TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

第５期　資産運用報告書

自　平成17年8月1日　至　平成18年1月31日

成長力のある地域における競争力のある物件への投資

東急リアル・エステート投資法人

第5期　資産運用報告書

自平成17年8月1日 至平成18年1月31日

5th

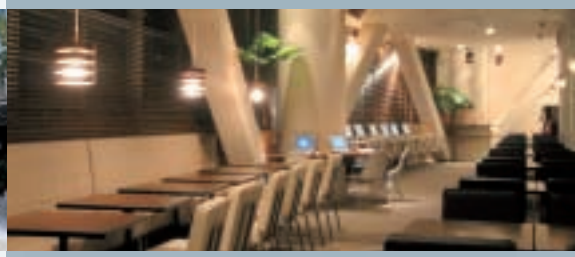
東急リアル・エステート投資法人（TOKYU REIT）は、平成15年6月20日に設立、同年9月10日に東京証券取引所に上場された、不動産投資信託（J-REIT）市場を代表する銘柄のひとつです。

TOKYU REIT 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行っています。「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」により、安定的な収益及び配当の確保を目指しています。

投資対象は主に東京都心5区地域及び東急沿線地域に所在する、オフィス及び商業施設を用途とする物件に限定しています。第5期末（平成18年1月31日）現在、商業施設9物件及びオフィス8物件の合計17物件を保有しています。

CONTENTS

04 投資主の皆様へ
10 運用態勢
14 財務戦略
16 ポートフォリオ
30 資産運用報告書
46 貸借対照表
48 損益計算書
54 金銭の分配にかかる計算書
55 監査報告書
56 キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
58 投資主インフォメーション



HIGHLIGHTS
ハイライト

- 4期連続で増収増益を達成
- 物件取得によりポートフォリオを拡大
- 99.4%（第5期末現在）の高稼働率
- 厳格なコーポレート・ガバナンスを発揮
- 積極的なIR活動を展開

FINANCIAL SUMMARY
決算概要

	当期（第5期）	前期（第4期）
■ Assets		
総資産額	171,791百万円	162,180百万円
■ Debt		
有利子負債額	53,000百万円	64,500百万円
総資産額LTV	30.9%	39.8%
■ Income		
営業収益	6,343百万円	5,684百万円
当期純利益	2,401百万円	1,959百万円
■ Distributions		
一口当たり分配金額	14,179円	13,798円
■ Valuations		
期中平均投資口価格	766,520円	726,082円
分配金利回り	3.67%	3.83%

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より、東急リアル・エステート投資法人（TOKYU REIT）に格別のご厚情を賜り、厚く御礼申し上げます。
ここに、本投資法人第5期（平成17年8月1日～平成18年1月31日）の決算と運用状況につきましてご報告申し上げます。

東急リアル・エステート投資法人
執行役員
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
代表取締役執行役員社長
堀江　正博

一口当たり分配金14,179円

当期は、営業収益63億4千3百万円、当期純利益24億1百万円を計上し、増収増益の決算となりました。分配金につきましては、当期未処分利益を全額分配し、投資口一口当たり14,179円と致しました。
これは、前期（13,798円）より増加し、第2期（14,230円）に次ぐ水準です。一方、総資産有利子負債比率は当期末時点で33.6%と前期末（39.8%）や第2期末（48.9%）に対してレバレッジが低下しています。財務健全性を高めた上で増配を実現しており、利益の質が向上していると自負しています。また、本投資法人が保有する物件の当期末現在における期末算定価額（第三者の不動産鑑定士が査定）の合計は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173億2千5百万円と、着実に資産価値が向上しています。

評価損益の推移

			第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末
発行済投資口数	(A)	口	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380
帳簿価額	(B)	百万円	104,002	110,448	133,415	147,819	157,104
期末算定価額	(C)	百万円	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430
評価損益	(D)=(C)-(B)	百万円	△952	1,291	3,434	7,270	17,325
一口当たり評価損益	(E)=(D)/(A)	円	△9,715	13,175	24,188	51,203	102,289

景気回復が不動産賃貸業に与える影響

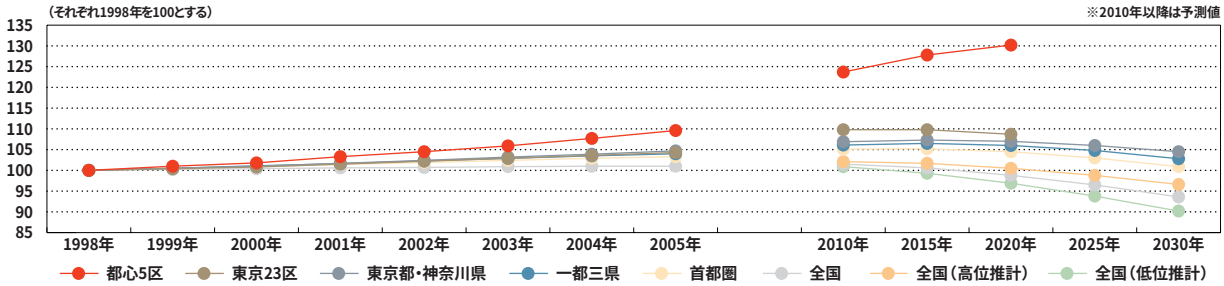
2005年に入り国内総生産が堅調に拡大し、景気動向や企業マインドを示す指数に力強さが見られるようになってきました。これは2002年後半より改善した企業業績が、設備投資、雇用、所得、消費、さらなる企業業績の改善へと順次波及し、国内民間需要が創出されているためです。
雇用や消費の改善に伴って、不動産賃貸市場を取り巻く環境も好転しています。東京都心におけるオフィスビルでは空室率のさらなる低下に伴い、好立地及び好スペックの物件を中心に募集賃料は反転しています。また、ショッピングセンターや百貨店の売上高が対前年比プラスに転じ、今後の見通しに明るさが出てきました。ショッピングセンターのテナント賃料も上昇傾向を示しており、集客力のある商業施設に対する評価が向上しています。安定的に稼働を維持するだけでなく、景気回復に伴い賃料収入を向上させていく資産運用が重要となってきたといえます。

東京は今後とも人口が増加傾向

景気の動向とともに不動産賃貸業に長期的に影響を与えるマクロ指標が人口動態です。オフィスにおいても商業施設においても、人が集まる物件は、より多くのキャッシュ・フローを生

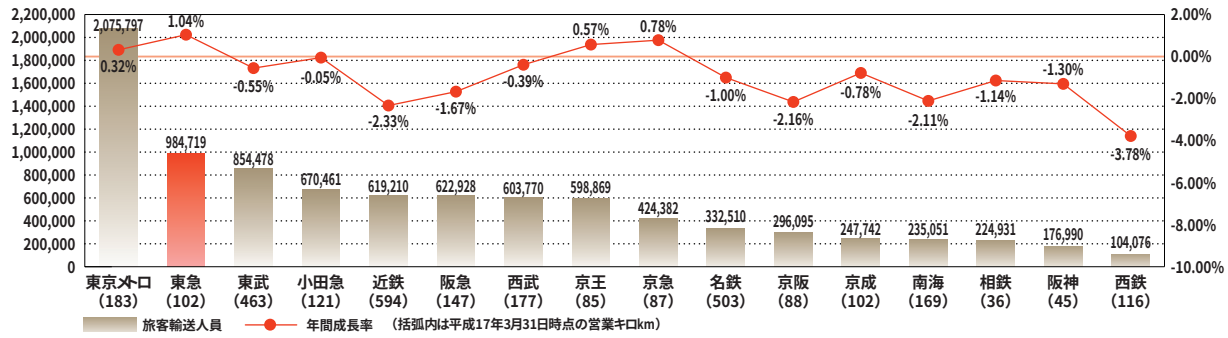
み出し価値が高くなるからです。
全国の人口が2005年にピークアウトしましたが、東京都心5区は都心回帰現象から向こう十数年は増加傾向であると予測されています。また、一都三県への人口転入傾向も継続しており、2004年においては約10万人が他府県より移住しています。今後も人口と経済の一極集中による東京と地方の二極分化傾向はますます顕著になると考えています。
東急沿線地域について申し上げれば、東急線の輸送人員は首都圏内においていち早く増加傾向に転じています。住みたい沿線に住める環境の中、沿線選別現象が生じ東急沿線に人が集まってきているためと思われます。東急線の拠点である渋谷駅も乗車人員が増加傾向にあり、一日141万人が利用しています。
本投資法人は、一都三県を中心とする首都圏に限定し競争力のある優良物件に投資するファンドです。なかでも東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域と定めており、景気回復及び人口集中のメリットを最も享受することができるREIT（不動産投資信託）のひとつです。

人口の推移と予測



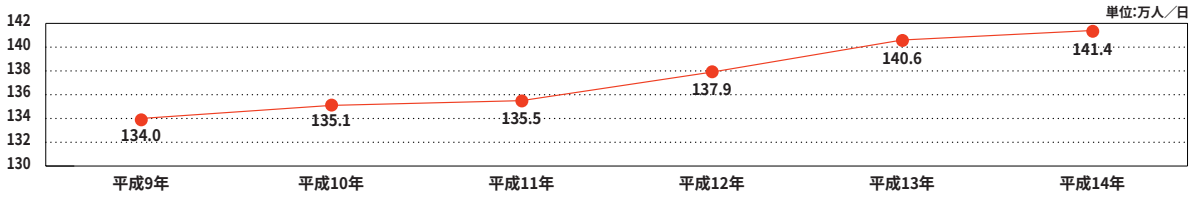
出所：総務省「住民基本台帳人口要覧」、東京都「東京都区市町村別人口の予測」、国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口」

平成16年度の民鉄各社の旅客輸送人員（千人）及び過去5年間の年間成長率（%）



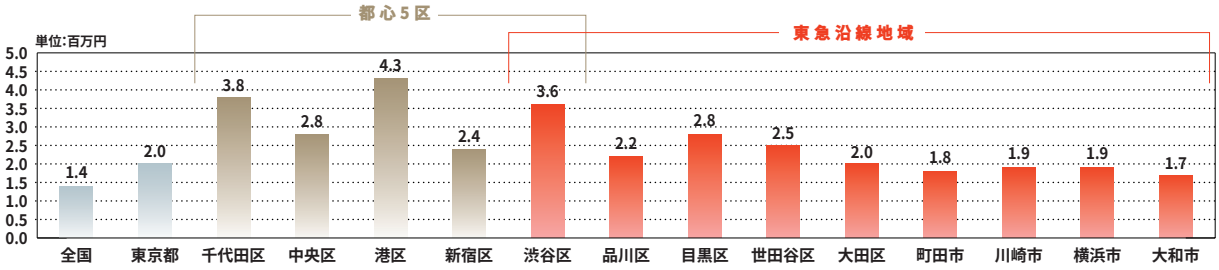
出所：社団法人日本民営鉄道協会　（注）上記グラフは、出所記載の協会の「大手民鉄の素顔」に含まれる「大手民鉄の概況」掲載の数値をグラフ化し、かつ平成11年度から平成16年度までの年間成長率を計算したものです。

渋谷駅乗車人数推移（平成9年～平成14年）



出所：運輸政策研究機構「都市交通年報（平成11年版から平成16年版までの各版）」

地区別の人口1人当たり課税対象所得額（平成16年）



出所：日本マーケティング教育センター「個人所得指標（2005年度版）」
（注1）上記グラフは、総務省がまとめた「市町村税課税状況等の調」から、日本マーケティング教育センターが抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。
（注2）横浜市及び川崎市には、東急沿線地域内の行政区域以外の地域を含みます。

テナント賃料上昇による内部成長

TOKYU REITは安定した資産運用により当期末時点において全17物件中14物件が満室稼動となっており、稼働率は99.4%でした。当期は、従前空室であった「世田谷ビジネススクエア」のタワー棟の16階にテナントを誘致するなど、6テナントの退去または減床に対して、5テナントの新規入居または増床を獲得しました。

また、不動産賃貸市場を取り巻く環境が好転するなか、「QFRONT（キューフロント）」、「レキシントン青山」、「TOKYU REIT表参道スクエア」などの都心型マルチテナント商業施設を中心に、複数テナントにおいて賃料の増額改定を実現しました。好立地の都心型マルチテナント商業施設は、郊外型ショッピングセンターや都心のオフィスよりも景気回復のメリットをいち早く享受できる投資対象用途であると考えています。

平成18年3月20日に「PICASSO347」は「cocoti（ココチ）」に名称変更しリニューアルオープンしました。施設コンセプトを再構築し、ターゲットに適した投資をすることで、物件の競争力向上を図ったものです。平成19年度には東京メトロ13号線開通、平成24年度には東京メトロ13号線の東急東横線との相互直通運転の開始が予定されており、利便性も向上いたします。

オフィスについても今後更新時期を迎えるテナントのうち、市場水準を下廻る賃料を頂いているテナントから順次増額改定をお願いしていく所存です。

上場時より資産規模が倍増

当期は、平成17年8月2日に「PICASSO347」を取得し、資産規模は1,578億6千万円（17物件）となりました。上場時（平成15年9月）の803億円から2年間でほぼ倍増したことになります。私は本投資法人の投資運用を行うにあたっては、個々の物件の競争力を確保した上で、ポートフォリオの分散、物件取得の機動性、投資口の流動性などを考慮すれば、概ね3,000億円以上の資産規模があるべき姿であると考えています。そのため、第7期（平成19年1月31日）における2,000億円規模到達をマイルストーン（通過目標）とし、今後さらなる外部成長を図っていきたいと考えています。

金利上昇により賃料が増加することが肝要

かねてより私は不動産投資市場については、昨今の不動産価格は一部の取引を除いていわゆるバブルではなく、その物件が生み出す収益に基づく適正価格へと向かっている、と申し上げてきました。2005年も不動産の流動化は進展し、売買市場は益々活況を呈しています。都心の優良物件については賃貸NOI利回りが3%台の取引も見られます。しかしながら1%台である長期国債利回りとの格差は、諸外国の場合と比べても決して小さくはありませんので、必ずしも取引価格が高いとは言えないでしょう。ここで大事なことは、今後長期金利が上昇したときに比較対象となる長期国債利回りに対して適正な金利幅を確保しつづけることです。景気回復に伴って賃料収入も増加させることが出来る物件により多く投資していくかどうかが、REITの各銘柄の今後のパフォーマンスに影響してくるでしょう。

リスク情報は適正に開示

2005年は土壌汚染、アスベスト、構造計算書偽装など、我が国の不動産に対する信頼性を損ないかねない問題が露見した年でもありました。TOKYU REITは「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」という方針のもと、投資対象地域を首都圏に限定するとともに、競争力のある物件に投資すべく、立地や規模だけでなく耐震性、環境・地質等についても厳格な投資基準を設けこれを遵守しています。また、既に保有している物件にかかるリスク情報につきましてはその状況を投資家の皆様にお知らせしています。

例えば、サンプリング調査によれば東急鷺沼ビル、りそな・マルハビル及び東急桜丘町ビルの一部ではアスベスト含有材等が使用されています。このアスベスト含有材等は、その含有率によっては法令に基づき、解体等廃棄する際に飛散防止の処理が必要ですが、現状の使用状態である限り特段の支障がないことを確認しており、その旨を開示しています。物件の施工者、設計者、構造計算者及び建築確認者についても決算説明資料（ウェブサイトでご覧になれます）において以下の表（物件別設計・施工関係業者一覧）の通り開示しています。私どもはTOKYU REITの投資運用において、法令を遵守するとともに、これまでの経験から培ってきたノウハウを駆使することでリスクをマネジメントし、受け入れたリスクについては情報開示するというこれまでのスタンスを今後も貫いていきます。

投資基準

	オフィス	商業施設
①立地	立地地域のオフィス集積、賃貸マーケット、駅のターミナル性、駅からの距離（原則として徒歩7分以内）等を総合的に勘案	商圏の潜在購買力や成長性、テナントや業態の適合性、現在の競合状況や近隣地域での競合店出店計画等の調査分析
②物件規模	原則として、延床面積5,000m²（約1,500坪）以上、かつ基準階の専有面積330m²（約100坪）以上の建物	物件毎の地域性や商圏規模、業態毎の標準的な規模をベースに、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断
③設備施設	階高・天井高、床仕様、共用施設等に関し、当該地域の標準以上	業態別の標準仕様をベースに、汎用性、転用可能性、来客者の交通手段等を総合的に判断
④投資額	1投資案件当たりの最低投資額は、原則として40億円以上	
⑤耐震性	原則として、新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満	
⑥環境・地質等	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	

物件別設計・施工関係者一覧

	施工会社	設計事務所	構造計算再委託先	検査機関
QFRONT（キューフロント）	東急建設	アール・アイ・エー	川口衛構造設計事務所	行政
レキシントン青山	栗本建設工業	アーキ&テクツ建築研究所	無	行政
TOKYU REIT 表参道スクエア	鹿島建設	松田平田坂本設計事務所	無	行政
東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
第2東急鷺沼ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東急建設	東急建設	無	行政
横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）	竹中工務店	竹中工務店	無	行政
ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	清水建設	I.N.A新建築研究所	無	行政
cocoti（ココチ）	大成建設	大成建設	無	民間【（財）日本建築センター】
世田谷ビジネススクエア	東急建設	東急設計コンサルタント（デザイン：アーキテクトファイブ）	無	行政
東急南平台町ビル	東急建設	東京急行電鉄	無	行政
東急桜丘町ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
東京日産台東ビル	鹿島建設、日東建設	日本設計	無	行政
TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	鹿島建設	鹿島建設	無	行政
TOKYU REIT 蒲田ビル	鹿島建設、住友建設	日建設計	無	行政
りそな・マルハビル	鹿島建設、東海興業、竹中工務店、清水建設、青木建設	圓堂建築設計事務所、松田平田坂本設計事務所、構造計画研究所	無（構造計画研究所）	行政
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	大林組、日本国土開発、同和工営	観光企画設計社	構造計画研究所	行政

※構造計算書の再委託先の有無は構造計算書の本書等により確認した事項
※施工会社・設計事務所等の名称は、建物竣工時点

新投資口発行（増資）による財務健全性の確保

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、当期は財務健全性が大幅に改善しました。「PICASSO347」の準共有持分40%の取得及び短期借入金の返済等を目的として、27,380口の新投資口を発行し（平成17年8月2日に26,700口、平成17年8月29日に680口）、201億5千9百万円を調達いたしました。また、当期中に175億円の短期借入金返済によって、期末総資産有利子負債比率は30.9%となり前期末と比較し8.9%低下しています。また、総額60億円の長期借入れにより、当期末時点の借入残高は530億円（長期借入金残高410億円、短期借入金残高120億円）となっています。当期における借入金の加重平均利率は1.13%でした。

なお、資金調達手段の多様化を標榜し、平成17年9月6日に格付け機関3社より発行体格付けを取得しています。（15ページ参照）

REITの社会的使命

REITは利益の配当の損金算入という税制上のメリットを享受しています。いわば国の政策により成り立っている投資商品であると言え、この仕組みは多くの先進国に導入されています。その目的には不動産の流動性向上やデフレ脱却があったと思われます。大都市圏において地価に底入れ感が出てきた今、果たしてREITの役割は終わってしまったのでしょうか。いいえ、私は今後とも重要な役割を担い続けていると考えます。REITを中心に展開する不動産の流動性向上は社会経済インフラを整備するという意味で重要であり、さらに発展させるべきであると考えます。

まず、REIT市場の拡充による不動産の流動性の向上は経済の活性化に寄与します。REIT組入れ物件はプロフェッショナルによる最有効活用が徹底されるため、地域経済へのさらなる貢献が期待されます。収益力改善に伴いデフレ脱却にも一役買っています。

また、資産のクオリティという意味でのインフラも整備されます。物件取得や資金調達を行う過程において資産運用会社、デューデリジェンス会社、法律事務所、銀行等レンダー、引受証券会社などの調査を経るため、構造・設備、環境・土壌、権利関係等の観点から健全な物件が社会に蓄積されていくことになります。REIT市場の拡充に伴い我が国の建築物の耐震性能が向上していくとも言えるわけです。

資産の優良な受け手であることと同時に、さらに重要なのは資金の安定的な出し手としてのREITの存在です。REITが企業から不動産を購入することにより、企業のバランスシートに埋もれた不動産が当該企業における新規の設備投資資金の源泉になるのです。例えば、企業が5%の利回りの物件を売却し回収した資金を15%のリターンが期待される本業の投資に充てることで、その企業の生産性は向上するはずです。そうした積み重ねが少子高齢化による労働力の減少を克服し、我が国の成長力を高めることになります。我が国の潜在成長率に対し、労働力のプラス貢献が短期的には期待できないなか、企業が本業に経営資源を集中し、設備を更新させ生産性を高めることこそ国力の向上に繋がるものと考えます。REITはその黒子として安定的に資金を供給する

という新たな社会的役割を担っており、それが制度のメリットに対する答えであるという考えに立ってTOKYU REITの日々の資産運用にあたっています。

TOKYU REITは、物件にかかる詳細なデータを公表するなど世界の中でも透明性の高い情報開示を行っている不動産投信のひとつです。これは資本市場におけるIRという本来の目的に加え、不動産市場における情報の非対称性を極小化し、物件価格形成を適正化することで潜在的な不動産の出し手に働きかけるという観点もあるのです。

資産運用会社経営における心構え

REITの資産運用会社は、投資法人の受託者（Fiduciary）として一般の株式会社の行動基準よりも一段高い判断・行動する必然性を全役職員が認識し自らのものとしなければなりません。加えてTOKYU REITの資産運用を受託する東急REIMは、パッシブ（受動的）な受託者に留まらず、アクティブ（積極的）な受託者として運用する投資法人の投資主価値を常に向上させるために、個々の役職員がクリエイティビティ（企画・提案）を発揮できるような環境を整備するよう努めています。特に受託者としての利益相反に関するソリューションの提供は必須です。仮に受託している投資法人の投資主と他の利害関係者との間に対立が生じたときは、受託者として受託している投資法人の投資主の利益を優先させるか、公平な第三者に裁定を委ねます。価格が争点である場合には、市場価格であることを立証する手立てを講じるなどして対立を解決していきます。

TOKYU REITは、グローバルプロダクト（国際的金融商品）として内外のあらゆる投資家の投資対象となり、且つ、グローバルスタンダードで充分な評価に足るクオリティを提供することにより、不動産投資運用業界トップの評価を確立し、日本のREIT業界をリードしていくことを目指します。

平成18年4月

堀江　正博
ほりえ　まさひろ

入社以来様々な業務に従事し、REITの資産運用会社社長として必要な経験を積む

昭和59年
東京急行電鉄株式会社入社
鷺沼駅で駅務、田園都市線で車掌業務に服する

昭和60年
多摩田園都市の区画整理事業において宅地開発に従事する

昭和61年
海外不動産開発事業において北米西海岸やハワイのプロジェクトを国内にて後方支援。リゾート施設、商業施設、ホテル、オフィス、住宅の開発、運営、販売及び投資判断に関与

平成元年
海外ホテル会社に出向。主に財務、法務及び開発プランニングに従事するにあたりホノルル駐在。あわせて信託管財人の補佐も務め信託受託者の責務にあたる

平成6年
東京急行電鉄株式会社財務部にて資本市場関連業務及び国内普通社債発行業務に携わる

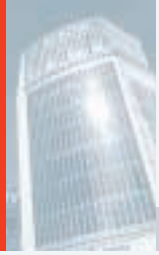
平成8年
グループ事業室にて東急グループ数社の再建計画の策定に参画

平成11年
連結経営委員会にて東急グループ事業再編（財務健全性指標の提案、M&A、株式交換）及びIR業務に従事。平成12年に発表した東急グループ経営方針においてREIT事業を提案し、事業性調査を開始

平成13年
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設立と同時に出向。代表取締役副社長就任

平成14年
同社代表取締役執行役員社長就任

平成15年
金融庁長官の承認を得て、東急リアル・エステート投資法人執行役員就任（兼職）



運用態勢

東急リアル・エステート投資法人役員会

TOKYU REIT 役員会は、投資法人の業務を執行する執行役員と、執行役員の業務の執行を監督する監督役員で構成されています。
第5期期間中に10回開催されました。
規約により執行役員は2名以内、監督役員は3名以内と定められ（ただし、監督役員の員数は執行役員の員数に1を加えた数以上）、第5期末現在、1名の執行役員と2名の監督役員で構成されています。また、TOKYU REIT の執行役員及び監督役員の任期は、規約により就任後2年と定められています。

監督役員　近藤　丸人

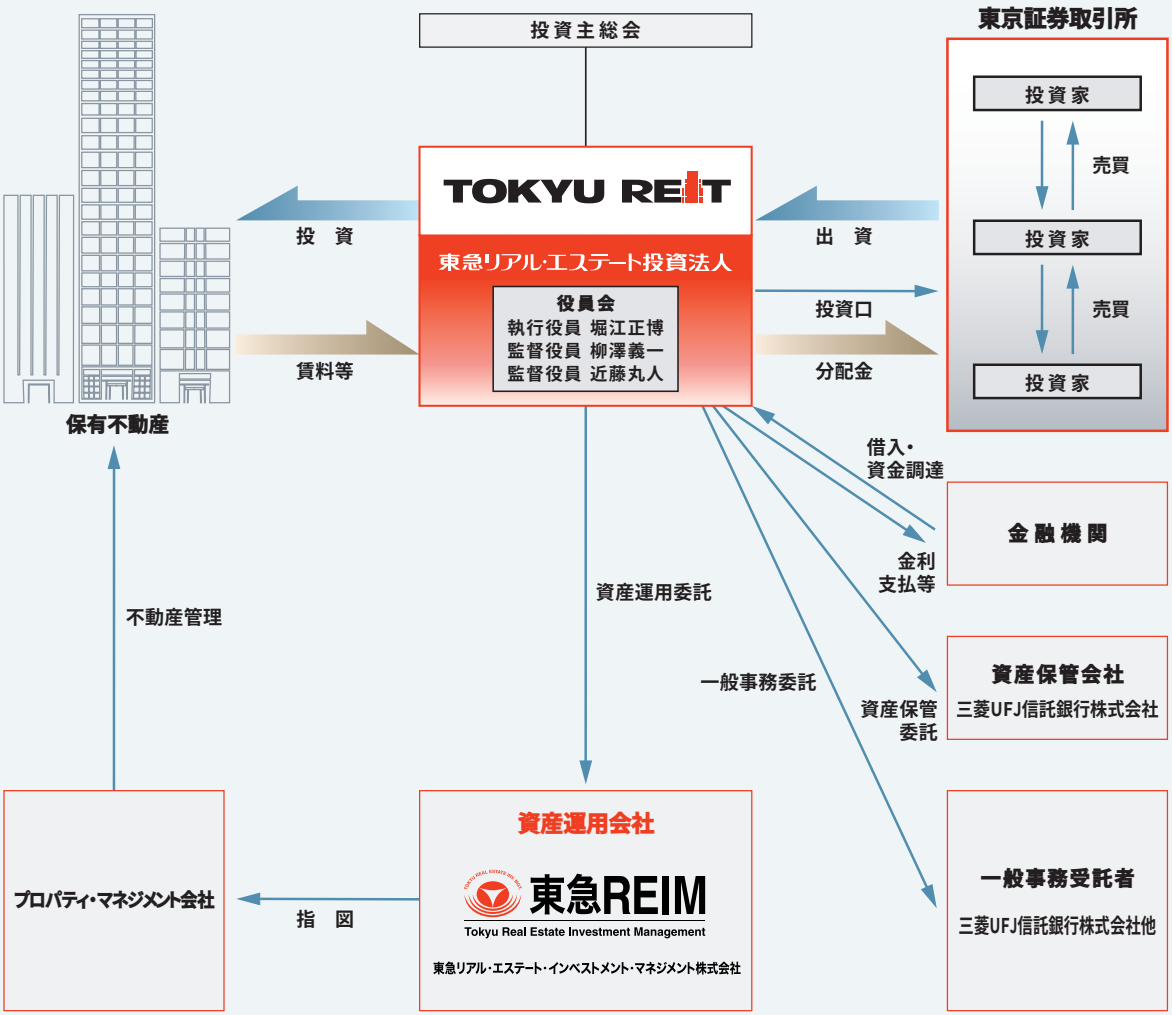
昭和63年4月	弁護士登録（東京弁護士会） 大原法律事務所入所
昭和63年5月	香港中文大学留学
昭和63年9月	中国人民大学留学
平成元年7月	香港“ ROBERT LEE & FONG ” SOLICITORS （法律事務所）勤務
平成8年2月	近藤丸人法律事務所開設（現在に至る）
平成10年5月	第二東京弁護士会へ登録換え
平成15年6月	東急リアル・エステート投資法人 監督役員就任（現在に至る）
平成16年12月	レカム株式会社　監査役就任（現在に至る）

監督役員　柳澤　義一

昭和60年3月	公認会計士開業登録 柳澤公認会計士事務所開設（現在に至る）
昭和60年5月	税理士開業登録（現在に至る）
平成2年6月	株式会社アカウンティングコンサルタントグループ （現新創コンサルティング株式会社） 取締役就任（現在に至る）
平成12年6月	新創監査法人　代表社員就任（現在に至る）
平成13年7月	日本公認会計士協会理事就任
平成15年6月	東急リアル・エステート投資法人 監督役員就任（現在に至る）
平成16年4月	新創税理士法人　代表社員就任（現在に至る）
平成16年7月	日本公認会計士協会常務理事就任（現在に至る）

（注）執行役員の堀江正博は、東急リアル・エステート投資法人の資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（東急REIM）の代表取締役執行役員社長を兼務しています。堀江正博の略歴につきましては、9ページをご参照下さい。なお、東急リアル・エステート投資法人の執行役員就任にあたっては、投信法第13条に基づき、平成15年6月16日付で金融庁長官より承認を得ています。

東急リアル・エステート投資法人の仕組み図



TOKYU REIT は、資産運用業務・資産保管業務・その他一般業務を、外部に委託しています。
資産運用会社である東急REIMは TOKYU REIT と投資方針を共有しており、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。また、利益相反対策ルールを遵守し、東急グループ各社との取引に十分注意を払います。

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）

ウェブサイトアドレス www.tokyu-reim.co.jp

TOKYU REIT は、平成15年6月20日に資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（東急REIM）と資産運用委託契約を締結し、資産の運用にかかる業務を委託しています。
東急REIMはTOKYU REITと投資方針を共有しており、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。また、利益相反対策ルールを遵守し、東急グループ各社との取引に十分注意を払います。

沿　革

年月日	事　項
平成13年6月27日	東急REIM設立（資本金1億円）
平成13年8月31日	宅地建物取引業免許取得　東京都知事（1）第79964号
平成13年9月26日	資本の額を1億2,500万円に増額
平成14年9月28日	資本の額を3億円に増額
平成15年4月 3日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得　国土交通大臣認可第17号
平成15年6月16日	投資信託委託業者にかかる業務認可取得（内閣総理大臣第27号）
平成15年6月16日	コンサルティング業務及び委託代行業務に係る兼業承認取得（金監第1961号）
平成15年6月20日	TOKYU REITと資産運用委託契約締結
平成15年7月25日	不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録（総合-000016）

大株主の状況（平成18年3月31日現在）

名　称	住　所	所有株式数	比　率
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	3,600株	60%
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	2,400株	40%
合　計		6,000株	100%

取締役会

東急REIMの取締役会は経営戦略及び業務執行に関する基本的重要事項の意思決定を行います。また、東急REIMの代表取締役及び執行役員の業務執行の監督を行うという役割も担っています。第5期期間中に取締役会は9回開催されています。

インベストメント委員会

インベストメント委員会は、執行役員社長を委員長に、非常勤取締役（3名）、不動産鑑定士（1名）によって構成され、運用ガイドライン及び資産運用計画の策定及び変更、ポートフォリオ全体の資産配分並びに個別物件についての投資判断等について審議及び決議を行い、取締役会に答申します。第5期期間中にインベストメント委員会は13回開催されています。

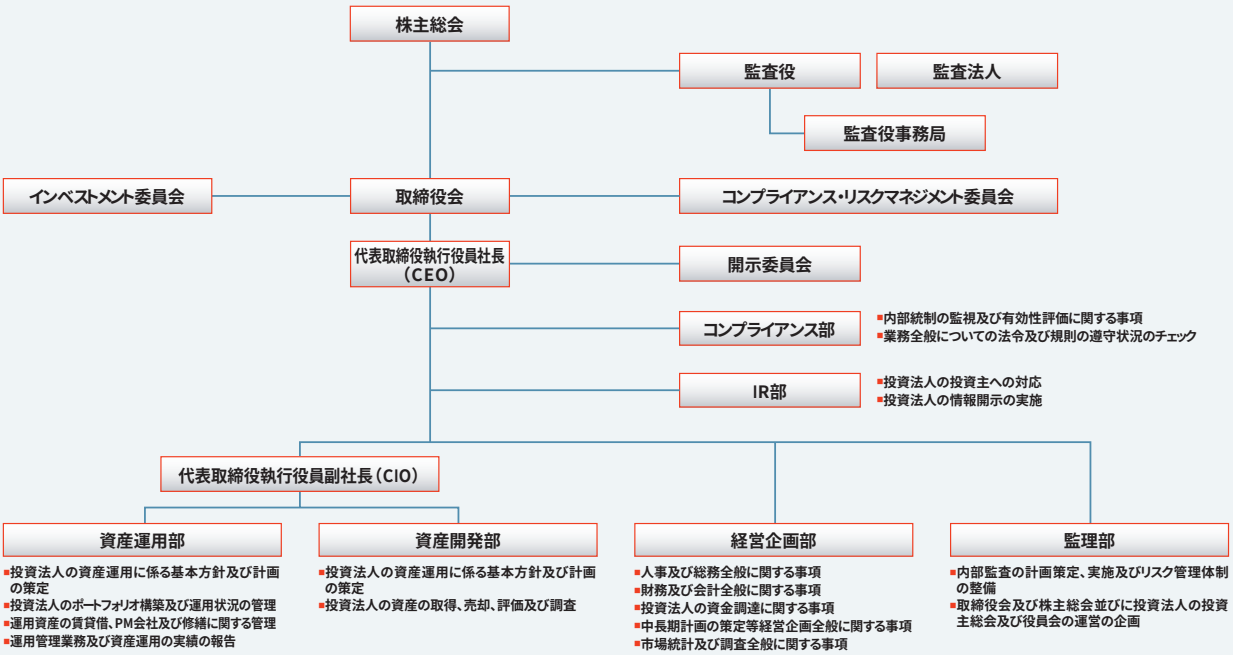
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、利益相反対策のために外部者からのチェックを受けることを目的として設置されています。非常勤取締役（2名;うち1名を委員長とします）、外部委員（2名）によって構成され、取締役会の要請に従い、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理に関する重要な事項、並びに利益相反対策ルールの妥当性につき審議を行い、取締役会に答申します。また、個別取引のルール適合性に関して第三者からの確認を受けていますが、作業結果報告書に特記事項があった場合は、コンプライアンス部長の判断により当委員会で審議を行い、取締役会に答申します。
第5期期間中にコンプライアンス・リスクマネジメント委員会は12回開催されています。

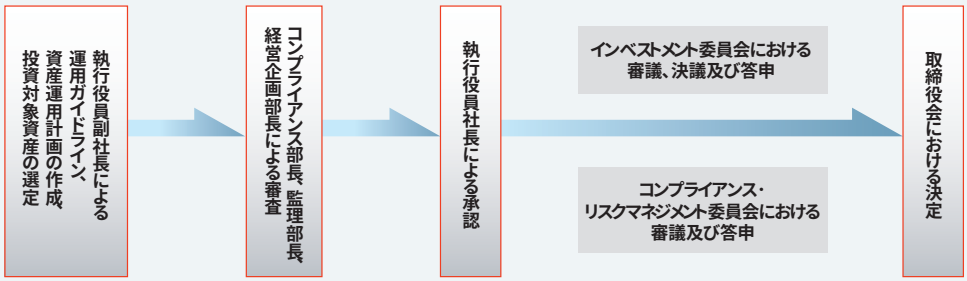
開示委員会

開示委員会は、IR部長を委員長に、コンプライアンス部長、監理部長、経営企画部長と委員長が必要と判断した者で構成されています。適時開示の対象となる情報のうち、投資法人、東急REIM及び投資法人の運用資産等にかかる発生事実についての開示に関する対応について審議を行い、その結果を代表取締役執行役員社長に報告します。第5期期間中に開示委員会は1回開催されています。

組織図



意思決定プロセス



東急REIMの運用ガイドライン（※1）及び資産運用計画（※2）は、資産開発部、資産運用部及び経営企画部による協議の上起案され、資産運用業務の統括者である執行役員副社長に提出されます。その後、コンプライアンス部長、監理部長及び経営企画部長による審査を経て、執行役員社長に報告されます。執行役員社長の承認後、取締役会に上程され、取締役会は必要に応じてインベストメント委員会の審議、決議及び答申、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議及び答申を要請し、これらを参考にした上で決議を行い、運用ガイドライン及び資産運用計画を成立させます。成立した運用ガイドライン及び資産運用計画は、TOKYU REITの役員会に報告されます。
物件取得時は、執行役員副社長が統括する資産開発部及び資産運用部において、物件精査（物件をめぐる権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査）を行い、投資方針及び投資基準に合致し、TOKYU REITが投資できる物件を選定します。資産開発部及び資産運用部は、意思決定に必要な書面及び売買契約書等を作成の上、執行役員副社長に提出し、その後は上記と同じプロセスを経て、取締役会において投資の決定が行われます。この決定に基づき、執行役員副社長が物件の取得を実行します。

※1：運用ガイドラインには、①東急REIMがTOKYU REITの資産運用を受託するにあたって定めた社内規程、②規約に定められた資産運用の対象及び方針の具体的内容及び③その他TOKYU REITの運営に関して必要な事項についての基本的方針が規定されています。
※2：資産運用計画には、運用資産の修繕計画、リーシング計画及び取得計画を含む物件管理計画、資金調達計画等が規定されています。

財務戦略

東急リアル・エステート投資法人の財務戦略

TOKYU REIT の財務方針は、安定性・機動性・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。

基本方針

資金調達の安定性

- 財務健全性確保のための低LTV運用
- 長期固定資金調達
- 複数の資金調達元の確保
- 返済期限の分散

ファイナンスの機動性

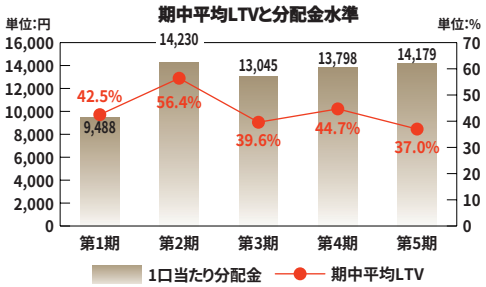
- 速やかな資金調達体制の確保

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

※ LTV（ローン・トゥ・バリュー）＝（有利子負債＋見合い現金のない預り敷金保証金）／取得時鑑定評価額又は期末算定価額の合計
この計算により、保有物件の価値に対する負債の水準が算出されます。この水準が低い（負債額が少ない、又は保有物件の価値が高い）ほど財務健全性が高いと考えられます。

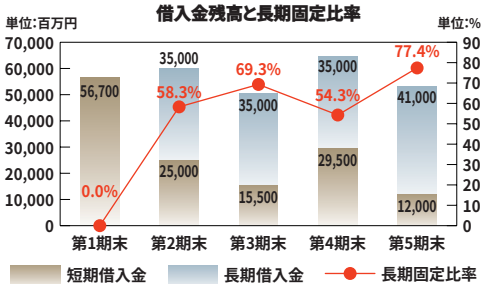
期中平均LTVと分配金水準の推移



一般的には、LTVが上昇すると、レバレッジ効果により分配金の支払い水準は上昇します。一方で、過度のLTV上昇は、財務健全性の低下を招きます。
TOKYU REIT では、左図のように分配金の支払い水準と財務健全性のバランスを考えた保守的な運用を行っています。

※期中平均LTV＝（有利子負債の期中平均残高＋見合い現金のない預り敷金保証金の期中平均残高）/取得時鑑定評価額又は期末算定価額の期中平均残高

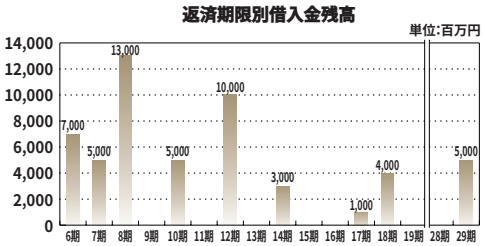
借入金残高と長期固定比率



左図のとおり、TOKYU REIT は借入金の長期固定化を進めてきました。第5期末時点の長期固定比率は77.4%です。
借入金の長期固定化を図ることで、金利上昇局面での過度な金利負担額の増加を抑えることができます。

借入先一覧、返済期限別借入金残高（第5期末時点）

区分	借　入　先	借入金額（億円）	適用金利（%）	借入実行日	返済期限	摘　要
短期	三菱東京UFJ銀行	50	0.47000	平成16年６月25日	平成18年９月25日	無担保無保証
	中央三井信託銀行	70	0.47364	平成17年４月６日	平成18年４月６日	
	短期借入金合計	120	—	—	—	—
長期	住友信託銀行株式会社	50	1.11625	平成16年６月25日	平成19年６月25日	無担保無保証
	第一生命保険相互会社	40				
	日本生命保険相互会社	40				
	農林中央金庫	40	1.38875		平成20年６月25日	
	株式会社百五銀行	10	1.23875			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	50	1.68875		平成21年６月25日	
	中央三井信託銀行株式会社	50				
	あいおい損害保険株式会社	10	1.92750		平成22年６月25日	
	大同生命保険株式会社	10				
	三井住友海上火災保険株式会社	10				
	日本政策投資銀行	40	2.03000		平成24年６月25日	
	全国共済農業協同組合連合会	10	1.26250	平成17年10月25日	平成23年10月25日	
	日本政策投資銀行	50	1.95000	平成18年１月25日	平成30年１月25日	
長期借入金合計		410	—	—	—	—
合　計		530	—	—	—	—



借入先や返済期限が集中していると、金融情勢の影響により、安定的に借換え（リファイナンス）ができない可能性があります。

TOKYU REIT は、借入先や返済期限を分散化させることで、リファイナンスリスクを低減しています。

コミットメントラインの設定

- **借入先**　：住友信託銀行株式会社
　：中央三井信託銀行株式会社
- **借入極度額**　：各10億円
- **担保**　：無担保・無保証

TOKYU REIT は、平成17年4月21日に左記のとおりコミットメントラインを設定しました。コミットメントラインの設定により、定められた上限額までいつでも借入れを行うことが可能です。これにより機動的かつ効率的な資金調達体制が確保されました。なお、第5期中に、コミットメントラインの使用実績はありません。

投資法人債の発行体制の確保

格付けの取得

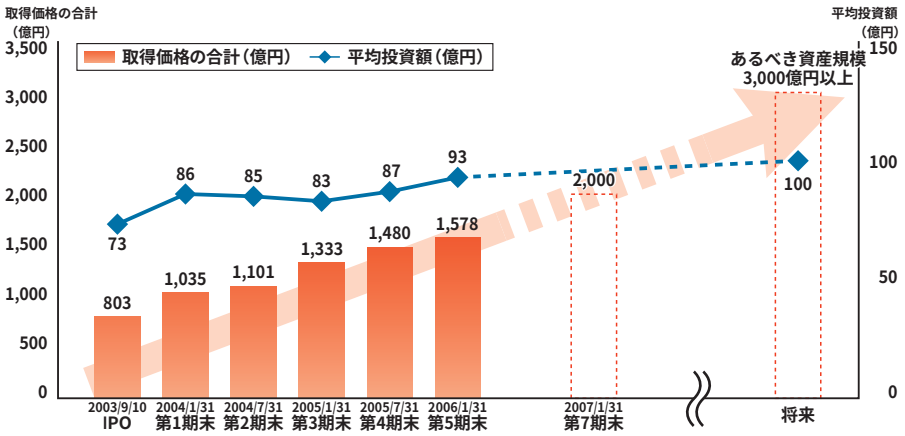
- **株式会社格付投資情報センター（R&I）**
　：発行体格付け　A+（格付けの方向性:ポジティブ）
- **スタンダード・アンド・プアーズ（S&P）**
　：長期会社格付け　A（アウトルック：安定的）
　：短期会社格付け　A-1
- **ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody 's）**
　：発行体格付け　A2（格付けの見通し:安定的）

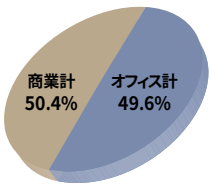
TOKYU REIT は、平成17年9月6日に左記の格付けを取得しました。また、財務省への発行登録（平成17年12月5日より2年間、1,000億円）及び投資法人役員会における発行にかかる包括決議（平成17年12月5日より1年間、500億円）により、機動的に投資法人債を発行する体制を確保しています。

PORTFOLIO ポートフォリオ

投資額の合計

TOKYU REIT は、エリア（首都圏のみ）、セクター（オフィスと商業施設のみ）及びクオリティ（競争力のある物件のみ）を限定し、投資を行ってまいりました。
オフィスと商業施設に対する投資額比率の長期的目標として「オフィス：商業施設=60%：40%」を掲げています。第5期末時点での投資額比率は、「オフィス：商業施設 = 49.6：50.4」となっています。
資産規模は、第5期末時点（平成18年1月31日）で1,578億円となり、上場時の803億円からほぼ倍増しました。第7期における2,000億円規模到達をマイルストーン（通過目標）とし、今後さらなる外部成長を図っていきたいと考えています。ポートフォリオの分散、物件取得の機動性、投資口の流動性などを考慮すれば、概ね3,000億円以上の資産規模があるべき姿であると考えています。





用途別投資額比率
（第5期末現在17物件）

ポートフォリオの概要

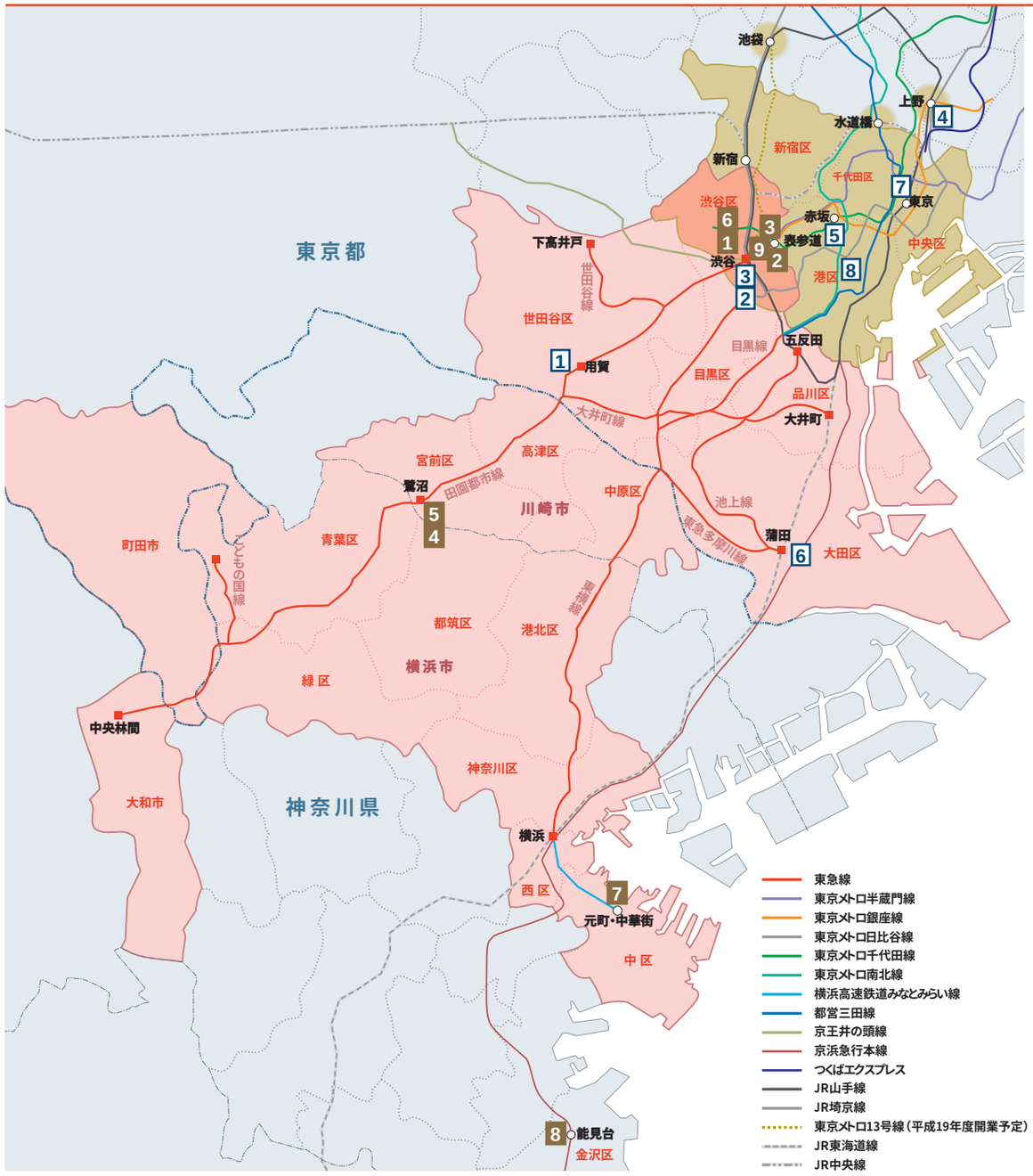
（平成18年1月31日現在）

物件番号	物件名	所在地	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	構造・階数	竣工	所有形態	
							土地	建物
1	QFRONT（キューフロント）	東京都渋谷区宇田川町	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S　B3／8F	平成11年10月	所有権	区分所有権
2	レキシントン青山	東京都港区南青山	776.59	2,342.21	S・RC　B1／4F	平成10年 1月	所有権	所有権
3	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前	1,259.21	3,321.20	S・SRC　B1／4F	昭和60年10月	所有権	所有権
4	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	5,658.00	18,320.87	RC　B1／4F	昭和53年 9月	所有権	所有権
5	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区小台	1,807.21	4,409.50	SRC　B2／4F	昭和54年10月	所有権	所有権
6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町	679.27	(建物1) 1,473.10 (建物2) 56.39	S　3F S　2F	平成10年 7月 平成 7年 6月	所有権 所有権	所有権 所有権
7	横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）	神奈川県横浜市中区山下町	1,350.57	8,583.54	SRC　B2／7F	平成 5年 7月	所有権	所有権
8	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	17,318.78	46,587.87	SRC　B2／4F	平成10年 6月	所有権	所有権
9	cocoti（ココチ）(注1)	東京都渋谷区渋谷	1,705.35	11,847.87	S・SRC　B2／12F	平成16年 9月	所有権	所有権
1	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S　B2／28F	平成 5年 9月	所有権 (共有持分割合55%)	所有権 (共有持分割合55%)
2	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町	2,013.28	7,003.88	SRC　B2／5F	平成 4年 7月	所有権	所有権
3	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町	1,013.03	6,505.39	SRC　B3／9F	昭和62年 6月	所有権	区分所有権
4	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草	1,718.45	11,373.20	SRC　B2／10F	平成 4年 9月	所有権	所有権
5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂	866.61	4,058.92	RC　7F	昭和59年 8月	所有権	所有権
6	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田	1,642.86	10,244.51	S・SRC　B1／9F	平成 4年 2月	所有権	所有権
7	りそな・マルハビル	東京都千代田区大手町	6,893.71	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC　B4／25F	昭和53年11月	所有権 (共有持分割合27%)	区分所有権
8	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2)	東京都港区虎ノ門	1,728.38	15,343.73 (9,688.59)	SRC・RC　B2／9F	昭和63年 4月	所有権 (共有持分割合73.585%)	区分所有権及び 区分所有権の共有

物件番号	物件名	地域	取得価額（百万円）	取得年月日	テナント数	稼働率	地震PML(注5)
1	QFRONT（キューフロント）	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	15,100	平成15年9月10日	4	100.0%	6.7%
2	レキシントン青山	東京都心5区地域	4,800	平成15年9月11日	2	100.0%	5.0%
3	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域	5,770	平成15年9月10日	4	100.0%	11.3%
4	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	東急沿線地域	6,920	平成15年9月10日	1	100.0%	12.3%
5	第2東急鷺沼ビル	東急沿線地域	1,290	平成15年9月11日	1	100.0%	12.1%
6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	6,600	平成16年3月 1日	2	100.0%	15.8%
7	横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）	東急沿線地域	5,050	平成16年8月 3日	1	100.0%	9.3%
8	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	その他	9,520	平成16年8月 3日	1	100.0%	9.8%
9	cocoti（ココチ）(注1)	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	14,700(注3) 9,800(注4)	平成17年4月 6日 平成17年8月 2日	14	92.6%	11.4%
1	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	22,400	平成15年9月11日	59	99.2%	5.6%
2	東急南平台町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	4,660	平成15年9月11日	1	100.0%	12.8%
3	東急桜丘町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	6,620	平成15年9月11日	2	100.0%	13.9%
4	東京日産台東ビル	東京都心5区地域	4,450	平成15年9月11日	11	97.0%	10.6%
5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都心5区地域	3,570	平成15年9月10日	5	100.0%	12.6%
6	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	4,720	平成15年9月10日	4	100.0%	11.0%
7	りそな・マルハビル	東京都心5区地域	23,260	平成16年1月15日	3	100.0%	7.7%
8	TOKYU REIT虎ノ門ビル(注2)	東京都心5区地域	8,630	平成16年12月15日	6	100.0%	9.2%
合　計			157,860		121	99.4%	6.0%

（注1）平成18年3月20日に「PICASSO347」より名称変更しました。
（注2）平成18年2月1日に「藤田観光虎ノ門ビル」より名称変更しました。
（注3）準共有持分割合60%
（注4）準共有持分割合40%
（注5）地震PML…PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想損失率を意味します。本報告書においては、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おります。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おります。
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。

主な投資対象地域



RETAIL PORTFOLIO 商業施設

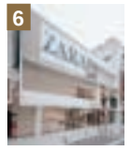
1 QFRONT（キューフロント）

2 レキシントン青山

3 TOKYU REIT 表参道スクエア

4 東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）

5 第2東急鷺沼ビル


6 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

7 横浜山下町ビル（パーニーズニューヨーク横浜店）

8 ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）

9 cocoti（ココチ）（注1）

（注1）平成18年3月20日に「PICASSO347」より名称変更しました。

OFFICE PORTFOLIO オフィス

1 世田谷ビジネススクエア

2 東急南平台町ビル

3 東急桜丘町ビル

4 東京日産台東ビル

5 TOKYU REIT 赤坂檜町ビル

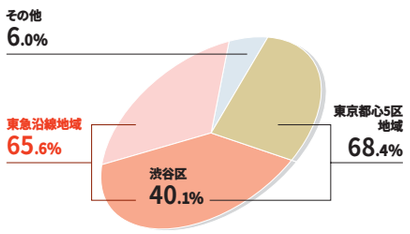
6 TOKYU REIT 蒲田ビル

7 りそな・マルハビル

8 TOKYU REIT 虎ノ門ビル（注2）

（注2）平成18年2月1日に「藤田観光虎ノ門ビル」より名称変更しました。

地域別投資額比率（第5期末現在17物件ベース）



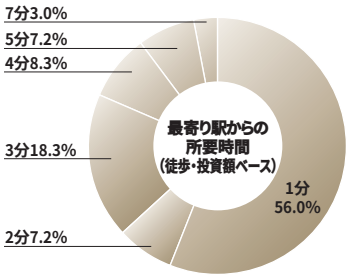
本投資法人は、東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とします。ただし、首都圏以外には投資しません。

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。

TOKYU REIT では、物件の取得にあたり、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、競争力等を総合的に勘案し、取得の判断をいたします。

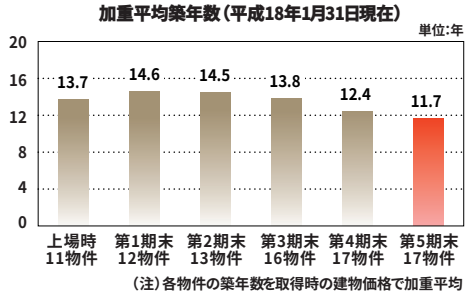
立地



テナントにとって至便である「駅から近距離」という立地は、ポートフォリオの安定性をサポートします。TOKYU REIT は、オフィス物件については、原則として、駅からの距離が徒歩7分以内の物件に投資するものと定めています。商業施設についても、立地する商圏について多方面から分析を行った上で投資を決定しています。

第5期末時点でTOKYU REIT が保有している物件の約80%以上（投資額ベース）が、最寄り駅から徒歩約3分以内の場所に位置しています。

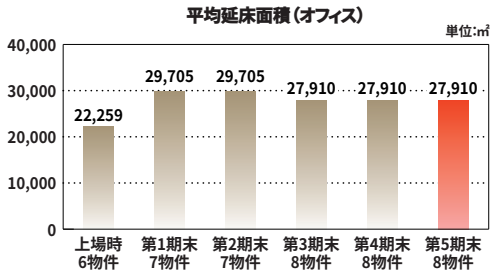
建物築年数



（注）各物件の築年数を取得時の建物価格で加重平均

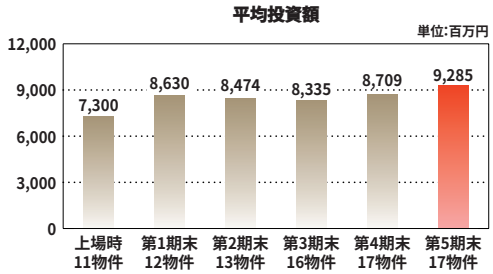
TOKYU REITの上場時と各期末時点の物件について、平成18年1月31日現在での築年数を建物価格で加重平均すると、左のグラフのようになります。加重平均後の竣工年は平成6年であり、TOKYU REIT ポートフォリオは、比較的新しい物件を揃えています。

物件規模



TOKYU REIT では、オフィス物件について原則として、延床面積5,000m²（約1,500坪）以上、かつ基準階の専有面積330m²（約100坪）以上の建物に投資しています。

TOKYU REIT オフィス物件の平均延床面積は、約9,000坪（27,910m²）となっています。



TOKYU REIT では、1投資案件当たりの最低投資額（税金及び取得費用等は除く）を、原則として40億円以上と定めています。

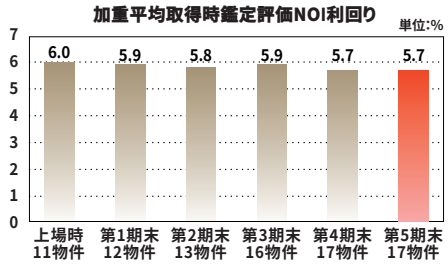
TOKYU REIT が第5期末現在で保有している物件の平均投資額は、約92億8千5百万円となっています。今後も大規模物件を中心に投資してまいります。

賃貸面積上位10テナント

全テナント中の賃貸面積上位10テナント

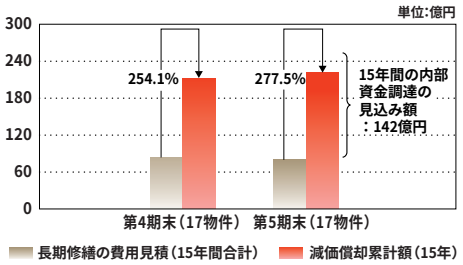
番号	テナント名	業 種	物 件 名	賃貸面積(㎡)	比 率
1	株式会社イトーヨーカ堂	小 売	8 ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	28.2%
2	株式会社東急ストア	小 売	4 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	11.0%
3	マルハ株式会社	水産・農林	7 りそな・マルハビル	11,097.27	6.2%
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	2 東急南平台町ビル	7,148.18	4.0%
			3 東急桜丘町ビル	3,878.36	2.2%
5	株式会社伊勢丹	小売	7 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	8,958.70	5.0%
6	独立行政法人原子力安全基盤機構	その他	8 TOKYU REIT虎ノ門ビル	6,579.05	3.7%
7	サン・マイクロシステムズ株式会社	情報・通信	1 世田谷ビジネススクエア	5,800.76	3.3%
8	伊藤忠テクノサイエンス株式会社	情報・通信	6 TOKYU REIT蒲田ビル	4,253.55	2.4%
9	株式会社TSUTAYA STORES東京	サービス	1 QFRONT(キューフロント)	3,556.31	2.0%
			1 世田谷ビジネススクエア	206.13	0.1%
10	株式会社東日カーライフグループ	小売	4 東京日産台東ビル	3,055.85	1.7%
賃貸面積上位10テナントの合計				124,430.12	69.8%
第5期末(17物件)の総賃貸面積				178,153.46	100.0%

ポートフォリオ・キャップレート



上場後の物件取得により、TOKYU REIT のポートフォリオ・キャップレートは、第5期末の17物件で5.7%まで低下しています。
鑑定評価利回りが低いということは、将来的な収益の下落リスクが小さいと評価されていると考えられます。TOKYU REIT は今後も「低リスク・安定リターン」のポートフォリオ構築を標榜してまいります。

減価償却による長期修繕の費用見積のカバー率



(注1) 長期修繕の費用見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある。
(注2) 減価償却累計額(15年)は、東急REIMによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている。

建物は経年とともに修繕が必要となります。そのための資金は、減価償却費等の損益計算書に計上されても実際には手元から出て行かない費用から充当され、これが不足している場合には、追加借入れ等によって賄うことがあります。
第5期末時点で保有のポートフォリオ(17物件)では、15年間の減価償却費の合計額は、15年間の長期修繕費の合計額を大きく上回っています。(カバー率277.5%)
これは TOKYU REIT が、今後想定される長期修繕のための十分な資金を確保していることを示しています。

RETAIL PORTFOLIO

商業施設 ポートフォリオ

1 QFRONT（キューフロント）
2 レキシントン青山
3 TOKYU REIT表参道スクエア
4 東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）
5 第2東急鷺沼ビル
6 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア
7 横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）
8 ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）
9 cocoti（ココチ）

TOKYU REIT の商業施設ポートフォリオの最大の特徴は、「立地の良さ」です。物件ごとに様々な角度から検討を行い取得したポートフォリオは、上場以来高稼働率を維持しています。

TOKYU REIT の第5期末現在の商業施設ポートフォリオは、合計9物件、取得価額総額は795.5億円、延床面積の合計は103,634.69㎡で、第5期の業績は、不動産賃貸事業収益27.2億円、賃貸NOI20.7億円、不動産賃貸事業利益16.2億円で、投資額に対する期中平均NOI利回りは5.2%でした。

TOKYU REIT の商業施設ポートフォリオの最大の特徴は立地の良さです。渋谷、表参道、鷺沼、横浜という成長力のある商圏に所在し、且つ各駅から至近に位置します。仮にあるテナントが退去した場合でも速やかに次のテナントと契約に至る、すなわちテナント代替性の高い物件を揃えています。平成18年1月31日現在の稼動率は99.4%でポートフォリオの強さを裏付けています。

今後も独自の投資基準に基づき十分な調査を実施し、競争力のある物件を積極的かつ慎重に取得することで、中長期的な投資主価値最大化に貢献する TOKYU REIT 商業施設ポートフォリオを構築してまいります。

1 QFRONT（キューフロント）

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。

所　在　地：東京都渋谷区宇田川町21番6号
最 寄 り 駅　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
敷 地 面 積：　784.26㎡
　　[信託不動産に係る面積:728.30㎡]
延 床 面 積：6,692.14㎡
　　[専有部分の面積:4,821.09㎡]
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下
階　　数：3階付8階建
竣 工 年 月：平成11年10月
所 有 形 態：（土地）所有権　（建物）区分所有権
代表的テナント：株式会社TSUTAYA STORES東京
　　東京急行電鉄株式会社
　　株式会社ぶん楽

2 レキシントン青山

レキシントン青山は骨董通りに面した商業施設で、アパレル専門店（株式会社ワールド）が入居しています。
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。

所　在　地：東京都港区南青山五丁目11番9号
最 寄 り 駅：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
敷 地 面 積：　776.59㎡
延 床 面 積：2,342.21㎡
構　　造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付4階建
竣 工 年 月：平成10年1月
所 有 形 態：（土地）所有権　（建物）所有権
テ ナ ン ト：株式会社ワールド

3 TOKYU REIT表参道スクエア

TOKYU REIT表参道スクエアは表参道駅から徒歩約1分に位置する複合商業施設です。地下1階にはシュラスコ料理店（株式会社ワンダーテーブル;店名「バルバッコアグリル」）、1階にレストラン（ロイヤルホールディングス株式会社;店名「Royal　Host」）が入居しています。1階から3階にはスポーツジム（株式会社スィンク;店名「GOLD 'S　GYM」）及び4階には美容室（株式会社アクアアーティスティックアソシエーション;店名「to neutral」）が入居しています。

所　在　地：東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号
最 寄 り 駅：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
敷 地 面 積：1,259.21㎡
延 床 面 積：3,321.20㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
　　陸屋根
階　　数：地下1階付4階建
竣 工 年 月：昭和60年10月
所 有 形 態：（土地）所有権　（建物）所有権
代表的テナント：株式会社スィンク
　　ロイヤルホールディングス株式会社
　　株式会社ワンダーテーブル

RETAIL PORTFOLIO

4 東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）

東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）は、株式会社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。

所　在　地：神奈川県川崎市宮前区
　　鷺沼一丁目1番1号
最寄り駅：東急田園都市線「鷺沼」駅
　　徒歩約1分
敷地面積：5,658.00㎡
延床面積：18,320.87㎡
構　　造：鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付4階建
竣工年月：昭和53年9月
所有形態：（土地）所有権　（建物）所有権
テナント：株式会社東急ストア

5 第2東急鷺沼ビル

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。
株式会社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（駐車場台数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。

所　在　地：神奈川県川崎市宮前区
　　小台一丁目18番5（地番）
最寄り駅：東急田園都市線「鷺沼」駅
　　徒歩約1分
敷地面積：1,807.21㎡
延床面積：4,409.50㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付4階建
竣工年月：昭和54年10月
所有形態：（土地）所有権　（建物）所有権
テナント：株式会社三菱東京UFJ銀行

6 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア

TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアは、東京有数の商業集積地である渋谷の中心部に位置し、井の頭通り、渋谷センター街という主要な商業導線に面しています。建物1のテナントであるZARAは、スペインを始めとする世界各国で867店舗（平成18年3月10日現在）を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、建物2には飲食店（株式会社ホットランド；店名「築地銀だこ」）が入居しています。

所　在　地：［建物1］東京都渋谷区宇田川町 25番10号
　　［建物2］東京都渋谷区宇田川町 25番5号
最寄り駅：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
敷地面積：679.27㎡
延床面積：［建物1］1,473.10㎡［建物2］56.39㎡
構　　造：［建物1］鉄骨造陸屋根
　　：［建物2］鉄骨造鉄板葺
階　　数：［建物1］3階建［建物2］2階建
竣工年月：［建物1］平成10年7月［建物2］平成7年6月
所有形態：（土地）所有権　（建物）所有権
テナント：株式会社ザラ・ジャパン
　　株式会社ホットランド

7 横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）

横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）は、株式会社伊勢丹に一括して賃貸され、さらに同社の100%子会社である株式会社バーニーズジャパンに一括して転貸されており、物販の他、飲食店2店及びヘアサロン（mod s hair）が営業しています。同社が本物件で運営しているバーニーズニューヨークは、開業以来日本でも最高峰のファッションセレクトショップとして認識されているファッション専門店です。

所　在　地：神奈川県横浜市中区山下町36番1号
最寄り駅：横浜高速鉄道みなとみらい線
「元町・中華街」駅 徒歩約1分
敷地面積：1,350.57㎡
延床面積：8,583.54㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付7階建
竣工年月：平成5年7月
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

8 ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）

ビーコンヒルプラザのテナントであるイトーヨーカドー能見台店は、約7,000坪の店舗と約900台の建物内駐車場を有した大規模GMS（General Merchandise Store;総合スーパー）です。本物件は本投資法人の主な投資対象地域に所在していませんが、安定的な成長の見込める商圏に立地する物件であると判断し投資を決定しました。

所　在　地：神奈川県横浜市金沢区
能見台東3番1号
最寄り駅：京浜急行本線「能見台」駅 徒歩約4分
敷地面積：17,318.78㎡
延床面積：46,587.87㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付4階建
竣工年月：平成10年6月
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

9 cocoti（ココチ）

cocoti（ココチ）は、渋谷駅から徒歩約3分の明治通り沿いに立地しており、周辺エリアでは、カジュアルアパレルブランドを中心とする集積が進み、「裏原宿」と連担しています。本物件のテナントは、ブランドショップ、カフェ、スポーツジム等で構成されています。本物件の競争力の維持・向上を図るため、平成18年3月20日にリニューアルオープンしました。コンセプトを再構築し名称変更すると同時に、1階エントランス及び外観の施設改修を実施しています。

所　在　地：東京都渋谷区渋谷一丁目23番16号
最寄り駅：JR山手線・東急東横線・
東急田園都市線・京王井の頭線・
東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線
「渋谷」駅 徒歩約3分
敷地面積：　1,705.35㎡
延床面積：11,847.87㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付12階建
竣工年月：平成16年9月
所有形態：（土地）所有権　（建物）所有権
代表的テナント：株式会社トゥモローランド
株式会社カッシーナ・イクスシー
株式会社ロックス

OFFICE PORTFOLIO

オフィス ポートフォリオ

1 世田谷ビジネススクエア
2 東急南平台町ビル
3 東急桜丘町ビル
4 東京日産台東ビル
5 TOKYU REIT赤坂檜町ビル
6 TOKYU REIT蒲田ビル
7 りそな・マルハビル
8 TOKYU REIT虎ノ門ビル

TOKYU REIT のオフィスポートフォリオの最大の特徴は、「安定性」です。取得時の投資基準、テナントとの長期契約、積極的なリーシングによって収益の安定化を目指しています。

TOKYU REIT の第5期末現在のオフィスポートフォリオは、合計8物件、取得価額総額は783.1億円、延床面積の合計は223,282.65㎡で、第5期の業績は、不動産賃貸事業収益35.6億円、賃貸NOI22.6億円、不動産賃貸事業利益17.3億円で、投資額に対する期中平均NOI利回りは5.7%でした。

TOKYU REIT の投資基準では、オフィスポートフォリオに組み入れる物件の立地について「オフィスの集積状況、賃貸マーケットの状況、鉄道駅のターミナル性及び駅からの距離等を総合的に勘案」、1投資案件あたりの最低投資額について「原則として40億円以上」、物件規模について「延床面積5,000㎡（約1,500坪）以上、かつ基準階の専有面積300㎡（約100坪）以上」と定め、利便性の高い立地の比較的大規模な物件に投資しています。
また、第5期末現在、オフィスポートフォリオの総賃貸可能面積のうち約1/5を、契約残存期間が5年以上の長期契約テナントが占めています。
取得後も積極的なリーシング展開を行い、平成18年1月31日現在のオフィスポートフォリオ全体の稼働率は99.4%でした。

「優れた立地の大規模物件への投資」、「テナントとの長期契約」、「積極的なリーシング活動」により、収益のさらなる安定化を図っています。

1 世田谷ビジネススクエア

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。

所　在　地：東京都世田谷区用賀四丁目10番1号～6号
最寄り駅：東急田園都市線「用賀」駅 徒歩約1分
敷地面積：21,315.68㎡
延床面積：94,373.72㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階　　数：地下2階付28階建
竣工年月：平成5年9月
所有形態：（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］
代表的テナント：サン・マイクロシステムズ株式会社
株式会社東急コミュニティー
タイコヘルスケアジャパン株式会社

2 東急南平台町ビル

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、東京急行電鉄株式会社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。

所　在　地：東京都渋谷区南平台町5番6号
最寄り駅：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
敷地面積：2,013.28㎡
延床面積：7,003.88㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付5階建
竣工年月：平成4年7月
所有形態：（土地）所有権　（建物）所有権
テナント：東京急行電鉄株式会社

3 東急桜丘町ビル

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、主に東京急行電鉄株式会社が本社（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。

所　在　地：東京都渋谷区桜丘町31番2号
最寄り駅：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
敷地面積：1,013.03㎡
延床面積：6,505.39㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下3階付9階建
竣工年月：昭和62年6月
所有形態：（土地）所有権
（建物）区分所有権
テナント：東京急行電鉄株式会社
東京電力株式会社

OFFICE PORTFOLIO

4 東京日産台東ビル

東京日産台東ビルは清洲橋通りに面する10階建てのオフィスビルです。
平成17年8月に首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「新御徒町」駅が徒歩約4分に開業し、利便性が更に向上しています。
メインテナントである株式会社東日カーライフグループとは、1、2階及び地下駐車場において定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

所　在　地：東京都台東区元浅草
　　二丁目6番6号
最 寄 り 駅：東京メトロ銀座線「稲荷町」駅　徒歩約3分・都営地下鉄大江戸線　首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「新御徒町」駅　徒歩約4分・
　　JR山手線「上野」駅　徒歩約10分
敷 地 面 積：1,718.45㎡
延 床 面 積：11,373.20㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付10階建
竣 工 年 月：平成4年9月
所 有 形 態：(土地)所有権　(建物)所有権
代表的テナント：株式会社東日カーライフグループ
　　アタカ工業株式会社
　　ミヤチテクノス株式会社

5 TOKYU REIT赤坂檜町ビル

TOKYU REIT赤坂檜町ビルは赤坂通りに面する7階建てのオフィスビルです。
近隣は大規模な事務所ビルや複合商業施設も多く、今後は、東京ミッドタウンプロジェクト（仮称）や赤坂五丁目TBS計画（仮称）の大規模再開発に伴う繁華性の高まりが十分に期待できます。

所　在　地：東京都港区赤坂六丁目14番15号
最 寄 り 駅：東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩約4分
敷 地 面 積：866.61㎡
延 床 面 積：4,058.92㎡
構　　造：鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：7階建
竣 工 年 月：昭和59年8月
所 有 形 態：(土地)所有権　(建物)所有権
代表的テナント：株式会社キュー・テック
　　財団法人道路開発振興センター
　　ローマタイル・ジャパン株式会社

6 TOKYU REIT蒲田ビル

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

所　在　地：東京都大田区蒲田
　　五丁目13番23号
最 寄 り 駅：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
敷 地 面 積：1,642.86㎡
延 床 面 積：10,244.51㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付9階建
竣 工 年 月：平成4年2月
所 有 形 態：(土地)所有権　(建物)所有権
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
　　中央労働金庫

7 りそな・マルハビル

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、本書の日付現在、満室となっています。

所　在　地：東京都千代田区大手町一丁目1番2号
最寄り駅：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
敷地面積：6,893.71㎡
延床面積：74,379.30㎡
［専有部分の面積：19,542.77㎡］
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下4階付25階建
竣工年月：昭和53年11月
所有形態：（土地）所有権
［共有持分割合100分の27］
（建物）区分所有権
テナント：マルハ株式会社
ほか2社

8 TOKYU REIT虎ノ門ビル

TOKYU REIT虎ノ門ビルは、東京メトロ日比谷線神谷町駅から徒歩約1分に立地し、国道1号線（桜田通り）に面しています。竣工以来、安定的に稼働してきた実績があり、今後も競争力が見込める物件です。
リーシングマーケットにおける認知度を更に引き上げ、競争力の維持・向上を図るため、平成18年2月1日より名称を変更しています。

所　在　地：東京都港区虎ノ門三丁目17番1号
最寄り駅：東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩約1分・東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅 徒歩約9分・都営地下鉄三田線「御成門」駅 徒歩約9分
敷地面積：1,728.38㎡
延床面積：15,343.73㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付9階建
竣工年月：昭和63年4月
所有形態：（土地）所有権
（共有持分割合100,000分の73,585）
（建物）区分所有権及び区分所有権の共有
代表的テナント：独立行政法人原子力安全基盤機構
タキヒヨー株式会社
アンズコフーズ株式会社

資産運用報告書

1 資産運用の概況

(1) 営業成績及び財産の状況の推移

期別					第1期 自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日 (226日)	第2期 自 平成16年2月1日 至 平成16年7月31日 (182日)	第3期 自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日 (184日)	第4期 自 平成17年2月1日 至 平成17年7月31日 (181日)	第5期 自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日 (184日)
営業成績	損益計算書	営業収益		百万円	2,896	4,341	5,044	5,684	6,280
		営業利益		百万円	1,486	1,771	2,210	2,325	2,752
		経常利益		百万円	930	1,395	1,853	1,960	2,402
		当期純利益		百万円	929	1,394	1,852	1,959	2,401
	事業収支	不動産賃貸事業収益	(a) (注2)	百万円	2,896	4,341	5,044	5,684	6,280
		不動産賃貸事業費用	(b)	百万円	1,163	2,055	2,322	2,777	2,936
		(うち減価償却費等)	(c) (注3)	百万円	(466)	(609)	(801)	(928)	(982)
		賃貸NOI(Net Operating Income)	(a)−(b)+(c)	百万円	2,199	2,894	3,523	3,835	4,325
	資金収支	FFO (Funds from Operation)	(d) (注4)	百万円	1,396	2,003	2,653	2,887	3,383
		資本的支出額	(e)	百万円	46	388	68	142	154
		AFFO (Adjusted Funds from Operation)	(d)−(e)	百万円	1,350	1,615	2,585	2,744	3,228
財産等の状況	貸借対照表	総資産額	(f)	百万円	118,460	122,583	147,230	162,180	171,791
		(対前期比)		%	(—)	(3.5)	(20.1)	(10.2)	(5.9)
		有利子負債額	(g)	百万円	56,700	60,000	50,500	64,500	53,000
		純資産額	(h)	百万円	51,047	51,512	79,712	79,819	100,421
		(対前期比)		%	(—)	(0.9)	(54.7)	(0.1)	(25.8)
		出資総額		百万円	50,117	50,117	77,860	77,860	98,019
	ポートフォリオ	不動産等の取得価額	(注5)	百万円	103,560	110,160	133,360	148,060	157,860
		不動産等の貸借対照表計上額	(注5)	百万円	104,002	110,448	133,415	147,819	157,104
		不動産等の期末算定価額	(i) (注5)	百万円	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430
		期末物件数		件	12	13	16	17	17
		総賃貸可能面積	(注6)	㎡	99,784.28	101,518.37	170,785.00	175,776.97	179,211.29
		期末稼働率	(注6)	%	95.3	97.1	97.5	99.1	99.4
その他	分配	分配総額		百万円	929	1,394	1,852	1,959	2,401
		配当性向	(注7)	%	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
	一口当たり情報	発行済投資口数		口	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380
		1口当たり純資産額 (基準価額)		円	520,891	525,634	561,356	562,109	592,877
		1口当たり分配金額		円	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179
	経営指標	総資産経常利益率 (年換算)	(注8)	%	2.3	2.3	2.7	2.6	2.9
		自己資本利益率 (年換算)	(注9)	%	4.7	5.5	5.6	5.0	5.3
		自己資本比率	(h)/(f)	%	43.1	42.0	54.1	49.2	58.5
		(対前期増減)		%	(—)	(△1.1)	(12.1)	(△4.9)	(9.3)
		期末総資産有利子負債比率	(g)/(f)	%	47.9	48.9	34.3	39.8	30.9
		期末算定価額有利子負債比率	(g)/(i)	%	55.0	53.7	36.9	41.6	30.4
		期中平均投資口価格	(注10)	円	530,828	643,097	690,705	726,082	766,520

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。
(注2) 第5期の不動産賃貸事業収益には、「工事負担金受入額」63百万円は含んでおりません。
(注3) 第4期の「減価償却費等」には固定資産除却損32百万円を含んでおります。
(注4) 当期純利益＋減価償却費等＋その他不動産関連償却
なお、第1期、第2期、第3期、第4期及び第5期はその他不動産関連償却が発生しておりません。
(注5) 不動産信託受益権については、総資産から当該不動産信託受益権の資産の一部である金銭等を差引いた実質不動産保有に相当する部分を記載しております。
(注6) 「総賃貸可能面積」及び「期末稼働率」については、「3 投資法人の運用資産の状況 (2) 主要な保有資産 (注2)、(注3)」をご参照下さい。
(注7) 少数点以下第2位を切捨てにより記載しております。
(注8) 経常利益／(期首総資産額＋期末総資産額) ÷2×365÷運用日数
なお、第1期の期首の貸借対照表計上額には、平成15年9月11日の借入れまで含めるために、実質的な運用開始日 (同月10日) 時点での金額に当該借入金を加味した金額を使用しております。また、第1期は平成15年9月10日より運用を開始したため、実質的な運用日数144日により年換算した数値を記載しております。以下同じです。
(注9) 当期純利益／(期首純資産額＋期末純資産額) ÷2×365÷運用日数
(注10) 本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) 不動産投資信託証券市場における期中平均価格 (終値) であります。

(2) 当期の資産運用の経過

① 投資環境

当期の国内景気は、企業収益の改善が設備投資、雇用、所得、消費へと順次波及し、国内民間需要に支えられた力強い動きを示し、株価もこれを反映し右肩上がりに推移しております。首都圏経済につきましても、全国からの人口転入超過と好況を背景に、安定的に上向いております。

こうした経済情勢を受けて、東京の賃貸オフィスマーケットは好調さを持続いたしました。空室率のさらなる低下に伴い、好立地及び高スペックの物件を中心に募集賃料は反転しております。

商業施設マーケットは、ショッピングセンターや百貨店の売上高が対前年比プラスに転じ、今後の見通しに明るさが出てきました。ショッピングセンターのテナント賃料は上昇傾向を示しており、集客力のある商業施設に対する評価が向上しております。

地価動向は、東京都区部が反転し、東京圏が下げ止まる一方で、全国的には依然として下落が続いており、不動産投資対象地域としての東京の成長力を裏付けております。また、東京においても二極分化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おります。

② 運用実績

a. 物件取得

本投資法人は、このような環境のもと、厳格な投資基準を堅持し、「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」を実行すべく運用を行いました。平成17年8月2日に、PICASSO347（平成18年3月20日に「cocoti（ココチ）」に名称変更いたしました。）の信託受益権の準共有持分40%（取得価額98億円）を取得し、当期末時点の17物件の取得価額合計は1,578億6千万円、総賃貸可能面積は179,211.29㎡となりました。

なお、本投資法人が保有する物件の、当期末時点における期末算定価額の合計は、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173億2千5百万円でした。

b. 運用管理

安定した資産運用により当期末時点において全17物件中14物件が満室稼働、稼働率は99.4%となっております。当期は、従前空室であった世田谷ビジネススクエアのタワー棟の16階の誘致に成功するなど、6テナントの退去または減床に対して、5テナントの新規入居または増床を獲得いたしました。また、QFRONT（キューフロント）、レキシントン青山、TOKYU REIT表参道スクエア等の既存テナントにおいて賃料を増額改定するなど、既存ポートフォリオの収益性向上によってもたらされる内部成長において堅実なパフォーマンスを示しました。

c. 資金調達

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、当期は財務健全性が大幅に改善いたしました。新投資口発行及び投資口売出し（201億5千9百万円調達）と、175億円の短期借入金返済によって、期末総資産有利子負債比率は30.9%となり前期末と比較し8.9%低下しております。また、総額60億円の長期借入れにより、当期末時点の借入金残高は530億円（長期借入金残高410億円、短期借入金残高120億円）となっております。当期における加重平均利率は1.12%です。

なお、資金調達手段の多様化を標榜し、平成17年9月6日に格付け機関3社より発行体格付けを取得しております。

d. 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いたしました。なお、当期末時点の17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、前期末時点でその水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を、株式会社住信基礎研究所から取得しております。

(3) 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年　月　日	摘　要	発行済投資口数（口）		出資金総額（百万円）		備　考
		増　減	残　高	増　減	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）
平成16年8月 3 日	公募増資	42,000	140,000	26,481	76,599	（注3）
平成16年8月25日	第三者割当増資	2,000	142,000	1,261	77,860	（注4）
平成17年8月 2 日	公募増資	26,700	168,700	19,658	97,519	（注5）
平成17年8月29日	第三者割当増資	680	169,380	500	98,019	（注6）

（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。
（注3）1口当たり発行価格652,484円（発行価額630,512円）にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
（注4）1口当たり発行価額630,512円にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
（注5）1口当たり発行価格761,950円（発行価額736,292円）にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
（注6）1口当たり発行価額736,292円にて、新規物件の取得資金及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

【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。

（単位：円）

期　別	第　1　期	第　2　期	第　3　期	第　4　期	第　5　期
決算年月	平成16年1月	平成16年7月	平成17年1月	平成17年7月	平成18年1月
最　高	568,000	702,000	724,000	826,000	839,000
最　低	505,000	550,000	658,000	668,000	707,000

(4) 分配金等の状況

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。））の適用により、利益分配金の最大額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、当期の投資口1口当たりの分配金を14,179円といたしました。

期別	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
	自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日	自 平成16年2月 1 日 至 平成16年7月31日	自 平成16年8月 1 日 至 平成17年1月31日	自 平成17年2月 1 日 至 平成17年7月31日	自 平成17年8月 1 日 至 平成18年1月31日
当期未処分利益総額　千円	929,827	1,394,595	1,852,451	1,959,402	2,401,721
利益留保額　千円	3	55	61	86	82
金銭の分配金総額　千円	929,824	1,394,540	1,852,390	1,959,316	2,401,639
（1口当たり分配金）　円	(9,488)	(14,230)	(13,045)	(13,798)	(14,179)
うち利益分配金総額　千円	929,824	1,394,540	1,852,390	1,959,316	2,401,639
（1口当たり利益分配金）　円	(9,488)	(14,230)	(13,045)	(13,798)	(14,179)
うち出資払戻総額　千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）　円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針

① 想定される将来動向

好調な企業業績により雇用の状況は改善しており、消費支出の増加に伴い景気に力強さが増す中、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見られます。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おります。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認識しております。

② 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おります。また、個別物件の選定については、例えば1物件あたりの投資額は原則40億円以上とする等の投資基準を厳しく設定しており、クオリティが高く競争力のあるポートフォリオを構築するため今後もこれらを厳守していきます。更に、本投資法人は、外部成長を図るべく、東急グループ各社及び不動産投資市場から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。具体的には、稼働率もほぼ上限にあることから今後賃料更改を迎えるテナントにおける賃料水準の向上を目指します。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参ります。

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

（参考情報）

監査報告書の日付（平成18年3月20日）現在、該当事項はありません。

(6) 決算後に生じた重要な事実

監査報告書の日付（平成18年3月20日）現在、該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
	平成16年1月31日現在	平成16年7月31日現在	平成17年1月31日現在	平成17年7月31日現在	平成18年1月31日現在
発行する投資口の総数　口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数　口	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380
出資総額　百万円	50,117	50,117	77,860	77,860	98,019
投資主数　人	11,363	9,961	14,958	12,944	13,385

(2) 主要な投資主

平成18年1月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	16,549	9.77
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	8,807	5.20
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランド トリトンスクエアオフィスタワーZ棟	7,421	4.38
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	6,000	3.54
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	5,880	3.47
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	5,815	3.43
エイアイジー・スター生命保険株式会社（一般勘定） (常任代理人 シティバンクエヌ・エイ　東京支店)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランド トリトンスクエアオフィスタワーZ棟 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	4,871	2.88
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口） (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区永田町二丁目13番10号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	4,252	2.51
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	3,920	2.31
アメリカンライフインシュアランスカンパニーイージーエル (常任代理人 シティバンクエヌ・エイ 東京支店)	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	3,397	2.01
合計		66,912	39.50

(3) 当期末における執行役員、監督役員の氏名

役職名	氏名	主な兼職等
執行役員	堀江正博	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役 執行役員社長
監督役員	柳澤義一	新創監査法人 代表社員 公認会計士 新創税理士法人 代表社員 税理士
監督役員	近藤丸人	近藤丸人法律事務所 弁護士

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(4) 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第4期 平成17年7月31日現在 保有総額（千円）	第4期 平成17年7月31日現在 対総資産比率（%）	第5期 平成18年1月31日現在 保有総額（千円）	第5期 平成18年1月31日現在 対総資産比率（%）
不動産	商業施設	東京都心5区地域・東急沿線地域	6,623,634	4.1	6,682,306	3.9
		その他	—	—	—	—
		小計	6,623,634	4.1	6,682,306	3.9
	オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	8,827,955	5.4	8,785,961	5.1
		その他	—	—	—	—
		小計	8,827,955	5.4	8,785,961	5.1
	合計		15,451,589	9.5	15,468,268	9.0
不動産信託受益権	商業施設	東京都心5区地域・東急沿線地域	53,642,356	33.1	63,436,653	36.9
		その他	9,664,358	5.9	9,568,398	5.6
		小計	63,306,715	39.0	73,005,051	42.5
	オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	69,060,843	42.6	68,630,890	40.0
		その他	—	—	—	—
		小計	69,060,843	42.6	68,630,890	40.0
	合計		132,367,558	81.6	141,635,942	82.5
その他資産			14,360,942	8.9	14,687,012	8.5
資産総額計			162,180,091 (147,819,148)	100.0 (91.1)	171,791,223 (157,104,210)	100.0 (91.5)

（注1）「保有総額」は、期末日時点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）によっております。
（注2）「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

(2) 主要な保有資産

平成18年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

	不動産等の名称	帳簿価額（千円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	対総賃貸事業収入比率(%)	主たる用途
R1	QFRONT（キューフロント）	14,843,569	4,544.07	4,544.07	100.0	9.4	商業施設
R2	レキシントン青山	4,778,271	2,241.65	2,241.65	100.0	2.6	商業施設
R3	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,776,480	2,702.42	2,702.42	100.0	2.7	商業施設
R4	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	6,846,579	19,610.06	19,610.06	100.0	4.9	商業施設
R5	第2東急鷺沼ビル	1,280,992	1,284.60	1,284.60	100.0	1.0	商業施設
R6	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,682,306	1,543.05	1,543.05	100.0	2.7	商業施設
R7	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	4,847,845	8,958.70	8,958.70	100.0	3.7	商業施設
R8	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,568,398	50,285.89	50,285.89	100.0	4.8	商業施設
R9	PICASSO 347	25,062,914	4,991.97	4,991.97	92.6	11.5	商業施設
O1	世田谷ビジネススクエア	21,231,570	24,931.53	24,179.94	99.2	20.3	オフィス
O2	東急南平台町ビル	4,545,144	7,148.18	7,148.18	100.0	2.7	オフィス
O3	東急桜丘町ビル	6,525,816	4,737.19	4,737.19	100.0	3.8	オフィス
O4	東京日産台東ビル	4,254,785	7,947.25	7,787.61	97.0	3.5	オフィス
O5	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,549,788	3,206.25	3,206.25	100.0	2.3	オフィス
O6	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,522,155	7,231.48	7,231.48	100.0	4.4	オフィス
O7	りそな・マルハビル	24,001,629	14,414.99	14,414.99	100.0	12.6	オフィス
O8	藤田観光虎ノ門ビル	8,785,961	9,997.69	9,332.64	100.0	7.1	オフィス
	合　　計	157,104,210	175,776.97	174,200.69	99.4	100.0	

（注1）TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア及び藤田観光虎ノ門ビル（平成18年2月1日に「TOKYU REIT虎ノ門ビル」に名称変更しております。）を除いた上記15物件はすべて不動産信託受益権による保有であります。

（注2）「賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上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。）を記載しております。なお、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）、横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）、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おります。また、藤田観光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及び他の区分所有者（2階部分のみ）の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。

（注3）「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。）を記載しております。なお、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）、横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）、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おります。また、藤田観光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及び他の区分所有者（2階部分のみ）の専有部分についても本投資法人が賃借のうえ、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。

（注4）「稼働率」は、期末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しております。

（注5）「対総賃貸事業収入比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しております。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。

(3) 不動産等組入資産明細

平成18年1月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

			不動産等の名称等	所在地（地番）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（千円）	帳簿価額（千円）
商業施設	東京都心5区地域・東急沿線地域	R1	QFRONT（キューフロント）	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	不動産信託受益権	4,544.07	17,500,000	14,843,569
		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	不動産信託受益権	2,241.65	6,280,000	4,778,271
		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	不動産信託受益権	2,702.42	6,220,000	5,776,480
		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	不動産信託受益権	19,610.06	8,470,000	6,846,579
		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	不動産信託受益権	1,284.60	1,520,000	1,280,992
		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	不動産	1,543.05	7,880,000	6,682,306
		R7	横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）	神奈川県横浜市中区山下町36番1ほか	不動産信託受益権	8,958.70	4,410,000	4,847,845
		R9	PICASSO 347	東京都渋谷区渋谷一丁目23番1	不動産信託受益権	8,319.95	24,500,000	25,062,914
		小計				49,204.50	76,780,000	70,118,959
	その他地域	R8	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	不動産信託受益権	50,285.89	9,590,000	9,568,398
		小計				50,285.89	9,590,000	9,568,398
合計						99,490.39	86,370,000	79,687,358
オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	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	不動産信託受益権	24,931.53	25,400,000	21,231,570
		O2	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町12番3	不動産信託受益権	7,148.18	5,300,000	4,545,144
		O3	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番9	不動産信託受益権	4,737.19	7,340,000	6,525,816
		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	不動産信託受益権	7,947.25	4,930,000	4,254,785
		O5	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	不動産信託受益権	3,206.25	4,060,000	3,549,788
		O6	TOKYU REIT 蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	不動産信託受益権	7,337.82	5,480,000	4,522,155
		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	不動産信託受益権	14,414.99	26,100,000	24,001,629
		O8	藤田観光虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁目45番6	不動産	9,997.69	9,450,000	8,785,961
		小計				79,720.90	88,060,000	77,416,852
合計						79,720.90	88,060,000	77,416,852
総合計						179,211.29	174,430,000	157,104,210

（注1）「所在地（地番）」は、信託不動産の登記簿上の記載に基づいております。なお、登記簿上の記載は、当該信託不動産の現況とは一致しない場合があります。

（注2）「賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上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。）を記載しております。なお、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）、横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）、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おります。また、藤田観光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及び他の区分所有者（2階部分のみ）の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。

（注3）「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法、基準及び基準日並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による調査価額（期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、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並びに大和不動産鑑定株式会社作成の調査報告書による）を記載しております。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下の通りです。

不動産等の名称等			第 4 期 自 平成17年2月 1 日 至 平成17年7月31日				第 5 期 自 平成17年8月 1 日 至 平成18年1月31日			
			期末テナント総数（件）	稼働率（%）	賃貸事業収入（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）	期末テナント総数（件）	稼働率（%）	賃貸事業収入（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）
商業施設	東京都心5区地域・東急沿線地域	R1 QFRONT（キューフロント）	4	100.0	583,883	10.3	4	100.0	590,447	9.4
		R2 レキシントン青山	2	100.0	158,578	2.8	2	100.0	160,799	2.6
		R3 TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	169,891	3.0	4	100.0	171,993	2.7
		R4 東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	1	100.0	310,162	5.5	1	100.0	310,162	4.9
		R5 第2東急鷺沼ビル	1	100.0	64,999	1.1	1	100.0	65,397	1.0
		R6 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	168,324	3.0	2	100.0	168,614	2.7
		R7 横浜山下町ビル（パーニーズニューヨーク横浜店）	1	100.0	241,870	4.3	1	100.0	231,870	3.7
		R9 PICASSO 347	14	100.0	273,194	4.8	14	92.6	722,954	11.5
		小　計	29	100.0	1,970,903	34.7	29	98.7	2,422,239	38.6
	その他地域	R8 ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	1	100.0	300,266	5.3	1	100.0	300,266	4.8
		小　計	1	100.0	300,266	5.3	1	100.0	300,266	4.8
	合　計		30	100.0	2,271,169	40.0	30	99.4	2,722,505	43.3
オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	O1 世田谷ビジネススクエア	61	97.0	1,219,391	21.5	59	99.2	1,274,045	20.3
		O2 東急南平台町ビル	1	100.0	170,870	3.0	1	100.0	170,967	2.7
		O3 東急桜丘町ビル	2	100.0	237,446	4.2	2	100.0	237,643	3.8
		O4 東京日産台東ビル	12	98.0	209,219	3.7	11	97.0	218,633	3.5
		O5 TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	5	100.0	143,743	2.5	5	100.0	145,890	2.3
		O6 TOKYU REIT 蒲田ビル	5	100.0	270,443	4.8	4	100.0	273,852	4.4
		O7 りそな・マルハビル	3	100.0	722,813	12.7	3	100.0	791,457	12.6
		O8 藤田観光虎ノ門ビル	6	93.3	439,579	7.7	6	100.0	445,657	7.1
		小　計	95	98.0	3,413,509	60.0	91	99.4	3,558,147	56.7
	合　計		95	98.0	3,413,509	60.0	91	99.4	3,558,147	56.7
総　合　計			125	99.1	5,684,678	100.0	121	99.4	6,280,622	100.0

（注1）「期末テナント総数」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おります。
（注2）「稼働率」は、期末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しております。
（注3）「対総賃貸事業収入比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しております。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。

(4) その他資産の状況

平成18年1月31日現在当該明細に記載のもの以外に、投資対象とするその他資産はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、本報告書作成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おります。

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参ります。

不動産等の名称		所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総　額	当期支払額	既支払総額
R3	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区	外壁タイル補修工事	自 平成18年 4 月 至 平成18年 6 月	18	—	—
R9	PICASSO 347	東京都渋谷区	施設リニューアル工事	自 平成18年 2 月 至 平成18年 3 月	120	—	—
O7	りそな・マルハビル	東京都千代田区	継電器類更新工事	自 平成18年 2 月 至 平成18年 2 月	14	—	—
O8	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	共用部(一部)空調機設置工事	自 平成18年 6 月 至 平成18年 6 月	18	—	—

(2) 期中に行った資本的支出

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154百万円であり、費用に区分された修繕費111百万円と併せ、合計266百万円の工事を実施しております。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。

不動産等の名称		所在地	目　的	期　間	工事金額（百万円）
R6	TOKYU REIT 渋谷 宇田川町スクエア	東京都渋谷区	外壁等リニューアル工事	自 平成17年 8 月 至 平成17年 9 月	63
O6	TOKYU REIT 蒲田ビル	東京都大田区	1階事務所対応工事	自 平成17年11月 至 平成18年 1 月	27
その他					174
合　計					266

(3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭（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おります。

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

（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おります。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

（単位：千円）

項目＼期別	第　4　期 自 平成17年2月 1 日　至 平成17年7月31日		第　5　期 自 平成17年8月 1 日　至 平成18年1月31日	
(a) 資産運用報酬				
基本報酬1	205,275		232,635	
基本報酬2	198,590		234,558	
インセンティブ報酬	50,235	454,100	57,421	524,615
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬		54,588		58,162
(c) 役員報酬		4,800		4,800
(d) その他費用		68,345		66,863
合　　計		581,834		654,441

(2) 借入状況

平成18年1月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

（単位：千円）

	区分 / 借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年6月25日	1,000,000	—	0.45120	平成17年8月25日	期限一括	借換資金	無担保・無保証（注3）
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,000,000	5,000,000	0.46812	平成18年9月25日			
	住友信託銀行株式会社	平成16年12月15日	4,900,000	—	0.46080	平成17年12月15日		（注2）	
	中央三井信託銀行株式会社		900,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		900,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行		900,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900,000	—					
	住友信託銀行株式会社	平成17年4月6日	1,500,000	—	0.46573	平成18年4月6日			
	中央三井信託銀行株式会社		9,000,000	7,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,500,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	—					
	小計		29,500,000	12,000,000					
長期借入金	住友信託銀行株式会社	平成16年6月25日	5,000,000	5,000,000	1.11625	平成19年6月25日	期限一括	借換資金	無担保・無保証（注3）
	第一生命保険相互会社		4,000,000	4,000,000					
	日本生命保険相互会社		4,000,000	4,000,000					
	農林中央金庫		4,000,000	4,000,000	1.38875	平成20年6月25日			
	株式会社百五銀行		1,000,000	1,000,000	1.23875				無担保・無保証（注3）（注4）
	中央三井信託銀行株式会社		5,000,000	5,000,000	1.68875	平成21年6月25日			無担保・無保証（注3）
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,000,000	5,000,000					
	あいおい損害保険株式会社		1,000,000	1,000,000	1.92750	平成22年6月25日			無担保・無保証（注3）（注4）
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	日本政策投資銀行		4,000,000	4,000,000	2.03000	平成24年6月25日			無担保・無保証（注3）
	全国共済農業協同組合連合会	平成17年10月25日	—	1,000,000	1.26250	平成23年10月25日			
	日本政策投資銀行	平成18年1月25日	—	5,000,000	1.95000	平成30年1月25日			
	小計		35,000,000	41,000,000					
合計			64,500,000	53,000,000					

（注1）「平均利率」は、期中の加重平均を記載しております。
（注2）資金使途は、不動産等の取得及びその付帯費用に充てるためです。
（注3）本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分の制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。
（注4）当初、平成16年6月25日に株式会社みずほコーポレート銀行から6,000,000千円の借換えを実行いたしましたが、同日に株式会社みずほコーポレート銀行は当該借入金のうち4,000,000千円を株式会社百五銀行、あいおい損害保険株式会社、大同生命保険株式会社及び三井住友海上火災保険株式会社（それぞれ1,000,000千円）に譲渡されております。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

（単位：千円）

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産信託受益権	R9 PICASSO 347	平成17年８月２日	9,800,000	—	—	—	—
合　　計			9,800,000		—	—	—

（注1）「取得価額」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（受益権準共有持分売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しております。
（注2）当期に取得した信託受益権の準共有持分40%を記載しております。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金及び差入敷金保証金であります。

(3) 特定資産の価格等の調査

（単位：千円）

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額	特定資産の調査価格	（ご参考）期末算定価額
不動産信託受益権	R9 PICASSO 347	平成17年８月２日	9,800,000	9,800,000	9,800,000
合　　計			9,800,000	9,800,000	9,800,000

（注1）上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。
（注2）「取得価額」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（受益権準共有持分売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しております。
（注3）「期末算定価額」は、特定資産の価格等の調査によるものではありませんが、参考として記載しております。期末算定価額の算定方法等は、前記「3 投資法人の運用資産の状況（3）不動産等組入資産明細（注3）」に記載しております。
（注4）当期に取得した信託受益権の準共有持分40%を記載しております。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、当期は該当事項ありません。

② 利害関係人等への支払手数料等の金額

（単位：千円）

区　　分	支払手数料総額 A	うち利害関係人等への支払		B／A（%）
		支　払　先	支払額 B	
水道光熱費	526,670	渋谷地下街株式会社	57	0.0
		用賀熱供給株式会社	114,027	21.7
外注委託費	431,539	イッツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	4.6
		株式会社協同技術センター	15,264	3.5
		株式会社東急コミュニティー	211,720	49.1
		東急ファシリティサービス株式会社	20,818	4.8
プロパティ・マネジメント報酬	140,013	東急不動産株式会社	76,485	54.6
		東京急行電鉄株式会社	63,527	45.4
損害保険料	18,588	東急保険コンサルティング株式会社	18,588	100.0
その他賃貸事業費用	219,239	株式会社石勝エクステリア	165	0.1
		イッツ・コミュニケーションズ株式会社	55	0.0
		渋谷地下街株式会社	840	0.4
		株式会社東急コミュニティー	3,175	1.4
		東急ファシリティサービス株式会社	20	0.0
		東急不動産株式会社	1,924	0.9
		東京急行電鉄株式会社	4,295	2.0

（注1）利害関係人等とは、投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等ですが、本「(4)　利害関係人等との取引状況」においては、それに加えて、平成18年1月31日現在における当該利害関係人等の100%子会社についても記載しております。当期は、株式会社石勝エクステリア、イッツ・コミュニケーションズ株式会社、株式会社協同技術センター、渋谷地下街株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急ファシリティサービス株式会社、東急不動産株式会社、東急保険コンサルティング株式会社、東京急行電鉄株式会社及び用賀熱供給株式会社に対する支払手数料等の支払実績があります。

（注2）上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等である東急不動産株式会社及び東京急行電鉄株式会社を経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ23,440千円及び105,337千円であります。

（注3）上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。なお、これとは別に利害関係人等である株式会社東急コミュニティーを経由して第三者へ発注した修繕工事等の支払額832千円があります。

株式会社石勝エクステリア	95千円
東急建設株式会社	87,672千円
株式会社東急コミュニティー	397千円
東急ファシリティサービス株式会社	5,442千円
東急不動産株式会社	1,174千円
東京急行電鉄株式会社	2,415千円
東横車輌電設株式会社	2,650千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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）は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」及び「損益計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

(2) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

（単位：千円）

期別 / 科目		当期 平成18年1月31日現在 金額		構成比	前期（ご参考） 平成17年7月31日現在 金額		構成比
（資産の部）				%			%
Ⅰ．流動資産							
現金及び預金			1,645,114			1,624,862	
信託現金及び信託預金			11,797,218			11,436,947	
営業未収入金			139,395			140,059	
未収消費税等			—			66,007	
前払費用			57,491			36,788	
繰延税金資産			19			20	
その他の流動資産			2,282			13,700	
流動資産合計			13,641,521	7.9		13,318,385	8.2
Ⅱ．固定資産							
１．有形固定資産							
建物		2,267,256			2,204,258		
減価償却累計額		108,961	2,158,295		63,009	2,141,249	
構築物		1,380			1,380		
減価償却累計額		210	1,169		115	1,264	
機械及び装置		3,168			3,168		
減価償却累計額		1,111	2,057		634	2,533	
工具器具及び備品		14,632			12,840		
減価償却累計額		3,294	11,338		1,705	11,134	
土地			13,295,407			13,295,407	
信託建物	※1	41,710,500			38,845,244		
減価償却累計額		3,369,212	38,341,288		2,502,359	36,342,884	
信託構築物	※1	750,247			704,429		
減価償却累計額		92,021	658,226		69,691	634,738	
信託機械及び装置		704,539			473,980		
減価償却累計額		81,704	622,835		52,174	421,806	
信託工具器具及び備品	※1	207,902			171,805		
減価償却累計額		94,239	113,663		79,557	92,248	
信託土地	※1		101,887,280			94,862,668	
有形固定資産合計			157,091,561	91.5		147,805,936	91.1
２．無形固定資産							
信託その他の無形固定資産			12,649			13,211	
無形固定資産合計			12,649	0.0		13,211	0.0
３．投資その他の資産							
差入敷金保証金			105,948			105,948	
信託差入敷金保証金			877,427			876,875	
長期前払費用			28,212			33,862	
その他の投資その他の資産			33,902			25,870	
投資その他の資産合計			1,045,491	0.6		1,042,557	0.7
固定資産合計			158,149,702	92.1		148,861,706	91.8
資産合計			171,791,223	100.0		162,180,091	100.0

（単位：千円）

期別 / 科目		当期 平成18年1月31日現在 金額	構成比	前期（ご参考） 平成17年7月31日現在 金額	構成比
（負債の部）			%		%
Ⅰ．流動負債					
営業未払金		558,161		585,601	
短期借入金		12,000,000		29,500,000	
未払金		330,429		284,725	
未払費用		64,418		73,690	
未払法人税等		982		997	
未払消費税等		39,401		—	
前受金		996,704		935,045	
預り金		182,131		184,307	
その他の流動負債		16,841		15,783	
流動負債合計		14,189,069	8.2	31,580,150	19.5
Ⅱ．固定負債					
長期借入金		41,000,000		35,000,000	
預り敷金保証金		862,094		862,499	
信託預り敷金保証金	※1	15,314,751		14,914,679	
その他の固定負債		3,864		3,312	
固定負債合計		57,180,709	33.3	50,780,490	31.3
負債合計		71,369,779	41.5	82,360,641	50.8
（出資の部）	※5				
Ⅰ．出資総額					
出資総額	※3	98,019,722	57.1	77,860,048	48.0
Ⅱ．剰余金					
当期未処分利益		2,401,721		1,959,402	
剰余金合計		2,401,721	1.4	1,959,402	1.2
出資合計		100,421,444	58.5	79,819,450	49.2
負債・出資合計		171,791,223	100.0	162,180,091	100.0

損益計算書

（単位：千円）

期別 / 科目		当期 自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日 金額		百分比	前期（ご参考） 自 平成17年2月1日 至 平成17年7月31日 金額		百分比
経常損益の部				%			%
Ⅰ．営業損益の部							
１．営業収益							
賃貸事業収入	※1	5,746,276			5,232,573		
その他の賃貸事業収入	※1	534,376			452,105		
工事負担金受入額		63,190	6,343,842	100.0	—	5,684,678	100.0
２．営業費用							
賃貸事業費用	※1	2,936,870			2,777,209		
資産運用報酬		524,615			454,100		
資産保管及び一般事務委託報酬		58,162			54,588		
役員報酬		4,800			4,800		
その他営業費用		66,863	3,591,311	56.6	68,345	3,359,043	59.1
営業利益			2,752,531	43.4		2,325,635	40.9
Ⅱ．営業外損益の部							
１．営業外収益							
受取利息		63			59		
還付加算金		—			4,711		
その他営業外収益		215	278	0.0	—	4,771	0.1
２．営業外費用							
支払利息		313,471			317,205		
新投資口発行費		26,431			42,630		
その他営業外費用		10,275	350,179	5.5	10,215	370,052	6.5
経常利益			2,402,630	37.9		1,960,354	34.5
税引前当期純利益			2,402,630	37.9		1,960,354	34.5
法人税、住民税及び事業税		994			1,009		
法人税等調整額		0	995	0.0	4	1,013	0.0
当期純利益			2,401,634	37.9		1,959,340	34.5
前期繰越利益			86			61	
当期未処分利益			2,401,721			1,959,402	

〔重要な会計方針〕

項目＼期別	当期 自 平成17年８月１日　至 平成18年１月31日	前期（ご参考） 自 平成17年２月１日　至 平成17年７月31日
１．固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物　2～50年 構築物　2～52年 機械及び装置　3～16年 工具器具及び備品　2～15年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同左 ②無形固定資産（信託財産を含む） 同左
２．繰延資産の処理方法	新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年8月2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。 「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17年8月2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、685,068千円であり、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。 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、685,068千円少なく計上され、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。	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。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は12,181千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は32,456千円であります。

期別 / 項目	当期 自 平成17年 8 月 1 日　至 平成18年 1 月31日	前期（ご参考） 自 平成17年 2 月 1 日　至 平成17年 7 月31日
4．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 （3）信託その他の無形固定資産 （4）信託差入敷金保証金 （5）信託預り敷金保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左

〔会計方針の変更〕

当期 自 平成17年 8 月 1 日　至 平成18年 1 月31日	前期（ご参考） 自 平成17年 2 月 1 日　至 平成17年 7 月31日
固定資産の減損に係る会計基準 当期より、「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計審議会　平成15年10月31日　企業会計基準適用指針第6号）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。	―――――

〔注記事項〕
（貸借対照表関係）

当　　期 平成18年１月31日現在	前　　期（ご参考） 平成17年７月31日現在
※1．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 （単位：千円） 信託建物　3,825,725 信託構築物　156,398 信託工具器具及び備品　537 信託土地　5,585,737 合計　9,568,398 担保を付している債務は次の通りです。 信託預り敷金保証金　4,820,505	※1．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 （単位：千円） 信託建物　3,919,161 信託構築物　158,855 信託工具器具及び備品　603 信託土地　5,585,737 合計　9,664,358 担保を付している債務は次の通りです。 信託預り敷金保証金　4,820,505
2．コミットメントラインの設定に関する契約 本投資法人は取引銀行2行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しております。但し、当期末における契約に基づく借入残高はありません。 コミットメントラインの総額　2,000,000千円 借入実行残高　― 差引額　2,000,000千円	2．コミットメントラインの設定に関する契約 同左
※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　169,380口	※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　142,000口
4．投資口1口当たりの純資産額 592,877円	4．投資口1口当たりの純資産額 562,109円
※5．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	※5．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	前　　期（ご参考）
自 平成17年 8 月 1 日　至 平成18年 1 月31日	自 平成17年 2 月 1 日　至 平成17年 7 月31日

※1．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	当期	前期（ご参考）
A．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,592,486	4,156,044
共益費収入	662,509	612,421
月極駐車場収入	110,136	97,295
その他賃料収入（注1）	381,144	366,813
計	5,746,276	5,232,573
その他の賃貸事業収入		
付帯収益（注2）	458,263	397,830
その他雑収入	76,112	54,274
計	534,376	452,105
不動産賃貸事業収益合計	6,280,652	5,684,678
B．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
水道光熱費	526,670	473,664
外注委託費	431,539	421,762
プロパティ・マネジメント報酬	140,013	129,686
修繕費	111,424	90,868
公租公課	507,324	516,634
損害保険料	18,588	17,348
減価償却費	982,070	895,386
固定資産除却損	—	32,937
その他賃貸事業費用	219,239	198,920
不動産賃貸事業費用合計	2,936,870	2,777,209
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	3,343,782	2,907,469

（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。

※1．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

（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。

（税効果会計関係）

当　　期	前　　期（ご参考）
自 平成17年 8 月 1 日　至 平成18年 1 月31日	自 平成17年 2 月 1 日　至 平成17年 7 月31日
1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （平成18年1月31日現在） （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　19 繰延税金資産合計　19 （繰延税金資産の純額）　19	1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （平成17年7月31日現在） （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　20 繰延税金資産合計　20 （繰延税金資産の純額）　20
2．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.37 その他　0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.04	2．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.37 その他　0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.05

（重要な後発事象）

当　　期	前　　期（ご参考）
自 平成17年 8 月 1 日　至 平成18年 1 月31日	自 平成17年 2 月 1 日　至 平成17年 7 月31日
――――――	1．新投資口の発行 平成17年7月6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17年8月1日及び平成17年8月26日に払込が完了いたしました。これにより、平成17年8月29日付で出資総額は98,019,722千円、発行済投資口数は169,380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　：26,700口 発行価格（募集価格）：761,950円 発行価格の総額　：20,344,065千円 発行価額（引受価額）：736,292円 発行価額の総額　：19,658,996千円 払込期日　：平成17年8月1日 投資証券交付日　：平成17年8月2日 分配金起算日　：平成17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　：680口 発行価額　：736,292円 発行価額の総額　：500,678千円 払込期日　：平成17年8月26日 投資証券交付日　：平成17年8月29日 分配金起算日　：平成17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

（単位：円）

項目＼期別	当期 自 平成17年 8 月 1 日　至 平成18年 1 月31日	前期（ご参考） 自 平成17年 2 月 1 日　至 平成17年 7 月31日
Ⅰ　当期未処分利益	2,401,721,157	1,959,402,172
Ⅱ　分配金の額	2,401,639,020	1,959,316,000
（投資口１口当たり分配金の額）	（14,179）	（13,798）
Ⅲ　次期繰越利益	82,137	86,172

分配金の額の算出方法	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、当期未処分利益の概ね全額である2,401,639,020円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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、当期未処分利益の概ね全額である1,959,316,000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。

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成１８年３月２０日

東急リアル･エステート投資法人
役員会　御中

中央青山監査法人

指定社員 業務執行社員　公認会計士　清水 [redacted]

指定社員 業務執行社員　公認会計士　松木 [redacted]

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第４項の規定に基づき、東急リアル･エステート投資法人の平成１７年８月１日から平成１８年１月３１日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

(1)　貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。

(2)　資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。

(3)　金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。

(4)　附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科目＼期別	当期 自 平成17年 8 月 1 日　至 平成18年 1 月31日 金額	前期 自 平成17年 2 月 1 日　至 平成17年 7 月31日 金額
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,402,630	1,960,354
減価償却費	982,070	895,386
固定資産除却損	—	32,937
受取利息	△63	△59
支払利息	313,471	317,205
営業未収入金の増減額（増加：△）	663	△30,712
未収消費税等の増減額（増加：△）	66,007	314,756
営業未払金の増減額（減少：△）	△27,440	117,511
未払金の増減額（減少：△）	45,704	24,471
未払消費税等の増減額（減少：△）	39,401	—
未払費用の増減額（減少：△）	10	191
前受金の増減額（減少：△）	61,658	127,453
預り金の増減額（減少：△）	△2,176	15,822
その他	△11,666	4,363
小　計	3,870,272	3,779,681
利息の受取額	63	59
利息の支払額	△322,754	△298,392
法人税等の支払額	△1,010	△1,094
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,546,571	3,480,253
Ⅱ　投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△64,790	△107,834
信託有形固定資産の取得による支出	△10,202,342	△15,224,267
差入敷金保証金の支出		—
預り敷金保証金の収入	405	94,956
預り敷金保証金の支出	△810	△37,957
信託預り敷金保証金の収入	441,942	595,751
信託預り敷金保証金の支出	△41,869	△120,896
使途制限付信託預金の預入による支出	△441,942	△595,751
使途制限付信託預金の引出による収入	41,869	120,896
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,267,537	△15,275,102
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	—	15,000,000
短期借入金の返済による支出	△17,500,000	△1,000,000
長期借入金の借入による収入	6,000,000	—
投資口の発行による収入	20,159,674	—
分配金の支払額	△1,958,258	△1,846,478
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,701,416	12,153,521
Ⅳ　現金及び現金同等物の増減額（減少：△）	△19,549	358,672
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高	3,359,149	3,000,476
Ⅵ　現金及び現金同等物の期末残高	3,339,599	3,359,149

（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。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針〕（参考情報）

期別 / 項目	当期 自 平成17年 8 月 1 日　至 平成18年 1 月31日	前期 自 平成17年 2 月 1 日　至 平成17年 7 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）

（単位：千円）

当期
自 平成17年 8 月 1 日　至 平成18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18年1月31日現在）
現金及び預金	1,645,114
信託現金及び信託預金	11,797,218
使途制限付信託預金（注）	△10,102,733
現金及び現金同等物	3,339,599

（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。

前期
自 平成17年 2 月 1 日　至 平成17年 7 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

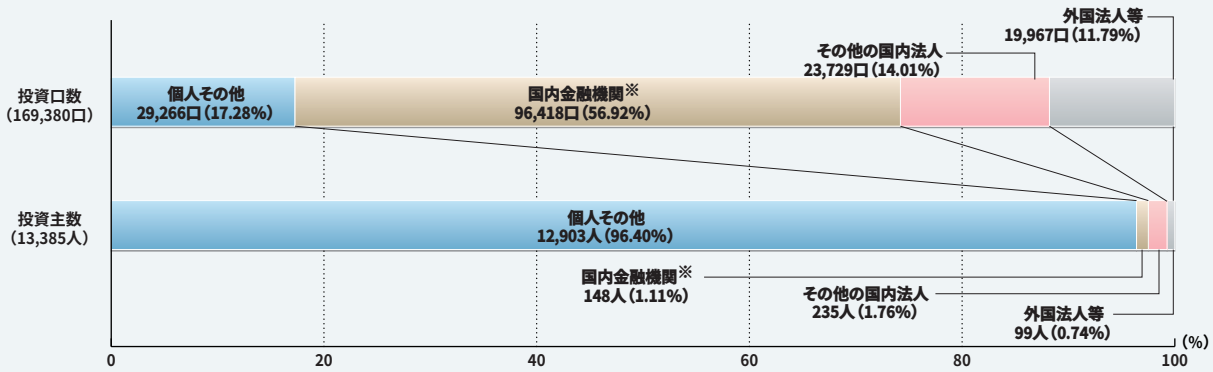
	（平成17年7月31日現在）
現金及び預金	1,624,862
信託現金及び信託預金	11,436,947
使途制限付信託預金（注）	△9,702,660
現金及び現金同等物	3,359,149

（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。

投資主インフォメーション

投資口価格（終値）の推移

投資主の構成



※国内金融機関には証券会社を含まず、証券会社はその他の国内法人に分類されています。

決算スケジュール

	第 5 期	第 6 期
決算日	平成18年1月31日	平成18年 7月31日
決算発表	平成18年3月29日	平成18年 9月中旬
資産運用報告書発送	平成18年4月12日	平成18年10月中旬
分配金支払開始	平成18年4月13日	平成18年10月中旬

住所
東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

設立
平成15年6月20日

執行役員
堀江 正博

監督役員
柳澤 義一
近藤 丸人

監査法人
東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
中央青山監査法人

決算期
毎年1月31日・7月31日

投資主総会
2年に1回以上開催

同議決権行使投資主確定日
規約第13条に定める日

分配金支払確定基準日
毎年1月31日・7月31日
（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いたします。）

名義書換事務受託者
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
三菱UFJ信託銀行株式会社

同事務取扱所
東京都豊島区西池袋一丁目7番7号
0120-707-696（フリーダイヤル）

同取次所
三菱UFJ信託銀行株式会社　全国各支店
野村證券株式会社　全国本支店

上場証券取引所
東京証券取引所（銘柄コード：8957）

分配金のお受け取りについて

① 受取期間内の場合
「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことで、お受け取りいただくことができます。

② 受取期間を過ぎた場合
「郵便振替支払通知書」裏面に受け取り方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

③ 今後の分配金のお受け取り方法変更について
今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

0120-707-696（フリーダイヤル）

住所、氏名、届出印などの変更手続きについて

① 保管振替制度をご利用で、お手元に投資証券がない方
お取引証券会社にお申し出下さい。

② お手元に投資証券をお持ちの方
三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

0120-707-696（フリーダイヤル）

■本資産運用報告書よりさらに詳細な情報については、東急リアル・エステート投資法人ウェブサイト（www.tokyu-reit.co.jp）をご参照下さい。

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人
www.tokyu-reit.co.jp