

# 平成22年7月期 決算短信 (REIT)

平成22年9月13日

不動産投資信託証券発行者名 東急リアル・エステート投資法人 上場取引所 東証  
 コーディング番号 8957 URL <http://www.tokyu-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 堀江 正博

資産運用会社名 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  
 問合せ先責任者 取締役常務執行役員 IR部長 小井 陽介 TEL (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 平成22年10月27日  
 分配金支払開始予定日 平成22年10月12日

(百万円未満切捨て、円未満切捨て)

## 1. 平成22年7月期の運用、資産の状況 (平成22年2月1日～平成22年7月31日)

### (1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年7月期	6,550	(△74.2)	3,001	(△79.1)	2,134	(△84.1)	2,133	(△84.1)
22年1月期	25,359	(239.0)	14,374	(313.5)	13,457	(412.2)	13,456	(412.4)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年7月期	12,597	2.0	1.0	32.6
22年1月期	79,445	12.7	6.1	53.1

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年7月期	12,598	2,133	0	0	100.0	2.0
22年1月期	79,446	13,456	0	0	100.0	12.7

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年7月期	206,884	100,153	48.4	591,295
22年1月期	225,299	111,476	49.5	658,143

(参考)自己資本 平成22年7月期 100,153百万円 平成22年1月期 111,476百万円

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年7月期	2,616	△18,254	△20,440	18,576
22年1月期	53,519	△620	△2,624	54,656

2. 平成23年1月期（平成22年8月1日～平成23年1月31日）  
及び平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
23年1月期	6,291	(△4.0)	2,712	(△9.6)	1,864	(△12.7)	1,863	(△12.7)	11,000	0
23年7月期	6,212	(△1.3)	2,670	(△1.6)	1,830	(△1.8)	1,829	(△1.8)	10,800	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成23年1月期）11,000円、（平成23年7月期）10,800円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）平成22年7月期 169,380口 平成22年1月期 169,380口  
② 期末自己投資口数 平成22年7月期 0口 平成22年1月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記は一定の前提のもとに算出した現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

前提条件の詳細については、8ページ<平成23年1月期及び平成23年7月期 運用状況の見通しの前提条件>をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成22年4月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成22年4月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略しています。

### （2）運用状況

#### ① 当期の概況

##### a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）に基づき、平成15年6月20日に設立され、同年9月10日に、発行済投資口数98,000口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8957）。

その後、第3期初の平成16年8月に投資口数44,000口（オーバーアロットメントによる2,000口を含みます。）の追加公募増資を、第5期初の平成17年8月に投資口数27,380口（オーバーアロットメントによる680口を含みます。）の追加公募増資を行い、平成22年7月31日現在、発行済投資口数169,380口となっています。本投資法人は、東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、投資主価値の最大化を究極の目的として、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いました。

##### b. 投資環境と運用実績

本投資法人は、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基本方針としています。かかる基本方針に沿って、本投資法人は、以下のような投資環境のもとで、資産運用を行いました。

#### （イ）投資環境

当期の国内景気は、個人消費や企業の業況判断等に持ち直しの動きが続いており、自律的回復への基盤が整いつつありますが、失業率が高水準にある等、依然として厳しい状況にありました。首都圏経済については、景気の回復傾向が直近までは弱かったものの、個人消費に持ち直しの動きがみられるなど、徐々に全国における相対的なポジションを回復しています。人口動態については、東京圏は平成22年1月から6月までに8万人超の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況のなか、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平成22年6月の平均募集賃料は半年間で3.5%、一年間で6.7%下落しています。また、空室率は、半年間で1.0ポイント、一年間で2.6ポイント上昇し7.5%となっています。都心部の大規模優良ビルを中心にまとまった空室消化が見られるなど、立地優位性の高いエリアでの需要の流動性は高まっているものの、周辺部では引き続き集約・統合移転に伴う空室が顕在化する動きが見られるなど、需要の流動性は依然として低い状況にあり、不動産関連指標は下げ止まりを示していません。商業施設賃貸マーケットについては、一部の商品において政府による経済政策の効果が見られたものの、雇用情勢の悪化や所得の減少から生活防衛意識や節約志向が一段と高まり、従来不振であった高額商品等に加え、堅調であった食料品等の生活必需品における市場価格の低下が顕著となる等、依然としてテナントを取り巻く厳しい環境が続いています。

不動産投資市場は、国内銀行の不動産業向け新規貸出額が2年ぶりに前年同期比を上回る等、資金調達環境の改善により、J-REITや私募ファンドによる取得が増加しています。売買件数の増加により、投資期待利回りの上昇にも歯止めが掛かりつつあります。また、一部の優良物件の取引事例からは、不動産価格に回復の兆しが見受けられます。

## （ロ）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に基づき投資活動を行いました。その結果、当期においては、平成22年3月19日に麴町スクエアの信託受益権を取得（取得価額90億3千万円）、平成22年3月26日にオリックス新宿ビル（平成23年3月1日にTOKYU REIT新宿ビルに名称変更予定です。以下、同じです。）を取得（取得価額90億円）し、当期末時点の本投資法人が保有する23物件の取得価額合計は1,860億6千2百万円、総賃貸可能面積は231,468.57㎡、期末算定価額の合計は1,814億4千万円となりました。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30億6百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

また、厳しい賃貸マーケットの状況が続く中、安定した資産運用により当期末時点において全23物件の稼働率は96.8%を確保しました。あわせて、賃料水準の維持にも積極的に取り組み、当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は第13期末と比較して4.4%の下落に留まりました。

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

また、本投資法人の全保有物件に係るプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を行う東急グループ各社（注）への報酬について、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しています。

（注）「東急グループ各社」とは、投信法及びその施行令に定める利害関係人等に加えて、独自の基準に基づく「利害関係者（資産運用会社の株式を保有する会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社（当該会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社を含む。）」及び「法令上の利害関係人等及び利害関係者が過半数を出資する特別目的事業体」をいいます。

### c. 資金調達の概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。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とともに、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3行と総額120億円のコミットメントラインを設定しています。当期末時点の有利子負債残高は900億円（投資法人債残高100億円、長期借入金残高800億円（1年内返済予定の長期借入金150億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.76%（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、当期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

格付機関	格付けの内容
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付：AA－ 格付の方向性：安定的
スタンダード・アンド・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
ムーディーズ・インベスターズ・ サービス・インク (Moody's)	発行体格付け：A2 格付けの見通し：ネガティブ

#### d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 65 億 5 千万円、営業利益 30 億 1 百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は 21 億 3 千 4 百万円、当期純利益は 21 億 3 千 3 百万円を計上しました。

なお、前期と比べ当期純利益が 113 億 2 千 2 百万円の減益となりましたが、主な要因は前期において、りそな・マルハビルの譲渡に伴う不動産等売却益 182 億 5 千 8 百万円及び菱進原宿ビルの譲渡に伴う不動産等売却損 71 億 7 千 9 百万円を計上したためです。

分配金については、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、投資口 1 口当たりの分配金は 12,598 円 となりました。

## ② 次期の見通し

### a. 想定される将来動向

景気の先行きについては、当面、雇用情勢に厳しさが残るものの、海外経済の改善や緊急経済対策の効果などを背景に、自律的な回復が期待されます。一方、米国・欧州を中心とした海外景気の下振れ懸念、金融資本市場の変動やデフレの影響など、依然として景気を下押しするリスクが存在しており、予断を許さない状況が続くと思われま。

このような見通しのなか、不動産投資市場においては、先行き不透明感はあるものの不動産取得価格の急激な下落傾向は落ち着きに向かっており、J-REITや私募ファンド等による外部成長の再開の動きが出てきています。オフィス賃貸マーケットにおいては、今後も、テナント誘致競争の激化と賃料水準の下方調整が予想されますが、東京における空室率の上昇がピークアウトに向かう可能性も考えられます。商業施設賃貸マーケットにおいては、依然として回復の兆しが見えにくい状況であり、消費者が選別志向を強める中、競争優位性を有している業態や事業者の見極めと誘致がこれまで以上に重要になると考えられます。

### b. 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を中心とした首都圏に限定しています。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、東急グループ各社及び不動産投資市場からバランスよく取得していきます。また、本投資法人は、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、不動産市況の好不況の波を的確に捉えるべく、長期投資運用戦略を策定しました。今後はこれに基づき、減損処理の適用リスクが発生しないよう物件売買のタイミングを再考し、不動産価格安値圏での逆張り投資と好況期での築年数の進んだ物件を中心とした売却によって資産の入れ替えを行い、不況期にも強いバランスシートと恒久的に競争力を有するポートフォリオの構築を目指します。

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。そのために企業業績や消費の回復を見据え、中長期的にテナント企業、来館者から選別される施設運営を目指します。具体的には、物件グレードに合致した適切かつ戦略的リニューアルや、中長期的視野に立ったリーシング活動の実施により、賃料水準の維持・向上を図ります。また、管理費用及び追加設備投資についても適切なコスト・コントロールを行っていきます。

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

c. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、平成22年9月13日付で、資産運用会社に対する委託報酬（以下、「資産運用報酬」といいます。）について、以下の通り一部変更（以下、「本件報酬変更」といいます。）することを決定し、資産運用会社との間で平成15年6月20日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）の一部変更に関する覚書を締結しました。

なお、当該覚書は、本投資法人の投資主総会において、本件報酬変更を内容とした本投資法人規約の変更が承認されることを停止条件として、効力を発生します。

詳細の内容につきましては、平成22年9月13日公表の「資産運用委託契約の一部変更（資産運用報酬の一部変更）に関するお知らせ」をご参照下さい。

<現行>

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	前営業期末時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。 なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。 〔計算式〕 ・運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。
基本報酬2	当該営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、以下の計算式より求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除く。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。 〔計算式〕 ・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが50億円を超える部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。
インセンティブ報酬	当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式により求められた金額。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとする。 〔計算式〕 ・（当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）×前営業期末発行済み投資口数×0.4%  投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとする。終値がつかない日は計算から除外するものとする。当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。

報酬の種類	計算方法と支払時期
第12期から第15期までの資産運用報酬に関する特則	上記の定めにかかわらず、第12期から第15期までの資産運用報酬については、上記の計算方法により算出した基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬の合計額から、第12期（平成21年2月1日～平成21年7月31日）については2%、第13期（平成21年8月1日～平成22年1月31日）については4%、第14期（平成22年2月1日～平成22年7月31日）については6%、第15期（平成22年8月1日～平成23年1月31日）については8%相当額をそれぞれ削減した額とする。

## ＜変更後＞

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	前営業期末時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。 なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。 〔計算式〕 ・運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が2,000億円を超え、3,000億円以下の部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が3,000億円を超える部分に対し、0.115%を乗じて得た金額 当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。
基本報酬2	当該営業期間における、基準キャッシュフローに応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで基準キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の税引前当期純損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）及び評価損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、基本報酬2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。ただし、基本報酬2の下限額は0円とする。 〔計算式〕 ・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが50億円を超え、75億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 ・CFが75億円を超える部分に対し、4.6%を乗じて得た金額 支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。
インセンティブ報酬	当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式により求められた金額。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとする。 〔計算式〕 ・（当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）×前営業期末発行済み投資口数×0.4% 投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとする。終値がつかない日は計算から除外するものとする。 当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。
第16期から第19期までの資産運用報酬に関する特則	上記の定めにかかわらず、第16期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）から第19期（平成24年8月1日～平成25年1月31日）までの資産運用報酬については、上記の計算方法により算出した基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬からそれぞれ5%相当額を減額した額とする。

## d. 運用状況の見通し

平成23年1月期（平成22年8月1日～平成23年1月31日）及び平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。

	平成23年1月期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日	平成23年7月期 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日
営業収益	6,291 百万円	6,212 百万円
営業利益	2,712 百万円	2,670 百万円
経常利益	1,864 百万円	1,830 百万円
当期純利益	1,863 百万円	1,829 百万円
1口当たり分配金	11,000 円	10,800 円
1口当たり利益超過分配金	0 円	0 円

(注) 上記は一定の前提のもとに算出した現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

## ＜平成23年1月期及び平成23年7月期 運用状況の見通しの前提条件＞

平成23年1月期（第15期）及び平成23年7月期（第16期）の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予測にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果予想数値につき一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正をし、公表します。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年7月31日時点で本投資法人が保有している23物件から、第16期計算期間末日までに異動（追加取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点までに解約予告を受けているテナントについては、解約日以降第16期計算期間末日までの期間の空室を見込んでいます。また、賃料水準については、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況の悪化等を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。</li> <li>第15期計算期間末日の稼働率は95.6%、第16期計算期間末日の稼働率は95.6%を想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費は、第15期に443百万円、第16期に436百万円を計上しています。</li> <li>建物の修繕費は、第15期に188百万円、第16期に233百万円を計上しています。ただし、建物の修繕費は予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる場合があります。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等の公租公課については、賦課決定されると想定される税額のうち各期に対応する額を計上しています（第15期：524百万円、第16期：571百万円）。また、不動産等の取得に伴い、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、社団法人投資信託協会の規則に基づき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。</li> <li>減価償却費は付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（第15期：1,004百万円、第16期：915百万円）。</li> <li>上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、第15期に574百万円、第16期に568百万円を計上しています。</li> </ul>



項 目	前 提 条 件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 15 期及び第 16 期計算期間に返済期限が到来する借入金（長期借入金 150 億円）については、すべて借換を行うことを前提としています。また、第 15 期及び第 16 期計算期間に返済期限が到来する投資法人債はありません。</li> <li>第 15 期計算期間末日の LTV は 43.6%、第 16 期計算期間末日の LTV は 43.7% を想定しています。 (LTV の計算：「(予想) 有利子負債 / (予想) 総資産」)</li> <li>支払利息等については、第 15 期に 848 百万円、第 16 期に 822 百万円を計上しています。 なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息、保証金利息のほか金融関連費用を含んでいます。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年 7 月 31 日現在の 169,380 口から、第 16 期計算期間末日までに投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1 口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 口当たり利益超過分配金については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から適用される「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日）については、現在入手可能な証拠等を勘案し、合理的な見積りの可否を検討中であるため、現時点において予想の前提に含めていません。</li> <li>法令、税制、会計基準、上場規制、社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

### (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成22年4月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略しています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成22年1月31日)	当 期 (平成22年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	52,685,121	16,454,280
信託現金及び信託預金	10,094,122	10,158,882
営業未収入金	276,910	142,670
未収還付法人税等	—	907
未収消費税等	—	375,620
前払費用	45,381	42,741
繰延税金資産	17	18
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	29,675	4,819
流動資産合計	63,149,734	27,198,446
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,932,434	5,579,504
減価償却累計額	△605,711	△707,934
建物（純額）	3,326,723	4,871,570
構築物	35,606	45,148
減価償却累計額	△5,720	△6,977
構築物（純額）	29,886	38,171
機械及び装置	3,265	10,793
減価償却累計額	△3,170	△3,885
機械及び装置（純額）	95	6,908
工具、器具及び備品	14,828	18,124
減価償却累計額	△6,486	△7,821
工具、器具及び備品（純額）	8,342	10,302
土地	22,435,720	30,144,049
信託建物	※1 41,148,787	43,245,649
減価償却累計額	△9,123,019	△9,906,575
信託建物（純額）	32,025,768	33,339,073
信託構築物	※1 759,862	781,283
減価償却累計額	△253,952	△275,475
信託構築物（純額）	505,910	505,807

（単位：千円）

		前 期 (平成22年1月31日)	当 期 (平成22年7月31日)
信託機械及び装置	※1	822,887	933,378
減価償却累計額		△366,197	△411,947
信託機械及び装置（純額）		456,690	521,430
信託工具、器具及び備品	※1	276,294	286,091
減価償却累計額		△165,978	△178,120
信託工具、器具及び備品（純額）		110,315	107,971
信託土地	※1	101,981,162	108,869,023
信託建設仮勘定		4,396	3,675
有形固定資産合計		160,885,009	178,417,984
無形固定資産			
その他		2,371	2,141
信託その他無形固定資産		14,155	13,259
無形固定資産合計		16,527	15,401
投資その他の資産			
敷金及び保証金		125,252	125,252
信託差入敷金及び保証金		855,096	855,096
長期前払費用		61,790	56,514
その他		173,389	187,382
投資その他の資産合計		1,215,528	1,224,245
固定資産合計		162,117,065	179,657,630
繰延資産			
投資法人債発行費		32,634	28,104
繰延資産合計		32,634	28,104
資産合計		225,299,434	206,884,181

(単位：千円)		
	前 期 (平成 22 年 1 月 31 日)	当 期 (平成 22 年 7 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	496,022	533,504
短期借入金	7,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	15,000,000
未払金	272,575	249,286
未払費用	202,655	185,538
未払法人税等	397	—
未払消費税等	403,662	—
前受金	923,948	1,002,450
預り金	33	49,203
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	756,467	624,801
その他	16,598	32,442
流動負債合計	22,072,360	17,677,228
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	68,000,000	65,000,000
預り敷金及び保証金	1,408,024	1,882,878
信託預り敷金及び保証金 ※1	12,337,572	12,165,552
その他	5,155	4,939
固定負債合計	91,750,752	89,053,370
負債合計	113,823,112	106,730,598
純資産の部 ※3		
投資主資本		
出資総額	98,019,722	98,019,722
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	13,456,599	2,133,859
剰余金合計	13,456,599	2,133,859
投資主資本合計	111,476,322	100,153,582
純資産合計	111,476,322	100,153,582
負債純資産合計	225,299,434	206,884,181

## （2）損益計算書

		(単位：千円)	
		前 期 (自 平成21年8月 1日 至 平成22年1月31日)	当 期 (自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	6,601,742	5,850,024
その他賃貸事業収入	※1	498,338	700,734
不動産等売却益	※2	18,258,982	—
営業収益合計		25,359,063	6,550,759
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,140,656	2,980,153
不動産等売却損	※3	7,179,845	—
資産運用報酬		538,482	442,293
資産保管手数料		21,790	22,397
一般事務委託手数料		41,539	43,677
役員報酬		6,000	6,000
その他営業費用		56,700	54,388
営業費用合計		10,985,014	3,548,911
営業利益		14,374,049	3,001,848
営業外収益			
受取利息		2,866	9,578
未払分配金戻入		1,974	1,212
還付加算金		3	—
受取保険金		1,277	—
受取補償金		1,358	—
営業外収益合計		7,480	10,790
営業外費用			
支払利息		751,317	719,335
投資法人債利息		89,227	87,772
保証金利息		37,724	34,947
投資法人債発行費償却		4,605	4,530
その他		41,166	31,250
営業外費用合計		924,042	877,835
経常利益		13,457,487	2,134,803
税引前当期純利益		13,457,487	2,134,803
法人税、住民税及び事業税		966	980
法人税等調整額		1	△0
法人税等合計		968	979
当期純利益		13,456,519	2,133,823
前期繰越利益		79	35
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		13,456,599	2,133,859

## (3) 投資主資本等変動計算書

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		(自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日)	(自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日)
投資主資本			
出資総額	※ 1		
前期末残高		98,019,722	98,019,722
当期変動額			
当期変動額合計		—	—
当期末残高		98,019,722	98,019,722
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)			
前期末残高		2,626,316	13,456,599
当期変動額			
剰余金の配当		△2,626,236	△13,456,563
当期純利益		13,456,519	2,133,823
当期変動額合計		10,830,282	△11,322,739
当期末残高		13,456,599	2,133,859
剰余金合計			
前期末残高		2,626,316	13,456,599
当期変動額			
剰余金の配当		△2,626,236	△13,456,563
当期純利益		13,456,519	2,133,823
当期変動額合計		10,830,282	△11,322,739
当期末残高		13,456,599	2,133,859
投資主資本合計			
前期末残高		100,646,039	111,476,322
当期変動額			
剰余金の配当		△2,626,236	△13,456,563
当期純利益		13,456,519	2,133,823
当期変動額合計		10,830,282	△11,322,739
当期末残高		111,476,322	100,153,582
純資産合計			
前期末残高		100,646,039	111,476,322
当期変動額			
剰余金の配当		△2,626,236	△13,456,563
当期純利益		13,456,519	2,133,823
当期変動額合計		10,830,282	△11,322,739
当期末残高		111,476,322	100,153,582

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日)
I 当期末処分利益	13,456,599,295	2,133,859,719
II 分配金額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	13,456,563,480 (79,446)	2,133,849,240 (12,598)
III 次期繰越利益	35,815	10,479
分配金の額の算出方法	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 13,456,563,480 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 30 条第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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 2,133,849,240 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。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	13,457,487	2,134,803
減価償却費	1,019,291	983,461
投資法人債発行費償却	4,605	4,530
固定資産除却損	231	33,510
受取利息	△2,866	△9,578
支払利息	878,269	842,054
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△139,707	134,240
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△375,620
営業未払金の増減額 (△は減少)	△40,135	1,279
未払金の増減額 (△は減少)	△30,281	△23,288
未払消費税等の増減額 (△は減少)	322,756	△403,662
未払費用の増減額 (△は減少)	4,543	△4,461
前受金の増減額 (△は減少)	△237,127	78,501
預り金の増減額 (△は減少)	△169	49,170
信託有形固定資産の売却による減少額	39,274,991	—
その他	△122,661	18,562
小 計	54,389,228	3,463,504
利息の受取額	2,866	9,578
利息の支払額	△873,195	△854,710
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	384	△2,285
営業活動によるキャッシュ・フロー	53,519,282	2,616,086
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	△17,621	△9,369,926
無形固定資産の取得による支出	△1,897	—
信託有形固定資産の取得による支出	△179,003	△9,142,690
預り敷金及び保証金の受入による収入	609	503,382
預り敷金及び保証金の返還による支出	△205,533	△28,528
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	131,698	598,009
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,597,882	△901,695
使途制限付信託預金の預入による支出	△131,698	△598,009
使途制限付信託預金の引出による収入	2,380,959	684,772
投資活動によるキャッシュ・フロー	△620,369	△18,254,686
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	—	△7,000,000
長期借入れによる収入	—	7,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△7,000,000
分配金の支払額	△2,624,433	△13,440,718
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,624,433	△20,440,718
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	50,274,479	△36,079,318
現金及び現金同等物の期首残高	4,381,717	54,656,196
現金及び現金同等物の期末残高	54,656,196	18,576,878



## (6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日
該当事項はありません。	同左

## (7) 重要な会計方針

	前 期 自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 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）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	2～17年									
工具、器具及び備品	2～15年									
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同左								
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。</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相当額はありませぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</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相当額は 52,777 千円です。</p>								
4. 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。	同左								

	前 期 自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日
5. 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。</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います。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 1 年内回収予定の信託差入敷金及び保証金</p> <p>(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</p> <p>(4) 信託その他無形固定資産</p> <p>(5) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(6) 1 年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</p> <p>(7) 信託預り敷金及び保証金</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</p> <p>同左</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成 22 年 1 月 31 日)	当 期 (平成 22 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;">3,150,476</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">137,495</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">9,209</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">36</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">5,585,737</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,882,956</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;">3,663,584</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,097,429</td></tr> </table>	信託建物	3,150,476	信託構築物	137,495	信託機械及び装置	9,209	信託工具、器具及び備品	36	信託土地	5,585,737	合計	8,882,956	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	3,663,584	合計	4,097,429	<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;">3,072,780</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">139,198</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">8,900</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">33</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">5,585,737</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,806,650</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;">3,446,661</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,880,506</td></tr> </table>	信託建物	3,072,780	信託構築物	139,198	信託機械及び装置	8,900	信託工具、器具及び備品	33	信託土地	5,585,737	合計	8,806,650	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	3,446,661	合計	3,880,506
信託建物	3,150,476																																				
信託構築物	137,495																																				
信託機械及び装置	9,209																																				
信託工具、器具及び備品	36																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,882,956																																				
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	3,663,584																																				
合計	4,097,429																																				
信託建物	3,072,780																																				
信託構築物	139,198																																				
信託機械及び装置	8,900																																				
信託工具、器具及び備品	33																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,806,650																																				
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	3,446,661																																				
合計	3,880,506																																				
<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 3 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;">12,000,000 千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,000,000 千円</td></tr> </table>	コミットメントラインの総額	12,000,000 千円	借入実行残高	—	差引額	12,000,000 千円	<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約 同左</p>																														
コミットメントラインの総額	12,000,000 千円																																				
借入実行残高	—																																				
差引額	12,000,000 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>同左</p>																																				

## 〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,466,612 共益費収入 648,400 月極駐車場収入 128,723 その他賃料収入(注1) 358,006 計 6,601,742 その他賃貸事業収入 付帯収益(注2) 428,899 その他雑収入 69,439 計 498,338 不動産賃貸事業収益合計 7,100,081 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 水道光熱費 519,538 外注委託費 454,867 プロパティ・マネジメント報酬 155,369 修繕費 129,795 公租公課 619,178 損害保険料 17,045 減価償却費 1,019,291 固定資産除却損 231 その他賃貸事業費用 225,339 不動産賃貸事業費用合計 3,140,656 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,959,424 (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。 (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。	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,736,980 共益費収入 629,809 月極駐車場収入 130,074 その他賃料収入(注1) 353,159 計 5,850,024 その他賃貸事業収入 付帯収益(注2) 390,724 その他雑収入 310,010 計 700,734 不動産賃貸事業収益合計 6,550,759 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 水道光熱費 480,911 外注委託費 427,059 プロパティ・マネジメント報酬 156,227 修繕費 142,049 公租公課 533,633 損害保険料 13,468 減価償却費 983,461 固定資産除却損 33,510 その他賃貸事業費用 209,832 不動産賃貸事業費用合計 2,980,153 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,570,605 (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。 (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。
※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) りそな・マルハビル 不動産等売却収入 42,000,000 不動産等売却原価 23,711,483 その他売却費用 29,533 不動産等売却益 18,258,982	—
※ 3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 菱進原宿ビル 不動産等売却収入 8,400,000 不動産等売却原価 15,563,507 その他売却費用 16,338 不動産等売却損 7,179,845	—

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日
※ 1. 発行済投資口の総口数 169,380 口	※ 1. 発行済投資口の総口数 同左

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 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 (平成 22 年 1 月 31 日現在) (単位：千円)	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 22 年 7 月 31 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 52,685,121	現金及び預金 16,454,280
信託現金及び信託預金 10,094,122	信託現金及び信託預金 10,158,882
使途制限付信託預金（注） <u>△8,123,047</u>	使途制限付信託預金（注） <u>△8,036,283</u>
現金及び現金同等物 <u>54,656,196</u>	現金及び現金同等物 <u>18,576,878</u>
（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。

〔金融商品に関する注記〕

前 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	当 期 自 平成22年2月1日 至 平成22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。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。                      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120億円のコミットメントライン契約の締結（第14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</p> <p>(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。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項                      平成22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）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表 計上額</th> <th style="text-align: center;">時価</th> <th style="text-align: center;">差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">16,454,280</td> <td style="text-align: right;">16,454,280</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,158,882</td> <td style="text-align: right;">10,158,882</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">26,613,162</td> <td style="text-align: right;">26,613,162</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(1) 短期借入金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,000,000</td> <td style="text-align: right;">15,086,353</td> <td style="text-align: right;">86,353</td> </tr> <tr> <td>(3) 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;">624,801</td> <td style="text-align: right;">683,830</td> <td style="text-align: right;">59,028</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">10,000,000</td> <td style="text-align: right;">10,276,771</td> <td style="text-align: right;">276,771</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">65,000,000</td> <td style="text-align: right;">65,934,066</td> <td style="text-align: right;">934,066</td> </tr> <tr> <td>(6) 信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">4,492,262</td> <td style="text-align: right;">4,343,122</td> <td style="text-align: right;">△149,139</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">95,117,064</td> <td style="text-align: right;">96,324,144</td> <td style="text-align: right;">1,207,080</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表 計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	16,454,280	16,454,280	—	(2) 信託現金及び信託預金	10,158,882	10,158,882	—	資産計	26,613,162	26,613,162	—	(1) 短期借入金	—	—	—	(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,086,353	86,353	(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	683,830	59,028	(4) 投資法人債	10,000,000	10,276,771	276,771	(5) 長期借入金	65,000,000	65,934,066	934,066	(6) 信託預り敷金及び保証金	4,492,262	4,343,122	△149,139	負債計	95,117,064	96,324,144	1,207,080
	貸借対照表 計上額	時価	差額																																										
(1) 現金及び預金	16,454,280	16,454,280	—																																										
(2) 信託現金及び信託預金	10,158,882	10,158,882	—																																										
資産計	26,613,162	26,613,162	—																																										
(1) 短期借入金	—	—	—																																										
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,086,353	86,353																																										
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	683,830	59,028																																										
(4) 投資法人債	10,000,000	10,276,771	276,771																																										
(5) 長期借入金	65,000,000	65,934,066	934,066																																										
(6) 信託預り敷金及び保証金	4,492,262	4,343,122	△149,139																																										
負債計	95,117,064	96,324,144	1,207,080																																										

前 期 自 平成21年8月 1日 至 平成22年1月31日	当 期 自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日																																																																														
—	<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p><b>資産</b></p> <p>(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。</p> <p><b>負債</b></p> <p>(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。</p> <p>(2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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。</p> <p>(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6) 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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(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)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">1,882,878</td> </tr> <tr> <td>② 信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">7,673,290</td> </tr> </tbody> </table> <p>これらについては、市場価格がなく、かつ、貸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。</p> <p>(注3) 金銭債権の決済日後の償還予定額                      (単位：千円)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> <th style="text-align: center;">1年超 2年以内</th> <th style="text-align: center;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">16,454,280</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,158,882</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">26,613,162</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(単位：千円)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">3年超 4年以内</th> <th style="text-align: center;">4年超 5年以内</th> <th style="text-align: center;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> <th style="text-align: center;">1年超 2年以内</th> <th style="text-align: center;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,000,000</td> <td style="text-align: right;">17,200,000</td> <td style="text-align: right;">13,800,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">15,000,000</td> <td style="text-align: right;">17,200,000</td> <td style="text-align: right;">18,800,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(単位：千円)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">3年超 4年以内</th> <th style="text-align: center;">4年超 5年以内</th> <th style="text-align: center;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,000,000</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> <td style="text-align: right;">8,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">17,000,000</td> <td style="text-align: right;">14,000,000</td> <td style="text-align: right;">8,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(追加情報)                      当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。</p>	区分	貸借対照表 計上額	① 預り敷金及び保証金	1,882,878	② 信託預り敷金及び保証金	7,673,290	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	16,454,280	—	—	信託現金及び信託預金	10,158,882	—	—	合計	26,613,162	—	—	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	—	—	—	区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	—	—	—	投資法人債	—	—	5,000,000	長期借入金	15,000,000	17,200,000	13,800,000	合計	15,000,000	17,200,000	18,800,000	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	—	5,000,000	—	長期借入金	17,000,000	9,000,000	8,000,000	合計	17,000,000	14,000,000	8,000,000
区分	貸借対照表 計上額																																																																														
① 預り敷金及び保証金	1,882,878																																																																														
② 信託預り敷金及び保証金	7,673,290																																																																														
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	16,454,280	—	—																																																																											
信託現金及び信託預金	10,158,882	—	—																																																																												
合計	26,613,162	—	—																																																																												
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	—	—	—																																																																												
区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																												
	短期借入金	—	—	—																																																																											
投資法人債	—	—	5,000,000																																																																												
長期借入金	15,000,000	17,200,000	13,800,000																																																																												
合計	15,000,000	17,200,000	18,800,000																																																																												
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	—	5,000,000	—																																																																												
長期借入金	17,000,000	9,000,000	8,000,000																																																																												
合計	17,000,000	14,000,000	8,000,000																																																																												

## 〔税効果会計に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 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</p> <p style="text-align: right;">(平成 22 年 1 月 31 日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <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</p> <p style="text-align: right;">(平成 22 年 7 月 31 日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <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;">18</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	18	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18
(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	18																
繰延税金資産合計	18																
(繰延税金資産の純額)	18																
<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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.33</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.01</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;">0.01</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33	支払分配金の損金算入額	△39.33	その他	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	<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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.31</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.05</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33	支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05
法定実効税率 (調整)	39.33																
支払分配金の損金算入額	△39.33																
その他	0.01																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																
法定実効税率 (調整)	39.33																
支払分配金の損金算入額	△39.31																
その他	0.03																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日											
—	<p>本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域(注1)に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設(土地を含む)を所有しています。これら賃貸等不動産の当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (注2)</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の時価 (注4)</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">前期末残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額 (注3)</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">160,901,536</td> <td style="text-align: right;">17,531,848</td> <td style="text-align: right;">178,433,385</td> <td style="text-align: right;">181,440,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地(池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等)と区分しています。</p> <p>また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域(渋谷区)及びその他東急沿線地域(東京都(品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市)、神奈川県横浜市(港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区)、神奈川県川崎市(中原区、高津区、宮前区)、神奈川県大和市)と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。</p> <p>(注2) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は麹町スクエア(9,059,768千円)及びオリックス新宿ビル(9,368,666千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(983,461千円)の計上によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「(8)財務諸表に関する注記事項〔損益計算書に関する注記〕」に記載の通りです。</p> <p>(追加情報) 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号平成20年11月28日)を適用しています。</p>	貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)	前期末残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	160,901,536	17,531,848	178,433,385	181,440,000
貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)									
前期末残高	当期増減額 (注3)	当期末残高										
160,901,536	17,531,848	178,433,385	181,440,000									



## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	当 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日
1口当たり純資産額 658,143円 1口当たり当期純利益 79,445円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 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。	1口当たり純資産額 591,295円 1口当たり当期純利益 12,597円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	当 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日
当期純利益（千円）	13,456,519	2,133,823
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）	13,456,519	2,133,823
期中平均投資口数（口）	169,380	169,380

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	当 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日
該当事項はありません。	同左

## (9) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

## 4. 役員の変動

役員の変動につきましては、決定した時点で適時開示をしています。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成22年1月31日現在)		当期 (平成22年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	資産総額 に対する 比率(%)	保有総額 (千円)	資産総額 に対する 比率(%)
不動産	商業施設	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	15,841,033	7.0	15,805,955	7.6
		その他	—	—	—	—
		小計	15,841,033	7.0	15,805,955	7.6
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	9,962,104	4.4	19,267,187	9.3
		その他	—	—	—	—
		小計	9,962,104	4.4	19,267,187	9.3
	合計		25,803,138	11.5	35,073,142	17.0
その他の 資産	不動産等 を主な信 託財産と する信託 受益権	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	56,682,389	25.2	56,432,880	27.3
		その他	15,909,068	7.1	15,832,762	7.7
		小計	72,591,458	32.2	72,265,643	34.9
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	62,506,939	27.7	71,094,599	34.4
		その他	—	—	—	—
		小計	62,506,939	27.7	71,094,599	34.4
	合計		135,098,398	60.0	143,360,242	69.3
預金・その他の資産		64,397,898	28.6	28,450,796	13.8	
資産総額計		225,299,434	100.0	206,884,181	100.0	

	前期 (平成22年1月31日現在)		当期 (平成22年7月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	113,823,112	50.5	106,730,598	51.6
純資産総額	111,476,322	49.5	100,153,582	48.4

(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)「保有総額」は、期末日現在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)「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）投資不動産物件

本投資法人は、投資資産について、不動産のほか、不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下、当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」といい、両者併せて「信託不動産」といいます。）により保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。（以下、「不動産等」といいます。）

以下に記載する事項の説明は以下の通りです。

- ・ 原則として平成22年7月31日を基準としています。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点以下第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。
- ・ 「用途区分」は、本投資法人が保有する物件をR型（商業施設）及びO型（オフィス）に分類したものです。
- ・ 「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有地又は他の共有者の持分を含みます。なお、代官山フォーラム及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては敷地権の設定面積です。また、QFRONT（キューフロント）の括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。
- ・ 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有部分又は他の共有者の持分を含みます。QFRONT（キューフロント）の括弧内の数値は、信託不動産に係る専有部分の面積です。代官山フォーラム<ウエスト>の括弧内の数値は、本投資法人の所有に係る専有部分の面積です。TOKYU REIT 虎ノ門ビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。
- ・ 「構造・階数」の「S」という略称は鉄骨造を、「RC」という略称は鉄筋コンクリート造を、「SRC」という略称は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ表しています。
- ・ 「築年数」は、竣工年月から平成22年7月31日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を平成22年7月31日として、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）、代官山フォーラム及び赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）については株式会社ヒロ&リーエスネットワーク、湘南モールフィル（底地）についてはジョーンズ ラング ラサール株式会社、cocoti（ココチ）、CONZE（コンツェ）恵比寿、TOKYU REIT 八丁堀ビル、東急池尻大橋ビル及びオリックス新宿ビルについては大和不動産鑑定株式会社、その他の物件については財団法人日本不動産研究所により作成された鑑定評価書の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載しています。
- ・ 「テナント数」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。また、QFRONT（キューフロント）については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナント（東京急行電鉄株式会社）を含んでいます。第2東急鷺沼ビルのテナント数には、駐車場部分のみを賃借している1テナントを含みません。東京日産台東ビルのテナント数には、住居部分の賃借人（6社（うち1社は事務所部分も賃借しています。))を含みます。
- ・ 「総賃貸面積」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（さぎ沼とうきゅう）、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、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。
- ・ 「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（さぎ沼とうきゅう）、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である 55% を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。

- ・ 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点以下第 3 位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「オフィス基準階専有面積」は、2 階以上で、当該建物の標準的なフロアについての専有面積を記載しています。なお、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、他の共有者持分を含む 1 フロアの面積を記載しています。
- ・ 「月額賃料総額」は、当該不動産等に係る貸室賃料、地代、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「月額賃料総額」は、平成 22 年 7 月 31 日時点のデータに基づいて記載しています。なお、TOKYU REIT 表参道スクエア、cocoti（ココチ）及び CONZE（コンツェ）恵比寿の一部のテナントにおいて、賃料の一部が売上歩合で支払われる賃貸借契約を締結していますが、当該歩合賃料部分相当額は、「月額賃料総額」には含みません。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、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。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、建物全体の月額賃料総額に共有持分割合である 55% を乗じて得た値です。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、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。
- ・ 「年間賃料総額」は、円単位の「月額賃料総額」を 12 倍して千円未満を切捨てて算出しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、各不動産に関してテナント等から預託を受けている敷金の合計額又は保証金の合計額を記載しています。世田谷ビジネススクエアについても、テナント等から預託を受けている敷金の総額を記載しています。
- ・ 「長期修繕の費用見積」は、各不動産について次表に示す作成者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（次表の報告書の作成年を含む 15 年間）の合計金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を超える機能の向上等に必要となる費用は含まれていません。なお、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア及びビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）については平成 19 年 7 月 13 日に、TOKYU REIT 表参道スクエア及び TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては平成 20 年 1 月 11 日に、cocoti（ココチ）については平成 20 年 7 月 22 日に、QFRONT（キューフロント）及び第 2 東急鷺沼ビルについては平成 20 年 12 月 11 日に、世田谷ビジネススクエアについては平成 20 年 12 月 17 日に、東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル及び TOKYU REIT 赤坂檜町ビルについては平成 21 年 7 月 3 日に、レキシントン青山及び東京日産台東ビルについては平成 22 年 1 月 8 日に、CONZE（コンツェ）恵比寿については平成 22 年 1 月 14 日に、TOKYU REIT 蒲田ビル及び TOKYU REIT 八丁堀ビルについては平成 22 年 1 月 20 日に、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）及び赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）については平成 22 年 6 月 25 日に再取得した長期的修繕費用予測の合計金額を記載しています。また、QFRONT（キューフロント）については建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、世田谷ビジネススクエアについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額に共有持分割合である 55% を乗じて得た値を、代官山フォーラムについては専有部分及び共用部分の共有持分に係る長期修繕費用の見積額を、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に本投資法人の保有割合を乗じて得た値を、それぞれ記載しています。建物状況評価報告書の作成については、資産運用会社で定める指定業者 5 社（本書の日付現在）の中から委託しています。

## ＜建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び作成年月日＞

作成者	調査対象物件		作成年月日
株式会社イー・アール・エス	R	QFRONT（キューフロント）	平成14年8月7日
	R	レキシントン青山	平成15年3月17日
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	平成14年11月29日
	R	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	平成15年4月30日
	R	第2東急鷺沼ビル	平成14年11月8日
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	平成15年10月24日
	R	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2月9日
	R	cocoti（ココチ）	平成17年2月15日
	O	世田谷ビジネススクエア	平成14年11月8日
	O	東急南平台町ビル	平成14年11月8日
	O	東急桜丘町ビル	平成14年11月8日
	O	東京日産台東ビル	平成15年1月31日
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	平成14年11月29日
	O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	平成16年9月6日
	O	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	平成19年4月13日
	O	東急池尻大橋ビル	平成20年2月20日
	O	麴町スクエア	平成22年2月17日
	O	オリックス新宿ビル	平成22年2月16日
	清水建設株式会社	O	TOKYU REIT 蒲田ビル
O		TOKYU REIT 八丁堀ビル	平成18年9月11日
株式会社竹中工務店	R	CONZE（コンツェ）恵比寿	平成18年9月7日
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	R	代官山フォーラム	平成20年3月21日

- 「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。

## 不動産等の概要

## ＜不動産等の概要1＞

用途区分	物件名	所在地（地番）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
								土地	建物
R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区 宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	平成11年10月	10.8	所有権	区分所有権
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	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月	12.6	所有権	所有権
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	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月	24.8	所有権	所有権
R	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	5,658.00	18,326.99	RC B1/4F	昭和53年9月	31.9	所有権	所有権
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	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月	30.8	所有権	所有権
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	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> <建物2> S 2F	<建物1> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月	<建物1> 12.0 <建物2> 15.2	所有権	所有権
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	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月	12.1	所有権	所有権
R	cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	平成16年9月	5.8	所有権	所有権
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	44,078.12	—	—	—	—	所有権	—
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	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	平成16年3月	6.4	所有権	所有権
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	942.30	1,441.57	RC B1/2F	平成5年2月	17.4	所有権	区分所有権
		<ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33 番1	1,108.01	2,388.70 (1,182.62)	RC B1/5F	平成5年2月	17.4	所有権 (共有 持分割合 64.13%)	区分所有権
0	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	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	平成5年9月	16.8	所有権 (共有 持分割合 55%)	所有権 (共有 持分割合 55%)
0	東急南平台町ビル	東京都渋谷区 南平台町12番3	2,013.28	7,003.88	SRC B2/5F	平成4年7月	18.1	所有権	所有権
0	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区 桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	昭和62年6月	23.2	所有権	区分所有権 (注)
0	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	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	平成4年9月	17.9	所有権	所有権
0	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂 六丁目1401番ほか	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年8月	26.0	所有権	所有権
0	TOKYU REIT 蒲田ビル	東京都大田区 蒲田五丁目13番7	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	平成4年2月	18.5	所有権	所有権
0	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁 目45番6	1,728.38	15,343.73 (10,787.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月	22.3	所有権(共有 持分割合 84.652%)	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
0	TOKYU REIT 八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀二 丁目104番1ほか	974.32	8,810.21	SRC B2/9F	昭和40年9月	44.9	所有権	所有権
0	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	712.49	5,002.36	S・SRC B1/9F	平成15年2月	7.5	所有権	所有権
0	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三丁 目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	平成元年10月	20.8	所有権	所有権
0	麴町スクエア	東京都千代田区二番町 3番9、3番3	1,269.24	6,803.47	S・RC B1/7F	平成15年1月	7.5	所有権	所有権
0	オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁 目2番3ほか	1,113.87	8,720.09	SRC 10F	平成15年5月	7.2	所有権	所有権

(注) 東急桜丘町ビルについては、一棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。

## ＜不動産等の概要2＞

用途区分	物件名	貸借対照表計上額 (千円)	投資比率 (%)	期末算定価額 (千円)	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
R	QFRONT（キューフロント）	14,313,348	6.9	19,900,000	3	4,502.93	4,502.93	—	100.0
R	レキシントン青山	4,770,929	2.3	4,580,000	4	1,541.29	2,107.08	—	73.1
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,743,485	2.8	6,690,000	4	2,702.42	2,702.42	—	100.0
R	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	6,680,459	3.2	7,890,000	1	19,610.06	19,610.06	—	100.0
R	第2東急鷺沼ビル	1,220,335	0.6	1,390,000	1	1,284.60	1,284.60	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,640,497	3.2	6,910,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
R	ビーコンヒルプラザ （イトーヨーカドー能見台店）	8,806,650	4.3	8,090,000	1	50,285.89	50,285.89	—	100.0
R	cocoti（ココチ）	23,704,321	11.5	17,000,000	12	6,703.95	8,319.96	—	80.6
R	湘南モールフィル（底地）	7,026,112	3.4	5,400,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	5,009,148	2.4	4,240,000	7	2,032.09	2,319.24	—	87.6
R	代官山フォーラム	4,156,309	2.0	3,100,000	4	2,267.22	2,477.64	—	91.5
O	世田谷ビジネススクエア	19,152,674	9.3	20,000,000	52	23,978.83	24,956.99	1,162.25	96.1
O	東急南平台町ビル	4,298,777	2.1	5,650,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
O	東急桜丘町ビル	6,399,067	3.1	8,450,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
O	東京日産台東ビル	3,858,300	1.9	4,970,000	11	7,947.24	7,947.24	778.76	100.0
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,471,988	1.7	3,990,000	4	3,206.25	3,206.25	450.56	100.0
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,176,370	2.0	6,640,000	4	6,487.11	7,337.82	850.71	88.4
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	9,932,487	4.8	11,100,000	5	7,342.32	10,136.72	1,182.80	72.4
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	6,948,015	3.4	5,460,000	10	5,984.19	5,984.19	661.16	100.0
O	赤坂四丁目ビル （東急エージェンシー本社ビル）	8,346,812	4.0	6,760,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
O	東急池尻大橋ビル	5,432,074	2.6	4,630,000	5	5,710.41	5,710.41	1,064.53	100.0
O	麴町スクエア	9,010,518	4.4	8,820,000	5	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0
O	オリックス新宿ビル	9,334,699	4.5	9,780,000	9	6,130.45	6,130.45	746.79	100.0
	合計	178,433,385	86.2	181,440,000	149	224,165.93	231,468.57	—	96.8

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成22年7月31日までに解約の通知を受領し、平成22年8月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント（かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約（予定）面積」といいます。）、及び、平成22年7月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成22年8月1日以降に引渡しを行うテナント（かかるテナントに係る賃貸（予定）面積を、次表において「新規成約面積」といいます。）があります。なお、次表のうち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の解約（予定）面積及び新規成約面積は、全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。

また、定期借家契約の終了（期間内解約を含みます。）に伴い、同一テナントと再契約したテナントについては記載の対象外としています。

## ＜解約（予定）面積及び新規成約面積の一覧＞

物件名	解約（予定）面積 (㎡)	新規成約面積 (㎡)
世田谷ビジネススクエア	2,948.12	443.16
東京日産台東ビル	435.79	435.79
TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	711.30	450.56
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	98.71	—
TOKYU REIT 八丁堀ビル	25.00	—
東急池尻大橋ビル	1,042.85	—
合 計	5,261.77	1,329.51

## ＜不動産等の概要3＞

用途 区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・ 保証金 (千円) (注)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML) (%)	地震リスク 分析における 予想損失日数 (日)	地震保険 付保の 有無
R	QFRONT (キューフロント)	95,845	1,150,140	2,229,256	319,823	4.1	17	無
R	レキシントン青山	12,468	149,622	123,201	55,868	2.3	12	無
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	28,584	343,008	301,185	104,104	9.5	24	無
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	51,399	616,795	293,423	1,070,050	9.9	28	無
R	第2東急鷺沼ビル	10,381	124,574	101,188	87,835	9.3	24	無
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	28,304	339,648	243,908	16,759	7.3	25	無
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,044	600,532	3,880,506	382,902	9.5	24	無
R	cocoti (ココチ)	68,616	823,395	573,452	227,076	6.2	23	無
R	湘南モールフィル (底地)	29,000	348,000	—	—	—	—	—
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	16,614	199,376	171,585	74,460	4.1	26	無
R	代官山フォーラム	14,450	173,407	409,864	103,400	8.0	27	無
O	世田谷ビジネススクエア	152,648	1,831,787	2,506,631	4,653,332	2.8	13	無
O	東急南平台町ビル	30,396	364,753	168,272	525,406	7.9	22	無
O	東急桜丘町ビル	40,727	488,727	391,616	501,006	11.1	25	無
O	東京日産台東ビル	35,760	429,131	282,658	797,864	7.4	20	無
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	21,485	257,830	208,249	283,659	11.2	26	無
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	33,819	405,829	267,104	782,177	7.7	23	無
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	55,765	669,186	562,006	687,880	7.2	19	無
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	33,289	399,472	286,134	776,432	4.0	17	無
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	32,167	386,004	321,000	163,759	3.9	16	無
O	東急池尻大橋ビル	30,573	366,877	306,808	427,168	5.8	20	無
O	麴町スクエア	48,194	578,335	259,665	227,590	4.8	18	無
O	オリックス新宿ビル	48,152	577,827	495,513	223,371	4.2	16	無



用途 区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・ 保証金 (千円) (注)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML) (%)	地震リスク 分析における 予想損失日数 (日)	地震保険 付保の 有無
合 計		968,688	11,624,264	14,383,232	12,491,921	4.0	—	—

(注) 湘南モルフィル（底地）の敷金・保証金については、テナントより開示することについて同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。敷金・保証金の合計は、湘南モルフィル（底地）の敷金・保証金を含んでいません。

## (3) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が保有する信託不動産は上記「(2) 投資不動産物件」に含めて記載しており、上記信託不動産以外にその他投資資産はありません。

## (4) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定について

保有不動産等に関し、平成22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
0 東京日産台東ビル	東京都台東区	4階西区画空調ビルマルチエアコン化工事	自 平成22年10月 至 平成22年10月	23	—	—
0 TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	3階0A床設置工事	自 平成23年1月 至 平成23年1月	10	—	—
0 TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	2階区画分割化工事	自 平成23年1月 至 平成23年1月	11	—	—
0 TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	2、3、6、7、8階空調機更新工事	自 平成22年10月 至 平成22年10月	50	—	—
0 東急池尻大橋ビル	東京都目黒区	外壁改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年12月	112	—	2

## ② 期中に行った資本的支出について

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121百万円であり、費用に区分された修繕費142百万円と併せ、合計263百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
R QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区	7階テナント入退去に伴う改修工事	自 平成22年2月 至 平成22年4月	11
R TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区	機械駐車場装置改修工事	自 平成22年7月 至 平成22年7月	30
0 東京日産台東ビル	東京都台東区	中央監視装置更新工事	自 平成22年6月 至 平成22年7月	10
その他				68
合計				121

## ③ 計算期間末毎に積立てた金銭（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います。

(単位：百万円)

計算期間	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日
前期末積立金残高	224	453	458	364	245
当期積立額	430	357	144	151	346
当期積立金取崩額	201	352	239	269	222
次期繰越額	453	458	364	245	370

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

(5) 主なテナントへの賃貸条件

①主なテナントの一覧

不動産等における主なテナント及び主なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は、下表の通りです。ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- a. 当該テナントの契約上の賃貸面積が、総賃貸面積の10%以上であること
- b. 当該テナントが東急グループ各社であること

<主なテナントの賃貸面積及び年間賃料>

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額 賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	22.4	600,532	50,044	5.2
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル(底地)	44,078.12	19.7	348,000	29,000	3.0
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	8.7	616,795	51,399	5.3
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.2	364,753	30,396	3.1
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7	363,538	30,294	3.1
6	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.6	385,200	32,100	3.3
7	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア	2,790.70	1.2	241,778	20,148	2.1
8	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	—	259,200	21,600	2.2
9	その他(注3)	—	—	4,512.62	2.0	309,809	25,817	2.7
主なテナントの合計				135,836.96	60.6	3,489,607	290,800	30.0
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	224,165.93	100.0		
				総賃料収入			11,624,264	968,688

(注1) 「比率」は、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しています。

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する当該テナントの賃料の比率を記載しています。

(注3) 「その他」は東急グループ各社のテナントのうち賃貸面積が総賃貸面積の1%未満等のテナントをまとめて記載しています。

<東急グループ各社の賃貸面積及び年間賃料>

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	株式会社東急ストア(注3)	小売	19,610.06	8.7	638,726	5.5
2	東京急行電鉄株式会社(注4)	陸運	11,026.54	4.9	989,867	8.5
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.6	385,200	3.3
4	株式会社東急コミュニティー (注5)	サービス	2,790.70	1.2	243,923	2.1
5	その他	—	4,512.62	2.0	283,356	2.4
東急グループ各社の合計			41,472.95	18.5	2,541,074	21.9
ポートフォリオ合計		総賃貸面積	224,165.93	100.0		
		総賃料収入			11,624,264	100.0

(注1) 「比率」は、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しています。

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する当該テナントの年間賃料の比率を記載しています。

(注3) 株式会社東急ストアの年間賃料には、第2東急鷺沼ビルの駐車場使用料が含まれています。

(注4) 東京急行電鉄株式会社の年間賃料には、QFRONT(キューフロント)の壁面・室外機設置料及び第2東急鷺沼ビルの看板掲載料が含まれています。

(注5) 株式会社東急コミュニティーの年間賃料には、世田谷ビジネススクエアの駐車場使用料が含まれています。

## ②主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

## a. 商業施設テナントとの主な賃貸条件

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂
物件名	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)
契約期間	自 平成10年6月18日 至 平成30年6月17日
契約更改の方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによれないときは、借地借家法の定めるところによる。
敷金・保証金	(敷金) 482,050千円 (保証金) 3,398,456千円 (平成22年7月31日現在の預り金額)
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	1回目の賃料改定は平成20年6月18日に協議の上合意に基づいて行うこととされ、以後3か年経過毎に、同様の手続により改定する。ただし、平成13年3月1日付不動産信託契約に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされる。なお、賃貸人と賃借人との間では、現在、賃料改定協議が継続している。
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当初10年間は解約禁止。10年経過後、解約する場合は1年前までに申し出なければならない。</li> <li>・保証金（当初預り金額4,338,454千円）は、予約完結の日から10年間（平成20年6月17日まで）は据え置かれ、その日の属する月から爾後10年間毎月末日限り120回にわたって均等返還される（据置期間中：無利息、11年目以降：未償還残高に対し年利2%）。その際、保証金等返還請求権と賃料債権とは相殺することができる。ただし、中途終了時等には、期限の利益を喪失し、直ちに全額を一時に返還しなければならない。</li> <li>・信託不動産には、賃貸人の保証金敷金返還債務を担保するために、賃借人を抵当権者とする抵当権が設定されている。</li> <li>・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、敷地・建物その他一切の権利も同時に、分離することなく、同一人に対して、譲渡等の処分をしなければならない。</li> <li>・賃貸人は、信託建物につき時価相当額の火災による損害保険契約を締結し、当該保険契約に基づく保険金請求権に対して、賃借人を質権者とする質権を設定するものとされる。</li> <li>・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、事前にその旨を賃借人に通知するものとし、賃借人が譲受を希望したときは、同一条件をもって他に（賃貸人の関連会社を除く）優先して、賃借人に買受けさせるものとする。</li> <li>・賃借人の責に帰すべき事由により、火災を発生させ、信託建物を破損・滅失した場合であってもそれが軽微なる過失によるときは、賃貸人は賃借人に対して契約上の責任を問わないものとする。</li> <li>・信託建物が天災、火災、公用徴収等のため、滅失又は著しく毀損したことにより、本契約が終了した場合であっても、原則として信託建物を再建・修復し、改めて賃借人の営業の再開・存続に当事者双方が協力するものとされる。</li> </ul>

テナント名	大和ハウス工業株式会社
物件名	湘南モルフィル（底地）
契約期間	自 平成15年3月20日 至 平成35年3月19日
契約更改の方法	更新なし
敷金（注）	—
定期建物賃貸借の特約の有無	あり（事業用借地権）
賃料改定条件（注）	—
その他特記事項	<p>原則本契約を解約することは出来ない。但し、賃借人の都合により中途解約しようとする時は、解約の1年前までに書面で申し入れなければならない。この場合賃借人は残存期間全額の賃料を支払い、また預け入れた敷金全額の返還請求権を放棄するものとする。</p> <p>賃借人は本契約が終了したときは、本件土地を更地に復して賃貸人に明け渡さなければならない。</p>

(注) 敷金及び賃料改定条件については、テナントより開示することについての同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

テナント名	株式会社東急ストア	株式会社東急ストア(注1)
物件名	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	第2東急鷺沼ビル
契約期間	自 平成15年9月10日 至 平成30年6月30日	自 平成14年12月27日 至 平成30年6月30日
契約更改の方法	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に3年間延長され、その後も同様とされる。	定めなし
敷金	293,423千円	35,000千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	なし
賃料改定条件	3年毎に、算定金額＝従前の月額賃料×{(変動率-1)×1/2+1}（1円未満切捨て）で改定(注2)	3年毎に、算定金額＝従前の月額賃料×{(変動率-1)×1/2+1}（1円未満切捨て）で改定(注2)
その他特記事項	なし	なし

(注1)本賃貸借は、第2東急鷺沼ビルの駐車場部分の賃貸借です。

(注2)「変動率」とは、総務省統計局発表の消費者物価指数（持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都区部）をもとに、賃料改定時に明らかになっている最新の消費者物価指数を従前の賃料設定時の消費者物価指数で除した値をいいます（小数点以下第3位を四捨五入）。

#### b. オフィステナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社	東京急行電鉄株式会社
物件名	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル
契約期間	自 平成14年12月27日 至 平成24年12月31日	自 平成14年12月27日 至 平成23年12月31日
契約更改の方法	更新なし	更新なし
敷金	168,272千円	157,519千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	あり
賃料改定条件	2年毎に下記の各号のうち最も高いもの (1) 現行賃料 (2) 2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均 (3) 当初賃料に変動率を乗じた賃料(注) ※倉庫部分については賃料改定は行わない。	2年毎に下記の各号のうち最も高いもの (1) 現行賃料 (2) 2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均 (3) 当初賃料に変動率を乗じた賃料(注) ※倉庫部分については賃料改定は行わない。
その他特記事項	なし	なし

(注)「変動率」とは、総務省統計局発表の消費者物価指数（持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都区部）をもとに、賃料改定時に明らかになっている最新の消費者物価指数を従前の賃料設定時の消費者物価指数で除した値をいいます（小数点以下第3位を四捨五入）。

テナント名	株式会社東急エージェンシー
物件名	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)
契約期間	自 平成20年1月31日 至 平成25年1月31日
契約更改の方法	更新なし
敷金	321,000千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり
賃料改定条件	賃料改定は行わない
その他特記事項	なし

テナント名	株式会社東急コミュニティー
物件名	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 平成20年8月1日（注） 至 平成23年7月31日（注）
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知を書面により行った場合を除き、期間満了後更に2年間更新され、以後この例による。
敷金	356,460千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	契約更新毎に下記の各号のうち最も高いもの (1) 現行賃料 (2) 2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均
その他特記事項	契約期間はタワー4・5・6F部分 他にタワー11F西・17F西・2F・倉庫・駐車場を賃借しています。

(注)複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の開始日及び終了日を記載しています。

c. その他テナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社
物件名	QFRONT（キューフロント）
契約期間	自 平成14年12月20日 至 平成31年12月31日
契約更改の方法	期間満了の日の1年前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了の日の翌日より6年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	—
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	賃貸借期間中変更されないものとされる。
その他特記事項	大型映像装置その他の広告媒体の設置、管理及びこれを用いた宣伝・広告・その他の運営並びに看板の掲出又は宣伝・広告・その他の運営の目的のために使用する。

③賃貸面積上位10テナント

a. 全テナント中の賃貸面積上位10テナント

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 (%)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	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	22.4
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル（底地）	平成35年3月19日	44,078.12	19.7
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	平成30年6月30日	19,610.06	8.7
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成24年12月31日	7,148.18	3.2
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.7
5	独立行政法人 原子力安全基盤機構	その他	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成23年3月31日（注）	6,579.05	2.9
6	日本オラル株式会社 (旧：サン・マイクロシステムズ株式会社)	情報・通信	世田谷ビジネススクエア	平成24年4月30日	5,800.76	2.6
7	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	サービス	QFRONT（キューフロント）	平成31年12月14日（注）	4,044.10	1.8
			世田谷ビジネススクエア	平成24年6月30日（注）	338.13	0.2
8	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	平成25年1月31日	3,533.03	1.6
9	株式会社富士通アドバンストソリューションズ	情報・通信	TOKYU REIT蒲田ビル	平成23年3月31日	3,402.84	1.5
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	平成24年1月31日（注）	3,185.90	1.4
賃貸面積上位10テナントの合計					151,884.42	67.8
総賃貸面積					224,165.93	100.0

(注)複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しています。

b. 全テナント中の長期契約テナント（アンテナ等月額50万円以下のものは除きます。）との間における当該長期契約の概要

テナント名	物件名	期間	賃料改定期間	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 の合計 (千円)	比率 (%) (注2)
株式会社イトーヨーカ堂	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	自：平成10年6月18日 至：平成30年6月17日	3年毎 (注5)	50,285.89	268,739	27.7
大和ハウス工業株式会社(注3)	湘南モールフィル(底地)	自：平成15年3月20日 至：平成35年3月19日	3年毎	44,078.12		
株式会社東急ストア	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	自：平成15年9月10日 至：平成30年6月30日	3年毎	19,610.06		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	QFRONT(キューフロント)	自：平成13年7月2日(注4) 至：平成31年12月14日(注4)	3年毎	3,556.31		
キャタピラー・ジャパン株式会社	世田谷ビジネススクエア	自：平成5年10月22日(注4) 至：平成29年8月31日(注4)	2年毎	2,930.97		
東京電力株式会社	東急桜丘町ビル	自：昭和62年4月1日 至：平成29年3月31日	2年毎	858.83		
ロイヤルホールディングス株式会社	TOKYU REIT 表参道スクエア	自：平成12年7月11日 至：平成27年8月22日	3年毎	764.83		
株式会社 東日カーライフグループ	東京日産台東ビル	自：平成21年10月1日 至：平成30年9月30日	3年毎	2,620.06		
株式会社ぶん楽	QFRONT(キューフロント)	自：平成14年7月1日 至：平成31年12月14日	3年毎	458.83		
株式会社 セブシーレブン・ジャパン	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	自：平成11年7月1日 至：平成31年6月30日	3年毎	158.60		
株式会社東急ストア	第2東急鷺沼ビル	自：平成14年12月27日 至：平成30年6月30日	3年毎	駐車場		
株式会社 東日カーライフグループ	東京日産台東ビル	自：平成21年10月1日 至：平成30年9月30日	改定なし	駐車場		
東京急行電鉄株式会社	QFRONT(キューフロント)	自：平成14年12月20日 至：平成31年12月31日	改定なし	壁面		
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	QFRONT(キューフロント)	自：平成17年6月1日 至：平成31年12月14日	3年毎	寄り付き		
総賃料収入					968,688	100.0

(注1) 「長期契約テナント」とは、定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、平成22年8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のものをいいます。なお、平成22年7月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約については除きます。

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する全長期契約テナントの月額賃料の合計の比率を記載しています。

(注3) 事業用定期借地権設定契約のテナントです。

(注4) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の開始日及び終了日を記載しています。

(注5) 平成13年3月1日付建物賃借に関する覚書に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされています。



東急リアル・エステート投資法人 (8957) 業績推移

決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期		第15期	第16期	
	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	予想	実績	予想	予想	
	平成16年1月期	平成16年7月期	平成17年1月期	平成17年7月期	平成18年1月期	平成18年7月期	平成19年1月期	平成19年7月期	平成20年1月期	平成20年7月期	平成21年1月期	平成21年7月期	平成22年1月期	平成22年7月期 (平成22年3月25日) 修正公表	平成22年7月期	平成23年1月期	平成23年7月期	
実質営業日数 (日)	144	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	181	184	181	
1口当たり分配金 (円)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,560	16,284	15,505	79,446	11,900	12,598	11,000	10,800	
期中平均LTV (%) *1	42.5	56.4	39.6	44.7	37.0	33.5	34.0	33.9	31.7	35.3	38.6	42.5	47.9	53.2	53.2	52.6	52.6	
期末LTV (%) *2	55.0	53.7	41.0	45.3	33.6	31.2	33.9	31.8	32.7	38.5	42.5	46.9	59.9	50.4	52.8	52.7	52.5	
期末総資産LTV (%) *3	47.9	48.9	34.3	39.8	30.9	30.6	35.5	35.4	38.1	44.5	44.6	44.7	43.1	43.5	43.5	43.6	43.7	
期中平均資産残高 (物件取得価額ベース) (百万円)	82,738	109,108	126,822	142,862	157,806	158,727	166,961	171,736	172,797	190,488	206,239	206,648	201,328	181,132	181,132	186,062	186,062	
期末物件数 (物件)	12	13	16	17	17	17	19	19	20	23	23	23	21	23	23	23	23	
期末稼働率 (%)	95.3	97.1	97.5	99.1	99.4	99.9	99.8	99.6	99.9	99.4	98.6	98.6	96.9	96.6	96.8	95.6	95.6	
営業収益 (百万円)	2,896	4,341	5,044	5,684	6,343	7,875	6,460	6,730	6,831	7,336	7,643	7,479	25,359	6,483	6,550	6,291	6,212	
NOI (百万円)	2,199	2,894	3,523	3,835	4,325	4,297	4,539	4,756	4,822	5,243	5,467	5,229	4,978	4,457	4,587	4,291	4,154	
NOI利廻 (%)	6.74	5.32	5.51	5.41	5.44	5.46	5.39	5.59	5.54	5.52	5.26	5.10	4.91	4.96	5.11	4.58	4.50	
有利子負債残高 (百万円)	56,700	60,000	50,500	64,500	53,000	53,000	65,300	65,300	73,500	97,000	97,000	97,000	97,000	90,000	90,000	90,000	90,000	
平均金利 (%)	0.77	0.83	1.25	1.07	1.12	1.31	1.42	1.52	1.67	1.63	1.66	1.69	1.72	1.76	1.76	1.77	1.74	
長期有利子負債比率 (%)	0.0	58.3	69.3	54.3	77.4	*4 (67.9)	*4 (61.3)	*4 (61.3)	*4 (74.8)	*4 (62.9)	*4 (74.2)	*4 (85.6)	*4 (80.4)	*4 (83.3)	*4 (83.3)	—	—	
期末算定価額 (百万円)	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	224,330	242,920	268,680	242,400	219,580	171,080	—	181,440	—	—	
評価損益 (百万円)	△ 952	1,291	3,434	7,270	17,325	29,270	40,148	55,220	64,584	67,152	40,503	18,511	10,178	—	3,006	—	—	
1口当たり修正純資産 (円) *5	501,688	524,578	572,497	599,513	680,986	751,509	815,729	904,709	959,997	975,158	817,826	687,988	638,789	—	596,447	—	—	
発行済投資口数 (口)	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	
期中平均投資口価格 (円)	530,828	643,097	690,705	726,082	766,520	902,435	958,306	1,241,537	1,000,664	835,903	603,570	496,772	478,579	—	470,862	—	—	
取得物件	りそな・マルハビル TOKYU REIT 渋谷平田川町スクエア	トーコンビルプラザ (11-1101)-鹿児島店 横浜山下町ビル (11-1101) ニュートン横浜店 TOKYU REIT虎ノ門ビル	cocoti (ココチ) (単共有持分60%) cocoti (ココチ) (単共有持分40%)	湘南モールファイル (底地)	TOKYU REIT八丁堀ビル ONZE (ソラ) 恵比寿	TOKYU REIT虎ノ門ビル (追加取得) 赤坂四丁目ビル (東急レジコン株式会社) 豊原原宿ビル	豊原原宿ビル (追加取得)	豊原原宿ビル オリックス新宿ビル	豊原原宿ビル オリックス新宿ビル									
売却物件							横浜山下町ビル (11-1101) ニュートン横浜店								りそな・マルハビル 豊原原宿ビル			
備考	公募増資(上場)		追加公募増資(期首)			追加公募増資(期首)												

\*1 (有利子負債の期中平均残高 + 見合現金のない預り保証金数金の期中平均残高) ÷ (前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均)

\*2 (有利子負債の期末残高 + 見合現金のない預り保証金数金の期末残高) ÷ 期末算定価額

\*3 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

\*4 ( ) は、1年内返済予定の長期借入金を除いた比率

\*5 1口当たり修正純資産 = (出資総額 &lt;当期未処分利益を含まず&gt; + 評価損益) ÷ 発行済投資口数