

# 平成 23 年 7 月期 決算短信 ( R E I T )

平成 23 年 9 月 13 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 T E L (03)5428-5828

有価証券報告書提出予定日 平成 23 年 10 月 27 日  
 分配金支払開始予定日 平成 23 年 10 月 13 日

(百万円未満切捨て、円未満切捨て)

## 1. 平成 23 年 7 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 2 月 1 日 ~ 平成 23 年 7 月 31 日)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23 年 7 月期	6,918	( 6.0)	3,121	( 8.4)	2,292	( 12.3)	2,242	( 9.9)
23 年 1 月期	6,524	( 0.4)	2,878	( 4.1)	2,041	( 4.4)	2,040	( 4.4)

	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 7 月期	13,239	2.2	1.1	33.1
23 年 1 月期	12,045	2.0	1.0	31.3

### (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 7 月期	13,239	2,242	0	0	100.0	2.2
23 年 1 月期	12,045	2,040	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 7 月期	207,661	100,262	48.3	591,936
23 年 1 月期	207,106	100,059	48.3	590,742

(参考)自己資本 平成 23 年 7 月期 100,262 百万円 平成 23 年 1 月期 100,059 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 7 月期	3,409	5,059	2,040	7,064
23 年 1 月期	3,624	9,305	2,139	10,756

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

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (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
24年1月期	6,726	(2.8)	2,913	(6.7)	2,067	(9.8)	2,066	(7.8)	12,200	0
24年7月期	6,329	(5.9)	2,689	(7.7)	1,864	(9.8)	1,863	(9.8)	11,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成24年1月期)12,200円、(平成24年7月期)11,000円

3. その他

(1) 会計方針の変更  
会計基準等の改正に伴う変更 無  
以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27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

上記は一定の前提条件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、7ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 次期の見通し d.運用状況の見通し <平成24年1月期及び平成24年7月期 運用状況の予想の前提条件>」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 23 年 4 月 28 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更はないため、開示を省略しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 23 年 4 月 28 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更はないため、開示を省略しています。

### （2）運用状況

#### 当期の概況

#### a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 15 年 6 月 20 日に設立され、同年 9 月 10 日に、発行済投資口数 98,000 口で株式会社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 7 月 31 日現在、発行済投資口数 169,380 口となっています。本投資法人は、東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、投資主価値の最大化を究極の目的として、成長性、安定性及び透明性の確保を目指した資産運用を行いました。

#### b. 投資環境と運用実績

本投資法人は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指した資産運用を基本方針としています。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、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きが見られました。首都圏経済については、震災による電力不足の影響は残るものの、サプライチェーン寸断の影響は薄れてきており、部品を多く扱う自動車や電気機械の製造が多く集中する近畿や東海地方に比べて鉱工業生産は早期の回復が見込まれるほか、成長が期待される海外経済の影響を受けやすいこともあって、他地域に比べるとやや高い成長を維持することが期待されます。人口動態については、東京圏は平成 23 年 1 月から 6 月までに 6 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 区のオフィス賃貸市場における平成 23 年 6 月の平均募集賃料は半年間で 2.1%、一年間で 5.3% 下落しています。空室率は、この一年間ではほぼ横ばいの推移が続いており、7.6% となっています。震災後は移転計画を一時中断や延期とするテナントが見られましたが、徐々に移転計画を再開させる動きが見られ、テナントの流動性は震災前とほぼ同程度に戻ったものと推察されます。また、今期移転計画を再開させたテナントを見ると、ビル選定の優先順位や基準に変化が起きており、震災前と震災後を比較すると、耐震性能の優れたビルや自家発電装置を備えたビル、地盤の安定したエリアへの需要が高まっていると言えます。商業施設賃貸市場については、震災直後は消費マインドが悪化し、高額商品や外食、娯楽関連を中心に消費は大きく落ち込んだものの、徐々にマインドは改善し、大手小売業の販売額は概ね震災前の水準に戻りつつあります。また、首都圏の大型小売店販売額は余震や計画停電の影響によって、一時的に全国平均を大きく上回る落ち込みとなりましたが、すでに回復の兆しを見せつつあります。

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とほぼ同水準で推移しており、比較的良好な資金調達環境が継続しているものの、売買件数は震災の影響により減少しており、流動性はやや低下しています。

## (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)(注)」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23年2月15日に東急銀座二丁目ビル(取得価額50億1千万円)を取得し、当期末時点の本投資法人が保有する26物件の取得価額合計は1,996億7千2百万円、総賃貸可能面積は245,373.01㎡、期末算定価額の合計は1,914億4千万円となりました。

(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。

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7億3千万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

また、厳しい賃貸市場の状況が続くなか、安定した資産運用により当期末時点において全26物件の稼働率は98.5%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前期末と比較して0.6%の下落に止まりました。

なお、東日本大震災の発生に伴う保有物件の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等はなく、迅速に現地確認を行うとともに、必要な補修等を実施しています。当該補修費用等として4千9百万円を特別損失に計上しました。

## (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、東急銀座二丁目ビルの取得において、取得先である東京急行電鉄株式会社(以下「東急電鉄」ということがあります。)は投信法上の利害関係人等に該当するため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得しています。さらに、日本ヴァリュアーズ株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが概ね妥当である旨の意見書を取得しています。また、同ビルのプロパティ・マネジメント業務の委託先も東急電鉄であるため、プロパティ・マネジメント契約の締結にあたっては、利益相反対策ルールに基づき、当該業務の報酬について、その水準が株式会社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。さらに、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本物件の取得及びプロパティ・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利害関係者(注)への報酬について、その水準が株式会社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。

(注)「利害関係者」とは以下の から までのいずれかに掲げる者をいいます。

- ・ 東急電鉄
- ・ 東急電鉄の連結子会社
- ・ 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又は特別目的事業体
- ・ 東急電鉄の連結決算上の関連会社

- ・ 東急不動産株式会社(以下「東急不動産」といいます。)
- ・ 東急不動産の連結子会社
- ・ 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

#### c. 資金調達の概要

安定性、機動性及び効率性を基本とした財務方針のもと、資金を調達しています。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100億円行いました。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、コミットメントラインを設定しています。当期において、平成23年7月12日に新たに80億円のコミットメントラインを設定し、総額200億円(取引銀行6行)となりました。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172億円を含みます。))、当期における加重平均利率は1.76%(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

#### d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益69億1千8百万円、営業利益31億2千1百万円となり、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は22億9千2百万円、当期純利益は22億4千2百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)第67条の15)の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は13,239円となりました。

#### 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、サプライチェーンの立て直し、海外経済の緩やかな回復や各種の政策効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されます。ただし、電力供給の制約や原子力災害の影響、海外景気の下振れ懸念に加え、為替レート・株価の変動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、今後、景気回復の足取りが確かになれば、取引件数は増加するものと考えられますが、しばらくは様子見が続く、取引件数は低調に推移するものと考えられます。オフィス賃貸市場においては、新規需要は緩やかに増加しているものの、新規供給を上回るほどの強さはなく、空室率は高止まりで推移し、平均成約賃料は企業の賃料支払い能力の改善に時間がかかることから、底打ちは来年以降に持ち越されるものと想定されます。商業賃貸市場においては、震災による一時的な影響は受けたものの、小売業者はコスト削減に努めるなどして、利益を確保する姿勢を続けており、賃料減額圧力は緩和されつつあると考えられます。

## 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）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

（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数である特定目的会社及び特別目的事業体

また、平成23年1月13日付で締結された基本合意書（注3）に基づき、同年3月4日付で東急電鉄と「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を、東急不動産と「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」（注4）を締結し、東急不動産が保有する本投資法人の発行済投資口及び資産運用会社の発行済株式を同年4月25日付及び同年6月24日付でそれぞれ東急電鉄に譲渡する等、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進めています。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5）を一層推進していく方針です。

（注3）基本合意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」をご参照下さい。

（注4）覚書の詳細については、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。なお、同年4月14日開催の投資主総会にて本投資法人規約別紙記載の「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たことにより、覚書の効力が発生しています。

（注5）本投資法人の提唱する、東急電鉄等が本投資法人への物件拠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

該当事項はありません。

## d. 運用状況の見通し

平成24年1月期（平成23年8月1日～平成24年1月31日）及び平成24年7月期（平成24年2月1日～平成24年7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24年1月期 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	平成24年7月期 自平成24年2月1日 至平成24年7月31日
営業収益	6,726 百万円	6,329 百万円
営業利益	2,913 百万円	2,689 百万円
経常利益	2,067 百万円	1,864 百万円
当期純利益	2,066 百万円	1,863 百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	12,200 円	11,000 円
1口当たり利益超過分配金	0 円	0 円

（注）上記は一定の前提条件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。

## &lt;平成24年1月期及び平成24年7月期 運用状況の予想の前提条件&gt;

平成24年1月期（第17期）及び平成24年7月期（第18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、予想の修正を行い、公表します。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年7月31日時点で本投資法人が保有している26物件から、第18期計算期間末日までに異動（追加取得、保有物件の売却等）がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、平成23年8月24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18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。</li> <li>第17期計算期間末日の稼働率は96.8%、第18期計算期間末日の稼働率は94.2%を想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費は、第17期に428百万円、第18期に414百万円を計上しています。</li> <li>建物の修繕費は、第17期に266百万円、第18期に118百万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。</li> <li>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17期：603百万円、第18期：631百万円）。 なお、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することとしています。</li> <li>減価償却費は付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（第17期：1,010百万円、第18期：1,007百万円）。</li> <li>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。</li> </ul>

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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17期に652百万円、第18期に614百万円を計上しています。</li> <li>・資産運用報酬の時限的削減の継続による削減額(第17期及び第18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。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第17期及び第18期計算期間に返済期限が到来する借入金(長期借入金172億円)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17期及び第18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。</li> <li>・第17期計算期間末日のLTVは43.4%、第18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」)</li> <li>・支払利息等については、第17期に832百万円、第18期に813百万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。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成23年7月31日現在の169,380口から、第18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。</li> </ul>
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成23年4月28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23年1月31日)	当 期 (平成23年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,393,431	4,599,764
信託現金及び信託預金	10,914,559	10,961,645
営業未収入金	108,401	123,889
未収還付法人税等	32	
前払費用	43,935	33,260
繰延税金資産	19	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	11,987	6,944
流動資産合計	19,490,873	15,744,030
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,637,296	7,583,701
減価償却累計額	816,969	957,568
建物（純額）	4,820,327	6,626,133
構築物	45,368	54,005
減価償却累計額	8,309	9,937
構築物（純額）	37,059	44,067
機械及び装置	10,793	52,784
減価償却累計額	4,739	8,238
機械及び装置（純額）	6,053	44,546
工具、器具及び備品	19,337	24,573
減価償却累計額	9,277	11,393
工具、器具及び備品（純額）	10,059	13,179
土地	30,144,049	33,228,426
信託建物	1 45,727,034	45,894,900
減価償却累計額	10,748,389	11,493,063
信託建物（純額）	34,978,645	34,401,836
信託構築物	1 786,284	786,284
減価償却累計額	297,661	314,379
信託構築物（純額）	488,623	471,905

(単位:千円)

		前 期 (平成23年1月31日)	当 期 (平成23年7月31日)
信託機械及び装置	1	935,946	935,946
減価償却累計額		460,737	509,663
信託機械及び装置(純額)		475,208	426,283
信託工具、器具及び備品	1	290,569	296,980
減価償却累計額		189,947	201,817
信託工具、器具及び備品(純額)		100,622	95,162
信託土地	1	115,335,663	115,335,663
信託建設仮勘定		1,575	8,355
有形固定資産合計		186,397,887	190,695,560
無形固定資産			
その他		1,911	1,681
信託その他無形固定資産		12,731	11,815
無形固定資産合計		14,642	13,497
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		836,589	836,589
長期前払費用		50,616	42,810
その他		166,755	184,485
投資その他の資産合計		1,179,214	1,189,138
固定資産合計		187,591,744	191,898,197
繰延資産			
投資法人債発行費		23,499	18,969
繰延資産合計		23,499	18,969
資産合計		207,106,117	207,661,196

		(単位：千円)	
		前 期 (平成23年1月31日)	当 期 (平成23年7月31日)
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
営業未払金		537,461	718,992
1年内返済予定の長期借入金		19,400,000	17,200,000
未払金		245,252	273,579
未払費用		191,410	175,638
未払法人税等			488
未払消費税等		79,003	63,652
前受金		1,041,022	1,044,603
預り金		18,140	566
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1	624,801	624,801
災害損失引当金			26,404
その他		25,649	23,831
<b>流動負債合計</b>		<b>22,162,742</b>	<b>20,152,559</b>
<b>固定負債</b>			
投資法人債		10,000,000	10,000,000
長期借入金		60,600,000	62,800,000
預り敷金及び保証金		1,833,045	2,268,456
信託預り敷金及び保証金	1	12,445,450	12,173,340
その他		4,962	4,640
<b>固定負債合計</b>		<b>84,883,459</b>	<b>87,246,438</b>
<b>負債合計</b>		<b>107,046,201</b>	<b>107,398,997</b>
<b>純資産の部</b>			
<b>3</b>			
<b>投資主資本</b>			
出資総額		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( )		2,040,192	2,242,476
剰余金合計		2,040,192	2,242,476
<b>投資主資本合計</b>		<b>100,059,915</b>	<b>100,262,199</b>
<b>純資産合計</b>		<b>100,059,915</b>	<b>100,262,199</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>207,106,117</b>	<b>207,661,196</b>

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前 期 (自平成22年8月1日 至平成23年1月31日)	当 期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1 6,040,589	6,408,296
その他賃貸事業収入	1 481,982	442,419
工事負担金受入額		67,791
資産受入益	2,283	157
営業収益合計	6,524,855	6,918,664
営業費用		
賃貸事業費用	1 3,070,915	3,180,828
資産運用報酬	445,267	479,949
資産保管手数料	19,485	16,826
一般事務委託手数料	40,781	41,286
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	63,540	71,950
営業費用合計	3,645,989	3,796,841
営業利益	2,878,866	3,121,822
営業外収益		
受取利息	5,213	2,604
未払分配金戻入	1,571	1,216
還付加算金	5,909	1
受取保険金	272	
受取補償金		16
営業外収益合計	12,967	3,839
営業外費用		
支払利息	713,316	697,187
投資法人債利息	89,227	87,772
保証金利息	33,350	30,644
投資法人債発行費償却	4,605	4,530
その他	10,154	12,974
営業外費用合計	850,654	833,109
経常利益	2,041,179	2,292,552
特別損失		
災害による損失	2 22,658	22,658
災害損失引当金繰入額	2 26,404	26,404
特別損失合計		49,062
税引前当期純利益	2,041,179	2,243,489
法人税、住民税及び事業税	997	1,024
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	996	1,024
当期純利益	2,040,182	2,242,465

(単位:千円)

	前 期 (自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日)
前期繰越利益	10	10
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	2,040,192	2,242,476

## (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8月1日 至平成23年1月31日)	(自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)
<b>投資主資本</b>			
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
<b>剰余金</b>			
当期末処分利益又は当期末処理損失( )			
前期末残高		2,133,859	2,040,192
当期変動額			
剰余金の配当		2,133,849	2,040,182
当期純利益		2,040,182	2,242,465
当期変動額合計		93,666	202,283
当期末残高		2,040,192	2,242,476
<b>剰余金合計</b>			
前期末残高		2,133,859	2,040,192
当期変動額			
剰余金の配当		2,133,849	2,040,182
当期純利益		2,040,182	2,242,465
当期変動額合計		93,666	202,283
当期末残高		2,040,192	2,242,476
<b>投資主資本合計</b>			
前期末残高		100,153,582	100,059,915
当期変動額			
剰余金の配当		2,133,849	2,040,182
当期純利益		2,040,182	2,242,465
当期変動額合計		93,666	202,283
当期末残高		100,059,915	100,262,199
<b>純資産合計</b>			
前期末残高		100,153,582	100,059,915
当期変動額			
剰余金の配当		2,133,849	2,040,182
当期純利益		2,040,182	2,242,465
当期変動額合計		93,666	202,283
当期末残高		100,059,915	100,262,199

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期 (自平成22年8月1日 至平成23年1月31日)	当 期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)
当期末処分利益	2,040,192,868	2,242,476,336
分配金額	2,040,182,100	2,242,421,820
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,045)	(13,239)
次期繰越利益	10,768	54,516
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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。</p>	<p>本投資法人の規約第30条第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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2,242,421,820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。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自平成22年8月1日 至平成23年1月31日)	当 期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,041,179	2,243,489
減価償却費	1,039,380	994,698
投資法人債発行費償却	4,605	4,530
固定資産除却損	1,224	47,870
災害損失引当金の増減額(は減少)		26,404
受取利息	5,213	2,604
支払利息	835,894	815,604
営業未収入金の増減額(は増加)	34,269	15,488
未収消費税等の増減額(は増加)	375,620	
営業未払金の増減額(は減少)	25,370	120,730
未払金の増減額(は減少)	4,034	28,326
未払消費税等の増減額(は減少)	79,003	15,351
未払費用の増減額(は減少)	5,034	3,760
前受金の増減額(は減少)	38,572	3,580
預り金の増減額(は減少)	31,062	17,574
その他	14,330	4,097
小 計	4,454,173	4,234,554
利息の受取額	5,213	2,604
利息の支払額	835,056	827,616
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	122	504
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,624,207	3,409,039
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	64,491	5,075,174
信託有形固定資産の取得による支出	8,974,007	202,963
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	25,542	477,220
預り敷金及び保証金の返還による支出	75,375	41,809
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,027,608	256,981
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	747,710	529,091
使途制限付信託預金の預入による支出	1,046,115	256,981
使途制限付信託預金の引出による収入	530,787	312,168
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,305,635	5,059,649
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	5,000,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	5,000,000	10,000,000
分配金の支払額	2,139,071	2,040,782
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,139,071	2,040,782
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	7,820,499	3,691,393
現金及び現金同等物の期首残高	18,576,878	10,756,378
現金及び現金同等物の期末残高	10,756,378	7,064,985



## (6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 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 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 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  無形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しています。	有形固定資産（信託財産を含む）同左     無形固定資産（信託財産を含む）同左
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. 引当金の計上基準		災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産の補修費用等のうち、当期末において合理的に見積もることが出来る額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	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。 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。	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。 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 23,168 千円です。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日
6 .その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>消費税等の処理方法 同左</p>

(8) 会計方針の変更

前 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 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、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引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 23 年 1 月 31 日)	当 期 (平成 23 年 7 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。</p> <p style="text-align: right;">(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</td><td style="text-align: right;">433,845</td></tr> <tr><td>敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">3,229,738</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	433,845	敷金及び保証金	3,229,738	信託預り敷金及び保証金	3,229,738	合計	3,663,584	<p>1 .担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,915,771</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">134,544</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">8,283</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">187</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;">8,644,524</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</td><td style="text-align: right;">433,845</td></tr> <tr><td>敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">3,012,815</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">3,012,815</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,446,661</td></tr> </table>	信託建物	2,915,771	信託構築物	134,544	信託機械及び装置	8,283	信託工具、器具及び備品	187	信託土地	5,585,737	合計	8,644,524	1年内返還予定の信託預り	433,845	敷金及び保証金	3,012,815	信託預り敷金及び保証金	3,012,815	合計	3,446,661
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	433,845																																								
敷金及び保証金	3,229,738																																								
信託預り敷金及び保証金	3,229,738																																								
合計	3,663,584																																								
信託建物	2,915,771																																								
信託構築物	134,544																																								
信託機械及び装置	8,283																																								
信託工具、器具及び備品	187																																								
信託土地	5,585,737																																								
合計	8,644,524																																								
1年内返還予定の信託預り	433,845																																								
敷金及び保証金	3,012,815																																								
信託預り敷金及び保証金	3,012,815																																								
合計	3,446,661																																								
<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 本投資法人は取引銀行6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;">20,000,000 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;">20,000,000 千円</td></tr> </table>	コミットメントラインの総額	20,000,000 千円	借入実行残高	—	差引額	20,000,000 千円																												
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																																								
コミットメントラインの総額	20,000,000 千円																																								
借入実行残高	—																																								
差引額	20,000,000 千円																																								
<p>3 .投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>3 .投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p>同左</p>																																								

## 〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 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 4,896,566	賃料収入 5,197,108
共益費収入 661,253	共益費収入 723,255
月極駐車場収入 135,249	月極駐車場収入 140,289
その他賃料収入(注1) 347,519	その他賃料収入(注1) 347,643
計 6,040,589	計 6,408,296
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
付帯収益(注2) 411,197	付帯収益(注2) 376,552
その他雑収入 70,785	その他雑収入 65,866
計 481,982	計 442,419
不動産賃貸事業収益合計 6,522,572	不動産賃貸事業収益合計 6,850,715
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 513,444	水道光熱費 488,103
外注委託費 442,376	外注委託費 434,442
プロパティ・マネジメント報酬 144,448	プロパティ・マネジメント報酬 158,847
修繕費 163,390	修繕費 219,463
公租公課 525,737	公租公課 611,202
損害保険料 13,941	損害保険料 11,863
減価償却費 1,039,380	減価償却費 994,698
固定資産除却損 1,224	固定資産除却損 47,870
その他賃貸事業費用 226,972	その他賃貸事業費用 214,337
不動産賃貸事業費用合計 3,070,915	不動産賃貸事業費用合計 3,180,828
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,451,657	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,669,886
(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。
	2. 特別損失の内訳 東日本大震災により損傷した固定資産の補修費用等であり、当期に実施した工事等の金額については「災害による損失」に、次期に実施予定の工事等の見積額については「災害損失引当金繰入額」にそれぞれ計上しています。

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 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 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 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 23 年 1 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 7 月 31 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 8,393,431	現金及び預金 4,599,764
信託現金及び信託預金 10,914,559	信託現金及び信託預金 10,961,645
使途制限付信託預金(注) 8,551,611	使途制限付信託預金(注) 8,496,424
現金及び現金同等物 <u>10,756,378</u>	現金及び現金同等物 <u>7,064,985</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 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 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                      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。                      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。                      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                      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。                      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。                      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。                      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こととしています。                      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。                      （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                      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                      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。                      （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 style="text-align: right;">8,393,431</td> <td style="text-align: right;">8,393,431</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,914,559</td> <td style="text-align: right;">10,914,559</td> <td></td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">19,307,990</td> <td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">19,400,000</td> <td style="text-align: right;">19,486,201</td> <td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">624,801</td> <td style="text-align: right;">679,949</td> <td style="text-align: right;">55,147</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">10,000,000</td> <td style="text-align: right;">10,259,892</td> <td style="text-align: right;">259,892</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">60,600,000</td> <td style="text-align: right;">61,476,354</td> <td style="text-align: right;">876,354</td> </tr> <tr> <td>(6) 信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">4,084,383</td> <td style="text-align: right;">3,975,610</td> <td style="text-align: right;">108,772</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">94,709,185</td> <td style="text-align: right;">95,878,008</td> <td style="text-align: right;">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	<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                      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                      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。                      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。                      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 200 億円のコミットメントライン契約の締結（第 16 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。                      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こととしています。                      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。                      （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                      同左</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項                      平成 23 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。                      （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 style="text-align: right;">4,599,764</td> <td style="text-align: right;">4,599,764</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,961,645</td> <td style="text-align: right;">10,961,645</td> <td></td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">15,561,409</td> <td style="text-align: right;">15,561,409</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 style="text-align: right;">17,200,000</td> <td style="text-align: right;">17,285,265</td> <td style="text-align: right;">85,265</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 style="text-align: right;">624,801</td> <td style="text-align: right;">676,328</td> <td style="text-align: right;">51,526</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">10,000,000</td> <td style="text-align: right;">10,232,892</td> <td style="text-align: right;">232,892</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">62,800,000</td> <td style="text-align: right;">63,942,716</td> <td style="text-align: right;">1,142,716</td> </tr> <tr> <td>(6) 信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">3,867,460</td> <td style="text-align: right;">3,798,138</td> <td style="text-align: right;">69,322</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">94,492,262</td> <td style="text-align: right;">95,935,341</td> <td style="text-align: right;">1,443,079</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	4,599,764	4,599,764		(2) 信託現金及び信託預金	10,961,645	10,961,645		資産計	15,561,409	15,561,409		(1) 短期借入金				(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,200,000	17,285,265	85,265	(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	676,328	51,526	(4) 投資法人債	10,000,000	10,232,892	232,892	(5) 長期借入金	62,800,000	63,942,716	1,142,716	(6) 信託預り敷金及び保証金	3,867,460	3,798,138	69,322	負債計	94,492,262	95,935,341	1,443,079
	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	4,599,764	4,599,764																																																																																							
(2) 信託現金及び信託預金	10,961,645	10,961,645																																																																																							
資産計	15,561,409	15,561,409																																																																																							
(1) 短期借入金																																																																																									
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,200,000	17,285,265	85,265																																																																																						
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	676,328	51,526																																																																																						
(4) 投資法人債	10,000,000	10,232,892	232,892																																																																																						
(5) 長期借入金	62,800,000	63,942,716	1,142,716																																																																																						
(6) 信託預り敷金及び保証金	3,867,460	3,798,138	69,322																																																																																						
負債計	94,492,262	95,935,341	1,443,079																																																																																						

前 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日																																																																																																																																																												
<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p><b>資産</b></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><b>負債</b></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、元利息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、元利息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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">1,833,045</td> </tr> <tr> <td>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、賃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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>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></td> <td></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></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">19,307,990</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td></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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td></td> <td></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	預り敷金及び保証金	1,833,045	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	<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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,268,456</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">8,305,880</td> </tr> </tbody> </table> <p>これらについては、市場価格がなく、かつ、賃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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>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;">4,599,764</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,961,645</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">15,561,409</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,200,000</td> <td style="text-align: right;">13,800,000</td> <td style="text-align: right;">17,000,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17,200,000</td> <td style="text-align: right;">18,800,000</td> <td style="text-align: right;">17,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> <td style="text-align: right;">3,000,000</td> <td style="text-align: right;">20,000,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">14,000,000</td> <td style="text-align: right;">3,000,000</td> <td style="text-align: right;">20,000,000</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	2,268,456	信託預り敷金及び保証金	8,305,880	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	4,599,764			信託現金及び信託預金	10,961,645			合計	15,561,409			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	17,200,000	13,800,000	17,000,000	合計	17,200,000	18,800,000	17,000,000	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	9,000,000	3,000,000	20,000,000	合計	14,000,000	3,000,000	20,000,000
区分	貸借対照表計上額																																																																																																																																																												
預り敷金及び保証金	1,833,045																																																																																																																																																												
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																																																																																																																																																												
預り敷金及び保証金	2,268,456																																																																																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	8,305,880																																																																																																																																																												
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	4,599,764																																																																																																																																																												
信託現金及び信託預金	10,961,645																																																																																																																																																												
合計	15,561,409																																																																																																																																																												
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	17,200,000	13,800,000	17,000,000																																																																																																																																																										
合計	17,200,000	18,800,000	17,000,000																																																																																																																																																										
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	9,000,000	3,000,000	20,000,000																																																																																																																																																										
合計	14,000,000	3,000,000	20,000,000																																																																																																																																																										

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7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23年1月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> </table>	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>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7月31日現在) (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19</td> </tr> </table>	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				
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																
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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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; border-bottom: 1px solid black;">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; border-bottom: 1px solid black;">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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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; border-bottom: 1px solid black;">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; border-bottom: 1px solid black;">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8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7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%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (注2)</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の時価 (注4)</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">前期末残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額 (注3)</th> <th style="text-align: center;">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	<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%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (注2)</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の時価 (注4)</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">前期末残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額 (注3)</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">186,412,530</td> <td style="text-align: right;">4,296,527</td> <td style="text-align: right;">190,709,058</td> <td style="text-align: right;">191,440,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)同左</p> <p>(注2)同左</p> <p>(注3)当期増減額のうち、主な増加額は東急銀座二丁目ビル(5,073,016千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(994,698千円)の計上によるものです。</p> <p>(注4)同左</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「(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	186,412,530	4,296,527	190,709,058	191,440,000
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																				
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																					
186,412,530	4,296,527	190,709,058	191,440,000																				



〔セグメント情報等に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 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"> <thead> <tr> <th></th> <th>オフィス 賃貸事業</th> <th>商業施設 賃貸事業</th> <th>調整額 (注2)</th> <th>財務諸表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益(注1)</td> <td>3,873,016</td> <td>2,649,555</td> <td>2,283</td> <td>6,524,855</td> </tr> <tr> <td>セグメント利益</td> <td>2,042,350</td> <td>1,409,306</td> <td>572,790</td> <td>2,878,866</td> </tr> <tr> <td>セグメント資産</td> <td>98,714,271</td> <td>87,698,259</td> <td>20,693,587</td> <td>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>637,601</td> <td>401,779</td> <td></td> <td>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>8,992,186</td> <td>29,663</td> <td></td> <td>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"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>営業収益</th> <th>関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東急グループ各社(注)</td> <td>1,341,064</td> <td>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</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	<p>(セグメント情報)</p> <p>1. 報告セグメントの概要</p> <p>同左</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>同左</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"> <thead> <tr> <th></th> <th>オフィス 賃貸事業</th> <th>商業施設 賃貸事業</th> <th>調整額 (注2)</th> <th>財務諸表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益(注1)</td> <td>4,208,382</td> <td>2,642,333</td> <td>67,948</td> <td>6,918,664</td> </tr> <tr> <td>セグメント利益</td> <td>2,283,673</td> <td>1,386,213</td> <td>548,064</td> <td>3,121,822</td> </tr> <tr> <td>セグメント資産</td> <td>103,232,214</td> <td>87,476,844</td> <td>16,952,138</td> <td>207,661,196</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>593,600</td> <td>401,097</td> <td></td> <td>994,698</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額</td> <td>5,112,241</td> <td>226,854</td> <td></td> <td>5,339,096</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 67,948千円は、工事負担金受入額 67,791千円及び資産受入益 157千円です。</p> <p>セグメント利益の調整額 548,064千円は、工事負担金受入額 67,791千円、資産受入益 157千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 616,013千円です。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 16,952,138千円は、流動資産 15,744,030千円、投資その他の資産 1,189,138千円及び繰延資産 18,969千円です。</p> <p>(関連情報)</p> <p>1. 製品及びサービス毎の情報</p> <p>同左</p> <p>2. 地域毎の情報</p> <p>(1) 営業収益</p> <p>同左</p> <p>(2) 有形固定資産</p> <p>同左</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"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>営業収益</th> <th>関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利害関係者(注)</td> <td>1,409,742</td> <td>オフィス賃貸事業 商業施設賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)「利害関係者」とは以下の から までのいずれかに掲げる者をいいます。</p> <p>・ 東急電鉄</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)	4,208,382	2,642,333	67,948	6,918,664	セグメント利益	2,283,673	1,386,213	548,064	3,121,822	セグメント資産	103,232,214	87,476,844	16,952,138	207,661,196	その他の項目					減価償却費	593,600	401,097		994,698	有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	5,112,241	226,854		5,339,096	相手先	営業収益	関連するセグメント名	利害関係者(注)	1,409,742	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																																																																																	
	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)	4,208,382	2,642,333	67,948	6,918,664																																																																															
セグメント利益	2,283,673	1,386,213	548,064	3,121,822																																																																															
セグメント資産	103,232,214	87,476,844	16,952,138	207,661,196																																																																															
その他の項目																																																																																			
減価償却費	593,600	401,097		994,698																																																																															
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	5,112,241	226,854		5,339,096																																																																															
相手先	営業収益	関連するセグメント名																																																																																	
利害関係者(注)	1,409,742	オフィス賃貸事業 商業施設賃貸事業																																																																																	

前 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日																																			
<p>(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。</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) &lt;セグメント情報&gt; 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"> <thead> <tr> <th></th> <th>オフィス 賃貸事業</th> <th>商業施設 賃貸事業</th> <th>調整額 (注 2)</th> <th>財務諸表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益(注 1)</td> <td>3,620,869</td> <td>2,929,890</td> <td></td> <td>6,550,759</td> </tr> <tr> <td>セグメント利益</td> <td>1,849,429</td> <td>1,721,176</td> <td>568,757</td> <td>3,001,848</td> </tr> <tr> <td>セグメント資産</td> <td>90,361,786</td> <td>88,071,598</td> <td>28,450,796</td> <td>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>582,838</td> <td>400,622</td> <td></td> <td>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>18,476,817</td> <td>72,723</td> <td></td> <td>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>&lt;関連情報&gt; 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。) 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%</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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東急電鉄の連結子会社</li> <li>・ 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又は特別目的事業体</li> <li>・ 東急電鉄の連結決算上の関連会社</li> <li>・ 東急不動産</li> <li>・ 東急不動産の連結子会社</li> <li>・ 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</li> </ul>
	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 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日						
<p>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 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 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">相手先</th> <th style="width: 30%;">営業収益</th> <th style="width: 40%;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東急グループ各社（注）</td> <td style="text-align: center;">1,359,031</td> <td>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。）」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>		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 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日
<p>1口当たり純資産額 590,742 円</p> <p>1口当たり当期純利益 12,045 円</p> <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	<p>1口当たり純資産額 591,936 円</p> <p>1口当たり当期純利益 13,239 円</p> <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>

(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 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日
当期純利益（千円）	2,040,182	2,242,465
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）	2,040,182	2,242,465
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 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 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、開示内容が定まっ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23年1月31日現在)		当期 (平成23年7月31日現在)	
			保有総額 (千円)	資産総額 に対する 比率(%)	保有総額 (千円)	資産総額 に対する 比率(%)
不動産	商業施設	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	15,778,137	7.6	15,745,019	7.6
		その他				
		小計	15,778,137	7.6	15,745,019	7.6
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	19,241,323	9.3	24,213,016	11.7
		その他				
		小計	19,241,323	9.3	24,213,016	11.7
	合計		35,019,461	16.9	39,958,035	19.2
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	56,168,398	27.1	56,061,188	27.0
		その他	15,751,723	7.6	15,670,636	7.5
		小計	71,920,121	34.7	71,731,824	34.5
	オフィス	東京都心5区 地域・東急沿 線地域	75,425,226	36.4	75,011,077	36.1
		その他	4,047,721	2.0	4,008,120	1.9
		小計	79,472,947	38.4	79,019,197	38.1
	合計		151,393,069	73.1	150,751,022	72.6
預金・その他の資産		20,693,587	10.0	16,952,138	8.2	
資産総額計		207,106,117	100.0	207,661,196	100.0	

	前期 (平成23年1月31日現在)		当期 (平成23年7月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	107,046,201	51.7	107,398,997	51.7
純資産総額	100,059,915	48.3	100,262,199	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)「資産総額に対する比率」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7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7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7月31日として、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、代官山フォーラム、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TOKYU REIT 新宿ビルについては大和不動産鑑定株式会社、その他の物件については一般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。
- ・ 「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(フレルさぎ沼)(注)、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。

(注) 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)は、平成23年5月20日付で東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)に名称変更しています。以下、同じです。

- ・ 「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（フレルさぎ沼）、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 7 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、不動産等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、不動産等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な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、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、東急南平台町ビル及び東急桜丘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 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（フレルさぎ沼）については平成 23 年 1 月 21 日に、東急池尻大橋ビルについては平成 23 年 7 月 12 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）の中から選定した業者に委託しています。

## &lt; 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 &gt;

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23年7月12日
	R 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	平成15年4月30日
	R 第2東急鷺沼ビル	平成14年11月8日
	R TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	平成15年10月24日
	R ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	平成16年2月9日
	R cocoti（ココチ）	平成17年2月15日
	O 世田谷ビジネススクエア	平成14年11月8日
	O 東急南平台町ビル	平成14年11月8日
	O 東急桜丘町ビル	平成14年11月8日
	O 東京日産台東ビル	平成23年1月21日
	O TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	平成23年7月12日
	O TOKYU REIT 虎ノ門ビル	平成23年7月25日
	O 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	平成19年4月13日
	O 東急池尻大橋ビル	平成20年2月20日
	O 麴町スクエア	平成22年2月17日
	O TOKYU REIT 新宿ビル	平成22年2月16日
	O 秋葉原三和東洋ビル	平成22年9月14日
	O 東急銀座二丁目ビル	平成22年12月28日
清水建設株式会社	O TOKYU REIT 蒲田ビル	平成23年8月18日
	O TOKYU REIT 八丁堀ビル	平成18年9月11日
	O 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	11.8	所有権	区分所有権
R	レキシントン青山	東京都港区南青山 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月	13.6	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月	25.8	所有権	所有権
R	東急鷺沼ビル （フレルさぎ沼）	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	32.9	所有権	所有権
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区 小台一丁目18番5	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月	31.8	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区 宇田川町86番2	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> S 2F	<建物1> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月	<建物1> 13.0 <建物2> 16.1	所有権	所有権
R	ピーコンヒルプラザ （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	13.1	所有権	所有権
R	cocoti（ココチ）	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	平成16年9月	6.8	所有権	所有権
R	湘南モールフィル（底地）	神奈川県藤沢市辻堂新 町四丁目4300番1	44,078.12					所有権	
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南 二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	平成16年3月	7.4	所有権	所有権
R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33 番18ほか	942.30	1,441.57	RC B1/2F	平成5年2月	18.4	所有権	区分所有権
		<ウエスト> 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	18.4	所有権 （共有 持分割合 64.13%）	区分所有権
O	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀 四丁目260番2ほか	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	平成5年9月	17.8	所有権 （共有 持分割合 55%）	所有権 （共有 持分割合 55%）
O	東急南平台町ビル	東京都渋谷区 南平台町12番3	2,013.28	7,003.88	S・SRC B2/5F	平成4年7月	19.0	所有権	所有権
O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区 桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	昭和62年6月	24.2	所有権	区分所有権 （注）
O	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草 二丁目120番2ほか	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	平成4年9月	18.9	所有権	所有権
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂 六丁目1401番ほか	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年8月	26.9	所有権	所有権
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東京都大田区 蒲田五丁目13番7	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	平成4年2月	19.5	所有権	所有権
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁 目45番6	1,728.38	15,343.73 (10,787.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月	23.2	所有権（共有 持分割合 84.652%）	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀二 丁目104番1ほか	974.32	8,810.21	SRC B2/9F	昭和40年9月	45.9	所有権	所有権
O	赤坂四丁目ビル （東急エッジ-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	8.5	所有権	所有権
O	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	21.7	所有権	所有権
O	麹町スクエア	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	8.5	所有権	所有権
O	TOKYU REIT 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	8.2	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	25.9	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	19.5	所有権	区分所有権（注）
0	東急銀座二丁目ビル	東京都中央区銀座二丁目215番1	805.42	5,098.61	S・RC B1/8F	平成20年8月	2.9	所有権	所有権

（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）	14,209,075	6.8	19,900,000	3	4,502.93	4,502.93	-	100.0
R	レキシントン青山	4,765,804	2.3	4,190,000	6	1,980.24	2,107.08	-	94.0
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,724,227	2.8	6,540,000	4	2,702.42	2,702.42	-	100.0
R	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	6,781,773	3.3	8,160,000	1	19,610.06	19,610.06	-	100.0
R	第2東急鷺沼ビル	1,203,413	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	6,630,741	3.2	7,020,000	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）	8,644,524	4.2	8,120,000	1	50,285.89	50,285.89	-	100.0
R	cocoti（ココチ）	23,376,894	11.3	16,600,000	15	8,319.97	8,319.97	-	100.0
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	4,974,060	2.4	4,070,000	7	2,032.09	2,319.24	-	87.6
R	代官山フォーラム	4,140,216	2.0	3,100,000	4	2,267.22	2,477.64	-	91.5
0	世田谷ビジネススクエア	18,749,954	9.0	20,300,000	55	23,309.14	24,956.99	1,162.25	93.4
0	東急南平台町ビル	4,271,026	2.1	5,550,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
0	東急桜丘町ビル	6,359,728	3.1	8,110,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
0	東京日産台東ビル	3,809,401	1.8	5,010,000	12	7,947.24	7,947.24	778.76	100.0
0	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,454,013	1.7	4,030,000	3	3,040.90	3,199.50	450.56	95.0
0	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,116,224	2.0	5,990,000	6	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
0	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	9,922,083	4.8	9,350,000	5	8,945.99	10,136.44	1,182.80	88.3
0	TOKYU REIT 八丁堀ビル	6,882,935	3.3	5,320,000	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）	8,272,990	4.0	6,790,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
0	東急池尻大橋ビル	5,515,766	2.7	4,470,000	5	5,733.23	5,733.23	1,064.53	100.0
0	麹町スクエア	8,892,291	4.3	7,940,000	5	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0
0	TOKYU REIT 新宿ビル	9,254,638	4.5	9,690,000	10	6,130.45	6,130.45	746.79	100.0
0	秋葉原三和東洋ビル	4,686,744	2.3	4,940,000	6	4,643.04	4,643.04	564.15	100.0
0	木場永代ビル	4,008,120	1.9	4,440,000	4	5,776.46	5,776.46	600.60	100.0
0	東急銀座二丁目ビル	5,036,294	2.4	5,060,000	2	3,469.14	3,469.14	436.81	100.0
	合計	190,709,058	91.8	191,440,000	172	241,751.70	245,373.01	-	98.5

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成23年7月31日までに解約の通知を受領し、平成23年8月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント（かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約（予定）面積」といいます。）及び、平成23年7月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成23年8月1日以降に引渡しを行うテナント（かかるテナントに係る賃貸（予定）面積を、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 (㎡)
cocoti（ココチ）	538.42	-
世田谷ビジネススクエア	776.48	20.36
TOKYU REIT 蒲田ビル	850.71	-
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	7,096.80	1,091.74
麹町スクエア	3,762.33	669.83
合 計	13,024.74	1,781.93

<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）	95,718	1,148,623	2,038,299	306,906	4.1	17	無
R	レキシントン青山	17,104	205,256	183,264	55,868	2.3	12	無
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	27,306	327,681	281,966	159,927	9.5	24	無
R	東急鷺沼ビル（フレールさぎ沼）	51,332	615,988	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	3,446,661	382,902	9.5	24	無
R	cocoti（ココチ）	79,244	950,937	648,582	227,076	6.2	23	無
R	湘南モルフィル（底地）	29,000	348,000	-	-	-	-	-
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	16,545	198,542	164,062	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	148,936	1,787,232	2,479,497	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	40,244	482,933	268,393	501,006	11.1	25	無
O	東京日産台東ビル	34,280	411,370	269,897	782,274	7.4	20	無
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	18,596	223,155	184,947	280,626	11.2	26	無
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	36,299	435,597	285,047	765,185	7.7	23	無
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	56,341	676,096	573,627	765,483	7.2	19	無
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	32,511	390,134	284,191	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	28,714	344,575	275,828	398,279	5.8	20	無
0	麹町スクエア	45,198	542,386	285,781	227,590	4.8	18	無
0	TOKYU REIT 新宿ビル	46,679	560,153	486,712	223,371	4.2	16	無
0	秋葉原三和東洋ビル	27,942	335,309	295,770	222,948	11.8	26	無
0	木場永代ビル	32,806	393,675	396,127	495,343	7.3	24	無
0	東急銀座二丁目ビル	36,172	434,075	390,281	60,644	4.4	16	無
	合 計	1,066,435	12,797,224	14,776,599	13,223,901	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

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7月31日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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
0 東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	外壁改修工事	自 平成23年8月 至 平成23年11月	75	-	-
0 TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	4～9階OA床設置工事	自 平成24年1月 至 平成24年1月	55	-	-
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24年1月 至 平成24年1月	27	-	-
0 TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	4～9階EVホール改修工事	自 平成23年11月 至 平成24年1月	25	-	-
0 TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都港区	4～9階化粧室及び給湯室改修工事	自 平成23年11月 至 平成23年12月	25	-	-

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259百万円であり、費用に区分された修繕費219百万円及び災害による損失22百万円と併せ、合計501百万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
R 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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7月	79
R 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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	46
R 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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	30
R 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	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5月	20
R 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	神奈川県川崎市	排水主管更新工事	自 平成23年3月 至 平成23年4月	10
その他				72
合計				259

## 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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	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	自平成23年2月1日 至平成23年7月31日
前期末積立金残高	458	364	245	370	428
当期積立額	144	151	346	394	450
当期積立金取崩額	239	269	222	336	348
次期繰越額	364	245	370	428	531

(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

## 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、次表の通りです。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. 当該テナントが利害関係者であること

## &lt; 主なテナントの賃貸面積及び年間賃料 &gt;

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	20.8	600,532	50,044	4.7
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル(底地)	44,078.12	18.2	348,000	29,000	2.7
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	19,610.06	8.1	615,988	51,332	4.8
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.0	364,753	30,396	2.9
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.6	363,538	30,294	2.8
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	3.0
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	1.1	241,126	20,093	1.9
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	2.0
9	その他(注3)			4,438.68	1.8	302,696	25,224	2.4
主なテナントの合計				135,745.06	56.2	3,481,035	290,086	27.2
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	241,751.70	100.0		
				総賃料収入			12,797,224	1,066,435

(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」は利害関係者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。

## &lt; 利害関係者の賃貸面積及び年間賃料 &gt;

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	8.1	637,919	5.0
2	東京急行電鉄株式会社(注4)	陸運	11,026.54	4.6	989,867	7.7
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	3.0
4	株式会社東急コミュニティー (注5)	サービス	2,772.74	1.1	243,271	1.9
5	その他		4,438.68	1.8	275,947	2.2
利害関係者の合計			41,381.05	17.1	2,532,205	19.8
ポートフォリオ合計		総賃貸面積	241,751.70	100.0		
		総賃料収入			12,797,224	100.0

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

(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。

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（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）の定めるところによる。
敷金・保証金	(敷金) 482,050千円 (保証金) 2,964,610千円 (平成23年7月31日現在の預り金額)
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・信託不動産には、賃貸人の保証金敷金返還債務を担保するために、賃借人を抵当権者とする抵当権が設定されている。</li> <li>・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、敷地・建物その他一切の権利も同時に、分離することなく、同一人に対して、譲渡等の処分をしなければならない。</li> <li>・賃貸人は、信託建物につき時価相当額の火災による損害保険契約を締結し、当該保険契約に基づく保険金請求権に対して、賃借人を質権者とする質権を設定するものとされる。</li> <li>・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、事前にその旨を賃借人に通知するものとし、賃借人が譲受を希望したときは、同一条件をもって他に（賃貸人の関連会社を除く）優先して、賃借人に買受けさせるものとする。</li> <li>・賃借人の責に帰すべき事由により、火災を発生させ、信託建物を破損・滅失した場合であってもそれが軽微なる過失によるときは、賃貸人は賃借人に対して契約上の責任を問わないものとされる。</li> <li>・信託建物が天災、火災、公用徴収等のため、滅失又は著しく毀損したことにより、本契約が終了した場合であっても、原則として信託建物を再建・修復し、改めて賃借人の営業の再開・存続に当事者双方が協力するものとされる。</li> </ul>

テナント名	大和ハウス工業株式会社
物件名	湘南モールフィル（底地）
契約期間	自 平成15年3月20日 至 平成35年3月19日
契約更改の方法	更新なし
敷金（注）	
定期建物賃貸借の特約の有無	あり（事業用借地権）
賃料改定条件（注）	
その他特記事項	原則本契約を解約することはできない。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。賃借人は本契約が終了したときは、本件土地を更地に復して賃貸人に明け渡さなければならない。

(注) 敷金及び賃料改定条件については、テナントより開示することについての同意が得られていないため、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(フレルさぎ沼)	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1）（注2） 至 平成23年7月31日（注1）（注2）
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1）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2）契約期間満了に伴い、更に2年間契約が更新されております。

### 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。

### 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 (㎡)	比率 (%)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	平成30年6月17日	50,285.89	20.8
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	18.2
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	平成30年6月30日	19,610.06	8.1
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	3.0
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.6
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1)(注2)	7,096.80	2.9
6	カルチャー・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1)	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1)	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25年3月31日	3,402.84	1.4
9	株式会社第一ビルディング	不動産	東急銀座二丁目ビル	平成25年8月31日	3,278.04	1.4
10	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1)	3,203.86	1.3
賃貸面積上位10テナントの合計					149,779.93	62.0
総賃貸面積					241,751.70	100.0

(注1)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。

(注2)平成23年7月29日付で、平成24年1月31日を予定日とする解約申請書を受領しています。

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(m <sup>2</sup> )	月額賃料の合計(千円)	比率(%) (注2)
株式会社イトーヨーカ堂	ビーコンヒルプラザ (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3)	50,285.89	274,947	25.8
大和ハウス工業株式会社(注4)	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 (フレルさぎ沼)	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5) 至:平成31年12月14日(注5)	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5) 至:平成29年8月31日(注5)	2年毎	2,634.78 (注6)		
日産ネットワークホールディングス株式会社(注7)	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8)	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		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		
株式会社セブン・イレブン・ジャパン	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	自:平成23年2月1日 至:平成43年1月31日	3年毎	241.01		
株式会社ジンコーポレーション	cocoti(ココチ)	自:平成23年2月1日 至:平成29年1月31日	(注9)	207.08		
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		
日産ネットワークホールディングス株式会社(注7)	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					1,066,435	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8月1日を起点として契約残存期間が5年以上のものをいいます。なお、平成23年7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)平成13年3月1日付建物賃借に関する覚書に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされています。

(注4)事業用定期借地権設定契約のテナントです。

(注5)複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の開始日及び終了日を記載しています。

(注6)平成23年7月31日付で上記賃貸面積のうち、708.01m<sup>2</sup>については解約となっています。

(注7)平成23年4月1日付で株式会社東日カーライフグループから賃借人としての地位を承継しています。

(注8)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9)平成26年2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。

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	第18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	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23年7月期	平成23年7月期	平成24年1月期	平成24年7月期
実質営業日数（日）	144	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	181	184	182
1口当たり分配金（円）	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,560	16,284	15,505	79,446	12,598	12,045	12,400	13,239	12,200	11,000
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	49.7	49.7	49.8	49.8
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	50.8	49.6	50.0	49.9	49.8
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	43.5	43.4	43.3	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	199,285	199,285	199,672	199,672
期末物件数（物件）	12	13	16	17	17	17	19	19	20	23	23	23	21	23	25	26	26	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	96.3	97.3	98.5	96.8	94.2
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	6,524	6,919	6,918	6,726	6,329
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	4,492	4,590	4,712	4,576	4,312
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	4.68	4.65	4.77	4.55	4.33
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	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	1.76	1.72	1.70
長期有利子負債比率（%）	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（80.9）	*4（80.9）	-	-
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	-	191,440	-	-
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	-	730	-	-
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	-	583,012	-	-
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	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	-	534,655	-	-
取得物件	りもな・マルハビル	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	ビーコンビルプラザ （「ビーコン」-横浜店） 横浜山下町ビル （「ココチ」-ココチ増設店） TOKYU REIT虎ノ門ビル	cocoti（ココチ） （準共有持分60%）	cocoti（ココチ） （準共有持分40%）	湘南モールファイル （「底地」）	TOKYU REIT虎ノ門ビル CONZE（2F）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 東急原宿ビル	東急原宿ビル （追加取得）			藤町スクエア TOKYU REIT新宿ビル	秋葉原三和東洋ビル 木場永代ビル	東急銀座二丁目ビル	東急銀座二丁目ビル			
売却物件						横浜山下町ビル （「ココチ」-ココチ増設店）							りもな・マルハビル 東急原宿ビル						
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敷金の期中平均残高）÷（前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均）

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

\*3 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

\*4（ ）は、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