

平成20年7月期（平成20年2月1日～平成20年7月31日）決算短信

平成20年9月12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

資産運用会社名 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
代 表 者 代表取締役執行役員社長 堀江 正博
問合せ先責任者 常務執行役員 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20年10月29日
分配金支払開始予定日 平成20年10月10日

(百万円未満切捨て、円未満切捨て)

1. 平成20年7月期の運用、資産の状況（平成20年2月1日～平成20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	%
20年7月期	7,336	(7.4)	3,489	(10.7)	2,805	(7.8)
20年1月期	6,831	(1.5)	3,152	(7.5)	2,603	(6.5)

	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	%	%	%
20年7月期	2,804 (7.8)	16,559	2.8	1.4	38.2
20年1月期	2,602 (6.5)	15,363	2.6	1.4	38.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金額 (利益超過分配金は含まない)	分配総額	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	%	%
20年7月期	16,560	2,804	0	—	100.0	2.8
20年1月期	15,364	2,602	0	—	100.0	2.6

(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
20年7月期	218,205	100,824	46.2	595,257
20年1月期	193,080	100,622	52.1	594,061

(参考)自己資本 平成20年7月期 100,824百万円 平成20年1月期 100,622百万円

(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
20年7月期	3,611	△23,986	20,899	4,088
20年1月期	3,418	△10,139	5,704	3,564

2. 平成21年1月期（平成20年8月1日～平成21年1月31日）
及び平成21年7月期（平成21年2月1日～平成21年7月31日）の運用状況の予想

(%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口当たり分配額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配額
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
21年1月期	7,651	(4.3)	3,563	(2.1)	2,677	(△4.6)	2,676	(△4.6)	15,800	0
21年7月期	7,495	(△2.0)	3,420	(△4.0)	2,541	(△5.1)	2,540	(△5.1)	15,000	0

(参考)1口当たり予想当期純利益（平成21年1月期）15,800円、（平成21年7月期）15,000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 無

(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20年7月期 169,380口 平成20年1月期 169,380口
② 期末自己投資口数 平成20年7月期 0口 平成20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、13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口当たり分配額及び1口当たり利益超過分配額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、6ページ<平成21年1月期及び平成21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

本投資法人が東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）にプロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）を委託している9物件「レキシントン青山、TOKYU REIT 表参道スクエア、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）、世田谷ビジネススクエア、東京日産台東ビル、TOKYU REIT 赤坂檜町ビル、りそな・マルハビル、TOKYU REIT 八丁堀ビル、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）」につきましては、今後、PM業務委託先を株式会社東急コミュニティー（以下「東急コミュニティー」といいます。）へ変更いたします。なお、東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」といいます。）にPM業務を委託している物件につきましては、委託先の変更はありません。

上記9物件のうち、世田谷ビジネススクエアにつきましては、平成20年8月1日より変更いたしました。本書の日付現在の本投資法人の仕組図等の詳細につきましては、後記34ページをご参照下さい。

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20年4月25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20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、原油や穀物等の物価上昇による企業収益の圧迫、消費の伸び悩み等により弱含んでおり、戦後最長の景気拡大が終わり、後退局面に入った可能性もあると見られております。首都圏についても、緩やかに回復していた経済情勢は動きが弱まり、景気は足踏み状態にあります。人口動態については、平成16年度から社会増のペースが上昇し、平成18年度からは自然増の減少に歯止めがかかる好循環が見られ、全国との格差がより拡大しております。

こうした状況を受けて、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平均募集賃料は上昇を続けております。しかしながら、これまで低下傾向で推移していた空室率は、景気の先行き不安から企業がオフィスの移転や拡張に対して慎重になっていること等を背景に、依然として低水準ではありますが上昇傾向に転じております。商業施設賃貸マーケットについては、これまで大型小売店の売場面積の抑制と販売額の下げ止まりによる売場効率の上昇を期待しておりましたが、消費マインドの低下を背景になかなか反転には至らない状態にあります。

不動産投資市場は、不動産融資にかかる金融機関の姿勢が厳しさを増すなか、取引件数が減少しております。低下を続けてきた投資期待利回りは、都心のオフィスや商業施設においても下げ止まり、郊外や地方の物件は上昇に転じて参りました。

(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。平成20年3月28日に東急池尻大橋ビルの信託受益権を取得（取得価額54億8千万円）、平成20年4月22日に代官山フォーラム（区分所有権）を取得（取得価額41億3千6百万円）、平成20年6月27日に菱進原宿ビルの信託受益権（区分所有権）を取得（取得価額141億6千万円）し、当期末時点の23物件の取得価額合計は2,054億5千2百万円、総賃貸可能面積は239,287.19㎡となりました。

また、本投資法人が保有する物件の期末算定価額の合計は2,686億8千万円となりました。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671億5千2百万円でした。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。

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23物件の稼働率は99.4%となりました。また、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（当期に取得した東急池尻大橋ビル、代官山フォーラム及び菱進原宿ビルを除きます）の平均賃料単価は第9期末と比較して0.95%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、東急池尻大橋ビルの取得の決定にあたり、東急電鉄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及び価格算定プロセスが概ね妥当である旨の意見書を取得しております。なお、このセカンド・オピニオン・サマリーにつきましても、鑑定評価サマリーとともに取得時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、本投資法人の全保有物件に係るPM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、株式会社都市未来総合研究所から取得しております。

c. 資金調達概要

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、有利子負債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、短期借入金から長期借入金への借換えを行いました。当期末時点の有利子負債残高は970億円（投資法人債残高100億円、長期借入金残高610億円（一年以内返済予定長期借入金100億円を含みます。）、短期借入金残高260億円）、当期における加重平均利率は1.63%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債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73億3千6百万円、営業利益34億8千9百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は28億5百万円、当期純利益は28億4百万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16,560円となりました。

② 次期の見通し

a. 想定される将来動向

景気の先行きについて、当面は弱い動きが続くと見られ、株式や為替市場及び原油価格の動向等によっては、景気がさらに下振れするリスクが存在すると考えられます。首都圏の経済につきましても相対的に安定しているものの、先行きについては慎重な見方が必要になってきております。

不動産投資市場においては、「リスクが低い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」という傾向が進展した結果、東京と地方、また都心においても二極分化が鮮明となりました。これは、不動産証券化市場の拡充に伴う資本市場と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、マーケットサイクルが転換点を迎えるなか、今後も更に進んでいくと考えられます。したがって、本投資法人を含む不動産投資信託にとって、成長地域への投資や優良物件の選定、これらを担保する投資方針及び投資方針の実行を可能にする運用能力やガバナンス（企業統治）がますます重要になってくると認識しております。

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物件を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20年4月25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。

(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21年1月期及び平成21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21年1月期 平成20年8月1日～平成21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	7,651 百万円
営業利益	3,563 百万円
経常利益	2,677 百万円
当期純利益	2,676 百万円
1口当たり分配金	15,800 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、平成21年7月期（平成21年2月1日～平成21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	7,495 百万円
営業利益	3,420 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21年1月期及び平成21年7月期 運用状況の予想の前提条件>

平成21年1月期（第11期）及び平成21年7月期（第12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	・平成20年7月31日時点で本投資法人が保有している23物件から、第12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。
営業収益	・賃貸事業収入は、本書の日付現在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12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。
営業費用	・建物の修繕費は、第11期及び第12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。 ・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11期：約1,039百万円）。
借入金	・第11期営業期間末日のLTVは、44.4%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20年7月31日時点LTV：44.5%)
投資口	・平成20年7月31日現在の169,380口を前提としております。
1口当たり分配金	・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。
1口当たり利益超過分配金	・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。

その他	<ul style="list-style-type: none">・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。・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。
-----	---

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

科目	期 別		当 期		増 減	
	平成20年1月31日現在		平成20年7月31日現在			
	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	13,662,496	7.1	14,991,113	6.9	1,328,616	9.7
現金及び預金	1,306,505		1,532,970		226,465	
信託現金及び信託預金	12,158,394		13,204,706		1,046,311	
営業未収入金	131,907		200,157		68,250	
未収法人税等	1,645		1,626		△19	
未収消費税等	7,094		9,084		1,990	
前渡金	—		1,617		1,617	
前払費用	52,488		36,601		△15,887	
繰延税金資産	18		19		0	
その他の流動資産	4,442		4,330		△111	
II. 固定資産	179,366,853	92.9	203,168,290	93.1	23,801,437	13.3
1.有形固定資産	178,317,808	92.4	201,509,792	92.3	23,191,983	13.0
建物	3,112,305		3,466,915		354,610	
構築物	14,812		24,325		9,512	
機械及び装置	243		211		△32	
工具器具及び備品	8,186		8,192		5	
土地	18,667,782		22,434,639		3,766,857	
信託建物	35,587,654		36,976,599		1,388,945	
信託構築物	572,942		594,715		21,772	
信託機械及び装置	590,802		577,281		△13,521	
信託工具器具及び備品	143,467		133,432		△10,034	
信託土地	119,543,697		137,293,327		17,749,629	
信託建設仮勘定	75,915		152		△75,762	
2.無形固定資産	17,620	0.0	17,514	0.0	△106	△0.6
その他の無形固定資産	699		658		△40	
信託その他の無形固定資産	16,921		16,855		△65	
3.投資その他の資産	1,031,423	0.5	1,640,983	0.8	609,560	59.1
差入敷金保証金	77,415		307,252		229,837	
信託差入敷金保証金	873,563		873,603		40	
長期前払費用	8,853		4,357		△4,496	
その他の投資その他の資産	71,591		455,770		384,179	
III.繰延資産	50,930	0.0	46,375	0.0	△4,555	△8.9
投資法人債発行費	50,930		46,375		△4,555	
資産合計	193,080,280	100.0	218,205,779	100.0	25,125,498	13.0

科 目	期 別		前 期		当 期		増 減	
	平成20年1月31日現在		平成20年7月31日現在					
	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	21,014,441	10.9	38,833,017	17.8	17,818,575	84.8		
営業未払金	646,032		668,091		22,058			
短期借入金	13,500,000		26,000,000		12,500,000			
一年以内返済予定長期借入金	5,000,000		10,000,000		5,000,000			
未払金	293,291		313,219		19,927			
未払費用	141,736		160,574		18,837			
前受金	1,128,542		1,226,808		98,265			
預り金	414		15,417		15,003			
一年以内返還予定								
信託預り敷金保証金	289,230		433,845		144,615			
その他の流動負債	15,193		15,061		△132			
II. 固定負債	71,443,687	37.0	78,548,046	36.0	7,104,359	9.9		
投資法人債	10,000,000		10,000,000		—			
長期借入金	45,000,000		51,000,000		6,000,000			
預り敷金保証金	1,133,766		1,705,735		571,968			
信託預り敷金保証金	15,305,728		15,837,365		531,637			
その他の固定負債	4,191		4,945		753			
負債合計	92,458,129	47.9	117,381,064	53.8	24,922,935	27.0		
(純資産の部)								
I. 投資主資本	100,622,151	52.1	100,824,715	46.2	202,563	0.2		
1.出資総額								
出資総額	98,019,722	50.8	98,019,722	44.9	—	—		
2.剰余金								
当期未処分利益	2,602,428	1.3	2,804,992	1.3	202,563	7.8		
純資産合計	100,622,151	52.1	100,824,715	46.2	202,563	0.2		
負債・純資産合計	193,080,280	100.0	218,205,779	100.0	25,125,498	13.0		

(2) 損益計算書

科 目	期 別		前 期		当 期		増 減	
			自 平成 19 年 8 月 1 日 至 平成 20 年 1 月 31 日		自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 7 月 31 日			
	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	6,831,802	100.0	7,336,201	100.0	504,399	7.4		
賃貸事業収入	6,316,469		6,776,057		459,587			
その他の賃貸事業収入	515,332		556,577		41,244			
資産受入益	—		3,567		3,567			
II. 営業費用	3,679,178	53.9	3,846,732	52.4	167,554	4.6		
賃貸事業費用	2,965,594		3,102,060		136,466			
資産運用報酬	578,879		620,270		41,391			
資産保管及び一般事務委託報酬	58,227		59,765		1,537			
役員報酬	6,000		6,000		—			
その他営業費用	70,476		58,635		△11,841			
営業利益	3,152,624	46.1	3,489,469	47.6	336,845	10.7		
III. 営業外収益	14,600	0.2	15,440	0.2	840	5.8		
受取利息	13,140		13,079		△61			
未払分配金戻入	1,458		2,076		617			
還付加算金	1		285		283			
IV. 営業外費用	563,908	8.2	699,004	9.6	135,095	24.0		
支払利息	502,460		578,931		76,470			
投資法人債利息	48,008		88,257		40,249			
保証金利息	—		10,398		10,398			
投資法人債発行費償却	2,477		4,555		2,077			
その他営業外費用	10,961		16,861		5,900			
経常利益	2,603,316	38.1	2,805,906	38.2	202,589	7.8		
税引前当期純利益	2,603,316	38.1	2,805,906	38.2	202,589	7.8		
法人税、住民税及び事業税	981	0.0	988	0.0	6	0.7		
法人税等調整額	2	0.0	△0	△0.0	△2	—		
当期純利益	2,602,332	38.1	2,804,918	38.2	202,585	7.8		
前期繰越利益	95		74		△21			
当期未処分利益	2,602,428		2,804,992		202,563			

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成19年8月1日 至 平成20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	2,443,740	100,463,463	100,463,463
当期変動額				
剰余金の分配		△2,443,645	△2,443,645	△2,443,645
当期純利益		2,602,332	2,602,332	2,602,332
当期変動額合計	—	158,687	158,687	158,687
当期末残高	98,019,722	2,602,428	100,622,151	100,622,151

当期（自 平成20年2月1日 至 平成20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	2,602,428	100,622,151	100,622,151
当期変動額				
剰余金の分配		△2,602,354	△2,602,354	△2,602,354
当期純利益		2,804,918	2,804,918	2,804,918
当期変動額合計	—	202,563	202,563	202,563
当期末残高	98,019,722	2,804,992	100,824,715	100,824,715

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期	当期
		自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
I 当期末処分利益		2,602,428,476円	2,804,992,190円
II 分配金の額		2,602,354,320	2,804,932,800
(投資口1口当たり分配金の額)		(15,364)	(16,560)
III 次期繰越利益		74,156円	59,390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2,602,354,320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2,804,932,800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19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成20年2月1日 至 平成20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		2,603,316	2,805,906	202,589
減価償却費		956,437	1,012,944	56,506
投資法人債発行費償却		2,477	4,555	2,077
固定資産除却損		93	—	△93
受取利息		△13,140	△13,079	61
支払利息		550,468	677,587	127,118
営業未収入金の増減額（増加：△）		14,466	△25,156	△39,622
未収消費税等の増減額（増加：△）		△7,094	△1,990	5,104
営業未払金の増減額（減少：△）		155,410	34,147	△121,262
未払金の増減額（減少：△）		△209,682	19,927	229,610
未払消費税等の増減額（減少：△）		△163,864	—	163,864
未払費用の増減額（減少：△）		5	△5	△10
前受金の増減額（減少：△）		74,817	98,265	23,448
預り金の増減額（減少：△）		△197	15,003	15,200
その他		△22,216	△370,190	△347,974
小 計		3,941,297	4,257,915	316,617
利息の受取額		13,140	13,079	△61
利息の支払額		△533,575	△658,744	△125,168
法人税等の支払額		△2,398	△968	1,429
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,418,464	3,611,281	192,817
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		△1,446,002	△4,196,541	△2,750,538
信託有形固定資産の取得による支出		△8,730,917	△20,015,930	△11,285,013
信託無形固定資産の取得による支出		△5,055	△872	4,183
差入敷金保証金の支出		—	△282,020	△282,020
差入敷金保証金の収入		28,533	52,183	23,649
信託差入敷金保証金の支出		—	△40	△40
預り敷金保証金の収入		54,126	529,143	475,017
預り敷金保証金の支出		△40,275	△270	40,005
信託預り敷金保証金の収入		515,207	949,602	434,394
信託預り敷金保証金の支出		△70,271	△273,349	△203,077
使途制限付信託預金の預入による支出		△515,207	△949,602	△434,394
使途制限付信託預金の引出による収入		70,271	201,042	130,770
投資活動によるキャッシュ・フロー		△10,139,590	△23,986,654	△13,847,063
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		8,920,000	25,100,000	16,180,000
短期借入金の返済による支出		△15,720,000	△12,600,000	3,120,000
長期借入金の借入による収入		5,000,000	16,000,000	11,000,000
長期借入金の返済による支出		—	△5,000,000	△5,000,000
投資法人債の発行による収入		9,946,591	—	△9,946,591
分配金の支払額		△2,442,444	△2,600,410	△157,966
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,704,147	20,899,589	15,195,442
IV 現金及び現金同等物の増減額（減少：△）		△1,016,978	524,217	1,541,195
V 現金及び現金同等物の期首残高		4,580,988	3,564,009	△1,016,978
VI 現金及び現金同等物の期末残高		3,564,009	4,088,227	524,217

(6) 重要な会計方針

最近の有価証券報告書（平成20年4月25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

最近の有価証券報告書（平成20年4月25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。

(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 自 平成 19 年 8 月 1 日 至 平成 20 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 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 20 年 1 月 31 日現在)	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 20 年 7 月 31 日現在)
現金及び預金 1,306,505 千円	現金及び預金 1,532,970 千円
信託現金及び信託預金 12,158,394	信託現金及び信託預金 13,204,706
使途制限付信託預金 (注) <u>△9,900,889</u>	使途制限付信託預金 (注) <u>△10,649,449</u>
現金及び現金同等物 <u>3,564,009 千円</u>	現金及び現金同等物 <u>4,088,227 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19年8月1日 至 平成20年1月31日	当 期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
1口当たり純資産額 594,061円 1口当たり当期純利益 15,363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いません。	1口当たり純資産額 595,257円 1口当たり当期純利益 16,559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いません。

(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19年8月1日 至 平成20年1月31日	当 期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
当期純利益（千円）	2,602,332	2,804,918
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）	2,602,332	2,804,918
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19年8月1日 至 平成20年1月31日	当 期 自 平成20年2月1日 至 平成20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。

〔追加情報〕

前 期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	当 期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
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3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づき取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等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1,171千円増加しております。	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は行っておらず、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20年1月31日現在)		当期 (平成20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	11,752,939	6.1	15,910,073	7.3	
		その他	—	—	—	—	
		小計	11,752,939	6.1	15,910,073	7.3	
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	10,051,089	5.2	10,024,869	4.6	
		その他	—	—	—	—	
		小計	10,051,089	5.2	10,024,869	4.6	
	合計		21,804,029	11.3	25,934,943	11.9	
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	商業施設	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	57,658,130	29.9	57,399,402	26.3
			その他	16,222,399	8.4	16,150,698	7.4
			小計	73,880,530	38.3	73,550,100	33.7
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	82,650,869	42.8	102,042,262	46.8	
		その他	—	—	—	—	
		小計	82,650,869	42.8	102,042,262	46.8	
	合計		156,531,400	81.1	175,592,363	80.5	
	預金・その他の資産		14,744,851	7.6	16,678,472	7.6	
	資産総額計		193,080,280	100.0	218,205,779	100.0	

	前期 (平成20年1月31日現在)		当期 (平成20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	92,458,129	47.9	117,381,064	53.8
純資産総額	100,622,151	52.1	100,824,715	46.2

(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20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)、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア、りそな・マルハビル及びTOKYU REIT 虎ノ門ビル及び菱進原宿ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有地又は他の共有者の持分を含みます。なお、代官山フォーラム、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)、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア、りそな・マルハビル、TOKYU REIT 虎ノ門ビル及び菱進原宿ビルについては、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)、りそな・マルハビル及び菱進原宿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。代官山フォーラム<ウエスト>の括弧内の数値は、本投資法人の所有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、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による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20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20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)、代官山フォーラム及び赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)については株式会社ヒロ&リーエスネットワーク、湘南モールフィル(底地)についてはジョーンズ ラング ラサール株式会社、cocoti(ココチ)、CONZE(コンツェ)恵比寿、TOKYU REIT 八丁堀ビル及び東急池尻大橋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。なお、評価方法については、全て収益還元法による収益価格に基づいております。
- ・ 「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、菱進原宿ビルについては、信託不動産の他、他の区分所有者の専有部分については本投資法人が賃借の上で賃貸しているため、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、菱進原宿ビルについては、信託不動産の他、他の区分所有者の専有部分については本投資法人が賃借の上で賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールドフィル（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20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。また、菱進原宿ビルについては、信託不動産の他、他の区分所有者の専有部分については本投資法人が賃借の上で賃貸しているため、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、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、TOKYU REIT 表参道スクエア及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては平成20年1月11日に、cocoti（ココチ）については平成20年7月22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、菱進原宿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、代官山フォーラムについては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保有割合を乗じて得た値を、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5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
	O	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	平成19年4月13日
	O	東急池尻大橋ビル	平成20年2月20日
	O	菱進原宿ビル	平成20年6月4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
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	R	代官山フォーラム	平成20年3月21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。
- 「最寄り駅からの所要時間」は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。
- 「代表的テナント」とは、月額賃料支払額上位3位をいいます。
- 「地域」については、前記「4. 参考情報（1）投資状況（注1）」をご参照下さい。
- 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しております。
- 「取得時鑑定評価額」は、代官山フォーラムについては株式会社ヒロ&リーエスネットワーク、東急池尻大橋ビルについては大和不動産鑑定株式会社、菱進原宿ビル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取得時における不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載しております。なお、評価方法については、全て収益還元法による収益価格に基づいております。鑑定評価については、資産運用会社で定める指定業者8社（本書の日付現在）の中から委託しております。
- 東急不動産株式会社は「東急不動産」、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。

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	8.8	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	10.6	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	22.8	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	18,326.99	RC B1/4F	昭和53年9月	29.9	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	28.8	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> 10.0 <建物2> 13.2	所有権	所有権
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	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月	10.1	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	3.8	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	4.4	所有権	所有権
R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33 番18ほか	942.30	1,441.57	RC B1/2F	平成5年2月	15.4	所有権	区分所有権
		<ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33 番1	1,108.01	2,388.70 (1,182.62)	RC B1/5F	平成5年2月	15.4	所有権 (共有 持分割合 64.13%)	区分所有権
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	14.8	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	16.1	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	21.2	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	15.9	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	24.0	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	16.5	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	29.8	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 (10,787.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月	20.3	所有権 (共有 持分割合 84.652%)	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	42.9	所有権	所有権
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都港区赤坂四丁目 806番、819番	712.49	5,002.36	S・SRC B1/9F	平成15年2月	5.5	所有権	所有権

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
○	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三丁目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	平成元年10月	18.8	所有権	所有権
○	菱進原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目16番46	1,205.07	6,466.94 (4,612.58)	SRC B1/9F	平成元年3月	19.4	所有権 (共有持 分割合 95.77%)	区分所有権

（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)	14,551,195	6.7	22,300,000	4	4,544.07	4,544.07	—	100.0
R	レキシントン青山	4,745,426	2.2	8,220,000	2	2,241.76	2,241.76	—	100.0
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,743,409	2.6	8,520,000	4	2,702.42	2,702.42	—	100.0
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	6,742,518	3.1	9,220,000	1	19,610.06	19,610.06	—	100.0
R	第2 東急鷺沼ビル	1,249,016	0.6	1,640,000	1	1,284.60	1,284.60	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,660,009	3.1	8,720,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	9,124,586	4.2	9,540,000	1	50,285.89	50,285.89	—	100.0
R	cocoti (ココチ)	24,367,834	11.2	26,200,000	15	8,319.95	8,319.95	—	100.0
R	湘南モールフィル (底地)	7,026,112	3.2	6,740,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	5,070,217	2.3	5,060,000	8	2,319.24	2,319.24	—	100.0
R	代官山フォーラム	4,179,847	1.9	4,160,000	5	2,477.64	2,477.64	—	100.0
O	世田谷ビジネススクエア	20,055,388	9.2	33,500,000	58	24,877.03	24,925.68	1,162.25	99.8
O	東急南平台町ビル	4,403,193	2.0	6,860,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
O	東急桜丘町ビル	6,455,060	3.0	9,820,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
O	東京日産台東ビル	4,021,976	1.8	5,970,000	13	7,947.25	7,947.25	778.76	100.0
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,504,376	1.6	5,030,000	5	3,206.25	3,206.25	450.56	100.0
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,301,101	2.0	7,720,000	4	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
O	りそな・マルハビル	23,908,983	11.0	37,800,000	3	14,414.99	14,414.99	1,735.74	100.0
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	10,024,869	4.6	16,800,000	7	10,136.72	10,136.72	1,182.80	100.0
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	7,058,195	3.2	7,350,000	9	5,961.75	6,021.25	661.16	99.0
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	8,497,025	3.9	8,610,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
O	東急池尻大橋ビル	5,485,404	2.5	5,500,000	5	5,710.41	5,710.41	1,064.53	100.0
O	菱進原宿ビル	14,351,557	6.6	13,400,000	6	3,420.80	4,761.62	544.00	71.8
	合計	201,527,306	92.4	268,680,000	158	237,838.22	239,287.19	—	99.4

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成20年7月31日までに解約の通知を受領し、平成20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20年7月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成20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 (㎡)
レキシントン青山	1,767.27	—
cocoti (ココチ)	207.07	—
代官山フォーラム	210.42	—
世田谷ビジネススクエア	3,443.65	2,135.62
東京日産台東ビル	778.77	—
TOKYU REIT 八丁堀ビル	699.10	—
菱進原宿ビル	—	117.16
合計	7,106.28	2,252.78

＜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)	91,811	1,101,735	2,518,621	279,028	4.1	17	無
R	レキシントン青山	25,975	311,706	252,296	52,435	2.3	12	無
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	29,286	351,440	305,931	104,104	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	28,304	339,648	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	4,748,197	382,902	9.5	24	無
R	cocoti (ココチ)	106,150	1,273,810	768,565	227,076	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
R	代官山フォーラム	15,843	190,126	438,060	103,400	8.0	27	無
O	世田谷ビジネススクエア	173,701	2,084,421	3,165,833	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	40,571	486,862	390,230	459,786	11.1	25	無
O	東京日産台東ビル	36,972	443,673	287,515	813,825	7.4	20	無
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	21,018	252,225	217,441	196,149	11.2	26	無
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	39,840	478,089	322,993	491,004	7.7	23	無
O	りそな・マルハビル	135,833	1,629,998	1,281,427	2,631,744	4.1	15	無
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	75,351	904,215	747,577	687,880	7.2	19	無
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	34,063	408,759	268,577	626,333	4.0	17	無
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	32,167	386,004	321,000	161,122	3.9	16	無
O	東急池尻大橋ビル	31,130	373,567	318,012	427,168	5.8	20	無
O	菱進原宿ビル	41,946	503,357	335,574	484,523	5.1	17	無
	合 計	1,150,808	13,809,704	17,686,947	11,988,831	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20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	
R	c o c o t i (ココチ)	東京都 渋谷区	スロープ、喫煙室新設工事	自 平成21年1月 至 平成21年3月	32	—	—
O	世田谷ビジネススクエア	東京都 世田谷区	ビル管理システム更新工事	自 平成20年2月 至 平成20年12月	98	—	—
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都 港区	外壁改修工事	自 平成20年10月 至 平成21年2月	55	—	—
O	菱進原宿ビル	東京都 渋谷区	1階テナント入居対応工事（専有部分）	自 平成20年7月 至 平成20年8月	18	—	—
O	菱進原宿ビル	東京都 渋谷区	1階テナント入居対応工事（共有部分）	自 平成20年7月 至 平成20年8月	11	—	—

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252百万円であり、費用に区分された修繕費131百万円と併せ、合計383百万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3百万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	
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	駐車場管制設備更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	10
O	世田谷ビジネススクエア	東京都 世田谷区	ファンコイル交換工事	自 平成20年3月 至 平成20年7月	13
O	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11月 至 平成20年7月	138
O	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20年2月 至 平成20年3月	16
O	菱進原宿ビル	東京都 渋谷区	2階、3階空調設備改修工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	20
その他				52	
合計				252	

③ 計算期間末毎に積立てた金銭（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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	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	自平成19年8月1日 至平成20年1月31日	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日
前期末積立金残高	245	208	270	274	224
当期積立額	242	212	128	172	430
当期積立金取崩額	279	149	125	222	201
次期繰越額	208	270	274	224	453

(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20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 ²)	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	21.1	600,532	50,044	4.3
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	18.5	348,000	29,000	2.5
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	8.2	619,744	51,645	4.5
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.0	363,232	30,269	2.6
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.6	360,766	30,063	2.6
6	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.5	385,200	32,100	2.8
7	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	3,211.09	1.4	283,252	23,604	2.1
8	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	1.9
9	その他(注3)	—	—	3,906.37	1.6	270,626	22,552	2.0
主なテナントの合計				135,651.09	57.0	3,490,554	290,879	25.3
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	237,838.22	100.0		
				総賃料収入			13,809,704	1,150,808

(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 ²)	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	8.2	641,776	4.6
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	11,026.54	4.6	985,574	7.1
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.5	385,200	2.8
4	株式会社東急コミュニティー	サービス	3,211.09	1.4	298,768	2.2
5	その他	—	3,906.37	1.6	230,702	1.7
東急グループ各社の合計			41,287.08	17.4	2,542,022	18.4
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	237,838.22	100.0	
			総賃料収入			13,809,704

(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) 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) 4,266,147千円 (平成20年7月31日現在の預り金額)
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、賃料改定協議が継続している。
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・保証金(当初預り金額4,338,454千円)は、予約完結の日から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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他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。 ・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。 ・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。

テナント名	大和ハウス工業株式会社
物件名	湘南モルフィル(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貸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。

テナント名	株式会社東急ストア	株式会社東急ストア(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)	平成15年9月11日以降、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）。

② オフィステナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社	東京急行電鉄株式会社
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	株式会社東急エージェンシー
物件名	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)
契約期間	自 平成20年1月31日 至 平成25年1月31日
契約更改の方法	更新なし
敷金	321,000千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり
賃料改定条件	賃料改定は行わない
その他特記事項	なし

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6年9月1日（注） 至 平成20年8月31日（注）
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	418,474千円
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・2F・倉庫

(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開始日及び終了日を記載しております。

③ その他テナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社
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20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 ²)	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	21.1
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	18.5
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	8.2
4	株式会社マルハニチロ水産	水産・農林	りそな・マルハビル	平成22年1月14日	11,097.27	4.7
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	3.0
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.6
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21年3月31日（注）	6,579.05	2.8
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	2.4
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	1.8
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	1.5
			世田谷ビジネススクエア	平成22年6月30日（注）	338.13	0.1
10	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	平成25年1月31日	3,533.03	1.5
賃貸面積上位10テナントの合計					160,158.71	67.3
総賃貸面積					237,838.22	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 (㎡)	月額賃料 の合計 (千円)	比率 (%) (注2)
株式会社イトーヨーカ堂	ビーコンヒルプラザ (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8)	50,285.89	309,426	26.9
大和ハウス工業株式会社(注3)	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9)	19,610.06		
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		
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(注5) 至：平成29年8月31日(注5)	2年毎	2,304.59		
株式会社ザラ・ジャパン(注4)	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6)	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		
東京電力株式会社	東急桜丘町ビル	自：昭和62年4月1日 至：平成29年3月31日	2年毎	858.83		
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		
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		
株式会社ぷん楽	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(注4)	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(注4)	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(注4)	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 (注4)	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(注4)	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(注4)	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(注7)	改定なし	287.15		
株式会社タスク(注4)	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(注4)	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 セブーンイレブン・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 TSUTAYA STORES (注4)	世田谷ビジネススクエア	自：平成19年10月1日 至：平成26年9月30日	(注10)	117.47		
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11)	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					1,150,808	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拘わらず、平成20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。(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)事業用定期借地権設定契約のテナントです。(注4)定期建物賃貸借契約のテナントです。(注5)複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の開始日及び終了日を記載しております。(注6)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。(注7)賃貸人及び賃借人は平成21年7月1日以降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。(注8)平成13年3月1日付建物賃貸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9)当初6年間改定はありません。(注10)平成22年10月1日及び平成24年10月1日が賃料改定日とされています。(注11)平成15年9月11日以降、当初6年間改定はありません。

(6) 個別不動産等の概要（新規取得物件）

当期において新たに取得した物件の概要は以下のとおりです。

[R] 代官山フォーラム					
物件名	代官山フォーラム		用途	商業施設	
特定資産の種類	不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域	
所在地	(地番) <イースト> 東京都渋谷区猿楽町33番18(ほか) <ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33番1 (住居表示) 東京都渋谷区猿楽町17番16号		売主	個人5名	
最寄り駅からの所要時間	東急東横線「代官山」駅 徒歩約6分		取得年月日	平成20年4月22日	
			信託受託者	—	
地積（注1）	<イースト> 942.30㎡	延床面積 （注2）	<イースト> 1,441.57㎡	信託契約 期間満了日	—
	<ウェスト> 1,108.01㎡		<ウェスト> 2,388.70㎡		
構造・階数	<イースト> 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 <ウェスト> 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		取得価格	(土地) 3,727 百万円 (建物) 409 百万円 (合計) 4,136 百万円	
竣工年月	平成5年2月				
代表的テナント	株式会社ひらまつ 株式会社ジュン アシダ 有限会社アートイン写観		取得時 鑑定評価額	4,160 百万円	
PM会社	東京急行電鉄株式会社		所有形態	(土地) <イースト> 所有権 <ウェスト> 所有権（共有持分割合 10,000分の6,413） (建物) 区分所有権	
PML	8.0%				

(注1) 敷地権の共有です。

(注2) 一棟の建物の面積であり、ウェストについては、他の区分所有者の所有部分を含みます。

＜賃貸借及び損益の状況＞

(単位：千円)

運用期間	期別	第10期
	始期	自 平成20年4月22日
	終期	至 平成20年7月31日
	日数	101日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		60,313
	賃貸事業収入	52,780
	その他の賃貸事業収入	7,532
賃貸事業費用		24,286
	水道光熱費	5,922
	外注委託費	7,646
	プロパティ・マネジメント報酬	1,262
	修繕費	1,092
	公租公課	8
	損害保険料	88
	減価償却費等	8,045
	その他賃貸事業費用	221
不動産賃貸事業利益		36,026
減価償却費等控除前利益 (NOI)		44,072
資本的支出額		410
期末算定価額		4,160,000
期末貸借対照表計上額		4,179,847
	土地	3,764,392
	上記土地以外の不動産等	415,454

＜物件紹介＞

代官山フォーラムが面する旧山手通り沿いには、レストランや大使館、公園等が点在し、道路沿いの並木道や背景の高級住宅地等から、優れた環境と良好なイメージを有しています。

本物件は旧山手通りのイメージに合うように設計された2棟（イースト、ウェスト）で構成され、ハイエンドなアパレルショップやフレンチレストラン等が入居しています。本投資法人は、本物件のイーストの100%及びウェストの約64%の持分を保有しています。

＜特記事項＞

本物件の駐車場の屋根、駐輪場の屋根及びテント状の屋根について、建築確認の手続が実施されていませんが、これらの構築物については、管理組合集会にて撤去し、適法に新設する旨の決議がなされています。本投資法人は、速やかに是正工事に着手する予定です。

[O] 東急池尻大橋ビル					
物件名	東急池尻大橋ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東急沿線地域	
所在地	(地番) 東京都目黒区東山三丁目1050番ほか (住居表示) 東京都目黒区東山三丁目8番1号		売主	K Iリアルティ有限会社	
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩約5分		取得年月日	平成20年3月28日	
			信託受託者	住友信託銀行株式会社	
地積	2,382.67 m ²	延床面積	7,619.56 m ²		
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			信託契約期間満了日	平成25年2月28日
竣工年月	平成元年10月			取得価格	(土地) 4,406百万円 (建物) 1,074百万円 (合計) 5,480百万円
代表的テナント	東急バス株式会社 トップツアー株式会社 日本アグファ・ゲバルト株式会社			取得時鑑定評価額	5,500百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	5.8%				

＜賃貸借及び損益の状況＞

(単位：千円)

運用期間	期別	第10期	
	始期	自平成20年3月28日	
	終期	至平成20年7月31日	
	日数	126日	
期末稼働率		100.0%	
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	111,443	
	その他の賃貸事業収入	9,644	
	賃貸事業費用	52,653	
不動産賃貸事業利益	水道光熱費	9,726	
	外注委託費	10,216	
	プロパティ・マネジメント報酬	2,423	
	修繕費	4,738	
	公租公課	12	
	損害保険料	288	
	減価償却費等	19,380	
	その他賃貸事業費用	5,866	
	減価償却費等控除前利益 (NOI)	78,170	
資本的支出額		—	
期末算定価額		5,500,000	
期末貸借対照表計上額		5,485,404	
	信託土地		4,419,276
	上記信託土地以外の信託不動産等		1,066,128

＜物件紹介＞

東急池尻大橋ビルが立地する東急田園都市線池尻大橋駅周辺エリアは、渋谷駅周辺エリアの需要の受け皿としての安定的な需要を見込むことのできる地域です。

本物件は四方が道路に面し、延床面積(約7,700m²)や基準階面積(約1,000m²)、整形なフロア形状から、池尻大橋駅周辺エリアにおいて稀少性・競争力のある物件です。

＜特記事項＞

- ・道路査定の結果、本物件は現状法令に定める容積率を超過しているため、当該状態を解消すべく是正工事を行っております。なお、本投資法人は、当該是正工事に必要な費用を考慮した上で取得価格を決定しております。
- ・道路査定の結果、本物件の外溝の一部が越境した状態となりましたが、売主負担にて是正工事を実施し、平成20年5月に当該状態が解消されました。
- ・3階事務室内に一部機械排煙できない箇所がありましたが、テナント負担にて改修工事を実施し、平成20年5月に当該状態が解消されました。

[O] 菱進原宿ビル					
物件名	菱進原宿ビル		用途	オフィス	
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域・東急沿線地域	
所在地	(地番) 東京都渋谷区神宮前六丁目16番46 (住居表示) 東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号		売主	プラザ神宮前有限公司	
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ副都心線、千代田線「明治神宮前」駅 徒歩約4分		取得年月日	平成20年6月27日	
	東京メトロ副都心線、半蔵門線「渋谷」駅 徒歩約6分 JR山手線「原宿」駅 徒歩約9分、「渋谷」駅 徒歩約11分		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
地積(注1)	1,205.07㎡	延床面積(注2)	6,466.94㎡	信託契約期間満了日	平成29年11月30日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建			取得価格	(土地) 13,183 百万円 (建物) 977 百万円 (合計) 14,160 百万円
竣工年月	平成元年3月				
代表的テナント	株式会社ピーチ・ジョン 株式会社ジークス トヨタ自動車株式会社		取得時鑑定評価額	13,400 百万円	
PM会社	東京急行電鉄株式会社		所有形態	(土地) 所有権(共有持分割合 200,000分の191,540)	
PML	5.1%			(建物) 区分所有権	

(注1) 信託土地の敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注2) 信託建物一棟の延床面積であり、他の区分所有者の所有部分を含みます。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第10期
期	始期	自 平成20年6月27日
	終期	至 平成20年7月31日
間	日数	35日
期末稼働率		71.8%
不動産賃貸事業収益		49,929
	賃貸事業収入	47,539
	その他の賃貸事業収入	2,389
賃貸事業費用		24,162
	水道光熱費	3,299
	外注委託費	1,982
	プロパティ・マネジメント報酬	1,312
	修繕費	1,237
	公租公課	20
	損害保険料	70
	減価償却費等	8,264
	その他賃貸事業費用	7,975
不動産賃貸事業利益		25,766
減価償却費等控除前利益 (NOI)		34,031
資本的支出額		32,967
期末算定価額		13,400,000
期末貸借対照表計上額		14,351,557
	信託土地	13,329,074
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,022,482

< 物件紹介 >

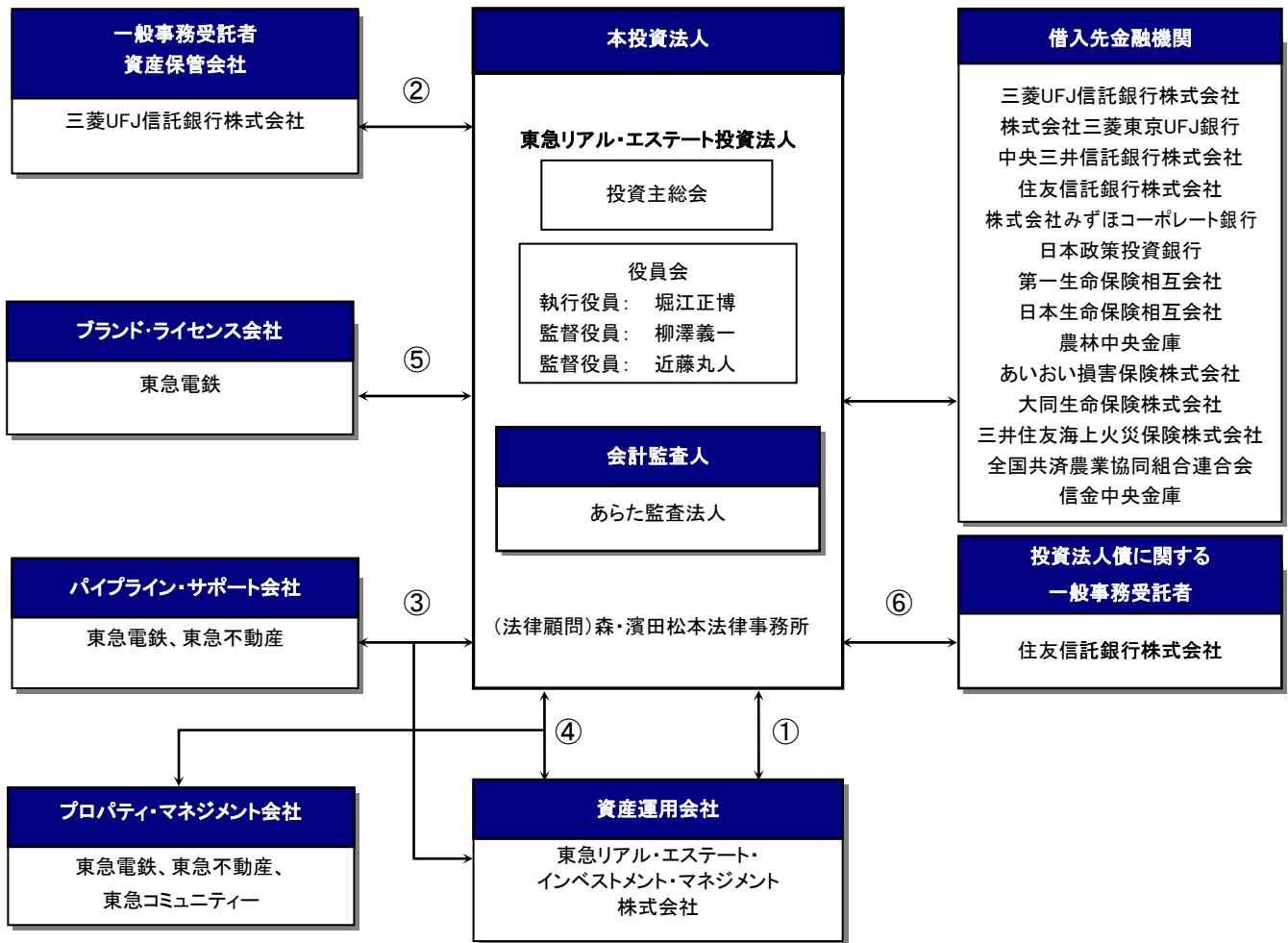
菱進原宿ビルは、東京メトロ副都心線及び千代田線「明治神宮前」駅徒歩約4分の明治通り沿いに立地しています。渋谷から原宿方面にかけての明治通り沿いは、アパレルの基幹店が多く出店しており、商業施設の集積が進んでいます。また、これに関連する国内アパレル企業、マスコミ・メディア企業などのオフィステナントのニーズもあり、オフィス・商業共に安定的な需要の見込めるエリアです。本物件は、1階を店舗とする複合ビルであり、ガラス張りの外観及び良好な管理により、視認性が高く、築年数を感じさせない高い質と存在感を維持しています。

< 特記事項 >

- ・信託土地は、北西側都市計画道路の拡張のための収用に伴い、信託建物新築当時の敷地より減少しているため、現在信託建物は容積率限度を超えていることにより既存不適格建築物となっています。
- ・1階テナントの内装の一部が延床面積対象部分より超過していたことから、テナント負担にて改修工事を実施し、平成20年8月に当該状態が解消されました。

【投資法人の関係法人】（「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）

a. 本投資法人の仕組図



契約の種類	
①	資産運用委託契約
②	一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
③	保有不動産資産の売買等に関する覚書
④	プロパティ・マネジメント契約（注）
⑤	商標使用許諾契約
⑥	財務及び発行・支払代理契約

（注）プロパティ・マネジメント契約は、物件毎に個別に締結され、信託受益権の場合、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、プロパティ・マネジメント会社の四者契約に、不動産に直接投資する物件の場合、不動産信託受託者を除く三者契約になります。

b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	東急リアル・エステート投資法人	本投資法人の規約に基づき、投資主より払込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することにより運用を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
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	平成15年6月20日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 金融商品取引法上の金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第4項）として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。）、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者／資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年6月20日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①投資口の名義書換に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、④計算に関する事務、⑤投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、⑥投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、⑦会計帳簿の作成に関する事務及び⑧納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	住友信託銀行株式会社	平成19年10月16日付で本投資法人との間で第1回及び第2回無担保投資法人債に関して財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）として、同契約に基づき、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務内容
パイプライン・サポート会社	東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社	平成15年7月28日付で東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び資産運用会社との間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しました。（以下、その役割において東急電鉄及び東急不動産をそれぞれ「パイプライン・サポート会社」といいます。） 同覚書に基づき、パイプライン・サポート会社が本投資法人が投資することのできる不動産資産を売却しようとする場合、当該パイプライン・サポート会社は、まず優先的に資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申入れるものとし、資産運用会社と当該パイプライン・サポート会社が購入条件について基本的に合意した場合、当該パイプライン・サポート会社と資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとされています。同覚書の詳細な内容については、第9期有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (へ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書について」をご参照下さい。

役割	名称	業務内容
プロパティ・マネジメント会社	東京急行電鉄株式会社、東急不動産株式会社及び株式会社東急コミュニティー	<p>本投資法人は、直接に又は不動産信託受益権の形態で保有している各物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結して、以下の業務（以下併せて「プロパティ・マネジメント業務」又は「PM業務」といい、その役割において「プロパティ・マネジメント会社」又は「PM会社」といいます。）を、プロパティ・マネジメント会社に委託します。このようなプロパティ・マネジメント業務の委託は、各物件毎に行われます。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 全般的業務 ② 収益管理業務 ③ 保守管理業務 ④ コンストラクション・マネジメント業務 ⑤ リーシング・マネジメント業務 ⑥ 渉外業務 ⑦ 危機管理業務 ⑧ その他上記に関連し又は付随する業務 <p>本書の日付現在、各プロパティ・マネジメント会社がプロパティ・マネジメント業務を行う物件は以下の通りです。なお、本投資法人は、将来、東急電鉄、東急不動産及び東急コミュニティー以外の会社にプロパティ・マネジメント業務を委託することがあります。</p> <p><東急電鉄></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ QFRONT（キューフロント） ・ 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 ・ cocoti（ココチ） ・ CONZE（コンツェ）恵比寿 ・ 代官山フォーラム ・ 東急南平台町ビル ・ 東急桜丘町ビル ・ TOKYU REIT 蒲田ビル ・ TOKYU REIT 虎ノ門ビル ・ 東急池尻大橋ビル ・ 菱進原宿ビル <p><東急不動産></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ レキシントン青山 ・ TOKYU REIT 表参道スクエア ・ ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店） ・ 東京日産台東ビル ・ TOKYU REIT 赤坂檜町ビル ・ りそな・マルハビル ・ TOKYU REIT 八丁堀ビル ・ 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル） <p><東急コミュニティー></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 世田谷ビジネススクエア
ブランド・ライセンス会社	東京急行電鉄株式会社	<p>平成15年7月14日付で本投資法人との間で「商標使用許諾契約」を締結しました。本投資法人に対して、「東急」及び「TOKYU」の商標の使用を許諾しています。第9期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 3 その他 b. 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項 (ハ) 出資の状況その他の重要事項」をご参照下さい。</p>

東急リアル・エステート投資法人(8957) 業績推移

決算期	第1期 実績 平成16年1月期	第2期 実績 平成16年7月期	第3期 実績 平成17年1月期	第4期 実績 平成17年7月期	第5期 実績 平成18年1月期	第6期 実績 平成18年7月期	第7期 実績 平成19年1月期	第8期 実績 平成19年7月期	第9期 実績 平成20年1月期	第10期		第11期 予想 平成21年1月期	第12期 予想 平成21年7月期	
										予想 平成20年7月期	実績 平成20年7月期			
実質営業日数 (日)	144	182	184	181	184	181	184	181	184	184	182	182	184	181
1口当たり分配金 (円)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,000	16,560	15,800	15,000	
期中平均LTV (%) *1	42.5	56.4	39.6	44.7	37.0	33.5	34.0	33.9	31.7	32.7	35.3	38.5	38.5	
期末LTV (%) *2	55.0	53.7	41.0	45.3	33.6	31.2	33.9	31.8	32.7	32.7	38.5	38.5	38.5	
期末総資産LTV (%) *3	47.9	48.9	34.3	39.8	30.9	30.6	35.5	35.4	38.1	38.1	44.5	44.4	44.7	
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	172,797	181,676	190,488	205,452	205,452	
期末物件数 (物件)	12	13	16	17	17	17	19	19	20	20	23	23	23	
期末稼働率 (%)	95.3	97.1	97.5	99.1	99.4	99.9	99.8	99.6	99.9	99.7	99.4	98.4	97.6	
営業収益 (百万円)	2,896	4,341	5,044	5,684	6,343	7,875	6,460	6,730	6,831	7,106	7,336	7,651	7,495	
NOI (百万円)	2,199	2,894	3,523	3,835	4,325	4,297	4,539	4,756	4,822	5,062	5,243	5,419	5,235	
NOI利廻 (%)	6.74	5.32	5.51	5.41	5.44	5.46	5.39	5.59	5.54	5.59	5.52	5.23	5.14	
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	73,500	73,500	97,000	97,000	97,000	
平均金利 (%)	0.77	0.83	1.25	1.07	1.12	1.31	1.42	1.52	1.67	1.71	1.63	1.72	1.75	
長期固定比率 (%)	0.0	58.3	69.3	54.3	77.4	77.4	68.9	68.9	81.6	89.8	73.2	88.7	88.7	
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	242,920	-	268,680	-	-	
評価損益 (百万円)	952	1,291	3,434	7,270	17,325	29,270	40,148	55,220	64,584	-	67,152	-	-	
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	959,997	-	975,158	-	-	
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	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	1,000,664	-	835,903	-	-	
取得物件	りそな・マルハビル	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー・能見台店) 横浜山下町ビル (パル・ニース・ココチ横浜店) 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		TOKYU REIT虎ノ門ビル (追加取得) 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー・本社ビル)	東急池尻大橋ビル 代官山フォーラム 菱進原宿ビル				
売却物件						横浜山下町ビル (パル・ニース・ココチ横浜店)								
備考	公募増資(上場)		追加公募増資(期首)		追加公募増資(期首)									

*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 "当期末処分利益を含まず" + 評価損益) ÷ 発行済投資口数