

# TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人 第3期 資産運用報告書 自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日

**QFRONT**  
(キューフロント)  
全国屈指の拠点商業地である渋谷の駅前に立地する専門店ビルです。テナントにはCD及びビデオレンタル販売の専門店、カフェ、映画館、飲食店が複合されています。ビルの壁面広告も特徴的で、各種メディアにも取り上げられています。



**TOKYU REIT**  
蒲田ビル  
大田区役所に隣接するオフィスビルです。蒲田は大田区の中心地で、本物件の最寄り駅である蒲田駅は東急線2線とJR線が交差する交通至便のターミナル駅です。



**横浜山下町ビル**  
(パティーズマヨーク横浜店)  
周囲に元町、山下公園、中華街等の横浜を代表する観光スポットが集積する商業施設です。



## 成長力のある地域における競争力のある物件への投資

**TOKYU REIT**  
渋谷宇田川町スクエア  
渋谷の中心部に位置する、井の頭通りと渋谷センター街に面する商業施設です。



**世田谷レジネスマスエア**  
東急田園都市線用賀駅に直結するオフィスビルです。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まで約12分と、交通至便のエリアに立地しています。

**りそなマルビル**  
日本を代表するオフィス集積地である大手町の中でも、内堀通りに面する稀少性の高いオフィスビルです。本投資法人は上層部8フロアを保有しています。



**ビコムビルプラザ**  
(イトーヨーカドー能見台店)  
周辺人口の継続的な増加と限定的な競合施設開発余地により、安定的な成長を見込むことができる総合ビルです。



**藤田観光虎ノ門ビル**  
東京メトロ神谷町駅から徒歩約1分に立地するオフィスビルで、竣工以来、安定的に稼働してきた優良物件です。

東急リアル・エステート投資法人( **TOKYU REIT** )は、平成15年6月20日に設立され、同年9月10日に東京証券取引所に上場された、不動産投資信託( J-REIT )市場を代表する銘柄のひとつです。

**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た資産運用を行っており、「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おります。

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のみに限定しております。第3期末(平成17年1月31日)現在、商業施設8物件、オフィス8物件の合計16物件を保有しております。



## 東急リアル・エステート投資法人

### 第3期 資産運用報告書

自平成16年8月1日 至平成17年1月31日

3rd

## C O N T E N T S

- 4 投資主の皆様へ
- 10 ポートフォリオ
- 26 運用態勢
- 30 資産運用報告書
- 46 貸借対照表
- 48 損益計算書
- 54 金銭の分配にかかる計算書
- 55 監査報告書
- 56 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 58 投資主インフォメーション



## ハイライト

- 2期連続で増収増益を達成
- 物件取得によりポートフォリオを拡充
- 97.5%(第3期末現在)の高稼働率
- 厳格なコーポレート・ガバナンスを発揮
- 新投資口発行(増資)により、財務健全性を確保
- 積極的なIR活動を展開

## 決算概要

当期(第3期)

前期(第2期)

### Assets

総資産額 147,230百万円 122,583百万円

### Debt

有利子負債額 50,500百万円 60,000百万円

総資産額LTV 34.3% 48.9%

### Income

営業収益 5,044百万円 4,341百万円

当期純利益 1,852百万円 1,394百万円

### Distributions

一口当たり分配金額 13,045円 14,230円

### Valuations

期中平均投資口価格 690,705円 643,097円

分配金利回り 3.75% 4.44%

# 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より、東急リアル・エステート投資法人に格別のご厚情を賜り、厚く御礼申し上げます。

ここに、本投資法人第3期（平成16年8月1日～平成17年1月31日）の決算と運用状況につきましてご報告申し上げます。

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



## 一口当たり分配金13,045円

当期は、営業収益5,044百万円、当期純利益1,852百万円を計上し、増収増益の決算となりました。分配金につきましては、投資口一口当たり13,045円とさせていただきます。前期の一口当たり分配金14,230円と比較して減少した主な理由は、前期から当期にかけて資産規模が拡大したことに伴う利益の増加以上に、平成16年8月に実施した新投資口発行（増資）に伴う投資口の増加が大きかったためです。投資口数が増えたことによって一口当たり分配金が薄まる一方で、後述の通り新投資口発行により調達した資金を借入金の返済に充てることで、有利子負債比率が低下いたしました。これにより財務健全性は改善し、金利変動リスクを抑制するとともに借入金による物件の追加取得余力を確保いたしました。

## 3物件取得によりポートフォリオが拡充（外部成長）

本投資法人の投資方針に基づき、当期は3物件の取得を実施いたしました。平成16年8月3日に

「横浜山下町ビル（パーニーズニューヨーク横浜店）」と「ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）」を、平成16年12月15日に「藤田観光虎ノ門ビル」を取得し、当期末時点における資産規模は1,333.6億円（16物件）となりました。これら3物件の取得により、資産規模拡大とポートフォリオ・クオリティの充実を図りました。

## 成長地域への集中投資

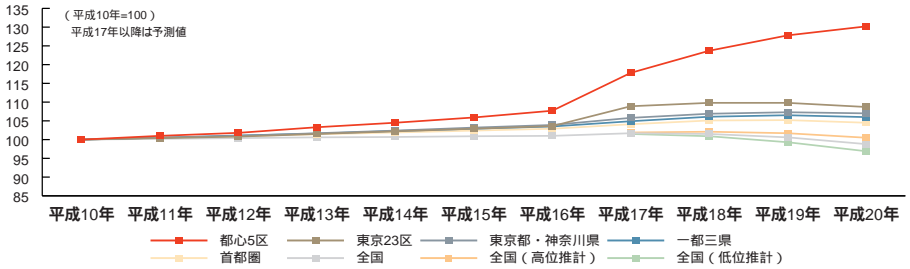
本投資法人の投資方針を一言で申し上げれば、「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」です。「成長力のある地域」は、一都三県を中心とする首都圏、なかでも東京都心5区地域及び東急沿線地域を指しております。

東京都心5区は、全国の人口が平成18年前後にピークアウトするという見通しであるのに対して、都心回帰現象から向こう十数年増加傾向にあると予測されております。また、企業数の増加を背景としてオフィス市況も堅調に推移しております。今後も人口と経済の東京への一極集中により、東京と地方の二極分化

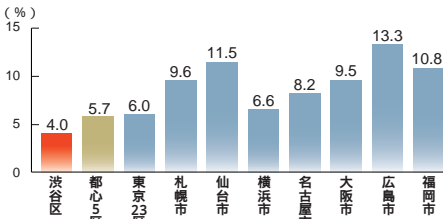
傾向はますます顕著になると考えております。  
 東急沿線地域では、東急線の輸送人員が首都圏内においていち早く増加傾向に転じ、また、同地域の世帯数も増加傾向にあります。これはバブル崩壊後の住宅地価低下に伴い、「住みたい沿線」に住める環境の中、沿線選別現象

が生じて東急沿線に人口が回帰しているためだと思われます。東急線の拠点である渋谷駅も乗車人員が増加傾向にあり、一日約140万人が利用しています。

### 人口の推移と予測

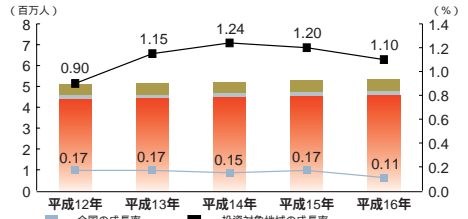


### 都市別空室率比較 (平成16年12月)

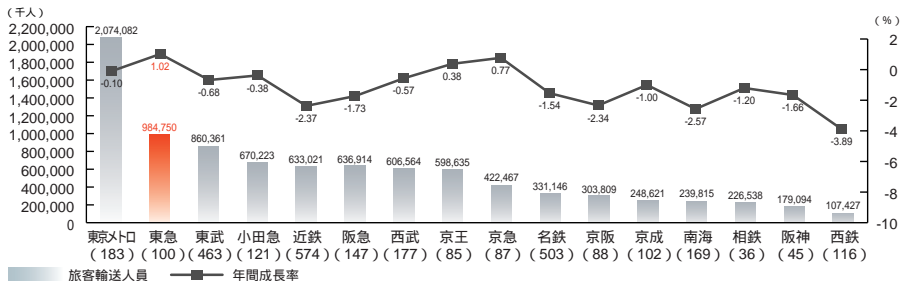


(注1)上記グラフは、出所記載の書籍から抽出した数値及び出所から抽出した数値(渋谷区)をグラフ化したものです。  
 (注2)各都市の空室率のデータは、各都市の全域ではなく、その内の一定の地域における一定基準により抽出されたオフィスビルを対象とした調査に基づいています。

### 地域別の人口と成長率 (平成12年~平成16年)

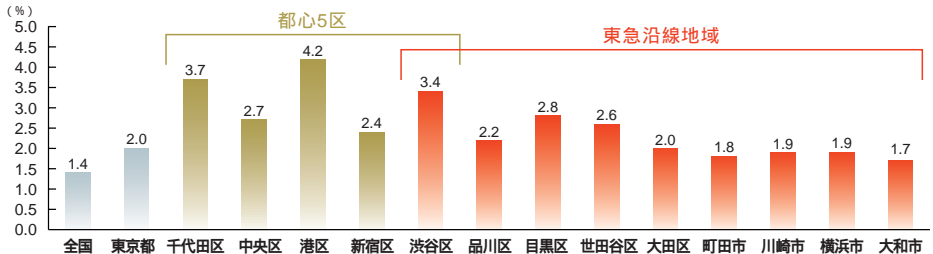


### 平成15年度の民鉄各社の旅客輸送人員及び平成11年度から平成15年度までの年間成長率



(括弧内は平成16年3月31日時点の営業キロkm)  
 出所:社団法人日本民営鉄道協会  
 (注)上記グラフは、出所記載の協会の「大手民鉄の素顔」に含まれる「大手民鉄の概況」掲載の数値をグラフ化し、かつ平成11年度から平成15年度までの年間成長率を計算したものです。

地区別の人口1人当たり課税対象所得額（平成15年）



出所：日本マーケティング教育センター「個人所得指標」  
 (注1)上記グラフは、総務省がまとめた「市町村税課税状況等の調」から、日本マーケティング教育センターが抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。  
 (注2)横浜市及び川崎市には、東急沿線地域内の行政区域以外の地域を含みます。

優良物件への厳選投資

個別物件の選定にあたっては、厳格な投資基準を遵守し「競争力のある物件」のみに投資しております。テナント訴求力が強く、将来的にも収益変動リスクが低く、かつキャッシュ・フローの成長が期待できると考えられる物件を揃え、安定的かつクオリティの高いポートフォリオを構築するためです。

現在の不動産市場では、東京と地方の二極分化傾向に加え、都内においても優良物件とそれ以外との二極分化が顕在化しております。

こうした傾向と物件取得戦略が功を奏して、当期末の算定価額は帳簿価額に対して34億円(2.6%)の含み益が生じております。

堅実なアセット・マネジメント（内部成長）

取得した物件のリスクを減らしリターンを高めるという目標のもとアセット・マネジメントを行っております。当期末時点において、全16物件中14物件が満室稼働となっており、ポートフォリオ全体の稼働率は97.5%でした。

当期は、一時期空室のあった東京日産台東ビル

投資基準

	オフィス	商業施設
立地	立地地域のオフィス集積、賃貸マーケット、駅のターミナル性、駅からの距離（原則として徒歩7分以内）等を総合的に勘案	商圏の潜在購買力や成長性、テナントや業態の適合性、現在の競合状況や近隣地域での競合店出店計画等の調査分析
物件規模	原則として、延床面積5,000㎡(約1,500坪)以上、かつ基準階の専有面積330㎡(約100坪)以上の建物	物件毎の地域性や商圏規模、業態毎の標準的な規模をベースに、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断
設備施設	階高・天井高、床仕様、共用施設等に関し、当該地域の標準以上	業態別の標準仕様をベースに、汎用性、転用可能性、来客者の交通手段等を総合的に判断
投資額	1投資案件当たりの最低投資額は、原則として40億円以上	
耐震性	原則として、新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満	

及びTOKYU REIT赤坂櫛町ビルなどで新規テナントを獲得いたしました。また、世田谷ビジネススクエアのタワー棟の3フロアが解約となりましたが、当期中に1フロアの新規テナントを確保しております。これらの結果、当期は8テナントが退去又は減床をいたしました。7テナントから新規入居や増床を獲得しており、テナント・リーシングにおいて堅実なパフォーマンスを示しました。

なお、当期は台風や地震などの自然災害が相次ぎましたが、本投資法人の物件に与えた影響は極めて軽微でした。本投資法人は、リスク対策として既に関係者の連絡体制及び情報開示体制を確立しております。また、外部のリスク・マネジメント専門家による震災リスク診断を受けるなど、リスクコントロールに向けた努力を行っております。

## 東急グループ各社とのコラボレーション(協働)

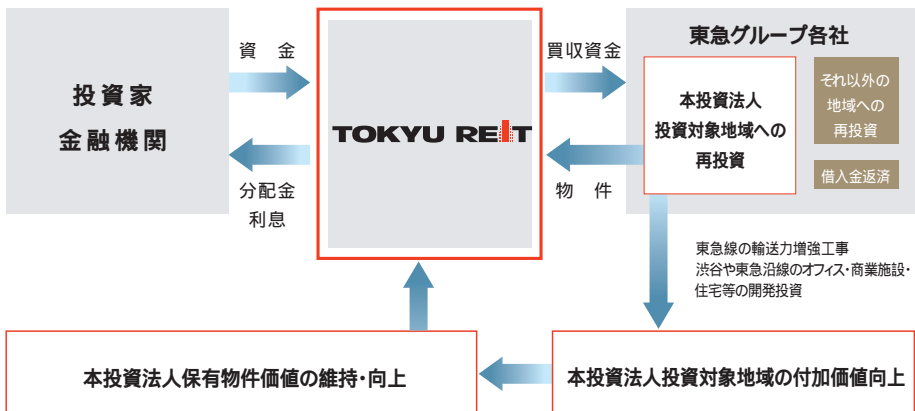
本投資法人のキャッシュ・フローの成長を加速させるため、物件取得、プロパティ・マネジメント(物件管理運営)などにおいて東急グループ各社が培ってきたノウハウや人材を含む

経営資源を活用していきます。

特に物件取得にあたっては、東京急行電鉄株式会社と東急不動産株式会社より両社の保有物件にかかる売却の際の優先交渉権(ファーストルック)を得ており、両社からの物件取得についてのパイプライン・サポートが確立されております。平成17年3月末時点で本投資法人が保有する17物件のうち、QFRONTや世田谷ビジネススクエアなど7物件(取得総額635.9億円)が東急グループ各社の開発した物件です。

両社あるいは東急グループ各社は、本投資法人への物件抛出に伴う資金回収により、東急沿線など本投資法人の投資対象地域への再投資(鉄道の輸送力増強工事やオフィス、商業施設、住宅等の開発など)を行うことがあります。こうした再投資は投資対象地域の付加価値向上をもたらし、ひいては本投資法人の保有する物件価値の維持・向上に寄与することが期待されます。

今後も東急グループ各社とコラボレーション(協働)を図り、本投資法人の成長性を確保していきたいと考えております。



## 厳格なコーポレート・ガバナンス

「コラボレーションを図るが故に襟を正す」という意味で、利害関係人である東急グループ各社との取引に関しては法規制に加えて厳しい自主ルールを制定し、これを遵守しております。例えば東急グループ各社から物件を取得する際には不動産鑑定士による鑑定評価額を超えて取得いたしません。さらにその鑑定評価額については別の第三者である専門家よりセカンド・オピニオン（妥当性についての意見）を取得します。また、東急グループ各社に対するプロパティ・マネジメント報酬は、その水準が他のREITが設定している水準の範囲内にある旨の意見書を第三者より取得し、取引価格の公正性及び透明性を確保しております。

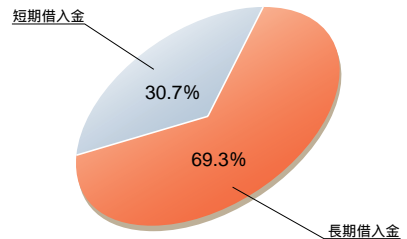
さらに利害関係人との取引は投資法人役員会における事前の決議を要するものとしております。小職は資産運用会社の社長を兼職していることから、この決議は監督役員2名によるものとしております。当期は投資法人役員会を13回開催し、利害関係人取引を含む21議題について議論いたしました。高い見識を備えた2名の監督役員とともに投信法の枠組みを最大限に活かし、活発かつ実質的な会議体運営を徹底しており、グローバル・スタンダードに合うコーポレート・ガバナンスを発揮すべく尽力しております。

## 増資により財務健全性を確保

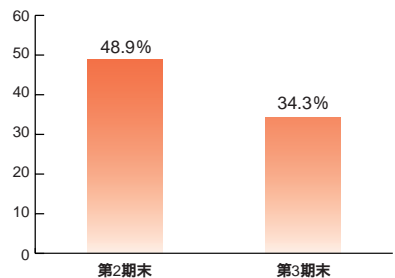
当期も本投資法人は、安定性、機動性、効率性を基本とした財務方針に基づき資金調達を行いました。横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）及びピーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）の取得及び短期借入金の返済等を目的として、44,000口の

投資口を発行し（平成16年8月3日に42,000口、平成16年8月25日に2,000口）277億円を調達いたしました。これに伴い、前期末時点の短期借入金残高250億円のうち165億円を返済いたしました。さらに、手元余剰資金削減に伴う15億円の繰上げ弁済（平成16年11月25日）及び藤田観光虎ノ門ビル取得に伴う85億円の短期借入れの実行（平成16年12月15日）により、当期末の短期借入金（無担保）残高は155億円となっております。有利子負債総額は長期借入金（無担保固定金利）350億円と合わせて505億円、期末総資産有利子負債比率は34.3%、期中平均利率は1.25456%でした。

### 借入金の長短比率（第3期末現在）



### LTV（有利子負債 / 総資産額）



## 積極的なインベスターズ・リレーション

透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に投資主の皆様にとって有用かつ適



切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示しております。例えば、ウェブサイト（<http://www.tokyu-reit.co.jp/>）の充実に努めており、プレスリリースなどを含む本投資法人の全ての開示情報を添付しております。特に、本投資法人のポートフォリオの詳細情報を掲載した「データ・ブック」は好評を博しております。先般英語サイトも設置いたしました。また、本書（資産運用報告書）においても、私どものファンド運用にあたっての考え方や物件情報などを極力丁寧に表現するよう努めております。本投資法人の不動産物件のオーナーである投資主の皆様にも少しでも**TOKYU REIT**に親しみを感じていただきたく思っております。

機関投資家に対するIR（インベスターズ・リレーション）活動も積極的に展開しております。第3期だけでもおよそ150社の国内外機関投資家を訪問し、本投資法人の投資方針や運用実績について説明いたしました。今後も、個人投資家から機関投資家まで国内外にわたる幅広い投資家の方々に本投資法人に関心をもっていただけるよう、積極的にIR活動に励んでまいります。

## 第4期業績予想

第4期の業績は、営業収益5,637百万円、当期純利益1,888百万円、一口当たり分配金13,300円を予想しております。

第3期の一口当たり分配金13,045円に対して増加の予想となりますが、これは平成16年12月15日に取得した藤田観光虎ノ門ビルが通期で稼働することと、平成17年4月6日取得予定のPICASSO347（渋谷区一丁目所在）が収益増加に寄与することを考慮したためです。

平成17年3月末日現在でREITは16ファンドありますが、向こう1～2年でその数は倍増するとも言われております。その中で本投資法人は、今後も「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」、「東急グループ各社とのコラボレーション」、「高い透明性」という特徴的な基本方針を貫いていくことにより安定的な収益及び配当を確保し、最後まで勝ち残るファンドを標榜してまいります。

平成17年4月



堀江 正博  
ほりえ まさひろ

入社以來様々な業務に従事し、REITの資産運用会社社長として必要な経験を積む

昭和59年

東京急行電鉄株式会社入社  
鷺沼駅で駅務、田園都市線で車掌業務に服する

昭和60年

多摩田園都市の区画整理事業に従事し、不動産事業のイロハを学ぶ

昭和61年

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

平成元年

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

平成6年

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

平成8年

グループ事業室にて東急グループ数社の再建計画の策定に参画

平成11年

連結経営委員会にて東急グループ事業再編（財務健全性指標の提案、M & A、株式交換）及びIR業務に従事。平成12年に発表した東急グループ経営方針においてREIT事業を提案し、事業性調査を開始

平成13年

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

平成14年

同社代表取締役執行役員社長就任

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）

# ポートフォリオ



ビーコンヒルプラザ  
(イトーヨーカドー能見台店): P20参照



横浜山下町ビル  
(バーニーズニューヨーク横浜店): P20参照



世田谷ビジネススクエア: P23参照



ORRONT(キューフロント): P17参照



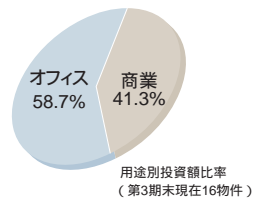
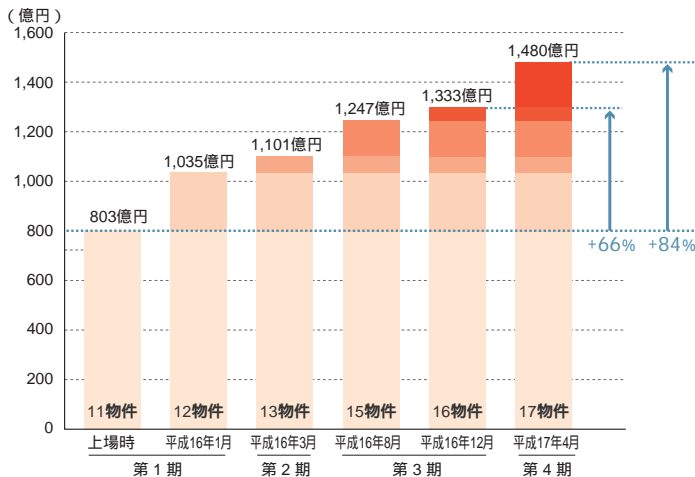
藤田観光虎ノ門ビル: P25参照

## 投資額の合計の推移

**TOKYU REIT**は、エリア(首都圏のみ)、セクター(商業施設とオフィスのみ)、クオリティ(競争力のある物件のみ)を限定し、投資を行ってまいりました。

**TOKYU REIT**は、資産規模について「第7期(平成19年1月末)までに2,000億円規模到達」という目標を掲げております。投資額は平成15年9月の上場以降、下のグラフのように順調に増加しております。

商業施設とオフィスに対する投資額比率の長期的目標として「オフィス:商業施設=60%:40%」を掲げております。第3期末時点での投資額比率は、「オフィス:商業施設=58.7:41.3」となっております。



- PICASSO347 (取得価額: 147.0億円)
- 藤田観光虎ノ門ビル (取得価額: 86.3億円)
- 横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店) (取得価額: 50.5億円)
- ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) (取得価額: 95.2億円)
- TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア (取得価額: 66.0億円)
- りそな・マルハビル (取得価額: 232.6億円)

# ポートフォリオの概要

ポートフォリオ

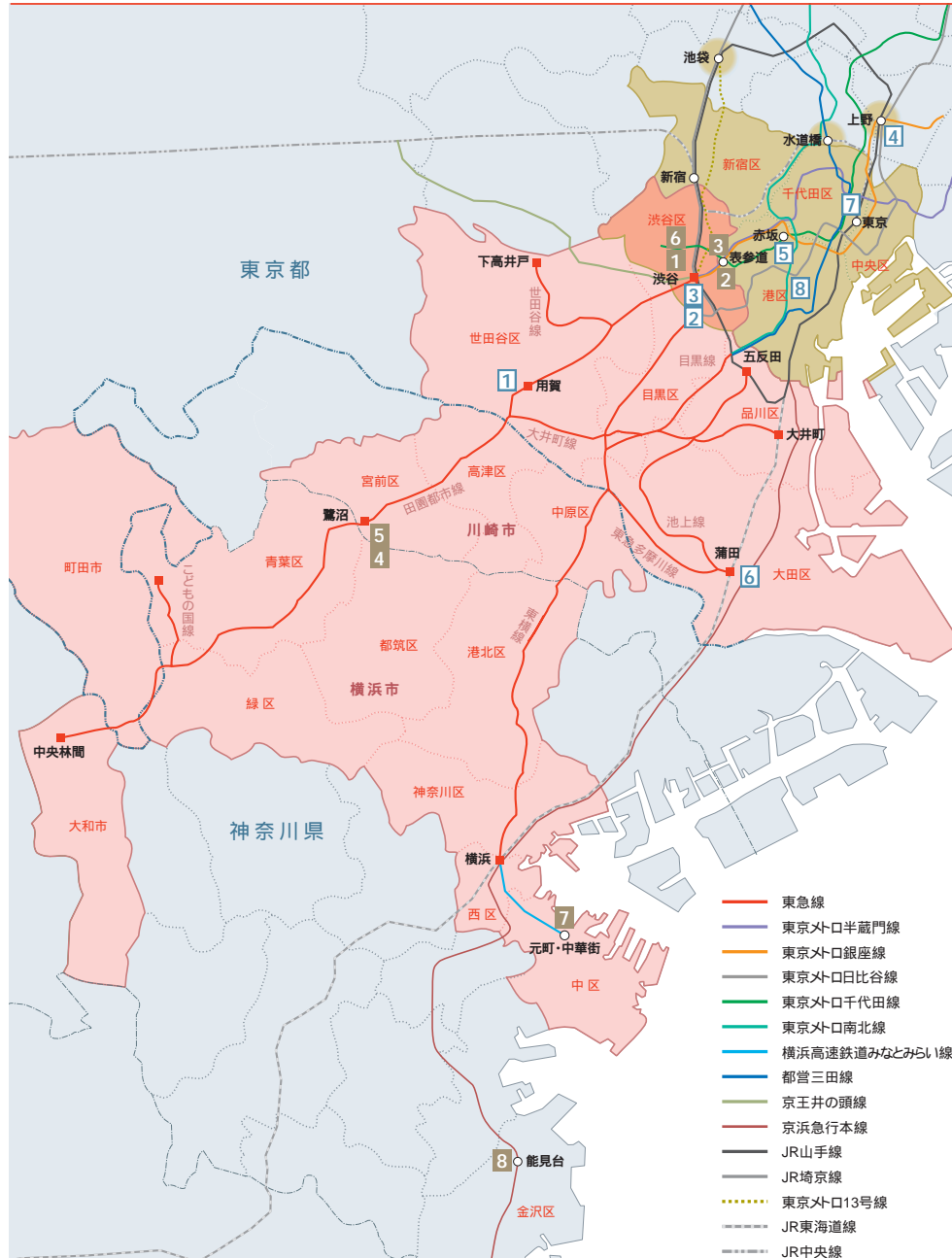
(平成17年1月31日現在)

物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工	所有形態	
							土地	建物
1	QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3 / 8F	平成11年10月	所有権	区分所有権
2	レキシントン青山	東京都港区南青山	776.59	2,342.21	S・RC B1 / 4F	平成10年1月	所有権	所有権
3	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1 / 4F	昭和60年10月	所有権	所有権
4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とさぎゅう)	神奈川県川崎市宮前区鷺沼	5,658.00	18,320.87	RC B1 / 4F	昭和53年9月	所有権	所有権
5	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区小台	1,807.21	4,409.50	SRC B2 / 4F	昭和54年10月	所有権	所有権
6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町	679.27	(建物)1,473.10 (建物2) 56.39	S 3F S 2F	平成10年7月 平成7年6月	所有権 所有権	所有権 所有権
7	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	神奈川県横浜市中区山下町	1,350.57	8,583.54	SRC B2/7F	平成5年7月	所有権	所有権
8	ピーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月	所有権	所有権
1	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2 / 28F	平成5年9月	所有権 (共有持分割合55%)	所有権 (共有持分割合55%)
2	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町	2,013.28	7,003.88	SRC B2 / 5F	平成4年7月	所有権	所有権
3	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町	1,013.03	6,505.39	SRC B3 / 9F	昭和62年6月	所有権	区分所有権
4	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草	1,718.45	11,373.20	SRC B2 / 10F	平成4年9月	所有権	所有権
5	TOKYU REIT赤坂櫛町ビル	東京都港区赤坂	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年8月	所有権	所有権
6	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1 / 9F	平成4年2月	所有権	所有権
7	りそな・マルハビル	東京都千代田区大手町	6,893.71	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC B4 / 25F	昭和53年11月	所有権 (共有持分割合27%)	区分所有権
8	藤田観光虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門	1,728.38	15,343.73 (9,688.59)	SRC・RC B2 / 9F	昭和63年4月	敷地権 共有持分割合73.585%	区分所有権及び 区分所有権の共有

物件番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	取得年月日	テナント数	稼働率	地震PML(注)
1	QFRONT(キューフロント)	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	15,100	平成15年9月10日	4	100.0%	6.7%
2	レキシントン青山	東京都心5区地域	4,800	平成15年9月11日	2	100.0%	5.0%
3	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	5,770	平成15年9月10日	4	100.0%	11.3%
4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とさぎゅう)	東急沿線地域	6,920	平成15年9月10日	1	100.0%	12.3%
5	第2東急鷺沼ビル	東急沿線地域	1,290	平成15年9月11日	1	100.0%	12.1%
6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	6,600	平成16年3月1日	2	100.0%	15.8%
7	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	東急沿線地域	5,050	平成16年8月3日	1	100.0%	9.3%
8	ピーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	その他	9,520	平成16年8月3日	1	100.0%	9.8%
1	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	22,400	平成15年9月11日	54	89.7%	5.6%
2	東急南平台町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	4,660	平成15年9月11日	1	100.0%	12.8%
3	東急桜丘町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	6,620	平成15年9月11日	2	100.0%	13.9%
4	東京日産台東ビル	東京都心5区地域	4,450	平成15年9月11日	13	100.0%	10.6%
5	TOKYU REIT赤坂櫛町ビル	東京都心5区地域	3,570	平成15年9月10日	5	100.0%	12.6%
6	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	4,720	平成15年9月10日	5	100.0%	11.0%
7	りそな・マルハビル	東京都心5区地域	23,260	平成16年1月15日	2	88.5%	7.7%
8	藤田観光虎ノ門ビル	東京都心5区地域	8,630	平成16年12月15日	7	100.0%	9.2%
合計			133,360		105	97.5%	5.8%

(注)地震PML…PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。本報告書においては、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おります。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、当該地の地震の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しております。ここから損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

# 主な投資対象地域



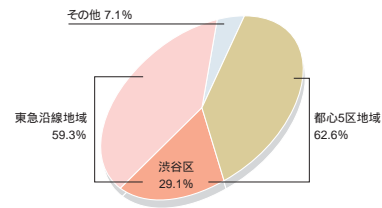
## Retail 商業施設



## Office オフィス



地域別投資額比率(第3期末現在16物件ベース)



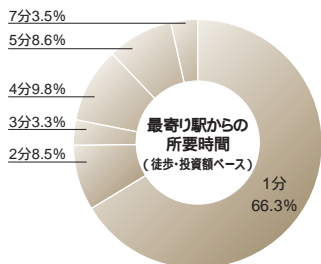
本投資法人は、東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とします。ただし、首都圏以外には投資しません。

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

(注) 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。

**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、取得の判断を行います。

## 立地

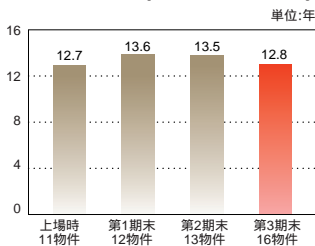


テナントにとって至便である「駅から近距離」という立地は、ポートフォリオの安定性をサポートします。**TOKYU REIT**は、オフィス物件については、原則として、駅からの距離が徒歩7分以内の物件に投資するものと定めております。商業施設についても、立地する商圈について多方面から分析を行った上で投資を決定しております。

第3期末時点で**TOKYU REIT**が保有している物件の約75% (投資額ベース)が、最寄り駅から徒歩約3分以内の場所に位置しております。

## 建物築年数

加重平均築年数(平成17年1月末日現在)

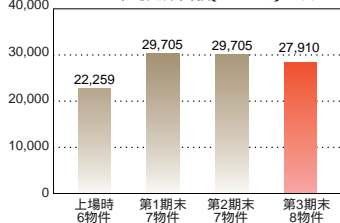


(注)各物件の築年数を建物価格で加重平均

**TOKYU REIT**の上場時と各期末時点の物件について、平成17年1月末日ま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。加重平均後の竣工年は平成4年であり、**TOKYU REIT**ポートフォリオは、比較的新しい物件を揃えております。

## 物件規模

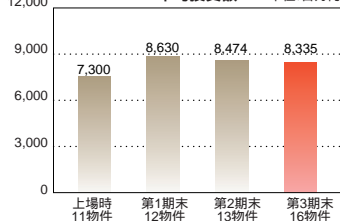
平均延床面積(オフィス) 単位:m<sup>2</sup>



**TOKYU REIT**では、オフィス物件について原則として、延床面積5,000m<sup>2</sup>(約1,500坪)以上、かつ基準階の専有面積330m<sup>2</sup>(約100坪)以上の建物に投資しております。

**TOKYU REIT**オフィス物件の平均延床面積は、約9,000坪(27,910m<sup>2</sup>)となっております。

平均投資額 単位:百万円



**TOKYU REIT**では、1投資案件当たりの最低投資額(税金及び取得費用等は除く)を、原則として40億円以上と定めております。

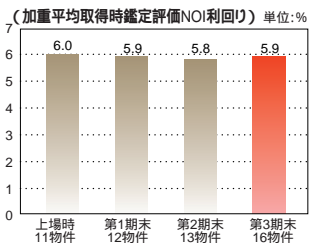
**TOKYU REIT**第3期末現在で保有している物件の平均投資額は、83.4億円となっております。今後も大規模物件を中心に投資してまいります。

## 賃貸面積上位10テナント

全テナント中の賃貸面積上位10テナント

番号	テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率
1	株式会社イーヨーカ堂	小売	8 ビーコンヒルプラザ(イーヨーカードー能見台店)	50,285.89	30.2%
2	株式会社東急ストア	小売	4 東急鷺沼ビル(さぎ沼とさぎゅう)	19,610.06	11.8%
3	マルハ株式会社	水産・農林	7 りそな・マルハビル	11,097.27	6.7%
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	2 東急南平台町ビル	7,148.18	4.3%
			3 東急桜丘町ビル	3,878.36	2.3%
5	株式会社伊勢丹	小売	7 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	8,958.70	5.4%
6	独立行政法人原子力安全基盤機構	その他	8 藤田観光虎ノ門ビル	5,914.00	3.6%
7	サン・マイクロシステムズ株式会社	情報・通信	1 世田谷ビジネススクエア	5,800.76	3.5%
8	伊藤忠テクノサイエンス株式会社	情報・通信	6 TOKYU REIT蒲田ビル	4,253.55	2.6%
9	株式会社TSUTAYA STORES東京	サービス	1 QFRONT(キューフロント)	3,556.31	2.1%
			1 世田谷ビジネススクエア	206.13	0.1%
10	株式会社東日カーライフグループ	小売	4 東京日産台東ビル	3,136.85	1.9%
賃貸面積上位10テナントの合計				123,846.07	74.4%
第3期末(16物件)の総賃貸面積				166,565.13	100.0%

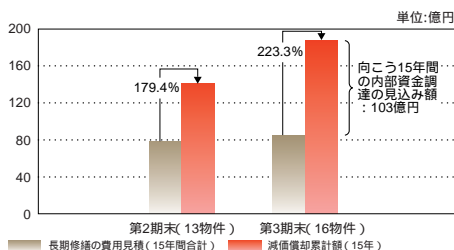
## ポートフォリオ・キャップレート



上場後の物件取得により、**TOKYU REIT**のポートフォリオ・キャップレートは、第3期末の16物件で5.8%まで低下しています。

鑑定評価利回りが低いということは、将来的な収益の下落リスクが小さいと評価されていると考えられます。**TOKYU REIT**は今後も「低リスク・安定リターン」のポートフォリオ構築を標榜してまいります。

## 減価償却による長期修繕の費用見積のカバー率



(注1) 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入費用化分も含む  
(注2) 減価償却累計額(15年)は、東急REITによる見積入追加資本的支出の償却部分は含まない

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

第3期末時点(16物件)の、今後15年間の減価償却費の合計額は、今後15年間の長期修繕費の合計額を大きく上回っております。(カバー率223.3%)

これは**TOKYU REIT**が、今後想定される長期修繕のための資金を確保していることを示しております。

## 商業施設ポートフォリオ

BARNEYS  
NEW YORK

QFRONT(キューフロント)

レジシオン青山

TOKYU REIT表参道スクエア

東急鷺沼ビル

第2東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)

TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア

横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)

ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)

横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店) P10参照

## R E T A I L P O R T F O L I O

**TOKYU REIT**の商業施設ポートフォリオの最大の特徴は、「立地の良さ」です。

物件ごとに様々な角度から検討を行い取得したポートフォリオは、上場以来高稼働率を維持しています。

**TOKYU REIT**の第3期末現在の商業施設ポートフォリオは、横浜市所在の2物件(横浜山下町ビル バーニーズニューヨーク横浜店)、ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)の取得により、合計8物件となりました。取得価額総額は550億円、延床面積の合計は91,786.82㎡で、第3期の業績は、不動産賃貸事業収益19.9億円、賃貸NOI15.6億円、不動産賃貸事業利益12.8億円で、投資額に対する期中平均NOI利回りは5.6%でした。

**TOKYU REIT**の商業施設ポートフォリオの最大の特徴は立地の良さです。渋谷、表参道、鷺沼、横浜という成長力のある商圏に所在し、且つ各駅から至近に位置します。仮にあるテナントが退去した場合でも速やかに次のテナントと契約に至る、すなわちテナント代替性の高い物件を揃えております。平成17年1月31日現在の稼働率は100%でポートフォリオの強さを裏付けております。

今後も独自の投資基準に基づき十分な調査を実施し、競争力のある物件を積極的かつ慎重に取得することで、中長期的な投資主価値最大化に貢献する**TOKYU REIT**商業施設ポートフォリオを構築してまいります。

## 1 QFRONT(キューフロント)

全国屈指の拠点商業地である渋谷の駅前に立地するQFRONT(キューフロント)は、CD及びビデオレンタル販売の大型専門店である株式会社TSUTAYA STORES東京を中心とした専門店ビルです。1、2階のカフェ、7階の映画館及び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おります。



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・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京外口銀座線・東京外口半蔵門線「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  
代表的テナント：株式会社TSUTAYA STORES東京  
東京急行電鉄株式会社  
株式会社ぶん楽

## 2 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、アパレル専門店(株式会社ワールド)及び飲食店(株式会社ユニマートオフィス;店名「LE CAFE BLEU」)が入居しております。株式会社ワールドは平成21年までの長期契約テナントです。青山地区で表参道に並ぶステイタスの骨董通りはファッションブランドの出店が相次いでおり、本物件は骨董通りでトップレベルの立地とします。



所在地：東京都港区南青山五丁目11番9号  
最寄り駅：東京外口銀座線・東京外口半蔵門線・東京外口千代田線「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：株式会社ワールド  
株式会社ユニマートオフィス



## 3 TOKYU REIT表参道スクエア

TOKYU REIT表参道スクエアは表参道駅から徒歩約1分に位置する複合商業施設です。地下1階にはシラスコ料理店(株式会社ワンダーテーブル;店名「パレパッコアグリル」)、1階にはレストラン(ロイヤル株式会社;店名「Royal Host」)が入居しております。1階から3階にはスポーツジム(株式会社スィング;店名「GOLD'S GYM」)及び4階には美容室(株式会社アークアーティストックアソシエーション;店名「to neutral」)が入居しております。



所在地：東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号  
最寄り駅：東京外口銀座線・東京外口半蔵門線・東京外口千代田線「表参道」駅徒歩約1分  
敷地面積：1,259.21㎡  
延床面積：3,321.20㎡  
構造：鉄骨・鉄筋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  
代表的テナント：株式会社スィング、ロイヤル株式会社、株式会社ワンダーテーブル





## 4 東急鷺沼ビル(さぎ沼とぅきゅう)

東急鷺沼ビル(さぎ沼とぅきゅう)は、株式会社東急ストアが一括賃借し、「さぎ沼とぅきゅう」として運営するGM(General Merchandise Store; 総合スーパー)です。本物件が立地する川崎市宮前区鷺沼は渋谷より15kmの距離にあるベッドタウンエリアで、周辺都市は人口・世帯数ともに増加傾向にあり、成長力の高い地域です。



所在地: 神奈川県川崎市宮前区  
鷺沼一丁目1番1号  
最寄り駅: 東急田園都市線「鷺沼」駅  
徒歩約1分  
敷地面積: 5,658.00㎡  
延床面積: 18,320.87㎡  
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



## 5 第2東急鷺沼ビル

第2東急鷺沼ビルは東急鷺沼ビル(さぎ沼とぅきゅう)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(駐車場台数84台分)を賃借し、来店者の利用に供しております。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おります。



所在地: 神奈川県川崎市宮前区  
小台一丁目18番5(地番)  
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: 株式会社ユーエフジェイ銀行



## 6 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、東京有数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導線に面しております。建物1のテナントであるZARAは、スペインを始めとして世界54か国で724店舗(平成17年2月現在)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 株式会社ホットランド;店名「築地銀だこ」が入居しております。



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・東急東横線・  
東急田園都市線・京王井の頭線・  
東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線  
「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  
代表的テナント: 株式会社ザラ・ジャパン  
株式会社ホットランド



## 7 横浜山下町ビル(パーニースニューヨーク横浜店)

横浜山下町ビル(パーニースニューヨーク横浜店)は、株式会社伊勢丹に一括して賃貸され、さらに同社の100%子会社である株式会社パーニースジャパンに一括して転貸されており、物販の他、飲食店2店及びヘアサロン(mod & hair)が営業しております。同社が本物件で運営しているパーニースニューヨークは、開業以来日本でも最高峰のファッションセレクトショップとして認識されているファッション専門店です。

所在地：神奈川県横浜市中区山下町36番1号  
 最寄り駅：横浜高速鉄道みなとみらい線  
 「元町・中華街」駅 徒歩約1分  
 敷地面積：1,350.57㎡  
 延床面積：8,583.54㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付7階建  
 竣工年月：平成5年7月  
 所有形態：(土地)所有権(建物)所有権  
 テナント：株式会社伊勢丹



## 取得理由

### 立地

2004年2月開業の横浜高速鉄道みなとみらい線  
 「元町・中華街」駅から徒歩約1分に立地  
 周囲に元町、山下公園、中華街、港の見える丘公園等の横浜を代表する観光スポットが集積  
 横浜高速鉄道みなとみらい線の東急東横線(渋谷～横浜)との相互直通運転による商圏の拡大  
 (渋谷方面からのアクセス向上)

### 優良テナント

株式会社伊勢丹への一括賃貸  
 (株式会社伊勢丹は、同社の100%子会社である株式会社パーニースジャパンに転貸)

### 長期契約

株式会社伊勢丹との賃貸借契約は、平成25年までの長期契約



## 8 ビーコンヒルプラザ(イトヨーカドー能見台店)

ビーコンヒルプラザのテナントであるイトヨーカドー能見台店は、約7,000坪の店舗と約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おりませんが、安定的な成長の見込める商圏に立地する物件であると判断し投資を決定しました。

所在地：神奈川県横浜市金沢区能見台東3番1号  
 最寄り駅：京浜急行本線「能見台」駅 徒歩約4分  
 敷地面積：17,318.78㎡  
 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：株式会社イトヨーカ堂



### 取得理由

#### 立地

京浜急行本線「能見台」駅から徒歩約4分の住宅地に立地  
 周囲のマンション開発による人口の継続的な増加  
 神奈川県平均と比較してファミリー層が多くGMSに適した人口構成  
 京浜急行沿線の中でも高い所得水準  
 将来の競合施設開発余地の小さい周辺立地

#### 優良なテナント

株式会社イトヨーカ堂への一括賃貸

#### 長期契約

株式会社イトヨーカ堂との賃貸借契約は、平成30年までの長期契約



## 9 PICASSO347

PICASSO347は、渋谷駅より徒歩約3分の明治通り沿いに立地しております。このエリアは、カジュアルパレルブランドを中心とする集積が進んでおり、「裏原宿」と連担しております。本物件は、ブランドショップ、カフェ、スポーツジムなどのテナントで構成され、安定的な契約を締結しております。さらに、平成19年度の東京メトロ13号線開通、平成24年度の東京メトロ13号線の東急東横線との相互直通運転により、立地ポテンシャルの向上が期待される立地です。



所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目23番地1  
最寄り駅：JR山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅 徒歩約3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  
代表的テナント：株式会社ロックス  
株式会社ウモロランド  
株式会社カッシーナ・イクスシー



## 取得理由

## 立地

渋谷駅より徒歩約3分の明治通り(渋谷から原宿に通じる幹線道路)沿いに立地

平成19年度に東京メトロ13号線が開通、平成24年度には東京メトロ13号線と東急東横線が相互直通運転を開始する予定(埼玉県西南部から横浜方面に至る広域的なネットワークの完成により、立地の持つポテンシャルの一層の向上が期待される)日本有数の商業集積地である渋谷の中でも、カジュアルパレルブランドを中心とした集積の進む「裏原宿」と連担する立地

## 優良なテナント

カジュアルブランドショップや雑貨店など、立地に適合したテナントが入居  
各テナントとの間で、定期借家契約を含めた安定的な賃貸借契約を締結

本物件の取得にあたっては、財務健全性に配慮して、信託受益権の準共有持分60%を取得の予定です。残りの40%は、東急不動産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社(SPC)が取得の予定です。なお、準共有者間では、互いに優先譲渡を受ける権利を有する合意をしております。

今後も **TOKYU REIT** は、東急グループ各社を始めとする様々なコラボレーションにより、運用の健全性と運用資産の拡大を両立してまいります。

## オフィスポートフォリオ

世田谷ビジネススクエア

東急南平台町ビル

東急桜丘町ビル

東京日産台東ビル

TOKYU REIT赤坂椿町ビル

TOKYU REIT蒲田ビル

りそな・マルハビル

藤田観光虎ノ門ビル

藤田観光虎ノ門ビル:P25参照

## OFFICE PORTFOLIO

**TOKYU REIT**のオフィスポートフォリオの最大の特徴は、「安定性」です。

取得時の投資基準、テナントとの長期契約、積極的なリーシングによって収益の安定化を目指しています。

**TOKYU REIT**の第3期末現在のオフィスポートフォリオは、東京都港区所在の物件（藤田観光虎ノ門ビル）の取得により、合計8物件となりました。取得価額総額は783億円、延床面積の合計は223,282.65㎡で、第3期の業績は、不動産賃貸事業収益30.4億円、賃貸NOI19.5億円、不動産賃貸事業利益14.4億円で、投資額に対する期中平均NOI利回りは5.3%でした。

**TOKYU REIT**の投資基準では、オフィスポートフォリオに組み入れる物件の立地について「オフィスの集積状況、賃貸マーケットの状況、鉄道駅のターミナル性及び駅からの距離等を総合的に勘案」、1投資案件あたりの最低投資額について「原則として40億円以上」、物件規模について「延床面積5,000㎡（約1,500坪）以上、かつ基準階の専有面積300㎡（約100坪）以上」と定め、利便性の高い立地の比較的大規模な物件に投資しております。

また、第3期末現在、オフィスポートフォリオの総賃貸可能面積のうち約1/4を、契約残存期間が5年以上の長期契約テナントが占めております。

取得後も積極的なリーシング展開を行い、第3期末現在のオフィスポートフォリオ全体の稼働率は94.7%でした。

「優れた立地の大規模物件への投資」、「テナントとの長期契約」、「積極的なリーシング活動」により、収益のさらなる安定化を図っております。

## 1 世田谷ビジネススクエア

世田谷ビジネススクエアは、東急田園都市線用賀駅に直結する超高層ビルのタワー棟(地上28階建て)、中規模オフィスビルのヒルズ棟(～)、店舗ビルのテラス棟、及び地域公施設のコミュニティテラスから構成されています。

立地は、国道246号線、環状8号線及び首都高速3号線用賀ICからのアクセスが良く、鉄道も用賀駅から渋谷駅まで約12分(大手町駅まで約27分)と、交通至便のエリアです。



所在地：東京都世田谷区用賀四丁目10番1号～6号  
 最寄り駅：東急田園都市線「用賀」駅 徒歩約1分  
 敷地面積：21,315.68㎡  
 延床面積：94,373.72㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
 階数：地下2階付28階建  
 竣工年月：平成5年9月  
 所有形態：(土地)所有権  
 [共有持分割合100分の55]  
 (建物)所有権  
 [共有持分割合100分の55]  
 代表的テナント：サン・マイクロシステムズ株式会社  
 株式会社東急コミュニティー  
 日本オラル株式会社



## 2 東急南平台町ビル

東急南平台町ビルは渋谷区に所在する5階建てのオフィスビルで、東京急行電鉄株式会社が本社として使用しております。平成24年12月までの定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しております。



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・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「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



## 3 東急桜丘町ビル

東急桜丘町ビルは渋谷区に所在する9階建てのオフィスビルで、主に東京急行電鉄株式会社が本社(事業部門)として使用しております。平成23年12月までの定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しております。



所在地：東京都渋谷区桜丘町31番2号  
 最寄り駅：JR山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「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  
 テナント：東京急行電鉄株式会社  
 東京電力株式会社



## 4 東京日産台東ビル

東京日産台東ビルは清洲橋通り面にする10階建てのオフィスビルです。

メインテナントである株式会社東日カーライフグループとは、1、2階及び地下駐車場において定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しております。



所在地：東京都台東区元浅草  
二丁目6番6号  
最寄り駅：東京外口銀座線「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・  
JR山手線「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  
代表的テナント：株式会社東日カーライフグループ  
首都圏新都市鉄道株式会社  
アタカ工業株式会社



## 5 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。

空室であった6階について、空調設備等のリニューアル工事を実施し、新規テナント誘致の結果、本書の日付現在、満室となっております。



所在地：東京都港区赤坂六丁目14番15号  
最寄り駅：東京外口千代田線「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  
代表的テナント：株式会社キュー・テック  
財団法人道路開発復興センター  
ローマタイル・ジャパン株式会社



## 6 TOKYU REIT 蒲田ビル

TOKYU REIT 蒲田ビルは大田区役所に隣接する9階建てのオフィスビルです。蒲田駅は東京市区人口第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ることになった場合、さらに利便性が高まる可能性を秘めております(運輸政策審議会答申第18号)。



所在地：東京都大田区蒲田  
五丁目13番23号  
最寄り駅：JR京浜東北線・東急多摩川線・  
東急池上線「蒲田」駅 徒歩約2分  
敷地面積：1,642.86㎡  
延床面積：10,244.51㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸  
屋根  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：平成4年2月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
代表的テナント：伊藤忠テクノサイエンス株式会社  
大日本塗料株式会社  
株式会社NSP



## 7 りそな・マルハビル

りそな・マルハビルは、我が国を代表するオフィス集積地である大手町に所在し内堀通りに面した稀少性の高いオフィスビルです。本投資法人の投資対象は、本建物の上層部分8フロアであり、このうち6フロアをマルハ株式会社に賃貸しております。第3期末で空室であった1フロアは、第4期においてテナント獲得に成功し、本書の日付現在、満室となっております。



所在地：東京都千代田区大手町一丁目1番2号  
最寄り駅：東京メトロ千代田線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ東西線・東京メトロ丸の内線・都営地下鉄三田線「大手町」駅徒歩約1分

敷地面積：6,893.71㎡  
延床面積：74,379.30㎡  
[専有部分の面積:19,542.77㎡]  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下4階付25階建  
竣工年月：昭和53年11月  
所有形態：(土地)所有権  
[共有持分割合100分の27]  
(建物)区分所有権

代表的テナント：マルハ株式会社  
ほか1社



## 8 藤田観光虎ノ門ビル

藤田観光虎ノ門ビルは、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)に面しております。竣工以来、安定的に稼働してきた実績があり、今後も競争力が見込める物件です。



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・東京メトロ銀座線「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㎡  
延床面積：15,343.73㎡  
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5月  
所有形態：(土地)所有権  
(共有持分割合100,000分の73,585)  
(建物)区分所有権及び区分所有権の共有

代表的テナント：独立行政法人原子力安全基盤機構  
タキヒーロ株式会社



## 取得理由

### 立地

東京の主要オフィスエリアの一つである港区虎ノ門に所在  
複数路線の駅から至近に立地(3路線・3駅)  
国道1号線(桜田通り)に面する立地

### 大規模物件

基準階面積約360坪  
(本投資法人のオフィスではりそな・マルハビルの約500坪に次ぐ規模)

### 優良なテナント

代表的なテナントは、いずれも信用力が高い

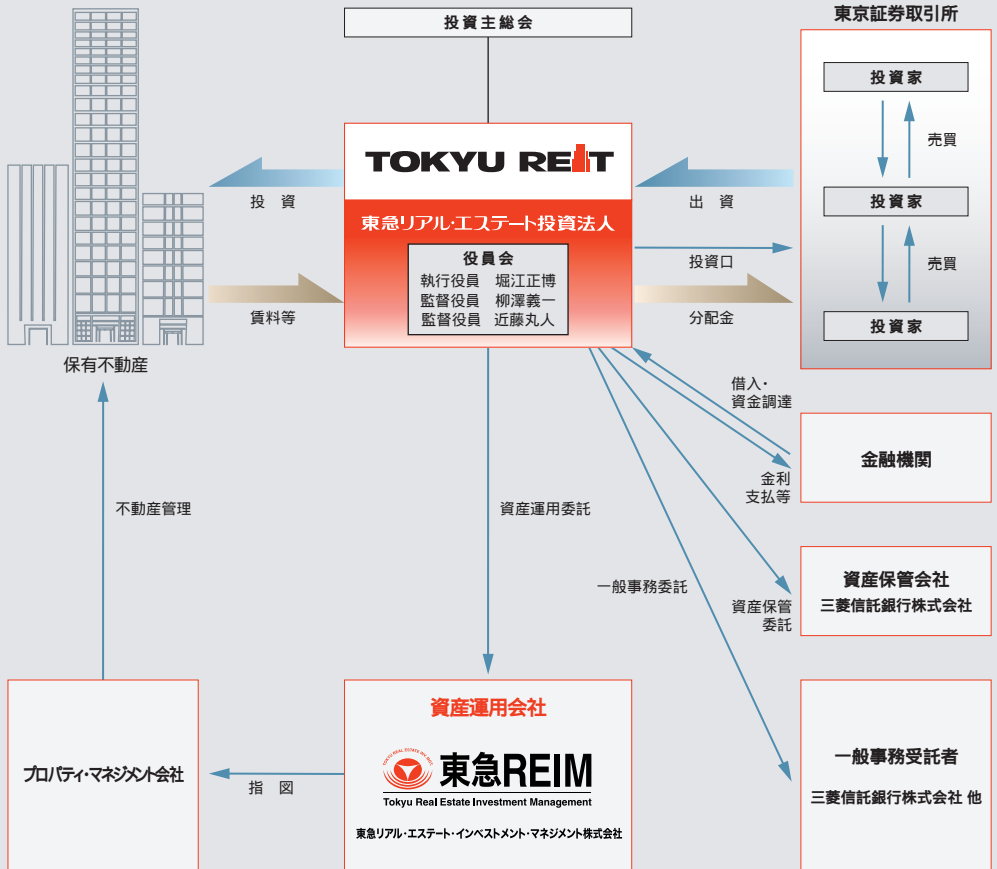
### 物件運営を主導

区分所有法上の管理者の地位を承継して物件運営を主導し、区分所有、共有リスクの低減を図る



# 運用態勢

## 東急リアル・エステート投資法人の仕組み図



**TOKYU REIT**は、資産運用業務・資産保管業務・その他一般事務を、外部に委託しております。

**TOKYU REIT**の執行役員である堀江正博は、投資法人と資産運用会社の連携を密にし、業務執行の効率を高めるため、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)の代表取締役社長を兼務しております。

なお、執行役員の就任にあたっては、投信法第13条に基づき、平成15年6月16日付で金融庁官より承認を得ております。

## 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3期末現在では、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** 執行役員及び監督役員の任期は、規約により就任後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 柳澤公認会計士事務所開設(現在に至る)  
昭和60年5月 税理士開業登録(現在に至る)  
平成2年6月 株式会社アカウンティングコンサルタントグループ  
(現 新創コンサルティング株式会社)取締役就任(現在に至る)  
平成12年6月 新創監査法人代表社員就任(現在に至る)  
平成13年7月 日本公認会計士協会理事就任(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就任(現在に至る)  
平成16年5月 新創税理士法人 代表社員就任(現在に至る)  
平成16年7月 日本公認会計士協会常務理事就任(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)大原弁護士事務所入所  
昭和63年5月 香港中文大学留学  
昭和63年9月 中国人民大学留学  
平成元年7月 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業(現在に至る)  
平成10年5月 第二東京弁護士会へ登録換え  
平成15年6月 東急リアル・エステート投資法人監督役員就任(現在に至る)  
平成16年12月 レカム株式会社監査役就任(現在に至る)

堀江正博の経歴につきましては、P9をご覧ください。

役員会での決議は、原則として、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行われます。役員会は、一定の業務執行に関する承認権限を有しますが、投信法の規定及び本投資法人の役員会規則により、決議について特別な利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の人数に算入しないことが定められています。

**TOKYU REIT**は、物件取得のためのパイプライン・サポート、プロパティ・マネジメント業務、ブランド・ライセンス使用など、様々な面における東急グループ各社との協働体制を特徴としております。一方で、東急グループ各社との取引にあたって懸念される利益相反の問題に対しては、資産運用会社である東急REIM( P28参照 )の諮問委員会等も活用することで、透明性の高い運営とリスク管理に努めております。

東急REIMの定める運用ガイドラインにおいて利害関係人取引ルールを整備しており、利益相反の可能性の高い東急グループ各社との間の取引については、役員会の事前承認を原則としております。

また、**TOKYU REIT**は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が**TOKYU REIT**のために忠実にその職務を遂行するように努めております。役員会においては、**TOKYU REIT**が委託する東急REIMでの資産運用に係る重要な事項を東急REIMからの報告事項とし、さらに、グループ各社との間の取引に関しては、役員会の承認事項とするなど、東急REIMへの一定の牽制体制を構築しております。

第3期期間中、13回の役員会が開催されており、21件が決議され(うち利害関係人取引7件)、47件が報告されています。

# 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](http://www.tokyu-reim.co.jp)

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

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、東急グループ各社との取引に十分注意を払います。

## 取締役会

東急REIMの取締役会は経営戦略及び業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定を行います。また、東急REIMの代表取締役及び執行役員の業務執行の監督を行うという役割も担っております。第3期期間中に東急REIM取締役会は6回開催されております。

## インベストメント委員会

インベストメント委員会は、執行役員社長を委員長に、非常勤取締役（3名）、不動産鑑定士（1名）によって構成され、運用ガイドライン及び資産運用計画の策定及び変更、ポートフォリオ全体の資産配分並びに個別物件についての投資判断等について審議及び決議を行い、取締役会に答申します。第3期期間中にインベストメント委員会は7回開催されております。

## コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、利益相反対策のために外部者からのチェックを受けることを目的として設置されております。非常勤取締役（2名うち1名を委員長とします）、外部委員（2名）によって構成され、取締役会の要請に従い、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理に関する重要な事項、並びに利益相反対策ルールの妥当性につき審議を行い、取締役会に答申します。また、個別取引のルール適合性に関して第三者からの確認を受けておりますが、作業結果報告書に特記事項があった場合は、コンプライアンス部長の判断により当委員会で審議を行い、取締役会に答申します。第3期中にコンプライアンス・リスクマネジメント委員会は11回開催されております。

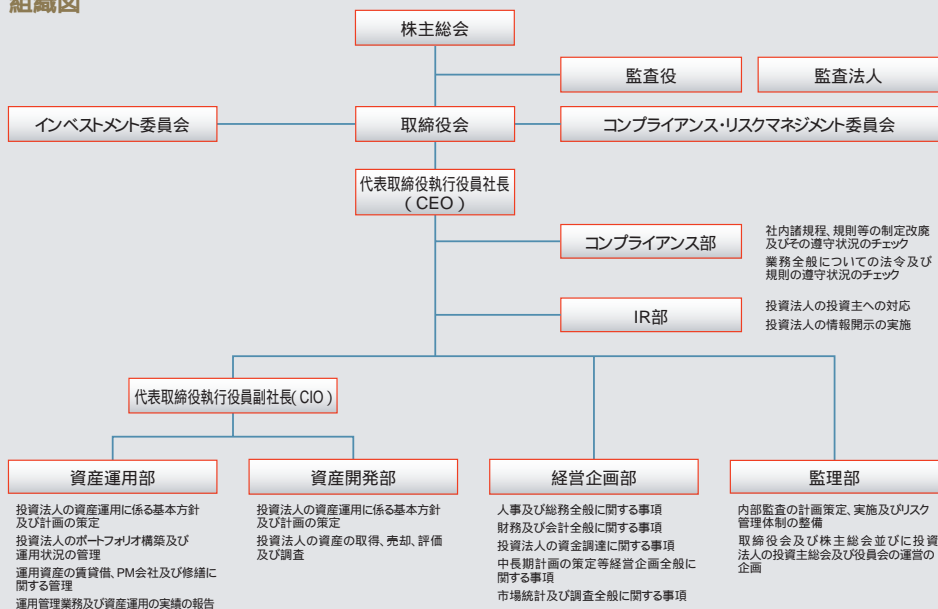
## 沿革

年月日	事項
平成13年6月27日	東急REIM設立（資本金1億円）
平成13年8月31日	宅地建物取引業免許取得（東京都知事（1）第79964号）
平成13年9月26日	資本の額を1億2,500万円に増額
平成14年9月28日	資本の額を3億円に増額
平成15年4月3日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第17号）
平成15年6月16日	投資信託委託業者にかかる業務認可取得（内閣総理大臣第27号）
平成15年6月16日	コンサルティング業務及び委託代行業務に係る兼業承認取得（金監第1961号）
平成15年6月20日	<b>TOKYU REIT</b> と資産運用委託契約締結
平成15年7月25日	不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録（総合-000016）

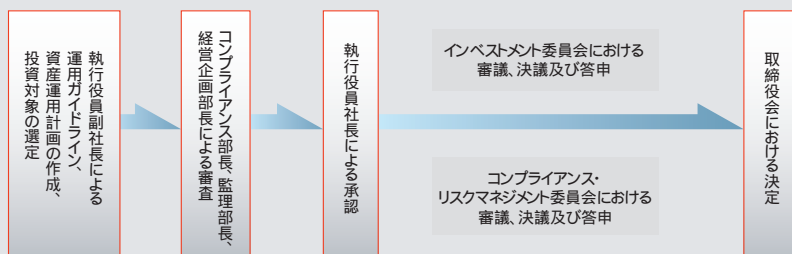
## 株主

東京急行電鉄株式会社	3,600株 60%
東急不動産株式会社	2,400株 40%

## 組織図



## 意思決定プロセス



東急REIMの運用ガイドライン( 1 )及び資産運用計画( 2 )は、資産開発部、資産運用部及び経営企画部による協議の上提案され、資産運用業務の統括者である執行役員副社長に提出されます。その後、コンプライアンス部長、監理部長及び経営企画部長による審査を経て、執行役員社長に報告されます。執行役員社長の承認後、取締役会に上程され、取締役会が必要に応じてインベストメント委員会の審議、決議及び答申、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議及び答申を要請し、これらを参考にした上で決議を行い、運用ガイドライン及び資産運用計画を成立させます。成立した運用ガイドライン及び資産運用計画は、**TOKYU REIT**の役員会に報告されます。

物件取得時は、執行役員副社長が統括する資産開発部及び資産運用部において、物件精査(物件をめぐる権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査)を行い、投資方針及び投資基準に合致し、**TOKYU REIT**が投資できる物件を選定します。資産開発部及び資産運用部は、意思決定に必要な書面及び売買契約書等を作成の上、執行役員副社長に提出し、その後は上記と同じプロセスを経て、取締役会において投資の決定が行われます。この決定に基づき、執行役員副社長が物件の取得を実施します。

- 1:運用ガイドラインには、東急REIMが**TOKYU REIT**の資産運用を受託するにあたって定めた社内規程、規約に定められた資産運用の対象及び方針の具体的内容及び その他**TOKYU REIT**の運営に関して必要な事項についての基本的方針が規定されています。
- 2:資産運用計画には、運用資産の修繕計画、リーシング計画及び取得計画を含む物件管理計画、資金調達計画等が規定されています。

# 資産運用報告書

## 1 資産運用の概況

### (1) 営業成績及び財産の状況の推移

期 別		第 1 期	第 2 期	第 3 期		
		自平成15年6月20日 至平成16年1月31日 (226日)	自平成16年2月1日 至平成16年7月31日 (182日)	自平成16年8月1日 至平成17年1月31日 (184日)		
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	2,896	4,341	5,044
		営業利益	百万円	1,486	1,771	2,210
		経常利益	百万円	930	1,395	1,853
		当期純利益	百万円	929	1,394	1,852
	事業収支	不動産賃貸事業収益	(a) 百万円	2,896	4,341	5,044
		不動産賃貸事業費用	(b) 百万円	1,163	2,055	2,322
		(うち減価償却費)	(c) 百万円	(466)	(609)	(801)
		賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	2,199	2,894	3,523
		FFO (Funds from Operation) (d)注2)	百万円	1,396	2,003	2,653
		資本的支出額	(e) 百万円	46	388	68
資金収支	AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)	百万円	1,350	1,615	2,585	
	総資産額	(f) 百万円	118,460	122,583	147,230	
財産等の状況	貸借対照表	(対前期比)	%	( )	(3.5)	(20.1)
		有利子負債額	(g) 百万円	56,700	60,000	50,500
		純資産額	(h) 百万円	51,047	51,512	79,712
		(対前期比)	%	( )	(0.9)	(54.7)
	ポートフォリオ	出資総額	百万円	50,117	50,117	77,860
		不動産等の取得価額	注3) 百万円	103,560	110,160	133,360
		不動産等の貸借対照表計上額	注3) 百万円	104,002	110,448	133,415
		不動産等の期末算定価額	(i)注3) 百万円	103,050	111,740	136,850
		期末物件数	件	12	13	16
		総賃貸可能面積	注4) m <sup>2</sup>	99,784.28	101,518.37	170,785.00
その他	分配	期末稼働率	注4) %	95.3	97.1	97.5
		分配総額	百万円	929	1,394	1,852
	経営指標	配当性向	注5) %	99.9	99.9	99.9
		発行済投資口数	口	98,000	98,000	142,000
		1口当たり純資産額(基準価額)	円	520,891	525,634	561,356
		1口当たり分配金額	円	9,488	14,230	13,045
		総資産経常利益率(年換算)	注6) %	2.3	2.3	2.7
		自己資本利益率(年換算)	注7) %	4.7	5.5	5.6
		自己資本比率	(h)/(f) %	43.1	42.0	54.1
		(対前期増減)	%	( )	(1.1)	(12.1)
その他	期末総資産有利子負債比率	(g)/(f) %	47.9	48.9	34.3	
	期末算定価額有利子負債比率	(g)/(i) %	55.0	53.7	36.9	
	期中平均投資口価格	注8) 円	530,828	643,097	690,705	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却  
なお、第1期、第2期及び第3期はその他不動産関連償却が発生しておりません。

(注3) 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おります。

(注4) 「総賃貸可能面積」及び「期末稼働率」については、「投資法人の運用資産の状況(2) 主要な保有資産(注2)(注3)」をご参照下さい。

(注5) 小数点以下第2位を四捨五入により記載しております。

(注6) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 運用日数  
なお、第1期の期首の貸借対照表計上額には、平成15年9月11日の借入れまで含めるために、実質的な運用開始日(同月10日)時点での金額に当該借入金を加味した金額を使用しております。また、第1期は平成15年9月10日より運用を開始したため、実質的な運用日数144日より年換算した数値を記載しております。以下同じです。

(注7) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 運用日数

(注8) 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)であります。

## (2) 当期の資産運用の経過

### ① 投資環境

当期中は、営業利益や設備投資の増加傾向に見られるように企業のファンダメンタルズは引き続き好調であったものの、不安定な原油価格や為替の動向のもと企業マインドが落ち込み、景気は足踏み状態にありました。しかしながら、東京の賃貸オフィスマーケットは、好立地及び高スペックの物件を中心に引き続き需要が上向いております。空室率は依然として全国で最も低い水準となっており、募集賃料は弱含みであるものの、一部の優良物件では反転の兆しが見られます。間もなく全国の人口がピークを迎えると予想される中で、東京都では毎年約7万人の転入超過傾向にあり、人口集中が堅調な東京の不動産市場の背景にあると考えられます。

商業施設マーケットは、大型小売店を含む小売業の販売額が引き続き減少傾向にあります。売場面積が拡大するなかで、各店舗は依然として厳しい競争を強いられており、新業態の店舗出店が見受けられる等の差別化が図られております。

地価動向は、地方都市の一部では回復傾向が見られる地点もありますが、東京とそれ以外の地域間格差が拡大する傾向に変化はなく、不動産投資対象地域としての東京の成長力を裏付けております。また、東京においても一部の商業用不動産集積地など上昇傾向にある地点と下落傾向にある地点が鮮明になっており、競争力のある不動産に対する評価が向上しております。

### ② 運用実績

#### a. 物件取得

本投資法人は、このような環境のもと、基本方針に沿って、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」を実行すべく運用を行いました。平成16年8月3日に横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）（取得価額50億5千万円）及びビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）（取得価額95億2千万円）を、平成16年12月15日に藤田観光虎ノ門ビル（取得価額86億3千万円）を取得し、当期末時点の16物件の取得価額合計は1,333億6千万円、総賃貸可能面積は170,785.00㎡となりました。

#### b. 運用管理

安定した資産運用により当期末時点において全16物件中14物件が満室稼動となっており、稼働率は97.5%でした。当期は、従前空室であった東京日産台東ビルの3階、TOKYU REIT赤坂椿町ビルの6階等のテナント誘致に成功いたしました。また、世田谷ビジネススクエアのタワー棟の3フロアが解約となりましたが、当期中に別の1フロアの新規テナントを確保しております。これらの結果、当期は8テナントが退去又は減床をいたしました。7テナントから新規入居や増床を獲得しており、テナント・リーシングにおいて堅実なパフォーマンスを示しました。また、当期は台風、地震等の災害が相次ぎましたが、本投資法人の物件に及んだ影響は極めて限定的でした。

#### c. 資金調達

当期も本投資法人は、安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針に基づき資金調達を行いました。横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）及びビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）の取得、短期借入金の返済等を目的として、44,000口の新投資口を発行し（平成16年8月3日に42,000口、平成16年8月25日に2,000口）、277億4千2百万円を調達いたしました。これに伴い、前期末時点の短期借入金残高250億円のうち165億円を返済いたしました。さらに、平成16年11月25日に手元剰資金削減に伴う15億円の繰上げ弁済及び平成16年12月15日に藤田観光虎ノ門ビル取得に伴う85億円の短期借入れの実行により、当期末の短期借入金（無担保）は155億円の残高となっております。また、長期借入金（無担保固定金利）の残高は前期末と同様350億円です。なお、当期末時点の期末総資産有利子負債比率は34.3%、当期における加重平均利率は1.25%でした。

#### d. コーポレート・ガバナンス

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いたしました。例えば横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）及びビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）は、東急不動産株式会社（匿名組合出資する特別目的会社）からの取得であったため、不動産鑑定評価額を超えない価格で取得しております。さらに、中央三井信託銀行株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが概ね妥当である旨の意見書を取得し、そのサマリーを公表しております。また、取得手続の履践状況に関しても、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、当該取引において適用される利益相反対策ルールとの適合性の確認を受け、その結果報告も踏まえて、本投資法人の役員会において当該取得を承認しております。

また、当期末時点の16物件に係るプロパティ・マネジメント業務を行う東急グループ各社への報酬については、その水準が東京証券取引所に上場しているほかの投資法人等が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を、株式会社住信基礎研究所から取得しております。

### (3) 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成15年6月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年9月10日	公募増資	97,600	98,000	49,917	50,117	(注2)
平成16年8月3日	公募増資	42,000	140,000	26,481	76,399	(注3)
平成16年8月25日	第三者割当増資	2,000	142,000	1,261	77,660	(注4)

(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いたしました。

(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いたしました。

(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いたしました。

#### 【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 1 期	第 2 期	第 3 期
決算年月	平成16年1月	平成16年7月	平成17年1月
最 高	568,000	702,000	724,000
最 低	505,000	550,000	658,000

### (4) 分配金等の状況

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。))の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金を13,045円といたしました。

期 別		第 1 期	第 2 期	第 3 期
		自平成15年6月20日 至平成16年1月31日	自平成16年2月1日 至平成16年7月31日	自平成16年8月1日 至平成17年1月31日
当期未処分利益総額	千円	929,827	1,394,595	1,852,451
利益留保額	千円	3	55	61
金銭の分配金総額	千円	929,824	1,394,540	1,852,390
(1口当たり分配金)	円	(9,488)	(14,230)	(13,045)
うち利益分配金総額	千円	929,824	1,394,540	1,852,390
(1口当たり利益分配金)	円	(9,488)	(14,230)	(13,045)
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

好調な企業業績により雇用の状況は改善しつつあり、消費支出の増加に伴う景気の回復が期待される中、東京への一極集中を背景に首都圏経済には回復の兆しがみられます。一方、地方経済の回復の足取りは依然として重く、地域間格差は当面広がる可能性があります。更に、不動産投資市場では東京一極集中に加え、都内二極分化が顕在化してきております。これは、不動産証券化市場の拡充に伴う資本市場と不動産投資市場の連関を背景として、収益還元法とリスク評価に基づく不動産価値評価が浸透してきたためであり、今後も「高収益不動産の価値は高くなり、そうでないものは安くなる」という傾向が更に進んでいくと考えられます。したがって、本投資法人を含む不動産投資信託にとって、成長地域への投資、優良物件の選定、これらを担保する投資方針、及び投資方針の実行を可能にする運用能力がますます重要になると考えております。

### ② 今後の運用方針

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の事業性調査によりこのような将来動向を予め想定し、「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られております。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を中心とした首都圏に限定しております。また、個別物件の選定については、例えば1物件当たりの投資額は原則40億円以上とする等の投資基準を厳しく設定しており、クオリティの高いポートフォリオを構築するため今後もこれを厳守して参ります。更に、本投資法人は、外部成長を図るべく、東急グループ各社及び不動産投資市場からバランス良く取得し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指します。

加えて、物件の管理運営の場面においても東急グループ各社との協働（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。具体的には、世田谷ビジネススクエアの空室について、早期の賃料発生を目指します。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参ります。

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の充実並びに不動産投資信託のファンド・マネージャーとして受託者（Fiduciary）意識及び責任を徹底し、グローバルスタンダードに適う投資商品としての不動産投資信託を提供して参ります。



(参考情報)

本投資法人において、決算日後に生じた事項は以下の通りです。

平成17年3月9日付で、以下の資産の取得にかかる受益権準共有持分売買契約を締結しており、平成17年4月6日の引渡しを予定しております。この取得により、17物件の取得価額合計は1,480億6千万円、総賃貸可能面積は175,776.97㎡になります。契約締結日現在の概況等は以下の通りです。

**R** PICASSO347

特定資産の種類	信託不動産		株式会社ロックス
所在地	東京都渋谷区	代表的テナント (注2)	株式会社トゥモローランド 株式会社カッシーナ・イクスシー
地積注1)	1,705.35㎡	売主	有限会社ビットファースト
延床面積注1)	11,847.87㎡		
構造・階数注1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付12階建	取得価額注3)	14,700百万円
竣工年月注1)	平成16年9月	所有形態注4)	(土地)所有権 (建物)所有権
取得の理由	本物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に合致した商業施設であり、本投資法人のポートフォリオの安定と成長を図ることを目的として取得を決定いたしました。		

(注1)「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は不動産の登記簿上の記載に基づいております。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)「代表的テナント」とは、月額賃料支払額上位3社をいいます。

(注3)「取得価額」は、当該受益権準共有持分の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(受益権準共有持分売買契約書に記載された受益権準共有持分の譲渡金額)を記載しております。

(注4)信託受益権の準共有持分60%を取得いたします。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第 1 期	第 2 期	第 3 期
	平成16年1月31日現在	平成16年7月31日現在	平成17年1月31日現在
発行する投資口の総数	口 2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口 98,000	98,000	142,000
出資総額	百万円 50,117	50,117	77,860
投資主数	人 11,363	9,961	14,958

### (2) 主要な投資主

平成17年1月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に 対する所有投資口 数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	12,211	8.60
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	5,880	4.14
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	5,000	3.52
エイアイジー・スター生命保険株式会社(一般勘定) (常任代理人 シティバンクエヌ・エイ 東京支店)	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 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	4,633	3.26
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	4,138	2.91
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口) (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区永田町二丁目13番10号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	3,952	2.78
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	3,920	2.76
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	3,788	2.67
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	3,511	2.47
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11	2,903	2.05
合 計		49,936	35.16

### (3) 当期末における執行役員、監督役員の氏名

役 職 名	氏 名	主 な 兼 職 等
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
監 督 役 員	柳 澤 義 一	新創監査法人 代表社員 公認会計士 新創税理士法人 代表社員 税理士
監 督 役 員	近 藤 丸 人	近藤丸人法律事務所 弁護士

(注) 執行役員及び監督役員は、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おりません。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。

(4) 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（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	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託者	三菱信託銀行株式会社

(注) 平成16年7月1日に開催した役員会において、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばき証券株式会社、新光証券株式会社、東海東京証券株式会社及びウツミ屋証券株式会社を引受人とする新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された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。）の一般事務委託者（投信法第111条第1号）に選任いたしました。  
上記に記載した公募は平成16年8月2日に払込が完了しており、本報告書作成日現在投資口の募集に関する委託業務は終了しております。

### 3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第2期		第3期	
			平成16年7月31日現在		平成17年1月31日現在	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域・東急沿線地域	6,664,471	5.4	6,660,338	4.5
		その他				
		小計	6,664,471	5.4	6,660,338	4.5
	オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域			8,762,059	6.0
		その他				
		小計			8,762,059	6.0
	合計	6,664,471	5.4	15,422,398	10.5	
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	33,824,622	27.6	38,714,850	26.3
		その他			9,760,318	6.6
		小計	33,824,622	27.6	48,475,168	32.9
	オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	69,959,774	57.1	69,517,803	47.2
		その他				
		小計	69,959,774	57.1	69,517,803	47.2
	合計	103,784,397	84.7	117,992,972	80.1	
その他資産			12,134,162	9.9	13,815,274	9.4
資産総額計			122,583,032 (110,448,869)	100.0 (90.1)	147,230,644 (133,415,370)	100.0 (90.6)

(注1) 「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）によっております。  
(注2) 「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おります。

## (2) 主要な保有資産

平成17年1月31日現在、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)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	主たる 用途	
R1	QFRONT (キューフロント)	14,958,730	4,544.07	4,544.07	100.0	11.7	商業施設
R2	レキシントン青山	4,790,744	2,241.65	2,241.65	100.0	3.1	商業施設
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,791,825	2,702.42	2,702.42	100.0	3.4	商業施設
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,896,596	19,610.06	19,610.06	100.0	6.2	商業施設
R5	第2東急鷺沼ビル	1,282,018	1,284.60	1,284.60	100.0	1.3	商業施設
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,660,338	1,543.05	1,543.05	100.0	3.3	商業施設
R7	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	4,994,934	8,958.70	8,958.70	100.0	4.7	商業施設
R8	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,760,318	50,285.89	50,285.89	100.0	5.9	商業施設
O1	世田谷ビジネススクエア	21,741,474	24,931.53	22,370.52	89.7	24.3	オフィス
O2	東急南平台町ビル	4,598,778	7,148.18	7,148.18	100.0	3.4	オフィス
O3	東急桜丘町ビル	6,570,873	4,737.19	4,737.19	100.0	4.7	オフィス
O4	東京日産台東ビル	4,331,856	7,947.25	7,947.25	100.0	4.2	オフィス
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,579,577	3,206.25	3,206.25	100.0	2.7	オフィス
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,595,369	7,231.48	7,231.48	100.0	5.5	オフィス
O7	りそな・マルハビル	24,099,873	14,414.99	12,756.13	88.5	13.3	オフィス
O8	藤田観光虎ノ門ビル	8,762,059	9,997.69	9,997.69	100.0	2.3	オフィス
合 計	133,415,370	170,785.00	166,565.13	97.5	100.0		

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア及び藤田観光虎ノ門ビルを除いた上記14物件はすべて不動産信託受益権による保有であります。

(注2) 「賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上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。建物床以外の面積は含みません。)を記載しております。なお、東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)、東急南平台町ビル及びビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)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おります。また、他の区分所有者との共有物件である藤田観光虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専用部分及び他の区分所有者(2階部分のみ)の専有部分についても本投資法人が賃借のうえ、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。

(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、袖看板等の建物床の貸付けではない賃貸借契約は含みません。)を記載しております。なお、東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)、東急南平台町ビル及びビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)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おります。また、他の区分所有者との共有物件である藤田観光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及び他の区分所有者(2階部分のみ)の専有部分についても本投資法人が賃借のうえ、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。

(注4) 「稼働率」は、期末の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おります。

(3)不動産等組入資産明細

平成17年1月31日現在、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	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	
商業施設	R1	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	4,544.07	15,800,000	14,958,730
	R2	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	2,241.65	5,220,000	4,790,744
	R3	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	2,702.42	5,370,000	5,791,825
	R4	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	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	7,510,000	6,896,596
	R5	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区 小台一丁目18番5	不動産 信託受益権	1,284.60	1,300,000	1,282,018
	R6	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	7,120,000	6,660,338
	R7	横浜山下町ビル (パーニースニューヨーク横浜店)	神奈川県横浜市中区山 下町36番1ほか	不動産 信託受益権	8,958.70	5,130,000	4,994,934
		小計			40,884.55	47,450,000	45,375,188
その他地域	R8	ビーコンビルプラザ (イト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	9,590,000	9,760,318
		小計		50,285.89	9,590,000	9,760,318	
合計				91,170.44	57,040,000	55,135,506	
オフィス	O1	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	24,931.53	22,700,000	21,741,474
	O2	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	4,660,000	4,598,778
	O3	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	6,620,000	6,570,873
	O4	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	7,947.25	4,530,000	4,331,856
	O5	TOKYU REIT 赤坂榎町ビル	東京都港区赤坂六丁目 1401番ほか	不動産 信託受益権	3,206.25	3,620,000	3,579,577
	O6	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	7,231.48	5,140,000	4,595,369
	O7	りそな・マルハビル	東京都千代田区大手町 一丁目2番1ほか	不動産 信託受益権	14,414.99	23,800,000	24,099,873
	O8	藤田観光虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁 目45番6	不動産	9,997.69	8,740,000	8,762,059
	小計			79,614.56	79,810,000	78,279,863	
合計				79,614.56	79,810,000	78,279,863	
総合計				170,785.00	136,850,000	133,415,370	

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

(注2)「賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上及び図面上の合計面積(共用部分等を含み、貸付けに当たっては当該面積を含みます。建物床以外の面積は含みません。)を記載しております。なお、東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)、東急南平台町ビル及びビーコンビルプラザ(イトヨーカドー能見台店)については、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受益権者が賃借の上、信託不動産を一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しております。また、他の区分所有者との共有物件である藤田観光虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専用部分及び他の区分所有者(2階部分のみ)の専有部分についても本投資法人が賃借のうえ、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。

(注3)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法、基準及び基準日並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による調査価額(期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク及びジョーンズラングワッサール株式会社作成の調査報告書による)を記載しております。

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 2 期				第 3 期						
		自平成16年2月1日 至平成16年7月31日				自平成16年8月1日 至平成17年1月31日						
		期末 テナント 総数 (件)	稼働率 (%)	賃貸事業 収入 (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	期末 テナント 総数 (件)	稼働率 (%)	賃貸事業 収入 (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)			
商業施設	東京都心5区・東急沿線地域	R1	QFRONT (キューフロント)	4	100.0	587,442	13.5	4	100.0	589,370	11.7	
		R2	レキシントン青山	2	100.0	158,338	3.7	2	100.0	159,031	3.1	
		R3	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	169,249	3.9	4	100.0	169,355	3.4	
		R4	東急鷺沼ビル (さぎ沼とときゅう)	1	100.0	310,162	7.1	1	100.0	311,638	6.2	
		R5	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	64,968	1.5	1	100.0	65,101	1.3	
		R6	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	138,270	3.2	2	100.0	168,324	3.3	
		R7	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)					1	100.0	239,269	4.7	
		小 計	14	100.0	1,428,430	32.9	15	100.0	1,702,090	33.7		
		その他地域	R8	ビーコンビルプラザ (イトーヨカド-能見台店)					1	100.0	297,037	5.9
		小 計					1	100.0	297,037	5.9		
	合 計	14	100.0	1,428,430	32.9	16	100.0	1,999,127	39.6			
オフィス	東京都心5区・東急沿線地域	O1	世田谷ビジネス スクエア	55	99.2	1,259,816	29.0	54	89.7	1,228,386	24.3	
		O2	東急南平台町ビル	1	100.0	170,851	3.9	1	100.0	170,851	3.4	
		O3	東急桜丘町ビル	2	100.0	234,938	5.4	2	100.0	237,774	4.7	
		O4	東京日産台東ビル	11	92.4	226,604	5.2	13	100.0	209,366	4.2	
		O5	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	4	85.9	133,056	3.1	5	100.0	137,240	2.7	
		O6	TOKYU REIT 蒲田ビル	5	100.0	280,462	6.5	5	100.0	277,384	5.5	
		O7	りそな・マルハビル	2	88.5	607,170	14.0	2	88.5	670,105	13.3	
		O8	藤田観光虎ノ門ビル					7	100.0	114,647	2.3	
			小 計	80	95.8	2,912,900	67.1	89	94.7	3,045,756	60.4	
	合 計	80	95.8	2,912,900	67.1	89	94.7	3,045,756	60.4			
	総 合 計	94	97.1	4,341,331	100.0	105	97.5	5,044,884	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おります。

(注2)「稼働率」は、期末の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おります。

#### (4)その他資産の状況

平成17年1月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、本報告書作成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おります。

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って参ります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
R5 第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市	防災設備改修工事	自平成17年4月 至平成17年4月	12	12	
O4 東京日産台東ビル	東京都台東区	外壁改修工事	自平成17年3月 至平成17年5月	32	32	
O8 藤田観光虎ノ門ビル	東京都港区	9階入居対応工事	自平成17年6月 至平成17年7月	77	77	

### (2) 期中に行った資本的支出

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

当期の資本的支出は68百万円であり、費用に区分された修繕費130百万円と併せ、合計198百万円の工事を実施しております。当該工事は、既存テナントの満足度向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
O2 東急南平台町ビル	東京都渋谷区	外壁改修工事	自平成16年11月 至平成17年1月	15
O7 りそな・マルハビル	東京都千代田区	17階入居対応工事	自平成16年7月 至平成16年9月	55
その他				128
合 計				198

## (3)長期修繕計画のために積み立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第 1 期	第 2 期	第 3 期
	自平成15年6月20日 至平成16年1月31日	自平成16年2月1日 至平成16年7月31日	自平成16年8月1日 至平成17年1月31日
前期末積立金残高		214	276
当期積立額	214	571	204
当期積立金取崩額		509	150
次期繰越額	214	276	329

(注) 本投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しております。

## 5 費用・負債の状況

## (1)運用等に係る費用の明細

(単位：千円)

項 目	期 別	第 2 期	第 3 期
		自平成16年2月1日 至平成16年7月31日	自平成16年8月1日 至平成17年1月31日
(a) 資産運用報酬			
基本報酬1	154,575		167,610
基本報酬2	144,851		183,158
インセンティブ報酬	110,023	409,450	46,655
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬		47,320	55,381
(c) 役員報酬		4,800	4,800
(d) その他費用		52,261	53,536
合 計		513,831	511,142



(2)借入状況

平成17年1月31日現在における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	前期末 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	株式会社東京三菱銀行	平成16年6月25日	2,000,000		0.47000	平成16年8月6日	期限 一括	借換 資金	無担保・ 無保証 (注3)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,000,000							
	三菱信託銀行株式会社		2,000,000							
	中央三井信託銀行株式会社		2,000,000							
	住友信託銀行株式会社		2,000,000							
	三菱信託銀行株式会社	10,000,000	2,000,000	0.46863	平成17年6月25日					
	株式会社東京三菱銀行	5,000,000	5,000,000	0.51750						
	株式会社東京三菱銀行		900,000	0.46640		平成17年12月15日				
	株式会社みずほコーポレート銀行		900,000							
	三菱信託銀行株式会社		900,000							
中央三井信託銀行株式会社		900,000								
住友信託銀行株式会社		4,900,000	0.46641							
小計		25,000,000	15,500,000							
長期 借 入 金	住友信託銀行株式会社	平成16年6月25日	5,000,000	5,000,000	1.11625	平成19年6月25日	期限 一括	借換 資金	無担保・ 無保証 (注3)	
	第一生命保険相互会社		4,000,000	4,000,000						
	日本生命保険相互会社		4,000,000	4,000,000						
	農林中央金庫		4,000,000	4,000,000						1.38875
	株式会社百五銀行		1,000,000	1,000,000						1.23875
	三菱信託銀行株式会社	5,000,000	5,000,000	1.68875	平成21年6月25日					
	中央三井信託銀行株式会社	5,000,000	5,000,000							
	あいおい損害保険株式会社	1,000,000	1,000,000							
	大同生命保険株式会社	1,000,000	1,000,000			1.92750		平成22年6月25日		
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	1,000,000							
日本政策投資銀行		4,000,000	4,000,000	2.03000	平成24年6月25日					
小計		35,000,000	35,000,000							
合計		60,000,000	50,500,000							

(注1)「平均利率」は、期中の加重平均を記載しております。

(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) 当初、平成16年6月25日に株式会社みずほコーポレート銀行から6,000,000千円の借換えを履行いたしました。同日に株式会社みずほコーポレート銀行は当該借入金のうち4,000,000千円を株式会社百五銀行、あいおい損害保険株式会社、大同生命保険株式会社及び三井住友海上火災保険株式会社(それぞれ1,000,000千円)に譲渡されております。

(3)投資法人債の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称		取得		譲渡			
			取得年月日	取得価額	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産	O8	藤田観光虎ノ門ビル	平成16年12月15日	8,630,000				
不動産 信託 受益権	R7	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	平成16年8月3日	5,050,000				
	R8	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成16年8月3日	9,520,000				
	合計			23,200,000				

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

(2)その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金及び差入敷金保証金であります。

(3)特定資産の価格等の調査

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称		取得年月日	取得価額	特定資産の調査価格	(ご参考) 期末算定価額
不動産	O8	藤田観光虎ノ門ビル	平成16年12月15日	8,630,000	8,640,000	8,740,000
不動産 信託 受益権	R7	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	平成16年8月3日	5,050,000	5,080,000	5,130,000
	R8	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成16年8月3日	9,520,000	9,560,000	9,590,000
	合計			23,200,000	23,280,000	23,460,000

(注1) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。なお、藤田観光虎ノ門ビルの取得に伴い敷金債権を併せて取得しており、当該取引についても、不動産等と同様に特定資産の価格等の調査を委託しており、中央青山監査法人から調査価格の他、債権の種類、債権者及び債務者の氏名及び住所、担保の設定状況その他の当該債権の内容に関することについて調査報告書を受領しております。

(注2) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された売買代金又は信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。

(注3) 「期末算定価額」は、特定資産の価格等の調査によるものではありませんが、参考として記載しております。期末算定価額の算定方法等は、前記「投資法人の運用資産の状況(3)不動産等組入資産明細(注3)」に記載しております。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、当期は該当事項ありません。

② 利害関係人等への支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料 総額 A	うち利害関係人等への支払		B/A (%)
		支 払 先	支払額 B	
水道光熱費	444,395	渋谷地下街株式会社	57	0.0
		用賀熱供給株式会社	112,946	25.4
外注委託費	380,607	イツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	5.3
		株式会社協同技術センター	15,264	4.0
		株式会社東急コミュニティー	199,824	52.5
		東急ファシリティサービス株式会社	43,979	11.6
		東京急行電鉄株式会社	5	0.0
プロパティ・ マネジメント報酬	108,810	東急不動産株式会社	67,198	61.8
		東京急行電鉄株式会社	41,611	38.2
損害保険料	16,735	東急保険コンサルティング株式会社	16,735	100.0
その他賃貸事業費用	119,122	株式会社石勝エクステリア	165	0.1
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	55	0.0
		渋谷地下街株式会社	840	0.7
		株式会社東急アド・コミュニケーションズ	125	0.1
		株式会社東急コミュニティー	3,107	2.6
		東急ファシリティサービス株式会社	152	0.1
東急不動産株式会社	1,983	1.7		

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20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投資信託委託業者の利害関係人等ですが、本「(4) 利害関係人等との取引状況」においては、それに加えて、平成17年1月31日現在における当該利害関係人等の100%子会社についても記載しております。第3期は、株式会社石勝エクステリア、イツ・コミュニケーションズ株式会社、株式会社協同技術センター、渋谷地下街株式会社、株式会社東急アド・コミュニケーションズ、株式会社東急コミュニティー、東急ファシリティサービス株式会社、東急不動産株式会社、東急保険コンサルティング株式会社、東京急行電鉄株式会社及び用賀熱供給株式会社に対する支払手数料等の支払実績があります。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等である東急不動産株式会社及び東京急行電鉄株式会社を経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ18,707千円及び65,236千円です。

(注3) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。なお、これとは別に利害関係人等である株式会社東急コミュニティーを経由して第三者へ発注した修繕工事等の支払額4,804千円があります。

株式会社協同技術センター	224千円
株式会社建設株式会社	17,873千円
東急グリーンシステム株式会社	1,111千円
株式会社東急コミュニティー	5,240千円
東急ファシリティサービス株式会社	1,396千円
東急不動産株式会社	1,434千円
東急リニューアル株式会社	457千円
東京急行電鉄株式会社	2,227千円
東建産業株式会社	616千円
東横車輛電設株式会社	250千円

(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

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）は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず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」及び「損益計算書」をご参照下さい。
- (2)減価償却額の算定方法の変更  
該当事項はありません。
- (3)不動産等の評価方法の変更  
該当事項はありません。

## 8 その他

- (1)お知らせ  
当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。
- (2)その他  
本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

# 貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期		前期(ご参考)		
		平成17年1月31日現在		平成16年7月31日現在		
		金額	構成比	金額	構成比	
(資産の部)			%		%	
I. 流動資産						
現金及び預金			1,400,000		947,347	
信託現金及び信託預金	1		10,828,281		10,099,177	
営業未収入金			109,346		128,081	
未収消費税等			380,763			
前払費用			53,915		23,173	
繰延税金資産			24		21	
その他の流動資産			1,311		5,519	
流動資産合計			12,773,643	8.7	11,203,319	9.1
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物		2,147,886		221,480		
減価償却累計額		20,649	2,127,236	3,444	218,035	
構築物		1,100				
減価償却累計額		27	1,073			
機械及び装置		3,168				
減価償却累計額		158	3,009			
工具器具及び備品		9,059				
減価償却累計額		411	8,647			
土地			13,282,430		6,446,436	
信託建物	1	34,588,234		27,442,455		
減価償却累計額		1,715,714	32,872,520	985,338	26,457,117	
信託構築物	1	634,318		446,652		
減価償却累計額		48,614	585,704	28,765	417,887	
信託機械及び装置		143,599		143,599		
減価償却累計額		33,289	110,310	21,521	122,077	
信託工具器具及び備品	1	135,028		132,911		
減価償却累計額		57,046	77,981	35,815	97,096	
信託土地	1		84,332,681		76,675,881	
有形固定資産合計			133,401,596	90.6	110,434,532	90.1
2. 無形固定資産						
信託その他の無形固定資産			13,774		14,336	
無形固定資産合計			13,774	0.0	14,336	0.0
3. 投資その他の資産						
差入敷金保証金			105,948		10,000	
信託差入敷金保証金			876,323		875,771	
長期前払費用			39,421		45,071	
その他の投資その他の資産			19,937			
投資その他の資産合計			1,041,631	0.7	930,842	0.8
固定資産合計			134,457,001	91.3	111,379,712	90.9
資産合計			147,230,644	100.0	122,583,032	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期		前 期（ご参考）	
		平成17年1月31日現在		平成16年7月31日現在	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(負債の部)			%		%
I . 流動負債					
営業未払金		468,090		466,932	
短期借入金		15,500,000		25,000,000	
未払金		260,253		294,791	
未払費用		54,685		64,960	
未払法人税等		1,082		1,018	
未払消費税等				95,453	
前受金		807,592		635,558	
預り金		168,485		198,068	
その他の流動負債		9,871		6,938	
流動負債合計		17,270,061	11.8	26,763,721	21.8
II . 固定負債					
長期借入金		35,000,000		35,000,000	
預り敷金保証金		805,499		190,800	
信託預り敷金保証金	1	14,439,824		9,114,187	
その他の固定負債		2,760		2,208	
固定負債合計		50,248,083	34.1	44,307,195	36.2
負債合計		67,518,144	45.9	71,070,917	58.0
(出資の部)	4				
I . 出資総額					
出資総額	2	77,860,048	52.9	50,117,520	40.9
II . 剰余金					
当期末処分利益		1,852,451		1,394,595	
剰余金合計		1,852,451	1.2	1,394,595	1.1
出資合計		79,712,499	54.1	51,512,115	42.0
負債・出資合計		147,230,644	100.0	122,583,032	100.0

# 損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当 期			前 期 (ご参考)		
		自平成16年 8月 1日 至平成17年 1月31日			自平成16年 2月 1日 至平成16年 7月31日		
		金 額	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比
経常損益の部							
I . 営業損益の部							
1 . 営業収益							
賃貸事業収入	1	4,629,578		3,916,203			
その他の賃貸事業収入	1	415,306	5,044,884	425,127	4,341,331	100.0	
2 . 営業費用							
賃貸事業費用	1	2,322,980		2,055,686			
資産運用報酬		397,424		409,450			
資産保管及び一般事務委託報酬		55,381		47,320			
役員報酬		4,800		4,800			
その他営業費用		53,536	2,834,122	52,261	2,569,518	59.2	
営業利益			2,210,762		1,771,812	40.8	
II . 営業外損益の部							
1 . 営業外収益							
受取利息		64		46			
工事補償料収入				14,300			
その他営業外収益		228	293	3,901	18,248	0.4	
2 . 営業外費用							
支払利息		289,150		252,679			
新投資口発行費		59,530		64,150			
その他営業外費用		8,747	357,427	77,607	394,438	9.1	
経常利益			1,853,627		1,395,622	32.1	
税引前当期純利益			1,853,627		1,395,622	32.1	
法人税、住民税及び事業税		1,234		1,028			
法人税等調整額		3	1,230	3	1,031	0.0	
当期純利益			1,852,396		1,394,591	32.1	
前期繰越利益			55		3		
当期末処分利益			1,852,451		1,394,595		

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）								
	自平成16年8月1日 至平成17年1月31日	自平成16年2月1日 至平成16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） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</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>3～15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） 定額法を採用しております。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	3～15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） 同左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p>
建物	2～50年									
構築物	2～52年									
機械及び装置	3～15年									
工具器具及び備品	2～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成16年8月3日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年8月3日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、922,824千円であり、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、922,824千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>	<p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>								



項目	期別	前 期（ご参考）
	当 期	
	自平成16年 8月 1日 至平成17年 1月31日	自平成16年 2月 1日 至平成16年 7月31日
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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おります。</p> <p>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相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。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相当額は52,943千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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おります。</p> <p>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相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。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相当額は25,307千円であります。</p>
4. その他財務諸表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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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おります。</p> <p>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おります。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 信託その他の無形固定資産</p> <p>(4) 信託差入敷金保証金</p> <p>(5) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</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</p> <p>同 左</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>同 左</p>

〔注記事項〕  
 (貸借対照表関係)

当 期	前 期 (ご参考)
平成17年1月31日現在	平成16年7月31日現在
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。 (単位:千円) 信託建物 4,012,596 信託構築物 161,313 信託工具器具及び備品 669 信託土地 5,585,737 合計 9,760,318 担保を付している債務は次の通りです。 信託預り敷金保証金 4,820,505	1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 142,000口	2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 98,000口
3. 投資口1口当たりの純資産額 561,356円	3. 投資口1口当たりの純資産額 525,634円
4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に 定める最低純資産額 50,000千円	4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に 定める最低純資産額 同 左

## (損益計算書関係)

当 期	前 期 (ご参考)
自平成16年8月1日 至平成17年1月31日	自平成16年2月1日 至平成16年7月31日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	1. 不動産賃貸事業損益の内訳
(単位:千円)	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	賃料収入
共益費収入	共益費収入
月極駐車場収入	月極駐車場収入
その他賃料収入(注1)	その他賃料収入(注1)
計	計
その他の賃貸事業収入	その他の賃貸事業収入
付帯収益(注2)	付帯収益(注2)
その他雑収入	その他雑収入
計	計
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
水道光熱費	水道光熱費
外注委託費	外注委託費
プロパティ・マネジメント報酬	プロパティ・マネジメント報酬
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
損害保険料	損害保険料
減価償却費	減価償却費
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
(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おります。	(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おります。
(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。	(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。

(税効果会計関係)

当 期	前 期 (ご参考)																				
自平成16年8月1日 至平成17年1月31日	自平成16年2月1日 至平成16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17年1月31日現在) (単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">24</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">24</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">24</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	24	繰延税金資産合計	24	(繰延税金資産の純額)	24	<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16年7月31日現在) (単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">21</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">21</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">21</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	21	繰延税金資産合計	21	(繰延税金資産の純額)	21								
未払事業税損金不算入額	24																				
繰延税金資産合計	24																				
(繰延税金資産の純額)	24																				
未払事業税損金不算入額	21																				
繰延税金資産合計	21																				
(繰延税金資産の純額)	21																				
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.36</td> </tr> <tr> <td>  その他</td> <td style="text-align: right;">0.04</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; border-bottom: 3px double black;">0.07</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.36	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.36</td> </tr> <tr> <td>  その他</td> <td style="text-align: right;">0.04</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; border-bottom: 3px double black;">0.07</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.36	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.36																				
その他	0.04																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07																				
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.36																				
その他	0.04																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07																				

(重要な後発事象)

当 期	前 期 (ご参考)																																
自平成16年8月1日 至平成17年1月31日	自平成16年2月1日 至平成16年7月31日																																
	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成16年7月20日開催の役員会において、不動産等の取得、本投資法人の短期借入金の返済等を目的に、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成16年8月2日及び平成16年8月24日に払込が完了いたしました。これにより、平成16年8月25日付で出資総額は77,860,048千円、発行済投資口数は142,000口となっております。</p> <p>【公募による新投資証券の発行】</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行新投資口数</td><td style="text-align: right;">42,000口</td></tr> <tr><td>発行価格(募集価格)</td><td style="text-align: right;">652,484円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td style="text-align: right;">27,404,328千円</td></tr> <tr><td>発行価額(引受価額)</td><td style="text-align: right;">630,512円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td style="text-align: right;">26,481,504千円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td style="text-align: right;">平成16年8月2日</td></tr> <tr><td>投資証券交付日</td><td style="text-align: right;">平成16年8月3日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td style="text-align: right;">平成16年8月1日</td></tr> </table> <p>【第三者割当による新投資口の発行】</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行新投資口数</td><td style="text-align: right;">2,000口</td></tr> <tr><td>発行価格(募集価格)</td><td style="text-align: right;">652,484円</td></tr> <tr><td>発行価額(引受価額)</td><td style="text-align: right;">630,512円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td style="text-align: right;">1,261,024千円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td style="text-align: right;">平成16年8月24日</td></tr> <tr><td>投資証券交付日</td><td style="text-align: right;">平成16年8月25日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td style="text-align: right;">平成16年8月1日</td></tr> <tr><td>割当先</td><td style="text-align: right;">野村證券株式会社</td></tr> </table>	発行新投資口数	42,000口	発行価格(募集価格)	652,484円	発行価格の総額	27,404,328千円	発行価額(引受価額)	630,512円	発行価額の総額	26,481,504千円	払込期日	平成16年8月2日	投資証券交付日	平成16年8月3日	分配金起算日	平成16年8月1日	発行新投資口数	2,000口	発行価格(募集価格)	652,484円	発行価額(引受価額)	630,512円	発行価額の総額	1,261,024千円	払込期日	平成16年8月24日	投資証券交付日	平成16年8月25日	分配金起算日	平成16年8月1日	割当先	野村證券株式会社
発行新投資口数	42,000口																																
発行価格(募集価格)	652,484円																																
発行価格の総額	27,404,328千円																																
発行価額(引受価額)	630,512円																																
発行価額の総額	26,481,504千円																																
払込期日	平成16年8月2日																																
投資証券交付日	平成16年8月3日																																
分配金起算日	平成16年8月1日																																
発行新投資口数	2,000口																																
発行価格(募集価格)	652,484円																																
発行価額(引受価額)	630,512円																																
発行価額の総額	1,261,024千円																																
払込期日	平成16年8月24日																																
投資証券交付日	平成16年8月25日																																
分配金起算日	平成16年8月1日																																
割当先	野村證券株式会社																																

# 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	期別	前 期 (ご参考)
	当 期	
	自平成16年 8月 1 日 至平成17年 1月31日	自平成16年 2月 1 日 至平成16年 7月31日
I 当期末処分利益	1,852,451,754	1,394,595,052
II 分配金の額	1,852,390,000	1,394,540,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(13,045)	(14,230)
III 次期繰越利益	61,754	55,052
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第31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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,852,390,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第31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31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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,394,540,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第31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>

# 監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成17年3月16日

東急リアル・エステート投資法人  
役員会 御中

中央青山監査法人



指定社員 公認会計士  
業務執行社員

木村秀市



指定社員 公認会計士  
業務執行社員

清水 毅



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、東急リアル・エステート投資法人の平成16年8月1日から平成17年1月31日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び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、資産運用報告書及び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。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び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及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

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）

科 目	期 別	当 期	前 期
		自平成16年8月1日 至平成17年1月31日	自平成16年2月1日 至平成16年7月31日
		金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,853,627	1,395,622
減価償却費		801,589	609,124
受取利息		64	46
支払利息		289,150	252,679
営業未収入金の増減額（増加：）		18,734	30,514
未収消費税等の増減額（増加：）		380,763	1,336,026
営業未払金の増減額（減少：）		1,157	61,226
未払金の増減額（減少：）		34,538	172,159
未払消費税等の増減額（減少：）		95,453	95,453
前受金の増減額（減少：）		172,033	2,574
預り金の増減額（減少：）		29,582	10,143
その他		40,821	34,680
小 計		2,555,070	3,864,620
利息の受取額		64	46
利息の支払額		299,425	287,122
法人税等の支払額		1,170	1,199
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,254,539	3,576,344
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		8,775,729	6,667,916
信託有形固定資産の取得による支出		14,992,361	388,022
差入敷金保証金の支出		95,948	
預り敷金保証金の収入		614,699	193,800
預り敷金保証金の支出			3,000
信託預り敷金保証金の収入		5,610,136	377,613
信託預り敷金保証金の支出		284,500	520,180
使途制限付信託預金の預入による支出		1,271,681	377,613
使途制限付信託預金の引出による収入		284,500	520,180
投資活動によるキャッシュ・フロー		18,910,884	6,865,139
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		8,500,000	30,500,000
短期借入金の返済による支出		18,000,000	62,200,000
長期借入金の借入による収入			35,000,000
投資口の発行による収入		27,742,528	
分配金の支払額		1,391,606	922,885
財務活動によるキャッシュ・フロー		16,850,921	2,377,114
IV 現金及び現金同等物の増減額（減少：）		194,576	911,680
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,805,900	3,717,581
VI 現金及び現金同等物の期末残高		3,000,476	2,805,900

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

期 別 項 目	当 期	前 期
	自平成16年8月1日 至平成17年1月31日	自平成16年2月1日 至平成16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りリスクが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おります。	同 左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕(参考情報)

(単位：千円)

当 期	前 期
自平成16年8月1日 至平成17年1月31日	自平成16年2月1日 至平成16年7月31日
1. 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17年1月31日現在)	1. 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16年7月31日現在)
現金及び預金 1,400,000	現金及び預金 947,347
信託現金及び信託預金 10,828,281	信託現金及び信託預金 10,099,177
使途制限付信託預金(注) 9,227,805	使途制限付信託預金(注) 8,240,624
現金及び現金同等物 <u>3,000,476</u>	現金及び現金同等物 <u>2,805,900</u>
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金であります。	(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金であります。

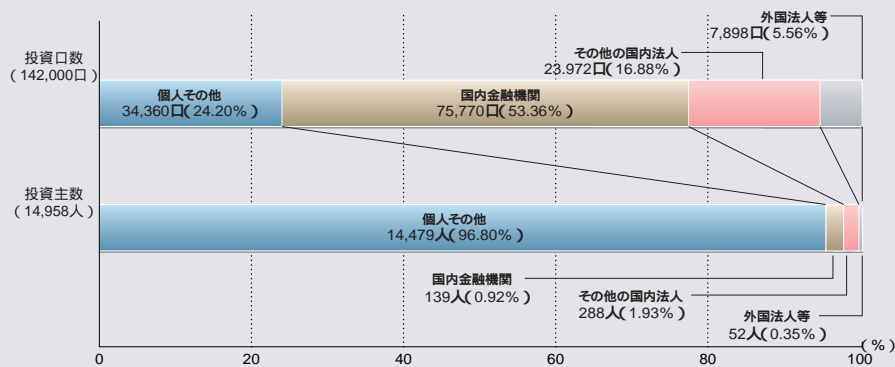


# 投資主インフォメーション

## 投資口価格(終値)の推移



## 投資主の構成



国内金融機関には証券会社を含まず、証券会社はその国内法人に分類されております。

## 決算スケジュール

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

## 住所

東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

## 設立

2003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

## 監査法人

東京都千代田区霞が関三丁目2番5号

中央青山監査法人

## 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

第2回投資主総会 平成17年4月19日開催(予定)

## 同議決権行使投資主確定日

規約第13条に定める日

(第2回投資主総会については、平成17年1月31日最終の投資主名簿

記載の投資主をもって、議決権を行使できる投資主とします。)

## 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。)

## 名義書換事務受託者

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱信託銀行株式会社

## 同事務取扱所

東京都豊島区西池袋一丁目7番7号

電話 0120-707-696(フリーダイヤル)

## 同取次所

三菱信託銀行株式会社 全国各支店

## 上場証券取引所

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

### 受取期間内の場合

「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことで、お受け取りいただくことができます。

### 受取期間を過ぎた場合

「郵便振替支払通知書」裏面に受け取り方法を指定し、

三菱信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

### 今後の分配金のお受け取り方法変更について

今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、

三菱信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

電話:0120-707-696(フリーダイヤル)

## 住所、氏名、届出印などの変更手続きについて

保管振替制度をご利用で、お手元に投資証券がない方

お取引証券会社にお申し出下さい。

お手元に投資証券をお持ちの方

三菱信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

電話:0120-707-696(フリーダイヤル)

**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)