

平成16年7月期（平成16年2月1日～平成16年7月31日）決算短信 平成16年9月24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9月24日
 分配金支払開始日 平成16年10月19日(予定)

1. 平成16年7月期の運用、資産の状況（平成16年2月1日～平成16年7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	
16年7月期	4,341	49.9	1,771	19.2	1,395	49.9	1,394	50.0

	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
16年7月期	14,231	2.7	(5.5)	1.2	(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(平成16年1月期 62,588口 平成16年7月期 98,000口)で除することにより算出しています。なお、平成16年1月期は、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います。また、平成16年1月期における期末発行済投資口数は98,000口であり、期末1口当たり当期純利益は上記の括弧内の金額と同額となります。

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。なお、平成16年1月期は第1期であるため該当がありません。

平成16年1月期の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運用開始日である同年同月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います。

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 資産運用期間の日数 × 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	0	99.9	1.8
16年7月期	14,230	1,394	0	0	99.9	2.7

(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います。

(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
16年7月期	122,583	51,512	42.0	525,634

(注) 期末発行済投資口数 平成16年1月期 98,000口 平成16年7月期 98,000口

2. 平成17年1月期の運用状況の予想（平成16年8月1日～平成17年1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
17年1月期	4,904	1,776	1,775	12,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成17年1月期) 12,500円

(注) 当該予想は、別紙添付資料の「平成17年1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います。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64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47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伴い企業マインドが大きく改善し、株式市場も上昇基調を示しました。特に首都圏における景気回復傾向は企業部門だけでなく家計部門にも波及しており、消費マインドの改善が見受けられます。一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）では年間約19万人が増加しており、人口集中が堅調な首都圏経済の背景にあると考えられます。

東京の賃貸オフィスマーケットは、首都圏経済の回復に伴い需要が上向いています。空室率は低下し、依然として全国で最も低い水準となっています。また、募集賃料は弱含みであるものの下落傾向は緩やかになっており、一部では反転の兆しが見られます。

商業施設マーケットは、全国と同様に首都圏においても大型小売店を含む小売業に販売額の減少傾向が続いています。売場面積が拡大するなかで、各店舗は依然として厳しい競争を強いられています。

地価動向は、名古屋の一部など回復傾向が見られる地点もありますが、東京とそれ以外の地域間格差が拡大する傾向に変化はなく、不動産投資対象地域としての東京の成長力を裏付けています。また、平成16年9月公表の基準地価では、東京においても上昇傾向にある地点と下落傾向にある地点が鮮明になっており、競争力のある不動産に対する評価が向上しています。

(ロ) 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の投資」を実行すべく運用を行いました。平成16年3月1日に、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア（取得価額66億円）を取得し、当期末時点の13物件の取得価額合計は1,101億6千万円、総賃貸可能面積は101,518.37㎡となりました。

また、平成 16 年 7 月 1 日には横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）及びピーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）の取得も決定し、信託受益権譲渡契約を締結しています（取得は平成 16 年 8 月 3 日。15 物件の取得価額合計は 1,247 億 3 千万円、総賃貸可能面積は 160,762.96 m²）。

B. 運用管理

安定した資産運用により本投資法人の当期末時点の稼働率は 97.1% となっています。当期は、りそな・マルハビルにおいて、競争力向上のためリニューアル工事を実施し、1 フロアのテナント誘致に成功しました。また、TOKYU REIT 表参道スクエアにおいて 2、3、4 階に入居していたテナントが退出しましたが、速やかに新規テナントを確保しています。これらの結果、当期は 11 テナントが退去又は減少をしましたが、11 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。

C. コーポレートガバナンス

透明性を確保するため、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 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエアは、東急グループ各社である TC プロパティーズ株式会社からの取得であったため、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概ね妥当である旨の意見書を取得し、そのサマリーを公表しています。更に、本投資法人の会計監査人ではない監査法人より、取得手続きにかか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、当期末時点の 13 物件に係るプロパティ・マネジメント業務を行う東急グループ各社への報酬については、その水準が東京証券取引所に上場しているほかの投資法人等が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を、株式会社住信基礎研究所から取得しています。

c. 資金調達の概要

前期末時点で 567 億円の短期借入金（有担保）は、平成 16 年 3 月 1 日の TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア取得に伴い、622 億円となりました。本投資法人はこれを平成 16 年 6 月 25 日に繰上げ返済し、長期（固定金利）350 億円及び短期 250 億円の無担保借入金への借換えを実行しました（22 億円は手元資金にて返済。）これは本投資法人の財務方針に基づく施策であり、安定性（金利上昇に備えた長期の固定金利化）、機動性（物件取得に備えた無担保化）及び効率性（調達コストの抑制）を確保するものです。なお、当期末時点の期末総資産有利子負債比率は 48.9%、当期における加重平均利率は 0.83% 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 43 億 4 千 1 百万円、営業利益 17 億 7 千 1 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 13 億 9 千 5 百万円、当期純利益は 13 億 9 千 4 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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 14,230 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。更に、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、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。

(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のような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物件当たりの投資額は原則40億円以上とする等の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。更に、本投資法人は、外部成長を図るべく、東急グループ各社及び不動産投資市場からバランス良く取得し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指します。

加えて、東急グループ各社と物件の取得、管理運営等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。

更に、透明性を確保するため資産運用会社においては、外部監視機能及び情報開示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、グローバルスタンダードに適合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

- リそな・マルハビル、世田谷ビジネススクエアなど空室のある物件について、早期の賃料発生を目指します。
- 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(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8月3日付で、以下の資産を取得しました。取得日時時点の取得資産の概要等は以下の通りです。

[R7] 横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)

物件名	横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)
所在地 ^(注1)	(地番)神奈川県横浜市中区山下町36番1ほか (住居表示)神奈川県横浜市中区山下町36番1号
最寄り駅からの 所要時間 ^(注2)	横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅 徒歩約1分
地積 ^(注1)	1,350.57m ²
延床面積 ^(注1)	8,583.54m ²
構造・階数 ^(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
竣工年月 ^(注1)	平成5年7月
売主	有限会社ジェミニ・キャピタル・コーポレーション
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
テナント	株式会社伊勢丹
特定資産の種類	信託不動産
取得価格 ^(注3)	5,050百万円
取得の理由	本物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に合致した商業施設であり、本投資法人のポートフォリオの安定と成長を図ることを目的として取得を決定しました。

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

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

(注3) 「取得価格」は、当該不動産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。

[R8] ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)

物件名	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)
所在地 ^(注1)	(地番)神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか (住居表示)神奈川県横浜市金沢区能見台東3番1号
最寄り駅からの 所要時間 ^(注2)	京浜急行本線「能見台」駅 徒歩約4分
地積 ^(注1)	17,318.78m ²
延床面積 ^(注1)	46,587.87m ²
構造・階数 ^(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建
竣工年月 ^(注1)	平成10年6月
売主	有限会社レオ・キャピタル・コーポレーション
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
テナント	株式会社イトーヨーカ堂
特定資産の種類	信託不動産
取得価格 ^(注3)	9,520百万円

取得の理由	本物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に合致した商業施設であり、本投資法人のポートフォリオの安定と成長を図ることを目的として取得を決定しました。なお、本物件は、本投資法人の主な投資対象地域には所在していませんが、安定的な成長の見込める商圈に立地する優良物件であると判断しました。
-------	--

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

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

(注3) 「取得価格」は、当該不動産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。

b. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事項は以下の通りです。

(イ) 新投資口の発行

平成 16 年 7 月 20 日開催の役員会において、不動産等の取得、本投資法人の短期借入金の返済等を目的に、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成 16 年 8 月 2 日及び平成 16 年 8 月 24 日に払込が完了しました。これにより、平成 16 年 8 月 25 日付で出資総額は 77,860,048 千円、発行済投資口数は 142,000 口となっています。

【公募による新投資証券の発行】

発行新投資口数	: 42,000 口
発行価格(募集価格)	: 652,484 円
発行価格の総額	: 27,404,328 千円
発行価額(引受価額)	: 630,512 円
発行価額の総額	: 26,481,504 千円
払込期日	: 平成 16 年 8 月 2 日
投資証券交付日	: 平成 16 年 8 月 3 日
分配金起算日	: 平成 16 年 8 月 1 日

【第三者割当による新投資口の発行】

発行新投資口数	: 2,000 口
発行価格(募集価格)	: 652,484 円
発行価額(引受価額)	: 630,512 円
発行価額の総額	: 1,261,024 千円
払込期日	: 平成 16 年 8 月 24 日
投資証券交付日	: 平成 16 年 8 月 25 日
分配金起算日	: 平成 16 年 8 月 1 日
割当先	: 野村證券株式会社

c. 運用状況の見通し

なお、次期(第 3 期 平成 16 年 8 月 1 日～平成 17 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。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 17 年 1 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	4,904 百万円
経常利益	1,776 百万円
当期純利益	1,775 百万円
1 口当たり分配金	12,500 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 17 年 1 月期（平成 16 年 8 月 1 日～平成 17 年 1 月 31 日）運用状況の予想の前提条件>

平成 17 年 1 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、予想の修正をし、公表します。

項目	前提条件
運用資産	・平成 16 年 8 月 3 日に取得した横浜山下町ビル（パーニーズニューヨーク横浜店）及びビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）（以下「追加取得 2 物件」といいます。）のほかは第 3 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、本書の日付時点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 3 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、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。
営業費用	・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 3 期営業期間においては費用計上されません。 ・建物の修繕費は、第 3 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（約 801 百万円）。
営業外費用	・一時的な費用として、新投資口の発行等に関連する費用約 56 百万円を見込んでいます。
借入金	・平成 16 年 6 月 25 日に有担保の短期借入金 622 億円を適格機関投資家（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）より無担保の短期借入金 250 億円及び長期借入金 350 億円に借り換え、22 億円を返済しています。さらに、上記短期借入金のうち、平成 16 年 8 月 6 日に 155 億円、同年同月 26 日に 10 億円を返済しています。 ・上記の結果、LTV は 31.4% 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 7 月 31 日時点 LTV：48.9%）
投資口	・第 2 期営業期間末日現在の 98,000 口に、平成 16 年 7 月 20 日開催の役員会にて決議された新投資口の発行 42,000 口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行の上限である 2,000 口を加えた 142,000 口を前提としています。
1 口当たり分配金	・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金	・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) 経理の状況

貸借対照表

科 目	期 別	当 期 (平成 16 年 7 月 31 日現在)		前 期 (平成 16 年 1 月 31 日現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)		千円	%	千円	%	千円	%
・流動資産		11,203,319	9.1	13,572,184	11.5	2,368,864	17.5
現金及び預金		947,347		1,893,069		945,722	
信託現金及び信託預金	2	10,099,177		10,207,703		108,526	
営業未収入金		128,081		97,567		30,514	
未収消費税等				1,336,026		1,336,026	
前払費用		23,173		28,803		5,629	
繰延税金資産		21		24		3	
その他の流動資産		5,519		8,990		3,471	
・固定資産		111,379,712	90.9	104,888,564	88.5	6,491,147	6.2
1.有形固定資産	1	110,434,532	90.1	103,987,155	87.8	6,447,377	6.2
建物		218,035				218,035	
土地		6,446,436				6,446,436	
信託建物	2	26,457,117		26,657,439		200,321	
信託構築物	2	417,887		431,787		13,900	
信託機械及び装置	2	122,077		133,845		11,767	
信託工具器具及び備品	2	97,096		88,201		8,894	
信託土地	2	76,675,881		76,675,881			
2.無形固定資産		14,336	0.0	14,898	0.0	562	3.8
信託その他の無形固定資産	2	14,336		14,898		562	
3.投資その他の資産		930,842	0.8	886,510	0.7	44,332	5.0
差入敷金保証金		10,000		10,000			
信託差入敷金保証金	2	875,771		875,219		552	
長期前払費用		45,071		1,290		43,780	
資産合計		122,583,032	100.0	118,460,749	100.0	4,122,283	3.5

科 目	期 別	当 期 (平成 16 年 7 月 31 日現在)		前 期 (平成 16 年 1 月 31 日現在)		増 減	
		金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
(負債の部)		千円	%	千円	%	千円	%
・ 流動負債		26,763,721	21.8	58,154,990	49.1	31,391,268	54.0
営業未払金		466,932		405,705		61,226	
短期借入金	2	25,000,000		56,700,000		31,700,000	
未払金		294,791		122,632		172,159	
未払費用		64,960		99,403		34,443	
未払法人税等		1,018		1,190		171	
未払消費税等		95,453				95,453	
前受金		635,558		638,133		2,574	
預り金		198,068		187,924		10,143	
その他の流動負債		6,938				6,938	
・ 固定負債		44,307,195	36.2	9,258,410	7.8	35,048,784	378.6
長期借入金		35,000,000				35,000,000	
預り敷金保証金		190,800				190,800	
信託預り敷金保証金		9,114,187		9,256,754		142,567	
その他の固定負債		2,208		1,656		552	
負債合計		71,070,917	58.0	67,413,401	56.9	3,657,515	5.4
(出資の部)	4						
・ 出資総額							
出資総額	3	50,117,520	40.9	50,117,520	42.3		
・ 剰余金		1,394,595	1.1	929,827	0.8	464,767	50.0
当期末処分利益		1,394,595		929,827		464,767	
出資合計		51,512,115	42.0	51,047,347	43.1	464,767	0.9
負債・出資合計		122,583,032	100.0	118,460,749	100.0	4,122,283	3.5

損益計算書

科 目	期 別	当 期		前 期		増 減	
		自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日		自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日			
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
経常損益の部		千円	%	千円	%	千円	%
・ 営業損益の部							
1. 営業収益		4,341,331	100.0	2,896,372	100.0	1,444,959	49.9
貸貸事業収入	1	3,916,203		2,630,780		1,285,422	
その他の貸貸事業収入	1	425,127		265,591		159,536	
2. 営業費用		2,569,518	59.2	1,409,766	48.7	1,159,751	82.3
貸貸事業費用	1	2,055,686		1,163,297		892,389	
資産運用報酬		409,450		189,664		219,785	
資産保管及び一般事務委託報酬		47,320		21,979		25,340	
役員報酬		4,800		6,400		1,600	
その他営業費用		52,261		28,424		23,837	
営業利益		1,771,812	40.8	1,486,605	51.3	285,207	19.2
・ 営業外損益の部							
1. 営業外収益		18,248	0.4	3	0.0	18,244	
受取利息		46		3		42	
工事補償料収入		14,300				14,300	
その他営業外収益		3,901				3,901	
2. 営業外費用		394,438	9.1	555,615	19.2	161,176	29.0
支払利息		252,679		99,403		153,276	
新投資口発行費		64,150		254,807		190,656	
投資口公開関連費用				47,105		47,105	
創業費				52,845		52,845	
その他営業外費用		77,607		101,452		23,844	
経常利益		1,395,622	32.1	930,994	32.1	464,628	49.9
税引前当期純利益		1,395,622	32.1	930,994	32.1	464,628	49.9
法人税、住民税及び事業税		1,028	0.0	1,190	0.0	162	13.7
法人税等調整額		3	0.0	24	0.0	27	
当期純利益		1,394,591	32.1	929,827	32.1	464,763	50.0
前期繰越利益		3				3	
当期末処分利益		1,394,595		929,827		464,767	

〔重要な会計方針〕

期別 項目	当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	3～15年	工具器具及び備品	2～15年	<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通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>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
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	3～15年																	
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 _____</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。</p>	<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。</p> <p>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けを行い、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。</p> <p>「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けを行い、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。</p> <p>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>																

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 16 年 7 月 31 日現在)	前 期 (平成 16 年 1 月 31 日現在)
1. 有形固定資産の減価償却累計額 1,074,884 千円	1. 有形固定資産の減価償却累計額 466,322 千円
2. 担保に供している資産及び担保を付している債務 —————	2. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (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通りです。 短期借入金 56,700,000
3. 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 口 発行済投資口数 98,000 口	3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 同左
4. 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	4. 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 同左

(損益計算書関係)

当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 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)	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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,055,064	賃料収入 1,963,238
共益費収入 428,149	共益費収入 332,429
月極駐車場収入 83,945	月極駐車場収入 65,158
その他賃料収入 (注 1) 349,044	その他賃料収入 (注 1) 269,954
計 3,916,203	計 2,630,780
その他の賃貸事業収入	その他の賃貸事業収入
付帯収益 (注 2) 362,929	付帯収益 (注 2) 237,281
その他雑収入 62,198	その他雑収入 28,310
計 425,127	計 265,591
不動産賃貸事業収益合計 4,341,331	不動産賃貸事業収益合計 2,896,372
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
水道光熱費 447,932	水道光熱費 282,521
外注委託費 355,486	外注委託費 244,895
プロパティ・マネジメント報酬 95,040	プロパティ・マネジメント報酬 69,033
修繕費 99,712	修繕費 18,754
公租公課 324,520	公租公課 46
損害保険料 14,177	損害保険料 9,081
減価償却費 609,124	減価償却費 466,791
その他賃貸事業費用 109,691	その他賃貸事業費用 72,172
不動産賃貸事業費用合計 2,055,686	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) 2,285,644	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 1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。
(注 2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。	(注 2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。

(リース取引関係)

当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 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)	オペレーティング・リース取引 (単位：千円)
(借主側)	(借主側)
未経過リース料	未経過リース料
1 年内 117,913	1 年内 117,913
1 年超 2,603,340	1 年超 2,662,296
合計 2,721,253	合計 2,780,209
(貸主側)	(貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1 年内 4,055,436	1 年内 3,961,374
1 年超 34,247,170	1 年超 35,891,272
合計 38,302,606	合計 39,852,647

(有価証券関係)

当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 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。	同左

(デリバティブ取引関係)

当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 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。	同左

(退職給付関係)

当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 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。	同左

(税効果会計関係)

当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 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 <div style="text-align: right;">(平成 16 年 7 月 31 日現在) (単位：千円)</div> (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 21 繰延税金資産合計 21 (繰延税金資産の純額) 21	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 <div style="text-align: right;">(平成 16 年 1 月 31 日現在) (単位：千円)</div> (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 24 (繰延税金資産の純額) 24
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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.36 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07	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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.34 その他 0.08 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13

(持分法損益等)

当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 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。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 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。	同左

(投資口1口当たり情報)

当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 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 525,634 円 1口当たり当期純利益 14,231 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。	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、以下の通りであります。

	当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 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)	1,394,591
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)	1,394,591	929,827
期中平均投資口数(口)	98,000	62,588

(重要な後発事象)

当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日
1. 新投資口の発行 平成 16 年 7 月 20 日開催の役員会において、不動産等の取得、本投資法人の短期借入金の返済等を目的に、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成 16 年 8 月 2 日及び平成 16 年 8 月 24 日に払込が完了いたしました。これにより、平成 16 年 8 月 25 日付で出資総額は 77,860,048 千円、発行済投資口数は 142,000 口となっております。 【公募による新投資証券の発行】 発行新投資口数 : 42,000 口 発行価格(募集価格): 652,484 円 発行価格の総額 : 27,404,328 千円 発行価額(引受価額): 630,512 円 発行価額の総額 : 26,481,504 千円 払込期日 : 平成 16 年 8 月 2 日 投資証券交付日 : 平成 16 年 8 月 3 日 分配金起算日 : 平成 16 年 8 月 1 日 【第三者割当による新投資口の発行】 発行新投資口数 : 2,000 口 発行価格(募集価格): 652,484 円 発行価額(引受価額): 630,512 円 発行価額の総額 : 1,261,024 千円 払込期日 : 平成 16 年 8 月 24 日 投資証券交付日 : 平成 16 年 8 月 25 日 分配金起算日 : 平成 16 年 8 月 1 日 割当先 : 野村證券株式会社	—

金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	当 期	前 期
	自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日
当期末処分利益	1,394,595,052 円	929,827,720 円
分配金の額	1,394,540,000	929,824,000
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(14,230)	(9,488)
次期繰越利益	55,052 円	3,720 円
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 1,394,540,000 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>	<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

当期において増資等による発行済投資口数の増減はありません。なお、平成 16 年 7 月 20 日開催の役員会において、不動産等の取得、本投資法人の短期借入金の返済等を目的に、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成 16 年 8 月 2 日及び平成 16 年 8 月 24 日に払込が完了いたしました。

これにより、平成 16 年 8 月 25 日付で出資金総額は 77,860,048 千円、発行済投資口数は 142,000 口となっております。その概要は、前記「b. 決算後に生じた重要な事実（イ）新投資口の発行」に記載しております。

また、前期までの増資等による発行済投資口数及び出資総額の様子は以下の通りです。

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）は以下の通りです。

期別	第 1 期	第 2 期
決算年月	平成 16 年 1 月	平成 16 年 7 月
最高	568,000 円	702,000 円
最低	505,000 円	550,000 円

(3) キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

科 目	期 別	当 期	前 期	増 減
		自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	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		千円	千円	千円
税引前当期純利益		1,395,622	930,994	464,628
減価償却費		609,124	466,791	142,332
受取利息		46	3	42
支払利息		252,679	99,403	153,276
営業未収入金の増減額(増加:)		30,514	97,567	67,052
未収消費税等の増減額(増加:)		1,336,026	1,336,026	2,672,053
営業未払金の増減額(減少:)		61,226	405,705	344,479
未払金の増減額(減少:)		172,159	122,632	49,526
未払消費税等の増減額(減少:)		95,453		95,453
前受金の増減額(減少:)		2,574	638,133	640,707
預り金の増減額(減少:)		10,143	187,924	177,781
その他		34,680	39,084	4,404
小 計		3,864,620	1,378,903	2,485,716
利息の受取額		46	3	42
利息の支払額		287,122		287,122
法人税等の支払額		1,199		1,199
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,576,344	1,378,907	2,197,436
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		6,667,916		6,667,916
信託有形固定資産の取得による支出		388,022	104,453,478	104,065,455
信託無形固定資産の取得による支出			15,368	15,368
差入敷金保証金の支出			10,000	10,000
信託差入敷金保証金の支出			873,563	873,563
預り敷金保証金の収入		193,800		193,800
預り敷金保証金の支出		3,000		3,000
信託預り敷金保証金の収入		377,613	9,338,429	8,960,816
信託預り敷金保証金の支出		520,180	81,674	438,505
使途制限付信託預金の預入による支出		377,613	8,383,191	8,005,577
使途制限付信託預金の引出による収入		520,180		520,180
投資活動によるキャッシュ・フロー		6,865,139	104,478,846	97,613,707
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		30,500,000	56,700,000	26,200,000
短期借入金の返済による支出		62,200,000		62,200,000
長期借入金の借入による収入		35,000,000		35,000,000
投資口の発行による収入			50,117,520	50,117,520
分配金の支払額		922,885		922,885
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,377,114	106,817,520	104,440,405
現金及び現金同等物の増加・減少額		911,680	3,717,581	4,629,261
現金及び現金同等物の期首残高		3,717,581		3,717,581
現金及び現金同等物の期末残高		2,805,900	3,717,581	911,680

(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 項目	当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 期 自 平成 15 年 6 月 20 日 至 平成 16 年 1 月 31 日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕(参考情報)

当 期 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	前 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 7 月 31 日現在)	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 947,347 千円	現金及び預金 1,893,069 千円
信託現金及び信託預金 10,099,177	信託現金及び信託預金 10,207,703
使途制限付信託預金(注) 8,240,624	使途制限付信託預金(注) 8,383,191
現金及び現金同等物 <u>2,805,900 千円</u>	現金及び現金同等物 <u>3,717,581 千円</u>
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金であります。	(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金であります。

4. 役員の変動

当期において、該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成16年7月31日現在)		前期 (平成16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	6,664,471	5.4		
		その他				
	小計		6,664,471	5.4		
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	東京都心5区地 域・東急沿線地域	33,824,622	27.6	33,871,721	28.6
		その他				
	オフィス	東京都心5区地 域・東急沿線地域	69,959,774	57.1	70,130,332	59.2
		その他				
	小計		103,784,397	84.7	104,002,054	87.8
預金・その他の資産		12,134,162	9.9	14,458,694	12.2	
合計		115,918,560	94.6	118,460,749	100.0	
資産総額計		122,583,032	100.0	118,460,749	100.0	

	当期 (平成16年7月31日現在)		前期 (平成16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	71,070,917	58.0	67,413,401	56.9
純資産総額	51,512,115	42.0	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、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 16 年 7 月 31 日を基準としています。
- ・ 「物件番号」は、本投資法人が保有する物件及び取得を予定している物件を R 型（商業施設）及び O 型（オフィス）に分類し、各分類毎に番号を付したものです。
- ・ 「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、当該不動産の最寄り駅が渋谷駅であることを示しています。
- ・ 「所在地(地番)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、世田谷ビジネススクエア及びりそな・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「個別不動産等の概要」記載の注記部分をご参照下さい。
- ・ 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、世田谷ビジネススクエア及びりそな・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。詳細は、後記「個別不動産等の概要」記載の注記部分をご参照下さい。
- ・ 「構造・階数」の「S」という略称は鉄骨造を、「RC」という略称は鉄筋コンクリート造を、「SRC」という略称は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ表しています。
- ・ 「築年数」は、竣工年月から平成 16 年 7 月 31 日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を平成 16 年 7 月 31 日として、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエアについては株式会社ヒロ&リーエスネットワーク及びジョーンズ ラング ラサール株式会社により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額、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。
- ・ 「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（以下「東急電鉄」といいます。））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（5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、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）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。
- ・ 「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。建物床以外の面積は含みません。）を記載しています。なお、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）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。
- ・ 「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、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16年7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)及びTOKYU REIT表参道スクエア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。
- 「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。
- 「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、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それぞれ記載しています。

< 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	R1	QFRONT(キューフロント)	平成14年8月7日
	R2	レキシントン青山	平成15年3月17日
	R3	TOKYU REIT 表参道スクエア	平成14年11月29日
	R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	平成15年4月30日
	R5	第2東急鷺沼ビル	平成14年11月8日
	R6	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	平成15年10月24日
	O1	世田谷ビジネススクエア	平成14年11月8日
	O2	東急南平台町ビル	平成14年11月8日
	O3	東急桜丘町ビル	平成14年11月8日
	O4	東京日産台東ビル	平成15年1月31日
	O5	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	平成14年11月29日
	O7	りそな・マルハビル	平成15年7月25日
	清水建設株式会社	O6	TOKYU REIT 蒲田ビル

- 「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 (八) 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。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。
- 「最寄り駅からの所要時間」は不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。
- 「代表的テナント」とは、月額賃料支払額上位3社をいいます。
- 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された売買代金又は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。
- 「取得時鑑定評価額」は、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエアについては株式会社ヒロ&リーエスネットワーク及びジョーンズ ラング ラサール株式会社により作成された、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取得時における不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載しています。
- 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。

不動産等の概要
 < 不動産等の概要 1 >

物件 番号	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
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	4.8	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	6.6	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	18.8	所有権	所有権
R4	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	18,320.87	RC B1/4F	昭和 53 年 9 月	25.9	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	24.8	所有権	所有権
R6	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 > 6.1 < 建物 2 > 9.2	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	10.9	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	12.1	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	17.2	所有権	区分所有権 （注）
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	11.9	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	20.0	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	12.5	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	25.8	所有権 （共有 持分割合 27%）	区分所有権

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

< 不動産等の概要 2 >

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 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
R1	QFRONT (キューフロント)	15,019,095	12.3	15,400,000	4	4,544.07	4,544.07	-	100.0
R2	レキシントン青山	4,797,341	3.9	5,030,000	2	2,241.65	2,241.65	-	100.0
R3	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,802,968	4.7	5,370,000	4	2,702.42	2,702.42	-	100.0
R4	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	6,919,404	5.6	7,360,000	1	19,610.06	19,610.06	-	100.0
R5	第2 東急鷺沼ビル	1,285,812	1.0	1,290,000	1	1,284.60	1,284.60	-	100.0
R6	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,664,471	5.4	6,980,000	2	1,543.05	1,543.05	-	100.0
O1	世田谷ビジネススクエア	22,004,940	18.0	22,700,000	55	24,736.39	24,931.53	1,162.25	99.2
O2	東急南平台町ビル	4,621,493	3.8	4,660,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
O3	東急桜丘町ビル	6,591,539	5.4	6,620,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
O4	東京日産台東ビル	4,381,480	3.6	4,450,000	11	7,342.64	7,942.63	778.76	92.4
O5	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,580,957	2.9	3,570,000	4	2,735.96	3,186.52	450.56	85.9
O6	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,645,838	3.8	5,010,000	5	7,231.48	7,231.48	850.71	100.0
O7	りそな・マルハビル	24,133,524	19.7	23,300,000	2	12,756.13	14,414.99	1,735.74	88.5
	合計	110,448,869	90.1	111,740,000	94	98,613.82	101,518.37	-	97.1

(注) 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 7 月 31 日までに解約の通知を受領し、平成 16 年 8 月 1 日以降に賃貸借契約が終了するテナント、及び、平成 16 年 7 月 31 日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成 16 年 8 月 1 日以降に引渡しを行うテナントがあります。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。

< 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 (㎡)
世田谷ビジネススクエア	2,168.97	
東京日産台東ビル	428.65	778.76
合計	2,597.62	778.76

< 不動産等の概要 3 >

物件 番号	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)	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)	87,995	1,055,949	2,518,621	159,379	6.7	24	無
R2	レキシントン青山	25,079	300,951	240,470	80,971	5.0	24	無
R3	TOKYU REIT 表参道スクエア	25,152	301,832	283,390	208,256	11.3	28	無
R4	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	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
R6	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	28,054	336,648	190,800	29,440	15.8	36	無
O1	世田谷ビジネススクエア	166,849	2,002,192	2,917,720	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	373,602	593,146	13.9	31	無
O4	東京日産台東ビル	31,478	377,738	337,012	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	31,897	382,768	366,523	382,934	11.0	32	無
O7	りそな・マルハビル	106,744	1,280,929	1,260,110	1,489,828	7.7	26	無
合 計		649,932	7,799,191	9,304,987	7,831,024	5.7	-	

個別不動産等の概要

[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・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅 徒歩約1分		取得年月日	平成15年9月10日
			信託受託者	三菱信託銀行株式会社
地積(注1)	784.26㎡	延床面積(注2)	6,692.14㎡	
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
			取得価格	(土地) 12,125百万円 (建物) 2,974百万円 (合計) 15,100百万円
竣工年月	平成11年10月		取得時鑑定評価額	15,100百万円
代表的テナント(注3)	株式会社TSUTAYA STORES東京、東急電鉄株式会社ぶん楽		所有形態(注4)	(土地) 所有権 (建物) 区分所有権
PM会社	東急電鉄			
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728.30㎡です。)

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

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

(注4) 他の区分所有者:個人3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	期別	第1期	第2期
用	始期	自平成15年9月10日	自平成16年2月1日
	終期	至平成16年1月31日	至平成16年7月31日
	日数	144日	182日
期	期末稼働率	100.0%	100.0%
間	不動産賃貸事業収益	454,837	587,442
	賃貸事業収入	417,736	535,097
	その他の賃貸事業収入	37,100	52,344
賃	貸事業費用	148,736	235,626
	水道光熱費	29,869	42,636
	外注委託費	54,047	64,402
	プロパティ・マネジメント報酬	14,737	18,895
	修繕費	152	4,602
	公租公課	0	41,020
	損害保険料	1,042	1,525
	その他賃貸事業費用	48,887	62,543
減価償却費控除前利益(NOI)	306,100	351,815	
減価償却費	50,932	60,613	
不動産賃貸事業利益	255,167	291,202	
資本的支出額	1,018	400	
期末算定価額	15,100,000	15,400,000	
期	期末貸借対照表計上額	15,079,309	15,019,095
	信託土地	12,147,079	12,147,079
	上記信託土地以外の信託不動産等	2,932,229	2,872,016

< 物件紹介 >

全国屈指の拠点商業地である渋谷の駅前に立地するQFRONT(キューフロント)は、CD及びビデオレンタル販売の大型専門店である株式会社TSUTAYA STORES東京を中心とした専門店ビルです。1、2階のカフェ、7階の映画館及び8階の飲食店が複合されており、またビルの壁面を利用した映像広告が特徴的なビルであり、東京を代表する商業施設の一つとして、各種メディアにも取り上げられています。

< 特記事項 >

1. 信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者その他の区分所有者は、数筆に分かれた敷地について、敷地利用権をそれぞれ単独で有しており(いわゆる分有)その有する専有部分とその敷地利用権とを分離して処分することができます。
2. 信託建物の敷地について、元所有者が他の敷地所有者との間で各敷地所有者の区分所有権行使に必要な範囲で互いに無償使用することを相互に確認する旨の建築基本協定を締結しています。
3. 信託受託者は、本建物の他の区分所有者の専有部分について賃借し(それに伴い、信託受託者は保証金を差し入れています。)、信託不動産と一体として、各テナントへ賃貸(他の区分所有者の専有部分については転貸)しています。
4. 本書の日付現在、信託土地と、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、境界確認書等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	東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ千代田線「表参道」駅 徒歩約5分		取得年月日	平成15年9月11日
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
地積	776.59㎡	延床面積	2,342.21㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		信託契約期間満了日	平成22年7月25日
竣工年月	平成10年1月		取得価格	(土地) 4,478百万円 (建物) 321百万円 (合計) 4,800百万円
テナント	株式会社ワールド 株式会社ユニマットオフィスコ		取得時鑑定評価額	4,800百万円
PM会社	東急不動産		所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	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	第2期
	始期	自 平成15年9月11日	自 平成16年2月1日
終期	至 平成16年1月31日	至 平成16年7月31日	
日数	143日	182日	
期末稼働率	100.0%	100.0%	
不動産賃貸事業収益	124,247	158,338	
賃貸事業収入	118,309	151,921	
その他の賃貸事業収入	5,937	6,416	
賃貸事業費用	18,376	28,128	
水道光熱費	7,332	8,425	
外注委託費	3,211	4,116	
プロパティ・マネジメント報酬	2,641	3,435	
修繕費	81	1,090	
公租公課		8,322	
損害保険料	113	166	
その他賃貸事業費用	4,995	2,572	
減価償却費控除前利益 (NOI)	105,871	130,209	
減価償却費	5,684	6,815	
不動産賃貸事業利益	100,187	123,394	
資本的支出額		1,401	
期末算定価額	4,840,000	5,030,000	
期末貸借対照表計上額	4,802,755	4,797,341	
信託土地	4,485,503	4,485,503	
上記信託土地以外の信託不動産等	317,252	311,838	

< 物件紹介 >

レキシントン青山は骨董通りに面した商業施設で、アパレル専門店(株式会社ワールド)及び飲食店(株式会社ユニマットオフィスコ;店名「LE CAFE BLEU」)が入居しています。株式会社ワールドは平成21年までの長期契約テナントです。青山地区で表参道に並ぶステイタスの骨董通りはファッションブランドの出店が相次いでおり、本物件は骨董通りでトップレベルの立地といえます。

< 特記事項 >

1. 信託土地と、その南西側に所在する隣地との境界については、当該隣地の登記名義人の相続人代表者(代表権の有無は未確認)との間に「筆界確認書」が取り交わされています。
2. 信託土地の南西側に所在する隣地については、現状、私道として無償で使用されています。
3. 信託土地の北東側に接面している道路については、現在の境界線から信託土地側に向けて約4.7m拡幅される旨の都市計画決定が昭和21年3月26日になされており、当該部分には都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)に基づく建築制限があります。信託建物は事業決定に対応可能な形態で建築されています(なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在、未定です。)

[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	東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ千代田線「表参道」駅 徒歩約1分		取得年月日	平成15年9月10日
			信託受託者	三菱信託銀行株式会社
地積	1,259.21㎡	延床面積	3,321.20㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		信託契約期間満了日	平成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 (合計) 5,770百万円
代表的テナント	株式会社シンク、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	第2期
間	始期	自 平成15年9月10日	自 平成16年2月1日
	終期	至 平成16年1月31日	至 平成16年7月31日
	日数	144日	182日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		149,314	169,249
賃貸事業収入		138,025	125,097
その他の賃貸事業収入		11,289	44,151
賃貸事業費用		16,323	61,982
水道光熱費		8,212	9,870
外注委託費		3,581	4,366
プロパティ・マネジメント報酬		3,088	3,761
修繕費		354	22,722
公租公課			7,820
損害保険料		168	245
その他賃貸事業費用		918	13,194
減価償却費控除前利益 (NOI)		132,991	107,266
減価償却費		8,479	10,663
不動産賃貸事業利益		124,511	96,603
資本的支出額			44,170
期末算定価額		5,450,000	5,370,000
期末貸借対照表計上額		5,769,461	5,802,968
信託土地		5,296,945	5,296,945
上記信託土地以外の信託不動産等		472,515	506,022

< 物件紹介 >

TOKYU REIT表参道スクエアは表参道駅から徒歩約1分に位置する複合商業施設です。地下1階にはシュラスコ料理店(株式会社ワンダーテーブル; 店名「バルバッコアグリル」)、1階にレストラン(ロイヤル株式会社; 店名「Royal Host」)が入居しています。2階から4階にはスポーツジム(株式会社シンク; 店名「GOLD'S GYM」)及び美容室(株式会社アクアアーティストックアソシエーション; 「to neutral」)が入居し、平成16年7月にオープンしています。

< 特記事項 >

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

[R4] 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)					
物件名	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)			用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産			地域	東急沿線地域
所在地	(地番)神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目1番 (住居表示)神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目1番1号			売主	鷺沼アセット・ファンディング有限公司
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	5,658.00㎡	延床面積	18,320.87㎡	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 (合計) 6,920百万円
竣工年月	昭和53年9月			取得時鑑定評価額	6,920百万円
テナント	東急ストア			所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PM会社	東急電鉄				
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	第2期
期	始期	自 平成15年9月10日	自 平成16年2月1日
	終期	至 平成16年1月31日	至 平成16年7月31日
間	日数	144日	182日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	242,960	310,162
	その他の賃貸事業収入		
	賃貸事業費用	21,511	50,846
減価償却費控除前利益 (NOI)	水道光熱費		
	外注委託費	11,957	15,264
	プロパティ・マネジメント報酬	2,658	3,183
	修繕費	4,586	2,832
	公租公課		27,782
	損害保険料	521	763
	その他賃貸事業費用	1,786	1,020
減価償却費	21,815	26,601	
不動産賃貸事業利益	199,633	232,714	
資本的支出額	7,727	15,294	
期末算定価額	7,150,000	7,360,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	5,446,615	5,446,615
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,484,095	1,472,788

< 物件紹介 >

東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)は、東急ストアが一括賃借し、「さぎ沼とうきゅう」として運営するGMS(General Merchandise Store:総合スーパー)です。本物件が立地する川崎市宮前区鷺沼は渋谷より15kmの距離にあるベッドタウンエリアで、周辺都市は人口・世帯数ともに増加傾向にあり、成長力の高い地域です。

< 特記事項 >

1. 信託建物の正面入口風除室等増築部分の一部(床面積約2㎡)は、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の一部にアスベスト含有材が使用されています。かかるアスベスト含有材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、現状の使用状態である限り特段の支障はありません。
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公司
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩約1分		取得年月日	平成15年9月11日
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
地積	1,807.21㎡	延床面積	4,409.50㎡	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建		信託契約期間満了日	平成19年12月31日
竣工年月	昭和54年10月		取得価格	(土地) 984百万円 (建物) 305百万円 (合計) 1,290百万円
テナント(注)	株式会社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) この他、東急ストアが、信託建物の駐車場部分(駐車台数84台分)を賃借し、「さぎ沼とうきゅう」の来店者の利用に供しています。以下の<特記事項>2.及び前記「[R4]東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)」<特記事項>3.をご参照下さい。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第1期	第2期
開始	始期	自平成15年9月11日	自平成16年2月1日
	終期	至平成16年1月31日	至平成16年7月31日
間	日数	143日	182日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		50,461	64,968
賃貸事業収入		48,251	62,037
その他の賃貸事業収入		2,210	2,930
賃貸事業費用		5,886	13,538
水道光熱費		2,217	2,930
外注委託費		1,249	1,606
プロパティ・マネジメント報酬		1,123	1,397
修繕費		800	711
公租公課		0	6,215
損害保険料		106	156
その他賃貸事業費用		388	520
減価償却費控除前利益 (NOI)		44,575	51,429
減価償却費		6,801	8,082
不動産賃貸事業利益		37,773	43,347
資本的支出額			4,410
期末算定価額		1,290,000	1,290,000
期末貸借対照表計上額		1,289,484	1,285,812
信託土地		988,169	988,169
上記信託土地以外の信託不動産等		301,314	297,642

< 物件紹介 >

第2東急鷺沼ビルは東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)の駐車場の確保を目的として取得したものです。

東急ストアが大店立地法に基づき定められた指針を充足するために、駐車場部分(駐車台数84台分)を賃借し、来店者の利用に供しています。本物件は、銀行店舗と駐車場で構成されており、1階から3階が銀行店舗、地下1階から地下3階が駐車場となっています。

< 特記事項 >

1. 信託不動産の北西側擁壁の基礎部分が、地中にて隣地(地番18番3)に越境しています。なお、かかる越境に関しては、信託受託者と隣地所有者である東急電鉄との間で、当該擁壁が存続する限り越境を承認する旨の合意がなされています。
2. 第2東急鷺沼ビルの駐車場は、東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)のテナントである東急ストアが、大店立地法に基づき定められた指針を充足するために、賃借しているものです(詳細は前記「[R4]東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)」をご参照下さい。)

[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		用途	商業施設
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)
所在地	(地番)東京都渋谷区宇田川町86番2 (住居表示) <建物1> 東京都渋谷区宇田川町25番10号 <建物2> 東京都渋谷区宇田川町25番5号		売主	TCプロパティーズ株式会社
最寄り駅からの所要時間	JR山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅 徒歩約2分		取得年月日	平成16年3月1日
			信託受託者	
地積	679.27 m ²	延床面積	<建物1> 1,473.10 m ²	信託契約期間満了日
			<建物2> 56.39 m ²	
構造・階数	<建物1> 鉄骨造陸屋根3階建 <建物2> 鉄骨造鉄板葺2階建		取得価格	(土地)6,382百万円 (建物)218百万円 (合計)6,600百万円
竣工年月	<建物1> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月			
テナント	株式会社ザラ・ジャパン 株式会社ホットランド		取得時鑑定評価額	6,680百万円
PM会社	東急電鉄		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PML	15.8%			

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運	期別	第2期
用 期 間	始期	自 平成16年3月1日
	終期	至 平成16年7月31日
	日数	153日
	期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	138,270
	その他の賃貸事業収入	
	賃貸事業費用	3,302
	水道光熱費	
	外注委託費	
	プロパティ・マネジメント報酬	1,382
	修繕費	306
	公租公課	4
	損害保険料	94
	その他賃貸事業費用	1,516
	減価償却費控除前利益 (NOI)	134,967
減価償却費	3,444	
不動産賃貸事業利益	131,522	
資本的支出額		
期末算定価額	6,980,000	
期末貸借対照表計上額	土地	6,446,436
	上記土地以外の不動産等	218,035

< 物件紹介 >

TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアは、東京有数の商業集積地である渋谷の中心部に位置し、井の頭通り、渋谷センター街という主要な商業導線に面しています。主要テナントであるZARAは、スペインを始めとして世界46か国で626店舗(平成16年1月31日時点)を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、平成16年6月には、飲食店(株式会社ホットランド;店名「築地銀だこ」)がオープンしました。

< 特記事項 >

本書の日付現在、本物件と隣接地である地番86番7については、その所有者との間で境界承諾書等は取り交わされていません。

[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(注1)	21,315.68㎡	延床面積(注2)	94,373.72㎡	
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
			取得価格	(土地) 11,065百万円 (建物) 11,334百万円 (合計) 22,400百万円
竣工年月	平成5年9月		取得時鑑定評価額	22,400百万円
代表的テナント(注3)	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(注3)	東急不動産		所有形態(注3)	(土地)所有権(共有持分割合100分の55) (建物)所有権(共有持分割合100分の55)
PML	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	第2期
	初期	自 平成15年9月11日	自 平成16年2月1日
終期	至 平成16年1月31日	至 平成16年7月31日	
日数		143日	182日
期末稼働率		94.8%	99.2%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	990,771	1,259,816
	その他の賃貸事業収入	872,943	1,105,206
賃貸事業費用	水道光熱費	117,827	154,609
	外注委託費	323,679	568,828
プロパティ・マネジメント報酬	30,400	33,972	
	修繕費	6,290	13,619
公租公課		144,558	
損害保険料	3,978	5,822	
その他賃貸事業費用	8,244	8,921	
減価償却費控除前利益(NOI)		667,092	690,988
減価償却費		224,288	268,209
不動産賃貸事業利益		442,803	422,778
資本的支出額		1,674	3,966
期末算定価額		22,400,000	22,700,000
期末貸借対照表計上額	信託土地	11,081,787	11,081,787
	上記信託土地以外の信託不動産等	11,187,395	10,923,152

< 物件紹介 >

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

< 特記事項 >

- 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、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られています。
 - 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、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・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線 「渋谷」駅 徒歩約7分		取得年月日	平成15年9月11日	
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
地積	2,013.28㎡	延床面積	7,003.88㎡	信託契約期間満了日	平成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 (合計) 4,660百万円
竣工年月	平成4年7月				(合計) 4,660百万円
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 (建物) 所有権	
PML	12.8%				

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第1期	第2期
	始期	自 平成15年9月11日	自 平成16年2月1日
終期	至 平成16年1月31日	至 平成16年7月31日	
日数		143日	182日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	132,884	170,851
	その他の賃貸事業収入		
	賃貸事業費用	10,171	32,016
減価償却費控除前利益 (NOI)	水道光熱費		
	外注委託費	6,959	8,947
	プロパティ・マネジメント報酬	1,328	1,745
	修繕費	745	1,556
	公租公課	0	18,132
	損害保険料	592	867
	その他賃貸事業費用	544	767
	減価償却費	24,697	30,003
不動産賃貸事業利益	98,015	108,830	
資本的支出額	2,440		
期末算定価額	4,660,000	4,660,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	2,974,520	2,974,520
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,676,976	1,646,972

< 物件紹介 >

東急南平台町ビルは渋谷区に所在する5階建てのオフィスビルで、東急電鉄が本社として使用しています。平成24年12月までの定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

< 特記事項 >

なし

[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・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅 徒歩約5分		取得年月日	平成15年9月11日	
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
地積	1,013.03㎡	延床面積	6,505.39㎡	信託契約期間満了日	平成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 (合計) 6,620百万円
竣工年月	昭和62年6月				
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	第2期
開始	始期	自平成15年9月11日	自平成16年2月1日
	終期	至平成16年1月31日	至平成16年7月31日
間	日数	143日	182日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	181,634	234,938
	その他の賃貸事業収入	7,824	10,775
	賃貸事業費用	19,585	49,096
水道光熱費	水道光熱費	7,858	10,810
	外注委託費	7,850	10,093
	プロパティ・マネジメント報酬	2,556	3,455
	修繕費	372	3,701
	公租公課	0	19,782
	損害保険料	489	716
	その他賃貸事業費用	457	537
減価償却費控除前利益 (NOI)		162,049	185,842
減価償却費		20,311	25,011
不動産賃貸事業利益		141,737	160,830
資本的支出額		567	1,390
期末算定価額		6,620,000	6,620,000
期末貸借対照表計上額	信託土地	5,233,294	5,233,294
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,381,865	1,358,244

< 物件紹介 >

東急桜丘町ビルは渋谷区に所在する9階建てのオフィスビルで、主に東急電鉄が本社(事業部門)として使用しています。平成23年12月までの定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

< 特記事項 >

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	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩約3分 都営地下鉄大江戸線「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	1,718.45㎡	延床面積	11,373.20㎡	
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 (合計) 4,450百万円
代表的テナント	株式会社東日カーライフグループ 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、合計賃貸可能面積 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	第2期
期間	始期	自 平成15年9月11日	自 平成16年2月1日
	終期	至 平成16年1月31日	至 平成16年7月31日
	日数	143日	182日
期末稼働率		100.0%	92.4%
不動産賃貸事業収益		185,103	226,604
	賃貸事業収入	163,797	201,303
	その他の賃貸事業収入	21,306	25,301
賃貸事業費用		39,821	79,810
	水道光熱費	14,708	18,602
	外注委託費	18,532	23,338
	プロパティ・マネジメント報酬	3,395	4,483
	修繕費	381	7,827
	公租公課	5	22,273
	損害保険料	887	1,298
	その他賃貸事業費用	1,911	1,986
減価償却費控除前利益 (NOI)		145,282	146,794
減価償却費		40,915	49,607
不動産賃貸事業利益		104,366	97,186
資本的支出額		2,268	2,292
期末算定価額		4,450,000	4,450,000
期末貸借対照表計上額		4,428,796	4,381,480
	信託土地	1,922,944	1,922,944
	上記信託土地以外の信託不動産等	2,505,851	2,458,536

< 物件紹介 >

東京日産台東ビルは清洲橋通りに面する10階建てのオフィスビルです。

メインテナントである株式会社東日カーライフグループとは、1、2階及び地下駐車場において定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

< 特記事項 >

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

[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	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩約4分		取得年月日	平成15年9月10日	
			信託受託者	三菱信託銀行株式会社	
地積	866.61㎡	延床面積	4,058.92㎡	信託契約期間満了日	平成19年11月30日
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			取得価格	(土地) 2,945百万円 (建物) 624百万円 (合計) 3,570百万円
竣工年月	昭和59年8月			取得時鑑定評価額	3,570百万円
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	期別	第1期	第2期
用	始期	自 平成15年9月10日	自 平成16年2月1日
	終期	至 平成16年1月31日	至 平成16年7月31日
	日数	144日	182日
間	期末稼働率	85.9%	85.9%
期	不動産賃貸事業収益	108,576	133,056
	賃貸事業収入	93,465	113,569
	その他の賃貸事業収入	15,111	19,486
間	賃貸事業費用	25,190	42,121
	水道光熱費	9,969	13,764
	外注委託費	6,674	8,627
	プロパティ・マネジメント報酬	2,362	2,711
	修繕費	4,900	6,562
	公租公課		8,156
	損害保険料	196	287
	その他賃貸事業費用	1,086	2,010
減価償却費控除前利益 (NOI)	83,386	90,934	
減価償却費	11,578	14,437	
不動産賃貸事業利益	71,808	76,496	
資本的支出額	26,103	2,881	
期末算定価額	3,570,000	3,570,000	
期	期末貸借対照表計上額	3,592,514	3,580,957
	信託土地	2,950,298	2,950,298
	上記信託土地以外の信託不動産等	642,215	630,659

< 物件紹介 >

TOKYU REIT赤坂檜町ビルは赤坂通りに面する7階建てのオフィスビルです。

第1期期間中に2階から7階において衛生設備等のリニューアル工事を行い、空室の6階において競争力確保のために空調設備のリニューアル工事を行いました。6階について、第3期に新規テナントと賃貸借契約を締結しております。

< 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	1,642.86㎡	延床面積	10,244.51㎡	
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
			取得価格	(土地) 2,161百万円 (建物) 2,558百万円 (合計) 4,720百万円
竣工年月	平成4年2月		取得時鑑定評価額	4,720百万円
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	第2期
	始期	自 平成15年9月10日	自 平成16年2月1日
終期	至 平成16年1月31日	至 平成16年7月31日	
日数		144日	182日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	224,206	280,462
	その他の賃貸事業収入	177,350	226,563
		46,856	53,899
賃貸事業費用	水道光熱費	58,617	101,469
	外注委託費	37,505	48,966
	プロパティ・マネジメント報酬	14,782	18,871
	修繕費	3,661	4,817
	公租公課	90	3,203
	損害保険料		20,165
	その他賃貸事業費用	897	1,314
		1,679	4,132
減価償却費控除前利益 (NOI)		165,589	178,993
減価償却費		42,740	51,786
不動産賃貸事業利益		122,848	127,206
資本的支出額		4,579	550
期末算定価額		4,720,000	5,010,000
期末貸借対照表計上額	信託土地	4,697,075	4,645,838
	上記信託土地以外の信託不動産等	2,165,631	2,165,631
		2,531,444	2,480,207

< 物件紹介 >

TOKYU REIT蒲田ビルは大田区役所に隣接する9階建てのオフィスビルです。蒲田は東京市区人口第3位である大田区の中心地で、蒲田駅は東急線2線とJR線が交差する交通至便のターミナル駅です。将来的に、東急多摩川線が京浜急行空港線と結ばれることになった場合、さらに利便性が高まる可能性を秘めています(運輸政策審議会答申第18号)。

< 特記事項 >

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

[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	東京メトロ千代田線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ東西線・東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄三田線「大手町」駅 徒歩約1分		取得年月日	平成16年1月15日
			信託受託者	三菱信託銀行株式会社
地積(注1)	6,893.71㎡	延床面積(注2)	74,379.30㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付25階建		信託契約期間満了日	平成22年1月31日
			取得価格	(土地) 21,469百万円 (建物) 1,791百万円 (合計) 23,260百万円
竣工年月	昭和53年11月		取得時鑑定評価額	22,800百万円
代表的テナント	マルハ株式会社		所有形態 (注3)	(土地) 所有権 (共有持分割合100分の27) (建物) 区分所有権
PM会社	東急不動産			
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 (他の区分所有者の専有部分 42,470.56 ㎡及び共用部分 12,365.97 ㎡を含みます。信託不動産に係る専有部分の面積は、登記簿上は地下3階、1階及び18階から25階までの合計 19,542.77 ㎡です。)

(注3) 他の共有者及び区分所有者: 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	第2期
	始期	自 平成16年1月15日	自 平成16年2月1日
終期	至 平成16年1月31日	至 平成16年7月31日	
日数		17日	182日
期末稼働率		78.9%	88.5%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	51,372	607,170
	その他の賃貸事業収入	51,245	551,959
		126	55,210
賃貸事業費用	水道光熱費	8,605	179,793
	外注委託費	1,726	74,582
	プロパティ・マネジメント報酬	4,405	51,261
	修繕費	1,076	11,797
	公租公課		30,977
	損害保険料	40	285
	その他賃貸事業費用	85	919
		1,271	9,969
減価償却費控除前利益 (NOI)		42,767	427,376
減価償却費		8,545	53,848
不動産賃貸事業利益		34,221	373,528
資本的支出額			311,267
期末算定価額		22,800,000	23,300,000
期末貸借対照表計上額	信託土地	23,876,105	24,133,524
	上記信託土地以外の信託不動産等	21,983,090	21,983,090
		1,893,015	2,150,433

< 物件紹介 >

りそな・マルハビルは、我が国を代表するオフィス集積地である大手町に所在し内堀通りに面した稀少性の高いオフィスビルです。本投資法人の投資対象は本建物の上層部分8フロアであり、このうち6フロアをマルハ株式会社に賃貸しています。取得の際に空室であった2フロアは、取得後に大規模なリニューアル工事を実施し、平成16年6月15日に完了しています。うち1フロアについては新規テナントと賃貸借契約を締結しております。

< 特記事項 >

- 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おります。
- 信託土地の一部について、地上権者を東京地下鉄株式会社とし、目的を地下鉄道敷設とし、存続期間を地下鉄道構築物存続中とする二つの地上権が設定されています。当該地上権の範囲は、それぞれ東京湾平均海面の下6.13m以下及び東京湾平均海面の下7.83m以下であり、いずれも地代は発生しません。
- 信託建物の一部 (機械室等) には、アスベスト含有吹付材が使用されています。かかるアスベスト含有吹付材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、現状の使用状態である限り、特段の支障はありません。
- 信託建物は、区分所有建物であり、信託土地は信託建物の他の区分所有者との間の共有ですが、信託建物に関する管理規約上、区分所有者は、信託建物が存続する間、信託土地の共有持分を分割請求できない旨が定められています。

(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

資本的支出の予定について

保有不動産等に関し、本書の日付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
O2 東急南平台町ビル	東京都渋谷区	外壁改修工事	自平成16年11月 至平成16年12月	17		
O7 りそな・マルハビル	東京都千代田区	17階入居対応工事	自平成16年7月 至平成16年9月	59		

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388百万円であり、費用に区分された修繕費99百万円と併せ、合計487百万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
R3 TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区	空調設備更新工事	自平成16年3月 至平成16年6月	22
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6月	309
その他				55
合計				388

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	第2期 自平成16年2月1日 至平成16年7月31日
前期末積立金残高		214
当期積立額	214	571
当期積立金取崩額		509
次期繰越額	214	276

(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（平成 16 年 7 月 31 日現在）

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

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 ²)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	19.9	620,324	51,693	7.9
2	マルハ株式会社	水産・農林	りそな・マルハビル	11,097.27	11.2	1,100,004	91,667	14.1
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	7.3	341,702	28,475	4.4
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	3.9	327,510	27,292	4.2
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	3,051.16	3.1	269,506	22,458	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	1.2	47,036	3,919	0.6
7	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	3.3
8	その他(注3)					30,032	2,502	0.4
主なテナントの合計				45,992.83	46.6	2,995,316	249,609	38.4
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	98,613.82	100.0		
				総賃料収入			7,799,191	649,932

(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」とは、東急グループ各社のテナントのうち上記 1 及び 3 乃至 7 以外のテナントを指します。

< 東急グループ各社の賃貸面積及び年間賃料 >

番号	名称	業種	賃貸面積 (m ²)	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	19.9	642,356	8.2
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	11,026.54	11.2	930,789	11.9
3	株式会社東急コミュニティー	サービス	3,051.16	3.1	269,506	3.5
4	用賀熱供給株式会社	サービス	1,207.80	1.2	47,036	0.6
5	その他				5,624	0.1
東急グループ各社の合計			34,895.56	35.4	1,895,312	24.3
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	98,613.82	100.0	
			総賃料収入			7,799,191

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

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

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

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

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

(注1) 本賃貸借は、第2東急鷺沼ビルの駐車場部分の賃貸借です。

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

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	391,839千円
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IV3F タワー地下1階・3F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 (平成 16 年 7 月 31 日現在)

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 ²)	比率 (%)
1	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	19.9
2	マルハ株式会社	水産・農林	りそな・マルハビル	平成22年1月14日	11,097.27	11.2
3	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	7.3
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	3.9
4	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	7,644.20	7.8
5	伊藤忠テクノサイエンス 株式会社	情報・通信	TOKYU REIT蒲田ビル	平成17年3月14日	4,253.55	4.3
6	株式会社TSUTAYA STORES 東京	サービス	QFRONT (キューフロント)	平成31年12月14日	3,556.31	3.6
7	株式会社 東日カーライフグループ	小売	東京日産台東ビル	平成23年8月31日(注)	3,136.85	3.2
8	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	平成16年8月31日(注)	3,051.16	3.1
9	日本オラル株式会社	情報・通信	世田谷ビジネススクエア	平成17年3月31日(注)	2,478.83	2.5
10	株式会社キュー・テック	サービス	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	平成16年9月30日	2,274.84	2.3
賃貸面積上位10テナントの合計					68,129.61	69.1
総賃貸面積					98,613.82	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。

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

テナント名	物件名	期間	賃料改定 期間	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 の合計 (千円)	比率 (%) (注2)
株式会社東急ストア	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3)	19,610.06	386,010	59.4
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		
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12年5月1日 至：平成22年4月30日	2年毎	7,644.20		
東京急行電鉄株式会社	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		
東京急行電鉄株式会社	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		
株式会社TSUTAYA STORES 東京	QFRONT (キューフロント)	自：平成13年7月2日 至：平成31年12月14日	3年毎	3,556.31		
株式会社東日カーライフグループ	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		
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	自：平成14年12月1日 至：平成25年7月31日 (注4)	改定なし	1,487.21		
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア	自：平成5年10月1日 至：平成25年9月30日	2年毎	1,207.80		
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		
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		
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		
株式会社東日カーライフグループ	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		
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		
総賃料収入					649,932	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8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。平成16年7月31日現在では、定期建物賃貸借契約テナントは、マルハ株式会社（りそな・マルハビル）東急電鉄（東急南平台町ビル及び東急桜丘町ビル）株式会社東日カーライフグループ（東京日産台東ビル）及び株式会社ザラ・ジャパン（TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア）の4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記載しています。

(注3) 当初6年間改定はありません。

(注4) 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。

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。

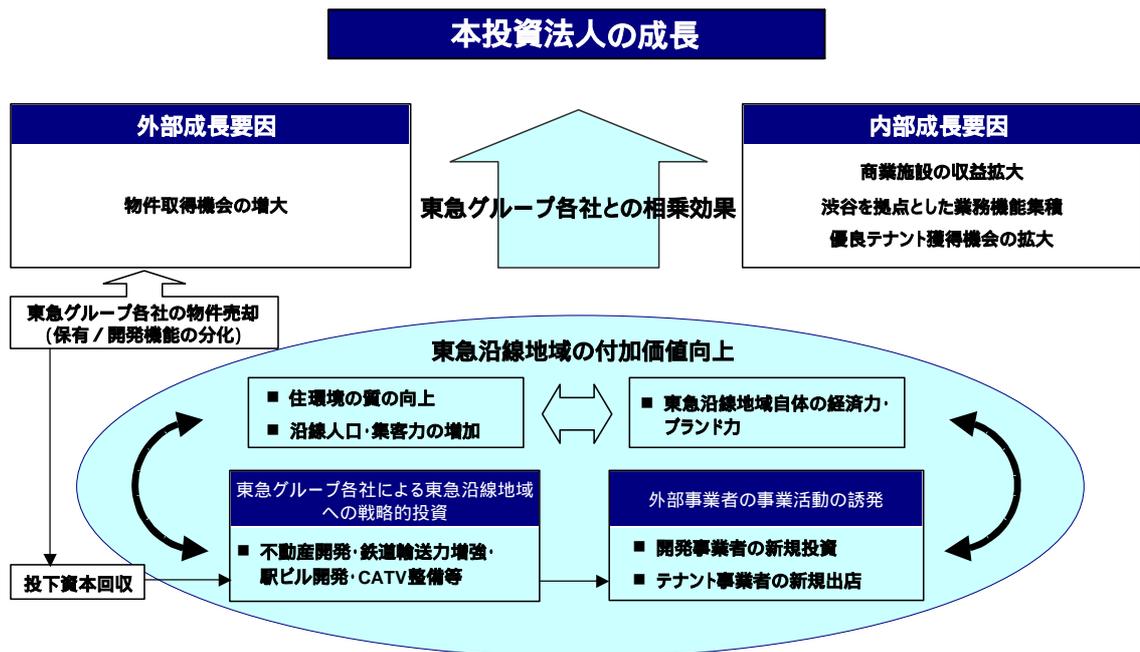
- 東急沿線地域における東急グループ各社の事業活動による成長

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、比較的広域の商圏を持つ商業施設で、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圏とする商業施設で、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5,000㎡（約1,500坪）以上、かつ基準階の専有面積330㎡（約100坪）以上の建物とします（「基準階」とは、2階以上で、当該建物の標準的なフロアをいうものとします。）。	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、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。

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

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

(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

- 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。
- 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を、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を、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、上記の従いに、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)」）。

(八) 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)」）。

(二) 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。

借入金の使途

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

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「(二) 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使途

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

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。

(ヘ) 他のファンドへの投資

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

b. その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

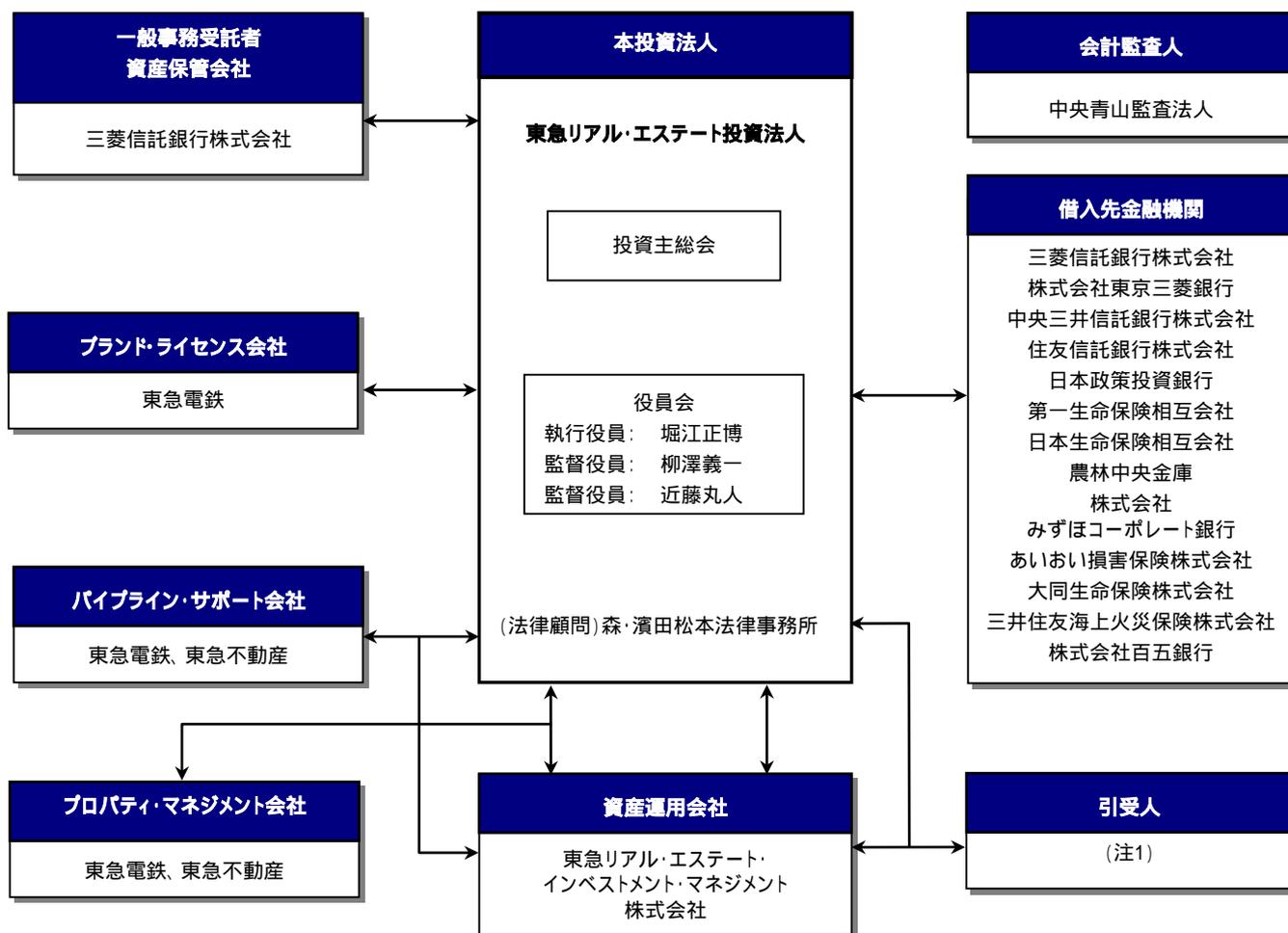
本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

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

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



契約の種類
資産運用委託契約 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約 新投資口引受契約（注1） 保有不動産資産の売買等に関する覚書 プロパティ・マネジメント契約（注2） 商標使用許諾契約

（注1）平成16年7月1日に開催した役員会において、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、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、東海東京証券株式会社及びウツミ屋証券株式会社を引受人とする新投資口引受契約を締結し、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）として選任しました。
 上記に記載した公募は平成16年8月2日に払込が完了しており、本書の日付現在投資口の募集に関する委託業務は終了しています。

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

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

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
投資法人	東急リアル・エステート投資法人	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7月31日現在、各プロパティ・マネジメント会社がプロパティ・マネジメント業務を行う物件は以下の通りです。なお、本投資法人は、将来、東急電鉄及び東急不動産以外の会社にプロパティ・マネジメント業務を委託することがあります。</p> <p><東急電鉄></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ QFRONT(キューフロント) ・ 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) ・ 第2東急鷺沼ビル ・ TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア ・ 東急南平台町ビル ・ 東急桜丘町ビル ・ TOKYU REIT蒲田ビル <p><東急不動産></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ レキシントン青山 ・ TOKYU REIT表参道スクエア ・ 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 <p>(上記各物件の名称その他詳細は、前記「5. 参考情報 (3) 投資不動産物件 個別不動産等の概要」をご参照下さい。)</p>
ブランド・ライセンス会社	東京急行電鉄株式会社	<p>平成15年7月14日付で本投資法人との間で「商標使用許諾契約」を締結しました。本投資法人に対して、「東急」及び「TOKYU」の商標の使用を許諾しています。</p>