

平成 25 年 1 月期 決算短信 (R E I T)

平成 25 年 3 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 東急リアル・エステート投資法人 上場取引所 東証
 コーディング番号 8957 URL <http://www.tokyu-reit.co.jp/>
 代表表 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 25 年 4 月 26 日
 分配金支払開始予定日 平成 25 年 4 月 11 日

決算補足説明資料作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て、円未満切捨て)

1. 平成 25 年 1 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 8 月 1 日 ~ 平成 25 年 1 月 31 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25 年 1 月期	6,334	(0.4)	2,665	(3.8)	1,888	(4.1)	1,887	(4.8)
24 年 7 月期	6,360	(6.7)	2,771	(9.1)	1,969	(11.3)	1,982	(10.7)

	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	%	%	%
25 年 1 月期	11,146	1.9	0.9	29.8
24 年 7 月期	11,704	2.0	1.0	31.0

(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	%	%
25 年 1 月期	11,146	1,887	0	0	100.0	1.9
24 年 7 月期	11,705	1,982	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
25 年 1 月期	202,061	99,907	49.4	589,843
24 年 7 月期	204,879	100,002	48.8	590,402

(参考)自己資本 平成 25 年 1 月期 99,907 百万円 平成 24 年 7 月期 100,002 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
25 年 1 月期	2,925	747	4,000	4,300
24 年 7 月期	2,736	460	2,219	6,123

2. 平成 25 年 7 月期 (平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日)
及び 平成 26 年 1 月期 (平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
25 年 7 月期	6,377	(0.7)	2,706	(1.5)	1,949	(3.2)	1,948	(3.2)	11,500	0
26 年 1 月期	6,259	(1.8)	2,701	(0.2)	1,965	(0.9)	1,964	(0.9)	11,600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成 25 年 7 月期) 11,500 円、(平成 26 年 1 月期) 11,600 円

3. その他

- (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 無
 以外の会計方針の変更 無
 会計上の見積りの変更 無
 修正再表示 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 25 年 1 月期 169,380 口 平成 24 年 7 月期 169,380 口
 期末自己投資口数 平成 25 年 1 月期 0 口 平成 24 年 7 月期 0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、36 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法(昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法」といいます。)に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金商法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

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、17 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 25 年 7 月期及び平成 26 年 1 月期 運用状況の予想の前提条件>」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成24年10月26日提出)における「投資法人の仕組み」からの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24年10月26日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更はないため、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25年1月31日現在、発行済投資口数169,380口となっています。本投資法人は、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、弱い動きとなっていましたが、一部に下げ止まりの兆しが見られました。

首都圏経済については、長引く円高やデフレにより経営環境が悪化した中小企業を中心に民間設備投資が落ち込んだことを背景として、平成24年後半にかけて弱い動きとなっていましたが、政権交代に絡む円高修正、株高により景況感が改善し、足許では特に輸出関連の製造業や公共投資の恩恵を受ける建設業、資金需要の増加を見込む金融業を中心に景気の先行き期待が高まっています。人口動態については、東京圏は平成24年1月から12月までに7万人弱の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況のなか、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平成24年12月の平均募集賃料は半年間で2.4%、一年間で4.7%下落しています。一方、空室率は、一年間では0.2ポイント上昇していますが、半年間でみると0.4ポイント下落し7.5%となっています。賃料の割安感を背景としたオフィスエリアの外から中への流入に加え、昨年後半より、オフィススペースの手狭感の高まりに伴う館内増床の動きも見られ、オフィス需要の増加が続きました。商業施設賃貸マーケットについては、所得環境の悪化に加え、消費税増税法案の可決によって、消費マインドがさらに落ち込んだこと、価格競争力が高いネット通販へ顧客が流出していることなどが影響して、ショッピングセンターの販売額が平成24年前半はマイナス基調が続いていましたが、同年後半には、プライベートブランドの充実や、気温の低下によって比較的単価の高い防寒用品などの販売が増加したことにより、プラス基調が示されています。

不動産投資市場は、良好な資金調達環境とエクイティ投資家の投資意欲の改善から、買主属性別の取引件数では、J-REIT、私募ファンド・SPCの割合の増加傾向が続いています。また、オフィスの投資期待利回りについては、横ばいで推移しています。

(ロ)運用実績

(a)物件取得、売却及び運用管理

本投資法人は、このような環境のもと、これまでの「成長力のある地域における、競争力のある物件への投資」という投資方針に加え、上場来のマーケットのワンサイクルで得た、投資運用の経験を活かし策定した「長期投資運用戦略(サーフプラン)(注)」に基づき投資活動を行いました。結果、当期においては、ポートフォリオの質の維持及び向上に資する物件がなく、取得にいたるものではありませんでした。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245,500.63㎡、期末算定価額の合計は1,893億2千万円となりました。

(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4億6千6百万円でした。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき、この評価益は財務諸表に反映させていません。

当期末における既存物件ポートフォリオの平均賃料単価は第18期末と比較して2.5%の下落に止まりました。また、空室率は前期末の5.3%から2.3ポイント改善し、3.0%となりました。

(b)利益相反対策

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

なお、本投資法人の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。

- ・ 東京急行電鉄株式会社(以下「東急電鉄」といいます。)
- ・ 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44億円、投資法人債の発行を30億円行いました。また、手元流動性の拡充による財務信用力の確保を目的として、取引銀行5行と総額200億円のコミットメントラインを設定しています。当期末日現在の有利子負債残高は870億円(投資法人債残高80億円、長期借入金残高790億円(1年内返済予定の長期借入金194億円を含みます。))、当期における加重平均利率は1.66%(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：ネガティブ
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：ネガティブ 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：A3 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 63 億 3 千 4 百万円、営業利益 26 億 6 千 5 百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は 18 億 8 千 8 百万円、当期純利益は 18 億 8 千 7 百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 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 11,146 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、当面、一部に弱さが残るものの、輸出環境の改善や経済対策、金融政策の効果などを背景に、マインドの改善にも支えられ、しだいに景気回復へ向かうことが期待されます。ただし、海外景気の下振れが、我が国の景気を下押しするリスクとなっており、雇用、所得環境の先行きなどにも注意が必要であると考えられます。

このような見通しのなか、不動産投資市場においては、良好な資金調達環境とエクイティ投資家の投資意欲の改善から、J-REITや私募ファンドなどのプロ投資家による取引が増加し、取引件数は増加基調が継続すると考えられます。これに伴い、現在横ばいで推移している期待利回りは緩やかな低下が見込まれます。オフィス賃貸市場においては、平成24年後半の景気悪化の影響により雇用環境が弱含むと見られ、需要は伸び悩む見通しではありますが、新規供給が抑制されることもあり、空室率は低下基調を維持するものと考えられます。平均成約賃料は平成25年にかけて底離れの動きを探り、上昇基調が明確になるのは平成26年に入ってからになると予想されます。商業賃貸市場においては、ショッピングセンターの販売額は回復傾向にあり、テナントの賃料負担力が増すことで商業施設全体の賃料下落圧力は緩和傾向に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）「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である特定目的会社又は特別目的事業体

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合う運用を行っていきます。

c. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

平成 25 年 4 月 12 日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、下記規約の変更について議案を提出します。

（下線は変更部分であります。）

現 行 規 約	変 更 案
<p>第5条（発行可能投資口の総口数）</p> <p>1. （省略）</p> <p>2. 本投資法人は、前項に規定する投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。この場合において、募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）の払込金額は、本投資法人の保有する資産（以下「資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た価額とする。</p> <p>第6条（国内における募集）</p> <p>本投資法人が発行をする投資口の払込金額のうち、国内において募集される投資口の払込金額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。</p>	<p>第5条（発行可能投資口の総口数）</p> <p>1. （現行どおり）</p> <p>2. 本投資法人は、前項に規定する投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。この場合において、募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）<u>1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産（以下「資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た価額とする。</u> <u>ただし、法令で資産の内容に照らし公正な金額以外の価額を払込金額とすることが認められる場合には、法令の定めに従い役員会で承認を得た価額とする。</u></p> <p>第6条（国内における募集）</p> <p>本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">（新設）</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回招集される。 2. （省略） 3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。 4. ~5. （省略） <p>第12条（決議）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。 2. （省略） 3. 本投資法人は、前項のほか必要があるときは、役員会の決議により、あらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者として行うことができる。 <p>第13条（書面による議決権行使）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~2. （省略） <p>第14条（電磁的方法による議決権の行使）</p> <p>本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができる。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>第15条（みなし賛成）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （省略） 2. 前項の規定による定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。 	<p>第6条の2（ライツ・オフアリング）</p> <p><u>本投資法人は、法令に従い、投資主に対し、本投資法人に対して行使することにより本投資法人の投資口の交付を受けることができる権利（以下「新投資口予約権」という。）の割当てを行うことにより、新投資口の募集及び発行を行うことができる（以下「ライツ・オフアリング」という。）。</u> <u>この場合、新投資口予約権の内容及び数その他のライツ・オフアリングに必要な事項は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議により定める。</u></p> <p>第7条の2（自己投資口の取得）</p> <p><u>本投資法人は、役員会の決議をもって市場取引その他の法令に定める方法によって自己の投資口を取得することができる。</u></p> <p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上招集される。 2. （現行どおり） 3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。 4. ~5. （現行どおり） <p>第12条（決議等）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。 2. （現行どおり） 3. 本投資法人は、前項の規定にかかわらず必要があるときは、役員会の決議により定め、あらかじめ公告する一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者として行うことができる。 <p>第13条（書面による議決権の行使）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~2. （現行どおり） <p>第14条（電磁的方法による議決権の行使）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人は、役員会の決議によって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができる。 2. <u>前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</u> <p>第15条（みなし賛成）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （現行どおり） 2. 前項の規定により議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

現 行 規 約	変 更 案
<p>第17条（投資主総会議事録） 投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びに<u>その他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに記名押印又は電子署名する。</u></p> <p>第19条（役員の員数） 1. ~2. （省略） <u>（新設）</u></p> <p>第22条（役員会） 1. （省略） 2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合の<u>ほか</u>、執行役員が1名の場合は当該執行役員が招集し、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。 3. （省略）</p> <p>第23条（役員会の決議） 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合の<u>ほか</u>、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その出席者の過半数をもって行う。</p> <p>第24条（役員会議事録） 役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びに<u>その他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに記名押印又は電子署名する。</u></p>	<p>第17条（投資主総会議事録） 投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びに<u>その他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。</u></p> <p>第19条（役員の員数） 1. ~2. （現行どおり） 3. <u>補欠の役員（執行役員及び監督役員をいう。以下本項において同じ。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了するときまでとする。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。</u></p> <p>第22条（役員会） 1. （現行どおり） 2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を<u>除き</u>、執行役員が1名の場合は当該執行役員が招集し、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。 3. （現行どおり）</p> <p>第23条（役員会の決議） 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を<u>除き</u>、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その出席者の過半数をもって行う。</p> <p>第24条（役員会議事録） 役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びに<u>その他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第26条（役員の報酬、損害賠償責任の制限）</p> <p>1. 執行役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を1人あたり月額100万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。</p> <p>2. 監督役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を1人あたり月額80万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。</p> <p>3. (省略)</p> <p>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. (省略)</p> <p>(1) ~ (6) (省略)</p> <p>(7) その他 上記に定めのない場合は、投信法、<u>社団法人投資信託協会の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価する。</u></p> <p>2. ~ 3. (省略) <u>(新設)</u></p> <p>第32条（分配金の日割り計算） <u>本投資法人が決算期間中に投資口を追加発行するとき、当該投資口に対応する金銭の分配の額については日割りにより計算することができるものとする。</u></p> <p>第33条（会計監査人の選任） (省略)</p> <p>第34条（会計監査人の任期）</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、<u>その投資主総会において再任されたものとみなす。</u></p> <p>第35条（会計監査人の報酬） (省略)</p>	<p>第26条（役員の報酬、損害賠償責任の制限）</p> <p>1. 執行役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を1人あたり月額100万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。</p> <p>2. 監督役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を1人あたり月額80万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>(1) ~ (6) (現行どおり)</p> <p>(7) その他 上記に定めのない場合は、投信法、<u>一般社団法人投資信託協会の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価する。</u></p> <p>2. ~ 3. (現行どおり)</p> <p>第30条の2（無償減資） <u>本投資法人は、役員会の決議によって法令で定める範囲内で欠損填補を目的として出資総額又は出資剰余金の額を減少することができる。</u> <u>(削除)</u></p> <p>第32条（会計監査人の選任） (現行どおり)</p> <p>第33条（会計監査人の任期）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、<u>当該投資主総会において再任されたものとみなす。</u></p> <p>第34条（会計監査人の報酬） (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第<u>36</u>条（借入金）</p> <p>1. (省略)</p> <p>(1) ~ (2) (省略)</p> <p>(3) 借入金の用途 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の<u>支払</u>、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。</p> <p>2. (省略)</p> <p>第<u>37</u>条（投資法人債等）</p> <p>1. (省略)</p> <p>(1) ~ (2) (省略)</p> <p>(3) 投資法人債の発行により調達した資金の用途 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の<u>支払</u>、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。</p> <p>2. (省略)</p> <p>第<u>38</u>条（資産運用会社に対する資産運用報酬） (省略)</p> <p>第<u>39</u>条（表示使用の根拠及び終了） (省略)</p> <p>第<u>40</u>条（消費税及び地方消費税） (省略) <u>(新設)</u></p>	<p>第<u>35</u>条（借入金）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>(1) ~ (2) (現行どおり)</p> <p>(3) 借入金の用途 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の<u>返還</u>、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>第<u>36</u>条（投資法人債等）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>(1) ~ (2) (現行どおり)</p> <p>(3) 投資法人債の発行により調達した資金の用途 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の<u>返還</u>、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>第<u>37</u>条（資産運用会社に対する資産運用報酬） (現行どおり)</p> <p>第<u>38</u>条（表示使用の根拠及び終了） (現行どおり)</p> <p>第<u>39</u>条（消費税及び地方消費税） (現行どおり)</p> <p>第<u>40</u>条 <u>別紙 2 の「第 20 期から第 23 期までの資産運用報酬に関する特則」は平成 27 年 1 月 31 日まで効力を有し、当該日の翌日をもって、当該「第 20 期から第 23 期までの資産運用報酬に関する特則」及び本条を削除するものとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;"><u>（新設）</u></p>	<p><u>第41条（改正の効力発生）</u></p> <p><u>1. 第 6 条の 2 の新設にかかる改正は、投資法人による新投資口予約権の発行を認める投信法の改正の施行の日に効力を生じる。また、ライツ・オフリングを行うために必要な場合には、第 6 条の 2 の規定は、当該改正法の規定に従い読み替える。</u></p> <p><u>2. 第 7 条の 2 の新設にかかる改正は、投資法人による市場取引等を通じた自己の投資口の取得を認める投信法の改正の施行の日に効力を生じる。なお、当該改正法において、自己の投資口の取得を実施するにあたりその上限を定めることを要する場合には、本投資法人における上限は、当該施行の日における本投資法人の発行済投資口の総口数に 3 分の 1 を乗じた数（改正法においてこれを下回る数が定められた場合には、その数）とする。また、自己の投資口の取得を実施するために必要な場合には、第 7 条の 2 の規定は、当該改正法の規定に従い読み替える。</u></p> <p><u>3. 第 30 条の 2 の新設にかかる改正は、欠損填補を目的とする投資法人による出資総額又は出資剰余金の額の減少を認める投信法の改正の施行の日に効力を生じる。また、当該減少を行うために必要な場合には、第 30 条の 2 の規定は、当該改正法の規定に従い読み替える。</u></p>

現 行 規 約		変 更 案	
別紙 2 資産運用会社に対する資産運用報酬 (省略)		別紙 2 資産運用会社に対する資産運用報酬 (現行どおり)	
報酬の種類	計算方法と支払時期	報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	<p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産評価額総額が 2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・ 運用資産評価額総額が 2,000億円を超え、3,000億円以下の部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 ・ 運用資産評価額総額が 3,000億円を超える部分に対し、0.115%を乗じて得た金額 <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p>	基本報酬1	<p>営業期間ごとに、その直前決算期時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産評価額総額が 2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・ 運用資産評価額総額が 2,000億円を超え、3,000億円以下の部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 ・ 運用資産評価額総額が 3,000億円を超える部分に対し、0.115%を乗じて得た金額 <p>各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p>

現 行 規 約		変 更 案	
<p>基本報酬2</p>	<p>当該営業期間における、基準キャッシュフローに応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで基準キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の税引前当期純損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）及び評価損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、基本報酬2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。ただし、基本報酬2の下限額は0円とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが50億円を超え、75億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 ・CFが75億円を超える部分に対し、4.6%を乗じて得た金額 <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>	<p>基本報酬2</p>	<p>営業期間ごとに、当該営業期間における、基準キャッシュフローに応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで基準キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の税引前当期純損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）及び評価損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、基本報酬2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。ただし、基本報酬2の下限額は0円とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが50億円を超え、75億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 ・CFが75億円を超える部分に対し、4.6%を乗じて得た金額 <p>各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>

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

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

現 行 規 約	変 更 案
<p>*** 当該営業期間において投資口の分割が行われた場合には、(i)前<u>営業期末</u>発行済投資口数に、(ii)分割後発行済投資口数を乗じ、(iii)分割前発行済投資口数で除した口数(1口未満は切捨て処理を行う。)を、当該営業期間における、前<u>営業期末</u>発行済投資口数とみなす。</p> <p>また、当該営業期間において投資口の併合が行われた場合には、(i)前<u>営業期末</u>発行済投資口数に、(ii)併合後発行済投資口数を乗じ、(iii)併合前発行済投資口数で除した口数(1口未満は切捨て処理を行う。)を、当該営業期間における、前<u>営業期末</u>発行済投資口数とみなす。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>	<p>*** 当該営業期間において投資口の分割が行われた場合には、(i)前<u>決算期</u>発行済投資口数に、(ii)分割後発行済投資口数を乗じ、(iii)分割前発行済投資口数で除した口数(1口未満は切捨て処理を行う。)を、当該営業期間における、前<u>決算期</u>発行済投資口数とみなす。また、当該営業期間において投資口の併合が行われた場合には、(i)前<u>決算期</u>発行済投資口数に、(ii)併合後発行済投資口数を乗じ、(iii)併合前発行済投資口数で除した口数(1口未満は切捨て処理を行う。)を、当該営業期間における、前<u>決算期</u>発行済投資口数とみなす。</p> <p>各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>
<p>(新設)</p>	<p>第20期から第23期までの資産運用報酬に関する特則</p> <p>上記の定めにかかわらず、第20期(平成25年2月1日～平成25年7月31日)から第23期(平成26年8月1日～平成27年1月31日)までの資産運用報酬のうち、基本報酬1については、上記の計算方法により算出した金額から15%相当額を減額した額とする。</p>

d. 運用状況の見通し

平成 25 年 7 月期（平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日）及び平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。

	平成 25 年 7 月期 自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日	平成 26 年 1 月期 自 平成 25 年 8 月 1 日 至 平成 26 年 1 月 31 日
営業収益	6,377 百万円	6,259 百万円
営業利益	2,706 百万円	2,701 百万円
経常利益	1,949 百万円	1,965 百万円
当期純利益	1,948 百万円	1,964 百万円
1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	11,500 円	11,600 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。

< 平成 25 年 7 月期及び平成 26 年 1 月期 運用状況の予想の前提条件 >

平成 25 年 7 月期（第 20 期）及び平成 26 年 1 月期（第 21 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	・平成 25 年 1 月 31 日時点で本投資法人が保有している 26 物件から、第 21 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。
営業収益	・賃貸事業収入は、平成 25 年 2 月 28 日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点までにテナントから解約予告を受けている区画については、解約日以降第 21 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低迷等を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。 ・第 20 期計算期間末日の稼働率は 97.2%、第 21 期計算期間末日の稼働率は 96.4%を想定しています。
営業費用	・外注委託費は、第 20 期に 420 百万円、第 21 期に 414 百万円を計上しています。 ・建物の修繕費は、第 20 期に 199 百万円、第 21 期に 108 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等の理由により、予想金額と大きく異なる場合があります。 ・保有する不動産等に係る固定資産税、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 20 期：601 百万円、第 21 期：593 百万円）。 なお、不動産等の取得がある場合において、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、一般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。 ・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 20 期：978 百万円、第 21 期：988 百万円）。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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20期に582百万円、第21期に571百万円を計上しています。 なお、平成25年4月12日開催予定の第6回投資主総会において、資産運用報酬のうち基本報酬1については、平成25年7月期から平成27年1月期の間、15%相当額を減額する内容の規約変更が承認されることを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・第20期及び第21期計算期間に返済期限が到来する借入金（長期借入金194億円）については、すべて借換を行うことを前提としています。 ・第20期計算期間末日のLTVは43.1%、第21期計算期間末日のLTVは43.1%を想定しています。 （LTVの計算：「(予想)有利子負債 / (予想)総資産」) ・支払利息等については、第20期に756百万円、第21期に734百万円を計上しています。 なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息、保証金利息のほか金融関連費用を含んでいます。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年1月31日現在の169,380口から、第21期計算期間末日までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり利益超過分配金については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規制、一般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施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成24年10月26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24年7月31日)	当 期 (平成25年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,939,788	2,128,053
信託現金及び信託預金	10,183,738	9,778,886
営業未収入金	116,694	110,706
前払費用	31,831	33,471
繰延税金資産	16	17
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	7,665	10,538
流動資産合計	14,298,241	12,080,180
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,766,164	7,783,868
減価償却累計額	1,234,458	1,373,001
建物(純額)	6,531,706	6,410,867
構築物	54,005	54,005
減価償却累計額	13,130	14,727
構築物(純額)	40,874	39,278
機械及び装置	52,784	52,784
減価償却累計額	15,238	18,737
機械及び装置(純額)	37,546	34,047
工具、器具及び備品	32,460	32,549
減価償却累計額	15,737	17,518
工具、器具及び備品(純額)	16,723	15,031
土地	33,228,426	33,228,426
信託建物	1 46,375,597	46,641,778
減価償却累計額	13,026,722	13,787,186
信託建物(純額)	33,348,875	32,854,592
信託構築物	1 819,025	820,147
減価償却累計額	347,452	365,134
信託構築物(純額)	471,572	455,012

(単位:千円)

		前 期 (平成24年7月31日)	当 期 (平成25年1月31日)
信託機械及び装置	1	943,611	943,611
減価償却累計額		607,960	657,061
信託機械及び装置(純額)		335,650	286,550
信託工具、器具及び備品	1	303,802	304,293
減価償却累計額		218,395	227,263
信託工具、器具及び備品(純額)		85,406	77,030
信託土地	1	115,335,663	115,335,663
信託建設仮勘定		2,075	101,058
有形固定資産合計		189,434,522	188,837,559
無形固定資産			
その他		1,221	991
信託その他無形固定資産		16,663	15,068
無形固定資産合計		17,884	16,060
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		818,082	804,800
長期前払費用		26,019	17,080
その他		149,574	155,021
投資その他の資産合計		1,118,929	1,102,154
固定資産合計		190,571,336	189,955,774
繰延資産			
投資法人債発行費		9,808	25,550
繰延資産合計		9,808	25,550
資産合計		204,879,386	202,061,505

		(単位:千円)	
		前 期 (平成24年7月31日)	当 期 (平成25年1月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		704,159	591,522
1年内償還予定の投資法人債		5,000,000	
1年内返済予定の長期借入金		13,800,000	19,400,000
未払金		237,145	231,575
未払費用		180,771	182,279
未払法人税等		683	689
未払消費税等		54,679	57,283
前受金		970,448	979,997
預り金		1,327	467
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1	624,801	624,801
その他		20,139	18,927
流動負債合計		21,594,157	22,087,545
固定負債			
投資法人債		5,000,000	8,000,000
長期借入金		65,200,000	59,600,000
預り敷金及び保証金		1,854,347	1,867,233
信託預り敷金及び保証金	1	11,224,604	10,595,262
その他		3,902	3,747
固定負債合計		83,282,854	80,066,243
負債合計		104,877,012	102,153,788
純資産の部			
3			
投資主資本			
出資総額		98,019,722	98,019,722
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失()		1,982,651	1,887,994
剰余金合計		1,982,651	1,887,994
投資主資本合計		100,002,374	99,907,717
純資産合計		100,002,374	99,907,717
負債純資産合計		204,879,386	202,061,505

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前 期 (自平成24年2月1日 至平成24年7月31日)	当 期 (自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1 5,887,995	5,837,862
その他賃貸事業収入	1 472,570	496,779
資産受入益		243
営業収益合計	6,360,565	6,334,885
営業費用		
賃貸事業費用	1 3,009,377	3,083,630
資産運用報酬	468,049	462,774
資産保管手数料	16,729	16,692
一般事務委託手数料	40,978	41,294
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	47,979	58,541
営業費用合計	3,589,115	3,668,933
営業利益	2,771,450	2,665,951
営業外収益		
受取利息	1,476	1,410
未払分配金戻入	2,389	2,261
受取保険金	2,180	4,656
受取補償金	1,512	2,178
営業外収益合計	7,559	10,507
営業外費用		
支払利息	668,769	659,552
投資法人債利息	88,257	78,083
保証金利息	26,492	24,602
投資法人債発行費償却	4,555	3,707
その他	21,584	21,609
営業外費用合計	809,659	787,555
経常利益	1,969,350	1,888,904
特別利益		
災害損失引当金戻入額	14,195	
特別利益合計	14,195	
税引前当期純利益	1,983,546	1,888,904
法人税、住民税及び事業税	977	969
法人税等調整額	3	0
法人税等合計	980	968
当期純利益	1,982,565	1,887,935
前期繰越利益	86	58
当期末処分利益又は当期末処理損失()	1,982,651	1,887,994

(3) 投資主資本等変動計算書

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		(自平成24年2月1日 至平成24年7月31日)	(自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)
投資主資本			
出資総額	1		
当期首残高		98,019,722	98,019,722
当期変動額			
当期変動額合計			
当期末残高		98,019,722	98,019,722
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失()			
当期首残高		2,219,980	1,982,651
当期変動額			
剰余金の配当		2,219,894	1,982,592
当期純利益		1,982,565	1,887,935
当期変動額合計		237,329	94,657
当期末残高		1,982,651	1,887,994
剰余金合計			
当期首残高		2,219,980	1,982,651
当期変動額			
剰余金の配当		2,219,894	1,982,592
当期純利益		1,982,565	1,887,935
当期変動額合計		237,329	94,657
当期末残高		1,982,651	1,887,994
投資主資本合計			
当期首残高		100,239,703	100,002,374
当期変動額			
剰余金の配当		2,219,894	1,982,592
当期純利益		1,982,565	1,887,935
当期変動額合計		237,329	94,657
当期末残高		100,002,374	99,907,717
純資産合計			
当期首残高		100,239,703	100,002,374
当期変動額			
剰余金の配当		2,219,894	1,982,592
当期純利益		1,982,565	1,887,935
当期変動額合計		237,329	94,657
当期末残高		100,002,374	99,907,717

（ 4 ）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前 期 (自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日)
当期末処分利益	1,982,651,424	1,887,994,275
分配金額	1,982,592,900	1,887,909,480
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(11,705)	(11,146)
次期繰越利益	58,524	84,795
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 1,982,592,900 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 1,887,909,480 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24年2月1日 至平成24年7月31日)	当 期 (自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,983,546	1,888,904
減価償却費	996,246	992,957
投資法人債発行費償却	4,555	3,707
固定資産除却損	29,812	8,094
災害損失引当金の増減額(は減少)	15,859	
受取利息	1,476	1,410
支払利息	783,519	762,238
営業未収入金の増減額(は増加)	12,953	5,987
営業未払金の増減額(は減少)	133,986	23,269
未払金の増減額(は減少)	15,512	5,569
未払消費税等の増減額(は減少)	67,289	2,603
未払費用の増減額(は減少)	8,306	8,357
前受金の増減額(は減少)	15,382	9,549
預り金の増減額(は減少)	302	859
その他	2,865	3,681
小 計	3,524,350	3,694,146
利息の受取額	1,476	1,410
利息の支払額	788,347	769,088
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,014	963
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,736,465	2,925,505
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	164,702	15,703
信託有形固定資産の取得による支出	266,172	521,661
信託無形固定資産の取得による支出	6,230	561
信託敷金及び保証金の差入による支出		5,225
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	288,737	17,049
預り敷金及び保証金の返還による支出	95,348	4,164
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	274,416	150,819
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	578,631	780,160
使途制限付信託預金の預入による支出	274,416	169,326
使途制限付信託預金の引出による収入	361,708	563,237
投資活動によるキャッシュ・フロー	460,638	747,189
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,800,000	4,400,000
長期借入金の返済による支出	7,800,000	4,400,000
投資法人債の発行による収入		2,980,550
投資法人債の償還による支出		5,000,000
分配金の支払額	2,219,214	1,981,543
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,219,214	4,000,993
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	56,612	1,822,676
現金及び現金同等物の期首残高	6,066,874	6,123,487
現金及び現金同等物の期末残高	6,123,487	4,300,810

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1 .固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年								
構築物	2～52年								
機械及び装置	2～17年								
工具、器具及び備品	2～15年								
2 .繰延資産の処理方法	<p>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。</p>								
3 .収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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。前期及び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ありせん。</p>								
4 .キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
5 .その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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。 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> <ol style="list-style-type: none"> (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>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>								

（8）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〕

1. 担保に供している資産及び担保を付している債務は以下の通りです。

担保に供している資産		(単位：千円)	
	前 期 (平成24年7月31日)	当 期 (平成25年1月31日)	
信託建物	2,760,664	2,680,675	
信託構築物	134,105	131,569	
信託機械及び装置	7,666	7,357	
信託工具、器具及び備品	1,412	1,289	
信託土地	5,585,737	5,585,737	
合計	8,489,586	8,406,629	

担保を付している債務		(単位：千円)	
	前 期 (平成24年7月31日)	当 期 (平成25年1月31日)	
1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	433,845	433,845	
信託預り敷金及び保証金	2,578,970	2,362,047	
合計	3,012,815	2,795,893	

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5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、前期末及び当期末における契約に基づく借入残高はありません。

	前 期 (平成24年7月31日)	当 期 (平成25年1月31日)
コミットメントラインの総額	20,000,000千円	20,000,000千円
借入実行残高		
差引額	20,000,000千円	20,000,000千円

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

	前 期 (平成24年7月31日)	当 期 (平成25年1月31日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日	自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,750,444		4,700,712	
共益費収入	664,873		669,864	
月極駐車場収入	144,427		140,502	
その他賃料収入(注1)	328,249		326,783	
計	5,887,995		5,837,862	
その他賃貸事業収入				
付帯収益(注2)	373,694		396,237	
その他雑収入	98,876		100,541	
計	472,570		496,779	
不動産賃貸事業収益合計	6,360,565		6,334,641	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
水道光熱費	515,333		545,862	
外注委託費	414,123		410,524	
プロパティ・マネジメント報酬	140,445		135,934	
修繕費	87,153		164,742	
公租公課	600,636		592,770	
損害保険料	11,998		12,116	
減価償却費	996,246		992,957	
固定資産除却損	29,812		8,094	
その他賃貸事業費用	213,627		220,627	
不動産賃貸事業費用合計	3,009,377		3,083,630	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,351,187		3,251,011	

(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。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前 期		当 期	
	自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日	自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日
1. 発行済投資口の総口数	169,380 口		169,380 口	

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 24 年 2 月 1 日	至 平成 24 年 7 月 31 日	自 平成 24 年 8 月 1 日	至 平成 25 年 1 月 31 日
現金及び預金		3,939,788		2,128,053
信託現金及び信託預金		10,183,738		9,778,886
使途制限付信託預金(注)		8,000,040		7,606,128
現金及び現金同等物		6,123,487		4,300,810

(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〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(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が、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。

(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 18 期末時点及び第 19 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

(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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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）。

前期（平成 24 年 7 月 31 日）

（単位：千円）

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,939,788	3,939,788	
(2) 信託現金及び信託預金	10,183,738	10,183,738	
資産計	14,123,527	14,123,527	
(1) 短期借入金			
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,025,944	25,944
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,800,000	13,921,887	121,887

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(4) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	624,801	668,003	43,201
(5) 投資法人債	5,000,000	5,148,609	148,609
(6) 長期借入金	65,200,000	66,650,612	1,450,612
(7) 信託預り敷金及び保証金	3,242,658	3,232,132	10,526
負債計	92,867,460	94,647,187	1,779,727

当期（平成25年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,128,053	2,128,053	
(2) 信託現金及び信託預金	9,778,886	9,778,886	
資産計	11,906,939	11,906,939	
(1) 短期借入金			
(2) 1年内償還予定の投資法人債			
(3) 1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	19,604,659	204,659
(4) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	624,801	663,931	39,129
(5) 投資法人債	8,000,000	8,145,642	145,642
(6) 長期借入金	59,600,000	61,252,340	1,652,340
(7) 信託預り敷金及び保証金	2,834,779	2,839,304	4,525
負債計	90,459,581	92,505,879	2,046,297

（注1）金融商品の時価の算定方法

資産

(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。

負債

(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。

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 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

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。

（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の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
預り敷金及び保証金	1,854,347	1,867,233
信託預り敷金及び保証金	7,981,945	7,760,483

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。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額
前期（平成24年7月31日）

（単位：千円）

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,939,788					
信託現金及び信託 預金	10,183,738					
合計	14,123,527					

当期（平成25年1月31日）

（単位：千円）

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,128,053					
信託現金及び信託 預金	9,778,886					
合計	11,906,939					

（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
前期（平成24年7月31日）

（単位：千円）

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	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		5,000,000			
長期借入金	13,800,000	17,000,000	9,000,000	4,700,000	14,000,000	20,500,000
合計	18,800,000	17,000,000	14,000,000	4,700,000	14,000,000	20,500,000

当期（平成25年1月31日）

（単位：千円）

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	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				3,000,000
長期借入金	19,400,000	7,000,000	11,200,000	10,000,000	14,000,000	17,400,000
合計	19,400,000	12,000,000	11,200,000	10,000,000	14,000,000	20,400,000

〔税効果会計に関する注記〕

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

（単位：千円）

	前 期 (平成 24 年 7 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 1 月 31 日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	17
繰延税金資産合計	16	17
繰延税金資産の純額	16	17

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

（単位：％）

	前 期 (平成 24 年 7 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 1 月 31 日)
法定実効税率	39.33	36.59
（調整）		
支払分配金の損金算入額	39.31	36.57
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.05

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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期末における貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下の通りです。

（単位：千円）

		前 期 自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日
貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	190,049,104	189,452,407
	期中増減額(注3)	596,697	598,787
	期末残高	189,452,407	188,853,619
期末時価(注4)		190,820,000	189,320,000

（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）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。

（注3）期中増減額のうち、前期の主な増加額はcocoti（ココチ）の共用部リニューアル工事等の資本的支出（441,081千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（996,246千円）の計上によるものです。

当期の主な増加額は東京日産台東ビルの3、5階個別空調化工事等の資本的支出（303,037千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（992,957千円）の計上によるものです。

（注4）期末時価は、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。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「(8)財務諸表に関する注記事項〔損益計算書に関する注記〕」

に記載の通りです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

1. 報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人及び資産運用会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

本投資法人は、主として東京都心 5 区地域及び東急沿線地域に立地する賃貸オフィスビル及び賃貸商業施設（土地を含む）を対象に資産運用を行っています。

したがって、本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「オフィス賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の 2 つを報告セグメントとしています。

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、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」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。

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

前期（平成 24 年 7 月 31 日）

（単位：千円）

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注 2)	財務諸表 計上額
営業収益(注 1)	2,768,895	3,591,669		6,360,565
セグメント利益	1,578,319	1,772,868	579,737	2,771,450
セグメント資産	86,850,234	102,602,172	15,426,979	204,879,386
その他の項目				
減価償却費	404,091	592,155		996,246
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	185,078	256,502		441,581

当期（平成 25 年 1 月 31 日）

（単位：千円）

	商業施設 賃貸事業	オフィス 賃貸事業	調整額 (注 2)	財務諸表 計上額
営業収益(注 1)	2,765,720	3,568,920	243	6,334,885
セグメント利益	1,558,512	1,692,498	585,059	2,665,951
セグメント資産	86,537,997	102,315,621	13,207,886	202,061,505
その他の項目				
減価償却費	397,675	595,282		992,957
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	86,396	315,866		402,263

（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）前期において、セグメント利益の調整額 579,737 千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 579,737 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。

セグメント資産の調整額 15,426,979 千円は、流動資産 14,298,241 千円、投資その他の資産 1,118,929 千円及び繰延資産 9,808 千円です。

当期において、営業収益の調整額 243 千円は、資産受入益です。

セグメント利益の調整額 585,059 千円は、資産受入益 243 千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 585,302 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。

セグメント資産の調整額 13,207,886 千円は、流動資産 12,080,180 千円、投資その他の資産

1,102,154 千円及び繰延資産 25,550 千円です。

（関連情報）

前期（自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日）

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%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3．主要な顧客毎の情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
利害関係者（注）	1,278,923	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業

当期（自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日）

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%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3．主要な顧客毎の情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
利害関係者（注）	1,272,968	商業施設賃貸事業 オフィス賃貸事業

（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
- ・ 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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日
1口当たり純資産額	590,402 円	589,843 円
1口当たり当期純利益	11,704 円	11,146 円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 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	当 期
	自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日
当期純利益(千円)	1,982,565	1,887,935
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)	1,982,565	1,887,935
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〕

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っており、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 24 年 7 月 31 日現在)		当 期 (平成 25 年 1 月 31 日現在)		
			保有総額 (千円)	資産総額 に対する 比率(%)	保有総額 (千円)	資産総額 に対する 比率(%)	
不動産	商業施設	東京都心 5 区 地域・東急沿 線地域	15,680,645	7.7	15,659,257	7.8	
		その他					
		小 計	15,680,645	7.7	15,659,257	7.8	
	オフィス	東京都心 5 区 地域・東急沿 線地域	24,175,854	11.8	24,069,385	11.9	
		その他					
		小 計	24,175,854	11.8	24,069,385	11.9	
	合 計		39,856,499	19.5	39,728,642	19.7	
その他の 資産	不動産等 を主な信 託財産と する信託 受益権	商業施設	東京都心 5 区 地域・東急沿 線地域	55,653,890	27.2	55,445,998	27.4
			その他	15,515,698	7.6	15,432,741	7.6
			小 計	71,169,589	34.7	70,878,740	35.1
	オフィス	東京都心 5 区 地域・東急沿 線地域	74,390,775	36.3	74,252,632	36.7	
		その他	4,035,542	2.0	3,993,604	2.0	
		小 計	78,426,317	38.3	78,246,236	38.7	
	合 計		149,595,907	73.0	149,124,976	73.8	
	預金・その他の資産		15,426,979	7.5	13,207,886	6.5	
資産総額計		204,879,386	100.0	202,061,505	100.0		

	前 期 (平成 24 年 7 月 31 日現在)		当 期 (平成 25 年 1 月 31 日現在)	
	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	104,877,012	51.2	102,153,788	50.6
純資産総額	100,002,374	48.8	99,907,717	49.4

(注 1) 「地域」については、前記「2 . 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 次期の見通し b . 今後の運用方針及び対処すべき課題 (注 1)」をご参照ください。

(注 2) 「保有総額」は、期末日時点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、両者あわせて「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25年1月31日を基準としています。
- ・ 記載した数値は、以下、特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。
- ・ 「用途区分」は、本投資法人が保有する物件をR型(商業施設)及びO型(オフィス)に分類したものです。
- ・ 「所在地(地番)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「地積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。QFRONT(キューフロント)、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有地又は他の共有者の持分を含みます。なお、代官山フォーラム及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては敷地権の設定面積です。また、QFRONT(キューフロント)の括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積です。
- ・ 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載しています。QFRONT(キューフロント)、代官山フォーラム、世田谷ビジネススクエア及びTOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、それぞれ他の区分所有者の所有に係る専有部分及び共有部分又は他の共有者の持分を含みます。QFRONT(キューフロント)の括弧内の数値は、信託不動産に係る専有部分の面積です。代官山フォーラム<ウエスト>の括弧内の数値は、本投資法人の所有に係る専有部分の面積です。TOKYU REIT 虎ノ門ビルの括弧内の数値は、本投資法人の区分所有権及び区分所有権の共有部分の保有割合による専有部分の面積です。
- ・ 「構造・階数」の「S」という略称は鉄骨造を、「RC」という略称は鉄筋コンクリート造を、「SRC」という略称は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ表しています。
- ・ 「築年数」は、竣工年月日から平成25年1月31日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「投資比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、価格時点を平成25年1月31日として、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、湘南モールフィル(底地)、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TOKYU REIT 木場ビルについては日本ヴァリュアーズ株式会社、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)、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)及び東急南平台町ビルについては、駐車場の面積を含みます。また、QFRONT(キューフロント)については、他の区分所有者の専有部分についても、信託受託者が賃借の上、信託不動産と一括して賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアについては、建物全体の総賃貸面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値を記載しています。また、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、他の区分所有者と共有する専有部分についても本投資法人が賃借の上、単独で所有する専有部分と合わせて賃貸しているため、これらの部分の面積を含みます。また、湘南モールフィル(底地)については、土地の賃貸借面積を記載しています。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、建物、施設及び土地における貸付けが可能な事務所、店舗、倉庫及び土地の契約書及び図面上の合計面積(共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。)を

記載しています。なお、東急鷺沼ビル（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 25 年 1 月 31 日時点の情報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、原則として、不動産等について次表に示す作成者により調査・作成された直近の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が、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、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。なお、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。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を超える機能の向上等に必要となる費用は含まれていません。また、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。

< 建物状況評価報告書の作成者、調査対象物件及び直近作成年月日 >

作成者		調査対象物件	直近作成年月日
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22年6月29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24年12月10日
	R	第2東急鷺沼ビル	平成24年7月17日
	R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	平成24年1月31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
	O	世田谷ビジネススクエア	平成24年1月31日
	O	東急南平台町ビル	平成24年7月17日
	O	東急桜丘町ビル	平成24年7月17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24年12月6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
O		TOKYU REIT 八丁堀ビル	平成18年9月11日
O		TOKYU REIT 木場ビル	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	cocoti（ココチ）	平成20年9月16日
	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	13.3	所有権	区分所有権
R	レキシントン青山	東京都港区南青山 五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月	15.1	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都渋谷区 神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月	27.3	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	34.4	所有権	所有権
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区 小台一丁目18番5	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月	33.3	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区 宇田川町86番2	679.27	<建物1> 1,473.10 <建物2> 56.39	<建物1> S 3F <建物2> S 2F	<建物1> 平成10年7月 <建物2> 平成7年6月	<建物1> 14.5 <建物2> 17.6	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	14.6	所有権	所有権
R	cocoti（ココチ）	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	平成16年9月	8.3	所有権	所有権
R	湘南モールフィル（底地）	神奈川県藤沢市辻堂新 町四丁目4300番1	44,078.12					所有権	
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南 二丁目3番5ほか	562.07	2,789.35	S・SRC B1/9F	平成16年3月	8.9	所有権	所有権
R	代官山フォーラム	<イースト> 東京都渋谷区猿楽町33 番18ほか	942.30	1,441.57	RC B1/2F	平成5年2月	19.9	所有権	区分所有権
		<ウェスト> 東京都渋谷区猿楽町33 番1	1,108.01	2,388.70 (1,182.62)	RC B1/5F			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	19.3	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	20.5	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	25.7	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	20.4	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	28.4	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	21.0	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	24.8	所有権（共有 持分割合 84.652%）	区分所有権 及び 区分所有権 の共有
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	47.4	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	10.0	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	23.3	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	10.0	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	9.7	所有権	所有権

用途区分	物件名	所在地（地番）	地積（㎡）	延床面積（㎡）	構造・階数	竣工年月	築年数（年）	所有形態	
								土地	建物
0	秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区外神田三丁目50番5ほか	795.33	5,704.69	SRC B1/8F	昭和60年9月	27.4	所有権	区分所有権（注）
0	TOKYU REIT 木場ビル	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	21.0	所有権	所有権
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	4.4	所有権	所有権

（注）東急桜丘町ビル及び秋葉原三和東洋ビルについては、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）	14,059,818	7.0	21,300,000	3	4,502.93	4,502.93	-	100.0
R	レキシントン青山	4,743,735	2.3	4,020,000	7	2,107.08	2,107.08	-	100.0
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,698,649	2.8	6,440,000	4	2,708.18	2,708.18	-	100.0
R	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	6,739,831	3.3	8,230,000	1	19,610.06	19,610.06	-	100.0
R	第2東急鷺沼ビル	1,184,683	0.6	1,450,000	1	1,267.95	1,267.95	-	100.0
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,616,483	3.3	9,100,000	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）	8,406,629	4.2	8,210,000	1	50,285.89	50,285.89	-	100.0
R	cocoti（ココチ）	23,019,280	11.4	16,900,000	15	8,330.41	8,330.41	-	100.0
R	湘南モールフィル（底地）	7,026,112	3.5	5,850,000	1	44,078.12	44,078.12	-	100.0
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	4,918,422	2.4	4,040,000	8	2,319.24	2,319.24	-	100.0
R	代官山フォーラム	4,124,351	2.0	3,050,000	4	2,268.25	2,477.64	-	91.5
0	世田谷ビジネススクエア	18,274,993	9.0	19,800,000	57	23,249.12	24,959.37	1,162.25	93.1
0	東急南平台町ビル	4,218,543	2.1	4,530,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
0	東急桜丘町ビル	6,517,301	3.2	7,000,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
0	東京日産台東ビル	3,820,835	1.9	5,160,000	11	7,947.24	7,947.24	778.76	100.0
0	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	3,478,480	1.7	3,960,000	3	3,045.32	3,203.92	450.56	95.0
0	TOKYU REIT 蒲田ビル	4,079,620	2.0	5,000,000	5	7,337.82	7,337.82	850.71	100.0
0	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	9,988,640	4.9	8,890,000	6	5,408.90	10,140.10	1,182.80	53.3
0	TOKYU REIT 八丁堀ビル	6,837,502	3.4	5,250,000	9	5,949.85	5,987.85	661.16	99.4
0	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	8,178,524	4.0	5,930,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
0	東急池尻大橋ビル	5,465,778	2.7	4,480,000	4	5,733.23	5,733.23	1,064.53	100.0
0	麹町スクエア	8,730,106	4.3	7,910,000	8	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0
0	TOKYU REIT 新宿ビル	9,154,258	4.5	9,400,000	10	5,758.02	6,223.07	746.79	92.5
0	秋葉原三和東洋ビル	4,650,944	2.3	4,930,000	6	4,643.04	4,643.04	564.15	100.0
0	TOKYU REIT 木場ビル	3,993,604	2.0	3,730,000	6	5,797.79	5,797.79	600.60	100.0
0	東急銀座二丁目ビル	4,926,486	2.4	4,760,000	2	3,469.14	3,469.14	436.81	100.0

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(m ²)	総賃貸可能面積(m ²)	オフィス基準階専有面積(m ²)	稼働率(%)
	合計	188,853,619	93.5	189,320,000	178	238,188.14	245,500.63	-	97.0

(注) 不動産の一部につき、次表に示す通り、平成25年1月31日までに解約の通知を受領し、平成25年2月1日以降に賃貸借契約が終了するテナント(かかるテナントに係る賃貸面積を、次表において「解約(予定)面積」といいます。)及び、平成25年1月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成25年2月1日以降に引渡しを行うテナント(かかるテナントに係る賃貸(予定)面積を、次表において「新規成約面積」といいます。)があります。なお、次表のうち他の所有者との共有物件である世田谷ビジネススクエアの解約(予定)面積及び新規成約面積は、全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値です。

また、定期借家契約の終了(期間内解約を含みます。)に伴い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(m ²)	新規成約面積(m ²)
TOKYU REIT 表参道スクエア	764.83	-
CONZE(コンツェ)恵比寿	287.15	-
世田谷ビジネススクエア	3,002.91	935.42
TOKYU REIT 蒲田ビル	821.66	-
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	-	2,369.26
合計	4,876.55	3,304.68

<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)	98,621	1,183,454	1,656,386	306,906	4.1	17	無
R	レキシントン青山	17,699	212,399	153,910	55,868	2.3	12	無
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	26,616	319,396	273,223	159,927	9.5	24	無
R	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	50,910	610,927	290,488	967,090	9.9	28	無
R	第2東急鷺沼ビル	9,939	119,273	100,888	90,707	9.3	24	無
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	41,730	500,760	357,830	16,623	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	2,795,893	382,902	9.5	24	無
R	cocoti(ココチ)	76,193	914,316	619,355	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	18,881	226,581	191,585	74,460	4.1	26	無
R	代官山フォーラム	14,153	169,845	404,857	103,400	8.0	27	無
O	世田谷ビジネススクエア	141,619	1,699,432	2,343,250	4,539,160	2.8	13	無
O	東急南平台町ビル	24,892	298,713	135,252	503,441	7.9	22	無
O	東急桜丘町ビル	33,958	407,502	231,141	530,790	11.1	25	無
O	東京日産台東ビル	31,163	373,959	255,327	782,274	7.4	20	無
O	TOKYU REIT 赤坂榎町ビル	18,431	221,175	184,192	280,626	11.2	26	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	TOKYU REIT 蒲田ビル	28,202	338,426	216,895	765,185	7.7	23	無
0	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	29,565	354,781	211,722	765,483	7.2	19	無
0	TOKYU REIT 八丁堀ビル	30,416	365,002	268,625	776,432	4.0	17	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	28,633	343,607	292,048	398,279	5.8	20	無
0	麹町スクエア	33,241	398,903	285,508	227,590	4.8	18	無
0	TOKYU REIT 新宿ビル	37,012	444,154	462,772	223,371	4.2	16	無
0	秋葉原三和東洋ビル	27,089	325,070	252,082	222,948	11.8	26	無
0	TOKYU REIT 木場ビル	20,782	249,390	254,592	495,343	7.3	24	無
0	東急銀座二丁目ビル	27,002	324,032	238,465	60,644	4.4	16	無
	合計	977,970	11,735,640	12,797,298	13,120,284	4.1	-	-

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

(3) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が保有する信託不動産は前記「(2) 投資不動産物件」に含めて記載しており、前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 25 年 1 月 31 日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

(単位：百万円)

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	当期支払額	既支払総額
R 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	神奈川県 川崎市	自動火災報知設備 受信盤更新工事	自 平成 25 年 7 月 至 平成 25 年 7 月	38	-	-
R ビーコンヒル プラザ(イトー ヨーカドー能 見台店)	神奈川県 横浜市	外壁改修工事	自 平成 25 年 1 月 至 平成 25 年 7 月	62	-	-
0 世田谷ビジネス スクエア	東京都 世田谷区	中央監視システム 制御コントローラ 整備工事	自 平成 25 年 7 月 至 平成 25 年 7 月	20	-	-
0 東急桜丘町ビル	東京都 渋谷区	1～8階空調機更 新工事(期工事)	自 平成 24 年 8 月 至 平成 25 年 3 月	290	98	98

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 TOKYU REIT 木場ビル	東京都 江東区	3～5、10階共用 部美化工事	自平成25年3月 至平成25年7月	24	-	-

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303百万円であり、費用に区分された修繕費164百万円と併せ、合計467百万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	エスカレーター更新工事	自平成25年1月 至平成25年1月	37
0 東急桜丘町ビル	東京都 渋谷区	1～8階空調機更新工事(期工事)	自平成24年8月 至平成24年11月	40
0 東京日産台東ビル	東京都 台東区	3、5階個別空調化工事	自平成24年9月 至平成24年11月	62
0 TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都 港区	2～5、7階空調機更新工事	自平成24年10月 至平成24年12月	40
0 TOKYU REIT 蒲田ビル	東京都 大田区	化粧室改修工事	自平成24年9月 至平成24年12月	41
その他				80
合計				303

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15期	第16期	第17期	第18期	第19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	自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	自平成24年2月1日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25年1月31日
当期首積立金残高	370	428	531	340	454
当期積立額	394	450	226	520	607
当期積立金取崩額	336	348	417	406	690
次期繰越額	428	531	340	454	372

（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

< 主なテナントの賃貸面積及び年間賃料 >

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	月額 賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	21.1	600,532	50,044	5.1
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル(底地)	44,078.12	18.5	348,000	29,000	3.0
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	8.2	610,927	50,910	5.2
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	298,713	24,892	2.5
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	291,129	24,260	2.5
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	3.3
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	2,747.13	1.2	239,334	19,944	2.0
8	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)		259,200	21,600	2.2
9	その他(注3)			3,832.43	1.6	244,952	20,412	2.1
主なテナントの合計				135,113.20	56.7	3,277,989	273,165	27.9
ポートフォリオ合計				総賃貸面積	238,188.14	100.0		
				総賃料収入			11,735,640	977,970

(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。

< 利害関係者の賃貸面積及び年間賃料 >

番号	名称	業種	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	比率 (%) (注2)
1	株式会社東急ストア(注3)	小売	19,610.06	8.2	632,657	5.4
2	東京急行電鉄株式会社(注4)	陸運	11,026.54	4.6	850,938	7.3
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	3.3
4	株式会社東急コミュニティー (注5)	サービス	2,747.13	1.2	241,479	2.1
5	その他		3,832.43	1.6	219,181	1.9
利害関係者の合計			40,749.19	17.1	2,329,456	19.8
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	238,188.14	100.0	
			総賃料収入			11,735,640

(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) 2,313,842千円 (平成25年1月31日現在の預り金額)
定期建物賃貸借の特約の有無	なし
賃料改定条件	1回目の賃料改定は平成20年6月18日に協議の上合意に基づいて行うこととされ、以後3か年経過毎に、同様の手続により改定する。ただし、平成13年3月1日付不動産信託契約に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされる。なお、賃貸人と賃借人との間では、現在、賃料改定協議が継続している。
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・当初10年間は解約禁止。10年経過後、解約する場合は1年前までに申し出なければならない。 ・保証金（当初預り金額4,338,454千円）は、予約完結の日から10年間（平成20年6月17日まで）は据え置かれ、その日の属する月から爾後10年間毎月末日限り120回にわたって均等返還される（据置期間中：無利息、11年目以降：未償還残高に対し年利2%）。その際、保証金等返還請求権と賃料債権とは相殺することができる。ただし、中途終了時等には、期限の利益を喪失し、直ちに全額を一時に返還しなければならない。 ・信託不動産には、賃貸人の保証金敷金返還債務を担保するために、賃借人を抵当権者とする抵当権が設定されている。 ・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、敷地・建物その他一切の権利も同時に、分離することなく、同一人に対して、譲渡等の処分をしなければならない。 ・賃貸人は、信託建物につき時価相当額の火災による損害保険契約を締結し、当該保険契約に基づく保険金請求権に対して、賃借人を質権者とする質権を設定するものとされる。 ・賃貸人が建物・敷地を他に譲渡その他の処分をする場合には、事前にその旨を賃借人に通知するものとし、賃借人が譲受を希望したときは、同一条件をもって他に（賃貸人の関連会社を除く）優先して、賃借人に買受けさせるものとする。 ・賃借人の責に帰すべき事由により、火災を発生させ、信託建物を破損・滅失した場合であってもそれが軽微なる過失によるときは、賃貸人は賃借人に対して契約上の責任を問わないものとされる。 ・信託建物が天災、火災、公用徴収等のため、滅失又は著しく毀損したことにより、本契約が終了した場合であっても、原則として信託建物を再建・修復し、改めて賃借人の営業の再開・存続に当事者双方が協力するものとされる。

テナント名	大和ハウス工業株式会社
物件名	湘南モールフィル（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（事業用定期借地権）
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	290,488千円	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25年1月1日 至平成33年12月31日	自平成24年1月1日 至平成33年12月31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10年間延長され、その後も同様とされる。	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10年間延長され、その後も同様とされる。
敷金	135,252千円	122,008千円
定期建物賃貸借の特約の有無	なし	なし
賃料改定条件	引渡日以降2年毎に以下の通り改定を行う。 賃貸人が依頼する二者の第三者鑑定人(注)による「各査定賃料の平均値」と「改定前賃料」との中間値 倉庫部分及び駐車場部分については賃料改定は行わない。	引渡日より3年後、以降2年毎に以下の通り改定を行う。 賃貸人が依頼する二者の第三者鑑定人(注)による「各査定賃料の平均値」と「改定前賃料」との中間値 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) 第三者鑑定人は、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、その他賃貸人及び賃借人が候補者として合意した不動産鑑定業者です。

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(注)
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

(注) 全賃貸区画について、株式会社東急エージェンシーと平成25年2月1日を始期とする10年間の賃貸借契約を締結しています。

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 23 年 8 月 1 日（注） 至 平成 25 年 7 月 31 日（注）
契約更改の方法	期間満了の 6 か月前までに更新しない旨の通知を書面により行った場合を除き、期間満了後更に 2 年間更新され、以後この例による。
敷金	353,618 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・倉庫・駐車場を賃借している。

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

c. その他テナントとの主な賃貸条件

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

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	21.1
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル(底地)	平成35年 3 月19日	44,078.12	18.5
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)	平成30年 6 月30日	19,610.06	8.2
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成33年12月31日	7,148.18	3.0
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.6
5	カルチャー・コンピニエンス・クラブ株式会社	サービス	QFRONT(キューフロント)	平成31年12月14日 (注)	4,044.10	1.7
			世田谷ビジネススクエア	平成26年 8 月14日 (注)	220.65	0.1
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)	平成25年 1 月31日	3,533.03	1.5
7	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28年 9 月30日	3,278.04	1.4
8	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26年 5 月31日 (注)	3,232.67	1.4
9	株式会社THINKフィットネス	サービス	TOKYU REIT 表参道スクエア	平成25年 4 月30日	1,317.44	0.6
			cocoti(ココチ)	平成26年11月30日	1,584.79	0.7
10	富士通株式会社	電気機器	TOKYU REIT 蒲田ビル	平成26年 9 月14日 (注)	2,891.91	1.2
賃貸面積上位10テナントの合計					145,103.25	60.9
総賃貸面積					238,188.14	100.0

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

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

テナント名	物件名	期間	賃料改定期間	賃貸面積（㎡）	月額賃料の合計（千円）	比率（％）（注 2）
株式会社イトーヨーカ堂	ピーコンヒルプラザ （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	340,537	34.8
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		
東京急行電鉄株式会社	東急南平台町ビル	自：平成 25 年 1 月 1 日 至：平成 33 年 12 月 31 日	2 年毎 （注 5）	7,148.18		
東京急行電鉄株式会社	東急桜丘町ビル	自：平成 24 年 1 月 1 日 至：平成 33 年 12 月 31 日	2 年毎 （注 6）	3,878.36		
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 7） 至：平成 31 年 12 月 14 日（注 7）	3 年毎	3,556.31		
日産ネットワークホールディングス株式会社	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		
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	自：平成 24 年 2 月 1 日 至：平成 37 年 7 月 31 日	改定なし	1,487.21		
キャピラー・ジャパン株式会社	世田谷ビジネススクエア	自：平成 20 年 8 月 5 日（注 7） 至：平成 31 年 2 月 28 日（注 7）	2 年毎	626.38		
株式会社ヤマハミュージック東京	cocoti（ココチ）	自：平成 24 年 6 月 1 日 至：平成 37 年 5 月 31 日	（注 8）	538.42		
株式会社 SOUL PLANET	レキシントン青山	自：平成 24 年 6 月 1 日 至：平成 31 年 5 月 31 日		474.49		
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		
資生堂美容室株式会社	cocoti（ココチ）	自：平成 24 年 11 月 5 日 至：平成 31 年 10 月 31 日	改定なし	304.72		
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		
株式会社セブン・イレブン・ジャパン	東急銀座二丁目ビル	自：平成 24 年 9 月 1 日 至：平成 40 年 8 月 31 日	（注 9）	191.10		
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	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					977,970	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 25 年 2 月 1 日を起点として契約残存期間が 5 年以上のものをいいます。なお、平成 25 年 1 月 31 日時点で契約期間の開始日が到来していない契約については除きます。

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

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

（注 4）事業用定期借地権設定契約のテナントです。

（注 5）事務所部分の賃料改定期間であり、倉庫部分及び駐車場部分は契約期間中の賃料改定はありません。

（注 6）平成 24 年 1 月 1 日以降、初回のみ 3 年後、以降 2 年毎に賃料改定を行います。また、事務所部分の賃料改定期間であり、倉庫部分は契約期間中の賃料改定はありません。

（注 7）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 8）平成 30 年 6 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 32 年 9 月 1 日以降、賃貸人及び賃借人協議の上、2 年毎に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	第19期		第20期	第21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	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24年1月期	平成24年7月期	平成25年1月期	平成25年1月期	平成25年7月期	平成25年7月期	平成26年1月期
実質営業日数 (日)	144	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	184	181	184	
1口当たり分配金 (円)	9,488	14,230	13,045	13,798	14,179	22,162	14,182	14,427	15,364	16,560	16,284	15,505	79,446	12,598	12,045	13,239	13,106	11,705	11,100	11,146	11,500	11,600	
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	49.5	49.3	48.5	48.5	48.4	48.1	
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	50.0	49.3	49.2	48.0	48.4	48.3	48.2	
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	43.3	43.3	43.4	42.9	43.1	43.1	43.1	
期中平均資産残高 (物件取得価額ベース) (百万円)	82,738	109,108	126,822	142,862	157,806	158,727	166,961	171,736	172,797	190,488	206,239	206,648	201,328	181,132	190,502	199,285	199,672	199,672	199,672	199,672	199,672	199,672	
期末物件数 (物件)	12	13	16	17	17	17	19	20	23	23	23	21	21	23	25	26	26	26	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	98.5	94.0	94.7	95.9	97.0	97.2	96.4	
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	6,918	6,819	6,380	6,339	6,334	6,377	6,259	
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	4,712	4,664	4,377	4,276	4,252	4,274	4,267	
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	4.77	4.63	4.40	4.25	4.22	4.32	4.24	
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	89,000	89,000	87,000	87,000	87,000	87,000	
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	1.76	1.72	1.71	1.67	1.66	1.65	1.58	
長期有利子負債比率 (%)	0.0	58.3	69.3	54.3	77.4	77.4	68.9	68.9	81.6	73.2	84.5	92.8	92.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
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	190,360	190,820	-	189,320	-	-	
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	310	1,367	-	466	-	-	
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	580,532	586,771	-	581,450	-	-	
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	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	406,642	401,664	-	422,792	-	-	
取得物件	りそな・マルハビル	TOKYU REIT 新橋駅前スクエア	ピーコンビルプラザ (4+1+3F・売場併用)	coccol (ココチ) (専有持分50%)	coccol (ココチ) (専有持分50%)	湘南モールフィル (売場)	TOKYU REIT八丁堀ビル CONZ (3F) 恵比寿	TOKYU REIT虎ノ門ビル (売場取得)	東急池袋大塚ビル 代官山フォーラム														
売却物件																							
備考	公募増資(上場)		追加公募増資(期首)		追加公募増資(期首)																		

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

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

*3 有利子負債の期末残高 ÷ 期末総資産

*4 () は、1年内償還予定の投資法人債及び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 = (純資産額 < 当期末処分利益を含まず > + 評価損益) ÷ 発行済投資口数