

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成20年4月25日

【計算期間】 第9期
(自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)

【発行者名】 東急リアル・エステート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 堀江 正博

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

【事務連絡者氏名】 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
執行役員IR部長 小井 陽介

【連絡場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

【電話番号】 03-5428-5828

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期別		第1期 自 平成15年 6月20日 至 平成16年 1月31日 (226日)	第2期 自 平成16年 2月 1日 至 平成16年 7月31日 (182日)	第3期 自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日 (184日)	第4期 自 平成17年 2月 1日 至 平成17年 7月31日 (181日)	第5期 自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日 (184日)	
営業成績							
損益計算書							
	営業収益	百万円	2,896	4,341	5,044	5,684	6,343
	営業利益	百万円	1,486	1,771	2,210	2,325	2,752
	経常利益	百万円	930	1,395	1,853	1,960	2,402
	当期純利益	百万円	929	1,394	1,852	1,959	2,401
事業収支							
	不動産賃貸事業収益	(注3) 百万円	2,896	4,341	5,044	5,684	6,280
	不動産賃貸事業費用	百万円	1,163	2,055	2,322	2,777	2,936
	(うち減価償却費等)	(注4) 百万円	(466)	(609)	(801)	(928)	(982)
	賃貸NOI	(注5) 百万円	2,199	2,894	3,523	3,835	4,325
資金収支							
	FFO	(a) 百万円 (注6)	1,396	2,003	2,653	2,887	3,383
	資本的支出額	(b) 百万円	46	388	68	142	154
	AFFO	(a)-(b) (注7) 百万円	1,350	1,615	2,585	2,744	3,228
財産等の状況							
貸借対照表							
	総資産額	(c) 百万円	118,460	122,583	147,230	162,180	171,791
	(対前期比)	%	(-)	(3.5)	(20.1)	(10.2)	(5.9)
	有利子負債額	(d) 百万円	56,700	60,000	50,500	64,500	53,000
	純資産額	(e) 百万円	51,047	51,512	79,712	79,819	100,421
	(対前期比)	%	(-)	(0.9)	(54.7)	(0.1)	(25.8)
	出資総額	百万円	50,117	50,117	77,860	77,860	98,019
ポートフォリオ							
	不動産等の取得価額	(注8) 百万円	103,560	110,160	133,360	148,060	157,860
	不動産等の貸借対照表計上額	(注8) 百万円	104,002	110,448	133,415	147,819	157,104
	不動産等の期末算定価額	(f) 百万円 (注8)	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430
	期末物件数	件	12	13	16	17	17
	総賃貸可能面積	(注9) m ²	99,784.28	101,518.37	170,785.00	175,776.97	179,211.29
	期末稼働率	(注10) %	95.3	97.1	97.5	99.1	99.4
その他							
分配							
	分配総額	百万円	929	1,394	1,852	1,959	2,401
	配当性向	(注11) %	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
1口当たり情報							
	発行済投資口数	口	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380
	1口当たり純資産額	円	520,891	525,634	561,356	562,109	592,877
	1口当たり当期純利益	(注12) 円	14,856 (9,488)	14,231	13,111	13,798	14,200
	1口当たり分配金額	円	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179
経営指標							
	総資産経常利益率(年換算)	(注13) %	2.3	2.3	2.7	2.6	2.9
	自己資本利益率(年換算)	(注14) %	4.7	5.5	5.6	5.0	5.3
	自己資本比率	(e)/(c) %	43.1	42.0	54.1	49.2	58.5
	(対前期増減)	%	(-)	(△1.1)	(12.1)	(△4.9)	(9.3)
	期末総資産有利子負債比率	(d)/(c) %	47.9	48.9	34.3	39.8	30.9
	期末算定価額有利子負債比率	(d)/(f) %	55.0	53.7	36.9	41.6	30.4
	期中平均投資口価格	(注15) 円	530,828	643,097	690,705	726,082	766,520

期別		第6期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日 (181日)	第7期 自 平成18年 8月 1日 至 平成19年 1月31日 (184日)	第8期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日 (181日)	第9期 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	7,875	6,460	6,730	6,831
	営業利益	百万円	4,119	2,847	2,932	3,152
	経常利益	百万円	3,754	2,403	2,444	2,603
	当期純利益	百万円	3,753	2,402	2,443	2,602
事業収支						
	不動産賃貸事業収益	(注3) 百万円	6,239	6,460	6,724	6,831
	不動産賃貸事業費用	百万円	2,911	2,867	2,920	2,965
	(うち減価償却費等)	(注4) 百万円	(969)	(946)	(952)	(956)
	賃貸NOI	(注5) 百万円	4,297	4,539	4,756	4,822
資金収支						
	FFO	(a) (注6) 百万円	3,086	3,348	3,390	3,558
	資本的支出額	(b) 百万円	179	37	79	125
	AFFO	(a)-(b) (注7) 百万円	2,907	3,311	3,310	3,433
財産等の状況						
貸借対照表						
	総資産額	(c) 百万円	172,929	183,994	184,390	193,080
	(対前期比)	%	(0.7)	(6.4)	(0.2)	(4.7)
	有利子負債額	(d) 百万円	53,000	65,300	65,300	73,500
	純資産額	(e) 百万円	101,773	100,421	100,463	100,622
	(対前期比)	%	(1.3)	(△1.3)	(0.0)	(0.2)
	出資総額	百万円	98,019	98,019	98,019	98,019
ポートフォリオ						
	不動産等の取得価額	(注8) 百万円	159,620	171,736	171,736	181,676
	不動産等の貸借対照表計上額	(注8) 百万円	158,529	169,971	169,109	178,335
	不動産等の期末算定価額	(f) (注8) 百万円	187,800	210,120	224,330	242,920
	期末物件数	件	17	19	19	20
	総賃貸可能面積	(注9) m ²	214,330.82	222,653.08	222,637.60	226,330.13
	期末稼働率	(注10) %	99.9	99.8	99.6	99.9
その他						
分配						
	分配総額	百万円	3,753	2,402	2,443	2,602
	配当性向	(注11) %	100.0	100.0	99.9	100.0
1口当たり情報						
	発行済投資口数	口	169,380	169,380	169,380	169,380
	1口当たり純資産額	円	600,860	592,879	593,124	594,061
	1口当たり当期純利益	(注12) 円	22,162	14,182	14,427	15,363
	1口当たり分配金額	円	22,162	14,182	14,427	15,364
経営指標						
	総資産経常利益率(年換算)	(注13) %	4.4	2.7	2.7	2.7
	自己資本利益率(年換算)	(注14) %	7.5	4.7	4.9	5.1
	自己資本比率	(e)/(c) %	58.9	54.6	54.5	52.1
	(対前期増減)	%	(0.4)	(△4.3)	(△0.1)	(△2.4)
	期末総資産有利子負債比率	(d)/(c) %	30.6	35.5	35.4	38.1
	期末算定価額有利子負債比率	(d)/(f) %	28.2	31.1	29.1	30.3
	期中平均投資口価格	(注15) 円	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いません。
- (注2) 記載した数値は、以下、本書において特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。
- (注3) 第5期の「不動産賃貸事業収益」には、工事負担金受入額63百万円は含んでいません。第8期の「不動産賃貸事業収益」には、資産受入益5百万円は含んでいません。
- (注4) 「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、第8期0百万円、第9期0百万円）を含みます。
- (注5) 賃貸NOI（Net Operating Income）、計算：不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費等
- (注6) FFO（Funds from Operation）、計算：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、第1期乃至第9期はその他不動産関連償却が発生していません。
- (注7) AFFO（Adjusted Funds from Operation）
- (注8) 不動産信託受益権については、総資産から当該不動産信託受益権の資産の一部である金銭等を差引いた実質不動産の保有に相当する部分を記載しています。
- (注9) 「総賃貸可能面積」は、建物・施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫及び土地の契約書及び図面上の合計面積（共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。
- (注10) 「期末稼働率」は、期末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。
- (注11) 小数点以下第2位を切捨てにより記載しています。
- (注12) 「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（第1期62,588口、第2期98,000口、第3期141,283口、第4期142,000口、第5期169,131口、第6期169,380口、第7期169,380口、第8期169,380口、第9期169,380口）で除することにより算出しています。なお、第1期については、関東財務局登録完了後、東急リアル・エステート投資法人が実質的に運用を開始した日である平成15年9月10日時点为期首とみなして日数による加重平均投資口数（98,000口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。また、第1期における期末発行済投資口数は98,000口であり、期末1口当たり当期純利益は上記の括弧内の金額と同額です。
- (注13) 経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2×365÷運用日数
なお、第1期の期首の貸借対照表計上額には、平成15年9月11日付にて借り入れた借入金を含めたものとするため、実質的な運用開始日（同月10日）時点での金額に当該借入金を加味した金額を使用しています。また、第1期は平成15年9月10日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数144日により年換算した数値を記載しています。以下同じです。
- (注14) 当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×365÷運用日数
- (注15) 本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場における期中平均価格（終値）です。

② 事業の概要及び第9期以降の資産運用の経過

A. 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

東急リアル・エステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。）に基づき、平成15年6月20日に設立され、同年9月10日に、発行済投資口数98,000口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8957）。

その後、第3期初の平成16年8月に投資口数44,000口（オーバーアロットメントによる2,000口を含みます。）の追加公募増資を、第5期初の平成17年8月に投資口数27,380口（オーバーアロットメントによる680口を含みます。）の追加公募増資を行い、平成20年1月31日現在、発行済投資口数169,380口となっています。本投資法人は、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（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、投資主価値の最大化を究極の目的として成長性、安定性及び透明性の確保を目指した資産運用を行いました。

(ロ) 投資環境と運用実績

本投資法人は、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た資産運用を基本方針としています。かかる基本方針に沿って、本投資法人は、以下のような投資環境の下で、資産運用を行いました。

(i) 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いますが、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います。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います。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います。

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（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）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。

(ii) 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（取得価格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（取得価格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慣行に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

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%上昇しました。

c. 利益相反対策

取引の公正・透明性を確保するため、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールを厳守し所定の手続を履践しました。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、金商法施行に伴い、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、当期中に従前の範囲を保持することを目的に変更しています（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

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います。

(ハ) 資金調達概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。当期においては、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いません。）です。

(二) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益68億3千1百万円、営業利益31億5千2百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は26億3百万円、当期純利益は26億2百万円を計上しました。

分配金については、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。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,364円となりました。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 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いますが、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います。首都圏の経済については、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います。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います。

(ロ) 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決めました。具体的には、投資対象地域は、今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域を中心とした首都圏に限定しています。また、個別物件の選定については、投資基準を厳しく設定しており、クオリティが高く競争力のあるポートフォリオを構築するため今後もこれらを厳守していきます。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いきます。

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

に適う運用を行っていきます。

C. 決算日後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(イ) 東急池尻大橋ビル

平成20年3月25日付で、以下の資産の取得について受益権譲渡契約書を締結し、平成20年3月28日に取得しています。取得日時点の資産の概要等は以下の通りです。

物件の名称	東急池尻大橋ビル
所在地 (注1)	(地番) 東京都目黒区東山三丁目1050番、1051番、1052番、1053番、1054番、1055番、1056番、1057番
	(住居表示) 東京都目黒区東山三丁目8番1号
最寄り駅からの所要時間 (注2)	東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約5分
地積 (注1)	2,382.67㎡
延床面積 (注1)	7,619.56㎡
構造・階数 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
竣工年月 (注1)	平成元年10月
売主	KIリアルティ有限会社
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
テナント	トップツアー株式会社、東急ファシリティサービス株式会社 他
特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権
取得価格 (注3)	5,480百万円
取得の理由	本物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合したオフィスビルであり、本投資法人のポートフォリオの充実を図るために取得しました。

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

(注2) 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。

(注3) 「取得価格」は、当該信託受益権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(受益権譲渡契約書に記載された買取代金)を記載しています。

(ロ) 代官山フォーラム

平成20年3月31日付で、以下の資産の取得について不動産売買契約書を締結し、平成20年4月22日に取得しています。取得日時点の資産の概要等は以下の通りです。

物件の名称	代官山フォーラム
所在地 (注1)	(地番) 建物1 (イースト) : 東京都渋谷区猿楽町33番18、33番20 建物2 (ウェスト) : 東京都渋谷区猿楽町33番1
	(住居表示) 東京都渋谷区猿楽町17番16号
最寄り駅からの所要時間 (注2)	東急東横線「代官山」駅徒歩約6分
地積 (注1)	建物1 (イースト) : 敷地権設定面積 942.30㎡ 敷地権割合 10,000分の10,000
	建物2 (ウェスト) : 敷地権設定面積 1,108.01㎡ 敷地権割合 10,000分の6,413
延床面積 (注1)	建物1 (イースト) : 1,441.57㎡区分所有権 10,000分の10,000 建物2 (ウェスト) : 2,388.70㎡区分所有権 10,000分の6,413
構造・階数 (注1)	建物1 (イースト) : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 建物2 (ウェスト) : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
竣工年月 (注1)	平成5年2月
売主	個人5名
所有形態	(土地) 建物1 (イースト) : 敷地権 (所有権) 建物2 (ウェスト) : 敷地権 (所有権) (建物) 建物1 (イースト) : 区分所有権 建物2 (ウェスト) : 区分所有権
テナント	株式会社ひらまつ、株式会社ジュン アシダ 他
特定資産の種類	不動産 (区分所有権)
取得価格 (注3)	4,136百万円
取得の理由	本物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合した商業施設であり、本投資法人のポートフォリオの充実を図るために取得を決定しました。

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

(注2) 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。

(注3) 「取得価格」は、当該不動産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(不動産売買契約書に記載された売買代金)を記載しています。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、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います。

(イ) 成長性

成長性は、中長期的な観点での資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長を内部成長及び外部成長の観点から達成することにより確保します。

① 内部成長要因

● 資産運用の最適化

本投資法人は、内部成長を達成するため、本資産運用会社の中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託します。

● 投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長

本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいいます。）及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設とします。ただし、首都圏以外には投資しません。

② 外部成長要因

● 積極的な物件取得

本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、本資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとします。取得に当たっては、長期保有を前提とし、ポートフォリオの質の維持及び向上を図るべく物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うと同時に、資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオ構築を目指します。

● グループ各社からの物件取得

本投資法人は、グループ各社の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとします。このため、東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」といいます。）、東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）、本投資法人及び本資産運用会社の間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しています。同覚書の内容については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (へ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書について」をご参照下さい。

なお、「東急グループ各社」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）で定められる本資産運用会社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（本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「投信法施行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（以下「SPC」といいます。）をいいます（以下「グループ各社」といいます。）。

(ロ) 安定性

安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益及び配当（分配金）の確保をいいます。

● 投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性

本投資法人は、投資対象の所在地域を相対的にリスクが小さいと考えられる地域に限定した上で、賃貸収入及び稼働率の変動が相対的に小さく安定的な収益性を見込むことができる物件を投資対象とすることにより、安定的な運用を目指します。本投資法人は、高い値上り益を獲得できる可能性があっても、収益性の変動が相対的に大きい物件を、原則として投資対象としません。

● 開発リスクの回避

本投資法人は、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行いません。開発事業及び開発事業者として開発リスクを負担するのは、グループ各社その他の第三者とし、本投資法人は、開発リスクの負担を回避した上で物件取得の機会を確保することを企図しています。

(ハ) 透明性

透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に投資主にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示するものとします。また、投資活動全般を通じて、グループ各社に事業及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、以下の諸点を通じて、グループ各社との利益相反回避に十分配慮するものとします。

● 市場価格取引の徹底

● 情報開示の充実

● 独立した運用体制・コーポレートガバナンス体制の確保

具体的には、本投資法人は、自主ルールとして利益相反対策ルールを策定及び随時改訂

し、開示し、かつこれを遵守します。更に、本投資法人は、かかるルールの妥当性及びグループ会社との取引に関し、本資産運用会社における外部者によるチェック及び本投資法人の役員会による事前承認という複階層チェックを経ることにより、その実効性を確実なものとし、（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

b. 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金商法上の金融商品取引業者（本書の日付現在、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）にすべて委託してこれを行います。

（注） 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 a. 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができる他、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。

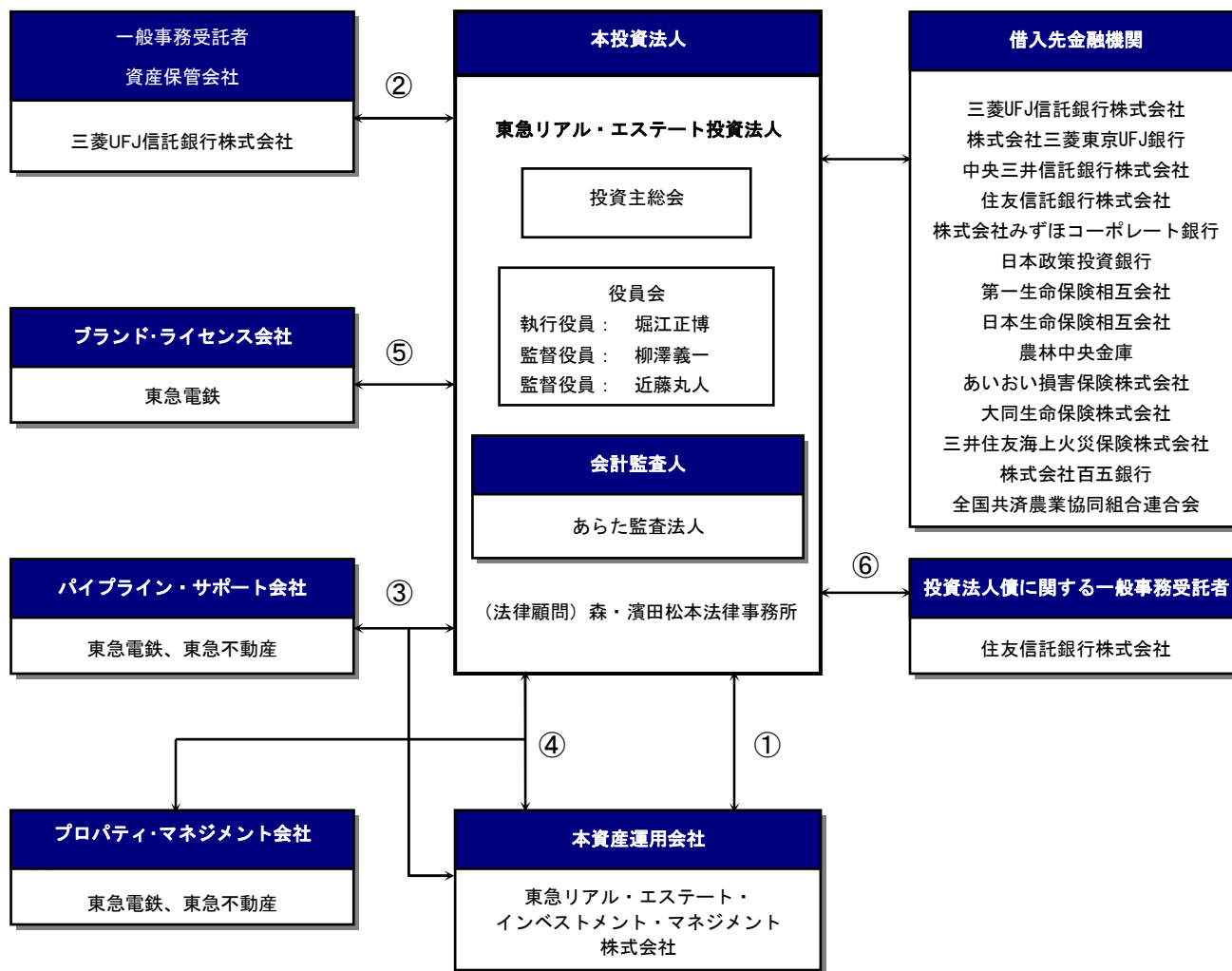
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針及び(2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行うもの）に限り、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務並びに投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組み図



契約の種類
① 資産運用委託契約
② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
③ 保有不動産資産の売買等に関する覚書
④ プロパティ・マネジメント契約(注)
⑤ 商標使用許諾契約
⑥ 財務及び発行・支払代理契約

(注) プロパティ・マネジメント契約は、物件毎に個別に締結され、信託受益権の場合、本投資法人、本資産運用会社、不動産信託受託者、プロパティ・マネジメント会社の四者契約に、不動産に直接投資する物件の場合、不動産信託受託者を除く三者契約になります。

b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	東急リアル・エステート投資法人	<p>本投資法人の規約に基づき、投資主より払込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することにより運用を行います。</p>
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	<p>平成15年6月20日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。）、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。</p>
一般事務受託者／資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>平成15年6月20日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①投資口の名義書換に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、④計算に関する事務、⑤投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、⑥投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、⑦会計帳簿の作成に関する事務及び⑧納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p>
投資法人債に関する一般事務受託者	住友信託銀行株式会社	<p>平成19年10月16日付で本投資法人との間で第1回及び第2回無担保投資法人債に関して財務及び発行・支払代理契約を締結いたしました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）として、同契約に基づき、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。</p>

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務内容
パイプライン・サポート会社	東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社	<p>平成15年7月28日付で東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び本資産運用会社との間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しました。（以下、その役割において東急電鉄及び東急不動産をそれぞれ「パイプライン・サポート会社」といいます。）</p> <p>同覚書に基づき、パイプライン・サポート会社が本投資法人が投資することのできる不動産資産を売却しようとする場合、当該パイプライン・サポート会社は、まず優先的に本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申入れるものとし、本資産運用会社と当該パイプライン・サポート会社が購入条件について基本的に合意した場合、当該パイプライン・サポート会社と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとされています。同覚書の詳細な内容については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (へ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書について」をご参照下さい。</p>
プロパティ・マネジメント会社	東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社	<p>本投資法人は、直接に又は不動産信託受益権の形態で保有している各物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結して、以下の業務（以下併せて「プロパティ・マネジメント業務」又は「PM業務」といい、その役割において「プロパティ・マネジメント会社」又は「PM会社」といいます。）を、プロパティ・マネジメント会社に委託します。このようなプロパティ・マネジメント業務の委託は、各物件毎に行われます。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 全般的業務 ② 収益管理業務 ③ 保守管理業務 ④ コンストラクション・マネジメント業務 ⑤ リーシング・マネジメント業務 ⑥ 渉外業務 ⑦ 危機管理業務 ⑧ その他上記に関連し又は付随する業務 <p>平成20年1月31日現在、各プロパティ・マネジメント会社がプロパティ・マネジメント業務を行う物件は以下の通りです。なお、本投資法人は、将来、東急電鉄及び東急不動産以外の会社にプロパティ・マネジメント業務を委託することがあります。</p> <p><東急電鉄></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ QFRONT（キューフロント） ・ 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 ・ cocoti（ココチ） ・ CONZE（コンツェ）恵比寿 ・ 東急南平台町ビル ・ 東急桜丘町ビル ・ TOKYU REIT蒲田ビル ・ TOKYU REIT虎ノ門ビル <p><東急不動産></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ レキシントン青山 ・ TOKYU REIT表参道スクエア ・ ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店） ・ 世田谷ビジネススクエア ・ 東京日産台東ビル ・ TOKYU REIT赤坂檜町ビル ・ りそな・マルハビル ・ TOKYU REIT八丁堀ビル ・ 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル） <p>（上記各物件の名称その他詳細は、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 b. 個別不動産等の概要」をご参照下さい。）</p>
ブランド・ライセンス会社	東京急行電鉄株式会社	<p>平成15年7月14日付で本投資法人との間で「商標使用許諾契約」を締結しました。本投資法人に対して、「東急」及び「TOKYU」の商標の使用を許諾しています。後記「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 3 その他 b. 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項 (ハ) 出資の状況その他の重要事項」をご参照下さい。</p>

(4) 【投資法人の機構】

a. 投資法人の統治に関する事項

(イ) 本投資法人の機関の内容

本投資法人の執行役員は、2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第19条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

(a) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (イ) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第12条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約別紙1「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回招集されます（規約第10条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(b) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その出席者の過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(c) 会計監査人

本投資法人は、あらた監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

(ロ) 本投資法人の統治に関する事項

(a) コンプライアンス態勢を支えるガバナンス

本投資法人及び本資産運用会社では、優れたガバナンスは競争力の源泉であり、投資主価値向上に資するものと位置付けています。本投資法人の発行する投資証券がグローバルプロダクト（国際的金融商品）として内外のあらゆる投資家の投資対象となるよう、グローバル・スタンダードでもみても十分な評価に足るガバナンスの設計及びその整備を進め、着実な運営を行ってきました。

(b) 本投資法人のコンプライアンス・ポリシー

本投資法人は上場不動産投資信託として、その社会的責任と公共的使命を自覚し、倫理・法令・市場ルール及び主務官庁のガイドラインその他、本投資法人の内部規則等の遵守、即ちコンプライアンスを徹底することにより、投資主その他ステークホルダーの信頼を確保することを目的として、下記のとおりコンプライアンス・ポリシーを制定し、かかるコンプライアンス・ポリシーに基づき、ガバナンスの設計及びその整備を行っています。
(コンプライアンスの構築)

A. 本投資法人は、法令等の遵守その他、必要かつ適切なコンプライアンス態勢を構築します。

(コーポレート・ガバナンスの構築)

B. 本投資法人は、利益相反取引の回避、内部者取引の未然防止その他、必要かつ適切なコーポレート・ガバナンスを構築します。

(正確な記録・適切な保管)

C. 本投資法人は、会計帳簿、議事録その他の情報を正確に記録し、適切にこれを保管します。

(適時・適切・正確・公平な情報の開示・提供)

D. 本投資法人は法令等の定めに従い、投資主その他のステークホルダーに対し、適時、適切、正確かつ公平に情報を開示・提供します。

(委託先の監督)

E. 本投資法人は、業務の外部委託先に対し、必要かつ適切な監督を行います。

(反社会的勢力に対する姿勢)

F. 本投資法人は、反社会的勢力には断固とした姿勢で臨みます。

(連絡・報告等)

G. 本投資法人は、連絡・報告体制を構築し、緊急時の即時対応、事後の再発防止に努めます。

(見直し・改善)

H. 本投資法人は、必要に応じこのポリシーを見直し、コンプライアンス態勢の継続的な改善を図ります。

(c) 本投資法人の種々の取組み

A. 投資法人役員会の適切な運営

本投資法人役員会は、一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）の機関運営により、原則として月に2回開催され、第9期（平成19年8月1日～平成20年1月31日）中には12回開催されています。特に、豊富な情報が迅速に本投資法人役員会の審議に反映されるように運営を行っています。なお、本投資法人役員会には、審議の充実及び適法性の確保を目的として、設立当初から原則として法律顧問（森・濱田松本法律事務所）に出席を要請しており、第9期には開催した全ての本投資法人役員会に法律顧問が同席（うち1回は電話による参加）しています。

B. 監督役員による執行役員の監督

本投資法人の監督役員は、本投資法人の執行役員が本資産運用会社社長を兼職していることから、より慎重に、適宜、書類検査を実施するなど、役員会に出席して審議を行う以外にも監督活動の充実を図っています。

C. 利益相反対策の拡充

本投資法人は、外部成長を図るべく、東急電鉄及び東急不動産をはじめとするグループ各社及び不動産投資市場からバランス良く物件を取得し、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ています。また、物件の管理運営においても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、内部成長を図っています。グループ会社とのコラボレーション強化と表裏一体にある利害関係人取引に対して、その取引の公正・透明性を厳格に担保する仕組み、すなわち利益相反対策ルールを構築し、これを徹底しています（本ルールについては、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

D. 兼職メリットの活用とデメリットへの対策

本投資法人の執行役員は、平成15年6月16日に当時の投信法第13条に基づき、金融庁長官の承認を得て本資産運用会社社長がこれを兼職しています。この兼職により、本投資法人役員会に対する報告の迅速化及び報告内容の具体化が図られることで、そのメリットを存分に享受し、一般事務受託者、資産保管会社、主幹事証券会社及びプロパティ・マネジメント会社等の委託先と執行役員との情報格差の解消に努めるなど、コンプライアンスに関する投資法人役員会の監視機能を最大限に引き出し、その高いクオリティを実現することに注力しています。

なお、本投資法人及び本資産運用会社では、本資産運用会社社長とは別に本投資法人の執行役員専用の執務スペース、ファイリングシステム及びメールアドレス等を設置し、更に投資法人の執行役員の立場で検印し、資産運用会社の業務プロセスを監視する仕組みを確保することにより、業務執行における職責混同の回避に努めています。

本資産運用会社社長が投資法人の執行役員を兼職することについては、利益相反行為のおそれ又は業務負担の増大等を理由とする監視機能の低下等のデメリットが考えられますが、本投資法人は、監督役員による執行役員の監督を強化するとともに、自主規制として利益相反対策ルールを定め、兼職者の利益相反行為を防止しているほか、本資産運用会社社長を支援する役職員の充実及び権限委譲等により兼職者の業務執行の負担の軽減を図っています。

E. 会計監査との相互連携

会計監査人と本投資法人役員との連絡会を決算期毎に適時開催し、会計監査人から会計及び監査に関しての説明及び報告を受けています。

(ハ) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

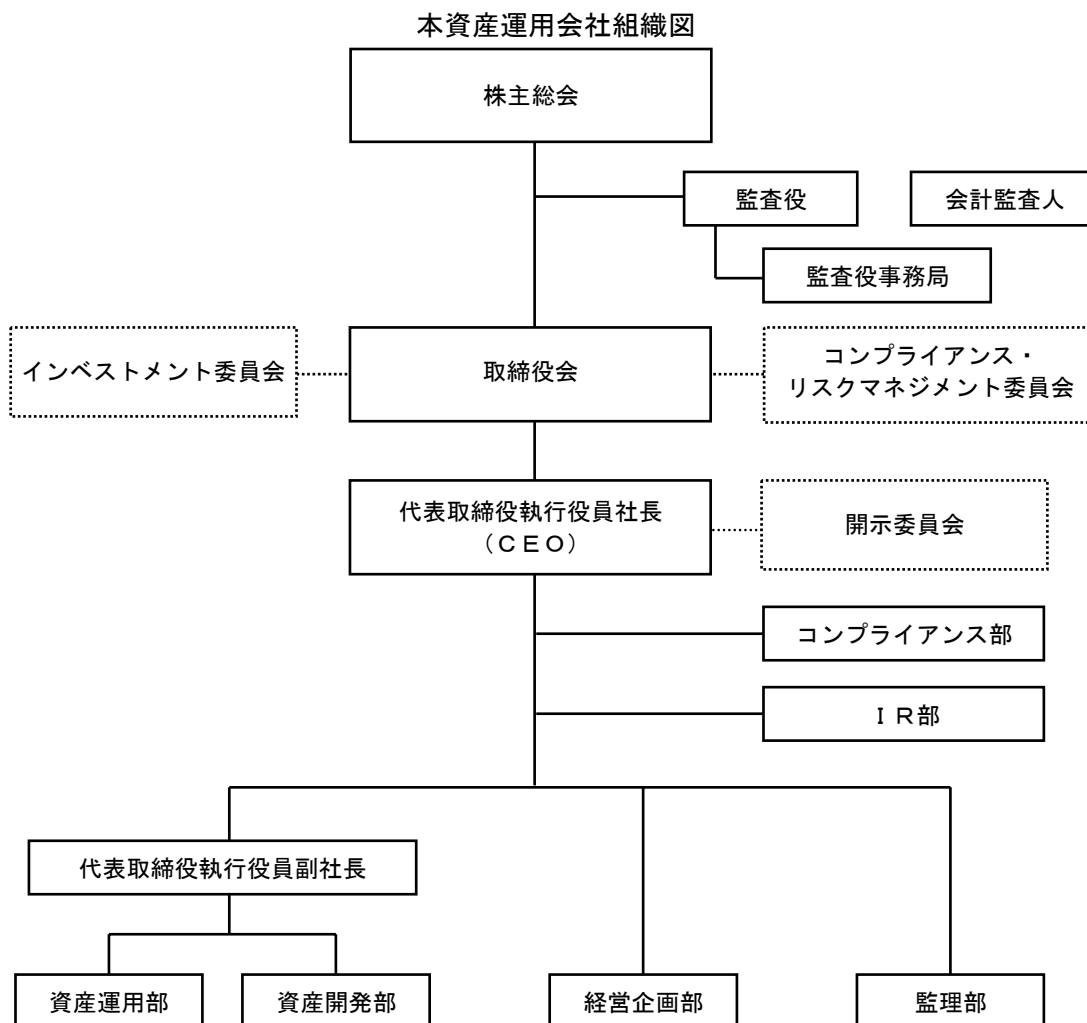
一般事務受託者及び資産保管会社より、本投資法人役員会において、一般事務等の処理状況につき定期的に業務報告書の提出及びその説明を受け、必要に応じて調査を実施しています。また、本資産運用会社に対しては、本投資法人役員会に対する説明及び報告の内容を充実させるように求めることにより、資産運用に関する幅広い監督を行っています。

その他、第6期（平成18年7月期）において、平成18年6月に本投資法人の委託先のコンプライアンスの取組状況について、主な委託先に対する実態調査を、また、第7期においても、平成18年10月に数社の追加調査をそれぞれ実施し、そのすべての対象会社から適切なコンプライアンス態勢を構築している旨の回答を得ています。

b. 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用に係る業務を行います。本資産運用会社は、法律上の規定に基づかない同社独自の制度として同社内に執行役員を選任しており、経営（経営戦略及び業務執行に関する基本的重要な事項の意思決定並びに業務執行の監督）と業務執行を分離した体制を以下の通り採用しています。

(イ) 取締役会による意思決定及び業務執行の監督

本資産運用会社の取締役会は、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。取締役会は、2名の代表取締役（執行役員社長及び執行役員副社長）の他、3名の非常勤取締役（本書の日付現在、本資産運用会社の株主の職員である者等が就任しています。非常勤取締役の略歴等については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員状況」をご参照下さい。）から構成されており、非常勤取締役による経営に対する監視機能が導入されています。なお、本資産運用会社の取締役会は、委員会を設置し、特定の分野の課題についての協議を行い、協議の結果を意思決定の参考にすることができます。本書の日付現在、資産の運用に係る重要事項につき審議、決議及び答申を行うためのインベストメント委員会、資産の運用方針の策定、投資判断及び利益相反対策ルール（本ルールについては、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）の妥当性に関する事項につき、コンプライアンス（法令等遵守）及びリスク管理の観点から審議するためのコンプライアンス・リスクマネジメント委員会、並びに適時開示の対象となる情報のうち、本投資法人、本資産運用会社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き審議を行うための開示委員会を設置しています。本資産運用会社の取締役会は、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。

更に、本資産運用会社は、利害関係を有する者との個別取引について、利益相反対策ルールとの整合性の確認を第三者に依頼しています。本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の会計監査人以外の監査法人にかかる作業を依頼しています。当該監査法人は、本資産運用会社との間で合意された手続を実施し、その作業結果報告を取締役会及びコンプライアンス部長に提出しています。なお、当該監査法人によるかかる作業は、財務諸表監査における監査手続とは異なるものです。

<委員会>

i. インベストメント委員会

委員	執行役員社長（委員長）、非常勤取締役（3名） 不動産鑑定士（1名）
内容	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、取締役会に対し答申します。 (注) 運用ガイドライン及び資産運用計画についての詳細は、後記「c. 投資運用の意思決定機構 (イ) 運用方針決定に関するプロセス」をご参照下さい。
決議方法等	委員長から付議され、委員の3分の2が出席し、出席委員の過半数の賛成により答申すべき意見を採択します。ただし、議案に関し利害関係を有する委員は議決権を有さず、また、個別物件の売却を検討するに当たり、決議事項が目標売却価額の設定に係る場合において、その決議につき特別の利害関係を有する委員（不動産鑑定士として選任された委員を除きます。）は当該議案の決議及びその審議から退席しなければなりません。すべての委員が、議案に関し利害関係を有する場合には、委員長が取締役会に答申すべき意見を採択します。委員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の執行役員に対し、その業務分野に関連する説明を求めることができます。また、審議中に採択された意見について少数意見が出された場合には、当該少数意見を述べた委員は「少数意見報告書」を作成し、取締役会へ提出することができます。少数意見報告書は、それが出された議案について、本投資法人の役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合には、本資産運用会社から本投資法人の役員会に提出されるものとします。なお、本委員会の事務局長は、資産開発部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。

ii. コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

委員	非常勤取締役（2名）、外部委員（2名） 委員長は、非常勤取締役から選任します。 本委員会の外部委員として、（現在及び過去5年間に於いて）グループ各社の役職員ではない学識経験を有する者2名を招聘します。本書の日付現在、外部委員は、コンプライアンスに精通した外部弁護士（1名）及びリスク管理に精通した外部専門家（1名）です。
内容	取締役会の要請に従い、コンプライアンス（法令等遵守）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、取締役会に対し答申します。なお、個別取引の利益相反対策ルールとの適合性に関する第三者からの合意された手続実施結果報告書において特記事項があった場合でかつコンプライアンス部長が必要であると判断した場合、本委員会は、当該事項について、コンプライアンス部長より報告を受け、その適合性について審議を行い、取締役会に対し答申します。
審議方法等	委員会は、原則として、外部委員2名を含む3名の出席がない場合は開催されません。議案は、コンプライアンス部長より付議され審議後、その審議結果を委員長が取締役会へ答申します。各委員は、審議において必要と認めるときは本資産運用会社の執行役員に対しその業務分野に関する説明を求めることができます。委員会の審議内容は取締役会へ報告されます。また、各委員の独自の判断により、別途意見書を取締役会に提出することができます。意見書は、それが出された議案について、本投資法人の役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合には、本資産運用会社から本投資法人の役員会に提出されるものとします。なお、本委員会の事務局長は、コンプライアンス部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。

iii. 開示委員会

委員	IR部長（委員長）、コンプライアンス部長、監理部長、経営企画部長 委員長が必要と判断した者
内容	本投資法人、本資産運用会社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き審議を行い、その結果を代表取締役執行役員社長に報告します。

(ロ) 本資産運用会社の執行役員による業務執行

取締役会の重要な意思決定に基づく業務執行については、各業務分野毎に配置された本資産運用会社の執行役員が担当し、執行役員社長は全業務を、執行役員副社長は資産運用・資産開発業務を統括します。更に、執行役員社長は、本資産運用会社の各執行役員等に対しそれぞれの業務執行の状況について直接報告させることができます。なお、執行役員社長及び執行役員副社長以外の本資産運用会社の執行役員は、取締役を兼務せず業務執行に専念し、経営（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並びに業務執行の監督）と業務執行との分離を図っています。本資産運用会社の各執行役員等は、業務の円滑な遂行のため、業務執行の全般的方針及び計画並びに重要な業務の実施に関し協議し、定期的に相互の意思疎通を図るよう努めています。

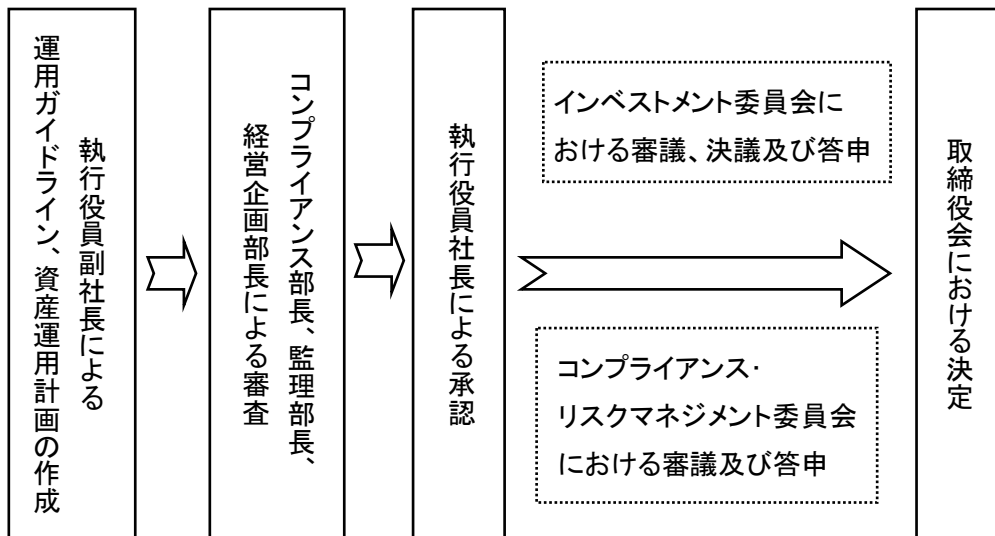
<本資産運用会社の各部の業務の概略>

組織	主な業務の概略
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 内部統制の監視及び有効性評価に関する事項 ■ 業務全般についての法令及び規則の遵守状況のチェック
IR部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人の投資主への対応 ■ 本投資法人の情報開示の実施
監理部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 内部監査の計画策定、実施及びリスク管理体制の整備 ■ 取締役会及び株主総会並びに本投資法人の投資主総会及び役員会の運営の企画、補助 ■ 社内諸規程や規則等の制定改廃に関する事項 ■ 官公庁、東京証券取引所、業界団体等との渉外に関する事項
経営企画部	
会社の総務業務	<ul style="list-style-type: none"> ■ 人事及び総務全般に関する事項
会社の財務会計業務	<ul style="list-style-type: none"> ■ 財務及び会計全般に関する事項
本投資法人の財務・会計業務	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人の資金調達に関する事項
経営企画業務	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中長期計画の策定等経営企画全般に関する事項 ■ 市場統計、調査全般に関する事項
資産開発部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人の資産運用に係る基本方針及び計画の策定 ■ 本投資法人の資産の取得、売却、評価及び調査
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人の資産運用に係る基本方針及び計画の策定 ■ 本投資法人のポートフォリオ構築及び運用状況の管理 ■ 運用資産の賃貸借、PM会社、修繕に関する管理 ■ 運用管理業務及び資産運用の実績の報告

c. 投資運用の意思決定機構

(イ) 運用方針決定に関するプロセス

本資産運用会社の意思決定プロセス（運用ガイドライン／資産運用計画）



本資産運用会社は、(i) 資産運用の投資方針、利益相反対策ルール及び分配方針等について、運用ガイドライン並びに(ii) 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、資金調達計画等について資産運用計画を策定し、また随時改訂します。運用ガイドラインには、①本資産運用会社が本投資法人の資産運用を受託するに当たって

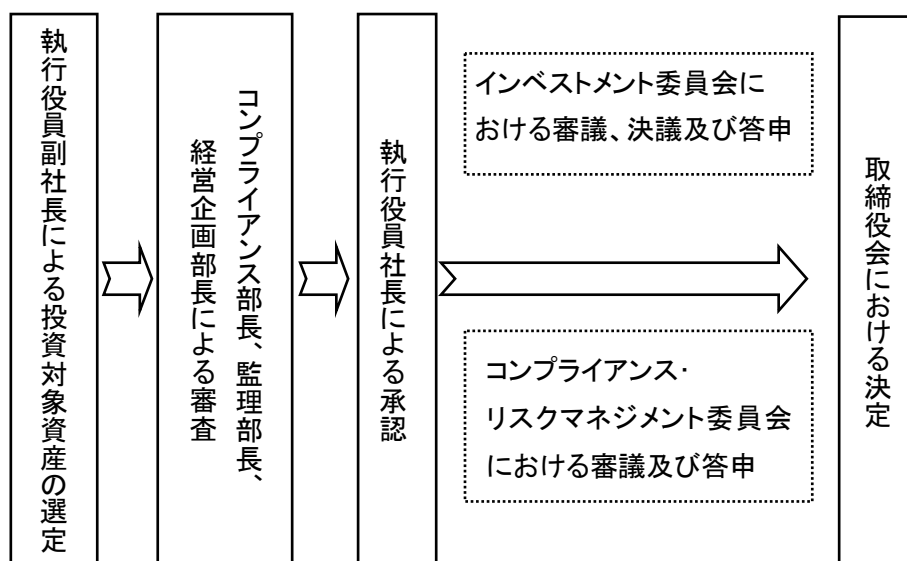
定めた社内規程、②規約に定められた資産運用の対象及び方針の具体的内容並びに③その他本投資法人の運営に関して必要な事項についての基本的方針が規定されます。

運用ガイドライン及び資産運用計画は、資産開発部、資産運用部及び経営企画部により協議の上起案され、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、執行役員副社長より、職務権限規程に基づき、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、執行役員社長より取締役会に上程されます。取締役会は、その決議前に、インベストメント委員会の審議、決議及び答申、更にはコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議及び答申を要請することができます。取締役会は、インベストメント委員会及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会より提出された答申及び意見（少数意見報告書を含みます。）を尊重しつつ意思決定の参考にした上で、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、取締役会の決議後速やかに本投資法人の役員会に報告されます。なお、運用ガイドラインは、翌営業期間のための資産運用計画の作成とともに、原則として毎年1月末日までと7月末日までに見直し、改訂されますが、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度改訂されます。

(ロ) 資産運用に関するプロセス

A. 物件の取得

本資産運用会社の意思決定プロセス（物件取得）



物件の取得に際し、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（以下「物件精査」といいます。）を行い、投資方針及び投資基準に合致し、本投資法人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（イ）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。かかる決定に基づき、執行役員副社長が、物件の取得を実行します。

なお、物件の売却についても取得と同様のプロセスを経て実行されます。

B. 修繕・資本的支出

資産運用部は、取締役会で決定された資産運用計画に基づき、修繕を実施します。ただし、同計画に定められていない修繕のうち、少額でかつ当該営業期間の予算を超えない修繕又は緊急を要する修繕に関しては、資産運用部長の決定により実施する場合があります。

C. 賃貸

i. 新規テナントとの契約

新規テナントとの契約は、取締役会で決定された資産運用計画に規定されている契約条件を上回っていることを条件とします。また、市場動向、テナントの信頼度、契約面積、空室率等を勘案した結果、資産運用計画に記載されている契約条件を下回る条件ではあるものの契約することが望ましいと資産運用部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。

ii. 既存テナントとの契約更改及び賃料改定

既存のテナントとの契約更改及び賃料改定に関しても、新規テナントとの契約と同様に、更改又は改定後の条件が資産運用計画に記載された契約条件を上回ることを条件とします。また、資産運用計画に記載されている契約条件を下回る条件ではあるものの契約更改及び賃料改定を行うことが望ましいと資産運用部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。

D. 資金調達

経営企画部は、物件の取得に合わせて機動的に資金調達の手続を行います。資産運用計画で定めた金額の範囲内の借入れに関しては、実行することができますが、同計画に定めた金額を超える借入れの実行に関しては、実行前に、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。投資法人債の発行、投資口の発行についても同計画に定めますが、金額の多寡にかかわらず、発行の都度、同計画の策定及び変更の場合と同様のプロセスで取締役会の決議を経て実行されます。投資法人債の発行については、後記「2 投資方針 (4) 投資制限 a. 規約に基づく投資制限 (ホ) 投資法人債発行制限」をご参照下さい。

(ハ) グループ各社との取引に関するプロセス

物件の取得、賃貸、管理委託、売買・賃貸の媒介、工事の発注、資金の借入れ等の取引がグループ各社との間で行われる場合には、前記プロセスに加えて、本投資法人の役員会の事前承認を経るものとします。役員会の事前承認を必要とする旨の内規を変更する場合にも、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール (利益相反対策ルール)」をご参照下さい。

d. 投資運用に関するリスク管理体制

(イ) 本投資法人の体制

A. 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、グループ各社との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するための以下の法令上の規定並びに本投資法人及び本資産運用会社による方策が存在します。

(法令上の規定)

- ・ 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・ 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。）。
- ・ 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

(本投資法人及び本資産運用会社による方策)

- ・ 本資産運用会社の定める運用ガイドラインにおいて、利益相反対策ルールを整備し、典型的に利益相反の可能性の高いグループ各社との間の取引については、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています（グループ各社との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

B. 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するように努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社の行う資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、更に、グループ各社との間の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています（グループ各社との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

(ロ) 本資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、リスク全般について、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問委員会であるコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の報告及び答申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

更に、上述したようにグループ各社との一定の取引については、本投資法人の役員会の承認を必要とし、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、本資産運用会社は、各種リスクを管理するためのリスク管理を行う部署として監理部を設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。監理部は、収益、運用及び資産管理を担当する各部署から分離独立して設置され相互牽制機能を十分発揮するような体制が採用されています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

また、リスク、法務及びコンプライアンス全般について、取締役の適正かつ効率的に職務の執行及び、監査役の監査が実効的に行われる体制を確保するために「内部統制システムの構築に係る基本方針」を制定しました。

(5) 【投資法人の出資総額】 (本書の日付現在)

出資総額	98,019,722千円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	169,380口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (百万円)	
		増減	残高	増減	残高
平成15年6月20日	私募設立(注1)	400	400	200	200
平成15年9月10日	公募増資(注2)	97,600	98,000	49,917	50,117
平成16年8月 3日	公募増資(注3)	42,000	140,000	26,481	76,599
平成16年8月25日	第三者割当(注4)	2,000	142,000	1,261	77,860
平成17年8月 1日	公募増資(注5)	26,700	168,700	19,658	97,519
平成17年8月26日	第三者割当(注6)	680	169,380	500	98,019

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

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

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

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

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

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

(6) 【主要な投資主の状況】

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)	比率 (%) (注1)
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 シティグループセンター	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	北海道札幌市中央区大通西三丁目11	4,604	2.72
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	4,123	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

(注1) 「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率を記載しています。

(注2) 東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び本資産運用会社は、平成15年7月28日付で、投資法人の投資口の保有に関する覚書を締結しています。その概要は以下の通りです。

- i. 東急電鉄及び東急不動産は、平成15年9月10日付で日本国内で行われた本投資法人の投資口の募集直後において保有している本投資法人の投資口について、当該募集の払込期日から3年間、オーバーアロットメントによる売出し及びグリーンシュエアオプションの行使に伴う本投資証券の貸付及び売却並びに東急電鉄及び東急不動産間で行う売買を除き、原則として、売却、担保設定、質権設定その他の処分を行いません。
- ii. 東急電鉄及び東急不動産は、いつでも、本投資法人の発行済投資口総数の最低3%を、東急電鉄及び東急不動産で保有するものとします。
- iii. 本覚書の有効期間は本覚書の取交の日から5年ですが、本資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合には、直ちに終了します。また、見直しの合意が有効期間終了日までになされない限り、本覚書は同一の内容で3年間延長されます(以後も同様です。)
- iv. 本資産運用会社が本投資法人以外の別の投資法人又は投資信託の資産の運用も行うようになった場合、本覚書は、当該複数運用体制に適したものになるよう、当事者間で別途協議の上、修正されます。

(所有者別状況)

(平成20年1月31日現在)

区分	投資口の状況					
	金融機関	特例証券会社(注)	その他の国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数 (人)	121	22	134	147	7,982	8,406
投資主数の割合 (%)	1.44	0.26	1.59	1.75	94.96	100.00
所有投資口数 (口)	92,039	1,878	13,187	44,498	17,778	169,380
所有投資口数の割合 (%)	54.34	1.11	7.79	26.27	10.49	100.00

(注) 証券取引法等の一部を改正する法律 (平成18年法律第65号) 附則第25条第2項に定める特例証券会社をいいます。

2 【投資方針】

(1) 【投資方針】

本投資法人の投資方針は、規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」並びに本資産運用会社の定めた運用ガイドラインにより以下の通りとされています。

a. 基本方針

本投資法人は、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います。

(イ) 成長性

成長性は、中長期的な観点での資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長を内部成長及び外部成長の観点から達成することにより確保します。

ここで内部成長とは、主に以下の内部的な要因による成長をいいます。

- 賃料単価の上昇
- 稼働率の上昇
- 不動産管理経費等の削減

一方、外部成長とは、追加物件の取得又は追加設備投資等を契機とした主に以下の外部的な要因による成長をいいます。

- 資産規模の拡大に伴う経費削減
- 資本コストを上回る利回りを見込むことができる物件の取得
- リニューアルによるテナント誘致力の維持及び向上
- 物件入替による収益力の向上

① 内部成長要因

◎ 資産運用の最適化

本投資法人は、内部成長を達成するため、本資産運用会社に中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託します。本資産運用会社は、個々の物件について適切なプロパティ・マネジメント会社を選任し、当該プロパティ・マネジメント会社に対して指示しかつ監督し、主に以下の目標に基づき、個別物件のキャッシュ・フローの極大化を目指します。

- ・ テナントとの信頼関係構築及びテナント営業により、テナント満足度の向上を図り、賃料及び稼働率の維持及び向上を目指します。
- ・ 効率的な管理運営により、不動産管理経費等の削減を目指します。

◎ 投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長

本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設とします。ただし、首都圏以外には投資しません（具体的な対象地域については、後記「b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 ③ 地域」をご参照下さい。）。

本投資法人は、上記の地域及び用途における以下の特性に基づき、内部成長の実現を目指します。

- ・ 地域自体の成長力の相対的優位性
 - 東京都心5区地域を中心とした首都圏経済圏の相対的優位性
 - 東急沿線地域自体の経済力及びブランド力
- ・ グループ各社との協働体制の期待に基づく独自性
 - グループ各社が東急沿線地域を中心に展開する戦略的投資及び事業活動への期待
 - グループ各社の優位性
- 商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力

- 東急電鉄若しくは東急不動産又はグループ各社をプロパティ・マネジメント会社とすることにより、本投資法人以外の管理委託物件に対する不動産管理の経験及びそれらと併せてPM業務を行うという規模のメリットを活用した管理運営コスト削減力

② 外部成長要因

● 積極的な物件取得

本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、本資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとします。取得に当たっては、長期保有を前提とし、ポートフォリオの質の維持及び向上を図るべく物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うと同時に、資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオ構築を目指します。

● グループ各社からの物件取得

本投資法人は、グループ各社の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとします。このため、東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び本資産運用会社の間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しています。前記「1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み a. 本投資法人の仕組図 及び c. 上記以外の本投資法人の主な関係者」をご参照下さい。また、同覚書の内容については、後記「b. 投資態度 (へ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書について」をご参照下さい。

③ グループ各社との相乗効果（東急沿線地域の付加価値向上による成長）

本投資法人は、グループ各社との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指すものとします。

● 「東急グループ経営方針」

グループ各社の中核会社である東急電鉄は、平成12年4月18日に発表した「東急グループ経営方針」において、渋谷及び東急沿線活性化に経営資源を重点配分することとし、不動産投資信託事業を同社の成長戦略の一つとして位置付けています。また、同社が平成17年3月28日に公表した「中期3か年経営計画」においてもその方針は踏襲され、さらに平成20年3月27日に公表した現行の「中期3か年経営計画」においても、引き続きグループにおける不動産投資信託事業の役割が期待されています。

● 東急沿線地域におけるグループ各社の事業活動による成長

グループ各社の保有物件や新規開発物件が、本投資法人を含む第三者に売却される場合、グループ各社は、かかる回収投下資本を、東急沿線地域での不動産開発投資やその他の事業に投資すること（例えば、東急電鉄による鉄道輸送力増強工事、駅構内の有効活用、駅ビルの開発、ケーブルテレビ等のインフラストラクチャー整備等）があります。かかる戦略的投資を通じて、住環境の質が向上するとともに、沿線人口及び集客力が増加し、ひいては東急沿線地域の経済活動が活性化され、主に以下の点でそれぞれ外部成長及び内部成長に寄与することが期待されます。

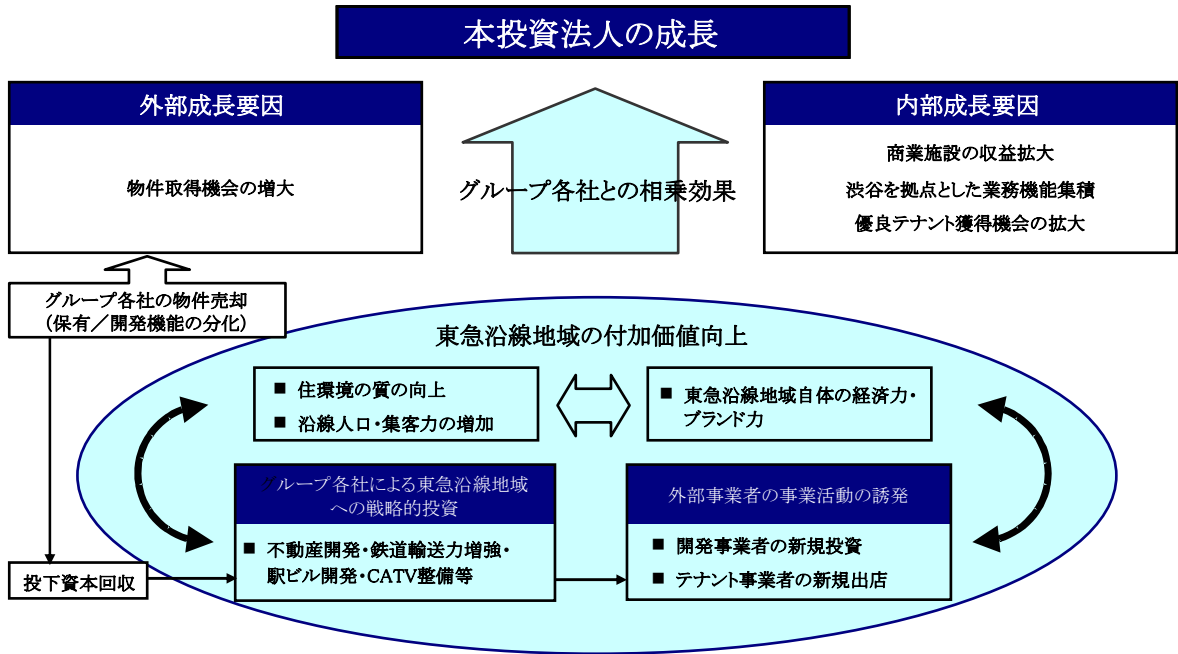
- ・ 開発物件の取得機会の増加
- ・ 消費の増加による商業施設の収益拡大及び渋谷を拠点とした業務機能の集積

● 東急沿線地域におけるグループ各社以外の事業活動による成長

上記グループ各社の事業活動による東急沿線地域の付加価値向上は、グループ各社以外の事業者による事業活動を誘発し、東急沿線地域自体の経済力及びブランド力の更なる向上をもたらし、主に以下の点で外部成長及び内部成長に寄与することが期待されます。

- ・ 不動産開発投資の拡大に基づく物件取得機会の増大
- ・ テナント出店機会拡大に基づく優良テナント獲得機会の増大

東急沿線地域の成長性については、後記「b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 ③ 地域」をご参照下さい。



(ロ) 安定性

安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益及び配当（分配金）の確保をいいます。

● 投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性

本投資法人は、投資対象の所在地域を相対的にリスクが小さいと考えられる地域に限定した上で、賃貸収入及び稼働率の変動が相対的に小さく安定的な収益性を見込むことができる物件を投資対象とすることにより、安定的な運用を目指します。本投資法人は、高い値上り益を獲得できる可能性があっても、収益性の変動が相対的に大きい物件を、原則として投資対象としません。

● 開発リスクの回避

本投資法人は、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行いません。開発事業及び開発事業者として開発リスクを負担するのは、グループ各社その他の第三者とし、本投資法人は、開発リスクの負担を回避した上で物件取得の機会を確保することを企図しています。

(ハ) 透明性

透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に投資主にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示するものとします。また、投資活動全般を通じて、グループ各社に事業及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、以下の諸点を通じて、グループ各社との利益相反回避に十分配慮するものとします。

● 市場価格取引の徹底

● 情報開示の充実

● 独立した運用体制・コーポレートガバナンス体制の確保

具体的には、本投資法人は自主ルールとして利益相反対策ルールを策定及び随時改訂し、開示し、かつこれを遵守します。更に、本投資法人は、かかるルールの妥当性及びグループ各社との取引に関し、本資産運用会社における外部者によるチェック及び本投資法

人の役員会による事前承認という複階層チェックを経ることにより、その実効性を確実なものとし（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B.本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

b. 投資態度

(イ) ポートフォリオ運用基準

① 保有期間

本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得し、中短期売買目的の物件取得は行わないものとします（ここでいう短期とは1年未満の期間、中期とは1年以上5年以下の期間、長期とは5年超の期間をいうものとします。）。

② 用途

本投資法人は、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、その保有比率は以下の通りとします。

用途	保有比率（長期的目標）
オフィス	60%程度
商業施設	40%程度

* 本投資法人が投資する商業施設とは以下のものをいいます。

「都心型商業店舗ビル」

主に、鉄道など主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にあり、比較的広域の商圈を持つ商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設等多様な業態を含みます。

「郊外型ショッピングセンター」

主に、鉄道に加え、自家用車のアクセスが容易な郊外の住宅地に立地し、近隣の居住者生活圏を商圈とする商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設等多様な業態を含みます。

* 法令による付置義務等の住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合があります。

* ホテル及び物流施設には投資しません。これらが含まれる複合施設の場合には、オフィス部分又は商業施設部分にのみ投資を行います。

* 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。

③ 地域

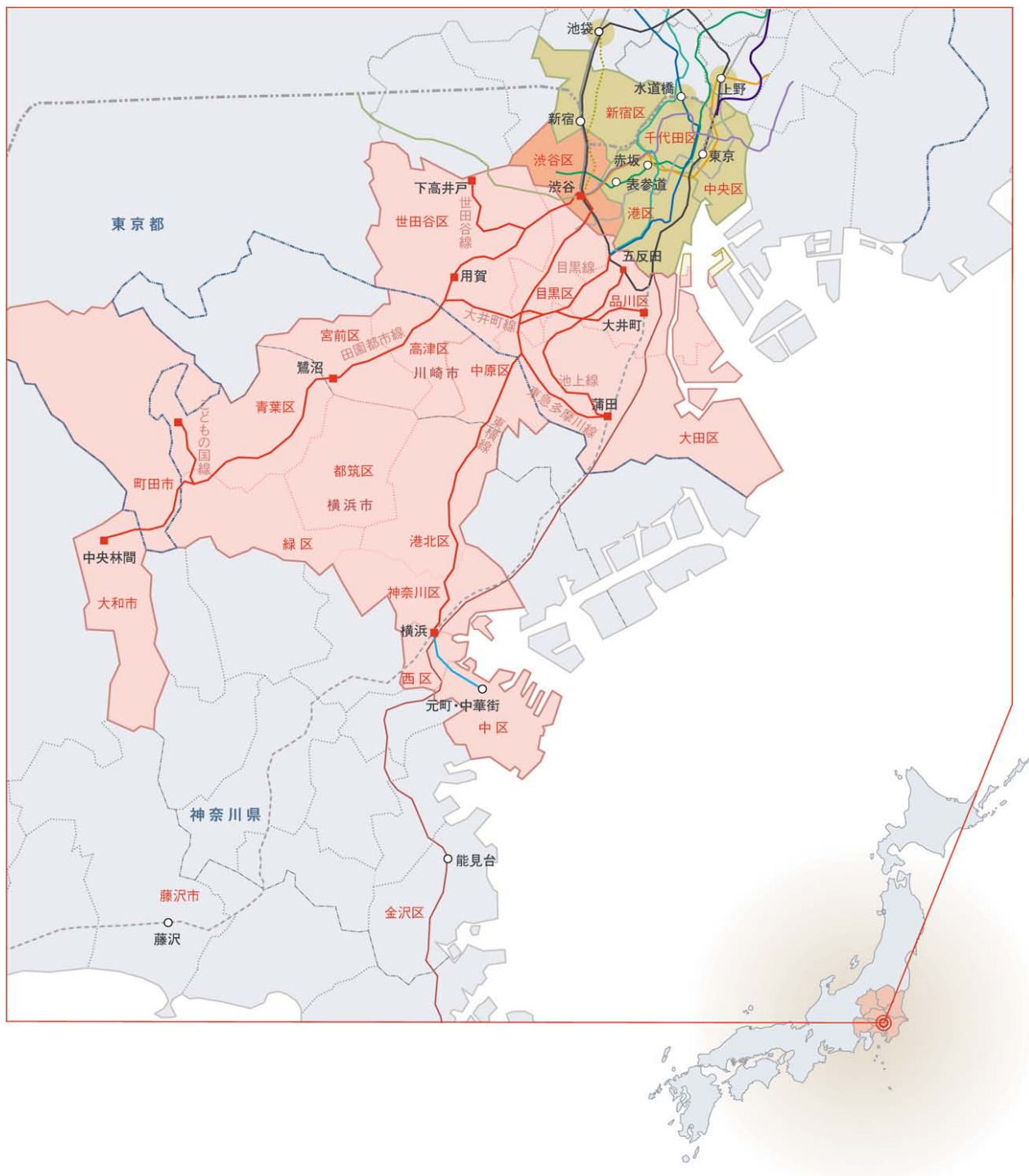
A. 本投資法人は、上記「a. 基本方針」にしたがって、東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とします。ただし、首都圏以外には投資しません。

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

(注) 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。

* 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。

[主な投資対象地域]



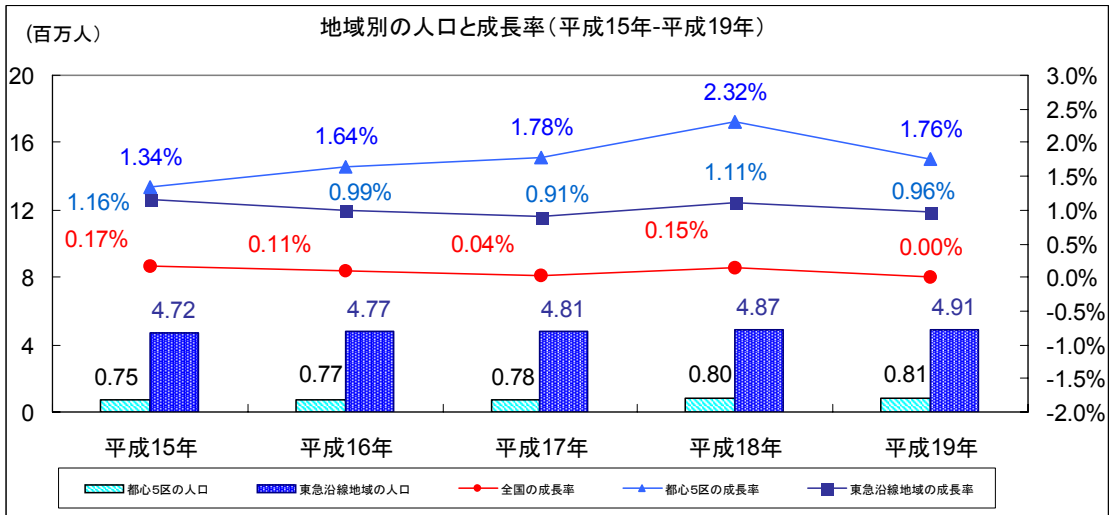
東京都心5区地域は、オフィス等の商業用不動産が高度に集積している日本の経済活動の中心地域です。

また、東京都心5区地域と接し、当該地域の経済活動の有力な後背地の1つである東急沿線地域は、東急線と東京メトロ線及び都営地下鉄線との相互乗り入れ運転等により、東京都心5区地域への良好な交通アクセスを確保しています。

B. 都心5区及び東急沿線地域には、以下の通り、(a) 人口・世帯数の成長、(b) 相対的に高い所得水準及び(c) 東急線の旅客人員の増加という本投資法人の成長性を確保できる要因が存すると考えられます。また、(d) 渋谷駅の利用者の増加及び(e) 渋谷区のオフィス空室率は、東急沿線地域の拠点地域である渋谷区の相対的な優位性を示していると考えられます。なお、下記(a)乃至(d)の各数値は、特段の記載のない限りすべて毎年3月期の数字です。

(a) [人口・世帯数] 人口・世帯数の成長

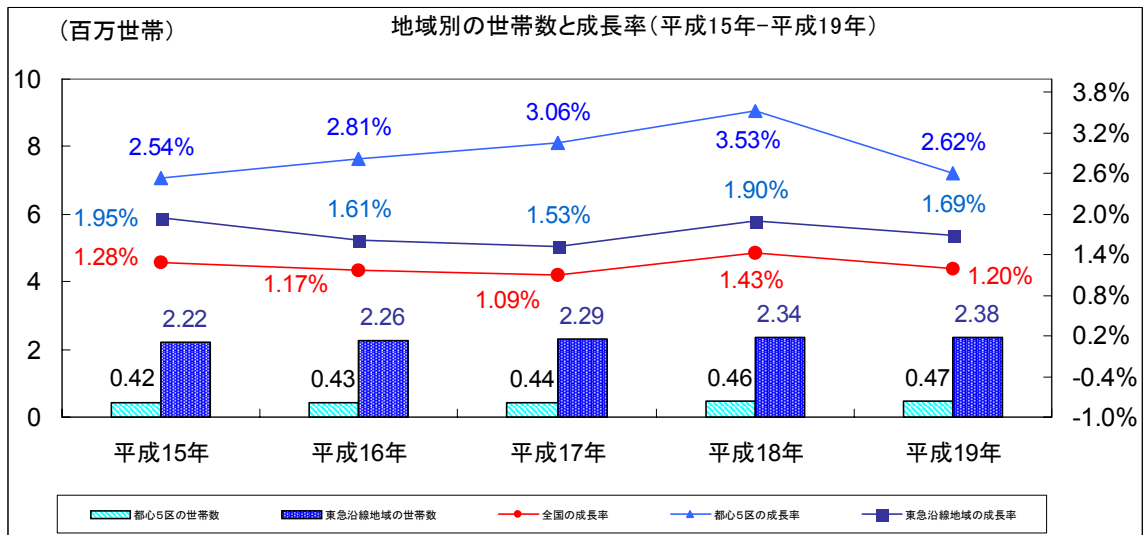
平成15年から平成19年にかけての都心5区及び東急沿線地域の人口成長率は、それぞれ以下の範囲で推移しており、同期間の全国人口成長率を上回っています。



(出所) 財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」(平成15年版から平成19年版までの各版)

(注) 上記グラフは、出所記載の書類から抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

また、平成15年から平成19年にかけての世帯数の成長率においても、都心5区及び東急沿線地域ではそれぞれ以下の範囲で推移しており、同期間の全国世帯数成長率を上回っています。

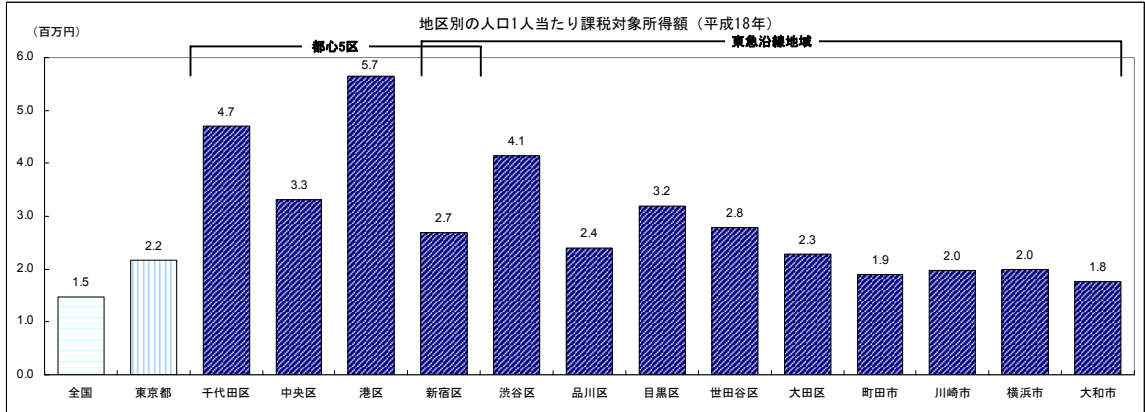


(出所) 財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」(平成15年版から平成19年版までの各版)

(注) 上記グラフは、出所記載の書類から抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

(b) 「所得水準」 相対的に高い所得水準

都心5区及び東急沿線地域の人口1人当たり所得水準（平成18年）は、各地域とも全国の平均である約150万円を上回っています。また、東京都全体の約220万円と比べても、港区、千代田区、渋谷区の約410万～570万円をはじめ、下記記載の9つの地域で同等又は上回っています。



(出所) 株式会社JPS「個人所得指標」（2008年度版）

(注1) 上記グラフは、総務省がまとめた「市町村税課税状況等の調」から、株式会社JPSが抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

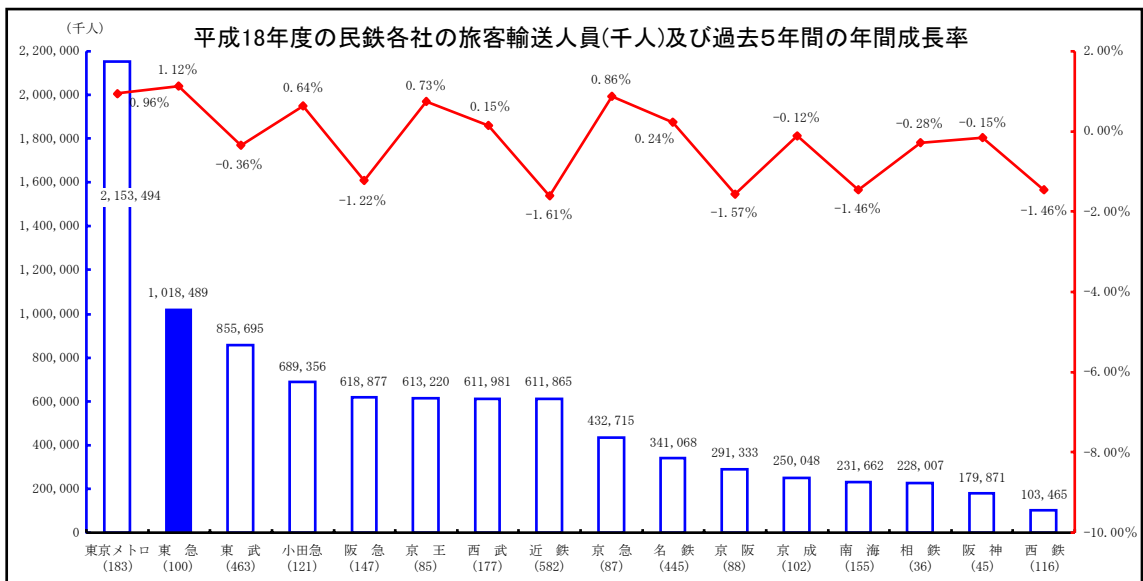
(注2) 横浜市及び川崎市には、東急沿線地域内の行政区画以外の地域を含みます。

(c) 「旅客輸送人員」 東急線の旅客人員の増加

平成13年度から平成18年度までの年間成長率は、年率換算増減率(注)で見た場合、大手民間鉄道会社16社（以下の表に示す16社をいい、JR各社は含まれません。）中9社がマイナスとなっていますが、東急電鉄は、1.12%のプラスとなっており、相対的に高い水準となっています。

(注) 「年率換算増減率」とは、平成13年度から平成18年度までの旅客人員の増減を、1年毎の複利計算を前提として年率に換算した増減率です。

また、東急電鉄の年間旅客輸送人員は、大手民間鉄道会社16社中、東京地下鉄株式会社（東京メトロ）に次いで第2位である約10億1,848万人となっています（平成18年度）。

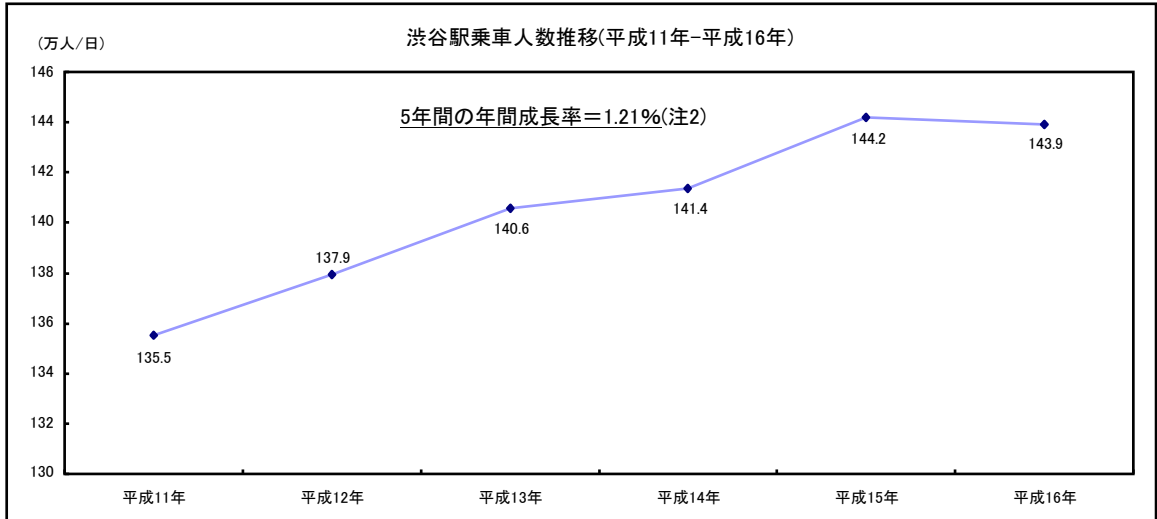


(出所) 社団法人日本民営鉄道協会

(注) 上記グラフは、出所記載の協会の「大手民鉄の素顔」に含まれる「大手民鉄の現況」掲載の数値をグラフ化しかつ平成13年度から平成18年度までの年間成長率を計算したものです。

(d) [渋谷駅乗車人数推移] 渋谷駅の利用者の増加

東急東横線、東急田園都市線、東京メトロ半蔵門線、東京メトロ銀座線、JR線、京王井の頭線の各々の渋谷駅での乗車人数を合計した数は、増加傾向にあり、平成16年には一日あたり約143万人が渋谷駅を利用しています。なお、平成20年6月には東京メトロ副都心線が開通し、渋谷駅への乗り入れ路線が増える予定です。



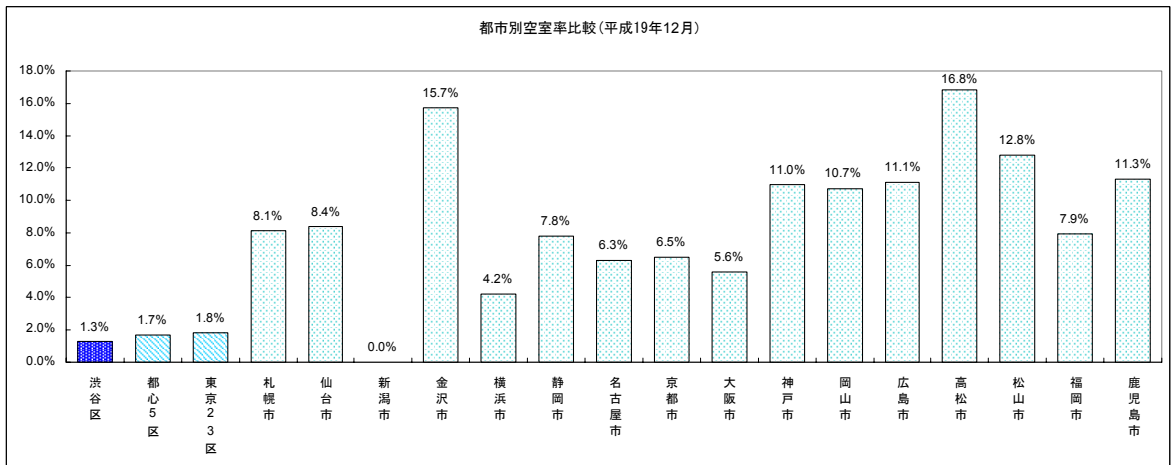
(出所) 運輸政策研究機構「都市交通年報」(平成12年版から平成17年版までの各版)

(注1) 上記グラフは、出所記載の書類掲載の数値より算出してグラフ化したものです。

(注2) 平成11年から平成16年までの乗車人数の増減を、1年毎の複利計算を前提として年率に換算した増減率(年率換算増減率)により算出しています。

(e) [都市別空室率比較] 渋谷区のオフィス空室率

平成19年12月の空室率は、都心5区、東京23区においては、それぞれ1.7%、1.8%となっており、全国の他の都市と比較して相対的に低い水準となっています。渋谷区の空室率は1.3%であり、都心5区、東京23区と比較してもなお低い水準となっています。



(出所) 生駒シービー・リチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」及び株式会社生駒データサービスシステム

(注1) 上記グラフは、出所記載の書類から抽出した数値及び出所から取得した数値(渋谷区)をグラフ化したものです。

(注2) 各都市の空室率のデータは、各都市の全域ではなく、その内の一定の地域における一定基準により抽出されたオフィスビルを対象とした調査に基づいています。

④ 売却方針

原則として、長期的な物件保有を目的としますが、市場環境等を勘案し、適宜、売却について検討を行うことがあります。売却については、主に以下の観点から判断します。

- 今後の市況見通し
- 周辺の開発予測
- 将来にわたる収益見通し
- 今後の投資額予測（修繕費及び資本的支出）
- 今後の資産価値の増減見通し
- ポートフォリオ全体での検討（地域、テナント及び用途等の分散の観点並びに配当（分配金）に与える影響等の観点からの検討）

グループ各社から本投資法人が購入した物件を売却しようとする場合、東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び本資産運用会社間の「保有不動産資産の売買等に関する覚書」に基づき、その元所有者又はその元出資者等であるグループ各社に対して優先的に売却を申入れる旨合意されています（詳細な内容については、後記「(へ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書について」をご参照下さい。）。なお、本資産運用会社は、別途定める手続に基づき、適正価格の調査を実施した上で、元所有者に対して、売却の申入れを行います。

(ロ) 投資基準

個々の物件の選別に当たっては、下表の通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、環境及び地質等について十分に調査を実施し、総合的に検討します。

	オフィス	商業施設
①立地	<p>当該物件の立地する地域の、オフィス集積状況、賃貸マーケットの状況、利用鉄道駅のターミナル性及び駅からの距離（原則として徒歩7分以内、物件特性を考慮した場合でも10分以内 *）等を総合的に勘案し、判断します。</p> <p>* 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。</p>	<p>商業施設への投資決定に際しては、商圏の範囲を適正に認識し、かつ設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圏分析を行い、当該商圏が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圏の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。</p>
②物件規模	<p>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）以上の建物とします（「基準階」とは、2階以上で、当該建物の標準的なフロアをいうものとします。）。</p>	<p>物件毎に個別の立地特性による地域性や商圏の規模又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。</p>
③設備施設	<p>貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等の仕様に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。</p>	<p>業態別の標準仕様をベースとして、商業施設としての汎用性、転用可能性又は来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件毎に個別に判断します。</p>
④投資額		
I) 1投資案件当たりの最低投資額	<p>1投資案件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として40億円以上とします。ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。</p>	
II) 1投資案件当たりの最高投資額	<p>1投資案件当たりの投資比率（以下の計算式によります。）の上限は、原則として投資額全体の50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。</p> <p>「1投資案件当たりの投資比率」＝「当該投資額」／（「前期末における不動産等の評価額合計」＋「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した鑑定評価額合計」＋「当該投資額」）</p> <p>（ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した鑑定評価額合計」及び「当該投資額」には税金・取得費用等は含みません。）</p>	

Ⅲ) 取得価格の制限	不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性やポートフォリオ運用基準を勘案し、鑑定価格を上回る価格で取得することがあります。ただし、利益相反取引への対応として、原則として、グループ各社からは鑑定評価額を超えて取得しません。
⑤耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満の建物であることを原則とします。
⑥権利関係	共有物件の場合、持分割合は原則として50%以上としますが、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。また、区分所有、借地物件等の場合も、個別に判断します。
⑦テナント	マルチテナントを原則としますが、シングルテナントの場合は、テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案します。
⑧資産対応証券等	投資判断に当たっては、主に以下の点を基準とします。 ・投資期間満了時において当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること ・LTV*、DSCR**、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること
⑨開発案件投資	竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件を取得することを原則とします。ただし、以下の場合を除きます。 <第三者が建築中の物件の取得> 竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。 <既に取得している物件の増築> 既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び完工と引渡しリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができます。
⑩環境・地質等	投資判断に当たっては、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。

* ここにいう「LTV」とは、資産総額に対して有利子負債が占める割合をいいます。

** 「DSCR」とは、有利子負債に係る元利金額に対する純収益の割合をいいます。

(ハ) 物件関連業務運用基準

① 物件情報収集業務

自らの情報ソースに加え、物件情報を広く求め、信用度の高い情報収集に努めます。

② 物件精査業務

A. 物件精査

別途定める本資産運用会社の社内規則に基づいて行います。

B. 専門家への委託

物件精査に当たっては、調査項目の一部を専門家に委託することができます。専門家の選定に当たっては、専門能力、費用対効果、第三者性等を総合的に勘案の上、公正に行うものとしします。

③ 物件引渡業務

別途定める本資産運用会社の社内規則に基づいて、原則として本資産運用会社自らが行うものとします。

④ PM業務

A. PM方針

個別物件のキャッシュ・フローの中長期的な極大化を目指すべく、以下によりテナント満足度の向上と経費削減を目指すものとします。

- テナントとの信頼関係構築に基づくテナントニーズの十分な把握
- 市場動向の掌握に基づくテナント営業
- 費用対効果を考慮した効率的な管理運営

B. PM会社の選定基準

商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東急電鉄若しくは東急不動産又はグループ各社から選定します。利益相反対策として、委託条件については、マーケット水準、役務提供の内容及び業務量を勘案の上決定し、報酬水準、契約期間及び解約条件を開示します。報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得た上で、結論について開示します。後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）（ロ）個別ルール」をご参照下さい。

C. PM契約の更新

- (i) 本資産運用会社によるパフォーマンスチェックを定期的に行い、本資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとします。
- (ii) 更新時の報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得た上で、結論について開示します。後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）（ロ）個別ルール」をご参照下さい。

⑤ 修繕・資本的支出の方針

中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行います。実施に際しては、原則として、個別物件の減価償却費の範囲内で行いますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。ただし、テナント営業政策上の観点から必要なものは早期に実施することとします。また、将来耐震補強が必要になった場合には、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに行います。

⑥ 損害保険等の付保方針

災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、火災保険、家賃保険及び賠償責任保険を本投資法人の保有物件について付保します。

また、本投資法人においては、ポートフォリオ全体のPML*が10%以下となるよう運用しますが、これを超過する場合には地震保険への付保を検討します。付保の検討に当たっては、保険料・免責額・キャッシュリザーブ等を総合的に勘案して判断します。

* PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。

PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、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、構造検討を行った上で算出しています。

ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。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。

⑦ その他の業務

工事の発注を含むその他の業務に係る取引先については、役務提供の内容、コスト等を総合的に勘案の上選定します。

(二) 財務方針

① 基本方針

本投資法人の財務方針は、安定性、機動性及び効率性を基本とし、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。

A. 安定性

◎ 財務健全性の確保のための低LTV（下記「② 財務戦略 B. vi」をご参照下さい。）運用

◎ 本投資法人の資産特性を考慮した長期固定資金調達

◎ リファイナンスリスクを低減するための複数の資金調達元の確保と返済期限の分散

B. 機動性

◎ 追加取得物件に対する速やかな資金調達体制の確保

C. 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

② 財務戦略

A. エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行）

資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします。

B. デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等）

i. 機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせることがあります。

ii. コミットメント・ラインを設定し借入れを実行することがあります。

iii. 運用資産上に担保を設定することがあります。

iv. 安定的ファイナンスを目的として、投資法人債を発行し、資金調達先の分散を図ることがあります。

v. 借入金等から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがあります。

vi. 本投資法人について「LTV」とは、資産総額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいい、60%を上限としますが、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

C. キャッシュ・マネジメント（現預金等）

資金需給を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

(ホ) 開示方針

本投資法人の開示方針は以下の通りです。

- (i) 本投資法人は、透明性を確保するため、法定開示に加えて、投資家にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示します。
- (ii) 本投資法人は、正確な情報を、公平かつ分かり易く開示するよう努めます。
- (iii) 本投資法人は、投信法、その他の法令等（東京証券取引所の有価証券上場規程を含みます）及び本資産運用会社の開示規程を遵守します。

(ヘ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書について

平成15年7月28日付で東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び本資産運用会社との間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しています。本覚書は、グループ各社と本投資法人との間における不動産資産（以下に定義されます。）の売買及び情報提供に関する行為準則を明確に定めておくことが、本投資法人の安定的かつ継続的な不動産資産の取得及び売却機会の確保、本資産運用会社の本投資法人に対する忠実義務の遵守、利益相反対策として重要なものであり、本投資法人の投資主の信頼及び利益の確保につながることに、ひいてはグループ各社や本投資法人に対して不動産資産の売却を検討する第三者の信頼確保につながることに、また本投資法人の投資主の信頼及び利益並びに第三者の信頼を確保することがグループ各社の利益でもあることを理由として、締結されたものです。

本覚書の概要は以下の通りです。

- (i) グループ各社、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、原則として、自由に不動産資産（不動産信託受益権、不動産に関する匿名組合出資持分、資産対応証券等を含みます。以下、この項目において「不動産資産」といいます。）の売買を行うことができます。パイプライン・サポート会社（東急電鉄及び東急不動産をいいます。）又は本投資法人若しくは本資産運用会社が、第三者から不動産資産を購入する機会（以下「投資機会」といいます。）に関する情報を得た場合、それぞれ、独自の裁量でその情報の取扱いについて決定することができ、これを他方へ提供する義務を負いません。
- (ii) パイプライン・サポート会社又は本資産運用会社が、その独自の判断により特定の不動産資産に関する投資機会の追求を放棄した場合であり、かつ当該不動産資産が他方の投資基準に適合する可能性があると合理的に判断した場合には、当該パイプライン・サポート会社又は本資産運用会社は、当該不動産資産について入手した情報を、可能な限り速やかに、他方に提供するものとします（情報提供元の事前の承諾が得られない場合は、この限りではありません。）。
- (iii) パイプライン・サポート会社が、本投資法人が投資することができる不動産資産を売却しようとする場合、当該パイプライン・サポート会社は、まず優先的に本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとし、本資産運用会社と当該パイプライン・サポート会社が購入条件について基本的に合意した場合、当該パイプライン・サポート会社と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとされています。一定の期間内に売買契約が締結されなかった場合、パイプライン・サポート会社は第三者に売却を申し入れることができます（ただし、第三者への売却条件が本資産運用会社の提示した購入条件と同等以下である場合には、売却前に再度本資産運用会社の意思を確認する必要があります。）。パイプライン・サポート会社は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。

- (iv) 本資産運用会社が、グループ各社から本投資法人に対して売却された物件を売却しようとする場合、本資産運用会社は、まず優先的に当該不動産資産の元所有者又はその元出資者等であるグループ各社に対して売却を申し入れるものとし、本資産運用会社と当該グループ会社が購入条件について基本的に合意した場合、当該グループ各社と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとされています。一定期間内に売買契約が締結されなかった場合、本資産運用会社は第三者に売却を申し入れることができます（ただし、第三者への売却条件が当該グループ各社の提示した購入条件と同等以下である場合には、売却前に再度当該グループ各社の意思を確認する必要があります。）。本資産運用会社は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。なお、本条項についてのみ、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合にもなお適用されるものとされています。
- (v) 本資産運用会社が、各パイプライン・サポート会社の傘下にあるグループ各社に対して、上記の手續に従い、本投資法人及び本資産運用会社に協力するよう要請する場合、各パイプライン・サポート会社は、各々その傘下にあるグループ各社につき、本資産運用会社が必要とする協力を行うものとされています。
- (vi) 本覚書の有効期間は本覚書の取交の日から5年ですが、本資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合には、上記(iv)を除き、直ちに終了します。また、見直しの合意が有効期限終了日までになされない限り、本覚書は同一の内容で3年間延長されます（以後も同様です。）。
- (vii) 本資産運用会社が本投資法人以外の別の投資法人又は投資信託の資産の運用も行うようになった場合、本覚書は、当該複数運用体制に適したものになるよう、当事者間で別途協議の上、修正されます。

(ト) その他

- ① 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合を75%以上とすることを方針とします（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)a.」）。
- ② 本投資法人は、資産の総額に占める不動産（信託の受益権（不動産のみを信託する信託に係るものに限ります。）及び匿名組合出資の持分（その出資された財産を不動産のみに運用することを定めた匿名組合契約に係るものに限ります。）を含みます。）の価格の割合として財務省令で定める割合を75%以上とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3 投資態度 (5)b.」）。
- ③ 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがあります（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)c.」）。
- ④ 組入資産の貸付け（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 5. 組入資産の貸付け」）
- i) 資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、後記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含みます。）若しくは当該不動産に付随する動産について、貸付け（駐車場、看板等の設置を含みます。）を行うことができるものとします。
- ii) 上記i)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(二) 財務方針 ② 財務戦略 C. キャッシュ・マネジメント（現預金等）」に記載の方針に基づき運用します。

iii) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含みます。）若しくは当該不動産に付随する動産以外の資産の貸付けは行いません。

(2) 【投資対象】

a. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲」）。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

- ① 不動産
- ② 不動産の賃借権
- ③ 地上権（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第269条の2に基づく地下又は空間を目的とする地上権を含みます。以下同じです。）
- ④ 次に掲げるものを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。平成19年9月30日に施行された証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成19年政令第233号）第3条による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「旧投信法施行令」といいます。）に定義される有価証券（以下「旧有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）

イ 不動産

ロ 地上権及び土地の賃借権

- ⑤ 金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として上記①から③までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、旧有価証券に該当するものを除きます。）
- ⑥ 当事者の一方が相手方の行う上記①から⑤までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といい、間接的に主として上記①から⑤までに掲げる資産に投資することを目的とする匿名組合出資持分を含みます。）

(ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。

- ① 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に基づく優先出資証券
- ② 投信法に基づく投資信託の受益証券
- ③ 投信法に基づく投資証券
- ④ 資産流動化法に基づく特定目的信託の受益証券

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)への投資後の残余の資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- ① 旧有価証券（ただし、株券を除きます。）
- ② 金銭債権（旧投信法施行令に定義される意味を有するものをいい、普通預金、大口定期預金、譲渡性預金（ただし、旧有価証券に該当するものを除きます。）及びコール・ローンを含みます。）
- ③ 金融先物取引等（旧投信法施行令に定義される意味を有するものをいいます。）に係る権利
- ④ 金融デリバティブ取引（旧投信法施行令に定義される意味を有するものをいいます。）に係る権利
- ⑤ 上記①乃至④号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ニ) 本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

- ① 実質的に上記(イ)①から⑥に掲げる資産に投資することを目的とした会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号。その後の改正を含みます。）に基づく特例有限会社の出資持分、会社法に基づく合同会社の出資持分、投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）に基づく投資事業有限責任組合の出資持分、有限責任事業組合契約に関する法律（平成17年法律第40号。その後の改正を含みます。）に基づく有限責任事業組合その他の法人等の出資持分（間接的に上記(イ)①から⑥に掲げる資産に投資することを目的とするものを含みません。）
- ② 地役権
- ③ 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限りません。）
- ④ 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権（著作者人格権及び著作隣接権を含みます。）、特許権、実用新案権及び意匠権その他の知的財産権
- ⑤ 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に基づく温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- ⑥ 民法上の動産等（ただし、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの（これらの動産等を賃借する場合を含みます。））に限りません。）
- ⑦ 民法上の組合その他の法人等の出資・拠出持分（ただし、不動産、不動産の賃借権又は地上権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限りません。）
- ⑧ 保険契約者が自らのリスクを再保険として引き受けることを目的として既に設立された再保険会社に対する優先出資持分
- ⑨ 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限りません。）
- ⑩ 資産流動化法に基づく特定出資（実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限りません。）
- ⑪ 株券（実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限りません。）
- ⑫ 外国法人の発行する証券で上記⑩の性質を有するもの（実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限りません。）
- ⑬ 不動産等の運用に必要なものとして、当該不動産に付随して取得することが適当と認められる権利その他の資産

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して算出した金額をいいます。

(後記(ハ)及び(ニ)において同じです。) (規約第30条第1号)。

(ロ) 分配金額は、投資法人に係る課税の特例規定に規定される本投資法人の配当可能所得の金額(以下「配当可能所得」といいます。)の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができます(規約第30条第2号)。

本書の日付現在では、本投資法人は、原則として利益の100%を分配し、後記(ニ)記載の利益を超えた金銭の分配を行いません。

(ハ) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします(規約第30条第3号)。

(ニ) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、利益の金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、上記(ロ)に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額の100分の60に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます(規約第30条第4号)。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

ただし、本投資法人が「利益配当等の損金算入要件」(後記「4 手数料等及び税金(5) 課税上の取扱い C. 本投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入要件」の①に記載する要件)を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。詳細は、後記「4 手数料等及び税金(5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ホ) 分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算日から3か月以内に投資口の所有口数に応じて分配します(規約第30条第5号)。

(ヘ) 分配金の除斥期間

分配金は、支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れます(規約第31条第1項)。未払分配金には利息をつけません(規約第31条第2項)。

(ト) 分配金の日割り計算

本投資法人が決算期間中に投資口を追加発行するとき、当該投資口に対応する金銭の分配の額については日割りにより計算することができるものとします(規約第32条)。ただし、本書の日付現在ではかかる日割り計算を行う予定はありません。

(4) 【投資制限】

a. 規約に基づく投資制限

(イ) 基本方針

投資主の利益を最優先するものとし、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行いません（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (1)」）。

(ロ) 国内投資限定

投資対象は国内の物件に限定します。また、外貨建資産への投資は行いません（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (2)」）。

(ハ) 短期売買制限

資産の総額に占める、1年以内の売却を目的として保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の価額の合計額の割合を50%以内とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (3)」）。

(ニ) 借入制限

本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができますものとし、ただし、かかる借入れは、証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みますが、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第3条による改正前のもの。）（以下「旧証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）からのものに限るものとし、（規約第36条）。

① 借入れの目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行います。

② 借入金の限度額

1兆円とします。ただし、後記「(ホ) 投資法人債発行制限」に規定する投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとし、

③ 借入金の使途

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等に用います。

④ 担保の提供

上記①乃至③の規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとし、

(ホ) 投資法人債発行制限

本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債（「短期投資法人債」を含みます。以下同じです。）を発行することができるものとし、（規約第37条）。

① 投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

② 投資法人債発行の限度額

1兆円とします。ただし、上記「(ニ) 借入制限」に規定する借入れと併せて、その合計額が1兆円を超えないものとし、

③ 投資法人債の発行により調達した資金の使途

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等に用います。

④ 担保の提供

上記①乃至③の規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとし、

(へ) 他のファンドへの投資

本投資法人は、投信法に規定する投資信託の受益証券及び投信法に規定する投資証券で、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに投資することができます（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (2)b. 及びc.」）。

b. その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、投資対象の用途又は地域による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

3 【投資リスク】

a. リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が平成20年1月31日現在取得している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 b. 個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券若しくは本投資法人債券の市場価格が下落すること又は本投資法人債券の償還若しくは利払に悪影響を与えることもあると予想され、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- (i) 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク
 - ① 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
 - ② 募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - ③ 金銭の分配に関するリスク
 - ④ 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- (ii) 商品設計に関するリスク
 - ① 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク
 - ② 借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - ③ 敷金・保証金の利用に関するリスク
 - ④ 不動産の地域的な偏在に関するリスク
 - ⑤ 不動産を取得又は処分できないリスク
 - ⑥ 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (iii) 本投資法人の関係者に関するリスク
 - ① 本投資法人の関係者への依存に関するリスク
 - ② グループ各社との協働関係に関するリスク
 - ③ 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - ④ インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
 - ⑤ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (iv) 運用資産－不動産に関するリスク
 - ① 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
 - ② 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - ③ 賃料収入に関するリスク
 - ④ 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - ⑤ テナント集中に関するリスク
 - ⑥ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - ⑦ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - ⑧ 法令の制定・変更に関するリスク
 - ⑨ 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - ⑩ マスターリース会社に関するリスク

- ⑪ 転貸に関するリスク
- ⑫ テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- ⑬ 共有物件に関するリスク
- ⑭ 区分所有建物に関するリスク
- ⑮ 借地物件に関するリスク
- ⑯ 借家物件に関するリスク
- ⑰ 開発物件に関するリスク
- ⑱ 有害物質に関するリスク
- ⑲ 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑳ 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (v) 税制に関するリスク
 - ① 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - ② 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
 - ③ 借入れに係る導管性要件に関するリスク
 - ④ 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
 - ⑤ 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
 - ⑥ 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - ⑦ 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - ⑧ 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
 - ⑨ 一般的な税制の変更に関するリスク
- (vi) その他
 - ① 専門家報告書等に関するリスク
 - ② 知的財産権に関するリスク
- (i) 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク
 - ① **投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク**

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、取引市場を通じた第三者に対する売却のみとなります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、本投資証券については取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、本投資証券及び本投資法人債券ともに、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を蒙る可能性があります。
 - ② **募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク**

本投資法人は、募集投資口を随時発行する予定ですが、本投資法人の計算期間中に発行された募集投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該計算期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があり、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

更に、募集投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価額や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

これら諸要因により、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。
 - ③ **金銭の分配に関するリスク**

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

④ 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

(ii) 商品設計に関するリスク

① 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「a. リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「(iv) 運用資産－不動産に関するリスク

③ 賃料収入に関するリスク」をご参照下さい。）また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等の費用の増大もキャッシュ・フローを減ずる要因となり、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する費用は増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少することがあります。

② 借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の財務基盤や業績、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産の取得が困難となり、又は予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。また、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合にも、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等が悪影響を受ける可能性があります。

③ 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可

能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④ 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 ③ 地域」に記載の通り、東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する物件に投資額の85%以上を投資しており、今後もその予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、これらの地域におけるテナント獲得に際し賃貸市場における競争が激化した場合、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により、賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

⑤ 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強く流動性が低いため、希望する時期に希望する不動産を取得又は処分できない可能性があります。また、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は売買契約等において定められた一定の条件が成就しない場合等においては、不動産を予定通り取得又は処分することができない可能性があります。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオの構築又は組替えが適時に行えない可能性があります。

⑥ 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(iii) 本投資法人の関係者に関するリスク

① 本投資法人の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依拠するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。なお、利益相反等については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

この他に、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基

礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

② グループ各社との協働関係に関するリスク

東急電鉄及び東急不動産は、本投資法人の主要な投資主（平成20年1月31日現在、東急電鉄及び東急不動産は、発行済投資口総数のそれぞれ3.47%及び2.31%の投資口を保有しています。）及び本資産運用会社の株主であるだけでなく、ブランド・ライセンス会社、パイプライン・サポート会社及びプロパティ・マネジメント会社も務めており、本資産運用会社の常勤役員や従業員の出向元でもあります。

また、前記「2 投資方針 (1) 投資方針」に記載の通り、本投資法人は、「東急沿線地域」を主たる投資対象地域とし、グループ各社との相乗効果による成長を重要な投資方針とし、また後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 e. テナントへの賃貸条件」に記載の通り、本投資法人の組入物件には、多数のグループ各社がテナントとして入居しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人は、東急電鉄を中心とするグループ各社と密接な関連性を有しており、本投資法人の成長性に対するグループ各社の影響は、相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人が、グループ各社から本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。例えば、東急電鉄は、ブランド・ライセンス会社として、本投資法人に対して、「東急」及び「TOKYU」の商標の使用を許諾していますが、本資産運用会社が本投資法人の投信法上の資産運用会社ではなくなった場合、かかる使用許諾は終了します。また、本投資法人が規約別紙1記載の「1. 資産運用の基本方針」を遵守しない場合又は東急電鉄の事前の承諾なく、重要な変更をした場合には、東急電鉄は同契約を解除することができます。逆に、グループ各社の業績が悪化した場合、グループ各社のブランド価値が風評等により損なわれた場合などにも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

東急電鉄及び東急不動産は、保有不動産資産の売買等に関する覚書に基づき、パイプライン・サポート会社として、本投資法人が投資することのできる不動産資産を売却しようとする場合、まず優先的に本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとされていますが、パイプライン・サポート会社に、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、本投資法人は、グループ各社の保有物件や新規開発物件を取得しそれら各社の投下資本の早期回収を図ることにより、グループ各社の東急沿線地域での不動産開発投資やその他の事業への投資を容易にし、かかる投資による東急沿線地域の経済活動の活性化を通じて本投資法人の内部成長及び外部成長を図るといふ、グループ各社との相乗効果を重要な投資方針としていますが、本投資法人によるグループ各社の保有物件や新規開発物件の取得が、常にかかる相乗効果をもたらす、将来の本投資法人の内部成長及び外部成長に繋がる保証はありません。

更に、本投資法人は、投資活動全般を通じて、グループ各社に事業及び取引機会をもたらすことがあり、この場合、グループ各社が、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「b. 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの方策にもかかわらず、グループ各社が、かかる方策に反して本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する取引を行った場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

③ 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本資産運用会社の常勤役員及び従業員は全員が東急電鉄又は東急不動産からの出向者であり、本投資法人の執行役員は、本書の日付現在、本資産運用会社の代表取締役が兼任しています。本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、出向期間の満了その他の理由により、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

④ インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金商法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

⑤ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(iv) 運用資産－不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度」に記載の通り、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「⑭ 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

また、本投資法人は、平成16年3月1日付、同年12月15日付、平成18年10月31日付、平成19年9月21日付及び平成19年10月26日付で後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 b. 個別不動産等の概要」に記載する不動産を取得しており、さらに将来においても、不動産を直接取得する可能性があり、この場合、以下のリスクは直接あてはまることとなります。

① 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個性が強いため、その売買の際には、不動産鑑定士による鑑定、関係者との交渉や物件精査等が必要となり、売却及び取得に多くの時間と費用を要するため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却することができない可能性があります。特に、不動産が共有物

件又は区分所有物件である場合や土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得及び売却により多くの時間と費用を要することがあり、また場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。

加えて、今後の政府の政策や景気の動向等の如何によっては、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が本書の日付現在に比べより活発化する可能性があり、その結果、不動産の取得競争が激化し、本投資法人が取得を希望した不動産の取得ができない可能性が高まる可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格・時期・条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

② 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、元所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たどえかかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、元所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がないため、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

③ 賃料収入に関するリスク

a. 不動産の稼働リスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、テナント数の少ない不動産において契約が更新されなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。このような理由により稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が低下することになります。なお、解約ペナルティ条項などを置いて期

間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

商業施設の場合は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があります。かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。更に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

他方、オフィスの場合には、テナントとの賃貸借契約の期間は、2年程度の短期であることが一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。

以上のような事由により、賃料収入が低下した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の投資対象のうち、オフィスについては、テナントとの賃貸借契約の期間は、2年程度の短期であることが一般的です。そのため、かかる短期間毎に、賃料が賃借人との協議に基づき改定される可能性があります。

他方、本投資法人の投資対象のうち、商業施設については、テナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされている場合が多くなっています。また、オフィスについても、比較的長期間の契約については、商業施設の場合と同様の見直しを行うこととされている場合が多くなっています。

契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にし、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、賃料収入が減少することになるため、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期建物賃貸借契約の場合には、契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則ですが、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期

間全体についてのテナントに対する賃料請求は、場合により認められない可能性があります。

e. 変動賃料の場合のリスク

テナント（商業施設）との間で売上歩合賃料を採用した場合、賃料は変動賃料となりますので、テナント（商業施設）の売上減により、賃料収入が大きく減少する可能性があります。テナント（商業施設）の売上減に影響を及ぼす要素としては、消費者の嗜好や商圈の人口の変化などがあります。

④ 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値に影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約に基づく保険金請求権に対して質権その他の担保権が設定されている場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。なお、平成20年1月31日現在の組入物件について、地震保険を付保する予定はありません。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該不動産を災害等発生前の状態に回復させることが不可能となる場合があります。

⑤ テナント集中に関するリスク

運用資産である不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない対象不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。平成20年1月31日現在の組入物件におけるテナントについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 e. テナントへの賃貸条件」をご参照下さい。

⑥ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。本書の日付現在の組入物件に関しては原則として適切な保険を付保しており、今後取得する不動産に関しても同様に付保する予定ですが、対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は重大な影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な

場合には、不動産からの収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

⑦ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

⑧ 法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。なお、これに関して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）が平成15年2月15日に施行されています。その詳細については後記「⑱ 有害物質に関するリスク」をご参照下さい。また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

⑨ 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主とする不動産の購入を行おうとする場合には、管財人等による否認によるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等による否認によるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を購入した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性が生じます。また、投資法人が不動産を購入した後、その売主について破産手続、再生手続又は更生手続が開始した場合（以下併せて「倒産等手続」と総称します。）には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を購入した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を購入した場合において、本投資法人が、当該不動産の購入時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認され

る根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふみなされるリスク）もあります。本投資法人は、このような判断がなされるような状況での不動産の購入を極力回避すべく慎重な検討を行います。なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

⑩ マスターリース会社に関するリスク

運用資産である特定の不動産には、マスターレシーが当該不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、また、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

この場合、マスターレシーの財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターレシーに対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターレシーから信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

なお、本項において、マスターレシーとは信託受託者から運用資産である特定の不動産を借り受け、当該不動産の区画をエンドテナントに転貸する転貸人をいい、また、エンドテナントとは、マスターレシーより借り受けた不動産の区画を転貸せず、自らが商業、事務所、その他の用途に当該区画を使用する転借人をいいます。

⑪ 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常です。しかし、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑫ テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また一部のテナントの属性により当該不動産等資産が悪影響を受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、当該不

不動産等資産の価値が減損するおそれがあります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行う方針ですが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

⑬ 共有物件に関するリスク

共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

また、運用資産である不動産が共有されている場合には、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産手続、更生手続又は再生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、破産手続、更生手続又は再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができません（破産法第67条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条第2項、民事再生法第48条第2項）。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有され

ていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割された場合には、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

⑭ 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議などをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、この敷地のうちの一笔又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

⑮ 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、

借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件購入時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

⑯ 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受益権の形で保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人と第三者の間の賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

⑰ 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 a. 基本方針」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

⑱ 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法

人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、その被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物内にPCBが保管されている場合等があり、かかる場合にはPCBの処分又は保管等に係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。さらに、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用され又は使用されている可能性があります、かかる場合には当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。特に、当該建物に使用されているアスベスト含有建材の種類及びその使用状況等に鑑み、通常の使用状態においてアスベスト繊維が飛散するおそれのあることが確認された場合には、適用ある法令に従いその飛散防止対策等を講ずるために多額の出費を要する可能性があるほか、通常使用下では飛散可能性が認められない場合であっても、アスベスト含有建材が使用されている建物に関しては、解体・増改築時における除去その他飛散防止対策等のために多額の費用が発生する可能性やリーシング・売却に困難を来す可能性があります。かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

⑲ 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

信託受託者が信託財産としての不動産、土地の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が破産宣告を受け又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託

設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

⑳ 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産である不動産を売却した場合に、不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定に従って、瑕疵担保責任を負担する可能性があります。また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、不動産の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

これら法令上又は契約上の責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除される、或いは買主が被った損害の賠償など、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

さらに、不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を継承するものと解されていますが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。

(v) 税制に関するリスク

① 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記④に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

② 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが

困難となる営業期間が生じる場合があります。

③ 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には適格機関投資家（金商法第2条第3項第1号。ただし、租税特別措置法施行規則第22条の19第1項に規定するものに限ります。以下本「(v) 税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

④ 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと（上位3位以内の投資主グループによって発行済投資口の総数の50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

⑤ 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみに保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（適格機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

⑥ 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

⑦ 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

⑧ 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用により、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。

また、減損処理により会計処理と税務処理の取扱いの差異が生じ、本投資法人は導管性要件を満たすことができないこととなる（利益の配当等を損金算入できないこととなる）可能性があります。

⑨ 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する

税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(vi) その他

① 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産の価格調査による調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産の価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

② 知的財産権に関するリスク

本投資法人は、不動産への投資にあたり、必要がある場合には、商標権又はその専用使用权若しくは通常使用权（以下「商標権等」といいます。）に投資を行うことがあります。本投資法人には、かかる商標権等に関連して紛争に直面する可能性や、商標権等の登録又は保護が十分に行われないことにより第三者による商標権等の侵害を防禦することができない可能性があります。その結果本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、本投資法人においては、本書の日付現在、商標権等その他知的財産権に関してその収益に悪影響をもたらす紛争が生じている事実はありませんが、今後、本投資法人が第三者の知的財産権を侵害しているという主張が行われる可能性はあり、かかる主張やそれに関連する訴訟が提起された場合等には、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

b. 投資リスクに対する管理体制

(イ) 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、グループ各社との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するための以下の法令上の規定並びに本投資法人及び本資産運用会社による方策が存在します。

(法令上の規定)

- ・ 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・ 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。）。
- ・ 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

(本投資法人及び本資産運用会社による方策)

- ・ 本資産運用会社の定める運用ガイドラインにおいて、利益相反対策ルールを整備し、典型的に利益相反の可能性の高いグループ各社との間の取引については、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています（グループ各社との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

② 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社の行う資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、更に、グループ各社との間の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています（グループ各社との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

(ロ) 本資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、リスク全般について、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問委員会であるコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の報告及び答申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

更に、上述したようにグループ各社との一定の取引については、本投資法人の役員会の承認を必要とし、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、本資産運用会社は、各種リスクを管理するためのリスク管理を行う部署として監理部を設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。監理部は、収益、運用及び資産管理を担当する各部署から分離独立して設置され相互牽制機能を十分発揮するような体制が採用されています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

また、リスク、法務及びコンプライアンス全般について、取締役の適正かつ効率的に職務の執行及び、監査役の監査が実効的に行われる体制を確保するために「内部統制システムの構築に係る基本方針」を制定しました。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「a. リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第7条）、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

(イ) 役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を一人当たり執行役員について月額100万円、監督役員について月額80万円とします。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員及び監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われます（規約第26条第1項、第2項）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができます。

(ロ) 本資産運用会社への支払報酬

本資産運用会社に対する資産運用報酬は、基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下の通りとし、本資産運用会社の指定する銀行口座への振込の方法により支払われます（規約 別紙2 「投資信託委託業者に対する資産運用報酬」）。

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	<p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とします。</p> <p>[計算式]</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に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとします。</p>
基本報酬2	<p>当該営業期間における、経常キャッシュ・フローに応じ、以下の計算式より求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで経常キャッシュ・フローとは、本投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除きます。）を除いた金額とします（以下「CF」といいます。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。</p> <p>[計算式]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが50億円を超える部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 <p>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。</p>

報酬の種類	計算方法と支払時期
インセンティブ報酬	<p>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。</p> <p>[計算式]</p> <ul style="list-style-type: none"> （当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）×前営業期末発行済投資口数×0.4% <p>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。</p> <p>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円とします。</p> <p>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。</p>

(ハ) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

本投資法人は、一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して以下(a)(b)の業務を、第1回及び第2回無担保投資法人債の一般事務受託者である住友信託銀行株式会社に対して以下(c)の業務を委託しています。

(a) 投資口事務代行業務

イ 投信法第117条第2号に規定する事務のうち、投資主名簿に関する事務として、下記に記載される事務

- ① 投資主名簿及び実質投資主名簿の作成及び管理
- ② 投資主及び実質投資主の名寄せ
- ③ 投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消
- ④ 投資主、実質投資主、登録投資口質権者及びこれらの代理人の住所、氏名及び印鑑の登録又はその変更
- ⑤ 投資証券の保管、交付及び回収
- ⑥ 投資証券不所持の取扱い

ロ 投信法第117条第4号に規定する事務のうち下記に記載される事務

- ① 投資主総会招集通知状、決議通知状等投資主総会関係書類及び議決権行使書又は議決権代理行使委任状への議決権個数の記入
- ② 前号に掲げるものの他、投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等に関する書類の封入発送
- ③ 官庁、金融商品取引所等への届出資料及び報告資料並びに統計表の作成

ハ 投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第1号に規定する事務のうち下記に記載される事務

- ① 分配金の個別投資主毎の金額計算
- ② 分配金支払のための手続
- ③ 分配金関係書類の封入発送
- ④ 投資証券、分配金領収証等の印紙税の代理納付手続
- ⑤ 銀行取扱期間又は郵便局払渡期間経過後の分配金の支払

ニ 投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第3号に規定する事務のうち下記に記載される事務

- ① 投資証券不所持申出の受理
- ② 前号に掲げるものの他、投資口に関する請求、届出又は照会の受付及び処理（個人情報保護の保護に基づく開示等の求めに係る事務を含みます。）

ホ 投信法第117条第3号に規定する事務のうち投資証券の発行に関する事務

ヘ データの提供及び加工の事務。なお、これらの事務取扱の詳細については本投資法人及び一般事務受託者が協議の上、これを定めるものとします。

ト 前各号に掲げる事務の遂行に必要な付随事務

チ イないしトに定める事務（以下「通常事務」といいます。）以外の臨時に発生する事務（以下「臨時事務」といいます。）。なお、臨時事務の取扱いについては本投資法人及び一般事務受託者が協議の上、これを定めるものとします。

(b) その他の一般事務

- ① 投資証券の調製に関する事務（投信法第117条第3号に規定する事務のうち投資証券の発行に関する事務）
- ② 本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務のうち、投資口事務代行業務以外のもの）
- ③ 計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）
- ④ 会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第6号に規定する事務）

- ⑤ 納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）
- (c) 投資法人債に関する一般事務
 - ① 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号に規定する事務のうち投資法人債に関する事務）
 - ② 投資法人債の発行に関する事務（投信法第117条第3号に規定する事務のうち投資法人債に関する事務）
 - ③ 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する事務）
 - ④ 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第5号に規定する事務）

上記の業務に対し、以下の通り、一般事務取扱手数料を支払います。

- (a) 投資口事務代行業務に関する一般事務取扱手数料
 - イ 一般事務取扱手数料は、本投資法人の各営業期間につき、当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の資産総額（ただし、当該決算期における本投資法人の資産総額が100億円以下の場合には、100億円を本投資法人の資産総額として計算します。）の0.1%相当額を上限として、投資主数、一般事務受託者の事務の取扱量等に応じて算出された金額とします。
 - ロ 上記イの一般事務取扱手数料は毎月これを計算するものとし、通常事務手数料（下記(b)に掲げる名義書換等手数料明細表（平成19年3月1日に「通常事務手数料表」から変更しています。）に基づき計算します。）及び臨時事務手数料（本投資法人と一般事務受託者が協議して定めます。）の合計額とします。本投資法人は一般事務取扱手数料と、下記(a)に掲げる本投資法人が負担すべき投資口事務代行業務処理に必要な費用を併せて一般事務受託者に支払います。ただし、1営業期間に含まれる各月の一般事務取扱手数料の合計額が、上記イの規定により算出される当該営業期間に係る手数料上限を超えた場合には当該決算期後遅滞なく精算するものとし、
 - ハ 上記ロにかかわらず、本契約締結日から、本投資法人が発行する投資証券が日本国内におけるいずれかの証券取引所に上場する日の属する月の前月までの通常事務手数料は、月額金5万円（日割計算は行いません。）とします。
 - ニ 上記イ、ロ及びハにより本投資法人が負担すべき一般事務取扱手数料及び費用につき、一般事務受託者は、毎月計算して原則として翌月15営業日以内に本投資法人に対し請求し、本投資法人は、請求を受けた月の末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
 - ホ 上記イ、ロ及びハにより本投資法人が負担すべき費用を一般事務受託者が立替えたときは、一般事務受託者は、その金額及び内訳を関連する資料と共に本投資法人宛に報告することにより、その払戻しを受けることができ、本投資法人は、かかる請求があり次第速やかにこれを支払います。
 - ヘ 経済情勢の変動等により一般事務取扱手数料の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務取扱手数料の金額を書面による合意によって変更することができます。なお、当該協議に当たり、役員会による承認を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発

生時は、当該承認手続完了時とします。

- ト 投資口事務代行業務の遂行に関連して発生する以下に定める経費及び費用は一般事務受託者が負担するものとします。
- ① 一般事務受託者が、弁護士、公認会計士、税理士等をして、投資口事務代行業務の履行を補助せしめ又はこれらの者を一般事務受託者の代理人として利用する場合に必要となる費用
 - ② 投資口事務代行業務の再委託に当たり必要となる費用
- (b) その他の一般事務に関する一般事務取扱手数料
- イ その他の一般事務に係る一般事務取扱手数料は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下記(c)に掲げる一般事務委託業務基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の一般事務取扱手数料は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- ロ 本投資法人は各計算期間の一般事務取扱手数料を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- ハ 経済情勢の変動等により一般事務取扱手数料の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務取扱手数料の金額を変更することができます。
- ニ 上記ハに定める協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。
- ホ 上記イにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記に掲げる一般事務委託業務基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税を加算した金額とします。
- ヘ その他の一般事務の処理に要する費用は、次の各号に定めるものを除き、一般事務受託者の負担とします。
- ① 公租公課
 - ② 事務規程において本投資法人の負担である旨が定められた費用
 - ③ その他の一般事務の処理に当たり要した費用で、支払の前に一般事務受託者が申し出て本投資法人が承諾したもの。ただし、緊急の場合には、かかる本投資法人の承諾は、支払の後に求めることができます。
- ト 上記ヘに定める費用を立替えて支払ったときは、一般事務受託者は本投資法人にその支払を請求することができます。当該請求を受けたときは本投資法人は速やかに一般事務受託者に一般事務委託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により当該支払を行うものとします。

チ その他の一般事務の処理に要する以下に定める経費及び費用は一般事務受託者が負担するものとします。

- ① 一般事務受託者が、弁護士、公認会計士、税理士等をして、その他の一般事務の履行を補助せしめ又はこれらの者を一般事務受託者の代理人として利用する場合に必要な費用
- ② その他の一般事務の再委託に当たり必要となる費用

本投資法人が負担すべき投資口事務代行業務処理に必要な費用は、以下の通りです。

- ① 投資主及び実質投資主宛名入力費用
- ② 銀行取扱期間又は郵便局払渡期間経過後の分配金の支払に必要な送金手数料
- ③ 投資主総会関係書類その他投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の書類の発送に必要な郵送料
- ④ 宛名单票、共通議決権代理行使委任状用紙、共通分配金計算書用紙、共通分配金振込先確認書用紙、共通分配金振込通知書用紙、共通封筒の作製費
- ⑤ 投資主及び実質投資主に対して発送する投資証券等有価物に保険を付した場合の保険料及びこれらの者から徴収不能の郵送料
- ⑥ 前各項目の他、本投資法人と一般事務受託者の協議により定めた費用

名義書換等手数料明細表（改定後取扱手数料体系表）

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料（基本料）	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 ただし、月額最低額を220,000円とします。 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資口数1口につき、①から③の場合を除き120円 ①証券保管振替機構名義への書換の場合100円 ②商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 ③合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き、120円の2分の1（証券保管振替機構の場合50円）	投資主の名義書換、質権登録（抹消）及び信託財産表示（抹消）に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお、諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含みません。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 ただし、1回の最低額を350,000円とします。 2. 振込指定分 1件につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率（分離課税を含みます。）及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主 1名につき5円	取扱期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	分割、併合、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき550円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率（分離課税を含みます。）及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除きます。

項目	手数料	対象事務	
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 ①機械封入の場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 ②手作業封入の場合 封入物2種まで1通につき35円 1種増す毎に10円加算 (2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を30,000円とします。 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務	
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務	
議決権行使書作成集計料	1. 議決権行使書作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書集計料 集計1枚につき25円 ただし、1回の集計につき最低額を25,000円とします。	議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務	
証明・調査料	発行証明書1枚、又は調査1件1名義につき600円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務	
保管振替制度関係	実質投資主管 理料	1. 月末現在の実質投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで 210円 10,000名まで 180円 30,000名まで 150円 50,000名まで 120円 50,001名以上 100円 ただし、月額の最低を60,000円とします。 2. 月中に失格となった実質投資主1名につき40円	実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務 失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務
	実質投資主に関するデータ 受理料	1. 実質投資主票登録料 受理1件につき200円 2. 実質投資主通知受理料 受理1件につき100円	実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上その都度手数料を定めます。

一般事務委託業務基準報酬額表

総資産額	報酬額（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超 500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超 1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超 2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超 3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超 5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

(c) 投資法人債に関する一般事務に関する一般事務取扱手数料

イ 発行代理人業務の事務の委託に関する手数料

第1回無担保投資法人債 2,750,000円（払込期日に支払いました。）

第2回無担保投資法人債 3,150,000円（払込期日に支払いました。）

ロ 元利金支払事務に関する元利金支払手数料

元金支払の場合には、支払元金の10,000分の0.075とし、利金支払の場合には、残存元金の10,000分の0.075（各利払い毎に支払います。）の手数を支払います。

また、本投資法人は、資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資法人の資産の保管に係る業務を委託しています。

上記の業務に対し、以下の通り、資産保管業務報酬を支払います。

- (a) 本件業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下記(g)に掲げる資産保管業務基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- (b) 本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- (c) 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議に当たり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。
- (d) (a)にかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記(g)に掲げる資産保管業務基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨）の合計額に消費税を加算した金額とします。
- (e) 本件業務に要する費用は、次の各号に定める場合を除き、資産保管会社の負担とします。
- ① 公租公課
 - ② 特定保管対象資産の維持保全に要する費用
 - ③ 保管規程又は付随規程において、本投資法人の負担である旨が定められた費用
 - ④ 本件業務を行うに当たり要した費用で、支払の前に資産保管会社が申し出て本投資法人が承諾したもの。ただし、緊急の場合には、かかる本投資法人の承諾は、支払の後に求めることができます。
- (f) 上記(e)に定める費用を立替えて支払ったときは、資産保管会社は本投資法人にその支払を請求することができます。
- 当該請求を受けたときは、本投資法人は速やかに資産保管会社に対し資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により当該支払を行うものとします。

(g) 本件業務の遂行に関連して発生する以下に定める経費及び費用は資産保管会社が負担するものとします。

- ① 資産保管会社が、弁護士、公認会計士、税理士等をして、本件業務の履行を補助せしめ又はこれらの者を資産保管会社の代理人として利用する場合に必要な費用
- ② 本件業務の再委託に当たり必要となる費用

資産保管業務基準報酬額表

総資産額		報酬額（年間）
	100億円以下	7,000,000円
100億円超	500億円以下	7,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.050%
500億円超	1,000億円以下	27,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.040%
1,000億円超	2,000億円以下	47,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.035%
2,000億円超	3,000億円以下	82,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.030%
3,000億円超	5,000億円以下	112,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.025%
5,000億円超		162,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.020%

(二) 会計監査人報酬

会計監査人の報酬は1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、必要とされるすべての監査報告書受領後1か月以内に、当該会計監査人が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします（規約第35条）。

(ホ) 本投資法人の関係者が受領するその他の報酬

(a) ブランド・ライセンス報酬

商標使用許諾契約に基づく東急電鉄による商標使用許諾の対価は、無償とされています。

(b) プロパティ・マネジメント報酬

プロパティ・マネジメント会社に対する報酬は、以下の通り不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、不動産については本投資法人の財産より、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産より支払われます。かかる各プロパティ・マネジメント会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います。

イ 基本報酬

プロパティ・マネジメント会社に対する基本報酬は以下①及び②にて算出した合算額です。

- ① 各物件の当該月の総収入から水道光熱費を控除した額に対して、下記記載の基本報酬①料率を乗じた額。
- ② 各物件の当該月の営業利益（ただし、ここにいう営業利益は、総収入から控除すべき総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除いています。）に対して下記記載の基本報酬②料率を乗じた額。

※ 総営業費用には①に定めるプロパティ・マネジメント報酬を含みます。

	物件名	プロパティ・ マネジメント会社	基本報酬① 料率	基本報酬② 料率	契約期間	解約条件
R	QFRONT (キューフロント)	東京急行電鉄株式会 社	1.0%	2.8%	1年間	1か月前予告
R	レキシントン青山	東急不動産株式会 社		1.3%		
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東急不動産株式会 社		1.3%		
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	東京急行電鉄株式会 社		—		
R	第2東急鷺沼ビル	東京急行電鉄株式会 社		1.3%		
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京急行電鉄株式会 社		—		
R	ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台 店)	東急不動産株式会 社		—		
R	cocoti (ココチ)	東京急行電鉄株式会 社		1.3%		
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京急行電鉄株式会 社		1.3%		
O	世田谷ビジネススクエア	東急不動産株式会 社		2.8%		
O	東急南平台町ビル	東京急行電鉄株式会 社		—		
O	東急桜丘町ビル	東京急行電鉄株式会 社		0.5%		
O	東京日産台東ビル	東急不動産株式会 社		1.3%		
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東急不動産株式会 社		1.3%		
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京急行電鉄株式会 社		1.3%		
O	りそな・マルハビル	東急不動産株式会 社		1.3%		
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京急行電鉄株式会 社		1.3%		
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	東急不動産株式会 社	1.3%			
O	赤坂四丁目ビル (東急エー ジェンシー本社ビル)	東急不動産株式会 社	0.5%			

ロ コンストラクション・マネジメント報酬

コンストラクション・マネジメント報酬として、不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、計画工事、小修繕・保守補修工事を実施する場合には、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者から、以下の通り報酬が支払われます。

① 工事金額が一件当たり50万円を超え1,000万円以下の場合

工事金額の5%に相当する額

② 工事金額が一件当たり1,000万円を超え1億円以下の場合

金50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%に相当する額

③ 工事金額が一件当たり1億円を超える場合

プロパティ・マネジメント会社と本投資法人及び本資産運用会社との間で別途協議する額

※ 工事金額が一件当たり50万円以下の場合には、支払われません。

※ 計画工事

計画的・中長期的な検討や技術的検討が必要な20万円を超える工事をいいます。

※ 小修繕・保守補修工事

本来は保守契約の費用の中でまかなう費用であるが、計画工事の他に不定期に発生する小額工事や、中長期的な検討を必要としない軽微な工事（原則1工事当たり20万円以下の工事）をいいます。

ハ 一般媒介業務報酬（仲介手数料）

各物件につき、プロパティ・マネジメント会社が自らテナントを仲介し賃貸借契約が成立した場合に（既存テナントの増床も含みます。）、当該賃貸借契約に係る一か月分を上限として（消費税別途）、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

ニ 販売促進業務報酬

cocoti（ココチ）につき、販売促進費に報酬料率を乗じた金額が信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

報酬料率については、15%を上限として、本資産運用会社とプロパティ・マネジメント会社間にて別途定める売上等の目標数値の達成状況に応じて、料率の増減改定を行います。

ホ 新規テナントMD構築業務報酬

cocoti（ココチ）につき、新規テナントリーシングにおけるテナント決定助言、テナント店舗助言、開業時フォロー等複合商業施設特有の業務を対象とし、1テナントにつき以下の金額が信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

- | | |
|----------------|-------|
| ① 50坪未満 | 50万円 |
| ② 50坪以上100坪未満 | 100万円 |
| ③ 100坪以上200坪未満 | 200万円 |
| ④ 200坪以上 | 300万円 |

ヘ 管理組合管理者業務報酬

TOKYU REIT虎ノ門ビルにて、プロパティ・マネジメント会社が管理組合管理者業務を行ったときは、以下の金額が支払われます。

- | | |
|------------|----------------------------|
| ① 月額 | 16万7千円（年1回の集会開催補助業務を含みます。） |
| ② 臨時集会業務補助 | 1回につき 30万円 |

(ヘ) 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先にお問い合わせ下さい。

(照会先) 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
東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
電話番号 03-5428-5828

(4) 【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

(イ) 特定資産の取得・売却に関する費用

(a) 投資対象不動産（信託受益権を含みます。）の取得に関する費用

- ① 登録免許税
- ② 不動産取得税
- ③ 売買契約締結に伴う印紙税
- ④ 仲介手数料
- ⑤ 登記に際して支払う司法書士報酬
- ⑥ デュー・ディリジェンス（物件精査）等の不動産調査費用等（本投資法人の投資対象不動産（信託受益権を含みます。）取得の成否に関わりません。）
- ⑦ 当初信託報酬
- ⑧ 鑑定評価費用

(b) 投資対象不動産（信託受益権を含みます。）の譲渡に関する費用

- ① 印紙税
- ② 処分信託報酬
- ③ 登記に際して支払う司法書士報酬
- ④ デュー・ディリジェンス（物件精査）等に係る費用等
- ⑤ 当初信託報酬
- ⑥ 鑑定評価費用

(ロ) 物件の運営及び管理に関する費用

- (a) 特定資産が不動産である場合の公租公課、管理委託費用（プロパティ・マネジメント報酬及び外注委託費を含みます。）、運用不動産に付保された保険料、維持修繕費用（改修等を含みます。）、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告宣伝費等）
- (b) 特定資産が信託受益権である場合の信託報酬
- (c) 本資産運用会社がやむを得ずその業務の遂行に関して本投資法人に代わって支払った立替金等

(ハ) 借入金及び投資法人債に関する費用

- (a) 借入金利息、借入等に係る諸費用
- (b) 格付取得・維持に係る諸費用

(ニ) 本投資法人の運営に関する費用

- (a) 分配金支払に係る費用（分配金領収証作成費用等）
- (b) 投資主総会招集及び運営に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）
- (c) 役員会招集及び運営に係る費用
- (d) 執行役員及び監督役員に係る費用（報酬、保険料、実費等）
- (e) 本投資法人の広告宣伝、IRに係る費用（ただし、本投資証券等の発行及び販売活動に直接関連しないIR活動に関する費用を除きます。）
- (f) グループ各社との取引の承認手続に係る費用（専門家からのセカンド・オピニオン取得費用等）

(ホ) 運用報告書等の作成に関する費用

- (a) 運用報告書等（資産運用報告、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書等）の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）
- (b) 不動産等の定期的な調査に係る費用

(へ) 投資証券の発行に関する費用

- (a) 有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含まれます。）
- (b) 投資口申込証及び投資証券等の作成費用（印紙税を含みます。）
- (c) 投資証券の上場に係る費用（上場審査費用等）
- (d) 投資口募集に係る広告宣伝費等

(ト) その他

- (a) アドバイザー（弁護士、公認会計士、税理士、金融商品取引業者等）に支払う費用
- (b) 一般事務受託者及び資産保管会社の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用
- (c) 一般事務受託者及び資産保管会社により本投資法人の負担に帰属すべきものが立て替えられた場合の立替金

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

A. 個人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ、原則として収益分配金を受け取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、本投資法人から支払がされる当該分配金の支払に係る基準日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済投資口の総数の5%未満である個人投資主が平成21年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税が所得税7%及び地方税3%に軽減されており、収益分配金の額にかかわらず、申告不要の選択をすることが認められています。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記(注1)参照）として上記(イ)における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記(注2)のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額(注3)は、株式等の譲渡所得等として原則として下記(ハ)と同様の課税を受けます。

資本の払戻しに係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(注1)みなし配当 = 資本の払戻し額 - 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分*

*投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分	=	投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額	×	一定割合†	×	各投資主の資本の払戻し直前の当該払戻しに係る所有投資口数/投資法人の資本の払戻しに係る投資口の総数
------------------------------------	---	--------------------------	---	-------	---	---

$$\uparrow \text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ})$$

$$= \frac{(+ \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額})}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}}$$

$$\text{(注2) 譲渡収入の額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当}$$

$$\text{譲渡原価の額} = \text{資本の払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合} \uparrow$$

$$\uparrow \text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ})$$

$$= \frac{(+ \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額})}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}}$$

$$\text{(注3) 譲渡損益の額} = \text{譲渡収入の額} - \text{譲渡原価の額}$$

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知します。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額（以下「株式等の譲渡に係る譲渡所得等」）として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の方法で課税されます。ただし、平成20年12月31日までに、本投資口を金融商品取引業者若しくは登録金融機関を通じて、又は金融商品取引業者に対して譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。また、特定口座制度が設けられており、個人投資主が金融商品取引業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等についてその年の最初の譲渡の時までに金融商品取引業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。源泉徴収は、本投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税15%、地方税5%の税率により行われます。ただし、平成20年12月31日までの譲渡については10%（所得税7%、地方税3%）の税率に軽減されます。

本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合は、特定口座制度において源泉徴収を選択し、かつ申告をしないことを選択した場合を除いて、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との損益通算が認められます。しかしながら、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得との損益通算はできません。本投資口を譲渡したことにより生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受けるためには、譲渡損失が生じた年分の当該譲渡損失の金額の計算に関する明細書等を添付した確定申告書を提出し、かつ、その後、連続して確定申告書を提出していることが必要となります。

B. 法人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は金融商品取引所に上場されている株式等として取扱われ、収益分配金を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成21年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法(評価損益は原則として純資産の部に計上)の適用があります。

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

C. 本投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件(いわゆる導管性要件)は次の通りです。

- ① その事業年度に係る配当等の額(投信法第137条第1項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額(みなし配当の額を含む。))の支払額がその事業年度の配当可能所得金額の90%超(又は投信法第137条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること。
- ② 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- ③ 借入れは、適格機関投資家(金商法第2条第3項第1号。ただし、租税特別措置法施行規則第22条の19第1項に規定するものに限ります。以下本「(イ)利益配当等の損金算入要件」において同じです。)からのものであること。
- ④ 事業年度の終了時において同族会社(注)に該当していないこと。
- ⑤ 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

- ⑥ 設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は適格機関投資家のみによって所有されていること。

(注) 同族会社とは会社の株主等（その会社が自己の株式又は出資を有する場合のその会社を除く。）の3人以下並びにこれらと政令で定める特殊の関係のある個人及び法人がその会社の発行済株式又は出資（その会社が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額の50%を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合その他政令で定める場合におけるその会社のことをいいます。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

① 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。ただし、住宅及び土地については平成21年3月31日までに取得した場合に限り3%に軽減されます。また、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が3分の1に軽減されています。

- (i) 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。
- (ii) 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第19項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）第50条の2第1項の認可を受けていること。
- (iii) 資金の借入れをする場合には、適格機関投資家（金商法第2条第3項第1号。ただし、地方税法施行規則附則第3条の2の13第2項に規定するものに限ります。）からのものであること。
- (iv) 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
- イ 特定不動産の割合が75%以上であること。
- ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。
- (v) 投信法第187条の登録を受けていること。

② 特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

③ 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては平成20年5月31日まで税率が1%に軽減されます。また、上記①(i)ないし(v)に掲げる要件（ただし、(iii)に規定する適格機関投資家は、金商法第2条第3項第1号によります。）等を満たす投資法人が平成20年5月31日までに取得する不動産については、当該取得後1年以内に登記を受ける場合に限り、登録免許税の税率が0.8%に軽減されます。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

(平成20年1月31日現在)

資産の種類		用途	地域	保有総額 (千円)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産		商業施設	東京都心5区地域・東急沿線 地域	11,752,939	6.1
			その他	—	—
		オフィス	東京都心5区地域・東急沿線 地域	10,051,089	5.2
			その他	—	—
		小計			21,804,029
その他の 資産	不動産等を主 な信託財産と する信託受益 権	商業施設	東京都心5区地域・東急沿線 地域	57,658,130	29.9
			その他	16,222,399	8.4
		オフィス	東京都心5区地域・東急沿線 地域	82,650,869	42.8
			その他	—	—
		小計			156,531,400
	預金・その他の資産			14,744,851	7.6
	その他の資産合計			171,276,251	88.7
資産総額				193,080,280	100.0

(注1) 「地域」については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 ③ 地域」をご参照下さい。

(注2) 「保有総額」は、平成20年1月31日現在の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）によります。

	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	92,458,129	47.9
純資産総額	100,622,151	52.1

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人は、投資資産について、不動産のほか、不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下、当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」といい、両者併せて「信託不動産」といいます。）により保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

以下に記載する事項の説明は以下の通りです。

- ・ 原則として平成20年1月31日を基準としています。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。
- ・ 「用途区分」は、本投資法人が保有する物件をR型（商業施設）及びO型（オフィス）に分類したものです。
- ・ 「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、世田谷ビジネススクエア、りそな・マルハビル及びTOKYU REIT虎ノ門ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有地及び他の共有者の持分を含みます。なお、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては敷地権の設定面積です。また、QFRONT（キューフロント）の括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。詳細は、後記「b. 個別不動産等の概要」記載の注記部分をご参照下さい。
- ・ 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、世田谷ビジネススクエア、りそな・マルハビル及びTOKYU REIT虎ノ門ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有部分又は他の共有者の持分を含みます。QFRONT（キューフロント）及びりそな・マルハビルの括弧内の数値は、信託不動産に係る専有部分の面積です。TOKYU REIT虎ノ門ビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。詳細は、後記「b. 個別不動産等の概要」記載の注記部分をご参照下さい。
- ・ 「構造・階数」の「S」という略称は鉄骨造を、「RC」という略称は鉄筋コンクリート造を、「SRC」という略称は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ表しています。
- ・ 「築年数」は、竣工年月から平成20年1月31日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を平成20年1月31日として、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）及び赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）については株式会社ヒロ&リーエスネットワーク、湘南モールフィル（底地）についてはジョーンズ ラング ラサール株式会社、cocoti（ココチ）、CONZE（コンツェ）恵比寿及びTOKYU REIT八丁堀ビルについては大和不動産鑑定株式会社、その他の物件については財団法人日本不動産研究所により作成された調査報告書の調査価格に基づきそれぞれ記載しています。なお、評価方法については、全て収益還元法による収益価格に基づいています。
- ・ 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。また、QFRONT（キューフロント）については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナント（東急電鉄）を含んでいます。第2東急鷺沼ビルのテナント数には、駐車場部分のみを賃借している1テナントを含みません。東京日産台東ビルのテナント数には、住居部分の賃借人（7社（うち1社は事務所部分も賃借しています。））を含みます。

- ・「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。）を記載しています。なお、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モルフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫及び土地の契約書及び図面上の合計面積（共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モルフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。
- ・「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。
- ・「オフィス基準階専有面積」は、2階以上で、当該建物の標準的なフロアについての専有面積を記載しています。なお、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、他の共有者持分を含む1フロアの面積を記載しています。
- ・「月額賃料総額」は、当該不動産等に係る貸室賃料、地代、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「月額賃料総額」は、平成20年1月31日時点のデータに基づいて記載しています。なお、QFRONT（キューフロント）、TOKYU REIT表参道スクエア、cocoti（ココチ）及びCONZE（コンツェ）恵比寿の一部のテナントにおいて、賃料の一部が売上歩合で支払われる賃貸借契約を締結していますが、当該歩合賃料部分相当額は、「月額賃料総額」には含みません。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、建物全体の月額賃料総額に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。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、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。
- ・「年間賃料総額」は、円単位の「月額賃料総額」を12倍して千円未満を切捨てて算出しています。
- ・「敷金・保証金」は、各不動産に関してテナント等から預託を受けている敷金の合計額又は保証金の合計額を記載しています。世田谷ビジネススクエアについても、テナント等から預託を受けている敷金の総額を記載しています。

- 「長期修繕の費用見積」は、各不動産について次表に示す作成者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（次表の報告書の作成年を含む15年間）の合計金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を超える機能の向上等に必要費用は含まれていません。なお、QFRONT（キューフロント）、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、東急桜丘町ビル及びTOKYU REIT赤坂檜町ビルについては平成18年1月20日に、レキシントン青山、東京日産台東ビル及びTOKYU REIT蒲田ビルについては平成18年7月4日に、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）及びりそな・マルハビルについては平成19年1月12日に、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）については平成19年7月13日に、TOKYU REIT表参道スクエア及びTOKYU REIT虎ノ門ビルについては平成20年1月11日に、再取得した長期的修繕費用予測の合計金額を記載しています。また、QFRONT（キューフロント）については建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、世田谷ビジネススクエアについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額に共有持分割合である55%を乗じて得た値を、りそな・マルハビルについては信託建物である専有部分及び共用部分の共有持分に係る長期修繕費用の見積額を、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に本投資法人の保有割合を乗じて得た値を、それぞれ記載しています。建物状況評価報告書の作成については、本資産運用会社で定める指定業者5社（平成20年1月31日現在）の中から委託しています。

<建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び作成年月日>

作成者		調査対象物件	作成年月日
株式会社イー・アール・エス	R	QFRONT（キューフロント）	平成14年 8月 7日
	R	レキシントン青山	平成15年 3月17日
	R	TOKYU REIT表参道スクエア	平成14年11月29日
	R	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	平成15年 4月30日
	R	第2東急鷺沼ビル	平成14年11月 8日
	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	平成15年10月24日
	R	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	平成16年 2月 9日
	R	cocoti（ココチ）	平成17年 2月15日
	O	世田谷ビジネススクエア	平成14年11月 8日
	O	東急南平台町ビル	平成14年11月 8日
	O	東急桜丘町ビル	平成14年11月 8日
	O	東京日産台東ビル	平成15年 1月31日
	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	平成14年11月29日
	O	りそな・マルハビル	平成15年 7月25日
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成16年 9月 6日
	O	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	平成19年 4月13日
清水建設株式会社	O	TOKYU REIT蒲田ビル	平成15年 3月26日
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	平成18年 9月11日
株式会社竹中工務店	R	CONZE（コンツェ）恵比寿	平成18年 9月 7日

- ・ 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、前記「2 投資方針（1）投資方針 b. 投資態度（ハ）物件関連業務運用基準 ⑥ 損害保険等の付保方針」をご参照下さい。PML及び予想損失日数は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づいています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮いたしません。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いたしません。なお、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が新たな地震リスク分析手法を導入したことに伴い、平成19年1月29日にPMLを更新しています。
- ・ 「最寄り駅からの所要時間」は不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。
- ・ 「代表的テナント」とは、月額賃料支払額上位3社をいいます。
- ・ 「地域」については、前記「2 投資方針（1）投資方針 b. 投資態度（イ）ポートフォリオ運用基準 ③ 地域」をご参照下さい。「（渋谷）」と記載されているものは、当該不動産の最寄り駅が渋谷駅であることを示しています。
- ・ 「取得価格」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（不動産売買契約書に記載された売買代金等）を記載しています。
- ・ 「取得時鑑定評価額」は、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては財団法人日本不動産研究所、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）については株式会社ヒロ&リーエスネットワークにより作成された取得時における不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載しています。なお、評価方法については、全て収益還元法による収益価格に基づいています。鑑定評価については、本資産運用会社で定める指定業者8社（平成20年1月31日現在）の中から委託しています。
- ・ cocoti（ココチ）及び世田谷ビジネススクエアの第8期の「減価償却費等」には、それぞれ固定資産除却損497千円及び72千円を含んでいます。
- ・ 世田谷ビジネススクエアの第9期の「減価償却費等」には、固定資産除却損93千円を含んでいます。
- ・ 株式会社東急ストアは「東急ストア」と記載しています。

a. 不動産等の概要

<不動産等の概要1>

用途区分	物件名	所在地（地番）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	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75番8ほか	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	平成11年10月	8.3	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 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月	10.1	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月	22.3	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 鷺沼一丁目1番	5,658.00	18,326.99	RC B1/4F	昭和53年9月	29.4	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 小台一丁目18番5	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月	28.3	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86番2	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> S 2F	<建物1> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月	<建物1> 9.5 <建物2> 12.7	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88番1ほか	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月	9.6	所有権	所有権
R	cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	平成16年9月	3.3	所有権	所有権
R	湘南モールフィル (底地)	神奈川県藤沢市 辻堂新町四丁目 4300番1	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 二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	平成16年3月	3.9	所有権	所有権
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	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	平成5年9月	14.4	所有権 (共有 持分割合 55%)	所有権 (共有 持分割合 55%)
O	東急南平台町ビル	東京都渋谷区 南平台町12番3	2,013.28	7,003.88	SRC B2/5F	平成4年7月	15.6	所有権	所有権
O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区 桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	昭和62年6月	20.7	所有権	区分所有権 (注)
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	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	平成4年9月	15.4	所有権	所有権
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂 六丁目1401番ほか	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年8月	23.5	所有権	所有権
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東京都大田区 蒲田五丁目13番7	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	平成4年2月	16.0	所有権	所有権
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	6,893.71	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC B4/25F	昭和53年11月	29.3	所有権 (共有 持分割合 27%)	区分所有権
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁 目45番6	1,728.38	15,343.73 (10,787.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月	19.8	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
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	974.32	8,810.21	SRC B2/9F	昭和40年9月	42.4	所有権	所有権
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	712.49	5,002.36	S・SRC B1/9F	平成15年2月	5.0	所有権	所有権

(注) 東急桜丘町ビルについては、一棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。

<不動産等の概要2>

用途区分	物件名	貸借対照表計上額(千円)	投資比率(%)	期末算定価額(千円)	テナント数	総賃貸面積(m ²)	総賃貸可能面積(m ²)	オフィス基準階専有面積(m ²)	稼働率(%)
R	QFRONT (キューフロント)	14,607,274	7.6	22,300,000	4	4,544.07	4,544.07	—	100.0
R	レキシントン青山	4,752,441	2.5	8,200,000	2	2,241.76	2,241.76	—	100.0
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,751,523	3.0	8,510,000	4	2,702.42	2,702.42	—	100.0
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	6,765,650	3.5	9,790,000	1	19,610.06	19,610.06	—	100.0
R	第2東急鷺沼ビル	1,257,228	0.7	1,730,000	1	1,284.60	1,284.60	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,664,887	3.5	8,700,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
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	4.8	9,550,000	1	50,285.89	50,285.89	—	100.0
R	cocoti (ココチ)	24,524,012	12.7	26,200,000	16	8,319.95	8,319.95	—	100.0
R	湘南モールフィル (底地)	7,026,112	3.6	6,890,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,088,052	2.6	5,060,000	8	2,319.24	2,319.24	—	100.0
O	世田谷ビジネススクエア	20,289,314	10.5	31,800,000	59	24,717.14	24,918.29	1,162.25	99.2
O	東急南平台町ビル	4,432,472	2.3	6,860,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
O	東急桜丘町ビル	6,473,542	3.4	9,820,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
O	東京日産台東ビル	4,071,832	2.1	5,860,000	13	7,947.25	7,947.25	778.76	100.0
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,510,143	1.8	5,050,000	5	3,206.25	3,206.25	450.56	100.0
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,346,944	2.3	7,550,000	4	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
O	りそな・マルハビル	23,891,461	12.4	36,300,000	3	14,414.99	14,414.99	1,735.74	100.0
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	10,051,089	5.2	16,800,000	7	10,136.72	10,136.72	1,182.80	100.0
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,104,515	3.7	7,350,000	9	5,961.75	6,021.25	661.16	99.0
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,530,642	4.4	8,600,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
合計		178,335,429	92.4	242,920,000	144	226,069.48	226,330.13	—	99.9

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成20年1月31日までに解約の通知を受領し、平成20年2月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント (かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約 (予定) 面積」といいます。) 、及び、平成20年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成20年2月1日以降に引渡しを行うテナント (かかるテナントに係る賃貸 (予定) 面積を、下表において「新規成約面積」といいます。) があります。なお、次表のうち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の解約 (予定) 面積及び新規成約面積は、全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。また、定期借家契約期間満了に伴い、同一テナントとの再契約が予定されている、又は再契約交渉中のテナントについては記載の対象外としています。

<解約 (予定) 面積及び新規成約面積の一覧>

物件名	解約 (予定) 面積 (m ²)	新規成約面積 (m ²)
cocoti (ココチ)	195.06	—
世田谷ビジネススクエア	4,037.19	1,023.63
合計	4,232.25	1,023.63

<不動産等の概要3>

用途区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・ 保証金 (千円) (注)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML) (%)	地震リスク 分析における 予想損失日数 (日)	地震保険 付保の 有無
R	QFRONT (キューフロント)	91,889	1,102,671	2,518,621	279,028	4.1	17	無
R	レキシントン青山	25,975	311,706	252,296	52,435	2.3	12	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	29,286	351,440	305,931	104,104	9.5	24	無
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	51,645	619,744	294,897	1,106,282	9.9	28	無
R	第2東急鷺沼ビル	10,389	124,674	101,188	178,733	9.3	24	無
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	28,304	339,648	243,908	16,759	7.3	25	無
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,044	600,532	4,820,505	382,902	9.5	24	無
R	cocoti (ココチ)	108,206	1,298,482	744,480	101,910	6.2	23	無
R	湘南モールフィル (底地)	29,000	348,000	—	—	—	—	—
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	19,489	233,876	191,585	58,850	4.1	26	無
O	世田谷ビジネススクエア	168,546	2,022,553	3,018,745	2,226,165	2.8	13	無
O	東急南平台町ビル	30,269	363,232	167,512	273,563	7.9	22	無
O	東急桜丘町ビル	40,571	486,862	390,230	459,786	11.1	25	無
O	東京日産台東ビル	36,264	435,169	279,259	813,825	7.4	20	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	21,078	252,945	217,441	196,149	11.2	26	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	39,840	478,089	322,993	491,004	7.7	23	無
O	りそな・マルハビル	133,573	1,602,886	1,281,427	2,631,744	4.1	15	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	71,700	860,400	698,273	687,880	7.2	19	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	34,013	408,159	268,427	626,333	4.0	17	無
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	32,177	386,126	321,000	161,122	3.9	16	無
合計		1,052,266	12,627,203	16,438,725	10,848,574	4.0	—	—

(注) 湘南モールフィル (底地) の敷金・保証金については、テナントより開示することについて同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。敷金・保証金の合計は、湘南モールフィル (底地) の敷金・保証金を含んでいません。

b. 個別不動産等の概要

[R] QFRONT (キューフロント)					
物件名	QFRONT (キューフロント)		用途	商業施設	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	
所在地	(地番)東京都渋谷区宇田川町75番8ほか (住居表示)東京都渋谷区宇田川町21番6号		売主	キューエフ・アセット・ファンディング株式会社	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成15年9月10日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積(注1)	784.26㎡	延床面積(注2)	6,692.14㎡	信託契約期間満了日	平成29年11月30日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付8階建		取得価格(注4)	(土地) 12,125百万円 (建物) 2,974百万円 (合計) 15,100百万円	
竣工年月	平成11年10月			取得時鑑定評価額	15,100百万円
代表的テナント(注3)	株式会社TSUTAYA STORES、東京急行電鉄株式会社株式会社ぶん楽		所有形態(注5)	(土地) 所有権 (建物) 区分所有権	
PM会社	東京急行電鉄株式会社				
PML	4.1%				

(注1) 信託建物の敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の所有部分を含みます。信託不動産を構成する土地の面積は728.30㎡です。)

(注2) 信託建物一棟の延床面積(建物の他の区分所有者の専有部分457.91㎡及び共用部分1,413.14㎡を含みます。信託不動産に係る専有部分の面積は登記簿上は地下3階から8階までの合計4,821.09㎡です。)

(注3) テナントには、ビルの壁面を、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナントを含みます。

(注4) 取得価格には、信託その他無形固定資産として商標権809千円を含みます。

(注5) 他の区分所有者：法人1社及び個人2名による共有並びに法人1社

< 賃貸借及び損益の状況 > (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日	至 平成20年1月31日
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	607,598	610,598
	その他の賃貸事業収入	556,341	556,605
		51,256	53,993
賃貸事業費用		293,538	300,639
	水道光熱費	40,169	42,492
	外注委託費	61,452	61,801
	プロパティ・マネジメント報酬	19,420	19,546
	修繕費	3,233	5,607
	公租公課	39,855	39,834
	損害保険料	1,085	1,099
	減価償却費等	59,256	59,309
	その他賃貸事業費用	69,064	70,947
不動産賃貸事業利益		314,060	309,959
減価償却費等控除前利益(NOI)		373,316	369,269
資本的支出額		450	—
期末算定価額		21,200,000	22,300,000
期末貸借対照表計上額	信託土地	14,666,584	14,607,274
	上記信託土地以外の信託不動産等(注)	12,147,079	12,147,079
		2,519,504	2,460,194

(注) 「期末貸借対照表計上額」にその他無形固定資産として商標権(第8期492千円、第9期451千円)を含みます。

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

1. 信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者他他の区分所有者は、数筆に分かれた敷地について、敷地利用権をそれぞれ単独で有しており(いわゆる分有)その有する専有部分とその敷地利用権とを分離して処分することができます。
2. 信託建物の敷地について、元所有者が他の敷地所有者との間で各敷地所有者の区分所有権行使に必要な範囲で互いに無償使用することを相互に確認する旨の建築基本協定を締結しています。
3. 信託受託者は、本建物の他の区分所有者の専有部分について賃借し(それに伴い、信託受託者は保証金を差し入れています。)、信託不動産と一体として、各テナントへ賃貸(他の区分所有者の専有部分については転貸)しています。
4. 本書の日付現在、信託土地他他の区分所有者が所有する土地との境界及び公有地との境界に関しては、境界確認書等の取り交わしはなされていません。

[R] レキシントン青山				
物件名	レキシントン青山		用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域
所在地	(地番)東京都港区南青山五丁目235番7ほか (住居表示)東京都港区南青山五丁目11番9号		売主	有限会社レプス・キャピタル・コーポレーション
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成15年9月11日
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
地積	776.59㎡	延床面積	2,342.21㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		信託契約期間満了日	平成22年7月25日
竣工年月	平成10年1月		取得価格	(土地) 4,478百万円 (建物) 321百万円 (合計) 4,800百万円
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		取得時鑑定評価額	4,800百万円
PM会社	東急不動産株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	2.3%			

<貸借及び損益の状況> (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		168,020	167,966
賃貸事業収入		160,088	159,485
その他の賃貸事業収入		7,932	8,481
賃貸事業費用		33,399	38,457
水道光熱費		7,538	8,013
外注委託費		4,116	4,116
プロパティ・マネジメント報酬		3,608	3,788
修繕費		273	4,748
公租公課		8,101	8,102
損害保険料		125	127
減価償却費等		6,949	6,988
その他賃貸事業費用		2,686	2,572
不動産賃貸事業利益		134,621	129,508
減価償却費等控除前利益 (NOI)		141,570	136,497
資本的支出額		—	1,051
期末算定価額		7,840,000	8,200,000
期末貸借対照表計上額		4,758,378	4,752,441
信託土地		4,485,503	4,485,503
上記信託土地以外の信託不動産等		272,875	266,938

<物件紹介>

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

青山地区で表参道に並ぶステイタスの骨董通りはファッションブランドの店が相次いでおり、本物件は骨董通りでトップレベルの立地といえます。

<特記事項>

1. 信託土地と、その南西側に所在する隣地との境界については、当該隣地の登記名義人の相続人代表者(代表権の有無は未確認)との間に「筆界確認書」が取り交わされています。
2. 信託土地の南西側に所在する隣地については、現状、私道として無償で使用されています。
3. 信託土地の北東側に接面している道路については、現在の境界線から信託土地側に向けて約4.7m拡幅される旨の都市計画決定が昭和21年3月26日になされており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。信託建物は事業決定に対応可能な形態で建築されています(なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在、未定です。)

[R] TOKYU REIT表参道スクエア				
物件名	TOKYU REIT表参道スクエア		用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域
所在地	(地番)東京都渋谷区神宮前四丁目3番18 (住居表示)東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号		売主	ティーアール・アセット・ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成15年9月10日
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	1,259.21㎡	延床面積	3,321.20㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		信託契約期間満了日	平成29年11月30日
竣工年月	昭和60年10月		取得価格	(土地) 5,291百万円 (建物) 478百万円 (合計) 5,770百万円
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		取得時鑑定評価額	5,770百万円
PM会社	東急不動産株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	9.5%			

＜賃貸借及び損益の状況＞ (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
	終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	100.0%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	187,361	193,268
	その他の賃貸事業収入	169,863	175,600
		17,498	17,668
賃貸事業費用	水道光熱費	39,569	41,556
	水道光熱費	12,693	13,052
	外注委託費	4,425	4,438
	プロパティ・マネジメント報酬	3,851	4,084
	修繕費	1,205	1,609
	公租公課	8,226	8,227
	損害保険料	186	189
	減価償却費等	7,843	7,984
	その他賃貸事業費用	1,136	1,971
	不動産賃貸事業利益	147,792	151,712
減価償却費等控除前利益 (NOI)	155,636	159,696	
資本的支出額	612	5,197	
期末算定価額	8,110,000	8,510,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	5,754,310	5,751,523
	上記信託土地以外の信託不動産等	5,296,945	5,296,945
		457,364	454,577

＜物件紹介＞

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。

＜特記事項＞

平成6年に行われた信託建物の増築工事（建物3階部分。増築面積は254.85㎡）に関しては、建築確認は受けているものの検査済証の交付を受けていません。なお、信託建物について構造安全上問題はなく、現行の容積率、日影規制及び斜線制限について問題はない旨の専門家の意見書を取得しています。

[R] 東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）				
物件名	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）		用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産		地域	東急沿線地域
所在地	(地番)神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目1番 (住居表示)神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目1番1号		売主	鷺沼アセット・ファンディング 有限会社
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩約1分		取得年月日	平成15年9月10日
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	5,658.00㎡	延床面積	18,326.99㎡	
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建			信託契約 期間満了日
竣工年月	昭和53年9月			
テナント	株式会社東急ストア		取得時 鑑定評価額	6,920百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	9.9%			

< 賃貸借及び損益の状況 > (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	309,872	309,872
	その他の賃貸事業収入	—	—
	賃貸事業費用	88,047	93,486
水道光熱費	水道光熱費	—	—
	外注委託費	14,974	14,974
	プロパティ・マネジメント報酬	3,848	4,078
	修繕費	16,627	21,206
	公租公課	25,215	25,211
	損害保険料	581	588
	減価償却費等	25,774	26,192
	その他賃貸事業費用	1,024	1,234
不動産賃貸事業利益		221,824	216,385
減価償却費等控除前利益 (NOI)		247,599	242,577
資本的支出額		12,293	7,820
期末算定価額		9,780,000	9,790,000
期末貸借対照表計上額	信託土地	5,446,615	5,446,615
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,337,407	1,319,035

< 物件紹介 >

東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）は、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。

< 特記事項 >

1. 信託建物の正面入口風除室等増築部分の一部（床面積約2㎡）は、平成19年11月8日に登記済です。
2. 信託建物のバックヤード天井仕上材の一部にアスベスト含有材が使用されています。かかるアスベスト含有材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、現状の使用状態である限り特段の支障はありません。定期的に状態確認を行い、必要があれば是正措置をとります。
3. 信託建物のテナントである東急ストアは、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）（以下「大店立地法」といいます。）に基づき定められた「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」（通商産業省告示第375号。その後の改正を含みます。）を充足するため、第2東急鷺沼ビルの駐車場を賃借し、来店者の利用に供しています。

[R] 第2東急鷺沼ビル				
物件名	第2東急鷺沼ビル		用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産		地域	東急沿線地域
所在地	(地番)神奈川県川崎市宮前区小台一丁目18番5 (住居表示)未実施		売主	エヌ・エス・エス・アセット・ ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩約1分		取得年月日	平成15年9月11日
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
地積	1,807.21㎡	延床面積	4,409.50㎡	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建		信託契約 期間満了日	平成24年12月31日
竣工年月	昭和54年10月		取得価格	(土地) 984百万円 (建物) 305百万円 (合計) 1,290百万円
テナント(注)	株式会社三菱東京UFJ銀行		取得時 鑑定評価額	1,290百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	9.3%			

(注) この他、東急ストアが、信託建物の駐車場部分(駐車台数84台分)を賃借し、「さぎ沼とうきゅう」の来店者の利用に供しています。以下の<特記事項>2.及び前記「[R] 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)」<特記事項>3.をご参照下さい。

<賃貸借及び損益の状況> (単位：千円)

運 用 期 間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年 8月 1日
終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年 1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	65,000	65,177
	その他の賃貸事業収入	62,337	62,337
		2,663	2,840
賃貸事業費用		22,059	23,447
	水道光熱費	2,663	2,840
	外注委託費	1,582	1,582
	プロパティ・マネジメント報酬	1,439	1,477
	修繕費	1,384	2,157
	公租公課	6,128	6,038
	損害保険料	119	120
	減価償却費等	8,241	8,378
	その他賃貸事業費用	501	852
不動産賃貸事業利益		42,940	41,730
減価償却費等控除前利益 (NOI)		51,182	50,108
資本的支出額		3,603	1,543
期末算定価額		1,710,000	1,730,000
期末貸借対照表計上額	信託土地	1,264,063	1,257,228
	上記信託土地以外 の信託不動産等	988,169	988,169
		275,893	269,058

<物件紹介>

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。

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。

<特記事項>

1. 信託不動産の北西側擁壁の基礎部分が、地中にて隣地(地番18番3)に越境しています。なお、かかる越境に関しては、信託受託者と隣地所有者である東急電鉄との間で、当該擁壁が存続する限り越境を承認する旨の合意がなされています。
2. 第2東急鷺沼ビルの駐車場は、東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)のテナントである東急ストアが、大店立地法に基づき定められた指針を充足するために、賃借しているものです(詳細は前記「[R] 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)」をご参照下さい。)

[R] TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア					
物件名	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア		用途	商業施設	
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	
所在地	(地番) 東京都渋谷区宇田川町86番2 (住居表示) <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		売主	TCプロパティーズ株式会社	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成16年3月1日	
			信託受託者	—	
地積	679.27㎡	延床面積	<建物1> 1,473.10㎡ <建物2> 56.39㎡	信託契約期間満了日	—
			構造・階数	<建物1> 鉄骨造陸屋根3階建 <建物2> 鉄骨造鉄板葺2階建	取得価格
竣工年月	<建物1> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月		取得時鑑定評価額	6,680百万円	
テナント	株式会社ザラ・ジャパン 株式会社につぱん		取得時鑑定評価額	6,680百万円	
PM会社	東京急行電鉄株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	
PML	7.3%				

<賃貸借及び損益の状況>

(単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年 8月 1日
	終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年 1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	100.0%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	168,324	169,074
	その他の賃貸事業収入	—	—
	賃貸事業費用	23,725	22,831
減価償却費等	水道光熱費	—	—
	外注委託費	154	—
	プロパティ・マネジメント報酬	1,728	1,690
	修繕費	1,037	440
	公租公課	15,522	15,520
	損害保険料	85	86
	減価償却費等	4,793	4,839
	その他賃貸事業費用	405	255
不動産賃貸事業利益	144,598	146,242	
減価償却費等控除前利益 (NOI)	149,391	151,081	
資本的支出額	—	1,365	
期末算定価額	8,560,000	8,700,000	
期末貸借対照表計上額	土地	6,446,436	6,446,436
	上記土地以外の不動産等	221,926	218,451

<物件紹介>

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、スペインを始めとして世界各国で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（株式会社につぱん；店名「魚がし日本一」）が入居しています。

<特記事項>

なし

[R] ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)					
物件名	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)		用途	商業施設	
特定資産の種類	信託不動産		地域	その他	
所在地	(地番) 神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか (住居表示) 神奈川県横浜市金沢区能見台東3番1号		売主	有限会社レオ・キャピタル・コーポレーション	
最寄り駅からの所要時間	京浜急行本線「能見台」駅 徒歩約4分		取得年月日	平成16年8月3日	
			信託受託者	住友信託銀行株式会社	
地積	17,318.78㎡	延床面積	46,587.87㎡	信託契約期間満了日	平成20年5月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建			取得価格	(土地) 5,408百万円 (建物) 4,112百万円 (合計) 9,520百万円
竣工年月	平成10年6月				
テナント	株式会社イトーヨーカ堂			取得時鑑定評価額	9,560百万円
PM会社	東急不動産株式会社			所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	9.5%				

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
	終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		300,266	300,266
賃貸事業収入		300,266	300,266
その他の賃貸事業収入		—	—
賃貸事業費用		151,715	143,782
水道光熱費		82	105
外注委託費		1,419	1,419
プロパティ・マネジメント報酬		3,083	3,197
修繕費		2,029	4,291
公租公課		45,752	45,748
損害保険料		1,608	1,627
減価償却費等		95,996	86,050
その他賃貸事業費用		1,744	1,343
不動産賃貸事業利益		148,550	156,483
減価償却費等控除前利益 (NOI)		244,547	242,533
資本的支出額		1,050	—
期末算定価額		9,550,000	9,550,000
期末貸借対照表計上額		9,282,337	9,196,287
信託土地		5,585,737	5,585,737
上記信託土地以外の不動産等		3,696,599	3,610,549

< 物件紹介 >

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圈に立地しています。

< 特記事項 >

1. 信託建物の賃貸人である信託受託者と、賃貸人である株式会社イトーヨーカ堂の間では、現在、賃料改定協議が行われています。
2. 信託不動産には、信託建物の賃貸人たる信託受託者の保証金敷金返還債務を担保するために株式会社イトーヨーカ堂を抵当権者とする抵当権が設定されています。

[R] cocoti (ココチ)					
物件名	cocoti (ココチ)		用途	商業施設	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	
所在地	(地番) 東京都渋谷区渋谷一丁目23番1 (住居表示) 東京都渋谷区渋谷一丁目23番16号		売主	有限会社ビットファースト(注1) 有限会社カシオペア・キャピタル・コーポレーション(注2)	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成17年4月6日(注1) 平成17年8月2日(注2)	
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
地積	1,705.35㎡	延床面積	11,847.87㎡	信託契約期間満了日	平成20年9月30日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建			取得価格	(土地) 17,028百万円 (建物) 7,472百万円 (合計) 24,500百万円
竣工年月	平成16年9月				
代表的テナント	株式会社トゥモローランド 株式会社カッシーナ・イクスシー 株式会社Westコーポレーション			取得時鑑定評価額	24,500百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	6.2%				

(注1) 平成17年4月6日に信託受益権の準共有持分の60%を取得しています。

(注2) 平成17年8月2日に信託受益権の準共有持分の40%を取得しています。

<貸借及び損益の状況> (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
期間	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年 8月 1日
	終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年 1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		716,810	728,552
賃貸事業収入		658,756	674,150
その他の賃貸事業収入		58,053	54,402
賃貸事業費用		331,689	348,686
水道光熱費		48,464	51,684
外注委託費		38,252	37,288
プロパティ・マネジメント報酬		15,901	18,245
修繕費		1,002	4,049
公租公課		34,819	34,820
損害保険料		2,922	2,958
減価償却費等		165,250	165,350
その他賃貸事業費用		25,076	34,290
不動産賃貸事業利益		385,120	379,866
減価償却費等控除前利益 (NOI)		550,371	545,217
資本的支出額		1,547	6,455
期末算定価額		25,800,000	26,200,000
期末貸借対照表計上額		24,682,908	24,524,012
信託土地		17,554,598	17,554,598
上記信託土地以外の信託不動産等 (注)		7,128,309	6,969,414

(注) 「期末貸借対照表計上額」に信託その他無形固定資産として商標権(第8期1,776千円、第9期6,521千円)を含みます。

<物件紹介>

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。

<特記事項>

シンボルマークについては、平成18年7月28日に、呼称及びロゴについては、平成19年9月19日に商標登録済です。

[R] 湘南モールフィル (底地)				
物件名	湘南モールフィル (底地)		用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産		地域	その他
所在地	(地番) 神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1 (住居表示) 神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目1番1号		売主	アルファ・キャピタル有限会社
最寄り駅からの所要時間	JR東海道本線「辻堂」駅よりバス約3分または徒歩約20分		取得年月日	平成18年4月28日
	JR東海道本線・小田急江ノ島線・江ノ島電鉄「藤沢」駅よりバス約5分		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	44,078.12㎡	延床面積	—	
構造・階数	—		信託契約期間満了日	平成27年9月30日
竣工年月	—		取得価格	(土地) 6,810百万円 (建物) — 百万円 (合計) 6,810百万円
テナント	大和ハウス工業株式会社		取得時鑑定評価額	6,870百万円
PM会社	—		所有形態	(土地) 所有権
PML	—			(建物) —

< 賃貸借及び損益の状況 > (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月1日	自 平成19年 8月 1日
	終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年 1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	100.0%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	174,019	174,019
	その他の賃貸事業収入	—	—
	賃貸事業費用	24,847	24,845
水道光熱費	水道光熱費	—	—
	外注委託費	—	—
	プロパティ・マネジメント報酬	—	—
	修繕費	—	—
	公租公課	23,823	23,821
	損害保険料	—	—
	減価償却費等	—	—
	その他賃貸事業費用	1,023	1,023
不動産賃貸事業利益	149,172	149,173	
減価償却費等控除前利益 (NOI)	149,172	149,173	
資本的支出額	—	—	
期末算定価額	6,860,000	6,890,000	
期末貸借対照表計上額	7,026,112	7,026,112	
信託土地	信託土地	7,026,112	7,026,112
	上記信託土地以外の信託不動産等	—	—

< 物件紹介 >

湘南モールフィル (底地) は、JR東海道本線の藤沢駅と辻堂駅の間に立地する商業施設で、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。

本物件は、本投資法人の主な投資対象地域には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。

< 特記事項 >

- 平成35年までの長期の事業用定期借地契約を借地人である大和ハウス工業株式会社と締結しています。
- 本土地には、本物件の開業以前に、鉛蓄電池製造工場等が稼働していたほか、その周辺部にも、過去及び現在にわたり、各種工場が立地してきました。本土地においては、上記工場の閉鎖に伴い、平成13年から平成14年にかけて一定の土壌調査及び浄化対策工事が実施されていますが、平成17年9月に株式会社イー・アール・エスによりデューデリジェンスを目的として自主的に実施された土壌環境調査の結果、本土地には鉛、セレン、トリクロロエチレン等による土壌汚染の可能性がある旨の指摘がされたことから、本土地の一部を対象としてボーリング調査を行ったところ、土壌汚染対策法の基準値を若干超える鉛の溶出量が検出されました。セレンについては土壌汚染対策法の基準を満たしており、土壌汚染の可能性は極めて低い旨の報告を最終的に受けています。株式会社イー・アール・エスからは、現行の土地利用においては、ほぼ全体的に建物とアスファルト舗装あるいは植栽土に覆われているため、当該利用状況が継続される限りにおいては健康被害が生じる可能性は少なく、現況の土地利用を続ける限り、土壌汚染関連法令に基づく調査業務が課せられる可能性も低い旨の報告を受けています。
- 本物件及びその他の開発による道路交通の混雑を緩和するため、藤沢市の要望に基づき、本投資法人運用会社及び藤沢市は道路拡幅について協議を行っています。本土地のうち、100㎡程度の部分を藤沢市へ上地する可能性があります。

[R] CONZE (コンツェ) 恵比寿				
物件名	CONZE (コンツェ) 恵比寿		用途	商業施設
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域
所在地	(地番) 東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5ほか (住居表示) 東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番14号		売主	野村不動産株式会社
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成18年10月31日
			信託受託者	—
地積	562.07㎡	延床面積	2,789.35㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		信託契約期間満了日	—
竣工年月	平成16年3月		取得価格(注)	(土地) 4,108百万円 (建物) 1,008百万円 (合計) 5,116百万円
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、株式会社ミュージーランニングアンドオペレーターズ		取得時鑑定評価額	5,020百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	4.1%			

(注) 取得価格には、その他無形固定資産として商標権736千円を含みます。

< 賃貸借及び損益の状況 > (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年 8月 1日
終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年 1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	139,184	140,620
	その他の賃貸事業収入	116,955	117,325
		22,228	23,294
賃貸事業費用		53,971	54,322
	水道光熱費	19,746	20,316
	外注委託費	6,749	6,717
	プロパティ・マネジメント報酬	2,591	2,638
	修繕費	468	110
	公租公課	4,801	4,800
	損害保険料	394	399
	減価償却費等	18,014	18,014
	その他賃貸事業費用	1,203	1,325
	不動産賃貸事業利益	85,212	86,297
減価償却費等控除前利益 (NOI)	103,227	104,312	
資本的支出額	—	—	
期末算定価額	5,060,000	5,060,000	
期末貸借対照表計上額	土地	5,106,066	5,088,052
	上記土地以外の不動産等 (注)	4,121,248	4,121,248
		984,818	966,803

(注) 「期末貸借対照表計上額」にその他無形固定資産として商標権 (第8期739千円、第9期699千円) を含みます。

< 物件紹介 >

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の期待されます。

< 特記事項 >

本物件の隣地との境界の一部につき、隣地所有者との間で境界確認が未了となっていますが、当該隣地共有者の一部との境界確認書は存在しています。なお、当該隣地と本土地の地積測量図につきましては、管轄法務局に保管されています。

[0] 世田谷ビジネススクエア					
物件名	世田谷ビジネススクエア		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東急沿線地域	
所在地	(地番)東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか (住居表示)東京都世田谷区用賀四丁目10番1号、2号、3号、4号、5号、6号		売主	エス・ビー・エス・アセット・ファンディング有限公司	
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩約1分		取得年月日	平成15年9月11日	
			信託受託者	住友信託銀行株式会社	
地積(注1)	21,315.68㎡	延床面積(注2)	94,373.72㎡	信託契約期間満了日	平成28年3月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付28階建		取得価格	(土地) 11,065百万円 (建物) 11,334百万円 (合計) 22,400百万円	
竣工年月	平成5年9月				
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		取得時鑑定評価額	22,400百万円	
PM会社(注4)	東急不動産株式会社		所有形態(注3)	(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)	
PML	2.8%				

(注1) 信託建物の敷地全体の面積 (他の共有者の持分を含みます。)。この他に、世田谷区から公共溝渠使用許可を受けて、公衆用道路 (260番41) の上空をスカイブリッジとして、地下を駐車場地下通路、高圧電線等スペースとして使用しています。

(注2) 信託建物一棟の延床面積 (他の共有者の持分を含みます。)。なお、本物件を構成する8つの建物は、登記簿上も建築基準法上も一棟の建物と認識されています。

(注3) 本物件の他の共有者は、その共有持分 (共有持分割合100分の45) を信託する信託 (以下「他信託」といいます。) の受託者としての住友信託銀行株式会社 (以下「他信託受託者」といいます。) です。なお、他信託の受益者はレオ・プロパティ有限公司 (以下「レオ・プロパティ」といいます。) であり、他信託の信託受益権の運用に係る指図は、AIG・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク (以下「AIGGRE」といいます。) により行われています。

(注4) 東急不動産は、(i) 本投資法人、本資産運用会社及び信託受託者 (以下総称して「本共有者グループ」といいます。) との間の定期建物賃貸借契約兼プロパティ・マネジメント契約書 (以下「本ML/PM契約」といいます。) 、並びに、(ii) レオ・プロパティ、AIGGRE及び他信託受託者 (以下総称して「他共有者グループ」といいます。) との間の定期建物賃貸借契約兼プロパティ・マネジメント契約書 (以下「他ML/PM契約」といいます。) に基づき、信託建物を原則として一括賃借しかつPM業務を受託しています。なお、本ML/PM契約と他ML/PM契約は別個独立の契約であり、それぞれの契約に基づく当事者間の権利義務も別個独立のものであります。

<貸借及び損益の状況>

(単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
	終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	99.8%	99.2%	
不動産賃貸事業収益		1,293,208	1,315,979
賃貸事業収入		1,144,440	1,155,528
その他の賃貸事業収入		148,767	160,450
賃貸事業費用		772,374	781,000
水道光熱費		200,835	208,284
外注委託費		129,823	129,174
プロパティ・マネジメント報酬		37,402	37,755
修繕費		10,749	14,335
公租公課		133,968	128,244
損害保険料		4,432	4,487
減価償却費等		249,603	251,227
その他賃貸事業費用		5,559	7,492
不動産賃貸事業利益		520,833	534,979
減価償却費等控除前利益 (NOI)		770,437	786,206
資本的支出額		10,726	31,112
期末算定価額		31,500,000	31,800,000
期末貸借対照表計上額		20,509,428	20,289,314
信託土地		11,081,787	11,081,787
上記信託土地以外の信託不動産等		9,427,641	9,207,526

<物件紹介>

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。

<特記事項>

1. 本物件は、用賀駅周辺地区地区計画の「A1地区（業務中心地区）」に該当し、建ぺい率の最高限度は45%とされています。
2. 本共有者グループは、他共有者グループとの間において、平成18年3月27日付で共有者間基本協定書を締結しています。

共有者間基本協定書では、①当該協定書締結日から5年間は原則として本物件の共有物分割請求しない旨、②土地共有持分と建物共有持分を分離して譲渡又は担保設定しない旨、③他方の共有者グループの承諾を得ずに、共有持分及び／又は共有持分を信託財産とする信託受益権（以下「共有持分等」といいます。）への担保設定しない旨、④共有持分等を第三者へ譲渡する場合には、他方の共有者グループへの優先買取手続（以下「本件優先買取手続」といいます。）を経なければならない旨、⑤共有持分等を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨、⑥信託受託者は、東急不動産がテナントに対して負う敷金等返還債務を併存的に引受け、かつ、当該債務の最終的な負担者となる旨、⑦信託受託者は、テナントに対する敷金等返還債務相当額を信託敷金口座に留保し、同口座から原則として移動させない旨、⑧本ML/PM契約と他ML/PM契約は、所定の主要条件に従い締結されるものとし、かかる主要条件を変更又は修正するには、共有者グループ間の協議会における承認を要する旨等が定められています。

なお、本共有者グループは、他共有者グループに対し、他信託の信託受益権につき、レオ・プロパティが質権を設定することを承諾しています。

3. 不動産信託契約においては、信託受益権の譲渡又は質権設定等については信託受託者の承諾が必要となります。なお、信託受託者は、本件優先買取手続が履践されたこと又は他共有者グループが本件優先買取手続を履践しないことに書面により同意していること等を、かかる承諾を行うについての条件とすることができるものとされています。

[0] 東急南平台町ビル					
物件名	東急南平台町ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	
所在地	(地番)東京都渋谷区南平台町12番3 (住居表示)東京都渋谷区南平台町5番6号		売主	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限会社	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成15年9月11日	
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
地積	2,013.28㎡	延床面積	7,003.88㎡	信託契約期間満了日	平成24年12月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建			取得価格	(土地) 2,968百万円 (建物) 1,691百万円 (合計) 4,660百万円
竣工年月	平成4年7月				
テナント	東京急行電鉄株式会社		取得時鑑定評価額	4,660百万円	
PM会社	東京急行電鉄株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	
PML	7.9%				

< 賃貸借及び損益の状況 > (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
	終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	100.0%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	181,616	181,616
	その他の賃貸事業収入	—	—
	賃貸事業費用	64,883	65,101
不動産賃貸事業費用	水道光熱費	—	—
	外注委託費	9,063	9,063
	プロパティ・マネジメント報酬	2,093	2,008
	修繕費	5,808	5,605
	公租公課	16,974	16,974
	損害保険料	661	669
	減価償却費等	29,557	29,653
	その他賃貸事業費用	723	1,126
	不動産賃貸事業利益	116,733	116,514
減価償却費等控除前利益 (NOI)	146,290	146,168	
資本的支出額	360	4,131	
期末算定価額	6,700,000	6,860,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	4,457,994	4,432,472
	上記信託土地以外の信託不動産等	2,974,520	2,974,520
		1,483,473	1,457,952

< 物件紹介 >

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、東急電鉄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。

< 特記事項 >

なし

[0] 東急桜丘町ビル					
物件名	東急桜丘町ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	
所在地	(地番)東京都渋谷区桜丘町109番9 (住居表示)東京都渋谷区桜丘町31番2号		売主	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限会社	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成15年9月11日	
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
地積	1,013.03㎡	延床面積	6,505.39㎡	信託契約期間満了日	平成24年12月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建			取得価格 (土地) 5,223百万円 (建物) 1,396百万円 (合計) 6,620百万円	
竣工年月	昭和62年6月				
テナント	東京急行電鉄株式会社 東京電力株式会社(注2)		取得時鑑定評価額	6,620百万円	
PM会社	東京急行電鉄株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 区分所有権(注1)	
PML	11.1%				

(注1) 一棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。

(注2) 東京電力株式会社は賃借部分(地下2階及び地下3階)を変電所として利用しています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日	至 平成20年1月31日
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	254,089	254,402
	その他の賃貸事業収入	10,163	10,806
	賃貸事業費用	70,801	68,632
賃貸事業費用	水道光熱費	10,228	10,863
	外注委託費	10,185	10,163
	プロパティ・マネジメント報酬	3,932	3,731
	修繕費	7,626	3,893
	公租公課	18,883	18,882
	損害保険料	545	552
	減価償却費等	18,813	19,403
	その他賃貸事業費用	584	1,140
	不動産賃貸事業利益	183,288	185,770
	減価償却費等控除前利益 (NOI)	202,101	205,174
資本的支出額	22,501	7,560	
期末算定価額	9,380,000	9,820,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	6,485,386	6,473,542
	上記信託土地以外の信託不動産等	5,233,294	5,233,294
		1,252,091	1,240,247

< 物件紹介 >

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、主に東急電鉄が本社(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。

< 特記事項 >

信託建物の一部(外壁耐火被覆)には、アスベスト含有吹付材が使用されています。かかるアスベスト含有吹付材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、現状の使用状態である限り、特段の支障はありません。定期的に状態確認を行い、必要が生じれば是正措置をとります。

[0] 東京日産台東ビル					
物件名	東京日産台東ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域	
所在地	(地番)東京都台東区元浅草二丁目120番2ほか (住居表示)東京都台東区元浅草二丁目6番6号		売主	有限会社レプス・キャピタル・コーポレーション	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成15年9月11日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積	1,718.45㎡	延床面積	11,373.20㎡	信託契約期間満了日	平成20年8月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建			取得価格 (土地) 1,917百万円 (建物) 2,532百万円 (合計) 4,450百万円	
竣工年月	平成4年9月				
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		取得時鑑定評価額	4,450百万円	
PM会社	東急不動産株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	
PML	7.4%				

(注) 信託建物には事務所部分の他住居部分(8戸、合計賃貸可能面積654.62㎡)が含まれています。

< 賃貸借及び損益の状況 > (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
	終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	100.0%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	233,896	238,041
	その他の賃貸事業収入	205,925	215,478
		27,970	22,562
賃貸事業費用	水道光熱費	126,920	120,664
	外注委託費	17,536	18,129
	プロパティ・マネジメント報酬	19,866	19,866
	修繕費	4,921	4,895
	公租公課	9,562	5,070
	損害保険料	19,776	19,775
	減価償却費等	990	1,002
	その他賃貸事業費用	50,880	50,887
		3,387	1,037
	不動産賃貸事業利益	106,975	117,377
減価償却費等控除前利益 (NOI)	157,855	168,264	
資本的支出額	—	170	
期末算定価額	5,620,000	5,860,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	4,122,550	4,071,832
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,922,944	1,922,944
		2,199,605	2,148,888

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

信託建物の工作物(屋上フェンス)に関しては、建築確認は受けているものの検査済証の交付を受けていません。なお、構造安全上問題ない旨の専門家の意見書を取得しています。

[0] TOKYU REIT赤坂檜町ビル					
物件名	TOKYU REIT赤坂檜町ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域	
所在地	(地番)東京都港区赤坂六丁目1401番ほか (住居表示)東京都港区赤坂六丁目14番15号		売主	ティーアール・アセット・ファンディング有限会社	
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩約4分		取得年月日	平成15年9月10日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積	866.61㎡	延床面積	4,058.92㎡	信託契約期間満了日	平成29年11月30日
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			取得価格	(土地) 2,945百万円 (建物) 624百万円 (合計) 3,570百万円
竣工年月	昭和59年8月				
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 ローマスタイル・ジャパン株式会社		取得時鑑定評価額	3,570百万円	
PM会社	東急不動産株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	
PML	11.2%				

＜賃貸借及び損益の状況＞ (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
	終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	100.0%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	149,879	151,043
	その他の賃貸事業収入	127,892	127,045
		21,987	23,997
賃貸事業費用	45,462	47,931	
	水道光熱費	14,905	16,175
	外注委託費	7,561	7,510
	プロパティ・マネジメント報酬	2,970	2,987
	修繕費	1,692	2,739
	公租公課	7,605	7,562
	損害保険料	244	247
	減価償却費等	9,258	9,478
	その他賃貸事業費用	1,224	1,231
不動産賃貸事業利益	104,417	103,112	
減価償却費等控除前利益 (NOI)	113,676	112,590	
資本的支出額	1,050	—	
期末算定価額	4,900,000	5,050,000	
期末貸借対照表計上額	3,519,621	3,510,143	
	信託土地	2,950,298	2,950,298
	上記信託土地以外の信託不動産等	569,323	559,845

＜物件紹介＞

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。

＜特記事項＞

信託土地内に設置されていた構築物（看板）に関しては、建築確認を受けているものの検査済証の交付を受けていませんでしたが、第9期中に撤去済みです。

[0] TOKYU REIT蒲田ビル					
物件名	TOKYU REIT蒲田ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東急沿線地域	
所在地	(地番)東京都大田区蒲田五丁目13番7 (住居表示)東京都大田区蒲田五丁目13番23号		売主	蒲田アセット・ファンディング特定目的会社	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成15年9月10日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積	1,642.86㎡	延床面積	10,244.51㎡	信託契約期間満了日	平成29年11月30日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建			取得価格	(土地) 2,161百万円 (建物) 2,558百万円 (合計) 4,720百万円
竣工年月	平成4年2月				
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、中央労働金庫		取得時鑑定評価額	4,720百万円	
PM会社	東京急行電鉄株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	
PML	7.7%				

< 賃貸借及び損益の状況 > (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自平成19年2月1日	自平成19年8月1日
	終期	至平成19年7月31日	至平成20年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	88.4%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	251,606	271,884
	その他の賃貸事業収入	228,377	243,676
	その他の賃貸事業収入	23,228	28,208
賃貸事業費用	水道光熱費	153,999	148,044
	水道光熱費	34,636	37,198
	外注委託費	15,636	15,667
	プロパティ・マネジメント報酬	4,883	5,326
	修繕費	7,529	10,842
	公租公課	18,702	18,255
	損害保険料	1,000	1,012
	減価償却費等	52,736	53,438
	その他賃貸事業費用	18,874	6,302
	不動産賃貸事業利益	97,606	123,840
減価償却費等控除前利益 (NOI)	150,343	177,278	
資本的支出額	8,209	20,560	
期末算定価額	7,140,000	7,550,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	4,379,822	4,346,944
	信託土地	2,165,631	2,165,631
	上記信託土地以外の信託不動産等	2,214,191	2,181,313

< 物件紹介 >

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）。

< 特記事項 >

信託建物の工作物設置工事（建物屋上の外壁部分。）に関しては、建築確認を受けているものの、検査済証の交付を受けていません。なお、構造安全上問題はない旨の専門家の意見書を取得しています。

[0] りそな・マルハビル				
物件名	りそな・マルハビル		用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域
所在地	(地番)東京都千代田区大手町一丁目2番11ほか (住居表示)東京都千代田区大手町一丁目1番2号		売主	有限会社ジャスト・キャピタル
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成16年1月15日
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積(注1)	6,893.71㎡	延床面積(注2)	74,379.30㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付25階建		信託契約期間満了日	平成22年1月31日
竣工年月	昭和53年11月		取得価格	(土地) 21,469百万円 (建物) 1,791百万円 (合計) 23,260百万円
テナント	株式会社マルハニチロ水産(旧マルハ株式会社)ほか2社		取得時鑑定評価額	22,800百万円
PM会社	東急不動産株式会社		所有形態(注3)	(土地) 所有権(共有持分割合100分の27) (建物) 区分所有権
PML	4.1%			

(注1) 信託建物の敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注2) 信託建物一棟の延床面積(他の区分所有者の専有部分42,470.56㎡及び共用部分12,365.97㎡を含みます。信託不動産に係る専有部分の面積は、登記簿上は地下3階、1階及び18階から25階までの合計19,542.77㎡です。)

(注3) 他の共有者及び区分所有権者:株式会社りそな銀行

<貸借及び損益の状況> (単位:千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自平成19年2月1日	自平成19年8月1日
終期	至平成19年7月31日	至平成20年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	842,119	854,314
	その他の賃貸事業収入	57,453	56,484
	賃貸事業費用	282,448	289,121
水道光熱費	水道光熱費	68,517	71,881
	外注委託費	30,511	29,829
	プロパティ・マネジメント報酬	17,931	18,619
	修繕費	9,627	18,542
	公租公課	87,440	85,063
	損害保険料	700	709
	減価償却費等	61,105	61,169
	その他賃貸事業費用	6,614	3,306
不動産賃貸事業利益	559,670	565,193	
減価償却費等控除前利益(NOI)	620,776	626,362	
資本的支出額	444	34,212	
期末算定価額	33,300,000	36,300,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	21,983,090	21,983,090
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,859,412	1,908,370

<物件紹介>

りそな・マルハビルは、我が国を代表するオフィス集積地である大手町に所在し内堀通りに面した稀少性の高いオフィスビルです。本投資法人の投資対象は本建物の上層部分8フロアであり、このうち6フロアを株式会社マルハニチロ水産(旧マルハ株式会社)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。

<特記事項>

- 本物件の信託土地の一部について、道路との境界は未確定ですが、当該部分につき東京都からの道路区域証明を取得しています。
- 信託土地の一部について、地上権者を東京地下鉄株式会社とし、目的を地下鉄道敷設とし、存続期間を地下鉄道構築物存続中とする二つの地上権が設定されています。当該地上権の範囲は、それぞれ東京湾平均海面の下6.13m以下及び東京湾平均海面の下7.83m以下であり、いずれも地代は発生しません。
- 信託建物の一部(機械室等)には、アスベスト含有吹付材が使用されています。かかるアスベスト含有吹付材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、現状の使用状態である限り、特段の支障はありません。定期的に状態確認を行い、必要が生じれば是正措置をとります。
- 信託建物は、区分所有建物であり、信託土地は信託建物の他の区分所有者との間の共有ですが、信託建物に関する管理規約上、区分所有権者は、信託建物が存続する間、信託土地の共有持分を分割請求できない旨が定められています。

[0] TOKYU REIT虎ノ門ビル					
物件名	TOKYU REIT虎ノ門ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域	
所在地	(地番) 東京都港区虎ノ門三丁目45番6 (住居表示) 東京都港区虎ノ門三丁目17番1号		売主	①藤田観光株式会社 ②藤田観光株式会社 ③個人4名 ④個人1名	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	①平成16年12月15日(注3) ②平成19年9月21日(注4) ③平成19年9月21日(注5) ④平成19年10月26日(注6)	
			信託受託者	—	
地積(注1)	1,728.38㎡	延床面積(注2)	15,343.73㎡	信託契約期間満了日	—
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建(一棟建物)		取得価格	(土地) 7,971百万円 (建物) 2,098百万円 (合計) 10,070百万円	
竣工年月	昭和63年4月				
テナント	独立行政法人原子力安全基盤機構 タキヒョー株式会社、アンズコフーズ株式会社		取得時鑑定評価額	①8,640百万円 ②③④1,428百万円	
PM会社	東京急行電鉄株式会社		所有形態	(土地) 所有権(共有持分割合100,000分の84,652) (建物) 区分所有権	
PML	7.2%(既所有部分と追加取得部分を一体で評価し、算出しています。)				

(注1) 敷地権の共有です。

(注2) 一棟の建物の面積であり、他の区分所有者の所有部分を含みます。

(注3) 平成16年12月15日に区分所有権(床面積9,688.59㎡、敷地権割合100,000分の73,585)を取得しています。

(注4) 平成19年9月21日に区分所有権(床面積865.14㎡、敷地権割合100,000分の8,579)を取得しています。

(注5) 平成19年9月21日に区分所有権(床面積139.93㎡、敷地権割合100,000分の1,322)を取得しています。

(注6) 平成19年10月26日に区分所有権(床面積93.93㎡、敷地権割合100,000分の1,166)を取得しています。

< 賃貸借及び損益の状況 > (単位：千円)

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日	
日数		181日	184日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	470,105	482,241
	その他の賃貸事業収入	37,806	38,898
賃貸事業費用	237,311	221,992	
水道光熱費	29,405	31,186	
外注委託費	40,277	42,747	
プロパティ・マネジメント報酬	10,121	10,749	
修繕費	1,805	3,908	
公租公課	23,720	23,710	
損害保険料	632	706	
減価償却費等	40,581	44,384	
その他賃貸事業費用	90,765	64,598	
不動産賃貸事業利益	232,794	260,249	
減価償却費等控除前利益(NOI)	273,376	304,633	
資本的支出額	2,436	927	
期末算定価額	14,000,000	16,800,000	
期末貸借対照表計上額	8,650,836	10,051,089	
土地	6,848,971	8,100,097	
上記土地以外の不動産等	1,801,864	1,950,991	

< 物件紹介 >

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。

< 特記事項 >

1. 本物件の所有者間には各々の区分所有権について相互に優先譲渡の権利を有する合意があります。
2. 本土地の工作物(正面入口北側の自立式広告板)に関しては、建築確認は受けているものの検査済証の交付は受けていません。なお、構造安全上問題はない旨の専門家の意見書を取得しています。
3. 本物件で使用の一部変圧器内絶縁油には、基準値を超える微量のPCBが含有しており、東京都環境局等に対し、「使用中のPCB製品の使用状況報告書」を提出済です。なお、かかるPCB含有機器について、使用を中止する場合には、法令に基づき適切に保管あるいは処分が必要ですが、絶縁油が機器内に密閉されている状態において、使用継続に特段の法令違反はありません。

[0] TOKYU REIT八丁堀ビル					
物件名	TOKYU REIT八丁堀ビル（注）		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域	
所在地	（地番）東京都中央区八丁堀二丁目104番1ほか （住居表示）東京都中央区八丁堀二丁目7番1号		売主	GEリアル・エステート株式会社	
最寄り駅からの所要時間	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		取得年月日	平成18年9月29日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積	974.32㎡	延床面積	8,810.21㎡	信託契約期間満了日	平成22年9月30日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建			取得価格	(土地) 5,467百万円 (建物) 1,533百万円 (合計) 7,000百万円
竣工年月	昭和40年9月				
代表的テナント	東海興業株式会社、ポレール特許業務法人 伊藤忠セラテック株式会社		取得時鑑定評価額	7,310百万円	
PM会社	東急不動産株式会社			所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	4.0%				

（注）平成19年4月1日に「シグマ八丁堀ビル」より名称変更しています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

（単位：千円）

運用期間	期別	第8期	第9期
	始期	自 平成19年2月 1日	自 平成19年8月 1日
	終期	至 平成19年7月31日	至 平成20年1月31日
	日数	181日	184日
期末稼働率	99.0%	99.0%	
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	211,726	221,774
	その他の賃貸事業収入	199,394	208,579
		12,331	13,195
賃貸事業費用	103,435	110,086	
	水道光熱費	13,633	16,676
	外注委託費	17,851	17,986
	プロパティ・マネジメント報酬	4,417	5,049
	修繕費	6,769	11,253
	公租公課	8,555	8,555
	損害保険料	599	606
	減価償却費等	47,548	47,920
	その他賃貸事業費用	4,059	2,037
不動産賃貸事業利益	108,290	111,688	
減価償却費等控除前利益 (NOI)	155,839	159,609	
資本的支出額	14,379	3,740	
期末算定価額	7,320,000	7,350,000	
期末貸借対照表計上額	7,148,695	7,104,515	
	信託土地	5,638,709	5,638,709
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,509,985	1,465,805

< 物件紹介 >

TOKYU REIT八丁堀ビルは、東京駅八重洲エリアから連なる伝統的なオフィス集積地である八丁堀エリアに立地し、基準階貸室面積が200坪の大型オフィスビルです。利便性の高い交通アクセスは、東京メトロ日比谷線八丁堀駅から徒歩約3分のほか複数の駅が利用可能です。

また、平成11年以降、外装、エントランス、エレベーターホール等意匠面の全面改修を施し、平成17年には免震化工事を実施して建築基準法に定める新耐震構造を大幅に上回る耐震性能とする等、適切にリニューアルにより市場競争力を維持してきた物件です。

< 特記事項 >

- 北側道路境界において5cm程度境界石の越境が確認されています。エンジニアリングレポートにおいては、補修費用を1,000千円と査定しており、必要に応じ補修を行います。
- 本信託建物は既存不適格物件であり、現行の建築関連諸法令に必ずしも合致するものではありません。特に容積率については現状の指定容積率600%に対し、現建物は895%となっているため、建替時には現在と同規模の建物が建築できない場合があります。
- 本物件の一部（地下2階機械室等）にアスベスト含有吹付被覆が確認されています。これらの被覆には飛散防止剤の塗布などが施されたうえ、更に囲い込み工事が完了しています。ただし、建物の改修、解体等を実施する際には法令に従い措置する必要があります。

[0] 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）				
物件名	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）		用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域
所在地	(地番) 東京都港区赤坂四丁目806番、819番 (住居表示) 東京都港区赤坂四丁目8番18号		売主	アミット・インベストメント有限会社
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線・丸ノ内線「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		取得年月日	平成20年1月31日
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
地積	712.49㎡	延床面積	5,002.36㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		信託契約期間満了日	平成30年1月31日
竣工年月	平成15年2月		取得価格	(土地) 7,040百万円 (建物) 1,460百万円 (合計) 8,500百万円
テナント	株式会社東急エージェンシー			取得時鑑定評価額
PM会社	東急不動産株式会社		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	3.9%			

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第9期
運用期間	始期	自 平成20年1月31日
	終期	至 平成20年1月31日
	日数	1日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	1,085
	その他の賃貸事業収入	1,037
		47
賃貸事業費用		20,963
	水道光熱費	28
	外注委託費	44
	プロパティ・マネジメント報酬	15
	修繕費	—
	公租公課	8
	損害保険料	3
	減価償却費等	5,859
	その他賃貸事業費用	15,004
不動産賃貸事業利益		△19,877
減価償却費等控除前利益 (NOI)		△14,018
資本的支出額		—
期末算定価額		8,600,000
期末貸借対照表計上額		8,530,642
	信託土地	7,062,657
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,467,984

< 物件紹介 >

赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）は、中央官公庁が集積する霞ヶ関・永田町地区に近い赤坂周辺エリアに立地する築浅のオフィスビルです。

東京メトロの5線が利用可能な赤坂見附駅・永田町駅から徒歩4分と利便性が高く、2,700mmの天井高や個別空調等のオフィススペックにも優れた物件です。テナントとして、株式会社東急エージェンシーが入居しており、平成20年1月31日（本物件取得日）を開始日とする5年間の定期借家契約を締結しています。

< 特記事項 >

南東側区道において、官民境界と現況利用とに相違がありますが、現状の権利関係及び建物の利用に問題ない旨を港区役所に確認しています。

c. テナントに関する情報

① 投資不動産全体

延べテナントの総数	144	
総賃貸面積の合計 (㎡)	226,069.48	
総賃貸可能面積の合計 (㎡)	226,330.13	
最近5年の稼働率の推移 (%)	平成20年1月31日	99.9
	平成19年7月31日	99.6
	平成19年1月31日	99.8
	平成18年7月31日	99.9
	平成18年1月31日	99.4
	平成17年7月31日	99.1
	平成17年1月31日	97.5
	平成16年7月31日	97.1
	平成16年1月31日	95.3
平成15年1月31日	—	

(注) 「最近5年の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

② 主要な物件

個別不動産等のうち、当期の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占める物件（主要な物件）とは、cocoti（ココチ）（10.7%）、世田谷ビジネススクエア（19.3%）及びりそな・マルハビル（12.5%）を指します。

cocoti（ココチ）		最近5年の稼働率の推移 (%)	
テナント数	16	平成20年1月31日	100.0
総賃貸面積 (㎡)	8,319.95	平成19年7月31日	100.0
総賃貸可能面積 (㎡)	8,319.95	平成19年1月31日	100.0
不動産賃貸事業収益	第9期 728百万円	平成18年7月31日	100.0
		平成18年1月31日	92.6
		平成17年7月31日	100.0
		平成17年1月31日	—
		平成16年7月31日	—
		平成16年1月31日	—
		平成15年1月31日	—

世田谷ビジネススクエア		最近5年の稼働率の推移(%)	
テナント数	59	平成20年1月31日	99.2
総賃貸面積 (㎡)	24,717.14	平成19年7月31日	99.8
総賃貸可能面積 (㎡)	24,918.29	平成19年1月31日	98.3
不動産賃貸事業収益	第9期 1,315百万円	平成18年7月31日	99.1
		平成18年1月31日	99.2
		平成17年7月31日	97.0
		平成17年1月31日	89.7
		平成16年7月31日	99.2
		平成16年1月31日	94.8
		平成15年1月31日	—

りそな・マルハビル		最近5年の稼働率の推移(%)	
テナント数	3	平成20年1月31日	100.0
総賃貸面積 (㎡)	14,414.99	平成19年7月31日	100.0
総賃貸可能面積 (㎡)	14,414.99	平成19年1月31日	100.0
不動産賃貸事業収益	第9期 854百万円	平成18年7月31日	100.0
		平成18年1月31日	100.0
		平成17年7月31日	100.0
		平成17年1月31日	88.5
		平成16年7月31日	88.5
		平成16年1月31日	78.9
		平成15年1月31日	—

(注) 「最近5年の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

d. 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定について

保有不動産等に関し、平成20年1月31日現在計画され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ます。

今後とも、中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、修繕及び資本的支出を行います。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				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	—	—
0 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	—	—
0 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	—	—
0 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	—	—
0 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 期中に行った資本的支出について

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費120百万円と併せ、合計246百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
0 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
0 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 計算期間末毎に積み立てた金銭（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います。

営業期間	第1期 自 平成15年 6月20日 至 平成16年 1月31日	第2期 自 平成16年 2月 1日 至 平成16年 7月31日	第3期 自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日	第4期 自 平成17年 2月 1日 至 平成17年 7月31日	第5期 自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日
前期末積立金残高 (百万円)	—	214	276	329	331
当期積立額 (百万円)	214	571	204	143	108
当期積立金取崩額 (百万円)	—	509	150	141	194
次期繰越額 (百万円)	214	276	329	331	245

営業期間	第6期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日	第7期 自 平成18年 8月 1日 至 平成19年 1月31日	第8期 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月31日	第9期 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 (百万円)	245	208	270	274
当期積立額 (百万円)	242	212	128	172
当期積立金取崩額 (百万円)	279	149	125	222
次期繰越額 (百万円)	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います。

e. テナントへの賃貸条件

(イ) 主なテナントの一覧（平成20年1月31日現在）

不動産等における主なテナント及び主なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は、下表の通りです。ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- ① 当該テナントの契約上の賃貸面積が、総賃貸面積の合計の10%以上であること
- ② 当該テナントがグループ各社であること

<主なテナントの賃貸面積及び年間賃料>

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額賃料 (千円)	比率 (%) (注2)	
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	22.2	600,532	50,044	4.8	
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル(底地)	44,078.12	19.5	348,000	29,000	2.8	
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	8.7	619,744	51,645	4.9	
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.2	363,232	30,269	2.9	
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7	360,766	30,063	2.9	
6	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.6	385,200	32,100	3.1	
7	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア	2,914.90	1.3	256,915	21,409	2.0	
8	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント) (壁面)	—	—	259,200	21,600	2.1	
9	その他(注3)	—	—	1,281.74	0.6	97,678	8,139	0.8	
主なテナントの合計				132,730.28	58.7	3,291,270	274,272	26.1	
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	226,069.48	100.0	—	—	—
				総賃料収入	—	—	12,627,203	1,052,266	100.0

(注1) 「比率」は、総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載しています。

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する当該テナントの賃料の比率を記載しています。

(注3) 「その他」はグループ各社のテナントのうち賃貸面積が総賃貸面積の合計の1%未満等のテナントをまとめて記載しています。

<グループ各社の賃貸面積及び年間賃料>

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率(%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率(%) (注2)	
1	株式会社東急ストア	小売	19,610.06	8.7	641,776	5.1	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	11,026.54	4.9	985,574	7.8	
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.6	385,200	3.1	
4	株式会社東急コミュニティー	サービス	2,914.90	1.3	272,134	2.2	
5	その他	—	1,281.74	0.6	58,051	0.5	
東急グループ各社の合計			38,366.27	17.0	2,342,737	18.6	
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	226,069.48	100.0	—	—
			総賃料収入	—	—	12,627,203	100.0

(注1) 「比率」は、総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載しています。

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する当該テナントの年間賃料の比率を記載しています。

(注3) 東急ストアの年間賃料には、第2東急鷺沼ビルの駐車場使用料が含まれています。

(注4) 東急電鉄の年間賃料には、QFRONT(キューフロント)の壁面・室外機設置料及び第2東急鷺沼ビルの看板掲載料が含まれています。

(注5) 株式会社東急コミュニティーの年間賃料には、TOKYU REIT表参道スクエア及び世田谷ビジネススクエアの駐車場使用料が含まれていません。

(ロ) 主なテナントへの賃貸条件 (平成20年1月31日現在)

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

① 商業施設テナントとの主な賃貸条件

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂
物件名	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)
契約期間	自 平成10年6月18日 至 平成30年6月17日
契約更改の方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによれないときは、借地借家法の定めるところによる。
敷金・保証金	(敷金) 482,050千円 (保証金) 4,338,454千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成20年6月17日までは改定なし。 1回目の賃料改定は平成20年6月18日に協議の上合意に基づいて行うこととされ、以後3か年経過毎に、同様の手続により改定する。ただし、平成13年3月1日付不動産信託契約に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされる。なお、賃貸人と賃借人との間では、現在、賃料改定協議が行われている。
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none">・保証金 (4,338,454千円) は、予約完結の日から10年間 (平成20年6月17日まで) は据え置かれ、その日の属する月から爾後10年間毎月末日限り120回にわたって均等返還される (据置期間中: 無利息、11年目以降: 未償還残高に対し年利2%)。その際、保証金等返還請求権と賃料債権とは相殺することができる。ただし、中途終了時等には、期限の利益を喪失し、直ちに全額を一時に返還しなければならない。・信託不動産には、賃貸人の保証金敷金返還債務を担保するために、賃借人を抵当権者とする抵当権が設定されている。・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、敷地・建物その他一切の権利も同時に、分離することなく、同一人に対して、譲渡等の処分をしなければならない。・賃貸人は、信託建物につき時価相当額の火災による損害保険契約を締結し、当該保険契約に基づく保険金請求権に対して、賃借人を質権者とする質権を設定するものとされる。・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他処分をする場合には、事前にその旨を賃借人に通知するものとし、賃借人が譲受を希望したときは、同一条件をもって他に (賃貸人の関連会社を除く) 優先して、賃借人に買受けさせるものとする。・賃借人の責に帰すべき事由により、火災を発生させ、信託建物を破損・滅失した場合であってもそれが軽微なる過失によるときは、賃貸人は賃借人に対して契約上の責任を問わないものとされる。・信託建物が天災、火災、公用徴収等のため、滅失又は著しく毀損したことにより、本契約が終了した場合であっても、原則として信託建物を再建・修復し、改めて賃借人の営業の再開・存続に当事者双方が協力するものとされる。

テナント名	大和ハウス工業株式会社
物件名	湘南モールフィル（底地）
契約期間	自 平成15年3月20日 至 平成35年3月19日
契約更改の方法	更新なし
敷金（注）	—
定期建物賃貸借の特約の有無	あり（事業用借地権）
賃料改定条件（注）	—
その他特記事項	原則本契約を解約することは出来ない。 但し、賃借人の都合により中途解約しようとする時は、解約の1年前までに書面で申し入れなければならない。この場合賃借人は残存期間全額の賃料を支払い、また預け入れた敷金全額の返還請求権を放棄するものとする。 賃借人は本契約が終了したときは、本件土地を更地に復して賃貸人に明け渡さなければならない。

（注）敷金及び賃料改定条件については、テナントより開示することについての同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

テナント名	株式会社東急ストア	株式会社東急ストア(注1)
物件名	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	第2東急鷺沼ビル
契約期間	自 平成15年9月10日 至 平成30年6月30日	自 平成14年12月27日 至 平成30年 6月30日
契約更改の方法	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に3年間延長され、その後も同様とされる。	定めなし
敷金	294,897千円	35,000千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	なし
賃料改定条件	当初6年間は改定なし。 以後3年毎に、算定金額＝従前の月額賃料×{(変動率-1)×1/2+1}（1円未満切捨て）で改定(注2)	当初6年間は改定なし。 以後3年毎に、算定金額＝従前の月額賃料×{(変動率-1)×1/2+1}（1円未満切捨て）で改定(注2)
その他特記事項	なし	なし

（注1）本賃貸借は、第2東急鷺沼ビルの駐車場部分の賃貸借です。

（注2）「変動率」とは、総務省統計局発表の消費者物価指数（持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都区部）をもとに、賃料改定時に明らかになっている最新の消費者物価指数を従前の賃料設定時の消費者物価指数で除した値をいいます（小数点以下第3位を四捨五入）。

② オフィステナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社	東京急行電鉄株式会社
物件名	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル
契約期間	自 平成14年12月27日 至 平成24年12月31日	自 平成14年12月27日 至 平成23年12月31日
契約更改の方法	更新なし	更新なし
敷金	167,512千円	156,134千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	あり
賃料改定条件	2年毎に下記の各号のうち最も高いもの (1) 現行賃料 (2) 2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均 (3) 当初賃料に変動率を乗じた賃料 (注) ※倉庫部分については賃料改定は行わない。	2年毎に下記の各号のうち最も高いもの (1) 現行賃料 (2) 2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均 (3) 当初賃料に変動率を乗じた賃料 (注) ※倉庫部分については賃料改定は行わない。
その他特記事項	なし	なし

(注) 「変動率」とは、総務省統計局発表の消費者物価指数（持家の帰属家賃及び生鮮食品を除く総合・東京都区部）をもとに、賃料改定時に明らかになっている最新の消費者物価指数を従前の賃料設定時の消費者物価指数で除した値をいいます（小数点以下第3位を四捨五入）。

テナント名	株式会社東急エージェンシー
物件名	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)
契約期間	自 平成20年1月31日 至 平成25年1月31日
契約更改の方法	更新なし
敷金	321,000千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり
賃料改定条件	なし
その他特記事項	なし

テナント名	株式会社東急コミュニティー
物件名	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 平成18年 9月 1日 至 平成20年 8月31日(注)
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知を書面により行った場合を除き、期間満了後更に2年間更新され、以後この例による。
敷金	379,378千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	契約更新に際して協議の上、改定
その他特記事項	契約期間はタワー4・5・6F部分 他にヒルズIV3F・タワー17F・2F・倉庫

(注) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しています。

③ その他テナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社
物件名	QFRONT (キューフロント)
契約期間	自 平成14年12月20日 至 平成31年12月31日
契約更改の方法	期間満了の日の1年前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了の日の翌日より6年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	—
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	賃貸借期間中変更されないものとされる。
その他特記事項	大型映像装置その他の広告媒体の設置、管理及びこれを用いた宣伝・広告・その他の運営並びに看板の掲出又は宣伝・広告・その他の運営の目的のために使用する。

(ハ) 賃貸面積上位10テナント (平成20年1月31日現在)

① 全テナント中の賃貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年 6月17日	50,285.89	22.2
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル (底地)	平成35年 3月19日	44,078.12	19.5
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	平成30年 6月30日	19,610.06	8.7
4	株式会社マルハニチロ水産 (旧マルハ株式会社)	水産・農林	りそな・マルハビル	平成22年 1月14日	11,097.27	4.9
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成24年12月31日	7,148.18	3.2
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.7
6	独立行政法人 原子力安全基盤機構	その他	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成20年 3月31日 (注)	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	世田谷ビジネススクエア	平成22年 4月30日	5,800.76	2.6
8	株式会社富士通アドバンストソリューションズ	情報・通信	TOKYU REIT蒲田ビル	平成21年 3月31日	4,253.55	1.9
9	株式会社TSUTAYA STORES	サービス	QFRONT (キューフロント)	平成31年12月14日	3,556.31	1.6
			世田谷ビジネススクエア	平成20年 6月30日 (注)	338.13	0.1
10	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	平成25年 1月31日	3,533.03	1.6
賃貸面積上位10テナントの合計					160,158.71	70.8
総賃貸面積					226,069.48	100.0

(注) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しています。

② 全テナント中の長期契約テナント（アンテナ等月額50万円以下のものは除きます。）との間における当該長期契約の概要

テナント名	物件名	期間	賃料改定期間	賃貸面積 (㎡)	月額賃料の合計 (千円)	比率 (%) (注2)
株式会社イトーヨーカ堂	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	自：平成10年6月18日 至：平成30年6月17日	3年毎 (注8)	50,285.89	336,130	31.9
大和ハウス工業株式会社(注3)	湘南モールフィル (底地)	自：平成15年3月20日 至：平成35年3月19日	3年毎	44,078.12		
株式会社東急ストア	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	自：平成15年9月10日 至：平成30年6月30日	3年毎 (注9)	19,610.06		
株式会社TSUTAYA STORES	QFRONT (キューフロント)	自：平成13年7月2日 至：平成31年12月14日	3年毎	3,556.31		
株式会社東急エージェンシー (注4)	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	自：平成20年1月31日 至：平成25年1月31日	改定なし	3,533.03		
新キャピラー三菱株式会社	世田谷ビジネススクエア	自：平成5年10月22日 (注5) 至：平成29年8月31日	2年毎	1,596.58		
株式会社ザラ・ジャパン(注4)	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	自：平成14年12月1日 至：平成25年7月31日 (注6)	改定なし	1,487.21		
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア	自：平成5年10月1日 至：平成25年9月30日	2年毎	1,207.80		
東京電力株式会社	東急桜丘町ビル	自：昭和62年4月1日 至：平成29年3月31日	2年毎	858.83		
ロイヤルホールディングス 株式会社	TOKYU REIT表参道スクエア	自：平成12年7月11日 至：平成27年8月22日	3年毎	764.83		
TOHOシネマズ株式会社	QFRONT (キューフロント)	自：平成11年12月18日 至：平成31年12月17日	3年毎	528.93		
株式会社ぶん楽	QFRONT (キューフロント)	自：平成14年7月1日 至：平成31年12月14日	3年毎	458.83		
株式会社フードスコープ(注4)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	自：平成16年3月22日 至：平成26年3月21日	改定なし	331.11		
株式会社ミューブランニング アンドオペレーターズ(注4)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	自：平成16年3月22日 至：平成26年3月21日	改定なし	323.78		
株式会社グラナダ(注4)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	自：平成16年3月22日 至：平成26年3月21日	改定なし	287.15		
パークタワーホテル株式会社 (注4)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	自：平成16年3月22日 至：平成26年3月21日	改定なし	287.15		
株式会社トラジ(注4)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	自：平成16年3月22日 至：平成26年3月21日	改定なし	287.15		
株式会社ドリームアーク(注4)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	自：平成18年7月1日 至：平成26年3月21日 (注7)	改定なし	287.15		
株式会社タスク(注4)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	自：平成16年3月22日 至：平成26年3月21日	改定なし	287.15		
有限会社シェイノ(注4)	CONZE (コンツェ) 恵比寿	自：平成16年3月22日 至：平成26年3月21日	改定なし	228.60		
株式会社 セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	自：平成11年7月1日 至：平成31年6月30日	3年毎	158.60		
株式会社TSUTAYA STORES(注4)	世田谷ビジネススクエア	自：平成19年10月1日 至：平成26年9月30日	(注10)	117.47		
株式会社東急ストア	第2東急鷺沼ビル	自：平成14年12月27日 至：平成30年6月30日	3年毎 (注9)	駐車場		
東京急行電鉄株式会社	QFRONT (キューフロント)	自：平成14年12月20日 至：平成31年12月31日	改定なし	壁面		
株式会社TSUTAYA STORES	QFRONT (キューフロント)	自：平成17年6月1日 至：平成31年12月14日	3年毎	寄り付き		
総賃料収入					1,052,266	100.0

(注1) 「長期契約テナント」とは、定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、平成20年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のものをいいます。

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する全長期契約テナントの月額賃料の合計の比率を記載しています。

(注3) 事業用定期借地権設定契約のテナントです。

(注4) 定期建物賃貸借契約のテナントです。

(注5) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の開始日を記載しています。

(注6) 賃借人は6か月の予告期間をもって契約の期間内解約を申し入れることができます。

(注7) 賃借人及び賃借人は平成21年7月1日以降6か月の予告期間をもって契約の期間内解約を申し入れることができます。

(注8) 平成20年6月17日まで改定はありません。ただし、平成13年3月1日付建物賃借に関する覚書に基づき、賃借人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされています。

(注9) 当初6年間改定はありません。

(注10) 平成22年10月1日及び平成24年10月1日が賃料改定日とされています。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が保有する信託不動産は上記「② 投資不動産物件」に含めて記載しており、上記信託不動産以外にその他投資資産はありません。

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

本投資法人の下記計算期間末日における総資産額、純資産額及び本投資証券1口当たりの純資産額は以下の通りです。なお、総資産額、純資産額及び本投資証券1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	本投資証券1口当たりの純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成16年1月31日)	118,460,749	51,047,347 (50,117,523)	520,891 (511,403)
第2期計算期間末 (平成16年7月31日)	122,583,032	51,512,115 (50,117,575)	525,634 (511,404)
第3期計算期間末 (平成17年1月31日)	147,230,644	79,712,499 (77,860,109)	561,356 (548,311)
第4期計算期間末 (平成17年7月31日)	162,180,091	79,819,450 (77,860,134)	562,109 (548,311)
第5期計算期間末 (平成18年1月31日)	171,791,223	100,421,444 (98,019,805)	592,877 (578,698)
第6期計算期間末 (平成18年7月31日)	172,929,582	101,773,597 (98,019,798)	600,860 (578,698)
第7期計算期間末 (平成19年1月31日)	183,994,516	100,421,924 (98,019,777)	592,879 (578,697)
第8期計算期間末 (平成19年7月31日)	184,390,104	100,463,463 (98,019,818)	593,124 (578,697)
第9期計算期間末 (平成20年1月31日)	193,080,280	100,622,151 (98,019,797)	594,061 (578,697)

(注) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下の通りです。

(単位：円)

最近5年間の 事業年度別 最高・最低 投資口価格	期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	決算 年月	平成16年 1月	平成16年 7月	平成17年 1月	平成17年 7月	平成18年 1月
	最高	568,000	702,000	724,000	826,000	839,000
	最低	505,000	550,000	658,000	668,000	707,000
	期	第6期	第7期	第8期	第9期	
	決算 年月	平成18年 7月	平成19年 1月	平成19年 7月	平成20年 1月	
	最高	1,010,000	1,150,000	1,470,000	1,170,000	
	最低	788,000	800,000	945,000	809,000	

価格及び本 投資証券売 買高 最近1年間の 月別最高・ 最低投資口 価格	月別	平成19年 3月	平成19年 4月	平成19年 5月	平成19年 6月	平成19年 7月	平成19年 8月
	最高	1,290,000	1,330,000	1,470,000	1,410,000	1,290,000	1,170,000
	最低	1,090,000	1,230,000	1,320,000	1,140,000	945,000	959,000
	売買高	16,475口	12,434口	9,189口	17,387口	19,444口	21,150口
	月別	平成19年 9月	平成19年 10月	平成19年 11月	平成19年 12月	平成20年 1月	平成20年 2月
	最高	1,120,000	1,090,000	1,040,000	1,050,000	1,040,000	899,000
	最低	932,000	930,000	935,000	999,000	809,000	798,000
	売買高	10,681口	19,103口	13,776口	14,950口	15,425口	9,566口

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値(終値)によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	1口当たり分配金 （円）
第1期 （自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日）	929	9,488
第2期 （自 平成16年2月1日 至 平成16年7月31日）	1,394	14,230
第3期 （自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日）	1,852	13,045
第4期 （自 平成17年2月1日 至 平成17年7月31日）	1,959	13,798
第5期 （自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日）	2,401	14,179
第6期 （自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日）	3,753	22,162
第7期 （自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日）	2,402	14,182
第8期 （自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日）	2,443	14,427
第9期 （自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）	2,602	15,364

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	（年換算値）
第1期 （自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日）	1.8%	（4.7%）
第2期 （自 平成16年2月1日 至 平成16年7月31日）	2.7%	（5.5%）
第3期 （自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日）	2.8%	（5.6%）
第4期 （自 平成17年2月1日 至 平成17年7月31日）	2.5%	（5.0%）
第5期 （自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日）	2.7%	（5.3%）
第6期 （自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日）	3.7%	（7.5%）
第7期 （自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日）	2.4%	（4.7%）
第8期 （自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日）	2.4%	（4.9%）
第9期 （自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）	2.6%	（5.1%）

（注）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2

なお、第1期の期首純資産額には、平成15年9月11日付にて借り入れた借入金を含めたものとするため、実質的な運用開始日（同月10日）時点での金額には当該借入金を加味した金額を使用しています。また、第1期は平成15年9月10日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数144日により年換算した数値を記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成15年6月18日	設立企画人（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）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成15年6月20日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成15年6月23日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成15年7月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第22号）
平成15年9月10日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行 東京証券取引所に上場 資産運用の開始
平成16年8月 3日	日本国内における公募による新投資口発行
平成16年8月25日	第三者割当による新投資口発行
平成17年8月 1日	日本国内における公募による新投資口発行
平成17年8月26日	第三者割当による新投資口発行

2 【役員 の 状 況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数 (口) (注2)
執行役員	堀江 正博	昭和59年4月 昭和60年4月 昭和61年3月 平成元年7月 平成6年3月 平成8年2月 平成11年12月 平成13年6月 平成14年9月 平成15年6月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 多摩田園都市部 同 リゾート事業部海外開発部 エメラルドリゾーツアンドホテルズ出向 アシスタント・バイスプレジデント エメラルド清算信託管財人補佐役 (ホノルル駐在) 東京急行電鉄株式会社 財務部 同 グループ事業室 同 連結経営委員会 課長 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 出向 代表取締役副社長 同 代表取締役 執行役員社長就任 (現在に至る) 東急リアル・エステート投資法人 執行役員就任 (現在に至る)	0
監督役員	柳澤 義一	昭和60年3月 昭和60年5月 平成12年6月 平成13年7月 平成15年6月 平成16年7月	公認会計士開業登録 (現在に至る) 柳澤公認会計士事務所開設 税理士開業登録 (現在に至る) 新創監査法人 代表社員就任 (現在に至る) 日本公認会計士協会 理事就任 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) 日本公認会計士協会 常務理事就任 (現在に至る)	0
監督役員	近藤 丸人	昭和63年4月 昭和63年5月 昭和63年9月 平成元年7月 平成8年2月 平成10年5月 平成15年6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 中国人民大学留学 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS (法律事務所) 勤務 近藤丸人法律事務所開設 (現在に至る) 第二東京弁護士会へ登録換え (現在に至る) 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)	0

(注1) 堀江正博は、本資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、平成15年6月16日付で当時の投信法第13条に基づき、金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注2) 本投資法人の内部者取引管理規則により、役員は本投資法人の発行する投資口の売買が禁止されています。

3 【その他】

a. 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第1項、規約第20条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第21条第1項）。また、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでです（規約第21条第2項）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の決議が必要とされ、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り）は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項）。

b. 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (ハ) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成19年4月17日開催の第3回投資主総会において、規約の変更を行いました。

(ロ) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

平成15年7月14日付で東急電鉄との間で「商標使用許諾契約」を締結しました。同契約に基づき、本投資法人は、東急電鉄より「東急」及び「TOKYU」の商標の使用の許諾を受けています。なお、同契約当事者は、同契約が、契約当事者間にパートナーシップ、ジョイント・ベンチャー、代理、債務保証等の法的関係を設定するものではないことを、相互に確認しています。

その他該当事項はありません。

c. 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1口当たりの純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとします（規約第29条第1項）。

i. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物及び設備等について定額法により算出します。ただし、設備等については、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

ii. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が不動産の場合は上記i. に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価します。

iii. 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

a. 金融商品取引所に上場されている資産対応証券等

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国有価証券市場における基準日での最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配値の最安値又は買い気配値の最高値、それらが共に公表されている場合にはそれらの仲値）。以下同じです。）に基づき算出した価額により評価します。

b. 上記a. 以外の資産対応証券等

a. に準じて随時、売買・換金等が可能なシステムにより取引されている場合にはそこで成立した取引価格を元に算出した価額により評価します。

c. 上記の市場価格に基づく価額が得られない場合には合理的に算定された価額により評価します。

d. 優先出資証券については、市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額がない場合には取得原価で評価します。

e. 付すべき市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額は毎期同様の方法により入手するものとします。ただし、評価の精度を高める場合にはこの限りではありません。

iv. 前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (ハ)」に掲げる特定資産のうち旧有価証券に該当するもの

a. 金融商品取引所に上場されている旧有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国有価証券市場における基準日での最終価格に基づき算出した価格により評価します。

b. 上記a. 以外の旧有価証券

a. に準じて随時、売買・換金等が可能なシステムにより取引されている場合にはそこで成立した取引価格を元に算出した価額により評価します。

c. 上記の市場価格に基づく価額が得られない場合には合理的に算定された価額により評価します。

d. 付すべき市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額は毎期同様の方法により入手するものとします。ただし、評価の精度を高める場合にはこの限りではありません。

v. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

vi. 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利

a. 取引所に上場している各取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の基準日における最終価格に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 取引所の相場がない非上場の各取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。市場価格に準ずる価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価します。

c. 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。

vii. その他

上記に定めのない資産については、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価します。

(ハ) 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします(規約第29条第2項)。

i. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額

ii. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記i. に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

(ニ) 資産評価の基準日は、原則として、決算期(毎年1月末日と7月末日)とします。ただし、上記(ロ)iii. 及びiv. に定める資産(不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び旧有価証券)であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約第29条第3項)。

なお、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税、償却資産税及び消費税を除きます。)をもって開示評価額とします。

(ホ) 当該営業期間末日における1口当たりの純資産額については、一口当たり情報に関する注記に記載されることになっています(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第68条第1号)が、貸借対照表を含む計算書類等は営業期間ごとに作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に交付されます(投信法第131条第2項、第4項)。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）の本支店で入手することができ、また、本投資法人のウェブサイト（www.tokyreit.co.jp）において、計算書類等を閲覧することができます。

（２）【保管】

投資主は、金融商品取引業者（第一種金融商品取引業を営む者に限ります。本(2)において以下同じです。）等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては「取引残高報告書」が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた金融商品取引業者等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。本書の日付現在、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されている投資証券の売買の決済については、同取引所の上場内国株券（ただし、非同意銘柄を除きます。）の売買の決済と同様に、原則として保管振替機構における口座振替の方法によって行われています。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした金融商品取引業者等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が同不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には保管振替機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで、及び8月1日から翌年1月31日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第28条）。

（５）【その他】

（イ） 増減資に関する制限

i. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、募集投資口の発行ができます。この場合において、投資口の払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た価額とします（規約第5条）。

ii. 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の払込金額のうち、国内において募集される投資口の払込金額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第6条）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

- i. 投資主総会の決議
- ii. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限りです。）
- iii. 破産手続開始の決定
- iv. 解散を命ずる裁判
- v. 投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（イ）投資主総会における議決権 ②」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されま

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

① 本資産運用会社：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
資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	(i) 各当事者は、相手方に対し、6か月前の文書による事前通知をし、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をしてはなりません。 (ii) 本投資法人は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、役員会の決議により、本契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none">・本資産運用会社が本契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）・本契約に定める本資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）・本資産運用会社につき、支払停止、破産宣告、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合・上記に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 (iii) 本投資法人は、本資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、本契約を解約しなければなりません。 <ul style="list-style-type: none">・投資信託委託業者（投信法に規定されます。）（注）でなくなったとき・投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき・解散したとき
変更等	本契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。
その他	本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、同社と平成19年9月28日に覚書を締結しております。
その他	本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、同社と平成20年1月31日に覚書を締結しております。

(注) 投信法の改正に伴い、「金融商品取引業者（投信法に規定されるものに限り。）」と読み替えられるものとします。

② 一般事務受託者兼資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務委託契約

期間	<p>a. 投資口事務代行業務契約 契約期間の定めはありません。</p> <p>b. その他の一般事務 本契約締結日から平成21年4月末日までとします。</p>
更新	<p>a. 投資口事務代行業務 契約期間の定めはないため、該当事項はありません。</p> <p>b. その他の一般事務 有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。</p>
解約	<p>a. 投資口事務代行業務</p> <p>イ 本投資法人及び一般事務受託者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解約してはなりません。</p> <p>ロ 当事者の一方が、その相手方に対し6か月（以下「予告期間」といいます。）前までの書面による事前の通知により、本契約の解約を申し出た場合には、本契約は、当該予告期間の経過を以て、いずれの当事者による更なる意思表示を要することなく、当然に終了します。なお、当該通知が行われたときは、両当事者は当該解約について確認するために確認書を取り交わすものとします。</p> <p>ハ 当事者の一方は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、本契約を解約することができます。</p> <p>ニ 当事者の一方は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時本契約を解約することができます。</p> <p>① 解散、破産、特別清算、会社整理、更生手続開始、再生手続その他これらに準じる申立てがあったとき。</p> <p>② 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>③ その他一般事務受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、投資口事務代行業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p> <p>b. その他の一般事務</p> <p>イ 本投資法人及び一般事務受託者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解約することはできません。</p> <p>ロ 当事者の一方が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。</p> <p>ハ 上記に定める契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行なったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>ニ 当事者の一方は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは本契約を解約することができます。</p> <p>ホ 当事者の一方は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時本契約を解約することができます。</p> <p>① 解散原因の発生、又は破産、特別清算開始、会社整理開始、更生手続開始、再生手続その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>② 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>③ その他一般事務受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、その他の一般事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>

変更等	<p>a. 投資口事務代行業務</p> <p>イ 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを書面による合意によって変更することができます。</p> <p>ロ 上記に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、前項に定める変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。</p> <p>b. その他の一般事務</p> <p>イ 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。</p> <p>ロ 上記に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、前項に定める変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。</p>
その他	<p>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、同社と平成19年9月28日に覚書を締結しております。</p>

資産保管業務委託契約

期間	<p>投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日から平成21年4月末日までとします。</p>
更新	<p>有効期間の満了日の3か月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による契約終了の申し出がない限り、本契約は、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。</p>
解約	<p>a. 本投資法人及び資産保管会社は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解約することはできません。</p> <p>b. 本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。</p> <p>c. 当事者の一方は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは本契約を解約することができます。</p> <p>d. 本投資法人又は資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解約することができます。</p> <p>① 解散原因の発生又は、破産、特別清算開始、会社整理開始、更生手続開始若しくは再生手続その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>② 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>③ その他資産保管会社の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、資産保管業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	<p>a. 投資法人と資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。</p> <p>b. 前項に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、前項に定める変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。</p>

③ 投資法人債に関する一般事務受託者：住友信託銀行株式会社
財務及び発行・支払代理契約（第1回及び第2回無担保投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び住友信託銀行株式会社は相互にこれに関する協定をします。

④ 会計監査人：あらた監査法人

本投資法人は、あらた監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第33条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第34条）。

本投資法人は、平成18年7月14日付で当時の中央青山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ていましたが、平成19年4月17日開催の本投資法人の第3回投資主総会において会計監査人として選任されました。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2 【利害関係人との取引制限】

A. 法令に基づく制限

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第5項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第6項）。

- ① 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- ② 当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- ③ 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- ④ ①から③までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業者等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。
 - a. 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第195条、第193条）

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族、④その資産運用会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

- i. 有価証券の取得又は譲渡
- ii. 有価証券の貸借
- iii. 不動産の取得又は譲渡
- iv. 不動産の貸借
- v. 不動産の管理の委託
- vi. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています（投信法施行令第117条）。）

B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

(イ) 基本原則

自主ルールの策定及び随時改訂、開示、遵守及び複階層チェックを基本原則とします。

① 利益相反対策ルールの策定及び随時改訂、開示、遵守

- (1) 自主ルールとして「利益相反対策ルール」を設け、運用ガイドラインに掲載します。
- (2) その内容を目論見書及びウェブサイト上で開示します。
- (3) インベストメント委員会は、本ルールに基づいて審議及び決議を行い、取締役会に対し答申します。
- (4) 本投資法人の役員会決議により本ルールが変更された場合は速やかに開示します。

② 複階層チェック

A. 本資産運用会社における（外部者）チェック

- (1) コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、利益相反対策ルールの妥当性について審議を行い、取締役会に対し答申します。
- (2) 第三者による個別取引のルール適合性に関する確認を行います（監査法人、その他適切と考えられる第三者に委託するものとします。）。

上記監査法人作成の手續実施結果報告書において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コンプライアンス・リスクマネジメント委員会で審議を行います。

B. 本投資法人の役員会（*）による事前承認

- （*） 本投資法人の執行役員に本資産運用会社社長が就任する場合には、監督役員2名のための承認とします。本書の日付現在、本投資法人の執行役員に本資産運用会社社長が就任しています。

(ロ) 個別ルール

以上の法令に基づく制限に加えて、本投資法人は、グループ各社との間における以下の取引に関して、すべての場合に取引毎に本投資法人の役員会の事前承認を得て、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。なお、金商法施行に伴い、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、平成19年12月に、従前の範囲を保持することを目的に、グループ各社の定義を変更し、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（本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みます。））」及びSPCを追加しました。

① グループ各社からの物件の取得

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

(a) 1投資案件当たりの「投資額」が鑑定評価額を超える場合には、取得しません。

ただし、「投資額」は、物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含みません。

なお、今後、本投資法人の投資適格物件をグループ各社が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、「投資額」に、グループ各社が当該物件取得のために負担した諸費用（SPC組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を含めることにより、グループ各社からの物件取得の際の上限価格である鑑定評価額を超過した金額で取得する場合があります。

(b) 当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。以下同じです。）を信託銀行等の第三者から取得します。

(c) (i) 上記鑑定評価額の鑑定評価サマリー及び(ii)セカンド・オピニオン・サマリー、並びに(iii)上記(a)に記載されているグループ各社から鑑定評価額を超過した金額で取得した場合の「投資額」及びグループ各社が負担した費用総額、費目、支払先及びグループ各社への個別支払額については、取得決定後速やかに開示します。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記i. に準じるものとします。

② グループ各社への物件の売却

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

(a) 1投資案件当たりの「売却額」（物件そのものの売却金額のみとし、税金及び売却費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額は含みません。）が鑑定評価額未満となる場合には、売却しません。

(b) 当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオンを信託銀行等の第三者から取得します。

(c) (i) 上記鑑定評価額の鑑定評価サマリー及び(ii)セカンド・オピニオン・サマリーについては、売却決定後速やかに開示します。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記i. に準じるものとします。

③ グループ各社への物件の賃貸

(a) 市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸します。判断の根拠とした第三者作成マーケットデータ（場合によっては第三者による意見書）を本投資法人役員会上に上程し、事前承認を得ます。

(b) 特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）により、有価証券届出書及び有価証券報告書への記載が要求されている「主要なテナント（賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント）」に加えて、グループ各社への賃貸条件の開示を行います。ただし、賃貸面積が総賃貸面積の合計の1%未満のテナントについてはまとめて開示することができるものとします。

④ グループ各社へのPM業務委託

i. PM会社の選定基準

商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東急電鉄若しくは東急不動産又はグループ各社を選定します。利益相反対策として、委託条件については、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案の上決定し、報酬水準、契約期間、解約条件を開示します。報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得た上で、結論について開示します。

ii. PM契約の更新

(a) 本資産運用会社によるパフォーマンス・チェックを定期的に行い、本資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとします。

(b) 更新時の報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得た上で、結論について開示します。

⑤ グループ各社が売買・賃貸を媒介した場合

i. 売買

(a) 媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、売買価格及び業務の難易度等を判断の上決定します。

(b) 各取引毎に、報酬金額を開示するものとします。

ii. 賃貸

(a) 媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬以下とします（媒介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。）。

(b) 1,000万円以上の手数料が発生する賃貸の媒介については本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

(c) 每期まとめて報酬金額を開示します。

⑥ グループ各社に工事を発注する場合

(a) 1,000万円以上の工事については本投資法人の役員会の事前承認を得た上で、各取引毎に開示します。

(b) 每期まとめて発注額を開示します。

C. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(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	一千円
	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%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 一千円 (－%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
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 (－%)
合計	8,500,000千円 (85.5%)	一千円 (－%)

() 内の数値は買付額又は売付額の総額に対する比率を記載しています。

(2) 利害関係人等及び主要株主への支払手数料等の金額（自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）

区分	支払手数料 総額 A (千円)	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 (千円)	
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
その他賃貸事業費用	219,094	イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
		渋谷地下街株式会社	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
東京急行電鉄株式会社	330	0.2		
その他営業外費用	10,961	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) 本「C. 利害関係人等との取引状況等」の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「C. 利害関係人等との取引状況等」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策ルールが適用される「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) 「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
東急テクノシステム株式会社	6,053千円
(旧東横車輻電設株式会社)	

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

(イ) 投資主総会における議決権

- ① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。
 - i. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）
 - ii. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
 - iii. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
 - iv. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
 - v. 規約の変更（投信法第140条）
 - vi. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条第1項）
- ② 投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。
 - i. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第12条第1項）。
 - ii. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第16条第1項）。ただし、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、規約第16条第2項）。
 - iii. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の2第2項、規約第13条第1項）。
 - iv. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。
 - v. 執行役員は、投資主総会を招集する場合には、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第90条の2第1項第3号、規約第14条）。
 - vi. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
 - vii. 上記vi.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
 - viii. 本投資法人は、決算後3か月以内に開催する投資主総会については、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。（規約第12条第2項）。
 - ix. 本投資法人は、上記viiiのほか、一定の日を定めて、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者と定めることができます（投信法第77条の3第2項、第4項、規約第12条第3項）。

(ロ) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条第3項、会社法第847条）

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面等をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

② 投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第2項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力発生日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力発生日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

⑥ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に、i. 一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、ii. 投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

⑦ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を示して投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑧ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会に係る招集の手續及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

⑨ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員を解任する旨の議案が否決された場合には、30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑩ 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行において著しく困難な状況に至り本投資法人に回復できない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいてやむを得ない事由があるときには訴えをもって解散請求をすることができます。

(ハ) 分配金請求権（投信法第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

(ニ) 残余財産分配請求権（投信法第158条第2項）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(ホ) 払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第7条）。

(ヘ) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(ト) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます。

(チ) 帳簿閲覧権（投信法第128条の3）

投資主は、投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿及びこれに関する書面の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

(2) 投資法人債権者の権利

本投資法人の第1回及び第2回無担保投資法人債（以下「発行済投資法人債」といいます。）の投資法人債権者の有する主な権利は、以下の通りです。

(イ) 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については5年です（投信法第139条の7、会社法第701条）。

(ロ) 投資法人債の譲渡

発行済投資法人債は、その全部について社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、発行済投資法人債の譲渡は、株式会社証券保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

(ハ) 投資法人債権者集会における議決権

- ① 投資法人債権者集会は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する当該種類の投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。

- ② 投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下の通りです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。
- i. 投資法人債権者集会の決議は、原則として、出席した投資法人債権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
 - ii. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、投資法人債権者の議決権の総額の5分の1以上を有する投資法人債権者が出席し、その議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

③ 投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

ある種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、本投資法人又は投資法人債管理者に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求の後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

- ④ 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

(ニ) 投資法人債管理者

投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理を行うことを委託してはなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合等は、この限りではありません（投信法第139条の8）。発行済投資法人債について投資法人債管理者は定められていません。

(ホ) 担保提供制限条項

本投資法人は、本投資法人債発行後、各発行済投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、各発行済投資法人債と同時に発行する投資法人債を含み、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）に基づき担保権を設定する場合は、各発行済投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 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
- b. 資本金の額
本書の日付現在 3億円
- c. 事業の内容
金融商品取引業（投資運用業）

① 会社の沿革

年月日	事項
平成13年6月27日	会社設立
平成13年8月31日	宅地建物取引業免許取得（免許番号 東京都知事(2)第79964号 本書の日付現在）
平成14年9月26日	定款変更（執行役員制の制定）
平成15年4月3日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第17号）
平成15年6月16日	投資信託委託業者に係る業務認可（認可番号 内閣総理大臣第27号）取得
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（金監第1961号）取得（注）
平成15年7月25日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録（登録番号 総合-000016）
平成19年9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録（登録番号 関東財務局長（金商）第360号）

（注）当該業務は現在には行っていません。

② 発行可能株式総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）

10,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,000株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

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

③ 経理の概況

本資産運用会社は、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けています。

本資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第5期 平成18年3月31日現在	第6期 平成19年3月31日現在
総資産（千円）	1,063,354	1,230,646
総負債（千円）	305,687	337,690
純資産（千円）	757,666	892,956

(ロ) 最近の事業年度における損益の概況

	第5期 自 平成17年4月 1日 至 平成18年3月31日	第6期 自 平成18年4月 1日 至 平成19年3月31日
経常収益（千円）	1,007,220	1,356,511
経常利益（千円）	570,893	812,189
当期純利益（千円）	342,660	477,955

④ その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することのできる株主の議決権の2分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ2週間以内に届け出ます（金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第4項）。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑤ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。）
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	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	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	40
合計	—	6,000	100

(注) 「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
代表取締役 執行役員社長	堀江 正博	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員状況」をご参照 下さい。	0
代表取締役 執行役員 副社長	澤 健二郎	昭和57年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 昭和57年6月 同 開発本部中高層住宅部 昭和58年7月 同 コンサルティング事業本部 昭和62年4月 同 財務部 平成10年4月 同 財務部主計グループ 課長 平成16年4月 同 財務部主計グループ 部長 平成18年4月 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 出向 同 代表取締役 執行役員副社長 (資産開 発、資産運用担当) 就任 (現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 (非常勤)	巴 政雄	昭和51年4月 昭和52年5月 平成5年3月 平成8年4月 平成11年7月 平成13年4月 平成13年6月 平成14年4月 平成15年4月 平成15年6月 平成17年4月 平成18年6月 平成19年6月 平成19年12月 平成20年4月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 財務部 同 経営管理室 課長 同 人事部 課長 同 ホテル事業部 課長 株式会社東急ホテルマネジメント 出向 管理部長 同 取締役管理部長 同 取締役企画管理部長 東京急行電鉄株式会社 財務戦略推進本部 財務部 統括部長 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 非常勤取締役 就任（現在に至る） 東京急行電鉄株式会社 執行役員 財務戦略室 副室長兼財務部統括部長 同 執行役員 財務戦略室長 同 取締役 執行役員 財務戦略室長 同 取締役 執行役員 財務戦略室長兼主 計部統括部長 同 取締役 執行役員 財務戦略室長（現 在に至る）	0
取締役 (非常勤)	芦沢 俊丈	昭和61年4月 昭和61年12月 昭和62年5月 平成3年10月 平成9年4月 平成14年7月 平成15年4月 平成17年4月 平成17年6月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 田園都市事業部 同 ビル事業部 東急バス株式会社 出向 東京急行電鉄株式会社 都市開発事業部 同 都市開発事業部 総括課長 同 都市生活事業本部 事業統括部 総括 担当主幹 同 経営統括室 経営企画部 主幹（平成 19年1月より「課長」に名称変更）就任 （現在に至る） 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 非常勤取締役 就任（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	高田 秀之	昭和56年4月 昭和56年5月 昭和57年11月 平成3年4月 平成5年4月 平成7年4月 平成8年4月 平成11年4月 平成16年4月 平成18年4月 平成19年4月 平成19年6月 平成20年4月	東急不動産株式会社 入社 総務部 同 住宅本部 東急ホーム株式会社 出向 東急不動産株式会社 開発事業本部 同 政策室 同 政策室 企画担当課長 同 企画室 課長 同 経営企画部 企画グループ 課長 同 経営企画部 企画グループ 部長 同 資産活用事業本部 業務推進グループ 兼 事業企画部グループ 部長 同 資産活用事業本部 事業企画部 統括 部長 兼 業務推進グループ 部長就任 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 非常勤取締役 就任（現在に至る） 東急不動産株式会社 資産活用事業本部 事業企画部 統括部長（現在に至る）	0
監査役 (非常勤)	高秀 憲明	昭和59年4月 昭和60年4月 昭和62年10月 平成元年5月 平成2年4月 平成5年7月 平成11年7月 平成12年7月 平成15年4月 平成17年4月 平成19年6月 平成20年4月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 ケーブルテレビジョン開発室 株式会社東急ケーブルテレビジョン（現イ ッツ・コミュニケーションズ株式会社） 出向 東京急行電鉄株式会社 交通事業部 管理 部 同 関連事業室 関連一部 同 グループ事業室 関連一部 同 経営管理室 同 経営企画室 課長 同 経営統括本部 経営政策担当 主幹 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 非常勤監査役 就任（現在に至る） イッツ・コミュニケーションズ株式会社 出向 経営統括室長 同 執行役員 経営統括室長 東京急行電鉄株式会社 経営統括室 経営 企画部 統括部長（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
監査役 (非常勤)	小野木 喜博	昭和51年4月 昭和52年5月 昭和56年7月 昭和63年1月 平成元年7月 平成5年7月 平成10年12月 平成13年10月 平成15年4月 平成17年4月 平成17年6月 平成18年6月 平成19年1月 平成20年4月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 財務部 同 海外開発部 (シンガポール駐在) 同 海外事業部 管理部 同 企画政策室 同 社長室 課長 同 ビル事業部 営業部 課長 同 ビル事業部 事業推進部 部長 同 都市生活事業本部 ビルディング事業 部 統括部長 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 非常勤取締役 東京急行電鉄株式会社 執行役員 ビル事業部 副事業部長兼ビルディング部 統括部長 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 非常勤監査役 就任 (現在に至る) 東京急行電鉄株式会社 執行役員 ビル事 業部 副事業部長 同 執行役員 開発事業本部 ビル事業部 長 兼 事業統括部 統括部長 同 経営総括室 人事企画部 主査 (現在 に至る)	0

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員は、20名です。

なお、本資産運用会社の執行役員及び重要な使用人は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
常務執行役員 コンプライア ンス部長 監理部長	日下部 大蔵	昭和55年4月 昭和58年7月 昭和63年4月 平成2年4月 平成4年7月 平成7年4月 平成9年4月 平成10年10月 平成11年4月 平成13年6月 平成13年7月 平成14年9月 平成19年6月	東急不動産株式会社 入社 不動産流通部 同 コンサルティング事業本部 同 都市事業本部 同 第一中高層住宅事業本部 同 住宅事業本部 不動産シンジケーション協議会（現社団法人不動産証券化協会） 派遣 事務局長代理 東急不動産株式会社 都市事業本部 課長 同 経営企画部 課長 同 資産活用事業本部 課長 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 非常勤取締役 同 出向 取締役資産運用部長 同 執行役員コンプライアンス部長、監理部長 同 常務執行役員コンプライアンス部長、監理部長就任（現在に至る）	0
執行役員 (IR担当、経 営企画部担 当) 兼 IR部長	小井 陽介	平成2年4月 平成2年9月 平成3年4月 平成10年9月 平成11年12月 平成13年7月 平成14年9月 平成19年11月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 生活情報事業部 計画部 同 財務部 東急ファイナンス・アンド・アカウンティング株式会社 兼務 東京急行電鉄株式会社 連結経営委員会 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 出向 取締役管理部長 同 執行役員IR部長、経営企画部長就任 同 執行役員（IR担当、経営企画担当）兼IR部長（現在に至る）	0
執行役員 資産運用部長	相川 孝志	昭和62年4月 平成11年4月 平成15年4月 平成16年4月 平成17年4月 平成19年4月 平成19年6月	東急不動産株式会社 入社 開発事業本部 同 住宅事業本部 同 住宅事業本部 第三事業部 課長 同 資産活用事業本部 ファンド推進部 課長 同 資産活用事業本部 ファンド推進第二部 課長 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 出向 資産運用部長 同 執行役員資産運用部長就任（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
執行役員 資産開発部長	田中 雄太郎	平成元年4月 平成6年10月 平成7年10月 平成12年7月 平成13年7月 平成13年7月 平成18年11月 平成19年6月	東急不動産株式会社 入社 ビル事業本部 テナント開発部 同 住宅事業本部 事業統括部 同 住宅事業本部 第三事業部 同 都市事業本部 ビル事業第二部 同 資産活用事業本部 資産運用部 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 出向 資産運 用部シニアマネジャー 同 資産開発部長 同 執行役員資産開発部長就任（現在に至 る）	0
経営企画部長	野口 雄二郎	平成3年4月 平成3年10月 平成4年 5月 平成9年12月 平成12年3月 平成17年4月 平成18年10月 平成18年11月 平成19年11月	東京急行電鉄株式会社 入社 人事部 株式会社東急ケーブルテレビジョン（現 イツ・コミュニケーションズ株式会社） 派遣 同 生活情報事業部 営業部 同 ビル事業部 渋谷開発部 同 グループ事業室 関連二部 同 財務部 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 出向 経営企画部マネジャー 同 経営企画部シニアマネジャー 同 経営企画部兼 I R 部シニアマネジャー 同 経営企画部長 就任（現在に至る）	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。ただし、本資産運用会社は、将来において、本投資法人とは、投資方針、投資対象等において異なった性質を有する投資法人を設立し、当該投資法人の資産を運用することも検討していますが、本書の日付現在において、具体的な計画はありません。

2 【その他の関係法人の概況】

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号関係、ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

a. 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

b. 資本金の額

平成19年9月30日現在 324,279百万円

c. 事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

(ロ) 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）

a. 名称

住友信託銀行株式会社

b. 資本金の額

平成20年3月31日現在 287,537百万円

c. 事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

(イ) 三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務受託業務及び資産保管業務（前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況

4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (ハ) 一般事務受託会社及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。)

(ロ) 住友信託銀行株式会社

投資法人債に関する一般事務受託業務（前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (ハ) 一般事務受託会社及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。)

(3) 【資本関係】

(イ) 三菱UFJ信託銀行株式会社

該当事項はありません。

(ロ) 住友信託銀行株式会社

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「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。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、改正前の「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて作成しています。

なお、第8期計算期間（平成19年2月1日から平成19年7月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第9期計算期間（平成19年8月1日から平成20年1月31日まで）は改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、第8期計算期間（平成19年2月1日から平成19年7月31日まで）の財務諸表については旧証券取引法第193条の2の規定に基づき、第9期計算期間（平成19年8月1日から平成20年1月31日まで）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、それぞれあらた監査法人の監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1 【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第8期 (平成19年7月31日現在)		第9期 (平成20年1月31日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I. 流動資産					
現金及び預金			2,390,552		1,306,505
信託現金及び信託 預金			11,646,390		12,158,394
営業未収入金			146,373		131,907
未収法人税等			229		1,645
未収消費税等			—		7,094
前払費用			40,131		52,488
繰延税金資産			20		18
その他の流動資産			14,613		4,442
流動資産合計			14,238,311	7.7	13,662,496
7.1					
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物		3,253,177		3,446,544	
減価償却累計額		268,841	2,984,336	334,238	3,112,305
構築物		16,939		16,986	
減価償却累計額		1,484	15,454	2,173	14,812
機械及び装置		3,168		3,265	
減価償却累計額		2,539	628	3,022	243
工具器具及び備品		9,988		11,353	
減価償却累計額		2,538	7,450	3,167	8,186
土地			17,416,655		18,667,782
信託建物	※1	40,526,627		42,014,508	
減価償却累計額		5,601,302	34,925,325	6,426,854	35,587,654
信託構築物	※1	734,017		741,487	
減価償却累計額		148,074	585,943	168,544	572,942
信託機械及び装置		721,335		792,407	
減価償却累計額		171,585	549,749	201,604	590,802
信託工具器具及び 備品	※1	250,748		274,668	
減価償却累計額		120,825	129,923	131,201	143,467
信託土地	※1		112,481,040		119,543,697
信託建設仮勘定			—		75,915
有形固定資産合 計			169,096,507	91.7	178,317,808
92.4					

区分	注記 番号	第8期 (平成19年7月31日現在)		第9期 (平成20年1月31日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
2. 無形固定資産					
その他の無形固定 資産		739		699	
信託その他の無形 固定資産		12,738		16,921	
無形固定資産合 計		13,478	0.0	17,620	0.0
3. 投資その他の資 産					
差入敷金保証金		105,948		77,415	
信託差入敷金保証 金		873,563		873,563	
長期前払費用		11,494		8,853	
その他の投資その 他の資産		50,799		71,591	
投資その他の資 産合計		1,041,807	0.6	1,031,423	0.5
固定資産合計		170,151,792	92.3	179,366,853	92.9
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		184,390,104	100.0	193,080,280	100.0

区分	注記 番号	第8期 (平成19年7月31日現在)		第9期 (平成20年1月31日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I. 流動負債					
営業未払金		490,622		646,032	
短期借入金		20,300,000		13,500,000	
一年以内返済予定 長期借入金		5,000,000		5,000,000	
未払金		502,974		293,291	
未払費用		124,837		141,736	
未払消費税等		163,864		—	
前受金		1,053,725		1,128,542	
預り金		611		414	
一年以内返還予定 信託預り敷金保証 金	※1	72,307		289,230	
その他の流動負債		15,451		15,193	
流動負債合計		27,724,394	15.0	21,014,441	10.9
II. 固定負債					
投資法人債		—		10,000,000	
長期借入金		40,000,000		45,000,000	
預り敷金保証金		1,119,915		1,133,766	
信託預り敷金保証 金	※1	15,077,715		15,305,728	
その他の固定負債		4,613		4,191	
固定負債合計		56,202,245	30.5	71,443,687	37.0
負債合計		83,926,640	45.5	92,458,129	47.9
(純資産の部)	※3				
I. 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		98,019,722	53.2	98,019,722	50.8
2. 剰余金					
当期未処分利益		2,443,740		2,602,428	
剰余金合計		2,443,740	1.3	2,602,428	1.3
純資産合計		100,463,463	54.5	100,622,151	52.1
負債・純資産合計		184,390,104	100.0	193,080,280	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日			第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I. 営業収益							
貸貸事業収入	※1	6,225,362			6,316,469		
その他の貸貸事業 収入	※1	499,343			515,332		
資産受入益		5,530	6,730,237	100.0	—	6,831,802	100.0
II. 営業費用							
貸貸事業費用	※1	2,920,199			2,965,594		
資産運用報酬		753,536			578,879		
資産保管及び一般 事務委託報酬		60,925			58,227		
役員報酬		5,400			6,000		
その他営業費用		57,334	3,797,397	56.4	70,476	3,679,178	53.9
営業利益			2,932,839	43.6		3,152,624	46.1
III. 営業外収益							
受取利息		6,279			13,140		
未払分配金戻入		2,525			1,458		
還付加算金		2,379			1		
その他営業外収益		506	11,689	0.2	—	14,600	0.2
IV. 営業外費用							
支払利息		490,975			502,460		
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		8,843	499,819	7.5	10,961	563,908	8.2
経常利益			2,444,710	36.3		2,603,316	38.1
税引前当期純利益			2,444,710	36.3		2,603,316	38.1
法人税、住民税及び事 業税		1,026			981		
法人税等調整額		△2	1,023	0.0	2	983	0.0
当期純利益			2,443,686	36.3		2,602,332	38.1
前期繰越利益			54			95	
当期末処分利益			2,443,740			2,602,428	

(3) 【投資主資本等変動計算書】

第8期（自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日）

	投資主資本			純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円) ※1	剰余金	投資主資本合計 (千円)	
		当期末処分利益 (千円)		
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

第9期（自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）

	投資主資本			純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円) ※1	剰余金	投資主資本合計 (千円)	
		当期末処分利益 (千円)		
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

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

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
I 当期末処分利益	2,443,740千円	2,602,428千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,443,645千円 (14,427円)	2,602,354千円 (15,364円)
III 次期繰越利益	95千円	74千円
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2,443,645千円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,602,354千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>

(注) 投資口1口当たり分配金の額以外の金額は、いずれも千円未満を切捨てて記載しております。

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	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
		金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,444,710	2,603,316
減価償却費		951,635	956,437
投資法人債発行費償却		—	2,477
固定資産除却損		570	93
受取利息		△6,279	△13,140
支払利息		490,975	550,468
営業未収入金の増減額 (増加:△)		△15,569	14,466
未収消費税等の増減額 (増加:△)		152,596	△7,094
営業未払金の増減額 (減少:△)		33,635	155,410
未払金の増減額 (減少:△)		119,974	△209,682
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:△)		14,480	74,817
預り金の増減額 (減少:△)		△322	△197
その他		△7,087	△22,216
小計		4,343,178	3,941,297
利息の受取額		6,279	13,140
利息の支払額		△474,815	△533,575
法人税等の支払額		△1,985	△2,398
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,872,656	3,418,464
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△8,043	△1,446,002
信託有形固定資産の取得による支出		△77,228	△8,730,917
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		54,071	54,126
預り敷金保証金の支出		△405	△40,275
信託預り敷金保証金の収入		309,249	515,207
信託預り敷金保証金の支出		△350,546	△70,271
使途制限付信託預金の預入による支出		△309,249	△515,207
使途制限付信託預金の引出による収入		350,546	70,271
投資活動によるキャッシュ・フロー		△31,605	△10,139,590
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		400,000	8,920,000
短期借入金の返済による支出		△400,000	△15,720,000
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		△2,405,729	△2,442,444
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,405,729	5,704,147
IV 現金及び現金同等物の増減額 (減少:△)		1,435,322	△1,016,978
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,145,666	4,580,988
VI 現金及び現金同等物の期末残高		4,580,988	3,564,009

(6) 【注記表】

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 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 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。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 同左
2. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	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。
3. 収益及び費用の計上基準	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。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動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。
4. 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り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

項目	第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
5. その他財務諸表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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>同左</p>

〔重要な会計方針の変更〕

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1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>	<p>該当事項はありません。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

第8期 (平成19年7月31日現在)	第9期 (平成20年1月31日現在)																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>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 style="border-top: 1px solid black;">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</td> <td style="text-align: right;">72,307</td> </tr> <tr> <td>敷金保証金</td> <td></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	72,307	敷金保証金		信託預り敷金保証金	4,748,197	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>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 style="border-top: 1px solid black;">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</td> <td style="text-align: right;">289,230</td> </tr> <tr> <td>敷金保証金</td> <td></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	289,230	敷金保証金		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	72,307																																
敷金保証金																																	
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	289,230																																
敷金保証金																																	
信託預り敷金保証金	4,531,275																																
<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約</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。ただし、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <p>コミットメントラインの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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 style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,000,000千円</td> </tr> </table>	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>																										
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]

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 5,047,217</p> <p>共益費収入 648,558</p> <p>月極駐車場収入 138,591</p> <p>その他賃料収入(注1) 390,995</p> <p style="text-align: right;">計 6,225,362</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>付帯収益(注2) 431,152</p> <p>その他雑収入 68,190</p> <p style="text-align: right;">計 499,343</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,724,706</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 521,056</p> <p>外注委託費 413,904</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 144,147</p> <p>修繕費 88,433</p> <p>公租公課 547,875</p> <p>損害保険料 16,914</p> <p>減価償却費 951,635</p> <p>固定資産除却損 570</p> <p>その他賃貸事業費用 235,660</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 2,920,199</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,804,506</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 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 5,141,935</p> <p>共益費収入 648,114</p> <p>月極駐車場収入 138,433</p> <p>その他賃料収入(注1) 387,986</p> <p style="text-align: right;">計 6,316,469</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>付帯収益(注2) 457,072</p> <p>その他雑収入 58,259</p> <p style="text-align: right;">計 515,332</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,831,802</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>水道光熱費 548,929</p> <p>外注委託費 414,390</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 149,885</p> <p>修繕費 120,413</p> <p>公租公課 539,156</p> <p>損害保険料 17,193</p> <p>減価償却費 956,437</p> <p>固定資産除却損 93</p> <p>その他賃貸事業費用 219,094</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 2,965,594</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,866,208</p> <p>(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。</p> <p>(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
※1. 発行済投資口数 169,380口	※1. 発行済投資口数 169,380口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年7月31日現在) (単位：千円)	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) (単位：千円)
現金及び預金 2,390,552	現金及び預金 1,306,505
信託現金及び信託預金 11,646,390	信託現金及び信託預金 12,158,394
使途制限付信託預金(注) △9,455,954	使途制限付信託預金(注) △9,900,889
現金及び現金同等物 4,580,988	現金及び現金同等物 3,564,009
(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。

〔リース取引に関する注記〕

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
オペレーティング・リース取引 (単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (単位：千円)
(借主側)	(借主側)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 257,131	1年内 146,183
1年超 2,266,176	1年超 2,206,099
合計 2,523,307	合計 2,352,283
(貸主側)	(貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 5,613,303	1年内 5,702,925
1年超 31,367,281	1年超 30,614,308
合計 36,980,584	合計 36,317,234

〔有価証券に関する注記〕

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

[デリバティブ取引に関する注記]

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行って おりませんので、該当事項はありません。	同左

[退職給付に関する注記]

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませ んで、該当事項はありません。	同左

[税効果会計に関する注記]

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 (平成19年7月31日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">20</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	20	繰延税金資産合計	20	(繰延税金資産の純額)	20	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 (平成20年1月31日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">18</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	18	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18
(繰延税金資産)																	
未払事業税損金不算入額	20																
繰延税金資産合計	20																
(繰延税金資産の純額)	20																
(繰延税金資産)																	
未払事業税損金不算入額	18																
繰延税金資産合計	18																
(繰延税金資産の純額)	18																
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負 担率との間に重要な差異があるときの、 当該差異の原因となった主要な項目別 の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.37</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.04</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39	支払分配金の損金算入額	△39.37	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負 担率との間に重要な差異があるときの、 当該差異の原因となった主要な項目別 の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.37</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.04</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39	支払分配金の損金算入額	△39.37	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04
法定実効税率 (調整)	39.39																
支払分配金の損金算入額	△39.37																
その他	0.02																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																
法定実効税率 (調整)	39.39																
支払分配金の損金算入額	△39.37																
その他	0.02																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																

[持分法損益等に関する注記]

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、 該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第8期（自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日）

役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	堀江 正博	本投資法人 執行役員 兼 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	—	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への資産運用報酬の支払	753,536	未払金	462,931

(注1) 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。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である堀江正博が第三者（東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。

第9期（自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）

役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	堀江 正博	本投資法人 執行役員 兼 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	—	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への資産運用報酬の支払	578,879	未払金	260,890

(注1) 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。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である堀江正博が第三者（東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日		第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日	
1口当たり純資産額	593,124円	1口当たり純資産額	594,061円
1口当たり当期純利益	14,427円	1口当たり当期純利益	15,363円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
当期純利益(千円)	2,443,686	2,602,332
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,443,686	2,602,332
期中平均投資口数(口)	169,380	169,380

〔重要な後発事象に関する注記〕

<p style="text-align: center;">第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日</p>	<p style="text-align: center;">第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日</p>
<p>投資法人債の発行</p> <p>平成18年10月27日に開催した本投資法人役員会における「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」に基づき、下記条件にて投資法人債を発行し、平成19年10月24日に払込みが完了しています。</p> <p>1. 第1回無担保投資法人債</p> <p>名称 : 東急リアル・エステート投資法人 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）</p> <p>発行総額 : 50億円</p> <p>払込金額 : 額面100円につき金100円</p> <p>償還金額 : 額面100円につき金100円</p> <p>利率 : 年1.65%</p> <p>担保・保証 : 無担保・無保証</p> <p>償還期限 : 平成24年10月24日にその総額を償還 買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。</p> <p>利払日 : 毎年4月24日及び10月24日</p> <p>資金使途 : 短期借入金の返済</p> <p>2. 第2回無担保投資法人債</p> <p>名称 : 東急リアル・エステート投資法人 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）</p> <p>発行総額 : 50億円</p> <p>払込金額 : 額面100円につき金100円</p> <p>償還金額 : 額面100円につき金100円</p> <p>利率 : 年1.89%</p> <p>担保・保証 : 無担保・無保証</p> <p>償還期限 : 平成26年10月24日にその総額を償還 買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。</p> <p>利払日 : 毎年4月24日及び10月24日</p> <p>資金使途 : 短期借入金の返済</p>	<p>該当事項はありません。</p>

[追加情報]

第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日
該当事項はありません。	<p>有形固定資産の減価償却の方法</p> <p>平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づき取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比べ、賃貸事業費用が1,171千円増加しております。</p>

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	減価償却 累計額又は償 却累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)	差引 当期末 残高 (千円)	摘要
有形固定資産								
建物	3,253,177	193,366	—	3,446,544	334,238	65,397	3,112,305	(注2)
構築物	16,939	47	—	16,986	2,173	689	14,812	(注2)
機械及び装置	3,168	97	—	3,265	3,022	482	243	(注2)
工具器具及び備品	9,988	1,365	—	11,353	3,167	628	8,186	
土地	17,416,655	1,251,126	—	18,667,782	—	—	18,667,782	(注2)
信託建物	40,526,627	1,487,881	—	42,014,508	6,426,854	825,552	35,587,654	(注3)
信託構築物	734,017	7,469	—	741,487	168,544	20,470	572,942	(注3)
信託機械及び装置	721,335	71,072	—	792,407	201,604	30,019	590,802	(注3)
信託工具器具及び備品	250,748	25,921	2,000	274,668	131,201	12,284	143,467	(注3、4)
信託土地	112,481,040	7,062,657	—	119,543,697	—	—	119,543,697	(注3)
信託建設仮勘定	—	75,915	—	75,915	—	—	75,915	
小計	175,413,697	10,176,919	2,000	185,588,616	7,270,807	955,524	178,317,808	
無形固定資産								
その他の無形固定資産	806	—	—	806	107	40	699	
信託その他の 無形固定資産	17,360	5,055	—	22,415	5,494	872	16,921	
小計	18,167	5,055	—	23,222	5,601	912	17,620	
合計	175,431,864	10,181,975	2,000	185,611,839	7,276,409	956,437	178,335,429	

(注1) 不動産信託受益権についても含めて記載しております。

(注2) 当期増加額は、主にTOKYU REIT虎ノ門ビルの追加取得によるものであります。

(注3) 当期増加額は、主に赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）の取得によるものであります。

(注4) 当期減少額は、主に世田谷ビジネススクエアの電動ブラインド設備の除却によるものであります。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	前期末 残高	当期 減少額	当期末 残高	利率 (%)	償還期限	用途	担保
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	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。

⑦ 借入金等明細表

区分	借入先	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	5,000,000	—	5,000,000	—	1.03839	平成19年9月25日	借換 資金	無担保・ 無保証 (注3)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000,000	—	3,000,000	—	1.04104	平成20年4月28日	(注2)	
	住友信託銀行株式会社	730,000	—	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	—	730,000	—				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	730,000	—	730,000	—				
	株式会社みずほコーポレート銀行	730,000	—	730,000	—				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,380,000	—	4,380,000	—				
	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	1.07676	平成20年10月31日		
	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	1,000,000	—	—	1,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000	0.93000	平成21年1月31日		
	住友信託銀行株式会社	—	1,700,000	—	1,700,000				
	中央三井信託銀行株式会社	—	1,700,000	—	1,700,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	1,700,000	—	1,700,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	1,700,000	—	1,700,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,700,000	—	1,700,000				
住友信託銀行株式会社	—	210,000	210,000	—	0.93489	平成19年10月19日	運転 資金		
中央三井信託銀行株式会社	—	210,000	210,000	—					
小 計	20,300,000	8,920,000	15,720,000	13,500,000					
長期借入金	農林中央金庫	4,000,000	—	—	4,000,000	1.38875	平成20年6月25日	借換 資金	無担保・ 無保証 (注3) (注4)
	株式会社百五銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.23875			無担保・ 無保証 (注3) (注4) (注5)
	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	借換 資金	無担保・ 無保証 (注3)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	5,000,000	—	—	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	借換 資金	無担保・ 無保証 (注3) (注5)
	大同生命保険株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	日本政策投資銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	2.03000	平成24年6月25日	借換 資金	無担保・ 無保証 (注3)
	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	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	3,000,000	—	—	3,000,000				
	住友信託銀行株式会社	5,000,000	—	—	5,000,000	1.81062	平成22年12月25日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	5,000,000	—	5,000,000	1.62625	平成23年9月25日		
小 計	45,000,000	5,000,000	—	50,000,000					
合 計	65,300,000	13,920,000	15,720,000	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制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

(注4) 当期末において、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行いましたでしたが、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。

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成20年1月31日現在)

I	資産総額	193,080,280千円
II	負債総額	92,458,129千円
III	純資産総額 (I - II)	100,622,151千円
IV	発行済投資口数	169,380口
V	1口当たり純資産額 (III / IV)	594,061円

第6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)
第1期 自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日	平成15年6月20日	400 (0)	0 (0)
	平成15年9月10日	97,600 (24,600)	0 (0)
第2期 自 平成16年2月 1日 至 平成16年7月31日	該当なし		
第3期 自 平成16年8月 1日 至 平成17年1月31日	平成16年8月3日	42,000 (0)	0 (0)
	平成16年8月25日	2,000 (0)	0 (0)
第4期 自 平成17年2月 1日 至 平成17年7月31日	該当なし		
第5期 自 平成17年8月 1日 至 平成18年1月31日	平成17年8月1日	26,700 (0)	0 (0)
	平成17年8月26日	680 (0)	0 (0)
第6期 自 平成18年2月 1日 至 平成18年7月31日	該当なし		
第7期 自 平成18年8月 1日 至 平成19年1月31日	該当なし		
第8期 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	該当なし		
第9期 自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日	該当なし		

(注) 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

第7【参考情報】

第9期計算期間において、以下の書類を提出しました。

平成19年10月16日	発行登録追補書類
平成19年10月23日	訂正発行登録書
平成19年10月26日	有価証券報告書（第8期：自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日）
平成19年10月26日	訂正発行登録書
平成19年11月30日	発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成20年4月24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 佐々木 貴 司
業務執行社員

指定社員 公認会計士 松 木 克 史
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている東急リアル・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日までの計算期間の財務諸表、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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表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財務諸表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、当監査法人に財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急リアル・エステート投資法人の平成20年1月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(※) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年10月25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
業務執行社員 公認会計士 佐々木 貴 司

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松 木 克 史

当監査法人は、旧証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている東急リアル・エステート投資法人の平成19年2月1日から平成19年7月31日までの計算期間の財務諸表、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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表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財務諸表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、当監査法人に財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急リアル・エステート投資法人の平成19年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は投資法人債の発行を行っている。

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

(※) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。