

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人 第7期 資産運用報告書 自平成18年8月1日 至平成19年1月31日

成長力のある地域における



Cocotte (コッチ)

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んでいます。平成20年6月には、東京メトロ副都心線が開業を予定しており、立地条件の向上が期待されています。

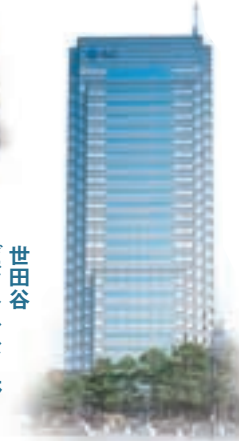
QFRONTT (キューフロント)

全国屈指の拠点商業地である渋谷の駅前立地する商業施設です。テナントにはCD及びビデオレンタル、販売の専門店、カフェ、映画館、飲食店が入居しています。ビルの壁面広告も特徴的で、各種メディアにも取り上げられています。



TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

東京有数の商業集積地である渋谷の中心部に位置し、井の頭通り、渋谷センター街という主要な商業路線に面する商業施設です。



世田谷
ビジネススクエア

東急田園都市線用貫軌に直結する複合用途ビルです。国道246号線、環状8号線及び首都高速3号線用貫1Cからのアクセスが良く、鉄道も用貫駅から渋谷駅まで約12分と、交通至便のエリアに立地しています。

TOKYU REIT
八丁堀ビル

東京メトロ日比谷線八丁堀駅のほか、複数の駅の利用が可能なオフィスビルです。本物件は、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ています。平成11年以降、意匠面の全面改修、免震化工事等、適切なりニューアルにより市場競争力を維持してきた物件です。



りそな・マルハビル

日本を代表するオフィス集積地である大手町に所在し、内堀通りに面した稀少性の高いオフィスビルです。本投資法人の投資対象は、本建物の上層部分8フロアです。



レキシントン青山

骨董通りに面した商業施設です。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、骨董通りの中でもトップクラスの立地といえます。



CONNENE (コンネエ) 恵比寿

東京メトロ日比谷線恵比寿駅から徒歩約2分に立地する飲食ビルで、地下1階から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、飲食店立地としても今後が期待されます。



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7期 資産運用報告書

自平成18年8月1日 至平成19年1月31日

7th

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7期末（平成19年1月31日）現在、商業施設10物件及びオフィス9物件の合計19物件を保有しています。

CONTENTS

- 4 投資主の皆様へ
- 10 運用態勢
- 14 財務戦略
- 16 ポートフォリオ
- 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

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
- 第三者による複数層チェック
- 積極的な取引内容の開示



HIGHLIGHTS

ハイライト

■ 外部成長

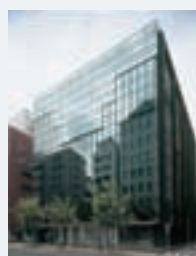
- TOKYU REIT八丁堀ビル^(注)取得(平成18年9月29日)
(注)平成19年4月1日に「シグマ八丁堀ビル」より名称変更しました。
- CONZE (コンツェ) 恵比寿取得(平成18年10月31日)

■ 内部成長

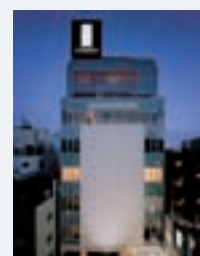
- ポートフォリオ全体での稼働率99.8%(第7期末現在)
- ポートフォリオ全体での期末月額賃料0.6%上昇(第6期末比)
(TOKYU REIT八丁堀ビル及びCONZE (コンツェ) 恵比寿を除く)

■ 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八丁堀ビル



CONZE (コンツェ) 恵比寿

FINANCIAL SUMMARY

決算概要

	当期(第7期)	前期(第6期)
Assets		
総資産額	183,994 百万円	172,929 百万円
Debt		
有利子負債額	65,300 百万円	53,000 百万円
総資産額LTV	35.5%	30.6%
Income		
営業収益	6,460 百万円	7,875 百万円
当期純利益	2,402 百万円	3,753 百万円
Distributions		
一口当たり分配金額	14,182 円	22,162 円
Valuations		
期中平均投資口価格	958,306 円	902,435 円
分配金利回り	2.94%	4.95%

投資主の皆様へ

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7期（平成18年8月1日～平成19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14,182円

当期は、営業収益64億6千万円、当期純利益24億2百万円を計上しました。

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14,182円といたしました。物件の売却益を計上した前期（22,162円）と比較して大幅に減少していますが、前々期（14,179円）と同程度となりました。



賃料増額改定を推進

安定した資産運用により当期末時点において全19物件中16物件が満室稼働となっており、稼働率は99.8%でした。当期は、解約予告の出ていたTOKYU REIT表参道スクエアの4階にテナントを誘致するなど、11テナントの退去または減床に対して、11テナントから新規入居または増床を獲得しました。

また、東京の不動産賃貸市場が好調を維持するなか、順次賃料の増額改定を進めています。当期は24テナントが更新時期を迎え、このうち9テナントにおいて増額契約を実現しました。当期に取得したTOKYU REIT八丁堀ビル及びCONZE（コンツェ）恵比寿を除く既存の17物件において、期末月額賃料は前期末時点と比較して0.6%増加しています。各調査機関においてオフィスの賃料上昇が予測されており、投資家の方々はオフィス系のREITに対して強気の見方を

されているようです。私どもはオフィスのみならず商業施設も運用していますが、商業テナントにおいても強い出店意欲が感じられます。好立地の都心型マルチテナント商業施設については、東京都心のオフィスに先行して賃料の増額改定を実現してきました。

物件取得についての考え方

当期はTOKYU REIT八丁堀ビル及びCONZE（コンツェ）恵比寿を取得し、取得額合計は1,717億3千6百万円（平成19年1月末現在の期末算定価額（不動産鑑定士による調査価額）2,101億2千万円）となりました。

REIT市場の発展に伴い、日本の不動産市場の透明度が増し、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ています。これにより物件の取得競争は激しくなっ

ていますが、**TOKYU REIT**は、投資主価値を毀損することなくその向上をもたらすような、資本コストに見合った取得を前提としています。

「首都圏のオフィスと商業施設に限定しては資産規模増加に伴う外部成長が難しいのでは?」と懸念される投資主の方もいらっしゃるかもしれませんが、**TOKYU REIT**はポートフォリオの運用基準の変更はいたしません(P.16およびP.21参照。平成19年2月に目標比率を投資額ベースから期末算定価額ベースとしました。)

これは、成長力の弱い地域の物件を取得することによるポートフォリオの質の劣化及びこれに伴う将来的な資産価値下落やキャッシュフローの減少を回避するためです。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は上昇するとは考えられません。特に、REITは税務と会計の一致を原則として運用しており、物件価値下落に伴い減損処理が適用された場合の影響は非常に大きいと考えられます。

TOKYU REITは、今後も上場時より市場と投資主の皆様様に約束した投資方針を堅持し、厳選的且つ堅実な資産運用によりポートフォリオの質の向上を目指していきます。



今後の業績予想

平成19年3月16日、今後の業績予想として第8期の一口当たり分配金は14,000円、第9期については14,500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、内部成長や外部成長は見込んでいない保守的な数値ですが、平成19年4月17日開催予定の第3回投資主総会に上程する資産運用報酬の一部料率の下方改定を織り込んでいます。

資産運用報酬の変更

投資判断、アセット・マネジメント及びファイナンスを含む資産運用業務全般を担う資産運用会社に対する報酬は、基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬の3種類です。基本報酬1は、投資額総額ではなく運用資産評価額総額に連動するところが特長です。資産運用会社には、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなるわけです。

基本報酬2は、キャッシュ・フローに連動します。こちらは賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなります。

インセンティブ報酬は、投資口価格に連動します。当該決算期の平均投資口価格が従来の最高平均投資口価格を上回った場合、その差額に発行済投資口数を乗じたものの1%を報酬とするというものです(ハイ・ウォーターマーク方式)。こちらは投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取組みの充実が促されます。

いずれの報酬も投資主価値を高める動機付けとなるもので、「投資主の皆様と同じ船に乗る」という資産運用会社の姿勢を形にしたものです。なお、ほとんどのREITが導入している物件取得報酬の仕組みを採用しない理由は、投資主価値に関係なく物件取得が目的化される危険性があるとの指摘があることと、現在の日本の会計ルールに従うと、取得報酬が費用化されず、帳簿価額に上乗せされるため、コストとして見えにくくなる懸念があるためです。

今回投資主総会に付議する資産運用報酬の変更案は、インセンティブ報酬の料率を1%から0.4%にするというものです。資産運用会社にとっては収益の減少要因となりますが、**TOKYU REIT**の長期的な安定成長に配慮した資産運用会社からの提案があり、本投資法人役員会で報酬の適正性という観点から検討し承認のうえ、投資主の皆様にお諮りするものです。今回の変更により投資口価格のボラティリティ低下による資本コストの低減が期待され、投資主価値の向上と将来に向けた物件取得競争力を高め外部成長に資することで、本投資法人と資産運用会社はより一層の安定的な収益及び分配金の確保を目指します。

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"> ■ 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%
基本報酬 2	<p>当該営業期間の経常キャッシュフロー^(注1)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"> ■ 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%
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"> ■ (当該営業期間における投資口価格終値平均-前営業期間までの投資口価格終値平均の過去最も高い価格) × 当該営業期初発行済み投資口数 × 1.0%^(注2)

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

(注2) 平成19年4月17日開催予定の第3回投資主総会での承認決議により、1.0%から0.4%へ引き下げられます。

第3回投資主総会のご案内

既に投資主の皆様には「第3回投資主総会招集ご通知」をお届けしているかと存じますが、第3回投資主総会においては、資産運用報酬変更を含む規約の一部変更、執行役員1名選任、監督役員2名選任、会計監査人の選任を決議事項としています。

より多くの分配金の支払いと欠席される投資主の方との公平性の観点から、ご出席いただいても記念品等をお渡しすることはできませんが、投資主総会閉会后に資産運用会社による運用状況報告会も予定していますので、是非ともご出席いただきたいと思います。

また、投資主総会にご出席いただけない場合でも、幅広く投資主の皆様のご意見を今後の資産運用に反映していきたいと考えていますので、可能な限り議決権を行使していただきたくお願い申し上げます。

資産運用会社によるIR活動

私は、資産運用会社の社長として、**TOKYU REIT**の

IR活動に力を入れています。IRとは、Investor Relations（インベスター・リレーションズ）の略で、投資家に対して投資判断に必要な情報を適時且つ公平に、継続して提供していく活動です。

具体的には、資産運用会社が説明会や個別面談を開催しています。個人投資家の皆様向けには、先程ご案内した投資主総会後の運用状況報告会その他、証券会社の協力を得て証券会社の支店等で説明会を適宜実施しています。アナリストや機関投資家向けには、決算発表後の説明会を開催しています。また、説明会に出席できない機関投資家に対しては個別面談を適宜実施しています。また、それらに使用する資料はウェブサイトにご案内しています。平成18年は延べ250社を超える国内外の機関投資家を訪問いたしました。

また、開示資料の充実にも注力しています。決算情報（決算短信、決算説明資料及びデータブック）、決算情報以外の適時開示資料、有価証券報告書、資産運用報告書、本投資法人規約等、上場以来の開示情報を、ウェブサイト (<http://www.tokyu-reit.co.jp>) に掲載しています。

また、データブックには、本投資法人のポートフォリオの詳細

情報を掲載しており、投資判断に役立つよう透明度向上を意識しています。**TOKYU REIT**は、最も情報開示の充実したREITのうちのひとつであると自負しています。

なお、IR活動に係るコストは、資産運用委託契約に基づき、資産運用会社が負担しています。

何故、IR活動を重視するのか

多くの時間と労力を割いてIR活動に専念する理由を説明いたします。

まず、**TOKYU REIT**が、そもそも資産運用会社の提供する金融商品であるということです。投資法人から資産運用報酬を得ている資産運用会社にとって、投資主の皆様はインベスターであり、またクライアントであります。ここが一般の事業法人と異なるところで、REITが投資信託であるゆえんです。REITにおけるIRはクライアントとの対話であり、すなわちCS（顧客満足活動）であり、マーケティング（顧客ニーズ調査）であるのです。クライアントとの対話はあらゆる事業の基本であり、これにより資産運用や経営の質が高められると考えています。

第二の理由は、適正投資口価格の形成です。充実したIRにより透明性が確保されれば、**TOKYU REIT**に対するリスクプレミアムが圧縮され、市場から必要以上に過小評価されてしまうことを防ぐことが期待されます。これにより



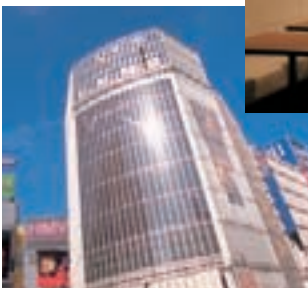
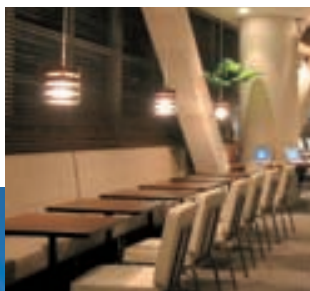
相対的に投資口価格が向上すれば投資主価値を高め、さらに資本コストの低下を通じて物件取得競争力を生み出します。

第三の理由は、幅広い潜在投資家層の開拓です。クライアントたる投資家が限定的であれば、次の資金調達に不安が生じます。今後の本投資法人の成長のための備えとして多くの**TOKYU REIT**ファンを作っていくことが大切であると考えています。また、関心を持ってくれる投資家が多ければ多いほど、その銘柄は合理的な株価が形成されと考えています。何らかの理由により特定の投資家が売却したとしても、幅広い潜在投資家層を抱えた銘柄であれば、株価が不当に割安な水準で放置される可能性は小さくなるでしょう。

最後に、REIT市場の参加者への周知です。

これまで私は、**TOKYU REIT**のIR活動を通じて、REITという投資商品の浸透に向けた周知活動を行ってきました。例えば、メディアムリスク・メディアムリターン投資家の開拓、インカムのみならずエクイティとしての商品性のアピール及びスポンサー・コラボレーションによるビジネスモデルやローキャップレート・ポートフォリオ戦略の訴求がそれにあたります。

積極的なIR活動により、**TOKYU REIT**の投資主価値を高めるとともに、REIT市場の発展に貢献していくことが、私の務めであります。



ガバナンスについて

本投資法人のガバナンスについては、前期の資産運用報告書でも本投資法人役員会の運営や利益相反対策というテーマでご案内いたしました。今期の本投資法人役員会運営状況は、P.11に詳しく記載しているとおりです。現在、本投資法人より監督役員2名に毎期240万円ずつの報酬を支払っていますが、平成19年5月よりこれを300万円にすることといたしました。監督役員は役員会出席、議案の審議、臨時の協議・相談、法定帳簿等のチェック等で時間的な拘束も増えてきました。加えて、資産運用会社社長と兼職している執行役員である私の監督役として、投資主の皆様の利益を守るための責任を負っています。それらの負担が上場前の想定を大きく上回っていると判断し報酬の修正をすることとしました。かねて本投資法人はガバナンスの態勢整備に尽力してきましたが、これによりそれがさらに磐石なものになると考えます。また、報酬額については、上場会社等における社外取締役や社外監査役等の水準も参考といたしました。さて、今回は外部委託先に対する働きかけについてご説明いたします。投資法人は執行役員と監督役員のみで構成され、法律上、従業員を雇用できない組織です。このため実務については、資産運用会社や信託銀行などの外部に委託しなければなりません。本投資法人の外部委託先の業務の質については選任時にチェックをしており信頼を寄せているところではありますが、「任せきり」というわけにはいきません。

例えば、本投資法人は「有価証券報告書の適正性に関する確認書」を東京証券取引所に対して提出しています。これは財務報告の信頼性確保の観点から有価証券報告書に不実の記載がないと認識している旨をTOKYU REITの執行役員たる私が東京証券取引所に対して明らかにするものです。もちろん法律の定めにより投資法人は直接実務に携わることができないので、裏付けなく不実の記載がないと申し上げるわけにはいきません。そこで、資産運用会社である東急REIMに同じ趣旨の確認書を提出させています。東急REIMも根拠なく確認書を提出することはできませんので、業務プロセスをチェックしたうえで対応しています。私もその内容を確かめることで初めて東京証券取引所に確認書を提出することが可能となるのです。資産運用会社

には、この他にも、資産運用業務の執行状況に関する週次報告及び四半期毎の業務報告を要請しています。

また、業務報告については、一般事務受託者及び資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社からも本投資法人役員会の席上、定期的に報告を受けています。

PM会社（原則、東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社に委託します）については、資産運用会社によるパフォーマンスチェックに加え、PM報酬水準の妥当性調査を確認しています。

委託業務の評価は、内部統制における財務報告の信頼性の確保の観点から、非常に重要な事項であると認識しており、評価態勢については今後さらなる強化を目指していきます。

財務レバレッジの考え方

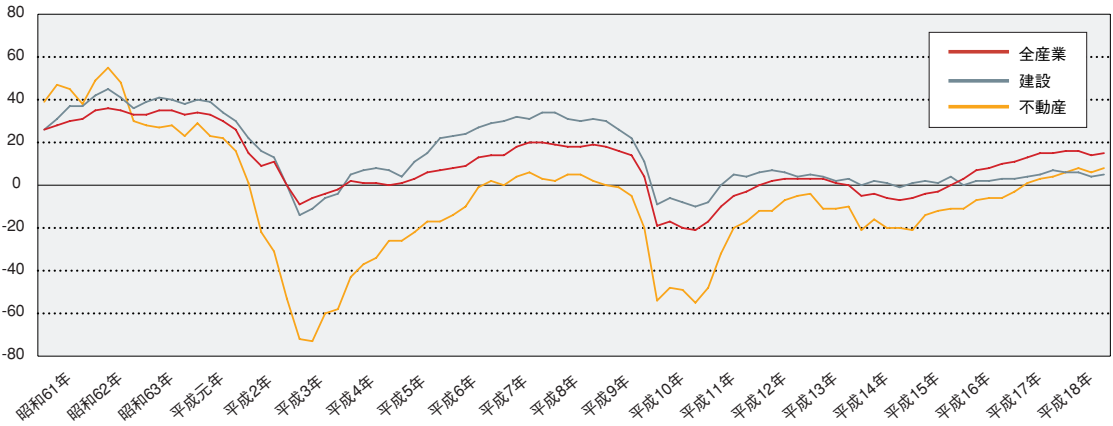
TOKYU REITの財務マネジメントにおいて、負債による資金調達が必要50%を超えないことを目標とする、低レバレッジ戦略を採っています。一般事業法人と異なり、事実上法人税負担のないREITは、負債による節税効果がないため、理論的には企業価値を最大化する最適資本構成は存在しないと言えます。

とはいえ、現実の市場経済は理論どおり成り立つものではありませんし、実際に、負債の比率を上げればレバレッジ効果により、短期的に利益や分配金を増やすことができます。歴史的な低金利が継続するなか、負債比率を上げるべきだという投資家の声も少なからず耳に届いています。

しかし、本投資法人は、単に本投資法人の財務信用力が失われるということではなく、①日本の不動産融資に係る貸出姿勢の変化の大きさ（金融機関の貸出態度判断DI（「緩い」ー「厳しい」）を参照）及び、②日本の債券市場が、ジャンク債市場の未整備が象徴するとおり、セーフティ・ネットとなり得ないことを考慮した上で、現状では低レバレッジ戦略を採ることがより有効であると考えます。現在のところ本投資法人は円滑に資金調達業務を行っていますが、次に金融危機が訪れた際に、成長のための資金獲得ができなかったり、期限到来に伴う借入金返済のための調達が困難となるようなリスクを極力回避すべく、保守的な財務戦略を方針としています。

金融機関の貸出態度判断DI(「緩い」-「厳しい」)

(単位:%ポイント)



出所:日本銀行「短観(全国企業短期経済観測調査)」

最後まで勝ち残るREITであるために

REITが恒久的に存続するファンドであるべきという前提において、私は、ポートフォリオの質の向上、充実したIR、ガバナンスのさらなる強化、健全な財務戦略、コンプライアンス

及びリスク管理を徹底する内部管理態勢等々、あらゆる経営上の課題を克服することで、最後まで勝ち残るREITであることを目指していきます。

平成19年3月



堀江 正博

ほりえ まさひろ

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

昭和59年

東京急行電鉄株式会社入社
鷺沼駅で駅務、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

海外ホテル会社に向向。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向向。代表取締役副社長就任

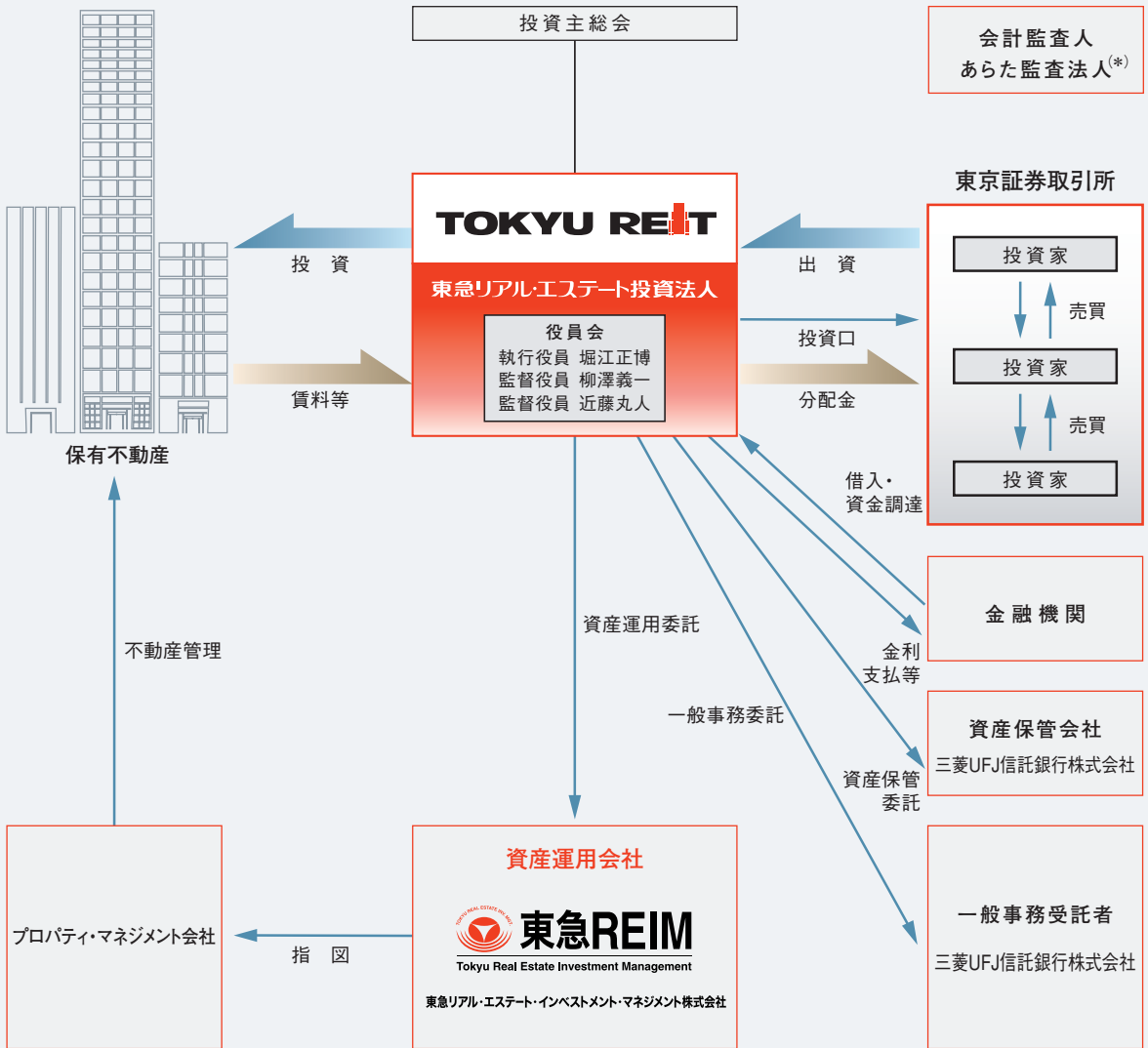
平成14年

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



(※) 平成18年7月14日付の中央青山監査法人（現みずほ監査法人）の辞任に伴い、平成18年7月14日に開催した役員会において、あらた監査法人を一時的監査人として選任しました。

TOKYU REIT は、資産運用業務・資産保管業務・その他一般業務を、外部に委託しています。

TOKYU REIT の執行役員である堀江正博は、投資法人と資産運用会社との連携を密にし、業務執行の効率を高めるため、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）の代表取締役執行役員社長を兼務しています。

なお、執行役員の就任にあたっては、投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）第13条に基づき、平成15年6月16日付で金融庁長官より承認を得ています。

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7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9月 中国人民大学留学
平成元年7月 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS（法律事務所）勤務
平成8年2月 近藤丸人法律事務所開設（現在に至る）
平成10年5月 第二東京弁護士会へ登録換え
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		
堀江 正博	執行役員	22回	16回	11回	16回	10回	12回	12回	99回	100%
柳澤 義一	監督役員	22回	16回	11回	16回	9回	12回	12回	98回	99%
近藤 丸人	監督役員	22回	16回	11回	16回	10回	12回	12回	99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	99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	95回	95%
開催回数		22回	16回	11回	16回	10回	12回	12回	99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について、帳簿書類等の実査、投資物件の現地踏査等を適宜実施。
- (2) 主要な委託先に対しては、委託先が役員会で行う業務報告に加えて、契約に規定する調査権を必要に応じて行使。
- (3) 投信法の定めにより、投資法人は従業員の雇用ができないため、一般事務受託者（機関運営事務）又は資産運用会社が監督役員を補佐。監督役員から法律顧問への相談も常に可能な状態にあります。

■ 資産運用会社 (東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社)

ウェブサイトアドレス www.tokyu-reim.co.jp

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

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

■ 名称、資本の額及び事業の内容

名称	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
資本の額	平成18年9月30日現在 3億円
事業の内容	投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業並びにコンサルティング業務及び委託代行業務を行います。

■ 株式の総数及び資本の額の増減

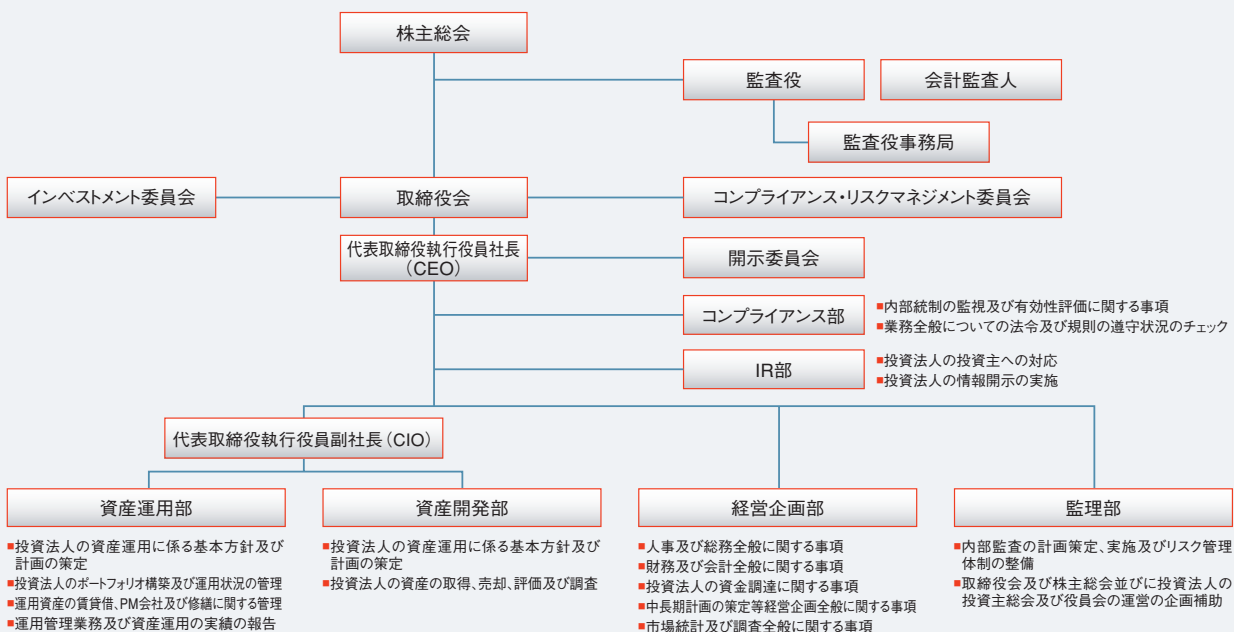
- 発行可能株式総数 (平成18年9月30日現在) 10,000株
- 発行済株式の総数 (平成18年9月30日現在) 6,000株
- 最近5年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成13年9月26日	資本の額を1億円から1億2,500万円に増額
平成14年9月28日	資本の額を1億2,500万円から3億円に増額

■ 大株主の状況 (平成18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業務執行の監督を行うという役割も担っています。第7期期間中に東急REIM取締役会は11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7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。

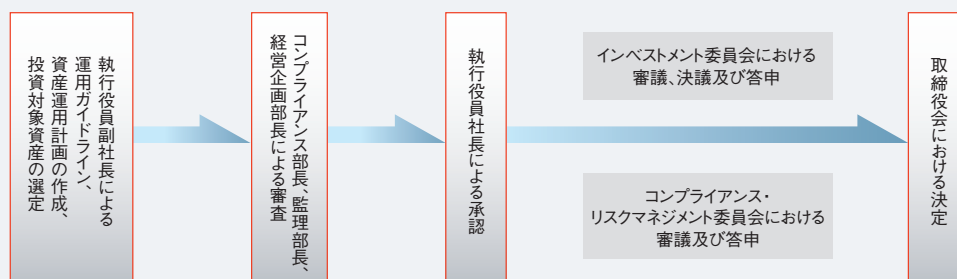
■ コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、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、当該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7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。適時開示の対象となる情報のうち、本投資法人、東急REIM及び本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7期期間中に開示委員会は3回開催されています。

■ 意思決定プロセス



東急REIMの運用ガイドライン(※1)及び資産運用計画(※2)は、資産開発部、資産運用部及び経営企画部による協議の上提案され、資産運用業務の統括者である執行役員副社長に提出されます。その後、コンプライアンス部長、監理部長及び経営企画部長による審査を経て、執行役員社長に報告されます。執行役員社長の承認後、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、運用ガイドライン及び資産運用計画を成立させます。成立した運用ガイドライン及び資産運用計画は、TOKYU REITの役員会に報告されます。

物件取得時は、執行役員副社長が統括する資産開発部及び資産運用部において、物件精査(物件をめぐる権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査)を行い、投資方針及び投資基準に合致し、TOKYU REITが投資できる物件を選定します。資産開発部及び資産運用部は、意思決定に必要な書面及び売買契約書等を作成の上、執行役員副社長に提出し、その後は上記と同じプロセスを経て、取締役会において投資の決定が行われます。この決定に基づき、執行役員副社長が物件の取得を実行します。

※1:運用ガイドラインには、①東急REIMがTOKYU REITの資産運用を受託するにあたって定めた社内規程、②規約に定められた資産運用の対象及び方針の具体的内容及び③その他TOKYU REITの運営に関して必要な事項についての基本的方針が規定されています。

※2:資産運用計画には、運用資産の修繕計画、リーシング計画及び取得計画を含む物件管理計画、資金調達計画等が規定されています。

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

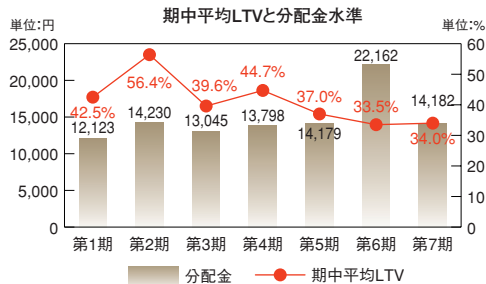
- 速やかな資金調達体制の確保

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) = (有利子負債十見合い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



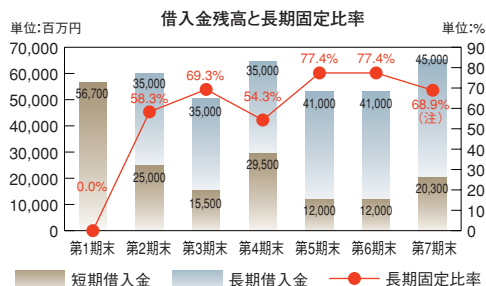
一般的には、LTVが上昇すると、レバレッジ効果により分配金の支払い水準は上昇します。一方で、過度のLTV上昇は、財務健全性の低下を招きます。

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保証金数金の期中平均残高) ÷ 前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均
(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7期末時点の長期固定比率は68.9%です。(1年以内返済予定長期借入金を除くと、61.3%となります。)

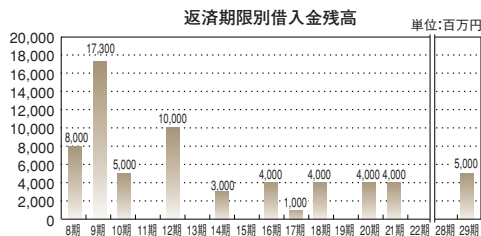
借入金の長期固定化を図ることで、金利上昇局面での過度な金利負担額の増加を抑えることができます。

(注) 1年以内返済予定長期借入金を除く61.3%

借入先一覧、返済期限別借入金残高(第7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	三菱東京UFJ銀行	50.0	0.85727	平成16年6月25日	平成19年9月25日	無担保 無保証			
	三菱UFJ信託銀行	30.0	0.89545	平成18年4月28日	平成19年4月28日				
	住友信託銀行	7.3	0.84455	平成18年9月29日	平成19年9月28日				
	中央三井信託銀行	7.3							
	三菱東京UFJ銀行	7.3							
	みずほコーポレート銀行	7.3	0.84455	平成18年10月31日	平成19年10月31日				
	三菱UFJ信託銀行	43.8							
	住友信託銀行	10.0							
	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							
	短期借入金合計		203.0	—	—		—	—	
長期	住友信託銀行(注)	50.0	1.11625	平成16年6月25日	平成19年6月25日	無担保 無保証			
	農林中央金庫	40.0	1.38875		平成20年6月25日				
	百五銀行	10.0	1.23875		平成21年6月25日				
	中央三井信託銀行	50.0	1.68875		平成22年6月25日				
	三菱UFJ信託銀行	50.0	1.92750		平成24年6月25日				
	あいおい損害保険	10.0							
	大同生命保険	10.0							
	三井住友海上火災保険	10.0	2.03000		平成23年10月25日				
	日本政策投資銀行	40.0			平成23年10月25日				
	全国共済農業協同組合連合会	10.0	1.26250		平成17年10月25日		平成30年1月25日		
	日本政策投資銀行	50.0	1.95000		平成18年1月25日		平成23年7月31日		
	日本生命保険	40.0	1.93000		平成18年7月31日		平成25年7月31日		
	第一生命保険	40.0	2.21125						
	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							
	長期借入金合計		450.0		—		—	—	—
	合計		653.0		—		—	—	—

(注)1年以内返済予定長期借入金



借入先や返済期限が集中していると、金融情勢の影響により、安定的に借換え(リファイナンス)ができない可能性があります。

TOKYU REITは、借入先や返済期限を分散化させることで、リファイナンスリスクを低減しています。

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

TOKYU REITは、平成17年4月21日に左記のとおりコミットメントラインを設定しています。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。なお、第7期中、平成18年10月11日に合計9億7千2百万円の借入を行い、平成18年11月20日までに全額を返済しております。

投資法人債の発行体制の確保

格付けの取得

- 株式会社格付投資情報センター(R&I)
: 発行体格付け A+ (格付けの方向性:ポジティブ)
- 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日に左記の格付けを取得しました。また、財務省への発行登録(平成17年12月5日より2年間、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18年10月27日より平成19年12月4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。



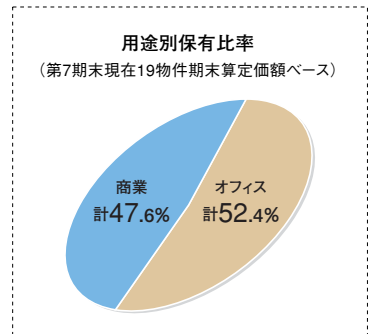
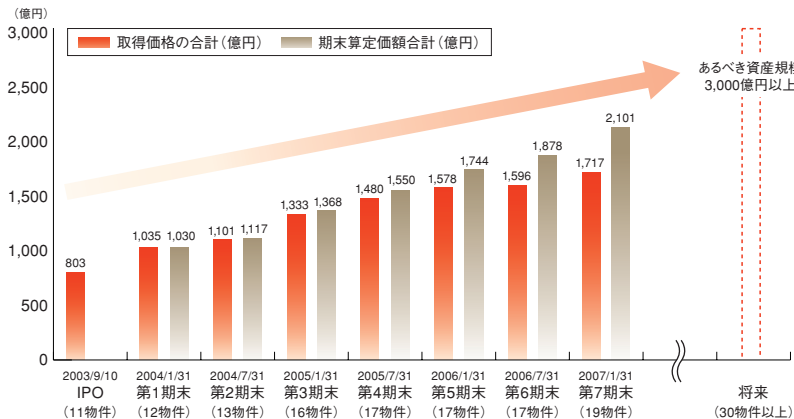
■ ポートフォリオ運用基準:「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

■ 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

■ 投資額・期末算定価額の合計の推移、用途別比率

TOKYU REIT の第7期末時点の保有物件の取得価額総額は1,717.3億円、期末算定価額の合計は2,101.2億円です。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追求せず、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7期末(19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。



ポートフォリオの概要

(平成19年1月31日現在)

用途区分	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工	所有形態		
							土地	建物	
R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S	B3/8F	平成11年10月	所有権 区分所有権	
R	レキシントン青山	東京都港区南青山	776.59	2,342.21	S・RC	B1/4F	平成10年1月	所有権 所有権	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前	1,259.21	3,321.20	S・SRC	B1/4F	昭和60年10月	所有権 所有権	
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市宮前区鷺沼	5,658.00	18,320.87	RC	B1/4F	昭和53年9月	所有権 所有権	
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区小台	1,807.21	4,409.50	SRC	B2/4F	昭和54年10月	所有権 所有権	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町	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	所有権 所有権 所有権	
R	ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東	17,318.78	46,587.87	SRC	B2/4F	平成10年6月	所有権 所有権	
R	cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷	1,705.35	11,847.87	S・SRC	B2/12F	平成16年9月	所有権 所有権	
R	湘南モールフィル (底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町	44,078.12	—	—	—	—	所有権 —	
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	562.07	2,789.35	S・SRC	B1/9F	平成16年3月	所有権 所有権	
⊙	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S	B2/28F	平成5年9月	所有権 (共有持分割合55%)	所有権 (共有持分割合55%)
⊙	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町	2,013.28	7,003.88	SRC	B2/5F	平成4年7月	所有権 所有権	
⊙	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町	1,013.03	6,505.39	SRC	B3/9F	昭和62年6月	所有権 区分所有権	
⊙	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草	1,718.45	11,373.20	SRC	B2/10F	平成4年9月	所有権 所有権	
⊙	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂	866.61	4,058.92	RC	7F	昭和59年8月	所有権 所有権	
⊙	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田	1,642.86	10,244.51	S・SRC	B1/9F	平成4年2月	所有権 所有権	
⊙	りそな・マルハビル	東京都千代田区大手町	6,893.71	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC	B4/25F	昭和53年11月	所有権 (共有持分割合27%)	区分所有権
⊙	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門	1,728.38	15,343.73 (9,688.59)	SRC・RC	B2/9F	昭和63年4月	所有権 (共有持分割合73.585%)	区分所有権及び 区分所有権の共有
⊙	TOKYU REIT八丁堀ビル (注1)	東京都中央区八丁堀	974.32	8,810.21	SRC	B2/9F	昭和40年9月	所有権 所有権	

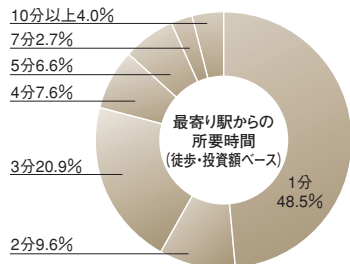
用途区分	物件名	地域	取得価額 (百万円)	取得年月日	テナント数	稼働率	地震PML (注4)
R	QFRONT (キューフロント)	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	15,100	平成15年9月10日	4	100.0%	4.1%
R	レキシントン青山	東京都心5区地域	4,800	平成15年9月11日	2	100.0%	2.3%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域	5,770	平成15年9月10日	4	100.0%	9.5%
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	東急沿線地域	6,920	平成15年9月10日	1	100.0%	9.9%
R	第2東急鷺沼ビル	東急沿線地域	1,290	平成15年9月11日	1	100.0%	9.3%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	6,600	平成16年3月1日	2	100.0%	7.3%
R	ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	その他	9,520	平成16年8月3日	1	100.0%	9.5%
R	cocoti (ココチ)	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	14,700 (注2) 9,800 (注3)	平成17年4月6日 平成17年8月2日	16	100.0%	6.2%
R	湘南モールフィル (底地)	その他	6,810	平成18年4月28日	1	100.0%	—
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都心5区地域・東急沿線地域	5,116	平成18年10月31日	8	100.0%	4.1%
⊙	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	22,400	平成15年9月11日	58	98.3%	2.8%
⊙	東急南平台町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	4,660	平成15年9月11日	1	100.0%	7.9%
⊙	東急桜丘町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	6,620	平成15年9月11日	2	100.0%	11.1%
⊙	東京日産台東ビル	東京都心5区地域	4,450	平成15年9月11日	12	99.0%	7.4%
⊙	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都心5区地域	3,570	平成15年9月10日	5	100.0%	11.2%
⊙	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	4,720	平成15年9月10日	4	100.0%	7.7%
⊙	りそな・マルハビル	東京都心5区地域	23,260	平成16年1月15日	3	100.0%	4.1%
⊙	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都心5区地域	8,630	平成16年12月15日	6	100.0%	7.2%
⊙	TOKYU REIT八丁堀ビル (注1)	東京都心5区地域	7,000	平成18年9月29日	9	99.0%	4.0%
合計			171,736		140	99.8%	4.0%

(注1) 平成19年4月1日に「シグマ八丁堀ビル」より名称変更しました。 (注2) 準共有持分割合60% (注3) 準共有持分割合40%

(注4) 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。なお、地震PMLは、分析依頼先である株式会社イー・アール・エス及び応用アル・エム・エス株式会社が新地震分析手法導入に伴い評価方法を更新したため、平成19年1月29日に更新されています。

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。

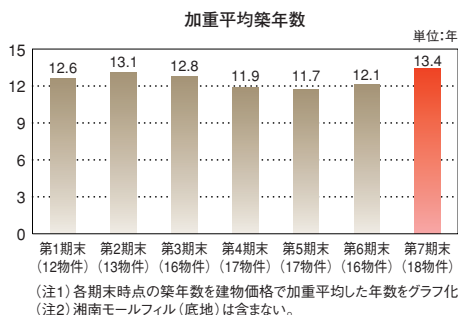
立地



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。

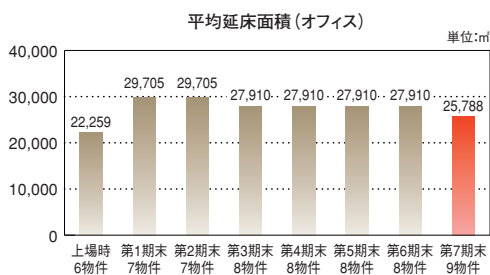
第7期末時点でTOKYU REITが保有している物件の約80% (投資額ベース) が、最寄り駅から徒歩約3分以内の場所に位置しています。

建物築年数



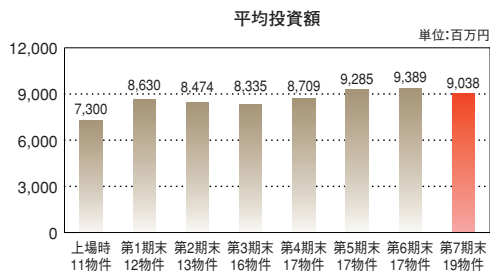
TOKYU REIT の各期末時点の物件について、各時点での築年数を建物価格で加重平均すると、左のグラフのようになります。第7期末時点の18物件について見ると、加重平均築年数は13.4年で、TOKYU REIT ポートフォリオは、比較的新しい物件を揃えています。

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5,000㎡ (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 オフィス物件の第7期末現在の平均延床面積は、25,788㎡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7期末現在で保有している物件の平均投資額は、90億3千8百万円となっています。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19年1月31日現在

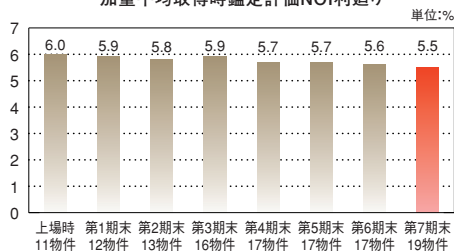
順位	テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率(注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	R ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	22.6%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	R 湘南モールフィル(底地)	44,078.12	19.8%
3	株式会社東急ストア	小売	R 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	8.8%
4	マルハ株式会社	水産・農林	Q りそな・マルハビル	11,097.27	5.0%
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	Q 東急南平台町ビル	7,148.18	3.2%
			Q 東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7%
6	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	3.0%
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	伊藤忠テクノソリューションズ株式会社	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)	206.13	0.1%
10	株式会社東日カーライフグループ	小売	Q 東京日産台東ビル	3,055.85	1.4%
賃貸面積上位10テナントの合計				159,549.54	71.8%
第7期末(19物件)の総賃貸面積				222,097.27	100.0%

(注1)「比率」は、第7期末(19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

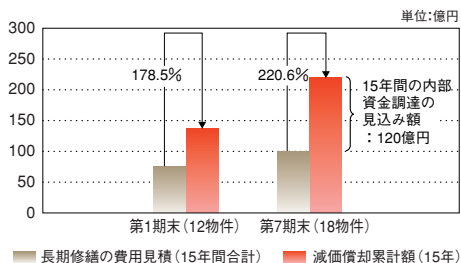
加重平均取得時鑑定評価NOI利回り



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7期末の19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



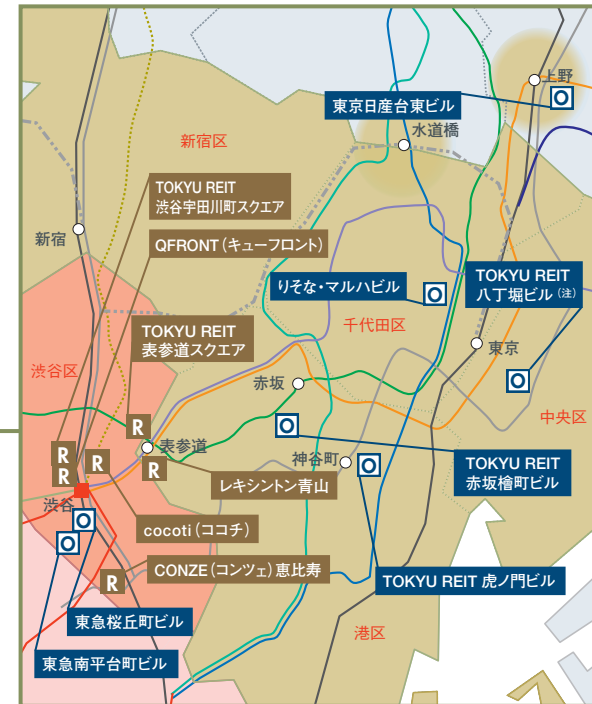
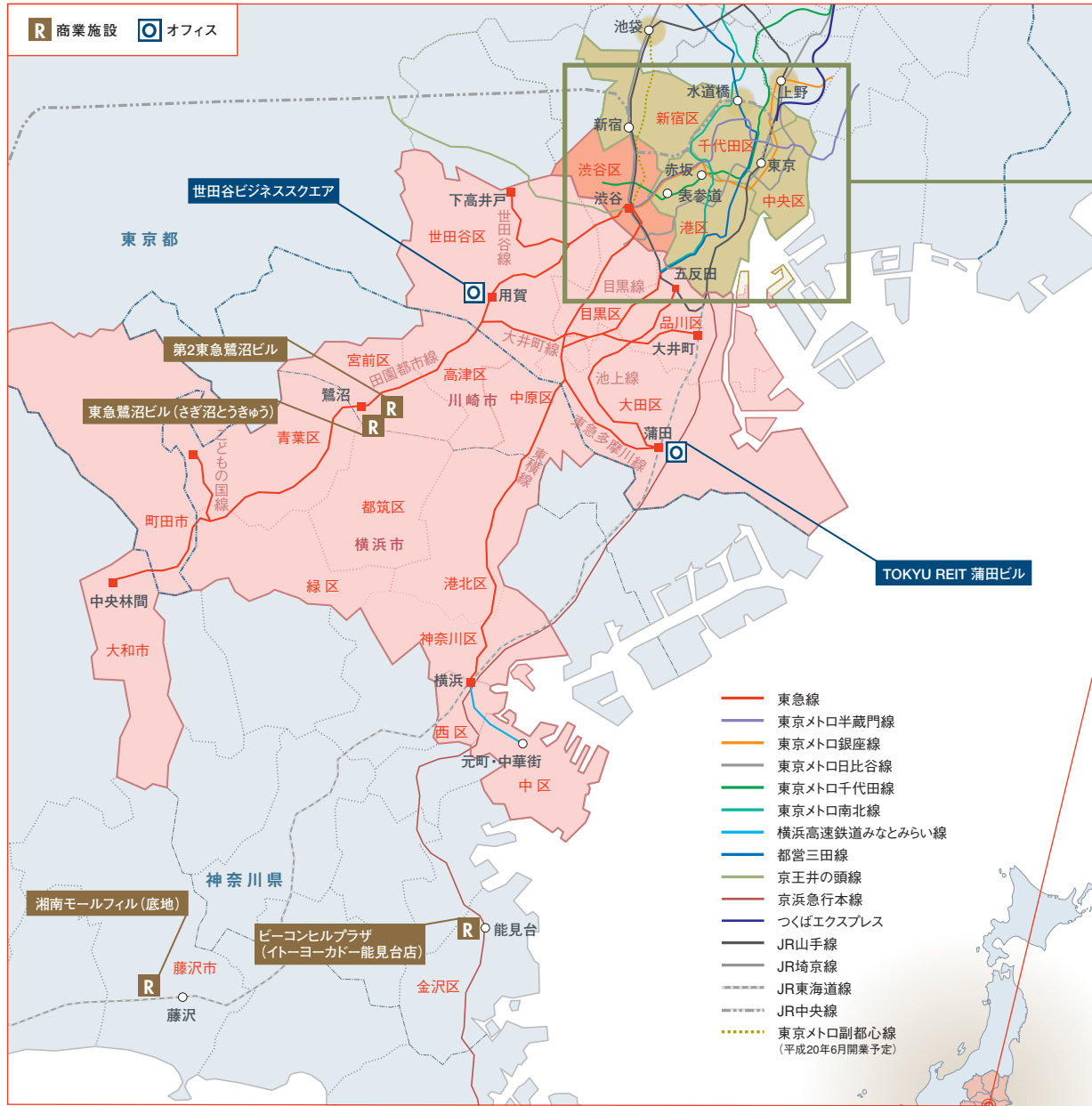
建物は経年とともに修繕が必要となります。そのための資金は、減価償却費等の損益計算書に計上されても実際には手元から出て行かない費用から充当され、これが不足している場合には、追加借入れ等によって賄うことがあります。

第7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220.6%)

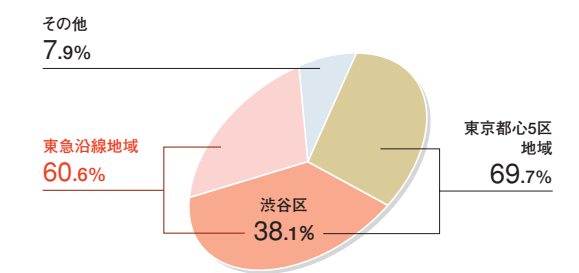
これは**TOKYU REIT**が、今後想定される長期修繕のための十分な資金を確保していることを示しています。

(注1)長期修繕の費用見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある。
 (注2)減価償却累計額(15年)は、東急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。

投資対象地域



地域別保有比率(第7期末現在19物件期末算定価額ベース)



本投資法人は、東京中心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)
東京中心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、東京中心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。

商業施設ポートフォリオ RETAIL PORTFOLIO

- QFRONT (キューフロント)
- レキシントン青山
- TOKYU REIT表参道スクエア
- 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)
- 第2東急鷺沼ビル
- TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア
- ビーコンヒルプラザ (イト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7期末現在の商業施設ポートフォリオは、東京都渋谷区所在のCONZE (コンツェ) 恵比寿の取得により、合計10物件となりました。

取得価額総額は864.2億円、延床面積の合計は97,840.50㎡で、第7期の業績は、不動産賃貸事業収益27.5億円、賃貸NOI21.1億円、不動産賃貸事業利益17.2億円で、投資額に対する期中平均NOI利回りは5.0%でした。

TOKYU REITの商業施設ポートフォリオの最大の特徴は立地の良さです。渋谷、表参道、青山、鷺沼といった東京都心及び東急沿線地域に所在する物件や、能見台、藤沢といった郊外に所在する物件をバランスよく保有しています。これらの物件は、それぞれ成長力のある商圏に立地し、仮にあるテナントが退去した場合でも速やかに次のテナントと契約に至ることができる、テナント代替性の高い物件です。平成19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ダブル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

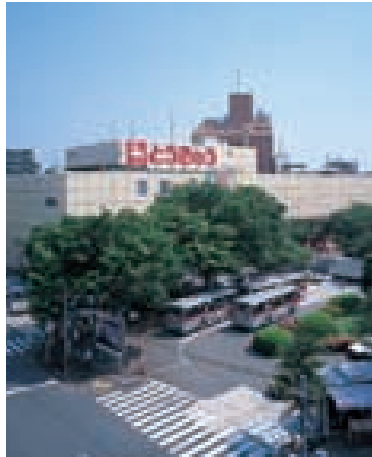


TOKYU REIT表参道スクエアは表参道駅から徒歩約1分に位置する複合商業施設です。地下1階にはシュラスコ料理店(株式会社ワンダーテーブル;店名「バルバッコアグリル」)、1階にレストラン(ロイヤルホールディングス株式会社;店名「Royal Host」)が入居しています。1階から3階にはスポーツジム(株式会社THINKフィットネス;店名「GOLD'S GYM」)、4階にはエステティックサロン(株式会社シーズ・ラボ;店名「シーズ・ラボ」)が入居しています。

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:18,320.87㎡
 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997店舗（平成19年3月2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（株式会社につぱん；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
株式会社につぱん



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する物件であると判断し投資を決定しました。

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。本物件の競争力の維持・向上を図るため、平成18年3月20日にリニューアルオープンしました。

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
株式会社カッシーナ・イクスシー
株式会社Westコーポレーション



R 湘南モールフィル(底地)



湘南モールフィルは、JR東海道本線の藤沢駅と辻堂駅の間に立地する商業施設で、開業以来順調な売上を続けています。本投資法人は、本物件の事業用定期借地権付土地(底地)を信託する信託受益権を保有しています。本土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
株式会社ミュージアムランニングアンドオペレーターズ

取得理由

エリアの成長性、本物件の希少性・安定性を高く評価し、TOKYU REITのポートフォリオクオリティの向上に寄与する物件であると判断し、取得を決定しました。

■ 立地

■ 飲食店に優れた立地

- ・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)
- ・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
- ・飲食店立地として、今後も成長が期待されるエリア

■ 当該エリアにおける希少性

- ・周辺エリアにまとまった開発用地が無い中、1フロア約90坪を有する本物件の希少性

■ テナント

■ 信用力の高いテナント

- 2014年3月までの定期借家契約(解約禁止、賃料減額請求権なし)を継承



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
- リソな・マルハビル
- TOKYU REIT虎ノ門ビル
- TOKYU REIT八丁堀ビル

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7期末現在のオフィスポートフォリオは、東京都中央区所在のTOKYU REIT八丁堀ビルの取得により、合計9物件となりました。

取得価額総額は853.1億円、延床面積の合計は232,092.86㎡で、第7期の業績は、不動産賃貸事業収益37.0億円、賃貸NOI24.2億円、不動産賃貸事業利益18.7億円で、投資額に対する期中平均NOI利回りは5.8%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7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10.8%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19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99.4%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

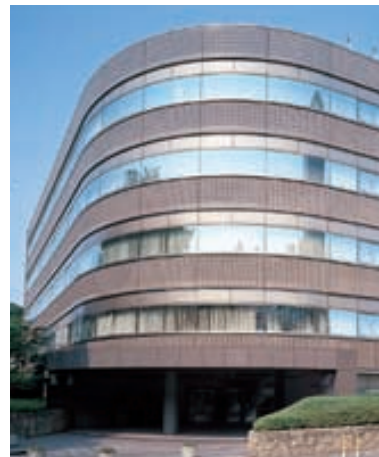


世田谷ビジネススクエアは、東急田園都市線用賀駅に直結する超高層ビルのタワー棟(地上28階建て)、中規模オフィスビルのヒルズ棟(I~IV)、店舗ビルのテラス棟(I,II)及び地域公共施設のコミュニティテラスから構成されています。立地は、国道246号線、環状8号線及び首都高速3号線用賀ICからのアクセスが良く、鉄道も用賀駅から渋谷駅まで約12分(大手町駅まで約27分)と、交通至便のエリアです。

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
「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 ナスカ株式会社



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、今後は、東京ミッドタウン、赤坂五丁目TBS開発計画（仮称）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：伊藤忠テクノソリューションズ株式会社
 大日本塗料株式会社
 中央労働金庫



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：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
 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
 アンズコフーズ株式会社



TOKYU REIT八丁堀ビル



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

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

取得理由

本物件の立地やスペックから、適切な賃料設定、設備更新により、長期に安定した稼働が達成できる物件であると判断し、取得を決定しました。

立地

■ オフィス集積の進んだエリアへの立地

- ・東京駅八重洲エリアに連なる伝統的なオフィス集積地である、東京都中央区八丁堀への立地

■ 複数駅からのアクセス

- ・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)



スペック


■ 競争力のある物件スペック

- ・四方道路に接面した整形の土地に立地
- ・200坪の基準階専有面積
- ・竣工後41年を経過しているものの、平成11年に外装、エントランス等の全面改修及び平成17年に免震工事(中間免震工法)を実施済

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 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	
		自 平成16年 8 月 1 日 至 平成17年 1 月 31 日 (184日)	自 平成17年 2 月 1 日 至 平成17年 7 月 31 日 (181日)	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)	
営業成績	損益計算書	営業収益 百万円	5,044	5,684	6,343	7,875	6,460
	営業利益 百万円	2,210	2,325	2,752	4,119	2,847	
	経常利益 百万円	1,853	1,960	2,402	3,754	2,403	
	当期純利益 百万円	1,852	1,959	2,401	3,753	2,402	
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a) (注2) 百万円	5,044	5,684	6,280	6,239	6,460
	不動産賃貸事業費用 (b) 百万円	2,322	2,777	2,936	2,911	2,867	
	(うち減価償却費等) (c) (注3) 百万円	(801)	(928)	(982)	(969)	(946)	
	賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c) 百万円	3,523	3,835	4,325	4,297	4,539	
	資金収支	FFO (Funds from Operation) (d) (注4) 百万円	2,653	2,887	3,383	3,086	3,348
	資本的支出額 (e) 百万円	68	142	154	179	37	
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e) 百万円	2,585	2,744	3,228	2,907	3,311		
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f) 百万円	147,230	162,180	171,791	172,929	183,994
	(対前期比) %	(20.1)	(10.2)	(5.9)	(0.7)	(6.4)	
	有利子負債額 (g) 百万円	50,500	64,500	53,000	53,000	65,300	
	純資産額 (h) 百万円	79,712	79,819	100,421	101,773	100,421	
	(対前期比) %	(54.7)	(0.1)	(25.8)	(1.3)	(△1.3)	
	出資総額 百万円	77,860	77,860	98,019	98,019	98,019	
	不動産等の取得価額 (注5) 百万円	133,360	148,060	157,860	159,620	171,736	
	不動産等の貸借対照表計上額 (注5) 百万円	133,415	147,819	157,104	158,529	169,971	
	不動産等の期末算定価額 (i) (注5) 百万円	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	
	期末物件数 件	16	17	17	17	19	
ポートフォリオ	総賃貸可能面積 (注6) m ²	170,785.00	175,776.97	179,211.29	214,330.82	222,653.08	
期末稼働率 (注6) %	97.5	99.1	99.4	99.9	99.8		
その他	分配	分配総額 百万円	1,852	1,959	2,401	3,753	2,402
	配当性向 (注7) %	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	
	一口当り情報	発行済投資口数 口	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380
	1口当たり純資産額 (基準価額) 円	561,356	562,109	592,877	600,860	592,879	
	1口当たり分配金額 円	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	
	経営指標	総資産経常利益率 (年換算) (注8) %	2.7	2.6	2.9	4.4	2.7
	自己資本利益率 (年換算) (注9) %	5.6	5.0	5.3	7.5	4.7	
	自己資本比率 (h)/(f) %	54.1	49.2	58.5	58.9	54.6	
	(対前期増減) %	(12.1)	(△4.9)	(9.3)	(0.4)	(△4.3)	
	期末総資産有利子負債比率 (g)/(f) %	34.3	39.8	30.9	30.6	35.5	
期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i) %	36.9	41.6	30.4	28.2	31.1		
期中平均投資口価格 (注10) 円	690,705	726,082	766,520	902,435	958,306		

(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) 第5期の「不動産賃貸事業収益」には、工事負担金受入額63百万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4期32百万円、第6期28百万円) 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
なお、その他不動産関連償却が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、夏場の天候不順や暖冬も影響し消費に弱さが見られたものの、好調な企業活動と、これを受けて設備投資に支えられた国内民間需要により、穏やかながら平成18年11月に「いざなぎ景気」を超える戦後最長の景気回復となりました。首都圏経済につきましては、全国からの人口転入超過や昼間人口の増加による人口動態の違いを反映し、全国を上回る総生産の成長など、人口と経済の相対的な優位性を維持しております。

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、空室率が過去10年間の最低水準となりました。更に、好立地及び高機能的な物件の募集賃料は上昇しており、引き続き競争力のある不動産に対する評価が向上しております。また、商業施設賃貸マーケットについては、大型小売店の売場効率が景気回復による販売額の下げ止まり等により持ち直しております。特に東京や神奈川の売場効率が僅かながら上昇しております。

一方、東京圏における地価上昇傾向が持続する中、不動産投資市場においては需給バランスが逼迫し、都心5区の取引件数（平成18年7月～12月）は前年同期を下回っております。

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18年9月29日に、シグマ八丁堀ビル（平成19年4月1日に「TOKYU REIT八丁堀ビル」に名称変更予定です。）の信託受益権（取得価額70億円）を、平成18年10月31日にCONZE（コンツェ）恵比寿（取得価額51億1千6百万円）を取得し、当期末時点の19物件の取得価額合計は1,717億3千6百万円、総賃貸可能面積は222,653.08㎡となりました。

なお、本投資法人が保有する物件の、当期末時点における期末算定価額の合計は、2,101億2千万円となりました。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401億4千8百万円でした。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19物件の稼働率は99.8%となっており、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（CONZE（コンツェ）恵比寿及びシグマ八丁堀ビルを除きます。）の平均賃料単価は第6期末と比較して0.6%上昇しました。

c 資金調達

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しております。当期におきましても、借入期間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、一部をより長期の借入金へ借換えを行いました。当期末時点の借入金残高は653億円（長期借入金残高450億円（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203億円）、当期における加重平均利率は1.42%（当期の支払利息の年換算額を各借入金の平均残高の合計値で除して計算しております。）です。

d 利益相反対策

取引の公正・透明性を確保するため、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールを厳守し所定の手続を履践いたしました。例えば、シグマ八丁堀ビル及びCONZE（コンツェ）恵比寿のPM会社選定にあたっては、①プロパティ・マネジメント報酬の妥当性にかかる第三者意見の取得、②本投資法人の会計監査人ではない監査法人によるPM会社選定手続きにかかる利益相反対策ルールとの適合性の確認、③本投資法人の役員会における事前承認を得るなど、利害関係人等との取引において本投資法人の利益を害することのないよう万全を期しております。

また、当期末時点の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 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
決算年月	平成17年1月	平成17年7月	平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月
最 高	724,000	826,000	839,000	1,010,000	1,150,000
最 低	658,000	668,000	707,000	788,000	800,000

(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14,182円となりました。

期 別		第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
		自平成16年8月1日 至平成17年1月31日	自平成17年2月1日 至平成17年7月31日	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
当期末処分利益総額	千円	1,852,451	1,959,402	2,401,721	3,753,874	2,402,201
利益留保額	千円	61	86	82	74	54
金銭の分配金総額	千円	1,852,390	1,959,316	2,401,639	3,753,799	2,402,147
(1口当たり分配金)	円	(13,045)	(13,798)	(14,179)	(22,162)	(14,182)
うち利益分配金総額	千円	1,852,390	1,959,316	2,401,639	3,753,799	2,402,147
(1口当たり利益分配金)	円	(13,045)	(13,798)	(14,179)	(22,162)	(14,182)
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

企業が牽引する実体経済の好調は続き、戦後最長の景気回復となりました。不動産投資市場では、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進むと考えております。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「リスクが低く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19年3月15日）現在、該当事項はありません。

(参考情報)

平成19年3月9日付で、資産の運用を委託する投資信託委託業者である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社と、平成15年6月20日付資産運用委託契約の一部変更について覚書を取り交わしました。資産運用委託契約に定められた委託報酬のうち、インセンティブ報酬の計算方法を平成19年2月1日より、以下の通り変更いたします。なお、この変更は、平成19年4月17日に開催される投資主総会の承認決議が得られることを条件として、効力が発生するものといたします。

変 更 前	変 更 後
(計算方法と支払時期)	(計算方法と支払時期)
当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式により求められた金額。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとします。	(現行どおり)
【計算式】 ・（当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの投資口価格終値平均の過去最も高い価格）×当該営業期初発行済み投資口数×1.0%	【計算式】 ・（当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）×前営業期末発行済み投資口数×0.4%
投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとします。終値がつかなかった日は計算から除外するものとします。 当期終値平均が終値平均の過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とします。	(現行どおり)
支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とします。	当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。 (現行どおり)

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
	平成17年1月31日現在	平成17年7月31日現在	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
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	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380
出資総額 百万円	77,860	77,860	98,019	98,019	98,019
投資主数 人	14,958	12,944	13,385	11,241	9,997

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成19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	16,184	9.55
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	12,046	7.11
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	8,140	4.81
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	6,775	4.00
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	6,000	3.54
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
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 シティバンクエヌ・エイ 東京支店)	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)	5,012	2.96
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 シティバンクエヌ・エイ 東京支店)	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 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	4,871	2.88
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	4,506	2.66
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		73,334	43.30

(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	役員毎の報酬の総額 (注3) (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4)
監 督 役 員	柳 澤 義 一	新創監査法人 代表社員 公認会計士	2,400
	近 藤 丸 人	近藤丸人法律事務所 弁護士	2,400
会 計 監 査 人	あ ら た 監 査 法 人 (注2)		6,500 (注5)

(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) 平成18年7月14日に開催した役員会において、あたら監査法人を一時会計監査人として選任いたしました。

(注3) 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4) 無報酬の執行役員が1名在任しております。

(注5) このほかに当期において、公認会計士法 (昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。) 第2条第1項の業務以外の業務として、合意された手続に関する業務報酬1,000千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) 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年1月31日現在、投資信託委託業者、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
投資信託委託業者（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

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 6 期		第 7 期	
			平成18年7月31日現在		平成19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	6,677,982	3.9	11,791,629	6.4
		その他	—	—	—	—
		小 計	6,677,982	3.9	11,791,629	6.4
	オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	8,722,117	5.0	8,688,981	4.7
		その他	—	—	—	—
		小 計	8,722,117	5.0	8,688,981	4.7
	合 計		15,400,099	8.9	20,480,611	11.1
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	58,431,108	33.8	58,165,075	31.6
		その他	16,498,999	9.5	16,403,396	8.9
		小 計	74,930,107	43.3	74,568,471	40.5
	オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	68,198,818	39.4	74,922,305	40.7
		その他	—	—	—	—
		小 計	68,198,818	39.4	74,922,305	40.7
	合 計		143,128,926	82.8	149,490,776	81.2
その他資産		14,400,556	8.3	14,023,127	7.6	
資産総額計		172,929,582 (158,529,025)	100.0 (91.7)	183,994,516 (169,971,388)	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19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)	14,725,389	4,544.07	4,544.07	100.0	9.4	商業施設
R	レキシントン青山	4,765,327	2,241.76	2,241.76	100.0	2.6	商業施設
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,761,541	2,702.42	2,702.42	100.0	2.7	商業施設
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	6,797,504	19,610.06	19,610.06	100.0	4.8	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,268,700	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	6,673,155	1,543.05	1,543.05	100.0	2.7	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)	9,377,284	50,285.89	50,285.89	100.0	4.6	商業施設
R	cocoti (ココチ)	24,846,611	8,319.95	8,319.95	100.0	11.0	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	2.7	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,118,474	2,319.24	2,319.24	100.0	1.1	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	20,748,306	24,871.48	24,457.87	98.3	19.6	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,487,191	7,148.18	7,148.18	100.0	2.7	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,481,698	4,737.19	4,737.19	100.0	3.7	オフィス
O	東京日産台東ビル	4,173,430	7,947.25	7,864.55	99.0	3.5	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,527,829	3,206.25	3,206.25	100.0	2.3	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,418,818	7,337.82	7,337.82	100.0	4.2	オフィス
O	りそな・マルハビル	23,903,165	14,414.99	14,414.99	100.0	12.2	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,688,981	10,038.01	10,038.01	100.0	7.0	オフィス
O	シグマハ八丁堀ビル	7,181,864	6,022.75	5,963.25	99.0	2.2	オフィス
	合計	169,971,388	222,653.08	222,097.27	99.8	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16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及び他の区分所有者 (2階部分のみ) の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及び他の区分所有者 (2階部分のみ) の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19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	19,500,000	14,725,389
	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	7,240,000	4,765,327
	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	7,300,000	5,761,541
	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	9,390,000	6,797,504
	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	1,660,000	1,268,700
	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	8,310,000	6,673,155
	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	25,000,000	24,846,611
	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	5,020,000	5,118,474
	小 計				42,565.15	83,420,000	69,956,705
	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	9,730,000
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	6,780,000	7,026,112
小 計				94,364.01	16,510,000	16,403,396	
合 計				136,929.16	99,930,000	86,360,101	
オフ イス	O	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀四丁目 260番2ほか	不動産 信託受益権	24,871.48	29,600,000	20,748,306
	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	6,260,000	4,487,191
	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	8,760,000	6,481,698
	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	5,160,000	4,173,430
	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	4,590,000	3,527,829
	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	6,610,000	4,418,818
	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	29,600,000	23,903,165
	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	10,038.01	12,300,000	8,688,981
	O	シグマ八丁堀ビル	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	6,022.75	7,310,000	7,181,864
小 計				85,723.92	110,190,000	83,611,287	
合 計				85,723.92	110,190,000	83,611,287	
総 合 計				222,653.08	210,120,000	169,971,388	

(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、信託受益権者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しております。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及び他の区分所有者(2階部分のみ)の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&リエスネットワーク及びジョーンズラングラサー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 6 期				第 7 期				
		自 平成18年2月 1 日 至 平成18年7月31日				自 平成18年8月 1 日 至 平成19年1月31日				
		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	600,707	9.6	4	100.0	606,264	9.4
	R	レキシントン青山	2	100.0	163,809	2.6	2	100.0	168,627	2.6
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	172,815	2.8	4	100.0	176,263	2.7
	R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうぎゅう)	1	100.0	309,968	5.0	1	100.0	309,872	4.8
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	65,213	1.0	1	100.0	65,156	1.0
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	168,324	2.7	2	100.0	171,372	2.7
	R	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	—	—	91,772	1.5	—	—	—	—
	R	cocoti (ココチ)	16	100.0	696,760	11.2	16	100.0	710,605	11.0
	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	—	—	—	—	8	100.0	70,703	1.1
		小 計	30	100.0	2,269,371	36.4	38	100.0	2,278,864	35.3
その他地域	R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	1	100.0	300,266	4.8	1	100.0	300,266	4.6
	R	湘南モールフィル (底地)	1	100.0	89,910	1.4	1	100.0	174,024	2.7
	小 計	2	100.0	390,176	6.3	2	100.0	474,290	7.3	
合 計	32	100.0	2,659,548	42.6	40	100.0	2,753,155	42.6		
オフィス	O	世田谷ビジネススクエア	57	99.1	1,292,944	20.7	58	98.3	1,265,562	19.6
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	170,967	2.7	1	100.0	173,028	2.7
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	237,199	3.8	2	100.0	240,790	3.7
	O	東京日産台東ビル	13	100.0	222,197	3.6	12	99.0	225,144	3.5
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	5	100.0	147,635	2.4	5	100.0	148,879	2.3
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	4	100.0	272,557	4.4	4	100.0	273,700	4.2
	O	りそな・マルハビル	3	100.0	788,441	12.6	3	100.0	787,495	12.2
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	6	100.0	447,644	7.2	6	100.0	453,026	7.0
	O	シグマ八丁堀ビル	—	—	—	—	9	99.0	139,495	2.2
	小 計	91	99.7	3,579,587	57.4	100	99.4	3,707,122	57.4	
合 計	91	99.7	3,579,587	57.4	100	99.4	3,707,122	57.4		
総 合 計	123	99.9	6,239,135	100.0	140	99.8	6,460,277	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19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19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	目的	予定期間	工事予定金額		
			総額	当期支払額	既支払総額
○ シグマ八丁掘ビル	空調機新設工事	自平成19年5月 至平成19年5月	23	—	—

(2) 期中の資本的支出

当期の資本的支出は37百万円であり、費用に区分された修繕費84百万円と併せ、合計121百万円の工事を実施しております。

(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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自平成16年8月1日 至平成17年1月31日	自平成17年2月1日 至平成17年7月31日	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
前期末積立金残高	276	329	331	245	208
当期積立額	204	143	108	242	212
当期積立金取崩額	150	141	194	279	149
次期繰越額	329	331	245	208	270

(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 6 期		第 7 期	
	自 平成18年2月1日	至 平成18年7月31日	自 平成18年8月1日	至 平成19年1月31日
(a) 資産運用報酬				
基本報酬1	261,645		281,700	
基本報酬2	226,633		237,836	
インセンティブ報酬	230,212	718,490	94,634	614,170
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬		60,774		60,388
(c) 役員報酬		4,800		4,800
(d) その他費用		60,772		66,007
合 計		844,837		745,366

(2) 借入状況

平成19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	5,000,000	0.80836	平成19年9月25日	期限一括	(注2)	借換資金	
	住友信託銀行株式会社	平成18年4月28日	700,000	—	0.72903	平成19年4月28日				
	中央三井信託銀行株式会社		700,000	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700,000	—						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年9月29日	700,000	—	0.80679	平成19年9月28日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,200,000	3,000,000						
	住友信託銀行株式会社		—	730,000						
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年10月31日	—	730,000	0.80707	平成19年10月31日				
	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11日	—	4,380,000	—	—				
	住友信託銀行株式会社		—	1,000,000						
	中央三井信託銀行株式会社		—	1,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年10月11日	—	1,000,000	—	—				
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,000,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社	—		1,000,000							
住友信託銀行株式会社	平成18年10月11日	—	—	—	—					
中央三井信託銀行株式会社		—	—							
小 計			12,000,000			20,300,000				
長期 借 入 金	住友信託銀行株式会社	平成16年6月25日	5,000,000	5,000,000	1.11625	平成19年6月25日	期限一括	借換資金	無担保・ 無保証 (注3)(注4)	
	農林中央金庫		4,000,000	4,000,000	1.38875	平成20年6月25日				
	株式会社百五銀行		1,000,000	1,000,000	1.23875	—				
	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		平成17年10月25日	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			1,000,000	1,000,000	1.26250				平成23年10月25日
	日本政策投資銀行			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	1.92000				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					
小 計		41,000,000	45,000,000							
合 計		53,000,000	65,300,000							

(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

該当事項はありません。

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
不動産信託受益権	O	シグマ八丁堀ビル	平成18年9月29日	7,000,000	—	—	—	—
不動産	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	平成18年10月31日	5,116,750	—	—	—	—
		合計		12,116,750		—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買価格）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
不動産信託受益権	O	シグマ八丁堀ビル	平成18年9月29日	7,000,000	7,310,000	7,310,000
不動産	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	平成18年10月31日	5,116,750	5,020,000	5,020,000
		合計		12,116,750	12,330,000	12,330,000

(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、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(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（売買契約書に記載された売買価格）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「4 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細 (注3)」に記載しております。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、当期は該当事項はありません。

② 利害関係人等への支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料 総額 A	うち利害関係人等への支払		B/A (%)
		支 払 先	支払額B	
水道光熱費	536,345	渋谷地下街株式会社	57	0.0
		用賀熱供給株式会社	113,217	21.1
外注委託費	408,813	イツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	4.9
		株式会社協同技術センター	14,974	3.7
		株式会社東急コミュニティー	245,351	60.0
		東急ファシリティサービス株式会社	20,857	5.1
プロパティ・ マネジメント報酬	137,788	東急不動産株式会社	74,200	53.9
		東京急行電鉄株式会社	63,588	46.1
損害保険料	17,239	東急保険コンサルティング株式会社	17,239	100.0
その他賃貸事業費用	234,855	イツ・コミュニケーションズ株式会社	59	0.0
		渋谷地下街株式会社	850	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	4,015	1.7
		東急ファシリティサービス株式会社	375	0.2
		東急不動産株式会社	3,571	1.5
		株式会社東急モルズデベロップメント	2,799	1.2
		東京急行電鉄株式会社	1,522	0.6
その他営業外費用	11,303	株式会社東急ステーションリテールサービス	2,800	24.8

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20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投資信託委託業者の利害関係人等ですが、本「(4) 利害関係人等との取引状況」においては、それに加えて、平成19年1月31日現在における当該利害関係人等の100%子会社についても記載しております。当期は、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に対する支払手数料等の支払実績があります。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等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經由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ30,981千円及び40,355千円です。

上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。なお、これとは別に利害関係人等である株式会社東急コミュニティーを經由して第三者へ発注した修繕工事等の支払額1,098千円があります。

東急建設株式会社	12,382千円
株式会社東急コミュニティー	4,091千円
株式会社協同技術センター	250千円
東急ファシリティサービス株式会社	1,743千円
東急不動産株式会社	696千円
東京急行電鉄株式会社	1,061千円
東横車輛電設株式会社	678千円

(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、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

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

平成18年10月27日開催の投資法人役員会において、募集投資法人債を引き受ける者の募集に関する事項に係る決議をいたしました。

決議の概要

1. 募集投資法人債の種類	国内無担保投資法人債（二以上の募集）
2. 各募集に係る募集投資法人債の総額の上限の合計額	500億円以内（ただし、1回又は複数回に分割して異なる条件及び発行日に発行することができる。）
3. 発行時期	平成18年10月27日より平成19年12月4日までの間
4. 募集投資法人債の払込金額の総額の最低金額その他払込金額に関する事項の要綱	各募集投資法人債の額面金額100円につき100円とし、各募集投資法人債の金額は1億円以上
5. 募集投資法人債の利率の上限その他の利率に関する事項の要綱	固定金利の場合の利率 償還期限と同じ残存年限をもつ円金利スワップレート+1.0%（年率）以下 変動金利の場合の利率 3ヶ月もしくは6ヶ月円LIBOR+1.0%（年率）以下 ただし金利スワップ等の締結により利率を確定した場合には、固定金利の場合と同等もしくは有利な利率とする。
6. 物上担保・保証の有無	物上担保及び保証は付さず、また、特に留保する資産はありません。
7. 資金使途	特定資産の取得資金及び維持管理運営に係る必要資金、敷金及び保証金の返還資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、運転資金に充当する。

(2) その他

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19年1月31日現在		平成18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	964,484		1,913,829	
信託現金及び信託預金	11,678,434		11,262,773	
営業未収入金	130,803		138,101	
未収消費税等	152,596		—	
前払費用	56,379		37,346	
繰延税金資産	18		19	
その他の流動資産	4,117		5,360	
流動資産合計	12,986,835	7.1	13,357,430	7.7
II. 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	3,247,235		2,243,887	
減価償却累計額	207,204	3,040,030	150,670	2,093,217
構築物	16,939		1,634	
減価償却累計額	799	16,139	307	1,326
機械及び装置	3,168		3,168	
減価償却累計額	2,063	1,104	1,587	1,580
工具器具及び備品	9,988		9,988	
減価償却累計額	1,986	8,002	1,422	8,566
土地		17,414,554		13,295,407
信託建物 ※1	40,457,358		38,869,687	
減価償却累計額	4,773,727	35,683,631	3,946,877	34,922,809
信託構築物 ※1	733,266		728,268	
減価償却累計額	127,705	605,560	107,356	620,912
信託機械及び装置	721,013		706,715	
減価償却累計額	142,202	578,811	111,778	594,937
信託工具器具及び備品 ※1	240,432		235,694	
減価償却累計額	112,098	128,333	101,821	133,873
信託土地 ※1		112,481,040		106,842,330
有形固定資産合計	169,957,208	92.4	158,514,963	91.7
2. 無形固定資産				
その他の無形固定資産	779		—	
信託その他の無形固定資産	13,400		14,062	
無形固定資産合計	14,180	0.0	14,062	0.0
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金	105,948		105,948	
信託差入敷金保証金	873,563		873,563	
長期前払費用	17,006		22,653	
その他の投資その他の資産	39,773		40,960	
投資その他の資産合計	1,036,292	0.5	1,043,126	0.6
固定資産合計	171,007,680	92.9	159,572,152	92.3
資 産 合 計	183,994,516	100.0	172,929,582	100.0

(単位：千円)

科 目	当 期		前 期 (ご参考)	
	平成19年1月31日現在		平成18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	456,986		481,085	
短期借入金	20,300,000		12,000,000	
一年以内返済予定長期借入金	5,000,000		5,000,000	
未払金	383,000		512,741	
未払費用	108,683		61,516	
未払法人税等	730		978	
未払消費税等	—		302,025	
前受金	1,039,244		987,708	
預り金	934		861	
その他の流動負債	21,559		19,869	
流動負債合計	27,311,138	14.8	19,366,787	11.2
II. 固定負債				
長期借入金	40,000,000		36,000,000	
預り敷金保証金	1,066,249		862,634	
信託預り敷金保証金 ※1	15,191,321		14,922,446	
その他の固定負債	3,882		4,117	
固定負債合計	56,261,452	30.6	51,789,198	29.9
負債合計	83,572,591	45.4	71,155,985	41.1
(純資産の部) ※3				
I. 投資主資本				
1. 出資総額				
出資総額	98,019,722	53.3	98,019,722	56.7
2. 剰余金				
当期末処分利益	2,402,201		3,753,874	
剰余金合計	2,402,201	1.3	3,753,874	2.2
純資産合計	100,421,924	54.6	101,773,597	58.9
負債・純資産合計	183,994,516	100.0	172,929,582	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18年8月1日 至 平成19年1月31日			自 平成18年2月1日 至 平成18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	5,944,573			5,744,948		
その他の賃貸事業収入	※1	515,704			494,186		
不動産等売却益	※2	—	6,460,277	100.0	1,636,775	7,875,910	100.0
II. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	2,867,086			2,911,618		
資産運用報酬		614,170			718,490		
資産保管及び一般事務委託報酬		60,388			60,774		
役員報酬		4,800			4,800		
その他営業費用		66,007	3,612,453	55.9	60,772	3,756,456	47.7
営業利益			2,847,824	44.1		4,119,454	52.3
III. 営業外収益							
受取利息		1,269	1,269	0.0	71	71	0.0
IV. 営業外費用							
支払利息		434,678			344,554		
その他営業外費用		11,303	445,982	6.9	20,187	364,741	4.6
経常利益			2,403,111	37.2		3,754,784	47.7
税引前当期純利益			2,403,111	37.2		3,754,784	47.7
法人税、住民税及び事業税		984			992		
法人税等調整額		0	984	0.0	0	992	0.0
当期純利益			2,402,127	37.2		3,753,792	47.7
前期繰越利益			74			82	
当期末処分利益			2,402,201			3,753,874	

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年8月1日 至 平成19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	3,753,874	101,773,597	101,773,597
当期変動額				
剰余金の分配		△3,753,799	△3,753,799	△3,753,799
当期純利益		2,402,127	2,402,127	2,402,127
当期変動額合計	—	△1,351,672	△1,351,672	△1,351,672
当期末残高	98,019,722	2,402,201	100,421,924	100,421,924

前期（ご参考）（自 平成18年2月1日 至 平成18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	2,401,721	100,421,444	100,421,444
当期変動額				
剰余金の分配		△2,401,639	△2,401,639	△2,401,639
当期純利益		3,753,792	3,753,792	3,753,792
当期変動額合計	—	1,352,153	1,352,153	1,352,153
当期末残高	98,019,722	3,753,874	101,773,597	101,773,597

〔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18年8月1日 至 平成19年1月31日	自 平成18年2月1日 至 平成18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> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～16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） 定額法を採用しております。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	3～16年	工具器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p>
建物	2～50年									
構築物	2～52年									
機械及び装置	3～16年									
工具器具及び備品	2～15年									
2. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	該当事項はありません。								
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6,037千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用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31,188千円であります。</p>								
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</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 (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>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>								

〔重要な会計方針の変更〕

当 期	前 期（ご参考）
自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日
該当事項はありません。	<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準</p> <p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。</p> <p>従来の出資の部の合計に相当する金額は、101,773,597千円であります。</p> <p>なお、当期より、「投資法人の計算に関する規則」に基づき、貸借対照表の純資産の部を作成しております。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期	前 期（ご参考）																								
平成19年1月31日現在	平成18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%;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3,638,854</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">152,286</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">404</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;">9,377,284</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%;"> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">4,820,505</td> </tr> </table>	信託建物	3,638,854	信託構築物	152,286	信託工具器具及び備品	404	信託土地	5,585,737	合計	9,377,284	信託預り敷金保証金	4,820,505	<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%;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3,732,290</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">154,387</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">471</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;">9,472,886</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%;"> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">4,820,505</td> </tr> </table>	信託建物	3,732,290	信託構築物	154,387	信託工具器具及び備品	471	信託土地	5,585,737	合計	9,472,886	信託預り敷金保証金	4,820,505
信託建物	3,638,854																								
信託構築物	152,286																								
信託工具器具及び備品	404																								
信託土地	5,585,737																								
合計	9,377,284																								
信託預り敷金保証金	4,820,505																								
信託建物	3,732,290																								
信託構築物	154,387																								
信託工具器具及び備品	471																								
信託土地	5,585,737																								
合計	9,472,886																								
信託預り敷金保証金	4,820,505																								
<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約 本投資法人は取引銀行2行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しております。但し、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%;"> <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 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: right;">同左</p>																								

〔損益計算書に関する注記〕

当 期	前 期 (ご参考)
自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,795,000</p> <p>共益費収入 625,590</p> <p>月極駐車場収入 136,105</p> <p>その他賃料収入 (注1) 387,876</p> <p style="text-align: right;">計 5,944,573</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 461,023</p> <p>その他雑収入 54,680</p> <p style="text-align: right;">計 515,704</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,460,277</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>水道光熱費 536,345</p> <p>外注委託費 408,813</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 137,788</p> <p>修繕費 84,283</p> <p>公租公課 501,103</p> <p>損害保険料 17,239</p> <p>減価償却費 946,657</p> <p>固定資産除却損 —</p> <p>その他賃貸事業費用 234,855</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 2,867,086</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,593,191</p> <p>(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。</p> <p>(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,603,674</p> <p>共益費収入 629,211</p> <p>月極駐車場収入 124,680</p> <p>その他賃料収入 (注1) 387,381</p> <p style="text-align: right;">計 5,744,948</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 434,332</p> <p>その他雑収入 59,854</p> <p style="text-align: right;">計 494,186</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,239,135</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>水道光熱費 516,912</p> <p>外注委託費 409,248</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 133,044</p> <p>修繕費 75,618</p> <p>公租公課 516,652</p> <p>損害保険料 17,577</p> <p>減価償却費 940,717</p> <p>固定資産除却損 28,957</p> <p>その他賃貸事業費用 272,888</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 2,911,618</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,327,517</p> <p>(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。</p> <p>(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。</p>
	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)</p> <p>不動産等売却収入 6,480,000</p> <p>不動産等売却原価 4,810,824</p> <p>その他売却費用 32,400</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 1,636,775</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日		自 平成18年2月1日 至 平成18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18年8月1日 至 平成19年1月31日		自 平成18年2月1日 至 平成18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19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18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	19
繰延税金資産合計	18	繰延税金資産合計	19
(繰延税金資産の純額)	18	(繰延税金資産の純額)	19
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	△39.38
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	0.03

〔1口当たり情報に関する注記〕

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日		自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	
1. 1口当たり純資産額	592,879円	1. 1口当たり純資産額	600,860円
2. 1口当たり当期純利益	14,182円	2. 1口当たり当期純利益	22,162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>	

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18年8月1日	至 平成19年1月31日	自 平成18年2月1日	至 平成18年7月31日
I 当期末処分利益			2,402,201,792		3,753,874,223
II 分配金の額			2,402,147,160		3,753,799,560
(投資口1口当たり分配金の額)			(14,182)		(22,162)
III 次期繰越利益			54,632		74,663
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2,402,147,160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3,753,799,560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19年3月15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

坂本 貴之 

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18年8月1日から平成19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18年8月1日 至 平成19年1月31日	自 平成18年2月1日 至 平成18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		2,403,111	3,754,784
減価償却費		946,657	940,717
固定資産除却損		—	28,957
受取利息		△1,269	△71
支払利息		434,678	344,554
営業未収入金の増減額（増加：△）		7,297	1,294
未収消費税等の増減額（増加：△）		△152,596	—
営業未払金の増減額（減少：△）		△24,098	△77,075
未払金の増減額（減少：△）		△129,741	182,312
未払消費税等の増減額（減少：△）		△302,025	262,624
未払費用の増減額（減少：△）		10	△5
前受金の増減額（減少：△）		51,536	△8,995
預り金の増減額（減少：△）		72	△181,269
信託有形固定資産の売却による減少額		—	4,810,824
その他		△11,190	19,684
小 計		3,222,442	10,078,336
利息の受取額		1,269	71
利息の支払額		△387,522	△347,451
法人税等の支払額		△1,231	△996
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,834,956	9,729,960
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		△5,137,799	△7,083
信託有形固定資産の取得による支出		△7,250,413	△7,196,239
無形固定資産の取得による支出		△806	—
信託無形固定資産の取得による支出		—	△1,992
預り敷金保証金の収入		222,424	1,485
預り敷金保証金の支出		△18,810	△945
信託預り敷金保証金の収入		391,388	398,026
信託預り敷金保証金の支出		△122,513	△790,331
使途制限付信託預金の預入による支出		△391,388	△398,026
使途制限付信託預金の引出による収入		122,513	790,331
投資活動によるキャッシュ・フロー		△12,185,405	△7,204,775
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		13,872,000	7,000,000
短期借入金の返済による支出		△5,572,000	△7,000,000
長期借入金の借入による収入		4,000,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出		—	△8,000,000
分配金の支払額		△3,752,110	△2,398,610
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,547,889	△2,398,610
IV 現金及び現金同等物の増減額（減少：△）		△802,558	126,575
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,466,174	3,339,599
VI 現金及び現金同等物の期末残高		2,663,615	3,466,174

（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18年8月1日 至 平成19年1月31日	自 平成18年2月1日 至 平成18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）

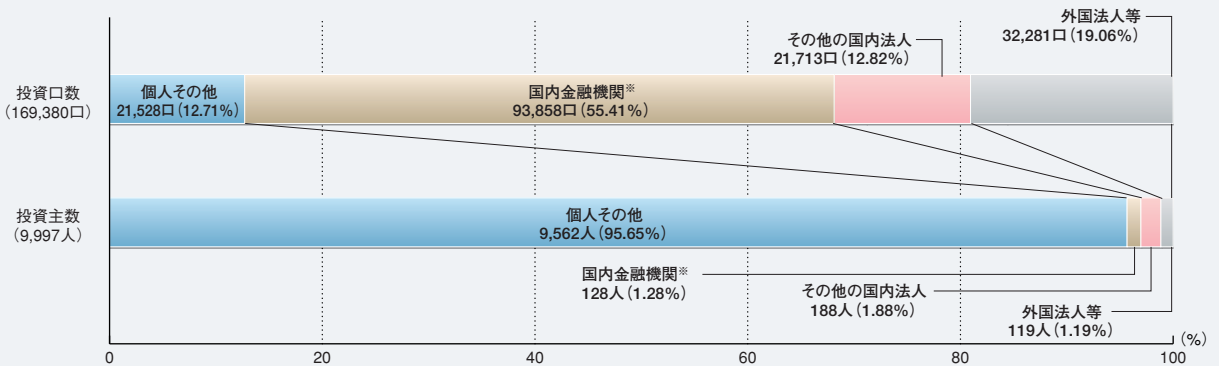
（単位：千円）

当 期	前 期
自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	自 平成18年2月1日 至 平成18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19年1月31日現在)	(平成18年7月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
964,484	1,913,829
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
11,678,434	11,262,773
使途制限付信託預金（注）	使途制限付信託預金（注）
△9,979,302	△9,710,428
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>2,663,615</u>	<u>3,466,174</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7期	第8期
決算日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日
決算発表	平成19年 3月16日	平成19年 9月中旬
資産運用報告書発送	平成19年 4月12日	平成19年10月中旬
分配金支払開始	平成19年 4月13日	平成19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

東京都港区芝浦四丁目2番8号

あらた監査法人※

決算期

毎年1月31日・7月31日

投資主総会

2年に1回以上開催

(第3回投資主総会については、平成19年4月17日に開催の予定です。)

同議決権行使投資主確定日

規約第13条に定める日

(第3回投資主総会については、平成19年1月31日最終の投資主名簿記載の投資主をもって、議決権を行使できる投資主とします。)

分配金支払確定基準日

毎年1月31日・7月31日

(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)

投資主名簿等管理人

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

上場証券取引所

東京証券取引所 (銘柄コード:8957)

※平成18年7月14日付の中央青山監査法人(現みず監査法人)の辞任に伴い、平成18年7月14日に開催した役員会において、あらた監査法人を一時会計監査人として選任しました。

分配金のお受け取りについて**① 受取期間内の場合**

「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局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

「郵便振替支払通知書」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1期(平成16年1月期)については平成16年4月28日、第2期(平成16年7月期)については平成16年10月19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

■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。

TOKYU REIT