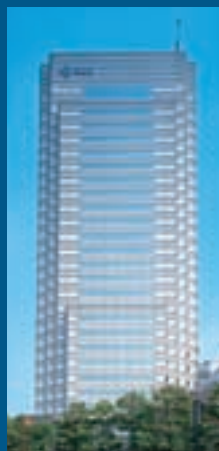


TOKYU REIT

東急リアルエステート投資法人 第8期 資産運用報告書 自平成19年2月1日 至平成19年7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





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



東急リアル・エステート投資法人

第8期 資産運用報告書

自平成19年2月1日 至平成19年7月31日

8th

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8期末（平成19年7月31日）現在、商業施設10物件及びオフィス9物件の合計19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

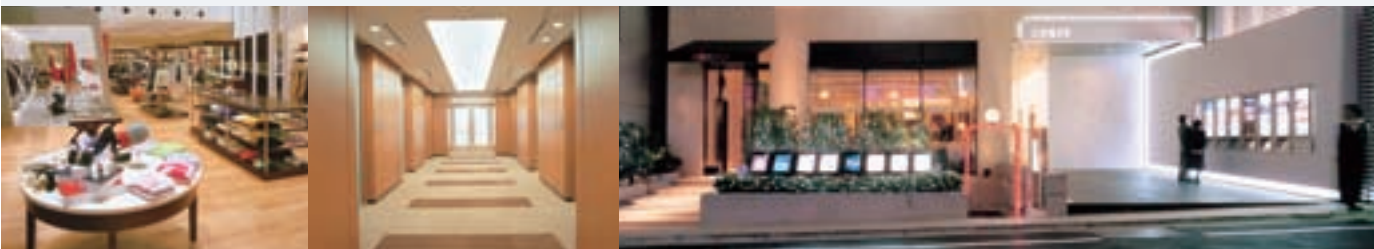
- 成長力のある東京都心・東急沿線地域への投資
- 東急グループ各社との協働
- 東急沿線地域の付加価値向上による成長

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



ハイライト

■ 外部成長

- 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）取得決定（平成19年6月29日）

■ 内部成長

- ポートフォリオ全体での稼働率99.6%（第8期末現在）
- ポートフォリオ全体での期末月額賃料2.7%上昇（第7期末比）

■ 厳格なコーポレート・ガバナンスを發揮

■ 積極的なIR活動を展開

■ 健全な財務状況

- 株式会社格付投資情報センター（R&I）が、発行体格付けを「AA-」に格上げ（平成19年4月13日）



赤坂四丁目ビル
（東急エージェンシー本社ビル）

TOKYU REIT の運用状況

		当期（第8期）	前期（第7期）
貸借対照表	■ 期末物件数	19 物件	19 物件
	■ 総資産額	184,390 百万円	183,994 百万円
	■ 有利子負債額	65,300 百万円	65,300 百万円
	■ 期末総資産有利子負債比率	35.4%	35.5%
損益計算書	■ 営業収益	6,730 百万円	6,460 百万円
	■ 当期純利益	2,443 百万円	2,402 百万円
分配金	■ 1口当たり分配金額	14,427 円	14,182 円
	■ 期中平均投資口価格	1,241,537 円	958,306 円
	■ 分配金利廻り	2.34%	2.94%

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8期（平成19年2月1日～平成19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14,427円

当期は、営業収益67億3千万円、当期純利益24億4千3百万円を計上し、増収増益の決算となりました。

分配金につきましては、当期末処分利益を全額分配し、投資口一口当たり14,427円といたしました。前期（14,182円）と比較して245円（1.7%）の増配です。

また、一口当たり純資産額は593,124円です。これに含み益（帳簿価額と期末算定価額の差）を加えた、修正一口当たり純資産額は904,709円（前期比+88,980円）となりました。

TOKYU REITは、一口当たりの利益及び資産価値の成長を着実に達成しています。

持続的な賃料増額改定

安定した資産運用により、当期末時点において全19物件中16物件が満室稼働し、ポートフォリオ全体の稼働率は99.6%でした。当期は、解約予告の出ていた「TOKYU REIT蒲田ビル」の5フロアへのテナント誘致等、8テナントの退去または減床に対して、11テナントが新規入居または増床しました。

また、好調な不動産賃貸市場を背景に賃料の増額改定を進めています。当期は32テナントが更改時期を迎え、このうち23テナントで平均10.7%（共益費込）の賃料増額契約を実現しました。CONZE（コンツェ）恵比寿及びTOKYU REIT八丁堀ビルを除く17物件の賃料収入は対前期2.9%増加しています（契約賃料ベースは前期末時点より2.0%上昇）。

東急グループからの物件取得

当期は6月29日に赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）の取得を決定しました。本物件は、地下鉄5線が利用可能な「赤坂見附」「永田町」駅から徒歩約4分の利便性に優れたオフィスビルで、株式会社東急エージェンシーが本社として入居しています。

赤坂周辺地区は霞ヶ関・永田町地区に近く、オフィスビルが集積し、多数の飲食店・小売店、ホテルが立地しています。また、再開発等によって商業用不動産の集積が進み、今後も成長力を有することが期待されるエリアです。

本物件は、立地に加えて、平成15年竣工の築浅ビルとして、天井高や空調等も近年のテナントの要望に合った、競争力のある物件であると考えています。

本物件の売主は株式会社東急エージェンシーと東急不動産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社で、本取引は東急グループ各社との協働（コラボレーション）の実績を示すものです。

今後も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続けていく所存です。

本物件の引渡しは平成20年1月31日の予定であるため、当期末時点での取得価額合計は前期末同様1,717億円ですが、期末算定価額（鑑定事務所による調査価額）合計は2,243億円（前期末比142億円の増）となりました。



東京都心5区地域及び東急沿線地域に集中投資するという投資方針の成果であると考えています。

今後の業績予想

平成19年9月13日、第9期及び第10期の一口当たり予想分配金額をそれぞれ14,700円、15,000円と公表しました。これは、公表日時点で有効なテナントとの賃貸借契約に基づく予想金額です。今後、賃料上昇や追加物件取得等による営業利益の増加、長期固定借入金等の調達による支払利息の増加等により変動する可能性があります。

運用資産に関するリスク・マネジメント

昨今、ビル設備（回転扉やエレベーター等）に関する問題、耐震偽装問題、ガス爆発による事故、大規模地震発生等、不動産の保有・運営リスクについて報じられています。私共は、資産の運用にあたり直面する諸々のリスクについて、構造設備、権利関係、収支等の観点から、それらリスクの回避、軽減、転嫁、受容等の対応策を講じ、リスク・マネジメントに取り組んでいます。

例えば、本年1月に東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）の店舗後方の避難階段踊り場にて小火が発生しました。幸い大事には至りませんでした。早急に原状復帰を行うとともに、再発防止のために防犯カメラを設置し、リスクの軽減を図っています。

エレベーターに関する問題については、緊急点検の結果、世田谷ビジネススクエアに設置された機材のうち1機において、ワイヤーロープ素線の一部に破断が確認されました。当該破断箇所はJIS（日本工業規格）の基準上は交換が必要とされるものではなく、通常運行も十分に可能なレベルではありましたが、ワイヤーロープを交換し、万一のリスクの回避を図りました。また、その他のエレベーターの安全対策として、P・S波センサー設置等の工事を順次施しています。

リスクの転嫁対応として、以下の各保険を付保しています。火災等は1事故あたり50億円、水災等その他のリスクは同15億円、利益保険は付保時点における年間想定賃料収入該当金額である約120億円、賠償責任保険は50億円をそれぞれ上限として有事の際に補償されます。地震保険は、地震によるポートフォリオ全体の予想損失率であるPML値（4.0%）が、投資方針に定める付保検討基準（10.0%）以下であるため、費用対効果を考慮して付保していません。

本投資法人ポートフォリオのエレベーターの設置状況

平成19年7月31日現在

用途区分	物件名	エレベーター設置台数	製造会社	保守管理会社
R	QFRONT（キューフロント）	乗用2、人荷非常1	（株）日立製作所	（株）日立ビルシステム
R	レキシントン青山	1	東芝エレベータ（株）	東芝エレベータ（株）
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1	日本オーチス・エレベータ（株）	ジャパンエレベーターサービス（株）
R	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	3	（株）日立製作所	（株）日立ビルシステム
R	第2東急鷺沼ビル	1	（株）日立製作所	（株）日立ビルシステム
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1	三菱電機（株）	三菱電機ビルテクノサービス（株）
R	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	乗用4、人荷1、荷物1	東芝エレベータ（株）	東芝エレベータ（株）
R	cocoti（ココチ）	乗用3、人荷非常1	（株）日立製作所	（株）日立ビルシステム
R	湘南モールフィル（底地）	—	—	—
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	3	（株）日立製作所	（株）日立ビルシステム
□	世田谷ビジネススクエア	乗用24、人荷6、人荷非常1、非常1	（株）日立製作所 三菱電機（株） フジテック（株）	（株）日立ビルシステム 三菱電機ビルテクノサービス（株） フジテック（株）
□	東急南平台町ビル	2	三菱電機（株）	三菱電機ビルテクノサービス（株）
□	東急桜丘町ビル	2	（株）日立製作所	（株）日立ビルシステム
□	東京日産台東ビル	オフィス3、住宅1	（株）日立製作所	（株）日立ビルシステム
□	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	2	三菱電機（株）	三菱電機ビルテクノサービス（株）
□	TOKYU REIT蒲田ビル	乗用2、人荷非常1	三菱電機（株）	三菱電機ビルテクノサービス（株）
□	りそな・マルハビル	乗用4、非常1 ^(注)	三菱電機（株）	三菱電機ビルテクノサービス（株）
□	TOKYU REIT虎ノ門ビル	3	東芝エレベータ（株）	東芝エレベータ（株）
□	TOKYU REIT八丁堀ビル	4	（株）日立製作所	サイタ工業（株）

(注)りそな・マルハビルのエレベーター設置台数は本投資法人の管理運営分のみ。

お寄せいただいたご意見から

投資主や投資家の方々より、お手紙等の形でご意見を頂戴することがあります。残念ながら都度ご返事できないため、今回はこれらのうち幾つかをご紹介します、併せて私の考えを添えさせていただきます。

監督役員報酬の増額改定

平成19年3月16日、監督役員報酬の増額改定を発表しましたが、これに対して「要するに値上げ」「不信感が募った」とのご意見がありました。

増額改定の目的は、第7期資産運用報告書のこの欄でもご説明申し上げているとおり、投資法人のガバナンス強化です。TOKYU REITの監督役員には、東急グループとは利害関係の無い第三者(2名)が就き、投資法人執行役員である私の業務の執行を監督し、投資主の皆様の利益を守るという監督機能が期待されています。そのためにも監督役員報酬については、その責任と上場当時より増加した業務負担を考慮し、他の上場会社等における社外取締役及び社外監査役等の報酬水準を鑑み、一人当たり月額40万円から50万円に増額改定したもので、合理性を欠く報酬改定ではありません。

なお、適用開始時期である5月に先立ち3月に公表した理由は、4月の投資主総会の前に投資主の皆様にお伝えするためです。役員報酬額の変更は、投資主総会での決議を要する事項ではありませんが、今般、監督役員の選任をお諮りすることから、投資主総会においても、報酬改定についてご説明申し上げようと考えた次第です。

プロパティ・マネジメント報酬の新設

平成18年7月27日に発表した「プロパティ・マネジメント報酬の改定に関するお知らせ」に対して、個人投資家の方から、「東急グループへの利益供与ではないか」とのコメントを頂戴しました。

この改定は、従来のPM報酬体系がcocoti(ココチ)のような施設運営を想定していなかったため、その追加的業務負担に対応すべく新設したものです。

このうち「販売促進業務報酬」は、cocoti(ココチ)のような高度な販売促進をPMに期待する物件について、その業務負担をカバーするものです。この報酬を設定することで、販売促進を通じてcocoti(ココチ)の商業施設としての魅力度を高めるインセンティブを与えることになります。

また、「新規テナントMD構築業務報酬」は、MD(マーチャンダイジング)、つまり商業施設運営の観点から新規テナントにcocoti(ココチ)の一員として速やかに馴染み、館(やかた)全体の売上増加に貢献するよう支援する業務に対する報酬です。これまでの報酬体系は決算期毎に提出する有価証券報告書に記載していますが、本件は東急グループへの報酬支払額が増加する改定であったため、有価証券報告書での開示を待たずに、適時開示させていただきました。

なお、TOKYU REITが支払うPM報酬については、他の投資法人と比較して妥当な水準にある旨の「第三者意見書」を株式会社住信基礎研究所から受領しています。TOKYU REITは、いわゆるスポンサー企業が提供するサービスに対して市場水準のサービスとそれに見合う適正な報酬を支払うことで投資主の皆様の信頼を勝ち得ていくという姿勢を、上場以来貫いています。

また、決算発表予定日の公表開始が他社に比べて遅かったことも含め、運用会社が投資主ではなく極端にスポンサーに向いているのではないかと批判も頂戴しましたが、私共は、受託者として投資主の皆様の利益を最優先にし、スポンサーの利益を投資主の皆様より優先させたことはありません。当社の厳しい利益相反対策ルールはその決意の表れであります。この他にも忌憚のない、貴重なご意見をいただいたことに対し、この場を借りて感謝申し上げます。今後も巻末記載の住所宛にご意見賜れば幸いです。また、今般、ウェブサイト(<http://www.tokyu-reit.co.jp>)機能を全面更新し、双方向対応といたしました。インターネットをご利用される方はこちらからもご意見をお寄せいただくことができます。

REITの商品性

不動産の賃料のみを収益源とするREITは、本来、ミドルリスク・ミドルリターン金融商品であると言えますが、昨今、REITの投資口価格は大きく騰落し、東証REIT指数もTOPIXや日経平均より大きく変動しました。そこで、REIT

の商品性を今一度考えてみたいと思います。

一般に、REITは、キャッシュ・フローの安定性と配当性向の高さから、「利廻り商品」とされていると言われています。ゆえに、予想分配金利廻り(＝予想分配金÷投資口価格)の水準や、それと長期国債利廻りとの差(スプレッド)で割割高の判断がなされていることが多いようです。

しかし、国債は一定期間経過後に元本が償還されるのに対し、REITは株式と同じく投資元本の回収が市場での売却に限られますので、元本は保証されていないばかりか価格の変動にさらされています。投資口価格の変動は、今後の物件取得や賃料増額(減額)等による分配金の増減、ポートフォリオの資産価値の増加を見越した投資家によってもたらされることがあります。キャッシュ・フローの成長性を評価するという意味では、REITは「利廻り商品」であることに加えて「株式」としての性格も有すると言えます。

また、不動産投資は伝統的に、金属・石油・農産物などの商品と同様に、インフレヘッジの代表的手段として考えられてきました。将来の貨幣価値の下落(不動産価値の上昇)に備えて、不動産の小口化商品で且つ流動性の高いREITを、「インフレヘッジ商品」として位置付ける投資家の方もいらっしゃるようです。

あたっています。

長期的に安定した賃料収入を確保するため、**TOKYU REIT**は厳しいポートフォリオ運用基準を遵守しています。投資対象地域は、今後最も安定した成長が期待できる首都圏に限定し、競争力のある物件にのみ投資することとしています。

先述のとおり**TOKYU REIT**は契約更新期限の到来したテナントから順次賃料増額改定を進めていますが、ポートフォリオ全体の平均賃料は市場賃料と比較して低い水準にあり、今後も賃料の増額改定を実現したいと考えています。**TOKYU REIT**は、保有物件の資産価値が最も向上しているREITの一つです。先述の含み益552億円の帳簿価額に対する比率は32.7%、含み益反映後の一口当たり修正純資産額は904,709円と、いずれも上場以来増加し続けています。今後もさらなる資産価値向上によりインフレヘッジ商品としても有効に機能するよう目指してまいります。今後も、投資主の皆様の期待に応えるべく、**TOKYU REIT**を含む日本のREITがミドルリスク・ミドルリターン金融商品としての地位を確立するための一助となるよう、取り組んでいきます。

平成19年9月

投資主の皆様の期待に応えるため

私共はこのようなREITの商品性を踏まえて、日々の運用に



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

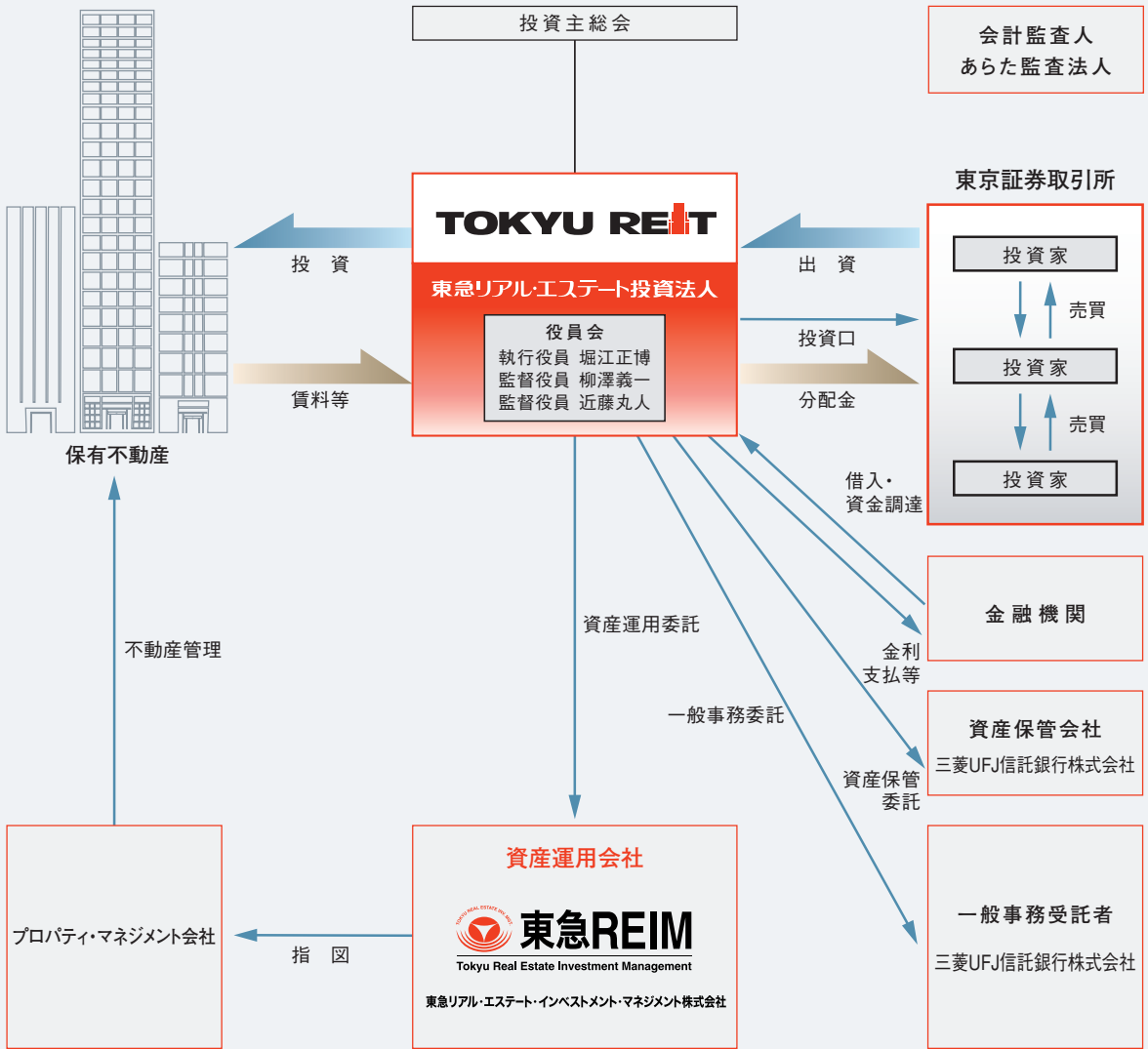
平成14年

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)

東急リアル・エステート投資法人の仕組み図



資産運用会社に対する報酬

基本報酬1	<p>前営業期末時点の運用資産評価額総額（各不動産物件の鑑定評価額の合計額）について、以下の計算式から求められた金額の合計額</p> <ul style="list-style-type: none"> ■運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分：運用資産評価額総額×0.150% ■運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分：運用資産評価額総額×0.125%
基本報酬2	<p>当該営業期間の経常キャッシュ・フロー^(注1)に応じ、以下の計算式から求められた金額の合計額</p> <ul style="list-style-type: none"> ■経常キャッシュ・フローが50億円以下の部分：経常キャッシュ・フロー×6.0% ■経常キャッシュ・フローが50億円を超える部分：経常キャッシュ・フロー×5.0%
インセンティブ報酬	<p>当該営業期間の東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式から求められた金額</p> <ul style="list-style-type: none"> ■（当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）×前営業期末発行済み投資口数×0.4%

(注1) 経常キャッシュ・フロー＝経常損益十減価償却費及び繰延資産償却費－特定資産の売却損益及び評価損益

(注2) 東急リアル・エステート投資法人は、上記の他に、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）、プロパティ・マネジメント会社（東京急行電鉄株式会社および東急不動産株式会社）、会計監査人（あらかし監査法人）等へ所定の手数料等を支払っています。

特集 Special Issue

TOKYU REIT の資産保管業務及び一般事務について

「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下、「投信法」）の定めに従って、投資法人は、資産運用業務、資産保管業務、その他一般事務（機関運営事務、計算事務、投資主名簿等管理ほか）を外部に委託する必要があります（投資法人の役員はそうした委託先の業務が契約に沿って適法に行われているかを監視する役割を有しています。）。今回は、**TOKYU REIT** の資産保管業務、機関運営事務、計算事務の三業務を受託している三菱UFJ信託銀行株式会社不動産カस्टディ部不動産投信グループの早坂主任営業推進役に、これら業務の具体的な内容や役割について伺いました。



資産保管業務について

司会：信託銀行の資産保管会社としての役割はどのようなものですか？

早坂主任営業推進役（以下；早坂）：投信法では投資法人が資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託するよう定めています。弊社は **TOKYU REIT** 様の資産保管会社として、投資法人が取得した不動産の権利を証明する書類、預金通帳の保管などを行っております。資産運用会社とは異なる第三者がこうした資産を保管することで、資産を厳格に管理することが主な役割であると考えています。

司会：誰が資産保管会社になることができるのですか？

早坂：信託会社等、証券会社、その他内閣府令で定める法人のいずれかでなければなりません。

上場投資法人の場合、不動産を投資対象とするため、不動産業務の経験が豊富で受託者責任を担うことができる先として、信託銀行に資産保管業務を委託しているものと考えます。

司会：信託会社に免許は必要なのですか？

早坂：資産保管会社になることのできる「信託会社等」とは、信託会社又は信託業務を営む金融機関（投信法第4条）です。平成16年の信託業法改正で信託業の担い手が拡

大され、免許制（一般の信託会社）、登録制（管理型信託会社）、届出制（グループ企業内の信託）での信託業務が可能となりました。しかしながら、上場投資法人の資産保管会社として資産保管業務を受託しているのは、免許制信託会社である信託銀行のみとなっているのが現状です。

司会：仮に、資産保管会社である信託会社が倒産した場合、投資法人の資産はどうなるのでしょうか？

早坂：投信法により、投資法人の資産は、信託会社の固有の資産とは分別管理するよう定められており、信託銀行の倒産に影響を受けることはありません。

司会：資産保管会社の具体的な業務内容について教えてください。

早坂：資産を保管する金庫機能として、不動産の権利を証する「権利証」、「登記登録情報通知」や不動産信託受益権証書、預金通帳な



どを投資法人よりお預かりしています。これらは、当行の本店金庫で厳重に保管しております。また、投資法人の指図を受け私共が投資法人の資金の入出金管理も行っております。なお、「指図」と申し上げましたが、特に、出金事務は投資法人の資金を外部に払い出す行為になりますので、

口頭ではなく投資法人の印鑑が押印された、支払指図書本書の交付を受け、手続き内容を確認し、その印影と届出印との照合を行った上で、実行します。

司会：資産保管会社に帳簿作成は求められているのですか？

早坂：投信法第211条及び同規則第236条の定めにより、資産保管会社には帳簿の作成及び委託者の決算承認後10年間の保存が義務付けられています。作成するのは、有価証券保管明細簿、不動産保管明細簿、その他資産保管明細簿です。

司会：他の投資法人の資産保有業務は受託しているのですか？

早坂：弊社は資産保管業務及び一般事務を12法人から受託し、28名体制で執り行っています。

司会：投資法人が新たに資産を取得した場合はどのような手続きになるのでしょうか？

早坂：TOKYU REIT様の場合でご説明申し上げます。資産保管業務の開始にあたっては、まず保管資産を特定するため、投資法人より保管対象資産特定通知を頂きます。弊社で内容を確認後、受渡確認書を資産運用会社との間で取り交わし、権利証券を金庫に入庫する手続きになります。

司会：こういった姿勢で受託業務に取り組んでいらっしゃるのですか？

早坂：受託者として、投信法上の投資法人に対する忠実義務、善管注意義務を尽くすように努めています。投資家の皆様からお預かりした資金等で購入した資産をお預かりしているという受託者責任の重みを常に認識し、慎重かつ細心の注意を払って業務に取り組んでおります。また、これらの業務には高い専門性や倫理意識が求められますので、そういったことにも注意を払いながら日々自覚を持って取り組んでおります。

司会：報酬体系はどのようになっているのですか？

早坂：報酬は投資法人決算書等にて示されておりますが、基準報酬額表に基づいた金額をご請求させていただいております。報酬額は、投資法人の資産残高に連動して決定する契約になっております。

機関運営事務について

司会：次に、機関運営事務についてご説明をお願いします。

早坂：主な受託業務としては、役員会運営事務と投資主総会運営事務の2点ございます。役員会運営事務は、主に役員会招集通知の作成・発送、役員会への同席、当日の運営、議事録作成、製本、議事録への捺印徴求及び写しの保管を行います。投資主総会運営事務は、招集公告事務、会場設営の手配、総会への同席、当日の運営、議事録作成、製本、捺印徴求、写しの保管を行います。

司会：資産保管業務は信託会社等のみに限ると投信法で定められていますが、機関運営事務にも同様の受託要件はあるのでしょうか？

早坂：投信法に資格要件の定めはありません。但し、上場投資法人は信託銀行または、資産運用会社に委託しています。

司会：TOKYU REITの投資主総会、役員会開催実績についてお聞かせください。

早坂：投信法では、役員を選任、規約の変更について投資主総会の決議を必要としています。TOKYU REIT様の投資法人規約（事業会社でいう定款）では、投資主総会は2年に1回以上開催することになっております。議案は投資法人役員任期満了に伴う改選及び投資法人規約の見直しをお諮りしています。過去、上場前に1回、上場後に2回開催しています（直近では平成19年4月17日に開催）。役員会について申し上げますと、投信法第109条第3項により、執行役員は自己の職務執行状況報告を3ヶ月に1回以上役員会に報告することになっております。したがって、役員会の開催は3ヶ月に1回が最低条件ですが、TOKYU REIT様では平均月2回、設立以来直近まで112回（第8期末現在）開催しています。TOKYU REIT様は、開催時間も平均約100分と長く、また、中身の濃い議論をされている印象を受けます。これは執行役員を始め、監督役員の意識の高さが表れている所以だと思います。監督役員の方々も議案に対して厳しく追及されますので、毎回詳細かつ厳格な議論がなされていると言って良いのではないのでしょうか。

司会：役員会は、投資主総会を除けば投資法人の最高意思決定機関ですが、運営などを通じて接するインサイダー情報にはどのように留意されていますか？

早坂：インサイダー情報については、社内ルールを2点設けています。1点目は情報の封じ込めで、各部門が受けとった情報はその部から出さないという規則です。2点目として、役職員がインサイダー取引の虞のある立場に身を置かないよう、当部では担当役職員につき上場投資法人全41社の売買を一切禁止しています。これら2点の厳格なルールに基づき、当社はインサイダー取引について徹底した管理を行っています。

任の重さが改めてクローズアップされてきたように思います。誰かが悪意を持って動いても、それを他の受託者がチェックできる仕組みになっている投資法人は、それぞれの受託者が万全を尽くすことで、利益相反や恣意的な利益操作ができない優れた仕組みであるといえます。したがって、それぞれの業務受託者が自らなすべき責務を果たしながらこの仕組みを磨いていくべきだと考えます。

計算事務について

司会：計算・会計帳簿作成事務の具体的な業務内容を教えてください。

早坂：計算・帳簿作成事務は、計算・会計帳簿作成事務、納税事務の2つの要素から成り立ちます。計算・会計帳簿作成事務は、プロパティ・マネジャーや信託受託者から資産運用会社のアセット・マネジャーに提出されたPMレポート(物件ごとの運用状況に関するレポート)を資産運用会社経由で受領し、会計データの作成をします。数字は、行内、資産運用会社、監査法人からの複数のチェックを受け、データの検証を重ねています。作成した会計帳簿は投資法人、資産運用会社に月次ベースでフィードバックし、また、会計監査人のチェック、監査、税理士のチェックを受けた上で完成していきます。

振り返りと今後の抱負について

司会：早坂さんは、REITの創世紀より携わってきたそうですが、これまでを振り返り、また今後の抱負についてお聞かせください。

早坂：私が不動産証券化業務に関わる契機となったのは旧建設省(現:国土交通省)出向中、「都市開発と証券化に関する研究会」のとりまとめに携わったことです。当時はバブル崩壊後の不動産市場停滞期でしたが、資本市場を使った都市開発の手法等の研究が行われました。その後、J-REITの登場で不動産市場全体が活性化し、同時に都市が蘇り、街が活気づいてきたように思います。中でも **TOKYU REIT** 様は、QFRONT(キューフロント)やcocoti(ココチ)を始めとする保有物件の取得・運用を通じて、渋谷の街や東急沿線の活性化に非常に高く貢献されたと思います。REIT業務に携わることで、「不動産」という人間が生きていく場を活性化する一助となれたことは幸運でした。REITの将来にはまだまだ様々なことが待ち受けているかもしれませんが、引き続きその動向を見守り、次の世代にこの仕組みを残していくべく業務に邁進していきたいと考えております。

司会：ありがとうございました。

内部統制の観点から見た投資法人の仕組みについて

司会：最近、「内部統制」という言葉がよく聞かれますが、投資法人の仕組みについてはどうお考えでしょうか？

早坂：昨今のREITに対する行政処分事例を見ると、投資家の皆様から資金をお預かりして投資するという受託者責



早坂 芳文

昭和62年三菱信託銀行株式会社(現三菱UFJ信託銀行株式会社)入社。

不動産開発管理(土地信託)3年、不動産仲介・法人営業5年のほか、建設省(現国土交通省)へ2年間出向し都市局にて「都市開発と不動産証券化」等担当。

平成13年8月より現職。上場REITの設立時点からの関与多数。社団法人不動産証券化協会(ARES)刊「不動産投資法人設立と上場の手引き」研究会メンバー。不動産鑑定士。

■ 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。

なお、東急REIMは、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資信託委託業者 (平成19年9月30日以降は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者となります) です。

■ 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	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19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8期期間中に取締役会は10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8期期間中にインベストメント委員会は7回開催されています。

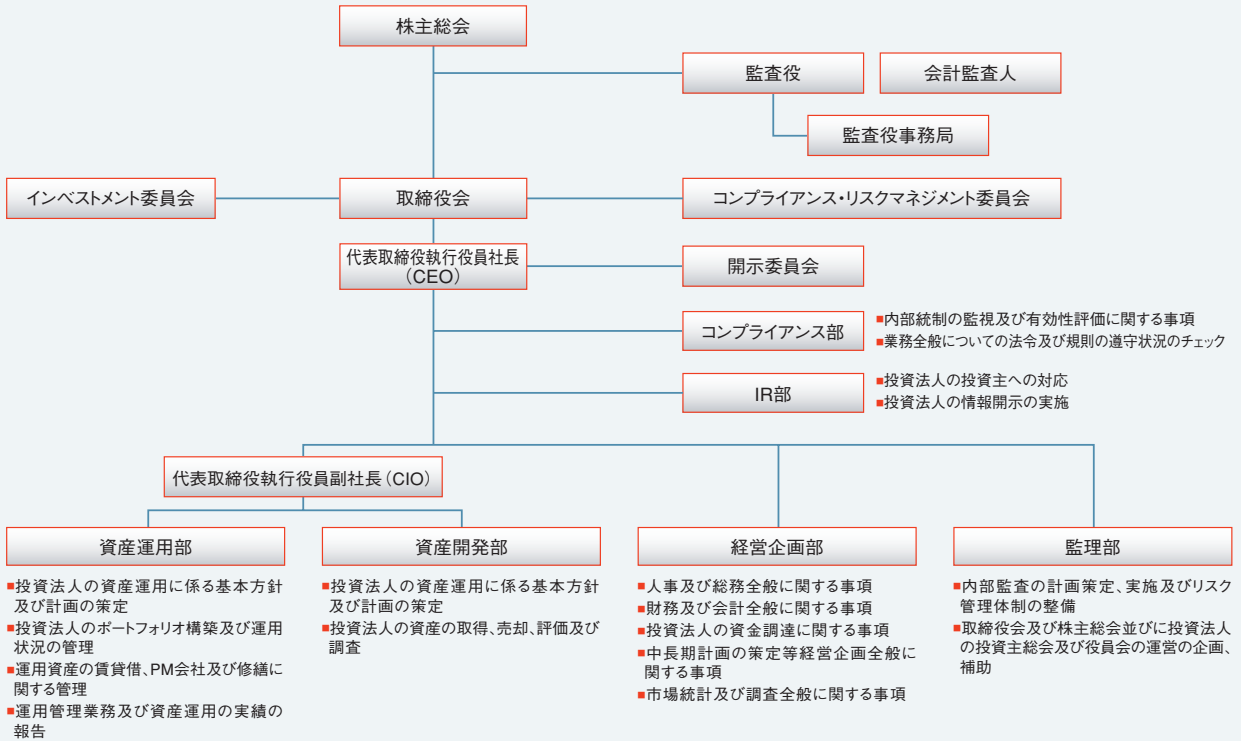
■ コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

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8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10回開催されています。

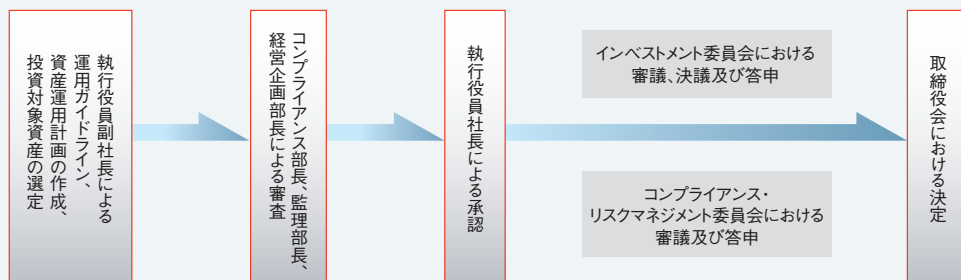
■ 開示委員会

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8期期間中に開示委員会は6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。

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

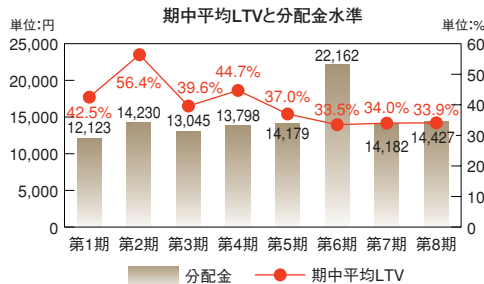
- 速やかな資金調達体制の確保

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



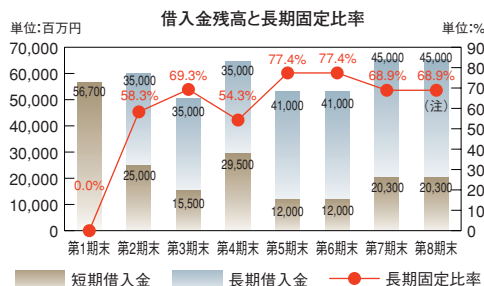
一般的には、LTVが上昇すると、レバレッジ効果により分配金の支払い水準は上昇します。一方で、過度のLTV上昇は、財務健全性の低下を招きます。

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期の分配金水準の上昇は、物件の売却によるものです。

(注1) 期中平均LTVの計算は、(有利子負債の期中平均残高十見合現金のない預り保証金敷金の期中平均残高) ÷ 前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均
(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8期末時点の長期固定比率は68.9%です。(1年以内返済予定長期借入金を除くと、61.3%となります。)

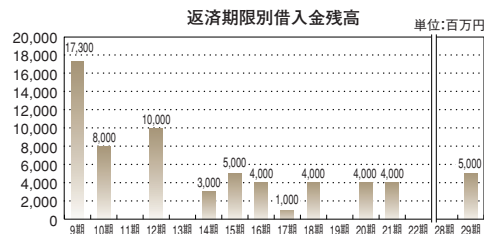
借入金の長期固定化を図ることで、金利上昇局面での過度な金利負担額の増加を抑えることができます。

(注) 1年以内返済予定長期借入金を除く61.3%

借入先一覧、返済期限別借入金残高(第8期末時点)

区分	借入先	借入金残高(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	1.05727	平成16年6月25日	平成19年9月25日	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行	30.0	1.03417	平成18年4月28日	平成20年4月28日		
	住友信託銀行	7.3	1.03417	平成18年9月29日	平成19年9月28日		
	中央三井信託銀行	7.3					
	三菱東京UFJ銀行	7.3					
	みずほコーポレート銀行	7.3	1.03818	平成18年10月31日	平成19年10月31日		
	三菱UFJ信託銀行	43.8					
	住友信託銀行	10.0					
	中央三井信託銀行	10.0					
	三菱東京UFJ銀行	10.0					
	みずほコーポレート銀行	10.0					
	三菱UFJ信託銀行	10.0	—	—	—		—
短期借入金合計		203.0	—	—	—	—	
長期	農林中央金庫(注)	40.0	1.38875	平成16年6月25日	平成20年6月25日	無担保 無保証	
	百五銀行(注)	10.0	1.23875		平成21年6月25日		
	中央三井信託銀行	50.0	1.68875		平成22年6月25日		
	三菱UFJ信託銀行	50.0	1.92750		平成24年6月25日		
	あいおい損害保険	10.0					
	大同生命保険	10.0					
	三井住友海上火災保険	10.0	2.03000		平成23年10月25日		
	日本政策投資銀行	40.0			平成23年10月25日		
	全国共済農業協同組合連合会	10.0			平成23年10月25日		
	日本政策投資銀行	50.0	1.95000		平成18年1月25日		平成30年1月25日
	日本生命保険	40.0	1.93000		平成18年7月31日		平成23年7月31日
	第一生命保険	40.0	2.21125				平成25年7月31日
	第一生命保険	10.0	1.92000				平成26年1月25日
	全国共済農業協同組合連合会	30.0			平成19年1月25日		
	住友信託銀行	50.0			1.81062		平成19年6月25日
長期借入金合計		450.0	—	—	—	—	
合計		653.0	—	—	—	—	

(注)1年以内返済予定長期借入金



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

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ています。第8期中、平成19年4月11日に合計4億円の借入を行い、平成19年4月18日までに全額を返済しています。なお、平成17年4月21日締結のコミットメントライン契約の契約期間満了に伴い、平成19年4月20日に契約期間を変更しています。(変更後契約期間:平成19年4月21日から平成20年4月20日)

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 AA- (格付けの方向性:安定的)
- スタンダード・アンド・プアーズ(S&P)
: 長期会社格付け A (アウトルック:安定的)
: 短期会社格付け A-1
- ムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)
: 発行体格付け A2 (格付けの見通し:安定的)

TOKYU REITは、平成17年9月6日に格付けを取得し、平成19年4月13日には株式会社格付投資情報センター(R&I)が、「A+」から「AA-」に格上げしました。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)及び本投資法人役員会における発行にかかる包括決議(平成18年10月27日より平成19年12月4日までの期間、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」

- 投資対象地域
 - 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
 - 首都圏限定投資
- 投資基準
 - 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
 - 競争力確保のため好立地且つ大規模物件へ厳選投資

■ ポートフォリオの概要

用途区分	物件名	所在地	地域	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工
R	QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	平成11年10月
R	レキシントン青山	東京都港区南青山	東京都心5区地域	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前	東京都心5区地域・東急沿線地域	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月
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	東急沿線地域	5,658.00	18,320.87	RC B1/4F	昭和53年9月
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区小台	東急沿線地域	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	679.27	(建物1)1,473.10 (建物2) 56.39	S S 3F 2F	平成10年7月 平成7年6月
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	その他	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月
R	cocoti(ココチ)	東京都渋谷区渋谷	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	平成16年9月
R	湘南モールフィル(底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町	その他	44,078.12	—	—	—
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都心5区地域・東急沿線地域	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	平成16年3月
Q	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀	東急沿線地域	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	平成5年9月
Q	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	2,013.28	7,003.88	SRC B2/5F	平成4年7月
Q	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	昭和62年6月
Q	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草	東京都心5区地域	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	平成4年9月
Q	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂	東京都心5区地域	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年8月
Q	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田	東急沿線地域	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	平成4年2月
Q	りそな・マルハビル	東京都千代田区大手町	東京都心5区地域	6,893.71	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC B4/25F	昭和53年11月
Q	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門	東京都心5区地域	1,728.38	15,343.73 (9,688.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月
Q	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀	東京都心5区地域	974.32	8,810.21	SRC B2/9F	昭和40年9月
合計							

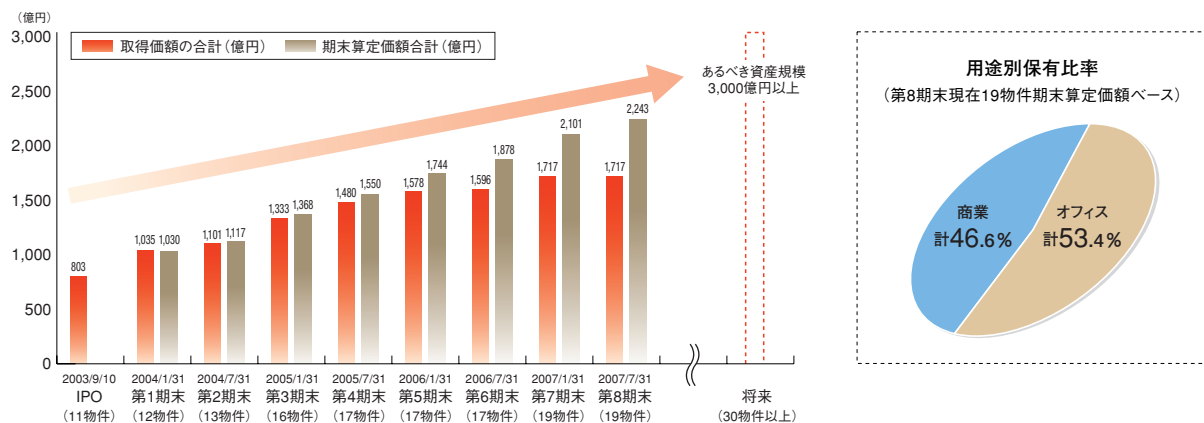
(注1) 準共有持分割合60% (注2) 準共有持分割合40%

(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います。算出に当たっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、独自の構造検討を行った上で算出しています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。なお、地震PMLは、分析依頼先である株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が新地震分析手法導入に伴い評価方法を更新したため、平成19年1月29日に更新されています。

投資額・期末算定価額の合計の推移、用途別比率

TOKYU REIT の第8期末時点の保有物件の取得価額総額は1,717.3億円、期末算定価額の合計は2,243.3億円です。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。今後、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、資産規模の拡大だけを考慮せず、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行きます。

TOKYU REIT は、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その比率の長期的目標は、「オフィス:商業=60:40（期末算定価額ベース）」としています。第8期末（19物件）の期末算定価額をもとに算出される、オフィス・商業施設の比率は以下のとおりです。

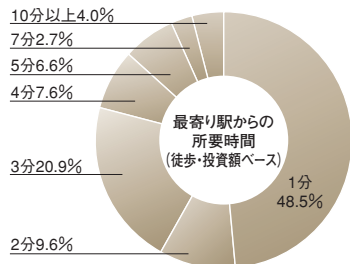


(平成19年7月31日現在)

取得年月日	取得価額(百万円)	期末算定価額(百万円)	所有形態		プロパティ・マネジメント会社	テナント数	稼働率	地震PML ^(注3)
			土地	建物				
平成15年9月10日	15,100	21,200	所有権	区分所有権	東京急行電鉄株式会社	4	100.0%	4.1%
平成15年9月11日	4,800	7,840	所有権	所有権	東急不動産株式会社	2	100.0%	2.3%
平成15年9月10日	5,770	8,110	所有権	所有権	東急不動産株式会社	4	100.0%	9.5%
平成15年9月10日	6,920	9,780	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	1	100.0%	9.9%
平成15年9月11日	1,290	1,710	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	1	100.0%	9.3%
平成16年3月1日	6,600	8,560	所有権 所有権	所有権 所有権	東京急行電鉄株式会社	2	100.0%	7.3%
平成16年8月3日	9,520	9,550	所有権	所有権	東急不動産株式会社	1	100.0%	9.5%
平成17年4月6日	14,700 ^(注1)	25,800	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	16	100.0%	6.2%
平成17年8月2日	9,800 ^(注2)							
平成18年4月28日	6,810	6,860	所有権	—	—	1	100.0%	—
平成18年10月31日	5,116	5,060	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	8	100.0%	4.1%
平成15年9月11日	22,400	31,500	所有権 (共有持分割合55%)	所有権 (共有持分割合55%)	東急不動産株式会社	61	99.8%	2.8%
平成15年9月11日	4,660	6,700	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	1	100.0%	7.9%
平成15年9月11日	6,620	9,380	所有権	区分所有権	東京急行電鉄株式会社	2	100.0%	11.1%
平成15年9月11日	4,450	5,620	所有権	所有権	東急不動産株式会社	13	100.0%	7.4%
平成15年9月10日	3,570	4,900	所有権	所有権	東急不動産株式会社	5	100.0%	11.2%
平成15年9月10日	4,720	7,140	所有権	所有権	東京急行電鉄株式会社	3	88.4%	7.7%
平成16年1月15日	23,260	33,300	所有権 (共有持分割合27%)	区分所有権	東急不動産株式会社	3	100.0%	4.1%
平成16年12月15日	8,630	14,000	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	東京急行電鉄株式会社	6	100.0%	7.2%
平成18年9月29日	7,000	7,320	所有権	所有権	東急不動産株式会社	9	99.0%	4.0%
	171,736	224,330				143	99.6%	4.0%

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、判断をします。

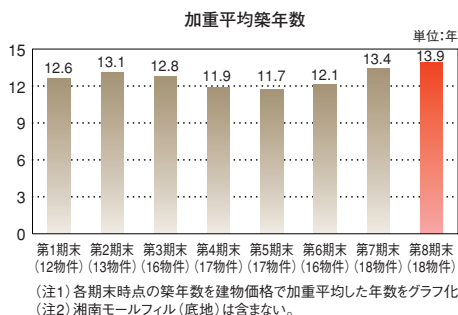
立地



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。

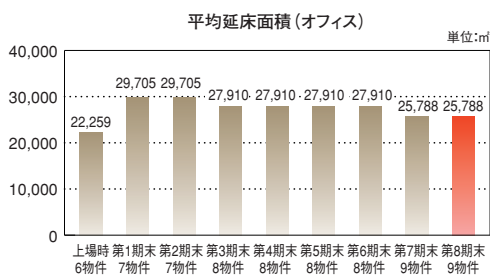
第8期末時点で TOKYU REIT が保有している物件の約80% (投資額ベース) が、最寄り駅から徒歩約3分以内の場所に位置しています。

建物築年数



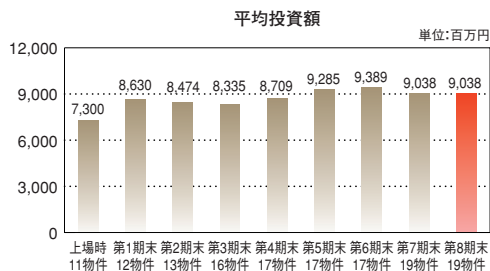
TOKYU REIT の各期末時点の物件について、各時点での築年数を建物価格で加重平均すると、左のグラフのようになります。第8期末時点の18物件について見ると、加重平均築年数は13.9年で、TOKYU REIT ポートフォリオは、比較的新しい物件を揃えています。

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5,000㎡ (約1,500坪) 以上、かつ基準階の専有面積330㎡ (約100坪) 以上の建物に投資しています。

TOKYU REIT オフィス物件の第8期末現在の平均延床面積は、25,788㎡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8期末現在で保有している物件の平均投資額は、90億3千8百万円となっています。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19年7月31日現在

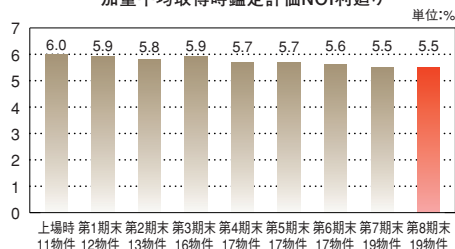
順位	テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率(注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	R ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	22.7%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	R 湘南モールフィル(底地)	44,078.12	19.9%
3	株式会社東急ストア	小売	R 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	8.8%
4	マルハ株式会社	水産・農林	Q りそな・マルハビル	11,097.27	5.0%
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	Q 東急南平台町ビル	7,148.18	3.2%
			Q 東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7%
6	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	3.0%
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	2.6%
8	株式会社富士アドバンスソリューションズ	情報・通信	Q TOKYU REIT蒲田ビル	4,253.55	1.9%
9	株式会社TSUTAYA STORES	サービス	R QFRONT(キューフロント)	3,556.31	1.6%
			Q 世田谷ビジネススクエア(注2)	206.13	0.1%
10	株式会社東急コミュニティー	サービス	Q 世田谷ビジネススクエア(注2)	3,004.40	1.4%
賃貸面積上位10テナントの合計				159,498.08	72.0%
第8期末(19物件)の総賃貸面積				221,678.75	100.0%

(注1)「比率」は、第8期末(19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

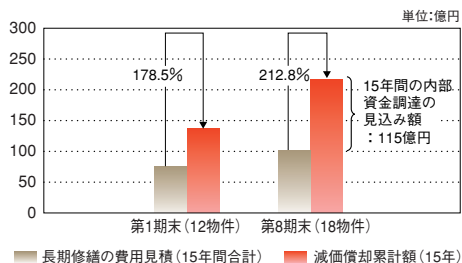
加重平均取得時鑑定評価NOI利回り



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8期末の19物件で5.5%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



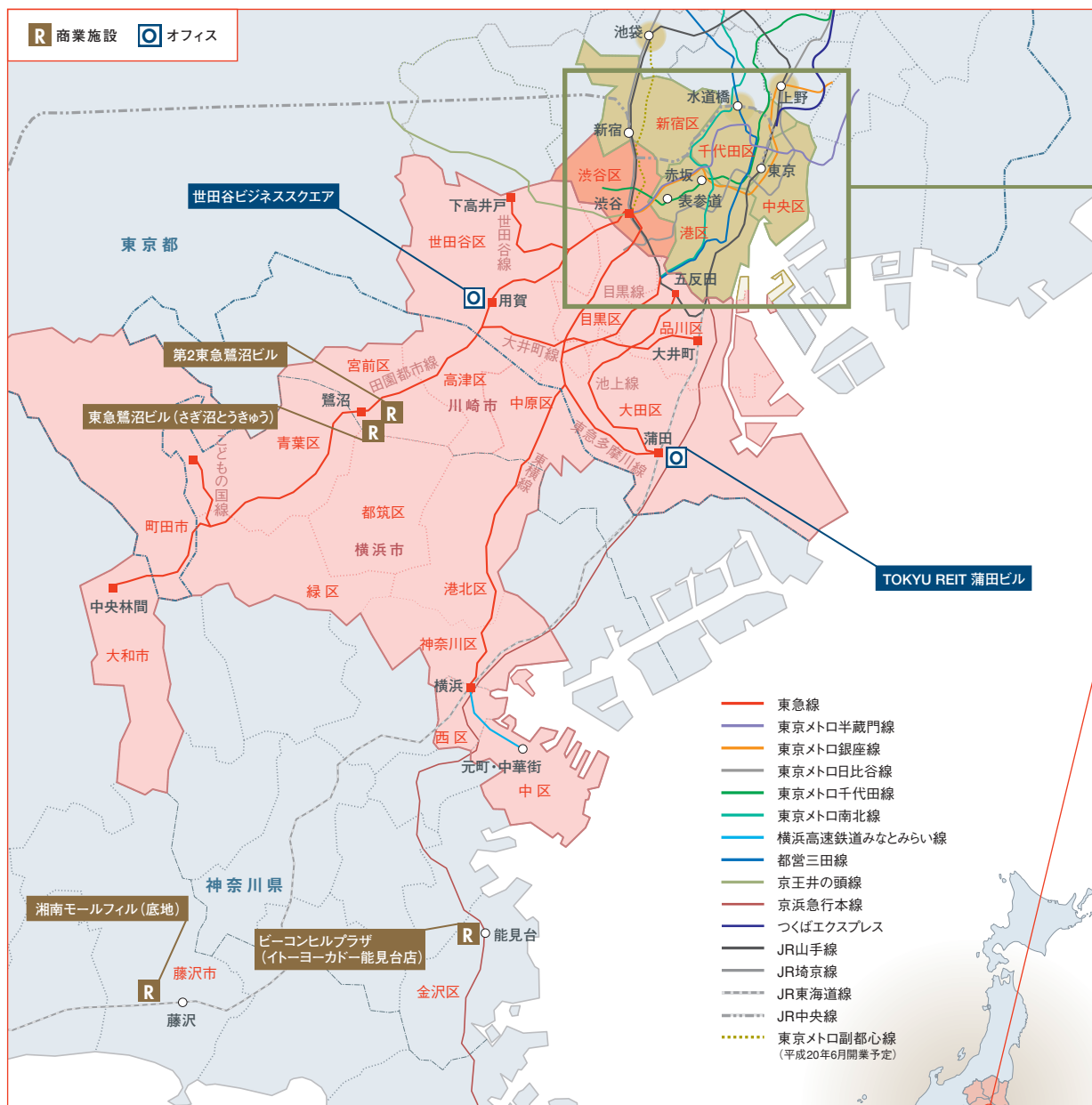
建物は経年とともに修繕が必要となります。そのための資金は、減価償却費等の損益計算書に計上されても実際には手元から出て行かない費用から充当され、これが不足している場合には、追加借入れ等によって賄うことがあります。

第8期末時点で保有のポートフォリオ(18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212.8%)

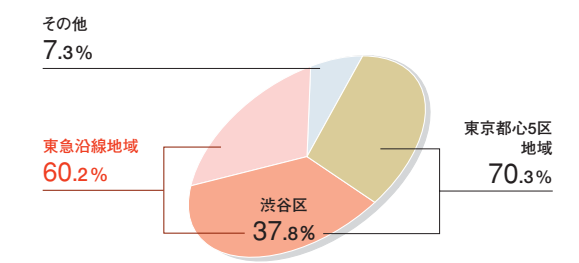
これは**TOKYU REIT**が、今後想定される長期修繕のための十分な資金を確保していることを示しています。

(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REIT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。
 (注3)湘南モールフィル(底地)は含まない。

投資対象地域



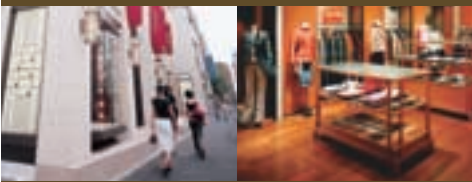
地域別保有比率(第8期末現在19物件期末算定価額ベース)



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	保有比率(注1)
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1) 保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。
(注2) 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 (イトーヨーカドー能見台店)
- cocoti (ココチ)
- 湘南モールフィル (底地)
- CONZE (コンツェ) 恵比寿

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8期末現在の商業施設ポートフォリオは、合計10物件、取得価額総額は864.2億円、延床面積の合計は97,840.50㎡で、第8期の業績は、不動産賃貸事業収益28.3億円、賃貸NOI21.6億円、不動産賃貸事業利益17.7億円で、投資額に対する期中平均NOI利廻りは5.1%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圏に立地し、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19年7月31日現在の稼働率は100.0%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：784.26㎡
[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
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：776.59㎡
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
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THINKフィットネス;店名「GOLD'S GYM」)、4階にはエステティックサロン(株式会社シーズ・ラボ;店名「シーズ・ラボ」)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THINKフィットネス
 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

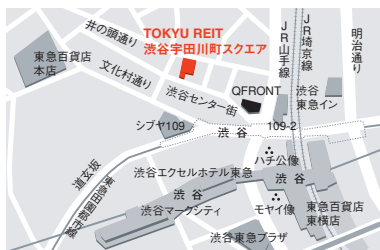


R TOKYU REIT
渋谷宇田川町スクエア



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1,047店舗（平成19年8月24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（株式会社につばん；店名「魚がし日本一」）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
株式会社につばん



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、いわゆる「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。

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Westコーポレーション
株式会社カッシーナ・イクスシー



R 湘南モールフィル(底地)



湘南モールフィルは、JR東海道本線の藤沢駅と辻堂駅の中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。本土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。

所在地：神奈川県藤沢市辻堂新町
四丁目1番1号
最寄り駅：JR東海道線「辻堂」駅 バス約3分
又は徒歩約20分
JR東海道線・小田急江ノ島線・
江ノ島電鉄「藤沢」駅 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



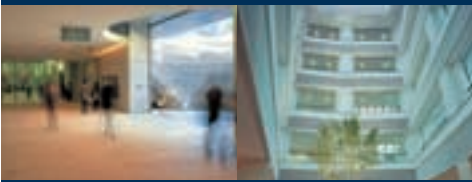
R CONZE(コンツェ) 恵比寿



CONZE(コンツェ) 恵比寿は、東京メトロ日比谷線恵比寿駅から徒歩約2分、JR山手線・JR埼京線恵比寿駅から徒歩約3分に立地し、地下1階から8階の全フロアに飲食店(8テナント8店舗)が入居しています。恵比寿駅周辺は、広尾から代官山、中目黒に連なる外資系、ファッション系の企業の集積が進み、各種メディアに多く取り上げられる注目度の高いエリアであり、飲食店立地としても今後が期待されます。

所在地：東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番14号
最寄り駅：東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅
徒歩約2分
JR山手線・JR埼京線「恵比寿」駅
徒歩約3分
敷地面積：562.07㎡
延床面積：2,789.35㎡
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16年3月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
代表的テナント：株式会社フードスコープ
株式会社タスク
株式会社ミュージアムプランニングアンドオペレーターズ





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赤坂榎町ビル
- TOKYU REIT蒲田ビル
- りそな・マルハビル
- TOKYU REIT虎ノ門ビル
- TOKYU REIT八丁堀ビル

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8期末現在のオフィスポートフォリオは、合計9物件、取得価額総額は853.1億円、延床面積の合計は232,092.86㎡で、第8期の業績は、不動産賃貸事業収益38.8億円、賃貸NOI25.9億円、不動産賃貸事業利益20.3億円で、投資額に対する期中平均NOI利回りは6.1%でした。なお、第8期中に東京都港区所在の赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）の取得を決定しています。（取得予定日は平成20年1月31日）

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8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10.8%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19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98.9%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

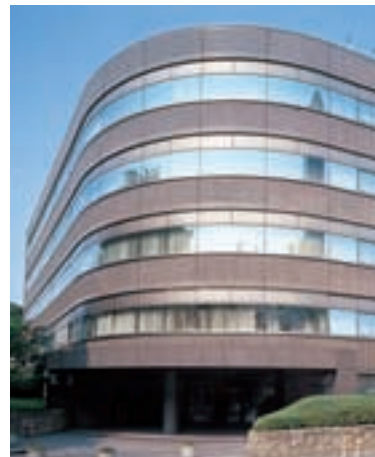


世田谷ビジネススクエアは、東急田園都市線用賀駅に直結する超高層ビルのタワー棟（地上28階建て）、中規模オフィスビルのヒルズ棟（I～IV）、店舗ビルのテラス棟（I,II）及び地域公共施設のコミュニティテラスから構成されています。立地は、国道246号線、環状8号線及び首都高速3号線用賀ICからのアクセスが良く、鉄道も用賀駅から渋谷駅まで約12分（大手町駅まで約27分）と、交通至便のエリアです。

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



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 ミヤチテクノス株式会社 アタカ大機株式会社



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、東京ミッドタウンや平成20年開業予定の赤坂五丁目TBS開発計画（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 ローマタイム・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：株式会社富士通アドバンスソリューションズ
 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・東京メトロ丸の内線・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
 アンズコフーズ株式会社



TOKYU REIT八丁堀ビル



TOKYU REIT八丁堀ビルは、東京駅八重洲エリアから連なる伝統的なオフィス集積地である八丁堀エリアに立地し、基準階貸室面積が200坪の大型オフィスビルです。利便性の高い交通アクセスは、東京メトロ日比谷線八丁堀駅から徒歩約3分のほか複数の駅が利用可能です。

また、平成11年以降、外装、エントランス、エレベーターホール等意匠面の全面改修を施し、平成17年には免震工事を実施して建築基準法に定める新耐震構造を大幅に上回る耐震性能とする等、適切なリニューアルにより市場競争力を維持してきた物件です。

所在地：東京都中央区八丁堀二丁目7番1号
最寄り駅：東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩約3分
東京メトロ東西線・東京メトロ日比谷線「茅場町」駅徒歩約6分
都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩約6分
東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩約8分
JR「東京」駅徒歩約10分

敷地面積：974.32㎡
延床面積：8,810.21㎡
構造：鉄骨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40年9月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
代表的テナント：東海興業株式会社
ポレール特許業務法人
伊藤忠セラテック株式会社



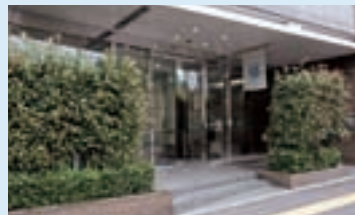
第9期 取得物件

赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)



赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は、中央官公庁が集積する霞ヶ関・永田町地区に近い赤坂周辺エリアに立地する築浅のオフィスビルです。

東京メトロの5線が利用可能な赤坂見附駅・永田町駅から徒歩約4分と利便性が高く、天井高や個別空調等、オフィススペックにも優れた物件です。テナントとして、株式会社東急エージェンシーが入居しており、本投資法人の取得予定日である平成20年1月31日を開始日とする5年間の定期借家契約を締結しています。



所在地：東京都港区赤坂四丁目8番18号
最寄り駅：東京メトロ銀座線・丸の内線「赤坂見附」駅徒歩約4分
東京メトロ有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅徒歩約4分

敷地面積：712.49㎡
延床面積：5,002.36㎡
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15年2月
所有形態：(土地)所有権 (建物)所有権
テナント：株式会社東急エージェンシー

取得理由

本物件の周辺エリアの成長性、本物件の希少性・安定性を高く評価し、**TOKYU REIT**のポートフォリオクオリティの向上に寄与する物件であると判断し、取得を決定しました。本物件は、株式会社東急エージェンシーおよび東急不動産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社からの取得であり、東急グループ各社との協働(コラボレーション)を示すものです。なお、本物件の取得予定日は、平成20年1月31日です。

■ 立地

- 中央官公庁が集積する霞ヶ関・永田町地区に近い赤坂周辺エリア
- 多数の飲食店舗・小売店のほか、ホテル等が立地する利便性の高いエリア
- 5路線が利用可能な2駅から至近に立地
- 幹線道路(青山通り)に面する立地

■ 物件特性

- 平成15年2月竣工の築浅ビル
- 天井高2700mm、OA床135mm、無柱空間、個別空調等の優れたオフィススペック
- マルチテナントとしても利用可能な汎用性の高い設計
- 赤坂御用地に近接し、新宿副都心を臨む優れた眺望

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	
		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)	自 平成18年 8月 1日 至 平成19年 1月 31日 (184日)	自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月 31日 (181日)	
営業成績	損益計算書	営業収益 百万円	5,684	6,343	7,875	6,460	6,730
	営業利益 百万円	2,325	2,752	4,119	2,847	2,932	
	経常利益 百万円	1,960	2,402	3,754	2,403	2,444	
	当期純利益 百万円	1,959	2,401	3,753	2,402	2,443	
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a) (注2) 百万円	5,684	6,280	6,239	6,460	6,724
	不動産賃貸事業費用 (b) 百万円	2,777	2,936	2,911	2,867	2,920	
	(うち減価償却費等) (c) (注3) 百万円	(928)	(982)	(969)	(946)	(952)	
	賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b)+(c) 百万円	3,835	4,325	4,297	4,539	4,756	
	資金収支	FFO (Funds from Operation) (d) (注4) 百万円	2,887	3,383	3,086	3,348	3,390
	資本的支出額 (e) 百万円	142	154	179	37	79	
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e) 百万円	2,744	3,228	2,907	3,311	3,310		
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f) 百万円	162,180	171,791	172,929	183,994	184,390
	(対前期比) %	(10.2)	(5.9)	(0.7)	(6.4)	(0.2)	
	有利子負債額 (g) 百万円	64,500	53,000	53,000	65,300	65,300	
	純資産額 (h) 百万円	79,819	100,421	101,773	100,421	100,463	
	(対前期比) %	(0.1)	(25.8)	(1.3)	(△1.3)	(0.0)	
	出資総額 百万円	77,860	98,019	98,019	98,019	98,019	
	不動産等の取得価額 (注5) 百万円	148,060	157,860	159,620	171,736	171,736	
	不動産等の貸借対照表計上額 (注5) 百万円	147,819	157,104	158,529	169,971	169,109	
	不動産等の期末算定価額 (i) (注5) 百万円	155,090	174,430	187,800	210,120	224,330	
	期末物件数 件	17	17	17	19	19	
ポートフォリオ	総賃貸可能面積 (注6) m ²	175,776.97	179,211.29	214,330.82	222,653.08	222,637.60	
期末稼働率 (注6) %	99.1	99.4	99.9	99.8	99.6		
その他	分配	分配総額 百万円	1,959	2,401	3,753	2,402	2,443
	配当性向 (注7) %	99.9	100.0	100.0	100.0	99.9	
	一口当たり情報	発行済投資口数 口	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380
	1口当たり純資産額 (基準価額) 円	562,109	592,877	600,860	592,879	593,124	
	1口当たり分配金額 円	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	
	経営指標	総資産経常利益率 (年換算) (注8) %	2.6	2.9	4.4	2.7	2.7
	自己資本利益率 (年換算) (注9) %	5.0	5.3	7.5	4.7	4.9	
	自己資本比率 (h)/(f) %	49.2	58.5	58.9	54.6	54.5	
	(対前期増減) %	(△4.9)	(9.3)	(0.4)	(△4.3)	(△0.1)	
	期末総資産有利子負債比率 (g)/(f) %	39.8	30.9	30.6	35.5	35.4	
期末算定価額有利子負債比率 (g)/(i) %	41.6	30.4	28.2	31.1	29.1		
期中平均投資口価格 (注10) 円	726,082	766,520	902,435	958,306	1,241,537		

(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) 「不動産賃貸事業収益」には工事負担金受入額 (第5期63百万円)、資産受入益 (第8期5百万円) 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、第8期0百万円) 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-不動産等売却益-資産受入益

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し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) 小数点以下第2位を切捨ててにより記載しております。

(注8) 経常利益 / (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 / (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、戦後最長の景気回復が続いており、好調な企業活動が家計にも波及してまいりました。首都圏経済につきましては、全国からの人口転入超過傾向の持続や昼間人口の増加などの人口動態を反映し、全国を上回る総生産の成長など、全国との格差は拡大しております。

こうした経済情勢を受けて、東京23区のオフィス賃貸マーケットは、過去10年間における最低水準となった前期を下回る空室率となっております。また、募集賃料については23区内の全域で上昇傾向ではあるものの、上昇幅はエリアにより異なっており、引き続き好立地等の競争力がある物件に対する評価が向上しております。商業施設賃貸マーケットについては、家計消費支出が前年比プラス傾向となり、特に東京や神奈川では大型小売店の売場効率の回復が期待できるターニングポイントを迎えております。

不動産投資市場においては、前期と同様に活発で需給バランスは逼迫しており、東京の物件の投資期待利回りは、引き続き低下傾向にあります。

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。当期末時点の本投資法人が保有する19物件の取得価額合計は1,717億3千6百万円、総賃貸可能面積は222,637.60㎡であり、期末算定価額の合計は2,243億3千万円となりました。これは、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552億2千万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させておりません。

また、平成19年6月29日に赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）の信託受益権（取得価額85億円）を平成20年1月31日付で取得することを決定いたしました。

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19物件の稼働率は99.6％となっており、賃料水準の向上にも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の平均賃料単価は第7期末と比較して2.9％上昇いたしました。

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。当期におきましても、借入金の長期固定金利化及び返済期限の分散化を図ることを目的として、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653億円（長期借入金残高450億円（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203億円）、当期における加重平均利率は1.52％（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。例えば、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）の取得の決定にあたっては、株式会社東急エージェンシーおよび東急不動産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社からの取得であったため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得しております。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およ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、このセカンド・オピニオン・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

当期において増資等は行っており、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。なお、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 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
決算年月	平成17年7月	平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月
最 高	826,000	839,000	1,010,000	1,150,000	1,470,000
最 低	668,000	707,000	788,000	800,000	945,000

(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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金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末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14,427円となりました。

期 別		第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
		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	自平成18年 8月 1日 至平成19年 1月31日	自平成19年 2月 1日 至平成19年 7月31日
当期末処分利益総額	千円	1,959,402	2,401,721	3,753,874	2,402,201	2,443,740
利益留保額	千円	86	82	74	54	95
金銭の分配金総額	千円	1,959,316	2,401,639	3,753,799	2,402,147	2,443,645
(1口当たり分配金)	円	(13,798)	(14,179)	(22,162)	(14,182)	(14,427)
うち利益分配金総額	千円	1,959,316	2,401,639	3,753,799	2,402,147	2,443,645
(1口当たり利益分配金)	円	(13,798)	(14,179)	(22,162)	(14,182)	(14,427)
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

好調な企業活動が家計にも波及し、戦後最長の景気回復が続いております。不動産投資市場では、一部の地方の不動産価格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ますます進むことと考えております。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「リスクが低く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ているからです。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、「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。そのために企業業績や消費の回復を見据え、中長期的にテナント企業、来館者から選別される施設運営を目指します。具体的には、物件グレードに合致した適切かつ戦略的リニューアルや、中長期的視野に立ったリーシング活動の実施により、賃料水準の向上を図ります。また、管理費用及び追加設備投資についても適切なコスト・コントロールを行ってまいります。

更に、透明性を確保するため資産運用会社においては、外部監視機能及び情報開示を充実させ、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用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19年9月12日）現在、該当事項はありません。

(参考情報)

平成19年9月12日現在の該当事項は次の通りです。

平成19年6月29日付で、以下の資産の取得について信託受益権売買契約を締結し、平成20年1月31日の取得を予定しています。締結時点の資産の概要等は以下の通りです。

赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）

物件の名称	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）
所在地（注1）	（地番） 東京都港区赤坂四丁目806番、819番 （住居表示） 東京都港区赤坂四丁目8番18号
最寄り駅からの所要時間（注2）	東京メトロ 銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅徒歩約4分 東京メトロ 有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅徒歩約4分
地積（注1）	712.49㎡
延床面積（注1）	5,002.36㎡
構造・階数（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
竣工年月（注1）	平成15年2月
売主	アミット・インベストメント有限会社
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
テナント	株式会社東急エージェンシー
特定資産の種類	信託不動産
取得価格（注3）	8,500百万円
取得の理由	本物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合したオフィスビルであり、本投資法人のポートフォリオの充実を図るために取得を決定しました。

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

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

(注3)「取得価格」は、当該信託受益権の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の譲渡金額）を記載しています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
	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	平成19年1月31日現在	平成19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	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380
出資総額 百万円	77,860	98,019	98,019	98,019	98,019
投資主数 人	12,944	13,385	11,241	9,997	8,821

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成19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	12,564	7.42
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	11,099	6.55
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	9,372	5.53
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	8,262	4.88
シービーロンドンスタンダードライフアシュアランスリミテッド (常任代理人 シティバンクエヌ・エイ 東京支店)	STANDARD LIFE HOUSE, 30 LOTHIAN ROAD, EDINBURGH, EH1 2DH, BRITISH (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	6,583	3.89
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)	東京都墨田区太平4丁目1番3号 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	4,871	2.88
ザバンクオブニューヨークトリートリージャステックアカウント (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	4,397	2.60
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	4,156	2.45
合 計		73,184	43.21

(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	役職毎の報酬の総額 (注2) (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3)
監 督 役 員	柳 澤 義 一	新創監査法人 代表社員 公認会計士	2,700
	近 藤 丸 人	近藤丸人法律事務所 所長 弁護士	2,700
会 計 監 査 人	あ ら た 監 査 法 人		6,500 (注4)

(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いません。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) 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3) 無報酬の執行役員が1名在任しております。

(注4) 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報酬1,000千円を支払っております。

② 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19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 7 期		第 8 期		
			平成19年1月31日現在		平成19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	11,791,629	6.4	11,774,429	6.4	
		その他	—	—	—	—	
		小 計	11,791,629	6.4	11,774,429	6.4	
	オフィス	東京都心5区地域 ・東急沿線地域	8,688,981	4.7	8,650,836	4.7	
		その他	—	—	—	—	
		小 計	8,688,981	4.7	8,650,836	4.7	
	合 計		20,480,611	11.1	20,425,265	11.1	
	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	58,165,075	31.6	57,910,267	31.4
			その他	16,403,396	8.9	16,308,449	8.8
小 計			74,568,471	40.5	74,218,717	40.3	
オフィス		東京都心5区地域 ・東急沿線地域	74,922,305	40.7	74,466,002	40.4	
		その他	—	—	—	—	
		小 計	74,922,305	40.7	74,466,002	40.4	
合 計		149,490,776	81.2	148,684,719	80.6		
その他資産		14,023,127	7.6	15,280,118	8.3		
資産総額計		183,994,516 (169,971,388)	100.0 (92.4)	184,390,104 (169,109,985)	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19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)	14,666,584	4,544.07	4,544.07	100.0	9.0	商業施設
R	レキシントン青山	4,758,378	2,241.76	2,241.76	100.0	2.5	商業施設
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,754,310	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)	6,784,022	19,610.06	19,610.06	100.0	4.6	商業施設
R	第2東急鷺沼ビル	1,264,063	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	6,668,362	1,543.05	1,543.05	100.0	2.5	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)	9,282,337	50,285.89	50,285.89	100.0	4.5	商業施設
R	cocoti (ココチ)	24,682,908	8,319.95	8,319.95	100.0	10.7	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	2.6	商業施設
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,106,066	2,319.24	2,319.24	100.0	2.1	商業施設
O	世田谷ビジネススクエア	20,509,428	24,857.50	24,808.86	99.8	19.2	オフィス
O	東急南平台町ビル	4,457,994	7,148.18	7,148.18	100.0	2.7	オフィス
O	東急桜丘町ビル	6,485,386	4,737.19	4,737.19	100.0	3.8	オフィス
O	東京日産台東ビル	4,122,550	7,947.25	7,947.25	100.0	3.5	オフィス
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,519,621	3,206.25	3,206.25	100.0	2.2	オフィス
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,379,822	7,337.82	6,487.11	88.4	3.7	オフィス
O	りそな・マルハビル	23,842,503	14,414.99	14,414.99	100.0	12.5	オフィス
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,650,836	10,038.01	10,038.01	100.0	7.0	オフィス
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	7,148,695	6,021.25	5,961.75	99.0	3.1	オフィス
	合 計	169,109,985	222,637.60	221,678.75	99.6	100.0	

(注1) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE (コンツェ) 恵比寿及びTOKYU REIT虎ノ門ビルを除いた上記16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。) 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19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	21,200,000	14,666,584
	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	7,840,000	4,758,378
	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	8,110,000	5,754,310
	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	9,780,000	6,784,022
	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	1,710,000	1,264,063
	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	8,560,000	6,668,362
	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	25,800,000	24,682,908
	R	CONZE (コンツェ)	東京都渋谷区恵比寿南二丁目 3番5ほか	不動産	2,319.24	5,060,000	5,106,066
	小 計				42,565.15	88,060,000	69,684,696
	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	9,550,000
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	6,860,000	7,026,112
小 計				94,364.01	16,410,000	16,308,449	
合 計				136,929.16	104,470,000	85,993,146	
オフ イス	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	24,857.50	31,500,000	20,509,428
	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	6,700,000	4,457,994
	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	9,380,000	6,485,386
	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	5,620,000	4,122,550
	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	4,900,000	3,519,621
	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	7,140,000	4,379,822
	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	33,300,000	23,842,503
	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	10,038.01	14,000,000	8,650,836
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀二丁目 104番1ほか	不動産 信託受益権	6,021.25	7,320,000	7,148,695
小 計				85,708.44	119,860,000	83,116,838	
合 計				85,708.44	119,860,000	83,116,838	
総 合 計				222,637.60	224,330,000	169,109,985	

(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。)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 7 期				第 8 期					
		自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 1 月 31 日				自 平成19年 2 月 1 日 至 平成19年 7 月 31 日					
		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	606,264	9.4	4	100.0	607,598	9.0	
	R	レキシントン青山	2	100.0	168,627	2.6	2	100.0	168,020	2.5	
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	100.0	176,263	2.7	4	100.0	187,361	2.8	
	R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	1	100.0	309,872	4.8	1	100.0	309,872	4.6	
	R	第2東急鷺沼ビル	1	100.0	65,156	1.0	1	100.0	65,000	1.0	
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	100.0	171,372	2.7	2	100.0	168,324	2.5	
	R	cocoti (ココチ)	16	100.0	710,605	11.0	16	100.0	716,810	10.7	
	R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	8	100.0	70,703	1.1	8	100.0	139,184	2.1	
		小 計	38	100.0	2,278,864	35.3	38	100.0	2,362,173	35.1	
		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	4.6	1	100.0	300,266
	R	湘南モールフィル (底地)	1	100.0	174,024	2.7	1	100.0	174,019	2.6	
	小 計	2	100.0	474,290	7.3	2	100.0	474,285	7.1		
	合 計	40	100.0	2,753,155	42.6	40	100.0	2,836,459	42.2		
オフィ ス	O	世田谷ビジネススクエア	58	98.3	1,265,562	19.6	61	99.8	1,293,208	19.2	
	O	東急南平台町ビル	1	100.0	173,028	2.7	1	100.0	181,616	2.7	
	O	東急桜丘町ビル	2	100.0	240,790	3.7	2	100.0	254,089	3.8	
	O	東京日産台東ビル	12	99.0	225,144	3.5	13	100.0	233,896	3.5	
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	5	100.0	148,879	2.3	5	100.0	149,879	2.2	
	O	TOKYU REIT蒲田ビル	4	100.0	273,700	4.2	3	88.4	251,606	3.7	
	O	りそな・マルハビル	3	100.0	787,495	12.2	3	100.0	842,119	12.5	
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	6	100.0	453,026	7.0	6	100.0	470,105	7.0	
	O	TOKYU REIT八丁堀ビル	9	99.0	139,495	2.2	9	99.0	211,726	3.1	
		小 計	100	99.4	3,707,122	57.4	103	98.9	3,888,247	57.8	
	合 計	100	99.4	3,707,122	57.4	103	98.9	3,888,247	57.8		
	総 合 計	140	99.8	6,460,277	100.0	143	99.6	6,724,706	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19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19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	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
○ 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	ブラインド交換工事	自平成19年10月 至平成19年11月	11	—	—
○ りそな・マルハビル	東京都千代田区	エレベーター制御改修工事	自平成19年12月 至平成20年1月	70	—	—
○ りそな・マルハビル	東京都千代田区	カロリーメーター及び蒸気 流量計更新工事	自平成19年12月 至平成20年1月	22	—	—
○ りそな・マルハビル	東京都千代田区	直流電源装置更新工事	自平成19年11月 至平成19年11月	16	—	—
○ TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区	加湿装置設置工事	自平成19年12月 至平成20年1月	25	—	—

(2) 期中の資本的支出

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79百万円であり、費用に区分された修繕88百万円と併せ、合計168百万円の工事を実施しております。なお、このほか資産の無償受入れにより固定資産が5百万円増加しております。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
○ TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自平成19年5月 至平成19年6月	14
その他				65
合計				79

(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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	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	自平成18年8月1日 至平成19年1月31日	自平成19年2月1日 至平成19年7月31日
前期末積立金残高	329	331	245	208	270
当期積立額	143	108	242	212	128
当期積立金取崩額	141	194	279	149	125
次期繰越額	331	245	208	270	274

(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 7 期		第 8 期	
	自 平成18年8月1日	至 平成19年1月31日	自 平成19年2月1日	至 平成19年7月31日
(a) 資産運用報酬				
基本報酬1	281,700		312,650	
基本報酬2	237,836		248,992	
インセンティブ報酬	94,634	614,170	191,893	753,536
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬		60,388		60,925
(c) 役員報酬		4,800		5,400
(d) その他費用		66,007		57,334
合 計		745,366		877,197

(2) 借入状況

平成19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	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要	
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	0.99871	平成19年9月25日	期限一括	(注2)	借換資金 無担保・ 無保証 (注3)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年4月28日	3,000,000	3,000,000	0.93732	平成20年4月28日				
	住友信託銀行株式会社	平成18年9月29日	730,000	730,000	0.95884	平成19年9月28日				
	中央三井信託銀行株式会社		730,000	730,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		730,000	730,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		730,000	730,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,380,000	4,380,000						
	住友信託銀行株式会社	平成18年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.01144	平成19年10月31日				
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000		1,000,000							
小 計		20,300,000	20,300,000							
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	—	1.10855	平成19年6月25日	期限一括	借換資金	無担保・無保証 (注3)	
	農林中央金庫		4,000,000	4,000,000	1.38875	平成20年6月25日			無担保・無保証 (注3)(注4)	
	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)(注5)	
	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5)	
	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	
	全国共済農業協同組合連合会		平成17年10月25日	1,000,000	1,000,000	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	5,000,000	1.95000			平成30年1月25日	
	日本生命保険相互会社		平成18年7月31日	4,000,000	4,000,000	1.93000			平成23年7月31日	無担保・ 無保証 (注3)
	第一生命保険相互会社			4,000,000	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19年1月25日	1,000,000	1,000,000	1.92000			平成26年1月25日	
全国共済農業協同組合連合会	3,000,000	3,000,000								
住友信託銀行株式会社	平成19年6月25日	—	5,000,000	1.86091	平成22年12月25日					
小 計		45,000,000	45,000,000							
合 計		65,300,000	65,300,000							

(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

当期において該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

当期において該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

当期において該当事項はありません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、当期は該当事項はありません。

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	521,056	渋谷地下街株式会社	57	0.0
		用賀熱供給株式会社	110,909	21.3
外注委託費	413,904	イツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	4.8
		株式会社協同技術センター	14,974	3.6
		株式会社東急コミュニティー	244,033	59.0
		東急ファシリティサービス株式会社	20,986	5.1
プロパティ・ マネジメント報酬	144,147	東急不動産株式会社	78,187	54.2
		東京急行電鉄株式会社	65,960	45.8
損害保険料	16,914	東急保険コンサルティング株式会社	16,914	100.0
その他賃貸事業費用	235,660	イツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
		渋谷地下街株式会社	850	0.4
		株式会社東急コミュニティー	3,295	1.4
		東急ファシリティサービス株式会社	149	0.1
		東急不動産株式会社	6,423	2.7
		株式会社東急ホテルズ	88	0.0
		株式会社東急モルズデベロップメント	2,987	1.3
		東京急行電鉄株式会社	16,247	6.9
その他営業費用	57,334	株式会社関東東急イン	2,390	4.2
		東急ファシリティサービス株式会社	75	0.1
その他営業外費用	8,843	株式会社東急ステーションリテールサービス	400	4.5

(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19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、株式会社関東東急イン、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、株式会社東急ホテルズ、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35,949千円及び43,367千円です。

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。

株式会社協同技術センター	1,429千円
東急建設株式会社	25,562千円
株式会社東急コミュニティー	4,226千円
東急セキュリティ株式会社	9,034千円
東急ファシリティサービス株式会社	1,498千円
東急不動産株式会社	1,166千円
東京急行電鉄株式会社	2,428千円

(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

平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産については、残存価額を廃止し、耐用年数経過時点で備忘価額1円を残して全額償却する方法を採用しております。

変更前の算定方法による有形固定資産の減価償却費は950,846千円であり、変更後の算定方法による有形固定資産の減価償却費は950,933千円であります。

(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

平成19年3月9日開催の投資法人役員会において、資産の運用を委託する投資信託委託業者である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との平成15年6月20日付資産運用委託契約の一部変更に係る決議をいたしました。同日付で同社と覚書を取り交わし、平成19年4月17日に開催された投資主総会で承認決議されております。

当該覚書に基づき、平成19年2月1日より資産運用委託契約に定められた委託報酬のうち、インセンティブ報酬の計算方法を、以下の通り計算しております。

変 更 前	変 更 後
<p>(計算方法と支払時期)</p> <p>当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格(終値)に並び、以下の計算式により求められた金額。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとします。</p> <p>【計算式】</p> <p>・(当該営業期間における投資口価格終値平均ー前営業期間までの投資口価格終値平均の過去最も高い価格)×当該営業期初発行済み投資口数×1.0%</p> <p>投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格(終値)の単純合計を営業日数で除したものとします。終値がつかなかった日は計算から除外するものとします。</p> <p>当期終値平均が終値平均の過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とします。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とします。</p>	<p>(計算方法と支払時期)</p> <p>(現行どおり)</p> <p>【計算式】</p> <p>・(当該営業期間における投資口価格終値平均ー前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格)×前営業期末発行済み投資口数×0.4%</p> <p>(現行どおり)</p> <p>当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。</p> <p>(現行どおり)</p>

(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19年7月31日現在		平成19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	2,390,552		964,484	
信託現金及び信託預金	11,646,390		11,678,434	
営業未収入金	146,373		130,803	
未収法人税等	229		—	
未収消費税等	—		152,596	
前払費用	40,131		56,379	
繰延税金資産	20		18	
その他の流動資産	14,613		4,117	
流動資産合計	14,238,311	7.7	12,986,835	7.1
II. 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	3,253,177		3,247,235	
減価償却累計額	268,841	2,984,336	207,204	3,040,030
構築物	16,939		16,939	
減価償却累計額	1,484	15,454	799	16,139
機械及び装置	3,168		3,168	
減価償却累計額	2,539	628	2,063	1,104
工具器具及び備品	9,988		9,988	
減価償却累計額	2,538	7,450	1,986	8,002
土地		17,416,655		17,414,554
信託建物 ※1	40,526,627		40,457,358	
減価償却累計額	5,601,302	34,925,325	4,773,727	35,683,631
信託構築物 ※1	734,017		733,266	
減価償却累計額	148,074	585,943	127,705	605,560
信託機械及び装置	721,335		721,013	
減価償却累計額	171,585	549,749	142,202	578,811
信託工具器具及び備品 ※1	250,748		240,432	
減価償却累計額	120,825	129,923	112,098	128,333
信託土地 ※1		112,481,040		112,481,040
有形固定資産合計	169,096,507	91.7	169,957,208	92.4
2. 無形固定資産				
その他の無形固定資産	739		779	
信託その他の無形固定資産	12,738		13,400	
無形固定資産合計	13,478	0.0	14,180	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		873,563	
長期前払費用	11,494		17,006	
その他の投資その他の資産	50,799		39,773	
投資その他の資産合計	1,041,807	0.6	1,036,292	0.5
固定資産合計	170,151,792	92.3	171,007,680	92.9
資 産 合 計	184,390,104	100.0	183,994,516	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期		前 期 (ご参考)	
		平成19年7月31日現在		平成19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		490,622		456,986	
短期借入金		20,300,000		20,300,000	
一年以内返済予定長期借入金		5,000,000		5,000,000	
未払金		502,974		383,000	
未払費用		124,837		108,683	
未払法人税等		—		730	
未払消費税等		163,864		—	
前受金		1,053,725		1,039,244	
預り金		611		934	
一年以内返還予定 信託預り敷金保証金	※1	72,307		—	
その他の流動負債		15,451		21,559	
流動負債合計		27,724,394	15.0	27,311,138	14.8
II. 固定負債					
長期借入金		40,000,000		40,000,000	
預り敷金保証金		1,119,915		1,066,249	
信託預り敷金保証金	※1	15,077,715		15,191,321	
その他の固定負債		4,613		3,882	
固定負債合計		56,202,245	30.5	56,261,452	30.6
負 債 合 計		83,926,640	45.5	83,572,591	45.4
(純資産の部)	※3				
I. 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		98,019,722	53.2	98,019,722	53.3
2. 剰余金					
当期末処分利益		2,443,740		2,402,201	
剰余金合計		2,443,740	1.3	2,402,201	1.3
純 資 産 合 計		100,463,463	54.5	100,421,924	54.6
負債・純資産合計		184,390,104	100.0	183,994,516	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19年2月1日 至 平成19年7月31日			自 平成18年8月1日 至 平成19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	6,225,362			5,944,573		
その他の賃貸事業収入	※1	499,343			515,704		
資産受入益		5,530	6,730,237	100.0	—	6,460,277	100.0
II. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	2,920,199			2,867,086		
資産運用報酬		753,536			614,170		
資産保管及び一般事務委託報酬		60,925			60,388		
役員報酬		5,400			4,800		
その他営業費用		57,334	3,797,397	56.4	66,007	3,612,453	55.9
営業利益			2,932,839	43.6		2,847,824	44.1
III. 営業外収益							
受取利息		6,279			1,269		
未払分配金戻入		2,525			—		
還付加算金		2,379			—		
その他営業外収益		506	11,689	0.2	—	1,269	0.0
IV. 営業外費用							
支払利息		490,975			434,678		
その他営業外費用		8,843	499,819	7.5	11,303	445,982	6.9
経常利益			2,444,710	36.3		2,403,111	37.2
税引前当期純利益			2,444,710	36.3		2,403,111	37.2
法人税、住民税及び事業税		1,026			984		
法人税等調整額		△2	1,023	0.0	0	984	0.0
当期純利益			2,443,686	36.3		2,402,127	37.2
前期繰越利益			54			74	
当期末処分利益			2,443,740			2,402,201	

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成19年2月1日 至 平成19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	2,402,201	100,421,924	100,421,924
当期変動額				
剰余金の分配		△2,402,147	△2,402,147	△2,402,147
当期純利益		2,443,686	2,443,686	2,443,686
当期変動額合計	—	41,539	41,539	41,539
当期末残高	98,019,722	2,443,740	100,463,463	100,463,463

前期（ご参考）（自 平成18年8月1日 至 平成19年1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	3,753,874	101,773,597	101,773,597
当期変動額				
剰余金の分配		△3,753,799	△3,753,799	△3,753,799
当期純利益		2,402,127	2,402,127	2,402,127
当期変動額合計	—	△1,351,672	△1,351,672	△1,351,672
当期末残高	98,019,722	2,402,201	100,421,924	100,421,924

〔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19年2月1日 至 平成19年7月31日	自 平成18年8月1日 至 平成19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>3～17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	3～17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） 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） 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
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具器具及び備品	2～15年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械及び装置	3～16年																	
工具器具及び備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	同左																
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。</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6,037千円であります。</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。 (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</p> <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19年2月1日 至 平成19年7月31日	自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日
<p>有形固定資産の減価償却の方法</p> <p>平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について残存価額を廃止し、耐用年数経過時点に備忘価額1円を残して全額償却する方法を採用しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比べ、賃貸事業費用が87千円増加しております。</p>	該当事項はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期	前 期（ご参考）																										
平成19年7月31日現在	平成19年1月31日現在																										
<p>※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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3,546,466</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">149,794</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">338</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;">9,282,337</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>一年以内返還予定信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">72,307</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">4,748,197</td> </tr> </table>	信託建物	3,546,466	信託構築物	149,794	信託工具器具及び備品	338	信託土地	5,585,737	合計	9,282,337	一年以内返還予定信託預り敷金保証金	72,307	信託預り敷金保証金	4,748,197	<p>※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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3,638,854</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">152,286</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">404</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;">9,377,284</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%;"> <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	3,638,854	信託構築物	152,286	信託工具器具及び備品	404	信託土地	5,585,737	合計	9,377,284	信託預り敷金保証金	4,820,505
信託建物	3,546,466																										
信託構築物	149,794																										
信託工具器具及び備品	338																										
信託土地	5,585,737																										
合計	9,282,337																										
一年以内返還予定信託預り敷金保証金	72,307																										
信託預り敷金保証金	4,748,197																										
信託建物	3,638,854																										
信託構築物	152,286																										
信託工具器具及び備品	404																										
信託土地	5,585,737																										
合計	9,377,284																										
信託預り敷金保証金	4,820,505																										
<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>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。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table style="width: 100%;"> <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;">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	<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																				
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																										
<p>※3. 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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 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</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																										

〔損益計算書に関する注記〕

当 期	前 期 (ご参考)
自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	自 平成18年8月1日 至 平成19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 5,047,217</p> <p>共益費収入 648,558</p> <p>月極駐車場収入 138,591</p> <p>その他賃料収入 (注1) 390,995</p> <p style="text-align: right;">計 6,225,362</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 431,152</p> <p>その他雑収入 68,190</p> <p style="text-align: right;">計 499,343</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,724,706</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 521,056</p> <p>外注委託費 413,904</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 144,147</p> <p>修繕費 88,433</p> <p>公租公課 547,875</p> <p>損害保険料 16,914</p> <p>減価償却費 951,635</p> <p>固定資産除却損 570</p> <p>その他賃貸事業費用 235,660</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 2,920,199</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,804,506</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 4,795,000</p> <p>共益費収入 625,590</p> <p>月極駐車場収入 136,105</p> <p>その他賃料収入 (注1) 387,876</p> <p style="text-align: right;">計 5,944,573</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>付帯収益 (注2) 461,023</p> <p>その他雑収入 54,680</p> <p style="text-align: right;">計 515,704</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,460,277</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 536,345</p> <p>外注委託費 408,813</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 137,788</p> <p>修繕費 84,283</p> <p>公租公課 501,103</p> <p>損害保険料 17,239</p> <p>減価償却費 946,657</p> <p>その他賃貸事業費用 234,855</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 2,867,086</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,593,191</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>(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>

〔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19年2月1日 至 平成19年7月31日		自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	
※1. 発行済投資口総数	169,380口	※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19年2月1日 至 平成19年7月31日		自 平成18年8月1日 至 平成19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19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19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	20	未払事業税損金不算入額	18
繰延税金資産合計	20	繰延税金資産合計	18
(繰延税金資産の純額)	20	(繰延税金資産の純額)	18
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	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.37	支払分配金の損金算入額	△39.37
その他	0.02	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	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19年2月1日 至 平成19年7月31日		自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	
1. 1口当たり純資産額	593,124円	1. 1口当たり純資産額	592,879円
2. 1口当たり当期純利益	14,427円	2. 1口当たり当期純利益	14,182円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口数がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口数がないため記載しておりません。</p>	

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19年2月1日	至 平成19年7月31日	自 平成18年8月1日	至 平成19年1月31日
I 当期末処分利益			2,443,740,884		2,402,201,792
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)			2,443,645,260 (14,427)		2,402,147,160 (14,182)
III 次期繰越利益			95,624		54,632
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,443,645,260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2,402,147,160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>	


独立監査人の監査報告書

平成19年9月12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

指定社員 公認会計士
業務執行社員

佐々木 貴司 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

松本 克夫 

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19年2月1日から平成19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）

（単位：千円）

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	自 平成18年8月1日 至 平成19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		2,444,710	2,403,111
減価償却費		951,635	946,657
固定資産除却損		570	—
受取利息		△6,279	△1,269
支払利息		490,975	434,678
営業未収入金の増減額（増加：△）		△15,569	7,297
未収消費税等の増減額（増加：△）		152,596	△152,596
営業未払金の増減額（減少：△）		33,635	△24,098
未払金の増減額（減少：△）		119,974	△129,741
未払消費税等の増減額（減少：△）		163,864	△302,025
未払費用の増減額（減少：△）		△5	10
前受金の増減額（減少：△）		14,480	51,536
預り金の増減額（減少：△）		△322	72
その他		△7,087	△11,190
小 計		4,343,178	3,222,442
利息の受取額		6,279	1,269
利息の支払額		△474,815	△387,522
法人税等の支払額		△1,985	△1,231
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,872,656	2,834,956
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		△8,043	△5,137,799
信託有形固定資産の取得による支出		△77,228	△7,250,413
無形固定資産の取得による支出		—	△806
預り敷金保証金の収入		54,071	222,424
預り敷金保証金の支出		△405	△18,810
信託預り敷金保証金の収入		309,249	391,388
信託預り敷金保証金の支出		△350,546	△122,513
使途制限付信託預金の預入による支出		△309,249	△391,388
使途制限付信託預金の引出による収入		350,546	122,513
投資活動によるキャッシュ・フロー		△31,605	△12,185,405
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		400,000	13,872,000
短期借入金の返済による支出		△400,000	△5,572,000
長期借入金の借入による収入		5,000,000	4,000,000
長期借入金の返済による支出		△5,000,000	—
分配金の支払額		△2,405,729	△3,752,110
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,405,729	8,547,889
IV 現金及び現金同等物の増減額（減少：△）		1,435,322	△802,558
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,145,666	3,948,225
VI 現金及び現金同等物の期末残高		4,580,988	3,145,666

（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）

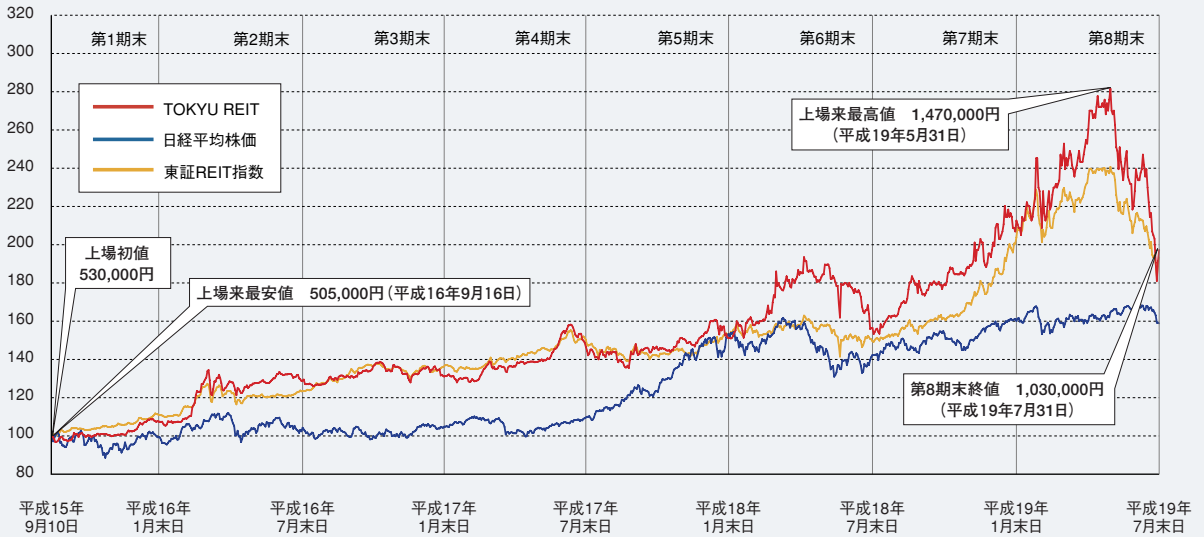
期 別 項 目	当 期	前 期
	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同 左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

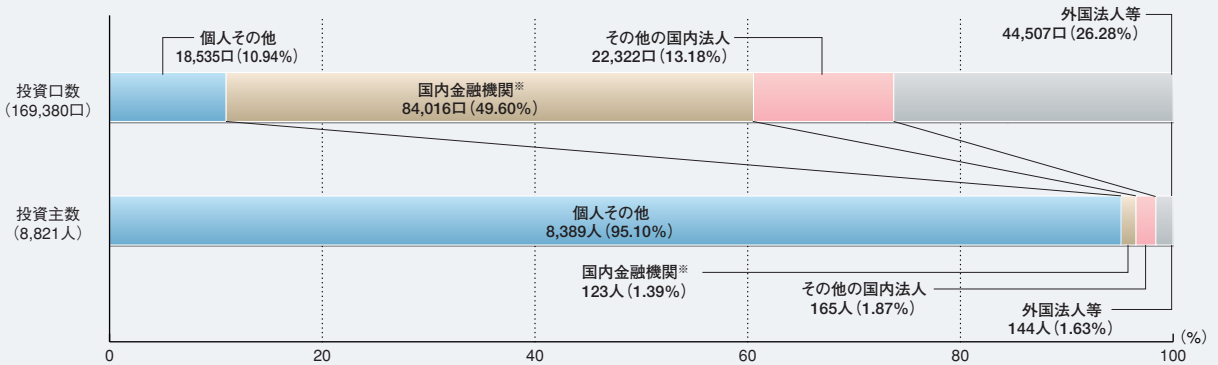
（単位：千円）

当 期	前 期
自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	自 平成18年8月1日 至 平成19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19年7月31日現在)	(平成19年1月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
2,390,552	964,484
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
11,646,390	11,678,434
使途制限付信託預金（注）	使途制限付信託預金（注）
△9,455,954	△9,497,252
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>4,580,988</u>	<u>3,145,666</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8期	第9期
決算日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
決算発表	平成19年 9月13日	平成20年 3月中旬
資産運用報告書発送	平成19年10月 9日	平成20年 4月中旬
分配金支払開始	平成19年10月10日	平成20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

会計監査人

東京都港区芝浦四丁目2番8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。)

投資主名簿等管理人

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

事務取扱場所

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 証券代行部

連絡先・送付先

〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号

☎ 0120-232-711 (フリーダイヤル)

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**

「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)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

「分配金領収証」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。

☎ 0120-232-711 (フリーダイヤル)

④ 除斥について

本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受け取りいただくことができません。なお、第2期(平成16年7月期)については平成16年10月19日、第3期(平成17年1月期)については平成17年4月13日に分配金のお支払いを開始しています。

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。 ☎ 0120-232-711 (フリーダイヤル)

資産運用会社 連絡先

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 TEL 03-5428-5828

■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