

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人 第12期 資産運用報告書 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日

成長力のある地域における



競争力のある物件への投資



東急リアル・エステート投資法人

第12期 資産運用報告書

自平成21年2月1日 至平成21年7月31日

12th

CONTENTS

4	投資主の皆様へ	51	投資主資本等変動計算書
8	運用態勢	52	注記表
14	財務戦略	58	金銭の分配に係る計算書
16	ポートフォリオ	59	監査報告書
32	資産運用報告	60	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
48	貸借対照表	62	投資主インフォメーション
50	損益計算書		



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

■ 内部成長

- ポートフォリオ全体での稼働率
98.6%を確保(第12期末現在)

■ ファイナンス

- コミットメントラインの設定
日本政策投資銀行:100億円
(平成21年7月2日)

■ 資産運用報酬

- 第12期～第15期に期間限定削減
(各期2、4、6、8%)

■ 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

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12期末（平成21年7月31日）現在、オフィス12物件及び商業施設11物件の合計23物件を保有しています。



TOKYU REIT の運用状況

		当期（第12期）	前期（第11期）
貸借対照表	■ 期末物件数	23物件	23物件
	■ 総資産額	217,200百万円	217,727百万円
	■ 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	44.7%	44.6%
損益計算書	■ 営業収益	7,479百万円	7,643百万円
	■ 当期純利益	2,626百万円	2,758百万円
分配金	■ 1口当たり分配金額	15,505円	16,284円
	■ 期中平均投資口価格	496,772円	603,570円
	■ 分配金利廻り	6.29%	5.35%



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。

今般、平成21年4月15日に開催した第4回投資主総会及び運用状況報告会には、多数の投資主の皆様にご出席いただきました。また、議決権数で3分の2、投資主数で4分の1を超える投資主の皆様にご議決権を行使いただき、皆様のご協力に心より御礼申し上げます。

皆様より頂戴したご意見は全て拝見し、今後の資産運用に活かして参ります。

さて、ここに本投資法人第12期（平成21年2月1日～平成21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15,505円

当期は、営業収益7,479百万円、当期純利益2,626百万円を計上しました。厳しい賃貸市況を反映し、前期に解約予告を受けていたテナントの退去や既存テナントの契約更新に伴う賃料低下などにより、対前期で減収減益となりました。業績予想（平成21年3月16日公表）に対しては、136百万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することとし、投資一口当たり15,505円といたしました。前期（16,284円）と比較して779円（4.8%）の減配（対業績予想で805円（5.5%）増加）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、5.2%となりました。これは、投資主の皆様よりお払込みいただいた資本（出資金）に対してどれだけ還元をしているかを示す指標ですが、分配金額の絶対水準に加えREITの運用成果を図る手段として有効であると考え、継続的にご報告しています。

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687,988円（前期比▲129,838円）となりました。

第12期（平成21年7月期）のリーシング実績

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%となりました（前期比±0.0ポイント）。当期は不動産賃貸市場が平成15年以来の厳しい状況の中、レキシントン青山のアパレル会社や、りそな・マルハビルの18階の独立行政法人に賃貸していた区画など、10テナントの退去または減床が発生しました。これらの区画及び前期末時点の空室区画につきましてリーシング活動を展開し、りそな・マルハビルや菱進原宿ビルを100%稼働に戻すなど、12テナントが新規入居または増床しました。オフィスの新規入居に対してはフリーレント（賃料免除）期間を数ヶ月設けることもあるため、新規入居を獲得し稼働率が回復してもすぐに収益に貢献し始めないことがあります。

また、当期は21テナントが賃料更改を行い、5テナントにおいて賃料増額、2テナントにおいて据え置きとなりましたが、14テナントにおいて減額改定となりました。こうした運用状況に伴い、当期の賃料収入は前期から111百万円（1.7%）減少しました。

第13期（平成22年1月期）のリーシング方針

TOKYU REITの平成21年7月末の空室率は1.4%と、

ほぼ同時期（平成21年6月末）の東京23区（4.9%）及び都心5区（5.0%）（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います。

しかしながら、TOKYU REIT虎ノ門ビル、世田谷ビジネススクエア、cocoti（ココチ）などの物件において、移転や統合などを理由に第13期中に退去する旨の解約予告通知を、11テナントより受けています。受領した解約通知のとおりテナントが退去し、後継テナントが見つからないまま推移すれば、第13期末の空室率は3.3%、第14期末の空室率は4.2%となりますが、稼働の維持・向上を最優先としてリーシング活動に当たっていきます。

今後の業績予想

今後の業績予想として、平成21年9月9日に第13期の一口当たり分配金を13,800円に修正し、平成21年9月11日に第14期について13,100円と公表しました。これは現在有効な契約に、上記の解約予告と今後の一定の賃料減額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。

遅行する不動産関連指標

内閣府は、日本の景気動向指数（一致指数）の基調判断を、平成21年5月に「下げ止まりを示している」としています。しかし、稼働率や賃料の水準に大きく影響すると考えられる常用雇用指数、家計消費支出、法人税収入、完全失業率などは、景気に遅行する系列として位置付けられ、これらにより算出される景気動向の遅行指数は、一致指数に数ヶ月から半年程度遅行するとされています。そして遅行指数は平成21年7月分（速報）において、未だ下降し続けています。

こうした景気動向を反映した賃貸区画の解約や賃料の改定が有効になるのは、テナントからの解約予告通知や減額要請から半年程度先となるため、稼働率や賃料水準は遅行指数より更に遅れて変動することになります。仮

に景気の「二番底」がなく、公表される景気動向指数が改善の兆しを見せていたとしても、空室率や募集賃料などの不動産賃貸市場の関連指標が、平成21年中は悪化の方向性を示す可能性は高いと考えています。

含み益の減少

当期末時点の含み益は、前期末の40,503百万円より21,992百万円減少し、18,511百万円となりました。これは、第三者の不動産鑑定機関が行う期末算定価額（期末時点の不動産鑑定評価）の見立てにおいて、今後物件から生ずる利益の見込みを下方修正し、不動産投資期待利回り（キャップレート）を上方修正（不動産投資リスクの増大）したことによるものです。ポートフォリオ全体では含み益を確保している状態ですが、菱進原宿ビルなど含み損を抱えている物件もあります。含み損が大きくなると、会計原則に基づき減損会計処理を行う（売却をしなくても会計上損失を計上する）場合もあります。今後、個々の物件管理に当たっては、資産価値が維持されるよう運用に努めていきます。



長期投資運用戦略

第10期の資産運用報告書にて、不動産マーケットサイクルとREITの成長戦略について申し上げます。そこではREIT経営のあるべき姿として、金融逼迫時に物件取得に励み、金融緩和期に物件売却（或いは買い控え）するという、いわゆる「逆張り投資戦略」について言及しました。ここでは、そのサイクルが数回循環するような長期で見た投資運用戦略について述べたいと思います。

TOKYU REIT が上場した2003年は「2003年問題」という言葉が世の中に広がっていたように、不動産マーケットの「底」だったとの見方ができますが、2010年に「底」が来るとすれば、この間の不動産マーケットサイクルは7年ということになります。今後もこのサイクルが7年で回転すると仮定すれば、2003年から5回転した35年後は2038年です。上場時の全物件の平均築年数は11年ですので、2038年にはこれらの平均築年数は46年となっており、大規模リニューアルなどを経なければ、安定したパフォーマンスを発揮できていない可能性が大きいでしょう。ポートフォリオの平均築年数を一定水準以下に抑えたとすれば、上場時に組入れた物件の大部分は入れ替わっていかねばならない時期が来るのです。勿論、一度に全ての物件を入れ替えることはできませんので、順次、保有物件の入れ替えを実施することになりますが、まず売却の対象となる物件は、築年数の古い物件と考えています。当該物件が好調にパフォーマンスを上げている金融緩和期、或いは再開発の好機が到来した時期などに、売却を行い、キャピタルゲインを確保したいと考えます。

一方、評価額が帳簿価額に対して大きく毀損している物件も、減損会計の適用を受けるリスクがあることから売却を検討します。

私はしばしば、「REITは恒久的に存続するファンドである」とし、投資方針、財務戦略、IR、ガバナンス、コンプライアンス、リスク管理などについて申し上げてきましたが、上記の考え方もその「ゴーイング・コンサーン性（継続企業性）」を前提としたものです。

物件の売買について

当期は、新規の物件取得を行いませんでした。価格下落リスク等を考慮し、保守的に対応してきたためです。不動産価格の底入れサインが散見されておりますので、今後は慎重な姿勢を貫きつつも、「長期投資運用戦略」の観点から、弾力的に物件の取得及び売却を行っていきます。

保守的な財務戦略推進による信用力の維持

当期は、前期に引き続き、流動負債の圧縮を図るべく、短期借入金の長期化を推進しました。前期末時点の有利子負債の長期比率は84.5%でしたが、当期は短期借入金のうち80億円を長期借入金に借換え、長期比率を92.8%まで高めました。これにより、財務健全性は充分向上したと考えています。この他、一年以内に返済予定の長期借入金70億円ありますが、当期、日本政策投資銀行にて、資金使途を借入金返済に限定したコミットメントラインを100億円設定し、手元流動性を確保しています。また、平成21年1月15日、格付け機関ムーディーズ・インベスターズ・サービスが、本投資法人を含む14銘柄のREITの格付けを引き下げ方向で見直す旨を発表し、平成21年4月21日に13銘柄の格下げが公表されましたが、**TOKYU REIT** は、唯一格付けが維持されました。これは、テナント競争力の高い物件で構成されたポートフォリオから生じる安定したキャッシュフローに加え、上記のような上場来一貫した保守的な負債管理により、今後の事業環境の悪化による信用力への影響が、比較的管理しやすいとの格付け機関の見方が反映されたものです。

短期借入金の長期化やコミットメントラインの設定は営業外費用の増加を伴い、その分は分配金額を抑えることとなりますが、信用力の維持を通じて投資主価値を確保する重要な施策と考え、取り組んだ次第です。

資産運用報酬の削減分の使い道

平成21年4月15日開催の第4回投資主総会において、第12期より第15期までの4期間(2年間)における資産運用報酬の期間限定削減(各期2、4、6、8%)が決議されました。これは資産運用会社からの提案を受けての取組みですが、その目的は、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の中で、本投資法人の信用リスク等をサポートする施策を講じるための原資に充当するものです。当期は、先述の短期借入金の長期化やコミットメントラインの設定等に伴い、営業外費用が対前期0.6百万円増加しました。上記の報酬見直しによる当期の削減額は11百万円ですので、これを十分にカバーすることができました。なお、資産運用報酬削減分のうち、今回原資として充当されなかった分については、利益として計上し、投資主の皆様へ分配します。

国際的な金融秩序の混乱は落ち着きを取り戻したようにも見えます。しかし、後述の特集でも触れているとおりREIT市場に対する信頼性はまだまだ回復しておらず、引き続き不確実性(ダウンサイドリスク)に備える必要があると考えています。

アンケートのお願い

冒頭で投資主の皆様よりご意見を頂戴した旨を申し上げましたが、これは第4回投資主総会後の運用状況報告会でのご発言やアンケートによるものです。特にアンケートにつきましては、回収率が非常に高く、数多くのコメントを記載いただき、投資主として **TOKYU REIT** をより良いREITにして欲しいというお気持ちを強く感じることができました。

このようなご意見をお持ちの方は、総会にご出席いただくことができなかった投資主の皆様にも多くいらっしゃるものと考え、今般、アンケートを同封させていただきました。是非ともこのアンケートにご協力くださいますようお願い申し上げます。

なお、アンケートの目的は、今後の資産運用の参考とするためのものですので、アンケートに係る費用は全て資産運用会社の負担とし、**TOKYU REIT** の利益は一切損わないことを申し添えます。

なお、**TOKYU REIT** のウェブサイト www.tokyu-reit.co.jp にもお問い合わせの機能を設けていますので、こちらもご活用くださいますようお願い申し上げます。内容によりお時間を頂戴する場合や、必ずしもご意見に沿えない場合もございますが、何卒ご了承くださいますようお願い申し上げます。

平成21年9月

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)

平成21年6月

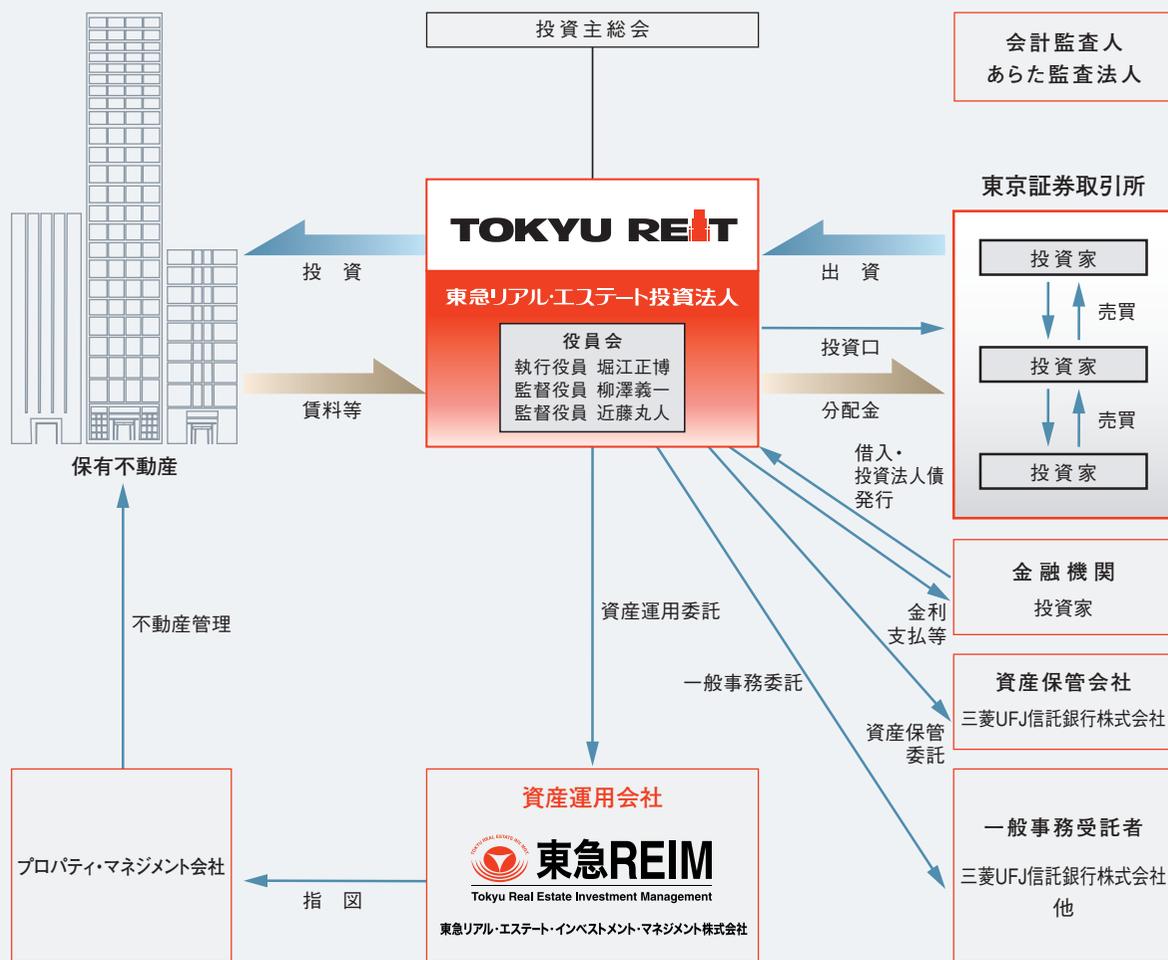
社団法人投資信託協会理事就任



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

東急リアル・エステート投資法人の仕組み図



資産運用報酬の概要

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	前営業期末時点における運用資産評価額総額（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 <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：運用資産評価額総額×0.150% 運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分：運用資産評価額総額×0.125% 支払時期は、当該営業期間の決算期まで
基本報酬2	当該営業期間における、経常キャッシュ・フロー ^(注1) に応じ、以下の計算式より求められた金額の合計額 <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% 支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2ヶ月以内
インセンティブ報酬	当該営業期間の東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式により求められた金額 <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^(注2)）×前営業期末発行済投資口数×0.4% 支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2ヶ月以内

*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。

*平成21年4月15日開催の第4回投資主総会にて、上記報酬の合計額から、以下の通り一定比率相当額を削減することを、決議しています。

(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%

(注1) 経常キャッシュ・フロー＝経常損益十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十資産運用報酬総額

(注2) 第12期末現在1,241,537円(第8期)

特集

Special Issue

REIT市場の信頼性回復に向けて

昨年秋からの国際的な金融市場の混乱は、REIT市場にも、スポンサー会社の経営破綻やオフィス市況の悪化など大きな影響を及ぼしました。このような環境下、最近では不動産市場安定化ファンド（通称：官民ファンド）の創設など、REITの支援策が発表され、また初のREIT同士の合併に向けた具体的な動きが見え始める中で、徐々にREIT市場への懸念は和らいできたようです。

しかしながら、投資口価格の大きな変動、投資法人や資産運用会社に対する行政処分、投資法人の資金繰り懸念及び破綻を受け、ミドルリスク・ミドルリターン金融商品とされるREITが投資家の皆様にとってリスクの高い商品になってしまったとの印象を持つ方も多くはないかと思えます。ここでは、REIT市場が失ってしまった信頼とそれを回復させるための取組みについて、私の考えを述べていきたいと思います。

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



REIT市場が失った信頼

REITがミドルリスク・ミドルリターン金融商品と言われていたのは、REITが不動産賃貸事業のみを行い、多様な事業を行う事業法人よりもその収益基盤が安定しているからというのが大きな理由です。しかし、平成18年後半から株式同様あるいはそれ以上に投資口価格は大きく変動し、足許は若干の回復傾向を見せるものの、低位に推移しています。REITは倒産隔離の仕組みや高い自己資本比率を維持するなど、制度上信用力が高くなるように設計され、経営破綻には至らないであろうと言われていました。しかし、現実には多くのREITが借入金のリファイナンス（借換え）に苦戦を強いられました。

また、昨年秋には住宅REIT第2位の規模であった銘柄による民事再生法手続適用の申請もあり、こうしたREITの仕組みへの信頼が大きく毀損することとなりました。

加えて、日本のREITは、外部運用型（物件を保有して投資口を発行するREITは、法律上、資産運用会社に投資判断を委託しなければならない）であるため、投資主の皆様から受託者責任を負っている資産運用会社には、ガバナンスに対して高い倫理観が求められます。しかし、一部にスポンサー

の利益誘導に見える取引事例（行政処分事例）が指摘されるなど、本来あるべき姿であった秩序あるスポンサーコーポレーションが実現せず、ガバナンスに対する投資主の皆様の信頼を裏切ることとなってしまいました。

それではREIT市場の信頼を回復するためにはどうすれば良いのか、「資産運用会社の自助努力」と「政府、中央銀行による政策支援」の2つの側面から考えていきたいと思います。

資産運用会社の自助努力

REIT市場の信頼性回復のためには、REITの資産運用を受託している資産運用会社の自助努力が当然に必要です。

(1) 国内外の投資家とのコミュニケーションの向上

まず第一に、投資家の皆様や証券会社の販売員の方々に、REITの商品性についての理解を高めていただくための「たゆまぬ努力」が必要です。REITは本来安定した賃料収入を背景とする利廻追求型商品であると同時に、株式としての性格を有しているため、元本は保証されず、投資口価格

も変動するという要素も併せ持っています。このようなREITの商品性について、投資家の皆様はもちろん、店頭で実際に商品説明をしていただく証券会社の販売員の方々にも充分にご理解いただけるように、継続的なコミュニケーションを取り続けることが大切であると考えています。

また、日本のREITの情報開示に係る透明性は既に評価の高いところですが、不動産の分野はその性格上、外国語からやや遠い存在でありました。株式市場における外国人投資家の存在感からして、英語対応能力の向上や海外IRの充実を更に図っていくことも重要であると考えます。

(2) デットファイナンス（負債調達）への取組み強化

銀行は、景気後退等により業績が悪化すると、新BIS規制（自己資本比率規制）もあって、REITを含む企業融資全般に対して慎重な姿勢を取らざるを得なくなります。REITが負債性資金を活用する以上、資産運用会社は、このことを所与の条件として、デットマネジメント（負債管理）を行っていく必要があります。

特に、平成20年度には、REITは同格付の事業法人と比較すると、資金繰りに苦労したと言えましょう。個別銘柄による理由もありますが、REIT共通の要因として、利益を全額分配するため内部留保ができないというREITの制度自体に内在する点もあると思います。加えてREITは銀行との取引履歴も浅く、銘柄によってはコミュニケーションの不足も要因として考えられます。

当社は **TOKYU REIT** の資産運用会社として、①上場以前からデットマネジメントの重要性を認識し、金融機関との関係強化やディスクロージャーの充実、返済期限の分散化や借入金の長期化などに力を注いできました。加えて、②期間限定で資産運用報酬を削減し、これを原資としてコミットメントラインの追加設定なども進めてきました。

(3) 再編の促進

個別に各REITの運用資産規模について考える必要があります。REITの資産運用会社の健全な経営に必要と考えられる20名以上の従業員を雇用するためには、最低でも

1,000億円程度の運用資産規模が必要でしょう。また、投資口の流動性を高めることに加え、ポートフォリオの分散効果を充分に発揮するためには、3,000億円以上の資産規模が望ましいと当社では考えています。

REIT同士の合併の動きが報じられていますが、再編促進もREIT市場の信頼回復の重要な施策のひとつであると考えます。

(4) ガバナンスの強化

REITの制度は大きく分けて、日本やオーストラリア、シンガポールのような「外部運用型」と、米国や欧州のような「内部運用型」（投資判断の責任者がREIT社内にいる）に分かれます。「利益相反が起きにくい」という観点から、特に米国の投資家は内部運用型を好む傾向があります。

日本では法律上「内部運用型」が認められておらず、内部運用型も採用できるように仕組みを変更すべきだとの議論もありますが、会社法や税法の問題もあり、制度を根本的に変えるのは難題のようです。むしろ現行の枠組の中で投資家の信頼を高められるような取組みをREIT各社が自ら行うことが重要と考えます。投資法人側にも、資産運用会社側にもガバナンスの仕組みと機会が存在する点は日本の外部運用型の特徴であり、これをむしろプラスに評価すべきであると思います。ガバナンスの仕組みに工夫を加え、投資主の皆様と同じ船に乗った資産運用報酬体系や、投資法人役員会と監督役員による監督機能の最大化、利害関係人取引の情報開示充実等により、外部運用型に対する懸念の相当部分において解決が図れるのではないかと考えています。

政府・中央銀行による政策支援

以上、REIT市場の信頼性回復のために、資産運用会社の自助努力として必要なことをいくつか挙げました。一方で、これらの自助努力に加え、政府や中央銀行による政策支援が必要な状況であるとも考えます。私自身も事業法人に劣後する諸制度の手当てを、お願いして参りました。

REITを取り巻く制度は、日本政策投資銀行による危機対応業務（融資）の実施、日本銀行によるREITの投資法人債・CP・証券貸付債券の適格担保化の決定、REIT合併に係る合併交付金の新設など、徐々に整いつつあります。

更に、今年9月には冒頭でも申し上げました、不動産市場安定化ファンドがスタートしました。これらの施策はREIT支援のみならず、本邦の金融システムの安定化に役立つものであると考えます。

REITは投資信託の枠組に入る金融商品ですが、投資家や銀行などのステークホルダーの観点に鑑みれば、事業法人と同じ「土俵」で戦っています。制度上、事業会社に劣後する部分は、自助努力では如何ともし難く、政策対応が望まれます。

また、予てよりREITにはいくつかの社会的使命があることは本報告書の中でも申し上げて参りましたが、REITがその機能を失うことは我が国にとって大きな損失であります。

REITの役割は単に、資本市場におけるミドルリスク・ミドルリターンの金融商品の提供ということだけではありません。

透明度の高い情報開示を特徴とするREITの登場により、不動産取引に係る情報の非対称性は極小化し、価格形成の適正化が進みました。また、物件取得にあたっている資産運用会社や法律事務所などのプロフェッショナルによる

調査（デューデリジェンス）を経ることや、REITが総じて耐震耐火性に優れた不動産にのみ投資をすることから、REITの資産規模が拡充されれば、物理的にも法令上も安全な物件が社会に蓄積していくことになります。更に、REITが企業から不動産を購入することは、企業に対し本業の設備投資資金を供給することとなり、このことが、生産性向上、ひいては日本の経済成長につながるのです。

このような社会的に重要な役割をREITが担っていることから、私どもは政策支援を引き続き要請していきたいと考えます。

最後に

こうした政策支援はあくまでセーフティネットであり、これまで述べてきたような、資産運用会社が自助努力を怠ることなく、真摯に取り組む続けることが、REIT事業者としての責務であると考えています。

今後、REIT市場への信頼性が回復していくことで、REITの公募増資が再開し、REITが不動産の買い手として不動産価格の底値を支え、再び社会的使命を果たせる時が来ると信じています。一日も早くその日を迎えるため、当社においても最大限の努力を続けて参ります。

■ 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 との間で資産運用委託契約を締結
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-第016号)
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) 当該業務は現在はありません。

■ 大株主の状況 (平成21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の業務執行の監督を行うという役割も担っています。第12期期間中に取締役会は12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12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12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10回開催されています。

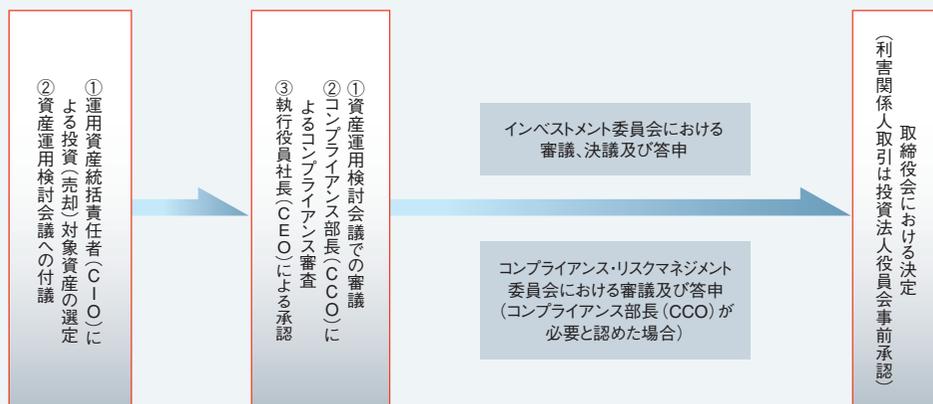
■ 開示委員会

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12期期間中に開示委員会は5回開催されています。

■ 組織図 (平成21年7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7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、資産運用第一部長、資産運用第二部長、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

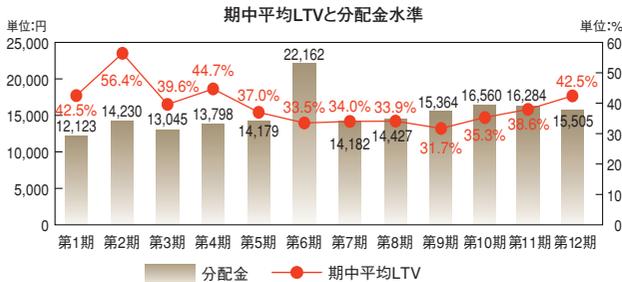
- 速やかな資金調達体制の確保

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。

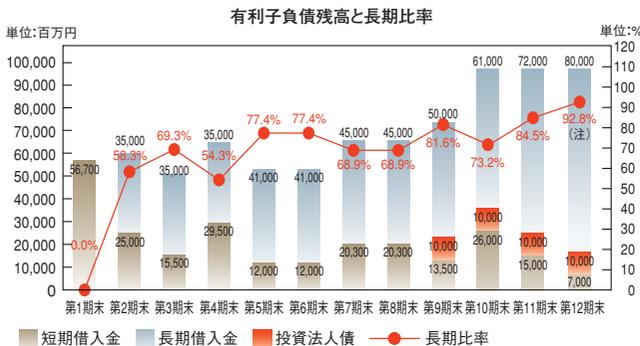
期中平均LTVと分配金水準の推移



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。第12期の期中平均LTVの上昇は、期末算定価額の下落によるものです。

(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。

有利子負債残高と長期比率



左図のとおり、TOKYU REITは有利子負債の長期固定化を進めてきました。第12期末時点の長期比率は92.8%です。(長期変動金利の借入金を除いた固定金利比率は91.3%となります。)
有利子負債の長期固定化を図ることで、金利上昇局面での過度な金利負担額の増加を抑えることができます。

(注) 1年内返済予定の長期借入金を除くと85.6%

借入金一覧と投資法人債の発行状況

借入金一覧(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	70	無担保・無保証
	短期借入金合計	70	平均利率0.72%
長期	日本政策投資銀行	190	無担保・無保証
	三菱UFJ信託銀行	84	
	三菱東京UFJ銀行	84	
	住友信託銀行	84	
	中央三井信託銀行	84	
	みずほコーポレート銀行	54	
	第一生命保険	50	
	全国共済農業協同組合連合会	40	
	大同生命保険	40	
	日本生命保険	40	
	信金中央金庫	20	
	あいおい損害保険	10	
	三井住友海上火災保険	10	
	農林中央金庫	10	
長期借入金合計	800	平均利率1.81%	
借入金合計	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

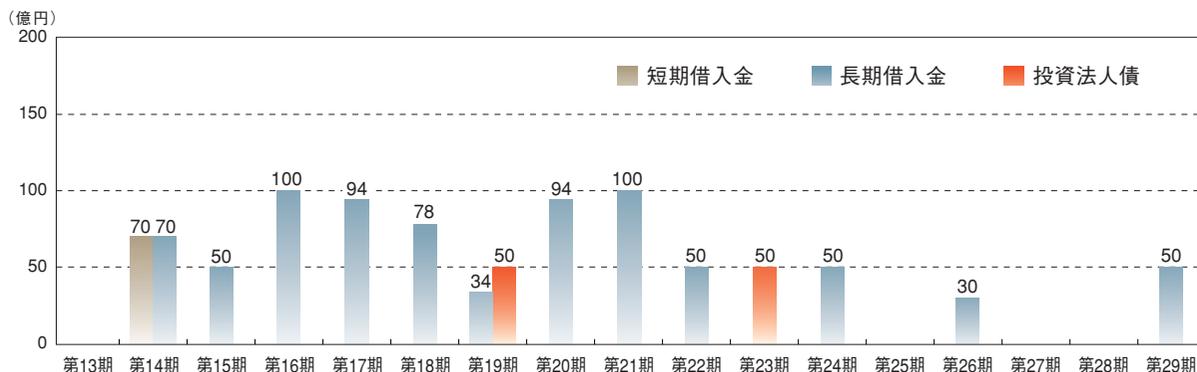
- 借入先 : 住友信託銀行、中央三井信託銀行、日本政策投資銀行
- 借入極度額 : 住友信託銀行 10億円
中央三井信託銀行 10億円
日本政策投資銀行 100億円

コミットメントラインの設定により、定められた上限額まで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。当期は、日本政策投資銀行を借入先とする新たなコミットメントラインを設定しました(設定期間:平成21年7月2日から平成22年7月1日)。なお、当期中、平成21年4月8日に住友信託銀行及び中央三井信託銀行より合計5億円の借入を行い、平成21年4月15日までに返済しています。

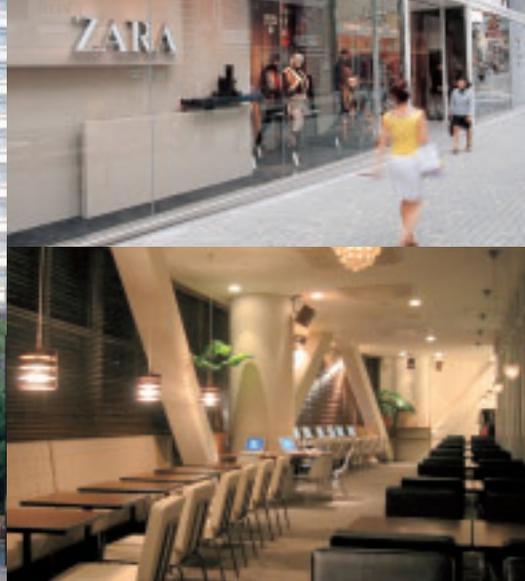
格付けの状況

- 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:ネガティブ)
- ※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を発表しましたが、平成21年4月21日に、格付けを据え置く(見通しはネガティブ)と発表しています。

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

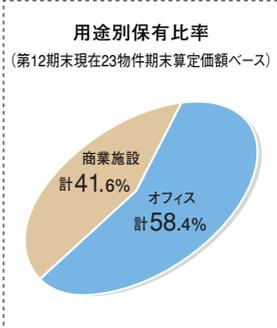
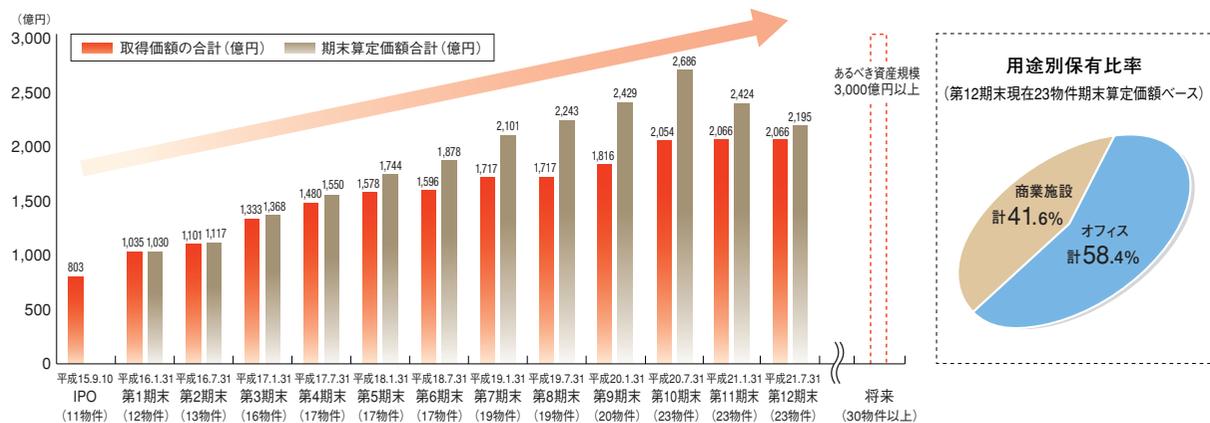
用途区分	物件名	所在地	地域	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工
R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	平成11年10月
R	レキシントン青山	東京都港区南青山	東京都心5区地域	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前	東京都心5区地域・東急沿線地域	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月
R	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 (コンゼ) 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 (ウェスト) RC B1/2F 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。

取得価額・期末算定価額の合計の推移、用途別保有比率

TOKYU REITの第12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2,195.8億円です。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、不動産を取り巻く環境を考慮し、資産規模の拡大だけを考慮せず、クオリティの高い物件を適正な価格で取得することで、着実に外部成長を実現させていきます。

TOKYU REITは、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その比率の長期的目標は、「オフィス:商業施設=60:40(期末算定価額ベース)」としています。第12期末(23物件)の期末算定価額をもとに算出される、オフィスと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。

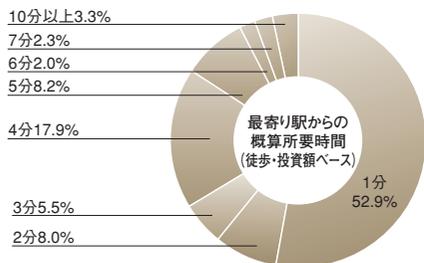


(平成21年7月31日現在)

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 ^(注1)
			土地	建物				
平成15年9月10日	15,100	19,600	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	5,300	所有権	所有権	株式会社東急コミュニティー	1	21.2%	2.3%
平成15年9月10日	5,770	7,000	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	7,890	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	1,390	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	7,730	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	8,290	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	20,600	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	14	97.5%	6.2%
平成17年8月2日	9,800							
平成18年4月28日	6,810	5,710	所有権	-	-	1	100.0%	-
平成18年10月31日	5,116	4,500	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	3,330	(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	23,900	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	55	95.1%	2.8%
平成15年9月11日	4,660	5,750	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	8,970	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	5,190	所有権	所有権	株式会社東急コミュニティー	11	100.0%	7.4%
平成15年9月10日	3,570	4,480	所有権	所有権	株式会社東急コミュニティー	4	100.0%	11.2%
平成15年9月10日	4,720	6,900	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	31,600	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							
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	5,810	所有権	所有権	株式会社東急コミュニティー	9	100.0%	4.0%
平成20年1月31日	8,500	7,170	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	5,090	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	9,180	所有権	区分所有権 (注2)	東京急行電鉄株式会社	8	100.0%	5.1%
平成20年10月3日	1,196							
	206,648	219,580				151	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。

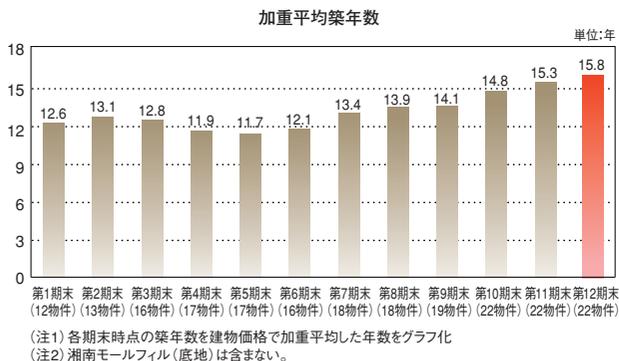
立地



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。

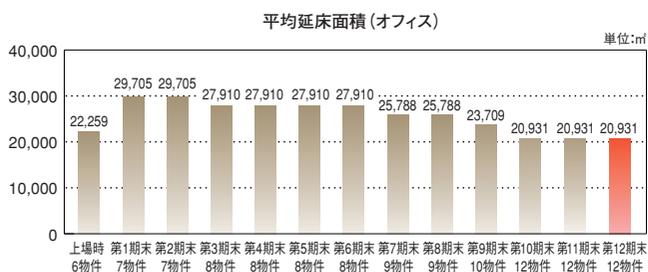
第12期末時点で TOKYU REIT が保有している物件の約2/3 (投資額ベース) が、最寄り駅から徒歩約3分以内の場所に位置しています。

建物築年数



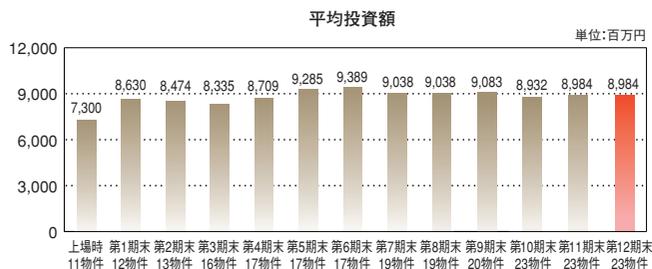
TOKYU REIT の各期末時点の物件について、各時点での築年数を建物価格で加重平均すると、左のグラフのようになります。第12期末時点のポートフォリオについて見ると、加重平均築年数は15.8年で、第1期末より5.5年経過しましたが、3.2年の増加にとどまっています。

物件規模



TOKYU REIT では、オフィスについて原則として、延床面積5,000㎡(約1,500坪)以上、かつ基準階の専有面積330㎡(約100坪)以上の建物に投資しています。

TOKYU REIT のオフィスポートフォリオの第12期末現在の平均延床面積は、20,931㎡です。



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12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

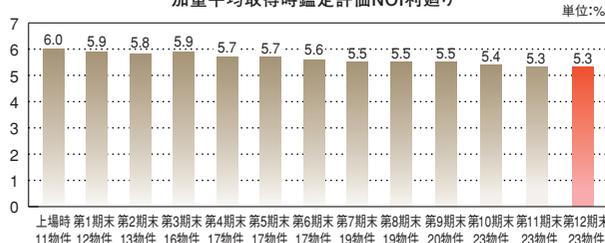
平成21年7月31日現在

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	21.3%
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	○ 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	○ 東急南平台町ビル	7,148.18	3.0%
			○ 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	○ 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	○ 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	○ TOKYU REIT 蒲田ビル	4,253.55	1.8%
9	株式会社CCC (旧:株式会社TSUTAYA STORES)	サービス	R QFRONT(キューフロント)	3,556.31	1.5%
			○ 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	○ 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12期末(23物件)の総賃貸面積				235,889.39	100.0%

(注1) 比率は、総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載
 (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

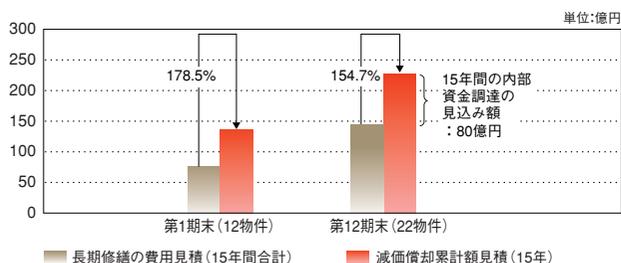
ポートフォリオ・キャップレート

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12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。

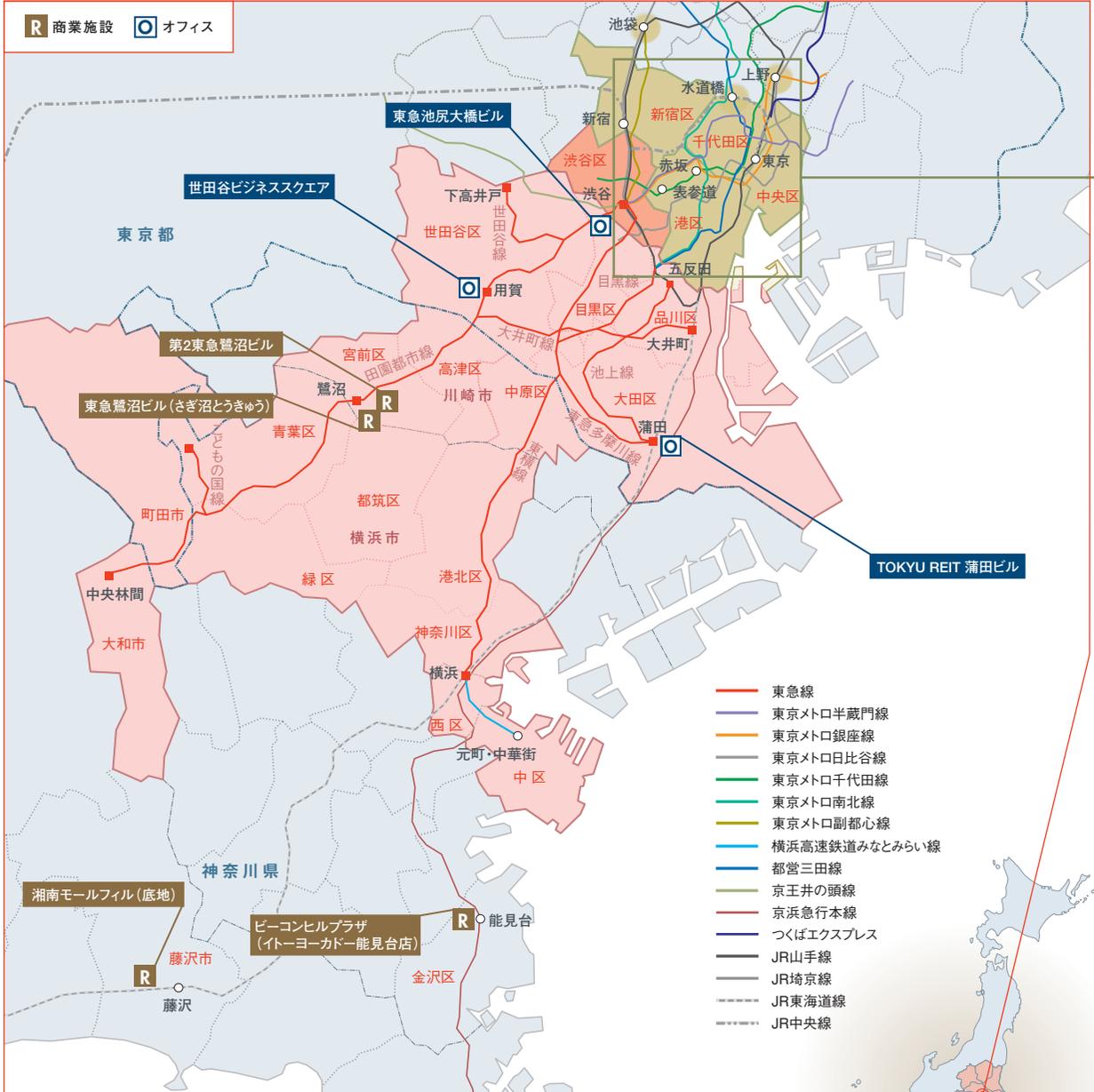
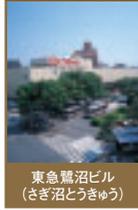
減価償却による長期修繕の費用見積のカバー率

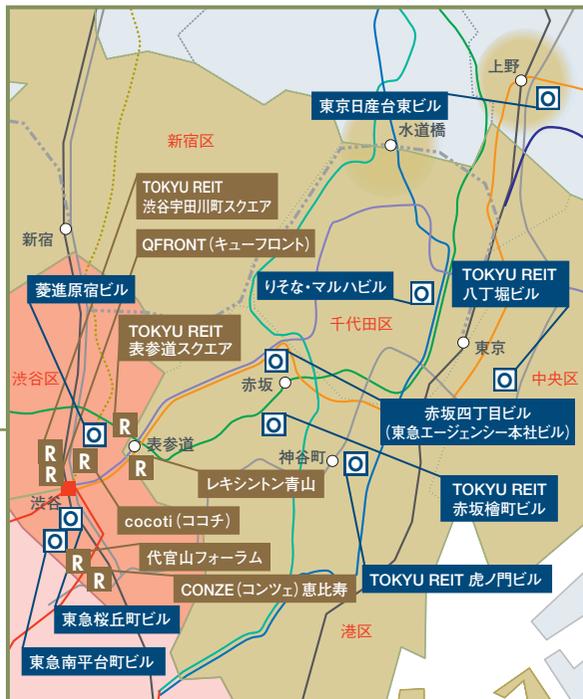


(注1) 長期修繕の費用見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある。
 (注2) 減価償却累計額見積(15年)は、東急REIMによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている。
 (注3) 湘南モールフィル(底地)は含まない。

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12期末時点のポートフォリオにおける向こう15年間の減価償却費用見積の合計額は、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154.7%)。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

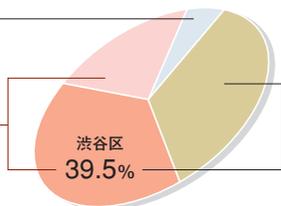




■ 地域別保有比率 (第12期末現在23物件期末算定価額ベース)

その他
6.4%

東急沿線地域
60.0%



東京都心5区地域
73.1%

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	
	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)
- 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 (さぎ沼とうぎゅう)
- 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12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12期の業績は、不動産賃貸事業収益28.6億円、賃貸NOI21.0億円、不動産賃貸事業損益17.0億円で、投資額に対する期中平均NOI利廻りは4.7%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。平成21年7月31日現在の稼働率は98.4%で、ポートフォリオの強さを裏付けています。(注)



(注) 平成21年8月31日時点において契約済及び解約予告受領済のテナントの動向を反映した稼働率は第13期末に98.8%、第14期末に97.9%となります。

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CCC(旧: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CCC
 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4月に本物件の代表的テナント(1~4階に入居)が退去した後、2テナントと成約しました。空室区画については、引き続きリーシング活動中です。

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: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1,314店舗(平成21年4月30日現在)を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、建物2には飲食店(株式会社につばん;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

株式会社カッシーナ・イクシー

株式会社Westコーポレーション



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：株式会社シーグレットテーブル
 株式会社ミュージングアンドオペレーターズ
 株式会社タスク



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㎡
 建物2 (ウェスト) 2,388.70㎡
 [専有部分の面積:1,182.62㎡]
 構造：建物1 (イースト):鉄筋コンクリート造陸屋根
 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：株式会社ジュンアシタ
 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

■ 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赤坂檜町ビル

■ 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

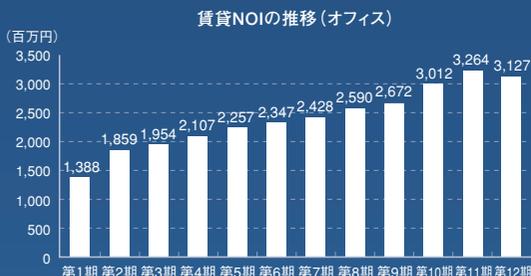
■ 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)

■ 東急池尻大橋ビル

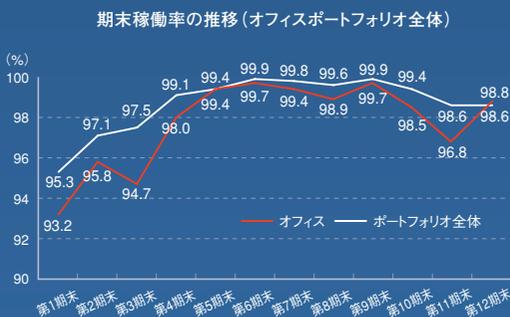
■ 菱進原宿ビル

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。オフィス賃貸マーケットにて厳しさが増す中、第12期末は12物件中11物件において満室稼働を確保しました。

TOKYU REIT の第12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12期の業績は、不動産賃貸事業収益46.1億円、賃貸NOI31.2億円、不動産賃貸事業損益24.9億円で、投資額に対する期中平均NOI利廻りは5.4%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。第12期中も積極的なリーシング展開を行い、平成21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98.8%でした。(注)



(注) 平成21年8月31日時点において契約済及び解約予告受領済のテナントの動向を反映した稼働率は第13期末に93.8%、第14期末に93.0%となります。

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（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（注）
 テナント：東京急行電鉄株式会社
 東京電力株式会社

（注）一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。



東京日産台東ビル



東京日産台東ビルは清洲橋通りに面する10階建てのオフィスビルです。
 平成17年8月に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
 株式会社セブンイレブン・ジャパン



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
 キヤ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1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
 大東企業株式会社
 医療法人社団貴雄会神谷町クリニック



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
 JR京葉線「八丁堀」駅 徒歩約5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、中央官庁が集積する霞が関・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池尻大橋駅周辺エリアは、渋谷エリアの受け皿として安定的な需要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：東急池尻大橋駅 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
トップツアア株式会社
東急ファシリティサービス株式会社



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。

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
(建物)区分所有権(注)
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
株式会社ワールド

(注)一棟の建物のすべての区分所有権が信託されている。



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 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期	
			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)	自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月 31日 (181日)	
業 業 成 績	損益計算書	営業収益	百万円	6,730	6,831	7,336	7,643	7,479
		営業利益	百万円	2,932	3,152	3,489	3,594	3,475
		経常利益	百万円	2,444	2,603	2,805	2,759	2,627
		当期純利益	百万円	2,443	2,602	2,804	2,758	2,626
	事業収支	不動産賃貸事業収益	(a) (注2) 百万円	6,724	6,831	7,332	7,643	7,478
		不動産賃貸事業費用	(b) 百万円	2,920	2,965	3,102	3,258	3,282
		(うち減価償却費等)	(c) (注3) 百万円	(952)	(956)	(1,012)	(1,082)	(1,032)
		賃貸NOI (Net Operating Income)	(a)-(b)+(c) 百万円	4,756	4,822	5,243	5,467	5,229
	資金収支	FFO (Funds from Operation)	(d) (注4) 百万円	3,390	3,558	3,814	3,840	3,658
		資本的支出額	(e) 百万円	79	125	252	242	205
AFFO (Adjusted Funds from Operation)		(d)-(e) 百万円	3,310	3,433	3,562	3,598	3,452	
財 産 等 の 状 況	貸借対照表	総資産額	(f) 百万円	184,390	193,080	218,205	217,727	217,200
		(対前期比)	%	(0.2)	(4.7)	(13.0)	(△0.2)	(△0.2)
		有利子負債額	(g) (注5) 百万円	65,300	73,500	97,000	97,000	97,000
		純資産額	(h) 百万円	100,463	100,622	100,824	100,777	100,646
	(対前期比)	%	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(△0.0)	(△0.1)	
	ボ 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	181,676	205,452	206,648	206,648
		不動産等の貸借対照表計上額	(注6) 百万円	169,109	178,335	201,527	201,896	201,068
		不動産等の期末算定価額	(i) (注6) 百万円	224,330	242,920	268,680	242,400	219,580
		期末物件数	件	19	20	23	23	23
総賃貸可能面積		(注7) m ²	222,637.60	226,330.13	239,287.19	239,294.65	239,293.11	
そ の 他	配 分	期末稼働率	(注7) %	99.6	99.9	99.4	98.6	98.6
		分配総額	百万円	2,443	2,602	2,804	2,758	2,626
	一 口 当 た り 情 報	配当性向	%	99.9	100.0	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	593,124	594,061	595,257	594,981	594,202
	経 営 指 標	1口当たり分配金額	円	14,427	15,364	16,560	16,284	15,505
		総資産経常利益率 (年換算)	(注8) %	2.7	2.7	2.7	2.5	2.4
		自己資本利益率 (年換算)	(注9) %	4.9	5.1	5.6	5.4	5.3
		自己資本比率	(h)/(f) %	54.5	52.1	46.2	46.3	46.3
		(対前期増減)	(△0.1)	(△2.4)	(△5.9)	(0.1)	(0.1)	
期末総資産有利子負債比率	(g)/(f) %	35.4	38.1	44.5	44.6	44.7		
期末算定価額有利子負債比率	(g)/(i) %	29.1	30.3	36.1	40.0	44.2		
期中平均投資口価格	(注10) 円	1,241,537	1,000,664	835,903	603,570	496,772		

(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、第12期1百万円) 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) 当期の資産の運用の経過

① 投資環境

当期の国内景気は、企業収益、雇用情勢とも引き続き厳しい状況にあるものの、在庫調整の一巡や経済対策に加え、対外経済環境の改善により、一部に下げ止まりや持ち直しの動きがみられています。急激に落ち込んだ首都圏経済についても、個人消費は弱い動きとなっているものの、一部に回復傾向がみられる情勢でした。人口動態については、東京圏は平成21年1月から6月までに11万人超の転入があり、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成21年6月の平均募集賃料は半年間で3.7%下落しています。また、空室率は、半年間で1.6ポイント上昇し4.9%となっています。景気に底打ちの兆しが見られる中、不動産関連指標は下げ止まりを示していません。これは、景気の動向を受けたテナントがビルオーナーと交渉し、それが賃料や空室に反映するまでタイムラグが生じるためです。商業施設賃貸マーケットについては、消費マインドに改善の兆しが見られるものの、厳しい雇用情勢や所得環境の影響で生活防衛意識や節約志向が高まるなど、依然としてテナントを取り巻く厳しい環境が続いています。

不動産投資市場は、平成21年4月以降は不動産融資にかかる金融機関の姿勢がやや緩和されてきており、政府の不動産投資市場に関する施策への期待から、不動産取引が徐々に回復へ向かう兆しが見え始めているものの、依然として取引件数は減少しています。

平成20年後半から投資期待利回りは上昇しており、これに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が続いています。

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。結果、当期においては、ポートフォリオの質の維持及び向上に資する物件がなく、取得にいたるものはありませんでした。当期末時点の本投資法人が保有する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239,293.11㎡、期末算定価額の合計は2,195億8千万円となりました。この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額である評価益は185億1千1百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

また、厳しい賃貸マーケットの状況が続く中、安定した資産運用により当期末時点において全23物件の稼働率は98.6%を確保しました。あわせて、賃料水準の維持にも積極的に取り組み、当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は第11期末と比較して2.39%の下落に留まりました。

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80億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800億円（1年内返済予定の長期借入金70億円を含みます。）、短期借入金残高70億円）、当期における加重平均利率は1.69%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

また、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、平成21年7月2日に新たに100億円のコミットメントラインを設定しています。

なお、当期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

格付機関	格付けの内容
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け：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：ネガティブ

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。

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

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

(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 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期
決算年月	平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月
最 高	1,470,000	1,170,000	915,000	850,000	580,000
最 低	945,000	809,000	672,000	412,000	434,000

(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15,505円となりました。

期 別		第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期
		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	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日
当期末処分利益総額	千円	2,443,740	2,602,428	2,804,992	2,758,253	2,626,316
利益留保額	千円	95	74	59	69	79
金銭の分配金総額	千円	2,443,645	2,602,354	2,804,932	2,758,183	2,626,236
(1口当たり分配金)	円	(14,427)	(15,364)	(16,560)	(16,284)	(15,505)
うち利益分配金総額	千円	2,443,645	2,602,354	2,804,932	2,758,183	2,626,236
(1口当たり利益分配金)	円	(14,427)	(15,364)	(16,560)	(16,284)	(15,505)
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、一時の著しく悲観的な経済状況は脱したものの、当面は軟調に推移するとみられ、世界的な金融危機の影響、世界景気、株式及び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中、不動産投資市場及び不動産賃貸市場においては、さらに厳しい状況となる可能性が十分考えられます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人の投資方針は、資産運用会社による本投資法人設立に向けて行った事業性調査を踏まえ、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」というスタンスに基づき定めました。具体的には、投資対象地域は、今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域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9月10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 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期
	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	平成21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	8,821	8,406	8,005	7,948	8,684

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成21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	13,925	8.22
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	12,276	7.25
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	11,301	6.67
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	8,096	4.78
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 132561 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済 営業部)	ONE WALL STREET NEW YORK NY 10286 UNITED STATES OF AMERICA (東京都中央区月島四丁目16番13号)	3,927	2.32
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
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	3,750	2.21
合 計		72,550	42.83

(3) 投資法人の役員等に関する事項

① 平成21年7月31日現在の役員等の氏名又は名称

役 職 名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執 行 役 員	堀 江 正 博	東急リアル・エステート・インベストメント・マネ ジメント株式会社 代表取締役執行役員社長	— (注3)
監 督 役 員	柳 澤 義 一	新創監査法人 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7月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（計算・機関運営・投資口事務代行等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	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 11 期		第 12 期		
			(平成21年1月31日現在)		(平成21年7月31日現在)		
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	
不動産	商業施設	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	15,897,702	7.3	15,870,662	7.3	
		その他	—	—	—	—	
		小 計	15,897,702	7.3	15,870,662	7.3	
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	9,995,354	4.6	9,984,368	4.6	
		その他	—	—	—	—	
		小 計	9,995,354	4.6	9,984,368	4.6	
	合 計		25,893,056	11.9	25,855,031	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	57,134,823	26.2	56,910,670	26.2
			その他	16,073,886	7.4	15,991,381	7.4
小 計			73,208,710	33.6	72,902,051	33.6	
オフィス		東京都心5区地域 ・東急沿線地域	102,794,533	47.2	102,311,210	47.1	
		その他	—	—	—	—	
		小 計	102,794,533	47.2	102,311,210	47.1	
合 計		176,003,243	80.8	175,213,262	80.7		
その他資産		15,831,423	7.3	16,132,010	7.4		
資産総額計		217,727,723 (201,896,299)	100.0 (92.7)	217,200,303 (201,068,293)	100.0 (92.6)		

(注1)「保有総額」は、期末日時時点の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）によります。

(注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7月31日現在の本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	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)	14,441,671	4,544.07	4,544.07	100.0	8.3	商業施設
R	レキシントン青山	4,740,798	2,241.76	474.49	21.2	1.1	商業施設
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,729,939	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)	6,720,995	19,610.06	19,610.06	100.0	4.1	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,234,445	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	6,650,253	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)	8,965,268	50,285.89	50,285.89	100.0	4.0	商業施設
R	cocoti (ココチ)	24,042,818	8,319.96	8,112.89	97.5	9.5	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	5,039,542	2,319.24	2,319.24	100.0	1.9	商業施設
R	代官山フォーラム	4,180,865	2,477.64	2,267.22	91.5	1.3	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	19,652,537	24,930.32	23,711.36	95.1	16.8	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,345,132	7,148.18	7,148.18	100.0	2.4	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,421,818	4,737.19	4,737.19	100.0	3.4	オフィス
O	東京日産台東ビル	3,917,327	7,947.24	7,947.24	100.0	3.1	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,491,486	3,206.25	3,206.25	100.0	2.0	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,227,338	7,337.82	7,337.82	100.0	4.0	オフィス
O	りそな・マルハビル	23,779,275	14,414.99	14,414.99	100.0	11.3	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,984,368	10,136.72	10,136.72	100.0	6.7	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,008,828	6,024.06	6,024.06	100.0	2.8	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)	8,421,621	3,533.03	3,533.03	100.0	2.7	オフィス
O	東急池尻大橋ビル	5,460,198	5,710.41	5,710.41	100.0	2.8	オフィス
O	菱進原宿ビル	15,585,643	4,760.09	4,760.09	100.0	3.6	オフィス
	合 計	201,068,293	239,293.11	235,889.39	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7月31日現在の本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称等		所在地 (地番)	所有形態	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	19,600,000	14,441,671
	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	5,300,000	4,740,798
	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	7,000,000	5,729,939
	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	7,890,000	6,720,995
	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	1,390,000	1,234,445
	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	7,730,000	6,650,253
	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	8,319.96	20,600,000	24,042,818
	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	4,500,000	5,039,542
	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	3,330,000	4,180,865
			小 計		45,042.80	77,340,000	72,781,332
その他地域	R	ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか	不動産 信託受益権	50,285.89	8,290,000	8,965,268
	R	湘南モールフィル(底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1	不動産 信託受益権	44,078.12	5,710,000	7,026,112
		小 計		94,364.01	14,000,000	15,991,381	
		合 計		139,406.81	91,340,000	88,772,714	
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	24,930.32	23,900,000	19,652,537
	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	5,750,000	4,345,132
	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	8,970,000	6,421,818
	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	5,190,000	3,917,327
	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	4,480,000	3,491,486
	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	6,900,000	4,227,338
	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	31,600,000	23,779,275
	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	14,200,000	9,984,368
	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	5,810,000	7,008,828
	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	7,170,000	8,421,621
	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	5,090,000	5,460,198
	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	4,760.09	9,180,000	15,585,643
		小 計		99,886.30	128,240,000	112,295,579	
		合 計		99,886.30	128,240,000	112,295,579	
		総 合 計		239,293.11	219,580,000	201,068,293	

(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)、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、信託受益者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル(底地)については、土地の賃貸借面積を記載しています。

(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ー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 11 期				第 12 期				
		自 平成20年 8 月 1 日 至 平成21年 1 月31日				自 平成21年 2 月 1 日 至 平成21年 7 月31日				
		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	612,464	8.0	4	100.0	623,352	8.3
	R	レキシントン青山	2	100.0	165,509	2.2	1	21.2	82,242	1.1
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	191,719	2.5	4	100.0	189,108	2.5
	R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	1	100.0	309,872	4.1	1	100.0	309,872	4.1
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	65,413	0.9	1	100.0	65,081	0.9
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	169,824	2.2	2	100.0	169,824	2.3
	R	cocoti (ココチ)	15	100.0	730,657	9.6	14	97.5	713,669	9.5
	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	8	100.0	139,896	1.8	8	100.0	139,368	1.9
	R	代官山フォーラム	4	91.5	110,875	1.5	4	91.5	98,273	1.3
		小 計	41	99.5	2,496,234	32.7	39	95.1	2,390,791	32.0
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	3.9	1	100.0	300,266	4.0
	R	湘南モールフィル (底地)	1	100.0	174,019	2.3	1	100.0	174,019	2.3
	小 計	2	100.0	474,285	6.2	2	100.0	474,285	6.3	
合 計	43	99.8	2,970,520	38.9	41	98.4	2,865,076	38.3		
オフィス	O	世田谷ビジネススクエア	54	94.6	1,290,818	16.9	55	95.1	1,255,490	16.8
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	181,763	2.4	1	100.0	182,376	2.4
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	255,240	3.3	2	100.0	255,756	3.4
	O	東京日産台東ビル	12	100.0	234,486	3.1	11	100.0	232,336	3.1
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	5	100.0	151,431	2.0	4	100.0	150,175	2.0
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	4	100.0	306,688	4.0	4	100.0	302,056	4.0
	O	りそな・マルハビル	3	100.0	876,546	11.5	3	100.0	845,473	11.3
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	7	100.0	494,627	6.5	7	100.0	501,419	6.7
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	8	88.0	203,621	2.7	9	100.0	207,947	2.8
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	1	100.0	205,097	2.7	1	100.0	204,239	2.7
	O	東急池尻大橋ビル	5	100.0	199,386	2.6	5	100.0	207,694	2.8
	O	菱進原宿ビル	7	75.6	273,360	3.6	8	100.0	268,910	3.6
小 計	109	96.8	4,673,067	61.1	110	98.8	4,613,877	61.7		
合 計	109	96.8	4,673,067	61.1	110	98.8	4,613,877	61.7		
総 合 計	152	98.6	7,643,587	100.0	151	98.6	7,478,954	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7月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(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 レキシントン青山	東京都港区	1、2階リニューアル工事	自平成21年7月 至平成21年11月	50	0	0
O 東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	機械式駐車場主駆動部交換工事	自平成22年1月 至平成22年1月	15	—	—
O TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区	ローカル分電盤改修工事	自平成21年10月 至平成21年10月	26	—	—
O TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区	電灯幹線改修工事	自平成21年10月 至平成21年10月	14	—	—
O 東急池尻大橋ビル	東京都目黒区	1階空調ビルマルチエアコン化工事	自平成21年9月 至平成21年10月	16	—	—

(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205百万円であり、費用に区分された修繕費182百万円と併せ、合計388百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
R 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市	2階客用化粧室改修工事	自平成21年6月 至平成21年7月	11
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	24
O TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区	電気設備改修工事	自平成21年6月 至平成21年7月	24
O TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区	電気錠化、 防犯センサー設置工事	自平成21年7月 至平成21年7月	11
O 菱進原宿ビル	東京都渋谷区	4階～9階化粧室改修工事 (共用部分)	自平成21年6月 至平成21年7月	26
その他				88
合計				205

(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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	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	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日
前期末積立金残高	270	274	224	453	458
当期積立額	128	172	430	357	144
当期積立金取崩額	125	222	201	352	239
次期繰越額	274	224	453	458	364

(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 11 期		第 12 期	
	自 平成20年8月1日	至 平成21年1月31日	自 平成21年2月1日	至 平成21年7月31日
資産運用報酬				
基本報酬1	385,850		345,940	
基本報酬2	268,921		250,559	
インセンティブ報酬	—	654,771	—	596,499
資産保管手数料		21,865		21,829
一般事務委託手数料		42,381		41,743
役員報酬		6,000		6,000
その他費用		65,604		55,669
合 計		790,623		721,741

(2) 借入状況

平成21年7月31日現在の金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	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	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年4月22日	1,000,000	—	0.74333	平成21年4月22日 (平成21年2月25日返済)	期限 一括	(注2)	無担保・無保証 (注3)
	住友信託銀行株式会社		1,400,000	—	0.71943	平成22年6月27日 (平成21年2月25日40億円返済) (平成21年4月27日4億円返済) (平成21年6月29日12億円返済) (平成21年6月22日返済期限延長)			
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年6月27日	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	7,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年7月25日	1,400,000	—					
小 計		15,000,000	7,000,000						
長期 借入 金	中央三井信託銀行株式会社		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)
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,000,000	—					
	あいおい損害保険株式会社	平成16年6月25日	1,000,000	1,000,000	1.92750	平成22年6月25日			無担保・無保証 (注3)(注4) (注5)
	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	平成17年10月25日	1,000,000	1,000,000	1.26250	平成23年10月25日			無担保・無保証 (注3)
	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		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	平成19年6月25日	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	平成20年7月25日	1,000,000	1,000,000	1.55500	平成22年7月25日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	信金中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	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	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	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	2,000,000	1.72500	平成24年11月18日			
	住友信託銀行株式会社	平成20年11月25日	2,000,000	2,000,000	1.47500	平成23年5月25日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	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	1,000,000	1.52875	平成23年11月11日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年2月25日	—	5,000,000	1.79000	平成26年2月25日			無担保・無保証 (注3)
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年4月27日	—	400,000	1.32750	平成23年10月27日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年6月25日	—	2,500,000	1.67500	平成25年6月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,500,000					
中央三井信託銀行株式会社	—		2,500,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社	—		2,500,000						
住友信託銀行株式会社	平成21年6月29日	—	400,000	1.66375	平成25年6月29日				
中央三井信託銀行株式会社		—	400,000	1.46875	平成24年6月29日				
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,400,000	1.39000	平成24年8月29日				
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	400,000	1.46875	平成24年6月29日				
小 計		72,000,000	80,000,000						
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7月31日現在の発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

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	578,157	用賀熱供給株式会社	108,256	18.7
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	465,899	株式会社東急コミュニティー	253,885	54.5
		東急ファシリティサービス株式会社	35,725	7.7
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	4.3
		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
プロパティ・ マネジメント報酬	162,031	東京急行電鉄株式会社	82,843	51.1
		株式会社東急コミュニティー	79,187	48.9
損害保険料	18,460	東急保険コンサルティング株式会社	18,210	98.6
その他賃貸事業費用	212,503	株式会社東急コミュニティー	14,799	7.0
		東京急行電鉄株式会社	6,640	3.1
		株式会社東急モールズデベロップメント	4,541	2.1
		渋谷地下街株式会社	952	0.4
		東急ファシリティサービス株式会社	181	0.1
		株式会社東急ホテルズ	90	0.0
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
その他営業費用	55,669	東急不動産株式会社	48	0.0
		株式会社東急ホテルズ	2,030	3.6
		株式会社東急百貨店サービス	2	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58,318千円及び34,817千円です。

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	11,132千円
東急建設株式会社	7,008千円
東京急行電鉄株式会社	4,981千円
株式会社東急コミュニティー	3,255千円
東急ファシリティサービス株式会社	1,700千円

(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

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21年3月4日	資産運用委託契約に関する覚書締結に係る件	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との間で締結している資産運用委託契約に定められた委託報酬について、第12期から第15期までの報酬を一定比率相当額削減することについて覚書を締結することが承認されました。
平成21年4月24日	一般事務・資産保管業務委託契約更新に係る件	一般事務受託者及び資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結している一般事務委託契約（投資口事務代行を除く）及び資産保管業務委託契約について契約を更新することが承認されました。
平成21年5月29日	資産運用委託契約の変更覚書の締結に係る件	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との間で締結している資産運用委託契約について、投資法人規約の反映等を行うため変更覚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及び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21年2月26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（23千円）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21年3月27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精算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（27千円）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、同社と精算合意書を締結することが承認されました。
平成21年7月28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（817千円）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21年7月28日	東京急行電鉄株式会社との合意書締結に係る件	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（5千円）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、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21年1月31日)	当 期 (平成21年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,223,671	1,845,757
信託現金及び信託預金	13,138,439	12,908,268
営業未収入金	133,547	137,202
未収還付法人税等	1,467	953
前渡金	1,617	—
前払費用	48,191	24,392
繰延税金資産	37	19
その他	255	4,145
流動資産合計	14,547,227	14,920,739
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,882,215	3,914,812
減価償却累計額	△467,135	△536,317
建物 (純額)	3,415,080	3,378,494
構築物	35,606	35,606
減価償却累計額	△3,836	△4,778
構築物 (純額)	31,770	30,828
機械及び装置	3,265	3,265
減価償却累計額	△3,094	△3,134
機械及び装置 (純額)	171	130
工具、器具及び備品	14,343	14,828
減価償却累計額	△4,649	△5,549
工具、器具及び備品 (純額)	9,694	9,278
土地	22,435,720	22,435,720
信託建物 ※1	44,530,182	44,678,946
減価償却累計額	△8,183,882	△9,068,040
信託建物 (純額)	36,346,299	35,610,905
信託構築物 ※1	792,893	793,740
減価償却累計額	△212,443	△234,510
信託構築物 (純額)	580,449	559,230
信託機械及び装置 ※1	812,754	812,754
減価償却累計額	△293,420	△333,646
信託機械及び装置 (純額)	519,334	479,108
信託工具、器具及び備品 ※1	282,694	306,702
減価償却累計額	△159,173	△173,642
信託工具、器具及び備品 (純額)	123,520	133,060
信託土地 ※1	138,413,828	138,413,828
信託建設仮勘定	3,861	2,076
有形固定資産合計	201,879,732	201,052,662
無形固定資産		
その他	618	578
信託その他無形固定資産	15,948	15,052
無形固定資産合計	16,567	15,630
投資その他の資産		
敷金及び保証金	125,252	125,252
信託差入敷金及び保証金	873,603	873,603
長期前払費用	3,301	3,872
その他	240,269	171,302
投資その他の資産合計	1,242,426	1,174,030
固定資産合計	203,138,726	202,242,324
繰延資産		
投資法人債発行費	41,770	37,240
繰延資産合計	41,770	37,240
資産合計	217,727,723	217,200,303

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年1月31日)	当 期 (平成21年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	599,043	606,922
短期借入金	15,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	7,000,000
未払金	320,013	302,856
未払費用	184,884	193,037
未払消費税等	182,846	80,905
前受金	1,178,661	1,161,076
預り金	2,307	202
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 624,801	624,801
その他	15,263	16,769
流動負債合計	28,107,820	16,986,573
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	62,000,000	73,000,000
預り敷金及び保証金	1,597,719	1,612,949
信託預り敷金及び保証金	※1 15,239,233	14,935,422
その他	4,974	19,318
固定負債合計	88,841,926	99,567,690
負債合計	116,949,747	116,554,264
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 (△)	2,758,253	2,626,316
剰余金合計	2,758,253	2,626,316
投資主資本合計	100,777,976	100,646,039
純資産合計	100,777,976	100,646,039
負債純資産合計	217,727,723	217,200,303

損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成20年 8 月 1 日) 至 平成21年 1 月31日)	当 期 (自 平成21年 2 月 1 日) 至 平成21年 7 月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	7,111,146	6,976,482
その他賃貸事業収入	※1	532,441	502,471
資産受入益		—	1,020
営業収益合計		7,643,587	7,479,974
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,258,303	3,282,433
資産運用報酬		654,771	596,499
資産保管手数料		21,865	21,829
一般事務委託手数料		42,381	41,743
役員報酬		6,000	6,000
その他営業費用		65,604	55,669
営業費用合計		4,048,926	4,004,175
営業利益		3,594,661	3,475,798
営業外収益			
受取利息		14,511	10,083
未払分配金戻入		1,279	2,190
還付加算金		270	5
受取保険金		6,218	2,962
受取補償金		14,832	9,085
営業外収益合計		37,111	24,327
営業外費用			
支払利息		724,438	726,921
投資法人債利息		89,227	87,772
保証金利息		42,098	39,250
投資法人債発行費償却		4,605	4,530
その他		11,861	14,389
営業外費用合計		872,231	872,864
経常利益		2,759,541	2,627,262
税引前当期純利益		2,759,541	2,627,262
法人税、住民税及び事業税		1,366	995
法人税等調整額		△18	18
法人税等合計		1,347	1,014
当期純利益		2,758,193	2,626,247
前期繰越利益		59	69
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,758,253	2,626,316

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 8 月 1 日 至 平成21年 1 月31日)	当 期 (自 平成21年 2 月 1 日 至 平成21年 7 月31日)
投資主資本		
出資総額 ※1		
前期末残高	98,019,722	98,019,722
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	98,019,722	98,019,722
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	2,804,992	2,758,253
当期変動額		
剰余金の配当	△2,804,932	△2,758,183
当期純利益	2,758,193	2,626,247
当期変動額合計	△46,739	△131,936
当期末残高	2,758,253	2,626,316
剰余金合計		
前期末残高	2,804,992	2,758,253
当期変動額		
剰余金の配当	△2,804,932	△2,758,183
当期純利益	2,758,193	2,626,247
当期変動額合計	△46,739	△131,936
当期末残高	2,758,253	2,626,316
投資主資本合計		
前期末残高	100,824,715	100,777,976
当期変動額		
剰余金の配当	△2,804,932	△2,758,183
当期純利益	2,758,193	2,626,247
当期変動額合計	△46,739	△131,936
当期末残高	100,777,976	100,646,039
純資産合計		
前期末残高	100,824,715	100,777,976
当期変動額		
剰余金の配当	△2,804,932	△2,758,183
当期純利益	2,758,193	2,626,247
当期変動額合計	△46,739	△131,936
当期末残高	100,777,976	100,646,039

〔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8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日																
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>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table 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	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>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354千円です。</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ありません。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
<p>（リース取引に関する会計基準等の適用）</p> <p>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。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>	—

〔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8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日				
<p>（損益計算書）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(1) 資産保管手数料</td> <td style="text-align: right;">19,894千円</td> </tr> <tr> <td>(2) 一般事務委託手数料</td> <td style="text-align: right;">39,871千円</td> </tr> </table>	(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	—
(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21年1月31日	平成21年7月31日																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <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> <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	<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> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">3,230,114</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">139,824</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">9,518</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">73</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;">8,965,268</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table> <tr><td>1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">433,845</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">3,880,506</td></tr> </table>	信託建物	3,230,114	信託構築物	139,824	信託機械及び装置	9,518	信託工具、器具及び備品	73	信託土地	5,585,737	合計	8,965,268	1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	433,845	信託預り敷金及び保証金	3,880,506
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	3,230,114																																
信託構築物	139,824																																
信託機械及び装置	9,518																																
信託工具、器具及び備品	73																																
信託土地	5,585,737																																
合計	8,965,268																																
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	433,845																																
信託預り敷金及び保証金	3,880,506																																
<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>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> <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</p> <p>本投資法人は取引銀行3行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table> <tr><td>コミットメントラインの総額</td><td style="text-align: right;">12,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">12,000,000千円</td></tr> </table>	コミットメントラインの総額	12,000,000千円	借入実行残高	—	差引額	12,000,000千円																				
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	12,000,000千円																																
借入実行残高	—																																
差引額	12,000,000千円																																
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p 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8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	賃料収入
共益費収入	共益費収入
月極駐車場収入	月極駐車場収入
その他賃料収入 (注1)	その他賃料収入 (注1)
計	計
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
付帯収益 (注2)	付帯収益 (注2)
その他雑収入	その他雑収入
計	計
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
水道光熱費	水道光熱費
外注委託費	外注委託費
プロパティ・マネジメント報酬	プロパティ・マネジメント報酬
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
損害保険料	損害保険料
減価償却費	減価償却費
固定資産除却損	固定資産除却損
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。	(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8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
※1. 発行済投資口総数	※1. 発行済投資口総数
169,380口	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8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日																				
<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-bottom: 1px solid black;">37</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">37</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; 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	<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7月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; 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								
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																				
<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-bottom: 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-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	<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-bottom: 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-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	39.33																				
(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	39.33																				
(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 「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。 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8月1日 至 平成21年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)

該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（ご参考）		当 期	
自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日		自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	
1口当たり純資産額	594,981円	1口当たり純資産額	594,202円
1口当たり当期純利益	16,284円	1口当たり当期純利益	15,505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8月1日 至 平成21年1月31日		自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	
<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8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
I 当期末処分利益	2,758,253,041	2,626,316,616
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,758,183,920 (16,284)	2,626,236,900 (15,505)
III 次期繰越利益	69,121	79,716
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2,758,183,920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>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の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2,626,236,900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>

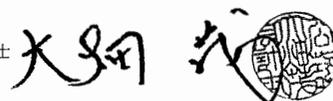
独立監査人の監査報告書

平成21年9月10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21年2月1日から平成21年7月31日までの第12期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）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ものと認める。

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 8 月 1 日 至 平成21年 1 月31日）	当 期 （自 平成21年 2 月 1 日 至 平成21年 7 月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,759,541	2,627,262
減価償却費	1,063,104	1,032,922
投資法人債発行費償却	4,605	4,530
固定資産除却損	19,377	—
受取利息	△14,511	△10,083
支払利息	855,764	853,944
営業未収入金の増減額（△は増加）	23,516	△3,655
未収消費税等の増減額（△は増加）	9,084	—
営業未払金の増減額（△は減少）	△22,985	△6,187
未払金の増減額（△は減少）	6,794	△17,157
未払消費税等の増減額（△は減少）	182,846	△101,940
未払費用の増減額（△は減少）	5	774
前受金の増減額（△は減少）	△48,146	△17,584
預り金の増減額（△は減少）	△13,110	△2,104
その他	207,862	103,339
小 計	5,033,747	4,464,061
利息の受取額	14,511	10,083
利息の支払額	△831,460	△846,565
法人税等の支払額	△1,207	△482
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,215,591	3,627,096
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	△11,699	△49,803
信託有形固定資産の取得による支出	△1,485,908	△142,311
敷金及び保証金の差入による支出	△100,000	—
敷金及び保証金の回収による収入	282,000	—
預り敷金及び保証金の収入	48,597	17,165
預り敷金及び保証金の支出	△113,519	△1,935
信託預り敷金及び保証金の収入	355,126	244,655
信託預り敷金及び保証金の支出	△762,302	△548,466
使途制限付信託預金の預入による支出	△355,126	△244,655
使途制限付信託預金の引出による収入	545,380	331,543
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,597,452	△393,807
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	3,600,000	500,000
短期借入金の返済による支出	△14,600,000	△8,500,000
長期借入れによる収入	11,000,000	18,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△10,000,000
分配金の支払額	△2,803,452	△2,754,486
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,803,452	△2,754,486
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△185,313	478,803
現金及び現金同等物の期首残高	4,088,227	3,902,914
現金及び現金同等物の期末残高	3,902,914	4,381,717

（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8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
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）

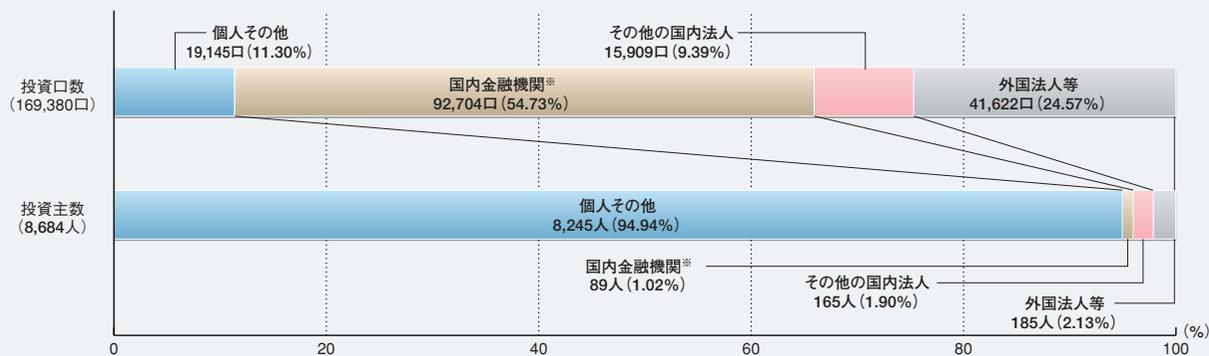
（単位：千円）

前 期	当 期
自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
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21年1月31日現在）	（平成21年7月31日現在）
現金及び預金	現金及び預金
1,223,671	1,845,757
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
13,138,439	12,908,268
使途制限付信託預金（注）	使途制限付信託預金（注）
△10,459,196	△10,372,308
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>3,902,914</u>	<u>4,381,717</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12期	第13期
決算日	平成21年 7月 31日	平成22年 1月 31日
決算発表	平成21年 9月 11日	平成22年 3月 中旬
資産運用報告書発送	平成21年 10月 8日	平成22年 4月 中旬
分配金支払開始	平成21年 10月 9日	平成22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

投資主総会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、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6期(平成18年7月期)については平成18年10月13日、第7期(平成19年1月期)については平成19年4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)ではお取扱いできませんので、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