

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年 4月28日
【計算期間】	第 1 期 (自 平成15年 6月20日 至 平成16年 1月31日)
【発行者名】	東急リアル・エステート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 堀江 正博
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区南平台町 2 番17号
【事務連絡者氏名】	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 執行役員経営企画部長 小井 陽介
【連絡場所】	東京都渋谷区南平台町 2 番17号
【電話番号】	03-5428-5828
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第1【投資法人の状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

期別		第1期 自平成15年6月20日 至平成16年1月31日 (226日)	
営業成績			
損益計算書			
	営業収益	百万円	2,896
	営業利益	百万円	1,486
	経常利益	百万円	930
	当期純利益	百万円	929
事業収支			
	不動産賃貸事業収益 (a)	百万円	2,896
	不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	1,163
	(うち減価償却費) (c)	百万円	(466)
	賃貸NOI (Net Operating Income) (a) - (b) + (c)	百万円	2,199
資金収支			
	FFO (Funds from Operation) (d) (注3)	百万円	1,396
	資本的支出額 (e)	百万円	46
	AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d) - (e)	百万円	1,350
財産等の状況			
貸借対照表			
	総資産額 (f)	百万円	118,460
	有利子負債額 (g)	百万円	56,700
	純資産額 (h)	百万円	51,047
	出資総額	百万円	50,117
ポートフォリオ			
	不動産等の取得価額 (注4)	百万円	103,560
	不動産等の貸借対照表計上額 (注4)	百万円	104,002
	不動産等の期末算定価額 (i) (注4)	百万円	103,050
	期末物件数	件	12
	総賃貸可能面積 (注5)	m ²	99,784.28
	期末稼働率 (注6)	%	95.3
その他			
分配			
	分配総額	百万円	929
	配当性向 (注7)	%	99.9
1口当たり情報			
	発行済投資口数	口	98,000
	1口当たり純資産額	円	520,891
	1口当たり当期純利益金額 (注8)	円	14,856 (9,488)
	1口当たり分配金額	円	9,488
経営指標			
	総資産経常利益率 (年換算) (注9)	%	2.3
	自己資本利益率 (年換算) (注10)	%	4.7
	自己資本比率 (h) / (f)	%	43.1
	期末総資産有利子負債比率 (g) / (f)	%	47.9
	期末算定価額有利子負債比率 (g) / (i)	%	55.0
	期中平均投資口価格 (注11)	円	530,828

- (注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
- (注2) 記載した数値は、以下、本書において特に記載のない限りはいずれも記載未満の数値については、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。
- (注3) 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却
なお、当期はその他不動産関連償却が発生していません。
- (注4) 「不動産等」は、不動産信託受益権の総資産から当該資産で保有している金銭等を差引いた実質不動産の保有に相当する部分を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。建物床以外の面積は含みません。）を記載しています。
- (注6) 「期末稼働率」は、期末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。
- (注7) 小数点以下第2位を切捨てにより記載しています。
- (注8) 「1口当たり当期純利益金額」は、当期純利益を日数加重平均投資口数（62,588口）で除することにより算出しています。
なお、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成15年9月10日時点（期首とみなして日数による加重平均投資口数（98,000口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。また、期末発行済投資口数は98,000口であり、期末1口当たり当期純利益は上記の括弧内の金額と同額となります。
- (注9) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 実質運用日数
なお、期首の貸借対照表計上額には、平成15年9月11日の借入れまで含めるために、実質的な運用開始日（同月10日）時点での金額に当該借入金を加味した金額を使用しています。また、当期は平成15年9月10日より運用を開始したため、実質的な運用日数144日により年換算した数値を記載しています。以下同じです。
- (注10) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 実質運用日数
- (注11) 本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場における期中平均価格（終値）です。

事業の概要及び第1期以降の資産運用の経過

A. 当期の概況

(イ) 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、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（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成15年6月20日に出資金2億円（400口）で設立され、同年7月18日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第22号）。

また、本投資法人は、平成15年9月10日に、公募により投資口を追加発行（97,600口）し、499億1千7百万円の資金を調達し、同日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8957）。

(ロ) 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います。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。

(i) 投資環境

当期は、企業の営業利益、設備投資の増加等にみられる企業業績の改善基調に伴い、長期金利が上昇に転じ、株式市場も日経平均株価、TOPIXともに上昇するなど、景気の回復傾向が徐々に鮮明になった期でした。特に首都圏では、東京への一極集中を背景に企業マインドの向上が見られました。

東京の賃貸オフィスマーケットではいわゆる2003年問題が懸念されていましたが、このような経済情勢のもと、企業業績の改善及びオフィス面積の新規供給に伴う需要の創出によりその影響は限定的でした。東京は他の主要都市と比較し、引き続き、最も低い空室率を維持しています。一方、賃料水準については依然として弱含みで推移

しており、下落傾向が続いています。

商業施設マーケットでは、全国的に小売業、大型小売店ともに販売額が減少傾向にあるなかで売場面積の合計面積は拡大し、店舗間の競争は激化しています。特に、大規模小売店舗立地法施行後の2001年以降の出店には、一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）における活発化がうかがえ、当期もかかる傾向が続いています。これは1990年代中頃からの人口が都心周辺に回帰しはじめ、商業立地としてのポテンシャルが見直されたためと考えられます。

地価についても都心回帰の流れを受け、東京都の商業地の下落率が年々縮小する一方で、全国の下落率は横ばいを続けており、東京一極集中の進行を裏付けています。さらには、平成16年発表の商業地の公示地価年間上昇率における全国上位10地点はいずれも東京都心部（渋谷区、中央区、港区及び千代田区）に集中しており、東京一極集中に加え、都内二極分化が顕在化してきています。

() 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、基本方針に沿って、「成長力のある地域における、競争力のある物件へ投資」を実行すべく運用を行いました。平成15年9月10日に、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成15年8月4日発行）に「取得予定物件」として記載された11物件（以下「上場時11物件」といいます。）のうち、QFRONT（キューフロント）をはじめとする5物件（取得価額の合計：360億8千万円）を取得し、同月11日には世田谷ビジネススクエアをはじめとする残り6物件（取得価額の合計：442億2千万円）を取得し、運用を開始しました（上場時11物件：取得価額合計803億円、総賃貸可能面積85,719.75㎡）。

平成16年1月15日にはりそな・マルハビル（取得価額232億6千万円）を追加取得し、ポートフォリオを拡大しました。これにより当期末時点のポートフォリオ12物件の取得価額合計は1,035億6千万円、総賃貸可能面積は99,784.28㎡となりました。また、平成15年12月12日にはTOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアの取得を決定し、不動産売買契約を締結しました（取得は平成16年3月1日）。なお、本投資法人がポートフォリオの85%以上を投資することとしている東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資額比率は、本書の日付現在100%となっています。

b. 運用管理

安定した既存物件の運用により、上場時11物件の当期末時点の稼働率は98.0%という高稼働率を維持しました。当期は、5テナントが退去または減床しましたが、4テナントから新規入居や増床を獲得しており、テナントリーシングにおいて堅実なパフォーマンスを示しました。りそな・マルハビルを含む12物件全体のポートフォリオの当期末時点の稼働率は95.3%となっています。

c. コーポレートガバナンス

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きを実行しました。例えば、上場時11物件は、東急グループ各社が匿名組合出資又は優先出資する特別目的会社からの取得であったため、すべて不動産鑑定評価額を超えない価額で取得しており、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も取得し、そのサマリーを公表しています。さらに、本投資法人の会計監査人ではない監査法人より取得手続に係る利益相反対策ルールとの適合性の確認

を受けており、本投資法人の役員会において了承を得ています。

また、ポートフォリオ全12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、株式会社住信基礎研究所から、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取得しています。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、平成15年9月10日に公募による投資口の追加発行(97,600口)を実施し、499億1千7百万円の資金を調達しました。あわせて、平成15年9月11日に327億円の借入れを実行し、上場時11物件を取得しました。また、りそな・マルハビル取得資金として240億円の借入れを実行し、当期末時点の借入残高は567億円となっています(期末総資産有利子負債比率47.9%)。なお、当期末時点の加重平均利率は0.77%でした。

(ニ) 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28億9千6百万円、営業利益14億8千6百万円を計上しました。借入金にかかる支払利息及び東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場に伴う公募・上場費用等を控除した後の経常利益は9億3千万円、当期純利益は9億2千9百万円を計上しました。

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(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)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9,488円となりました。

B. 今後の運用方針

(イ) 想定される将来動向

東京への一極集中を背景に首都圏経済には回復の兆しがみられる一方で、地方経済の回復の足取りは依然として重く、地域間格差は当面広がる可能性があります。さらに、不動産投資市場では東京一極集中に加え、都内二極分化が顕在化してきています。これは、不動産証券化市場の拡充に伴う資本市場と不動産投資市場の連関を背景として、収益還元法とリスク評価に基づく不動産価値評価が浸透してきたためであり、今後も「高収益不動産の価値は高くなり、そうでないものは安くなる」という傾向がさらに進んでいくと考えられます。従って、本投資法人を含む不動産投資信託にとって、成長地域への投資、優良物件の選定、これらを担保する投資方針、及び投資方針の実行を可能にする運用能力がますます重要になってくると考えています。

このような不動産投資市場において、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。

(ロ) 今後の運用方針

本投資法人の投資方針は、資産運用会社による本投資法人設立に向けての事業性調査によりこういった将来動向を予め想定し、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」というスタンスに基づき定められています。具体的には、投資対象地域は、今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域を中心とした首都圏に

限定するとしています。また、個別物件の選定については、例えば1物件あたりの投資額は原則40億円以上とするなど投資基準を厳しく設定しており、クオリティの高い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。

加えて、東急グループ各社と物件の取得や管理運営などの場面において協働（コラボレーション）を図り、収益の安定性及び成長性を実現していきます。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・コントロールを行います。

さらに、透明性を確保するため資産運用会社においては、外部監視機能及び情報開示の充実並びに不動産投資信託のファンド・マネージャーとして受託者（Fiduciary）意識及び責任の徹底を追求し、もってグローバルスタンダードに合う投資商品としての不動産投資信託を提供していきます。

（八）対処すべき課題

2フロアが空室の状態を取得したりそな・マルハビルにおいて、リニューアル工事により競争力を向上させるとともに、積極的なリーシング活動によりテナントを誘致し、内部成長を図ります。他の空室物件についても、早期の賃料発生を目指します。

財務方針に則り、短期借入金567億円の一部長期固定化を図ります。

東京証券取引所における適時開示に加えて、本投資法人のウェブサイト（www.tokyu-reit.co.jp）のさらなる充実を図り、透明性の確保に努めます。

C. 決算日後の資産の取得

平成16年3月1日付で、以下の資産を取得しました。取得日時点の取得資産の概要等は以下の通りです。

[R 6] TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア

物件名	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア
所在地（注1）	（地番）東京都渋谷区宇田川町86番2 （住居表示）<建物1> 東京都渋谷区宇田川町25番10号 <建物2> 東京都渋谷区宇田川町25番5号
最寄り駅からの所要時間（注2）	J R 山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅 徒歩約2分
地積（注1）	679.27㎡
延床面積（注1）	<建物1> 1,473.10㎡ <建物2> 56.39㎡
構造・階数（注1）	<建物1> 鉄骨造陸屋根3階建 <建物2> 鉄骨造鉄板葺2階建
竣工年月（注1）	<建物1> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月
売主	T C プロパティーズ株式会社
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
テナント	株式会社ザラ・ジャパン、東急バス株式会社
取得資産	不動産
取得価格（注3）	6,600百万円

取得の理由	本物件は、TCプロパティーズ株式会社が保有していた東京都渋谷区所在の商業施設ビルであり、本物件の取得は、東急グループ各社からの取得により本投資法人の資産運用の基本方針に定める「東急グループ各社との協働体制」を具現化するものであります。
-------	---

(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、取得諸経費を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買金額)を記載しています。

D. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

a. 投資法人の目的及び基本的性格

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て資産運用を行います。

(イ) 成長性

成長性は、中長期的な観点での資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長を内部成長及び外部成長の観点から達成することにより確保します。

内部成長要因

資産運用の最適化

本投資法人は、内部成長を達成するため、資産運用会社の中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託します。

投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長

本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいいます。)及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設とします。ただし、首都圏以外には投資しません。

外部成長要因

積極的な物件取得

本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとします。取得にあたっては、長期保有を前提とし、ポートフォリオの質の維持及び向上を図るべく物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うと同時に、資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオ構築を目指します。

東急グループ各社からの物件取得

本投資法人は、東急グループ各社の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとします。このため、東京急行電鉄株式会社(以下「東急電鉄」といいます。)、東急不動産株式会社(以下「東急不動産」といいます。)、本投資法人及び資産運用会社の間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しています。同覚書の内容については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ホ) 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。

なお、「東急グループ各社」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。)で定められる資産運用会社の利害関係人等(後記「6 管理及び運営 (2) 利

害関係人との取引制限 A. 法令に基づく制限」をご参照下さい。)及び当該者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社(以下「SPC」といいます。)をいいます(以下「グループ各社」といいます。)。

(ロ) 安定性

安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益及び配当(分配金)の確保をいいます。

投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性

本投資法人は、投資対象の所在地域を相対的にリスクが小さいと考えられる地域に限定した上で、賃貸収入及び稼働率の変動が相対的に小さく安定的な収益性を見込むことができる物件を投資対象とすることにより、安定的な運用を目指します。本投資法人は、高い値上り益を獲得できる可能性があっても、収益性の変動が相対的に大きい物件を、原則として投資対象としません。

開発リスクの回避

本投資法人は、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行いません。開発事業及び開発事業者として開発リスクを負担するのは、グループ各社その他の第三者とし、本投資法人は、開発リスクの負担を回避した上で物件取得の機会を確保することを企図しています。

(ハ) 透明性

透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に投資主にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示するものとします。また、投資活動全般を通じて、グループ各社に事業及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、以下の諸点を通じて、グループ各社との利益相反回避に十分配慮するものとします。

市場価格取引の徹底

情報開示の充実

独立した運用体制・コーポレートガバナンス体制の確保

具体的には、本投資法人は、自主ルールとして利益相反対策ルールを策定及び随時改訂し、開示し、かつこれを遵守します。更に、本投資法人は、かかるルールの妥当性及びグループ会社との取引に関し、資産運用会社における外部者によるチェック及び本投資法人の役員会による事前承認という複階層チェックを経ることにより、その実効性を確実なものとし、(後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール(利益相反対策ルール)」をご参照下さい。)。

b. 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「6 管理及び運営 (3) 投

資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(5) 投資法人の機構 a. 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針にしたがって、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

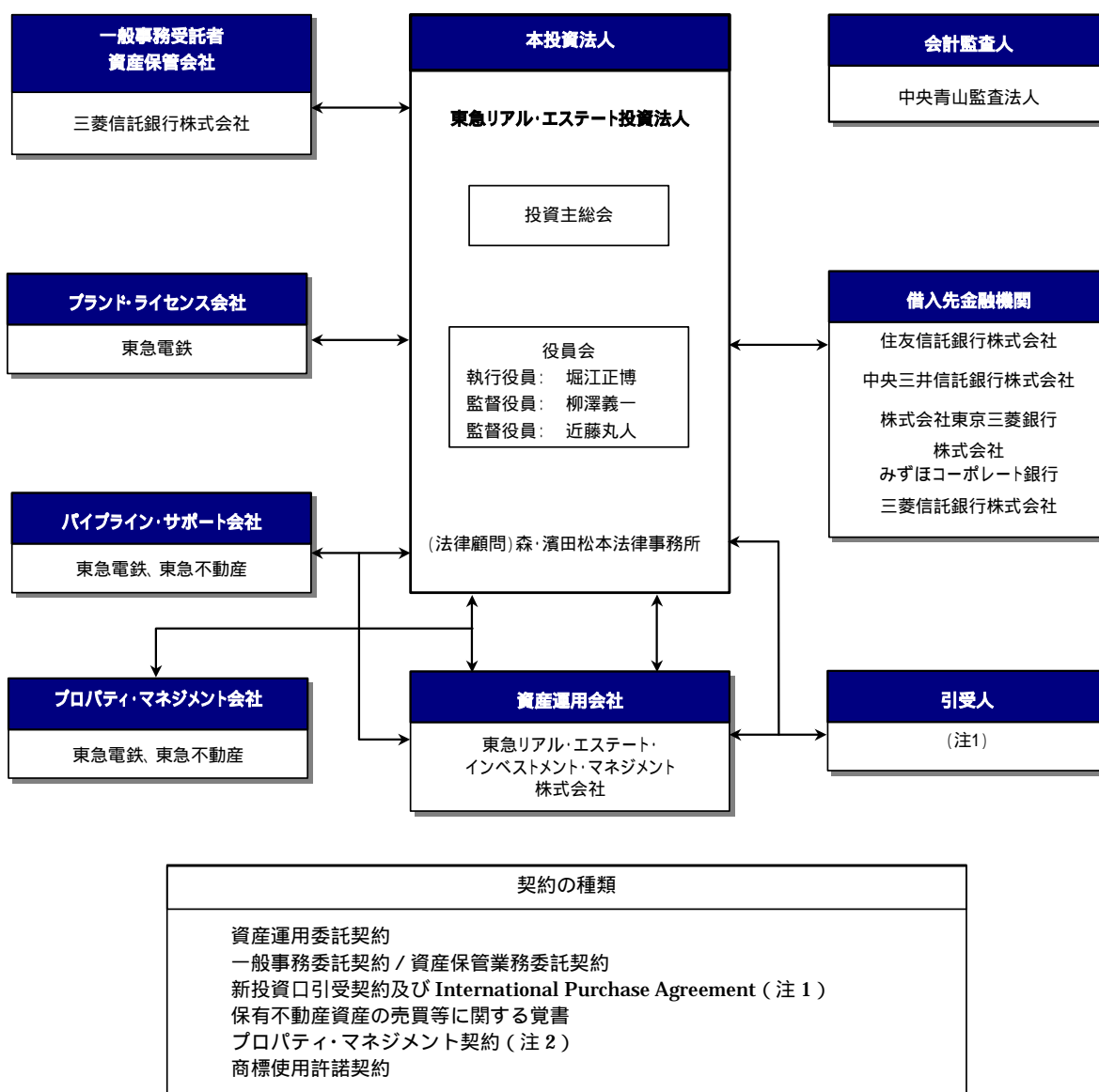
登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(4) 投資法人の仕組み」及び後記「第2 関係法人の概況」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の沿革】

- 平成15年 6月18日 設立企画人（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）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
- 平成15年 6月20日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
- 平成15年 6月23日 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
- 平成15年 7月18日 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第22号）
- 平成15年 9月10日 日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
東京証券取引所に上場
資産運用の開始

(4) 【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組み図



(注1) 平成15年9月に実施した投資口の公募追加発行に際し、本投資法人及び資産運用会社との間で、メリルリンチ日本証券株式会社、野村證券株式会社、日興シティグループ証券会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社、新光証券株式会社、農中証券株式会社、東海東京証券株式会社、明和證券株式会社及びウツミ屋証券株式会社を国内における引受人として新投資口引受契約を締結し、また、メリルリンチ・インターナショナル (Merrill Lynch International)、ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー (Nomura International plc) 及びシティグループ・グローバル・マーケット・リミテッド (Citigroup Global Markets Limited) を海外における引受人として International Purchase Agreement を締結しました。本投資法人から委託された投信法上の一般事務委託者 (投信法第111条第1号) として買取引受けを行いました。

上記に記載した公募は完了しており、新投資口引受契約及び International Purchase Agreement は平成16年1月31日現在において効力を生じているものではありません。

(注2) 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、本投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者 (信託受益権の場合)、プロパティ・マネジメント会社の四者契約となります。ただし、将来、不動産に直接投資する場合には、当該物件のプロパティ・マネジメント契約について、不動産信託受託者を除く三者契約となります。

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	<p>本投資法人の規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、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。</p>
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	<p>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。</p> <p>投信法上の投資信託委託業者として、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。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、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。）、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。</p>
一般事務受託者 / 資産保管会社	三菱信託銀行株式会社	<p>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。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111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 投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、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、計算に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、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、会計帳簿の作成に関する事務及び 納税に関する事務を行います。</p> <p>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。</p>

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	<p>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。)</p> <p>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し入れるものとし、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、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b . 投資態度 (ホ) 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。</p>
プロパティ・マネジメント会社	東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社	<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を予定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(総称して、「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せん。</p> <p>全般的業務 収益管理業務 保守管理業務 コンストラクション・マネジメント業務 リーシング・マネジメント業務 渉外業務 危機管理業務 その他上記に関連し又は付随する業務</p> <p>平成16年1月31日現在、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、東急電鉄及び東急不動産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 ・ 第2東急鷺沼ビル ・ 東急南平台町ビル ・ 東急桜丘町ビル ・ TOKYU REIT蒲田ビル <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 ・ 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 <p>(上記各物件の名称その他詳細は、後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なものの b . 個別信託不動産の概要」をご参照下さい。)</p>
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「T O K Y U」の商標の使用を許諾しています。後記「(9) その他 b . 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、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>

(5) 【投資法人の機構】

a. 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は、2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第20条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「6 管理及び運営 (3) 投資主・投資法人債権者の権利 (イ) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、原則として発行済投資口の総数の3分の1に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決めます（規約第13条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第16条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約別紙1「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回招集されます（規約第11条第1項）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条第1項、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第78条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その

出席者の過半数をもって決議されます（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項、規約第24条）。

投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(ハ) 会計監査人

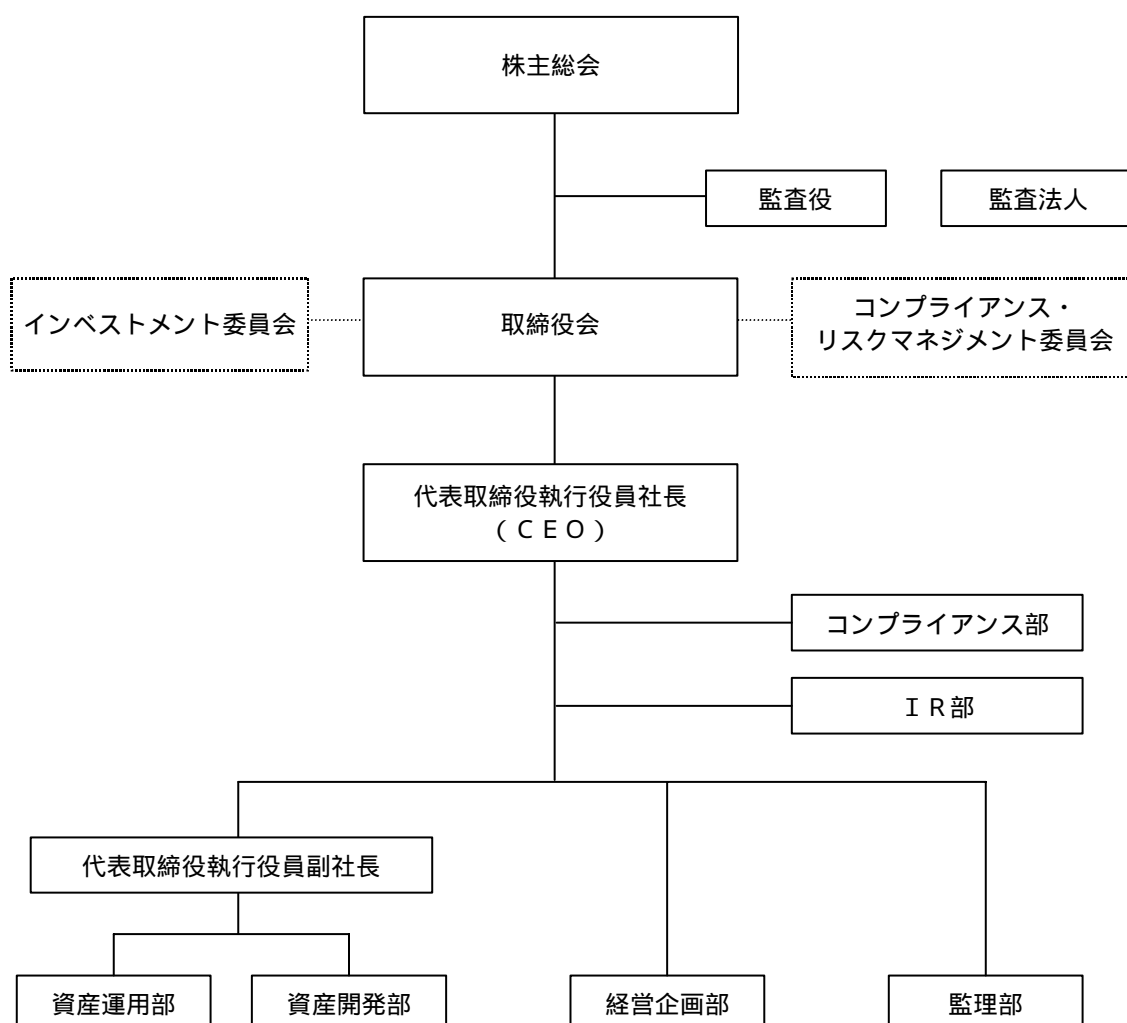
本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第118条第1項等）。

b. 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用に係る業務を行います。資産運用会社は、法律上の規定に基づかない同社独自の制度として同社内に執行役員を選

任しており、経営（経営戦略及び業務執行に関する基本的重要事項の意思決定並びに業務執行の監督）と業務執行を分離した体制を以下の通り採用しています。

(イ) 取締役会による意思決定及び業務執行の監督

資産運用会社の取締役会は、経営戦略及び業務執行に関する基本的重要事項の意思決定を行います。取締役会は、2名の代表取締役（執行役員社長及び執行役員副社長）の他、3名の非常勤取締役（本書の日付現在、資産運用会社の株主の職員である者が就任しています。）から構成されており、非常勤取締役による経営に対する監視機能が導入されています。なお、資産運用会社の取締役会は、委員会を設置し、特定の分野の課題についての協議を行い、協議の結果を意思決定の参考にすることができます。本書の日付現在、資産の運用に係る重要事項につき審議、決議及び答申を行うためのインベストメント委員会並びに資産の運用方針の策定、投資判断及び利益相反対策ルール（本ルールについては、後記「6 管理及び運営（2）利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）の妥当性に関する事項につき、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理の観点から審議するためのコンプライアンス・リスクマネジメント委員会を設置しています。資産運用会社の取締役会は、代表取締役及び執行役員の業務執行の監督を行うという役割も担っています。

更に、資産運用会社は、利害関係を有する者との個別取引について、利益相反対策ルールとの整合性の確認を第三者に依頼しています。本書の日付現在、資産運用会社は、本投資法人の会計監査人でない別の監査法人にかかる作業を依頼しています。当該監査法人は、資産運用会社との間で合意された手続を実施し、その作業結果報告を取締役会及びコンプライアンス部長に提出しています。なお当該監査法人によるかかる作業は、財務諸表監査における監査手続きとは異なるものです。

<委員会>

i. インベストメント委員会

委員	執行役員社長（委員長）、非常勤取締役（3名） 不動産鑑定士（1名）
内容	運用ガイドライン及び資産運用計画の策定及び変更、ポートフォリオ全体の資産配分並びに個別物件についての投資判断等について審議及び決議を行い、取締役会に対し答申します。 (注) 運用ガイドライン及び資産運用計画についての詳細は、後記「c. 投資運用の意思決定機構（イ）運用方針決定に関するプロセス」をご参照下さい。
決議方法等	委員長から付議され、委員の3分の2が出席し、出席委員の過半数の賛成により答申すべき意見を採択します。ただし、議案に関し利害関係を有する委員は議決権を有しません。すべての委員が、議案に関し利害関係を有する場合には、委員長が取締役会に答申すべき意見を採択します。委員は、必要と認めるときは、資産運用会社の執行役員に対し、その業務分野に関連する説明を求めることができます。また、審議中に採択された意見について少数意見が出された場合には、当該少数意見を述べた委員は「少数意見報告書」を作成し、取締役会へ提出することができます。少数意見報告書は、それが出された議案について、本投資法人の役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合には、資産運用会社から本投資法人の役員会に提出されるものとします。なお、本委員会の事務局長は、資産開発部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。

・コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

委員	<p>非常勤取締役（２名）、外部委員（２名） 委員長は、非常勤取締役から選任します。 本委員会の外部委員として、グループ各社の役職員ではない（現在及び過去５年間に於いて）学識経験を有する者２名を招聘します。本書の日付現在、外部委員は、コンプライアンスに精通した外部弁護士（１名）及びリスク管理に精通した外部専門家（１名）です。</p>
内容	<p>取締役会の要請に従い、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理に関する重要な事項、並びに利益相反対策ルールの妥当性につき審議を行い、取締役会に対し答申します。なお、利益相反対策ルールとの整合性に関する第三者からの作業結果報告書において特記すべき事項があるとされた場合でかつコンプライアンス部長が必要であると判断した場合、本委員会は、当該事項について、コンプライアンス部長より報告を受け、その適合性について審議を行い、取締役会に対し答申します。</p>
審議方法等	<p>委員会は、原則として、外部委員２名を含む３名の出席がない場合は開催されません。議案は、コンプライアンス部長より付議され審議後、その審議結果を委員長が取締役会へ答申します。委員は、審議において必要と認めるときは資産運用会社の執行役員に対しその業務分野に関する説明を求めることができます。委員会の審議内容は取締役会へ報告されます。また、委員の独自の判断により、別途意見書を取締役会に提出することができます。意見書は、それが出された議案について、本投資法人の役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合には、資産運用会社から本投資法人の役員会に提出されるものとします。なお、本委員会の事務局長は、コンプライアンス部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。</p>

(ロ) 資産運用会社の執行役員による業務執行

取締役会の重要な意思決定に基づく業務執行については、各業務分野毎に配置された資産運用会社の執行役員が担当し、執行役員社長は全業務を、執行役員副社長は資産運用業務を統括します。更に、執行役員社長は、資産運用会社の各執行役員に対しそれぞれの業務執行の状況について直接報告させることができます。なお、執行役員社長及び執行役員副社長以外の資産運用会社の執行役員は、取締役を兼務せず業務執行に専念し、経営（経営戦略及び業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定並びに業務執行の監督）と業務執行との分離を図っています。資産運用会社の執行役員は、業務の円滑な遂行のため、業務執行の全般的方針及び計画並びに重要な業務の実施に関し協議し、定期的に相互の意思疎通を図るよう努めています。

< 資産運用会社の各部の業務の概略 >

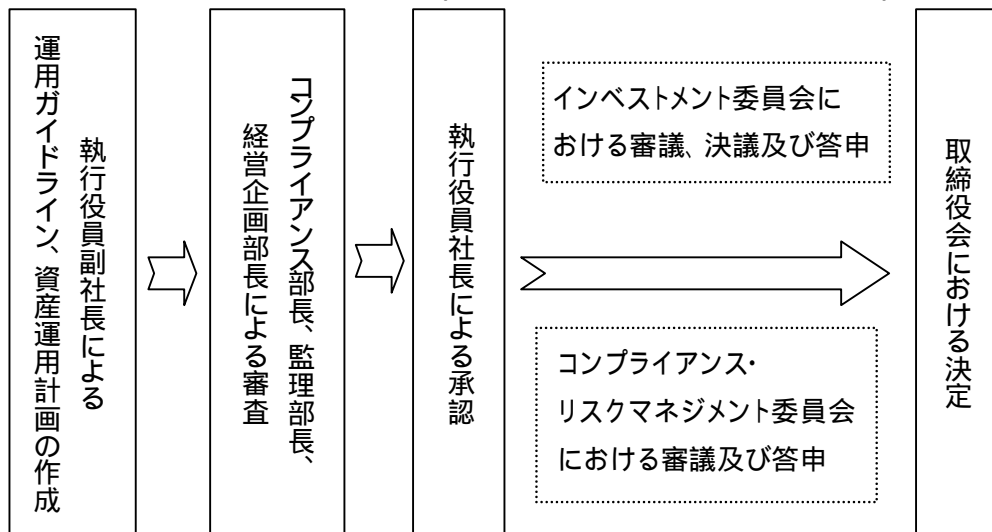
各部の部長職には、資産運用会社の執行役員が配置されています。

組織	主な業務の概略
コンプライアンス部	社内諸規程や規則等の制定改廃及びその遵守状況のチェック 業務全般についての法令及び規則の遵守状況のチェック
I R 部	本投資法人の投資主への対応 本投資法人の情報開示の実施
監理部	内部監査の計画策定、実施及びリスク管理体制の整備 取締役会及び株主総会並びに本投資法人の投資主総会及び役員会の運営の企画
経営企画部	
会社の総務業務	人事及び総務全般に関する事項
会社の財務会計業務	財務及び会計全般に関する事項
本投資法人の財務・会計業務	本投資法人の資金調達に関する事項
経営企画業務	中長期計画の策定等経営企画全般に関する事項 市場統計、調査全般に関する事項
資産開発部	本投資法人の資産運用に係る基本方針及び計画の策定 本投資法人の資産の取得、売却、評価及び調査
資産運用部	本投資法人の資産運用に係る基本方針及び計画の策定 本投資法人のポートフォリオ構築及び運用状況の管理 運用資産の賃貸借、PM会社、修繕に関する管理 運用管理業務及び資産運用の実績の報告

c. 投資運用の意思決定機構

(イ) 運用方針決定に関するプロセス

資産運用会社の意思決定プロセス（運用ガイドライン／資産運用計画）



資産運用会社は、(i) 資産運用の投資方針、利益相反対策ルール及び分配方針等について、運用ガイドライン並びに() 運用資産の修繕計画、リーシング計画及び取得計画を含む物件管理計画、資金調達計画等について資産運用計画を策定し、また随時改訂します。運用ガイドラインには、資産運用会社が本投資法人の資産運用を受託するにあたって定

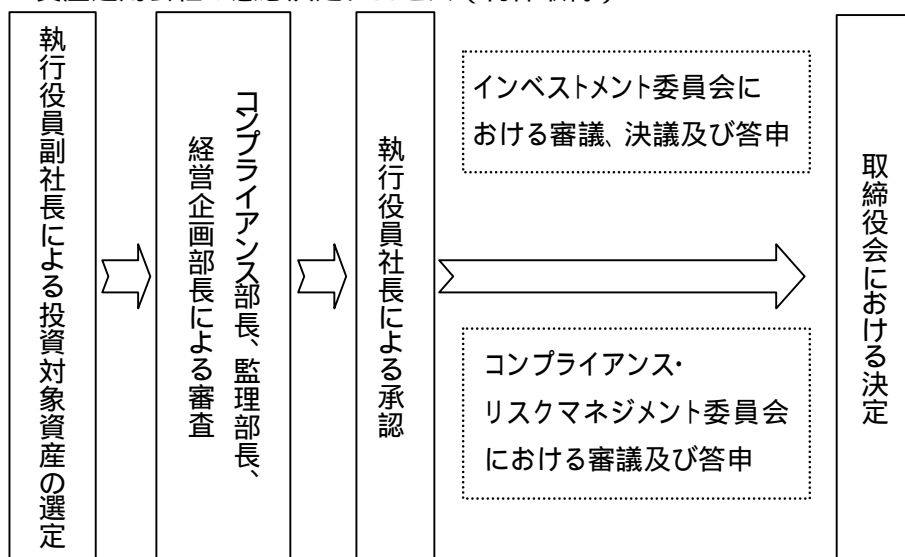
めた社内規程、規約に定められた資産運用の対象及び方針の具体的内容及びその他本投資法人の運営に関して必要な事項についての基本方針が規定されます。

運用ガイドライン及び資産運用計画は、資産開発部、資産運用部及び経営企画部により協議の上起案され、資産運用業務の統括者である執行役員副社長に提出され、執行役員副社長より、職務権限規程に基づき、コンプライアンス部長、監理部長及び経営企画部長による審査を経て、執行役員社長に報告されます。執行役員社長の承認後、執行役員社長より取締役会に上程されます。取締役会は、その決議前に、インベストメント委員会の審議、決議及び答申、更にはコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議及び答申を要請することができます。取締役会は、インベストメント委員会及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会より提出された答申及び意見（少数意見報告書を含みます。）を尊重しつつ意思決定の参考にした上で、決議を行い、運用ガイドライン及び資産運用計画を成立させます。成立した運用ガイドライン及び資産運用計画は、取締役会の決議後速やかに本投資法人の役員会に報告されます。なお、運用ガイドラインは、翌営業期間のための資産運用計画の作成とともに、原則として毎年1月末日までと7月末日までに見直し、改訂されますが、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度改訂されます。

(ロ) 資産運用に関するプロセス

A. 物件の取得

資産運用会社の意思決定プロセス（物件取得）



物件の取得に際し、執行役員副社長が統括する資産開発部及び資産運用部において、物件をめぐる権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査（以下「物件精査」といいます。）を行い、投資方針及び投資基準に合致し、本投資法人が投資できる物件を選定します。資産開発部及び資産運用部は、意思決定に必要な書面及び売買契約書等を作成の上、執行役員副社長に提出し、その後は上記(イ)と同じプロセスを経て、取締役会において投資の決定が行われます。かかる決定に基づき、執行役員副社長が、物件の取得を実行します。

なお、物件の売却についても取得と同様のプロセスを経て実行されます。

B．修繕・資本的支出

資産運用部は、取締役会で決定された資産運用計画に基づき、修繕を実施します。ただし、同計画に定められていない修繕のうち、小額でかつ当該営業期間の予算を超えない修繕又は緊急を要する修繕に関しては、資産運用部長の決定により実施する場合があります。

C．賃貸

i．新規テナントとの契約

新規テナントとの契約は、取締役会で決定された資産運用計画に規定されている契約条件を上回っていることを条件とします。また、市場動向、テナントの信頼度、契約面積、空室率等を勘案した結果、資産運用計画に記載されている契約条件を下回る条件ではあるものの契約することが望ましいと資産運用部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。

．既存テナントとの契約更改及び賃料改定

既存のテナントとの契約更改及び賃料改定に関しても、新規テナントとの契約と同様に、更改又は改定後の条件が資産運用計画に記載された契約条件を上回ることを条件とします。また、資産運用計画に記載されている契約条件を下回る条件ではあるものの契約更改及び賃料改定を行うことが望ましいと資産運用部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。

D．資金調達

経営企画部は、物件の取得に合わせて機動的に資金調達の手続を行います。資産運用計画で定めた金額の範囲内の借入れに関しては、実行することができますが、同計画に定めた金額を超える借入れの実行に関しては、実行前に、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。投資法人債の発行、投資口の発行についても同計画に定めませんが、金額の多寡にかかわらず、実行の都度、同計画の策定及び変更と同様のプロセスで取締役会の決議を経て実行されます。投資法人債の発行については、後記「2 投資方針 (4) 投資制限 a．規約に基づく投資制限 (ホ) 投資法人債発行制限」をご参照下さい。

(ハ) グループ各社との取引に関するプロセス

物件の取得、賃貸、管理委託、売買・賃貸の媒介、工事の発注、資金の借入れ等の取引がグループ各社との間で行われる場合には、前記プロセスに加えて、本投資法人の役員会の事前承認を経るものとします。役員会の事前承認を必要とする旨の内規を変更する場合にも、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。詳細については、後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 B．本投資法人の自主ルール (利益相反対策ルール)」をご参照下さい。

(6) 【投資法人の出資総額】（平成16年1月31日現在）

出資総額	50,117,520千円
投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	98,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）	
		増減	残高	増減	残高
平成15年6月20日	私募設立（注1）	400	400	200	200
平成15年9月10日	公募増資（注2）	97,600	98,000	49,917	50,117

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり発行価格530,000円（発行価額511,450円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(7) 【主要な投資主の状況】

平成16年1月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率（%）
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	5,880	6.00
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	5,000	5.10
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	3,920	4.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,084	3.15
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	2,794	2.85
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	2,766	2.82
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	2,064	2.11
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	2,043	2.08
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク（常任代理人 モルガン・スタンレー証券会社東京支店）	1585 Broadway New York, New York 10036, U.S.A.（東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー）	2,016	2.06
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	1,917	1.96
合計		31,484	32.13

（注1）「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

（注2）東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び資産運用会社は、平成15年7月28日付で、投資法人の投資口の保有に関する覚書を締結しています。その概要は以下の通りです。

- i. 東急電鉄及び東急不動産は、平成15年9月10日付で日本国内で行われた投資法人の投資口の募集直後において保有している本投資法人の投資口について、当該募集の払込期日から3年間、オーバーアロットメントによる売出し及びグリーンシューオプションの行使に伴う本投資証券の貸付及び売却並びに東急電鉄及び東急不動産間で行う売買を除き、原則として、売却、担保設定、質権設定その他の処分を行いません。
- . 東急電鉄及び東急不動産は、いつでも、本投資法人の発行済投資口総数の最低3%を、東急電鉄及び東急不動産で保有するものとします。
- . 本覚書の有効期間は本覚書の取交の日から5年ですが、資産運用会社が、本投資法人についての投資信託委託業者ではなくなった場合には、直ちに終了します。また、見直しの合意が有効期間終了日までになされない限り、本覚書は同一の内容で3年間延長されます（以後も同様です。）。
- . 資産運用会社が本投資法人以外の別の投資法人又は投資信託の資産の運用も行うようになった場合、本覚書は、当該複数運用体制に適したものになるよう、当事者間で別途協議の上、修正されます。

(所有者別状況)

(平成16年1月31日現在)

区分	投資口の状況					
	金融機関	証券会社	その他の国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数(人)	101	8	297	50	10,907	11,363
投資主数の割合(%)	0.89	0.07	2.61	0.44	95.99	100.00
所有投資口数(口)	36,051	1,006	21,584	12,572	26,787	98,000
所有投資口数の割合(%)	36.79	1.03	22.02	12.83	27.33	100.00

(注)証券保管振替機構名義の投資口が「その他の国内法人」の中に1口含まれています。

(8)【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数(口)
執行役員	堀江 正博	昭和59年4月 昭和60年4月 昭和61年3月 平成元年7月 平成6年3月 平成8年2月 平成11年12月 平成13年6月 平成14年9月 平成15年6月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 多摩田園都市部 同 リゾート事業部海外開発部 エメラルドリゾーツアンドホテルズ出向 アシスタント・バイスプレジデント エメラルド清算信託管財人補佐役(ホノルル駐在) 東京急行電鉄株式会社 財務部 同 グループ事業室 同 連結経営委員会 課長 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 出向 代表取締役副社長 同 代表取締役 執行役員社長就任(現在に至る) 東急リアル・エステート投資法人 執行役員就任(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
監督役員	柳澤 義一	昭和54年4月 昭和60年3月 昭和60年5月 平成2年6月 平成12年6月 平成13年7月 平成15年6月 平成16年4月	有限会社富士製材工業所 専務取締役就任 (現在に至る) 公認会計士開業登録 柳澤公認会計士事務所開設(現在に至る) 税理士開業登録(現在に至る) 株式会社アカウンティングコンサルタント グループ(現新創コンサルティング株式 会社)取締役就任(現在に至る) 新創監査法人 代表社員就任(現在に至 る) 日本公認会計士協会理事就任(現在に至 る) 東急リアル・エステート投資法人 監督役 員就任(現在に至る) 新創税理士法人 代表社員就任(現在に至 る)	0
監督役員	近藤 丸人	昭和63年4月 昭和63年5月 昭和63年9月 平成元年7月 平成8年2月 平成10年5月 平成11年12月 平成15年6月	弁護士登録(東京弁護士会) 大原弁護士事務所入所 香港中文大学留学 中国人民大学留学 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS (法律事務所)勤務 近藤丸人法律事務所開業(現在に至る) 第二東京弁護士会へ登録換え 株式会社ノース 取締役(内部監査室長) 東急リアル・エステート投資法人 監督役 員就任(現在に至る)	0

(注) 堀江正博氏は、資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成15年6月16日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(9) 【その他】

a. 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます(投信法第95条、第100条、規約第21条本文)。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません(投信法第72条、規約第21条但書)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です(規約第22条第1項本文)。ただし、最初の執行役員及び監督役員の任期は、平成17年4月末日とします(規約第22条第1項但書)。また、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでです(規約第22条第2項)。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります(投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条)。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の

解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

b. 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

後記「6 管理及び運営 (1) 資産管理等の概要 その他 (八) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成15年7月22日開催の第1回投資主総会において規約の変更を行いました。

(ロ) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

平成15年7月14日付で東急電鉄との間で「商標使用許諾契約」を締結しました。同契約に基づき、本投資法人は、東急電鉄より「東急」及び「T O K Y U」の商標の使用の許諾を受けています。なお、同契約当事者は、同契約が、契約当事者間にパートナーシップ、ジョイント・ベンチャー、代理、債務保証等の法的関係を設定するものではないことを、相互に確認しています。

その他該当事項はありません。

c. 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本投資法人の投資方針は、規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」並びに資産運用会社の定めた運用ガイドラインにより以下の通りとされています。

a. 基本方針

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て資産運用を行います。

(イ) 成長性

成長性は、中長期的な観点での資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長を内部成長及び外部成長の観点から達成することにより確保します。

ここで内部成長とは、主に以下の内部的な要因による成長をいいます。

賃料単価の上昇

稼働率の上昇

不動産管理経費等の削減

一方、外部成長とは、追加物件の取得又は追加設備投資等を契機とした主に以下の外的な要因による成長をいいます。

資産規模の拡大に伴う経費削減

資本コストを上回る利回りを見込むことができる物件の取得

リニューアルによるテナント誘致力の維持及び向上

物件入替による収益力の向上

内部成長要因

資産運用の最適化

本投資法人は、内部成長を達成するため、資産運用会社に中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託します。資産運用会社は、個々の物件について適切なプロパティ・マネジメント会社を選任し、当該プロパティ・マネジメント会社に対して指示しかつ監督し、主に以下の目標に基づき、個別物件のキャッシュ・フローの極大化を目指します。

テナントとの信頼関係構築及びテナント営業により、テナント満足度の向上を図り、賃料及び稼働率の維持及び向上を目指します。

効率的な管理運営により、不動産管理経費等の削減を目指します。

投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長

本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設とします。ただし、首都圏以外には投資しません（具体的な対象地域については、後記「b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準地域」をご参照下さい。）。

本投資法人は、上記の地域及び用途における以下の特性に基づき、内部成長の実現を目指します。

地域自体の成長力の相対的優位性

東京都心5区地域を中心とした首都圏経済圏の相対的優位性

東急沿線地域自体の経済力及びブランド力

グループ各社との協働体制の期待に基づく独自性

グループ各社が東急沿線地域を中心に展開する戦略的投資及び事業活動への期待

グループ各社の優位性

商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力
東急電鉄又は東急不動産をプロパティ・マネジメント会社とすることにより、
本投資法人以外の管理委託物件に対する不動産管理の経験及びそれら
と併せてPM業務を行うという規模のメリットを活用した管理運営コスト
削減力

外部成長要因

積極的な物件取得

本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地
するオフィスビル及び商業施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物
件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとします。
取得にあたっては、長期保有を前提とし、ポートフォリオの質の維持及び向上を図
るべく物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うと同時に、資産価値の向上及び
一投資口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオ構築を目指します。

グループ各社からの物件取得

本投資法人は、グループ各社の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取
得機会を確保するものとします。このため、東急電鉄、東急不動産、本投資法人及
び資産運用会社の間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しています。
前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の仕組み a. 本投資法人の仕組図及び
c. 上記以外の本投資法人の主な関係者」をご参照下さい。また、同覚書の内容に
ついては、後記「b. 投資態度 (ホ) 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。

グループ各社との相乗効果（東急沿線地域の付加価値向上による成長）

本投資法人は、グループ各社との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上
による成長を目指すものとします。

「東急グループ経営方針」

グループ各社の中核会社である東急電鉄は、平成12年4月18日に発表した「東急
グループ経営方針」において、渋谷及び東急沿線活性化に経営資源を重点配分する
こととし、不動産投資信託事業を同社の成長戦略の一つとして位置付けています。
また、同社が平成15年3月26日に公表した「中期2か年経営計画」においてもその
方針を踏襲しています。

東急沿線地域におけるグループ各社の事業活動による成長

グループ各社の保有物件や新規開発物件が、本投資法人を含む第三者に売却され
る場合、グループ各社は、かかる回収投下資本を、東急沿線地域での不動産開発投
資やその他の事業に投資すること（例えば、東急電鉄による鉄道輸送力増強工事、
駅構内の有効活用、駅ビルの開発、ケーブルテレビ等のインフラストラクチャー整
備等）があります。かかる戦略的投資を通じて、住環境の質が向上するとともに、
沿線人口及び集客力が増加し、ひいては東急沿線地域の経済活動が活性化され、主
に以下の点でそれぞれ外部成長及び内部成長に寄与することが期待されます。

開発物件の取得機会の増加

消費の増加による商業施設の収益拡大及び渋谷を拠点とした業務機能の集積

東急沿線地域におけるグループ各社以外の事業活動による成長

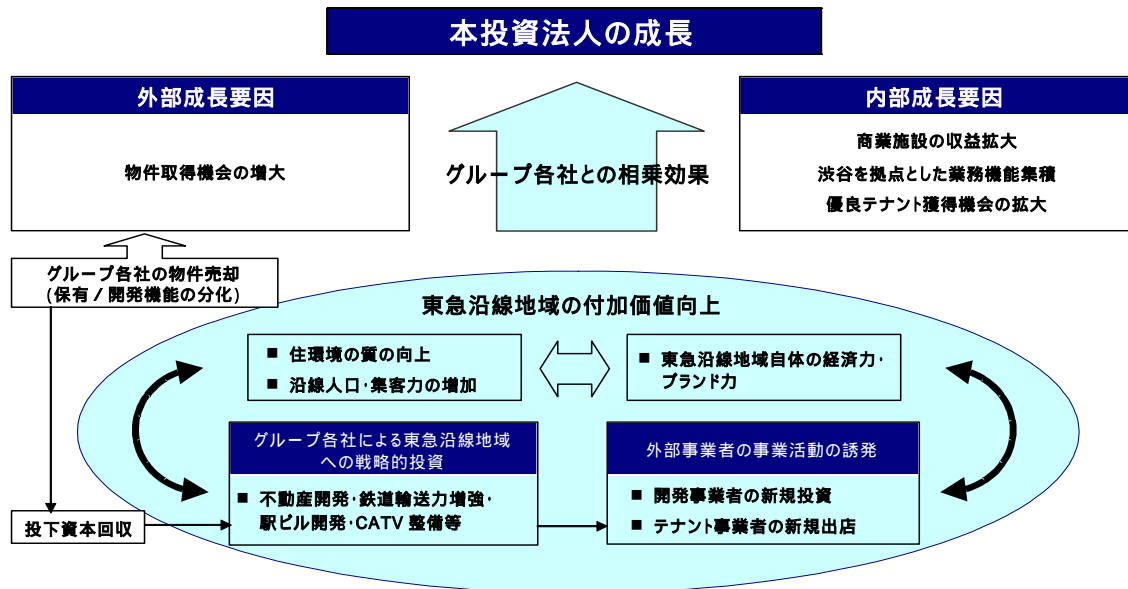
上記グループ各社の事業活動による東急沿線地域の付加価値向上は、グループ各
社以外の事業者による事業活動を誘発し、東急沿線地域自体の経済力及びブランド
力のさらなる向上をもたらし、主に以下の点で外部成長及び内部成長に寄与するこ

とが期待されます。

不動産開発投資の拡大に基づく物件取得機会の増大

テナント出店機会拡大に基づく優良テナント獲得機会の増大

東急沿線地域の成長性については、後記「b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 地域」をご参照下さい。



(ロ) 安定性

安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益及び配当（分配金）の確保をいいます。

投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性

本投資法人は、投資対象の所在地域を相対的にリスクが小さいと考えられる地域に限定した上で、賃貸収入及び稼働率の変動が相対的に小さく安定的な収益性を見込むことができる物件を投資対象とすることにより、安定的な運用を目指します。本投資法人は、高い値上り益を獲得できる可能性があっても、収益性の変動が相対的に大きい物件を、原則として投資対象としません。

開発リスクの回避

本投資法人は、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行いません。開発事業及び開発事業者として開発リスクを負担するのは、グループ各社その他の第三者とし、本投資法人は、開発リスクの負担を回避した上で物件取得の機会を確保することを企図しています。

(ハ) 透明性

透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に投資主にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示するものとします。また、投資活動全般を通じて、グループ各社に事業及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、以下の諸点を通じて、グループ各社との利益相反回避に十分配慮するものとします。

市場価格取引の徹底

情報開示の充実

独立した運用体制・コーポレートガバナンス体制の確保

具体的には、本投資法人は自主ルールとして利益相反対策ルールを策定及び随時改訂し、開示し、かつこれを遵守します。更に、本投資法人は、かかるルールの妥当性及びグループ会社との取引に関し、資産運用会社における外部者によるチェック及び本投資法人の役員会による事前承認という複階層チェックを経ることにより、その実効性を確実なものとし、(後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール(利益相反対策ルール)」をご参照下さい。)。

b. 投資態度

(イ) ポートフォリオ運用基準

保有期間

本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得し、中短期売買目的の物件取得は行わないものとします(ここでいう短期とは1年未満の期間、中期とは1年以上5年以下の期間、長期とは5年超の期間をいうものとします。)。

用途

本投資法人は、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その投資額比率は以下の通りとします。

用途	投資額比率(長期的目標)
オフィス	60%程度
商業施設	40%程度

* 本投資法人が投資する商業施設とは以下のものをいいます。

「都心型商業店舗ビル」

主に、鉄道など主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にあり、比較的広域の商圈を持つ商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設など多様な業態を含みます。

「郊外型ショッピングセンター」

主に、鉄道に加え、自家用車のアクセスが容易な郊外の住宅地に立地し、近隣の居住者生活圏を商圈とする商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設など多様な業態を含みます。

* 法令による附置義務等により住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合があります。

* ホテル及び物流施設には投資しません。これらが含まれる複合施設の場合には、オフィス部分又は商業施設部分にのみ投資を行います。

地域

A．本投資法人は、上記「a．基本方針」にしたがって、東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とします。ただし、首都圏以外には投資しません。

区分	対象地域		投資額比率
東京都心5区地域	都心5区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区	85%以上
	都心5区に準ずる商業用不動産集積地	池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等	
東急沿線地域	東急沿線拠点地域	渋谷区	
	その他東急沿線地域		
	東京都	品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市	
	神奈川県横浜市	港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区	
	神奈川県川崎市	中原区、高津区、宮前区	
	神奈川県大和市		
その他	上記を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏		15%以下

(注) 渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。

[主な投資対象地域]



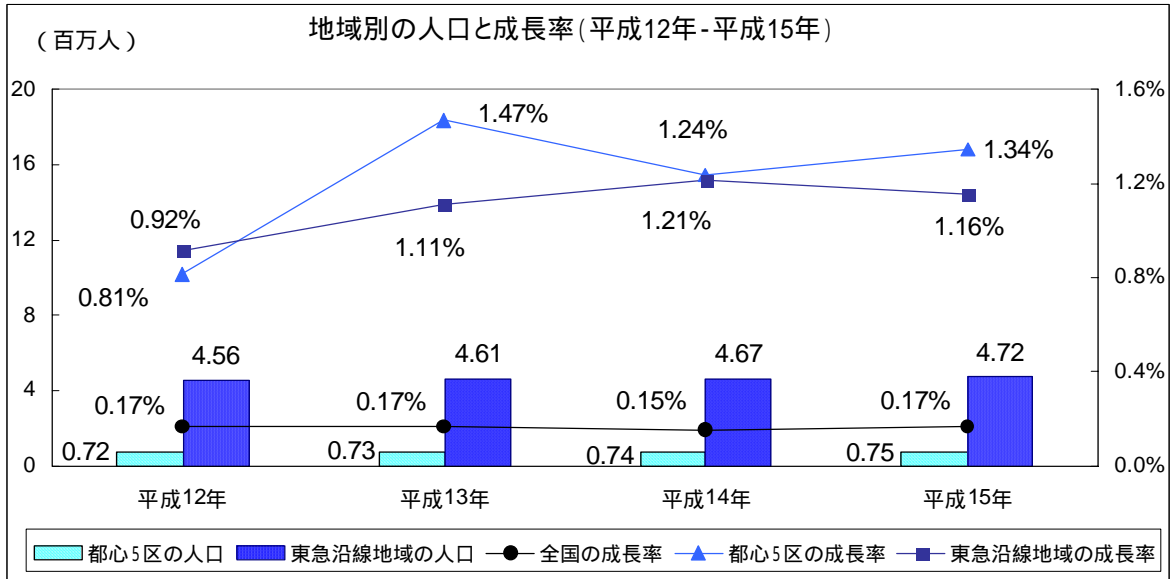
東京都心5区地域は、オフィスなどの商業用不動産が高度に集積している日本の経済活動の中心地域です。

また、東京都心5区地域と接し、当該地域の経済活動の有力な後背地のひとつである東急沿線地域は、東急線と東京メトロ線及び都営地下鉄線との相互乗り入れ運転等により、東京都心5区地域への良好な交通アクセスを確保しています。

B. 都心5区及び東急沿線地域には、以下の通り、a. 人口・世帯数の成長、b. 相対的に高い所得水準及びc. 東急線の旅客人員の増加という本投資法人の成長性を確保できる要因が存すると考えられます。また、d. 渋谷駅の利用者の増加及びe. 渋谷区のオフィス空室率は、東急沿線地域の拠点地域である渋谷区の相対的な優位性を示していると考えられます。なお、下記の各数値は、特段の記載のない限りすべて毎年3月期の数字です。

a. [人口・世帯数] 人口・世帯数の成長

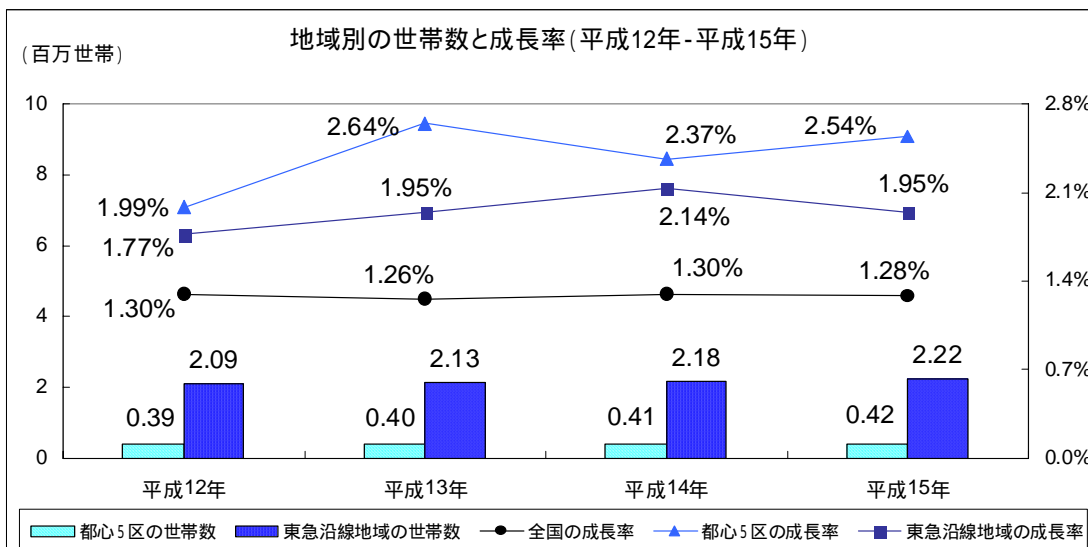
平成12年から平成15年にかけての都心5区及び東急沿線地域の人口成長率は、それぞれ以下の範囲で推移しており、同期間の全国人口成長率を上回っています。



(出所) 財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」(平成15年版及び平成14年版)及び市町村自治研究会編「住民基本台帳人口要覧」(平成13年版、平成12年版及び平成11年版)

(注) 上記グラフは、出所記載の書類から抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

また、平成12年から平成15年にかけての世帯数の成長率においても、都心5区及び東急沿線地域ではそれぞれ以下の範囲で推移しており、同期間の全国世帯数成長率を上回っています。

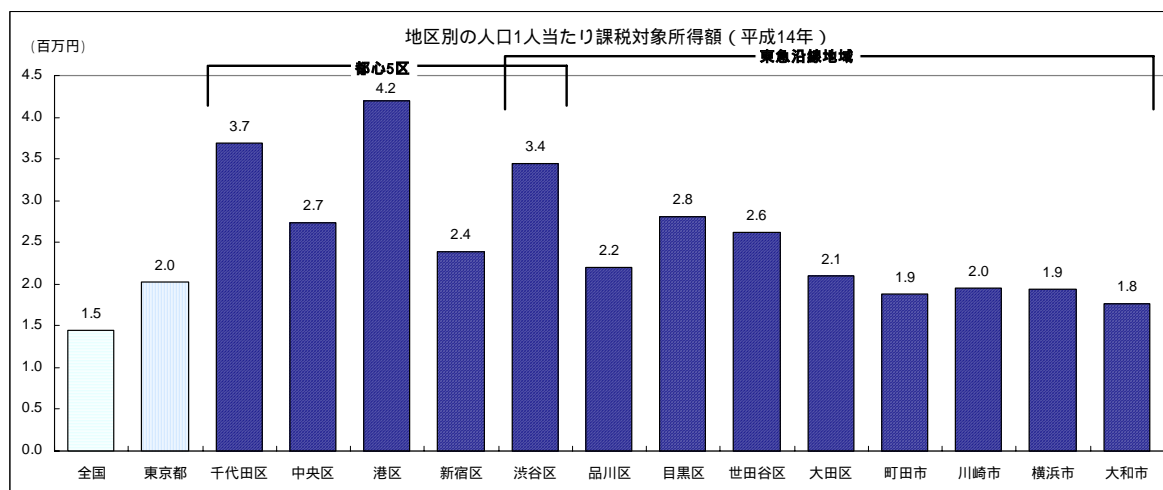


(出所) 財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」(平成15年版及び平成14年版)及び市町村自治研究会編「住民基本台帳人口要覧」(平成13年版、平成12年版及び平成11年版)

(注) 上記グラフは、出所記載の書類から抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

b. [所得水準] 相対的に高い所得水準

都心5区及び東急沿線地域の人口1人当たり所得水準(平成14年)は、各地域とも全国の平均である約150万円を上回っています。また、東京都全体の約200万円と比べても、港区、千代田区、渋谷区の約340万~420万円をはじめ、下記記載のほとんどの地域で同等又は上回っています。



(出所) 日本マーケティング教育センター「個人所得指標」(2004年版)

(注1) 上記グラフは、総務省がまとめた「市町村税課税状況等の調」から、日本マーケティング教育センターが抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

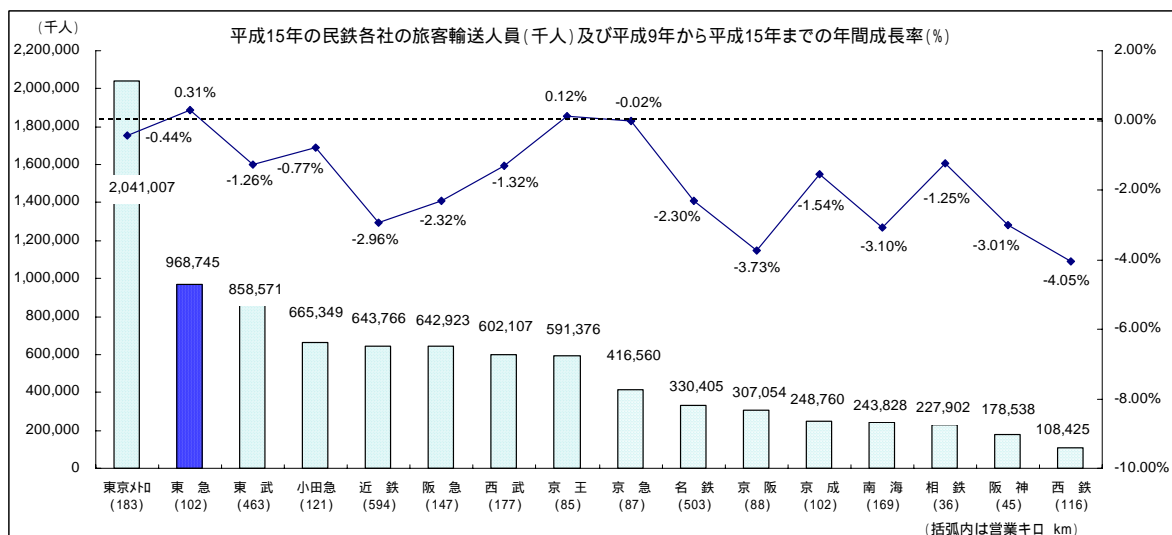
(注2) 横浜市及び川崎市には、東急沿線地域内の行政区画以外の地域を含みます。

c. [旅客輸送人員] 東急線の旅客人員の増加

平成9年から平成15年までの年間成長率は、年率換算増減率(注)で見た場合、大手民間鉄道会社16社(以下の表に示す16社をいい、JR各社は含まれません。)中14社がマイナスとなっていますが、東急電鉄は、0.31%のプラスとなっており、相対的に高い水準となっています。

(注) ここにいう年間成長率は、「年率換算増減率」をもって示しています。これは、平成9年から平成15年までの旅客人員の増減を、1年毎の複利計算を前提として年率に換算した増減率です。後記d.のグラフにおいても同じです。

また、東急電鉄の年間旅客輸送人員は、大手民間鉄道会社16社中、東京地下鉄株式会社(東京メトロ)に次いで第2位である約9億6,875万人となっています(平成15年)。

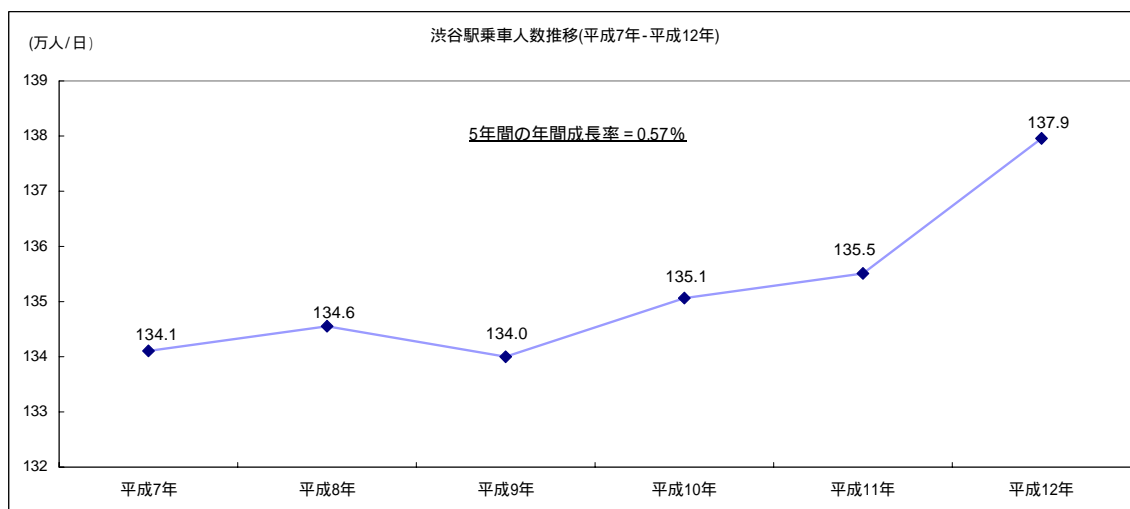


(出所) 社団法人日本民営鉄道協会

(注) 上記グラフは、出所記載の協会の「大手民鉄の素顔」に含まれる「大手民鉄の現況」掲載の数値をグラフ化しかつ平成9年から平成15年までの年間成長率を計算したものです。

d. [渋谷駅乗車人数推移] 渋谷駅の利用者の増加

東急東横線、東急田園都市線、東京メトロ半蔵門線、東京メトロ銀座線、JR線、京王井の頭線の各々の渋谷駅での乗車人数を合計した数は、平成9年に一時的に減少するものの概して増加傾向にあり、平成12年には一日当たり約138万人が渋谷駅を利用しています。なお、平成19年には東京メトロ13号線が開通し、渋谷駅への乗り入れ路線が増える予定です。

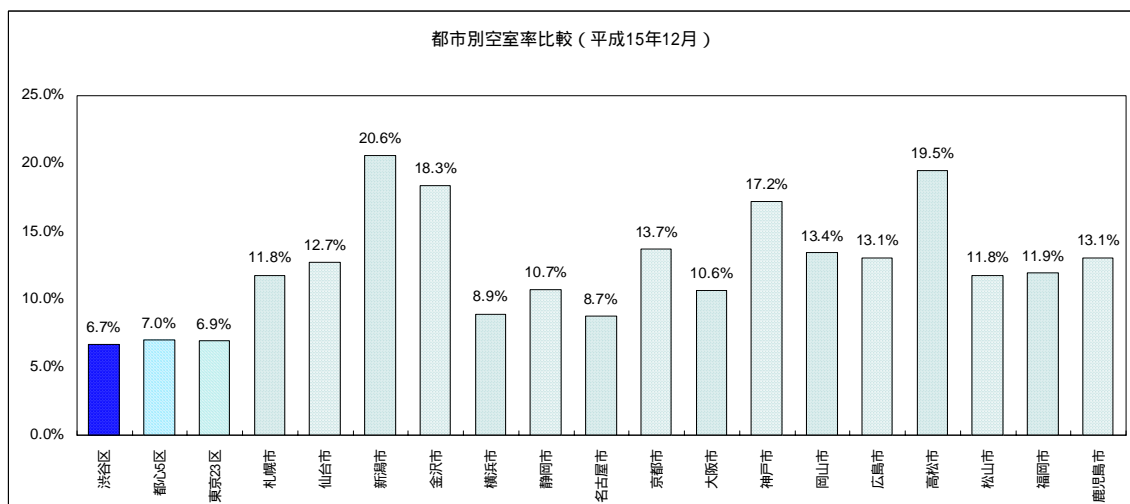


(出所) 運輸政策研究機構「都市交通年報 平成14年版」

(注) 上記グラフは、出所記載の書類掲載の数値より算出してグラフ化したものです。

e. [都市別空室率比較] 渋谷区のオフィス空室率

平成15年12月の空室率は、都心5区、東京23区においては、それぞれ7.0%、6.9%となっており、全国の都市と比較して相対的に低い水準となっています。渋谷区の空室率は6.7%であり、都心5区、東京23区と比較してもなお低い水準となっています。



（出所）生駒シービー・リチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」及び株式会社生駒データサービスシステム

（注1）上記グラフは、出所記載の書類から抽出した数値及び出所から取得した数値（渋谷区）をグラフ化したものです。

（注2）各都市の空室率のデータは、各都市の全域ではなく、その内の一定の地域における一定基準により抽出されたオフィスビルを対象とした調査に基づいています。

売却方針

原則として、長期的な保有を目的としますが、市場環境等を勘案し、適宜、売却について検討を行うことがあります。売却については、主に以下の観点から判断します。

今後の市況見通し

周辺の開発予測

将来にわたる収益見通し

今後の投資額予測（修繕費及び資本的支出）

今後の資産価値の増減見通し

ポートフォリオ全体での検討（地域、テナント及び用途等の分散の観点並びに配当（分配金）に与える影響等の観点からの検討）

グループ各社から本投資法人が購入した物件を売却しようとする場合、東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び資産運用会社間の「保有不動産資産の売買等に関する覚書」に基づき、その元所有者又はその元出資者等であるグループ各社に対して優先的に売却を申し入れる旨合意されています（詳細な内容については、後記「(ホ) 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。)。なお、資産運用会社は、別途定める手続に基づき、適正価格の調査を実施した上で、元所有者に対して、売却の申入れを行います。

(ロ) 投資基準

個々の物件の選別にあたっては、下表の通り当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質等について十分に調査を実施し、総合的に検討します。

	オフィス	商業施設
立地	<p>当該物件の立地する地域の、オフィス集積状況、賃貸マーケットの状況、利用鉄道駅のターミナル性及び駅からの距離（原則として徒歩7分以内、物件特性を考慮した場合でも10分以内*）等を総合的に勘案し、判断します。</p> <p>* 不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）（公正取引委員会告示第14号）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。</p>	<p>商業施設への投資決定に際しては、商圈の範囲を適正に認識し、かつ設定した上で、当該商圈の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圈分析を行い、当該商圈が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圈の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。</p>
物件規模	<p>原則として、延床面積5,000㎡（約1,500坪）以上、かつ基準階の専有面積330㎡（約100坪）以上の建物とします（「基準階」とは、2階以上で、当該建物の標準的なフロアをいうものとします。）。</p>	<p>物件毎に個別の立地特性による地域性や商圈の規模又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。</p>
設備施設	<p>貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等の仕様に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。</p>	<p>業態別の標準仕様をベースとして、商業施設としての汎用性、転用可能性又は来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件毎に個別に判断します。</p>
投資額	<p>I) 1投資案件当たりの最低投資額</p> <p>) 1投資案件当たりの最高投資額</p>	<p>1投資案件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として40億円以上とします。ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。</p> <p>1投資案件当たりの投資比率（以下の計算式によります。）の上限は、原則として投資額全体の50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。</p> <p>「1投資案件当たりの投資比率」＝「当該投資額」/（「前期末における不動産等の評価額合計」＋「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の取得価格合計」＋「当該投資額」） （ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の取得価格合計」及び「当該投資額」には税金・取得費用等は含みません。）</p>

取得価格の制限	不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性やポートフォリオ運用基準を勘案し、鑑定価格を上回る価格で取得することがあります。ただし、利益相反取引への対応として、原則として、グループ各社からは鑑定評価額を超えて取得しません。
耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満の建物であることを原則とします。
権利関係	共有物件の場合、持分割合は原則として50%以上としますが、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。また、区分所有、借地物件等の場合も、個別に判断します。
テナント	マルチテナントを原則としますが、シングルテナントの場合は、テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案します。
資産対応証券等	投資判断にあたっては、主に以下の点を基準とします。 ・投資期間満了時において当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること ・LTV*、DSCR**、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること
開発案件投資	竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件を取得することを原則とします。ただし、以下の場合を除きます。 <第三者が建築中の物件の取得> 竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しのリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。 <既に取得している物件の増築> 既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び完工と引渡しのリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができます。
環境・地質等	投資判断にあたっては、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。

* ここにいう「LTV」とは、資産総額に対して有利子負債が占める割合をいいます。

** 「DSCR」とは、有利子負債に係る元利金額に対する純収益の割合をいいます。

(八) 物件関連業務運用基準

物件情報収集業務

自らの情報ソースに加え、物件情報を広く求め、信用度の高い情報収集に努めます。

物件精査業務

A. 物件精査

別途定める資産運用会社の社内規則に基づいて行います。

B. 専門家への委託

物件精査にあたっては、調査項目の一部を専門家に委託することができます。専門家の選定にあたっては、専門能力、費用対効果、第三者性等を総合的に勘案の上、公正に行うものとします。

物件引渡業務

別途定める資産運用会社の社内規則に基づいて、原則として資産運用会社自らが行うものとしします。

PM業務

A. PM方針

個別物件のキャッシュ・フローの中長期的な極大化を目指すべく、以下によりテナント満足度の向上と経費削減を目指すものとしします。

テナントとの信頼関係構築に基づくテナントニーズの十分な把握
市場動向の把握に基づくテナント営業
費用対効果を考慮した効率的な管理運営

B. PM会社の選定基準

商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東急電鉄若しくは東急不動産又はグループ各社から選定します。利益相反対策として、委託条件については、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案のうえ決定し、報酬水準、契約期間、解約条件を開示します。報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得た上で、結論について開示します。後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール (利益相反対策ルール) (ロ) 個別ルール」をご参照下さい。

C. PM契約の更新

- () 資産運用会社によるパフォーマンスチェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとしします。
- () 更新時の報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得た上で、結論について開示します。後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール (利益相反対策ルール) (ロ) 個別ルール」をご参照下さい。

修繕・資本的支出の方針

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・資本的支出を行います。実施に際しては、原則として、個別物件の減価償却費の範囲内で行いますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。ただし、テナント営業政策上の観点から必要なものは早期に実施することとしします。また、将来耐震補強が必要になった場合には、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに行います。

損害保険等の付保方針

災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、火災保険、家賃保険及び賠償責任保険を本投資法人の保有物件について付保します。

また、本投資法人においては、ポートフォリオ全体のPML*が10%以下となるよう運用しますが、これを超過する場合には地震保険への付保を検討します。付保の検討にあたっては、保険料・免責額・キャッシュリザーブなどを総合的に勘案して判断します。

* 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います。算出にあたっては、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います。

ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

その他の業務

工事の発注を含むその他の業務に係る取引先については、役務提供の内容、コスト等を総合的に勘案のうえ選定します。

(二) 財務方針

基本方針

本投資法人の財務方針は、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ります。

A. 安定性

財務健全性の確保のための低LTV（下記「財務戦略 B.」をご参照下さい。）運用

本投資法人の資産特性を考慮した長期固定資金調達

リファイナンスリスクを低減するための複数の資金調達元の確保と返済期限の分散

B. 機動性

追加取得物件に対する速やかな資金調達体制の確保

C. 効率性

効率的なキャッシュ・マネジメント

安定運用に基づく低廉な調達レートの確保

財務戦略

A. エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行）

資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします。

B. デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等）

・機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせることがあります。

・コミットメント・ラインを設定し借入れを実行することがあります。

・運用資産上に担保を設定することがあります。

・安定的ファイナンスを目的として、投資法人債を発行し、資金調達先の分散を図ることがあります。

・借入金等から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがあります。

・本投資法人について「LTV」とは、資産総額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいい、60%を上限としますが、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

C. キャッシュ・マネジメント（現預金等）

テナントから預かった敷金・保証金を資金調達手段として活用することがあります。

(ホ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書について

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」を締結しています。本覚書は、グループ各社と本投資法人との間における不動産資産（以下に定義されます。）の売買及び情報提供に関する行為準則を明確に定めておくことが、本投資法人の安定的かつ継続的な不動産資産の取得及び売却機会の確保、資産運用会社の本投資法人に対する忠実義務の遵守、利益相反対策として重要なものであり、本投資法人の投資主の信頼及び利益の確保につながることで、ひいてはグループ各社や本投資法人に対して不動産資産の売却を検討する第三者の信頼確保につながることで、また本投資法人の投資主の信頼及び利益並びに第三者の信頼を確保することがグループ各社の利益でもあることを理由として、締結されたものです。

本覚書の概要は以下の通りです。

- () グループ各社、本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ、原則として、自由に不動産資産（不動産信託受益権、不動産に関する匿名組合出資持分、資産対応証券等を含みます。以下、この項目において「不動産資産」といいます。）の売買を行うことができます。パイプライン・サポート会社（東急電鉄及び東急不動産をいいます。）又は本投資法人若しくは資産運用会社が、第三者から不動産資産を購入する機会（以下「投資機会」といいます。）に関する情報を得た場合、それぞれ、独自の裁量でその情報の取扱いについて決定することができ、これを他方へ提供する義務を負いません。
- () パイプライン・サポート会社又は資産運用会社が、その独自の判断により特定の不動産資産に関する投資機会の追求を放棄した場合であり、かつ当該不動産資産が他方の投資基準に適合する可能性があるとして合理的に判断した場合には、当該パイプライン・サポート会社又は資産運用会社は、当該不動産資産について入手した情報を、可能な限り速やかに、他方に提供するものとします（情報提供元の事前の承諾が得られない場合は、この限りではありません。）。
- () 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が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し入れるものとし、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。一定の期間内に売買契約が締結されなかった場合、パイプライン・サポート会社は第三者に売却を申し入れることができます（ただし、第三者への売却条件が資産運用会社の提示した購入条件と同等以下である場合には、売却前に再度資産運用会社の意思を確認する必要があります。）。パイプライン・サポート会社は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。
- () 資産運用会社が、グループ各社から本投資法人に対して売却された物件を売却しようとする場合、資産運用会社は、まず優先的に当該不動産資産の元所有者又はその元出資者等であるグループ各社に対して売却を申し入れるものとし、資産運用会社と当該グループ会社が購入条件について基本的に合意した場合、当該グループ各

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。一定期間内に売買契約が締結されなかった場合、資産運用会社は第三者に売却を申し入れることができます（ただし、第三者への売却条件が当該グループ各社の提示した購入条件と同等以下である場合には、売却前に再度当該グループ各社の意思を確認する必要があります。）。資産運用会社は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。なお、本条項についてのみ、資産運用会社が本投資法人の投資信託委託業者ではなくなった場合にもなお適用されるものとされています。

- () 資産運用会社が、各パイプライン・サポート会社の傘下にあるグループ各社に対して、上記の手續に従い、本投資法人及び資産運用会社に協力するよう要請する場合、各パイプライン・サポート会社は、各々その傘下にあるグループ各社につき、資産運用会社が必要とする協力を行うものとされています。
- () 本覚書の有効期間は本覚書の取交の日から5年ですが、資産運用会社が、本投資法人についての投資信託委託業者ではなくなった場合には、上記()を除き、直ちに終了します。また、見直しの合意が有効期限終了日までになされない限り、本覚書は同一の内容で3年間延長されます（以後も同様です。）。
- () 資産運用会社が本投資法人以外の別の投資法人又は投資信託の資産の運用も行うようになった場合、本覚書は、当該複数運用体制に適したものになるよう、当事者間で別途協議の上、修正されます。

(へ) その他

本投資法人は、資産の総額に占める、不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権又は土地の賃借権のみを信託するもので有価証券に該当するものを除きます。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、地上権及び不動産の賃借権のみに運用することを定めた契約に係わるもの）その他東京証券取引所の上場規程の特例に定められる不動産等相当部分の額の比率が75%以上となるように運用します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3.投資態度 (5) a.」）。なお、匿名組合出資持分については、後記「(2)投資対象 a.投資対象とする資産の種類 (イ)」をご参照下さい。

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3.投資態度 (5) b.」）。

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3.投資態度 (5) b.」）。

資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがあります（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3.投資態度 (5) c.」）。

組入資産の貸付け（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 5.組入資産の貸付け」）

）資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、後記「(2)投資対象 a.投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権について、貸付け（駐車場、看板等の設置を含みます。）を行うことができるものとします。

）上記）の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記

「(二) 財務方針 財務戦略 C. キャッシュ・マネジメント(現預金等)」に記載の方針に基づき運用します。

) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付けは行いません。

(2) 【投資対象】

a. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、資産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します（規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲」）。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

不動産

不動産の賃借権

地上権

次に掲げるものを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。投信法施行令第3条第1号に定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）

イ 不動産

ロ 地上権及び土地の賃借権

金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として上記 から までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、有価証券に該当するものを除きます。）

当事者の一方が相手方の行う上記 から までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

(ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。

資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する優先出資証券

投信法に規定する投資信託の受益証券

投信法に規定する投資証券

資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)への投資後の残余の資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

預金

コール・ローン

国債証券（有価証券先物取引（証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第17項に定義される意味を有するものをいいます。）に係る権利を含みます。）

地方債証券

コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号に定義される意味を有するものをいいます。）

譲渡性預金証書

資産流動化法に規定する特定社債券（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、）

投信法に規定する投資法人債券（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、）

貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第2項第1号に定義される意味を有するも

のをいいます。)

金銭債権(投信法施行令第3条第11号に定義される意味を有するものをいいます。)

金融先物取引等(投信法施行令第3条第13号に定義される意味を有するものをいいます。)

金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号に定義される意味を有するものをいいます。)

上記乃至号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(二)本投資法人は、不動産等への投資にあたり、必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

有限会社法(昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。)

商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)

資産流動化法に規定する特定出資(実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限りま

す。)

株券(実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限りま

す。)

b.投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ)投資基準については、前記「(1)投資方針 b.投資態度 (ロ)投資基準」をご参照下さい。

(ロ)種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1)投資方針 b.投資態度 (イ)ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

(3)【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

(イ)投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(投信法第136条第1項に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額(出資総額等)を控除して算出した金額をいいます。以下同じ。)の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします(規約第31条第1号)。

(ロ)分配金額は、投資法人に係る課税の特例規定に規定される本投資法人の配当可能所得の金額(以下「配当可能所得」といいます。)の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができます(規約第31条第2号)。

本書の日付現在では、本投資法人は、原則として利益の100%を分配し、後記(二)記載の利益を超えた金銭の分配を行いません。

(ハ)利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします(規約第31条第3号)。

(二)利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、利益の金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、上

記(ロ)に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額の100分の60に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます(規約第31条第4号)。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

ただし、本投資法人が「利益配当等の損金算入要件」(後記「4 手数料等及び税金(5) 課税上の取扱い C. 本投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入要件」)に記載する要件)を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができますものとします。詳細は、後記「4 手数料等及び税金(5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ホ) 分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の所有口数に応じて分配します(規約第31条第5号)。

(ヘ) 分配金の除斥期間

分配金は、支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れます(規約第32条第1項)。未払分配金には利息をつけません(規約第32条第2項)。

(ト) 分配金の日割り計算

本投資法人が決算期間中に投資口を追加発行するとき、当該投資口に対応する金銭の分配の額については日割りにより計算することができるものとします(規約第33条)。ただし、本書の日付現在ではかかる日割り計算を行う予定はありません。

(4) 【投資制限】

a. 規約に基づく投資制限

(イ) 基本方針

投資主の利益を最優先するものとし、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行いません(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限(1)」)。

(ロ) 国内投資限定

投資対象は国内の物件に限定します。また、外貨建資産への投資は行いません(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限(2)」)。

(ハ) 短期売買制限

資産の総額に占める、1年以内の売却を目的として保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の価額の合計額の割合を50%以内とします(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限(3)」)。

(ニ) 借入制限

本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができますものとします。ただし、かかる借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものに

限るものとし（規約第37条）。

借入れの目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行います。

借入金の限度額

1兆円とします。ただし、後記「(ホ)投資法人債発行制限」に規定する投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとし。

借入金の使途

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等に用います。

担保の提供

上記乃至の規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとし。

(ホ)投資法人債発行制限

本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債を発行することができるものとし（規約第38条）。

投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

投資法人債発行の限度額

1兆円とします。ただし、上記「(二)借入制限」に規定する借入れと併せて、その合計額が1兆円を超えないものとし。

投資法人債の発行により調達した資金の使途

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等に用います。

担保の提供

上記乃至の規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとし。

(ヘ)他のファンドへの投資

本投資法人は、投信法に規定する投資信託の受益証券及び投信法に規定する投資証券で、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに投資することができます（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 2.資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (2) b.及びc.」）。

b.その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

a．リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの b．個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落することもあると予想され、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

() 一般的リスク

- 投資証券の商品性に関するリスク
- 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- 投資口の価値の希薄化に関するリスク
- 金銭の分配に関するリスク

() 商品設計及び関係者に関するリスク

- 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク
- 借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- 敷金・保証金の利用に関するリスク
- 本投資法人の関係者への依存に関するリスク
- グループ各社との協働関係に関するリスク
- 役員の職務遂行に関するリスク
- 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
- インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制が存在しないことによるリスク
- 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

() 運用資産 - 不動産に関するリスク

- 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- 賃料収入に関するリスク
- 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- テナント集中に関するリスク
- 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- 法令の制定・変更に関するリスク
- 売手の倒産等の影響を受けるリスク
- プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

転貸に関するリスク

テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

共有物件に関するリスク

区分所有建物に関するリスク

借地物件に関するリスク

借家物件に関するリスク

開発物件に関するリスク

有害物質に関するリスク

() 本投資法人の運用資産 - 信託の受益権特有のリスク

信託受益者として負うリスク

信託の受益権の流動性リスク

信託受託者に関するリスク

() 税制に関するリスク

導管性の維持に関する一般的ナリスク

会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

借入れに係る導管性要件に関するリスク

同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

一般的な税制の変更に関するリスク

() その他

不動産の鑑定評価等に関するリスク

() 一般的ナリスク

投資証券の商品性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、取引市場を通じた売却のみとなります。東京証券取引所における本投資証券の流動性の程度によっては、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかったり、本投資法人の純資産価額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の上場規程の特例、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資証券の売却が不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限され、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

更に、本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は本投資証券を保有し続けることができなくなり、投資金額の全部又は一部の回収が不可能になる可能性があります。

なお、本投資証券の発行価格については、いかなる者の保証も付されておりません。また、当初の投資額の返済が約束又は保証されているものではなく、預金保険等の対象でもありません。

投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。このような可能性に対処するため、東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び資産運用会社は、投資法人の投資口の保有に関する覚書を締結し、東急電鉄及び東急不動産は、本投資証券を一定割合保有し続けることに同意しています（前記「1 投資法人の概況 (7) 主要な投資主の状況」をご参照下さい。）。しかし、このような合意にもかかわらず大口保有者の保有する本投資証券が取引所において売却されることがあり、このような場合、本投資証券の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、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を主な投資対象としていますが、不動産の価格や流動性等の要因により本投資法人の運用資産である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の価値が下落した場合、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、本投資証券の市場価格は、本投資法人の運用資産の価値、不動産取得の成否、事業の将来性、財政状態、経営成績の予測と実際の相違、本投資証券の需給バランス及び証券アナリストによる推奨や予測の変更等の本投資証券に関する事象により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、小売業界の動向、不動産市況、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、法制や税制等の不動産投資信託に関係する諸制度の変更及び資本市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託以外をも含めた他の金融商品に対する本投資証券の相対的な魅力その他様々な要因の影響を受け、その価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これら諸要因により生じた本投資証券の市場価格下落による損失は、すべて投資主に帰属します。

投資口の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（預り敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債に係る債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として新規投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が、必要口数を新規に取得しない限り、保有する投資口の持分割合は減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価額や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

これら諸要因により、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

() 商品設計及び関係者に関するリスク

収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として

依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「（ ）運用資産 - 不動産に関するリスク 賃料収入に関するリスク」をご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等の費用の増大もキャッシュ・フローを減ずる要因となり、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する費用は増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少することがあります。

借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、適格機関投資家からの金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことがあります。その限度額は、金銭の借入れ及び投資法人債についてそれぞれ1兆円（ただし、合計して1兆円を超えないものとします。）とされています。

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、金銭の借入れ若しくは投資法人債の発行の際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の手續等を要することが考えられ、希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があります。

更に、本投資法人が返済期が到来した借入れの借換えを行うことができなくなったり、また、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ金銭の借入れ及び投資法人債に係る債務の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ないこととなる場合があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人が、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合にも、期限前返済・償還コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合があるなど、予測しがたい経済状況の変化により投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債に係る債務について債務不履行となった場合、それらの債務の債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分、差押え等の強制執行又は担保権の実行としての競売等が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

本投資法人の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依拠するところが大きいと考えられます。投信法上、資産運用会社は、認可制で能力その他の適格性が審査されており、資産保管会社は、信託業を兼営する銀行など一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時に不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われていますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の遂行について、投信法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。更に、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また場合によっては本投資証券の上場が廃止される可能性もあり、そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

グループ各社との協働関係に関するリスク

東急電鉄及び東急不動産は、本投資法人の主要な投資主（平成16年1月31日現在、東急電鉄及び東急不動産は、発行済投資口総数のそれぞれ6%及び4%の投資口を保有しています。）及び資産運用会社の株主であるだけでなく、ブランド・ライセンス会社、パイ

プライン・サポート会社及びプロパティ・マネジメント会社も務めており、資産運用会社の常勤役員や従業員の出向元でもあります。

また、前記「2 投資方針 (1) 投資方針」に記載の通り、本投資法人は、「東急沿線地域」を主たる投資対象地域とし、グループ各社との相乗効果による成長を重要な投資方針とし、また後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの d. 主なテナントへの賃貸条件」に記載の通り、後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの」に記載する不動産を信託する信託の受益権（以下「取得済資産」といいます。）の信託不動産には、多数のグループ各社がテナントとして入居しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人は、東急電鉄を中心とするグループ各社と密接な関連性を有しており、本投資法人の成長性に対するグループ各社の影響は、相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人が、グループ各社から本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。例えば、東急電鉄は、ブランド・ライセンス会社として、本投資法人に対して、「東急」及び「T O K Y U」の商標の使用を許諾していますが、資産運用会社が本投資法人の投資信託委託業者ではなくなった場合、かかる使用許諾は終了します。また、本投資法人が規約別紙1記載の「1. 資産運用の基本方針」を遵守しない場合又は東急電鉄の事前の承諾なく、重要な変更をした場合には、東急電鉄は同契約を解除することができます。逆に、グループ各社の業績が悪化した場合、グループ各社のブランド価値が風評等により損なわれた場合などにも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

東急電鉄及び東急不動産は、保有不動産資産の売買等に関する覚書に基づき、パイプライン・サポート会社として、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、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し入れるものとされていますが、パイプライン・サポート会社に、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、本投資法人は、グループ各社の保有物件や新規開発物件を取得しそれら各社の投下資本の早期回収を図ることにより、グループ各社の東急沿線地域での不動産開発投資やその他の事業への投資を容易にし、かかる投資による東急沿線地域の経済活動の活性化を通じて本投資法人の内部成長及び外部成長を図るといふ、グループ各社との相乗効果を重要な投資方針としていますが、本投資法人によるグループ各社の保有物件や新規開発物件の取得が、常にかかる相乗効果をもたらす、将来の本投資法人の内部成長及び外部成長に繋がる保証はありません。

更に、本投資法人は、投資活動全般を通じて、グループ各社に事業及び取引機会をもたらすことがあり、この場合、グループ各社が、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「b. 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの方策にもかかわらず、グループ各社が、かかる方策に反して本投資法人の投資主の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果とし

て投資主が損害を受ける可能性があります（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については前記「1 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 a. 投資法人の機構 (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。）。

本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

資産運用会社の常勤役員及び従業員は全員が東急電鉄又は東急不動産からの出向者であり、本投資法人の執行役員は、本書の日付現在、資産運用会社の代表取締役が兼任しています。本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に大きく依存しており、出向期間の満了その他の理由により、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、「内部者取引の未然防止に係る規程」を通じて、役職員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。更に、一般事務受託者及び資産保管会社並びに資産運用会社の株主でありブランド・ライセンス会社、パイプライン・サポート会社、プロパティ・マネジメント会社でもある東急電鉄及び東急不動産においても、本投資法人との各契約、本投資法人及び資産運用会社との「内部者取引防止に関する覚書」並びに各社の社内規則を通じて、担当部署以外の部署への本投資法人の未公開情報の開示を禁止し、また、担当部署の役職員による未公開情報を利用した本投資法人の投資口の売買等を禁止しています。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。したがって、投資主は、上記の制度があったならば得られたかもしれないプレミアムを受け取ることができないことに加え、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社、資産運用会社の株主又は資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

投信法上、一般事務受託者や資産保管会社は、本投資法人のため忠実に、かつ善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務づけられている他、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性があるその他各法人に対しても、本投資法人等との契約書において、可能な限り、同様の義務を負わせています。しかし、これらの関係法人

がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

また、資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、更に投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定され、更に運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています。(前記「1 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 c . 投資運用の意思決定機構 (ハ) グループ各社との取引に関するプロセス」及び後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。)

投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。更に、資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、資産運用会社が、上記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利害を害することとなる取引を行った場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

なお、資産運用会社が、将来において、本投資法人とは、投資方針、投資対象等において異なった性質を有する投資法人を別に設立し、当該投資法人の資産を運用することになる場合、本投資法人と資産運用会社の間のみならず、本投資法人と当該投資法人の間でも、利益相反の問題が生じることにご留意下さい。投信法は、このような場合に備えて、投資信託委託業者が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止するなどの規定を置いています。また、資産運用会社においても、他の投資法人の資産を運用することになる場合には、投資法人間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的なルールを策定することも想定されます。しかしながら、この場合に、他の投資法人の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

() 運用資産 - 不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 b . 投資態度」に記載の通り、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です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「() 本投資法人の運用資産 - 信託の受益権特有のリスク」をご参照下さい。

また、本投資法人は、平成16年3月1日付で前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 事業の概要及び第1期以降の資産運用の経過 c . 決算日後の資産の取得」に記載する不動産を取得しており、さらに将来においても、不動産を直接取得する可能

性があり、この場合、以下のリスクは直接にあてはまることとなります。

不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個別性が強いいため、その売買の際には、不動産鑑定士による鑑定、関係者との交渉や物件精査等が必要となり、売却及び取得に多くの時間と費用を要するため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却することができない可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合や土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得及び売却により多くの時間と費用を要することがあり、また場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。

加えて、今後の政府の政策や景気の動向等の如何によっては、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が本書の日付現在に比べより活発化する可能性があります。その結果、不動産の取得競争が激化し、本投資法人が取得を希望した不動産の取得ができない可能性が高まる可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格・時期・条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、当該不動産について定評のある専門業者からエンジニアリングレポートを取得するなどの物件精査を行うとともに、原則として当該不動産の元所有者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。また、状況に応じては、元所有者に対し一定の瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。しかし、たとえかかる表明及び保証を取得し並びに瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。また、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や元所有者が表明及び保証した事項についても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、元所有者が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や元所有者が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、元所有者の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、元所有者の資力が不十分であったり、元所有者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

不動産を信託する信託の受益権においても、当該信託の信託財産である不動産について、上記と同様のリスクがあります。そのため、不動産を信託した上でその受益権を取得する場合、状況に応じては、受益権譲渡契約上及び信託契約上、当該契約時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、受益権の売主であり当初委託者でもある元所有者に本投資法人又は受託者に対する一定の瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。

しかし、かかる瑕疵担保責任を負担させたとしても上記のように実効性がない場合又はそもそもかかる瑕疵担保責任を負担させなかった場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度次第では信託の受益権又はその信託財産である不動産の資産価値が低下することを防ぐために、信託の受益者であり、その信託財産である不動産の実質的所有者である本投資法人が欠陥、瑕疵等の補修その他の費用を負担せざるをえなくなることになり、予定しない補修その他の費用が発生し、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、取得済資産の売主は、受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負担していますが、当該売主は、すべて不動産の保有のみを目的とする法人であるため、瑕疵担保責任を負担するに足る資力を有さない可能性があります。

また、取得済資産のうち、レキシントン青山を信託する信託の受益権については、信託契約上、当初委託者は信託受託者に対して信託不動産についての瑕疵担保責任を負担していません。TOKYU REIT表参道スクエア、TOKYU REIT赤坂檜町ビル及びTOKYU REIT蒲田ビルを信託する信託の受益権については、信託契約上瑕疵担保責任を負う当初委託者が、不動産の保有のみを目的とする法人であるため、瑕疵担保責任を負担するに足る資力を有さない可能性があります。東京日産台東ビルを信託する信託の受益権については、信託契約上、当初委託者が負担する瑕疵担保責任の負担期間は、平成15年8月29日までとされています。

また、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、みなし宅地建物取引業者となるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託受託者たる信託銀行も同様です。）、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。したがって、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産上に第三者の権利が設定されていることがあります。また、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

賃料収入に関するリスク

a．不動産の稼働リスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、テナント数の少ない不動産において契約が更新されなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行っている第三者は存在しません。稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が低下することになります。なお、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって

解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

商業施設の場合は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があります。かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。更に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

他方、オフィスの場合には、テナントとの賃貸借契約の期間は、2年程度の短期であることが一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。

以上のような事由により、賃料収入が低下した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b．賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち一の賃借人からの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該賃借人が賃料の支払能力を失った場合には当該不動産への賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃借人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、賃借人は賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、賃借人が賃借人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って抗弁権を主張する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすことになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

c．賃料改定に係るリスク

本投資法人の投資対象のうち、オフィスについては、テナントとの賃貸借契約の期間は、2年程度の短期であることが一般的です。そのため、かかる短期間毎に、賃料が賃借人との協議に基づき改定される可能性があります。

他方、本投資法人の投資対象のうち、商業施設については、テナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされている場合が多くなっています。また、オフィスについても、比較的長期間の契約については、商業施設の場合と同様の見直しを行うこととされている場合が多くなっています。

契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にし、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

d . 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまで賃借人に対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。しかし、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息をつけて賃借人に返還しなければなりませんので、賃借人から賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としてはこの利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求せざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、投資主に損害を与える可能性があります。なお、賃借人の方で相当と考える減額された賃料のみを支払っていた場合で後に裁判で減額が認められた場合には、その間についても賃料未払とはなりませんが、その場合にも当該不動産から得られる賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求は、場合によっては認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

e . 変動賃料の場合のリスク

テナント（商業施設）との間で売上歩合賃料を採用した場合、賃料は変動賃料となりますので、テナント（商業施設）の売上減により、賃料収入が大きく減少する可能性があります。テナント（商業施設）の売上減に影響を及ぼす要素としては、消費者の嗜好や商圏の人口の変化などがあります。

災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。ただし、本投資法人は、災害等による損害を填補する火災保険、家賃保険、賠償責任保険等を付保する方針としており、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。なお、取得済資産の12の信託の受益権の信託財産である不動産について、地震保険を付保する予定はありません。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該不動産を災害等発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。

不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 地域」に記載の通り、東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地する物件に投資額の85%以上を投資する予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により、賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

テナント集中に関するリスク

運用資産である不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない対象不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。取得済資産の12の信託の受益権の信託財産におけるテナントについては、後記「第3 投資法人の経営状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの d. 主なテナントへの賃貸条件」をご参照下さい。

不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。取得済資産の12の信託の受益権の信託財産である不動産その他今後取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は重大な影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産からの収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

更に、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷

地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。なお、これに関して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）が平成15年2月15日に施行されています。その詳細については後記「有害物質に関するリスク」をご参照下さい。また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主とする不動産の購入を行おうとする場合には、管財人等による否認によるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等による否認によるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を購入した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性が生じます。また、投資法人が不動産を購入した後、その売主が破産宣告を受けた場合又は売主について再生手続若しくは更生手続が開始した場合（以下併せて「倒産等手続」と総称します。）には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、投資法人が、ある売主から不動産を購入した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を購入した場合において、投資法人が、当該不動産の購入時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、売主と投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更正会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリス

ク)もあります。本投資法人は、このような判断がなされるような状況での不動産の購入を極力回避すべく慎重な検討を行います。なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該プロパティ・マネジメント会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのプロパティ・マネジメント会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のプロパティ・マネジメント会社が任命されるまではプロパティ・マネジメント会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常です。しかし、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行う方針ですが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が共有されている場合には、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産、更生手続又は再生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、破産、更生手続又は再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第67条、会社更生法（昭和27年法律第172号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）第48条第1項）。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がいない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありませんので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割された場合には、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応

じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、取得済資産の信託の受益権の信託財産のうち、世田谷ビジネススクエアの敷地及び建物並びにりそな・マルハビルの敷地は共有物件です。その詳細については後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの b. 個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議などをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、この敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、取得済資産の信託の受益権の信託財産のうち、QFRONT（キューフロント）、東急桜丘町ビル及びりそな・マルハビルの建物は区分所有建物です。その詳細については後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの b. 個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するもの

ではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件購入時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受益権の形で保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人と第三者の間の賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

なお、取得済資産の信託の受益権の信託財産のうち、QFRONT（キューフロント）については、本投資法人は建物の一部を第三者から受託者に賃借させた上で、当該賃借部分を信託受益権の形で保有する建物と一体的に、テナントへ転貸しています。その詳細については後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの b. 個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 a . 基本方針」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となり売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。c) 開発コストが当初の計画を大きく上回ることになり、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。d) 天変地異により開発が遅延、変更又は中止され売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。f) 開発過程において事故が生じ、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込み通りの賃貸事業収入を得られない可能性。h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、その被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性があり、かかる場合には当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合

には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

なお、取得済資産の信託の受益権の信託財産のうち、東急鷺沼ビル及びりそな・マルハビルの信託不動産については、その建材の一部にアスベスト含有材が使用されており、現状の使用状態は問題ないものの、解体等廃棄する際には飛散防止の措置が必要です。その詳細については後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの b. 個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

() 本投資法人の運用資産 - 信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権又は金銭の信託の受益権(ただし、主として不動産、地上権又は土地の賃借権を信託財産とする信託に限ります。以下、これらを本項において「信託の受益権」と総称します。)を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが(信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。)(以下「信託法」といいます。))第7条)、他方で受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用などの信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています(信託法第36条及び第37条)。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、土地の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますが、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権については証券取引法上の有価証券としての性格を有しておりませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。また、信託の受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと判断されます。また、信託法第

16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。ただし、不動産について信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、主として不動産を信託する信託の受益権については、信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。

b. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています（信託法第31条）。しかし、本投資法人は、常に係る権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。

また、前記「（ ）運用資産 - 不動産に関するリスク 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」に記載のように、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

() 税制に関するリスク

導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記 に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合に

は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（適格機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

() その他

不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額並びにこれらに対するセカンド・オピニオンは、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意

見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額又はセカンド・オピニオンの内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

b. 投資リスクに対する管理体制

(イ) 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、グループ各社との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するための以下の法令上の規定並びに本投資法人及び資産運用会社による方策が存在します。

(法令上の規定)

- ・ 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・ 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します（後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。）。
- ・ 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

(本投資法人及び資産運用会社による方策)

- ・ 資産運用会社の定める運用ガイドラインにおいて、利害関係人取引ルールを整備し、典型的に利益相反の可能性の高いグループ各社との間の取引については、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています（グループ各社との間の取引制限については、後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、資産運用会社からの報告事項とし、更に、グループ各社との間の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています（グループ各社との間の取引制限については、後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

(ロ) 資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、すべてのリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問委員会であるコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の報告及び答申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。前記「1 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 c . 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

更に、上述したようにグループ各社との一定の取引については、本投資法人の役員会の承認を必要とし、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、資産運用会社は、各種リスクを管理するためのリスク管理を行う部署として監理部を設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。監理部は、収益、運用及び資産管理を担当する各部署から分離独立して設置され相互牽制機能を十分発揮するような体制が採用されています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「a . リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

(イ) 役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を一人当たり執行役員について月額100万円、監督役員について月額80万円とします。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員及び監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われます（規約第27条第1項、第2項）。

（注）本投資法人は、投信法第109条第9項の規定により、役員会の決議をもって、同条第1項第4号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができます（規約第27条第3項）。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

(1) 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（次号に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額

(2) 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額

(ロ) 資産運用会社への支払報酬

資産運用会社に対する資産運用報酬は、基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下の通りとし、資産運用会社の指定する銀行口座への振込の方法により支払われます（規約 別紙2 「投資信託委託業者に対する資産運用報酬」）。

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬 1	<p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とします。</p> <p>[計算式]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・ 運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとします。</p> <p>ただし、第1期の営業期間（平成16年1月31日までの期間）に限り、東京証券取引所上場日から2週間以内を取得した各不動産を信託する信託の受益権の取得価額に0.150%を乗じた金額に各不動産を信託する信託の受益権の取得日から平成16年1月31日までの日数を乗じ183日で除して得た金額の合計額を、平成15年9月30日までに資産運用会社に支払うこととします。</p>
基本報酬 2	<p>当該営業期間における、経常キャッシュ・フローに応じ、以下の計算式より求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで経常キャッシュ・フローとは、本投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除きます。）を除いた金額とします（以下「CF」といいます。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。</p> <p>[計算式]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・ CFが50億円を超える部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とします。</p>

報酬の種類	計算方法と支払時期
インセンティブ報酬	<p>当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式により求められた金額。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとします。</p> <p>[計算式]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（当該営業期間における投資口価格終値平均 - 前営業期間までの投資口価格終値平均の過去最も高い価格）×当該営業期初発行済投資口数 × 1.0% <p>投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとします。終値がつかなかった日は計算から除外するものとします。</p> <p>当期終値平均が終値平均の過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とします。</p> <p>第1期の報酬は0円とします。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とします。</p>

(八) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

本投資法人は、一般事務受託者である三菱信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

a. 投資口事務代行業務

イ 投信法第111条第2号に規定する事務のうち、投資口の名義書換に関する事務として、下記に記載される事務

投資主名簿及び実質投資主名簿の作成及び管理

投資主及び実質投資主の名寄せ

投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消

投資主、実質投資主、登録質権者及びこれらの代理人の住所、氏名及び印鑑の登録又はその変更

投資証券の保管、交付及び回収

投資証券不所持の取扱い

ロ 投信法第111条第4号に規定する事務のうち下記に記載される事務

投資主総会招集通知状、決議通知状等投資主総会関係書類及び議決権行使書又は議決権代理行使委任状への議決権個数の記入

前号に掲げるもののほか、投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等に関する書類の封入発送

官庁、証券取引所等への届出資料及び報告資料並びに統計表の作成

ハ 投信法第111条第6号及び投信法施行規則第124条第2項第1号に規定する事務のうち下記に記載される事務

分配金の個別投資主毎の金額計算

分配金支払のための手続

分配金関係書類の封入発送

投資証券、分配金領収証等の印紙税の代理納付手続

銀行取扱期間又は郵便局払渡期間経過後の分配金の支払

ニ 投信法第111条第6号及び投信法施行規則第124条第2項第3号に規定する事務のうち
下記に記載される事務

投資証券不所持申出の受理

前号に掲げるもののほか、投資口に関する請求、届出又は照会の受付及び処理
ホ データの提供及び加工の事務。なお、これらの事務取扱の詳細については本投資法人
及び一般事務受託者が協議の上、これを定めるものとします。

ヘ 前各号に掲げる事務の遂行に必要な付随事務

ト イないしへに定める事務（以下「通常事務」といいます。）以外の臨時に発生する事
務（以下「臨時事務」といいます。）。なお、臨時事務の取扱いについては本投資法人
及び一般事務受託者が協議の上、これを定めるものとします。

b. その他の一般事務

投資証券の発行に関する事務（投信法第111条第3号に規定する事務のうち投資証券
の発行に関する事務）

本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第111条第4号に規定する事務のうち、
投資口事務代行業務以外のもの）

計算に関する事務（投信法第111条第5号に規定する事務）

会計帳簿の作成に関する事務（投信法第111条第6号及び投信法施行規則第124条第
2項第6号に規定する事務）

納税に関する事務（投信法第111条第6号及び投信法施行規則第124条第2項第7号
に規定する事務）

上記の業務に対し、以下の通り、一般事務取扱手数料を支払います。

a. 投資口事務代行業務に関する一般事務取扱手数料

イ 一般事務取扱手数料は、本投資法人の各営業期間につき、当該営業期間に係る決算期
における貸借対照表上の資産総額（ただし、当該決算期における本投資法人の資産総額
が100億円以下の場合には、100億円を本投資法人の資産総額として計算します。）の
0.1%相当額を上限として、投資主数、一般事務受託者の事務の取扱量等に応じて算出さ
れた金額とします。

一般事務取扱手数料等については、以下の照会先にお問い合わせ下さい。

（照会先）東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社

東京都渋谷区南平台町2番17号

電話番号 03-5428-5828

ロ 上記イの一般事務取扱手数料は毎月これを計算するものとし、通常事務手数料（下記
（b）に掲げる通常事務手数料表に基づき計算します。）、及び臨時事務手数料（本投資
法人と一般事務受託者が協議して定めます。）の合計額とします。本投資法人は一般事
務取扱手数料と、下記（a）に掲げる本投資法人が負担すべき投資口事務代行業務処理に
必要な費用をあわせて一般事務受託者に支払います。ただし、1営業期間に含まれる各
月の一般事務取扱手数料の合計額が、上記イの規定により算出される当該営業期間に係
る手数料上限を超えた場合には当該決算期後遅滞なく精算するものとします。

ハ 上記ロにかかわらず、本契約締結日から、本投資法人が発行する投資証券が日本国内
におけるいずれかの証券取引所に上場する日の属する月の前月までの通常事務手数料は、
月額金5万円（日割計算は行いません。）とします。

ニ 上記イ、ロ及びハにより本投資法人が負担すべき一般事務取扱手数料及び費用につき、
一般事務受託者は、当月取扱分に係る一般事務取扱手数料及び費用を翌月20日までに本
投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求があった月の月末までに一般事務受託者

の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。ただし、一般事務受託者は、本投資法人の決算月取扱分に係る一般事務手数料及び費用（印紙税納付額を除きます。）については翌々月の5日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求のあった月の15日までに一般事務受託者に支払います。

ホ 上記イ、ロ及びハにより本投資法人が負担すべき費用を一般事務受託者が立替えたときは、一般事務受託者は、その金額及び内訳を関連する資料と共に本投資法人宛に報告することにより、その払戻しを受けることができ、本投資法人は、かかる請求があり次第速やかにこれを支払います。

ヘ 経済情勢の変動等により一般事務取扱手数料の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議のうえ、一般事務取扱手数料の金額を書面による合意によって変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。

ト 投資口事務代行業務の遂行に関連して発生する以下に定める経費及び費用は一般事務受託者が負担するものとします。

一般事務受託者が、弁護士、公認会計士、税理士等をして、投資口事務代行業務の履行を補助せしめ又はこれらの者を一般事務受託者の代理人として利用する場合に必要なとなる費用

投資口事務代行業務の再委託にあたり必要となる費用

b. その他の一般事務に関する一般事務取扱手数料

イ その他の一般事務に係る一般事務取扱手数料は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下記（c）に掲げる一般事務委託業務基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の一般事務取扱手数料は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

ロ 本投資法人は各計算期間の一般事務取扱手数料を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

ハ 経済情勢の変動等により一般事務取扱手数料の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議のうえ、一般事務取扱手数料の金額を変更することができます。

ニ 上記ハに定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

ホ 上記イにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含み

ます。)から当該計算期間末日(同日を含みます。)までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記(c)に掲げる一般事務委託業務基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額(円単位未満切捨て)の合計額に消費税を加算した金額とします。

へ その他の一般事務の処理に要する費用は、次の各号に定めるものを除き、一般事務受託者の負担とします。

公租公課

事務規程において本投資法人の負担である旨が定められた費用

その他の一般事務の処理にあたり要した費用で、支払の前に一般事務受託者が申し出て本投資法人が承諾したもの。ただし、緊急の場合には、かかる本投資法人の承諾は、支払の後に求めることができます。

ト 上記へに定める費用を立替えて支払ったときは、一般事務受託者は本投資法人にその支払を請求することができます。当該請求を受けたときは本投資法人は速やかに一般事務受託者に当該支払を行うものとします。

チ その他の一般事務の処理に要する以下に定める経費及び費用は一般事務受託者が負担するものとします。

一般事務受託者が、弁護士、公認会計士、税理士等をして、その他の一般事務の履行を補助せしめ又はこれらの者を一般事務受託者の代理人として利用する場合に必要な費用

その他の一般事務の再委託にあたり必要となる費用

本投資法人が負担すべき投資口事務代行業務処理に必要な費用は、以下の通りです。

投資主及び実質投資主宛名入力費用

銀行取扱期間又は郵便局払渡期間経過後の分配金の支払に必要な送金手数料

投資主総会関係書類その他投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の書類の発送に必要な郵送料

宛名单票、共通議決権代理行使委任状用紙、共通分配金計算書用紙、共通分配金振込先確認書用紙、共通分配金振込通知書用紙、共通封筒の作製費

投資主及び実質投資主に対して発送する投資証券等有価物に保険を付した場合の保険料及びこれらの者から徴収不能の郵送料

前各項目のほか、本投資法人と一般事務受託者の協議により定めた費用

通常事務手数料表

項目	計算単位及び計算方法										
基本料	<p>1. 月末現在投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1(月額)。ただし、最低料金は月額210,000円とします。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1名～5,000名</td><td>490円</td></tr> <tr><td>5,001名～10,000名</td><td>440円</td></tr> <tr><td>10,001名～30,000名</td><td>380円</td></tr> <tr><td>30,001名～50,000名</td><td>320円</td></tr> <tr><td>50,001名以上</td><td>270円</td></tr> </table> <p>2. 月中に除籍となった投資主：1名につき70円加算</p>	1名～5,000名	490円	5,001名～10,000名	440円	10,001名～30,000名	380円	30,001名～50,000名	320円	50,001名以上	270円
1名～5,000名	490円										
5,001名～10,000名	440円										
10,001名～30,000名	380円										
30,001名～50,000名	320円										
50,001名以上	270円										
名義書換料	<p>1. 月中書換投資口数1投資口につき135円</p> <p>2. 書換投資証券1枚につき135円</p>										
投資証券交換分合料	<p>1. 回収投資証券1枚につき90円</p> <p>2. 交付投資証券1枚につき90円</p>										
不所持投資主管理料	<p>1. 不所持申出受理：(1) 1投資口につき65円、(2) 提出投資証券1枚につき135円</p> <p>2. 不所持投資証券交付：(1) 1投資口につき65円、(2) 交付投資証券1枚につき135円</p> <p>3. 月末現在不所持投資主：1名につき(月額)70円</p>										
未達・未引換投資証券保管料	<p>月末保管件数：1件につき(月額)80円</p>										
予備投資証券管理料	<p>1. 予備投資証券の保管：期末の残高枚数1枚につき(6か月)4円</p> <p>2. 予備投資証券の廃棄：1枚につき15円</p>										
諸届受付料	<p>受付1件につき500円</p>										
証明調査料	<p>証明調査依頼対象投資主1名につき1,000円</p>										
分配金明細表管理料	<p>1. 投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として1名につき、以下の段階に応じ区分計算した合算額。ただし、最低額を380,000円とします。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1名～5,000名</td><td>135円</td></tr> <tr><td>5,001名～10,000名</td><td>115円</td></tr> <tr><td>10,001名～30,000名</td><td>95円</td></tr> <tr><td>30,001名～50,000名</td><td>80円</td></tr> <tr><td>50,001名以上</td><td>65円</td></tr> </table> <p>2. 分配金振込指定：1件につき170円加算</p>	1名～5,000名	135円	5,001名～10,000名	115円	10,001名～30,000名	95円	30,001名～50,000名	80円	50,001名以上	65円
1名～5,000名	135円										
5,001名～10,000名	115円										
10,001名～30,000名	95円										
30,001名～50,000名	80円										
50,001名以上	65円										
未払分配金関係手数料	<p>1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書：1枚につき500円</p> <p>2. 未払分配金の除斥期間満了後管理料：毎月月末現在未払管理件数1件につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1件～10,000件</td><td>3円</td></tr> <tr><td>10,001件～30,000件</td><td>2円</td></tr> <tr><td>30,001件以上</td><td>1円</td></tr> </table>	1件～10,000件	3円	10,001件～30,000件	2円	30,001件以上	1円				
1件～10,000件	3円										
10,001件～30,000件	2円										
30,001件以上	1円										
議決権行使書及び委任状関係手数料	<p>1. 議決権行使書、委任状(出席票を含む)作成：1通につき22円</p> <p>2. 議決権行使書、委任状集計：1通につき70円</p> <p>ただし、最低額を70,000円とします。</p>										
投資主一覧表等作成料	<p>1. 全投資主を記載する場合：1名につき7円</p> <p>2. 一部投資主を記載する場合：1名につき60円</p> <p>3. 分配金明細表作成料：1名につき22円</p>										
投資主総会及び分配金関係書類封入発送料	<p>1. 封入発送料</p> <p>(1) 投資主総会関係：封入物招集通知2種又は3種、決議通知2種又は3種、合計5種まで1名につき54円</p> <p>(2) 分配金関係封入物2種まで1名につき30円</p> <p>(3) 分配金振込先確認書の封入1通につき40円加算</p> <p>(4) 追加封入料 封入物1種増すごと6円加算</p> <p>(5) 決議はがき 1名につき18円加算</p> <p>2. 書留扱い：1通につき55円</p>										
その他	<p>郵便振替支払通知書分割料：1通につき350円。ただし、最低額を70,000円とします。</p>										

投資証券保管振替制度事務取扱手数料

項目	計算単位及び計算方法
実質投資主管理料	月末現在実質投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1(月額)。ただし、最低料金は月額70,000円とします。 1名～5,000名 270円 5,001名～10,000名 240円 10,001名～30,000名 210円 30,001名～50,000名 180円 50,001名以上 150円
データ受取料	1. 実質投資主票受取料：参加者から提出された実質投資主票1枚につき200円 2. 実質投資主通知受取料：証券保管振替機構の実質投資主通知1件につき200円
除籍料	用済実質投資主票：1枚につき50円
失念投資口関係手数料	1. 機構名義失念投資口に係る分配金の支払：1件につき1,500円 2. 機構名義失念投資口に係る分割分投資口の交付：1件につき3,000円

一般事務委託業務基準報酬額表

総資産額	報酬額(年間)
100億円以下	11,000,000円
100億円超 500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超 1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超 2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超 3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超 5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

また、本投資法人は、資産保管会社である三菱信託銀行株式会社に対して本投資法人の資産の保管に係る業務を委託しています。

上記の業務に対し、以下の通り、資産保管業務報酬を支払います。

- a. 本件業務に係る報酬(以下「資産保管業務報酬」といいます。)は、各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、下記(d)に掲げる資産保管業務基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- b. 本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議のうえ、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。
- d. a.にかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期(当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。)における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が

5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記（d）に掲げる基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨）の合計額に消費税を加算した金額とします。

e．本件業務に要する費用は、次の各号に定める場合を除き、資産保管会社の負担とします。

公租公課

特定保管対象資産の維持保全に要する費用

保管規程又は付随規程において、本投資法人の負担である旨が定められた費用

本件業務を行うにあたり要した費用で、支払の前に資産保管会社が申し出て本投資法人が承諾したもの。ただし、緊急の場合には、かかる本投資法人の承諾は、支払の後に求めることができます。

f．上記eに定める費用を立替えて支払ったときは、資産保管会社は本投資法人にその支払を請求することができます。

当該請求を受けたときは、本投資法人は速やかに資産保管会社に当該支払を行うものとします。

g．本件業務の遂行に関連して発生する以下に定める経費及び費用は資産保管会社が負担するものとします。

資産保管会社が、弁護士、公認会計士、税理士等をして、本件業務の履行を補助せしめ又はこれらの者を資産保管会社の代理人として利用する場合に必要な費用

本件業務の再委託にあたり必要となる費用

資産保管業務基準報酬額表

総資産額	報酬額（年間）
100億円以下	7,000,000円
100億円超 500億円以下	7,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.050%
500億円超 1,000億円以下	27,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.040%
1,000億円超 2,000億円以下	47,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.035%
2,000億円超 3,000億円以下	82,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.030%
3,000億円超 5,000億円以下	112,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.025%
5,000億円超	162,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.020%

(二) 会計監査人報酬

会計監査人の報酬は1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、必要とされるすべての監査報告書受領後1か月以内に、当該会計監査人が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします（規約第36条）。

(ホ) 本投資法人の関係者が受領するその他の報酬

ブランド・ライセンス報酬

商標使用許諾契約に基づく東急電鉄による商標使用許諾の対価は、無償とされています。

プロパティ・マネジメント会社報酬

プロパティ・マネジメント会社に対する報酬は、以下の通り不動産又は信託不動産のそ

れぞれにつき、不動産については本投資法人の財産より、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産より支払われます。かかる各プロパティ・マネジメント会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います。

i 基本報酬

プロパティ・マネジメント会社に対する基本報酬は以下 a、b にて算出した合算額です。

a 各物件の当該月の総収入から水道光熱費を控除した額に対して、下記記載の基本報酬 a 料率を乗じた額。

b 各物件の当該月の営業利益（ただし、ここにいう営業利益は、総収入から控除すべき総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除いています。）に対して下記記載の基本報酬 b 料率を乗じた額。

総営業費用には a に定めるプロパティ・マネジメント会社報酬を含みます。

	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬 a 料率	基本報酬 b 料率	契約期間	解約条件
R1	QFRONT（キューフロント）	東急電鉄	1.0%	2.8%	1 年間	1 か月前予告
R2	レキシントン青山	東急不動産		1.3%		
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	東急不動産		1.3%		
R4	東急鷺沼ビル	東急電鉄		-		
R5	第 2 東急鷺沼ビル	東急電鉄		1.3%		
01	世田谷ビジネススクエア	東急不動産		2.8%		
02	東急南平台町ビル	東急電鉄		-		
03	東急桜丘町ビル	東急電鉄		0.5%		
04	東京日産台東ビル	東急不動産		1.3%		
05	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東急不動産		1.3%		
06	TOKYU REIT蒲田ビル	東急電鉄		1.3%		
07	りそな・マルハビル	東急不動産		1.3%		

コンストラクション・マネジメント報酬

コンストラクション・マネジメント報酬として、不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、計画工事、小修繕・保守補修工事を実施する場合には、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者から、以下の通り報酬が支払われます。

- () 工事金額が一件当たり50万円を超え1,000万円以下の場合
工事金額の5%に相当する額
- () 工事金額が一件当たり1,000万円を超え1億円以下の場合
金50万円 + 工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%に相当する額
- () 工事金額が一件当たり1億円を超える場合

プロパティ・マネジメント会社と本投資法人及び資産運用会社との間で別途協議する額

工事金額が一件当たり50万円以下の場合には、支払われません。

計画工事

計画的・中長期的な検討や技術的検討が必要な20万円を超える工事をいいます。

小修繕・保守補修工事

本来は保守契約の費用の中でまかなう費用であるが、計画工事のほかに不定期に発生する小額工事や、中長期的な検討を必要としない軽微な工事（原則1工事当たり20万円以下の工事）をいいます。

一般媒介業務報酬（仲介手数料）

各物件につき、プロパティ・マネジメント会社が自らテナントを仲介し賃貸借契約が成立した場合に（既存テナントの増床も含みます。）、当該賃貸借契約に係る一か月分を上限として（消費税別途）、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

設立企画人の報酬

本投資法人の設立企画人は、本投資法人の成立までの役務に対する報酬として、1,000万円を受領しました（規約第42条）。

(4) 【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

(イ) 特定資産の取得・売却に関する費用

投資対象不動産（信託受益権を含みます。）の取得に関する費用

- ・登録免許税
- ・不動産取得税
- ・売買契約締結に伴う印紙税
- ・仲介手数料
- ・登記に際して支払う司法書士報酬
- ・デュー・ディリジェンス（物件精査）等の不動産調査費用等（本投資法人の投資対象不動産（信託受益権を含みます。）取得の成否に関わりません。）
- ・当初信託報酬
- ・鑑定評価費用

投資対象不動産（信託受益権を含みます。）の譲渡に関する費用

- ・印紙税
- ・処分信託報酬
- ・登記に際して支払う司法書士報酬
- ・デュー・ディリジェンス（物件精査）等に係る費用等
- ・当初信託報酬
- ・鑑定評価費用

(ロ) 物件の運営及び管理に関する費用

特定資産が不動産である場合の公租公課、管理委託費用（プロパティ・マネジメント会社報酬及び外注委託費を含みます。）、運用不動産に付保された保険料、維持修繕費用（改修等を含みます。）、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告宣伝費等）

特定資産が信託受益権である場合の信託報酬

資産運用会社がやむを得ずその業務の遂行に関して本投資法人に代わって支払った立替金等

(八) 借入金及び投資法人債に関する費用

借入金利息、借入等に係る諸費用

格付取得・維持に係る諸費用

(二) 本投資法人の運営に関する費用

分配金支払に係る費用（分配金領収証用紙作成費用等）

投資主総会招集及び運営に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）

役員会招集及び運営に係る費用

執行役員及び監督役員に係る費用（報酬、保険料、実費等）

本投資法人の広告宣伝、IRに係る費用（ただし、本投資法人の投資証券等の発行及び販売活動に直接関連しないIR活動に関する費用を除きます。）

グループ各社との取引の承認手続に係る費用（専門家からのセカンド・オピニオン取得費用等）

(ホ) 運用報告書等の作成に関する費用

運用報告書等（資産運用報告書、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書等）の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含まれます。）

不動産等の定期的な調査に係る費用

(ヘ) 投資証券の発行に関する費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含まれます。）

投資口申込証及び投資証券等の作成費用（印紙税を含みます。）

投資証券の上場に係る費用（上場審査費用等）

投資口募集に係る広告宣伝費等

(ト) その他

アドバイザー（弁護士、公認会計士、税理士、証券会社等）に支払う費用

一般事務受託者及び資産保管会社の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用

一般事務受託者及び資産保管会社により本投資法人の負担に帰属すべきものが立て替えられた場合の立替金

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

A. 個人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ、原則として収益分配金を受け取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、本投資法人の事業年度終了の日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済投資口の総数の5%未満である個人投資主が受け取る収益分配金については、平成16年1月1日から平成20年3月31日までの期間に支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税が所得税7%及び地方税3%に軽減されており、収益分配金の額にかかわらず、申告不要の選択をすることが認められ

ています。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記（注1）参照）として上記（イ）における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記（注2）のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額（注3）は、株式等の譲渡所得等として原則として下記（ハ）と同様の課税を受けます。

出資の払戻しに係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(注1) みなし配当 = 出資払戻し額 - 投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分*

* 投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分 = $\frac{\text{投資法人の出資払戻し直前の税務上の資本等の金額}}{\text{各投資主の出資払戻し直前の所有投資口数} / \text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}} \times \text{一定割合} \dagger \times$

$\dagger \text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + (\text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本等の金額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本等の金額})}$ (小数点以下第3位未満切上げ)

(注2) 譲渡収入の額 = 出資払戻し額 - みなし配当

譲渡原価の額 = 出資払戻し直前の投資口の取得価額 × 一定割合 †

$\dagger \text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + (\text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本等の金額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本等の金額})}$ (小数点以下第3位未満切上げ)

(注3) 譲渡損益の額 = 譲渡収入の額 - 譲渡原価の額

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知します。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額（以下「株式等の譲渡に係る譲渡所得等」として申告分離課税（平成15年12月31日までの譲渡については所得税20%、地方税6%、平成16年1月1日以後の譲渡については所得税15%、地方税5%）の方法で課税されます。ただし、平成15年1月1日から平成19年12月31日までの間に、本投資口を証券業者若しくは銀行を通じて、又は証券業者に対して譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。また、特定口座制度が設けられており、個人投資主が証券業者等に特定口座を開設し、上場株

式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等についてその年の最初の譲渡の時までに証券業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。源泉徴収は、本投資口の譲渡益に相当する金額に対して、平成15年4月1日から平成15年12月31日までの間の譲渡については7%（所得税のみ）平成16年1月1日から平成19年12月31日までの間の譲渡については10%（所得税7%、地方税3%）の税率により行われます。

本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合は、特定口座制度において源泉徴収を選択し、かつ申告をしないことを選択した場合を除いて、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との損益通算が認められます。しかしながら、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得との損益通算はできません。本投資口を譲渡したことにより生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受けるためには、譲渡損失が生じた年分の当該譲渡損失の金額の計算に関する明細書等を添付した確定申告書を提出し、かつ、その後、連続して確定申告書を提出していることが必要となります。

B. 法人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取扱われ、収益分配金を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成16年1月1日から平成20年3月31日までの期間に支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%に軽減されています。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として資本の部に計上）の適用があります。

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金とし

て計上されます。

C. 本投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件（いわゆる導管性要件）は次の通りです。

その事業年度に係る配当等の額（投信法第136条第1項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（みなし配当の額を含む。））の支払額がその事業年度の配当可能所得金額の90%超（又は投信法第136条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。

他の法人（一定のものを除く。）の発行済株式の総数又は出資金額の50%以上を有していないこと。

借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。

事業年度の終了時において同族会社（注）に該当していないこと。

発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること。

（注）同族会社とは会社の株主等（その会社が自己の株式又は出資を有する場合のその会社を除く。）の3人以下並びにこれらと政令で定める特殊の関係のある個人及び法人がその会社の発行済株式の総数又は出資金額（その会社が有する自己の株式又は出資を除く。）の50%を超える数の株式又は出資の金額を有する場合におけるその会社のことをいいます。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。ただし、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの間に不動産の取得が行われた場合には、税率が3%に軽減されます。また、以下の一定の要件を満たす投資法人が平成17年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が3分の1に軽減されています。

() 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。

() 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第18項に規定する投資信託委託業者が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。

() 資金の借入れをする場合には、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。

() 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。

イ 特定不動産の割合が75%以上であること。

□ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。

() 投信法第187条の登録を受けていること。

特別土地保有税

上記 () ないし() に掲げる要件に該当することにより、不動産取得税が軽減される場合には、その投資法人が取得する不動産について、その取得に係る特別土地保有税は免除されます。なお、平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、平成15年4月1日から平成18年3月31日までに登記される不動産については、税率が1%に軽減されています。また、上記 () ないし() に掲げる要件を満たす投資法人が平成18年3月31日までに取得する不動産については、当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が0.6%に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成16年1月31日現在)

資産の種類		用途	地域	保有総額 (千円)	資産総額に 対する比率 (%)
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	33,871,721	28.6
			その他		
		オフィス	東京都心5区地域・東急沿 線地域	70,130,332	59.2
			その他		—
	小計			104,002,054	87.8
	預金・その他の資産			14,458,694	12.2
合計			118,460,749	100.0	
資産総額計				118,460,749	100.0

	貸借対照表計上額(千円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	67,413,401	56.9
純資産総額	51,047,347	43.1

(注1)「地域」については、前記「2 投資方針 (1)投資方針 b.投資態度 (イ)ポートフォリオ運用基準 地域」をご参照下さい。

(注2)「保有総額」は、平成16年1月31日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によります。

(2)【運用実績】

【純資産等の推移】

本投資法人の総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額は以下の通りです。なお、総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	1口当たりの純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成16年1月31日)	118,460,749 (117,530,925)	51,047,347 (50,117,523)	520,891 (511,403)

(注)括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

(本投資証券の取引所価格の推移)

(単位：円)

最近5年間の事業年度別最高・最低投資口価格	期	第1期
	決算年月	平成16年1月
	最高	568,000
	最低	505,000

最近1年間の月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	月別	平成15年9月	平成15年10月	平成15年11月	平成15年12月	平成16年1月
	最高	522,000	530,000	528,000	540,000	568,000
	最低	505,000	508,000	521,000	522,000	546,000
	売買高	16,637口	7,903口	3,425口	5,232口	9,985口

(注1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値(終値)によります。

(注2) 本投資証券は、平成15年9月10日に、東京証券取引所に上場されました。

【分配の推移】

計算期間	分配総額(百万円)	1口当たり分配金(円)
第1期 (自平成15年6月20日 至 平成16年1月31日)	929	9,488

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第1期 (自平成15年6月20日 至 平成16年1月31日)	1.8%	(4.7%)

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

なお、期首純資産額には、平成15年9月11日の借入れまで含めるために、実質的な運用開始日(同月10日)時点での金額には当該借入金を加味した金額を使用しています。また、当期は平成15年9月10日より運用を開始したため、実質的な運用日数144日により年換算した数値を記載しています。

(3) 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数(口)	買戻し口数(口)
第1期	平成15年6月20日	400 (0)	0 (0)
	平成15年9月10日	97,600 (24,600)	0 (0)

(注) 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

6【管理及び運営】

(1)【資産管理等の概要】

【資産の評価】

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1 \text{ 口当たりの純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとします(規約第30条第1項)。

・不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物及び設備等について定額法により算出します。ただし、設備等については、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

・信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が不動産の場合は上記i. に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価します。

・不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

a. 証券取引所に上場されている資産対応証券等

証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における基準日での最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配値の最安値又は買い気配値の最高値、それらが共に公表されている場合にはそれらの仲値)。以下同じです。)に基づき算出した価格により評価します。

b. 店頭売買の資産対応証券等

証券業協会(店頭売買有価証券が2以上の証券業協会に備える証券取引法第75条第1項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とします。)が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける基準日での最終価格に基づき算出した価格により評価します。

c. 上記a. 及びb. 以外の資産対応証券等

a. 及びb. に準じて随時、売買・換金等が可能なシステムにより取引されている場合にはそこで成立した取引価格を元に算出した価額により評価します。

d. 上記の市場価格に基づく価額が得られない場合には合理的に算定された価額により評価します。

e. 優先出資証券については、市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額がない場合には取得原価で評価します。

f. 付すべき市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額は每期同様の方法により入手するものとします。ただし、評価の精度を高める場合にはこの限りではありません。

・前記「2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (ハ)」に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの

- a . 証券取引所に上場されている有価証券
証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における基準日での最終価格に基づき算出した価格により評価します。
- b . 店頭売買有価証券
証券業協会（店頭売買有価証券が2以上の証券業協会に備える証券取引法第75条第1項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とします。）が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける基準日での最終価格に基づき算出した価格により評価します。
- c . 上記 a . 及び b . 以外の有価証券
a . 及び b . に準じて随時、売買・換金等が可能なシステムにより取引されている場合にはそこで成立した取引価格を元に算出した価額により評価します。
- d . 上記の市場価格に基づく価額が得られない場合には合理的に算定された価額により評価します。
- e . 付すべき市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額は每期同様の方法により入手するものとします。ただし、評価の精度を高める場合にはこの限りではありません。

・金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

・金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利

- a . 取引所に上場している各取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の基準日における最終価格に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。
- b . 取引所の相場がない非上場の各取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。市場価格に準ずる価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価します。
- c . 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。

・その他

上記に定めのない資産については、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価します。

(八) 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第30条第2項）。

・不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額

・信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記 i . に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これ

らの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

(ニ) 資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年1月末日と7月末日）とします。ただし、上記(ロ) . 及び . に定める資産（不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び有価証券）であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第30条第3項）。

なお、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、償却資産税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

(ホ) 1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第48条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第4項）。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者（三菱信託銀行株式会社）の本支店で入手することができ、また、本投資法人のウェブサイト（www.tokyu-reit.co.jp）において、計算書類等を閲覧することができます。

【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点での残高が掲載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。機構に預託する場合、機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書

換の請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。本書の日付現在、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されている投資証券の売買の決済については、同取引所の上場内国株券（ただし、非同意銘柄を除きます。）の売買の決済と同様に、原則として機構における口座振替の方法によって行われています。ただし、機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が同不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで、及び8月1日から翌年1月31日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成15年6月20日）から平成16年1月31日までとします（規約第29条）。

【その他】

（イ）増減資に関する制限

・投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。この場合において、投資口の発行価額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で承認を得た価額とします（規約第5条）。

・国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第7条）。

（ロ）解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

・投資主総会の決議

・合併

・破産

・解散を命ずる裁判

・投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

（ハ）規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条）。ただし、書面による議決権行使が認められている

こと、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「(3) 投資主・投資法人債権者の権利 (イ) 投資主総会における議決権 」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配分方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

資産運用会社：東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<p>() 各当事者は、相手方に対し、6か月前の文書による事前通知をし、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をしてはなりません。</p> <p>() 本投資法人は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、役員会の決議により、本契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産運用会社が本契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・本契約に定める資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・資産運用会社につき、支払停止、破産宣告、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 ・上記に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 <p>() 本投資法人は、資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、本契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資信託委託業者（投信法に規定されます。）でなくなったとき ・投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき ・解散したとき
変更等	本契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

一般事務受託者兼資産保管会社：三菱信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	<p>a. 投資口事務代行業務契約 契約期間の定めはありません。</p> <p>b. その他の一般事務 本契約締結日から平成17年4月末日までとします。</p>
更新	<p>a. 投資口事務代行業務 契約期間の定めはないため、該当事項はありません。</p> <p>b. その他の一般事務 有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。</p>
解約	<p>a. 投資口事務代行業務</p> <p>イ 本投資法人及び一般事務受託者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解約してはなりません。</p> <p>ロ 当事者の一方が、その相手方に対し6か月（以下「予告期間」といいます。）前までの書面による事前の通知により、本契約の解約を申し出た場合には、本契約は、当該予告期間の経過を以て、いずれの当事者による更なる意思表示を要することなく、当然に終了します。なお、当該通知が行われたときは、両当事者は当該解約について確認するために確認書を取り交わすものとします。</p> <p>ハ 当事者の一方は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告したうえ、本契約を解約することができます。</p> <p>ニ 当事者の一方は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時本契約を解約することができます。</p> <p>解散、破産、特別清算、会社整理、更生手続開始、再生手続その他これらに準じる申立てがあったとき。</p> <p>支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>その他一般事務受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、投資口事務代行業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p> <p>b. その他の一般事務</p> <p>イ 本投資法人及び一般事務受託者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解約することはできません。</p> <p>ロ 当事者の一方が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。</p> <p>ハ 上記に定める契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行なったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>ニ 当事者の一方は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは本契約を解約することができます。</p> <p>ホ 当事者の一方は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時本契約を解約することができます。</p> <p>解散原因の発生、又は破産、特別清算開始、会社整理開始、更生手続開始、再生手続その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>その他一般事務受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、その他の一般事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>

変更等	<p>a. 投資口事務代行業務</p> <p>イ 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを書面による合意によって変更することができます。</p> <p>ロ 上記に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、前項に定める変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。</p> <p>b. その他の一般事務</p> <p>イ 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。</p> <p>ロ 上記に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、前項に定める変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。</p>
-----	---

資産保管業務委託契約

期間	投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日から平成17年4月末日までとします。
更新	有効期間の満了日の3か月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による契約終了の申し出がない限り、本契約は、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>a. 本投資法人及び資産保管会社は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、本契約を一時的に解約することはできません。</p> <p>b. 本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。</p> <p>c. 当事者の一方は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告したうえ、当該期間内に履行がないときは本契約を解約することができます。</p> <p>d. 本投資法人又は資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解約することができます。</p> <p>解散原因の発生又は、破産、特別清算開始、会社整理開始、更生手続開始若しくは再生手続その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>その他資産保管会社の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、資産保管業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	<p>a. 投資法人と資産保管会社は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。</p> <p>b. 前項に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、前項に定める変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。</p>

会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第34条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第35条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 【利害関係人との取引制限】

A. 法令に基づく制限

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、同33条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項1号、投信法施行令第20条）。「利害関係人等」には、東急電鉄及び東急不動産並びにその子会社が含まれます。

資産運用会社の利害関係人等である次の . から . までに掲げる者の当該 . から . までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人

. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者

. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者

. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客

. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客

. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者

. 上記 . から . までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

. 証券会社

. 登録金融機関

. 宅地建物取引業者

. 上記 i . から . までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者

資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

資産運用会社の利害関係人等である証券会社又は登録金融機関が有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不

不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

資産運用会社の利害関係人等である有限責任組合契約の業務執行組合員が有限責任組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該有限責任組合契約の出資額が当該有限責任組合契約の業務執行組合員が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該業務執行組合員の要請を受けて、当該有限責任組合契約に係る投資事業有限責任組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第34条の6第2項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める者により提供することができます。

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第195条）

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

- ・ 有価証券の取得又は譲渡
- ・ 有価証券の貸借
- ・ 不動産の取得又は譲渡
- ・ 不動産の貸借
- ・ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせるこ

と等は認められています。)

B．本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

(イ) 基本原則

自主ルールの策定、開示、遵守及び複階層チェックを基本原則とします。

利益相反対策ルールの策定、開示、遵守

- (1) 自主ルールとして「利益相反対策ルール」を設け、運用ガイドラインに掲載します。
- (2) その内容を目論見書及びウェブサイト上で開示します。
- (3) インベストメント委員会は、本ルールに基づいて審議及び決議を行い、取締役会に対し答申します。
- (4) 本投資法人の役員会決議により本ルールが変更された場合は速やかに開示します。

複階層チェック

A．資産運用会社における（外部者）チェック

- (1) コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、利益相反対策ルールの妥当性について審議を行い、取締役会に対し答申します。
- (2) 第三者による個別取引のルール適合性に関する確認を行います（現時点では監査法人に委託するものとします。）。
上記監査法人作成の作業結果報告書において特記事項があった場合は、コンプライアンス部長の判断によりコンプライアンス・リスクマネジメント委員会で審議を行います。

B．本投資法人の役員会（*）による事前承認

（*）本投資法人の執行役員に資産運用会社社長が就任する場合には、監督役員2名のみの承認とします。

(ロ) 個別ルール

以上の法令に基づく制限に加えて、本投資法人は、グループ各社との間における以下の取引に関して、すべての場合に取引毎に本投資法人の役員会の事前承認を得て、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

グループ各社からの物件の取得

・不動産及び不動産信託受益権の場合

- (a) 1投資案件当たりの「投資額」が鑑定評価額を超える場合には、取得しません。
ただし、「投資額」は、物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含みません。
なお、今後、本投資法人の投資適格物件をグループ各社が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、「投資額」に、グループ各社が当該物件取得のために負担した諸費用（SPC組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を含めることにより、グループ各社からの物件取得の際の上限価格である鑑定評価額を超過した金額で取得する場合があります。
- (b) 当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見）を信託銀行等の第三者（当面の委託先は中央三井信託銀行株式会社）から取得します。
- (c) () 上記鑑定評価額の鑑定評価サマリー及び() セカンド・オピニオン・サマリー、並びに() 上記(a)に記載されているグループ各社から鑑定評価額を超過し

た金額で取得した場合の「投資額」及びグループ各社が負担した費用総額、費目、支払先及びグループ各社への個別支払額については、取得決定後速やかに開示します。

・その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i . に準じるものとします。

グループ各社への物件の売却

i . 不動産及び不動産信託受益権の場合

(a) 1 投資案件当たりの「売却額」（物件そのものの売却金額のみとし、税金及び売却費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額は含みません。）が鑑定評価額未滿となる場合には、売却しません。

(b) 当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオンを信託銀行等の第三者から取得します。

(c) () 上記鑑定評価額の鑑定評価サマリー及び() セカンド・オピニオン・サマリーについては、売却決定後速やかに開示します。

・その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i . に準じるものとします。

グループ各社への物件の賃貸

(a) 市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸します。判断の根拠とした第三者作成マーケットデータ（場合によっては第三者による意見書）を本投資法人役員会に上程し、事前承認を得ます。

(b) 特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成 5 年大蔵省令第 22 号。その後の改正を含みます。）により、有価証券届出書及び有価証券報告書への記載が要求されている「主要なテナント（賃貸面積が総賃貸面積の合計の 10% 以上を占めるテナント）」に加えて、グループ各社への賃貸条件の開示を行います。ただし、賃貸面積が総賃貸面積の 1% 未滿のテナントについてはまとめて開示することができるものとします。

グループ各社への P M 業務委託

・ P M 会社の選定基準

商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東急電鉄若しくは東急不動産又はグループ各社を選定します。利益相反対策として、委託条件については、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案のうえ決定し、報酬水準、契約期間、解約条件を開示します。報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者（当面の委託先は株式会社住信基礎研究所）から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得、結論について開示します。

・ P M 契約の更新

(a) 資産運用会社によるパフォーマンス・チェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとします。

(b) 更新時の報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、結論について開示します。

グループ各社が売買・賃貸を媒介した場合

・ 売買

- (a) 媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし（売買価格の3%を上限とします。）、売買価格及び業務の難易度等を判断のうえ決定します。
- (b) 各取引毎に、報酬金額を開示するものとします。

・ 賃貸

- (a) 媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬以下とします（媒介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。）。
 - (b) 1,000万円以上の手数料が発生する賃貸の媒介については本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
 - (c) 每期まとめて報酬金額を開示します。
- グループ各社に工事を発注する場合
- (a) 1,000万円以上の工事については本投資法人の役員会の事前承認を得た上で、各取引毎に開示します。
 - (b) 每期まとめて発注額を開示します。

C . 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、当期は該当事項ありません。

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額 A (千円)	うち利害関係人等への支払		B / A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
水道光熱費	282,521	用賀熱供給株式会社	84,446	29.9
外注委託費	244,895	イツ・コミュニケーションズ株式会社	17,306	7.1
		株式会社協同技術センター	11,957	4.9
		株式会社東急コミュニティー	151,744	62.0
		株式会社東急百貨店サービス	4,076	1.7
		東急ファシリティサービス株式会社	39,667	16.2
プロパティ・マネジメント報酬	69,033	東急不動産株式会社	42,966	62.2
		東京急行電鉄株式会社	26,067	37.8
損害保険料	9,081	東急保険コンサルティング株式会社	9,081	100.0
その他賃貸事業費用	72,172	株式会社石勝エクステリア	165	0.2
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	43	0.1
		株式会社東急コミュニティー	110	0.2
その他営業費用	28,424	株式会社キューフロント	100	0.4
		株式会社東急エージェンシー	4,800	16.9
		東京急行電鉄株式会社	989	3.5

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等ですが、本「C. 利害関係人等との取引状況等」においては、当該利害関係人等の100%子会社についても記載しています。当期は、株式会社石勝エクステリア、イツ・コミュニケーションズ株式会社、用賀熱供給株式会社、株式会社キューフロント、株式会社協同技術センター、株式会社東急アメニックス、株式会社東急エージェンシー、東急建設株式会社、株式会社東急コミュニティー、株式会社東急百貨店サービス、東急ファシリティサービス株式会社、東急不動産株式会社、東急保険コンサルティング株式会社、東急リニューアル株式会社、東京急行電鉄株式会社及び東横車輻電設株式会社に対する支払手数料等の支払実績があります。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等である東急不動産株式会社及び東京急行電鉄株式会社を經由した第三者への支払手数料等の金額は、3,622千円及び14,782千円です。

(注3) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。なお、これとは別に利害関係人等である東急不動産株式会社を經由して第三者へ発注した修繕工事等の支払額7,561千円があります。

株式会社協同技術センター	1,480千円
株式会社東急アメニックス	16,700千円
東急建設株式会社	1,991千円
株式会社東急コミュニティー	11,994千円
東急ファシリティサービス株式会社	1,563千円
東急不動産株式会社	1,303千円
東急リニューアル株式会社	3,615千円
東京急行電鉄株式会社	677千円
東横車輻電設株式会社	830千円

(3) 【投資主・投資法人債権者の権利】

(イ) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

i．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。）第6条第1項）

．投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）

．投資口の併合（投信法第85条第1項）

．投資法人の解散（投信法第143条第2号）

．規約の変更（投信法第140条第1項）

．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、発行済投資口の総数の3分の1に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決めます（規約第13条第1項）。

．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第17条第1項）。ただし、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、商法第239条第2項但書、規約第17条第2項）。

．投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第14条第1項）。

．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項、規約第14条第2項）。

．本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2、規約第15条）。

．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第16条第1項）。

．上記 . の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第16条第2項）。

．本投資法人は、決算後3か月以内に開催する投資主総会については、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。本投資法人は、決算後3か月を経て開催する投資主総会については、法令に基づき投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。（規約第13条第2項、第3項）。

．本投資法人は、必要があるときは、上記 . にかかわらず、役員会の決議により、予め公告して、一定期間投資主名簿の記載若しくは記録の変更を行わず又は一定の日にお

ける投資主名簿に記載若しくは記録されている投資主若しくは登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とすることができます（投信法第82条第3項、商法第224条の3、規約第13条第4項）。

(ロ) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第110条、第113条、商法第267条）

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権（投信法第123条、商法第280条の15）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第1項、第2項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権（投信法第163条、商法第428条）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、i. 一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができます。また、ii. 会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができます。遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の方法及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

(ハ) 分配金請求権（投信法第136条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「2 投資方針（3）分配方針」をご参照下さい。

(ニ) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(ホ) 払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第8条）。

(ヘ) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(ト) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払戻期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます。

(チ) 帳簿閲覧権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第2【関係法人の概況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

a. 名称

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

b. 資本の額

平成16年1月31日現在 3億円

c. 事業の内容

投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業並びにコンサルティング業務及び委託代行業務を行います。

会社の沿革

年月日	事項
平成13年6月27日	会社設立
平成13年8月31日	宅地建物取引業免許取得（免許証番号 東京都知事(1)第79964号）
平成14年3月1日	東京都渋谷区南平台町へ本店移転
平成14年9月26日	定款変更（執行役員制の制定）
平成15年4月3日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第17号）
平成15年6月16日	投資信託委託業者に係る業務認可（認可番号 内閣総理大臣第27号）取得
平成15年6月16日	コンサルティング業務及び委託代行業務に係る兼業承認（金監第1961号）取得
平成15年7月25日	不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録（登録番号 総合 - 000016）

株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数（平成16年1月31日現在）

10,000株

(ロ) 発行済株式の総数（平成16年1月31日現在）

6,000株

(ハ) 最近5年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成13年9月26日	資本の額を1億円から1億2,500万円に増額
平成14年9月28日	資本の額を1億2,500万円から3億円に増額

経理の概況

資産運用会社は、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けています。

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第 1 期 平成14年 3月31日現在	第 2 期 平成15年 3月31日現在
総資産（千円）	169,010	370,039
総負債（千円）	38,868	113,847
純資産（千円）	130,142	256,191

(ロ) 最近の事業年度における損益の概況

	第 1 期 自 平成13年 6月27日 至 平成14年 3月31日	第 2 期 自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日
経常収益	258	107,415
経常利益	19,639	229,054
当期純利益	19,857	223,950

その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の2分の1以上に当る株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内（ただし、本書の日付現在の監査役の任期はその就任後3年内）の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

(ロ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

(イ) 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。）

- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第1 投資法人の状況 1 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(平成16年1月31日現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%)
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	3,600	60
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	2,400	40
合計	-	6,000	100

(注) 「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
代表取締役 執行役員社長	堀江 正博	前記「第1 投資法人の状況 1 投資法人の概況 (8) 役員の状況」をご参照下さい。	0
代表取締役 執行役員副社 長 資産開発、運 用担当	前原 仁司	昭和54年4月 東急不動産株式会社 入社 営業本部 不動産流通部 昭和58年4月 同 財務部 昭和62年2月 同 海外事業本部(ジャカルタ駐在) 平成5年4月 同 経営計画室 平成7年4月 同 関連事業室 平成10年4月 同 関連事業部 課長 平成11年4月 同 資産活用事業本部 課長 平成12年3月 GEキャピタル・リアルエステート 派遣 アセット・マネージャー 平成13年4月 東急不動産株式会社 資産活用事業本部 課長 平成14年4月 同 資産活用事業本部 担当部長 平成14年9月 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 出向 同 代表取締役 執行役員副社長 資産開 発、運用担当就任(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	巴 政雄	昭和51年4月 昭和52年5月 平成5年3月 平成8年4月 平成11年7月 平成13年4月 平成13年6月 平成14年4月 平成15年4月 平成15年6月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 財務部 同 経営管理室 課長 同 人事部 課長 同 ホテル事業部 課長 株式会社東急ホテルマネジメント 出向 管理部長 同 取締役管理部長 同 取締役企画管理部長 東京急行電鉄株式会社 財務戦略推進本部 財務部 統括部長(現在に至る) 東急リアル・エステート・インベストメン ト・マネジメント株式会社 非常勤取締役 就任(現在に至る)	0
取締役 (非常勤)	小野木 喜博	昭和51年4月 昭和52年5月 昭和56年7月 昭和63年1月 平成元年7月 平成5年7月 平成10年12月 平成13年10月 平成15年4月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 財務部 同 海外開発部(シンガポール駐在) 同 海外事業部 管理部 同 企画政策室 同 社長室 課長 同 ビル事業部 営業部 課長 同 ビル事業部 事業推進部 部長 同 都市生活事業本部 ビルディング事業 部 統括部長(現在に至る) 東急リアル・エステート・インベストメン ト・マネジメント株式会社 非常勤取締役 就任(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	小倉 敏	昭和48年4月 昭和53年3月 昭和58年7月 昭和59年10月 昭和62年12月 昭和63年4月 平成8年7月 平成11年4月 平成13年6月 平成14年4月 平成14年9月 平成16年4月	東急不動産株式会社 入社 田園都市部 同 開発本部 同 東急住生活研究所設立準備室 株式会社東急住生活研究所 出向 副所長 東急不動産株式会社 コンサルティング事業本部 課長 同 デュエット事業本部 課長 同 都市事業本部 ビル事業部長 同 資産活用事業本部 統括部長 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長 東急不動産株式会社 資産活用事業本部 執行役員 統括部長 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 非常勤取締役就任(現在に至る) 東急不動産株式会社 資産活用事業本部 執行役員 本部長(現在に至る)	0
監査役 (非常勤)	高秀 憲明	昭和59年4月 昭和60年4月 昭和62年10月 平成元年5月 平成2年4月 平成5年7月 平成11年7月 平成12年7月 平成15年4月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 ケーブルテレビジョン開発室 株式会社東急ケーブルテレビジョン 出向 東京急行電鉄株式会社 交通事業部 管理部 同 関連事業室 関連一部 同 グループ事業室 関連一部 同 経営管理室 同 経営企画室 課長 同 経営統括本部 経営政策担当 主幹 (現在に至る) 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 非常勤監査役就任(現在に至る)	0

(注)本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、12名です。

なお、資産運用会社の執行役員は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
執行役員 コンプライアンス部長 監理部長	日下部 大蔵	昭和55年4月 昭和58年7月 昭和63年4月 平成2年4月 平成4年7月 平成7年4月 平成9年4月 平成10年10月 平成11年4月 平成13年6月 平成13年7月 平成14年9月	東急不動産株式会社 入社 不動産流通部 同 コンサルティング事業本部 同 都市事業本部 同 第一中高層住宅事業本部 同 住宅事業本部 不動産シンジケーション協議会(現社団法人不動産証券化協会) 派遣 事務局長代理 東急不動産株式会社 都市事業本部 課長 同 経営企画部 課長 同 資産活用事業本部 課長 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 非常勤取締役 同 出向 取締役資産運用部長 同 執行役員コンプライアンス部長、監理部長就任(現在に至る)	0
執行役員 IR部長 経営企画部長	小井 陽介	平成2年4月 平成2年9月 平成3年4月 平成10年9月 平成11年12月 平成13年7月 平成14年9月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 生活情報事業部 計画部 同 財務部 東急ファイナンス・アンド・アカウンティング株式会社 兼務 東京急行電鉄株式会社 連結経営委員会 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 出向 取締役管理部長 同 執行役員IR部長、経営企画部長就任(現在に至る)	0
執行役員 資産開発部長	岩井 卓也	昭和60年4月 昭和61年4月 平成8年10月 平成12年7月 平成13年5月 平成14年3月 平成14年9月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 ビル事業部 計画部 東急ワイ・エム・エム・プロパティーズ株式会社 出向 営業支配人、総務支配人 東京急行電鉄株式会社 グループ事業室 同 グループ政策室兼務 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 出向 資産開発部長 同 執行役員資産開発部長就任(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
執行役員 資産運用部長	柳原 希	昭和57年4月 平成3年4月 平成4年7月 平成11年4月 平成11年10月 平成14年9月	東急不動産株式会社 入社 営業本部 同 第一中高層住宅事業本部 同 都市事業本部 同 ビル事業本部 同 資産活用事業本部 課長 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 出向 同 執行役員資産運用部長就任(現在に至る)	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

本書の日付現在、資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。ただし、資産運用会社は、将来において、本投資法人とは、投資方針、投資対象等において異なった性質を有する投資法人を設立し、当該投資法人の資産を運用することも検討していますが、本書の日付現在において、具体的な計画はありません。

2 【その他の関係法人の概況】

A . 一般事務受託者（投信法第111条第2号乃至第6号関係、ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

(1) 【名称、資本の額及び事業の内容】

a . 名称

三菱信託銀行株式会社

b . 資本の額

平成16年1月31日現在 324,279百万円

c . 事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

一般事務受託業務及び資産保管業務（前記「第1 投資法人の状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (八) 一般事務受託会社及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

第3【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成15年6月20日から平成16年1月31日まで）の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

		第1期 (平成16年1月31日現在)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比(%)
(資産の部)				
. 流動資産				
現金及び預金			1,893,069	
信託現金及び信託預金	1		10,207,703	
営業未収入金			97,567	
未収消費税等			1,336,026	
前払費用			28,803	
繰延税金資産			24	
その他の流動資産			8,990	
流動資産合計			13,572,184	11.5
. 固定資産				
1. 有形固定資産				
信託建物	1	27,084,960		
減価償却累計額		427,521	26,657,439	
信託構築物	1	444,854		
減価償却累計額		13,067	431,787	
信託機械及び装置	1	143,599		
減価償却累計額		9,753	133,845	
信託工具器具及び備品	1	104,182		
減価償却累計額		15,980	88,201	
信託土地	1		76,675,881	
有形固定資産合計			103,987,155	87.8
2. 無形固定資産				
信託その他の無形固定資産	1		14,898	
無形固定資産合計			14,898	0.0
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金			10,000	
信託差入敷金保証金	1		875,219	
長期前払費用			1,290	
投資その他の資産合計			886,510	0.7
固定資産合計			104,888,564	88.5
資産合計			118,460,749	100.0

		第 1 期 (平成16年 1月31日現在)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
. 流動負債				
営業未払金			405,705	
短期借入金	1		56,700,000	
未払金			122,632	
未払費用			99,403	
未払法人税等			1,190	
前受金			638,133	
預り金			187,924	
流動負債合計			58,154,990	49.1
. 固定負債				
信託預り敷金保証金			9,256,754	
その他の固定負債			1,656	
固定負債合計			9,258,410	7.8
負債合計			67,413,401	56.9
(出資の部)				
. 出資総額				
出資総額	2		50,117,520	42.3
. 剰余金				
当期末処分利益			929,827	
剰余金合計			929,827	0.8
出資合計			51,047,347	43.1
負債・出資合計			118,460,749	100.0

(2) 【損益計算書】

		第 1 期 自 平成15年 6 月20日 至 平成16年 1 月31日		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)
経常損益の部				
． 営業損益の部				
1． 営業収益				
貸貸事業収入	1	2,630,780		
その他の貸貸事業収入	1	265,591	2,896,372	100.0
2． 営業費用				
貸貸事業費用	1	1,163,297		
資産運用報酬		189,664		
資産保管及び一般事務委託報酬		21,979		
役員報酬		6,400		
その他営業費用		28,424	1,409,766	48.7
営業利益			1,486,605	51.3
． 営業外損益の部				
1． 営業外収益				
受取利息		3	3	0.0
2． 営業外費用				
支払利息		99,403		
新投資口発行費		254,807		
投資口公開関連費用		47,105		
創業費		52,845		
その他営業外費用		101,452	555,615	19.2
経常利益			930,994	32.1
税引前当期純利益			930,994	32.1
法人税、住民税及び事業税			1,190	
法人税等調整額			24	1,166
当期純利益			929,827	32.1
当期末処分利益			929,827	

〔重要な会計方針〕

項目	第 1 期 自 平成15年 6 月20日 至 平成16年 1 月31日								
1．固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 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とおりであります。</p> <table data-bbox="667 465 1125 622"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2～50年	信託構築物	2～52年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具及び備品	2～15年
信託建物	2～50年								
信託構築物	2～52年								
信託機械及び装置	3～15年								
信託工具器具及び備品	2～15年								
2．繰延資産の処理方法	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成15年9月10日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成15年9月10日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,810,480千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,810,480千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>								
3．収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は366,829千円であります。</p>								

項目	第 1 期 自 平成15年 6 月20日 至 平成16年 1 月31日
4 . その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、 信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた 全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の 該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある 下記の科目については、貸借対照表において区分掲記すること としております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具 及び備品、信託土地 (3) 信託その他の無形固定資産 (4) 信託差入敷金保証金 (5) 信託預り敷金保証金</p> <p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており ます。</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成16年 1 月31日現在)	
1 . 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次のとおりです。	
信託現金及び信託預金	10,207,703千円
信託建物	26,657,439千円
信託構築物	431,787千円
信託機械及び装置	133,845千円
信託工具器具及び備品	88,201千円
信託土地	76,675,881千円
信託その他の無形固定資産	14,898千円
信託差入敷金保証金	875,219千円
合計	115,084,977千円
担保を付している債務は次のとおりです。	
短期借入金	56,700,000千円
2 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	98,000口
3 . 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第 6 項に定める最低純資産額	
	50,000千円

(損益計算書関係)

		第 1 期	
		自 平成15年 6 月20日	至 平成16年 1 月31日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳			
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料収入	1,963,238千円		
共益費収入	332,429千円		
月極駐車場収入	65,158千円		
その他賃料収入(注1)	269,954千円	2,630,780千円	
その他の賃貸事業収入			
付帯収益(注2)	237,281千円		
その他雑収入	28,310千円	265,591千円	
不動産賃貸事業収益合計		2,896,372千円	
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
水道光熱費	282,521千円		
外注委託費	244,895千円		
プロパティ・マネジメント報酬	69,033千円		
修繕費	18,754千円		
公租公課	46千円		
損害保険料	9,081千円		
減価償却費	466,791千円		
その他賃貸事業費用	72,172千円	1,163,297千円	
不動産賃貸事業費用合計		1,163,297千円	
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)		1,733,074千円	
(注1) 賃料収入、共益費収入及び月極駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。			
(注2) 使用量に応じてテナントから受取る水道光熱費等を含みます。			

(リース取引関係)

第 1 期	
自 平成15年 6 月20日	
至 平成16年 1 月31日	
オペレーティング・リース取引	
(借主側)	
未経過リース料	
1年内	117,913千円
1年超	2,662,296千円
合計	2,780,209千円
(貸主側)	
未経過リース料	
1年内	3,961,374千円
1年超	35,891,272千円
合計	39,852,647千円

(有価証券関係)

第 1 期	
自 平成15年 6 月20日	
至 平成16年 1 月31日	
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

第 1 期	
自 平成15年 6 月20日	
至 平成16年 1 月31日	
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(退職給付関係)

第 1 期	
自 平成15年 6 月20日	
至 平成16年 1 月31日	
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	

(税効果会計関係)

第 1 期 自 平成15年 6 月20日 至 平成16年 1 月31日	
1 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成16年 1 月31日現在)	
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	24千円
繰延税金資産合計	24千円
(繰延税金資産の純額)	24千円
2 . 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.34%
その他	0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13%

(持分法損益等)

第 1 期 自 平成15年 6 月20日 至 平成16年 1 月31日	
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	

(関連当事者との取引)

第 1 期 自 平成15年 6 月20日 至 平成16年 1 月31日	
親会社及び法人主要株主等	該当事項はありません。
役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
子会社等	本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
兄弟会社等	該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日	
1口当たり純資産額	520,891円
1口当たり当期純利益	14,856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金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第1期 自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日
当期純利益(千円)	929,827
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)	929,827
期中平均投資口数(口)	62,588

(重要な後発事象)

第1期 自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日	
該当事項はありません。	

(3) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末 残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累 計額又は償 却累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
信託建物(注2)		27,084,960		27,084,960	427,521	427,521	26,657,439
信託構築物(注2)		444,854		444,854	13,067	13,067	431,787
信託機械及び装置 (注2)		143,599		143,599	9,753	9,753	133,845
信託工具器具及び備 品(注2)		104,182		104,182	15,980	15,980	88,201
信託土地(注2)		76,675,881		76,675,881			76,675,881
小計		104,453,478		104,453,478	466,322	466,322	103,987,155
無形固定資産							
信託その他の無形固 定資産(注2)		15,368		15,368	469	469	14,898
小計		15,368		15,368	469	469	14,898
合計		104,468,846		104,468,846	466,791	466,791	104,002,054

(注1) 不動産信託受益権についても含めて記載しております。

(注2) 当期増加額は、主にQFRONT(キューフロント)、レキシントン青山、TOKYU REIT表参道スクエア、東急鷺沼ビル、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、東京日産台東ビル、TOKYU REIT赤坂檜町ビル、TOKYU REIT蒲田ビル及びりそな・マルハビルの取得によるものであります。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限	用途	
短期 借入金	住友信託銀行株式会社 (注3)		3,140,000		3,140,000	0.700	平成16年 9月11日	(注2)	
	中央三井信託銀行株式会社 (注3)		3,140,000		3,140,000				
	株式会社東京三菱銀行 (注3)		3,140,000		3,140,000				
	株式会社みずほコーポレ ート銀行(注3)		3,140,000		3,140,000				
	三菱信託銀行株式会社 (注3)		3,140,000		3,140,000				
	住友信託銀行株式会社 (注4)		3,400,000		3,400,000	0.700	平成16年 9月11日		
	中央三井信託銀行株式会社 (注4)		3,400,000		3,400,000				
	株式会社東京三菱銀行 (注4)		3,400,000		3,400,000				
	株式会社みずほコーポレ ート銀行(注4)		3,400,000		3,400,000				
	三菱信託銀行株式会社 (注4)		3,400,000		3,400,000				
	住友信託銀行株式会社 (注5)		4,800,000		4,800,000	0.870	平成16年 9月11日		
	中央三井信託銀行株式会社 (注5)		4,800,000		4,800,000				
	株式会社東京三菱銀行 (注5)		4,800,000		4,800,000				
	株式会社みずほコーポレ ート銀行(注5)		4,800,000		4,800,000				
	三菱信託銀行株式会社 (注5)		4,800,000		4,800,000				
		合計		56,700,000		56,700,000			

(注1) 「平均利率」は、加重平均利率を記載しております。

(注2) 資金用途は、不動産信託受益権の購入及びその付帯費用に充てるためです。

(注3) 当該借入金は無保証であり、QFRONT(キューフロント)及び世田谷ビジネススクエアを信託財産とする不動産信託受益権へ質権が設定されております。

(注4) 当該借入金は無保証であり、レキシントン青山、TOKYU REIT表参道スクエア、東急鷺沼ビル、第2東急鷺沼ビル、東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル、東京日産台東ビル、TOKYU REIT赤坂檜町ビル及びTOKYU REIT蒲田ビルを信託財産とする不動産信託受益権へ質権が設定されております。

(注5) 当該借入金は無保証であり、りそな・マルハビルを信託財産とする不動産信託受益権へ質権が設定されております。

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

区分	期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	期末残高 (千円)
出資総額(注)		50,117,520		50,117,520
合計		50,117,520		50,117,520

(注) 出資総額の増加は、平成15年6月20日に私募設立200,000千円(400口)及び平成15年9月10日に公募増資49,917,520千円(97,600口)によるものであります。

以下に添付する金銭の分配に係る計算書(参考情報1)は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)に基づき、また、キャッシュ・フローの状況(参考情報2)は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に準じて作成しております。

ただし、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」(平成5年大蔵省令第22号)において、投資法人の経理状況を表す財務諸表として、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表が明示されており、当該金銭の分配に係る計算書及びキャッシュ・フローの状況は財務諸表の範囲外であるため、中央青山監査法人による監査は受けておりません。

金銭の分配に係る計算書(参考情報1)

項目	第1期	
	自 平成15年6月20日	至 平成16年1月31日
当期末処分利益	929,827,720円	
分配金の額	929,824,000円	
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,488円)	
次期繰越利益	3,720円	
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第31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929,824,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第31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。	

キャッシュ・フロー計算書（参考情報２）

		第 1 期 自 平成15年 6 月20日 至 平成16年 1 月31日
区分	注記 番号	金額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		930,994
減価償却費		466,791
受取利息		3
支払利息		99,403
営業未収入金の増加・減少額		97,567
未収消費税等の増加・減少額		1,336,026
営業未払金の増加・減少額		405,705
未払金の増加・減少額		122,632
前受金の増加・減少額		638,133
預り金の増加・減少額		187,924
その他		39,084
小計		1,378,903
利息の受取額		3
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,378,907
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		104,453,478
信託無形固定資産の取得による支出		15,368
差入敷金保証金の支出		10,000
信託差入敷金保証金の支出		873,563
信託預り敷金保証金の収入		9,338,429
信託預り敷金保証金の支出		81,674
使途制限付信託預金の預入による支出		8,383,191
投資活動によるキャッシュ・フロー		104,478,846
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		56,700,000
投資口の発行による収入		50,117,520
財務活動によるキャッシュ・フロー		106,817,520
現金及び現金同等物の増加・減少額		3,717,581
現金及び現金同等物の期首残高		
現金及び現金同等物の期末残高		3,717,581

〔重要な会計方針〕（参考情報2）

項目	第1期
	自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕（参考情報2）

第1期	
自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日	
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（平成16年1月31日現在）
現金及び預金	1,893,069千円
信託現金及び信託預金	10,207,703千円
使途制限付信託預金（注）	8,383,191千円
現金及び現金同等物	3,717,581千円
（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。	

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成16年1月31日現在)

資産総額	118,460,749千円
負債総額	67,413,401千円
純資産総額(-)	51,047,347千円
発行済投資口数	98,000口
1口当たり純資産額(/)	520,891円

(2)【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

(3)【投資不動産物件】

本投資法人は、平成16年1月31日現在において、投資資産のすべてについて、不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下「信託不動産」といいます。)により保有しています。下記「(4) その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。

(4) 【その他投資資産の主要なもの】

a . 信託受益権および信託不動産の概要

(平成16年1月31日現在)

< 信託不動産の概要 1 >

物件 番号	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
R1	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	4.3	所有権	区分 所有権
R2	レキシントン青 山	東京都港区南青 山五丁目235番 7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年 1月	6.1	所有権	所有権
R3	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3 番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年 10月	18.3	所有権	所有権
R4	東急鷺沼ビル	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	25.4	所有権	所有権
R5	第2東急鷺沼ビ ル	神奈川県川崎市 宮前区小台一丁 目18番5	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年 10月	24.4	所有権	所有権
01	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	10.4	所有権 (共有: 持分割合 55%)	所有権 (共有: 持分割合 55%)
02	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	11.6	所有権	所有権
03	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	16.7	所有権	区分 所有権
04	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	11.4	所有権	所有権
05	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	19.5	所有権	所有権
06	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	12.0	所有権	所有権
07	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	25.3	所有権 (共有: 持分割合 27%)	区分 所有権

< 信託不動産の概要 2 >

物件番号	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 (%)
R1	QFRONT (キューフロント)	15,079,309	12.7	15,100,000	4	4,544.07	4,544.07	-	100.0
R2	レキシントン青山	4,802,755	4.1	4,840,000	2	2,241.65	2,241.65	-	100.0
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,769,461	4.9	5,450,000	3	2,879.37	2,879.37	-	100.0
R4	東急鷺沼ビル	6,930,711	5.8	7,150,000	1	19,610.06	19,610.06	-	100.0
R5	第2東急鷺沼ビル	1,289,484	1.1	1,290,000	1	1,284.60	1,284.60	-	100.0
O1	世田谷ビジネススクエア	22,269,183	18.8	22,400,000	54	23,638.65	24,931.53	1,162.25	94.8
O2	東急南平台町ビル	4,651,496	3.9	4,660,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
O3	東急桜丘町ビル	6,615,160	5.6	6,620,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
O4	東京日産台東ビル	4,428,796	3.7	4,450,000	15	7,942.63	7,942.63	778.76	100.0
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,592,514	3.0	3,570,000	4	2,735.96	3,186.52	450.56	85.9
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,697,075	4.0	4,720,000	5	7,213.95	7,213.95	850.71	100.0
O7	りそな・マルハビル	23,876,105	20.2	22,800,000	1	11,097.27	14,064.53	1,735.74	78.9
合計		104,002,054	87.8	103,050,000	93	95,073.58	99,784.28	-	95.3

< 信託不動産の概要 3 >

物件番号	物件名	月額賃料総額 (千円)	年額賃料総額 (千円)	信託預り 敷金保証金 (千円)	長期修繕の 費用見積額 (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
R1	QFRONT (キューフロント)	87,983	1,055,804	2,518,621	159,379	6.7	24	無
R2	レキシントン青山	25,189	302,271	240,910	80,971	5.0	24	無
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	29,400	352,806	398,038	208,256	11.3	28	無
R4	東急鷺沼ビル	51,693	620,324	294,897	1,232,974	12.3	30	無
R5	第2東急鷺沼ビル	10,339	124,074	101,188	256,186	12.1	30	無
O1	世田谷ビジネススクエア	164,105	1,969,268	3,099,576	2,438,048	5.6	28	無
O2	東急南平台町ビル	28,475	341,702	156,863	415,669	12.8	29	無
O3	東急桜丘町ビル	37,245	446,940	372,365	593,146	13.9	31	無
O4	東京日産台東ビル	35,021	420,253	343,982	358,646	10.6	26	無
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,928	227,139	263,787	185,547	12.6	30	無
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	31,870	382,450	366,523	382,934	11.0	32	無
O7	りそな・マルハビル	91,667	1,100,004	1,100,000	1,489,828	7.7	26	無
合計		611,920	7,343,040	9,256,754	7,801,584	5.7	-	-

(注1) 「所在地(地番)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、信託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、当該信託不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注2) 「地積」は、信託建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT(キューフロント)、世田谷ビジネススクエア及びりそな・マルハビルについては、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。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。詳細は、後記「b. 個別信託不動産の概要」記載の注記部分をご参照下さい。

(注3) 「延床面積」は、信託建物の一棟全体の面積を記載しています。QFRONT(キューフロント)、世田谷ビジネススクエア及びりそな・マルハビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共用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。詳細は、後記「b. 個別信託不動産の概要」記載の注記部分をご参照下さい。

(注4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。

S : 鉄骨造、RC : 鉄筋コンクリート造、SRC : 鉄骨鉄筋コンクリート造

(注5)「築年数」は、竣工年月から平成16年1月31日までの経過年数を表示しています。

(注6)「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います。

(注7)「期末算定価額」の概要については、

1. 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額を記載しています。なお、鑑定機関及び鑑定評価に関与した不動産鑑定士等は、評価対象となった不動産に関する利害関係はなく、対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故関係はありません。
2. 求める価格の種類は、市場性を有する不動産について、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である特定価格であり、価格評価時点は平成16年1月31日です。対象不動産はいずれも投資採算性を基準として市場において価格が形成されるものと認められるので、対象不動産の特定価格は、一般の社会経済情勢のもとで合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格である正常価格と特段の差異はありません。
3. 対象不動産はいずれも投資採算性の観点から投資判断を行う機関投資家等の投資対象となり得る不動産であり、投資採算性を基準として市場において価格が形成されていると認められるため、直接還元法及びDCF法の2つの手法を併用して収益価格を試算しています。また、収益価格を検証するために原価法を適用して積算価格を求め、これらの試算価格を調整のうえ、調査価額を決定しています。

(注8)「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います。

(注9)QFRONT(キューフロント)のテナント数には、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(東急電鉄)を含みます。

(注10)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。

(注11)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。

(注12)「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、袖看板等の建物床の貸付けではない賃貸借契約は含みません。)に記載しています。なお、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の所有部分についても、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、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(55%)を乗じて得た値を記載しています。

(注13)「総賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積(共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。建物床以外の面積は含みません。)に記載しています。なお、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の所有部分についても、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、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(55%)を乗じて得た値を記載しています。

(注14)「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注15)「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います。なお、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います。

(注16)信託不動産の一部の賃貸借契約につき、次表に示す通り、平成16年1月31日までに解約の通知を受領し、翌期に賃貸借契約が終了する予定のテナント、及び、平成16年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、翌期に引渡予定のテナントがいます。なお、次表のうち世田谷ビジネススクエアの面積は、全体の面積に共有持分割合(55%)を乗じて得た値です。

<解約及び新規賃貸借契約の一覧>

物件名	解約予定面積(m ²)	新規賃貸借契約面積(m ²)
TOKYU REIT表参道スクエア	1,664.19	
世田谷ビジネススクエア	1,237.58	1,363.80
東京日産台東ビル	518.50	
合計	3,420.27	1,363.80

(注17)「月額賃料総額」は、貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、千円未満を切り捨てて記載しています。「月額賃料総額」は、平成16年1月31日時点のデータに基づいて記載しています。なお、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(55%)を乗じて得た値です。

(注18)「年額賃料総額」は、円単位の「月額賃料総額」を12倍して千円未満を切り捨てて算出しています。

(注19)「長期修繕の費用見積」は、各信託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(15年間)の合計金額を記載しています。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費用は含まれていません。なお、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(55%)を乗じて得た値です。

< 建物状況報告書の作成者等 >

作成者	調査対象物件	作成年月
株式会社イー・アール・エス	QFRONT (キューフロント)	平成14年 8 月 7 日
	レキシントン青山	平成15年 3 月17日
	TOKYU REIT表参道スクエア	平成14年11月29日
	東急鷺沼ビル	平成15年 4 月30日
	第2 東急鷺沼ビル	平成14年11月 8 日
	世田谷ビジネススクエア	平成14年11月 8 日
	東急南平台町ビル	平成14年11月 8 日
	東急桜丘町ビル	平成14年11月 8 日
	東京日産台東ビル	平成15年 1 月31日
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	平成14年11月29日
	りそな・マルハビル	平成15年 7 月25日
清水建設株式会社	TOKYU REIT蒲田ビル	平成15年 3 月26日

(注20) 「地震リスク分析における予想最大損失率 (P M L) 」の合計欄は、ポートフォリオ全体の P M L を記載しています。 P M L については、前記「第1 投資法人の状況 2 投資方針 (1) 投資方針 b . 投資態度 (八) 物件関連業務運用基準 損害保険等の付保方針」をご参照下さい。

(注21) 地震リスク分析における予想最大損失率 (P M L) 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しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

b. 個別信託不動産の概要

信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

なお、以下の概要中、次に掲げる事項を前提としています。

1. 「地域」については、前記「第1 投資法人の状況 2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 地域」をご参照下さい。「(渋谷)」と記載されているものは、当該信託受益権の信託財産である不動産の最寄り駅が渋谷駅であることを示しています。
2. 「所在地(地番)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は信託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、当該信託不動産の現況とは一致しない場合があります。
3. 「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。
4. 「代表的テナント」とは、信託建物における月額賃料支払額上位3社をいいます。
5. 「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(信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しています。
6. 「取得時鑑定評価額」は、取得時における財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。
7. 株式会社東急ストアは「東急ストア」と記載しています。以下、同じです。

[R 1] QFRONT (キューフロント)

物件名	QFRONT (キューフロント)		用途	商業施設
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 (渋谷)
所在地	(地番) 東京都渋谷区宇田川町75番 8 ほか (住居表示) 東京都渋谷区宇田川町21番 6 号		売主	キューエフ・アセット・ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	J R 山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅 徒歩約 1 分		取得年月日	平成15年 9 月10日
			信託受託者	三菱信託銀行株式会社
地積 (注 1)	784.26㎡	延床面積 (注 2)	6,692.14㎡	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 3 階付 8 階建		信託契約期間満了日	平成19年11月30日
			取得価格	(土地) 12,125百万円 (建物) 2,974百万円
竣工年月	平成11年10月		取得時鑑定評価額	15,100百万円
代表的テナント (注 3)	株式会社渋谷ツタヤ、東急電鉄株式会社ぶん楽		所有形態 (注 4)	(土地) 所有権 (建物) 区分所有権
P M 会社	東急電鉄			
P M L	6.7%			

(注 1) 信託建物の敷地全体の面積 (建物の他の区分所有者の所有部分を含みます。) 信託不動産を構成する土地の面積は728.30㎡です。)

(注 2) 信託建物一棟の延床面積 (建物の他の区分所有者の専有部分457.91㎡及び共用部分1,413.14㎡を含みます。) 信託不動産に係る専有部分の面積は登記簿上は地下 3 階から 8 階までの合計4,821.09㎡です。)

(注 3) テナントには、ビルの壁面を、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 テナントを含みます。)

(注 4) 他の区分所有者 : 個人 4 名による共有及び法人 1 社

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位 : 千円)

運 用 期 間	期 別	第 1 期
期 間	始期	自 平成15年 9 月10日
	終期	至 平成16年 1 月31日
	日数	144日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		454,837
賃貸事業収入		417,736
その他の賃貸事業収入		37,100
賃貸事業費用		148,736
水道光熱費		29,869
外注委託費		54,047
プロパティ・マネジメント報酬		14,737
修繕費		152
公租公課		0
損害保険料		1,042
その他賃貸事業費用		48,887
減価償却費控除前利益 (N O I)		306,100
減価償却費		50,932
不動産賃貸事業利益		255,167
資本的支出額		1,018
期末算定価額		15,100,000
期末貸借対照表計上額		15,079,309
信託土地		12,147,079
上記信託土地以外の信託不動産等		2,932,229

< 特記事項 >

本書の日付現在、信託土地と、他の区分所有者が所有する土地との境界及び公有地との境界に関しては、境界確認書等の取り交わしはなされていません。

[R 2] レキシントン青山

物件名	レキシントン青山		用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産		地域	東京都心5区地域
所在地	(地番)東京都港区南青山五丁目235番7ほか (住居表示)東京都港区南青山五丁目11番9号		売主	有限会社レプス・キャピタル・コーポレーション
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ千代田線「表参道」駅 徒歩約5分		取得年月日	平成15年9月11日
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
地積	776.59㎡	延床面積	2,342.21㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		信託契約期間満了日	平成22年7月25日
			取得価格	(土地)4,478百万円 (建物)321百万円
竣工年月	平成10年1月		取得時鑑定評価額	4,800百万円
テナント	株式会社ワールド 株式会社ユニマットオフィスコ		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PM会社	東急不動産			
PML	5.0%			

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第1期
	始期	自 平成15年9月11日
	終期	至 平成16年1月31日
	日数	143日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		124,247
賃貸事業収入		118,309
その他の賃貸事業収入		5,937
賃貸事業費用		18,376
水道光熱費		7,332
外注委託費		3,211
プロパティ・マネジメント報酬		2,641
修繕費		81
公租公課		
損害保険料		113
その他賃貸事業費用		4,995
減価償却費控除前利益(NOI)		105,871
減価償却費		5,684
不動産賃貸事業利益		100,187
資本的支出額		
期末算定価額		4,840,000
期末貸借対照表計上額		4,802,755
信託土地		4,485,503
上記信託土地以外の信託不動産等		317,252

< 特記事項 >

1. 信託土地と、その南西側に所在する隣地との境界については、当該隣地の登記名義人の相続人代表者(代表権の有無は未確認)との間に「筆界確認書」が取り交わされています。
2. 信託土地の南西側に所在する隣地については、現状、私道として無償で使用されています。
3. 信託土地の北東側に接面している道路については、現在の境界線から信託土地側に向けて約4.7m拡幅される旨の都市計画決定が昭和21年3月26日になされており、当該部分には都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)に基づく建築制限がありません。信託建物は事業決定に対応可能な形態で建築されています(なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在、未定です。)

[R 3] TOKYU REIT表参道スクエア

物件名	TOKYU REIT表参道スクエア		用途	商業施設
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四丁目3番18 (住居表示)東京都渋谷区神宮前四丁目3番2号		売主	ティーアール・アセット・ファンディング株式会社
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ千代田線「表参道」駅 徒歩約1分		取得年月日	平成15年9月10日
			信託受託者	三菱信託銀行株式会社
地積	1,259.21㎡	延床面積	3,321.20㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		信託契約期間満了日	平成19年11月30日
			取得価格	(土地)5,291百万円 (建物)478百万円
竣工年月	昭和60年10月		取得時鑑定評価額	5,770百万円
テナント	ロイヤル株式会社 株式会社ワンダーテーブル		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PM会社	東急不動産			
PML	11.3%			

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運	期別	第1期
用	始期	自 平成15年9月10日
	終期	至 平成16年1月31日
期	日数	144日
間	期末稼働率	100.0%
	不動産賃貸事業収益	149,314
	賃貸事業収入	138,025
	その他の賃貸事業収入	11,289
	賃貸事業費用	16,323
	水道光熱費	8,212
	外注委託費	3,581
	プロパティ・マネジメント報酬	3,088
	修繕費	354
	公租公課	
	損害保険料	168
	その他賃貸事業費用	918
	減価償却費控除前利益(NOI)	132,991
	減価償却費	8,479
	不動産賃貸事業利益	124,511
	資本的支出額	
	期末算定価額	5,450,000
	期末貸借対照表計上額	5,769,461
	信託土地	5,296,945
	上記信託土地以外の信託不動産等	472,515

< 特記事項 >

平成6年に行われた信託建物の増築工事(建物3階部分。増築面積は254.85㎡)に関しては、建築確認は受けているものの検査済証の交付を受けていません。なお、信託建物について構造安全上問題はなく、現行の容積率、日影規制及び斜線制限について問題はない旨の専門家の意見を取得しています。

[R 4] 東急鷺沼ビル

物件名	東急鷺沼ビル		用途	商業施設
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)神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目1番 (住居表示)神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目1番1号		売主	鷺沼アセット・ファンディング有限公司
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩約1分		取得年月日	平成15年9月10日
			信託受託者	三菱信託銀行株式会社
地積	5,658.00㎡	延床面積	18,320.87㎡	
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		信託契約期間満了日	平成25年3月31日
竣工年月	昭和53年9月		取得価格	(土地)5,432百万円 (建物)1,487百万円
テナント	東急ストア		取得時鑑定評価額	6,920百万円
PM会社	東急電鉄		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PML	12.3%			

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運用期間	期別	第1期
期	始期	自 平成15年9月10日
	終期	至 平成16年1月31日
間	日数	144日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		242,960
賃貸事業収入		242,960
その他の賃貸事業収入		
賃貸事業費用		21,511
水道光熱費		
外注委託費		11,957
プロパティ・マネジメント報酬		2,658
修繕費		4,586
公租公課		
損害保険料		521
その他賃貸事業費用		1,786
減価償却費控除前利益(NOI)		221,449
減価償却費		21,815
不動産賃貸事業利益		199,633
資本的支出額		7,727
期末算定価額		7,150,000
期末貸借対照表計上額		6,930,711
信託土地		5,446,615
上記信託土地以外の信託不動産等		1,484,095

< 特記事項 >

1. 信託建物の正面入口風除室等増築部分の一部(床面積約2㎡)は、登記がなされていません。
2. 信託建物のバックヤード天井仕上材にはアスベスト含有材が使用されています。かかるアスベスト含有材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、現状の使用状態である限り特段の支障はありません。
3. 信託建物のテナントである東急ストアは、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。)(以下「大店立地法」といいます。))に基づき定められた「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」(通商産業省告示第375号。その後の改正を含みます。)を充足するため、第2東急鷺沼ビルの駐車場を賃借し、来店者の利用に供しています。

[R 5] 第 2 東急鷺沼ビル

物件名	第 2 東急鷺沼ビル		用途	商業施設
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)神奈川県川崎市宮前区小台一丁目18番5 (住居表示)未実施		売主	エヌ・エス・エス・アセット・ ファンディング有限公司
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩約1分		取得年月日	平成15年9月11日
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
地積	1,807.21㎡	延床面積	4,409.50㎡	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建		信託契約 期間満了日	平成19年12月31日
竣工年月	昭和54年10月		取得価格	(土地)984百万円 (建物)305百万円
テナント (注)	株式会社ユーエフジェイ銀行		取得時 鑑定評価額	1,290百万円
PM会社	東急電鉄		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PML	12.1%			

(注) このほか、東急ストアが、信託建物の駐車場部分(駐車台数84台分)を賃借し、「さぎ沼とうきゅう」の来店者の利用に供しています。
下記<特記事項>2.及び前記「[R4]東急鷺沼ビル」<特記事項>3.をご参照下さい。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運	期別	第1期
用	始期	自 平成15年9月11日
	終期	至 平成16年1月31日
	間	日数
	期末稼働率	100.0%
	不動産賃貸事業収益	50,461
	賃貸事業収入	48,251
	その他の賃貸事業収入	2,210
	賃貸事業費用	5,886
	水道光熱費	2,217
	外注委託費	1,249
	プロパティ・マネジメント報酬	1,123
	修繕費	800
	公租公課	0
	損害保険料	106
	その他賃貸事業費用	388
	減価償却費控除前利益(NOI)	44,575
	減価償却費	6,801
	不動産賃貸事業利益	37,773
	資本的支出額	
	期末算定価額	1,290,000
	期末貸借対照表計上額	1,289,484
	信託土地	988,169
	上記信託土地以外の信託不動産等	301,314

< 特記事項 >

1. 信託不動産の北西側擁壁の基礎部分が、地中にて隣地(地番18番3)に越境しています。なお、かかる越境に関しては、信託受託者と隣地所有者である東急電鉄との間で、当該擁壁が存続する限り越境を承認する旨の合意がなされています。
2. 第2東急鷺沼ビルの駐車場は、東急鷺沼ビルのテナントである東急ストアが、大店立地法に基づき定められた指針を充足するために、賃借しているものです(詳細は前記「[R4]東急鷺沼ビル」をご参照下さい。)

[O 1] 世田谷ビジネススクエア

物件名	世田谷ビジネススクエア			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)東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか (住居表示)東京都世田谷区用賀四丁目10番1号、 2号、3号、4号、5号、6号			売主	エス・ビー・エス・アセット・ ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩約1分			取得年月日	平成15年9月11日
				信託受託者	住友信託銀行株式会社
地積(注1)	21,315.68㎡	延床面積(注2)	94,373.72㎡	信託契約 期間満了日	平成20年1月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨 造陸屋根地下2階付28階建			取得価格	(土地)11,065百万円 (建物)11,334百万円
竣工年月	平成5年9月				
代表的 テナント (注3)	サン・マイクロシステムズ株式会社 株式会社東急コミュニティー 日本オラル株式会社			取得時 鑑定評価額	22,400百万円
P M会社 (注3)	東急不動産			所有形態 (注3)	(土地)所有権(共有:持分割合 100分の55) (建物)所有権(共有:持分割合 100分の55)
P M L	5.6%				

(注1) 信託建物の敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)。この他に、世田谷区から公共溝渠使用許可を受けて、公衆用道路(260番41)の上空をスカイブリッジとして、地下を駐車場地下通路、高圧電線等スペースとして使用しています。

(注2) 信託建物一棟の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)。なお、本物件を構成する8つの建物は、登記簿上も建築基準法上も一棟の建物と認識されています。

(注3) 本物件の他の共有者は東急不動産です。東急不動産は、各テナントに対する賃貸人であり、また、信託受託者との間の共有物管理に関する共有者間覚書に基づき、PM業務も行います。下記<特記事項>2.(2)をご参照下さい。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位:千円)

運 用 期 間	期別	第1期
	始期	自 平成15年9月11日
	終期	至 平成16年1月31日
	日数	143日
期末稼働率		94.8%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	990,771
	その他の賃貸事業収入	872,943
	賃貸事業費用	117,827
賃借事業費用	水道光熱費	323,679
	外注委託費	163,121
	プロパティ・マネジメント報酬	111,643
	修繕費	30,400
	公租公課	6,290
	損害保険料	3,978
	その他賃貸事業費用	8,244
	減価償却費控除前利益(NOI)	667,092
減価償却費	224,288	
不動産賃貸事業利益	442,803	
資本的支出額	1,674	
期末算定価額	22,400,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	22,269,183
	上記信託土地以外の信託不動産等	11,081,787
		11,187,395

< 特記事項 >

- 本物件は、用賀駅周辺地区地区計画の「A1地区(業務中心地区)」に該当し、建ぺい率の最高限度は45%とされています。
- 信託受託者は、他の共有者である東急不動産との間において、平成15年9月11日付で共有者間基本協定書、賃貸事業運営に関する共有者間覚書、共有物管理に関する共有者間覚書等を締結しています。
 - 共有者間基本協定書では、当該協定書締結日から5年間は原則として共有物を分割しない旨、土地共有持分と建物共有持分を分離して譲渡又は担保設定しない旨、共有者は他の共有者の承諾を得ずに共有持分及び/又は共有持分を信託財産とする信託受益権へ担保を設定しない旨、共有者が共有持分及び共有持分に係る信託受益権を第三者へ譲渡する場合には、他の共有者の優先買取手続を経なければならない旨、及び共有持分を譲渡する場合には、当該譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨等が定めています。
 - 賃貸事業運営に関する共有者間覚書では、信託建物の賃貸権限を他の共有者である東急不動産に付与し、テナントとの賃貸借契約は東急不動産が単独で締結する旨、東急不動産は、賃貸権限取得の対価として、別途覚書にて合意した一定の例外を除き、実際に収受した賃料収入等について、信託受託者の共有持分比率である55%(及び消費税等)相当額を信託受託者に支払う旨及び信託受託者は、東急不動産の負うテナントに対する敷金返還債務について併存的債務引受(ただし、最終的な負担者は信託受託者)を行い、その対価として、東急不動産は、当該債務の合計額を受託者に支払う旨等を定めています。
- 不動産信託契約においては、信託受益権の譲渡又は質権設定については受託者の承諾が必要となりますが、かかる受託者の承諾については、他の共有者の書面による承諾が条件とされています。

[O 2] 東急南平台町ビル

物件名	東急南平台町ビル		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(渋谷)
所在地	(地番)東京都渋谷区南平台町12番3 (住居表示)東京都渋谷区南平台町5番6号		売主	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限公司
最寄り駅からの所要時間	JR山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅 徒歩約7分		取得年月日	平成15年9月11日
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
地積	2,013.28㎡	延床面積	7,003.88㎡	信託契約期間満了日 平成19年12月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建		取得価格	
竣工年月	平成4年7月		取得時鑑定評価額	4,660百万円
テナント	東急電鉄		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PM会社	東急電鉄			
PML	12.8%			

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

< 特記事項 >

なし

運	期別	第1期
用 期 間	始期	自 平成15年9月11日
	終期	至 平成16年1月31日
	日数	143日
	期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	132,884
	その他の賃貸事業収入	
	賃貸事業費用	10,171
	水道光熱費	
	外注委託費	6,959
	プロパティ・マネジメント報酬	1,328
	修繕費	745
	公租公課	0
	損害保険料	592
	その他賃貸事業費用	544
減価償却費控除前利益(NOI)	122,713	
減価償却費	24,697	
不動産賃貸事業利益	98,015	
資本的支出額	2,440	
期末算定価額	4,660,000	
期末貸借対照表計上額	信託土地	2,974,520
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,676,976

[03] 東急桜丘町ビル

物件名	東急桜丘町ビル		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(渋谷)
所在地	(地番)東京都渋谷区桜丘町109番9 (住居表示)東京都渋谷区桜丘町31番2号		売主	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限公司
最寄り駅からの所要時間	JR山手線・東急東横線・東急田園都市線・京王井の頭線・東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅 徒歩約5分		取得年月日	平成15年9月11日
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
地積	1,013.03㎡	延床面積	6,505.39㎡	信託契約期間満了日 平成19年12月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建			
竣工年月	昭和62年6月		取得価格	(土地)5,223百万円 (建物)1,396百万円
テナント	東急電鉄 東京電力株式会社(注2)		取得時鑑定評価額	6,620百万円
PM会社	東急電鉄		所有形態	(土地)所有権 (建物)区分所有権(注1)
PML	13.9%			

(注1) 一棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。

(注2) 東京電力株式会社は賃借部分(地下2階及び地下3階)を変電所として利用しています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位:千円)

< 特記事項 >

なし

運用期間	期別	第1期
期	始期	自 平成15年9月11日
	終期	至 平成16年1月31日
	日数	143日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		181,634
賃貸事業収入		173,810
その他の賃貸事業収入		7,824
賃貸事業費用		19,585
水道光熱費		7,858
外注委託費		7,850
プロパティ・マネジメント報酬		2,556
修繕費		372
公租公課		0
損害保険料		489
その他賃貸事業費用		457
減価償却費控除前利益(NOI)		162,049
減価償却費		20,311
不動産賃貸事業利益		141,737
資本的支出額		567
期末算定価額		6,620,000
期末貸借対照表計上額		6,615,160
信託土地		5,233,294
上記信託土地以外の信託不動産等		1,381,865

[〇 4] 東京日産台東ビル

物件名	東京日産台東ビル		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
所在地	(地番)東京都台東区元浅草二丁目120番2ほか (住居表示)東京都台東区元浅草二丁目6番6号		売主	有限会社レプス・キャピタル・コーポレーション
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩約3分 都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩約4分 JR山手線「上野」駅 徒歩約10分		取得年月日	平成15年9月11日
			信託受託者	三菱信託銀行株式会社
地積	1,718.45㎡	延床面積	11,373.20㎡	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		信託契約期間満了日	平成20年8月31日
竣工年月	平成4年9月		取得価格	(土地)1,917百万円 (建物)2,532百万円
代表的テナント	株式会社東日カーライフグループ(注1) 首都圏新都市鉄道株式会社 アタカ工業株式会社		取得時鑑定評価額	4,450百万円
PM会社	東急不動産		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PML	10.6%			

(注1) 東京日産自動車販売株式会社は、平成16年4月1日に、社名を株式会社東日カーライフグループに変更しています。以下、同じです。

(注2) 信託建物には事務所部分の他住居部分(8戸、合計賃貸面積654.68㎡)が含まれています。

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運	期別	第1期
用	始期	自 平成15年9月11日
	終期	至 平成16年1月31日
	日間	143日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		185,103
賃貸事業収入		163,797
その他の賃貸事業収入		21,306
賃貸事業費用		39,821
水道光熱費		14,708
外注委託費		18,532
プロパティ・マネジメント報酬		3,395
修繕費		381
公租公課		5
損害保険料		887
その他賃貸事業費用		1,911
減価償却費控除前利益(NOI)		145,282
減価償却費		40,915
不動産賃貸事業利益		104,366
資本的支出額		2,268
期末算定価額		4,450,000
期末貸借対照表計上額		4,428,796
信託土地		1,922,944
上記信託土地以外の信託不動産等		2,505,851

< 特記事項 >

信託建物の工作物(屋上フェンス)に関しては、建築確認は受けているものの検査済証の交付を受けていません。なお、構造安全上問題ない旨の専門家の意見を取得しています。

[O 5] TOKYU REIT赤坂檜町ビル

物件名	TOKYU REIT赤坂檜町ビル		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
所在地	(地番)東京都港区赤坂六丁目1401番ほか (住居表示)東京都港区赤坂六丁目14番15号		売主	ティーアール・アセット・ファンディング株式会社
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩約4分		取得年月日	平成15年9月10日
			信託受託者	三菱信託銀行株式会社
地積	866.61㎡	延床面積	4,058.92㎡	
構造・階数	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19年11月30日
竣工年月	昭和59年8月		取得価格	(土地)2,945百万円 (建物)624百万円
代表的テナント	株式会社キュー・テック ローマタイル・ジャパン株式会社 株式会社セブン・イレブン・ジャパン		取得時鑑定評価額	3,570百万円
PM会社	東急不動産		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PML	12.6%			

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

< 特記事項 >

なし

運用期間	期別	第1期
期	始期	自 平成15年9月10日
	終期	至 平成16年1月31日
	日数	144日
期末稼働率		85.9%
不動産賃貸事業収益		108,576
賃貸事業収入		93,465
その他の賃貸事業収入		15,111
賃貸事業費用		25,190
水道光熱費		9,969
外注委託費		6,674
プロパティ・マネジメント報酬		2,362
修繕費		4,900
公租公課		
損害保険料		196
その他賃貸事業費用		1,086
減価償却費控除前利益(NOI)		83,386
減価償却費		11,578
不動産賃貸事業利益		71,808
資本的支出額		26,103
期末算定価額		3,570,000
期末貸借対照表計上額		3,592,514
信託土地		2,950,298
上記信託土地以外の信託不動産等		642,215

[O 6] TOKYU REIT蒲田ビル

物件名	TOKYU REIT蒲田ビル		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)東京都大田区蒲田五丁目13番7 (住居表示)東京都大田区蒲田五丁目13番23号		売主	蒲田アセット・ファンディング特定目的会社
最寄り駅からの所要時間	J R京浜東北線・東急多摩川線・東急池上線「蒲田」駅 徒歩約2分		取得年月日	平成15年9月10日
			信託受託者	三菱信託銀行株式会社
地積	1,642.86㎡	延床面積	10,244.51㎡	
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		信託契約期間満了日	平成19年11月30日
			取得価格	(土地)2,161百万円 (建物)2,558百万円
竣工年月	平成4年2月		取得時鑑定評価額	4,720百万円
代表的テナント	伊藤忠テクノサイエンス株式会社 大日本塗料株式会社、株式会社NSP		所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
PM会社	東急電鉄			
PML	11.0%			

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位：千円)

運	期別	第1期
用	始期	自 平成15年9月10日
	終期	至 平成16年1月31日
	日数	144日
間	期末稼働率	100.0%
	不動産賃貸事業収益	224,206
	賃貸事業収入	177,350
	その他の賃貸事業収入	46,856
	賃貸事業費用	58,617
	水道光熱費	37,505
	外注委託費	14,782
	プロパティ・マネジメント報酬	3,661
	修繕費	90
	公租公課	
	損害保険料	897
	その他賃貸事業費用	1,679
	減価償却費控除前利益(NOI)	165,589
	減価償却費	42,740
	不動産賃貸事業利益	122,848
	資本的支出額	4,579
	期末算定価額	4,720,000
	期末貸借対照表計上額	4,697,075
	信託土地	2,165,631
	上記信託土地以外の信託不動産等	2,531,444

< 特記事項 >

信託建物の工作物設置工事(建物屋上の外壁部分。)に関しては、建築確認を受けているものの、検査済証の交付を受けていません。なお、構造安全上問題はない旨の専門家の意見を取得しています。

[07] りそな・マルハビル

物件名	りそな・マルハビル			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
所在地	(地番)東京都千代田区大手町一丁目2番1ほか (住居表示)東京都千代田区大手町一丁目1番2号			売主	有限会社ジャスト・キャピタル
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ千代田線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ東西線・東京メトロ丸の内線、都営地下鉄三田線「大手町」駅 徒歩約1分			取得年月日	平成16年1月15日
				信託受託者	三菱信託銀行株式会社
地積(注1)	6,893.71㎡	延床面積(注2)	74,379.30㎡	信託契約期間満了日	平成22年1月31日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付25階建			取得価格	(土地)21,469百万円 (建物)1,791百万円
竣工年月	昭和53年11月				
テナント	マルハ株式会社			取得時鑑定評価額	22,800百万円
PM会社	東急不動産			所有形態 (注3) (注4)	(土地)所有権(共有:持分割合100分の27) (建物)区分所有権
PML	7.7%				

(注1) 信託建物の敷地全体の面積(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(他の区分所有者の専有部分42,470.56㎡及び共有部分12,365.97㎡を含みます。信託不動産に係る専有部分の面積は、登記簿上は地下3階、1階及び18階から25階までの合計19,542.77㎡です。)

(注3) 他の共有者:株式会社りそな銀行

(注4) 他の区分所有者:株式会社りそな銀行

< 賃貸借及び損益の状況 >

(単位:千円)

運用期間	期別	第1期
期	始期	自 平成16年1月15日
	終期	至 平成16年1月31日
間	日数	17日
期末稼働率		78.9%
不動産賃貸事業収益		51,372
賃貸事業収入		51,245
その他の賃貸事業収入		126
賃貸事業費用		8,605
水道光熱費		1,726
外注委託費		4,405
プロパティ・マネジメント報酬		1,076
修繕費		
公租公課		40
損害保険料		85
その他賃貸事業費用		1,271
減価償却費控除前利益(NOI)		42,767
減価償却費		8,545
不動産賃貸事業利益		34,221
資本的支出額		
期末算定価額		22,800,000
期末貸借対照表計上額		23,876,105
信託土地		21,983,090
上記信託土地以外の信託不動産等		1,893,015

< 特記事項 >

1. 本物件の一部境界については、東京都からの道路区域の証明が未取得となっています。
2. 信託土地に関して、地上権者を東京地下鉄株式会社とし、目的を地下鉄道敷設とし、存続期間を地下鉄道構築物存続中とする二つの地上権が設定されています。当該地上権の範囲は、それぞれ東京湾平均海面の下6.13m以下及び東京湾平均海面の下7.83m以下であり、いずれも地代は発生しません。
3. 信託建物の一部(機械室等)には、アスベスト含有吹付材が使用されています。かかるアスベスト含有吹付材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、原状の使用状態である限り、特段の支障はありません。

< 鑑定評価サマリー >

物件名：りそな・マルハビル	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額	22,800,000千円	
価格時点	平成15年11月1日	
収益価格	22,800,000千円	
直接還元法による価格	22,800,000千円	
(1) 総収益 (有効総収益 -)	1,663,618千円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	1,712,297千円	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新たに賃貸する場合の賃料水準及び今後の賃貸市況動向を勘案して、安定的な収入額を査定
空室損失相当額及び貸倒損失相当額	48,679千円	周辺の類似物件の空室率の水準等を勘案して査定
(2) 総費用 (+ + +)	364,814千円	
維持・管理費 (維持費、管理費、水光熱費等)	180,641千円	過年度の実績額等をもとに査定
公租公課	179,740千円	土地及び建物は平成15年度の実額を計上
損害保険料	4,433千円	類似物件の保険料水準等をもとに査定
その他費用	千円	
(3) 賃貸純収益 (NOI (1) - (2))	1,298,804千円	
(4) 一時金の運用益等	31,613千円	現行契約条件による一時金残高に稼働状況を勘案して査定
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	99,321千円	エンジニアリングレポートによる修繕更新費用の年平均額を妥当と認め採用
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	1,231,096千円	
(7) 還元利回り	5.40%	類似物件の取引利回りを参考に、立地条件、建物の状況、現行賃料収入の成長性及び権利関係等を勘案して査定
DCF法による価格	22,800,000千円	
割引率	5.20%	
最終還元利回り	5.40%	
積算価格	23,400,000千円	
土地比率	92.3%	
建物比率	7.7%	
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	我が国を代表するオフィス街に立地する稀少性の高いオフィスビルであること、主要なテナントとの契約が定期借家契約であること、権利形態が区分所有であること等を考慮している。	

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

c. 資本的支出の状況

資本的支出の予定について

保有不動産等に関し、平成16年1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。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）			
				総額	当期支払額	既支払総額	
R 3	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都 渋谷区	空調機更新工事	自 平成16年3月 至 平成16年4月	23		
O 7	りそな・ マルハビル	東京都 千代田区	リニューアル工 事	自 平成16年3月 至 平成16年5月	310		

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46百万円であり、費用に区分された修繕費18百万円と併せ、合計65百万円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 （百万円）	
O 5	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区	衛生設備工事及びトイ レ美化工事	自 平成15年12月 至 平成16年1月	14
その他				31	
合計				46	

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。

営業期間	第1期 自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日
前期末積立金残高（百万円）	
当期積立額（百万円）	214
当期積立金取崩額（百万円）	
次期繰越額（百万円）	214

（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、当期については、当該承継額を当期積立額に含めて記載することとしました。

d. 主なテナントへの賃貸条件

(イ) 主なテナントの一覧(平成16年1月31日現在)

信託不動産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。

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
 当該テナントが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 (㎡)	比率(%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額賃料 (千円)	比率(%) (注2)
1	東急ストア	小売	東急鷺沼ビル	19,610.06	20.6	620,324	51,693	8.4
2	マルハ株式会社	水産・農林	りそな・マルハビル	11,097.27	11.6	1,100,004	91,667	15.0
3	東急電鉄	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	7.5	341,702	28,475	4.7
4	東急電鉄	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	4.1	327,510	27,292	4.5
5	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	2,812.42	3.0	254,213	21,184	3.5
6	用賀熱供給株式会社	サービス	世田谷ビジネススクエア	1,207.80	1.3	47,036	3,919	0.6
7	東急電鉄	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)		259,200	21,600	3.5
8	その他					36,646	3,053	0.5
主なテナントの合計				45,754.09	48.1	2,986,638	248,886	40.7
ポートフォリオ合計		総賃貸面積		95,073.58	100.0			
		総賃料収入				7,343,040	611,920	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です。

(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です。

(注3) 「年間賃料」は、月額賃料を12倍して算出しています。

(注4) 「その他」とは、グループ各社のテナントのうち上記1及び3～7以外のテナントを指します。

(注5) 賃貸面積及び総賃貸面積に、駐車場及び壁面の面積は含まれません。以下同じです。

< グループ各社の年間賃料及び賃貸面積 >

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率(%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率(%) (注2)	
1	東急ストア	小売	19,610.06	20.6	642,356	8.7	
2	東急電鉄	陸運	11,026.54	11.6	930,789	12.7	
3	株式会社東急コミュニティー	サービス	2,812.42	3.0	254,213	3.5	
4	用賀熱供給株式会社	サービス	1,207.80	1.3	47,036	0.6	
5	その他				12,238	0.2	
グループ各社の合計			34,656.82	36.5	1,886,634	25.7	
ポートフォリオ合計		総賃貸面積		95,073.58	100.0		
		総賃料収入				7,343,040	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いいます。

(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いいます。

(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います。

(注4) 東急電鉄の年間賃料には、QFRONT(キューフロント)の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います。

(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。

商業施設テナントとの主な賃貸条件

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	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)。

オフィステナントとの主な賃貸条件

テナント名	マルハ株式会社	東急電鉄
物件名	りそな・マルハビル	東急南平台町ビル
契約期間	自 平成16年1月15日 至 平成22年1月14日	自 平成14年12月27日 至 平成24年12月31日
契約更改の方法	更新なし	更新なし
敷金	1,100,000千円	156,863千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	あり
賃料改定条件	3年毎に賃料が不相当となった場合には、賃貸人より増額の申し入れができる。	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	東急電鉄	株式会社東急コミュニティー
物件名	東急桜丘町ビル	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 平成14年12月27日 至 平成23年12月31日	自 平成14年9月1日 至 平成16年8月31日
契約更改の方法	更新なし	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	139,506千円	373,697千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	なし
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	契約更新に際して協議の上、改定
その他特記事項	なし	契約期間はタワー4・5・6F部分 他にヒルズⅤ 3F タワー地下1階の別契約有り

(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	用賀熱供給株式会社
物件名	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 平成5年10月1日 至 平成25年9月30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10年間更新され、以後この例による。
敷金	270千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	2年毎に協議の上、改定
その他特記事項	なし

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

全テナント中の賃貸面積上位10テナント

番号	テナント名	物件名	業種	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	東急ストア	東急鷺沼ビル	小売	平成30年6月30日	19,610.06	20.6
2	マルハ株式会社	りそな・マルハビル	水産・農林	平成22年1月14日	11,097.27	11.6
3	東急電鉄	東急南平台町ビル	陸運	平成24年12月31日	7,148.18	7.5
		東急桜丘町ビル		平成23年12月31日	3,878.36	4.1
4	サン・マイクロシステムズ株式会社	世田谷ビジネススクエア	情報・通信	平成22年4月30日	7,644.20	8.0
5	伊藤忠テクノサイエンス株式会社	TOKYU REIT蒲田ビル	情報・通信	平成17年3月14日	4,253.55	4.5
6	株式会社渋谷ツタヤ	QFRONT (キューフロント)	サービス	平成31年12月14日	3,556.31	3.7
7	株式会社東日カーライフグループ	東京日産台東ビル	小売	平成23年8月31日 (注2)	3,136.85	3.3
8	株式会社東急コミュニティー	世田谷ビジネススクエア	サービス	平成16年8月31日 (注2)	2,812.42	3.0
9	日本オラクル株式会社	世田谷ビジネススクエア	情報・通信	平成17年3月31日 (注2)	2,478.83	2.6
10	株式会社キュー・テック	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	サービス	平成16年9月30日	2,274.84	2.4

(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いいます。

(注2) 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います。

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 (%)
マルハ株式会社	りそな・マルハビル	自：平成16年1月15日 至：平成22年1月14日	3年毎	11,097.27	380,897	62.2
東急電鉄	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		
東急電鉄	東急桜丘町ビル	自：平成14年12月27日 至：平成23年12月31日	2年毎	3,878.36		
東急ストア	東急鷺沼ビル	自：平成15年9月10日 至：平成30年6月30日	3年毎 (注3)	19,610.06		
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3)	駐車場		
株式会社東日カーライフグループ	東京日産台東ビル	自：平成13年8月29日 至：平成23年8月31日	改定なし	2,620.06		
株式会社東日カーライフグループ	東京日産台東ビル	自：平成13年8月29日 至：平成23年8月31日	改定なし	駐車場		
株式会社セブン・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		
株式会社ワールド	レキシントン青山	自：平成12年7月25日 至：平成21年3月31日	3年毎	1,767.27		
サン・マイクロシステムズ株式会社	世田谷 ビジネススクエア	自：平成14年5月1日 至：平成22年4月30日	2年毎	7,644.20		
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		
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		
株式会社渋谷ツタヤ	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		
東宝株式会社	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		
東急電鉄	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		
-	-	-	-	総賃料収入	611,920	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16年2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。本書の日付現在では、定期建物賃貸借契約テナントは、東急電鉄（東急南平台町ビル及び東急桜丘町ビル）、株式会社東日カーライフグループ（東京日産台東ビル）及びマルハ株式会社（りそな・マルハビル）の3テナントです。

(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いいます。

(注3)当初6年間改定はありません。

第4【参考情報】

第1期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を提出しました。

平成15年8月4日 有価証券届出書

平成15年8月18日 有価証券届出書の訂正届出書

平成15年9月1日 有価証券届出書の訂正届出書

独立監査人の監査報告書

平成16年4月14日

東急リアル・エステート投資法人
役員会 御中

中央青山監査法人

代表社員 公認会計士 林 秀市郎
関与社員

代表社員 公認会計士 清 水 毅
関与社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている東急リアル・エステート投資法人の平成15年6月20日から平成16年1月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急リアル・エステート投資法人の平成16年1月31日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

(※) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。