

# 平成19年7月期（平成19年2月1日～平成19年7月31日）決算短信

平成19年9月13日

不動産投信発行者名 東急リアル・エステート投資法人  
コード番号 8957

上場取引所 東証  
U R L <http://www.tokyu-reit.co.jp/>

代 表 者 執行役員 堀江 正博

投資信託委託業者名 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社  
代 表 者 代表取締役執行役員社長 堀江 正博  
問合せ先責任者 執行役員 IR 部長 小井 陽介

T E L (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 平成19年10月26日  
分配金支払開始予定日 平成19年10月10日

(百万円未満切捨て、円未満切捨て（前期は四捨五入）)

## 1. 平成19年7月期の運用、資産の状況（平成19年2月1日～平成19年7月31日）

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年7月期	6,730	( 4.2)	2,932	( 3.0)	2,444	( 1.7)
19年1月期	6,460	(△18.0)	2,847	(△30.9)	2,403	(△36.0)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
19年7月期	2,443 ( 1.7)	14,427	2.4	1.3	36.3
19年1月期	2,402 (△36.0)	14,182	2.4	1.3	37.2

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総 額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年7月期	14,427	2,443	0	—	99.9	2.4
19年1月期	14,182	2,402	0	—	100.0	2.4

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨ててにより表示しております。

### (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年7月期	184,390	100,463	54.5	593,124
19年1月期	183,994	100,421	54.6	592,879

(参考) 自己資本 平成19年7月期 100,463 百万円 平成19年1月期 100,421 百万円

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年7月期	3,872	△31	△2,405	4,580
19年1月期	2,834	△12,185	8,547	3,145

## 2. 平成20年1月期の運用状況の予想（平成19年8月1日～平成20年1月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年1月期	6,802 (1.2)	3,049 (4.0)	2,490 (1.9)	2,489 (1.9)	14,700	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成20年1月期) 14,700円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、13ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成19年7月期 169,380口 平成19年1月期 169,380口
- ② 期末自己投資口数 平成19年7月期 0口 平成19年1月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、14ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

前提条件の詳細については、7ページ「平成20年1月期及び平成20年7月期運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

最近の有価証券報告書（平成19年4月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略しております。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成19年4月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略しております。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成15年6月20日に設立され、同年9月10日に、発行済投資口数98,000口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました（銘柄コード8957）。

その後、第3期初の平成16年8月に投資口数44,000口（オーバーアロットメントによる2,000口を含みます。）の追加公募増資を、第5期初の平成17年8月に投資口数27,380口（オーバーアロットメントによる680口を含みます。）の追加公募増資を行い、平成19年7月31日現在、発行済投資口数169,380口となっています。本投資法人は、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に資産運用業務を委託し投資主価値の最大化を究極の目的として成長性、安定性及び透明性の確保を目指した資産運用を行いました。

##### b. 投資環境と運用実績

本投資法人は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指した資産運用を基本方針としております。かかる基本方針に沿って、本投資法人は、以下のような投資環境の下で、資産運用を行いました。

#### (イ) 投資環境

当期の国内景気は、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による人口動態を反映し、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。

#### (ロ) 運用実績

##### A. 物件取得

本投資法人は、このような環境のもと、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. 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。

#### c. 資金調達の概要

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. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益67億3千万円、営業利益29億3千2百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は24億4千4百万円、当期純利益は24億4千3百万円を計上いたしました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,427円となりました。

### ② 次期の見通し

#### a. 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

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ると認識しております。

#### b. 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決めました。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う運用を行ってまいります。

### (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成19年4月26日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略しております。

### (4) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

#### (参考情報)

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 <sup>(注1)</sup>	(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 <sup>(注2)</sup>	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 <sup>(注1)</sup>	712.49 m <sup>2</sup>
延床面積 <sup>(注1)</sup>	5,002.36 m <sup>2</sup>
構造・階数 <sup>(注1)</sup>	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 <sup>(注1)</sup>	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 <sup>(注3)</sup>	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。

#### (5) 運用状況の見通し

運用状況見通しの前提条件については、後記「平成20年1月期及び平成20年7月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

次期（平成20年1月期 平成19年8月1日～平成20年1月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでおります。

営業収益	6,802 百万円
営業利益	3,049 百万円
経常利益	2,490 百万円
当期純利益	2,489 百万円
1口当たり分配金	14,700 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

また、運用状況の前提条件がそのまま推移したと想定した場合は、平成20年7月期（平成20年2月1日～平成20年7月31日）の運用状況の予想数値は以下の通りとなります。

営業収益	6,984 百万円
営業利益	3,182 百万円
経常利益	2,541 百万円
当期純利益	2,540 百万円
1口当たり分配金	15,000 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

## ＜平成20年1月期及び平成20年7月期 運用状況の予想の前提条件＞

平成20年1月期（第9期）及び平成20年7月期（第10期）の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予測にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しております。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記「(5) 運用状況の見通し」の予想数値につき一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正をし、公表いたします。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年7月31日時点で本投資法人が保有している19物件から、平成20年1月31日に赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）（以下「追加取得物件」といいます。）の取得を予定するほかは、第10期営業期間末日までに異動（追加取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付時点で有効な賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点までに解約予告を受けているテナントについては、解約日以降第10期営業期間末日までの期間の空室を見込んでおります。また、賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しており、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>追加取得物件の取得に際しては、固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固定資産税等」といいます。）について前所有者と期間按分により精算を行いますが、当該精算金相当分は追加取得物件の取得原価に算入されるため第9期営業期間においては費用計上されません。</li> <li>建物の修繕費は、第9期及び第10期営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。ただし、建物の修繕費は予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる場合があります。</li> <li>減価償却費は付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております（第9期：約952百万円）。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>第9期営業期間末日のLTVは、38.1%を想定しております。  (LTVの計算：「(予想) 有利子負債 / (予想) 総資産」)  (平成19年7月31日時点LTV：35.4%)</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年7月31日現在の169,380口を前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としております。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、会計基準及び税制に重大な変更がなされないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## 3. 財務諸表等

## (1) 貸借対照表

科 目	期 別		当 期		増 減	
	前 期		平成19年7月31日現在		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	千円	%	千円	%	千円	%
I. 流動資産	12,986,835	7.1	14,238,311	7.7	1,251,475	9.6
現金及び預金	964,484		2,390,552		1,426,068	
信託現金及び信託預金	11,678,434		11,646,390		△32,043	
営業未収入金	130,803		146,373		15,569	
未収法人税等	—		229		229	
未収消費税等	152,596		—		△152,596	
前払費用	56,379		40,131		△16,248	
繰延税金資産	18		20		2	
その他の流動資産	4,117		14,613		10,496	
II. 固定資産	171,007,680	92.9	170,151,792	92.3	△855,887	△0.5
1.有形固定資産	169,957,208	92.4	169,096,507	91.7	△860,700	△0.5
建物	3,040,030		2,984,336		△55,694	
構築物	16,139		15,454		△684	
機械及び装置	1,104		628		△476	
工具器具及び備品	8,002		7,450		△552	
土地	17,414,554		17,416,655		2,100	
信託建物	35,683,631		34,925,325		△758,305	
信託構築物	605,560		585,943		△19,616	
信託機械及び装置	578,811		549,749		△29,061	
信託工具器具及び備品	128,333		129,923		1,589	
信託土地	112,481,040		112,481,040		—	
2.無形固定資産	14,180	0.0	13,478	0.0	△702	△5.0
その他の無形固定資産	779		739		△40	
信託その他の無形固定資産	13,400		12,738		△662	
3.投資その他の資産	1,036,292	0.5	1,041,807	0.6	5,515	0.5
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	17,006		11,494		△5,511	
その他の投資その他の資産	39,773		50,799		11,026	
資産合計	183,994,516	100.0	184,390,104	100.0	395,588	0.2



科 目	期 別		当 期		増 減	
	前 期 平成19年1月31日現在		平成19年7月31日現在		金 額	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	千円	%	千円	%	千円	%
I. 流動負債	27,311,138	14.8	27,724,394	15.0	413,255	1.5
営業未払金	456,986		490,622		33,635	
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	383,000		502,974		119,974	
未払費用	108,683		124,837		16,154	
未払法人税等	730		—		△730	
未払消費税等	—		163,864		163,864	
前受金	1,039,244		1,053,725		14,480	
預り金	934		611		△322	
一年以内返還予定						
信託預り敷金保証金	—		72,307		72,307	
その他の流動負債	21,559		15,451		△6,107	
II. 固定負債	56,261,452	30.6	56,202,245	30.5	△59,206	△0.1
長期借入金	40,000,000		40,000,000		—	
預り敷金保証金	1,066,249		1,119,915		53,666	
信託預り敷金保証金	15,191,321		15,077,715		△113,605	
その他の固定負債	3,882		4,613		731	
負債合計	83,572,591	45.4	83,926,640	45.5	354,048	0.4
(純資産の部)						
I. 投資主資本	100,421,924	54.6	100,463,463	54.5	41,539	0.0
1.出資総額						
出資総額	98,019,722	53.3	98,019,722	53.2	—	0.0
2.剰余金	2,402,201	1.3	2,443,740	1.3	41,539	1.7
当期未処分利益	2,402,201		2,443,740		41,539	
純資産合計	100,421,924	54.6	100,463,463	54.5	41,539	0.0
負債・純資産合計	183,994,516	100.0	184,390,104	100.0	395,588	0.2

## (2) 損益計算書

科 目	前 期		当 期		増 減	
	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		金 額	前期比
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
	千円	%	千円	%	千円	%
I. 営業収益	6,460,277	100.0	6,730,237	100.0	269,959	4.2
賃貸事業収入	5,944,573		6,225,362		280,789	
その他の賃貸事業収入	515,704		499,343		△16,360	
資産受入益	—		5,530		5,530	
II. 営業費用	3,612,453	55.9	3,797,397	56.4	184,943	5.1
賃貸事業費用	2,867,086		2,920,199		53,112	
資産運用報酬	614,170		753,536		139,366	
資産保管及び一般事務委託報酬	60,388		60,925		536	
役員報酬	4,800		5,400		600	
その他営業費用	66,007		57,334		△8,672	
営業利益	2,847,824	44.1	2,932,839	43.6	85,015	3.0
III. 営業外収益	1,269	0.0	11,689	0.2	10,420	821.0
受取利息	1,269		6,279		5,010	
未払分配金戻入	—		2,525		2,525	
還付加算金	—		2,379		2,379	
その他営業外収益	—		506		506	
IV. 営業外費用	445,982	6.9	499,819	7.5	53,837	12.1
支払利息	434,678		490,975		56,296	
その他営業外費用	11,303		8,843		△2,459	
経常利益	2,403,111	37.2	2,444,710	36.3	41,598	1.7
税引前当期純利益	2,403,111	37.2	2,444,710	36.3	41,598	1.7
法人税、住民税及び事業税	984	0.0	1,026	0.0	41	4.2
法人税等調整額	0	0.0	△2	0.0	△2	—
当期純利益	2,402,127	37.2	2,443,686	36.3	41,559	1.7
前期繰越利益	74		54		△20	
当期未処分利益	2,402,201		2,443,740		41,539	

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（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	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

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	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	101,421,924	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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

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

## (5) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前 期	当 期	増 減
		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	
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		千円	千円	千円
税引前当期純利益		2,403,111	2,444,710	41,598
減価償却費		946,657	951,635	4,978
固定資産除却損		—	570	570
受取利息		△1,269	△6,279	△5,010
支払利息		434,678	490,975	56,296
営業未収入金の増減額（増加：△）		7,297	△15,569	△22,866
未収消費税等の増減額（増加：△）		△152,596	152,596	305,193
営業未払金の増減額（減少：△）		△24,098	33,635	57,734
未払金の増減額（減少：△）		△129,741	119,974	249,716
未払消費税等の増減額（減少：△）		△302,025	163,864	465,889
未払費用の増減額（減少：△）		10	△5	△16
前受金の増減額（減少：△）		51,536	14,480	△37,055
預り金の増減額（減少：△）		72	△322	△395
その他		△11,190	△7,087	4,103
小 計		3,222,442	4,343,178	1,120,736
利息の受取額		1,269	6,279	5,010
利息の支払額		△387,522	△474,815	△87,292
法人税等の支払額		△1,231	△1,985	△753
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,834,956	3,872,656	1,037,700
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		△5,137,799	△8,043	5,129,756
信託有形固定資産の取得による支出		△7,250,413	△77,228	7,173,185
無形固定資産の取得による支出		△806	—	806
預り敷金保証金の収入		222,424	54,071	△168,353
預り敷金保証金の支出		△18,810	△405	18,405
信託預り敷金保証金の収入		391,388	309,249	△82,138
信託預り敷金保証金の支出		△122,513	△350,546	△228,033
使途制限付信託預金の預入による支出		△391,388	△309,249	82,138
使途制限付信託預金の引出による収入		122,513	350,546	228,033
投資活動によるキャッシュ・フロー		△12,185,405	△31,605	12,153,800
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		13,872,000	400,000	△13,472,000
短期借入金の返済による支出		△5,572,000	△400,000	5,172,000
長期借入金の借入による収入		4,000,000	5,000,000	1,000,000
長期借入金の返済による支出		—	△5,000,000	△5,000,000
分配金の支払額		△3,752,110	△2,405,729	1,346,380
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,547,889	△2,405,729	△10,953,619
IV 現金及び現金同等物の増減額（減少：△）		△802,558	1,435,322	2,237,880
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,948,225	3,145,666	△802,558
VI 現金及び現金同等物の期末残高		3,145,666	4,580,988	1,435,322

(6) 重要な会計方針

項目	期別	前 期	当 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
固定資産の減価償却の方法		① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 2～50年 構築物 2～52年 機械及び装置 3～16年 工具器具及び備品 2～15年 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 2～50年 構築物 2～52年 機械及び装置 3～17年 工具器具及び備品 2～15年 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 同左

なお、上記「固定資産の減価償却の方法」以外は、最近の有価証券報告書（平成19年4月26日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略しております。

(7) 会計方針の変更

前 期	当 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
該当事項はありません。	有形固定資産の減価償却の方法  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。 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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前 期	当 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
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1月31日現在） 現金及び預金 964,484千円 信託現金及び信託預金 11,678,434 使途制限付信託預金（注） <u>△9,497,252</u> 現金及び現金同等物 <u>3,145,666千円</u>	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） 現金及び預金 2,390,552千円 信託現金及び信託預金 11,646,390 使途制限付信託預金（注） <u>△9,455,954</u> 現金及び現金同等物 <u>4,580,988千円</u>
（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金であります。	（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金であります。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	当 期 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
1口当たり純資産額 592,879円 1口当たり当期純利益 14,182円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 593,124円 1口当たり当期純利益 14,427円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前 期 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	当 期 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
当期純利益（千円）	2,402,127	2,443,686
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,402,127	2,443,686
期中平均投資口数（口）	169,380	169,380

## 〔重要な後発事象の注記〕

前 期 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	当 期 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口数の増減

当期において増資等を行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

## 4. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成19年1月31日現在)		当期 (平成19年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	資産総額 に対する 比率(%)	保有総額 (千円)	資産総額 に対する 比率(%)
不動産	商業施設	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	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
	その他の 資産	不動産等 を主な信 託財産と する信託 受益権	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	58,165,075	31.6	57,910,267
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	
預金・その他の資産		14,023,127	7.6	15,280,118	8.3	
資産総額計		183,994,516	100.0	184,390,104	100.0	

	前期 (平成19年1月31日現在)		当期 (平成19年7月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	83,572,591	45.4	83,926,640	45.5
純資産総額	100,421,924	54.6	100,463,463	54.5

(注1)「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心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）と区分しております。

また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及び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）と区分しております。なお、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。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しております。

(注2)「保有総額」は、期末日現在の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）によります。

## (2) 投資不動産物件

本投資法人は、投資資産について、不動産のほか、不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下、当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」といい、両者併せて「信託不動産」といいます。）により保有しております。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しております。

以下に記載する事項の説明は以下の通りです。

- ・ 原則として平成19年7月31日を基準としております。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点第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。
- ・ 「用途区分」は、本投資法人が保有する物件をR型（商業施設）及びO型（オフィス）に分類したものです。
- ・ 「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいております。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。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しております。QFRONT（キューフロント）、世田谷ビジネススクエア、りそな・マルハビル及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有地及び他の共有者の持分を含みます。なお、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては敷地権の設定面積です。また、QFRONT（キューフロント）の括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。
- ・ 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載しております。QFRONT（キューフロント）、世田谷ビジネススクエア、りそな・マルハビル及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有部分又は他の共有者の持分を含みます。QFRONT（キューフロント）及びりそな・マルハビルの括弧内の数値は、信託不動産に係る専有部分の面積です。TOKYU REIT 虎ノ門ビルの括弧内の数値は、敷地権の共有持分割合である73.585%を乗じた専有部分の面積です。
- ・ 「構造・階数」の「S」という略称は鉄骨造を、「RC」という略称は鉄筋コンクリート造を、「SRC」という略称は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ表しております。
- ・ 「築年数」は、竣工年月から平成19年7月31日までの経過年数を表示しております。
- ・ 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しております。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を平成19年7月31日として、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）及び湘南モールフィル（底地）については株式会社ヒロ&リーエスネットワーク及びジョーンズ ラング ラサール株式会社、cocoti（ココチ）、CONZE（コンツェ）恵比寿及びTOKYU REIT 八丁堀ビルについては大和不動産鑑定株式会社、その他の物件については財団法人日本不動産研究所により作成された調査報告書の調査価格に基づきそれぞれ記載しております。
- ・ 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しております。また、QFRONT（キューフロント）については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナント（東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」といいます。))を含んでいます。第2東急鷺沼ビルのテナント数には、駐車場部分のみを賃借している1テナントを含みません。東京日産台東ビルのテナント数には、住居部分の賃借人（7社（うち1社は事務所部分も賃借している））を含みます。
- ・ 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の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、信託不動産を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。
- ・ 「総賃貸可能面積」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。

- ・ 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点以下第3位を四捨五入して記載しております。
- ・ 「オフィス基準階専有面積」は、2階以上で、当該建物の標準的なフロアについての専有面積を記載しております。なお、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、他の共有者持分を含む1フロアの面積を記載しております。
- ・ 「月額賃料総額」は、当該不動産等に係る貸室賃料、地代、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、千円未満を切捨てて記載しております。「月額賃料総額」は、平成19年7月31日時点のデータに基づいて記載しております。なお、QFRONT（キューフロント）、TOKYU REIT 表参道スクエア、cocoti（ココチ）及び CONZE（コンツェ）恵比寿の一部のテナントにおいて、賃料の一部が売上歩合で支払われる賃貸借契約を締結しておりますが、当該歩合賃料部分相当額は、「月額賃料総額」には含みません。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の月額賃料総額に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。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、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。
- ・ 「年間賃料総額」は、円単位の「月額賃料総額」を12倍して千円未満を切捨てて算出しております。
- ・ 「敷金・保証金」は、各不動産に関してテナント等から預託を受けている敷金の合計額又は保証金の合計額を記載しております。世田谷ビジネススクエアについても、テナント等から預託を受けている敷金の総額を記載しております。
- ・ 「長期修繕の費用見積」は、各不動産について次表に示す作成者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（次表の報告書の作成年を含む15年間）の合計金額を記載しております。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を超える機能の向上等に必要となる費用は含まれておりません。なお、TOKYU REIT 表参道スクエアについては平成16年8月20日に、QFRONT（キューフロント）、第2東急鷺沼ビル、世田谷ビジネススクエア、東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル及びTOKYU REIT 赤坂檜町ビルについては平成18年1月20日に、レキシントン青山、東京日産台東ビル及びTOKYU REIT 蒲田ビルについては平成18年7月4日に、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）及びりそな・マルハビルについては平成19年1月12日に、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）については平成19年7月13日に、再取得した長期的修繕費用予測の合計金額を記載しております。また、QFRONT（キューフロント）については建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、世田谷ビジネススクエアについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額に共有持分割合である55%を乗じて得た値を、りそな・マルハビルについては信託建物である専有部分及び共用部分の共有持分に係る長期修繕費用の見積額を、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合である73.585%を乗じて得た値を、それぞれ記載しております。建物状況評価報告書の作成については、資産運用会社で定める指定業者3社（本書の日付現在）の中から委託しております。

## ＜建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び作成年月日＞

作成者		調査対象物件	作成年月日
株式会社イー・アール・エス	R	QFRONT（キューフロント）	平成14年8月7日
	R	レキシントン青山	平成15年3月17日
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	平成14年11月29日
	R	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	平成15年4月30日
	R	第2東急鷺沼ビル	平成14年11月8日
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	平成15年10月24日
	R	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	平成16年2月9日
	R	cocoti（ココチ）	平成17年2月15日
	O	世田谷ビジネススクエア	平成14年11月8日
	O	東急南平台町ビル	平成14年11月8日
	O	東急桜丘町ビル	平成14年11月8日
	O	東京日産台東ビル	平成15年1月31日
	O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	平成14年11月29日
	O	りそな・マルハビル	平成15年7月25日
	O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	平成16年9月6日
清水建設株式会社	O	TOKYU REIT 蒲田ビル	平成15年3月26日
	O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	平成18年9月11日
株式会社竹中工務店	R	CONZE（コンツェ）恵比寿	平成18年9月7日

- ・ 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しております。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しております。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。PML及び予想損失日数は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づいています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮いたしません。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いたしません。なお、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が新たな地震リスク分析手法を導入したことに伴い、平成19年1月29日にPMLを更新しております。
- ・ 株式会社東急ストアは「東急ストア」と記載しております。以下、同じです。

① 不動産等の概要

<不動産等の概要1>

用途区分	物件名	所在地（地番）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
								土地	建物
R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区 宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	平成11年10月	7.8	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 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月	9.6	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月	21.8	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 鷺沼一丁目1番	5,658.00	18,320.87	RC B1/4F	昭和53年9月	28.9	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 小台一丁目18番5	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月	27.8	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86番2	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> S 2F	<建物1> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月	<建物1> 9.0 <建物2> 12.2	所有権	所有権
R	ビーコンヒルプラザ (イト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	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月	9.1	所有権	所有権
R	cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	平成16年9月	2.8	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 町四丁目4300番1	44,078.12	—	—	—	—	所有権	—
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南 二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	平成16年3月	3.4	所有権	所有権
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	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	平成5年9月	13.8	所有権 (共有 持分割合 55%)	所有権 (共有 持分割合 55%)
O	東急南平台町ビル	東京都渋谷区 南平台町12番3	2,013.28	7,003.88	SRC B2/5F	平成4年7月	15.1	所有権	所有権
O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区 桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	昭和62年6月	20.2	所有権	区分所有権 (注)
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	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	平成4年9月	14.9	所有権	所有権
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂 六丁目1401番ほか	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年8月	23.0	所有権	所有権
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東京都大田区 蒲田五丁目13番7	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	平成4年2月	15.5	所有権	所有権
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	6,893.71	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC B4/25F	昭和53年11月	28.8	所有権 (共有 持分割合 27%)	区分所有権
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁 目45番6	1,728.38	15,343.73 (9,688.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月	19.3	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
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	974.32	8,810.21	SRC B2/9F	昭和40年9月	41.9	所有権	所有権

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

## ＜不動産等の概要2＞

用途区分	物件名	貸借対照表計上額 (千円)	投資比率 (%)	期末算定価額 (千円)	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
R	QFRONT (キューフロント)	14,666,584	8.0	21,200,000	4	4,544.07	4,544.07	—	100.0
R	レキシントン青山	4,758,378	2.6	7,840,000	2	2,241.76	2,241.76	—	100.0
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,754,310	3.1	8,110,000	4	2,702.42	2,702.42	—	100.0
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	6,784,022	3.7	9,780,000	1	19,610.06	19,610.06	—	100.0
R	第2 東急鷺沼ビル	1,264,063	0.7	1,710,000	1	1,284.60	1,284.60	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,668,362	3.6	8,560,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
R	ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	9,282,337	5.0	9,550,000	1	50,285.89	50,285.89	—	100.0
R	cocoti (ココチ)	24,682,908	13.4	25,800,000	16	8,319.95	8,319.95	—	100.0
R	湘南モールフィル (底地)	7,026,112	3.8	6,860,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,106,066	2.8	5,060,000	8	2,319.24	2,319.24	—	100.0
O	世田谷ビジネススクエア	20,509,428	11.1	31,500,000	61	24,808.86	24,857.50	1,162.25	99.8
O	東急南平台町ビル	4,457,994	2.4	6,700,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
O	東急桜丘町ビル	6,485,386	3.5	9,380,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
O	東京日産台東ビル	4,122,550	2.2	5,620,000	13	7,947.25	7,947.25	778.76	100.0
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,519,621	1.9	4,900,000	5	3,206.25	3,206.25	450.56	100.0
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,379,822	2.4	7,140,000	3	6,487.11	7,337.82	850.71	88.4
O	りそな・マルハビル	23,842,503	12.9	33,300,000	3	14,414.99	14,414.99	1,735.74	100.0
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	8,650,836	4.7	14,000,000	6	10,038.01	10,038.01	1,182.80	100.0
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	7,148,695	3.9	7,320,000	9	5,961.75	6,021.25	661.16	99.0
	合計	169,109,985	91.7	224,330,000	143	221,678.75	222,637.60	—	99.6

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成19年7月31日までに解約の通知を受領し、平成19年8月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント（かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約（予定）面積」といいます。）、及び、平成19年7月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成19年8月1日以降に引渡しを行うテナント（かかるテナントに係る賃貸（予定）面積を、下表において「新規成約面積」といいます。）があります。なお、次表のうち他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアの解約（予定）面積及び新規成約面積は、全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。

また、定期借家契約期間満了に伴い、同一テナントとの再契約が予定されている、又は再契約交渉中のテナントについては記載の対象外としております。

## ＜解約（予定）面積及び新規成約面積の一覧＞

物件名	解約（予定）面積 (㎡)	新規成約面積 (㎡)
cocoti (ココチ)	195.06	—
世田谷ビジネススクエア	177.37	18.29
合計	372.43	18.29

## ＜不動産等の概要3＞

用途 区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・ 保証金 (千円) (注)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML) (%)	地震リスク 分析における 予想損失日数 (日)	地震保険 付保の 有無
R	QFRONT (キューフロント)	91,837	1,102,047	2,518,621	279,028	4.1	17	無
R	レキシントン青山	26,495	317,946	252,716	52,435	2.3	12	無
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	29,286	351,440	305,931	81,900	9.5	24	無
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	51,645	619,744	294,897	1,106,282	9.9	28	無
R	第2 東急鷺沼ビル	10,389	124,674	101,188	178,733	9.3	24	無
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	28,054	336,648	243,908	16,759	7.3	25	無
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,044	600,532	4,820,505	382,902	9.5	24	無
R	cocoti (ココチ)	105,647	1,267,768	744,480	101,910	6.2	23	無
R	湘南モールフィル (底地)	29,000	348,000	—	—	—	—	—
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	19,489	233,876	191,585	58,850	4.1	26	無
O	世田谷ビジネススクエア	167,789	2,013,476	2,968,332	2,226,165	2.8	13	無
O	東急南平台町ビル	30,269	363,232	167,512	273,563	7.9	22	無
O	東急桜丘町ビル	40,654	487,852	390,230	459,786	11.1	25	無
O	東京日産台東ビル	34,563	414,767	268,883	813,825	7.4	20	無
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	21,318	255,825	217,561	196,149	11.2	26	無
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	35,098	421,182	280,835	491,004	7.7	23	無
O	りそな・マルハビル	131,767	1,581,208	1,259,749	2,631,744	4.1	15	無
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	70,435	845,227	684,422	237,466	7.2	19	無
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	33,653	403,839	268,577	626,333	4.0	17	無
	合 計	1,007,441	12,089,292	15,979,939	10,214,834	4.0	—	—

(注) 湘南モールフィル (底地) の敷金・保証金については、テナントより開示することについて同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。敷金・保証金の合計は、湘南モールフィル (底地) の敷金・保証金を含んでおりません。

## (3) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が保有する信託不動産は上記「(2) 投資不動産物件」に含めて記載しており、上記信託不動産以外にその他投資資産はありません。

## (4) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定について

保有不動産等に関し、平成19年7月31日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれます。

今後とも、中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、修繕及び資本的支出を行います。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
○ 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 期中に行った資本的支出について

保有不動産等において当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下の通りです。

当期の資本的支出は79百万円であり、費用に区分された修繕費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 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第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) 主なテナントへの賃貸条件

## (イ) 主なテナントの一覧（平成19年7月31日現在）

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

- ① 当該テナントの契約上の賃貸面積が、総賃貸面積の10%以上であること
- ② 当該テナントが東急グループ各社であること

## ＜主なテナントの賃貸面積及び年間賃料＞

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額賃料 (千円)	比率 (%) (注2)	
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	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	600,532	50,044	5.0	
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル（底地）	44,078.12	19.9	348,000	29,000	2.9	
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	8.8	619,744	51,645	5.1	
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.2	363,232	30,269	3.0	
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7	360,766	30,063	3.0	
6	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア	3,004.40	1.4	262,411	21,867	2.2	
7	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT（キューフロント）	(壁面)	—	259,200	21,600	2.1	
8	その他(注3)	—	—	1,281.74	0.6	97,678	8,139	0.8	
主なテナントの合計				129,286.75	58.3	2,911,565	242,630	24.1	
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	221,678.75	100.0			
				総賃料収入			12,089,292	1,007,441	100.0

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

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する当該テナントの賃料の比率を記載しております。

(注3) 「その他」は東急グループ各社のテナントのうち賃貸面積が総賃貸面積の1%未満等のテナントをまとめて記載しております。

## ＜東急グループ各社の賃貸面積及び年間賃料＞

番号	名称	業種	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	株式会社東急ストア	小売	19,610.06	8.8	641,776	5.3
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	11,026.54	5.0	985,574	8.2
3	株式会社東急コミュニティー	サービス	3,004.40	1.4	277,630	2.3
4	その他	—	1,281.74	0.6	58,051	0.5
東急グループ各社の合計			34,922.74	15.8	1,963,033	16.2
ポートフォリオ合計		総賃貸面積	221,678.75	100.0		
		総賃料収入			12,089,292	100.0

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

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

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

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

(注5) 株式会社東急コミュニティーの年間賃料には、TOKYU REIT 表参道スクエア及び世田谷ビジネススクエアの駐車場使用料が含まれております。



## (ロ) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

## ① 商業施設テナントとの主な賃貸条件

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂
物件名	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)
契約期間	自 平成10年6月18日 至 平成30年6月17日
契約更改の方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによれないときは、借地借家法の定めるところによる。
敷金・保証金	(敷金) 482,050千円 (保証金) 4,338,454千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成20年6月17日までは改定なし。 1回目の賃料改定は平成20年6月18日に協議の上合意に基づいて行うこととされ、以後3か年経過毎に、同様の手続により改定する。ただし、平成13年3月1日付不動産信託契約に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされる。なお、賃貸人と賃借人との間では、現在、賃料改定協議が行われている。
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保証金(4,338,454千円)は、予約完了の日から10年間(平成20年6月17日まで)は据え置かれ、その日の属する月から爾後10年間毎月末日限り120回にわたって均等返還される(据置期間中:無利息、11年目以降:未償還残高に対し年利2%)。その際、保証金等返還請求権と賃料債権とは相殺することができる。ただし、中途終了時等には、期限の利益を喪失し、直ちに全額を一時に返還しなければならない。</li> <li>・信託不動産には、賃貸人の保証金敷金返還債務を担保するために、賃借人を抵当権者とする抵当権が設定されている。</li> <li>・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、敷地・建物その他一切の権利も同時に、分離することなく、同一人に対して、譲渡等の処分をしなければならない。</li> <li>・賃貸人は、信託建物につき時価相当額の火災による損害保険契約を締結し、当該保険契約に基づく保険金請求権に対して、賃借人を質権者とする質権を設定するものとされる。</li> <li>・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、事前にその旨を賃借人に通知するものとし、賃借人が譲受を希望したときは、同一条件をもって他に(賃貸人の関連会社を除く)優先して、賃借人に買受けさせるものとする。</li> <li>・賃借人の責に帰すべき事由により、火災を発生させ、信託建物を破損・滅失した場合であってもそれが軽微なる過失によるときは、賃貸人は賃借人に対して契約上の責任を問わないものとされる。</li> <li>・信託建物が天災、火災、公用徴収等のため、滅失又は著しく毀損したことにより、本契約が終了した場合であっても、原則として信託建物を再建・修復し、改めて賃借人の営業の再開・存続に当事者双方が協力するものとされる。</li> </ul>

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

(注1) 本賃貸借は、第2東急鷺沼ビルの駐車場部分の賃貸借です。

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

テナント名	大和ハウス工業株式会社
物件名	湘南モールフィル（底地）
契約期間	自 平成15年3月20日 至 平成35年3月19日
契約更改の方法	更新なし
敷金（注）	—
定期建物賃貸借の特約の有無	あり（事業用借地権）
賃料改定条件（注）	—
その他特記事項	原則本契約を解約することは出来ない。但し、賃借人の都合により中途解約しようとする時は、解約の1年前までに書面で申し入れなければならない。この場合賃借人は残存期間全額の賃料を支払い、また預け入れた敷金全額の返還請求権を放棄するものとする。賃借人は本契約が終了したときは、本件土地を更地に復して賃借人に明け渡さなければならない。

（注）敷金及び賃料改定条件については、テナントより開示することについての同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

② オフィステナントとの主な賃貸条件

テナント名	東急電鉄	東急電鉄
物件名	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル
契約期間	自 平成14年12月27日 至 平成24年12月31日	自 平成14年12月27日 至 平成23年12月31日
契約更改の方法	更新なし	更新なし
敷金	167,512千円	156,134千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	あり
賃料改定条件	2年毎に下記の各号のうち最も高いもの (1) 現行賃料 (2) 2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均 (3) 当初賃料に変動率を乗じた賃料(注) ※倉庫部分については賃料改定は行わない。	2年毎に下記の各号のうち最も高いもの (1) 現行賃料 (2) 2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均 (3) 当初賃料に変動率を乗じた賃料(注) ※倉庫部分については賃料改定は行わない。
その他特記事項	なし	なし

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

テナント名	株式会社東急コミュニティー
物件名	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 平成18年9月1日 至 平成20年8月31日
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知を書面により行った場合を除き、期間満了後更に2年間更新され、以後この例による。
敷金	380,987千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	契約更新に際して協議の上、改定
その他特記事項	契約期間はタワー4・5・6F部分 他にヒルズIV3F・タワー17F・B1F

## ③ その他テナントとの主な賃貸条件

テナント名	東急電鉄
物件名	QFRONT（キューフロント）
契約期間	自 平成14年12月20日 至 平成31年12月31日
契約更改の方法	期間満了の日の1年前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了の日の翌日より6年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	—
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	賃貸借期間中変更されないものとされる。
その他特記事項	大型映像装置その他の広告媒体の設置、管理及びこれを用いた宣伝・広告・その他の運営並びに看板の掲出又は宣伝・広告・その他の運営の目的のために使用する。

## (ハ) 賃貸面積上位10テナント（平成19年7月31日現在）

## ① 全テナント中の賃貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	22.7
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル（底地）	平成35年3月19日	44,078.12	19.9
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	平成30年6月30日	19,610.06	8.8
4	マルハ株式会社	水産・農林	りそな・マルハビル	平成22年1月14日	11,097.27	5.0
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成24年12月31日	7,148.18	3.2
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.7
6	独立行政法人 原子力安全基盤機構	その他	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成20年3月31日(注)	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	世田谷ビジネススクエア	平成22年4月30日	5,800.76	2.6
8	株式会社富士通アドバンスト ソリューションズ	情報・通信	TOKYU REIT蒲田ビル	平成21年3月31日	4,253.55	1.9
9	株式会社TSUTAYA STORES	サービス	QFRONT（キューフロント）	平成31年12月14日	3,556.31	1.6
			世田谷ビジネススクエア	平成20年6月30日	206.13	0.1
10	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア	平成20年8月31日(注)	3,004.40	1.4
賃貸面積上位10テナントの合計					159,498.08	72.0
総賃貸面積					221,678.75	100.0

(注) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しております。

## ② 全テナント中の長期契約テナント(アンテナ等月額50万円以下のものは除きます。)との間における当該長期契約の概要

テナント名	物件名	期間	賃料改定期間	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	月額賃料の合計(千円)	比率(%) (注2)
株式会社イトーヨーカ堂	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	自:平成10年6月18日 至:平成30年6月17日	3年毎 (注3)	50,285.89	317,173	31.5
大和ハウス工業株式会社	湘南モールフィル(底地)	自:平成15年3月20日 至:平成35年3月19日	3年毎	44,078.12		
株式会社東急ストア	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	自:平成15年9月10日 至:平成30年6月30日	3年毎 (注4)	19,610.06		
東京急行電鉄株式会社	東急南平台町ビル	自:平成14年12月27日 至:平成24年12月31日	2年毎	7,148.18		
株式会社TSUTAYA STORES	QFRONT(キューフロント)	自:平成13年7月2日 至:平成31年12月14日	3年毎	3,556.31		
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	自:平成14年12月1日 至:平成25年7月31日(注5)	改定なし	1,487.21		
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア	自:平成5年10月1日 至:平成25年9月30日	2年毎	1,207.80		
ロイヤルホールディングス株式会社	TOKYU REIT 表参道スクエア	自:平成12年7月11日 至:平成27年8月22日	3年毎	764.83		
新キャタピラー三菱株式会社	世田谷ビジネススクエア	自:平成5年10月22日 至:平成25年10月21日	2年毎	708.01		
TOHO シネマズ株式会社	QFRONT(キューフロント)	自:平成11年12月18日 至:平成31年12月17日	3年毎	528.93		
株式会社ぶん楽	QFRONT(キューフロント)	自:平成14年7月1日 至:平成31年12月14日	3年毎	458.83		
株式会社フードスコープ	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自:平成16年3月22日 至:平成26年3月21日	改定なし	331.11		
株式会社ミュープランニング アンドオペレーターズ	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自:平成16年3月22日 至:平成26年3月21日	改定なし	323.78		
株式会社グラナダ	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自:平成16年3月22日 至:平成26年3月21日	改定なし	287.15		
パークタワーホテル株式会社	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自:平成16年3月22日 至:平成26年3月21日	改定なし	287.15		
株式会社トラジ	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自:平成16年3月22日 至:平成26年3月21日	改定なし	287.15		
株式会社ドリームアーク	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自:平成18年7月1日 至:平成26年3月21日	改定なし	287.15		
株式会社タスク	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自:平成16年3月22日 至:平成26年3月21日	改定なし	287.15		
有限会社シェイノ	CONZE(コンツェ) 恵比寿	自:平成16年3月22日 至:平成26年3月21日	改定なし	228.60		
株式会社 セブソーレブ・ジャパン	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	自:平成11年7月1日 至:平成31年6月30日	3年毎	158.60		
株式会社東急ストア	第2東急鷺沼ビル	自:平成14年12月27日 至:平成30年6月30日	3年毎 (注4)	駐車場		
東京急行電鉄株式会社	QFRONT(キューフロント)	自:平成14年12月20日 至:平成31年12月31日	改定なし	壁面		
株式会社TSUTAYA STORES	QFRONT(キューフロント)	自:平成17年6月1日 至:平成31年12月14日	3年毎	寄り付き		
総賃料収入					1,007,441	100.0

(注1) 「長期契約テナント」とは、定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、平成19年8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のものをいいます。平成19年7月31日現在では、長期契約テナントのうち、定期建物賃貸借契約テナントは、東急電鉄(東急南平台町ビル)、株式会社ザラ・ジャパン(TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア)、株式会社フードスコープ(CONZE(コンツェ) 恵比寿)、株式会社ミュープランニングアンドオペレーターズ(CONZE(コンツェ) 恵比寿)、株式会社グラナダ(CONZE(コンツェ) 恵比寿)、パークタワーホテル株式会社(CONZE(コンツェ) 恵比寿)、株式会社トラジ(CONZE(コンツェ) 恵比寿)、株式会社ドリームアーク(CONZE(コンツェ) 恵比寿)、株式会社タスク(CONZE(コンツェ) 恵比寿)及び有限会社シェイノ(CONZE(コンツェ) 恵比寿)の10テナントです。また、事業用定期借地権設定契約テナントは、大和ハウス工業株式会社(湘南モールフィル(底地))です。

(注2) 「比率」は、総賃料収入に対する全長期契約テナントの月額賃料の合計の比率を記載しております。

(注3) 平成20年6月17日まで改定はありません。ただし、平成13年3月1日付建物賃借に関する覚書に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされています。

(注4) 当初6年間改定はありません。

(注5) 賃借人は6か月の予告期間をもって契約の期間内解約を申し入れることができます。

決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期		第9期	第10期
	実績 平成16年1月期	実績 平成16年7月期	実績 平成17年1月期	実績 平成17年7月期	実績 平成18年1月期	実績 平成18年7月期	実績 平成19年1月期	予想 平成19年7月期	実績 平成19年7月期	予想 平成20年1月期	予想 平成20年7月期
実質営業日数 (日)	144	182	184	181	184	181	184	181	181	184	182
1口当たり分配金 (円)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,000	14,427	14,700	15,000
期中平均 L T V (%) *1	42.5	56.4	39.6	44.7	37.0	33.5	34.0	33.9	33.9	31.7	34.1
期末 L T V (%) *2	55.0	53.7	41.0	45.3	33.6	31.2	33.9	33.9	31.8	34.1	34.1
期末総資産 L T V (%) *3	47.9	48.9	34.3	39.8	30.9	30.6	35.5	35.5	35.4	38.1	38.1
期中平均資産残高 (物件取得価額ベース) (百万円)	82,738	109,108	126,822	142,862	157,806	158,727	166,961	171,736	171,736	171,782	180,236
期末物件数 (物件)	12	13	16	17	17	17	19	19	19	20	20
期末稼働率 (%)	95.3	97.1	97.5	99.1	99.4	99.9	99.8	99.3	99.6	99.5	99.5
営業収益 (百万円)	2,896	4,341	5,044	5,684	6,343	7,875	6,460	6,691	6,730	6,802	6,984
N O I (百万円)	2,199	2,894	3,523	3,835	4,325	4,297	4,539	4,641	4,756	4,732	4,910
N O I 利廻 (%)	6.74	5.32	5.51	5.41	5.44	5.46	5.39	5.45	5.59	5.46	5.48
有利子負債残高 (百万円)	56,700	60,000	50,500	64,500	53,000	53,000	65,300	65,300	65,300	73,500	73,500
平均金利 (%)	0.77	0.83	1.25	1.07	1.12	1.31	1.42	1.52	1.52	1.70	1.75
長期固定比率 (%) *4	0.0	58.3	69.3	54.3	77.4	77.4	68.9	68.9	68.9	81.6	81.6
						( 67.9 )	( 61.3 )	-	( 61.3 )	-	-
期末算定価額 (百万円)	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	-	224,330	-	-
評価損益 (百万円)	952	1,291	3,434	7,270	17,325	29,270	40,148	-	55,220	-	-
1口当たり修正純資産 (円) *5	501,688	524,578	572,497	599,513	680,986	751,509	815,729	-	904,709	-	-
発行済投資口数 (口)	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
期中平均投資口価格 (円)	530,828	643,097	690,705	726,082	766,520	902,435	958,306	-	1,241,537	-	-
追加取得物件	・りそな・マルハビル	・TOKYU REIT 宇田川町スクエア	・ビーコンビルプラザ (イトヨカド・能見台店) ・横浜山下町ビル (ハ・ニ・ス・ユ・ヨ・ク横浜店) ・TOKYU REIT虎ノ門ビル	・cocoti (ココチ) (準共有持分60%)	・cocoti (ココチ) (準共有持分40%)	・湘南モールフィル(底地)	・TOKYU REIT八丁堀ビル ・CONZE (コンツェ) 恵比寿			・赤坂四丁目ビル (東急レジエント・本社ビル)	
売却物件						・横浜山下町ビル (ハ・ニ・ス・ユ・ヨ・ク横浜店)					
備考	公募増資(上場)		期首追加公募増資		期首追加公募増資						

\*1 (有利子負債の期中平均残高 + 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)

\*2 (有利子負債の期末残高 + 見合現金のない預り保証金敷金の期末残高) ÷ 期末算定価額

\*3 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

\*4 ( ) は、一年以内返済予定の長期借入金を除いた比率

\*5 1口当たり修正純資産 = (出資総額&lt;当期末処分利益を含まず&gt; + 評価損益) ÷ 発行済投資口数