

# TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人 第6期 資産運用報告書 自平成18年2月1日 至平成18年7月31日

安定的な収益と配当の確保を目指す。



「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、

# 東急リアル・エステート投資法人

## 第6期 資産運用報告書

自平成18年2月1日 至平成18年7月31日

6<sup>th</sup>



東急リアル・エステート投資法人（TOKYU REIT）は、平成15年9月10日に東京証券取引所に上場しました。

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て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。

TOKYU REITの投資対象は、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6期末（平成18年7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。

### TOKYU REITの基本方針

#### 1. 成長性を加速する投資戦略

- 成長力のある東京都心・東急沿線地域への集中投資
- 東急グループ各社との協働
- 東急沿線地域の付加価値向上による成長

#### 2. 安定性を確保するポートフォリオ構築戦略

- 用途分散と地域限定
- バランスの取れたテナントの長期契約化
- 低リスク・安定リターンを指向した投資基準

#### 3. 透明性を確保するファンドストラクチャー

- 独自の利益相反対策ルールの策定
- 第三者による複階層チェック
- 積極的な取引内容の開示



## HIGHLIGHTS

ハイライト

- ▶ 物件の売却益による投資主還元実現
- ▶ 投資主価値向上のためのポートフォリオ組替実施
- ▶ ポートフォリオ全体での期末月額賃料1%上昇(第5期末比)  
(横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)及び湘南モールフィル(底地)を除く)
- ▶ 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6期)	前期(第5期)
<b>■ Assets</b>		
総資産額	172,929百万円	171,791百万円
<b>■ Debt</b>		
有利子負債額	530,000百万円	53,000百万円
総資産額LTV	30.6%	30.9%
<b>■ Income</b>		
営業収益	7,875百万円	6,343百万円
当期純利益金額	3,753百万円	2,401百万円
<b>■ Distributions</b>		
一口当たり分配金額	22,162円	14,179円
<b>■ Valuations</b>		
期中平均投資口価格	902,435円	766,520円
分配金利回り	4.95%	3.67%

## CONTENTS

- 4 ■ 投資主の皆様へ
- 8 ■ 運用態勢
- 14 ■ 財務戦略
- 16 ■ ポートフォリオ
- 30 ■ 資産運用報告
- 46 ■ 貸借対照表
- 48 ■ 損益計算書
- 49 ■ 投資主資本等変動計算書
- 50 ■ 注記表
- 54 ■ 金銭の分配に係る計算書
- 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

# 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、心より御礼申し上げます。

ここに、本投資法人第6期（平成18年2月1日～平成18年7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22,162円

当期は、営業収益78億7千5百万円、当期純利益金額37億5千3百万円を計上し、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、投資一口当たり22,162円と致しました。前期（14,179円）と比較して大幅に増加している主な要因は、「横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）」の売却（詳細はP27をご参照ください）に伴う売却益によるものです。

しかし、分散の効いた安定的なポートフォリオ運用という観点から考えると、現段階ではさらに資産規模を積み上げていくべきと考えます。現状は、ポートフォリオクオリティ向上のための入替え等を除き、積極的に売却を行って、含み益を継続的に実現させ、配当していくという方針ではありません。

## 資産の売却についての考え方

「横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）」を売却する一方、平成18年4月28日に「湘南モールフィル（底地）」を取得し、資産規模は1,596億円（17物件、取得金額ベース）となりました。

本投資法人は原則として長期的視点で投資しておりますが、ポートフォリオ戦略の一環として、物件によっては「横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）」のケースのように売却して資金回収を行う場合もあります。

長期安定的に分配金をお届けしながら資産価値の向上を図るといった使命を有する本投資法人には売却といった選択肢もあります。



## 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16物件が満室稼働、稼働率は99.9%でした。当期は、解約予告のあった「レキシントン青山」の地下1階へ直ちにテナントを誘致するなど、5テナントの退去または減床に対して、9テナントから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、さらに前期より市況が良くなっている都心型マルチテナント商業施設（複数のテナントが入居する施設）を中心に賃料の増額改定を進めています。オフィスについても、順次契約賃料を更新しており、当期末における既存物件ポートフォリオ（湘南モールフィル（底地）及び横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）除く）の平均賃料単価は第5期末と比較して0.5%上昇しました。

金利上昇が想定されるなか、景気回復に伴って賃料を実際に増加させることができるかどうか、REITの各銘柄の今後のパフォーマンスに影響してくるのではないかと考えています。

## 資産価値向上のための取り組み

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）の合計は前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額である評価益は292億7千万円と、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	第6期末
発行済投資口数（口）	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380
帳簿価額（百万円）	104,002	110,448	133,415	147,819	157,104	158,529
期末算定価額（百万円）	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800
評価損益（百万円）	△952	1,291	3,434	7,270	17,325	29,270
一口当たり評価損益（円）	△9,715	13,175	24,188	51,203	102,289	172,812
一口当たり修正純資産（円）	501,688	524,578	572,498	599,513	680,986	751,509



これは収益還元法における収入見込（キャッシュフロー）の増加及び割引率（キャップレート）の低下によるもので、**TOKYU REIT** 保有物件の期待収益性が改善するとともにリスクが低下したとすることができます。

**TOKYU REIT**の資産価値の維持・向上のため、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は、賃料増額改定や効率的な設備投資、管理運営コスト削減等にかかる施策以外にも様々な取り組みを行っています。例えば、資産運用報酬は投資法人の損益計算書に全額費用計上され、資産化されるものがないため、本投資法人のバランスシートはより健全に表示されています。また、エンジニアリング・レポートのうち長期修繕の費用見積りについては定期的に更新するとともに、その内容について情報開示しており、保守コストの的確性、正確性の裏付けとしています。加えて、テナントが行った違法建築状態の解消による違法性の確保（cocoti（ココチ））、隣地からの越境物についての訴訟（TOKYU REIT虎ノ門ビル）、区分所有者管理組合の設立（りそな・マルハビル）等の個別物件に関する対応も本投資法人及びプロパティ・マネジメント会社と連携し、積極的に行ってきました。このような地道な作業をきっちり積み重ねていくことも、投資法人の受託者（Fiduciary）としての資産運用会社の責務であると考えています。

## 平成18年6月22日の日本経済新聞報道について

6月22日の日本経済新聞朝刊4面に、「REIT急成長の死角(下)」という記事が掲載されました。そこでの指摘は、3月29日の「横浜山下町ビル」譲渡発表前に「投資口価格が急騰した」ことから、「何者かが」「インサイダー取引に走ったのでは」という「憶測」があるというものです。私共への事前取材のないこの報道について、考えを申し上げたいと存じます。

東京証券取引所は不公正な取引を防止するため、株価の動きには常に目を光らせており、株価に不自然な動きが見られた場合、通常、発行会社に対して照会を行います。もちろん投資口価格についても同様です。私共は、この報道を踏まえ、東京証券取引所に問い合わせを致しましたが、発表当時から今日に至るまで、同取引所からそうした照会を受けた事実はありません。

記事には「東急リアル・エステート投資法人の投資口価格が急騰した」とありますが、三大都市圏の商業地の地価が15年振りに上昇した今般の公示地価が3月23日に発表されたこともあってREIT各社の投資口価格は概ね上向いておりました。実際、公示地価発表から3月29日の「横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)」譲渡発表までの間、複数銘柄が本投資法人より高い投資口価格の上昇率を示しています。

この報道の本旨は、「REITがインサイダー取引規制の対象になっていない」ということから、市場に警鐘を鳴らすことにあったようです。法律の解釈如何はともかくとして、そうしたインサイダー疑惑をそもそも回避するために、本投資法人においては、設立登録以来、役員や資産運用会社の役職員の **TOKYU REIT** の投資口の取得保有を規程により禁じています(役員が **TOKYU REIT** の投資口を保有していないことに違和感を覚える投資主の方も少なからずいらっしゃるのではないかと考えておりますが、その理由はここにあります。)。その他に、取引先とは守秘義務契約の締結を徹底するなど、情報管理には十分な配慮を行っております。

この報道を踏まえ、私は本投資法人の内部者に相当する関係者が関与していないことを確認するためにも、「本投資口の売買を行っていない旨の確認書」の提出を関係者に

求め、協力を得ました。その結果、内部関係者に疑わしき行為がなかったことを改めて確認致しましたので、ここにご報告申し上げます。

## 投資法人のガバナンス

昨今、他の投資法人に対する行政処分が相次いだことからREIT業界のガバナンスに対する不信感が少なからずあるようです。しかしながら日本のREITの仕組みそのものについては、日本の事業会社や諸外国のREITと比べて脆弱であるどころかより進んだものであると考えています。一方、REITであれ、事業会社であれ、経営者の取組姿勢次第でコーポレート・ガバナンスが発揮されないこともあるでしょう。投資法人の場合であれば、執行役員や監督役員がどのような考えを持って、どのような行動を取るのかということが重要です。私は投資法人の執行役員と資産運用会社社長を兼職していますが、そのメリットを最大限に生かし「判断と委託先の監視」に取り組んでいます。

本投資法人の役員会は、設立以来当期末まで87回を数え、平均すると月2.3回、平均所要時間は1時間29分でありま





した。一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行により適切に開催されています。また、コストはかかりますが、法律顧問の役員会同席を原則としており、適時、適切にコンプライアンスチェックを行うことで効率的かつ適切な役員会運営を心掛けております。

**TOKYU REIT** の役員会が最も注意を払っていることのひとつが利益相反対策です。東急グループ各社との主要な取引については、本投資法人の自主ルールである「利益相反対策ルール」に則って、その手続きが履践されているかということを本投資法人の会計監査人とは別の

監査法人の確認を受け、役員会に報告されています。加えて、これらの取引のなかで物件売買価額及びPM報酬水準については、第三者の専門家による意見書が役員会に報告され、また妥当性の結果については、投資家に対して開示しています。

本投資法人は、提供する投資証券が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十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の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ています。これまで本投資法人設立の前から時間とコストをかけてガバナンスも含めた運用態勢を構築してきました。今後ともこうした取組を続け投資主の皆様への負託に応えていきたいと考えております。

平成18年9月



## 堀江 正博

ほりえ まさひろ

東京急行電鉄株式会社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

海外ホテル会社に向向。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向向。代表取締役副社長就任

### 平成14年

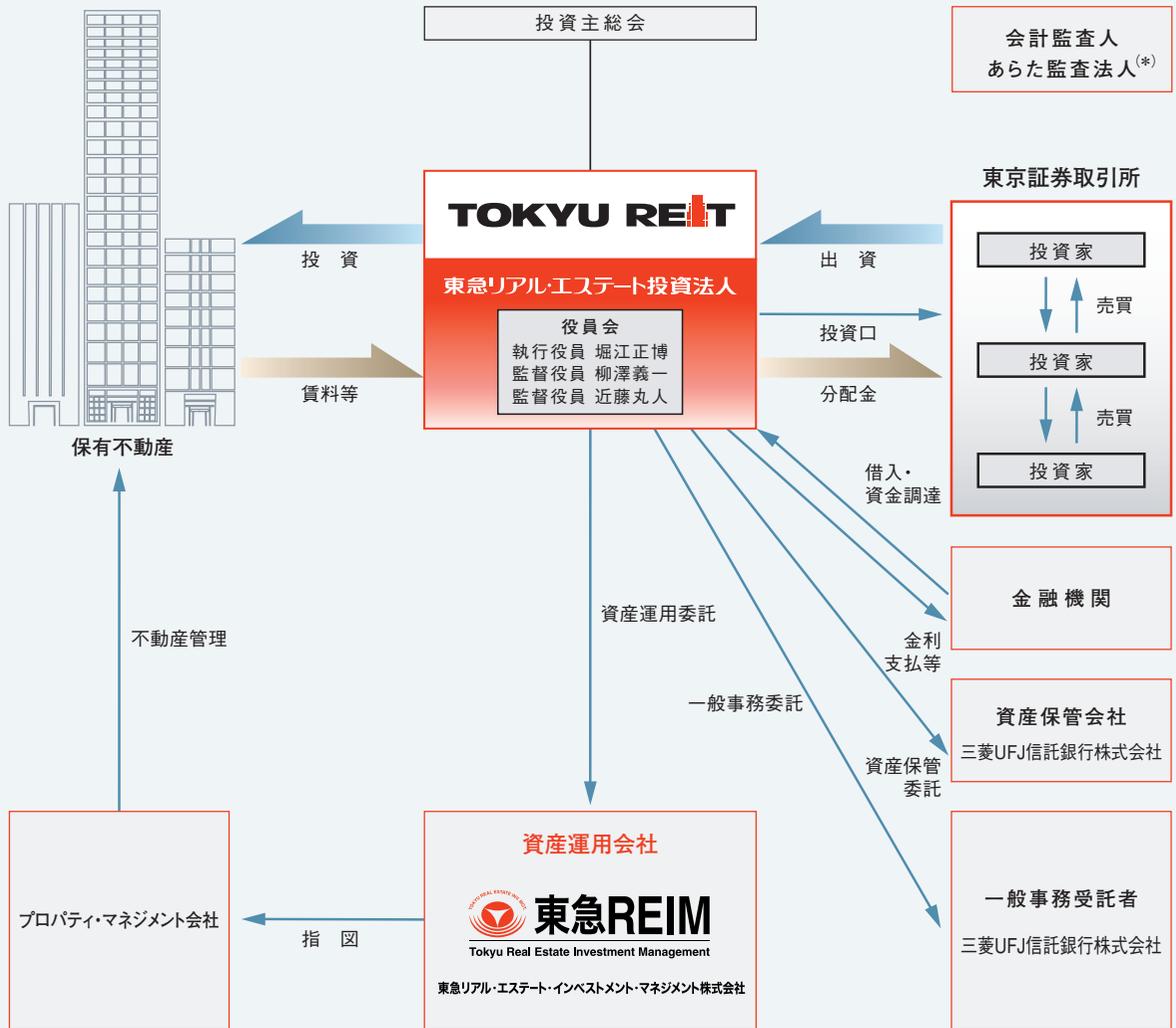
同社代表取締役執行役員社長就任

### 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の仕組み図



(※) 平成18年7月14日付の中央青山監査法人(現みずほ監査法人)の辞任に伴い、平成18年7月14日に開催した役員会において、あらた監査法人を一時会計監査人として選任いたしました。

**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。

## 特集

## Special Issue

TOKYU REITの  
ガバナンスについて(役員鼎談)

2001年9月に日本初のREITが組成されてから約5年間で、JREITは銘柄数、時価総額ともに大幅に増加しました。一方で、一部のREITや資産運用会社が行政処分を受けるなど、REITのガバナンス(企業統治)に関する課題も見受けられます。TOKYU REITは、2003年9月の上場時より独自の運用体制のもとに透明性を確保してきましたが、投資法人の実際の運営や今後の目指すべき方向について執行役員、監督役員の考えをご案内します。



## 役員会運営について

司会：TOKYU REITの役員会は、ほぼ2週間に1回の割合で、第6期末(平成18年7月31日)までに計87回開催しています。事業会社においては会社法改正によって社外取締役に対する期待が大きくなる中、REITの役員会は事業会社における社外取締役及び社外監査役に相当する性格を有する監督役員が議決権の過半数を有する先進的なガバナンスストラクチャーを制度化しています。REIT各社はその制度の枠組みの中で、それぞれガバナンス設計を行っており、中でもTOKYU REITはガバナンスに力を入れています。就任から3年でどのようにお感じになりますか？

柳澤義一監督役員(以下;柳澤)：当初の役員会は、「堅い」というか形式論が中心だった印象があります。しかしながら、回数を重ねることで出席者の個性やお互いの考え方の尺度が分かり、議論し易くなりました。考え方によっては、これだけしっかりした制度と委託先で構成されるストラクチャーがあれば役員会は自動的に進行するのではないかとも思いますが、議論すべき問題点は多々あり、頻繁に役員会を開催することは意義あることだと思います。

近藤丸人監督役員(以下;近藤)：私も、役員会を多く開催することは、問題発見に非常に大きな効用があると考えています。しかし、他にも職業を持つ社外の人間がREIT

の監督役員に就任するのは非常に厳しいですね。私自身、TOKYU REITの監督役員をお受けしたらそれ以外にはもう出来ないと思い、事業会社の社外取締役、社外監査役等、他社からの要請は全てお断りしている状態です。

堀江正博執行役員(以下;堀江)：本投資法人の役員会では上程された議案が取り下げになったり、条件付決議になったりすることがあります。これは、実務上は必ずしも効率的ではないとお叱りを受けるかもしれませんが、予定調和的な会議運営ではなく、むしろ会議体としての機能が発揮されていると考えています。

柳澤：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)と執行役員が議論した上で役員会に上程されているものですが、役員会の議論の結果、足りない点があると、資産運用会社の社長でもある執行役員から、「では、もう一度やり直そう」ということになります。これはある意味良い社風であると感じています。

堀江：資産運用会社での議論は、事情に精通した専門家集団のものですから、それが第三者の目からどう見え、どう評価されるかを、改めて役員会でディスカッションすることは大変重要であると考えています。

柳澤：それが、「投資主の目線に立った役員会運営」です。執行役員や委託先に対する監督も、そういった視点で行う必要があると思います。

## 執行役員の兼職について

司会：TOKYU REITは執行役員が資産運用会社の代表取締役社長を兼職していますが、その点についてお伺いします。

近藤：委託者である投資法人と受託者である資産運用会社の間で兼職が認められると、委託者と受託者の間の利益相反に懸念が生じるかもしれません。この点は、各投資法人の意識と運用に委ねられているのではないかと思います。そういった意味では、現状のTOKYU REITでは、そうした意識を設立以来高く維持できているという印象です。これが維持できなくなったと感じられた時は、監督役員である我々としても考えなければなりません。

柳澤：公認会計士としていろいろな会社の監査をしていて感じるのは、リスクの本命は経営者であり、どんなに立派なストラクチャーを構築しても、トップの経営者の資質と意識によって結果が大きく変わってしまうということです。その点において、TOKYU REITでは執行役員が若いということがプラスに働いていると思います。色々な事に対して積極的に動いていますし、制度に対してもきちんと理解した上で取り組む姿勢が大いに感じられます。

堀江：投資法人役員会、執行役員、監督役員の機能は、委託契約に基づいて業務が適切に行われているかをチェックすることにあります。しかし、そこで大切なことは、情報がなければチェックのしようがないということです。私がTOKYU REITの執行役員と資産運用会社の社長を兼職するのは、情報の流通をできるだけ良くして、判断の材料をより多く役員会に提供しようというのが元々の考え方です。もちろん、兼職によるマイナス面の解消をすべく、様々な配慮を行っています。

産の専門家に加え、REITの制度設計の段階から関与していた者、IRやコーポレートガバナンスに造詣の深い者がチームにいたことで、これらの議論を深く掘り下げ、身につけることができた点です。また、TOKYU REITの資産運用会社には、物件の取得責任者であるCIO（チーフ・インベストメント・オフィサー）を設置し、私と役割を分担しています。私がCIOを兼務していれば、ガバナンスやバランスシート全体への目配りができなくなっていたのではないかと思います。

柳澤：確かに、資産運用会社を含めたガバナンスに係るメンバーは、不動産の専門家ばかりで成り立つ訳ではないでしょう。私達も不動産業に関しては素人ですが、それが故に、「新鮮な目」で冷静に見ることができるとい面もあります。他の事業会社を見て思うことは、中には専門家ばかりが集まっていうまく機能しないということがあります。ガバナンス設計の整備とその運用に不動産の専門家以外の方を入れた点は良かったと思います。

近藤：TOKYU REITは、上場時に海外でも募集を行いました。加えてその後も地道にグローバルスタンダード（世界基準）を視野に、会社のガバナンスに対して厳しい目を向ける海外投資家からはどのように見えるのかを意識した運営を行っています。日本の業界基準では通用することが必ずしも海外では通用しないことがあるということを認識しているからです。

堀江：投信法の枠組みや税法上の導管性要件を踏まえ、どういったガバナンスを設計、運用していくかは、各REITが独自性を発揮していく点だと思います。その中で私達は、「グローバルスタンダードに適合受託者責任」をキーワードにまいりました。資産運用会社の役職員には、受託者としての責任を全うするため、もう一歩突っ込んだ仕事をやって欲しいと常日頃から申し上げています。

## TOKYU REITのガバナンスについて

司会：TOKYU REITのガバナンス設計の特徴をご紹介ください。

堀江：TOKYU REITの特徴は、設立の準備段階で、豪州のREIT運用会社とフィージビリティ・スタディー（事業性調査）を行ったことで、資産運用会社における先進的なガバナンスの仕組みを議論し経験したという点と、不動

## 今後のTOKYU REITのガバナンスについて

司会：TOKYU REITのこれまでの取り組みについてお話し頂きましたが、将来についてはどのようにお考えになりますか？

柳澤：銘柄数の増加や資産規模から考えて、REITは第2ステージに入っていると考えられます。そんな中で、今後の

**TOKYU REIT** をどのように育てて行くかは喫緊の課題でしょう。REITという仕組みを今後、「民の力」で発展させていく上で、**TOKYU REIT**がその代表となることが大事であると考えます。それが第2ステージで**TOKYU REIT**の果たすべき役割であり、「自分たちで作っていくんだ」という意気込みやポリシーがあって良いと思います。

近藤：監督役員としての役職に就ける人はどのような人なのかと常々考えますが、「このような人こそふさわしい」という決まりはありません。大事なことは、「執行役員、監督役員とはこうあるべきだ」ということを自ら築いて行かなければならないということです。日本の悪いところは、何か基準となるものができると、皆それに従ってしまう点です。例えば、月に2回の役員会を開催してさえいれば良いという考え方になってしまいます。重要なのは、形式ではなく、実を高めることだと思います。

堀江：投資法人のガバナンスに対する投資家の関心度合いは、外部環境や時期によって異なると思います。ごく最近まで、投資法人役員会に有効なガバナンスを期待する

向きは少数派であったと思います。ガバナンスに注目が集まっている今こそ、もうワンステップ頑張る時だと思います。

柳澤：**TOKYU REIT**には、単に利回りだけを追求するファンドではなく、ガバナンスやコンプライアンスを柱とする総合力でトップになり、いつまでも投資家の皆さんが安心して選択できる銘柄であって欲しいと思います。ガバナンスの充実こそが、**TOKYU REIT**の基本的なポリシーであり、それが結果として価値を高めるものであると私は考えています。長い眼で見た場合、**TOKYU REIT**のように、全てをきちんと詳細な点まで開示していくことが、高い「品質」を保持するために不可欠なことだと思います。

堀江：そういった点は今後、投資口価格や要求利回りに反映されていくと思います。ガバナンスが脆弱な会社には、それだけリスクプレミアムが要求されていくことでしょう。両監督役員が仰るとおり、総合力でトップを目指していきたいと思います。



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  
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  
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）



監督役員 近藤 丸人

昭和63年4  
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）

## ■ 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](http://www.tokyu-reim.co.jp)

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)は、平成15年6月20日に、**TOKYU REIT**と資産運用委託契約を締結し、資産運用にかかる業務を受託しています。

## ■ 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(免許証番号東京都知事(2)第79964号平成18年9月1日現在)
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	<b>TOKYU REIT</b> 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9月30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な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6期期間中に取締役会は13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6期期間中にインベストメント委員会は12回開催されています。

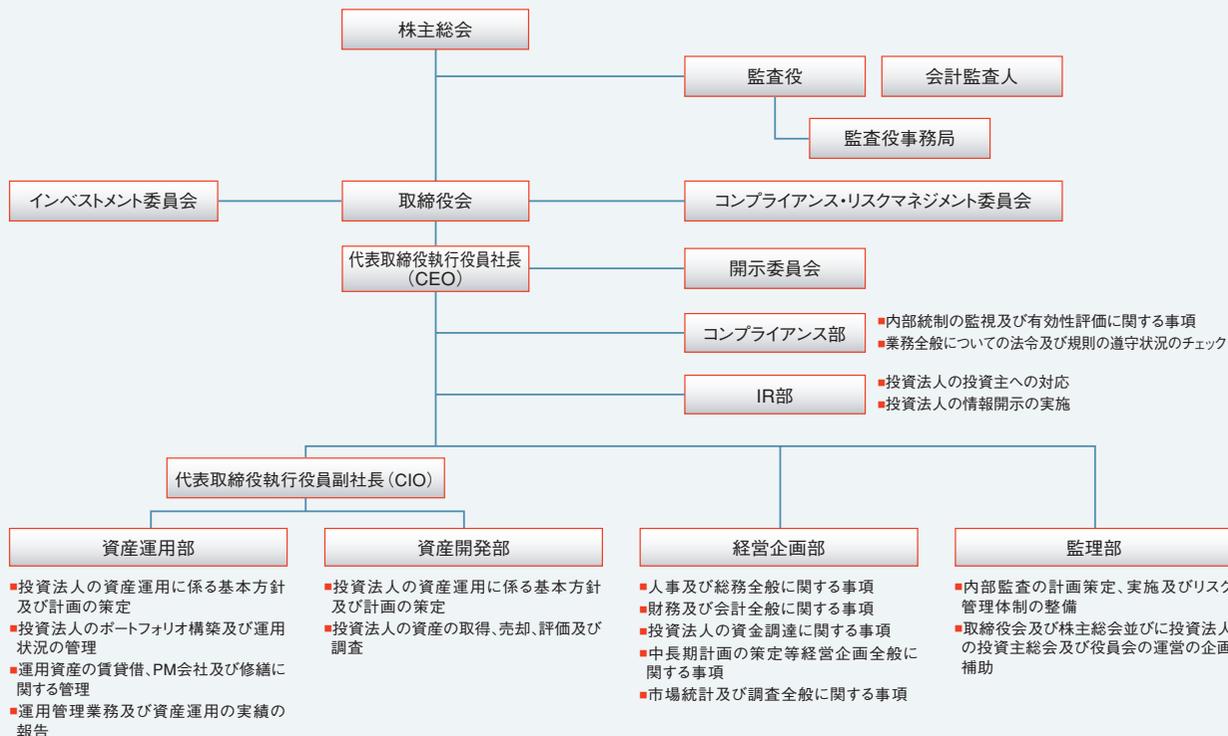
## ■ コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

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6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11回開催されています。

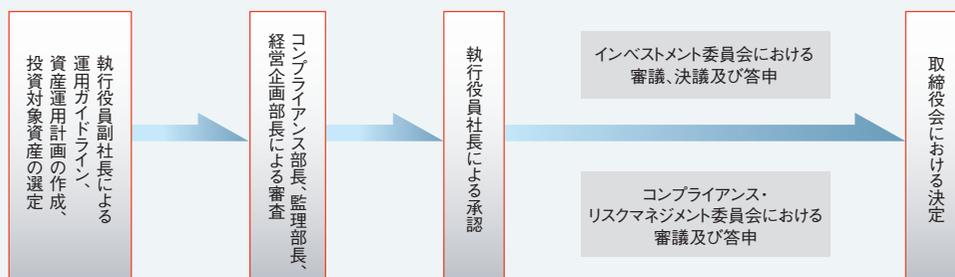
## ■ 開示委員会

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6期期間中に開示委員会は5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

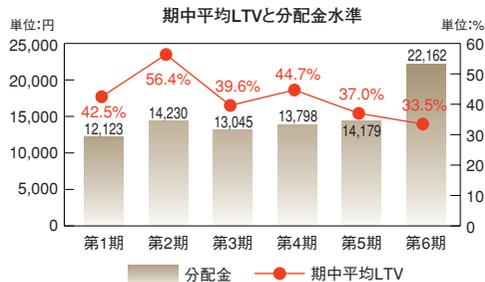
- 速やかな資金調達体制の確保

#### 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) = (有利子負債十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



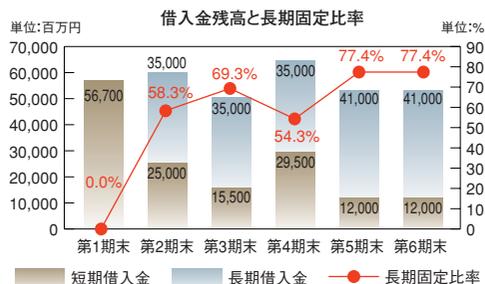
一般的には、LTVが上昇すると、レバレッジ効果により分配金の支払い水準は上昇します。一方で、過度のLTV上昇は、財務健全性の低下を招きます。

**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。

第6期は、横浜山下町ビルの売却により、従前と比較して分配金水準が上昇しています。

(注1) 期中平均LTV = (有利子負債の期中平均残高十見合い現金のない預り敷金保証金の期中平均残高) ÷ 期末評価額又は取得時鑑定評価額の期中平均残高  
(注2) 第1期分配金は9,488円ですが、実質的な運用日数が144日であるため、第2期以降との比較のため184日に換算した12,123円を表記しています。

## 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6期末時点の長期固定比率は77.4%です。(1年内返済長期借入金を除くと、67.9%となります。)

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6期末時点)

区分	借入先	借入残高 (億円)	利率 (%)	借入実行日	返済期限	摘要	
短期	三菱東京UFJ銀行	50	0.69364	平成16年6月25日	平成18年9月25日	無担保 無保証	
	住友信託銀行	7	0.67364	平成18年4月28日	平成19年4月28日		
	中央三井信託銀行	7					
	三菱東京UFJ銀行	7					
	みずほコーポレート銀行	7					
	三菱UFJ信託銀行	42					
	短期借入金合計	120					—
長期	住友信託銀行(注)	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	
	農林中央金庫	40	1.38875		平成20年6月25日		
	百五銀行	10	1.23875		平成21年6月25日		
	中央三井信託銀行	50	1.68875		平成22年6月25日		
	三菱UFJ信託銀行	50	1.92750		平成24年6月25日		
	あいおい損害保険	10					
	大同生命保険	10					
	三井住友海上火災保険	10					
	日本政策投資銀行	40	2.03000		平成17年10月25日		平成23年10月25日
	全国共済農業協同組合連合会	10	1.26250		平成18年1月25日		平成30年1月25日
	日本政策投資銀行	50	1.95000		平成18年7月31日		平成23年7月31日
	日本生命保険	40	1.93000		平成18年7月31日		平成25年7月31日
	第一生命保険	40	2.21125		—		—
	長期借入金合計	410	—		—		—
合計	530	—	—	—	—		

(注)1年内返済長期借入金



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
- 担保等 : 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6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、500億円以内)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。

# ポートフォリオ

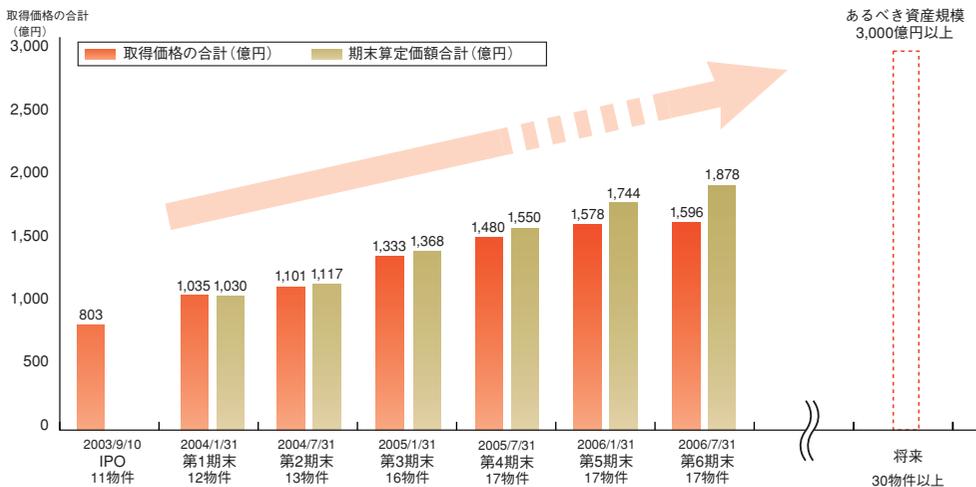


## ■ ポートフォリオ運用基準:「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 投資対象地域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 人口・経済の成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域への集中投資</li> <li>■ 首都圏限定投資</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 投資基準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ローリスク安定リターンの実現を可能とするオフィスと商業施設にのみ投資</li> <li>■ 競争力確保のため好立地且つ大規模物件へ厳選投資</li> </ul>

## ■ 投資額の合計

**TOKYU REIT** の第6期末時点の保有物件の取得価額総額は1,596.2億円（期末算定価額合計は1,878.0億円）で、上場時の取得価額総額（803.0億円）と比較するとほぼ倍増しています。将来的には、ポートフォリオの分散、物件取得の機動性、投資口の流動性等を考慮して、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。物件取得競争の激化、不動産価格の高騰等、不動産を取り巻く環境を考慮し、今後も資産規模の拡大だけを追求せず、クオリティの高い物件を適正な価格で取得することで、着実に外部成長を実現させていきます。



ポートフォリオの概要

(平成18年7月31日現在)

用途区分	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
R	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
R	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
R	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
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市宮前区鷺沼	5,658.00	18,320.87	RC B1/4F	昭和53年9月	所有権	所有権
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区小台	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月	所有権	所有権
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町	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
R	ピーコンヒルプラザ (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
R	cocoti (ココチ)	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
R	湘南モールフィル (底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町	44,078.12	—	—	—	所有権	—
○	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%)
○	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
○	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
○	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
○	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	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
○	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
○	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
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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

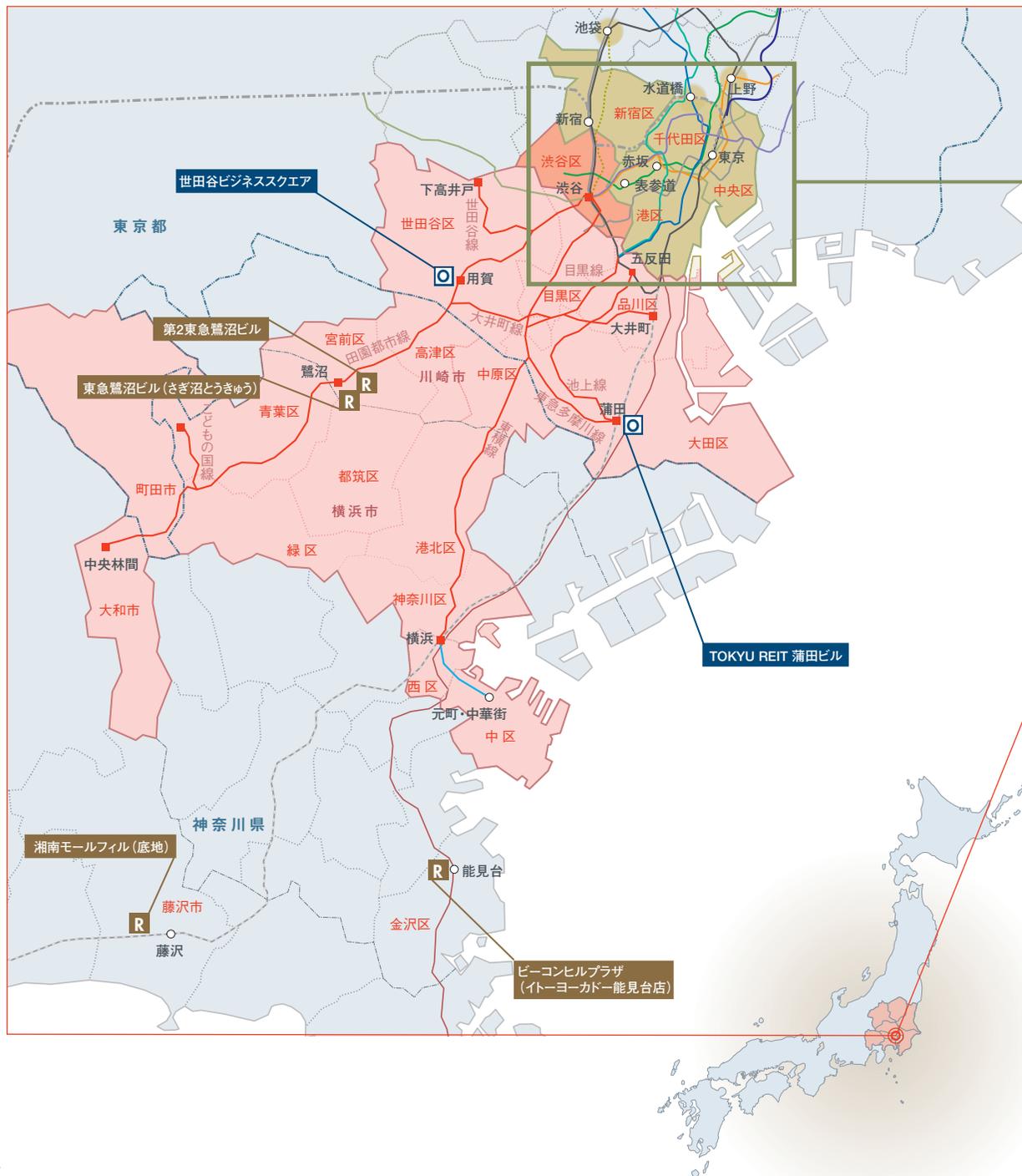
用途区分	物件名	地域	取得価額 (百万円)	取得年月日	テナント数	稼働率	地震PML (注3)
R	QFRONT (キューフロント)	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	15,100	平成15年9月10日	4	100.0%	6.7%
R	レキシントン青山	東京都心5区地域	4,800	平成15年9月11日	2	100.0%	5.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域	5,770	平成15年9月10日	4	100.0%	11.3%
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	東急沿線地域	6,920	平成15年9月10日	1	100.0%	12.3%
R	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%
R	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%
R	ピーコンヒルプラザ (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%
R	cocoti (ココチ)	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	14,700 (注1) 9,800 (注2)	平成17年4月6日 平成17年8月2日	16	100.0%	11.4%
R	湘南モールフィル (底地)	その他	6,810	平成18年4月28日	1	100.0%	-
○	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	57	99.1%	5.6%
○	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%
○	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%
○	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	13	100.0%	10.6%
○	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	東京都心5区地域	3,570	平成15年9月10日	5	100.0%	12.6%
○	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%
○	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%
○	TOKYU REIT虎ノ門ビル	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		159,620		123	99.9%	6.0%

(注1) 準共有持分割合60%

(注2) 準共有持分割合40%

(注3) 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。このように損失の対象は、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。

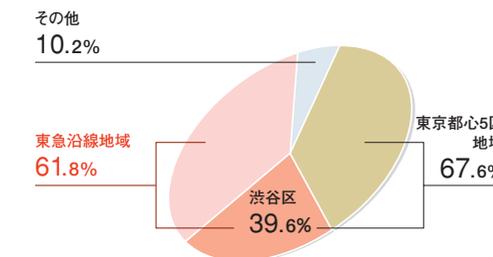
投資対象地域



**R** 商業施設      **O** オフィス

- 東急線
- 東京メトロ半蔵門線
- 東京メトロ銀座線
- 東京メトロ日比谷線
- 東京メトロ千代田線
- 東京メトロ南北線
- 横浜高速鉄道みなとみらい線
- 都営三田線
- 京王井の頭線
- 京浜急行本線
- つくばエクスプレス
- JR山手線
- JR埼京線
- JR東海道線
- JR中央線
- 東京メトロ13号線 (平成20年6月開業予定)

地域別投資額比率 (第6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
	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。

## 商業施設ポートフォリオ

RETAIL PORTFOLIO

- 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
- 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
- ビーコンヒルプラザ (イトヨーカドー能見台店)
- cocoti (ココチ)
- 湘南モールフィル (底地)

**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。物件ごとにさまざま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6期末現在の商業施設ポートフォリオは、横浜市所在の横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店) の売却と湘南モールフィル (底地) の取得により、合計9物件となりました。

取得価額総額は813.1億円、延床面積の合計は103,634.69m<sup>2</sup>で、第6期の業績は、不動産賃貸事業収益26.6億円、賃貸NOI19.5億円、不動産賃貸事業利益15.4億円で、投資額に対する期中平均NOI利回りは4.9%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、青山、鷺沼といった東京都心及び東急沿線地域に所在する物件や、能見台、藤沢といった郊外に所在する物件をバランスよく保有しています。これらの物件は、それぞれ成長力のある商圈に立地し、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ことができる、テナント代替性の高い物件です。平成18年7月31日現在の稼働率は100%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。

## R 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：784.26m<sup>2</sup>  
[信託不動産に係る面積:728.30m<sup>2</sup>]  
延床面積：6,692.14m<sup>2</sup>  
[専有部分の面積:4,821.09m<sup>2</sup>]  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数：地下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  
東京急行電鉄株式会社  
株式会社ぶん楽



## R 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。平成18年7月には、レストラン (エイベックス・プランニング&デベロップメント株式会社; 店名「Alux」) が地下1階に開業しています。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：776.59m<sup>2</sup>  
延床面積：2,342.21m<sup>2</sup>  
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  
エイベックス・プランニング&デベロップメント株式会社



## R 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(株式会社シンク、店名「GOLD'S GYM」)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：株式会社シンク  
 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



## R 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



## R 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



**R** 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924店舗（平成18年8月18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



**R** 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



**R** 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、消費者の多様なニーズに対応した建物となっています。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いたしました。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：株式会社トゥモロランド  
株式会社カッシーナ・イクスリー  
株式会社ロックス



## R 湘南モールフィル(底地)



所在地：神奈川県藤沢市辻堂新町4丁目1番1号  
 最寄り駅：JR東海道線「辻堂」駅よりバス約3分または徒歩約20分、  
 JR東海道線・小田急江ノ島線・江ノ島電鉄「藤沢」駅よりバス約5分  
 敷地面積：44,078.12㎡  
 所有形態：(土地)所有権  
 テナント：大和ハウス工業株式会社

湘南モールビルは、JR東海道本線の藤沢駅と辻堂駅の間に立地する商業施設で、開業以来順調な売上を続けています。本投資法人は、本物件の事業用定期借地権付土地(底地)を信託する信託受益権を保有しています。  
 本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しています。

## 取得理由

### ■ 立地

#### ■ 物販店舗に優れた立地

- JR東海道本線の藤沢駅と辻堂駅を結ぶ地域の幹線道路沿い
- 良好なアプローチと高い視認性

#### ■ 商圏の拡大(藤沢市)

- 神奈川県内5番目の人口規模(39.6万人;平成18年1月1日現在)
- 生活利便性の向上等により、人口は増加傾向

### ■ テナント(借地人)

- 信用力のある借地人(大和ハウス工業株式会社)
- 長期の事業用定期借地契約(平成35年まで)
- 3年毎の賃料改定

### ■ 利益貢献(底地取得のメリット)

- 建物を保有しないため減価償却費が計上されない
- プロパティ・マネジメント報酬の負担がない



## オフィスポートフォリオ

### OFFICE PORTFOLIO

- 世田谷ビジネススクエア
- 東急南平台町ビル
- 東急桜丘町ビル
- 東京日産台東ビル
- TOKYU REIT赤坂檜町ビル
- TOKYU REIT蒲田ビル
- りそな・マルハビル
- 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6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6期の業績は、不動産賃貸事業収益35.8億円、賃貸NOI23.5億円、不動産賃貸事業利益17.9億円で、投資額に対する期中平均NOI利回りは6.0%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6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7月31日現在のオフィスポートフォリオ全体の稼働率は99.7%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。

## 世田谷ビジネススクエア

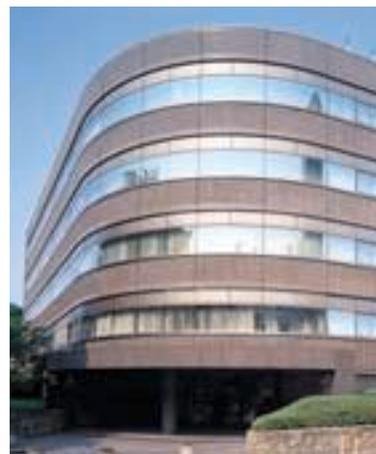


世田谷ビジネススクエアは、東急田園都市線用賀駅に直結する超高層ビルのタワー棟（地上28階建て）、中規模オフィスのヒルズ棟（I～IV）、店舗ビルのテラス棟（I,II）及び地域公共施設のコミュニティテラスから構成されています。立地は、国道246号線、環状8号線及び首都高速3号線用賀ICからのアクセスが良く、鉄道も用賀駅から渋谷駅まで約12分（大手町駅まで約27分）と、交通至便のエリアです。

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



## 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



## 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



## 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  
 ナスカ株式会社



## 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、赤坂五丁目TBS計画（仮称）等、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



## 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



## 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掘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。他の2フロアは、取得後に大規模リニューアル工事を実施しています。

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



## 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。

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  
アンスコフーズ株式会社



## 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)の売却について

第6期(平成18年7月期)における、最も大きなイベントは横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)の売却でした。平成18年3月29日に決議し、同4月27日に引渡しを行いました。これに伴い、売却益(売却価格と帳簿価格の差額)が約16億円発生しましたので、第6期は一口当たり約9,600円相当を追加で分配いたします。

### 横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)

#### 物件概要

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  
 売却価格：6,480百万円  
 帳簿価格：4,810百万円(平成18年4月26日現在)  
 売却益：1,636百万円  
 取得価額：5,050百万円(平成16年8月3日取得)  
 売却先：横浜元町プロパティーズ特定目的会社



#### 売却の経緯

横浜山下町ビルは、横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅から至近に立地し、周辺には横浜を代表する観光スポットが集積する好立地に所在しているものの、建物の特性等から入居できるテナントの業態が限定的で、将来のテナント代替性が懸念される物件でした。また、取得時より市場の水準を上回る賃料設定でしたが、テナントからの減額要請を受けて、テナントとの間で賃貸借条件に関する協議を行いました。



#### 対応策

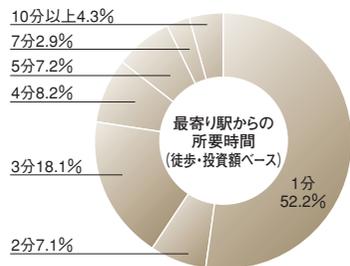
賃貸借条件に関する協議の結果、賃料減額に応じる代わりに、10年間の定期借家契約を締結しました。この結果、月々の賃料収入が減少して分配金の向上には貢献しにくくなったものの、長期契約の締結によりキャッシュフローが安定したために、物件の資産価値を増大させることができました。市場環境等を勘案し、本物件は、長期的な賃料収入の獲得(インカムゲイン)ではなく、短期的に売却益(キャピタルゲイン)を実現することが、投資主価値の最大化に寄与する物件であると判断し、売却しました。

#### 今後の売却方針について

本物件の保有期間は2年弱でしたが、原則として長期的(5年超)な物件保有を目的としており、今後もこの方針に従って運用していきます。

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。

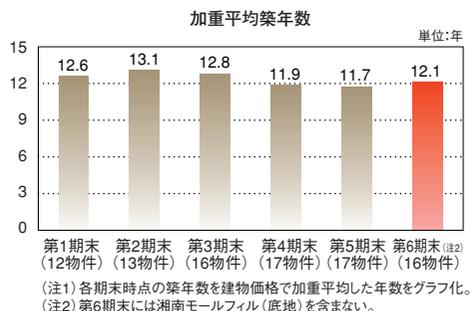
## 立地



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、立地する商圈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。

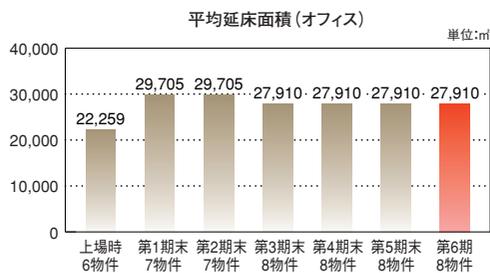
第6期末時点でTOKYU REIT が保有している物件の約75%以上（投資額ベース）が、最寄り駅から徒歩約3分以内の場所に位置しています。

## 建物築年数



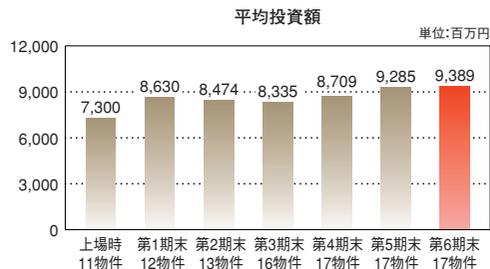
TOKYU REIT の各期末時点の物件について、各時点での築年数を建物価格で加重平均すると、左のグラフのようになります。第6期末時点の17物件について見ると、加重平均築年数は12.1年で、TOKYU REIT ポートフォリオは、比較的新しい物件を揃えています。

## 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5,000m<sup>2</sup> (約1,500坪) 以上、かつ基準階の専有面積330m<sup>2</sup> (約100坪) 以上の建物に投資しています。

TOKYU REIT オフィス物件の平均延床面積は、約9,000坪 (27,910m<sup>2</sup>) 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6期末現在で保有している物件の平均投資額は、約93億8千9百万円となっています。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

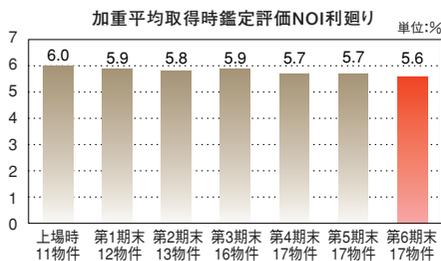
全テナント中の賃貸面積上位10テナント

平成18年7月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率(注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	R ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	23.5%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	R 湘南モールフィル(庶地)	44,078.12	20.6%
3	株式会社東急ストア	小売	R 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	9.2%
4	マルハ株式会社	水産・農林	Q りそな・マルハビル	11,097.27	5.2%
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	Q 東急南平台町ビル	7,148.18	3.3%
			Q 東急桜丘町ビル	3,878.36	1.8%
6	独立行政法人原子力安全基盤機構	その他	Q TOKYU REIT虎ノ門ビル	6,579.05	3.1%
7	サン・マイクロシステムズ株式会社	情報・通信	Q 世田谷ビジネススクエア(注2)	5,800.76	2.7%
8	伊藤忠テクノサイエンス株式会社	情報・通信	Q TOKYU REIT蒲田ビル	4,253.55	2.0%
9	株式会社TSUTAYA STORES	サービス	R QFRONT(キューフロント)	3,556.31	1.7%
			Q 世田谷ビジネススクエア(注2)	206.13	0.1%
10	株式会社東日カーライフグループ	小売	Q 東京日産台東ビル	3,055.85	1.4%
賃貸面積上位10テナントの合計				159,549.54	74.5%
第6期末(17物件)の総賃貸面積				214,095.62	100.0%

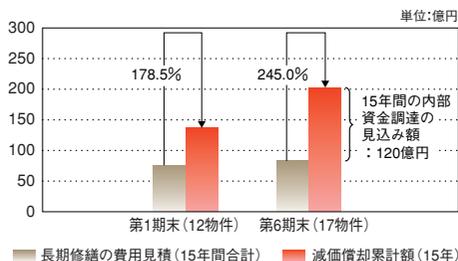
(注1)「比率」は、第6期末(17物件)の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載。  
 (注2)世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載。

## 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6期末の17物件で5.6%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たされ、これが不足している場合には、追加借入れ等によって賅うことがあります。第6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245.0%)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。

# 資産運用報告

## 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 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	
			自 平成16年 2月 1日 至 平成16年 7月 31日 (182日)	自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月 31日 (184日)	自 平成17年 2月 1日 至 平成17年 7月 31日 (181日)	自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月 31日 (184日)	自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月 31日 (181日)	
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	4,341	5,044	5,684	6,343	7,875
		営業利益金額	百万円	1,771	2,210	2,325	2,752	4,119
		経常利益金額	百万円	1,395	1,853	1,960	2,402	3,754
		当期純利益金額	百万円	1,394	1,852	1,959	2,401	3,753
		不動産賃貸事業収益	(a) (注2) 百万円	4,341	5,044	5,684	6,280	6,239
		不動産賃貸事業費用	(b) 百万円	2,055	2,322	2,777	2,936	2,911
		(うち減価償却費等)	(c) (注3) 百万円	(609)	(801)	(928)	(982)	(969)
		賃貸NOI (Net Operating Income)	(a)-(b)+(c) 百万円	2,894	3,523	3,835	4,325	4,297
		FFO (Funds from Operation)	(d) (注4) 百万円	2,003	2,653	2,887	3,383	3,086
		資本的支出額	(e) 百万円	388	68	142	154	179
AFFO (Adjusted Funds from Operation)	(d)-(e) 百万円	1,615	2,585	2,744	3,228	2,907		
財産等の状況	貸借対照表	総資産額	(f) 百万円	122,583	147,230	162,180	171,791	172,929
		(対前期比)	%	(3.5)	(20.1)	(10.2)	(5.9)	(0.7)
		有利子負債額	(g) 百万円	60,000	50,500	64,500	53,000	53,000
		純資産額	(h) 百万円	51,512	79,712	79,819	100,421	101,773
		(対前期比)	%	(0.9)	(54.7)	(0.1)	(25.8)	(1.3)
		出資総額	百万円	50,117	77,860	77,860	98,019	98,019
		不動産等の取得価額	(注5) 百万円	110,160	133,360	148,060	157,860	159,620
		不動産等の貸借対照表計上額	(注5) 百万円	110,448	133,415	147,819	157,104	158,529
		不動産等の期末算定価額	(i) (注5) 百万円	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800
		期末物件数	件	13	16	17	17	17
その他	ポートフォリオ	総賃貸可能面積	(注6) m <sup>2</sup>	101,518.37	170,785.00	175,776.97	179,211.29	214,330.82
		期末稼働率	(注6) %	97.1	97.5	99.1	99.4	99.9
		分配総額	百万円	1,394	1,852	1,959	2,401	3,753
		配当性向	(注7) %	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
		発行済投資口数	口	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380
		1口当たり純資産額 (基準価額)	円	525,634	561,356	562,109	592,877	600,860
		1口当たり分配金額	円	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162
		総資産経常利益率 (年換算)	(注8) %	2.3	2.7	2.6	2.9	4.4
		自己資本利益率 (年換算)	(注9) %	5.5	5.6	5.0	5.3	7.5
		自己資本比率	(h)/(f) %	42.0	54.1	49.2	58.5	58.9
経営指標	(対前期増減)	%	(△1.1)	(12.1)	(△4.9)	(9.3)	(0.4)	
	期末総資産有利子負債比率	(g)/(f) %	48.9	34.3	39.8	30.9	30.6	
	期末算定価額有利子負債比率	(g)/(i) %	53.7	36.9	41.6	30.4	28.2	
	期中平均投資口価格	(注10) 円	643,097	690,705	726,082	766,520	902,435	

(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) 「減価償却費等」には固定資産除却損 (第4期32百万円、第6期28百万円) を含んでおります。

(注4) 当期純利益金額+減価償却費等+その他不動産関連償却-不動産等売却益

なお、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、「投資法人の運用資産の状況 (2) 主要な保有資産 (注2)、(注4)」をご参照下さい。

(注7) 少数点以下第2位を切捨ててにより記載しております。

(注8) 経常利益金額/(期首総資産額+期末総資産額)÷2×365÷運用日数

(注9) 当期純利益金額/(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、企業収益の改善と設備投資に支えられた国内民間需要により回復が続いております。物価動向につきましてもプラス基調が定着したと判断され、平成18年7月14日に日本銀行によるゼロ金利政策が解除されました。首都圏経済につきましても、全国からの人口転入超過や昼間人口の増加に加え、全国の総生産を上回る成長など人口と経済の東京一極集中傾向が確認されております。

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の募集賃料は上昇しており、競争力のある不動産に対する評価が向上しております。

商業施設マーケットは、大型小売店の販売額が景気回復の影響から下げ止まり傾向にあります。また、大型小売店の大量出店による過当競争時代を経て競争力のない店舗が淘汰され、均衡状態を取り戻す転換点を迎えつつあります。

収益還元法による不動産価値評価が浸透し、収益力を反映した地価動向は、東京都区部が上昇し、東京圏において地価上昇が点から面へ拡大している状況が鮮明となりました。しかしながら、全国的には下落が続いており、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。

### ② 運用実績

#### a 物件売却及び取得

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18年4月26日に横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）を64億8千万円で売却（売却益16億3千6百万円）するとともに、同じく28日には湘南モールフィル（底地）を68億1千万円で取得いたしました。当期末時点の17物件の取得価額合計は1,596億2千万円、総賃貸可能面積は214,330.82㎡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、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額である評価益は292億7千万円でした。

#### 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物件の稼働率は99.9%となっております。当期は、cocoti（ココチ）（平成18年3月20日に「PICASSO347」より名称変更いたしました。）において、名称変更にあわせて施設コンセプトの再構築を行い、施設環境リニューアルを行いました。また、入替えを行った新規3店舗を同時オープンし、リニューアルオープンイベントを実施するなど、稼働率の向上とともに集客と売上の増加を図り、施設全体の活性化を実現させました。また、オフィスにおいては、東京都心部のオフィスの需給の逼迫を背景に、テナントニーズを取り入れた施設リニューアルを実施するなどサービスの向上に配慮しつつ、賃料水準の向上に積極的に取り組みました。その結果、当期末における既存物件ポートフォリオ（湘南モールフィル（底地）及び横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）を除く）の平均賃料単価は第5期末と比較して0.5%上昇しました。

#### 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、資金を調達しております。当期は、借入期間の長期化及び返済期限の分散化を図ることを目的に一部長期借入金の借換えを行いました。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（一年以内返済予定長期借入金50億円を含みます。）、短期借入金残高120億円）、当期における加重平均利率は1.31%（当期の支払利息の年換算額を各借入金の平均残高の合計値で除して計算しております。）でした。

#### 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。例えば、湘南モールフィル（底地）の取得にあたっては、東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社が匿名組合出資する特別目的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格で取得（この特別目的会社が当該物件取得に要した諸費用相当額は別途支払い）しております。さらに、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ております。なお、このサマリーにつきましては鑑定評価サマリーとともに公表しております。また、取得手続の履践状況に関しても、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、当該取引において適用される利益相反対策ルールとの適合性の確認を受け、その結果報告も踏まえて、本投資法人の役員会において当該取得を承認しております。

また、当期末時点の保有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

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 1 日	公募増資	26,700	168,700	19,658	97,519	(注5)
平成17年 8 月26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 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
決算年月	平成16年7月	平成17年1月	平成17年7月	平成18年1月	平成18年7月
最 高	702,000	724,000	826,000	839,000	1,010,000
最 低	550,000	658,000	668,000	707,000	788,000

#### (4) 分配金等の実績

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口当たりの分配金は22,162円となりました。

期 別		第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
		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	自平成18年2月1日 至平成18年7月31日
当期末処分利益総額	千円	1,394,595	1,852,451	1,959,402	2,401,721	3,753,874
利益留保額	千円	55	61	86	82	74
金銭の分配金総額	千円	1,394,540	1,852,390	1,959,316	2,401,639	3,753,799
(1口当たり分配金)	円	(14,230)	(13,045)	(13,798)	(14,179)	(22,162)
うち利益分配金総額	千円	1,394,540	1,852,390	1,959,316	2,401,639	3,753,799
(1口当たり利益分配金)	円	(14,230)	(13,045)	(13,798)	(14,179)	(22,162)
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

企業が牽引する実体経済の好調は続くと思われ、戦後最長の景気回復となる可能性が高まっております。更に、不動産投資市場では、一部の地方の地価に持ち直しの傾向があるものの、東京と地方、また、都内においても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、成長地域への投資や優良物件の選定、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やガバナンス（企業統治）がますます重要になってくると認識しております。

##### 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行った事業性調査を踏まえ、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ました。具体的には、投資対象地域は、今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域を中心とした首都圏に限定しております。また、個別物件の選定については、投資基準を厳しく設定しており、クオリティが高く競争力のあるポートフォリオを構築するため今後もこれらを厳守していきます。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。その為に企業業績や消費の回復を見据え、中長期的にテナント企業、来館者から選別される施設運営を目指します。具体的には、物件グレードに合致した適切かつ戦略的リニューアルや、中長期的視野に立ったリーシング活動の実施により、賃料水準の向上を図ります。また、管理費用及び追加設備投資についても適切なコスト・コントロールを行ってまいります。

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を充実させ、不動産投資信託のファンド・マネージャーとして、グローバルスタンダードに適合運用を行ってまいります。

#### (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9月13日）現在、該当事項はありません。

#### (参考情報)

平成18年9月13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 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	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	平成18年7月31日現在
発行可能投資口総数 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	142,000	142,000	169,380	169,380
出資総額 百万円	50,117	77,860	77,860	98,019	98,019
投資主数 人	9,961	14,958	12,944	13,385	11,241

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成18年7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	16,448	9.71
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	12,152	7.17
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	6,831	4.03
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	6,622	3.91
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
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ジーエイエル (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)	3,746	2.21
合 計		70,722	41.75

### (3) 投資法人の役員等に関する事項

#### ① 当期末における役員等の氏名又は名称

役 職 名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	役員毎の報酬の総額 (注3) (千円)
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	— (注4)
監 督 役 員	柳 澤 義 一	新創監査法人 代表社員 公認会計士	2,400
監 督 役 員	近 藤 丸 人	近藤丸人法律事務所 弁護士	2,400
会 計 監 査 人	あ ら た 監 査 法 人		6,500 (注5)

(注1) 執行役員、監督役員及び会計監査人は、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。

(注2) 平成18年7月14日に開催した役員会において、あらた監査法人を一時会計監査人として選任いたしました。

(注3) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しております。

(注4) 無報酬の執行役員が1名在任しております。

(注5) このほかに当期において、公認会計士法(昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。)第2条第1項の業務以外の業務として、合意された手続に関する業務1,000千円を中央青山監査法人(現みずす監査法人)に対して支払っております。

## ② 辞任した役員等

役職名	氏名又は名称	辞任日
会計監査人	中央青山監査法人（現みず監査法人）	平成18年7月14日

## ③ 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

## (4) 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年7月31日現在、投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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（計算・機関運営・投資口事務代行等）	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 5 期		第 6 期	
			平成18年1月31日現在		平成18年7月31日現在	
			保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	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	6,682,306	3.9	6,677,982	3.9
		その他	—	—	—	—
		小 計	6,682,306	3.9	6,677,982	3.9
	オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	8,785,961	5.1	8,722,117	5.0
		その他	—	—	—	—
		小 計	8,785,961	5.1	8,722,117	5.0
	合 計		15,468,268	9.0	15,400,099	8.9
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	63,436,653	36.9	58,431,108	33.8
		その他	9,568,398	5.6	16,498,999	9.5
		小 計	73,005,051	42.5	74,930,107	43.3
	オフィス	東京都心5区地域・東急沿線地域	68,630,890	40.0	68,198,818	39.4
		その他	—	—	—	—
		小 計	68,630,890	40.0	68,198,818	39.4
	合 計		141,635,942	82.5	143,128,926	82.8
その他資産		14,687,012	8.5	14,400,556	8.3	
資産総額計		171,791,223 (157,104,210)	100.0 (91.5)	172,929,582 (158,529,025)	100.0 (91.7)	

(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7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 (%)	対不動産賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
R QFRONT (キューフロント)	14,784,938	4,544.07	4,544.07	100.0	9.6	商業施設
R レキシントン青山	4,771,732	2,241.76	2,241.76	100.0	2.6	商業施設
R TOKYU REIT 表参道スクエア	5,771,072	2,702.42	2,702.42	100.0	2.8	商業施設
R 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	6,821,896	19,610.06	19,610.06	100.0	5.0	商業施設
R 第2東急鷺沼ビル	1,274,927	1,284.60	1,284.60	100.0	1.0	商業施設
R TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,677,982	1,543.05	1,543.05	100.0	2.7	商業施設
R ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	9,472,886	50,285.89	50,285.89	100.0	4.8	商業施設
R cocoti (ココチ)	25,006,541	8,319.95	8,319.95	100.0	11.2	商業施設
R 湘南モルフィル (底地)	7,026,112	44,078.12	44,078.12	100.0	1.4	商業施設
O 世田谷ビジネススクエア	20,992,366	24,931.53	24,696.33	99.1	20.7	オフィス
O 東急南平台町ビル	4,515,992	7,148.18	7,148.18	100.0	2.7	オフィス
O 東急桜丘町ビル	6,502,155	4,737.19	4,737.19	100.0	3.8	オフィス
O 東京日産台東ビル	4,219,054	7,947.25	7,947.25	100.0	3.6	オフィス
O TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,539,887	3,206.25	3,206.25	100.0	2.4	オフィス
O TOKYU REIT 蒲田ビル	4,469,696	7,337.82	7,337.82	100.0	4.4	オフィス
O りそな・マルハビル	23,959,666	14,414.99	14,414.99	100.0	12.6	オフィス
O TOKYU REIT 虎ノ門ビル	8,722,117	9,997.69	9,997.69	100.0	7.2	オフィス
合 計	158,529,025	214,330.82	214,095.62	99.9	98.5	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア及びTOKYU REIT虎ノ門ビルを除いた上記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、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫及び土地の契約書及び図面上の合計面積（共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。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）、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、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分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。また、湘南モルフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しております。

(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）、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、TOKYU REIT虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分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。また、湘南モルフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しております。

(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) 「対不動産賃貸事業収益比率」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7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	R	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	18,500,000	14,784,938	
	R	レキシントン青山	東京都港区南青山五丁目235番7ほか	不動産 信託受益権	2,241.76	6,890,000	4,771,732	
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目3番18	不動産 信託受益権	2,702.42	6,500,000	5,771,072	
	R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目1番	不動産 信託受益権	19,610.06	8,700,000	6,821,896	
	R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区小台一丁目18番5	不動産 信託受益権	1,284.60	1,610,000	1,274,927	
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町86番2	不動産	1,543.05	8,070,000	6,677,982	
	R	cocoti (ココチ)	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	25,006,541	
	小 計				40,245.91	74,770,000	65,109,090	
	その他地域	R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか	不動産 信託受益権	50,285.89	9,660,000	9,472,886
		R	湘南モールフィル (底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1	不動産 信託受益権	44,078.12	6,760,000	7,026,112
小 計				94,364.01	16,420,000	16,498,999		
合 計				134,609.92	91,190,000	81,608,089		
オフィス	O	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか	不動産 信託受益権	24,931.53	28,300,000	20,992,366	
	O	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	5,560,000	4,515,992	
	O	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	7,710,000	6,502,155	
	O	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草二丁目120番2ほか	不動産 信託受益権	7,947.25	4,970,000	4,219,054	
	O	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	4,270,000	3,539,887	
	O	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	5,600,000	4,469,696	
	O	りそな・マルハビル	東京都千代田区大手町一丁目2番1ほか	不動産 信託受益権	14,414.99	29,000,000	23,959,666	
	O	TOKYU REIT 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	11,200,000	8,722,117	
小 計				79,720.90	96,610,000	76,920,935		
合 計				79,720.90	96,610,000	76,920,935		
総 合 計				214,330.82	187,800,000	158,529,025		

(注1) 「所在地 (地番)」は、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)、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、信託受益権者が賃借の上、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、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分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。また、湘南モールフィル (底地) については、土地の賃貸借面積を記載しております。

(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 5 期				第 6 期					
		自 平成17年8月 1 日 至 平成18年1月31日				自 平成18年2月 1 日 至 平成18年7月31日					
		期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	期末 テナント総数 (件)	稼働率 (%)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)		
商業 施設	R	QFRONT (キューフロント)	4	100.0	590,447	9.4	4	100.0	600,707	9.6	
	R	レキシントン青山	2	100.0	160,799	2.6	2	100.0	163,809	2.6	
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	171,993	2.7	4	100.0	172,815	2.8	
	R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	1	100.0	310,162	4.9	1	100.0	309,968	5.0	
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	65,397	1.0	1	100.0	65,213	1.0	
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	168,614	2.7	2	100.0	168,324	2.7	
	R	横浜山下町ビル (ハーニーズニューヨーク横浜店)	1	100.0	231,870	3.7	—	—	91,772	1.5	
	R	cocoti (ココチ)	14	92.6	722,954	11.5	16	100.0	696,760	11.2	
		小 計	29	98.7	2,422,239	38.6	30	100.0	2,269,371	36.4	
		その他地域	R	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	4.8	1	100.0	300,266
	R	湘南モールフィル (底地)	—	—	—	—	1	100.0	89,910	1.4	
	小 計	1	100.0	300,266	4.8	2	100.0	390,176	6.3		
	合 計	30	99.4	2,722,505	43.3	32	100.0	2,659,548	42.6		
オフィ ス	O	世田谷ビジネススクエア	59	99.2	1,274,045	20.3	57	99.1	1,292,944	20.7	
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	170,967	2.7	1	100.0	170,967	2.7	
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	237,643	3.8	2	100.0	237,199	3.8	
	O	東京日産台東ビル	11	97.0	218,633	3.5	13	100.0	222,197	3.6	
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	5	100.0	145,890	2.3	5	100.0	147,635	2.4	
	O	TOKYU REIT 蒲田ビル	4	100.0	273,852	4.4	4	100.0	272,557	4.4	
	O	りそな・マルハビル	3	100.0	791,457	12.6	3	100.0	788,441	12.6	
	O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	6	100.0	445,657	7.1	6	100.0	447,644	7.2	
		小 計	91	99.4	3,558,147	56.7	91	99.7	3,579,587	57.4	
	合 計	91	99.4	3,558,147	56.7	91	99.7	3,579,587	57.4		
	総 合 計	121	99.4	6,280,652	100.0	123	99.9	6,239,135	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) 第5期の「不動産賃貸事業収益」には、工事負担金受入額63,190千円は含んでおりません。

(注4) 「対不動産賃貸事業収益比率」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7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、平成18年7月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

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まいります。

(単位：百万円)

不動産等の名称	目的	予定期間	工事予定金額		
			総額	当期支払額	既支払総額
○ りそな・マルハビル	給水管及び配水管更新工事 (機能維持)	自平成19年1月 至平成19年1月	22	—	—
○ りそな・マルハビル	電源装置更新工事 (機能維持)	自平成19年1月 至平成19年1月	19	—	—

### (2) 期中の資本的支出

保有不動産等において、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179百万円であり、費用に区分された修繕費75百万円と併せ、合計254百万円の工事を実施しております。

(単位：百万円)

不動産等の名称	目的	期間	工事金額
R TOKYU REIT 表参道スクエア	外部シール打替他工事 (機能維持)	自平成18年4月 至平成18年6月	17
R cocoti (ココチ)	リニューアル工事 (収益性向上)	自平成18年2月 至平成18年3月	99
○ りそな・マルハビル	受電設備改修工事 (機能維持)	自平成18年2月 至平成18年2月	11
その他			126
合計			254

### (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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	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	自平成18年2月1日 至平成18年7月31日
前期末積立金残高	214	276	329	331	245
当期積立額	571	204	143	108	242
当期積立金取崩額	509	150	141	194	279
次期繰越額	276	329	331	245	208

(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)

期 別 項 目	第 5 期		第 6 期	
	自 平成17年8月1日	至 平成18年1月31日	自 平成18年2月1日	至 平成18年7月31日
(a) 資産運用報酬				
基本報酬1	232,635		261,645	
基本報酬2	234,558		226,633	
インセンティブ報酬	57,421	524,615	230,212	718,490
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬		58,162		60,774
(c) 役員報酬		4,800		4,800
(d) その他費用		66,863		60,772
合 計		654,441		844,837

## (2) 借入状況

平成18年7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
	借入先								
短期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成16年6月25日	5,000,000	5,000,000	0.52865	平成18年9月25日	期限一括	借換資金  (注2)	無担保・ 無保証 (注3)
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年4月6日	7,000,000	—	0.46357	平成18年5月1日			
	住友信託銀行株式会社	平成18年4月28日	—	700,000	0.53926	平成19年4月28日			
	中央三井信託銀行株式会社		—	700,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	700,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	700,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	4,200,000					
小 計		12,000,000	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)(注4)
	第一生命保険相互会社		4,000,000	—		平成18年7月31日			無担保・ 無保証 (注3)
	日本生命保険相互会社		4,000,000	—	1.38875	平成20年6月25日			無担保・ 無保証 (注3)(注5)
	農林中央金庫		4,000,000	4,000,000					
	株式会社百五銀行		1,000,000	1,000,000	1.23875	平成21年6月25日			無担保・ 無保証 (注3)
	中央三井信託銀行株式会社		5,000,000	5,000,000	1.68875				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,000,000	5,000,000	1.92750	平成22年6月25日			無担保・ 無保証 (注3)(注5)
	あいおい損害保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000	2.03000	平成24年6月25日			無担保・ 無保証 (注3)
	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		平成17年10月25日	4,000,000	4,000,000	1.26250			平成23年10月25日
	全国共済農業協同組合連合会			1,000,000	1,000,000	1.95000			平成30年1月25日
	日本政策投資銀行		平成18年1月25日	5,000,000	5,000,000	1.93000			平成23年7月31日
	日本生命保険相互会社		平成18年7月31日	—	4,000,000	2.21125			平成25年7月31日
第一生命保険相互会社	平成18年7月31日	—	4,000,000						
小 計		41,000,000	41,000,000						
合 計		53,000,000	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、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) 当期末において、貸借対照表上、一年以内返済予定長期借入金として流動負債に計上しております。

(注5) 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。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）に譲渡いたしました。

## (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	R	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	—	—	平成18年4月26日	6,480,000	4,810,824	1,636,775
不動産信託 受益権	R	湘南モールフィル (底地)	平成18年4月28日	6,810,000	—	—	—	—
合 計				6,810,000		6,480,000	4,810,824	1,636,775

(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（売買契約書に記載された売買価格）を記載しております。

(注2)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しております。

### (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

#### ① 取得

(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	R	湘南モールフィル（底地）	平成18年4月28日	6,810,000	6,870,000	6,760,000
合 計				6,810,000	6,870,000	6,760,000

(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（現みず監査法人）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（売買契約書に記載された売買価格）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。

#### ② 譲渡

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称		譲渡年月日	譲渡価額	特定資産の 調査価格
不動産信託 受益権	R	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	平成18年4月26日	6,480,000	5,670,000
合 計				6,480,000	5,670,000

(注) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の譲渡時に、中央青山監査法人（現みず監査法人）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。

#### (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	516,912	渋谷地下街株式会社	57	0.0
		用賀熱供給株式会社	113,962	22.0
外注委託費	409,248	イツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	4.9
		株式会社協同技術センター	15,071	3.7
		株式会社東急コミュニティー	239,509	58.5
		東急ファシリティサービス株式会社	20,802	5.1
プロパティ・ マネジメント報酬	133,044	東急不動産株式会社	71,183	53.5
		東京急行電鉄株式会社	61,860	46.5
損害保険料	17,577	東急保険コンサルティング株式会社	17,577	100.0
その他賃貸事業費用	272,888	イツ・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	0.3
		株式会社東急コミュニティー	3,029	1.1
		東急ファシリティサービス株式会社	155	0.1
		東急不動産株式会社	6,129	2.2
		株式会社東急モルズデベロップメント	3,582	1.3
その他営業費用	60,772	株式会社東急ステーションリテールサービス	200	0.3
その他営業外費用	20,187	株式会社東急ステーションリテールサービス	2,000	9.9

(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7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、イツ・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、株式会社東急ステーションリテールサービス、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、株式会社東急モルズデベロップメント、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株式会社東急コミュニティー、東急不動産株式会社を經由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ61千円、23,610千円及び56,120千円であります。

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經由して第三者へ発注した修繕工事等の支払額965千円があります。

株式会社東急アメニックス	5,328千円
東急建設株式会社	10,966千円
株式会社東急コミュニティー	3,181千円
株式会社協同技術センター	1,921千円
東急ファシリティサービス株式会社	1,677千円
東急不動産株式会社	2,519千円
東建産業株式会社	192千円
東京急行電鉄株式会社	4,462千円

#### (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」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」及び「注記表」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		前 期 (ご参考)		
	平成18年7月31日現在		平成18年1月31日現在		
	金 額	構成比	金 額	構成比	
(資産の部)		%		%	
I. 流動資産					
現金及び預金	1,913,829		1,645,114		
信託現金及び信託預金	11,262,773		11,797,218		
営業未収入金	138,101		139,395		
前払費用	37,346		57,491		
繰延税金資産	19		19		
その他の流動資産	5,360		2,282		
流動資産合計	13,357,430	7.7	13,641,521	7.9	
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	2,243,887		2,267,256		
減価償却累計額	150,670	2,093,217	108,961	2,158,295	
構築物	1,634		1,380		
減価償却累計額	307	1,326	210	1,169	
機械及び装置	3,168		3,168		
減価償却累計額	1,587	1,580	1,111	2,057	
工具器具及び備品	9,988		14,632		
減価償却累計額	1,422	8,566	3,294	11,338	
土地		13,295,407		13,295,407	
信託建物 ※1	38,869,687		41,710,500		
減価償却累計額	3,946,877	34,922,809	3,369,212	38,341,288	
信託構築物 ※1	728,268		750,247		
減価償却累計額	107,356	620,912	92,021	658,226	
信託機械及び装置	706,715		704,539		
減価償却累計額	111,778	594,937	81,704	622,835	
信託工具器具及び備品 ※1	235,694		207,902		
減価償却累計額	101,821	133,873	94,239	113,663	
信託土地 ※1		106,842,330		101,887,280	
有形固定資産合計		158,514,963		157,091,561	91.5
2. 無形固定資産					
信託その他の無形固定資産		14,062		12,649	
無形固定資産合計		14,062	0.0	12,649	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		873,563		877,427	
長期前払費用		22,653		28,212	
その他の投資その他の資産		40,960		33,902	
投資その他の資産合計		1,043,126	0.6	1,045,491	0.6
固定資産合計		159,572,152	92.3	158,149,702	92.1
資 産 合 計		172,929,582	100.0	171,791,223	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期		前 期 (ご参考)	
		平成18年7月31日現在		平成18年1月31日現在	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(負債の部)			%		%
I. 流動負債					
営業未払金		481,085		558,161	
短期借入金		12,000,000		12,000,000	
一年以内返済予定長期借入金		5,000,000		—	
未払金		512,741		330,429	
未払費用		61,516		64,418	
未払法人税等		978		982	
未払消費税等		302,025		39,401	
前受金		987,708		996,704	
預り金		861		182,131	
その他の流動負債		19,869		16,841	
流動負債合計		19,366,787	11.2	14,189,069	8.2
II. 固定負債					
長期借入金		36,000,000		41,000,000	
預り敷金保証金		862,634		862,094	
信託預り敷金保証金 ※1		14,922,446		15,314,751	
その他の固定負債		4,117		3,864	
固定負債合計		51,789,198	29.9	57,180,709	33.3
負債合計		71,155,985	41.1	71,369,779	41.5
(純資産の部) ※5					
I. 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		98,019,722	56.7	—	—
2. 剰余金					
当期末処分利益		3,753,874		—	
剰余金合計		3,753,874	2.2	—	—
純資産合計		101,773,597	58.9	—	—
(出資の部) ※5					
I. 出資総額					
出資総額 ※3		—	—	98,019,722	57.1
II. 剰余金					
当期末処分利益		—		2,401,721	
剰余金合計		—	—	2,401,721	1.4
出資合計		—	—	100,421,444	58.5
負債・出資合計		172,929,582	100.0	171,791,223	100.0

# 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期			前 期 (ご参考)		
		自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日			自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日		
		金 額		百分比	金 額		百分比
I. 営業収益				%			%
賃貸事業収入	※1	5,744,948			5,746,276		
その他の賃貸事業収入	※1	494,186			534,376		
不動産等売却益	※2	1,636,775			—		
工事負担金受入額		—	7,875,910	100.0	63,190	6,343,842	100.0
II. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	2,911,618			2,936,870		
資産運用報酬		718,490			524,615		
資産保管及び一般事務委託報酬		60,774			58,162		
役員報酬		4,800			4,800		
その他営業費用		60,772	3,756,456	47.7	66,863	3,591,311	56.6
営業利益金額			4,119,454	52.3		2,752,531	43.4
III. 営業外収益							
受取利息		71			63		
その他営業外収益		—	71	0.0	215	278	0.0
IV. 営業外費用							
支払利息		344,554			313,471		
新投資口発行費		—			26,431		
その他営業外費用		20,187	364,741	4.6	10,275	350,179	5.5
経常利益金額			3,754,784	47.7		2,402,630	37.9
税引前当期純利益金額			3,754,784	47.7		2,402,630	37.9
法人税、住民税及び事業税		992			994		
法人税等調整額		0	992	0.0	0	995	0.0
当期純利益金額			3,753,792	47.7		2,401,634	37.9
前期繰越利益			82			86	
当期末処分利益			3,753,874			2,401,721	

# 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	98,019,722	2,401,721	100,421,444	100,421,444
当期変動額				
剰余金の分配		△2,401,639	△2,401,639	△2,401,639
当期純利益金額		3,753,792	3,753,792	3,753,792
当期変動額合計	—	1,352,153	1,352,153	1,352,153
当期末残高	98,019,722	3,753,874	101,773,597	101,773,597

（注）当期より「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）に基づき、投資主資本等変動計算書を作成しております。

# 注記表

当期より「投資法人の計算に関する規則」に基づき、注記表を作成しております。また、前期については、「重要な会計方針」及び「注記事項」を記載しております。

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	当 期	前 期 (ご参考)								
	自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</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>3～16年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>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。</p>	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	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p>
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. 繰延資産の処理方法		<p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年8月1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1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。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は31,188千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は12,181千円であります。</p>								
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>信託現金及び信託預金</li> <li>信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地</li> <li>信託その他の無形固定資産</li> <li>信託差入敷金保証金</li> <li>信託預り敷金保証金</li> </ol> <p>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。</p>	<p>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</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>								

## 〔重要な会計方針の変更〕

当 期	前 期（ご参考）
自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日
貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準  当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。従来の出資の部の合計に相当する金額は、101,773,597千円であります。 なお、当期より、「投資法人の計算に関する規則」に基づき、貸借対照表の純資産の部を作成しております。	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」（企業会計基準委員会 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。

## 〔貸借対照表に関する注記〕

当 期	前 期（ご参考）																								
平成18年7月31日現在	平成18年1月31日現在																								
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。  <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">3,732,290</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">154,387</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">471</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">5,585,737</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,472,886</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">4,820,505</td></tr> </table>	信託建物	3,732,290	信託構築物	154,387	信託工具器具及び備品	471	信託土地	5,585,737	合計	9,472,886	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。  <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">3,825,725</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">156,398</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">537</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">5,585,737</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,568,398</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">4,820,505</td></tr> </table>	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	信託預り敷金保証金	4,820,505
信託建物	3,732,290																								
信託構築物	154,387																								
信託工具器具及び備品	471																								
信託土地	5,585,737																								
合計	9,472,886																								
信託預り敷金保証金	4,820,505																								
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																								
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。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>コミットメントラインの総額</td><td style="text-align: right;">2,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,000,000千円</td></tr> </table>	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																		
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																								
—————	※3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">169,380口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	169,380口																				
発行する投資口の総数	2,000,000口																								
発行済投資口数	169,380口																								
—————	4. 投資口1口当たりの純資産額  <div style="text-align: right;">592,877円</div>																								
※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額  <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	※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																								

〔損益計算書に関する注記〕

当 期	前 期 (ご参考)
自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,603,674</p> <p>共益費収入 629,211</p> <p>月極駐車場収入 124,680</p> <p>その他賃料収入 (注1) 387,381</p> <p style="text-align: right;">計 5,744,948</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 434,332</p> <p>その他雑収入 59,854</p> <p style="text-align: right;">計 494,186</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,239,135</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>水道光熱費 516,912</p> <p>外注委託費 409,248</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 133,044</p> <p>修繕費 75,618</p> <p>公租公課 516,652</p> <p>損害保険料 17,577</p> <p>減価償却費 940,717</p> <p>固定資産除却損 28,957</p> <p>その他賃貸事業費用 272,888</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 2,911,618</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,327,517</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,592,486</p> <p>共益費収入 662,509</p> <p>月極駐車場収入 110,136</p> <p>その他賃料収入 (注1) 381,144</p> <p style="text-align: right;">計 5,746,276</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 458,263</p> <p>その他雑収入 76,112</p> <p style="text-align: right;">計 534,376</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,280,652</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>水道光熱費 526,670</p> <p>外注委託費 431,539</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 140,013</p> <p>修繕費 111,424</p> <p>公租公課 507,324</p> <p>損害保険料 18,588</p> <p>減価償却費 982,070</p> <p>固定資産除却損 —</p> <p>その他賃貸事業費用 219,239</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 2,936,870</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,343,782</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)</p> <p>不動産等売却収入 6,480,000</p> <p>不動産等売却原価 4,810,824</p> <p>その他売却費用 32,400</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 1,636,775</p>	

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期	前 期（ご参考）
自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日
※1. 発行済投資口総数	169,380口

## 〔税効果会計に関する注記〕

当 期	前 期（ご参考）
自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成18年7月31日現在) (単位：千円)	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)	(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
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：%)	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)	(調整)
支払分配金の損金算入額	△39.38
その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
	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

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

当 期	前 期（ご参考）
自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日
1. 1口当たり純資産額	600,860円
2. 1口当たり当期純利益金額	22,162円
なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額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、潜在投資口数がないため記載しておりません。	

# 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	当 期		前 期 (ご参考)	
		自 平成18年2月1日	至 平成18年7月31日	自 平成17年8月1日	至 平成18年1月31日
I 当期末処分利益			3,753,874,223		2,401,721,157
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)			3,753,799,560 (22,162)		2,401,639,020 (14,179)
III 次期繰越利益			74,663		82,137
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,753,799,560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。</p>		<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,401,639,020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。</p>	

# 監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成18年9月13日

東急リアル・エステート投資法人  
役員会 御中

あらた監査法人

代表社員 公認会計士  
業務執行社員

清水 毅 

業務執行社員 公認会計士

松本 克史 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、東急リアル・エステート投資法人の平成18年2月1日から平成18年7月31日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

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）

## 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	前 期
		自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日
		金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		3,754,784	2,402,630
減価償却費		940,717	982,070
固定資産除却損		28,957	—
受取利息		△71	△63
支払利息		344,554	313,471
営業未収入金の増減額（増加：△）		1,294	663
未収消費税等の増減額（増加：△）		—	66,007
営業未払金の増減額（減少：△）		△77,075	△27,440
未払金の増減額（減少：△）		182,312	45,704
未払消費税等の増減額（減少：△）		262,624	39,401
未払費用の増減額（減少：△）		△5	10
前受金の増減額（減少：△）		△8,995	61,658
預り金の増減額（減少：△）		△181,269	△2,176
信託有形固定資産の売却による減少額		4,810,824	—
その他		19,684	△11,666
小 計		10,078,336	3,870,272
利息の受取額		71	63
利息の支払額		△347,451	△322,754
法人税等の支払額		△996	△1,010
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,729,960	3,546,571
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		△7,083	△64,790
信託有形固定資産の取得による支出		△7,196,239	△10,202,342
信託無形固定資産の取得による支出		△1,992	—
預り敷金保証金の収入		1,485	405
預り敷金保証金の支出		△945	△810
信託預り敷金保証金の収入		398,026	441,942
信託預り敷金保証金の支出		△790,331	△41,869
使途制限付信託預金の預入による支出		△398,026	△441,942
使途制限付信託預金の引出による収入		790,331	41,869
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,204,775	△10,267,537
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		7,000,000	—
短期借入金の返済による支出		△7,000,000	△17,500,000
長期借入金の借入による収入		8,000,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出		△8,000,000	—
投資口の発行による収入		—	20,159,674
分配金の支払額		△2,398,610	△1,958,258
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,398,610	6,701,416
IV 現金及び現金同等物の増減額（減少：△）		126,575	△19,549
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,339,599	3,359,149
VI 現金及び現金同等物の期末残高		3,466,174	3,339,599

（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130条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。

## 〔重要な会計方針に関する注記〕（参考情報）

期 別 項 目	当 期	前 期
	自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	自 平成17年8月1日 至 平成18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〕（参考情報）

（単位：千円）

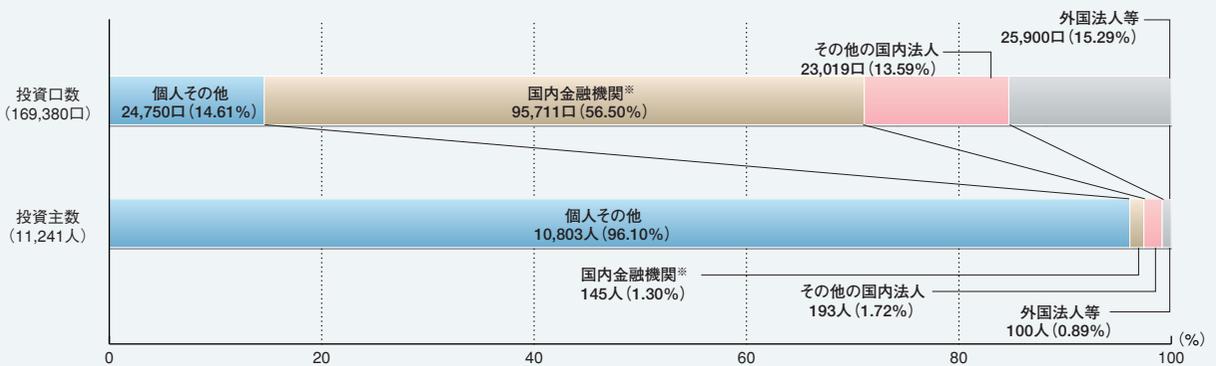
当 期	前 期
自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（平成18年7月31日現在）	（平成18年1月31日現在）
現金及び預金	現金及び預金
1,913,829	1,645,114
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
11,262,773	11,797,218
使途制限付信託預金（注）	使途制限付信託預金（注）
△9,710,428	△10,102,733
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>3,466,174</u>	<u>3,339,599</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。

# 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6期	第7期
決算日	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日
決算発表	平成18年 9月14日	平成19年 3月中旬
資産運用報告書発送	平成18年10月12日	平成19年 4月中旬
分配金支払開始	平成18年10月13日	平成19年 4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**東京都港区新橋一丁目8番3号  
あらた監査法人※**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)

※平成18年7月14日付の中央青山監査法人(現みずほ監査法人)の辞任に伴い、平成18年7月14日に開催した役員会において、あらた監査法人を一時会計監査人として選任いたしました。

**■ 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](http://www.tokyu-reit.co.jp)) をご参照下さい。

**TOKYU REIT**