

平成16年1月期(平成15年6月20日~平成16年1月31日)決算短信 平成16年3月26日

不動産投信発行者名 東急リアル・エステート投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8957 (URL http://www.tokyu-reit.co.jp/) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (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  
 責任者役職名 執行役員経営企画部長  
 氏名 小井 陽介 TEL. 03 - 5428 - 5828  
 決算役員会開催日 平成16年3月26日  
 分配金支払開始日 平成16年4月28日(予定)

1. 平成16年1月期の運用、資産の状況(平成15年6月20日~平成16年1月31日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
16年1月期	2,896	1,486	930	929

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
16年1月期	14,856 (9,488)	1.8	(4.7)	0.9	(2.3)	32.1

(注) 本投資法人における平成16年1月期の計算期間は平成15年6月20日~平成16年1月31日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成15年9月10日からの144日間であります。

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(62,588口)で除することにより算出しております。なお、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成15年9月10日時点(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おります。また、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となります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第1期であるため該当がありません。純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、平成15年9月11日の借入れまで含めるために、本投資法人の実質的な運用開始日である同月10日時点での純資産総額、総資本に当該借入金を加味した純資産総額、総資本と期末日時点の純資産総額、総資本のそれぞれの平均値を用いております。

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(144日) × 365(日)

(2) 分配状況 (分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
16年1月期	9,488	929	0		99.9	1.8

(注) 配当性向については小数点第2位以下を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16年1月期	118,460	51,047	43.1	520,891

(注) 期末発行済投資口数 平成16年1月期 98,000口

2. 平成16年7月期の運用状況の予想(平成16年2月1日~平成16年7月31日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
16年7月期	4,304	1,374	1,372	14,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成16年7月期) 14,000円

(注) 当該予想は、別紙添付資料の「平成16年7月期運用状況の予想の前提条件」に記載した前提に基づき算出しております。従って、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

後記61ページをご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

後記44ページをご参照下さい。

### (2) 運用状況

当期の概況

#### a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、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、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を設立企画人として、平成 15 年 6 月 20 日に出資金 2 億円（400 口）で設立され、同年 7 月 18 日に投信法第 187 条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第 22 号）。

また、本投資法人は、平成 15 年 9 月 10 日に、公募により投資口を追加発行（97,600 口）し、499 億 1 千 7 百万円の資金を調達し、同日、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上場しました（銘柄コード 8957）。

#### b. 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。

##### (イ) 投資環境

当期は、企業の営業利益、設備投資の増加等にみられる企業業績の改善基調に伴い、長期金利が上昇に転じ、株式市場も日経平均株価、TOPIX とともに上昇するなど、景気の回復傾向が徐々に鮮明になった期でした。特に首都圏では、東京への一極集中を背景に企業マインドの向上が見られました。

東京の賃貸オフィスマーケットではいわゆる 2003 年問題が懸念されていましたが、このような経済情勢のもと、企業業績の改善及びオフィス面積の新規供給に伴う需要の創出によりその影響は限定的でした。東京は他の主要都市と比較し、引き続き、最も低い空室率を維持しています。一方、賃料水準については依然として弱含みで推移しており、下落傾向が続いています。

商業施設マーケットでは、全国的に小売業、大型小売店ともに販売額が減少傾向にあるなかで売場面積の合計面積は拡大し、店舗間の競争は激化しています。特に、大規模小売店舗立地法施行後の 2001 年以降の出店には、一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）における活発化がうかがえ、当期もかかる傾向が続いています。これは 1990 年代中頃からの人口が都心周辺に回帰しはじめ、商業立地としてのポテンシャルが見直されたためと考えられます。

地価についても都心回帰の流れを受け、東京都の商業地の下落率が年々縮小する一方で、全国の下落率は横ばいを続けており、東京一極集中の進行を裏付けています。さらには、平成 16 年発表の商業地の地価年間上昇率における全国上位 10 地点はいずれも東京都心部（渋谷区、中央区、港区及び千代田区）に集中しており、東京一極集中に加え、都内二極分化が顕在化してきています。

## (口) 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、基本方針に沿って、「成長力のある地域における、競争力のある物件へ投資」を実行すべく運用を行いました。平成 15 年 9 月 10 日に、新投資口発行届出目論見書（平成 15 年 8 月 4 日発行）に「取得予定物件」として記載された 11 物件（以下「上場時 11 物件」といいます。）のうち、QFRONT（キューフロント）をはじめとする 5 物件（取得価額の合計：360 億 8 千万円）を取得し、同月 11 日には世田谷ビジネススクエアをはじめとする残り 6 物件（取得価額の合計：442 億 2 千万円）を取得し、運用を開始いたしました（上場時 11 物件：取得価額合計 803 億円、総賃貸可能面積 85,719.75 m<sup>2</sup>）。

平成 16 年 1 月 15 日にはりそな・マルハビル（取得価額 232 億 6 千万円）を追加取得し、ポートフォリオを拡大いたしました。これにより当期末時点のポートフォリオ 12 物件の取得価額合計は 1,035 億 6 千万円、総賃貸可能面積は 99,784.28 m<sup>2</sup>となりました。また、平成 15 年 12 月 12 日には TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエアの取得を決定し、不動産売買契約を締結しました（取得は平成 16 年 3 月 1 日）。なお、本投資法人がポートフォリオの 85%以上を投資することとしている東京都心 5 区地域及び東急沿線地域への投資額比率は、現在 100%となっています。

### B. 運用管理

安定した既存物件の運用により、上場時 11 物件の当期末時点の稼働率は 98.0%という高稼働率を維持いたしました。当期は、5 テナントが退去または減床しましたが、4 テナントから新規入居や増床を獲得しており、テナントリーシングにおいて堅実なパフォーマンスを示しました。りそな・マルハビルを含む 12 物件全体のポートフォリオの当期末時点の稼働率は 95.3%となっています。

### C. コーポレートガバナンス

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きを実行しました。例えば、上場時 11 物件は、東急グループ各社が匿名組合出資又は優先出資する特別目的会社からの取得であったため、すべて不動産鑑定評価額を超えない価額で取得しており、中央三井信託銀行株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが妥当である旨の意見書も取得し公表しています。さらに、本投資法人の会計監査人ではない監査法人より取得手続きに係る利益相反対策ルールとの適合性の確認を受けており、本投資法人の役員会において了承を得ています。

また、ポートフォリオ全 12 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水準が適正である旨の意見書を、株式会社住信基礎研究所から取得しています。

## c. 資金調達の概要

本投資法人は、平成 15 年 9 月 10 日に公募による投資口の追加発行（97,600 口）を実施し、499 億 1 千 7 百万円の資金を調達しました。あわせて、平成 15 年 9 月 11 日に 327 億円の借入れを実行し、上場時 11 物件を取得しました。また、りそな・マルハビル取得資金として 240 億円の借入れを実行し、当期末時点の借入残高は 567 億円となっています（期末総資産有利子負債比率 47.9%）。なお、当期末時点の加重平均利率は 0.77%でした。

## d. 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 28 億 9 千 6 百万円、営業利益 14 億 8 千

6 百万円を計上しました。借入金にかかる支払利息及び東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場に伴う公募・上場費用等を控除した後の経常利益は 9 億 3 千万円、当期純利益は 9 億 2 千 9 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。）第 67 条の 15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 9,488 円となりました。

#### 次期の見通し

##### a. 今後の運用方針

###### (イ) 想定される将来動向

東京への一極集中を背景に首都圏経済には回復の兆しがみられる一方で、地方経済の回復の足取りは依然として重く、地域間格差は当面広がる可能性があります。さらに、不動産投資市場では東京一極集中に加え、都内二極分化が顕在化してきています。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「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」という傾向がさらに進んでいくと考えられます。従って、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、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がますます重要になってくると考えています。

このような不動産投資市場において、本投資法人は、外部成長を図るべく、東急グループ各社及び不動産投資市場からバランス良く取得し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指します。

###### (ロ) 今後の運用方針

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の事業性調査によりこういった将来動向を予め想定し、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」というスタンスに基づき定められています。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するとしています。また、個別物件の選定については、例えば 1 物件あたりの投資額は原則 40 億円以上とするなど投資基準を厳しく設定しており、クオリティの高い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。

加えて、東急グループ各社と物件の取得や管理運営などの場面において協働（コラボレーション）を図り、収益の安定性及び成長性を実現していきます。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・コントロールを行います。

さらに、透明性を確保するため資産運用会社においては、外部監視機能及び情報開示の充実並びに不動産投資信託のファンド・マネージャーとして受託者（Fiduciary）意識及び責任の徹底を追求し、もってグローバルスタンダードに合う投資商品としての不動産投資信託を提供していきます。

###### (ハ) 対処すべき課題

- 2 フロアが空室の状態を取得したりそな・マルハビルにおいて、リニューアル工事により競争力を向上させるとともに、積極的なリーシング活動によりテナントを誘致し、内部成長を図ります。他の空室物件についても、早期の賃料発生を目指します。

- 財務方針に則り、短期借入金 567 億円の一部長期固定化を図ります。
- 東京証券取引所における適時開示に加えて、本投資法人のウェブサイト (<http://www.tokyu-reit.co.jp/>) のさらなる充実を図り、透明性の確保に努めます。

(参考情報)

本投資法人において、決算日後に生じた事項は以下の通りです。

- (イ)平成 16 年 3 月 1 日付で、以下の資産を取得いたしました。取得日時点の取得資産の概要等は以下の通りです。

[ R6 ] 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
所在地 <sup>(注1)</sup>	(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
最寄り駅からの所要時間 <sup>(注2)</sup>	JR 山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・営団地下鉄銀座線・営団地下鉄半蔵門線「渋谷」駅 徒歩約 2 分
地積 <sup>(注1)</sup>	679.27m <sup>2</sup>
延床面積 <sup>(注1)</sup>	<建物 1> 1,473.10m <sup>2</sup> <建物 2> 56.39m <sup>2</sup>
構造・階数 <sup>(注1)</sup>	<建物 1> 鉄骨造陸屋根 3 階建 <建物 2> 鉄骨造鉄板葺 2 階建
竣工年月 <sup>(注1)</sup>	<建物 1> 平成 10 年 7 月 <建物 2> 平成 7 年 6 月
売主	TC プロパティーズ株式会社
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
テナント	株式会社ザラ・ジャパン、東急バス株式会社
取得資産	不動産
取得価格 <sup>(注3)</sup>	6,600 百万円
取得の理由	本物件は、TC プロパティーズ株式会社が保有していた東京都渋谷区所在の商業施設ビルであり、本物件の取得は、東急グループ各社からの取得により本投資法人の資産運用の基本方針に定める「東急グループ各社との協働体制」を具現化するものでもあります。

(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、取得諸経費を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産等の売買金額)を記載しています。

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

c. 運用状況の見通し

なお、次期（第2期 平成16年2月1日～平成16年7月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況見通しの前提条件については、7ページ記載「平成16年7月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	4,304 百万円
経常利益	1,374 百万円
当期純利益	1,372 百万円
1口当たり分配金	14,000 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

<平成 16 年 7 月期（平成 16 年 2 月 1 日～平成 16 年 7 月 31 日）運用状況の予想の前提条件>

平成 16 年 7 月期の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金の予測にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記「c. 運用状況の見通し」の予想数値につき一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行います。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は、平成 15 年 9 月 10 日から 9 月 11 日までに上場時 11 物件を取得し、さらに、平成 16 年 1 月 15 日にりそな・マルハビル及び同年 3 月 1 日（第 2 期）に TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア（以下「追加取得 2 物件」といいます。）を取得しました。</li> <li>・上場時 11 物件及び追加取得 2 物件以外に本投資法人の保有資産の変動（追加取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業収入は、本書の日付時点で有効な上場時 11 物件及び追加取得 2 物件に関する賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点までに解約予告を受けているテナントについては、解約日以降第 2 期営業期間末日までの空室を見込んでいます。また、賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しており、テナントによる滞納または不払がないものと想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・追加取得 2 物件の取得に際しては、固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固定資産税等」といいます。）について前所有者と期間按分により精算を行いましたが、当該精算金相当分は追加取得 2 物件の取得原価に算入されるため第 2 期営業期間においては費用計上されません。</li> <li>・建物の修繕費は、第 2 期営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。ただし、建物の修繕費は予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる場合があります。</li> <li>・減価償却費は付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（約 620 百万円）。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第 2 期営業期間中に長期借入金への借り換えを一部見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上場時 11 物件の取得に際し、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。）第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 327 億円の借入れを平成 15 年 9 月 11 日に行いました。</li> <li>・追加取得 2 物件の取得に際しては、それぞれ取得日に適格機関投資家より借入れを行いました（借入金総額 295 億円）。</li> <li>・LTV は 49.9% を予想しています。 （LTV の計算：「有利子負債 / （予想）総資産」） （平成 16 年 1 月 31 日時点 LTV：47.9%）</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第 2 期営業期間末日まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1 口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として計算しており、原則として利益を全額分配することとしています。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、会計基準及び税制に重大な変更がなされないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表等  
 (1) 経理の状況

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 (平成 16 年 1 月 31 日現在)	
		金 額	構成比
(資産の部)			%
・流動資産			
現金及び預金		1,893,069	
信託現金及び信託預金	1	10,207,703	
営業未収入金		97,567	
未収消費税等		1,336,026	
前払費用		28,803	
繰延税金資産		24	
その他の流動資産		8,990	
流動資産合計		13,572,184	11.5
・固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	1	27,084,960	
減価償却累計額		427,521	
信託構築物	1	444,854	
減価償却累計額		13,067	
信託機械及び装置	1	143,599	
減価償却累計額		9,753	
信託工具器具及び備品	1	104,182	
減価償却累計額		15,980	
信託土地	1	76,675,881	
有形固定資産合計		103,987,155	87.8
2.無形固定資産			
信託その他の無形固定資産	1	14,898	
無形固定資産合計		14,898	0.0
3.投資その他の資産			
差入敷金保証金	1	10,000	
信託差入敷金保証金	1	875,219	
長期前払費用		1,290	
投資その他の資産合計		886,510	0.7
固定資産合計		104,888,564	88.5
資産合計		118,460,749	100.0



(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 (平成 16 年 1 月 31 日現在)	
		金 額	構成比
(負債の部)			%
・流動負債			
営業未払金		405,705	
短期借入金	1	56,700,000	
未払金		122,632	
未払費用		99,403	
未払法人税等		1,190	
前受金		638,133	
預り金		187,924	
流動負債合計		58,154,990	49.1
・固定負債			
信託預り敷金保証金		9,256,754	
その他の固定負債		1,656	
固定負債合計		9,258,410	7.8
負債合計		67,413,401	56.9
(出資の部)	3		
・出資総額			
出資総額	2	50,117,520	42.3
・剰余金			
当期未処分利益		929,827	
剰余金合計		929,827	0.8
出資合計		51,047,347	43.1
負債・出資合計		118,460,749	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日	
		金 額	百分比
経常損益の部			%
・ 営業損益の部			
1. 営業収益			
貸貸事業収入	1	2,630,780	
その他の貸貸事業収入	1	265,591	
			100.0
2. 営業費用			
貸貸事業費用	1	1,163,297	
資産運用報酬		189,664	
資産保管及び一般事務委託報酬		21,979	
役員報酬		6,400	
その他営業費用		28,424	
			48.7
営業利益			51.3
1,486,605			
・ 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		3	
			0.0
2. 営業外費用			
支払利息		99,403	
新投資口発行費		254,807	
投資口公開関連費用		47,105	
創業費		52,845	
その他営業外費用		101,452	
			19.2
経常利益			32.1
930,994			
税引前当期純利益			32.1
930,994			
法人税、住民税及び事業税		1,190	
法人税等調整額		24	
			0.0
1,166			
当期純利益			32.1
929,827			
当期末処分利益			
929,827			

〔重要な会計方針〕

期 別	第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日								
項 目									
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 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とおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2～52年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2～50年	信託構築物	2～52年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具及び備品	2～15年
信託建物	2～50年								
信託構築物	2～52年								
信託機械及び装置	3～15年								
信託工具器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成 15 年 9 月 10 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 15 年 9 月 10 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,810,480 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,810,480 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は 366,829 千円であります。</p>								
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(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</li> <li>(3) 信託その他の無形固定資産</li> <li>(4) 信託差入敷金保証金</li> <li>(5) 信託預り敷金保証金</li> </ol> <p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>								

## 〔注記事項〕

## (貸借対照表関係)

第 1 期 (平成 16 年 1 月 31 日現在)	
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次のとおりです。	(単位:千円)
信託現金及び信託預金	10,207,703
信託建物	26,657,439
信託構築物	431,787
信託機械及び装置	133,845
信託工具器具及び備品	88,201
信託土地	76,675,881
信託その他の無形固定資産	14,898
信託差入敷金保証金	875,219
合計	115,084,977
担保を付している債務は次のとおりです。	
短期借入金	56,700,000
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000 □
発行済投資口数	98,000 □
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額	
	50,000 千円

## (損益計算書関係)

第 1 期	
自 平成 15 年 6 月 20 日	
至 平成 16 年 1 月 31 日	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	1,963,238
共益費収入	332,429
月極駐車場収入	65,158
その他賃料収入(注1)	269,954
	2,630,780
その他の賃貸事業収入	
付帯収益(注2)	237,281
その他雑収入	28,310
	265,591
不動産賃貸事業収益合計	2,896,372
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
水道光熱費	282,521
外注委託費	244,895
プロパティ・マネジメント報酬	69,033
修繕費	18,754
公租公課	46
損害保険料	9,081
減価償却費	466,791
その他賃貸事業費用	72,172
	1,163,297
不動産賃貸事業費用合計	1,163,297
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	1,733,074
(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。	
(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。	

## (リース取引関係)

第 1 期	
自 平成 15 年 6 月 20 日	
至 平成 16 年 1 月 31 日	
オペレーティング・リース取引	(単位：千円)
(借主側)	
未経過リース料	
1 年内	117,913
1 年超	2,662,296
	2,780,209
(貸主側)	
未経過リース料	
1 年内	3,961,374
1 年超	35,891,272
	39,852,647

(有価証券関係)

第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 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。

(デリバティブ取引関係)

第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 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。

(退職給付関係)

第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成 16 年 1 月 31 日現在) (単位: 千円)	
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	24
繰延税金資産合計	<u>24</u>
(繰延税金資産の純額)	<u>24</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)	
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払配当の損金算入額	39.34
その他	<u>0.08</u>
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u><u>0.13</u></u>

(持分法損益等)

第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 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。

( 関連当事者との取引 )

第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日	
親会社及び法人主要株主等	該当事項はありません。
役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
子会社等	本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
兄弟会社等	該当事項はありません。

( 投資口 1 口当たり情報 )

第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日	
1 口当たり純資産額	520,891 円
1 口当たり当期純利益	14,856 円
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。	
また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1 口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日
当期純利益 ( 千円 )	929,827
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 )	929,827
期中平均投資口数 ( 口 )	62,588

( 重要な後発事象 )

第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日	
該当事項はありません。	

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日
項 目	
当期末処分利益	929,827,720
分配金の額	929,824,000
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(9,488)
次期繰越利益	3,720
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 31 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 929,824,000 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 31 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>



(2) 発行済投資口数の増減

当期の増資等の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成15年6月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年9月10日	公募増資	97,600	98,000	49,917	50,117	(注2)

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第1期
決算年月	平成16年1月
最高	568,000円
最低	505,000円

## (3) キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

科 目	期 別
	第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	930,994
減価償却費	466,791
受取利息	3
支払利息	99,403
営業未収入金の増加・減少額	97,567
未収消費税等の増加・減少額	1,336,026
営業未払金の増加・減少額	405,705
未払金の増加・減少額	122,632
前受金の増加・減少額	638,133
預り金の増加・減少額	187,924
その他	39,084
小 計	1,378,903
利息の受取額	3
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,378,907
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	104,453,478
信託無形固定資産の取得による支出	15,368
差入敷金保証金の支出	10,000
信託差入敷金保証金の支出	873,563
信託預り敷金保証金の収入	9,338,429
信託預り敷金保証金の支出	81,674
使途制限付信託預金の預入による支出	8,383,191
投資活動によるキャッシュ・フロー	104,478,846
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	56,700,000
投資口の発行による収入	50,117,520
財務活動によるキャッシュ・フロー	106,817,520
現金及び現金同等物の増加・減少額	3,717,581
現金及び現金同等物の期首残高	
現金及び現金同等物の期末残高	3,717,581

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和 38 年大蔵省令第 59 号)に基づき作成し、参考情報として添付しております。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

期 別	第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日
項 目	
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕(参考情報)

(単位：千円)

第 1 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 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 16 年 1 月 31 日現在)
現金及び預金	1,893,069
信託現金及び信託預金	10,207,703
使途制限付信託預金(注)	8,383,191
現金及び現金同等物	<u>3,717,581</u>
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金であります。	

#### 4. 役員の異動

平成 15 年 6 月 20 日に以下の役員が選任されました。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
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）	
監督役員	柳澤義一	昭和 54 年 4 月  昭和 60 年 3 月  昭和 60 年 5 月 平成 2 年 6 月  平成 12 年 6 月 平成 13 年 7 月 平成 15 年 6 月	有限会社富士製材工業所 専務取締役就任（現 在に至る） 公認会計士開業登録 柳澤公認会計士事務所開設（現在に至る） 税理士開業登録（現在に至る） 株式会社アカウンティングコンサルタントグ ループ（現新創コンサルティング株式会社）取 締役就任（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（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）	
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 11 年 12 月 平成 15 年 6 月	弁護士登録（東京弁護士会） 大原弁護士事務所入所 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業（現在に至る） 第二東京弁護士会へ登録換え 株式会社ノース 取締役（内部監査室長） 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）	

(注) 堀江正博氏は、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、投信法第 13 条に基づき、平成 15 年 6 月 16 日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

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(%)
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	オフィス	東京都心5区地域・東急 沿線地域	33,871,721	28.6
			その他		
		商業施設	東京都心5区地域・東急 沿線地域	70,130,332	59.2
			その他		
	小計			104,002,054	87.8
	預金・その他の資産			14,458,694	12.2
合計			118,460,749	100.0	
資産総額計				118,460,749	100.0

	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	67,413,401	56.9
純資産総額	51,047,347	43.1

(注1)「地域」については、後記「投資法人の運用及び分配に関する基本方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 地域」をご参照下さい。

(注2)「保有総額」は、平成16年1月31日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によります。

(2) 投資不動産物件

本投資法人は、平成16年1月31日現在において、投資資産のすべてについて、不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）により保有しています。下記「(3) その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。

(3) その他投資資産の主要なもの  
信託不動産の概要

(平成16年1月31日現在)

< 信託不動産の概要 1 >

物件番号	物件名	所在地（地番）	地積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
								土地	建物
R1	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	4.3	所有権	区分所有権
R2	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	6.1	所有権	所有権
R3	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	18.3	所有権	所有権
R4	東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区 鷺沼一丁目1番	5,658.00	18,320.87	RC B1/4F	昭和53年9月	25.4	所有権	所有権
R5	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	24.4	所有権	所有権
O1	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	10.4	所有権 (共有:持分 割合55%)	所有権 (共有:持分 割合55%)
O2	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	11.6	所有権	所有権
O3	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	16.7	所有権	区分所有権
O4	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	11.4	所有権	所有権
O5	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	19.5	所有権	所有権
O6	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	12.0	所有権	所有権
O7	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	25.3	所有権 (共有:持分 割合27%)	区分所有権

< 信託不動産の概要 2 >

物件番号	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 <sup>2</sup> )	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	オフィス基準階専有面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)
R1	QFRONT(キューフロント)	15,079,309	12.7	15,100,000	4	4,544.07	4,544.07		100.0
R2	レキシントン青山	4,802,755	4.1	4,840,000	2	2,241.65	2,241.65		100.0
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,769,461	4.9	5,450,000	3	2,879.37	2,879.37		100.0
R4	東急鷺沼ビル	6,930,711	5.8	7,150,000	1	19,610.06	19,610.06		100.0
R5	第2東急鷺沼ビル	1,289,484	1.1	1,290,000	1	1,284.60	1,284.60		100.0
O1	世田谷ビジネススクエア	22,269,183	18.8	22,400,000	54	23,638.65	24,931.53	1,162.25	94.8
O2	東急南平台町ビル	4,651,496	3.9	4,660,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
O3	東急桜丘町ビル	6,615,160	5.6	6,620,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
O4	東京日産台東ビル	4,428,796	3.7	4,450,000	15	7,942.63	7,942.63	778.76	100.0
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,592,514	3.0	3,570,000	4	2,735.96	3,186.52	450.56	85.9
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,697,075	4.0	4,720,000	5	7,213.95	7,213.95	850.71	100.0
O7	りそな・マルハビル	23,876,105	20.2	22,800,000	1	11,097.27	14,064.53	1,735.74	78.9
	合計	104,002,054	87.8	103,050,000	93	95,073.58	99,784.28		95.3

< 信託不動産の概要 3 >

物件番号	物件名	月額賃料総額(千円)	年額賃料総額(千円)	信託預り敷金保証金(千円)	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
R1	QFRONT(キューフロント)	87,983	1,055,804	2,518,621	159,379	6.7	24	無
R2	レキシントン青山	25,189	302,271	240,910	80,971	5.0	24	無
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	29,400	352,806	398,038	208,256	11.3	28	無
R4	東急鷺沼ビル	51,693	620,324	294,897	1,232,974	12.3	30	無
R5	第2東急鷺沼ビル	10,339	124,074	101,188	256,186	12.1	30	無
O1	世田谷ビジネススクエア	164,105	1,969,268	3,099,576	2,438,048	5.6	28	無
O2	東急南平台町ビル	28,475	341,702	156,863	415,669	12.8	29	無
O3	東急桜丘町ビル	37,245	446,940	372,365	593,146	13.9	31	無
O4	東京日産台東ビル	35,021	420,253	343,982	358,646	10.6	26	無
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,928	227,139	263,787	185,547	12.6	30	無
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	31,870	382,450	366,523	382,934	11.0	32	無
O7	りそな・マルハビル	91,667	1,100,004	1,100,000	1,489,828	7.7	26	無
	合計	611,920	7,343,040	9,256,754	7,801,584	5.7		

(注1) 「所在地(地番)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、信託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、当該信託不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注2) 「地積」は、信託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及びりそな・マルハビルについては、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。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「個別信託不動産概要」記載の注記部分をご参照下さい。

(注3) 「延床面積」は、信託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及びりそな・マルハビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共用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。詳細は、後記「個別信託不動産概要」記載の注記部分をご参照下さい。

(注4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。

S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

- (注5) 「築年数」は、竣工年月から平成16年1月31日までの経過年数を表示しています。
- (注6) 「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。
- (注7) 「期末算定価額」の概要については、
1. 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額を記載しています。なお、鑑定機関及び鑑定評価に関与した不動産鑑定士等は、評価対象となった不動産に関する利害関係はなく、対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故関係はありません。
  2. 求める価格の種類は、市場性を有する不動産について、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である特定価格であり、価格評価時点は平成16年1月31日です。対象不動産はいずれも投資採算性を基準として市場において価格が形成されるものと認められるので、対象不動産の特定価格は、一般の社会経済情勢のもとで合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格である正常価格と特段の差異はありません。
  3. 対象不動産はいずれも投資採算性の観点から投資判断を行う機関投資家等の投資対象となり得る不動産であり、投資採算性を基準として市場において価格が形成されていると認められるため、直接還元法及びDCF法の2つの手法を併用して収益価格を試算しています。また、収益価格を検証するために原価法を適用して積算価格を求め、これらの試算価格を調整のうえ、調査価額を決定しています。
- (注8) 「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。
- (注9) QFRONT（キューフロント）のテナント数には、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）を含みます。
- (注10) 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。
- (注11) 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る））を含みます。
- (注12) 「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、袖看板等の建物床の貸付けではない賃貸借契約は含みません。）を記載しています。なお、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の所有部分についても、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、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（55%）を乗じて得た値を、りそな・マルハビルについては、延床面積に占める専有部分の面積割合（27%）を乗じて得た値を記載しています。
- (注13) 「総賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。建物床以外の面積は含みません。）を記載しています。なお、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の所有部分についても、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、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（55%）を乗じて得た値を、りそな・マルハビルについては、延床面積に占める専有部分の面積割合（27%）を乗じて得た値を記載しています。
- (注14) 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注15) 「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、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。
- (注16) 信託不動産の一部の賃貸借契約につき、次表に示す通り、平成16年1月31日までに解約の通知を受領し、翌期に賃貸借契約が終了する予定のテナント、及び、平成16年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、翌期に引渡予定のテナントがいます。なお、次表のうち世田谷ビジネススクエアの面積は、全体の面積に共有持分割合（55%）を乗じて得た値です。

<解約及び新規賃貸借契約の一覧>

物件名	解約予定面積 (㎡)	新規賃貸借契約 面積(㎡)
TOKYU REIT 表参道スクエア	1,664.19	
世田谷ビジネススクエア	1,237.58	1,363.80
東京日産台東ビル	518.50	
合計	3,420.27	1,363.80

- (注17) 「月額賃料総額」は、貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、千円未満を切り捨てて記載しています。「月額賃料総額」は、平成16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、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（55%）を乗じて得た値です。
- (注18) 「年額賃料総額」は、円単位の「月額賃料総額」を12倍して千円未満を切り捨てて算出しています。
- (注19) 「長期修繕の費用見積」は、各信託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（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の費用は含まれていません。なお、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（55%）を乗じて得た値です。



<建物状況報告書の作成者等>

作成者	調査対象物件	作成年月
株式会社イー・アール・エス	QFRONT (キューフロント)	平成14年8月7日
	レキシントン青山	平成15年3月17日
	TOKYU REIT表参道スクエア	平成14年11月29日
	東急鷺沼ビル	平成15年4月30日
	第2東急鷺沼ビル	平成14年11月8日
	世田谷ビジネススクエア	平成14年11月8日
	東急南平台町ビル	平成14年11月8日
	東急桜丘町ビル	平成14年11月8日
	東京日産台東ビル	平成15年1月31日
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	平成14年11月29日
	りそな・マルハビル	平成15年7月25日
清水建設株式会社	TOKYU REIT蒲田ビル	平成15年3月26日

(注20) 「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、後記「投資法人の運用及び分配に関する基本方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ハ) 物件関連業務運用基準 損害保険等の付保方針」をご参照下さい。

(注21) 地震リスク分析における予想最大損失率 (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。

## 個別信託不動産の概要

信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

なお、以下の概要中、次に掲げる事項を前提としています。

1. 「地域」については、後記「投資法人の運用及び分配に関する基本方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 地域」をご参照下さい。「(渋谷)」と記載されているものは、当該信託受益権の信託財産である不動産の最寄り駅が渋谷駅であることを示しています。
2. 「所在地(地番)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は信託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、当該信託不動産の現況とは一致しない場合があります。
3. 「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。
4. 「代表的テナント」とは、信託建物における月額賃料支払額上位 3 社をいいます。
5. 「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(信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しています。
6. 「取得時鑑定評価額」は、取得時における財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。
7. 東京急行電鉄株式会社は「東急電鉄」、東急不動産株式会社は「東急不動産」及び株式会社東急ストアは「東急ストア」と記載しています。以下、同じです。

[ R1 ] 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 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・営団地下鉄銀座線・営団地下鉄半 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	三菱信託銀行株式会社
地積 <sup>(注1)</sup>	784.26m <sup>2</sup>	延床面積 <sup>(注2)</sup>	6,692.14m <sup>2</sup>	
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		信託契約 期間満了日	平成 19 年 11 月 30 日
竣工年月	平成 11 年 10 月		取得価格	( 土地 ) 12,125 百万円 ( 建物 ) 2,974 百万円
代表的 テナント <sup>(注3)</sup>	株式会社渋谷ツタヤ、東急電鉄 株式会社ぶん楽		取得時 鑑定評価額	15,100 百万円
PM 会社	東急電鉄		所有形態 <sup>(注4)</sup>	( 土地 ) 所有権 ( 建物 ) 区分所有権
PML	6.7%			

(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 728.30m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 及び共用部分 1,413.14m<sup>2</sup> 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 4,821.09m<sup>2</sup> 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) 他の区分所有者：個人 4 名による共有及び法人 1 社

【賃貸借及び損益の状況】

( 単位：千円 )

運用 期間	期別	第 1 期
	始期	自 平成 15 年 9 月 10 日
	終期	至 平成 16 年 1 月 31 日
	日数	144 日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		454,837
賃貸事業収入		417,736
その他の賃貸事業収入		37,100
賃貸事業費用		148,736
水道光熱費		29,869
外注委託費		54,047
プロパティ・マネジメント報酬		14,737
修繕費		152
公租公課		0
損害保険料		1,042
その他賃貸事業費用		48,887
減価償却費控除前利益 ( NOI )		306,100
減価償却費		50,932
不動産賃貸事業利益		255,167
資本的支出額		1,018
期末算定価額		15,100,000
期末貸借対照表計上額		15,079,309
信託土地		12,147,079
上記信託土地以外の信託不動産等		2,932,229

【特記事項】

本書の日付現在、信託土地と、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、境界確認書の取り  
交わしはなされていません。

[ R2 ] 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	営団地下鉄銀座線・営団地下鉄半蔵門線・営団地下鉄千代田線「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	776.59m <sup>2</sup>	延床面積	2,342.21m <sup>2</sup>	
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
			取得価格	(土地)4,478百万円 (建物)321百万円
竣工年月	平成10年1月		取得時鑑定評価額	4,800百万円
テナント	株式会社ワールド 株式会社ユニマットオフィスコ		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PM会社	東急不動産			
PML	5.0%			

【賃貸借及び損益の状況】

(単位：千円)

運用期間	期別	第1期
	始期	自平成15年9月11日
	終期	至平成16年1月31日
	日数	143日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		124,247
	賃貸事業収入	118,309
	その他の賃貸事業収入	5,937
賃貸事業費用		18,376
	水道光熱費	7,332
	外注委託費	3,211
	プロパティ・マネジメント報酬	2,641
	修繕費	81
	公租公課	
	損害保険料	113
	その他賃貸事業費用	4,995
減価償却費控除前利益 (NOI)		105,871
減価償却費		5,684
不動産賃貸事業利益		100,187
資本的支出額		
期末算定価額		4,840,000
期末貸借対照表計上額		4,802,755
	信託土地	4,485,503
	上記信託土地以外の信託不動産等	317,252

【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（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。）に基づく建築制限があります。信託建物は事業決定に対処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。）。

[ R3 ] 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 株式会社
最寄り駅からの 所要時間	営団地下鉄銀座線・営団地下鉄半蔵門線・営団 地下鉄千代田線「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	三菱信託銀行株式会社
地積	1,259.21m <sup>2</sup>	延床面積	3,321.20m <sup>2</sup>	
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 19 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
テナント	三井デザインテック株式会社 ロイヤル株式会社、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		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	11.3%			

【賃貸借及び損益の状況】

(単位：千円)

運用 期間	期別	第 1 期
	始期	自 平成15年9月10日
	終期	至 平成16年1月31日
	日数	144 日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		149,314
	賃貸事業収入	138,025
	その他の賃貸事業収入	11,289
賃貸事業費用		16,323
	水道光熱費	8,212
	外注委託費	3,581
	プロパティ・マネジメント報酬	3,088
	修繕費	354
	公租公課	
	損害保険料	168
	その他賃貸事業費用	918
減価償却費控除前利益 (NOI)		132,991
減価償却費		8,479
不動産賃貸事業利益		124,511
資本的支出額		
期末算定価額		5,450,000
期末貸借対照表計上額		5,769,461
	信託土地	5,296,945
	上記信託土地以外の信託不動産等	472,515

【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 m<sup>2</sup>)  
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。しかし、  
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を取得  
しています。

[ R4 ] 東急鷺沼ビル

物件名	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	三菱信託銀行株式会社	
地積	5,658.00m <sup>2</sup>	延床面積	18,320.87m <sup>2</sup>	信託契約期間満了日	平成25年3月31日
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		取得価格	(土地)5,432百万円 (建物)1,487百万円	
竣工年月	昭和53年9月				
テナント	東急ストア		取得時鑑定評価額	6,920百万円	
PM会社	東急電鉄		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	
PML	12.3%				

【賃貸借及び損益の状況】

(単位：千円)

運用期間	期別	第1期
	始期	自平成15年9月10日
	終期	至平成16年1月31日
	日数	144日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		242,960
	賃貸事業収入	242,960
	その他の賃貸事業収入	
賃貸事業費用		21,511
	水道光熱費	
	外注委託費	11,957
	プロパティ・マネジメント報酬	2,658
	修繕費	4,586
	公租公課	
	損害保険料	521
	その他賃貸事業費用	1,786
減価償却費控除前利益 (NOI)		221,449
減価償却費		21,815
不動産賃貸事業利益		199,633
資本的支出額		7,727
期末算定価額		7,150,000
期末貸借対照表計上額		6,930,711
	信託土地	5,446,615
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,484,095

【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2m<sup>2</sup>)は、登記がなされていません。
2. 信託建物のバックヤード天井仕上材には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。
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

[ R5 ] 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	1,807.21m <sup>2</sup>	延床面積	4,409.50m <sup>2</sup>	信託契約期間満了日
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) 984 百万円 (建物) 305 百万円
竣工年月	昭和 54 年 10 月			
テナント	株式会社ユーエフジェイ銀行		取得時鑑定評価額	1,290 百万円
PM 会社	東急電鉄		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	12.1%			

(注) このほか、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。下記【特記事項】2.及び前記「東急鷺沼ビル」【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 1 期
	始期	自 平成15年9月11日
	終期	至 平成16年1月31日
	日数	143 日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		50,461
	賃貸事業収入	48,251
	その他の賃貸事業収入	2,210
賃貸事業費用		5,886
	水道光熱費	2,217
	外注委託費	1,249
	プロパティ・マネジメント報酬	1,123
	修繕費	800
	公租公課	0
	損害保険料	106
	その他賃貸事業費用	388
減価償却費控除前利益 (NOI)		44,575
減価償却費		6,801
不動産賃貸事業利益		37,773
資本的支出額		
期末算定価額		1,290,000
期末貸借対照表計上額		1,289,484
	信託土地	988,169
	上記信託土地以外の信託不動産等	301,314

【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「[ R4 ] 東急鷺沼ビル」をご参照下さい。)

[ O1 ] 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会社
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 <sup>(注1)</sup>	21,315.68m <sup>2</sup>	延床面積 <sup>(注2)</sup>	94,373.72m <sup>2</sup>	
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		信託契約期間満了日	平成20年1月31日
竣工年月	平成5年9月		取得価格	(土地)11,065百万円 (建物)11,334百万円
代表的テナント <sup>(注3)</sup>	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 日本オラル株式会社		取得時鑑定評価額	22,400百万円
PM会社 <sup>(注3)</sup>	東急不動産		所有形態 <sup>(注3)</sup>	(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	5.6%			

(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、高压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東急不動産です。東急不動産は、各テナントに対する賃貸人であり、また、信託受託者との間の共有物管理に関する共有者間覚書に基づき、PM業務も行います。下記【特記事項】2.(2)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1期
	始期	自平成15年9月11日
	終期	至平成16年1月31日
	日数	143日
期末稼働率		94.8%
不動産賃貸事業収益		990,771
	賃貸事業収入	872,943
	その他の賃貸事業収入	117,827
賃貸事業費用		323,679
	水道光熱費	163,121
	外注委託費	111,643
	プロパティ・マネジメント報酬	30,400
	修繕費	6,290
	公租公課	
	損害保険料	3,978
	その他賃貸事業費用	8,244
減価償却費控除前利益(NOI)		667,092
減価償却費		224,288
不動産賃貸事業利益		442,803
資本的支出額		1,674
期末算定価額		22,400,000
期末貸借対照表計上額		22,269,183
	信託土地	11,081,787
	上記信託土地以外の信託不動産等	11,187,395

【特記事項】

- 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。
- 信託受託者は、他の共有者である東急不動産との間において、平成15年9月11日付で共有者間基本協定書、賃貸事業運営に関する共有者間覚書、共有物管理に関する共有者間覚書等を締結しています。
  - 共有者間基本協定書では、当該協定書締結日から5年間は原則として共有物を分割しない旨、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、共有者は他の共有者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へ担保を設定しない旨、共有者が共有持分及び共有持分に係る信託受益権を第三者へ譲渡する場合には、他の共有者の優先買取手続を経なければならない旨、及び共有持分を譲渡する場合には、当該譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨等が定めています。
  - 賃貸事業運営に関する共有者間覚書では、信託建物の賃貸権限を他の共有者である東急不動産に付与し、テナントとの賃貸借契約は東急不動産が単独で締結する旨、東急不動産は賃貸権限取得の対価として、別途覚書にて合意した一定の例外を除き、実際に収受した賃料収入等について、信託受託者の共有持分比率である55%(及び消費税等)相当額を信託受託者に支払う旨及び信託受託者は、東急不動産の負うテナントに対する敷金返還債務について併存的債務引受(ただし、最終的な負担者は信託受託者)を行い、その対価として、東急不動産は、当該債務の合計額を受託者に支払う旨等を定めています。
- 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については受託者の承諾が必要となりますが、かかる受託者の承諾については、他の共有者の書面による承諾が条件とされています。



[ O2 ] 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・営団地下鉄銀座線・営団地下鉄半蔵門線「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	2,013.28m <sup>2</sup>	延床面積	7,003.88m <sup>2</sup>	信託契約期間満了日	平成19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
竣工年月	平成4年7月				
テナント	東急電鉄		取得時鑑定評価額	4,660百万円	
PM会社	東急電鉄		所有形態	(土地)所有権	
PML	12.8%			(建物)所有権	

【賃貸借及び損益の状況】

(単位：千円)

運用期間	期別	第1期
	始期	自平成15年9月11日
	終期	至平成16年1月31日
	日数	143日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		132,884
賃貸事業収入		132,884
その他の賃貸事業収入		
賃貸事業費用		10,171
水道光熱費		
外注委託費		6,959
プロパティ・マネジメント報酬		1,328
修繕費		745
公租公課		0
損害保険料		592
その他賃貸事業費用		544
減価償却費控除前利益 (NOI)		122,713
減価償却費		24,697
不動産賃貸事業利益		98,015
資本的支出額		2,440
期末算定価額		4,660,000
期末貸借対照表計上額		4,651,496
信託土地		2,974,520
上記信託土地以外の信託不動産等		1,676,976

【特記事項】

なし

[ O3 ] 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公司	
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・営団地下鉄銀座線・営団地下鉄半蔵門線「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	1,013.03m <sup>2</sup>	延床面積	6,505.39m <sup>2</sup>	信託契約期間満了日	平成 19 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
竣工年月	昭和 62 年 6 月			取得時鑑定評価額	6,620 百万円
テナント	東急電鉄 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	東急電鉄		所有形態	( 土地 ) 所有権 ( 建物 ) 区分所有権(注1)	
PML	13.9%				

(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 1 期
	始期	自 平成15年9月11日
	終期	至 平成16年1月31日
	日数	143 日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		181,634
	賃貸事業収入	173,810
	その他の賃貸事業収入	7,824
賃貸事業費用		19,585
	水道光熱費	7,858
	外注委託費	7,850
	プロパティ・マネジメント報酬	2,556
	修繕費	372
	公租公課	0
	損害保険料	489
	その他賃貸事業費用	457
減価償却費控除前利益 ( NOI )		162,049
減価償却費		20,311
不動産賃貸事業利益		141,737
資本的支出額		567
期末算定価額		6,620,000
期末賃借対照表計上額		6,615,160
	信託土地	5,233,294
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,381,865

【特記事項】

なし

[ O4 ] 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	営団地下鉄銀座線「稲荷町」駅 徒歩約3分 都営地下鉄大江戸線「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	三菱信託銀行株式会社
地積	1,718.45m <sup>2</sup>	延床面積	11,373.20m <sup>2</sup>	
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		信託契約期間満了日	平成20年8月31日
竣工年月	平成4年9月		取得価格	(土地)1,917百万円 (建物)2,532百万円
代表的テナント	東京日産自動車販売株式会社 首都圏新都市鉄道株式会社 アタカ工業株式会社		取得時鑑定評価額	4,450百万円
PM会社	東急不動産		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PML	10.6%			

(注) 信託建物には事務所部分の他住居部分(8戸、合計賃貸面積654.68㎡)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1期
	始期	自平成15年9月11日
	終期	至平成16年1月31日
	日数	143日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		185,103
	賃貸事業収入	163,797
	その他の賃貸事業収入	21,306
賃貸事業費用		39,821
	水道光熱費	14,708
	外注委託費	18,532
	プロパティ・マネジメント報酬	3,395
	修繕費	381
	公租公課	5
	損害保険料	887
	その他賃貸事業費用	1,911
減価償却費控除前利益 (NOI)		145,282
減価償却費		40,915
不動産賃貸事業利益		104,366
資本的支出額		2,268
期末算定価額		4,450,000
期末貸借対照表計上額		4,428,796
	信託土地	1,922,944
	上記信託土地以外の信託不動産等	2,505,851

【特記事項】

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

[ O5 ] 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 株式会社
最寄り駅からの 所要時間	営団地下鉄千代田線「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	三菱信託銀行株式会社
地積	866.61m <sup>2</sup>	延床面積	4,058.92m <sup>2</sup>	信託契約 期間満了日
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
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 ローマタイル・ジャパン株式会社 株式会社セブン・イレブン・ジャパン		取得時 鑑定評価額	3,570百万円
PM会社	東急不動産		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PML	12.6%			

【賃貸借及び損益の状況】

(単位：千円)

運用 期間	期別	第1期
	始期	自平成15年9月10日
	終期	至平成16年1月31日
	日数	144日
期末稼働率		85.9%
不動産賃貸事業収益		108,576
	賃貸事業収入	93,465
	その他の賃貸事業収入	15,111
賃貸事業費用		25,190
	水道光熱費	9,969
	外注委託費	6,674
	プロパティ・マネジメント報酬	2,362
	修繕費	4,900
	公租公課	
	損害保険料	196
	その他賃貸事業費用	1,086
減価償却費控除前利益 (NOI)		83,386
減価償却費		11,578
不動産賃貸事業利益		71,808
資本的支出額		26,103
期末算定価額		3,570,000
期末貸借対照表計上額		3,592,514
	信託土地	2,950,298
	上記信託土地以外の信託不動産等	642,215

【特記事項】

なし

[ O6 ] 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	三菱信託銀行株式会社
地積	1,642.86m <sup>2</sup>	延床面積	10,244.51m <sup>2</sup>	
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 19 年 11 月 30 日
竣工年月	平成 4 年 2 月		取得価格	(土地) 2,161 百万円 (建物) 2,558 百万円
代表的テナント	伊藤忠テクノサイエンス株式会社 大日本塗料株式会社 株式会社 NSP		取得時鑑定評価額	4,720 百万円
PM 会社	東急電鉄		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	11.0%			

【賃貸借及び損益の状況】

(単位：千円)

運用期間	期別	第 1 期
	始期	自 平成15年9月10日
	終期	至 平成16年1月31日
	日数	144 日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		224,206
	賃貸事業収入	177,350
	その他の賃貸事業収入	46,856
賃貸事業費用		58,617
	水道光熱費	37,505
	外注委託費	14,782
	プロパティ・マネジメント報酬	3,661
	修繕費	90
	公租公課	
	損害保険料	897
	その他賃貸事業費用	1,679
減価償却費控除前利益 (NOI)		165,589
減価償却費		42,740
不動産賃貸事業利益		122,848
資本的支出額		4,579
期末算定価額		4,720,000
期末貸借対照表計上額		4,697,075
	信託土地	2,165,631
	上記信託土地以外の信託不動産等	2,531,444

【特記事項】

- 平成 4 年に行われた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。
- 本書日付現在、上記 1.記載の工作物の補修工事を行っています。当該補修工事は、平成 16 年 3 月末日頃までに完了し、構造安全上問題はない旨の専門家の意見を取得できる見込みです。

[07] 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1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	営団地下鉄千代田線・営団地下鉄半蔵門線・営団地下鉄東西線・営団地下鉄丸の内線、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	三菱信託銀行株式会社
地積 <sup>(注1)</sup>	6,893.71 m <sup>2</sup>	延床面積 <sup>(注2)</sup>	74,379.30 m <sup>2</sup>	
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
テナント	マルハ株式会社		取得時鑑定評価額	22,800百万円
PM会社	東急不動産		所有形態 <sup>(注3)</sup> <sup>(注4)</sup>	(土地)所有権(共有:持分割合100分の27) (建物)区分所有権
PML	7.7%			

(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(他の共有者の持分を含みます。)

(注3) 他の共有者:株式会社りそな銀行

(注4) 他の区分所有者:株式会社りそな銀行

【賃貸借及び損益の状況】

(単位:千円)

運用期間	期別	第1期
	始期	自平成16年1月15日
	終期	至平成16年1月31日
	日数	17日
期末稼働率		78.9%
不動産賃貸事業収益		51,372
	賃貸事業収入	51,245
	その他の賃貸事業収入	126
賃貸事業費用		8,605
	水道光熱費	1,726
	外注委託費	4,405
	プロパティ・マネジメント報酬	1,076
	修繕費	
	公租公課	40
	損害保険料	85
	その他賃貸事業費用	1,271
減価償却費控除前利益(NOI)		42,767
減価償却費		8,545
不動産賃貸事業利益		34,221
資本的支出額		
期末算定価額		22,800,000
期末貸借対照表計上額		23,876,105
	信託土地	21,983,090
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,893,015

【特記事項】

1. 本物件の一部境界については、東京都からの道路区域の証明が未取得となっています。
2. 信託土地に関して、地上権者を帝都高速交通営団とし、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。
3. 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、原状の使用状態である限り、特段の支障はありません。

(4) 資本的支出の状況

資本的支出の予定について

保有不動産等に関し、平成 16 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。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
R3 TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都 渋谷区	空調機更新工事	自 平成 16 年 3 月 至 平成 16 年 4 月	23		
O7 りそな・マルハビル	東京都 千代田区	リニューアル工事	自 平成 16 年 3 月 至 平成 16 年 5 月	310		

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 46 百万円であり、費用に区分された修繕費 18 百万円と併せ、合計 65 百万円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
O5 TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区	衛生設備工事及びトイレ美化工事	自 平成 15 年 12 月 至 平成 16 年 1 月	14
その他				31
合 計				46

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。

(単位：百万円)

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
前期末積立金残高	
当期積立額	214
当期積立金取崩額	
次期繰越額	214

(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、当期については、当該承継額を当期積立額に含めて記載することとしました。

(5) 主なテナントへの賃貸条件

(イ) 主なテナントの一覧（平成 16 年 1 月 31 日現在）

信託不動産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。

当該テナントの契約上の賃貸面積が、総賃貸面積の 10% 以上であること

当該テナントが東急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 (m <sup>2</sup> )	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	東急ストア	小売	東急鷺沼ビル	19,610.06	20.6	620,324	51,693	8.4
2	マルハ株式会社	水産・農林	りそな・マルハビル	11,097.27	11.7	1,100,004	91,667	15.0
3	東急電鉄	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	7.5	341,702	28,475	4.7
4	東急電鉄	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	4.1	327,510	27,292	4.5
5	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	2,812.42	2.9	254,213	21,184	3.5
6	用賀熱供給株式会社	サービス	世田谷ビジネススクエア	1,207.80	1.3	47,036	3,919	0.6
7	東急電鉄	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)		259,200	21,600	3.5
8	その他					36,646	3,053	0.5
主なテナントの合計				45,754.09	48.1	2,986,638	248,886	40.7
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	95,073.58	100.0		
				総賃料収入			7,343,040	611,920

(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です。

(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です。

(注3) 「年間賃料」は、月額賃料を 12 倍して算出しています。

(注4) 「その他」とは、東急グループ各社のテナントのうち上記 1～6 以外のテナントを指します。

(注5) 賃貸面積及び総賃貸面積に、駐車場及び壁面の面積は含まれません。以下同じです。

< 東急グループ各社の年間賃料及び賃貸面積 >

番号	名称	業種	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	東急ストア	小売	19,610.06	20.6	642,356	8.7
2	東急電鉄	陸運	11,026.54	11.6	930,789	12.7
3	株式会社東急コミュニティー	サービス	2,812.42	3.0	254,213	3.5
4	用賀熱供給株式会社	サービス	1,207.80	1.3	47,036	0.6
5	その他				12,238	0.2
東急グループ各社の合計			34,656.82	36.5	1,886,634	25.7
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	95,073.58	100.0	
			総賃料収入			7,343,040

(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いいます。

(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いいます。

(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。



(ロ) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

商業施設テナントとの主な賃貸条件

テナント名	東急ストア	東急ストア(注1)
物件名	東急鷺沼ビル	第2東急鷺沼ビル
契約期間	自平成15年9月30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)。

オフィステナントとの主な賃貸条件

テナント名	マルハ株式会社	東急電鉄
物件名	りそな・マルハビル	東急南平台町ビル
契約期間	自平成16年1月15日 至平成22年1月14日	自平成14年12月27日 至平成24年12月31日
契約更改の方法	更新なし	更新なし
敷金	1,100,000千円	156,863千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	あり
賃料改定条件	3年毎に賃料が不当となった場合には、賃貸人より増額の申し入れができる。	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	東急電鉄	株式会社東急コミュニティー
物件名	東急桜丘町ビル	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 平成 14 年 12 月 27 日 至 平成 23 年 12 月 31 日	自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 8 月 31 日
契約更改の方法	更新なし	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	139,506 千円	373,697 千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	なし
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	契約更新に際して協議の上、改定
その他特記事項	なし	契約期間はタワー4・5・6F 部分 他にヒルズ IV 3F タワー地下 1 階の別契約有り

(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	用賀熱供給株式会社
物件名	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 平成 5 年 10 月 1 日 至 平成 25 年 9 月 30 日
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 10 年間更新され、以後この例による。
敷金	270 千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	2 年毎に協議の上、改定
その他特記事項	なし

#### その他テナントとの主な賃貸条件

テナント名	東急電鉄
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。

(八) 賃貸面積上位 10 テナント

全テナント中の賃貸面積上位 10 テナント

番号	テナント名	物件名	業種	契約終了日	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%)
1	東急ストア	東急鷺沼ビル	小売	平成30年6月30日	19,610.06	20.6
2	マルハ株式会社	りそな・マルハビル	水産・農林	平成22年1月14日	11,097.27	11.7
3	東急電鉄	東急南平台町ビル	陸運	平成24年12月31日	7,148.18	7.5
		東急桜丘町ビル		平成23年12月31日	3,878.36	4.1
4	サン・マイクロシステムズ株式会社	世田谷ビジネススクエア	情報・通信	平成22年4月30日	7,644.20	8.0
5	伊藤忠テクノサイエンス株式会社	TOKYU REIT蒲田ビル	情報・通信	平成17年3月14日	4,253.55	4.5
6	株式会社渋谷ツタヤ	QFRONT (キューフロント)	サービス	平成31年12月14日	3,556.31	3.7
7	東京日産自動車販売株式会社	東京日産台東ビル	小売業	平成23年8月31日(注)	3,136.85	3.3
8	株式会社東急コミュニティー	世田谷ビジネススクエア	サービス	平成16年8月31日(注)	2,812.42	3.0
9	日本オラル株式会社	世田谷ビジネススクエア	情報・通信	平成17年3月31日(注)	2,478.83	2.6
10	株式会社キュー・テック	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	サービス	平成16年9月30日	2,274.84	2.4

(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。

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 (m <sup>2</sup> )	月額賃料の 合計 (千円)	比率 (%) (注2)
マルハ株式会社	りそな・マルハビル	自:平成16年 1月15日 至:平成22年 1月14日	3年毎	11,097.27	380,897	62.2
東急電鉄	東急南平台町ビル	自:平成14年12月27日 至:平成24年12月31日	2年毎	7,148.18		
東急電鉄	東急桜丘町ビル	自:平成14年12月27日 至:平成23年12月31日	2年毎	3,878.36		
東急ストア	東急鷺沼ビル	自:平成15年 9月10日 至:平成30年 6月30日	3年毎 (注3)	19,610.06		
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3)	駐車場		
東京日産自動車販売株式会社	東京日産台東ビル	自:平成13年 8月29日 至:平成23年 8月31日	改定なし	2,620.06		
東京日産自動車販売株式会社	東京日産台東ビル	自:平成13年 8月29日 至:平成23年 8月31日	改定なし	駐車場		
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		
株式会社ワールド	レキシントン青山	自:平成12年 7月25日 至:平成21年 3月31日	3年毎	1,767.27		
サン・マイクロシステムズ株式会社	世田谷ビジネススクエア	自:平成14年 5月 1日 至:平成22年 4月30日	2年毎	7,644.20		
新キャタ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 至:平成25年10月21日	2年毎	708.01		
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		
株式会社渋谷ツタヤ	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		
東宝株式会社	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		
東急電鉄	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		
				総賃料収入	611,920	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16年1月31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。本書の日付現在では、定期建物賃貸借契約テナントは、東急電鉄(東急南平台町ビル及び東急桜丘町ビル)及び東京日産自動車販売株式会社(東京日産台東ビル)の2テナントです。

(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いいます。

(注3) 当初6年間改定はありません。

## 投資法人の運用及び分配に関する基本方針（「2. 運用方針及び運用状況」の参照資料）

### (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

#### 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、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。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 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

- 東急グループ各社との協働体制の期待に基づく独自性
  - 東急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
  - 東急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
    - 東急電鉄又は東急不動産をプロパティ・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

#### 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、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。取得にあたっては、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。

##### ➤ 東急グループ各社からの物件取得

本投資法人は、東急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。後記「投資法人の関係法人について 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 (ホ) 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。

#### 東急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、東急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」

東急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15年3月26日に公表した「中期2か年経営計画」においてもその方針を踏襲しています。

##### ➤ 東急沿線地域における東急グループ各社の事業活動による成長

東急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、東急グループ各社は、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。

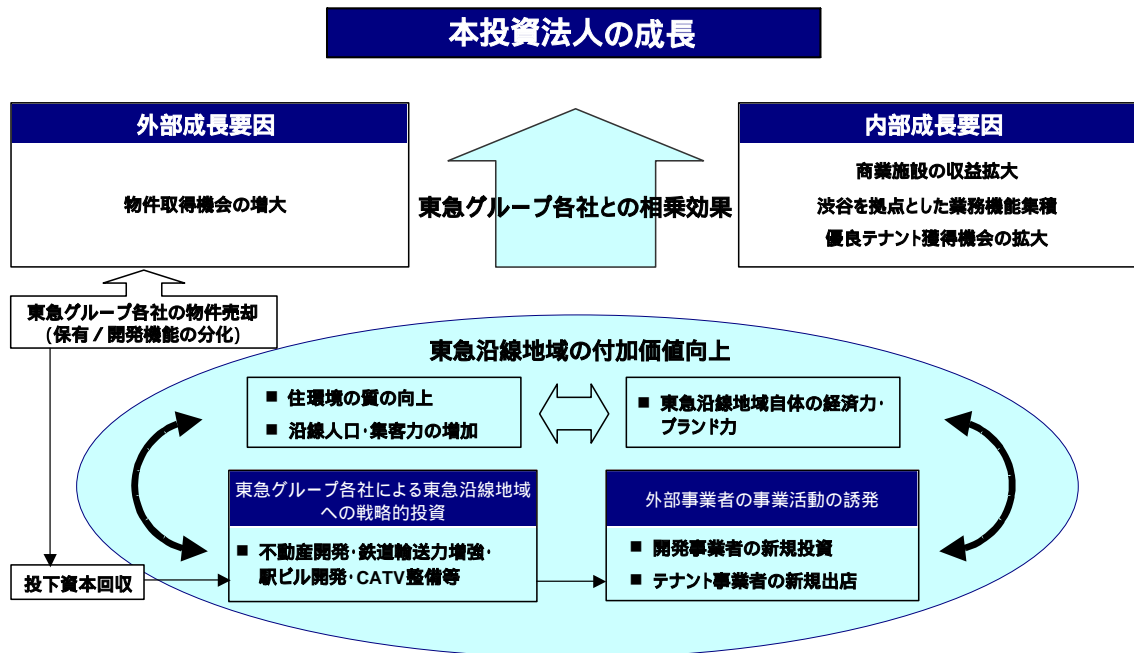
- 開発物件の取得機会の増加

- 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東急グループ各社以外の事業活動による成長

上記東急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、東急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さら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 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、東急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、東

急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、東急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、本投資法人は本投資法人の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東急グループ各社との取引に関し、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します。

## b. 投資態度

### (イ) ポートフォリオ運用基準

#### 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。）

#### 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、その投資額比率は以下の通りとします。

用途	投資額比率（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など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など多様な業態を含みます。

- \* 法令による附置義務等により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。

#### 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		投資額比率	
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。



【主な投資対象地域】



東京都心 5 区地域は、オフィスなど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ひとつである東急沿線地域は、東急線と営団地下鉄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。

## 売却方針

原則として、長期的な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）

東急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東急グループ各社に対して優先的に売却を申し入れる旨合意されています（詳細な内容については、後記「(ホ) 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、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あたっては、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
立地	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。 * 不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）（公正取引委員会告示第14号）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。	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。
物件規模	原則として、延床面積5,000m <sup>2</sup> （約1,500坪）以上、かつ基準階の専有面積330m <sup>2</sup> （約100坪）以上の建物とします（「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。）	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。
設備施設	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。	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。

投資額	
I) 1投資案件当たりの最低投資額	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。
II) 1投資案件当たりの最高投資額	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。 「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取得価格合計」+「当該投資額」） (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取得価格合計」及び「当該投資額」には税金・取得費用等は含みません。)
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、東急グループ各社からは鑑定評価額を超えて取得しません。
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。
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。
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。
資産対応証券等	投資判断にあたっては、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
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。 <u>第三者が建築中の物件の取得</u> 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。 <u>既に取得している物件の増築</u> 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。
環境・地質等	投資判断にあたっては、建物内有害物質含有状況、土壤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。

#### (八) 物件関連業務運用基準

##### 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。

## 物件精査業務

### A. 物件精査

別途定める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

物件精査にあたっては、調査項目の一部を専門家に委託することができます。専門家の選定にあたっては、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  
ます。

## 物件引渡業務

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

## 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東急グループ  
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うえ決定し、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。

### C. PM 契約の更新

- (i) 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、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。

## 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。

### 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。付保の検討にあたっては、保険料・免責額・キャッシュリザーブなど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。算出にあたっては、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。

### 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うえ選定します。

## (二) 財務方針

### 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「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

### 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割合持分の低下）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）

テナントから預かった敷金・保証金を資金調達手段として活用することがあります。

(ホ) 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、東急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、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、ひいては東急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、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東急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) 東急グループ各社、本投資法人及び資産運用会社は、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は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、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) 資産運用会社が、東急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、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東急グループ各社に対して売却を申し入れるものとし、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、当該東急グループ各社と資産運用会社は、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、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東急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、売却前に再度当該東急グループ各社の意思を確認する必要があります。)。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、資産運用会社が本投資法人の投資信託委託業者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) 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東急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東急グループ各社につき、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、資産運用会社が、本投資法人についての投資信託委託業者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) 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。

#### (ハ) その他

本投資法人は、資産の総額に占める、不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、地上権又は土地の賃借権のみを信託するもので有価証券に該当するものを除きます。)及び匿名組合出資持分(その出資された財産を不動産、地上権及び不動産の賃借権のみに運用することを定めた契約に係わるもの)その他東京証券取引所の上場規程の特例に定められる不動産等相当部分の額の比率が75%以上となるように運用します(規約別紙1「資産運用の対象及び方針3. 投資態度(5)a.」)。なお、匿名組合出資持分については、後記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (イ)」をご参照下さい。

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(以下「特定不動産の割合」といいます。)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.」)。

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.」)。

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 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。

不動産

不動産の賃借権

地上権

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。投信法施行令第3条第1号に定義される有価証券(以下「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

金銭を信託する信託の受益権(信託財産を主として上記 から 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、有価証券に該当するものを除きます。)

当事者の一方が相手方の行う上記 から 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。

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。)に規定する優先出資証券

投信法に規定する投資信託の受益証券

投信法に規定する投資証券

資産流動化法に規定する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。

預金

コール・ローン

国債証券（有価証券先物取引（証券取引法第 2 条第 17 項に定義される意味を有するものをいいます。）に係る権利を含みます。）

地方債証券

コマーシャル・ペーパー（証券取引法第 2 条第 1 項第 8 号に定義される意味を有するものをいいます。）

譲渡性預金証書

資産流動化法に規定する特定社債券（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限ります。）

投信法に規定する投資法人債券（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限ります。）

貸付債権信託受益証券（証券取引法第 2 条第 2 項第 1 号に定義される意味を有するものをいいます。）

金銭債権（投信法施行令第 3 条第 11 号に定義される意味を有するものをいいます。）

金融先物取引等（投信法施行令第 3 条第 13 号に定義される意味を有するものをいいます。）に係る権利

金融デリバティブ取引（投信法施行令第 3 条第 14 号に定義される意味を有するものをいいます。）に係る権利

上記 乃至 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

(二) 本投資法人は、不動産等への投資にあたり、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。

有限会社法（昭和 13 年法律第 74 号。その後の改正を含みます。）に規定する有限会社の出資持分（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す。）

商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）に規定する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す。）

資産流動化法に規定する特定出資（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す。）

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に限ります。）

外国法人の発行する証券で上記 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に限ります。）

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（投信法第 136 条第 1 項に規定される、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差額金の合計額（出資総額等）を控除して算出した金額をいいます。以下同じ。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします（規約第 31 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 31 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(二)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 31 条第 3 号）。

## (二) 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 31 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」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。

## (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質権者を対象に、原則として決算期から 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 31 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 32 条第 1 項）。未払分配金には利息をつけません（規約第 32 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 33 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るものとします。ただし、かかる借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものに限るものとします(規約第37条)。

###### 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。

###### 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ます。

###### 借入金の用途

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。

###### 担保の提供

上記 乃至 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ます。

###### (ホ) 投資法人債発行制限

本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債を発行することができるものとします(規約第38条)。

###### 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。

###### 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ます。

###### 投資法人債の発行により調達した資金の用途

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。

###### 担保の提供

上記 乃至 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ます。

(へ) 他のファンドへの投資

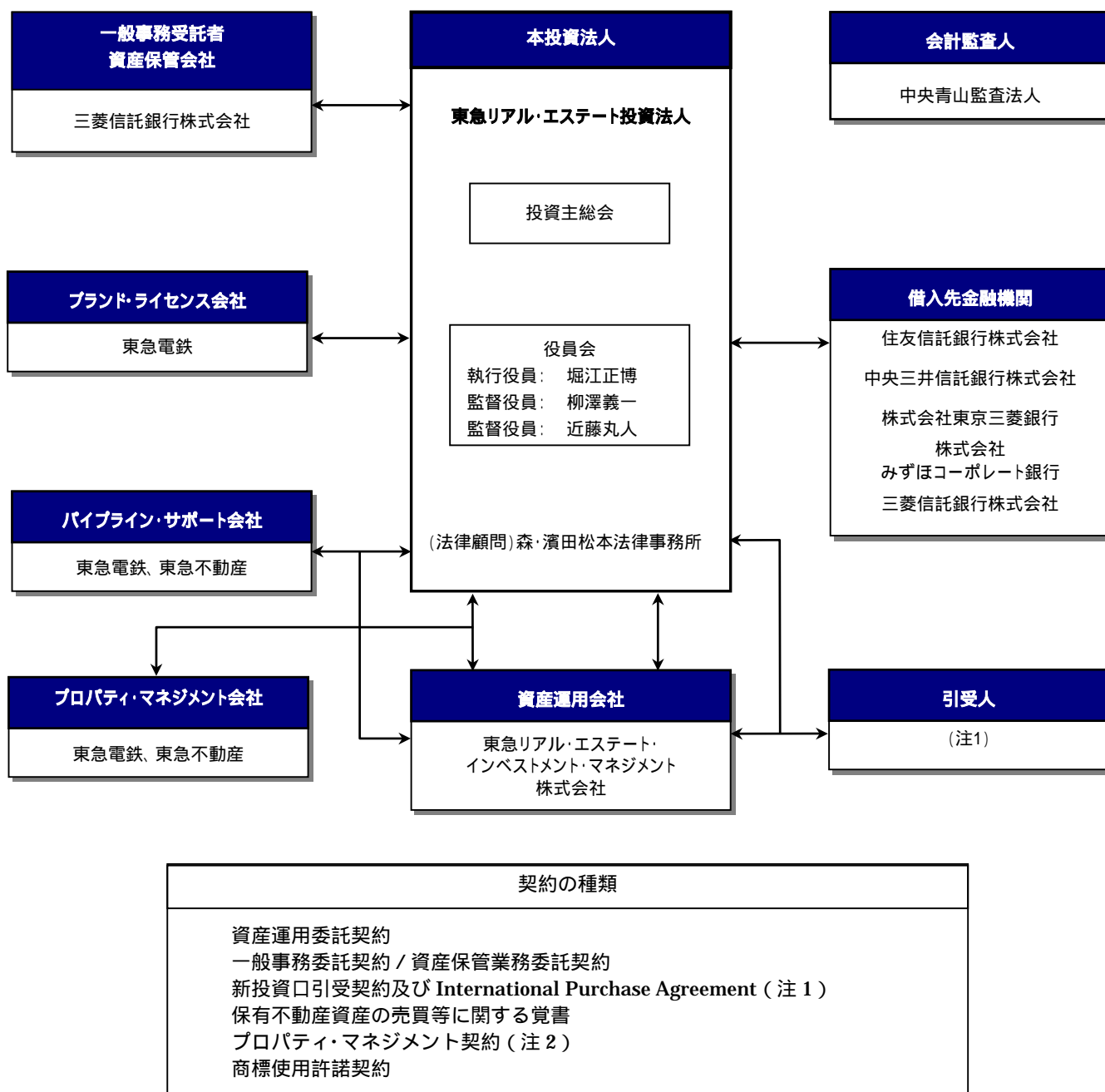
本投資法人は、投信法に規定する投資信託の受益証券及び投信法に規定する投資証券で、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに投資することができます(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (2) b.及び c.」)。

b. その他の投資制限

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。

投資法人の関係法人について（「1. 投資法人の関係法人の概況」の参考資料）

a. 本投資法人の仕組図



(注1) 平成15年9月に実施した投資口の公募追加発行に際し、本投資法人及び資産運用会社との間で、メリルリンチ日本証券株式会社、野村證券株式会社、日興シティグループ証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、みずほ証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJ つばさ証券株式会社、新光証券株式会社、農中証券株式会社、東海東京証券株式会社、明和證券株式会社及びウツミ屋証券株式会社を国内における引受人として新投資口引受契約を締結し、また、メリルリンチ・インターナショナル(Merrill Lynch International)、ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー(Nomura International plc)及びシティグループ・グローバル・マーケッツ・リミテッド(Citigroup Global Markets Limited)を海外における引受人として International Purchase Agreement を締結しました。本投資法人から委託された投信法上の一般事務委託者(投信法第111条第1号)として買取引き受けを行いました。  
上記に記載した公募は完了しており、新投資口引受契約及び International Purchase Agreement は平成16年1月31日現在において効力を生じているものではありません。

(注2) 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、本投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者(信託受益権の場合)、プロパティ・マネジメント会社の四者契約となります。ただし、将来、不動産に直接投資する場合には、当該物件のプロパティ・マネジメント契約について、不動産信託受託者を除く三者契約となります。

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	本投資法人の規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、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。
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	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。 投信法上の投資信託委託業者として、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。 資産運用会社に委託された業務の内容は、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。） 本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及び その他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社	三菱信託銀行株式会社	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。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 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 投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、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、計算に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、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、会計帳簿の作成に関する事務及び 納税に関する事務を行います。 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。

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、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、前記「投資法人の運用及び分配に関する基本方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ホ) 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を予定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(総称して、「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> <p>全般的業務 収益管理業務 保守管理業務 コンストラクション・マネジメント業務 リーシング・マネジメント業務 渉外業務 危機管理業務 その他上記に関連し又は付随する業務</p> <p>平成16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          &gt;QFRONT(キューフロント)          &gt;東急鷺沼ビル          &gt;第2東急鷺沼ビル          &gt;東急南平台町ビル          &gt;東急桜丘町ビル          &gt;TOKYU REIT蒲田ビル</p> <p>東急不動産          &gt;レキシントン青山          &gt;TOKYU REIT表参道スクエア          &gt;世田谷ビジネススクエア          &gt;東京日産台東ビル          &gt;TOKYU REIT赤坂檜町ビル          &gt;りそな・マルハビル</p> <p>(上記各物件の名称その他詳細は、前記「5. 参考情報 (3) その他投資資産の主要なもの 個別信託不動産概要」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。</p>