

資産運用は、時間を味方につけましょう。

# TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人 第19期 資産運用報告書 自平成24年8月1日 至平成25年1月31日

## 成長力のある地域における 競争力のある物件への投資



Value & Contrary

## 東急リアル・エステート投資法人

## 第19期 資産運用報告書

自平成24年8月1日 至平成25年1月31日

19<sup>th</sup>

当期(第19期)  
1口当たり分配金

11,146円(確定)

(分配金支払開始 平成25年4月11日)

次期(第20期)  
1口当たり分配金

11,500円(予想)

(分配金支払開始 平成25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	44
損益計算書	46
投資主資本等変動計算書	47
注記表	48
金銭の分配に係る計算書	56
監査報告書	57
(参考情報) キャッシュ・フロー計算書	58
(参考情報) 注記表	59
ポートフォリオ	61
投資主インフォメーション	76

## TOKYU REIT の基本方針

## 1 「成長性」を加速する投資戦略

- 成長力のある東京都心・東急沿線地域への投資
- 東急電鉄等との協働
- 東急沿線地域の付加価値向上による成長

## 2 「安定性」を確保するポートフォリオ構築戦略

- 用途分散と地域限定
- バランスの取れたテナントの長期契約化
- 低リスク・安定リターンを指向した投資基準

## 3 「透明性」を確保するファンドストラクチャー

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

## ハイライト

第19期は、前期から引き続きテナントリーシングを積極的に行い、58.8%まで稼働率が悪化していたTOKYU REIT木場ビルにおいて、満室稼働を達成いたしました。また、第18期にリニューアルを行ったcocoti(ココチ)においても、当期に満室稼働を達成いたしました。

### TOKYU REIT木場ビル



### cocoti(ココチ)



## TOKYU REIT の運用状況

		第18期(実績)	第19期(実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	26物件	26物件
	■ 総資産額	204,879百万円	202,061百万円
	■ 有利子負債額	89,000百万円	87,000百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	43.4%	43.1%
損益計算書	■ 営業収益	6,360百万円	6,334百万円
	■ 当期純利益	1,982百万円	1,887百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	11,705円	11,146円
	■ 期中平均投資口価格	401,664円	422,792円
	■ 分配金利廻	5.84%	5.23%

## 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19期末(平成25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物件当たり40億円以上
- 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>により拠出
- 循環再投資モデル  
**TOKYU REIT**投資資金の東急電鉄等による再投資を通じた、投資対象地域の価値向上を目指すビジネスモデル

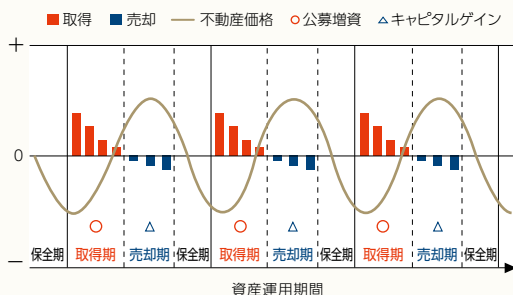
### ■ 資産運用報酬

#### 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

- 基本報酬1：資産評価額に連動
- 基本報酬2：キャッシュフローに連動
- インセンティブ報酬：投資口価格に連動
- 時限的な削減
- 取得報酬の不採用

### ■ 長期投資運用戦略「サーフプラン」

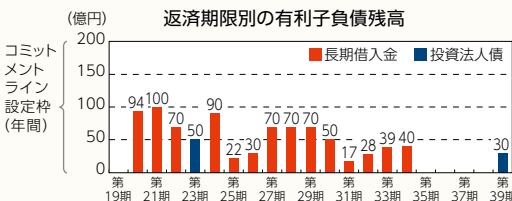
#### 不動産価格の循環性に着目した「バリュー型逆張り投資戦略」



### ■ 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



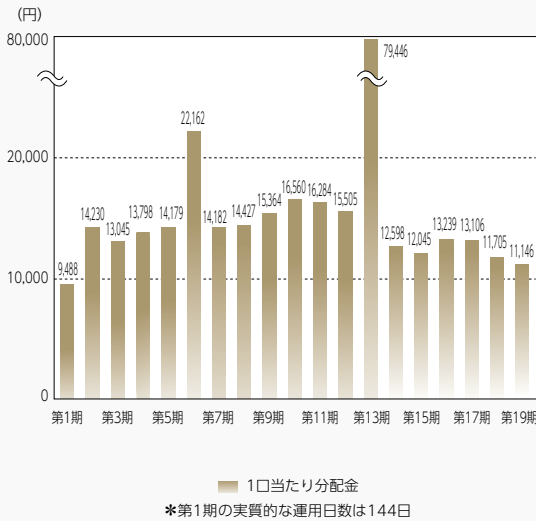
同時期に多額のリファイナンス(借換え)が必要とならないよう、返済期限の分散に留意し、資金調達を実施しています。

(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数である特定目的会社又は特別目的事業体  
東急不動産グループ各社とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいいます。(i)東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます)(ii)東急不動産の連結子会社(iii)東急不動産又は東急不動産の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社及び特別目的会社

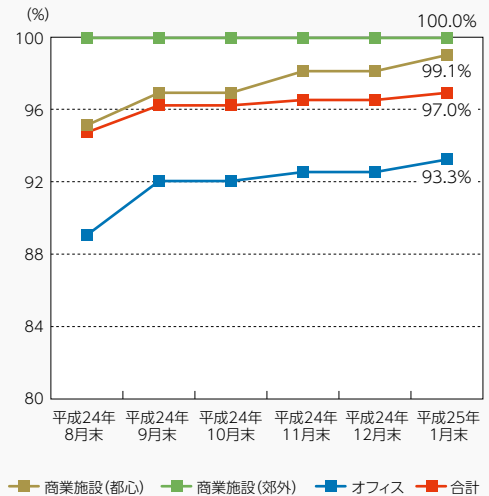
## パフォーマンス

**TOKYU REIT** は安定的な稼働と3物件の売却により、上場来約9年半の累計で332,509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17,500円)。加重平均した出資金利廻(ROE)は6.3%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。

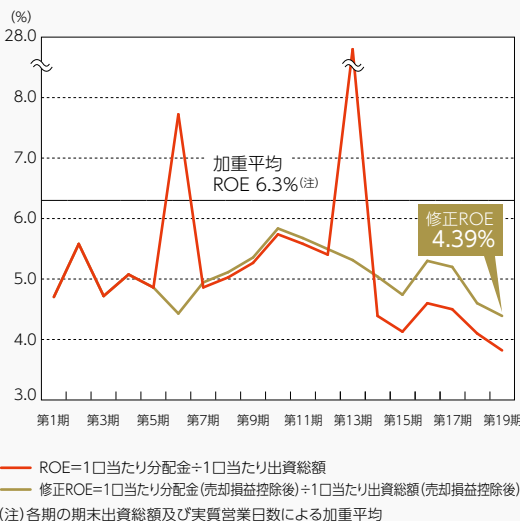
### 1口当たり分配金



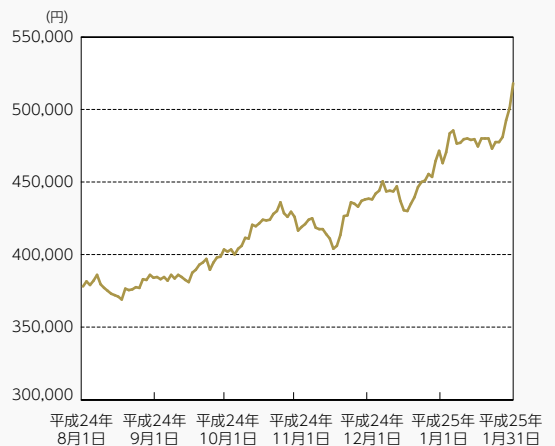
### 稼働率



### 出資金利廻



### 投資口価格



## 投資主の皆様へ

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、東急リアル・エステート投資法人へご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。また、平成25年4月12日には第6回投資主総会を開催いたしますので是非ともご出席いただきたくお願い申し上げます。

さて、ここに本投資法人第19期(平成24年8月1日～平成25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11,146円

当期(第19期)は、営業収益6,334百万円、当期純利益1,887百万円となりました。不動産賃貸事業損益は前期より100百万円減少しましたが、これは、前期に発生したTOKYU REIT木場ビルやTOKYU REIT蒲田ビル等におけるテナント退去と新規テナントに対するフリーレント期間設定による収益減少が大きく影響したことなどによるものです。平成24年9月13日時点の業績予想に対しては、わずかながら増益となりました。

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11,146円といたします。前期(11,705円)と比較して559円(4.8%)の減少(平成24年9月13日公表の業績予想に対して46円(0.4%)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581,450円(前期比-5,321円)となりました。

#### ■ テナント誘致活動報告

当期は、7テナントの退去または減床がありましたが、14テナントが新規入居または増床となりました。不動産市場で「2012年問題」と言われている東京におけるオフィスビルの大量供給の影響もあり、厳しい状況が続いておりましたが、平成24年後半には改善の兆しが見えてきました。**TOKYU REIT**においては平成24年1月末を底に稼働が回復基調に転じてきました。

具体的には、前期(第18期)に大口テナントが

退去し一時58.8%まで稼働率が落ち込んだTOKYU REIT木場ビルや、同様に65.2%まで低下したTOKYU REIT蒲田ビルにおいて、懸命なテナント誘致活動を展開した結果、当期中に満室稼働とすることができました。cocoti(ココチ)につきましても当期中に満室稼働を確保しています。また、期初に52.4%の稼働率であったTOKYU REIT虎ノ門ビルは、第20期末には76.7%までの改善を見込んでいます。

この結果、当期末(平成25年1月末)時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は97.0%です(商業施設(都心)99.1%、商業施設(郊外)100.0%、オフィス93.3%)。前期末に対して2.3ポイント、平成24年9月13日時点の見込みに対して1.1ポイント上回ることができました。

### ■ 物件取得・売却活動報告

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引合いがあり、取得の調査等の検討をしておりましたが、残念ながら当期においては取得に至らなかったものです。当期末時点の保有物件は26物件、取得価額の総額は1,996億円で、鑑定評価額の総額は1,893億円となりました。

### 業績の予想と前提

第20期(平成25年7月期)及び第21期(平成26年1月期)の1口当たり分配金は、それぞれ11,500円、11,600円を予想しています。

当該予想は、平成25年2月28日時点で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。加え

て、賃料水準については、昨今の不動産市況の低迷等を勘案して予想に織り込んでおります。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、当該期間の賃料収入の収益計上はいたしておりません。

言うまでもなく物件の取得活動を鋭意行っておりますが、業績予想では物件の追加取得は行わない前提としています。

### ■ テナント誘致・賃料交渉活動方針

**TOKYU REIT** 全体の賃貸実績が改善する一方で、物件によっては依然として厳しい状況が継続しております。次期におきましても、引き続き空室区画へのテナント誘致を最優先課題と位置づけ、誘致活動に当たってまいります。特に力を入れなければならない物件は、世田谷ビジネススクエアとTOKYU REIT虎ノ門ビルです。それぞれ約1,129坪(持分55%換算)、約717坪のリーシング対象床(現在空室或いは空室となることが確定している区画)があり、この2物件で全体の約7割を占めます。

既存テナントとの賃料交渉にも力を入れていきます。昨年までは既存契約賃料が新規市場賃料を大きく上回っていたため、賃料更改期限が到来したテナントの多くについて減額改定を余儀なくされました。しかし昨今の東京の新規募集賃料は底打ちが見えてきており、既存と新規の賃料ギャップは縮小していくと見込んでいます。また、賃料交渉を円滑に行うべく、テナントの満足度が向上する取組みを行っています。具体的には、快適性追求のためのトイレ・空調・外壁等の更新工事や、テナントの光熱費負担軽減

のためのLED化工事などを複数物件において実施しています。

こうした活動によって賃料減額幅を抑え、先述の業績予想数値を上回る1口当たり分配金の実現に向けて努力いたします。

### ■ 物件取得・売却活動方針

私どもは、昨今の東京の不動産価格は長期的目づ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ことから、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。

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。

## 成長のためのアクションプラン

昨年秋口以降の空室率の反転に見られるような不動産市況の底入れ観測及び政権交代に伴うインフレ期待等によりREIT市場は急速に回復してきました。こうした動きを確実なものとし、**TOKYU REIT**を成長路線の軌道にしっかりと乗せることが肝要です。このために私が考えるアクションプランは投資口価格の回復に向けた取組みと公募増資による成長です。

### ■ 投資口価格の回復に向けた取組み

平成25年3月1日現在の**TOKYU REIT**の投資口価格は527,000円と、第18期末(平成24年7月31日)終値380,000円や第19期末(平成25年1月31日)終値518,000円から上昇しています。しかしながら、上述の1口当たり純資産や1口当たりNAVまでには至っておらず、投資主の皆様の期待に応えられていない状況にあり、大変心苦

しく思っております。

投資口価格回復のための施策は、1口当たり分配金の上昇と予想分配金利廻の低下です。

投資口価格=1口当たり分配金/予想分配金利廻

1口当たり分配金の上昇については、上述のテナント誘致・賃料交渉活動方針及び物件取得・売却活動方針を推し進めることによって内部成長と外部成長を図ります。第19期の分配金はこれまでの最低水準となりましたが、ここが底となるよう分配金の上昇を目指していきます。

**TOKYU REIT**は平成25年4月12日開催の第6回投資主総会において資産運用報酬の時限的削減についてお諮りいたしますが、こちら間接的には1口当たり分配金の上昇に貢献します。なお、当該削減決議案は資産運用会社からの申し出を受け上程するものです。

ところで、ここで申し上げている予想分配金利廻の低下については、分配金の減少による「悪い」利廻の低下ではなく、投資口価格上昇による「良い」利廻の低下を指しています。これを実現するためには、さらなる市場からの信認が必要となります。現在公表している予想分配金の投資口価格に対する利廻は4.4%程度とJ-REITでは中間値です。ここからさらに1%利廻が下がったとしても投資していただけるような銘柄で在りたいと思います。そのため、(1)ポートフォリオクオリティの向上、(2)スポンサー(東急電鉄等)との協働、及び(3)投資口需給の引締めといったアクションを具現化したいと考えています。



### (1)ポートフォリオクオリティの向上

ポートフォリオクオリティの向上のため、物件の入替えについて検討します。築年数が古い物件や比較的最寄駅から離れた物件が売却対象になります。**TOKYU REIT**のポートフォリオの中で相対的に評価してパフォーマンスが将来下がるリスクがあると思われる物件を、競争力のある物件に入れ替えることでポートフォリオクオリティが向上します。その結果市場の評価を高め「リスクプレミアム」を圧縮できると考えています。なお、継続保有する物件についても日頃から積極的なアセットマネジメントを通じて資産価値向上を図っています。

### (2)スポンサーとの協働

第三者からの物件取得に加え、スポンサーからも継続的な物件取得を目指します。物件の管理、優秀な人材の派遣、ブランド付与等でも協働体制が構築されていますが、現在26物件中13物件のスポンサー拠出物件を増やすことでさらにその協働体制の強化を市場に訴えかけることができると考えます。物件取得を実現すべく、引き続きスポンサーと密にコミュニケーションを図っていきます。

### (3)投資口需給の引締め

積極的なIR活動により投資口の需要の喚起を図っています。第18期の決算発表後、国内外の機関投資家とのミーティングを141件行いました。また、個人投資家向けの説明会を7回開催し、500名以上の方々に**TOKYU REIT**の特徴や魅力に加え、REITの社会的意義や役割について説明いたしました。また、自己投資口の取得と消却に係る制度改革に備え、これが可能となるよう第6回投資主総会にて規約の改訂をお諮りいたします。

## ■ 公募増資による成長

投資口価格の回復により環境が整備された次のステップとして、公募増資を梃子にした成長を目指します。これによりさらなる外部成長と財務健全性の改善が期待できます。

投資口価格の回復に伴い、1口当たり純資産や1口当たりNAVに対するディスカウントが緩和、或いは解消されて、公募増資の環境が整備されることとなると考えています。1口当たり純資産や1口当たりNAVが本来の価値であるという見方に立てば、それを大きく下回る投資口価格の水準で公募増資を行い投資口数が増えるのは、既存の投資主の皆様にとっての価値が希薄化してしまうからです。

公募増資によって資本に厚みが増せば、物件取得の余力を増やすことができ、さらなる外部成長の機会を得ることが可能となります。また、公募増資によって財務健全性がさらに改善されれば、債券格付けの維持或いは回復を期待することができます。

## 第6回投資主総会のご案内

すでに投資主の皆様には「第6回投資主総会招集のご通知」をお届けしているかと存じます。第6回投資主総会においては、第20期より第24期までの4期間(2年間)における資産運用報酬の時限的削減及び制度改革に備えた規約の一部変更、執行役員を選任(再任)並びに監督役員を選任(再任)を決議事項としています。

より多くの分配金の支払と欠席される投資主

の皆様との公平性の観点から、残念ながら、投資主総会にご足労いただいた投資主の皆様にご記念品等をお渡しすることはできません。しかし、投資主総会閉会后に資産運用会社による運用状況報告会も併せて予定しておりますので、是非ともご出席賜りたいと思っています。

で説明会を適宜設けてきましたが、東京以外で投資主の皆様を対象とする運用状況報告会を行うのは今回が初めてです。これは第16期に実施したアンケートにお寄せいただいたご要望に対応するものです。何卒ご参加いただきたくお願い申し上げます。

なお、資産運用会社は5月23日(木)に大阪にて関西地方にお住まいの投資主の皆様を対象とする運用状況報告会を開催いたします(京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県、大阪府、兵庫県の投資主の皆様にご案内状を同封しております。他の都道府県にお住まいの投資主の方でご出席を希望される場合には資産運用会社までご連絡ください。)。これまで個人投資家向けの取組みとしては、東京・大阪・名古屋・福岡における証券会社の本支店など

平成25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を国内にて後方支援。リゾート施設、商業施設、ホテル、オフィス、住宅の開発、運営、販売及び投資判断に関与

平成元年

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

平成6年

東京急行電鉄株式会社財務部に於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

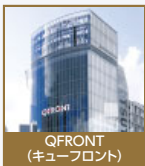
金融庁長官の承認を得て、東急リアル・エステート投資法人執行役員就任(兼職)(現在に至る)

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)

■ 渋谷圏所在物件マップ

平成24年4月に渋谷ヒカリエの開業、平成25年3月に東急東横線と東京メトロ副都心線との相互直通運転の開始と、渋谷エリアの様相が変化しつつあります。今後も、相互直通運転により地下化した東横線渋谷駅のホームおよび線路の跡地を利用する「渋谷駅南街区プロジェクト」など、渋谷駅周辺地区において巨額の資本が投下される予定です。こうした再開発が推進されることにより渋谷エリア全体の魅力は益々向上し、渋谷駅から半径約1,000m圏内のエリアにポートフォリオ26物件中10物件を保有している**TOKYU REIT**は、この渋谷の成長の恩恵を享受することが出来ると思います。



マップレアーチ駅	オックスフォード通り 約2,000m(≒1.2mi)	トッテナムコートロード駅
凱旋門	シャンゼリゼ通り 約2,000m(≒1.2mi)	コンコルド広場
タイムスクエア	約1,300m(≒0.8mi)	セントラルパーク

## 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19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

昭和60年3月 公認会計士開業登録(現在に至る)  
柳澤公認会計士事務所開設  
昭和60年5月 税理士開業登録(現在に至る)  
平成12年6月 新創監査法人 代表社員  
平成13年7月 日本公認会計士協会 理事  
平成15年6月 東急リアル・エステート投資法人 監督役員(現在に至る)  
平成16年7月 日本公認会計士協会 常務理事(現在に至る)  
平成22年7月 日本公認会計士協会東京会 副会長(現在に至る)  
平成23年4月 新創監査法人 総括代表社員(現在に至る)

#### 監督役員 近藤 丸人

昭和63年4月 弁護士登録(東京弁護士会)  
大原法律事務所 入所  
昭和63年5月 同 香港中文大学留学  
昭和63年9月 同 中国人民大学留学  
平成元年7月 同 香港"ROBERT LEE & FONG"  
SOLICITORS(法律事務所)勤務  
平成 8年2月 近藤丸人法律事務所開設(現在に至る)  
平成10年5月 第二東京弁護士会へ登録換え(現在に至る)  
平成15年6月 東急リアル・エステート投資法人 監督役員(現在に至る)

\*堀江正博の経歴につきましては、10ページをご覧ください。

### 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。ただし、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  
REIT業界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

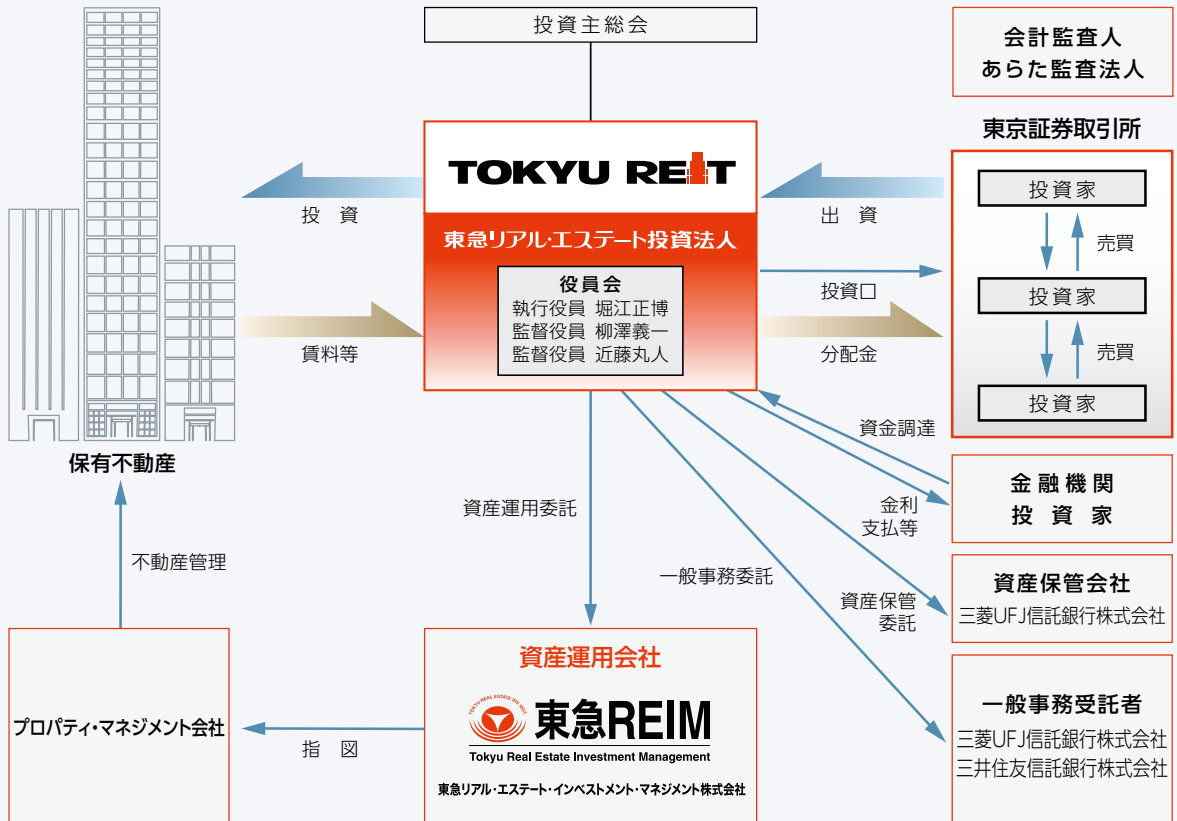
- 独立第三者役員の積極的関与
- スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- 資産運用会社等における受託者意識の徹底
- 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

### 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>■ 独立第三者役員間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39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人当たり月0.2回(第19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



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(わらい)	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×6.0% (50億円~75億円以下の部分に対しては5.0%) (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%	平成19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	不確実性への対応	上記から算出された資産運用報酬総額から5%を削減	第16期~第19期
	成長路線への復帰に向けた取組み	基本報酬1から15%を削減 <sup>(注)</sup>	第20期~第23期

(注)平成25年4月12日第6回投資主総会に上程

※東急REIT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。

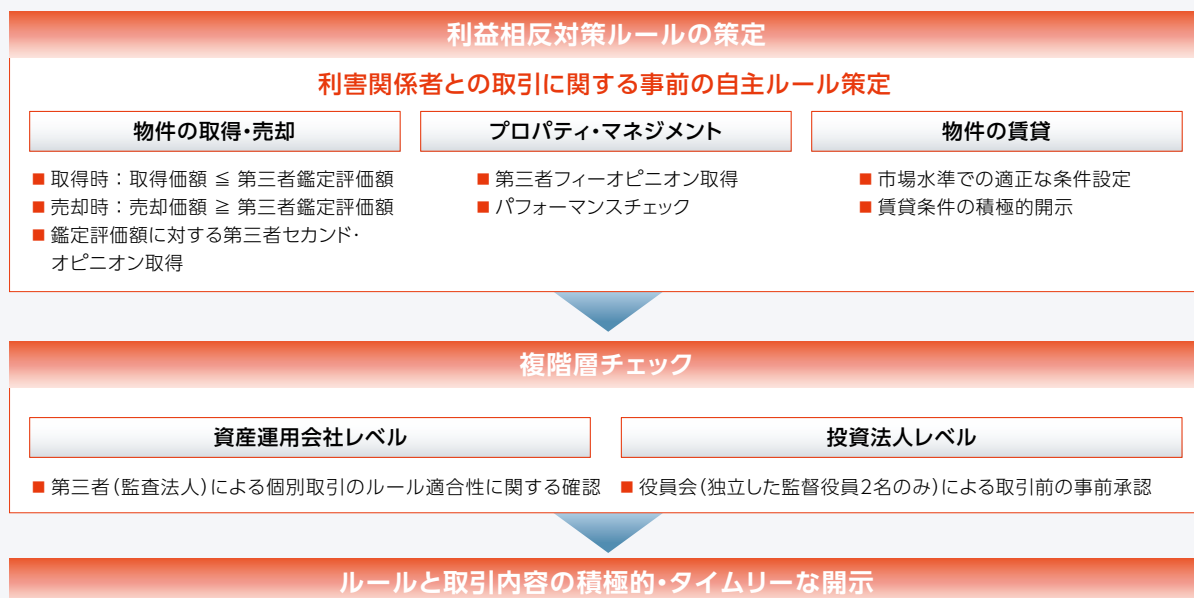
## 東急電鉄等との協働体制

TOKYU REITは、外部成長を図るべく、東急電鉄等<sup>(注)</sup>及び不動産投資市場からバランス良く物件を取得するとともに、必要に応じて物件の入替え等を行うことにより、ポートフォリオのクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長を目指しています。また、物件の管理運営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、内部成長を図っています。

物件取得パイプラインサポート	<ul style="list-style-type: none"> <li>東急電鉄等が TOKYU REIT の投資することのできる不動産資産を売却しようとする場合、東急電鉄等は優先的に TOKYU REIT に対して売却を申し入れるというもの。これにより、次ページの「循環再投資モデル」をより一層推進させることが可能となる。</li> </ul>
プロパティ・マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>東急電鉄等への委託を原則とする</li> <li>株式会社東急コミュニティーへの委託は当面維持</li> </ul>
ブランド・ライセンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
投資口の保有	<ul style="list-style-type: none"> <li>東急電鉄は、TOKYU REIT の投資口を当期末時点で9,800口(5.79%)保有している</li> </ul>

## 利益相反対応策

- 利害関係者<sup>(注)</sup>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  
東急電鉄等とのコラボレーション強化と表裏一体にある利害関係人取引に対して、その取引の公正・透明性を厳格に担保する仕組み、すなわち利益相反対応策ルールを構築し、これを徹底しています。

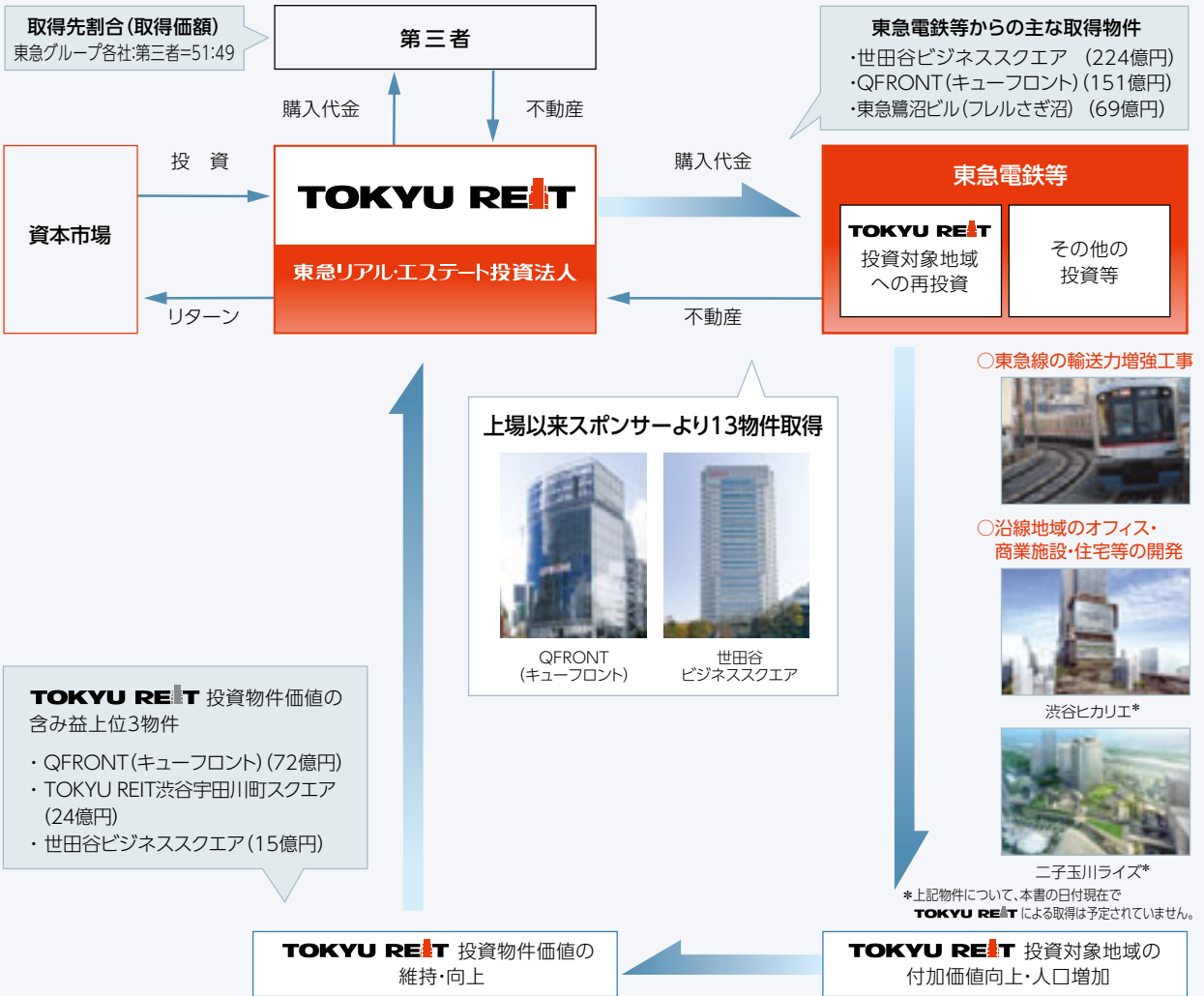


(注)「利害関係者」とは、下記「東急電鉄等」、「東急電鉄の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいいます。

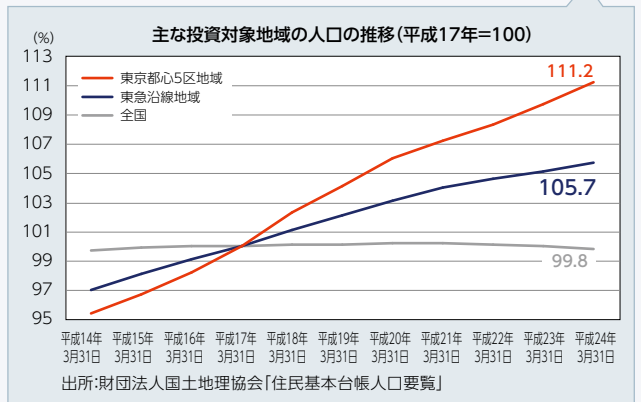
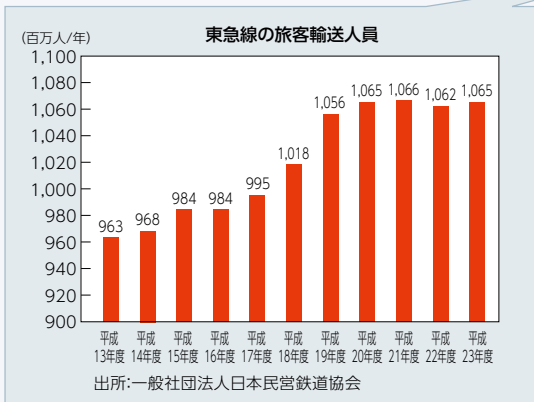
- 「東急電鉄等」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいいます。
  - 東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」といいます。)
  - 東急電鉄の連結子会社
  - 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社又は特別目的事業体
- 「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいいます。
- 「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいいます。
  - 東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)
  - 東急不動産の連結子会社
  - 東急不動産又は東急不動産の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社及び特別目的会社

## 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。

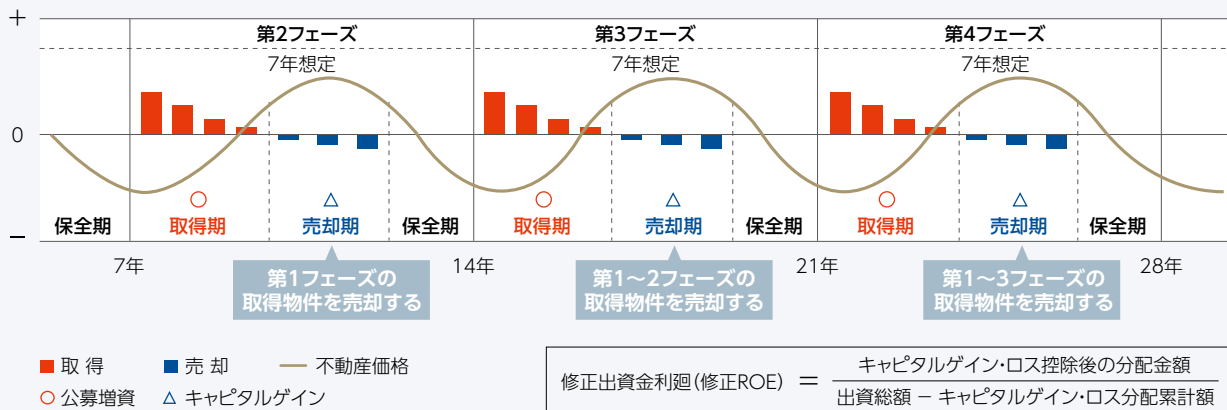


\*上記物件について、本書の日付現在で**TOKYU REIT** による取得は予定されていません。



## 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、資産運用会社が策定した TOKYU REIT の戦略です。



■ 取得 ■ 売却 — 不動産価格  
○ 公募増資 △ キャピタルゲイン

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

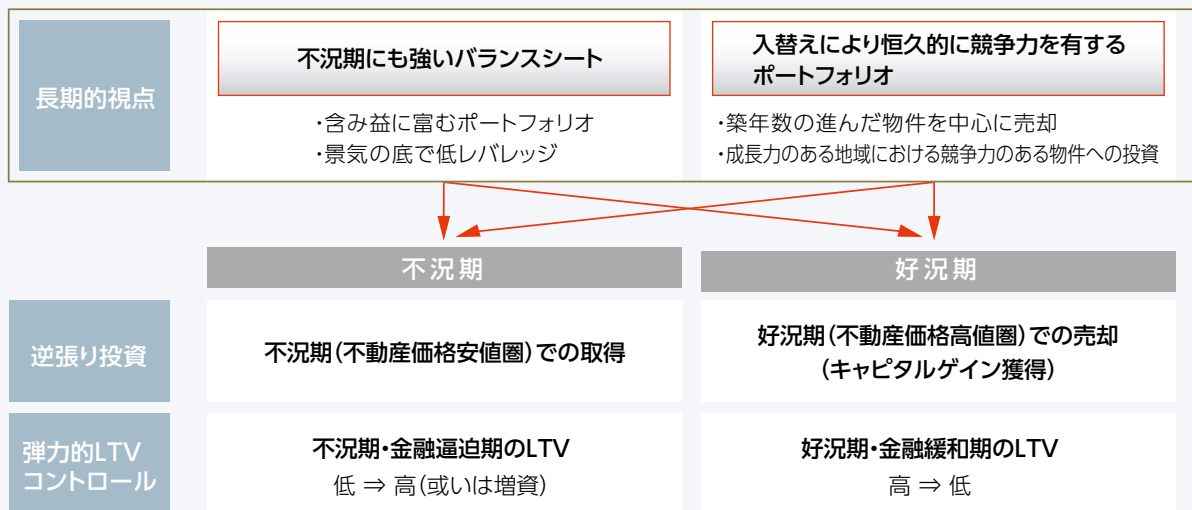
#### バリュー投資とは

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、資産の運用に係る業務を委託しています。

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

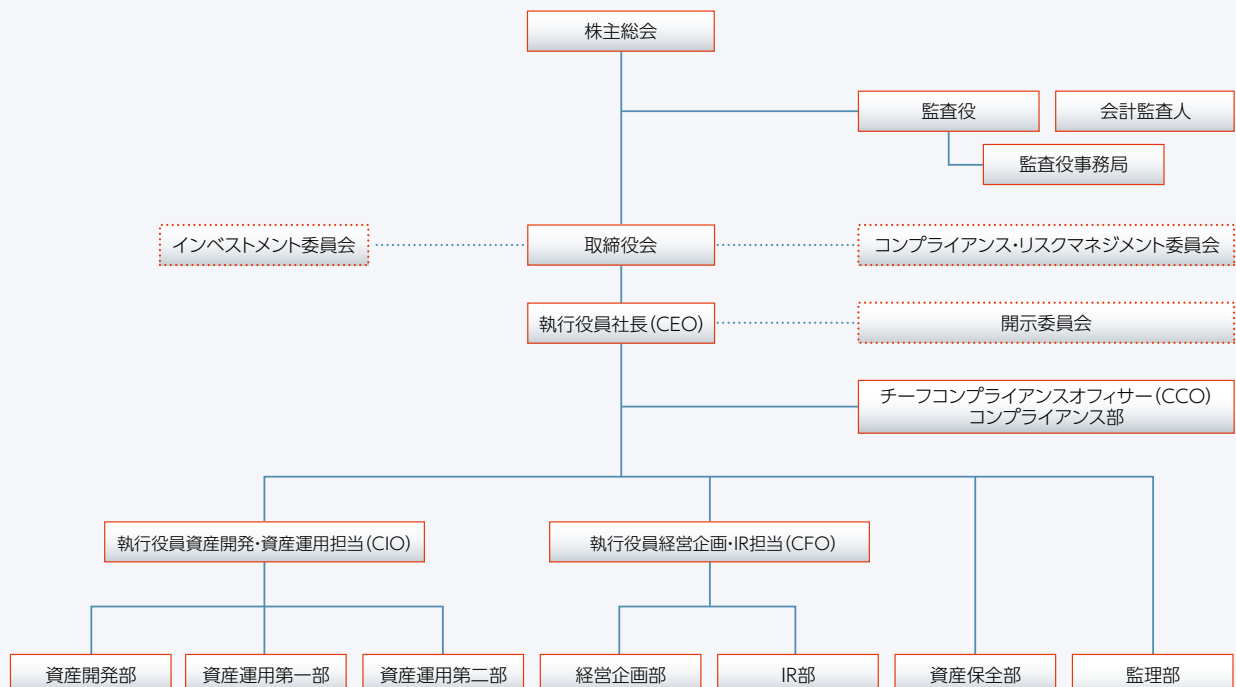
なお、東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者(関東財務局長(金商)第360号)です。

<b>取締役会</b>	機能 : 経営戦略・業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定 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)
<b>コンプライアンス・リスクマネジメント委員会</b>	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の諮問機関 構成メンバー : 非常勤取締役(2名)、外部委員(2名)
<b>インベストメント委員会</b>	機能 : 投資判断に関する取締役会の諮問機関 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)

## ■ 大株主の状況

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



## 東急リアル・エステート投資法人の財務戦略

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

### 基本方針

#### 資金調達の安定性

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

#### ファイナンスの機動性

- 速やかな資金調達体制の確保

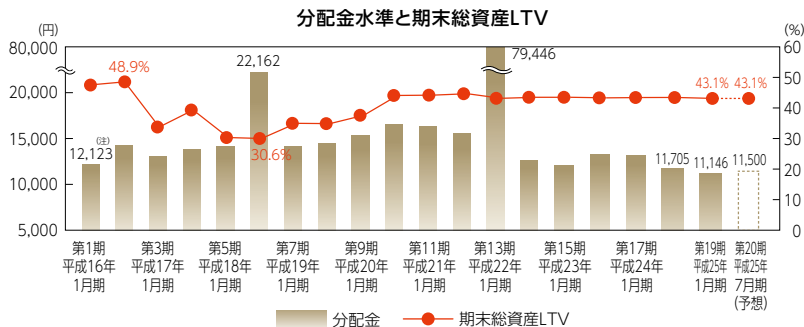
#### 効率性

- 効率的なキャッシュ・マネジメント
- 安定運用に基づく低廉な調達レートの確保

(注) LTV(ローン・トゥ・バリュー)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

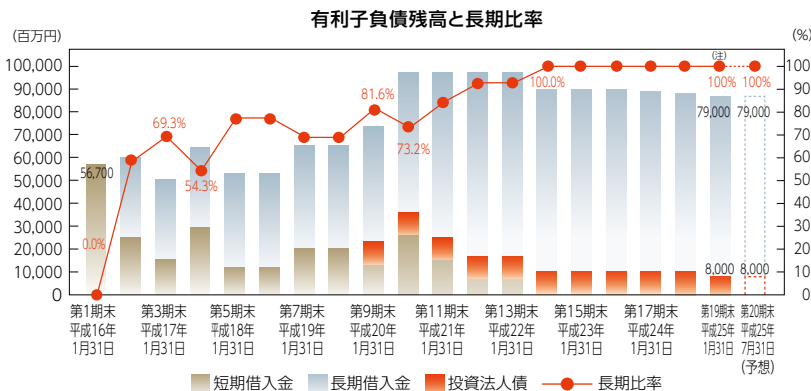


TOKYU REITでは、左図のように分配金の支払い水準と財務健全性のバランスを考えた保守的な運用を行っています。第6期及び第13期の分配金水準の上昇は、物件の売却益によるものです。

\*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円を表記しています。

## 有利子負債残高と長期比率



左図のとおり、TOKYU REITは有利子負債の長期固定化を進めてきました。第19期末時点の長期比率及び固定金利比率は、共に100%です。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77.7%

## ■ コミットメントラインの設定状況

借入先	借入極度額	借入先	借入極度額
株式会社日本政策投資銀行	: 100億円	株式会社みずほコーポレート銀行	: 16億円
三井住友信託銀行株式会社	: 32億円	株式会社三菱東京UFJ銀行	: 16億円
	: 20億円	三菱UFJ信託銀行株式会社	: 16億円
			合計 200億円

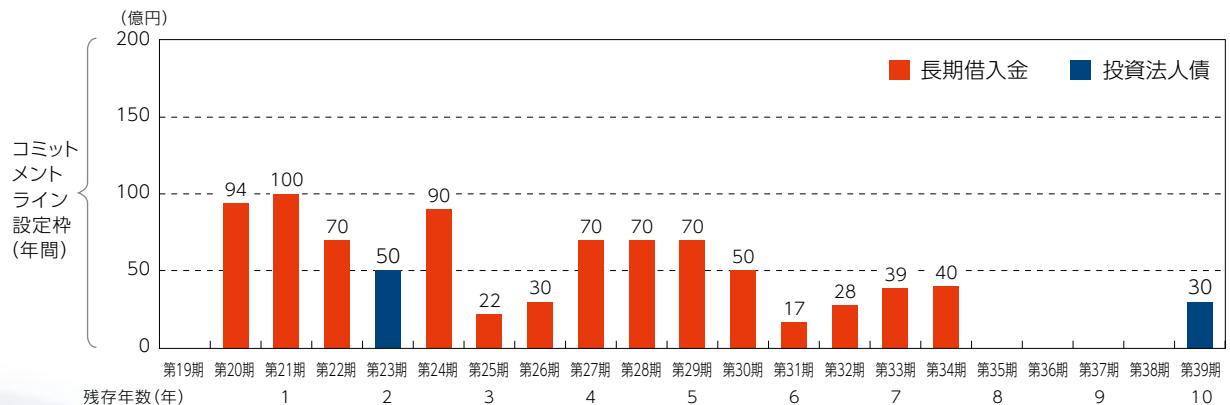
コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで随時借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。

なお、平成25年1月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

## ■ 格付けの状況

■ 株式会社格付投資情報センター (R&I)	: 発行体格付	AA- (格付の方向性:ネガティブ)
■ スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	: 長期会社格付け	A (アウトルック:ネガティブ)
	: 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	A3 (格付の見通し:ネガティブ)

## ■ 返済期限別の有利子負債残高



**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 ④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25年1月末時点においては、分配金込みの投資口価格が、過去すべての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なく投資額の約6割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。

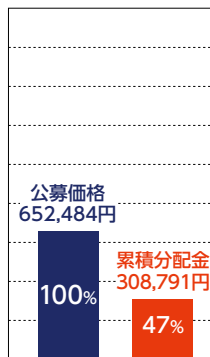
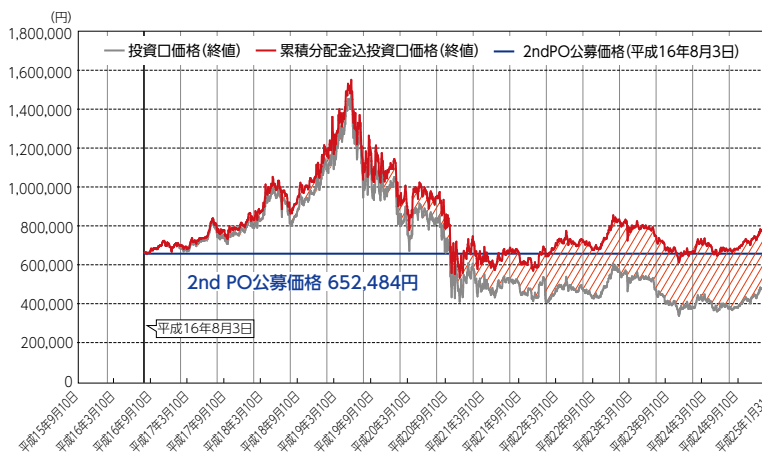
### ■ 第1回公募 (IPO) (平成15年9月10日発行)



第1回公募価格の63%を約9年半で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は63

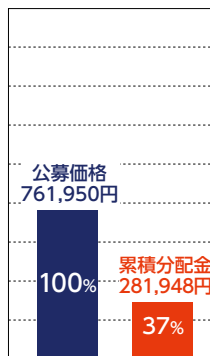
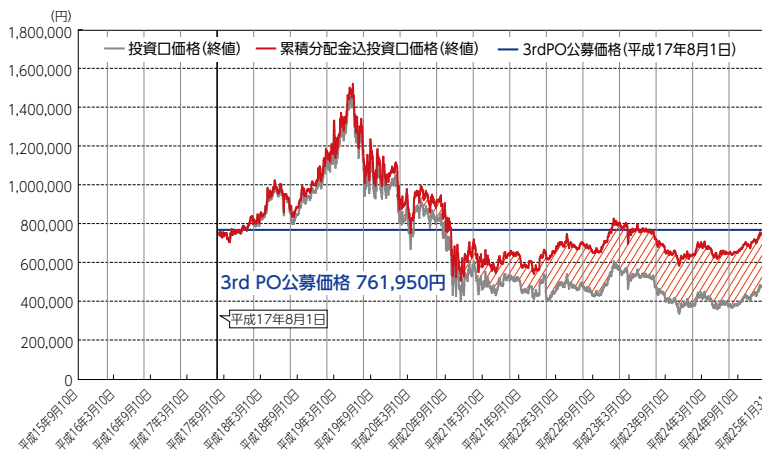
### ■ 第2回公募 (2nd PO) (平成16年8月3日発行)



第2回公募価格の47%を約8年半で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は47

### ■ 第3回公募 (3rd PO) (平成17年8月1日発行)



第3回公募価格の37%を約7年半で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は37

## 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 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	
			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)	自 平成24年 2月1日 至 平成24年 7月31日 (182日)	自 平成24年 8月1日 至 平成25年 1月31日 (184日)	
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	6,524	6,918	6,819	6,360	6,334
		営業利益	百万円	2,878	3,121	3,049	2,771	2,665
		経常利益	百万円	2,041	2,292	2,220	1,969	1,888
		当期純利益	百万円	2,040	2,242	2,219	1,982	1,887
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a) (注2)	百万円	6,522	6,850	6,819	6,360	6,334
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,070	3,180	3,164	3,009	3,083
		(うち減価償却費等) (c) (注3)	百万円	(1,040)	(1,042)	(1,009)	(1,026)	(1,001)
	賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c)		百万円	4,492	4,712	4,664	4,377	4,252
	資金収支	FFO (Funds from Operation) (d) (注4)	百万円	3,078	3,284	3,228	3,008	2,888
		資本的支出額 (e)	百万円	235	259	343	441	303
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)		百万円	2,843	3,025	2,885	2,567	2,585	
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	207,106	207,661	205,497	204,879	202,061
		(対前期比)	%	(0.1)	(0.3)	(△1.0)	(△0.3)	(△1.4)
		有利子負債額 (g) (注5)	百万円	90,000	90,000	89,000	89,000	87,000
		純資産額 (h)	百万円	100,059	100,262	100,239	100,002	99,907
	(対前期比)		%	(△0.1)	(0.2)	(△0.0)	(△0.2)	(△0.1)
	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	194,662	199,672	199,672	199,672	199,672
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	186,412	190,709	190,049	189,452	188,853
		不動産等の期末算定価額 (i) (注6)	百万円	187,900	191,440	190,360	190,820	189,320
		期末物件数	件	25	26	26	26	26
総賃貸可能面積 (注7)		m <sup>2</sup>	241,903.86	245,373.01	245,378.77	245,417.58	245,500.63	
期末稼働率 (注7)		%	96.3	98.5	94.0	94.7	97.0	
分配	分配総額	百万円	2,040	2,242	2,219	1,982	1,887	
	配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他の経営指標	□ 出たり情報	発行済投資口数	口	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
		1口当たり純資産額 (基準価額)	円	590,742	591,936	591,803	590,402	589,843
		1口当たり分配金額	円	12,045	13,239	13,106	11,705	11,146
	総資産経常利益率 (年換算) (注8)		%	2.0	2.2	2.1	1.9	1.8
	自己資本利益率 (年換算) (注9)		%	4.0	4.5	4.4	4.0	3.7
	自己資本比率 (h)/(f)		%	48.3	48.3	48.8	48.8	49.4
	(対前期増減)			(△0.1)	(△0.0)	(0.5)	(0.0)	(0.6)
	期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)		%	43.5	43.3	43.3	43.4	43.1
	期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)		%	47.9	47.0	46.8	46.6	46.0
	期中平均投資口価格 (注10)		円	490,426	534,655	406,642	401,664	422,792

(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、第19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15期1百万円、第16期47百万円、第17期6百万円、第18期29百万円、第19期8百万円) 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)」をご参照ください。

(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、弱い動きとなっていました。一部に下げ止まりの兆しが見られました。首都圏経済については、長引く円高やデフレにより経営環境が悪化した中小企業を中心に民間設備投資が落ち込んだことを背景として、平成24年後半にかけて弱い動きとなっていました。政権交代に絡む円高修正、株高により景況感が改善し、足許では特に輸出関連の製造業や公共投資の恩恵を受ける建設業、資金需要の増加を見込む金融業を中心に景気の先行き期待が高まっています。人口動態については、東京圏は平成24年1月から12月までに7万人弱の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況のなか、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平成24年12月の平均募集賃料は半年間で2.4%、一年間で4.7%下落しています。一方、空室率は、一年間では0.2ポイント上昇していますが、半年間でみると0.4ポイント下落し7.5%となっています。賃料の割安感を背景としたオフィスエリアの外から中への流入に加え、昨年後半より、オフィススペースの手狭感の高まりに伴う館内増床の動きも見られ、オフィス需要の増加が続きました。商業施設賃貸マーケットについては、所得環境の悪化に加え、消費税増税法案の可決によって、消費マインドがさらに落ち込んだこと、価格競争力が高いネット通販へ顧客が流出していることなどが影響して、ショッピングセンターの販売額が平成24年前半はマイナス基調が続いていましたが、同年後半には、プライベートブランドの充実や、気温の低下によって比較的単価の高い防寒用品などの販売が増加したことにより、プラス基調が示されています。

不動産投資市場は、良好な資金調達環境とエクイティ投資家の投資意欲の改善から、買主属性別の取引件数では、J-REIT、私募基金・SPCの割合の増加傾向が続いています。また、オフィスの投資期待利回りについては、横ばいで推移しています。

### ② 運用実績

#### a. 物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、これまでの「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」という投資方針に加え、上場来のマーケットのワンサイクルで得た、投資運用の経験を活かし策定した「長期投資運用戦略（サーフプラン）（注）」に基づき投資活動を行いました。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245,500.63㎡、期末算定価額の合計は1,893億2千万円となりました。

（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4億6千6百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

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18期末と比較して2.5%の下落に止まりました。また、空室率は前期末の5.3%から2.3ポイント改善し、3.0%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44億円、投資法人債の発行を30億円行いました。また、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引銀行5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870億円（投資法人債残高80億円、長期借入金残高790億円（1年内返済予定の長期借入金194億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.66%（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：ネガティブ
スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付け：A アウトルック：ネガティブ 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：A3 格付の見通し：ネガティブ

### c. 利益相反対策

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

なお、本投資法人の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」といいます。）
- 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数である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）
- vi. 東急不動産の連結子会社
- vii. 東急不動産又は東急不動産の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社及び特別目的会社

### (3) 増資等の状況

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

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

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

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

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

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

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

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

### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

（単位：円）

期 別	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期
決算年月	平成23年1月	平成23年7月	平成24年1月	平成24年7月	平成25年1月
最 高	607,000	574,000	475,500	450,000	518,000
最 低	429,000	465,500	339,500	362,500	369,000

#### (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11,146円となりました。

期 別		第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期
		自 平成22年 8月 1日 至 平成23年 1月31日	自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日	自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日	自 平成24年 2月 1日 至 平成24年 7月31日	自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月31日
当期末処分利益総額	千円	2,040,192	2,242,476	2,219,980	1,982,651	1,887,994
利益留保額	千円	10	54	86	58	84
金銭の分配金総額	千円	2,040,182	2,242,421	2,219,894	1,982,592	1,887,909
(1口当たり分配金)	円	(12,045)	(13,239)	(13,106)	(11,705)	(11,146)
うち利益分配金総額	千円	2,040,182	2,242,421	2,219,894	1,982,592	1,887,909
(1口当たり利益分配金)	円	(12,045)	(13,239)	(13,106)	(11,705)	(11,146)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

#### (5) 今後の運用方針

##### ① 想定される将来動向

景気の先行きについては、当面、一部に弱さが残るものの、輸出環境の改善や経済対策、金融政策の効果などを背景に、マインドの改善にも支えられ、しだいに景気回復へ向かうことが期待されます。ただし、海外景気の下振れが、我が国の景気を下押しするリスクとなっており、雇用、所得環境の先行きなど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、良好な資金調達環境とエクイティ投資家の投資意欲の改善から、J-REITや私募ファンドなどのプロ投資家による取引が増加し、取引件数は増加基調が継続すると考えられます。これに伴い、現在横ばいで推移している期待利回りは緩やかな低下が見込まれます。オフィス賃貸市場においては、平成24年後半の景気悪化の影響により雇用環境が弱含むと見られ、需要は伸び悩む見通しではありますが、新規供給が抑制されることもあり、空室率は低下基調を維持するものと考えられます。平均成約賃料は平成25年にかけて底離れの動きを探り、上昇基調が明確になるのは平成26年に入ってからになると予想されます。商業賃貸市場においては、ショッピングセンターの販売額は回復傾向にあり、テナントの賃料負担力が増すことで商業施設全体の賃料下落圧力は緩和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である特定目的会社又は特別目的事業体

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25年3月14日）現在、該当事項はありません。

(参考情報)

平成25年4月12日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、下記規約の変更について議案を提出します。

(下線は変更部分であります。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第5条（発行可能投資口の総口数）</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. 本投資法人は、前項に規定する投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。この場合において、募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）の払込金額は、本投資法人の保有する資産（以下「資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た価額とする。</p>	<p>第5条（発行可能投資口の総口数）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 本投資法人は、前項に規定する投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。この場合において、募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産（以下「資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た価額とする。 <u>ただし、法令で資産の内容に照らし公正な金額以外の価額を払込金額とすることが認められる場合には、法令の定めに従い役員会で承認を得た価額とする。</u></p>
<p>第6条（国内における募集）</p> <p>本投資法人が発行をする投資口の払込金額のうち、国内において募集される投資口の払込金額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p>	<p>第6条（国内における募集）</p> <p>本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。</p>
<p style="text-align: center;">(新設)</p>	<p>第6条の2（ライツ・オファリング）</p> <p><u>本投資法人は、法令に従い、投資主に対し、本投資法人に対して行使することにより本投資法人の投資口の交付を受けることができる権利（以下「新投資口予約権」という。）の割当てを行うことにより、新投資口の募集及び発行を行うことができる（以下「ライツ・オファリング」という。）。この場合、新投資口予約権の内容及び数その他のライツ・オファリングに必要な事項は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議により定める。</u></p>
<p style="text-align: center;">(新設)</p>	<p>第7条の2（自己投資口の取得）</p> <p><u>本投資法人は、役員会の決議をもって市場取引その他の法令に定める方法によって自己の投資口を取得することができる。</u></p>
<p>第10条（招集）</p> <p>1. 本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回招集される。</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。</p> <p>4. ～5. (省略)</p>	<p>第10条（招集）</p> <p>1. 本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上招集される。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。</p> <p>4. ～5. (現行どおり)</p>

## 現行規約

## 変更案

## 第12条（決議）

1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
2. (省略)
3. 本投資法人は、前項のほか必要があるときは、役員会の決議により、あらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができる。

## 第13条（書面による議決権行使）

1. ～2. (省略)

## 第14条（電磁的方法による議決権の行使）

本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めるところができる。

(新設)

## 第15条（みなし賛成）

1. (省略)
2. 前項の規定による定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

## 第17条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに記名押印又は電子署名する。

## 第19条（役員の数）

1. ～2. (省略)
- (新設)

## 第22条（役員会）

1. (省略)
2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合は当該執行役員が招集し、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。
3. (省略)

## 第23条（役員会の決議）

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

## 第12条（決議等）

1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
2. (現行どおり)
3. 本投資法人は、前項の規定にかかわらず必要があるときは、役員会の決議により定め、あらかじめ公告する一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができる。

## 第13条（書面による議決権の行使）

1. ～2. (現行どおり)

## 第14条（電磁的方法による議決権の行使）

1. 本投資法人は、役員会の決議によって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めるところができる。
2. 前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

## 第15条（みなし賛成）

1. (現行どおり)
2. 前項の規定により議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

## 第17条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。

## 第19条（役員の数）

1. ～2. (現行どおり)
3. 補欠の役員（執行役員及び監督役員をいう。以下本項において同じ。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了するときまでとする。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

## 第22条（役員会）

1. (現行どおり)
2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合は当該執行役員が招集し、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。
3. (現行どおり)

## 第23条（役員会の決議）

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

現行規約

変更案

第24条 (役員会議事録)

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに記名押印又は電子署名する。

第26条 (役員報酬、損害賠償責任の制限)

1. 執行役員報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額 (ただし、上限を1人あたり月額100万円とする。)とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。
2. 監督役員報酬は、当該職務と類似の職務を行う監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額 (ただし、上限を1人あたり月額80万円とする。)とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。
3. (省略)

第29条 (資産評価の方法、基準及び基準日)

1. (省略)
- (1) ~ (6) (省略)
- (7) その他  
上記に定めのない場合は、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価する。
2. ~ 3. (省略)
- (新設)

第32条 (分配金の日割り計算)

本投資法人が決算期間中に投資口を追加発行するとき、当該投資口に対応する金銭の分配の額については日割りにより計算することができるものとする。

第33条 (会計監査人の選任)

(省略)

第34条 (会計監査人の任期)

1. (省略)
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなす。

第35条 (会計監査人の報酬)

(省略)

第36条 (借入金)

1. (省略)
- (1) ~ (2) (省略)
- (3) 借入金の使途  
資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済 (敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。)等に用いる。
2. (省略)

第24条 (役員会議事録)

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。

第26条 (役員報酬、損害賠償責任の制限)

1. 執行役員報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額 (ただし、上限を1人あたり月額100万円とする。)とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。
2. 監督役員報酬は、当該職務と類似の職務を行う監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額 (ただし、上限を1人あたり月額80万円とする。)とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。
3. (現行どおり)

第29条 (資産評価の方法、基準及び基準日)

1. (現行どおり)
- (1) ~ (6) (現行どおり)
- (7) その他  
上記に定めのない場合は、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価する。
2. ~ 3. (現行どおり)

第30条の2 (無償減資)

本投資法人は、役員会の決議によって法令で定める範囲内で欠損填補を目的として出資総額又は出資剰余金の額を減少することができる。

(削除)

第32条 (会計監査人の選任)

(現行どおり)

第33条 (会計監査人の任期)

1. (現行どおり)
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

第34条 (会計監査人の報酬)

(現行どおり)

第35条 (借入金)

1. (現行どおり)
- (1) ~ (2) (現行どおり)
- (3) 借入金の使途  
資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済 (敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。)等に用いる。
2. (現行どおり)

現 行 規 約	変 更 案
第37条（投資法人債等）	第36条（投資法人債等）
1. (省略) (1)～(2) (省略) (3) 投資法人債の発行により調達した資金の用途 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の <u>支払</u> 、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。	1. (現行どおり) (1)～(2) (現行どおり) (3) 投資法人債の発行により調達した資金の用途 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の <u>返還</u> 、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。
2. (省略)	2. (現行どおり)
第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬）	第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬）
(省略)	(現行どおり)
第39条（表示使用の根拠及び終了）	第38条（表示使用の根拠及び終了）
(省略)	(現行どおり)
第40条（消費税及び地方消費税）	第39条（消費税及び地方消費税）
(省略)	(現行どおり)
(新設)	第40条
	別紙2の「第20期から第23期までの資産運用報酬に関する特則」は平成27年1月31日まで効力を有し、当該日の翌日をもって、当該「第20期から第23期までの資産運用報酬に関する特則」及び本条を削除するものとする。
(新設)	第41条（改正の効力発生）
	1. 第6条の2の新設にかかる改正は、投資法人による新投資口予約権の発行を認める投信法の改正の施行の日に効力を生じる。また、 <u>ライツ・オフリングを行うために必要な場合には、第6条の2の規定は、当該改正法の規定に従い読み替える。</u> 2. 第7条の2の新設にかかる改正は、投資法人による市場取引等を通じた自己の投資口の取得を認める投信法の改正の施行の日に効力を生じる。なお、当該改正法において、自己の投資口の取得を実施するにあたりその上限を定めることを要する場合には、本投資法人における上限は、当該施行の日における本投資法人の発行済投資口の総口数に3分の1を乗じた数（改正法においてこれを下回る数が定められた場合には、その数）とする。また、自己の投資口の取得を実施するために必要な場合には、第7条の2の規定は、当該改正法の規定に従い読み替える。 3. 第30条の2の新設にかかる改正は、欠損填補を目的とする投資法人による出資総額又は出資剰余金の額の減少を認める投信法の改正の施行の日に効力を生じる。また、当該減少を行うために必要な場合には、第30条の2の規定は、当該改正法の規定に従い読み替える。

## 資産運用会社に対する資産運用報酬

## 資産運用会社に対する資産運用報酬

(省略)

(現行どおり)

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

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

現行規約

変更案

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

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

現 行 規 約

変 更 案

(新設)

報酬の種類	計算方法と支払時期
第20期から第23期 までの資産運用報酬 に関する特則	上記の定めにかかわらず、第20期（平成25年2月1日～平成25年7月31日）から第23期（平成26年8月1日～平成27年1月31日）までの資産運用報酬のうち、基本報酬1については、上記の計算方法により算出した金額から15%相当額を減額した額とする。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期
	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	平成24年7月31日現在	平成25年1月31日現在
発行可能投資口総数 □	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 □	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
出資総額 百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019
投資主数 人	8,683	8,454	8,993	9,491	9,674

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成25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	38,189	22.55
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	10,506	6.20
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
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	7,834	4.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	7,616	4.50
ノムラバンクルクセンブルグエスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	4,692	2.77
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ 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	3,532	2.09
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	3,025	1.79
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	3,000	1.77
合 計		92,096	54.37

(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25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4)

(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。

(注4) このほかに当期において、公認会計士法（昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。）第2条第1項の業務以外の業務として、コンフォートレターに関する業務報酬2,000千円を支払っております。

#### 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」ということがあります。）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25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）	三井住友信託銀行株式会社
	三菱UFJ信託銀行株式会社

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第 18 期		第 19 期	
			(平成24年7月31日現在)		(平成25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	15,680,645	7.7	15,659,257	7.8
		その他	—	—	—	—
		小 計	15,680,645	7.7	15,659,257	7.8
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	24,175,854	11.8	24,069,385	11.9
		その他	—	—	—	—
		小 計	24,175,854	11.8	24,069,385	11.9
	合 計		39,856,499	19.5	39,728,642	19.7
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	55,653,890	27.2	55,445,998	27.4
		その他	15,515,698	7.6	15,432,741	7.6
		小 計	71,169,589	34.7	70,878,740	35.1
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	74,390,775	36.3	74,252,632	36.7
		その他	4,035,542	2.0	3,993,604	2.0
		小 計	78,426,317	38.3	78,246,236	38.7
	合 計		149,595,907	73.0	149,124,976	73.8
その他資産		15,426,979	7.5	13,207,886	6.5	
資産総額計		204,879,386 (189,452,407)	100.0 (92.5)	202,061,505 (188,853,619)	100.0 (93.5)	

(注1)「地域」については、前記「Ⅲ 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)」をご参照ください。

(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25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)	14,059,818	4,502.93	4,502.93	100.0	10.1	商業施設
R	レキシントン青山	4,743,735	2,107.08	2,107.08	100.0	1.7	商業施設
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,698,649	2,708.18	2,708.18	100.0	2.8	商業施設
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	6,739,831	19,610.06	19,610.06	100.0	4.8	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,184,683	1,267.95	1,267.95	100.0	1.0	商業施設
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,616,483	1,543.05	1,543.05	100.0	4.0	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)	8,406,629	50,285.89	50,285.89	100.0	4.7	商業施設
R	cocoti (ココチ)	23,019,280	8,330.41	8,330.41	100.0	8.5	商業施設
R	湘南モールフィル (底地)	7,026,112	44,078.12	44,078.12	100.0	2.7	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,918,422	2,319.24	2,319.24	100.0	2.0	商業施設
R	代官山フォーラム	4,124,351	2,477.64	2,268.25	91.5	1.4	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	18,274,993	24,959.37	23,249.12	93.1	16.6	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,218,543	7,148.18	7,148.18	100.0	2.8	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,517,301	4,737.19	4,737.19	100.0	3.7	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,820,835	7,947.24	7,947.24	100.0	3.2	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,478,480	3,203.92	3,045.32	95.0	2.1	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,079,620	7,337.82	7,337.82	100.0	3.0	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,988,640	10,140.10	5,408.90	53.3	2.4	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,837,502	5,987.85	5,949.85	99.4	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)	8,178,524	3,533.03	3,533.03	100.0	3.2	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,465,778	5,733.23	5,733.23	100.0	2.9	オフィス
O	麹町スクエア	8,730,106	5,409.11	5,409.11	100.0	2.5	オフィス
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,154,258	6,223.07	5,758.02	92.5	4.0	オフィス
O	秋葉原三和東洋ビル	4,650,944	4,643.04	4,643.04	100.0	2.7	オフィス
O	TOKYU REIT木場ビル	3,993,604	5,797.79	5,797.79	100.0	1.8	オフィス
O	東急銀座二丁目ビル	4,926,486	3,469.14	3,469.14	100.0	2.6	オフィス
	合 計	188,853,619	245,500.63	238,188.14	97.0	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。

### (3) 不動産等組入資産明細

平成25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	21,300,000	14,059,818
	R	レキシントン青山	東京都港区南青山五丁目235番7ほか	不動産 信託受益権	2,107.08	4,020,000	4,743,735
	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	6,440,000	5,698,649
	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	8,230,000	6,739,831
	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	1,267.95	1,450,000	1,184,683
	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	9,100,000	6,616,483
	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	8,330.41	16,900,000	23,019,280
	R	CONZE(コンツェ)恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5ほか <イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか <ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,319.24	4,040,000	4,918,422
	R	代官山フォーラム	東京都渋谷区猿楽町33番18ほか <イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか <ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	3,050,000	4,124,351
小 計				44,866.54	74,530,000	71,105,255	
その他地域	R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか	不動産 信託受益権	50,285.89	8,210,000	8,406,629
	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	5,850,000	7,026,112
	小 計				94,364.01	14,060,000	15,432,741
合 計				139,230.55	88,590,000	86,537,997	
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	24,959.37	19,800,000	18,274,993
	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	4,530,000	4,218,543
	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	7,000,000	6,517,301
	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	3,820,835
	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	3,203.92	3,960,000	3,478,480
	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	5,000,000	4,079,620
	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	10,140.10	8,890,000	9,988,640
	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	5,987.85	5,250,000	6,837,502
	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	5,930,000	8,178,524
	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	5,465,778
	O	麹町スクエア	東京都千代田区二番町3番9、3番3	不動産 信託受益権	5,409.11	7,910,000	8,730,106
	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	6,223.07	9,400,000	9,154,258
	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	4,930,000	4,650,944
	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	4,760,000	4,926,486
	小 計				100,472.29	97,000,000	98,322,017
その他地域	O	TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区東陽三丁目21番5ほか	不動産 信託受益権	5,797.79	3,730,000	3,993,604
	小 計				5,797.79	3,730,000	3,993,604
合 計				106,270.08	100,730,000	102,315,621	
総 合 計				245,500.63	189,320,000	188,853,619	

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

(注2)「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫及び土地の契約書及び図面上の合計面積(共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しています。なお、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受益権者が賃借の上、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一般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 18 期				第 19 期						
	自 平成24年 2月 1日 至 平成24年 7月31日				自 平成24年 8月 1日 至 平成25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	640,236	10.1	3	100.0	641,710	10.1	
	R	レキシントン青山	7	100.0	100,564	1.6	7	100.0	106,166	1.7	
	R	TOKYU REIT表参道スクエア	4	100.0	170,400	2.7	4	100.0	175,594	2.8	
	R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	1	100.0	308,128	4.8	1	100.0	306,099	4.8	
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	62,476	1.0	1	100.0	62,302	1.0	
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	250,380	3.9	2	100.0	250,417	4.0	
	R	cocoti(ココチ)	14	96.4	551,987	8.7	15	100.0	535,887	8.5	
	R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	100.0	120,042	1.9	8	100.0	125,332	2.0	
	R	代官山フォーラム	3	83.1	90,391	1.4	4	91.5	87,922	1.4	
			小 計	43	98.4	2,294,608	36.1	45	99.5	2,291,432	36.2
その他地域	R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	1	100.0	300,266	4.7	1	100.0	300,266	4.7	
	R	湘南モールフィル(底地)	1	100.0	174,021	2.7	1	100.0	174,022	2.7	
		小 計	2	100.0	474,287	7.5	2	100.0	474,288	7.5	
		合 計	45	99.5	2,768,895	43.5	47	99.8	2,765,720	43.7	
オフィス	O	世田谷ビジネススクエア	58	93.2	1,071,020	16.8	57	93.1	1,050,073	16.6	
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	182,376	2.9	1	100.0	176,873	2.8	
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	215,068	3.4	2	100.0	233,711	3.7	
	O	東京日産台東ビル	11	100.0	207,770	3.3	11	100.0	202,806	3.2	
	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3	95.0	134,017	2.1	3	95.0	134,048	2.1	
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	5	65.2	204,661	3.2	5	100.0	191,001	3.0	
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5	52.4	98,896	1.6	6	53.3	153,063	2.4	
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	100.0	198,870	3.1	9	99.4	178,036	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	202,936	3.2	1	100.0	203,804	3.2	
	O	東急池尻大橋ビル	5	100.0	184,559	2.9	4	100.0	182,114	2.9	
	O	麹町スクエア	8	100.0	114,557	1.8	8	100.0	155,507	2.5	
	O	TOKYU REIT新宿ビル	10	88.9	262,428	4.1	10	92.5	256,427	4.0	
	O	秋葉原三和東洋ビル	6	100.0	169,466	2.7	6	100.0	173,072	2.7	
	O	東急銀座二丁目ビル	2	100.0	169,102	2.7	2	100.0	165,699	2.6	
			小 計	127	90.1	3,415,732	53.7	125	92.9	3,456,240	54.6
	その他地域	O	TOKYU REIT木場ビル	3	58.8	175,937	2.8	6	100.0	112,679	1.8
		小 計	3	58.8	175,937	2.8	6	100.0	112,679	1.8	
		合 計	130	88.4	3,591,669	56.5	131	93.3	3,568,920	56.3	
		総 合 計	175	94.7	6,360,565	100.0	178	97.0	6,334,641	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。

#### (4) その他資産の状況

平成25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25年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
R 東急鷺沼ビル(フレールさぎ沼)	神奈川県川崎市	自動火災報知設備受信盤更新工事	自平成25年7月 至平成25年7月	38	-	-
R ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市	外壁改修工事	自平成25年1月 至平成25年7月	62	-	-
O 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	中央監視システム制御 コントローラ整備工事	自平成25年7月 至平成25年7月	20	-	-
O 東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	1~8階空調機更新工事 (Ⅱ期工事)	自平成24年8月 至平成25年3月	290	98	98
O TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区	3~5、10階共用部美化工事	自平成25年3月 至平成25年7月	24	-	-

### (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303百万円であり、費用に区分された修繕費164百万円と併せ、合計467百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
R 東急鷺沼ビル(フレールさぎ沼)	神奈川県川崎市	エスカレーター更新工事	自平成25年1月 至平成25年1月	37
O 東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	1~8階空調機更新工事 (Ⅰ期工事)	自平成24年8月 至平成24年11月	40
O 東京日産台東ビル	東京都台東区	3、5階個別空調化工事	自平成24年9月 至平成24年11月	62
O TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区	2~5、7階空調機更新工事	自平成24年10月 至平成24年12月	40
O TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区	化粧室改修工事	自平成24年9月 至平成24年12月	41
その他				80
合計				303

### (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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自平成22年8月1日 至平成23年1月31日	自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	自平成24年2月1日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25年1月31日
当期首積立金残高	370	428	531	340	454
当期積立額	394	450	226	520	607
当期積立金取崩額	336	348	417	406	690
次期繰越額	428	531	340	454	372

(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 18 期		第 19 期	
	自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日		自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	271,263		271,918	
基本報酬2	196,786		190,855	
インセンティブ報酬	—	468,049	—	462,774
資産保管手数料		16,729		16,692
一般事務委託手数料		40,978		41,294
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		47,979		58,541
合 計		579,737		585,302

### (2) 借入状況

平成25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18年 1 月25日	5,000,000	5,000,000	1.95000	平成30年 1 月25日	期限 一括	借換 資金	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			無担保・無保証 (注2)(注3)
	第一生命保険株式会社	平成19年 1 月25日	1,000,000	1,000,000	1.92000	平成26年 1 月25日			無担保・無保証 (注2)
	全国共済農業協同組合連合会		3,000,000	3,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成20年 3 月10日	3,000,000	3,000,000	1.76625	平成28年 3 月10日			無担保・無保証 (注2)
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 6 月25日	5,000,000	5,000,000	2.21100	平成27年 6 月25日			無担保・無保証 (注2)(注3)
	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			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	—	1.72500	平成24年11月19日			無担保・無保証 (注2)
	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)(注3)
	三井住友信託銀行株式会社	平成21年 6 月25日	2,500,000	2,500,000	1.67500	平成25年 6 月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000					
	三井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			無担保・無保証 (注2)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 6 月29日	1,400,000	—	1.02536	平成24年 8 月29日			
	大同生命保険株式会社	平成22年 6 月25日	1,000,000	—	1.17927	平成24年12月25日			
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年 6 月25日	1,000,000	1,000,000	1.31250	平成26年 6 月25日				
三井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				
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
信金中央金庫		2,000,000	2,000,000						
三井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				

(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	三井住友信託銀行株式会社	平成23年5月18日	2,000,000	2,000,000	1.47625	平成29年5月18日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注2)
	三井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	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	1,700,000	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	1,700,000	1.48875	平成30年11月11日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年5月25日	2,000,000	2,000,000	1.37250	平成31年5月25日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年6月25日	4,000,000	4,000,000	1.48000	平成32年6月25日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年6月29日	400,000	400,000	1.32375	平成31年6月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
	農林中央金庫	平成24年7月25日	1,000,000	1,000,000	0.93500	平成29年7月25日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年8月29日	-	1,400,000	1.31402	平成31年8月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年11月19日	-	2,000,000	1.24625	平成31年11月19日			
大同生命保険株式会社	平成24年12月25日	-	500,000	0.68125	平成27年12月25日				
株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年12月25日	-	500,000	1.23375	平成31年12月25日				
合計		79,000,000	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、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25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	-	1.65000	平成24年10月24日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注)
第2回無担保投資法人債	平成19年10月24日	5,000,000	5,000,000	1.89000	平成26年10月24日			
第3回無担保投資法人債	平成24年10月22日	-	3,000,000	1.47000	平成34年10月21日			
合計		10,000,000	8,000,000					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。



## 6 期中の売買の状況

### (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	545,862	用賀熱供給株式会社	109,135	20.0
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	410,524	株式会社東急コミュニティー	259,386	63.2
		東急ファシリティサービス株式会社	30,778	7.5
		株式会社協同技術センター	11,097	2.7
		株式会社東急ストア	3,877	0.9
		東急ビルメンテナンス株式会社	908	0.2
		東急グリーンシステム株式会社	100	0.0
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	84	0.0
		東急セキュリティ株式会社	60	0.0
プロパティ・マネジメント 報酬	135,934	東京急行電鉄株式会社	72,878	53.6
		株式会社東急コミュニティー	63,056	46.4
損害保険料	12,116	東急保険コンサルティング株式会社	11,802	97.4
その他賃貸事業費用	220,627	東京急行電鉄株式会社	5,289	2.4
		株式会社東急コミュニティー	3,664	1.7
		渋谷地下街株式会社	843	0.4
		株式会社東急モールズデベロップメント	834	0.4
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に規定される資産運用会社の主要株主ですが、本「(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等」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56,411千円及び26,016千円です。

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。

東急リニューアル株式会社	24,196千円
東京急行電鉄株式会社	6,087千円
東急ファシリティサービス株式会社	5,976千円
株式会社東急コミュニティー	5,924千円
株式会社協同技術センター	4,793千円
東急建設株式会社	4,490千円
東急テクノシステム株式会社	1,971千円
東急グリーンシステム株式会社	818千円
世紀東急工業株式会社	200千円

### (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」をご参照ください。

### **(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24年12月6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募集投資法人債を引き受ける者の募集に係る包括決議に伴い、今後募集される募集投資法人債に係る一般事務の委託先等を執行役員に一任することが承認されました。
平成25年1月25日	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約の更新に係る件	一般事務受託者及び資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結している一般事務委託契約（投資口事務代行を除く）及び資産保管業務委託契約について契約を更新することが承認されました。

### (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### (3) その他

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

役員会開催日	事 項	概 要
平成24年9月28日	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との覚書締結に係る件（注）	資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の過失に伴い生じた費用（101千円）について、同社が負担することを確認するため、同社と覚書を締結することが承認されました。
平成24年11月30日	東京急行電鉄株式会社との覚書締結に係る件	プロパティ・マネジメント会社である東京急行電鉄株式会社へ一定の過失が認められたことから、同社へのコンストラクション・マネジメント報酬の一部（130千円）を減額することを確認するため、同社と覚書を締結することが承認されました。
平成25年1月25日	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社及び株式会社東急コミュニティーとの覚書締結に係る件（注）	資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の過失に伴い生じた費用（1,737千円）及びプロパティ・マネジメント会社である株式会社東急コミュニティーの過失に伴い生じた費用（339千円）について、各社が負担することを確認するため、覚書を締結することが承認されました。
平成25年1月25日	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との覚書締結に係る件（注）	資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の過失等に伴い、当期に生じた費用及び翌期以降に生じうる費用について、同社が負担することを確認するため、同社と覚書を締結することが承認されました。

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

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

# 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成24年7月31日)	当 期 (平成25年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,939,788	2,128,053
信託現金及び信託預金	10,183,738	9,778,886
営業未収入金	116,694	110,706
前払費用	31,831	33,471
繰延税金資産	16	17
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	7,665	10,538
流動資産合計	14,298,241	12,080,180
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,766,164	7,783,868
減価償却累計額	△1,234,458	△1,373,001
建物 (純額)	6,531,706	6,410,867
構築物	54,005	54,005
減価償却累計額	△13,130	△14,727
構築物 (純額)	40,874	39,278
機械及び装置	52,784	52,784
減価償却累計額	△15,238	△18,737
機械及び装置 (純額)	37,546	34,047
工具、器具及び備品	32,460	32,549
減価償却累計額	△15,737	△17,518
工具、器具及び備品 (純額)	16,723	15,031
土地	33,228,426	33,228,426
信託建物	※1 46,375,597	46,641,778
減価償却累計額	△13,026,722	△13,787,186
信託建物 (純額)	33,348,875	32,854,592
信託構築物	※1 819,025	820,147
減価償却累計額	△347,452	△365,134
信託構築物 (純額)	471,572	455,012
信託機械及び装置	※1 943,611	943,611
減価償却累計額	△607,960	△657,061
信託機械及び装置 (純額)	335,650	286,550
信託工具、器具及び備品	※1 303,802	304,293
減価償却累計額	△218,395	△227,263
信託工具、器具及び備品 (純額)	85,406	77,030
信託土地	※1 115,335,663	115,335,663
信託建設仮勘定	2,075	101,058
有形固定資産合計	189,434,522	188,837,559
無形固定資産		
その他	1,221	991
信託その他無形固定資産	16,663	15,068
無形固定資産合計	17,884	16,060
投資その他の資産		
敷金及び保証金	125,252	125,252
信託差入敷金及び保証金	818,082	804,800
長期前払費用	26,019	17,080
その他	149,574	155,021
投資その他の資産合計	1,118,929	1,102,154
固定資産合計	190,571,336	189,955,774
繰延資産		
投資法人債発行費	9,808	25,550
繰延資産合計	9,808	25,550
資産合計	204,879,386	202,061,505

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成24年7月31日)	当 期 (平成25年1月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	704,159	591,522
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	13,800,000	19,400,000
未払金	237,145	231,575
未払費用	180,771	182,279
未払法人税等	683	689
未払消費税等	54,679	57,283
前受金	970,448	979,997
預り金	1,327	467
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 624,801	624,801
その他	20,139	18,927
流動負債合計	21,594,157	22,087,545
<b>固定負債</b>		
投資法人債	5,000,000	8,000,000
長期借入金	65,200,000	59,600,000
預り敷金及び保証金	1,854,347	1,867,233
信託預り敷金及び保証金	※1 11,224,604	10,595,262
その他	3,902	3,747
固定負債合計	83,282,854	80,066,243
負債合計	104,877,012	102,153,788
<b>純資産の部</b>		
	※3	
<b>投資主資本</b>		
出資総額	98,019,722	98,019,722
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,982,651	1,887,994
剰余金合計	1,982,651	1,887,994
投資主資本合計	100,002,374	99,907,717
純資産合計	100,002,374	99,907,717
負債純資産合計	204,879,386	202,061,505

# 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成24年 2月 1日 至 平成24年 7月31日)	当 期 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	5,887,995	5,837,862
その他賃貸事業収入	※1	472,570	496,779
資産受入益		—	243
営業収益合計		6,360,565	6,334,885
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,009,377	3,083,630
資産運用報酬		468,049	462,774
資産保管手数料		16,729	16,692
一般事務委託手数料		40,978	41,294
役員報酬		6,000	6,000
その他営業費用		47,979	58,541
営業費用合計		3,589,115	3,668,933
営業利益		2,771,450	2,665,951
営業外収益			
受取利息		1,476	1,410
未払分配金戻入		2,389	2,261
受取保険金		2,180	4,656
受取補償金		1,512	2,178
営業外収益合計		7,559	10,507
営業外費用			
支払利息		668,769	659,552
投資法人債利息		88,257	78,083
保証金利息		26,492	24,602
投資法人債発行費償却		4,555	3,707
その他		21,584	21,609
営業外費用合計		809,659	787,555
経常利益		1,969,350	1,888,904
特別利益			
災害損失引当金戻入額		14,195	—
特別利益合計		14,195	—
税引前当期純利益		1,983,546	1,888,904
法人税、住民税及び事業税		977	969
法人税等調整額		3	△0
法人税等合計		980	968
当期純利益		1,982,565	1,887,935
前期繰越利益		86	58
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,982,651	1,887,994

	前 期 (ご参考) (自 平成24年 2月 1日) 至 平成24年 7月31日)	当 期 (自 平成24年 8月 1日) 至 平成25年 1月31日)
<b>投資主資本</b>		
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
<b>剰余金</b>		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		
当期首残高	2,219,980	1,982,651
当期変動額		
剰余金の配当	△2,219,894	△1,982,592
当期純利益	1,982,565	1,887,935
当期変動額合計	△237,329	△94,657
当期末残高	1,982,651	1,887,994
<b>剰余金合計</b>		
当期首残高	2,219,980	1,982,651
当期変動額		
剰余金の配当	△2,219,894	△1,982,592
当期純利益	1,982,565	1,887,935
当期変動額合計	△237,329	△94,657
当期末残高	1,982,651	1,887,994
<b>投資主資本合計</b>		
当期首残高	100,239,703	100,002,374
当期変動額		
剰余金の配当	△2,219,894	△1,982,592
当期純利益	1,982,565	1,887,935
当期変動額合計	△237,329	△94,657
当期末残高	100,002,374	99,907,717
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	100,239,703	100,002,374
当期変動額		
剰余金の配当	△2,219,894	△1,982,592
当期純利益	1,982,565	1,887,935
当期変動額合計	△237,329	△94,657
当期末残高	100,002,374	99,907,717

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	自 平成24年8月1日 至 平成25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24年2月1日 至 平成24年7月31日	自 平成24年8月1日 至 平成25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 border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年
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. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税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ん。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>信託現金及び信託預金</li> <li>1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</li> <li>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>信託その他無形固定資産</li> <li>信託差入敷金及び保証金</li> <li>1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>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当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>信託現金及び信託預金</li> <li>1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</li> <li>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>信託その他無形固定資産</li> <li>信託差入敷金及び保証金</li> <li>1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>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>																



〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期																																				
(平成24年7月31日)	(平成25年1月31日)																																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,760,664</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">134,105</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">7,666</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">1,412</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;">8,489,586</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">433,845</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">2,578,970</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,012,815</td></tr> </table>	信託建物	2,760,664	信託構築物	134,105	信託機械及び装置	7,666	信託工具、器具及び備品	1,412	信託土地	5,585,737	合計	8,489,586	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	2,578,970	合計	3,012,815	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,680,675</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">131,569</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">7,357</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">1,289</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;">8,406,629</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">433,845</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">2,362,047</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,795,893</td></tr> </table>	信託建物	2,680,675	信託構築物	131,569	信託機械及び装置	7,357	信託工具、器具及び備品	1,289	信託土地	5,585,737	合計	8,406,629	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	2,362,047	合計	2,795,893
信託建物	2,760,664																																				
信託構築物	134,105																																				
信託機械及び装置	7,666																																				
信託工具、器具及び備品	1,412																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,489,586																																				
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	2,578,970																																				
合計	3,012,815																																				
信託建物	2,680,675																																				
信託構築物	131,569																																				
信託機械及び装置	7,357																																				
信託工具、器具及び備品	1,289																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,406,629																																				
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	2,362,047																																				
合計	2,795,893																																				
<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約 本投資法人は取引銀行5行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>コミットメントラインの総額</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right; 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	<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約 本投資法人は取引銀行5行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>コミットメントラインの総額</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right; 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																																				
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																				

**〔損益計算書に関する注記〕**

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	自 平成24年8月1日 至 平成25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 4,750,444</p> <p>    共益費収入 664,873</p> <p>    月極駐車場収入 144,427</p> <p>    その他賃料収入 (注1) 328,249</p> <p>      計 5,887,995</p> <p>  その他賃貸事業収入</p> <p>    付帯収益 (注2) 373,694</p> <p>    その他雑収入 98,876</p> <p>      計 472,570</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,360,565</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 515,333</p> <p>    外注委託費 414,123</p> <p>    プロパティ・マネジメント報酬 140,445</p> <p>    修繕費 87,153</p> <p>    公租公課 600,636</p> <p>    損害保険料 11,998</p> <p>    減価償却費 996,246</p> <p>    固定資産除却損 29,812</p> <p>    その他賃貸事業費用 213,627</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,009,377</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,351,187</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 4,700,712</p> <p>    共益費収入 669,864</p> <p>    月極駐車場収入 140,502</p> <p>    その他賃料収入 (注1) 326,783</p> <p>      計 5,837,862</p> <p>  その他賃貸事業収入</p> <p>    付帯収益 (注2) 396,237</p> <p>    その他雑収入 100,541</p> <p>      計 496,779</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,334,641</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 545,862</p> <p>    外注委託費 410,524</p> <p>    プロパティ・マネジメント報酬 135,934</p> <p>    修繕費 164,742</p> <p>    公租公課 592,770</p> <p>    損害保険料 12,116</p> <p>    減価償却費 992,957</p> <p>    固定資産除却損 8,094</p> <p>    その他賃貸事業費用 220,627</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,083,630</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,251,011</p> <p>(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。</p> <p>(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。</p>

**〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕**

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	自 平成24年8月1日 至 平成25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24年2月1日 至 平成24年7月31日	自 平成24年8月1日 至 平成25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24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;">16</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	16	繰延税金資産合計	16	(繰延税金資産の純額)	16	<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25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;">17</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	17	繰延税金資産合計	17	(繰延税金資産の純額)	17				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	16																				
繰延税金資産合計	16																				
(繰延税金資産の純額)	16																				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	17																				
繰延税金資産合計	17																				
(繰延税金資産の純額)	17																				
<p>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;">36.59</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;">△36.57</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	36.59	(調整)		支払分配金の損金算入額	△36.57	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	36.59																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△36.57																				
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>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、前期39.33%から当期36.59%に変更となります。なお、当該税率変更による影響額は軽微です。</p>	—																				

## 〔金融商品に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期
自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	自 平成24年8月1日 至 平成25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 本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。 余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。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 本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。 預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</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 本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。 余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。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 本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。 預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p>

前 期 (ご参考)

自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日

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18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。

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24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	3,939,788	3,939,788	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,183,738	10,183,738	—
資産計	14,123,527	14,123,527	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,025,944	25,944
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,800,000	13,921,887	121,887
(4) 1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	668,003	43,201
(5) 投資法人債	5,000,000	5,148,609	148,609
(6) 長期借入金	65,200,000	66,650,612	1,450,612
(7) 信託預り敷金及び保証金	3,242,658	3,232,132	△10,526
負債計	92,867,460	94,647,187	1,779,727

(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。

当 期

自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日

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19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。

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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	2,128,053	2,128,053	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,778,886	9,778,886	—
資産計	11,906,939	11,906,939	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	19,604,659	204,659
(4) 1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	663,931	39,129
(5) 投資法人債	8,000,000	8,145,642	145,642
(6) 長期借入金	59,600,000	61,252,340	1,652,340
(7) 信託預り敷金及び保証金	2,834,779	2,839,304	4,525
負債計	90,459,581	92,505,879	2,046,297

(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。

前 期 (ご参考)

自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日

- (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。

(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	1,854,347
②信託預り敷金及び保証金	7,981,945

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、時価の算定には含まれていません。

(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	3,939,788	—	—
信託現金及び信託預金	10,183,738	—	—
合 計	14,123,527	—	—

(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	13,800,000	17,000,000	9,000,000
合 計	18,800,000	17,000,000	14,000,000

(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	4,700,000	14,000,000	20,500,000
合 計	4,700,000	14,000,000	20,500,000

当 期

自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日

- (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。

(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	1,867,233
②信託預り敷金及び保証金	7,760,483

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、時価の算定には含まれていません。

(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	2,128,053	—	—
信託現金及び信託預金	9,778,886	—	—
合 計	11,906,939	—	—

(単位：千円)

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

(注4) 短期借入金、投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—
長期借入金	19,400,000	7,000,000	11,200,000
合 計	19,400,000	12,000,000	11,200,000

(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	—	—	3,000,000
長期借入金	10,000,000	14,000,000	17,400,000
合 計	10,000,000	14,000,000	20,400,000

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (ご参考)				当 期																							
自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日				自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日																							
<p>本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域（注1）に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>				<p>本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域（注1）に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (注2)</th> <th rowspan="2">当期末の時価 (注4)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額 (注3)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>190,049,104</td> <td>△596,697</td> <td>189,452,407</td> <td>190,820,000</td> </tr> </tbody> </table>			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	190,049,104	△596,697	189,452,407	190,820,000	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (注2)</th> <th rowspan="2">当期末の時価 (注4)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額 (注3)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>189,452,407</td> <td>△598,787</td> <td>188,853,619</td> <td>189,320,000</td> </tr> </tbody> </table>			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	189,452,407	△598,787	188,853,619	189,320,000
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																									
190,049,104	△596,697	189,452,407	190,820,000																								
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																									
189,452,407	△598,787	188,853,619	189,320,000																								
<p>(注1)「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。</p> <p>また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。</p>				<p>(注1)「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。</p> <p>また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。</p>																							
<p>(注2) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p>				<p>(注2) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p>																							
<p>(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はcocoti（ココチ）の共用部リニューアル工事等の資本的支出（441,081千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（996,246千円）の計上によるものです。</p>				<p>(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は東京日産台東ビルの3、5階個別空調化工事等の資本的支出（303,037千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（992,957千円）の計上によるものです。</p>																							
<p>(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p>				<p>(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p>																							
<p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「注記表〔損益計算書に関する注記〕」に記載の通りです。</p>				<p>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。</p>																							

### 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年8月1日 至 平成25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24年2月1日 至 平成24年7月31日		自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	
1口当たり純資産額	590,402円	1口当たり純資産額	589,843円
1口当たり当期純利益	11,704円	1口当たり当期純利益	11,146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24年2月1日 至 平成24年7月31日		自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	
当期純利益（千円）	1,982,565		1,887,935	
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）	1,982,565		1,887,935	
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24年2月1日 至 平成24年7月31日		自 平成24年8月1日 至 平成25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24年2月1日 至 平成24年7月31日		自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	
I 当期末処分利益	1,982,651,424		1,887,994,275	
II 分配金額	1,982,592,900		1,887,909,480	
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,705)		(11,146)	
III 次期繰越利益	58,524		84,795	
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1,982,592,900円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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1,887,909,480円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

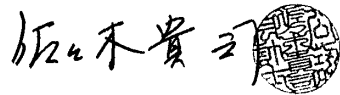


## 独立監査人の監査報告書

平成25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

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24年8月1日から平成25年1月31日までの第19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

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

以 上

# キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前 期 (自 平成24年 2月 1日 至 平成24年 7月31日)	当 期 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25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	1,983,546	1,888,904
減価償却費	996,246	992,957
投資法人債発行費償却	4,555	3,707
固定資産除却損	29,812	8,094
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△15,859	—
受取利息	△1,476	△1,410
支払利息	783,519	762,238
営業未収入金の増減額（△は増加）	△12,953	5,987
営業未払金の増減額（△は減少）	△133,986	23,269
未払金の増減額（△は減少）	△15,512	△5,569
未払消費税等の増減額（△は減少）	△67,289	2,603
未払費用の増減額（△は減少）	△8,306	8,357
前受金の増減額（△は減少）	△15,382	9,549
預り金の増減額（△は減少）	302	△859
その他	△2,865	△3,681
小 計	3,524,350	3,694,146
利息の受取額	1,476	1,410
利息の支払額	△788,347	△769,088
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,014	△963
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,736,465	2,925,505
<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	△164,702	△15,703
信託有形固定資産の取得による支出	△266,172	△521,661
信託無形固定資産の取得による支出	△6,230	△561
信託敷金及び保証金の差入による支出	—	△5,225
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	288,737	17,049
預り敷金及び保証金の返還による支出	△95,348	△4,164
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	274,416	150,819
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△578,631	△780,160
使途制限付信託預金の預入による支出	△274,416	△169,326
使途制限付信託預金の引出による収入	361,708	563,237
投資活動によるキャッシュ・フロー	△460,638	△747,189
<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	7,800,000	4,400,000
長期借入金の返済による支出	△7,800,000	△4,400,000
投資法人債の発行による収入	—	2,980,550
投資法人債の償還による支出	—	△5,000,000
分配金の支払額	△2,219,214	△1,981,543
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,219,214	△4,000,993
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	56,612	△1,822,676
現金及び現金同等物の期首残高	6,066,874	6,123,487
現金及び現金同等物の期末残高	6,123,487	4,300,810

(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24年2月1日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25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24年2月1日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25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24年7月31日現在)	(平成25年1月31日現在)
現金及び預金 3,939,788	現金及び預金 2,128,053
信託現金及び信託預金 10,183,738	信託現金及び信託預金 9,778,886
使途制限付信託預金(注) △8,000,040	使途制限付信託預金(注) △7,606,128
現金及び現金同等物 6,123,487	現金及び現金同等物 4,300,810
(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24年2月1日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25年1月31日
(セグメント情報) 1. 報告セグメントの概要 本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。 本投資法人は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設(土地を含む)を対象に資産運用を行っています。 したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。	(セグメント情報) 1. 報告セグメントの概要 本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。 本投資法人は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設(土地を含む)を対象に資産運用を行っています。 したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。
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。	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。

前 期

自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日

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)

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	2,768,895	3,591,669	—	6,360,565
セグメント利益	1,578,319	1,772,868	△579,737	2,771,450
セグメント資産	86,850,234	102,602,172	15,426,979	204,879,386
その他の項目				
減価償却費	404,091	592,155	—	996,246
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	185,078	256,502	—	441,581

(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

(注2) セグメント利益の調整額△579,737千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用579,737千円です。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15,426,979千円は、流動資産14,298,241千円、投資その他の資産1,118,929千円及び繰延資産9,808千円です。

(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)	1,278,923	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業

(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24年8月1日 至 平成25年1月31日

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)

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	2,765,720	3,568,920	243	6,334,885
セグメント利益	1,558,512	1,692,498	△585,059	2,665,951
セグメント資産	86,537,997	102,315,621	13,207,886	202,061,505
その他の項目				
減価償却費	397,675	595,282	—	992,957
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	86,396	315,866	—	402,263

(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

(注2) 営業収益の調整額243千円は、資産受入益です。セグメント利益の調整額△585,059千円は、資産受入益243千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用585,302千円です。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13,207,886千円は、流動資産12,080,180千円、投資その他の資産1,102,154千円及び繰延資産25,550千円です。

(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)	1,272,968	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業

(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

# PORTFOLIO

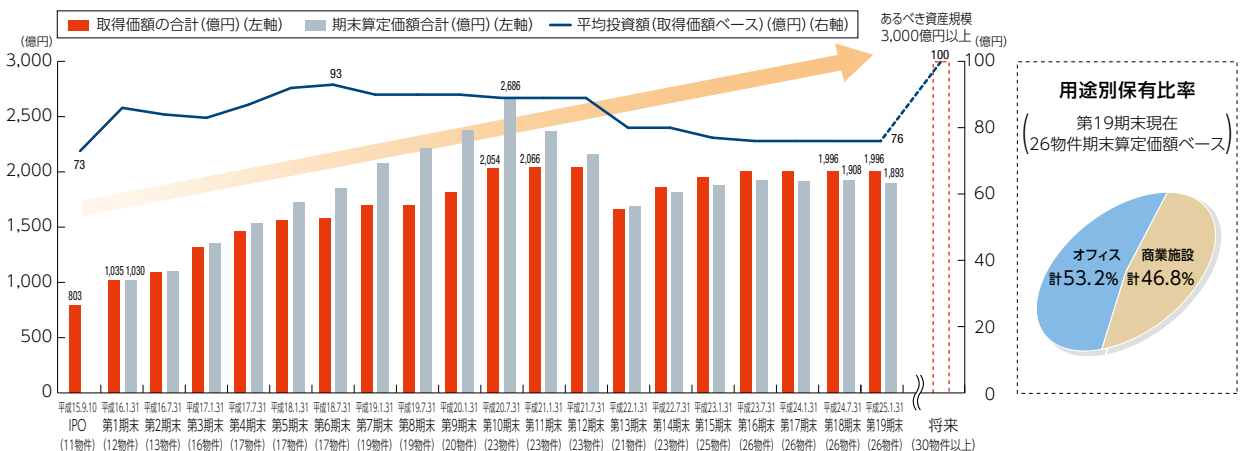
## ■ ポートフォリオ運用基準：「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

- 投資対象地域
  - 人口・経済の成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域への集中投資
  - 首都圏限定投資
- 投資基準
  - ローリスク安定リターンの実現を可能とするオフィスと商業施設にのみ投資
  - 競争力確保のため好立地且つ大規模物件へ厳選投資

## ■ 取得価額・期末算定価額の合計の推移、用途別保有比率

**TOKYU REIT** の第19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1,893億円です。将来的には、ポートフォリオの分散、物件取得の機動性、投資口の流動性等を考慮して、概ね3,000億円以上の資産規模があるべき姿であると考えています。今後、不動産を取り巻く環境を考慮し、資産規模の拡大だけを考慮せず、クオリティの高い物件を適正な価格で取得することで、着実に外部成長を実現させていきます。

**TOKYU REIT** は、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その比率の長期的目標は、「オフィス:商業施設=60:40(期末算定価額ベース)」としています。第19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



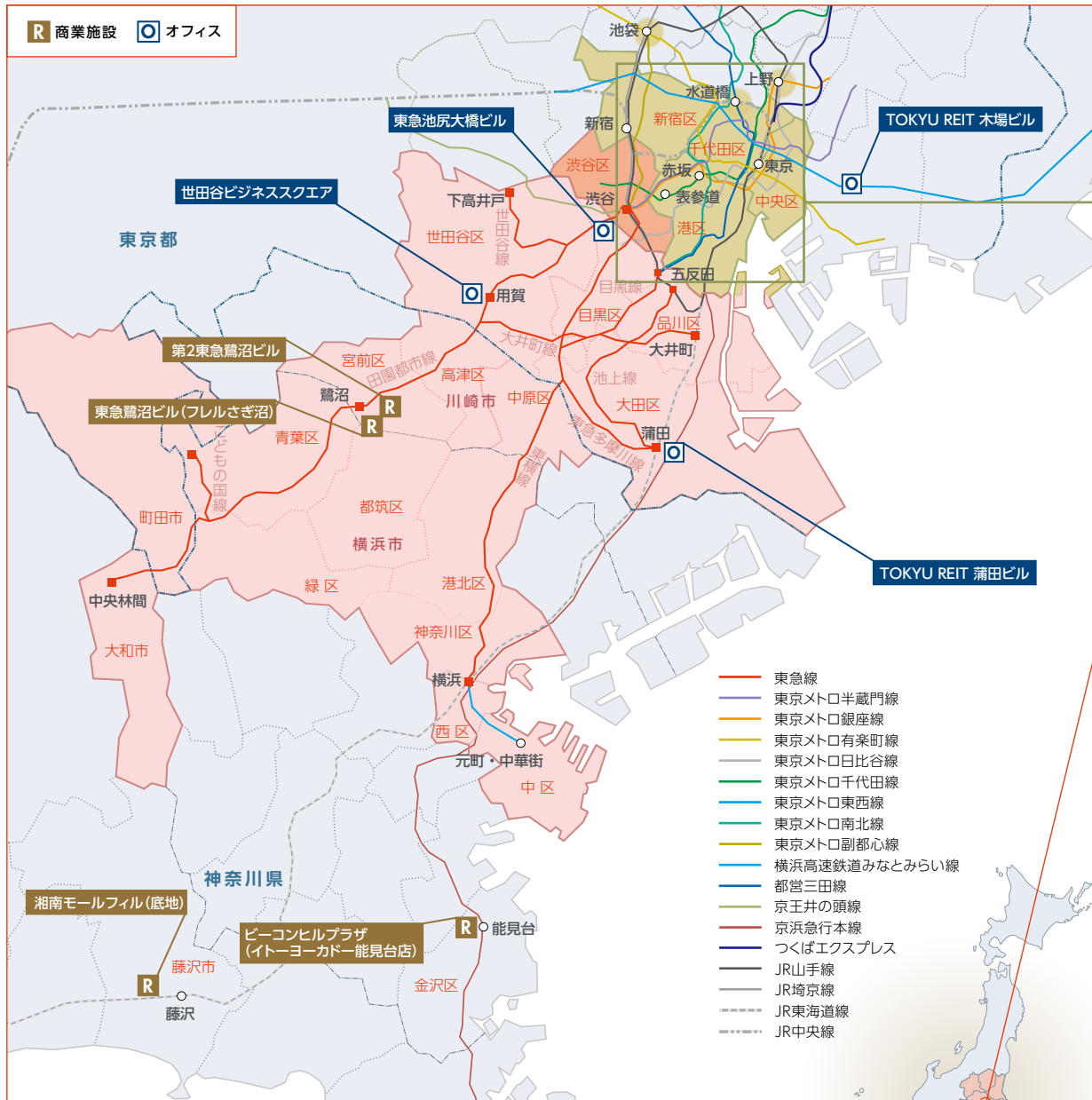
TOKYU REIT  
蒲田ビル

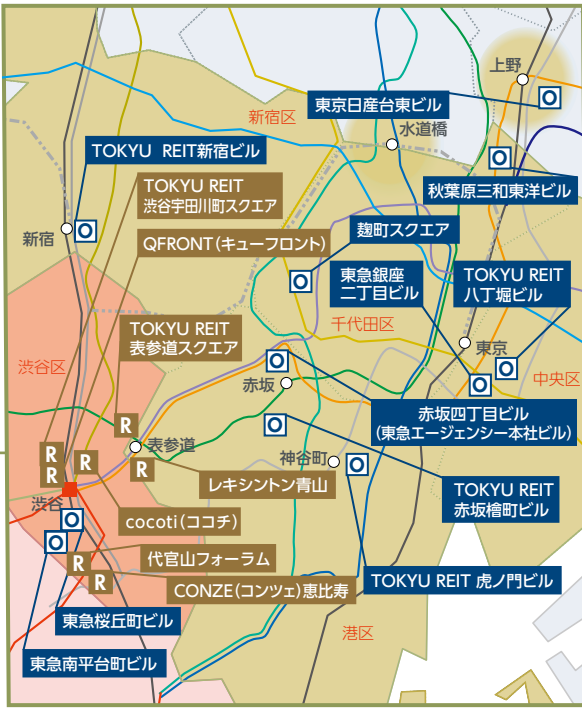


東急池尻大橋ビル

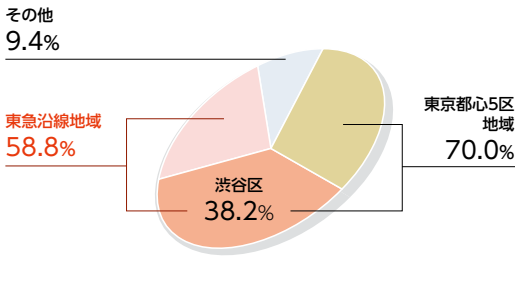


TOKYU REIT  
木場ビル





■ 地域別保有比率 (第19期末現在26物件期末算定価額ベース)



本投資法人は、東京都市心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。

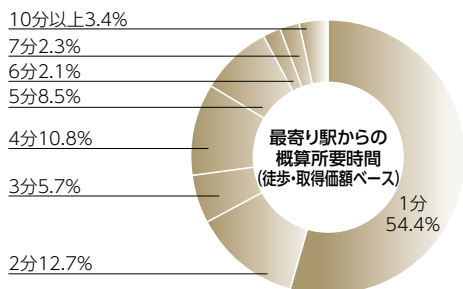
区分	対象地域 (注1)	保有比率 (注2)
東京都市心5区地域	都心5区	85%以上
	都心5区に準ずる商業用不動産集積地	
東急沿線地域	東急沿線拠点地域	85%以上
	その他東急沿線地域	
その他	上記を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏	15%以下

(注1) 渋谷区は、東京都市心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。

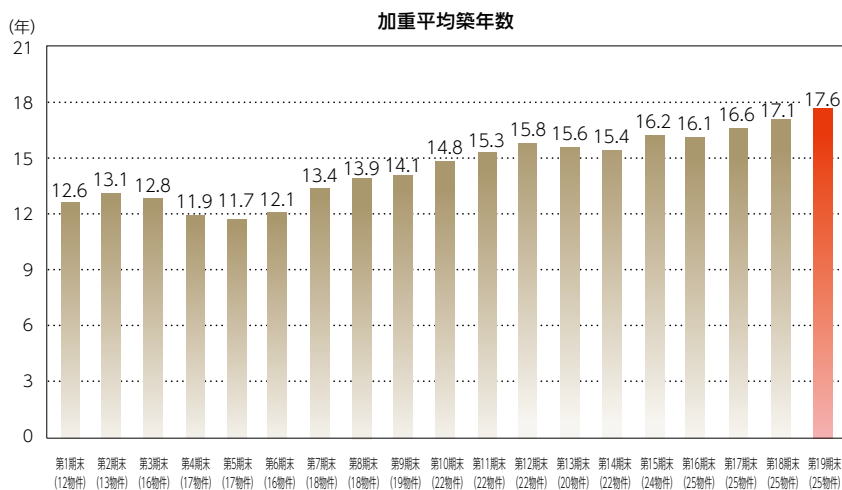
TOKYU REIT では、物件の取得にあたり、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質、競争力等を総合的に勘案し、判断をします。

## 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。

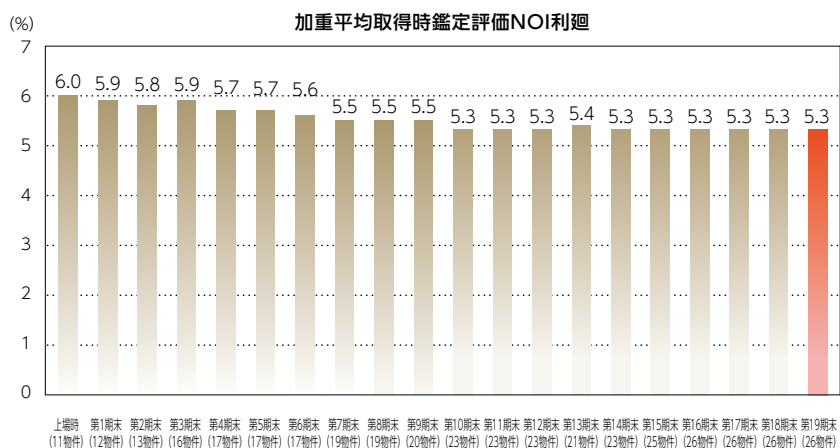
## 建物築年数



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19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17.6年で、第1期末より9年経過しましたが、5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)は含みません。

## 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19期末の26物件で5.3%まで低下しています。鑑定評価利廻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25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(m <sup>2</sup> )	比率 <sup>(注1)</sup>
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	R ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	21.1%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	R 湘南モールフィル(底地)	平成35年3月19日	44,078.12	18.5%
3	株式会社東急ストア	小売	R 東急鷲沼ビル(フレルさぎ沼)	平成30年6月30日	19,610.06	8.2%
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	Ⓞ 東急南平台町ビル	平成33年12月31日	7,148.18	3.0%
			Ⓞ 東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.6%
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	1.7%
			Ⓞ 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 <sup>(注4)</sup>	3,533.03	1.5%
7	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%
8	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26年5月31日 <sup>(注2)</sup>	3,232.67	1.4%
9	株式会社THINKフィットネス	サービス	R TOKYU REIT表参道スクエア	平成25年4月30日	1,317.44	0.6%
			R cocoti(ココチ)	平成26年11月30日	1,584.79	0.7%
10	富士通株式会社	電気機器	Ⓞ TOKYU REIT蒲田ビル	平成26年9月14日 <sup>(注2)</sup>	2,891.91	1.2%
賃貸面積上位10テナントの合計					145,103.25	60.9%
第19期末(26物件)の総賃貸面積					238,188.14	100.0%

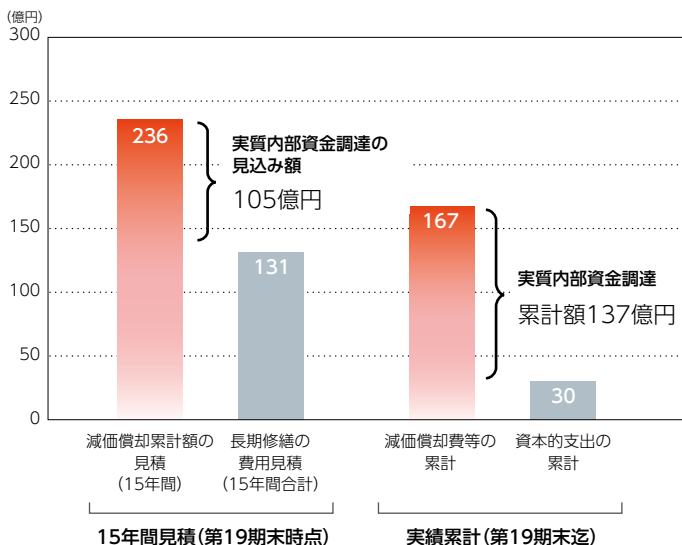
(注1)比率は、第19期末時点の26物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載

(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)全賃貸区画について、株式会社東急エージェンシーと平成25年2月1日を始期とする10年間の賃貸借契約が締結されています。

## 長期修繕費用と減価償却累計額とのバランス



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い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19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ります。  
 \*減価償却累計額の見積(15年間)は、東急REIMICによる見積り(将来の追加資本的支出の償却分は含みません。ただし、これまでに行った追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕の費用見積(15年間合計)の期間と一致させています。  
 \*湘南モールフィル(底地)は含みません。

## ■ ポートフォリオの概要

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	ピーコンヒルプラザ(イトヨーカドー能見台店)	平成16年8月3日	9,520	株式会社東急コミュニティー	100.0%	9.5%
R	cocoti(ココチ)	平成17年4月6日	14,700	東京急行電鉄株式会社	100.0%	6.2%
		平成17年8月2日	9,800			
R	湘南モールフィル(底地)	平成18年4月28日	6,810	-	100.0%	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	平成18年10月31日	5,117	東京急行電鉄株式会社	100.0%	4.1%
R	代官山フォーラム	平成20年4月22日	4,136	東京急行電鉄株式会社	91.5%	8.0%
○	世田谷ビジネススクエア	平成15年9月11日	22,400	株式会社東急コミュニティー	93.1%	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赤坂櫛町ビル	平成15年9月10日	3,570	株式会社東急コミュニティー	95.0%	11.2%
○	TOKYU REIT蒲田ビル	平成15年9月10日	4,720	東京急行電鉄株式会社	100.0%	7.7%
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成16年12月15日	8,630	東京急行電鉄株式会社	53.3%	7.2%
		平成19年9月21日	1,100			
		平成19年9月21日	200			
		平成19年10月26日	140			
○	TOKYU REIT八丁堀ビル	平成18年9月29日	7,000	株式会社東急コミュニティー	99.4%	4.0%
○	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	平成20年1月31日	8,500	株式会社東急コミュニティー	100.0%	3.9%
○	東急池尻大橋ビル	平成20年3月28日	5,480	東京急行電鉄株式会社	100.0%	5.8%
○	麹町スクエア	平成22年3月19日	9,030	株式会社東急コミュニティー	100.0%	4.8%
○	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	92.5%	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%
○	TOKYU REIT木場ビル	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		97.0%	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、耐震補強工事实施済又は 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物件は底地のみの保有、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。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

(注2) 新耐震基準とは、震度6程度の地震でも建物が倒壊せず、人命の安全を確保することを目的に昭和56年に改正された建築基準法に基づく耐震設計基準のことです。昭和56年6月以降に建築確認を受けた建物は新耐震基準を満たしていることとなります。実際に震度7が観測された平成7年の阪神大震災や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りません。

**R** QFRONT(キューフロント)



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

所在地: 東京都渋谷区宇田川町21番6号  
 最寄り駅: JR山手線等「渋谷」駅徒歩約1分  
 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約1分  
 東急東横線・田園都市線・京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約1分  
 敷地面積: 784.26m<sup>2</sup> [信託不動産に係る面積:728.30m<sup>2</sup>]  
 延床面積: 6,692.14m<sup>2</sup> [専有部分の面積:4,821.09m<sup>2</sup>]  
 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
 階数: 地下3階付8階建  
 竣工年月: 平成11年10月  
 所有形態: (土地)所有権 (建物)区分所有権  
 テナント: カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社  
 東京急行電鉄株式会社  
 株式会社ぶん楽



**R** レキシントン青山



レキシントン青山は骨董通りに面した商業施設で、カフェ、コンビニエンスストア、美容室等の多様な店舗が入居しています。本物件は、感性の高い客層を対象とした店舗が集積している骨董通りの中心エリアに立地しています。

所在地: 東京都港区南青山五丁目11番9号  
 最寄り駅: 東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約5分  
 敷地面積: 776.59m<sup>2</sup>  
 延床面積: 2,342.21m<sup>2</sup>  
 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  
 株式会社ファミリーマート 等



## R TOKYU REIT 表参道スクエア



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

所在地：東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号  
最寄り駅：東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約1分、副都心線「明治神宮前」駅徒歩約9分  
敷地面積：1,259.21m<sup>2</sup>  
延床面積：3,321.20m<sup>2</sup>  
構造：鉄骨・鉄筋鉄骨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。

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：5,658.00m<sup>2</sup>  
延床面積：18,326.99m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付4階建  
竣工年月：昭和53年9月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
テナント：株式会社東急ストア



## R 第2東急鷺沼ビル



第2東急鷺沼ビルは東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)の駐車場の確保を目的として取得したものです。株式会社東急ストアが大店立地法に基づき定められた指針を充足するために、駐車場部分(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：1,807.21m<sup>2</sup>  
延床面積：4,409.50m<sup>2</sup>  
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1,908店舗(平成24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(株式会社につぱん;店名「魚がし日本一」)が入居しています。

所在地：[建物1] 東京都渋谷区宇田川町 25番10号  
[建物2] 東京都渋谷区宇田川町 25番5号  
最寄り駅：JR山手線等「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：679.27m<sup>2</sup>  
延床面積：[建物1]1,473.10m<sup>2</sup>  
[建物2]56.39m<sup>2</sup>  
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  
株式会社につぱん



**R** ビーコンヒルプラザ  
(イトーヨーカドー能見台店)



イトーヨーカドー能見台店は、約7,000坪(23,371.73m<sup>2</sup>)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：17,318.78m<sup>2</sup>  
延床面積：46,587.87m<sup>2</sup>  
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。平成24年4月には、周辺商業施設の開業に合わせて、渋谷エリアの高感度な客層を迎え入れるために、共用部リニューアルを実施しました。

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：1,705.35m<sup>2</sup>  
延床面積：11,847.87m<sup>2</sup>  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付12階建  
竣工年月：平成16年9月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
テナント：株式会社トゥモロランド  
ディーゼルジャパン株式会社  
株式会社THINKフィットネス 等



## R 湘南モールフィル(底地)



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

所在地：神奈川県藤沢市辻堂新町  
四丁目1番1号  
最寄り駅：JR東海道本線「辻堂」駅 バス約3分  
又は徒歩約20分  
JR東海道本線、小田急江ノ島線、  
江ノ島電鉄「藤沢」駅  
バス約5分  
敷地面積：44,078.12m<sup>2</sup>  
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、多種多様な飲食店舗やサービス店舗が入居しています。恵比寿駅周辺は、広尾から代官山、中目黒に連なる外資系、ファッション系の企業が集積しており、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：562.07m<sup>2</sup>  
延床面積：2,789.35m<sup>2</sup>  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：平成16年3月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
テナント：株式会社シークレットテーブル  
株式会社ミュージングアンドオペレーターズ  
株式会社グラナダ 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 942.30m<sup>2</sup>  
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 1,108.01m<sup>2</sup>  
敷地権割合 10,000分の6,413  
延床面積：建物1(イースト)1,441.57m<sup>2</sup>  
建物2(ウェスト)2,388.70m<sup>2</sup>  
[専有部分の面積：1,182.62m<sup>2</sup>]  
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  
株式会社イル・ブルー・シユル・ラ・セーヌ企画



## 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：21,315.68m<sup>2</sup>  
延床面積：94,373.72m<sup>2</sup>  
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：株式会社東急コミュニティー  
コヴィディエンジャパン株式会社  
日本オラル株式会社 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。平成25年1月から平成33年12月まで長期の賃貸借契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

所在地：東京都渋谷区南平台町5番6号  
最寄り駅：JR山手線等「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：2,013.28m<sup>2</sup>  
延床面積：7,003.88m<sup>2</sup>  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付5階建  
竣工年月：平成4年7月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
テナント：東京急行電鉄株式会社



## 東急桜丘町ビル



東急桜丘町ビルは渋谷区に所在する9階建てのオフィスビルで、主に東京急行電鉄株式会社が本社(事業部門)として使用しています。平成24年1月から平成33年12月まで長期の賃貸借契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

所在地：東京都渋谷区桜丘町31番2号  
最寄り駅：JR山手線等「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：1,013.03m<sup>2</sup>  
延床面積：6,505.39m<sup>2</sup>  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下3階付9階建  
竣工年月：昭和62年6月  
所有形態：(土地)所有権  
(建物)区分所有権(注)  
テナント：東京急行電鉄株式会社  
東京電力株式会社

(注)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。



## 東京日産台東ビル



東京日産台東ビルは清洲橋通りに面する10階建てのオフィスビルです。平成17年8月につくばエクスプレス新御徒町駅が徒歩約4分に開業し、利便性がさらに向上しています。メインテナントである日産ネットワークホールディングス株式会社とは、1・2階及び地下駐車場において定期借家契約を締結しており、収益の安定に寄与しています。

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：1,718.45m<sup>2</sup>  
 延床面積：11,373.20m<sup>2</sup>  
 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：アタカ大機株式会社  
 日産ネットワークホールディングス株式会社  
 ミヤチテクノス株式会社 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さら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：866.61m<sup>2</sup>  
 延床面積：4,058.92m<sup>2</sup>  
 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ります(運輸政策審議会答申第18号)。平成24年に全館トイレリニューアル工事を実施しています。

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：1,642.86m<sup>2</sup>  
 延床面積：10,244.51m<sup>2</sup>  
 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：富士通株式会社  
 大日本塗料株式会社  
 株式会社富士通アドバンストソリューションズ





**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・エントランスのリニューアル工事、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での競争力維持を図っています。また、近隣で大規模再開発が進捗中であり、さら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：1,728.38m<sup>2</sup>  
 共有持分割合100,000分の84.652  
 延床面積：15,343.73m<sup>2</sup>  
 【本投資法人所有分10,787.59m<sup>2</sup>】  
 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：株式会社かんぽ生命保険  
 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 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ます。平成17年には免震化工事により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、適切なリニューアルにより競争力を維持している物件です。なお、平成24年4月20日付にて、一般財団法人日本建築防災協会より「耐震診断/耐震改修済建築物」プレートの交付を受けております。

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：974.32m<sup>2</sup>  
 延床面積：8,810.21m<sup>2</sup>  
 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25年2月1日を開始日とする、10年間の定期借家契約を締結済みです。

所在地：東京都港区赤坂四丁目8番18号  
 最寄り駅：東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」  
 駅徒歩約4分、半蔵門線等「永田町」駅徒歩約4分  
 敷地面積：712.49m<sup>2</sup>  
 延床面積：5,002.36m<sup>2</sup>  
 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が見込まれます。

本物件は四方が道路に面しているほか、約320坪(1,064.53m<sup>2</sup>)の基準階面積、整形なフロア形状等から、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：2,382.67m<sup>2</sup>  
 延床面積：7,619.56m<sup>2</sup>  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：7階建  
 竣工年月：平成元年10月  
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
 テナント：トップツアー株式会社  
 東急バス株式会社  
 東急ファシリティサービス株式会社 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す。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。

大口テナントの退去により、平成23年12月末に稼働率は42.8%まで低下しましたが、平成24年7月末から満室稼働となっています。

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、丸の内線「四ツ谷」駅徒歩約10分、JR総武線「市ヶ谷」駅徒歩約7分、中央線・総武線「四ツ谷」駅徒歩約8分、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約8分  
 敷地面積：1,269.24m<sup>2</sup>  
 延床面積：6,803.47m<sup>2</sup>  
 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：株式会社ビジネス・プレークスルー  
 自動車安全運転センター  
 一般財団法人建設業技術者センター 等



**TOKYU REIT新宿ビル**



TOKYU REIT新宿ビルが立地する新宿三丁目エリアは、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：東京メトロ丸の内線・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：1,113.87m<sup>2</sup>  
 延床面積：8,720.09m<sup>2</sup>  
 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：大同生命保険株式会社  
 ワタベウエディング株式会社  
 株式会社リロケーション・インターナショナル 等



**秋葉原三和東洋ビル**



秋葉原三和東洋ビルが立地するエリアは、「秋葉原電気街」として国際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、稀少性のある物件です。

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：795.33m<sup>2</sup>  
 延床面積：5,704.69m<sup>2</sup>  
 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。



**TOKYU REIT木場ビル**



TOKYU REIT木場ビルが立地する木場・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が多いエリアです。また、都心アクセスの良さに比して賃料水準が低いため、業種を問わずリスト需要も見込まれます。本物件は東京メトロ東西線木場駅から徒歩約2分で永代通りに面しています。また、平成24年に一部フロアの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の更新工事を行い、エリア内での競争力の維持を図っています。

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：1,259.52m<sup>2</sup>  
 延床面積：7,513.09m<sup>2</sup>  
 (駐車場部分(41.74m<sup>2</sup>)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  
 テナント：株式会社エステーエス  
 三菱マテリアルテクノ株式会社  
 東電フエエル株式会社 等



**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、全国でも有数の繁华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があります。また、交通利便性とともに、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：805.42m<sup>2</sup>  
 延床面積：5,098.61m<sup>2</sup>  
 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24年10月から平成25年1月にかけて、7つの個人投資家向けのセミナーに参加し、500名以上の投資家の皆様に対し、**TOKYU REIT**に対する理解を深めていただくために活動しております。また、平成24年3月から平成25年1月にかけて、国内の機関投資家とのミーティングを126件、海外の投資家とのミーティングを143件実施しております。今後も引き続きIR活動を精力的に実施していく予定であります。

## 年間スケジュール



## 活動実績(第18期～第19期)

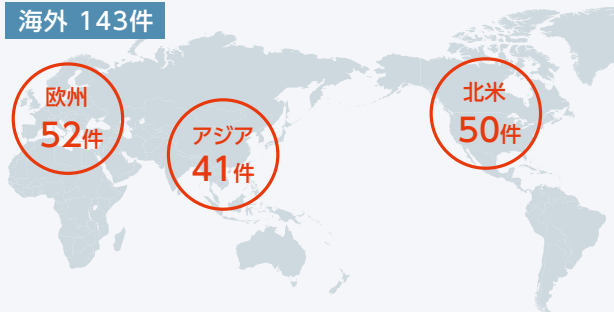
### 個人投資家向けIR活動

平成24年10月	個人投資家のための秋のJリートフェア2012(東京)
平成24年12月	証券会社主催個人投資家向けセミナー(大阪)
平成25年1月	証券会社主催個人投資家向けセミナー(名古屋)
平成25年1月	証券会社主催個人投資家向けセミナー(東急沿線)
平成25年1月	証券会社主催個人投資家向けセミナー(東急沿線)
平成25年1月	証券会社主催個人投資家向けセミナー(東急沿線)
平成25年1月	証券会社主催個人投資家向けセミナー(東急沿線)

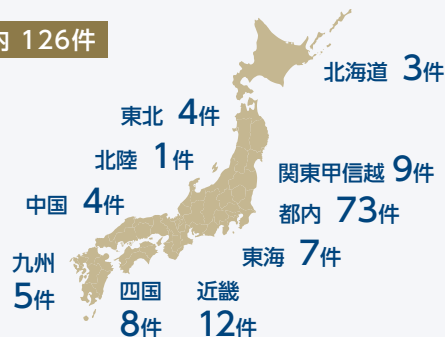
各種カンファレンス、フェア、セミナー等において、資産運用会社社長等による個人投資家向けの説明会を適宜実施しております。

### 機関投資家向けIR活動

#### 海外 143件



#### 国内 126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。

## 投資主の皆様より頂いたご質問にお答えいたします。

### ご質問 東急電鉄等のリーシングフィーは適正な金額で取引されているのでしょうか？

**回答** ここでいう「リーシングフィー」の意味として、「仲介媒介手数料」と「テナント賃料」の2通りが想定されますので、それぞれについてご説明いたします。

まず、「リーシングフィー」が「仲介媒介手数料」である場合ですが、**TOKYU REIT**では有価証券報告書やウェブサイト等で公表している自主ルール(利益相反対策ルール)に基づき、適正な金額で取引しています。

具体的には、仲介手数料は、①宅地建物取引業法に規定する報酬(契約賃料の1か月分)以下とし、②1,000万円以上の手数料が発生する場合には、独立第三者のチェック(東急グループに所属していない委員2名を有する資産運用会社のコンプライアンス・リスクマネジメント委員会における審議、東急グループに所属していない監督役員2名を有する**TOKYU REIT**役員会における事前承認)を経た上での意思決定をしております。

但し、利害関係者であるプロパティ・マネジメント会社が自身をテナントとして媒介する場合は、宅地建物取引業法上、賃借人と媒介人を兼ねることは出来ないため、仲介媒介手数料の支払は行いません。

なお、利害関係者に対する支払手数料等の金額については、本報告書の41ページに記載しております。

次に、「リーシングフィー」が「テナント賃料」である場合ですが、この場合も利益相反対策ルールに基づき、適正な金額で取引しています。

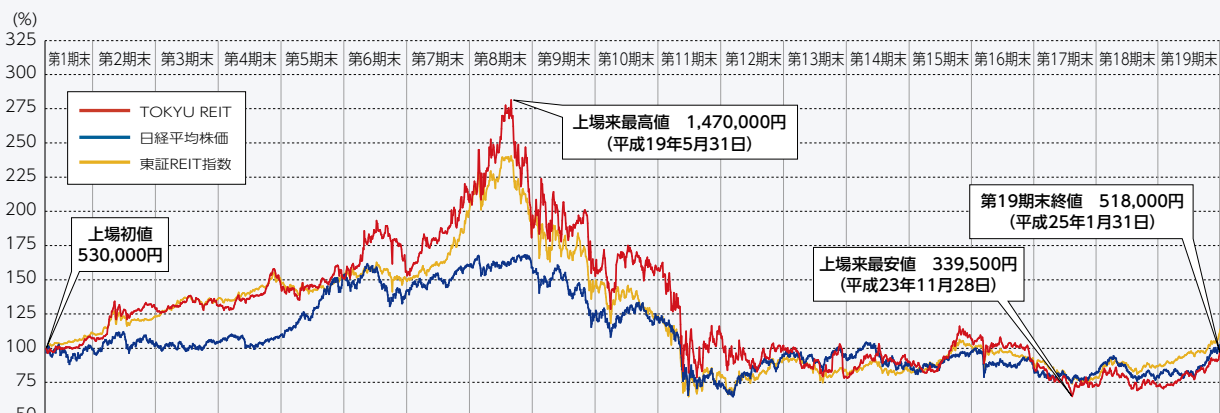
具体的には、新たに東急電鉄等の利害関係者に賃貸する場合には、①市場水準での適正な条件設定、②独立第三者のチェックを経た上での意思決定、③賃料条件の情報開示を行っています。

また、長期契約を締結し、かつ契約期間内の定期的な賃料見直しが定められている東京急行電鉄株式会社と株式会社東急ストアについては、恣意性が働かないようにするために、公表データ等から自動的に変更後の賃料水準が求められるように設定しています。こうした取組みによって、東急電鉄等との取引において**TOKYU REIT**が不利益を被らない態勢を構築しています。

なお、現在は、東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)等で、東京急行電鉄株式会社、株式会社東急ストア、株式会社東急エージェンシー等に賃貸しています。賃料等の賃貸条件を有価証券報告書やウェブサイト等で開示しています。

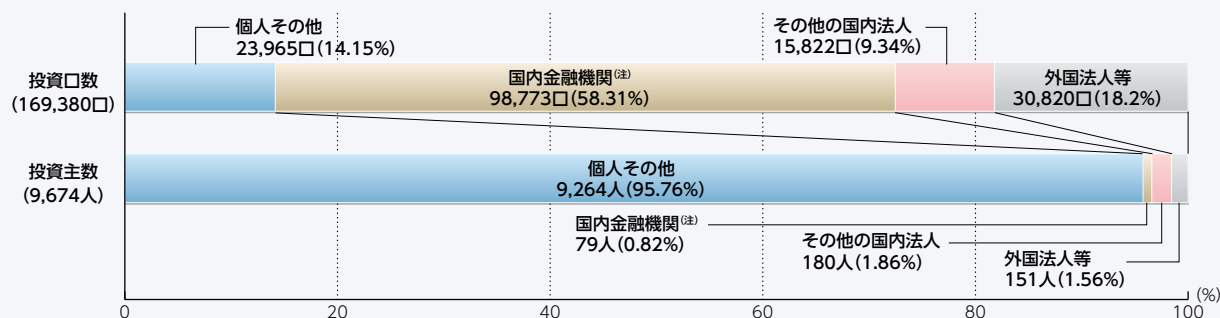
このように、東急電鉄等との取引においては、利益相反対策ルールに基づき適正な金額で行っております。東急電鉄等との取引で**TOKYU REIT**が不利益を被ることは、私どもの掲げる投資主価値最大化の基本方針に反することになるばかりか、投資主の皆様の信頼を損なうからです。また、ひと度取引の適正性が確保されていないと市場からみなされた場合には、選ばれるREITではなくなってしまうと自覚しており、ルールの遵守を徹底しております。

## 投資口価格(終値)の推移



平成15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 平成24年 平成25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19期	第20期		第19期	第20期
決算日	平成25年1月31日	平成25年7月31日	資産運用報告書発送	平成25年4月10日	平成25年10月中旬
決算発表	平成25年3月15日	平成25年9月 中旬	分配金支払開始	平成25年4月11日	平成25年10月中旬

## 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、每期、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できない投資主の皆様へ、第19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たいと考えております。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ください。

### 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

※郵送費用は資産運用会社が負担いたします。

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

**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及び出張所並びに郵便局(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ください。

**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ください。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)にお問合せください。

☎ 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13期(平成22年1月期)については平成22年4月12日、第14期(平成22年7月期)については平成22年10月12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ください。投資証券電子化に伴い、投資主名簿等管理人(三菱UFJ信託銀行株式会社)ではお取扱いできませんので、ご注意ください。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)にお問合せください。

☎ 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 一般社団法人投資信託協会会員

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

■本書において、記載のないものは、平成25年1月31日現在の情報です。

# TOKYU REIT



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

