

平成23年1月期 決算短信 (REIT)

平成23年3月15日

不動産投資信託証券発行者名 東急リアル・エステート投資法人 上場取引所 東証
 コーディング番号 8957 URL <http://www.tokyu-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 堀江 正博

資産運用会社名 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
 代表取締役執行役員社長 堀江 正博
 問合せ先責任者 取締役常務執行役員 IR部長 小井 陽介 TEL (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 平成23年4月27日
 分配金支払開始予定日 平成23年4月11日

(百万円未満切捨て、円未満切捨て)

1. 平成23年1月期の運用、資産の状況 (平成22年8月1日～平成23年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年1月期	6,524	(△0.4)	2,878	(△4.1)	2,041	(△4.4)	2,040	(△4.4)
22年7月期	6,550	(△74.2)	3,001	(△79.1)	2,134	(△84.1)	2,133	(△84.1)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23年1月期	12,045	2.0	1.0	31.3
22年7月期	12,597	2.0	1.0	32.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年1月期	12,045	2,040	0	0	100.0	2.0
22年7月期	12,598	2,133	0	0	100.0	2.0

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年1月期	207,106	100,059	48.3	590,742
22年7月期	206,884	100,153	48.4	591,295

(参考)自己資本 平成23年1月期 100,059百万円 平成22年7月期 100,153百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年1月期	3,624	△9,305	△2,139	10,756
22年7月期	2,616	△18,254	△20,440	18,576

2. 平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）
及び平成24年1月期（平成23年8月1日～平成24年1月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
23年7月期	6,919	(6.1)	2,982	(3.6)	2,101	(2.9)	2,100	(2.9)	12,400	0
24年1月期	6,695	(△3.2)	2,900	(△2.7)	2,033	(△3.2)	2,032	(△3.2)	12,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成23年7月期）12,400円、（平成24年1月期）12,000円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
② ①以外の変更 無

(注) 詳細は33ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）平成23年1月期 169,380口 平成22年7月期 169,380口
② 期末自己投資口数 平成23年1月期 0口 平成22年7月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、41ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記は一定の前提のもとに算出した現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

前提条件の詳細については、23ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況②次期の見通し d. 運用状況の見通し<平成23年7月期及び平成24年1月期 運用状況の予想の前提条件>」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成22年10月27日提出）における「投資法人の仕組み」からの重要な変更はありません。

なお、本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する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（以下「資産運用会社」といいます。）は、本投資法人、資産運用会社並びに資産運用会社の株主であり、本投資法人にとってのパイプライン・サポート会社である東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」といいます。）及び東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）との間において、本投資法人のスポンサーシップについて再構築を行うこと等を合意し、平成23年1月13日付で基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）を締結しており、本基本合意書の定めにしたがって本投資法人規約の規約一部変更議案が投資主総会において承認された場合には、パイプライン・サポート会社に異動が生じることになります。

また、本投資法人及び資産運用会社は、本基本合意書に基づき、平成23年3月4日付で、東急電鉄との間で保有不動産資産の売買等に関する覚書（以下「売買等覚書」といいます。）及び投資法人の投資口の保有に関する覚書（以下「投資口保有覚書」といいます。）を、東急不動産との間で保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書（以下「取得機会覚書」といいます。）を、それぞれ締結しました。

本基本合意書の詳細については、後記「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況①当期の概況 a. 本基本合意書の締結及びその概要」をご参照下さい。また、売買等覚書、投資口保有覚書及び取得機会覚書の詳細については、後記「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況②次期の見通し c. 決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

なお、その他本基本合意書及び上記各覚書の詳細については、平成23年1月13日公表の「スポンサーの異動に関する基本合意書の締結についてのお知らせ」及び平成23年3月4日公表の「スポンサーの異動に伴う新たな覚書の締結に関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成22年10月27日提出）における「投資対象」、「分配方針」に重要な変更はありません。

なお、本投資法人は、本投資法人規約の別紙記載の「資産運用の対象及び方針」について、前記「1. 投資法人の関係法人」に記載の通りの本投資法人のスポンサーシップの再構築に伴う変更、及び平成21年9月に資産運用会社が策定した「長期投資運用戦略（サーフプラン）」（注）に定める通りの運用資産の入替等を行うことを明確にすること等を目的に規約一部変更議案（以下「本規約変更議案」といいます。）を、平成23年4月14日開催の投資主総会に提出する予定です。本規約変更議案の詳細については、後記「（2）運用状況②次期の見通し c. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ロ）」をご参照下さい。

（注）「長期投資運用戦略（サーフプラン）」とは、不動産価格の循環性に着目した逆張り投資によって物件の入替えを行いながら、恒久的に競争力を有するポートフォリオ及び不況期にも強いバランスシートの形成を目指す、資産運用会社が策定した本投資法人の戦略です。

（2）運用状況

① 当期の概況

a. 本基本合意書の締結及びその概要

本投資法人及び資産運用会社は、東急電鉄及び東急不動産との間において、前記「1. 投資法人の関係法人」に記載の通り、本投資法人のスポンサーシップについて再構築を行うこと等に関し、平成23年1月13日付で本基本合意書を締結しています。本基本合意書の概要は以下の通りです。

（イ）協働体制の見直し

東急電鉄及び東急不動産をはじめとする東急グループ各社（注1）が本投資法人と協働体制を構築し実施してきた不動産投資信託事業について、東急不動産からの申し入れによる協議の結果、かかる協働体制を解消し、東急電鉄等（注2）と本投資法人とで協働体制を集約及び再構築します。（注1）「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（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。）及びその施行令に定める利害関係人等に加えて、独自の基準に基づく「利害関係者（資産運用会社の株式を保有する会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社（当該会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社を含む。）」及び「法令上の利害関係人等及び利害関係者が過半を出資する特別目的事業体」をいいます。

（注2）本 a. において、東急電鉄等とは、以下の(a)から(c)までのいずれかに該当する法人をいい

ます。

(a) 東急電鉄

(b) 東急電鉄の連結子会社（※ 持分法適用会社は含みません。）

(c) 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合
出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

※東急電鉄等に東急不動産グループ各社(注3)は含まれません。

(注3) 東急不動産グループ各社とは、以下の(a)から(c)までのいずれかに該当する法人をいいます。

(a) 東急不動産

(b) 東急不動産の連結子会社（※ 持分法適用会社は含みません。）

(c) 東急不動産又は東急不動産の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名
組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

(ロ) 資産運用会社の株式の譲渡

東急不動産が保有する資産運用会社の発行済株式を、平成23年6月30日を目処として、東急電鉄に譲渡します。なお、実施に当たっては東急不動産の取締役会の承認を得るものとします。

(ハ) 資産運用会社の取締役及び監査役の辞任

東急不動産の従業員から選任されている資産運用会社の非常勤取締役は、本基本合意書の締結後遅滞なく辞任します(注4)。また、東急不動産の従業員から選任されている資産運用会社の社外監査役は、資産運用会社の株式譲渡実行に伴い辞任します。

(注4) 平成23年1月13日付で辞任しています。詳細については、平成23年1月13日公表の「資産運用会社における取締役の変更予定に関するお知らせ」をご参照下さい。

(ニ) 資産運用会社の人員確保

東急不動産は、資産運用会社に出向している東急不動産の従業員の帰任については上記(ロ)記載の株式譲渡実行後1年以内を目途に順次行うとともに、業務の引継ぎ等を誠実に行わせるよう最大限努力します。また、東急電鉄は、かかる帰任する東急不動産の従業員に代わる東急電鉄の従業員の資産運用会社への出向を進めるものとします。また、東急電鉄は、資産運用会社の資産運用能力を保持するために帰任する東急不動産の従業員と同程度の人数の東急電鉄の従業員の出向を実現するよう、最大限努力します。

(ホ) 本投資法人の投資口の譲渡

東急不動産が保有する本投資法人の発行済投資口を東急電鉄に譲渡します。なお、実施に当たっては東急電鉄及び東急不動産の取締役会の承認を得るものとします。

(ヘ) 物件取得機会の提供

(a) 東急電鉄からの物件取得機会の提供

東急電鉄、本投資法人及び資産運用会社は、平成15年7月28日付保有不動産資産の売買等に関する覚書(以下「旧取得機会覚書」といいます。)に代わる新たな覚書(注5)を締結し、かかる覚書に従い、東急電鉄より本投資法人に対して物件取得の機会を提供します。

(b) 東急不動産からの上限付物件取得機会の提供

今後、本投資法人が東急不動産グループ各社から取得する物件の取得価額の総額が200億円(注6)に達するまでとの上限付で、物件取得機会を提供するための覚書(注5)を締結します。

(注5) 締結された各覚書の概要については、後記「②次期の見通し c. 決算後に生じた重要な事実」及び平成23年3月4日公表の「スポンサーの異動に伴う新たな覚書の締結に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注6) 本投資法人が、上場以来平成23年1月13日時点までの約7年間に於いて東急不動産等から旧取得機会覚書に基づいて取得した物件の取得価額の総額とほぼ同額です。

(ト) プロパティ・マネジメント会社の選定等

東急不動産のスポンサーシップ解消後、本投資法人及び資産運用会社が、本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント業務を、原則として東急電鉄等を中心に委託する方針であることを確認しています。ただし、本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント業務を東急不動産グループ各社である株式会社東急コミュニティーに対して委託している物件について、本投資法人の保有資産の管理の継続性等に鑑み、本投資法人の保有資産の管理に支障が生じることを回避するため、当面の間、本投資法人及び資産運用会社が株式会社東急コミュニティーに対して本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント業務の委託を継続する方針であることを確認しています。

(チ) 新REIT(注7)のブランド

新REITは、新REITと本投資法人に関する市場や投資家の混乱を避けるため、「東急」、「とくきゅう」及び「TOKYU」のブランドを使用しないこととします。

(注7) 東急不動産が、自社が単独スポンサーとなり、上場を目指す、全国主要都市の商業施設・オフィス等を投資対象とする新たなJ-REITをいいます。

(リ) 本投資法人規約の一部変更

本件に伴い、本投資法人は、本投資法人規約の別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案を投資主総会に提出します(注8)。なお、本投資法人及び資産運用会社は、上記(イ)、(ホ)及び(へ)について、投資主総会において本投資法人規約の別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が承認されることを停止条件として了承します。

(注8) 投資主総会に提出する議案の詳細については、後記「②次期の見通しc. 決算後に生じた重要な事実(参考情報)(ロ)」をご参照下さい。

b. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、平成15年6月20日に設立され、同年9月10日に、発行済投資口数98,000口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8957)。

その後、第3期初の平成16年8月に投資口数44,000口(オーバーアロットメントによる2,000口を含みます。)の追加公募増資を、第5期初の平成17年8月に投資口数27,380口(オーバーアロットメントによる680口を含みます。)の追加公募増資を行い、平成23年1月31日現在、発行済投資口数169,380口となっています。本投資法人は、資産運用会社に資産運用業務を委託し、投資主価値の最大化を究極の目的として、成長性、安定性及び透明性の確保を目指した資産運用を行いました。

c. 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もとで、資産運用を行いました。

(イ) 投資環境

当期の国内景気は、持ち直しに向けた動きがみられ、足踏み状態を脱しつつありますが、失業率が高水準にある等、依然として厳しい状況にありました。

首都圏経済については、失業率の高止まりや鉱工業生産が横ばいで推移するなど景気は足踏み状態であり、今後は、海外経済の回復を背景とする輸出の伸びが首都圏経済を牽引すると見られます。

人口動態については、東京圏は平成22年1月から12月までに9万人超の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況のなか、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平成22年12月の平均募集賃料は半年間で3.4%、一年間で6.7%下落しています。

また、空室率は、半年間で0.2ポイント、一年間で1.2ポイント上昇し7.7%となっています。移転検討段階にあるテナントが移転を先送りするケースは減少し、テナントの動きは活発化する傾向にあると言えますが、新規開設や拡張移転などの需要拡大につながる動きは多くないため、需要量は供給量には及んでおらず、明確な反転には至っていません。

商業施設賃貸マーケットについては、売上高は低迷を続けているものの、下げ止まりの兆しが見られ、昨年10月にはリーマンショック以降初めて大型小売店販売額が前年同月比でプラスに転じました。売上高が低迷する中で新規のテナント出店も抑制されており、売場の販売効率は改善の方向へと向かっているものの、先行きの不透明感もあって、テナントは引き続きコスト削減に努める等、依然として厳しい環境が続いています。

不動産投資市場は、国内銀行の不動産業向け新規貸出額が前年同期比を上回るなど、資金調達環境の改善により、売買件数も増加基調にあり、オフィスの投資期待利回りは横ばいで推移しています。

(ロ) 運用実績

(a) 物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、これまでの「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」という投資方針に加え、上場来のマーケットのワンサイクルで得た、投資運用の経験を活かし策定した「長期投資運用戦略（サーフプラン）」に基づき投資活動を行いました。その結果、当期においては、平成22年10月29日に秋葉原三和東洋ビルの信託受益権（取得価額46億円）及び木場永代ビルの信託受益権（取得価額40億円）を取得し、当期末時点の本投資法人が保有する25物件の取得価額合計は1,946億6千2百万円、総賃貸可能面積は241,903.86㎡、期末算定価額の合計は1,879億円となりました。

この期末算定価額の合計は、前期に引き続き帳簿価額の合計を上回っており、その差額である評価益は14億8千7百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

また、厳しい賃貸マーケットの状況が続く中、安定した資産運用により当期末時点において全25物件の稼働率は96.3%を確保しました。

あわせて、賃料水準の維持にも積極的に取り組み、当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は第14期末と比較して0.9%の下落に止まりました。

(b) 利益相反対策

取引の公正・透明性を確保するため、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールを厳守し所定の手続を履践しました。

例えば、秋葉原三和東洋ビル及び木場永代ビルの取得において、プロパティ・マネジメント業務の委託先である株式会社東急コミュニティーは、投信法上の利害関係人等に該当します。プロパティ・マネジメント契約の締結にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、本物件取得日に同契約書を締結しました。プロパティ・マネジメント業務の報酬については、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と比較して、一般的な水準である旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しています。また、これらの取引については、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、各取引において適用される利益相反対策ルールに基づく手続きとの整合性の確認を受け、その結果を踏まえて、本投資法人の役員会においてプロパティ・マネジメント業務の委託を承認しています。

なお、本投資法人の全保有物件に係るプロパティ・マネジメント業務を行う東急グループ各社への報酬について、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しています。

d. 資金調達概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。当期においても、有利子負債の長期固定金利化及び返済期限の分散化を図ることを目的として、長期借入金の借換を50億円行いました。また、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引銀行3行と総額120億円のコミットメントラインを設定しています。当期末日現在の有利子負債残高は900億円（投資法人債残高100億円、長期借入金残高800億円（1年内返済予定の長期借入金194億円を含みます。）、当期における加重平均利率は1.77%（当期の支払利息の年換算額を各有利子負債の平均残高の合計値で除して計算しています。）です。

なお、当期末日現在における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

信用格付業者の商号又は名称	格付けの内容
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付：AA－ 格付の方向性：安定的
スタンダード&プアーズ・ レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	長期会社格付け：A アウトルック：安定的 短期会社格付け：A－1
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付：A2 格付の見通し：ネガティブ

e. 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 65 億 2 千 4 百万円、営業利益 28 億 7 千 8 百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は 20 億 4 千 1 百万円、当期純利益は 20 億 4 千万円を計上しました。

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 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未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 12,045 円 となりました。

② 次期の見通し

a. 想定される将来動向

景気の先行きについては、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、景気が持ち直していくことが期待されます。一方、海外景気や為替レート、原油価格の動向等によっては、景気が下振れするリスクが存在しているものと考えられます。

このような見通しのなか、不動産投資市場においては、不動産取得価格の下落傾向は下げ止まりが鮮明になりつつあり、J-REITや私募ファンドが牽引するかたちで取引件数が増加しています。オフィス賃貸マーケットにおいては、今後も、テナント誘致競争の激化と賃料水準の下方調整が予想されますが、東京における空室率の上昇はピークアウトに向かいつつあります。商業施設賃貸マーケットにおいては、小売販売に下げ止まりの兆しが見られるものの、大幅な改善が見込みにくい中、競争優位性を有している業態や事業者の見極めと誘致が重要になると考えられます。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人の投資方針は、資産運用会社による本投資法人設立に向けて行った事業性調査を踏まえ、「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」というスタンスに基づき定めました。具体的には、投資対象地域は、今後も成長が期待される東京都心 5 区地域及び東急沿線地域（注 1）を中心とした首都圏に限定しています。また、個別物件の選定については、投資基準を厳しく設定しており、クオリティが高く競争力のある物件を、不動産投資市場及び東急電鉄等（注 2）からバランスよく取得していきます。

（注 1）「地域」については、「東京都心 5 区地域」を都心 5 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心 5 区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心 5 区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心 5 区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。

（注 2）本②において東急電鉄等とは、以下の（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者をいいます。

（イ）東急電鉄

- (ロ) 東急電鉄の連結子会社（※ 持分法適用会社は含みません。）
 (ハ) 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的事業体
 ※東急電鉄等に東急不動産グループ各社は含まれません。

また、本投資法人及び資産運用会社は、本基本合意書に基づき、物件取得機会を確保するための新たな覚書の締結や資産運用会社の人員確保等の円滑なスポンサーシップ解消に向けた諸対策を実施してスポンサーシップの一本化を目指しています。本投資法人は、本投資法人の投資対象地域と同一エリアで事業活動を展開する東急電鉄1社を単独スポンサーとし、東急電鉄からより強力なコミットメントを得た上で、「長期投資運用戦略（サーフプラン）」に沿って「循環再投資モデル」（注3）を一層推進していく方針です。

（注3）本投資法人の提唱する、東急電鉄が本投資法人への物件抛出により回収した資金を、東急沿線地域を中心とした不動産開発等に再投資することを通じて、東急沿線地域での経済活動が活性化され、本投資法人の投資対象地域の付加価値向上とともに保有物件価値の維持・向上が実現されるとの投資モデルをいいます。

加えて、物件の管理運営の場面においても東急電鉄等との協働（コラボレーション）により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図ります。そのために企業業績や消費の回復を見据え、中長期的にテナント企業、来館者から選別される施設運営を目指します。具体的には、物件グレードに合致した適切かつ戦略的リニューアルや、中長期的視野に立ったリーシング活動の実施により、賃料水準の維持・向上を図ります。また、管理費用及び追加設備投資についても適切なコスト・コントロールを行っていきます。

さらに、透明性を確保するため資産運用会社においては、外部監視機能及び情報開示を充実させ、不動産投資信託のファンド・マネージャーとして、グローバルスタンダードに適う運用を行ってまいります。

c. 決算後に生じた重要な事実

(イ) 売買等覚書の概要

本投資法人及び資産運用会社は、東急電鉄との間で、本基本合意書に基づき、旧取得機会覚書に代わる新たな覚書として、平成23年3月4日付で売買等覚書を締結しました。売買等覚書の概要は、以下の通りです。

(a) 優先的売却申し入れ

東急電鉄等(注1)が、本投資法人が投資することができる不動産資産（以下「投資対象物件」といいます。）を売却しようとする場合、一定の場合を除き、優先的に本投資法人に対して売却を申し入れるものとします。他方、本投資法人が東急電鉄等又はウェアハウジングSPC(注2)から取得した物件を売却しようとする場合、一定の場合を除き、優先的に東急電鉄に対して売却を申し入れるものとします。いずれの場合も、一定期間内に売買契約が締結されなかった場合、第三者に売却を申し入れることができますが、第三者が提示する購入価格が資産運用会社又は東急電鉄の提示した購入価格と同額以下である場合には、第三者への売却前に、再度資産運用会社又は東急電鉄に対して売却を申し入れることが必要となります。

なお、資産運用会社からの売却の申し入れにあたり、東急電鉄は、自己以外の東急電鉄等を購入主体とすることを希望することができ、この場合、第三者が購入価格を提示した後の再度の売却の申し入れの相手は、当該購入主体となります。

（注1）本(イ)において東急電鉄等とは、以下の i. から iii. までのいずれかに該当する者をいいます。

- i. 東急電鉄
- ii. 東急電鉄の連結子会社（※ 持分法適用会社は含みません。）
- iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的事業体
 ※東急電鉄等に東急不動産グループ各社は含まれません。

(注2)本(イ)においてウェアハウジング SPC とは、東急電鉄の意向を受けて設立され、投資対象物件の保有のみを目的とする法人をいいます。

(b) 東急電鉄のウェアハウジング(注3)機能の活用

本投資法人及び資産運用会社は、一定の場合に、ウェアハウジングを東急電鉄に申し入れることができます。東急電鉄は、ウェアハウジングを実施することとした場合には、投資対象物件を自ら又は自己以外の東急電鉄等若しくはウェアハウジング SPC をして取得すべく最大限努力し、また、取得できた場合には一定期間保有した上で、当該投資対象物件の本投資法人への譲渡について、資産運用会社と優先的に交渉を行います。なお、本投資法人によるウェアハウジングを実施した主体からの取得価格は、本投資法人とウェアハウジングを実施した主体との間で売買契約を締結する時点において合意する適正価格となります。

(注3)本(イ)においてウェアハウジングとは、東急電鉄等又はウェアハウジング SPC が、一旦、投資対象物件を取得することをいいます。

(c) 売買等覚書に期間の定めはありません。ただし、資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合には、売買等覚書は、一部の例外を除き、直ちに終了します。

(d) 売買等覚書の効力の発生は、本投資法人規約の別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が投資主総会において承認されることが条件です。

(e) その他の事項については、実質的に旧取得機会覚書と同様です。

(ロ) 取得機会覚書の概要

本投資法人及び資産運用会社は、東急不動産との間で、本基本合意書に基づき、旧取得機会覚書に代わる新たな覚書として、平成23年3月4日付で取得機会覚書を締結しました。取得機会覚書の概要は、以下の通りです。

(a) 東急不動産は、自ら又は東急不動産グループ各社が所有する投資対象物件を第三者に売却しようとするときは、一定の場合を除き、本投資法人及び資産運用会社に対し、当該第三者に対して提供しようとするのと実質的に同等の情報及び東急不動産が必要と認めた情報を、当該第三者に対する情報の提供時点までに提供します。また、本投資法人及び資産運用会社が、東急不動産に対し、買取りの申し入れをした場合には、これに誠実に対応し、又は東急不動産グループ各社をしてこれに誠実に対応させるよう最大限努力します。

(b) 本投資法人及び資産運用会社は、平成24年3月末日までの間、一定の場合に、ウェアハウジング(注1)を東急不動産に申し入れることができます。東急不動産は、かかる申し入れを踏まえ、東急不動産又はウェアハウジング SPC(注2)をして直ちにウェアハウジングさせるべく合理的な努力を行うとともに、ウェアハウジングの実施の可否及び期間等について、本投資法人及び資産運用会社と誠実に協議します。ウェアハウジングが行われることが合意された場合であっても、本投資法人及び東急不動産又はウェアハウジング SPC は、本投資法人と東急不動産又はウェアハウジング SPC との間で売買契約を締結するまで、当該投資対象物件を取得し又は譲渡する義務を負いません。なお、本投資法人によるウェアハウジングを実施した主体からの取得価格は、本投資法人とウェアハウジングを実施した主体との間で売買契約を締結する時点において合意する適正価格となります。

(注1)本(ロ)においてウェアハウジングとは、東急不動産又はウェアハウジング SPC(注2)が、一旦、投資対象物件を取得することをいいます。

(注2)本(ロ)においてウェアハウジング SPC とは、東急不動産の意向を受けて設立され、投資対象物件の保有のみを目的とする法人をいいます。

(c) 取得機会覚書の有効期間は、本投資法人が東急不動産グループ各社から取得機会覚書に基づき取得した物件の取得価額の総額が200億円(注3)に達する日までです。

(注3)かかる200億円の算定にあたっては、ウェアハウジングを経て本投資法人が取得した物件の取得価額も含まれます。

(d) 取得機会覚書の効力の発生は、本投資法人規約の別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が投資主総会において承認されることが条件です。

(ハ) 投資口保有覚書の概要

本投資法人及び資産運用会社は、東急電鉄との間で、本基本合意書に基づき、東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び資産運用会社との平成15年7月28日付投資法人の投資口の保有に関する覚書に代わる新たな覚書として、平成23年3月4日付で投資口保有覚書を締結しました。投資口保有覚書の概要は、以下の通りです。

(a) 東急電鉄は、いつでも、本投資法人の発行済投資口総数の3%以上を保有します。

(b) 投資口保有覚書に期間の定めはありません。ただし、資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合には、投資口保有覚書は、直ちに終了します。

(c) 投資口保有覚書の効力の発生は、本投資法人規約の別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が投資主総会において承認されること、及び東急不動産の保有投資口が東急電鉄に対して譲渡されたことが条件です。

(参考情報)

(イ) 平成23年2月10日付で以下の資産の取得について不動産売買契約を締結し、平成23年2月15日に引渡しを受けています。契約締結時点の資産の概要は以下の通りです。

物件の名称	東急銀座二丁目ビル
所在地 ^(注1)	(土地) 東京都中央区銀座二丁目215番1
	(建物) 東京都中央区銀座二丁目215番地1
	(住居表示) 東京都中央区銀座二丁目15番2号
最寄り駅からの所要時間 ^(注2)	東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分 東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅徒歩約4分 東京メトロ銀座線・丸ノ内線・日比谷線「銀座」駅徒歩約8分
用途	事務所、店舗、駐車場
地積 ^(注1)	805.42 m ²
延床面積 ^(注1)	5,098.61 m ²
構造・階数 ^(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き8階建
竣工年月 ^(注1)	平成20年8月
売主	東京急行電鉄株式会社
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
主要テナント	株式会社第一ビルディング 株式会社セブン-イレブン・ジャパン
特定資産の種類	国内不動産
取得価額 ^(注3)	5,010百万円
取得の理由	本物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合したオフィスビルであり、本投資法人のポートフォリオの充実を図るために取得を決定しました。

(注1) 「所在地(土地)(建物)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。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) 「取得価額」は、当該資産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)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譲渡金額)を記載しています。

(ロ) 平成23年4月14日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、下記規約の変更について議案を提出します。

(網掛けは変更部分です。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第8条（投資口取扱規則） 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手續その他投資口及び投資証券に関する取扱い及び手数料については、役員会において定める投資口取扱規則による。</p> <p>第9条（最低純資産） 本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とする。</p> <p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> （省略） （省略） 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。 （省略） （省略） <p>第11条（議長） 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。</p> <p>第12条（決議）</p> <ol style="list-style-type: none"> （省略） （省略） 本投資法人は、前項のほか必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者としてすることができる。 <p>第13条（書面による議決権行使）</p> <ol style="list-style-type: none"> （省略） 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する。 <p>第20条（役員を選任） 執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任する。</p> <p>第22条（役員会）</p> <ol style="list-style-type: none"> 役員会は、執行役員及び監督役員により構成される。 	<p>第8条（投資口取扱規則） 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手續その他投資口及び投資証券に関する取扱い及び手数料については、法令又は本規約に定めるもののほか、役員会において定める投資口取扱規則による。</p> <p>第9条（投資法人が常時保持する最低純資産額） 本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円とする。</p> <p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> （現行どおり） （現行どおり） 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。 （現行どおり） （現行どおり） <p>第11条（議長） 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。</p> <p>第12条（決議）</p> <ol style="list-style-type: none"> （現行どおり） （現行どおり） 本投資法人は、前項のほか必要があるときは、役員会の決議により、あらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者としてすることができる。 <p>第13条（書面による議決権行使）</p> <ol style="list-style-type: none"> （現行どおり） 前項の規定により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する。 <p>第20条（役員を選任） 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任する。</p> <p>第22条（役員会）</p> <ol style="list-style-type: none"> 役員会は、すべての執行役員及び監督役員により構成する。

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合は当該執行役員が招集し、執行役員が2名の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。</p> <p>3. 役員会の招集通知は、会日の3日前までに各執行役員及び監督役員に発する。ただし、緊急のときはこれを短縮することができる。また、執行役員及び監督役員の全員の同意を得た場合、招集通知を省略することができる。</p>	<p>2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合は当該執行役員が招集し、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。</p> <p>3. 役員会の招集通知は、役員会の日3日前までに各執行役員及び監督役員に発する。ただし、緊急のときはこれを短縮することができる。また、執行役員及び監督役員の全員の同意を得た場合、招集手続を省略することができる。</p>
<p>第23条（役員会の決議）</p> <p>役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その出席者の過半数をもって行う。</p>	<p>第23条（役員会の決議）</p> <p>役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その出席者の過半数をもって行う。</p>
<p>第26条（役員の報酬、賠償責任の制限）</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. (省略)</p>	<p>第26条（役員の報酬、損害賠償責任の制限）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p>
<p>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. (省略)</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) (省略)</p> <p>(3) 別紙1 2.(2)に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等</p> <p>a. 金融商品取引所に上場されている資産対応証券等</p> <p>金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品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の最安値又は買い気配の最高値、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。）に基づき算出した価格により評価する。</p> <p>b. (省略)</p> <p>c. (省略)</p> <p>d. (省略)</p> <p>e. (省略)</p> <p>(4) (省略)</p> <p>(5) (省略)</p> <p>(6) (省略)</p> <p>(7) (省略)</p> <p>2. (省略)</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) (省略)</p> <p>3. 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）とする。ただし、第1項第3号及び第4号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。</p>	<p>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) 別紙1 2.(2)に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等</p> <p>a. 金融商品取引所に上場されている資産対応証券等</p> <p>金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品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の最安値又は買い気配の最高値、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。）に基づき算出した価額により評価する。</p> <p>b. (現行どおり)</p> <p>c. (現行どおり)</p> <p>d. (現行どおり)</p> <p>e. (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>(6) (現行どおり)</p> <p>(7) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>3. 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）とする。ただし、第1項第3号、第4号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第30条（金銭の分配） （省略）</p> <p>(1) （省略）</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）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」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）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する。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る。</p> <p>(3) （省略）</p> <p>(4) 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、第2号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る。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る。</p> <p>(5) （省略）</p> <p>第33条（会計監査人の選任） 会計監査人は、投資主総会において選任する。</p> <p>第35条（会計監査人の報酬） 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、支払うものとする。</p> <p>第39条（表示使用の根拠及び終了） 本投資法人の商号の一部を含め、「東急」「TOKYU」その他これに関連する登録商標及びこれに類似する表示を本投資法人が使用することについては、商標権者である東京急行電鉄株式会社との契約に基づき許諾を受けるものとし、当該許諾が受けられなくなった場合には、その使用を中止するものとする。</p>	<p>第30条（金銭の分配） （現行どおり）</p> <p>(1) （現行どおり）</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）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する。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る。</p> <p>(3) （現行どおり）</p> <p>(4) 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利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合又は経済環境、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、第2号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る。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る。</p> <p>(5) （現行どおり）</p> <p>第33条（会計監査人の選任） 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。</p> <p>第35条（会計監査人の報酬） 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、当該1営業期間について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、支払うものとする。</p> <p>第39条（表示使用の根拠及び終了） 本投資法人の商号の一部を含め、「東急」「TOKYU」その他これに関連する登録商標及びこれに類似する表示を本投資法人が使用することについては、商標権者である東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」という。）との契約に基づき許諾を受けるものとし、当該許諾が受けられなくなった場合には、その使用を中止するものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第40条（消費税及び地方消費税）</p> <p>本投資法人は、資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法（昭和63年法律第108号、その後の改正を含む。）及び地方税法（昭和25年法律第226号、その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるもの（以下総称して「課税対象項目」という。）については、本体価格並びに課税された消費税及び地方消費税（以下「消費税」という。）の合計額を支払う。なお本規約記載の金額は、特段の定めがあるもののほか、すべて消費税抜きの金額とする。</p> <p>（新設）</p>	<p>第40条（消費税及び地方消費税）</p> <p>本投資法人は、資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法（昭和63年法律第108号、その後の改正を含む。）及び地方税法（昭和25年法律第226号、その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるものについては、本体価格並びに課税された消費税及び地方消費税（以下「消費税」という。）の合計額を支払う。なお本規約記載の金額は、特段の定めがあるもののほか、すべて消費税抜きの金額とする。</p> <p>第41条</p> <p>別紙2の「第16期から第19期までの資産運用報酬に関する特則」は平成25年1月31日まで効力を有し、当該日の翌日をもって、当該「第16期から第19期までの資産運用報酬に関する特則」及び本条を削除するものとする。</p>
別紙1	別紙1
<p>資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針 （省略）</p> <p>(1) 成長性 （省略）</p> <p>① （省略）</p> <p>②外部成長要因 積極的な物件取得</p> <p>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する。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1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す。</p> <p>東急グループ各社からの物件取得</p> <p>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する。</p>	<p>資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針 （現行どおり）</p> <p>(1) 成長性 （現行どおり）</p> <p>① （現行どおり）</p> <p>②外部成長要因 積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上</p> <p>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する。取得にあたっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うが、必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を目指す。</p> <p>東急電鉄等からの物件取得</p> <p>本投資法人は、東急電鉄等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する。</p> <p>なお、本規約において、東急電鉄等とは、以下のa. からc. までのいずれかに掲げる者をいう。</p> <p>a. 東急電鉄</p> <p>b. 東急電鉄の連結子会社</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>③東急グループ各社との相乗効果 本投資法人は、東急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。</p> <p>(2) 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の確保をいう。 <u>投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性</u> 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ない。</p> <p><u>開発リスクの回避</u> 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わない。</p> <p>(3) 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する。また、投資活動全般を通じて、東急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、東急グループ各社との利益相反回避に十分配慮するものとする。</p> <p>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</p> <p>(省略)</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) (省略)</p> <p>(3) (省略)</p> <p>(4) (省略)</p> <p>a. (省略)</p> <p>b. (省略)</p> <p>c. (省略)</p> <p>d. (省略)</p> <p>e. (省略)</p> <p>f. (省略)</p>	<p>c. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的事業体</p> <p>③東急電鉄等との相乗効果 本投資法人は、東急電鉄等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。</p> <p>(2) 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の確保をいう。 <u>投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性</u> 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ない。</p> <p><u>開発リスクの回避</u> 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わない。</p> <p>(3) 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する。また、投資活動全般を通じて、東急電鉄等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、東急電鉄等その他の資産運用会社の利害関係人等との利益相反回避に十分配慮するものとする。</p> <p>2. 産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>a. (現行どおり)</p> <p>b. (現行どおり)</p> <p>c. (現行どおり)</p> <p>d. (現行どおり)</p> <p>e. (現行どおり)</p> <p>f. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>g. (省略)</p> <p>h. (省略)</p> <p>i. (省略)</p> <p>j. (省略)</p> <p>k. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含む。)に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含む。)</p> <p>l. (省略)</p> <p>m. (省略)</p> <p>n. (省略)</p> <p>(5) (省略)</p>	<p>g. (現行どおり)</p> <p>h. (現行どおり)</p> <p>i. (現行どおり)</p> <p>j. (現行どおり)</p> <p>k. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含む。)に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含む。)</p> <p>l. (現行どおり)</p> <p>m. (現行どおり)</p> <p>n. (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p>
<p>3. 投資態度</p> <p>(1) (省略)</p> <p>a. 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するものとし、中短期売買目的の物件取得は行わないものとする。</p> <p>b. (省略)</p> <p>c. (省略)</p> <p>d. 売却方針 原則として、長期的な保有を目的とするが、市場環境等を勘案し、適宜売却検討を行うことがある。</p> <p>(2) (省略)</p> <p>(3) (省略)</p> <p>a. (省略)</p> <p>b. PM業務 イ (省略) ロ 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、原則として東京急行電鉄株式会社若しくは東急不動産株式会社又は東急グループ各社から選定する。利益相反対策として必要な事項を別途本投資法人役員会で定める。</p> <p>ハ (省略)</p> <p>c. (省略)</p> <p>d. (省略)</p> <p>(4) (省略)</p>	<p>3. 投資態度</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>a. 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するものとし、短期売買目的の物件取得は行わないものとする。</p> <p>b. (現行どおり)</p> <p>c. (現行どおり)</p> <p>d. 売却方針 原則として、長期的な保有を前提とするが、市場環境等を勘案し、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を目的とした物件の入替等のため、適宜売却検討を行う。</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>a. (現行どおり)</p> <p>b. PM業務 イ (現行どおり) ロ 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等から選定するが、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急電鉄等以外の会社から選定することを妨げない。なお、利益相反対策として必要な事項を別途本投資法人役員会で定める。</p> <p>ハ (現行どおり)</p> <p>c. (現行どおり)</p> <p>d. (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(5) その他</p> <p>a. 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う。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」という。）を75%以上とすることを方針とする。</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>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る。</p> <p>4. (省略)</p> <p>5. 組入資産の貸付け</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) (省略)</p> <p>(3) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含む。）若しくは当該不動産に付随する動産以外の資産の貸付けは行わない。</p>	<p>(5) その他</p> <p>a. 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の所有権、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う。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」という。）を75%以上とすることを方針とする。</p> <p>b. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を70%以上とすることを方針とする。</p> <p>c. 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る。</p> <p>4. (現行どおり)</p> <p>5. 組入資産の貸付け</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含む。）若しくは当該不動産に付随する動産等以外の資産の貸付けは行わない。</p>

現 行 規 約		変 更 案	
別紙2		別紙2	
資産運用会社に対する資産運用報酬		資産運用会社に対する資産運用報酬	
(省略)		(現行どおり)	
報酬の種類	計算方法と支払時期	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する。</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する。</p>	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する。</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、3,000億円以下の部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が3,000億円を超える部分に対し、0.115%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する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p data-bbox="233 219 359 248">基本報酬2</p> <p data-bbox="469 219 807 835">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。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く。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。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を基準とする。</p> <p data-bbox="485 1014 592 1043">【計算式】</p> <ul data-bbox="485 1050 807 1249" 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 data-bbox="469 1395 807 1491">支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>	<p data-bbox="855 219 981 248">基本報酬2</p> <p data-bbox="1093 219 1431 976">当該営業期間における、基準キャッシュフローに応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで基準キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の税引前当期純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の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）及び評価損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、基本報酬2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。ただし、基本報酬2の下限額は0円とする。</p> <p data-bbox="1109 1014 1216 1043">【計算式】</p> <ul data-bbox="1109 1050 1431 1357" 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、75億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 ・ CFが75億円を超える部分に対し、4.6%を乗じて得た金額 <p data-bbox="1093 1395 1431 1491">支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>

現 行 規 約		変 更 案	
<p>インセンティブ報酬</p>	<p>当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、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する。</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－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）×前営業期末発行済投資口数×0.4% 	<p>インセンティブ報酬</p>	<p>当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）（以下「投資口価格（終値）」という。）に応じ、以下の計算式により求められた金額。</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*－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）**×前営業期末発行済投資口数***×0.4%

現 行 規 約	変 更 案
<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す。終値がつかなかった日は計算から除外するものとす。</p> <p>当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とす。</p>	<p>* 投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとす。終値がつかなかった日は計算から除外するものとす。ただし、投資口の分割が行われた場合には、投資口の分割が効力を生ずる日の前日までの各営業日については、(i) 各営業日の投資口価格（終値）に、(ii) 分割前発行済投資口数を乗じ、(iii) 分割後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。また、投資口の併合が行われた場合には、投資口の併合が効力を生ずる日までの各営業日については、(i) 各営業日の投資口価格（終値）に、(ii) 併合前発行済投資口数を乗じ、(iii) 併合後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。</p> <p>** 当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とす。</p>

現 行 規 約		変 更 案	
	<p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>		<p>*** 当該営業期間において投資口の分割が行われた場合には、(i) 前営業期末発行済投資口数に、(ii) 分割後発行済投資口数を乗じ、(iii) 分割前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前営業期末発行済投資口数とみなす。また、当該営業期間において投資口の併合が行われた場合には、(i) 前営業期末発行済投資口数に、(ii) 併合後発行済投資口数を乗じ、(iii) 併合前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前営業期末発行済投資口数とみなす。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>
(新設)		<p>第16期から第19期までの資産運用報酬に関する特則</p>	<p>上記の定めにかかわらず、第16期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）から第19期（平成24年8月1日～平成25年1月31日）までの資産運用報酬については、上記の計算方法により算出した基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬からそれぞれ5%相当額を減額した額とする。</p>

d. 運用状況の見直し

平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）及び平成24年1月期（平成23年8月1日～平成24年1月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。

	平成23年7月期 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	平成24年1月期 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日
営業収益	6,919 百万円	6,695 百万円
営業利益	2,982 百万円	2,900 百万円
経常利益	2,101 百万円	2,033 百万円
当期純利益	2,100 百万円	2,032 百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	12,400 円	12,000 円
1口当たり利益超過分配金	0 円	0 円

（注）上記は一定の前提のもとに算出した現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

<平成23年7月期及び平成24年1月期 運用状況の予想の前提条件>

平成23年7月期及び平成24年1月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果予想数値に一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正をし、公表します。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年1月31日時点で本投資法人が保有している25物件に、前記「c. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）（イ）」に記載した資産を加えた26物件から、第17期計算期間末日までに異動（追加取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、平成23年2月28日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点までに解約予告を受けているテナントについては、解約日以降第17期計算期間末日までの期間の空室を見込んでいます。また、賃料水準については、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況の悪化等を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。 第16期計算期間末日の稼働率は97.3%、第17期計算期間末日の稼働率は97.1%を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 外注委託費は、第16期に455百万円、第17期に430百万円を計上しています。 建物の修繕費は、第16期に287百万円、第17期に221百万円を計上しています。ただし、建物の修繕費は予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる場合があります。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等の公租公課については、賦課決定されると想定される税額のうち当該期に対応する額を計上しています（第16期：614百万円、第17期：607百万円）。また、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、社団法人投資信託協会の規則に基づき費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。（第16期：23百万円） 減価償却費は付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（第16期：1,004百万円、第17期：1,013百万円）。 上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。

項 目	前 提 条 件
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、第16期に604百万円、第17期に622百万円を計上しています。 ・ 資産運用報酬の時限的削減の継続による削減額（第16期及び第17期につき、資産運用報酬のそれぞれ5%）については、上記営業費用に含んでいません。ただし、経済環境の変化に伴う不確実性の拡大への対応に当該削減額相当額を活用するため、当該削減額と同額の営業外費用の発生を見込んでいます。 ・ 平成23年3月11日に発生した、三陸沖を震源とする地震に伴う対応費用について、第16期営業費用及び営業外費用に合計60百万円を計上しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第16期及び第17期計算期間に返済期限が到来する借入金（長期借入金194億円）については、すべて借換を行うことを前提としています。また、第16期及び第17期計算期間に償還期限が到来する投資法人債はありません。 ・ 第16期計算期間末日のLTVは43.4%、第17期計算期間末日のLTVは43.5%を想定しています。 (LTVの計算：「(予想)有利子負債 / (予想)総資産」) ・ 支払利息等については、第16期に832百万円、第17期に843百万円を計上しています。 なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息、保証金利息のほか金融関連費用を含んでいます。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成23年1月31日現在の169,380口から、第17期計算期間末日までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり利益超過分配金については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規制、社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成22年10月27日提出）における「投資リスク」から重要な変更はないため、開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成22年7月31日)	当 期 (平成23年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,454,280	8,393,431
信託現金及び信託預金	10,158,882	10,914,559
営業未収入金	142,670	108,401
未収還付法人税等	907	32
未収消費税等	375,620	—
前払費用	42,741	43,935
繰延税金資産	18	19
1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金	18,506	18,506
その他	4,819	11,987
流動資産合計	27,198,446	19,490,873
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,579,504	5,637,296
減価償却累計額	△707,934	△816,969
建物（純額）	4,871,570	4,820,327
構築物	45,148	45,368
減価償却累計額	△6,977	△8,309
構築物（純額）	38,171	37,059
機械及び装置	10,793	10,793
減価償却累計額	△3,885	△4,739
機械及び装置（純額）	6,908	6,053
工具、器具及び備品	18,124	19,337
減価償却累計額	△7,821	△9,277
工具、器具及び備品（純額）	10,302	10,059
土地	30,144,049	30,144,049
信託建物	※1 43,245,649	45,727,034
減価償却累計額	△9,906,575	△10,748,389
信託建物（純額）	33,339,073	34,978,645
信託構築物	※1 781,283	786,284
減価償却累計額	△275,475	△297,661
信託構築物（純額）	505,807	488,623

(単位：千円)

		前 期 (平成22年7月31日)	当 期 (平成23年1月31日)
信託機械及び装置	※1	933,378	935,946
減価償却累計額		△411,947	△460,737
信託機械及び装置 (純額)		521,430	475,208
信託工具、器具及び備品	※1	286,091	290,569
減価償却累計額		△178,120	△189,947
信託工具、器具及び備品 (純額)		107,971	100,622
信託土地	※1	108,869,023	115,335,663
信託建設仮勘定		3,675	1,575
有形固定資産合計		178,417,984	186,397,887
無形固定資産			
その他		2,141	1,911
信託その他無形固定資産		13,259	12,731
無形固定資産合計		15,401	14,642
投資その他の資産			
敷金及び保証金		125,252	125,252
信託差入敷金及び保証金		855,096	836,589
長期前払費用		56,514	50,616
その他		187,382	166,755
投資その他の資産合計		1,224,245	1,179,214
固定資産合計		179,657,630	187,591,744
繰延資産			
投資法人債発行費		28,104	23,499
繰延資産合計		28,104	23,499
資産合計		206,884,181	207,106,117

(単位：千円)		
	前 期 (平成22年7月31日)	当 期 (平成23年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	533,504	537,461
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	19,400,000
未払金	249,286	245,252
未払費用	185,538	191,410
未払消費税等	—	79,003
前受金	1,002,450	1,041,022
預り金	49,203	18,140
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	624,801	624,801
その他	32,442	25,649
流動負債合計	17,677,228	22,162,742
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	65,000,000	60,600,000
預り敷金及び保証金	1,882,878	1,833,045
信託預り敷金及び保証金 ※1	12,165,552	12,445,450
その他	4,939	4,962
固定負債合計	89,053,370	84,883,459
負債合計	106,730,598	107,046,201
純資産の部 ※3		
投資主資本		
出資総額	98,019,722	98,019,722
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,133,859	2,040,192
剰余金合計	2,133,859	2,040,192
投資主資本合計	100,153,582	100,059,915
純資産合計	100,153,582	100,059,915
負債純資産合計	206,884,181	207,106,117

(2) 損益計算書

		(単位：千円)	
		前 期 (自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日)	当 期 (自 平成22年8月 1日 至 平成23年1月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	5,850,024	6,040,589
その他賃貸事業収入	※1	700,734	481,982
資産受入益		—	2,283
営業収益合計		6,550,759	6,524,855
営業費用			
賃貸事業費用	※1	2,980,153	3,070,915
資産運用報酬		442,293	445,267
資産保管手数料		22,397	19,485
一般事務委託手数料		43,677	40,781
役員報酬		6,000	6,000
その他営業費用		54,388	63,540
営業費用合計		3,548,911	3,645,989
営業利益		3,001,848	2,878,866
営業外収益			
受取利息		9,578	5,213
未払分配金戻入		1,212	1,571
還付加算金		—	5,909
受取保険金		—	272
営業外収益合計		10,790	12,967
営業外費用			
支払利息		719,335	713,316
投資法人債利息		87,772	89,227
保証金利息		34,947	33,350
投資法人債発行費償却		4,530	4,605
その他		31,250	10,154
営業外費用合計		877,835	850,654
経常利益		2,134,803	2,041,179
税引前当期純利益		2,134,803	2,041,179
法人税、住民税及び事業税		980	997
法人税等調整額		△0	△0
法人税等合計		979	996
当期純利益		2,133,823	2,040,182
前期繰越利益		35	10
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,133,859	2,040,192

(3) 投資主資本等変動計算書

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		(自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日)	(自 平成22年8月 1日 至 平成23年1月31日)
投資主資本			
出資総額	※1		
前期末残高		98,019,722	98,019,722
当期変動額			
当期変動額合計		—	—
当期末残高		98,019,722	98,019,722
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)			
前期末残高		13,456,599	2,133,859
当期変動額			
剰余金の配当		△13,456,563	△2,133,849
当期純利益		2,133,823	2,040,182
当期変動額合計		△11,322,739	△93,666
当期末残高		2,133,859	2,040,192
剰余金合計			
前期末残高		13,456,599	2,133,859
当期変動額			
剰余金の配当		△13,456,563	△2,133,849
当期純利益		2,133,823	2,040,182
当期変動額合計		△11,322,739	△93,666
当期末残高		2,133,859	2,040,192
投資主資本合計			
前期末残高		111,476,322	100,153,582
当期変動額			
剰余金の配当		△13,456,563	△2,133,849
当期純利益		2,133,823	2,040,182
当期変動額合計		△11,322,739	△93,666
当期末残高		100,153,582	100,059,915
純資産合計			
前期末残高		111,476,322	100,153,582
当期変動額			
剰余金の配当		△13,456,563	△2,133,849
当期純利益		2,133,823	2,040,182
当期変動額合計		△11,322,739	△93,666
当期末残高		100,153,582	100,059,915

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前 期 (自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日)
I 当期末処分利益	2,133,859,719	2,040,192,868
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,133,849,240 (12,598)	2,040,182,100 (12,045)
III 次期繰越利益	10,479	10,768
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,133,849,240円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,040,182,100円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成22年2月 1日 至 平成22年7月31日)	当 期 (自 平成22年8月 1日 至 平成23年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,134,803	2,041,179
減価償却費	983,461	1,039,380
投資法人債発行費償却	4,530	4,605
固定資産除却損	33,510	1,224
受取利息	△9,578	△5,213
支払利息	842,054	835,894
営業未収入金の増減額（△は増加）	134,240	34,269
未収消費税等の増減額（△は増加）	△375,620	375,620
営業未払金の増減額（△は減少）	1,279	25,370
未払金の増減額（△は減少）	△23,288	△4,034
未払消費税等の増減額（△は減少）	△403,662	79,003
未払費用の増減額（△は減少）	△4,461	5,034
前受金の増減額（△は減少）	78,501	38,572
預り金の増減額（△は減少）	49,170	△31,062
その他	18,562	14,330
小 計	3,463,504	4,454,173
利息の受取額	9,578	5,213
利息の支払額	△854,710	△835,056
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△2,285	△122
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,616,086	3,624,207
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△9,369,926	△64,491
信託有形固定資産の取得による支出	△9,142,690	△8,974,007
信託無形固定資産の取得による支出	—	△381
信託敷金及び保証金の回収による収入	—	18,506
預り敷金及び保証金の受入による収入	503,382	25,542
預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,528	△75,375
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	598,009	1,027,608
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△901,695	△747,710
使途制限付信託預金の預入による支出	△598,009	△1,046,115
使途制限付信託預金の引出による収入	684,772	530,787
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,254,686	△9,305,635
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	—
長期借入れによる収入	7,000,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	△5,000,000
分配金の支払額	△13,440,718	△2,139,071
財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,440,718	△2,139,071
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△36,079,318	△7,820,499
現金及び現金同等物の期首残高	54,656,196	18,576,878
現金及び現金同等物の期末残高	18,576,878	10,756,378

(6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日
該当事項はありません。	同左

(7) 重要な会計方針

	前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～15年</td></tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む）同左</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む）同左</p>
建物	2～50年									
構築物	2～52年									
機械及び装置	2～17年									
工具、器具及び備品	2～15年									
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同左								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</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等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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等相当額は 52,777 千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</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等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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等相当額は 11,247 千円です。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左								

	前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。</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います。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 1年内回収予定の信託差入敷金及び保証金 (3) 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、信託建設仮勘定 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 (7) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(8) 会計方針の変更

前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日
—	<p>当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

(9) 財務諸表に関する注記事項

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成 22 年 7 月 31 日)	当 期 (平成 23 年 1 月 31 日)																																				
<p>※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">3,072,780</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">139,198</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">8,900</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">33</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">5,585,737</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,806,650</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1 年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">433,845</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">3,446,661</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,880,506</td></tr> </table>	信託建物	3,072,780	信託構築物	139,198	信託機械及び装置	8,900	信託工具、器具及び備品	33	信託土地	5,585,737	合計	8,806,650	1 年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	433,845	信託預り敷金及び保証金	3,446,661	合計	3,880,506	<p>※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,994,380</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">136,871</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">8,592</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">29</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">5,585,737</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,725,611</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1 年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">433,845</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">3,229,738</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,663,584</td></tr> </table>	信託建物	2,994,380	信託構築物	136,871	信託機械及び装置	8,592	信託工具、器具及び備品	29	信託土地	5,585,737	合計	8,725,611	1 年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	433,845	信託預り敷金及び保証金	3,229,738	合計	3,663,584
信託建物	3,072,780																																				
信託構築物	139,198																																				
信託機械及び装置	8,900																																				
信託工具、器具及び備品	33																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,806,650																																				
1 年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	433,845																																				
信託預り敷金及び保証金	3,446,661																																				
合計	3,880,506																																				
信託建物	2,994,380																																				
信託構築物	136,871																																				
信託機械及び装置	8,592																																				
信託工具、器具及び備品	29																																				
信託土地	5,585,737																																				
合計	8,725,611																																				
1 年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	433,845																																				
信託預り敷金及び保証金	3,229,738																																				
合計	3,663,584																																				
<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約 本投資法人は取引銀行 3 行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>コミットメントラインの総額</td><td style="text-align: right;">12,000,000 千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,000,000 千円</td></tr> </table>	コミットメントラインの総額	12,000,000 千円	借入実行残高	—	差引額	12,000,000 千円	<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約 同左</p>																														
コミットメントラインの総額	12,000,000 千円																																				
借入実行残高	—																																				
差引額	12,000,000 千円																																				
<p>※ 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円</p>	<p>※ 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 同左</p>																																				

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	賃料収入
共益費収入	共益費収入
月極駐車場収入	月極駐車場収入
その他賃料収入（注1）	その他賃料収入（注1）
計	計
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
付帯収益（注2）	付帯収益（注2）
その他雑収入	その他雑収入
計	計
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
水道光熱費	水道光熱費
外注委託費	外注委託費
プロパティ・マネジメント報酬	プロパティ・マネジメント報酬
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
損害保険料	損害保険料
減価償却費	減価償却費
固定資産除却損	固定資産除却損
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	C. 不動産賃貸事業損益（A-B）
(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います。	(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います。
(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。	(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。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日
※ 1. 発行済投資口の総口数 169,380 口	※ 1. 発行済投資口の総口数 同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日
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 22 年 7 月 31 日現在) (単位：千円)	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 23 年 1 月 31 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 16,454,280	現金及び預金 8,393,431
信託現金及び信託預金 10,158,882	信託現金及び信託預金 10,914,559
使途制限付信託預金 (注) <u>△8,036,283</u>	使途制限付信託預金 (注) <u>△8,551,611</u>
現金及び現金同等物 <u>18,576,878</u>	現金及び現金同等物 <u>10,756,378</u>
(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

〔金融商品に関する注記〕

前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日																																																																																								
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は資産の取得又は債務の返済等資金を投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。資金調達においては、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ることを財務方針としています。</p> <p>余剰資金の運用については、有価証券、金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性があります、投機的な取引は行わない方針です。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。</p> <p>預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で120億円のコミットメントライン契約の締結（第14期末現在利用残高なし）、さらに月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p> <p>変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、資産評価LTV（注）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことや経済環境や金融環境、テナントとの賃貸借契約の内容及び資産保有期間等に応じた調達年限を設定することで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できるとしてしています。</p> <p>預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p> <p>(注) (有利子負債合計＋現金積立のない敷金保証金等) ÷ (特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) × 100</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成22年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>16,454,280</td> <td>16,454,280</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>10,158,882</td> <td>10,158,882</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>26,613,162</td> <td>26,613,162</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(1) 短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>15,000,000</td> <td>15,086,353</td> <td>86,353</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</td> <td>624,801</td> <td>683,830</td> <td>59,028</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td>10,000,000</td> <td>10,276,771</td> <td>276,771</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td>65,000,000</td> <td>65,934,066</td> <td>934,066</td> </tr> <tr> <td>(6) 信託預り敷金及び保証金</td> <td>4,492,262</td> <td>4,343,122</td> <td>△149,139</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>95,117,064</td> <td>96,324,144</td> <td>1,207,080</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	16,454,280	16,454,280	—	(2) 信託現金及び信託預金	10,158,882	10,158,882	—	資産計	26,613,162	26,613,162	—	(1) 短期借入金	—	—	—	(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,086,353	86,353	(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	683,830	59,028	(4) 投資法人債	10,000,000	10,276,771	276,771	(5) 長期借入金	65,000,000	65,934,066	934,066	(6) 信託預り敷金及び保証金	4,492,262	4,343,122	△149,139	負債計	95,117,064	96,324,144	1,207,080	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>同左</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本投資法人は、資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制については、以下の通りです。</p> <p>預金は、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関の分散化を図ることにより当該リスクを管理しています。</p> <p>借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得又は債務の返済等であり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めるとともに、複数の資金調達元の確保と返済期限の分散、主要取引先銀行との間で120億円のコミットメントライン契約の締結（第15期末現在利用残高なし）、さらに月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p> <p>変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、資産評価LTV（注）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことや経済環境や金融環境、テナントとの賃貸借契約の内容及び資産保有期間等に応じた調達年限を設定することで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できるとしてしています。</p> <p>預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを管理しています。</p> <p>(注) (有利子負債合計＋現金積立のない敷金保証金等) ÷ (特定資産の期末算定価額又は取得時鑑定評価額の合計) × 100</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>同左</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>8,393,431</td> <td>8,393,431</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>10,914,559</td> <td>10,914,559</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>19,307,990</td> <td>19,307,990</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(1) 短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>19,400,000</td> <td>19,486,201</td> <td>86,201</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</td> <td>624,801</td> <td>679,949</td> <td>55,147</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td>10,000,000</td> <td>10,259,892</td> <td>259,892</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td>60,600,000</td> <td>61,476,354</td> <td>876,354</td> </tr> <tr> <td>(6) 信託預り敷金及び保証金</td> <td>4,084,383</td> <td>3,975,610</td> <td>△108,772</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>94,709,185</td> <td>95,878,008</td> <td>1,168,823</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	8,393,431	8,393,431	—	(2) 信託現金及び信託預金	10,914,559	10,914,559	—	資産計	19,307,990	19,307,990	—	(1) 短期借入金	—	—	—	(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	19,486,201	86,201	(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	679,949	55,147	(4) 投資法人債	10,000,000	10,259,892	259,892	(5) 長期借入金	60,600,000	61,476,354	876,354	(6) 信託預り敷金及び保証金	4,084,383	3,975,610	△108,772	負債計	94,709,185	95,878,008	1,168,823
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																																						
(1) 現金及び預金	16,454,280	16,454,280	—																																																																																						
(2) 信託現金及び信託預金	10,158,882	10,158,882	—																																																																																						
資産計	26,613,162	26,613,162	—																																																																																						
(1) 短期借入金	—	—	—																																																																																						
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,086,353	86,353																																																																																						
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	683,830	59,028																																																																																						
(4) 投資法人債	10,000,000	10,276,771	276,771																																																																																						
(5) 長期借入金	65,000,000	65,934,066	934,066																																																																																						
(6) 信託預り敷金及び保証金	4,492,262	4,343,122	△149,139																																																																																						
負債計	95,117,064	96,324,144	1,207,080																																																																																						
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																																						
(1) 現金及び預金	8,393,431	8,393,431	—																																																																																						
(2) 信託現金及び信託預金	10,914,559	10,914,559	—																																																																																						
資産計	19,307,990	19,307,990	—																																																																																						
(1) 短期借入金	—	—	—																																																																																						
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	19,486,201	86,201																																																																																						
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	679,949	55,147																																																																																						
(4) 投資法人債	10,000,000	10,259,892	259,892																																																																																						
(5) 長期借入金	60,600,000	61,476,354	876,354																																																																																						
(6) 信託預り敷金及び保証金	4,084,383	3,975,610	△108,772																																																																																						
負債計	94,709,185	95,878,008	1,168,823																																																																																						

前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日																																																																																																																																																												
<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>資産</p> <p>(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金 これらはすべて短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>負債</p> <p>(1) 短期借入金 短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金 長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金 信託預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。</p> <p>(4) 投資法人債 投資法人債の時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。</p> <p>(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">区分</th> <th style="width: 50%;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">1,882,878</td> </tr> <tr> <td>② 信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">7,673,290</td> </tr> </tbody> </table> <p>これらについては、市場価格がなく、かつ、貸借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価の算定には含めていません。</p> <p>(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">区分</th> <th style="width: 20%;">1年以内</th> <th style="width: 20%;">1年超 2年以内</th> <th style="width: 20%;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">16,454,280</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,158,882</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">26,613,162</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">区分</th> <th style="width: 20%;">3年超 4年以内</th> <th style="width: 20%;">4年超 5年以内</th> <th style="width: 20%;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 短期借入金、投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">区分</th> <th style="width: 20%;">1年以内</th> <th style="width: 20%;">1年超 2年以内</th> <th style="width: 20%;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,000,000</td> <td style="text-align: right;">17,200,000</td> <td style="text-align: right;">13,800,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">15,000,000</td> <td style="text-align: right;">17,200,000</td> <td style="text-align: right;">18,800,000</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">区分</th> <th style="width: 20%;">3年超 4年以内</th> <th style="width: 20%;">4年超 5年以内</th> <th style="width: 20%;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,000,000</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> <td style="text-align: right;">8,000,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17,000,000</td> <td style="text-align: right;">14,000,000</td> <td style="text-align: right;">8,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。</p>	区分	貸借対照表計上額	① 預り敷金及び保証金	1,882,878	② 信託預り敷金及び保証金	7,673,290	区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	現金及び預金	16,454,280	—	—	信託現金及び信託預金	10,158,882	—	—	合計	26,613,162	—	—	区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	現金及び預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—	合計	—	—	—	区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	—	—	—	投資法人債	—	—	5,000,000	長期借入金	15,000,000	17,200,000	13,800,000	合計	15,000,000	17,200,000	18,800,000	区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	短期借入金	—	—	—	投資法人債	—	5,000,000	—	長期借入金	17,000,000	9,000,000	8,000,000	合計	17,000,000	14,000,000	8,000,000	<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法 同左</p> <p>(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">区分</th> <th style="width: 50%;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">1,833,045</td> </tr> <tr> <td>② 信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">8,361,067</td> </tr> </tbody> </table> <p>これらについては、市場価格がなく、かつ、貸借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価の算定には含めていません。</p> <p>(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">区分</th> <th style="width: 20%;">1年以内</th> <th style="width: 20%;">1年超 2年以内</th> <th style="width: 20%;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">8,393,431</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,914,559</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">19,307,990</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">区分</th> <th style="width: 20%;">3年超 4年以内</th> <th style="width: 20%;">4年超 5年以内</th> <th style="width: 20%;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 短期借入金、投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">区分</th> <th style="width: 20%;">1年以内</th> <th style="width: 20%;">1年超 2年以内</th> <th style="width: 20%;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,400,000</td> <td style="text-align: right;">12,200,000</td> <td style="text-align: right;">19,400,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">19,400,000</td> <td style="text-align: right;">17,200,000</td> <td style="text-align: right;">19,400,000</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">区分</th> <th style="width: 20%;">3年超 4年以内</th> <th style="width: 20%;">4年超 5年以内</th> <th style="width: 20%;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,000,000</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> <td style="text-align: right;">13,000,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">12,000,000</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> <td style="text-align: right;">13,000,000</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	① 預り敷金及び保証金	1,833,045	② 信託預り敷金及び保証金	8,361,067	区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	現金及び預金	8,393,431	—	—	信託現金及び信託預金	10,914,559	—	—	合計	19,307,990	—	—	区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	現金及び預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—	合計	—	—	—	区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	—	—	—	投資法人債	—	5,000,000	—	長期借入金	19,400,000	12,200,000	19,400,000	合計	19,400,000	17,200,000	19,400,000	区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	短期借入金	—	—	—	投資法人債	5,000,000	—	—	長期借入金	7,000,000	9,000,000	13,000,000	合計	12,000,000	9,000,000	13,000,000
区分	貸借対照表計上額																																																																																																																																																												
① 預り敷金及び保証金	1,882,878																																																																																																																																																												
② 信託預り敷金及び保証金	7,673,290																																																																																																																																																												
区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																																																																																										
現金及び預金	16,454,280	—	—																																																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	10,158,882	—	—																																																																																																																																																										
合計	26,613,162	—	—																																																																																																																																																										
区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																																																																																																										
現金及び預金	—	—	—																																																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	—	—	—																																																																																																																																																										
合計	—	—	—																																																																																																																																																										
区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																																																																																										
短期借入金	—	—	—																																																																																																																																																										
投資法人債	—	—	5,000,000																																																																																																																																																										
長期借入金	15,000,000	17,200,000	13,800,000																																																																																																																																																										
合計	15,000,000	17,200,000	18,800,000																																																																																																																																																										
区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																																																																																																										
短期借入金	—	—	—																																																																																																																																																										
投資法人債	—	5,000,000	—																																																																																																																																																										
長期借入金	17,000,000	9,000,000	8,000,000																																																																																																																																																										
合計	17,000,000	14,000,000	8,000,000																																																																																																																																																										
区分	貸借対照表計上額																																																																																																																																																												
① 預り敷金及び保証金	1,833,045																																																																																																																																																												
② 信託預り敷金及び保証金	8,361,067																																																																																																																																																												
区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																																																																																										
現金及び預金	8,393,431	—	—																																																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	10,914,559	—	—																																																																																																																																																										
合計	19,307,990	—	—																																																																																																																																																										
区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																																																																																																										
現金及び預金	—	—	—																																																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	—	—	—																																																																																																																																																										
合計	—	—	—																																																																																																																																																										
区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																																																																																										
短期借入金	—	—	—																																																																																																																																																										
投資法人債	—	5,000,000	—																																																																																																																																																										
長期借入金	19,400,000	12,200,000	19,400,000																																																																																																																																																										
合計	19,400,000	17,200,000	19,400,000																																																																																																																																																										
区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																																																																																																										
短期借入金	—	—	—																																																																																																																																																										
投資法人債	5,000,000	—	—																																																																																																																																																										
長期借入金	7,000,000	9,000,000	13,000,000																																																																																																																																																										
合計	12,000,000	9,000,000	13,000,000																																																																																																																																																										

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日																
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(平成22年7月31日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	18	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(平成23年1月31日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	19	繰延税金資産合計	19	(繰延税金資産の純額)	19
(繰延税金資産)																	
未払事業税損金不算入額	18																
繰延税金資産合計	18																
(繰延税金資産の純額)	18																
(繰延税金資産)																	
未払事業税損金不算入額	19																
繰延税金資産合計	19																
(繰延税金資産の純額)	19																
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.31</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.05</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33	支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.31</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.05</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33	支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05
法定実効税率 (調整)	39.33																
支払分配金の損金算入額	△39.31																
その他	0.03																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																
法定実効税率 (調整)	39.33																
支払分配金の損金算入額	△39.31																
その他	0.03																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05																

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日	当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日																						
<p>本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域(注1)に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設(土地を含む)を所有しています。これら賃貸等不動産の当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (注2)</th> <th rowspan="2">当期末の時価 (注4)</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額 (注3)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">160,901,536</td> <td style="text-align: right;">17,531,848</td> <td style="text-align: right;">178,433,385</td> <td style="text-align: right;">181,440,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地(池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等)と区分しています。 また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域(渋谷区)及びその他東急沿線地域(東京都(品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市)、神奈川県横浜市(港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区)、神奈川県川崎市(中原区、高津区、宮前区)、神奈川県大和市)と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。</p> <p>(注2)貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注3)当期増減額のうち、主な増加額は麴町スクエア(9,059,768千円)及びオリックス新宿ビル(9,368,666千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(983,461千円)の計上によるものです。</p> <p>(注4)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「(8)財務諸表に関する注記事項【損益計算書に関する注記】」に記載の通りです。</p> <p>(追加情報) 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号平成20年11月28日)を適用しています。</p>	貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)	前期末残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	160,901,536	17,531,848	178,433,385	181,440,000	<p>本投資法人では、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域(注1)に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設(土地を含む)を所有しています。これら賃貸等不動産の当期末における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (注2)</th> <th rowspan="2">当期末の時価 (注4)</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額 (注3)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">178,433,385</td> <td style="text-align: right;">7,979,145</td> <td style="text-align: right;">186,412,530</td> <td style="text-align: right;">187,900,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地(池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等)と区分しています。 また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域(渋谷区)及びその他東急沿線地域(東京都(品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市)、神奈川県横浜市(港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区)、神奈川県川崎市(中原区、高津区、宮前区)、神奈川県大和市)と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。</p> <p>(注2)貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注3)当期増減額のうち、主な増加額は秋葉原三和東洋ビル(4,709,755千円)及び木場永代ビル(4,074,356千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,039,380千円)の計上によるものです。</p> <p>(注4)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「(9)財務諸表に関する注記事項【損益計算書に関する注記】」に記載の通りです。</p>	貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)	前期末残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	178,433,385	7,979,145	186,412,530	187,900,000
貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)																				
前期末残高	当期増減額 (注3)	当期末残高																					
160,901,536	17,531,848	178,433,385	181,440,000																				
貸借対照表計上額 (注2)			当期末の時価 (注4)																				
前期末残高	当期増減額 (注3)	当期末残高																					
178,433,385	7,979,145	186,412,530	187,900,000																				

〔セグメント情報等に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日					当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日																																									
—					<p>(セグメント情報)</p> <p>1. 報告セグメントの概要</p> <p>本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。</p> <p>本投資法人は、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賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を対象に資産運用を行っています。</p> <p>したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。</p> <p>2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法</p> <p>報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。</p> <p>3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">オフィス 賃貸事業</th> <th style="text-align: center;">商業施設 賃貸事業</th> <th style="text-align: center;">調整額 (注2)</th> <th style="text-align: center;">財務諸表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益(注1)</td> <td style="text-align: right;">3,873,016</td> <td style="text-align: right;">2,649,555</td> <td style="text-align: right;">2,283</td> <td style="text-align: right;">6,524,855</td> </tr> <tr> <td>セグメント利益</td> <td style="text-align: right;">2,042,350</td> <td style="text-align: right;">1,409,306</td> <td style="text-align: right;">△572,790</td> <td style="text-align: right;">2,878,866</td> </tr> <tr> <td>セグメント資産</td> <td style="text-align: right;">98,714,271</td> <td style="text-align: right;">87,698,259</td> <td style="text-align: right;">20,693,587</td> <td style="text-align: right;">207,106,117</td> </tr> <tr> <td>その他の項目</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">637,601</td> <td style="text-align: right;">401,779</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">1,039,380</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額</td> <td style="text-align: right;">8,992,186</td> <td style="text-align: right;">29,663</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">9,021,850</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。</p> <p>(注2) 営業収益の調整額2,283千円は、資産受入益です。</p> <p>セグメント利益の調整額△572,790千円は、資産受入益2,283千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用575,074千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。</p> <p>セグメント資産の調整額20,693,587千円は、流動資産19,490,873千円、投資その他の資産1,179,214千円及び繰延資産23,499千円です。</p> <p>(関連情報)</p> <p>1. 製品及びサービス毎の情報</p> <p>本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、記載を省略しています。（「報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報」をご参照下さい。）</p> <p>2. 地域毎の情報</p> <p>(1) 営業収益</p> <p>本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 有形固定資産</p> <p>本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>3. 主要な顧客毎の情報</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">相手先</th> <th style="text-align: center;">営業収益</th> <th style="text-align: center;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">東急グループ各社(注)</td> <td style="text-align: right;">1,341,064</td> <td style="text-align: center;">オフィス賃貸事業 商業施設賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 「東急グループ各社」とは、投信法及びその施行令に定める利害関係人等に加えて、独自の基準に基づく「利害関係者（資産運用会社の株式を保有する会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社（当該会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社を含む。）」</p>		オフィス 賃貸事業	商業施設 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額	営業収益(注1)	3,873,016	2,649,555	2,283	6,524,855	セグメント利益	2,042,350	1,409,306	△572,790	2,878,866	セグメント資産	98,714,271	87,698,259	20,693,587	207,106,117	その他の項目					減価償却費	637,601	401,779	—	1,039,380	有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	8,992,186	29,663	—	9,021,850	相手先	営業収益	関連するセグメント名	東急グループ各社(注)	1,341,064	オフィス賃貸事業 商業施設賃貸事業
	オフィス 賃貸事業	商業施設 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額																																										
営業収益(注1)	3,873,016	2,649,555	2,283	6,524,855																																										
セグメント利益	2,042,350	1,409,306	△572,790	2,878,866																																										
セグメント資産	98,714,271	87,698,259	20,693,587	207,106,117																																										
その他の項目																																														
減価償却費	637,601	401,779	—	1,039,380																																										
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	8,992,186	29,663	—	9,021,850																																										
相手先	営業収益	関連するセグメント名																																												
東急グループ各社(注)	1,341,064	オフィス賃貸事業 商業施設賃貸事業																																												

前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日																																			
—	<p>及び「法令上の利害関係人等及び利害関係者が過半を出資する特別目的事業体」をいいます。</p> <p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しています。また、当会計基準及び適用指針に基づき、当期のセグメント情報等とともに前期(自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日)のセグメント情報等を記載しています。</p> <p>(前期のセグメント情報等) <セグメント情報> 1. 報告セグメントの概要 本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。 本投資法人は、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賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設(土地を含む)を対象に資産運用を行っています。 したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の2つを報告セグメントとしています。</p> <p>2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法 報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。</p> <p>3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">オフィス 賃貸事業</th> <th style="text-align: center;">商業施設 賃貸事業</th> <th style="text-align: center;">調整額 (注2)</th> <th style="text-align: center;">財務諸表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益(注1)</td> <td style="text-align: right;">3,620,869</td> <td style="text-align: right;">2,929,890</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">6,550,759</td> </tr> <tr> <td>セグメント利益</td> <td style="text-align: right;">1,849,429</td> <td style="text-align: right;">1,721,176</td> <td style="text-align: right;">△568,757</td> <td style="text-align: right;">3,001,848</td> </tr> <tr> <td>セグメント資産</td> <td style="text-align: right;">90,361,786</td> <td style="text-align: right;">88,071,598</td> <td style="text-align: right;">28,450,796</td> <td style="text-align: right;">206,884,181</td> </tr> <tr> <td>その他の項目</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">582,838</td> <td style="text-align: right;">400,622</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">983,461</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額</td> <td style="text-align: right;">18,476,817</td> <td style="text-align: right;">72,723</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">18,549,541</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。 (注2) セグメント利益の調整額△568,757千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。 セグメント資産の調整額 28,450,796千円は、流動資産 27,198,446千円、投資その他の資産 1,224,245千円及び繰延資産 28,104千円です。</p> <p><関連情報> 1. 製品及びサービス毎の情報 本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、記載を省略しています。「報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報」をご参照下さい。</p> <p>2. 地域毎の情報 (1) 営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。 (2) 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p>		オフィス 賃貸事業	商業施設 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額	営業収益(注1)	3,620,869	2,929,890	—	6,550,759	セグメント利益	1,849,429	1,721,176	△568,757	3,001,848	セグメント資産	90,361,786	88,071,598	28,450,796	206,884,181	その他の項目					減価償却費	582,838	400,622	—	983,461	有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	18,476,817	72,723	—	18,549,541
	オフィス 賃貸事業	商業施設 賃貸事業	調整額 (注2)	財務諸表 計上額																																
営業収益(注1)	3,620,869	2,929,890	—	6,550,759																																
セグメント利益	1,849,429	1,721,176	△568,757	3,001,848																																
セグメント資産	90,361,786	88,071,598	28,450,796	206,884,181																																
その他の項目																																				
減価償却費	582,838	400,622	—	983,461																																
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	18,476,817	72,723	—	18,549,541																																

前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日						
—	3. 主要な顧客毎の情報 (単位：千円) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">相手先</th> <th style="text-align: center;">営業収益</th> <th style="text-align: center;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">東急グループ各社（注）</td> <td style="text-align: center;">1,359,031</td> <td style="text-align: center;">オフィス賃貸事業 商業施設賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> (注)「東急グループ各社」とは、投信法及びその施行令に定める利害関係人等に加えて、独自の基準に基づく「利害関係者（資産運用会社の株式を保有する会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社（当該会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社を含む。）」及び「法令上の利害関係人等及び利害関係者が過半を出資する特別目的事業体」をいいます。	相手先	営業収益	関連するセグメント名	東急グループ各社（注）	1,359,031	オフィス賃貸事業 商業施設賃貸事業
相手先	営業収益	関連するセグメント名					
東急グループ各社（注）	1,359,031	オフィス賃貸事業 商業施設賃貸事業					

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日
1口当たり純資産額 591,295円 1口当たり当期純利益 12,597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います。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 590,742円 1口当たり当期純利益 12,045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います。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日
	当期純利益（千円）	2,133,823
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,133,823	2,040,182
期中平均投資口数（口）	169,380	169,380

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日
該当事項はありません。	同左

(10) 発行済投資口数の増減

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

4. 役員の異動

役員の異動については、決定した時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成22年7月31日現在)		当期 (平成23年1月31日現在)	
			保有総額 (千円)	資産総額 に対する 比率(%)	保有総額 (千円)	資産総額 に対する 比率(%)
不動産	商業施設	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	15,805,955	7.6	15,778,137	7.6
		その他	—	—	—	—
		小計	15,805,955	7.6	15,778,137	7.6
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	19,267,187	9.3	19,241,323	9.3
		その他	—	—	—	—
		小計	19,267,187	9.3	19,241,323	9.3
	合計		35,073,142	17.0	35,019,461	16.9
その他の 資産	不動産等 を主な信 託財産と する信託 受益権	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	56,432,880	27.3	56,168,398	27.1
		その他	15,832,762	7.7	15,751,723	7.6
		小計	72,265,643	34.9	71,920,121	34.7
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	71,094,599	34.4	75,425,226	36.4
		その他	—	—	4,047,721	2.0
		小計	71,094,599	34.4	79,472,947	38.4
	合計		143,360,242	69.3	151,393,069	73.1
預金・その他の資産		28,450,796	13.8	20,693,587	10.0	
資産総額計		206,884,181	100.0	207,106,117	100.0	

	前期 (平成22年7月31日現在)		当期 (平成23年1月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	106,730,598	51.6	107,046,201	51.7
純資産総額	100,153,582	48.4	100,059,915	48.3

(注1)「地域」については、「東京都心5区地域」を都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等）と区分しています。

また、「東急沿線地域」を東急沿線拠点地域（渋谷区）及びその他東急沿線地域（東京都（品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市）と区分しています。なお、渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。「その他」は東京都心5区地域及び東急沿線地域を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏と区分しています。

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

(注3)「対総資産比率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

（2）投資不動産物件

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

以下に記載する事項の説明は以下の通りです。

- ・ 原則として平成23年1月31日を基準としています。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。
- ・ 「用途区分」は、本投資法人が保有する物件をR型（商業施設）及びO型（オフィス）に分類したものです。
- ・ 「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。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。
- ・ 「地積」は、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）、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有地又は他の共有者の持分を含みます。なお、代官山フォーラム及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては敷地権の設定面積です。また、QFRONT（キューフロント）の括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。
- ・ 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載しています。QFRONT（キューフロント）、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有部分又は他の共有者の持分を含みます。QFRONT（キューフロント）の括弧内の数値は、信託不動産に係る専有部分の面積です。代官山フォーラム<ウエスト>の括弧内の数値は、本投資法人の所有に係る専有部分の面積です。TOKYU REIT 虎ノ門ビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。
- ・ 「構造・階数」の「S」という略称は鉄骨造を、「RC」という略称は鉄筋コンクリート造を、「SRC」という略称は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ表しています。
- ・ 「築年数」は、竣工年月日から平成23年1月31日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を平成23年1月31日として、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）、代官山フォーラム、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）、秋葉原三和東洋ビル及び木場永代ビルについては日本ヴァリュアーズ株式会社、湘南モールフィル（底地）についてはジョーンズ ラング ラサール株式会社、cocoti（ココチ）、CONZE（コンツェ）恵比寿、TOKYU REIT 八丁堀ビル、東急池尻大橋ビル及びオリックス新宿ビル（注）については大和不動産鑑定株式会社、その他の物件については財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載しています。
（注）オリックス新宿ビルは、平成23年3月1日付でTOKYU REIT 新宿ビルに名称変更しています。以下同じです。
- ・ 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。また、QFRONT（キューフロント）については、ビルの壁面について、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している1テナント（東京急行電鉄株式会社）を含んでいます。第2東急鷺沼ビルのテナント数には、駐車場部分のみを賃借している1テナントを含みません。東京日産台東ビルのテナント数には、住居部分の賃借人（6社（うち1社は事務所部分も賃借しています。))を含みます。
- ・ 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の賃貸借契約は含みません。）を記載しています。なお、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。

- ・ 「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫及び土地の契約書及び図面上の合計面積（共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸可能面積に共有持分割合である 55% を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル（底地）については、土地の賃貸借面積を記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点以下第 3 位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「オフィス基準階専有面積」は、2 階以上で、当該建物の標準的なフロアについての専有面積を記載しています。なお、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、他の共有者持分を含む 1 フロアの面積を記載しています。
- ・ 「月額賃料総額」は、当該不動産等に係る貸室賃料、地代、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「月額賃料総額」は、平成 23 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、TOKYU REIT 表参道スクエア、cocoti（ココチ）及び CONZE（コンツェ）恵比寿の一部のテナントにおいて、賃料の一部が売上歩合で支払われる賃貸借契約を締結していますが、当該歩合賃料部分相当額は、「月額賃料総額」には含みません。また、QFRONT（キューフロント）については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の月額賃料総額に共有持分割合である 55% を乗じて得た値です。また、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分に係る月額賃料相当額を含みます。
- ・ 「年間賃料総額」は、円単位の「月額賃料総額」を 12 倍して千円未満を切捨てて算出しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、各不動産に関してテナント等から預託を受けている敷金の合計額又は保証金の合計額を記載しています。世田谷ビジネススクエアについても、テナント等から預託を受けている敷金の総額を記載しています。
- ・ 「長期修繕の費用見積」は、各不動産について次表に示す作成者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（次表の報告書の作成年を含む 15 年間）の合計金額を記載しています。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、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を超える機能の向上等に必要となる費用は含まれていません。なお、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア及びビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）については平成 19 年 7 月 13 日に、TOKYU REIT 表参道スクエア及び TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては平成 20 年 1 月 11 日に、cocoti（ココチ）については平成 20 年 7 月 22 日に、第 2 東急鷺沼ビルについては平成 20 年 12 月 11 日に、世田谷ビジネススクエアについては平成 20 年 12 月 17 日に、東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル及び TOKYU REIT 赤坂檜町ビルについては平成 21 年 7 月 3 日に、レキシントン青山については平成 22 年 1 月 8 日に、CONZE（コンツェ）恵比寿については平成 22 年 1 月 14 日に、TOKYU REIT 蒲田ビル及び TOKYU REIT 八丁堀ビルについては平成 22 年 1 月 20 日に、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）については平成 22 年 6 月 25 日に、東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）については平成 23 年 1 月 21 日に再取得した長期的修繕費用予測の合計金額を記載しています。また、QFRONT（キューフロント）については建物全体に関する長期修繕費用の見積額を、世田谷ビジネススクエアについては建物全体に関する長期修繕費用の見積額に共有持分割合である 55% を乗じて得た値を、代官山フォーラムについては専有部分及び共用部分の共有持分に係る長期修繕費用の見積額を、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては建物全体に関する長期修繕費用見積額に本投資法人の保有割合を乗じて得た値を、それぞれ記載しています。建物状況評価報告書の作成については、資産運用会社で定める指定業者 5 社（本書の日付現在）の中から委託しています。

＜建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び作成年月日＞

作成者	調査対象物件		作成年月日
株式会社イー・アール・エス	R	QFRONT（キューフロント）	平成23年1月21日
	R	レキシントン青山	平成15年3月17日
	R	TOKYU REIT 表参道スクエア	平成14年11月29日
	R	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	平成15年4月30日
	R	第2東急鷺沼ビル	平成14年11月8日
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	平成15年10月24日
	R	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	平成16年2月9日
	R	cocoti（ココチ）	平成17年2月15日
	0	世田谷ビジネススクエア	平成14年11月8日
	0	東急南平台町ビル	平成14年11月8日
	0	東急桜丘町ビル	平成14年11月8日
	0	東京日産台東ビル	平成23年1月21日
	0	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	平成14年11月29日
	0	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	平成16年9月6日
	0	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	平成19年4月13日
	0	東急池尻大橋ビル	平成20年2月20日
	0	麴町スクエア	平成22年2月17日
	0	オリックス新宿ビル	平成22年2月16日
	0	秋葉原三和東洋ビル	平成22年9月14日
	清水建設株式会社	0	TOKYU REIT 蒲田ビル
0		TOKYU REIT 八丁堀ビル	平成18年9月11日
0		木場永代ビル	平成22年10月4日
株式会社竹中工務店	R	CONZE（コンツェ）恵比寿	平成18年9月7日
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	R	代官山フォーラム	平成20年3月21日

- 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。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。算出に当たっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。PML及び予想損失日数は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づいています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。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。

不動産等の概要

＜不動産等の概要1＞

用途区分	物件名	所在地（地番）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
								土地	建物
R	QFRONT (キューフロント)	東京都渋谷区 宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	平成11年10月	11.3	所有権	区分所有権
R	レキシントン青山	東京都港区南青山 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月	13.1	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月	25.3	所有権	所有権
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市宮前区 鷺沼一丁目1番	5,658.00	18,326.99	RC B1/4F	昭和53年9月	32.4	所有権	所有権
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区 小台一丁目18番5	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月	31.3	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区 宇田川町86番2	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> S 2F	<建物1> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月	<建物1> 12.5 <建物2> 15.6	所有権	所有権
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区 能見台東88番1ほか	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月	12.6	所有権	所有権
R	cocoti (ココチ)	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	平成16年9月	6.3	所有権	所有権
R	湘南モールフィル (底地)	神奈川県藤沢市辻堂新 町四丁目4300番1	44,078.12	—	—	—	—	所有権	—
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南 二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	平成16年3月	6.9	所有権	所有権
R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33 番18ほか	942.30	1,441.57	RC B1/2F	平成5年2月	17.9	所有権	区分所有権
		<ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33 番1	1,108.01	2,388.70 (1,182.62)	RC B1/5F	平成5年2月	17.9	所有権 (共有 持分割合 64.13%)	区分所有権
0	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	17.3	所有権 (共有 持分割合 55%)	所有権 (共有 持分割合 55%)
0	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	S・SRC B2/5F	平成4年7月	18.5	所有権	所有権
0	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	23.7	所有権	区分所有権 (注)
0	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	18.4	所有権	所有権
0	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	26.4	所有権	所有権
0	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	19.0	所有権	所有権
0	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁 目45番6	1,728.38	15,343.73 (10,787.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月	22.8	所有権(共有 持分割合 84.652%)	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
0	TOKYU REIT 八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀二 丁目104番1ほか	974.32	8,810.21	SRC B2/9F	昭和40年9月	45.4	所有権	所有権
0	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都港区赤坂四丁目 806番、819番	712.49	5,002.36	S・SRC B1/9F	平成15年2月	8.0	所有権	所有権
0	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三丁 目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	平成元年10月	21.3	所有権	所有権
0	麴町スクエア	東京都千代田区二番町 3番9、3番3	1,269.24	6,803.47	S・RC B1/7F	平成15年1月	8.0	所有権	所有権
0	オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁 目2番3ほか	1,113.87	8,720.09	SRC 10F	平成15年5月	7.7	所有権	所有権

用途区分	物件名	所在地（地番）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	築年数 (年)	所有形態	
								土地	建物
0	秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神田三丁目50番5ほか	795.33	5,704.69	SRC B1/8F	昭和60年9月	25.4	所有権	区分所有権 (注)
0	木場永代ビル	東京都江東区東陽三丁目21番5ほか	1,259.52	7,513.09	SRC 10F	平成4年2月	19.0	所有権	区分所有権 (注)

(注) 東急桜丘町ビル、秋葉原三和東洋ビル及び木場永代ビルについては、一棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。

<不動産等の概要2>

用途区分	物件名	貸借対照表 計上額 (千円)	投資比率 (%)	期末算定 価額 (千円)	テナ ント 数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)	オフィス 基準階 専有面積 (㎡)	稼働率 (%)
R	QFRONT（キューフロント）	14,261,800	6.9	19,900,000	3	4,502.93	4,502.93	—	100.0
R	レキシントン青山	4,763,136	2.3	4,390,000	6	1,815.31	2,107.08	—	86.2
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,734,301	2.8	6,670,000	4	2,702.42	2,702.42	—	100.0
R	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	6,657,529	3.2	7,880,000	1	19,610.06	19,610.06	—	100.0
R	第2東急鷺沼ビル	1,211,758	0.6	1,350,000	1	1,284.60	1,284.60	—	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,635,619	3.2	6,830,000	2	1,543.05	1,543.05	—	100.0
R	ビーコンヒルプラザ （イトーヨーカドー能見台店）	8,725,611	4.2	8,100,000	1	50,285.89	50,285.89	—	100.0
R	cocoti（ココチ）	23,539,871	11.4	16,500,000	14	8,112.89	8,319.96	—	97.5
R	湘南モールフィル（底地）	7,026,112	3.4	5,400,000	1	44,078.12	44,078.12	—	100.0
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	4,991,964	2.4	4,110,000	7	2,032.09	2,319.24	—	87.6
R	代官山フォーラム	4,150,553	2.0	3,090,000	4	2,267.22	2,477.64	—	91.5
0	世田谷ビジネススクエア	18,905,859	9.1	19,900,000	52	21,551.68	24,956.99	1,162.25	86.4
0	東急南平台町ビル	4,284,817	2.1	5,540,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
0	東急桜丘町ビル	6,378,777	3.1	8,260,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
0	東京日産台東ビル	3,840,802	1.9	5,010,000	12	7,947.24	7,947.24	778.76	100.0
0	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,463,985	1.7	3,960,000	3	2,958.49	3,199.50	450.56	92.5
0	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,147,053	2.0	6,600,000	4	6,487.11	7,337.82	850.71	88.4
0	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	9,947,063	4.8	10,200,000	4	7,761.36	10,136.44	1,182.80	76.6
0	TOKYU REIT 八丁堀ビル	6,914,981	3.3	5,370,000	10	5,984.19	5,984.19	661.16	100.0
0	赤坂四丁目ビル （東急エージェンシー本社ビル）	8,309,620	4.0	6,760,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
0	東急池尻大橋ビル	5,527,504	2.7	4,330,000	4	4,690.38	5,733.23	1,064.53	81.8
0	麴町スクエア	8,951,032	4.3	8,610,000	5	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0
0	オリックス新宿ビル	9,294,259	4.5	9,780,000	9	6,130.45	6,130.45	746.79	100.0
0	秋葉原三和東洋ビル	4,700,792	2.3	4,900,000	6	4,643.04	4,643.04	564.15	100.0
0	木場永代ビル	4,047,721	2.0	4,460,000	4	5,776.46	5,776.46	600.60	100.0
	合計	186,412,530	90.0	187,900,000	161	232,992.49	241,903.86	—	96.3

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成23年1月31日までに解約の通知を受領し、平成23年2月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント（かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約（予定）面積」といいます。）、及び、平成23年1月31日までに新規の賃貸

借契約が締結され、平成23年2月1日以降に引渡しを行うテナント（かかるテナントに係る賃貸（予定）面積を、次表において「新規成約面積」といいます。）があります。なお、次表のうち他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアの解約（予定）面積及び新規成約面積は、全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。

また、定期借家契約の終了（期間内解約を含みます。）に伴い、同一テナントと再契約したテナントについては記載の対象外としています。

<解約（予定）面積及び新規成約面積の一覧>

物件名	解約（予定）面積 (㎡)	新規成約面積 (㎡)
レキシントン青山	126.84	—
cocoti	—	207.08
世田谷ビジネススクエア	1040.44	—
TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	158.60	241.01
東急池尻大橋ビル	—	1042.85
オリックス新宿ビル	129.91	—
麴町スクエア	669.83	—
合計	2,125.62	1,490.94

<不動産等の概要3>

用途区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円) (注)	長期修繕の費用見積 (千円)	地震リスク分析における予想最大損失率 (PML) (%)	地震リスク分析における予想損失日数 (日)	地震保険付保の有無
R	QFRONT（キューフロント）	95,845	1,150,140	2,038,299	306,906	4.1	17	無
R	レキシントン青山	16,177	194,134	157,647	55,868	2.3	12	無
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	28,273	339,283	281,966	104,104	9.5	24	無
R	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	51,399	616,795	293,423	967,090	9.9	28	無
R	第2東急鷺沼ビル	10,096	121,154	101,188	87,835	9.3	24	無
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	28,304	339,648	243,908	16,759	7.3	25	無
R	ビーコンヒルプラザ （イトーヨーカドー能見台店）	50,044	600,532	3,663,584	382,902	9.5	24	無
R	cocoti（ココチ）	78,872	946,468	639,082	227,076	6.2	23	無
R	湘南モールフィル（底地）	29,000	348,000	—	—	—	—	—
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	16,362	196,353	171,585	74,460	4.1	26	無
R	代官山フォーラム	14,450	173,407	409,864	103,400	8.0	27	無
O	世田谷ビジネススクエア	139,886	1,678,635	2,526,034	4,653,332	2.8	13	無
O	東急南平台町ビル	30,396	364,753	168,272	525,406	7.9	22	無
O	東急桜丘町ビル	40,382	484,590	267,269	501,006	11.1	25	無
O	東京日産台東ビル	34,789	417,468	269,807	782,274	7.4	20	無
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	18,173	218,077	201,767	283,659	11.2	26	無
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	33,781	405,379	267,024	782,177	7.7	23	無
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	51,227	614,734	512,173	687,880	7.2	19	無
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	33,235	398,821	284,071	776,432	4.0	17	無

用途 区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・ 保証金 (千円) (注)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析 における予想 最大損失率 (PML) (%)	地震リスク 分析における 予想損失日数 (日)	地震保険 付保の 有無
0	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	32,167	386,004	321,000	163,759	3.9	16	無
0	東急池尻大橋ビル	24,990	299,883	348,455	427,168	5.8	20	無
0	麴町スクエア	48,417	581,012	259,665	227,590	4.8	18	無
0	オリックス新宿ビル	47,495	569,949	495,513	223,371	4.2	16	無
0	秋葉原三和東洋ビル	27,886	334,637	295,874	222,948	11.8	26	無
0	木場永代ビル	33,505	402,066	395,816	495,343	7.3	24	無
	合 計	1,015,161	12,181,932	14,613,298	13,078,745	4.1	—	—

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

(3) その他投資資産の主要なもの

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

(4) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定について

保有不動産等に関し、平成23年1月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
R 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市	外壁改修他工事	自 平成23年1月 至 平成23年4月	101	—	—
R 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市	受変電設備更新工事	自 平成23年2月 至 平成23年4月	79	—	—
R 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市	ターボ冷凍機更新工事	自 平成23年2月 至 平成23年4月	34	—	—
R 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市	3、4階客用化粧室改修工事	自 平成23年3月 至 平成23年4月	31	—	—
0 TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	4、5、9階空気熱源空調機更新工事	自 平成23年6月 至 平成23年7月	27	—	—

② 期中に行った資本的支出について

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

当期の資本的支出は235百万円であり、費用に区分された修繕費163百万円と併せ、合計398百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額
0 東京日産台東ビル	東京都台東区	4階西區画空調ビルマルチエアコン化工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	12
0 TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	2、3、6、7、8階空調機更新工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	42
0 東急池尻大橋ビル	東京都目黒区	外壁改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年12月	91
0 東急池尻大橋ビル	東京都目黒区	2階空調機更新工事	自 平成23年1月 至 平成23年1月	22
その他				65
合計				235

③ 計算期間末毎に積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

計算期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	自平成22年2月1日 至平成22年7月31日	自平成22年8月1日 至平成23年1月31日
前期末積立金残高	453	458	364	245	370
当期積立額	357	144	151	346	394
当期積立金取崩額	352	239	269	222	336
次期繰越額	458	364	245	370	428

(注) 本投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

(5) 主なテナントへの賃貸条件

①主なテナントの一覧

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

- a. 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
- b. 当該テナントが東急グループ各社であること

<主なテナントの賃貸面積及び年間賃料>

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額 賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	21.6	600,532	50,044	4.9
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル(底地)	44,078.12	18.9	348,000	29,000	2.9
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	8.4	616,795	51,399	5.1
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.1	364,753	30,396	3.0
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7	363,538	30,294	3.0
6	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.5	385,200	32,100	3.2
7	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア	2,772.74	1.2	241,126	20,093	2.0
8	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	—	259,200	21,600	2.1
9	その他(注3)	—	—	4,438.68	1.9	302,696	25,224	2.5
主なテナントの合計				135,745.06	58.3	3,481,843	290,153	28.6
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	232,992.49	100.0		
				総賃料収入			12,181,932	1,015,161

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

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

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

<東急グループ各社の賃貸面積及び年間賃料>

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	株式会社東急ストア(注3)	小売	19,610.06	8.4	638,726	5.2
2	東京急行電鉄株式会社(注4)	陸運	11,026.54	4.7	989,867	8.1
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.5	385,200	3.2
4	株式会社東急コミュニティー (注5)	サービス	2,772.74	1.2	243,271	2.0
5	その他	—	4,438.68	1.9	276,244	2.3
東急グループ各社の合計			41,381.05	17.8	2,533,310	20.8
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	232,992.49	100.0	
			総賃料収入			12,181,932

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

(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記載しています。

(注3) 株式会社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) 東京急行電鉄株式会社の年間賃料には、QFRONT(キューフロント)の壁面・室外機設置料及び第2東急鷺沼ビルの看板掲載料が含まれています。

(注5) 株式会社東急コミュニティーの年間賃料には、世田谷ビジネススクエアの駐車場使用料が含まれています。

②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。

a. 商業施設テナントとの主な賃貸条件

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂
物件名	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)
契約期間	自 平成10年6月18日 至 平成30年6月17日
契約更改の方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによれないときは、借地借家法の定めるところによる。
敷金・保証金	(敷金) 482,050千円 (保証金) 3,181,533千円 (平成23年1月31日現在の預り金額)
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	1回目の賃料改定は平成20年6月18日に協議の上合意に基づいて行うこととされ、以後3か年経過毎に、同様の手続により改定する。ただし、平成13年3月1日付不動産信託契約に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされる。なお、賃貸人と賃借人との間では、現在、賃料改定協議が継続している。
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・当初10年間は解約禁止。10年経過後、解約する場合は1年前までに申し出なければならない。 ・保証金（当初預り金額4,338,454千円）は、予約完結の日から10年間（平成20年6月17日まで）は据え置かれ、その日の属する月から爾後10年間毎月末日限り120回にわたって均等返還される（据置期間中：無利息、11年目以降：未償還残高に対し年利2%）。その際、保証金等返還請求権と賃料債権とは相殺することができる。ただし、中途終了時等には、期限の利益を喪失し、直ちに全額を一時に返還しなければならない。 ・信託不動産には、賃貸人の保証金敷金返還債務を担保するために、賃借人を抵当権者とする抵当権が設定されている。 ・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、敷地・建物その他一切の権利も同時に、分離することなく、同一人に対して、譲渡等の処分をしなければならない。 ・賃貸人は、信託建物につき時価相当額の火災による損害保険契約を締結し、当該保険契約に基づく保険金請求権に対して、賃借人を質権者とする質権を設定するものとされる。 ・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、事前にその旨を賃借人に通知するものとし、賃借人が譲受を希望したときは、同一条件をもって他に（賃貸人の関連会社を除く）優先して、賃借人に買受けさせるものとする。 ・賃借人の責に帰すべき事由により、火災を発生させ、信託建物を破損・滅失した場合であってもそれが軽微なる過失によるときは、賃貸人は賃借人に対して契約上の責任を問わないものとする。 ・信託建物が天災、火災、公用徴収等のため、滅失又は著しく毀損したことにより、本契約が終了した場合であっても、原則として信託建物を再建・修復し、改めて賃借人の営業の再開・存続に当事者双方が協力するものとされる。

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

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

テナント名	株式会社東急ストア	株式会社東急ストア(注1)
物件名	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	第2東急鷺沼ビル
契約期間	自 平成15年9月10日 至 平成30年6月30日	自 平成14年12月27日 至 平成30年6月30日
契約更改の方法	期間満了の日の6か月前までに本契約を終了させる旨の通知を書面により行わない場合、期間満了後更に3年間延長され、その後も同様とされる。	定めなし
敷金	293,423千円	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	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)	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）。

b. オフィステナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社	東京急行電鉄株式会社
物件名	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル
契約期間	自 平成14年12月27日 至 平成24年12月31日	自 平成14年12月27日 至 平成23年12月31日
契約更改の方法	更新なし	更新なし
敷金	168,272千円	157,519千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり	あり
賃料改定条件	2年毎に下記の各号のうち最も高いもの (1) 現行賃料 (2) 2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均 (3) 当初賃料に変動率を乗じた賃料(注) ※倉庫部分については賃料改定は行わない。	2年毎に下記の各号のうち最も高いもの (1) 現行賃料 (2) 2以上の第三者鑑定人による査定賃料の平均 (3) 当初賃料に変動率を乗じた賃料(注) ※倉庫部分については賃料改定は行わない。
その他特記事項	なし	なし

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

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

テナント名	株式会社東急コミュニティー
物件名	世田谷ビジネススクエア
契約期間	自 平成20年8月1日（注） 至 平成23年7月31日（注）
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知を書面により行った場合を除き、期間満了後更に2年間更新され、以後この例による。
敷金	356,164千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	契約更新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
その他特記事項	契約期間はタワー4・5・6F部分 他にタワー11F西・17F西・2F・倉庫・駐車場を賃借しています。

(注)複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の開始日及び終了日を記載しています。

c. その他テナントとの主な賃貸条件

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

③賃貸面積上位10テナント

a. 全テナント中の賃貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (m ²)	比率 (%)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	21.6
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル（底地）	平成35年3月19日	44,078.12	18.9
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	平成30年6月30日	19,610.06	8.4
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成24年12月31日	7,148.18	3.1
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.7
5	独立行政法人 原子力安全基盤機構	その他	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成24年9月30日（注）	7,096.80	3.0
6	カルチュア・コンビニエンス・ クラブ株式会社	サービス	QFRONT（キューフロント）	平成31年12月14日（注）	4,044.10	1.7
			世田谷ビジネススクエア	平成26年8月14日（注）	220.65	0.1
7	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	平成25年1月31日	3,533.03	1.5
8	株式会社富士通アドバンスト ソリューションズ	情報・通信	TOKYU REIT蒲田ビル	平成23年3月31日	3,402.84	1.5
9	コヴィディエンジャパン株式 会社	卸売	世田谷ビジネススクエア	平成24年1月31日（注）	3,185.90	1.4
10	日本オラクル株式会社	情報・通信	世田谷ビジネススクエア	平成24年4月30日	3,102.47	1.3
賃貸面積上位10テナントの合計					149,586.40	64.2
総賃貸面積					232,992.49	100.0

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

b. 全テナント中の長期契約テナント（注1）（アンテナ等月額50万円以下のものは除きます。）との間における当該長期契約の概要

テナント名	物件名	期間	賃料改定期間	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 の合計 (千円)	比率 (%) (注2)
株式会社イトーヨーカ堂	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	自：平成10年6月18日 至：平成30年6月17日	3年毎 (注5)	50,285.89	275,177	27.1
大和ハウス工業株式会社(注3)	湘南モールフィル(底地)	自：平成15年3月20日 至：平成35年3月19日	3年毎	44,078.12		
株式会社東急ストア	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	自：平成15年9月10日 至：平成30年6月30日	3年毎	19,610.06		
カルチュア・コンビニエンス・ クラブ株式会社	QFRONT(キューフロント)	自：平成13年7月2日(注4) 至：平成31年12月14日(注4)	3年毎	3,556.31		
キャタピラー・ジャパン 株式会社	世田谷ビジネススクエア	自：平成5年10月22日(注4) 至：平成29年8月31日(注4)	2年毎	2,930.97		
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21年10月1日 至：平成30年9月30日	3年毎	2,620.06		
ディーゼル・ジャパン株式会社	cocoti(ココチ)	自：平成22年9月20日 至：平成28年9月19日	(注6)	1,083.97		
東京電力株式会社	東急桜丘町ビル	自：昭和62年4月1日 至：平成29年3月31日	2年毎	858.83		
株式会社ぶん楽	QFRONT(キューフロント)	自：平成14年7月1日 至：平成31年12月14日	3年毎	458.83		
株式会社ファミリーマート	レキシントン青山	自：平成22年12月29日 至：平成33年2月28日	5年毎	147.18		
株式会社ファミリーマート	世田谷ビジネススクエア	自：平成22年10月1日 至：平成32年9月30日	5年毎	73.94		
株式会社セブン・イレブン・ ジャパン(注7)	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	自：平成11年7月1日 至：平成31年6月30日	3年毎	158.60		
株式会社東急ストア	第2東急鷺沼ビル	自：平成14年12月27日 至：平成30年6月30日	3年毎	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21年10月1日 至：平成30年9月30日	—	駐車場		
東京急行電鉄株式会社	QFRONT(キューフロント)	自：平成14年12月20日 至：平成31年12月31日	改定なし	壁面		
カルチュア・コンビニエンス・ クラブ株式会社	QFRONT(キューフロント)	自：平成17年6月1日 至：平成31年12月14日	3年毎	寄り付き		
総賃料収入					1,015,161	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23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。なお、平成23年1月31日時点で契約期間の開始日が到来していない契約については除きます。

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

(注3) 事業用定期借地権設定契約のテナントです。

(注4) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の開始日及び終了日を記載しています。

(注5) 平成13年3月1日付建物賃貸借に関する覚書に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされています。

(注6) 平成25年9月1日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、賃料改定が可能です。

(注7) 当該契約は平成23年4月30日終了となる解約予告が出ていますが、平成23年2月1日を始期とし、平成43年1月31日を終期とする別の賃貸借契約が締結されています。

東急リアル・エステート投資法人 (8957) 業績推移

決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期		第16期	第17期
	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	予想	実績	予想	予想
	平成16年1月期	平成16年7月期	平成17年1月期	平成17年7月期	平成18年1月期	平成18年7月期	平成19年1月期	平成19年7月期	平成20年1月期	平成20年7月期	平成21年1月期	平成21年7月期	平成22年1月期	平成22年7月期	平成23年1月期 (平成22年10月28日 修正公表)	平成23年1月期	平成23年7月期	平成24年1月期
実質営業日数 (日)	144	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	184	181	184
1口当たり分配金 (円)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,560	16,284	15,505	79,446	12,598	11,600	12,045	12,400	12,000
期中平均LTV (%) *1	42.5	56.4	39.6	44.7	37.0	33.5	34.0	33.9	31.7	35.3	38.6	42.5	47.9	53.2	51.3	51.3	49.7	49.4
期末LTV (%) *2	55.0	53.9	41.0	45.3	33.6	31.2	33.9	31.8	32.7	38.5	42.5	46.9	59.9	52.8	50.1	50.8	49.6	49.5
期末総資産LTV (%) *3	47.9	48.9	34.3	39.8	30.9	30.6	35.5	35.4	38.1	44.5	44.6	44.7	43.1	43.5	43.4	43.5	43.4	43.5
期中平均資産残高 (物件取得価額ベース) (百万円)	82,738	109,108	126,822	142,862	157,806	158,727	166,961	171,736	172,797	190,488	206,239	206,648	201,328	181,132	190,502	190,502	199,285	199,672
期末物件数 (物件)	12	13	16	17	17	17	19	19	20	23	23	23	21	23	25	25	26	26
期末稼働率 (%)	95.3	97.1	97.5	99.1	99.4	99.9	99.8	99.6	99.9	99.4	98.6	98.6	96.9	96.8	96.1	96.3	97.3	97.1
営業収益 (百万円)	2,896	4,341	5,044	5,684	6,343	7,875	6,460	6,730	6,831	7,336	7,643	7,479	25,359	6,550	6,503	6,524	6,919	6,695
NOI (百万円)	2,199	2,894	3,523	3,835	4,325	4,297	4,539	4,756	4,822	5,243	5,467	5,229	4,978	4,587	4,444	4,492	4,590	4,535
NOI利廻 (%)	6.74	5.32	5.51	5.41	5.44	5.46	5.39	5.59	5.54	5.52	5.26	5.10	4.91	5.11	4.63	4.68	4.65	4.51
有利子負債残高 (百万円)	56,700	60,000	50,500	64,500	53,000	53,000	65,300	65,300	73,500	97,000	97,000	97,000	97,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
平均金利 (%)	0.77	0.83	1.25	1.07	1.13	1.31	1.42	1.52	1.67	1.63	1.66	1.69	1.72	1.76	1.77	1.77	1.77	1.76
長期的有利子負債比率 (%)	0.0	58.3	69.3	54.3	77.4	*4 (67.9)	*4 (61.3)	*4 (61.3)	*4 (74.8)	*4 (62.9)	*4 (74.2)	*4 (85.6)	*4 (80.4)	*4 (83.3)	*4 (78.4)	*4 (78.4)	—	—
期末算定価額 (百万円)	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	224,330	242,920	268,680	242,400	219,580	171,080	181,440	—	187,900	—	—
評価損益 (百万円)	△ 952	1,291	3,434	7,270	17,325	29,270	40,148	55,220	64,584	67,152	40,503	18,511	10,178	3,006	—	1,487	—	—
1口当たり修正純資産 (円) *5	501,688	524,578	572,497	599,513	680,986	751,509	815,729	904,709	959,997	975,158	817,826	687,988	638,789	596,447	—	587,478	—	—
発行済投資口数 (口)	98,000	98,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
期中平均投資口価格 (円)	530,828	643,097	690,705	726,082	766,520	902,435	958,306	1,241,537	1,000,664	835,903	603,570	496,772	478,579	470,862	—	490,426	—	—
取得物件	りそな・マルハビル	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	ピーコンビルプラザ (イオン)・高見店店	cocoti (ココチ) (車共有特分60%)	cocoti (ココチ) (車共有特分40%)	湘南モールフィル (肥地)	TOKYU REIT八丁堀ビル GONZE (ソフ) 恵比寿	TOKYU REIT虎ノ門ビル (追加取得)	東急池尻大橋ビル 代官山フォーラム	姿進原宿ビル (追加取得)		麹町スクエア オリックス新宿ビル	秋葉原三和東洋ビル	秋葉原三和東洋ビル 本場永代ビル	東急銀座二丁目ビル			
売却物件															りそな・マルハビル 姿進原宿ビル			
備考	公募増資(上場)		追加公募増資(期首)		追加公募増資(期首)													

*1 (有利子負債の期中平均残高 + 見合現金のない預り保証金数金の期中平均残高) ÷ (前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均)

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

*3 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

*4 () は、1年内返済予定の長期借入金を除いた比率

*5 1口当たり修正純資産 = (出資総額 < 当期未処分利益を含まず > + 評価損益) ÷ 発行済投資口数