

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人 第11期 資産運用報告書 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日

赤坂四丁目ビル

(東急イーゼンシー本社ビル)

中央官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、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。



TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

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潮流に面する商業施設です。



COCOTI (ランチ)

周辺エリアでは、カジュアルなブランドを中心とする集積が進み、「裏原宿」と連担しています。ブランドショップやカフェ、スポーツジム等のテナントで構成され、消費者の多様なニーズに対応しています。



成長力のある地域における 競争力のある物件への投資

QFRONT(キューフロント)

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



世田谷 ビジネススクエア

東急田園都市線用賀駅に直結するオフィスビルです。国道246号線、環状8号線及び首都高速3号線用賀ICからのアクセスが良く、鉄道も用賀駅から渋谷駅まで約12分と、交通至便のエリアに立地しています。



CONZE(コンゼ)恵比寿

東京メトロ日比谷線恵比寿駅から徒歩約2分に立地する飲食ビルで、地下1階より8階に8テナント(8店舗)が入居しています。恵比寿駅周辺エリアは、各種メディアに取り上げられることの多い注目度の高いエリアで、飲食店立地としても今後の成長が期待されます。



東急池尻大橋ビル

渋谷駅周辺エリア等の需要の受け皿としての安定的な需要を見込むことができ、東急田園都市線池尻大橋駅周辺エリアに立地するオフィスビルです。四方が道路に面しているほか、約7,700㎡の延床面積や約1,000㎡の基準階面積、整形なフロア形状から、池尻大橋駅周辺エリアの中でも稀少性・競争力を有する物件です。



リそな・マルハビル

日本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、本物件の上層部分フロアです。





東急リアル・エステート投資法人

第11期 資産運用報告書

自平成20年8月1日 至平成21年1月31日

11th

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11期末（平成21年1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
- 10 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

- 菱進原宿ビル追加取得
(平成20年10月3日)

■ 内部成長

- ポートフォリオ全体での稼働率
98.6% (第11期末現在)
- ポートフォリオ全体での期末月額
賃料0.1%下落 (第10期末比)



菱進原宿ビル

■ 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11期)	前期(第10期)
貸借対照表	■ 期末物件数	23物件	23物件
	■ 総資産額	217,727百万円	218,205百万円
	■ 有利子負債額	97,000百万円	97,000百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	44.6%	44.5%
損益計算書	■ 営業収益	7,643百万円	7,336百万円
	■ 当期純利益	2,758百万円	2,804百万円
分配金	■ 1口当たり分配金額	16,284円	16,560円
	■ 期中平均投資口価格	603,570円	835,903円
	■ 分配金利廻り	5.35%	3.97%



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。
また、平成21年4月15日には第4回投資主総会を開催いたしますので、
是非ともご出席いただきたくよろしくお願い申し上げます。
さて、ここに本投資法人第11期(平成20年8月1日~平成21年1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16,284円

当期は、営業収益7,643百万円、当期純利益2,758百万円を計上しました。前期に取得した物件の通期稼働等により対前期で増収となりましたが、同様に物件取得に伴う借入金平均元本の増加や前期の増益の特殊要因である解約違約金収入の剥落等により対前期減益、対業績予想(平成20年9月12日公表)では82百万円の増益の決算です。分配金については、当期末処分利益を全額分配し、投資一口当たり16,284円と致しました。前期(16,560円)と比較して276円(1.7%)の減配(対業績予想で484円(3.1%)増加)です。これまでの加重平均公募価格599,113円に対する利回り(年換算)は5.4%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)は期末算定価額の下落により817,826円(前期比-157,332円)となりました。

賃料増額契約を実現

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19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98.6%でした。
当期は、10月に世田谷ビジネススクエアにおけるメインテナントのひとつであった日本オラクル株式会社が退去いたしました。当期末までに当該面積の約7割相当(当該賃料の約8割相当)の賃貸を実現しています。ポートフォリオ全体で見ると、当期は、9テナントの退去または減床に対して、9テナントが新規入居または増床しています。
また、当期は、賃料更改時期を迎えた6テナント全てにおいて、賃料(共益費込み)の増額契約を実現しました。
こうした活動により、前期に取得した3物件を除いた20物件において、当期の賃料収入は前期から0.3%増加しました。

今後の業績予想

しかしながら、昨年来、東京においても不動産賃貸市場は軟調に推移しており、今後の業績については楽観することができない状況が続くと考えております。

平成21年3月16日、今後の業績予想として第12期の一口当たり分配金を14,700円、第13期については14,300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加え、一定の賃料減少リスクを考慮した数値です。賃料増額及び物件取得は見込んでおりません。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。

テナント・リーシングに注力

TOKYU REIT の平成21年1月末の空室率は1.4%と、ほぼ同時期（平成20年12月末）の東京23区3.3%及び都心5区3.2%（出所はともにシービー・リチャードエリス総合研究所株式会社）と比較し低位安定しており、テナントに選んでもらえるビルに投資しているといえますが、**TOKYU REIT** としては8期ぶりの高水準となっています。昨今の景気低迷に伴う企業業績の悪化や設備投資意欲の減退の影響を相当程度受けていると考えています。

例えば、平成20年6月に2フロアが空室のまま取得した菱進原宿ビルでは、平成21年1月に、うち1フロアについて賃貸借契約を締結したものの、依然として残りの1フロアは空室です。レキシントン青山においては、平成20年7月にメインテナントの株式会社ワールドより平成21年3月末日付の退去予告を受けました。複数の候補者と折衝を重ねてきましたが、後継テナントは未定です。りそな・マルハビルにおいても、18階の独立行政法人が平成21年6月に退去することが決定しています。

こうした状況がこのまま推移すれば、第12期末、第13期末の空室率はともに、97.7%となる見通しです。

これまで私は、**TOKYU REIT** の物件はいずれも好立地でテナント代替性が高く、安定的で質の高いポートフォリオを構築していると申し上げてきました。これについては現状においても変わるものではありません。上述の空室率の見込みから少しでも改善し、軟調な不動産賃貸市場においても **TOKYU REIT** の底堅い強みを発揮したいと考えています。

りそな・マルハビルについての取組み



りそな・マルハビルの株式会社りそな銀行の持分を三菱地所株式会社が平成20年4月に取得する旨を公表しました。これにより本物件は同社の組成する特定目的会社と **TOKYU REIT** が区分所有する建物となりました。本物件は、建替えに伴い容積率を現行の1,000%より1,300%まで拡大することができ、同社は、開発を進めるとしています。

TOKYU REIT は直接開発を行いませんが、投資主価値の最大化を図るべく、本取組みを第二の創業プロジェクトと位置付け、様々な選択肢を検討しています。

物件取得について

当期は、菱進原宿ビルの追加取得（1,196百万円）以外に、新規の物件取得は行いませんでした。



不動産投資市場においては、平成20年10月から12月の不動産取引額が前年同期と比較し約8割減少したと報じられるなど低調に推移しています。

REIT全銘柄の取得総額が7兆円台に留まっているなかで、**TOKYU REIT** は2,000億円台の資産規模を拡大することで外部成長を図っていきたくと考えています。しかし当面は、今後の価格下落リスク等を考慮し、物件取得については慎重な姿勢を崩さず引き続き保守的に対応すべきと考えています。

キャップレートは元の水準までは戻らない

TOKYU REIT は当期末時点において所有する23物件で405億円の含み益がありますが、全物件において不動産鑑定事務所による期末算定価額が対前期比較で下落しました。REITの物件評価は、物件の生み出す

収入見込（キャッシュフロー）を割引率（キャップレート）で除して算定します。このときキャップレートは、収入が安定的な優良物件ほど低くなり、リスクの大きな物件ほど高くなります。また、キャップレートは物件毎に常に一定ということではなく、景気循環等の影響を受けて変動します。**TOKYU REIT** の評価額の下落も、昨今の景気後退や不動産投資市場が低調であること等に伴いキャップレートが上昇したことによるものです。

では、キャップレートは、ここ数年かけて低下してきた分が全て戻される形で上昇していくのでしょうか。私の見解は「NO」です。確かに、さらに景気が悪化すれば少なからずキャップレートは上昇していくでしょう。しかしながら、これまでキャップレートが下方修正されてきた理由は、必ずしも戦後最長の景気回復の影響だけではありません。REITの出現により本邦不動産に関する情報開示が充実し、透明度が向上したことで不動産投資の安全度が高まり、投資のリスクプレミアムが縮小したことも大きな要因のひとつなのです。まさに本邦不動産がグローバルスタンダードで投資適格となる道筋をつけたのが「透明度向上」への取組みであったと言えるのです。「透明度向上」によるキャップレートの切り下げ部分は、今後不動産投資運用業界が「透明度向上」のための努力を怠らない限り、本来的には戻らない（剥落しない）性格のものであらうと考えます。

借入金の長期固定化を推進

ファイナンスにおける当期の課題は、前期末時点の短期借入金260億円の長期借入金への借換えでした。当該短期借入金は、前期に取得した3物件及び赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）の取得資金の一部です。**TOKYU REIT** では、物件取得に係る資金調達については、まずは機動性を鑑み上場時より取引のある主要な借入先5行（住友信託銀行、中央三井信託銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほコーポレート

銀行、三菱UFJ信託銀行)より短期の借入れを行い、物件取得後に資金調達元や返済期限の分散、長期固定借入比率、平均年限等を考慮しながら長期借入金への借換えを行うこととしています。

当期のデット市場は金融機関の貸出態度が急激に厳しくなるという環境ではありましたが、**TOKYU REIT**は平成20年11月に110億円の借換えを行い、有利子負債の長期固定比率を84.5%、平均年限を3.07年としました。また、平成21年2月25日(第12期)にかねてより親密な取引行である日本政策投資銀行より50億円の長期借入れを行っています。今後もさらに長期固定比率を高めるなどして、財務健全性の向上を図っていきたいと考えています。

REITを取り巻く制度の動向

国土交通省や金融庁の積極的な対応に加え、平成21年1月には日本銀行が、REITの投資法人債、CP及び証書貸付債権を適格担保とすることを決定しました(ただし、CP買入れが決定している一般事業会社と比較すればまだ劣後している)。その際、白川旧銀総裁は、「J-REITが、

わが国証券化市場の重要な構成要素である不動産証券化市場の主要な担い手であり、J-REITが発行する投資法人債などの債務が相当の規模に達していることを踏まえた措置であります。」と会見で述べています。

こうした政府や中央銀行の動向は、REITの金融インフラとしての役割を認識してサポートするもので、私共ではその結果、不動産価格下落に伴う、行き過ぎた資産デフレを回避することに効果があると考えています。REITは不動産価格を映す鏡であり、REITの機能が損なわれると、本源的な価値を超えて不動産価格が下落する恐れがあります。行き過ぎた資産デフレは国民経済にストレスを与え、そのリカバリーコストは莫大になるリスクもあることから、それを未然に防止するという意味で政府の対応が必要となると考えています。こうした政府や中央銀行による諸施策に伴うアナウンスメント効果は非常に大きいと感じています。従いまして、業界としての自助努力は必須であり、私どもREITの資産運用会社の経営者たちは倫理観や責任感を持ち、この危機を乗り越えるべく、透明性の向上やガバナンス及びマネジメント力の強化など、政府や投資家の皆様の期待にしっかり応えていかねばならないのです。

資産運用報酬の期間限定削減の提案

平成21年2月27日に資産運用会社の取締役会は、第12期より第15期までの4期間（2年間）の資産運用報酬を削減（各期2、4、6、8%）の提案を投資法人に対してすることを決議いたしました。TOKYU REITの役員会も、平成21年4月15日開催予定の投資主総会決議を条件として承認しています。

TOKYU REITの資産運用報酬体系は、REITにおける投資主価値である「資産評価額（解散価値の源泉）」、「キャッシュフロー（分配金の源泉）」、「投資口価格（処分価値の源泉）」に連動しており、「投資主と同じ船に乗る」という資産運用会社の姿勢を形にしたものです。資産評価額やキャッシュフローが減じ投資主価値が減少した場合には、資産運用会社が受取る報酬も減少する仕組みになっています。景気変動を自動的に安定させるビルトイン・スタビライザーの機能も有していると言えます。

しかし、政府が危機と認定する程の今般の国際的な

金融秩序の混乱は、ビルトイン・スタビライザーの想定外の事象であります。一般の事業法人と比較し利益確保の安定性が相当程度高いといえる TOKYU REIT においても、今般の危機により私どもが想定していた以上の「不確実性」が生じているとみています。

これらが、今回の提案をさせていただいた理由ですが、これは資産運用会社の自助努力としての取組みの一環であり、且つ TOKYU REIT のゴーイング・コンサーン性（継続企業性）をより確実なものにしたいという気持ちの表れとご理解いただければ幸いです。



資産運用報酬の概要

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬 1	<p>前営業期末時点における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"> ■ 運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分 : 運用資産評価総額 × 0.150% ■ 運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分 : 運用資産評価総額 × 0.125% <p>支払時期は、当該営業期間の決算期まで</p>
基本報酬 2	<p>当該営業期間における経常キャッシュフロー^(注1)に依り、以下の計算式より求められた金額の合計額。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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% ■ 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% <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2ヶ月以内</p>
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）に依り、以下の計算式により求められた金額。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ (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) × 当該営業期初発行済み投資口数 × 0.4%^(注2) <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2ヶ月以内</p>

(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) 平成19年4月17日開催の投資主総会決議により料率を1%から0.4%に変更しています。

なお、上記のとおり、平成21年4月15日開催予定の第4回投資主総会決議を条件に、各報酬の合計額から、以下のとおり一定比率相当額を削減することを、資産運用会社と合意しています。

(削減幅) 第12期(平成21年2月1日～平成21年7月31日): 2% 第13期(平成21年8月1日～平成22年1月31日): 4% 第14期(平成22年2月1日～平成22年7月31日): 6% 第15期(平成22年8月1日～平成23年1月31日): 8%

資産運用報酬の推移

(単位:千円)

	基本報酬1	基本報酬2	インセンティブ報酬	資産運用報酬合計
第1期	94,417	95,247	—	189,664
第2期	154,575	144,851	110,023	409,450
第3期	167,610	183,158	46,655	397,424
第4期	205,275	198,590	50,235	454,100
第5期	232,635	234,558	57,421	524,615
第6期	261,645	226,633	230,212	718,490
第7期	281,700	237,836	94,634	614,170
第8期	312,650	248,992	191,893	753,536
第9期	330,412	248,466	—	578,879
第10期	353,650	266,620	—	620,270
第11期	385,850	268,921	—	654,771

※上記は、記載未満の数値を切捨てているため、各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

第4回投資主総会のご案内

既に投資主の皆様には「第4回投資主総会招集ご通知」をお届けしているかと存じますが、第4回投資主総会においては、資産運用報酬に期間限定削減を含む規約の一部変更、執行役員の選任(再任)、監督役員の選任(再任)を決議事項としています。

より多くの分配金の支払と欠席される投資主の方との公平性の観点から、残念ながら、ご足労いただいた投資

主様に記念品等をお渡しすることはできませんが、投資主総会閉会后に資産運用会社による運用状況報告会も予定していますので、冒頭でも申し上げましたが、是非ともご出席賜りたいと思っています。また、投資主総会にご出席いただけない場合でも、幅広く投資主の皆様のご意見を今後の資産運用に反映していきたいと考えていますので、可能な限り議決権を行使していただきたくお願い申し上げます。

平成21年3月



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
鷗沼駅で駅務、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出向。代表取締役副社長就任

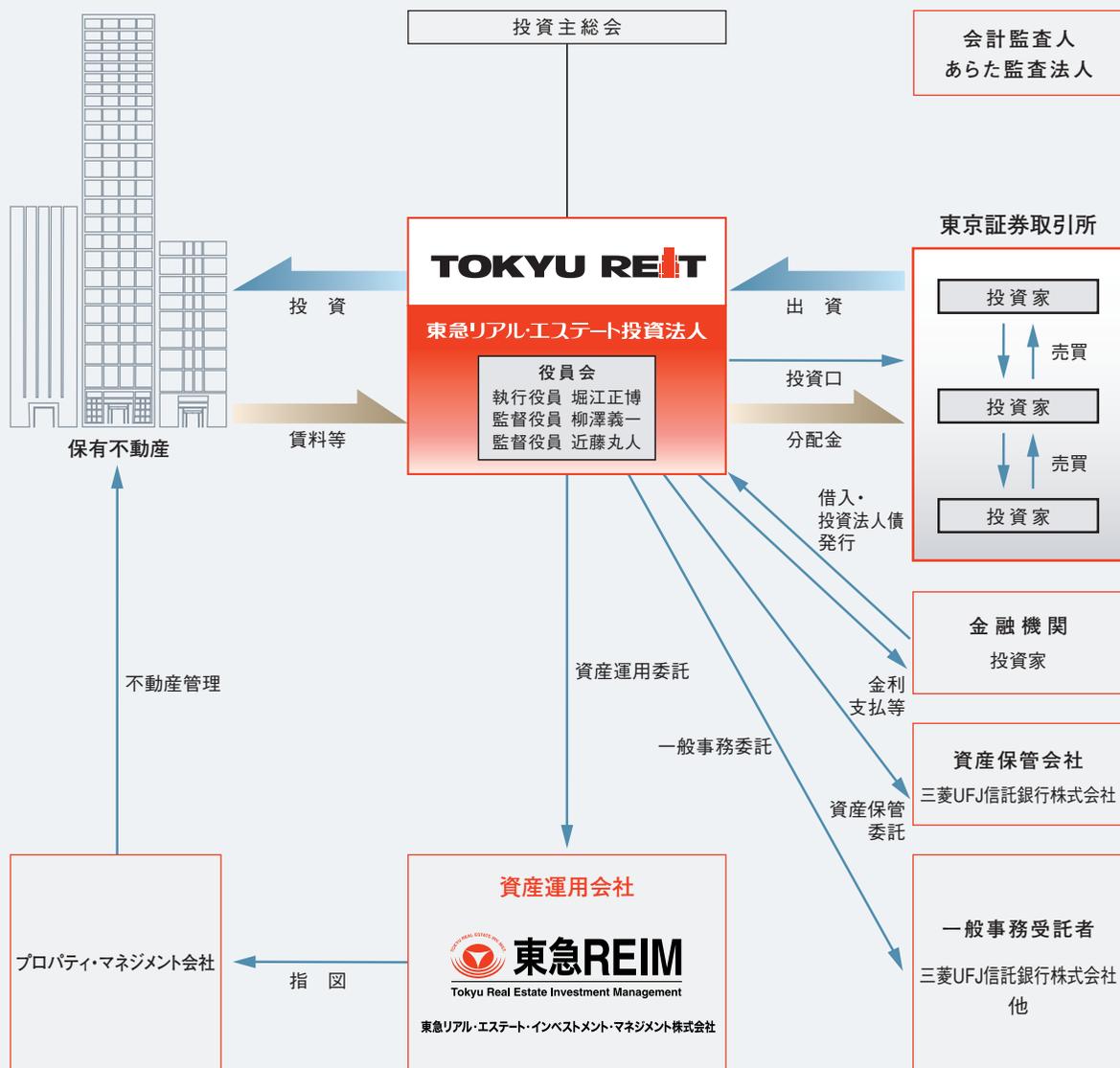
平成14年

同社代表取締役執行役員社長就任

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



東急リアル・エステート投資法人役員会

投資法人役員会の構成

TOKYU REIT 役員会は、投資法人の業務を執行する執行役員と、執行役員の業務の執行を監督する監督役員で構成されています。規約により執行役員は2名以内、監督役員は3名以内と定められ（ただし、監督役員の員数は執行役員の員数に1を加えた数以上）、第11期末現在、1名の執行役員と2名の監督役員で構成されています。**TOKYU REIT** の執行役員及び監督役員の任期は、規約により就任後2年と定められています。



監督役員 柳澤 義一



執行役員 堀江 正博



監督役員 近藤 丸人

監督役員 柳澤 義一

昭和60年3月 公認会計士開業登録（現在に至る）
 柳澤公認会計士事務所開設
 昭和60年5月 税理士開業登録（現在に至る）
 平成12年6月 新創監査法人 代表社員（現在に至る）
 平成13年7月 日本公認会計士協会 理事
 平成15年6月 東急リアル・エステート投資法人 監督役員（現在に至る）
 平成16年7月 日本公認会計士協会 常務理事（現在に至る）

監督役員 近藤 丸人

昭和63年4月 弁護士登録（東京弁護士会）
 大原法律事務所入所
 昭和63年5月 香港中文大学留学
 昭和63年9月 中国人民大学留学
 平成元年7月 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS（法律事務所）勤務
 平成8年2月 近藤丸人法律事務所開設（現在に至る）
 平成10年5月 第二東京弁護士会へ登録換え（現在に至る）
 平成15年6月 東急リアル・エステート投資法人 監督役員（現在に至る）

※堀江正博の経歴につきましては、P9をご覧ください。

投資法人役員会の開催状況

TOKYU REIT 役員会は、一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社によって運営され、法律顧問である森・濱田松本法律事務所の同席を原則としています。各期の役員会開催回数及び出席回数は以下のとおりです。

氏名	役責	出席回数（電話での出席を含む）							合計	出席率
		第1期～第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期		
堀江 正博	執行役員	75回	12回	12回	13回	12回	15回	13回	152回	100%
柳澤 義一	監督役員	74回	12回	12回	13回	12回	15回	13回	151回	99%
近藤 丸人	監督役員	75回	12回	12回	13回	12回	15回	13回	152回	100%
三菱UFJ信託銀行株式会社	一般事務受託者	75回	12回	12回	13回	12回	15回	13回	152回	100%
森・濱田松本法律事務所	法律顧問	71回	12回	12回	13回	12回	15回	13回	148回	97%
開催回数		75回	12回	12回	13回	12回	15回	13回	152回	

監督役員の業務執行状況

TOKYU REIT の監督役員は、役員会への出席の他、以下のような業務を執行しています。

- (1) 投信法第111条に基づき、執行役員の職務の執行状況を監督するため、帳簿書類等の実査、投資物件の現地踏査等を適宜実施。
- (2) 主要な委託先に対しては、委託先が役員会で行う業務報告に加えて、契約に規定する調査権を必要に応じて行使。
- (3) 投信法の定めにより、投資法人は従業員の雇用ができないため、一般事務受託者（機関運営事務）又は資産運用会社が監督役員を補佐。監督役員から法律顧問への相談も常に可能な状態にあります。

■ 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

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	資本金の額を1億円から1億2,500万円に増額
平成14年9月28日	資本金の額を1億2,500万円から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係る業務認可取得 (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) (注)
平成15年6月20日	TOKYU REIT 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)

(注) 当該業務は現在は行っていません。

■ 大株主の状況 (平成20年9月30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の取締役会は会社の経営の最高意思決定機関として経営方針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11期期間中に取締役会は9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11期期間中にインベストメント委員会は7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、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で審議を行い、取締役会に答申します。

第11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9回開催されています。

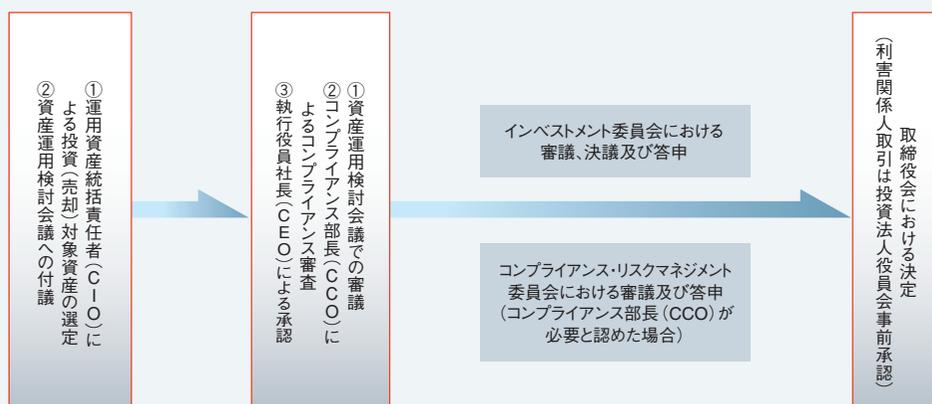
■ 開示委員会

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11期期間中に開示委員会は1回開催されています。

■ 組織図 (平成21年1月31日現在)



■ 物件の取得及び売却に関する意思決定プロセス (平成21年1月31日現在)



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

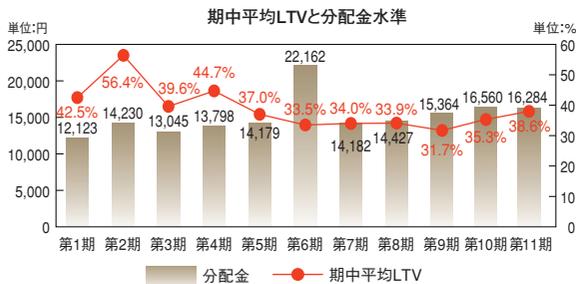
- 速やかな資金調達体制の確保

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



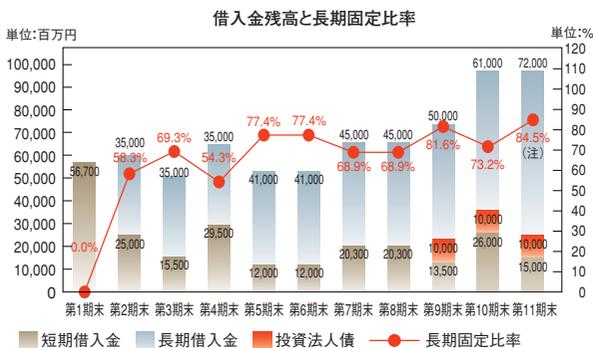
一般的には、LTVが上昇すると、レバレッジ効果により分配金の支払い水準は上昇します。一方で、過度のLTV上昇は、財務健全性の低下を招きます。

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、物件の売却益によるものです。

(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11期末時点の長期固定比率は84.5%です。(1年以内返済予定の長期借入金を除くと、74.2%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年以内返済予定の長期借入金を除く74.2%

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	94	無担保 無保証
	住友信託銀行	14	
	中央三井信託銀行	14	
	三菱東京UFJ銀行	14	
	みずほコーポレート銀行	14	
	短期借入金合計	150	平均利率1.07%
長期	日本政策投資銀行	140	無担保 無保証
	住友信託銀行	80	
	中央三井信託銀行	80	
	三菱UFJ信託銀行	80	
	三菱東京UFJ銀行	70	
	みずほコーポレート銀行	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	
	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	720	平均利率1.84%
	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

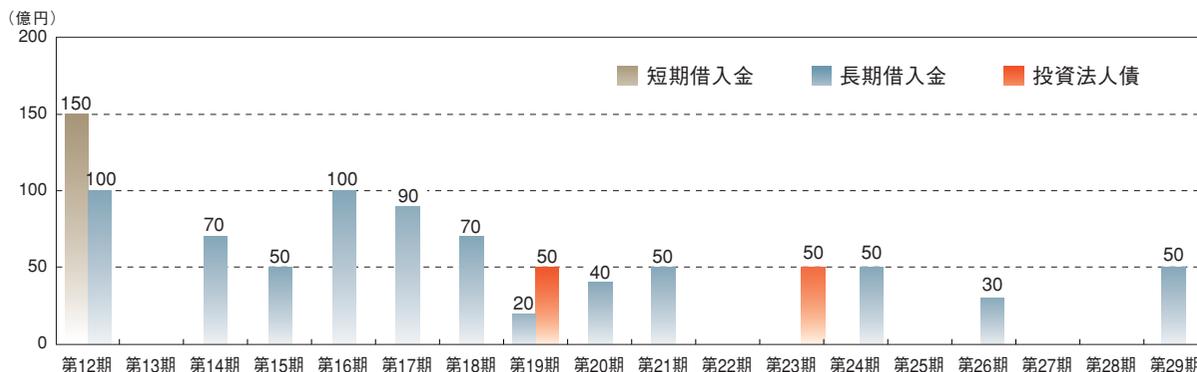
コミットメントラインの設定により、定められた上限額までいつでも借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されています。第11期中、平成20年10月8日に合計13億円の借入を行い、平成20年11月25日までに全額を返済しています。

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 (格付けの見直し:-)

※平成21年1月15日、ムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)が、格付けを引き下げ方向で見直す旨を発表しています。

返済期限別の有利子負債残高(当期末時点)



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

■ 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
O	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
O	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
O	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
O	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
O	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
O	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
O	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
O	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
O	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
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	東京都心5区地域	712.49	5,002.36	S・SRC B1/9F	平成15年2月
O	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
O	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	SRC B1/9F	平成元年3月
	合計						

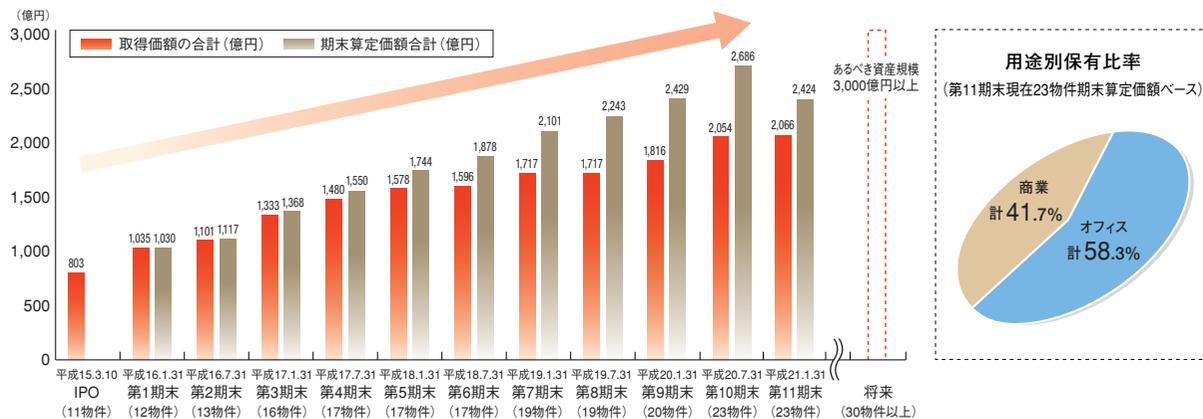
(注1) 地震PML…PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味する。本報告書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用している。算出に当たっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、独自の構造検討を行った上で算出している。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しない。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しない。(注2) 東急桜丘町ビル及び菱進原宿ビルは、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11期末時点の保有物件の取得価額総額は2,066.4億円、期末算定価額の合計は2,424.0億円です。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11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。

なお、**TOKYU REIT** では、取得を決定し、本書作成時点で取得が完了していない物件は無く、フォワード・コミットメントはありません。

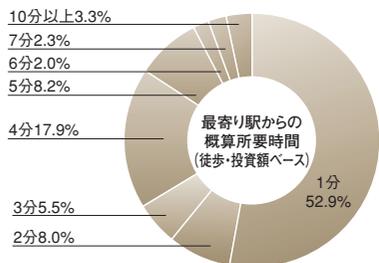


(平成21年1月31日現在)

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 ^(注1)
			土地	建物				
平成15年9月10日	15,100	20,200	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	6,950	所有権	所有権	株式会社東急コミュニティー	2	100.0%	2.3%
平成15年9月10日	5,770	7,400	所有権	所有権	株式会社東急コミュニティー	4	100.0%	9.5%
平成15年9月10日	6,920	8,250	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	1,450	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	8,250	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	9,050	所有権	所有権	株式会社東急コミュニティー	1	100.0%	9.5%
平成17年4月6日	14,700	24,500	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							
平成18年4月28日	6,810	6,260	所有権	-	-	1	100.0%	-
平成18年10月31日	5,116	4,930	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	3,920	(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	4	91.5%	8.0%
平成15年9月11日	22,400	26,900	所有権 (共有持分割合55%)	所有権 (共有持分割合55%)	株式会社東急コミュニティー	54	94.6%	2.8%
平成15年9月11日	4,660	6,320	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	9,470	所有権	区分所有権 (注2)	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	5,690	所有権	所有権	株式会社東急コミュニティー	12	100.0%	7.4%
平成15年9月10日	3,570	4,770	所有権	所有権	株式会社東急コミュニティー	5	100.0%	11.2%
平成15年9月10日	4,720	7,450	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	34,600	所有権 (共有持分割合27%)	区分所有権	株式会社東急コミュニティー	3	100.0%	4.1%
平成16年12月15日	8,630	15,900	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							
平成19年9月21日	200							
平成19年10月26日	140							
平成18年9月29日	7,000	6,450	所有権	所有権	株式会社東急コミュニティー	8	88.0%	4.0%
平成20年1月31日	8,500	7,860	所有権	所有権	株式会社東急コミュニティー	1	100.0%	3.9%
平成20年3月28日	5,480	5,230	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	10,600	所有権	区分所有権 (注2)	東京急行電鉄株式会社	7	75.6%	5.1%
平成20年10月3日	1,196							
	206,648	242,400				152	98.6%	4.0%

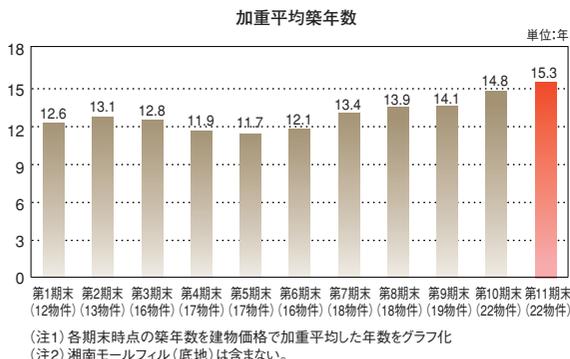
TOKYU REIT では、物件の取得にあたり、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質、競争力等を総合的に勘案し、判断をします。

立地



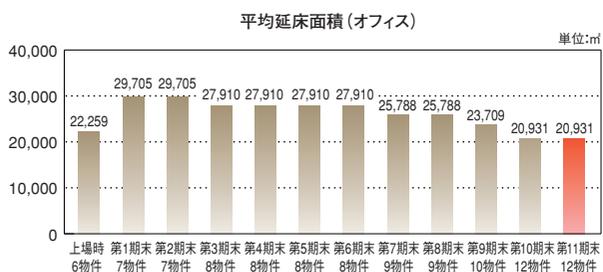
テナントにとって至便である「駅から近距離」という立地は、ポートフォリオの安定性をサポートします。TOKYU REIT は、オフィス物件については、原則として、駅からの距離が徒歩7分以内の物件に投資するものと定めています。商業施設についても、立地する商圏について多方面から分析を行った上で投資を決定しています。第11期末時点で TOKYU REIT が保有している物件の約 $\frac{2}{3}$ (投資額ベース) が、最寄り駅から徒歩約3分以内の場所に位置しています。

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11期末時点の22物件について見ると、加重平均築年数は15.3年で、第1期末より5年経過しましたが、2.7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5,000m² (約1,500坪) 以上、かつ基準階の専有面積330m² (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11期末現在の平均延床面積は、20,931m²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11期末現在で保有している物件の平均投資額は、89億8千4百万円となっています。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

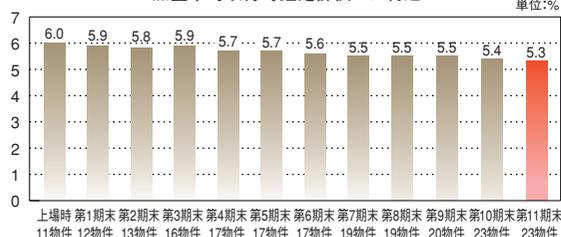
平成21年1月31日現在

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	21.3%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	R 湘南モールフィル(底地)	44,078.12	18.7%
3	株式会社東急ストア	小売	R 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	8.3%
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	2.5%
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	67.9%
第11期末(23物件)の総賃貸面積				235,842.95	100.0%

(注1)「比率」は、第11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

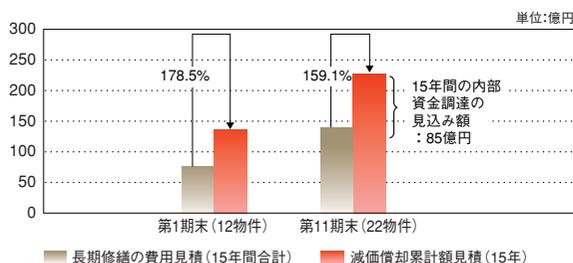
ポートフォリオ・キャップレート

加重平均取得時鑑定評価NOI利回り



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11期末の23物件で5.3%まで低下しています。鑑定評価利回りが低いということは、将来的な収益の下落リスクが小さいと評価されていると考えられます。**TOKYU REIT** は今後も「低リスク・安定リターン」のポートフォリオ構築を標榜してまいります。

減価償却による長期修繕の費用見積のカバー率

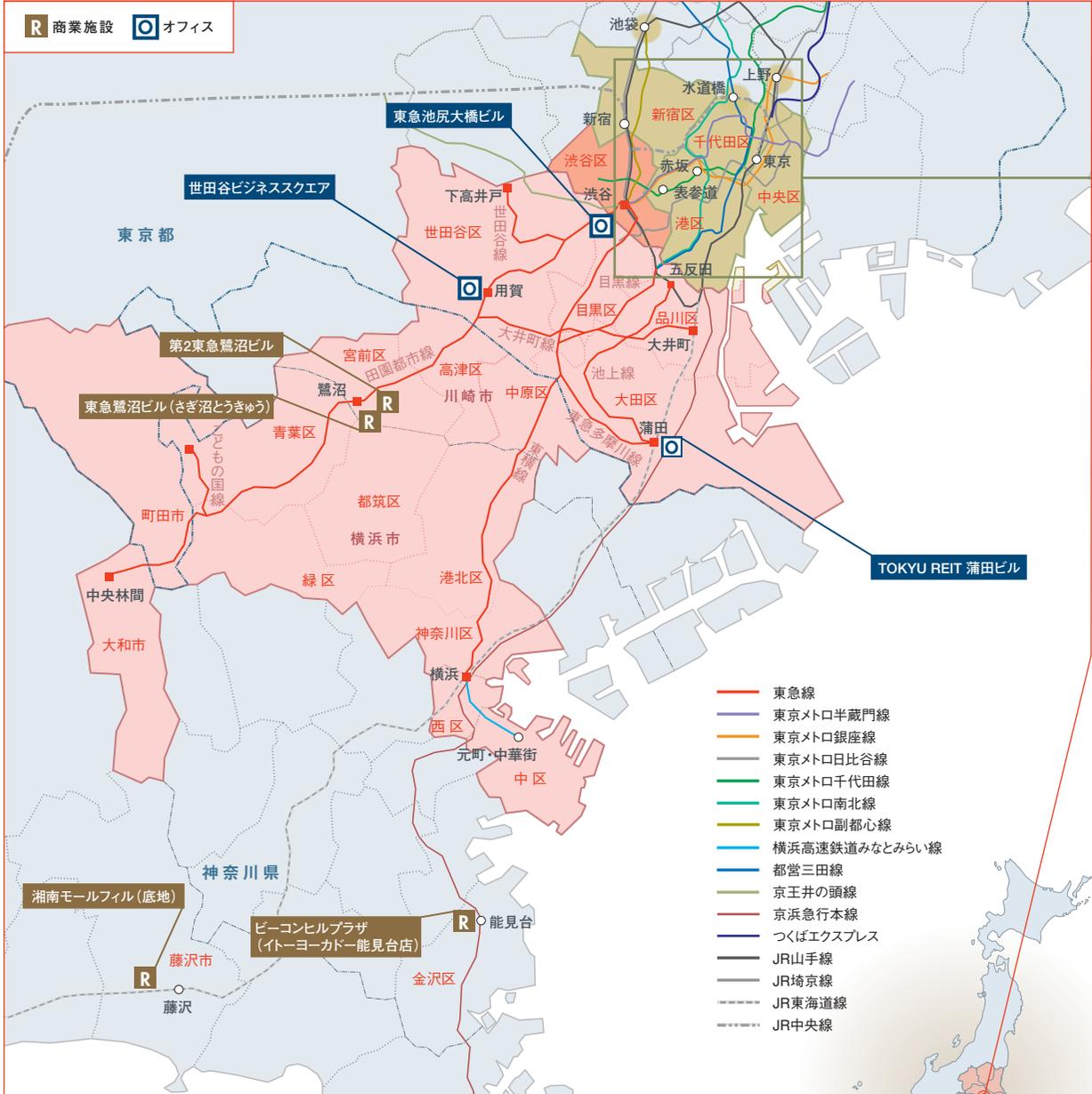
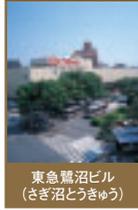


(注1)長期修繕の費用見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新取得することがある。
 (注2)減価償却累計額見積(15年)は、東急REIMによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない、但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている。
 (注3)湘南モールフィル(底地)は含まない。

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賄うことがあります。

第11期末時点で保有のポートフォリオ(22物件)における向こう15年間の減価償却費見積の合計額は、15年間の長期修繕の費用見積の合計額を大きく上回っています(カバー率159.1%)。これは**TOKYU REIT** が、今後想定される修繕のための十分な資金を確保していることを示しています。

投資対象地域





商業施設ポートフォリオ

RETAIL PORTFOLIO

- QFRONT (キューフロント)
- 第2東急鷺沼ビル
- 湘南モールフィル (底地)
- レキシントン青山
- TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア
- CONZE (コンツェ) 恵比寿
- TOKYU REIT 表参道スクエア
- 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
- 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)
- cocoti (ココチ)

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、上場以来高稼働率を維持しています。

TOKYU REIT の第11期末現在の商業施設ポートフォリオは、合計11物件、取得価額総額は905.6億円、延床面積の合計は101,676.89㎡で、第11期の業績は、不動産賃貸事業収益29.7億円、賃貸NOI 22.0億円、不動産賃貸事業損益18.0億円で、投資額に対する期中平均NOI利廻りは4.8%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圈に立地し、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21年1月31日現在の稼働率は99.8%で、ポートフォリオの強さを裏付けています。



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す。平成21年3月に、本物件の代表的テナント(1~4階に入居)が退去し、第12期末(平成21年7月31日)の稼働率は21.2%となる見込みです。なお、後継テナントは未定です。

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
 エイバックス・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階にはシュラスコ料理店(株式会社ワンダーテーブル;店名「バルバコアグリル」)、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」)、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」)が入居しているなど、多様な店舗構成となっています。

所在地：東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号
 最寄り駅：東京メトロ銀座線・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・鉄筋鉄骨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1,529店舗(平成21年1月20日現在)を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、建物2には飲食店(株式会社につばん;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
株式会社につばん



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：株式会社トゥモローランド

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 湘南モールフィル (底地)



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

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

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：株式会社シークレットテーブル
 株式会社タスク
 株式会社ミュージプランニングアンドオペレーターズ



R 代官山フォーラム



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

所在地：東京都渋谷区猿楽町17番16号
 最寄り駅：東急東横線「代官山」駅 徒歩約6分
 敷地面積：建物1(イースト)敷地権設定面積 942.30㎡
 敷地権割合 10,000分の10,000
 建物2(ウェスト)敷地権設定面積 1,108.01㎡
 敷地権割合 10,000分の6,413
 延床面積：建物1(イースト)1,441.57㎡
 専有面積1,242.06㎡
 建物2(ウェスト)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(ウェスト)：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(ウェスト)所有権
 (共有持分割合64.13%)
 (建物)建物1(イースト)区分所有権
 建物2(ウェスト)区分所有権
 代表的テナント：株式会社ジュニアシダ
 株式会社ひらまつ
 有限会社アートイン写観





オフィスポートフォリオ

OFFICE PORTFOLIO

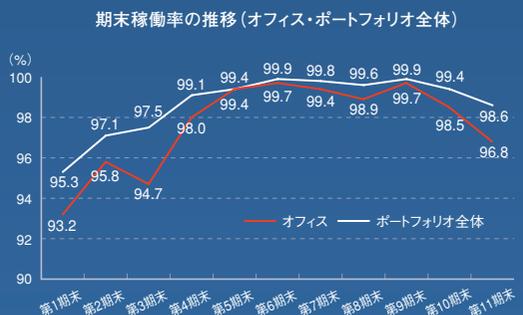
- 世田谷ビジネススクエア
- TOKYU REIT赤坂檜町ビル
- TOKYU REIT八丁堀ビル
- 東急南平台町ビル
- TOKYU REIT蒲田ビル
- 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)
- 東急桜丘町ビル
- りそな・マルハビル
- 東急池尻大橋ビル
- 東京日産台東ビル
- TOKYU REIT虎ノ門ビル
- 菱進原宿ビル

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11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1,160.8億円、延床面積の合計は251,181.72㎡で、第11期の業績は、不動産賃貸事業収益46.7億円、賃貸NOI32.6億円、不動産賃貸事業損益25.8億円で、投資額に対する期中平均NOI利廻りは5.6%でした。



TOKYU REIT の投資基準では、オフィスポートフォリオに組み入れる物件の立地について「オフィスの集積状況、賃貸マーケットの状況、鉄道駅のターミナル性及び駅からの距離等を総合的に勘案」、1投資案件あたりの最低投資額について「原則として40億円以上」、物件規模について「延床面積5,000㎡(約1,500坪)以上、かつ基準階の専有面積300㎡(約100坪)以上」と定め、利便性の高い立地の比較的大規模な物件に投資しています。また、第11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4.2%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21年1月31日現在のオフィスポートフォリオ全体の稼働率は96.8%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（I～IV）、店舗ビルのテラス棟（I,II）及び地域公共施設のコミュニティテラスから構成されています。立地は、国道246号線、環状8号線及び首都高速3号線用賀ICからのアクセスが良く、鉄道も用賀駅から渋谷駅まで約12分（大手町駅まで約27分）と、交通至便のエリアです。

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



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：ミヤチテクノス株式会社
株式会社東日カーライフグループ
アタカ大機株式会社



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、大規模再開発に伴い繁華性が高まっています。

所在地：東京都港区赤坂六丁目14番15号
最寄り駅：東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩約4分
敷地面積：866.61㎡
延床面積：4,058.92㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：7階建
竣工年月：昭和59年8月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
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
ローマタイル・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。蒲田は東京市区人口第3位である大田区の中心地で、蒲田駅は東急線2線とJR線が交差する交通至便のターミナル駅です。将来的に、東急多摩川線が京浜急行空港線と結ばれることになった場合、さらに利便性が高まる可能性を秘めています(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トソリューションズ
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
 ボーレル特許業務法人
 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ックにも優れた物件です。テナントとして、株式会社東急エージェンシーが入居しており、平成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・東京メトロ丸の内線「赤坂見附」駅徒歩約4分
東京メトロ有楽町線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ南北線「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



東急池尻大橋ビル



東急池尻大橋ビルが立地する東急田園都市線池尻大橋駅周辺エリアは、渋谷駅周辺エリアの需要の受け皿としての安定的な需要を見込むことのできる地域です。本物件は四方が道路に面しているほか、約7,700㎡の延床面積や約1,000㎡の基準階面積、整形なフロア形状等から、池尻大橋駅周辺エリアのオフィスビルの中でも稀少性・競争力を有する物件です。

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



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」駅から徒歩約4分、東京メトロ副都心線及び半蔵門線「渋谷」駅から徒歩約6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。なお、第11期の追加取得により、本投資法人の持分は100%となりました。

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・東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩約4分
東京メトロ副都心線・東京メトロ半蔵門線「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㎡
延床面積：6,466.94㎡
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100%)
(建物)区分所有権
代表的テナント：株式会社ビーチ・ジョン
株式会社ジークス
株式会社ワールド



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 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	
			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)	自 平成20年 8月1日 至 平成21年 1月31日 (184日)	
業 業 成 績	損益計算書	営業収益	百万円	6,460	6,730	6,831	7,336	7,643
		営業利益	百万円	2,847	2,932	3,152	3,489	3,594
		経常利益	百万円	2,403	2,444	2,603	2,805	2,759
		当期純利益	百万円	2,402	2,443	2,602	2,804	2,758
	事業収支	不動産賃貸事業収益	(a) (注2) 百万円	6,460	6,724	6,831	7,332	7,643
		不動産賃貸事業費用	(b) 百万円	2,867	2,920	2,965	3,102	3,258
		(うち減価償却費等)	(c) (注3) 百万円	(946)	(952)	(956)	(1,012)	(1,082)
		賃貸NOI (Net Operating Income)	(a)-(b)+(c) 百万円	4,539	4,756	4,822	5,243	5,467
		FFO (Funds from Operation)	(d) (注4) 百万円	3,348	3,390	3,558	3,814	3,840
		資本的支出額	(e) 百万円	37	79	125	252	242
資金収支	AFFO (Adjusted Funds from Operation)	(d)-(e) 百万円	3,311	3,310	3,433	3,562	3,598	
	総資産額	(f) 百万円	183,994	184,390	193,080	218,205	217,727	
財 産 等 の 状 況	貸借対照表	(対前期比)	%	(6.4)	(0.2)	(4.7)	(13.0)	(△0.2)
		有利子負債額	(g) (注5) 百万円	65,300	65,300	73,500	97,000	97,000
		純資産額	(h) 百万円	100,421	100,463	100,622	100,824	100,777
		(対前期比)	%	(△1.3)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(△0.0)
	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6) 百万円	171,736	171,736	181,676	205,452	206,648
		不動産等の貸借対照表計上額	(注6) 百万円	169,971	169,109	178,335	201,527	201,896
		不動産等の期末算定価額	(i) (注6) 百万円	210,120	224,330	242,920	268,680	242,400
		期末物件数	件	19	19	20	23	23
		総賃貸可能面積	(注7) m ²	222,653.08	222,637.60	226,330.13	239,287.19	239,294.65
そ の 他	分配	期末稼働率	(注7) %	99.8	99.6	99.9	99.4	98.6
		分配総額	百万円	2,402	2,443	2,602	2,804	2,758
	一口当たり情報	配当性向	%	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0
		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	592,879	593,124	594,061	595,257	594,981
	経営指標	1口当たり分配金額	円	14,182	14,427	15,364	16,560	16,284
		総資産経常利益率 (年換算)	(注8) %	2.7	2.7	2.7	2.7	2.5
		自己資本利益率 (年換算)	(注9) %	4.7	4.9	5.1	5.6	5.4
		自己資本比率	(h)/(f) %	54.6	54.5	52.1	46.2	46.3
		(対前期増減)	%	(△4.3)	(△0.1)	(△2.4)	(△5.9)	(0.1)
期末総資産有利子負債比率		(g)/(f) %	35.5	35.4	38.1	44.5	44.6	
期末算定価額有利子負債比率	(g)/(i) %	31.1	29.1	30.3	36.1	40.0		
期中平均投資口価格	(注10) 円	958,306	1,241,537	1,000,664	835,903	603,570		

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 「不動産賃貸事業収益」には資産受入益 (第8期5百万円、第10期3百万円) は含んでいません。

(注3) 「減価償却費等」には固定資産除却損 (第8期0百万円、第9期0百万円、第11期19百万円) を含んでいます。

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

なお、その他不動産関連償却は発生していません。

(注5) 短期借入金+1年内返済予定の長期借入金+長期借入金+投資法人債

(注6) 不動産信託受益権については、総資産から当該不動産信託受益権の資産の一部である金銭等を差引いた実質不動産保有に相当する部分を記載しています。

(注7) 「総賃貸可能面積」及び「期末稼働率」については、「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) です。

(2) 当期の資産運用の経過

① 投資環境

当期の国内景気は、政府が危機と認定する国際的な金融秩序の混乱を背景として全国的に悪化し、企業収益、個人消費とも前年比で落ち込みました。相対的に良好であった首都圏についても、急速に悪化しているという情勢でした。人口動態については、東京圏は平成20年に15万人超の転入があり、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微増にとどまりました。また、空室率は、これまで慎重であったテナントの態度が縮小或いは解約等の動きに転じ、平成20年12月期に3.3%まで上昇しています。商業施設賃貸マーケットについては、消費マインドの悪化に伴い高額商品やIT関連への消費支出が大きく抑制される等、大型小売店の販売額が前年比マイナス傾向へ転じており、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、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著しく減少しています。低下を続けてきた投資期待利回りは上昇し、賃貸マーケットの悪化も相俟って、東京圏の不動産価格についても下落に転じました。

② 運用実績

a 物件取得及び運用管理

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10月3日に菱進原宿ビルの追加取得（取得価額11億9千6百万円）を行い、当期末時点の23物件の取得価額合計は2,066億4千8百万円、総賃貸可能面積は239,294.65㎡、期末算定価額の合計は2,424億円となりました。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405億3百万円でした。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、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98.6%となりました。あわせて、賃料水準の向上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10期末と比較して0.76%上昇しました。

b 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、資金を調達しています。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110億円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720億円（1年内返済予定の長期借入金100億円を含みます。）、短期借入金残高150億円）、当期における加重平均利率は1.66%（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。

また、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：－ (※)

(※) 平成21年1月15日にムーディーズ・インベスターズ・サービスは本投資法人の格付けを引下げの方向で見直すとの発表を行っています。

c 利益相反対策

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

例えば、レキシントン青山、TOKYU REIT 表参道スクエア、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）、世田谷ビジネススクエア、東京日産台東ビル、TOKYU REIT 赤坂榎町ビル、りそな・マルハビル、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）についてのプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務委託先を東急不動産株式会社より株式会社東急コミュニティーへ変更しましたが、株式会社東急コミュニティー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。）及びその施行令に定める利害関係人等に該当するため、本投資法人の定める利益相反対策ルールに基づき、その委託条件について、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案のうえ決定しました。また、これらの取引は、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、各取引において適用される利益相反対策ルールに基づく手続きとの整合性の確認を受けており、その結果を踏まえて、本投資法人の役員会においてPM契約締結を承認しています。

なお、本投資法人の全保有物件に係るPM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（資産運用業務を委託する東急リアル・エースト・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。）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」をいいます。

(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しました。

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

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

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

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

【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 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期
決算年月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月
最 高	1,150,000	1,470,000	1,170,000	915,000	850,000
最 低	800,000	945,000	809,000	672,000	412,000

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、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16,284円となりました。

期 別		第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期
		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	自平成20年 8 月 1 日 至平成21年 1 月31日
当期末処分利益総額	千円	2,402,201	2,443,740	2,602,428	2,804,992	2,758,253
利益留保額	千円	54	95	74	59	69
金銭の分配金総額	千円	2,402,147	2,443,645	2,602,354	2,804,932	2,758,183
(1口当たり分配金)	円	(14,182)	(14,427)	(15,364)	(16,560)	(16,284)
うち利益分配金総額	千円	2,402,147	2,443,645	2,602,354	2,804,932	2,758,183
(1口当たり利益分配金)	円	(14,182)	(14,427)	(15,364)	(16,560)	(16,284)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針

① 想定される将来動向

景気の先行きについて、当面は悪化が続くと見られ、株式や為替市場の動向等によっては、さらに下振れす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慎重な見方が必要になってきています。

このような見通しのなか、不動産賃貸市場においては、さらなる空室率の上昇及び賃料下落が進行する可能性が十分考えられます。

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、二極分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ましたが、今後もさら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、安定的な収益を生み出すポートフォリオやそのマネジメント、揺らぐことのない投資方針及び投資方針の実行を可能にする財務マネジメントを含む運用能力やガバナンス（企業統治）がますます重要になってくると認識しています。

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います。また、個別物件の選定については、投資基準を厳しく設定しており、クオリティが高く競争力のある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。さらに、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いきます。

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

監査報告書の日付（平成21年3月13日）現在、該当事項はありません。

(参考情報)

平成21年3月4日付で、資産運用会社と、平成15年6月20日付資産運用委託契約の一部変更について覚書を取り交わしました。資産運用委託契約に定められた委託報酬について、以下の通り一定比率相当額を削減するものです。なお、この変更は、平成21年4月15日に開催される投資主総会において、本投資法人規約の変更について承認決議が得られることを条件として、効力が発生するものとします。

変 更 前		変 更 後	
報酬の種類	計算方法と支払時期	報酬の種類	計算方法と支払時期
(省略)	(省略)	(現行どおり)	(現行どおり)
(新設)		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。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期
	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	平成21年1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	9,997	8,821	8,406	8,005	7,948

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成21年1月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投資 口数の割合(%)
日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	14,367	8.48
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	11,535	6.81
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	11,369	6.71
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	8,340	4.92
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 オリナスタワー (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
ザ バンク オブ ニューヨーク ユーエス ペンション ファンド グローバル ビジネス 132561 (常任代理人 株式会社 みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	ONE WALL STREET NEW YORK NY 10 286 UNITED STATES OF AMERICA (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	4,076	2.41
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	3,939	2.33
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		72,901	43.04

(3) 投資法人の役員等に関する事項

① 平成21年1月31日現在の役員等の氏名又は名称

役 職 名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執 行 役 員	堀 江 正 博	東急リアル・エステート・インベストメント・マネ ジメント株式会社 代表取締役執行役員社長	— (注3)
監 督 役 員	柳 澤 義 一	新創監査法人 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1) 執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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

(注3) 無報酬の執行役員が1名在任しています。

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、投信法の定めに従い、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21年1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（計算・機関運営・投資口事務代行等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	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 10 期		第 11 期	
			(平成20年7月31日現在)		(平成21年1月31日現在)	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	15,910,073	7.3	15,897,702	7.3
		その他	—	—	—	—
		小 計	15,910,073	7.3	15,897,702	7.3
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	10,024,869	4.6	9,995,354	4.6
		その他	—	—	—	—
		小 計	10,024,869	4.6	9,995,354	4.6
合 計		25,934,943	11.9	25,893,056	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	57,399,402	26.3	57,134,823	26.2
		その他	16,150,698	7.4	16,073,886	7.4
		小 計	73,550,100	33.7	73,208,710	33.6
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	102,042,262	46.8	102,794,533	47.2
		その他	—	—	—	—
		小 計	102,042,262	46.8	102,794,533	47.2
合 計		175,592,363	80.5	176,003,243	80.8	
その他資産		16,678,472	7.6	15,831,423	7.3	
資産総額計		218,205,779 (201,527,306)	100.0 (92.4)	217,727,723 (201,896,299)	100.0 (92.7)	

(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）によっています。
(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います。

(2) 主要な保有資産

平成21年1月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	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)	14,496,370	4,544.07	4,544.07	100.0	8.0	商業施設
R	レキシントン青山	4,738,978	2,241.76	2,241.76	100.0	2.2	商業施設
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,736,326	2,702.42	2,702.42	100.0	2.5	商業施設
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	6,720,551	19,610.06	19,610.06	100.0	4.1	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,242,881	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	6,655,131	1,543.05	1,543.05	100.0	2.2	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)	9,047,774	50,285.89	50,285.89	100.0	3.9	商業施設
R	cocoti (ココチ)	24,199,715	8,319.95	8,319.95	100.0	9.6	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	2.3	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,057,423	2,319.24	2,319.24	100.0	1.8	商業施設
R	代官山フォーラム	4,185,146	2,477.64	2,267.22	91.5	1.5	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	19,890,869	24,930.32	23,576.47	94.6	16.9	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,373,230	7,148.18	7,148.18	100.0	2.4	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,438,781	4,737.19	4,737.19	100.0	3.3	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,963,376	7,947.24	7,947.24	100.0	3.1	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,494,697	3,206.25	3,206.25	100.0	2.0	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,253,595	7,337.82	7,337.82	100.0	4.0	オフィス
O	りそな・マルハビル	23,842,091	14,414.99	14,414.99	100.0	11.5	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,995,354	10,136.72	10,136.72	100.0	6.5	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,018,610	6,024.06	5,300.65	88.0	2.7	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)	8,459,323	3,533.03	3,533.03	100.0	2.7	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,475,547	5,710.41	5,710.41	100.0	2.6	オフィス
O	菱進原宿ビル	15,584,410	4,761.64	3,597.62	75.6	3.6	オフィス
	合 計	201,896,299	239,294.65	235,842.95	98.6	100.0	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE (コンツェ) 恵比寿、代官山フォーラム及び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。

(注3) 「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積 (駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。) を記載しています。なお、東急鷺沼ビル (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。

(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います。

(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います。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

(3) 不動産等組入資産明細

平成21年1月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称等		所在地 (地番)	所有形態	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	20,200,000	14,496,370
	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	6,950,000	4,738,978
	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	7,400,000	5,736,326
	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	8,250,000	6,720,551
	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	1,450,000	1,242,881
	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	8,250,000	6,655,131
	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	24,500,000	24,199,715
	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	4,930,000	5,057,423
	R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番 18ほか <ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1	不動産	2,477.64	3,920,000	4,185,146
	小 計				45,042.79	85,850,000	73,032,525
その他 地域	R	ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見 台東88番1ほか	不動産 信託受益権	50,285.89	9,050,000	9,047,774
	R	湘南モルフィル (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	6,260,000	7,026,112
小 計				94,364.01	15,310,000	16,073,886	
合 計				139,406.80	101,160,000	89,106,412	
オフ イス	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	24,930.32	26,900,000	19,890,869
	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	6,320,000	4,373,230
	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	9,470,000	6,438,781
	O	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草二丁目 120番2ほか	不動産 信託受益権	7,947.24	5,690,000	3,963,376
	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	4,770,000	3,494,697
	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	7,450,000	4,253,595
	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	34,600,000	23,842,091
	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	15,900,000	9,995,354
	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	6,024.06	6,450,000	7,018,610
	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	7,860,000	8,459,323
	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	5,230,000	5,475,547
	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	4,761.64	10,600,000	15,584,410
小 計				99,887.85	141,240,000	112,789,887	
合 計				99,887.85	141,240,000	112,789,887	
総 合 計				239,294.65	242,400,000	201,896,299	

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

(注2)「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(共用部分等を貸付し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)、ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受益権者が賃借の上、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。

(注3)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法、基準及び基準日並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による調査価額(期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク、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)を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下の通りです。

不動産等の名称等		第 10 期				第 11 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				
		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	609,130	8.3	4	100.0	612,464	8.0
	R	レキシントン青山	2	100.0	165,460	2.3	2	100.0	165,509	2.2
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	192,929	2.6	4	100.0	191,719	2.5
	R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	1	100.0	309,872	4.2	1	100.0	309,872	4.1
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	65,104	0.9	1	100.0	65,413	0.9
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	169,824	2.3	2	100.0	169,824	2.2
	R	cocoti (ココチ)	15	100.0	762,776	10.4	15	100.0	730,657	9.6
	R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	100.0	138,663	1.9	8	100.0	139,896	1.8
	R	代官山フォーラム	5	100.0	60,313	0.8	4	91.5	110,875	1.5
		小 計	42	100.0	2,474,075	33.7	41	99.5	2,496,234	32.7
	R	その他地域								
	R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	1	100.0	300,266	4.1	1	100.0	300,266	3.9
R	湘南モールフィル (底地)	1	100.0	174,019	2.4	1	100.0	174,019	2.3	
	小 計	2	100.0	474,285	6.5	2	100.0	474,285	6.2	
	合 計	44	100.0	2,948,361	40.2	43	99.8	2,970,520	38.9	
オフィ ス	O	世田谷ビジネススクエア	58	99.8	1,312,691	17.9	54	94.6	1,290,818	16.9
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	181,616	2.5	1	100.0	181,763	2.4
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	254,265	3.5	2	100.0	255,240	3.3
	O	東京日産台東ビル	13	100.0	241,909	3.3	12	100.0	234,486	3.1
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	5	100.0	147,896	2.0	5	100.0	151,431	2.0
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	4	100.0	303,921	4.1	4	100.0	306,688	4.0
	O	りそな・マルハビル	3	100.0	868,884	11.8	3	100.0	876,546	11.5
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	7	100.0	484,358	6.6	7	100.0	494,627	6.5
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	9	99.0	221,985	3.0	8	88.0	203,621	2.7
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	205,373	2.8	1	100.0	205,097	2.7
	O	東急池尻大橋ビル	5	100.0	111,443	1.5	5	100.0	199,386	2.6
	O	菱進原宿ビル	6	71.8	49,929	0.7	7	75.6	273,360	3.6
	小 計	114	98.5	4,384,273	59.8	109	96.8	4,673,067	61.1	
	合 計	114	98.5	4,384,273	59.8	109	96.8	4,673,067	61.1	
	総 合 計	158	99.4	7,332,634	100.0	152	98.6	7,643,587	100.0	

(注1)「期末テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。

(注2)「稼働率」は、期末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3)「対不動産賃貸事業収益比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

(4) その他資産の状況

平成21年1月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

4 保有不動産等の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、平成21年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(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 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県 川崎市	客用便所改修工事	自平成21年6月 至平成21年7月	18	—	—
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2月 至平成21年3月	19	—	—
O TOKYU REIT蒲田ビル	東京都 大田区	室内環境改善工事	自平成21年5月 至平成21年7月	26	—	—
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3月	47	—	—
O 菱進原宿ビル	東京都 渋谷区	4階～9階化粧室改修工事 (共有部分)	自平成21年6月 至平成21年7月	48	—	—

(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242百万円であり、費用に区分された修繕費141百万円と併せ、合計383百万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 代官山フォーラム	東京都 渋谷区	遵法性確保工事	自平成20年10月 至平成20年10月	16
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3月 至平成20年11月	103
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	17
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	14
その他				89
合計				242

(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います。

(単位：百万円)

営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	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	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
前期末積立金残高	208	270	274	224	453
当期積立額	212	128	172	430	357
当期積立金取崩額	149	125	222	201	352
次期繰越額	270	274	224	453	458

(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 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

	第 10 期		第 11 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
資産運用報酬				
基本報酬1	353,650		385,850	
基本報酬2	266,620		268,921	
インセンティブ報酬	—	620,270	—	654,771
資産保管及び一般事務委託報酬		59,765		—
資産保管手数料		—		21,865
一般事務委託手数料		—		42,381
役員報酬		6,000		6,000
その他費用		58,635		65,604
合 計		744,671		790,623

(2) 借入状況

平成21年1月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	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20年1月31日	500,000	—	0.98660	平成21年1月31日 (平成20年6月25日 10億円返済) 平成20年7月25日 (平成20年7月25日 50億円返済) 平成20年11月18日 (平成20年11月18日 25億円返済)	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		500,000	—							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	—							
	株式会社みずほコーポレート銀行		500,000	—							
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	—							
	住友信託銀行株式会社	平成20年3月28日	1,100,000	—	0.98337	平成21年3月28日 (平成20年11月18日 35億円返済) 平成20年11月25日 (平成20年11月25日 20億円返済)					
	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	—	1.07679	平成21年4月22日 (平成20年11月25日 30億円返済)					
	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	1,000,000							
住友信託銀行株式会社	平成20年6月27日	1,400,000	1,400,000	1.09454	平成21年6月27日						
中央三井信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000								
株式会社みずほコーポレート銀行		1,400,000	1,400,000								
三菱UFJ信託銀行株式会社		8,400,000	8,400,000								
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,400,000	1,400,000								
小 計		26,000,000	15,000,000								
長期 借 入 金	中央三井信託銀行株式会社	平成16年6月25日	5,000,000	5,000,000	1.68875	平成21年6月25日	期限一括	借換資金	無担保・無保証 (注3)(注5)		
	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						1.92750	平成22年6月25日
	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							
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000	4,000,000								
	全国共済農業協同組合連合会	1,000,000	1,000,000	2.03000	平成24年6月25日						
	株式会社日本政策投資銀行	平成18年1月25日	5,000,000	5,000,000	1.95000	平成30年1月25日					
	日本生命保険相互会社	平成18年7月31日	4,000,000	4,000,000	1.93000	平成23年7月31日					
	第一生命保険相互会社	平成18年7月31日	4,000,000	4,000,000	2.21125	平成25年7月31日					
	第一生命保険相互会社	平成19年1月25日	1,000,000	1,000,000	1.92000	平成26年1月25日					
	全国共済農業協同組合連合会		3,000,000	3,000,000							
	住友信託銀行株式会社		5,000,000	5,000,000					1.81062	平成22年12月25日	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成19年9月25日	5,000,000					5,000,000	1.62625	平成23年9月25日
	大同生命保険株式会社		平成20年3月10日	3,000,000					3,000,000	1.76625	平成28年3月10日
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年6月25日	5,000,000	5,000,000	2.21100	平成27年6月25日					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,000,000	2,000,000					1.81875	平成23年6月25日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					2.10187	平成25年12月25日	
	住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000							
	中央三井信託銀行株式会社		平成20年7月25日	1,000,000					1,000,000	1.55500	平成22年7月25日
信金中央金庫	2,000,000	2,000,000									
農林中央金庫	1,000,000	1,000,000	1.80375	平成24年7月25日							
株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年11月11日	—	2,000,000	1.54250	平成23年11月11日						
中央三井信託銀行株式会社	平成20年11月18日	—	2,000,000	1.48125	平成23年5月18日						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,000,000	1.72500	平成24年11月18日						
住友信託銀行株式会社		—	2,000,000	1.47500	平成23年5月25日						
株式会社三菱東京UFJ銀行		平成20年11月25日	—	2,000,000	1.63062	平成24年5月25日					
株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,000,000	1.52875	平成23年11月11日						
小 計		61,000,000	72,000,000								
合 計		87,000,000	87,000,000								

(注1) 「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

(注2) 資金使途は、不動産等の取得及びその付帯費用に充てるためです。

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

(注4) 当初、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(平成20年6月25日返済)、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)に譲渡しました。

(注5) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(3) 投資法人債の状況

平成21年1月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	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います。

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	○ 菱進原宿ビル	平成20年10月3日	1,196,000	—	—	—	—
合計			1,196,000		—	—	—

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

(注2) 当期に取得した区分所有権（専有面積204.82㎡、共有持分割合200,000分の8,460）を記載しています。

(注3) 取得日付にて三菱UFJ信託銀行株式会社へ追加信託をしています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

(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	○ 菱進原宿ビル	平成20年10月3日	1,196,000	1,140,000	—
合計			1,196,000	1,140,000	—

(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」に基づき行っています。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を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、保有資産全体で期末算定価額を算定しているため、当期に追加取得した区分所有権個別の期末算定価額は記載していません。

(注4) 当期に取得した区分所有権（専有面積204.82㎡、共有持分割合200,000分の8,460）を記載しています。

(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、該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料 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	611,293	用賀熱供給株式会社	109,376	17.9
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	459,085	株式会社東急コミュニティー	255,831	55.7
		東急ファシリティサービス株式会社	35,597	7.8
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	4.4
		株式会社協同技術センター	11,097	2.4
		株式会社東急ストア	3,877	0.8
		東急セキュリティ株式会社	20	0.0
プロパティ・ マネジメント報酬	168,155	東京急行電鉄株式会社	85,231	50.7
		株式会社東急コミュニティー	62,745	37.3
		東急不動産株式会社	20,178	12.0
損害保険料	18,673	東急保険コンサルティング株式会社	18,656	99.9
その他賃貸事業費用	234,056	株式会社東急コミュニティー	17,335	7.4
		東急不動産株式会社	3,467	1.5
		渋谷地下街株式会社	872	0.4
		東京急行電鉄株式会社	827	0.4
		東急ファシリティサービス株式会社	264	0.1
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
		東急グリーンシステム株式会社	55	0.0
		株式会社東急モーズデベロップメント	10	0.0

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に規定される資産運用会社の主要株主ですが、本「(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況」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」との取引状況についても記載しています。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等及び主要株主である東京急行電鉄株式会社、東急不動産株式会社及び株式会社東急コミュニティーを経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ71,893千円、49,361千円及び17千円です。

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

東急建設株式会社	13,308千円
株式会社東急ホームズ	11,931千円
株式会社協同技術センター	10,257千円
東京急行電鉄株式会社	7,133千円
株式会社東急コミュニティー	5,893千円
東急ファシリティサービス株式会社	3,214千円
東急テクノシステム株式会社	399千円
東急グリーンシステム株式会社	185千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」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

減価償却制度に関する平成20年度税制改正に伴い、「機械及び装置」と「信託機械及び装置」の耐用年数について見直しを行い、当期より改正後の耐用年数を適用しています。

変更前の耐用年数による「機械及び装置」と「信託機械及び装置」の減価償却費の合計は33,719千円であり、変更後の耐用年数による減価償却費の合計は58,545千円です。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

当期において投信法第109条第2項第2号、第3号、第5号、第6号及び第8号に規定する事項が、以下の通り投資法人役員会で承認されています。

役員会開催日	事項	概要
平成20年9月26日	特別口座管理機関の選定に係る件	特別口座管理機関として三菱UFJ信託銀行株式会社を選定することが承認されました。
平成20年11月28日	募集投資法人債を引き受ける者の募集その他の投資法人債に係る一般事務の委託に係る件	同日付で決議された投資法人債の発行に係る包括決議に伴い、今後発行される投資法人債に係る一般事務の委託先等を執行役員に一任することが承認されました。
平成20年12月19日	投資口事務代行委託契約の締結に係る件	平成21年1月5日施行の投資証券の電子化に向けて、三菱UFJ信託銀行株式会社と平成15年6月20日付で締結した「一般事務委託契約書」を変更し、「投資口事務代行委託契約」を締結することが承認されました。
平成20年12月19日	特別口座の管理に関する契約の締結に係る件	平成21年1月5日施行の投資証券の電子化に向けて、三菱UFJ信託銀行株式会社と「特別口座の管理に関する契約書」を締結することが承認されました。

(2) その他

① 当期に資産運用会社との間で及び資産運用会社とPM会社との間で、以下の合意書を締結することが投資法人役員会で承認されています。

役員会開催日	事項	概要
平成20年12月19日	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合意書締結に係る件（注）	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の過失に伴い生じた費用（741千円）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、同社と合意書を締結することが承認されました。
平成20年12月19日	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及び東京急行電鉄株式会社との合意書締結に係る件（注）	PM会社である東京急行電鉄株式会社の過失に伴い生じた費用（338千円）について、PM契約に基づき同社が負担することを確認するため、3者間で合意書を締結することが承認されました。
平成21年1月16日	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合意書締結に係る件（注）	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の過失に伴い生じた費用（13,753千円）及び債務（7,005千円（予定））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、同社と合意書を締結することが承認されました。

（注）金融商品取引法第42条の2第6号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います。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年7月31日)	当 期 (平成21年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,532,970	1,223,671
信託現金及び信託預金	13,204,706	13,138,439
営業未収入金	200,157	133,547
未収還付法人税等	1,626	1,467
未収消費税等	9,084	—
前渡金	1,617	1,617
前払費用	36,601	48,191
繰延税金資産	19	37
その他	4,330	255
流動資産合計	14,991,113	14,547,227
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,865,467	3,882,215
減価償却累計額	△398,551	△467,135
建物 (純額)	3,466,915	3,415,080
構築物	27,265	35,606
減価償却累計額	△2,939	△3,836
構築物 (純額)	24,325	31,770
機械及び装置	3,265	3,265
減価償却累計額	△3,054	△3,094
機械及び装置 (純額)	211	171
工具、器具及び備品	12,045	14,343
減価償却累計額	△3,853	△4,649
工具、器具及び備品 (純額)	8,192	9,694
土地	22,434,639	22,435,720
信託建物 ※1	44,280,757	44,530,182
減価償却累計額	△7,304,157	△8,183,882
信託建物 (純額)	36,976,599	36,346,299
信託構築物 ※1	784,957	792,893
減価償却累計額	△190,242	△212,443
信託構築物 (純額)	594,715	580,449
信託機械及び装置 ※1	812,196	812,754
減価償却累計額	△234,915	△293,420
信託機械及び装置 (純額)	577,281	519,334
信託工具、器具及び備品 ※1	278,492	282,694
減価償却累計額	△145,060	△159,173
信託工具、器具及び備品 (純額)	133,432	123,520
信託土地 ※1	137,293,327	138,413,828
信託建設仮勘定	152	3,861
有形固定資産合計	201,509,792	201,879,732
無形固定資産		
その他	658	618
信託その他無形固定資産	16,855	15,948
無形固定資産合計	17,514	16,567
投資その他の資産		
敷金及び保証金	307,252	125,252
信託差入敷金及び保証金	873,603	873,603
長期前払費用	4,357	3,301
その他	455,770	240,269
投資その他の資産合計	1,640,983	1,242,426
固定資産合計	203,168,290	203,138,726
繰延資産		
投資法人債発行費	46,375	41,770
繰延資産合計	46,375	41,770
資産合計	218,205,779	217,727,723

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年7月31日)	当 期 (平成21年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	668,091	599,043
短期借入金	26,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000
未払金	313,219	320,013
未払費用	160,574	184,884
未払消費税等	—	182,846
前受金	1,226,808	1,178,661
預り金	15,417	2,307
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 433,845	624,801
その他	15,061	15,263
流動負債合計	38,833,017	28,107,820
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	51,000,000	62,000,000
預り敷金及び保証金	1,705,735	1,597,719
信託預り敷金及び保証金	※1 15,837,365	15,239,233
その他	4,945	4,974
固定負債合計	78,548,046	88,841,926
負債合計	117,381,064	116,949,747
純資産の部	※3	
投資主資本		
出資総額	98,019,722	98,019,722
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,804,992	2,758,253
剰余金合計	2,804,992	2,758,253
投資主資本合計	100,824,715	100,777,976
純資産合計	100,824,715	100,777,976
負債純資産合計	218,205,779	217,727,723

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日)	当 期 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	6,776,057	7,111,146
その他賃貸事業収入	※1	556,577	532,441
資産受入益		3,567	—
営業収益合計		7,336,201	7,643,587
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,102,060	3,258,303
資産運用報酬		620,270	654,771
資産保管及び一般事務委託報酬		59,765	—
資産保管手数料		—	21,865
一般事務委託手数料		—	42,381
役員報酬		6,000	6,000
その他営業費用		58,635	65,604
営業費用合計		3,846,732	4,048,926
営業利益		3,489,469	3,594,661
営業外収益			
受取利息		13,079	14,511
未払分配金戻入		2,076	1,279
還付加算金		285	270
受取保険金		—	6,218
受取補償金		—	14,832
営業外収益合計		15,440	37,111
営業外費用			
支払利息		578,931	724,438
投資法人債利息		88,257	89,227
保証金利息		10,398	42,098
投資法人債発行費償却		4,555	4,605
その他		16,861	11,861
営業外費用合計		699,004	872,231
経常利益		2,805,906	2,759,541
税引前当期純利益		2,805,906	2,759,541
法人税、住民税及び事業税		988	1,366
法人税等調整額		△0	△18
法人税等合計		988	1,347
当期純利益		2,804,918	2,758,193
前期繰越利益		74	59
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,804,992	2,758,253

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年 2 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)	当 期 (自 平成20年 8 月 1 日 至 平成21年 1 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	2,602,428	2,804,992
当期変動額		
剰余金の配当	△2,602,354	△2,804,932
当期純利益	2,804,918	2,758,193
当期変動額合計	202,563	△46,739
当期末残高	2,804,992	2,758,253
剰余金合計		
前期末残高	2,602,428	2,804,992
当期変動額		
剰余金の配当	△2,602,354	△2,804,932
当期純利益	2,804,918	2,758,193
当期変動額合計	202,563	△46,739
当期末残高	2,804,992	2,758,253
投資主資本合計		
前期末残高	100,622,151	100,824,715
当期変動額		
剰余金の配当	△2,602,354	△2,804,932
当期純利益	2,804,918	2,758,193
当期変動額合計	202,563	△46,739
当期末残高	100,824,715	100,777,976
純資産合計		
前期末残高	100,622,151	100,824,715
当期変動額		
剰余金の配当	△2,602,354	△2,804,932
当期純利益	2,804,918	2,758,193
当期変動額合計	202,563	△46,739
当期末残高	100,824,715	100,777,976

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前 期（ご参考）	当 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																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17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	3～17年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、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53,886千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、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354千円です。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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) 信託その他無形固定資産 (4) 信託差入敷金及び保証金 (5) 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 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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) 信託その他無形固定資産 (4) 信託差入敷金及び保証金 (5) 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 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>																

〔会計方針の変更に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 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
該当事項はありません。	(リース取引に関する会計基準等の適用) 当期より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

〔表示方法の変更に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 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
該当事項はありません。	(損益計算書) 営業費用の「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」については、前期まで「資産保管及び一般事務委託報酬」に表示していましたが、当期よりそれぞれを区分掲記しています。 なお、前期における「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」を区分掲記した場合の金額は、以下のとおりです。 (1) 資産保管手数料 19,894千円 (2) 一般事務委託手数料 39,871千円

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 期																																
平成20年7月31日	平成21年1月31日																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>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;">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 border="0"> <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;">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	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	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 border="0"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">3,309,753</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">142,316</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">9,826</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">139</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;">9,047,774</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <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;">4,097,429</td></tr> </table>	信託建物	3,309,753	信託構築物	142,316	信託機械及び装置	9,826	信託工具、器具及び備品	139	信託土地	5,585,737	合計	9,047,774	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	4,097,429
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																																
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	4,314,352																																
信託建物	3,309,753																																
信託構築物	142,316																																
信託機械及び装置	9,826																																
信託工具、器具及び備品	139																																
信託土地	5,585,737																																
合計	9,047,774																																
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	4,097,429																																
<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 border="0"> <tr><td>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;">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 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 border="0"> <tr><td>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;">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																				
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																																
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: right;">50,000千円</p>																																

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (ご参考)		当 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	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	5,565,484	賃料収入	5,900,577
共益費収入	678,614	共益費収入	685,892
月極駐車場収入	141,785	月極駐車場収入	141,135
その他賃料収入 (注1)	390,173	その他賃料収入 (注1)	383,540
計	6,776,057	計	7,111,146
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
付帯収益 (注2)	470,403	付帯収益 (注2)	480,661
その他雑収入	86,173	その他雑収入	51,779
計	556,577	計	532,441
不動産賃貸事業収益合計	7,332,634	不動産賃貸事業収益合計	7,643,587
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
水道光熱費	579,007	水道光熱費	611,293
外注委託費	440,526	外注委託費	459,085
プロパティ・マネジメント報酬	160,274	プロパティ・マネジメント報酬	168,155
修繕費	131,569	修繕費	141,368
公租公課	554,832	公租公課	543,188
損害保険料	17,821	損害保険料	18,673
減価償却費	1,012,944	減価償却費	1,063,104
固定資産除却損	—	固定資産除却損	19,377
その他賃貸事業費用	205,085	その他賃貸事業費用	234,056
不動産賃貸事業費用合計	3,102,060	不動産賃貸事業費用合計	3,258,303
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,230,573	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,385,284
(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。		(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。	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (ご参考)		当 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	
※1. 発行済投資口総数	169,380口	※1. 発行済投資口総数	169,380口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (ご参考)	当 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																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成20年7月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	19	繰延税金資産合計	19	(繰延税金資産の純額)	19	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成21年1月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">37</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	37	繰延税金資産合計	37	(繰延税金資産の純額)	37								
未払事業税損金不算入額	19																				
繰延税金資産合計	19																				
(繰延税金資産の純額)	19																				
未払事業税損金不算入額	37																				
繰延税金資産合計	37																				
(繰延税金資産の純額)	37																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.37</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">0.04</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.37	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.31</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">0.04</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.37																				
その他	0.02																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																				
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.31																				
その他	0.02																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																				
—	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25条)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>																				

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期 (ご参考) (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	KIリアルティ有限公司	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います。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

当期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)

該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（ご参考）		当 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	
1口当たり純資産額	595,257円	1口当たり純資産額	594,981円
1口当たり当期純利益	16,559円	1口当たり当期純利益	16,284円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

〔追加情報〕

前 期（ご参考）		当 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	
該当事項はありません。		<p>減価償却制度に関する平成20年度税制改正に伴い、「機械及び装置」と「信託機械及び装置」の耐用年数について見直しを行い、当期より改正後の耐用年数を適用しています。</p> <p>変更前の耐用年数による「機械及び装置」と「信託機械及び装置」の減価償却費の合計は33,719千円であり、変更後の耐用年数による減価償却費の合計は58,545千円です。</p>	

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位：円)

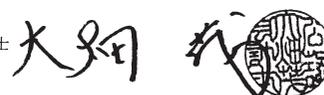
	前 期（ご参考）		当 期	
	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日		自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	
I 当期末処分利益	2,804,992,190		2,758,253,041	
II 分配金額	2,804,932,800		2,758,183,920	
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,560)		(16,284)	
III 次期繰越利益	59,390		69,121	
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」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2,758,183,920円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

独立監査人の監査報告書

平成21年3月13日

東急リアル・エステート投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

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8月1日から平成21年1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）

	前 期 (自 平成20年 2 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)	当 期 (自 平成20年 8 月 1 日 至 平成21年 1 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,805,906	2,759,541
減価償却費	1,012,944	1,063,104
投資法人債発行費償却	4,555	4,605
固定資産除却損	—	19,377
受取利息	△13,079	△14,511
支払利息	677,587	855,764
営業未収入金の増減額（△は増加）	△25,156	23,516
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,990	9,084
営業未払金の増減額（△は減少）	34,147	△22,985
未払金の増減額（△は減少）	19,927	6,794
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	182,846
未払費用の増減額（△は減少）	△5	5
前受金の増減額（△は減少）	98,265	△48,146
預り金の増減額（△は減少）	15,003	△13,110
その他	△370,190	207,862
小 計	4,257,915	5,033,747
利息の受取額	13,079	14,511
利息の支払額	△658,744	△831,460
法人税等の支払額	△968	△1,207
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,611,281	4,215,591
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	△11,699
信託有形固定資産の取得による支出	△20,015,930	△1,485,908
信託無形固定資産の取得による支出	△872	—
敷金及び保証金の差入による支出	△282,020	△100,000
敷金及び保証金の回収による収入	52,183	282,000
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△40	—
預り敷金及び保証金の収入	529,143	48,597
預り敷金及び保証金の支出	△270	△113,519
信託預り敷金及び保証金の収入	949,602	355,126
信託預り敷金及び保証金の支出	△273,349	△762,302
使途制限付信託預金の預入による支出	△949,602	△355,126
使途制限付信託預金の引出による収入	201,042	545,380
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,986,654	△1,597,452
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	25,100,000	3,600,000
短期借入金の返済による支出	△12,600,000	△14,600,000
長期借入れによる収入	16,000,000	11,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	—
分配金の支払額	△2,600,410	△2,803,452
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,899,589	△2,803,452
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	524,217	△185,313
現金及び現金同等物の期首残高	3,564,009	4,088,227
現金及び現金同等物の期末残高	4,088,227	3,902,914

（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います。
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いません。

〔重要な会計方針に関する注記〕（参考情報）

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

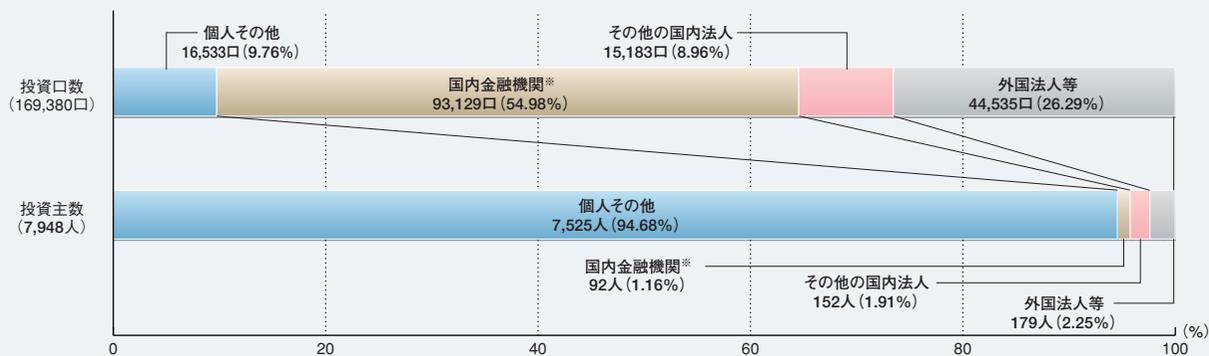
（単位：千円）

	前 期	当 期
	自 平成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
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年7月31日現在)	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21年1月31日現在)
現金及び預金	1,532,970	1,223,671
信託現金及び信託預金	13,204,706	13,138,439
使途制限付信託預金（注）	△10,649,449	△10,459,196
現金及び現金同等物	<u>4,088,227</u>	<u>3,902,914</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。

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 11 期	第 12 期
決算日	平成21年 1月 31日	平成21年 7月 31日
決算発表	平成21年 3月 16日	平成21年 9月 中旬
資産運用報告書発送	平成21年 4月 9日	平成21年 10月 中旬
分配金支払開始	平成21年 4月 10日	平成21年 10月 中旬

住所

東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

設立

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

(第4回投資主総会については、平成21年4月15日に開催の予定です。)

同議決権行使投資主確定日

規約第13条に定める日

(第4回投資主総会については、平成21年1月31日最終の投資主名簿記載の投資主をもって、議決権を行使できる投資主とします。)

分配金支払確定基準日

毎年1月31日・7月31日

(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)

投資主名簿等管理人、特別口座の口座管理機関

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社

事務取扱場所

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

連絡先・送付先

〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号

☎ 0120-232-711 (フリーダイヤル)

上場金融商品取引所

東京証券取引所 (銘柄コード:8957)

分配金のお受け取りについて**① 受取期間内の場合**

「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店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(ご指定口座への振込希望等)について

ご指定の口座への振込をご希望の方は、原則として、口座を開設されている証券会社にお問合せ下さい。なお、特別口座に記録された投資口を保有する方は、特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行株式会社)にお問合せ下さい。

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)

④ 除斥について

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5期(平成18年1月期)については平成18年4月13日、第6期(平成18年7月期)については平成18年10月13日に分配金のお支払いを開始しています。

住所変更などの各種手続きについて

原則として、口座を開設されている証券会社にお問合せ下さい。投資証券電子化に伴い、投資主名簿等管理人(三菱UFJ信託銀行株式会社)ではお取扱いきませんので、ご注意ください。なお、特別口座に記録された投資口に関する各種手続きについては、特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行株式会社)にお問合せ下さい。

☎ 0120-232-711 (三菱UFJ信託銀行株式会社フリーダイヤル)

資産運用会社 連絡先

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 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21年1月31日現在の情報です。

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人
www.tokyu-reit.co.jp