

成長力のある地域における

競争力のある物件への投資



資産運用は、時間を味方につけましょう。

TOKYU REIT



Value & Contrary

東急リアル・エステート投資法人

第20期 資産運用報告書 自平成25年2月1日 至平成25年7月31日

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

基本方針

1 「成長性」を確保する投資戦略

- 成長力のある地域への投資
- 東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資
- 東急電鉄等^(注)との協働(スポンサーコラボレーション)
- 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



CONTENTS

トピックス	4	投資主資本等変動計算書	49
投資主の皆様へ	6	注記表	50
TOKYU REIT 10年の軌跡	12	金銭の分配に係る計算書	58
外部成長	12	監査報告書	59
内部成長	16	(参考情報) キャッシュ・フロー計算書	60
運用態勢	18	(参考情報) 注記表	61
財務戦略	20	ポートフォリオ	63
資産運用報告	23	RETAIL PORTFOLIO	73
貸借対照表	46	OFFICE PORTFOLIO	77
損益計算書	48	投資主インフォメーション	82

当期(第20期) 1口当たり分配金

12,019円(確定)
(分配金支払開始 平成25年10月15日)

次期(第21期) 1口当たり分配金

12,400円(予想)
(分配金支払開始 平成26年4月中旬)

次々期(第22期) 1口当たり分配金

12,500円(予想)
(分配金支払開始 平成26年10月中旬)

TOKYU REITの運用状況

		第19期(実績)	第20期(実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	26物件	27物件
	■ 総資産額	202,061百万円	206,988百万円
	■ 有利子負債額	87,000百万円	91,500百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	43.1%	44.2%
損益計算書	■ 営業収益	6,334百万円	6,495百万円
	■ 当期純利益	1,887百万円	2,035百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	11,146円	12,019円
	■ 期中平均投資口価格	422,792円	575,341円
	■ 分配金利廻	5.23%	4.21%

(注)「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

スポンサーコラボレーションによる新規物件取得

東急電鉄との協働（スポンサーコラボレーション）

紹介
買取バックアップ^(注)



カレイド渋谷宮益坂

媒介（仲介）
買取バックアップ^(注)

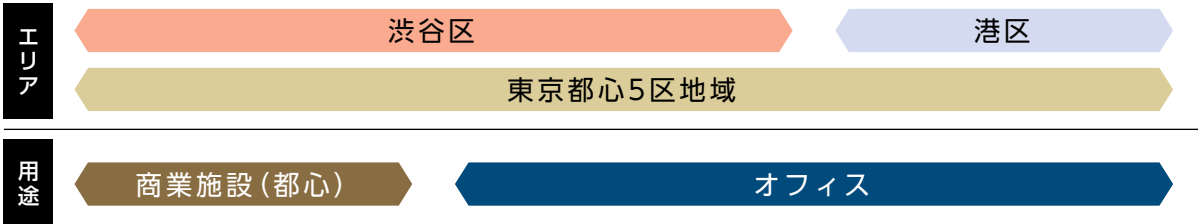


渋谷Rサンケイビル

開発物件



東急虎ノ門ビル



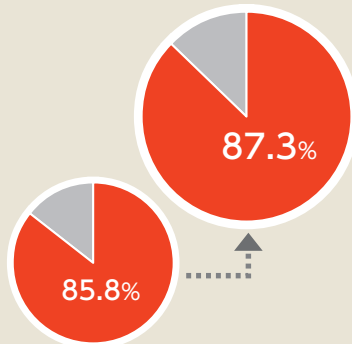
(注) カレイド渋谷宮益坂及び渋谷Rサンケイビルにおいては、公募増資の中止等により必要な売買代金の資金調達が出来ないためにTOKYU REITがこれらの物件を取得しないこととなった場合には、TOKYU REITの買主の地位を東急電鉄が継承し、東急電鉄がこれらの物件を取得する旨の約定を締結しました。

東京及び渋谷への選別集中投資（取得価額ベース）

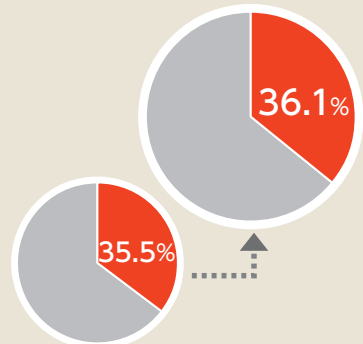
■東京圏への投資比率



■東京23区への投資比率



■渋谷区への投資比率



*「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

*各比率は、保有物件の取得価額の合計額に対するそれぞれの取得価額の合計額の比率を記載しております。

新規物件取得及び公募増資の効果

		平成25年7月末現在	新規物件取得 及び公募増資	新規物件取得後
ポート フォリオ (注1)	物件数	27物件	3物件	30物件
	取得価額の合計	2,042億円	254億円	2,296億円
	稼働率	98.0%	100.0% (平成25年 7月末現在)	98.1%
	第21期(平成26年1月期) 予想NOI利回り (取得価額ベース)	4.28%	4.93%	4.35%
	ポートフォリオ・キャップレート (鑑定評価額ベース)	4.65%	4.37%	4.61%
	上位3物件比率 (鑑定評価額ベース)	QFRONT(キューフロント) : 11.2% 世田谷ビジネススクエア : 9.8% cocoti(ココチ) : 8.9%	—	QFRONT(キューフロント) : 9.9% 世田谷ビジネススクエア : 8.6% cocoti(ココチ) : 7.8%
	テナント数	183	24 (平成25年 7月末現在)	207
	含み益 (鑑定評価額・帳簿価額)	18.4億円	0.5億円	18.9億円
	駅徒歩約3分以内比率 (取得価額ベース)	71.3%	100.0%	74.5%
	東京都心5区地域及び 東急沿線地域投資比率 (鑑定評価額ベース)	88.6%	100.0%	90.0%
デット	LTV(注2)	48.7%(期末LTV) 44.2%(総資産LTV) (平成25年7月末現在)	—	48.5%(期末LTV) 44.3%(総資産LTV) (平成26年1月末予想)
	有利子負債	915億円 (平成25年7月末現在)	115億円	1,030億円 (平成25年9月17日現在)
エクイティ	投資口数	169,380口	26,140口	195,520口 (平成25年9月10日現在)
	出資総額	98,019百万円	12,459百万円	110,479百万円 (平成25年9月10日現在)
	1口当たり分配金(DPU)	12,019円 第20期(平成25年7月期)	—	12,400円 第21期(平成26年1月期)予想

(注1) 新規物件取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、平成25年7月末現在の各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、新規物件取得後の実際の数値と一致するとは限りません。

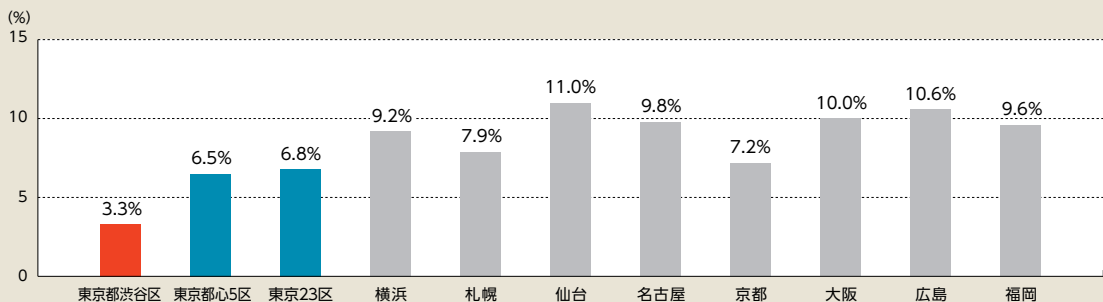
(注2) 期末LTV = (有利子負債の期末残高 + 見合現金のない預り保証金数金の期末残高) ÷ (期末の鑑定評価額 + 現預金の期末残高)

総資産LTV = 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

なお、期末LTV(平成26年1月末予想)算出時の「期末の鑑定評価額」について、第20期末時点で所有する物件においては第20期末の鑑定評価額、第21期に取得した物件については取得時鑑定評価額を使用しています。

■ 平成25年6月のオフィスの空室率は、東京都心5区、東京23区においては、それぞれ6.5%、6.8%となっており、全国の他の主要都市と比較して相対的に低い水準となっています。また、新規取得物件が所在する東京都渋谷区のオフィスの空室率は3.3%であり、東京都心5区、東京23区と比較しても、より低い水準となっています。

都市別空室率の比較



(出所) 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(以下「東急REIM」といいます。)がシービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」(平成25年6月)より作成。



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。

さて、ここに本投資法人第20期(平成25年2月1日～平成25年7月31日)の決算と運用状況につい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

第6回投資主総会

平成25年4月12日に**TOKYU REIT**の第6回投資主総会及び運用状況報告会を開催し、多数の投資主の方々にご出席いただき、誠に有難うございます。投資主総会では、規約一部変更及び役員選任について決議いただきました。続いて資産運用会社が開催いたしました運用状況報告会では、投資主の方々から貴重なご意見を頂戴することができました。心より御礼申し上げます。今後とも皆様のご期待に添えるよう更に努力してまいります。

また、平成25年5月23日(木)には大阪で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した。予想を上回る投資主の方々にお越しいただき、誠に有難うございました。大阪での成功を踏まえ、今後も主要都市での開催を行うことといたしましたので、是非ともご参加

いただきますようよろしくお願い申し上げます。運用状況報告会の開催に係る費用は**TOKYU REIT**ではなく資産運用会社が負担しています。開催費用が分配金を損なうことはありませんのでご安心ください。

8年ぶりの公募増資

TOKYU REITは、成長のためのアクションプランとして、平成25年7月26日に役員会において新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、124億円(26,140口)の増資を行いました。これは平成17年以来の8年ぶりの増資となります。前回の増資以降16物件(1,139億円)を取得していますが、第13期(平成22年1月期)に2物件(504億円)の売却により手元現金や追加借入れによる取得余力があり、充分財務健全性が確保されていたことと、ここ2年程投資口価格が低迷していたことが、久々の増資となった

理由です。一方、この間、時価総額が増加せず投資口の流動性が限定的であったことが**TOKYU REIT**の課題のひとつでした。今回の増資はこの課題に対応し、時価総額と投資口流動性を増加させ、投資口価格形成に当たってのリスクプレミアムを圧縮し、投資口価格の向上を意図したものです。

■ 今回の増資の意義

今回の増資の意義は3つあると考えています。一つ目は、「スポンサーコラボレーションによる新規物件の取得」です。昨今の不動産売買市場においては、東京都心の優良物件の供給が限られているため、物件取得が難しい状況にあります。今回取得の3物件(カレイド渋谷宮益坂、渋谷Rサンケイビル及び東急虎ノ門ビル)は、紹介・媒介(仲介)・開発物件抛出と、それぞれ形は異なりますが、いずれもスポンサーである東急電鉄のサポートがあつてこそ、競争入札を経ずに適正価格による取得に至ったものです。

二つ目は、「東京及び渋谷への選別集中投資」です。今回の3物件の取得によって、ポートフォリオ全体に占める投資比率が、東京23区は87%、渋谷区は36%に向上しました。大阪や名古屋の空室率が10%前後である一方、東京23区は6.8%、中でも渋谷区は3.3%と、需給は逼迫しつつあります(平成25年6月末時点、シービーアールイー株式会社。5ページ参照)。このように東京都心への物件取得を進めた結果、ポートフォリオクオリティが向上したものと考えます。

三つ目は、「規模拡大による改善」です。3物件の取得及び増資によって、分配金、自己資本及び分散といった観点から**TOKYU REIT**

の運用状況が改善しました。第21期(平成26年1月期)の予想分配金は12,200円から12,400円に上方修正いたしました。第22期(平成26年7月期)は12,500円として公表しています。加えて自己資本も充実しました。帳簿上の出資金総額が1,100億円を超え、時価総額が増加したことで投資口の流動性も増し、投資家の裾野が広がると考えます。また、資産規模や物件数等が増加することで分散効果がより発揮されます。これによってテナント退去等による1口当たり分配金への悪影響を1割程度圧縮することが可能となりました。この他にも5ページに記載の通り、各種指標が改善しています。

■ ディスカウント増資

1口当たり純資産は578,697円から565,054円に、1口当たりNAV(含み損益反映後1口当たり修正純資産)は589,563円から574,766円に減少いたしました。投資口価格が3月27日に年初来高値(745,000円)をつけ、その後4月から5月にかけて調整局面に入ってから概ね60万円台で推移していただけない、誠に残念に思っています。今回の増資は既存の1口当たり純資産や1口当たりNAVに対してディスカウントする形での増資となってしまうため、7月26日の発行決議以降も日々の市場の反応を見ながら、増資実行の是非について何度も議論を重ねました。その結果、上述の今回の増資の意義を考慮し、増資を取り止めるよりも実行した方が投資主価値向上に資すると判断いたしました。ブックビルディング(需要状況等の把握)においては既存投資主の方々からの申し込みも多く見られ、発行投資口数の9倍を超える需要が集まり、最近の案件のなかでは投資家サポートが非常に強かった増資となりました。私どもといたしましては今回の増資実行の判断について投資主の

皆様にご評価いただくべく、今回の増資の意義が市場全体に浸透し投資口価格に反映されるよう、今後IR活動を含む資産運用に尽力してまいります。

■ 東急虎ノ門ビルの評価

今回の増資に当たって取得した3物件のうち東急虎ノ門ビルについては、何名かの機関投資家の方より、取得価額(150億円)及び鑑定評価額(151億円)が高いのではないかと、とのコメントをいただきました。残念ながら発行決議後の7月29日と30日に投資口価格が大きく下落したことは、こうした一部の見方に関係があるのではないかと考えています。具体的には、鑑定キャップレート(鑑定評価上のキャッシュフロー利回り=査定キャッシュフロー(年)÷鑑定評価額)の4.1%が低い、というものです。私はこうした指摘に対して、以下2つの理由により価額の妥当性を説明してまいりました。

(1) 保守的なキャッシュフローの査定に基づくキャップレートの査定

日本の不動産鑑定評価の最大手である一般財団法人日本不動産研究所が行なった本物件の鑑定評価における正味純収益(キャッシュフロー)は、年間622百万円と査定されていますが、これは資産運用会社の査定と比べて保守的であると考えられます。鑑定評価上のキャッシュフローは、当該物件が生み出す向こう10年間において安定化した水準と考えられるキャッシュフローを用います。今回査定された622百万円的前提となる賃貸条件は24千円/月坪です。資産運用会社の査定は25千円/月坪で、キャップレートは4.4%です。なお、大手不動産調査会社であるシービーアールイー株式会社は中長期的な月額

賃料の坪単価を2万円台後半/月坪と評価しています。

	想定中長期賃料 (円/月坪)	NCF キャップレート(%)
一般財団法人 日本不動産研究所	24,000	4.1
東急REIM査定	25,000	4.4
CBRE査定	2万円台後半	—

また、現在テナントと契約している条件は、22千円台/月坪と、本物件のクオリティと現在の市場賃料に鑑みれば低い水準です。シービーアールイー株式会社による平成25年5月現在の新規市場賃料(上述の中長期的賃料とは異なります。)は24千円/月坪程度と、現在の契約賃料を既に超えている数少ない事例です。これはリーマンショック後の最も不動産市況が悪かった平成22年にテナント誘致活動をしていたためです。鑑定評価上のキャッシュフローが資産運用会社の査定と比べて保守的になったのは、現在の契約条件の影響を受けたものと考えられます。キャップレートだけでは物件価額の妥当性を判断できない場合があるのです。

(2) 賃貸可能面積当たりの価額での比較

キャップレートより物件価額の妥当性を比較しやすい指標が、賃貸可能面積当たりの価額です。計算式は単純で、価額(取得価額や鑑定評価額)を賃貸可能面積で除したものです。東急虎ノ門ビルは、一坪当たり5.5百万円となります。他REITの近隣ビルでは、キャップレートが4.0%と同等ながら、これが6百万円や7百万円を超えるものも確認されています。駅からの距離や物件規模などが若干異なりますので、単純な比較はできませんが、少なくとも本物件が割高と言うことはできないと考えます。

東急虎ノ門ビルの取得価額の妥当性につきましては、上述の通りであり、こうした説明をすることで多くの機関投資家の方の理解を得ることができました。しかしながら、目論見書や適時開示に記載した内容だけでは一部の投資家の方々に伝わらなかったことについては反省しております。今後の課題とし改善する他、今回の公募増資でコミュニケーションが取れなかった海外投資家には10月からのIR活動を通じて丹念に説明いたします。

なお、本物件はスポンサーである東急電鉄が拠出したものであるため、**TOKYU REIT**は厳格な利益相反対策ルールに基づき、適切に取得に係る意思決定を行いました。具体的には、①「鑑定評価額以下の価額による取得」、②「鑑定評価額に対する第三者によるセカンド・オピニオンの取得」、③「複階層チェック(第三者の監査法人によるルール適合性に関する確認と、独立した監督役員2名のみによる役員会事前承認)」といったプロセスを踏んでおり、この旨を開示しています。こうした手続きにより、取引価額の妥当性の確保とスポンサーに対する不当な利益機会提供の回避を図っています。

第20期決算

当期(第20期)は、営業収益6,495百万円、当期純利益2,035百万円となりました。分配金については、当期末処分利益を全額分配することとし、投資口1口当たり12,019円といたします。前期(11,146円)と比較して873円(7.8%)の増加(平成25年3月15日公表の業績予想に対して519円(4.5%)増加)となります。

1口当たり分配金が増加した主な理由は、前期中に取得したOKIシステムセンター(底地)

による外部成長と、TOKYU REIT虎ノ門ビルや麴町スクエア等における新規テナントのフリーレント期間が終了したことによる内部成長です。底地物件は、建物を保有していないことから建物にかかる減価償却費が計上されないため、直接的に分配金増加に貢献します。また、虎ノ門や麴町では民主党政権下における事業仕分けの影響もあり、第17期(2012年1月期)には独立行政法人の退去が相次ぎましたが、現状では稼働率のみならずキャッシュフローも回復してまいりました。

1口当たり純資産額(分配金控除後)につきましては、578,697円です。これに含み損益(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589,563円(前期比+8,113円)となりました。

■テナント誘致活動報告

当期は、6テナントの退去または減床がありましたが、10テナントが新規入居または増床となりました。東京の商業施設及びオフィスの不動産賃貸市場が改善するなか、**TOKYU REIT**の稼働状況は平成24年1月末を底に回復しています。当期末(平成25年7月末)時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は98.0%となりました(商業施設(都心)98.8%、商業施設(郊外)100.0%、オフィス95.9%)。前期末に対して1.0ポイント、平成24年3月25日時点の見込みに対して0.6ポイント上回ることができました。

前期(第19期)の資産運用報告書において力を入れなければならない物件としてご紹介したTOKYU REIT虎ノ門ビルと世田谷ビジネススクエアについてご報告いたします。TOKYU REIT虎ノ門ビルにおいてテナント

の誘致が進みました。TOKYU REIT虎ノ門ビルは、約717坪あったリーシング対象床（現在空室或いは空室となることが確定している区画）が半分（約358坪）に減少しています。また、世田谷ビジネススクエアについては、同様に約1,129坪（持分55%換算）あったリーシング対象床のうち約384坪について新たなテナントと契約しましたが、8区画の解約予告が発生し、平成25年8月末現在で約1,195坪のリーシング対象床があります。なお、第1期末には賃貸面積3,062坪と本物件の最大テナントであった日本オラクル株式会社（旧サン・マイクロシステムズ株式会社含む）につきましては、ここ数年間で段階的に退去し、当該物件の収支に影響を及ぼしていましたが、平成25年8月末で完全に退去いたしました。この間、複数のテナントを誘致したことで本物件のテナント分散が進み、今後の解約リスクが低減したと考えています。

■ 物件取得・売却活動報告

当期においては、3月27日にOKIシステムセンター（底地）を取得いたしました（物件の詳細は72ページをご覧ください。）。また、公募増資に合わせて3物件（カレイド渋谷宮益坂、渋谷Rサンケイビル及び東急虎ノ門ビル）について取得の意思決定を行いました（取得は第21期）。売却した物件はありませんでした。当期末時点の保有物件は27物件、取得価額の総額は2,042億円、鑑定評価額の総額は1,948億円となりました。なお、上記3物件取得後の保有物件は30物件、取得価額の総額は2,296億円、帳簿価格（概算）は2,187億円鑑定評価額の総額は2,206億円となります。

第21期・第22期の業績予想

第21期（平成26年1月期）及び第22期（平成

26年7月期）の1口当たり分配金は、それぞれ12,400円、12,500円と予想しています。

当該予想は、平成25年8月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。また、賃料水準については、保守的に、予想される減額改定を織り込んでいます。なお、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。上記3物件の他に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

空室区画へのテナント誘致を最優先課題と位置づけ、営業活動に当たってまいります。具体的には、引き続き世田谷ビジネススクエア（第20期末稼働率93.1%）におけるリーシング活動に注力します。TOKYU REITは本物件の55%持分を保有していますが、本年9月、残り45%持分をスポンサーである東急電鉄の子会社3社が取得いたしました。これにより今後の本物件の資産運用が更に円滑に進むことが期待されます。55%持分を保有するTOKYU REITが引き続きイニシアティブを握りますが、東急電鉄と協働してテナント誘致活動や必要な設備投資を実行し、本物件の資産価値向上に努めていきます。

既存テナントとの賃料交渉にも力を入れていきます。都心型の商業施設については、いくつかのテナントで増額改定を既に実現していますが、オフィスについては賃料水準を上げることが難しい状況が継続しています。減額交渉においては減額幅が縮小しています。しかしながら、第21期に取得した渋谷Rサンケイビルや東急虎ノ門ビルについては、

エリアの市況が改善しており、今後契約期限の到来するテナントから賃料の増額交渉を行っていきたくと考えています。

既存保有物件についても状況は改善傾向にあります。オフィス物件について半年毎に査定している保有物件の新規市場賃料は、15物件中7物件において上昇しました(8物件は不変)。その結果、新規市場賃料と既存契約賃料の乖離率(賃料ギャップ)が徐々に縮小し、ポートフォリオ全体で-13.7%となりました。賃料ギャップが-10%より小さくなると、今後の賃料下落圧力は相当に緩和されることとなると考えられます。

こうした活動によって、保有物件の生み出すキャッシュフローの最大化を図り、内部成長を目指します。

■ 物件取得・売却活動方針

増資に伴う3物件の取得により、ポートフォリオは取得価額ベースで2,296億円となりましたが、あるべき資産規模は3,000億円以上であると考えており、引き続き積極的に物件の取得について検討していきます。併せて、ポー

トフォリオクオリティの更なる向上を目的とした物件の入替えも視野に入れます。

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、財務健全性を確保します。増資後の有利子負債比率(LTV)は、48.9%です。LTVの上限を50%とすると借入金による物件の取得余力は49億円となります。

運用状況報告会(名古屋・福岡)のご案内

第21期において、平成25年10月22日(火)に名古屋市にて、平成25年10月28日(月)に福岡市にて、運用状況報告会を開催いたします(愛知県、静岡県、岐阜県、三重県、福岡県、山口県、大分県、佐賀県、熊本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この二都市での説明会に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。)。ご多忙のことかと存じますが、何卒ご参加いただきたくお願い申し上げます。

平成25年9月



ほり え まさひろ
堀江 正博

東京急行電鉄株式会社入社以来様々な業務に従事し、REITの資産運用会社社長として必要な経験を積む

昭和59年
東京急行電鉄株式会社入社
鷺沼駅で駅務、田園都市線で車掌業務に従事する

昭和60年
多摩田園都市の区画整理事業において宅地開発に従事する

昭和61年
海外不動産開発事業において北米西海岸やハワイのプロジェクトを国内にて後方支援。リゾート施設、商業施設、ホテル、オフィス、住宅の開発、運営、販売及び投資判断に関与

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

平成6年
東京急行電鉄株式会社財務部に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

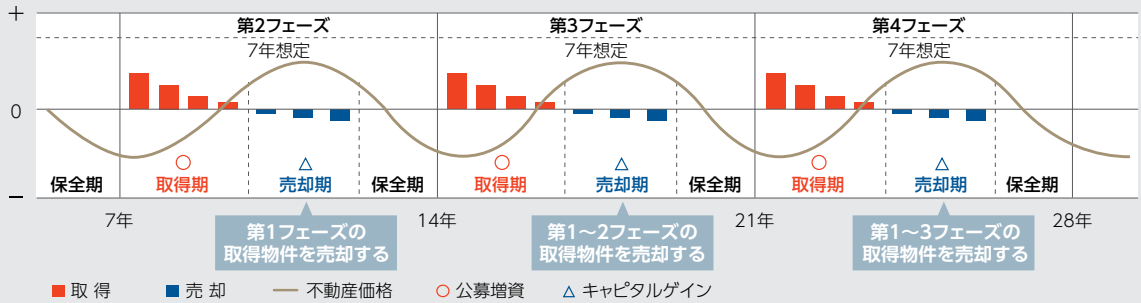
平成14年
同社代表取締役執行役員社長就任(現在に至る)

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)

TOKYU REITの長期投資運用戦略（通称「サーフプラン」）

TOKYU REITは、平成21年9月、サーフプランを公表し、ポートフォリオの質の向上を実現するため、不動産価格の循環性に着目した投資を行ってきました。具体的には、不動産価格の循環性に着目したバリュートライク投資及び逆張り投資によって、一方では物件の入替えを行いながら、他方では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、東急REIMが策定したTOKYU REITの戦略を採用し、不動産の好・不況の「波」を的確に捉えることを目標としてきました。



東急REIMは、様々な要素を考慮し、近時をサーフプランにおける取得期にあたるものと考えています。したがって、TOKYU REITは、現時点においては、物件の取得活動を積極的に展開する方針です。

（注）上記は、TOKYU REITが採用する戦略の概要を示したイメージ図であり、実際の景気動向やTOKYU REITの運用状況がこれと一致することを保証又は約束するものではありません。

TOKYU REITの投資実績推移

TOKYU REITは、不動産金融緩和期には物件取得のスピードを緩め、平成20年のリーマン・ブラザーズの破綻に端を発した金融危機以後は、競争力と収益性の観点で厳選した物件取得を着実に実行しました。

TOKYU REITは、サーフプランの考え方に基づき、平成22年1月期に売却したりそな・マルハビル及び菱進原宿ビルの売却資金を活用し、取得期と位置付ける平成22年以降、合計6物件36,170百万円（取得価額ベース）の取得を行い、規模の拡大とポートフォリオの質の向上を図ってきました。これに、新規取得物件の3物件の取得も含めると、合計9物件61,590百万円（取得価額ベース）の取得を行うこととなります。TOKYU REITは、今後も、サーフプランの考え方に基づき、資産規模拡大とポートフォリオの質の向上を目指します。

りそな・マルハビル及び菱進原宿

麹町スクエア



取得日：平成22年3月19日
取得価額：9,030百万円
取得時鑑定評価額：9,100百万円
取得先：ベルデインベストメント株式会社

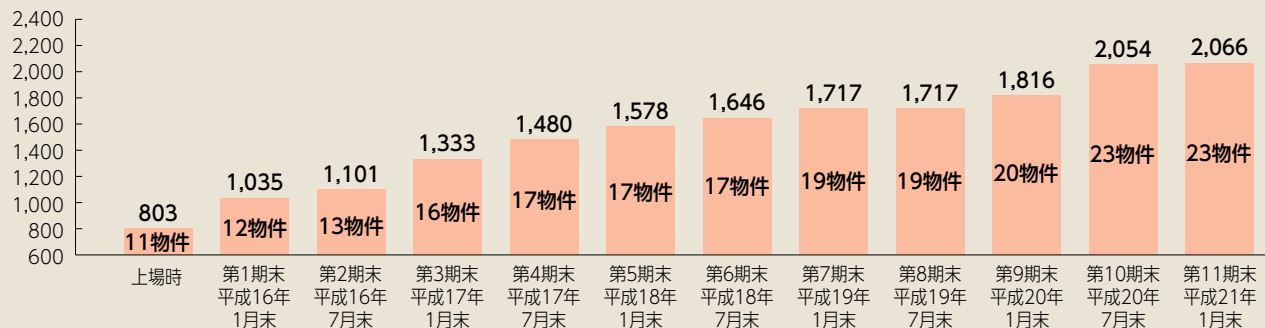
TOKYU REIT木場ビル



取得日：平成22年10月29日
取得価額：4,000百万円
取得時鑑定評価額：4,460百万円
取得先：合同会社アソーク

□ スポンサー等拠出物件（取得時点）^{（注）} □ スポンサー媒介（仲介）、紹介物件（取得時点）

資産規模（億円）
（取得価額ベース）



（注）「スポンサー等」には、東急電鉄とともに平成23年6月まで東急REIMの株主であった東急不動産株式会社も含まれる場合があります。以下同じです。

■ 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(Net Operating Income)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)の確保を目指します。

■ 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、高値圏では売却することによって投資を回収することを目指します。

ビル売却後の取得実績 (平成22年以降)
(取得価額合計:36,170百万円)

TOKYU REIT新宿ビル



取得日: 平成22年3月26日
取得価額: 9,000百万円
取得時鑑定評価額: 9,790百万円
取得先: オリックス不動産投資法人

東急銀座二丁目ビル



取得日: 平成23年2月15日
取得価額: 5,010百万円
取得時鑑定評価額: 5,020百万円
取得先: 東急電鉄

秋葉原三和東洋ビル



取得日: 平成22年10月29日
取得価額: 4,600百万円
取得時鑑定評価額: 4,820百万円
取得先: 合同会社アソーク

OKIシステムセンター(底地)



取得日: 平成25年3月27日
取得価額: 4,530百万円
取得時鑑定評価額: 4,830百万円
取得先: 沖電気工業株式会社

新規取得物件 (取得価額合計:25,420百万円)

東急虎ノ門ビル



取得日: 平成25年8月16日
取得価額: 15,000百万円
取得時鑑定評価額: 15,100百万円
取得先: 東急電鉄

カレイド渋谷宮益坂



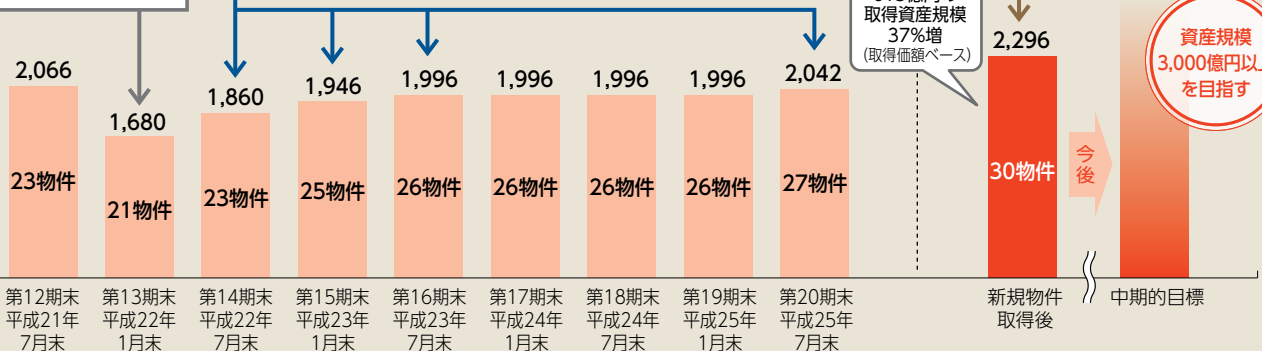
取得日: 平成25年8月16日
取得価額: 5,150百万円
取得時鑑定評価額: 5,280百万円
取得先: 合同会社
オー・エム・シーイー開発

渋谷Rサンケイビル



取得日: 平成25年8月16日
取得価額: 5,270百万円
取得時鑑定評価額: 5,430百万円
取得先: 株式会社サンケイビル

菱進原宿ビル売却



TOKYU REIT スポンサーコラボレーションによる物件取得

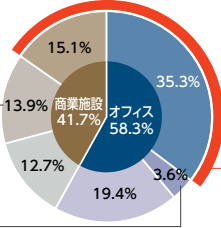


QFRONT(キューフロント)

スポンサー等から拋出され取得
14物件・115,860百万円(50.5%)

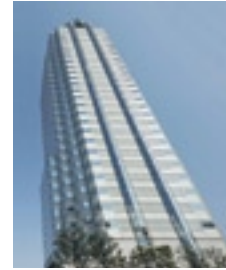
商業施設:5物件
34,710百万円
(15.1%)

ウェアハウジング機能の
提供による取得
6物件 40,190百万円

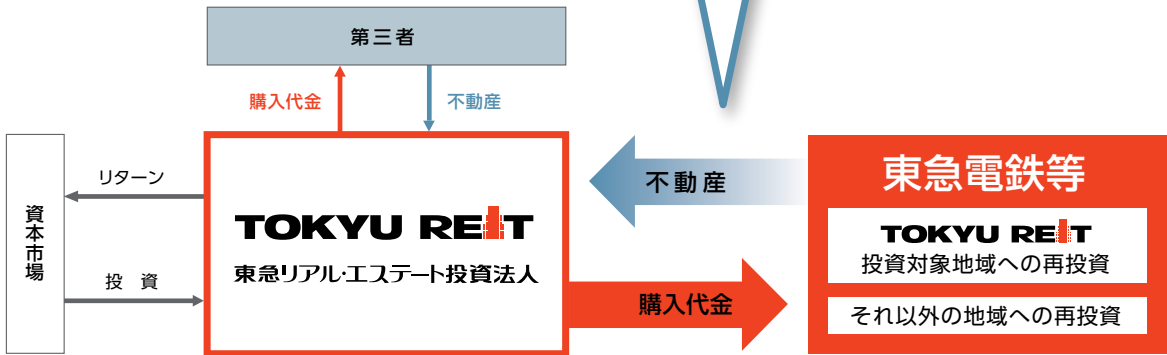


オフィス:9物件
81,150百万円
(35.3%)

スポンサー等
拋出物件



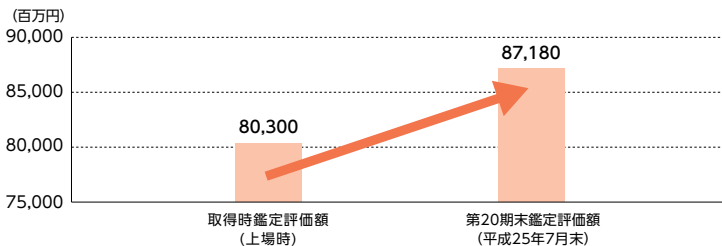
世田谷ビジネススクエア



東急電鉄等の保有物件や新規開発物件が、**TOKYU REIT**を含む第三者に売却される場合、東急電鉄等は、かかる回収投下資本を、東急沿線地域を中心とした不動産開発投資やその他の事業に投資することが可能になります。**TOKYU REIT**は、かかる戦略的投資を通じて、住環境の質が向上するとともに、沿線人口及び集客力が増加し、ひいては東急沿線地域の経済活動が活性化され、当該地域への投資を戦略的に推進する**TOKYU REIT**の成長に寄与することが期待できると考えています。

TOKYU REIT 投資物件価値の維持・向上

上場時取得11物件の鑑定評価額合計推移



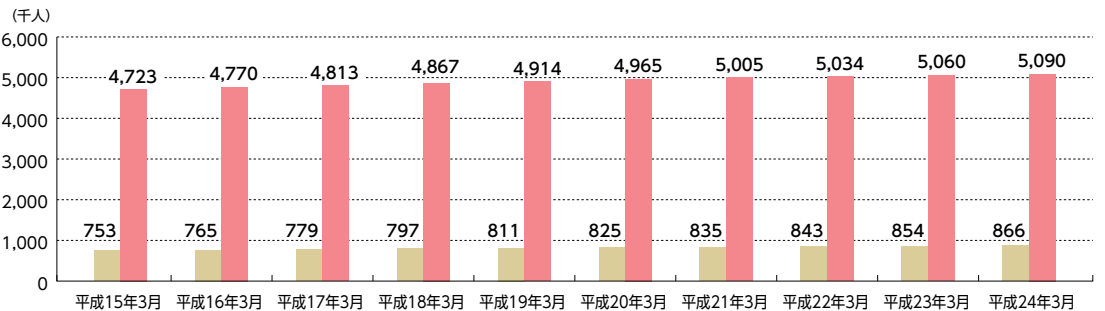
東急電鉄による沿線エリアの開発（不動産及び鉄道）



(注) 上記各物件について、本書の日付現在、TOKYU REIT が取得する予定はありません。
*の表示は区分所有物件又は共有物件です。

TOKYU REIT 投資対象地域の付加価値向上・人口増加

東京都心5区及び東急沿線地域の人口

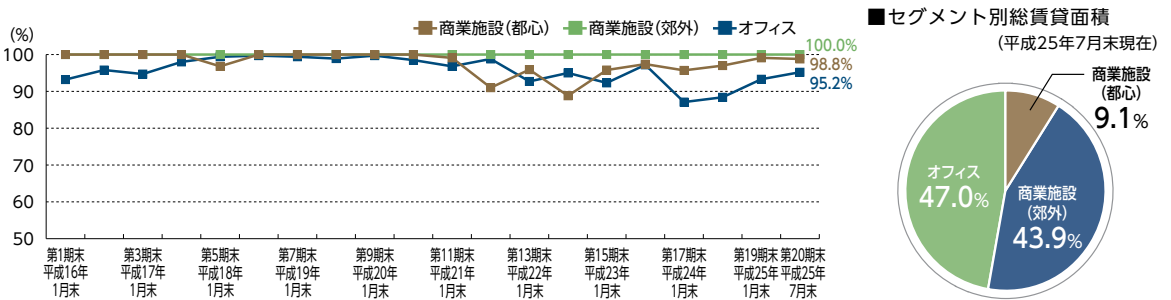


(出所) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(平成24年3月31日現在)」

「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」が実現する内部成長

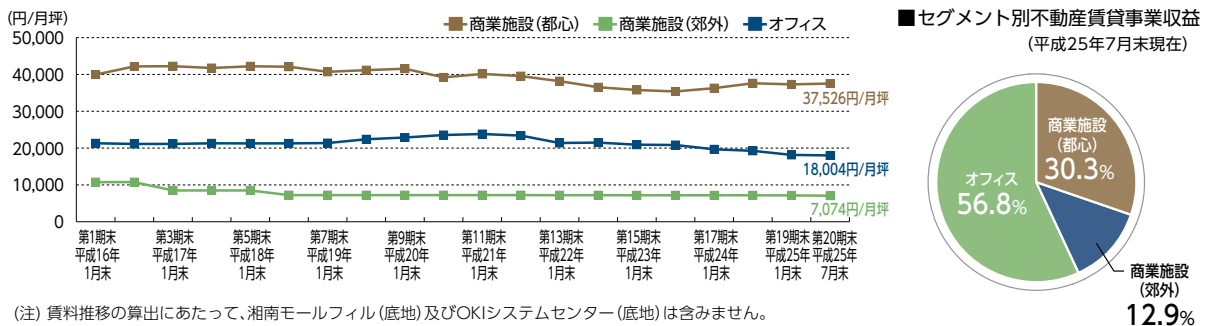
TOKYU REITのポートフォリオパフォーマンス実績

稼働率推移



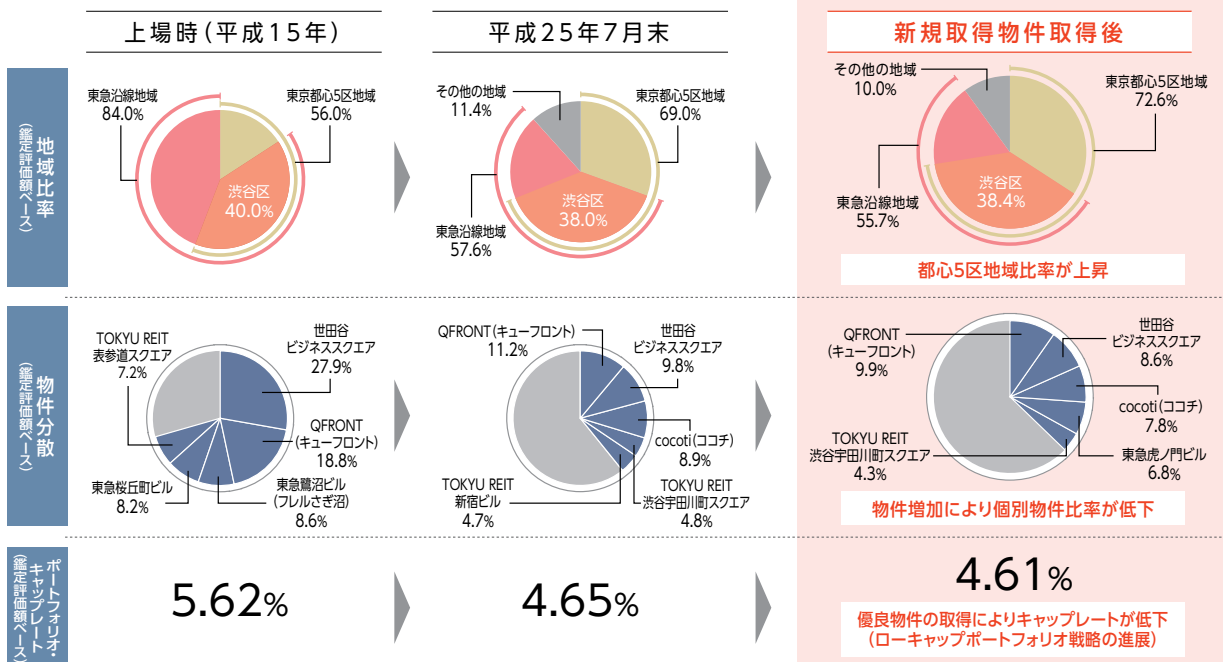
(注) 稼働率の算出にあたって、オフィスはOKIシステムセンター(底地)は含みません。なお、OKIシステムセンター(底地)の第20期末稼働率は100%です。

賃料推移



(注) 賃料推移の算出にあたって、湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)は含みません。

安定したポートフォリオ



リーシング活動

TOKYU REIT表参道スクエア、代官山フォーラムにて満室稼働を確保

TOKYU REIT表参道スクエア

- ・第19期(平成25年1月期)に1Fテナントより解約予告を受領、7月末解約
- ・著名有力新規テナントと、平成25年7月契約締結(平成25年9月より賃料発生)
- ・平成25年10月に、2つのショップがオープン予定

▶アフタヌーンティー・ティースタンド表参道

Afternoon Tea
TEA STAND



外観イメージ

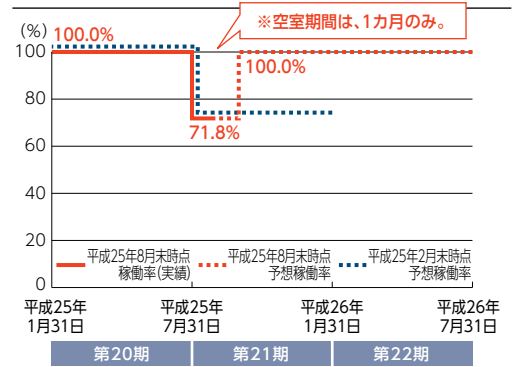
▶Flying Tiger Copenhagen 表参道ストア

FLYING TIGER
COPENHAGEN



店内イメージ

稼働率の推移

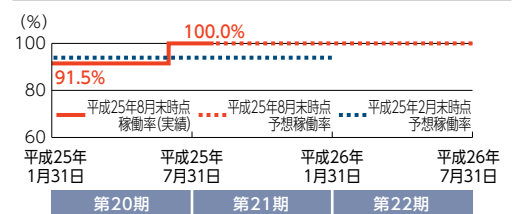


代官山フォーラム

- ・第19期(平成25年1月期)に1区画で入居、第19期末の稼働率は91.5%に改善
- ・さらに新規テナントと、平成25年5月契約締結(平成25年6月より賃料発生)



稼働率の推移



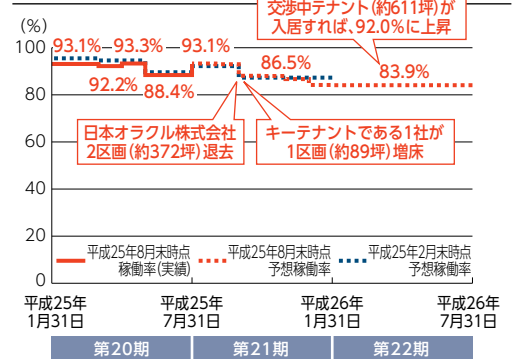
リーシング重点物件である世田谷ビジネススクエアにおける早期テナント誘致によって内部成長の実現を目指す

世田谷ビジネススクエア

- ・世田谷区周辺の地権企業及びIT関連企業等及び既存テナントの館内増床をターゲットにリーシング活動を展開
- ・第20期(平成25年7月期)は4区画(約384坪)の新規契約を締結
 - ▶4月、株式会社セックが増床(3月契約)
 - ▶7月、大東建託株式会社(世田谷西支店)が入居(7月契約)等
- ・平成25年9月、キーテナントである1社が増床(平成25年8月契約)
- ・一方、日本オラル株式会社等から8区画の解約予告が発生し、第21期(平成26年1月期)末稼働率は83.9%を見込む。
 - ▶既存の空室部分と併せたリーシング対象12区画は、約1,195坪
 - ▶そのうち2区画(約386坪)について、公的機関より内定に関する通知書を受領済み
 - ▶また、別の2区画(約225坪)について、テナント候補より「検討依頼書」を受領済み(仮に上記4区画が入居すれば、第21期(平成26年1月期)末稼働率は92.0%に上昇)。
- ・今後、戦略的バリエーションアップ策を検討

*世田谷ビジネススクエア記載面積は、共有部分55%相当を表示

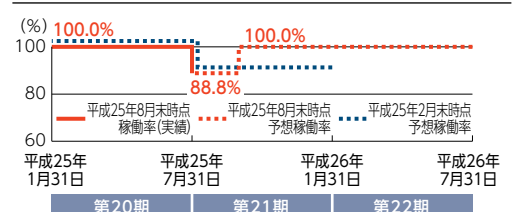
稼働率の推移



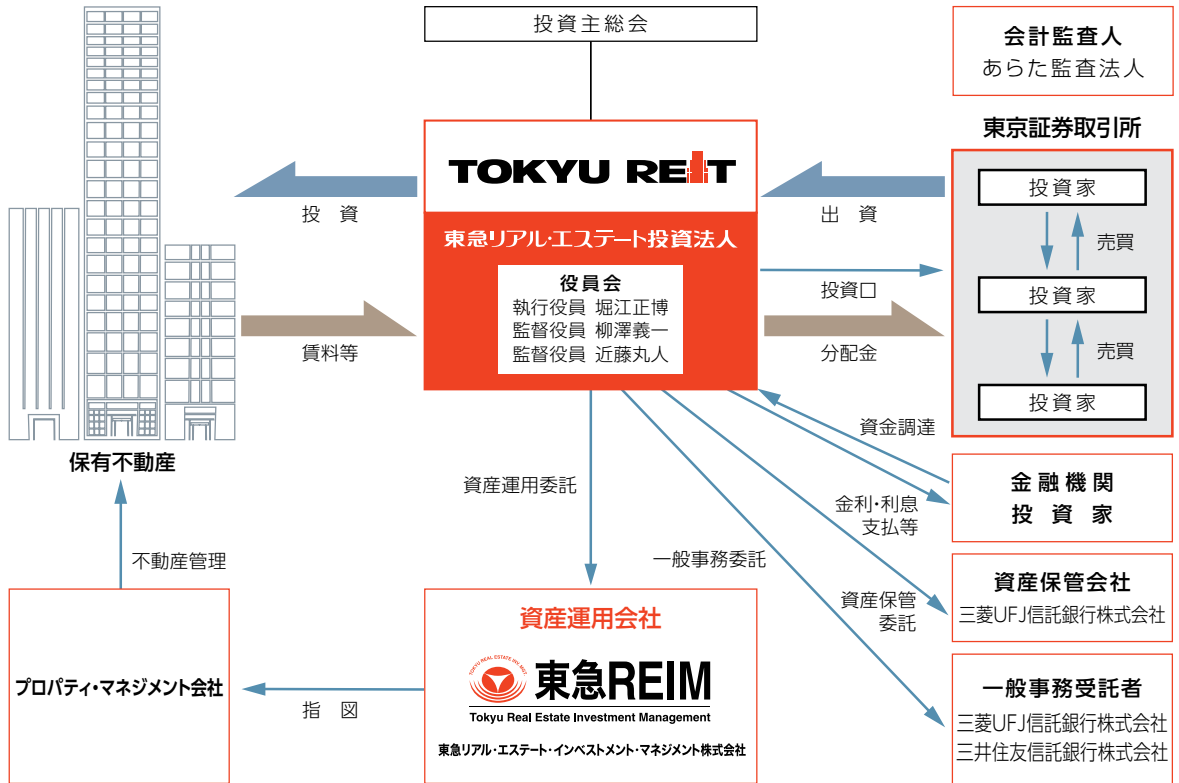
TOKYU REIT蒲田ビル

- ・第20期末稼働率:88.8%、第21期末予想稼働率:100%、第22期末予想稼働率:100%
- ・第20期は1区画(約249坪)の解約(平成25年7月退去)があり、期末稼働率は88.8%に低下(第19期末100%)
- ・第20期中に同区画の新規契約を、味の素エンジニアリング株式会社と締結(平成25年9月賃貸開始)したため、第21期末稼働率は100%を見込む
- ・空室期間の短縮化(前回空室期間:4ヶ月、今回空室期間:2ヶ月)

稼働率の推移



ガバナンスストラクチャー



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20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
平成22年 7月	日本公認会計士協会 東京会 副会長
平成23年 4月	新創監査法人 総括代表社員（現在に至る）
平成25年 6月	日本公認会計士協会 東京会 会長（現在に至る）
平成25年 7月	日本公認会計士協会 副会長（現在に至る）

監督役員 近藤 丸人

昭和63年 4月	弁護士登録（東京弁護士会） 大原法律事務所 入所
昭和63年 5月	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、11ページをご覧ください。

資産運用報酬体系

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

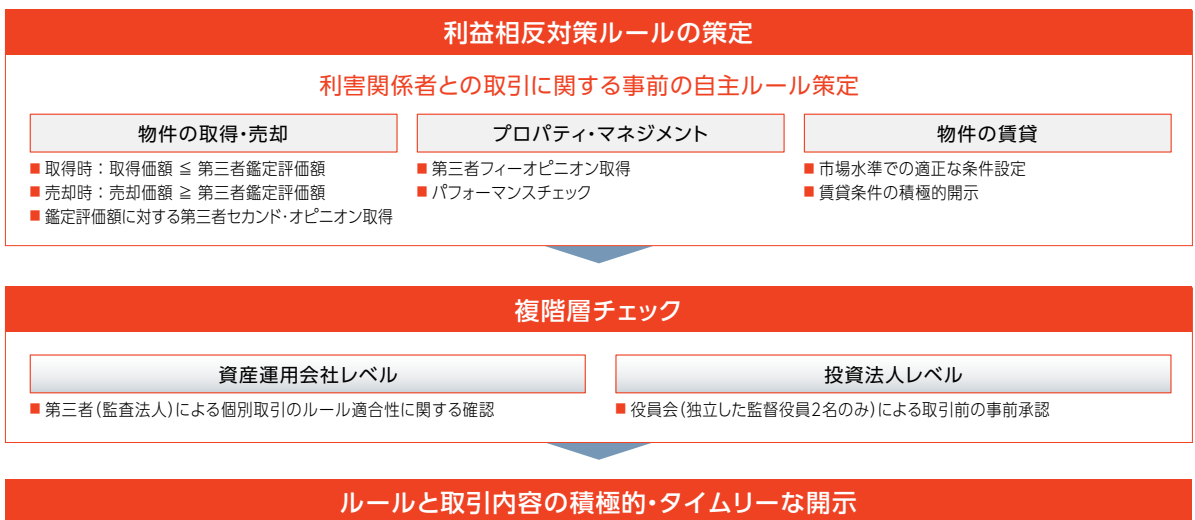
	資産運用目標(ねらい)	計算式	備考
基本報酬 1 (資産評価額連動)	成長力の向上	前期末資産評価額×0.150% (2,000億円~3,000億円以下の部分に対しては0.125%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	投資額ではなく評価額に連動することで、資産価値向上努力を資産運用会社に促す。
基本報酬 2 (キャッシュフロー連動)		当期基準キャッシュフロー×6.0% (50億円~75億円以下の部分に対しては5.0%) (75億円を超える部分に対しては4.6%)	基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の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	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	第20期~第23期

※ 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、投資法人では、会計上、投資法人のバランスシートに資産計上される「取得報酬」は、採用していません。

利益相反対策

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



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

1. 「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。

2. 「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) 東急不動産ホールディングス株式会社(以下、「東急不動産ホールディングス」といいます)

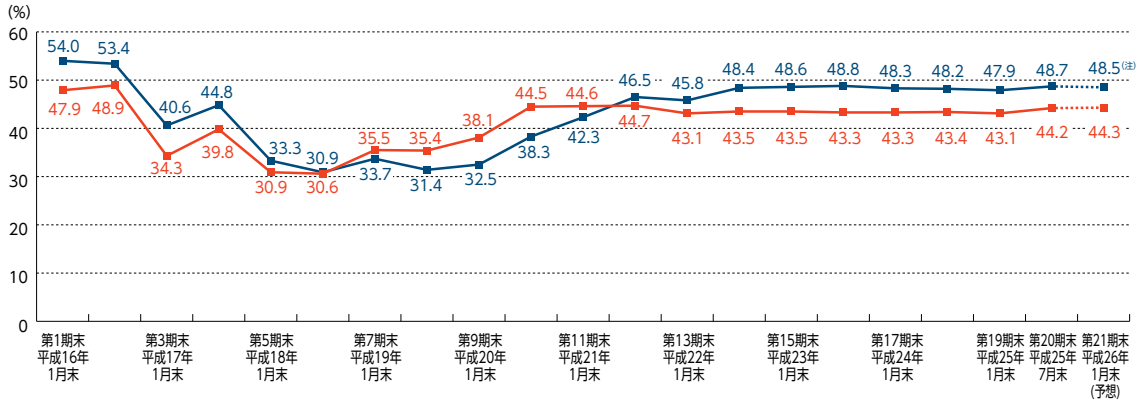
(ii) 東急不動産ホールディングスの連結子会社

(iii) 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングス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ある特定目的会社及び特別目的会社

財務ハイライト

LTVの推移

TOKYU REITは、財務健全性を確保するため、保守的にLTVをコントロールしています。



■ 期末総資産LTV: 期末総資産LTV = 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

■ 期末LTV: 期末LTV = (有利子負債の期末残高 + 見合現金のない預り保証金敷金の期末残高) ÷ (期末の鑑定評価額 + 現預金の期末残高)

期末LTVは鑑定評価額で計算しているため、期末の鑑定評価額が上昇又は低下すれば期末LTVは低下又は上昇します

(注) 第20期末時点で所有する物件については第20期末の鑑定評価額、第21期に取得した物件については取得時鑑定評価額を使用して算出しています

負債状況

有利子負債総額	915億円
長期固定比率	100.0%
平均残存年数	3.91年

コミットメントライン

金融機関名	融資枠	期限
株式会社日本政策投資銀行	90億円	平成26年7月1日
三井住友信託銀行株式会社	32億円	平成26年7月11日
三井住友信託銀行株式会社	20億円	平成26年4月20日
株式会社みずほ銀行	16億円	平成26年7月11日
株式会社三菱東京UFJ銀行	16億円	平成26年7月11日
三菱UFJ信託銀行株式会社	16億円	平成26年7月11日
合計 190億円		

直近2期(第19期/第20期)の有利子負債調達及び返済・償還実績

借入・償還期間の長期化を図りながら、調達金利の低下を実現

第19期/第20期返済・償還実績

返済・償還先 (又は投資法人債の名称)	返済・償還金額 (百万円)	利率	年限
第19期返済・償還実績			
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,400	0.99000%	3.2年
第1回無担保投資法人債	5,000	1.65000%	5.0年
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	1.72500%	4.0年
大同生命保険株式会社	1,000	1.17125%	2.5年
第19期返済・償還分加重平均		1.51566%	4.2年
第20期返済実績			
三井住友信託銀行株式会社	2,500	1.67500%	4.0年
三井住友信託銀行株式会社	400	1.66375%	4.0年
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,500	1.67500%	4.0年
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,500	0.52500%	1.0年
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	0.52500%	1.0年
第一生命保険株式会社	4,000	2.21125%	7.0年
第20期返済分加重平均		1.45699%	3.8年

第19期/第20期調達実績

調達先 (又は投資法人債の名称)	調達金額 (百万円)	利率	年限
第19期調達実績			
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,400	1.32250%	7.0年
第3回無担保投資法人債	3,000	1.47000%	10.0年
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	1.24625%	7.0年
大同生命保険株式会社	500	0.68125%	3.0年
株式会社みずほ銀行 ^(注1)	500	1.23375%	7.0年
第19期調達分加重平均		1.31236%	7.9年
第20期調達実績			
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,500	0.53500%	1.0年
三井住友信託銀行株式会社	2,900	1.53375%	7.5年
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500	1.45125%	7.0年
三菱UFJ信託銀行株式会社	500	1.07500%	5.0年
三菱UFJ信託銀行株式会社	500	0.77500%	3.0年
みずほ信託銀行株式会社	1,500	1.91375%	10.0年

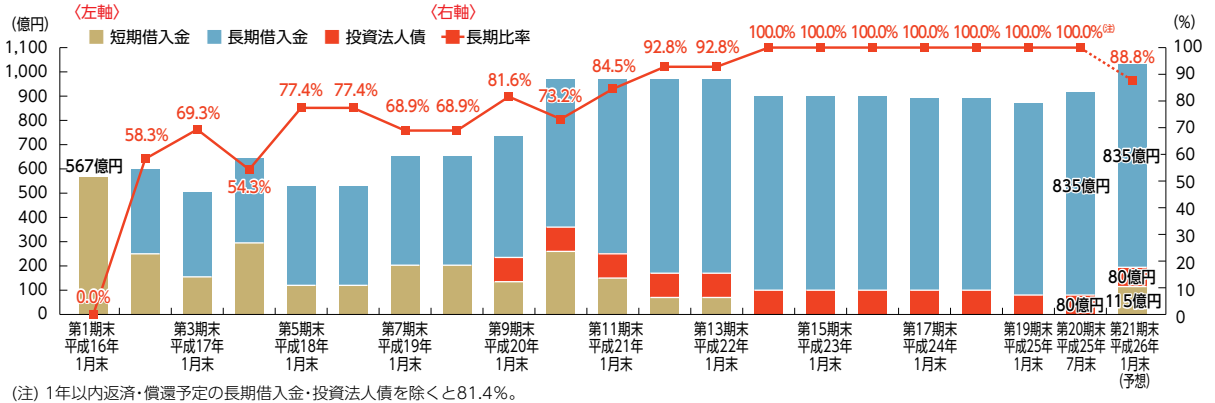
調達先 (又は投資法人債の名称)	調達金額 (百万円)	利率	年限
第20期調達実績			
株式会社日本政策投資銀行	1,000	1.91375%	10.0年
農林中央金庫	500	1.47250%	7.0年
三井住友海上火災保険株式会社	500	1.47250%	7.0年
第一生命保険株式会社	2,500	1.51375%	8.0年
第一生命保険株式会社	2,000	0.99125%	5.0年
日本生命保険相互会社	500	1.51375%	8.0年
第20期調達分加重平均		1.23575%	5.8年

(注1) 調達時点においては、株式会社みずほコーポレート銀行です。
(注2) 上記調達にあたっては、TOKYU REITにアップフロントフィーの支払いは生じていません。

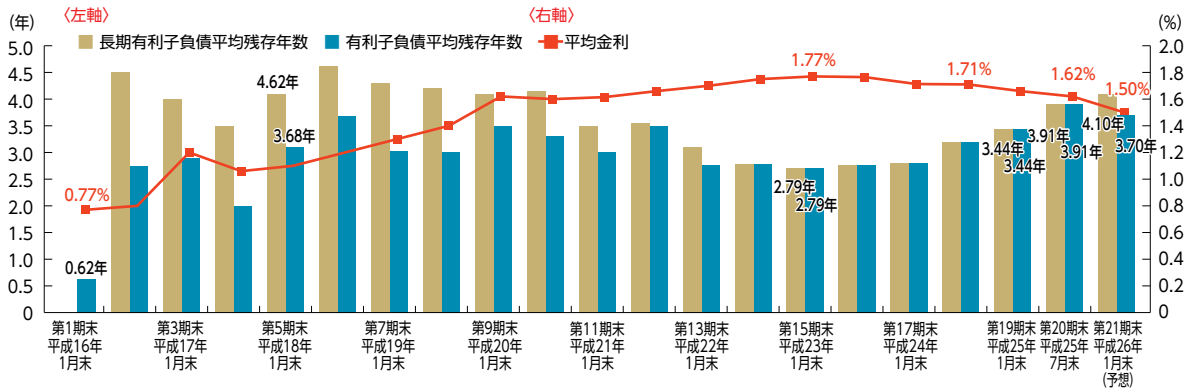
財務指標の推移

- ・有利子負債調達環境の改善を捉えて長期固定化と低コスト化
- ・投資法人債の発行について、10年債の発行など資金調達手段の多様化も実現

長期比率



有利子負債平均残存年数と平均金利

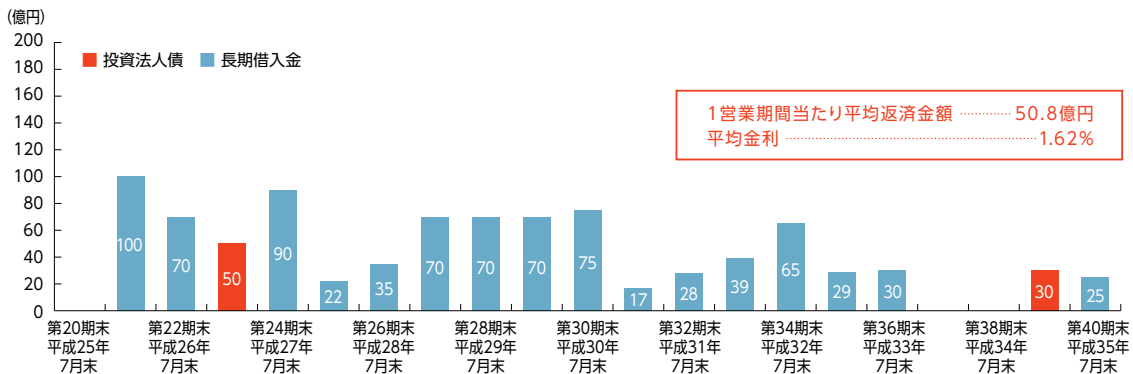


有利子負債の返済・償還期日の分散状況

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にするため、返済・償還期限の分散に留意し、資金調達を実施しています。

有利子負債の返済・償還期日の分散状況

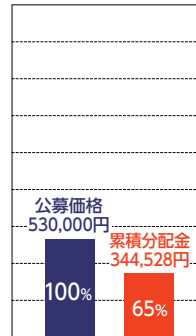
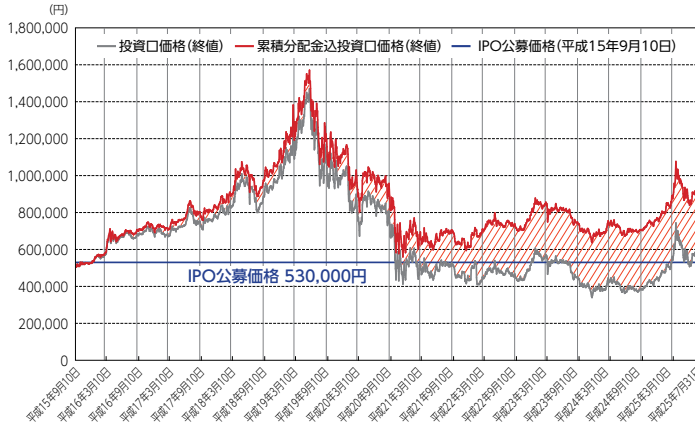
(平成25年7月末現在)



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7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65%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の提供を目指し努力してまいります。

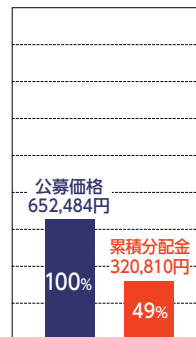
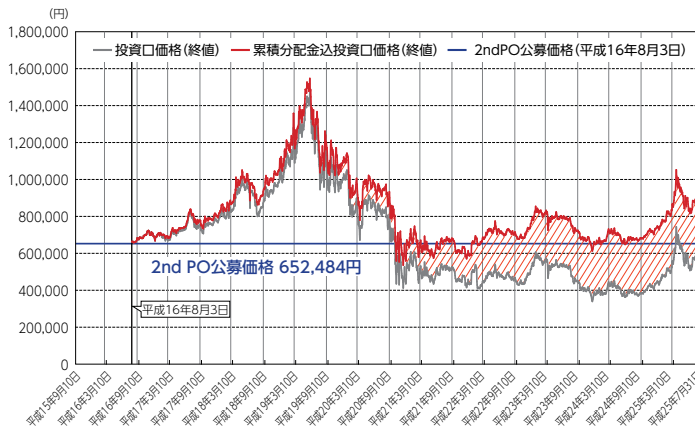
■ 第1回公募 (IPO) (平成15年9月10日発行)



第1回公募価格の65%を約10年で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は65

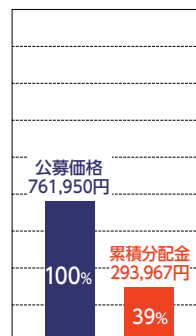
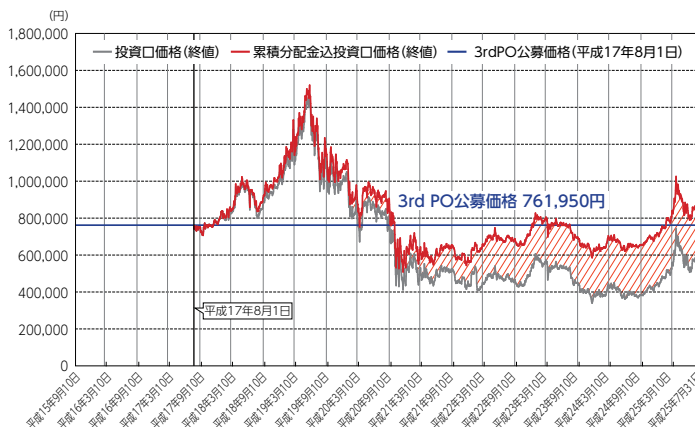
■ 第2回公募 (2nd PO) (平成16年8月3日発行)



第2回公募価格の49%を9年で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は49

■ 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39%を8年で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は39

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 16 期		第 17 期		第 18 期		第 19 期		第 20 期	
	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)		自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日 (181日)	
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	6,918	6,819	6,360	6,334	6,495		
		営業利益	百万円	3,121	3,049	2,771	2,665	2,801		
		経常利益	百万円	2,292	2,220	1,969	1,888	2,036		
		当期純利益	百万円	2,242	2,219	1,982	1,887	2,035		
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a)(注2)	百万円	6,850	6,819	6,360	6,334	6,495		
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,180	3,164	3,009	3,083	3,105		
		(うち減価償却費等) (c)(注3)	百万円	(1,042)	(1,009)	(1,026)	(1,001)	(987)		
	賃貸NOI(Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	4,712	4,664	4,377	4,252	4,378			
	資金収支	FFO(Funds from Operation) (d)(注4)	百万円	3,284	3,228	3,008	2,888	3,023		
		資本的支出額 (e)	百万円	259	343	441	303	479		
AFFO(Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)		百万円	3,025	2,885	2,567	2,585	2,543			
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	207,661	205,497	204,879	202,061	206,988		
		(対前期比)	%	(0.3)	(△1.0)	(△0.3)	(△1.4)	(2.4)		
		有利子負債額 (g)(注5)	百万円	90,000	89,000	89,000	87,000	91,500		
		純資産額 (h)	百万円	100,262	100,239	100,002	99,907	100,055		
	(対前期比)	%	(0.2)	(△0.0)	(△0.2)	(△0.1)	(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	199,672	199,672	199,672	199,672	204,202		
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	190,709	190,049	189,452	188,853	193,019		
		不動産等の期末算定価額 (i)(注6)	百万円	191,440	190,360	190,820	189,320	194,860		
		期末物件数	件	26	26	26	26	27		
総賃貸可能面積 (注7)		m ²	245,373.01	245,378.77	245,417.58	245,500.63	262,516.83			
期末稼働率 (注7)	%	98.5	94.0	94.7	97.0	98.0				
分配	分配総額	百万円	2,242	2,219	1,982	1,887	2,035			
	配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0			
その他の情報	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	591,936	591,803	590,402	589,843	590,716			
	1口当たり分配金額	円	13,239	13,106	11,705	11,146	12,019			
他の経営指標	総資産経常利益率 (年換算) (注8)	%	2.2	2.1	1.9	1.8	2.0			
	自己資本利益率 (年換算) (注9)	%	4.5	4.4	4.0	3.7	4.1			
	自己資本比率 (h)/(f)	%	48.3	48.8	48.8	49.4	48.3			
	(対前期増減)	(△0.0)	(0.5)	(0.0)	(0.6)	(△1.1)				
	期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	43.3	43.3	43.4	43.1	44.2			
	期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)	%	47.0	46.8	46.6	46.0	47.0			
	期中平均投資口価格 (注10)	円	534,655	406,642	401,664	422,792	575,341			

(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) を含んでいません。

(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、第20期4百万円) 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、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きも見られました。首都圏経済については、アベノミクスの恩恵を受けやすい金融業や輸出型の大企業の集積、都心部における人口増加の見込み、海外経済の恩恵を受けやすいことなどにより、他地域に比べて中長期的に高い成長が期待されます。人口動態については、東京圏は平成25年1月から7月までに8万人超の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況のなか、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平成25年6月の平均募集賃料は半年間で0.4%、一年間で2.7%下落しています。一方、空室率は、半年間で0.7ポイント、一年間で1.1ポイント改善し6.8%となっています。好立地で設備水準の高い優良ビルが、BCPの観点や拠点統合ニーズ、事業拡大ニーズを満たしたテナント訴求力が高く、稼働が向上している一方、築浅・大型ではないものの設備水準が相応で合理的な賃料設定がなされているビルも、テナント需要を惹きつけており、大企業のみならず中堅、中小企業でこれまで移転を躊躇していたテナントも景気の回復を受け移転を加速させています。商業施設賃貸マーケットについては、政権交代以降の株高の影響を受け、資産効果や消費マインドの回復が見られ、不要不急の消費が増加傾向にあります。ただし、GMSの客単価は上昇している一方で客数は伸び悩んでいるため、商業施設全体の販売額は低迷しています。また、抑制傾向にあった大型小売店の新規開設が緩やかに増加しており、なかでも自治体の財政難や地域雇用の減少によって、工場跡地に誘致を進めるケースが増加しています。

不動産投資市場は、都心5区における取引件数は増加基調にあり、オフィス物件の取引増加が目立つほか、商業施設の取引も増加しつつあります。また、オフィスの投資期待利回りについては、低下の兆しが見えてきています。

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。当期においては、平成25年3月27日にOKIシステムセンター（底地）（取得価額45億3千万円）を取得し、当期末時点の本投資法人が保有する27物件の取得価額合計は2,042億2百万円、総賃貸可能面積は262,516.83㎡、期末算定価額の合計は1,948億6千万円となりました。

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

この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額である評価益は18億4千万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して0.2%の下落に止まりました。また、空室率は前期末の3.0%から1.0ポイント改善し、2.0%となりました。

b. 資金調達の詳細

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、当期に調達した短期借入金45億円の長期借入金への借換を行うとともに、長期借入金の借換を94億円行いました。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190億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915億円（投資法人債残高80億円、長期借入金残高835億円（1年内返済予定の長期借入金170億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.62%（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
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA－ 格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A＋ 格付の方向性：安定的
スタンダード・amp;・プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付け：A アウトルック：ネガティブ 短期会社格付け：A－1

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」ということがあります。）
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半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。

(注7) 平成25年8月12日に公募による新投資口を、平成25年9月10日に第三者割当による新投資口をそれぞれ発行しました。詳細は後記「(6) 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

【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 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
決算年月	平成23年7月	平成24年1月	平成24年7月	平成25年1月	平成25年7月
最 高	574,000	475,500	450,000	518,000	744,000
最 低	465,500	339,500	362,500	369,000	492,000

(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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は12,019円となりました。

期 別		第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
		自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月 31日	自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月 31日	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	自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日
当期末処分利益総額	千円	2,242,476	2,219,980	1,982,651	1,887,994	2,035,784
利益留保額	千円	54	86	58	84	6
金銭の分配金総額	千円	2,242,421	2,219,894	1,982,592	1,887,909	2,035,778
(1口当たり分配金)	円	(13,239)	(13,106)	(11,705)	(11,146)	(12,019)
うち利益分配金総額	千円	2,242,421	2,219,894	1,982,592	1,887,909	2,035,778
(1口当たり利益分配金)	円	(13,239)	(13,106)	(11,705)	(11,146)	(12,019)
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、輸出が持ち直し、各種政策の効果が発現するなかで、企業収益の改善が家計所得や投資の増加につながり、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、引き続き我が国の景気を下押しするリスクとなっています。

このような見通しのなか、不動産投資市場においては、市況回復への期待から、海外機関投資家や国内外の年金基金を中心に、エクイティ投資家の投資意欲が高まっているものと推察されます。これに伴い、現在横ばいで推移している期待利回りの低下が明確に進むものと見込まれます。オフィス賃貸市場においては、景気回復の本格化による需要の増加が期待されることから、今後、空室率の低下が続く見込みです。平均成約賃料は、企業業績の改善がテナントの前向きな移転につながり、平成25年後半から底打ちの兆しが見られるものと考えられます。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標

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まいります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた事項は以下の通りです。

① 新投資口の発行

平成25年7月26日開催の役員会において、後記「(ご参考) ②資産の取得」記載の特定資産の取得資金等の調達を目的として、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年8月12日、第三者割当による新投資口については平成25年9月10日にそれぞれ払込が完了しました。

これにより、出資総額は110,479,406,240円、発行済投資口数は195,520口となっています。

a. 公募による新投資口の発行

- i. 発行新投資口数 : 23,764口
- ii. 発行価格 (募集価格) : 493,350円
- iii. 発行価格の総額 : 11,723,969,400円
- iv. 発行価額 (引受価額) : 476,652円
- v. 発行価額の総額 : 11,327,158,128円
- vi. 払込期日 : 平成25年8月12日

b. 第三者割当による新投資口の発行

- i. 発行新投資口数 : 2,376口
- ii. 発行価額 : 476,652円
- iii. 発行価額の総額 : 1,132,525,152円
- iv. 払込期日 : 平成25年9月10日
- v. 割当先 : 野村證券株式会社

(ご参考)

① 資金の借入れ

後記「②資産の取得」記載の特定資産の取得資金等の調達を目的として、以下の通り資金の借入れを行いました。

区 分	短期借入金			
借 入 先	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 三菱東京UFJ銀行	株式会社 みずほ銀行	三菱UFJ信託銀行 株式会社
借 入 金 額	5,000百万円	2,500百万円	2,500百万円	2,500百万円
適 用 金 利	0.52500% 変動金利 (注)	0.52500% 変動金利 (注)	0.52500% 変動金利 (注)	0.52500% 変動金利 (注)
借 入 方 法	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証
返 済 方 法	期限一括返済	期限一括返済	期限一括返済	期限一括返済
借 入 実 行 日	平成25年8月15日	平成25年8月15日	平成25年8月15日	平成25年8月15日
返 済 期 限	平成26年8月15日	平成26年8月15日	平成26年8月15日	平成26年8月15日
期 間	1年	1年	1年	1年

(注) 金利適用期間は、平成25年8月15日から平成25年9月17日です。

② 資産の取得

平成25年7月26日付で以下の特定資産の取得について売買契約を締結し、平成25年8月16日に引渡しを受けました。

a. カレイド渋谷宮益坂

物件の名称	カレイド渋谷宮益坂
特定資産の種類	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
所在地（注1）	(地番) 東京都渋谷区渋谷一丁目12番4 (住居表示) 東京都渋谷区渋谷一丁目12番1号
最寄り駅からの所要時間（注2）	東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約1分 JR線「渋谷」駅徒歩約3分
用途	店舗、駐車場
地積（注1）	821.65㎡
延床面積（注1）	4,475.10㎡
構造・階数（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付6階建
竣工年月（注1）	平成4年1月
売主	合同会社オー・エム・シー・イー開発
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
主要テナント	株式会社バグース、株式会社エイベックス、株式会社モンテローザ
取得価額（注3）	5,150百万円
取得時鑑定評価額	5,280百万円 鑑定機関：日本ヴァリュアーズ株式会社
特記事項	なし

(注1)「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」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) 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。

(注3)「取得価額」は、当該資産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（受益権売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

b. 渋谷Rサンケイビル

物件の名称	渋谷Rサンケイビル
特定資産の種類	国内不動産
所在地（注1）	（地番） 東京都渋谷区渋谷三丁目10番2ほか （住居表示） 東京都渋谷区渋谷三丁目10番13号
最寄り駅からの所要時間（注2）	JR線「渋谷」駅徒歩約2分 東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約4分
用途	事務所、店舗、駐車場
地積（注1）（注3）	1,077.45㎡
延床面積（注1）（注4）	7,289.38㎡
構造・階数（注1）（注5）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
竣工年月（注1）	平成2年3月
売主	株式会社サンケイビル
所有形態	（土地）所有権 （建物）区分所有権及び区分所有権の共有
主要テナント	株式会社ジャパン・ディストリビューションシステム、ジブラルタ生命保険株式会社、ジェイコムホールディングス株式会社
取得価額（注6）	5,270百万円
取得時鑑定評価額	5,430百万円 鑑定機関：日本ヴァリュアーズ株式会社
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本建物は区分所有建物ですが、売主と他の区分所有者は、数筆に分かれた敷地について、敷地利用権をそれぞれ単独で有しています（いわゆる分有）。ただし、区分所有規約において、その有する専有部分とその敷地利用権とを分離して処分することができないものとされています。 ・本建物の敷地について、売主と他の区分所有者がそれぞれの土地を、それぞれの専有部分及び共有部分の持分を所有する範囲内において互いに無償で使用することができる旨が区分所有規約において定められています。 ・売主は、本建物の他の区分所有者の専有部分の一部及び当該区分所有者と共有している専有部分を賃借し（それに伴い、売主は敷金を差し入れています。）、本建物と一体として、各テナントへ賃貸（他の区分所有者の専有部分等については転貸）しています。本投資法人は、本物件の取得にあたり、かかる売主の地位を承継することを売主と合意しています。 ・本物件の区分所有者は、各々の区分所有権について譲渡しようとするときは、相互に優先して譲渡を申し出る旨が区分所有規約において定められています。

(注1)「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」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) 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。

(注3) 本建物の敷地全体の面積（建物の他の区分所有者の所有部分を含みます。本投資法人が取得した土地の面積は819.41㎡です。）を記載しています。

(注4) 本建物一棟の延床面積であり、建物の他の区分所有者の専有部分等を含みます。本投資法人の単独専有部分の面積は3,882.86㎡であり、その他に他の区分所有者と共有している区分所有部分625.60㎡（持分7.820分の6.119）及び駐車場部分41.18㎡（持分2,000分の1,521）があります。

(注5) 駐車場部分は鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建です。

(注6)「取得価額」は、当該資産の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

c. 東急虎ノ門ビル

物件の名称	東急虎ノ門ビル
特定資産の種類	国内不動産
所在地（注1）	（地番） 東京都港区虎ノ門一丁目216番2ほか （住居表示） 東京都港区虎ノ門一丁目21番19号
最寄り駅からの所要時間（注2）	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分、東京メトロ千代田線・日比谷線「霞ヶ関」駅徒歩約7分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約8分、東京メトロ丸ノ内線「霞ヶ関」駅徒歩約9分
用途	事務所、店舗、駐車場
地積（注1）	1,764.92㎡
延床面積（注1）	11,983.09㎡
構造・階数（注1）	鉄骨造陸屋根10階建
竣工年月（注1）	平成22年4月
売主	東京急行電鉄株式会社
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
主要テナント	バンダーサービス株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティ・データ、exsa株式会社
取得価額（注3）	15,000百万円
取得時鑑定評価額	15,100百万円 鑑定機関：一般財団法人日本不動産研究所
特記事項	・本土地の西側に接面している道路については、本物件の取得日現在の境界線から本土地側に向けて拡幅される旨の都市計画決定が昭和21年になされており、当該部分（約26.76㎡）には都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）に基づく建築制限があります。本建物は事業決定に対応可能な形態で建築されています（なお、事業決定の具体的時期等については、本物件の取得日現在未定です。）。

(注1)「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」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) 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。

(注3)「取得価額」は、当該資産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
	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	平成25年7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	8,454	8,993	9,491	9,674	10,464

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成25年7月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投資 口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	41,601	24.56
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	9,223	5.45
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	8,910	5.26
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	8,049	4.75
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	5,169	3.05
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジエイエイ カンパニー ジェイピーワイ (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
オーエム40エスエスビークライアントオムニバス (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	3,095	1.83
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
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	2,603	1.54
合 計		95,352	56.29

(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7月31日現在の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執行役員	堀江正博	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役執行役員社長	— (注3)
監督役員	柳澤義一	新創監査法人統括代表社員 公認会計士・税理士	3,000
	近藤丸人	近藤丸人法律事務所所長 弁護士	3,000
会計監査人	あらた監査法人		9,000

(注1) 執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。

(注3) 無報酬の執行役員が1名在任しています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）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7月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（計算・機関運営・投資口事務代行等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	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 19 期		第 20 期	
			(平成25年1月31日現在)		(平成25年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	15,659,257	7.8	15,627,898	7.6
		その他	—	—	—	—
		小 計	15,659,257	7.8	15,627,898	7.6
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	24,069,385	11.9	23,978,798	11.6
		その他	—	—	4,772,879	2.3
		小 計	24,069,385	11.9	28,751,677	13.9
合 計		39,728,642	19.7	44,379,575	21.4	
不動産信託受益権	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	55,445,998	27.4	55,240,639	26.7
		その他	15,432,741	7.6	15,384,083	7.4
		小 計	70,878,740	35.1	70,624,723	34.1
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	74,252,632	36.7	74,052,528	35.8
		その他	3,993,604	2.0	3,962,552	1.9
		小 計	78,246,236	38.7	78,015,080	37.7
合 計		149,124,976	73.8	148,639,804	71.8	
その他資産			13,207,886	6.5	13,968,974	6.7
資産総額計			202,061,505 (188,853,619)	100.0 (93.5)	206,988,355 (193,019,380)	100.0 (93.3)

(注1)「地域」については、前記「Ⅱ 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7月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産賃貸事 業収益比率(%)	主たる 用途
R	QFRONT (キューフロント)	14,009,001	4,502.93	4,502.93	100.0	9.8	商業施設
R	レキシントン青山	4,735,001	2,107.08	2,107.08	100.0	1.8	商業施設
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,702,640	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)	6,743,379	19,610.06	19,610.06	100.0	4.7	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,177,759	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	6,611,832	1,543.05	1,543.05	100.0	3.9	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)	8,357,971	50,285.89	50,285.89	100.0	4.5	商業施設
R	cocoti (ココチ)	22,872,858	8,330.41	8,330.41	100.0	7.9	商業施設
R	湘南モールフィル (底地)	7,026,112	44,078.12	44,078.12	100.0	2.7	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,900,019	2,319.24	2,032.09	87.6	2.7	商業施設
R	代官山フォーラム	4,116,046	2,477.64	2,477.64	100.0	1.5	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	18,151,519	24,960.62	23,246.62	93.1	15.6	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,198,504	7,148.18	7,148.18	100.0	2.3	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,654,610	4,737.19	4,737.19	100.0	3.3	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,789,818	7,947.24	7,947.24	100.0	3.1	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,472,537	3,203.92	3,045.32	95.0	2.0	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,053,889	7,337.82	6,516.16	88.8	3.4	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,963,670	10,143.76	7,778.16	76.7	3.2	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,816,484	5,987.85	5,987.85	100.0	3.0	オフィス
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,150,038	3,533.03	3,533.03	100.0	2.7	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,447,145	5,733.23	5,733.23	100.0	2.7	オフィス
O	麴町スクエア	8,679,310	5,409.11	5,409.11	100.0	2.9	オフィス
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,125,372	6,215.17	6,215.17	100.0	3.9	オフィス
O	秋葉原三和東洋ビル	4,638,670	4,643.04	4,643.04	100.0	2.6	オフィス
O	TOKYU REIT木場ビル	3,962,552	5,797.79	5,797.79	100.0	1.9	オフィス
O	東急銀座二丁目ビル	4,889,754	3,469.14	3,469.14	100.0	2.5	オフィス
O	OKIシステムセンター (底地)	4,772,879	17,019.19	17,019.19	100.0	1.6	オフィス
	合 計	193,019,380	262,516.83	257,169.82	98.0	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、東急銀座二丁目ビル及びOKIシステムセンター (底地) 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、信託受益者が賃借の上、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) 及びOKIシステムセンター (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、信託受益者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル (底地) 及びOKIシステムセンター (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7月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称等		所在地 (地番)	所有形態	総賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	
商業施設	東京都心5区地域・東急沿線地域	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	21,800,000	14,009,001
		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	4,100,000	4,735,001
		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	6,500,000	5,702,640
		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	8,530,000	6,743,379
		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	1,470,000	1,177,759
		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	9,450,000	6,611,832
		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	17,300,000	22,872,858
		R CONZE(コンツェ)恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5ほか	不動産	2,319.24	4,030,000	4,900,019
		R 代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか <ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	3,090,000	4,116,046
小 計				44,866.54	76,270,000	70,868,538	
その他地域	R ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか	不動産 信託受益権	50,285.89	7,810,000	8,357,971	
	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	5,860,000	7,026,112	
小 計				94,364.01	13,670,000	15,384,083	
合 計				139,230.55	89,940,000	86,252,622	
オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	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	24,960.62	19,000,000	18,151,519
		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	4,620,000	4,198,504
		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	7,180,000	6,654,610
		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	5,220,000	3,789,818
		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	3,472,537
		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	4,800,000	4,053,889
		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	10,143.76	8,950,000	9,963,670
		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	5,260,000	6,816,484
		O 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都港区赤坂四丁目806番、819番	不動産 信託受益権	3,533.03	6,070,000	8,150,038
		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	5,447,145

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)
オフィス	○ 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	7,920,000	8,679,310
	○ 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	6,215.17	9,160,000	9,125,372
	○ 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	5,060,000	4,638,670
	○ 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	4,889,754
小 計				100,469.30	96,440,000	98,031,326
その他地域	○ 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	3,650,000	3,962,552
	○ OKIシステムセンター(底地)	埼玉県蕨市中央一丁目16番20ほか	不動産	17,019.19	4,830,000	4,772,879
小 計				22,816.98	8,480,000	8,735,431
合 計				123,286.28	104,920,000	106,766,758
総 合 計				262,516.83	194,860,000	193,019,380

- (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)及びOKIシステムセンター(底地)については、土地の賃貸借面積を記載しています。
- (注3)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法、基準及び基準日並びに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 19 期				第 20 期				
	自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月 31 日				自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月 31 日				
	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	
商業施設	R QFRONT(キューフロント)	3	100.0	641,710	10.1	3	100.0	638,929	9.8
	R レキシントン青山	7	100.0	106,166	1.7	7	100.0	116,287	1.8
	R TOKYU REIT表参道スクエア	4	100.0	175,594	2.8	4	100.0	184,233	2.8
	R 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	1	100.0	306,099	4.8	1	100.0	305,463	4.7
	R 第2東急鷺沼ビル	1	100.0	62,302	1.0	1	100.0	61,858	1.0
	R TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	250,417	4.0	2	100.0	250,380	3.9
	R cocoti(ココチ)	15	100.0	535,887	8.5	15	100.0	513,071	7.9
	R CONZE(コンツェ)恵比寿	8	100.0	125,332	2.0	7	87.6	172,474	2.7
	R 代官山フォーラム	4	91.5	87,922	1.4	5	100.0	95,166	1.5
小 計	45	99.5	2,291,432	36.2	45	99.4	2,337,864	36.0	
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)	1	100.0	300,266	4.7	1	100.0	294,260	4.5
	R 湘南モールフィル(底地)	1	100.0	174,022	2.7	1	100.0	174,021	2.7
	小 計	2	100.0	474,288	7.5	2	100.0	468,282	7.2
合 計	47	99.8	2,765,720	43.7	47	99.8	2,806,147	43.2	

不動産等の名称等		第 19 期				第 20 期				
		自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日				自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月31日				
		期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	
オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	○ 世田谷ビジネススクエア	57	93.1	1,050,073	16.6	58	93.1	1,011,604	15.6
		○ 東急南平台町ビル	1	100.0	176,873	2.8	1	100.0	149,356	2.3
		○ 東急桜丘町ビル	2	100.0	233,711	3.7	2	100.0	215,148	3.3
		○ 東京日産台東ビル	11	100.0	202,806	3.2	11	100.0	202,239	3.1
		○ TOKYU REIT赤坂榎町ビル	3	95.0	134,048	2.1	3	95.0	133,137	2.0
		○ TOKYU REIT蒲田ビル	5	100.0	191,001	3.0	5	88.8	218,261	3.4
		○ TOKYU REIT虎ノ門ビル	6	53.3	153,063	2.4	7	76.7	206,109	3.2
		○ TOKYU REIT八丁堀ビル	9	99.4	178,036	2.8	10	100.0	195,119	3.0
		○ 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	203,804	3.2	1	100.0	176,751	2.7
		○ 東急池尻大橋ビル	4	100.0	182,114	2.9	4	100.0	178,434	2.7
		○ 麹町スクエア	8	100.0	155,507	2.5	8	100.0	190,992	2.9
		○ TOKYU REIT新宿ビル	10	92.5	256,427	4.0	11	100.0	252,225	3.9
		○ 秋葉原三和東洋ビル	6	100.0	173,072	2.7	6	100.0	169,040	2.6
		○ 東急銀座二丁目ビル	2	100.0	165,699	2.6	2	100.0	164,244	2.5
			小 計	125	92.9	3,456,240	54.6	129	95.0	3,462,666
その他地域	○ TOKYU REIT木場ビル	6	100.0	112,679	1.8	6	100.0	126,417	1.9	
	○ OKIシステムセンター(底地) (注4)	-	-	-	-	1	100.0	100,738	1.6	
	小 計	6	100.0	112,679	1.8	7	100.0	227,155	3.5	
	合 計	131	93.3	3,568,920	56.3	136	95.9	3,689,822	56.8	
	総 合 計	178	97.0	6,334,641	100.0	183	98.0	6,495,969	100.0	

(注1)「期末テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。

(注2)「稼働率」は、期末の総賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3)「稼働率」及び「対不動産賃貸事業収益比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

(注4) OKIシステムセンター(底地)については、平成25年3月27日に取得しているため、表中における第20期「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業収益比率」は取得日から期末日までの数値を記載しています。

(4) その他資産の状況

平成25年7月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

本投資法人は、海外不動産への投資は行いません。

4 保有不動産等の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、平成25年7月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
					総額	当期支払額	既支払総額
R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区	7、8階用チラーオーバーホール更新工事	自平成25年10月 至平成25年11月	21	-	-
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	神奈川県川崎市	客用出入口改修工事	自平成25年12月 至平成26年1月	17	-	-
O	東京日産台東ビル	東京都台東区	機械式駐車場更新工事	自平成25年10月 至平成25年10月	14	-	-
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区	4、6、7階個別空調化工事	自平成25年11月 至平成26年1月	45	-	-
O	TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区	3～5階空調機更新工事	自平成25年10月 至平成26年1月	94	-	-

(2) 期中の資本的支出

保有不動産等において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479百万円であり、費用に区分された修繕費214百万円と併せ、合計693百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

	不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	神奈川県川崎市	自動火災報知設備受信盤更新工事	自平成25年6月 至平成25年7月	21
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	外壁改修工事	自平成25年1月 至平成25年7月	28
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、II期工事)	自平成24年8月 至平成25年3月	266
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区	電灯用トランス更新工事	自平成25年4月 至平成25年5月	10
	その他				152
		合計			479

(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、以下の通り積立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	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	自平成25年2月1日 至平成25年7月31日
当期首積立金残高	428	531	340	454	372
当期積立額	450	226	520	607	446
当期積立金取崩額	348	417	406	690	516
次期繰越額	531	340	454	372	301

(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 19 期		第 20 期	
	自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日		自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	271,918		241,383	
基本報酬2	190,855		208,348	
インセンティブ報酬	—	462,774	—	449,731
資産保管手数料		16,692		16,523
一般事務委託手数料		41,294		41,831
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		58,541		75,086
合 計		585,302		589,172

(2) 借入状況

平成25年7月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区 分	借入先	借入日	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
	第一生命保険株式会社	平成18年 7 月31日	4,000,000	—	2.22353	平成25年 7 月31日			
	第一生命保険株式会社	平成19年 1 月25日	1,000,000	1,000,000	1.92000	平成26年 1 月25日			
	全国共済農業協同組合連合会		3,000,000	3,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成20年 3 月10日	3,000,000	3,000,000	1.76625	平成28年 3 月10日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 6 月25日	5,000,000	5,000,000	2.21100	平成27年 6 月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	2.10187	平成25年12月25日			
	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			
	三井住友信託銀行株式会社	平成21年 6 月25日	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	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000	1.78812	平成25年12月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成21年 6 月29日	400,000	—	1.66375	平成25年 6 月28日			
	三井住友海上火災保険株式会社	平成22年 6 月25日	1,000,000	1,000,000	1.31250	平成26年 6 月25日			
	株式会社みずほ銀行 (注4)		1,000,000	1,000,000					
	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			
	株式会社みずほ銀行 (注4)	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			
	株式会社みずほ銀行 (注4)	平成23年11月11日	1,700,000	1,700,000	1.03500	平成27年11月11日			
	株式会社みずほ銀行 (注4)		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	1,400,000	1.32250	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	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	500,000	0.68125	平成27年12月25日			
	株式会社みずほ銀行 (注4)		500,000	500,000	1.23375	平成31年12月25日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 6 月25日	-	2,900,000	1.53375	平成32年12月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,500,000	1.45125	平成32年 6 月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	500,000	1.07500	平成30年 6 月25日			
三菱UFJ信託銀行株式会社	-		500,000	0.77500	平成28年 6 月25日				
みずほ信託銀行株式会社	平成25年 6 月27日	-	1,500,000	1.91375	平成35年 6 月27日				
株式会社日本政策投資銀行		-	1,000,000						
三井住友海上火災保険株式会社		-	500,000	1.47250	平成32年 6 月27日				
農林中央金庫		-	500,000						
第一生命保険株式会社	平成25年 7 月31日	-	2,500,000	1.51374	平成33年 7 月31日				
第一生命保険株式会社		-	2,000,000	0.99125	平成30年 7 月31日				
日本生命保険相互会社		-	500,000	1.51373	平成33年 7 月31日				
合 計		79,000,000	83,500,000						

(注1)「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

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

(注4) 株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年7月1日付で株式会社みずほ銀行と合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しています。

(3) 投資法人債の状況

平成25年7月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	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	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注)
第3回無担保投資法人債	平成24年10月22日	3,000,000	3,000,000	1.47000	平成34年10月21日			
合 計		8,000,000	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

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称		取 得		譲 渡			
			取得年月日	取得価額 (注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産	○	OKIシステムセンター (底地)	平成25年 3月27日	4,530,000	—	—	—	—
合 計				4,530,000		—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

(単位：千円)

取得 又は 譲渡	資産の 種類	不動産等の名称		取得年月日	取得価額 (注1)	不動産 鑑定評価額	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産	○	OKIシステムセンター (底地)	平成25年 3月27日	4,530,000	4,830,000	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成25年 3月15日

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。

(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しています。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引はありません。

(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	542,903	用賀熱供給株式会社	107,052	19.7
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	413,473	株式会社東急コミュニティー	259,031	62.6
		東急ファシリティサービス株式会社	31,185	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	1,755	0.4
		東急建設株式会社	650	0.2
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	333	0.1
プロパティ・マネジメント 報酬	147,295	東京急行電鉄株式会社	74,051	50.3
		株式会社東急コミュニティー	73,243	49.7
損害保険料	11,765	東急保険コンサルティング株式会社	11,456	97.4
その他賃貸事業費用	188,144	株式会社東急コミュニティー	4,205	2.2
		株式会社東急モールズデベロップメント	4,054	2.2
		東京急行電鉄株式会社	2,351	1.2
		渋谷地下街株式会社	840	0.4
		東急リニューアル株式会社	100	0.1
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
その他営業費用	75,086	株式会社東急ホテルズ	941	1.3

(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56,555千円及び26,536千円です。

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。

東京急行電鉄株式会社	10,204千円
株式会社東急コミュニティー	8,919千円
東急建設株式会社	4,824千円
株式会社協同技術センター	4,788千円
東急ファシリティサービス株式会社	3,740千円
世紀東急工業株式会社	1,700千円
東急リニューアル株式会社	820千円
株式会社石勝エクステリア	697千円
東急セキュリティ株式会社	100千円

(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号に規定する事項等のうち、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25年 4 月12日	資産運用委託契約の改定に係る件	資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との間で締結している資産運用委託契約に定められた資産運用報酬等について、変更することが承認されました。なお、この改定は、投資主総会において、上記変更を内容とした本投資法人規約の変更が承認されたことに基づくものです。
平成25年 4 月12日	資産運用委託契約に関する覚書の締結に係る件	資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との間で締結している資産運用委託契約に関して、本投資法人と資産運用会社との費用負担等の確認を目的とした覚書を締結することが承認されました。
平成25年 7 月26日	新投資口の発行及び投資口の売出しに係る件	公募（一般募集）及び第三者割当による新投資口の発行、並びにオーバーアロットメントによる売出しを実施することが承認されました。
平成25年 7 月26日	新投資口引受契約の締結等に係る件	上記新投資口の発行に伴い、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、東海東京証券株式会社及びUBS証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託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・マネジメント会社等との間で、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25年 6 月28日	東京急行電鉄株式会社及び東急ファシリティサービス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及びビルマネジメント会社である東急ファシリティサービス株式会社の過失に伴い生じた損失（2,468千円）について、両社が連帯して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。

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 (参考情報) (平成25年1月31日)	当 期 (平成25年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,128,053	3,093,417
信託現金及び信託預金	9,778,886	9,545,971
営業未収入金	110,706	128,836
前払費用	33,471	30,850
繰延税金資産	17	14
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	10,538	37,482
流動資産合計	12,080,180	12,855,080
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,783,868	7,805,816
減価償却累計額	△1,373,001	△1,511,721
建物 (純額)	6,410,867	6,294,095
構築物	54,005	54,005
減価償却累計額	△14,727	△16,323
構築物 (純額)	39,278	37,682
機械及び装置	52,784	52,784
減価償却累計額	△18,737	△22,221
機械及び装置 (純額)	34,047	30,563
工具、器具及び備品	32,549	34,689
減価償却累計額	△17,518	△19,521
工具、器具及び備品 (純額)	15,031	15,167
土地	33,228,426	38,001,305
信託建物	※1 46,641,778	47,059,184
減価償却累計額	△13,787,186	△14,543,350
信託建物 (純額)	32,854,592	32,515,834
信託構築物	※1 820,147	822,203
減価償却累計額	△365,134	△382,055
信託構築物 (純額)	455,012	440,147
信託機械及び装置	※1 943,611	961,677
減価償却累計額	△657,061	△705,643
信託機械及び装置 (純額)	286,550	256,033
信託工具、器具及び備品	※1 304,293	311,264
減価償却累計額	△227,263	△234,839
信託工具、器具及び備品 (純額)	77,030	76,425
信託土地	※1 115,335,663	115,335,663
信託建設仮勘定	101,058	2,226
有形固定資産合計	188,837,559	193,005,145
無形固定資産		
その他	991	761
信託その他無形固定資産	15,068	13,474
無形固定資産合計	16,060	14,235
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	804,800	799,575
長期前払費用	17,080	8,292
その他	155,021	158,091
投資その他の資産合計	1,102,154	1,091,212
固定資産合計	189,955,774	194,110,592
繰延資産		
投資法人債発行費	25,550	22,681
繰延資産合計	25,550	22,681
資産合計	202,061,505	206,988,355

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (平成25年1月31日)	当 期 (平成25年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	591,522	695,772
1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	17,000,000
未払金	231,575	265,936
未払費用	182,279	165,787
未払法人税等	689	648
未払消費税等	57,283	64,280
前受金	979,997	1,007,532
預り金	467	908
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	18,927	12,327
流動負債合計	22,087,545	19,837,995
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	59,600,000	66,500,000
預り敷金及び保証金	1,867,233	2,276,486
信託預り敷金及び保証金	※1 10,595,262	10,315,627
その他	3,747	2,738
固定負債合計	80,066,243	87,094,852
負債合計	102,153,788	106,932,848
純資産の部		
※3		
投資主資本		
出資総額	98,019,722	98,019,722
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,887,994	2,035,784
剰余金合計	1,887,994	2,035,784
投資主資本合計	99,907,717	100,055,507
純資産合計	99,907,717	100,055,507
負債純資産合計	202,061,505	206,988,355

		前 期 (参考情報) (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月31日)	当 期 (自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	5,837,862	6,028,240
その他賃貸事業収入	※1	496,779	467,729
資産受入益		243	—
営業収益合計		6,334,885	6,495,969
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,083,630	3,105,462
資産運用報酬		462,774	449,731
資産保管手数料		16,692	16,523
一般事務委託手数料		41,294	41,831
役員報酬		6,000	6,000
その他営業費用		58,541	75,086
営業費用合計		3,668,933	3,694,635
営業利益		2,665,951	2,801,333
営業外収益			
受取利息		1,410	1,270
未払分配金戻入		2,261	7,579
受取保険金		4,656	157
受取補償金		2,178	36
営業外収益合計		10,507	9,044
営業外費用			
支払利息		659,552	656,630
投資法人債利息		78,083	68,920
保証金利息		24,602	22,038
投資法人債発行費償却		3,707	2,868
その他		21,609	23,311
営業外費用合計		787,555	773,769
経常利益		1,888,904	2,036,607
税引前当期純利益		1,888,904	2,036,607
法人税、住民税及び事業税		969	905
法人税等調整額		△0	3
法人税等合計		968	908
当期純利益		1,887,935	2,035,699
前期繰越利益		58	84
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,887,994	2,035,784

	前 期 (参考情報) (自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月31日)	当 期 (自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月31日)
投資主資本		
出資総額	※1	
当期首残高	98,019,722	98,019,722
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	98,019,722	98,019,722
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,982,651	1,887,994
当期変動額		
剰余金の配当	△1,982,592	△1,887,909
当期純利益	1,887,935	2,035,699
当期変動額合計	△94,657	147,790
当期末残高	1,887,994	2,035,784
剰余金合計		
当期首残高	1,982,651	1,887,994
当期変動額		
剰余金の配当	△1,982,592	△1,887,909
当期純利益	1,887,935	2,035,699
当期変動額合計	△94,657	147,790
当期末残高	1,887,994	2,035,784
投資主資本合計		
当期首残高	100,002,374	99,907,717
当期変動額		
剰余金の配当	△1,982,592	△1,887,909
当期純利益	1,887,935	2,035,699
当期変動額合計	△94,657	147,790
当期末残高	99,907,717	100,055,507
純資産合計		
当期首残高	100,002,374	99,907,717
当期変動額		
剰余金の配当	△1,982,592	△1,887,909
当期純利益	1,887,935	2,035,699
当期変動額合計	△94,657	147,790
当期末残高	99,907,717	100,055,507

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7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 (参考情報)	当 期																
	自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。																
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ぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は23,862千円です。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 (3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 (3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>																

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期																																				
(平成25年1月31日)	(平成25年7月31日)																																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,680,675</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	<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;">2,634,985</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">129,033</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">7,048</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">1,166</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;">8,357,971</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;">2,145,124</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,578,970</td></tr> </table>	信託建物	2,634,985	信託構築物	129,033	信託機械及び装置	7,048	信託工具、器具及び備品	1,166	信託土地	5,585,737	合計	8,357,971	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	2,145,124	合計	2,578,970
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	2,634,985																																				
信託構築物	129,033																																				
信託機械及び装置	7,048																																				
信託工具、器具及び備品	1,166																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,357,971																																				
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	2,145,124																																				
合計	2,578,970																																				
<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;">19,000,000千円</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;">19,000,000千円</td></tr> </table>	コミットメントラインの総額	19,000,000千円	借入実行残高	—	差引額	19,000,000千円																								
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	19,000,000千円																																				
借入実行残高	—																																				
差引額	19,000,000千円																																				
<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 (参考情報)	当 期
自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃料収入 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>	<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 4,897,088</p> <p> 共益費収入 667,240</p> <p> 月極駐車場収入 140,414</p> <p> その他賃料収入 (注1) 323,495</p> <p> 計 6,028,240</p> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> 付帯収益 (注2) 369,735</p> <p> その他雑収入 97,993</p> <p> 計 467,729</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,495,969</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 542,903</p> <p> 外注委託費 413,473</p> <p> プロパティ・マネジメント報酬 147,295</p> <p> 修繕費 214,432</p> <p> 公租公課 599,914</p> <p> 損害保険料 11,765</p> <p> 減価償却費 983,266</p> <p> 固定資産除却損 4,266</p> <p> その他賃貸事業費用 188,144</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,105,462</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,390,506</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 (参考情報)	当 期
自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
<p>※1. 発行済投資口の総口数</p> <p style="text-align: right;">169,380口</p>	<p>※1. 発行済投資口の総口数</p> <p style="text-align: right;">169,380口</p>

【税効果会計に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期																				
自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成25年1月31日現在) (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr> <td>(繰延税金資産)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	17	繰延税金資産合計	17	(繰延税金資産の純額)	17	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成25年7月31日現在) (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr> <td>(繰延税金資産)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	14	繰延税金資産合計	14	(繰延税金資産の純額)	14				
(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	14																				
繰延税金資産合計	14																				
(繰延税金資産の純額)	14																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table border="1"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">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	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table border="1"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">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;">△36.58</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;">0.04</td> </tr> </table>	法定実効税率	36.59	(調整)		支払分配金の損金算入額	△36.58	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04
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	36.59																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△36.58																				
その他	0.03																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																				

【金融商品に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用していません。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。</p> <p>預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で200億円のコミットメントライン契約の締結（当期末現在利用残高なし）、さらに月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用していません。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります。投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。</p> <p>預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で190億円のコミットメントライン契約の締結（当期末現在利用残高なし）、さらに月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p>

前 期 (参考情報)
自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日

当 期
自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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。

(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。

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	3,093,417	3,093,417	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,545,971	9,545,971	—
資産計	12,639,389	12,639,389	—
(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	17,000,000	17,119,672	119,672
(4) 1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	660,127	35,325
(5) 投資法人債	8,000,000	8,070,432	70,432
(6) 長期借入金	66,500,000	67,909,313	1,409,313
(7) 信託預り敷金及び保証金	2,617,856	2,606,289	△11,567
負債計	94,742,658	96,365,834	1,623,176

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらはすべて短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債
投資法人債の時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

前 期 (参考情報)
自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日

(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年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7) 信託預り敷金及び保証金

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、時価の算定には含めていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	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

当 期
自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日

(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年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7) 信託預り敷金及び保証金

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	2,276,486
②信託預り敷金及び保証金	7,697,770

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	3,093,417	—	—
信託現金及び信託預金	9,545,971	—	—
合 計	12,639,389	—	—

(単位：千円)

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

(注4) 短期借入金、投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—
長期借入金	17,000,000	9,000,000	5,700,000
合 計	17,000,000	14,000,000	5,700,000

(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	14,000,000	14,500,000	23,300,000
合 計	14,000,000	14,500,000	26,300,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (参考情報)		
自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日		

本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域（注1）に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)
当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	
189,452,407	△598,787	188,853,619	189,320,000

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

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

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

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は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。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「注記表〔損益計算書に関する注記〕」に記載の通りです。

当 期		
自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日		

本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域（注1）に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)
当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	
188,853,619	4,165,761	193,019,380	194,860,000

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

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

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

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はOKIシステムセンター（底地）（4,772,879千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（983,266千円）の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「注記表〔損益計算書に関する注記〕」に記載の通りです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期 (参考情報) (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。

当期 (自 平成25年2月1日 至 平成25年7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 (参考情報)		当 期	
自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日		自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	
1口当たり純資産額	589,843円	1口当たり純資産額	590,716円
1口当たり当期純利益	11,146円	1口当たり当期純利益	12,018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 (参考情報)	当 期
	自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
当期純利益 (千円)	1,887,935	2,035,699
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)	1,887,935	2,035,699
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 (参考情報)	当 期
自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
該当事項はありません。	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成25年7月26日開催の役員会において、特定資産の取得資金等の調達を目的として、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年8月12日、第三者割当による新投資口については平成25年9月10日にそれぞれ払込が完了しました。</p> <p>これにより、出資総額は110,479,406,240円、発行済投資口数は195,520口となっています。</p> <p>(1) 公募による新投資口の発行</p> <ul style="list-style-type: none"> ①発行新投資口数 : 23,764口 ②発行価格 (募集価格) : 493,350円 ③発行価格の総額 : 11,723,969,400円 ④発行価額 (引受価額) : 476,652円 ⑤発行価額の総額 : 11,327,158,128円 ⑥払込期日 : 平成25年8月12日 <p>(2) 第三者割当による新投資口の発行</p> <ul style="list-style-type: none"> ①発行新投資口数 : 2,376口 ②発行価額 : 476,652円 ③発行価額の総額 : 1,132,525,152円 ④払込期日 : 平成25年9月10日 ⑤割当先 : 野村證券株式会社

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (参考情報)	当 期
	自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
I 当期末処分利益	1,887,994,275	2,035,784,327
II 分配金額	1,887,909,480	2,035,778,220
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,146)	(12,019)
III 次期繰越利益	84,795	6,107

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1,887,909,480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>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,035,778,220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>
------------	---	---

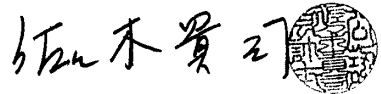
独立監査人の監査報告書

平成25年9月12日

東急リアル・エステート投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員



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25年2月1日から平成25年7月31日までの第20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。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は平成25年8月12日及び平成25年9月10日を払込期日とする新投資口の発行を行った。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

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 8月 1日 至 平成25年 1月31日)	当 期 (自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,888,904	2,036,607
減価償却費	992,957	983,266
投資法人債発行費償却	3,707	2,868
固定資産除却損	8,094	4,266
受取利息	△1,410	△1,270
支払利息	762,238	747,589
営業未収入金の増減額（△は増加）	5,987	△18,129
営業未払金の増減額（△は減少）	23,269	56,974
未払金の増減額（△は減少）	△5,569	34,361
未払消費税等の増減額（△は減少）	2,603	6,997
未払費用の増減額（△は減少）	8,357	△8,480
前受金の増減額（△は減少）	9,549	27,535
預り金の増減額（△は減少）	△859	440
その他	△3,681	△27,193
小 計	3,694,146	3,845,833
利息の受取額	1,410	1,270
利息の支払額	△769,088	△755,601
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△963	△946
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,925,505	3,090,556
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△15,703	△4,795,360
信託有形固定資産の取得による支出	△521,661	△310,658
信託無形固定資産の取得による支出	△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	5,225
預り敷金及び保証金の受入による収入	17,049	479,592
預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,164	△70,339
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	150,819	235,234
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△780,160	△514,870
使途制限付信託預金の預入による支出	△169,326	△235,234
使途制限付信託預金の引出による収入	563,237	297,947
投資活動によるキャッシュ・フロー	△747,189	△4,908,462
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	4,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△4,500,000
長期借入れによる収入	4,400,000	13,900,000
長期借入金の返済による支出	△4,400,000	△9,400,000
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	△1,981,543	△1,886,930
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,000,993	2,613,069
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,822,676	795,162
現金及び現金同等物の期首残高	6,123,487	4,300,810
現金及び現金同等物の期末残高	4,300,810	5,095,973

〔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8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成25年1月31日現在)	(平成25年7月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
2,128,053	3,093,417
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
9,778,886	9,545,971
使途制限付信託預金 (注)	使途制限付信託預金 (注)
△7,606,128	△7,543,415
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
4,300,810	5,095,973
(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8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
(セグメント情報)	(セグメント情報)
1. 報告セグメントの概要	1. 報告セグメントの概要
<p>本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。</p> <p>本投資法人は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を対象に資産運用を行っています。</p> <p>したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。</p>	<p>本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。</p> <p>本投資法人は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を対象に資産運用を行っています。</p> <p>したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。</p>
2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法	2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法
<p>報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。</p>	<p>報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。</p>

前 期				
自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日				

当 期				
自 平成25年2月1日 至 平成25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)	2,765,720	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」をご参照ください。)

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

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)	2,806,147	3,689,822	—	6,495,969
セグメント利益	1,582,801	1,807,704	△589,172	2,801,333
セグメント資産	86,252,622	106,766,758	13,968,974	206,988,355
その他の項目				
減価償却費	393,261	590,005	—	983,266
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	110,385	5,143,067	—	5,253,452

(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△589,172千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額13,968,974千円は、流動資産12,855,080千円、投資その他の資産1,091,212千円及び繰延資産22,681千円です。

(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」をご参照ください。)

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)	1,216,281	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

(注) 前記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」において「前期(参考情報)」と表示のある情報、並びに「キャッシュ・フロー計算書(参考情報)」、「重要な会計方針に係る事項に関する注記(参考情報)」、「(キャッシュ・フロー計算書に関する注記(参考情報))及び「(セグメント情報等に関する注記(参考情報))」については投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。



PORTFOLIO

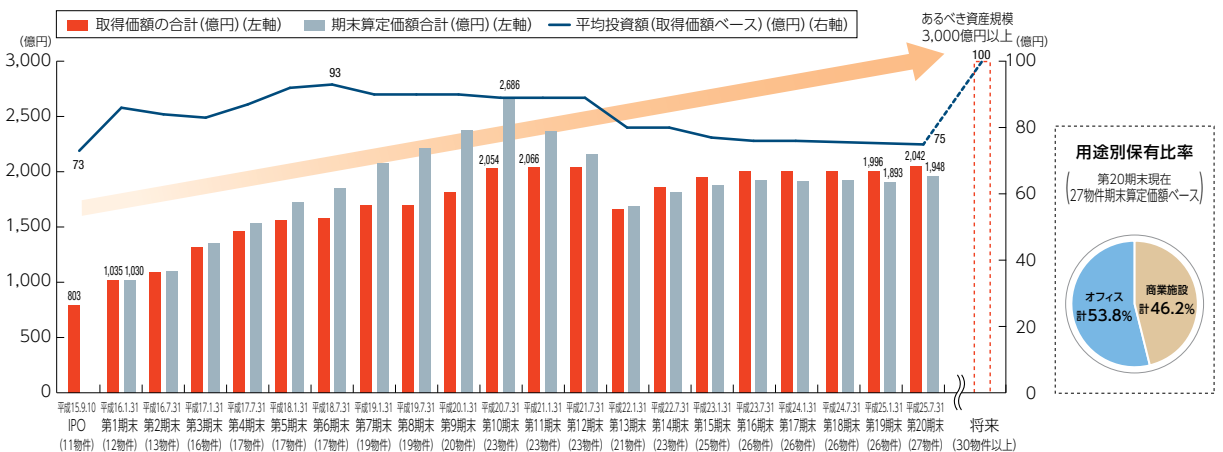
ポートフォリオ運用基準: 「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

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

取得価額・期末算定価額の合計の推移、用途別保有比率

TOKYU REIT の第20期末時点の保有物件の取得価額総額は2,042億円、期末算定価額の合計は1,948億円です。また、その後の公募増資による3物件の取得の結果、取得価額総額は2,296億円となりました。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20期末(27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。





東急鷺沼ビル
(フレルさぎ沼)



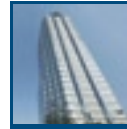
第2東急鷺沼ビル



ピーコンビルプラザ
(イトーヨーカドー能見台店)



湘南モールフィロ
(底地)



世田谷
ビジネススクエア



TOKYU REIT
蒲田ビル



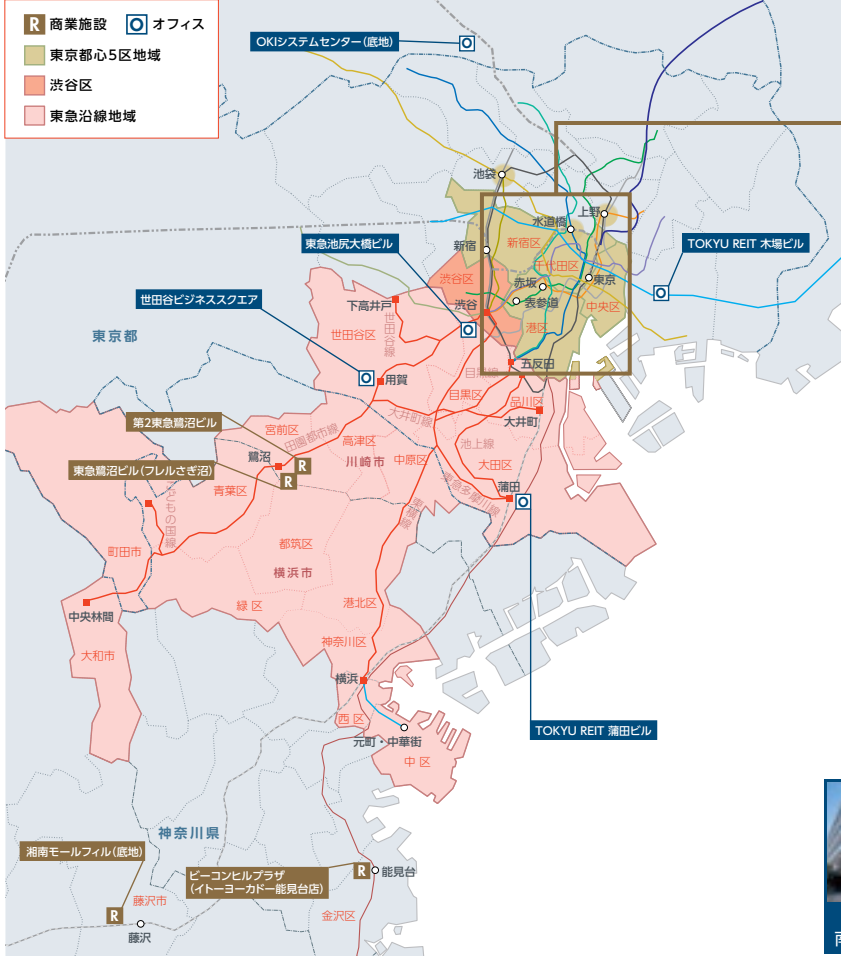
東急
池尻大橋ビル



TOKYU REIT
木場ビル



OKI システム
センター (底地)



- 東急線
- 東京メトロ半蔵門線
- 東京メトロ銀座線
- 東京メトロ有楽町線
- 東京メトロ日比谷線
- 東京メトロ千代田線
- 東京メトロ東西線
- 東京メトロ南北線
- 東京メトロ副都心線
- 横浜高速鉄道みなとみらい線
- 都営地下鉄三田線
- 京王井の頭線
- 京浜急行本線
- つくばエクスプレス
- JR山手線
- JR埼京線
- JR東海道線
- JR中央線
- JR京浜東北線



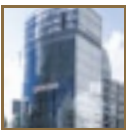
東急
南平台町ビル



東急
桜丘町ビル



東京日産
台東ビル



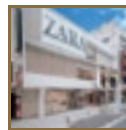
QFRONT
(キューフロント)



レキシントン
青山



TOKYU REIT
表参道スクエア



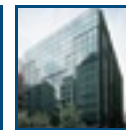
TOKYU REIT
渋谷宇田川町スクエア



TOKYU REIT
赤坂檜町ビル



TOKYU REIT
虎ノ門ビル



TOKYU REIT
八丁堀ビル



赤坂四丁目ビル
(東急エージェンシー本社ビル)



麴町スクエア



cocoti
(ココチ)



CONZE (コンヴェ)
恵比寿



代官山
フォーラム



カレイド渋谷
宮益坂



TOKYU REIT
新宿ビル



秋葉原
三和東洋ビル



東急
銀座二丁目ビル



渋谷 R
サンケイビル

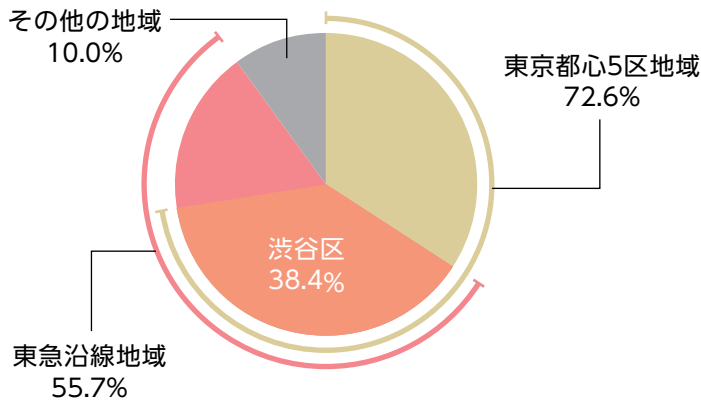


東急
虎ノ門ビル



- * 東急電鉄等が保有する物件について、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。
- * 本地図は、抜粋地図であり、全ての主要施設を記載している訳ではありません。
- * 物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急電鉄等の保有割合が一部のものもあります。

■ 地域別保有比率 (第20期末現在27物件期末算定価額・新規取得3物件取得時鑑定評価額ベース)



TOKYU REITは、東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とします。ただし、首都圏以外には投資しません。

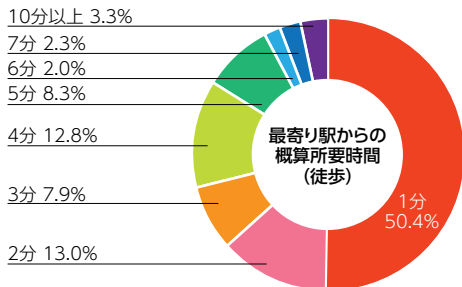
区分	対象地域 ^(注1)		保有比率 ^(注2)
東京都心5区地域	都心5区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区	85%以上
	都心5区に準ずる商業用不動産集積地	池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等	
東急沿線地域	東急沿線拠点地域	渋谷区	85%以上
	その他東急沿線地域	東京都：品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市 神奈川県横浜市：港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区 神奈川県川崎市：中原区、高津区、宮前区 神奈川県大和市	
その他	上記を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏		15%以下

(注1) 渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。

(注2) 保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。

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

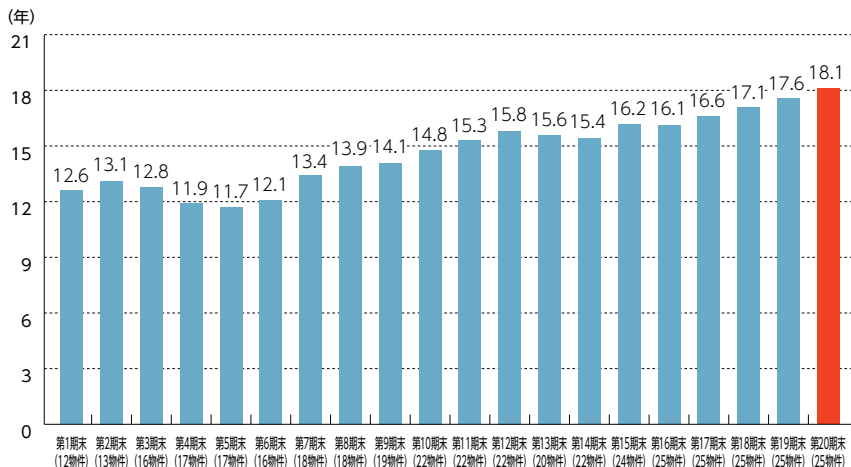
立地



テナントにとって至便である「駅から近距離」という立地は、ポートフォリオの安定性をサポートします。

建物築年数

加重平均築年数

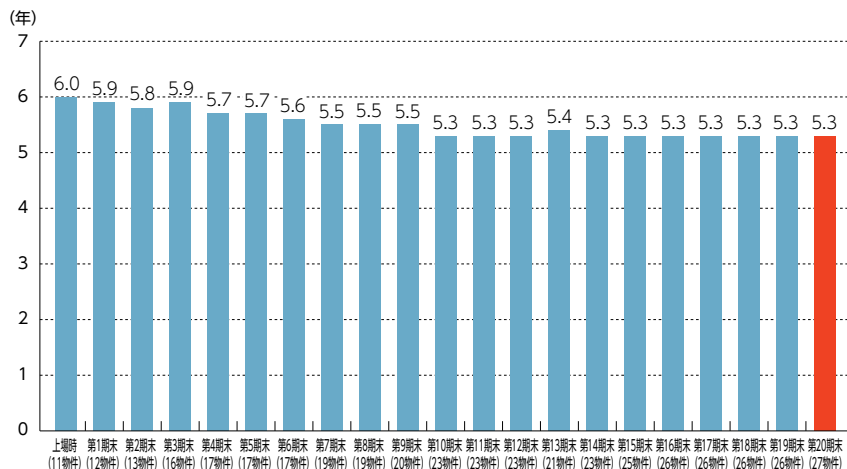


TOKYU REITの各期末時点の物件について、各時点での築年数を建物価格で加重平均すると、左のグラフのようになります。第20期末時点のポートフォリオについて見ると、加重平均築年数は18.1年で、第1期末より9年半経過しましたが、5.5年の増加にとどまっています。

*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)及びOKIシステムセンター(底地)は含みません。

ポートフォリオ・キャップレート

取得時鑑定評価NOI利廻



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20期末の27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

期末テナント上位10社

平成25年7月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (m ²)	比率 ^(注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	R ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	19.6%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	R 湘南モールフィル(底地)	平成35年3月19日	44,078.12	17.1%
3	株式会社東急ストア	小売	R 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	平成30年6月30日	19,610.06	7.6%
4	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター(底地)	平成45年3月26日	17,019.19	6.6%
5	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	2.8%
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.5%
6	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	サービス	R QFRONT(キューフロント)	平成31年12月14日 ^(注2)	4,044.10	1.6%
			世田谷ビジネススクエア ^(注3)	平成26年8月14日 ^(注2)	220.65	0.1%
7	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	平成35年1月31日	3,533.03	1.4%
8	株式会社第一ビルディング	不動産	東急銀座二丁目ビル	平成28年9月30日	3,278.04	1.3%
9	コヴィディエンジャパン株式会社	卸売	世田谷ビジネススクエア ^(注3)	平成26年5月31日 ^(注2)	3,232.67	1.3%
10	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア ^(注3)	平成25年7月31日 ^(注4)	3,043.32	1.2%
賃貸面積上位10テナントの合計					159,371.62	62.0%
第20期末(27物件)の総賃貸面積					257,169.82	100.0%

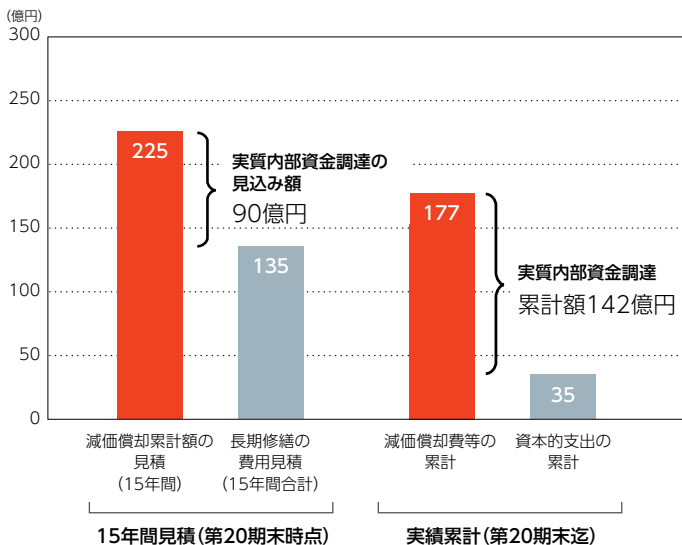
(注1) 比率は、第20期末時点の27物件の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載

(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) 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。なお、本資料の作成日現在、当該契約について契約更新が完了しており、全賃貸区画について契約終了日が平成27年7月31日となっている。

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20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(90億円)。

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REIM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、これまでに行な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)及びOKIシステムセンター(底地)は含みません。

R カレイド渋谷宮益坂



所在地 (住居表示)	東京都渋谷区渋谷一丁目12番1号
最寄駅	東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約1分 JR線「渋谷」駅徒歩約3分
敷地面積	821.65m ² (248.54坪)
延床面積	4,475.10m ² (1,353.71坪)
総賃貸可能面積	3,399.30m ² (1,028.28坪)
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地上6階・地下4階
竣工年月	平成4年1月
所有形態	所有権
代表的テナント	株式会社バグース、株式会社エイペックス、株式会社モンテローザ
取得価額	5,150百万円
鑑定評価額	5,280百万円
取得日	平成25年8月16日
鑑定NOI利回り (取得価額ベース)	4.92%
稼働率	100.0%(平成25年7月末現在)

渋谷

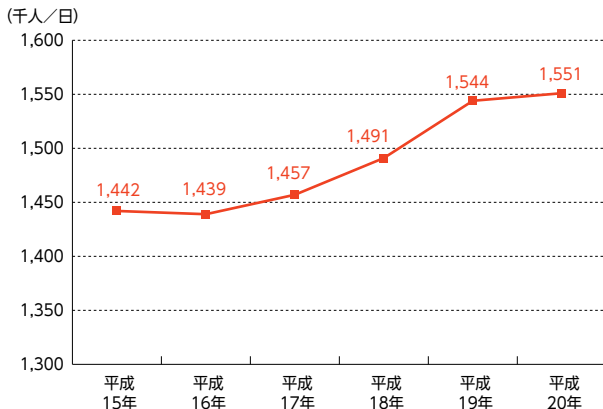
商業施設(都心)

- 巨大ターミナルである渋谷駅から徒歩約1分のマルチテナント飲食ビル
- 渋谷ヒカリエ開業により、来街者やオフィスワーカーが増加
- 平成25年3月の東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通化により、5社による相互直通運転が開始
- 今後も渋谷駅周辺の大規模開発による好影響を期待
- スポンサーである東急電鉄からの売主の紹介と買取バックアップ(手数料なし)



(注) 上記プロジェクト及び計画は、本書の日付現在における予定であり、今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は、仮称を含みます。

渋谷駅乗車人数推移 (注)



(出所) 一般財団法人運輸政策研究機構「都市交通年報」(平成15年版から平成20年版までの各版)
(注) 「渋谷駅乗車人数」は、東急線、JR線、京王線、東京メトロ線の各線の渋谷駅での乗車人数の合計値です。



渋谷Rサンケイビル



渋谷

オフィス

- 東京都心5区で最も空室率が低い渋谷区における駅から徒歩約2分のマルチテナント・オフィス
- 国道246号線渋谷駅周辺整備に伴う東口地下広場・デッキ・エレベーター等の設置により渋谷駅からのアクセスの向上が見込まれる
- 平成29年度に開業予定の渋谷駅南街区プロジェクト竣工（渋谷三丁目21地区）による好影響を期待
- スポンサーである東急電鉄の媒介（仲介）（手数料94百万円）と買取バックアップ（手数料なし）

所在地 (住居表示)	東京都渋谷区渋谷三丁目10番13号
最寄駅	JR線「渋谷」駅徒歩約2分 東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約4分
敷地面積	1,077.45m ² (325.92坪) 取得に係る面積:819.41m ² (247.87坪)
延床面積	7,289.38m ² (2,205.03坪) ^(注) 単独専有面積:3,882.86m ² (1,174.56坪) 共有部分面積:625.60m ² (189.24坪) ^(注) (共有持分割合7820分の6119) (注)この他に共有部分として駐車場部分:41.18m ² (12.45坪) (共有持分割合2000分の1521)があります。
総賃貸可能面積	5,246.68m ² (1,587.12坪)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 ^(注) (注)駐車場部分は鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
階数	地上9階・地下1階
竣工年月	平成2年3月
所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有
代表的テナント	株式会社ジャパン・ディストリビューションシステム、 ジブラルタ生命保険株式会社、 ジェイコムホールディングス株式会社
取得価額	5,270百万円
鑑定評価額	5,430百万円
取得日	平成25年8月16日
鑑定NOI利回り (取得価額ベース)	5.17%
稼働率	100.0%(平成25年7月末現在)

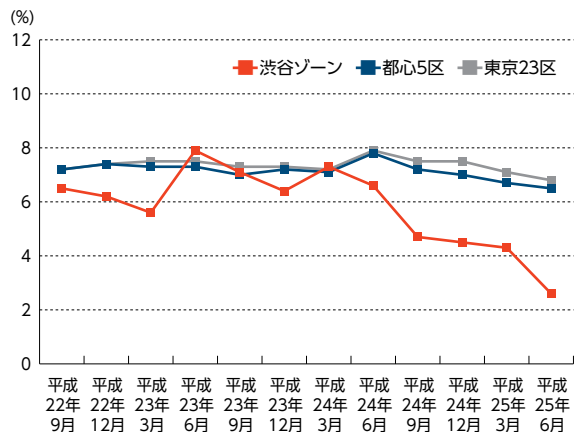


渋谷川にぎわいの広場予想図(イメージ)



(出所)
東急電鉄ニュースリリース
「渋谷駅周辺地区における都市計画の提案について」

オフィスビル空室率



開発マップ



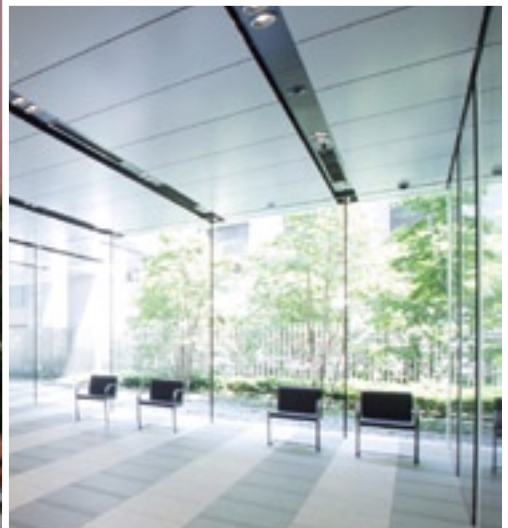
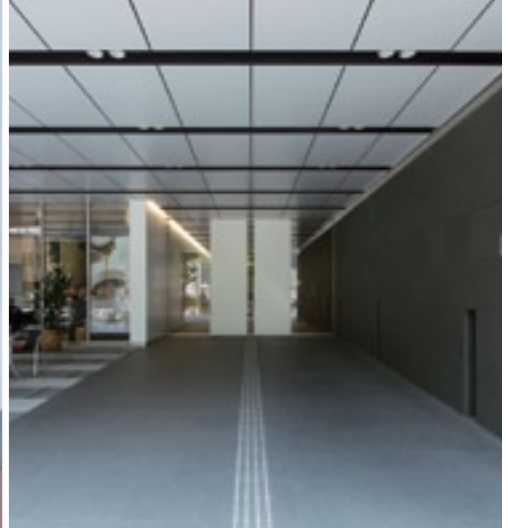
※将来イメージ図であり、整備内容は今後変更する可能性があります。
(出所) 国土交通省東京国道事務所

(出所) シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

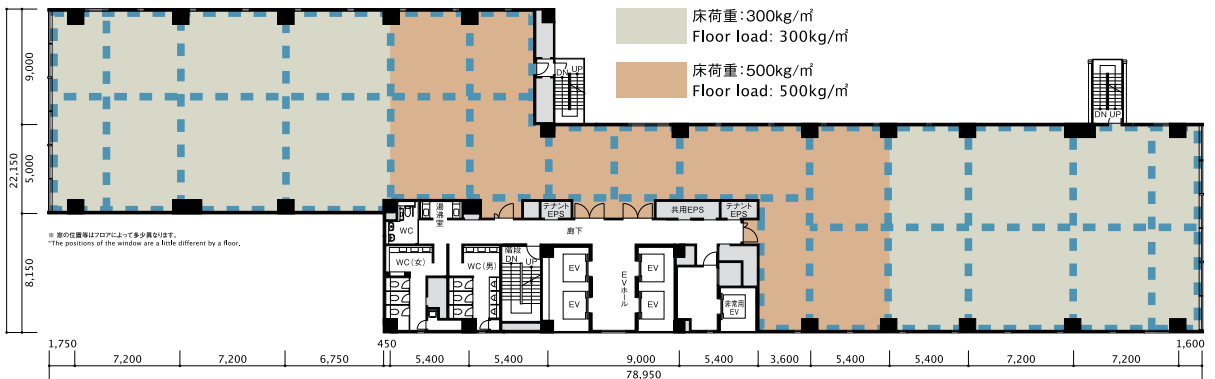
東急虎ノ門ビル

スポンサー開発

オフィス



基準階平面図 (基準階面積: 297.82坪)



- 空室率が東京都心5区及び東京23区の平均よりも低位に推移する虎ノ門ゾーンにおける駅から徒歩約3分・築約3年のマルチテナント・オフィス
- 東急沿線地域や東京都心5区を中心に多数の不動産開発を行っているスポンサーである東急電鉄の開発物件
- 本書の日付現在における新規市場賃料水準は、本物件の既存契約賃料水準を上回る水準(ポジティブ賃料ギャップ)
- 近隣では環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業が進行(虎ノ門ヒルズ、新虎通り(マッカーサー道路))

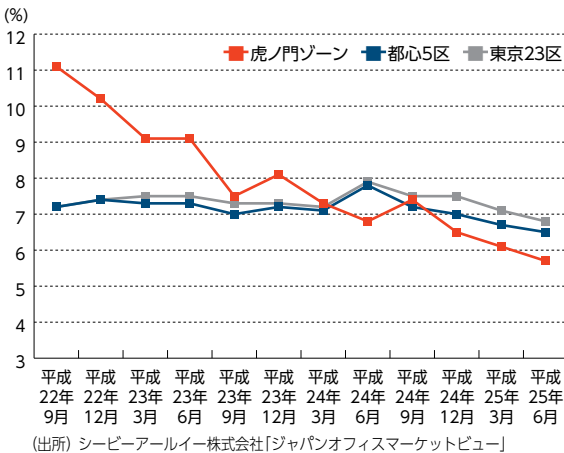


所在地 (住居表示)	東京都港区虎ノ門一丁目21番19号
最寄駅	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分 東京メトロ千代田線・日比谷線「霞ヶ関」駅徒歩約7分 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約8分 東京メトロ丸の内線「霞ヶ関」駅徒歩約9分
敷地面積	1,764.92m ² (533.88坪)
延床面積	11,983.09m ² (3,624.88坪)
総賃貸可能面積	9,016.59m ² (2,727.51坪)
構造	鉄骨造陸屋根
階数	地上10階
竣工年月	平成22年4月
所有形態	所有権
代表的テナント	バンダーサービス株式会社、 株式会社エヌ・ティ・ティ・データ、exsa株式会社
取得価額	15,000百万円
鑑定評価額	15,100百万円
取得日	平成25年8月16日
鑑定NOI利回り (取得価額ベース)	4.09%
稼働率	100.0%(平成25年7月末現在)



(注) 上記再開発事業は、本書の日付現在における予定であり、今後変更となる可能性があります。

オフィスビル空室率



OKIシステムセンター



■ 本物件は沖電気工業株式会社等が入居するOKIシステムセンターの底地です。**TOKYU REIT**は沖電気工業株式会社と20年間の事業用定期借地権設定契約を締結しており、長期安定的なキャッシュフローが見込まれます。また、本物件の立地する埼玉県蕨市は、都心へのアクセスが良好であり、住宅地として高いポテンシャルを有するエリアです。特に本物件は、蕨駅より徒歩約4分で5,000坪強のまとまった土地であることから、希少性の高い物件です。これらを評価した更地価格に鑑み、事業用定期借地権設定契約終了後も資産価値の安定性は高いと考えられます。

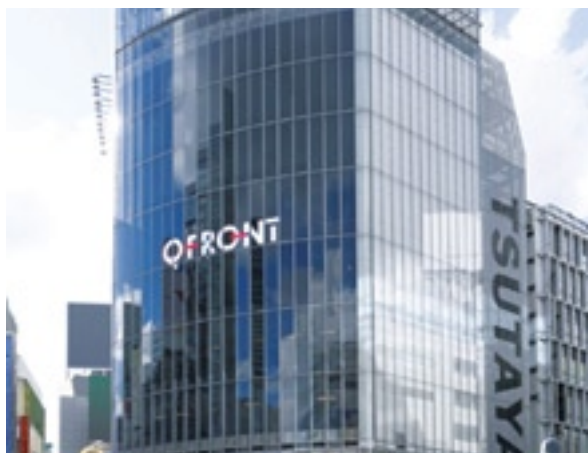


所在地 (住居表示)	埼玉県蕨市中央一丁目16番8号
最寄駅	JR京浜東北線「蕨」駅徒歩約4分
敷地面積	17,021.14m ²
延床面積	—
構造	—
階数	—
竣工年月	—
所有形態	(土地)所有権
代表的テナント	沖電気工業株式会社
取得価額	4,530百万円
鑑定評価額	4,830百万円
取得日	平成25年3月27日
鑑定NOI利回り (取得価額ベース)	5.73% ^(注)
稼働率	100.0%

(注)平成25年3月15日を価格時点とする取得時鑑定評価書に記載されたDCF法による価格査定に伴うNOIを使用しています。



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、6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：784.26m²【信託不動産に係る面積：728.30m²】
 延床面積：6,692.14m²【専有部分の面積：4,821.09m²】
 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、感度の高い客層を対象とした店舗が集積している骨董通りの中心エリアに立地しています。

所在地：東京都港区南青山五丁目11番9号
 最寄り駅：東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約5分
 敷地面積：776.59m²
 延床面積：2,342.21m²
 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2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「バルパッコアグリル」)、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2分、副都心線「明治神宮前」駅徒歩約9分

敷地面積:1,259.21m²
延床面積:3,321.20m²
構造:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数:地下1階付4階建
竣工年月:昭和60年10月
所有形態:(土地)所有権 (建物)所有権
テナント:株式会社THINKフィットネス
ロイヤルホールディングス株式会社^(注)
株式会社ワンダーテーブル 等

(注)本書の日付現在、退去済です。また当該区画は、株式会社サザビーリーグと平成25年9月を開始日とする賃貸借契約を締結済です。



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:5,658.00m²
延床面積:18,326.99m²
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:1,807.21m²
延床面積:4,409.50m²
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1,934店舗(平成25年4月30日現在)を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、建物2には飲食店(株式会社につばん;店名「魚がし日本一」)が入居しています。

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



R ビーコンヒルプラザ
(イトーヨーカドー能見台店)



イトーヨーカドー能見台店は、約7,000坪(23,371.73m²)の店舗と約900台の建物内駐車場を有した大規模GMS(General Merchandise Store;総合スーパー)です。本物件は本投資法人の主な投資対象地域に所在していませんが、安定的な成長の見込める商圈に立地しています。また、平成25年7月に外壁のリニューアル工事を実施しました。

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: 17,318.78m²
延床面積: 46,587.87m²
構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数: 地下2階付4階建
竣工年月: 平成10年6月
所有形態: (土地)所有権
(建物)所有権
テナント: 株式会社イトーヨーカ堂



R cocoti(ココチ)



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

所在地: 東京都渋谷区渋谷一丁目23番16号
最寄り駅: JR山手線等「渋谷」駅徒歩約3分
東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約1分
東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約1分
敷地面積: 1,705.35m²
延床面積: 11,847.87m²
構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数: 地下2階付12階建
竣工年月: 平成16年9月
所有形態: (土地)所有権 (建物)所有権
テナント: 株式会社トゥモロランド
ディーゼルジャパン株式会社
株式会社THINKフィットネス 等



R 湘南モールフィル(底地)



湘南モールフィル(底地)は、JR東海道本線の藤沢駅と辻堂駅の間に立地する商業施設です。本投資法人は、本物件の事業用定期借地権付土地(底地)を信託する信託受益権を保有しています。本土地は本投資法人の主な投資対象地域に所在していませんが、安定的な成長の見込める商圈に立地しています。また、近隣大型住宅開発により、商圈人口増加が見込まれます。

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：44,078.12m²
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「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：562.07m²
延床面積：2,789.35m²
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：株式会社ダイヤモンドダイニング
株式会社ミュージアムランニ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 942.30m²
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1,108.01m²
敷地権割合 10,000分の6,413
延床面積：建物1(イースト)1,441.57m²
建物2(ウェスト)2,388.70m²
[専有部分の面積:1,182.62m²]
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・II)、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：21,315.68m²

延床面積：94,373.72m²

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
キャタピラージャパン株式会社 等



東急南平台町ビル



東急南平台町ビルは渋谷区に所在する5階建てのオフィスビルで、東京急行電鉄株式会社が本社として使用しています。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：2,013.28m²

延床面積：7,003.88m²

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。平成25年に全フロアでガスを熱源とした個別空調化工事を行い、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：1,013.03m²

延床面積：6,505.39m²

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4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：1,718.45m²
 延床面積：11,373.20m²
 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

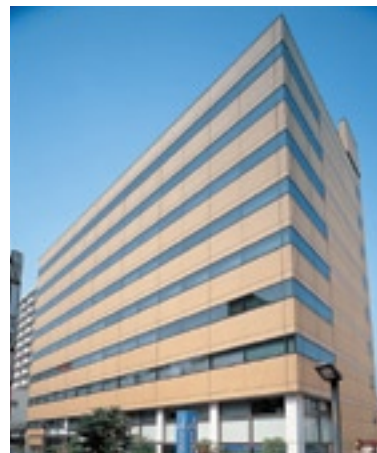


TOKYU REIT赤坂檜町ビルは赤坂通りに面する7階建てのオフィスビルです。近隣には大規模な事務所ビルや複合商業施設も多く、平成19年開業の東京ミッドタウンや平成20年開業の赤坂サカス等、大規模再開発に伴いさらに繁华性が高まっています。

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：866.61m²
 延床面積：4,058.92m²
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：7階建
 竣工年月：昭和59年8月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社キュー・テック
 株式会社セブン・イレブン・ジャパン
 有限会社レナーージュ



TOKYU REIT蒲田ビル



TOKYU REIT蒲田ビルは大田区役所に近接する9階建てのオフィスビルです。蒲田は東京市区人口第3位である大田区の中心地で、蒲田駅は東急線2線とJR線が交差する交通至便のターミナル駅です。将来的に、東急多摩川線が京浜急行空港線と結ばれた場合、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京東北線「蒲田」駅徒歩約3分
 東急多摩川線・池上線「蒲田」駅徒歩約3分
 敷地面積：1,642.86m²
 延床面積：10,244.51m²
 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
 株式会社富士通アドバンストソリューションズ
 大日本塗料株式会社



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：1,728.38m²
 共有持分割合100,000分の84,652
 延床面積：15,343.73m²
 【本投資法人所有分10,787.59m²】
 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：鴻池運輸株式会社
 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 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：974.32m²
 延床面積：8,810.21m²
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付9階建
 竣工年月：昭和40年9月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：東海興業株式会社
 ポレール特許業務法人
 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・丸の内線「赤坂見附」
 駅徒歩約4分、半蔵門線等「永田町」駅徒歩約4分
 敷地面積：712.49m²
 延床面積：5,002.36m²
 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(1,064.53m²)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：2,382.67m²
延床面積：7,619.56m²
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。

所在地：東京都千代田区二番町3番地
最寄り駅：東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩約1分、半蔵門線「半蔵門」駅徒歩約7分、南北線「市ヶ谷」駅徒歩約8分、丸ノ内線「四ツ谷」駅徒歩約10分、JR総武線「市ヶ谷」駅徒歩約7分、中央線・総武線「四ツ谷」駅徒歩約8分、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約8分
敷地面積：1,269.24m²
延床面積：6,803.47m²
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・ブレイクスルー
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：東京メトロ丸ノ内線・副都心線「新宿三丁目」駅徒歩約1分
JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分
都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅徒歩約6分
京王線「新宿」駅徒歩約6分
小田急小田原線「新宿」駅徒歩約7分
敷地面積：1,113.87m²
延床面積：8,720.09m²
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
ワタベウェディング株式会社
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：795.33m²
延床面積：5,704.69m²
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

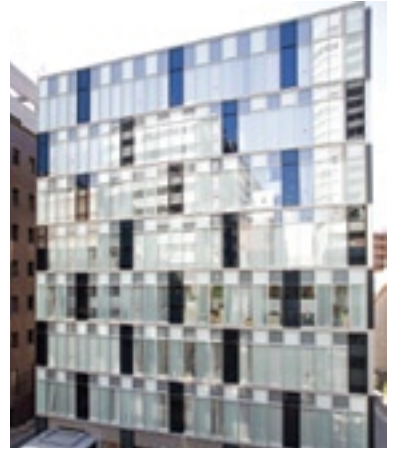


TOKYU REIT木場ビルが立地する木場・東陽町エリアは、「東京」駅より東に約4kmと、都心への近接性に優れ、大手企業の関連会社や取引会社が多いエリアです。また、都心アクセスの良さに比して賃料水準が低いため、業種を問わずリスト需要も見込まれます。本物件は東京メトロ東西線木場駅から徒歩約2分で永代通りに面しています。また、平成24年に一部フロアのエレベーターホール・化粧室のリニューアル工事や空調機の更新工事を行い、エリア内での競争力の維持・向上を図っています。

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：1,259.52m²
延床面積：7,513.09m²
[駐車場部分(41.74m²)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：株式会社エヌエス
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、全国でも有数の繁華性と高いブランド力を有するエリアで、銀座アドレスを好む企業等への訴求力があります。また、交通利便性ととも、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。

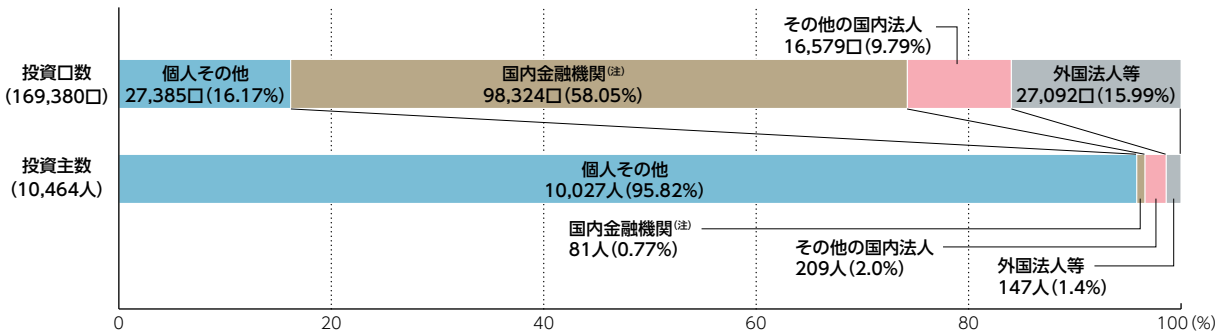
所在地：東京都中央区銀座二丁目15番2号
最寄り駅：東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分、日比谷線「東銀座」駅徒歩約4分、銀座線等「銀座」駅徒歩約8分
都営地下鉄浅草線「東銀座」駅徒歩約4分
敷地面積：805.42m²
延床面積：5,098.61m²
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：平成20年8月
所有形態：(土地)所有権(建物)所有権
テナント：株式会社第一ビルディング
株式会社セブン・イレブン・ジャパン



投資口価格(終値)の推移



投資主の構成



決算スケジュール

	第20期	第21期		第20期	第21期
決算日	平成25年7月31日	平成26年1月31日	資産運用報告書発送	平成25年10月11日	平成26年4月中旬
決算発表	平成25年9月13日	平成26年3月中旬	分配金支払開始	平成25年10月15日	平成26年4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東急REIM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、ウェブサイトを閲覧することができない投資主の皆様へ、第20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

TOKYU REIT 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14期(平成22年7月期)については平成22年10月12日、第15期(平成23年1月期)については平成23年4月11日に分配金のお支払いを開始しています。

住所変更などの各種手続きについて

原則として、口座を開設されている証券会社にお問合せください。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)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7月31日現在の情報です。

TOKYU REIT



東急リアル・エステート投資法人
www.tokyu-reit.co.jp

