

# TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人 第10期 資産運用報告書 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日

競争力のある物件への投資



成長力のある地域における



## 東急リアル・エステート投資法人

### 第10期 資産運用報告書

自平成20年2月1日 至平成20年7月31日

# 10<sup>th</sup>

東急リアル・エステート投資法人（**TOKYU REIT**）は、平成15年9月10日に東京証券取引所に上場しました。

**TOKYU REIT**は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行っています。

「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」により、安定的な収益及び配当の確保を目指しています。

**TOKYU REIT**の投資対象は、主に東京都心5区地域及び東急沿線地域に所在する、オフィス及び商業施設を用途とする物件に限定しています。第10期末（平成20年7月31日）現在、商業施設11物件及びオフィス12物件の合計23物件を保有しています。

## CONTENTS

- 4 投資主の皆様へ
- 8 運用態勢
- 14 財務戦略
- 16 ポートフォリオ
- 32 資産運用報告
- 50 貸借対照表
- 52 損益計算書
- 53 投資主資本等変動計算書
- 54 注記表
- 58 金銭の分配に係る計算書
- 59 監査報告書
- 60 キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
- 62 投資主インフォメーション



## TOKYU REITの基本方針

### 1 「成長性」を加速する投資戦略

- 成長力のある東京都心・東急沿線地域への投資
- 東急グループ各社との協働
- 東急沿線地域の付加価値向上による成長

### 2 「安定性」を確保するポートフォリオ構築戦略

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

### 3 「透明性」を確保するファンドストラクチャー

- 独自の利益相反対策ルール の策定
- 第三者による複階層チェック
- 積極的な取引内容の開示

## ハイライト

### ■ 外部成長

- 東急池尻大橋ビル取得（平成20年3月28日）
- 代官山フォーラム取得（平成20年4月22日）
- 菱進原宿ビル取得（平成20年6月27日）



東急池尻大橋ビル



代官山フォーラム



菱進原宿ビル

### ■ 内部成長

- ポートフォリオ全体での稼働率99.4%（第10期末現在）
- ポートフォリオ全体での期末月額賃料1.1%上昇（第9期末比）

### ■ 厳格なコーポレート・ガバナンスを発揮

### ■ 積極的なIR活動を展開

## TOKYU REITの運用状況

		当期（第10期）	前期（第9期）
貸借対照表	■ 期末物件数	23物件	20物件
	■ 総資産額	218,205百万円	193,080百万円
	■ 有利子負債額	97,000百万円	73,500百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	44.5%	38.1%
損益計算書	■ 営業収益	7,336百万円	6,831百万円
	■ 当期純利益	2,804百万円	2,602百万円
分配金	■ 1口当たり分配金額	16,560円	15,364円
	■ 期中平均投資口価格	835,903円	1,000,664円
	■ 分配金利廻り	3.97%	3.05%

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、ご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。  
ここに、本投資法人第10期（平成20年2月1日～平成20年7月31日）の決算と運用状況につきましてご報告いたします。

東急リアル・エステート投資法人  
執行役員  
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社  
代表取締役執行役員社長

### 堀江 正博



#### 一口当たり分配金16,560円

当期は、営業収益7,336百万円、当期純利益2,804百万円を計上し、増収増益の決算となりました。

分配金については、当期末処分利益を全額分配し、投資口一口当たり16,560円と致しました。前期（15,364円）と比較して1,196円（7.8%）の増配です。これまでの加重平均発行価格599,113円に対する利回り（年換算）は5.5%となりました。

一口当たり純資産額（分配金控除後）につきましては、578,697円です。これに含み益（帳簿価額と期末算定価額の差）を加えた、一口当たり修正純資産額（NAV）は975,158円（前期比+15,161円）となりました。

**TOKYU REIT** は、一口当たりの利益の成長及び資産価値の向上を着実に達成しています。

#### 今後の業績予想

平成20年9月12日、今後の業績予想として第11期の一口当たり分配金を15,800円、第12期については15,000円と公表いたしました。これは現在有効な契約と解約予告に基づいた予想であり、契約に至っていないテナント賃貸や賃料更改、物件取得は見込んでいない保守的な数値です。今後の運用状況や金利動向等により、予想分配金は変動する可能性があります。

#### 賃料増額改定により内部成長を実現

安定した資産運用により当期末時点において全23物件中20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99.4%でした。当期は、中途解約により1口あたり約280円の違約金を受入れたcocoti（ココチ）の2階に新規にテナントを誘致するなど、8テナントの退去または減床に対して、10テナントが新規入居または増床しました。東京の不動産賃貸市場が転換点を迎えつつある中、順次賃料の増額改定を進めています。当期は29テナントが賃料更改時期を迎え、このうち28テナントで平均4.3%の賃料（共益費込み）増額契約を実現しました。こうした活動により、当期及び前期末に取得した計4物件を除いた19物件において、当期の賃料収入は前期から1.0%増加しました。

#### 今後も安定運用を目指す

資源価格の高騰等が企業収益を圧迫し、営業利益や設備投資動向は対前年マイナス傾向が続く中、オフィス賃貸市場は、東京においても空室率が上昇傾向に転じています。しかし空室率は上昇しつつも依然として2～3%台の低水準で推移し、平均募集賃料は上昇が続いています。ただし、上昇率は鈍化傾向にあり、景気の先行き如何によっては横ばい或いは下落する可能性もあります。商業施設についても、平成19年度までは消費の底堅さ

に支えられていましたが、今後は物価上昇による消費の伸び悩み等により、テナントの売上げ減少に伴う賃料下落或いはテナント退去といったことも起こり得ます。

このように、戦後最長の景気回復は足踏み状態から後退局面にあり、REITの資産運用は安定的と言えども楽観視できない環境です。TOKYU REITのポートフォリオは、稼働率が高くテナントの入替え頻度が低いため、新規募集賃料が上昇していく局面では平均賃料の上昇スピードは緩やかです。また、売上げ歩合賃料を導入する一部の商業施設においても高めの最低保証賃料を設定しています。一方で、不動産賃貸市場が軟調なときは、リスクが低く質の高い物件を揃えているため、底堅い強みを発揮できると考えています。

### 物件取得により外部成長を実現

当期は、東急池尻大橋ビル(54.8億円)、代官山フォーラム(41.3億円)、菱進原宿ビル(141.6億円)の取得により、平成20年7月末現在の取得額合計は2,054.5億円、期末算定価額(第三者の不動産鑑定士事務所による調査価額)は2,686.8億円となりました。オフィスと商業施設の比率は58.9%:41.1%です。上記3物件

及び前期末に取得した赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)の当期の不動産賃貸事業利益は2.6億円です。

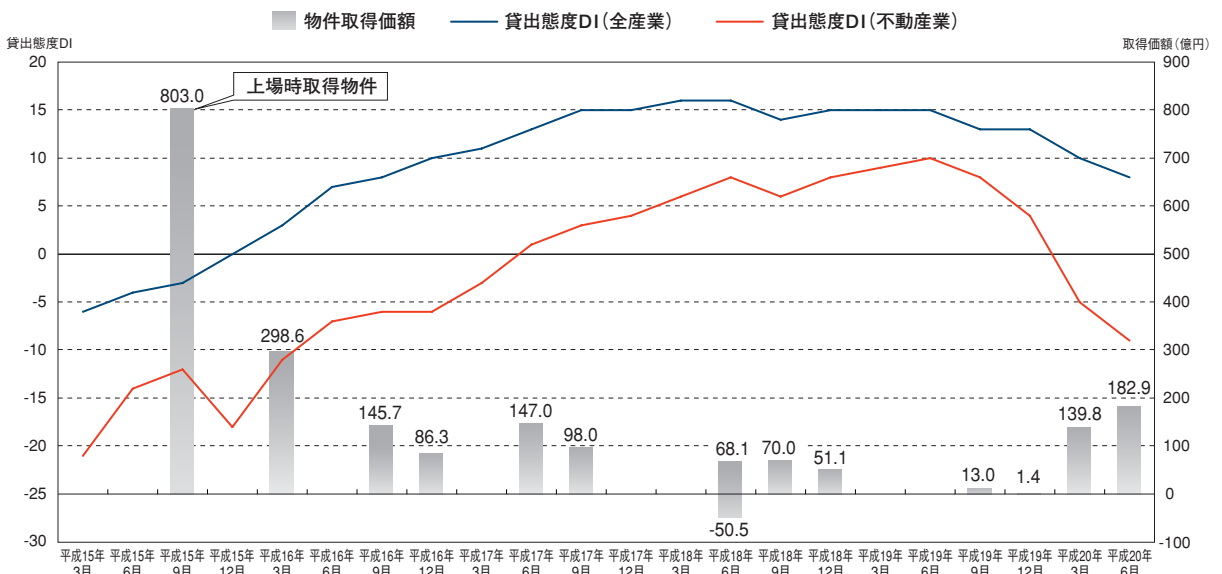
### マーケットサイクルと成長戦略

不動産市場を取り巻く環境の最も大きな変化は金融市場で起こりました。不動産業に対する金融機関の貸出態度は昨年夏以降急速に悪化しており、中小不動産会社の破綻や中小REITの物件取得を伴わない第三者割当増資等が相次ぎました。

不動産金融の態度変化は不動産価格に影響を及ぼします。貸出態度が緩くなると不動産の買い手が増えるため不動産価格は上昇し(金融緩和期)、厳しくなると買い手が減って下落する(金融逼迫期)という構図です。不動産価格は今や収益還元法により求められるわけですが、価格のトレンドは不動産金融の態度変化に反応するものと当社では考えてきました。

REIT経営としては、金融逼迫期は外部成長に励むべく物件を仕込み、逆に金融緩和期にこれを回収すべく売却(或いは買い控え)するというのがあるべき姿です。また、不動産価格が上昇している金融緩和期は、収益還元法の計算根拠のひとつである賃料も上昇傾向であると考え

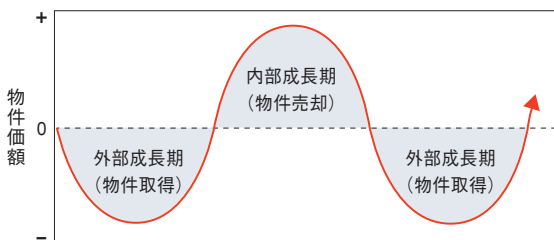
### 金融機関の貸出態度DIと TOKYU REIT の物件取得価額の推移



出所：日本銀行「短観(業種別計数)」をもとに資産運用会社(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)が作成  
\* 物件売却は取得価額の減少(マイナス表記)として掲載

られるため、内部成長による収益力の向上に力を入れるべき時期であると言えるでしょう。

#### 不動産マーケットサイクルとREITの成長戦略



**TOKYU REIT**は、金融逼迫期と考えられる平成17年までに17物件(1,528億円)を新規取得(平成15年上場時11物件を含む)しましたが、金融緩和期と考えられる平成18年から平成19年にかけては189億円しか資産規模を増やしていません(3物件の新規取得と1物件の売却)。そして再び金融逼迫期に入ったと考えられる平成20年は半年間で4物件(322億円)の取得を行っています。第10期末現在の期末算定価額有利子負債比率は38.5%で、運用上の指針における上限の50%となるまで約617億円の物件取得の余力があります。今後、この余力を有効活用すべく、マーケットサイクルを意識し、一方で負債調達環境の変化を注意深く見ながら、従前どおり投資方針を厳守し慎重に資産規模拡大に伴う外部成長を図っていきます。

#### 財務信用力について

**TOKYU REIT**は、首都圏限定のポートフォリオ構築によりキャッシュフローの安定性を確保するとともに、金融逼迫期においても「資金調達が困難となるようなリスク」を極力回避すべく、保守的且つ戦略的な財務方針を採用しています。

当期においては、物件取得に伴う235億円の短期借入金の調達、110億円の短期借入金の長期借入金への借換え、50億円の長期借入金の約定弁済に伴う長期借入金の再調達を実行し、当期末時点の有利子負債に係る長期比率は73.2%、平均返済期限は3.26年、平均金利は1.63%となっています。REITを含む不動産事業者に対する金融機関の貸出態度に厳しさが増す中、**TOKYU REIT**は

円滑に資金調達を行なっています。

**TOKYU REIT**の資金調達力や財務信用力について、「スポンサー(資産運用会社の株主)がしっかりしているから」と考えている向きもあるようですが、それは正確な表現ではありません。スポンサーから拋出された物件の信頼性や資産運用会社の出向社員の能力等のことを指しているのであれば問題はありますが、「いざとなったらスポンサーがREITの債務を保証するだろう」ということであれば、それは誤解です。逆に、スポンサーの財務信用力の低下がREITの資金調達に影響を及ぼすとすれば、それも本来の姿ではありません。

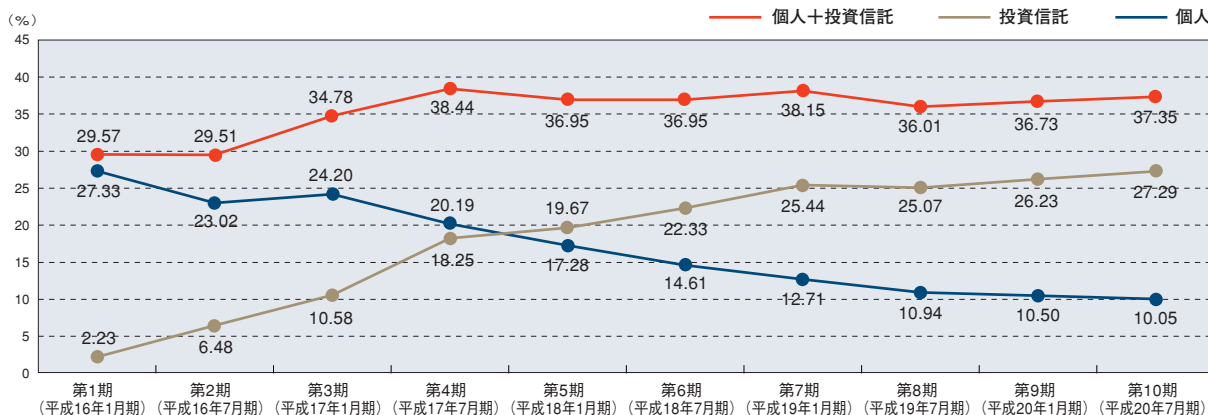
しばしば報道等で「〇〇会社の傘下のREIT」といった表現が見受けられますが、REITはあくまで独立した法人であり、スポンサーの支配の下にありません。REITはスポンサーの子会社でも関連会社でもないのです。資産運用会社はスポンサーの子会社ではないかという指摘もありますが、規制当局は資産運用会社の独立性を厳しくチェックしています。特に**TOKYU REIT**は、意思決定プロセスにおいて独立第三者のチェックを積極的に受けることで、その独立性を確保しています。

**TOKYU REIT**は、物件取得やプロパティ・マネジメント等スポンサーとのコラボレーション(協働)を通じて、東急沿線への投下資本を拡充し、沿線付加価値向上に寄与する一方で、東急グループ各社の投資により地域が活性化され**TOKYU REIT**の物件価値が高まるといった互恵的メリットを享受しています。このようにお互いの企業価値向上というビジネスモデルを共有しています。このため東京急行電鉄株式会社と商標使用許諾契約を締結し、ブランドのライセンス供与を受けていますが、債務保証等の法的関係を設定するものではないことを相互に確認しており、その旨を目論見書や有価証券報告書に記載しています。

#### 実質的な個人投資主比率は低下していない

第10期末(平成20年7月31日)の**TOKYU REIT**の投資主構成は、P.62に記載の通り、金融機関54.26%、国内法人9.91%、外国人25.77%、個人10.05%となっています。このうち個人については第1期末(平成16年1月31日)の27.33%から低下しており、実際に「個人の

## TOKYU REIT 実質個人投資主比率の推移



REIT離れ」というような一部報道もありました。

しかし、上図のとおり、投資信託の資金の源泉が個人投資家であるとすれば、投資信託と合算した個人投資主の比率は低下していないと言えます。増資によって発行済投資口数は第1期末より増えており、絶対数ではむしろ大幅に増加しています。

TOKYU REIT は、今後も、ウェブサイトや資産運用報告書の充実、各種説明会の開催等を通じて、個人投資家向けのIRにも力を入れていきます。

きという前提において、私は、ポートフォリオの質の向上、充実したIR、ガバナンスのさらなる強化、健全な財務戦略、コンプライアンス及びリスク管理を徹底する内部管理態勢等々、あらゆる経営上の課題を克服しつつ、投資主の皆様のご信頼を得ていくことで、最期まで勝ち残るREITであることを目指してまいります。

平成20年9月

## 最期まで勝ち残るREITであるために

TOKYU REIT は恒久的に存続するファンドであるべ



堀江 正博

ほり え まさひろ

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

昭和59年

東京急行電鉄株式会社入社  
鷺沼駅で駅務、田園都市線で車掌業務に従事する

昭和60年

多摩田園都市の区画整理事業において宅地開発に従事する

昭和61年

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

平成元年

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

平成6年

東京急行電鉄株式会社財務部に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。代表取締役副社長就任

平成14年

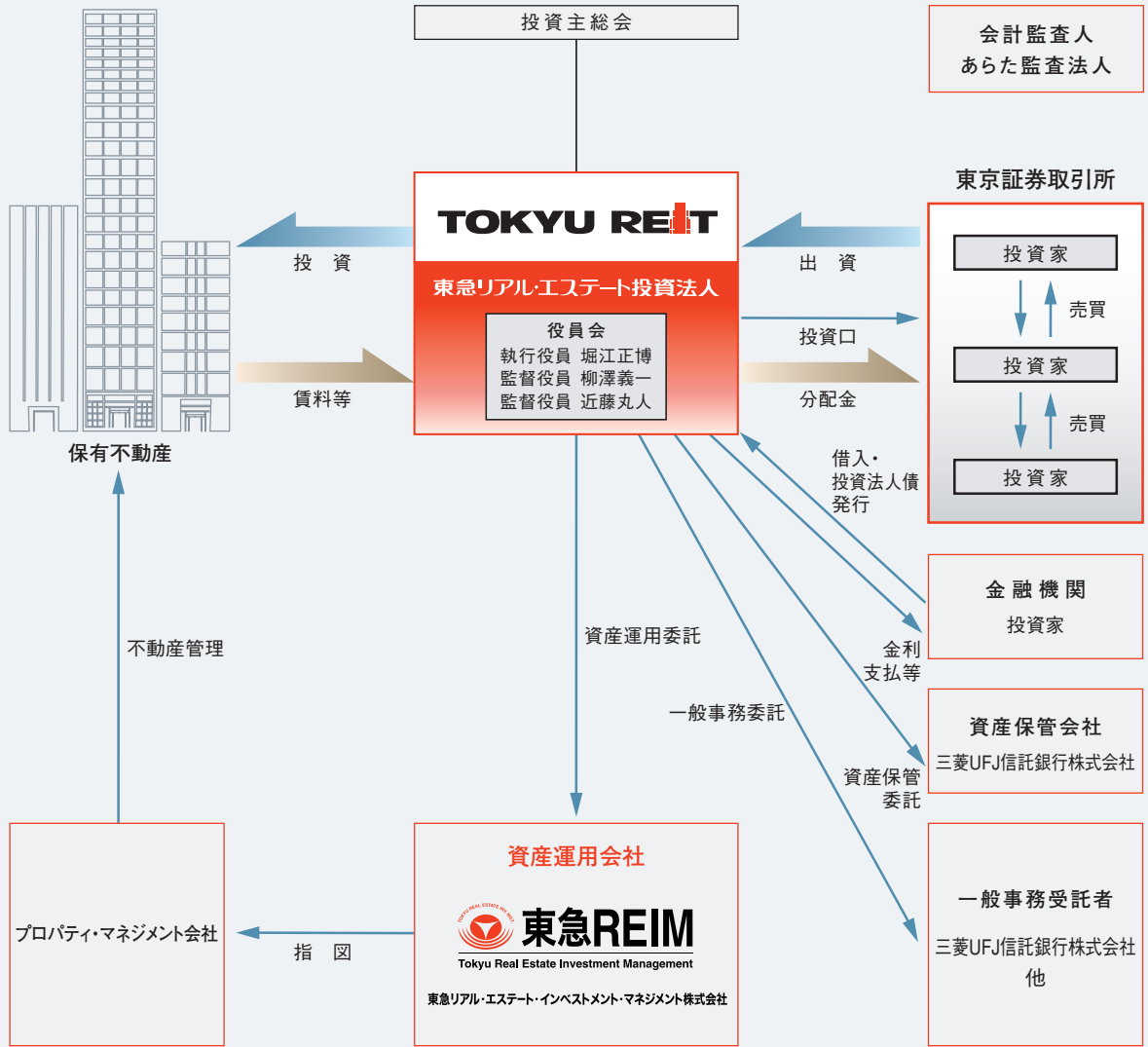
同社代表取締役執行役員社長就任

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）



東急リアル・エステート投資法人の仕組み図



資産運用会社に対する報酬

基本報酬1	<p>前営業期末時点の運用資産評価額総額（各不動産物件の鑑定評価額の合計額）について、以下の計算式から求められた金額の合計額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分 : 運用資産評価額総額×0.150%</li> <li>■運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分 : 運用資産評価額総額×0.125%</li> </ul>
基本報酬2	<p>当該営業期間の経常キャッシュ・フロー<sup>(注1)</sup>に応じ、以下の計算式から求められた金額の合計額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■経常キャッシュ・フローが50億円以下の部分 : 経常キャッシュ・フロー×6.0%</li> <li>■経常キャッシュ・フローが50億円を超える部分 : 経常キャッシュ・フロー×5.0%</li> </ul>
インセンティブ報酬	<p>当該営業期間の東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式から求められた金額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■（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<sup>(注2)</sup>）×前営業期末発行済み投資口数×0.4%</li> </ul>

\*東急リアル・エステート投資法人は、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、プロパティ・マネジメント会社、会計監査人等へ所定の手数料等を支払っています。

(注1) 経常キャッシュ・フロー＝経常損益＋減価償却費及び繰延資産償却費－特定資産の売却損益及び評価損益

(注2) 第10期末現在、1,241,537円（第8期）



## 特集

Special Issue

## REITの投資口価格は、何故乱高下したのか？

平成13年9月に最初のREITが東京証券取引所に上場してから7年が経過しました。当初は上場銘柄数及び時価総額ともに緩やかに成長していたREIT市場でしたが、平成18年後半よりREITの投資口価格は急騰し、平成19年5月を境に急落しました。(P62「投資口価格(終値)の推移」参照)平成19年後半には、新規上場や公募増資の見送りが相次ぐなど、成長を遂げてきたREITを取り巻く環境は激変しています。しかし、REITの商品性が理解されていないと嘆いていても何も始まりません。ここでは、昨今のREITの投資口価格の乱高下について原因を分析し、総括することで、「割安」と言われながらも「底が見えない」REIT市場の再スタート準備をしたいと思います。

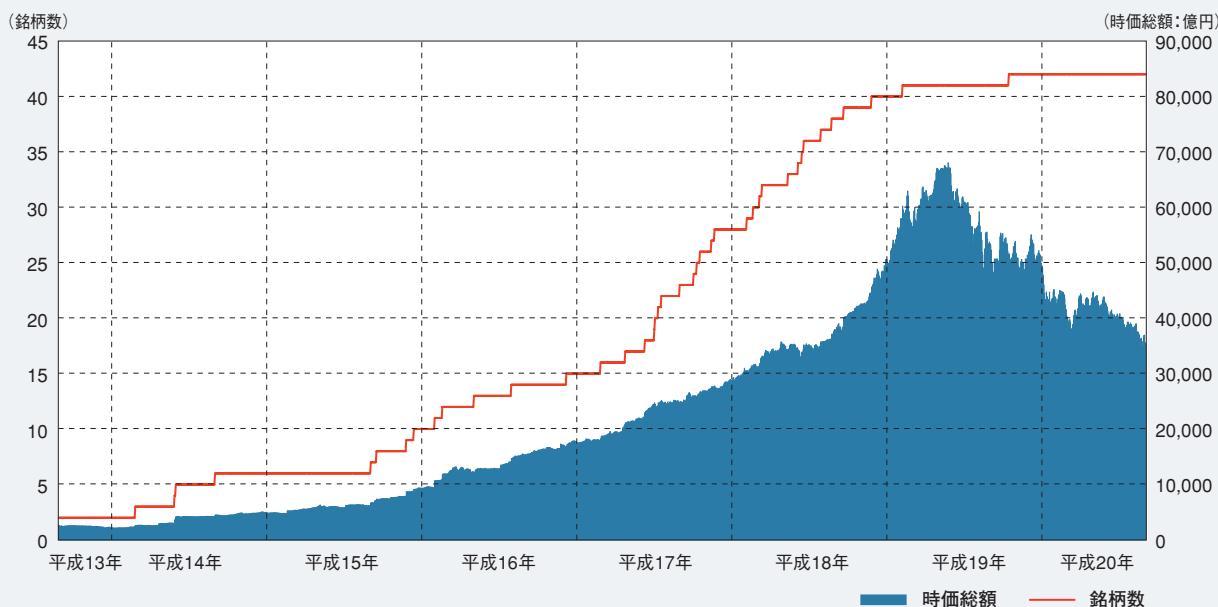


## REIT市場の動き

REIT市場全体の時価総額及び上場銘柄数の推移を見ると、平成13年9月の2銘柄上場後、いずれも暫くは緩やかな増加傾向にありましたが、平成15年9月頃から上場銘柄数の増加幅が大きくなると、並行して時価総額の増加幅も大きくなり、平成19年6月にはこれまでに最大の約6兆7,000億円に達し

ました。その後、時価総額は増加と減少を繰り返しながら全体としては減少傾向にあり、平成20年8月末時点で、最大時の約55%の約3兆7,000億円になっています。また、上場銘柄数については、平成19年10月18日に42番目のREITが上場して以降、新規上場がない状態が続いています(平成20年9月12日現在)。

## REIT市場の時価総額及び上場銘柄数推移



## 外国人投資家を中心とする多額の資金の流入と流出

REITの投資口価格の乱高下が起こった理由として、まず、外国人投資家を中心とする多額の資金が短期間でREIT市場に流入し、流出したことが挙げられます。こうした多額の資金の流入と流出は、どのようにして起こったのでしょうか。「流入」と「流出」のそれぞれについて考えます。

資金が流入した理由として、デフレ脱却などにより示される日本経済の回復、地価や賃料の上昇など日本の不動産市場の堅調さを示す結果の公表、日本の国債利廻りと不動産投資利廻りの格差拡大による日本の不動産の割安感、日本の不動産透明度向上に伴うグローバル不動産ポートフォリオへの組み入れインセンティブなどが挙げられます。こうした資金流入は、REIT市場や不動産株に限らず日本の現物不動産市場全般に見られ、不動産の取引件数が増加し、価格が上昇する一因ともなりました。

ところがこの後、REITの投資口価格は下落するわけですが、耐震偽装の再発防止等を目的とした建築基準法改正や投資家保護等を目的とした金融商品取引法施行に伴う規制強化に関する報道、サブプライムローン問題の発生に伴う証券化商品からの投資家離れや他の金融商品損失の穴埋めのための益出し、諸外国の投資家の母国語毎に生じる収集可能な情報のギャップ（特に、日本語・英語以外での日本の不動産市場に関する情報収集が困難なこと）などが資金流出の理由として挙げられます。

## クレジットリスク

投資口の募集を開始しながら、上場や増資ができない銘柄が相次ぐ中、負債による資金調達能力もREITの投資口価格の評価に大きな影響を及ぼすようになりました。負債管理（デット戦略）に稚拙さが見られるような銘柄もありますし、金融機関の貸出態度が厳しさを増す中で、高格付を取得しているにもかかわらず、クレジットリスクが顕在化する銘柄も現れました。組成から7年ほどの商品であるREITは、市場サイクルがまだ一巡していないことから、クレジット分析も改善の余地があると考えます。このため、新興不動産会社やサブプライムローン関連商品と近い投資対象であると誤解されている方もいるかもしれません。

## 競合インカムプロダクトとの利廻格差の縮小

最近では、事業会社が株主への利益還元や買収防衛のために、配当を増やす傾向にあります。一方、REITは一般に、予想収益発表の際、解約予告が出ている賃貸区画については、新たなテナントとの契約締結が完了するまで予想収益に取り込まないため、解約予告受領と新テナントとの賃貸借契約締結のタイミングによっては、予想数値に反映することができず、保守的な収益・分配金予想となります。このように、REITの保守的な分配金利廻と、競合するインカム型商品との利廻格差が縮小したことで、投資家のREITに対する投資意欲が相対的に減退し、資金が流出したということも考えられます。

しかし、事業会社による減配懸念も高まる中、REITの配当の安定性が見直される時期が来るものと考えています。

## 中小型株としてのREIT

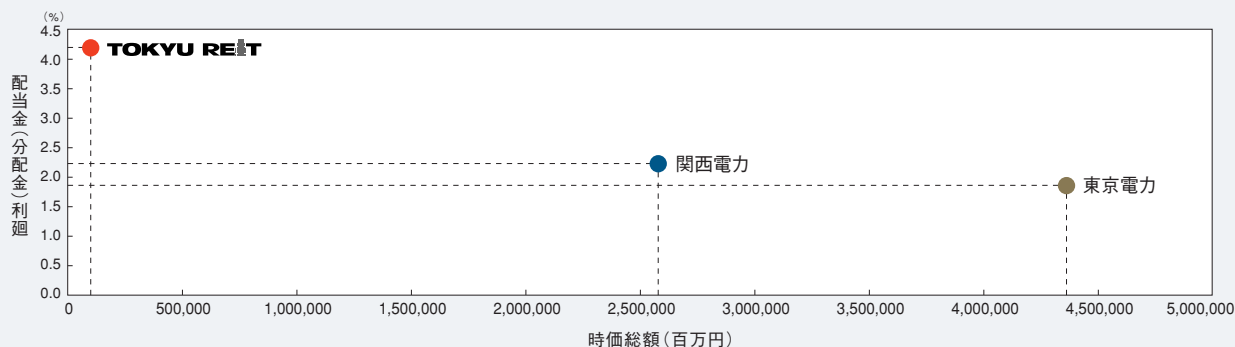
こうした投資家の行動に加え、REIT市場が発展途上のマーケットであるということも、投資口価格の変動を大きなものとした原因であると考えられます。

REITは本来、安定的な賃料収入を背景とした「インカム型」商品としての性格を有していますが、あくまでも「不動産株」と「利廻株」の性格を併せ持つもので、債券ではありません。また、インカム型商品の代表である電力株などと比較すると、REITの時価総額は小さく、投資口の流動性は現在のところ限定的です。このように規模から言えば「中小型株」であるREITに対して、世界中から急激に大量の資金が流入・流出した結果、本来REITが持っているはずのインカム型商品としての安定的な値動きという性格ではなく、ボラティリティ（投資口価格の変動性）の高い中小型株としての性格が強く現れました。

## 貸借銘柄採用数

貸借銘柄の少なさもREIT市場の未成熟な部分です。現在、REITのうち貸借銘柄は **TOKYU REIT** を含めて9銘柄と、REIT全体の2割ほどしかありません。東証第1部に上場する不動産株式の約6割で貸借取引が可能なのと比べ、

## TOKYU REIT、東京電力株式会社、関西電力株式会社の時価総額及び配当金(分配金)利廻比較



(注) TOKYU REITの時価総額及び配当金利廻算出に当たっては、投資口価格は平成20年9月3日終値、予想分配金は平成20年7月期及び平成21年1月期の合計額、発行済投資口数は、平成20年1月期末時点の数値を使用。東京電力株式会社及び関西電力株式会社の時価総額及び配当金利廻算出に当たっては、株価は平成20年9月3日終値、予想配当金は、各社の平成21年3月期第1四半期決算短信掲載の予想配当金を使用。

低い水準にあります。貸借銘柄に採用されるためには、一定の流動性や証券金融会社に対する株式の預託が必要となります。「空売り」によって一時的な投資口価格の下落を呼び込むように見える貸借取引には、懸念を示す発行会社もあるかもしれません。しかし、貸株による「売り」が成立する向かい側には「買い」取引を行っている投資家があります。また、貸株の返済期限が来れば、投資口価格の水準に関わらず、投資家は株式の買い戻しを求められることとなります。貸借取引は投資家の選択肢を増やすだけでなく、投資口売買の厚みを持たせるために有効であると考えています。また、REITが貸借銘柄に採用されることで、これまで存在しなかった「不動産の空売り」が間接的に可能となります。空売りは「売り」が先に行われることから負の面から見られがちですが、健全な不動産価格形成のためには必要な仕組みであると私共では考えています。

このように、一つの方向に向かって大きく価格変動した後で逆方向に振り戻す動きが続いていると考えられます。こうした動きは、今後、REITが歴史を積み上げていく中で、ある一定の範囲に収束していくものと考えています。

### 最後に

REITは金融市場、不動産市場、日本の国民経済に対して社会的使命を負っています。確かに、REITを取り巻く環境は厳しく、全てのREITがこの使命を全うできる状況では無いかもしれません。しかし、金融市場や不動産市場などのマーケットサイクルが一巡することで、REIT市場がより洗練された市場となり、且つ、多くのREITが一口当たり利益及び一口当たり資産価値の安定成長を着実に実現することにより、REITの商品性が浸透し、評価が定着すれば、REITの社会的使命を果たすことができると考えています (REITの社会的使命については、第5期資産運用報告書をご覧ください)。

### 投資口価格形成上の経験則

REITは金融商品としての歴史が浅く、市場のサイクルが一巡していないため、REIT市場が組成されてから今に至るまで、投資口価格形成上の経験則が確立されておらず、どういった状況でどの水準まで投資口価格が上下するのか分かりづらい状態にあります。このため、REIT市場において何が生じると、「買い」が新たな「買い」を誘うことで、投資口価格が大きく上昇し、またある時は「売り」が新たな「売り」を誘うことで、投資口価格が大きく下落することとなります。

## ■ 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います。

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

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

## ■ 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 (免許証番号 東京都知事 (2) 第79964号 平成18年9月1日更新)
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 (認可番号 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 (認可番号 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程上の総合不動産投資顧問業登録 (登録番号 総合-000016)
平成19年9月30日	金融商品取引業 (投資運用業) に係るみなし登録 (登録番号 関東財務局長 (金商) 第360号)

## ■ 大株主の状況 (平成20年3月31日現在)

名称	住所	所有株式数	比率
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	3,600株	60%
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	2,400株	40%
合計		6,000株	100%

## ■ 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業務執行の監督を行うという役割も担っています。第10期期間中に取締役会は16回開催されています。

## ■ 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10期期間中にインベストメント委員会は17回開催されています。

## ■ コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

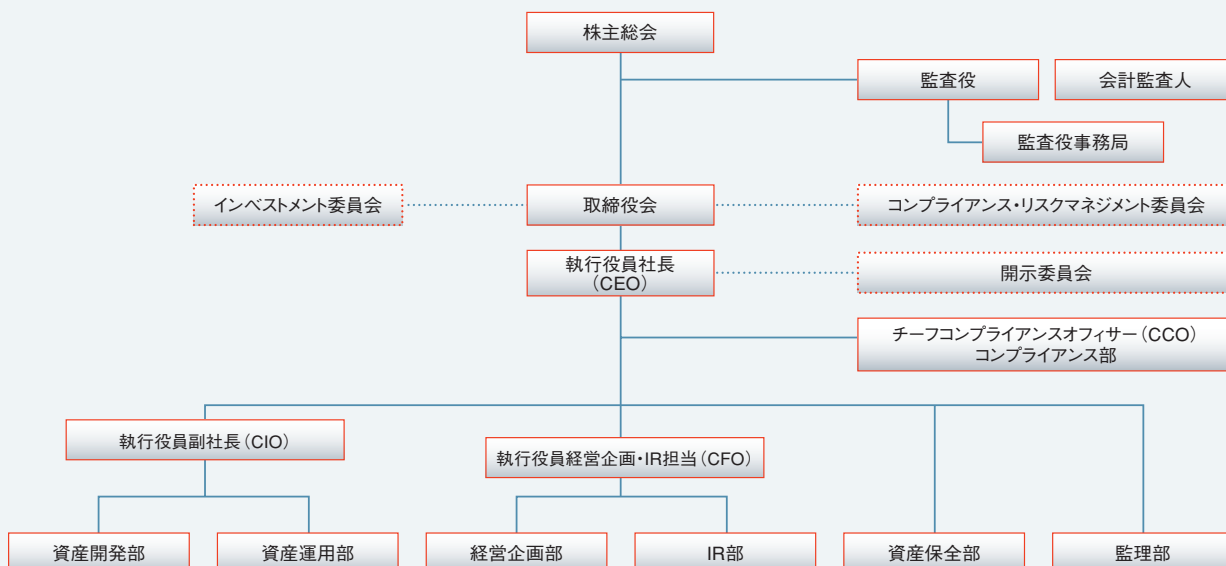
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、利益相反対策のために外部者からのチェックを受けることを目的として設置されています。非常勤取締役 (2名;うち1名を委員長とします)、外部委員 (2名) によって構成され、取締役会の要請に従い、コンプライアンス (法令遵守) 及びリスク管理に関する重要な事項、並びに利益相反対策ルールの妥当性につき審議を行い、取締役会に答申します。また、個別取引のルール適合性に関して第三者からの確認を受けていますが、作業結果報告書に特記事項があった場合は、コンプライアンス部長の判断により当委員会が審議を行い、取締役会に答申します。第10期期間中にコンプライアンス・リスクマネジメント委員会は13回開催されています。

## ■ 開示委員会

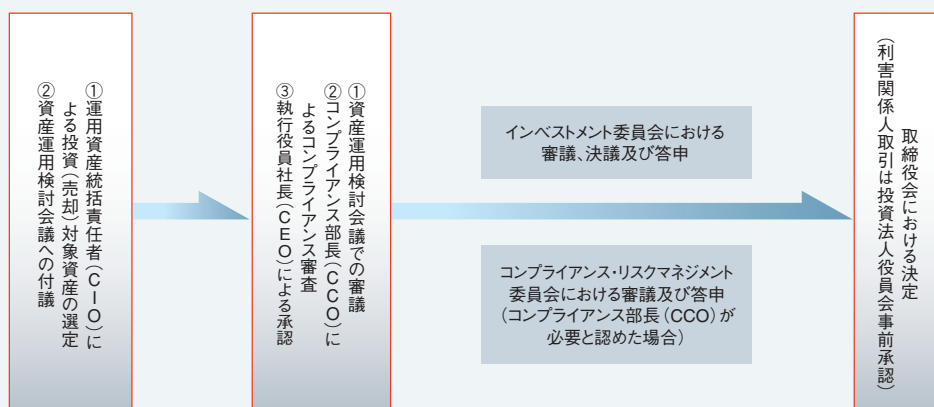
開示委員会は、IR部長を委員長に、コンプライアンス部長、監理部長、経営企画部長と委員長が必要と判断した者で構成されています。投資法人、東急REIM及び投資法人の運用資産等にかかる発生事実についての開示に関する対応について審議を行い、その結果を代表取締役執行役員社長に報告します。第10期期間中に開示委員会は1回開催されています。



■ 組織図



■ 物件の取得及び売却に関する意思決定プロセス



物件の取得及び売却については、CIOが資産運用検討会議に付議し、資産運用検討会議での審議及びCCOによるコンプライアンス審査を経て、CEOが承認したうえで取締役会に上程され、取締役会は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、物件の取得及び売却を決定します。なお、資産運用検討会議は、CEO、CIO、CFO、CCO、資産開発部長、資産運用部長、経営企画部長、IR部長、資産保全部長及び監理部長の全部門長が出席し、会議を構成します。

## 東急リアル・エステート投資法人の財務戦略

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

### 基本方針

#### 資金調達の安定性

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

#### ファイナンスの機動性

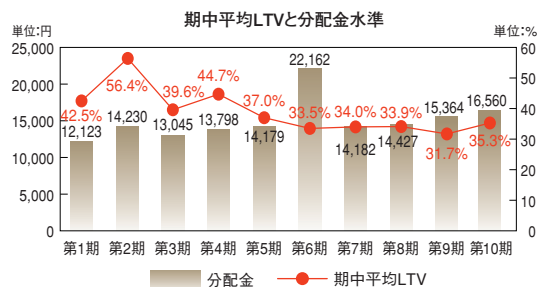
- 速やかな資金調達体制の確保

#### 効率性

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

※ LTV (ローン・トゥ・バリュー) = (有利子負債十見合現金のない預り敷金保証金) ÷ 取得時鑑定評価額又は期末算定価額の合計  
この計算により、保有物件の価値に対する負債の水準が算出されます。この水準が低い(負債額が少ない、又は保有物件の価値が高い)ほど財務健全性が高いと考えられます。

## 期中平均LTVと分配金水準の推移



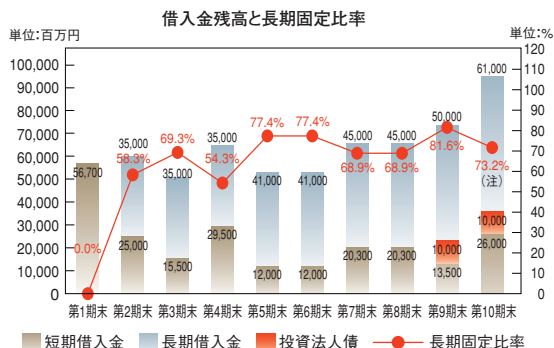
一般的には、LTVが上昇すると、レバレッジ効果により分配金の支払い水準は上昇します。一方で、過度のLTV上昇は、財務健全性の低下を招きます。

TOKYU REITでは、左図のように分配金の支払い水準と財務健全性のバランスを考えた保守的な運用を行っています。

第6期の分配金水準の上昇は、物件の売却によるものです。

(注1) 期中平均LTVの計算は、(有利子負債の期中平均残高十見合現金のない預り敷金保証金の期中平均残高) ÷ 前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均  
(注2) 第1期分配金は9,488円ですが、実質的な運用日数が144日であるため、第2期以降との比較のため184日に換算した12,123円を表記しています。

## 借入金残高と長期固定比率



左図のとおり、TOKYU REITは借入金の長期固定化を進めてきました。第10期末時点の長期固定比率は73.2%です。(1年以内返済予定長期借入金を除くと、62.9%となります。)

借入金の長期固定化を図ることで、金利上昇局面での過度な金利負担額の増加を抑えることができます。

(注) 1年以内返済予定長期借入金を除く62.9%

## 借入先一覧と投資法人債の発行状況

借入先一覧(当期末時点)

区分	借入先	借入金残高(億円)	摘要
短期	三菱UFJ信託銀行	124	無担保 無保証
	住友信託銀行	34	
	中央三井信託銀行	34	
	三菱東京UFJ銀行	34	
	みずほコーポレート銀行	34	
	短期借入金合計	260	平均利率1.02%
長期	日本政策投資銀行	140	無担保 無保証
	住友信託銀行	60	
	中央三井信託銀行	60	
	三菱UFJ信託銀行	60	
	三菱東京UFJ銀行	50	
	第一生命保険	50	
	日本生命保険	40	
	全国共済農業協同組合連合会	40	
	大同生命保険	40	
	みずほコーポレート銀行	20	
	信金中央金庫	20	
	農林中央金庫	10	
	あいおい損害保険	10	
	三井住友海上火災保険	10	
	長期借入金合計	610	平均利率1.82%
	合計	870	

※平均利率は、期中の加重平均

投資法人債の発行状況(当期末時点)

区分	投資法人債の名称	発行残高(億円)	摘要
長期	第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	50	利率1.65% 無担保無保証
	第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	50	利率1.89% 無担保無保証
	投資法人債合計	100	

TOKYU REITは、14の国内金融機関との取引及び投資法人債の発行により、円滑な資金調達を実施しています。今後も複数の資金調達元の確保により、リファイナンス(借換え)に係るリスクを低減し、財務の安定性を図っていきます。

### コミットメントラインの設定

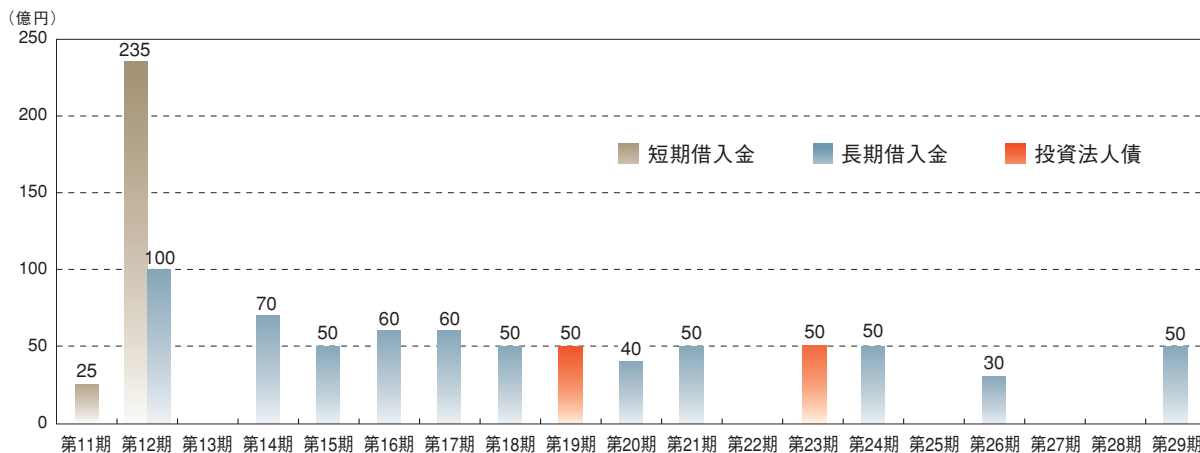
- 借入先 : 住友信託銀行、中央三井信託銀行
- 借入極度額 : 各10億円
- 担保等 : 無担保無保証

コミットメントラインの設定により、定められた上限額までいつでも借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。第10期中、平成20年4月8日に合計2億円の借入を行い、平成20年4月15日に全額を返済しています。

### 格付けの状況

- 株式会社格付投資情報センター(R&I)  
: 発行体格付け AA-(格付けの方向性:安定的)
- スタンダード・アンド・プアーズ(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(Moody's)  
: 発行体格付け A2(格付けの見通し:安定的)

## 返済期限別の有利子負債残高



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



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

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

■ ポートフォリオの概要

用途区分	物件名	所在地	地域	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工
R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	平成11年10月
R	レキシントン青山	東京都港区南青山	東京都心5区地域	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前	東京都心5区地域・東急沿線地域	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月
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	東急沿線地域	5,658.00	18,326.99	RC B1/4F	昭和53年9月
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区小台	東急沿線地域	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	679.27	(建物1) 1,473.10 (建物2) 56.39	S S 3F 2F	平成10年7月 平成7年6月
R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東	その他	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月
R	cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	平成16年9月
R	湘南モールフィル (底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町	その他	44,078.12	—	—	—
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都心5区地域・東急沿線地域	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	平成16年3月
R	代官山フォーラム	東京都渋谷区猿楽町	東京都心5区地域・東急沿線地域	(イースト) 942.30 (ウェスト) 1,108.01	(イースト) 1,441.57 (ウェスト) 2,388.70 (1,182.62)	(イースト) RC B1/2F (ウェスト) RC B1/5F	平成5年2月
○	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀	東急沿線地域	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	平成5年9月
○	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	2,013.28	7,003.88	SRC B2/5F	平成4年7月
○	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	昭和62年6月
○	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草	東京都心5区地域	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	平成4年9月
○	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂	東京都心5区地域	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年8月
○	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田	東急沿線地域	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	平成4年2月
○	りそな・マルハビル	東京都千代田区大手町	東京都心5区地域	6,893.71	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC B4/25F	昭和53年11月
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門	東京都心5区地域	1,728.38	15,343.73 (10,787.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月
○	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀	東京都心5区地域	974.32	8,810.21	SRC B2/9F	昭和40年9月
○	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	東京都心5区地域	712.49	5,002.36	S・SRC B1/9F	平成15年2月
○	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山	東急沿線地域	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	平成元年10月
○	菱進原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	東京都心5区地域・東急沿線地域	1,205.07	6,466.94 (4,612.58)	SRC B1/9F	平成元年3月
合計							

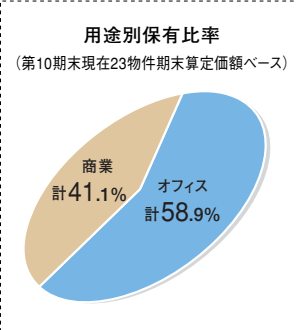
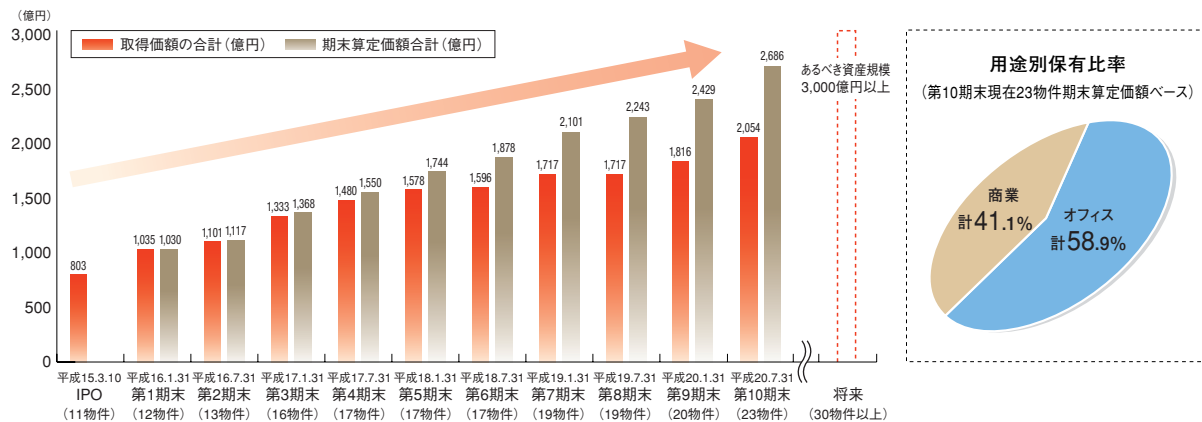
(注1) 準共有持分割合60% (注2) 準共有持分割合40% (注3) 床面積9,688.59㎡、敷地権割合100,000分の73,585 (注4) 床面積865.14㎡、敷地権割合100,000分の8,579  
 (注5) 床面積139.93㎡、敷地権割合100,000分の1,322 (注6) 床面積93.93㎡、敷地権割合100,000分の1,166  
 (注7) 東急桜丘町ビルは、一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。



## 投資額・期末算定価額の合計の推移、用途別比率

**TOKYU REIT**の第10期末時点の保有物件の取得価額総額は2,054.5億円、期末算定価額の合計は2,686.8億円です。将来的には、ポートフォリオの分散、物件取得の機動性、投資口の流動性等を考慮して、概ね3,000億円以上の資産規模があるべき姿であると考えています。今後、物件取得競争の激化、不動産価格の高騰等、不動産を取り巻く環境を考慮し、資産規模の拡大だけを考慮せず、クオリティの高い物件を適正な価格で取得することで、着実に外部成長を実現させていきます。

**TOKYU REIT**は、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その比率の長期的目標は、「オフィス:商業=60:40(期末算定価額ベース)」としています。第10期末(23物件)の期末算定価額をもとに算出される、オフィス・商業施設の比率は以下のとおりです。



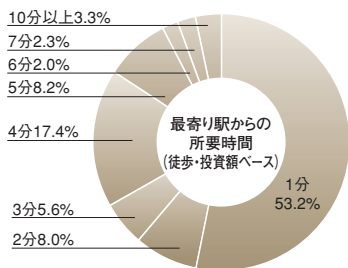
(平成20年7月31日現在)

取得年月日	取得価額(百万円)	期末算定価額(百万円)	所有形態		プロパティ・マネジメント会社	テナント数	稼働率	地震PML <sup>(注8)</sup>
			土地	建物				
平成15年9月10日	15,100	22,300	所有権	区分所有権	東京急行電鉄株式会社	4	100.0%	4.1%
平成15年9月11日	4,800	8,220	所有権	所有権	東急不動産株式会社	2	100.0%	2.3%
平成15年9月10日	5,770	8,520	所有権	所有権	東急不動産株式会社	4	100.0%	9.5%
平成15年9月10日	6,920	9,220	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	1	100.0%	9.9%
平成15年9月11日	1,290	1,640	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	1	100.0%	9.3%
平成16年3月1日	6,600	8,720	所有権 所有権	所有権 所有権	東京急行電鉄株式会社	2	100.0%	7.3%
平成16年8月3日	9,520	9,540	所有権	所有権	東急不動産株式会社	1	100.0%	9.5%
平成17年4月6日	14,700 <sup>(注1)</sup>	26,200	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	15	100.0%	6.2%
平成17年8月2日	9,800 <sup>(注2)</sup>							
平成18年4月28日	6,810	6,740	所有権	—	—	1	100.0%	—
平成18年10月31日	5,116	5,060	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	8	100.0%	4.1%
平成20年4月22日	4,136	4,160	(イースト)所有権 (ウェスト)所有権 (共有持分割合64.13%)	(イースト)区分所有権 (ウェスト)区分所有権	東京急行電鉄株式会社	5	100.0%	8.0%
平成15年9月11日	22,400	33,500	所有権 (共有持分割合55%)	所有権 (共有持分割合55%)	東急不動産株式会社	58	99.8%	2.8%
平成15年9月11日	4,660	6,860	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	1	100.0%	7.9%
平成15年9月11日	6,620	9,820	所有権	区分所有権 <sup>(注7)</sup>	東京急行電鉄株式会社	2	100.0%	11.1%
平成15年9月11日	4,450	5,970	所有権	所有権	東急不動産株式会社	13	100.0%	7.4%
平成15年9月10日	3,570	5,030	所有権	所有権	東急不動産株式会社	5	100.0%	11.2%
平成15年9月10日	4,720	7,720	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	4	100.0%	7.7%
平成16年1月15日	23,260	37,800	所有権 (共有持分割合27%)	区分所有権	東急不動産株式会社	3	100.0%	4.1%
平成16年12月15日	8,630 <sup>(注3)</sup>	16,800	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	東京急行電鉄株式会社	7	100.0%	7.2%
平成19年9月21日	1,100 <sup>(注4)</sup>							
平成19年9月21日	200 <sup>(注5)</sup>							
平成19年10月26日	140 <sup>(注6)</sup>							
平成18年9月29日	7,000	7,350	所有権	所有権	東急不動産株式会社	9	99.0%	4.0%
平成20年1月31日	8,500	8,610	所有権	所有権	東急不動産株式会社	1	100.0%	3.9%
平成20年3月28日	5,480	5,500	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	5	100.0%	5.8%
平成20年6月27日	14,160	13,400	所有権 (共有持分割合95.77%)	区分所有権	東京急行電鉄株式会社	6	71.8%	5.1%
	205,452	268,680				158	99.4%	4.0%

(注8) 地震PML…PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味する。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いる。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、独自の構造検討を行った上で算出している。ここにおける損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しない。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ない。

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

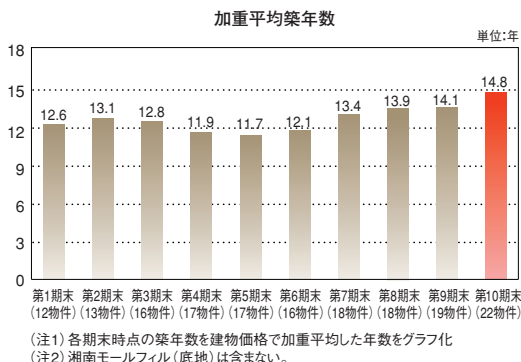
## 立地



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

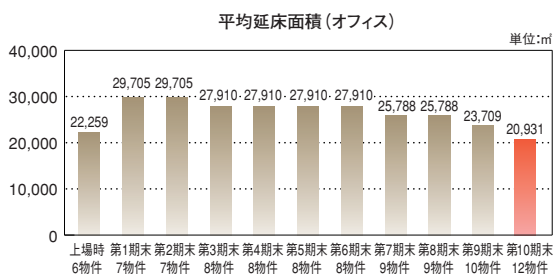
第10期末時点で TOKYU REIT が保有している物件の約 $\frac{2}{3}$  (投資額ベース) が、最寄り駅から徒歩約3分以内の場所に位置しています。

## 建物築年数



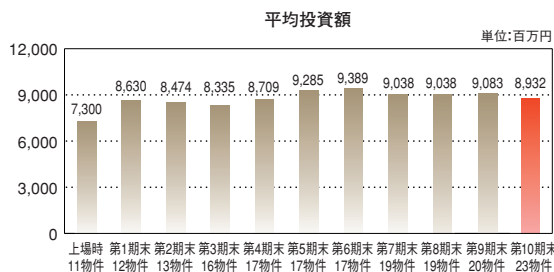
TOKYU REIT の各期末時点の物件について、各時点での築年数を建物価格で加重平均すると、左のグラフのようになります。第10期末時点の22物件について見ると、加重平均築年数は14.8年で、第1期末より4年経過しましたが、2.2年の増加にとどまっています。

## 物件規模



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います。

TOKYU REIT オフィス物件の第10期末現在の平均延床面積は、20,931m<sup>2</sup>となっています。



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います。

TOKYU REIT が第10期末現在で保有している物件の平均投資額は、89億3千2百万円となっています。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

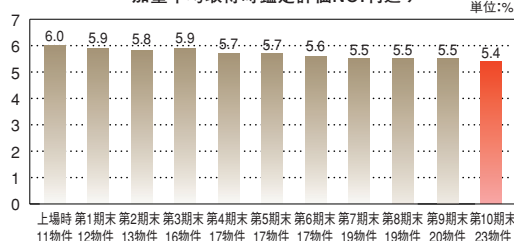
平成20年7月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率(注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	R ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	21.1%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	R 湘南モールフィル(底地)	44,078.12	18.5%
3	株式会社東急ストア	小売	R 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきょう)	19,610.06	8.2%
4	株式会社マルハニチロ水産	水産・農林	Q りそな・マルハビル	11,097.27	4.7%
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	Q 東急南平台町ビル	7,148.18	3.0%
			Q 東急桜丘町ビル	3,878.36	1.6%
6	独立行政法人原子力安全基盤機構	その他	Q TOKYU REIT 虎ノ門ビル	6,579.05	2.8%
7	サン・マイクロシステムズ株式会社	情報・通信	Q 世田谷ビジネススクエア(注2)	5,800.76	2.4%
8	株式会社富士通アドバンスソリューションズ	情報・通信	Q TOKYU REIT 蒲田ビル	4,253.55	1.8%
9	株式会社TSUTAYA STORES	サービス	R QFRONT(キューフロント)	3,556.31	1.5%
			Q 世田谷ビジネススクエア(注2)	338.13	0.1%
10	株式会社東急エージェンシー	サービス	Q 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.5%
賃貸面積上位10テナントの合計				160,158.71	67.3%
第10期末(23物件)の総賃貸面積				237,838.22	100.0%

(注1)「比率」は、第10期末(23物件)の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載  
 (注2)世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

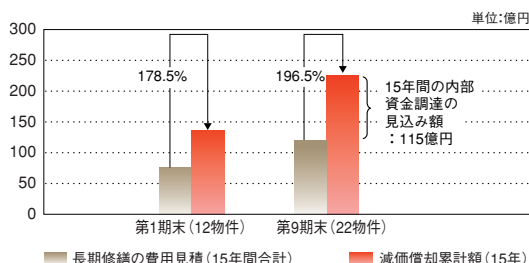
## ポートフォリオ・キャップレート

加重平均取得時鑑定評価NOI利廻り



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10期末の23物件で5.4%まで低下しています。鑑定評価利廻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

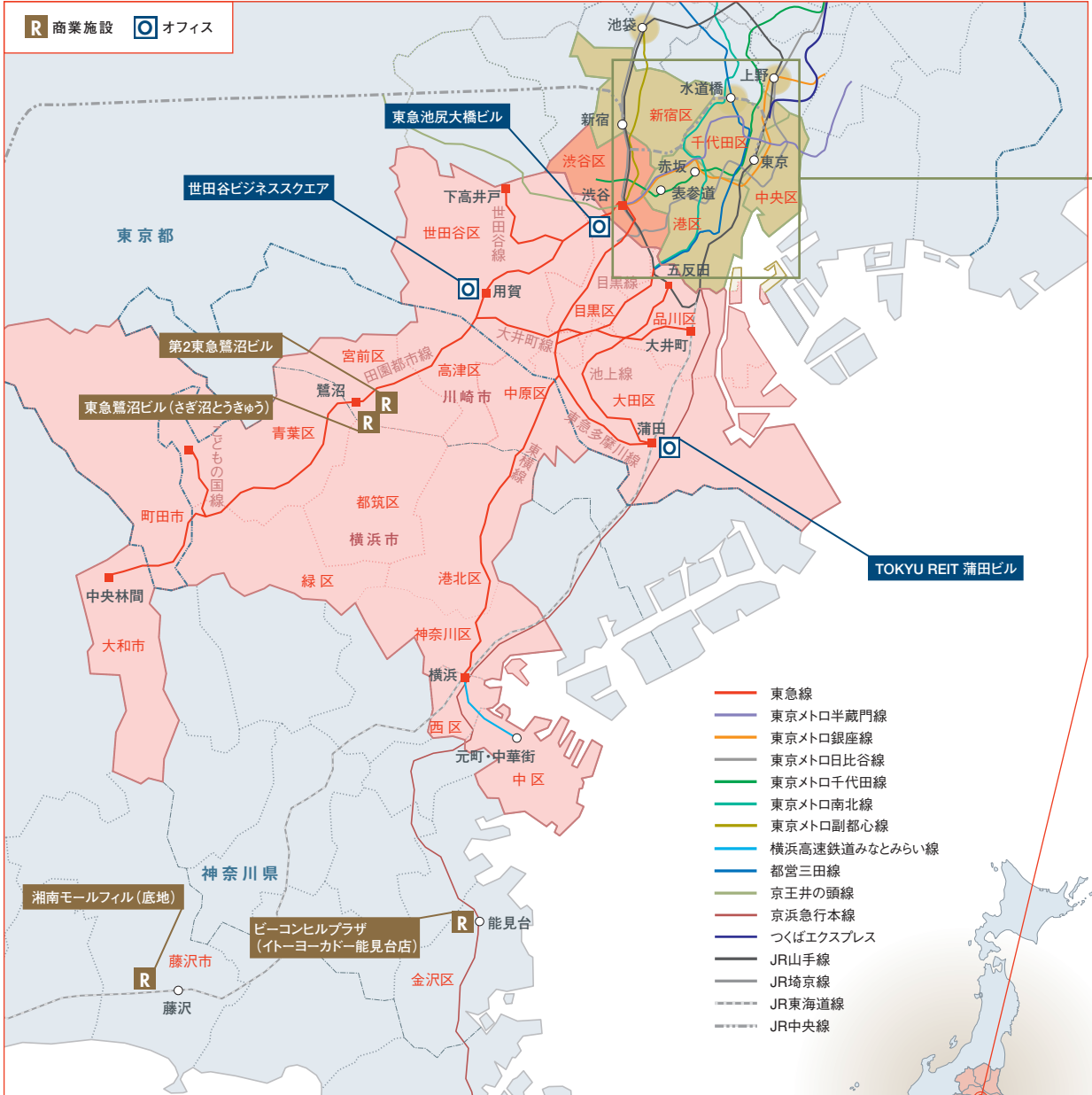


建物は経年とともに修繕が必要となります。そのための資金は、減価償却費等の損益計算書に計上されても実際には手元から出て行かない費用から充当され、これが不足している場合には、追加借入れ等によって賅うことがあります。

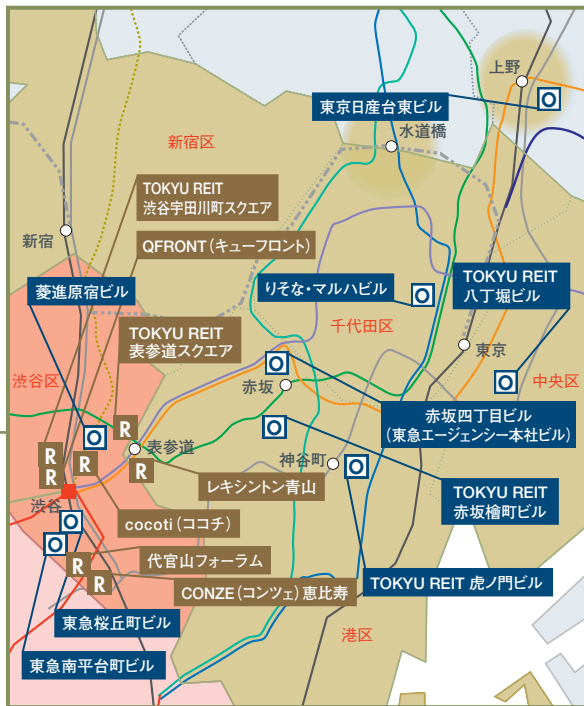
第10期末時点で保有のポートフォリオ(22物件)では、15年間の減価償却費の合計額は、15年間の長期修繕費の合計額を大きく上回っています。(カバー率196.5%)これは**TOKYU REIT**が、今後想定される長期修繕のための十分な資金を確保していることを示しています。

(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り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある。  
 (注2)減価償却累計額(15年)は、東急REIMIによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている。  
 (注3)湘南モールフィル(底地)は含まない。

投資対象地域





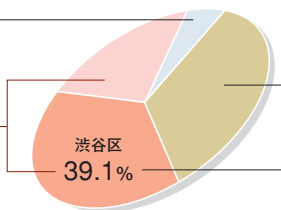


■ 地域別保有比率 (第10期末現在23物件期末算定価額ベース)

その他  
6.1%

東急沿線地域  
60.5%

東京都心5区  
地域  
72.5%



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

(注1) 保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。

(注2) 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。



## 商業施設ポートフォリオ

### RETAIL PORTFOLIO

- QFRONT (キューフロント)
- レキシントン青山
- TOKYU REIT表参道スクエア
- 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)
- 第2東急鷺沼ビル
- TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア
- ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)
- cocoti (ココチ)
- 湘南モールフィル (底地)
- CONZE (コンツェ) 恵比寿
- 代官山フォーラム (P32参照)

**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。物件ごとにさまざまな角度から検討を行い取得したポートフォリオは、相場以来高稼働率を維持しています。

**TOKYU REIT** の第10期末現在の商業施設ポートフォリオは、東京都渋谷区所在の代官山フォーラムの取得により、合計11物件となりました。取得価額総額は905.6億円、延床面積の合計は101,676.89㎡で、第10期の業績は、不動産賃貸事業収益29.4億円、賃貸NOI22.3億円、不動産賃貸事業利益18.4億円で、投資額に対する期中平均NOI利廻りは5.0%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、青山、鷺沼といった東京都心及び東急沿線地域に所在する物件や、能見台、藤沢といった郊外に所在する物件をバランスよく保有しています。これらの物件は、それぞれ成長力のある商圏に立地し、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ことができる、テナント代替性の高い物件です。平成20年7月31日現在の稼働率は100.0%で、ポートフォリオの強さを真付けています。

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。



## R 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います。

- 所在地: 東京都渋谷区宇田川町21番6号
- 最寄り駅: JR山手線・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・東京メトロ副都心線「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  
東京急行電鉄株式会社  
株式会社ぶん楽



**R** レキシントン青山



レキシントン青山は骨董通りに面した商業施設で、アパレル専門店（株式会社ワールド）が入居しています。平成18年7月には、レストラン（エイベックス・プランニング&デベロップメント株式会社；店名「Alux」）が地下1階に開業しています。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いえます。

所在地：東京都港区南青山五丁目11番9号  
 最寄り駅：東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ千代田線「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  
 エイベックス・プランニング&デベロップメント株式会社



**R** TOKYU REIT表参道スクエア



TOKYU REIT表参道スクエアは表参道駅から徒歩約1分に位置する複合商業施設です。地下1階にはジュラスコ料理店（株式会社ワンダーテーブル；店名「バルパッコアグリ」）、1階にレストラン（ロイヤルホールディングス株式会社；店名「Royal Host」）が入居しています。1階から3階にはスポーツジム（株式会社THINKフィットネス；店名「GOLD' S GYM」）、4階にはエステティックサロン（株式会社シーズ・ラボ；店名「シーズ・ラボ」）が入居しています。

所在地：東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号  
 最寄り駅：東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ千代田線「表参道」駅 徒歩約1分、東京メトロ副都心線・東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅 徒歩約9分  
 敷地面積：1,259.21㎡  
 延床面積：3,321.20㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付4階建  
 竣工年月：昭和60年10月  
 所有形態：（土地）所有権（建物）所有権  
 代表的テナント：株式会社THINKフィットネス  
 ロイヤルホールディングス株式会社  
 株式会社ワンダーテーブル



**R** 東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）



東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）は、株式会社東急ストアが一括賃借し、「さぎ沼とうきゅう」として運営するGMS（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：18,326.99㎡  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付4階建  
 竣工年月：昭和53年9月  
 所有形態：（土地）所有権（建物）所有権  
 テナント：株式会社東急ストア





**R** 第2東急鷺沼ビル



第2東急鷺沼ビルは東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)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います。本物件は、銀行店舗と駐車場で構成されており、1階から3階が銀行店舗、地下1階から地下3階が駐車場となっています。

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



**R** TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア



TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエアは、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います。建物1のテナントであるZARAは、スペインを始めとする世界各国で1,431店舗(平成20年6月30日現在)を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、建物2には飲食店(株式会社「つばん」;店名「魚がし日本一」)が入居しています。

所在地：[建物1] 東京都渋谷区宇田川町 25番10号  
[建物2] 東京都渋谷区宇田川町 25番5号  
最寄り駅：JR山手線・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・東京メトロ副都心線「渋谷」駅  
徒歩約2分  
敷地面積：679.27㎡  
延床面積：[建物1] 1,473.10㎡ [建物2] 56.39㎡  
構造：[建物1] 鉄骨造陸屋根  
[建物2] 鉄骨造鉄板葺  
階数：[建物1] 3階建 [建物2] 2階建  
竣工年月：[建物1] 平成10年7月 [建物2] 平成7年6月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
テナント：株式会社ザラ・ジャパン  
株式会社「つばん」



**R** ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)



ビーコンヒルプラザのテナントであるイトー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いませんが、安定的な成長の見込める商圏に立地しています。

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





**R** cocoti (ココチ)



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

所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目23番16号  
最寄り駅：JR山手線・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・東京メトロ副都心線「渋谷」駅 徒歩約1分  
敷地面積：1,705.35㎡  
延床面積：11,847.87㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付12階建  
竣工年月：平成16年9月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
代表的テナント：株式会社ワモロランド  
株式会社Westコーポレーション  
株式会社カッシーナ・イクスシー



**R** 湘南モルフィル (底地)



湘南モルフィル (底地)は、JR東海道本線の藤沢駅と辻堂駅の間に立地する商業施設で、開業以来順調な売上を続けています。本投資法人は、本物件の事業用定期借地権付土地(底地)を信託する信託受益権を保有しています。本土地は本投資法人の主な投資対象地域に所在していませんが、安定的な成長の見込める商圏に立地しています。

所在地：神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目1番1号  
最寄り駅：JR東海道線「辻堂」駅 バス約3分  
又は徒歩約20分  
JR東海道線・小田急江ノ島線・江ノ島電鉄「藤沢」駅 バス約5分  
敷地面積：44,078.12㎡  
所有形態：(土地)所有権  
テナント：大和ハウス工業株式会社



**R** CONZE (コンツェ) 恵比寿



CONZE (コンツェ) 恵比寿は、東京メトロ日比谷線恵比寿駅から徒歩約2分、JR山手線・JR埼京線恵比寿駅から徒歩約3分に立地し、地下1階から8階の全フロアに飲食店(8テナント8店舗)が入居しています。恵比寿駅周辺は、広尾から代官山、中目黒に連なる外資系、ファッション系の企業の集積が進み、各種メディアに多く取り上げられる注目度の高いエリアであり、飲食店立地としても今後が期待されます。

所在地：東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番14号  
最寄り駅：東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩約2分  
JR山手線・JR埼京線「恵比寿」駅 徒歩約3分  
敷地面積：562.07㎡  
延床面積：2,789.35㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：平成16年3月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
代表的テナント：株式会社フードスコープ  
株式会社タスク  
株式会社ミュージングアンドオペレーターズ





## ■ オフィスポートフォリオ

### OFFICE PORTFOLIO

- 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赤坂槍町ビル
- TOKYU REIT蒲田ビル
- りそな・マルハビル
- TOKYU REIT虎ノ門ビル
- TOKYU REIT八丁堀ビル
- 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)
- 東急池尻大橋ビル (P31参照)
- 菱進原宿ビル (P30参照)

**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10期末現在のオフィスポートフォリオは、合計12物件、取得価額総額は1,148.9億円、延床面積の合計は251,181.72m<sup>2</sup>で、第10期の業績は、不動産賃貸事業収益43.8億円、賃貸NOI30.1億円、不動産賃貸事業利益23.8億円で、投資額に対する期中平均NOI利廻りは5.9%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5,000m<sup>2</sup>(約1,500坪)以上、かつ基準階の専有面積300m<sup>2</sup>(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います。

また、第10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4.7%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います。取得後も積極的なリーシング展開を行い、平成20年7月31日現在のオフィスポートフォリオ全体の稼働率は98.5%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います。



## 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(1~IV)、店舗ビルのテラス棟(I,II)及び地域公共施設のコミュニティテラスから構成されています。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：21,315.68m<sup>2</sup>  
 延床面積：94,373.72m<sup>2</sup>  
 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  
 新キャピタル三菱株式会社



## 東急南平台町ビル



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

所在地：東京都渋谷区南平台町5番6号  
最寄り駅：JR山手線・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・東京メトロ副都心線「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



## 東急桜丘町ビル



東急桜丘町ビルは渋谷区に所在する9階建てのオフィスビルで、主に東京急行電鉄株式会社が本社(事業部門)として使用しています。平成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います。

所在地：東京都渋谷区桜丘町31番2号  
最寄り駅：JR山手線・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・東京メトロ副都心線「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



## 東京日産台東ビル



東京日産台東ビルは清洲橋通りに面する10階建てのオフィスビルです。

平成17年8月に首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「新御徒町」駅が徒歩約4分に開業し、利便性が更に向上しています。

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います。

所在地：東京都台東区元浅草二丁目6番6号  
最寄り駅：東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩約3分、都営地下鉄大江戸線・首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「新御徒町」駅 徒歩約4分、JR山手線「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  
アタカ大機株式会社  
ミヤチテクノス株式会社





**TOKYU REIT 赤坂檜町ビル**



TOKYU REIT 赤坂檜町ビルは赤坂通りに面する7階建てのオフィスビルです。近隣は大規模な事務所ビルや複合商業施設も多く、平成19年開業の東京ミッドタウンや平成20年開業の赤坂サカス等、大規模再開発に伴う繁華性の高まりが十分に期待できます。

所在地：東京都港区赤坂六丁目14番15号  
最寄り駅：東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩約4分  
敷地面積：866.61㎡  
延床面積：4,058.92㎡  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：7階建  
竣工年月：昭和59年8月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
代表的テナント：株式会社キュー・テック  
財団法人道路開発振興センター  
ローマタイム・ジャパン株式会社



**TOKYU REIT 蒲田ビル**



TOKYU REIT 蒲田ビルは大田区役所に近接する9階建てのオフィスビルです。蒲田は東京市人口第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います(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：株式会社富士通アドバンスソリューションズ  
大日本塗料株式会社  
キャンノンソフトウェア株式会社



**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フロアを株式会社マルハニチロ水産に賃貸しています。他の2フロアは、取得後に大規模リニューアル工事を実施しています。

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・東京メトロ丸ノ内線・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  
テナント：株式会社マルハニチロ水産 ほか2社





**TOKYU REIT 虎ノ門ビル**



TOKYU REIT 虎ノ門ビルは、東京メトロ日比谷線神谷町駅から徒歩約1分に立地し、国道1号線（桜田通り）に面しています。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4月  
 所有形態：（土地）所有権  
 （共有持分割合100,000分の84,652）  
 （建物）区分所有権及び区分所有権の共有  
 代表的テナント：独立行政法人原子力安全基盤機構  
 タキヒヨー株式会社  
 アンズコフーズ株式会社



**TOKYU REIT 八丁堀ビル**



TOKYU REIT 八丁堀ビルは、東京駅八重洲エリアから連なる伝統的なオフィス集積地である八丁堀エリアに立地し、基準階貸室面積が200坪の大型オフィスビルです。利便性の高い交通アクセスは、東京メトロ日比谷線八丁堀駅から徒歩約3分のほか複数の駅が利用可能です。  
 また、平成11年以降、外装、エントランス、エレベーターホール等意匠面の全面改修を施し、平成17年には免震化工事を実施して建築基準法に定める新耐震構造を大幅に上回る耐震性能とする等、適切にリニューアルにより市場競争力を維持してきた物件です。

所在地：東京都中央区八丁堀二丁目7番1号  
 最寄り駅：東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩約3分  
 東京メトロ東西線・東京メトロ日比谷線「茅場町」駅 徒歩約6分  
 都営地下鉄浅草線「宝町」駅 徒歩約6分  
 東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩約8分  
 JR「東京」駅 徒歩約10分  
 敷地面積：974.32㎡  
 延床面積：8,810.21㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付9階建  
 竣工年月：昭和40年9月  
 所有形態：（土地）所有権（建物）所有権  
 代表的テナント：東海興業株式会社  
 ボレール特許業務法人  
 伊藤忠セラテック株式会社



**赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）**



赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）は、中央官公庁が集積する霞ヶ関・永田町地区に近い赤坂周辺エリアに立地する築浅のオフィスビルです。東京メトロの5線が利用可能な赤坂見附駅・永田町駅から徒歩約4分と利便性が高く、2,700mmの天井高や個別空調等のオフィススペースにも優れた物件です。  
 テナントとして、株式会社東急エージェンシーが入居しており、平成20年1月31日（本物件取得日）を開始日とする5年間の定期借家契約を締結しています。

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





## 第10期取得物件

### NEWLY ACQUIRED PROPERTIES

- 菱進原宿ビル
- 代官山フォーラム
- 東急池尻大橋ビル

**TOKYU REIT** の投資対象は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設です。個々の物件の選別に当たっては、様々な角度から調査を実施し、総合的に検討しています。

**TOKYU REIT** は、第10期中にオフィスビル2物件、商業施設1物件の合計3物件（取得価額総額237.7億円）を取得しました。（うち1物件は、東京急行電鉄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）

物件の取得にあたっては、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、耐久性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等について十分な調査を実施しています。

第10期中に取得した3物件は、これらの基準に適合した物件であると判断し、**TOKYU REIT** のポートフォリオの充実を図るために、取得を決定しました。

今後も、ポートフォリオの質の維持及び向上を図るべく物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うと同時に、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオの構築を目指します。

## 菱進原宿ビル



菱進原宿ビルは、東京メトロ副都心線及び千代田線「明治神宮前」駅徒歩約4分の明治通り沿いに立地しています。本物件は、1階を店舗とする複合ビルであり、ガラス張りの外観及び良好な管理により、視認性が高く、築年数を感じさせない高い質と存在感を維持しています。



所在地：東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号  
最寄り駅：東京メトロ副都心線・千代田線「明治神宮前」駅徒歩約4分  
東京メトロ副都心線・半蔵門線「渋谷」駅徒歩約6分  
JR山手線「原宿」駅徒歩約9分、「渋谷」駅徒歩約11分  
敷地面積：1,205.07㎡  
共有持分200,000分の191,540  
延床面積：6,466.94㎡  
専有部分の持分割合約95.74%  
構造：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：平成元年3月  
所有形態：(土地) 所有権(共有持分割合95.77%)  
(建物) 区分所有権  
代表的テナント：株式会社ピーチ・ジョン  
株式会社ジークス  
トヨタ自動車株式会社



## 取得理由

### 立地

- 東京メトロ副都心線が開通
  - ・平成20年6月の東京メトロ副都心線開業により、本物件へのアクセスが向上
  - ・平成24年には同線が東急東横線との相互直通運転開始を予定しており、更なるアクセス向上が期待される
- 明治通り沿いの商業・オフィス需要
  - ・本物件が面する明治通り沿いには、cocoti(ココチ)を始め、商業施設の集積が進行
  - ・国内アパレル企業、マスコミ・メディア企業などのオフィステナントニーズも底堅いエリア

### 収益性

- キャッシュフロー
  - ・取得時の年間想定NOIは404百万円
  - ・これは取得時空室部分(2フロア)のテナントが入居しない保守的な前提による
  - ・現在、早期リースアップに向け活動中
- 利廻り
  - ・鑑定機関による直接還元利廻りは4.10%
  - ・取得の意思決定においては、立地や物件特性を鑑み4.00%として算定

## R 代官山フォーラム



所在地：東京都渋谷区猿楽町17番16号  
 最寄り駅：東急東横線「代官山」駅 徒歩約6分  
 敷地面積：建物1(イースト)敷地権設定面積 942.30㎡  
 敷地権割合 10,000分の10,000  
 建物2(ウエスト)敷地権設定面積 1,108.01㎡  
 敷地権割合 10,000分の6,413  
 延床面積：建物1(イースト)1,441.57㎡  
 専有面積1,242.06㎡  
 建物2(ウエスト)2,388.70㎡  
 専有面積1,182.62㎡  
 構造：建物1(イースト)：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 地下1階付2階建  
 建物2(ウエスト)：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 地下1階付5階建

竣工年月：平成5年2月  
 所有形態：(土地) 建物1(イースト)所有権  
 建物2(ウエスト)所有権  
 (共有持分割合64.13%)  
 (建物) 建物1(イースト)区分所有権  
 建物2(ウエスト)区分所有権  
 代表的テナント：株式会社ジュンアシダ  
 株式会社ひらまつ  
 有限会社アートイン写観

代官山フォーラムは旧山手通りのイメージに合うように設計された2棟(イースト、ウエスト)で構成され、ハイエンドなアパレルショップやフレンチレストラン等が入居しています。本投資法人は、本物件のイーストの100%及びウエストの約64%の持分を保有しています。



## 東急池尻大橋ビル



所在地：東京都目黒区東山三丁目8番1号  
 最寄り駅：東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩約5分  
 敷地面積：2,382.67㎡  
 延床面積：7,619.56㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：7階建  
 竣工年月：平成元年10月  
 所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
 代表的テナント：東急バス株式会社  
 トップツアー株式会社  
 日本アグファ・ゲバルト株式会社

### 取得理由

■ 渋谷駅周辺エリアの需要の受け皿としての機能を有する東急田園都市線池尻大橋駅周辺エリア

#### 東急グループ各社との協働

■ 東京急行電鉄株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社(Kリアルティ有限公司)からの取得  
 ■ 東急グループ各社への物件の賃貸  
 ・東急バス株式会社及び東急ファンリテイサーズ株式会社への賃貸

#### 収益性

■ 第10期NOI利回り4.13%

### 取得理由

#### 立地

- 優れた環境と良好なイメージを有するエリア
  - ・本物件の面する旧山手通り沿いには、レストランや大使館、公園等が点在
  - ・道路沿いには並木道、背景には高級住宅地等が立地
- 今後の開発が期待されるエリア
  - ・今後も商業施設や高級マンション等の開発により、一層のポテンシャル向上が期待されるエリア

#### テナント

- ブランド力を有するテナントの集積



## 1 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別			第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期	
			自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月 31日 (181日)	自 平成18年 8月 1日 至 平成19年 1月 31日 (184日)	自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月 31日 (181日)	自 平成19年 8月 1日 至 平成20年 1月 31日 (184日)	自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月 31日 (182日)	
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	7,875	6,460	6,730	6,831	7,336
		営業利益	百万円	4,119	2,847	2,932	3,152	3,489
		経常利益	百万円	3,754	2,403	2,444	2,603	2,805
		当期純利益	百万円	3,753	2,402	2,443	2,602	2,804
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a) (注2)	百万円	6,239	6,460	6,724	6,831	7,332
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	2,911	2,867	2,920	2,965	3,102
		(うち減価償却費等) (c) (注3)	百万円	(969)	(946)	(952)	(956)	(1,012)
		賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c)	百万円	4,297	4,539	4,756	4,822	5,243
		FFO (Funds from Operation) (d) (注4)	百万円	3,086	3,348	3,390	3,558	3,814
		資本的支出額 (e)	百万円	179	37	79	125	252
財産等の状況	AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)		百万円	2,907	3,311	3,310	3,433	3,562
	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	172,929	183,994	184,390	193,080	218,205
		(対前期比)	%	(0.7)	(6.4)	(0.2)	(4.7)	(13.0)
		有利子負債額 (g) (注11)	百万円	53,000	65,300	65,300	73,500	97,000
		純資産額 (h)	百万円	101,773	100,421	100,463	100,622	100,824
	(対前期比)	%	(1.3)	(△1.3)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	
	ポートフォリオ	出資総額	百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019
		不動産等の取得価額 (注5)	百万円	159,620	171,736	171,736	181,676	205,452
		不動産等の貸借対照表計上額 (注5)	百万円	158,529	169,971	169,109	178,335	201,527
		不動産等の期末算定価額 (i) (注5)	百万円	187,800	210,120	224,330	242,920	268,680
期末物件数		件	17	19	19	20	23	
総賃貸可能面積 (注6)		m <sup>2</sup>	214,330.82	222,653.08	222,637.60	226,330.13	239,287.19	
期末稼働率 (注6)		%	99.9	99.8	99.6	99.9	99.4	
その他の	分配	分配総額	百万円	3,753	2,402	2,443	2,602	2,804
		配当性向 (注7)	%	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0
	口当たりの情報	発行済投資口数	口	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
		1口当たり純資産額 (基準価額)	円	600,860	592,879	593,124	594,061	595,257
		1口当たり分配金額	円	22,162	14,182	14,427	15,364	16,560
		総資産経常利益率 (年換算) (注8)	%	4.4	2.7	2.7	2.7	2.7
	経営指標	自己資本利益率 (年換算) (注9)	%	7.5	4.7	4.9	5.1	5.6
		自己資本比率 (h)/(f)	%	58.9	54.6	54.5	52.1	46.2
		(対前期増減)	%	(0.4)	(△4.3)	(△0.1)	(△2.4)	(△5.9)
		期末総資産有利子負債比率 (g)/(f)	%	30.6	35.5	35.4	38.1	44.5
期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i)		%	28.2	31.1	29.1	30.3	36.1	
期中平均投資口価格 (注10)		円	902,435	958,306	1,241,537	1,000,664	835,903	

(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) 「不動産賃貸事業収益」には資産受入益 (第8期5百万円、第10期3百万円) は含んでおりません。

(注3) 「減価償却費等」には固定資産除却損 (第6期28百万円、第8期0百万円、第9期0百万円) を含んでおります。

(注4) 当期純利益+減価償却費等+その他不動産関連償却-不動産等売却益-資産受入益

なお、その他不動産関連償却は発生しておりません。

(注5) 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し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6) 「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4)」をご参照下さい。

(注7) 小数点以下第2位を切捨ててにより記載しております。

(注8) 経常利益 / (期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 運用日数

(注9) 当期純利益 / (期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 運用日数

(注10) 本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) 不動産投資信託証券市場における期中平均価格 (終値) であります。

(注11) 短期借入金+十一年以内返済予定長期借入金+長期借入金+投資法人債



## (2) 当期の資産運用の経過

### ① 投資環境

当期の国内景気は、原油や穀物等の物価上昇による企業収益の圧迫、消費の伸び悩み等により弱含んでおり、戦後最長の景気拡大が終わり、後退局面に入った可能性もあると見られております。首都圏についても、緩やかに回復していた経済情勢は動きが弱まり、景気は足踏み状態にあります。人口動態については、平成16年度から社会増のペースが上昇し、平成18年度からは自然増の減少に歯止めがかかる好循環が見られ、全国との格差がより拡大しております。

こうした状況を受けて、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平均募集賃料は上昇を続けております。しかしながら、これまで低下傾向で推移していた空室率は、景気の先行き不安から企業がオフィスの移転や拡張に対して慎重になっていること等を背景に、依然として低水準ではありますが上昇傾向に転じております。商業施設賃貸マーケットについては、これまで大型小売店の売場面積の抑制と販売額の下げ止まりによる売場効率の上昇を期待しておりましたが、消費マインドの低下を背景になかなか反転には至らない状態にあります。

不動産投資市場は、不動産融資にかかる金融機関の姿勢が厳しさを増すなか、取引件数が減少しております。低下を続けてきた投資期待利回りは、都心のオフィスや商業施設においても下げ止まり、郊外や地方の物件は上昇に転じて参りました。

### 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、厳格な投資基準を堅持し、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」を実行すべく運用を行いました。平成20年3月28日に東急池尻大橋ビルの信託受益権を取得（取得価額54億8千万円）、平成20年4月22日に代官山フォーラム（区分所有権）を取得（取得価額41億3千6百万円）、平成20年6月27日に菱進原宿ビルの信託受益権（区分所有権）を取得（取得価額141億6千万円）し、当期末時点の23物件の取得価額合計は2,054億5千2百万円、総賃貸可能面積は239,287.19㎡となりました。

また、本投資法人が保有する物件の期末算定価額の合計は2,686億8千万円となりました。これは、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671億5千2百万円でした。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おりません。

#### 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23物件の稼働率は99.4%となりました。また、賃料水準の向上にも積極的に取り組みました。その結果、当期末における既存物件ポートフォリオ（当期に取得した東急池尻大橋ビル、代官山フォーラム及び菱進原宿ビルを除きます）の平均賃料単価は第9期末と比較して0.95%上昇いたしました。

#### c 資金調達

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しております。当期におきましても、有利子負債の長期固定金利化及び返済期限の分散化を図ることを目的として、短期借入金から長期借入金への借換えを行いました。当期末時点の有利子負債残高は970億円（投資法人債残高100億円、長期借入金残高610億円（一年以内返済予定長期借入金100億円を含みます。）、短期借入金残高260億円）、当期における加重平均利率は1.63%（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おります。）です。

#### d 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いたしました。例えば、東急池尻大橋ビルの取得の決定にあたり、東京急行電鉄株式会社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ております。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、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おります。

### (3) 増資等の状況

当期において増資等は行っており、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成15年 6 月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年 9 月10日	公募増資	97,600	98,000	49,917	50,117	(注2)
平成16年 8 月 3 日	公募増資	42,000	140,000	26,481	76,599	(注3)
平成16年 8 月25日	第三者割当増資	2,000	142,000	1,261	77,860	(注4)
平成17年 8 月 1 日	公募増資	26,700	168,700	19,658	97,519	(注5)
平成17年 8 月26日	第三者割当増資	680	169,380	500	98,019	(注6)

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

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

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

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

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

### 【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 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期
決算年月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月
最 高	1,010,000	1,150,000	1,470,000	1,170,000	915,000
最 低	788,000	800,000	945,000	809,000	672,000

### (4) 分配金等の実績

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 (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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は16,560円となりました。

期 別		第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期
		自平成18年2月1日 至平成18年7月31日	自平成18年8月1日 至平成19年1月31日	自平成19年2月1日 至平成19年7月31日	自平成19年8月1日 至平成20年1月31日	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日
当期末処分利益総額	千円	3,753,874	2,402,201	2,443,740	2,602,428	2,804,992
利益留保額	千円	74	54	95	74	59
金銭の分配金総額	千円	3,753,799	2,402,147	2,443,645	2,602,354	2,804,932
(1口当たり分配金)	円	(22,162)	(14,182)	(14,427)	(15,364)	(16,560)
うち利益分配金総額	千円	3,753,799	2,402,147	2,443,645	2,602,354	2,804,932
(1口当たり利益分配金)	円	(22,162)	(14,182)	(14,427)	(15,364)	(16,560)
うち出資戻戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資戻戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## (5) 今後の運用方針

### ① 想定される将来動向

景気の先行きについて、当面は弱い動きが続くと見られ、株式や為替市場及び原油価格の動向等によっては、景気がさらに下振れるリスクが存在すると考えられます。首都圏の経済につきましても相対的に安定しているものの、先行きについては慎重な見方が必要になってきております。

不動産投資市場においては、「リスクが低い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」という傾向が進展した結果、東京と地方、また都心においても二極化が鮮明となりました。これは、不動産証券化市場の拡充に伴う資本市場と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、マーケットサイクルが転換点を迎えるなか、今後も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、成長地域への投資や優良物件の選定、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やガバナンス（企業統治）がますます重要になると認識しております。

### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人の投資方針は、資産運用会社による本投資法人設立に向けて行った事業性調査を踏まえ、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」というスタンスに基づき定めました。具体的には、投資対象地域は、今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域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、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ポートフォリオを構築するため今後もこれらを厳守していきます。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物件を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。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まいります。

更に、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まいります。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

監査報告書の日付（平成20年9月11日）現在、該当事項はありません。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期
	平成18年7月31日現在	平成19年1月31日現在	平成19年7月31日現在	平成20年1月31日現在	平成20年7月31日現在
発行可能投資口総数 口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 口	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
出資総額 百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019
投資主数 人	11,241	9,997	8,821	8,406	8,005

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成20年7月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号 シティグループセンター	13,243	7.82
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	12,563	7.42
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランド トリトンスクエアオフィスタワーZ棟	10,467	6.18
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	9,065	5.35
シービーロンドンスタンダードライフアシュアランス リミテッド (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	STANDARD LIFE HOUSE, 30 LOTHIAN ROAD, EDINBURGH, EH1 2DH, BRITISH (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	6,829	4.03
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	3.47
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 シティバンク銀行株式会社)	東京都墨田区太平四丁目1番3号 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	4,871	2.88
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11	4,604	2.72
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	4,017	2.37
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	2.31
合 計		75,459	44.55

### (3) 投資法人の役員等に関する事項

#### ① 当期末における役員等の氏名又は名称

役 職 名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執 行 役 員	堀 江 正 博	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役執行役員社長	— (注3)
監 督 役 員	柳 澤 義 一	新創監査法人 代表社員 公認会計士	3,000
	近 藤 丸 人	近藤丸人法律事務所 所長 弁護士	3,000
会 計 監 査 人	あ ら た 監 査 法 人		9,000 (注4)

(注1) 執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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

(注3) 無報酬の執行役員が1名在任しております。

(注4) このほかに当期において、公認会計士法 (昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。) 第2条第1項の業務以外の業務として、合意された手続に関する業務報酬2,000千円を支払っております。



## ② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

## (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年7月31日現在、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第 9 期		第 10 期	
			(平成20年1月31日現在)		(平成20年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	11,752,939	6.1	15,910,073	7.3
		その他	—	—	—	—
		小 計	11,752,939	6.1	15,910,073	7.3
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	10,051,089	5.2	10,024,869	4.6
		その他	—	—	—	—
		小 計	10,051,089	5.2	10,024,869	4.6
	合 計		21,804,029	11.3	25,934,943	11.9
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	57,658,130	29.9	57,399,402	26.3
		その他	16,222,399	8.4	16,150,698	7.4
		小 計	73,880,530	38.3	73,550,100	33.7
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	82,650,869	42.8	102,042,262	46.8
		その他	—	—	—	—
		小 計	82,650,869	42.8	102,042,262	46.8
	合 計		156,531,400	81.1	175,592,363	80.5
その他資産		14,744,851	7.6	16,678,472	7.6	
資産総額計		193,080,280 (178,335,429)	100.0 (92.4)	218,205,779 (201,527,306)	100.0 (92.4)	

(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20年7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 (%)	対不動産賃貸事業 収益比率(%)	主たる用途
R	QFRONT (キューフロント)	14,551,195	4,544.07	4,544.07	100.0	8.3	商業施設
R	レキシントン青山	4,745,426	2,241.76	2,241.76	100.0	2.3	商業施設
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,743,409	2,702.42	2,702.42	100.0	2.6	商業施設
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	6,742,518	19,610.06	19,610.06	100.0	4.2	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,249,016	1,284.60	1,284.60	100.0	0.9	商業施設
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,660,009	1,543.05	1,543.05	100.0	2.3	商業施設
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	9,124,586	50,285.89	50,285.89	100.0	4.1	商業施設
R	cocoti (ココチ)	24,367,834	8,319.95	8,319.95	100.0	10.4	商業施設
R	湘南モルフィル (底地)	7,026,112	44,078.12	44,078.12	100.0	2.4	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,070,217	2,319.24	2,319.24	100.0	1.9	商業施設
R	代官山フォーラム	4,179,847	2,477.64	2,477.64	100.0	0.8	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	20,055,388	24,925.68	24,877.03	99.8	17.9	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,403,193	7,148.18	7,148.18	100.0	2.5	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,455,060	4,737.19	4,737.19	100.0	3.5	オフィス
O	東京日産台東ビル	4,021,976	7,947.25	7,947.25	100.0	3.3	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,504,376	3,206.25	3,206.25	100.0	2.0	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,301,101	7,337.82	7,337.82	100.0	4.1	オフィス
O	りそな・マルハビル	23,908,983	14,414.99	14,414.99	100.0	11.8	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,024,869	10,136.72	10,136.72	100.0	6.6	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,058,195	6,021.25	5,961.75	99.0	3.0	オフィス
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,497,025	3,533.03	3,533.03	100.0	2.8	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,485,404	5,710.41	5,710.41	100.0	1.5	オフィス
O	菱進原宿ビル	14,351,557	4,761.62	3,420.80	71.8	0.7	オフィス
	合 計	201,527,306	239,287.19	237,838.22	99.4	100.0	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE (コンツェ) 恵比寿、代官山フォーラム及びTOKYU REIT虎ノ門ビルを除いた上記19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。) を記載しております。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おります。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、菱進原宿ビルについては、他の区分所有者の専有部分についても本投資法人が賃借の上、信託不動産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、湘南モルフィル (底地) については、土地の賃貸借面積を記載しております。

(注3) 「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積 (駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。) を記載しております。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おります。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、菱進原宿ビルについては、他の区分所有者の専有部分についても本投資法人が賃借の上、信託不動産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、湘南モルフィル (底地) については、土地の賃貸借面積を記載しております。

(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。

(注5) 「対不動産賃貸事業収益比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しております。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

### (3) 不動産等組入資産明細

平成20年7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	R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	不動産 信託受益権	4,544.07	22,300,000	14,551,195
	R	レキシントン青山	東京都港区南青山五丁目235番7ほか	不動産 信託受益権	2,241.76	8,220,000	4,745,426
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目3番18	不動産 信託受益権	2,702.42	8,520,000	5,743,409
	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	不動産 信託受益権	19,610.06	9,220,000	6,742,518
	R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区小台一丁目18番5	不動産 信託受益権	1,284.60	1,640,000	1,249,016
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町86番2	不動産	1,543.05	8,720,000	6,660,009
	R	cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷一丁目23番1	不動産 信託受益権	8,319.95	26,200,000	24,367,834
	R	CONZE(コンツェ)恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5ほか	不動産	2,319.24	5,060,000	5,070,217
	R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番18ほか <ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	4,160,000	4,179,847
	小 計				45,042.79	94,040,000	73,309,475
その他地域	R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか	不動産 信託受益権	50,285.89	9,540,000	9,124,586
	R	湘南モールフィル(底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1	不動産 信託受益権	44,078.12	6,740,000	7,026,112
	小 計				94,364.01	16,280,000	16,150,698
合 計				139,406.80	110,320,000	89,460,174	
オフィス	O	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか	不動産 信託受益権	24,925.68	33,500,000	20,055,388
	O	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町12番3	不動産 信託受益権	7,148.18	6,860,000	4,403,193
	O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番9	不動産 信託受益権	4,737.19	9,820,000	6,455,060
	O	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草二丁目120番2ほか	不動産 信託受益権	7,947.25	5,970,000	4,021,976
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	不動産 信託受益権	3,206.25	5,030,000	3,504,376
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	不動産 信託受益権	7,337.82	7,720,000	4,301,101
	O	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	37,800,000	23,908,983
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁目45番6	不動産	10,136.72	16,800,000	10,024,869
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀二丁目104番1ほか	不動産 信託受益権	6,021.25	7,350,000	7,058,195
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都港区赤坂四丁目806番、819番	不動産 信託受益権	3,533.03	8,610,000	8,497,025
	O	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三丁目1050番ほか	不動産 信託受益権	5,710.41	5,500,000	5,485,404
	O	菱進原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目16番46	不動産 信託受益権	4,761.62	13,400,000	14,351,557
	小 計				99,880.39	158,360,000	112,067,132
合 計				99,880.39	158,360,000	112,067,132	
総 合 計				239,287.19	268,680,000	201,527,306	

(注1)「所在地(地番)」は、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)「賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付け可能な事務所、店舗及び倉庫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。)を記載しております。なお、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、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、菱進原宿ビルについては、他の区分所有者の専有部分についても本投資法人が賃借の上、信託不動産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おります。

(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&リエスネットワーク、ジョーンズラングラサル株式会社及び大和不動産鑑定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 9 期				第 10 期				
		自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 1 月 31 日				自 平成20年 2 月 1 日 至 平成20年 7 月 31 日				
		期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	
商業 施設	R	QFRONT (キューフロント)	4	100.0	610,598	8.9	4	100.0	609,130	8.3
	R	レキシントン青山	2	100.0	167,966	2.5	2	100.0	165,460	2.3
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	193,268	2.8	4	100.0	192,929	2.6
	R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	1	100.0	309,872	4.5	1	100.0	309,872	4.2
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	65,177	1.0	1	100.0	65,104	0.9
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	169,074	2.5	2	100.0	169,824	2.3
	R	cocoti (ココチ)	16	100.0	728,552	10.7	15	100.0	762,776	10.4
	R	CONZE(コンゼ)恵比寿	8	100.0	140,620	2.1	8	100.0	138,663	1.9
	R	代官山フォーラム	—	—	—	—	5	100.0	60,313	0.8
		小 計	38	100.0	2,385,131	34.9	42	100.0	2,474,075	33.7
	R	その他地域	1	100.0	300,266	4.4	1	100.0	300,266	4.1
	R	湘南モールフィル (底地)	1	100.0	174,019	2.5	1	100.0	174,019	2.4
		小 計	2	100.0	474,285	6.9	2	100.0	474,285	6.5
		合 計	40	100.0	2,859,417	41.9	44	100.0	2,948,361	40.2
オフィ ス	O	世田谷ビジネススクエア	59	99.2	1,315,979	19.3	58	99.8	1,312,691	17.9
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	181,616	2.7	1	100.0	181,616	2.5
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	254,402	3.7	2	100.0	254,265	3.5
	O	東京日産台東ビル	13	100.0	238,041	3.5	13	100.0	241,909	3.3
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	5	100.0	151,043	2.2	5	100.0	147,896	2.0
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	4	100.0	271,884	4.0	4	100.0	303,921	4.1
	O	りそな・マルハビル	3	100.0	854,314	12.5	3	100.0	868,884	11.8
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	7	100.0	482,241	7.1	7	100.0	484,358	6.6
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	9	99.0	221,774	3.2	9	99.0	221,985	3.0
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	1,085	0.0	1	100.0	205,373	2.8
	O	東急池尻大橋ビル	—	—	—	—	5	100.0	111,443	1.5
	O	菱進原宿ビル	—	—	—	—	6	71.8	49,929	0.7
	小 計	104	99.7	3,972,385	58.1	114	98.5	4,384,273	59.8	
	合 計	104	99.7	3,972,385	58.1	114	98.5	4,384,273	59.8	
	総 合 計	144	99.9	6,831,802	100.0	158	99.4	7,332,634	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。

(注3)「対不動産賃貸事業収益比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しております。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。

#### (4) その他資産の状況

平成20年7月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

## 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、平成20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まいります。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
R cocoti (ココチ)	東京都 渋谷区	スロープ、喫煙室新設工事	自 平成21年 1月 至 平成21年 3月	32	—	—
O 世田谷ビジネススクエア	東京都 世田谷区	ビル管理システム更新工事	自 平成20年 2月 至 平成20年12月	98	—	—
O TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都 港区	外壁改修工事	自 平成20年10月 至 平成21年 2月	55	—	—
O 菱進原宿ビル	東京都 渋谷区	1階テナント入居対応工事 (専有部分)	自 平成20年 7月 至 平成20年 8月	18	—	—
O 菱進原宿ビル	東京都 渋谷区	1階テナント入居対応工事 (共有部分)	自 平成20年 7月 至 平成20年 8月	11	—	—

### (2) 期中の資本的支出

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

当期の資本的支出は252百万円であり、費用に区分された修繕費131百万円と併せ、合計383百万円の工事を実施しております。なお、このほか資産の無償受入れにより固定資産が3百万円増加しております。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
R ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県 横浜市	駐車場管制設備更新工事	自 平成20年 4月 至 平成20年 5月	10
O 世田谷ビジネススクエア	東京都 世田谷区	ファンコイル交換工事	自 平成20年 3月 至 平成20年 7月	13
O りそな・マルハビル	東京都 千代田区	エレベーター制御改修工事	自 平成19年11月 至 平成20年 7月	138
O りそな・マルハビル	東京都 千代田区	直流電源装置更新工事	自 平成20年 2月 至 平成20年 3月	16
O 菱進原宿ビル	東京都 渋谷区	2階、3階空調設備改修工事	自 平成20年 7月 至 平成20年 7月	20
その他				52
合 計				252

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件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 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期
	自平成18年 2月 1日 至平成18年 7月31日	自平成18年 8月 1日 至平成19年 1月31日	自平成19年 2月 1日 至平成19年 7月31日	自平成19年 8月 1日 至平成20年 1月31日	自平成20年 2月 1日 至平成20年 7月31日
前期末積立金残高	245	208	270	274	224
当期積立額	242	212	128	172	430
当期積立金取崩額	279	149	125	222	201
次期繰越額	208	270	274	224	453

(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) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

期 別 項 目	第 9 期		第 10 期	
	自 平成19年8月1日	至 平成20年1月31日	自 平成20年2月1日	至 平成20年7月31日
(a) 資産運用報酬				
基本報酬1	330,412		353,650	
基本報酬2	248,466		266,620	
インセンティブ報酬	—	578,879	—	620,270
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬		58,227		59,765
(c) 役員報酬		6,000		6,000
(d) その他費用		70,476		58,635
合 計		713,583		744,671

## (2) 借入状況

平成20年7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 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
短期 借 入 金	住友信託銀行株式会社	平成18年10月31日	1,000,000	—	1.00497	平成20年10月31日 (平成20年3月10日 30億円返済) (平成20年6月25日 20億円返済)			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	住友信託銀行株式会社	平成20年1月31日	1,700,000	500,000	0.98243	平成21年1月31日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,700,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,700,000	500,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,700,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,700,000	500,000					
	住友信託銀行株式会社	平成20年3月28日	—	1,100,000	1.05244	平成21年3月28日	期限一括	(注2)	無担保・無保証 (注3)
	中央三井信託銀行株式会社		—	1,100,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,100,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,100,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,100,000					
	住友信託銀行株式会社	平成20年4月22日	—	400,000	1.07404	平成21年4月22日			
	中央三井信託銀行株式会社		—	400,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	400,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,400,000					
住友信託銀行株式会社	平成20年6月27日	—	1,400,000	1.06334	平成21年6月27日				
中央三井信託銀行株式会社		—	1,400,000						
株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,400,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	8,400,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行		平成20年7月25日	—						1,400,000
小 計		13,500,000	26,000,000						
長期 借 入 金	農林中央金庫	平成16年6月25日	4,000,000	—	1.38875	平成20年6月25日			無担保・無保証 (注3)
	株式会社百五銀行		1,000,000	—	1.23027				
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年10月25日	5,000,000	5,000,000	1.68875	平成21年6月25日			無担保・無保証 (注3)(注4)
	三菱UFJ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					
	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	平成18年1月25日	4,000,000	4,000,000	1.92750	平成22年6月25日			無担保・無保証 (注3)(注4)
	全国共済農業協同組合連合会		1,000,000	1,000,000					
	日本政策投資銀行		5,000,000	5,000,000					
	日本生命保険相互会社		4,000,000	4,000,000					
	第一生命保険相互会社		4,000,000	4,000,000					
	第一生命保険相互会社	平成18年7月31日	1,000,000	1,000,000	2.21125	平成23年7月31日	期限一括	借換資金	
	全国共済農業協同組合連合会		1,000,000	1,000,000					
	住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,000,000	5,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,000,000	5,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成19年1月25日	—	3,000,000	1.93000	平成23年7月31日			無担保・無保証 (注3)
	日本政策投資銀行		—	5,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	2,000,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	—		1,000,000						
住友信託銀行株式会社	—		1,000,000						
中央三井信託銀行株式会社	平成19年6月25日	—	1,000,000	1.81062	平成22年12月25日				
信金中央金庫		—	2,000,000						
農林中央金庫		—	1,000,000						
住友信託銀行株式会社		—	1,000,000						
中央三井信託銀行株式会社		—	1,000,000						
信金中央金庫	平成19年9月25日	—	3,000,000	1.76625	平成28年3月10日				
農林中央金庫		—	1,000,000						
日本政策投資銀行		—	5,000,000						
株式会社みずほコーポレート銀行		—	2,000,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000,000						
住友信託銀行株式会社	平成20年3月10日	—	1,000,000	2.21100	平成27年6月25日				
中央三井信託銀行株式会社		—	1,000,000						
信金中央金庫		—	2,000,000						
農林中央金庫		—	1,000,000						
住友信託銀行株式会社		—	1,000,000						
中央三井信託銀行株式会社	平成20年6月25日	—	2,000,000	1.81875	平成23年6月25日				
信金中央金庫		—	1,000,000						
農林中央金庫		—	1,000,000						
住友信託銀行株式会社		—	1,000,000						
中央三井信託銀行株式会社		—	1,000,000						
信金中央金庫	平成20年7月25日	—	2,000,000	1.55500	平成22年7月25日				
農林中央金庫		—	1,000,000						
住友信託銀行株式会社		—	1,000,000						
中央三井信託銀行株式会社		—	1,000,000						
信金中央金庫		—	1,000,000						
小 計		50,000,000	61,000,000						
合 計		63,500,000	87,000,000						

(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の制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

(注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6,000,000千円の借換を実行いたしましたが、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）に譲渡いたしました。

(注5) 当期末において、貸借対照表上、一年以内返済予定長期借入金として流動負債に計上しております。



## (3) 投資法人債の状況

平成20年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	前期末 残高	当期末 残高	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成19年10月24日	5,000,000	5,000,000	1.65000	平成24年10月24日	期限一括	借換資金	無担保・無保証 (注)
第2回無担保投資法人債	平成19年10月24日	5,000,000	5,000,000	1.89000	平成26年10月24日			
合 計		10,000,000	10,000,000					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

## 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	R 代官山フォーラム	平成20年 4 月22日	4,136,000	—	—	—	—
不動産信託 受益権	O 東急池尻大橋ビル	平成20年 3 月28日	5,480,000	—	—	—	—
不動産信託 受益権	O 菱進原宿ビル	平成20年 6 月27日	14,160,000	—	—	—	—
合 計			23,776,000	—	—	—	—

(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（売買契約書等に記載された売買代金等）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	R 代官山フォーラム	平成20年 4 月22日	4,136,000	4,160,000	4,160,000
不動産信託 受益権	O 東急池尻大橋ビル	平成20年 3 月28日	5,480,000	5,500,000	5,500,000
不動産信託 受益権	O 菱進原宿ビル	平成20年 6 月27日	14,160,000	13,400,000	13,400,000
合 計			23,776,000	23,060,000	23,060,000

(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、あらた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、地番その他の当該不動産又は当該信託に係る信託財産を特定するために必要な事項及び当該信託の受益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（売買契約書等に記載された売買代金等）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は、前記「3. 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) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等については、以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	23,776,000千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 5,480,000千円 (23.0%)	一千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 一千円 (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
K1リアルティ有限会社	5,480,000千円 (23.0%)	一千円 (—%)
合 計	5,480,000千円 (23.0%)	一千円 (—%)

( ) 内の数値は買付額又は売付額の総額に対する比率を記載しています。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料 総額 A	うち利害関係人等及び主要株主への支払		B/A (%)
		支 払 先	支払額 B	
水道光熱費	579,007	渋谷地下街株式会社	57	0.0
		東急不動産株式会社	842	0.1
		用賀熱供給株式会社	110,772	19.1
外注委託費	440,526	イツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	4.6
		株式会社協同技術センター	11,097	2.5
		株式会社東急コミュニティー	252,852	57.4
		株式会社東急ストア	3,877	0.9
		東急ファシリティサービス株式会社	31,019	7.0
プロパティ・ マネジメント報酬	160,274	東急不動産株式会社	84,077	52.5
		東京急行電鉄株式会社	76,197	47.5
損害保険料	17,821	東急保険コンサルティング株式会社	17,821	100.0
その他賃貸事業費用	205,085	イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
		渋谷地下街株式会社	840	0.4
		株式会社東急ステーションリテールサービス	42	0.0
		株式会社東急コミュニティー	2,758	1.3
		東急ファシリティサービス株式会社	156	0.1
		東急不動産株式会社	9,431	4.6
		株式会社東急モルズデベロップメント	3,103	1.5
		東京急行電鉄株式会社	193	0.1
その他営業外費用	16,861	株式会社東急ホテルズ	86	0.0
		株式会社東急ステーションリテールサービス	6,004	35.6

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に規定される資産運用会社の主要株主であります。本「(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況」においては、それに加えて、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールが適用される「東急グループ各社(注2)」との取引状況についても記載しております。当期は、K1リアルティ有限会社、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、株式会社東急コミュニティー、株式会社東急ステーションリテールサービス、株式会社東急ストア、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、株式会社東急モルズデベロップメント、株式会社東急ホテルズ、東京急行電鉄株式会社及び用賀熱供給株式会社との取引実績があります。

(注2) 「東急グループ各社」とは、法令上の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を出資する特別目的事業体」を言います。

(注3) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等及び主要株主である東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50,593千円及び59,559千円です。

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

株式会社協同技術センター	2,651千円
東急建設株式会社	11,785千円
株式会社東急コミュニティー	2,697千円
東急ファシリティサービス株式会社	2,244千円
東急不動産株式会社	6,343千円
株式会社東急ホームズ	416千円
東京急行電鉄株式会社	2,684千円

#### (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、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、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」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」及び「注記表」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

①当期に資産運用会社との間で、以下の覚書を締結することが投資法人役員会で承認されております。

役員会開催日	事 項	概 要
平成20年7月11日 (承認)	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との費用負担覚書締結に係る件(注)	資産運用会社の事務過誤に伴い生じた費用(3千円)について、資産運用委託契約に基づき同社が負担することを確認するため、同社と覚書を締結することが承認されております。

(注) 金融商品取引法第39条で禁止する損失補てん等に該当するものではありません。

②本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

# 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期		前 期 (ご参考)	
	平成20年7月31日現在		平成20年1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	1,532,970		1,306,505	
信託現金及び信託預金	13,204,706		12,158,394	
営業未収入金	200,157		131,907	
未収法人税等	1,626		1,645	
未収消費税等	9,084		7,094	
前渡金	1,617		—	
前払費用	36,601		52,488	
繰延税金資産	19		18	
その他の流動資産	4,330		4,442	
流動資産合計	14,991,113	6.9	13,662,496	7.1
II. 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	3,865,467		3,446,544	
減価償却累計額	398,551	3,466,915	334,238	3,112,305
構築物	27,265		16,986	
減価償却累計額	2,939	24,325	2,173	14,812
機械及び装置	3,265		3,265	
減価償却累計額	3,054	211	3,022	243
工具器具及び備品	12,045		11,353	
減価償却累計額	3,853	8,192	3,167	8,186
土地		22,434,639		18,667,782
信託建物 ※1	44,280,757		42,014,508	
減価償却累計額	7,304,157	36,976,599	6,426,854	35,587,654
信託構築物 ※1	784,957		741,487	
減価償却累計額	190,242	594,715	168,544	572,942
信託機械及び装置 ※1	812,196		792,407	
減価償却累計額	234,915	577,281	201,604	590,802
信託工具器具及び備品 ※1	278,492		274,668	
減価償却累計額	145,060	133,432	131,201	143,467
信託土地 ※1		137,293,327		119,543,697
信託建設仮勘定		152		75,915
有形固定資産合計	201,509,792	92.3	178,317,808	92.4
2. 無形固定資産				
その他の無形固定資産	658		699	
信託その他の無形固定資産	16,855		16,921	
無形固定資産合計	17,514	0.0	17,620	0.0
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金	307,252		77,415	
信託差入敷金保証金	873,603		873,563	
長期前払費用	4,357		8,853	
その他の投資その他の資産	455,770		71,591	
投資その他の資産合計	1,640,983	0.8	1,031,423	0.5
固定資産合計	203,168,290	93.1	179,366,853	92.9
III. 繰延資産				
投資法人債発行費	46,375		50,930	
繰延資産合計	46,375	0.0	50,930	0.0
資 産 合 計	218,205,779	100.0	193,080,280	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期		前 期 (ご参考)	
		平成20年7月31日現在		平成20年1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		668,091		646,032	
短期借入金		26,000,000		13,500,000	
一年以内返済予定長期借入金		10,000,000		5,000,000	
未払金		313,219		293,291	
未払費用		160,574		141,736	
前受金		1,226,808		1,128,542	
預り金		15,417		414	
一年以内返還予定信託預り敷金保証金 ※1		433,845		289,230	
その他の流動負債		15,061		15,193	
流動負債合計		38,833,017	17.8	21,014,441	10.9
II. 固定負債					
投資法人債		10,000,000		10,000,000	
長期借入金		51,000,000		45,000,000	
預り敷金保証金		1,705,735		1,133,766	
信託預り敷金保証金 ※1		15,837,365		15,305,728	
その他の固定負債		4,945		4,191	
固定負債合計		78,548,046	36.0	71,443,687	37.0
負債合計		117,381,064	53.8	92,458,129	47.9
(純資産の部) ※3					
I. 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		98,019,722	44.9	98,019,722	50.8
2. 剰余金					
当期末処分利益		2,804,992		2,602,428	
剰余金合計		2,804,992	1.3	2,602,428	1.3
純資産合計		100,824,715	46.2	100,622,151	52.1
負債・純資産合計		218,205,779	100.0	193,080,280	100.0

# 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期			前 期 (ご参考)		
	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日			自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日		
	金 額		百分比	金 額		百分比
I. 営業収益			%			%
賃貸事業収入 ※1	6,776,057			6,316,469		
その他の賃貸事業収入 ※1	556,577			515,332		
資産受入益	3,567	7,336,201	100.0	—	6,831,802	100.0
II. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	3,102,060			2,965,594		
資産運用報酬	620,270			578,879		
資産保管及び一般事務委託報酬	59,765			58,227		
役員報酬	6,000			6,000		
その他営業費用	58,635	3,846,732	52.4	70,476	3,679,178	53.9
営業利益		3,489,469	47.6		3,152,624	46.1
III. 営業外収益						
受取利息	13,079			13,140		
未払分配金戻入	2,076			1,458		
還付加算金	285	15,440	0.2	1	14,600	0.2
IV. 営業外費用						
支払利息	578,931			502,460		
投資法人債利息	88,257			48,008		
保証金利息	10,398			—		
投資法人債発行費償却	4,555			2,477		
その他営業外費用	16,861	699,004	9.6	10,961	563,908	8.2
経常利益		2,805,906	38.2		2,603,316	38.1
税引前当期純利益		2,805,906	38.2		2,603,316	38.1
法人税、住民税及び事業税	988			981		
法人税等調整額	△0	988	0.0	2	983	0.0
当期純利益		2,804,918	38.2		2,602,332	38.1
前期繰越利益		74			95	
当期未処分利益		2,804,992			2,602,428	



## 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	98,019,722	2,602,428	100,622,151	100,622,151
当期変動額				
剰余金の分配		△2,602,354	△2,602,354	△2,602,354
当期純利益		2,804,918	2,804,918	2,804,918
当期変動額合計	—	202,563	202,563	202,563
当期末残高	98,019,722	2,804,992	100,824,715	100,824,715

前期（ご参考）（自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	98,019,722	2,443,740	100,463,463	100,463,463
当期変動額				
剰余金の分配		△2,443,645	△2,443,645	△2,443,645
当期純利益		2,602,332	2,602,332	2,602,332
当期変動額合計	—	158,687	158,687	158,687
当期末残高	98,019,722	2,602,428	100,622,151	100,622,151

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 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> <p>建物 2～50年 構築物 2～52年 機械及び装置 3～17年 工具器具及び備品 2～15年</p> <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>	<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>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計 画税及び償却資産税等については、賦課決定さ れた税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費 用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信 託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に 支払った初年度の固定資産税相当額について 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53,886千円 であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計 画税及び償却資産税等については、賦課決定さ れた税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費 用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信 託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に 支払った初年度の固定資産税相当額について 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32,135千円 であります。</p>
4. その他計算書類作成のための基 本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する 会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益 権につきましては、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。 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。 (1) 信託現金及び信託預金 (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、 信託建設仮勘定 (3) 信託その他の無形固定資産 (4) 信託差入敷金保証金 (5) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方 式によっております。</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 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

当 期	前 期（ご参考）																														
平成20年7月31日現在	平成20年1月31日現在																														
<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 style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">3,383,697</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">144,809</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">10,135</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">206</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">5,585,737</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,124,586</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 style="width: 80%;">一年以内返還予定信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">433,845</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">4,314,352</td> </tr> </table>	信託建物	3,383,697	信託構築物	144,809	信託機械及び装置	10,135	信託工具器具及び備品	206	信託土地	5,585,737	合計	9,124,586	一年以内返還予定信託預り敷金保証金	433,845	信託預り敷金保証金	4,314,352	<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 style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">3,462,975</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">147,301</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">272</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">5,585,737</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,196,287</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 style="width: 80%;">一年以内返還予定信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">289,230</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">4,531,275</td> </tr> </table>	信託建物	3,462,975	信託構築物	147,301	信託工具器具及び備品	272	信託土地	5,585,737	合計	9,196,287	一年以内返還予定信託預り敷金保証金	289,230	信託預り敷金保証金	4,531,275
信託建物	3,383,697																														
信託構築物	144,809																														
信託機械及び装置	10,135																														
信託工具器具及び備品	206																														
信託土地	5,585,737																														
合計	9,124,586																														
一年以内返還予定信託預り敷金保証金	433,845																														
信託預り敷金保証金	4,314,352																														
信託建物	3,462,975																														
信託構築物	147,301																														
信託工具器具及び備品	272																														
信託土地	5,585,737																														
合計	9,196,287																														
一年以内返還予定信託預り敷金保証金	289,230																														
信託預り敷金保証金	4,531,275																														
<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2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おります。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 style="width: 80%;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	2,000,000千円	借入実行残高	—	差引額	2,000,000千円	<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	2,000,000千円																														
借入実行残高	—																														
差引額	2,000,000千円																														
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																														

〔損益計算書に関する注記〕

当 期	前 期（ご参考）
自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 5,565,484</p> <p>共益費収入 678,614</p> <p>月極駐車場収入 141,785</p> <p>その他賃料収入（注1） 390,173</p> <p style="text-align: right;">計 6,776,057</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>付帯収益（注2） 470,403</p> <p>その他雑収入 86,173</p> <p style="text-align: right;">計 556,577</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 7,332,634</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>水道光熱費 579,007</p> <p>外注委託費 440,526</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 160,274</p> <p>修繕費 131,569</p> <p>公租公課 554,832</p> <p>損害保険料 17,821</p> <p>減価償却費 1,012,944</p> <p>固定資産除却損 —</p> <p>その他賃貸事業費用 205,085</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,102,060</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 4,230,573</p> <p>（注1）賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。</p> <p>（注2）使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 5,141,935</p> <p>共益費収入 648,114</p> <p>月極駐車場収入 138,433</p> <p>その他賃料収入（注1） 387,986</p> <p style="text-align: right;">計 6,316,469</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>付帯収益（注2） 457,072</p> <p>その他雑収入 58,259</p> <p style="text-align: right;">計 515,332</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,831,802</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>水道光熱費 548,929</p> <p>外注委託費 414,390</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 149,885</p> <p>修繕費 120,413</p> <p>公租公課 539,156</p> <p>損害保険料 17,193</p> <p>減価償却費 956,437</p> <p>固定資産除却損 93</p> <p>その他賃貸事業費用 219,094</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,965,594</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,866,208</p> <p>（注1）賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。</p> <p>（注2）使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期	前 期（ご参考）
自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日
<p>※1. 発行済投資口総数 169,380口</p>	<p>※1. 発行済投資口総数 169,380口</p>



## 〔税効果会計に関する注記〕

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日		自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	
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20年7月31日現在) (単位：千円)		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20年1月31日現在) (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	19	未払事業税損金不算入額	18
繰延税金資産合計	19	繰延税金資産合計	18
(繰延税金資産の純額)	19	(繰延税金資産の純額)	18
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：%)		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：%)	
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.37	支払分配金の損金算入額	△39.37
その他	0.02	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の利害関係人等	KIRリアルティ有限会社	不動産及び不動産 信託受益権の取得、 保有、処分等	—%	不動産信託受 益権の購入	5,480,000	—	—

(注1) 利害関係人等との取引であるため、取引条件の決定については、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールに基づき決定しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

前期（ご参考）（自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
東急グループ各社 (注1)	アミット・インベ ストメント有限会社 (注1)	信託契約に基づく 信託受益権の取得、 保有及び売却等	—%	不動産信託受 益権の購入	8,500,000	—	—

(注1) 東急グループ各社（前記 資産運用報告 6. 期中の売買状況 (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況 (注2) 参照）との取引条件の決定については、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールに基づき決定しております。なお、アミット・インベストメント有限会社は、東急グループ各社として定義する「法令上の利害関係人等及び利害関係者が過半を出資する特別目的事業体」に該当いたします。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日		自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	
1. 1口当たり純資産額	595,257円	1. 1口当たり純資産額	594,061円
2. 1口当たり当期純利益	16,559円	2. 1口当たり当期純利益	15,363円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

〔追加情報〕

当 期	前 期（ご参考）
自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日
該当事項はありません。	<p>有形固定資産の減価償却の方法</p> <p>平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づき取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比べ、賃貸事業費用が1,171千円増加しております。</p>

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	当 期	前 期（ご参考）
		自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日
I 当期末処分利益		2,804,992,190	2,602,428,476
II 分配金の額		2,804,932,800	2,602,354,320
(投資口1口当たり分配金の額)		(16,560)	(15,364)
III 次期繰越利益		59,390	74,156

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の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2,804,932,800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30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の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2,602,354,320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30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

## 独立監査人の監査報告書

平成20年9月11日

東急リアル・エステート投資法人  
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

佐々木 賢司



指定社員 公認会計士  
業務執行社員

松本 克史



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、東急リアル・エステート投資法人の平成20年2月1日から平成20年7月31日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。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。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

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20年2月1日 至 平成20年7月31日		自 平成19年8月1日 至 平成20年1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		2,805,906		2,603,316	
減価償却費		1,012,944		956,437	
投資法人債発行費償却		4,555		2,477	
固定資産除却損		—		93	
受取利息		△13,079		△13,140	
支払利息		677,587		550,468	
営業未収入金の増減額（増加：△）		△25,156		14,466	
未収消費税等の増減額（増加：△）		△1,990		△7,094	
営業未払金の増減額（減少：△）		34,147		155,410	
未払金の増減額（減少：△）		19,927		△209,682	
未払消費税等の増減額（減少：△）		—		△163,864	
未払費用の増減額（減少：△）		△5		5	
前受金の増減額（減少：△）		98,265		74,817	
預り金の増減額（減少：△）		15,003		△197	
その他		△370,190		△22,216	
小 計		4,257,915		3,941,297	
利息の受取額		13,079		13,140	
利息の支払額		△658,744		△533,575	
法人税等の支払額		△968		△2,398	
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,611,281		3,418,464	
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		△4,196,541		△1,446,002	
信託有形固定資産の取得による支出		△20,015,930		△8,730,917	
信託無形固定資産の取得による支出		△872		△5,055	
差入敷金保証金の支出		△282,020		—	
差入敷金保証金の収入		52,183		28,533	
信託差入敷金保証金の支出		△40		—	
預り敷金保証金の収入		529,143		54,126	
預り敷金保証金の支出		△270		△40,275	
信託預り敷金保証金の収入		949,602		515,207	
信託預り敷金保証金の支出		△273,349		△70,271	
使途制限付信託預金の預入による支出		△949,602		△515,207	
使途制限付信託預金の引出による収入		201,042		70,271	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△23,986,654		△10,139,590	
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		25,100,000		8,920,000	
短期借入金の返済による支出		△12,600,000		△15,720,000	
長期借入金の借入による収入		16,000,000		5,000,000	
長期借入金の返済による支出		△5,000,000		—	
投資法人債の発行による収入		—		9,946,591	
分配金の支払額		△2,600,410		△2,442,444	
財務活動によるキャッシュ・フロー		20,899,589		5,704,147	
IV 現金及び現金同等物の増減額（減少：△）		524,217		△1,016,978	
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,564,009		4,580,988	
VI 現金及び現金同等物の期末残高		4,088,227		3,564,009	

（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130条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。

## 〔重要な会計方針に関する注記〕（参考情報）

期 別 項 目	当 期	前 期
	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同 左

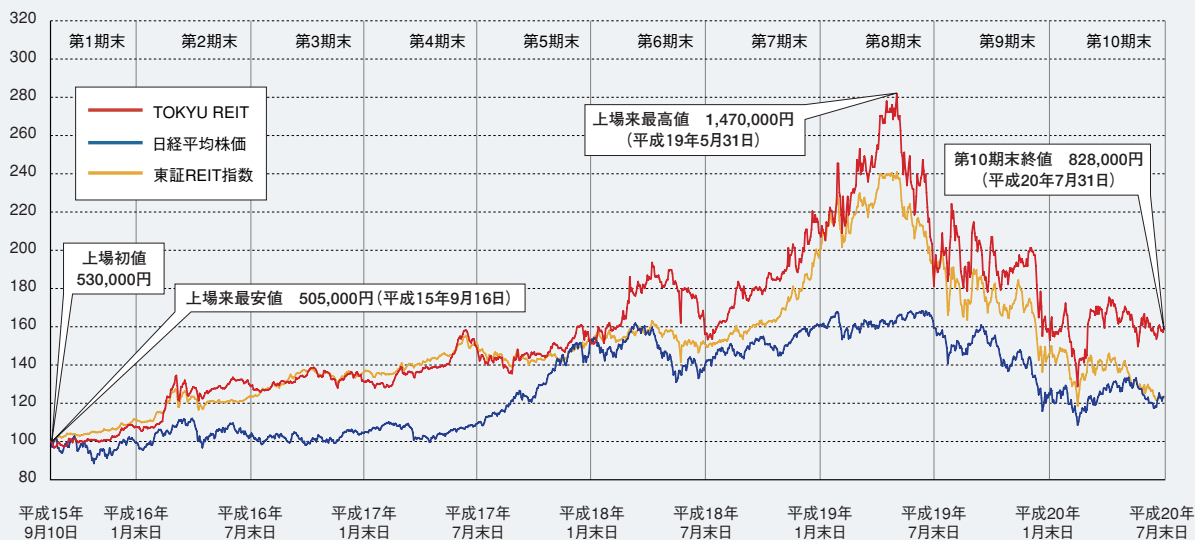
## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

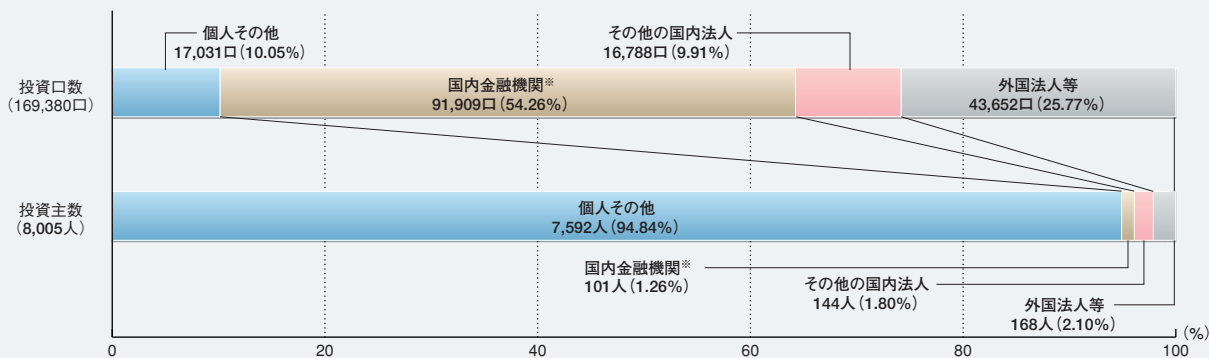
当 期	前 期
自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（平成20年7月31日現在）	（平成20年1月31日現在）
現金及び預金	現金及び預金
1,532,970	1,306,505
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
13,204,706	12,158,394
使途制限付信託預金（注）	使途制限付信託預金（注）
△10,649,449	△9,900,889
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>4,088,227</u>	<u>3,564,009</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。



投資口価格(終値)の推移



投資主の構成



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

決算スケジュール

	第10期	第11期
決算日	平成20年 7月 31日	平成21年 1月31日
決算発表	平成20年 9月 12日	平成21年 3月中旬
資産運用報告書発送	平成20年 10月 9日	平成21年 4月中旬
分配金支払開始	平成20年 10月10日	平成21年 4月中旬

**住所**

東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

**設立**

平成15年6月20日

**執行役員**

堀江 正博

**監督役員**

柳澤 義一

近藤 丸人

**会計監査人**

東京都千代田区丸の内一丁目5番1号

あらた監査法人

**決算期**

毎年1月31日・7月31日

**投資主総会**

2年に1回以上開催

**同議決権行使投資主確定日**

規約第13条に定める日

**分配金支払確定基準日**

毎年1月31日・7月31日

(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)

**投資主名簿等管理人**

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社

**事務取扱場所**

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

**連絡先・送付先**

〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号

☎ 0120-232-711 (フリーダイヤル)

**取次所**

三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

野村證券株式会社 全国本支店

**上場金融商品取引所**

東京証券取引所 (銘柄コード:8957)

**分配金のお受け取りについて****① 受取期間内の場合**

「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことで、お受け取りいただくことができます。

**② 受取期間を過ぎた場合**

「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

**③ 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UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

☎ 0120-232-711 (フリーダイヤル)

**④ 除斥について**

本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受け取りいただくことができません。なお、第4期(平成17年7月期)については平成17年10月13日、第5期(平成18年1月期)については平成18年4月13日に分配金のお支払いを開始しています。

**住所、氏名、届出印などの変更手続きについて****① 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。

**② お手元に投資証券をお持ちの方**

三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

☎ 0120-232-711 (フリーダイヤル)

**資産運用会社 連絡先**

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 TEL 03-5428-5828

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第360号 (社)投資信託協会会員

■本資産運用報告書よりさらに詳細な情報については、東急リアル・エステート投資法人ウェブサイト(www.tokyu-reit.co.jp)をご参照下さい。

■本資産運用報告書において、記載のないものは、平成20年7月31日現在の情報です。

**TOKYU REIT**

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