

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16期 資産運用報告書 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日

成長力のある地域における
競争力のある物件への投資



Value & Contrary



東急リアル・エステート投資法人

第16期 資産運用報告書

自平成23年2月1日 至平成23年7月31日

16th

当期(第16期) 1口当たり分配金

13,239円 (確定)

(分配金支払開始 平成23年10月13日)

次期(第17期) 1口当たり分配金

12,200円 (予想)

(分配金支払開始 平成24年4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	10
財務戦略	16
トピック	18
資産運用報告	19
貸借対照表	33
損益計算書	35
投資主資本等変動計算書	36
注記表	37
金銭の分配に係る計算書	45
監査報告書	46
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47
ポートフォリオ	51
投資主インフォメーション	66

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

- 厳格な利益相反対策ルールへの遵守
- 第三者による複階層チェック
- 取引内容の積極的な開示

ハイライト

東急リアル・エステート投資法人（**TOKYU REIT**）は、第16期中にオフィス1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、適切なリスクマネジメントに努め、長期的なポートフォリオ利回りの向上を目指します。

■ 第16期取得物件

東急銀座二丁目ビル



■ 第16期リニューアル物件

東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）



TOKYU REIT の運用状況

		第15期(実績)	第16期(実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	25物件	26物件
	■ 総資産額	207,106百万円	207,661百万円
	■ 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%	43.3%
損益計算書	■ 営業収益	6,524百万円	6,918百万円
	■ 当期純利益	2,040百万円	2,242百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	12,045円	13,239円
	■ 期中平均投資口価格	490,426円	534,655円
	■ 分配金利回り	4.87%	4.99%

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16期末（平成23年7月31日）現在、オフィス15物件及び商業施設11物件の合計26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26物件中13物件が東急グループ各社^(注)により拠出
- 循環再投資モデル
TOKYU 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

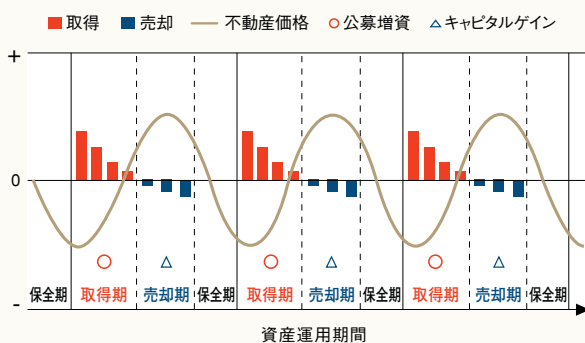
■ 資産運用報酬

「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16期～第19期(5%削減)

■ 長期投資運用戦略「サーフプラン」

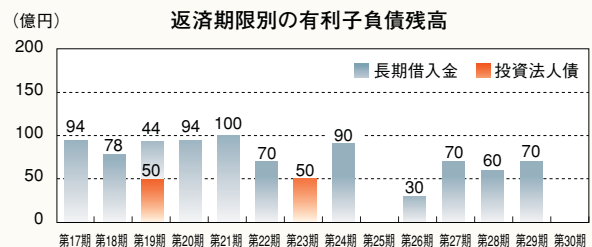
不動産価格の循環性に着目した「バリュー型逆張り投資戦略」



■ 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



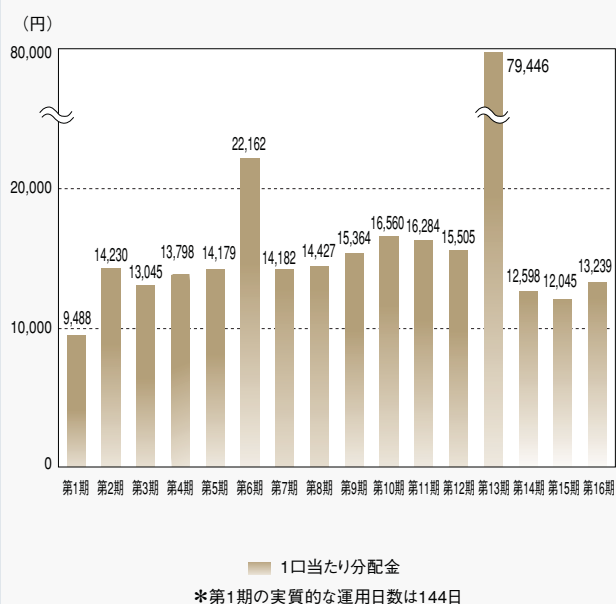
同時期に多額のリファイナンス(借換え)が必要とならないよう、返済期限の分散に留意し、資金調達を実施しています。

(注) 本書における東急グループ各社とは、「東急電鉄等」、「東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」といいます)の連結決算上の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいいます。東急電鉄等とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいいます。(i)東急電鉄(ii)東急電鉄の連結子会社(iii)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又は特別目的事業体
東急不動産グループ各社とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいいます。(i)東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます)(ii)東急不動産の連結子会社(iii)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数である特定目的会社及び特別目的会社

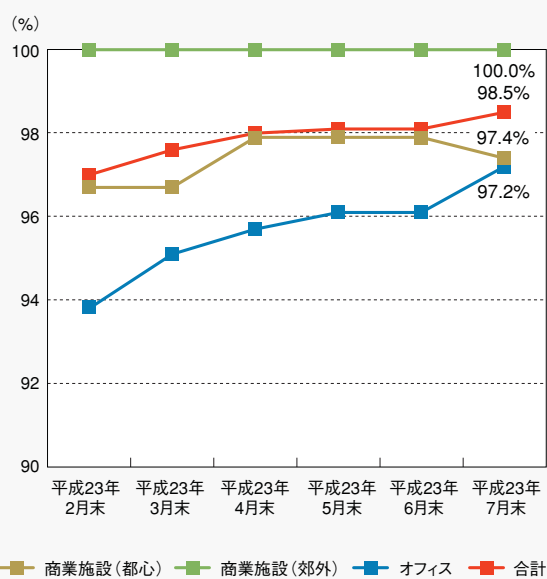
パフォーマンス

TOKYU REIT は安定的な稼働と3物件の売却により、上場来約8年の累計で296,552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18,534円)。加重平均した出資金利回り(ROE)は6.7%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。

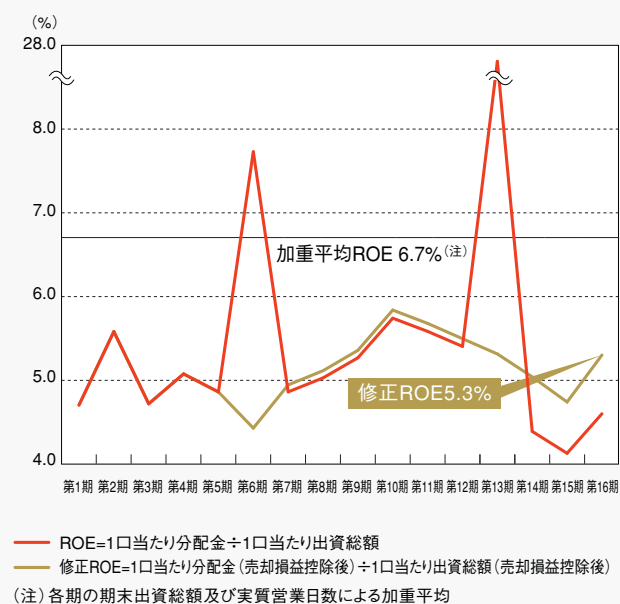
1口当たり分配金



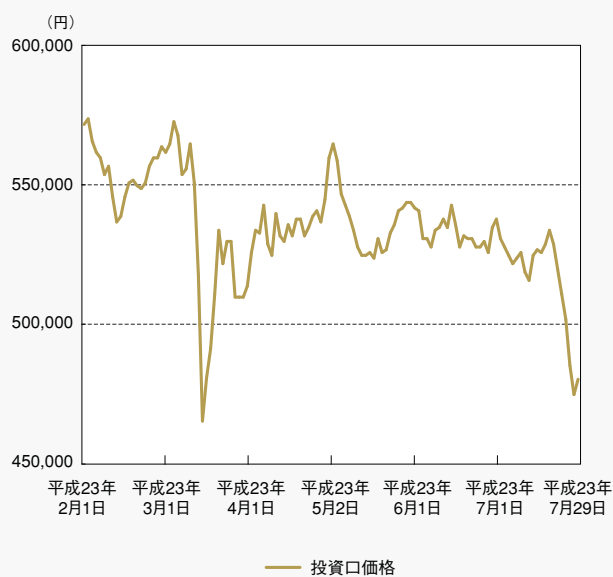
稼働率



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。

今般、平成23年4月14日に開催いたしました第5回投資主総会及び運用状況報告会には、東日本大震災の余震が続く中、多数の投資主の皆様にご出席いただきました。皆様のご協力により、スポンサーシップ変更に伴う規約の変更等のご承認をいただきました。また、運用状況報告会では個人投資主の皆様から多くのご質問を頂戴いたしました。心より御礼申し上げます。

皆様からいただきましたご意見を今後の資産運用に活かして参ります。

さて、ここに本投資法人第16期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）の決算と運用状況につきましてご報告いたします。

東急リアル・エステート投資法人
執行役員

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

堀江 正博



1口当たり分配金13,239円

当期は、営業収益6,918百万円、当期純利益2,242百万円を計上しました。平成23年2月15日に取得した東急銀座二丁目ビルがほぼ通期に亘って寄与したため、不動産賃貸事業損益は前期より218百万円増加しました。平成23年3月15日時点の業績予想に対しては、133百万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13,239円といたしました。前期（12,045円）と比較して1,194円（9.9%）の増配（対業績予想で839円（6.8%）増加）となります。平成21年12月に公表いたしましたりそな・マルハビルと菱進原宿ビルの売却回収資金の再投資シミュレーションにおける分配金水準を13,100円としましたが、当期これを上回るこ

とができました。

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（期末の鑑定評価額と帳簿価額との差）を加えた、1口当たり修正純資産額（NAV）は583,012円（前期比-4,466円）となりました。

第16期（平成23年7月期）の物件取得実績

当期は、前述の東急銀座二丁目ビル（50.1億円）の取得により、平成23年7月末現在の保有物件は26物件・1,996億円（取得価額ベース）・1,907億円（貸借対照表計上額ベース）、期末の鑑定評価額は1,914億円となりました。

オフィスと商業施設の比率は現状56%：44%（第16期末鑑定評価額ベース）となっています。

第16期（平成23年7月期）のリーシング実績

当期末時点において全26物件中20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98.5%でした（前期比+2.2%）。

当期は、世田谷ビジネススクエアやレキシントン青山などで5テナントの退去または減床が発生しましたが、16テナントが新規入居または増床となりました。テナント総数は当期末時点で172テナントです。当期発生した空室区画及び前期末時点の空室区画につきましてリーシング活動を展開し、東急池尻大橋ビルやTOKYU REIT蒲田ビルが満室稼働となったほか、世田谷ビジネススクエアやレキシントン青山などで稼働率が改善しました。テナントの入替による新規テナント賃料と継続テナントの改定賃料を合わせた実績では、従前賃料と比較して、全172テナント中、3件において増額しましたが、31件で減額となりました。

第17期（平成24年1月期）のリーシング方針

TOKYU REIT の平成23年7月末の空室率は1.5%と、ほぼ同時期（平成23年7月時点）の東京23区のオフィス空室率7.7%及び都心5区のオフィス空室率7.5%（出所はともにシービー・リチャードエリス株式会社）と比較し低位に推移しています。これは主に郊外型商業施設が満室稼働しているためです。

また、第16期中に新たに3テナントと賃貸借契約を締結しており、第17期中に入居することが決まっています。

しかしながら、第17期中には9テナントが退去する予定です。

第16期中に麴町スクエアとTOKYU REIT虎ノ門

ビルにおいて、政府の事業仕分け等に伴う事務所統合の影響で大口テナントより解約予告通知を受領しました。麴町スクエアの大口テナント区画は第17期中、TOKYU REIT虎ノ門ビルの大口テナント区画は第18期初から空室となる予定です。受領した解約通知のとおりテナントが退去し、仮に後継テナントが見つからない状況のまま推移すれば、第17期末の稼働率は96.8%、第18期末の稼働率は94.2%となる見込みです。東京のオフィス空室率は平成23年内にピークアウトするとの見方もありましたが、東日本大震災による影響で平成24年以降になる可能性も出てきました。一方で、旧耐震基準や湾岸地区所在のビルのテナントに動きが見られるなど、本投資法人にとっては昨年と比べてリーシング活動が展開しやすい環境になりつつあります。この機を捉え、空室区画のテナント誘致を最優先としてリーシング活動に当たっていきます。

商業施設への設備投資による価値向上

東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）は開業以来の大規模なリニューアルにより、フロア構成が一新され、東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）へと名称変更いたしました。

本物件は築30年以上が経過し、基幹設備の老朽化とともに時代のニーズに合わせた業態転換が課題となっております。

本投資法人では、テナントである株式会社東急ストアのNSC（近隣型ショッピングセンター）への業態変更要望に合わせて、長期契約に対応した機能維持・資産保全・エネルギー効率向上を目的として、265百万円の工事を実施しました。本工事はテナントが実施する内装工事等と

同時期に実施することで工事費の削減を実現したほか、工期圧縮により店舗休業でお客様にご不便をお掛けする期間を最小限とすることができました。

東日本大震災により本工事の建設資材の一部で配送が滞りましたが、工事関係者の努力によりリニューアルオープン日の遅れを1ヶ月以内にとどめることができました。

なお、リニューアル後、平成23年7月までの実績として店舗売上は対前年で6%超増加しております。リニューアル後の競争力向上・設備老朽化リスク低下によって、鑑定評価額は前期末の7,880百万円から8,160百万円へ280百万円増加し、設備投資額以上の価値向上を実現しております。

また、cocoti(ココチ)につきましても商業施設としての集客力強化や今後のテナント誘致のために平成24年春のリニューアルに向けた検討を進めております。

東日本大震災による影響

平成23年3月に発生した東日本大震災による本投資法人保有26物件の運用状況に重大な影響を及ぼす人的被害・物的被害はございませんでした。複数の物件で内装等の壁にひびが入るなど、修繕対応を要する軽微な損傷がございましたが、建物構造には影響はございません。

それら修繕費用として、第16期の業績予想では60百万円の費用を見込んでおりましたが、精査の結果、49百万円となり未実施分の引当金計上額も含めて、全額第16期に特別損

失として計上しております。なお、第17期の業績予想には震災に係る追加的な修繕費用は見込んでおりません。

東日本大震災による間接的な影響として、平成23年7月1日から平成23年9月9日まで電気事業法第27条に基づき、契約電力500kW以上の大口需要家に対し、電力使用制限が課せられることとなりました。本投資法人では10物件が対象となり、昨年同期間における最大使用電力から15%以上の削減が求められておりました。本投資法人では間引き照明や空調調整により共用部の節電に努めるとともに、資産運用会社を通じて、テナントの皆様へ専有部の節電への協力を呼びかけ、ECOミラー(既存の蛍光灯を替えずに反射率を上げることで、照明をより明るく鮮やかにする「高性能照明反射板」。その装着により、約1.6倍の照度が望めるため、蛍光灯の間引きが可能となり、使用電力量の削減効果がある。)やサーキュレーター(室内の空気を効率良く循環させる送風機器。夏は冷房、冬は暖房効率がアップし、使用電力量を削減できる。)の配布等を通じてテナントの負担感の軽減に尽力いたしました。

なお、本投資法人では今後の電力不足や電気料金の値上げにも対応すべく、第17期に複数物件で共用部照明のLED化工事などの節電対応工事を実施する予定です。

スポンサーシップ再構築と新体制

平成23年1月に公表いたしました東急不動産株式会社(東急不動産)とのスポンサーシップ解消、東京急行電鉄株式会社(東急電鉄)へ

のスポンサーシップ一本化に伴う規約変更につきまして、前述の投資主総会にて承認いただきました。

それに伴い、同年4月に東急不動産から東急電鉄へ保有投資口(2.31%)が譲渡され、同年6月には資産運用会社の株式譲渡も完了いたしました。

株式譲渡に伴い東急不動産派遣の役員2名(代表取締役副社長、監査役)が退任し、新たに東急電鉄から役員(取締役2名、監査役2名)が就任いたしました。また、円滑な業務推進のため同年4月に東急電鉄から2名の出向社員を受け入れ業務体制を整備しております。

今後は新体制のもと東急電鉄との戦略的コラボレーション関係の更なる強化を図って参ります。

アンケートのお願い

冒頭に記載させていただきましたが、第5回投資主総会後の運用状況報告会におきまして、多くのご意見、ご質問をいただきました。皆様の**TOKYU REIT**の運営に関するご

期待に沿うべく、今後も受託者責任に合う運営に努めて参る所存です。

運用状況報告会にご出席いただけなかった方々からも幅広くご意見をお伺いしたいと考え、今般、資産運用報告書にアンケートを同封させていただきました。是非とも本アンケートにご協力下さいますようお願い申し上げます。

なお、アンケートの目的は、今後の資産運用の参考とさせていただくことであるため、アンケートに係る費用は全て資産運用会社の負担とし、本投資法人の負担はないことを申し添えます。

また、**TOKYU REIT**のウェブサイト www.tokyu-reit.co.jpにもお問い合わせの機能を設けておりますので、こちらも併せてご活用下さいますようお願いいたします。内容によっては対応にお時間を頂戴する場合や必ずしもご意見に沿えない場合もございますが、何卒ご了承下さいますようお願い申し上げます。

平成23年9月



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(現在に至る)

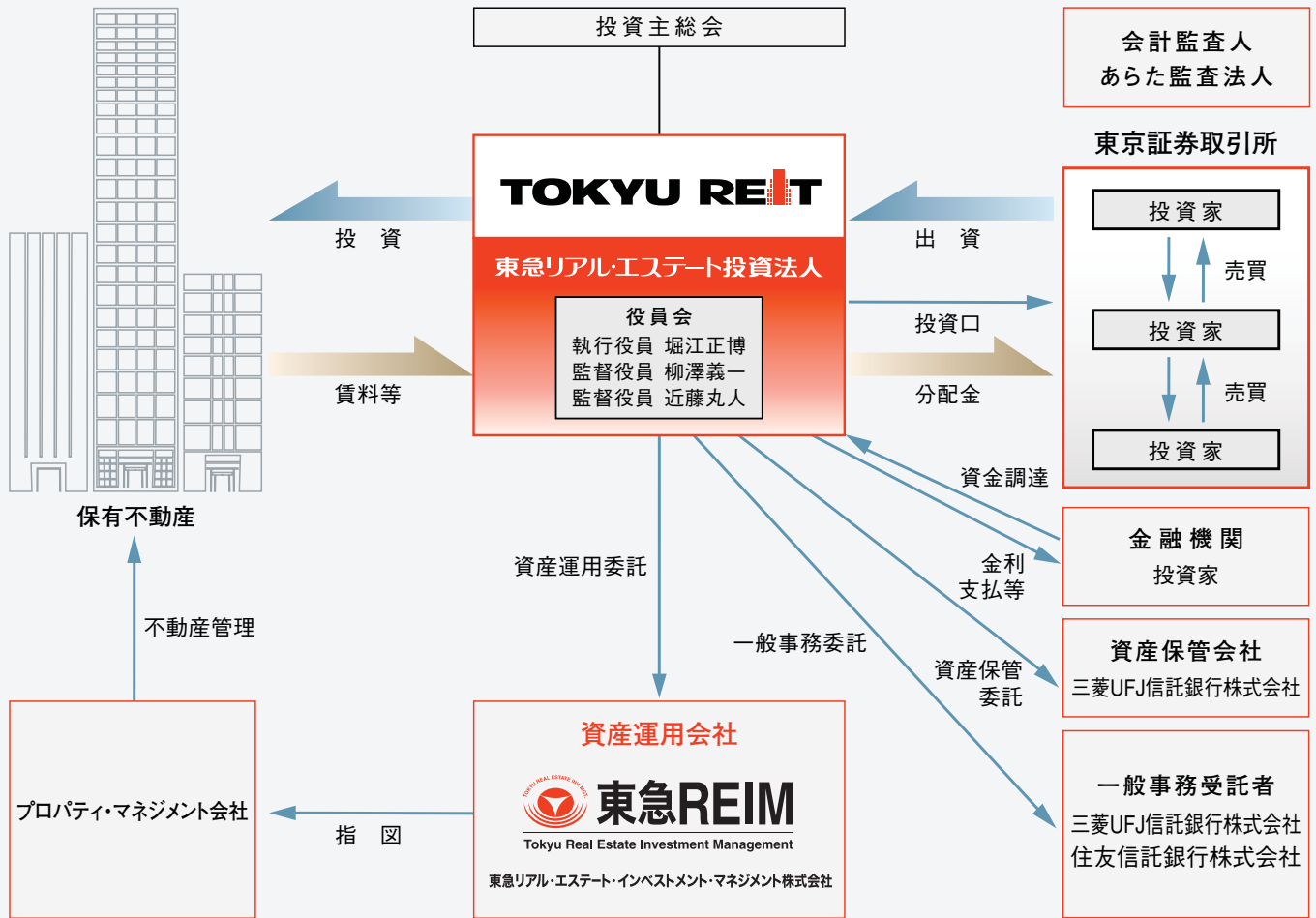
平成15年

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)(現在に至る)

平成21年6月

社団法人投資信託協会理事就任(～平成23年6月)

東急リアル・エステート投資法人の仕組み図



資産運用報酬の概要

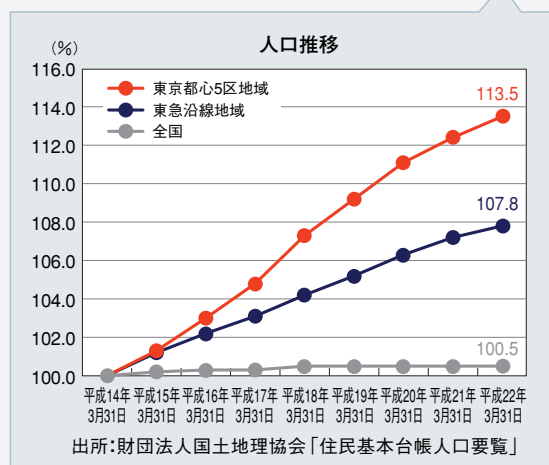
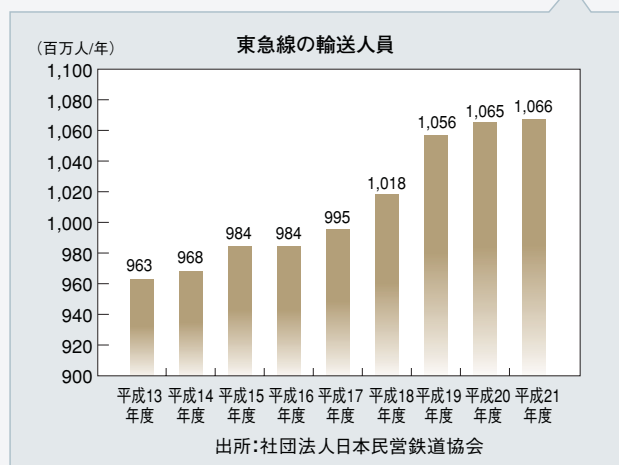
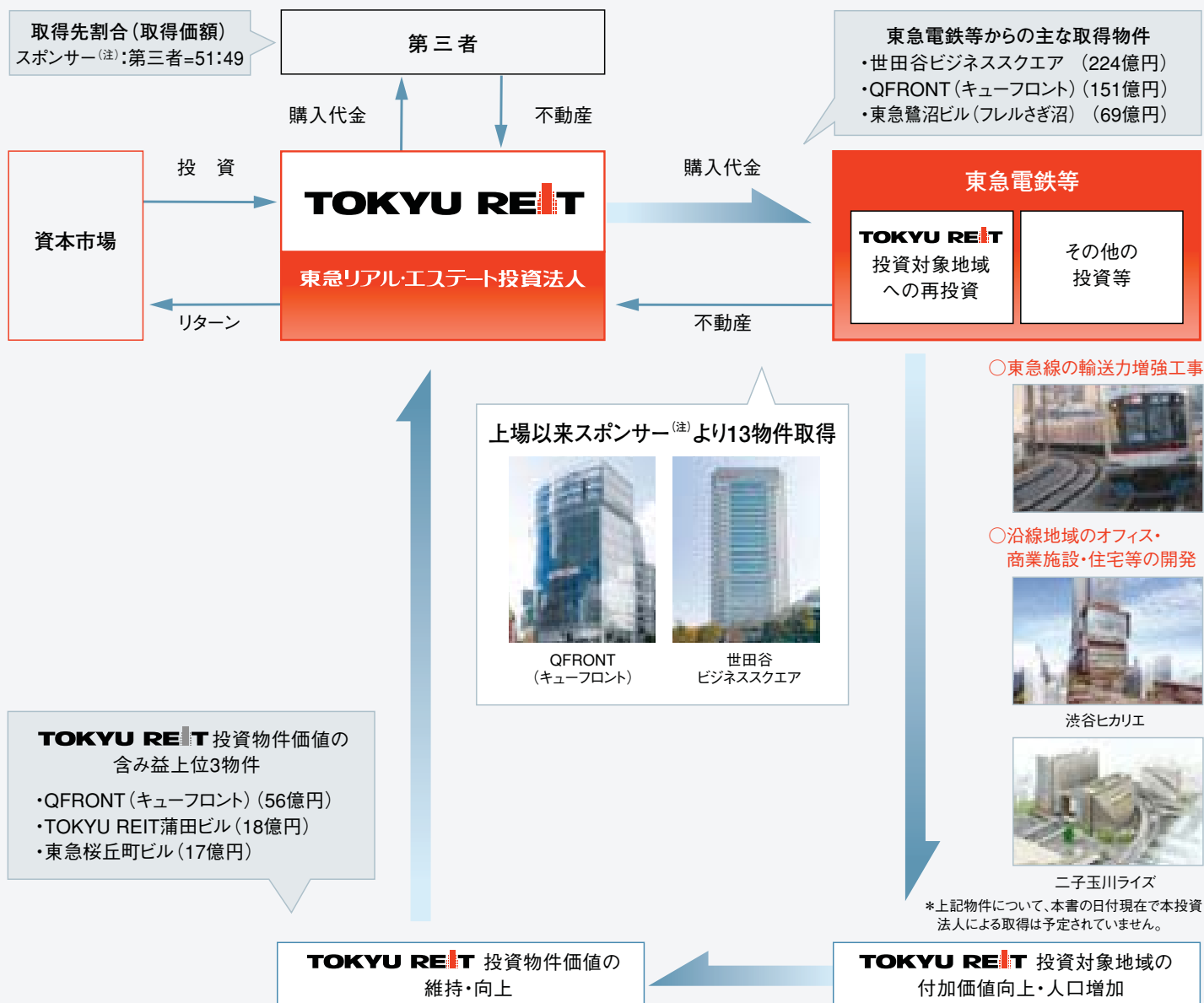
報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	<p>前営業期末時点における運用資産評価額総額（各不動産物件の鑑定評価額の合計額）について、以下の計算式から求められた金額の合計額</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分 : 運用資産評価額総額×0.150% ■ 運用資産評価額総額が2,000億円を超え、3,000億円以下の部分 : 運用資産評価額総額×0.125% ■ 運用資産評価額総額が3,000億円を超える部分 : 運用資産評価額総額×0.115% <p>支払時期は、当該営業期間の決算期まで</p>
基本報酬2	<p>当該営業期間における、基準キャッシュフロー^(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"> ■ 基準キャッシュフローが50億円以下の部分 : 基準キャッシュフロー×6.0% ■ 基準キャッシュフローが50億円を超え、75億円以下の部分 : 基準キャッシュフロー×5.0% ■ 基準キャッシュフローが75億円を超える部分 : 基準キャッシュフロー×4.6% <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－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23年4月14日開催の第5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16期(平成23年2月1日～平成23年7月31日):5% 第17期(平成23年8月1日～平成24年1月31日):5% 第18期(平成24年2月1日～平成24年7月31日):5%
 第19期(平成24年8月1日～平成25年1月31日):5%
 (注1) 基準キャッシュフロー＝税引前当期純利益＋減価償却費及び繰延資産償却費－特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額
 (注2) 第16期末現在1,241,537円(第8期)

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。

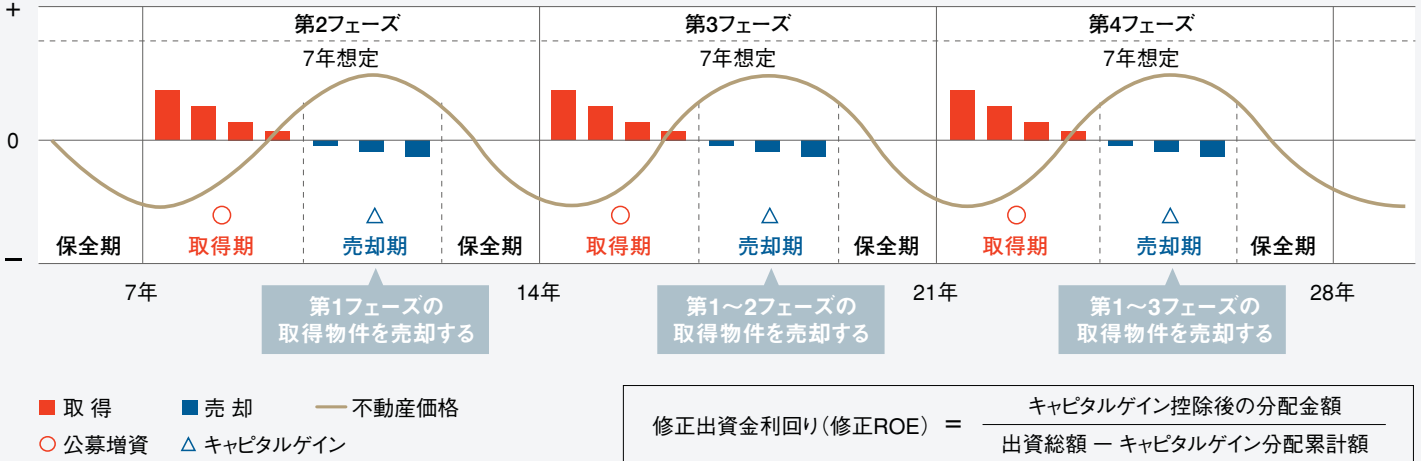
TOKYU REIT は、東急グループの法人ではなく、独立した存在ですが、東急電鉄等とコラボレーションを図りながら、投資主の信認を勝ち得るような利益相反対策を講じ、これを遵守しています。



(注) 東急電鉄等及び東急不動産グループ各社

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、平成21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

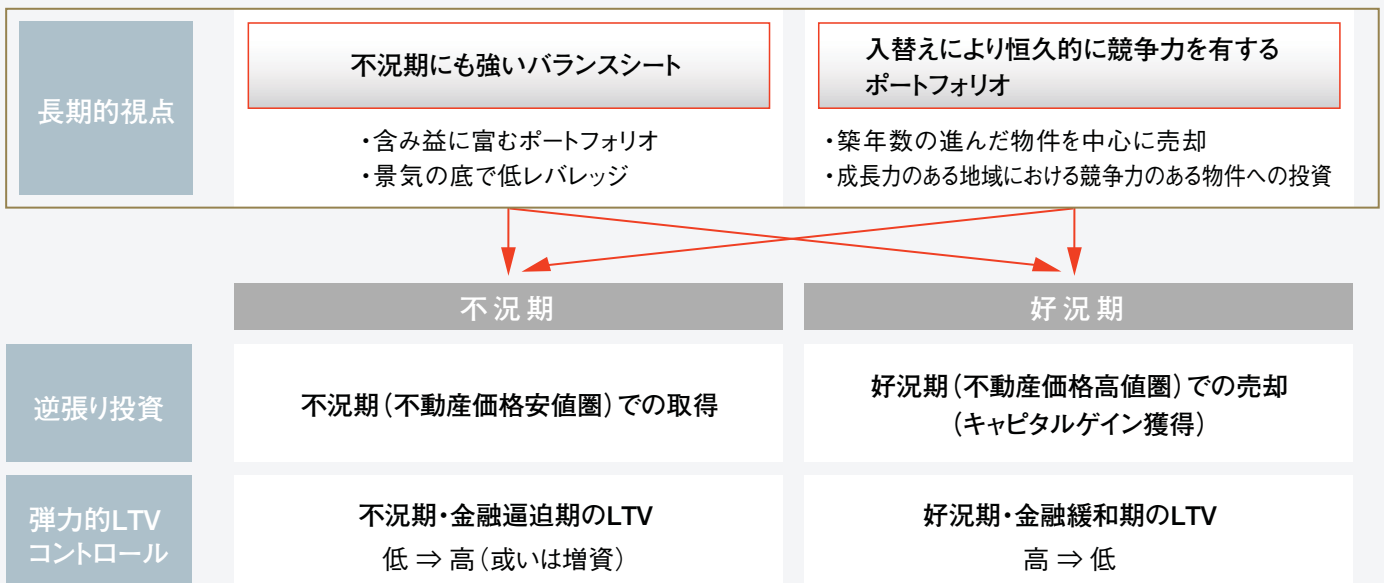
バリュー投資とは

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。

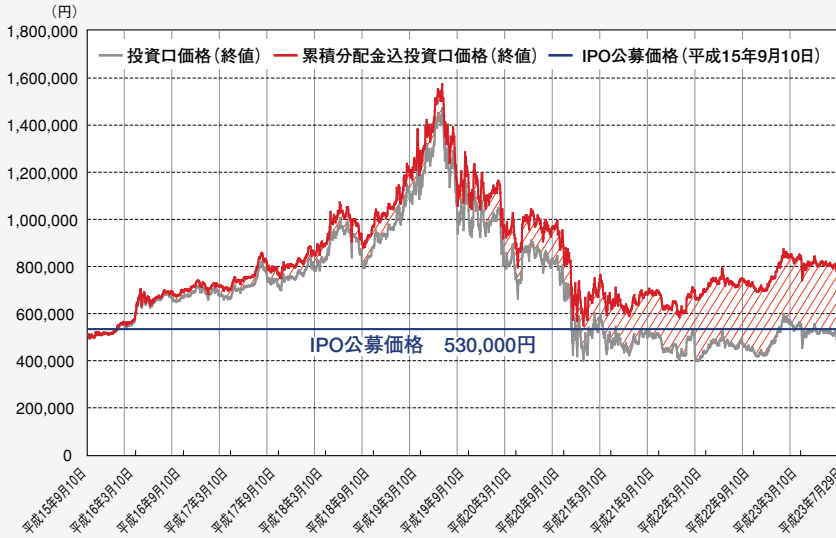
コンセプト



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示しています。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。平成23年7月末時点においては、分配金込みの投資口価格が、過去2回のPOの公募価格を上回っております。また、IPOで参加していただ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いただいたことになります。今後もさらなるリターンの提供を目指し努力してまいります。

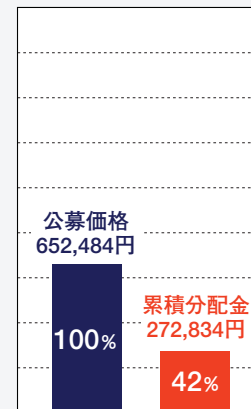
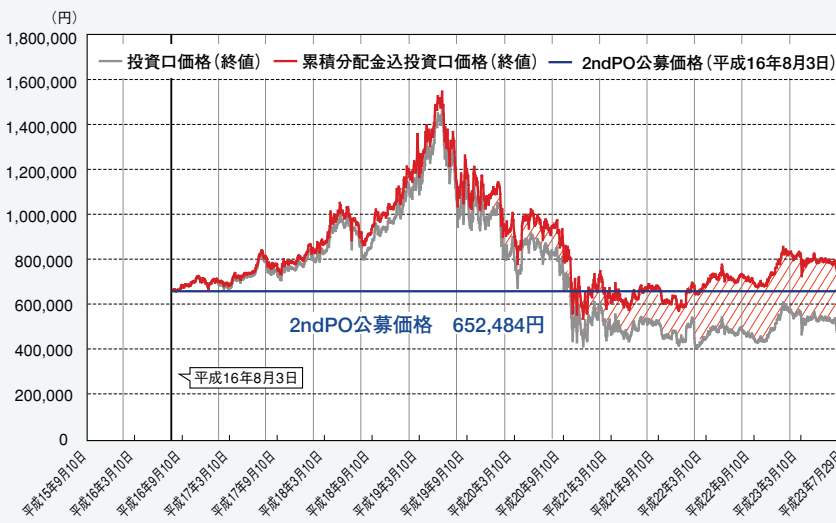
■ IPO (第1回公募) (平成15年9月10日発行)



第1回公募価格の56%を約8年で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は56

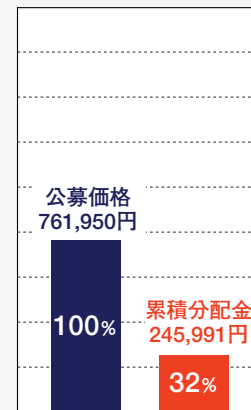
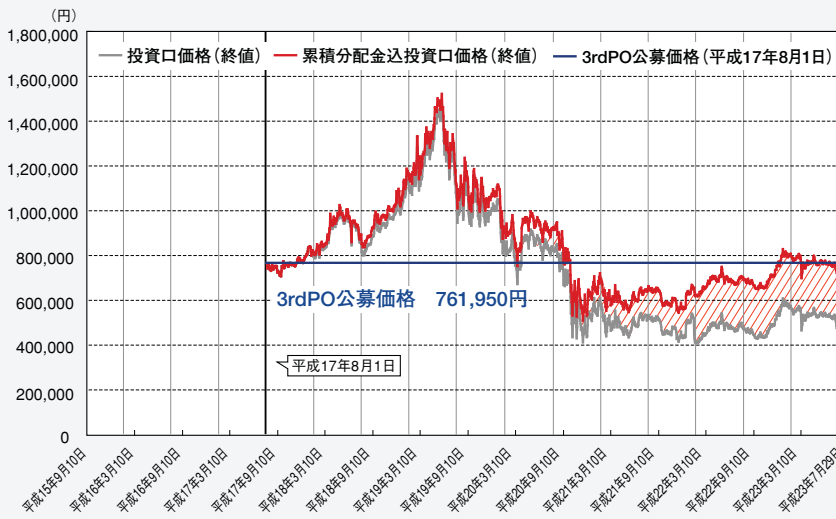
■ 第2回公募 (平成16年8月3日発行)



第2回公募価格の42%を約7年で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は42

■ 第3回公募 (平成17年8月1日発行)



第3回公募価格の32%を約6年で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は32

■ 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、東急電鉄など利害関係者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 (3) 第79964号 平成23年9月1日更新)
平成13年9月26日	資本金の額を1億円から1億2,500万円に増額
平成14年9月28日	資本金の額を1億2,500万円から3億円に増額
平成15年4月 3日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第17号)
平成15年6月16日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第27号)
平成15年6月16日	コンサルティング業務及び委託代行業務に係る兼業承認取得 (金監第1961号) (注)
平成15年6月20日	TOKYU REIT との間で資産運用委託契約を締結
平成15年7月25日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録 (登録番号 総合-第016号)
平成19年9月30日	金融商品取引業 (投資運用業) に係るみなし登録 (登録番号 関東財務局長 (金商) 第360号)

(注) 当該業務は現在はありません。

■ 取締役会

東急REIMの取締役会は会社の経営の最高意思決定機関として経営方針及び業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定を行います。また、東急REIMの取締役及び執行役員業務執行の監督を行うという役割も担っています。第16期期間中に取締役会は17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、代表取締役執行役員社長を委員長に、取締役 (4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16期期間中にインベストメント委員会は13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 (取締役会規程で事前に定めるものを含む) に従い、コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項 (利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長が必要と認めた事項を含みます。)、ならびに利益相反対策ルールの妥当性につき審議を行い、取締役会に対し答申 (答申がないときはその旨の報告) します。なお、個別取引の利益相反対策ルールとの適合性に関する第三者からの合意された手続実施結果報告書において特記事項があった場合でかつコンプライアンス部長が必要であると判断した場合、委員会は、当該事項について、コンプライアンス部長より報告を受け、その適合性について審議を行い、取締役会に対し答申 (答申がないときはその旨の報告) します。第16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13回開催されています。

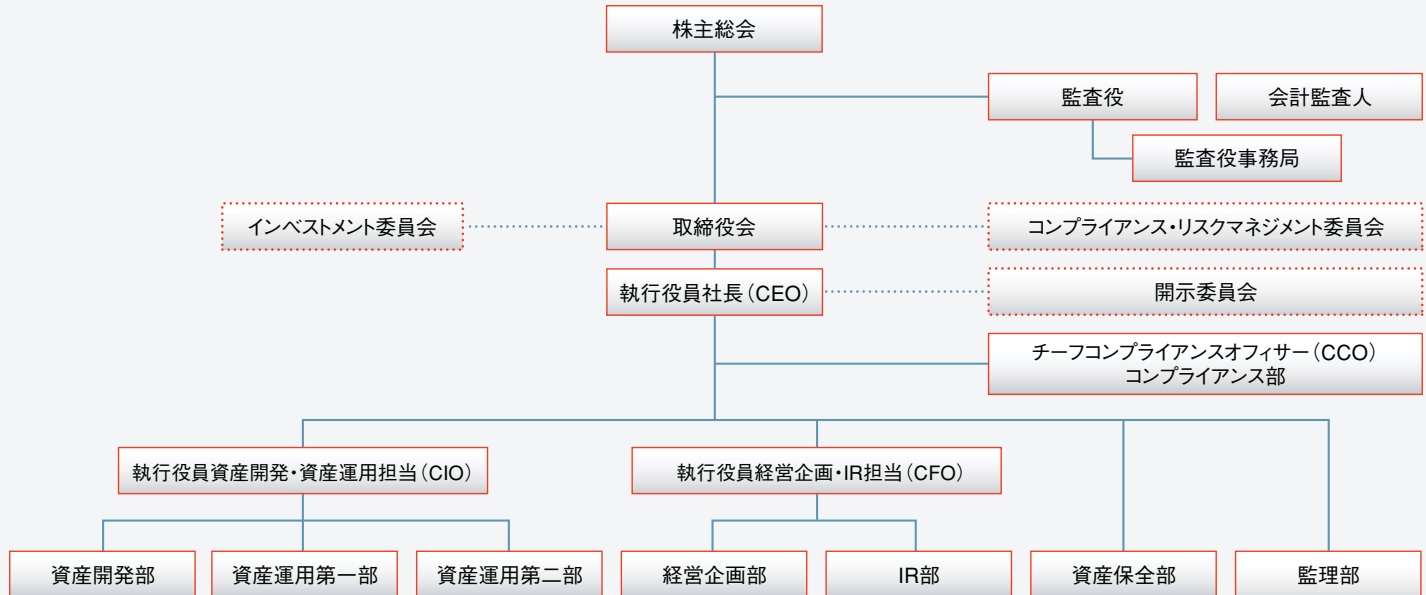
■ 開示委員会

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16期期間中に開示委員会は7回開催されています。

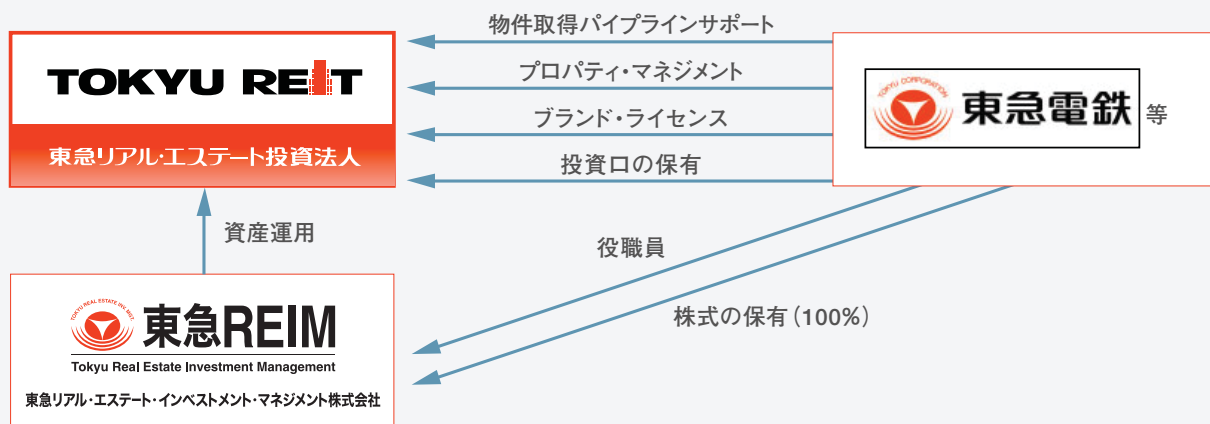
■ 大株主の状況 (平成23年6月24日現在)

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	6,000株	100%

■ 組織図 (平成23年7月31日現在)



■ 東急電鉄等との協働体制



物件取得パイプラインサポート	■ 直近では、平成23年2月に東急銀座二丁目ビルを東急電鉄より取得
プロパティ・マネジメント	■ 東急電鉄等への委託を原則とする ■ 株式会社東急コミュニティーへの委託は当面維持
ブランド・ライセンス	■ TOKYU REIT は、東急電鉄より「東急」及び「TOKYU」の使用の許諾を受けている
投資口の保有	■ 東急電鉄は、TOKYU REIT の投資口を当期末時点で9,800口 (5.79%) を保有している

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^(注)
- 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

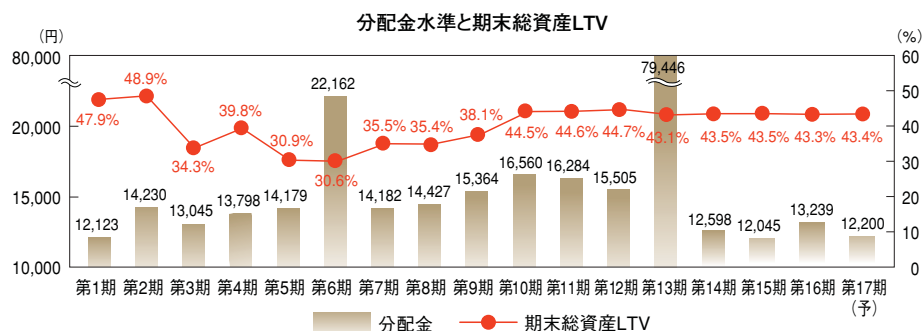
- 速やかな資金調達体制の確保

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

(注) 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) ÷ 期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計
この計算により、保有物件の価値に対する負債の水準が算出されます。この水準が低い(負債額が少ない、又は保有物件の価値が高い)ほど財務健全性が高いと考えられます。

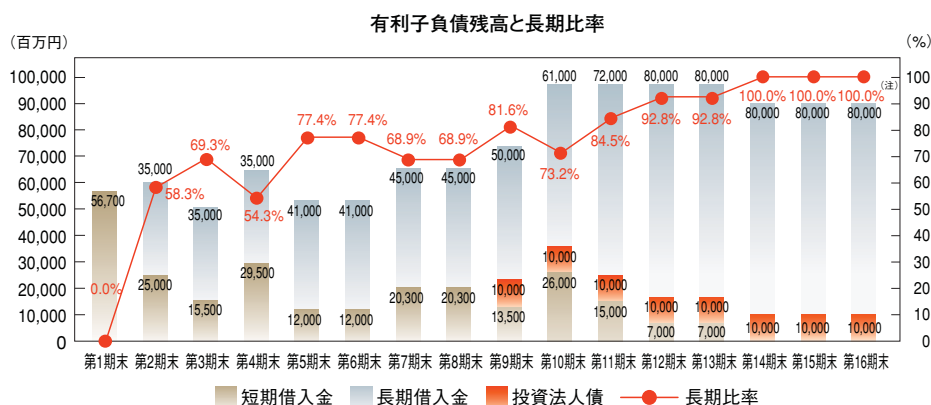
分配金水準と期末総資産LTV



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

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



(注) 1年内返済予定の長期借入金を除くと80.9%

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16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。

■ コミットメントラインの設定状況

借入先	借入極度額	借入先	借入極度額
株式会社日本政策投資銀行	: 100億円	株式会社みずほコーポレート銀行	: 16億円
住友信託銀行株式会社	: 10億円	株式会社三菱東京UFJ銀行	: 16億円
	: 16億円	三菱UFJ信託銀行株式会社	: 16億円
中央三井信託銀行株式会社	: 10億円		
	: 16億円		
		合計	200億円

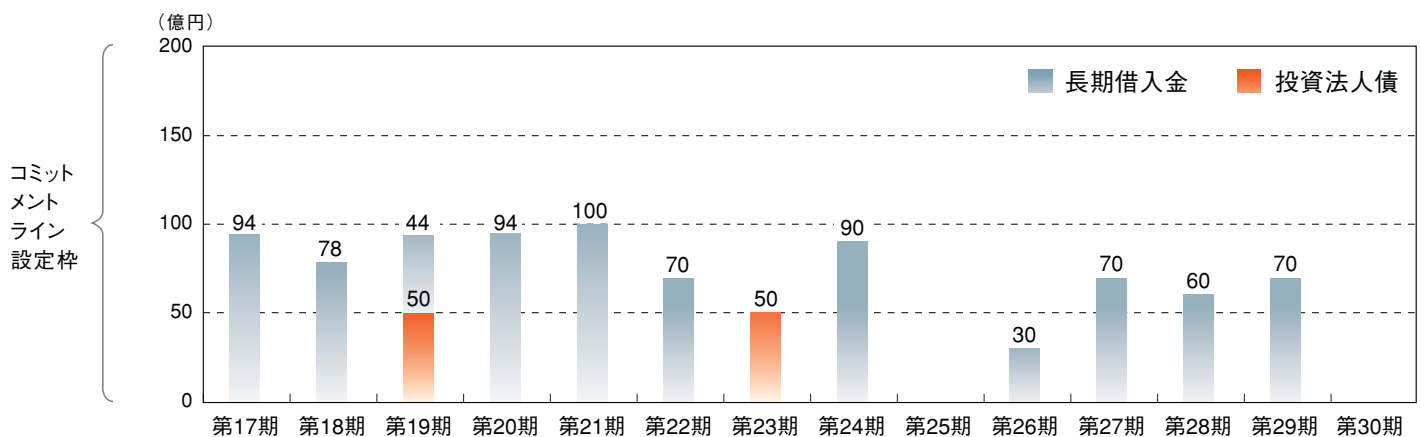
コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。

なお、平成23年7月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

■ 格付けの状況

株式会社格付投資情報センター (R&I)	: 発行体格付	AA- (格付の方向性:安定的)
スタンダード&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 : 短期会社格付け	A (アウトルック:安定的) 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)

■ 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。

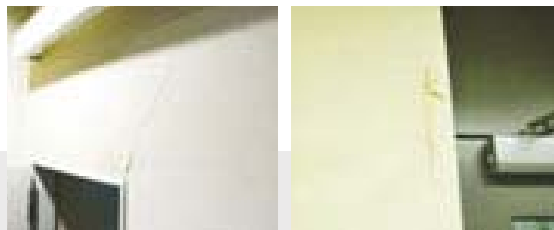
* さらに詳細な情報については、後述の、資産運用報告 5 費用・負債の状況 (2) 借入状況、(3) 投資法人債の状況をご参照ください。

東日本大震災による影響

東日本大震災の被害の状況

- 人的被害：なし
- 物的被害：軽微（構造に関わる破損なし）

第16期に49百万円の費用を計上
（平成23年3月時点の予想数値（60百万円）の範囲内）



TOKYU REITの震災に強いポートフォリオ作り

TOKYU REITは、デューデリジェンスにおいて、地震リスク分析（PML^(注1)）をはじめとして、洪水ハザード調査、液化化リスク調査等の災害に対するリスク分析を実施。加えて、運用においても、各種調査を実施し、減災対策を検討。

	<投資基準>	<ポートフォリオ>
構造（耐震性）の状況	<p>新耐震基準^(注2)適合、耐震補強工事実施済 又は PML15%未満</p> <p>ポートフォリオPML10%以下での運用。これを超過する場合は地震保険の付保を検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 全26物件中、24物件が新耐震基準適合もしくは耐震補強工事実施済（1物件は底地のみの保有、1物件は旧耐震ビル） ● 第2東急鷺沼ビルは旧耐震ビルであるが、PML9.3%と、十分な耐震性を有している ● ポートフォリオPML4.1% ● 地域の分散効果は薄いですが、個々の物件の耐震性が高いためポートフォリオPMLは低い値を維持
設備機器への対応 （電気設備、給排水衛生設備、空調設備、屋上設置設備等）	<p>地震時事業継続性調査の実施</p> <p>固定状態確認調査の実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 震災による設備機器への被害を想定した上で、被害軽減のための補強案の分析を実施（平成23年7月） ■ 分析の結果、必要に応じ補強工事の実施を検討（第17期） ■ 震災時の屋上設置設備機器の横ズレや転倒による機能停止等の防止を目的とした調査 ■ 平成23年1月から既存物件のエンジニアリング・レポート取得に合わせ調査を実施

節電への対応

共用部

- 管球の間引きや消灯、空調設定温度の調節を実施
- 照明の一部LED化

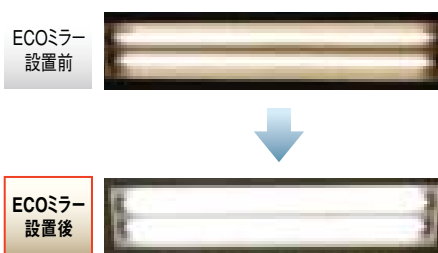


専有部

- 空調の効率を上げるために、サーキュレーターのテナント配布（資産運用会社負担）



- 照明効率の高い蛍光灯Hf化工事や、通常蛍光灯利用時よりも高い照度を確保出来るECOミラー設置工事などを実施



(注1) PMLについては、P.56「ポートフォリオの概要（当期末時点）」をご参照ください。

(注2) 新耐震基準とは、震度6程度の地震でも建物が倒壊せず、人命の安全を確保することを目的に昭和56年に改正された建築基準法に基づく耐震設計基準のことです。昭和56年6月以降に建築確認を受けた建物は新耐震基準を満たしていることとなります。実際に震度7が観測された平成7年の阪神大震災やこの度の東日本大震災において、新耐震基準で設計された建物で建物が倒壊したケースはほとんど報告されておられません。

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 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期		
			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)	自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月 31日 (181日)		
営業 成 績	損益計算書	営業収益	百万円	7,479	25,359	6,550	6,524	6,918	
		営業利益	百万円	3,475	14,374	3,001	2,878	3,121	
		経常利益	百万円	2,627	13,457	2,134	2,041	2,292	
		当期純利益	百万円	2,626	13,456	2,133	2,040	2,242	
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a) (注2)	百万円	7,478	7,100	6,550	6,522	6,850	
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,282	3,140	2,980	3,070	3,180	
		(うち減価償却費等) (c) (注3)	百万円	(1,032)	(1,019)	(1,016)	(1,040)	(1,042)	
	賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	5,229	4,978	4,587	4,492	4,712		
	資金収支	FFO (Funds from Operation) (d) (注4)	百万円	3,658	3,396	3,150	3,078	3,284	
		資本的支出額 (e)	百万円	205	125	121	235	259	
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)		百万円	3,452	3,271	3,029	2,843	3,025		
財産等 の 状 況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	217,200	225,299	206,884	207,106	207,661	
		(対前期比)	%	(△0.2)	(3.7)	(△8.2)	(0.1)	(0.3)	
		有利子負債額 (g) (注5)	百万円	97,000	97,000	90,000	90,000	90,000	
		純資産額 (h)	百万円	100,646	111,476	100,153	100,059	100,262	
	(対前期比)	%	(△0.1)	(10.8)	(△10.2)	(△0.1)	(0.2)		
	出資総額	百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019		
	ポ ー ト フ ォ リ オ	不動産等の取得価額 (注6)	百万円	206,648	168,032	186,062	194,662	199,672	
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	201,068	160,901	178,433	186,412	190,709	
		不動産等の期末算定価額 (i) (注6)	百万円	219,580	171,080	181,440	187,900	191,440	
		期末物件数	件	23	21	23	25	26	
総賃貸可能面積 (注7)		m ²	239,293.11	220,003.69	231,468.57	241,903.86	245,373.01		
期末稼働率 (注7)		%	98.6	96.9	96.8	96.3	98.5		
そ の 他	分配	分配総額	百万円	2,626	13,456	2,133	2,040	2,242	
		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	594,202	658,143	591,295	590,742	591,936	
		1口当たり分配金額	円	15,505	79,446	12,598	12,045	13,239	
		経 営 指 標	総資産経常利益率 (年換算) (注8)	%	2.4	12.1	2.0	2.0	2.2
			自己資本利益率 (年換算) (注9)	%	5.3	25.2	4.1	4.0	4.5
			自己資本比率 (h)/(f)	%	46.3	49.5	48.4	48.3	48.3
			(対前期増減)		(0.1)	(3.1)	(△1.1)	(△0.1)	(△0.0)
			期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	44.7	43.1	43.5	43.5	43.3
期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)	%		44.2	56.7	49.6	47.9	47.0		
期中平均投資口価格 (注10)	円	496,772	478,579	470,862	490,426	534,655			

(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、第16期0百万円) 及び工事負担金受入額 (第16期67百万円) 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13期0百万円、第14期33百万円、第15期1百万円、第16期47百万円) 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し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、後記「**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 投資環境

当期の国内景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きが見られました。首都圏経済については、震災による電力不足の影響は残るものの、サプライチェーン寸断の影響は薄れてきており、部品を多く扱う自動車や電気機械の製造が多く集中する近畿や東海地方に比べて鉱工業生産は早期の回復が見込まれるほか、成長が期待される海外経済の影響を受けやすいこともあって、他地域に比べるとやや高い成長を維持することが期待されます。

人口動態については、東京圏は平成23年1月から6月までに6万人超の転入があり、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区のオフィス賃貸市場における平成23年6月の平均募集賃料は半年間で2.1%、一年間で5.3%下落しています。空室率は、この一年間ではほぼ横ばいの推移が続いており、7.6%となっています。震災後は移転計画を一時中断や延期とするテナントが見られましたが、徐々に移転計画を再開させる動きが見られ、テナントの流動性は震災前とほぼ同程度に戻ったものと推察されます。また、今期移転計画を再開させたテナントを見ると、ビル選定の優先順位や基準に変化が起きており、震災前と震災後を比較すると、耐震性能の優れたビルや自家発電装置を備えたビル、地盤の安定したエリアへの需要が高まっていると言えます。商業施設賃貸市場については、震災直後は消費マインドが悪化し、高額商品や外食、娯楽関連を中心に消費は大きく落ち込んだものの、徐々にマインドは改善し、大手小売業の販売額は概ね震災前の水準に戻りつつあります。また、首都圏の大型小売店販売額は余震や計画停電の影響によって、一時的に全国平均を大きく上回る落ち込みとなりましたが、すでに回復の兆しを見せつつあります。

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とほぼ同水準で推移しており、比較的良好な資金調達環境が継続しているものの、売買件数は震災の影響により減少しており、流動性はやや低下しています。

② 運用実績

a. 物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、これまでの「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」という投資方針に加え、上場来のマーケットのワンサイクルで得た、投資運用の経験を活かし策定した「長期投資運用戦略（サーフプラン）（注）」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23年2月15日に東急銀座二丁目ビル（取得価額50億1千万円）を取得し、当期末時点の本投資法人が保有する26物件の取得価額合計は1,996億7千2百万円、総賃貸可能面積は245,373.01㎡、期末算定価額の合計は1,914億4千万円となりました。

（注）「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7億3千万円でした。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、厳しい賃貸市場の状況が続くなか、安定した資産運用により当期末時点において全26物件の稼働率は98.5%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前期末と比較して0.6%の下落に止まりました。

なお、東日本大震災の発生に伴う保有物件の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等はなく、迅速に現地確認を行うとともに、必要な補修等を実施しています。当該補修費用等として4千9百万円を特別損失に計上しました。

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、長期借入金の借換を100億円行いました。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、コミットメントラインを設定しています。当期において、平成23年7月12日に新たに80億円のコミットメントラインを設定し、総額200億円（取引銀行6行）となりました。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172億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.76%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

なお、当期末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、東急銀座二丁目ビルの取得において、取得先である東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」といいます。）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。）上の利害関係人等に該当するため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得しています。さらに、日本ヴァリュアーズ株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが概ね妥当である旨の意見書を取得しています。また、同ビルのプロパティ・マネジメント業務の委託先も東急電鉄であるため、プロパティ・マネジメント契約の締結にあたっては、利益相反対策ルールに基づき、当該業務の報酬について、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。さらに、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本物件の取得及びプロパティ・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利害関係者（注）への報酬について、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しています。

（注）「利害関係者」とは以下の i から vii までのいずれかに掲げる者をいいます。

- i. 東急電鉄
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 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又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）
- vi. 東急不動産の連結子会社
- vii. 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数である特定目的会社及び特別目的会社

(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口当たり発行価格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口当たり発行価格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 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期
決算年月	平成21年7月	平成22年1月	平成22年7月	平成23年1月	平成23年7月
最 高	580,000	539,000	540,000	607,000	574,000
最 低	434,000	413,000	409,500	429,000	465,500

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、投資法人に係る課税の特例（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13,239円となりました。

期 別		第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期
		自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	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	自平成23年2月1日 至平成23年7月31日
当期末処分利益総額	千円	2,626,316	13,456,599	2,133,859	2,040,192	2,242,476
利益留保額	千円	79	35	10	10	54
金銭の分配金総額	千円	2,626,236	13,456,563	2,133,849	2,040,182	2,242,421
(1口当たり分配金)	円	(15,505)	(79,446)	(12,598)	(12,045)	(13,239)
うち利益分配金総額	千円	2,626,236	13,456,563	2,133,849	2,040,182	2,242,421
(1口当たり利益分配金)	円	(15,505)	(79,446)	(12,598)	(12,045)	(13,239)
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、サプライチェーンの立て直し、海外経済の緩やかな回復や各種の政策効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されます。ただし、電力供給の制約や原子力災害の影響、海外景気の下振れ懸念に加え、為替レート・株価の変動等によっては景気が下振れ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、今後、景気回復の足取りが確かなになれば、取引件数は増加するものと考えられますが、しばらくは様子見が続ぎ、取引件数は低調に推移するものと考えられます。オフィス賃貸市場においては、新規需要は緩やかに増加しているものの、新規供給を上回るほどの強さはなく、空室率は高止まりで推移し、平均成約賃料は企業の賃料支払い能力の改善に時間がかかることから、底打ちは来年以降に持ち越されるものと想定されます。商業賃貸市場においては、震災による一時的な影響は受けたものの、小売業者はコスト削減に努めるなどして、利益を確保する姿勢を続けており、賃料減額圧力は緩和されつつあると考えられます。

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、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。

（注2）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

（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

また、平成23年1月13日付で締結された基本合意書（注3）に基づき、同年3月4日付で東急電鉄と「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を、東急不動産と「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」（注4）を締結し、東急不動産が保有する本投資法人の発行済投資口及び資産運用会社の発行済株式を同年4月25日付及び同年6月24日付でそれぞれ東急電鉄に譲渡する等、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進めています。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5）を一層推進していく方針です。

（注3）基本合意書の詳細については、平成23年1月13日公表の「スポンサーの異動に関する基本合意書の締結についてのお知らせ」をご参照下さい。

（注4）覚書の詳細については、平成23年3月4日公表の「スポンサーの異動に伴う新たな覚書の締結に関するお知らせ」をご参照下さい。なお、同年4月14日開催の投資主総会にて本投資法人規約別紙記載の「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たことにより、覚書の効力が発生しています。

（注5）本投資法人の提唱する、東急電鉄等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いきます。

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

監査報告書の日付（平成23年9月12日）現在、該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期
	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	平成23年7月31日現在
発行可能投資口総数 口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 口	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
出資総額 百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019
投資主数 人	8,684	9,776	8,838	8,683	8,454

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成23年7月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投資 口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	30,739	18.15
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	13,791	8.14
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	13,188	7.79
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	9,800	5.79
ノムラバンクルクセンブルグエスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	4,720	2.79
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	4,023	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
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	3,961	2.34
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー・ジー・イー・エル (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	3,902	2.30
株式会社八十二銀行 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	3,250	1.92
合 計		91,374	53.95

(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7月31日現在の役員等の氏名又は名称

役 職 名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	役職毎の報酬の総額 (注2)(千円)
執 行 役 員	堀 江 正 博	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジ メント株式会社 代表取締役執行役員社長	— (注3)
監 督 役 員	柳 澤 義 一	新創監査法人統括代表社員 公認会計士・税理士	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7月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第15期		第16期	
			(平成23年1月31日現在)		(平成23年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	15,778,137	7.6	15,745,019	7.6
		その他	—	—	—	—
		小計	15,778,137	7.6	15,745,019	7.6
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	19,241,323	9.3	24,213,016	11.7
		その他	—	—	—	—
		小計	19,241,323	9.3	24,213,016	11.7
	合計	35,019,461	16.9	39,958,035	19.2	
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	56,168,398	27.1	56,061,188	27.0
		その他	15,751,723	7.6	15,670,636	7.5
		小計	71,920,121	34.7	71,731,824	34.5
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	75,425,226	36.4	75,011,077	36.1
		その他	4,047,721	2.0	4,008,120	1.9
		小計	79,472,947	38.4	79,019,197	38.1
	合計	151,393,069	73.1	150,751,022	72.6	
その他資産			20,693,587	10.0	16,952,138	8.2
	資産総額計		207,106,117 (186,412,530)	100.0 (90.0)	207,661,196 (190,709,058)	100.0 (91.8)

(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7月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	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)	14,209,075	4,502.93	4,502.93	100.0	9.0	商業施設
R	レキシントン青山	4,765,804	2,107.08	1,980.24	94.0	1.6	商業施設
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,724,227	2,702.42	2,702.42	100.0	2.5	商業施設
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼) (注6)	6,781,773	19,610.06	19,610.06	100.0	4.5	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,203,413	1,284.60	1,284.60	100.0	0.9	商業施設
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,630,741	1,543.05	1,543.05	100.0	2.5	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)	8,644,524	50,285.89	50,285.89	100.0	4.4	商業施設
R	cocoti (ココチ)	23,376,894	8,319.97	8,319.97	100.0	7.6	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	2.5	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,974,060	2,319.24	2,032.09	87.6	1.6	商業施設
R	代官山フォーラム	4,140,216	2,477.64	2,267.22	91.5	1.4	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	18,749,954	24,956.99	23,309.14	93.4	15.6	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,271,026	7,148.18	7,148.18	100.0	2.7	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,359,728	4,737.19	4,737.19	100.0	3.6	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,809,401	7,947.24	7,947.24	100.0	3.2	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,454,013	3,199.50	3,040.90	95.0	2.0	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,116,224	7,337.82	7,337.82	100.0	3.8	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,922,083	10,136.44	8,945.99	88.3	4.9	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,882,935	5,984.19	5,984.19	100.0	3.0	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)	8,272,990	3,533.03	3,533.03	100.0	3.0	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,515,766	5,733.23	5,733.23	100.0	2.5	オフィス
O	麴町スクエア	8,892,291	5,409.11	5,409.11	100.0	4.2	オフィス
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,254,638	6,130.45	6,130.45	100.0	4.3	オフィス
O	秋葉原三和東洋ビル	4,686,744	4,643.04	4,643.04	100.0	2.5	オフィス
O	木場永代ビル	4,008,120	5,776.46	5,776.46	100.0	3.0	オフィス
O	東急銀座二丁目ビル	5,036,294	3,469.14	3,469.14	100.0	3.0	オフィス
	合計	190,709,058	245,373.01	241,751.70	98.5	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、TOKYU REIT新宿ビル及び東急銀座二丁目ビルを除いた上記20物件はすべて不動産信託受益権による保有です。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付け可能な事務所、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 (フレルさぎ沼)、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 (フレルさぎ沼)、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、期末の総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) 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう) は、平成23年5月20日付で東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼) 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7月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称等		所在地 (地番)	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	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	14,209,075
	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	4,190,000	4,765,804
	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	6,540,000	5,724,227
	R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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	8,160,000	6,781,773
	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	1,203,413
	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	7,020,000	6,630,741
	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	8,319.97	16,600,000	23,376,894
	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	4,070,000	4,974,060
	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 <ウエスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	3,100,000	4,140,216
	小 計				44,866.99	70,930,000	71,806,207
その他地域	R	ビーコンビルプラザ (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	8,120,000	8,644,524
	R	湘南モールフィル(底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1	不動産 信託受益権	44,078.12	5,400,000	7,026,112
	小 計				94,364.01	13,520,000	15,670,636
合 計				139,231.00	84,450,000	87,476,844	
オフィス	O	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか	不動産 信託受益権	24,956.99	20,300,000	18,749,954
	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	5,550,000	4,271,026
	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	8,110,000	6,359,728
	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	3,809,401
	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	4,030,000	3,454,013
	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	5,990,000	4,116,224
	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	9,350,000	9,922,083
	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	5,320,000	6,882,935
	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	6,790,000	8,272,990
	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	4,470,000	5,515,766
	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	7,940,000	8,892,291
	O	TOKYU REIT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	9,690,000	9,254,638
	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	4,940,000	4,686,744
	O	東急銀座二丁目ビル	東京都中央区銀座二丁目215番1	不動産	3,469.14	5,060,000	5,036,294
	小 計				100,365.55	102,550,000	99,224,093
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	4,440,000	4,008,120
	小 計				5,776.46	4,440,000	4,008,120
合 計				106,142.01	106,990,000	103,232,214	
総 合 計				245,373.01	191,440,000	190,709,058	

(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)「総賃貸可能面積」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(フレルさぎ沼)、ビーコンビルプラザ(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)「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一般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ります。)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 15 期				第 16 期				
		自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 1 月31日				自 平成23年 2 月 1 日 至 平成23年 7 月31日				
		期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	
商業 施設	R	QFRONT (キューフロント)	3	100.0	626,231	9.6	3	100.0	618,177	9.0
	R	レキシントン青山	6	86.2	86,418	1.3	6	94.0	111,991	1.6
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	187,081	2.9	4	100.0	169,790	2.5
	R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	1	100.0	308,397	4.7	1	100.0	308,061	4.5
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	64,661	1.0	1	100.0	62,840	0.9
	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	2.5
	R	cocoti (ココチ)	14	97.5	516,436	7.9	15	100.0	520,930	7.6
	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	7	87.6	118,607	1.8	7	87.6	112,000	1.6
	R	代官山フォーラム	4	91.5	97,611	1.5	4	91.5	94,431	1.4
			小 計	42	97.8	2,175,269	33.3	43	98.6	2,168,047
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	4.4
	R	湘南モールフィル (底地)	1	100.0	174,019	2.7	1	100.0	174,019	2.5
		小 計	2	100.0	474,285	7.3	2	100.0	474,285	6.9
		合 計	44	99.3	2,649,555	40.6	45	99.6	2,642,333	38.6
オ フ イ ス	O	世田谷ビジネススクエア	52	86.4	1,088,119	16.7	55	93.4	1,071,512	15.6
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	182,376	2.8	1	100.0	182,376	2.7
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	252,664	3.9	2	100.0	249,577	3.6
	O	東京日産台東ビル	12	100.0	227,377	3.5	12	100.0	221,347	3.2
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3	92.5	128,414	2.0	3	95.0	139,447	2.0
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	4	88.4	255,292	3.9	6	100.0	259,574	3.8
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	4	76.6	327,031	5.0	5	88.3	333,095	4.9
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	100.0	218,942	3.4	10	100.0	207,683	3.0
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	204,346	3.1	1	100.0	202,346	3.0
	O	東急池尻大橋ビル	4	81.8	189,893	2.9	5	100.0	170,747	2.5
	O	麴町スクエア	5	100.0	305,987	4.7	5	100.0	290,019	4.2
	O	TOKYU REIT新宿ビル	9	100.0	303,224	4.6	10	100.0	294,492	4.3
	O	秋葉原三和東洋ビル (注4)	6	100.0	85,279	1.3	6	100.0	174,500	2.5
	O	東急銀座二丁目ビル (注5)	—	—	—	—	2	100.0	204,084	3.0
		小 計	113	91.8	3,768,950	57.8	123	97.0	4,000,806	58.4
その他 地域	O	木場永代ビル (注4)	4	100.0	104,066	1.6	4	100.0	207,576	3.0
		小 計	4	100.0	104,066	1.6	4	100.0	207,576	3.0
		合 計	117	92.3	3,873,016	59.4	127	97.2	4,208,382	61.4
		総 合 計	161	96.3	6,522,572	100.0	172	98.5	6,850,715	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、期末の総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) 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。

(注5) 東急銀座二丁目ビルについては、平成23年2月15日に取得しているため、表中における第16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7月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

本投資法人は、海外不動産への投資は行いません。

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

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
○ 東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	外壁改修工事	自 平成23年8月 至 平成23年11月	75	—	—
○ TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	4～9階OA床設置工事	自 平成24年1月 至 平成24年1月	55	—	—
○ 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24年1月 至 平成24年1月	27	—	—
○ TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	4～9階EVホール改修工事	自 平成23年11月 至 平成24年1月	25	—	—
○ TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	4～9階化粧室及び給湯室改修工事	自 平成23年11月 至 平成23年12月	25	—	—

(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259百万円であり、費用に区分された修繕費219百万円及び災害による損失22百万円と併せ、合計501百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
R 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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7月	79
R 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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	46
R 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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	30
R 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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5月	20
R 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	神奈川県川崎市	排水主管更新工事	自 平成23年3月 至 平成23年4月	10
その他				72
合 計				259

(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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	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	自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
前期末積立金残高	458	364	245	370	428
当期積立額	144	151	346	394	450
当期積立金取崩額	239	269	222	336	348
次期繰越額	364	245	370	428	531

(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 15 期		第 16 期	
	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日		自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	250,387		267,757	
基本報酬2	194,879		212,192	
インセンティブ報酬	—	445,267	—	479,949
資産保管手数料		19,485		16,826
一般事務委託手数料		40,781		41,286
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		63,540		71,950
合 計		575,074		616,013

(2) 借入状況

平成23年7月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	用途	摘要	
										長期 借 入 金
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					
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	—	1.94084	平成23年7月29日					
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)(注3)				
全国共済農業協同組合連合会		3,000,000	3,000,000							
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					
株式会社日本政策投資銀行	平成20年6月25日	5,000,000	5,000,000	2.21100	平成27年6月25日	無担保・無保証 (注2)				
株式会社みずほコーポレート銀行		2,000,000	—	1.81875	平成23年6月27日					
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)(注3)				
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)				
中央三井信託銀行株式会社	平成20年11月18日	2,000,000	—	1.48125	平成23年5月18日					
三菱UFJ信託銀行株式会社		平成20年11月25日	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		—	1.47500	平成23年5月25日					
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)(注3)				
株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000	1.52875	平成23年11月11日					
株式会社日本政策投資銀行	平成21年2月25日	5,000,000	5,000,000	1.79000	平成26年2月25日	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)				
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	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			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	平成21年6月29日		400,000	400,000	1.46875	平成24年6月29日	無担保・無保証 (注2)(注3)			
株式会社三菱東京UFJ銀行			1,400,000	1,400,000	1.17063	平成24年8月29日	無担保・無保証 (注2)			
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	無担保・無保証 (注2)(注3)			
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	無担保・無保証 (注2)			
三井住友海上火災保険株式会社			1,000,000	1,000,000	1.31250	平成26年6月25日				
株式会社みずほコーポレート銀行			1,000,000	1,000,000						

(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	住友信託銀行株式会社	平成22年 7 月26日	1,000,000	1,000,000	1.46250	平成27年 7 月26日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	信金中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	住友信託銀行株式会社	平成22年12月27日	5,000,000	5,000,000	1.63250	平成28年12月27日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成23年 5 月18日	—	2,000,000	1.47625	平成29年 5 月18日			
	住友信託銀行株式会社	平成23年 5 月25日	—	2,000,000		平成29年 5 月25日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 6 月27日	—	2,000,000	1.45375	平成29年 6 月27日			
	日本生命保険相互会社	平成23年 7 月29日	—	2,000,000	1.36875	平成29年 1 月31日			
	日本生命保険相互会社		—	2,000,000	1.49563	平成30年 1 月31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7月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

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

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

(単位：千円)

資産の 種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産	○ 東急銀座二丁目ビル	平成23年 2 月15日	5,010,000	—	—	—	—
合 計			5,010,000		—	—	—

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（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	○ 東急銀座二丁目ビル	平成23年 2 月15日	5,010,000	5,020,000	5,060,000
合 計			5,010,000	5,020,000	5,060,000

(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を特定するために必要な事項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（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は、前記「8 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細 (注3)」に記載しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

① 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等については、以下の通りです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	5,010,000千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 5,010,000千円 (100.0%)	—千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —千円 (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
東京急行電鉄株式会社	5,010,000千円 (100.0%)	—千円 (—%)
合 計	5,010,000千円 (100.0%)	—千円 (—%)

() 内の数値は買付額又は売付額の総額に対する比率を記載しています。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
水道光熱費	488,103	用賀熱供給株式会社	104,426	21.4
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	434,442	株式会社東急コミュニティー	258,555	59.5
		東急ファシリティサービス株式会社	30,910	7.1
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	19,315	4.4
		株式会社協同技術センター	10,761	2.5
		株式会社東急ストア	3,278	0.8
プロパティ・マネジメント報酬	158,847	株式会社東急コミュニティー	79,741	50.2
		東京急行電鉄株式会社	79,105	49.8
公租公課	611,202	株式会社東急コミュニティー	2	0.0
損害保険料	11,863	東急保険コンサルティング株式会社	11,554	97.4
その他賃貸事業費用	214,337	株式会社東急コミュニティー	9,747	4.5
		東京急行電鉄株式会社	4,564	2.1
		株式会社東急モールズデベロップメント	2,657	1.2
		渋谷地下街株式会社	840	0.4
		東急ファシリティサービス株式会社	440	0.2
		株式会社東急ホテルズ	88	0.0
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
株式会社東急ハンズ	16	0.0		
その他営業費用	71,950	株式会社東急ホテルズ	2,075	2.9

(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利害関係者との取引状況についても記載しています。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等及び主要株主である東京急行電鉄株式会社及び株式会社東急コミュニティーを経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ57,799千円及び27,882千円です。

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	116,954千円
東京急行電鉄株式会社	8,963千円
株式会社東急コミュニティー	3,200千円
東急ファシリティサービス株式会社	1,132千円
東急リニューアル株式会社	852千円
株式会社協同技術センター	814千円
世紀東急工業株式会社	375千円
東急グリーンシステム株式会社	190千円
東急テクノシステム株式会社	88千円

(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号に規定する事項のうち、以下の事項が投資法人役員会で承認されています。

役員会開催日	事 項	概 要
平成23年4月14日	資産運用委託契約の改定に係る件	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「資産運用の対象及び方針」及び「資産運用報酬」について、変更することが承認されました。なお、この改定は、投資主総会において、上記変更を内容とした本投資法人規約の変更が承認されたことに基づくものです。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) その他

① 当期において資産運用会社及びプロパティ・マネジメント会社との間で、以下の覚書を締結することが投資法人役員会で承認されています。

役員会開催日	事 項	概 要
平成23年5月27日	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との覚書締結に係る件（注）	資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の過失に伴い生じた費用（132千円）について、同社が負担することを確認するため、同社と覚書を締結することが承認されました。
	東京急行電鉄株式会社との覚書締結に係る件	プロパティ・マネジメント会社である東京急行電鉄株式会社の過失に伴い生じた費用（331千円）について、プロパティ・マネジメント契約に基づき同社が負担することを確認するため、同社と覚書を締結することが承認されました。

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

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

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成23年1月31日)	当 期 (平成23年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,393,431	4,599,764
信託現金及び信託預金	10,914,559	10,961,645
営業未収入金	108,401	123,889
未収還付法人税等	32	—
前払費用	43,935	33,260
繰延税金資産	19	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	11,987	6,944
流動資産合計	19,490,873	15,744,030
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,637,296	7,583,701
減価償却累計額	△816,969	△957,568
建物 (純額)	4,820,327	6,626,133
構築物	45,368	54,005
減価償却累計額	△8,309	△9,937
構築物 (純額)	37,059	44,067
機械及び装置	10,793	52,784
減価償却累計額	△4,739	△8,238
機械及び装置 (純額)	6,053	44,546
工具、器具及び備品	19,337	24,573
減価償却累計額	△9,277	△11,393
工具、器具及び備品 (純額)	10,059	13,179
土地	30,144,049	33,228,426
信託建物 ※ 1	45,727,034	45,894,900
減価償却累計額	△10,748,389	△11,493,063
信託建物 (純額)	34,978,645	34,401,836
信託構築物 ※ 1	786,284	786,284
減価償却累計額	△297,661	△314,379
信託構築物 (純額)	488,623	471,905
信託機械及び装置 ※ 1	935,946	935,946
減価償却累計額	△460,737	△509,663
信託機械及び装置 (純額)	475,208	426,283
信託工具、器具及び備品 ※ 1	290,569	296,980
減価償却累計額	△189,947	△201,817
信託工具、器具及び備品 (純額)	100,622	95,162
信託土地 ※ 1	115,335,663	115,335,663
信託建設仮勘定	1,575	8,355
有形固定資産合計	186,397,887	190,695,560
無形固定資産		
その他	1,911	1,681
信託その他無形固定資産	12,731	11,815
無形固定資産合計	14,642	13,497
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	836,589	836,589
長期前払費用	50,616	42,810
その他	166,755	184,485
投資その他の資産合計	1,179,214	1,189,138
固定資産合計	187,591,744	191,898,197
繰延資産		
投資法人債発行費	23,499	18,969
繰延資産合計	23,499	18,969
資産合計	207,106,117	207,661,196

(単位：千円)

前 期 (ご参考)
(平成23年1月31日)当 期
(平成23年7月31日)

	前 期 (ご参考) (平成23年1月31日)	当 期 (平成23年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	537,461	718,992
1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	17,200,000
未払金	245,252	273,579
未払費用	191,410	175,638
未払法人税等	—	488
未払消費税等	79,003	63,652
前受金	1,041,022	1,044,603
預り金	18,140	566
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 624,801	624,801
災害損失引当金	—	26,404
その他	25,649	23,831
流動負債合計	22,162,742	20,152,559
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	60,600,000	62,800,000
預り敷金及び保証金	1,833,045	2,268,456
信託預り敷金及び保証金	※1 12,445,450	12,173,340
その他	4,962	4,640
固定負債合計	84,883,459	87,246,438
負債合計	107,046,201	107,398,997
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 (△)	2,040,192	2,242,476
剰余金合計	2,040,192	2,242,476
投資主資本合計	100,059,915	100,262,199
純資産合計	100,059,915	100,262,199
負債純資産合計	207,106,117	207,661,196

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成22年 8 月 1 日) (至 平成23年 1 月31日)	当 期 (自 平成23年 2 月 1 日) (至 平成23年 7 月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	6,040,589	6,408,296
その他賃貸事業収入	※1	481,982	442,419
工事負担金受入額		—	67,791
資産受入益		2,283	157
営業収益合計		6,524,855	6,918,664
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,070,915	3,180,828
資産運用報酬		445,267	479,949
資産保管手数料		19,485	16,826
一般事務委託手数料		40,781	41,286
役員報酬		6,000	6,000
その他営業費用		63,540	71,950
営業費用合計		3,645,989	3,796,841
営業利益		2,878,866	3,121,822
営業外収益			
受取利息		5,213	2,604
未払分配金戻入		1,571	1,216
還付加算金		5,909	1
受取保険金		272	—
受取補償金		—	16
営業外収益合計		12,967	3,839
営業外費用			
支払利息		713,316	697,187
投資法人債利息		89,227	87,772
保証金利息		33,350	30,644
投資法人債発行費償却		4,605	4,530
その他		10,154	12,974
営業外費用合計		850,654	833,109
経常利益		2,041,179	2,292,552
特別損失			
災害による損失	※2	—	22,658
災害損失引当金繰入額	※2	—	26,404
特別損失合計		—	49,062
税引前当期純利益		2,041,179	2,243,489
法人税、住民税及び事業税		997	1,024
法人税等調整額		△0	△0
法人税等合計		996	1,024
当期純利益		2,040,182	2,242,465
前期繰越利益		10	10
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,040,192	2,242,476

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成22年 8 月 1 日) (至 平成23年 1 月31日)	当 期 (自 平成23年 2 月 1 日) (至 平成23年 7 月31日)
投資主資本		
出資総額	※1	
前期末残高	98,019,722	98,019,722
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	98,019,722	98,019,722
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	2,133,859	2,040,192
当期変動額		
剰余金の配当	△2,133,849	△2,040,182
当期純利益	2,040,182	2,242,465
当期変動額合計	△93,666	202,283
当期末残高	2,040,192	2,242,476
剰余金合計		
前期末残高	2,133,859	2,040,192
当期変動額		
剰余金の配当	△2,133,849	△2,040,182
当期純利益	2,040,182	2,242,465
当期変動額合計	△93,666	202,283
当期末残高	2,040,192	2,242,476
投資主資本合計		
前期末残高	100,153,582	100,059,915
当期変動額		
剰余金の配当	△2,133,849	△2,040,182
当期純利益	2,040,182	2,242,465
当期変動額合計	△93,666	202,283
当期末残高	100,059,915	100,262,199
純資産合計		
前期末残高	100,153,582	100,059,915
当期変動額		
剰余金の配当	△2,133,849	△2,040,182
当期純利益	2,040,182	2,242,465
当期変動額合計	△93,666	202,283
当期末残高	100,059,915	100,262,199

〔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8月1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月1日 至 平成23年7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8月1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table 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. 引当金の計上基準	—	災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産の補修費用等のうち、当期末において合理的に見積もることが出来る額を計上しています。								
4. 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11,247千円です。</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23,168千円です。</p>								
5. 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8月1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月1日 至 平成23年7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。</p> <p>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23年1月31日	平成23年7月31日																																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;"><u>8,725,611</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;"><u>3,663,584</u></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	<u>8,725,611</u>	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	<u>3,663,584</u>	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,915,771</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">134,544</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">8,283</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">187</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;"><u>8,644,524</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">3,012,815</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>3,446,661</u></td></tr> </table>	信託建物	2,915,771	信託構築物	134,544	信託機械及び装置	8,283	信託工具、器具及び備品	187	信託土地	5,585,737	合計	<u>8,644,524</u>	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	3,012,815	合計	<u>3,446,661</u>
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	<u>8,725,611</u>																																				
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	<u>3,663,584</u>																																				
信託建物	2,915,771																																				
信託構築物	134,544																																				
信託機械及び装置	8,283																																				
信託工具、器具及び備品	187																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	<u>8,644,524</u>																																				
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	3,012,815																																				
合計	<u>3,446,661</u>																																				
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;"><u>12,000,000千円</u></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	<u>12,000,000千円</u>	<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6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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>コミットメントラインの総額</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</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;"><u>20,000,000千円</u></td></tr> </table>	コミットメントラインの総額	20,000,000千円	借入実行残高	—	差引額	<u>20,000,000千円</u>																								
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	<u>12,000,000千円</u>																																				
コミットメントラインの総額	20,000,000千円																																				
借入実行残高	—																																				
差引額	<u>20,000,000千円</u>																																				
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">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8月1日 至 平成23年1月31日		自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,896,566	賃料収入	5,197,108
共益費収入	661,253	共益費収入	723,255
月極駐車場収入	135,249	月極駐車場収入	140,289
その他賃料収入 (注1)	347,519	その他賃料収入 (注1)	347,643
計	6,040,589	計	6,408,296
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
付帯収益 (注2)	411,197	付帯収益 (注2)	376,552
その他雑収入	70,785	その他雑収入	65,866
計	481,982	計	442,419
不動産賃貸事業収益合計	6,522,572	不動産賃貸事業収益合計	6,850,715
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
水道光熱費	513,444	水道光熱費	488,103
外注委託費	442,376	外注委託費	434,442
プロパティ・マネジメント報酬	144,448	プロパティ・マネジメント報酬	158,847
修繕費	163,390	修繕費	219,463
公租公課	525,737	公租公課	611,202
損害保険料	13,941	損害保険料	11,863
減価償却費	1,039,380	減価償却費	994,698
固定資産除却損	1,224	固定資産除却損	47,870
その他賃貸事業費用	226,972	その他賃貸事業費用	214,337
不動産賃貸事業費用合計	3,070,915	不動産賃貸事業費用合計	3,180,828
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,451,657	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,669,886
(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。		(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。	
(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。		(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。	
—		※2. 特別損失の内訳	
		東日本大震災により損傷した固定資産の補修費用等であり、当期に実施した工事等の金額については「災害による損失」に、次期に実施予定の工事等の見積額については「災害損失引当金繰入額」にそれぞれ計上しています。	

〔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8月1日 至 平成23年1月31日		自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	
※1. 発行済投資口の総口数		※1. 発行済投資口の総口数	
169,380口		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8月1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 (平成23年1月31日現在) (単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	19	繰延税金資産合計	19	(繰延税金資産の純額)	19	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 (平成23年7月31日現在) (単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	19	繰延税金資産合計	19	(繰延税金資産の純額)	19								
未払事業税損金不算入額	19																				
繰延税金資産合計	19																				
(繰延税金資産の純額)	19																				
未払事業税損金不算入額	19																				
繰延税金資産合計	19																				
(繰延税金資産の純額)	19																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.31</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.05</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.31</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.05</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.31																				
その他	0.03																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																				
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.31																				
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8月1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性がありますが、投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。</p> <p>預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で120億円のコミットメントライン契約の締結（第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。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>同左</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。</p> <p>預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で200億円のコミットメントライン契約の締結（第16期末現在利用残高なし）、さらに月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p>

前 期 (ご参考)

自 平成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

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年内返済予定の信託 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

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年内返済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23年2月1日 至 平成23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

同左

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23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	4,599,764	4,599,764	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,961,645	10,961,645	—
資産計	15,561,409	15,561,409	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,200,000	17,285,265	85,265
(3) 1年内返済予定の信託 預り敷金及び保証金	624,801	676,328	51,526
(4) 投資法人債	10,000,000	10,232,892	232,892
(5) 長期借入金	62,800,000	63,942,716	1,142,716
(6) 信託預り敷金及び保証金	3,867,460	3,798,138	△69,322
負債計	94,492,262	95,935,341	1,443,079

(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8月1日 至 平成23年1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	1,833,045
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

当 期

自 平成23年2月1日 至 平成23年7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	2,268,456
②信託預り敷金及び保証金	8,305,880

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	4,599,764	—	—
信託現金及び信託預金	10,961,645	—	—
合 計	15,561,409	—	—

(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	17,200,000	13,800,000	17,000,000
合 計	17,200,000	18,800,000	17,000,000

(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	9,000,000	3,000,000	20,000,000
合 計	14,000,000	3,000,000	20,000,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (ご参考)

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。

当 期

自 平成23年2月1日 至 平成23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	
186,412,530	4,296,527	190,709,058	191,440,000

(注1) 同左

(注2) 同左

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は東急銀座二丁目ビル（5,073,016千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（994,698千円）の計上によるものです。

(注4) 同左

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「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8月1日 至 平成23年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成23年2月1日 至 平成23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)
利害関係者 (注1)	東京急行電鉄 株式会社	鉄軌道事業 ・不動産業	5.79%	不動産の購入	5,010,000	—	—

(注1) 利害関係者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、利害関係者とは以下の i から vii までのいずれかに掲げる者をいいます。

- i. 東急電鉄
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 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又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産
- vi. 東急不動産の連結子会社
- vii. 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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（ご参考）		当 期	
自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日		自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	
1口当たり純資産額	590,742円	1口当たり純資産額	591,936円
1口当たり当期純利益	12,045円	1口当たり当期純利益	13,239円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期（ご参考）		当 期	
	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日		自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	
当期純利益（千円）	2,040,182		2,242,465	
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）	2,040,182		2,242,465	
期中平均投資口数（口）	169,380		169,380	

〔重要な後発事象に関する注記〕

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

(単位：円)

	前 期 (ご参考)	当 期
	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
I 当期末処分利益	2,040,192,868	2,242,476,336
II 分配金額	2,040,182,100	2,242,421,820
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,045)	(13,239)
III 次期繰越利益	10,768	54,516

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2,040,182,100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>	<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2,242,421,820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9月12日

東急リアル・エステート投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員坂本貴之 

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23年2月1日から平成23年7月31日までの第16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

（単位：千円）

	前 期 （自 平成22年 8 月 1 日） （至 平成23年 1 月31日）	当 期 （自 平成23年 2 月 1 日） （至 平成23年 7 月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,041,179	2,243,489
減価償却費	1,039,380	994,698
投資法人債発行費償却	4,605	4,530
固定資産除却損	1,224	47,870
災害損失引当金の増減額（△は減少）	—	26,404
受取利息	△5,213	△2,604
支払利息	835,894	815,604
営業未収入金の増減額（△は増加）	34,269	△15,488
未収消費税等の増減額（△は増加）	375,620	—
営業未払金の増減額（△は減少）	25,370	120,730
未払金の増減額（△は減少）	△4,034	28,326
未払消費税等の増減額（△は減少）	79,003	△15,351
未払費用の増減額（△は減少）	5,034	△3,760
前受金の増減額（△は減少）	38,572	3,580
預り金の増減額（△は減少）	△31,062	△17,574
その他	14,330	4,097
小 計	4,454,173	4,234,554
利息の受取額	5,213	2,604
利息の支払額	△835,056	△827,616
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△122	△504
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,624,207	3,409,039
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	△64,491	△5,075,174
信託有形固定資産の取得による支出	△8,974,007	△202,963
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	25,542	477,220
預り敷金及び保証金の返還による支出	△75,375	△41,809
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,027,608	256,981
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△747,710	△529,091
使途制限付信託預金の預入による支出	△1,046,115	△256,981
使途制限付信託預金の引出による収入	530,787	312,168
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,305,635	△5,059,649
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	5,000,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△10,000,000
分配金の支払額	△2,139,071	△2,040,782
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,139,071	△2,040,782
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△7,820,499	△3,691,393
現金及び現金同等物の期首残高	18,576,878	10,756,378
現金及び現金同等物の期末残高	10,756,378	7,064,985

（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8月1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

	前 期	当 期
	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成23年1月31日現在)	(平成23年7月31日現在)
現金及び預金	8,393,431	4,599,764
信託現金及び信託預金	10,914,559	10,961,645
使途制限付信託預金（注）	△8,551,611	△8,496,424
現金及び現金同等物	10,756,378	7,064,985
(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8月1日 至 平成23年1月31日				自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日			
(セグメント情報)								
1. 報告セグメントの概要	<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>(セグメント情報)</p> <p>1. 報告セグメントの概要 同左</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>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>2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法 同左</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								
	(単位：千円)				(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	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	4,208,382	2,642,333	67,948	6,918,664
セグメント利益	2,042,350	1,409,306	△572,790	2,878,866	2,283,673	1,386,213	△548,064	3,121,822
セグメント資産	98,714,271	87,698,259	20,693,587	207,106,117	103,232,214	87,476,844	16,952,138	207,661,196
その他の項目								
減価償却費	637,601	401,779	—	1,039,380	593,600	401,097	—	994,698
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	5,112,241	226,854	—	5,339,096
(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。			

前 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。

当 期

自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日

(注2) 営業収益の調整額67,948千円は、工事負担金受入額67,791千円及び資産受入益157千円です。セグメント利益の調整額△548,064千円は、工事負担金受入額67,791千円、資産受入益157千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用616,013千円です。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16,952,138千円は、流動資産15,744,030千円、投資その他の資産1,189,138千円及び繰延資産18,969千円です。

(関連情報)

1. 製品及びサービス毎の情報

同左

2. 地域毎の情報

(1) 営業収益

同左

(2) 有形固定資産

同左

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
利害関係者 (注)	1,409,742	オフィス賃貸事業 商業施設賃貸事業

(注) 「利害関係者」とは以下の i から vii までのいずれかに掲げる者をいいます。

- i. 東急電鉄
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 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又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産
- vi. 東急不動産の連結子会社
- vii. 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

前 期

自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日

当 期

自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日

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。

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

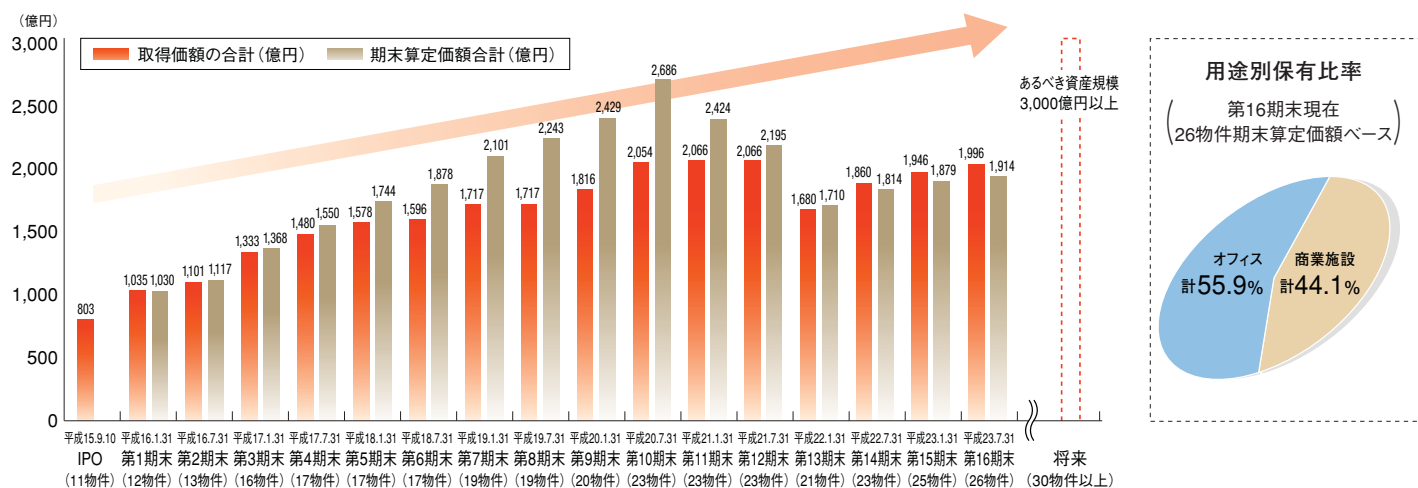
■ ポートフォリオ運用基準：「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

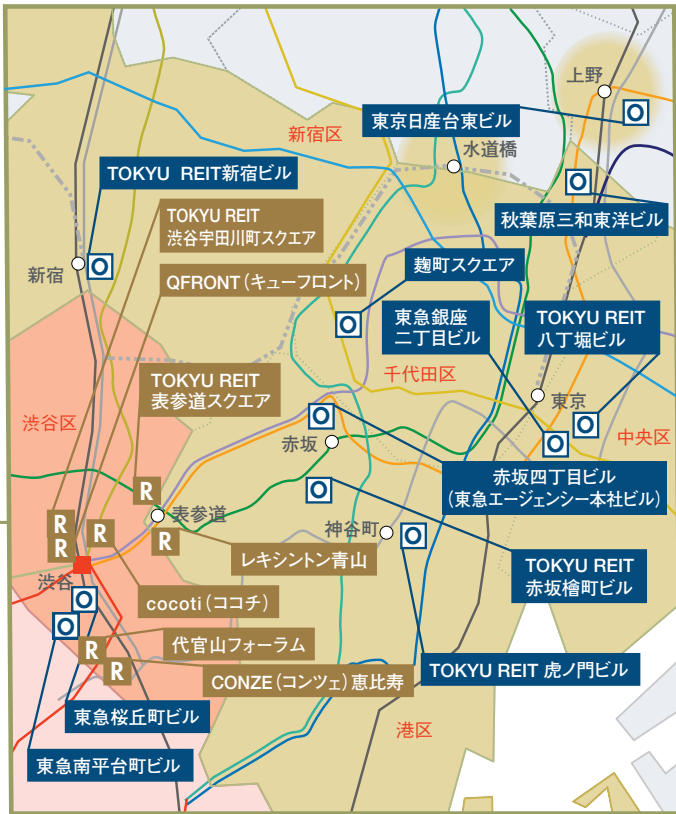
<ul style="list-style-type: none"> ■ 投資対象地域 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 人口・経済の成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域への集中投資 ■ 首都圏限定投資
<ul style="list-style-type: none"> ■ 投資基準 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ローリスク安定リターンの実現を可能とするオフィスと商業施設にのみ投資 ■ 競争力確保のため好立地且つ大規模物件へ厳選投資

■ 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）

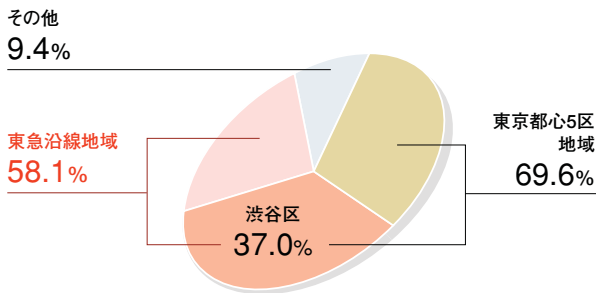
TOKYU REIT の第16期末時点の保有物件の取得価額総額は1,996億円、期末算定価額の合計は1,914億円です。将来的には、ポートフォリオの分散、物件取得の機動性、投資口の流動性等を考慮して、概ね3,000億円以上の資産規模があるべき姿であると考えています。今後、不動産を取り巻く環境を考慮し、資産規模の拡大だけを考慮せず、クオリティの高い物件を適正な価格で取得することで、着実に外部成長を実現させていきます。

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16期末（26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。





■ 地域別保有比率 (第16期末現在26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。

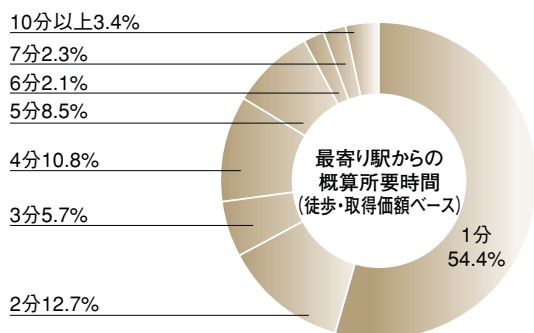
区分	対象地域 (注1)		保有比率 (注2)
東京都心5区地域	都心5区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区	85%以上
	都心5区に準ずる商業用不動産集積地	池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等	
東急沿線地域	東急沿線拠点地域	渋谷区	
	その他東急沿線地域	東京都 : 品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市 神奈川県横浜市 : 港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区 神奈川県川崎市 : 中原区、高津区、宮前区 神奈川県大和市	
その他	上記を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏		15%以下

(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。

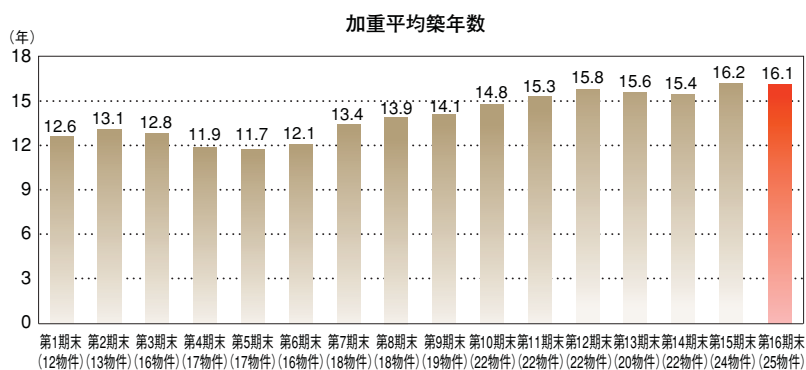
TOKYU REIT では、物件の取得にあたり、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質、競争力等を総合的に勘案し、判断をします。

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。

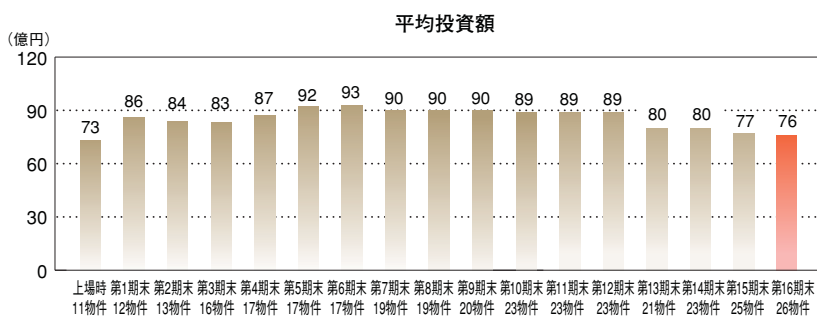
建物築年数



*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
*湘南モールフィル(底地)は含まない。

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16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16.1年で、第1期末より7年半経過しましたが、3.5年の増加にとどまっています。

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16期末現在で保有している物件の平均投資額は、76億円となっています。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

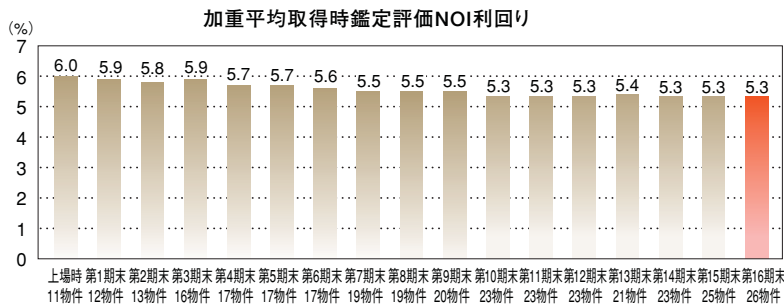
全テナント中の賃貸面積上位10テナント

平成23年7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 (m ²)	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	20.8%
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	18.2%
3	株式会社東急ストア	小売	R 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	平成30年6月30日	19,610.06	8.1%
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	3.0%
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.6%
5	独立行政法人原子力安全基盤機構	その他	東急REIT虎ノ門ビル	平成24年9月30日 ^(注2)	7,096.80	2.9%
6	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	サービス	R QFRONT(キューフロント)	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8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	東急REIT蒲田ビル	平成25年3月31日	3,402.84	1.4%
9	株式会社第一ビルディング	不動産	東急銀座二丁目ビル	平成25年8月31日	3,278.04	1.4%
10	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)	3,203.86	1.3%
賃貸面積上位10テナントの合計					149,779.93	62.0%
第16期末(26物件)の総賃貸面積					241,751.70	100.0%

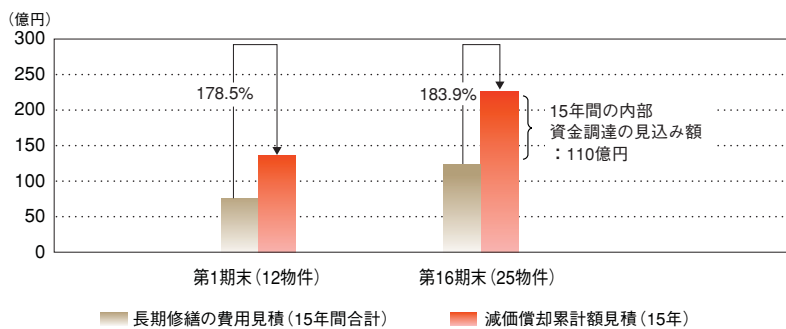
(注1) 比率は、第16期末時点の26物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載
 (注2) 複数の賃貸区画のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載
 (注3) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

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16期末の26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REIMによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている。
 *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賅うことがあります。第16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183.9%)。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。

■ 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	地震リスク分析における 予想最大損失率 (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	94.0%	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(フレルさぎ沼)	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	100.0%	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%
○	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	93.4%	2.8%
○	東急南平台町ビル	平成15年9月11日	4,660	東京急行電鉄株式会社	100.0%	7.9%
○	東急桜丘町ビル	平成15年9月11日	6,620	東京急行電鉄株式会社	100.0%	11.1%
○	東京日産台東ビル	平成15年9月11日	4,450	株式会社東急コミュニティー	100.0%	7.4%
○	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	平成15年9月10日	3,570	株式会社東急コミュニティー	95.0%	11.2%
○	TOKYU REIT蒲田ビル	平成15年9月10日	4,720	東京急行電鉄株式会社	100.0%	7.7%
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成16年12月15日	8,630	東京急行電鉄株式会社	88.3%	7.2%
		平成19年9月21日	1,100			
		平成19年9月21日	200			
		平成19年10月26日	140			
○	TOKYU REIT八丁堀ビル	平成18年9月29日	7,000	株式会社東急コミュニティー	100.0%	4.0%
○	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	平成20年1月31日	8,500	株式会社東急コミュニティー	100.0%	3.9%
○	東急池尻大橋ビル	平成20年3月28日	5,480	東京急行電鉄株式会社	100.0%	5.8%
○	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%
○	TOKYU REIT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%
○	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%
○	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%
○	東急銀座二丁目ビル	平成23年2月15日	5,010	東京急行電鉄株式会社	100.0%	4.4%
	合計		199,673		98.5%	4.1%

(注) 「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、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、構造検討を行った上で算出しています。PML及び予想損失日数は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づいています。ここにおいて損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

R QFRONT (キューフロント)



全国屈指の商業集積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TSUTAYA(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山手線等「渋谷」駅徒歩約1分
 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約1分
 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「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、カフェ、アパレルショップ、美容室等の多様な店舗が入居しております。本物件は、感度の高い客層を対象とした店舗が集積している骨董通りの中心エリアに立地しています。

所在地：東京都港区南青山五丁目11番9号
 最寄り駅：東京メトロ銀座線等「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：株式会社良品計画
 アエッフェ・ジャパン株式会社
 エイバックス・プランニング&
 デベロップメント株式会社 等



R TOKYU REIT表参道スクエア

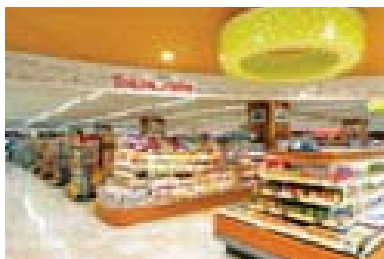


TOKYU REIT表参道スクエアは表参道駅から徒歩約1分に位置する複合商業施設です。地下1階にはシュラスコ料理店(株式会社ワンダーテーブル;店名「バルバッコアグリル」)、1階にレストラン(ロイヤルホールディングス株式会社;店名「Royal Host」)、1階から3階にはスポーツジム(株式会社THINKフィットネス;店名「GOLD'S GYM」)、4階にはエステティックサロン(株式会社シーズ・ラボ;店名「シーズ・ラボ」)が入居しているなど、多様な店舗構成となっています。

所在地：東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号
 最寄り駅：東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約1分、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(フレルさぎ沼)



東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)が立地する川崎市宮前区は渋谷より15kmの距離にあるベッドタウンエリアで、周辺は人口・世帯数とも依然として増加傾向にあり、成長力の高い地域です。

本物件は、株式会社東急ストアが一括賃借し、「さぎ沼とぎゅう」として運営するGMS(総合スーパー)でしたが、平成23年5月、時代のニーズに合わせて、「フレルさぎ沼」として東急ストアを核店舗とするNSC(近隣型ショッピングセンター)にリニューアルしました。本投資法人では、これに合わせて、第16期に大規模改修工事を行い、老朽化していた基幹設備の一部を更新しています。

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(フレルさぎ沼)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、全国屈指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1,745店舗（平成23年4月30日現在）を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、建物2には飲食店（株式会社につばん；店名「魚がし日本一」）が入居しています。

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



R ビーコンヒルプラザ
(イトーヨーカドー能見台店)



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圈に立地しています。

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ドー



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山手線等「渋谷」駅徒歩約3分
東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約1分
東急東横線・田園都市線、京王井の頭線
「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中間に立地する商業施設です。本投資法人は、本物件の事業用定期借地権付土地 (底地) を信託する信託受益権を保有しています。
本土地は本投資法人の主な投資対象地域に所在していませんが、安定的な成長の見込める商圈に立地しています。

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：JR山手線等「恵比寿」駅徒歩約3分
東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約2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
株式会社ミュージーミ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
建物2 (ウェスト)：鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：建物1 (イースト)：地下1階付2階建
建物2 (ウェスト)：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 アシダ
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
株式会社東急コミュニティー
キャタピラー・ジャパン株式会社 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。

所在地：東京都渋谷区南平台町5番6号

最寄り駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約7分

東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約7分

東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「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。

所在地：東京都渋谷区桜丘町31番2号

最寄り駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約5分

東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約5分

東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「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日産ネットワークホールディングス株式会社とは、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「新御徒町」駅徒歩約3分
 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山手線等「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
 日産ネットワークホールディングス株式会社
 アタカ大機株式会社 等



TOKYU REIT赤坂檜町ビル

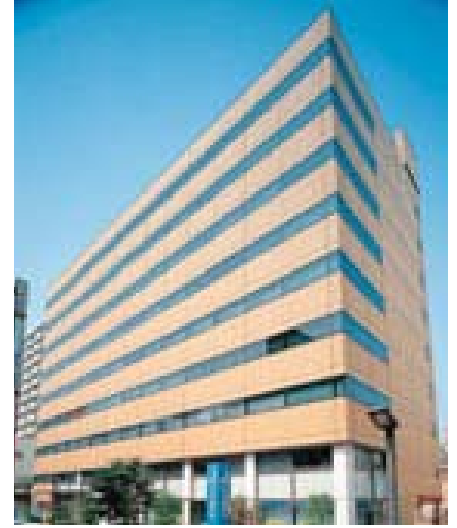


TOKYU REIT赤坂檜町ビルは赤坂通りに面する7階建てのオフィスビルです。近隣には大規模な事務所ビルや複合商業施設も多く、平成19年開業の東京ミッドタウンや平成20年開業の赤坂サカス等、大規模再開発に伴い更に繁华性が高まっています。

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「蒲田」駅徒歩約2分
 東急多摩川線・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年にエレベーターホールのリニューアル工事、平成22年に空調機更新工事、平成23年にはOAフロア設置工事を行い、オフィス集積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、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
 財団法人リモート・センシング技術センター
 大東企業株式会社 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、東西線「茅場町」駅徒歩約6分、JR山手線等「東京」駅徒歩約10分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩約6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
 ポ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エリアに立地するオフィスビルです。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・丸ノ内線「赤坂見附」駅徒歩約4分、半蔵門線等「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



麹町スクエアが立地する番町・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、半蔵門線「半蔵門」駅徒歩約7分、南北線「市ヶ谷」駅徒歩約8分、丸ノ内線「四ツ谷」駅徒歩約10分
 JR総武線「市ヶ谷」駅徒歩約7分
 中央線・総武線「四ツ谷」駅徒歩約8分
 都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約8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
 自動車安全運転センター
 財団法人建設業技術者センター 等



TOKYU REIT新宿ビル



TOKYU REIT新宿ビル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・副都心線「新宿三丁目」駅徒歩約1分
 JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分
 都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅徒歩約6分
 京王線「新宿」駅徒歩約6分
 小田急小田原線「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
 株式会社JTB法人東京
 大同生命保険株式会社 等



秋葉原三和東洋ビル



秋葉原三和東洋ビル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、銀座や渋谷に並ぶ注目度の高いエリアです。
本物件は、渋谷から上野・浅草を結ぶ東京メトロ銀座線「末広町」駅に直結し、中央通りと蔵前橋通りの交差点角地に位置します。交通便利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。

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山手線等「秋葉原」駅徒歩約7分
首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩約9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



木場永代ビルが立地する東陽町エリアは、「東京」駅より東に約4kmと、都心への近接性に優れ、大手企業の関連会社や取引会社からの需要を見込めます。また、都心アクセスの良さに比して賃料水準が低いため、業種を問わずストラ需要も見込むことができます。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、低位に推移しており、今後も安定的なパフォーマンスが期待されます。

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。



東急銀座二丁目ビル

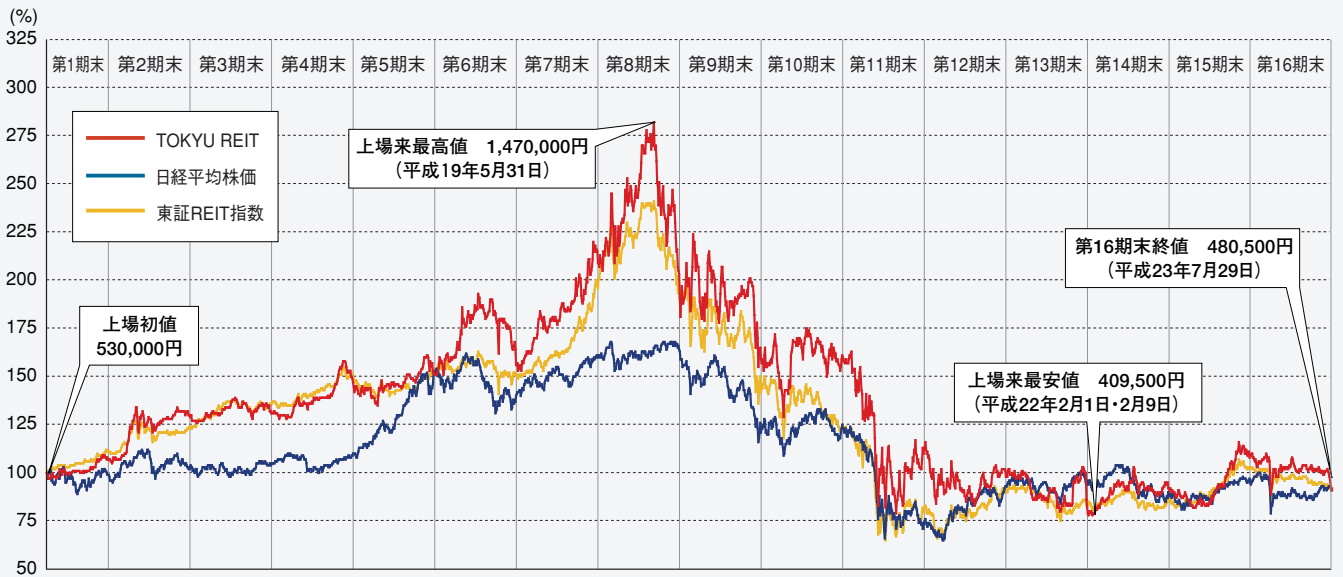


東急銀座二丁目ビルが立地する銀座エリアは、全国でも有数の繁華性と高いブランド力を有するエリアで、本物件についても、銀座アドレスを好む企業への訴求力は高いと考えられます。また、交通利便性の良さとともに、築浅で、建物スペックにおいても高い競争力を有しています。

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、日比谷線「東銀座」駅徒歩約4分、銀座線等「銀座」駅徒歩約8分
都営地下鉄浅草線「東銀座」駅徒歩約4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

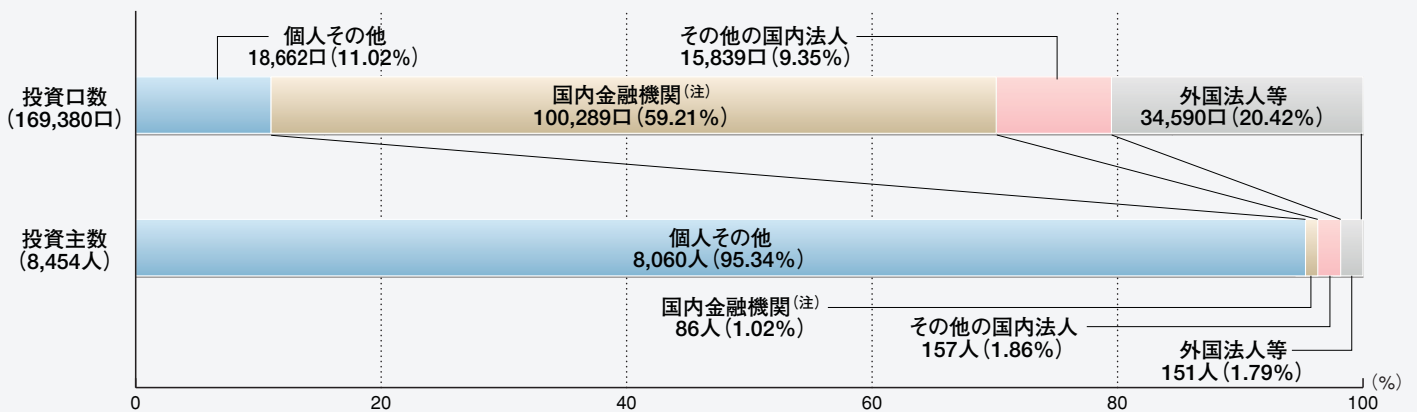


投資口価格(終値)の推移



平成15年 平成16年 平成16年 平成17年 平成17年 平成18年 平成18年 平成19年 平成19年 平成20年 平成20年 平成21年 平成21年 平成22年 平成22年 平成23年 平成23年
 9月10日 1月末日 7月末日 1月末日 7月末日 1月末日 7月末日 1月末日 7月末日 1月末日 7月末日 1月末日 7月末日 1月末日 7月末日 1月末日 7月末日

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16期	第17期
決算日	平成23年 7月31日	平成24年 1月31日
決算発表	平成23年 9月13日	平成24年 3月中旬
資産運用報告書発送	平成23年 10月12日	平成24年 4月中旬
分配金支払開始	平成23年 10月13日	平成24年 4月中旬

住所

東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

設立

平成15年6月20日

執行役員

堀江 正博

監督役員

柳澤 義一

近藤 丸人

会計監査人

東京都中央区銀座八丁目21番1号

あらた監査法人

決算期

毎年1月31日・7月31日

投資主総会

2年に1回以上開催

投資主総会議決権行使投資主確定日

規約第12条に定める日

分配金支払確定基準日

毎年1月31日・7月31日

(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)

投資主名簿等管理人、特別口座の口座管理機関

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社

事務取扱場所

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

連絡先・送付先

〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)

上場金融商品取引所

東京証券取引所(銘柄コード:8957)

分配金のお受け取りについて**① 受取期間内の場合**

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

② 受取期間を過ぎた場合

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

③ 今後の分配金のお受け取り方法変更(ご指定口座への振込希望等)について

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

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)

④ 除斥について

本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受け取りいただくことができません。なお、第10期(平成20年7月期)については平成20年10月10日、第11期(平成21年1月期)については平成21年4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、ご注意ください。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 社団法人投資信託協会会員

■本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。

■本書において、記載のないものは、平成23年7月31日現在の情報です。

TOKYU REIT