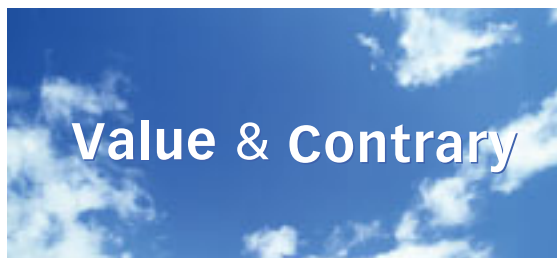


資産運用は、時間を味方につけましょう。

# TOKYU REIT



**成長力**のある地域における  
**競争力**のある物件への投資



東急リアル・エステート投資法人

第17期 資産運用報告書

自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日

## 東急リアル・エステート投資法人

## 第17期 資産運用報告書

自平成23年8月1日 至平成24年1月31日

17<sup>th</sup>

当期(第17期)  
1口当たり分配金

13,106円 (確定)

(分配金支払開始 平成24年4月12日)

次期(第18期)  
1口当たり分配金

11,000円 (予想)

(分配金支払開始 平成24年10月中旬)

## CONTENTS

本投資法人の特徴	4
投資主の皆様へ	6
トピックス	11
運用態勢	12
財務戦略	18
資産運用報告	21
貸借対照表	36
損益計算書	38
投資主資本等変動計算書	39
注記表	40
金銭の分配に係る計算書	48
監査報告書	49
(参考情報) キャッシュ・フロー計算書	50
(参考情報) 注記表	51
ポートフォリオ	53
投資主インフォメーション	68

## 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の遵守
- 第三者による複数層チェック
- 取引内容の積極的な開示

## ハイライト

TOKYU REIT 虎ノ門ビルでは、空室となった6フロアについて、テナント誘致に向けてリニューアル工事を実施いたしました。昨年6月に3フロアの解約予告のあった麴町スクエアについては、満室稼働を目指し積極的にテナントリーシング活動を展開致しました。

### TOKYU REIT 虎ノ門ビル



### 麴町スクエア



## TOKYU REIT の運用状況

		第16期(実績)	第17期(実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	26物件	26物件
	■ 総資産額	207,661百万円	205,497百万円
	■ 有利子負債額	90,000百万円	89,000百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	43.3%	43.3%
損益計算書	■ 営業収益	6,918百万円	6,819百万円
	■ 当期純利益	2,242百万円	2,219百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	13,239円	13,106円
	■ 期中平均投資口価格	534,655円	406,642円
	■ 分配金利回り	4.99%	6.39%

## 方針と戦略

東急リアル・エステート投資法人（**TOKYU REIT**）は、平成15年9月10日に東京証券取引所に上場しました。**TOKYU REIT**は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行っています。「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」により、安定的な収益及び配当の確保を目指しています。**TOKYU REIT**の投資対象は、主に東京都心5区地域及び東急沿線地域に所在する、オフィス及び商業施設を用途とする物件に限定しています。第17期末（平成24年1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5,000m<sup>2</sup>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<sup>(注)</sup>により拋出
- 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

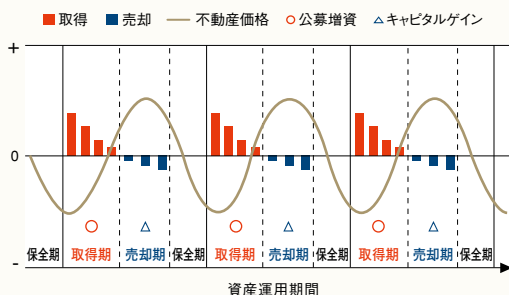
### ■ 資産運用報酬

#### 「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」

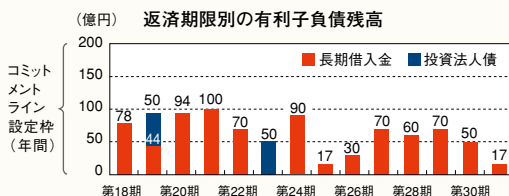
#### 不動産価格の循環性に着目した「バリュー型逆張り投資戦略」



### ■ 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
- コミットメントライン200億円を設定



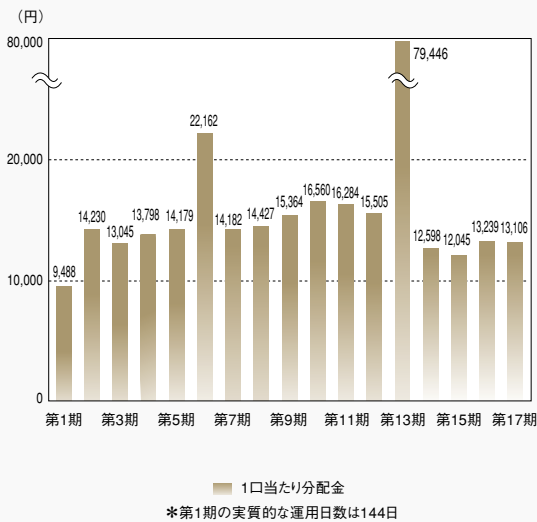
同時期に多額のリファイナンス（借換え）が必要とならないよう、返済期限の分散に留意し、資金調達を実施しています。

(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

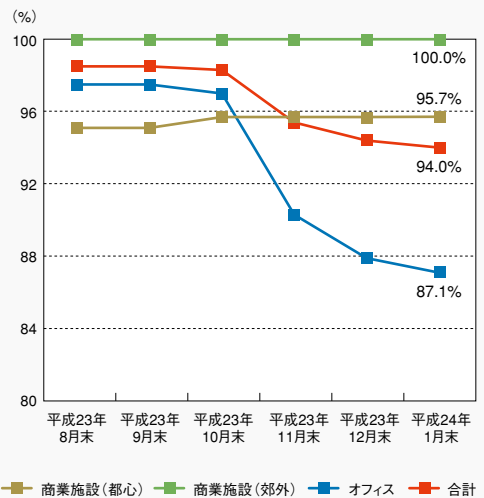
## パフォーマンス

**TOKYU REIT** は安定的な稼働と3物件の売却により、上場来約8年半の累計で309,658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18,215円)。加重平均した出資金利回り(ROE)は6.6%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。

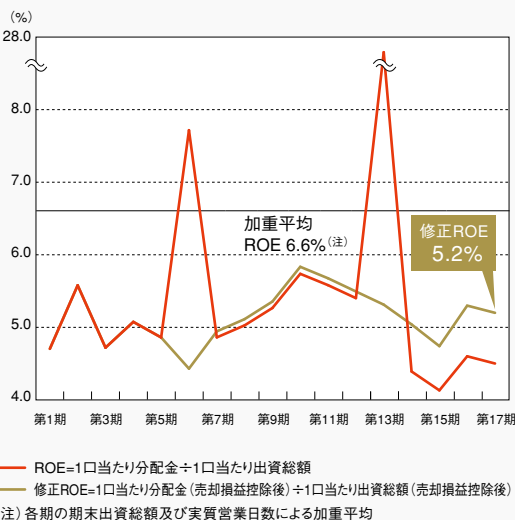
### 1口当たり分配金



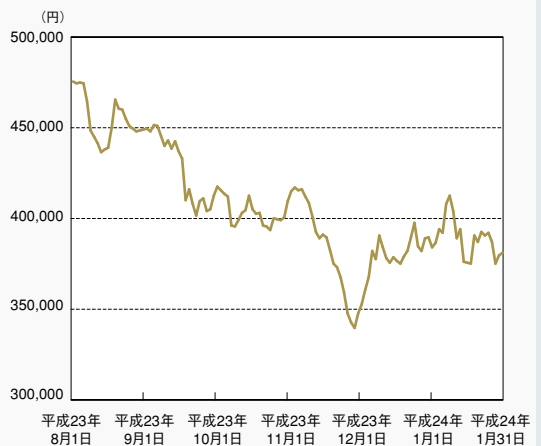
### 稼働率



### 出資金利回り



### 投資口価格





投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より、ご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。さて、ここに本投資法人第17期(平成23年8月1日～平成24年1月31日)の決算と運用状況につきましてご報告いたします。

東急リアル・エステート投資法人  
執行役員

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

## 堀江 正博



### 1口当たり分配金13,106円

当期(第17期)は、営業収益6,819百万円、当期純利益2,219百万円となりました。麴町スクエアにおける大口テナントの退去などにより、当期純利益は前期より22百万円減少しました。平成23年9月13日時点の業績予想に対しては、153百万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13,106円と致します。前期(13,239円)と比較して133円(1.0%)の減少(平成23年9月13日公表の業績予想に対して906円(7.4%)増加)となります。

1口当たり純資産額(分配金控除後)につきましては、578,697円です。これに含み損益(期

末の鑑定評価額と帳簿価額との差)を考慮した、1口当たりNAV(修正純資産額)は580,532円(前期比-2,480円)となりました。

#### ■テナント賃貸(リーシング)活動報告

当期は、7テナントが新規入居または増床となりましたが、10テナントの退去または減床が発生し、厳しい状況が続きました。

具体的には、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テナント賃貸(リーシング)活動を展開し、レキシントン青山が満室稼働となりましたが、大口テナントが退去したTOKYU REIT虎ノ門ビルや麴町スクエアでは稼働が大きく悪化しました。なお、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては空室区画やエレベー

ターホールといった共用部の大規模改修工事を、麴町スクエアについては200人の仲介業者等を招いた内覧会を実施するなど、テナント誘致に向けた活動を積極的に実施いたしました。

その結果、当期末時点において全26物件中18物件が満室稼働となっておりますが、ポートフォリオ全体の稼働率は94.0%と、前期比-4.5ポイントとなりました。また、退去しなかったテナントにおいても、全167テナント中、15件において賃料を減額改定いたしました。

また、当期はポートフォリオの安定性向上を目的とし、複数の既存テナントとの契約期間の長期化を実現いたしました。契約先は、東急銀座二丁目ビル、東急桜丘町ビル、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエアの大口テナントです（TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエアについては平成24年2月より増額改定）。この結果、残存契約期間が5年以上の長期契約テナント比率は平成23年7月末から1.4ポイント上昇し平成24年2月1日現在では52.7%となりました。

### ■ 物件売買活動報告

当期において、物件の取得及び売却はございませんでした。複数の物件について調査し取得の検討をいたしました。事前調査や入札などの結果、取得に至らなかったものです。

## 今後の業績予想

第18期（平成24年7月期）及び第19期（平成

25年1月期）の1口当たり分配金は、それぞれ11,000円を予想しています。なお、当該予想の前提は、既存テナントの今後の賃料減額可能性の一部を織り込んだものです。稼働率の算定におきましては、既に新規の入居契約を締結したものを除いて、空室への入居を見込んでいません。また、入居契約済みのテナントであっても、フリーレント期間を設定しているテナントにつきましては、当該期間の収益計上は織り込んでいません。物件の追加取得は見込まず、手元資金は有利子負債の削減に充てる前提です。もちろん物件の取得活動は鋭意行って参りますが、業績予想では新規取得がない前提となっております。

### ■ 賃貸活動方針

第18期は、空室区画へのテナント誘致を最優先課題と位置づけ、賃貸活動に当たってまいります。

**TOKYU REIT** の平成24年1月末の空室率は6.0%と、同時期の東京23区のオフィス空室率7.6%及び都心5区のオフィス空室率7.4%（出所はともにシービーアールイー株式会社）と比較し低位に推移しています。しかし、前期末（平成23年7月末時点）の1.5%から4.5ポイント悪化し、空室区画が11,078.90㎡（3,351.37坪）増加しています。これが第18期及び第19期の業績予想が第17期より大きく落ち込んでいる主な要因です。

特に力を入れなければならない物件は、麴町ス

クエアとTOKYU REIT虎ノ門ビルです。政府の事業仕分け等の影響で大口テナントが退去し、平成24年1月末の空室率はそれぞれ57.2%（4フロア分）と71.0%（約6フロア分）でしたが、平成24年2月に、麴町スクエアで1テナント（1フロア）、TOKYU REIT虎ノ門ビルで1テナント（2フロア）と契約するなど活動の成果が出てきました。平成24年7月末の空室率はそれぞれ26.7%、47.6%にまで改善する見込みですが、さらにテナントを誘致し、業績予想の向上に尽力する所存です。

#### ■ 物件売買活動方針

物件の取得については、引き続き積極的に検討し、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの向上を狙っていきます。私どもは、昨今の東京の不動産価格は長期的且つ循環的な観点から比較的低い水準にあると判断しているからです。

ただし、鑑定評価額ベースのLTV（有利子負債比率）は50%を超えない範囲でコントロールし、財務健全性の確保を優先します。

### 投資口価格の低迷

当期の本投資法人の投資口価格は、平成23年8月以降下落に転じ、平成23年11月28日に上場来最安値（339,500円）を更新するなど低迷しました。投資主の皆様には大変憂慮されたことと誠に心苦しく感じております。実際、

前期にお願いさせていただいたアンケートにおいて、「投資口価格が大幅に下落して不安だ」「安すぎる」「上昇を期待している」といったメッセージを複数頂戴しました。私は投資口価格の低迷について、個別の要因とJ-REIT市場全体の要因があると認識しています。

#### ■ TOKYU REIT 個別の要因

個別要因には、「業績予想の切り下げ」と「大口投資主による投資口売却」がありました。

平成23年9月13日、TOKYU REITは第16期（平成23年7月期）決算の発表とともに業績予想を公表しました。第17期（平成24年1月期）の1口当たり分配金を12,000円から12,200円に修正する一方で、新たに第18期（平成24年7月期）の1口当たり分配金を11,000円としたものです。第17期に比べて第18期の業績予想を大幅に切り下げたことによって、TOKYU REITの投資口価格はしばらくの間インデックスの東証REIT指数を下回る形で推移しました。第16期実績が13,239円と好調であったことも、第18期の落ち込みが大きく捉えられた一因であると思われます。

投資口を売却した大口投資主は、経営統合した国内の外資系生命保険会社です。この影響もあり、国内の生命保険会社全体の保有投資口総数は、第16期末から4,000口以上減少いたしました。



## ■ J-REIT市場全体の要因

**TOKYU REIT** 個別の要因の他に、J-REIT市場全体に共通する需給悪化という要因もありました。投資家の投資意欲が減退した経緯は、主に以下の三つで説明できると考えています。一つ目は、「欧州危機に起因する投資家の安全資産への回避」、二つ目は、「J-REITを対象資産とした投資信託の解約」、最後は「バリュー投資家の消極姿勢」です。

特に、欧州危機により運用資産が傷んだ外国人投資家は、大きなリスクを取ることができない状況となったため、J-REITが割安であるか否かに拘らず、平成23年の後半には外貨建て資産であったJ-REITを手放し、現金などの安全資産に回避せざるを得なかったという投資家が多かったのではないのでしょうか。円高により含み益のあったJ-REITを売却し、他の運用資産による損失に充てた投資家もいたと思われます。

J-REITを対象資産とした投資信託は数多くの種類の商品がありますが、今般の需給悪化に大きな影響を与えた投資信託は、通貨選択型投信と呼ばれる商品です。平成22年から販売されたこの商品はJ-REITのリスクの他に、為替変動のリスクも取るという「ダブルデッカー型ファンド」です。J-REITのパフォーマンスの良し悪しに拘らず、平成23年末にかけての円高傾向により基準価格が急落したため、多く

の投資家が通貨選択型投信を解約したようです。その結果、組み入れ資産であるJ-REITの個別銘柄も売却され、スパイラル的な投資口価格の下落をもたらしたものと分析しています。

昨年の秋口より**TOKYU REIT**を含む多くのJ-REITの投資口価格は、1口当たり純資産額やこれに含み損益を反映した1口当たりNAVを下回って推移しました。割安な金融商品への投資を標榜する、特に海外のバリュー投資家にとってJ-REITは魅力的な投資対象であったにも拘らず、その投資姿勢は消極的でした。これは、バリュー投資家はその時点では必ずしもJ-REITの投資口価格は割安だとは限らないと考えていたためであると思われます。すなわち、現在の不動産の鑑定評価額は妥当でなく、悲観的に見れば将来的には日本の不動産価格が下落し、J-REITの1口当たりNAVが昨今の投資口価格水準に収斂するのではないかとその時点で判断していた可能性があるのです。

一方、私は長期的な東京の不動産市場について前向きに考えています。空室率や新規募集賃料の短期的な改善は難しいかもしれませんが、しかし、長期的視野に立てば、今の鑑定評価額の水準は、むしろ中庸値よりも割安であると考えています。実際に私どもが投資活動をするレベルの物件においては鑑定評価額を上回る取引事例も出てきています。残念ながら現在の制度ではJ-REITは自己投資口の取得

と消却が認められていませんので、直接的に投資口価格が割安である旨を訴求することはできません。外国人を含むバリュー投資家とのコミュニケーションをさらに活発に行うことなどによって、投資口価格のディスカウント要因を解消していきたいと考えています。また、来年度に予定されている投信法改正において、自己投資口の取得と消却も含めた、J-REITの資本政策の柔軟性を確保するような制度変更の提案を、関係先に向けて行っていく所存です。

## アンケートの御礼

今後の資産運用の参考とするため、前期はアンケートのお願いをさせていただきました。794名もの投資主の方々に返送いただき、誠に有難うございました。TOKYU REITの執行役員及び資産運用会社の社長として、全てのコメントを読ませていただきました。数多くのご

意見やご質問をいただきましたが、その一部につきまして69ページでご案内しています。また、今回のアンケートで、本投資法人の情報を確認される際にウェブサイトを活用される方が必ずしも多くないことが分かりました。ウェブサイトには、詳細情報を案内しているアナリスト向けの説明会資料を掲載しています。この資料をご希望の投資主の方には先着100名様にお届けいたします。こちらにつきましても69ページに連絡方法を記載していますので、よろしくご確認くださいますようお願い申し上げます。

ご意見やご質問とともに励ましのお言葉も頂戴しており、重ねて御礼申し上げます。資産運用の安定性や情報開示の姿勢につきまして、多くの方々よりご評価いただいております。皆様のご期待に応えるべく、地道に努力を重ねて参る所存です。今後ともよろしくお願い申し上げます。

平成24年3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。あわせて信託管理人の補佐も務め信託受託者の真務にあたる

### 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）

## リーシング状況 TOKYU REIT虎ノ門ビル・麹町スクエア

第16期末に大口テナントが退去した2物件は、最優先事項としてリーシング活動に注力

### ■ TOKYU REIT虎ノ門ビル

- 8-9階は契約済（生命保険会社の支社が入居予定）
- 残る4-7階は、複数社からの内覧・打診があったが、リーシングを継続
- 競争力、資産価値向上を目的として、リニューアルを実施（右写真参照）
- エントランスホールのリニューアル（平成24年5月竣工予定）
- テナント候補企業をリストアップし、直接マーケティングを実施

平成23年11月末	平成24年2月末	未契約区画 (平成24年2月末時点) :
9F 空室	9F 契約済	5区画(約1,461坪)
8F 空室	8F 空室	
7F 空室	7F 空室	
6F 空室	6F 空室	
5F 稼働	5F 稼働	
4F 稼働	4F 稼働	
3F 稼働	3F 稼働	
2F 稼働	2F 稼働	
1F 稼働	1F 稼働	

### リーシングにあわせてリニューアル



### 稼働率の推移

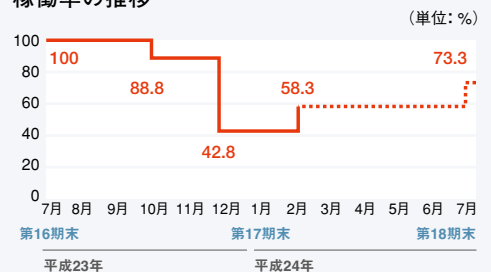


### ■ 麹町スクエア

- 3階は既に稼働、5階は契約済
- 1-2階はテナント候補企業を1社に絞り交渉中
- 管理人の常駐化によるテナントサービスの向上
- 内覧会を実施し、200人が来場（平成23年10月19日）

平成23年12月末	平成24年2月末	未契約区画 (平成24年2月末時点) :
7F 稼働	7F 稼働	2区画(約437坪)
6F 稼働	6F 稼働	
5F 空室	5F 契約済	
4F 稼働	4F 稼働	
3F 契約済	3F 稼働	
2F 空室	2F 交渉中	
1F 空室	1F 交渉中	

### 稼働率の推移



## 電力対策

東急REITは様々な電力対策を計画・実施

### 節電器具の導入

使用電力削減のための対応

### 電気事業者の多様化

将来の電力量料金単価上昇を見据えた対応

#### LED (15物件の共用部で3,050台)

- 1台あたり、平均65.2%の消費電力を削減可能
- LEDの定格寿命は、白熱電球の約40倍、ハロゲン電球の約20倍

#### 高性能照明反射板 (4物件の専有部で2,941枚)

- 既存の蛍光灯に装着。約1.6倍の照度を期待

#### Hf蛍光灯 (1物件の専有部で1,557台)

- 交換により消費電力を44%程度削減

- 震災直後から、電気事業者の多様化のために、切替えを検討開始（リスクマネジメント）
- 第18期中に、東京電力から特定規模電気事業者（新電力）へ切替え、使用電気料金も抑制（予定）
- 想定抑制効果（対東京電力）：1年目 7.4百万円  
2年目以降 4.1百万円

#### 特定規模電気事業者（新電力）

- 契約電力が50kW以上の需要家に対して、一般電気事業者が有する電線路を通じて電力供給を行う事業者

## 東急リアル・エステート投資法人役員会

### 投資法人役員会の構成

**TOKYU REIT** 役員会は、投資法人の業務を執行する執行役員と、執行役員の業務の執行を監督する監督役員で構成されています。規約により執行役員は2名以内、監督役員は3名以内と定められ（ただし、監督役員の員数は執行役員の員数に1を加えた数以上）、第17期末現在、1名の執行役員と2名の監督役員で構成されています。**TOKYU REIT** の執行役員及び監督役員の任期は、規約により選任後2年と定められています。



監督役員 柳澤 義一



執行役員 堀江 正博



監督役員 近藤 丸人

監督役員 柳澤 義一		監督役員 近藤 丸人	
昭和60年3月	公認会計士開業登録（現在に至る） 柳澤公認会計士事務所開設	昭和63年4月	弁護士登録（東京弁護士会） 大原法律事務所 入所
昭和60年5月	税理士開業登録（現在に至る）	昭和63年5月	同 香港中文大学留学
平成12年6月	新創監査法人 代表社員	昭和63年9月	同 中国人民大学留学
平成13年7月	日本公認会計士協会 理事	平成元年7月	同 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS（法律事務所）勤務
平成15年6月	東急リアル・エステート投資法人 監督役員（現在に至る）	平成8年2月	近藤丸人法律事務所開設（現在に至る）
平成16年7月	日本公認会計士協会 常務理事（現在に至る）	平成10年5月	第二東京弁護士会へ登録換え（現在に至る）
平成22年7月	日本公認会計士協会東京会 副会長（現在に至る）	平成15年6月	東急リアル・エステート投資法人 監督役員（現在に至る）
平成23年4月	新創監査法人 総括代表社員（現在に至る）		

\*堀江正博の経歴につきましては、10ページをご覧ください。

### 東急REITの取組み（ガバナンス）

#### 東急REITの目指すもの

- 顧客（投資主）第一主義  
投資家に学ぶ姿勢。但し、短期的視点からの要請にはNOを
- グローバルプロダクト  
全世界の投資家の投資対象に
- 質の高い意思決定  
最高水準の役員会運営
- REITでナンバーワン評価を獲得する  
同業者をアウトパフォーム

#### 東急REITのガバナンスの特徴

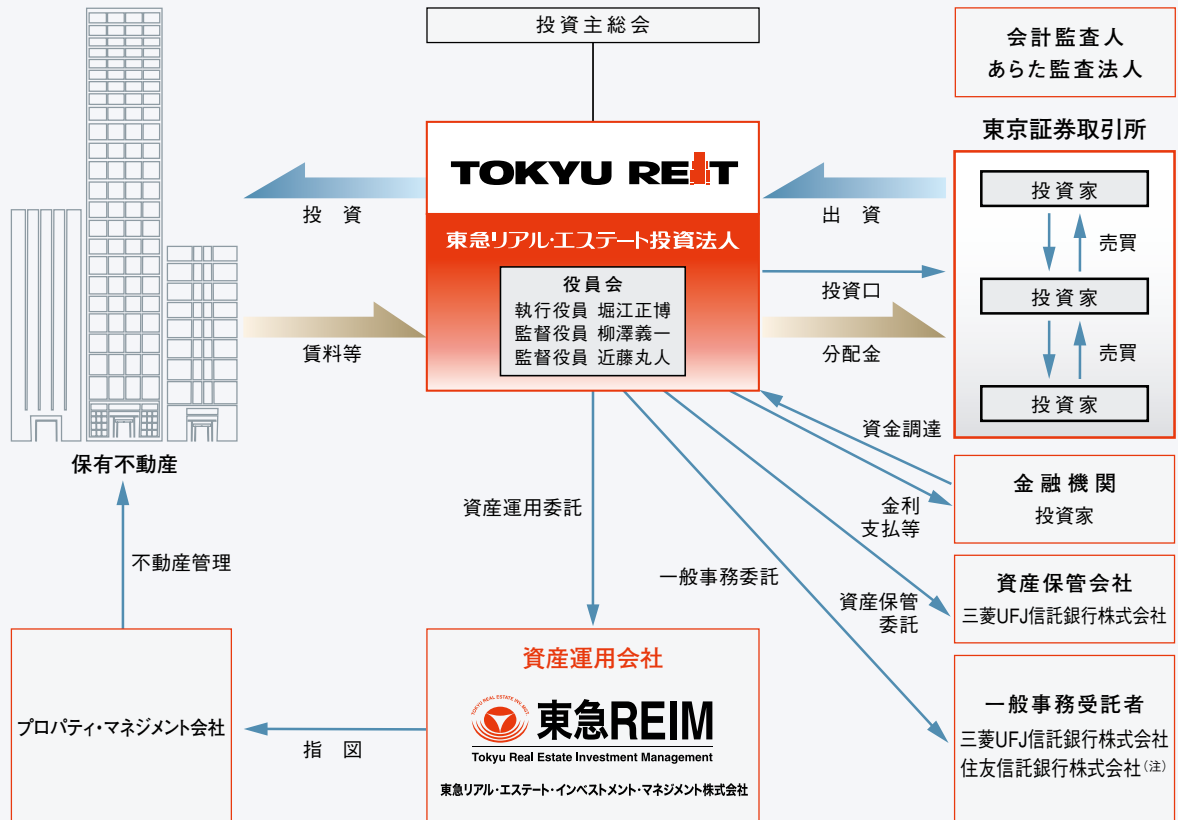
- 独立第三者役員の積極的関与
- スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- 受託者意識の徹底
- 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

### 東急REITの項目別の取組み

優れたガバナンスは競争力の源泉	仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 複階層チェックと独立第三者役員の積極的関与</li> <li>■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 厳しい利益相反対策ルール</li> <li>■ 原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実</li> </ul>
	人材	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選*</li> <li>■ 責任と業務負担に見合う報酬の提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 役員会への法律顧問の同席</li> </ul>
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営</li> <li>■ 独立第三者役員のコミュニケーションの奨励</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 資産運用会社において ・受託者としての責任意識の徹底 ・全部門参加型報酬体系 ・全員が内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育</li> </ul>
	実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 役員会開催頻度：平均月2.2回（設立以来）</li> <li>■ 役員会平均開催時間：平均1時間37分（設立以来）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 監督役員の役員会以外の打合・文書検査等回数 ：1人当り月1.0回（第17期）</li> </ul>

\*専門職かつ経営者であり、社外役員経験者

## 東急リアル・エステート投資法人の仕組み図



(注)平成24年4月1日付で住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社は合併し、三井住友信託銀行株式会社となる予定です。以下、同じです。

## パフォーマンスを示す3指標にリンクし「投資主と同じ船に乗る」、利益の相反を抑えた資産運用報酬体系

	資産運用目標(ねらい)	計算式	備考
基本報酬① (資産評価額連動)	成長力の向上	前期末資産評価額×0.150% (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.125%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	投資額ではなく評価額に連動することで、資産価値向上努力を資産運用会社に促す。
基本報酬② (キャッシュフロー連動)		当期基準キャッシュフロー×6% (50億円～75億円以下の部分に対しては5%) (75億円を超える部分に対しては4.6%)	基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)		(当期投資口価格平均－投資口価格各期平均過去最高値)×投資口数×0.4%	2007年4月17日開催の投資主総会決議により料率を1%から0.4%に変更
時限的削減	継続する不確実性への対応	上記から算出された資産運用報酬額から下記比率を削減 第16期～第19期：5%	

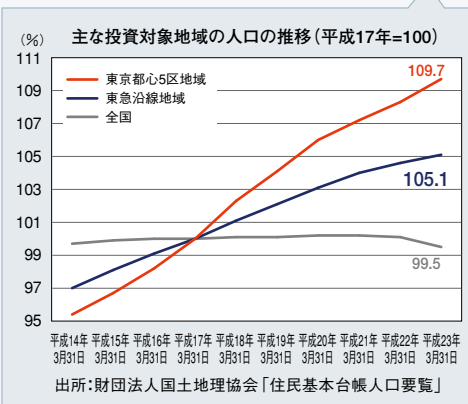
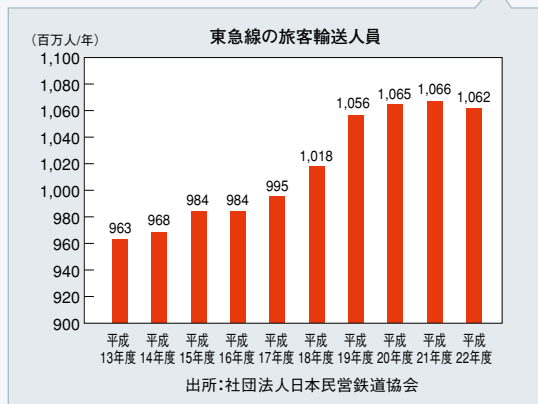
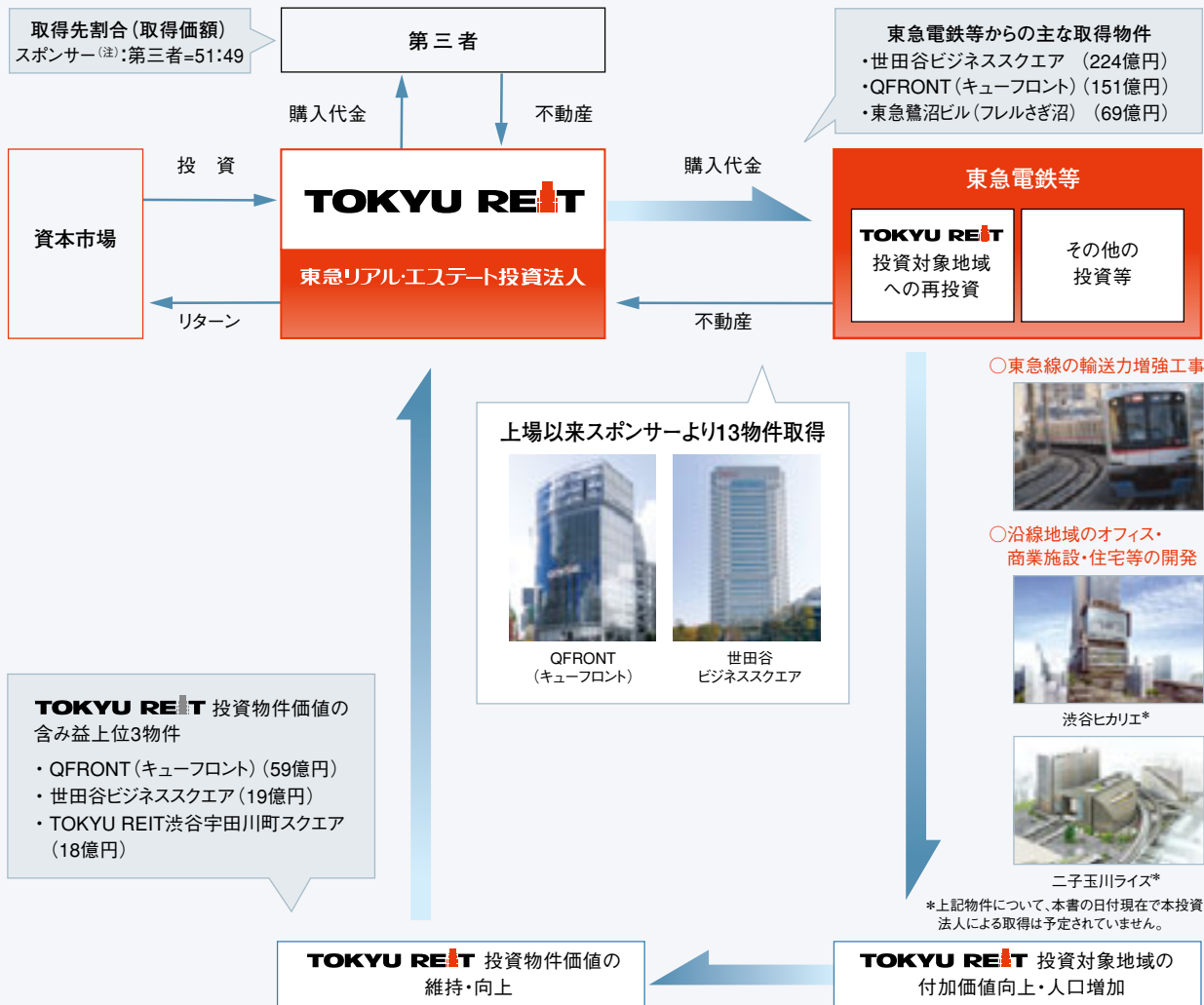
※東急リアル・エステート投資法人は、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、プロパティ・マネジメント会社、会計監査人等へ所定の手数料等を支払っています。

上記の報酬はすべて投資法人において費用計上される報酬であり、いわゆる取得報酬のような物件取得原価として資産計上され、損益計算書には現れない報酬は取り入れていません。



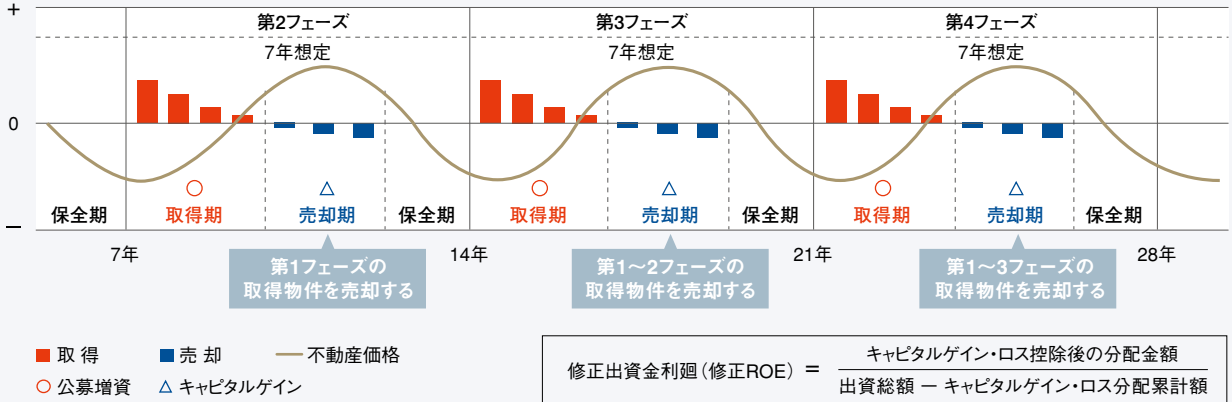
## 循環再投資モデル

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。



## 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

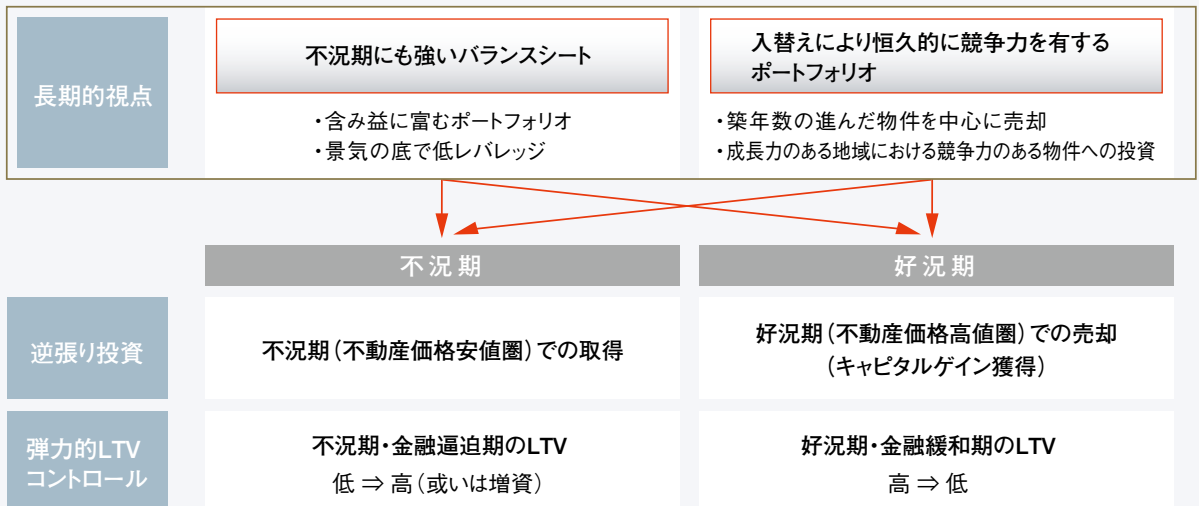
#### ■ バリュー投資とは

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



## ■ 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](http://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。

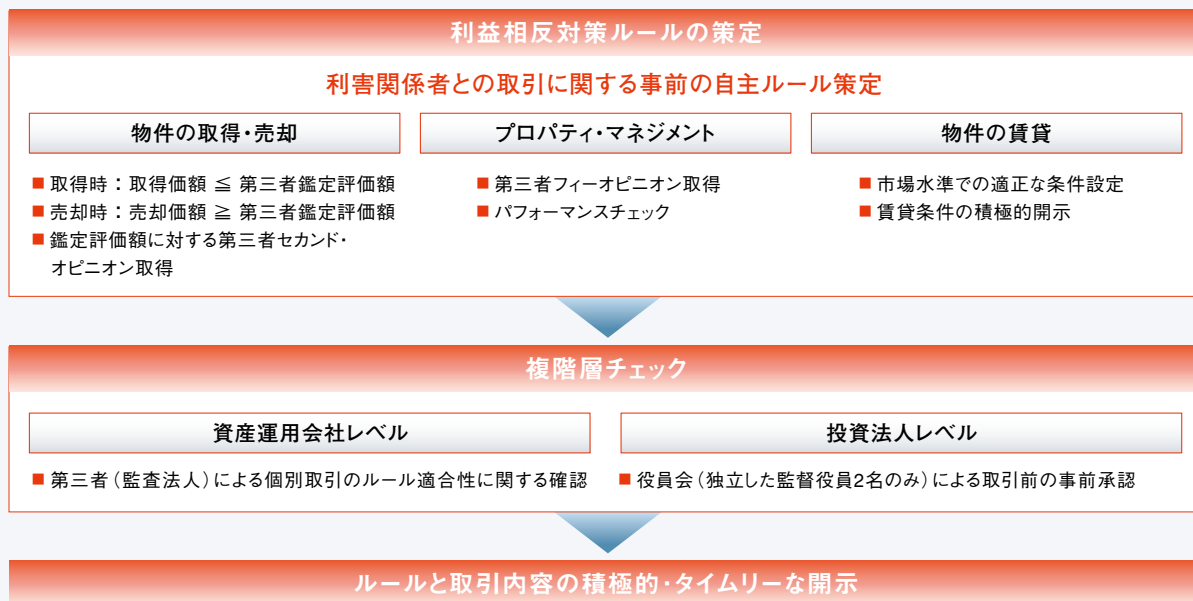
東急REIMは TOKYU REIT と投資方針を共有しており、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行います。また、利益相反対策ルールを遵守し、東急電鉄など利害関係者<sup>(注)</sup>との取引に十分注意を払います。

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。

取締役会	機能 : 経営戦略・業務執行に関する基本的重要な事項の意思決定 構成メンバー : 代表取締役社長、取締役2名 (常勤)、スポンサーからの取締役3名 (非常勤)
コンプライアンス・ リスクマネジメント委員会	機能 : コンプライアンス・リスクマネジメントに関する取締役会への諮問 構成メンバー : 非常勤取締役 (2名)、外部委員 (2名)
インベストメント委員会	機能 : 投資判断に関する取締役会への諮問 構成メンバー : 執行役員社長 (委員長)、非常勤取締役 (3名)、常勤取締役 (1名)、不動産鑑定士 (1名)

## ■ 利益相反対策

### ■ 利害関係者との取引における自主ルール策定及び複階層チェックによる利益相反回避策



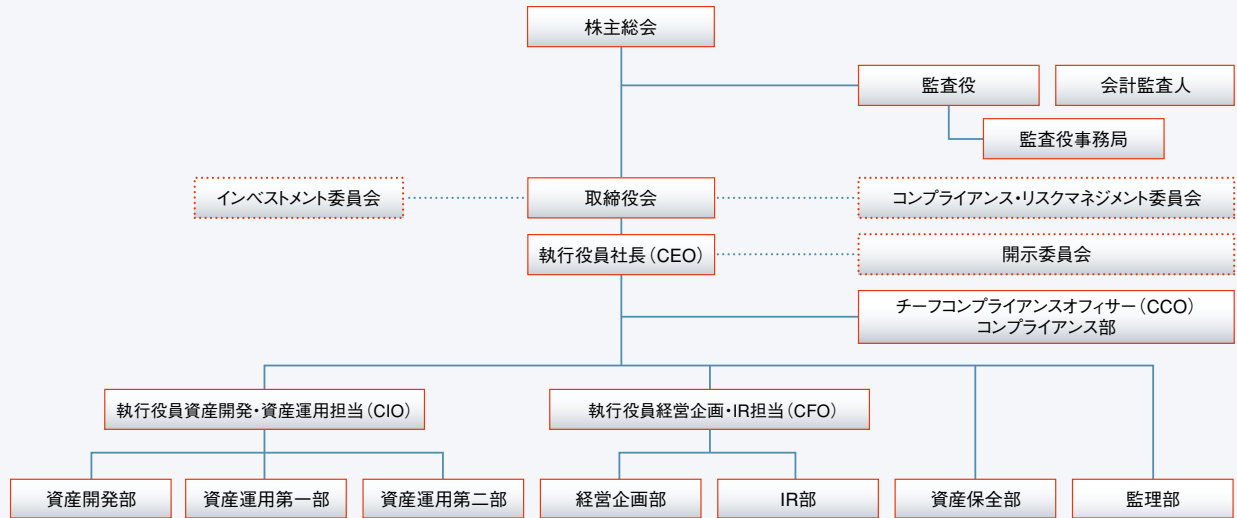
(注) 「利害関係者」とは、下記「東急電鉄等」、「東急電鉄の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいう。

1. 「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う。
  - i. 東京急行電鉄株式会社 (以下、「東急電鉄」という)
  - 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
2. 「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいう。
3. 「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う。
  - i. 東急不動産株式会社 (以下、「東急不動産」という)
  - 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である特定目的会社及び特別目的会社

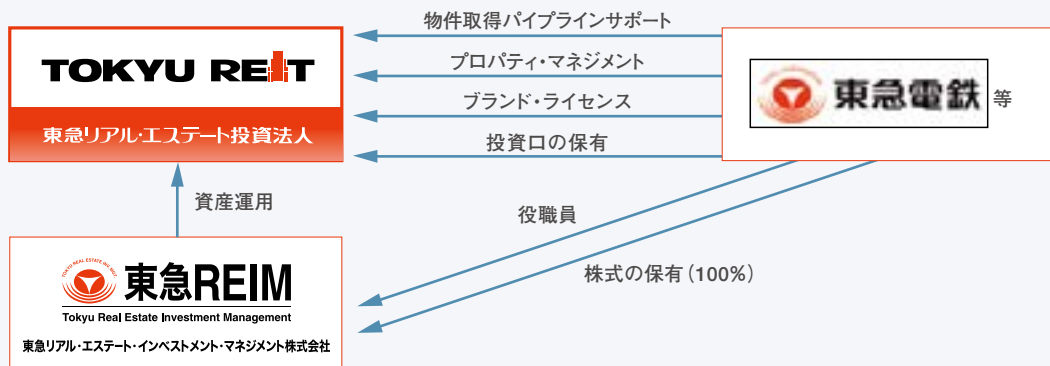
## ■ 大株主の状況 (平成23年10月27日現在)

名称	住所	所有株式数	比率
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	6,000株	100%

## ■ 組織図 (平成24年1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	■ 主な取得物件は、QFRONT (キューフロント)、世田谷ビジネススクエアなど
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

#### 資金調達安定性

- 財務健全性確保のための低LTV運用<sup>(注)</sup>
- 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

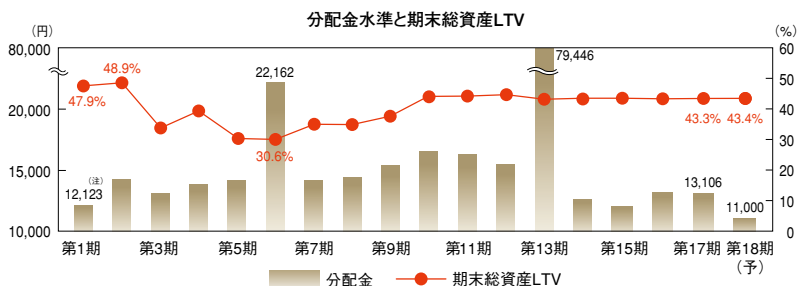
- 速やかな資金調達体制の確保

#### 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)とは、社債・借入金等の負債額を資産価値で割った比率です。  
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。

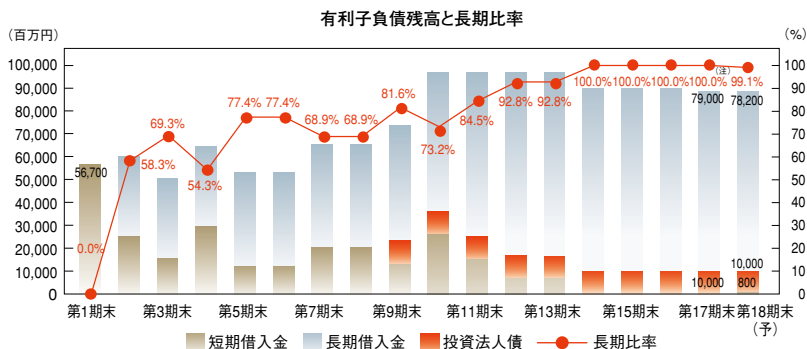
## 分配金水準と期末総資産LTV



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 = 有利子負債の期末残高 / 期末総資産  
(注) 第1期分配金は9,488円であるが、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に184日に換算した12,123円を表記している。

## 有利子負債残高と長期比率



左図のとおり、TOKYU REITは有利子負債の長期固定化を進めてきました。第17期末時点の長期比率は100%です。  
(長期変動金利の借入金を除いた固定金利比率は98.4%となります。)  
有利子負債の長期固定化を図ることで、金利上昇局面での過度な金利負担額の増加を抑えることができます。

(注) 1年内返済・償還予定の長期借入金・投資法人債を除くと80.7%



## ■ コミットメントラインの設定状況 (平成24年1月31日現在)

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。

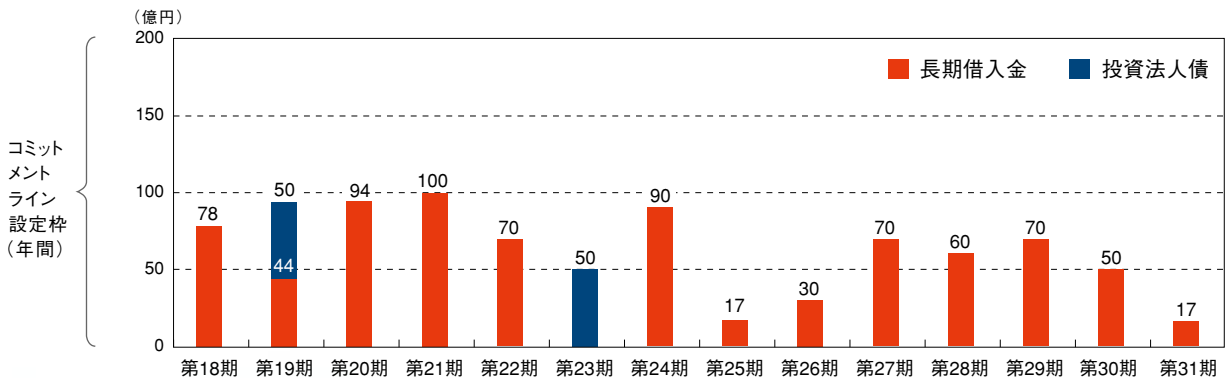
なお、平成24年1月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

## ■ 格付けの状況 (平成24年1月31日現在)

■ 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look: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 (注) 平成24年3月16日、ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's) は発行体格付を「A3 (見直しはネガティブ)」に格下げたことを発表しております。

(注) 今期の「資産運用報告」は、平成24年3月15日付で作成されたものであるため、上記の格下げに関する事項は、22ページには記載されていません。

## ■ 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。

## 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24年1月末時点においては、分配金込みの投資口価格が、過去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となります。今後もさらなるリターンを提供を目指し努力してまいります。

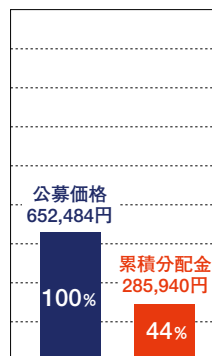
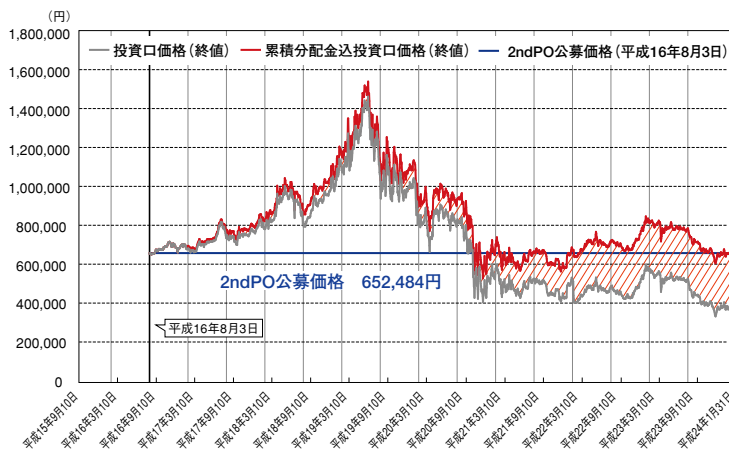
### ■IPO（第1回公募）（平成15年9月10日発行）



第1回公募価格の58%を約8年半で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は58

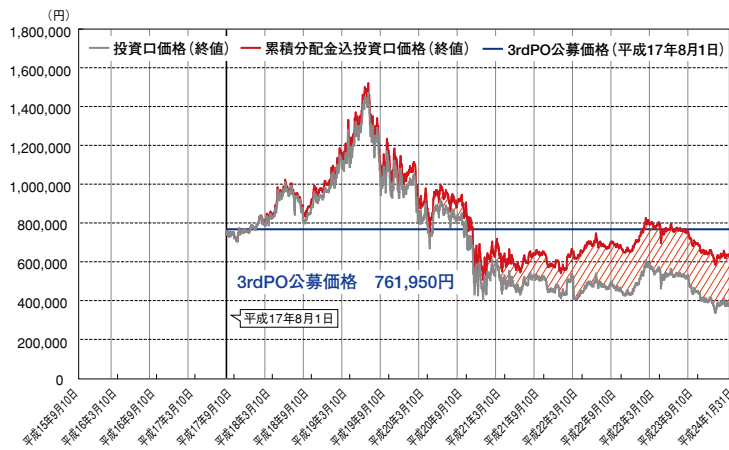
### ■第2回公募（平成16年8月3日発行）



第2回公募価格の44%を約7年半で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は44

### ■第3回公募（平成17年8月1日発行）



第3回公募価格の34%を約6年半で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は34

## 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 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	
			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)	自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 1 月 31 日 (184日)	
業 業 成 績	損益計算書	営業収益	百万円	25,359	6,550	6,524	6,918	6,819
		営業利益	百万円	14,374	3,001	2,878	3,121	3,049
		経常利益	百万円	13,457	2,134	2,041	2,292	2,220
		当期純利益	百万円	13,456	2,133	2,040	2,242	2,219
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a) (注2)	百万円	7,100	6,550	6,522	6,850	6,819
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,140	2,980	3,070	3,180	3,164
		(うち減価償却費等) (c) (注3)	百万円	(1,019)	(1,016)	(1,040)	(1,042)	(1,009)
	賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	4,978	4,587	4,492	4,712	4,664	
	資金収支	FFO (Funds from Operation) (d) (注4)	百万円	3,396	3,150	3,078	3,284	3,228
		資本的支出額 (e)	百万円	125	121	235	259	343
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)		百万円	3,271	3,029	2,843	3,025	2,885	
財 産 等 の 状 況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	225,299	206,884	207,106	207,661	205,497
		(対前期比)	%	(3.7)	(△8.2)	(0.1)	(0.3)	(△1.0)
		有利子負債額 (g) (注5)	百万円	97,000	90,000	90,000	90,000	89,000
		純資産額 (h)	百万円	111,476	100,153	100,059	100,262	100,239
	(対前期比)	%	(10.8)	(△10.2)	(△0.1)	(0.2)	(△0.0)	
	ポ ー ト フ ォ リ オ	出資総額	百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019
		不動産等の取得価額 (注6)	百万円	168,032	186,062	194,662	199,672	199,672
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	160,901	178,433	186,412	190,709	190,049
		不動産等の期末算定価額 (i) (注6)	百万円	171,080	181,440	187,900	191,440	190,360
		期末物件数	件	21	23	25	26	26
総賃貸可能面積 (注7)		m <sup>2</sup>	220,003.69	231,468.57	241,903.86	245,373.01	245,378.77	
そ の 他	配 分	期末稼働率 (注7)	%	96.9	96.8	96.3	98.5	94.0
		分配総額	百万円	13,456	2,133	2,040	2,242	2,219
		配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	一 口 当 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	658,143	591,295	590,742	591,936	591,803
		1口当たり分配金額	円	79,446	12,598	12,045	13,239	13,106
	経 営 指 標	総資産経常利益率 (年換算) (注8)	%	12.1	2.0	2.0	2.2	2.1
		自己資本利益率 (年換算) (注9)	%	25.2	4.1	4.0	4.5	4.4
		自己資本比率 (h)/(f)	%	49.5	48.4	48.3	48.3	48.8
		(対前期増減)	(3.1)	(△1.1)	(△0.1)	(△0.0)	(0.5)	
期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	43.1	43.5	43.5	43.3	43.3		
期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)	%	56.7	49.6	47.9	47.0	46.8		
期中平均投資口価格 (注10)	円	478,579	470,862	490,426	534,655	406,642		

(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、第17期6百万円) 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+1年内償還予定の投資法人債+投資法人債

(注6) 不動産信託受益権については、総資産から当該不動産信託受益権の資産の一部である金銭等を差引いた実質不動産保有に相当する部分を記載しています。

(注7) 「総賃貸可能面積」及び「期末稼働率」については、後記「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なかで、緩やかに持ち直しています。首都圏経済については、足元では欧州債務問題の再燃、海外経済の減速によって回復ペースが鈍化しており、消費マインドは他地域よりも低下しています。しかしながら、中長期的には人口増加が見込まれることや、国内経済よりも高成長が期待される海外経済の恩恵を受けやすいことなどによって、他地域よりやや高い成長が期待されます。人口動態については、東京圏は平成23年1月から12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12月の平均募集賃料は半年間で3.1%、一年間で6.5%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、7.3%となっています。足元における欧州債務問題や歴史的円高等、景気先行きの不透明感が増していることを背景に全体としては停滞感が見られます。一部これらの影響を受け難いIT企業の業容拡大に伴う拡張移転事例が複数確認されていますが、全体の空室率低下に寄与する影響は限定的でした。商業施設賃貸市場については、震災による消費マインドの悪化によって大幅に販売額が落ち込みましたが、エコポイント制度や地デジ移行の反動減がある家電製品を除いて、一時は前年並みまで回復しました。しかし、家計所得の低迷や欧州債務問題による消費マインドの悪化によって、衣料品や高額商品を中心に再び下落基調となっています。

不動産投資市場は、国内銀行の不動産業向け新規貸出額に大きな増額は見られませんが、金融機関の貸出態度は堅調で、比較的良好な資金調達環境が継続しています。しかしながら、不動産売買件数は震災後の落ち込みからは全般的に持ち直し、回復傾向にあるものの、クオリティが高く競争力のある優良物件の取引は少ない状況が続いています。また、オフィス物件の投資期待利回りについては、これらの優良物件を中心に低下傾向にあります。

### 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。結果、当期においては、ポートフォリオの質の維持及び向上に資する物件がなく、取得にいたるものはありませんでした。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245,378.77㎡、期末算定価額の合計は1,903億6千万円となりました。

（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3億1千万円でした。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中、当期末時点において全26物件の稼働率は94.0%、当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は第16期末と比較して5.2%の下落となりました。

#### b. 資金調達の概要

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84億円行いました。また、手許流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引銀行6行と総額200億円のコミットメントラインを設定しています。当期末日現在の有利子負債残高は890億円（投資法人債残高100億円、長期借入金残高790億円（1年内償還予定の投資法人債50億円及び1年内返済予定の長期借入金122億円を含みます。）、当期の加重平均利率は1.72%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

なお、当期末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・amp;・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 格付の見直し：見直し中 （平成23年12月20日、ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）は格付を引き下げ方向で見直すを発表した）

### c. 利益相反対策

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

なお、本投資法人の全保有物件に係るプロパティ・マネジメント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. 東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」ということがあります。）
- 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口当たり発行価額736,292円にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

（単位：円）

期 別	第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期
決算年月	平成22年1月	平成22年7月	平成23年1月	平成23年7月	平成24年1月
最 高	539,000	540,000	607,000	574,000	475,500
最 低	413,000	409,500	429,000	465,500	339,500



#### (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13,106円となりました。

期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	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	自平成23年8月1日 至平成24年1月31日
当期末処分利益総額	千円	13,456,599	2,133,859	2,040,192	2,242,476	2,219,980
利益留保額	千円	35	10	10	54	86
金銭の分配金総額	千円	13,456,563	2,133,849	2,040,182	2,242,421	2,219,894
(1口当たり分配金)	円	(79,446)	(12,598)	(12,045)	(13,239)	(13,106)
うち利益分配金総額	千円	13,456,563	2,133,849	2,040,182	2,242,421	2,219,894
(1口当たり利益分配金)	円	(79,446)	(12,598)	(12,045)	(13,239)	(13,106)
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、各種の政策効果などを背景に、景気の緩やかな持ち直し傾向が続くことが期待されます。ただし、海外景気が下振れし、国内景気が下押しされるリスクが存在することや、電力供給の制約や原子力災害の影響、さらには、デフレの影響、雇用情勢の悪化懸念が依然として残っていることにも注意が必要であると考えられます。

このような見通しのなか、不動産投資市場においては、優良オフィス物件の需給逼迫状況が継続することにより、オフィス物件のみならず、都市型商業物件及び地方、郊外型商業物件の投資期待利回りは低下していくものと考えられます。オフィス賃貸市場においては、震災の復興需要による景気回復の好影響で需要は増加する一方で、大規模ビルの開発により大量供給となることから、結果として空室率は高止まりの状況が続き、平均成約賃料は低位に推移し、フリーレント等の期間が拡大することが考えられます。商業施設賃貸市場においては、景気回復ペースの鈍化によって売上が伸び悩んでいるものの、人件費などのコスト削減や販売効率の維持に努めるなどにより、従業員1人当たりの販売額や利益率が改善しているテナントも多く、賃料負担力は改善傾向に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）「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又は特別目的事業体

なお、スポンサーシップの異動に関して、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24年3月14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 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期
	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	平成24年1月31日現在
発行可能投資口総数 口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 口	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
出資総額 百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019
投資主数 人	9,776	8,838	8,683	8,454	8,993

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成24年1月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投資 口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	31,601	18.66
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	13,668	8.07
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	11,831	6.98
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
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
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイカンパニージェイビーワイ (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
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	3,505	2.07
株式会社もみじ銀行	広島県広島市中区胡町1番24号	3,419	2.02
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	3,325	1.96
ノムラバンクグループエスエー (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	2,545	1.50
合 計		87,596	51.72

(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24年1月31日現在の役員等の氏名又は名称

役 職 名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執 行 役 員	堀 江 正 博	東急リアル・エステート・インベストメント・マネ ジメント株式会社 代表取締役執行役員社長	— (注3)
監 督 役 員	柳 澤 義 一	新創監査法人統括代表社員 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」といふことがあります。）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24年1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

(注) 平成24年4月1日付で住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社は合併し、三井住友信託銀行株式会社となる予定です。以下、同じです。

### 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 16 期		第 17 期	
			(平成23年7月31日現在)		(平成24年1月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	15,745,019	7.6	15,712,918	7.6
		その他	—	—	—	—
		小 計	15,745,019	7.6	15,712,918	7.6
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	24,213,016	11.7	24,253,907	11.8
		その他	—	—	—	—
		小 計	24,213,016	11.7	24,253,907	11.8
合 計		39,958,035	19.2	39,966,825	19.4	
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	56,061,188	27.0	55,796,978	27.2
		その他	15,670,636	7.5	15,593,530	7.6
		小 計	71,731,824	34.5	71,390,509	34.7
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	75,011,077	36.1	74,713,708	36.4
		その他	4,008,120	1.9	3,978,061	1.9
		小 計	79,019,197	38.1	78,691,769	38.3
合 計		150,751,022	72.6	150,082,278	73.0	
その他資産			16,952,138	8.2	15,448,235	7.5
資産総額計			207,661,196 (190,709,058)	100.0 (91.8)	205,497,340 (190,049,104)	100.0 (92.5)

(注1)「地域」については、前記「1.資産運用の概況 (5) 今後の運用方針 ②今後の運用方針及び対処すべき課題 (注1)」をご参照下さい。

(注2)「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3)「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4)「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24年1月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	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)	14,164,420	4,502.93	4,502.93	100.0	9.2	商業施設
R	レキシントン青山	4,757,424	2,107.08	2,107.08	100.0	1.6	商業施設
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,714,444	2,708.18	2,708.18	100.0	2.6	商業施設
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	6,750,658	19,610.06	19,610.06	100.0	4.5	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,195,415	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	6,625,878	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)	8,567,418	50,285.89	50,285.89	100.0	4.4	商業施設
R	cocoti (ココチ)	23,214,614	8,319.97	7,781.55	93.5	7.7	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	2.6	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,955,989	2,319.24	2,032.09	87.6	1.7	商業施設
R	代官山フォーラム	4,131,049	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	18,587,612	24,956.99	22,590.09	90.5	15.4	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,258,339	7,148.18	7,148.18	100.0	2.7	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,404,151	4,737.19	4,737.19	100.0	3.6	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,787,671	7,947.24	7,947.24	100.0	3.2	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,458,390	3,199.50	3,040.90	95.0	1.9	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,096,277	7,337.82	6,487.11	88.4	4.0	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,034,458	10,136.44	2,940.93	29.0	6.3	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,864,588	5,984.19	5,984.19	100.0	2.8	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)	8,242,885	3,533.03	3,533.03	100.0	3.0	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,498,449	5,733.23	5,733.23	100.0	2.7	オフィス
O	麴町スクエア	8,839,326	5,409.11	2,316.61	42.8	3.3	オフィス
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,219,497	6,130.45	6,130.45	100.0	4.1	オフィス
O	秋葉原三和東洋ビル	4,676,016	4,643.04	4,643.04	100.0	2.6	オフィス
O	木場永代ビル (注6)	3,978,061	5,776.46	5,776.46	100.0	2.7	オフィス
O	東急銀座二丁目ビル	4,999,951	3,469.14	3,469.14	100.0	2.7	オフィス
	合 計	190,049,104	245,378.77	230,678.56	94.0	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) 木場永代ビルは、平成24年8月1日付でTOKYU REIT木場ビルに名称変更する予定です。以下、同じです。



### (3) 不動産等組入資産明細

平成24年1月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称等		所在地 (地番)	所有形態	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	20,100,000	14,164,420
	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	3,910,000	4,757,424
	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	2,708.18	6,460,000	5,714,444
	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	8,170,000	6,750,658
	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	1,340,000	1,195,415
	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	8,430,000	6,625,878
	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	16,500,000	23,214,614
	R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5ほか	不動産	2,319.24	4,070,000	4,955,989
	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	3,020,000	4,131,049
			小 計		44,872.75	72,000,000	71,509,896
その他地域	R	ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか	不動産 信託受益権	50,285.89	8,130,000	8,567,418
	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	13,530,000	15,593,530	
合 計				139,236.76	85,530,000	87,103,427	
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	20,500,000	18,587,612
	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	5,560,000	4,258,339
	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	7,020,000	6,404,151
	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	5,160,000	3,787,671
	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	4,060,000	3,458,390
	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	5,520,000	4,096,277
	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	9,020,000	10,034,458
	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	5,240,000	6,864,588
	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	8,242,885
	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	4,480,000	5,498,449
	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	7,890,000	8,839,326
	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	9,610,000	9,219,497
	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	4,970,000	4,676,016
	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	4,990,000	4,999,951
		小 計			100,365.55	100,810,000	98,967,616
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	4,020,000	3,978,061
		小 計		5,776.46	4,020,000	3,978,061	
合 計				106,142.01	104,830,000	102,945,677	
総 合 計				245,378.77	190,360,000	190,049,104	

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

(注3) 「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法、基準及び基準日並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価額 (期末日を価格時点とする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 16 期				第 17 期				
		自 平成23年 2 月 1 日 至 平成23年 7 月31日				自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 1 月31日				
		期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	
商業 施設	R	QFRONT (キューフロント)	3	100.0	618,177	9.0	3	100.0	627,851	9.2
	R	レキシントン青山	6	94.0	111,991	1.6	7	100.0	111,130	1.6
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	169,790	2.5	4	100.0	174,354	2.6
	R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	1	100.0	308,061	4.5	1	100.0	307,994	4.5
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	62,840	0.9	1	100.0	62,861	0.9
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	169,824	2.5	2	100.0	168,074	2.5
	R	cocoti (ココチ)	15	100.0	520,930	7.6	14	93.5	523,807	7.7
	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	7	87.6	112,000	1.6	7	87.6	118,021	1.7
	R	代官山フォーラム	4	91.5	94,431	1.4	4	91.5	96,370	1.4
		小 計	43	98.6	2,168,047	31.6	43	97.7	2,190,465	32.1
	R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	1	100.0	300,266	4.4	1	100.0	300,266	4.4
	R	湘南モールフィル (底地)	1	100.0	174,019	2.5	1	100.0	174,021	2.6
	小 計	2	100.0	474,285	6.9	2	100.0	474,287	7.0	
	合 計	45	99.6	2,642,333	38.6	45	99.3	2,664,753	39.1	
オフィ ス	O	世田谷ビジネススクエア	55	93.4	1,071,512	15.6	54	90.5	1,050,855	15.4
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	182,376	2.7	1	100.0	182,376	2.7
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	249,577	3.6	2	100.0	244,304	3.6
	O	東京日産台東ビル	12	100.0	221,347	3.2	12	100.0	220,929	3.2
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3	95.0	139,447	2.0	3	95.0	132,800	1.9
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	6	100.0	259,574	3.8	5	88.4	269,893	4.0
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5	88.3	333,095	4.9	4	29.0	428,303	6.3
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	100.0	207,683	3.0	10	100.0	190,183	2.8
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	202,346	3.0	1	100.0	203,062	3.0
	O	東急池尻大橋ビル	5	100.0	170,747	2.5	5	100.0	184,652	2.7
	O	麴町スクエア	5	100.0	290,019	4.2	3	42.8	222,713	3.3
	O	TOKYU REIT新宿ビル	10	100.0	294,492	4.3	10	100.0	280,065	4.1
	O	秋葉原三和東洋ビル	6	100.0	174,500	2.5	6	100.0	174,502	2.6
	O	東急銀座二丁目ビル (注4)	2	100.0	204,084	3.0	2	100.0	186,958	2.7
		小 計	123	97.0	4,000,806	58.4	118	86.4	3,971,602	58.2
O	木場永代ビル	4	100.0	207,576	3.0	4	100.0	183,506	2.7	
	小 計	4	100.0	207,576	3.0	4	100.0	183,506	2.7	
	合 計	127	97.2	4,208,382	61.4	122	87.1	4,155,108	60.9	
	総 合 計	172	98.5	6,850,715	100.0	167	94.0	6,819,862	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) 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24年1月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

#### (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24年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
R cocoti (ココチ)	東京都渋谷区	共用部リニューアル工事	自 平成23年3月 至 平成24年4月	176	4	11
O 東京日産台東ビル	東京都台東区	7階個別空調化工事等	自 平成24年5月 至 平成24年5月	33	—	—
O TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	9階天井仕様変更工事	自 平成24年4月 至 平成24年4月	22	—	—
O 木場永代ビル	東京都江東区	空調機更新工事	自 平成24年7月 至 平成24年7月	60	—	—
O 木場永代ビル	東京都江東区	6～9階OA床設置工事	自 平成24年7月 至 平成24年7月	21	—	—

### (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343百万円であり、費用に区分された修繕費246百万円及び東日本大震災による固定資産の補修費用等に係る災害損失引当金の取崩額10百万円と併せ、合計600百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
O 東急桜丘町ビル	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	62
O 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	46
O TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	2～8階専用部 照明器具更新工事	自 平成23年12月 至 平成24年1月	31
O TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	4.5階空調機更新工事	自 平成24年1月 至 平成24年1月	19
O 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	18
その他				164
合計				343

### (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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	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	自平成23年8月1日 至平成24年1月31日
当期首積立金残高	364	245	370	428	531
当期積立額	151	346	394	450	226
当期積立金取崩額	269	222	336	348	417
次期繰越額	245	370	428	531	340

(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 16 期		第 17 期	
	自 平成23年2月1日	至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日	至 平成24年1月31日
資産運用報酬				
基本報酬1	267,757		272,802	
基本報酬2	212,192		211,588	
インセンティブ報酬	—	479,949	—	484,390
資産保管手数料		16,826		16,859
一般事務委託手数料		41,286		40,643
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		71,950		58,597
合 計		616,013		606,491

### (2) 借入状況

平成24年1月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区 分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要	
長 期 借 入 金	株式会社日本政策投資銀行	平成16年 6 月25日	4,000,000	4,000,000	2.03000	平成24年 6 月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)(注3)	
	全国共済農業協同組合連合会	平成17年10月25日	1,000,000	—	1.26250	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)	
	第一生命保険株式会社	平成18年 7 月31日	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				
	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	—	1.62625	平成23年 9 月26日				
	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				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	2.10187	平成25年12月25日				
	農林中央金庫	平成20年 7 月25日	1,000,000	1,000,000	1.80375	平成24年 7 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	平成20年11月11日	2,000,000	—	1.54250	平成23年11月11日				無担保・無保証 (注2)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年11月18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)(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年11月25日	2,000,000	2,000,000	1.63062	平成24年 5 月25日				
	株式会社みずほコーポレート銀行		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 6 月25日	400,000	—	1.32750	平成23年10月27日				
	中央三井信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000	1.67500	平成25年 6 月25日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000						
	中央三井信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000	1.78812	平成25年12月25日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,500,000	2,500,000								
住友信託銀行株式会社	平成21年 6 月29日	400,000	400,000	1.66375	平成25年 6 月29日					
中央三井信託銀行株式会社		400,000	400,000	1.46875	平成24年 6 月29日					
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,400,000	1,400,000	1.16818	平成24年 8 月29日					
三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000	1.46875	平成24年 6 月29日					
大同生命保険株式会社		平成22年 6 月25日	1,000,000	1,000,000	1.17125	平成24年12月25日	無担保・無保証 (注2)(注3)			

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	1,000,000							
住友信託銀行株式会社	平成22年 7 月26日	1,000,000	1,000,000	1.46250	平成27年 7 月26日				
中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	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	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	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	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	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	2,000,000	1.49563	平成30年 1 月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9 月26日	—	5,000,000	1.41375	平成30年 3 月26日				
株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年11月11日	—	1,700,000	1.03500	平成27年11月11日				
株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,700,000	1.48875	平成30年11月11日				
合 計		80,000,000	79,000,000						

(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24年1月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘 柄	発行年月日	当期首 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1)(注2)
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			無担保・無保証 (注1)
合 計		10,000,000	10,000,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。

## 6 期中の売買の状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

### (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

該当事項はありません。

#### (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

##### ① 取引状況

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

##### ② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
水道光熱費	525,007	用賀熱供給株式会社	105,998	20.2
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	420,324	株式会社東急コミュニティー	264,483	62.9
		東急ファシリティサービス株式会社	32,239	7.7
		株式会社協同技術センター	10,693	2.5
		株式会社東急ストア	3,877	0.9
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	138	0.0
プロパティ・マネジメント 報酬	150,149	東京急行電鉄株式会社	81,661	54.4
		株式会社東急コミュニティー	68,488	45.6
損害保険料	12,541	東急保険コンサルティング株式会社	12,227	97.5
その他賃貸事業費用	197,667	株式会社東急コミュニティー	4,320	2.2
		東京急行電鉄株式会社	3,043	1.5
		渋谷地下街株式会社	840	0.4
		東急グリーンシステム株式会社	190	0.1
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
		東急ファシリティサービス株式会社	58	0.0

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に規定される資産運用会社の主要株主ですが、本「(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等」においては、それに加えて、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールが適用される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56,894千円及び27,451千円です。

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	77,790千円
東急ファシリティサービス株式会社	17,906千円
東京急行電鉄株式会社	10,028千円
株式会社協同技術センター	4,014千円
株式会社東急コミュニティー	3,841千円
東急リニューアル株式会社	944千円
東急グリーンシステム株式会社	618千円
株式会社東急ホームズ	320千円
東急テクノシステム株式会社	152千円

#### (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11月25日	募集投資法人債を引き受ける者の募集その他の投資法人債に係る一般事務の委託に係る件	同日付で決議された投資法人債の発行に係る包括決議に伴い、今後発行される投資法人債に係る一般事務の委託先等を執行役員に一任することが承認されました。

### (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### (3) その他

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

# 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成23年7月31日)	当 期 (平成24年1月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,599,764	3,917,714
信託現金及び信託預金	10,961,645	10,236,491
営業未収入金	123,889	103,740
前払費用	33,260	34,014
繰延税金資産	19	20
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	6,944	6,974
流動資産合計	15,744,030	14,317,463
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	7,583,701	7,732,824
減価償却累計額	△957,568	△1,097,800
建物 (純額)	6,626,133	6,635,024
構築物	54,005	54,005
減価償却累計額	△9,937	△11,534
構築物 (純額)	44,067	42,470
機械及び装置	52,784	52,784
減価償却累計額	△8,238	△11,738
機械及び装置 (純額)	44,546	41,046
工具、器具及び備品	24,573	31,007
減価償却累計額	△11,393	△13,596
工具、器具及び備品 (純額)	13,179	17,410
土地	33,228,426	33,228,426
建設仮勘定	—	995
信託建物 ※1	45,894,900	46,066,007
減価償却累計額	△11,493,063	△12,266,885
信託建物 (純額)	34,401,836	33,799,121
信託構築物 ※1	786,284	785,865
減価償却累計額	△314,379	△330,800
信託構築物 (純額)	471,905	455,064
信託機械及び装置 ※1	935,946	943,611
減価償却累計額	△509,663	△558,652
信託機械及び装置 (純額)	426,283	384,959
信託工具、器具及び備品 ※1	296,980	297,067
減価償却累計額	△201,817	△213,297
信託工具、器具及び備品 (純額)	95,162	83,769
信託土地 ※1	115,335,663	115,335,663
信託建設仮勘定	8,355	12,800
有形固定資産合計	190,695,560	190,036,752
<b>無形固定資産</b>		
その他	1,681	1,451
信託その他無形固定資産	11,815	10,900
無形固定資産合計	13,497	12,351
<b>投資その他の資産</b>		
敷金及び保証金	125,252	125,252
信託差入敷金及び保証金	836,589	818,082
長期前払費用	42,810	33,857
その他	184,485	139,215
投資その他の資産合計	1,189,138	1,116,408
固定資産合計	191,898,197	191,165,513
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	18,969	14,363
繰延資産合計	18,969	14,363
資産合計	207,661,196	205,497,340

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成23年7月31日)	当 期 (平成24年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	718,992	845,889
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,200,000	12,200,000
未払金	273,579	252,658
未払費用	175,638	193,906
未払法人税等	488	719
未払消費税等	63,652	121,969
前受金	1,044,603	985,830
預り金	566	1,024
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	15,859
その他	23,831	21,849
流動負債合計	20,152,559	20,264,509
固定負債		
投資法人債	10,000,000	5,000,000
長期借入金	62,800,000	66,800,000
預り敷金及び保証金	2,268,456	1,660,958
信託預り敷金及び保証金	※1 12,173,340	11,528,818
その他	4,640	3,350
固定負債合計	87,246,438	84,993,127
負債合計	107,398,997	105,257,636
純資産の部	※3	
投資主資本		
出資総額	98,019,722	98,019,722
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,242,476	2,219,980
剰余金合計	2,242,476	2,219,980
投資主資本合計	100,262,199	100,239,703
純資産合計	100,262,199	100,239,703
負債純資産合計	207,661,196	205,497,340

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日)	当 期 (自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	6,408,296	6,158,119
その他賃貸事業収入	※1	442,419	661,742
工事負担金受入額		67,791	—
資産受入益		157	—
営業収益合計		6,918,664	6,819,862
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,180,828	3,164,279
資産運用報酬		479,949	484,390
資産保管手数料		16,826	16,859
一般事務委託手数料		41,286	40,643
役員報酬		6,000	6,000
その他営業費用		71,950	58,597
営業費用合計		3,796,841	3,770,770
営業利益		3,121,822	3,049,091
営業外収益			
受取利息		2,604	1,501
未払分配金戻入		1,216	1,266
還付加算金		1	—
受取保険金		—	68
受取補償金		16	—
営業外収益合計		3,839	2,837
営業外費用			
支払利息		697,187	686,390
投資法人債利息		87,772	89,227
保証金利息		30,644	28,976
投資法人債発行費償却		4,530	4,605
その他		12,974	21,785
営業外費用合計		833,109	830,985
経常利益		2,292,552	2,220,942
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		2,243,489	2,220,942
法人税、住民税及び事業税		1,024	1,017
法人税等調整額		△0	△0
法人税等合計		1,024	1,016
当期純利益		2,242,465	2,219,925
前期繰越利益		10	54
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,242,476	2,219,980

	前 期 (ご参考) (自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日)	当 期 (自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日)
投資主資本		
出資総額	※1	
当期首残高	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 (△)		
当期首残高	2,040,192	2,242,476
当期変動額		
剰余金の配当	△2,040,182	△2,242,421
当期純利益	2,242,465	2,219,925
当期変動額合計	202,283	△22,495
当期末残高	2,242,476	2,219,980
剰余金合計		
当期首残高	2,040,192	2,242,476
当期変動額		
剰余金の配当	△2,040,182	△2,242,421
当期純利益	2,242,465	2,219,925
当期変動額合計	202,283	△22,495
当期末残高	2,242,476	2,219,980
投資主資本合計		
当期首残高	100,059,915	100,262,199
当期変動額		
剰余金の配当	△2,040,182	△2,242,421
当期純利益	2,242,465	2,219,925
当期変動額合計	202,283	△22,495
当期末残高	100,262,199	100,239,703
純資産合計		
当期首残高	100,059,915	100,262,199
当期変動額		
剰余金の配当	△2,040,182	△2,242,421
当期純利益	2,242,465	2,219,925
当期変動額合計	202,283	△22,495
当期末残高	100,262,199	100,239,703

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔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23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 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
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>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。</p>	<p>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。</p>																
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等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>	<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等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ありませぬ。</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勘定科目に計上しています。 なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</li> <li>(3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>(4) 信託その他無形固定資産</li> <li>(5) 信託差入敷金及び保証金</li> <li>(6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>(7) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>②消費税等の処理方法 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 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勘定科目に計上しています。 なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</li> <li>(3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>(4) 信託その他無形固定資産</li> <li>(5) 信託差入敷金及び保証金</li> <li>(6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>(7) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>②消費税等の処理方法 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>																



## 〔追加情報〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日
—	会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当期の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期																																				
平成23年7月31日	平成24年1月31日																																				
※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。 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <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; border-top: 1px solid black;">8,644,524</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <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; border-top: 1px solid black;">3,446,661</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	8,644,524	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	3,446,661	※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。 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,840,652</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">132,877</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">7,974</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">175</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; border-top: 1px solid black;">8,567,418</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <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;">2,795,893</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,229,738</td></tr> </table>	信託建物	2,840,652	信託構築物	132,877	信託機械及び装置	7,974	信託工具、器具及び備品	175	信託土地	5,585,737	合計	8,567,418	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	2,795,893	合計	3,229,738
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	8,644,524																																				
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	3,446,661																																				
信託建物	2,840,652																																				
信託構築物	132,877																																				
信託機械及び装置	7,974																																				
信託工具、器具及び備品	175																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,567,418																																				
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	2,795,893																																				
合計	3,229,738																																				
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。 <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; border-top: 1px solid black;">20,000,000千円</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	20,000,000千円	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。 <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; border-top: 1px solid black;">20,000,000千円</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	20,000,000千円																								
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	20,000,000千円																																				
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	20,000,000千円																																				
※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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	※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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>																																				

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 5,197,108</p> <p>共益費収入 723,255</p> <p>月極駐車場収入 140,289</p> <p>その他賃料収入 (注1) 347,643</p> <p style="text-align: right;">計 6,408,296</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 376,552</p> <p>その他雑収入 65,866</p> <p style="text-align: right;">計 442,419</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,850,715</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>水道光熱費 488,103</p> <p>外注委託費 434,442</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 158,847</p> <p>修繕費 219,463</p> <p>公租公課 611,202</p> <p>損害保険料 11,863</p> <p>減価償却費 994,698</p> <p>固定資産除却損 47,870</p> <p>その他賃貸事業費用 214,337</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,180,828</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,669,886</p> <p>(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。</p> <p>(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,973,178</p> <p>共益費収入 705,602</p> <p>月極駐車場収入 140,926</p> <p>その他賃料収入 (注1) 338,412</p> <p style="text-align: right;">計 6,158,119</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 393,067</p> <p>その他雑収入 268,675</p> <p style="text-align: right;">計 661,742</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,819,862</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>水道光熱費 525,007</p> <p>外注委託費 420,324</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 150,149</p> <p>修繕費 246,221</p> <p>公租公課 603,365</p> <p>損害保険料 12,541</p> <p>減価償却費 1,002,146</p> <p>固定資産除却損 6,853</p> <p>その他賃貸事業費用 197,667</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,164,279</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,655,582</p> <p>(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。</p> <p>(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。</p>
<p>※2. 特別損失の内訳</p> <p>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。</p>	—

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日
<p>※1. 発行済投資口の総口数</p> <p style="text-align: right;">169,380口</p>	<p>※1. 発行済投資口の総口数</p> <p style="text-align: right;">169,380口</p>

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期																				
自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成23年7月31日現在) (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>(繰延税金資産)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	19	繰延税金資産合計	19	(繰延税金資産の純額)	19	<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24年1月31日現在) (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>(繰延税金資産)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	20	繰延税金資産合計	20	(繰延税金資産の純額)	20				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	19																				
繰延税金資産合計	19																				
(繰延税金資産の純額)	19																				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	20																				
繰延税金資産合計	20																				
(繰延税金資産の純額)	20																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.31</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.05</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.31</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.05</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.31																				
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23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1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> <p>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</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>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200億円のコミットメントライン契約の締結（第17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>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</p>

前 期 (ご参考)
自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日

当 期
自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日

息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できるとしてあります。

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せん。

(注) (有利子負債合計十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

#### 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。

#### (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。

息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できるとしてあります。

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せん。

(注) (有利子負債合計十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24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	3,917,714	3,917,714	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,236,491	10,236,491	—
資産計	14,154,206	14,154,206	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,040,334	40,334
(3) 1年内返済予定の長期借入金	12,200,000	12,246,641	46,641
(4) 1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	670,271	45,470
(5) 投資法人債	5,000,000	5,136,038	136,038
(6) 長期借入金	66,800,000	67,676,260	876,260
(7) 信託預り敷金及び保証金	3,459,581	3,384,683	△74,897
負債計	93,084,383	94,154,229	1,069,846

### (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年内償還予定の投資法人債、(5) 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。

#### (3) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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。

#### (4) 1年内返済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

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

## 前 期 (ご参考)

自 平成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

## 当 期

自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区 分	貸借対照表 計上額
①預り敷金及び保証金	1,660,958
②信託預り敷金及び保証金	8,069,237

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	3,917,714	—	—
信託現金及び信託預金	10,236,491	—	—
合 計	14,154,206	—	—

(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	—	5,000,000
長期借入金	12,200,000	19,400,000	7,000,000
合 計	17,200,000	19,400,000	12,000,000

(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	—	—	—
長期借入金	10,700,000	10,000,000	19,700,000
合 計	10,700,000	10,000,000	19,700,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (ご参考)	
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）「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ず。）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）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、前記「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8月1日 至 平成24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）
当期首残高	当期増減額 （注3）	当期末残高	
190,709,058	△659,953	190,049,104	190,360,000

（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ず。）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、主な増加額は東急桜丘町ビルの外壁改修工事等の資本的支出（343,606千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,002,146千円）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、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。

当期（自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）

該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（ご参考）		当 期	
自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日		自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日	
1口当たり純資産額	591,936円	1口当たり純資産額	591,803円
1口当たり当期純利益	13,239円	1口当たり当期純利益	13,106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23年2月1日 至 平成23年7月31日		自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日	
当期純利益（千円）	2,242,465		2,219,925	
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）	2,242,465		2,219,925	
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23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

# 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考)	当 期
	自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日
I 当期末処分利益	2,242,476,336	2,219,980,484
II 分配金額	2,242,421,820	2,219,894,280
(投資口1口当たり分配金の額)	(13,239)	(13,106)
III 次期繰越利益	54,516	86,204

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>	<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2,219,894,280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24年3月14日

東急リアル・エステート投資法人  
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員あらた監査法人  


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8月1日から平成24年1月31日までの第17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。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその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、資産運用報告及びその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。

## 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、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を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、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を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、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金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

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が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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。

## 利害関係

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

(参考情報) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日)	当 期 (自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,243,489	2,220,942
減価償却費	994,698	1,002,146
投資法人債発行費償却	4,530	4,605
固定資産除却損	47,870	6,853
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	26,404	△10,545
受取利息	△2,604	△1,501
支払利息	815,604	804,594
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△15,488	20,149
営業未払金の増減額 (△は減少)	120,730	29,856
未払金の増減額 (△は減少)	28,326	△20,921
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△15,351	58,316
未払費用の増減額 (△は減少)	△3,760	8,319
前受金の増減額 (△は減少)	3,580	△58,772
預り金の増減額 (△は減少)	△17,574	458
その他	4,097	50,881
小 計	4,234,554	4,115,383
利息の受取額	2,604	1,501
利息の支払額	△827,616	△794,646
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△504	△785
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,409,039	3,321,453
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△5,075,174	△44,811
信託有形固定資産の取得による支出	△202,963	△207,193
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	477,220	7,703
預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,809	△615,201
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	256,981	101,322
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△529,091	△745,844
使途制限付信託預金の預入による支出	△256,981	△119,829
使途制限付信託預金の引出による収入	312,168	528,922
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,059,649	△1,076,426
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	10,000,000	8,400,000
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	△9,400,000
分配金の支払額	△2,040,782	△2,243,137
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,040,782	△3,243,137
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,691,393	△998,110
現金及び現金同等物の期首残高	10,756,378	7,064,985
現金及び現金同等物の期末残高	7,064,985	6,066,874

(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23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

(単位: 千円)

前 期	当 期
自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成23年7月31日現在)	(平成24年1月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
4,599,764	3,917,714
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
10,961,645	10,236,491
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
△8,496,424	△8,087,331
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
7,064,985	6,066,874
(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23年2月1日 至 平成23年7月31日	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日																																																																						
(セグメント情報)	(セグメント情報)																																																																						
1. 報告セグメントの概要	1. 報告セグメントの概要																																																																						
本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。	本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。																																																																						
本投資法人は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設(土地を含む)を対象に資産運用を行っています。	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。	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	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。	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	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)																																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>オフィス賃貸事業</th> <th>商業施設賃貸事業</th> <th>調整額(注2)</th> <th>財務諸表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益(注1)</td> <td>4,208,382</td> <td>2,642,333</td> <td>67,948</td> <td>6,918,664</td> </tr> <tr> <td>セグメント利益</td> <td>2,283,673</td> <td>1,386,213</td> <td>△548,064</td> <td>3,121,822</td> </tr> <tr> <td>セグメント資産</td> <td>103,232,214</td> <td>87,476,844</td> <td>16,952,138</td> <td>207,661,196</td> </tr> <tr> <td>その他の項目</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>593,600</td> <td>401,097</td> <td>—</td> <td>994,698</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産及び無形固定資産の増加額</td> <td>5,112,241</td> <td>226,854</td> <td>—</td> <td>5,339,096</td> </tr> </tbody> </table>		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)	4,208,382	2,642,333	67,948	6,918,664	セグメント利益	2,283,673	1,386,213	△548,064	3,121,822	セグメント資産	103,232,214	87,476,844	16,952,138	207,661,196	その他の項目					減価償却費	593,600	401,097	—	994,698	有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,112,241	226,854	—	5,339,096	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>オフィス賃貸事業</th> <th>商業施設賃貸事業</th> <th>調整額(注2)</th> <th>財務諸表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益(注1)</td> <td>4,155,108</td> <td>2,664,753</td> <td>—</td> <td>6,819,862</td> </tr> <tr> <td>セグメント利益</td> <td>2,175,824</td> <td>1,479,758</td> <td>△606,491</td> <td>3,049,091</td> </tr> <tr> <td>セグメント資産</td> <td>102,945,677</td> <td>87,103,427</td> <td>15,448,235</td> <td>205,497,340</td> </tr> <tr> <td>その他の項目</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>598,674</td> <td>403,472</td> <td>—</td> <td>1,002,146</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産及び無形固定資産の増加額</td> <td>314,490</td> <td>34,836</td> <td>—</td> <td>349,326</td> </tr> </tbody> </table>		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)	4,155,108	2,664,753	—	6,819,862	セグメント利益	2,175,824	1,479,758	△606,491	3,049,091	セグメント資産	102,945,677	87,103,427	15,448,235	205,497,340	その他の項目					減価償却費	598,674	403,472	—	1,002,146	有形固定資産及び無形固定資産の増加額	314,490	34,836	—	349,326
	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)	4,208,382	2,642,333	67,948	6,918,664																																																																			
セグメント利益	2,283,673	1,386,213	△548,064	3,121,822																																																																			
セグメント資産	103,232,214	87,476,844	16,952,138	207,661,196																																																																			
その他の項目																																																																							
減価償却費	593,600	401,097	—	994,698																																																																			
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,112,241	226,854	—	5,339,096																																																																			
	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)	4,155,108	2,664,753	—	6,819,862																																																																			
セグメント利益	2,175,824	1,479,758	△606,491	3,049,091																																																																			
セグメント資産	102,945,677	87,103,427	15,448,235	205,497,340																																																																			
その他の項目																																																																							
減価償却費	598,674	403,472	—	1,002,146																																																																			
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	314,490	34,836	—	349,326																																																																			
(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

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
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

当 期
自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日

(注2) セグメント利益の調整額△606,491千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用606,491千円です。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15,448,235千円は、流動資産14,317,463千円、投資その他の資産1,116,408千円及び繰延資産14,363千円です。

(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
利害関係者(注)	1,317,510	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





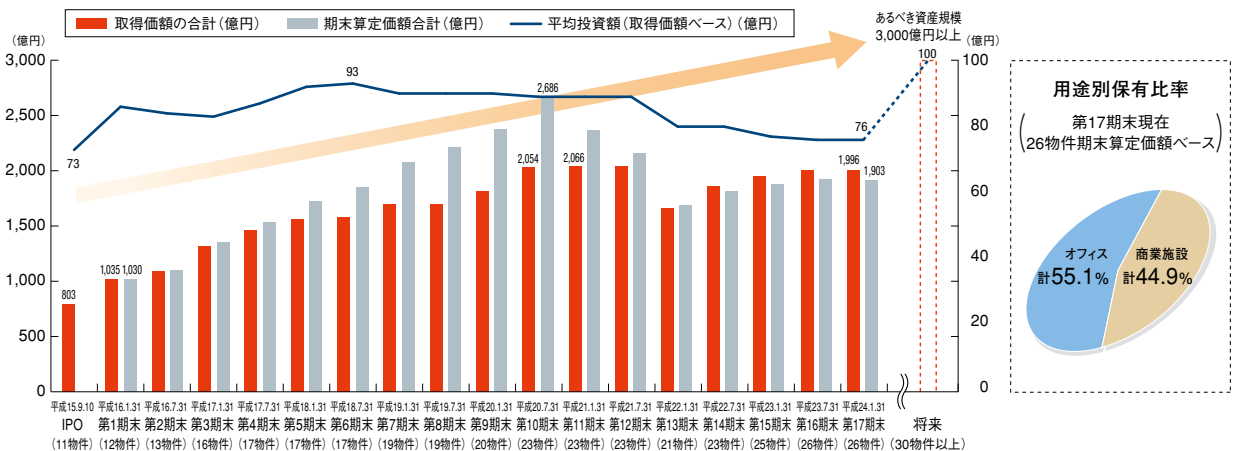
## ■ ポートフォリオ運用基準：「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

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

## ■ 取得価額・期末算定価額の合計の推移、用途別保有比率（当期末時点）

**TOKYU REIT** の第17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1,903億円です。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17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。



## 投資対象地域



東急鷺沼ビル  
(フレルさぎ沼)



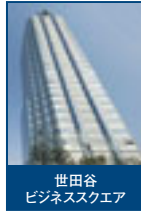
第2東急鷺沼ビル



ビーコンヒルプラザ  
(イトーヨーカドー能見台店)



湘南モールフィル (底地)



世田谷  
ビジネススクエア



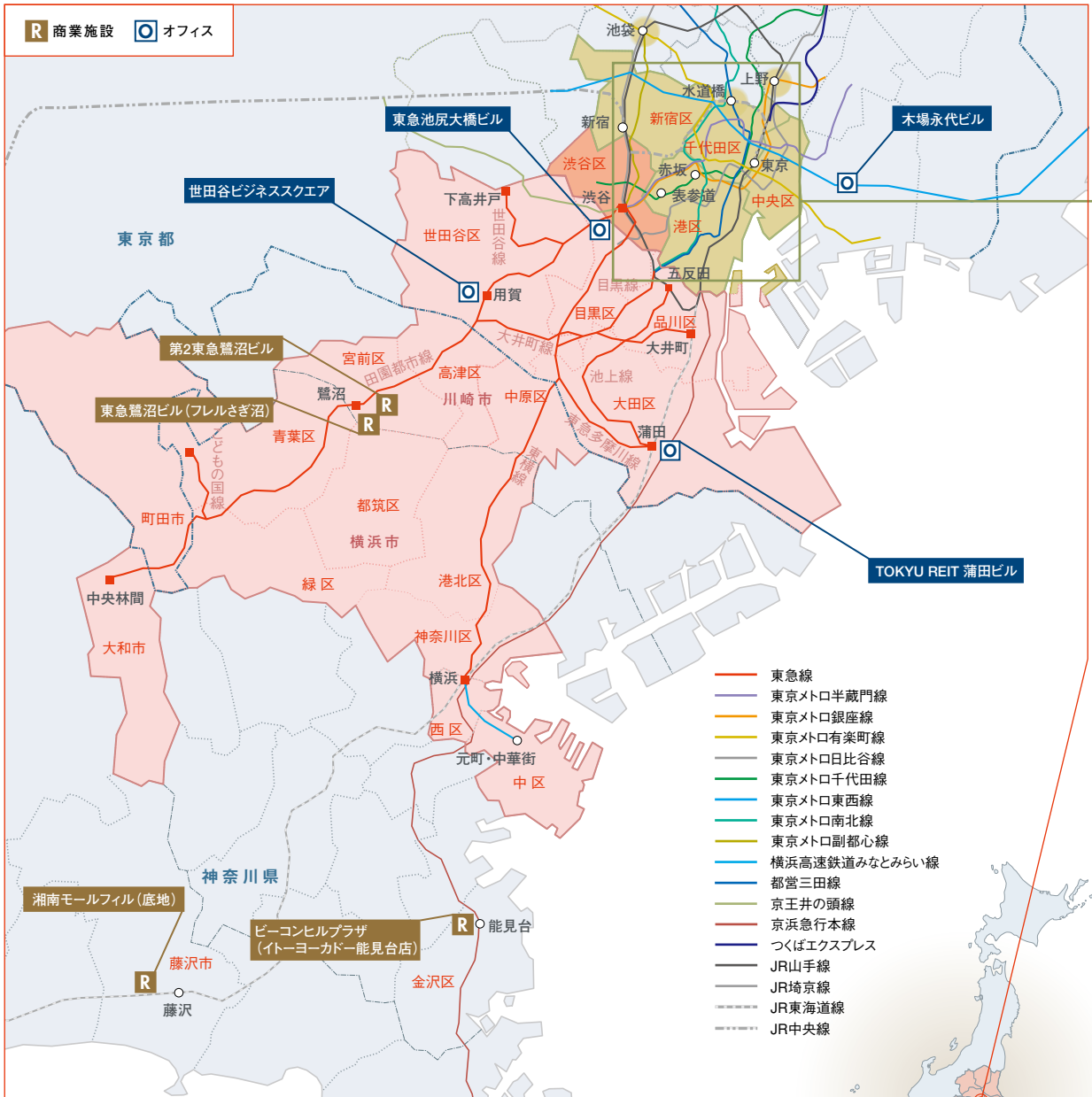
TOKYU REIT  
蒲田ビル

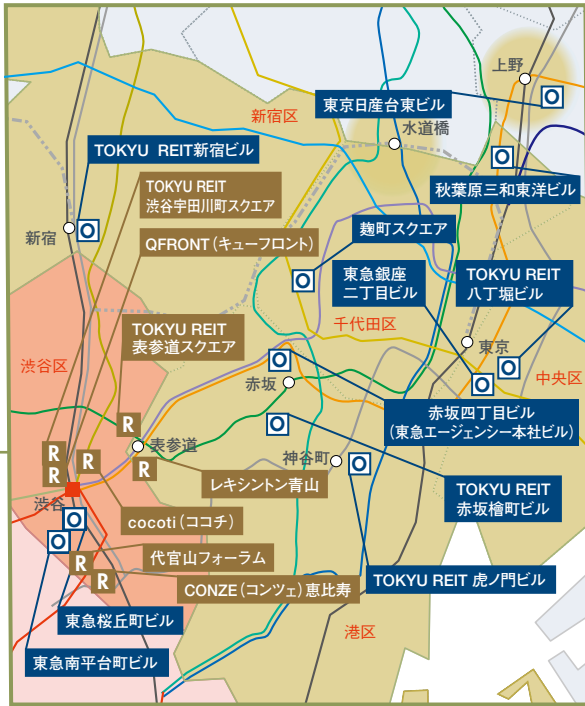


東急池尻大橋ビル



木場永代ビル

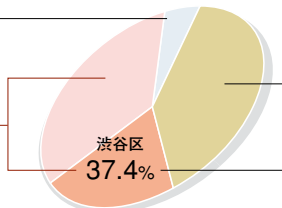




■ 地域別保有比率 (第17期末現在26物件期末算定価額ベース)

その他  
9.2%

東急沿線地域  
58.4%



東京都心5区  
地域  
69.8%

渋谷区  
37.4%

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。

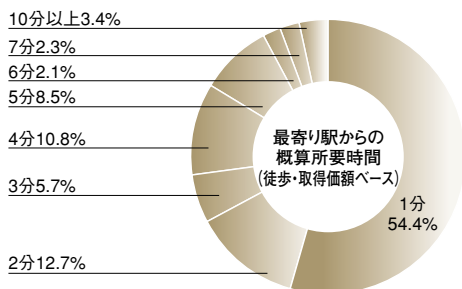
区分	対象地域 (注1)		保有比率 (注2)
東京都心5区地域	都心5区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区	85%以上
	都心5区に準ずる商業用不動産集積地	池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等	
東急沿線地域	東急沿線拠点地域	渋谷区	
	その他東急沿線地域	東京都 : 品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市 神奈川県横浜市 : 港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区 神奈川県川崎市 : 中原区、高津区、宮前区 神奈川県大和市	
その他	上記を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏		15%以下

(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。

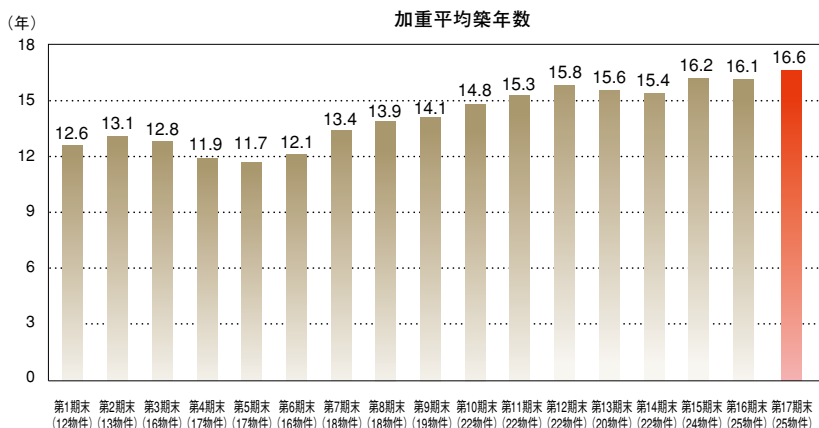
TOKYU REIT では、物件の取得にあたり、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質、競争力等を総合的に勘案し、判断をします。

## 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。

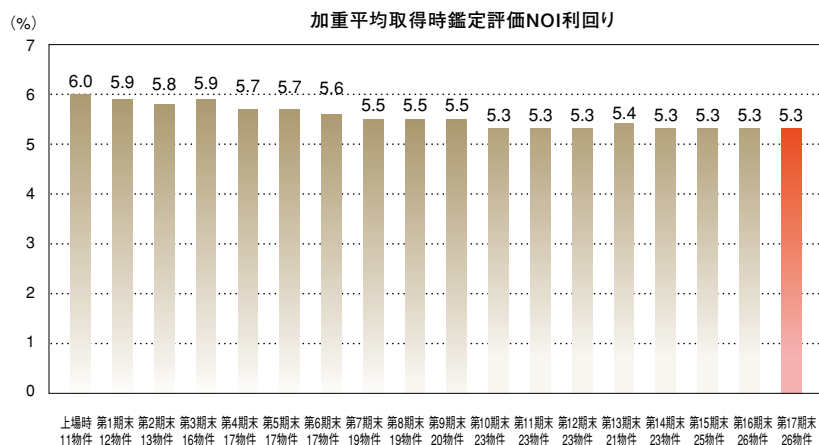
## 建物築年数



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17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16.6年で、第1期末より8年経過しましたが、4年の増加にとどまっています。

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

## 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17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。



## 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24年1月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 <sup>(注1)</sup>
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	R ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	21.8%
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	19.1%
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	8.5%
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	⊙ 東急南平台町ビル	平成24年12月31日	7,148.18	3.1%
			⊙ 東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.7%
5	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 <sup>(注2)</sup>	4,044.10	1.8%
			⊙ 世田谷ビジネススクエア <sup>(注3)</sup>	平成26年8月14日 <sup>(注2)</sup>	220.65	0.1%
6	株式会社東急エージェンシー	サービス	⊙ 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%
7	株式会社富士通アドバンスソリューションズ	情報・通信	⊙ TOKYU REIT蒲田ビル	平成25年3月31日 <sup>(注4)</sup>	3,402.84 <sup>(注4)</sup>	1.5%
8	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28年9月30日	3,278.04	1.4%
9	コヴィディエンジャパン株式会社	卸売	⊙ 世田谷ビジネススクエア <sup>(注3)</sup>	平成24年1月31日 <sup>(注2)</sup> <sup>(注5)</sup>	3,204.70	1.4%
10	日本オラクル株式会社	情報・通信	⊙ 世田谷ビジネススクエア <sup>(注3)</sup>	平成24年4月30日 <sup>(注6)</sup>	3,102.47 <sup>(注6)</sup>	1.3%
賃貸面積上位10テナントの合計					145,786.44	63.2%
第17期末(26物件)の総賃貸面積					230,678.56	100.0%

(注1) 比率は、第17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

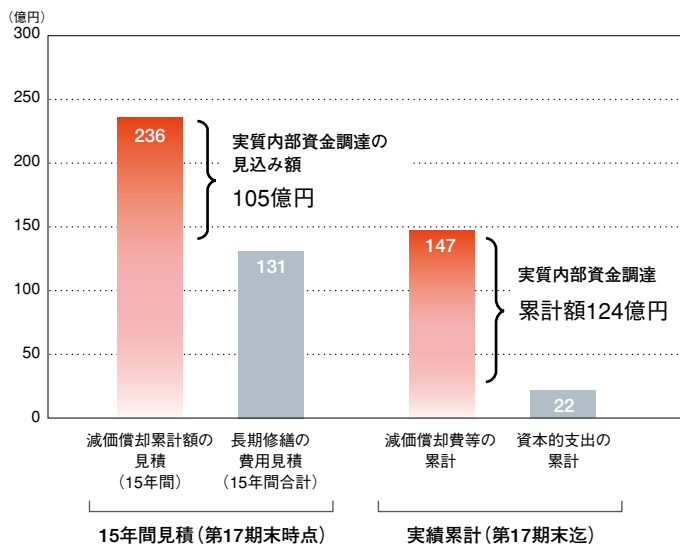
(注3) 世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

(注4) 株式会社富士通アドバンスソリューションズが賃借している4・5階(1,701.42㎡)については、平成23年10月24日に解約予告を受領しており、平成24年4月30日をもって解約となる

(注5) 平成24年1月31日に契約期間が満了した賃貸区画については、更に2年間契約が更新されている

(注6) 日本オラクル株式会社が賃借している20階(639.24㎡)については、平成23年12月31日に解約予告を受領しており、平成24年6月30日をもって解約となる

## 長期修繕費用と減価償却累計額とのバランス



\*長期修繕の費用見積額は適宜更新する。

\*湘南モールフィル(底地)は含まない。

建物は経年とともに修繕が必要となります。そのための資金は、減価償却費等の損益計算書に計上されても実際には手元から出て行かない費用から充当され、これが不足している場合には、追加借入れ等によって賅うことがあります。

第17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(105億円)。

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。

\*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。

## 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1)
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	100.0%	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(トヨーカドー能見台店)	平成16年8月3日	9,520	株式会社東急コミュニティー	100.0%	9.5%
R	cocoti(ココチ)	平成17年4月6日	14,700	東京急行電鉄株式会社	93.5%	6.2%
		平成17年8月2日	9,800			
R	湘南モールフィル(底地)	平成18年4月28日	6,810	-	100.0%	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	平成18年10月31日	5,117	東京急行電鉄株式会社	87.6%	4.1%
R	代官山フォーラム	平成20年4月22日	4,136	東京急行電鉄株式会社	91.5%	8.0%
○	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	90.5%	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赤坂榎町ビル	平成15年9月10日	3,570	株式会社東急コミュニティー	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	88.4%	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	29.0%	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%
○	麹町スクエア	平成22年3月19日	9,030	株式会社東急コミュニティー	42.8%	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		94.0%	4.1%

## TOKYU REITの震災に強いポートフォリオ作り

### 構造(耐震性)の状況

投資基準	新耐震基準 <sup>(注2)</sup> 適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満	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
ポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none"> <li>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或いは免震化工事実施済(1物件は底地のみ保有、1物件は旧耐震ビル)</li> <li>第2東急鷺沼ビルは旧耐震ビルであるが、PML 9.3%と、十分な耐震性を有している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオPML4.1%</li> <li>地域の分散効果は薄いが、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</li> </ul>

(注1) 「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。ここから損失の対象は、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。

(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になります。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。



R QFRONT (キューフロント)



R レキシントン青山



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。

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



※渋谷ヒカリエは、平成24年4月26日開業予定

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：アエッフェ・ジャパン株式会社  
 株式会社良品計画  
 エイバックス・プランニング&  
 テレホ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階にはジュラスコ料理店(株式会社ワンダーテーブル;店名「バルバッコアグリル」)、1階にレストラン(ロイヤルホールディングス株式会社;店名「Royal Host」)、1階から3階にはスポーツジム(株式会社THINKフィットネス;店名「GOLD'S GYM」)、4階にはエステティックサロン(株式会社シーズ・ラボ;店名「シーズ・ラボ」)が入居しているなど、多様な店舗構成となっています。

所在地:東京都渋谷区宮前四丁目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圏の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、平成23年5月、「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立地法に基づき定められた指針を充足するために、駐車場部分(駐車場台数84台分)を賃借し、来店者の利用に供しています。本物件は、銀行店舗と駐車場で構成されており、1階から3階が銀行店舗、地下1階から地下3階が駐車場となっています。

所在地:神奈川県川崎市宮前区  
小台一丁目18番5号  
最寄り駅:東急田園都市線「鷺沼」駅徒歩約1分

敷地面積:1,807.21㎡  
延床面積:4,409.50㎡  
構造:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数:地下2階付4階建  
竣工年月:昭和54年10月  
所有形態:(土地)所有権 (建物)所有権  
テナント:株式会社三菱東京UFJ銀行



**R** TOKYU REIT  
渋谷宇田川町スクエア



TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアは、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動線に面しています。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1,804店舗（平成23年10月31日現在）を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、建物2には飲食店（株式会社につばん；店名「魚がし日本一」）が入居しています。

所在地：[建物1] 東京都渋谷区宇田川町 25番10号  
[建物2] 東京都渋谷区宇田川町 25番5号  
最寄り駅：JR山手線等「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



※渋谷ヒカリエは、平成24年4月26日開業予定

**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(23,371.73㎡)の店舗と約900台の建物内駐車場を有した大規模GMS (General Merchandise Store; 総合スーパー)です。本物件は本投資法人の主な投資対象地域に所在していませんが、安定的な成長の見込める商圏に立地しています。

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



**R** cocoti (ココチ)



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

所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目23番16号  
最寄り駅：JR山手線等「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



※渋谷ヒカリエは、平成24年4月26日開業予定



## 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圏に立地しています。

所在地：神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目1番1号  
最寄り駅：JR東海道線「辻堂」駅 徒歩約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 徒歩約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：株式会社リンクレットテーブル  
株式会社コミュニティプランニ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

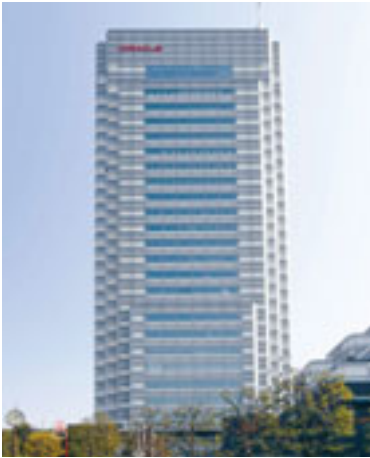


代官山フォーラムは旧山手通りのイメージに合うように設計された2棟(イースト、ウェスト)で構成され、ハイエンドなアパレルショップやフレンチレストラン等が入居しています。本投資法人は、本物件のイーストの100%及びウェストの約64%の持分を保有しています。

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

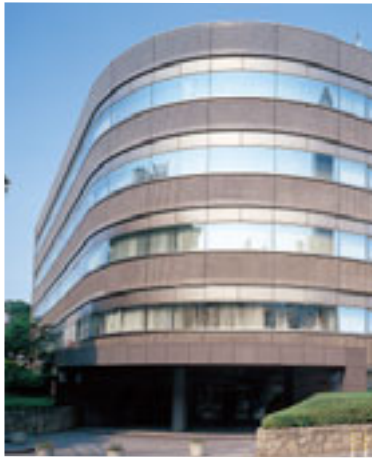
竣工年月：平成5年9月

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  
日本オラクル株式会社 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



※渋谷ヒカリエは、平成24年4月26日開業予定

## 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



※渋谷ヒカリエは、平成24年4月26日開業予定

（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。メンテナンス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た場合、さらに利便性が高まる可能性があります(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  
 中央労働金庫 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年よりエレベーターホール・化粧室のリニューアル工事や空調機・照明の更新工事、OAフロアの設置工事を行い、オフィス集積エリア内の競争力維持を図っています。また、「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業」等、近隣で大規模再開発が進捗中であり、更なる繁華性の向上が期待できます。

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㎡  
 共有持分割合100,000分の84,652  
 延床面積：15,343.73㎡  
 [本投資法人所有分10,787.59㎡]  
 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：一般財団法人リモート・センシング技術センター  
 大東企業株式会社  
 医療法人社団貴雄会神谷町クリニック 等



**TOKYU REIT 八丁堀ビル**



TOKYU REIT 八丁堀ビルは、八重洲エリアから連なる伝統的なオフィス集積地に立地し、基準階面積200坪（661.16㎡）の大型オフィスビルです。東京メトロ日比谷線、JR京葉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：JR京葉線「八丁堀」駅徒歩約3分、  
 山手線等「東京」駅徒歩約10分  
 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  
 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  
 ボーレル特許業務法人  
 株式会社ユニバーサルホーム 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、青山通りに面する9階建てのオフィスビルです。東京メトロの5線が利用可能な赤坂見附駅・永田町駅から徒歩約4分と利便性が高く、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・丸の内線「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2,300坪(7,619.56㎡)の延床面積、約320坪(1,064.53㎡)の基準階面積、整形なフロア形状等から、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：東急バス株式会社  
トップツアー株式会社  
東急ファシリティーサービス株式会社 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、アカデミックなエリアイメージ、都心部との近接性、閑静な環境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  
都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約8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：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  
財団法人日本産業廃棄物処理振興センター 等



**TOKYU REIT新宿ビル**



TOKYU REIT新宿ビルが立地する新宿三丁目エリアは、都内屈指の商業繁華性を有し、駅周辺には大型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の需要が見込まれます。

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エリアは、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。交通利便性に加え視認性も非常に高く、稀少性のある物件といえます。

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



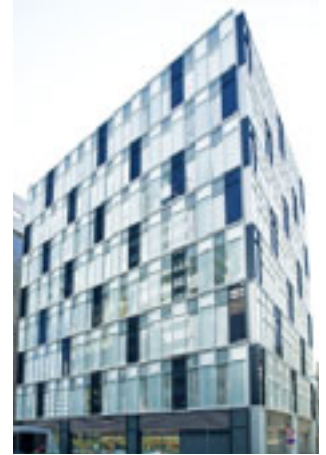
木場永代ビルが立地する東陽町エリアは、「東京」駅より東に約4kmと、都心への近接性に優れ、大手企業の関連会社や取引会社からの需要を見込めます。また、都心アクセスの良さに比して賃料水準が低いため、業種を問わずストラ需要も見込めます。過去10年間の空室率は、東京23区平均及び都心5区平均と比較しても、低位に推移しています。

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)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) 平成23年12月5日付で合体登記を行い、区分所有建物から一棟の建物へと変更されております。



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、銀座アドレスを好む企業等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



IR活動

**TOKYU REIT** は投資家に向けたIR活動を精力的に実施しております。平成23年には2つの個人投資家向けのセミナーに参加し、本投資法人に対する理解をさらに深めていただくため活動しております。また、国内の機関投資家とのミーティングを144件、海外の機関投資家とのミーティングを193件実施しております。平成24年も引き続きIR活動を精力的に実施していく予定です。

年間スケジュール



IR活動実績(平成23年)

個人投資家向けIR活動

- 平成23年6月  
証券会社主催  
個人投資家向け  
セミナー



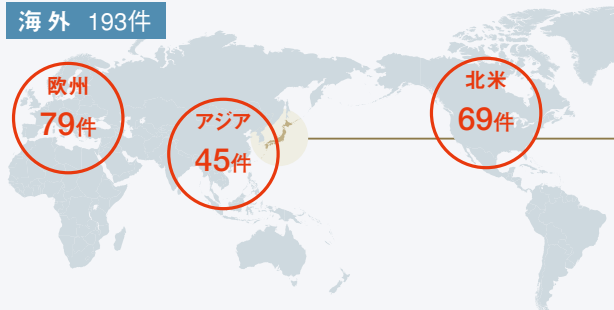
- 平成23年11月  
ARES主催「個人投資家のためのJリートセミナー」



各種カンファレンス、フェア、セミナー等において、資産運用会社社長等による個人投資家向けの説明会を適宜実施しております。

機関投資家向けIR活動

海外 193件



国内 144件



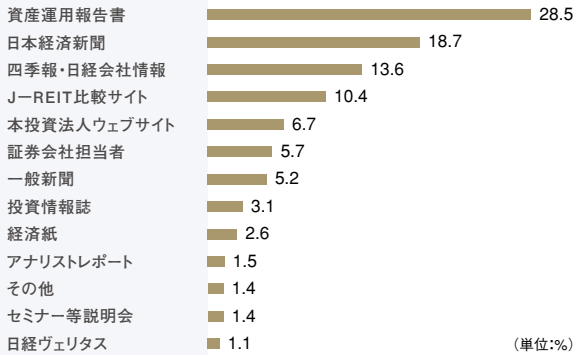
セミナー、国内・海外の機関投資家への訪問等にかかる費用は、全て資産運用会社の負担で行い、投資主の皆様への分配金額に影響はございません。

## 第16期投資主様向けアンケート結果のご報告

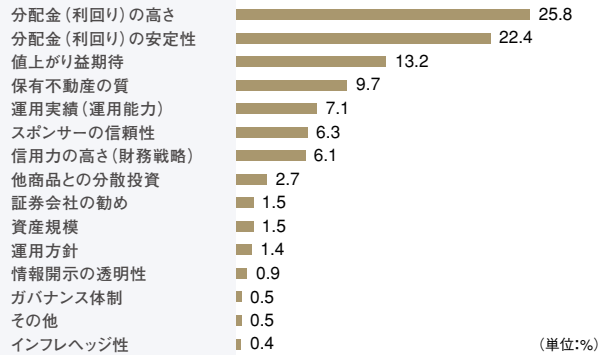
第16期資産運用報告書に同封しました投資主様向けアンケートにご協力を頂きましたこと御礼申し上げます。アンケートを送付した8,454名より794通のご回答を頂きました。お寄せ頂きましたご回答の集計結果をここに報告いたします。

皆様のお声を真摯に受け止め、IR活動の改善に取り組んでまいりますので、今後もご支援、ご協力の程、お願い申し上げます。

### 本投資法人の情報を確認する際に、どの媒体を参照されますか？(3つまで)



### REITの投資に際して、特に重視するものは何ですか？(3つまで)



### 本投資法人へのご意見

- 保有不動産の稼働率の向上に期待しています。
- 資産価値が減少しないようお願いします。
- 耐震性のある物件を確保してほしい。
- 投資口価格、分配金が低迷している。
- 財務の健全性や分配金の安定性に配慮してください。
- 個人向け決算説明会を開催してほしいです。
- 東京だけでなく大阪でも説明会を開いて欲しい。
- アンケートの文字が小さい。

### 頂いたご質問へお答えいたします。

#### ご質問 住宅はポートフォリオには入れないのでしょうか？

**回答** TOKYU REITは、首都圏にある40億円以上の商業施設とオフィスに投資することを原則としており、住宅(ただし、法令による付置義務等の住宅を除きます。)はポートフォリオに組み入れません。住宅は、景気回復局面での成長期待が限定的であること等、商業施設やオフィスとリスクリターン特性が異なることを主な理由として、TOKYU REITの投資対象としていません。また、契約相手が法人ではなく個人である等、商業施設やオフィスと管理運営方法も大きく異なります。今後とも、投資方針を変更し住宅を投資対象とする予定はございません。ただし、住宅がJ-REITの投資対象としてふさわしくないと考えているわけではなく、資産運用会社として住宅の組入れを検討する場合は、TOKYU REITとは別の新たなREITを設立して行います。

なお、TOKYU REITでは住宅と同様に、ホテル・物流施設等への投資も行いません。

※複数のご質問を頂きましたが、紙面の都合により、他のご質問については、別の機会にお答えさせていただきます。

### アナリスト向け決算説明資料等の送付について

TOKYU REITでは、毎期、決算発表の翌営業日に資産運用会社によるアナリスト向けの説明会を実施しております。説明会で使用した決算説明資料等については、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)に掲載しておりますが、この度、ウェブサイトを開覧することが出来ない投資主の皆様へ、第17期の説明会で使用いたしました決算説明資料等を送付させていただきますと考えております。ご希望の投資主様につきましては、下記の資産運用会社まで郵送あるいはFAXでご連絡いただきたくお願い申し上げます。その際ご面倒ですが、本書と共に送付しております「分配金計算書」記載の投資主番号をご記載下さい。

#### 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

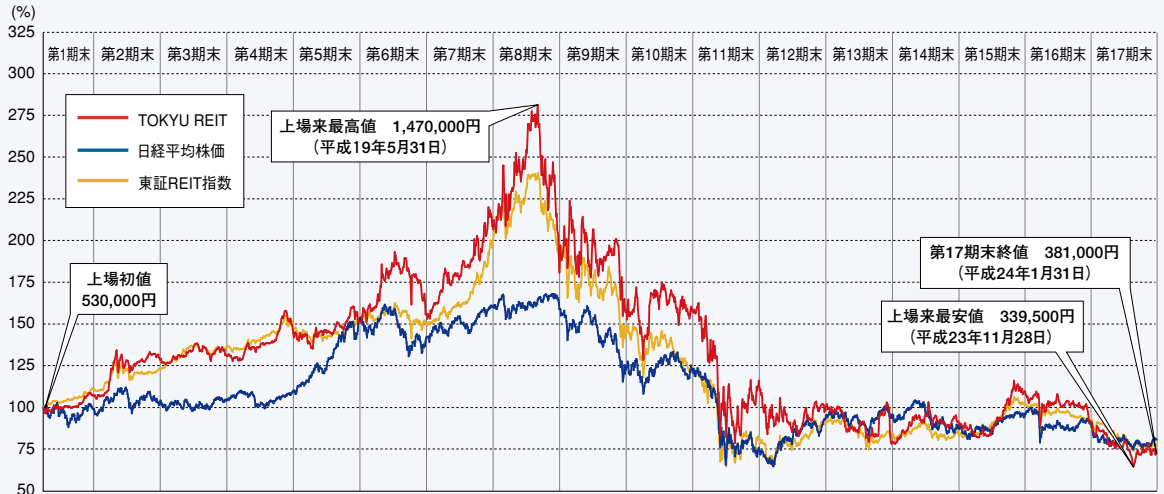
〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 渋谷マークシティ ウェスト11階 FAX:03-5489-1633

※先着100名の投資主様に、決算説明資料等をお送り致します。(郵送費用は資産運用会社が負担致します。)

※ご不明な点がございましたら、TEL03-5428-5828までご連絡下さい。

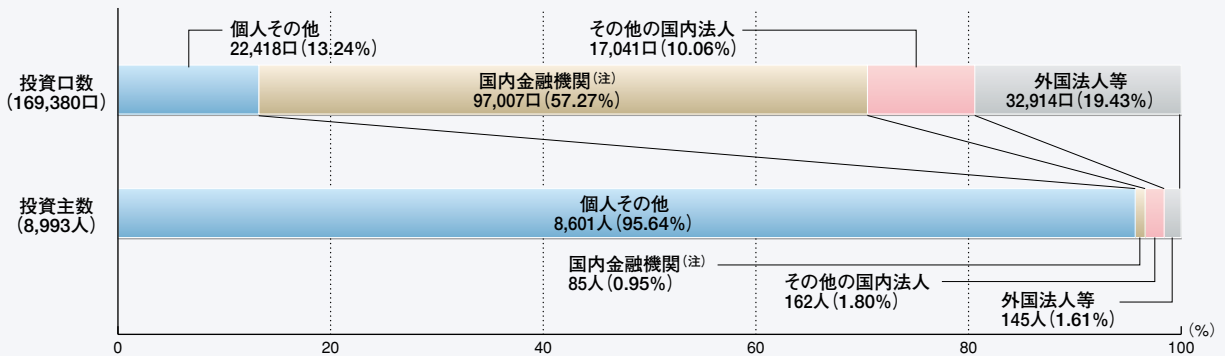


## 投資口価格(終値)の推移



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 平成24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 1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 17 期	第 18 期
決算日	平成24年 1月 31日	平成24年 7月 31日
決算発表	平成24年 3月 15日	平成24年 9月 中旬
資産運用報告書発送	平成24年 4月 11日	平成24年 10月 中旬
分配金支払開始	平成24年 4月 12日	平成24年 10月 中旬

**住所**

東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

**設立**

平成15年6月20日

**執行役員**

堀江 正博

**監督役員**

柳澤 義一

近藤 丸人

**会計監査人**

東京都中央区銀座八丁目21番1号

あらた監査法人

**決算期**

毎年1月31日・7月31日

**投資主総会**

2年に1回以上開催

**投資主総会議決権行使投資主確定日**

規約第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11期(平成21年1月期)については平成21年4月10日、第12期(平成21年7月期)については平成21年10月9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 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](http://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24年1月31日現在の情報です。

**TOKYU REIT**