

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22期 資産運用報告書 自平成26年2月1日 至平成26年7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
  - ー 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<sup>(注)</sup>との協働(スポンサーコラボレーション)
- 東急沿線地域の付加価値向上による成長

### 2 「安定性」を確保するポートフォリオ構築戦略

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

### 3 「透明性」を確保するファンドストラクチャー

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



## CONTENTS

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	67
損益計算書	44	OFFICE PORTFOLIO	71
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22期) 1口当たり分配金

**2,517**円(確定)  
(分配金支払開始 平成26年10月15日)

### 次期(第23期) 1口当たり分配金

**2,500**円(予想)  
(分配金支払開始 平成27年4月中旬)

### 次々期(第24期) 1口当たり分配金

**2,400**円(予想)  
(分配金支払開始 平成27年10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21期(実績)	第22期(実績)
貸借対照表	■ 期末物件数	30物件	30物件
	■ 総資産額	230,966百万円	230,969百万円
	■ 有利子負債額	103,000百万円	103,000百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	44.6%	44.6%
損益計算書	■ 営業収益	7,308百万円	7,302百万円
	■ 当期純利益	2,507百万円	2,461百万円
分配金	■ 1口当たり分配金	12,823円	2,517円
	■ 期中平均投資口価格 <sup>(注2)</sup>	582,516円	131,777円
	■ 分配金利廻	4.37%	3.85%

(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) 第21期の期中平均投資口価格は、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22期末時点の東京都心5区及び東急沿線地域投資比率90.1%
- 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22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
- 出口価格・流動性を重視し、好立地を確保  
第22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22期末(平成26年7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22期末時点の1物件当たり平均投資額: 75億円  
\* 第22期末(平成26年7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22期末時点、オフィス: 商業施設 = 56.5%: 43.5%  
\* 第22期末(平成26年7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。

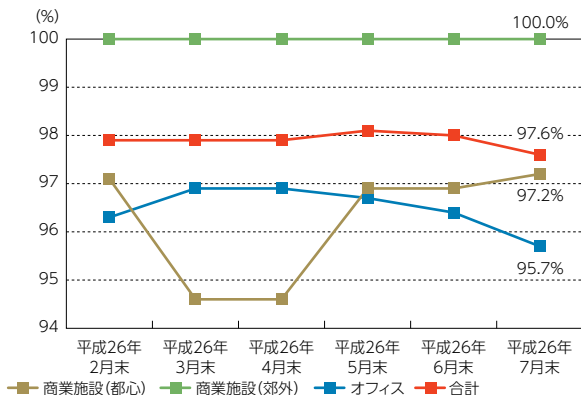
## 主な戦略等

- 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 → 13参照
- スポンサーとの協働による「循環再投資モデル」 → 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」 → 16参照
- 信用危機に強い「負債マネジメント」 → 18参照

## 第22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22期末(平成26年7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。

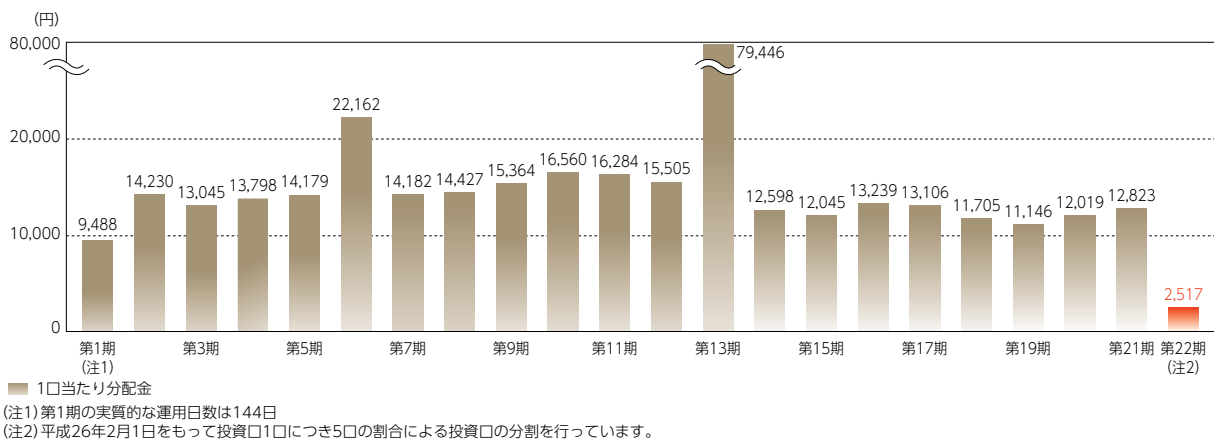
### 稼働率



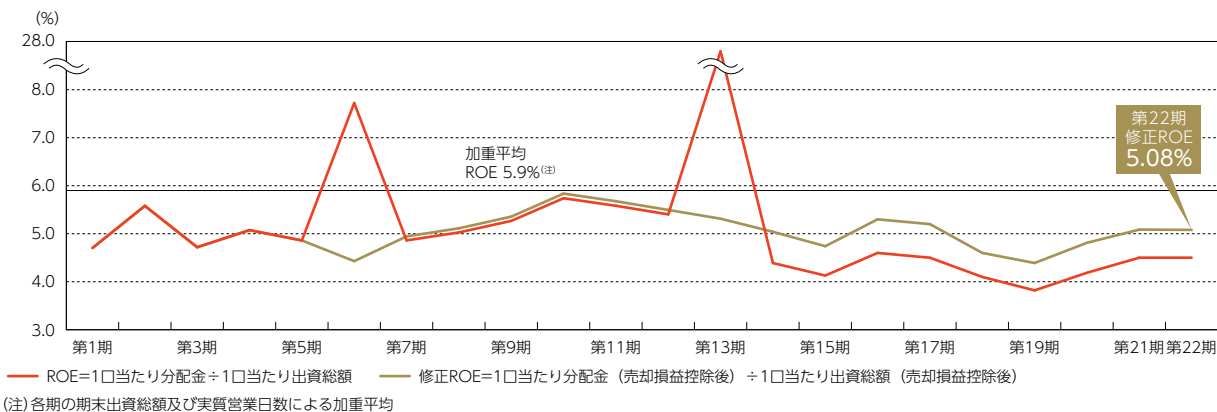
### 投資口価格



### 1口当たり分配金



### ROE (出資金利廻)





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22期(平成26年2月1日～平成26年7月31日)の決算と運用状況についてご報告します。

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

### 市場環境

#### ■ 建設工事費の上昇

東日本大震災の復興需要やアベノミクスによる景気好転等により、建設工事費は上昇傾向にあり、平成28年以降のオフィスビルや商業施設などの新規供給にどのような影響を及ぼすのか注視が必要です。

建設工事費の上昇により、新規開発物件の工事に遅れや中止等が発生すれば、予定されていた新規開発物件の供給が減少することから、賃貸市場の需給の逼迫が予想されます。これによって空室率は一段と低下し、結果、賃料上昇のピッチが加速していく可能性もあり、既存ビルオーナーにとってはプラスの要素となります。仮に平成28年竣工予定の東京都心5区のオフィスビルの竣工が10%遅れるとします。これを一定の仮定の下で計算すると、空室率は0.4ポイント程度低下すると見込まれます。一方で、既存ビルオーナーにとって、今後実施する各種修繕工事等の工事費の値上がりは懸念材料です。**TOKYU REIT**の対応策については後述します。

#### ■ 賃料ギャップ

不動産投資運用を行う際や、アナリストとの会話・レポート等で、良く見聞きするキーワードに「賃料ギャップ」があります。

賃料ギャップとは、現在テナントと契約している賃料水準(既存契約賃料)と、新たに募集活動をした場合に成約が期待される賃料水準(新規市場賃料)との乖離幅を言います。一度契約をすると賃料は数年間固定されるため、時々に変化する新規市場賃料と既存契約賃料の間にはズレが生じます。この賃料ギャップは、今後の既存契約賃料の動向を予測する上での参考指標となります。仮に新規市場賃料が既存契約賃料を下回っている場

合には、今後の既存テナントの契約更改のタイミング等で、既存契約賃料が新規市場賃料の水準へ近づいていく傾向、つまり、下落する傾向を示し、逆の場合には、既存契約賃料が上昇する傾向を示します。

近年は、リーマンショック後の市場低迷で空室率は上昇し、新規市場賃料が下落した結果、右図の通り、新規市場賃料が既存契約賃料を下回るネガティブギャップの状況が続いています。

あくまでも経験則ですが、このギャップが-10%程度まで縮小すると、既存契約賃料は据え置きとなる傾向にあると考えています。これは、仮に賃料交渉が決裂し、テナントがビルを退去、移転する場合に発生する原状回復費用や移転費用、その他財務的負担が、-10%程度の賃料ギャップの価値と概ね一致するものと考えられるからです。

第22期末(平成26年7月末日)時点で、**TOKYU REIT**のオフィス物件については、17物件中10物件の想定新規市場賃料が対前期で上昇し、その結果、賃料ギャップは-10.0%となり、約3年前から19.4ポイント縮小しました。従って、既存契約賃料の下落圧力がかなり緩和されつつあります。

一方、都心商業施設のネガティブギャップは-7.6%で、オフィス物件よりもさらに回復が早く、既存契約賃料の引上げ実績も複数出てきています。

テナントとの賃料交渉に関する今後の方針については、後程説明します。

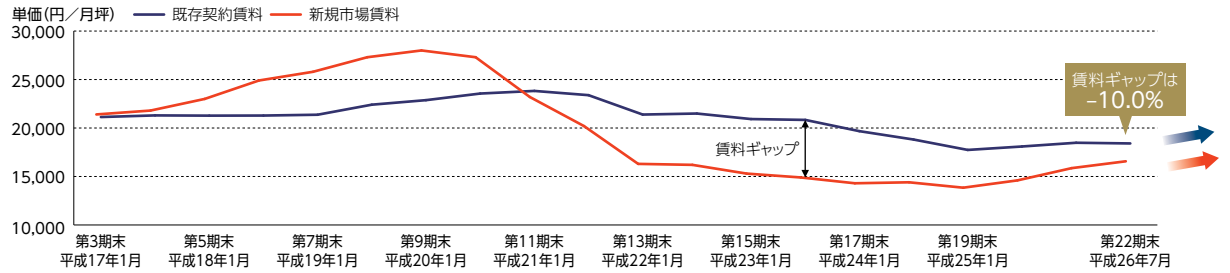
### ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカードー能見台店)の譲渡

#### ■ 譲渡の背景

**TOKYU REIT**は、平成26年6月6日を契約締結

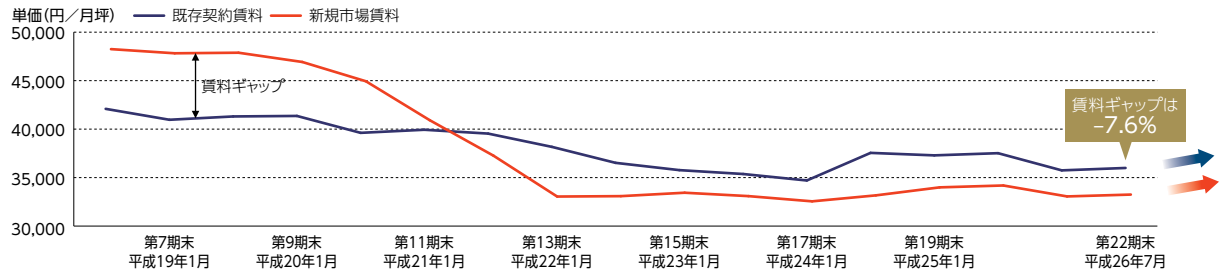
## ■ 賃料ギャップの推移

### オフィス



※既存契約賃料算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない。 ※既存契約賃料、新規市場賃料共に、共益費込み(駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く) ※既存契約賃料、新規市場賃料共に、OKIシステムセンター(底地)を除く。 ※新規市場賃料は、シービーアールイー株式会社が個別物件毎に査定した賃料の中間値を採用

### 商業施設(都心)



※既存契約賃料算出にあたっては、空室部分は織り込んでいない。 ※既存契約賃料、新規市場賃料共に、共益費込み(駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く) ※新規市場賃料は、各種レポート等により東急REIMが作成

日、同年8月8日を譲渡日として、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)を株式会社イトーヨーカ堂へ譲渡しました。

現在の長期投資運用戦略(サーフプラン)に基づく投資環境判断は「取得期」であるものの、不動産価格は上昇傾向にあり、物件によっては入替えの対象として、売却も視野に入る価格水準になってきました。

本物件は平成16年8月3日に取得し、第20期(平成25年7月期)中に外壁改修を行う等、継続的にバリューアップを図っており、稼働率は、取得当初から100%を維持していました。

一方、今後も本物件が競争力を維持していくためには、設備投資や修繕等の追加投資が必要であることに加え、平成29年には賃料改定、平成30年には現契約の期間満了を予定しており、これらへの対応が今後の課題であると認識していました。

このような状況下、今般の譲渡先とは異なる相手先から譲渡打診を受けましたが、現テナントである株式会社イトーヨーカ堂から優先交渉権を行使する旨の回答があったため、同社への譲渡を決定しました。なお、譲渡価額は8,720百万円で、譲渡契約締結時点の直前期である第21期(平成26年1月期)末時点の期末算定価額(鑑定評価額)を約8.2%上回る金額でした。

本物件は当面、安定的に収益貢献することが期待される物件ですが、**TOKYU REIT**の「主な投資対象

地域(東京都心5区地域及び東急沿線地域)」以外に所在する物件です。今後の人口動向に鑑み、本物件の譲渡で受領する手取金の再投資や、後述する修繕・設備工事の前倒しを行うことが、ポートフォリオの向上、さらには投資主価値の向上に寄与するものと考えています。

### ■ 譲渡益を前倒し工事の原資に活用

本物件の譲渡により、第23期(平成27年1月期)に譲渡益が466百万円程度発生する見込みです。

**TOKYU REIT**は、当該譲渡益の用途について、全額分配、含み損物件とのセット売却による損益通算等、複数の選択肢を検討しましたが、前述した建設工事費上昇への対応として、譲渡益については直ちに分配せず、計画工事の前倒しの原資として活用し、将来の工事費の増加リスクに対応することが、長期的な観点で投資主価値の向上に寄与する最良の方策であると判断しました。

そのため、第23期(平成27年1月期)に前倒し工事による追加の修繕費等が発生する見込みです。また、一部工事については工期が翌期(第24期(平成27年7月期))に及ぶことが想定されるため、第23期(平成27年1月期)に発生する譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保し、これを翌期に取崩し、修繕費等の原資に充当する予定です。

第23期(平成27年1月期)と第24期(平成27年7月期)の2期間で総額26億円(うち、前倒し工事は約17億円)の工事を実施予定であり、過去10年間の年間平均工事金額と比較すると、約4倍の金額にあたります。仮に工事費が50%上昇とした場合、前倒しによる工事代金の削減額は約8.5億円となり、投資口1口当たりでは、約869円に相当します。

### 第22期(平成26年7月期)決算

第22期(平成26年7月期)は、営業収益7,302百万円、当期純利益2,461百万円となりました。分配金は、投資口1口当たり2,517円です。第21期(平成26年1月期)(12,823円(投資口分割後換算2,564円))と比較して47円(1.8%)(投資口分割後換算)の減少、平成26年6月6日公表の最新業績予想に対して17円(0.7%)増加です。

TOKYU REIT虎ノ門ビルや世田谷ビジネススクエア等の複数物件で賃料の増額改定や新規入居等が発生し、賃貸事業収入は増収となった一方で、前期にテナントから収受した一過性の解約違約金の剥落や昨年取得した4物件に係る公租公課の費用化が始まったこと等により、1口当たり分配金は対前期で僅かながら減少しましたが、対予想を上回る結果となりました。

1口当たり純資産額(分配金控除後)は、113,010円であり、これに含み損益(期末の鑑定評価額と帳簿価額との差)を考慮した、1口当たりNAV(修正純資産額)は123,801円となりました。

#### ■ テナント誘致・賃料交渉活動報告

第22期(平成26年7月期)は、8テナントの退去または減床がありましたが、10テナントが新規入居または増床となりました。東京の商業施設及びオフィスの不動産賃貸市況が改善し、**TOKYU REIT**の稼働状況も引き続き回復傾向にあります。第22期末(平成26年7月末)時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は97.6%となりました(商業施設(都心)97.2%、商業施設(郊外)100.0%、オフィス95.7%)。第21期末(平成26年1月末)に対して0.3ポイント下回りましたが、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)売却に伴い、平成26年6月6日付で開示した業績予想数値に対しては同水準を確保することができました。また、この水準は、シービーアールイー株式会社が発表している東京23区のオフィス平均稼働率94.8%を引き続き上回るものです。

第21期(平成26年1月期)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では、テナントの誘致が進みました。約891坪(平成26年3月14日時点)(持分55%換算)あったリーシング対象床のうち10区画の新規契約を獲得し、平成26年9月12日現在で残存面積は約600坪まで減少しました。

当期に新規契約または賃料更改を行った契約のうち、約23%が増額、約12%が減額、約65%が据え置きとなりました(前期は約13%が増額、約32%が減額、約55%が据え置き)。また、新規契約においては、その成約賃料が新規市場賃料を平均で18%程度上回る結果となり、市況の回復を実感しています。

#### ■ 保有物件の鑑定評価額

第22期末(平成26年7月末)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2,172億円、鑑定評価額の総額は2,277億円、含み益105億円となりました。帳簿価額に対する4.9%の含み益率は、全J-REITの平均(平成26年7月末時点の公表ベースで2.3%)を上回る水準です。

鑑定評価額は1.4%増加しました。用途別では、商業施設(都心)が対前期1.6%増加、商業施設(郊外)が0.6%増加、オフィスは対前期1.4%増加しました。

### 第23期・第24期の業績予想

第23期(平成27年1月期)及び第24期(平成27年7月期)の1口当たり分配金は、第23期(平成27年1月期)を2,500円、第24期(平成27年7月期)を2,400円と予想しています。また、期末稼働率は第23期(平成27年1月期)を96.4%、第24期(平成27年7月期)を95.9%と予想しています。

なお、今後の目標分配金水準は従前通り2,600円と変わりません。

**TOKYU REIT**の業績予想の作成前提について、詳細の説明をします。

まず、予想稼働率については、平成26年8月31日時点で有効な賃貸借契約が継続するものとし、同日現在空室となっている区画や解約予告を受領している区画には新規入居がないものとして算出しています。

次に賃料収入については、空室率同様、平成26年8月31日時点でテナントとの間で約定されている賃料収入(ここでは約定ベースと言います。)に一定の減額バッファを加味して算出しています。

減額バッファとは、将来の業績の下振れリスクを担保



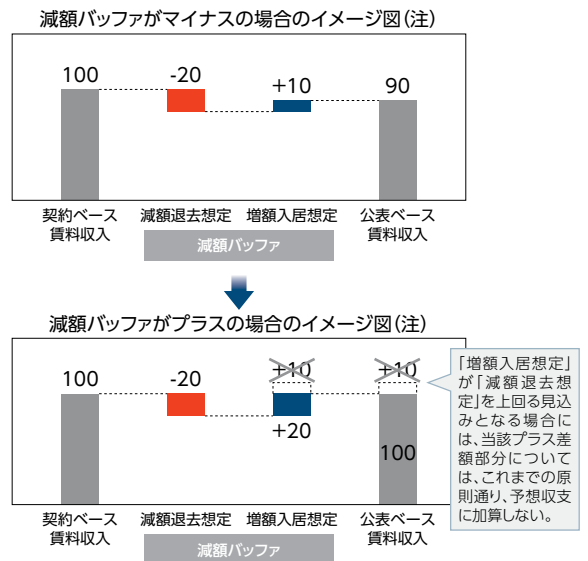
することを目的として設定した収益減算項目であり、賃料減額見込と退去見込による収益マイナス要素に賃料増額見込と新規入居見込による収益プラス要素を加えたもので構成されています。

従って、収益の下振れを担保するという性格上、減額バッファの上限は原則としてゼロとしています。

これまでの業績予想においては、将来の収益マイナス要素が収益プラス要素を上回っていたため、約定ベースに一定のマイナス金額を織り込んでいました。今回の第23期・第24期業績予想作成においては、環境の好転により、プラス要素がマイナス要素を上回る状況となりましたが、原則通り、差し引きのプラス分は今回の業績予想には含めていません。

以上の業績予想作成の前提となる考え方を下図に示していますのでご参照下さい。

また、第23期(平成27年1月期)のビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)の売却を除き、物件の追加取得及び売却は行わない前提としています。



(注) 表中の数値は説明の便宜上、仮の数値を記載しており、実際の数値とは異なります。

### ■ テナント誘致・賃料交渉活動方針

第23期、第24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参ります。具体的には、相対的に大きな空室が発生した東京日産台東ビルの新規テナントの誘致を急ぎます。平成26年9月12日現在の募集区画は約957坪です。世田谷ビジネススクエアについては、共有者である東急電鉄グループ各社の協力を得て、複数区画の新規テナント誘致が進んでおり、残る約600坪(持分55%換算)の募集区画についても、共有者等とともにリーシ

ング促進施策を検討、実施します。

既存テナントとの賃料交渉にも力を入れています。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10物件において上昇し(7物件は不変。)、上昇率は、単純平均で4.5%でした。この結果、オフィスポートフォリオ全体の賃料ギャップは-10.0%まで縮小しました。一部のオフィス物件においては、増額改定の事例も出て来るなど、既存契約の賃料下落圧力は相当に緩和されましたので、今後は徐々に賃料の増額交渉にも当たっていきたいと考えています。

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

当期においては、前述の通り、6月6日にビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)の譲渡を決定しました(譲渡は第23期(平成27年1月期))。一方、取得した物件はありませんでした。物件譲渡による手取金等の活用により引き続き積極的に物件取得について検討しています。取得検討にあたっては、インカム(賃料収入等)だけでなくターミナルバリュー(将来の売却価格)を意識し、トータルリターン重視の姿勢を堅持します。具体的には、10年以上先の売却時期にも流動性が確保出来る好立地の物件を取得していきたいと考えています。

また、これまで通り、鑑定評価額ベースのLTV(有利子負債比率)は50%を超えない範囲でコントロールし、財務健全性を確保します。

当期末の有利子負債比率(LTV)は、46.7%でした。LTVの上限を50%とすると、借入金と現預金を合わせた物件の取得余力は168億円となり、前期末と比較して52億円増加しています。また、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)売却後の第23期(平成27年1月期)末の取得余力は248億円となる見込みです。

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。直近では、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87.3%(取得価額ベース)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。

### 資産運用報酬の一部変更について

TOKYU REITが資産運用会社へ支払う報酬(資産運用報酬)は、運用資産の評価額に連動する基本報

酬1、運用資産が生み出すキャッシュフローに連動する基本報酬2及び投資口価格に連動するインセンティブ報酬という、投資主価値のパフォーマンスを示す3指標から構成されており、「投資主と同じ船に乗る」という立場を貫くものです。(資産運用報酬体系の詳細については、13ページをご参照下さい。)

また、平成25年4月に開催された第6回投資主総会において承認頂きました本投資法人規約の変更により、第20期(平成25年7月期)から第23期(平成27年1月期)の間、時限的措置として、基本報酬1を15%削減しています。

平成26年9月、資産運用会社から**TOKYU REIT**に対して、**TOKYU REIT**設立来の運用状況及び外部環境等を勘案した結果、上記時限的削減終了後の資産運用報酬について、一部変更する旨の申し入れがなされました。

申し入れの骨子については、以下の通りです。

- (1) 第24期(平成27年7月期)以降の資産運用報酬について一部変更する。
- (2) **TOKYU REIT**の運用資産の評価額及びキャッシュフローの成長並びに投資口価格の向上に対する資産運用会社のインセンティブについて、一層強化することを目的とする。
- (3) **TOKYU REIT**の現在の運用状況を前提に、変更後の算定方法により算出した資産運用報酬の水準が現行(第20期(平成25年7月期)から第23期(平成27年1月期)の間の資産運用報酬の時限的削減実施後)と同程度の水準となるよう設定する。

資産運用報酬の一部変更の具体的内容(報酬計算の料率等)については、今後、**TOKYU REIT**と資産運用会社との間で協議を行い、平成27年4月に開催を予定している**TOKYU REIT**の第7回投資主総会の決議事項として付議する考えです。

資産運用報酬の一部変更の具体的内容及び第7回投資主総会の詳細等については、平成27年3月上旬に公表します。

### 運用状況報告会(札幌)のご案内

第21期(平成26年1月期)は名古屋及び福岡において、第22期(平成26年7月期)は東京及び広島において投資主様限定の「運用状況報告会」を開催しました。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参ります。

第23期(平成27年1月期)は、平成26年12月1日(月)に札幌にて開催します。開催地の北海道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9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  
堀江 正博 従事し、REITの資産運用会社社長として  
必要な経験を積む

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

昭和60年  
多摩田園都市の区画整理事業において宅地開発に従事する

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

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

平成6年  
東京急行電鉄株式会社財務部に資本市場関連業務及び国内普通社債発行業務に携わる

平成8年  
グループ事業室にて東急グループ数社の再建計画の策定に参画

平成11年  
連結経営委員会にて東急グループ事業再編(財務健全性指標の提案、M&A、株式交換)及びIR業務に従事。

平成12年に発表した東急グループ経営方針においてREIT事業を提案し、事業性調査を開始

平成13年  
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社設立と同時に出向。代表取締役副社長就任

平成14年  
同社代表取締役執行役員社長就任(現在に至る)

平成15年  
金融庁長官の承認を得て、東急リアル・エステート投資法人 執行役員就任(兼職)(現在に至る)

平成21年6月  
社団法人投資信託協会理事就任(～平成23年6月)

## ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)の譲渡

キャピタルゲインが466百万円発生し、本物件への投資のIRR(内部収益率)<sup>(注1)</sup>は約6.6%

## 1. 譲渡物件概要

所在地	: 横浜市金沢区能見台東3番1号
エリア	: 「主な投資対象地域」ではないエリア(15%以下投資エリア)
譲渡価額	: 8,720百万円 <sup>(注2)</sup>
譲渡時鑑定評価額(平成26年5月1日時点)	: 8,650百万円(シービーアールイー株式会社)
期末算定価額(平成26年1月末時点)	: 8,060百万円(日本ヴァリュアーズ株式会社)
帳簿価額(譲渡日見込み)	: 8,189百万円
譲渡価額と帳簿価額の差額(譲渡日見込み額)	: 530百万円
キャピタルゲイン(譲渡益)(譲渡日見込み額)	: 466百万円 <sup>(注3)</sup>
取得価額(平成16年8月取得)	: 9,520百万円
譲渡先	: 株式会社イトーヨーカ堂(優先交渉権の行使)
テナント	: 株式会社イトーヨーカ堂
譲渡スケジュール	: 平成26年6月6日契約、8月8日譲渡
IRR(内部収益率)	: 約6.6%

(注1) IRR(内部収益率)とは、投資事業の期間中のインカム収入の他、投資終了時の売却価値も考慮した、トータル収益性を評価する指標の一つで、事業から得られるキャッシュフローの現在価値と投資額が等しくなる割引率をいう。IRRは、収益性が高いほど大きな数値となる。

(注2) 譲渡価額8,720百万円から、預かり敷金保証金と譲渡に係る諸費用を控除した譲渡手取金は6,507百万円

(注3) 譲渡価額と帳簿価額の差額(530百万円)から、譲渡に係る諸費用を控除して算出



## 2. 譲渡の背景

- 現在の長期投資運用戦略(サーフプラン)に基づく投資環境判断は「取得期」であり、不動産価格は当面上昇傾向にあるが、物件によっては入れ替えの対象として売却も視野に入る価格水準にあると判断。
- 本物件については、第20期(平成25年7月期)中に外壁改修を行う等、継続的にバリューアップを図っており、稼働率は100%を維持。
- マーケット水準を超える条件(第21期(平成26年1月期)の期末算定評価額を約8.2%超過)での譲渡打診を受け、優先交渉権行使の打診を含めた対応を検討。
- TOKYU REITの投資方針は、東京都心5区地域及び東急沿線地域への集中投資。本物件は、当面、安定的に収益貢献をする物件ではあるが、「主な投資対象地域」ではないエリア(15%以下投資エリア)に所在する物件であることのほか、譲渡価額、テナントとの契約内容(平成29年6月に賃料改定、平成30年6月に現契約の期間満了)等を総合的に勘案し、トータルリターンとの観点から、本物件を譲渡することが、投資主価値の最大化に寄与するものと判断し、譲渡を決定。
- ポートフォリオオロリティを示す、ポートフォリオ全体の第21期(平成26年1月期)期末算定評価額ベースのNCFキャップレートは4.49%であるのに対して、本物件の同期期末算定評価額ベースのNCFキャップレートは5.40%であるため、本件譲渡によってポートフォリオオロリティの向上が見込まれる。

## ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)の譲渡益を前倒し工事の原資に活用

## 工事規模

- ・第23期(平成27年1月期)、第24期(平成27年7月期)工事予定総額:約26億円<sup>(注1)</sup>
- ・上記のうち、前倒し工事金額:約17億円<sup>(注2)</sup>

## 主な実施予定工事

物件名	工事内容	工事金額(概算)
世田谷ビジネススクエア	防災監視盤更新	102
世田谷ビジネススクエア	中央監視制御コントローラー更新	95
世田谷ビジネススクエア	外壁改修	59
世田谷ビジネススクエア	空調更新	55
東京日産台東ビル	外壁改修	178
東京日産台東ビル	トイレ改修	80
東急池尻大橋ビル	空調更新	130
東急桜丘町ビル	トイレ改修	96
TOKYUREIT蒲田ビル	防災監視盤更新	79
第2東急鷺沼ビル	給排水管・ガス管更新等	65

## ■ 将来の建設工事費高騰への備え

- ・比較的落ち着いている設備系工事価格。

## ■ 物件の競争力、テナント満足度の向上

- ・トイレ改修や空調更新を行い、物件の競争力向上、テナント満足度向上を図る(空室期間短縮、新規約賃料・継続賃料水準引上げ、または減額阻止)。
- ・LED化工事等、省エネルギー、環境配慮を推進し、かつ水光熱費をコントロール。

## ■ 資産価値の向上

- ・前倒し工事実施により、将来NCFと資産価値を向上。

## ■ 将来の売却期に向けたバリューアップ

(注1) 過去10年間の平均工事金額の約4倍、エンジニアリングレポート記載の15年間長期修繕費用見積金額総計の単純平均の約3倍の工事規模。

(注2) 前倒し工事とは、第23期、第24期に実施予定工事総額約26億円から、長期修繕費用の見積額(ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)を除く)単純平均額の2期分を差し引いて算出。

## 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22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

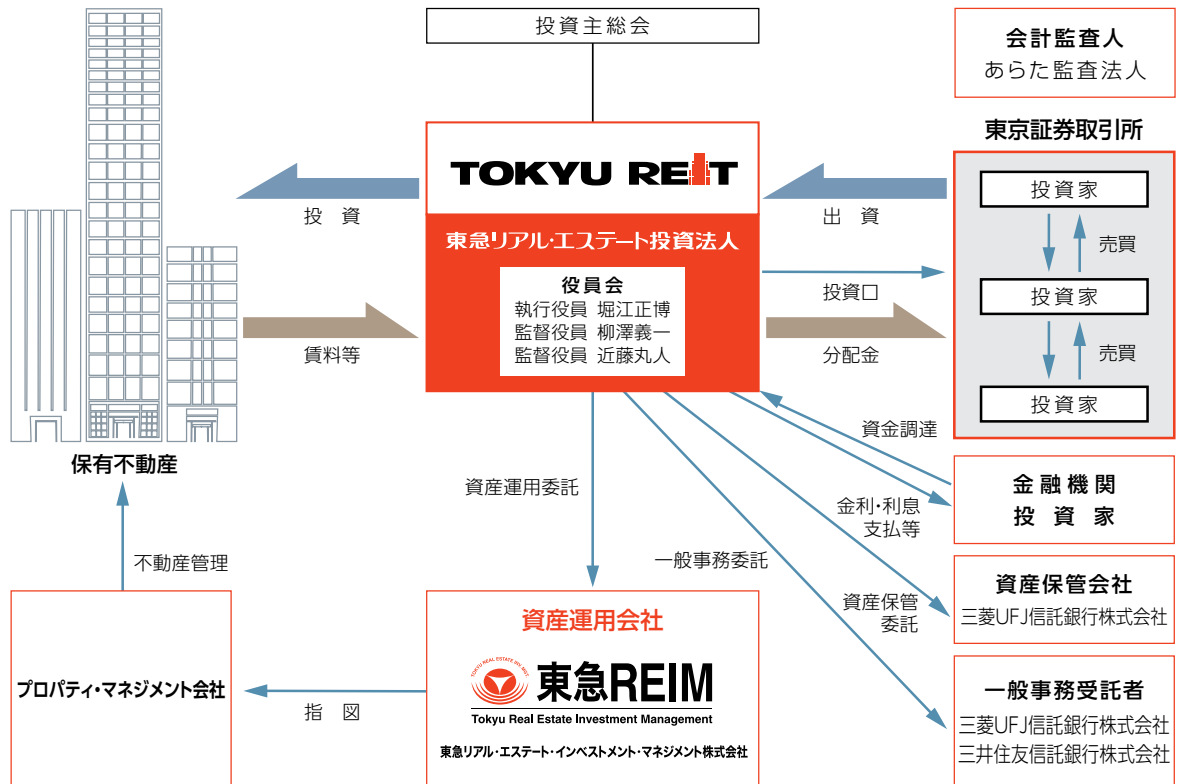
- 1 独立第三者役員の積極的関与
- 2 スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- 3 資産運用会社等における受託者意識の徹底
- 4 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

### 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"> <li>■ 複階層チェックと独立第三者役員の積極的関与</li> <li>■ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 厳しい利益相反策ルール</li> <li>■ 原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実</li> </ul>
	人材	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選*</li> <li>■ 責任と業務負担に見合う報酬の提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 役員会への法律顧問の同席</li> </ul>
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営</li> <li>■ 独立第三者役員間のコミュニケーションの奨励</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 資産運用会社において ・受託者としての責任意識の徹底・全部門参加型報酬体系 ・全員が国内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育</li> </ul>
	実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 役員会開催頻度：平均月2.2回(設立以来)</li> <li>■ 役員会平均開催時間：平均1時間38分(設立以来)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 監督役員の役員会以外の打合・文書検査等回数：1人当たり月1.7回(第22期)</li> </ul>

\*専門職かつ経営者であり、社外役員経験者

## 東急リアル・エステート投資法人の仕組み図



## 資産運用報酬体系

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

	資産運用目標(ねらい)	計算式	備考
基本報酬 1 (資産評価額連動)	成長力の向上	前期末資産評価額×0.150% (2,000億円~3,000億円以下の部分に対しては0.125%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	投資額ではなく評価額に連動することで、資産価値向上努力を資産運用会社に促す。
基本報酬 2 (キャッシュフロー連動)		当期基準キャッシュフロー×6.0% (50億円~75億円以下の部分に対しては5.0%) (75億円を超える部分に対しては4.6%)	基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)		(当期投資口価格平均-投資口価格各期平均過去最高値)×投資口数×0.4%	平成19年4月17日開催の投資主総会決議により料率を1%から0.4%に変更
時限的削減	成長路線への復帰に向けた取組み	基本報酬1から15%を削減	第20期~第23期

※東急REITは、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、プロパティ・マネジメント会社、会計監査人等へ所定の手数料等を支払っている。

※東急REITは、9月12日付で資産運用会社から第24期(平成27年7月期)以降の資産運用報酬の一部変更の申入れを受けている。

なお、申入れにおける変更後の報酬水準は、現行の時限的削減実施後の水準と同程度である。

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、本投資法人では、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

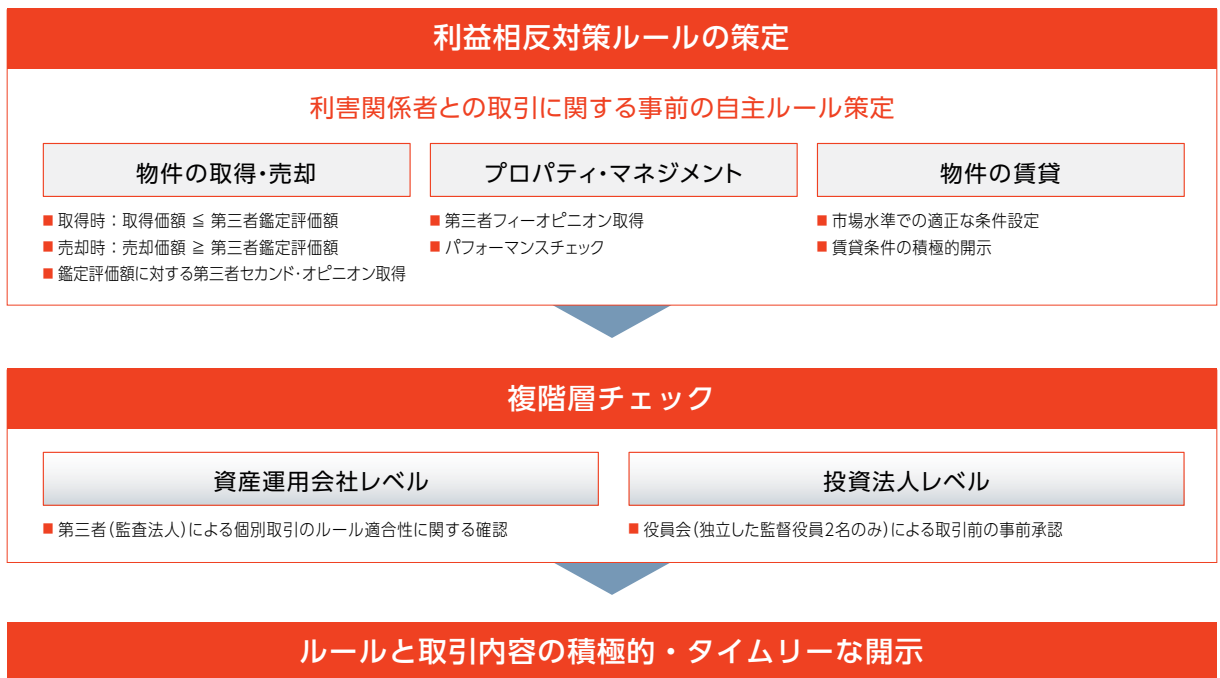
### 東急電鉄等との協働体制

**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 <b>TOKYU REIT</b> 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 <b>TOKYU REIT</b> 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	■ <b>TOKYU REIT</b> 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、 <b>TOKYU REIT</b> の投資口を当期末時点で49,000口(5.01%)保有している。

### 利益相反対策

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



(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)

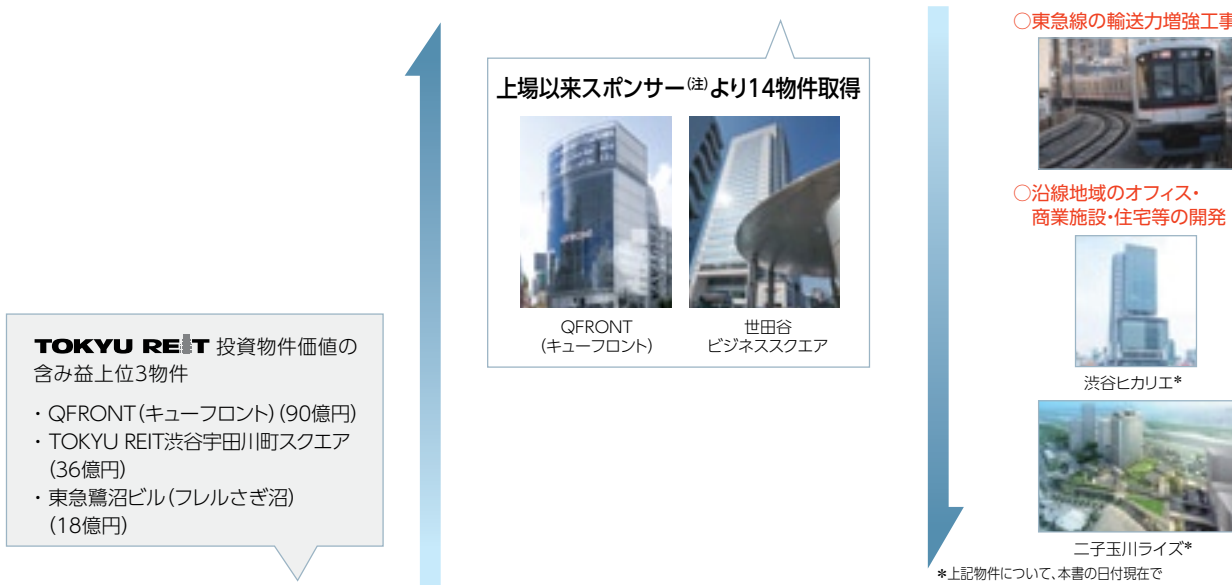
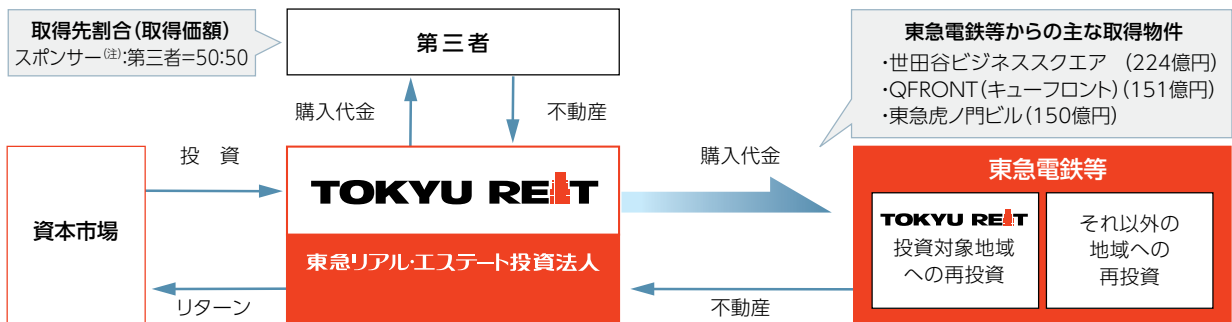
(ii) 東急不動産ホールディングスの連結子会社

(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。

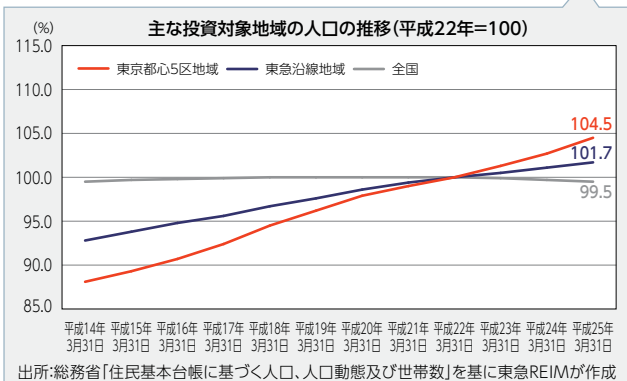
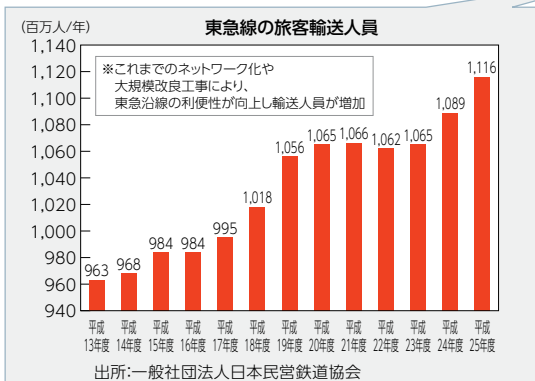


**TOKYU REIT** 投資物件価値の含み益上位3物件

- ・QFRONT（キューフロント）（90億円）
- ・TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア（36億円）
- ・東急鷺沼ビル（フレルさざ沼）（18億円）

**TOKYU REIT** 投資物件価値の維持・向上

**TOKYU REIT** 投資対象地域の付加価値向上・人口増加



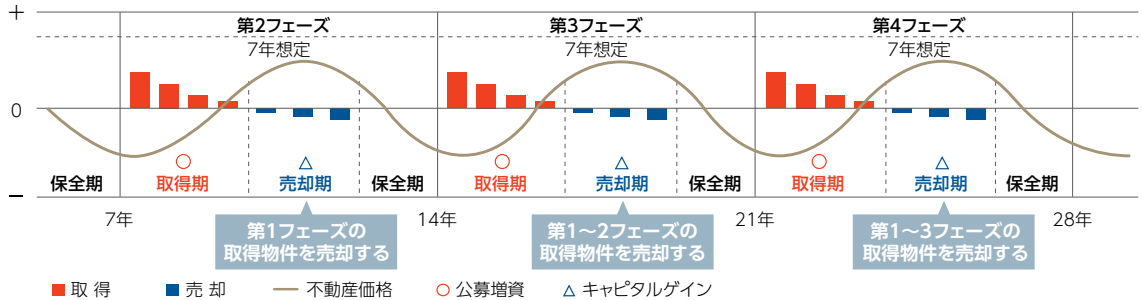
(注) 東急電鉄とともに平成23年6月まで資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（東急REIM）の株主であった東急不動産が提出した物件も含まれています。

# 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。



(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

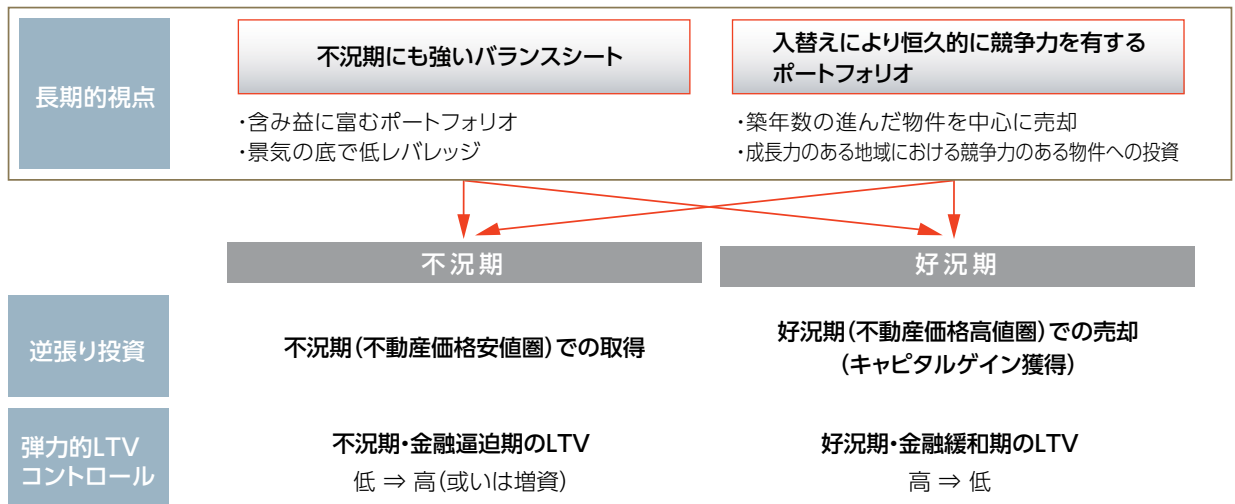
### ■ バリュー投資とは

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



## 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<sup>(注)</sup>
- 長期固定資金調達
- 複数の資金調達元の確保
- 返済期限の分散

##### ファイナンスの機動性

- 速やかな資金調達体制の確保

##### 効率性

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

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

### 負債状況

有利子負債状況	1,030億円
長期固定比率	95.1%
平均残存年数	4.15年
コミットメントライン	180億円

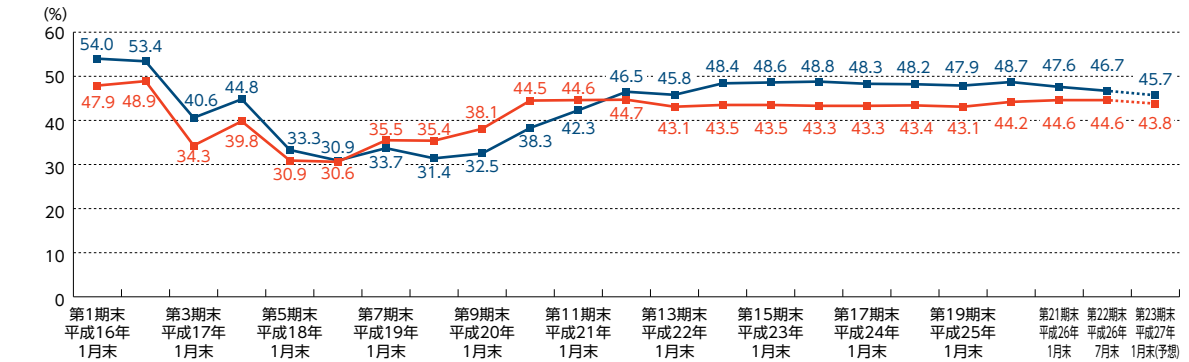
コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで随時借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。  
なお、平成26年7月31日現在、コミットメントラインによる借入金残高はありません。

### 格付けの状況

■ 株式会社日本格付研究所(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: 安定的) 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。



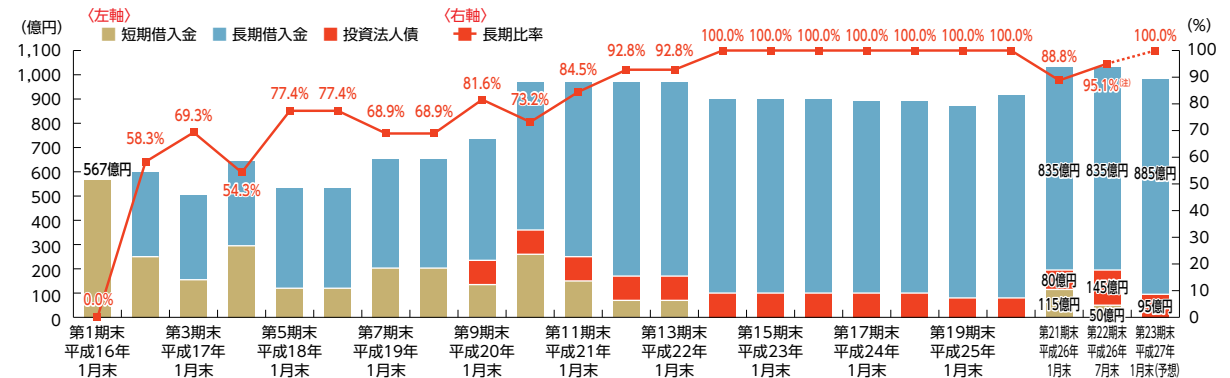
■ 期末総資産LTV: 期末総資産LTV = 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

■ 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

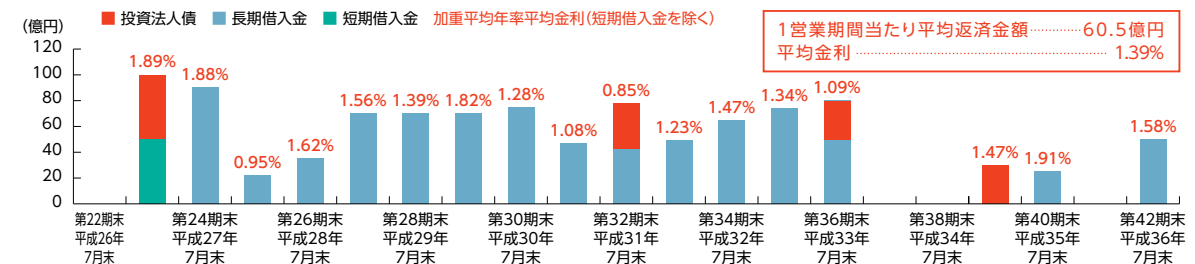
下図のとおり、TOKYU REITは有利子負債の長期固定化を進めてきました。有利子負債の長期固定化を図ることで、金利上昇局面での過度な金利負担額の増加を抑えることができます。



(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81.6%。

## ■ 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。

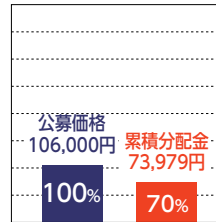


1営業期間当たり平均返済金額 ..... 60.5億円  
平均金利 ..... 1.39%

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7月末時点においては、分配金込みの投資口価格が、過去すべてのPOの公募価格を上回っております。また、IPOで参加していただいた投資主の方々には分配金だけですでに投資額の70%を回収していただいたこととなります。今後もさらなるリターンを提供を目指し努力してまいります。

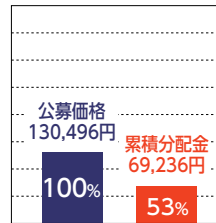
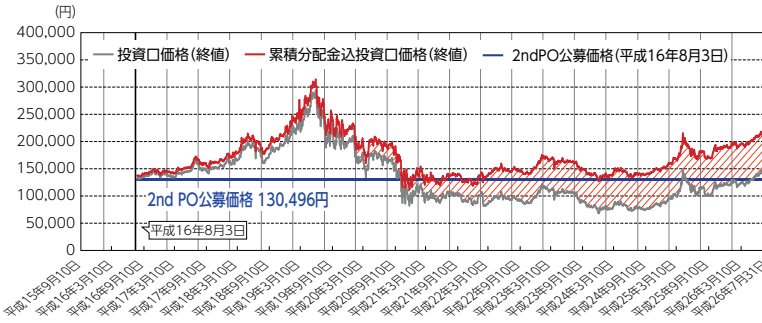
第1回公募(IPO) (平成15年9月10日発行)



第1回公募価格の70%を約11年で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は70

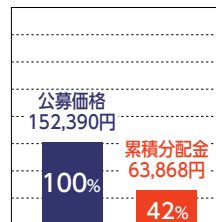
第2回公募(2nd PO) (平成16年8月3日発行)



第2回公募価格の53%を約10年で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は53

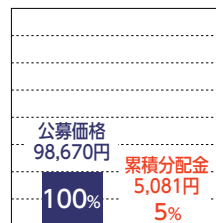
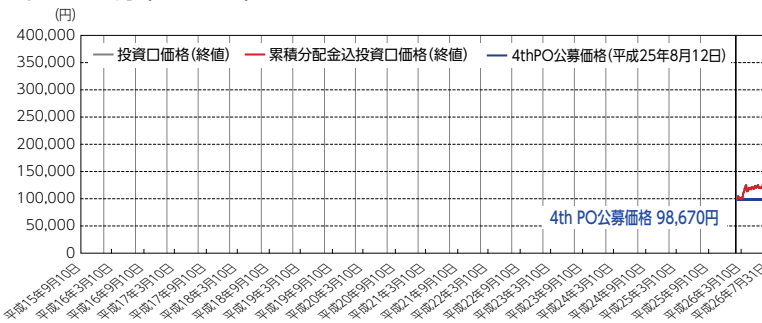
第3回公募(3rd PO) (平成17年8月1日発行)



第3回公募価格の42%を約9年で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は42

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5%を約1年で分配

公募価格を100とすると、累積分配金は5

\* 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 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期		
			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)	自 平成26年 2月1日 至 平成26年 7月31日 (181日)		
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	6,360	6,334	6,495	7,308	7,302	
		営業利益	百万円	2,771	2,665	2,801	3,322	3,225	
		経常利益	百万円	1,969	1,888	2,036	2,508	2,462	
		当期純利益	百万円	1,982	1,887	2,035	2,507	2,461	
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a)(注2)	百万円	6,360	6,334	6,495	7,304	7,300	
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	3,009	3,083	3,105	3,366	3,420	
		(うち減価償却費等) (c)(注3)	百万円	(1,026)	(1,001)	(987)	(1,093)	(1,078)	
		賃貸NOI(Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	4,377	4,252	4,378	5,032	4,957	
		資金収支	FFO(Funds from Operation) (d)(注4)	百万円	3,008	2,888	3,023	3,598	3,539
		資本的支出額 (e)	百万円	441	303	479	228	343	
	AFFO(Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)	百万円	2,567	2,585	2,543	3,370	3,195		
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	204,879	202,061	206,988	230,966	230,969	
		(対前期比)	%	(△0.3)	(△1.4)	(2.4)	(11.6)	(0.0)	
		有利子負債額 (g)(注5)	百万円	89,000	87,000	91,500	103,000	103,000	
		純資産額 (h)	百万円	100,002	99,907	100,055	112,986	112,940	
		(対前期比)	%	(△0.2)	(△0.1)	(0.1)	(12.9)	(△0.0)	
		出資総額	百万円	98,019	98,019	98,019	110,479	110,479	
	ポートフォリオ	不動産等の取得価額 (注6)	百万円	199,672	199,672	204,202	229,622	229,622	
		不動産等の貸借対照表計上額 (注6)	百万円	189,452	188,853	193,019	217,923	217,190	
		不動産等の期末算定価額 (i)(注6)	百万円	190,820	189,320	194,860	224,650	227,740	
		期末物件数	件	26	26	27	30	30	
		総賃貸可能面積 (注7)	m <sup>2</sup>	245,417.58	245,500.63	262,516.83	280,114.52	280,131.88	
		期末稼働率 (注7)	%	94.7	97.0	98.0	97.9	97.6	
		分配	分配総額	百万円	1,982	1,887	2,035	2,507	2,460
			配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
その他の経営指標	一口当たり情報	発行済投資口数	口	169,380	169,380	169,380	195,520	977,600	
		1口当たり純資産額 (基準価額) (注8)	円	590,402	589,843	590,716	115,575	115,528	
		1口当たり分配金額	円	11,705	11,146	12,019	12,823	2,517	
	経営指標	総資産経常利益率 (年換算) (注9)	%	1.9	1.8	2.0	2.3	2.1	
		自己資本利益率 (年換算) (注10)	%	4.0	3.7	4.1	4.7	4.4	
		自己資本比率 (h)/(f)	%	48.8	49.4	48.3	48.9	48.9	
		(対前期増減)		(0.0)	(0.6)	(△1.1)	(0.6)	(△0.0)	
		期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	43.4	43.1	44.2	44.6	44.6	
		期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)	%	46.6	46.0	47.0	45.8	45.2	
		期中平均投資口価格 (注11)(注12)	円	401,664	422,792	575,341	116,503	131,777	

(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、第22期2百万円)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、第22期11百万円)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、緩やかな回復傾向が続いており、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつあります。

首都圏経済についても、消費税率引き上げに伴う消費の落ち込み等により一時的な減速はあるものの、景況判断の見通しには楽観的な見方が強く、雇用の逼迫感が高まっていることから、所得環境の改善が進み、消費の改善が期待されます。また、来日外国人数の増加が顕著であり、更なる消費の押し上げ効果も期待できます。人口動態については、東京圏は平成26年1月から6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26年6月の平均募集賃料は半年間で5.3%、一年間で3.6%上昇しています。一方、空室率は、半年間で1.1ポイント、一年間で1.6ポイント改善し5.2%となっています。これは、平成25年以降の供給抑制と雇用改善を背景とした需要増加により、空室率が低下したものであり、業績回復により企業の賃料負担力が増加しており、フリーレント期間の短縮を伴って賃料も上昇反転しています。これまでにあった企業の館内増床に加え、拡張移転が増加しており、新築ビルも満室竣工するなど成約面積も増加しています。商業施設賃貸マーケットについては、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要後の反動減が懸念されていましたが、既に販売額が前年近くまで戻す傾向にあり増税の影響は限定的でした。人口の都心回帰の他、高齢化による近隣消費志向や内食趣向により、NSC（近隣型ショッピングセンター）に対する需要が高まると考えられます。

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。結果、当期においては、ポートフォリオの質の維持及び向上に資する物件がなく、取得にいたるものはありませんでした。当期末時点の本投資法人が保有する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280,131.88㎡、期末算定価額の合計は2,277億4千万円となりました。

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

この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額である評価益は105億4千9百万円でした。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0.35%の上昇となりました。また、空室率は前期末の2.1%から0.3ポイント悪化し、2.4%となりました。

#### b. 利益相反対策

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

なお、本投資法人の保有物件に係るプロパティ・マネジメント業務を行う利害関係者（注）への報酬について、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しています。

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

- i. 東京急行電鉄株式会社（以下、「東急電鉄」ということがあります。）
- ii. 東急電鉄の連結子会社
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- iv. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- v. 東急不動産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 資金調達概要

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、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、平成26年2月14日及び同年3月11日に投資法人債（第4回、第5回）を計65億円発行し、短期借入金を一部期限前返済しました。また、長期借入金の借換を70億円行いました。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180億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145億円、短期借入金残高50億円、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90億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.39%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

なお、当期末日現在における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

信用格付業者の商号又は名称	格付けの内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA－ 格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A＋ 格付の方向性：安定的
スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付け：A アウトルック：安定的 短期会社格付け：A－1

### (3) 増資等の状況

当期においては、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。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)
平成26年 2月 1日	投資口の分割	782,080	977,600	－	110,479	(注9)

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

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

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

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

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

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

(注7) 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。

## 【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 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期 (注)	第 22 期
決算年月	平成24年7月	平成25年1月	平成25年7月	平成26年1月	平成26年7月
最 高	450,000	518,000	744,000	130,000	146,800
最 低	362,500	369,000	492,000	99,800	115,900

(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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は2,517円となりました。

期 別		第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期
		自 平成24年 2月 1日 至 平成24年 7月31日	自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 1月31日	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	自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月31日
当期末処分利益総額	千円	1,982,651	1,887,994	2,035,784	2,507,172	2,461,072
利益留保額	千円	58	84	6	19	453
金銭の分配金総額	千円	1,982,592	1,887,909	2,035,778	2,507,152	2,460,619
(1口当たり分配金)	円	(11,705)	(11,146)	(12,019)	(12,823)	(2,517)
うち利益分配金総額	千円	1,982,592	1,887,909	2,035,778	2,507,152	2,460,619
(1口当たり利益分配金)	円	(11,705)	(11,146)	(12,019)	(12,823)	(2,517)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## (5) 今後の運用方針

### ① 想定される将来動向

景気の先行きについては、当面、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により一部に弱さが残るものの、次第にその影響が薄れ、各種政策の効果が発現するなかで、緩やかに回復していくことが期待されます。但し、海外景気の下振れが引き続き我が国の景気を下押しするリスクとなっています。

このような見通しのなか、不動産投資市場においては、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27年までは比較的強い上昇となり、二度目の消費税率引き上げで空室率の低下が一旦、底打ちする平成28年以降は緩やかになるものの中期的には上昇していくものと考えられます。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数ある特定目的会社又は特別目的事業体

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

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

## (6) 決算後に生じた重要な事実

### ① 資産の譲渡

平成26年8月8日付で、以下の資産の譲渡を行いました。

- a. 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- b. 物件名称 : ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）
- c. 譲渡価額（注） : 8,720百万円
- d. 契約日 : 平成26年6月6日
- e. 譲渡日 : 平成26年8月8日
- f. 譲渡先 : 株式会社イトーヨーカ堂
- g. 損益に及ぼす影響 : 第23期（平成27年1月期）において、不動産等売却益約466百万円を計上する予定です。

(注)「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要した諸費用（媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（受益権売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期
	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	平成26年7月31日現在
発行可能投資口総数 □	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	10,000,000
発行済投資口の総数 □	169,380	169,380	169,380	195,520	977,600
出資総額 百万円	98,019	98,019	98,019	110,479	110,479
投資主数 人	9,491	9,674	10,464	11,220	12,348

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成26年7月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投 資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	281,307	28.78
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	69,479	7.11
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	52,005	5.32
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	49,000	5.01
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	43,864	4.49
ユニオンバンクペリベヨールツパエスエー 497201(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	20,065	2.05
メットライフ生命保険株式会社 (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	19,510	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	15,000	1.53
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済営業部)	東京都中央区月島四丁目16番13号	12,225	1.25
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	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	10,795	1.10
合 計		573,250	58.64

(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7月31日現在の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執行役員	堀江正博	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役執行役員社長	- (注3)
監督役員	柳澤義一	新創監査法人統括代表社員 公認会計士・税理士	3,000
	近藤丸人	近藤丸人法律事務所所長 弁護士	3,000
会計監査人	あらた監査法人		9,000 (注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、投資法人債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」といいます。）の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成26年7月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第 21 期		第 22 期	
			(平成26年1月31日現在)		(平成26年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	15,598,746	6.8	15,686,059	6.8
		その他	—	—	—	—
		小 計	15,598,746	6.8	15,686,059	6.8
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	44,387,433	19.2	44,235,283	19.2
		その他	4,772,879	2.1	4,774,279	2.1
		小 計	49,160,312	21.3	49,009,562	21.2
	合 計		64,759,059	28.0	64,695,622	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	60,164,199	26.0	59,923,735	25.9
		その他	15,304,444	6.6	15,229,029	6.6
		小 計	75,468,644	32.7	75,152,765	32.5
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	73,687,271	31.9	73,355,023	31.8
		その他	4,009,007	1.7	3,987,430	1.7
		小 計	77,696,278	33.6	77,342,453	33.5
	合 計		153,164,923	66.3	152,495,219	66.0
その他資産		13,042,673	5.6	13,778,645	6.0	
資産総額計		230,966,655 (217,923,982)	100.0 (94.4)	230,969,486 (217,190,841)	100.0 (94.0)	

(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7月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産賃貸事 業収益比率(%)	主たる 用途
R	QFRONT (キューフロント)	13,919,967	4,502.93	4,502.93	100.0	8.8	商業施設
R	レキシントン青山	4,726,877	2,107.08	2,107.08	100.0	1.7	商業施設
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,708,761	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)	6,704,533	19,610.06	19,610.06	100.0	4.2	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,164,224	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	6,603,299	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)	8,202,917	50,285.89	50,285.89	100.0	4.0	商業施設
R	cocoti (ココチ)	22,554,983	8,330.41	8,151.41	97.9	7.0	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	4,984,359	2,326.91	1,752.61	75.3	1.3	商業施設
R	代官山フォーラム	4,098,400	2,477.64	2,477.64	100.0	1.5	商業施設
R	カレイド渋谷宮益坂	5,144,388	3,399.30	3,399.30	100.0	2.5	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	17,875,610	24,961.05	21,970.42	88.0	12.9	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,169,598	7,148.18	7,148.18	100.0	2.0	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,600,361	4,737.19	4,737.19	100.0	3.0	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,737,442	7,947.24	7,511.45	94.5	2.6	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,466,782	3,196.69	3,196.69	100.0	1.9	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	3,990,590	7,337.82	7,337.82	100.0	2.9	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,894,981	10,145.59	8,962.79	88.3	4.0	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,817,930	5,997.55	5,069.27	84.5	2.3	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)	8,089,125	3,533.03	3,533.03	100.0	2.4	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,414,668	5,733.23	5,733.23	100.0	2.5	オフィス
O	麹町スクエア	8,579,035	5,409.11	5,409.11	100.0	2.9	オフィス
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,054,116	6,215.17	6,215.17	100.0	3.4	オフィス
O	秋葉原三和東洋ビル	4,613,877	4,643.04	4,643.04	100.0	2.4	オフィス
O	TOKYU REIT木場ビル	3,987,430	5,797.79	5,797.79	100.0	2.0	オフィス
O	東急銀座二丁目ビル	4,824,373	3,469.14	3,469.14	100.0	2.4	オフィス
O	OKIシステムセンター (底地)	4,774,279	17,019.19	17,019.19	100.0	2.0	オフィス
O	渋谷Rサンケイビル (注6)	5,453,223	5,246.68	4,889.78	93.2	2.9	オフィス
O	東急虎ノ門ビル	15,008,589	9,016.59	9,016.59	100.0	5.5	オフィス
	合 計	217,190,841	280,131.88	273,484.19	97.6	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、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）、ピーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、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。

(注6)渋谷Rサンケイビルは、平成27年4月1日付でTOKYU REIT渋谷Rビルに名称変更する予定です。以下同じです。

### (3) 不動産等組入資産明細

平成26年7月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称等		所在地 (地番)	所有形態	総賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)
商業 施設	R QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	不動産 信託受益権	4,502.93	23,000,000	13,919,967
	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	4,570,000	4,726,877
	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	6,790,000	5,708,761
	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	8,540,000	6,704,533
	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	1,520,000	1,164,224
	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	10,300,000	6,603,299
	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	22,554,983
	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	2,326.91	3,960,000	4,984,359
	R 代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか <ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	3,220,000	4,098,400
	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	5,610,000	5,144,388
小 計				48,213.60	85,010,000	75,609,795
その他 地域	R ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか	不動産 信託受益権	50,285.89	8,150,000	8,202,917
	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	5,920,000	7,026,112
	小 計				94,364.01	14,070,000
合 計				142,577.61	99,080,000	90,838,824
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	18,600,000	17,875,610
	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	4,720,000	4,169,598
	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	7,590,000	6,600,361
	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	5,200,000	3,737,442

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)
東京都市心5区地域・東急沿線地域 オフィス	○ 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	3,980,000	3,466,782
	○ 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	4,830,000	3,990,590
	○ 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	9,220,000	9,894,981
	○ 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	5,997.55	5,240,000	6,817,930
	○ 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	6,380,000	8,089,125
	○ 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	4,630,000	5,414,668
	○ 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	8,080,000	8,579,035
	○ 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	9,390,000	9,054,116
	○ 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	5,310,000	4,613,877
	○ 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	4,790,000	4,824,373
	○ 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	6,000,000	5,453,223
	○ 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	16,200,000	15,008,589
小 計				114,737.29	120,160,000	117,590,307
その他地域	○ TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区東陽三丁目21番5ほか	不動産 信託受益権	5,797.79	3,630,000	3,987,430
	○ 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	4,870,000	4,774,279
小 計				22,816.98	8,500,000	8,761,709
合 計				137,554.27	128,660,000	126,352,016
総 合 計				280,131.88	227,740,000	217,190,841

(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(フレリさざ沼)、ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、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)「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 21 期				第 22 期					
		自 平成25年 8 月 1 日 至 平成26年 1 月31日				自 平成26年 2 月 1 日 至 平成26年 7 月31日					
		期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)		
商業施設	R	QFRONT(キューフロント)	3	100.0	641,689	8.8	3	100.0	639,219	8.8	
	R	レキシントン青山	7	100.0	118,633	1.6	7	100.0	122,867	1.7	
	R	TOKYU REIT表参道スクエア	4	100.0	184,478	2.5	4	100.0	179,062	2.5	
	R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	1	100.0	305,463	4.2	1	100.0	305,463	4.2	
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	62,158	0.9	1	100.0	62,156	0.9	
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	250,380	3.4	2	100.0	250,910	3.4	
	R	cocoti(ココチ)	14	96.8	531,565	7.3	15	97.9	508,761	7.0	
	R	CONZE(コンツェ)恵比寿	6	77.8	119,240	1.6	6	75.3	96,249	1.3	
	R	代官山フォーラム	5	100.0	102,928	1.4	5	100.0	106,105	1.5	
	R	カレイド渋谷宮益坂(注4)	8	100.0	177,239	2.4	8	100.0	182,575	2.5	
		小 計	51	98.4	2,493,776	34.1	52	98.4	2,453,371	33.6	
	その他地域	R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	1	100.0	291,258	4.0	1	100.0	291,258	4.0
		R	湘南モールフィル(底地)	1	100.0	174,021	2.4	1	100.0	174,021	2.4
小 計		2	100.0	465,280	6.4	2	100.0	465,280	6.4		
合 計	53	99.5	2,959,056	40.5	54	99.5	2,918,651	40.0			
オフィス	O	世田谷ビジネススクエア	55	89.1	952,164	13.0	55	88.0	944,925	12.9	
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	149,356	2.0	1	100.0	149,356	2.0	
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	215,931	3.0	2	100.0	215,733	3.0	
	O	東京日産台東ビル	11	94.5	207,368	2.8	11	94.5	186,648	2.6	
	O	TOKYU REIT赤坂櫛町ビル	3	100.0	133,899	1.8	3	100.0	136,130	1.9	
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	6	100.0	203,822	2.8	6	100.0	210,959	2.9	
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8	88.3	276,200	3.8	8	88.3	293,659	4.0	
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	10	88.4	186,918	2.6	10	84.5	169,826	2.3	
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	177,615	2.4	1	100.0	177,020	2.4	
	O	東急池尻大橋ビル	4	100.0	185,112	2.5	4	100.0	184,886	2.5	
	O	麴町スクエア	8	100.0	214,251	2.9	8	100.0	214,129	2.9	
	O	TOKYU REIT新宿ビル	11	100.0	253,156	3.5	11	100.0	249,429	3.4	
	O	秋葉原三和東洋ビル	6	100.0	171,556	2.3	6	100.0	172,425	2.4	
	O	東急銀座二丁目ビル	2	100.0	165,175	2.3	2	100.0	171,881	2.4	
	O	渋谷Rサンケイビル(注4)	12	100.0	196,481	2.7	11	93.2	212,019	2.9	
	O	東急虎ノ門ビル(注4)	4	100.0	365,039	5.0	4	100.0	398,702	5.5	
	小 計	144	95.6	4,054,051	55.5	143	94.9	4,087,735	56.0		



不動産等の名称等		第 21 期				第 22 期			
		自 平成25年 8 月 1 日 至 平成26年 1 月31日				自 平成26年 2 月 1 日 至 平成26年 7 月31日			
		期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
オフィス その他地域	○ TOKYU REIT木場ビル	6	100.0	146,365	2.0	6	100.0	148,431	2.0
	○ OKIシステムセンター(底地)	1	100.0	145,250	2.0	1	100.0	145,250	2.0
	小 計	7	100.0	291,615	4.0	7	100.0	293,681	4.0
	合 計	151	96.3	4,345,666	59.5	150	95.7	4,381,416	60.0
総 合 計		204	97.9	7,304,723	100.0	204	97.6	7,300,068	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) 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7月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

#### (5) 国及び地域毎の資産保有状況

本投資法人は、海外不動産への投資は行いません。

## 4 保有不動産等の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、平成26年7月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
○ 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	タワー、ヒルズI・II空調機更新工事	自平成26年10月 至平成27年1月	55	-	-
○ 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8月 至平成27年1月	54	-	-
○ 東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	2～8階化粧室・給湯室改修工事	自平成26年8月 至平成27年1月	96	-	-
○ 東京日産台東ビル	東京都台東区	外壁改修(パネル化)工事	自平成26年5月 至平成27年1月	179	-	1
○ TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区	2、10階空調機更新工事	自平成26年10月 至平成26年11月	76	-	-

### (2) 期中の資本的支出

保有不動産等において当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下の通りです。

当期の資本的支出は343百万円であり、費用に区分された修繕費169百万円と併せ、合計512百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
R 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	神奈川県川崎市	昇降機設備改修工事	自平成26年2月 至平成26年2月	17
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7月	123
○ TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区	4階個別空調化・商品化工事	自平成26年1月 至平成26年3月	21
○ 渋谷Rサンケイビル	東京都渋谷区	2～7階化粧室・排水管更新工事	自平成26年2月 至平成26年7月	43
その他				137
合計				343

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自平成24年2月1日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25年1月31日	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	自平成26年2月1日 至平成26年7月31日
当期首積立金残高	340	454	372	301	150
当期積立額	520	607	446	212	436
当期積立金取崩額	406	690	516	364	413
次期繰越額	454	372	301	150	172

(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 21 期		第 22 期	
	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日		自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	
資産運用報酬				
基本報酬1	248,446		281,190	
基本報酬2	246,228		244,132	
インセンティブ報酬	—	494,674	—	525,323
資産保管手数料		16,819		18,257
一般事務委託手数料		42,311		45,456
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		58,921		61,735
合 計		618,726		656,773

### (2) 借入状況

平成26年7月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区 分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
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	2,000,000	0.52199	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	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		2,300,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,300,000	1,000,000	0.52488				
	小 計			11,500,000	5,000,000				
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)
	大同生命保険株式会社	平成20年 3 月10日	3,000,000	3,000,000	1.76625	平成28年 3 月10日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 6 月25日	5,000,000	5,000,000	2.21100	平成27年 6 月25日			無担保・無保証 (注3) (注4)
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 2 月25日	5,000,000	—	1.86458	平成26年 2 月25日			無担保・無保証 (注3)
	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	—	1.31250	平成26年 6 月25日			
	株式会社みずほ銀行		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			無担保・無保証 (注3) (注4)
	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)
	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			
	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					
	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				

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
長期 借入 金	株式会社三菱東京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	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注3)
	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	平成25年 6 月27日	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		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	平成33年 7 月31日			
	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	2,500,000	1.21000			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000		2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000		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	1,000,000	1.04625	平成32年 1 月27日			
	農林中央金庫		3,000,000	3,000,000	0.85000	平成31年 1 月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 2 月25日	-	5,000,000	1.57750	平成36年 2 月25日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年 6 月25日	-	1,000,000	1.05250	平成33年 6 月25日			
	三井住友海上火災保険株式会社		-	1,000,000					
	小 計			83,500,000	83,500,000				
合 計			95,000,000	88,500,000					

(注1)「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 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7月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首 残高	当期末 残高	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘 要
第2回無担保投資法人債	平成19年10月24日	5,000,000	5,000,000	1.89000	平成26年10月24日	期限 一括	借換 資金	無担保・無保証 (注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)
第4回無担保投資法人債	平成26年 2 月14日	-	3,500,000	0.39900	平成31年 2 月14日			
第5回無担保投資法人債	平成26年 3 月11日	-	3,000,000	0.68200	平成33年 3 月11日			
合 計		8,000,000	14,500,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

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

## 6 期中の売買の状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

### (2) その他の資産の売買状況等

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

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

該当事項はありません。

#### ② その他

該当事項はありません。

#### (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

##### ① 取引状況

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

##### ② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する 割合(B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B)	
水道光熱費	652,252	用賀熱供給株式会社	108,245	16.6
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	460,771	株式会社東急コミュニティー	264,084	57.3
		東急ファシリティサービス株式会社	51,020	11.1
		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
		株式会社東急百貨店	1,756	0.4
		東急リネン・サプライ株式会社	18	0.0
		東急リニューアル株式会社	3	0.0
		プロパティ・マネジメント 報酬	152,289	東京急行電鉄株式会社
		株式会社東急コミュニティー	65,147	42.8
損害保険料	13,425	東急保険コンサルティング株式会社	13,131	97.8
その他賃貸事業費用	216,418	株式会社東急モールズデベロップメント	4,249	2.0
		東京急行電鉄株式会社	3,121	1.4
		株式会社東急アド・コミュニケーションズ	2,706	1.3
		株式会社東急コミュニティー	2,003	0.9
		渋谷地下街株式会社	840	0.4
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0

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

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等及び主要株主である東京急行電鉄株式会社及び株式会社東急コミュニティーを経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ75,989千円及び31,145千円です。

上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

東急リニューアル株式会社	20,195千円
東急建設株式会社	14,942千円
株式会社東急コミュニティー	9,549千円
東京急行電鉄株式会社	8,064千円
東急ファシリティサービス株式会社	3,691千円
株式会社協同技術センター	847千円
株式会社東急百貨店	210千円
株式会社東急設計コンサルタント	110千円
株式会社石勝エクステリア	15千円
株式会社東急ハンズ	5千円
東急ビルメンテナンス株式会社	5千円

#### (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

該当事項はありません。

### (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7月31日	株式会社東急コミュニティー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株式会社東急コミュニティーの過失に伴い生じた損失（392千円）について、同社が負担することを確認するため、覚書を締結することが承認されました。

- 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26年1月31日)	当 期 (平成26年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,362,193	4,148,765
信託現金及び信託預金	8,106,642	8,086,144
営業未収入金	135,365	160,901
未収消費税等	155,434	-
前払費用	34,671	23,222
繰延税金資産	17	27
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	9,741	84,624
流動資産合計	11,822,574	12,522,191
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,877,256	12,005,318
減価償却累計額	△1,738,800	△1,965,109
建物 (純額)	10,138,456	10,040,208
構築物	106,646	147,406
減価償却累計額	△19,818	△23,636
構築物 (純額)	86,827	123,769
機械及び装置	98,404	98,404
減価償却累計額	△29,697	△36,528
機械及び装置 (純額)	68,706	61,875
工具、器具及び備品	45,034	54,099
減価償却累計額	△22,635	△25,870
工具、器具及び備品 (純額)	22,399	28,228
土地	54,439,838	54,441,238
建設仮勘定	2,300	-
信託建物	※1 48,082,282	※1 48,200,862
減価償却累計額	△15,310,645	△16,062,348
信託建物 (純額)	32,771,637	32,138,514
信託構築物	※1 831,723	※1 833,841
減価償却累計額	△398,836	△415,685
信託構築物 (純額)	432,886	418,155
信託機械及び装置	※1 985,664	※1 990,326
減価償却累計額	△755,366	△792,992
信託機械及び装置 (純額)	230,297	197,333
信託工具、器具及び備品	※1 328,501	※1 351,248
減価償却累計額	△246,361	△258,472
信託工具、器具及び備品 (純額)	82,139	92,775
信託土地	※1 119,633,538	※1 119,633,538
信託建設仮勘定	2,510	4,368
有形固定資産合計	217,911,538	217,180,006
無形固定資産		
その他	531	301
信託その他無形固定資産	11,913	10,532
無形固定資産合計	12,444	10,834
投資その他の資産		
敷金及び保証金	203,877	203,877
信託差入敷金及び保証金	781,069	781,069
長期前払費用	1,295	1,083
その他	169,068	182,547
投資その他の資産合計	1,155,311	1,168,577
固定資産合計	219,079,294	218,359,419
繰延資産		
投資口交付費	45,021	36,193
投資法人債発行費	19,765	51,682
繰延資産合計	64,787	87,875
資産合計	230,966,655	230,969,486

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (平成26年1月31日)	当 期 (平成26年7月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	773,481	738,386
短期借入金	11,500,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	9,000,000
未払金	290,186	297,295
未払費用	174,911	177,758
未払法人税等	714	988
未払消費税等	—	287,684
前受金	1,119,769	1,149,967
預り金	424	12
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 624,801	※1 624,801
その他	12,727	13,704
流動負債合計	26,497,015	22,290,598
<b>固定負債</b>		
投資法人債	3,000,000	9,500,000
長期借入金	76,500,000	74,500,000
預り敷金及び保証金	3,255,424	3,202,304
信託預り敷金及び保証金	※1 8,725,634	※1 8,533,974
その他	2,002	2,130
固定負債合計	91,483,062	95,738,410
負債合計	117,980,077	118,029,008
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	110,479,406	110,479,406
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,507,172	2,461,072
剰余金合計	2,507,172	2,461,072
投資主資本合計	112,986,578	112,940,478
純資産合計	※3 112,986,578	※3 112,940,478
負債純資産合計	230,966,655	230,969,486

(単位：千円)

	前 期 (参考情報) (自 平成25年 8月1日) 至 平成26年 1月31日)		当 期 (自 平成26年 2月1日) 至 平成26年 7月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,743,655	※1	6,794,637
その他賃貸事業収入	※1	561,067	※1	505,431
工事負担金受入額		930		2,650
資産受入益		2,400		—
営業収益合計		7,308,054		7,302,718
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,366,573	※1	3,420,504
資産運用報酬		494,674		525,323
資産保管手数料		16,819		18,257
一般事務委託手数料		42,311		45,456
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		58,921		61,735
営業費用合計		3,985,300		4,077,278
営業利益		3,322,753		3,225,440
営業外収益				
受取利息		1,241		1,155
未払分配金戻入		1,281		1,203
還付加算金		—		1,025
受取保険金		30		772
受取補償金		14		8
営業外収益合計		2,567		4,164
営業外費用				
支払利息		692,132		628,721
投資法人債利息		69,679		83,269
保証金利息		20,228		17,736
投資口交付費償却		8,438		8,828
投資法人債発行費償却		2,916		5,680
その他		23,799		23,108
営業外費用合計		817,194		767,345
経常利益		2,508,127		2,462,259
税引前当期純利益		2,508,127		2,462,259
法人税、住民税及び事業税		964		1,216
法人税等調整額		△2		△10
法人税等合計		961		1,206
当期純利益		2,507,166		2,461,053
前期繰越利益		6		19
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,507,172		2,461,072

# 投資主資本等変動計算書

前 期 (参考情報) (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

当 期 (自 平成26年2月1日 至 平成26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	110,479,406	2,507,172	2,507,172	112,986,578	112,986,578
当期変動額					
剰余金の配当		△2,507,152	△2,507,152	△2,507,152	△2,507,152
当期純利益		2,461,053	2,461,053	2,461,053	2,461,053
当期変動額合計	-	△46,099	△46,099	△46,099	△46,099
当期末残高	※1 110,479,406	2,461,072	2,461,072	112,940,478	112,940,478

〔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8月1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前 期 (参考情報)	当 期																
	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<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。</p> <p>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>	<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。</p> <p>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47,561千円です。</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ありません。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</li> <li>(3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>(4) 信託その他無形固定資産</li> <li>(5) 信託差入敷金及び保証金</li> <li>(6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>(7) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</li> <li>(3) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>(4) 信託その他無形固定資産</li> <li>(5) 信託差入敷金及び保証金</li> <li>(6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>(7) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>																

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (参考情報)	当 期																																				
(平成26年1月31日)	(平成26年7月31日)																																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,558,314</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	<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;">2,485,866</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">123,961</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">6,431</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">920</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;">8,202,917</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;">1,711,279</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,145,124</td></tr> </table>	信託建物	2,485,866	信託構築物	123,961	信託機械及び装置	6,431	信託工具、器具及び備品	920	信託土地	5,585,737	合計	8,202,917	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	1,711,279	合計	2,145,124
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	2,485,866																																				
信託構築物	123,961																																				
信託機械及び装置	6,431																																				
信託工具、器具及び備品	920																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,202,917																																				
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	1,711,279																																				
合計	2,145,124																																				
<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;">18,000,000千円</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;">18,000,000千円</td></tr> </table>	コミットメントラインの総額	18,000,000千円	借入実行残高	-	差引額	18,000,000千円																								
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	18,000,000千円																																				
借入実行残高	-																																				
差引額	18,000,000千円																																				
<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8月1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>  賃貸事業収入</p> <p>    賃料収入 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>    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>    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>	<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 5,574,191</p> <p>    共益費収入 744,657</p> <p>    月極駐車場収入 157,880</p> <p>    その他賃料収入 (注1) 317,907</p> <p>    計 6,794,637</p> <p>  その他賃貸事業収入</p> <p>    付帯収益 (注2) 439,591</p> <p>    その他雑収入 65,839</p> <p>    計 505,431</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 7,300,068</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 652,252</p> <p>    外注委託費 460,771</p> <p>    プロパティ・マネジメント報酬 152,289</p> <p>    修繕費 169,011</p> <p>    公租公課 678,273</p> <p>    損害保険料 13,425</p> <p>    減価償却費 1,066,790</p> <p>    固定資産除却損 11,270</p> <p>    その他賃貸事業費用 216,418</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,420,504</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,879,564</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8月1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日
<p>※1. 発行済投資口の総口数</p> <p style="text-align: right;">195,520口</p>	<p>※1. 発行済投資口の総口数</p> <p style="text-align: right;">977,600口</p>



## 〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期																				
(平成26年1月31日)	(平成26年7月31日)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成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	<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;">27</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	27	繰延税金資産合計	27	(繰延税金資産の純額)	27				
(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	27																				
繰延税金資産合計	27																				
(繰延税金資産の純額)	27																				
<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	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table border="1"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">36.59</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△36.57</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02</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;">0.05</td> </tr> </table>	法定実効税率	36.59	(調整)		支払分配金の損金算入額	△36.57	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05
法定実効税率	36.59																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△36.58																				
その他	0.02																				
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	△36.57																				
その他	0.02																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																				
	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布されたことに伴い、平成26年8月1日以降に開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は36.59%から34.16%に変更されます。 なお、当該税率変更による影響額は軽微です。</p>																				

## 〔金融商品に関する注記〕

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。 余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性がありますが、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 本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。 預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ることを財務方針としています。 余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性がありますが、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 本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。 預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p>

前 期 (参考情報)

自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で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。

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年内返還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。

当 期

自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で180億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。

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7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（(注2)参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	4,148,765	4,148,765	-
(2) 信託現金及び信託預金	8,086,144	8,086,144	-
資産計	12,234,909	12,234,909	-
(1) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,039,444	39,444
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,119,714	119,714
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	651,446	26,644
(5) 投資法人債	9,500,000	9,649,958	149,958
(6) 長期借入金	74,500,000	76,346,534	1,846,534
(7) 信託預り敷金及び保証金	1,993,054	1,993,130	75
負債計	105,617,856	107,800,229	2,182,372

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらはすべて短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

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

## 前 期 (参考情報)

自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日

- (2) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債  
投資法人債の時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (3) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金  
長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (4) 1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金、(7) 信託預り敷金及び保証金  
信託預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
①預り敷金及び保証金	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

## 当 期

自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日

- (2) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債  
投資法人債の時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (3) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金  
長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (4) 1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金、(7) 信託預り敷金及び保証金  
信託預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
① 預り敷金及び保証金	3,202,304
② 信託預り敷金及び保証金	6,540,920

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	4,148,765	-	-
信託現金及び信託預金	8,086,144	-	-
合 計	12,234,909	-	-

(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	5,000,000	-	-
投資法人債	5,000,000	-	-
長期借入金	9,000,000	5,700,000	14,000,000
合 計	19,000,000	5,700,000	14,000,000

(単位：千円)

区 分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-
投資法人債	-	3,500,000	6,000,000
長期借入金	14,500,000	9,000,000	31,300,000
合 計	14,500,000	12,500,000	37,300,000

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (参考情報)

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す。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は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。

当 期

自 平成26年2月1日 至 平成26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	
217,923,982	△733,141	217,190,841	228,310,000

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

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

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

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はCONZE（コンツェ）恵比寿のリニューアル工事等の資本的支出（343,960千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,066,790千円）の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、平成26年8月8日に譲渡したビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）については譲渡価額、その他の不動産等について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対策ルールに基づき決定しています。なお、利害関係者とは以下の i から vii までのいずれかに掲げる者をいいます。

i. 東急電鉄

ii. 東急電鉄の連結子会社

iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半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。

当期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日）

該当事項はありません。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（参考情報）		当 期	
自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日		自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	
1口当たり純資産額	115,575円	1口当たり純資産額	115,528円
1口当たり当期純利益	2,590円	1口当たり当期純利益	2,517円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	

(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。表中の前期の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、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ています。

(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8月1日 至 平成26年1月31日		自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	
当期純利益（千円）	2,507,166		2,461,053	
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）	2,507,166		2,461,053	
期中平均投資口数（口）	967,914		977,600	

**〔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8月1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日				
<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> <p>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> <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%;"> <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>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。</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	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。	<p>1. 資産の譲渡</p> <p>平成26年8月8日付で、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>(1) 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権</p> <p>(2) 物件名称 : ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)</p> <p>(3) 譲渡価額 (注) : 8,720百万円</p> <p>(4) 契約日 : 平成26年6月6日</p> <p>(5) 譲渡日 : 平成26年8月8日</p> <p>(6) 譲渡先 : 株式会社イトーヨーカ堂</p> <p>(7) 損益に及ぼす影響 : 第23期 (平成27年1月期) において、不動産等売却益約466百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 「譲渡価額」は、当該資産の譲渡に要した諸費用 (媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (受益権売買契約書に記載された売買代金) を記載しています。</p>
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。				

前 期 (参考情報)	当 期
自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月1日 至 平成26年7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)

項 目	前 期 (参考情報)	当 期
	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日
I 当期末処分利益	2,507,172,114	2,461,072,401
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,507,152,960 (12,823)	2,460,619,200 (2,517)
III 次期繰越利益	19,154	453,201

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2,507,152,960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>	<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2,460,619,200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9月11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 矢男 

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26年2月1日から平成26年7月31日までの第22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 8月 1日) 至 平成26年 1月31日)	当 期 (自 平成26年 2月 1日) 至 平成26年 7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,508,127	2,462,259
減価償却費	1,089,648	1,066,790
投資口交付費償却	8,438	8,828
投資法人債発行費償却	2,916	5,680
固定資産除却損	4,343	11,270
受取利息	△1,241	△1,155
支払利息	782,040	729,727
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,528	△25,535
未収消費税等の増減額（△は増加）	△155,434	155,434
営業未払金の増減額（△は減少）	41,006	△7,436
未払金の増減額（△は減少）	24,249	7,109
未払消費税等の増減額（△は減少）	△64,280	287,684
未払費用の増減額（△は減少）	7,601	△7,724
前受金の増減額（△は減少）	112,236	30,198
預り金の増減額（△は減少）	△484	△411
その他	15,521	△77,775
小 計	4,368,158	4,644,944
利息の受取額	1,241	1,155
利息の支払額	△780,517	△719,156
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△897	△942
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,587,984	3,926,000
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△20,609,100	△130,179
信託有形固定資産の取得による支出	△5,350,390	△242,215
信託無形固定資産の取得による支出	-	△181
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	30,506	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,003,787	33,603
預り敷金及び保証金の返還による支出	△24,849	△86,724
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	335,022	99,915
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,925,014	△291,574
使途制限付信託預金の預入による支出	△353,529	△99,915
使途制限付信託預金の引出による収入	1,708,092	74,652
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,276,101	△642,619
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	12,500,000	-
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△6,500,000
長期借入れによる収入	10,000,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	△7,000,000
投資法人債の発行による収入	-	6,462,402
投資口の発行による収入	12,406,222	-
分配金の支払額	△2,034,096	△2,504,972
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,872,126	△2,542,570
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	184,009	740,810
現金及び現金同等物の期首残高	5,095,973	5,279,983
現金及び現金同等物の期末残高	5,279,983	6,020,793

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

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

(単位：千円)

前 期	当 期
自平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	自平成26年2月1日 至 平成26年7月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成26年1月31日現在)	(平成26年7月31日現在)
現金及び預金 3,362,193	現金及び預金 4,148,765
信託現金及び信託預金 8,106,642	信託現金及び信託預金 8,086,144
使途制限付信託預金 (注) △6,188,852	使途制限付信託預金 (注) △6,214,115
現金及び現金同等物 5,279,983	現金及び現金同等物 6,020,793
(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8月1日 至 平成26年1月31日	自平成26年2月1日 至 平成26年7月31日
(セグメント情報)	(セグメント情報)
1. 報告セグメントの概要	1. 報告セグメントの概要
<p>本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。</p> <p>本投資法人は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を対象に資産運用を行っています。</p> <p>したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。</p>	<p>本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。</p> <p>本投資法人は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を対象に資産運用を行っています。</p> <p>したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。</p>
2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法	2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法
<p>報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。</p>	<p>報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。</p>

前 期				
自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日				

当 期				
自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日				

### 3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

(単位：千円)

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	2,959,056	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

### 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)	2,918,651	4,381,416	2,650	7,302,718
セグメント利益	1,625,964	2,253,599	△654,123	3,225,440
セグメント資産	90,838,824	126,352,016	13,778,645	230,969,486
その他の項目				
減価償却費	410,347	656,443	-	1,066,790
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	188,602	158,901	-	347,503

(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2,650千円は、工事負担金受入額です。  
セグメント利益の調整額△654,123千円は、工事負担金受入額2,650千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用656,773千円です。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13,778,645千円は、流動資産12,522,191千円、投資その他の資産1,168,577千円及び繰延資産87,875千円です。

(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)	1,212,394	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。



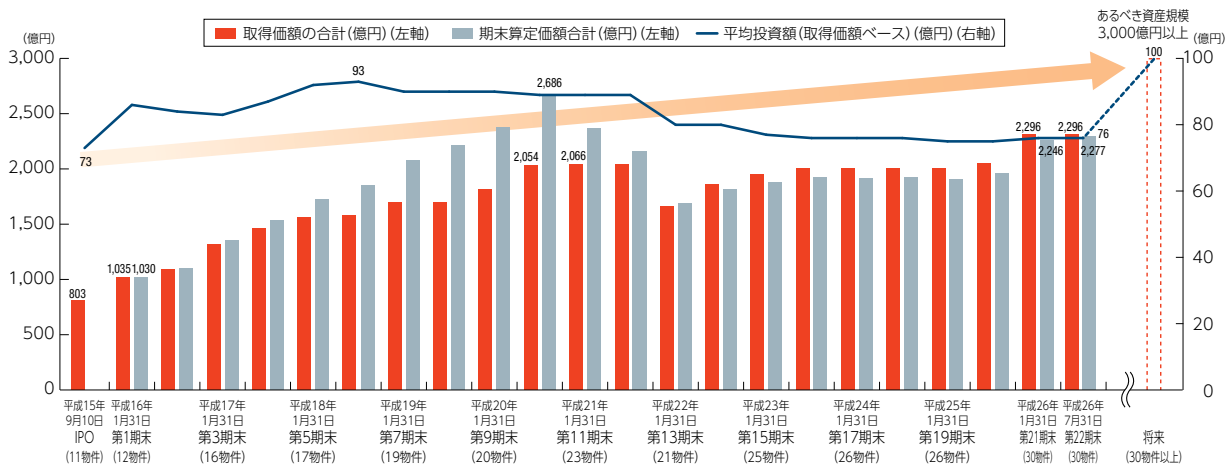
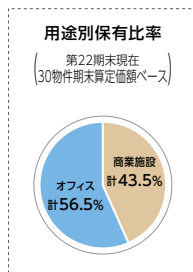
## 投資方針：「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

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

## 資産規模の推移

TOKYU REITの第22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2,277億円です。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22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右図のとおりです。

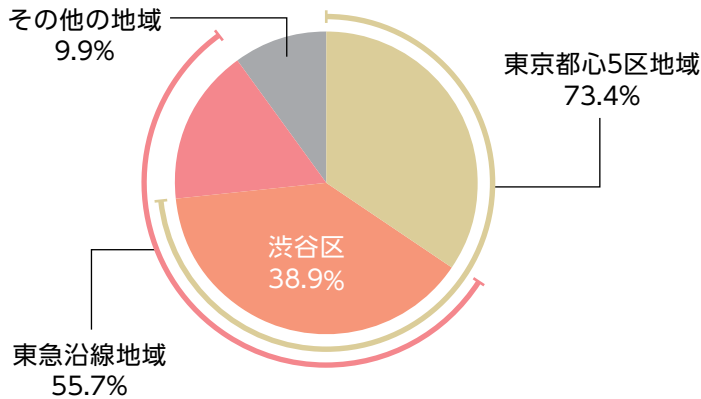






- \* 東急電鉄等が保有する物件について、本書の日付現在でTOKYU REITによる取得は予定されていません。
- \* 本地図は、抜粋地図であり、全ての主要施設を記載している訳ではありません。
- \* 物件によっては、東急リアル・エステート投資法人及び東急電鉄等の保有割合が一部のものもあります。

■ 地域別保有比率 (第22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 <sup>(注1)</sup>		保有比率 <sup>(注2)</sup>
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。

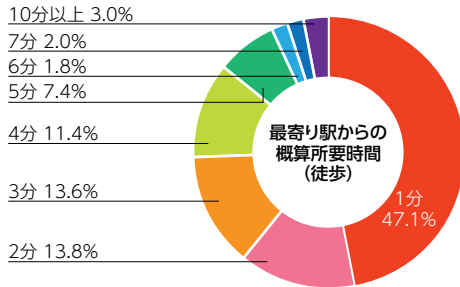
(注2) 保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。

# ポートフォリオ

## 第22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。

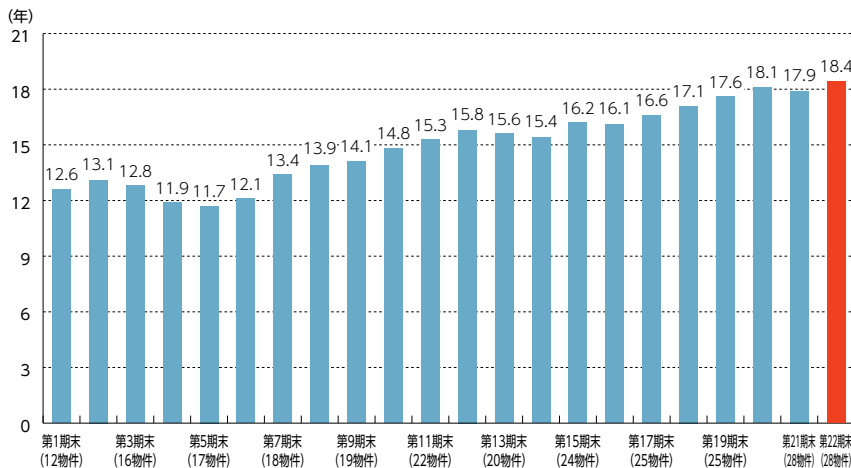
### ■ 立地



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

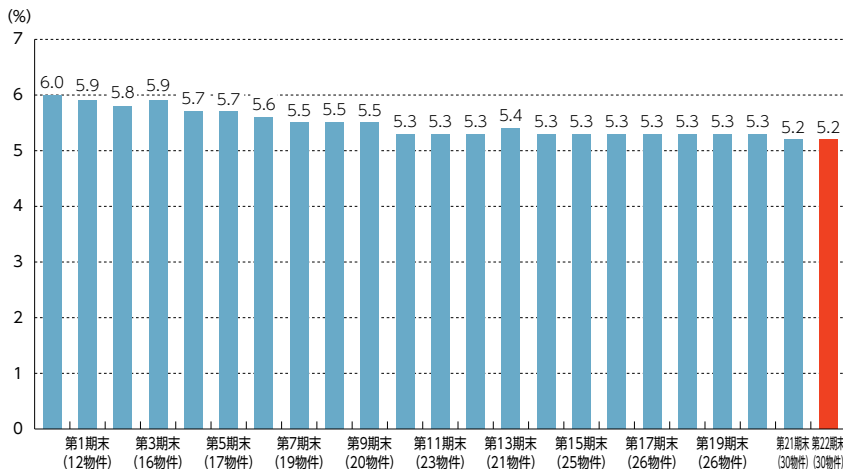


TOKYU REITの各期末時点の物件について、各時点での築年数を建物価格で加重平均すると、左のグラフのようになります。第22期末時点のポートフォリオについて見ると、加重平均築年数は18.4年で、第1期末より10年6か月経過しましたが、5.8年の増加にとどまっています。

\* 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22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ていると考えられます。

TOKYU REITは今後も「低リスク・安定リターン」のポートフォリオ構築を標榜してまいります。



## ■ 賃貸面積上位10テナント

### 期末テナント上位10社

平成26年7月31日現在

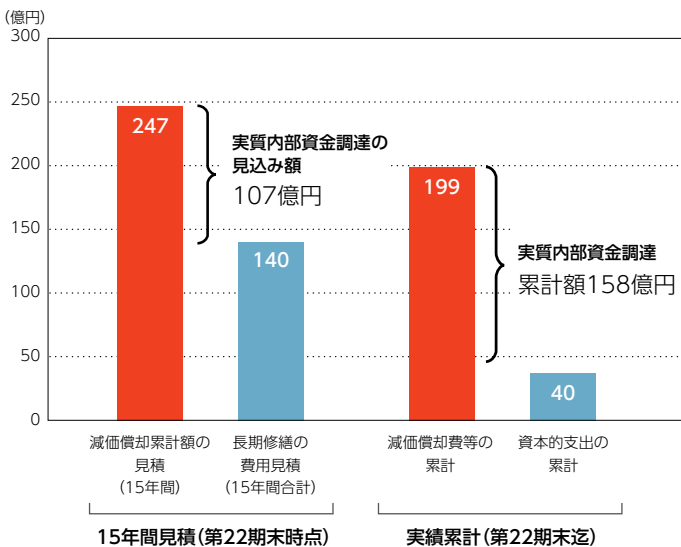
順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 <sup>(注1)</sup>
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	R ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	18.4%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	R 湘南モールフィル(底地)	平成35年3月19日	44,078.12	16.1%
3	株式会社東急ストア	小売	R 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	平成30年6月30日	19,610.06	7.2%
4	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター(底地)	平成45年3月26日	17,019.19	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 <sup>(注2)</sup>	4,044.10	1.5%
			世田谷ビジネススクエア <sup>(注3)</sup>	平成27年8月14日 <sup>(注2)</sup>	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28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 <sup>(注3)</sup>	平成28年5月31日 <sup>(注2)</sup>	3,528.87	1.3%
賃貸面積上位10テナントの合計					161,870.85	59.2%
第22期末(30物件)の総賃貸面積					273,484.19	100.0%

(注1) 比率は、第22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、の所要資金は、減価償却費等の損益計算書では費用として計上されても実際には手元から資金が出ていかない項目より充当され、これが不足する場合には、追加借入れ等によって賅うことがあります。第22期末時点のポートフォリオにおける将来15年間の減価償却費見積の合計額は、15年間の長期修繕費用見積の合計額を大きく上回っています(107億円)。

これは**TOKYU REIT**が、今後想定される修繕のための十分な資金を確保していることを示しています。

\* 長期修繕の費用見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがあります。  
 \* 減価償却累計額の見積(15年間)は、東急REITによる見積り(将来の追加資本的支出の償却分は含みません。ただし、これまでにを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。

用途区分	物件名	取得年月日	取得価額 (百万円)	所在地	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率	投資比率 (取得価額ベース) (注1)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (注2)
R	QFRONT(キューフロント)	平成15年9月10日	15,100	東京都渋谷区	4,502.93	100.0%	6.6%	4.2%
R	レキシントン青山	平成15年9月11日	4,800	東京都港区	2,107.08	100.0%	2.1%	2.3%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	平成15年9月10日	5,770	東京都渋谷区	2,648.27	100.0%	2.5%	9.5%
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	平成15年9月10日	6,920	神奈川県横浜市宮前区	19,610.06	100.0%	3.0%	9.9%
R	第2東急鷺沼ビル	平成15年9月11日	1,290	神奈川県横浜市宮前区	1,267.95	100.0%	0.6%	9.3%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	平成16年3月1日	6,600	東京都渋谷区	1,543.05	100.0%	2.9%	7.3%
R	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) <sup>(注3)</sup>	平成16年8月3日	9,520	神奈川県横浜市金沢区	50,285.89	100.0%	4.1%	9.6%
R	cocoti(ココチ)	平成17年4月6日	14,700	東京都渋谷区	8,330.41	97.9%	10.7%	6.2%
R		平成17年8月2日	9,800					
R	湘南モールフィル(底地)	平成18年4月28日	6,810	神奈川県藤沢市	44,078.12	100.0%	3.0%	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	平成18年10月31日	5,116	東京都渋谷区	2,326.91	75.3%	2.2%	4.1%
R	代官山フォーラム	平成20年4月22日	4,136	東京都渋谷区	2,477.64	100.0%	1.8%	8.0%
R	カレイド渋谷宮益坂	平成25年8月16日	5,150	東京都渋谷区	3,399.30	100.0%	2.2%	4.4%
O	世田谷ビジネススクエア	平成15年9月11日	22,400	東京都世田谷区	24,961.05	88.0%	9.8%	2.9%
O	東急南平台町ビル	平成15年9月11日	4,660	東京都渋谷区	7,148.18	100.0%	2.0%	7.9%
O	東急桜丘町ビル	平成15年9月11日	6,620	東京都渋谷区	4,737.19	100.0%	2.9%	11.1%
O	東京日産台東ビル	平成15年9月11日	4,450	東京都台東区	7,947.24	94.5%	1.9%	7.4%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	平成15年9月10日	3,570	東京都港区	3,196.69	100.0%	1.6%	11.2%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	平成15年9月10日	4,720	東京都大田区	7,337.82	100.0%	2.1%	7.7%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成16年12月15日	8,630	東京都港区	10,145.59	88.3%	4.4%	7.2%
		平成19年9月21日	1,100					
		平成19年9月21日	200					
		平成19年10月26日	140					
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	平成18年9月29日	7,000	東京都中央区	5,997.55	84.5%	3.0%	4.0%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	平成20年1月31日	8,500	東京都港区	3,533.03	100.0%	3.7%	3.9%
O	東急池尻大橋ビル	平成20年3月28日	5,480	東京都目黒区	5,733.23	100.0%	2.4%	5.8%
O	麹町スクエア	平成22年3月19日	9,030	東京都千代田区	5,409.11	100.0%	3.9%	4.8%
O	TOKYU REIT新宿ビル	平成22年3月26日	9,000	東京都新宿区	6,215.17	100.0%	3.9%	4.2%
O	秋葉原三和東洋ビル	平成22年10月29日	4,600	東京都千代田区	4,643.04	100.0%	2.0%	11.8%
O	TOKYU REIT木場ビル	平成22年10月29日	4,000	東京都江東区	5,797.79	100.0%	1.7%	7.4%
O	東急銀座二丁目ビル	平成23年2月15日	5,010	東京都中央区	3,469.14	100.0%	2.2%	4.4%
O	OKIシステムセンター(底地)	平成25年3月27日	4,530	埼玉県蕨市	17,019.19	100.0%	2.0%	-
O	渋谷Rサンケイビル	平成25年8月16日	5,270	東京都渋谷区	5,246.68	93.2%	2.3%	5.9%
O	東急虎ノ門ビル	平成25年8月16日	15,000	東京都港区	9,016.59	100.0%	6.5%	5.4%
	合計		229,622		280,131.88	97.6%	100.0%	4.2%

### TOKYU REITの震災に強いポートフォリオ作り

#### 構造(耐震性)の状況

投資基準	新耐震基準 <sup>(注4)</sup> 適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満	ポートフォリオPML10%以下での運用。これを超過する場合は地震保険の付保を検討
ポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none"> <li>全30物件中、27物件が新耐震基準適合もしくは耐震補強工事或いは免震化工事実施済(2物件は底地のみの保有、1物件は旧耐震ビル)</li> <li>第2東急鷺沼ビルは旧耐震ビルであるが、PML 9.3%と、十分な耐震性を有している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオPML4.2%</li> <li>地域の分散効果は薄いが、個々の物件の耐震性が高いためポートフォリオPMLは低い値を維持</li> </ul>

(注1) 投資比率は小数点第2位を四捨五入しているため、各項目の数値の和が、小計及び合計と一致しない場合があります。

(注2) 「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・エス及び応用イー・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づいています。ここにおける損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

(注3) ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)は平成26年8月8日付で譲渡を行いました。

(注4) 新耐震基準とは、震度6程度の地震でも建物が倒壊せず、人命の安全を確保することを目的に昭和56年に改正された建築基準法に基づく耐震設計基準のことです。昭和56年6月以降に建築確認を受けた建物は新耐震基準を満たしていることとなります。実際に震度7が観測された平成7年の阪神大震災やこの度の東日本大震災において、新耐震基準で設計された建物で建物が倒壊したケースはほとんど報告されておりません。

**R** QFRONT(キューフロント)



全国屈指の商業集積地である渋谷の駅前に立地するQFRONT(キューフロント)は、ビデオ・CD・DVDレンタル及び販売、書籍・ゲームソフト等の販売店である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** レキシントン青山



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

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



**R** TOKYU REIT表参道スクエア



TOKYU REIT表参道スクエアは表参道駅から徒歩約2分に位置する複合商業施設です。地下1階にはシュラスコ料理店、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  
 株式会社サザビーリーグ  
 株式会社ワンダーテーブル 他



**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2,008店舗(平成26年4月30日現在)を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、建物2には飲食店(株式会社「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

※平成26年8月8日付で同物件を譲渡しました。



**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：株式会社トモローランド  
ディーゼルジャパン株式会社  
株式会社THINKフィットネス 他



**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。近隣では大型の住宅開発が進行しており、商圈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、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。平成26年7月には、1階エントランスを中心にリニューアルを行いました。

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：MERCER OFFICE株式会社  
 株式会社ミュープラニングアンドオペレーターズ  
 株式会社ダイヤモンドダイニング 他



**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、ハイエンドなパレルショップやフレンチレストラン等が入居しています。本投資法人は、本物件のイーストの100%及びウェストの約64%の持分を保有しています。

所在地：東京都渋谷区猿楽町17番16号  
 最寄り駅：東急東横線「代官山」駅徒歩約6分  
 敷地面積：建物1(イースト)敷地権設定面積942.30㎡  
 敷地権割合10,000分の10,000  
 建物2(ウェスト)敷地権設定面積1,108.01㎡  
 敷地権割合10,000分の6,413  
 延床面積：建物1(イースト)1,441.57㎡  
 建物2(ウェスト)2,388.70㎡  
 [専有部分の面積:1,182.62㎡]  
 構造：建物1(イースト):鉄筋コンクリート造陸屋根  
 建物2(ウェスト):鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：建物1(イースト):地下1階付2階建  
 建物2(ウェスト):地下1階付5階建  
 竣工年月：平成5年2月  
 所有形態：(土地)建物1(イースト)所有権  
 建物2(ウェスト)所有権  
 (共有持分割合64.13%)  
 (建物)建物1(イースト)区分所有権  
 建物2(ウェスト)区分所有権  
 テナント：株式会社ジュン アシダ  
 株式会社ひらまつ  
 株式会社イル・ブルー・シュル・ラ・セーヌ企画 他



**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、東京メトロ線  
 有楽町線・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㎡  
 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 他



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：株式会社東急コミュニティー  
 コヴィディエン ジャパン株式会社  
 株式会社セック 他



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<sup>(注)</sup>  
 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：日立造船株式会社  
 日産ネットワークホールディングス株式会社  
 株式会社アマダミヤチ 他



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  
 有限会社ナージュ



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 他





## 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、空調機・照明の更新、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  
一般財団法人リモート・センシング技術センター 他



## 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、適切り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  
株式会社明正 他



## 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、約320坪(1,064.53㎡)の基準階面積から、希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 他



**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 他



**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 他



## 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 他

(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

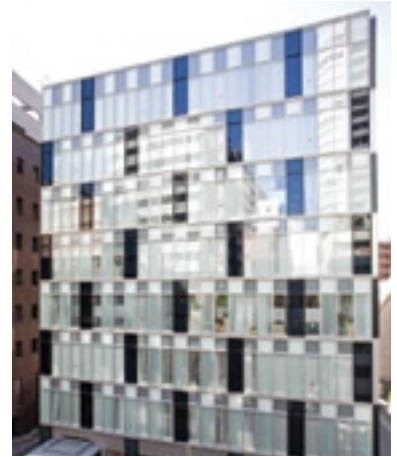


TOKYU REIT木場ビルが立地する木場・東陽町エリアは、「東京」駅より東に約4kmと、都心への近接性に優れ、大手企業の関連会社や取引会社が多いエリアです。本物件は東京メトロ東西線木場駅から徒歩約2分と至近で永代通りに面する視認性の高いビルです。平成24年よりエレベーターホール・化粧室のリニューアル、空調機の更新工事を行い、エリア内での競争力維持を図っています。

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 他



## 東急銀座二丁目ビル



東急銀座二丁目ビルが立地する銀座エリアは、全国でも有数の繁華性と高いブランド力を有するエリアです。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。沖電気工業株式会社とは、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分と至近で、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。

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



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㎡  
[駐車場部分(41.18㎡)を含みます。]  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根<sup>(注)</sup>  
(注)駐車場部分は鉄骨造  
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 他



東急虎ノ門ビル



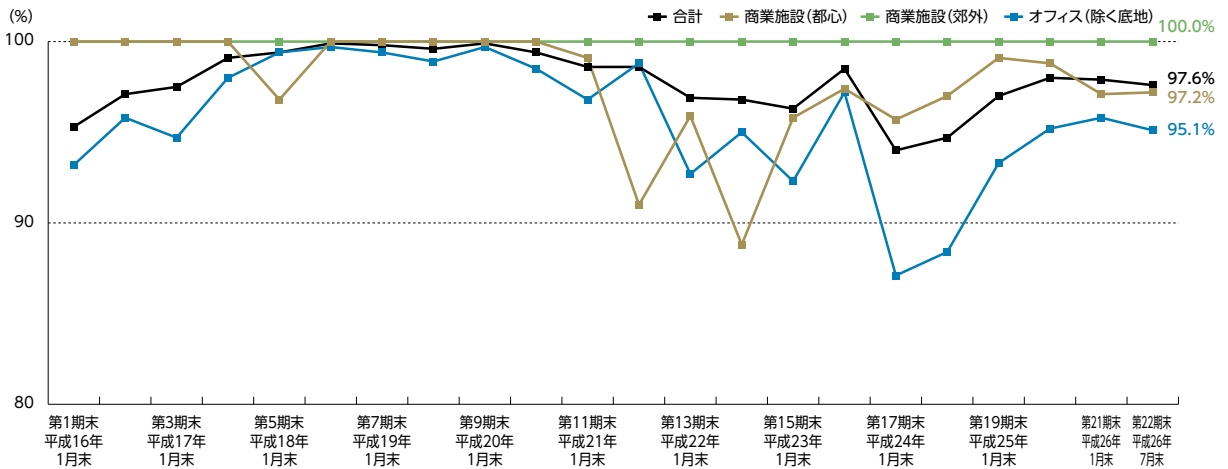
東急虎ノ門ビルは、虎ノ門駅徒歩3分に立地するオフィスビルです。本物件は、国道1号線(桜田通り)に面していることから視認性が高く、また、環状第二号線(新橋・虎ノ門間、新虎通り)の開通及び虎ノ門ヒルズの竣工により、さらなる繁華性の向上が期待できます。竣工は平成22年4月と、本投資法人のポートフォリオにおいて最も築年数の浅い物件です。天井高2,800mm・OAフロア100mm・個別空調完備・ICカードキーと最新のオフィススペックを有し、基準階面積も984.55㎡の大型物件です。

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  
東京メトロ丸の内線「霞ヶ関」駅徒歩約9分  
敷地面積：1,764.92㎡  
延床面積：11,983.09㎡  
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：バンダーサービス株式会社  
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ  
exsa株式会社



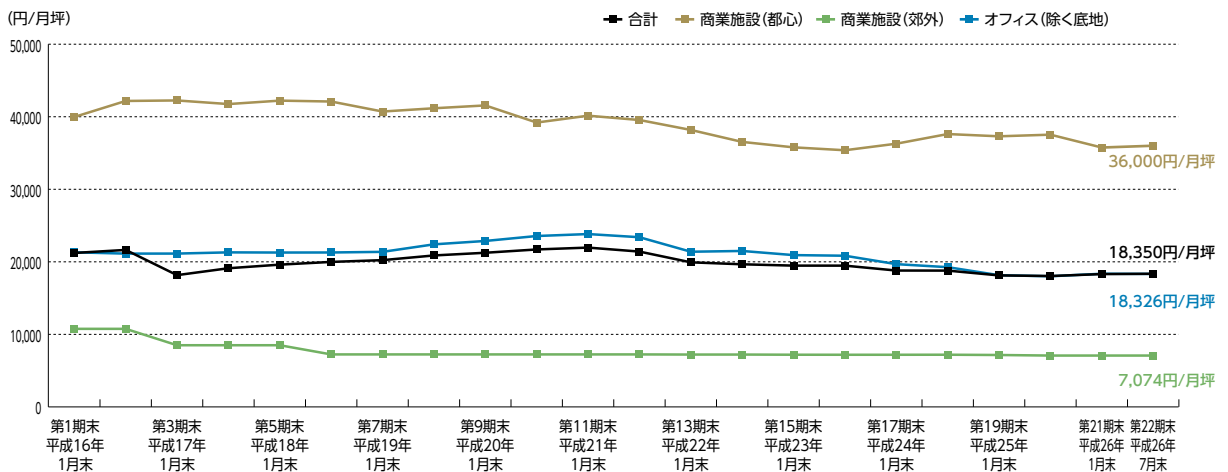
トラックレコード(運用実績)

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)は含みません。なお、OKIシステムセンター(底地)の第22期末稼働率は100%です。

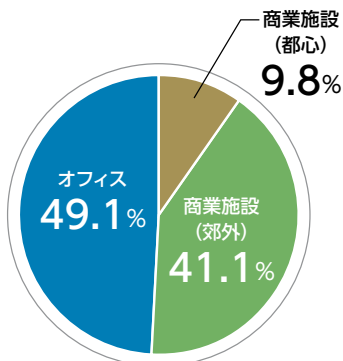
賃料推移



(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)は含みません。また、オフィス(除く底地)にOKIシステムセンター(底地)は含みません。

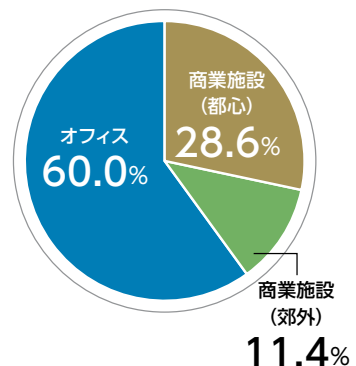
セグメント別総賃貸可能面積

(平成26年7月末現在)



セグメント別不動産賃貸事業収益

(平成26年7月末現在)



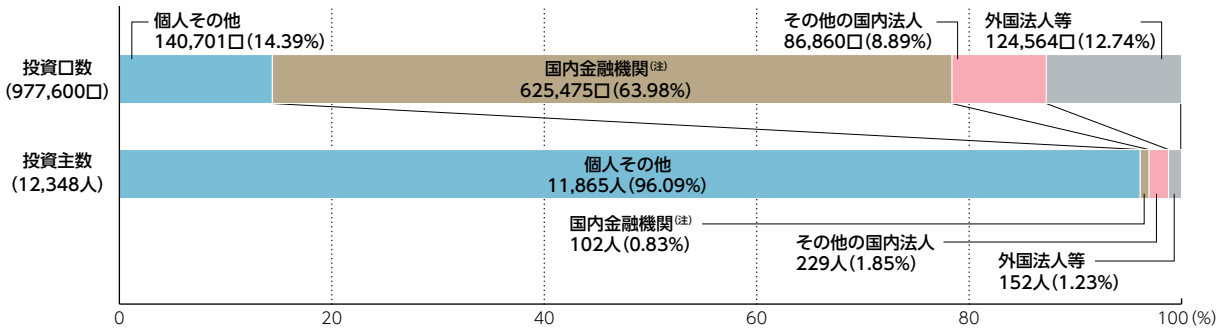
# 投資主インフォメーション

## 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22期	第23期		第22期	第23期
決算日	平成26年7月31日	平成27年1月31日	資産運用報告書発送	平成26年10月14日	平成27年4月中旬
決算発表	平成26年9月12日	平成27年3月中旬	分配金支払開始	平成26年10月15日	平成27年4月中旬

## アナリスト向け決算説明資料等の送付について

TOKYU REITでは、每期、決算発表の翌営業日に東急REIMによるアナリスト向けの説明会を実施しています。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)に掲載していますが、ウェブサイトを閲覧することができない等により決算説明資料等の送付をご希望される投資主様につきましては、下記の資産運用会社宛に郵送またはFAXにてご連絡下さいませようお願い申し上げます。その際お手数ですが、本書と同封の「分配金計算書」に記載されている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17期(平成24年1月期)については平成24年4月12日、第18期(平成24年7月期)については平成24年10月12日に分配金のお支払いを開始しています。

## 住所変更などの各種手続きについて

原則として、口座を開設されている証券会社にお問合せください。投資証券電子化に伴い、投資主名簿等管理人(三菱UFJ信託銀行株式会社)ではお取扱いきませんので、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](http://www.tokyu-reit.co.jp))をご参照ください。

■本書において、特段の記載のないものは、平成26年7月31日現在の情報です。

# TOKYU REIT



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

