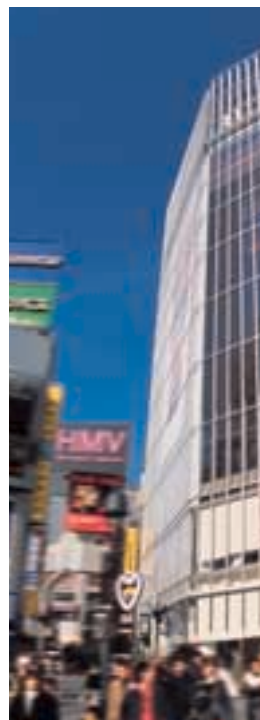
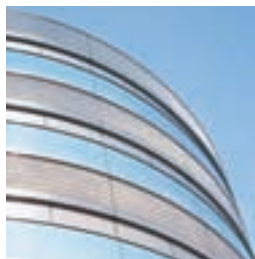
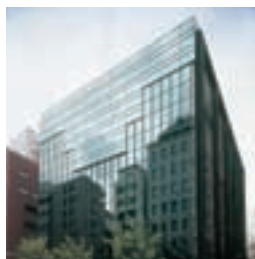
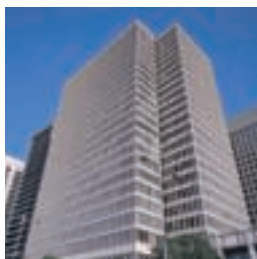


# TOKYU REIT



## 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

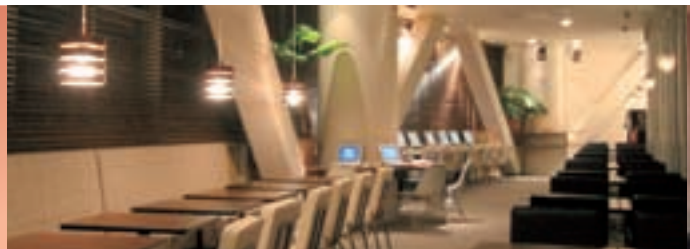
第9期 資産運用報告書

自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日

## 東急リアル・エステート投資法人

## 第9期 資産運用報告書

自平成19年8月1日 至平成20年1月31日

9<sup>th</sup>

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

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

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

**TOKYU REIT**の投資対象は、主に東京都心5区地域及び東急沿線地域に所在する、オフィス及び商業施設を用途とする物件に限定しています。第9期末（平成20年1月31日）現在、商業施設10物件及びオフィス10物件の合計20物件を保有しています。

## **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

## 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
- 30 資産運用報告
- 46 貸借対照表
- 48 損益計算書
- 49 投資主資本等変動計算書
- 50 注記表
- 54 金銭の分配に係る計算書
- 55 監査報告書
- 56 キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
- 58 投資主インフォメーション



## ハイライト

### ■ 外部成長

- TOKYU REIT 虎ノ門ビル追加取得（平成19年9月21日、同10月26日）
- 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）取得（平成20年1月31日）

### ■ 内部成長

- ポートフォリオ全体での稼働率99.9%（第9期末現在）
- ポートフォリオ全体での期末月額賃料1.4%上昇（第8期末比）

### ■ ファイナンス

- 無担保投資法人債（第1回、第2回）発行（平成19年10月24日）

### ■ 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 虎ノ門ビル

赤坂四丁目ビル  
（東急エージェンシー本社ビル）

## TOKYU REIT の運用状況

		当期（第9期）	前期（第8期）
貸借対照表	■ 期末物件数	20物件	19物件
	■ 総資産額	193,080百万円	184,390百万円
	■ 有利子負債額	73,500百万円	65,300百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	38.1%	35.4%
損益計算書	■ 営業収益	6,831百万円	6,730百万円
	■ 当期純利益	2,602百万円	2,443百万円
分配金	■ 1口当たり分配金額	15,364円	14,427円
	■ 期中平均投資口価格	1,000,664円	1,241,537円
	■ 分配金利廻り	3.05%	2.34%

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。  
平素より、東急リアル・エステート投資法人（**TOKYU REIT**）に格別のご厚情を賜り、厚く御礼申し上げます。  
ここに、本投資法人第9期（平成19年8月1日～平成20年1月31日）の決算と運用状況につきましてご報告申し上げます。

東急リアル・エステート投資法人  
執行役員

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

堀江 正博



### 一口当たり分配金15,364円

当期は、営業収益68億3千1百万円、当期純利益26億2百万円を計上し、増収増益の決算となりました。

分配金につきましては、当期末処分利益を全額分配し、投資口一口当たり15,364円といたしました。前期（14,427円）と比較して937円（6.5%）の増配です。

また、一口当たり純資産額は594,061円です。ここから15,364円を差し引き、一口当たりの含み益を加えた、一口当たり修正純資産額は959,997円（前期比+55,288円）となりました。

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

### 賃料増額契約10.7%を実現

安定した資産運用により当期末時点において全20物件中18物件が満室稼働となっており、ポートフォリオ全体で

の稼働率は99.9%でした。当期は、空室であった「TOKYU REIT蒲田ビル」の9階にテナントを誘致するなど、7テナントの退去または減床に対して、8テナントが新規入居または増床しました。

東京の不動産賃貸市場が堅調を維持するなか、順次賃料の増額改定を進めています。当期は34テナントが賃料更改時期を迎え、このうち27テナントで平均10.7%の賃料（共益費込み）増額契約を実現しました。

こうした活動により、当期末に取得した赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）を除いた既存19物件において、当期の賃料収入は前期から1.4%増加いたしました。期末月額賃料についても前期から1.4%増加し971百万円となりました。

上場時（2003年9月）の11物件の賃料単価につきましても、第4期（2005年7月期）を底に右肩上がりの推移を示しています。

今後の賃料水準については、東京の雇用動向（失業率、求人数等）やビルの新規供給面積等を鑑みれば、短期的

### 期末月額賃料比較

				(百万円)	
		第9期末	第8期末	増減	増減率
商業	全体	411	409	2	0.6%
	うち既存テナントの賃料上昇分			1	
オフィス	全体	560	549	11	1.9%
	うち既存テナントの賃料上昇分			5	
全体（19物件）	全体	971	958	13	1.4%
	うち既存テナントの賃料上昇分			7	

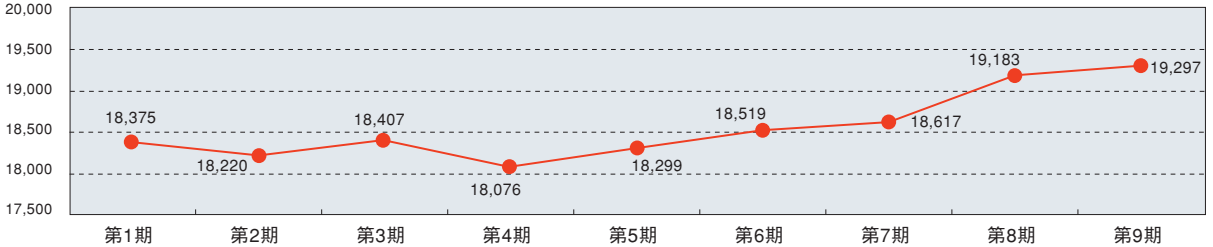
(注1) 駐車場及び看板等の収入を除く

(注2) 各期末時点での月額賃料（発生ベース）を比較したものを

(注3) 第9期末に取得した赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）は含まない

## 上場時11物件の賃料単価推移

(円/坪)



(注1) 上場時11物件は、QFRONT(キューフロント)、レキシントン青山、TOKYU REIT表参道スクエア、東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)、第2東急鷺沼ビル、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赤坂梅町ビル、TOKYU REIT蒲田ビルです。

(注2) 賃料単価は、各期の賃料収入(共益費込み)を期末賃貸面積で除して算出

## 市場賃料との乖離率

用途	現行月額賃料(A) <sup>(注1)</sup> (百万円)	新規市場賃料(B) <sup>(注2)</sup> (百万円)	乖離率(B-A) (百万円)	平均乖離率(B-A)/A (%)	
商業全体	都心	271	308	37	13.5
	郊外	138	138	0	0.2
		409	446	37	9.0
オフィス	592	684	92	15.6	
全体(20物件)	1,001	1,130	129	12.9	

(注1) 現行月額賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)、2008年2月1日契約ベース

(注2) 新規市場賃料は各種レポート等により東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社が作成

## 賃料更改期限到来テナント割合(賃料ベース)

用途	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	
商業全体	都心	0.0%	9.4%	24.9%	4.4%	27.7%	5.1%	2.0%
	郊外	5.4%	36.2%	5.4%	21.0%	37.4%	0.0%	0.0%
		1.8%	18.5%	18.3%	10.0%	31.0%	3.4%	1.3%
オフィス	6.6%	28.0%	22.3%	27.0%	20.0%	29.0%	21.9%	
全体(20物件)	4.6%	24.1%	20.7%	20.0%	24.5%	18.5%	13.5%	

(注1) 割合は、更改期限が到来するテナントの賃料を用途毎賃料合計で除して算出

(注2) 賃料は、共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)

(注3) 第10期初時点

に不動産賃貸市場が崩れることは考えにくい状況にあります。景気の先行きが不透明ななか、必ずしも楽観視することはできません。一方で、上表「市場賃料との乖離率」に掲載のとおり、現行月額賃料は、TOKYU REITの全物件における新規市場賃料と比較はまだ低い水準です。この乖離幅を縮める努力を今後も継続していくことで賃料増額による分配金の内部成長を実現していきます。

大規模GMS(総合スーパー)が入居する複数物件の賃料引き下げが実施されたためです。

TOKYU REITは、平成16年8月に本物件に投資いたしました。その理由として、増加傾向にある人口動態、競合施設の開発余地の少ない周辺立地、平成30年までの長期契約による安定的な成長見込み等があげられます。賃料水準については、有価証券報告書にも記載している通り、取得直後より改定協議を行っています。私どもは、同店舗の堅調な売上高や売上高に占める賃料の比率などを鑑み、むしろ賃料増額の可能性を追求しており、引き続きイトーヨーカドーと協議して参ります。

## イトーヨーカドー能見台店との交渉状況

昨年、多くの投資家の方々から、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)の賃料の行方について心配の声が寄せられました。これは他のREITにおいて、

## 不動産投資市場に変化の兆し

当期は、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）の取得（85億円）に加え、**TOKYU REIT** 虎ノ門ビルにおいて他の区分所有者6名から持分（計14.4億円）の追加取得を行いました。こうした活動により、取得額合計は1,816億円（平成20年1月末現在の期末算定価額（第三者の鑑定事務所による調査価額）は2,429億円）となりました。

上場時（2003年9月）の資産規模803億円から、さらに1,013億円の規模拡大を果たしましたが、この間のペースは一定ではありませんでした。2004年から2005年にかけての775億円の増加に対して、2006年以降は238億円に留まっています。これはREIT市場の発展に伴い、国内外の投資家の方々の不動産に対する投資意欲が向上した結果、物件の取得競争が激化したという背景があります。この間、私どもが投資を見送った物件では、投資主価値を毀損しかねない高値の取引も少なからず垣間見られました。「物件を買うことも投資判断ですが、買わないことも投資判断」なのであります。

ところが最近、不動産ファンドの一部が物件売却に転じるなど、変化の兆しが出てきました。これは、金融商品取引法施行、不動産融資に係る金融機関の姿勢の変化、サブプライムローンを含むグローバル資本市場における不動産証券化商品の価格下落などが相俟って、不動産投資市場に影響を及ぼしているものと思われます。

第7期の資産運用報告書で、「現在は好調な不動産投資市場ですが、長期的な経済サイクルを考慮すれば常に資産価値が右肩上がりで上昇するとは考えられません。」と申し上げましたが、マーケットの潮目が変わりつつあるなか、物件が持つ本来の価値を見極める能力がますます求められています。

私どもは、この状況をむしろ物件取得の好機と捉え、これまで通り厳選投資の姿勢を貫きつつ、資産規模拡大による外部成長と、先に述べた内部成長を2本の柱として、投資主価値向上を図っていきます。

## 今後の業績予想

平成20年3月14日、今後の業績予想として第10期の一口当たり分配金は16,000円、第11期については15,300円と公表いたしました。これは現在の契約ベースの予想であり、契約に至っていない賃料更改や物件取得は見込んでいない保守的な数値です。今後の運用状況や金利動向等によりこれらは変動する可能性があります。

## デット・ファイナンス（負債調達）の考え方

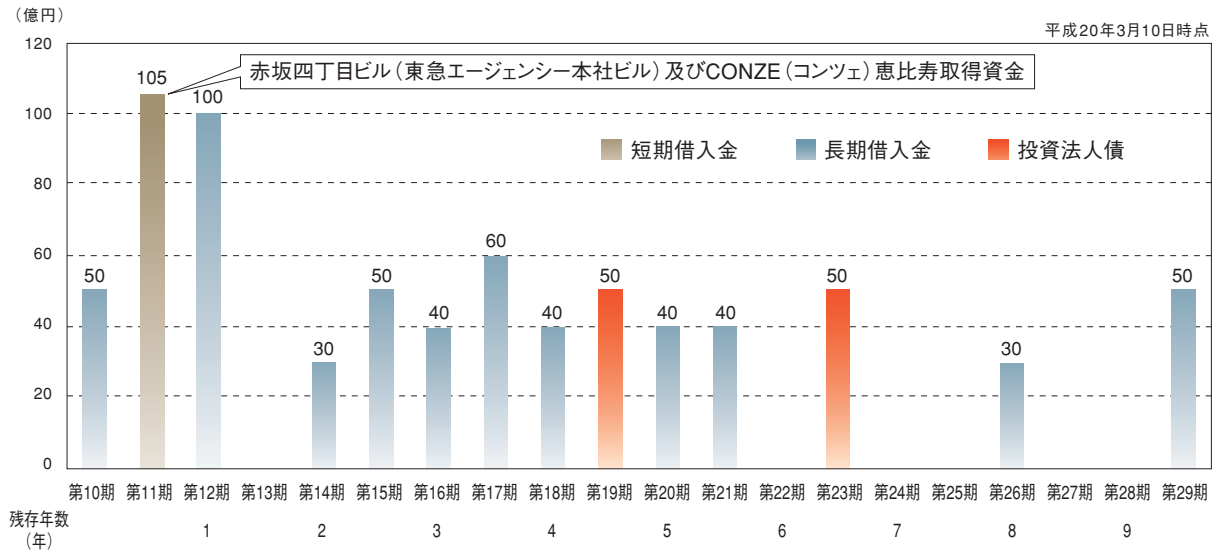
これも第7期の資産運用報告書で言及していることですが、日銀短観のデータによれば日本における金融機関の不動産業に対する貸出態度は他の産業に対するものと比較し、その時々によって大きく変化する傾向にあります。**TOKYU REIT** は、首都圏限定のポートフォリオ構築によりキャッシュフローの安定性を確保

## TOKYU REIT 有利子負債比率（LTV）の上限

名称	計算式	上限（注）	第9期末
期末総資産 LTV	(借入金及び投資法人債発行額残高) ÷ 総資産	60%	38.1%
期末 LTV	(借入金及び投資法人債発行額残高 + 見合現金のない預かり敷金保証金) ÷ 期末算定価額	50%	32.7%

（注）物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上限数値を超えることがあります。また、評価額LTVの上限は、運用上の指針を表しています。

## TOKYU REIT の有利子負債の返済期限別借入金残高(マチュリティーラダー表)



するとともに、金融逼迫期においても資金調達が困難となるようなリスクを極力回避すべく、保守的な財務方針を採用しています。

具体的には、有利子負債等(借入金、投資法人債及び見合現金を積み立てていない敷金と保証金の合計)が資産価値の50%を超えないようにし、財務健全性の確保を図っています(P.6の表参照)。上場後2回の公募増資と資産価値の上昇により、現在、低い有利子負債比率を維持し、高格付け(R&I:AA-、Moody's:A2、S&P:A)を獲得しています。

第9期におけるデット・ファイナンスにおける成果は、発行期間5年50億円(金利1.65%)・発行期間7年50億円(金利1.89%)の投資法人債の発行です(P.15参照)。こうした長期の資金調達の際に私どもが留意しているのが返済期限の分散です。P.7上図の通り、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マネジメントしています。なお、平成20年1月31日現在、有利子負債の平均返済期限は3.50年ですが、これは経済環境や金融環境、テナントとの賃貸借契約の内容(賃料の形態や更改期間など)及び資産保有期間などを考慮しており、今後さらなる伸長を目指します。

## 投資口価格の水準について

TOKYU REITは平成19年5月31日に1,470,000円の上場来最高値を付けて以降、当期中終値(平成19年8月1日)である996,000円を経て、当期末(平成20年1月31日)は826,000円まで下落しました(P.58「投資口価格(終値)の推移」を参照)。第9期末の一口当たり修正純資産額959,997円に対する倍率(NAV(Net Asset Value)倍率)は0.86倍に留まっています。

一般に、発行体の経営者は自らの法人の株価水準についてあれこれ申し上げるべきではないと言われる方もいらっしゃるようです。株価水準の妥当性を分析し企業価値を評価するのはアナリストや投資家の領分であり、経営者はむしろ日々のマネジメントに注力すべきであるとの理由からです。ただし、少なくともマーケットへのアピール不足や風評等により不当に株価が低水準に留まっていると考えられる場合には、企業価値の毀損を回避すべく説明するのは経営者の役割であると考えます。

事業活動が順調に推移するなかでの今般の投資口価格の下落は、TOKYU REITを含むREIT市場のみの現象ではないことも考慮すれば、サブプライムローン問題の

影響を強く受けた投資家サイドの事情によるところが大きいと考えられます。

しかし、仮に下落の主因がファンダメンタルズではなく外的要素であったとしても、財務諸表のシンプルな不動産投資信託においてNAV倍率の1倍割れは憂慮すべき状況です。資産運用会社の立場からすれば、純資産に対してさらなる付加価値を創造することがその役割であり存在意義であると考えからです。

将来の不動産価値の下落を見越した動きである可能性もありますので **TOKYU REIT** のポートフォリオの優位性をアピールするとともに、今後も引き続き、資産価値の向上や一口当たり利益 (EPS) の成長といった実績を着実に積み上げていくことで、マーケットからの評価を取り戻したいと考えています。

### 公募価格に対する還元

一口当たりNAVの他に、公募価格と投資口価格の関係についても意識しています。本投資法人は、上場時を含めて3回の公募増資を行っており、直近の公募価格は761,950円です。 **TOKYU REIT** は増資の公募価格が前回の価格から下がったことがない数少ないREITのひとつであります。

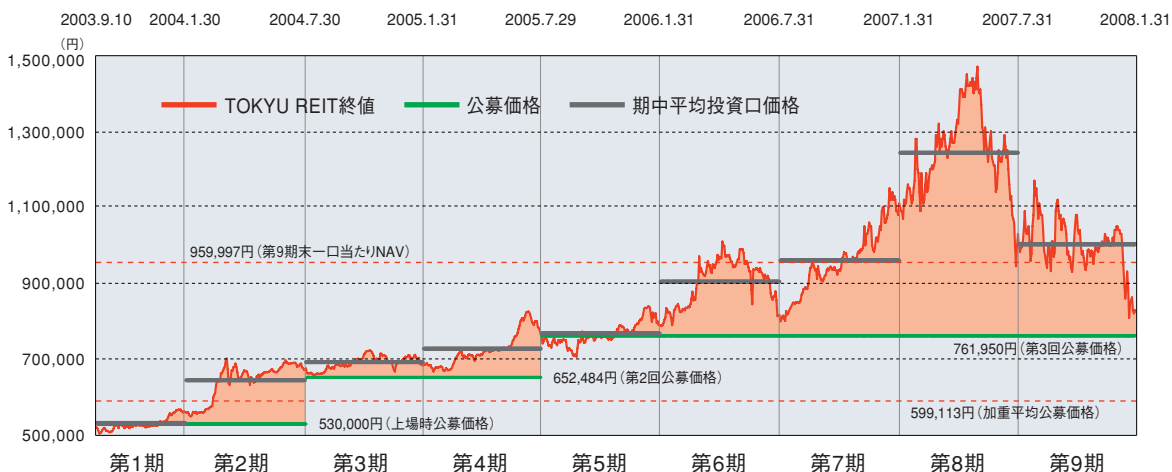
また、3回の公募増資の加重平均発行価格599,113円に対する第9期分配金15,364円は、5.1%になります。これは言わば公募ROEということが出来ますが、リスクの低い優良物件にて構成されるポートフォリオで5%のインカム・リターンを実現できたことに価値があると考えています。

投資口価格や分配金の絶対額や修正純資産価値に加えて、増資の公募価格に対するリターンも、REITのパフォーマンスを測るうえで大切な要素なのです。

### 予想分配金利廻りについて

公募価格に対する還元が各REITのパフォーマンスである一方、予想分配金利廻り(公表している予想分配金÷投資口価格)は各REITに対するマーケットの評価と言えます。マーケットの評価は、ポートフォリオの安定性のみならず、健全な財務戦略、厳格なガバナンス態勢、充実したIR活動、徹底したコンプライアンス及びリスク管理等が投資口価格として表れます。投資口価格は下落したものの、 **TOKYU REIT** は相対的に最も予想分配金利廻りが低いREITのひとつです。この言わば時価利廻りが低いということは、分配金に対する投資口価格が高く評価されているこ

### 公募価格と投資口価格の推移





とであります。そうした高いマーケットの評価を受ける銘柄であり続けるべく努力を重ねて参ります。

で以上にREITがその社会的使命を果たすことができるものと考え、私は日々の経営に当たっておるところであります。

## それでも拡充するREIT市場であるために

平成20年3月

REITは、税制上の恩恵を享受している一方でいくつもの社会的使命を負っていると言えます。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、不動産市場における価格形成の適正化・最有効利用の徹底・インフラの整備・流動性向上への貢献、日本の経済成長向上への寄与などがこれに当たります。REIT市場には逆風が吹いていますが、マーケットが悪くなったからといってREIT市場が機能しなくなるようでは、我が国は大きな損失を被ってしまいます。

昨年来上場を予定していたファンドの中止や断念が相次ぎましたが、今後も再編や淘汰といった事象が出てくることも考えられます。しかしそれはREIT市場が成熟する過程のなかで必要なプロセスであると前向きに捉えるべきでしょう。むしろ、そうしたサイクルが一巡してより洗練されたマーケットとなり、REITの商品性が理解され評価が定着すれば、資本コストの安定化と内外における資金調達力を通じて、これま



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服する

### 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

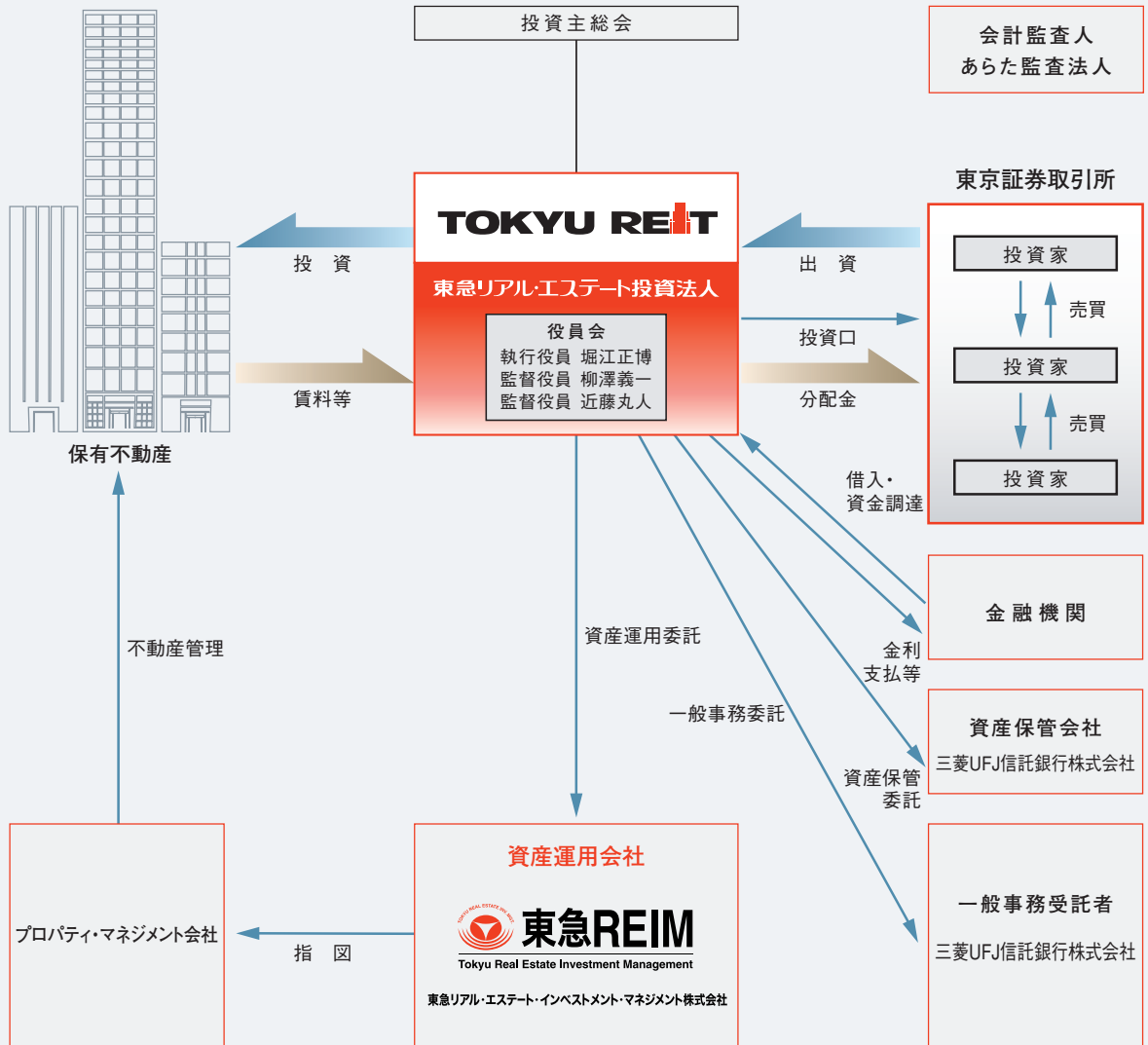
### 平成14年

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



資産運用会社に対する報酬

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

(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

(注2) 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（三菱UFJ信託銀行株式会社）、一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）、プロパティ・マネジメント会社（東京急行電鉄株式会社および東急不動産株式会社）、会計監査人（あらた監査法人）等へ所定の手数料等を支払っています。

## 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9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  
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 代表社員就任（現在に至る）  
平成13年7月 日本公認会計士協会 理事就任  
平成15年6月 東急リアル・エステート投資法人 監督役員就任（現在に至る）  
平成16年7月 日本公認会計士協会 常務理事就任（現在に至る）

#### 監督役員 近藤 丸人

昭和63年4月 弁護士登録（東京弁護士会）  
大原法律事務所入所  
香港中文大学留学  
昭和63年5月 中国人民大学留学  
昭和63年9月 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS  
平成元年7月 （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 監督役員就任  
（現在に至る）

※堀江正博の経歴につきましては、P9をご覧ください。

### 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2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期		
堀江 正博	執行役員	22回	16回	11回	16回	10回	12回	12回	13回	12回	124回	100%
柳澤 義一	監督役員	22回	16回	11回	16回	9回	12回	12回	13回	12回	123回	99%
近藤 丸人	監督役員	22回	16回	11回	16回	10回	12回	12回	13回	12回	124回	100%
三菱UFJ信託銀行株式会社	一般事務受託者	22回	16回	11回	16回	10回	12回	12回	13回	12回	124回	100%
森・濱田松本法律事務所	法律顧問	22回	13回	11回	15回	10回	12回	12回	13回	12回	120回	96%
開催回数		22回	16回	11回	16回	10回	12回	12回	13回	12回	124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](http://www.tokyu-reim.co.jp)

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

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

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

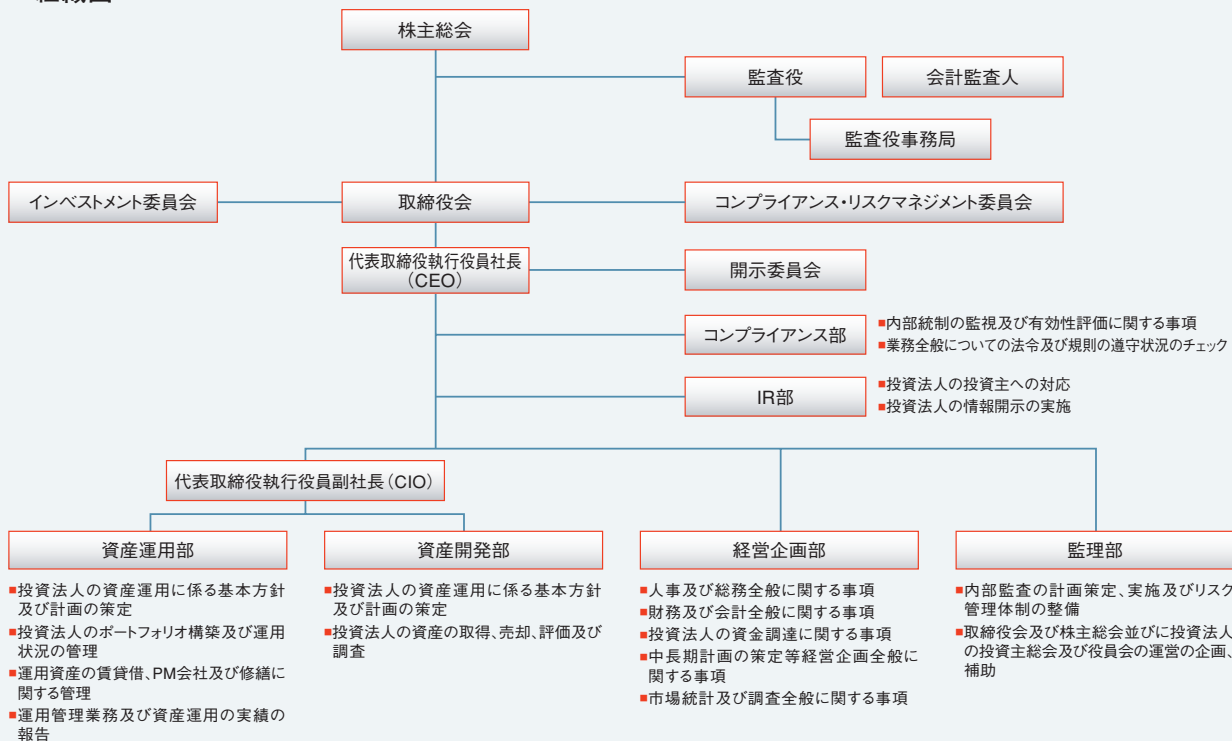
■ 沿革

年月日	事項
平成13年6月27日	東急REIM設立 (資本金1億円)
平成13年8月31日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事 (2) 第79964号 平成18年9月1日更新)
平成13年9月26日	資本の額を1億2,500万円に増額
平成14年9月28日	資本の額を3億円に増額
平成15年4月 3日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第17号)
平成15年6月16日	投資信託委託業者にかかる業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第27号)
平成15年6月16日	コンサルティング業務及び委託代行業務に係る兼業承認取得 (金監第1961号)
平成15年6月20日	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)

■ 大株主の状況 (平成19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%

■ 組織図



## ■ 取締役会

東急REIMの取締役会は経営戦略及び業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定を行います。また、東急REIMの代表取締役及び執行役員  
の業務執行の監督を行うという役割も担っています。第9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9期期間中にインベストメント委員会は5回開催されています。

## ■ コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、利益相反対策のために外部者からのチェックを受けることを目的として設置されています。非常勤取締役  
（2名；うち1名を委員長とします）、外部委員（2名）によって構成され、取締役会の要請に従い、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理に関する  
重要な事項、並びに利益相反対策ルールの妥当性につき審議を行い、取締役会に答申します。また、個別取引のルール適合性に関して第三者からの  
確認を受けていますが、作業結果報告書に特記事項があった場合は、コンプライアンス部長の判断により当委員会で審議を行い、取締役会に答申します。  
第9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9期期間中に開示委員会は2回開催されています。



## 東急リアル・エステート投資法人の財務戦略

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

### 基本方針

#### 資金調達の安定性

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

#### ファイナンスの機動性

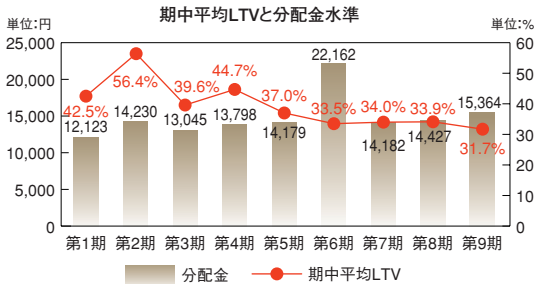
- 速やかな資金調達体制の確保

#### 効率性

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

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

## 期中平均LTVと分配金水準の推移



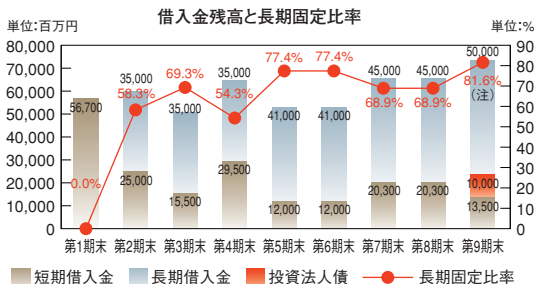
一般的には、LTVが上昇すると、レバレッジ効果により分配金の支払い水準は上昇します。一方で、過度のLTV上昇は、財務健全性の低下を招きます。

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

第6期の分配金水準の上昇は、物件の売却によるものです。

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

## 借入金残高と長期固定比率



左図のとおり、**TOKYU REIT** は借入金の長期固定化を進めてきました。第9期末時点の長期固定比率は81.6%です。（1年以内返済予定長期借入金を除くと、74.8%となります。）

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

(注) 1年以内返済予定長期借入金を除く74.8%

## 借入先一覧(第9期末時点)

区分	借入先	借入金残高(億円)	利率(%)	借入実行日	返済期限	摘要		
短期	住友信託銀行	10.0	0.99000	平成18年10月31日	平成20年10月31日	無担保 無保証		
	中央三井信託銀行	10.0						
	三菱東京UFJ銀行	10.0						
	みずほコーポレート銀行	10.0						
	三菱UFJ信託銀行	10.0						
	住友信託銀行	17.0	0.93000	平成20年1月31日	平成21年1月31日			
	中央三井信託銀行	17.0						
	三菱東京UFJ銀行	17.0						
	みずほコーポレート銀行	17.0						
	三菱UFJ信託銀行	17.0						
短期借入金合計	135.0	—	—	—	—			
長期	農林中央金庫(注)	40.0	1.38875	平成16年6月25日	平成20年6月25日	無担保 無保証		
	百五銀行(注)	10.0	1.23875					
	中央三井信託銀行	50.0	1.68875				平成21年6月25日	
	三菱UFJ信託銀行	50.0						
	あいおい損害保険	10.0	1.92750		平成22年6月25日			
	大同生命保険	10.0						
	三井住友海上火災保険	10.0						
	日本政策投資銀行	40.0	2.03000		平成17年10月25日		平成24年6月25日	
	全国共済農業協同組合連合会	10.0	1.26250					平成23年10月25日
	日本政策投資銀行	50.0	1.95000					
	日本生命保険	40.0	1.93000		平成18年7月31日		平成23年7月31日	
	第一生命保険	40.0	2.21125					平成25年7月31日
	第一生命保険	10.0	1.92000		平成19年1月25日		平成26年1月25日	
	全国共済農業協同組合連合会	30.0						
	住友信託銀行	50.0						1.81062
	三菱東京UFJ銀行	50.0	1.62625		平成19年9月25日		平成23年9月25日	
	長期借入金合計	500.0	—					—
合計	635.0	—	—	—	—			

(注)1年以内返済予定長期借入金

## コミットメントラインの設定

- 借入先 : 住友信託銀行株式会社  
: 中央三井信託銀行株式会社
- 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9期中、平成19年10月5日に合計4.2億円の借入を行い、平成19年10月19日までに全額を返済しています。

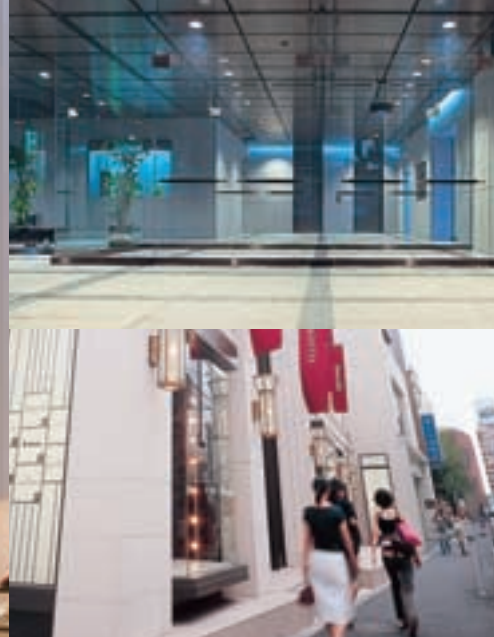
## 投資法人債の発行状況(第9期末時点)

区分	投資法人債の名称	発行総額(億円)	利率(%)	発行日	償還期限	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)	50.0	1.65000	平成19年10月24日	平成24年10月24日	無担保、無保証。担保提供制限条項付。本投資法人債の買入消却は、発行日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。
	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)	50.0	1.89000	平成19年10月24日	平成26年10月24日	
	合計	100.0	—	—	—	—

## 格付けの状況

- 株式会社格付投資情報センター(R&I) : 発行体格付け AA- (格付けの方向性:安定的)
- スタンダード・アンド・プアーズ(S&P) : 長期会社格付け A (アウトルック:安定的)  
: 短期会社格付け A-1
- ムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's) : 発行体格付け A2 (格付けの見通し:安定的)

TOKYU REIT は、平成17年9月6日に格付けを取得し、平成19年4月13日には株式会社格付投資情報センター(R&I)が、「A+」から「AA-」に格上げしました。また、財務省への発行登録(平成19年12月8日より平成21年12月7日までの期間、1,000億円)及び本投資法人役員会における発行にかかる包括決議(平成19年12月8日より平成20年12月7日までの期間、500億円以内)により、機動的に投資法人債を発行する体制を確保しています。平成19年10月24日には、上記のとおり、総額100億円の投資法人債を発行しています。



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

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

■ ポートフォリオの概要

用途区分	物件名	所在地	地域	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工
R	QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	平成11年10月
R	レキシントン青山	東京都港区南青山	東京都心5区地域	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前	東京都心5区地域・東急沿線地域	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼どうきゅう)	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	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	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
○	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀	東急沿線地域	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	平成5年9月
○	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	2,013.28	7,003.88	SRC B2/5F	平成4年7月
○	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	昭和62年6月
○	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草	東京都心5区地域	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	平成4年9月
○	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂	東京都心5区地域	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年8月
○	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田	東急沿線地域	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	平成4年2月
○	りそな・マルハビル	東京都千代田区大手町	東京都心5区地域	6,893.71	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC B4/25F	昭和53年11月
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門	東京都心5区地域	1,728.38	15,343.73 (10,787.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月
○	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀	東京都心5区地域	974.32	8,810.21	SRC B2/9F	昭和40年9月
○	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	東京都港区赤坂	東京都心5区地域	712.49	5,002.36	S・SRC B1/9F	平成15年2月
	合計						

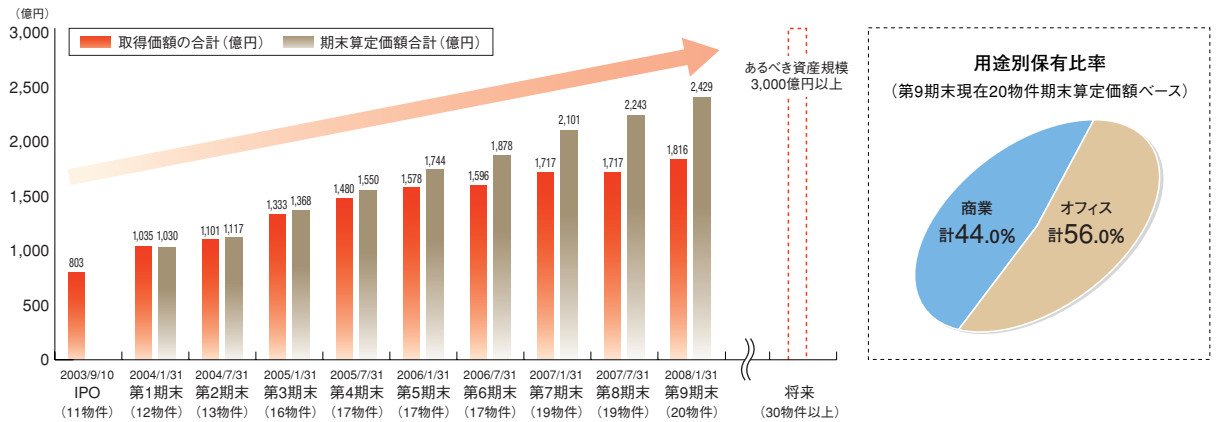
(注1) 準共有持分割合60% (注2) 準共有持分割合40% (注3) 床面積9,688.59㎡、敷地権割合100,000分の73.585 (注4) 床面積865.14㎡、敷地権割合100,000分の8.579 (注5) 床面積139.93㎡、敷地権割合100,000分の1.322 (注6) 床面積93.93㎡、敷地権割合100,000分の1.166



## 投資額・期末算定価額の合計の推移、用途別比率

TOKYU REITの第9期末時点の保有物件の取得価額総額は1,816.7億円、期末算定価額の合計は2,429.2億円です。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9期末(20物件)の期末算定価額をもとに算出される、オフィス・商業施設の比率は以下のとおりです。



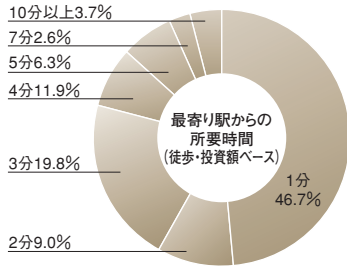
(平成20年1月31日現在)

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 <sup>(注7)</sup>
			土地	建物				
平成15年9月10日	15,100	22,300	所有権	区分所有権	東京急行電鉄株式会社	4	100.0%	4.1%
平成15年9月11日	4,800	8,200	所有権	所有権	東急不動産株式会社	2	100.0%	2.3%
平成15年9月10日	5,770	8,510	所有権	所有権	東急不動産株式会社	4	100.0%	9.5%
平成15年9月10日	6,920	9,790	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	1,730	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	8,700	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	9,550	所有権	所有権	東急不動産株式会社	1	100.0%	9.5%
平成17年4月6日	14,700 <sup>(注1)</sup>	26,200	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	16	100.0%	6.2%
平成17年8月2日	9,800 <sup>(注2)</sup>							
平成18年4月28日	6,810	6,890	所有権	-	-	1	100.0%	-
平成18年10月31日	5,116	5,060	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	8	100.0%	4.1%
平成15年9月11日	22,400	31,800	所有権 (共有持分割合55%)	所有権 (共有持分割合55%)	東急不動産株式会社	59	99.2%	2.8%
平成15年9月11日	4,660	6,860	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	1	100.0%	7.9%
平成15年9月11日	6,620	9,820	所有権	区分所有権	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	5,860	所有権	所有権	東急不動産株式会社	13	100.0%	7.4%
平成15年9月10日	3,570	5,050	所有権	所有権	東急不動産株式会社	5	100.0%	11.2%
平成15年9月10日	4,720	7,550	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	36,300	所有権 (共有持分割合27%)	区分所有権	東急不動産株式会社	3	100.0%	4.1%
平成16年12月15日	8,630 <sup>(注3)</sup>	16,800	所有権 (共有持分割合84.652%)	区分所有権及び 区分所有権の共有	東京急行電鉄株式会社	7	100.0%	7.2%
平成19年9月21日	1,100 <sup>(注4)</sup>							
平成19年9月21日	200 <sup>(注5)</sup>							
平成19年10月26日	140 <sup>(注6)</sup>							
平成18年9月29日	7,000	7,350	所有権	所有権	東急不動産株式会社	9	99.0%	4.0%
平成20年1月31日	8,500	8,600	所有権	所有権	東急不動産株式会社	1	100.0%	3.9%
	181,676	242,920				144	99.9%	4.0%

(注7) 地震PML…PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。本報告書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出に当たっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、独自の構造検討を行った上で算出しています。ここらにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

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

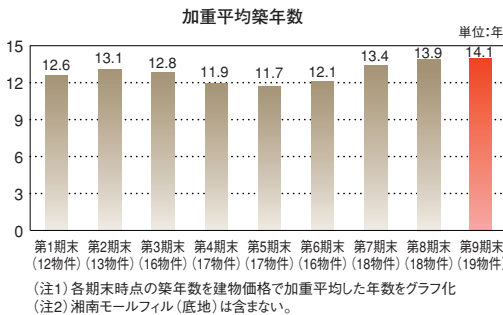
## 立地



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

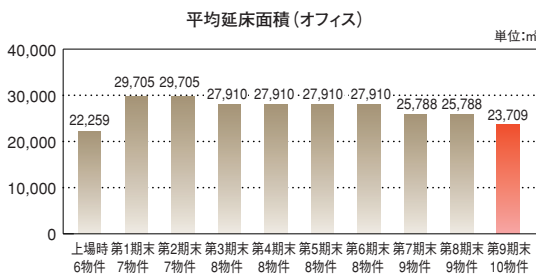
第9期末時点で TOKYU REIT が保有している物件の約75% (投資額ベース) が、最寄り駅から徒歩約3分以内の場所に位置しています。

## 建物築年数



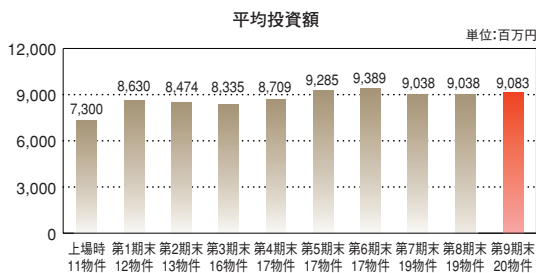
TOKYU REIT の各期末時点の物件について、各時点での築年数を建物価格で加重平均すると、左のグラフのようになります。第9期末時点の19物件について見ると、加重平均築年数は14.1年で、TOKYU REIT ポートフォリオは、比較的新しい物件を揃えています。

## 物件規模



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

TOKYU REIT オフィス物件の第9期末現在の平均延床面積は、23,709m<sup>2</sup>となっています。



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

TOKYU REIT が第9期末現在で保有している物件の平均投資額は、90億8千3百万円となっています。今後も大規模物件を中心に投資してまいります。

## 賃貸面積上位10テナント

全テナント中の賃貸面積上位10テナント

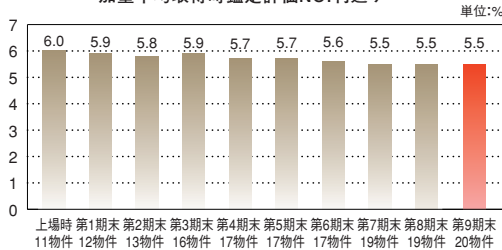
平成20年1月31日現在

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 ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカド-能見台店)	50,285.89	22.2%
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	19.5%
3	株式会社東急ストア	小売	R 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	8.7%
4	マルハ株式会社	水産・農林	Q りそな・マルハビル	11,097.27	4.9%
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	3.2%
			Q 東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7%
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	2.9%
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	2.6%
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	1.9%
9	株式会社TSUTAYA STORES	サービス	R QFRONT(キューフロント)	3,556.31	1.6%
			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	1.6%
賃貸面積上位10テナントの合計				160,158.71	70.8%
第9期末(20物件)の総賃貸面積				226,069.48	100.0%

(注1)「比率」は、第9期末(20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

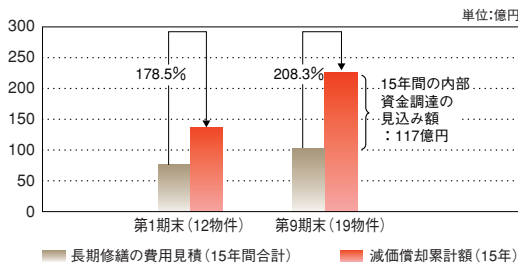
## ポートフォリオ・キャップレート

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9期末の20物件で5.5%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

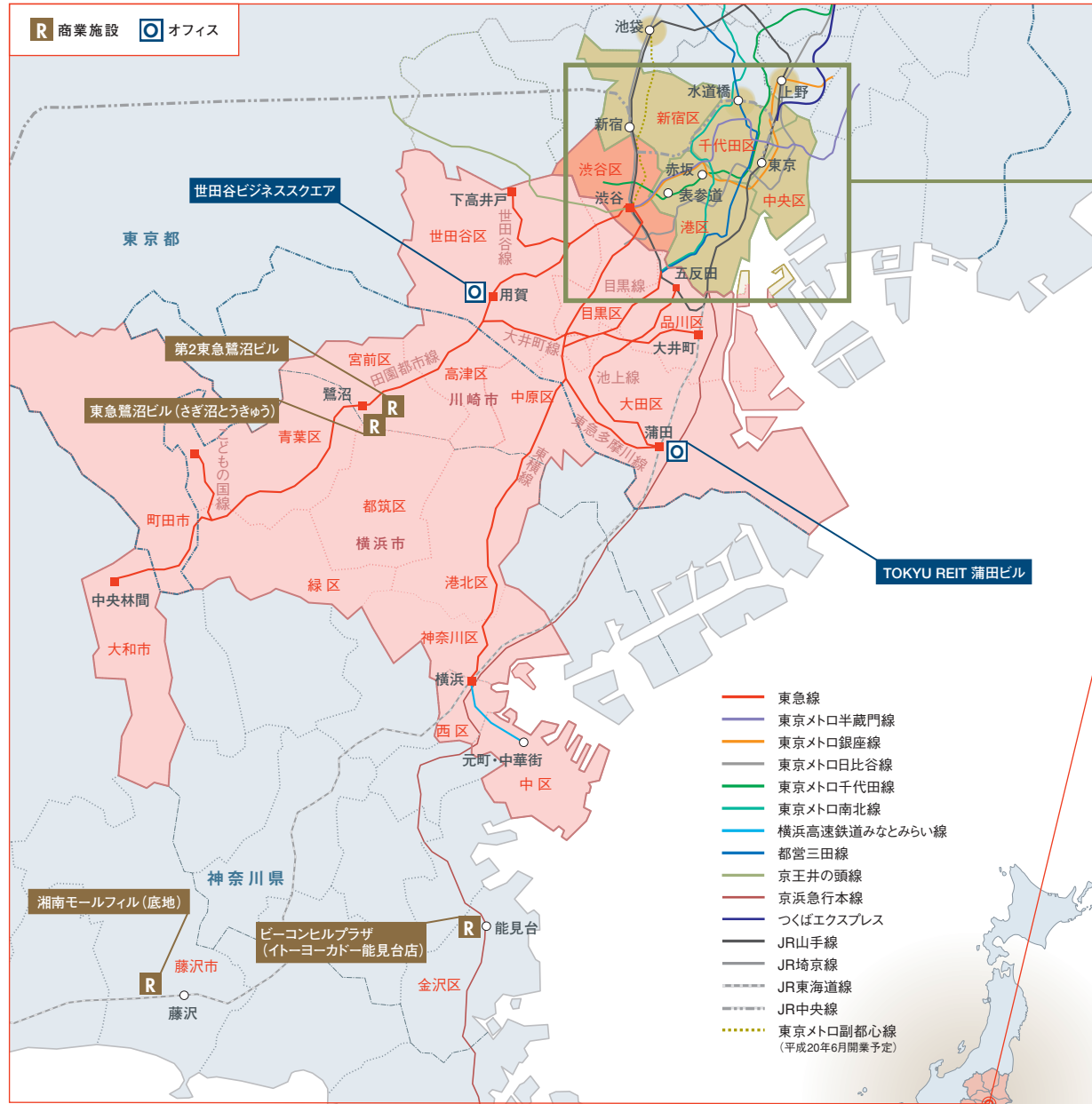


建物は経年とともに修繕が必要となります。そのための資金は、減価償却費等の損益計算書に計上されても実際には手元から出て行かない費用から充当され、これが不足している場合には、追加借入れ等によって賄うことがあります。

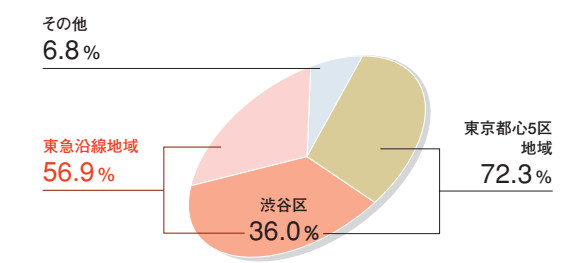
第9期末時点で保有のポートフォリオ(19物件)では、15年間の減価償却費の合計額は、15年間の長期修繕費の合計額を大きく上回っています。(カバー率208.3%)これは**TOKYU REIT**が、今後想定される長期修繕のための十分な資金を確保していることを示しています。

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

投資対象地域



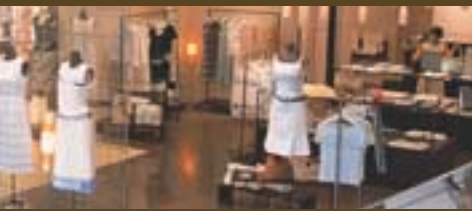
地域別保有比率(第9期末現在20物件期末算定価額ベース)



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

区分	対象地域	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
	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。



## RETAIL PORTFOLIO

### 商業施設ポートフォリオ

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

**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9期末現在の商業施設ポートフォリオは、合計10物件、取得価額総額は864.2億円、延床面積の合計は97,846.62㎡で、第9期の業績は、不動産賃貸事業収益28.5億円、賃貸NOI21.5億円、不動産賃貸事業利益17.6億円で、投資額に対する期中平均NOI利廻りは4.9%でした。

**TOKYU REIT**の商業施設ポートフォリオの最大の特徴は立地の良さです。渋谷、表参道、青山、鷺沼といった東京都心及び東急沿線地域に所在する物件や、能見台、藤沢といった郊外に所在する物件をバランスよく保有しています。これらの物件は、それぞれ成長力のある商圏に立地し、仮にあるテナントが退去した場合でも速やかに次のテナントと契約に至ることができる、テナント代替性の高い物件です。平成20年1月31日現在の稼働率は100.0%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「渋谷」駅 徒歩約1分  
敷地面積：784.26㎡  
[信託不動産に係る面積:728.30㎡]  
延床面積：6,692.14㎡  
[専有部分の面積:4,821.09㎡]  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数：地下3階付8階建  
竣工年月：平成11年10月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)区分所有権  
代表的テナント：株式会社TSUTAYA STORES  
東京急行電鉄株式会社  
株式会社ぶん楽



## R レキシントン青山



レキシントン青山は骨董通りに面した商業施設で、アパレル専門店(株式会社ワールド)が入居しています。平成18年7月には、レストラン(エイベックス・プランニング&デベロップメント株式会社;店名「Alux」)が地下1階に開業しています。青山地区で表参道に並ぶステイタスの骨董通りはファッションブランドの出店が相次いでおり、本物件は骨董通りでトップレベルの立地といえます。

所在地：東京都港区南青山五丁目11番9号  
最寄り駅：東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ千代田線「表参道」駅 徒歩約5分  
敷地面積：776.59㎡  
延床面積：2,342.21㎡  
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付4階建  
竣工年月：平成10年1月  
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
テナント：株式会社ワールド  
エイベックス・プランニング&デベロップメント株式会社



## R TOKYU REIT表参道スクエア



TOKYU REIT表参道スクエアは表参道駅から徒歩約1分に位置する複合商業施設です。地下1階にはシュラスコ料理店(株式会社ワンダーテーブル;店名「バルバッコアグリル」)、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」)が入居しています。1階から3階にはスポーツジム(株式会社THINKフィットネス;店名「GOLD'S GYM」)、4階にはエステティックサロン(株式会社シーズ・ラボ;店名「シーズ・ラボ」)が入居しています。

所在地:東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号  
 最寄り駅:東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ千代田線「表参道」駅 徒歩約1分  
 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(地番)  
 最寄り駅:東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩約1分  
 敷地面積:1,807.21㎡  
 延床面積:4,409.50㎡  
 構造:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数:地下2階付4階建  
 竣工年月:昭和54年10月  
 所有形態:(土地)所有権 (建物)所有権  
 テナント:株式会社三菱東京UFJ銀行

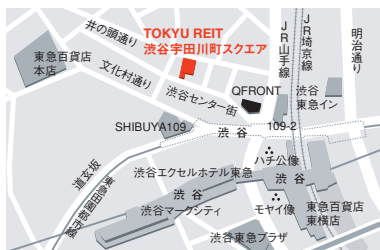


**R** TOKYU REIT  
渋谷宇田川町スクエア



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1,136店舗（平成20年2月26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「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3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「渋谷」駅 徒歩約3分  
敷地面積：1,705.35㎡  
延床面積：11,847.87㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付12階建  
竣工年月：平成16年9月  
所有形態：（土地）所有権 （建物）所有権  
代表的テナント：株式会社トゥモロランド  
株式会社Westコーポレーション  
株式会社カッシーナ・イクスシー



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

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



## R CONZE (コンツェ) 恵比寿



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

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







## OFFICE PORTFOLIO

### オフィスポートフォリオ

- 世田谷ビジネススクエア
- 東急南平台町ビル
- 東急桜丘町ビル
- 東京日産台東ビル
- TOKYU REIT赤坂榎町ビル
- 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)

**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9期末現在のオフィスポートフォリオは、東京都港区所在の赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)の取得により、合計10物件となりました。また、東京都港区所在のTOKYU REIT虎ノ門ビルを追加取得しています。取得価額総額は952.5億円、延床面積の合計は237,095.22㎡で、第9期の業績は、不動産賃貸事業収益39.7億円、賃貸NOI26.7億円、不動産賃貸事業利益20.9億円で、投資額に対する期中平均NOI利廻りは6.1%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9期末現在、オフィスポートフォリオの総賃貸可能面積のうち約8.4%を、契約残存期間が5年以上の長期契約テナントが占めています。取得後も積極的なリーシング展開を行い、平成20年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99.7%でした。

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

## 世田谷ビジネススクエア

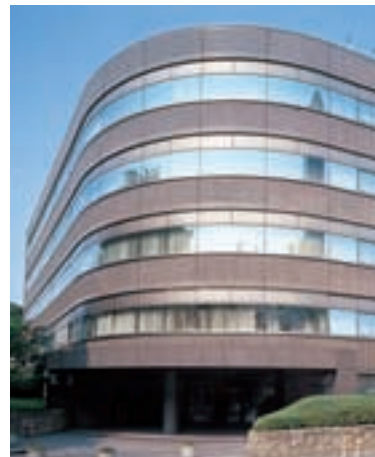


世田谷ビジネススクエアは、東急田園都市線用賀駅に直結する超高層ビルのタワー棟(地上28階建て)、中規模オフィスビルのヒルズ棟(I~IV)、店舗ビルのテラス棟(I,II)及び地域公共施設のコミュニティテラスから構成されています。立地は、国道246号線、環状8号線及び首都高速3号線用賀ICからのアクセスが良く、鉄道も用賀駅から渋谷駅まで約12分(大手町駅まで約27分)と、交通至便のエリアです。

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  
 タイコヘルスケアジャパン株式会社



## 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(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  
 「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「渋谷」駅 徒歩約5分  
 敷地面積：1,013.03㎡  
 延床面積：6,505.39㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下3階付9階建  
 竣工年月：昭和62年6月  
 所有形態：（土地）所有権（建物）区分所有権  
 テナント：東京急行電鉄株式会社、東京電力株式会社



**東京日産台東ビル**



東京日産台東ビルは清洲橋通りに面する10階建てのオフィスビルです。平成17年8月に首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「新御徒町」駅が徒歩約4分に開業し、利便性が更に向上しています。メインテナントである株式会社東日カーライフグループとは、1、2階及び地下駐車場において定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

所在地：東京都台東区元浅草二丁目6番6号  
 最寄り駅：東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩約3分、都営地下鉄大江戸線・首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「新御徒町」駅 徒歩約4分、JR山手線「上野」駅 徒歩約10分  
 敷地面積：1,718.45㎡  
 延床面積：11,373.20㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付10階建  
 竣工年月：平成4年9月  
 所有形態：（土地）所有権（建物）所有権  
 代表的テナント：株式会社東日カーライフグループ、アタカ大機株式会社、ミヤチテクノス株式会社



**TOKYU REIT赤坂檜町ビル**



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

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



**TOKYU REIT 蒲田ビル**



TOKYU REIT 蒲田ビルは大田区役所に近接する9階建てのオフィスビルです。蒲田は東京市区人口第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フロアをマルハ株式会社に賃貸しています。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2番2号  
最寄り駅：東京メトロ千代田線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ東西線・東京メトロ丸の内線・都営地下鉄三田線「大手町」駅 徒歩約1分  
敷地面積：6,893.71㎡  
延床面積：74,379.30㎡  
[専有部分の面積：19,542.77㎡]  
構造：鉄骨・鉄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：マルハ株式会社  
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

**追加取得**

以下のとおり、第9期中に本物件の追加取得を実施しています。

取得日	取得先	取得価額	取得割合
平成19年9月21日	藤田観光株式会社	1,100百万円	土地:約8.6%、建物:約7.1%
平成19年9月21日	個人4名	200百万円	土地:約1.3%、建物:約1.1%
平成19年10月26日	個人1名	140百万円	土地:約1.2%、建物:約0.8%
取得後の状況	区分所有者9名との共同ビル	取得価額総額10,070百万円(期末算定価額16,800百万円)	土地:約84.7%、建物:約88.6%



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73,585)  
(建物)区分所有権及び区分所有権の共有  
代表的テナント：独立行政法人原子力安全基盤機構  
タキヒヨー株式会社  
アンスコフーズ株式会社

**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年には免震工事を実施して建築基準法に定める新耐震構造を大幅に上回る耐震性能とする等、適切にリニューアルにより市場競争力を維持してきた物件です。

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



**赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)**



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

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



## 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 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	
		自 平成17年 8 月 1 日 至 平成18年 1 月 31 日 (184日)	自 平成18年 2 月 1 日 至 平成18年 7 月 31 日 (181日)	自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 1 月 31 日 (184日)	自 平成19年 2 月 1 日 至 平成19年 7 月 31 日 (181日)	自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 1 月 31 日 (184日)	
営業成績	損益計算書	営業収益 百万円	6,343	7,875	6,460	6,730	6,831
	営業利益 百万円	2,752	4,119	2,847	2,932	3,152	
	経常利益 百万円	2,402	3,754	2,403	2,444	2,603	
	当期純利益 百万円	2,401	3,753	2,402	2,443	2,602	
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a) (注2) 百万円	6,280	6,239	6,460	6,724	6,831
	不動産賃貸事業費用 (b) 百万円	2,936	2,911	2,867	2,920	2,965	
	(うち減価償却費等) (c) (注3) 百万円	(982)	(969)	(946)	(952)	(956)	
	賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c) 百万円	4,325	4,297	4,539	4,756	4,822	
	資金収支	FFO (Funds from Operation) (d) (注4) 百万円	3,383	3,086	3,348	3,390	3,558
	資本的支出額 (e) 百万円	154	179	37	79	125	
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e) 百万円	3,228	2,907	3,311	3,310	3,433		
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f) 百万円	171,791	172,929	183,994	184,390	193,080
	(対前期比) %	(5.9)	(0.7)	(6.4)	(0.2)	(4.7)	
	有利子負債額 (g) 百万円	53,000	53,000	65,300	65,300	73,500	
	純資産額 (h) 百万円	100,421	101,773	100,421	100,463	100,622	
	(対前期比) %	(25.8)	(1.3)	(△1.3)	(0.0)	(0.2)	
	出資総額 百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019	
	不動産等の取得価額 (注5) 百万円	157,860	159,620	171,736	171,736	181,676	
	不動産等の貸借対照表計上額 (注5) 百万円	157,104	158,529	169,971	169,109	178,335	
	不動産等の期末算定価額 (i) (注5) 百万円	174,430	187,800	210,120	224,330	242,920	
	期末物件数 件	17	17	19	19	20	
ポートフォリオ	総賃貸可能面積 (注6) m <sup>2</sup>	179,211.29	214,330.82	222,653.08	222,637.60	226,330.13	
期末稼働率 (注6) %	99.4	99.9	99.8	99.6	99.9		
その他	分配	分配総額 百万円	2,401	3,753	2,402	2,443	2,602
	配当性向 (注7) %	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0	
	一口当たり情報	発行済投資口数 口	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
	1口当たり純資産額 (基準価額) 円	592,877	600,860	592,879	593,124	594,061	
	1口当たり分配金額 円	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	
	経営指標	総資産経常利益率 (年換算) (注8) %	2.9	4.4	2.7	2.7	2.7
	自己資本利益率 (年換算) (注9) %	5.3	7.5	4.7	4.9	5.1	
	自己資本比率 (h)/(f) %	58.5	58.9	54.6	54.5	52.1	
	(対前期増減) %	(9.3)	(0.4)	(△4.3)	(△0.1)	(△2.4)	
	期末総資産有利子負債比率 (g)/(f) %	30.9	30.6	35.5	35.4	38.1	
期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i) %	30.4	28.2	31.1	29.1	30.3		
期中平均投資口価格 (注10) 円	766,520	902,435	958,306	1,241,537	1,000,664		

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 「不動産賃貸事業収益」には工事負担金受入額 (第5期63百万円)、資産受入益 (第8期5百万円) は含んでおりません。

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

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

なお、その他不動産関連償却は発生しておりません。

(注5) 不動産信託受益権については、総資産から当該不動産信託受益権の資産の一部である金銭等を差し引いた実質不動産保有に相当する部分を記載しております。

(注6) 「総賃貸可能面積」及び「期末稼働率」については、「投資法人の運用資産の状況 (2) 主要な保有資産 (注2)、(注4)」をご参照下さい。

(注7) 小数点以下第2位を切捨ててにより記載しております。

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

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

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

## (2) 当期の資産運用の経過

### ① 投資環境

当期の国内景気は、戦後最長の景気回復が続いてはありますが、サブプライムローン問題を背景とする金融市場の混乱と原油や素材価格の高騰等による国際事情に、住宅建設着工の減少や定率減税の廃止等の国内事情が加わり、景気回復には減速感が見られました。首都圏の人口動態については、平成16年度から社会増のペースが上昇し、平成18年度からは自然増の減少に歯止めがかかる好循環が見られ、全国との格差がより拡大しております。また、首都圏経済については平成14年度を底とする景気回復期において、一都三県の総生産の伸びは全国を上回っていると考えられます。

こうした経済情勢を受けて、東京23区のオフィス賃貸マーケットは、引き続き空室率が低下しており、エリアやビルの規模を問わず、品薄感が一層強まってきており、平均募集賃料については、平成18年度から上昇を続けております。商業施設賃貸マーケットについては、消費支出の力強い回復は期待しづらいものの、大型小売店の売場面積の抑制と販売額の下げ止まりによる売場効率の上昇が考えられ、特に東京や神奈川ではその傾向が確認されております。

不動産投資市場は、大型取引が相次ぐなど前期と同様に活発でしたが、投資期待利回りは下げ止まり傾向にあります。これは、サブプライムローン問題を契機としたリスク再評価の進行、経済成長の減速懸念、不動産融資にかかる金融機関の姿勢の変化、金融商品取引法施行などが相まって不動産リスクプレミアム縮小に歯止めがかかったものと考えられます。

### ② 運用実績

#### a 物件取得

本投資法人は、このような環境のもと、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19年9月21日及び10月26日にTOKYU REIT 虎ノ門ビルの追加取得（取得価額14億4千万円）、平成20年1月31日に赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）の信託受益権を取得（取得価額85億円）し、当期末時点の20物件の取得価額合計は1,816億7千6百万円、総賃貸可能面積は226,330.13㎡となりました。

また、本投資法人が保有する物件の期末算定価額の合計は2,429億2千万円となりました。これは、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額である評価益は645億8千4百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させておりません。

#### b 運用管理

安定した資産運用により当期末時点において全20物件の稼働率は99.9%となりました。また、賃料水準の向上にも積極的に取り組みました。その結果、当期末における既存物件ポートフォリオ（当期に取得した赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルの追加取得分を除きます）の平均賃料単価は第8期末と比較して0.95%上昇いたしました。

#### c 資金調達

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しております。当期におきましては、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の一つとして、投資法人債の発行を行いました。当期末時点の有利子負債残高は735億円（投資法人債残高100億円、長期借入金残高500億円（一年以内返済予定長期借入金50億円を含みます。）、短期借入金残高135億円）、当期における加重平均利率は1.67%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しております。）です。

#### d 利益相反対策

取引の公正・透明性を確保するため、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールを厳守し所定の手続を履践いたしました。この利益相反対策ルールが適用される「東急グループ各社」の定義について、金融商品取引法施行に伴い、一部の法人が法令上の利害関係人等の範囲から外れることとなったため、従前の範囲を保持することを目的に変更いたしました。

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

### (3) 増資等の状況

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

（単位：円）

期 別	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期
決算年月	平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月
最 高	839,000	1,010,000	1,150,000	1,470,000	1,170,000
最 低	707,000	788,000	800,000	945,000	809,000

### (4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は15,364円となりました。

期 別		第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期
		自平成17年 8 月 1 日 至平成18年 1 月31日	自平成18年 2 月 1 日 至平成18年 7 月31日	自平成18年 8 月 1 日 至平成19年 1 月31日	自平成19年 2 月 1 日 至平成19年 7 月31日	自平成19年 8 月 1 日 至平成20年 1 月31日
当期末処分利益総額	千円	2,401,721	3,753,874	2,402,201	2,443,740	2,602,428
利益留保額	千円	82	74	54	95	74
金銭の分配金総額	千円	2,401,639	3,753,799	2,402,147	2,443,645	2,602,354
(1口当たり分配金)	円	(14,179)	(22,162)	(14,182)	(14,427)	(15,364)
うち利益分配金総額	千円	2,401,639	3,753,799	2,402,147	2,443,645	2,602,354
(1口当たり利益分配金)	円	(14,179)	(22,162)	(14,182)	(14,427)	(15,364)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## (5) 今後の運用方針

### ① 想定される将来動向

好調な企業業績を背景に雇用は改善を続けておりますが、家計への還元がなかなか進まない中で、経済の先行きについては慎重な見方が必要になってきております。首都圏の経済につきましては、企業、家計及び人口における全国との格差が拡大しており、比較的良好な状況が当面継続するものと予想されます。不動産投資市場においても、一部の地方の不動産価格に持ち直しの傾向があるものの、東京と地方、また、都内においても二極化がますます進むことと考えております。これは、不動産証券化市場の拡充に伴う資本市場と不動産投資市場の連関を背景として、収益還元法とリスク評価に基づく不動産価値評価が浸透してきたためであり、今後も「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」という傾向が更に進んでいくと考えられているからです。したがって、本投資法人を含む不動産投資信託にとって、成長地域への投資や優良物件の選定、これらを担保する投資方針及び投資方針の実行を可能にする運用能力やガバナンス（企業統治）がますます重要になってくると認識しております。

### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人の投資方針は、資産運用会社による本投資法人設立に向けて行った事業性調査を踏まえ、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」というスタンスに基づき定めました。具体的には、投資対象地域は、今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域を中心とした首都圏に限定しております。また、個別物件の選定については、投資基準を厳しく設定しており、クオリティが高く競争力のあるポートフォリオを構築するため今後もこれらを厳守していきます。更に、本投資法人は、外部成長を図るべく、東急グループ各社及び不動産投資市場から物件をバランス良く取得し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指します。

加えて、物件の管理運営の場面においても東急グループ各社との協働（コラボレーション）により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図ります。そのために企業業績や消費の回復を見据え、中長期的にテナント企業、来館者から選別される施設運営を目指します。具体的には、物件グレードに合致した適切かつ戦略的リニューアルや、中長期的視野に立ったリーシング活動の実施により、賃料水準の向上を図ります。また、管理費用及び追加設備投資についても適切なコスト・コントロールを行ってまいります。

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

## (6) 決算後に生じた重要な事実

監査報告書の日付（平成20年3月13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 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期
	平成18年1月31日現在	平成18年7月31日現在	平成19年1月31日現在	平成19年7月31日現在	平成20年1月31日現在
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	13,385	11,241	9,997	8,821	8,406

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成20年1月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	14,009	8.27
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	12,783	7.55
シービー・ロンドンスタンダードライフアシュアランス リミテッド(常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	STANDARD LIFE HOUSE, 30 LOTHIAN ROAD, EDINBURGH, EH1 2DH, BRITISH (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	10,329	6.10
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	9,924	5.86
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	8,449	4.99
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	5,880	3.47
エイアイジー・スター生命保険株式会社(一般勘定) (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	東京都墨田区太平四丁目1番3号 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	4,871	2.88
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西三丁目11	4,604	2.72
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	4,123	2.43
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		78,892	46.58

### (3) 投資法人の役員等に関する事項

#### ① 当期末における役員等の氏名又は名称

役 職 名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執 行 役 員	堀 江 正 博	東急リアル・エステート・インベストメント・マネ ジメント株式会社 代表取締役 執行役員社長	— (注3)
監 督 役 員	柳 澤 義 一	新創監査法人 代表社員 公認会計士	3,000
	近 藤 丸 人	近藤丸人法律事務所 所長 弁護士	3,000
会 計 監 査 人	あ ら た 監 査 法 人		8,000 (注4)

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

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

(注3) 無報酬の執行役員が1名在任しております。

(注4) このほかに当期において、公認会計士法(昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。)第2条第1項の業務以外の業務として、コンフォートレターに関する業務報酬1,000千円、合意された手続に関する業務報酬3,000千円を支払っております。



## ② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

## (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年1月31日現在、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第 8 期		第 9 期	
			平成19年7月31日現在		平成20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	11,774,429	6.4	11,752,939	6.1
		その他	—	—	—	—
		小 計	11,774,429	6.4	11,752,939	6.1
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	8,650,836	4.7	10,051,089	5.2
		その他	—	—	—	—
		小 計	8,650,836	4.7	10,051,089	5.2
	合 計		20,425,265	11.1	21,804,029	11.3
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	57,910,267	31.4	57,658,130	29.9
		その他	16,308,449	8.8	16,222,399	8.4
		小 計	74,218,717	40.3	73,880,530	38.3
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	74,466,002	40.4	82,650,869	42.8
		その他	—	—	—	—
		小 計	74,466,002	40.4	82,650,869	42.8
	合 計		148,684,719	80.6	156,531,400	81.1
その他資産		15,280,118	8.3	14,744,851	7.6	
資産総額計		184,390,104 (169,109,985)	100.0 (91.7)	193,080,280 (178,335,429)	100.0 (92.4)	

(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）によっております。

(注2)「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

## (2) 主要な保有資産

平成20年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対不動産賃貸事業 収益比率(%)	主たる用途
R	QFRONT (キューフロント)	14,607,274	4,544.07	4,544.07	100.0	8.9	商業施設
R	レキシントン青山	4,752,441	2,241.76	2,241.76	100.0	2.5	商業施設
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,751,523	2,702.42	2,702.42	100.0	2.8	商業施設
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	6,765,650	19,610.06	19,610.06	100.0	4.5	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,257,228	1,284.60	1,284.60	100.0	1.0	商業施設
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,664,887	1,543.05	1,543.05	100.0	2.5	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)	9,196,287	50,285.89	50,285.89	100.0	4.4	商業施設
R	cocoti (ココチ)	24,524,012	8,319.95	8,319.95	100.0	10.7	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	2.5	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,088,052	2,319.24	2,319.24	100.0	2.1	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	20,289,314	24,918.29	24,717.14	99.2	19.3	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,432,472	7,148.18	7,148.18	100.0	2.7	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,473,542	4,737.19	4,737.19	100.0	3.7	オフィス
O	東京日産台東ビル	4,071,832	7,947.25	7,947.25	100.0	3.5	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,510,143	3,206.25	3,206.25	100.0	2.2	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,346,944	7,337.82	7,337.82	100.0	4.0	オフィス
O	りそな・マルハビル	23,891,461	14,414.99	14,414.99	100.0	12.5	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,051,089	10,136.72	10,136.72	100.0	7.1	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,104,515	6,021.25	5,961.75	99.0	3.2	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)	8,530,642	3,533.03	3,533.03	100.0	0.0	オフィス
	合 計	178,335,429	226,330.13	226,069.48	99.9	100.0	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE (コンツェ) 恵比寿及びTOKYU REIT虎ノ門ビルを除いた上記17物件はすべて不動産信託受益権による保有であります。

(注2) 「賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫及び土地の契約書及び図面上の合計面積 (共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。) を記載しております。なお、東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)、ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) 及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT (キューフロント) については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しております。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モルフィル (底地) については、土地の賃貸借面積を記載しております。

(注3) 「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積 (駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。) を記載しております。なお、東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)、ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) 及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT (キューフロント) については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しております。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モルフィル (底地) については、土地の賃貸借面積を記載しております。

(注4) 「稼働率」は、期末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しております。

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

### (3) 不動産等組入資産明細

平成20年1月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称等		所在地 (地番)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	
商業施設	R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番 8ほか	不動産 信託受益権	4,544.07	22,300,000	14,607,274
	R	レキシントン青山	東京都港区南青山五丁目 235番7ほか	不動産 信託受益権	2,241.76	8,200,000	4,752,441
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目 3番18	不動産 信託受益権	2,702.42	8,510,000	5,751,523
	R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市宮前区鷺沼 一丁目1番	不動産 信託受益権	19,610.06	9,790,000	6,765,650
	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	1,730,000	1,257,228
	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	8,700,000	6,664,887
	R	cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷一丁目23 番1	不動産 信託受益権	8,319.95	26,200,000	24,524,012
	R	CONZE (コンツェ)	東京都渋谷区恵比寿南二丁目 3番5ほか	不動産	2,319.24	5,060,000	5,088,052
	小 計				42,565.15	90,490,000	69,411,070
	その他地域	R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見 台東88番1ほか	不動産 信託受益権	50,285.89	9,550,000
R		湘南モールフィル (底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四 丁目4300番1	不動産 信託受益権	44,078.12	6,890,000	7,026,112
小 計				94,364.01	16,440,000	16,222,399	
合 計				136,929.16	106,930,000	85,633,470	
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	24,918.29	31,800,000	20,289,314
	O	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町12番 3	不動産 信託受益権	7,148.18	6,860,000	4,432,472
	O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番 9	不動産 信託受益権	4,737.19	9,820,000	6,473,542
	O	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草二丁目 120番2ほか	不動産 信託受益権	7,947.25	5,860,000	4,071,832
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目 1401番ほか	不動産 信託受益権	3,206.25	5,050,000	3,510,143
	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	7,550,000	4,346,944
	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	36,300,000	23,891,461
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁目45 番6	不動産	10,136.72	16,800,000	10,051,089
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀二丁目 104番1ほか	不動産 信託受益権	6,021.25	7,350,000	7,104,515
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都港区赤坂四丁目806 番、819番	不動産 信託受益権	3,533.03	8,600,000	8,530,642
小 計				89,400.97	135,990,000	92,701,959	
合 計				89,400.97	135,990,000	92,701,959	
総 合 計				226,330.13	242,920,000	178,335,429	

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

(注2)「賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書及び図面上の合計面積(共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しております。なお、東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しております。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル(底地)については、土地の賃貸借面積を記載しております。

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

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下の通りです。

不動産等の名称等		第 8 期				第 9 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					
		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	607,598	9.0	4	100.0	610,598	8.9	
	R	レキシントン青山	2	100.0	168,020	2.5	2	100.0	167,966	2.5	
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	187,361	2.8	4	100.0	193,268	2.8	
	R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	1	100.0	309,872	4.6	1	100.0	309,872	4.5	
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	65,000	1.0	1	100.0	65,177	1.0	
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	168,324	2.5	2	100.0	169,074	2.5	
	R	cocoti (ココチ)	16	100.0	716,810	10.7	16	100.0	728,552	10.7	
	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	8	100.0	139,184	2.1	8	100.0	140,620	2.1	
		小 計	38	100.0	2,362,173	35.1	38	100.0	2,385,131	34.9	
		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	4.5	1	100.0	300,266
	R	湘南モールフィル (底地)	1	100.0	174,019	2.6	1	100.0	174,019	2.5	
	小 計	2	100.0	474,285	7.1	2	100.0	474,285	6.9		
	合 計	40	100.0	2,836,459	42.2	40	100.0	2,859,417	41.9		
オフィ ス	O	世田谷ビジネススクエア	61	99.8	1,293,208	19.2	59	99.2	1,315,979	19.3	
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	181,616	2.7	1	100.0	181,616	2.7	
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	254,089	3.8	2	100.0	254,402	3.7	
	O	東京日産台東ビル	13	100.0	233,896	3.5	13	100.0	238,041	3.5	
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	5	100.0	149,879	2.2	5	100.0	151,043	2.2	
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	3	88.4	251,606	3.7	4	100.0	271,884	4.0	
	O	りそな・マルハビル	3	100.0	842,119	12.5	3	100.0	854,314	12.5	
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	6	100.0	470,105	7.0	7	100.0	482,241	7.1	
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	9	99.0	211,726	3.1	9	99.0	221,774	3.2	
	O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	—	—	—	—	1	100.0	1,085	0.0	
	小 計	103	98.9	3,888,247	57.8	104	99.7	3,972,385	58.1		
	合 計	103	98.9	3,888,247	57.8	104	99.7	3,972,385	58.1		
	総 合 計	143	99.6	6,724,706	100.0	144	99.9	6,831,802	100.0		

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

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

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

#### (4) その他資産の状況

平成20年1月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、平成20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おります。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
R cocoti (ココチ)	東京都 渋谷区	2F共用部改修工事	自平成20年3月 至平成20年4月	14	—	—
O 世田谷ビジネススクエア	東京都 世田谷区	ビル管理システム更新工事	自平成20年2月 至平成20年12月	110	—	—
O 世田谷ビジネススクエア	東京都 世田谷区	ファンコイル交換工事	自平成20年3月 至平成20年7月	13	—	—
O りそな・マルハビル	東京都 千代田区	エレベーター制御改修工事	自平成19年11月 至平成20年7月	140	—	—
O りそな・マルハビル	東京都 千代田区	直流電源装置更新工事	自平成20年2月 至平成20年2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125百万円であり、費用に区分された修繕120百万円と併せ、合計246百万円の工事を実施しております。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
O 世田谷ビジネススクエア	東京都 世田谷区	ブラインド交換工事	自平成19年9月 至平成19年11月	11
O りそな・マルハビル	東京都 千代田区	カロリーメーター及び蒸気 流量計更新工事	自平成19年12月 至平成20年1月	21
その他				92
合 計				125

### (3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自平成17年8月1日 至平成18年1月31日	自平成18年2月1日 至平成18年7月31日	自平成18年8月1日 至平成19年1月31日	自平成19年2月1日 至平成19年7月31日	自平成19年8月1日 至平成20年1月31日
前期末積立金残高	331	245	208	270	274
当期積立額	108	242	212	128	172
当期積立金取崩額	194	279	149	125	222
次期繰越額	245	208	270	274	224

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

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用の明細

(単位：千円)

期 別 項 目	第 8 期		第 9 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
(a) 資産運用報酬				
基本報酬1	312,650		330,412	
基本報酬2	248,992		248,466	
インセンティブ報酬	191,893	753,536	—	578,879
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬		60,925		58,227
(c) 役員報酬		5,400		6,000
(d) その他費用		57,334		70,476
合 計		877,197		713,583

## (2) 借入状況

平成20年1月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要	
短期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成16年6月25日	5,000,000	—	1.03839	平成19年9月25日	期限一括	(注2)	借換資金  無担保・ 無保証 (注3)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年4月28日	3,000,000	—	1.04104	平成20年4月28日				
	住友信託銀行株式会社	平成18年9月29日	730,000	—	1.04075	平成20年9月29日				
	中央三井信託銀行株式会社		730,000	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		730,000	—						
	株式会社みずほコーポレート銀行		730,000	—						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年10月31日	4,380,000	—	1.07676	平成20年10月31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		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		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1月31日	1,000,000	1,000,000	0.93000	平成21年1月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	住友信託銀行株式会社		—	1,700,000						
	中央三井信託銀行株式会社		—	1,700,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年1月31日	—	1,700,000	0.93000	平成21年1月31日					
株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,700,000							
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,700,000							
小 計		20,300,000	13,500,000							
長期 借入 金	農林中央金庫	平成16年6月25日	4,000,000	4,000,000	1.38875	平成20年6月25日	期限一括	借換資金	無担保・無保証 (注3)(注4) 無担保・無保証 (注3)(注4)(注5) 無担保・無保証 (注3) 無担保・ 無保証 (注3)(注5) 無担保・ 無保証 (注3)	
	株式会社百五銀行		1,000,000	1,000,000	1.23875	平成21年6月25日				
	中央三井信託銀行株式会社		5,000,000	5,000,000	1.68875	平成21年6月25日				
	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						
	日本政策投資銀行		4,000,000	4,000,000	2.03000	平成24年6月25日				
	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
	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			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		平成19年1月25日	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	1.62625	平成23年9月25日					
小 計		45,000,000	50,000,000							
合 計		65,300,000	63,500,000							

(注1) 「平均利率」は、期中の加重平均を記載しております。

(注2) 資金使途は、不動産等の取得及びその付帯費用に充てるためです。

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

(注4) 当期末において、貸借対照表上、一年以内返済予定長期借入金として流動負債に計上しております。

(注5) 当初、平成16年6月25日に株式会社みずほコーポレート銀行から6,000,000千円の借換えを実行いたしましたが、同日に株式会社みずほコーポレート銀行は当該借入金のうち4,000,000千円を株式会社百五銀行、あいおい損害保険株式会社、大同生命保険株式会社及び三井住友海上火災保険株式会社（それぞれ1,000,000千円）に譲渡いたしました。



### (3) 投資法人債の状況

平成20年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	前期末残高	当期末残高	利率(%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年10月24日	—	5,000,000	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	1.89000	平成26年10月24日			
合計		—	10,000,000					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

## 6 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産	○ TOKYU REIT虎ノ門ビル (注2)	平成19年9月21日	1,100,000	—	—	—	—
不動産	○ TOKYU REIT虎ノ門ビル (注3)	平成19年9月21日	200,000	—	—	—	—
不動産	○ TOKYU REIT虎ノ門ビル (注4)	平成19年10月26日	140,000	—	—	—	—
不動産信託受益権	○ 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	平成20年1月31日	8,500,000	—	—	—	—
	合計		9,940,000				

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

(注2) 当期に追加取得した本物件の区分所有権(床面積865.14㎡、敷地権割合100,000分の8,579)を記載しております。

(注3) 当期に追加取得した本物件の区分所有権(床面積139.93㎡、敷地権割合100,000分の1,322)を記載しております。

(注4) 当期に追加取得した本物件の区分所有権(床面積93.93㎡、敷地権割合100,000分の1,166)を記載しております。

### (2) その他の資産の売買状況等

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

### (3) 特定資産の価格等の調査

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額	特定資産の調査価格	(ご参考) 期末算定価額
不動産	○ TOKYU REIT虎ノ門ビル (注4)	平成19年9月21日	1,100,000	1,100,000	—
不動産	○ TOKYU REIT虎ノ門ビル (注5)	平成19年9月21日	200,000	188,000	—
不動産	○ TOKYU REIT虎ノ門ビル (注6)	平成19年10月26日	140,000	140,000	—
不動産信託受益権	○ 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	平成20年1月31日	8,500,000	8,500,000	8,600,000
	合計		9,940,000	9,928,000	—

(注1) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、あらた監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他の当該不動産又は当該信託に係る信託財産を特定するために必要な事項及び当該信託の受益権の内容に関することについて調査報告書を受領しております。

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

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

(注4) 当期に追加取得した本物件の区分所有権(床面積865.14㎡、敷地権割合100,000分の8,579)を記載しております。

(注5) 当期に追加取得した本物件の区分所有権(床面積139.93㎡、敷地権割合100,000分の1,322)を記載しております。

(注6) 当期に追加取得した本物件の区分所有権(床面積93.93㎡、敷地権割合100,000分の1,166)を記載しております。

#### (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

##### ① 取引状況

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

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	9,940,000千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 8,500,000千円 (85.5%)	一千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 一千円 (一%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
アミット・インベストメント有限会社	8,500,000千円 (85.5%)	一千円 (一%)
合 計	8,500,000千円 (85.5%)	一千円 (一%)

( ) 内の数値は買付額又は売付額の総額に対する比率を記載しています。

##### ② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料 総額 A	うち利害関係人等及び主要株主への支払		B/A (%)
		支 払 先	支払額 B	
水道光熱費	548,929	渋谷地下街株式会社	57	0.0
		用賀熱供給株式会社	112,917	20.6
外注委託費	414,390	イツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	4.8
		株式会社協同技術センター	14,974	3.6
		株式会社東急コミュニティー	242,759	58.6
		東急セキュリティ株式会社	8	0.0
		東急ファシリティサービス株式会社	20,802	5.0
プロパティ・ マネジメント報酬	149,885	東急不動産株式会社	80,391	53.6
		東京急行電鉄株式会社	69,493	46.4
損害保険料	17,193	東急保険コンサルティング株式会社	17,193	100.0
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
その他賃貸事業費用	219,094	渋谷地下街株式会社	853	0.4
		東急グリーンシステム株式会社	52	0.0
		株式会社東急コミュニティー	4,088	1.9
		東急ファシリティサービス株式会社	356	0.2
		東急不動産株式会社	1,818	0.8
		株式会社東急モルズデベロップメント	50	0.0
その他営業外費用	10,961	東京急行電鉄株式会社	330	0.2
		株式会社東急ステーションリテールサービス	2,400	21.9

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に規定される資産運用会社の主要株主であります。本「(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況」においては、それに加えて、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールが適用される「東急グループ各社(注2)」との取引状況についても記載しております。当期は、アミット・インベストメント有限会社、イツ・コミュニケーションズ株式会社、株式会社協同技術センター、渋谷地下街株式会社、東急グリーンシステム株式会社、株式会社東急コミュニティー、株式会社東急ステーションリテールサービス、東急セキュリティ株式会社、東急ファシリティサービス株式会社、東急不動産株式会社、東急保険コンサルティング株式会社、株式会社東急モルズデベロップメント、東京急行電鉄株式会社及び用賀熱供給株式会社との取引実績があります。

(注2) 「東急グループ各社」とは、法令上の利害関係人等に加えて、独自の基準に基づく「利害関係者(資産運用会社の株式を保有する会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社(当該会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社を含む。))」及び「法令上の利害関係人等及び利害関係者が過半を出資する特別目的事業体」を言います。

(注3) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等及び主要株主である東急不動産株式会社及び東京急行電鉄株式会社を経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ36,060千円及び48,819千円であります。

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	12,180千円
東急建設株式会社	5,988千円
株式会社東急コミュニティー	6,611千円
東急ファシリティサービス株式会社	3,038千円
東急不動産株式会社	5,441千円
東京急行電鉄株式会社	1,911千円
東横車輜電設株式会社	6,053千円

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

資産運用会社(東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社)は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業(若しくは旧証券取引法上の証券業)、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「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

平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づき取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しております。

変更前の算定方法による有形固定資産の減価償却費は954,353千円であり、変更後の算定方法による有形固定資産の減価償却費は955,524千円であります。

### (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、以下のとおり投資法人役員会で承認又は報告されております。

役員会開催日	事項	概要
平成19年10月15日 (報告)	第1回及び第2回無担保投資法人債発行に伴う投資法人債に係る一般事務の委託について	平成18年10月27日開催の投資法人役員会の決議に基づき、執行役員に一任された投資法人債に係る一般事務の委託について、みずほ証券株式会社及び大和証券エスエムビーシー株式会社(注)、住友信託銀行株式会社へ委託することが報告されました。
平成19年11月30日 (承認)	募集投資法人債を引き受ける者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。

(注) みずほ証券株式会社及び大和証券エスエムビーシー株式会社への委託業務は、平成19年10月24日に第1回及び第2回無担保投資法人債の払込みが完了したことにより終了しております。

### (2) その他

① 当期に資産運用会社及び一般事務受託者との間で、以下の覚書を締結することが投資法人役員会で承認されております。

役員会開催日	事項	概要
平成19年9月28日 (承認)	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との費用負担覚書締結に係る件(注)	資産運用会社の事務過誤に伴い生じた費用(1,445千円)について、資産運用委託契約に基づき同社が負担することを確認するため、同社と覚書を締結することが承認されております。
平成20年1月22日 (承認)	一般事務受託者(投資口事務代行)との費用負担覚書締結に係る件	分配金領収書の様式の確認が遅延したことにより生じた費用(178千円)について、一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社が負担することを確認するため、同社と覚書を締結することが承認されております。
平成20年1月31日 (承認)	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との費用負担覚書締結に係る件(注)	資産運用会社の事務過誤に伴い生じた費用(51千円)について、資産運用委託契約に基づき同社が負担することを確認するため、同社と覚書を締結することが承認されております。

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

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

# 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期		前 期 (ご参考)	
	平成20年1月31日現在		平成19年7月31日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比
(資産の部)		%		%
I. 流動資産				
現金及び預金	1,306,505		2,390,552	
信託現金及び信託預金	12,158,394		11,646,390	
営業未収入金	131,907		146,373	
未収法人税等	1,645		229	
未収消費税等	7,094		—	
前払費用	52,488		40,131	
繰延税金資産	18		20	
その他の流動資産	4,442		14,613	
流動資産合計	13,662,496	7.1	14,238,311	7.7
II. 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	3,446,544		3,253,177	
減価償却累計額	334,238	3,112,305	268,841	2,984,336
構築物	16,986		16,939	
減価償却累計額	2,173	14,812	1,484	15,454
機械及び装置	3,265		3,168	
減価償却累計額	3,022	243	2,539	628
工具器具及び備品	11,353		9,988	
減価償却累計額	3,167	8,186	2,538	7,450
土地		18,667,782		17,416,655
信託建物 ※1	42,014,508		40,526,627	
減価償却累計額	6,426,854	35,587,654	5,601,302	34,925,325
信託構築物 ※1	741,487		734,017	
減価償却累計額	168,544	572,942	148,074	585,943
信託機械及び装置	792,407		721,335	
減価償却累計額	201,604	590,802	171,585	549,749
信託工具器具及び備品 ※1	274,668		250,748	
減価償却累計額	131,201	143,467	120,825	129,923
信託土地 ※1		119,543,697		112,481,040
信託建設仮勘定		75,915		—
有形固定資産合計	178,317,808	92.4	169,096,507	91.7
2. 無形固定資産				
その他の無形固定資産	699		739	
信託その他の無形固定資産	16,921		12,738	
無形固定資産合計	17,620	0.0	13,478	0.0
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金	77,415		105,948	
信託差入敷金保証金	873,563		873,563	
長期前払費用	8,853		11,494	
その他の投資その他の資産	71,591		50,799	
投資その他の資産合計	1,031,423	0.5	1,041,807	0.6
固定資産合計	179,366,853	92.9	170,151,792	92.3
III. 繰延資産				
投資法人債発行費	50,930		—	
繰延資産合計	50,930	0.0	—	—
資 産 合 計	193,080,280	100.0	184,390,104	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期		前 期 (ご参考)	
		平成20年1月31日現在		平成19年7月31日現在	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(負債の部)			%		%
I. 流動負債					
営業未払金		646,032		490,622	
短期借入金		13,500,000		20,300,000	
一年以内返済予定長期借入金		5,000,000		5,000,000	
未払金		293,291		502,974	
未払費用		141,736		124,837	
未払消費税等		—		163,864	
前受金		1,128,542		1,053,725	
預り金		414		611	
一年以内返還予定信託預り敷金保証金 ※1		289,230		72,307	
その他の流動負債		15,193		15,451	
流動負債合計		21,014,441	10.9	27,724,394	15.0
II. 固定負債					
投資法人債		10,000,000		—	
長期借入金		45,000,000		40,000,000	
預り敷金保証金		1,133,766		1,119,915	
信託預り敷金保証金 ※1		15,305,728		15,077,715	
その他の固定負債		4,191		4,613	
固定負債合計		71,443,687	37.0	56,202,245	30.5
負債合計		92,458,129	47.9	83,926,640	45.5
(純資産の部) ※3					
I. 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		98,019,722	50.8	98,019,722	53.2
2. 剰余金					
当期末処分利益		2,602,428		2,443,740	
剰余金合計		2,602,428	1.3	2,443,740	1.3
純資産合計		100,622,151	52.1	100,463,463	54.5
負債・純資産合計		193,080,280	100.0	184,390,104	100.0

# 損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当 期			前 期 (ご参考)		
		自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日			自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日		
		金 額		百分比	金 額		百分比
I. 営業収益				%			%
賃貸事業収入	※1	6,316,469			6,225,362		
その他の賃貸事業収入	※1	515,332			499,343		
資産受入益		—	6,831,802	100.0	5,530	6,730,237	100.0
II. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	2,965,594			2,920,199		
資産運用報酬		578,879			753,536		
資産保管及び一般事務委託報酬		58,227			60,925		
役員報酬		6,000			5,400		
その他営業費用		70,476	3,679,178	53.9	57,334	3,797,397	56.4
営業利益			3,152,624	46.1		2,932,839	43.6
III. 営業外収益							
受取利息		13,140			6,279		
未払分配金戻入		1,458			2,525		
還付加算金		1			2,379		
その他営業外収益		—	14,600	0.2	506	11,689	0.2
IV. 営業外費用							
支払利息		502,460			490,975		
投資法人債利息		48,008			—		
投資法人債発行費償却		2,477			—		
その他営業外費用		10,961	563,908	8.2	8,843	499,819	7.5
経常利益			2,603,316	38.1		2,444,710	36.3
税引前当期純利益			2,603,316	38.1		2,444,710	36.3
法人税、住民税及び事業税		981			1,026		
法人税等調整額		2	983	0.0	△2	1,023	0.0
当期純利益			2,602,332	38.1		2,443,686	36.3
前期繰越利益			95			54	
当期末処分利益			2,602,428			2,443,740	

## 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）

（単位：千円）

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

前期（ご参考）（自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	98,019,722	2,402,201	100,421,924	100,421,924
当期変動額				
剰余金の分配		△2,402,147	△2,402,147	△2,402,147
当期純利益		2,443,686	2,443,686	2,443,686
当期変動額合計	—	41,539	41,539	41,539
当期末残高	98,019,722	2,443,740	100,463,463	100,463,463

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	当 期	前 期 (ご参考)
	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <p>建物 2～50年 構築物 2～52年 機械及び装置 3～17年 工具器具及び備品 2～15年</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>該当事項はありません。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は32,135千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p>
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託その他の無形固定資産 (4) 信託差入敷金保証金 (5) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(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 (3) 信託その他の無形固定資産 (4) 信託差入敷金保証金 (5) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>



## 〔重要な会計方針の変更〕

当 期	前 期（ご参考）
自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
該当事項はありません。	<p>有形固定資産の減価償却の方法</p> <p>平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について残存価額を廃止し、耐用年数経過時点に備忘価額1円を残して全額償却する方法を採用しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比べ、賃貸事業費用が87千円増加しております。</p>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

当 期	前 期（ご参考）																												
平成20年1月31日現在	平成19年7月31日現在																												
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">3,462,975</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">147,301</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">272</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">5,585,737</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,196,287</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年以内返還予定信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">289,230</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">4,531,275</td> </tr> </table>	信託建物	3,462,975	信託構築物	147,301	信託工具器具及び備品	272	信託土地	5,585,737	合計	9,196,287	一年以内返還予定信託預り敷金保証金	289,230	信託預り敷金保証金	4,531,275	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">3,546,466</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">149,794</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">338</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">5,585,737</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,282,337</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年以内返還予定信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">72,307</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">4,748,197</td> </tr> </table>	信託建物	3,546,466	信託構築物	149,794	信託工具器具及び備品	338	信託土地	5,585,737	合計	9,282,337	一年以内返還予定信託預り敷金保証金	72,307	信託預り敷金保証金	4,748,197
信託建物	3,462,975																												
信託構築物	147,301																												
信託工具器具及び備品	272																												
信託土地	5,585,737																												
合計	9,196,287																												
一年以内返還予定信託預り敷金保証金	289,230																												
信託預り敷金保証金	4,531,275																												
信託建物	3,546,466																												
信託構築物	149,794																												
信託工具器具及び備品	338																												
信託土地	5,585,737																												
合計	9,282,337																												
一年以内返還予定信託預り敷金保証金	72,307																												
信託預り敷金保証金	4,748,197																												
<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おります。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	2,000,000千円	借入実行残高	—	差引額	2,000,000千円	<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																						
コミットメントラインの総額	2,000,000千円																												
借入実行残高	—																												
差引額	2,000,000千円																												
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																												

〔損益計算書に関する注記〕

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日		自 平成19年2月1日 至 平成19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	5,141,935	賃料収入	5,047,217
共益費収入	648,114	共益費収入	648,558
月極駐車場収入	138,433	月極駐車場収入	138,591
その他賃料収入（注1）	387,986	その他賃料収入（注1）	390,995
計	6,316,469	計	6,225,362
その他の賃貸事業収入		その他の賃貸事業収入	
付帯収益（注2）	457,072	付帯収益（注2）	431,152
その他雑収入	58,259	その他雑収入	68,190
計	515,332	計	499,343
不動産賃貸事業収益合計	6,831,802	不動産賃貸事業収益合計	6,724,706
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	548,929	水道光熱費	521,056
外注委託費	414,390	外注委託費	413,904
プロパティ・マネジメント報酬	149,885	プロパティ・マネジメント報酬	144,147
修繕費	120,413	修繕費	88,433
公租公課	539,156	公租公課	547,875
損害保険料	17,193	損害保険料	16,914
減価償却費	956,437	減価償却費	951,635
固定資産除却損	93	固定資産除却損	570
その他賃貸事業費用	219,094	その他賃貸事業費用	235,660
不動産賃貸事業費用合計	2,965,594	不動産賃貸事業費用合計	2,920,199
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,866,208	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,804,506
（注1）賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。		（注1）賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。	
（注2）使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。		（注2）使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日		自 平成19年2月1日 至 平成19年7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〕

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日		自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成20年1月31日現在) (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成19年7月31日現在) (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	18	未払事業税損金不算入額	20
繰延税金資産合計	18	繰延税金資産合計	20
(繰延税金資産の純額)	18	(繰延税金資産の純額)	20
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.37	支払分配金の損金算入額	△39.37
その他	0.02	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）

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

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

前期（ご参考）（自 平成19年2月1日 至 平成19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〕

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日		自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	
1. 1口当たり純資産額	594,061円	1. 1口当たり純資産額	593,124円
2. 1口当たり当期純利益	15,363円	2. 1口当たり当期純利益	14,427円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口数がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口数がないため記載しておりません。</p>	

〔追加情報〕

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

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位：円)

項 目	期 別	当 期	前 期（ご参考）
		自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
I 当期末処分利益		2,602,428,476	2,443,740,884
II 分配金の額		2,602,354,320	2,443,645,260
(投資口1口当たり分配金の額)		(15,364)	(14,427)
III 次期繰越利益		74,156	95,624
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2,602,354,320円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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2,443,645,260円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>


## 独立監査人の監査報告書

平成20年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

沼々木 貴司 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

松本 克夫 

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19年8月1日から平成20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）

科 目	期 別	当 期		前 期	
		自 平成19年8月1日	至 平成20年1月31日	自 平成19年2月1日	至 平成19年7月31日
		金 額		金 額	
I 営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益		2,603,316		2,444,710	
減価償却費		956,437		951,635	
投資法人債発行費償却		2,477		—	
固定資産除却損		93		570	
受取利息		△13,140		△6,279	
支払利息		550,468		490,975	
営業未収入金の増減額（増加：△）		14,466		△15,569	
未収消費税等の増減額（増加：△）		△7,094		152,596	
営業未払金の増減額（減少：△）		155,410		33,635	
未払金の増減額（減少：△）		△209,682		119,974	
未払消費税等の増減額（減少：△）		△163,864		163,864	
未払費用の増減額（減少：△）		5		△5	
前受金の増減額（減少：△）		74,817		14,480	
預り金の増減額（減少：△）		△197		△322	
その他		△22,216		△7,087	
小 計		3,941,297		4,343,178	
利息の受取額		13,140		6,279	
利息の支払額		△533,575		△474,815	
法人税等の支払額		△2,398		△1,985	
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,418,464		3,872,656	
II 投資活動によるキャッシュ・フロー					
有形固定資産の取得による支出		△1,446,002		△8,043	
信託有形固定資産の取得による支出		△8,730,917		△77,228	
無形固定資産の取得による支出		△5,055		—	
差入敷金保証金の収入		28,533		—	
預り敷金保証金の収入		54,126		54,071	
預り敷金保証金の支出		△40,275		△405	
信託預り敷金保証金の収入		515,207		309,249	
信託預り敷金保証金の支出		△70,271		△350,546	
使途制限付信託預金の預入による支出		△515,207		△309,249	
使途制限付信託預金の引出による収入		70,271		350,546	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△10,139,590		△31,605	
III 財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の借入による収入		8,920,000		400,000	
短期借入金の返済による支出		△15,720,000		△400,000	
長期借入金の借入による収入		5,000,000		5,000,000	
長期借入金の返済による支出		—		△5,000,000	
投資法人債の発行による収入		9,946,591		—	
分配金の支払額		△2,442,444		△2,405,729	
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,704,147		△2,405,729	
IV 現金及び現金同等物の増減額（減少：△）		△1,016,978		1,435,322	
V 現金及び現金同等物の期首残高		4,580,988		3,145,666	
VI 現金及び現金同等物の期末残高		3,564,009		4,580,988	

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

## 〔重要な会計方針に関する注記〕（参考情報）

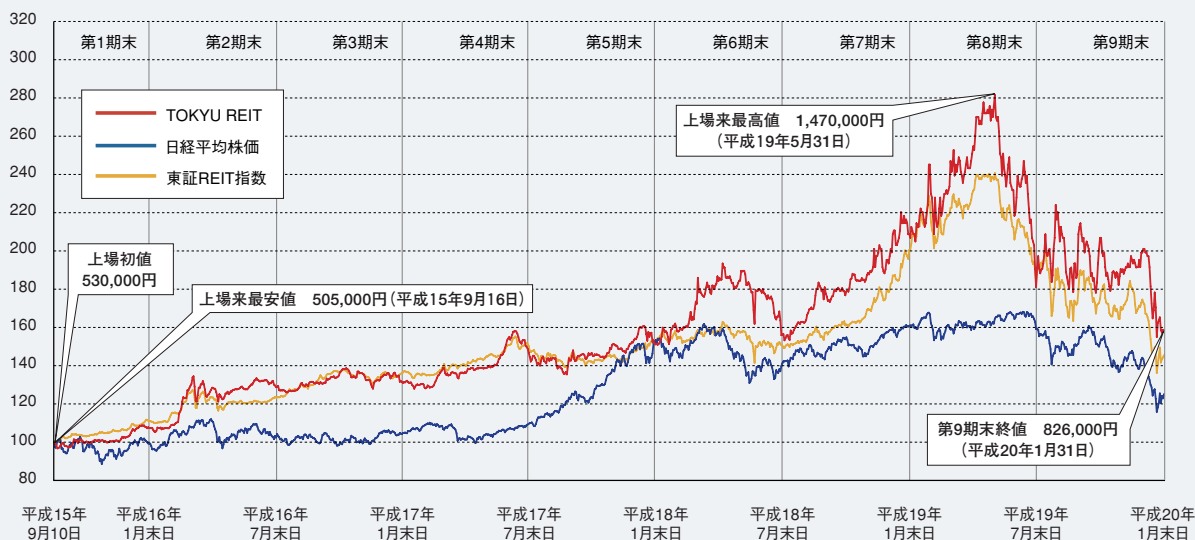
期 別 項 目	当 期	前 期
	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同 左

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

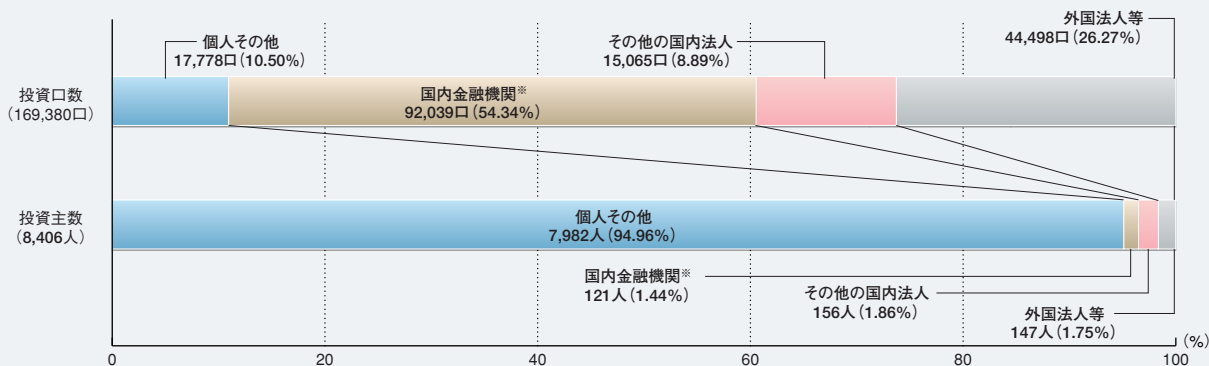
（単位：千円）

当 期	前 期
自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成20年1月31日現在)	(平成19年7月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
1,306,505	2,390,552
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
12,158,394	11,646,390
使途制限付信託預金（注）	使途制限付信託預金（注）
△9,900,889	△9,455,954
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>3,564,009</u>	<u>4,580,988</u>
（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金であります。	（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金であります。

## 投資口価格（終値）の推移



## 投資主の構成



\*国内金融機関には証券会社を含まず、証券会社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9期	第10期
決算日	平成20年 1月 31日	平成20年 7月31日
決算発表	平成20年 3月 14日	平成20年 9月中旬
資産運用報告書発送	平成20年 4月 10日	平成20年 10月中旬
分配金支払開始	平成20年 4月 11日	平成20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

**同議決権行使投資主確定日**

規約第13条に定める日

**分配金支払確定基準日**

毎年1月31日・7月31日

(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)

**投資主名簿等管理人**

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社

**事務取扱場所**

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

**連絡先・送付先**

〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号

☎ 0120-232-711 (フリーダイヤル)

**取次所**

三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

野村證券株式会社 全国本支店

**上場金融商品取引所**

東京証券取引所 (銘柄コード:8957)

**分配金のお受け取りについて****① 受取期間内の場合**

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

**② 受取期間を過ぎた場合**

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

**③ 今後の分配金のお受け取り方法変更について**

今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

☎ 0120-232-711 (フリーダイヤル)

**④ 除斥について**

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

**住所、氏名、届出印などの変更手続きについて****① 保管振替制度をご利用で、お手元に投資証券がない方**

お取引証券会社にお申し出下さい。

**② お手元に投資証券をお持ちの方**

三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

☎ 0120-232-711 (フリーダイヤル)

**資産運用会社 連絡先**

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

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第360号 (社)投資信託協会会員

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

■本資産運用報告書において、記載のないものは、平成20年1月31日現在の情報です。

**TOKYU REIT**