

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15期 資産運用報告書 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日



Cocotte (コックotte)

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、裏原宿と
連担しています。ブランド
シヨプやカフェ、スポーツジ
ム等のテナントで構成され、
消費者の多様なニーズに対
応しています。

東急池尻大橋ビル
渋谷駅周辺エリア等の
需要の受け皿としての
安定的な需要を見込む
ことのできる、東急田園
都市線池尻大橋駅周辺
エリアに立地するオフィ
スビルです。
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
ロア形状から、池尻大橋
駅周辺エリアの中でも
稀少性・競争力を有す
る物件です。



東急銀座二丁目ビル
本物件の竣工は平成20年8月であり、本投資法人のポ
ートフォリオにおいて最も築年数の浅い物件となります。
また、マルチテナント化も可能であることから、テナント
代替性が高く今後も安定的な稼働を維持することが
出来る物件であると考えられます。

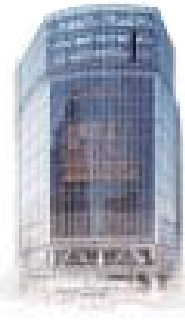


成長力のある地域における 競争力のある物件への投資



秋葉原三和東洋ビル

本物件は、渋谷から銀座・日本橋、
上野・浅草を結ぶ東京メトロ銀座
線末広町駅に直結し、かつ中央通
り及び蔵前橋通りの交差点角地に
位置しており、交通便利性及び視
認性が非常に高く、稀少性のある
物件であるといえます。



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専門店
ビルです。テナントにはCD及び
ビデオレンタル・販売の専門店、
カフェ、飲食店が複合されていま
す。ビルの壁面広告も特徴的で、
各種メディアにも取り上げられ
ています。



木場永代ビル

本物件は、東京メトロ東西線で、大手町駅
から約8分の木場駅より徒歩2分、かつ永
代通り沿いの角地に位置しており、交通利
便性及び視認性の高い物件であるといえ
ます。

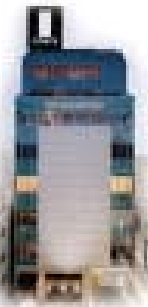
世田谷ビジネススクエア

東急田園都市線用賀駅に直結するオフィス
ビルです。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
と、交通至便のエリアに立地しています。



CONNEX (コンネツ) 恵比寿

東京メトロ日比谷線恵比寿駅
から徒歩約2分に立地し、多種
多様な飲食店が入居しています。
恵比寿駅周辺エリアは、各種メ
ディアに取り上げられることの
多い注目度の高いエリアで、飲
食店立地としても今後の成長
が期待されます。



Value & Contrary

東急リアル・エステート投資法人

第15期 資産運用報告書

自平成22年8月1日 至平成23年1月31日

15th

当期(第15期) 1口当たり分配金

12,045円 (確定)

(分配金支払開始 平成23年4月11日)

次期(第16期) 1口当たり分配金

12,400円 (予想)

(分配金支払開始 平成23年10月中旬)

CONTENTS

本投資法人の特徴	4
投資主の皆様へ	6
運用態勢	11
財務戦略	18
資産運用報告	20
貸借対照表	41
損益計算書	43
投資主資本等変動計算書	44
注記表	45
金銭の分配に係る計算書	52
監査報告書	53
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
ポートフォリオ	58
投資主インフォメーション	74

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
- 東急電鉄等との協働
- 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15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利回りの向上を目指します。

■ 第15期取得物件



秋葉原三和東洋ビル



木場永代ビル



TOKYU REIT の運用状況

		第14期(実績)	第15期(実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	23物件	25物件
	■ 総資産額	206,884百万円	207,106百万円
	■ 有利子負債額	90,000百万円	90,000百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	43.5%	43.5%
損益計算書	■ 営業収益	6,550百万円	6,524百万円
	■ 当期純利益	2,133百万円	2,040百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	12,598円	12,045円
	■ 期中平均投資口価格	470,862円	490,426円
	■ 分配金利回り	5.40%	4.87%

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15期末（平成23年1月31日）現在、オフィス14物件及び商業施設11物件の合計25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25物件中12物件が東急グループ各社により拠出
- 循環再投資モデル
東急REIT投資資金の東急電鉄等による再投資を通じた、投資対象地域の価値向上を目指すビジネスモデル

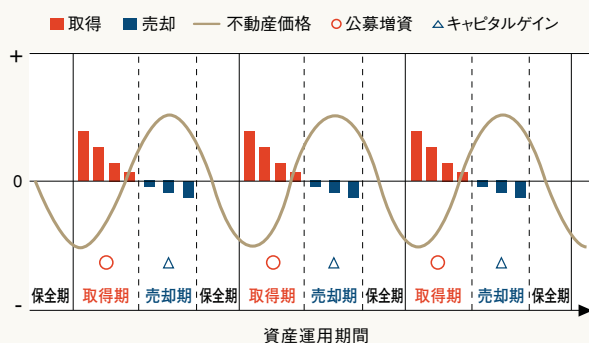
■ 資産運用報酬

「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」

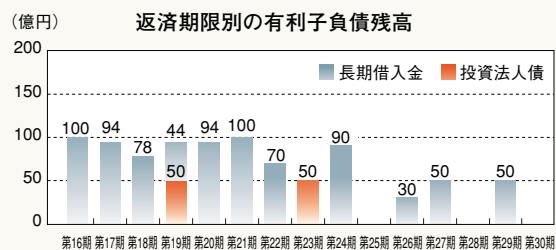
不動産価格の循環性に着目した「バリュー型逆張り投資戦略」



■ 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

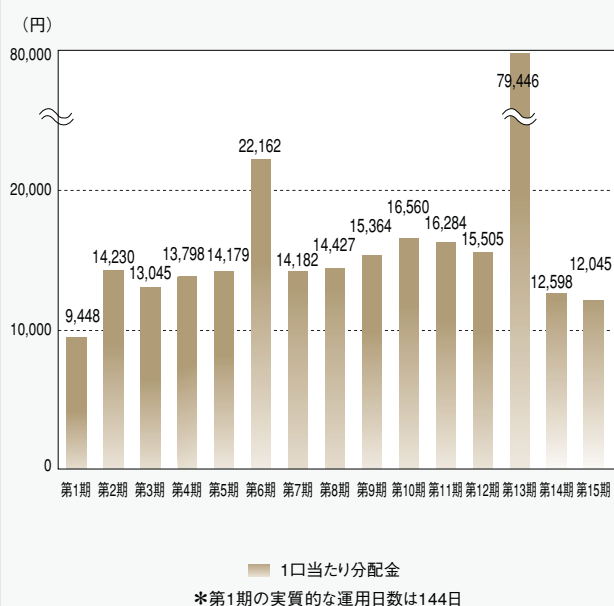


同時期に多額のリファイナンス（借換え）が必要とならないよう、返済期限の分散に留意し、資金調達を実施しています。

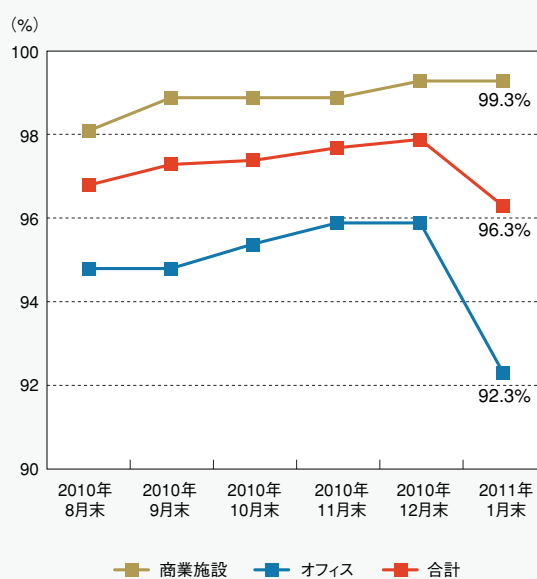
パフォーマンス

TOKYU REIT は安定的な稼働と3物件の売却により、上場来約7年半の累計で283,313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18,887円）。加重平均した出資金利回り（ROE）は6.9%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。

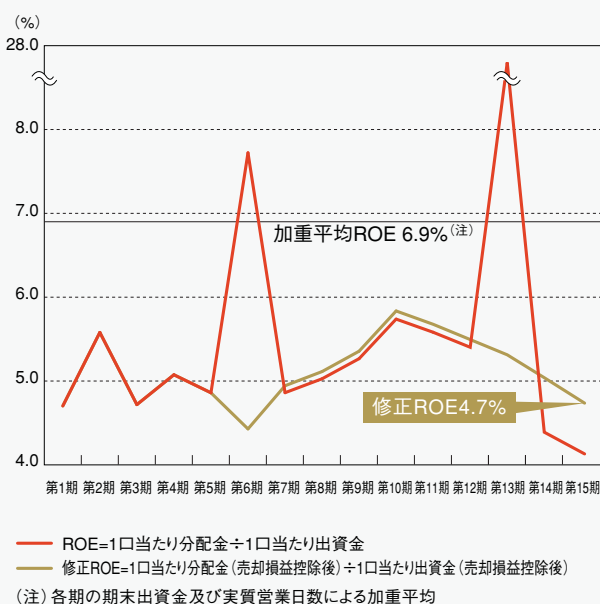
1口当たり分配金



稼働率



出資金利回り



投資口価格



投資主の皆様には、平素よりご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、平成23年4月14日には第5回投資主総会を開催いたしますので、是非ともご出席いただきたいと存じます。残念ながらご出席いただけない場合には議決権行使書をご送付くださいますようお願い申し上げます。

さて、本投資法人第15期（平成22年8月1日～平成23年1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



東急不動産のスポンサーシップの解消

TOKYU REIT は平成23年1月13日、スポンサー異動に関する基本合意書の締結について以下のとおり公表いたしました。

平成15年の上場以来、本投資法人は東京急行電鉄株式会社（東急電鉄）と東急不動産株式会社（東急不動産）という二社のスポンサーとの協働（コラボレーション）を図ってきましたが、先般、東急不動産より以下の申入れがありました。それは東急不動産自らが単独のスポンサーとなって全国主要都市の商業施設・オフィス等を投資対象とした新しいREITを立ち上げたいが、本投資法人と当該REITの競合等が懸念されることから、両投資法人のそれぞれの成長戦略実現のために、また東急不動産のスポンサーシップの方向性を明らかにすべく本投資法人のスポンサーシップを解消することとしたいというものです。

本投資法人及び資産運用会社は、慎重に検討及び協議した結果、本投資法人の投資主総会において、東急不動産のスポンサーシップ解消と東急電鉄へのスポンサーシップ一本化に伴う規約の変更議案が承認されること等を条件として、また、円滑なスポンサーシップ解消に向けた諸対策を講じることを前提に、かかる申入れを受け入れることといたしました。スポンサーシップ解消の具体的内容は、東急不動産が現在保有している資産運用会社の株式（出資比率40%）及び本投資法人の投資口（3,920口。出資比率2.31%）を東急電鉄に譲渡するとともに、平成15年7月28日付「保有不動産資産の売買等に関する覚書」等の本投資法人とのコラボレーションのための諸契約を終了するというものであり、結果として、本投資法人のスポンサー関係諸契約は東急電鉄に一本化されることとなります。

東急電鉄へのスポンサーシップ一本化の影響

本投資法人は、スポンサーシップの一本化に伴い、東急電鉄が本投資法人との戦略的コラボレーション関係の更なる強化を図る意向であることを確認しています。具体的には、東急電鉄が開発した不動産資産を本投資法人に拋出し、回収した資金を東急沿線地域及び東京都心部の不動産開発や鉄道輸送力増強工事等に充当することにより、東急沿線地域の付加価値の更なる向上を目指す「循環再投資モデル」を踏まえ、今後の物件拋出についてより積極的に検討していくというものです。

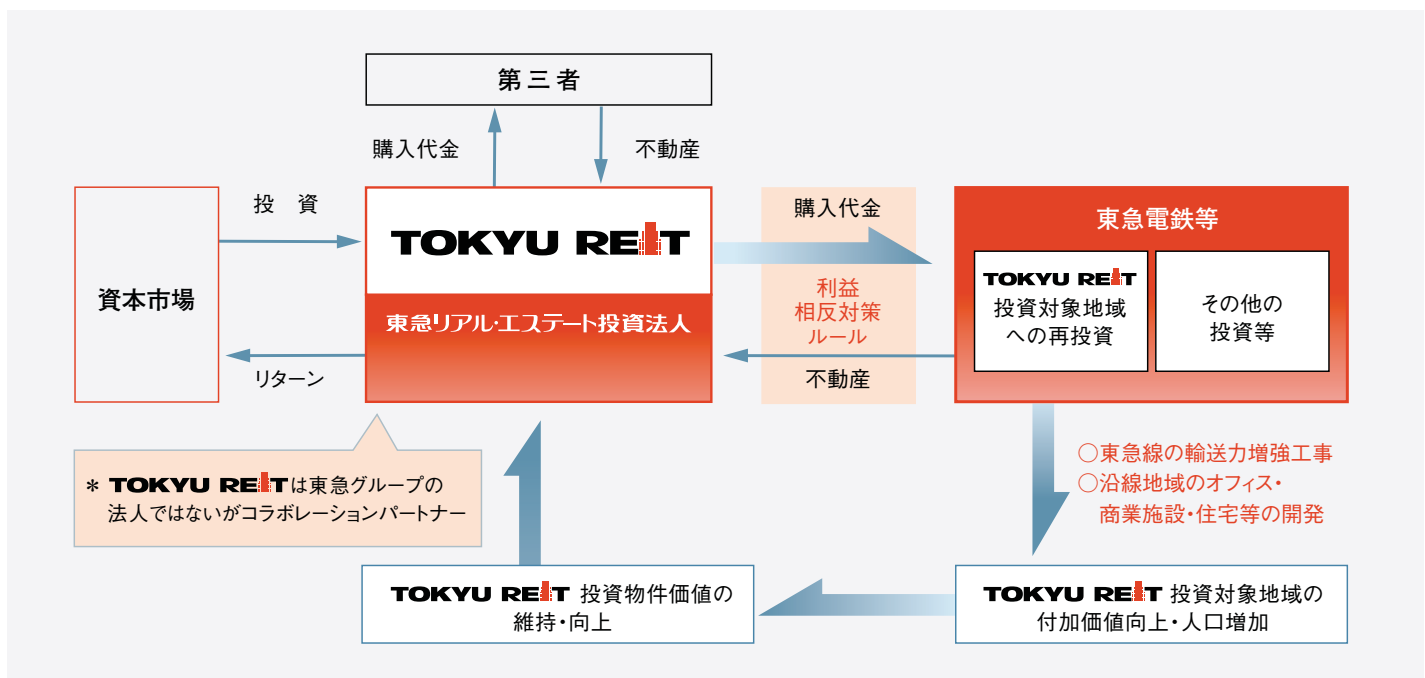
東急電鉄にとって、同一エリアで事業を展開する TOKYU REIT の長期的視野に立った不動産保有賃貸機能への期待が以前よりも増していると考えられます。

後述の東急銀座二丁目ビルの取得は、東急電鉄へのスポンサーシップ一本化に伴う連携強化の一環であります。

なお、東急不動産は、本投資法人のスポンサーシップを解消することになりますが、今後、東急不動産グループ各社から取得する物件の取得価額の総額が200億円に達するまでの間、本投資法人に物件取得機会を提供する旨を合意しています。

また、本投資法人の資産運用及び保有資産の管理等のマネジメントに影響が生じる事態を回避するため、資産運用会社の人員確保及びプロパティ・マネジメント会社の選定等について、本投資法人・資産運用会社・東急電鉄・東急不動産の四者間で合意をしており、本投資法人のマネジメントに与える影響は軽微であると考えています。

TOKYU REIT 投資資金の循環再投資モデル



単独スポンサーとなることでスポンサー間の牽制機能が失われると懸念される方もいらっしゃるかもしれませんが、**TOKYU REIT**の運用に当たっては、従前と同様に、4名の独立第三者（監督役員2名、コンプライアンス・リスクマネジメント委員2名）と2つの監査法人（本投資法人と資産運用会社のそれぞれの会計監査人）による積極的な関与に伴う優れたガバナンス態勢を維持してまいります。

1口当たり分配金12,045円

当期は、営業収益6,524百万円、当期純利益2,040百万円を計上しました。期中に2物件取得したものの、賃貸市況は依然として厳しい状況が続いており、当期純利益は前期と比較し93百万円の減益となりましたが、平成22年10月28日時点の業績予想に対しては、75百万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12,045円と致します。前期（12,598円）と比較して553円（4.4%）の減配（対業績予想で445円（3.8%）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587,478円（前期比-8,969円）となりました。ここでいう期末算定価額は、独立した第三者の不動産鑑定士が評価したものです。

第15期（平成23年1月期）のリーシング実績

当期末時点において全25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96.3%でした（前期比-0.5%）。当期は、cocoti（ココチ）の1階においてディーゼルジャパン株式会社が入居するなど、11テナントが入居または増床しました。一方で、世田谷ビジネススクエアの代表的テナントである日本オラクル株式会社が減床するなど、12テナントの退去または減床となりました。

こうした動きに、継続テナントを加えた全161テナントの賃料改定実績は、7件において従前よりも賃料が上昇しましたが、21件において下落となりました。

第16期（平成23年7月期）のリーシング方針

TOKYU REITの平成23年1月末の空室率は3.7%と、ほぼ同時期（平成22年12月末）の東京23区及び都心5区のオフィス空室率7.7%（出所はともにシービー・リチャードエリス株式会社）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やオリックス新宿ビルなどの物件において、組織再編などを理由に第16期中に退去する旨の解約予告通知を、5テナントより受けています。一方、cocoti（ココチ）や世田谷ビジネススクエアなどの物件において、6テナントと賃貸借契約を締結し、第16期中に入居することが決まっています。

こうした状況のまま推移すれば、第16期末の空室率は2.7%、第17期末の空室率は3.2%となる見込みです。

東京の不動産賃貸市場は回復の兆しもありますが、依然として市場賃料は弱含みの

状態にあることを踏まえ、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15期(平成23年1月期)の物件取得実績

当期は、秋葉原三和東洋ビル(46億円)及び木場永代ビル(40億円)を取得しました(詳細は72ページをご参照ください。)。これにより、平成23年1月末現在の保有物件は25物件・1,946億円(取得価額ベース)、期末算定価額合計は1,879億円となりました。

当該2物件の当期の不動産賃貸事業利益は3か月分貢献し123百万円です。

東急銀座二丁目ビルを取得

現在は、長期的な観点からみると不動産価格は低位に推移しており、第15期に引き続き第16期においても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)にあると考えます。この判断に基づき、平成23年2月15日、東急電鉄より東急銀座二丁目ビル(50億円)を取得しました(詳細は73ページをご参照ください。)。現状の保有物件は26物件・1,996億円(取得価額ベース)、オフィスと商業施設の比率は56.3%:43.7%(鑑定評価額ベース)となっています。これにより第14期以降に取得した物件の取得価額合計が316億円(5物件)となり、第14期の短期借入金返済70億円と合わせれば、第13期の2物件売却により回収した資金(帳簿価格392億円)を概ね活用することができたと言えます。

売却した2物件を保有し続けたと仮定した場

合の賃貸NOI(Net Operating Income)は1,588百万円/年であったのに対し、取得した5物件が計上する賃貸NOIは1,883百万円/年と想定しており、支払利息想定削減分37百万円と合わせて、足元の収益性悪化に歯止めをかけることができたと言えます。また、2物件売却前と比較しポートフォリオ全体の状況は、23物件から26物件となったことで分散効果が得られ、また駅近物件が増えた一方で、1物件当たり投資額が89億円から76億円に減少しました。なお、売却した2物件を保有し続けたと仮定した場合の平成23年1月末時点の加重平均築年数は17.3年ですが、現在のポートフォリオでは15.6年と若返ったため、中期的に修繕コストが軽減されることとなりました。

今後も積極的に投資活動に当たっていきますが、物件取得代金に係る資金調達手段につきましては、資産評価額に対する負債の規模などに留意しながら検討してまいります。

今後の業績予想

平成23年3月15日の決算発表時に、次期(第16期)の1口当たり予想分配金を12,400円、第17期について12,000円と公表しました。

第16期予想は当期(第15期)実績と比較し増額となりますが、これは、第14期と第15期に取得した4物件の固定資産税と都市計画税の費用計上が始まる一方で、第15期中に取得した2物件の通期稼働と第16期中に取得した東急銀座二丁目ビルが寄与するためです。

第17期予想は第16期予想と比較し減額となりますが、これは現在有効な契約に解約予告と今後の一定の賃料減額リスクを考慮したためです。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ています。予想分配金は、今後の運用状況や金利動向等により変動する可能性がある点につきまして、ご留意頂ければと存じます。

第5回投資主総会のご案内

既に投資主の皆様には「第5回投資主総会招集のご通知」をお届けしているかと存じますが、第5回投資主総会においては、前期の資産運用報告書にてご説明申し上げた第16期より第19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5%）及び前述のスポンサーシップ再構築等に伴う規約の一部変更、執行役員の選任（再任）並びに監督役員の選任（再任）を決議事項としています。

より多くの分配金の支払と欠席される投資主の方との公平性の観点から、残念ながら、ご足労いただいた投資主の皆様にご記念品等を

お渡しすることはできませんが、投資主総会閉会后に資産運用会社による運用状況報告会も予定していますので、冒頭でも申し上げましたが、是非ともご出席賜りたいと思っています。また、投資主総会にご出席いただけない場合でも、幅広く投資主の皆様のご意見を今後の資産運用に反映していきたいと考えていますので、可能な限り議決権を行使していただきたくお願い申し上げます。

東北地方太平洋沖地震の影響

本投資法人が保有する26物件全てにおいて、東北地方太平洋沖地震による、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等はございません。詳しくは、平成23年3月15日付「地震の影響に関するお知らせ（追加）」をご参照下さい。現在、政府及び東京電力株式会社の要請に伴い、照明（消灯・減灯）、空調機（運転停止・温度設定変更）、エレベーター（運行台数制限）などの節電対応を実施しております。また、本地震による多くの被災者の皆様にご心からお見舞いを申し上げますと共に、被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。

平成23年3月15日



ほりえ まさひろ
堀江 正博

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

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15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）
平成22年7月 日本公認会計士協会東京会 副会長（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、10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。

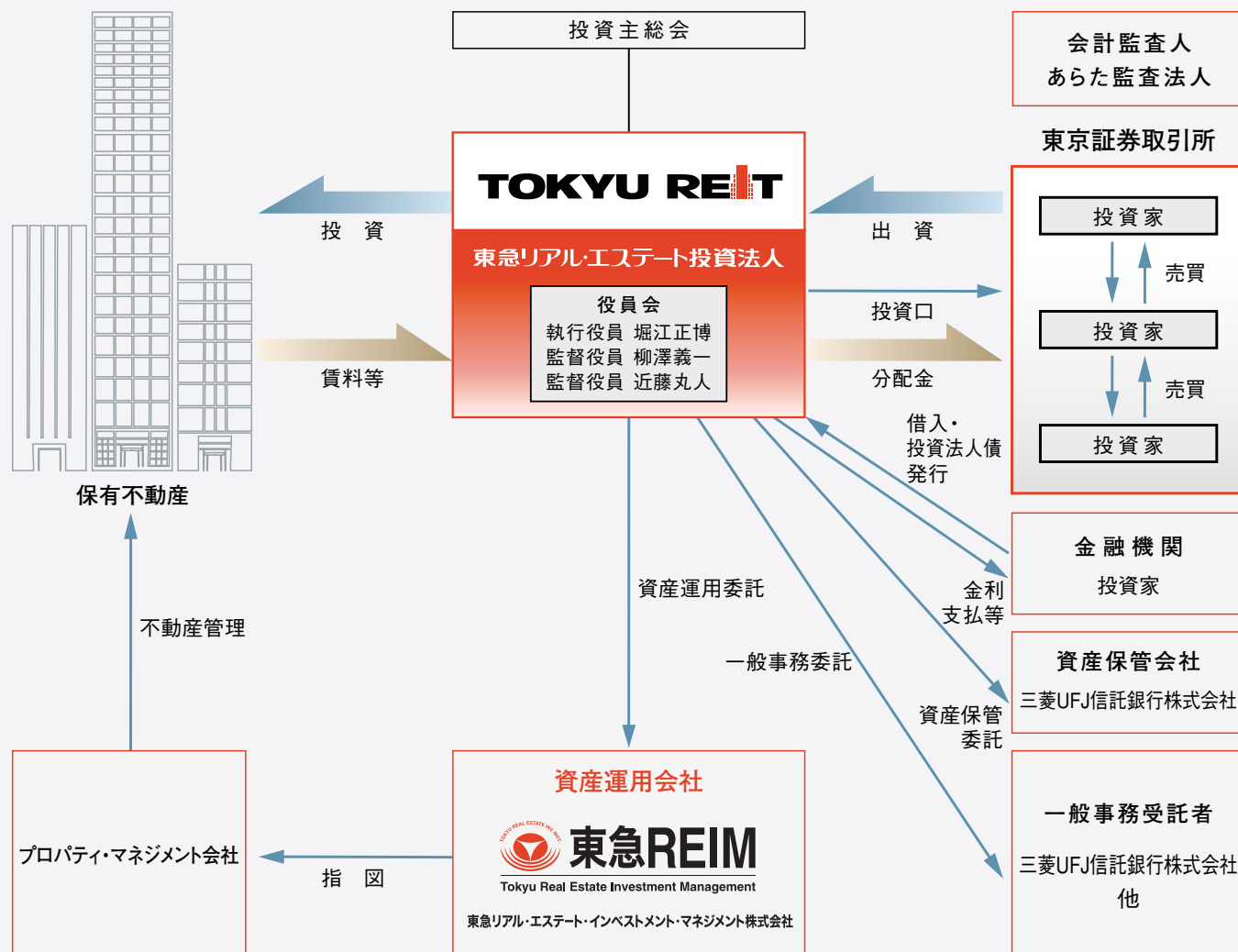
氏名	役責	出席回数（電話での出席を含む）							合計	出席率
		第1期～第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期		
堀江 正博	執行役員	124回	15回	13回	15回	15回	13回	14回	209回	100%
柳澤 義一	監督役員	123回	15回	13回	15回	15回	13回	14回	208回	99%
近藤 丸人	監督役員	124回	15回	13回	15回	15回	13回	14回	209回	100%
三菱UFJ信託銀行株式会社	一般事務受託者	124回	15回	13回	15回	15回	13回	14回	209回	100%
森・濱田松本法律事務所	法律顧問	120回	15回	13回	15回	15回	13回	14回	205回	98%
開催回数		124回	15回	13回	15回	15回	13回	14回	209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。

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 (第15期^(注3))

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分 : 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% <p>支払時期は、当該営業期間の決算期まで</p>
基本報酬2	<p>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</p> <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% <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2ヶ月以内</p>
インセンティブ報酬	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ (当該営業期間における投資口価格終値平均ー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% <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2ヶ月以内</p>

*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ー特定資産の売却損益及び評価損益十資産運用報酬総額

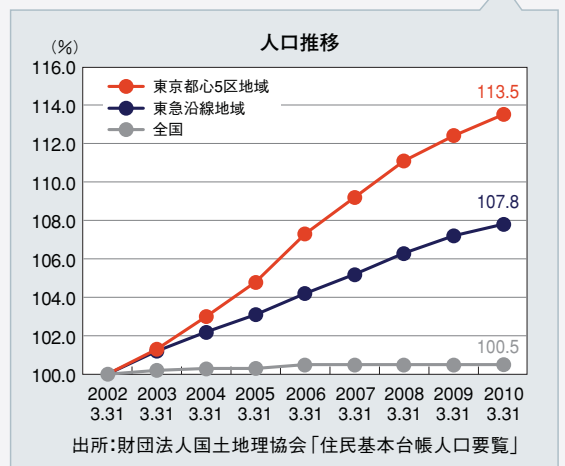
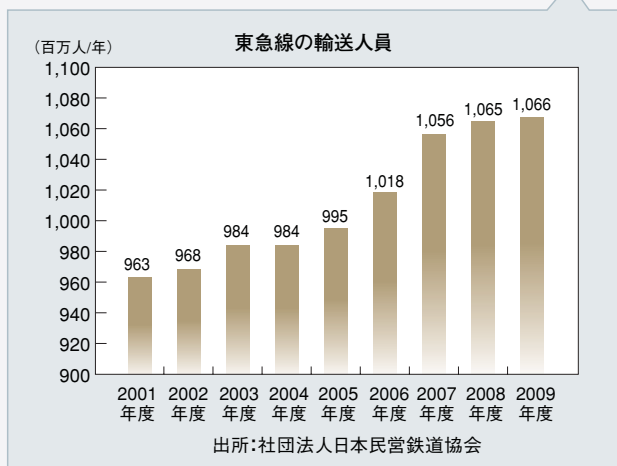
(注2) 第15期末現在1,241,537円(第8期)

(注3) 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。

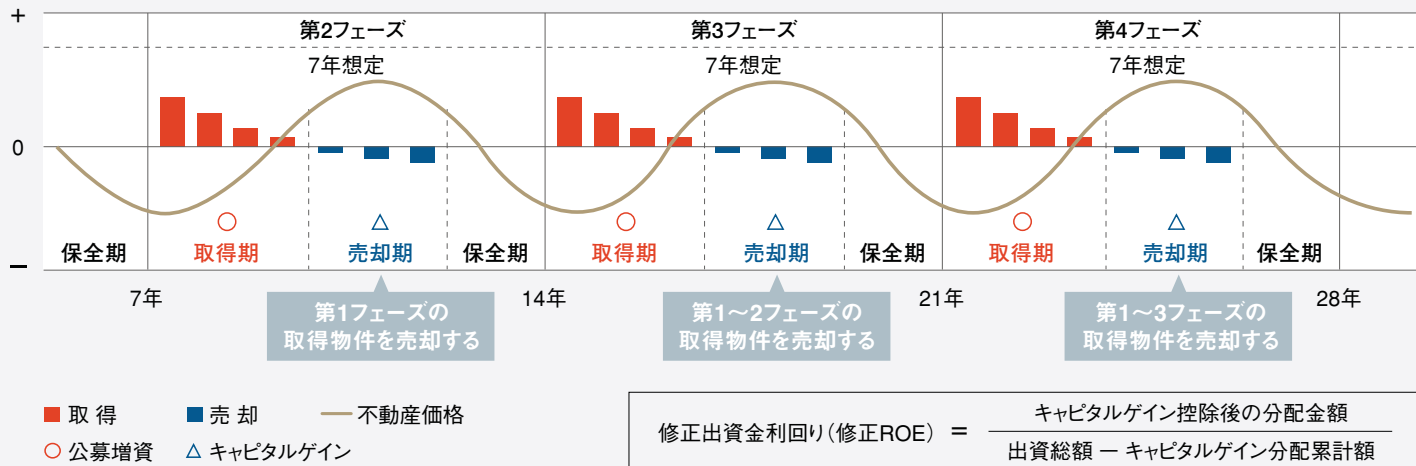
循環再投資モデル

循環再投資モデルとは、**TOKYU REIT**の投資資金が、東急電鉄等の再投資を通じて、**TOKYU REIT**の投資対象地域の経済活動を活性化させ、投資対象地域の価値を維持・向上させるというビジネスモデルです。**TOKYU REIT**は、東急グループの法人ではなく、独立した存在ですが、スポンサーとコラボレーションを図りながら、投資主の信託を勝ち得るような利益相反対策を講じ、これを遵守しています。



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

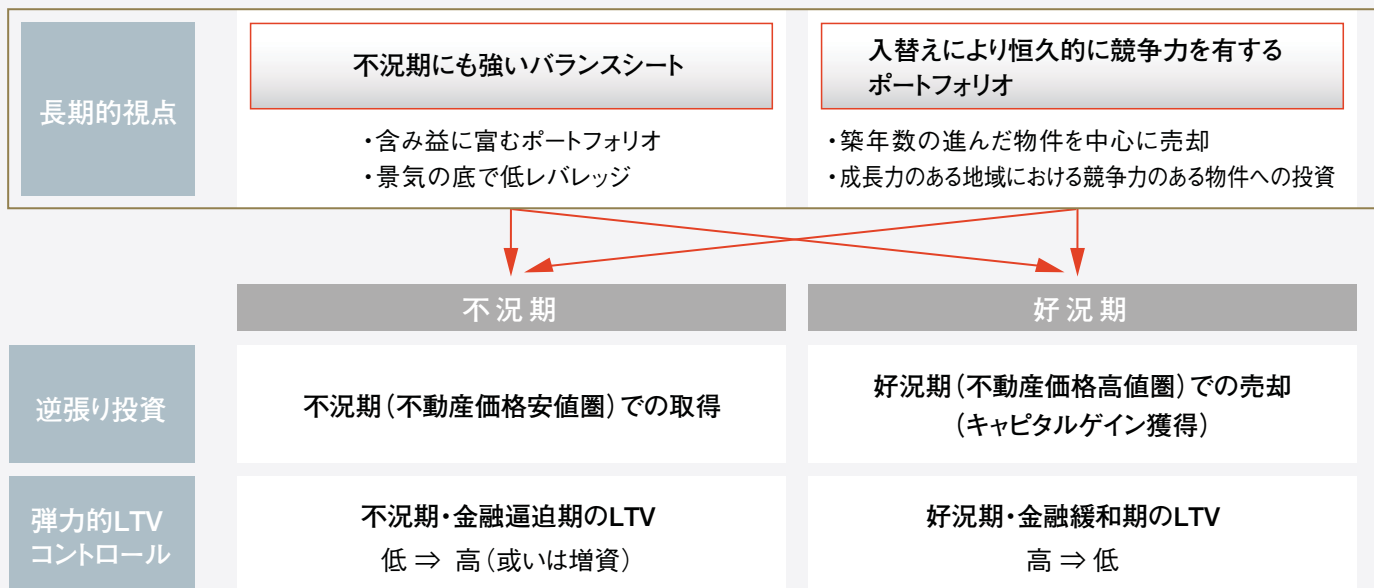
バリュー投資とは

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。

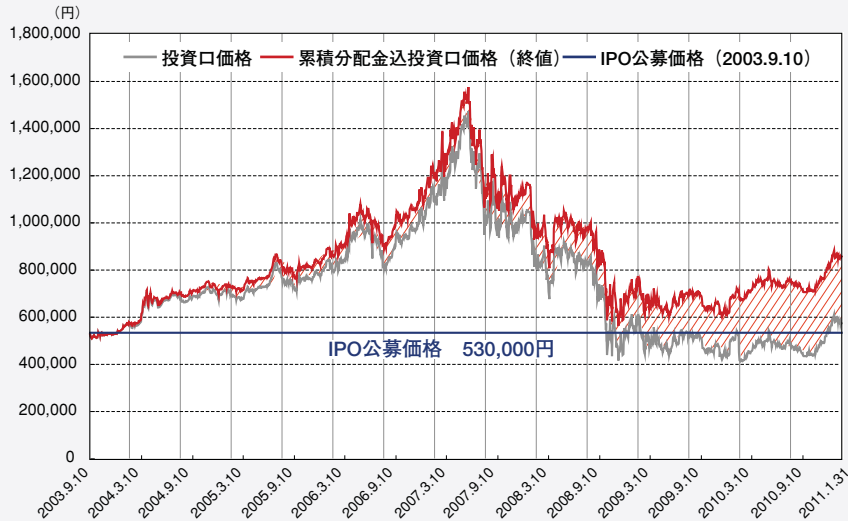
コンセプト



公募価格に対するパフォーマンス

公募価格に対する投資口価格と、累積分配金額のパフォーマンスをグラフ化しました。また、公募価格に対する累積分配金額もお示ししています。赤い折れ線グラフは、分配金込みの投資口価格を示しています。2011年1月末時点においては、分配金込みの投資口価格が、過去3回のPOの公募価格を上回っております。また、IPOで参加して頂いた投資主の方々には分配金だけで既に投資額の半分以上を回収して頂いております。今後もさらなるリターンを提供を目指し努力してまいります。

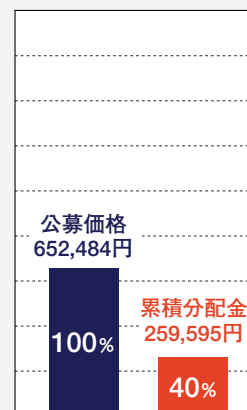
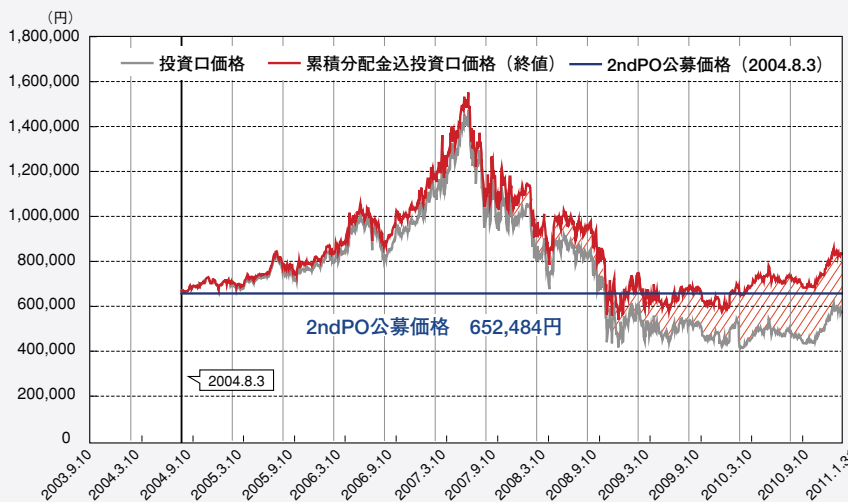
■ IPO (第1回公募) (2003年9月10日発行)



第1回公募価格の53%を約7年半で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は53

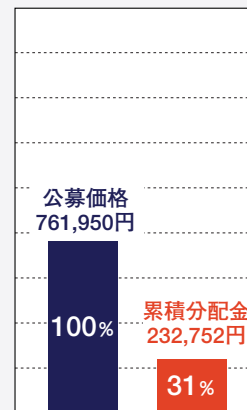
■ 第2回公募 (2004年8月3日発行)



第2回公募価格の40%を約6年半で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は40

■ 第3回公募 (2005年8月1日発行)



第3回公募価格の31%を約5年半で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は31

■ 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)

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

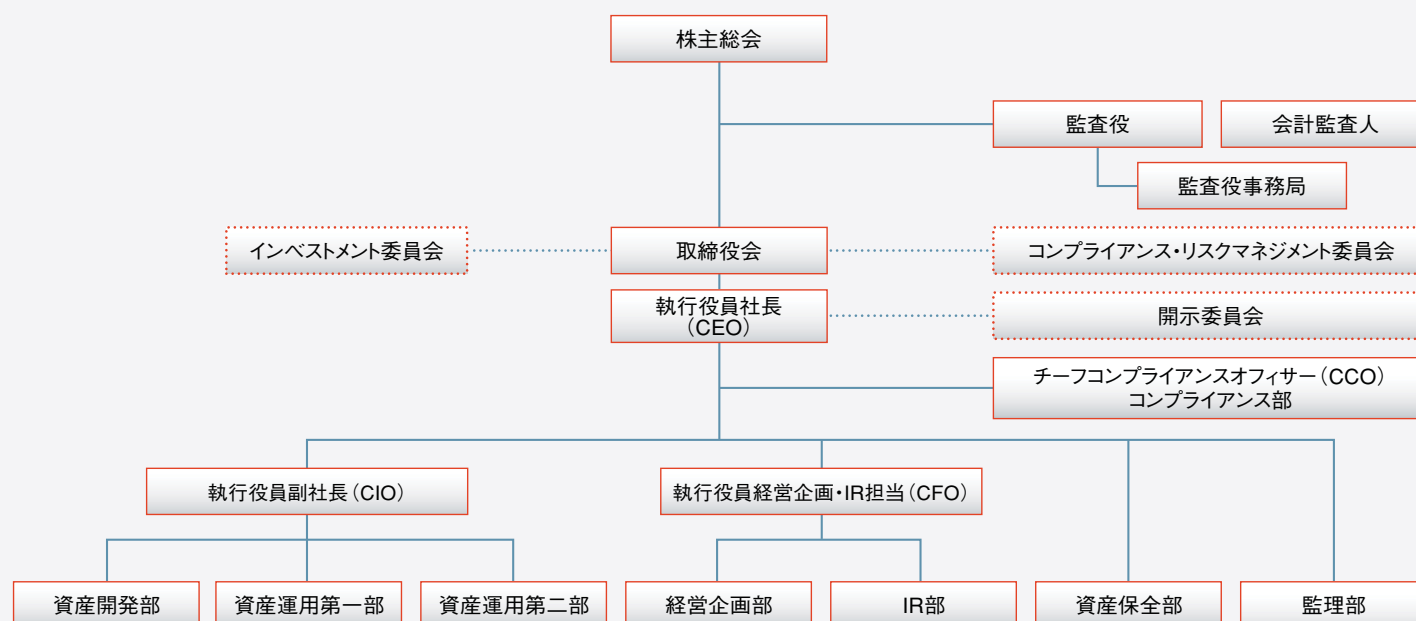
年月日	事項
平成13年6月27日	東急REIM設立 (資本金1億円)
平成13年8月31日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事 (2) 第79964号 平成18年9月1日更新)
平成13年9月26日	資本金の額を1億円から1億2,500万円に増額
平成14年9月28日	資本金の額を1億2,500万円から3億円に増額
平成15年4月 3日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第17号)
平成15年6月16日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第27号)
平成15年6月16日	コンサルティング業務及び委託代行業務に係る兼業承認取得 (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) 当該業務は現在行っておりません。

■ 大株主の状況 (平成22年10月27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%

■ 組織図 (平成23年1月31日現在)



■ 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重要な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の業務執行の監督を行うという役割も担っています。第15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、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15期期間中にインベストメント委員会は12回開催されています。

■ 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審議を行い、取締役会に答申します。第15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14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15期期間中に開示委員会は4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

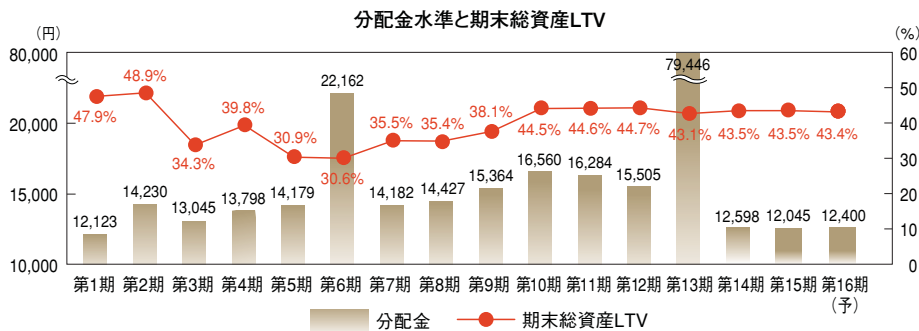
- 速やかな資金調達体制の確保

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。

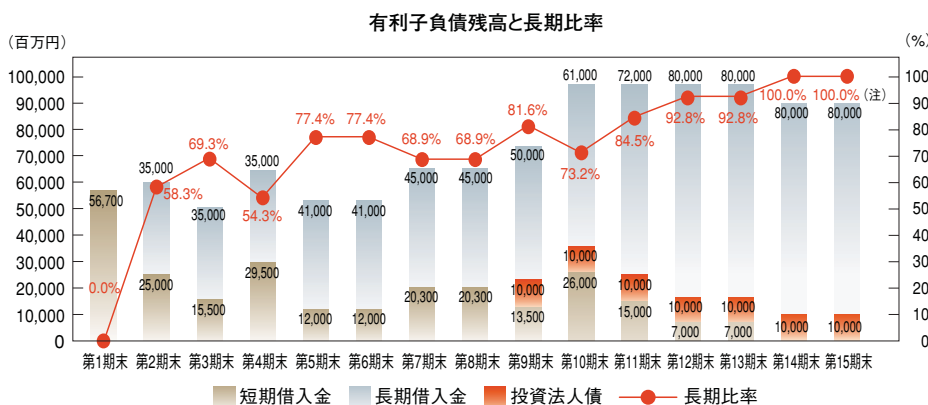
分配金水準と期末総資産LTV



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15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78.4%

■ 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

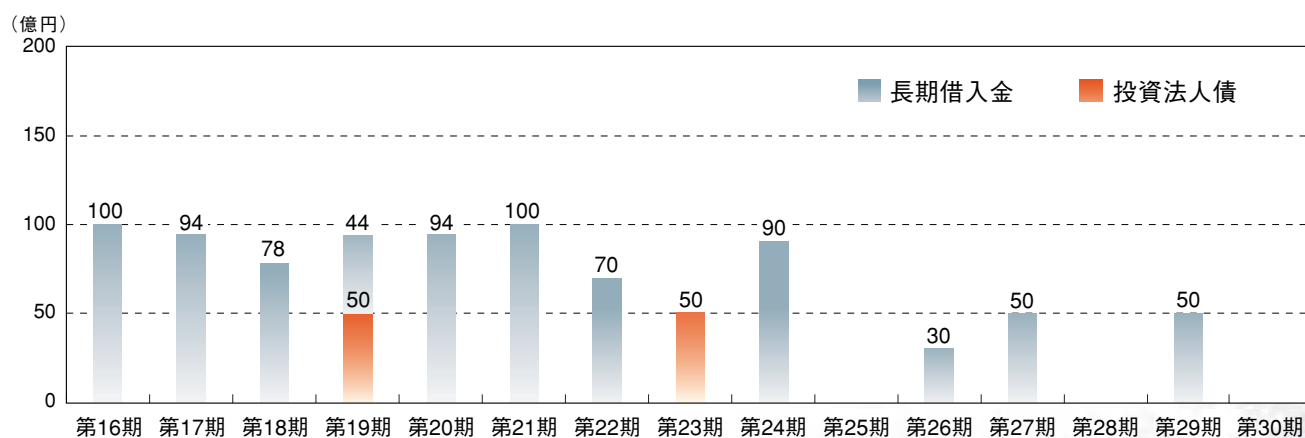
コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。

なお、平成23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	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・ジャパン株式会社 (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 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期		
			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)	自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月 31日 (184日)		
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	7,643	7,479	25,359	6,550	6,524	
		営業利益	百万円	3,594	3,475	14,374	3,001	2,878	
		経常利益	百万円	2,759	2,627	13,457	2,134	2,041	
		当期純利益	百万円	2,758	2,626	13,456	2,133	2,040	
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a) (注2)	百万円	7,643	7,478	7,100	6,550	6,522	
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,258	3,282	3,140	2,980	3,070	
		(うち減価償却費等) (c) (注3)	百万円	(1,082)	(1,032)	(1,019)	(1,016)	(1,040)	
		賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	5,467	5,229	4,978	4,587	4,492	
		FFO (Funds from Operation) (d) (注4)	百万円	3,840	3,658	3,396	3,150	3,078	
		資本的支出額 (e)	百万円	242	205	125	121	235	
FFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)	百万円	3,598	3,452	3,271	3,029	2,843			
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	217,727	217,200	225,299	206,884	207,106	
		(対前期比)	%	(△0.2)	(△0.2)	(3.7)	(△8.2)	(0.1)	
		有利子負債額 (g) (注5)	百万円	97,000	97,000	97,000	90,000	90,000	
		純資産額 (h)	百万円	100,777	100,646	111,476	100,153	100,059	
		(対前期比)	%	(△0.0)	(△0.1)	(10.8)	(△10.2)	(△0.1)	
	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	206,648	206,648	168,032	186,062	194,662	
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	201,896	201,068	160,901	178,433	186,412	
		不動産等の期末算定価額 (i) (注6)	百万円	242,400	219,580	171,080	181,440	187,900	
		期末物件数	件	23	23	21	23	25	
		総賃貸可能面積 (注7)	m ²	239,294.65	239,293.11	220,003.69	231,468.57	241,903.86	
		期末稼働率 (注7)	%	98.6	98.6	96.9	96.8	96.3	
		その他の	分配	分配総額	百万円	2,758	2,626	13,456	2,133
配当性向				%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一口当たり情報	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	594,981	594,202	658,143	591,295	590,742	
	1口当たり分配金額		円	16,284	15,505	79,446	12,598	12,045	
	経営指標		総資産経常利益率 (年換算) (注8)	%	2.5	2.4	12.1	2.0	2.0
			自己資本利益率 (年換算) (注9)	%	5.4	5.3	25.2	4.1	4.0
			自己資本比率 (h)/(f)	%	46.3	46.3	49.5	48.4	48.3
			(対前期増減)		(0.1)	(0.1)	(3.1)	(△1.1)	(△0.1)
			期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	44.6	44.7	43.1	43.5	43.5
期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)		%	40.0	44.2	56.7	49.6	47.9		
期中平均投資口価格 (注10)	円	603,570	496,772	478,579	470,862	490,426			

(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12期1百万円、第15期2百万円) 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、第15期1百万円) 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、「[3](#) 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 当期の概況

本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、本投資法人、資産運用会社並びに資産運用会社の株主であり、本投資法人にとってのパイプライン・サポート会社である東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」といいます。）及び東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）との間において、本投資法人のスポンサーシップについて再構築を行うこと等を合意し、平成23年1月13日付で基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）を締結しており、本基本合意書の定めにしたがって本投資法人規約の規約一部変更議案が投資主総会において承認された場合には、パイプライン・サポート会社に異動が生じることになります。

また、本投資法人及び資産運用会社は、本基本合意書に基づき、平成23年3月4日付で、東急電鉄との間で保有不動産資産の売買等に関する覚書（以下「売買等覚書」といいます。）及び投資法人の投資口の保有に関する覚書（以下「投資口保有覚書」といいます。）を、東急不動産との間で保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書（以下「取得機会覚書」といいます。）を、それぞれ締結しました。

本基本合意書の概要は以下の通りです。

a. 協働体制の見直し

東急電鉄及び東急不動産をはじめとする東急グループ各社（注1）が本投資法人と協働体制を構築し実施してきた不動産投資信託事業について、東急不動産からの申し入れによる協議の結果、かかる協働体制を解消し、東急電鉄等（注2）と本投資法人とで協働体制を集約及び再構築します。

（注1）「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。

（注2）本①において、東急電鉄等とは、以下の（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する法人をいいます。

（イ）東急電鉄

（ロ）東急電鉄の連結子会社（※持分法適用会社は含みません。）

（ハ）東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

※東急電鉄等に東急不動産グループ各社（注3）は含まれません。

（注3）東急不動産グループ各社とは、以下の（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する法人をいいます。

（イ）東急不動産

（ロ）東急不動産の連結子会社（※持分法適用会社は含みません。）

（ハ）東急不動産又は東急不動産の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

b. 資産運用会社の株式の譲渡

東急不動産が保有する資産運用会社の発行済株式を、平成23年6月30日を目処として、東急電鉄に譲渡します。なお、実施に当たっては東急不動産の取締役会の承認を得るものとします。

c. 資産運用会社の取締役及び監査役の辞任

東急不動産の従業員から選任されている資産運用会社の非常勤取締役は、本基本合意書の締結後遅滞なく辞任します（注4）。また、東急不動産の従業員から選任されている資産運用会社の社外監査役は、資産運用会社の株式譲渡実行に伴い辞任します。

（注4）平成23年1月13日付で辞任しています。

d. 資産運用会社の人員確保

東急不動産は、資産運用会社に出向している東急不動産の従業員の帰任については上記b.記載の株式譲渡実行後1年以内を目途に順次行うとともに、業務の引継ぎ等を誠実に進めよう最大限努力します。また、東急電鉄は、かかる帰任する東急不動産の従業員に代わる東急電鉄の従業員の資産運用会社への出向を進めるものとします。また、東急電鉄は、資産運用会社の資産運用能力を保つために帰任する東急不動産の従業員と同程度の人数の東急電鉄の従業員の出向を実現するよう、最大限努力します。

e. 本投資法人の投資口の譲渡

東急不動産が保有する本投資法人の発行済投資口を東急電鉄に譲渡します。なお、実施に当たっては東急電鉄及び東急不動産の取締役会の承認を得るものとします。

f. 物件取得機会の提供

（イ）東急電鉄からの物件取得機会の提供

東急電鉄、本投資法人及び資産運用会社は、平成15年7月28日付保有不動産資産の売買等に関する覚書（以下「旧取得機会覚書」といいます。）に代わる新たな覚書（注5）を締結し、かかる覚書に従い、東急電鉄より本投資法人に対して物件取得の機会を提供します。

（ロ）東急不動産からの上限付物件取得機会の提供

今後、本投資法人が東急不動産グループ各社から取得する物件の取得価額の総額が200億円（注6）に達するまでとの上限付で、物件取得機会を提供するための覚書（注5）を締結します。

（注5）締結された各覚書の概要については、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

（注6）本投資法人が、上場以来平成23年1月13日時点までの約7年間に於いて東急不動産等から旧取得機会覚書に基づいて取得した物件の取得価額の総額とほぼ同額です。

g. プロパティ・マネジメント会社の選定等

東急不動産のスポンサーシップ解消後、本投資法人及び資産運用会社が、本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント業務を、原則として東急電鉄等を中心に委託する方針であることを確認しています。ただし、本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント業務を東急不動産グループ各社である株式会社東急コミュニティーに対して委託している物件について、本投資法人の保有資産の管理の継続性等に鑑み、本投資法人の保有資産の管理に支障が生じることを回避するため、当面の間、本投資法人及び資産運用会社が株式会社東急コミュニティーに対して本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント業務の委託を継続する方針であることを確認しています。

h. 新REIT（注7）のブランド

新REITは、新REITと本投資法人に関する市場や投資家の混乱を避けるため、「東急」、「とうきゅう」及び「TOKYU」のブランドを使用しないこととします。

(注7) 東急不動産が、自社が単独スポンサーとなり、上場を目指す、全国主要都市の商業施設・オフィス等を投資対象とする新たなJ-REITをいいます。

i. 本投資法人規約の一部変更

本件に伴い、本投資法人は、本投資法人規約の別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案を投資主総会に提出します(注8)。なお、本投資法人及び資産運用会社は、上記a.、e.及びf.について、投資主総会において本投資法人規約の別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が承認されることを停止条件として了承します。

(注8) 投資主総会に提出する議案の詳細については、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実(参考情報)」をご参照下さい。

② 投資環境

当期の国内景気は、持ち直しに向けた動きがみられ、足踏み状態を脱しつつありますが、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、失業率の高止まりや鉱工業生産が横ばいで推移するなど景気は足踏み状態であり、今後は、海外経済の回復を背景とする輸出の伸びが首都圏経済を牽引すると見られます。

人口動態については、東京圏は平成22年1月から12月までに9万人超の転入があり、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12月の平均募集賃料は半年間で3.4%、一年間で6.7%下落しています。

また、空室率は、半年間で0.2ポイント、一年間で1.2ポイント上昇し7.7%となっています。移転検討段階にあるテナントが移転を先送りするケースは減少し、テナントの動きは活発化する傾向にあると言えますが、新規開設や拡張移転などの需要拡大につながる動きは多くないため、需要量は供給量には及んでおらず、明確な反転には至っていません。

商業施設賃貸マーケットについては、売上高は低迷を続けているものの、下げ止まりの兆しが見られ、昨年10月にはリーマンショック以降初めて大型小売店販売額が前年同月比でプラスに転じました。売上高が低迷する中で新規のテナント出店も抑制されており、売場の販売効率は改善の方向へと向かっているものの、先行きの不透明感もあって、テナントは引き続きコスト削減に努める等、依然として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前年同期比を上回るなど、資金調達環境の改善により、売買件数も増加基調にあり、オフィスの投資期待利回りは横ばいで推移しています。

③ 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(サーフプラン)(※)」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10月29日に秋葉原三和東洋ビルの信託受益権(取得価額46億円)及び木場永代ビルの信託受益権(取得価額40億円)を取得し、当期末時点の本投資法人が保有する25物件の取得価額合計は1,946億6千2百万円、総賃貸可能面積は241,903.86㎡、期末算定価額の合計は1,879億円となりました。

(※)「長期投資運用戦略(サーフプラン)」とは、不動産価格の循環性に着目した逆張り投資によって物件の入替えを行いながら、恒久的に競争力を有するポートフォリオ及び不況期にも強いバランスシートの形成を目指す、資産運用会社が策定した本投資法人の戦略です。

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14億8千7百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

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25物件の稼働率は96.3%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14期末と比較して0.9%の下落に止まりました。

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。当期においても、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ことを目的として、長期借入金金の借換を50億円行いました。また、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引銀行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。当期末日現在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194億円を含みます。))、当期における加重平均利率は1.77%(当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています)です。

なお、当期末日現在における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

信用格付業者の商号又は名称	格付けの内容
株式会社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&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・ジャパン株式会社(Moody's)	発行体格付: A2 格付の見通し: 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、秋葉原三和東洋ビル及び木場永代ビルの取得において、プロパティ・マネジメント業務の委託先である株式会社東急コミュニティーは、投信法上の利害関係人等に該当します。プロパティ・マネジメント契約の締結にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、本物件取得日に同契約書を締結しました。プロパティ・マネジメント業務の報酬については、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準と比較して、一般的な水準である旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しています。また、これらの取引については、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、各取引において適用される利益相反対策ルールに基づく手続きとの整合性の確認を受け、その結果を踏まえて、本投資法人の役員会においてプロパティ・マネジメント業務の委託を承認しています。

なお、本投資法人の全保有物件に係るプロパティ・マネジメント業務を行う東急グループ各社への報酬について、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。

(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 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
決算年月	平成21年1月	平成21年7月	平成22年1月	平成22年7月	平成23年1月
最 高	850,000	580,000	539,000	540,000	607,000
最 低	412,000	434,000	413,000	409,500	429,000

(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12,045円となりました。

期 別		第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
		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	自平成22年 8月 1日 至平成23年 1月31日
当期末処分利益総額	千円	2,758,253	2,626,316	13,456,599	2,133,859	2,040,192
利益留保額	千円	69	79	35	10	10
金銭の分配金総額	千円	2,758,183	2,626,236	13,456,563	2,133,849	2,040,182
(1口当たり分配金)	円	(16,284)	(15,505)	(79,446)	(12,598)	(12,045)
うち利益分配金総額	千円	2,758,183	2,626,236	13,456,563	2,133,849	2,040,182
(1口当たり利益分配金)	円	(16,284)	(15,505)	(79,446)	(12,598)	(12,045)
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、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、景気が持ち直していくことが期待されます。一方、海外景気や為替レート、原油価格の動向等によっては、景気が下振れするリスクが存在しているものと考えられます。

このような見通しのなか、不動産投資市場においては、不動産取得価格の下落傾向は下げ止まりが鮮明になりつつあり、J-REITや私募ファンドが牽引するカタチで取引件数が増加しています。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はピークアウトに向かいつつあります。商業施設賃貸マーケットにおいては、小売販売に下げ止まりの兆しが見られるものの、大幅な改善が見込みにくい中、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(注1)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、不動産投資市場及び東急電鉄等(注2)からバランスよく取得していきます。

(注1)「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県を中心とした首都圏と区分しています。

(注2) 本②において東急電鉄等とは、以下のa.からc.までのいずれかに該当する者をいいます。

a. 東急電鉄

b. 東急電鉄の連結子会社（※持分法適用会社は含みません。）

c. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社及び特別目的事業体

※東急電鉄等に東急不動産グループ各社は含まれません。

また、本投資法人及び資産運用会社は、本基本合意書に基づき、物件取得機会を確保するための新たな覚書の締結や資産運用会社の人員確保等の円滑なスポンサーシップ解消に向けた諸対策を実施してスポンサーシップの一本化を目指しています。本投資法人は、本投資法人の投資対象地域と同一エリアで事業活動を展開する東急電鉄1社を単独スポンサーとし、東急電鉄からより強力なコミットメントを得た上で、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」に沿って「循環再投資モデル」（注3）を一層推進していく方針です。

(注3) 本投資法人の提唱する、東急電鉄が本投資法人への物件抛出により回収した資金を、東急沿線地域を中心とした不動産開発等に再投資することを通じて、東急沿線地域での経済活動が活性化され、本投資法人の投資対象地域の付加価値向上とともに保有物件価値の維持・向上が実現されるとの投資モデルをいいます。

加えて、物件の管理運営の場面においても東急電鉄等との協働（コラボレーション）により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図ります。そのために企業業績や消費の回復を見据え、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まいります。

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適用運用を行ってまいります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

① 売買等覚書の概要

本投資法人及び資産運用会社は、東急電鉄との間で、本基本合意書に基づき、旧取得機会覚書に代わる新たな覚書として、平成23年3月4日付で売買等覚書を締結しました。売買等覚書の概要は、以下の通りです。

a. 優先的売却申し入れ

東急電鉄等（注1）が、本投資法人が投資することができる不動産資産（以下「投資対象物件」といいます。）を売却しようとする場合、一定の場合を除き、優先的に本投資法人に対して売却を申し入れるものとします。他方、本投資法人が東急電鉄等又はウェアハウジングSPC（注2）から取得した物件を売却しようとする場合、一定の場合を除き、優先的に東急電鉄に対して売却を申し入れるものとします。いずれの場合も、一定期間内に売買契約が締結されなかった場合、第三者に売却を申し入れることができますが、第三者が提示する購入価格が資産運用会社又は東急電鉄の提示した購入価格と同額以下である場合には、第三者への売却前に、再度資産運用会社又は東急電鉄に対して売却を申し入れることが必要となります。

なお、資産運用会社からの売却の申し入れにあたり、東急電鉄は、自己以外の東急電鉄等を購入主体とすることを希望することができ、この場合、第三者が購入価格を提示した後の再度の売却の申し入れの相手は、当該購入主体となります。

(注1) 本①において東急電鉄等とは、以下の（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者をいいます。

（イ）東急電鉄

（ロ）東急電鉄の連結子会社（※持分法適用会社は含みません。）

（ハ）東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社及び特別目的事業体

※東急電鉄等に東急不動産グループ各社は含まれません。

(注2) 本①においてウェアハウジングSPCとは、東急電鉄の意向を受けて設立され、投資対象物件の保有のみを目的とする法人をいいます。

b. 東急電鉄のウェアハウジング（注3）機能の活用

本投資法人及び資産運用会社は、一定の場合に、ウェアハウジングを東急電鉄に申し入れることができます。東急電鉄は、ウェアハウジングを実施することとした場合には、投資対象物件を自ら又は自己以外の東急電鉄等若しくはウェアハウジングSPCをして取得すべく最大限努力し、また、取得できた場合には一定期間保有した上で、当該投資対象物件の本投資法人への譲渡について、資産運用会社と優先的に交渉を行います。なお、本投資法人によるウェアハウジングを実施した主体からの取得価格は、本投資法人とウェアハウジングを実施した主体との間で売買契約を締結する時点において合意する適正価格となります。

(注3) 本①においてウェアハウジングとは、東急電鉄等又はウェアハウジングSPCが、一旦、投資対象物件を取得することをいいます。

c. 売買等覚書に期間の定めはありません。ただし、資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合には、売買等覚書は、一部の例外を除き、直ちに終了します。

d. 売買等覚書の効力の発生は、本投資法人規約の別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が投資主総会において承認されることが条件です。

e. その他の事項については、実質的に旧取得機会覚書と同様です。

② 取得機会覚書の概要

本投資法人及び資産運用会社は、東急不動産との間で、本基本合意書に基づき、旧取得機会覚書に代わる新たな覚書として、平成23年3月4日付で取得機会覚書を締結しました。取得機会覚書の概要は、以下の通りです。

a. 東急不動産は、自ら又は東急不動産グループ各社が所有する投資対象物件を第三者に売却しようとするときは、一定の場合を除き、本投資法人及び資産運用会社に対し、当該第三者に対して提供しようとするのと実質的に同等の情報及び東急不動産が必要と認めた情報を、当該第三者に対する情報の提供時点までに提供します。また、本投資法人及び資産運用会社が、東急不動産に対し、買取りの申し入れをした場合には、これに誠実に対応し、又は東急不動産グループ各社をしてこれに誠実に対応させるよう最大限努力します。

b. 本投資法人及び資産運用会社は、平成24年3月末日までの間、一定の場合に、ウェアハウジング（注1）を東急不動産に申し入れ

ことができます。東急不動産は、かかる申し入れを踏まえ、東急不動産又はウェアハウジングSPC（注2）をして直ちにウェアハウジングさせるべく合理的な努力を行うとともに、ウェアハウジングの実施の可否及び期間等について、本投資法人及び資産運用会社と誠実に協議します。ウェアハウジングが行われることが合意された場合であっても、本投資法人及び東急不動産又はウェアハウジングSPCは、本投資法人と東急不動産又はウェアハウジングSPCとの間で売買契約を締結するまで、当該投資対象物件を取得し又は譲渡する義務を負いません。なお、本投資法人によるウェアハウジングを実施した主体からの取得価格は、本投資法人とウェアハウジングを実施した主体との間で売買契約を締結する時点において合意する適正価格となります。

- (注1) 本②においてウェアハウジングとは、東急不動産又はウェアハウジングSPC（注2）が、一旦、投資対象物件を取得することをいいます。
- (注2) 本②においてウェアハウジングSPCとは、東急不動産の意向を受けて設立され、投資対象物件の保有のみを目的とする法人をいいます。

- c. 取得機会覚書の有効期間は、本投資法人が東急不動産グループ各社から取得機会覚書に基づき取得した物件の取得価額の総額が200億円（注3）に達する日までです。
（注3）かかる200億円の算定にあたっては、ウェアハウジングを経て本投資法人が取得した物件の取得価額も含まれます。
- d. 取得機会覚書の効力の発生は、本投資法人規約の別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が投資主総会において承認されることが条件です。

③ 投資口保有覚書の概要

本投資法人及び資産運用会社は、東急電鉄との間で、本基本合意書に基づき、東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び資産運用会社との平成15年7月28日付投資法人の投資口の保有に関する覚書に代わる新たな覚書として、平成23年3月4日付で投資口保有覚書を締結しました。投資口保有覚書の概要は、以下の通りです。

- a. 東急電鉄は、いつでも、本投資法人の発行済投資口総数の3%以上を保有します。
- b. 投資口保有覚書に期間の定めはありません。ただし、資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合には、投資口保有覚書は、直ちに終了します。
- c. 投資口保有覚書の効力の発生は、本投資法人規約の別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が投資主総会において承認されること、及び東急不動産の保有投資口が東急電鉄に対して譲渡されたことが条件です。

（参考情報）

平成23年4月14日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、下記規約の変更について議案を提出します。
（網掛けは変更部分です。）

現 行 規 約	変 更 案
<p>第8条（投資口取扱規則） 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手続その他投資口及び投資証券に関する取扱い及び手数料については、役員会において定める投資口取扱規則による。</p>	<p>第8条（投資口取扱規則） 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手続その他投資口及び投資証券に関する取扱い及び手数料については、法令又は本規約に定めるもののほか、役員会において定める投資口取扱規則による。</p>
<p>第9条（最低純資産） 本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とする。</p>	<p>第9条（投資法人が常時保持する最低純資産額） 本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円とする。</p>
<p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (省略) 2. (省略) 3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。 4. (省略) 5. (省略) 	<p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行どおり) 2. (現行どおり) 3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。 4. (現行どおり) 5. (現行どおり)
<p>第11条（議長） 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。</p>	<p>第11条（議長） 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。</p>
<p>第12条（決議）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (省略) 2. (省略) 3. 本投資法人は、前項のほか必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者としてすることができる。 	<p>第12条（決議）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行どおり) 2. (現行どおり) 3. 本投資法人は、前項のほか必要があるときは、役員会の決議により、あらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者としてすることができる。
<p>第13条（書面による議決権行使）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (省略) 2. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。 	<p>第13条（書面による議決権行使）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行どおり) 2. 前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。
<p>第20条（役員を選任） 執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任する。</p>	<p>第20条（役員を選任） 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任する。</p>
<p>第22条（役員会）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 役員会は、執行役員及び監督役員により構成される。 2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合は当該執行役員が招集し、執行役員が2名の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。 	<p>第22条（役員会）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 役員会は、すべての執行役員及び監督役員により構成する。 2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合は当該執行役員が招集し、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。

現 行 規 約

変 更 案

3. 役員会の招集通知は、会日の3日前までに各執行役員及び監督役員に発する。ただし、緊急のときはこれを短縮することができる。また、執行役員及び監督役員の全員の同意を得た場合、招集通知を省略することができる。

第23条（役員会の決議）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その出席者の過半数をもって行う。

第26条（役員報酬、賠償責任の制限）

1. (省略)
2. (省略)
3. (省略)

第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）

1. (省略)
 - (1) (省略)
 - (2) (省略)
 - (3) 別紙1 2. (2) に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等
 - a. 金融商品取引所に上場されている資産対応証券等
金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における基準日での最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらが共に公表されている場合にはそれらの仲値）。以下同じ。）に基づき算出した価格により評価する。

- b. (省略)
- c. (省略)
- d. (省略)
- e. (省略)
- (4) (省略)
- (5) (省略)
- (6) (省略)
- (7) (省略)
2. (省略)
 - (1) (省略)
 - (2) (省略)

3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年1月末日と7月末日）とする。ただし、第1項第3号及び第4号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。

第30条（金銭の分配）

- (1) (省略)
- (2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができる。

- (3) (省略)
- (4) 利益を超えた金銭の分配
本投資法人は、利益の金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、第2号に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額の100分の60に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。
- (5) (省略)

第33条（会計監査人の選任）

会計監査人は、投資主総会において選任する。

第35条（会計監査人の報酬）

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

3. 役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに各執行役員及び監督役員に発する。ただし、緊急のときはこれを短縮することができる。また、執行役員及び監督役員の全員の同意を得た場合、招集通知を省略することができる。

第23条（役員会の決議）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その出席者の過半数をもって行う。

第26条（役員報酬、損害賠償責任の制限）

1. (現行どおり)
2. (現行どおり)
3. (現行どおり)

第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）

1. (現行どおり)
 - (1) (現行どおり)
 - (2) (現行どおり)
 - (3) 別紙1 2. (2) に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等
 - a. 金融商品取引所に上場されている資産対応証券等
金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における基準日での最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらが共に公表されている場合にはそれらの仲値）。以下同じ。）に基づき算出した価額により評価する。

- b. (現行どおり)
- c. (現行どおり)
- d. (現行どおり)
- e. (現行どおり)
- (4) (現行どおり)
- (5) (現行どおり)
- (6) (現行どおり)
- (7) (現行どおり)
2. (現行どおり)
 - (1) (現行どおり)
 - (2) (現行どおり)

3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年1月末日と7月末日）とする。ただし、第1項第3号、第4号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。

第30条（金銭の分配）

- (1) (現行どおり)
- (2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができる。

- (3) (現行どおり)
- (4) 利益を超えた金銭の分配
本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、第2号に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額の100分の60に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。
- (5) (現行どおり)

第33条（会計監査人の選任）

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

第35条（会計監査人の報酬）

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

現 行 規 約

第39条（表示使用の根拠及び終了）
本投資法人の商号の一部を含め、「東急」「TOKYU」その他これに関連する登録商標及びこれに類似する表示を本投資法人が使用することについては、商標権者である東京急行電鉄株式会社との契約に基づき許諾を受けるものとし、当該許諾が受けられなくなった場合には、その使用を中止するものとする。

第40条（消費税及び地方消費税）
本投資法人は、資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法（昭和63年法律第108号、その後の改正を含む。）及び地方税法（昭和25年法律第226号、その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるもの（以下総称して「課税対象項目」という。）については、本体価格並びに課税された消費税及び地方消費税（以下「消費税」という。）の合計額を支払う。なお本規約記載の金額は、特段の定めがあるもののほか、すべて消費税抜き金額とする。

（新設）

別紙1

資産運用の対象及び方針

1. 資産運用の基本方針

- (1) 成長性 (省略)
- ① (省略)
- ②外部成長要因 (省略)

積極的な物件取得

本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとする。取得にあたっては、長期保有を前提とし、ポートフォリオの質の維持及び向上を図るべく物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うと同時に、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオ構築を目指す。

東急グループ各社からの物件取得

本投資法人は、東急グループ各社の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。

③東急グループ各社との相乗効果

本投資法人は、東急グループ各社との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指す。

(2) 安定性

安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益及び配当の確保をいう。

投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性

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

開発リスクの回避

本投資法人は、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行わない。

(3) 透明性

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

変 更 案

第39条（表示使用の根拠及び終了）
本投資法人の商号の一部を含め、「東急」「TOKYU」その他これに関連する登録商標及びこれに類似する表示を本投資法人が使用することについては、商標権者である東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」という。）との契約に基づき許諾を受けるものとし、当該許諾が受けられなくなった場合には、その使用を中止するものとする。

第40条（消費税及び地方消費税）
本投資法人は、資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法（昭和63年法律第108号、その後の改正を含む。）及び地方税法（昭和25年法律第226号、その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるものについては、本体価格並びに課税された消費税及び地方消費税（以下「消費税」という。）の合計額を支払う。なお本規約記載の金額は、特段の定めがあるもののほか、すべて消費税抜き金額とする。

第41条

別紙2の「第16期から第19期までの資産運用報酬に関する特別」は平成25年1月31日まで効力を有し、当該日の翌日をもって、当該「第16期から第19期までの資産運用報酬に関する特別」及び本条を削除するものとする。

別紙1

資産運用の対象及び方針

1. 資産運用の基本方針

- (1) 成長性 (現行どおり)
- ① (現行どおり)
- ②外部成長要因 (現行どおり)

積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上

本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとする。取得にあたっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うが、必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を目指す。

東急電鉄等からの物件取得

本投資法人は、東急電鉄等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。

なお、本規約において、東急電鉄等とは、以下のa. からc. までのいずれかに掲げる者をいう。

a. 東急電鉄

b. 東急電鉄の連結子会社

c. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社及び特別目的事業体

③東急電鉄等との相乗効果

本投資法人は、東急電鉄等との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指す。

(2) 安定性

安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益及び配当の確保をいう。

投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性

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

開発リスクの回避

本投資法人は、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行わない。

(3) 透明性

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

現 行 規 約

2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲

- (1) (省略)
- (2) (省略)
- (3) (省略)
- (4) (省略)
- a. (省略)
- b. (省略)
- c. (省略)
- d. (省略)
- e. (省略)
- f. (省略)
- g. (省略)
- h. (省略)
- i. (省略)
- j. (省略)
- k. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
- l. (省略)
- m. (省略)
- n. (省略)
- (5) (省略)

3. 投資態度

- (1) (省略)
- a. 保有期間
本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得するものとし、中短期売買目的の物件取得は行わないものとする。
- b. (省略)
- c. (省略)
- d. 売却方針
原則として、長期的な保有を目的とするが、市場環境等を勘案し、適宜売却検討を行うことがある。
- (2) (省略)
- (3) (省略)
- a. (省略)
- b. PM業務
- イ (省略)
- ロ PM会社の選定基準
商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東京急行電鉄株式会社若しくは東急不動産株式会社又は東急グループ各社から選定する。利益相反対策として必要な事項を別途本投資法人役員会で定める。
- ハ (省略)
- c. (省略)
- d. (省略)
- (4) (省略)
- (5) その他
- a. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」という。）を75%以上とすることを方針とする。
(新設)
- b. 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがある。

- 4. (省略)

変 更 案

2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲

- (1) (現行どおり)
- (2) (現行どおり)
- (3) (現行どおり)
- (4) (現行どおり)
- a. (現行どおり)
- b. (現行どおり)
- c. (現行どおり)
- d. (現行どおり)
- e. (現行どおり)
- f. (現行どおり)
- g. (現行どおり)
- h. (現行どおり)
- i. (現行どおり)
- j. (現行どおり)
- k. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
- l. (現行どおり)
- m. (現行どおり)
- n. (現行どおり)
- (5) (現行どおり)

3. 投資態度

- (1) (現行どおり)
- a. 保有期間
本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得するものとし、短期売買目的の物件取得は行わないものとする。
- b. (現行どおり)
- c. (現行どおり)
- d. 売却方針
原則として、長期的な保有を前提とするが、市場環境等を勘案し、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を目的とした物件の入替等のため、適宜売却検討を行う。
- (2) (現行どおり)
- (3) (現行どおり)
- a. (現行どおり)
- b. PM業務
- イ (現行どおり)
- ロ PM会社の選定基準
商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東急電鉄等から選定するが、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急電鉄等以外の会社から選定することを妨げない。なお、利益相反対策として必要な事項を別途本投資法人役員会で定める。
- ハ (現行どおり)
- c. (現行どおり)
- d. (現行どおり)
- (4) (現行どおり)
- (5) その他
- a. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」という。）を75%以上とすることを方針とする。
- b. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を70%以上とすることを方針とする。
- c. 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがある。

- 4. (現行どおり)

現 行 規 約

5. 組入資産の貸付け
- (1) (省略)
 - (2) (省略)
 - (3) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含む。）若しくは当該不動産に付随する動産以外の資産の貸付けは行わない。

別紙2

資産運用会社に対する資産運用報酬

(省略)

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	<p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に及び、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p>
基本報酬2	<p>当該営業期間における、経常キャッシュフローに及び、以下の計算式より求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除く。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが50億円を超える部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>

変 更 案

5. 組入資産の貸付け
- (1) (現行どおり)
 - (2) (現行どおり)
 - (3) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含む。）若しくは当該不動産に付随する動産等以外の資産の貸付けは行わない。

別紙2

資産運用会社に対する資産運用報酬

(現行どおり)

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	<p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に及び、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が2,000億円を超え、3,000億円以下の部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が3,000億円を超える部分に対し、0.115%を乗じて得た金額 <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p>
基本報酬2	<p>当該営業期間における、基準キャッシュフローに及び、以下の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで基準キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の税引前当期純損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）及び評価損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、基本報酬2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。ただし、基本報酬2の下限額は0円とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが50億円を超え、75億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 ・CFが75億円を超える部分に対し、4.6%を乗じて得た金額 <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>

現 行 規 約

変 更 案

報酬の種類	計算方法と支払時期
インセンティブ報酬	<p>当該営業期間における、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。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> （当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）×前営業期末発行済み投資口数×0.4% <p>投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとする。終値がつかなかった日は計算から除外するものとする。</p> <p>当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>

（新設）

報酬の種類	計算方法と支払時期
インセンティブ報酬	<p>当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）（以下「投資口価格（終値）」という。）に応じ、以下の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> （当該営業期間における投資口価格終値平均*－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）**×前営業期末発行済投資口数***×0.4% <p>* 投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとする。終値がつかなかった日は計算から除外するものとする。ただし、投資口の分割が行われた場合には、投資口の分割が効力を生ずる日の前日までの各営業日については、(i) 各営業日の投資口価格（終値）に、(ii) 分割前発行済投資口数を乗じ、(iii) 分割後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。また、投資口の併合が行われた場合には、投資口の併合が効力を生ずる日までの各営業日については、(i) 各営業日の投資口価格（終値）に、(ii) 併合前発行済投資口数を乗じ、(iii) 併合後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。</p> <p>** 当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。</p> <p>***当該営業期間において投資口の分割が行われた場合には、(i) 前営業期末発行済投資口数に、(ii) 分割後発行済投資口数を乗じ、(iii) 分割前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前営業期末発行済投資口数とみなす。また、当該営業期間において投資口の併合が行われた場合には、(i) 前営業期末発行済投資口数に、(ii) 併合後発行済投資口数を乗じ、(iii) 併合前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前営業期末発行済投資口数とみなす。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>

第16期から第19期までの資産運用報酬に関する特則

上記の定めにかかわらず、第16期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）から第19期（平成24年8月1日～平成25年1月31日）までの資産運用報酬については、上記の計算方法により算出した基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬からそれぞれ5%相当額を減額した額とする。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
	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	平成23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 7,948	8,684	9,776	8,838	8,683

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成23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 (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	24,353	14.38
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	14,809	8.74
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	13,433	7.93
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
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)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	4,871	2.88
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	4,172	2.46
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)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	4,056	2.39
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	4,039	2.38
朝日火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町7番地	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
合 計		83,533	49.32

(注)「発行済投資口数に対する所有投資口数の割合」については、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

(3) 投資法人の役員等に関する事項

① 平成23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23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14期		第15期	
			(平成22年7月31日現在)		(平成23年1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	15,805,955	7.6	15,778,137	7.6
		その他	—	—	—	—
		小計	15,805,955	7.6	15,778,137	7.6
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	19,267,187	9.3	19,241,323	9.3
		その他	—	—	—	—
		小計	19,267,187	9.3	19,241,323	9.3
合計		35,073,142	17.0	35,019,461	16.9	
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	56,432,880	27.3	56,168,398	27.1
		その他	15,832,762	7.7	15,751,723	7.6
		小計	72,265,643	34.9	71,920,121	34.7
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	71,094,599	34.4	75,425,226	36.4
		その他	—	—	4,047,721	2.0
		小計	71,094,599	34.4	79,472,947	38.4
合計		143,360,242	69.3	151,393,069	73.1	
その他資産		28,450,796	13.8	20,693,587	10.0	
資産総額計		206,884,181 (178,433,385)	100.0 (86.2)	207,106,117 (186,412,530)	100.0 (90.0)	

(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23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 (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)	14,261,800	4,502.93	4,502.93	100.0	9.6	商業施設
R	レキシントン青山	4,763,136	2,107.08	1,815.31	86.2	1.3	商業施設
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,734,301	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)	6,657,529	19,610.06	19,610.06	100.0	4.7	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,211,758	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	6,635,619	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)	8,725,611	50,285.89	50,285.89	100.0	4.6	商業施設
R	cocoti (ココチ)	23,539,871	8,319.96	8,112.89	97.5	7.9	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	4,991,964	2,319.24	2,032.09	87.6	1.8	商業施設
R	代官山フォーラム	4,150,553	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	18,905,859	24,956.99	21,551.68	86.4	16.7	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,284,817	7,148.18	7,148.18	100.0	2.8	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,378,777	4,737.19	4,737.19	100.0	3.9	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,840,802	7,947.24	7,947.24	100.0	3.5	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,463,985	3,199.50	2,958.49	92.5	2.0	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,147,053	7,337.82	6,487.11	88.4	3.9	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,947,063	10,136.44	7,761.36	76.6	5.0	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,914,981	5,984.19	5,984.19	100.0	3.4	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)	8,309,620	3,533.03	3,533.03	100.0	3.1	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,527,504	5,733.23	4,690.38	81.8	2.9	オフィス
O	麴町スクエア	8,951,032	5,409.11	5,409.11	100.0	4.7	オフィス
O	オリックス新宿ビル	9,294,259	6,130.45	6,130.45	100.0	4.6	オフィス
O	秋葉原三和東洋ビル	4,700,792	4,643.04	4,643.04	100.0	1.3	オフィス
O	木場永代ビル	4,047,721	5,776.46	5,776.46	100.0	1.6	オフィス
	合 計	186,412,530	241,903.86	232,992.49	96.3	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20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) 「稼働率」及び「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6) オリックス新宿ビルは、平成23年3月1日付でTOKYU REIT新宿ビルに名称変更しています。以下同じです。

(3) 不動産等組入資産明細

平成23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 (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	14,261,800
	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	4,390,000	4,763,136
	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	6,670,000	5,734,301
	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	7,880,000	6,657,529
	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	1,350,000	1,211,758
	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	6,830,000	6,635,619
	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	16,500,000	23,539,871
	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	4,110,000	4,991,964
	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	3,090,000	4,150,553
	小 計				44,866.98	70,720,000	71,946,536
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)	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	8,100,000	8,725,611
	R	湘南モルフィル(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	13,500,000	15,751,723
合 計				139,230.99	84,220,000	87,698,259	
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	19,900,000	18,905,859
	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	5,540,000	4,284,817
	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	8,260,000	6,378,777
	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	5,010,000	3,840,802
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目 1401番ほか	不動産 信託受益権	3,199.50	3,960,000	3,463,985
	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	6,600,000	4,147,053
	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	10,136.44	10,200,000	9,947,063
	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	5,370,000	6,914,981
	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	8,309,620
	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	5,733.23	4,330,000	5,527,504
	O	麴町スクエア	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	8,610,000	8,951,032
	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	9,294,259
	O	秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神田三丁 目50番5ほか	不動産 信託受益権	4,643.04	4,900,000	4,700,792
小 計				96,896.41	99,220,000	94,666,549	
その他 地域	O	木場永代ビル	東京都江東区東陽三丁目21 番5ほか	不動産 信託受益権	5,776.46	4,460,000	4,047,721
	小 計				5,776.46	4,460,000	4,047,721
合 計				102,672.87	103,680,000	98,714,271	
総 合 計				241,903.86	187,900,000	186,412,530	

(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)、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)「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、日本ヴァリュアーズ株式会社、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不動産鑑定評価書による)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 14 期				第 15 期				
		自 平成22年 2 月 1 日 至 平成22年 7 月31日				自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 1 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)	3	100.0	746,297	11.4	3	100.0	626,231	9.6
	R	レキシントン青山	4	73.1	85,233	1.3	6	86.2	86,418	1.3
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	188,710	2.9	4	100.0	187,081	2.9
	R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	1	100.0	308,397	4.7	1	100.0	308,397	4.7
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	64,711	1.0	1	100.0	64,661	1.0
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	169,824	2.6	2	100.0	169,824	2.6
	R	cocoti (ココチ)	12	80.6	657,499	10.0	14	97.5	516,436	7.9
	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	7	87.6	136,047	2.1	7	87.6	118,607	1.8
	R	代官山フォーラム	4	91.5	98,881	1.5	4	91.5	97,611	1.5
			小 計	38	94.0	2,455,604	37.5	42	97.8	2,175,269
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	4.6	1	100.0	300,266	4.6
	R	湘南モルフィル (底地)	1	100.0	174,019	2.7	1	100.0	174,019	2.7
		小 計	2	100.0	474,285	7.2	2	100.0	474,285	7.3
		合 計	40	98.1	2,929,890	44.7	44	99.3	2,649,555	40.6
オフィ ス	O	世田谷ビジネススクエア	52	96.1	1,122,055	17.1	52	86.4	1,088,119	16.7
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	182,376	2.8	1	100.0	182,376	2.8
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	254,627	3.9	2	100.0	252,664	3.9
	O	東京日産台東ビル	11	100.0	232,591	3.6	12	100.0	227,377	3.5
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	4	100.0	147,863	2.3	3	92.5	128,414	2.0
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	4	88.4	284,240	4.3	4	88.4	255,292	3.9
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5	72.4	342,882	5.2	4	76.6	327,031	5.0
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	100.0	218,552	3.3	10	100.0	218,942	3.4
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	203,876	3.1	1	100.0	204,346	3.1
	O	東急池尻大橋ビル	5	100.0	191,375	2.9	4	81.8	189,893	2.9
	O	麴町スクエア (注4)	5	100.0	225,455	3.4	5	100.0	305,987	4.7
	O	オリックス新宿ビル (注5)	9	100.0	214,971	3.3	9	100.0	303,224	4.6
	O	秋葉原三和東洋ビル (注6)	—	—	—	—	6	100.0	85,279	1.3
			小 計	109	95.0	3,620,869	55.3	113	91.8	3,768,950
その他 地域	O	木場永代ビル (注6)	—	—	—	—	4	100.0	104,066	1.6
		小 計	—	—	—	—	4	100.0	104,066	1.6
		合 計	109	95.0	3,620,869	55.3	117	92.3	3,873,016	59.4
		総 合 計	149	96.8	6,550,759	100.0	161	96.3	6,522,572	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) 「稼働率」及び「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) 麴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5) 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。

(注6) 秋葉原三和東洋ビル及び木場永代ビルについては、平成22年10月29日に取得しているため、表中における第15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23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23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 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県 川崎市	外壁改修他工事	自 平成23年1月 至 平成23年4月	101	—	—
R 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県 川崎市	受変電設備更新工事	自 平成23年2月 至 平成23年4月	79	—	—
R 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県 川崎市	ターボ冷凍機更新工事	自 平成23年2月 至 平成23年4月	34	—	—
R 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県 川崎市	3、4階客用化粧室改修工事	自 平成23年3月 至 平成23年4月	31	—	—
O TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都 港区	4、5、9階空気熱源空調機 更新工事	自 平成23年6月 至 平成23年7月	27	—	—

(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235百万円であり、費用に区分された修繕費163百万円と併せ、合計398百万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
O 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11月	12
O 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11月	42
O 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	91
O 東急池尻大橋ビル	東京都 目黒区	2階空調機更新工事	自 平成23年1月 至 平成23年1月	22
その他				65
合 計				235

(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、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
	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	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日
前期末積立金残高	453	458	364	245	370
当期積立額	357	144	151	346	394
当期積立金取崩額	352	239	269	222	336
次期繰越額	458	364	245	370	428

(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 14 期		第 15 期	
	自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日		自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	241,222		250,387	
基本報酬2	201,071		194,879	
インセンティブ報酬	—	442,293	—	445,267
資産保管手数料		22,397		19,485
一般事務委託手数料		43,677		40,781
役員報酬		6,000		6,000
その他費用		54,388		63,540
合 計		568,757		575,074

(2) 借入状況

平成23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 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期 借 入 金	株式会社日本政策投資銀行	平成16年6月25日	4,000,000	4,000,000	2.03000	平成24年6月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	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2)(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2)
	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2)(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			
	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2)
	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	—	1.81062	平成22年12月25日			
	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2)(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2)
	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			
	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2)(注3)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年7月25日	1,000,000	1,000,000	2.10187	平成25年12月25日			無担保・無保証 (注2)
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000	1.80375	平成24年7月25日			
	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			無担保・無保証 (注2)(注3)
	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			無担保・無保証 (注2)(注3)
	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			無担保・無保証 (注2)
	住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000	1.47500	平成23年5月25日			無担保・無保証 (注2)(注3)
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年11月25日	2,000,000	2,000,000	1.63062	平成24年5月25日	無担保・無保証 (注2)			
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	無担保・無保証 (注2)(注3)			
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	無担保・無保証 (注2)			
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	無担保・無保証 (注2)(注3)			

(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 (%)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期 借 入 金	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	期限一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	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	1.21064	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	1,000,000	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	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000	1.31250	平成26年6月25日			
	住友信託銀行株式会社	1,000,000	1,000,000						
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年7月26日	1,000,000	1,000,000	1.46250	平成27年7月26日			
	信金中央金庫		2,000,000	2,000,000					
住友信託銀行株式会社	平成22年12月27日	—	5,000,000	1.63250	平成28年12月27日				
合 計		80,000,000	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) 本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

(注3) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(3) 投資法人債の状況

平成23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 (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	○	秋葉原三和東洋ビル	平成22年10月29日	4,600,000	—	—	—	—
不動産信託 受益権	○	木場永代ビル	平成22年10月29日	4,000,000	—	—	—	—
合 計				8,600,000		—	—	—

(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	○	秋葉原三和東洋ビル	平成22年10月29日	4,600,000	4,820,000	4,900,000
不動産信託 受益権	○	木場永代ビル	平成22年10月29日	4,000,000	4,460,000	4,460,000
合 計				8,600,000	9,280,000	9,360,000

(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「■ 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、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	513,444	用賀熱供給株式会社	109,482	21.3
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	442,376	株式会社東急コミュニティー	265,967	60.1
		東急ファシリティサービス株式会社	33,087	7.5
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	4.5
		株式会社協同技術センター	11,097	2.5
		株式会社東急ストア	3,877	0.9
プロパティ・マネジメント報酬	144,448	東京急行電鉄株式会社	74,016	51.2
		株式会社東急コミュニティー	68,938	47.7
損害保険料	13,941	東急保険コンサルティング株式会社	13,627	97.7
その他賃貸事業費用	226,972	株式会社東急コミュニティー	13,064	5.8
		株式会社東急モルズデベロップメント	11,254	5.0
		東京急行電鉄株式会社	2,931	1.3
		渋谷地下街株式会社	845	0.4
		東急ファシリティサービス株式会社	401	0.2
		東急グリーンシステム株式会社	145	0.1
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
東急セキュリティ株式会社	11	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等」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、株式会社東急コミュニティー及び株式会社東急モルズデベロップメントを経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ59,271千円、23,045千円及び600千円です。
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	94,205千円	東急ファシリティサービス株式会社	788千円
東京急行電鉄株式会社	7,148千円	東急グリーンシステム株式会社	198千円
東急セキュリティ株式会社	3,280千円	東急リニューアル株式会社	197千円
株式会社東急コミュニティー	2,262千円	イツ・コミュニケーションズ株式会社	190千円
株式会社協同技術センター	992千円	株式会社東急ハンズ	5千円

(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22年9月13日	資産運用委託契約の変更に係る件	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との間で締結している資産運用委託契約に定められた委託報酬について、変更することが承認されました。なお、この変更は、投資主総会において、上記委託報酬の変更を内容とした本投資法人規約の変更が承認されることを停止条件としています。
平成22年11月26日	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約ならびにこれらの関連規程の改定に係る件	一般事務受託者及び資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結している一般事務委託契約（投資口事務代行を除く）及び資産保管業務委託契約ならびにこれらの関連規程について改定することが承認されました。
平成22年12月3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。
平成23年1月28日	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約の更新に係る件	一般事務受託者及び資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結している一般事務委託契約（投資口事務代行を除く）及び資産保管業務委託契約について契約を更新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

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。

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成22年7月31日)	当 期 (平成23年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,454,280	8,393,431
信託現金及び信託預金	10,158,882	10,914,559
営業未収入金	142,670	108,401
未収還付法人税等	907	32
未収消費税等	375,620	—
前払費用	42,741	43,935
繰延税金資産	18	19
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	4,819	11,987
流動資産合計	27,198,446	19,490,873
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,579,504	5,637,296
減価償却累計額	△707,934	△816,969
建物 (純額)	4,871,570	4,820,327
構築物	45,148	45,368
減価償却累計額	△6,977	△8,309
構築物 (純額)	38,171	37,059
機械及び装置	10,793	10,793
減価償却累計額	△3,885	△4,739
機械及び装置 (純額)	6,908	6,053
工具、器具及び備品	18,124	19,337
減価償却累計額	△7,821	△9,277
工具、器具及び備品 (純額)	10,302	10,059
土地	30,144,049	30,144,049
信託建物 ※1	43,245,649	45,727,034
減価償却累計額	△9,906,575	△10,748,389
信託建物 (純額)	33,339,073	34,978,645
信託構築物 ※1	781,283	786,284
減価償却累計額	△275,475	△297,661
信託構築物 (純額)	505,807	488,623
信託機械及び装置 ※1	933,378	935,946
減価償却累計額	△411,947	△460,737
信託機械及び装置 (純額)	521,430	475,208
信託工具、器具及び備品 ※1	286,091	290,569
減価償却累計額	△178,120	△189,947
信託工具、器具及び備品 (純額)	107,971	100,622
信託土地 ※1	108,869,023	115,335,663
信託建設仮勘定	3,675	1,575
有形固定資産合計	178,417,984	186,397,887
無形固定資産		
その他	2,141	1,911
信託その他無形固定資産	13,259	12,731
無形固定資産合計	15,401	14,642
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	836,589
長期前払費用	56,514	50,616
その他	187,382	166,755
投資その他の資産合計	1,224,245	1,179,214
固定資産合計	179,657,630	187,591,744
繰延資産		
投資法人債発行費	28,104	23,499
繰延資産合計	28,104	23,499
資産合計	206,884,181	207,106,117

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成22年7月31日)	当 期 (平成23年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	533,504	537,461
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	19,400,000
未払金	249,286	245,252
未払費用	185,538	191,410
未払消費税等	—	79,003
前受金	1,002,450	1,041,022
預り金	49,203	18,140
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 624,801	624,801
その他	32,442	25,649
流動負債合計	17,677,228	22,162,742
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	65,000,000	60,600,000
預り敷金及び保証金	1,882,878	1,833,045
信託預り敷金及び保証金	※1 12,165,552	12,445,450
その他	4,939	4,962
固定負債合計	89,053,370	84,883,459
負債合計	106,730,598	107,046,201
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 (△)	2,133,859	2,040,192
剰余金合計	2,133,859	2,040,192
投資主資本合計	100,153,582	100,059,915
純資産合計	100,153,582	100,059,915
負債純資産合計	206,884,181	207,106,117

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成22年 2 月 1 日) (至 平成22年 7 月31日)	当 期 (自 平成22年 8 月 1 日) (至 平成23年 1 月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※ 1	5,850,024	6,040,589
その他賃貸事業収入	※ 1	700,734	481,982
資産受入益		—	2,283
営業収益合計		6,550,759	6,524,855
営業費用			
賃貸事業費用	※ 1	2,980,153	3,070,915
資産運用報酬		442,293	445,267
資産保管手数料		22,397	19,485
一般事務委託手数料		43,677	40,781
役員報酬		6,000	6,000
その他営業費用		54,388	63,540
営業費用合計		3,548,911	3,645,989
営業利益		3,001,848	2,878,866
営業外収益			
受取利息		9,578	5,213
未払分配金戻入		1,212	1,571
還付加算金		—	5,909
受取保険金		—	272
営業外収益合計		10,790	12,967
営業外費用			
支払利息		719,335	713,316
投資法人債利息		87,772	89,227
保証金利息		34,947	33,350
投資法人債発行費償却		4,530	4,605
その他		31,250	10,154
営業外費用合計		877,835	850,654
経常利益		2,134,803	2,041,179
税引前当期純利益		2,134,803	2,041,179
法人税、住民税及び事業税		980	997
法人税等調整額		△0	△0
法人税等合計		979	996
当期純利益		2,133,823	2,040,182
前期繰越利益		35	10
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,133,859	2,040,192

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成22年 2 月 1 日) 至 平成22年 7 月31日)	当 期 (自 平成22年 8 月 1 日) 至 平成23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	13,456,599	2,133,859
当期変動額		
剰余金の配当	△13,456,563	△2,133,849
当期純利益	2,133,823	2,040,182
当期変動額合計	△11,322,739	△93,666
当期末残高	2,133,859	2,040,192
剰余金合計		
前期末残高	13,456,599	2,133,859
当期変動額		
剰余金の配当	△13,456,563	△2,133,849
当期純利益	2,133,823	2,040,182
当期変動額合計	△11,322,739	△93,666
当期末残高	2,133,859	2,040,192
投資主資本合計		
前期末残高	111,476,322	100,153,582
当期変動額		
剰余金の配当	△13,456,563	△2,133,849
当期純利益	2,133,823	2,040,182
当期変動額合計	△11,322,739	△93,666
当期末残高	100,153,582	100,059,915
純資産合計		
前期末残高	111,476,322	100,153,582
当期変動額		
剰余金の配当	△13,456,563	△2,133,849
当期純利益	2,133,823	2,040,182
当期変動額合計	△11,322,739	△93,666
当期末残高	100,153,582	100,059,915

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日
該当事項はありません。	同左

〔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22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23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） 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 style="margin-left: 20px;"> <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	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。	投資法人債発行費 同左								
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等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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等相当額は52,777千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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等相当額は11,247千円です。</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>								

〔会計方針の変更に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日
—	<p>当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。 これによる損益に与える影響はありません。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期																																				
平成22年7月31日	平成23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 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 border="0"> <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 border="0"> <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	<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 border="0"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,994,380</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">136,871</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">8,592</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">29</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;">8,725,611</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <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;">3,229,738</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">3,663,584</td></tr> </table>	信託建物	2,994,380	信託構築物	136,871	信託機械及び装置	8,592	信託工具、器具及び備品	29	信託土地	5,585,737	合計	8,725,611	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	3,229,738	合計	3,663,584
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	2,994,380																																				
信託構築物	136,871																																				
信託機械及び装置	8,592																																				
信託工具、器具及び備品	29																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,725,611																																				
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	3,229,738																																				
合計	3,663,584																																				
<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 border="0"> <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22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23年1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> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td style="text-align: right;">4,736,980</td></tr> <tr><td>共益費収入</td><td style="text-align: right;">629,809</td></tr> <tr><td>月極駐車場収入</td><td style="text-align: right;">130,074</td></tr> <tr><td>その他賃料収入 (注1)</td><td style="text-align: right;">353,159</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">5,850,024</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>付帯収益 (注2)</td><td style="text-align: right;">390,724</td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td style="text-align: right;">310,010</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">700,734</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">6,550,759</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td style="text-align: right;">480,911</td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">427,059</td></tr> <tr><td>プロパティ・マネジメント報酬</td><td style="text-align: right;">156,227</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">142,049</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">533,633</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">13,468</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">983,461</td></tr> <tr><td>固定資産除却損</td><td style="text-align: right;">33,510</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">209,832</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">2,980,153</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</p> <p style="text-align: right;">3,570,605</p>	賃貸事業収入		賃料収入	4,736,980	共益費収入	629,809	月極駐車場収入	130,074	その他賃料収入 (注1)	353,159	計	5,850,024	その他賃貸事業収入		付帯収益 (注2)	390,724	その他雑収入	310,010	計	700,734	不動産賃貸事業収益合計	6,550,759	賃貸事業費用		水道光熱費	480,911	外注委託費	427,059	プロパティ・マネジメント報酬	156,227	修繕費	142,049	公租公課	533,633	損害保険料	13,468	減価償却費	983,461	固定資産除却損	33,510	その他賃貸事業費用	209,832	不動産賃貸事業費用合計	2,980,153	<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> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td style="text-align: right;">4,896,566</td></tr> <tr><td>共益費収入</td><td style="text-align: right;">661,253</td></tr> <tr><td>月極駐車場収入</td><td style="text-align: right;">135,249</td></tr> <tr><td>その他賃料収入 (注1)</td><td style="text-align: right;">347,519</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">6,040,589</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>付帯収益 (注2)</td><td style="text-align: right;">411,197</td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td style="text-align: right;">70,785</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">481,982</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">6,522,572</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td style="text-align: right;">513,444</td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">442,376</td></tr> <tr><td>プロパティ・マネジメント報酬</td><td style="text-align: right;">144,448</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">163,390</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">525,737</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">13,941</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,039,380</td></tr> <tr><td>固定資産除却損</td><td style="text-align: right;">1,224</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">226,972</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">3,070,915</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</p> <p style="text-align: right;">3,451,657</p>	賃貸事業収入		賃料収入	4,896,566	共益費収入	661,253	月極駐車場収入	135,249	その他賃料収入 (注1)	347,519	計	6,040,589	その他賃貸事業収入		付帯収益 (注2)	411,197	その他雑収入	70,785	計	481,982	不動産賃貸事業収益合計	6,522,572	賃貸事業費用		水道光熱費	513,444	外注委託費	442,376	プロパティ・マネジメント報酬	144,448	修繕費	163,390	公租公課	525,737	損害保険料	13,941	減価償却費	1,039,380	固定資産除却損	1,224	その他賃貸事業費用	226,972	不動産賃貸事業費用合計	3,070,915
賃貸事業収入																																																																																									
賃料収入	4,736,980																																																																																								
共益費収入	629,809																																																																																								
月極駐車場収入	130,074																																																																																								
その他賃料収入 (注1)	353,159																																																																																								
計	5,850,024																																																																																								
その他賃貸事業収入																																																																																									
付帯収益 (注2)	390,724																																																																																								
その他雑収入	310,010																																																																																								
計	700,734																																																																																								
不動産賃貸事業収益合計	6,550,759																																																																																								
賃貸事業費用																																																																																									
水道光熱費	480,911																																																																																								
外注委託費	427,059																																																																																								
プロパティ・マネジメント報酬	156,227																																																																																								
修繕費	142,049																																																																																								
公租公課	533,633																																																																																								
損害保険料	13,468																																																																																								
減価償却費	983,461																																																																																								
固定資産除却損	33,510																																																																																								
その他賃貸事業費用	209,832																																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	2,980,153																																																																																								
賃貸事業収入																																																																																									
賃料収入	4,896,566																																																																																								
共益費収入	661,253																																																																																								
月極駐車場収入	135,249																																																																																								
その他賃料収入 (注1)	347,519																																																																																								
計	6,040,589																																																																																								
その他賃貸事業収入																																																																																									
付帯収益 (注2)	411,197																																																																																								
その他雑収入	70,785																																																																																								
計	481,982																																																																																								
不動産賃貸事業収益合計	6,522,572																																																																																								
賃貸事業費用																																																																																									
水道光熱費	513,444																																																																																								
外注委託費	442,376																																																																																								
プロパティ・マネジメント報酬	144,448																																																																																								
修繕費	163,390																																																																																								
公租公課	525,737																																																																																								
損害保険料	13,941																																																																																								
減価償却費	1,039,380																																																																																								
固定資産除却損	1,224																																																																																								
その他賃貸事業費用	226,972																																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	3,070,915																																																																																								
<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す。</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>(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。</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>																																																																																								

〔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22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日
※1. 発行済投資口の総口数 <div style="text-align: right;">169,380口</div>	※1. 発行済投資口の総口数 同左

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (平成22年7月31日現在) (単位：千円) (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	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (平成23年1月31日現在) (単位：千円) (繰延税金資産) 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
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：%) 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	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：%) 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22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日
1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。 余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性がありますが、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。 (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。 預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で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。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 同左 (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。 預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で120億円のコミットメントライン契約の締結（第15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。

前 期 (ご参考)

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こととしています。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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。

当 期

自 平成22年8月1日 至 平成23年1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こととしています。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

同左

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年1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	8,393,431	8,393,431	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,914,559	10,914,559	—
資産計	19,307,990	19,307,990	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	19,486,201	86,201
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	679,949	55,147
(4) 投資法人債	10,000,000	10,259,892	259,892
(5) 長期借入金	60,600,000	61,476,354	876,354
(6) 信託預り敷金及び保証金	4,084,383	3,975,610	△108,772
負債計	94,709,185	95,878,008	1,168,823

(注1) 金融商品の時価の算定方法

同左

前 期 (ご参考)

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) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
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年以内
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。

当 期

自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日

(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	1,833,045
②信託預り敷金及び保証金	8,361,067

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) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	8,393,431	—	—
信託現金及び信託預金	10,914,559	—	—
合 計	19,307,990	—	—

(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年以内
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—
長期借入金	19,400,000	12,200,000	19,400,000
合 計	19,400,000	17,200,000	19,400,000

(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	7,000,000	9,000,000	13,000,000
合 計	12,000,000	9,000,000	13,000,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (ご参考)
自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日

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。

(単位：千円)

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

(注1) 「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。

また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。

(注2) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は麴町スクエア（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。

(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。

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。

(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。

当 期
自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日

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。

(単位：千円)

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	
178,433,385	7,979,145	186,412,530	187,900,000

(注1) 「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。

また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。

(注2) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は秋葉原三和東洋ビル（4,709,755千円）及び木場永代ビル（4,074,356千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,039,380千円）の計上によるものです。

(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。

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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（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。

当期（自 平成22年8月1日 至 平成23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22年2月1日 至 平成22年7月31日		自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	
1口当たり純資産額	591,295円	1口当たり純資産額	590,742円
1口当たり当期純利益	12,597円	1口当たり当期純利益	12,045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（ご参考）	当 期
	自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日
当期純利益（千円）	2,133,823	2,040,182
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）	2,133,823	2,040,182
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22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日
I 当期末処分利益	2,133,859,719	2,040,192,868
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,133,849,240 (12,598)	2,040,182,100 (12,045)
III 次期繰越利益	10,479	10,768


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2,133,849,240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>	<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2,040,182,100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23年3月14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
業務執行社員大畑 茂 

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8月1日から平成23年1月31日までの第15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22年 2 月 1 日) (至 平成22年 7 月31日)	当 期 (自 平成22年 8 月 1 日) (至 平成23年 1 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,134,803	2,041,179
減価償却費	983,461	1,039,380
投資法人債発行費償却	4,530	4,605
固定資産除却損	33,510	1,224
受取利息	△9,578	△5,213
支払利息	842,054	835,894
営業未収入金の増減額（△は増加）	134,240	34,269
未収消費税等の増減額（△は増加）	△375,620	375,620
営業未払金の増減額（△は減少）	1,279	25,370
未払金の増減額（△は減少）	△23,288	△4,034
未払消費税等の増減額（△は減少）	△403,662	79,003
未払費用の増減額（△は減少）	△4,461	5,034
前受金の増減額（△は減少）	78,501	38,572
預り金の増減額（△は減少）	49,170	△31,062
その他	18,562	14,330
小 計	3,463,504	4,454,173
利息の受取額	9,578	5,213
利息の支払額	△854,710	△835,056
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△2,285	△122
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,616,086	3,624,207
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	△9,369,926	△64,491
信託有形固定資産の取得による支出	△9,142,690	△8,974,007
信託無形固定資産の取得による支出	—	△381
信託敷金及び保証金の回収による収入	—	18,506
預り敷金及び保証金の受入による収入	503,382	25,542
預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,528	△75,375
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	598,009	1,027,608
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△901,695	△747,710
使途制限付信託預金の預入による支出	△598,009	△1,046,115
使途制限付信託預金の引出による収入	684,772	530,787
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,254,686	△9,305,635
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	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	△5,000,000
分配金の支払額	△13,440,718	△2,139,071
財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,440,718	△2,139,071
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△36,079,318	△7,820,499
現金及び現金同等物の期首残高	54,656,196	18,576,878
現金及び現金同等物の期末残高	18,576,878	10,756,378

（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22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23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。	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22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23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	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7月31日現在)	(平成23年1月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
16,454,280	8,393,431
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
10,158,882	10,914,559
使途制限付信託預金（注）	使途制限付信託預金（注）
△8,036,283	△8,551,611
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>18,576,878</u>	<u>10,756,378</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。

〔セグメント情報等に関する注記〕（参考情報）

前 期	当 期																																			
自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日																																			
—	<p>（セグメント情報）</p> <p>1. 報告セグメントの概要</p> <p>本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。</p> <p>本投資法人は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を対象に資産運用を行っています。</p> <p>したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。</p> <p>2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法</p> <p>報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。</p> <p>3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>オフィス賃貸事業</th> <th>商業施設賃貸事業</th> <th>調整額（注2）</th> <th>財務諸表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益（注1）</td> <td style="text-align: right;">3,873,016</td> <td style="text-align: right;">2,649,555</td> <td style="text-align: right;">2,283</td> <td style="text-align: right;">6,524,855</td> </tr> <tr> <td>セグメント利益</td> <td style="text-align: right;">2,042,350</td> <td style="text-align: right;">1,409,306</td> <td style="text-align: right;">△572,790</td> <td style="text-align: right;">2,878,866</td> </tr> <tr> <td>セグメント資産</td> <td style="text-align: right;">98,714,271</td> <td style="text-align: right;">87,698,259</td> <td style="text-align: right;">20,693,587</td> <td style="text-align: right;">207,106,117</td> </tr> <tr> <td>その他の項目</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">637,601</td> <td style="text-align: right;">401,779</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">1,039,380</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産及び無形固定資産の増加額</td> <td style="text-align: right;">8,992,186</td> <td style="text-align: right;">29,663</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">9,021,850</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。</p>		オフィス賃貸事業	商業施設賃貸事業	調整額（注2）	財務諸表計上額	営業収益（注1）	3,873,016	2,649,555	2,283	6,524,855	セグメント利益	2,042,350	1,409,306	△572,790	2,878,866	セグメント資産	98,714,271	87,698,259	20,693,587	207,106,117	その他の項目					減価償却費	637,601	401,779	—	1,039,380	有形固定資産及び無形固定資産の増加額	8,992,186	29,663	—	9,021,850
	オフィス賃貸事業	商業施設賃貸事業	調整額（注2）	財務諸表計上額																																
営業収益（注1）	3,873,016	2,649,555	2,283	6,524,855																																
セグメント利益	2,042,350	1,409,306	△572,790	2,878,866																																
セグメント資産	98,714,271	87,698,259	20,693,587	207,106,117																																
その他の項目																																				
減価償却費	637,601	401,779	—	1,039,380																																
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	8,992,186	29,663	—	9,021,850																																

前 期

自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日

—

当 期

自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日

(注2) 営業収益の調整額2,283千円は、資産受入益です。
セグメント利益の調整額△572,790千円は、資産受入益2,283千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用575,074千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。
セグメント資産の調整額20,693,587千円は、流動資産19,490,873千円、投資その他の資産1,179,214千円及び繰延資産23,499千円です。

(関連情報)

1. 製品及びサービス毎の情報

本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、記載を省略しています。(「報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報」をご参照下さい。)

2. 地域毎の情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
東急グループ各社(注)	1,341,064	オフィス賃貸事業 商業施設賃貸事業

(注)「東急グループ各社」とは、投信法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。

(追加情報)

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21日)を適用しています。また、当会計基準及び適用指針に基づき、当期のセグメント情報等とともに前期(自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日)のセグメント情報等を記載しています。

(前期のセグメント情報等)

<セグメント情報>

1. 報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

本投資法人は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設(土地を含む)を対象に資産運用を行っています。

したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。

前 期

自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日

—

当 期

自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

(単位：千円)

	オフィス 賃貸事業	商業施設 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額
営業収益(注1)	3,620,869	2,929,890	—	6,550,759
セグメント利益	1,849,429	1,721,176	△568,757	3,001,848
セグメント資産	90,361,786	88,071,598	28,450,796	206,884,181
その他の項目				
減価償却費	582,838	400,622	—	983,461
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	18,476,817	72,723	—	18,549,541

(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

(注2) セグメント利益の調整額△568,757千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額28,450,796千円は、流動資産27,198,446千円、投資その他の資産1,224,245千円及び繰延資産28,104千円です。

<関連情報>

1. 製品及びサービス毎の情報

本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、記載を省略しています。(「報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報」をご参照下さい。)

2. 地域毎の情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
東急グループ各社(注)	1,359,031	オフィス賃貸事業 商業施設賃貸事業

(注)「東急グループ各社」とは、投信法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。



PORTFOLIO

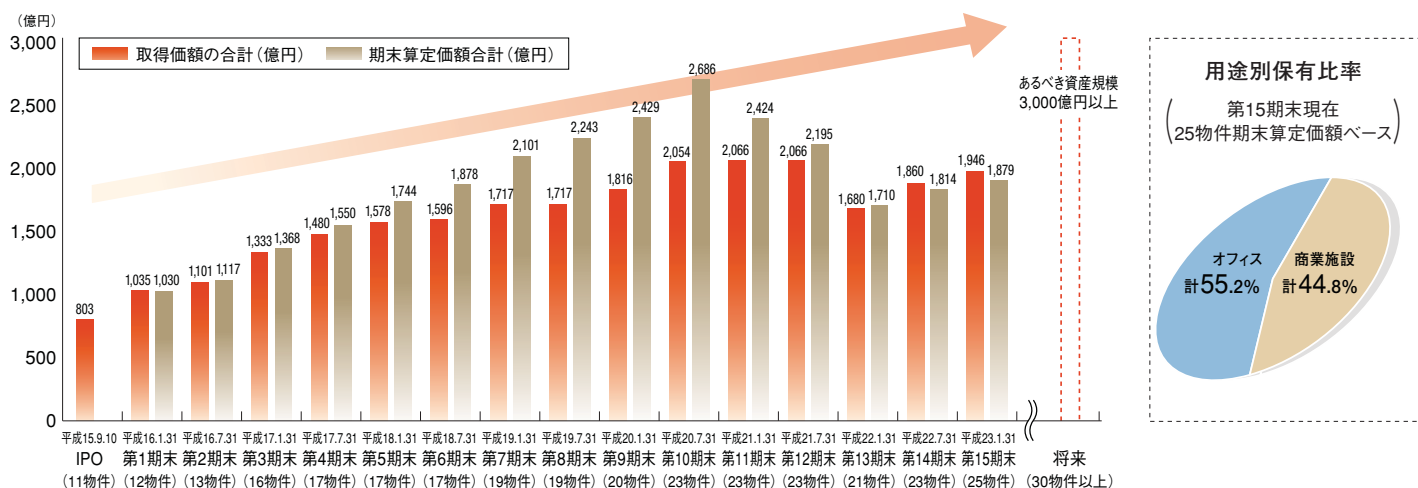
■ ポートフォリオ運用基準：「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

■ 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15期末時点の保有物件の取得価額総額は1,946億円、期末算定価額の合計は1,879億円です。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15期末(25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。





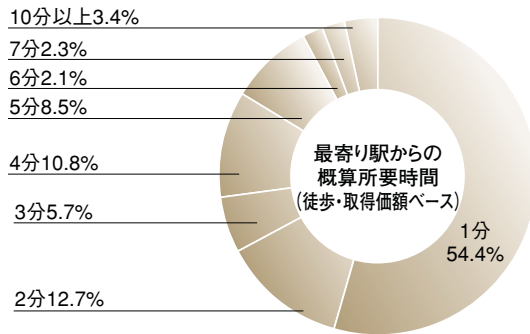
■ ポートフォリオの概要 (当期末時点)

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	86.2%	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	ビーコンヒルプラザ(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	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	5,117	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%
O	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	86.4%	2.8%
O	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%
O	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%
O	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%
O	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	平成15年9月10日	3,570	株式会社東急コミュニティー	92.5%	11.2%
O	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%
O	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	76.6%	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			
O	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%
O	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%
O	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	81.8%	5.8%
O	麴町スクエア	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%
O	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%
O	秋葉原三和東洋ビル	平成22年10月29日	4,600	株式会社東急コミュニティー	100.0%	11.8%
O	木場永代ビル	平成22年10月29日	4,000	株式会社東急コミュニティー	100.0%	7.3%
	合計		194,663		96.3%	4.1%

(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。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

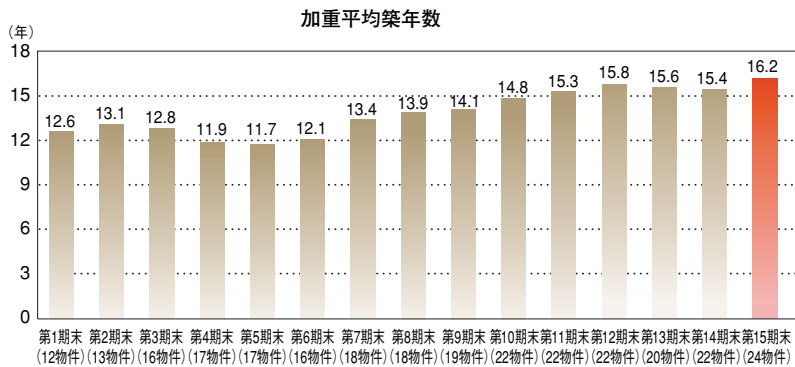
TOKYU REIT では、物件の取得にあたり、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質、競争力等を総合的に勘案し、判断をします。

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。

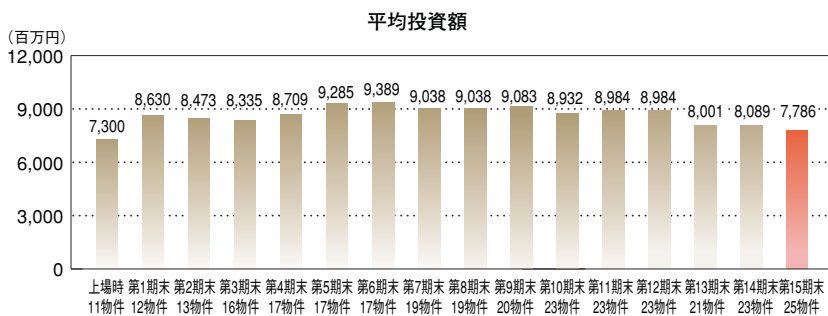
建物築年数



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15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16.2年で、第1期末より7年経過しましたが、3.6年の増加にとどまっています。

*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
*湘南モルフィル(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15期末現在で保有している物件の平均投資額は、77億8千6百万円となっています。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

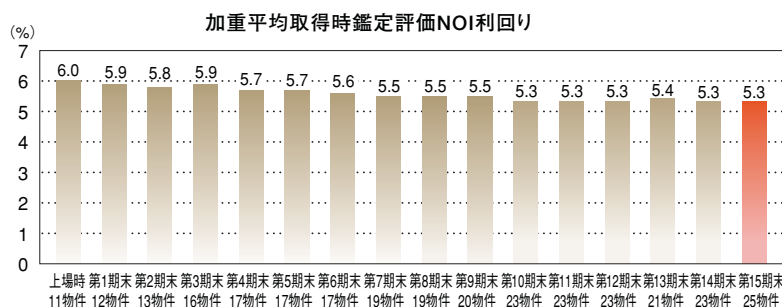
全テナント中の賃貸面積上位10テナント

平成23年1月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	R ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	21.6%
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)	平成35年3月19日	44,078.12	18.9%
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)	平成30年6月30日	19,610.06	8.4%
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成24年12月31日	7,148.18	3.1%
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	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	平成24年9月30日(注2)	7,096.80	3.0%
6	カルチャー・コンビニエンス・クラブ株式会社	サービス	R QFRONT(キューフロント)	平成31年12月14日(注2)	4,044.10	1.7%
			世田谷ビジネススクエア(注3)	平成26年6月14日(注2)	220.65	0.1%
7	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)	平成25年1月31日	3,533.03	1.5%
8	株式会社富士通アドバンストソリューションズ	情報・通信	TOKYU REIT蒲田ビル	平成23年3月31日	3,402.84	1.5%
9	コヴィディエン ジャパン株式会社	卸売	世田谷ビジネススクエア(注3)	平成24年1月31日(注2)	3,185.90	1.4%
10	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	世田谷ビジネススクエア(注3)	平成24年4月30日	3,102.47	1.3%
賃貸面積上位10テナントの合計					149,586.40	64.2%
第15期末(25物件)の総賃貸面積					232,992.49	100.0%

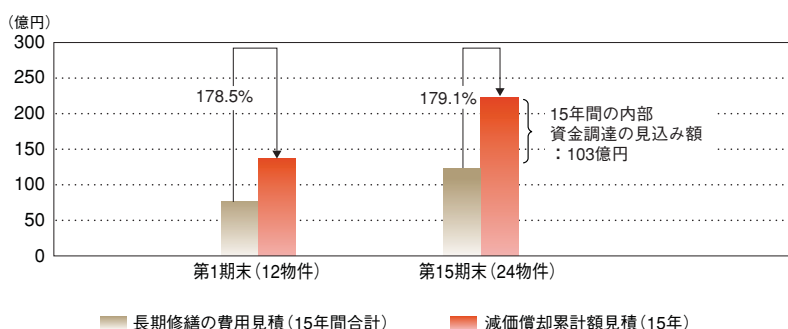
(注1) 比率は、第15期末時点の25物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載
 (注2) 複数の賃貸区画のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載
 (注3) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

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15期末の25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。

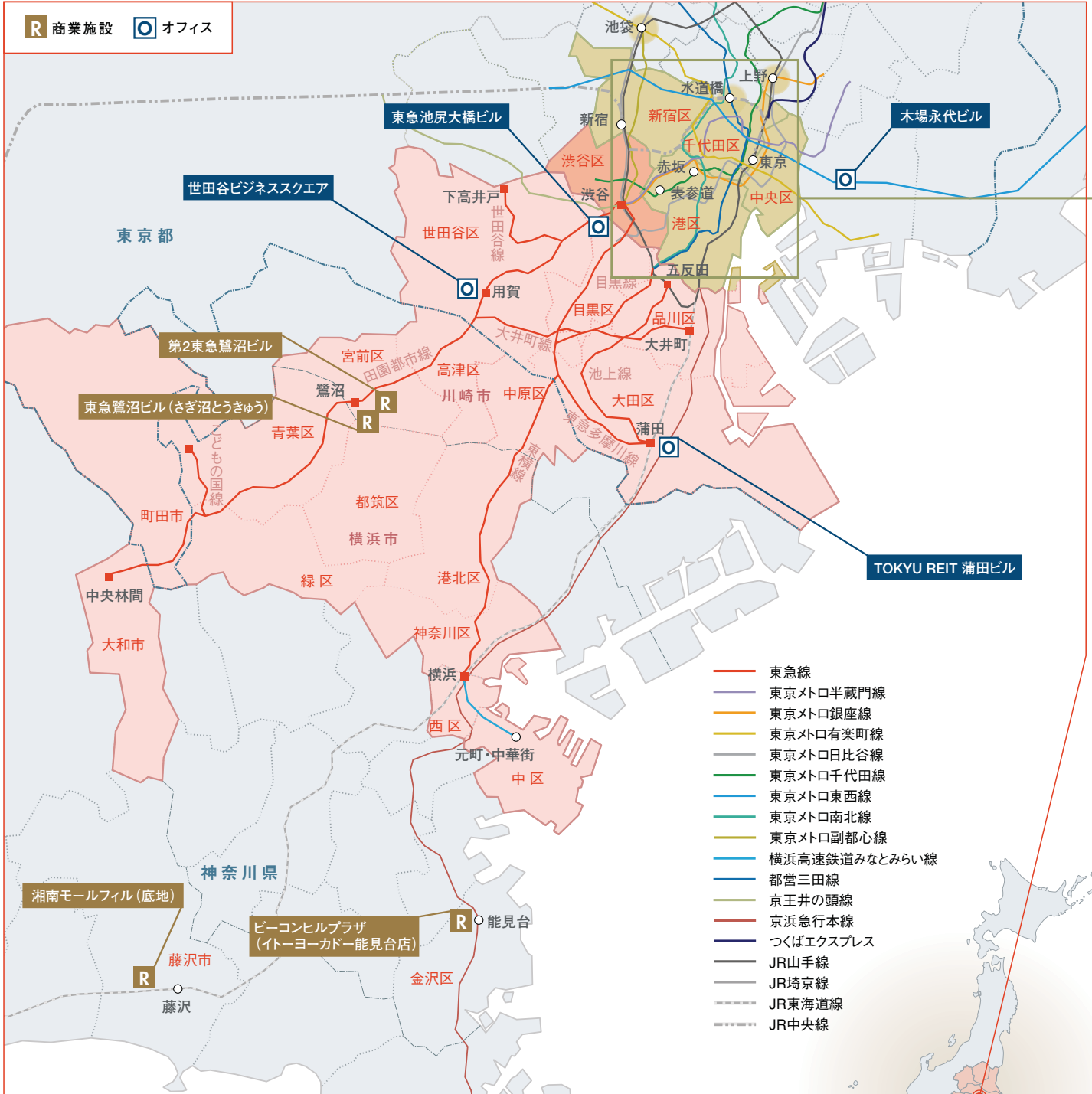
減価償却による長期修繕の費用見積のカバー率

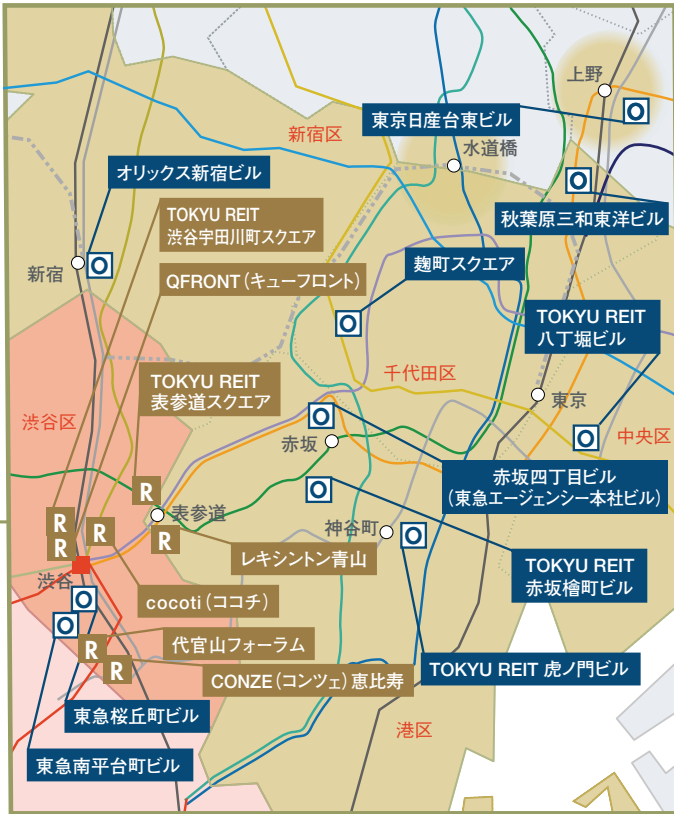


*長期修繕の費用見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある。
 *減価償却累計額見積(15年)は、東急REITによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている。
 *湘南モールフィル(底地)は含まない。

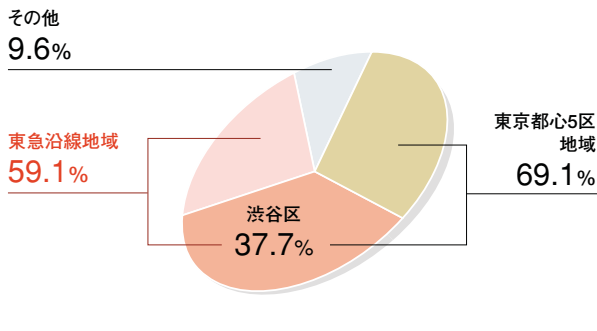
建物は経年とともに修繕が必要となります。そのための資金は、減価償却費等の損益計算書に計上されても実際には手元から出て行かない費用から充当され、これが不足している場合には、追加借入れ等によって賄うことがあります。第15期末時点のポートフォリオにおける向こう15年間の減価償却費見積の合計額は、15年間の長期修繕の費用見積の合計額を大きく上回っています(カバー率179.1%)。これは**TOKYU REIT**が、今後想定される修繕のための十分な資金を確保していることを示しています。

投資対象地域





■ 地域別保有比率 (第15期末現在25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。

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



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、アパレルショップ、飲食店、美容室等が入居しております。

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
株式会社ファミリーマート 等



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階にはシェラスコ料理店(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
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 等



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」として運営していますが、現在テナントの業態変更に伴う店舗リニューアルに合わせて、大規模改修工事を実施しています。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・世帯数ともに依然として増加傾向にあり、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

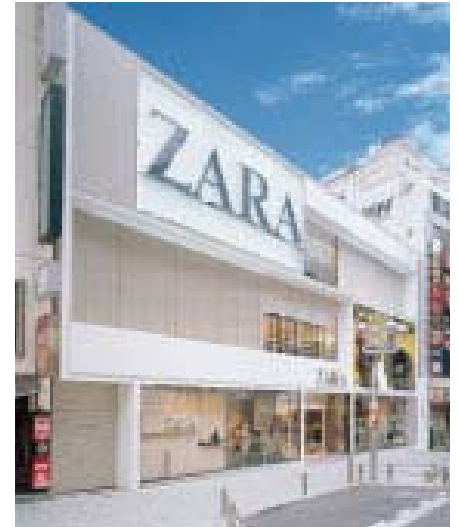


第2東急鷺沼ビルは東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)の駐車場の確保を目的として取得したものです。株式会社東急ストアが大店立地法に基づき定められた指針を充足するために、駐車場部分(駐車場台数84台分)を賃借し、来店者の利用に供しています。本物件は、銀行店舗と駐車場で構成されており、1階から3階が銀行店舗、地下1階から地下3階が駐車場となっています。

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1,688店舗(平成22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「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「魚がし日本一」



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
テナント：株式会社トゥモロランド
ディーゼルジャパン株式会社
株式会社THINKフィットネス 等



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
 テナント：株式会社シークレットテーブル
 株式会社ミュージングアンドオペレーターズ
 株式会社タスク 等

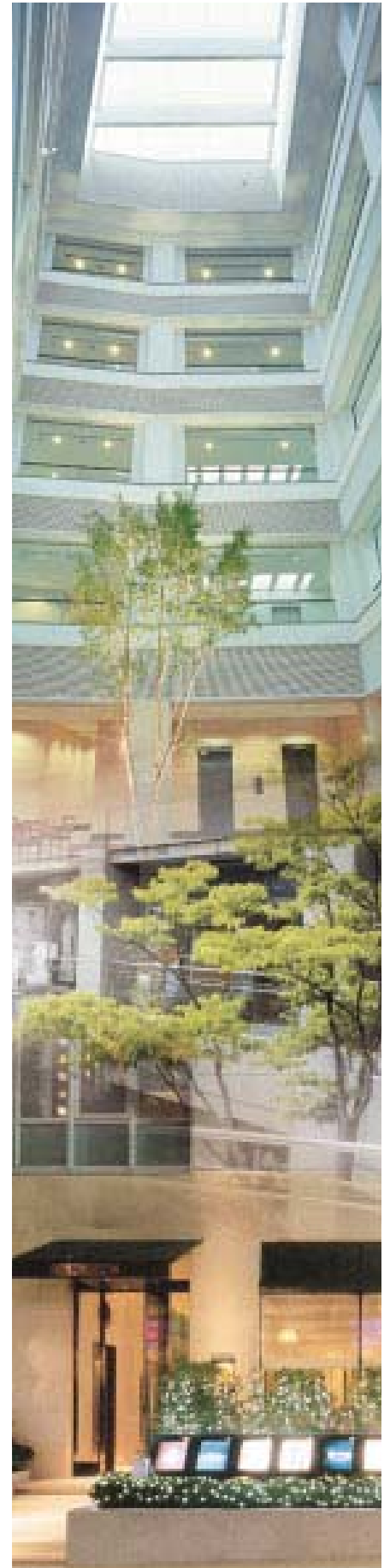


R 代官山フォーラム



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
 テナント：株式会社ジュン アンダ
 株式会社ひらまつ
 有限会社アートイン写観 等



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]
 テナント：コヴィ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
 株式会社東急コミュニティー 等



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12年12月から平成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12年12月から平成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
 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 等



 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
 テナント：株式会社キュー・テック
 株式会社セブン-イレブン・ジャパン
 有限会社レナーージュ



 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
 テナント：株式会社富士通アドバンストソリューションズ
 大日本塗料株式会社
 キヤノンソフトウェア株式会社 等



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。平成21年に一部エレベーターホールのリニューアル工事を、平成22年には一部空調機更新工事を行い、エリア内での競争力維持を図っています。

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
 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 等



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
 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
 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 等



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・東京メトロ丸の内線「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。また、平成22年に外壁のリニューアル工事を実施しています。

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
 テナント：トップツアー株式会社
 東急バス株式会社
 東急ファンリテイサーサービス株式会社 等



麹町スクエア



本物件が立地する番町・麹町エリアは、「麹町」駅のほか、「市ヶ谷」駅、「四ツ谷」駅、「半蔵門」駅など複数の路線と駅が利用可能であり、伝統と歴史的なエリアイメージ、永田町・霞ヶ関との近接性、閑静な環境の良さ等を求めるテナントの需要が見込まれます。

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、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅 徒歩約8分
 都営地下鉄丸ノ内線・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
 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 等



オリックス新宿ビル

平成23年3月1日に「TOKYU REIT新宿ビル」に名称変更しました。



本物件が立地する新宿エリアは、日本最大級のターミナル駅である「新宿」駅を基点に形成されており、都内屈指の商業繁華性を有し、駅周辺には大型商業店舗を始め多数の商業ビルが集積しています。こうした地域特性を背景に、営業・サービス関連企業など集客性・繁華性を重視する企業に対する高い立地訴求力を発揮することが見込まれます。

所在地：東京都新宿区新宿四丁目3番25号
 最寄り駅：東京メトロ丸ノ内線・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
 東京メトロ丸ノ内線、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
 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 等



秋葉原三和東洋ビル



秋葉原三和東洋ビルは、中央通りと蔵前橋通りの交差点角地に位置し、かつ渋谷から銀座・日本橋、上野・浅草を結ぶ東京メトロ銀座線「末広町」駅に直結するなど、交通利便性に加え視認性も非常に高く、稀少性のある物件であるといえます。本物件が立地する秋葉原駅周辺地区は、かねてより「秋葉原電気街」として全国的にも知名度が高く、銀座や渋谷・青山に並ぶ注目度の高いエリアです。

■ 物件概要

所在地：東京都千代田区外神田三丁目16番8号
 最寄り駅：東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分
 JR線「秋葉原」駅徒歩約7分
 JR線「御徒町」駅徒歩約8分
 敷地面積：795.33㎡
 延床面積：5,704.69㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：昭和60年9月
 所有形態：(土地)所有権(建物)区分所有権(注)
 テナント：株式会社三菱東京UFJ銀行
 オーエスエレクトロニクス株式会社
 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 等
 (注)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。



木場永代ビル



本物件が立地する東陽町エリアは、「東京」駅より東に約4kmと、都心への接近性に非常に優れており、大手企業の本社が多数存在します。このため、大手企業の関連会社や取引会社からの需要を見込むことができます。また、不況期には都心アクセスの良さに比して賃料水準が低いため、業種を問わずリストラ需要が発生すると考えられます。このような特徴から、過去14年間の空室率は、東京23区平均及び都心5区平均と比較しても、低位に推移してきました。また、複数のテナントが竣工時より入居していることからテナント満足度も高く、今後も安定的なパフォーマンスを維持できると考えられます。

■ 物件概要

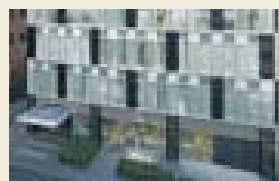
所在地：東京都江東区東陽三丁目7番13号
 最寄り駅：東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約2分
 敷地面積：1,259.52㎡
 延床面積：7,513.09㎡
 〔駐車場部分(41.74㎡)を含みます。〕
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：10階建
 竣工年月：平成4年2月
 所有形態：(土地)所有権(建物)区分所有権(注)
 テナント：日本ヒルズ・コルゲート株式会社
 株式会社エステーエス
 三菱マテリアルテクノ株式会社 等
 (注)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。



■ 次期(第16期)の取得物件

TOKYU REIT は、平成23年2月15日に東急銀座二丁目ビルを取得しました。本物件は東京急行電鉄株式会社からの取得であり、平成23年1月に公表したスポンサーシップの一本化に伴う新たな協働体制のひとつの実績を示すものであります。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、新規物件の取得を継続するとともに、適切なリスクマネジメントを行い、資産価値の向上及び投資口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオ構築を目指します。

○ 東急銀座二丁目ビル



■ 物件概要

所在地：東京都中央区銀座二丁目15番2号
 最寄り駅：東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分
 東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「東銀座」駅徒歩約4分
 東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅徒歩5分
 東京メトロ銀座線・東京メトロ丸ノ内線・東京メトロ日比谷線「銀座」駅徒歩約8分

敷地面積：805.42㎡
 延床面積：5,098.61㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成20年8月
 所有形態：(土地)所有権
 (建物)所有権

テナント：株式会社第一ビルディング
 株式会社セブン-イレブン・ジャパン



■ 利益性

□ 取得時の年間想定

- ・取得価額：5,010百万円
- ・総賃料収入：445百万円
- ・賃貸NOI：376百万円 (NOI利回り7.5%)

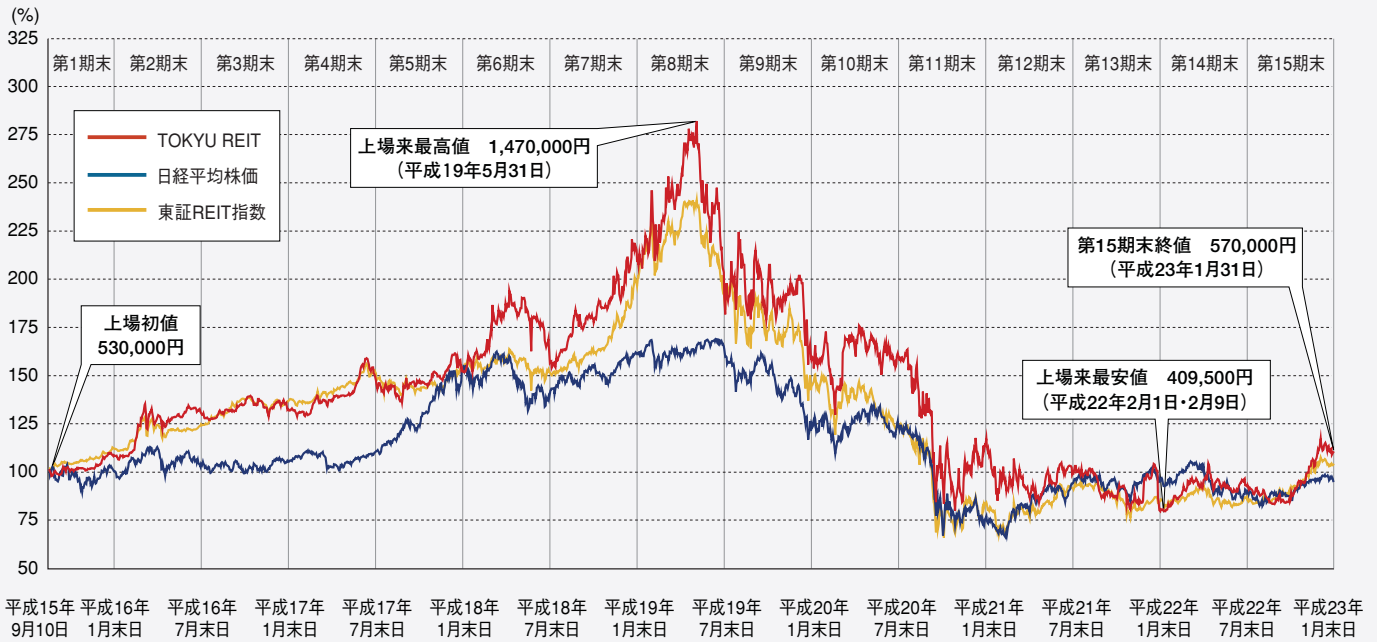
□ 鑑定評価(中長期の見立て)

- ・鑑定評価額：5,020百万円(平成23年1月14日時点)
- ・総収益：297百万円
- ・正味純利益：231百万円(直接還元利回り4.6%)

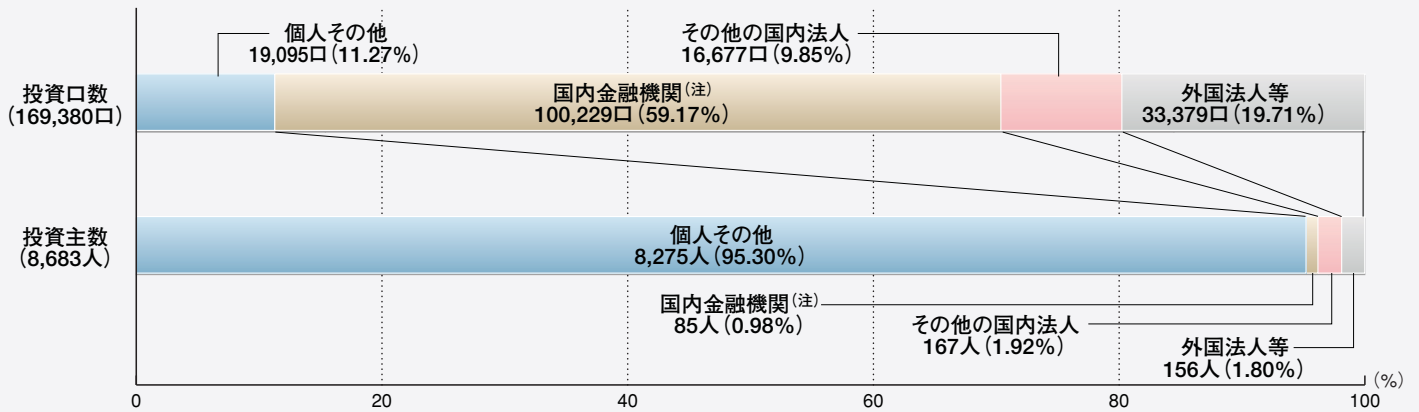
■ 特徴と課題

- ・強み：最寄り駅至近、複数路線利用可、銀座アドレス、築浅、建物スペックの高さ
- ・弱み：「中央通り」以東のための繁華性の低さ
- ・リスク：シングルテナント(事務所)、定期借家契約満了後(第21期、第25期)の賃料収入の変動
- ・特記事項：なし

投資口価格(終値)の推移



投資主の構成



(注) 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15期		第16期	
決算日	平成23年	1月31日	平成23年	7月31日
決算発表	平成23年	3月15日	平成23年	9月中旬
資産運用報告書発送	平成23年	4月8日	平成23年	10月中旬
分配金支払開始	平成23年	4月11日	平成23年	10月中旬

住所 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	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
設立 平成15年6月20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。)
執行役員 堀江 正博	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
監督役員 柳澤 義一 近藤 丸人	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
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	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)
決算期 毎年1月31日・7月31日	上場金融商品取引所 東京証券取引所(銘柄コード:8957)
投資主総会 2年に1回以上開催	

■ 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9期(平成20年1月期)については平成20年4月11日、第10期(平成20年7月期)については平成20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)ではお取り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)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23年1月31日現在の情報です。

*オリックス新宿ビルは、2011年3月1日よりTOKYU REIT新宿ビルに名称を変更しておりますが、本資料においては旧名称で統一しています。

TOKYU REIT