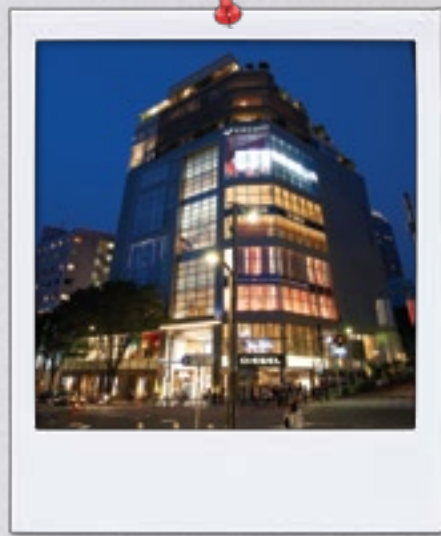


資産運用は、時間を味方につけましょう。

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人 第21期 資産運用報告書 自平成25年8月1日 至平成26年1月31日

Value & Contrary



成長力のある地域における
競争力のある物件への投資

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



本投資法人の特徴	4	注記表	46
投資主の皆様へ	6	金銭の分配に係る計算書	56
トピックス	11	監査報告書	57
運用態勢	12	(参考情報) キャッシュ・フロー計算書	58
財務戦略	18	(参考情報) 注記表	59
資産運用報告	21	ポートフォリオ	61
貸借対照表	42	RETAIL PORTFOLIO	68
損益計算書	44	OFFICE PORTFOLIO	72
投資主資本等変動計算書	45	投資主インフォメーション	78

当期(第21期) 1口当たり分配金

12,823円(確定)

(分配金支払開始 平成26年4月14日)

次期(第22期) 1口当たり分配金(※分割後)

2,500円(予想)

(分配金支払開始 平成26年10月中旬)

次々期(第23期) 1口当たり分配金(※分割後)

2,500円(予想)

(分配金支払開始 平成27年4月中旬)

※平成26年2月1日をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。

TOKYU REITの運用状況

		第20期(実績)	第21期(実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	27物件	30物件
	■ 総資産額	206,988百万円	230,966百万円
	■ 有利子負債額	91,500百万円	103,000百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	44.2%	44.6%
損益計算書	■ 営業収益	6,495百万円	7,308百万円
	■ 当期純利益	2,035百万円	2,507百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	12,019円	12,823円
	■ 期中平均投資口価格 ^(注2)	575,341円	582,516円
	■ 分配金利廻	4.21%	4.37%

(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

(注2) 平成26年2月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、平成26年1月29日から31日までの投資口価格を変更して算出しています。

本投資法人の特徴

投資方針

成長力のある地域における競争力のある物件への投資

成長力のある地域

■ 投資対象地域: 首都圏限定

- 首都圏の中でも、人口増加傾向にある東京都心5区地域及び東急沿線地域に85%以上を投資
第21期末時点の東京都心5区及び東急沿線地域投資比率90.0%
- 地震リスクは主にPMLでコントロール(ポートフォリオPML(注1) ≤ 10%)
第21期末時点のポートフォリオPML: 4.2%
- トータルリターン(毎期のインカムリターン(賃料収入等)と将来のキャピタルリターン(売却収入)により構成)志向

競争力のある物件

■ 立地重視

- オフィス
原則として駅から徒歩7分以内
- 商業施設
商圏が有する潜在購買力、成長性、テナントと商圏の適合性、競合状況等を含め、多面的にわたり調査を行います。
- 出口価格・流動性を重視し、好立地を確保
第21期末時点の最寄駅からの概算所要時間(徒歩): 74.5%が3分以内
* 第21期末(平成26年1月期)取得価額ベース

■ 物件規模

- 1物件当たり原則40億円以上
- オフィスの場合、延床面積5,000㎡以上、かつ基準階の専有面積330㎡以上を原則
第21期末時点の1物件当たり平均投資額: 75億円
* 第21期末(平成26年1月期)算定価額ベース

■ 用途

- オフィス: 商業施設 = 60程度: 40程度(長期的目標)
- ホテル及び物流施設には投資しません。
- 法令による附置義務等により住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合があります。
第21期末時点、オフィス: 商業施設 = 56.5: 43.5
* 第21期末(平成26年1月期)算定価額ベース

(注1)「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出に当たっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。PML及び予想損失日数は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づいています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

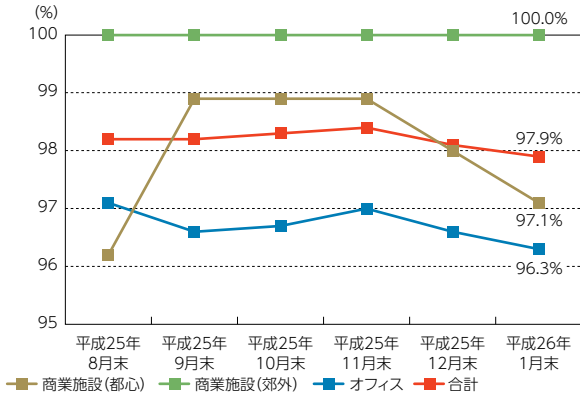
主な戦略等

- 投資主と同じ船に乗る「資産運用報酬体系」 → P.13参照
- スポンサーとの協働による「循環再投資モデル」 → P.15参照
- 不動産価格の循環性に着目した「バリュー型逆張り投資戦略」 → P.16参照
- 信用危機に強い「負債マネジメント」 → P.18参照

第21期パフォーマンス

TOKYU REITは、平成15年9月10日に東京証券取引所に上場しました。TOKYU REITは、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行っています。「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」により、安定的な収益及び配当の確保を目指しています。TOKYU REITの投資対象は、主に東京都心5区地域及び東急沿線地域に所在する、オフィス及び商業施設を用途とする物件に限定しています。第21期末(平成26年1月31日)現在、オフィス18物件及び商業施設12物件の合計30物件を保有しています。

稼働率

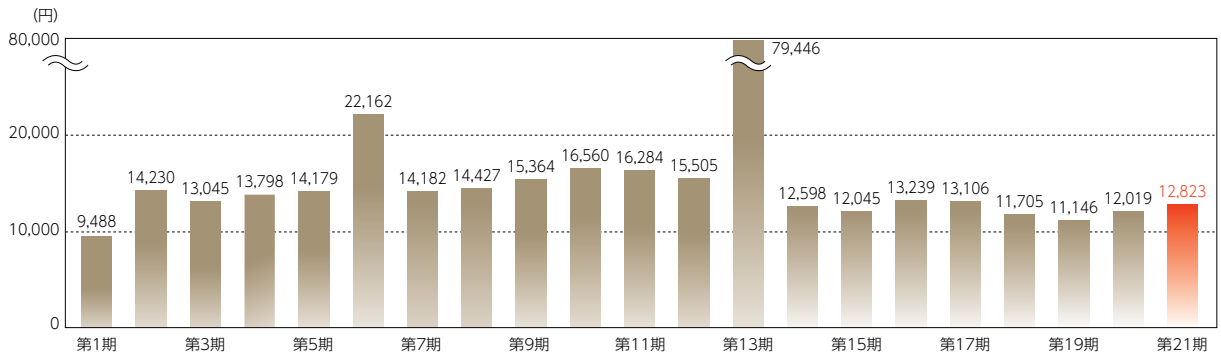


投資口価格(注)



(注)平成26年2月1日に投資口分割(5分割)を行ったため、それ以前の投資口価格について分割を考慮した変更を行っています。

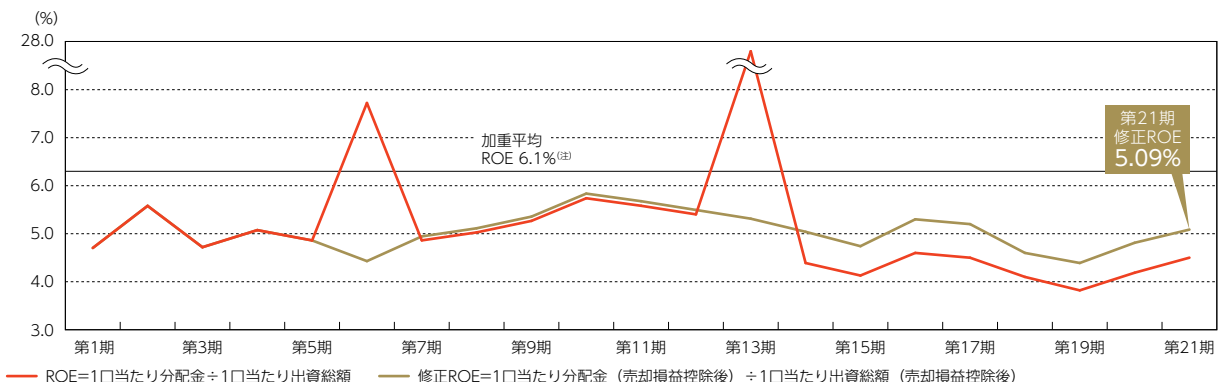
1口当たり分配金



■ 1口当たり分配金

*第1期の実質的な運用日数は144日

出資金利廻



— ROE=1口当たり分配金÷1口当たり出資総額 — 修正ROE=1口当たり分配金(売却損益控除後)÷1口当たり出資総額(売却損益控除後)

(注)各期の期末出資総額及び実質営業日数による加重平均



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21期(平成25年8月1日～平成26年1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

投資口分割

TOKYU REITは、平成26年1月31日を基準日として同日の最終投資主名簿に記載された投資主の皆様が所有する**TOKYU REIT**の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割いたしました。分割の目的は、「少額投資非課税制度(NISA)」の導入を踏まえ、投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の方々にとってより投資しやすい環境を整え、さらなる投資家層の拡大と**TOKYU REIT**の投資口の流動性の向上を図ることです。分割により投資口価格が5分の1になりましたので(本年1月28日(1月31日受渡)の終値628,000円、翌営業日の1月29日(2月1日受渡)の終値は127,100円)、この価格を前提にすれば100万円で8口程度投資することができるようになりました。これにより、従前よりも投資するタイミングを分散し、リスクを抑えた投資が可能となります。今回の投資口分割は現段階ではその効果を検証することはできませんが、中長期的な観点から投資主価値の向上に資するものと考えています。

一方で、投資口価格が5分の1相当となったため、一部の投資主の方から問合せをいただきました。ご心配をお掛けしましたことにつきまして、誠に申し訳なく存じております。今回の分割に際し、**TOKYU REIT**は、投資主の皆様へお知らせすることを目的として、日本経済新聞への公告、報道機関に対するプレスリリース、東京証券取引所における適時開示

及び**TOKYU REIT**のウェブサイトにおきまして、事前且つ入念に情報を開示し、投資主の皆様にお知らせできるように心掛けました。しかしながら、基準日時点の全ての投資主の皆様への文書によるご案内は、現在の制度の枠組みでは3月11日送付の「投資口分割完了のお知らせ」のタイミングとなります。これは、本年1月31日時点の投資主名簿の確定を待たなければならなかったためです。今後、同様の取組みを行う際には、より多くの投資主の皆様へ、できるだけ早くお知らせできるように、方法を再検討することといたします。

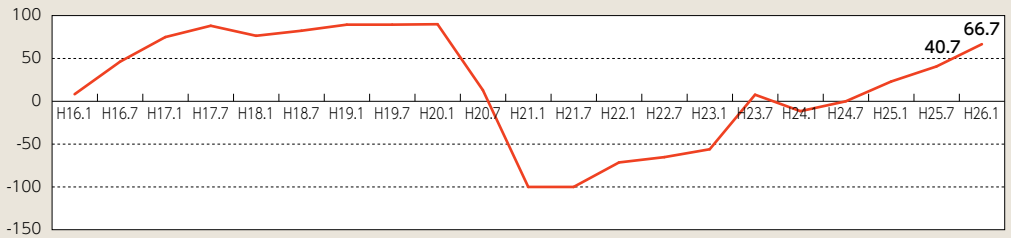
第21期決算

当期(第21期)は、営業収益7,308百万円、当期純利益2,507百万円となりました。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12,823円(分割後換算2,564円)といたします。前期(12,019円)と比較して804円(6.7%)の増加(平成25年9月13日公表の業績予想に対して423円(3.4%)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、増資により取得した3物件と、前期中に取得した蔽の物件の通期寄与による増益効果が、増資による投資口の増加を上回ったことです。

1口当たり純資産額(分配金控除後)につきましては、565,054円(分割後換算113,010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

■ 東急REITのポートフォリオの期末算定価額DI (対半年前上昇物件数－下落物件数の比率)



	H16.1	H16.7	H17.1	H17.7	H18.1	H18.7	H19.1	H19.7	H20.1	H20.7	H21.1	H21.7	H22.1	H22.7	H23.1	H23.7	H24.1	H24.7	H25.1	H25.7	H26.1	
物件数																						
半年前と比較して、期末算定価額が上昇した物件	2	7	12	15	14	15	17	18	18	8	0	0	2	2	3	12	10	11	12	17	23	
変わらなかった物件	9	5	4	2	2	1	2	0	2	10	0	0	2	4	5	4	3	4	8	4	4	
半年前と比較して、期末算定価額が下落した物件	1	1	0	0	1	1	0	1	0	5	23	23	17	17	17	10	13	11	6	6	3	
合計	12	13	16	17	17	17	19	19	20	23	23	23	21	23	25	26	26	26	26	27	30	
比率																						
半年前と比較して、期末算定価額が上昇した物件	16.7	53.8	75.0	88.2	82.4	88.2	89.5	94.7	90.0	34.8	0.0	0.0	9.5	8.7	12.0	46.2	38.5	42.3	46.2	63.0	76.7	
変わらなかった物件	75.0	38.5	25.0	11.8	11.8	5.9	10.5	0.0	10.0	43.5	0.0	0.0	9.5	17.4	20.0	15.4	11.5	15.4	30.8	14.8	13.3	
半年前と比較して、期末算定価額が下落した物件	8.3	7.7	0.0	0.0	5.9	5.9	0.0	5.3	0.0	21.7	100.0	100.0	81.0	73.9	68.0	38.5	50.0	42.3	23.1	22.2	10.0	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
ポートフォリオの期末算定価額DI	8.3	46.2	75.0	88.2	76.5	82.4	89.5	89.5	90.0	13.0	-100.0	-100.0	-71.4	-65.2	-56.0	7.7	-11.5	0.0	23.1	40.7	66.7	

* 物件の取得時は、取得時鑑定評価額と期末算定価額を比較

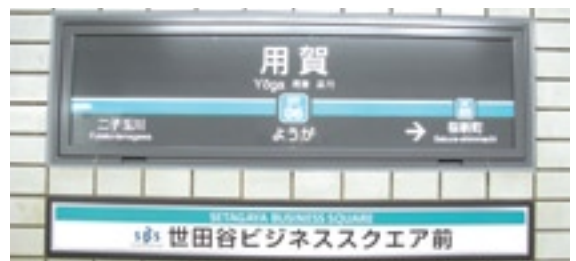
純資産額)は599,454円(分割後換算119,890円)となりました。これにより、前期の資産運用報告書でご案内した昨年の公募増資による一口当たりNAVの減少分(589,563円(前期末)から574,766円(公募増資後)に減少)を上回るNAVの回復を確保できました。

■テナント誘致・賃料交渉活動報告

当期は、14テナントの退去または減床がありました。11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**の稼働状況は引き続き回復傾向にあります。当期末(平成26年1月末)時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は97.9%となりました(商業施設(都心)97.1%、商業施設(郊外)100.0%、オフィス96.3%)。前期末に対して0.1ポイント下回りましたが、平成25年9月13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20期)に引き続き、空室が比較的多いことから精力的なリーシング活動に注力するとしていた世田谷ビジネススクエアにおいて、テナントの誘致を進めました。約1,195坪(持分55%換算)あったリーシング対象床のうち4区画の新規契約を獲得し、平成26年3月4日現在で残存面積は約891坪まで減少しました。

前期の資産運用報告書においては、昨年9月に世田谷ビジネススクエアの持分45%分をスポンサーである東急電鉄の子会社3社が取得し、今後東急電鉄と協働して本物件の資産価値向上に努める旨をご案内いたしました。その具体的な取組みについて当期は、昨年12月に本物件名を東急田園都市線「用賀」駅の副駅名標広告として設置いたしました。



多くの方の目に触れることによって本物件の認知度が向上すると考えています。世田谷ビジネススクエアは東名高速道路や首都高速3号線からの視認性が極めて高い物件です。また、本物件は用賀駅(渋谷駅から約11分)に直結していますが、駅が地下にあるため本物件が駅に直結していることが外観からは分かりません。従って東名高速道路や首都高速3号線を利用する方には、本物件が駅に直結していることをご存じでない方も多いのではないかと懸念しておりました。副駅名標広告の設置によって本物件の利便性の高さが浸透すれば、オフィスのテ

ナント誘致力の強化につながるほか、来館者の増加を通じて、本物件に入居する商業テナントの売上増に寄与することを期待しています。

■物件取得・売却活動と鑑定評価額

当期においては、昨年8月16日に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)を取得いたしました。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30物件、取得価額の総額は2,296億円、帳簿価格は2,179億円、鑑定評価額の総額は2,246億円、含み益67億円となりました。帳簿価格に対する3.1%の含み益率は全J-REITの平均(平成26年2月末時点の公表ベースで0.7%)を上回る水準です。

鑑定評価額は2期連続の上昇で1.8%増加しました。用途別では、商業施設(都心)が5期連続で上昇し対前期3.1%増加、商業施設(郊外)が1.4%増加しました。オフィスは対前期1.2%増加と11期振りに増加に転じました(第21期中に取得した3物件については、取得時鑑定評価額と比較して算出)。

■増資時取得3物件の状況

昨年8月の増資時に取得した3物件の状況をご案内いたします。

商業施設(都心)のカレイド渋谷宮益坂につきましては、8テナント中5件のテナントで賃料改定が行われ、いずれも既存賃料を維持しました。期末の鑑定評価額は、取得時のものと比べて150百万円増加し、含み益は279百万円となっています。

オフィスの渋谷Rサンケイビルにつきましては、1件のテナントの退去及び1件のテナントからの解約予告受領がありましたが、共用部改修工事等の投資を行い、1区画について従前の賃料よりも高い水準で後継テナントが入居いたしました。別の1区画につきましても、現在テナント候補先と交渉中で、市況の改善に伴う需要の強さを実感しています。期末の鑑定評価額は、取得時のものと比べて120百万円増加し、含み益は118百万円となりました。

オフィスの東急虎ノ門ビル(スポンサー拠出

物件)につきましては、1階のカフェが退去しましたが、コンビニエンスストアが従前の賃料よりも高い水準で入居し、本年9月より収入増加に貢献します。期末の鑑定評価額は、取得時のものと比べて600百万円増加し、含み益は617百万円となりました。これら公募増資時取得3物件で、1,014百万円の含み益を有することとなります。

このように当該3物件のパフォーマンスは取得時の想定を上回る成果を上げており、増資時の当該3物件の取得は成功であったと考えています。

第22期・第23期の業績予想

第22期(平成26年7月期)及び第23期(平成27年1月期)の1口当たり分配金は、いずれも2,500円と予想しています。

当該予想は、平成26年3月4日時点で有効な賃貸借契約をもとに算出しています。また、賃料水準については、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は計上していません。物件の追加取得及び売却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

第22期、第23期においても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、長く空室が継続しているTOKYU REIT虎ノ門ビルの6階において新規テナントの誘致を急ぎます。先般レキシントン青山において、3・4階テナントより3月退去の予告を受領しましたが、既に新規テナントを誘致し、賃料の増額を獲得いたしました。今後、空室区画や解約予告区画について、このような事例を積み上げていきたいと考えています。

既存テナントとの賃料交渉にも力を入れていきます。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、17物件中9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-10.6%となりました。既存契約の賃料下落圧力は相当に緩和されましたので、今後は新規市場賃料が既存契約賃料を上回った物件から徐々に賃料の増額交渉に当たっていきたくと考えています。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、トータルリターン最大化の観点から特に立地に力点を置いて、ポートフォリオクオリティのさらなる向上を目的とした物件の入れ替えも視野に入れます。

ただし、鑑定評価額ベースの有利子負債比率(LTV)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。期末のLTVは、47.6%でした。LTVの上限を50%とすると借入金による物件の取得余力は116億円となり、昨年の公募増資直後と比較して66億円増加しています。

従前と比べて取得余力が増加した理由のひとつが鑑定評価額の上昇です。このところ東京都心の物件を中心に賃貸市場・売買市場ともに市況が改善しています。投資対象地域を首都圏に限定し東京23区にポートフォリオの80.2%を投資している**TOKYU REIT**は、東京の市況改善の好影響を享受するJ-REITのひとつであると言えます。

■デット・ファイナンス(負債調達)

本年、2月14日に第4回投資法人債(35億円、5年限、0.399%)を、3月11日に第5回投資法人債(30億円、7年限、0.682%)を発行いたしました。発行時点ではJ-REITが発行した投資法人債の同年限比較で双方とも最低金利で起債することができました。資金用途はいずれも公募増資時に調達した短期借入金の返済です。発行の目的は、有利子負債の返済期限の分散、平均残存年数の伸長、低金利下に

おける長期に亘る金利固定化です。

借入金についても、有利子負債の返済期限の分散と平均残存年数の伸長に取り組んでいます。本年2月、日本政策投資銀行からの長期借入金(50億円、5年限、1.79000%)を返済し、新たに長期借入金(50億円、10年限、1.57750%)を借入れました。

上記の活動により、本年4月末時点の有利子負債の長期比率は95.1%(本年1月末は88.8%)、平均年限は4.27年(同じく3.68年)、平均金利は1.39%(同じく1.48%)となる見込みです。第21期中は6月に20億円分の長期借入金返済期限を迎えますが、こちらについても借り換えによって、返済期限の分散、長期固定化及び借入金利の低下を図っていきます。ところで、**TOKYU REIT**は同格付の他のREITに比べて借入金利の水準が高いのではないかと、というご質問を個人の投資主の方から受けたことがあります。**TOKYU REIT**の表面的な金利が高い理由は、(1)アップフロントフィー(融資に関する手数料)を支払っていないこと及び(2)有利子負債の安定性を追求していることの2点です。

(1)借入利息は、借入元本に借入金利を乗じ利息計算期間の期首或いは期末に支払うもので、基本的にどの借主も負担するものです。一方、借入利息の他に、アップフロントフィーを支払うことがあります。これは融資実行に係る手数料として、借入時に一括で借主が貸主(金融機関)に支払うもので、事実上の借入利息を前倒しして支払うものです。**TOKYU REIT**ではアップフロントフィーを支払わない方法を選択しています。その結果、それらが借入金利に上乗せされており、また、それを借入金利として開示しています。実質的な借入コストを見る場合には表面的な金利だけでなくアップフロントフィーも加味する必要があります。

(2)負債調達の安定性の追求も表面的な金利の上昇を伴います。安定性追求のため**TOKYU REIT**は、①長期の有利子負債比率の向上と平均残存年数の長期化、②

固定金利比率の引上げ、③投資法人債依存率の抑制といった施策を推進しています。①の長期化を推進すると、借入金利のベースレート(市場金利)及びスプレッド(上乗せ金利)のいずれも高くなります。②の固定金利化を推進すると、ベースレート(市場金利)が高くなります。③の投資法人債を抑制すると、スプレッド(上乗せ金利)が高くなります。しかしこれらの施策を進めることで、将来金融危機等が到来した際に返済不能による破綻リスクや借入利率の急騰リスクを低減させます。**TOKYU REIT**は、これらの施策による借入利息の増加分は将来の危機に対する言わば保険料だと位置づけ、安定的な分配金と投資口価格をお届けするためのコストであると考えています。

デット・ファイナンスについての詳細は、18ページをご参照ください。

環境への配慮の推進

TOKYU REITは、本年3月、環境への配慮を通じ、ステークホルダー(投資主、政府、債権者、地域社会、テナント等の皆様)の信頼を勝ち得て、投資法人の持続的発展及びこれに伴う持続可能な社会の実現への貢献を目的として、投資法人の資産に関する「環境への配慮に関する方針」を制定いたしました。

環境への配慮に関しては、これまでにLED照明の設置、空調機更新等の節電対応、壁面緑化による低炭素化の推進等、適宜、個々の取

組みを実施してきました。さらに体制を整備すべく、「環境への配慮に関する方針」を制定し、これに基づき具体的な取組みを実行していくこととしたものです。

環境への配慮に関する方針(抜粋)

- (1) 環境への配慮に関する取組みの推進
 - ① 省エネルギーと低炭素化の推進
 - ② 節水と廃棄物削減の推進
 - ③ 安全衛生や快適性の配慮
- (2) 環境への配慮に関する推進体制の整備
 - ① 責任ある法人としての体制の整備
 - (i) 組織体制
 - (ii) 環境に係るコンプライアンスとリスクマネジメント
 - (iii) 情報開示と環境認証・評価の活用
 - (iv) 環境への配慮に関する教育・啓発
 - ② 社外の関係者との協働

運用状況報告会(東京・広島)のご案内

第20期は東京及び大阪において、第21期は名古屋及び福岡において投資主様限定の「運用状況報告会」を開催いたしました。多数の投資主の皆様にご出席いただき、また、貴重なご意見を頂戴し、誠に有難うございました。心より御礼申し上げます。今後とも皆様のご期待に沿えるよう更に努力してまいります。

第22期は、平成26年5月28日(水)に東京にて、平成26年5月26日(月)に広島にて開催いたします。両都市の近隣都県にお住まいの投資主の皆様にご案内状を同封しておりますので、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26年3月

ほりえ まさひろ 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

堀江 正博

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 海外ホテル会社に向向。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向向。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)

第4回公募増資時に取得した3物件のパフォーマンス

第4回公募増資時に取得した3物件は、いずれも良好なパフォーマンス

東急虎ノ門ビル



■ 賃貸活動

テナント入替:契約賃料の増額

- 1.1F店舗区画:カフェが退去(平成25年12月迄)
→従前賃料を上回る賃料でコンビニエンスストアと契約(平成25年12月入居)

*カフェから解約予告を受領していたため、取得時に売主の東急電鉄とマスターリース契約(平成26年8月迄)を締結した(スポンサーサポート)。そのため、本投資法人にとっての賃料増額は平成26年9月からとなる。

■ トピックス

周辺環境の整備

- 新虎通り(マッカーサー道路)は、新橋から虎ノ門までの区間が平成26年3月29日に開業予定
- 虎ノ門ヒルズは、平成26年5月竣工予定
- 新虎通り(マッカーサー道路)の街路イメージ公表

■ 鑑定評価額

600百万円(4.0%)増加

平成25年5月時点
15,100百万円平成26年1月時点
15,700百万円

渋谷Rサンケイビル



■ 賃貸活動

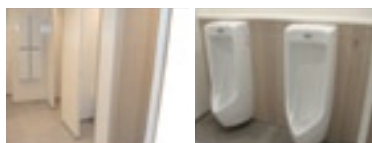
テナント入替:契約賃料の増額

- 1.解約予告1区画(約107坪:平成25年9月退去)
→従前賃料を上回る賃料で契約(平成26年1月入居)
- 2.解約予告1区画(約107坪:平成26年5月退去予定)
→従前賃料を上回る申込受領。好条件での契約を目指す。

■ トピックス

共用部をリニューアル

- 競争力強化を目的とした、共用部リニューアル順次実施



■ 鑑定評価額

120百万円(2.2%)増加

平成25年5月時点
5,430百万円平成26年1月時点
5,550百万円

カレイド渋谷宮益坂



■ 賃貸活動

既存賃料維持

- 1.渋谷エリアの商業マーケットの回復トレンドを追い風に満室稼働を維持
- 2.5区画の契約更改:既存賃料維持

■ トピックス

市場競争力の強化

- エントランス周辺のリニューアルの実施検討

■ 鑑定評価額

150百万円(2.8%)増加

平成25年5月時点
5,280百万円平成26年1月時点
5,430百万円

3物件合計870百万円(3.4%)増加

東急リアル・エステート投資法人役員会

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21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、10ページをご覧ください。

東急REITの取組み（ガバナンス）

東急REITの目指すもの

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

東急REITのガバナンスの特徴

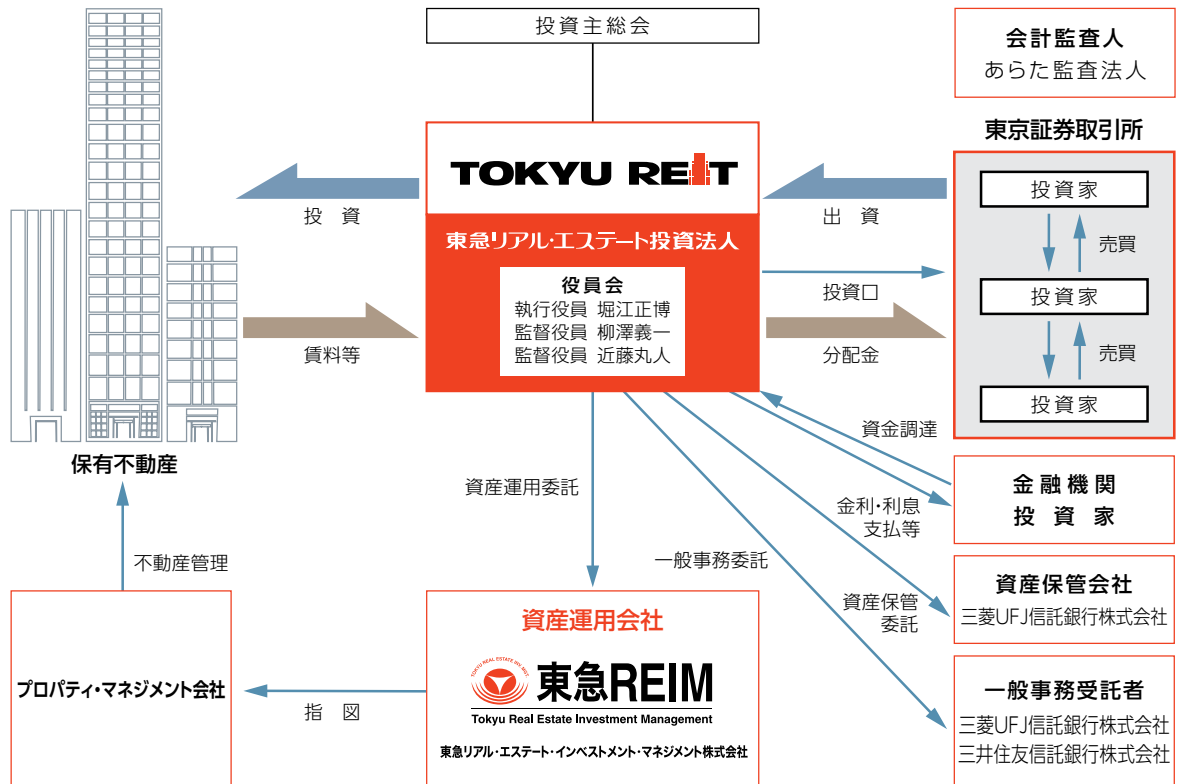
- 1 独立第三者役員の積極的関与
- 2 スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- 3 資産運用会社等における受託者意識の徹底
- 4 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

東急REITの項目別の取組み

優れたガバナンスは競争力の源泉	仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ■ 複階層チェックと独立第三者役員の積極的関与 ■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 厳しい利益相反策ルール ■ 原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実
	人材	<ul style="list-style-type: none"> ■ 活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選* ■ 責任と業務負担に見合う報酬の提供 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会への法律顧問の同席
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営 ■ 独立第三者役員間のコミュニケーションの奨励 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産運用会社において ・受託者としての責任意識の徹底・全部門参加型報酬体系 ・全員が国内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育
	実績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員会開催頻度：平均月2.2回（設立以来） ■ 役員会平均開催時間：平均1時間37分（設立以来） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 監督役員の役員会以外の打合・文書検査等回数：1人当たり月1.0回（第21期）

*専門職かつ経営者であり、社外役員経験者

東急リアル・エステート投資法人の仕組み図



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報酬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。

運用態勢

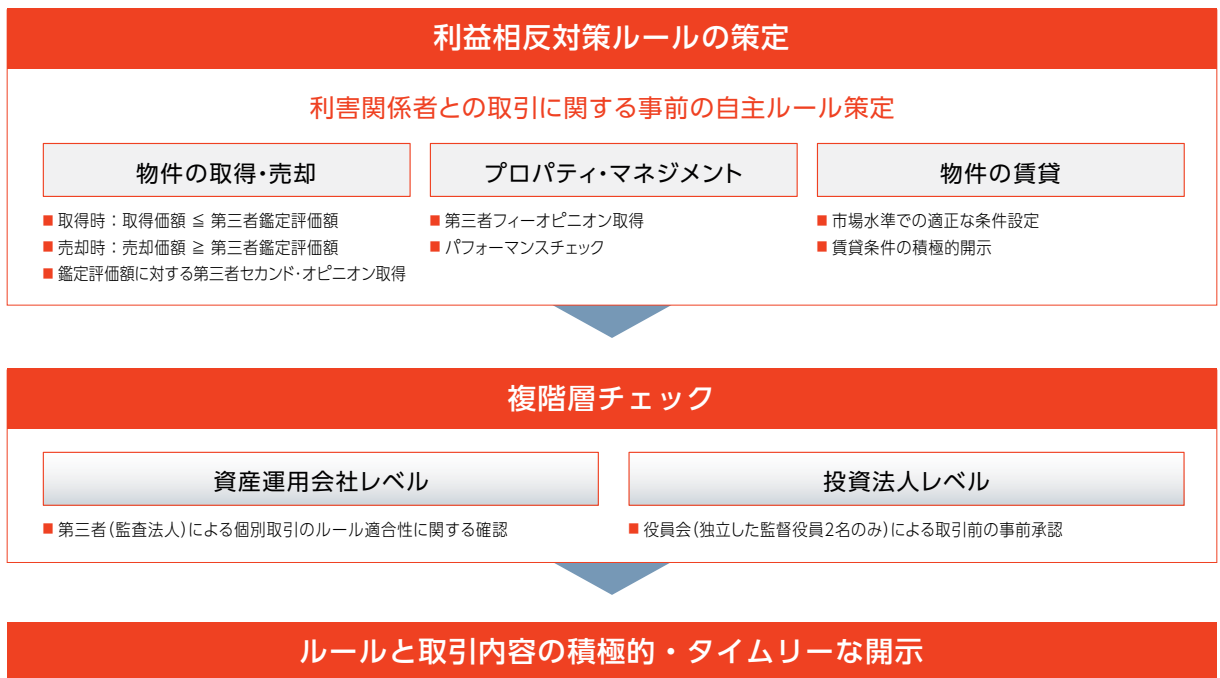
東急電鉄等との協働体制

TOKYU REITは、外部成長を図るべく、東急電鉄等及び不動産投資市場からバランス良く物件を取得するとともに、必要に応じて物件の入替え等を行うことにより、ポートフォリオのクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長を目指しています。また、物件の管理運営においても東急電鉄等との協働(コラボレーション)により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図っています。

物件取得パイプラインサポート	■ 東急電鉄等が TOKYU REIT の投資することのできる不動産資産を売却しようとする場合、東急電鉄等は優先的に TOKYU REIT に対して売却を申し入れるというもの。これにより、「循環再投資モデル」をより一層推進させることが可能となる。
プロパティ・マネジメント	■ 東急電鉄等への委託を原則とする。 ■ 株式会社東急コミュニティーへの委託は当面維持。
ブランド・ライセンス	■ TOKYU REIT は、東急電鉄より「東急」及び「TOKYU」の使用の許諾を受けている。
投資口の保有	■ 東急電鉄は、 TOKYU REIT の投資口を当期末時点で9,800口(5.01%)保有している。

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

2.「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいいます。

3.「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいいます。

(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)

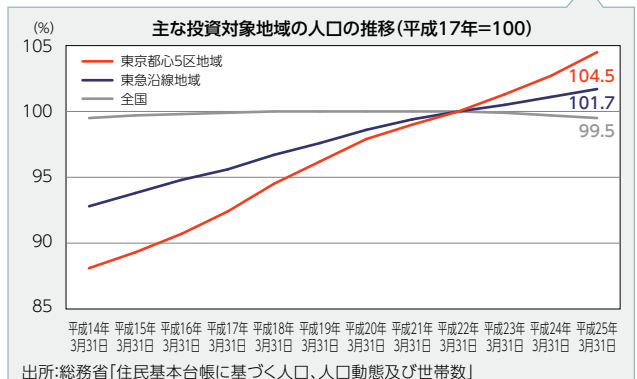
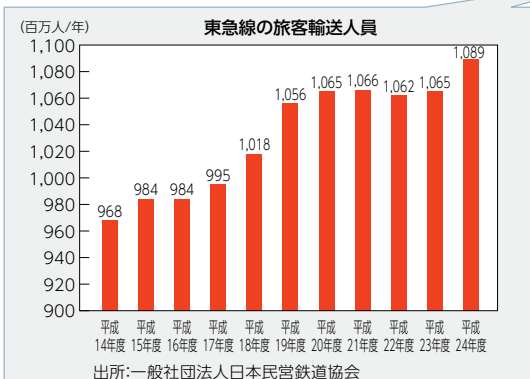
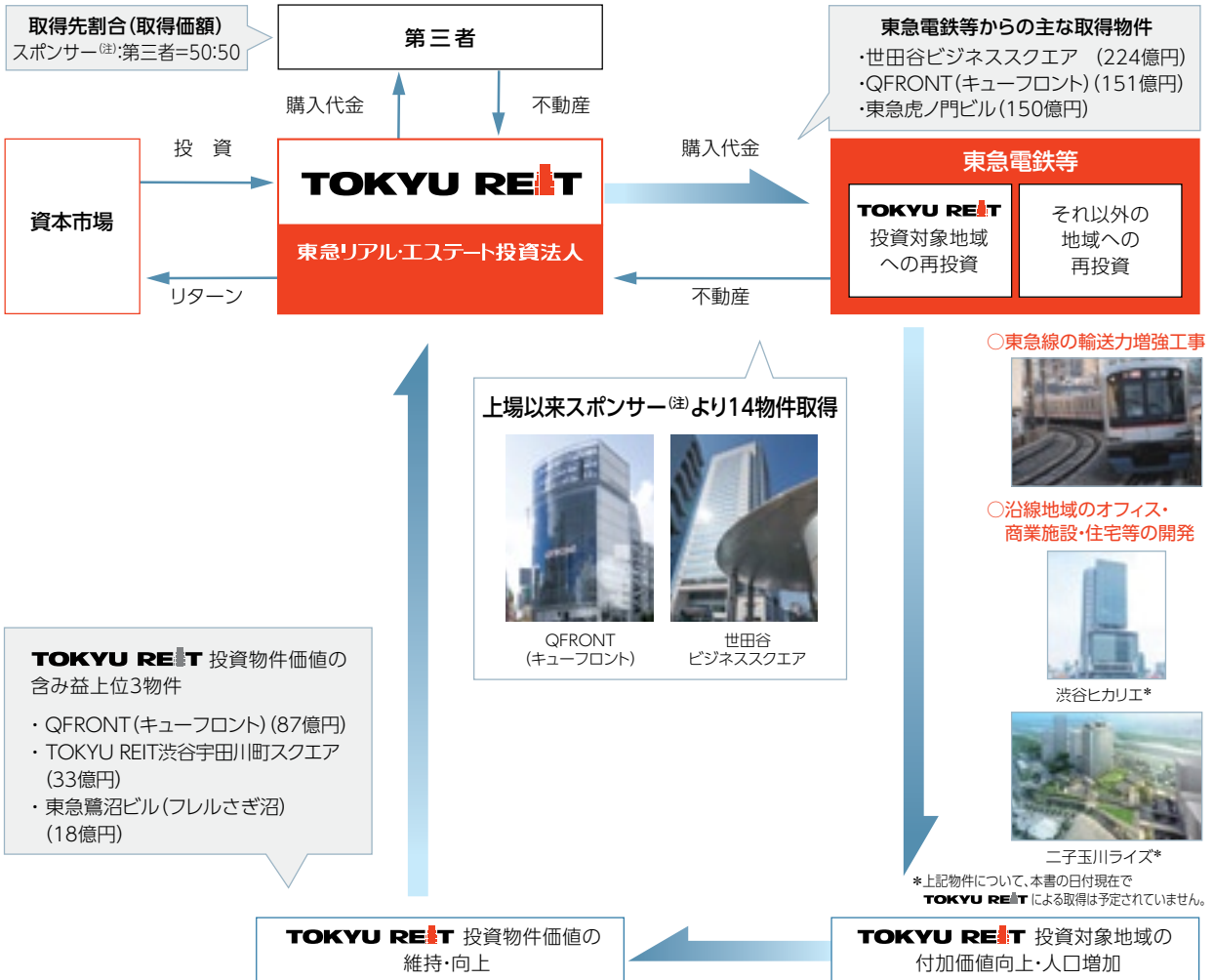
(ii) 東急不動産ホールディングスの連結子会社

(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である特定目的会社及び特別目的会社

循環再投資モデル

スポンサーとの協働による「循環再投資モデル」

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



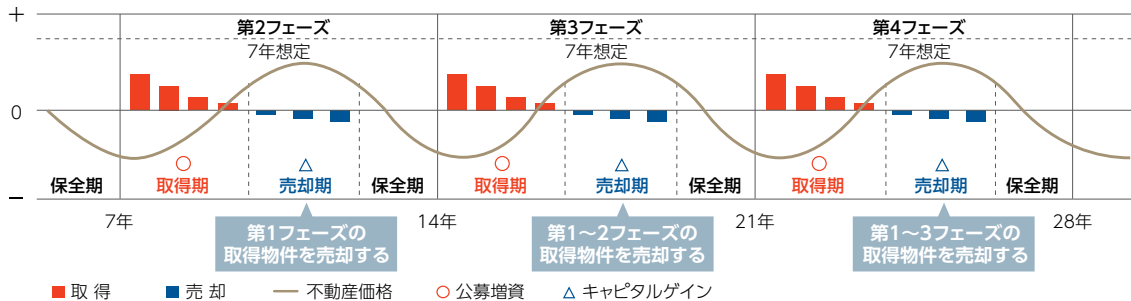
(注) 東急電鉄とともに平成23年6月まで資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(東急REIM)の株主であった東急不動産が提出した物件も含まれています。

運用態勢

長期投資運用戦略(サーフプラン)

不動産価格の循環性に着目した「バリュー型逆張り投資戦略」

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。

投資スタイル

Value & Contrary

バリュー投資 逆張り投資

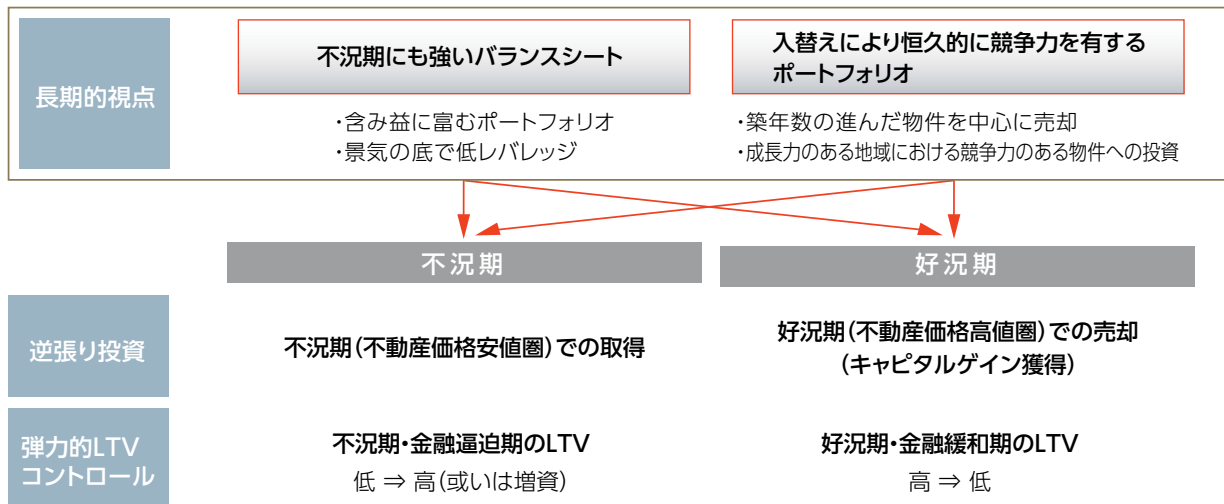
■ バリュー投資とは

各々の基準に対して割安なものに投資する手法。鑑定評価額やNOIなどから見て割安だと思われる物件を取得することで、高い利回り(トータルリターン)の確保を目指します。

■ 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、高値圏では譲渡することによって投資を回収することを目指します。

■ コンセプト



資産運用会社 (東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社)

ウェブサイトアドレス
www.tokyu-reim.co.jp

TOKYU REITは、平成15年6月20日に資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(東急REIM)と資産運用委託契約を締結し、資産の運用に係る業務を委託しています。

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

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

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

大株主の状況

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

組織図 (平成26年4月1日)



東急リアル・エステート投資法人の財務状況

信用危機に強い「負債マネジメント」

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

基本方針

資金調達の安定性

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

ファイナンスの機動性

- 速やかな資金調達体制の確保

効率性

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

(注) LTV(ローン・トゥ・バリュー)とは、社債・借入金等の負債額を資産価値で割った比率です。
この計算により、保有物件の価値に対する負債の水準が算出されます。この水準が低い(負債額が少ない、又は保有物件の価値が高い)ほど財務健全性が高いと考えられます。

負債状況

有利子負債状況	1,030億円
長期固定比率	88.8%
平均残存年数	3.68年
コミットメントライン	190億円

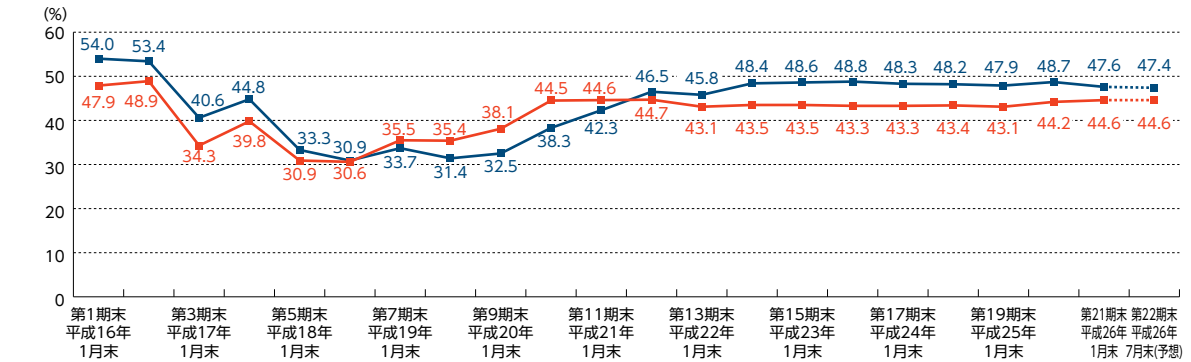
コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで随時借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。
なお、平成26年1月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

格付けの状況

■ 株式会社日本格付研究所(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&プアーズ・ レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	: 長期会社格付け : 短期会社格付け	A (アウトルック: ネガティブ) A-1

■ 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。



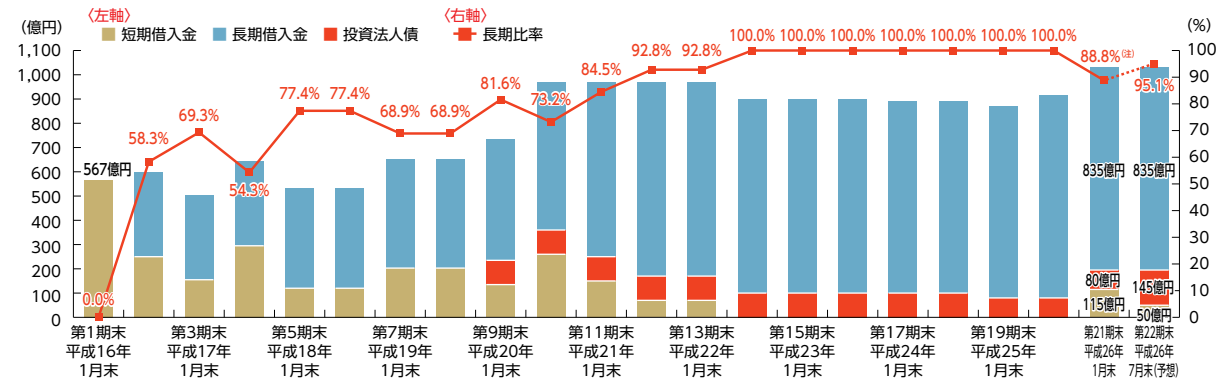
■ 期末総資産LTV: 期末総資産LTV = 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

■ 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

■ 有利子負債残高と長期比率

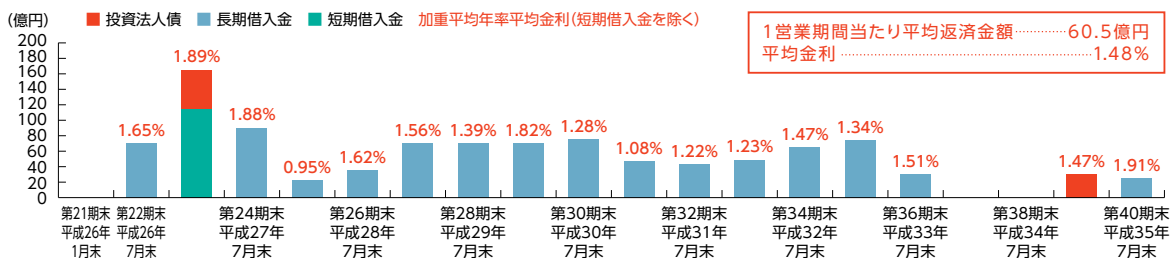
下図のとおり、TOKYU REITは有利子負債の長期固定化を進めてきました。有利子負債の長期固定化を図ることで、金利上昇局面での過度な金利負担額の増加を抑えることができます。



(注)1年以内返済・償還予定の長期借入金・投資法人債を除くと77.2%。

■ 有利子負債の返済・償還期日の分散状況

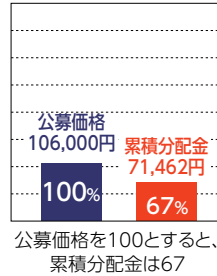
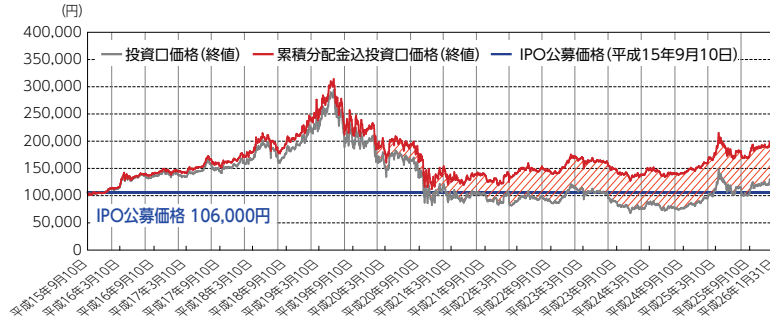
TOKYU REITは、同時期に多額のリファイナンス(借換え)が必要とならないようにするため、返済・償還期限の分散に留意し、資金調達を実施しています。



公募価格に対するパフォーマンス

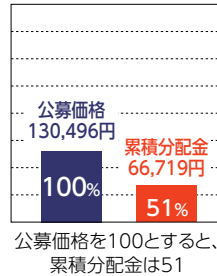
公募価格に対する投資口価格と、累積分配金額込みの投資口価格のパフォーマンスをグラフ化しました。また、公募価格に対する累積分配金額も示しています。赤い折れ線グラフは、分配金込みの投資口価格を示しています。平成26年1月末時点においては、分配金込みの投資口価格が、過去すべてのPOの公募価格を上回っております。また、IPOで参加していただいた投資主の方々には分配金だけですでに投資額の67%を回収していただいたこととなります。今後もさらなるリターンの提供を目指し努力してまいります。

■第1回公募 (IPO) (平成15年9月10日発行)



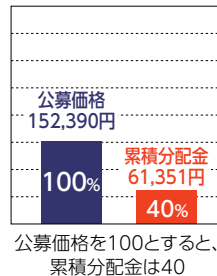
第1回公募価格の67%を約10年半で分配

■第2回公募 (2nd PO) (平成16年8月3日発行)



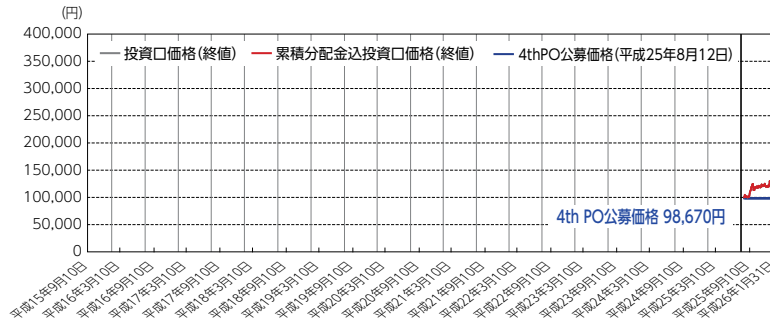
第2回公募価格の51%を約9年半で分配

■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40%を約8年半で分配

■第4回公募 (4th PO) (平成25年8月12日発行)



第4回公募価格の3%を約半年で分配

* 平成26年2月1日に投資口分割(5分割)を行ったため、それ以前の投資口価格について分割を考慮した変更を行っています。

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 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期		
			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)	自 平成25年 8月1日 至 平成26年 1月31日 (184日)		
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	6,819	6,360	6,334	6,495	7,308	
		営業利益	百万円	3,049	2,771	2,665	2,801	3,322	
		経常利益	百万円	2,220	1,969	1,888	2,036	2,508	
		当期純利益	百万円	2,219	1,982	1,887	2,035	2,507	
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a)(注2)	百万円	6,819	6,360	6,334	6,495	7,304	
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,164	3,009	3,083	3,105	3,366	
		(うち減価償却費等) (c)(注3)	百万円	(1,009)	(1,026)	(1,001)	(987)	(1,093)	
		賃貸NOI(Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	4,664	4,377	4,252	4,378	5,032	
		FFO(Funds from Operation) (d)(注4)	百万円	3,228	3,008	2,888	3,023	3,598	
		資本的支出額 (e)	百万円	343	441	303	479	228	
	AFFO(Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)	百万円	2,885	2,567	2,585	2,543	3,370		
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	205,497	204,879	202,061	206,988	230,966	
		(対前期比)	%	(△1.0)	(△0.3)	(△1.4)	(2.4)	(11.6)	
		有利子負債額 (g)(注5)	百万円	89,000	89,000	87,000	91,500	103,000	
		純資産額 (h)	百万円	100,239	100,002	99,907	100,055	112,986	
		(対前期比)	%	(△0.0)	(△0.2)	(△0.1)	(0.1)	(12.9)	
	ポートフォリオ	出資総額	百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	110,479	
		不動産等の取得価額 (注6)	百万円	199,672	199,672	199,672	204,202	229,622	
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	190,049	189,452	188,853	193,019	217,923	
		不動産等の期末算定価額 (i)(注6)	百万円	190,360	190,820	189,320	194,860	224,650	
		期末物件数	件	26	26	26	27	30	
		総賃貸可能面積 (注7)	m ²	245,378.77	245,417.58	245,500.63	262,516.83	280,114.52	
		期末稼働率 (注7)	%	94.0	94.7	97.0	98.0	97.9	
	その他の経営指標	分配	分配総額	百万円	2,219	1,982	1,887	2,035	2,507
			配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1口当たり情報		発行済投資口数	口	169,380	169,380	169,380	169,380	195,520	
		1口当たり純資産額 (基準価額) (注8)	円	591,803	590,402	589,843	590,716	115,575	
		1口当たり分配金額	円	13,106	11,705	11,146	12,019	12,823	
		総資産経常利益率 (年換算) (注9)	%	2.1	1.9	1.8	2.0	2.3	
		自己資本利益率 (年換算) (注10)	%	4.4	4.0	3.7	4.1	4.7	
		自己資本比率 (h)/(f)	%	48.8	48.8	49.4	48.3	48.9	
		(対前期増減)		(0.5)	(0.0)	(0.6)	(△1.1)	(0.6)	
		期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	43.3	43.4	43.1	44.2	44.6	
期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)	%	46.8	46.6	46.0	47.0	45.8			
期中平均投資口価格 (注11)(注12)	円	406,642	401,664	422,792	575,341	116,503			

(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19期0百万円、第21期2百万円) 及び工事負担金受入額 (第21期0百万円) は含んでいません。

(注3) 「減価償却費等」には固定資産除却損 (第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、第21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) 平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしました。表中の第21期「1口当たり純資産額」については、第21期首に当該投資口の分割が行われたものと仮定して算定しています。

(注9) 経常利益 / (期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 運用日数

(注10) 当期純利益 / (期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 運用日数

(注11) 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。

(注12) 投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を実施したことに伴い、平成26年1月29日の権利落ち日より、分割後の投資口価格により取引されているため、表中の第21期「期中平均投資口価格」については、第21期首に当該投資口の分割が行われたものと仮定して算定しています。

(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、緩やかな回復傾向にあります。首都圏経済についても、企業の景況感に加え、消費者マインドが改善していることから、回復の動きが続いています。人口動態については、東京圏は平成25年1月から12月までに9万人超の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況のなか、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平成25年12月の平均募集賃料は半年間で1.7%、一年間で2.1%下落しています。一方、空室率は、半年間で0.5ポイント、一年間で1.2ポイント改善し6.3%となっています。企業のオフィス需要は依然として高く、業容拡大等を理由として移転や内部増床を進めており、なかでも、アベノミクスの景気浮揚効果によって、消費連動型の業種業態に積極的な動きが見られるようになってきています。また、立地によっては企業の統廃合や集約移転によって大型の空室在庫が消化されることにより、ワンフロアでは面積が確保出来ない状況が見受けられる等、テナントの移転の選択肢は狭まりつつあります。商業施設賃貸マーケットについては、高額商品の売れ行きが好調なこと等が奏功し、都心商業施設へのテナント出店意欲は高まっています。また、GMSについては、売上はほぼ横ばいで推移しており、今後は大型SCや食料品スーパーへ転換する方向へ動き出していくことが見込まれます。

不動産投資市場は、デット、エクイティともに資金調達環境が良好なことから、売買件数は増加しています。また、オフィスの投資期待利回りについては、旺盛な売買動向により、低下傾向が続いています。

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8月16日にカレイド渋谷宮益坂の信託受益権（取得価額51億5千万円）、渋谷Rサンケイビル（取得価額52億7千万円）及び東急虎ノ門ビル（取得価額150億円）を取得し、当期末時点の本投資法人が保有する30物件の取得価額合計は2,296億2千2百万円、総賃貸可能面積は280,114.52㎡、期末算定価額の合計は2,246億5千万円となりました。

（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67億2千6百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は前期末と比較して0.8%の下落に止まりました。また、空室率は前期末の2.0%から0.1ポイント悪化し、2.1%となりました。

b. 資金調達の概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。当期においては、特定資産の取得資金等の調達を目的として、短期借入金125億円を調達（期中に10億円返済）した他、有利子負債の長期固定金利化及び返済期限の分散化を図ることを目的として、長期借入金の借換を100億円行いました。また、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、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1,030億円（投資法人債残高80億円、短期借入金残高115億円、長期借入金残高835億円（1年内償還予定の投資法人債50億円及び1年内返済予定の長期借入金70億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.48%（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。（注）

（注）平成26年2月14日及び同年3月11日に投資法人債をそれぞれ発行し、払込みが完了しています。詳細は後記「(6) 決算後に生じた重要な事実 ② 投資法人債の発行」をご参照ください。

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＆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。例えば、東急虎ノ門ビルの取得決定にあたり、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。）からの取得であったため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得しています。さらに、日本ヴァリュアーズ株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが概ね妥当である旨の意見書を取得しています。なお、このセカンド・オピニオン・サマリーにつきましては、鑑定評価サマリーとともに取得時に公表しています。また、取得手続の履践状況に関しても、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、当該取引において適用される利益相反対策ルールとの整合性の確認を受け、その結果も踏まえて、本投資法人の役員会において当該取得を事前承認しています。

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。）
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 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

当期においては、平成25年8月12日に公募による新投資口を、同年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。なお、当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)
平成25年 8 月12日	公募増資	23,764	193,144	11,327	109,346	(注7)
平成25年 9 月10日	第三者割当増資	2,376	195,520	1,132	110,479	(注8)

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

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

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

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

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

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

(注7) 1口当たり発行価格493,350円（発行価額476,652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8) 1口当たり発行価格476,652円にて、新規物件の取得資金の調達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9) 平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。詳細は後記「(6) 決算後に生じた重要な事実 ① 投資口の分割及び投資法人規約の変更 a. 投資口の分割」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 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期 (注)
決算年月	平成24年1月	平成24年7月	平成25年1月	平成25年7月	平成26年1月
最 高	475,500	450,000	518,000	744,000	130,000
最 低	339,500	362,500	369,000	492,000	99,800

(注) 平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日とする投資口1口につき5口の割合による投資口分割に伴い、平成26年1月29日の権利落ち日より、分割後の投資口価格により取引されているため、表中の第21期「最高投資口価格」及び「最低投資口価格」については、第21期首に当該投資口の分割が行われたものと仮定して算定しています。

(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12,823円となりました。

期 別		第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期
		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	自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日
当期末処分利益総額	千円	2,219,980	1,982,651	1,887,994	2,035,784	2,507,172
利益留保額	千円	86	58	84	6	19
金銭の分配金総額	千円	2,219,894	1,982,592	1,887,909	2,035,778	2,507,152
(1口当たり分配金)	円	(13,106)	(11,705)	(11,146)	(12,019)	(12,823)
うち利益分配金総額	千円	2,219,894	1,982,592	1,887,909	2,035,778	2,507,152
(1口当たり利益分配金)	円	(13,106)	(11,705)	(11,146)	(12,019)	(12,823)
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、輸出が持ち直しに向かい、各種政策の効果が下支えするなかで、家計所得や投資が増加し、景気の回復基調が続く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。また、消費税率引上げに伴う駆け込み需要及びその反動が見込まれます。

このような見通しのなか、不動産投資市場においては、当面は低金利が続くなかで、投資資金流入と賃料の成長期待から、利回りの低下傾向が続くものと予想されます。オフィス賃貸市場においては、平成27年頃まで低供給が続く見込みである上、持続的な景気回復がオフィス需要を押し上げると予想されることから、空室率は今後も低下する見通しです。平均成約賃料は、空室率の低下やテナント企業の賃料負担力改善を受けて、平成26年後半には上昇が見込まれます。商業賃貸市場においては、都心商業施設を中心に販売額が増加傾向にあり、テナントの賃料負担力が増すことで商業施設全体の賃料下落圧力は緩和傾向にあると考えられます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人の投資方針は、資産運用会社による本投資法人設立に向けて行った事業性調査を踏まえ、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」というスタンスに基づき定めました。具体的には、投資対象地域は、今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域（注1）を中心とした首都圏に限定しています。また、個別物件の選定については、投資基準を厳しく設定しており、クオリティが高く競争力のある物件を、不動産投資市場及び東急電鉄等（注2）からバランスよく取得していきます。

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

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

(注2) 東急電鉄等とは、以下の（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者をいいます。

（イ）東急電鉄

（ロ）東急電鉄の連結子会社

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

加えて、物件の管理運営の場面においても東急電鉄等との協働（コラボレーション）により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図ります。そのために企業業績や消費の回復を見据え、中長期的にテナント企業、来館者から選別される施設運営を目指します。具体的には、物件グレードに合致した適切かつ戦略的リニューアルや、中長期的視野に立ったリーシング活動の実施により、賃料水準の維持・向上を図ります。また、管理費用及び追加設備投資についても適切なコスト・コントロールを行っていきます。

さらに、透明性を確保するため資産運用会社においては、外部監視機能及び情報開示を充実させ、不動産投資信託のファンド・マネージャーとして、グローバルスタンダードに適合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 投資口の分割及び投資法人規約の変更

a. 投資口の分割

平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。

i. 分割の目的

平成26年1月1日から導入された「少額投資非課税制度（NISA）」を踏まえ、投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様により投資しやすい環境を整え、さらなる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として実施しました。

ii. 分割の方法

平成26年1月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

iii. 分割により増加した投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口数	: 195,520口
今回の分割により増加する投資口数	: 782,080口
分割後の本投資法人発行済投資口数	: 977,600口

なお、前期首に当該投資口分割が実施されたものと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、後記「注記表〔1口当たり情報に関する注記〕」をご参照ください。

b. 投資法人規約の変更

前記「a. 投資口の分割」の投資口の分割割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、平成26年2月1日付で以下の通り規約の一部を変更しました。

(下線は変更部分)

変 更 前	変 更 後
第5条（発行可能投資口の総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>200</u> 万口とする。	第5条（発行可能投資口の総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>1,000</u> 万口とする。

② 投資法人債の発行

平成26年2月14日及び同年3月11日に投資法人債をそれぞれ発行し、払込みが完了しています。

a. 第4回無担保投資法人債

名称 : 東急リアル・エステート投資法人第4回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行総額 : 金35億円

払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

利率 : 年0.399%

担保・保証 : 無担保・無保証

償還期限 : 平成31年2月14日にその総額を償還。
買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。

利払日 : 毎年2月14日及び8月14日

引受人 : みずほ証券株式会社

資金使途 : 平成26年8月15日に返済期日が到来する短期借入金の返済資金の一部に充当する。

b. 第5回無担保投資法人債

名称 : 東急リアル・エステート投資法人第5回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行総額 : 金30億円

払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

利率 : 年0.682%

担保・保証 : 無担保・無保証

償還期限 : 平成33年3月11日にその総額を償還。
買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。

利払日 : 毎年3月11日及び9月11日

引受人 : みずほ証券株式会社

資金使途 : 平成26年8月15日に返済期日が到来する短期借入金の返済資金の一部に充当する。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期
	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	平成26年1月31日現在
発行可能投資口総数 □	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 □	169,380	169,380	169,380	169,380	195,520
出資総額 百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	110,479
投資主数 人	8,993	9,491	9,674	10,464	11,220

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成26年1月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投 資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	54,340	27.79
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	16,404	8.39
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	10,448	5.34
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	10,114	5.17
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	5.01
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジェイエイ カンパニー ジェイビーワイ (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	3,902	2.00
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	1.53
ユニオンバンクプリベヨーロツパエスエー 497200(常任代理人 株式会社三井住友銀行)	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	2,690	1.38
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	2,343	1.20
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決裁営業部)	東京都中央区月島四丁目16番13号	2,251	1.15
合 計		115,292	58.97

(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26年1月31日現在の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執行役員	堀江正博	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役執行役員社長	- (注3)
監督役員	柳澤義一	新創監査法人統括代表社員 公認会計士・税理士	3,000
	近藤丸人	近藤丸人法律事務所所長 弁護士	3,000
会計監査人	あらた監査法人		9,000 (注4)

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

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

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

(注3) 無報酬の執行役員が1名在任しています。

(注4) このほかに当期において、公認会計士法（昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。）第2条第1項の業務以外の業務として、新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬3,500千円を支払っています。

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」といことがあります。）の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成26年1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（計算・機関運営・投資口事務代行等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社
	三菱UFJ信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第 20 期		第 21 期	
			(平成25年7月31日現在)		(平成26年1月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	15,627,898	7.6	15,598,746	6.8
		その他	—	—	—	—
		小 計	15,627,898	7.6	15,598,746	6.8
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	23,978,798	11.6	44,387,433	19.2
		その他	4,772,879	2.3	4,772,879	2.1
		小 計	28,751,677	13.9	49,160,312	21.3
合 計		44,379,575	21.4	64,759,059	28.0	
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	55,240,639	26.7	60,164,199	26.0
		その他	15,384,083	7.4	15,304,444	6.6
		小 計	70,624,723	34.1	75,468,644	32.7
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	74,052,528	35.8	73,687,271	31.9
		その他	3,962,552	1.9	4,009,007	1.7
		小 計	78,015,080	37.7	77,696,278	33.6
合 計		148,639,804	71.8	153,164,923	66.3	
その他資産			13,968,974	6.7	13,042,673	5.6
資産総額計			206,988,355 (193,019,380)	100.0 (93.3)	230,966,655 (217,923,982)	100.0 (94.4)

(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26年1月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産賃貸事 業収益比率(%)	主たる 用途
R	QFRONT (キューフロント)	13,971,381	4,502.93	4,502.93	100.0	8.8	商業施設
R	レキシントン青山	4,727,317	2,107.08	2,107.08	100.0	1.6	商業施設
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,719,681	2,648.27	2,648.27	100.0	2.5	商業施設
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	6,712,106	19,610.06	19,610.06	100.0	4.2	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,170,925	1,267.95	1,267.95	100.0	0.9	商業施設
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,607,316	1,543.05	1,543.05	100.0	3.4	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)	8,278,332	50,285.89	50,285.89	100.0	4.0	商業施設
R	cocoti (ココチ)	22,712,662	8,330.41	8,067.31	96.8	7.3	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	2.4	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	4,884,294	2,319.24	1,803.49	77.8	1.6	商業施設
R	代官山フォーラム	4,107,135	2,477.64	2,477.64	100.0	1.4	商業施設
R	カレイド渋谷宮益坂	5,150,124	3,399.30	3,399.30	100.0	2.4	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	17,999,693	24,961.05	22,230.03	89.1	13.0	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,180,135	7,148.18	7,148.18	100.0	2.0	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,628,496	4,737.19	4,737.19	100.0	3.0	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,770,233	7,947.24	7,511.45	94.5	2.8	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,476,248	3,196.69	3,196.69	100.0	1.8	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,021,316	7,337.82	7,337.82	100.0	2.8	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,929,958	10,145.59	8,962.79	88.3	3.8	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,808,243	5,987.85	5,293.63	88.4	2.6	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)	8,117,635	3,533.03	3,533.03	100.0	2.4	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,434,519	5,733.23	5,733.23	100.0	2.5	オフィス
O	麹町スクエア	8,625,276	5,409.11	5,409.11	100.0	2.9	オフィス
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,089,115	6,215.17	6,215.17	100.0	3.5	オフィス
O	秋葉原三和東洋ビル	4,625,471	4,643.04	4,643.04	100.0	2.3	オフィス
O	TOKYU REIT木場ビル	4,009,007	5,797.79	5,797.79	100.0	2.0	オフィス
O	東急銀座二丁目ビル	4,854,547	3,469.14	3,469.14	100.0	2.3	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	2.0	オフィス
O	渋谷Rサンケイビル	5,431,112	5,246.68	5,246.68	100.0	2.7	オフィス
O	東急虎ノ門ビル	15,082,699	9,016.59	9,016.59	100.0	5.0	オフィス
	合 計	217,923,982	280,114.52	274,291.84	97.9	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、OKIシステムセンター (底地)、渋谷Rサンケイビル及び東急虎ノ門ビルを除いた上記21物件はすべて不動産信託受益権による保有です。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫及び土地の契約書及び図面上の合計面積 (共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。) を記載しています。なお、東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)、ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) 及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT (キューフロント) については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産を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、渋谷Rサンケイビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部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、信託受託者が賃借の上、信託不動産を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、渋谷Rサンケイビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有する専有部分の一部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26年1月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称等		所在地 (地番)	所有形態	総賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	
商業 施設	R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	不動産 信託受益権	4,502.93	22,700,000	13,971,381
	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	4,440,000	4,727,317
	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	2,648.27	6,670,000	5,719,681
	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	6,712,106
	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	1,490,000	1,170,925
	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	9,950,000	6,607,316
	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	17,500,000	22,712,662
	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	3,950,000	4,884,294
	R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか <ウエスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	3,120,000	4,107,135
	R	カレイド渋谷宮益坂	東京都渋谷区渋谷一丁目12番4	不動産 信託受益権	3,399.30	5,430,000	5,150,124
小 計				48,205.93	83,780,000	75,762,946	
その他 地域	R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか	不動産 信託受益権	50,285.89	8,060,000	8,278,332
	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	5,910,000	7,026,112
	小 計				94,364.01	13,970,000	15,304,444
合 計				142,569.94	97,750,000	91,067,391	
オフィ ス	O	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか	不動産 信託受益権	24,961.05	19,000,000	17,999,693
	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	4,180,135
	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	7,370,000	6,628,496
	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	5,260,000	3,770,233
	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	3,196.69	3,890,000	3,476,248
	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	4,810,000	4,021,316
	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	10,145.59	9,060,000	9,929,958
	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	5,220,000	6,808,243
	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	6,220,000	8,117,635
	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	4,530,000	5,434,519

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	7,960,000	8,625,276
	○ 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	9,170,000	9,089,115
	○ 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	5,260,000	4,625,471
	○ 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	4,770,000	4,854,547
	○ 渋谷Rサンケイビル	東京都渋谷区渋谷三丁目10番2ほか	不動産	5,246.68	5,550,000	5,431,112
	○ 東急虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目216番2ほか	不動産	9,016.59	15,700,000	15,082,699
小 計				114,727.60	118,390,000	118,074,704
その他地域	○ TOKYU REIT本場ビル	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	4,009,007
	○ 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	4,860,000	4,772,879
小 計				22,816.98	8,510,000	8,781,886
合 計				137,544.58	126,900,000	126,856,591
総 合 計				280,114.52	224,650,000	217,923,982

(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(フレルさざ沼)、ピーコンビルプラザ(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 20 期				第 21 期			
	自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日				自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日			
	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
R QFRONT(キューフロント)	3	100.0	638,929	9.8	3	100.0	641,689	8.8
R レキシントン青山	7	100.0	116,287	1.8	7	100.0	118,633	1.6
R TOKYU REIT表参道スクエア	4	100.0	184,233	2.8	4	100.0	184,478	2.5
R 東急鷺沼ビル(フレルさざ沼)	1	100.0	305,463	4.7	1	100.0	305,463	4.2
R 第2東急鷺沼ビル	1	100.0	61,858	1.0	1	100.0	62,158	0.9
R TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	250,380	3.9	2	100.0	250,380	3.4
R cocoti(ココチ)	15	100.0	513,071	7.9	14	96.8	531,565	7.3
R CONZE(コンツェ)恵比寿	7	87.6	172,474	2.7	6	77.8	119,240	1.6
R 代官山フォーラム	5	100.0	95,166	1.5	5	100.0	102,928	1.4
R カレイド渋谷宮益坂(注5)	-	-	-	-	8	100.0	177,239	2.4
小 計	45	99.4	2,337,864	36.0	51	98.4	2,493,776	34.1

不動産等の名称等		第 20 期				第 21 期						
		自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月31日				自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日						
		期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)			
商業施設	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	294,260	4.5	1	100.0	291,258	4.0	
	R	湘南モールフィル(底地)	1	100.0	174,021	2.7	1	100.0	174,021	2.4		
		小 計	2	100.0	468,282	7.2	2	100.0	465,280	6.4		
		合 計	47	99.8	2,806,147	43.2	53	99.5	2,959,056	40.5		
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	58	93.1	1,011,604	15.6	55	89.1	952,164	13.0	
		O	東急南平台町ビル	1	100.0	149,356	2.3	1	100.0	149,356	2.0	
		O	東急桜丘町ビル	2	100.0	215,148	3.3	2	100.0	215,931	3.0	
		O	東京日産台東ビル	11	100.0	202,239	3.1	11	94.5	207,368	2.8	
		O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3	95.0	133,137	2.0	3	100.0	133,899	1.8	
		O	TOKYU REIT蒲田ビル	5	88.8	218,261	3.4	6	100.0	203,822	2.8	
		O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	7	76.7	206,109	3.2	8	88.3	276,200	3.8	
		O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	100.0	195,119	3.0	10	88.4	186,918	2.6	
		O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	176,751	2.7	1	100.0	177,615	2.4	
		O	東急池尻大橋ビル	4	100.0	178,434	2.7	4	100.0	185,112	2.5	
		O	麴町スクエア	8	100.0	190,992	2.9	8	100.0	214,251	2.9	
		O	TOKYU REIT新宿ビル	11	100.0	252,225	3.9	11	100.0	253,156	3.5	
		O	秋葉原三和東洋ビル	6	100.0	169,040	2.6	6	100.0	171,556	2.3	
		O	東急銀座二丁目ビル	2	100.0	164,244	2.5	2	100.0	165,175	2.3	
		O	渋谷Rサンケイビル(注5)	-	-	-	-	12	100.0	196,481	2.7	
		O	東急虎ノ門ビル(注5)	-	-	-	-	4	100.0	365,039	5.0	
			小 計	129	95.0	3,462,666	53.3	144	95.6	4,054,051	55.5	
		その他地域	O	TOKYU REIT木場ビル	6	100.0	126,417	1.9	6	100.0	146,365	2.0
		O	OKIシステムセンター(底地) (注4)	1	100.0	100,738	1.6	1	100.0	145,250	2.0	
		小 計	7	100.0	227,155	3.5	7	100.0	291,615	4.0		
	合 計	136	95.9	3,689,822	56.8	151	96.3	4,345,666	59.5			
	総 合 計	183	98.0	6,495,969	100.0	204	97.9	7,304,723	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。

(注5) 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は、平成25年8月16日に取得しているため、表中における第21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26年1月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

本投資法人は、海外不動産への投資は行いません。

4 保有不動産等の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、平成26年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
R レキシントン青山	東京都港区	3、4階空調機更新工事	自 平成26年3月 至 平成26年5月	30	-	-
R 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	神奈川県川崎市	EPS内分電盤更新工事	自 平成26年4月 至 平成26年7月	50	-	-
R CONZE(コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区	リニューアル工事等	自 平成25年7月 至 平成26年5月	147	2	2
O 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	中央監視装置一部更新工事	自 平成26年4月 至 平成26年7月	27	-	-
O 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	専用部及び共用部LED化工事	自 平成26年4月 至 平成26年7月	27	-	-

(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228百万円であり、費用に区分された修繕費171百万円と併せ、合計399百万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 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12月 至 平成26年1月	14
R TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区	1階商品化工事	自 平成25年7月 至 平成25年10月	25
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	61
その他				127
合計				228

(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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	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	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
当期首積立金残高	531	340	454	372	301
当期積立額	226	520	607	446	212
当期積立金取崩額	417	406	690	516	364
次期繰越額	340	454	372	301	150

(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 20 期		第 21 期	
	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日		自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	241,383		248,446	
基本報酬2	208,348		246,228	
インセンティブ報酬	—	449,731	—	494,674
資産保管手数料		16,523		16,819
一般事務委託手数料		41,831		42,311
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		75,086		58,921
合 計		589,172		618,726

(2) 借入状況

平成26年1月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
短期 借入 金	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 8 月15日	—	4,600,000	0.52385	平成26年 8 月15日	期限 一括	(注2)	無担保・無保証 (注3)
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,300,000					
	株式会社みずほ銀行		—	2,300,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	2,300,000	0.52083				
	小 計		—	11,500,000					
長期 借入 金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年 1 月25日	5,000,000	5,000,000	1.95000	平成30年 1 月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注3)
	第一生命保険株式会社	平成19年 1 月25日	1,000,000	—	1.93073	平成26年 1 月25日			
	全国共済農業協同組合連合会		3,000,000	—	1.92000				
	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	—	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	—	1.78812	平成25年12月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,500,000	—					
	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		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			無担保・無保証 (注3)	

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
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3)
	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	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	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		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		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	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	1,500,000	1.45125	平成32年 6 月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	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	500,000	0.77500	平成28年 6 月25日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,500,000	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	1,000,000						
	三井住友海上火災保険株式会社	平成25年 6 月27日	500,000	500,000	1.47250	平成32年 6 月27日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	第一生命保険株式会社		平成25年 7 月31日	2,500,000	2,500,000	1.51375			
	第一生命保険株式会社	2,000,000		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		500,000	1.51375	平成33年 7 月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年12月25日	-	2,500,000	1.21000	平成32年12月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	2,000,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	-		1,500,000	0.95625	平成31年 6 月25日				
第一生命保険株式会社	平成26年 1 月27日	-	1,000,000	1.04624	平成32年 1 月27日				
農林中央金庫		-	3,000,000	0.85000	平成31年 1 月27日				
小 計			83,500,000	83,500,000					
合 計			83,500,000	95,000,000					

(注1)「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 資金使途は、不動産等の取得及びその付帯費用に充てるためです。

(注3) 本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

(注4) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(3) 投資法人債の状況

平成26年1月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首 残高	当期末 残高	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘 要
第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1)(注2)
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			無担保・無保証 (注1)
合 計		8,000,000	8,000,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

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

6 期中の売買の状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称		取 得		譲 渡			
			取得年月日	取得価額 (注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産 信託受益権	R	カレイド渋谷宮益坂	平成25年 8月16日	5,150,000	—	—	—	—
不動産	O	渋谷Rサンケイビル	平成25年 8月16日	5,270,000	—	—	—	—
不動産	O	東急虎ノ門ビル	平成25年 8月16日	15,000,000	—	—	—	—
合 計				25,420,000		—	—	—

(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 信託受益権	R	カレイド渋谷宮益坂	平成25年 8月16日	5,150,000	5,280,000	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成25年 5月31日
取得	不動産	O	渋谷Rサンケイビル	平成25年 8月16日	5,270,000	5,430,000	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成25年 5月31日
取得	不動産	O	東急虎ノ門ビル	平成25年 8月16日	15,000,000	15,100,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 5月31日
合 計					25,420,000	25,810,000		

(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は、以下の通りです。

区 分	売 買 金 額 等	
	買 付 額 等	売 付 額 等
総 額	25,420,000千円	—千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 15,000,000千円 (59.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —千円 (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
東京急行電鉄株式会社	15,000,000千円 (59.0%)	—千円 (—%)
合 計	15,000,000千円 (59.0%)	—千円 (—%)

() 内の数値は買付額又は売付額の総額に対する比率を記載しています。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
水道光熱費	643,781	用賀熱供給株式会社	109,425	17.0
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	461,577	株式会社東急コミュニティー	260,576	56.5
		東急ファシリティサービス株式会社	49,570	10.7
		株式会社協同技術センター	11,097	2.4
		株式会社東急ストア	3,877	0.8
		東急ビルメンテナンス株式会社	528	0.1
		東急セキュリティ株式会社	176	0.0
		東急グリーンシステム株式会社	100	0.0
		渋谷地下街株式会社	97	0.0
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	38	0.0
		東急リネン・サプライ株式会社	36	0.0
		東急リニューアル株式会社	23	0.0
プロパティ・マネジメント 報酬	159,256	東京急行電鉄株式会社	85,175	53.5
		株式会社東急コミュニティー	74,080	46.5
損害保険料	13,219	東急保険コンサルティング株式会社	12,905	97.6
その他賃貸事業費用	231,068	株式会社東急モールズデベロップメント	6,203	2.7
		株式会社東急コミュニティー	4,876	2.1
		東京急行電鉄株式会社	2,266	1.0
		渋谷地下街株式会社	851	0.4
		株式会社東急アド・コミュニケーションズ	451	0.2
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0

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

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等及び主要株主である東京急行電鉄株式会社及び株式会社東急コミュニティーを経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ73,813千円及び32,900千円です。

上記の支払手数料等以外に、当期に取得した渋谷Rサンケイビルの不動産売買媒介手数料（94,860千円）を東京急行電鉄株式会社へ支払い、当該不動産の取得原価に算入しています。また、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。

株式会社東急コミュニティー	13,795千円
東急建設株式会社	8,294千円
東急ファシリティサービス株式会社	5,399千円
株式会社東急百貨店	4,245千円
東京急行電鉄株式会社	2,313千円
株式会社東急設計コンサルタント	800千円
東急リニューアル株式会社	556千円
世紀東急工業株式会社	500千円
株式会社協同技術センター	327千円
東急ビルメンテナンス株式会社	2千円

(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11月29日	募集投資法人債を引き受ける者の募集その他の投資法人債に係る一般事務の委託に係る件	同日付で決議された投資法人債を引き受ける者の募集に係る包括決議に伴い、今後募集される募集投資法人債に係る一般事務の委託先等を執行役員に一任することが承認されました。

(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26年 1 月17日	東京急行電鉄株式会社等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の過失に伴い生じた損失（1,373千円）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7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,093,417	3,362,193
信託現金及び信託預金	9,545,971	8,106,642
営業未収入金	128,836	135,365
未収消費税等	－	155,434
前払費用	30,850	34,671
繰延税金資産	14	17
1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金	18,506	18,506
その他	37,482	9,741
流動資産合計	12,855,080	11,822,574
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,805,816	11,877,256
減価償却累計額	△1,511,721	△1,738,800
建物 (純額)	6,294,095	10,138,456
構築物	54,005	106,646
減価償却累計額	△16,323	△19,818
構築物 (純額)	37,682	86,827
機械及び装置	52,784	98,404
減価償却累計額	△22,221	△29,697
機械及び装置 (純額)	30,563	68,706
工具、器具及び備品	34,689	45,034
減価償却累計額	△19,521	△22,635
工具、器具及び備品 (純額)	15,167	22,399
土地	38,001,305	54,439,838
建設仮勘定	－	2,300
信託建物 ※1	47,059,184	48,082,282
減価償却累計額	△14,543,350	△15,310,645
信託建物 (純額)	32,515,834	32,771,637
信託構築物 ※1	822,203	831,723
減価償却累計額	△382,055	△398,836
信託構築物 (純額)	440,147	432,886
信託機械及び装置 ※1	961,677	985,664
減価償却累計額	△705,643	△755,366
信託機械及び装置 (純額)	256,033	230,297
信託工具、器具及び備品 ※1	311,264	328,501
減価償却累計額	△234,839	△246,361
信託工具、器具及び備品 (純額)	76,425	82,139
信託土地 ※1	115,335,663	119,633,538
信託建設仮勘定	2,226	2,510
有形固定資産合計	193,005,145	217,911,538
無形固定資産		
その他	761	531
信託その他無形固定資産	13,474	11,913
無形固定資産合計	14,235	12,444
投資その他の資産		
敷金及び保証金	125,252	203,877
信託差入敷金及び保証金	799,575	781,069
長期前払費用	8,292	1,295
その他	158,091	169,068
投資その他の資産合計	1,091,212	1,155,311
固定資産合計	194,110,592	219,079,294
繰延資産		
投資口交付費	－	45,021
投資法人債発行費	22,681	19,765
繰延資産合計	22,681	64,787
資産合計	206,988,355	230,966,655

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (平成25年7月31日)	当 期 (平成26年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	695,772	773,481
短期借入金	—	11,500,000
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,000,000	7,000,000
未払金	265,936	290,186
未払費用	165,787	174,911
未払法人税等	648	714
未払消費税等	64,280	—
前受金	1,007,532	1,119,769
預り金	908	424
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	12,327	12,727
流動負債合計	19,837,995	26,497,015
固定負債		
投資法人債	8,000,000	3,000,000
長期借入金	66,500,000	76,500,000
預り敷金及び保証金	2,276,486	3,255,424
信託預り敷金及び保証金	※1 10,315,627	8,725,634
その他	2,738	2,002
固定負債合計	87,094,852	91,483,062
負債合計	106,932,848	117,980,077
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,019,722	110,479,406
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,035,784	2,507,172
剰余金合計	2,035,784	2,507,172
投資主資本合計	100,055,507	112,986,578
純資産合計	※3 100,055,507	112,986,578
負債純資産合計	206,988,355	230,966,655

(単位：千円)

		前 期 (参考情報) (自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月31日)	当 期 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	6,028,240	6,743,655
その他賃貸事業収入	※1	467,729	561,067
工事負担金受入額		—	930
資産受入益		—	2,400
営業収益合計		6,495,969	7,308,054
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,105,462	3,366,573
資産運用報酬		449,731	494,674
資産保管手数料		16,523	16,819
一般事務委託手数料		41,831	42,311
役員報酬		6,000	6,000
その他営業費用		75,086	58,921
営業費用合計		3,694,635	3,985,300
営業利益		2,801,333	3,322,753
営業外収益			
受取利息		1,270	1,241
未払分配金戻入		7,579	1,281
受取保険金		157	30
受取補償金		36	14
営業外収益合計		9,044	2,567
営業外費用			
支払利息		656,630	692,132
投資法人債利息		68,920	69,679
保証金利息		22,038	20,228
投資口交付費償却		—	8,438
投資法人債発行費償却		2,868	2,916
その他		23,311	23,799
営業外費用合計		773,769	817,194
経常利益		2,036,607	2,508,127
税引前当期純利益		2,036,607	2,508,127
法人税、住民税及び事業税		905	964
法人税等調整額		3	△2
法人税等合計		908	961
当期純利益		2,035,699	2,507,166
前期繰越利益		84	6
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,035,784	2,507,172

投資主資本等変動計算書

前 期 (参考情報) (自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	98,019,722	1,887,994	1,887,994	99,907,717	99,907,717
当期変動額					
剰余金の配当		△1,887,909	△1,887,909	△1,887,909	△1,887,909
当期純利益		2,035,699	2,035,699	2,035,699	2,035,699
当期変動額合計	—	147,790	147,790	147,790	147,790
当期末残高	※1 98,019,722	2,035,784	2,035,784	100,055,507	100,055,507

当 期 (自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	98,019,722	2,035,784	2,035,784	100,055,507	100,055,507
当期変動額					
新投資口の発行	12,459,683			12,459,683	12,459,683
剰余金の配当		△2,035,778	△2,035,778	△2,035,778	△2,035,778
当期純利益		2,507,166	2,507,166	2,507,166	2,507,166
当期変動額合計	12,459,683	471,387	471,387	12,931,071	12,931,071
当期末残高	※1 110,479,406	2,507,172	2,507,172	112,986,578	112,986,578

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前 期 (参考情報)	当 期																
	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は23,862千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は47,561千円です。</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"> 信託現金及び信託預金 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 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 信託その他無形固定資産 信託差入敷金及び保証金 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 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"> 信託現金及び信託預金 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 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 信託その他無形固定資産 信託差入敷金及び保証金 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 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7月31日)	(平成26年1月31日)																																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,634,985</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	<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;">2,558,314</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">126,497</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">6,739</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">1,043</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;">8,278,332</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;">1,928,202</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,362,047</td></tr> </table>	信託建物	2,558,314	信託構築物	126,497	信託機械及び装置	6,739	信託工具、器具及び備品	1,043	信託土地	5,585,737	合計	8,278,332	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	1,928,202	合計	2,362,047
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	2,558,314																																				
信託構築物	126,497																																				
信託機械及び装置	6,739																																				
信託工具、器具及び備品	1,043																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,278,332																																				
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	1,928,202																																				
合計	2,362,047																																				
<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	<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	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	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25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,897,088</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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 5,522,424</p> <p>共益費収入 749,647</p> <p>月極駐車場収入 155,622</p> <p>その他賃料収入 (注1) 315,961</p> <p style="text-align: right;">計 6,743,655</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 447,275</p> <p>その他雑収入 113,792</p> <p style="text-align: right;">計 561,067</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 7,304,723</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 643,781</p> <p>外注委託費 461,577</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 159,256</p> <p>修繕費 171,643</p> <p>公租公課 592,035</p> <p>損害保険料 13,219</p> <p>減価償却費 1,089,648</p> <p>固定資産除却損 4,343</p> <p>その他賃貸事業費用 231,068</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,366,573</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,938,149</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25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
<p>※1. 発行済投資口の総口数</p> <p style="text-align: right;">169,380口</p>	<p>※1. 発行済投資口の総口数</p> <p style="text-align: right;">195,520口</p>

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期																				
自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成25年7月31日現在) (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</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	<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26年1月31日現在) (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	17	繰延税金資産合計	17	(繰延税金資産の純額)	17				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	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																				
<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	<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;">0.02</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	0.02	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	△36.58																				
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	△36.58																				
その他	0.02																				
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25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性がありますが、投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。</p> <p>預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で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>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性がありますが、投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。</p> <p>預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で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こととしています。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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。

当 期

自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2参照)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	3,362,193	3,362,193	-
(2) 信託現金及び信託預金	8,106,642	8,106,642	-
資産計	11,468,835	11,468,835	-
(1) 短期借入金	11,500,000	11,500,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,076,310	76,310
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,006,256	6,256
(4) 1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	654,888	30,086
(5) 投資法人債	3,000,000	3,077,441	77,441
(6) 長期借入金	76,500,000	78,116,419	1,616,419
(7) 信託預り敷金及び保証金	2,209,977	2,200,112	△9,864
負債計	105,834,779	107,631,428	1,796,649

(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

当 期

自 平成25年8月1日 至 平成26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	3,255,424
②信託預り敷金及び保証金	6,515,657

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	3,362,193	-	-
信託現金及び信託預金	8,106,642	-	-
合 計	11,468,835	-	-

(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	11,500,000	-	-
投資法人債	5,000,000	-	-
長期借入金	7,000,000	11,200,000	10,500,000
合 計	23,500,000	11,200,000	10,500,000

(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	12,200,000	28,600,000
合 計	14,000,000	12,200,000	31,600,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (参考情報)			
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ず。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は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。

当 期			
自 平成25年8月1日 至 平成26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	
193,019,380	24,904,602	217,923,982	224,650,000

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

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

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

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はカレイド渋谷宮益坂（5,164,891千円）、渋谷Rサンケイビル（5,444,295千円）及び東急虎ノ門ビル（15,156,374千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,089,648千円）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。

当期（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係者 (注1)	東京急行電鉄 株式会社	鉄軌道事業 ・不動産業	5.01%	不動産の購入	15,000,000	-	-

(注1) 利害関係者との取引条件の決定については、本投資法人の自主ルールである利益相反策ルールに基づき決定しています。なお、利害関係者とは以下の i から vii までのいずれかに掲げる者をいいます。

- i. 東急電鉄
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半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. 東急不動産ホールディングス
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 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である特定目的会社及び特別目的会社

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（参考情報）		当 期	
自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日		自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	
1口当たり純資産額	590,716円	1口当たり純資産額	115,575円
1口当たり当期純利益	12,018円	1口当たり当期純利益	2,590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) 平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。表中の当期の1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、当期首に当該投資口分割が行われたものと仮定して算定しています。なお、前期首に当該投資口分割が行われたものと仮定して算定した前期の1口当たり純資産額は118,143円、1口当たり当期純利益は2,403円です。

(注2) 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25年2月1日 至 平成25年7月31日		自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	
当期純利益（千円）	2,035,699		2,507,166	
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-		-	
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,035,699		2,507,166	
期中平均投資口数（口）	169,380		967,914	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期						
自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日						
<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 	<p>1. 投資口の分割及び投資法人規約の変更</p> <p>(1) 投資口の分割</p> <p>平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。</p> <p>①分割の目的</p> <p>平成26年1月1日から導入された「少額投資非課税制度 (NISA)」を踏まえ、投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、さらなる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として実施しました。</p> <p>②分割の方法</p> <p>平成26年1月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。</p> <p>③分割により増加した投資口数等</p> <ul style="list-style-type: none"> 分割前の本投資法人発行済投資口数 : 195,520口 今回の分割により増加する投資口数 : 782,080口 分割後の本投資法人発行済投資口数 : 977,600口 <p>なお、前期首に当該投資口分割が実施されたものと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、前記「〔1口当たり情報に関する注記〕」をご参照ください。</p> <p>(2) 投資法人規約の変更</p> <p>前記「(1) 投資口の分割」の投資口の分割割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、平成26年2月1日付で以下の通り規約の一部を変更しました。</p> <p style="text-align: right;">(下線部は変更部分)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">変 更 前</th> <th style="text-align: center;">変 更 後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">第5条 (発行可能投資口の総口数)</td> <td style="text-align: center;">第5条 (発行可能投資口の総口数)</td> </tr> <tr> <td>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>200</u>万口とする。</td> <td>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>1,000</u>万口とする。</td> </tr> </tbody> </table>	変 更 前	変 更 後	第5条 (発行可能投資口の総口数)	第5条 (発行可能投資口の総口数)	1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>200</u> 万口とする。	1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>1,000</u> 万口とする。
変 更 前	変 更 後						
第5条 (発行可能投資口の総口数)	第5条 (発行可能投資口の総口数)						
1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>200</u> 万口とする。	1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>1,000</u> 万口とする。						

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
	<p>2. 投資法人債の発行</p> <p>平成26年2月14日及び同年3月11日に投資法人債をそれぞれ発行し、払込みが完了しています。</p> <p>(1) 第4回無担保投資法人債</p> <p>名称 : 東急リアル・エステート投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)</p> <p>発行総額 : 金35億円</p> <p>払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>利率 : 年0.399%</p> <p>担保・保証 : 無担保・無保証</p> <p>償還期限 : 平成31年2月14日にその総額を償還。 買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。</p> <p>利払日 : 毎年2月14日及び8月14日</p> <p>引受人 : みずほ証券株式会社</p> <p>資金使途 : 平成26年8月15日に返済期日が到来する短期借入金の返済資金の一部に充当する。</p> <p>(2) 第5回無担保投資法人債</p> <p>名称 : 東急リアル・エステート投資法人第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)</p> <p>発行総額 : 金30億円</p> <p>払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>利率 : 年0.682%</p> <p>担保・保証 : 無担保・無保証</p> <p>償還期限 : 平成33年3月11日にその総額を償還。 買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。</p> <p>利払日 : 毎年3月11日及び9月11日</p> <p>引受人 : みずほ証券株式会社</p> <p>資金使途 : 平成26年8月15日に返済期日が到来する短期借入金の返済資金の一部に充当する。</p>

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25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
I 当期末処分利益	2,035,784,327	2,507,172,114
II 分配金額	2,035,778,220	2,507,152,960
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,019)	(12,823)
III 次期繰越利益	6,107	19,154

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,035,778,220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>	<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2,507,152,960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26年3月13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

荒川 進



指定社員 公認会計士
業務執行社員

太田 英男



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8月1日から平成26年1月31日までの第21期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 （自 平成25年 2月 1日） 至 平成25年 7月31日）	当 期 （自 平成25年 8月 1日） 至 平成26年 1月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,036,607	2,508,127
減価償却費	983,266	1,089,648
投資口交付費償却	-	8,438
投資法人債発行費償却	2,868	2,916
固定資産除却損	4,266	4,343
受取利息	△1,270	△1,241
支払利息	747,589	782,040
営業未収入金の増減額（△は増加）	△18,129	△6,528
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△155,434
営業未払金の増減額（△は減少）	56,974	41,006
未払金の増減額（△は減少）	34,361	24,249
未払消費税等の増減額（△は減少）	6,997	△64,280
未払費用の増減額（△は減少）	△8,480	7,601
前受金の増減額（△は減少）	27,535	112,236
預り金の増減額（△は減少）	440	△484
その他	△27,193	15,521
小 計	3,845,833	4,368,158
利息の受取額	1,270	1,241
利息の支払額	△755,601	△780,517
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△946	△897
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,090,556	3,587,984
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	△4,795,360	△20,609,100
信託有形固定資産の取得による支出	△310,658	△5,350,390
敷金及び保証金の差入による支出	-	△78,625
信託敷金及び保証金の差入による支出	-	△12,000
信託敷金及び保証金の回収による収入	5,225	30,506
預り敷金及び保証金の受入による収入	479,592	1,003,787
預り敷金及び保証金の返還による支出	△70,339	△24,849
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	235,234	335,022
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△514,870	△1,925,014
使途制限付信託預金の預入による支出	△235,234	△353,529
使途制限付信託預金の引出による収入	297,947	1,708,092
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,908,462	△25,276,101
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	12,500,000
短期借入金の返済による支出	△4,500,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	13,900,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△9,400,000	△10,000,000
投資口の発行による収入	-	12,406,222
分配金の支払額	△1,886,930	△2,034,096
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,613,069	21,872,126
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	795,162	184,009
現金及び現金同等物の期首残高	4,300,810	5,095,973
現金及び現金同等物の期末残高	5,095,973	5,279,983

〔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25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

(単位：千円)

前 期	当 期
自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成25年7月31日現在)	(平成26年1月31日現在)
現金及び預金 3,093,417	現金及び預金 3,362,193
信託現金及び信託預金 9,545,971	信託現金及び信託預金 8,106,642
使途制限付信託預金 (注) △7,543,415	使途制限付信託預金 (注) △6,188,852
現金及び現金同等物 5,095,973	現金及び現金同等物 5,279,983
(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25年2月1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
(セグメント情報)	(セグメント情報)
1. 報告セグメントの概要	1. 報告セグメントの概要
<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25年2月1日 至 平成25年7月31日				

当 期				
自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日				

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

(単位：千円)

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	2,806,147	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

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)	2,959,056	4,345,666	3,330	7,308,054
セグメント利益	1,667,662	2,270,487	△615,396	3,322,753
セグメント資産	91,067,391	126,856,591	13,042,673	230,966,655
その他の項目				
減価償却費	411,103	678,545	-	1,089,648
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	5,227,623	20,770,970	-	25,998,593

(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3,330千円は、工事負担金受入額930千円及び資産受入益2,400千円です。

セグメント利益の調整額△615,396千円は、工事負担金受入額930千円、資産受入益2,400千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用618,726千円です。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13,042,673千円は、流動資産11,822,574千円、投資その他の資産1,155,311千円及び繰延資産64,787千円です。

(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)	1,200,205	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. 東急不動産ホールディングス
- vi. 東急不動産ホールディングスの連結子会社
- vii. 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

投資方針：「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

投資対象地域
(成長力のある地域)

- 人口・経済の成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域への集中投資
- 首都圏限定投資

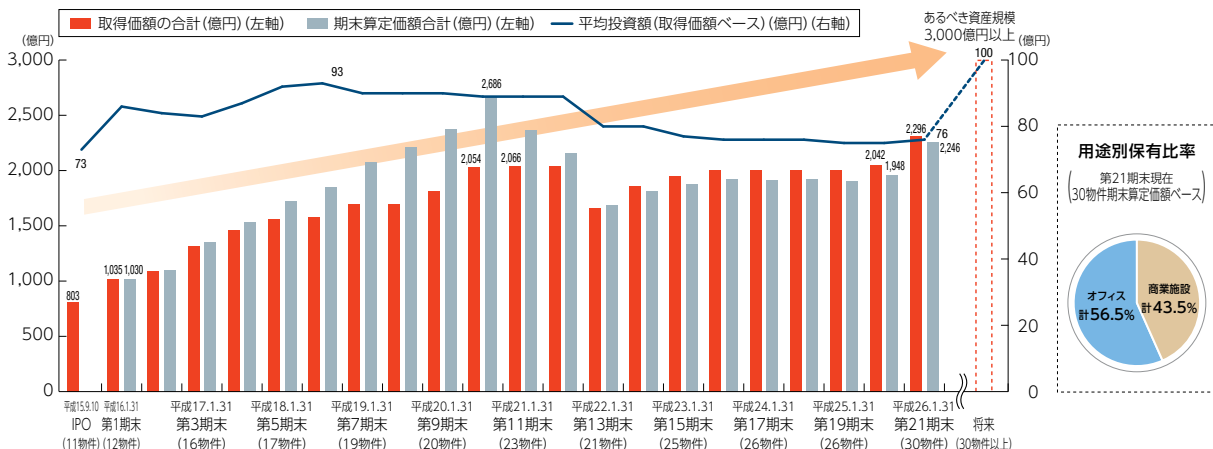
投資基準
(競争力のある物件)

- 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

資産規模の推移

TOKYU REITの第21期末時点の保有物件の取得価額総額は2,296億円、期末算定価額の合計は2,246億円です。将来的には、ポートフォリオの分散、物件取得の機動性、投資口の流動性等を考慮して、概ね3,000億円以上の資産規模があるべき姿であると考えています。今後、不動産を取り巻く環境を考慮し、資産規模の拡大だけを考慮せず、クオリティの高い物件を適正な価格で取得することで、着実に外部成長を実現させていきます。

TOKYU REITは、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その比率の長期的目標は、「オフィス：商業施設＝60：40(期末算定価額ベース)」としています。第21期末(30物件)の期末算定価額をもとに算出される、オフィスと商業施設の比率は以下のとおりです。



ポートフォリオ

投資対象地域



東急鷺沼ビル
(フレルさぎ沼)



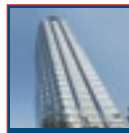
第2 東急鷺沼ビル



ピーコンヒルプラザ
(イトーヨーカドー能見台店)



湘南モールフィル
(底地)



世田谷
ビジネススクエア



TOKYU REIT
蒲田ビル



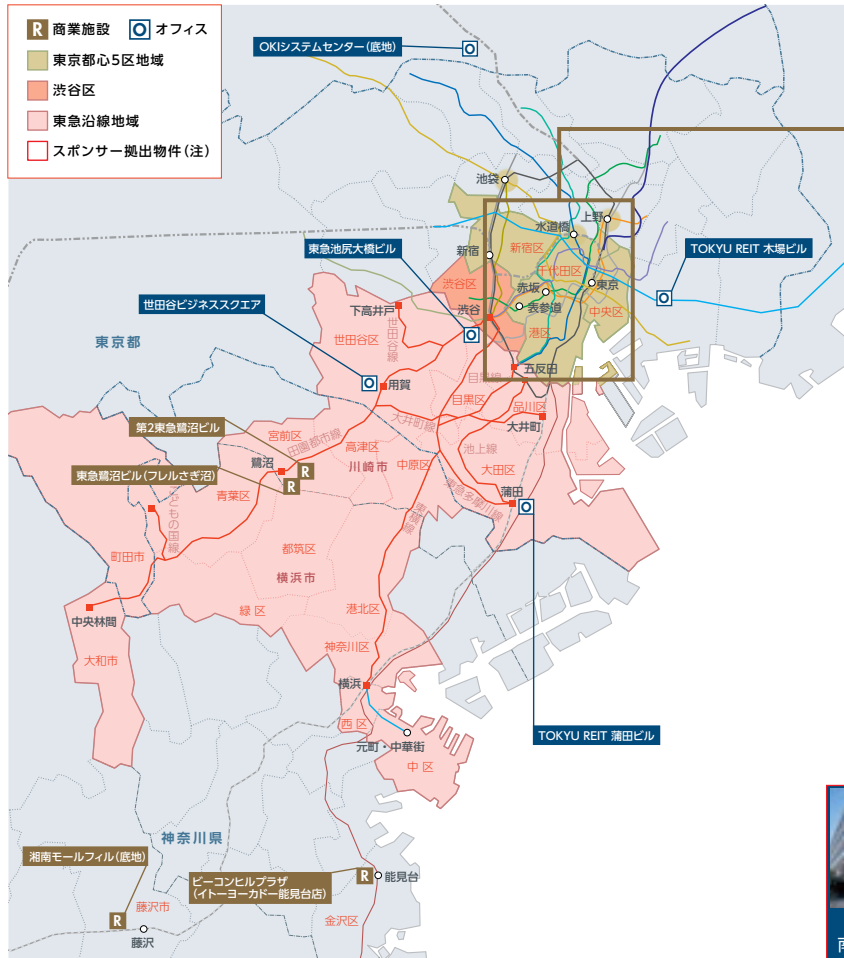
東急
池尻大橋ビル



TOKYU REIT
木場ビル



OKI システム
センター (底地)



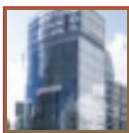
東急
南平台町ビル



東急
桜丘町ビル



東京日産
台東ビル



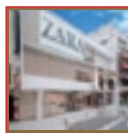
QFRONT
(キューフロント)



レキシントン
青山



TOKYU REIT
表参道スクエア



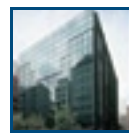
TOKYU REIT
渋谷宇田川町スクエア



TOKYU REIT
赤坂榎町ビル



TOKYU REIT
虎ノ門ビル



TOKYU REIT
八丁堀ビル



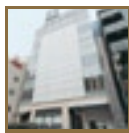
赤坂四丁目ビル
(東急エージェンシー本社ビル)



麹町スクエア



cocoti
(ココチ)



CONZE (コンゼ)
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



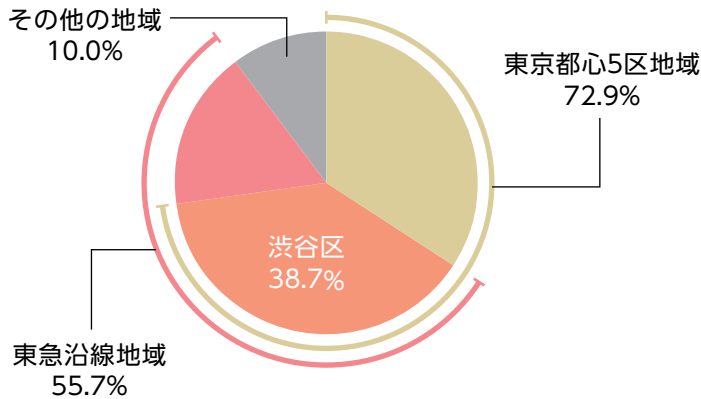
東急
虎ノ門ビル

(注) 東急電鉄とともに平成23年6月まで資産運用会社である東急REIMの株主であった東急不動産が拠出した物件も含まれています。



- * 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21期末現在30物件期末算定価額ベース)



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。

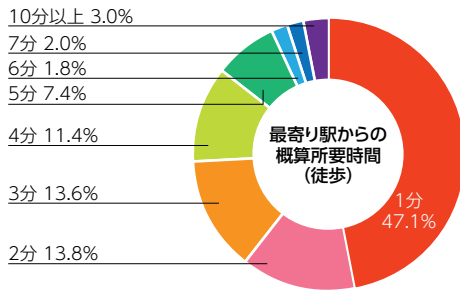
(注2) 保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。

ポートフォリオ

第21期末データ

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。

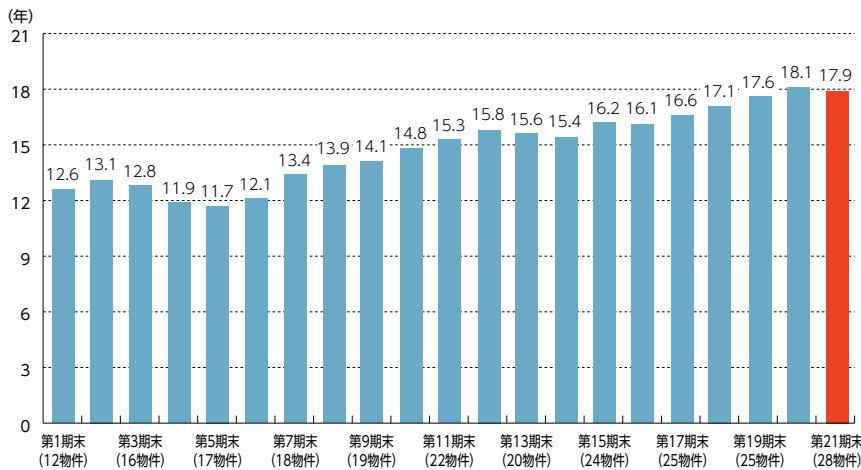
立地



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

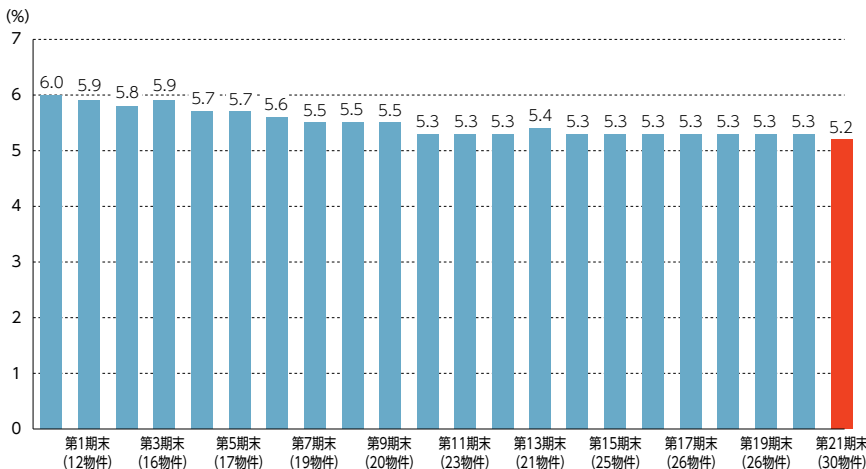


TOKYU REITの各期末時点の物件について、各時点での築年数を建物価格で加重平均すると、左のグラフのようになります。第21期末時点のポートフォリオについて見ると、加重平均築年数は17.9年で、第1期末より10年経過しましたが、5.3年の増加にとどまっています。

*各期末時点の築年数を取得時点の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21期末の30物件で5.2%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26年1月31日現在

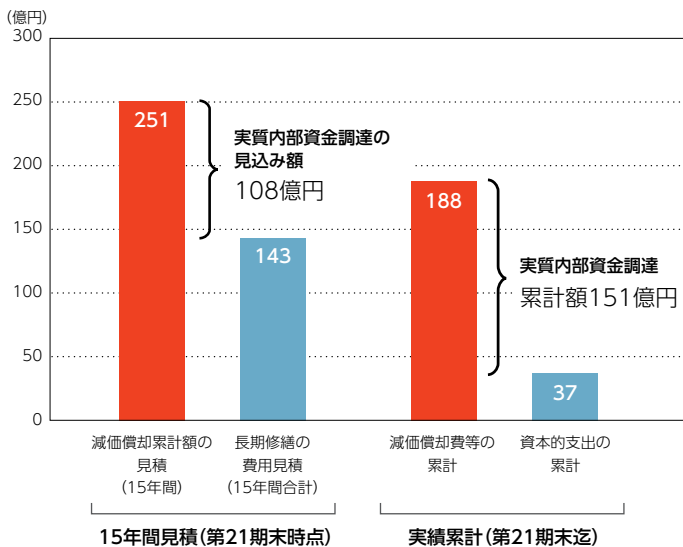
順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (m ²)	比率 ^(注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	R ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	18.3%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	R 湘南モールフィル(底地)	平成35年3月19日	44,078.12	16.1%
3	株式会社東急ストア	小売	R 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	平成30年6月30日	19,610.06	7.1%
4	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター(底地)	平成45年3月26日	17,019.19	6.2%
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成33年12月31日	7,148.18	2.6%
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.4%
			東急虎ノ門ビル	平成26年8月31日	155.64	0.1%
6	バンダーサービス株式会社	卸売	東急虎ノ門ビル	平成27年3月31日	4,430.56	1.6%
7	カルチャー・コンビニエンス・クラブ株式会社	サービス	R QFRONT(キューフロント)	平成31年12月14日 ^(注2)	4,044.10	1.5%
			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%
8	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	サービス	東急虎ノ門ビル	平成26年6月30日	3,938.20	1.4%
9	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	1.3%
10	コヴィディエンジャパン株式会社	卸売	世田谷ビジネススクエア ^(注3)	平成26年5月31日 ^(注2)	3,528.87	1.3%
賃貸面積上位10テナントの合計					161,870.85	59.0%
第21期末(30物件)の総賃貸面積					274,291.84	100.0%

(注1) 比率は、第21期末時点の30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

■ 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21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(108億円)。

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。

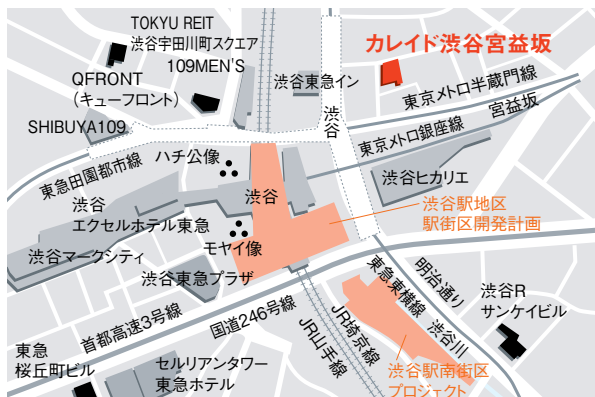
* 長期修繕の費用見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがあります。
 * 減価償却累計額の見積(15年間)は、東急REITによる見積(将来の追加資本的支出の償却分は含みません)。ただし、これまでに行った追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕の費用見積(15年間合計)の期間と一致させています。
 * 湘南モールフィル(底地)及びOKIシステムセンター(底地)は含みません。

R カレイド渋谷宮益坂



カレイド渋谷宮益坂は、巨大ターミナルである渋谷駅を有する渋谷地区に所在するマルチテナントの商業施設です。東急線・東京メトロ線「渋谷」駅から徒歩約1分に位置しており、宮益坂周辺では飲食ビルとして認知度を有しています。本物件は、8つの飲食店舗と1つのアミューズメントテナントによって構成されています。今後も本投資法人のスポンサーである東急電鉄が主導する大規模開発である「渋谷駅周辺地区における都市計画」の進展により、本物件の収益性の向上等の好影響を期待することができます。

所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目12番1号
 最寄り駅：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：821.65㎡
 延床面積：4,475.10㎡
 総賃貸可能面積：3,399.30㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下4階付地上6階
 竣工年月：平成4年1月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社バグース
 株式会社エイベックス
 株式会社モンテローザ

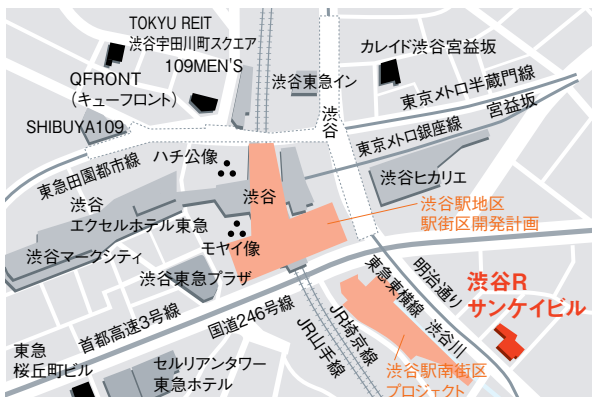


○ 渋谷Rサンケイビル



渋谷Rサンケイビルは、明治通りに面しJR「渋谷」駅新南口から徒歩約2分に立地しています。天井高2,600mm・OAフロア60mm・個別空調完備等、一定のスペックを有しており、規模についても基準階面積645.86㎡と、渋谷エリアでは希少性の高い大型オフィス物件です。本物件周辺の国道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ます。また、近隣で東急電鉄が主導する渋谷駅南街区プロジェクト(渋谷三丁目21地区)が平成29年度に開業予定です。

所在地：東京都渋谷区渋谷三丁目10番13号
 最寄り駅：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：1,077.45㎡(取得に係る面積:819.41㎡)
 延床面積：7,289.38㎡^(注)
 (注)駐車場部分:41.18㎡を含みます。
 単独専有面積:3,882.86㎡
 共有部分面積:625.60㎡^(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:41.18㎡(共有持分割合2000分の1521)があります。
 総賃貸可能面積：5,246.68㎡
 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：地下1階付地上9階
 竣工年月：平成2年3月
 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
 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 等



東急虎ノ門ビル



東急虎ノ門ビルは、虎ノ門駅徒歩3分に立地する築約3年のオフィスビルです。本物件は、国道1号線(桜田通り)に面していることから視認性が高く、また、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(虎ノ門ヒルズ、新虎通り(マッカーサー道路))が進行中で、さらなる繁華性の向上が期待できます。竣工は平成22年4月と、本投資法人のポートフォリオにおいて最も築年数の浅い物件です。天井高2,800mm・OAフロア100mm・個別空調完備・ICカードキーと最新のオフィススペックを有し、加えて、基準階984.55㎡の大型物件であり、競争力の高い物件です。

- 所在地：東京都港区虎ノ門一丁目21番19号
 最寄り駅：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
 東京メトロ丸ノ内線「霞ヶ関」駅徒歩約9分
- 敷地面積：1,764.92㎡
 延床面積：11,983.09㎡
 総賃貸可能面積：9,016.59㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：10階建
 竣工年月：平成22年4月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：ベ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



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：784.26㎡
 【信託不動産に係る面積：728.30㎡】
 延床面積：6,692.14㎡
 【専有部分の面積：4,821.09㎡】
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下3階付8階建
 竣工年月：平成11年10月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)区分所有権
 テナント：カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社
 東京急行電鉄株式会社
 株式会社ぶん楽



R 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階にはシラスコ料理店、1階には雑貨店及びカフェ、1階から3階にはスポーツジム、4階にはエステティックサロンが営業し、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：1,259.21㎡
 延床面積：3,321.20㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付4階建
 竣工年月：昭和60年10月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社THINKフィットネス
 株式会社サザビリーヴ
 株式会社ワンダーテーブル 等



R レキシントン青山



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

所在地：東京都港区南青山五丁目11番9号
 最寄り駅：東京メトロ銀座線等「表参道」駅 徒歩約5分
 敷地面積：776.59㎡
 延床面積：2,342.21㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付4階建
 竣工年月：平成10年1月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：アエッフェ・ジャパン株式会社
 株式会社良品計画
 株式会社ファミリーマート 等



R 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)



東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)が立地する川崎市宮前区は渋谷より15km圏のベッドタウンエリアです。本物件は、鷺沼駅前ロータリーに面する商業施設であり、株式会社東急ストアが一括賃借しています。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：5,658.00㎡
 延床面積：18,326.99㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付4階建
 竣工年月：昭和53年9月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社東急ストア



R 第2東急鷺沼ビル



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

所在地：神奈川県川崎市宮前区 小台一丁目18番5号
 最寄り駅：東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩約1分
 敷地面積：1,807.21㎡
 延床面積：4,409.50㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付4階建
 竣工年月：昭和54年10月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社三菱東京UFJ銀行



R TOKYU REIT
渋谷宇田川町スクエア



TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアは、全国屈指の商業集積地である渋谷の中心部に位置し、井の頭通り、渋谷センター街という主要な商業動線に面しています。建物1のテナントであるZARAは、スペインを始めとする世界各国で1,972店舗(平成25年10月31日現在)を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、建物2には飲食店(株式会社につぱん;店名「魚がし日本一」)が入居しています。

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



R ビーコンヒルプラザ
(イトーヨーカドー能見台店)



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

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



R cocoti(ココチ)



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

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



R 湘南モールフィル(底地)



湘南モールフィル(底地)は、JR東海道本線の藤沢駅と辻堂駅の間に立地する商業施設です。本投資法人は、本物件の事業用定期借地権付土地(底地)を信託する信託受益権を保有しています。

本土地は本投資法人の主な投資対象地域に所在していませんが、安定的な成長の見込める商圏に立地しています。

また、近隣の大型住宅開発により、商圏人口の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

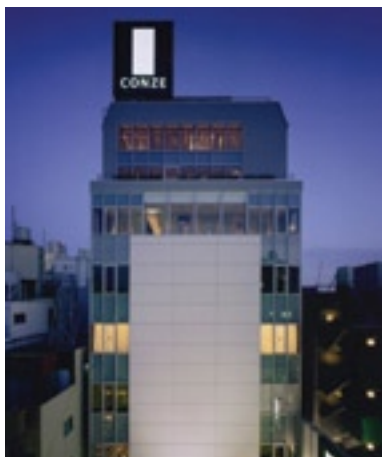
敷地面積：44,078.12㎡

所有形態：(土地)所有権

借地人：大和ハウス工業株式会社



R CONZE(コンツェ)恵比寿



CONZE(コンツェ)恵比寿は、東京メトロ日比谷線恵比寿駅から徒歩約2分、JR山手線・JR埼京線恵比寿駅から徒歩約3分に立地し、多種多様な飲食店舗やサービス店舗が入居しています。恵比寿駅周辺は、広尾から代官山、中目黒に連なる外資系、ファッション系の企業が集積しており、各種メディアに多く取り上げられる注目度の高いエリアです。

所在地：東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番14号

最寄り駅：JR山手線等「恵比寿」駅徒歩約3分
東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅
徒歩約2分

敷地面積：562.07㎡

延床面積：2,789.35㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建

竣工年月：平成16年3月

所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権

テナント：株式会社ダイヤモンドダイニング
株式会社ミュージアム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 942.30㎡
敷地権割合 10,000分の10,000
建物2(ウェスト)敷地権設定面積 1,108.01㎡
敷地権割合 10,000分の6,413

延床面積：建物1(イースト)1,441.57㎡
建物2(ウェスト)2,388.70㎡
【専有部分の面積：1,182.62㎡】

構造：建物1(イースト)：鉄筋コンクリート造陸屋根
建物2(ウェスト)：鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：建物1(イースト)：地下1階付2階建
建物2(ウェスト)：地下1階付5階建

竣工年月：平成5年2月

所有形態：(土地)建物1(イースト)所有権
建物2(ウェスト)所有権
(共有持分割合64.13%)
(建物)建物1(イースト)区分所有権
建物2(ウェスト)区分所有権

テナント：株式会社ジュニアシダ
株式会社ひらまつ
株式会社イル・ブルー・シュル・ラ・セーヌ企画 等



世田谷ビジネススクエア



世田谷ビジネススクエアは、東急田園都市線用賀駅に直結する超高層ビルのタワー棟、中規模オフィスビルのヒルズ棟（Ⅰ～Ⅳ）、店舗ビルのテラス棟（Ⅰ、Ⅱ）及び地域公共施設のコミュニティテラスから構成されています。

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を経由し、大手町方面に直通するなど、交通至便な立地です。

所在地：東京都世田谷区用賀四丁目10番1号～6号
 最寄り駅：東急田園都市線「用賀」駅徒歩約1分
 敷地面積：21,315.68㎡
 延床面積：94,373.72㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下2階付28階建
 竣工年月：平成5年9月
 所有形態：（土地）所有権【共有持分割合100分の55】（建物）所有権【共有持分割合100分の55】
 テナント：コヴィディエン ジャパン株式会社 株式会社東急コミュニティー 株式会社セック 等



東急南平台町ビル



東急南平台町ビルは渋谷エリアに所在する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：2,013.28㎡
 延床面積：7,003.88㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付5階建
 竣工年月：平成4年7月
 所有形態：（土地）所有権（建物）所有権
 テナント：東京急行電鉄株式会社



東急桜丘町ビル



東急桜丘町ビルは渋谷エリアに所在する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工事を実施しています。

所在地：東京都渋谷区桜丘町31番2号
 最寄り駅：JR山手線等「渋谷」駅徒歩約5分 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約5分 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約5分
 敷地面積：1,013.03㎡
 延床面積：6,505.39㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下3階付9階建
 竣工年月：昭和62年6月
 所有形態：（土地）所有権（建物）区分所有権(注)
 テナント：東京急行電鉄株式会社 東京電力株式会社

(注)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。



東京日産台東ビル



東京日産台東ビルは清洲橋通りに面する10階建てのオフィスビルです。平成17年8月に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：1,718.45㎡
 延床面積：11,373.20㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成4年9月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：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。近隣には大規模なオフィス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華性が高まっています。

所在地：東京都港区赤坂六丁目14番15号
 最寄り駅：東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩約4分
 敷地面積：866.61㎡
 延床面積：4,058.92㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：7階建
 竣工年月：昭和59年8月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社キュー・テック
 株式会社セブン・イレブン・ジャパン
 有限会レナージュ



TOKYU REIT蒲田ビル



TOKYU REIT蒲田ビルは大田区役所に近接する9階建てのオフィスビルです。蒲田は東京市区人口第3位である大田区の中心地で、蒲田駅は東急線2線とJR線が交差する交通至便のターミナル駅です。将来的に、東急多摩川線が京浜急行空港線と結ばれた場合、さらに利便性が高まります(運輸政策審議会答申第18号)。平成24年に全館の化粧室リニューアル工事を実施しています。

所在地：東京都大田区蒲田五丁目13番23号
 最寄り駅：JR京浜東北線「蒲田」駅徒歩約3分
 東急多摩川線・池上線「蒲田」駅徒歩約3分
 敷地面積：1,642.86㎡
 延床面積：10,244.51㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：平成4年2月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：富士通株式会社
 株式会社富士通ミッションクリティカルシステムズ
 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：1,728.38㎡
 共有持分割合100,000分の84,652
 延床面積：15,343.73㎡
 [本投資法人所有分10,787.59㎡]
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付9階建
 竣工年月：昭和63年4月
 所有形態：(土地)所有権
 (共有持分割合100,000分の84,652)
 (建物)区分所有権及び区分所有権の共有
 テナント：鴻池運輸株式会社
 株式会社かんぼ生命保険
 一般財団法人モート・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年には免震化工事を実施する等、適切にリニューアルにより競争力を維持している物件です。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います。

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：974.32㎡
 延床面積：8,810.21㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付9階建
 竣工年月：昭和40年9月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：ポレール特許業務法人
 株式会社ユニバーサルホーム
 東海興業株式会社 等



**赤坂四丁目ビル
 (東急エージェンシー本社ビル)**



赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は、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日から、10年間の定期借家契約を締結しています。

所在地：東京都港区赤坂四丁目8番18号
 最寄り駅：東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」
 駅徒歩約4分、半蔵門線等「永田町」
 駅徒歩約4分
 敷地面積：712.49㎡
 延床面積：5,002.36㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：平成15年2月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社東急エージェンシー



東急池尻大橋ビル



東急池尻大橋ビルが立地する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(1,064.53㎡)の基準階面積、整形なフロア形状等から、稀少性を有する物件です。
平成22年に外壁のリニューアル工事を実施しています。

所在地：東京都目黒区東山三丁目8番1号
最寄り駅：東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約5分
敷地面積：2,382.67㎡
延床面積：7,619.56㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：7階建
竣工年月：平成元年10月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
テナント：トップツアー株式会社
東急バス株式会社
東急ファ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：1,269.24㎡
延床面積：6,803.47㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付7階建
竣工年月：平成15年1月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
テナント：株式会社ビジネス・ブレークスルー
自動車安全運転センター
一般財団法人建設業技術者センター 等



TOKYU REIT新宿ビル



TOKYU REIT新宿ビルが立地する新宿三丁目エリアは、都内屈指の商業繁華性を有し、駅周辺には大型商業ビルが集積しています。こうした地域特性を背景に、営業・サービス関連企業などの需要が見込まれます。

所在地：東京都新宿区新宿四丁目3番25号
最寄り駅：東京メトロ丸ノ内線・副都心線「新宿三丁目」駅徒歩約1分
JR山手線等「新宿」駅徒歩約4分
都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅徒歩約6分
京王線「新宿」駅徒歩約6分
小田急小田原線「新宿」駅徒歩約7分
敷地面積：1,113.87㎡
延床面積：8,720.09㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：10階建
竣工年月：平成15年5月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
テナント：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い物件です。

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：795.33㎡
 延床面積：5,704.69㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：昭和60年9月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)区分所有権(注)
 テナント：株式会社三菱東京UFJ銀行
 オーエスエレクトロニクス株式会社
 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 等

(注)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。



TOKYU REIT木場ビル

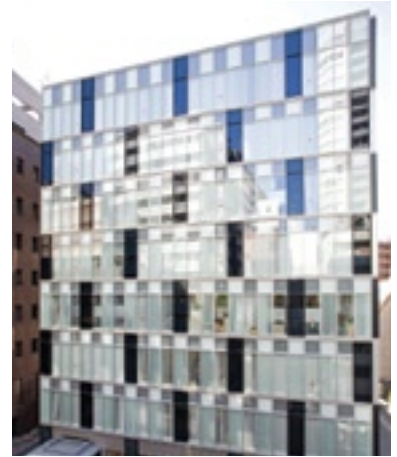


TOKYU REIT木場ビルが立地する木場・東陽町エリアは、「東京」駅より東に約4kmと、都心への近接性に優れ、大手企業の関連会社や取引会社が多いエリアです。本物件は東京メトロ東西線木場駅から徒歩約2分と至近で永代通りに面する視認性の高いビルです。平成24年よりエレベーターホール・化粧室のリニューアル工事や空調機の更新工事を行い、エリア内での競争力維持を図っています。

所在地：東京都江東区東陽三丁目7番13号
 最寄り駅：東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約2分
 敷地面積：1,259.52㎡
 延床面積：7,513.09㎡
 [駐車場部分(41.74㎡)を含みます。]
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：10階建
 竣工年月：平成4年2月
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
 テナント：株式会社エステーエス
 三菱マテリアルテクノ株式会社
 東電フュエル株式会社 等



東急銀座二丁目ビル



東急銀座二丁目ビルが立地する銀座エリアは、全国でも有数の繁华性と高いブランド力を有するエリアです。本物件は銀座アドレスを好む企業等への訴求力があります。また、交通利便性が良好であるとともに、建物スペックにおいても高い競争力を有しています。

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



OKIシステムセンター(底地)

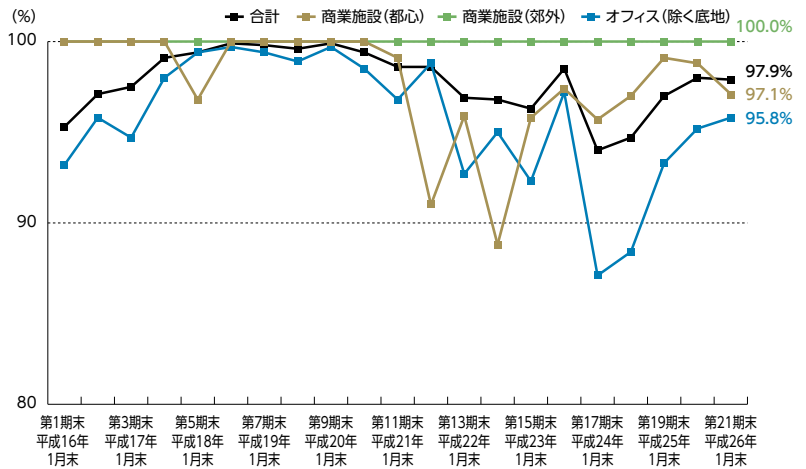


本物件は沖電気工業株式会社等が入居するOKIシステムセンターの底地です。TOKYU REITは沖電気工業株式会社と20年間の事業用定期借地権設定契約を締結しており、長期安定的なキャッシュフローが見込まれます。本物件の立地する埼玉県蕨市は、都心へのアクセスが良好であり、住宅地として高いポテンシャルを有するエリアです。特に本物件は、蕨駅より徒歩約4分で約5,000坪のまとまった土地であることから、希少性を有しています。これらを評価した更地価格に鑑み、事業用定期借地権設定契約終了後も資産価値の安定性は高いと考えられます。

所在地：埼玉県蕨市中央一丁目16番8号
 最寄り駅：JR京浜東北線「蕨」駅徒歩約4分
 敷地面積：17,019.18㎡
 延床面積：—
 構造：—
 階数：—
 竣工年月：—
 所有形態：(土地)所有権
 借地人：沖電気工業株式会社

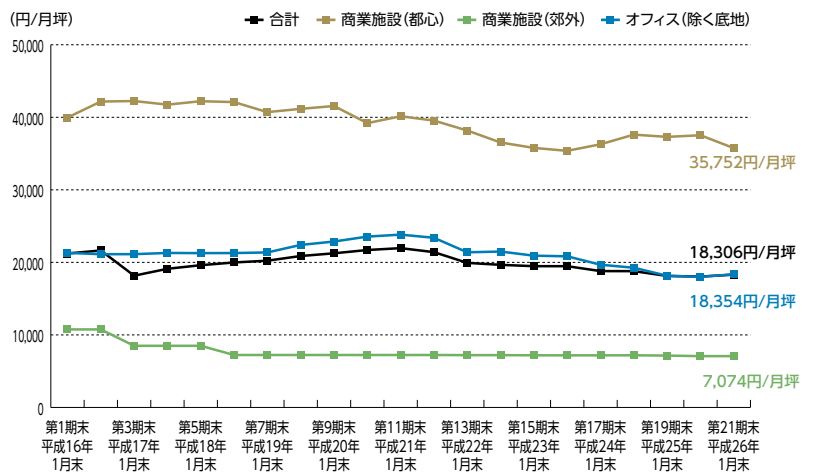


稼働率推移



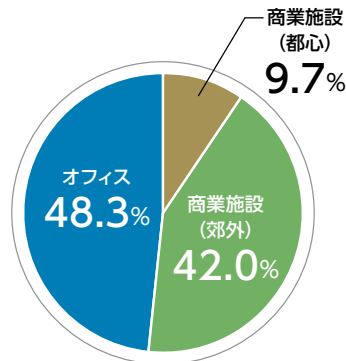
(注) 稼働率の算出にあたって、オフィス(除く底地)はOKIシステムセンター(底地)は含まれません。なお、OKIシステムセンター(底地)の第21期末稼働率は100%です。

賃料推移

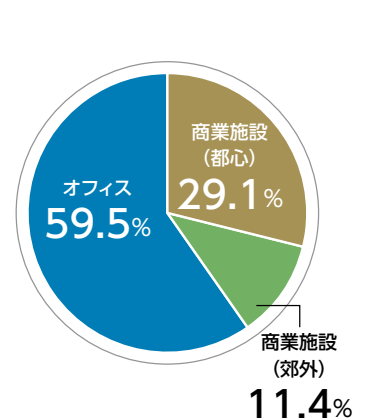


(注) 賃料推移の算出にあたって商業施設(郊外)に、湘南モールフィル(底地)は含まれません。また、オフィス(除く底地)にOKIシステムセンター(底地)は含まれません。

■セグメント別総賃貸面積 (平成26年1月末現在)



■セグメント別不動産賃貸事業収益 (平成26年1月末現在)



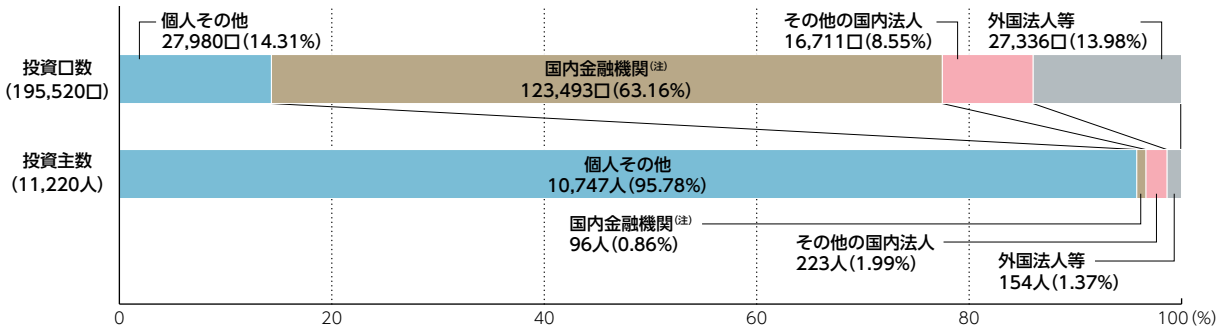
投資主インフォメーション

投資口価格(終値)の推移 (注)



(注) 平成26年2月1日に投資口分割(5分割)を行ったため、それ以前の投資口価格について分割を考慮した変更を行っています。

投資主の構成



(注) 国内金融機関には金融商品取引業者を含まず、金融商品取引業者はその他の国内法人に分類されています。

決算スケジュール

	第21期	第22期		第21期	第22期
決算日	平成26年1月31日	平成26年7月31日	資産運用報告書発送	平成26年4月11日	平成26年10月中旬
決算発表	平成26年3月14日	平成26年9月中旬	分配金支払開始	平成26年4月14日	平成26年10月中旬

アナリスト向け決算説明資料等の送付について

TOKYU REITでは、每期、決算発表の翌営業日に東急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、ウェブサイトを開覧することができない投資主の皆様へ、第21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(東急REIM)

〒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

※決算説明資料等の送付費用は東急REIM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。

投資主メモ

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15期(平成23年1月期)については平成23年4月11日、第16期(平成23年7月期)については平成23年10月13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(東急REIM) **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26年1月31日現在の情報です。

TOKYU REIT



東急リアル・エステート投資法人
www.tokyu-reit.co.jp

UD
FONT