景気の下振れ懸念、金融資本市場の変動やデフレの影響など、依然として景気を下押しするリスクが存在しており、予断を許さない状況が続くと思われまます。

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、J-REITや私募ファンド等による外部成長の再開の動きが出てきています。オフィス賃貸マーケットにおいては、今後も、テナント誘致競争の激化と賃料水準の下方調整が予想されますが、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、依然として回復の兆しが見えにくい状況であり、消費者が選別志向を強めるなか、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。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、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、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の逆張り投資と好況期での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かつ戦略的リニューアルや、中長期的視野に立ったリーシング活動の実施により、賃料水準の維持・向上を図ります。また、管理費用及び追加設備投資についても適切なコスト・コントロールを行っていきます。

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9月10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 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
	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	平成22年7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	8,005	7,948	8,684	9,776	8,838

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成22年7月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投資 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	20,743	12.25
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	18,320	10.82
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ棟	11,743	6.93
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
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	5,565	3.29
エイアイジー・スター生命保険株式会社(一般勘定) (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 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	4,871	2.88
AIGエジソン生命保険株式会社 ジーエーノンディーアイエムエー (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 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	4,056	2.39
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
アメリカン・ライフ・インシュアランス・ カンパニージーエーイーエル (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 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	3,902	2.30
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		82,819	48.90

(3) 投資法人の役員等に関する事項

① 平成22年7月31日現在の役員等の氏名又は名称

役 職 名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	役職毎の報酬の総額 (注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 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 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7月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（計算・機関運営・投資口事務代行等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	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 13 期		第 14 期	
			(平成22年1月31日現在)		(平成22年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	15,841,033	7.0	15,805,955	7.6
		その他	—	—	—	—
		小 計	15,841,033	7.0	15,805,955	7.6
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	9,962,104	4.4	19,267,187	9.3
		その他	—	—	—	—
		小 計	9,962,104	4.4	19,267,187	9.3
	合 計		25,803,138	11.5	35,073,142	17.0
不動産信託受益権	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	56,682,389	25.2	56,432,880	27.3
		その他	15,909,068	7.1	15,832,762	7.7
		小 計	72,591,458	32.2	72,265,643	34.9
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	62,506,939	27.7	71,094,599	34.4
		その他	—	—	—	—
		小 計	62,506,939	27.7	71,094,599	34.4
	合 計		135,098,398	60.0	143,360,242	69.3
その他資産		64,397,898	28.6	28,450,796	13.8	
資産総額計		225,299,434 (160,901,536)	100.0 (71.4)	206,884,181 (178,433,385)	100.0 (86.2)	

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

(注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7月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産賃貸事業 収益比率(%)	主たる用途
R	QFRONT (キューフロント)	14,313,348	4,502.93	4,502.93	100.0	11.4	商業施設
R	レキシントン青山	4,770,929	2,107.08	1,541.29	73.1	1.3	商業施設
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,743,485	2,702.42	2,702.42	100.0	2.9	商業施設
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	6,680,459	19,610.06	19,610.06	100.0	4.7	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,220,335	1,284.60	1,284.60	100.0	1.0	商業施設
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,640,497	1,543.05	1,543.05	100.0	2.6	商業施設
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	8,806,650	50,285.89	50,285.89	100.0	4.6	商業施設
R	cocoti (ココチ)	23,704,321	8,319.96	6,703.95	80.6	10.0	商業施設
R	湘南モールフィル (底地)	7,026,112	44,078.12	44,078.12	100.0	2.7	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,009,148	2,319.24	2,032.09	87.6	2.1	商業施設
R	代官山フォーラム	4,156,309	2,477.64	2,267.22	91.5	1.5	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	19,152,674	24,956.99	23,978.83	96.1	17.1	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,298,777	7,148.18	7,148.18	100.0	2.8	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,399,067	4,737.19	4,737.19	100.0	3.9	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,858,300	7,947.24	7,947.24	100.0	3.6	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,471,988	3,206.25	3,206.25	100.0	2.3	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,176,370	7,337.82	6,487.11	88.4	4.3	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,932,487	10,136.72	7,342.32	72.4	5.2	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,948,015	5,984.19	5,984.19	100.0	3.3	オフィス
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,346,812	3,533.03	3,533.03	100.0	3.1	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,432,074	5,710.41	5,710.41	100.0	2.9	オフィス
O	麹町スクエア	9,010,518	5,409.11	5,409.11	100.0	3.4	オフィス
O	オリックス新宿ビル	9,334,699	6,130.45	6,130.45	100.0	3.3	オフィス
	合 計	178,433,385	231,468.57	224,165.93	96.8	100.0	

(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、TOKYU REIT虎ノ門ビル及びオリックス新宿ビルを除いた上記18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) 「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7月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称等		所在地 (地番)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	
商業施設	R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	不動産 信託受益権	4,502.93	19,900,000	14,313,348
	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 信託受益権	2,107.08	4,580,000	4,770,929
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目3番18	不動産 信託受益権	2,702.42	6,690,000	5,743,485
	R	東急鷺沼ビル (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 信託受益権	19,610.06	7,890,000	6,680,459
	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 信託受益権	1,284.60	1,390,000	1,220,335
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町86番2	不動産	1,543.05	6,910,000	6,640,497
	R	cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷一丁目23番1	不動産 信託受益権	8,319.96	17,000,000	23,704,321
	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5ほか	不動産	2,319.24	4,240,000	5,009,148
	R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか <ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	3,100,000	4,156,309
	小 計				44,866.98	71,700,000	72,238,836
その他地域	R	ピーコンヒルプラザ (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 信託受益権	50,285.89	8,090,000	8,806,650
	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 信託受益権	44,078.12	5,400,000	7,026,112
小 計				94,364.01	13,490,000	15,832,762	
合 計				139,230.99	85,190,000	88,071,598	
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 信託受益権	24,956.99	20,000,000	19,152,674
	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 信託受益権	7,148.18	5,650,000	4,298,777
	O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番9	不動産 信託受益権	4,737.19	8,450,000	6,399,067
	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 信託受益権	7,947.24	4,970,000	3,858,300
	O	TOKYU REIT 赤坂榎町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	不動産 信託受益権	3,206.25	3,990,000	3,471,988
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	不動産 信託受益権	7,337.82	6,640,000	4,176,370
	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	11,100,000	9,932,487
	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 信託受益権	5,984.19	5,460,000	6,948,015
	O	赤坂四丁目ビル (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 信託受益権	3,533.03	6,760,000	8,346,812
	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 信託受益権	5,710.41	4,630,000	5,432,074
	O	麹町スクエア	東京都千代田区二番町3番9、3番3	不動産 信託受益権	5,409.11	8,820,000	9,010,518
	O	オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目2番3ほか	不動産	6,130.45	9,780,000	9,334,699
小 計				92,237.58	96,250,000	90,361,786	
合 計				92,237.58	96,250,000	90,361,786	
総 合 計				231,468.57	181,440,000	178,433,385	

(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、信託受益権者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。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鑑定評価額(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&リエスネットワーク(平成22年7月31日現在の社名)、ジョーンズラングラサール株式会社及び大和不動産鑑定株式会社作成の鑑定評価書による)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 13 期				第 14 期					
		自 平成21年 8 月 1 日 至 平成22年 1 月31日				自 平成22年 2 月 1 日 至 平成22年 7 月31日					
		期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)		
商業施設	R	QFRONT (キューフロント)	4	100.0	623,715	8.8	3	100.0	746,297	11.4	
	R	レキシントン青山	4	73.1	54,558	0.8	4	73.1	85,233	1.3	
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	189,690	2.7	4	100.0	188,710	2.9	
	R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	1	100.0	308,717	4.3	1	100.0	308,397	4.7	
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	64,672	0.9	1	100.0	64,711	1.0	
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	169,824	2.4	2	100.0	169,824	2.6	
	R	cocoti (ココチ)	14	97.5	667,785	9.4	12	80.6	657,499	10.0	
	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	8	100.0	134,932	1.9	7	87.6	136,047	2.1	
	R	代官山フォーラム	4	91.5	101,520	1.4	4	91.5	98,881	1.5	
		小 計	42	97.8	2,315,416	32.6	38	94.0	2,455,604	37.5	
	その他地域	R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	1	100.0	300,266	4.2	1	100.0	300,266	4.6
		R	湘南モールフィル (底地)	1	100.0	174,020	2.5	1	100.0	174,019	2.7
		小 計	2	100.0	474,286	6.7	2	100.0	474,285	7.2	
		合 計	44	99.3	2,789,702	39.3	40	98.1	2,929,890	44.7	
オフィス	O	世田谷ビジネススクエア	51	89.4	1,201,206	16.9	52	96.1	1,122,055	17.1	
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	182,376	2.6	1	100.0	182,376	2.8	
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	253,886	3.6	2	100.0	254,627	3.9	
	O	東京日産台東ビル	11	100.0	232,184	3.3	11	100.0	232,591	3.6	
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	4	100.0	147,458	2.1	4	100.0	147,863	2.3	
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	4	100.0	299,654	4.2	4	88.4	284,240	4.3	
	O	りそな・マルハビル (注4)	—	—	728,811	10.3	—	—	—	—	
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5	72.4	411,599	5.8	5	72.4	342,882	5.2	
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	99.3	214,861	3.0	10	100.0	218,552	3.3	
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	203,280	2.9	1	100.0	203,876	3.1	
	O	東急池尻大橋ビル	4	92.8	204,471	2.9	5	100.0	191,375	2.9	
	O	菱進原宿ビル (注5)	—	—	230,587	3.2	—	—	—	—	
	O	麹町スクエア (注6)	—	—	—	—	5	100.0	225,455	3.4	
	O	オリックス新宿ビル (注7)	—	—	—	—	9	100.0	214,971	3.3	
	小 計	93	92.7	4,310,378	60.7	109	95.0	3,620,869	55.3		
	合 計	93	92.7	4,310,378	60.7	109	95.0	3,620,869	55.3		
	総 合 計	137	96.9	7,100,081	100.0	149	96.8	6,550,759	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。

(注6)麹町スクエアについては、平成22年3月19日に取得しているため、表中における第14期「不動産賃貸事業収益」及び「対不動産賃貸事業収益比率」は取得日から期末日までの数値を記載しています。

(注7)オリックス新宿ビルについては、平成22年3月26日に取得しているため、表中における第14期「不動産賃貸事業収益」及び「対不動産賃貸事業収益比率」は取得日から期末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7月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

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

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
○ 東京日産台東ビル	東京都台東区	4階西区画空調ビル マルチエアコン化工事	自平成22年10月 至平成22年10月	23	—	—
○ TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	3階OA床設置工事	自平成23年1月 至平成23年1月	10	—	—
○ TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	2階区画分割化工事	自平成23年1月 至平成23年1月	11	—	—
○ TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	2、3、6、7、8階空調機 更新工事	自平成22年10月 至平成22年10月	50	—	—
○ 東急池尻大橋ビル	東京都目黒区	外壁改修工事	自平成22年10月 至平成22年12月	112	—	2

(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121百万円であり、費用に区分された修繕費142百万円と併せ、合計263百万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 QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区	7階テナント入退去に伴う 改修工事	自平成22年2月 至平成22年4月	11
R TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区	機械駐車場装置改修工事	自平成22年7月 至平成22年7月	30
○ 東京日産台東ビル	東京都台東区	中央監視装置更新工事	自平成22年6月 至平成22年7月	10
その他				68
合計				121

(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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	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	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
前期末積立金残高	224	453	458	364	245
当期積立額	430	357	144	151	346
当期積立金取崩額	201	352	239	269	222
次期繰越額	453	458	364	245	370

(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 13 期		第 14 期	
	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	311,496		241,222	
基本報酬2	226,986		201,071	
インセンティブ報酬	—	538,482	—	442,293
資産保管手数料		21,790		22,397
一般事務委託手数料		41,539		43,677
役員報酬		6,000		6,000
その他費用		56,700		54,388
合 計		664,512		568,757

(2) 借入状況

平成22年7月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 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	—	0.53629	平成22年6月27日 (平成22年4月7日 返済)	期限 一括	(注2)	無担保・無保証 (注3)
	小 計		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	—	1.92750	平成22年6月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注3)(注4)
	大同生命保険株式会社		1,000,000	—					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		4,000,000	4,000,000					
	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 (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			無担保・無保証 (注3)(注5)
	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			無担保・無保証 (注3)
	第一生命保険株式会社		4,000,000	4,000,000	2.21125	平成25年7月31日			無担保・無保証 (注3)
	第一生命保険株式会社	平成19年1月25日	1,000,000	1,000,000	1.92000	平成26年1月25日			無担保・無保証 (注3)(注5)
	全国共済農業協同組合連合会		3,000,000	3,000,000					無担保・無保証 (注3)(注5)
	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 (注3)
	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 (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	無担保・無保証 (注3)(注5)			
株式会社日本政策投資銀行		5,000,000	5,000,000	2.21100	平成27年6月25日	無担保・無保証 (注3)(注5)			
株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年6月25日	2,000,000	2,000,000	1.81875	平成23年6月25日	無担保・無保証 (注3)(注5)			
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				

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期 借 入 金	住友信託銀行株式会社	平成20年7月25日	1,000,000	—	1.55500	平成22年7月25日	期限一括	借換 資金	無担保・無保証 (注3)
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	信金中央金庫		2,000,000	—					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年11月11日	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		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	平成21年2月25日	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	1.78812	平成25年12月25日			
	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	1.28117	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			
	大同生命保険株式会社	平成22年6月25日	—	1,000,000	1.17125	平成24年12月25日			
	三井住友海上火災保険株式会社		—	1,000,000	1.31250	平成26年6月25日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,000,000					
住友信託銀行株式会社	平成22年7月26日	—	1,000,000	1.46250	平成27年7月26日				
中央三井信託銀行株式会社		—	1,000,000						
信金中央金庫		—	2,000,000						
小 計		80,000,000	80,000,000						
合 計		87,000,000	80,000,000						

(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7月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘 柄	発行年月日	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 (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 (注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産信託 受益権	○	麴町スクエア	平成22年3月19日	9,030,000	—	—	—	—
不動産	○	オリックス新宿ビル	平成22年3月26日	9,000,000	—	—	—	—
合 計				18,030,000	—	—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

取得

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称		取得年月日	取得価額 (注2)	特定資産の 調査価格	(ご参考) 期末算定価額 (注3)
不動産信託 受益権	○	麴町スクエア	平成22年 3 月 19日	9,030,000	9,100,000	8,820,000
不動産	○	オリックス新宿ビル	平成22年 3 月 26日	9,000,000	9,790,000	9,780,000
合 計				18,030,000	18,890,000	18,600,000

(注1) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、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」に基づき行っています。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います。

(注2)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。

(注3)「期末算定価額」は、特定資産の価格等の調査によるものではありませんが、参考として記載しています。期末算定価額の算定方法等は、前記「Ⅷ 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細 (注3)」に記載しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

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は、以下の通りです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	18,030,000千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 9,030,000千円 (50.1%)	一千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 一千円 (一%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
ベルデ・インベストメント有限会社	9,030,000千円 (50.1%)	一千円 (一%)
合 計	9,030,000千円 (50.1%)	一千円 (一%)

() 内の数値は買付額又は売付額の総額に対する比率を記載しています。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
水道光熱費	480,911	用賀熱供給株式会社	109,726	22.8
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	427,059	株式会社東急コミュニティー	262,828	61.5
		東急ファシリティサービス株式会社	34,700	8.1
		イツツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	4.7
		株式会社協同技術センター	11,097	2.6
プロパティ・マネジメント報酬	156,227	株式会社東急ストア	3,877	0.9
		東京急行電鉄株式会社	83,136	53.2
損害保険料	13,468	株式会社東急コミュニティー	73,090	46.8
		東急保険コンサルティング株式会社	13,159	97.7
その他賃貸事業費用	209,832	東京急行電鉄株式会社	10,030	4.8
		株式会社東急モールズデベロップメント	6,038	2.9
		株式会社東急コミュニティー	5,585	2.7
		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	385	0.2
		株式会社東急ホテルズ	86	0.0
		イツツ・コミュニケーションズ株式会社	62	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55,357千円及び16,008千円です。

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。

東急建設株式会社	51,016千円	株式会社石勝エクステリア	814千円
株式会社東急コミュニティー	3,107千円	東急リニューアル株式会社	178千円
東京急行電鉄株式会社	2,698千円	東急グリーンシステム株式会社	165千円
株式会社協同技術センター	1,991千円	渋谷地下街株式会社	45千円
東急ファシリティサービス株式会社	1,018千円	東急ビルメンテナンス株式会社	13千円

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

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資資本等変動計算書」、「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

該当事項はありません。

(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

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) (平成22年1月31日)	当 期 (平成22年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	52,685,121	16,454,280
信託現金及び信託預金	10,094,122	10,158,882
営業未収入金	276,910	142,670
未収還付法人税等	—	907
未収消費税等	—	375,620
前払費用	45,381	42,741
繰延税金資産	17	18
1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金	18,506	18,506
その他	29,675	4,819
流動資産合計	63,149,734	27,198,446
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,932,434	5,579,504
減価償却累計額	△605,711	△707,934
建物 (純額)	3,326,723	4,871,570
構築物	35,606	45,148
減価償却累計額	△5,720	△6,977
構築物 (純額)	29,886	38,171
機械及び装置	3,265	10,793
減価償却累計額	△3,170	△3,885
機械及び装置 (純額)	95	6,908
工具、器具及び備品	14,828	18,124
減価償却累計額	△6,486	△7,821
工具、器具及び備品 (純額)	8,342	10,302
土地	22,435,720	30,144,049
信託建物 ※1	41,148,787	43,245,649
減価償却累計額	△9,123,019	△9,906,575
信託建物 (純額)	32,025,768	33,339,073
信託構築物 ※1	759,862	781,283
減価償却累計額	△253,952	△275,475
信託構築物 (純額)	505,910	505,807
信託機械及び装置 ※1	822,887	933,378
減価償却累計額	△366,197	△411,947
信託機械及び装置 (純額)	456,690	521,430
信託工具、器具及び備品 ※1	276,294	286,091
減価償却累計額	△165,978	△178,120
信託工具、器具及び備品 (純額)	110,315	107,971
信託土地 ※1	101,981,162	108,869,023
信託建設仮勘定	4,396	3,675
有形固定資産合計	160,885,009	178,417,984
無形固定資産		
その他	2,371	2,141
信託その他無形固定資産	14,155	13,259
無形固定資産合計	16,527	15,401
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	855,096	855,096
長期前払費用	61,790	56,514
その他	173,389	187,382
投資その他の資産合計	1,215,528	1,224,245
固定資産合計	162,117,065	179,657,630
繰延資産		
投資法人債発行費	32,634	28,104
繰延資産合計	32,634	28,104
資産合計	225,299,434	206,884,181

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成22年1月31日)	当 期 (平成22年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	496,022	533,504
短期借入金	7,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	15,000,000
未払金	272,575	249,286
未払費用	202,655	185,538
未払法人税等	397	—
未払消費税等	403,662	—
前受金	923,948	1,002,450
預り金	33	49,203
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 756,467	624,801
その他	16,598	32,442
流動負債合計	22,072,360	17,677,228
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	68,000,000	65,000,000
預り敷金及び保証金	1,408,024	1,882,878
信託預り敷金及び保証金	※1 12,337,572	12,165,552
その他	5,155	4,939
固定負債合計	91,750,752	89,053,370
負債合計	113,823,112	106,730,598
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 (△)	13,456,599	2,133,859
剰余金合計	13,456,599	2,133,859
投資主資本合計	111,476,322	100,153,582
純資産合計	111,476,322	100,153,582
負債純資産合計	225,299,434	206,884,181

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成21年 8 月 1 日 至 平成22年 1 月31日)	当 期 (自 平成22年 2 月 1 日 至 平成22年 7 月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	6,601,742	5,850,024
その他賃貸事業収入	※1	498,338	700,734
不動産等売却益	※2	18,258,982	—
営業収益合計		25,359,063	6,550,759
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,140,656	2,980,153
不動産等売却損	※3	7,179,845	—
資産運用報酬		538,482	442,293
資産保管手数料		21,790	22,397
一般事務委託手数料		41,539	43,677
役員報酬		6,000	6,000
その他営業費用		56,700	54,388
営業費用合計		10,985,014	3,548,911
営業利益		14,374,049	3,001,848
営業外収益			
受取利息		2,866	9,578
未払分配金戻入		1,974	1,212
還付加算金		3	—
受取保険金		1,277	—
受取補償金		1,358	—
営業外収益合計		7,480	10,790
営業外費用			
支払利息		751,317	719,335
投資法人債利息		89,227	87,772
保証金利息		37,724	34,947
投資法人債発行費償却		4,605	4,530
その他		41,166	31,250
営業外費用合計		924,042	877,835
経常利益		13,457,487	2,134,803
税引前当期純利益		13,457,487	2,134,803
法人税、住民税及び事業税		966	980
法人税等調整額		1	△0
法人税等合計		968	979
当期純利益		13,456,519	2,133,823
前期繰越利益		79	35
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		13,456,599	2,133,859

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成21年 8 月 1 日 至 平成22年 1 月31日)	当 期 (自 平成22年 2 月 1 日 至 平成22年 7 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	2,626,316	13,456,599
当期変動額		
剰余金の配当	△2,626,236	△13,456,563
当期純利益	13,456,519	2,133,823
当期変動額合計	10,830,282	△11,322,739
当期末残高	13,456,599	2,133,859
剰余金合計		
前期末残高	2,626,316	13,456,599
当期変動額		
剰余金の配当	△2,626,236	△13,456,563
当期純利益	13,456,519	2,133,823
当期変動額合計	10,830,282	△11,322,739
当期末残高	13,456,599	2,133,859
投資主資本合計		
前期末残高	100,646,039	111,476,322
当期変動額		
剰余金の配当	△2,626,236	△13,456,563
当期純利益	13,456,519	2,133,823
当期変動額合計	10,830,282	△11,322,739
当期末残高	111,476,322	100,153,582
純資産合計		
前期末残高	100,646,039	111,476,322
当期変動額		
剰余金の配当	△2,626,236	△13,456,563
当期純利益	13,456,519	2,133,823
当期変動額合計	10,830,282	△11,322,739
当期末残高	111,476,322	100,153,582

〔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8月1日 至 平成22年1月31日	自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52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） 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） 同左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</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									
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 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 同左</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 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。 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ん。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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。 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52,777千円です。</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 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。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 (3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 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 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>								

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期																																				
平成22年1月31日	平成22年7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 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	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 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;">3,072,780</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">139,198</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">8,900</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">33</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;">8,806,650</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;">3,446,661</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">3,880,506</td></tr> </table>	信託建物	3,072,780	信託構築物	139,198	信託機械及び装置	8,900	信託工具、器具及び備品	33	信託土地	5,585,737	合計	8,806,650	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	3,446,661	合計	3,880,506
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	3,072,780																																				
信託構築物	139,198																																				
信託機械及び装置	8,900																																				
信託工具、器具及び備品	33																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,806,650																																				
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	3,446,661																																				
合計	3,880,506																																				
<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約 本投資法人は取引銀行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 同左</p>																														
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 同左</p>																																				

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 5,466,612</p> <p>共益費収入 648,400</p> <p>月極駐車場収入 128,723</p> <p>その他賃料収入 (注1) 358,006</p> <p style="text-align: right;">計 6,601,742</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 428,899</p> <p>その他雑収入 69,439</p> <p style="text-align: right;">計 498,338</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 7,100,081</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>水道光熱費 519,538</p> <p>外注委託費 454,867</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 155,369</p> <p>修繕費 129,795</p> <p>公租公課 619,178</p> <p>損害保険料 17,045</p> <p>減価償却費 1,019,291</p> <p>固定資産除却損 231</p> <p>その他賃貸事業費用 225,339</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,140,656</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,959,424</p> <p>(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載していません。</p> <p>(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。</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,736,980</p> <p>共益費収入 629,809</p> <p>月極駐車場収入 130,074</p> <p>その他賃料収入 (注1) 353,159</p> <p style="text-align: right;">計 5,850,024</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 390,724</p> <p>その他雑収入 310,010</p> <p style="text-align: right;">計 700,734</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,550,759</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>水道光熱費 480,911</p> <p>外注委託費 427,059</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 156,227</p> <p>修繕費 142,049</p> <p>公租公課 533,633</p> <p>損害保険料 13,468</p> <p>減価償却費 983,461</p> <p>固定資産除却損 33,510</p> <p>その他賃貸事業費用 209,832</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,980,153</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,570,605</p> <p>(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載していません。</p> <p>(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。</p>
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>りそな・マルハビル</p> <p>不動産等売却収入 42,000,000</p> <p>不動産等売却原価 23,711,483</p> <p>その他売却費用 29,533</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 18,258,982</p>	—
<p>※3. 不動産等売却損の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>菱進原宿ビル</p> <p>不動産等売却収入 8,400,000</p> <p>不動産等売却原価 15,563,507</p> <p>その他売却費用 16,338</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却損 7,179,845</p>	—

〔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8月1日 至 平成22年1月31日	自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日
<p>※1. 発行済投資口の総口数</p> <p style="text-align: right;">169,380口</p>	<p>※1. 発行済投資口の総口数</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期																				
自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	自 平成22年2月1日 至 平成22年7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 (平成22年1月31日現在) (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr> <td>(繰延税金資産)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		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>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 (平成22年7月31日現在) (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr> <td>(繰延税金資産)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	18	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18				
(繰延税金資産)																					
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																				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	18																				
繰延税金資産合計	18																				
(繰延税金資産の純額)	18																				
<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 (単位：%)</p> <table border="1"> <tr> <td>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;">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;">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	<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 (単位：%)</p> <table border="1"> <tr> <td>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;">0.03</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;">0.05</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	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05
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	0.03																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																				

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日
—	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性がありますが、投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。</p> <p>預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で120億円のコミットメントライン契約の締結（第14期末現在利用残高なし）、さらに月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p>

前 期 (ご参考)

自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日

当 期

自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日

変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、資産評価LTV(注)を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことや経済環境や金融環境、テナントとの賃貸借契約の内容及び資産保有期間等に応じた調達年限を設定することで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用できるとしてしています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。

(注) (有利子負債合計+現金積立のない敷金保証金等) ÷ (特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) × 100

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません((注2)参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	16,454,280	16,454,280	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,158,882	10,158,882	—
資産計	26,613,162	26,613,162	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,086,353	86,353
(3) 1年内返還予定の信託 預り敷金及び保証金	624,801	683,830	59,028
(4) 投資法人債	10,000,000	10,276,771	276,771
(5) 長期借入金	65,000,000	65,934,066	934,066
(6) 信託預り敷金及び保証金	4,492,262	4,343,122	△149,139
負債計	95,117,064	96,324,144	1,207,080

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらはすべて短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

信託預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

前 期 (ご参考)

自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日

当 期

自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日

(4) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表 計上額
①預り敷金及び保証金	1,882,878
②信託預り敷金及び保証金	7,673,290

これらについては、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価の算定には含めていません。

(注3) 金銭債権の決済日後の償還予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以上
現金及び預金	16,454,280	—	—
信託現金及び信託預金	10,158,882	—	—
合 計	26,613,162	—	—

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—

(注4) 短期借入金、投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以上
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000
長期借入金	15,000,000	17,200,000	13,800,000
合 計	15,000,000	17,200,000	18,800,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—
長期借入金	17,000,000	9,000,000	8,000,000
合 計	17,000,000	14,000,000	8,000,000

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期													
自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日													
—	<p>本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域（注1）に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額 （注2）</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の時価 （注4）</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">前期末残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額 （注3）</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">160,901,536</td> <td style="text-align: center;">17,531,848</td> <td style="text-align: center;">178,433,385</td> <td style="text-align: center;">181,440,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。</p> <p>また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。</p> <p>（注2）貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>（注3）当期増減額のうち、主な増加額は麹町スクエア（9,059,768千円）及びオリックス新宿ビル（9,368,666千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（983,461千円）の計上によるものです。</p> <p>（注4）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「注記表〔損益計算書に関する注記〕」に記載の通りです。</p> <p>（追加情報） 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。</p>			貸借対照表計上額 （注2）			当期末の時価 （注4）	前期末残高	当期増減額 （注3）	当期末残高	160,901,536	17,531,848	178,433,385	181,440,000
貸借対照表計上額 （注2）			当期末の時価 （注4）											
前期末残高	当期増減額 （注3）	当期末残高												
160,901,536	17,531,848	178,433,385	181,440,000											

〔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8月1日 至 平成22年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
東急グループ 各社 (注1)	ベルデ・インベ ストメント有限 会社	不動産及び信託 受益権の取得、 保有、売却等	—%	不動産信託受益 権の購入	9,030,000	—	—

(注1) 東急グループ各社（前記資産運用報告 ■ 資産運用の概況 (2) 当期の資産の運用の経過 ②運用実績 ■ 利益相反対策（注）参照）との取引条件の決定については、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールに基づき決定しています。なお、ベルデ・インベストメント有限会社は、東急グループ各社として定義する「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」に該当します。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

〔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8月1日 至 平成22年1月31日		自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	
1口当たり純資産額	658,143円	1口当たり純資産額	591,295円
1口当たり当期純利益	79,445円	1口当たり当期純利益	12,597円
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。		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。	
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。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 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（ご参考）		当 期	
	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	
当期純利益（千円）	13,456,519		2,133,823	
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）	13,456,519		2,133,823	
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8月1日 至 平成22年1月31日	自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日
I 当期末処分利益	13,456,599,295	2,133,859,719
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	13,456,563,480 (79,446)	2,133,849,240 (12,598)
III 次期繰越利益	35,815	10,479
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>	<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2,133,849,240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9月10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22年2月1日から平成22年7月31日までの第14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 （自 平成21年 8 月 1 日 至 平成22年 1 月31日）	当 期 （自 平成22年 2 月 1 日 至 平成22年 7 月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	13,457,487	2,134,803
減価償却費	1,019,291	983,461
投資法人債発行費償却	4,605	4,530
固定資産除却損	231	33,510
受取利息	△2,866	△9,578
支払利息	878,269	842,054
営業未収入金の増減額（△は増加）	△139,707	134,240
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△375,620
営業未払金の増減額（△は減少）	△40,135	1,279
未払金の増減額（△は減少）	△30,281	△23,288
未払消費税等の増減額（△は減少）	322,756	△403,662
未払費用の増減額（△は減少）	4,543	△4,461
前受金の増減額（△は減少）	△237,127	78,501
預り金の増減額（△は減少）	△169	49,170
信託有形固定資産の売却による減少額	39,274,991	—
その他	△122,661	18,562
小 計	54,389,228	3,463,504
利息の受取額	2,866	9,578
利息の支払額	△873,195	△854,710
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	384	△2,285
営業活動によるキャッシュ・フロー	53,519,282	2,616,086
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△17,621	△9,369,926
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	△179,003	△9,142,690
預り敷金及び保証金の受入による収入	609	503,382
預り敷金及び保証金の返還による支出	△205,533	△28,528
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	131,698	598,009
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,597,882	△901,695
使途制限付信託預金の預入による支出	△131,698	△598,009
使途制限付信託預金の引出による収入	2,380,959	684,772
投資活動によるキャッシュ・フロー	△620,369	△18,254,686
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	—	△7,000,000
長期借入れによる収入	—	7,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△7,000,000
分配金の支払額	△2,624,433	△13,440,718
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,624,433	△20,440,718
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	50,274,479	△36,079,318
現金及び現金同等物の期首残高	4,381,717	54,656,196
現金及び現金同等物の期末残高	54,656,196	18,576,878

（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8月1日 至 平成22年1月31日	自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	同左

〔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8月1日 至 平成22年1月31日	自 平成22年2月1日 至 平成22年7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	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22年1月31日現在）	（平成22年7月31日現在）
現金及び預金	現金及び預金
52,685,121	16,454,280
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
10,094,122	10,158,882
使途制限付信託預金（注）	使途制限付信託預金（注）
△8,123,047	△8,036,283
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>54,656,196</u>	<u>18,576,878</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

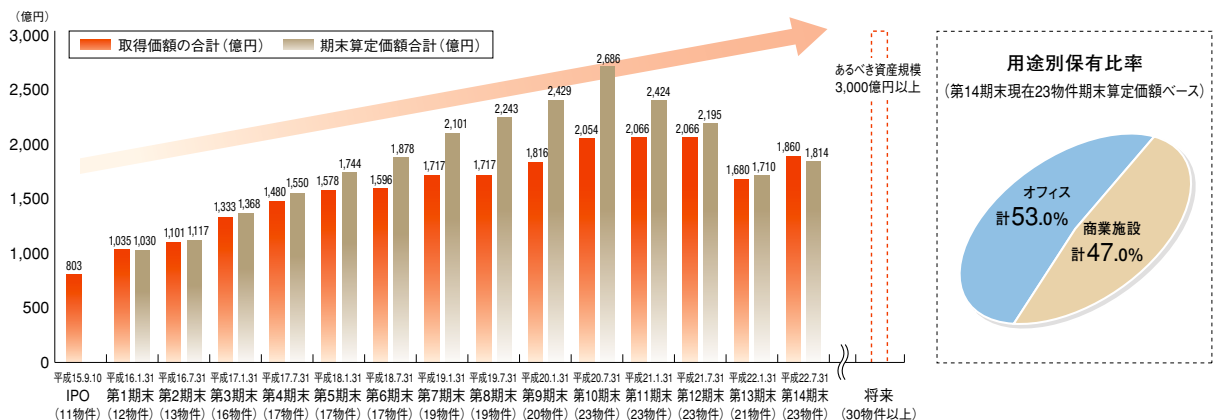
■ ポートフォリオ運用基準：「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

■ 投資対象地域	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 首都圏限定投資
■ 投資基準	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 競争力確保のため好立地且つ大規模物件へ厳選投資

■ 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14期末時点の保有物件の取得価額総額は1,860億円、期末算定価額の合計は1,814億円です。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14期末（23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。





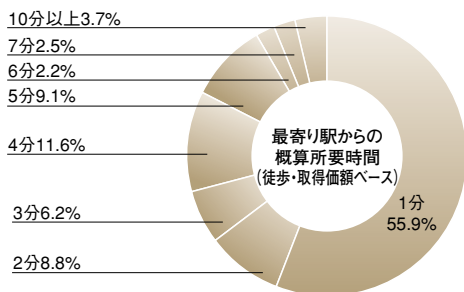
■ ポートフォリオの概要 (当期末時点)

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 ^(注)
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(さぎ沼とうきゅう)	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	ピーコンビルプラザ(イトー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 平成17年8月2日	14,700 9,800	東京急行電鉄株式会社	80.6%	6.2%
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	87.6%	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	96.1%	2.8%
○	東東南平台町ビル	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	88.4%	7.7%
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成16年12月15日 平成19年9月21日 平成19年9月21日 平成19年10月26日	8,630 1,100 200 140	東京急行電鉄株式会社	72.4%	7.2%
○	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	100.0%	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	100.0%	5.8%
○	麹町スクエア	平成22年3月19日	9,030	株式会社東急コミュニティー	100.0%	4.8%
○	オリックス新宿ビル	平成22年3月26日	9,000	東京急行電鉄株式会社	100.0%	4.2%
	合計		186,062		96.8%	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します。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ます。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ます。ここにおいて損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

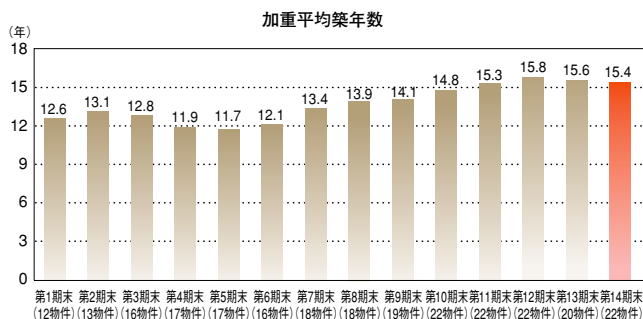
TOKYU REIT では、物件の取得にあたり、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質、競争力等を総合的に勘案し、判断をします。

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。

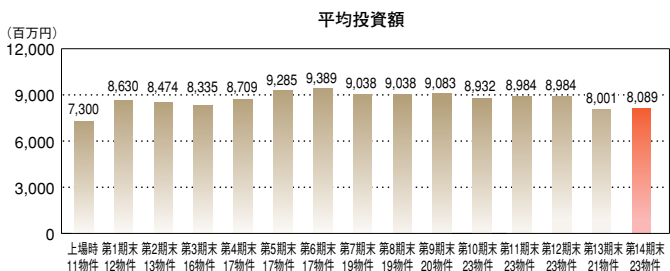
建物築年数



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14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15.4年で、第1期末より6.5年経過しましたが、2.8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14期末現在で保有している物件の平均投資額は、80億8千9百万円となっています。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

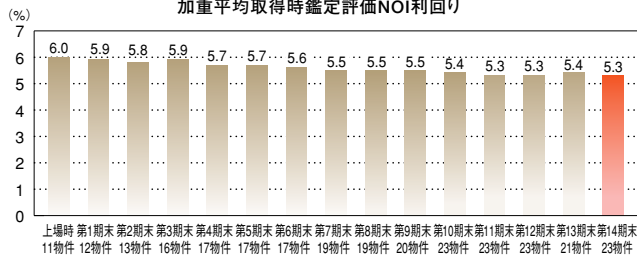
平成22年7月31日現在

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	22.4%
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	19.7%
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	8.7%
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.2%
			東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7%
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	2.9%
6	日本オラル株式会社(旧サン・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	2.6%
7	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	サービス	R QFRONT(キューフフロント)	4,044.10	1.8%
			東急世田谷ビジネススクエア(注2)	338.13	0.2%
8	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)	3,533.03	1.6%
9	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	3,402.84	1.5%
10	コヴィディエン ジャパン株式会社	卸売	東急世田谷ビジネススクエア(注2)	3,185.90	1.4%
賃貸面積上位10テナントの合計				151,884.42	67.8%
第14期末(23物件)の総賃貸面積				224,165.93	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

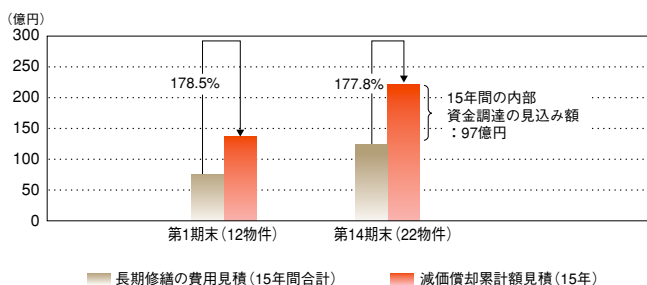
ポートフォリオ・キャップレート

加重平均取得時鑑定評価NOI利回り



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14期末の23物件で5.3%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14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177.8%)。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。

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



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。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：東京外口銀座線・東京外口半蔵門線・東京外口千代田線「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
アエフエ・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1,631店舗（平成22年4月30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（株式会社つぱん；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
株式会社つぱん



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THINKフィットネス
東京アトル株式会社



R 湘南モールフィル(底地)



湘南モールビル(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。本土地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、多種多様な飲食店が入居しています。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
株式会社ミュージーブランニ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ダ
株式会社ひらまつ
有限会社アートイン写眞



OFFICE PORTFOLIO

オフィスポートフォリオ

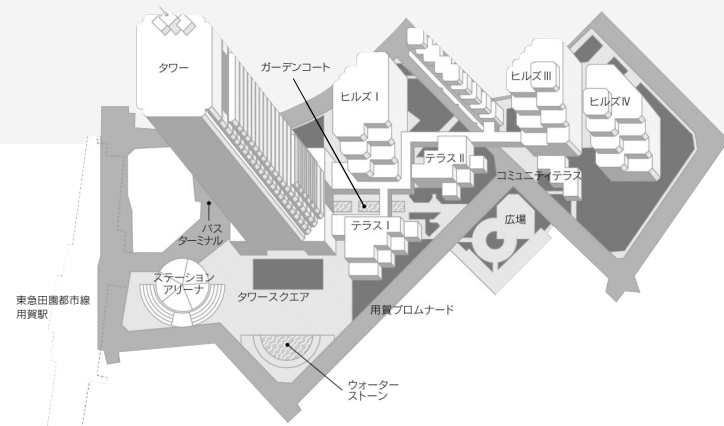
世田谷ビジネススクエア



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。

[配置図]



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：日本オラル株式会社
（旧サン・マイクロシステムズ株式会社）
コヴァディエンジャパン株式会社
キャタピラージャパン株式会社

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、適切な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
 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
 ホ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)

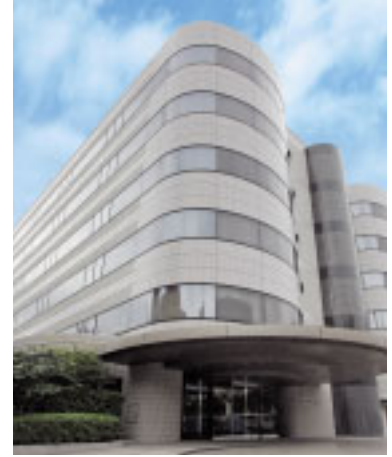


赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は、中央官公庁が集積する霞ヶ関・永田町地区に近い赤坂周辺エリアに立地する築浅のオフィスビルです。東京メトロの5線が利用可能な赤坂見附駅・永田町駅から徒歩約4分と利便性が高く、2,700mmの天井高や個別空調等のオフィススペックにも優れた物件です。テナントとして、株式会社東急エージェンシーが入居しており、平成20年1月31日(本物件取得日)を開始日とする5年間の定期借家契約を締結しています。

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
 日本アグファ・ケハルト株式会社



麹町スクエア



■ 収益性

- 取得時の年間想定
 - ・ 取得価額： 9,030百万円
 - ・ 総賃料収入： 616百万円
 - ・ 賃貸NOI： 510百万円 (NOI利回り5.6%)
- 鑑定評価 (中長期の見立て)
 - ・ 鑑定評価額： 9,100百万円 (平成22年2月1日時点)
 - ・ 総収益： 539百万円
 - ・ 正味純利益： 431百万円 (直接還元利回り4.7%)

■ 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： 不動産賃貸市場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)

■ 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・東京メトロ南北線、都営新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約8分
 東京メトロ丸ノ内線・東京メトロ南北線「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

オリックス新宿ビル



■ 収益性

- 取得時の年間想定
 - ・ 取得価額： 9,000百万円
 - ・ 総賃料収入： 612百万円
 - ・ 賃貸NOI： 489百万円 (NOI利回り5.4%)
- 鑑定評価 (中長期の見立て)
 - ・ 鑑定評価額： 9,790百万円 (平成22年2月1日時点)
 - ・ 総収益： 579百万円
 - ・ 正味純利益： 448百万円 (直接還元利回り4.5%)

■ 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、高稼働
- 弱み： 西新宿エリアとの比較におけるオフィス集積の低さ
- リスク： 不動産賃貸市場の変化に伴う賃料収入の変動
- 特記事項： 土地の一部に、東京メトロ副都心線出入り口設置のため、東京地下鉄(株)の区分地上権が設定

■ 物件概要

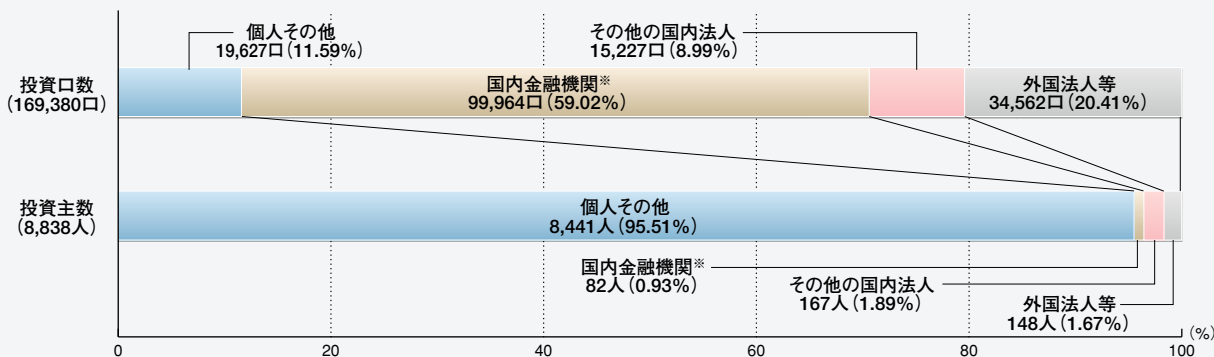
所在地：東京都新宿区新宿四丁目3番25号
 最寄り駅：東京メトロ丸の内線・東京メトロ副都心線、都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約1分
 JR線「新宿」駅徒歩約4分
 東京メトロ丸の内線、都営地下鉄新宿線・都営地下鉄大江戸線、京王線「新宿」駅徒歩約6分
 小田急線「新宿」駅徒歩約7分

敷地面積：1,113.87㎡
 延床面積：8,720.09㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：10階建
 竣工年月：平成15年5月
 所有形態：(土地)所有権(建物)所有権
 代表的テナント：オリックス株式会社
 大同生命保険株式会社
 株式会社JTB首都圏

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14期	第15期
決算日	平成22年 7月 31日	平成23年 1月 31日
決算発表	平成22年 9月 13日	平成23年 3月 中旬
資産運用報告書発送	平成22年 10月 8日	平成23年 4月 中旬
分配金支払開始	平成22年 10月 12日	平成23年 4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8期(平成19年7月期)については平成19年10月10日、第9期(平成20年1月期)については平成20年4月11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)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7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