

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号
東急リアル・エステート投資法人
代表者名
執行役員 堀江正博
(コード番号 8957)

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
代表者名
代表取締役執行役員社長 堀江正博
問合せ先
常務執行役員 IR 部長 小井陽介
TEL.03-5428-5828

(追加) 平成 21 年 7 月期 (平成 21 年 2 月 1 日～平成 21 年 7 月 31 日) 決算短信の
一部補足について

本投資法人は、平成 21 年 9 月 11 日に発表した標記決算短信について、一部内容を補足いたしますので、下記のとおりお知らせいたします(補足箇所を下線で表示しております)。

記

P.6「2. 運用方針及び運用状況 (5) 運用状況の予想<平成 22 年 1 月期及び平成 22 年 7 月期 運用状況の予想の前提条件>」

<補足前>

項 目	前 提 条 件
	(前略)
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の修繕費は、第 13 期及び第 14 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 13 期：約 1,029 百万円、第 14 期：約 1,003 百万円)。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・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ん。なお、第 14 期営業期間に返済期限が到来する借入金(短期借入金 70 億円、長期借入金 70 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。また、第 13 期及び第 14 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 13 期営業期間末日の LTV は 44.8%、第 14 期営業期間末日の LTV は 44.9% を想定しています。 (LTV の計算：「(予想) 有利子負債 / (予想) 総資産」)
	(後略)

<補足後>

項 目	前 提 条 件
	(前略)
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・外注委託費は、第 13 期に 465 百万円、第 14 期に 462 百万円を計上しています。 ・建物の修繕費は、第 13 期及び第 14 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。 ・保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等の公租公課については、賦課決定されると想定される税額のうち各期に対応する額を計上しています（第 13 期：619 百万円、第 14 期：626 百万円）。 また、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。第 13 期及び第 14 期において不動産等の取得原価に算入している固定資産税等相当額はありませぬ。 ・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 13 期：約 1,029 百万円、第 14 期：約 1,003 百万円）。 ・上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、第 13 期に 684 百万円、第 14 期に 647 百万円を計上しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。なお、第 14 期営業期間に返済期限が到来する借入金（短期借入金 70 億円、長期借入金 70 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。また、第 13 期及び第 14 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 13 期営業期間末日の LTV は 44.8%、第 14 期営業期間末日の LTV は 44.9% を想定しています。 (LTV の計算：「(予想) 有利子負債 / (予想) 総資産」) ・支払利息等については、第 13 期に 902 百万円、第 14 期に 892 百万円を計上しています。 なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息、保証金利息のほか金融関連費用を含んでいます。
	(後略)

以上