

# 平成21年1月期（平成20年8月1日～平成21年1月31日）決算短信

平成21年3月16日

不動産投信発行者名 東急リアル・エステート投資法人  
 コード番号 8957  
 代表者 執行役員 堀江 正博

上場取引所 東証  
 U R L <http://www.tokyu-reit.co.jp/>

資産運用会社名 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  
 代表者 代表取締役執行役員社長 堀江 正博  
 問合せ先責任者 常務執行役員 IR部長 小井 陽介

T E L (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 平成21年4月24日  
 分配金支払開始予定日 平成21年4月10日

(百万円未満切捨て、円未満切捨て)

## 1. 平成21年1月期の運用、資産の状況（平成20年8月1日～平成21年1月31日）

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年1月期	7,643	( 4.2)	3,594	( 3.0)	2,759	( △1.7)
20年7月期	7,336	( 7.4)	3,489	( 10.7)	2,805	( 7.8)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
21年1月期	2,758 ( △1.7)	16,284	2.7	1.3	36.1
20年7月期	2,804 ( 7.8)	16,559	2.8	1.4	38.2

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金額 (利益超過分配金は含まない)	分配総額	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	%	%
21年1月期	16,284	2,758	0	—	100.0	2.7
20年7月期	16,560	2,804	0	—	100.0	2.8

### (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年1月期	217,727	100,777	46.3	594,981
20年7月期	218,205	100,824	46.2	595,257

(参考)自己資本 平成21年1月期 100,777百万円 平成20年7月期 100,824百万円

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年1月期	4,215	△1,597	△2,803	3,902
20年7月期	3,611	△23,986	20,899	4,088

2. 平成21年7月期（平成21年2月1日～平成21年7月31日）  
及び平成22年1月期（平成21年8月1日～平成22年1月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配額
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
21年7月期	7,483	(△2.1)	3,377	(△6.0)	2,490	(△9.7)	2,489	(△9.7)	14,700	0
22年1月期	7,379	(△1.4)	3,357	(△0.6)	2,423	(△2.7)	2,422	(△2.7)	14,300	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成21年7月期）14,700円、（平成22年1月期）14,300円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
② ①以外の変更 無

（注）詳細は15ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）平成21年1月期 169,380口 平成20年7月期 169,380口  
② 期末自己投資口数 平成21年1月期 0口 平成20年7月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、16ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記予想数値は一定の前提条件のもと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、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配額及び1口当たり利益超過分配額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。

前提条件の詳細については、7ページ＜平成21年7月期及び平成22年1月期運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成20年10月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年10月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略しています。

### (2) 運用状況

#### ① 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、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21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「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。

##### 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もとで、資産運用を行いました。

#### (イ) 投資環境

当期の国内景気は、政府が危機と認定する国際的な金融秩序の混乱を背景として全国的に悪化し、企業収益、個人消費とも前年比で落ち込みました。相対的に良好であった首都圏についても、急速に悪化しているという情勢でした。人口動態については、東京圏は平成20年に15万人超の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況を受けて、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平均募集賃料は微増にとどまりました。また、空室率は、これまで慎重であったテナントの態度が縮小或いは解約等の動きに転じ、平成20年12月期に3.3%まで上昇しています。商業施設賃貸マーケットについては、消費マインドの悪化に伴い高額商品やIT関連への消費支出が大きく抑制される等、大型小売店の販売額が前年比マイナス傾向へ転じており、テナントを取り巻く厳しい環境が続いています。

不動産投資市場は、不動産融資にかかる金融機関の姿勢が厳しさを増すなか取引件数が著しく減少しています。低下を続けてきた投資期待利回りは上昇し、賃貸マーケットの悪化も相俟って、東京圏の不動産価格についても下落に転じました。

#### (ロ) 運用実績

##### A. 物件取得及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、厳格な投資基準を堅持し、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」を実行すべく運用を行いました。平成20年10月3日に菱進原宿ビルの追加取得（取得価額11億9千6百万円）を行い、当期末時点の23物件の取得価額合計は2,066億4千8百万円、総賃貸可能面積は239,294.65㎡、期末算定価額の合計は2,424億となりました。この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額である評価益は405億3百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づ

き、この評価益は財務諸表に反映させていません。

また、安定した資産運用により当期末時点において全23物件の稼働率は98.6%となりました。あわせて、賃料水準の向上にも積極的に取り組み、当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は第10期末と比較して0.76%上昇しました。

#### B. 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。

例えば、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）についてのプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務委託先を東急不動産株式会社より株式会社東急コミュニティーへ変更しましたが、株式会社東急コミュニティーは投信法及びその施行令に定める利害関係人等に該当するため、本投資法人の定める利益相反対策ルールに基づき、その委託条件について、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案のうえ決定しました。また、これらの取引は、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、各取引において適用される利益相反対策ルールに基づく手続きとの整合性の確認を受けており、その結果を踏まえて、本投資法人の役員会においてPM契約締結を承認しています。

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

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

#### c. 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。当期におきましても、有利子負債の長期固定金利化及び返済期限の分散化を図ることを目的として、短期借入金から長期借入金へ110億円の借換えを行いました。当期末時点の有利子負債残高は970億円（投資法人債残高100億円、長期借入金残高720億円（1年内返済予定の長期借入金100億円を含みます。）、短期借入金残高150億円）、当期における加重平均利率は1.66%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

また、当期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

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

（※）平成21年1月15日にムーディーズ・インベスターズ・サービスは本投資法人の格付けを引下げの方向で見直すとの発表を行っています。

#### d. 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益76億4千3百万円、営業利益35億9千4百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は27億5千9百万円、当期純利

益は27億5千8百万円を計上しました。

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16,284円となりました。

## ② 次期の見通し

### a. 想定される将来動向

景気の先行きについて、当面は悪化が続くと見られ、株式や為替市場の動向等によっては、さらに下振れするリスクが存在すると考えられます。首都圏の経済につきましても慎重な見方が必要になってきています。

このような見通しのなか、不動産賃貸市場においては、さらなる空室率の上昇及び賃料下落が進行する可能性が十分考えられます。

不動産投資市場においては、「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」という傾向が進展した結果、二極分化が鮮明となりました。これは、不動産証券化市場の拡充に伴う資本市場と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、マーケットサイクルが転換点を迎えました。今後も更に進んでいくと考えられます。

したがって、本投資法人を含む不動産投資信託にとって、安定的な収益を生み出すポートフォリオやそのマネジメント、揺らぐことのない投資方針及び投資方針の実行を可能にする財務マネジメントを含む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。

### b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

## (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成20年10月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略しています。

## (4) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## （参考情報）

平成21年3月4日付で、資産運用会社と、平成15年6月20日付資産運用委託契約の一部変更について覚書を取り交わしました。資産運用委託契約に定められた委託報酬について、以下の通り一定比率相当額を削減するものです。なお、この変更は、平成21年4月15日に開催される投資主総会において、本投資法人規約の変更について承認決議が得られることを条件として、効力が発生するものとします。

変更前		変更後	
報酬の種類	計算方法と支払時期	報酬の種類	計算方法と支払時期
(省略)	(省略)	(現行どおり)	(現行どおり)
(新設)		第12期から第15期までの資産運用報酬に関する特別	上記の定めにかかわらず、第12期から第15期までの資産運用報酬については、上記の計算方法により算出した基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬の合計額から、第12期（平成21年2月1日～平成21年7月31日）については2%、第13期（平成21年8月1日～平成22年1月31日）については4%、第14期（平成22年2月1日～平成22年7月31日）については6%、第15期（平成22年8月1日～平成23年1月31日）については8%相当額をそれぞれ削減した額とする。

## (5) 運用状況の予想

運用状況の予想の前提条件については、後記＜平成21年7月期及び平成22年1月期 運用状況の予想の前提条件＞をご参照ください。

次期（平成21年7月期 平成21年2月1日～平成21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。

営業収益	7,483	百万円
営業利益	3,377	百万円
経常利益	2,490	百万円
当期純利益	2,489	百万円
1口当たり分配額	14,700	円
1口当たり利益超過分配額	0	円

また、平成22年1月期（平成21年8月1日～平成22年1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。

営業収益	7,379	百万円
営業利益	3,357	百万円
経常利益	2,423	百万円
当期純利益	2,422	百万円
1口当たり分配額	14,300	円
1口当たり利益超過分配額	0	円

（注）上記予想数値は一定の前提条件のもと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、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配額及び1口当たり利益超過分配額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21年7月期及び平成22年1月期 運用状況の予想の前提条件>

平成21年7月期（第12期）及び平成22年1月期（第13期）の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配額及び1口当たり利益超過分配額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「(5) 運用状況の予想」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、予想の修正をし、公表します。

項目	前提条件
運用資産	・平成21年1月31日時点で本投資法人が保有している23物件から、第13期営業期間末日までに異動（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。
営業収益	・賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な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13期営業期間末日までの期間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、昨今の不動産市況の悪化等を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。
営業費用	・建物の修繕費は、第12期及び第13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。 ・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（第12期：約1,034百万円、第13期：約1,025百万円）。 ・資産運用報酬の一定比率相当額の削減については、前記「参考情報」に記載のとおり、平成21年4月15日開催の投資主総会において決議されることを前提としています。なお、これに伴う資産運用報酬削減相当額については、当該変更の趣旨に鑑み、その用途は未定であるものの、営業外費用に計上しています。
借入金	・第12期営業期間に返済期限が到来する借入金（短期借入金150億円、長期借入金100億円）については、すべて借換えを行なうことを前提としています。なお、第13期営業期間に返済期限が到来する借入金はありませぬ。また、第12期及び第13期営業期間に返済期限が到来する投資法人債もありません。 ・第12期営業期間末日のLTVは44.7%、第13期営業期間末日のLTVは44.8%を想定しています。 （LTVの計算：「(予想)有利子負債 / (予想)総資産」)
投資口	・平成21年1月31日現在の169,380口を前提としています。
1口当たり分配額	・1口当たり分配額は、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算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。
1口当たり利益超過分配額	・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。
その他	・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。 ・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。

### 3. 財務諸表等

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成20年7月31日)	当 期 (平成21年1月31日)	増減金額	増減比率 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	1,532,970	1,223,671	△309,299	
信託現金及び信託預金	13,204,706	13,138,439	△66,267	
営業未収入金	200,157	133,547	△66,610	
未収還付法人税等	1,626	1,467	△159	
未収消費税等	9,084	—	△9,084	
前渡金	1,617	1,617	—	
前払費用	36,601	48,191	11,590	
繰延税金資産	19	37	18	
その他	4,330	255	△4,074	
流動資産合計	14,991,113	14,547,227	△443,886	△3.0
固定資産				
有形固定資産				
建物	3,865,467	3,882,215	16,748	
減価償却累計額	△398,551	△467,135	△68,583	
建物(純額)	3,466,915	3,415,080	△51,835	
構築物	27,265	35,606	8,341	
減価償却累計額	△2,939	△3,836	△896	
構築物(純額)	24,325	31,770	7,445	
機械及び装置	3,265	3,265	—	
減価償却累計額	△3,054	△3,094	△40	
機械及び装置(純額)	211	171	△40	
工具、器具及び備品	12,045	14,343	2,297	
減価償却累計額	△3,853	△4,649	△795	
工具、器具及び備品(純額)	8,192	9,694	1,502	
土地	22,434,639	22,435,720	1,081	
信託建物	44,280,757	44,530,182	249,425	
減価償却累計額	△7,304,157	△8,183,882	△879,725	
信託建物(純額)	36,976,599	36,346,299	△630,299	
信託構築物	784,957	792,893	7,936	
減価償却累計額	△190,242	△212,443	△22,201	
信託構築物(純額)	594,715	580,449	△14,265	
信託機械及び装置	812,196	812,754	558	
減価償却累計額	△234,915	△293,420	△58,505	
信託機械及び装置(純額)	577,281	519,334	△57,946	
信託工具、器具及び備品	278,492	282,694	4,201	
減価償却累計額	△145,060	△159,173	△14,113	
信託工具、器具及び備品(純額)	133,432	123,520	△9,911	
信託土地	137,293,327	138,413,828	1,120,501	



信託建設仮勘定	152	3,861	3,709	
有形固定資産合計	201,509,792	201,879,732	369,940	0.2
無形固定資産				
その他	658	618	△40	
信託その他無形固定資産	16,855	15,948	△906	
無形固定資産合計	17,514	16,567	△946	△5.4
投資その他の資産				
敷金及び保証金	307,252	125,252	△182,000	
信託差入敷金及び保証金	873,603	873,603	—	
長期前払費用	4,357	3,301	△1,056	
その他	455,770	240,269	△215,501	
投資その他の資産合計	1,640,983	1,242,426	△398,557	△24.3
固定資産合計	203,168,290	203,138,726	△29,564	△0.0
繰延資産				
投資法人債発行費	46,375	41,770	△4,605	
繰延資産合計	46,375	41,770	△4,605	△9.9
資産合計	218,205,779	217,727,723	△478,056	△0.2

(単位：千円)

	前 期 (平成20年7月31日)	当 期 (平成21年1月31日)	増減金額	増減比率 (%)
<b>負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
営業未払金	668,091	599,043	△69,047	
短期借入金	26,000,000	15,000,000	△11,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000	—	
未払金	313,219	320,013	6,794	
未払費用	160,574	184,884	24,309	
未払消費税等	—	182,846	182,846	
前受金	1,226,808	1,178,661	△48,146	
預り金	15,417	2,307	△13,110	
1年内返還予定の				
信託預り敷金及び保証金	433,845	624,801	190,956	
その他	15,061	15,263	201	
流動負債合計	38,833,017	28,107,820	△10,725,196	△27.6
<b>固定負債</b>				
投資法人債	10,000,000	10,000,000	—	
長期借入金	51,000,000	62,000,000	11,000,000	
預り敷金及び保証金	1,705,735	1,597,719	△108,016	
信託預り敷金及び保証金	15,837,365	15,239,233	△598,132	
その他	4,945	4,974	28	
固定負債合計	78,548,046	88,841,926	10,293,879	13.1
負債合計	117,381,064	116,949,747	△431,316	△0.4
<b>純資産の部</b>				
<b>投資主資本</b>				
出資総額	98,019,722	98,019,722	—	—
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,804,992	2,758,253	△46,739	
剰余金合計	2,804,992	2,758,253	△46,739	△1.7
投資主資本合計	100,824,715	100,777,976	△46,739	△0.0
純資産合計	100,824,715	100,777,976	△46,739	△0.0
負債純資産合計	218,205,779	217,727,723	△478,056	△0.2

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 7 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 8 月 1 日 至 平成 21 年 1 月 31 日)	増減金額	増減比率 (%)
営業収益				
賃貸事業収入	6,776,057	7,111,146	335,088	
その他賃貸事業収入	556,577	532,441	△24,135	
資産受入益	3,567	—	△3,567	
営業収益合計	7,336,201	7,643,587	307,386	4.2
営業費用				
賃貸事業費用	3,102,060	3,258,303	156,242	
資産運用報酬	620,270	654,771	34,500	
資産保管及び一般事務委託報酬	59,765	—	△59,765	
資産保管手数料	—	21,865	21,865	
一般事務委託手数料	—	42,381	42,381	
役員報酬	6,000	6,000	—	
その他営業費用	58,635	65,604	6,969	
営業費用合計	3,846,732	4,048,926	202,194	5.3
営業利益	3,489,469	3,594,661	105,191	3.0
営業外収益				
受取利息	13,079	14,511	1,431	
未払分配金戻入	2,076	1,279	△797	
還付加算金	285	270	△14	
受取保険金	—	6,218	6,218	
受取補償金	—	14,832	14,832	
営業外収益合計	15,440	37,111	21,671	140.3
営業外費用				
支払利息	578,931	724,438	145,506	
投資法人債利息	88,257	89,227	969	
保証金利息	10,398	42,098	31,700	
投資法人債発行費償却	4,555	4,605	50	
その他	16,861	11,861	△4,999	
営業外費用合計	699,004	872,231	173,227	24.8
経常利益	2,805,906	2,759,541	△46,364	△1.7
税引前当期純利益	2,805,906	2,759,541	△46,364	△1.7
法人税、住民税及び事業税	988	1,366	378	38.3
法人税等調整額	△0	△18	△18	—
法人税等合計	988	1,347	359	36.4
当期純利益	2,804,918	2,758,193	△46,724	△1.7
前期繰越利益	74	59	△14	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,804,992	2,758,253	△46,739	

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 7 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 8 月 1 日 至 平成 21 年 1 月 31 日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	98,019,722	98,019,722
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	98,019,722	98,019,722
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	2,602,428	2,804,992
当期変動額		
剰余金の配当	△2,602,354	△2,804,932
当期純利益	2,804,918	2,758,193
当期変動額合計	202,563	△46,739
当期末残高	2,804,992	2,758,253
剰余金合計		
前期末残高	2,602,428	2,804,992
当期変動額		
剰余金の配当	△2,602,354	△2,804,932
当期純利益	2,804,918	2,758,193
当期変動額合計	202,563	△46,739
当期末残高	2,804,992	2,758,253
投資主資本合計		
前期末残高	100,622,151	100,824,715
当期変動額		
剰余金の配当	△2,602,354	△2,804,932
当期純利益	2,804,918	2,758,193
当期変動額合計	202,563	△46,739
当期末残高	100,824,715	100,777,976
純資産合計		
前期末残高	100,622,151	100,824,715
当期変動額		
剰余金の配当	△2,602,354	△2,804,932
当期純利益	2,804,918	2,758,193
当期変動額合計	202,563	△46,739
当期末残高	100,824,715	100,777,976

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期	当 期
	自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 7 月 31 日	自 平成 20 年 8 月 1 日 至 平成 21 年 1 月 31 日
I 当期末処分利益	2,804,992,190	2,758,253,041
II 分配金額	2,804,932,800	2,758,183,920
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,560)	(16,284)
III 次期繰越利益	59,390	69,121
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2,804,932,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,758,183,920円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 7 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 8 月 1 日 至 平成 21 年 1 月 31 日)	増減金額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	2,805,906	2,759,541	△46,364
減価償却費	1,012,944	1,063,104	50,159
投資法人債発行費償却	4,555	4,605	50
固定資産除却損	—	19,377	19,377
受取利息	△13,079	△14,511	△1,431
支払利息	677,587	855,764	178,177
営業未収入金の増減額（△は増加）	△25,156	23,516	48,672
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,990	9,084	11,074
営業未払金の増減額（△は減少）	34,147	△22,985	△57,133
未払金の増減額（△は減少）	19,927	6,794	△13,132
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	182,846	182,846
未払費用の増減額（△は減少）	△5	5	10
前受金の増減額（△は減少）	98,265	△48,146	△146,412
預り金の増減額（△は減少）	15,003	△13,110	△28,113
その他	△370,190	207,862	578,053
小 計	4,257,915	5,033,747	775,832
利息の受取額	13,079	14,511	1,431
利息の支払額	△658,744	△831,460	△172,716
法人税等の支払額	△968	△1,207	△238
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,611,281	4,215,591	604,309
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	△4,196,541	△11,699	4,184,841
信託有形固定資産の取得による支出	△20,015,930	△1,485,908	18,530,022
信託無形固定資産の取得による支出	△872	—	872
敷金及び保証金の差入による支出	△282,020	△100,000	182,020
敷金及び保証金の回収による収入	52,183	282,000	229,817
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△40	—	40
預り敷金及び保証金の収入	529,143	48,597	△480,546
預り敷金及び保証金の支出	△270	△113,519	△113,249
信託預り敷金及び保証金の収入	949,602	355,126	△594,475
信託預り敷金及び保証金の支出	△273,349	△762,302	△488,953
使途制限付信託預金の預入による支出	△949,602	△355,126	594,475
使途制限付信託預金の引出による収入	201,042	545,380	344,337
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,986,654	△1,597,452	22,389,202
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	25,100,000	3,600,000	△21,500,000
短期借入金の返済による支出	△12,600,000	△14,600,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	16,000,000	11,000,000	△5,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	—	5,000,000
分配金の支払額	△2,600,410	△2,803,452	△203,042
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,899,589	△2,803,452	△23,703,042
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	524,217	△185,313	△709,530
現金及び現金同等物の期首残高	3,564,009	4,088,227	524,217
現金及び現金同等物の期末残高	4,088,227	3,902,914	△185,313

(6) 重要な会計方針

最近の有価証券報告書（平成20年10月29日提出）における記載から重要な変更がないため、開示を省略しています。

(7) 会計方針の変更

前 期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	当 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日
該当事項はありません。	（リース取引に関する会計基準等の適用） 当期より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

(8) 表示方法の変更

前 期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	当 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日
該当事項はありません。	（損益計算書） 営業費用の「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」については、前期まで「資産保管及び一般事務委託報酬」に表示していましたが、当期よりそれぞれを区分掲記しています。 なお、前期における「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」を区分掲記した場合の金額は、以下のとおりです。 (1) 資産保管手数料 19,894千円 (2) 一般事務委託手数料 39,871千円

(9) 財務諸表に関する注記事項

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	当 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年7月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年1月31日現在)
現金及び預金 1,532,970千円	現金及び預金 1,223,671千円
信託現金及び信託預金 13,204,706	信託現金及び信託預金 13,138,439
使途制限付信託預金(注) <u>△10,649,449</u>	使途制限付信託預金(注) <u>△10,459,196</u>
現金及び現金同等物 <u>4,088,227千円</u>	現金及び現金同等物 <u>3,902,914千円</u>
(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

## 〔税効果会計に関する注記〕

前 期 自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 8 月 1 日 至 平成 21 年 1 月 31 日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 <p style="text-align: right;">(平成 20 年 7 月 31 日現在) (単位：千円)</p> (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <u>19</u> 繰延税金資産合計 <u>19</u> (繰延税金資産の純額) <u>19</u>	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 <p style="text-align: right;">(平成 21 年 1 月 31 日現在) (単位：千円)</p> (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <u>37</u> 繰延税金資産合計 <u>37</u> (繰延税金資産の純額) <u>37</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 <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> 法定実効税率 <u>39.39</u> (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta 39.37$ その他 <u>0.02</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</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 <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> 法定実効税率 <u>39.33</u> (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta 39.31$ その他 <u>0.02</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u>
—	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成 20 年法律第 25 条) が平成 20 年 4 月 30 日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の 39.39% から 39.33% に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 8 月 1 日 至 平成 21 年 1 月 31 日
1口当たり純資産額 595,257 円 1口当たり当期純利益 16,559 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います。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 594,981 円 1口当たり当期純利益 16,284 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います。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 8 月 1 日 至 平成 21 年 1 月 31 日
当期純利益 (千円)	2,804,918	2,758,193
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)	2,804,918	2,758,193
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〕

前 期 自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 8 月 1 日 至 平成 21 年 1 月 31 日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 〔追加情報〕

前 期 自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 8 月 1 日 至 平成 21 年 1 月 31 日
該当事項はありません。	<p>減価償却制度に関する平成 20 年度税制改正に伴い、「機械及び装置」と「信託機械及び装置」の耐用年数について見直しを行い、当期より改正後の耐用年数を適用しています。</p> <p>変更前の耐用年数による「機械及び装置」と「信託機械及び装置」の減価償却費の合計は 33,719 千円であり、変更後の耐用年数による減価償却費の合計は 58,545 千円です。</p>

## (10) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

## 4. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成20年7月31日現在)		当期 (平成21年1月31日現在)	
			保有総額 (千円)	資産総額 に対する 比率(%)	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	15,910,073	7.3	15,897,702	7.3
		その他	—	—	—	—
		小計	15,910,073	7.3	15,897,702	7.3
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	10,024,869	4.6	9,995,354	4.6
		その他	—	—	—	—
		小計	10,024,869	4.6	9,995,354	4.6
	合計		25,934,943	11.9	25,893,056	11.9
その他の 資産	商業施設	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	57,399,402	26.3	57,134,823	26.2
		その他	16,150,698	7.4	16,073,886	7.4
		小計	73,550,100	33.7	73,208,710	33.6
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	102,042,262	46.8	102,794,533	47.2
		その他	—	—	—	—
		小計	102,042,262	46.8	102,794,533	47.2
	合計		175,592,363	80.5	176,003,243	80.8
	預金・その他の資産		16,678,472	7.6	15,831,423	7.3
	資産総額計		218,205,779	100.0	217,727,723	100.0

	前期 (平成20年7月31日現在)		当期 (平成21年1月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	117,381,064	53.8	116,949,747	53.7
純資産総額	100,824,715	46.2	100,777,976	46.3

(注1)「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心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）と区分しています。

また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及び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）と区分しています。なお、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。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。

(注2)「保有総額」は、期末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。

## (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21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）、代官山フォーラム、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又は他の共有者の持分を含みます。なお、代官山フォーラム、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。
- ・ 「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）、代官山フォーラム、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。代官山フォーラム<ウエスト>の括弧内の数値は、本投資法人の所有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。
- ・ 「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21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21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）、代官山フォーラム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、TOKYU REIT 八丁堀ビル及び東急池尻大橋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（東京急行電鉄株式会社）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る））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、湘南モールフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。
- ・ 「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、湘南モールフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。

- ・ 「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21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となる費用は含まれていません。なお、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、cocoti（ココチ）については平成20年7月22日に、QFRONT（キューフロント）及び第2東急鷺沼ビルについては平成20年12月11日に、世田谷ビジネススクエアについては平成20年12月17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、代官山フォーラムについては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、資産運用会社で定める指定業者8社（本書の日付現在）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
	O	東急池尻大橋ビル	平成20年2月20日
	O	菱進原宿ビル	平成20年6月4日
	清水建設株式会社	O	TOKYU REIT 蒲田ビル
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
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	R	代官山フォーラム	平成20年3月21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（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。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位をいいます。
- ・ 「地域」については、前記「4. 参考情報（1）投資状況（注1）」をご参照下さい。
- ・ 「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（不動産売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。

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	9.3	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	11.1	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	23.3	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	30.4	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	29.3	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> 10.6 <建物2> 13.7	所有権	所有権
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区 能見台東88番1ほか	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月	10.6	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	4.3	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	4.9	所有権	所有権
R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33 番18ほか	942.30	1,441.57	RC B1/2F	平成5年2月	15.9	所有権	区分所有権
		<ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33 番1	1,108.01	2,388.70 (1,182.62)	RC B1/5F	平成5年2月	15.9	所有権 (共有 持分割合 64.13%)	区分所有権
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	15.4	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	16.6	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	21.7	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	16.4	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	24.5	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	17.0	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	30.3	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	20.8	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	43.4	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	6.0	所有権	所有権

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
○	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三丁目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	平成元年10月	19.3	所有権	所有権
○	菱進原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目16番46	1,205.07	6,466.94	SRC B1/9F	平成元年3月	19.9	所有権	区分所有権 （注）

（注）東急桜丘町ビル及び菱進原宿ビルについては、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 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)	オフィス 基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
R	QFRONT（キューフロント）	14,496,370	6.7	20,200,000	4	4,544.07	4,544.07	—	100.0
R	レキシントン青山	4,738,978	2.2	6,950,000	2	2,241.76	2,241.76	—	100.0
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,736,326	2.6	7,400,000	4	2,702.42	2,702.42	—	100.0
R	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	6,720,551	3.1	8,250,000	1	19,610.06	19,610.06	—	100.0
R	第2 東急鷺沼ビル	1,242,881	0.6	1,450,000	1	1,284.60	1,284.60	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷字田川町スクエア	6,655,131	3.1	8,250,000	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）	9,047,774	4.2	9,050,000	1	50,285.89	50,285.89	—	100.0
R	cocoti（ココチ）	24,199,715	11.1	24,500,000	15	8,319.95	8,319.95	—	100.0
R	湘南モールフィル（底地）	7,026,112	3.2	6,260,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	5,057,423	2.3	4,930,000	8	2,319.24	2,319.24	—	100.0
R	代官山フォーラム	4,185,146	1.9	3,920,000	4	2,267.22	2,477.64	—	91.5
O	世田谷ビジネススクエア	19,890,869	9.1	26,900,000	54	23,576.47	24,930.32	1,162.25	94.6
O	東急南平台町ビル	4,373,230	2.0	6,320,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
O	東急桜丘町ビル	6,438,781	3.0	9,470,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
O	東京日産台東ビル	3,963,376	1.8	5,690,000	12	7,947.24	7,947.24	778.76	100.0
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,494,697	1.6	4,770,000	5	3,206.25	3,206.25	450.56	100.0
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,253,595	2.0	7,450,000	4	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
O	りそな・マルハビル	23,842,091	11.0	34,600,000	3	14,414.99	14,414.99	1,735.74	100.0
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	9,995,354	4.6	15,900,000	7	10,136.72	10,136.72	1,182.80	100.0
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	7,018,610	3.2	6,450,000	8	5,300.65	6,024.06	661.16	88.0
O	赤坂四丁目ビル （東急エージェンシー本社ビル）	8,459,323	3.9	7,860,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
O	東急池尻大橋ビル	5,475,547	2.5	5,230,000	5	5,710.41	5,710.41	1,064.53	100.0
O	菱進原宿ビル	15,584,410	7.2	10,600,000	7	3,597.62	4,761.64	545.46	75.6
	合計	201,896,299	92.7	242,400,000	152	235,842.95	239,294.65	—	98.6

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成21年1月31日までに解約の通知を受領し、平成21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21年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成21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 (㎡)	新規成約面積 (㎡)
レキシントン青山	1,767.27	—
cocoti（ココチ）	321.38	114.31
世田谷ビジネススクエア	—	243.50
TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	241.01	241.01
りそな・マルハビル	1,658.86	—
TOKYU REIT 八丁堀ビル	—	664.82
菱進原宿ビル	549.52	1,164.02
合計	4,538.04	2,427.66

## ＜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）	94,490	1,133,889	2,518,621	319,823	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	28,803	345,646	306,488	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	87,835	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	4,531,275	382,902	9.5	24	無
R	cocoti（ココチ）	109,265	1,311,190	781,508	227,076	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
R	代官山フォーラム	14,450	173,407	409,864	103,400	8.0	27	無
O	世田谷ビジネススクエア	168,202	2,018,427	2,878,407	4,653,332	2.8	13	無
O	東急南平台町ビル	30,396	364,753	168,272	273,563	7.9	22	無
O	東急桜丘町ビル	40,952	491,434	391,616	459,786	11.1	25	無
O	東京日産台東ビル	36,901	442,817	284,842	813,825	7.4	20	無
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	21,623	259,477	216,841	196,149	11.2	26	無
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	39,878	478,545	323,093	491,004	7.7	23	無
O	りそな・マルハビル	135,833	1,629,998	1,281,427	2,631,744	4.1	15	無
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	75,693	908,323	752,360	687,880	7.2	19	無
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	30,560	366,726	252,265	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）	32,167	386,004	321,000	161,122	3.9	16	無
O	東急池尻大橋ビル	31,340	376,082	320,127	427,168	5.8	20	無

○	菱進原宿ビル	43,743	524,917	349,864	484,523	5.1	17	無
	合 計	1,149,152	13,789,826	17,171,754	14,365,895	4.0	—	—

（注）湘南モルフィル（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、湘南モルフィル（底地）の敷金・保証金を含んでいません。

## (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。

## (4) 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21年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
R 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市	客用便所改修工事	自平成21年6月 至平成21年7月	18	—	—
R c o c o t i (ココチ)	東京都渋谷区	スロープ、喫煙室新設工事	自平成21年2月 至平成21年3月	19	—	—
O TOKYU REIT 蒲田ビル	東京都大田区	室内環境改善工事	自平成21年5月 至平成21年7月	26	—	—
O TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	外壁改修工事	自平成20年10月 至平成21年3月	47	—	—
O 菱進原宿ビル	東京都渋谷区	4階～9階化粧室改修工事(共有部分)	自平成21年6月 至平成21年7月	48	—	—

## 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242百万円であり、費用に区分された修繕費141百万円と併せ、合計383百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
R 代官山フォーラム	東京都渋谷区	遵法性確保工事	自平成20年10月 至平成20年10月	16
O 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	ビル管理システム更新工事	自平成20年3月 至平成20年11月	103
O 菱進原宿ビル	東京都渋谷区	1階テナント入居対応工事(専有部分)	自平成20年7月 至平成20年8月	17
O 菱進原宿ビル	東京都渋谷区	1階テナント入居対応工事(共有部分)	自平成20年7月 至平成20年8月	14
その他				89
合計				242

## ③ 計算期間末毎に積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自平成18年8月1日 至平成19年1月31日	自平成19年2月1日 至平成19年7月31日	自平成19年8月1日 至平成20年1月31日	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
前期末積立金残高	208	270	274	224	453
当期積立額	212	128	172	430	357
当期積立金取崩額	149	125	222	201	352
次期繰越額	270	274	224	453	458

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

## (5) 主なテナントへの賃貸条件

## (イ) 主なテナントの一覧

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10%以上であること
- ② 当該テナントが東急グループ各社であること

## &lt;主なテナントの賃貸面積及び年間賃料&gt;

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	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	21.3	600,532	50,044	4.4
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	18.7	348,000	29,000	2.5
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)	19,610.06	8.3	619,744	51,645	4.5
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.0	364,753	30,396	2.6
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.6	363,538	30,294	2.6
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	1.5	385,200	32,100	2.8
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	3,213.91	1.4	283,354	23,612	2.1
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	1.9
9	その他(注3)	—	—	3,906.37	1.7	258,146	21,512	1.9
主なテナントの合計				135,653.92	57.5	3,482,470	290,205	25.3
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	235,842.95	100.0		
				総賃料収入			13,789,826	1,149,152

(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」は東急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1%未満等のテナントをまとめて記載しています。

## &lt;東急グループ各社の賃貸面積及び年間賃料&gt;

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	株式会社東急ストア	小売	19,610.06	8.3	641,776	4.7
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	11,026.54	4.7	989,867	7.2
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.5	385,200	2.8
4	株式会社東急コミュニティー	サービス	3,213.91	1.4	286,390	2.1
5	その他	—	3,906.37	1.7	230,702	1.7
東急グループ各社の合計			41,289.91	17.5	2,533,937	18.4
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	235,842.95	100.0	
			総賃料収入			13,789,826

(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) 株式会社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) 東京急行電鉄株式会社の年間賃料には、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、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。

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) 4,049,224千円 (平成21年1月31日現在の預り金額)
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	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、賃料改定協議が継続している。
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保証金(当初預り金額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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

テナント名	大和ハウス工業株式会社
物件名	湘南モールフィール(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)	平成15年9月11日以降、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	168,272千円	157,519千円
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	賃料改定は行わない
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20年8月1日（注） 至 平成23年7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	418,521千円
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開始日及び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

#### 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 (m <sup>2</sup> )	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	21.3
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	18.7
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	8.3
4	株式会社マルハニチロ水産	水産・農林	りそな・マルハビル	平成22年1月14日	11,097.27	4.7
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成24年12月31日	7,148.18	3.0
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.6
6	独立行政法人 原子力安全基盤機構	その他	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成21年3月31日（注）	6,579.05	2.8
7	サン・マイクロシステムズ 株式会社	情報・通信	世田谷ビジネススクエア	平成22年4月30日	5,800.76	2.5
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	1.8
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	1.5
			世田谷ビジネススクエア	平成22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	1.5
賃貸面積上位10テナントの合計					160,158.71	67.9
総賃貸面積					235,842.95	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(m <sup>2</sup> )	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	287,837	25.0
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		
キャタピラー・ジャパン 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(注5)	2年毎	2,930.97		
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		
株式会社ミュージックランニング 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 セブーン・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		
スターバックスコーヒー ジャパン株式会社	菱進原宿ビル	自:平成20年8月4日 至:平成28年8月31日	改定なし	117.16		
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11)	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					1,149,152	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21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及び終了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)貸貸人及び賃借人は平成22年1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。(注11)平成15年9月11日以降、当初6年間改定はありません。

## (6) 個別不動産等の概要（新規取得物件）

当期において新たに取得した物件の概要は以下のとおりです。

[O] 菱進原宿ビル（追加取得）					
物件名	菱進原宿ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	不動産（区分所有権）		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六丁目16番46 (住居表示) 東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号		売主	個人3名	
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ副都心線、千代田線「明治神宮前」駅 徒歩約4分		取得年月日	平成20年10月3日	
	東京メトロ副都心線、半蔵門線「渋谷」駅 徒歩約6分 JR山手線「原宿」駅 徒歩約9分、「渋谷」駅 徒歩約11分		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積	1,205.07㎡	延床面積	6,466.94㎡	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造陸屋根地下1階付9階建			取得価格	(土地) 1,183百万円 (建物) 83百万円 (合計) 1,196百万円
竣工年月	平成元年3月			取得時鑑定評価額	1,140百万円
取得部分のテナント	株式会社ワールド			所有形態	(土地) 所有権（共有持分割合200,000分の8,460） (建物) 区分所有権
PM会社	東京急行電鉄株式会社				
PML	5.1%				

(注1) 取得日付で三菱UFJ信託銀行株式会社へ追加信託をしています。

以下は既所有分に追加取得分を含めた菱進原宿ビル全体について記載しています。

＜賃貸借及び損益の状況＞

(単位：千円)

運用期間	期別	第11期
期	始期	自平成20年8月1日
	終期	至平成21年1月31日
	日数	184日
期末稼働率		75.6%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	273,360
	その他賃貸事業収入	13,760
	賃貸事業費用	71,194
不動産賃貸事業費用	水道光熱費	11,110
	外注委託費	9,848
	プロパティ・マネジメント報酬	6,617
	修繕費	6,445
	公租公課	9
	損害保険料	398
	減価償却費等	27,847
	その他賃貸事業費用	8,916
不動産賃貸事業利益		202,165
減価償却費等控除前利益 (NOI)		230,013
資本的支出額		56,149
期末算定価額		10,600,000
期末貸借対照表計上額	信託土地	14,449,575
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,134,834

＜物件紹介＞

菱進原宿ビルは、東京メトロ副都心線及び千代田線「明治神宮前」駅徒歩約4分の明治通り沿いに立地しています。渋谷から原宿方面にかけての明治通り沿いは、アパレルの基幹店が多く出店しており、商業施設の集積が進んでいます。また、これに関連する国内アパレル企業、マスコミ・メディア企業などのオフィステナントのニーズもあり、オフィス・商業共に安定的な需要の見込めるエリアです。本物件は、1階を店舗とする複合ビルであり、ガラス張りの外観及び良好な管理により、視認性が高く、築年数を感じさせない高い質と存在感を維持しています。

＜特記事項＞

- ・信託土地は、北西側都市計画道路の拡張のための収用に伴い、信託建物新築当時の敷地より減少しているため、現在信託建物は容積率限度を超えていることにより既存不適格建築物となっています。
- ・1階テナントの内装の一部が延床面積対象部分より超過していましたが、テナント負担による改修工事を実施しました。

## 東急リアル・エステート投資法人(8957) 業績推移

決算期	第1期 実績 平成16年1月期	第2期 実績 平成16年7月期	第3期 実績 平成17年1月期	第4期 実績 平成17年7月期	第5期 実績 平成18年1月期	第6期 実績 平成18年7月期	第7期 実績 平成19年1月期	第8期 実績 平成19年7月期	第9期 実績 平成20年1月期	第10期 実績 平成20年7月期	第11期		第12期	第13期	
											予想 平成21年1月期	実績 平成21年1月期	予想 平成21年7月期	予想 平成22年1月期	
実質営業日数 (日)	144	182	184	181	184	181	184	181	184	184	182	184	184	181	184
1口当たり分配金 (円)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,560	15,800	16,284	14,700	14,300	
期中平均LTV (%) *1	42.5	56.4	39.6	44.7	37.0	33.5	34.0	33.9	31.7	35.3	38.5	38.6	42.6	42.5	
期末LTV (%) *2	55.0	53.7	41.0	45.3	33.6	31.2	33.9	31.8	32.7	38.5	38.5	42.5	42.5	42.5	
期末総資産LTV (%) *3	47.9	48.9	34.3	39.8	30.9	30.6	35.5	35.4	38.1	44.5	44.4	44.6	44.7	44.8	
期中平均資産残高 (物件取得価額ベース) (百万円)	82,738	109,108	126,822	142,862	157,806	158,727	166,961	171,736	172,797	190,488	205,452	206,239	206,648	206,648	
期末物件数 (物件)	12	13	16	17	17	17	19	19	20	23	23	23	23	23	
期末稼働率 (%)	95.3	97.1	97.5	99.1	99.4	99.9	99.8	99.6	99.9	99.4	98.4	98.6	97.7	97.7	
営業収益 (百万円)	2,896	4,341	5,044	5,684	6,343	7,875	6,460	6,730	6,831	7,336	7,651	7,643	7,483	7,379	
NOI (百万円)	2,199	2,894	3,523	3,835	4,325	4,297	4,539	4,756	4,822	5,243	5,419	5,467	5,144	5,109	
NOI利廻 (%)	6.74	5.32	5.51	5.41	5.44	5.46	5.39	5.59	5.54	5.52	5.23	5.26	5.02	4.91	
有利子負債残高 (百万円)	56,700	60,000	50,500	64,500	53,000	53,000	65,300	65,300	73,500	97,000	97,000	97,000	97,000	97,000	
平均金利 (%)	0.77	0.83	1.25	1.07	1.12	1.31	1.42	1.52	1.67	1.63	1.72	1.66	1.73	1.78	
長期固定比率 (%)	0.0	58.3	69.3	54.3	77.4	77.4	*4 (67.9)	*4 (61.3)	*4 (61.3)	*4 (74.8)	*4 (62.9)	—	*4 (74.2)	—	
期末算定価額 (百万円)	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	224,330	242,920	268,680	—	242,400	—	—	
評価損益 (百万円)	△ 952	1,291	3,434	7,270	17,325	29,270	40,148	55,220	64,584	67,152	—	40,503	—	—	
1口当たり修正純資産 (円) *5	501,688	524,578	572,497	599,513	680,986	751,509	815,729	904,709	959,997	975,158	—	817,826	—	—	
発行済投資口数 (口)	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	
期中平均投資口価格 (円)	530,828	643,097	690,705	726,082	766,520	902,435	958,306	1,241,537	1,000,664	835,903	—	603,570	—	—	
取得物件	りそな・マルハビル	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	ビーコンヒルプラザ (「イノナド」能見台店) 横浜山下町ビル (「ベニーズ」ニューヨク横浜店) TOKYU REIT虎ノ門ビル	cocoti (ココチ) (準共有持分60%)	cocoti (ココチ) (準共有持分40%)	湘南モールフィル (底地)	TOKYU REIT八丁堀ビル CONZE (コンツェ) 恵比寿		TOKYU REIT虎ノ門ビル (追加取得) 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東急池尻大橋ビル 代官山フォーラム 菱進原宿ビル	菱進原宿ビル(追加取得)				
売却物件							横浜山下町ビル (「ベニーズ」ニューヨク横浜店)								
備考	公募増資(上場)		追加公募増資(期首)		追加公募増資(期首)										

\*1 (有利子負債の期中平均残高 + 見合現金のない預り保証金数金の期中平均残高) ÷ (前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均)

\*2 (有利子負債の期末残高 + 見合現金のない預り保証金数金の期末残高) ÷ 期末算定価額

\*3 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

\*4 ( ) は、1年内返済予定の長期借入金を除いた比率

\*5 1口当たり修正純資産 = (出資総額 &lt; 当期末処分利益を含まず &gt; + 評価損益) ÷ 発行済投資口数