【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年10月25日
【計算期間】	第20期 （自　平成25年２月１日　至　平成25年７月31日）
【発行者名】	東急リアル・エステート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　堀江　正博
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番１号
【事務連絡者氏名】	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 取締役常務執行役員ＩＲ部長　　小井　陽介
【連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番１号
【電話番号】	03-5428-5828
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期別			第11期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日 （184日）	第12期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日 （181日）	第13期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日 （184日）	第14期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 （181日）	第15期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 （184日）
営業成績							
損益計算書							
営業収益		百万円	7,643	7,479	25,359	6,550	6,524
営業利益		百万円	3,594	3,475	14,374	3,001	2,878
経常利益		百万円	2,759	2,627	13,457	2,134	2,041
当期純利益		百万円	2,758	2,626	13,456	2,133	2,040
事業収支							
不動産賃貸事業収益	（注３）	百万円	7,643	7,478	7,100	6,550	6,522
不動産賃貸事業費用		百万円	3,258	3,282	3,140	2,980	3,070
（うち減価償却費等）	（注４）	百万円	(1,082)	(1,032)	(1,019)	(1,016)	(1,040)
賃貸NOI	（注５）	百万円	5,467	5,229	4,978	4,587	4,492
資金収支							
FFO	(a) （注６）	百万円	3,840	3,658	3,396	3,150	3,078
資本的支出額	(b)	百万円	242	205	125	121	235
AFFO	(a)-(b) （注７）	百万円	3,598	3,452	3,271	3,029	2,843
財産等の状況							
貸借対照表							
総資産額	(c)	百万円	217,727	217,200	225,299	206,884	207,106
（対前期比）		%	(△0.2)	(△0.2)	(3.7)	(△8.2)	(0.1)
有利子負債額	(d) （注８）	百万円	97,000	97,000	97,000	90,000	90,000
純資産額	(e)	百万円	100,777	100,646	111,476	100,153	100,059
（対前期比）		%	(△0.0)	(△0.1)	(10.8)	(△10.2)	(△0.1)
出資総額		百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019
ポートフォリオ							
不動産等の取得価額	（注９）	百万円	206,648	206,648	168,032	186,062	194,662
不動産等の貸借対照表計上額	（注９）	百万円	201,896	201,068	160,901	178,433	186,412
不動産等の期末算定価額	(f) （注９）	百万円	242,400	219,580	171,080	181,440	187,900
期末物件数		件	23	23	21	23	25
総賃貸可能面積	（注10）	㎡	239,294.65	239,293.11	220,003.69	231,468.57	241,903.86
期末稼働率	（注11）	%	98.6	98.6	96.9	96.8	96.3
その他							
分配							
分配総額		百万円	2,758	2,626	13,456	2,133	2,040
配当性向		%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1口当たり情報							
発行済投資口数		口	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
1口当たり純資産額		円	594,981	594,202	658,143	591,295	590,742
1口当たり当期純利益	（注12）	円	16,284	15,505	79,445	12,597	12,045
1口当たり分配金額		円	16,284	15,505	79,446	12,598	12,045
経営指標							
総資産経常利益率（年換算）	（注13）	%	2.5	2.4	12.1	2.0	2.0
自己資本利益率（年換算）	（注14）	%	5.4	5.3	25.2	4.1	4.0
自己資本比率	(e)／(c)	%	46.3	46.3	49.5	48.4	48.3
（対前期増減）			(0.1)	(0.1)	(3.1)	(△1.1)	(△0.1)
期末総資産有利子負債比率	(d)／(c)	%	44.6	44.7	43.1	43.5	43.5
期末算定価額有利子負債比率	(d)／(f)	%	40.0	44.2	56.7	49.6	47.9
期中平均投資口価格	（注15）	円	603,570	496,772	478,579	470,862	490,426

期別			第16期 自 平成23年 2月1日 至 平成23年 7月31日 (181日)	第17期 自 平成23年 8月1日 至 平成24年 1月31日 (184日)	第18期 自 平成24年 2月1日 至 平成24年 7月31日 (182日)	第19期 自 平成24年 8月1日 至 平成25年 1月31日 (184日)	第20期 自 平成25年 2月1日 至 平成25年 7月31日 (181日)
営業成績							
損益計算書							
営業収益		百万円	6,918	6,819	6,360	6,334	6,495
営業利益		百万円	3,121	3,049	2,771	2,665	2,801
経常利益		百万円	2,292	2,220	1,969	1,888	2,036
当期純利益		百万円	2,242	2,219	1,982	1,887	2,035
事業収支							
不動産賃貸事業収益	（注３）	百万円	6,850	6,819	6,360	6,334	6,495
不動産賃貸事業費用		百万円	3,180	3,164	3,009	3,083	3,105
（うち減価償却費等）	（注４）	百万円	(1,042)	(1,009)	(1,026)	(1,001)	(987)
賃貸NOI	（注５）	百万円	4,712	4,664	4,377	4,252	4,378
資金収支							
FFO	(a) （注６）	百万円	3,284	3,228	3,008	2,888	3,023
資本的支出額	(b)	百万円	259	343	441	303	479
AFFO	(a)-(b) （注７）	百万円	3,025	2,885	2,567	2,585	2,543
財産等の状況							
貸借対照表							
総資産額	(c)	百万円	207,661	205,497	204,879	202,061	206,988
（対前期比）		%	(0.3)	(△1.0)	(△0.3)	(△1.4)	(2.4)
有利子負債額	(d) （注８）	百万円	90,000	89,000	89,000	87,000	91,500
純資産額	(e)	百万円	100,262	100,239	100,002	99,907	100,055
（対前期比）		%	(0.2)	(△0.0)	(△0.2)	(△0.1)	(0.1)
出資総額		百万円	98,019	98,019	98,019	98,019	98,019
ポートフォリオ							
不動産等の取得価額	（注９）	百万円	199,672	199,672	199,672	199,672	204,202
不動産等の貸借対照表計上額	（注９）	百万円	190,709	190,049	189,452	188,853	193,019
不動産等の期末算定価額	(f) （注９）	百万円	191,440	190,360	190,820	189,320	194,860
期末物件数		件	26	26	26	26	27
総賃貸可能面積	(注10)	㎡	245,373.01	245,378.77	245,417.58	245,500.63	262,516.83
期末稼働率	(注11)	%	98.5	94.0	94.7	97.0	98.0
その他							
分配							
分配総額		百万円	2,242	2,219	1,982	1,887	2,035
配当性向		%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1口当たり情報							
発行済投資口数		口	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
1口当たり純資産額		円	591,936	591,803	590,402	589,843	590,716
1口当たり当期純利益	(注12)	円	13,239	13,106	11,704	11,146	12,018
1口当たり分配金額		円	13,239	13,106	11,705	11,146	12,019
経営指標							
総資産経常利益率（年換算）	(注13)	%	2.2	2.1	1.9	1.8	2.0
自己資本利益率（年換算）	(注14)	%	4.5	4.4	4.0	3.7	4.1
自己資本比率	(e)／(c)	%	48.3	48.8	48.8	49.4	48.3
（対前期増減）			(△0.0)	(0.5)	(0.0)	(0.6)	(△1.1)
期末総資産有利子負債比率	(d)／(c)	%	43.3	43.3	43.4	43.1	44.2
期末算定価額有利子負債比率	(d)／(f)	%	47.0	46.8	46.6	46.0	47.0
期中平均投資口価格	(注15)	円	534,655	406,642	401,664	422,792	575,341

(注１)　営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注２)　記載した数値は、以下、本書において特に記載のない限り、記載未満の数値はいずれも、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。
(注３)「不動産賃貸事業収益」には、資産受入益（第12期1百万円、第15期2百万円、第16期0百万円、第19期0百万円）及び工事負担金受入額（第16期67百万円）は含んでいません。
(注４)「減価償却費等」には固定資産除却損（第11期19百万円、第13期0百万円、第14期33百万円、第15期1百万円、第16期47百万円、第17期6百万円、第18期29百万円、第19期8百万円、第20期4百万円）を含んでいます。
(注５)　賃貸NOI（Net Operating Income）、計算：不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費等
(注６)　FFO（Funds from Operation）、計算：当期純利益＋減価償却費等＋その他不動産関連償却＋不動産等売却損-不動産等売却益-資産受入益
なお、その他不動産関連償却は発生していません。
(注７)　AFFO（Adjusted Funds from Operation）
(注８)　短期借入金＋１年内返済予定の長期借入金＋長期借入金＋１年内償還予定の投資法人債＋投資法人債
(注９)　不動産信託受益権については、総資産から当該不動産信託受益権の資産の一部である金銭等を差引いた実質不動産の保有に相当する部分を記載しています。
(注10)「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。
(注11)「期末稼働率」は、期末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注12)「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（第11期乃至第20期169,380口）で除することにより算出しています。
(注13) 経常利益／｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×365÷運用日数
(注14) 当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×365÷運用日数
(注15) 本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場における期中平均価格（終値）です。

② 事業の概要及び第20期以降の資産運用の経過

A. 当期の概況

（イ） 投資法人の主な推移

東急リアル・エステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成15年６月20日に設立され、同年９月10日に、発行済投資口数98,000口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（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７月31日現在、発行済投資口数169,380口となっています（注）。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「本資産運用会社」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。

（注）平成25年８月12日に公募による新投資口を、平成25年９月10日に第三者割当による新投資口をそれぞれ発行しました。
詳細は後記「C. 決算日後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

（ロ） 投資環境と運用実績

本投資法人は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指した資産運用を基本方針としています。かかる基本方針に沿って、本投資法人は、以下のような投資環境のもとで、資産運用を行いました。

(i) 投資環境

当期の国内景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きも見られました。

首都圏経済については、アベノミクスの恩恵を受けやすい金融業や輸出型の大企業の集積、都心部における人口増加の見込み、海外経済の恩恵を受けやすいことなどにより、他地域に比べて中長期的に高い成長が期待されます。人口動態については、東京圏は平成25年１月から７月までに８万人超の転入があり、全国との格差は依然として拡大しています。

こうした状況のなか、東京23区のオフィス賃貸マーケットにおける平成25年６月の平均募集賃料は半年間で0.4%、一年間で2.7%下落しています。一方、空室率は、半年間で0.7ポイント、一年間で1.1ポイント改善し6.8%となっています。好立地で設備水準の高い優良ビルが、BCPの観点や拠点統合ニーズ、事業拡大ニーズを満たしたテナント訴求力が高く、稼働が向上している一方、築浅・大型ではないものの設備水準が相応で合理的な賃料設定がなされているビルも、テナント需要を惹きつけており、大企業のみならず中堅、中小企業でこれまで移転を躊躇していたテナントも景気の回復を受け移転を加速させています。商業施設賃貸マーケットについては、政権交代以降の株高の影響を受け、資産効果や消費マインドの回復が見られ、不要不急の消費が増加傾向にあります。ただし、GMSの客単価は上昇している一方で客数は伸び悩んでいるため、商業施設全体の販売額は低迷しています。また、抑制傾向にあった大型小売店の新規

開設が緩やかに増加しており、なかでも自治体の財政難や地域雇用の減少によって、工場跡地に誘致を進めるケースが増加しています。

不動産投資市場は、都心５区における取引件数は増加基調にあり、オフィス物件の取引増加が目立つほか、商業施設の取引も増加しつつあります。また、オフィスの投資期待利回りについては、低下の兆しが見えてきています。

（ii）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。当期においては、平成25年３月27日にOKIシステムセンター（底地）（取得価額45億3千万円）を取得し、当期末時点の本投資法人が保有する27物件の取得価額合計は2,042億2百万円、総賃貸可能面積は262,516.83㎡、期末算定価額の合計は1,948億6千万円となりました。

（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18億4千万円でした。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。

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0.2%の下落に止まりました。また、空室率は前期末の3.0%から1.0ポイント改善し、2.0%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」については、後記「(４)投資法人の機構　b.投資法人の運用体制　(イ)取締役会による意思決定及び業務執行の監督　＜委員会＞ ii.コンプライアンス・リスクマネジメント委員会」における注記をご参照下さい。以下同じです。

（ハ）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、当期に調達した短期借入金45億円の長期借入金への借換を行うとともに、長期借入金の借換を94億円行いました。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190億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915億円（投資法人債残高80億円、長期借入金残高835億円（１年内返済予定の長期借入金170億円を含みます。））、当期における加重平均利率は1.62%（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、本書の日付現在における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者の商号又は名称	格付けの内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA－ 格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A+ 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：ネガティブ 短期会社格付け：A－1

（ニ） 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益64億9千5百万円、営業利益28億1百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は20億3千6百万円、当期純利益は20億3千5百万円を計上しました。

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。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は12,019円となりました。

B． 今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ） 想定される将来動向

景気の先行きについては、輸出が持ち直し、各種政策の効果が発現するなかで、企業収益の改善が家計所得や投資の増加につながり、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、引き続き我が国の景気を下押しするリスクとなっています。

このような見通しのなか、不動産投資市場においては、市況回復への期待から、海外機関投資家や国内外の年金基金を中心に、エクイティ投資家の投資意欲が高まっているものと推察されます。これに伴い、現在横ばいで推移している期待利回りの低下が明確に進むものと見込まれます。オフィス賃貸市場においては、景気回復の本格化による需要の増加が期待されることから、今後、空室率の低下が続く見込みです。平均成約賃料は、企業業績の改善がテナントの前向きな移転につながり、平成25年後半から底打ちの兆しが見られるものと考えられます。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。

（ロ） 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、本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） 東急電鉄等については、後記「(２)投資法人の目的及び基本的性格　a.投資法人の目的及び基本的性格　(イ)成長性　②外部成長要因」における注記をご参照下さい。

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本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いきます。

C. 決算日後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた事項は以下のとおりです。

新投資口の発行

平成25年７月26日開催の役員会において、後記「（参考情報）（ロ）資産の取得」記載の特定資産の取得資金等の調達を目的として、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年８月12日、第三者割当による新投資口については平成25年９月10日にそれぞれ払込が完了しました。

これにより、出資総額は110,479,406,240円、発行済投資口数は195,520口となっています。

(a) 公募による新投資口の発行

ⅰ. 発行新投資口数 ：23,764口

ⅱ. 発行価格（募集価格） ：493,350円

ⅲ. 発行価格の総額 ：11,723,969,400円

ⅳ. 発行価額（引受価額） ：476,652円

ⅴ. 発行価額の総額 ：11,327,158,128円

ⅵ. 払込期日 ：平成25年８月12日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

ⅰ. 発行新投資口数 ：2,376口

ⅱ. 発行価額 ：476,652円

ⅲ. 発行価額の総額 ：1,132,525,152円

ⅳ. 払込期日 ：平成25年９月10日

ⅴ. 割当先 ：野村證券株式会社

（参考情報）

（イ） 資金の借入れ

後記「(ロ) 資産の取得」記載の特定資産の取得資金等の調達を目的として、平成25年８月15日に総額125億円の資金の借入れを行いました。なお、平成25年９月17日に当該借入金のうち10億円を返済しており、本書の日付現在における当該借入金の総額は115億円であり、詳細は以下のとおりです。

区分	短期借入金			
借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社みずほ銀行	三菱UFJ信託銀行株式会社
借入金額	4,600百万円	2,300百万円	2,300百万円	2,300百万円
適用金利	0.52318% 変動金利（注）	0.52318% 変動金利（注）	0.52318% 変動金利（注）	0.52318% 変動金利（注）
借入方法	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証
返済方法	期限一括返済	期限一括返済	期限一括返済	期限一括返済
借入実行日	平成25年８月15日	平成25年８月15日	平成25年８月15日	平成25年８月15日
返済期限	平成26年８月15日	平成26年８月15日	平成26年８月15日	平成26年８月15日
期　　間	１年	１年	１年	１年

（注）金利適用期間は、平成25年10月15日から平成25年11月15日です。

（ロ） 資産の取得

平成25年７月26日付で以下の特定資産の取得について売買契約を締結し、平成25年８月16日に引渡しを受けました。

(a) カレイド渋谷宮益坂

物件の名称	カレイド渋谷宮益坂
特定資産の種類	信託不動産
所在地(注１)	（地番）　東京都渋谷区渋谷一丁目12番４
	（住居表示）東京都渋谷区渋谷一丁目12番１号
最寄り駅からの所要時間(注２)	東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約１分 JR線「渋谷」駅徒歩約３分
用途	店舗、駐車場
地積(注１)	821.65㎡
延床面積(注１)	4,475.10㎡
構造・階数(注１)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下４階付６階建
竣工年月(注１)	平成４年１月
売主	合同会社オー・エム・シー・イー開発
所有形態	（土地） 所有権　（建物） 所有権
主要テナント	株式会社バグース、株式会社エイペックス、株式会社モンテローザ
取得価額(注３)	5,150百万円
取得時鑑定評価額	5,280百万円 鑑定機関：日本ヴァリュアーズ株式会社
特記事項	なし

（注１）「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。

（注２）不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80m につき１分間を要するものとして算出した数値です。

（注３）「取得価額」は、当該資産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（受益権売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

(b) 渋谷Rサンケイビル

物件の名称	渋谷Rサンケイビル
特定資産の種類	不動産
所在地(注１)	（地番）　東京都渋谷区渋谷三丁目10番２ほか
	（住居表示）東京都渋谷区渋谷三丁目10番13号
最寄り駅からの所要時間(注２)	JR線「渋谷」駅徒歩約２分 東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約４分
用途	事務所、店舗、駐車場
地積(注１)（注３）	1,077.45㎡
延床面積(注１)（注４）	7,289.38㎡
構造・階数(注１)（注５）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建
竣工年月(注１)	平成２年３月
売主	株式会社サンケイビル
所有形態(注６)	（土地）　所有権　（建物）　区分所有権及び区分所有権の共有
主要テナント	株式会社ジャパン・ディストリビューションシステム、ジブラルタ生命保険株式会社、ジェイコムホールディングス株式会社
取得価額(注７)	5,270百万円
取得時鑑定評価額	5,430百万円 鑑定機関：日本ヴァリュアーズ株式会社
特記事項	・本建物は区分所有建物ですが、売主と他の区分所有者は、数筆に分かれた敷地について、敷地利用権をそれぞれ単独で有しています（いわゆる分有）。ただし、区分所有規約において、その有する専有部分とその敷地利用権とを分離して処分することができないものとされています。 ・本建物の敷地について、売主と他の区分所有者がそれぞれの土地を、それぞれの専有部分及び共有部分の持分を所有する範囲内において互いに無償で使用することができる旨が区分所有規約において定められています。 ・売主は、本建物の他の区分所有者の専有部分の一部及び当該区分所有者と共有している専有部分を賃借し（それに伴い、売主は敷金を差し入れています。）、本建物と一体として、各テナントへ賃貸（他の区分所有者の専有部分等については転貸）しています。本投資法人は、本物件の取得にあたり、かかる売主の地位を承継することを売主と合意しています。 ・本物件の区分所有者は、各々の区分所有権について譲渡しようとするときは、相互に優先して譲渡を申し出る旨が区分所有規約において定められています。

（注１）「所在地（地番）」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。

（注２）不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80m につき１分間を要するものとして算出した数値です。

（注３）本建物の敷地全体の面積（建物の他の区分所有者の所有部分を含みます。本投資法人が取得した土地の面積は819.41㎡です。）を記載しています。

（注４）本建物一棟の延床面積であり、建物の他の区分所有者の専有部分等を含みます。本投資法人の単独専有部分の面積は3,882.86㎡であり、その他に他の区分所有者と共有している区分所有部分625.60㎡（持分7,820分の6,119）及び駐車場部分41.18㎡（持分2,000分の1,521）があります。

（注５）駐車場部分は鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建です。

（注６）他の区分所有者：法人１社

（注７）「取得価額」は、当該資産の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

（c）東急虎ノ門ビル

物件の名称	東急虎ノ門ビル
特定資産の種類	不動産
所在地(注１)	（地番）　東京都港区虎ノ門一丁目216番２ほか
	（住居表示）東京都港区虎ノ門一丁目21番19号
最寄り駅からの所要時間(注２)	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約３分、東京メトロ千代田線・日比谷線「霞ヶ関」駅徒歩約７分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約８分、東京メトロ丸ノ内線「霞ヶ関」駅徒歩約９分
用途	事務所、店舗、駐車場
地積(注１)	1,764.92㎡
延床面積(注１)	11,983.09㎡
構造・階数(注１)	鉄骨造陸屋根10階建
竣工年月(注１)	平成22年４月
売主	東京急行電鉄株式会社
所有形態	（土地）　所有権　（建物）　所有権
主要テナント(注３)	ベンダーサービス株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティ・データ、exsa株式会社
取得価額(注４)	15,000百万円
取得時鑑定評価額	15,100百万円 鑑定機関：一般財団法人日本不動産研究所
特記事項	・本土地の西側に接面している道路については、本物件の取得日現在の境界線から本土地側に向けて拡幅される旨の都市計画決定が昭和21年になされており、当該部分（約26.76㎡）には都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）に基づく建築制限があります。本建物は事業決定に対応可能な形態で建築されています（なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在未定です。）。

（注１）「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。

（注２）不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80m につき１分間を要するものとして算出した数値です。

（注３）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。）との間で、解約予告を受領している１階店舗部分について、平成26年８月31日までを賃貸借期間とし、本投資法人による本物件の取得を停止条件とした停止条件付定期建物賃貸借契約を締結しています。なお、定期建物賃貸借契約の条件については、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく本投資法人役員会での承認を受けた上で決定したものです。

（注４）「取得価額」は、当該資産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金）を記載しています。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

a．投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行います。

（イ）成長性

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

① 内部成長要因

● 資産運用の最適化

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

● 投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長

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

② 外部成長要因

● 積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上

本投資法人は、主たる投資対象である東京都心５区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、本資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとします。取得にあたっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行いますが、必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長を目指します。

● 東急電鉄等（注）からの物件取得

本投資法人は、東急電鉄等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとします。このため、東急電鉄、本投資法人及び本資産運用会社の間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しています。同覚書の内容については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 b．投資態度 （へ）保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要」をご参照下さい。

（注）「東急電鉄等」とは、以下の(ⅰ)から(ⅲ)までのいずれかに掲げる者をいいます。以下同じで
す。

(ⅰ) 東急電鉄

(ⅱ) 東急電鉄の連結子会社

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

（ロ）安定性

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

● 投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性

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

● 開発リスクの回避

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

（ハ）透明性

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

● 市場価格取引の徹底

● 情報開示の充実

● 独立した運用体制・コーポレートガバナンス体制の確保

具体的には、本投資法人は、自主ルールとして利益相反対策ルールを策定及び随時改訂し、開示し、かつこれを遵守します。さらに、本投資法人は、かかるルールの妥当性及び利害関係者との取引に関し、本資産運用会社における外部者によるチェック及び本投資法人の役員会による事前承認という複階層チェックを経

ることにより、その実効性を確実なものとします（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限　B．本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

b．　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、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。）上の金融商品取引業者（本書の日付現在、本資産運用会社）にすべて委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営　３ 投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。すべての執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(４) 投資法人の機構　a．投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

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

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

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

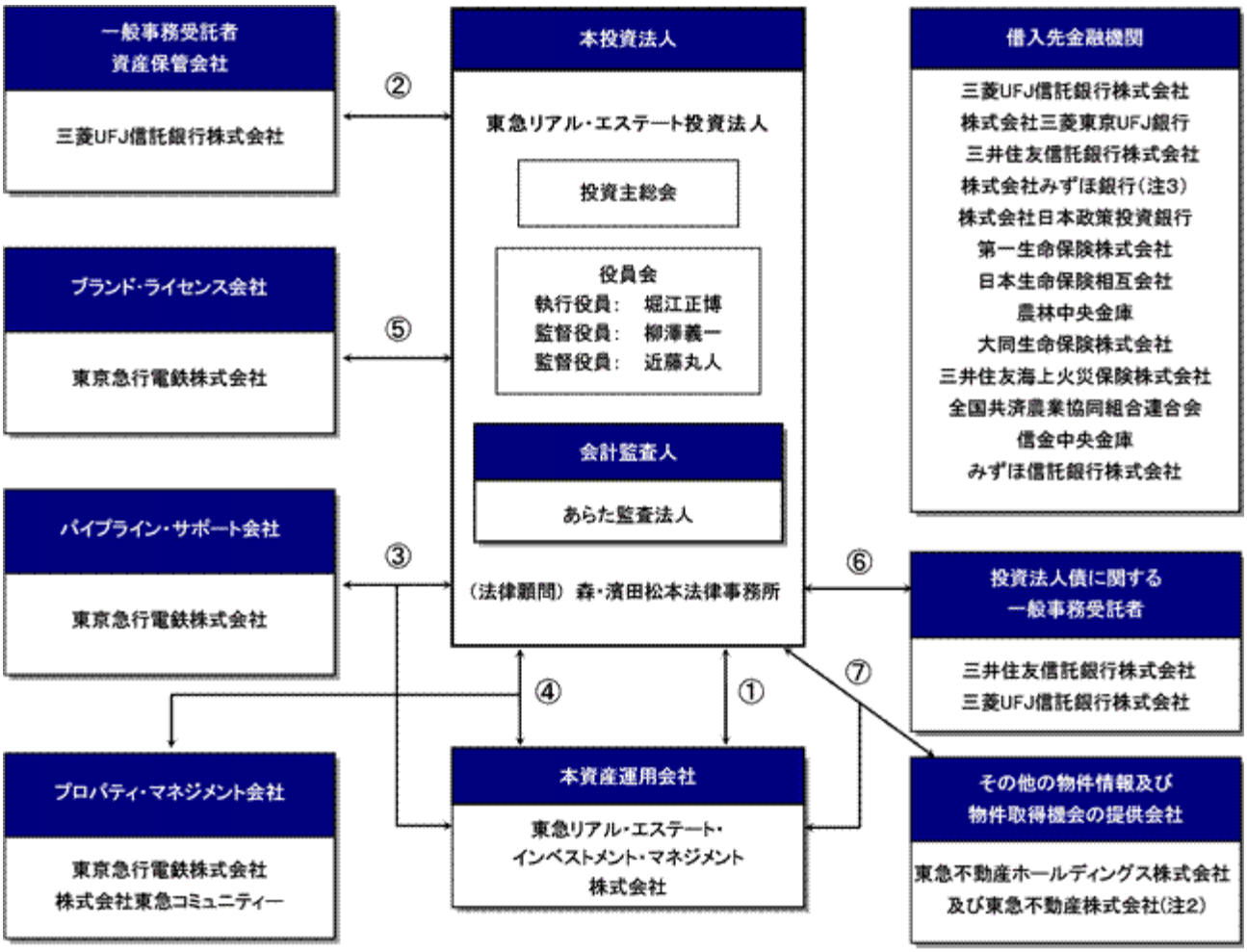
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務並びに投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(３) 投資法人の仕組み」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報　第４ 関係法人の状況」をご参照下さい。

（注２）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項、第227条第１項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

ａ．　本投資法人の仕組図



契約の種類
①　資産運用委託契約
②　一般事務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約／資産保管業務委託契約
③　保有不動産資産の売買等に関する覚書
④　プロパティ・マネジメント契約（注１）
⑤　商標使用許諾契約
⑥　財務及び発行・支払代理人契約
⑦　保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書（その後の変更及び承継を含みます。）（注２）

（注１）　プロパティ・マネジメント契約は、物件毎に個別に締結され、信託受益権の場合、本投資法人、本資産運用会社、不動産信託受託者、プロパティ・マネジメント会社の四者契約に、不動産に直接投資する物件の場合、不動産信託受託者を除く三者契約になります。

（注２）　平成25年10月１日付で東急不動産株式会社（以下「東急不動産」ということがあります。）、株式会社東急コミュニティー（以下「東急コミュニティー」ということがあります。）及び東急リバブル株式会社が共同株式移転方式の方法によって、３社の完全親会社であり、持株会社である東急不動産ホールディングス株式会社（以下「東急不動産ホールディングス」ということがあります。）を設立したことに伴い、「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」に定める東急不動産の義務を、平成25年10月１日以降、東急不動産ホールディングス及び東急不動産が併存的に負担することを骨子とした合意書を平成25年10月25日付で締結しています。

（注３）　株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年７月１日付で株式会社みずほ銀行と合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しています。以下同じです。

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

運営上の役割	名称	関係業務の内容
本投資法人	東急リアル・エステート投資法人	本投資法人の規約に基づき、投資主より払込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社	平成15年６月20日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 金商法上の金融商品取引業者（金商法第28条第４項）として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。）、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務（本投資法人の業務執行を補助する業務を含みます。）です。
一般事務受託者／資産保管会社／投資法人債に関する一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年６月20日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を、また、平成20年12月22日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しました(注)。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号乃至第６号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、これらの契約に基づき、本投資法人の①投資口の名義書換に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、④計算に関する事務、⑤投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、⑥投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、⑦会計帳簿の作成に関する事務及び⑧納税に関する事務を行います。 平成15年６月20日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 平成24年10月16日付で本投資法人との間で第３回無担保投資法人債に関して財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、投資法人債に関する事務。）として、同契約に基づき、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	平成19年10月16日付で本投資法人との間で第２回無担保投資法人債に関して財務及び発行・支払代理契約を締結しました。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
		投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、投資法人債に関する事務。）として、同契約に基づき、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。

(注) 特別口座の管理に関する契約との関係で三菱UFJ信託銀行株式会社を以下、その役割において「特別口座管理人」ということがあります。

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務内容
パイプライン・サポート会社	東京急行電鉄株式会社	平成23年３月４日付で東急電鉄、本投資法人及び本資産運用会社との間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しました。（以下、その役割において東急電鉄を「パイプライン・サポート会社」ということがあります。） 同覚書に基づき、パイプライン・サポート会社が本投資法人が投資することのできる不動産資産を売却しようとする場合、当該パイプライン・サポート会社は、まず優先的に本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとし、本資産運用会社と当該パイプライン・サポート会社が購入条件について基本的に合意した場合、当該パイプライン・サポート会社と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとされています。同覚書の詳細な内容については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 b. 投資態度 （へ）保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要」をご参照下さい。
プロパティ・マネジメント会社	東京急行電鉄株式会社及び株式会社東急コミュニティー	本投資法人は、直接に又は不動産信託受益権の形態で保有している各物件についてプロパティ・マネジメント（以下「PM」ということがあります。）契約を締結して、以下の業務（以下併せて「プロパティ・マネジメント業務」又は「PM業務」といい、その役割において「プロパティ・マネジメント会社」又は「PM会社」といいます。）を、プロパティ・マネジメント会社に委託します。このようなプロパティ・マネジメント業務の委託は、各物件毎に行われます。 ① 全般的業務 ② 収益管理業務 ③ 保守管理業務 ④ コンストラクション・マネジメント業務 ⑤ リーシング・マネジメント業務 ⑥ 渉外業務 ⑦ 危機管理業務 ⑧ その他上記に関連し又は付随する業務 平成25年７月31日現在、各プロパティ・マネジメント会社がプロパティ・マネジメント業務を行う物件は以下の通りです。 ＜東急電鉄＞ ・ QFRONT（キューフロント） ・ 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼） ・ 第2東急鷺沼ビル ・ TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア ・ cocoti（ココチ） ・ CONZE（コンツェ）恵比寿 ・ 代官山フォーラム ・ 東急南平台町ビル ・ 東急桜丘町ビル ・ TOKYU REIT蒲田ビル ・ TOKYU REIT虎ノ門ビル ・ 東急池尻大橋ビル ・ TOKYU REIT新宿ビル ・ 東急銀座二丁目ビル

役割	名称	業務内容
		＜東急コミュニティー＞ ・　レキシントン青山 ・　TOKYU REIT表参道スクエア ・　ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店） ・　東京日産台東ビル ・　TOKYU REIT赤坂檜町ビル ・　TOKYU REIT八丁堀ビル ・　赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル） ・　世田谷ビジネススクエア ・　麹町スクエア ・　秋葉原三和東洋ビル ・　TOKYU REIT木場ビル （上記各物件の名称その他詳細は、後記「５ 運用状況 (２) 投資資産 ② 投資不動産物件　b．個別不動産等の概要」をご参照下さい。）
ブランド・ ライセンス会社	東京急行電鉄株式会社	平成15年７月14日付で本投資法人との間で「商標使用許諾契約」を締結しました。本投資法人に対して、「東急」及び「TOKYU」の商標の使用を許諾しています。後記「第二部 投資法人の詳細情報　第１ 投資法人の追加情報　３ その他　b．規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項　(ハ) 出資の状況その他の重要事項」をご参照下さい。
その他の物件情報及び物件取得機会の提供会社	東急不動産ホールディングス株式会社及び東急不動産株式会社（以下本c.において、「東急不動産等」といいます。）	平成23年３月４日付で東急不動産、本投資法人及び本資産運用会社との間で「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」（その後の変更及び承継を含みます。）を締結しました。 同覚書に基づき、東急不動産等は、本投資法人が投資することのできる不動産資産を第三者に売却しようとする場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該第三者に対して提供するのと実質的に同等の情報及び東急不動産等が必要と認めた情報を当該第三者に対する情報の提供時点までに提供するものとし、本投資法人及び本資産運用会社が、東急不動産等に対し、買取りの申し入れをした場合、東急不動産等は、これに誠実に対応するものとされています。なお、同覚書の有効期間は、本投資法人が東急不動産グループ各社（注）から同覚書に基づき取得した物件の取得価額の総額が200億円に達する日までです。 同覚書の詳細については、後記「２ 投資方針　(１) 投資方針　b．投資態度　(ト) その他の物件の取得機会確保に関する覚書の概要」をご参照下さい。

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

(a)　東急不動産ホールディングス

(b)　東急不動産ホールディングスの連結子会社

(c)　東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングス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

（４）【投資法人の機構】

ａ．　投資法人の統治に関する事項

（イ）　本投資法人の機関の内容

本投資法人の執行役員は、２名以内、監督役員は３名以内（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第19条）。

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

(a)　投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　３ 投資主・投資法人債権者の権利　(1)投資主の権利　（イ）投資主総会における議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、法令又は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います（規約第12条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

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

本投資法人の投資主総会は、原則として、２年に１回以上招集されます（規約第10条第１項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

(b)　執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、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います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(c)　会計監査人

本投資法人は、あらた監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

（ロ） 本投資法人の統治に関する事項

(a) コンプライアンス態勢を支えるガバナンス

本投資法人及び本資産運用会社では、優れたガバナンスは競争力の源泉であり、投資主価値向上に資するものと位置付けています。本投資法人の発行する投資証券がグローバルプロダクト（国際的金融商品）として内外のあらゆる投資家の投資対象となるよう、グローバル・スタンダードでみても充分な評価に足るガバナンスの設計及びその整備を進め、着実な運営を行ってきました。

(b) 本投資法人のコンプライアンス・ポリシー

本投資法人は上場不動産投資信託として、その社会的責任と公共的使命を自覚し、倫理・法令・市場ルール及び主務官庁のガイドラインその他、本投資法人の内部規則等の遵守、すなわちコンプライアンスを徹底することにより、投資主その他ステークホルダーの信頼を確保することを目的として、下記のとおり「コンプライアンス・ポリシー」を制定し、かかる「コンプライアンス・ポリシー」に基づき、ガバナンスの設計及びその整備を行っています。

（コンプライアンスの構築）

A．本投資法人は、法令等の遵守その他、必要かつ適切なコンプライアンス態勢を構築します。

（コーポレート・ガバナンスの構築）

B．本投資法人は、利益相反取引の回避、内部者取引の未然防止その他、必要かつ適切なコーポレート・ガバナンスを構築します。

（正確な記録・適切な保管）

C．本投資法人は、会計帳簿、議事録その他の情報を正確に記録し、適切にこれを保管します。

（適時・適切・正確・公平な情報の開示・提供）

D．本投資法人は法令等の定めに従い、投資主その他のステークホルダーに対し、適時、適切、正確かつ公平に情報を開示・提供します。

（委託先の監督）

E．本投資法人は、業務の外部委託先に対し、必要かつ適切な監督を行います。

（反社会的勢力に対する姿勢）

F．本投資法人は、反社会的勢力には断固とした姿勢で臨みます。

（連絡・報告等）

G．本投資法人は、連絡・報告体制を構築し、緊急時の即時対応、事後の再発防止に努めます。

（見直し・改善）

H．本投資法人は、必要に応じこのポリシーを見直し、コンプライアンス態勢の継続的な改善を図ります。

(c) コンプライアンスに関する種々の取組み

A．投資法人役員会の適切な運営

本投資法人役員会は、一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）の機関運営により、原則として月に２回開催され、第20期（平成25年２月１日～平成25年７月31日）中には15回開催されています。特に、豊富な情報が迅速に本投資法人役員会の審議に反映されるように運営を行っています。なお、本投資法人役員会には、審議の充実及び適法性の確保を目的として、設立当初から原則として法律顧問（森・濱田松本法律事務所）に出席を要請しており、第20期には開催した全ての本投資法人役員会に法律顧問が同席しています。

B．監督役員による執行役員の監督

本投資法人の監督役員は、本投資法人の執行役員が本資産運用会社社長を兼職していることから、より慎重に、適宜、書類検査を実施するなど、役員会に出席して審議を行う以外にも監督活動の充実を図っています。

C．利益相反対策の拡充

本投資法人は、外部成長を図るべく、東急電鉄等及び不動産投資市場からバランス良く物件を取得するとともに、必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオのクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長を目指しています。また、物件の管理運営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、内部成長を図っています。東急電鉄等とのコラボレーション強化と表裏一体にある利害関係人取引に対して、その取引の公正・透明性を厳格に担保する仕組み、すなわち利益相反対策ルールを構築し、これを徹底しています（本ルールについては、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

D．兼職メリットの活用とデメリットへの対策

本投資法人の執行役員は、平成15年６月16日に当時の投信法第13条に基づき、金融庁長官の承認を得て本資産運用会社社長がこれを兼職しています。この兼職により、本投資法人役員会に対する報告の迅速化及び報告内容の具体化が図られることで、そのメリットを存分に享受し、一般事務受託者、資産保管会社、主幹事証券会社及びプロパティ・マネジメント会社等の委託先と執行役員との情報格差の解消に努めるなど、コンプライアンスに関する本投資法人役員会の監視機能を最大限に引き出し、その高いクオリティを実現することに注力しています。

なお、本投資法人及び本資産運用会社では、本資産運用会社社長とは別に本投資法人の執行役員専用の執務スペース、ファイリングシステム及びメールアドレス等を設置し、更に本投資法人の執行役員の立場で検印し、本資産運用会社の業務プロセスを監視する仕組を確保することにより、業務執行における職責混同の回避に努めています。

本資産運用会社社長が本投資法人の執行役員を兼職することについては、両社が利益相反関係にあることに起因するリスク又は業務負担の増大等を理由とする監視機能の低下等のデメリットが考えられますが、本投資法人は、監督役員による執行役員及び本資産運用会社の監督を強化するとともに、自主規制として利益相反対策ルールを定め公正な業務運営を図っているほか、本資産運用会社社長を支援する役職員の充実及び権限委譲等により兼職者の業務執行の負担の軽減を図っています。

E．会計監査人との相互連携

会計監査人と本投資法人役員との連絡会を決算期毎に適時開催し、会計監査人からの会計及び監査に関しての説明及び報告を受けています。

(ハ)　本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

一般事務受託者及び資産保管会社より、本投資法人役員会において、一般事務等の処理状況につき定期的に業務報告書の提出及びその説明を受け、必要に応じて調査を実施しています。また、本資産運用会社に対しては、本投資法人役員会に対する説明及び報告の内容を充実させるように求めることにより、資産運用に関する幅広い監督を行っています。

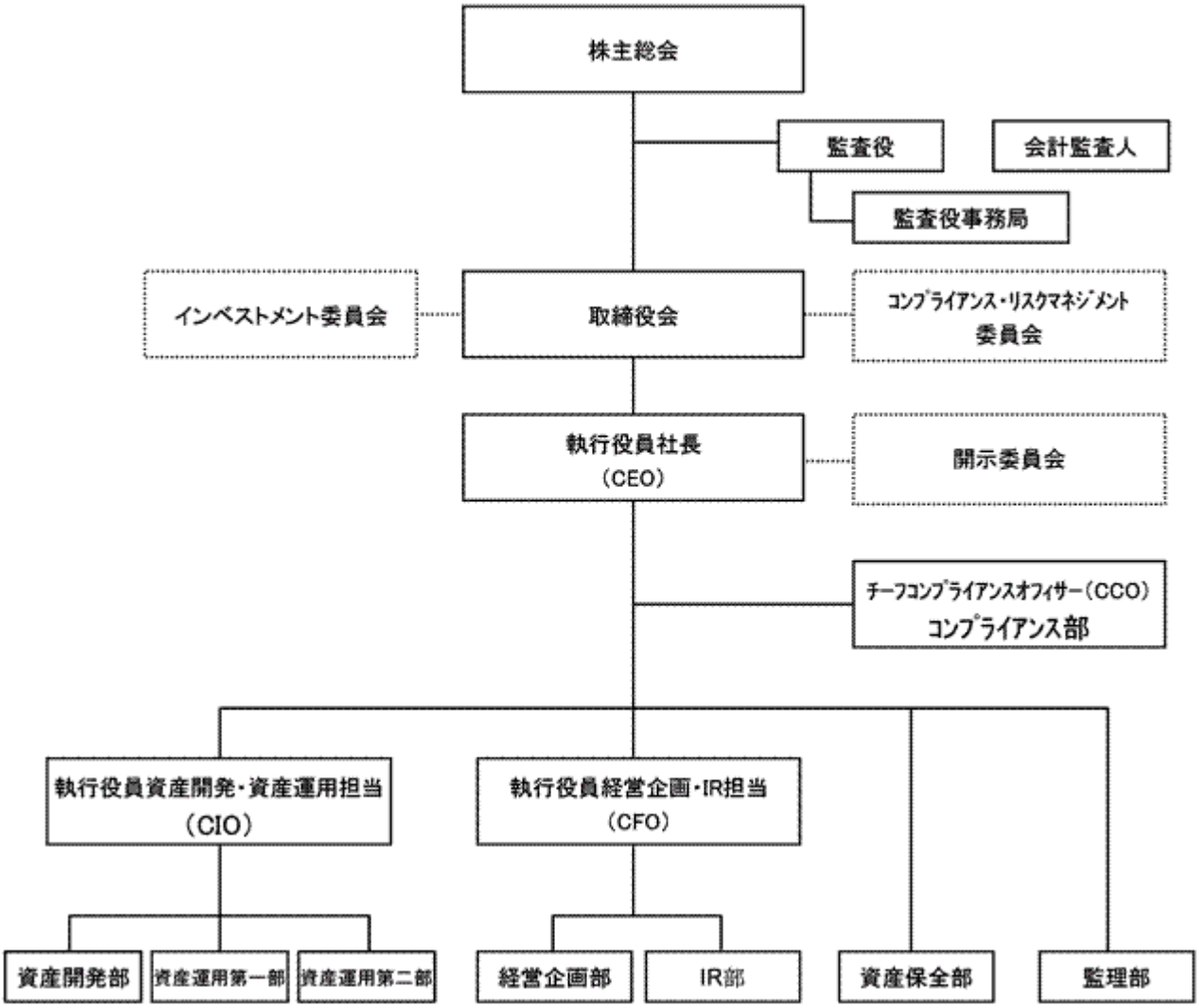
その他、平成25年３月に本投資法人の委託先のコンプライアンスの取組状況について、主要な委託先に対する実態調査を、平成20年12月（平成18年６月、平成18年10月、平成20年９月は数社の追加調査）に引き続いて実施し、そのすべての対象会社から適切なコンプライアンス態勢を構築している旨の回答を得ています。

b.　投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

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

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用に係る業務を行います。本資産運用会社は、法律上の規定に基づかない同社独自の制度として同社内に執行役員を選任しており、経営（経営方針及び業務執行に関する基本的重要事項の意思決定並びに業務執行の監督）と業務執行を分離した体制を以下の通り採用しています。

（イ） 取締役会による意思決定及び業務執行の監督

本資産運用会社の取締役会は、会社の経営の最高意思決定機関として経営方針及び業務執行に関する基本的重要事項の意思決定を行い、取締役の職務の執行を監督します。取締役会は、１名の代表取締役（執行役員社長）及び２名の常勤取締役（常務執行役員）の他、３名の非常勤取締役（本書の日付現在、本資産運用会社の株主の役職員等である者が就任しています。非常勤取締役の略歴等については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第４ 関係法人の状況 １ 資産運用会社の概況 （４）役員の状況」をご参照下さい。）から構成されており、非常勤取締役による経営に対する監視機能を導入しています。なお、本資産運用会社の取締役会は、委員会を設置し、特定の分野の課題についての協議を行い、各委員会の協議の結果を意思決定の参考にすることができます。本書の日付現在、資産の運用に係る重要事項につき審議、決議及び答申を行うためのインベストメント委員会、コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長が必要と認めた事項を含みます。）、並びに利益相反対策ルールの妥当性に関する事項につき、審議、答申（答申がないときはその旨の報告）を行うためのコンプライアンス・リスクマネジメント委員会、並びに適時開示の対象となる情報のうち、本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の運用資産等にかかる発生事実についての開示に関する対応につき審議を行い、代表取締役執行役員社長に具申するための開示委員会を設置しています。本資産運用会社の取締役会は、このうち、インベストメント委員会による審議及び決議、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会による審議、各委員会の委員より提出された少数意見報告書及び各意見書の内容を尊重した決議を行います。

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

＜委員会＞

ｉ． インベストメント委員会

委員	執行役員社長（委員長）、取締役（４名）、 不動産鑑定士（専門委員）（１名）
内容	「運用ガイドライン」及び「資産運用計画」の策定及び変更、ポートフォリオ全体の資産配分並びに個別物件についての投資判断等について審議及び決議を行い、取締役会に対し答申します。 (注) 「運用ガイドライン」及び「資産運用計画」についての詳細は、後記「c．投資運用の意思決定機構 （イ）運用方針等決定に関するプロセス」をご参照下さい。
決議方法等	委員長から付議され、委員の３分の２が出席し、出席委員の過半数の賛成により答申すべき意見を採択します。ただし、議案に関し特別の利害関係を有する委員は議決権を有さず、また、個別物件の売却を検討するに当たり、決議事項が目標売却価額の設定に係る場合において、その決議につき特別の利害関係を有する委員（不動産鑑定士として選任された専門委員を除きます。）は当該議案の決議及びその審議から退席しなければなりません。すべての委員が、議案に関し利害関係を有する場合には、委員長が取締役会に答申すべき意見を採択します。委員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の執行役員に対し、その業務分野に関連する説明を求めることができます。また、審議中に採択された意見について少数意見が出された場合には、当該少数意見を述べた委員は少数意見報告書を作成し、取締役会へ提出することができます。当該少数意見報告書が作成された場合、委員長はとりまとめを行い、取締役会へ提出しなければなりません。当該少数意見報告書は、それが出された議案について、利益相反対策ルールに基づき、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合及びそれが出された議案について、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要であると取締役会が判断した場合には、本資産運用会社から本投資法人役員会に提出されます。なお、委員会の事務局長は、資産開発部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。 ※委員会に欠席の専門委員は、議案又は決議内容に対する欠席意見書を委員会に提出し、委員長は当該欠席意見書を取締役会に対して提出しなければなりません。

ii．　コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

委員	非常勤取締役（２名）、外部委員（２名） 委員長は、非常勤取締役から選任します。 委員会の外部委員として、（現在及び過去５年間において）利害関係者(注)の役職員ではない学識経験を有する者２名を招聘します。本書の日付現在、外部委員は、リスクマネジメントに精通した専門家（１名）及びコンプライアンスに精通した外部弁護士（１名）です。
内容	コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長が必要と認めた事項を含みます。）、並びに利益相反対策ルールの妥当性につき審議を行い、取締役会に対し答申（答申がないときはその旨の報告）します。なお、個別取引の利益相反対策ルールとの適合性に関する第三者からの合意された手続実施結果報告書において特記事項があった場合でかつコンプライアンス部長が必要であると判断した場合、委員会は、当該事項について、コンプライアンス部長より報告を受け、その適合性について審議を行い、取締役会に対し答申（答申がないときはその旨の報告）します。
審議方法等	委員会は、原則として、外部委員２名を含む３名の出席がない場合は開催されません。議案は、コンプライアンス部長より付議され審議後、その審議結果を委員長が取締役会へ答申（答申がないときはその旨の報告）します。各委員は、審議において必要と認めるときは本資産運用会社の執行役員に対しその業務分野に関する説明を求めることができます。 委員会の審議内容は取締役会へ報告されます。また、各委員の独自の判断により、別途意見書を取締役会に提出することができます。当該意見書が作成された場合、委員長はとりまとめを行い、取締役会へ提出しなければなりません。当該意見書は、それが出された議案について、利益相反対策ルールに基づき、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合及びそれが出された議案について、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要であると取締役会が判断した場合には、本資産運用会社から本投資法人役員会に提出されます。なお、委員会の事務局長は、コンプライアンス部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。

(注)「利害関係者」とは、以下の（i）から（iii）までのいずれかに掲げる者をいいます。本書において特に記載のない限り、以下同じです。

（i）　東急電鉄等

（ii）　東急電鉄の連結決算上の関連会社

（iii）東急不動産グループ各社

iii．　開示委員会

委員	IR部長（委員長）、監理部長、コンプライアンス部長、経営企画部長
内容	本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の運用資産等にかかる発生事実についての開示に関する対応につき審議を行い、その結果を代表取締役執行役員社長に具申します。

（ロ）　本資産運用会社の執行役員による業務執行

取締役会の重要な意思決定に基づく業務執行については、業務分野毎に配置された本資産運用会社の執行役員等が担当し、執行役員社長はCEOとして全業務を、執行役員副社長（ただし、執行役員副社長が選任されていない場合には、執行役員資産開発・資産運用担当）は運用資産統括責任者（CIO）として資産運用・資産開発業務を統括します。更に、執行役員社長は、本資産運用会社の各執行役員等に対しそれぞれの業務執行の状況について直接報告させることができます。なお、執行役員社長及び常務執行役員以外の本資産運用会社の執行役員は、取締役を兼務せず業務執行に専念し、経営（経営方針及び業務執行に関する基本的重要事項の意思決定並びに業務執行の監督）と業務執行との分離を図っています。本資産運用会社の各執行役員等は、業務の円滑な遂行のため、業務執行の全般的方針及び計画並びに重要な業務の実施に関し協議し、定期的に相互の意思疎通を図るように努めています。また、各部には部長を配置し、業務にあたらせますが、このとき、執行役員が部長を兼務することができます。

＜本資産運用会社の各部の業務の概略＞

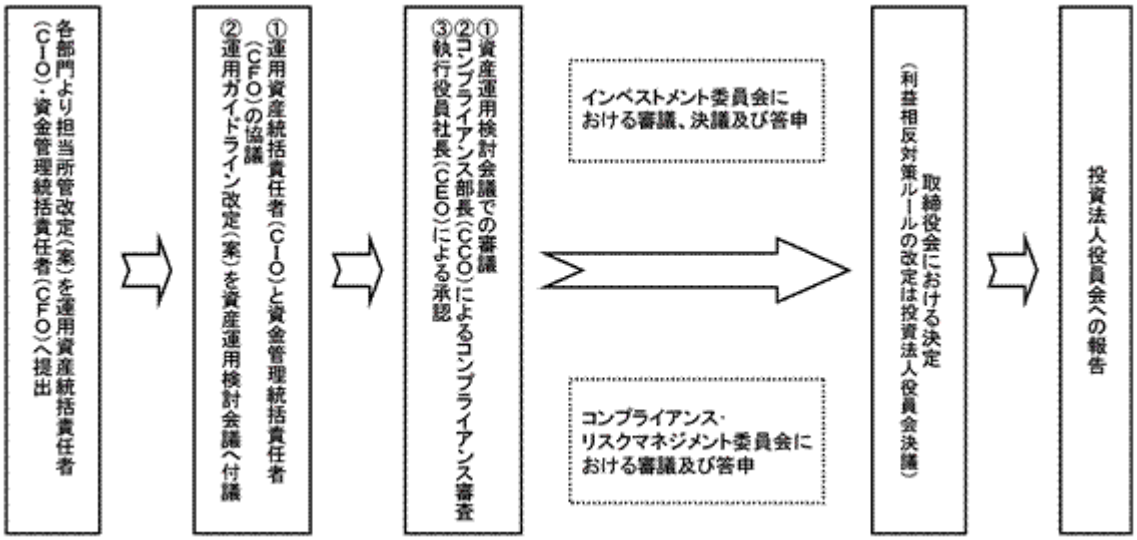
組織	主な業務の概略
コンプライアンス部	■　コンプライアンスに関する事項 ・コンプライアンス・プログラムの策定・変更・遂行に関する事項 ・投資運用業に関連する法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積及び役職員への周知に関する事項 ・役職員へのコンプライアンスに関する教育並びに研修の実施に関する事項 ・役職員等からのコンプライアンスに関する問い合わせ、内部通報等への対応に関する事項 ・上記に付随関連するコンプライアンスの為に必要となる事項 ■　リスクマネジメントの推進に関する事項 ■　コンプライアンス・リスクマネジメント委員会事務局に関する事項 ■　内部統制の監視及び有効性評価に関する事項 ・各部門からの起案事項に対するコンプライアンスに関する審査・承認に関する事項 ・業務執行全般に関する法令・規則・社内ルール等の遵守状況の確認に関する事項 ・社内の内部統制の有効性評価に関する事項 ■　反社会的勢力対応の統括に関する事項 ■　顧客（投資家他）からの苦情及び紛争対応の統括に関する事項 ■　訴訟に関する事項 ■　主務官庁検査の窓口業務に関する事項
資産開発部	■　本投資法人の資産の取得・売却に係る基本的方針及び物件取得計画の策定に関する事項 ■　本投資法人の資産の取得・売却に関する事項 ■　不動産市場調査に関する事項（売買市場等） ■　運用資産の評価手法の研究・開発に関する事項 ■　インベストメント委員会事務局に関する事項
資産運用第一部	■　本投資法人のポートフォリオ全般に係る基本方針及び物件別収支計画（物件管理計画を含む）の総括並びに運用に関する計数管理に関する事項 ■　本投資法人の資産（主として「オフィス」）の運用に係る基本方針及び物件別収支計画（物件管理計画を含む）の策定に関する事項 ■　本投資法人の不動産（主として「オフィス」）に関する以下の事項 ・運用状況の管理・報告に関する事項 ・賃貸借・管理運営及び大規模修繕に関する事項 ・資産に関する調査・評価に関する事項 ・運用資産の運用手法の研究・開発に関する事項 ・市場調査に関する事項（賃貸市場等）
資産運用第二部	■　本投資法人の資産（主として「商業施設」）の運用に係る基本方針及び物件別収支計画（物件管理計画を含む）の策定に関する事項 ■　本投資法人の不動産（主として「商業施設」）に関する以下の事項 ・運用状況の管理・報告に関する事項 ・賃貸借・管理運営及び大規模修繕に関する事項 ・資産に関する調査・評価に関する事項 ・運用資産の運用手法の研究・開発に関する事項 ・市場調査に関する事項（賃貸市場等）

組織	主な業務の概略
経営企画部	■　人事・組織全般に関する事項 ■　財務・会計全般に関する事項 ■　本投資法人の財務業務 ・借入金調達・投資法人債等の発行に関する事項 ・一般事務受託者（計算事務）との対応等に関する事項 ・法定開示資料の作成に関する事項 ・配当政策に関する事項 ・余資運用に関する事項 ■　本投資法人の役員補助業務 ・一般事務受託者（機関運営）との対応等に関する事項 ・本投資法人役員の業務補助に関する事項 ■　経営企画業務 ・運用ガイドラインに関する事項 ・本投資法人の資産運用計画・資産管理計画書策定に関する事項 ・年度経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項 ・新規事業に関する事項 ・経営戦略策定に係る市場統計・調査に関する事項
IR部	■　本投資法人の情報開示に関する事項 ■　本投資法人の投資家の対応に関する事項 ■　本投資法人の投資主への資産運用報告による通知に関する事項 ■　開示委員会事務局に関する事項 ■　東京証券取引所、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）との渉外に関する事項 ■　本投資法人の投資口の追加発行に関する事項 ■　上場不動産投資信託市場の調査・分析に関する事項 ■　本投資法人の一般事務受託者（投資主名簿等管理人）との対応等に関する事項
資産保全部	■　本投資法人の資産の保全に関する事項（内部統制に係る事項） ■　本投資法人の資産取得に係る技術的支援に関する事項 ■　本投資法人の保有資産の物件別収支計画に含まれる投資計画（修繕資本的支出等）策定支援に関する事項 ■　本投資法人の保有資産に係る工事の監理支援に関する事項 ■　本投資法人の保有資産に係る遵法性・安全性確保支援に関する事項 ■　本投資法人の保有資産の調査・評価支援に関する事項
監理部	■　内部監査の計画策定・実行に関する事項 ■　総務に関する事項 ・什器、備品の管理に関する事項 ・親会社との商標使用許諾契約に係る業務に関する事項 ・その他総務、庶務に関する事項 ■　法務に関する事項 ■　株主総会・取締役会の運営に関する事項 ■　重要文書及び印章等の管理・保管に関する事項 ■　監督諸官庁との渉外（主務官庁検査の窓口業務を除く）に関する事項 ■　関係諸団体との対応等に関する事項 ■　役員の秘書業務に関する事項 ■　情報セキュリティに関する事項 ■　IT整備に関する事項 ■　社内諸規程・規則等の制定・改廃に関する事項 ■　内部統制の方針策定並びに構築（統括）に関する事項
監査役事務局	■　監査役の監査事務補助

c.　投資運用の意思決定機構

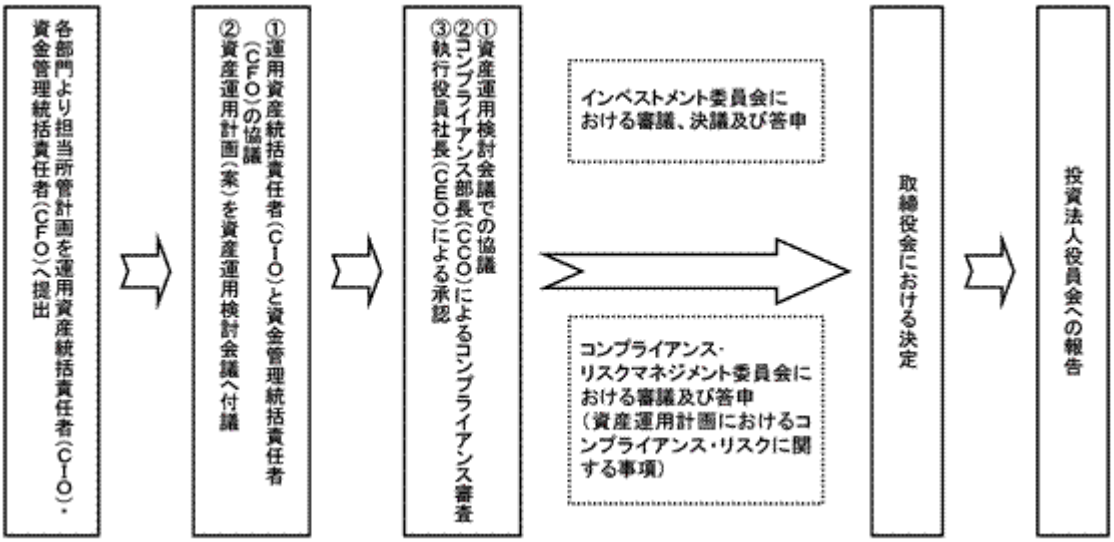
（イ）　運用方針等決定に関するプロセス

ｉ．運用ガイドライン



本資産運用会社は、本投資法人規約に沿って、本投資法人から一任を受け、運用会社としての運用資産の運用及び資金の管理に関して必要な事項についての基本方針を規定するために、「運用ガイドライン」を策定します。「運用ガイドライン」では、投資方針、利益相反対策ルール、分配方針、開示方針等が定められ、経済情勢、投資環境、各種規制等の変化により見直しの必要性が生じた場合に所管責任部署が「運用ガイドライン改定（案）」を発議し、運用資産統括責任者である執行役員副社長（ただし、執行役員副社長が選任されていない場合には、執行役員資産開発・資産運用担当）と資金管理統括責任者（CFO）である執行役員経営企画・ＩＲ担当が協議を行なった上で、経営企画部が事務局として取りまとめ資産運用検討会議に付議します。当該資産運用検討会議には、執行役員社長、執行役員副社長（ただし、執行役員副社長が選任されていない場合には、執行役員資産開発・資産運用担当）及び全部門長が出席し、「運用ガイドライン改定（案）」の審議を行います。当該資産運用検討会議での審議結果を踏まえ作成された「運用ガイドライン改定（案）」につき、コンプライアンス部長の審査を経た上で執行役員社長が承認した後、「運用ガイドライン改定（案）」として取締役会に付議します。なお、取締役会は、当該「運用ガイドライン改定（案）」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会（決議機関）及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会（審議機関）にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い、「運用ガイドライン」を改定します。改定した「運用ガイドライン」は決議後、本投資法人役員会に報告されます。なお、「運用ガイドライン」の記載事項のうち、本投資法人規約に準拠している項目は本投資法人投資主総会の決議を要し、利益相反対策ルールを改定する場合には本投資法人役員会の決議が必要となります。

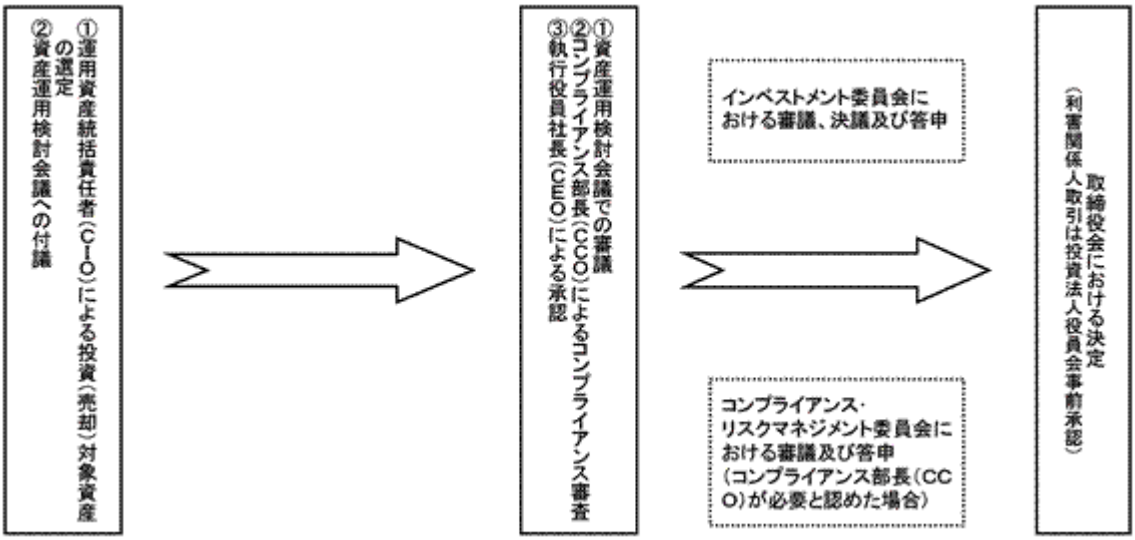
ii．資産運用計画



本資産運用会社は、運用資産の運用に関する具体的な実行計画を規定するために、「資産運用計画」を策定します。「資産運用計画」は、資産管理責任部署である資産開発部、資産運用第一部及び資産運用第二部が所管の各計画を運用資産統括責任者である執行役員副社長（ただし、執行役員副社長が選任されていない場合には、執行役員資産開発・資産運用担当）に提出し、運用資産統括責任者は、提出計画を基にして「物件投資運用計画」を作成し、資金管理統括責任者である執行役員経営企画・ＩＲ担当に提出します。資金管理統括責任者は、当該「物件投資運用計画」を基に経営企画部が作成した資金調達計画等を反映して、「資産運用計画（案）」を作成します。当該「資産運用計画（案）」は運用資産統括責任者と資金管理統括責任者が協議を行なった上で資産運用検討会議に付議します。当該資産運用検討会議には、執行役員社長、執行役員副社長（ただし、執行役員副社長が選任されていない場合には、執行役員資産開発・資産運用担当）及び全部門長が出席し、「資産運用計画（案）」の審議を行います。資産運用検討会議での審議結果を踏まえ作成された「資産運用計画（案）」につき、コンプライアンス部長の審査を経た上で執行役員社長が承認した後、「資産運用計画（案）」として取締役会に付議されます。なお、取締役会は、当該「資産運用計画（案）」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会（決議機関）及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会（審議機関）にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い「資産運用計画」を策定します。当該「資産運用計画」は決議後、本投資法人役員会に報告されます。なお、当該「資産運用計画」は、原則として毎年１月に策定されます。ただし、策定時期について、本投資法人の公募増資、ポートフォリオの変更等、資産運用の状況に大幅な変化が生じた場合はこの限りではありません。また、「資産運用計画」の前提条件（経済情勢、本投資法人規約、その他資産運用の状況等）に大幅な変化が生じた場合には、必要に応じて変更するものとします。

（ロ） 資産運用に関するプロセス

A. 物件の取得及び売却



物件の取得（売却）に際し、資産管理責任部署である資産開発部、資産運用第一部及び資産運用第二部において、物件をめぐる権利関係その他の精査、建物貸借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査（以下「物件精査」といいます。）を行い、意思決定に必要な書面及び売買契約書等を作成の上、運用資産統括責任者である執行役員副社長（ただし、執行役員副社長が選任されていない場合には、執行役員資産開発・資産運用担当）に提出します。運用資産統括責任者は提出書類が本投資法人の投資方針及び投資基準に合致しているかを踏まえ、本投資法人が投資できる物件を選定し、資産開発部が事務局として取りまとめ資産運用検討会議に付議します。当該資産運用検討会議には、執行役員社長、執行役員副社長（ただし、執行役員副社長が選任されていない場合には、執行役員資産開発・資産運用担当）及び全部門長が出席し、物件取得（売却）の審議を行います。当該資産運用検討会議での審議結果を踏まえ、コンプライアンス部長の審査を経た上で執行役員社長が承認した後、取締役会に付議されます。なお、取締役会は、当該「物件取得（売却）計画」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会（決議機関）及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会（審議機関）にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い物件の取得（売却）を決定します。決定した「物件取得（売却）計画」は決議後、本投資法人役員会に報告されます。なお、利害関係者との取引においてはコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議と本投資法人の役員会の事前承認が必要となります。

B. 修繕・資本的支出

資産運用第一部及び資産運用第二部は、取締役会で決定された「資産運用計画」に基づき、修繕を実施します。ただし、同計画に定められていない修繕のうち、当該営業期間の予算を超えない修繕又は緊急を要する修繕に関しては、資産運用第一部長及び資産運用第二部長の決定により実施する場合があります。また、当該営業期間の予算の総額の変更及び予算を超える修繕の実施に関しては、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経たうえで取締役会の決議により決定します。

C. 賃貸

i. 新規テナントとの契約

新規テナントとの契約は、取締役会で決定された「資産運用計画」に規定されている契約条件を上回っていることを条件とします。また、市場動向、テナントの信頼度、契約面積、空室率等を勘案した結果、「資産運用計画」に記載されている契約条件を下回る条件ではあるものの契約することが望ましいと資産運用第一部長及び資産運用第二部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。

ii. 既存テナントとの契約更改及び賃料改定

既存のテナントとの契約更改及び賃料改定に関しても、新規テナントとの契約と同様に、更改又は改定後の条件が「資産運用計画」に記載された契約条件を上回ることを条件とします。また、「資産運用計画」に記載されている契約条件を下回る条件ではあるものの契約更改及び賃料改定を行うことが望ましいと資産運用第一部長及び資産運用第二部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。

D．　資金調達

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

（ハ）　利害関係者との取引に関するプロセス

物件の取得・売却、賃貸、管理委託、売買・賃貸の媒介、工事の発注等の取引が利害関係者との間で行われる場合には、前記プロセスに加えて、利益相反対策ルールに基づき、本投資法人役員会の事前承認を経るものとします。本投資法人の役員会の事前承認を必要とする旨の内規を変更する場合にも、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限　B．本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。

d．　投資運用に関するリスク管理体制

（イ）　本投資法人の体制

A．　利益相反への対応

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

（法令上の規定）

・　本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
・　投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。）。
・　投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

（本投資法人及び本資産運用会社による方策）

・　本資産運用会社の定める「運用ガイドライン」において、利益相反対策ルールを整備し、類型的に利益相反の可能性の高い利害関係者との間の取引については、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています（利害関係者との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限　B．本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

B．　牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するように努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社の行う資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、更に、利害関係者との間の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています（利害関係者との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限　B．本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

（ロ）　本資産運用会社の体制

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

まず、取締役会は、諮問委員会であるコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議及び答申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

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

また、本資産運用会社は、各種リスクをマネジメントするためにリスクマネジメント推進部署としてコンプライアンス部を設置しています。コンプライアンス部は、収益、運用及び資産管理を担当する各部署から分離独立して設置され相互牽制機能を十分発揮するような体制が採用されています。

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

また、リスクマネジメント及びコンプライアンス全般について、取締役の適正かつ効率的な職務の執行及び監査役の監査が実効的に行われる体制を確保するために取締役会にて「内部統制システムの整備・運用に係る基本方針」を決議しています。

その他、平成22年10月に金融分野における裁判外紛争解決制度に基づいた、苦情及び紛争の解決処理に関する態勢を整備しています。さらに、平成25年１月に「内部者取引の未然防止に係る規程」の改定を行い、法人関係情報の適切な管理等、内部者取引の未然防止等に関する態勢を整備し、同年８月に「反社会的勢力に対する基本方針」及び「反社会的勢力への対応に関する規程」を制定し、反社会的勢力排除に向けた態勢を整備しています。

（５）【投資法人の出資総額】（本書の日付現在）

出資総額	110,479,406千円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	195,520口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）	
		増減	残高	増減	残高
平成25年８月12日	公募増資(注１)	23,764	193,144	11,327	109,346
平成25年９月10日	第三者割当(注２)	2,376	195,520	1,132	110,479

（注１）　１口当たり発行価格493,350円（発行価額476,652円）にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注２）　１口当たり発行価額476,652円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成25年７月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数（口）	比率（%）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	41,601	24.56
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町５番６号	9,800	5.79
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	9,223	5.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	8,910	5.26
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランド トリトンスクエア　オフィスタワーZ棟	8,049	4.75
ノムラバンクルクセンブルグエスエー（常任代理人　株式会社三井住友銀行）	東京都千代田区大手町一丁目２番３号	5,169	3.05
メットライフアリコ生命保険株式会社　ジイエイ　カンパニー　ジェイピーワイ（常任代理人　シティバンク銀行株式会社）	東京都品川区東品川二丁目３番14号	3,902	2.30
オーエム４０エスエスビークライアントオムニバス（常任代理人　香港上海銀行東京支店）	東京都中央区日本橋三丁目11番１号	3,095	1.83
朝日火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町７番地	3,000	1.77
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103（常任代理人 香港上海銀行東京支店）	東京都中央区日本橋三丁目11番１号	2,603	1.54
合　計		95,352	56.29

（注）「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率であり、小数点以下第３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。

（所有者別状況）

（平成25年７月31日現在）

区分	投資口の状況					
	金融機関	金融商品取引業者	その他の国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数（人）	81	25	184	147	10,027	10,464
投資主数の割合（%）	0.77	0.24	1.76	1.40	95.82	100.00
所有投資口数（口）	98,324	2,388	14,191	27,092	27,385	169,380
所有投資口数の割合（%）	58.05	1.41	8.38	15.99	16.17	100.00

2【投資方針】

（1）【投資方針】

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

a．　基本方針

本投資法人は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行います。

（イ）　成長性

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

ここで内部成長とは、主に以下の内部的な要因による成長をいいます。

- 賃料単価の上昇
- 稼働率の上昇
- 不動産管理経費等の削減

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

- 資産規模の拡大に伴う経費削減
- 資本コストを上回る利回りを見込むことができる物件の取得
- リニューアルによるテナント誘致力の維持及び向上
- 物件入替による収益力の向上

①　内部成長要因

◎　**資産運用の最適化**

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

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

・　効率的な管理運営により、不動産管理経費等の削減を目指します。

◎　**投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長**

本投資法人の投資対象は、主として東京都心５区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設とします。ただし、首都圏以外には投資しません（具体的な対象地域については、後記「b．投資態度　（イ）ポートフォリオ運用基準　③ 地域」をご参照下さい。）。

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

・　地域自体の成長力の相対的優位性

■　東京都心５区地域を中心とした首都圏経済圏の相対的優位性

■　東急沿線地域自体の経済力及びブランド力

・　東急電鉄等との協働体制の期待に基づく独自性

■　東急電鉄等が東急沿線地域を中心に展開する戦略的投資及び事業活動への期待

■　東急電鉄等の優位性

□　商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力

□　原則として、東急電鉄等をプロパティ・マネジメント会社とすることにより、本投資法人以外の管理委託物件に対する不動産管理の経験及びそれらと併せてPM業務を行うという規模のメリットを活用した管理運営コスト削減力

②　外部成長要因

●　**積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上**

本投資法人は、主たる投資対象である東京都心５区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、本資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとします。取得に当たっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行いますが、必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長を目指します。

なお、物件の入替等は、本「a．　基本方針」記載の基本方針に基づき、かつ、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、平成21年９月に本資産運用会社が策定した本投資法人の戦略である「長期投資運用戦略（サーフプラン）」等の、本「a．　基本方針」記載の基本方針に従い本資産運用会社が随時策定する投資運用戦略に従って実施するものとします。

●　**東急電鉄等からの物件取得**

本投資法人は、東急電鉄等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとします。このため、東急電鉄、本投資法人及び本資産運用会社の間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しています。前記「１ 投資法人の概況 （３）投資法人の仕組み a．本投資法人の仕組図及び c．上記以外の本投資法人の主な関係者」をご参照下さい。また、同覚書の内容については、後記「b．投資態度 （へ）保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要」をご参照下さい。

③ 東急電鉄等との相乗効果（東急沿線地域の付加価値向上による成長）

本投資法人は、東急電鉄等との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指すものとします。

● 「東急グループ経営方針」

東急電鉄等の中核会社である東急電鉄は、平成12年４月18日に発表した「東急グループ経営方針」において、渋谷及び東急沿線活性化に経営資源を重点配分することとし、不動産投資信託事業を同社の成長戦略の一つとして位置付けています。また、同社がその後公表した経営計画においても、引き続きグループにおける不動産投資信託事業の役割が期待されています。

● 東急沿線地域における東急電鉄等の事業活動による成長（循環再投資モデル）

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

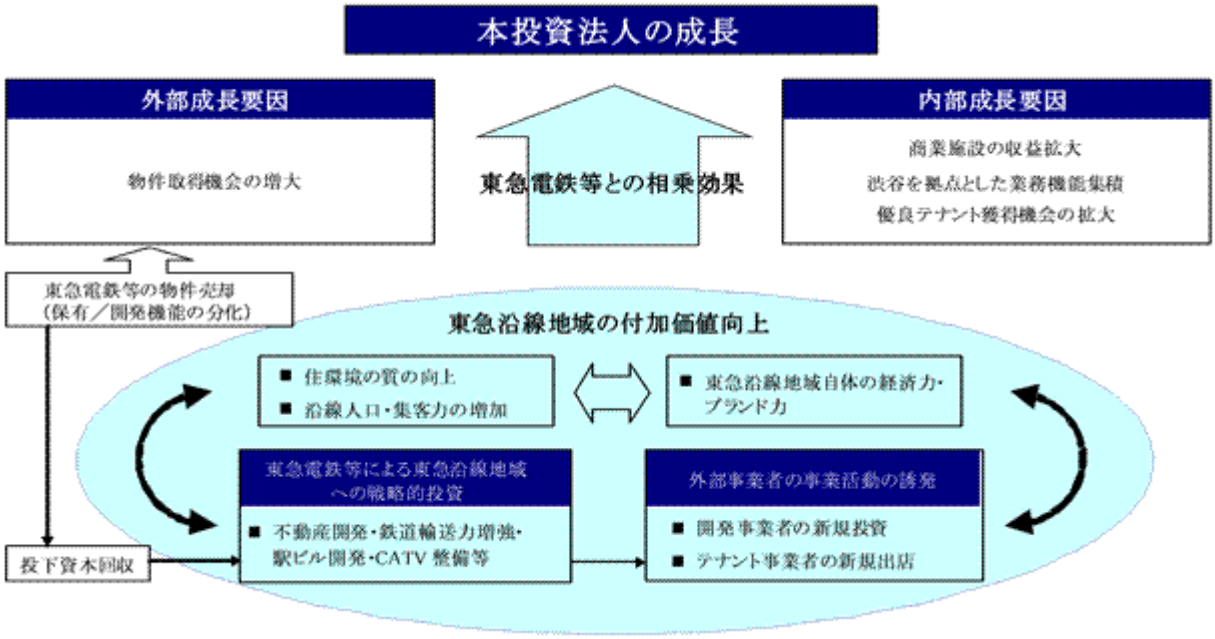
・ 開発物件の取得機会の増加
・ 消費の増加による商業施設の収益拡大及び渋谷を拠点とした業務機能の集積

● 東急沿線地域における東急電鉄等以外の事業活動による成長

上記東急電鉄等の事業活動による東急沿線地域の付加価値向上は、東急電鉄等以外の事業者による事業活動を誘発し、東急沿線地域自体の経済力及びブランド力の更なる向上をもたらし、主に以下の点で外部成長及び内部成長に寄与することが期待されます。

・ 不動産開発投資の拡大に基づく物件取得機会の増大
・ テナント出店機会拡大に基づく優良テナント獲得機会の増大

東急沿線地域の成長性については、後記「b．投資態度 （イ）ポートフォリオ運用基準 ③ 地域」をご参照下さい。



（ロ） 安定性

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

● **投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性**

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

● **開発リスクの回避**

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

（ハ） 透明性

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

● **市場価格取引の徹底**

● **情報開示の充実**

● **独立した運用体制・コーポレートガバナンス体制の確保**

具体的には、本投資法人は自主ルールとして利益相反対策ルールを策定及び随時改訂し、開示し、かつこれを遵守します。更に、本投資法人は、かかるルールの妥当性及び利害関係者との取引に関し、本資産運用会社における外部者によるチェック及び本投資法人の役員会による事前承認という複階層チェックを経ることにより、その実効性を確実なものとします（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限　B.本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

b. 投資態度

（イ） ポートフォリオ運用基準

① 保有期間

本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件取得は行わないものとします。

② 用途

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

用途	保有比率（長期的目標）
オフィス	60%程度
商業施設	40%程度

＊ 本投資法人が投資する商業施設とは以下のものをいいます。

「都心型商業店舗ビル」

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

「郊外型ショッピングセンター」

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

＊ 法令による付置義務等の住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合があります。

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

＊ 保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。

③　地域

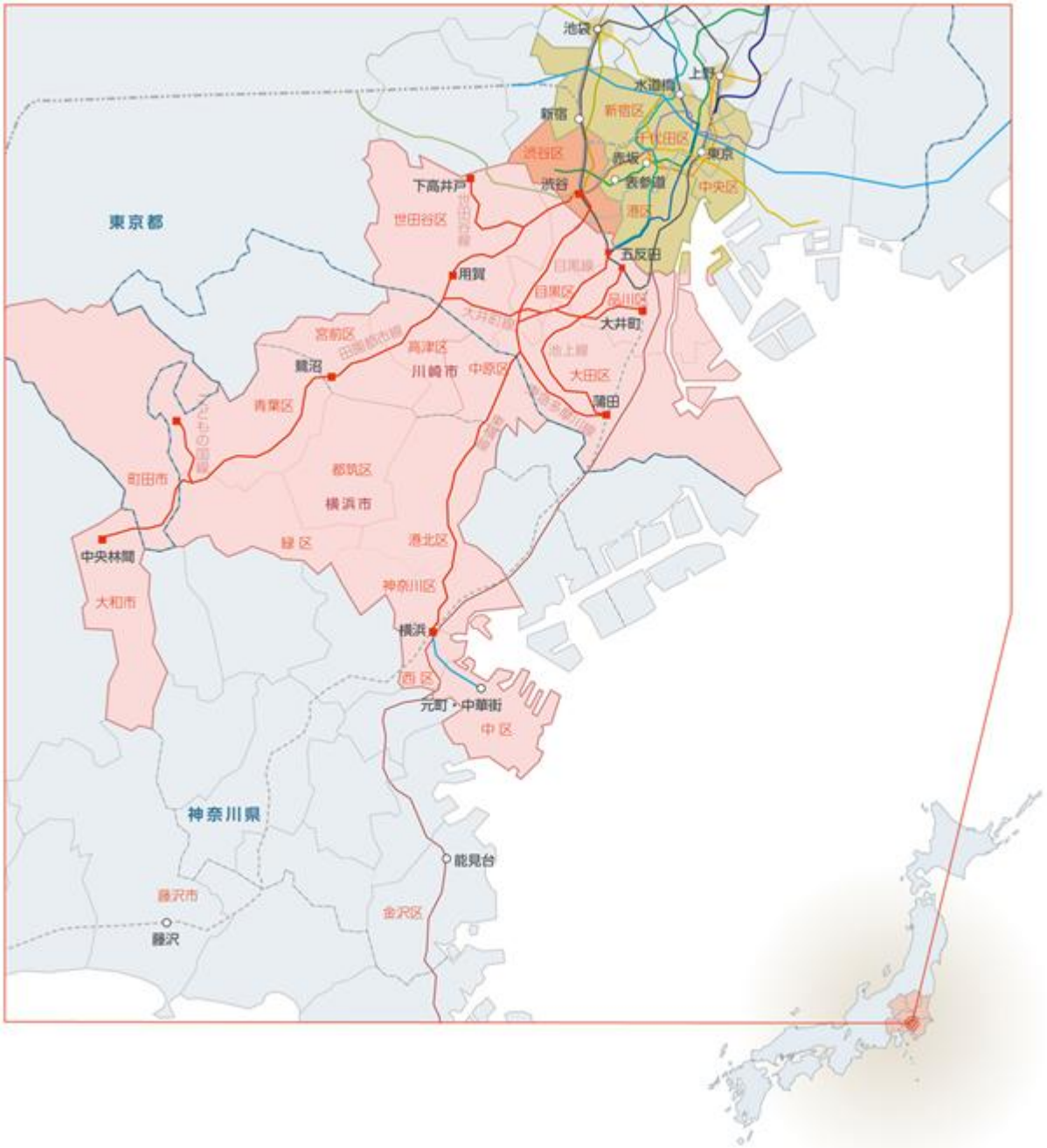
A.　本投資法人は、前記「a．基本方針」にしたがって、東京都心５区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とします。ただし、首都圏以外には投資しません。

<table>
<tr><th>区分</th><th colspan="3">対象地域</th><th>保有比率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">東京都心５区地域</td><td colspan="2">都心５区</td><td>千代田区、中央区、港区、
新宿区、渋谷区</td><td rowspan="8">85%以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">都心５区に準ずる商業用不動産集積地</td><td>池袋周辺地域、後楽周辺地域、
上野周辺地域等</td></tr>
<tr><td rowspan="6">東急沿線地域</td><td colspan="2">東急沿線拠点地域</td><td>渋谷区</td></tr>
<tr><td rowspan="4">その他
東急沿線地域</td><td>東京都</td><td>品川区、目黒区、世田谷区、
大田区、町田市</td></tr>
<tr><td>神奈川県横浜市</td><td>港北区、神奈川区、中区、
西区、緑区、青葉区、都筑区</td></tr>
<tr><td>神奈川県川崎市</td><td>中原区、高津区、宮前区</td></tr>
<tr><td colspan="2">神奈川県大和市</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="3">上記を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏</td><td>15%以下</td></tr>
</table>

(注)　渋谷区は、東京都心５区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。

＊　保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。

［主な投資対象地域］



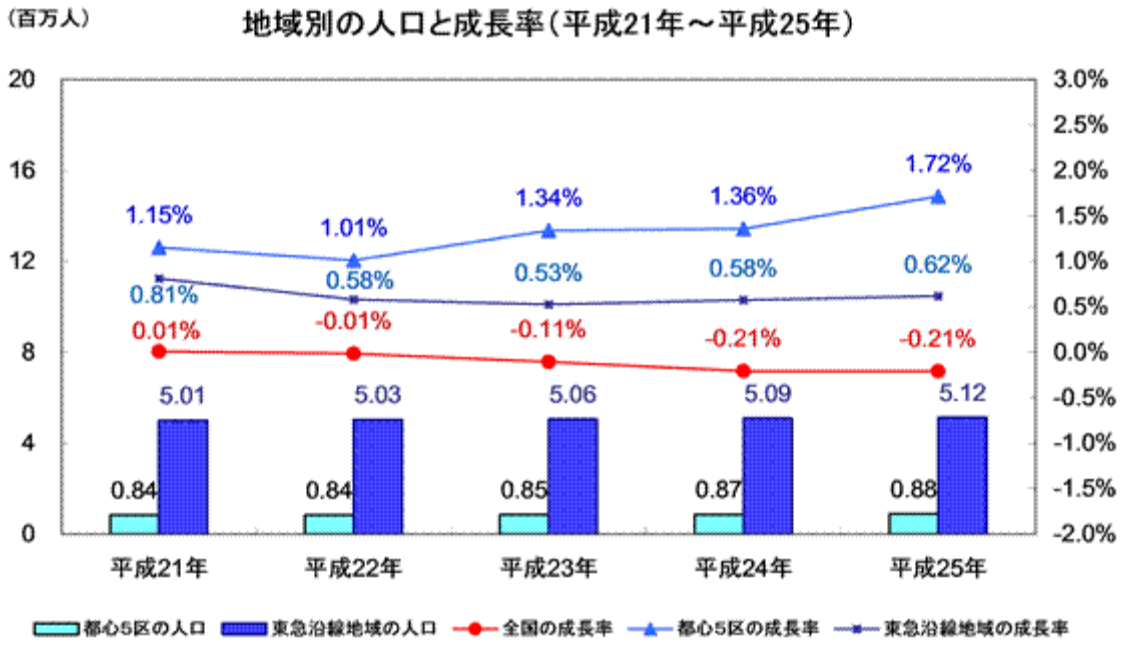
東京都心５区地域は、オフィス等の商業用不動産が高度に集積している日本の経済活動の中心地域です。

また、東京都心５区地域と接し、当該地域の経済活動の有力な後背地の１つである東急沿線地域は、東急線と東京メトロ線及び都営地下鉄線との相互乗り入れ運転等により、東京都心５区地域への良好な交通アクセスを確保しています。

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

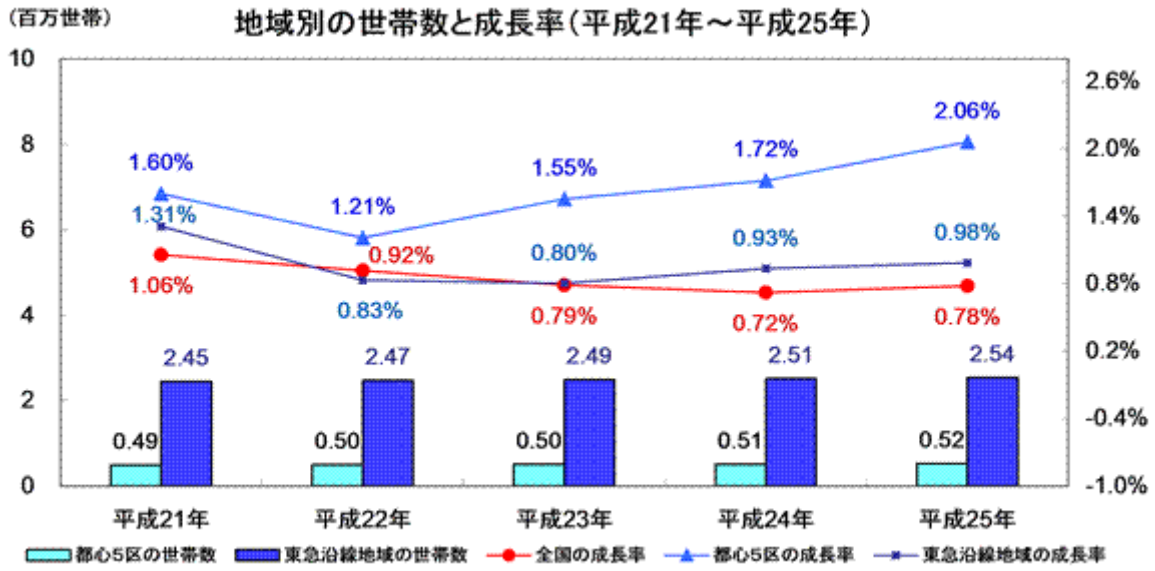
(a)　［人口・世帯数］人口・世帯数の成長

平成21年から平成25年にかけての都心５区及び東急沿線地域の人口成長率は、それぞれ以下の範囲で推移しており、同期間の全国人口成長率を上回っています。



(出所)　公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」（平成21年版から平成25年版までの各版）
(注)　上記グラフは、出所記載の書類から抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

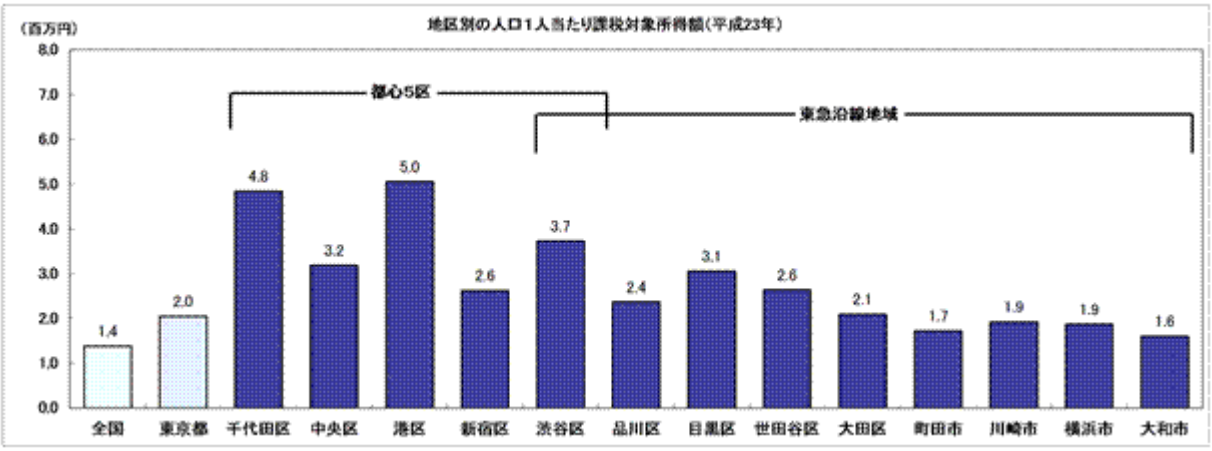
また、平成21年から平成25年にかけての世帯数の成長率について、都心５区及び東急沿線地域では緩やかな回復傾向にあり、着実に世帯数は増加しています。



(出所)　公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」（平成21年版から平成25年版までの各版）
(注)　上記グラフは、出所記載の書類から抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

(b)　［所得水準］相対的に高い所得水準

都心５区及び東急沿線地域の人口１人当たり所得水準（平成23年）は、各地域とも全国の平均である約140万円を上回っています。また、東京都全体の約200万円と比べても、港区、千代田区、渋谷区の約370万～500万円をはじめ、下記記載の９つの地域で同等又は上回っています。



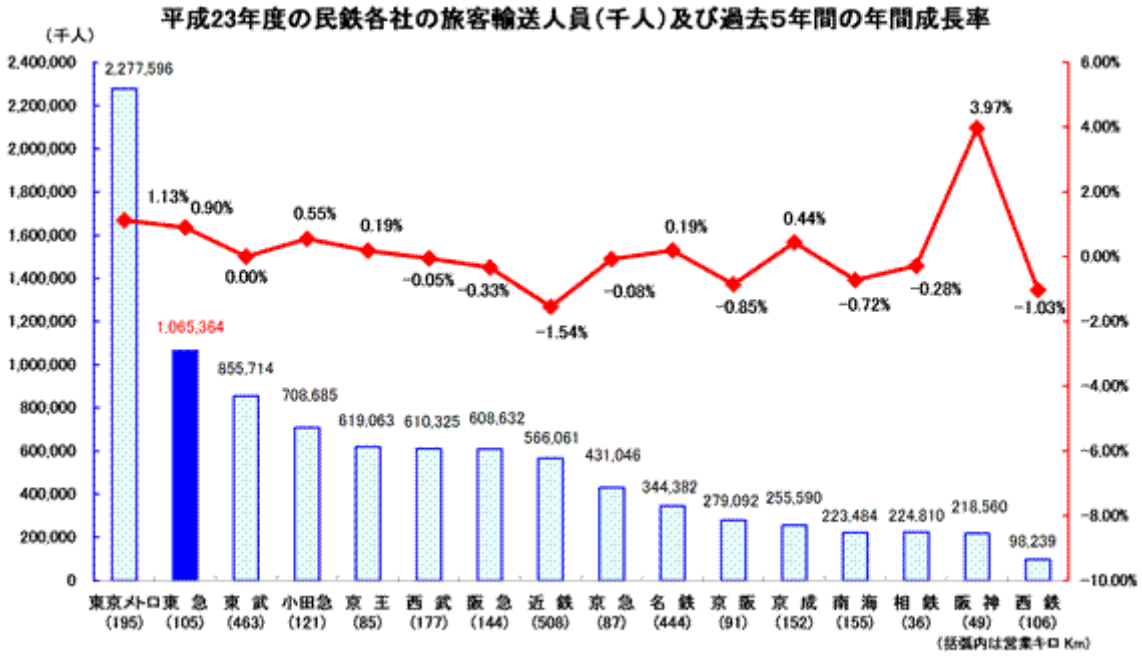
(出所)　株式会社JPS「個人所得指標」（2013年度版）
(注1)　上記グラフは、総務省がまとめた「市町村税課税状況等の調」から、株式会社JPSが抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。
(注2)　横浜市及び川崎市には、東急沿線地域内の行政区域以外の地域を含みます。

(c)　［旅客輸送人員］東急線の旅客人員の増加

平成18年度から平成23年度までの年間成長率は、年率換算増減率(注)で見た場合、大手民間鉄道会社16社（以下の表に示す16社をいい、JR各社は含まれません。）中８社がマイナスとなっていますが、東急電鉄は、0.90%のプラスとなっており、相対的に高い水準となっています。

(注)　「年率換算増減率」とは、平成18年度から平成23年度までの旅客人員の増減を、１年毎の複利計算を前提として年率に換算した増減率です。

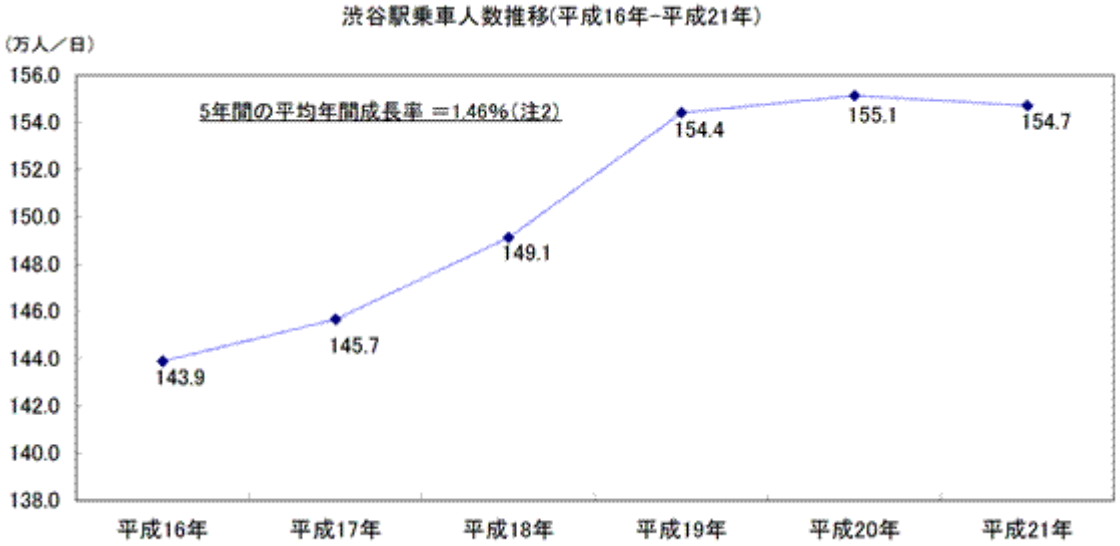
また、東急電鉄の年間旅客輸送人員は、大手民間鉄道会社16社中、東京地下鉄株式会社（東京メトロ）に次いで約10億6,536万人となっています（平成23年度）。



(出所)　一般社団法人日本民営鉄道協会
(注)　上記グラフは、出所記載の協会の「大手民鉄の素顔」に含まれる「大手民鉄の現況」掲載の数値をグラフ化しかつ平成18年度から平成23年度までの年間成長率を計算したものです。

(d)　［渋谷駅乗車人数推移］渋谷駅の利用者の増加

東急東横線、東急田園都市線、東京メトロ半蔵門線、東京メトロ銀座線、JR線、京王井の頭線の各々の渋谷駅での乗車人数を合計した数は、増加傾向にあり、平成21年には一日当たり約155万人が渋谷駅を利用しています。なお、平成20年６月には東京メトロ副都心線が開通した事により、渋谷駅への乗り入れ路線が増えるとともに、平成25年３月には、東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転が開始されました。



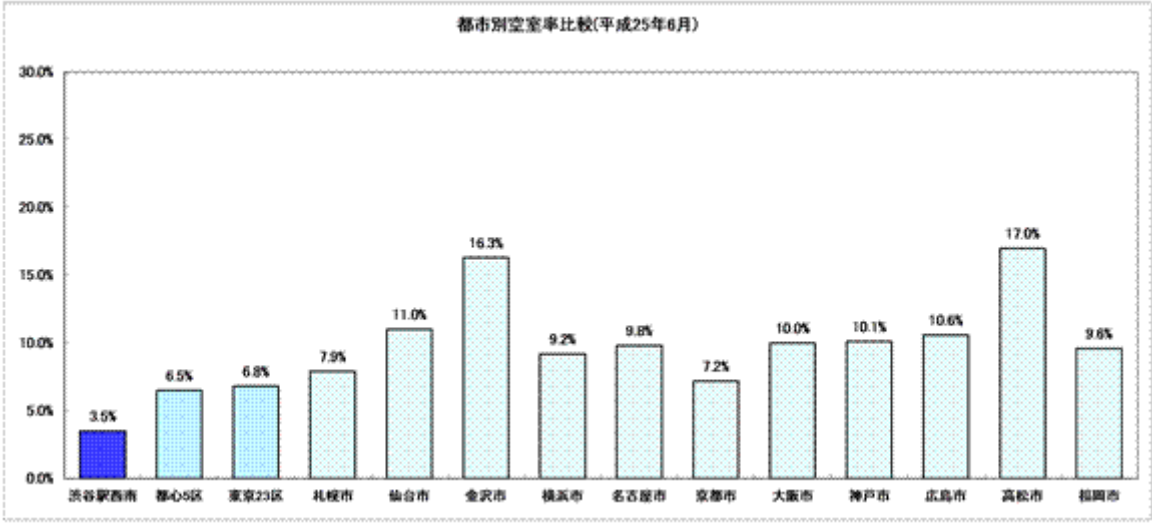
(出所) 一般財団法人運輸政策研究機構「都市交通年報」（平成16年版から平成21年版までの各版）

(注1)　上記グラフは、出所記載の書類掲載の数値より算出してグラフ化したものです。

(注2)　平成16年から平成21年までの乗車人数の増減を、１年毎の複利計算を前提として年率に換算した増減率（年率換算増減率）により算出しています。

(e)　［都市別空室率比較］渋谷区のオフィス空室率

平成25年６月の空室率は、都心５区、東京23区においては、それぞれ6.5%、6.8%となっており、全国の他の都市と比較して相対的に低い水準となっています。渋谷駅西南の空室率は3.5%であり、都心５区、東京23区と比較してさらに低い水準となっています。



(出所) シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

(注1)　上記グラフは、出所記載の書類から抽出した数値をグラフ化したものです。

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

(注3)　渋谷駅西南は、南平台町、桜丘町を含む「神南・宇田川町・道玄坂エリア」を指し、渋谷区全体の空室率を指したものではありません。

④　売却方針

原則として、長期的な物件保有を前提としますが、市場環境等以下の観点を勘案し、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を目的とした物件の入替等のため、適宜売却検討を行います。

- 不動産売買市場及び不動産賃貸市場の現在の市況認識並びに今後の市況見通し
- 周辺の開発予測
- 将来にわたる収益見通し
- 今後の投資額予測（修繕費及び資本的支出）
- 今後の資産価値の増減見通し
- ポートフォリオ全体での検討（地域、テナント及び用途等の分散の観点、平均築年数並びに配当（分配金）に与える影響等の観点からの検討）

東急電鉄等又はウェアハウジングSPC(注)から本投資法人が購入した物件を売却しようとする場合、東急電鉄、本投資法人及び本資産運用会社間の「保有不動産資産の売買等に関する覚書」に基づき、東急電鉄に対して優先的に売却を申入れる旨合意されています。なお、かかる売却の申入れにあたり、東急電鉄は、自己以外の東急電鉄等を購入主体とすることを希望することができるものとされています（詳細な内容については、後記「(ヘ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要」をご参照下さい。）。

(注)　「ウェアハウジングSPC」とは、東急電鉄の意向を受けて設立され、本投資法人の投資対象物件の保有のみを目的とする法人をいいます。ただし、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　B.本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）　(ロ) 個別ルール　①の2　ウェアハウジングSPCからの物件の取得（①の特則）」については、東急不動産、本投資法人及び本資産運用会社の間の平成23年３月４日付「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書（その後の変更及び承継を含みます。）」の有効期間中は、東急不動産及び東急不動産の意向を受けて設立され、本投資法人の投資対象物件の保有のみを目的とする法人をも含むものとします。以下同じです。

（ロ） 投資基準

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

	オフィス	商業施設
①立地	当該物件の立地する地域の、オフィス集積状況、賃貸マーケットの状況、利用鉄道駅のターミナル性及び駅からの距離（原則として徒歩７分以内、物件特性を考慮した場合でも10分以内＊）等を総合的に勘案し、判断します。 ＊ 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき１分間を要するものとして算出した数値です。	商業施設への投資決定に際しては、商圏の範囲を適正に認識し、かつ設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圏分析を行い、当該商圏が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圏の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。
②物件規模	原則として、延床面積5,000㎡（約1,500坪）以上、かつ基準階の専有面積330㎡（約100坪）以上の建物とします（「基準階」とは、２階以上で、当該建物の標準的なフロアをいうものとします。）。	物件毎に個別の立地特性による地域性や商圏の規模又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。
③設備施設	貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等の仕様に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。	業態別の標準仕様をベースとして、商業施設としての汎用性、転用可能性又は来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件毎に個別に判断します。
④投資額		
Ⅰ）１投資案件当たりの最低投資額	１投資案件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用は含みません。）は、原則として40億円以上とします。ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。	
Ⅱ）１投資案件当たりの最高投資額	１投資案件当たりの投資比率（以下の計算式によります。）の上限は、原則として投資額全体の50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。 「１投資案件当たりの投資比率」＝「当該投資額」／（「前期末における不動産等の評価額合計」＋「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した鑑定評価額合計」＋「当該投資額」） （ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した鑑定評価額合計」及び「当該投資額」には税金・取得費用等は含みません。）	

④投資額	
Ⅲ）取得価格の制限	不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性やポートフォリオ運用基準を勘案し、鑑定価格を上回る価格で取得することがあります。ただし、利益相反取引への対応として、原則として、利害関係者及びウェアハウジングSPCからは鑑定評価額を超えて取得しません。
⑤耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML(注１)15%未満の建物であることを原則とします。
⑥権利関係	共有物件の場合、持分割合は原則として50%以上としますが、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。 また、区分所有、借地物件等の場合も、個別に判断します。
⑦テナント	マルチテナントを原則としますが、シングルテナントの場合は、テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案します。
⑧資産対応証券等	投資判断に当たっては、主に以下の点を基準とします。 ・投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること ・LTV(注２)、DSCR(注３)、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること
⑨開発案件投資	竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件を取得することを原則とします。ただし、以下の場合を除きます。 ＜第三者が建築中の物件の取得＞ 竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しのリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。 ＜既に取得している物件の増築＞ 既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び完工と引渡しのリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができます。
⑩環境・地質等	投資判断に当たっては、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。

(注１)「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として、本投資法人の依頼に基づき専門的知識を有する第三者により算出された数値を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。
ここにいう損失は、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。

(注２）ここにいう「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。

(注３）「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務金額に対する純収益の割合をいいます。

(ハ) 物件関連業務運用基準

① 物件情報収集業務

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

② 物件精査業務

A. 物件精査

別途定める本資産運用会社の社内規則に基づいて行います。

B. 専門家への委託

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

③ 物件引渡業務

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

④ PM業務

A. PM方針

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

- テナントとの信頼関係構築に基づくテナントニーズの十分な把握
- 市場動向の掌握に基づくテナント営業

● 費用対効果を考慮した効率的管理運営

B. PM会社の選定基準

商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東急電鉄等から選定しますが、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急電鉄等以外の会社から選定することを妨げません。利益相反対策として、委託条件については、マーケット水準、役務提供の内容及び業務量を勘案の上決定し、報酬水準、契約期間及び解約条件を開示します。報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、専門的知識を有する第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得た上で、結論について開示します。後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）（ロ）個別ルール」をご参照下さい。

C. PM契約の更新

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

(ii) 更新時の報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、専門的知識を有する第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得た上で、結論について開示します。後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）（ロ）個別ルール」をご参照下さい。

⑤ 修繕・資本的支出の方針

中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行います。実施に際しては、原則として、個別物件の減価償却費の範囲内で行いますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。ただし、テナント営業政策上の観点から必要なものは早期に実施することとします。また、将来耐震補強が必要になった場合には、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに行います。

⑥ 損害保険等の付保方針

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

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

⑦ その他の業務

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

(ニ) 財務方針

① 基本方針

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

A. 安定性

◎ 財務健全性の確保のための低LTV（後記「② 財務戦略 B.デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等）（vi）」をご参照下さい。）運用

◎ 本投資法人の資産特性を考慮した長期固定資金調達

◎ リファイナンスリスクを低減するための複数の資金調達元の確保と返済期限の分散

B. 機動性

◎ 追加取得物件に対する速やかな資金調達体制の確保

C. 効率性

◎ 効率的なキャッシュ・マネジメント

◎ 安定運用に基づく低廉な調達レートの確保

② 財務戦略

A. エクイティ・ファイナンス（新規投資口の追加発行）

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

B. デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等）

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

（ii） コミットメント・ラインを設定し借入れを実行することがあります。

（iii）運用資産上に担保を設定することがあります。

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

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

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

C. キャッシュ・マネジメント（現預金等）

資金需給を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

(ホ) 開示方針

本投資法人の開示方針は以下の通りです。

（i） 本投資法人は、透明性を確保するため、法定開示に加えて、投資家にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示します。

（ii） 本投資法人は、正確な情報を、公平かつ分かり易く開示するよう努めます。

（iii）本投資法人は、投信法、その他の法令等（東京証券取引所の有価証券上場規程を含みます。）及び本資産運用会社の開示規程を遵守します。

(へ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要

平成23年３月４日付で東急電鉄、本投資法人及び本資産運用会社との間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」（以下、本(へ)において「本覚書」といいます。）を締結しています。本覚書は、東急電鉄等と本投資法人との間における不動産資産（不動産、不動産信託受益権、不動産に関する匿名組合出資持分、資産対応証券等を総称していいます。以下、本(へ)において同じです。）の売買及び情報提供等に関する行為準則を明確に定めておくことが、本投資法人の安定的かつ継続的な不動産資産の取得及び売却機会の確保、本資産運用会社の本投資法人に対する忠実義務の遵守、利益相反対策として重要なものであり、本投資法人の投資主の信頼及び利益の確保につながること、ひいては東急電鉄等や本投資法人に対して不動産資産の売却を検討する第三者の信頼確保につながること、また、本投資法人の投資主の信頼及び利益並びに第三者の信頼を確保することが東急電鉄等の利益でもあることを理由として、締結されたものです。

本覚書の概要は以下の通りです。

（i） 東急電鉄等、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、原則として、自由に不動産資産の売買を行うことができます。東急電鉄又は本投資法人若しくは本資産運用会社が、第三者から不動産資産を購入する機会（以下「投資機会」といいます。）に関する情報を得た場合、それぞれ、独自の裁量でその情報の取扱いについて決定することができ、これを他方へ提供する義務を負いません。

（ii） 東急電鉄又は本資産運用会社が、その独自の判断により特定の不動産資産に関する投資機会の追求を放棄した場合であり、かつ当該不動産資産が他方の投資基準に適合する可能性があると合理的に判断した場合、東急電鉄又は本資産運用会社は、当該不動産資産について入手した情報を、可能な限り速やかに、他方に提供するものとします（ただし、情報提供元の事前の承諾が得られない場合は、この限りではありません。）。

(iii) 東急電鉄は、本投資法人が投資することができる不動産資産を売却しようとする場合、まず優先的に書面にて本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとし、本資産運用会社と東急電鉄が購入条件について基本的に合意した場合、東急電鉄と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとします。一定の期間内に売買契約が締結されなかった場合、東急電鉄は第三者に売却を申し入れることができます（ただし、第三者への売却価格が本資産運用会社の提示した購入価格と同額以下であり、かつ、その時点においても東急電鉄が当該不動産資産の売却意図を有している場合、東急電鉄は、本資産運用会社に再度当該不動産資産の売却を申し入れる必要があります。）。東急電鉄は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。

(iv) 本資産運用会社が、本覚書締結後に東急電鉄等又はウェアハウジングSPCから本投資法人に対して売却された不動産資産を売却しようとする場合、本資産運用会社は、まず優先的に東急電鉄に対して売却を申し入れるものとし、本資産運用会社と東急電鉄が購入条件について基本的に合意した場合、東急電鉄と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとします。一定の期間内に売買契約が締結されなかった場合、本資産運用会社は第三者に売却を申し入れることができます（ただし、第三者への売却価格が東急電鉄の提示した購入価格と同額以下であり、かつ、その時点においても本資産運用会社が当該不動産資産の売却意図を有している場合、本資産運用会社は、東急電鉄に再度当該不動産資産の売却を申し入れる必要があります。）。本資産運用会社は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。なお、本(iv)のみは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合にもなお適用されます。

(v) 本投資法人及び本資産運用会社は、取引にかかる時間的制約から本投資法人が直接不動産資産を取得することが困難な場合等一定の場合に、ウェアハウジング(注)を東急電鉄に申し入れることができます。東急電鉄は、ウェアハウジングを実施することとした場合、当該不動産資産を自ら又は自己以外の東急電鉄等若しくはウェアハウジングSPCをして取得すべく最大限努力し、また、当該不動産資産を取得できた場合には一定期間保有した上で、当該不動産資産の本投資法人への譲渡について、本資産運用会社と優先的に交渉を行います。なお、本投資法人によるウェアハウジングを実施した主体からの当該不動産資産の取得価格は、本投資法人とウェアハウジングを実施した主体との間で売買契約を締結する時点において合意する適正価格とします。

(注) 「ウェアハウジング」とは、東急電鉄等又はウェアハウジングSPCが、将来の本投資法人に対する売却と当該売却までの期間中の保有のみを目的として、投資対象物件を取得することをいいます。

(vi) 本資産運用会社が、東急電鉄の連結子会社に対して、上記の手続に従い、本投資法人及び本資産運用会社に協力するよう要請する場合、東急電鉄は、その連結子会社につき、本資産運用会社が必要とする協力を行うものとします。

(vii) 本覚書は期間の定めがないものとします。ただし、本資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合、上記(iv)を除き、直ちに終了します。

(ト) その他の物件の取得機会確保に関する覚書の概要

平成23年３月４日付で東急不動産、本投資法人及び本資産運用会社との間で「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」（その後の変更及び承継を含み、以下、本(ト)において「本覚書」といいます。）を締結しており、東急不動産グループ各社から物件情報及び物件取得の機会の提供等を受けます。

本覚書の概要は以下の通りです。

(i) 東急不動産ホールディングス及び東急不動産（以下、本（ト）において「東急不動産等」といいます。）は、自ら又は東急不動産グループ各社が所有する投資適格資産（本投資法人の投資方針及び投資基準に合致し本投資法人が投資することができる不動産資産（不動産信託受益権、不動産に関する匿名組合出資持分、資産対応証券を含みます。以下、本（ト）において同じです）をいいます。以下、本（ト）において同じです。）を第三者に売却しようとするときは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該投資適格資産に係る当該第三者に対して提供しようとするのと実質的に同等の情報を、当該第三者に対する情報の提供時点までに提供します。また、本投資法人及び本資産運用会社が、東急不動産等に対し、投資適格資産の買取り又は買取りのための協議を申し入れた場合には、かかる申入れに自ら誠実に対応し、又は東急不動産等以外の東急不動産グループ各社に対し、かかる申入れに誠実に対応させるよう最大限努力します。東急不動産等は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。

(ii)　本投資法人及び本資産運用会社は、平成24年３月末日までの間、取引にかかる時間的制約から本投資法人が直接投資適格資産を取得することが困難な場合等一定の場合には、ウェアハウジング（東急不動産等、又は東急不動産等の意向を受けて設立され、本投資法人の投資対象物件の保有のみを目的とする法人（以下本(ト)において「東急不動産ウェアハウジングSPC」といいます。）が、将来の本投資法人に対する売却と当該売却までの期間中の保有を目的として、投資対象物件を取得することをいいます。以下本(ト)において同じです。）を東急不動産等に申し入れることができます。東急不動産等は、かかる申入れを踏まえ、東急不動産等又は東急不動産ウェアハウジングSPCをして直ちにウェアハウジングさせるべく合理的な努力を行うとともに、ウェアハウジングの実施の可否及び期間等の詳細について、本投資法人及び本資産運用会社と誠実に協議するものとします。協議の結果、東急不動産等、本投資法人及び本資産運用会社が、東急不動産等自ら又は東急不動産ウェアハウジングSPCをしてウェアハウジングを行うことに合意した場合であっても、本投資法人は、東急不動産等又は東急不動産ウェアハウジングSPCとの間で売買契約を締結するまで当該投資適格資産を取得する義務を負いません。なお、本投資法人によるウェアハウジングを実施した主体からの当該投資適格資産の取得価格は、本投資法人とウェアハウジングを実施した主体との間で売買契約を締結する時点において適正価格として合意する金額とします。その他ウェアハウジングに関する事項は、全て東急不動産等、本投資法人及び本資産運用会社の間で誠実に協議の上決定されます。

(iii) 東急不動産等は、その他、東急不動産グループ各社に対して、本覚書の趣旨が実現できるよう最大限努力するものとされています。

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

(チ)　その他

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

②　本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含みます。）第22条の19に規定する不動産等の価格の割合を70%以上とすることを方針とします（規約　別紙１「資産運用の対象及び方針　３．投資態度　(5)その他 b.」）。

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

④　組入資産の貸付け（規約　別紙１「資産運用の対象及び方針　５．組入資産の貸付け」）

i)　資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、後記「(2) 投資対象　a. 投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含みます。）若しくは当該不動産に付随する動産等について、貸付け（駐車場、看板等の設置を含みます。）を行うことができるものとします。

ii) 上記i)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(ニ) 財務方針　② 財務戦略　C. キャッシュ・マネジメント（現預金等）」に記載の方針に基づき運用します。

iii)資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含みます。）若しくは当該不動産に付随する動産等以外の資産の貸付けは行いません。

（２）【投資対象】

ａ．投資対象とする資産の種類

本投資法人は、資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資します（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針　２．資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲」）。

(イ)　不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

①　不動産

②　不動産の賃借権

③　地上権（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第269条の２に基づく地下又は空間を目的とする地上権を含みます。以下同じです。）

④　上記①から③に掲げるものを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

⑤　金銭の信託の受益権（信託財産を主として上記①から③までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限ります。）

⑥　当事者の一方が相手方の行う上記①から⑤までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といい、間接的に主として上記①から⑤までに掲げる資産に投資することを目的とする匿名組合出資持分を含みます。）

⑦　金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの

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

①　資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に基づく優先出資証券

②　投信法に基づく投資信託の受益証券

③　投信法に基づく投資証券

④　資産流動化法に基づく特定目的信託の受益証券

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

①　有価証券（ただし、株券を除きます。）

②　金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定義される意味を有するものをいい、普通預金、大口定期預金、譲渡性預金（ただし、有価証券に該当するものを除きます。）及びコール・ローンを含みます。）

③　デリバティブ取引（投信法施行令に定義される意味を有するものをいいます。）に係る権利

④　上記①乃至③号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

①　実質的に上記(イ)①から⑥に掲げる資産に投資することを目的とした会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号、その後の改正を含みます。）に基づく特例有限会社の出資持分、会社法に基づく合同会社の出資持分、投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号、その後の改正を含みます。）に基づく投資事業有限責任組合の出資持分、有限責任事業組合契約に関する法律（平成17年法律第40号、その後の改正を含みます。）に基づく有限責任事業組合その他の法人等の出資持分（間接的に前記(イ)①から⑥に掲げる資産に投資することを目的とするものを含みます。）

②　地役権

③　商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）

④　著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権（著作者人格権及び著作隣接権を含みます。）、特許権、実用新案権及び意匠権その他の知的財産権

⑤　温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）に基づく温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

⑥　民法上の動産等（ただし、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの（これらの動産等を賃借する場合を含みます。）に限ります。）

⑦　民法上の組合その他の法人等の出資・拠出持分（ただし、不動産、不動産の賃借権又は地上権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限ります。）

⑧　保険契約者が自らのリスクを再保険として引き受けることを目的として既に設立された再保険会社に対する優先出資持分

⑨　各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）

⑩　資産流動化法に基づく特定出資（実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）

⑪　地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

⑫　株券（実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限ります。）

⑬　外国法人の発行する証券で上記⑫の性質を有するもの（実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限ります。）

⑭　不動産等の運用に必要なものとして、当該不動産に付随して取得することが適当と認められる権利その他の資産

（ホ）　金商法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、前記(イ)から(ニ)を適用するものとします。

b.　投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

（３）【分配方針】

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

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して算出した金額をいいます。（後記(ハ)及び(ニ)において同じです。）（規約第30条第１号）。

(ロ) 分配金額は、投資法人に係る課税の特例規定に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができます（規約第30条第２号）。

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

なお、税法上、平成21年４月１日以後終了した営業期間における配当可能利益の額は、会計上の税引前当期純利益に一定の調整を加えた金額へと変更されています。（後記（ニ）において同じです。）

(ハ) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第30条第３号）。

(ニ) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前記(ロ)に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額の100分の60に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第30条第４号）。

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

ただし、本投資法人が「利益配当等の損金算入要件」（後記「４ 手数料等及び税金 （５）課税上の取扱い C．本投資法人の税務 （イ）利益配当等の損金算入要件」の①に記載する要件）を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。詳細は、後記「４ 手数料等及び税金 （５）課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ホ) 分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から３か月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第30条第５号）。

(ヘ) 分配金の除斥期間

分配金は、支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れます（規約第31条第１項）。未払分配金には利息を付しません（規約第31条第２項）。

（４）【投資制限】

a．　規約に基づく投資制限

（イ）　基本方針

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

（ロ）　国内投資限定

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

（ハ）　短期売買制限

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

（ニ）　借入制限

本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとします。ただし、かかる借入れは、金商法に定義される適格機関投資家（投資法人に係る課税の特例規定に規定される機関投資家に限ります。）からのものに限るものとします（規約第35条）。

①　借入れの目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行います。

②　借入金の限度額

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

③　借入金の使途

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

④　担保の提供

上記①乃至③の規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

（ホ）　投資法人債発行制限

本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債（「短期投資法人債」を含みます。以下同じです。）を発行することができるものとします（規約第36条）。

①　投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

②　投資法人債発行の限度額

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

③　投資法人債の発行により調達した資金の使途

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

④　担保の提供

上記①乃至③の規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

（ヘ）　他のファンドへの投資

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

b．　金商法及び投信法に基づく投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法に基づく投資制限に従います。主なものは、以下の通りです。

（イ）　金商法に基づく投資制限

登録投資法人は、金融商品取引業者である資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産運用に係る業務に関して金商法上一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。

かかる禁止行為のうち、利害関係人等との取引制限を除く主なものは以下の通りです。

なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営

２　利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

①　自己取引等

資産運用会社が自己またはその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第１号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第128条に定めるものを除きます。

②　運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第２号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条に定めるものを除きます。

③　第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第３号）。

④　投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第４号）。

⑤　投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める行為

（ロ）　投信法に基づく投資制限

①　同一株式の取得制限

本投資法人は、その保有する同一の法人の発行する株式に係る議決権が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合、当該株式を取得することができません。（投信法194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

②　自己投資口の取得及び買受けの制限

本投資法人は、原則として、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません（投信法第80条第１項）。

③　子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、当該子法人は、原則として、これを取得することができません（投信法第81条）。

c．　その他の投資制限

（イ）　有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）　集中投資

集中投資について制限はありません。なお、投資対象の用途又は地域による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針　b．投資態度　（イ）ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

3【投資リスク】

a. リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が平成25年７月31日現在取得している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況 (２) 投資資産 ② 投資不動産物件 b．個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

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

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

なお、本書に記載の事項には、本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測によるものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

(i) 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク
① 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
② 募集投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク
③ 金銭の分配に関するリスク
④ 本投資証券の市場での取引に関するリスク
⑤ 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

(ii) 商品設計に関するリスク
① 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク
② 借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
③ 敷金・保証金の利用に関するリスク
④ 不動産の地域的な偏在に関するリスク
⑤ 不動産を取得又は処分できないリスク
⑥ 先日付の売買契約によるリスク
⑦ 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(iii) 本投資法人の関係者に関するリスク
① 本投資法人の関係者への依存に関するリスク
② 東急電鉄等とのコラボレーション関係に関するリスク
③ 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
④ インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
⑤ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(iv) 運用資産－不動産に関するリスク
① 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
② 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
③ 賃料収入に関するリスク
④ 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
⑤ テナント集中に関するリスク
⑥ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
⑦ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
⑧ 法令の制定・変更に関するリスク
⑨ 売主の倒産等の影響を受けるリスク
⑩ マスターリース会社に関するリスク
⑪ 転貸に関するリスク
⑫ テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
⑬ 共有物件に関するリスク
⑭ 区分所有建物に関するリスク
⑮ 借地物件に関するリスク
⑯ 底地物件に関するリスク
⑰ 借家物件に関するリスク

⑱　開発物件に関するリスク
⑲　有害物質に関するリスク
⑳　不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
㉑　不動産の売却に伴う責任に関するリスク

(v)　税制に関するリスク
①　導管性の維持に関する一般的なリスク
②　税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
③　借入れに係る導管性要件に関するリスク
④　同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
⑤　投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
⑥　税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
⑦　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
⑧　固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
⑨　一般的な税制の変更に関するリスク
⑩　会計基準の変更に関するリスク

(vi)　その他
①　専門家報告書等に関するリスク
②　知的財産権に関するリスク

(i)　投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

①　投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、取引市場を通じた第三者に対する売却のみとなります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、本投資証券については東京証券取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、本投資証券及び本投資法人債券ともに、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

②　募集投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、募集投資口を随時発行する予定ですが、本投資法人の計算期間中に発行された募集投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該計算期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があり、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

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

これら諸要因により、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

③　金銭の分配に関するリスク

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

④　本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、本投資証券の売買高の減少、倒産手続（後記「(iv)運用資産－不動産に関するリスク　⑨ 売主の倒産等の影響を受けるリスク」に定義します。）の開始その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

⑤　本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

(ii) 商品設計に関するリスク

① 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「a．リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「(iv) 運用資産－不動産に関するリスク　③ 賃料収入に関するリスク」をご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

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

② 借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の財務基盤や業績、金利情勢、取得を予定する不動産等の欠陥・瑕疵の有無、その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産の取得が困難となる、返済期限を迎える借入金の返済資金や償還を迎える投資法人債の償還資金が調達できない、予定しない資産の売却を余儀なくされる、又は資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、また、これらの条件の内容によっては、条件に違反した場合に、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約にかかる借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失するなどの可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人が借入先金融機関との間で締結するローン契約及び本投資法人の投資法人債とも、すべて無担保ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。また、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合にも、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等が悪影響を受ける可能性があります。

③ 敷金・保証金の利用に関するリスク

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

④ 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 （1）投資方針 b．投資態度 （イ）ポートフォリオ運用基準 ③ 地域」に記載の通り、東京都心５区地域及び東急沿線地域に立地する物件に投資額の85%以上を投資しており、今後もその予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

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

⑤　不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強く流動性が低いため、希望する時期に希望する不動産を取得又は処分できない可能性があります。また、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は売買契約等において定められた一定の条件が成就しない場合等においては、不動産を予定通り取得又は処分することができない可能性があります。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオの構築又は組替えが適時に行えない可能性があります。

⑥　先日付の売買契約によるリスク

不動産の取得にあたって、売買契約の締結から一定期間経過後に決済及び物件引渡しを行う場合（以下「フォワード・コミットメント」といいます。）があります。フォワード・コミットメントは、売買契約の締結から物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間の経済環境等の変化により不動産の実勢価格が下落する可能性があります。また、決済のための資金が調達できず、不動産を取得できない可能性があります。また、何らかの理由により物件の取得を中止する場合、売買契約に契約解除の条件として、買主から違約金を支払う旨の取決めがされている場合には、違約金を支払うこととなり、そうでなくとも損害賠償義務等を負担する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

⑦　本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(iii)　本投資法人の関係者に関するリスク

①　本投資法人の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依拠するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。なお、利益相反等については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

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

②　東急電鉄等とのコラボレーション関係に関するリスク

東急電鉄は、本投資法人の主要な投資主（平成25年７月31日現在、東急電鉄は、発行済投資口総数の5.79%の投資口を保有しています。）及び本資産運用会社の発行済株式の全てを保有する株主であるだけではなく、ブランド・ライセンス会社（平成15年７月14日付で本投資法人との間で締結した「商標使用許諾契約」での役割における東急電鉄をいいます。以下同じです。）、パイプライン・サポート会社及びプロパティ・マネジメント会社であり、本資産運用会社の常勤役員や従業員の出向元でもあります（本資産運用会社が直接採用する従業員も複数名在籍しています。）。

また、前記「２ 投資方針　（１）投資方針」に記載のとおり、本投資法人は、「東急沿線地域」を主たる投資対象地域とし、東急電鉄等との相乗効果による成長を重要な投資方針とし、また後記「５ 運用状況　（２）投資資産　② 投資不動産物件　e．テナントへの賃貸条件」に記載のとおり、本投資法人の組入物件には、多数の東急電鉄等がテナントとして入居しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人は、東急電鉄を中心とする東急電鉄等と密接な関連性を有しており、本投資法人の成長性に対する東急電鉄等の影響は、相当程度高いということがいえます。

したがって、本投資法人が、東急電鉄等から本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。例えば、東急電鉄は、ブランド・ライセンス会社として、本投資法人に対して、「東急」及び「TOKYU」の商標の使用を許

諾していますが、本資産運用会社が本投資法人の投信法上の資産運用会社ではなくなった場合、かかる使用許諾は終了します。また、本投資法人が規約別紙１「資産運用の対象及び方針」記載の「１．資産運用の基本方針」を遵守しない場合又は東急電鉄の事前の承諾なく、重要な変更をした場合には、東急電鉄は同契約を解除することができます。逆に、東急電鉄等の業績が悪化した場合、東急電鉄等のブランド価値が風評等により損なわれた場合などにも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

東急電鉄は、「保有不動産資産の売買等に関する覚書」に基づき、パイプライン・サポート会社として、本投資法人が投資することのできる不動産資産を売却しようとする場合、まず優先的に本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとされていますが、パイプライン・サポート会社に、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

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

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

③　本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

④　インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金商法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、資産運用会社では、平成25年１月に「内部者取引の未然防止に係る規程」の改定を行い、役職員による法人関係情報の適切な管理等、内部者取引の未然防止等に関する態勢を整備していますが、これにもかかわらずこれらの取引が行われる可能性があります。

なお、平成25年６月12日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律が成立しました。公布の日（平成25年６月19日）から１年以内の政令で定める日から施行される予定です。このため、同法施行後は、本投資法人の発行する投資口の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。

⑤　本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(iv)運用資産－不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 b．投資態度」に記載のとおり、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済

的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「⑳ 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

また、本投資法人は、平成16年３月１日、同年12月15日、平成18年10月31日、平成19年９月21日、同年10月26日、平成20年４月22日、平成22年３月26日、平成23年2月15日及び平成25年３月27日付で後記「５ 運用状況（２）投資資産 ② 投資不動産物件 b．個別不動産等の概要」に記載する不動産、及び平成25年８月16日付で前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ②事業の概要及び第20期以降の資産運用の経過 C．決算日後に生じた重要な事実 （参考情報）」に記載する不動産を取得し、さらに将来においても、不動産を直接取得する可能性があり、この場合、以下のリスクは直接あてはまることになります。

① 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

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

② 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、元所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、元所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もありえます。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

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

③ 賃料収入に関するリスク

a． 不動産の稼働リスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、テナント数の少ない不動産において契約が更新されなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。このような理由により稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が低下することになります。なお、解約ペナルティ条項などにより期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、所定の金額が支払われなかったり、又はかかる条項の効力そのものが否定される可能性があります。

商業施設の場合は、賃貸期間がオフィスに比して長期であることが多く一般的には賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があり、かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。更に、商業施設の場合は、核となる大規模テナントが存在することがあり、これら核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

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

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

b.　賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c.　賃料改定に係るリスク

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

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

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

d.　賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、定期建物賃貸借契約の場合には、契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則ですが、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求は、場合により認められない可能性があります。

e.　変動賃料の場合のリスク

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

④　災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク

火災、地震、地震に伴う液状化現象、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロのほか、原子力発電所における事故等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に不動産の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少することとなります。また、不動産自体に毀損、滅失又は劣化が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼動を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産

等の価値が影響を受ける可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約に基づく保険金請求権に対して質権その他の担保権が設定されている場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等若しくは損害が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。なお、本書の日付現在、保有物件について、地震保険を付保する予定はありません。

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

⑤　テナント集中に関するリスク

運用資産である不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない対象不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。平成25年７月31日現在の組入物件におけるテナントについては、後記「５　運用状況　（２）投資資産　② 投資不動産物件　e．テナントへの賃貸条件」をご参照下さい。

⑥　不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

⑦　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、原則として、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

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

⑧　法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。なお、これに関して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）が平成15年２月15日に施行されています。その詳細については後記「⑲ 有害物質に関するリスク」をご参照下さい。また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

⑨　売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

また、本投資法人が、ある売主から不動産を購入した別の者（以下、本「⑨ 売主の倒産等の影響を受けるリスク」において「買主」といいます。）から更に不動産を購入した場合において、本投資法人が、当該不動産の購入時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。本投資法人は、このような判断がなされるような状況での不動産の購入を極力回避すべく慎重な検討を行いますが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

⑩　マスターリース会社に関するリスク

運用資産である特定の不動産には、マスターレッシーが当該不動産の所有者である信託受託者又は本投資法人との間でマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、また、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

この場合、マスターレッシーの財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターレッシーに対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターレッシーから信託受託者又は本投資法人への賃料の支払が滞る可能性があります。

なお、本「⑩　マスターリース会社に関するリスク」において、マスターレッシーとは信託受託者又は本投資法人から運用資産である特定の不動産を借り受け、当該不動産の区画をエンドテナントに転貸する転貸人をいい、また、エンドテナントとは、マスターレッシーより借り受けた不動産の区画を転貸せず、自らが商業、事務所、その他の用途に当該区画を使用する転借人をいいます。

⑪　転貸に関するリスク

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

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

⑫　テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また一部のテナントの属性により当該不動産等資産が悪影響を受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、当該不動産等資産の価値が下落するおそれがあります。

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

⑬　共有物件に関するリスク

共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は５年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条第２項、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条第２項、民事再生法第48条第２項）。

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

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

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

加えて、共有者間においては、共有者間の協定書等が締結され、共有者間で共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は共有者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなさ

れている場合、本投資法人が所有する共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

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

⑭　区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

⑮　借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権とその借地上に存在する建物を本書の日付現在保有していませんが、今後取得することがあります。借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第４条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件購入時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

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

⑯　底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を保有しており、また、今後も取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第４条第２項。なお、本書の日付現在において、本投資法人が保有する底地に係る借地契約は、借地借家法第23条に定める事業用定期借地契約であり、借地権者による当該請求は認められていません。）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされる場合もあり、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。さらに、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

⑰　借家物件に関するリスク

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

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

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

⑱　開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 a．基本方針」に記載のとおり、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

⑲　有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されていたり、地下水に有害物質が含まれている可能性があり、かかる有害物質が存在している場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄、水質の測定、揚水や遮水壁等による地下水汚染拡大の防止、継続的モニタリング等の措置が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌等の汚染の状況について、調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌等の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、その被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。なお、本投資法人の取得済資産であるOKIシステムセンター（底地）の土壌の一部からは、土壌汚染対策法の基準を超えるトリクロロエチレン等の揮発性有機化合物、ふっ素及び鉛などの重金属等が、地下水の一部からトリクロロエチレン等の揮発性有機化合物が、それぞれ検出されています。詳細については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 b．個別不動産等の概要」をご参照下さい。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物内にPCBが保管されている場合等があり、かかる場合にはPCBの処分又は保管等に係る予想外の費用や時間が必要となり、

本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。さらに、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用され又は使用されている可能性があり、かかる場合には当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。特に、当該建物に使用されているアスベスト含有建材の種類及びその使用状況等に鑑み、通常の使用状態においてアスベスト繊維が飛散するおそれのあることが確認された場合には、適用ある法令に従いその飛散防止対策等を講ずるために多額の出費を要する可能性があるほか、通常使用下では飛散可能性が認められない場合であっても、アスベスト含有建材が使用されている建物に関しては、解体・増改築時における除去その他飛散防止対策等のために多額の費用が発生する可能性やリーシング・売却に困難を来す可能性があります。かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

⑳　不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

信託受託者が信託財産としての不動産、土地の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が破産宣告を受け又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

㉑　不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産である不動産を売却した場合に、不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定に従って、瑕疵担保責任を負担する可能性があります。また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、不動産の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

これら法令上又は契約上の責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除される、或いは買主が被った損害の賠償など、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

さらに、不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を継承するものと解されていますが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。

(v)　税制に関するリスク

①　導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、会計処理と税務上の取扱いの差異、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「④　同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばない

リスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「４ 手数料等及び税金 （５）課税上の取扱い」をご参照下さい。

② 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年４月１日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の３に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90％超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、又は90％の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があり得ます。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

③ 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ(２)に規定する機関投資家をいいます。以下、本「(v) 税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

④ 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３第５項に定めるものに該当していないこと（発行済投資口総数または議決権総数の50％超が１人の投資主及びその特殊関係者により保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

⑤ 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

⑥ 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされ
なくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。また、平成21年３月31日以前に終了した営業期間については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該営業期間における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

⑦ 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

⑧ 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用により、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を

行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。

減損の会計処理と税務上の取扱いの差異については、本投資法人の税負担を増加させることとなります。なお、支払配当要件の判定において会計上の税引前当期純利益から減損の額の70%（平成24年４月１日から平成27年３月31日までの間に最初に開始する営業期間開始の日から同日以後３年を経過する日までの期間内の日の属する営業期間については80%）を控除するという手当てがなされています。

⑨　一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑩　会計基準の変更に関するリスク

本投資法人に適用される会計基準等が変更され、会計処理と税務上の取扱いの差異により、本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、支払配当要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があり得ます。

(vi)その他

①　専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産の価格調査による調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産の価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

②　知的財産権に関するリスク

本投資法人は、不動産への投資にあたり、必要がある場合には、商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（以下「商標権等」といいます。）に投資を行うことがあります。本投資法人には、かかる商標権等に関連して紛争に直面する可能性や、商標権等の登録又は保護が十分に行われないことにより第三者による商標権等の侵害を防禦することができない可能性があり、その結果本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、本投資法人においては、本書の日付現在、商標権等その他知的財産権に関してその収益に悪影響をもたらす紛争が生じている事実はありませんが、今後、本投資法人が第三者の知的財産権を侵害しているという主張が行われる可能性はあり、かかる主張やそれに関連する訴訟が提起された場合等には、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

b．　投資リスクに対する管理体制

（イ）　本投資法人の体制

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

しかしながら、当該リスクマネジメント体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスクマネジメント体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

①　利益相反への対応

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

（法令上の規定）

・　本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。

・　投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。）。なお、平成25年６月12日に投信法の一部改正法が成立し、同法の施行日以降、運用会社の利害関係人等との取引には、投資法人の同意が必要となります。同法は、公布の日（平成25年６月19日）から１年６月以内の政令で定める日から施行される予定です。

・　投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

（本投資法人及び本資産運用会社による方策）

・　本資産運用会社の定める「運用ガイドライン」において、利益相反対策ルールを整備し、類型的に利益相反の可能性の高い利害関係者との間の取引については、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています（利害関係者との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限　B．本投資法人の自主ルール(利益相反対策ルール)」をご参照下さい。）。

②　牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社の行う資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、更に、利害関係者との間の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています（利害関係者との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限　B．本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。

（ロ）　本資産運用会社の体制

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

まず、取締役会は、諮問委員会であるコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議及び答申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。（前記「１ 投資法人の概況　（４）投資法人の機構　c．投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。）

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

また、本資産運用会社は、各種リスクをマネジメントするためにリスクマネジメント推進部署としてコンプライアンス部を設置しています。コンプライアンス部は、収益、運用、資産管理及びIRを担当する各部署から分離独立して設置され相互牽制機能を十分発揮するような体制が採用されています。

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

また、リスクマネジメント、法務及びコンプライアンス全般について、取締役の適正かつ効率的な職務の執行及び監査役の監査が実効的に行われる体制を確保するために取締役会にて「内部統制システムの整備・運用に係る基本方針」を制定しています。

その他、平成22年10月に金融分野における裁判外紛争解決制度に基づいた、苦情及び紛争の解決処理に関する態勢を整備しています。さらに、平成25年１月に「内部者取引の未然防止に係る規程」の改定を行い、法人関係情報の適切な管理等、内部者取引の未然防止等に関する態勢を整備しています。

なお、個別のリスクに関するマネジメント体制については、前記「a．リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第７条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

（イ） 役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を一人当たり執行役員について月額100万円、監督役員について月額80万円とします。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員及び監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われます（規約第26条第１項、第２項）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができます。（規約第26条第３項）

（ロ） 本資産運用会社への支払報酬

本資産運用会社に対する資産運用報酬は、基本報酬１、基本報酬２及びインセンティブ報酬から構成され、本書の日付現在におけるそれぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下の通りであり、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われます（規約　別紙２　「資産運用会社に対する資産運用報酬」）。

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬１	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。 なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とします。 〔計算式〕 ・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 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します。
基本報酬２	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います。）及び評価損益の50%相当額（１円未満は切捨て処理を行います。）を除いた金額とします（以下「CF」といいます。）。また基本報酬２の計算に際しては、基本報酬１、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を基準とします。ただし、基本報酬２の下限額は0円とします。 〔計算式〕 ・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 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か月以内とします。
インセンティブ報酬	営業期間ごとに、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）」といいます。）に応じ、以下の計算式により求められた金額。 〔計算式〕 ・（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）**×前決算期発行済投資口数***×0.4% * 投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとします。終値がつかなかった日は計算から除外するものとします。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います。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなします。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います。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなします。 ** 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円とします。 *** 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)前決算期発行済投資口数に、(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います。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口数とみなします。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)前決算期発行済投資口数に、(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います。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口数とみなします。 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か月以内とします。
第20期から第23期までの資産運用報酬に関する特則	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します。

(ハ)　一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

本投資法人は、一般事務受託者（投資主名簿等管理人及び特別口座管理人）及び第３回無担保投資法人債の一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して以下(a)(b)(c)(d)の業務を、第２回無担保投資法人債の一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して以下(d)の業務を委託しています。

(a)　投資口事務代行業務

イ　投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）

ロ　前号に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

①　分配利益明細簿

②　投資証券台帳

③　投資証券不発行管理簿

④　投資証券払戻金額帳

⑤　未払分配利益明細簿

⑥　未払払戻金明細簿

⑦　上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類

ハ　投資証券の発行に関する事務並びに投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務（ただし、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限ります。）

ニ　振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

ホ　投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

ヘ　前各号に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

ト　投信法第117条第４号に規定する事務のうち下記に記載される事務

①　投資主総会招集通知状、決議通知状等、投資主総会関係書類、及び議決権行使書面又は議決権代理行使委任状への議決権個数の記入

②　前号に掲げるもののほか、投資主等に対する通知、催告、報告等に関する書類の封入発送

③　官庁、証券取引所等への届出資料及び報告資料並びに統計表の作成

チ　分配金の支払いに関する事務（分配金の個別投資主毎の金額計算、分配金支払のための手続、分配金関係書類の封入発送を含みます。）

リ　投資主等からの投資口に関する照会に対する応答に関する事務（個人情報保護法に関する開示等の求めに係る事務を含みます。）

ヌ　投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

ル　投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付けに関する事務（前各号の事務に関連するものに限ります。）

ヲ　前各号に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

ワ　前各号に掲げる事項に付随する事務

カ　前各号に定める事務以外の事務が発生した場合、投信法施行規則第169条第２項第８号に規定するその他金融庁長官が定める事務が定められた場合、もしくは、投信法、投信法施行令及び本規則が改正されることに伴い一般事務に係る規定が変更され、又は、新たな事務が規定された場合は、本投資法人及び投資主名簿等管理人がその取扱いについて協議します。

(b)　口座管理事務

イ　振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務

ロ　総投資主通知に係る報告に関する事務

ハ　新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務

ニ　保管振替機構その他の振替機関（以下「機構等」といいます。）からの本投資法人に対する個別投資主通知に関する事務

ホ　振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務

ヘ　特別口座の開設及び廃止に関する事務

ト　加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構等への通知及び届出に関する事務

チ　特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務

リ　振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務

ヌ　加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務

ル　加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（機構等を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務

ヲ　前各号に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務

ワ　前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務

カ　加入者等からの照会に対する応答に関する事務

ヨ　投資口の併合・分割に関する事務

タ　前各号に掲げる事務に付随する事務

レ　前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ定める事務

(c)　その他の一般事務

①　投資証券の発行に関する事務（投信法第117条第３号に規定する事務のうち投資証券の発行に関する事務。ただし、投資証券の発行を行う場合に限ります。）

②　本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第４号に規定する事務のうち、投資口事務代行業務以外のもの）

③　計算に関する事務（投信法第117条第５号に規定する事務）

④　会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第６号に規定する事務）

⑤　納税に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第７号に規定する事務）

(d)　投資法人債に関する一般事務

①　投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第２号に規定する事務のうち投資法人債に関する事務）

②　投資法人債の発行に関する事務（投信法第117条第３号に規定する事務のうち投資法人債に関する事務）

③　投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第４号に規定する事務）

④　投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第５号に規定する事務）

上記の業務に対し、以下の通り、一般事務取扱手数料を支払います。

(a)　投資口事務代行業務に関する一般事務取扱手数料

イ　本投資法人は、投資主名簿等管理人が一般事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、次表に掲げる金額を上限とした手数料を支払うものとします。ただし、次表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ決定するものとします。

ロ　投資主名簿等管理人は、前項の手数料を毎月計算して翌月15営業日以内に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）による方法により支払うものとします。

ハ　イにより本投資法人が負担すべき費用を投資主名簿等管理人が立替えたときは、投資主名簿等管理人は、その金額及び内訳を関連する資料と共に本投資法人に報告することにより、その払戻しを受けることができ、本投資法人は、かかる請求があり次第速やかにこれを支払います。

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

経費明細表

区分	項目	経費の細目
経常業務	帳簿用紙印刷費	振込指定書、同勧誘状、未払分配金受領勧誘状等個別性の強い業務にかかる諸用紙の調製費
	郵便電信費	返戻郵便物還付料、返戻郵便物再送料、分配金支払明細書送付料、未払分配金送金通知状送付料、諸届完了通知状送付料、不所持申出受理通知状送付料、投資主に対する連絡文書送付料、投資主総会議決権行使書（委任状）受取人払郵便返送料（投資主総会終了後返送分）、振込勧誘状送付料、未払分配金受領勧誘状送付料、投資主より徴収不能の名義書換済投資証券返送料等、経常業務にかかる郵送料
	その他	(１)宛名データ入力費用（分配金振込先データを除く） (２)投資証券交換分合に伴う新投資証券等に課される印紙税 (３)取扱（払渡）期間経過後分配金等の銀行口座振込・振替払出に関する取扱手数料
期末業務	帳簿用紙印刷費	(１)分配金振込通知、投資主総会議決権行使書（委任状）等一部の共通用紙の調製費 (２)分配金領収証、分配金計算書・振込先確認書、分配金振込通知、投資主総会議決権行使書（委任状）、書類送付用封筒等本投資法人用に作成する帳票・書類の調製費
	郵便電信費	(１)投資主総会招集通知、同決議通知、資産運用報告等の郵送料 (２)投資主総会議決権行使書（委任状）に関する受取人払郵送料
	その他	振替払出に関する取扱手数料
新投資口発行業務	帳簿用紙印刷費	(１)一部の共通用紙の調製費 (２)投資口申込証、申込督促状、投資証券送付案内、書類送付用封筒等本投資法人用に作成する帳票・書類の調製費
	郵便電信費	新投資口発行決議通知、新投資口割当通知、申込督促状、新投資証券、端数投資口処分代金等の郵送料
	その他	(１)新投資証券に課される印紙税 (２)新投資証券の送付に付保される保険料
その他の業務		合併、投資口の併合・分割、投資証券の引換、その他臨時の委託事務に関し、上記各項目に準ずる経費

名義書換等手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料（基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　390円　50,000名まで　230円 10,000名まで　330円　100,000名まで　180円 30,000名まで　280円　100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 前記「(a)投資口事務代行業務　ロ」に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
名義書換料	１．名義書換 （１）書換投資証券枚数１枚につき115円 （２）書換投資証券口数１口につき、①から②の場合を除き120円 ①商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 ②合併による名義書換の場合60円 ２．投資証券不所持 （１）不所持申出又は交付返還１枚につき115円の２分の１ （２）不所持申出又は交付返還１口につき120円の２分の１	投資主の名義書換、質権登録（抹消）及び信託財産表示（抹消）に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含みます。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円　50,000名まで　75円 10,000名まで　105円　100,000名まで　60円 30,000名まで　90円　100,001名以上　50円 ただし、１回の最低額を350,000円とします。 ２．振込指定分　１投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証 １枚につき500円 ２．月末現在未払投資主　１名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	１．交付投資証券１枚につき75円 ２．回収投資証券１枚につき70円	併合・分割、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除きます。

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	１．封入発送料 （１）封書 ①定型サイズの場合 封入物２種まで１通につき25円 １種増すごとに 5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入１通につき15円加算 ②定形外サイズまたは手封入の場合 封入物２種まで１通につき45円 １種類増すごとに15円加算 （２）はがき　１通につき15円 ただし、１回の発送につき最低額を50,000円とします。 ２．書留適用分　１通につき30円加算 ３．発送差止・送付先指定　１通につき200円 ４．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合　１件につき25円加算 ５．ラベル貼付料　１通につき5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物１通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	１．議決権行使書（委任状）作成料 作成１枚につき18円 ２．議決権行使書（委任状）集計料 集計１枚につき50円 ただし、１回の集計につき最低額を100,000円とします。 ３．投資主提案による競合議案がある場合 １通につき50円加算 ４．不統一行使分　１通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき1,600円 発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	１．総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主１名１件につき100円 ２．個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理１件につき250円 ３．情報提供請求データ受理料 情報提供請求１件につき250円	総投資主通知にかかるデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

なお、名義書換料及び投資証券交換分合料その他の投資証券の発行に関する事務並びに投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務については、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限るものとします。また、本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ、そのつど手数料を定めるものとします。

(b)　特別口座の管理に関する一般事務取扱手数料

イ　本投資法人は、口座管理事務手数料として、次表により計算した金額を上限として特別口座管理人に支払うものとします。ただし、次表に定めのない事務に係る手数料は、そのつど本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ決定するものとします。

ロ　経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、前項の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、前項の定めにより難い事情には、本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。

ハ　口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月15営業日以内に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに特別口座管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）による方法により支払うものとします。

ニ　本投資法人が負担すべき特別口座の管理に必要な費用は、以下の通りです。

①　加入者等に対する一斉通知の発送等、個別性又は臨時性の強い事務に係る諸用紙の調製費

②　投資口残高通知、諸届完了通知等、加入者等に対する連絡文書等の送付に係る郵送料
（返戻郵便物還付料、返戻郵便物再送料を含みます。）

③　その他、本投資法人が負担することを合意した経費

口座管理事務手数料明細表

項目	手数料	対象事務
特別口座管理料	１．特別口座管理投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 ただし、月額の最低額を20,000円とします。 ２．各口座管理事務につき下記(１)～(５)の手数料 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(１)～(５)の手数料を適用しません。 （１）総投資主報告料　報告１件につき150円 （２）個別投資主通知申出受理料　受理１件につき250円 （３）情報提供請求受理料　受理１件につき250円 （４）諸届受理料　受理１件につき250円 （５）分配金振込指定取次料　取次１件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構等への通知及び届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
証明・調査料	発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき1,600円 発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき　800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求　１件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはそのつど料率を定めます。

(c)　その他の一般事務に関する一般事務取扱手数料

イ　その他の一般事務に係る一般事務取扱手数料は、１月、４月、７月及び10月の末日を最終日とする３か月毎の各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下記に掲げる一般事務委託業務基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税等額を加算した金額とします。なお、３か月に満たない場合の一般事務取扱手数料は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

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

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

ニ　上記ハに定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。

ホ　上記イにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第１回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が５億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税等額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が５億円を超えた場合は、出資総額が５億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記に掲げる一般事務委託業務基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨）の合計額に消費税等を加算した金額とします。

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

①　公租公課

②　一般事務規程及び機関運営事務規程において本投資法人の負担である旨が定められた費用

③　その他の一般事務の処理にあたり要した費用で、支払の前に一般事務受託者が申し出て本投資法人が承諾したもの。ただし、緊急の場合には、かかる本投資法人の承諾は、支払の後に求めることができます。

ト　上記ヘに定める費用を立て替えて支払ったときは、一般事務受託者は本投資法人にその支払を請求することができます。当該請求を受けたときは本投資法人は速やかに一般事務受託者に一般事務委託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により当該支払を行うものとします。

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

①　一般事務受託者が、弁護士、公認会計士、税理士等をして、その他の一般事務の履行を補助せしめ又はこれらの者を一般事務受託者の代理人として利用する場合に必要となる費用

②　その他の一般事務の再委託にあたり必要となる費用

一般事務委託業務基準報酬額表

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

(d)　投資法人債に関する一般事務に関する一般事務取扱手数料

イ　発行代理人業務の事務の委託に関する手数料

第２回無担保投資法人債　　3,150,000円（払込期日に支払いました。）

第３回無担保投資法人債　　2,500,000円（払込期日に支払いました。）

ロ　元利金支払事務に関する元利金支払手数料

元金支払の場合には、支払元金の10,000分の0.075とし、利金支払の場合には、残存元金の10,000分の0.075（各利払い毎に支払います。）の手数料を支払います。

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

上記の業務に対し、以下の通り、資産保管業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）を支払います。

(a) 資産保管業務報酬は、１月、４月、７月及び10月の末日を最終日とする３か月毎の各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下記に掲げる資産保管業務基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税等額を加算した金額とします。なお、３か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

(b) 本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。

(c) 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議のうえ、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。

(d) (a)にかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第１回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が５億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税等額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が５億円を超えた場合は、出資総額が５億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記に掲げる資産保管業務基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨）の合計額に消費税等を加算した金額とします。

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

①　公租公課

②　特定保管対象資産の維持保全に要する費用

③　保管規程又は付随規程において、本投資法人の負担である旨が定められた費用

④　資産保管業務を行うにあたり要した費用で、支払の前に資産保管会社が申し出て本投資法人が承諾したもの。ただし、緊急の場合には、かかる本投資法人の承諾は、支払の後に求めることができます。

(f) 上記(e)に定める費用を立て替えて支払ったときは、資産保管会社は本投資法人にその支払を請求することができます。当該請求を受けたときは、本投資法人は速やかに資産保管会社に対し資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により当該支払を行うものとします。

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

①　資産保管会社が、弁護士、公認会計士、税理士等をして、資産保管業務の履行を補助せしめ又はこれらの者を資産保管会社の代理人として利用する場合に必要となる費用

②　資産保管業務の再委託にあたり必要となる費用

資産保管業務基準報酬額表

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

(ニ) 会計監査人報酬

会計監査人の報酬は１営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、当該１営業期間について必要とされるすべての監査報告書受領後１か月以内に、当該会計監査人が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします（規約第34条）。

(ホ) 本投資法人の関係者が受領するその他の報酬

(a) ブランド・ライセンス報酬

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

(b) プロパティ・マネジメント報酬

プロパティ・マネジメント会社に対する報酬は、以下の通り不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、不動産については本投資法人の財産より、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産より支払われます。かかる各プロパティ・マネジメント会社への報酬については、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を株式会社都市未来総合研究所から取得しています。

イ 基本報酬

プロパティ・マネジメント会社に対する基本報酬は以下①及び②にて算出した合算額です。

① 各物件の当該月の総収入から水道光熱費を控除した額に対して、下記記載の基本報酬①料率を乗じた額。

② 各物件の当該月の営業利益（ただし、ここにいう営業利益は、総収入から控除すべき総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除いています。）に対して下記記載の基本報酬②料率を乗じた額。

※ 総営業費用には①に定めるプロパティ・マネジメント報酬を含みます。

	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬①料率	基本報酬②料率	契約期間	解約条件
R	QFRONT（キューフロント）	東京急行電鉄株式会社	1.0%	2.8%	１年間	１か月前予告
R	レキシントン青山	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
R	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	東京急行電鉄株式会社		－		
R	第2東急鷺沼ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%		
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京急行電鉄株式会社		－		
R	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	株式会社東急コミュニティー		－		
R	cocoti（ココチ）	東京急行電鉄株式会社		1.3%		
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	東京急行電鉄株式会社		1.3%		
R	代官山フォーラム	東京急行電鉄株式会社		1.8%		
O	世田谷ビジネススクエア	株式会社東急コミュニティー		2.8%		
O	東急南平台町ビル	東京急行電鉄株式会社		－		
O	東急桜丘町ビル	東京急行電鉄株式会社		0.5%		
O	東京日産台東ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%		
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%		
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
O	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	株式会社東急コミュニティー		0.5%		
O	東急池尻大橋ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%		
O	麹町スクエア	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
O	TOKYU REIT新宿ビル	東京急行電鉄株式会社		1.3%		
O	秋葉原三和東洋ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
O	TOKYU REIT木場ビル	株式会社東急コミュニティー		1.3%		
O	東急銀座二丁目ビル	東京急行電鉄株式会社		0.5%		

ロ　コンストラクション・マネジメント報酬

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

①　工事金額が１件当たり50万円を超え1,000万円以下の場合
　工事金額の５％に相当する額

②　工事金額が１件当たり1,000万円を超え１億円以下の場合
　金50万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の３％に相当する額

③　工事金額が１件当たり１億円を超える場合
　プロパティ・マネジメント会社と本投資法人及び本資産運用会社との間で別途協議する額

※　工事金額が１件当たり50万円以下の場合には、支払われません。

※　計画工事
　計画的・中長期的な検討や技術的検討が必要な20万円を超える工事をいいます。

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

ハ　一般媒介業務報酬（仲介手数料）

各物件（世田谷ビジネススクエアを除く）につき、プロパティ・マネジメント会社が自らテナントを仲介し賃貸借契約が成立した場合に（既存賃借人の増床及び駐車場使用契約も含みます。）、当該賃貸借契約に係る１か月分の賃料を上限として（消費税別途）、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

ニ　販売促進業務報酬

cocoti（ココチ）につき、販売促進費に報酬料率を乗じた金額が信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

報酬料率については、15%を上限として、本資産運用会社とプロパティ・マネジメント会社間にて別途定める売上等の目標数値の達成状況に応じて、料率の増減改定を行います。

ホ　新規テナントMD構築業務報酬

cocoti（ココチ）につき、新規テナントリーシングにおけるテナント決定助言、テナント店舗助言、開業時フォロー等複合商業施設特有の業務を対象とし、１テナントにつき以下の金額が信託受託者を通じて信託財産からプロパティ・マネジメント会社に支払われます。

①　50坪未満　50万円
②　50坪以上100坪未満　100万円
③　100坪以上200坪未満　200万円
④　200坪以上　300万円

ヘ　管理組合管理者業務報酬

TOKYU REIT虎ノ門ビルにて、プロパティ・マネジメント会社が管理組合管理者業務を行ったときは、以下の金額が支払われます。

①　月額　16万7千円（年１回の集会開催補助業務を含みます。）
②　臨時集会業務補助　１回につき　30万円

ト　リーシング・マネジメント報酬

世田谷ビジネススクエアにつき、賃貸人兼プロパティ・マネジメント会社である東急コミュニティーが自らリーシングを行い賃貸借契約が成立した場合に（既存の賃借人の増床及び駐車場使用契約を含みます。）、当該賃貸借契約に係る１か月分の賃料を上限として（消費税別途）、信託受託者を通じて信託財産から東急コミュニティーに支払われます。

チ　その他

第20期中にCONZE（コンツェ）恵比寿につき、販売促進活動に付随する業務に対するプロパティ・マネジメント会社である東急電鉄への報酬として、48万6千円の費用が発生しました。

また、物件譲渡に伴う移管業務が、プロパティ・マネジメント契約に規定する通常業務の範囲を超える場合には、支払の要否について別途検討を行い、通常のプロパティ・マネジメント報酬とは別に、物件移管業務報酬が支払われる場合があります。

(ヘ)　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先にお問い合わせ下さい。

（照会先）東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
東京都渋谷区道玄坂一丁目12番１号
電話番号　03-5428-5828

（４）【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

（イ） 特定資産の取得・売却に関する費用

(a) 投資対象不動産（信託受益権を含みます。）の取得に関する費用

① 登録免許税
② 不動産取得税
③ 売買契約締結に伴う印紙税
④ 仲介手数料
⑤ 登記に際して支払う司法書士報酬
⑥ デュー・ディリジェンス（物件精査）等の不動産調査費用等（本投資法人の投資対象不動産（信託受益権を含みます。）取得の成否に関わりません。）
⑦ 当初信託報酬
⑧ 鑑定評価費用

(b) 投資対象不動産（信託受益権を含みます。）の譲渡に関する費用

① 印紙税
② 処分信託報酬
③ 登記に際して支払う司法書士報酬
④ デュー・ディリジェンス（物件精査）等に係る費用等
⑤ 当初信託報酬
⑥ 鑑定評価費用
⑦ 仲介手数料
⑧ プロパティ・マネジメント報酬

（ロ） 物件の運営及び管理に関する費用

(a) 特定資産が不動産である場合の公租公課、管理委託費用（プロパティ・マネジメント報酬及び外注委託費を含みます。）、水道光熱費、運用不動産に付保された保険料、維持修繕費用（改修等を含みます。）、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告宣伝費等）
(b) 特定資産が信託受益権である場合の信託報酬
(c) 本資産運用会社がやむを得ずその業務の遂行に関して本投資法人に代わって支払った立替金等

（ハ） 借入金及び投資法人債に関する費用

(a) 支払利息、調達等に係る諸費用
(b) 格付取得・維持に係る諸費用

（ニ） 本投資法人の運営に関する費用

(a) 分配金支払に係る費用（分配金領収証作成費用等）
(b) 投資主総会招集及び運営に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）
(c) 役員会招集及び運営に係る費用
(d) 執行役員及び監督役員に係る費用（報酬、保険料、実費等）
(e) 本投資法人の広告宣伝、IRに係る費用（ただし、本投資証券等の発行及び販売活動に直接関連しないIR活動に関する費用を除きます。）
(f) 利害関係者との取引の承認手続に係る費用（専門家からのセカンド・オピニオン取得費用等）

（ホ） 運用報告書等の作成に関する費用

(a) 運用報告書等（資産運用報告、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書等）の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）
(b) 不動産等の定期的な調査に係る費用

（ヘ） 投資証券の発行に関する費用

(a) 有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）
(b) 投資口申込証及び投資証券等の作成費用（印紙税を含みます。）
(c) 投資証券の上場に係る費用（上場審査費用等）
(d) 投資口募集に係る広告宣伝費等

（ト） その他

(a) アドバイザー（弁護士、公認会計士、税理士、金融商品取引業者等）に支払う費用
(b) 一般事務受託者及び資産保管会社の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用
(c) 一般事務受託者及び資産保管会社により本投資法人の負担に帰属すべきものが立て替えられた場合の立替金

（５）【課税上の取扱い】

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

A.　個人投資主

（イ）　収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として収益分配金を受け取る際に20%（平成25年１月１日から平成49年12月31日までは、2.1%の税率により復興特別所得税が課されるため、復興特別所得税とあわせて20.42%）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、本投資法人の投資口（以下、本「(５)課税上の取扱い」において「本投資口」といいます。）は金融商品取引所に上場されている株式等（以下、本「A.個人投資主」において「上場株式等」といいます。）に該当し、収益分配金に係る源泉税率は平成25年12月31日までに支払いを受けるべきものについては10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年１月１日以後に支払いを受けるべきものについては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

なお、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間に生ずる収益分配金に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されるため、所得税及び住民税の額と合わせると、平成25年１月１日から平成25年12月31日までの間は10.147%、平成26年１月１日以降は20.315%の税率により源泉徴収されます。

上場株式等の配当等（本投資口に係る収益分配金を含みます。）については、総合課税の他に、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます。ただし、平成25年12月31日までの期間中は、その年中に支払いを受けるべき上場株式等の配当等について10%（所得税7%、住民税3%）が適用されます。配当控除の適用はありません。

なお、平成25年から平成49年までの各年分の配当所得に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されるため、申告分離課税を選択した場合、所得税及び住民税の額と合わせると、平成25年分は10.147%、平成26年分以降は20.315%の税率により配当所得に課税されます。

上場株式等の配当等は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です。

個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

また、いわゆる「NISA（非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置）」が開始される平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第５項第１号に定める口座をいいます。以下、本「A.個人投資主」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第２号に定めるものをいいます。以下、本「A. 個人投資主」において同じです。）に係るもの（平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

なお、上記の上場株式等の配当等に係る取扱いは、本投資口に係る収益分配金の基準日において発行済投資口総数の100分の３以上を有する個人投資主には適用されません。当該個人投資主が受け取る収益分配金については、原則どおり収益分配金を受け取る際に20%（所得税）（平成25年１月１日から平成49年12月31日までは復興特別所得税とあわせて20.42%）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。

（ロ）　利益を超える金銭の分配に係る税務

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

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

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

＊投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分 ＝ 投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額 × 一定割合† × 各投資主の資本の払戻し直前の当該払戻しに係る所有投資口数／投資法人の資本の払戻しに係る投資口の総数

†一定割合 ＝ 投資法人の資本の払戻し額 ／ 投資法人の税務上の前期末純資産価額（＋ 前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額 － 前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額）（小数点以下第３位未満切上げ）

(注２)譲渡収入の額　＝ 資本の払戻し額 － みなし配当

譲渡原価の額 ＝ 資本の払戻し直前の投資口の取得価額 × 一定割合†

†一定割合 ＝ 投資法人の資本の払戻し額 ／ 投資法人の税務上の前期末純資産価額（＋前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額 － 前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額）（小数点以下第３位未満切上げ）

(注３)譲渡損益の額　＝ 譲渡収入の額 － 譲渡原価の額

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

(ハ)　投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額（以下「株式等の譲渡に係る譲渡所得等」といいます。）として申告分離課税（所得税15%、住民税5%）の方法で課税されます。なお、平成25年から平成49年までの各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されるため、所得税及び住民税の額と合わせると、20.315%の税率により株式等の譲渡に係る譲渡所得等に課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

①申告分離課税の上記20%の税率について、平成25年12月31日までの各年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額は10%（所得税7%、住民税3%）となります。なお、平成25年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されるため、所得税及び住民税の額と合わせると、税率は10.147%となります。

②本投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失を譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、本（ハ）③において「本投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本（ハ）③において同じです。）から控除することが認められます。

③その年の前年以前３年内の各年において、本投資口の譲渡損失の金額（本（ハ）②の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます。

④本投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資口を含む上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資口の譲渡に係る譲渡所得等について譲渡対価の支払いの際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。源泉税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年１月１日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間に生ずる株式等の譲渡に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されるため、所得税及び住民税の額と合わせる

と、平成25年１月１日から平成25年12月31日までの間は10.147%、平成26年１月１日以降は20.315%の税率により源泉徴収されます。

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

また、いわゆる「NISA（非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置）」が開始される平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るものについて、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（注）平成28年１月１日以後の本投資口の譲渡に係る損失の取扱い

平成28年１月１日以後、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。以下、本（注）において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され（本投資口は、上場株式等として取り扱われます。）、本（ハ）②及び③の特例において本投資口の譲渡等による損失は、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限ります。）から、それぞれ控除することが認められます。

B. 法人投資主

（イ） 収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は金融商品取引所に上場されている株式等として取扱われ、収益分配金を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成25年12月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間に生ずる収益分配金に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されるため、所得税の額と合わせると、平成25年１月１日から平成25年12月31日までの間は7.147%、平成26年１月１日以降は15.315%の税率により源泉徴収されます。なお、この復興特別所得税は法人投資主の復興特別法人税の申告上、税額控除の対象となります。

（ロ） 利益を超える金銭の分配に係る税務

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

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

（ハ） 投資口の期末評価方法

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

（ニ） 投資口の譲渡に係る税務

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

C. 本投資法人の税務

（イ） 利益配当等の損金算入要件

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

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

① その事業年度に係る配当等の額（投信法第137条第１項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（みなし配当等の額を含む。））の支払額がその事業年度の配当可能利益の額の90%超（又は投信法第137条第１項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。

② 他の法人（租税特別措置法施行規則第22条の19に定めるものを除きます。）の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。

③ 借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ(２)に規定する機関投資家をいいます。以下本「（イ）利益配当等の損金算入要件」において同じです。）からのものであること。

④ 事業年度の終了の時において同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３に定めるものに該当していないこと。

⑤ 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

⑥ 設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了の時において50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

① 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。ただし、住宅及び土地については平成27年３月31日までに取得した場合に限り3%に軽減されます。また、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成23年７月１日から平成27年３月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が５分の２に軽減されます。

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

(ii) 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第２条第19項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法第50条の２第１項の認可を受けていること。

(iii)資金の借入れをする場合には、適格機関投資家（金商法第２条第３項第１号。ただし、地方税法施行規則附則第３条の２の９第２項に規定するものに限ります。）からのものであること。

(iv) 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。

イ 特定不動産の割合が75%以上であること。

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

(v) 投信法第187条の登録を受けていること。

② 特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

③ 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては平成27年３月31日までは1.5%に軽減されます。また、上記①(i)ないし(v)に掲げる要件（ただし、（iii）に規定する適格機関投資家は、金商法第２条第３項第１号によります。）等を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産については、当該取得後１年以内に登記を受ける場合に限り、登録免許税の税率が平成27年３月31日までは1.3%に軽減されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

（平成25年７月31日現在）

資産の種類		用途	地域	保有総額（千円）	資産総額に対する比率（%）
不動産		商業施設	東京都心５区地域・東急沿線地域	15,627,898	7.6
			その他	—	—
		オフィス	東京都心５区地域・東急沿線地域	23,978,798	11.6
			その他	4,772,879	2.3
		小計		44,379,575	21.4
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	55,240,639	26.7
			その他	15,384,083	7.4
		オフィス	東京都心５区地域・東急沿線地域	74,052,528	35.8
			その他	3,962,552	1.9
		小計		148,639,804	71.8
	預金・その他の資産			13,968,974	6.7
	その他の資産合計			162,608,779	78.6
資産総額				206,988,355	100.0

(注１)　「地域」については、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 b．投資態度 （イ）ポートフォリオ運用基準 ③ 地域」をご参照下さい。
(注２)　「保有総額」は、平成25年７月31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。

	貸借対照表計上額（千円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	106,932,848	51.7
純資産総額	100,055,507	48.3

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

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。詳細は、後記「b．個別不動産等の概要」記載の注記部分をご参照下さい。
- 「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＜ウェスト＞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。詳細は、後記「b．個別不動産等の概要」記載の注記部分をご参照下さい。
- 「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25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）、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、TOKYU REIT木場ビル及びOKIシステムセンター（底地）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（東急電鉄）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）及びOKIシステムセンター（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）及びOKIシステムセンター（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７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、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な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、本資産運用会社で定める指定業者５社（平成25年７月31日現在）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25年３月15日
	R	cocoti（ココチ）	平成25年４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	麹町スクエア	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	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	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については、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 b．投資態度 （ロ）投資基準」をご参照下さい。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。
- 「最寄り駅からの所要時間」は不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき１分間を要するものとして算出した数値です。
- 「代表的テナント」とは、月額賃料支払額上位３社をいいます。
- 「地域」については、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 b．投資態度 （イ）ポートフォリオ運用基準 ③ 地域」をご参照下さい。「（渋谷）」と記載されているものは、当該不動産の最寄り駅が渋谷駅であることを示しています。
- 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。
- 株式会社東急ストアは「東急ストア」と記載しています。以下同じです。

a.　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	13.8	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	15.6	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	27.8	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	34.9	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	33.8	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＞ 15.0 ＜建物２＞ 18.1	所有権	所有権
R	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	神奈川県横浜市金沢区能見台東88番１ほか	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年６月	15.1	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	8.8	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	9.4	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	20.4	所有権	区分所有権
		＜ウェスト＞ 東京都渋谷区猿楽町33番１	1,108.01	2,388.70 (1,182.62)	RC B1/5F			所有権（共有持分割合64.13%）	区分所有権
0	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀四丁目260番２ほか	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	平成５年９月	19.8	所有権（共有持分割合55%）	所有権（共有持分割合55%）
0	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町12番３	2,013.28	7,003.88	S・SRC B2/5F	平成４年７月	21.0	所有権	所有権
0	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番９	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	昭和62年６月	26.2	所有権	区分所有権（注１）
0	東京日産台東ビル	東京都台東区元浅草二丁目120番２ほか	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	平成４年９月	20.9	所有権	所有権
0	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年８月	28.9	所有権	所有権
0	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番７	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	平成４年２月	21.5	所有権	所有権
0	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁目45番６	1,728.38	15,343.73 (10,787.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年４月	25.2	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

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	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	47.9	所有権	所有権
0	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	東京都港区赤坂四丁目806番、819番	712.49	5,002.36	S・SRC B1/9F	平成15年２月	10.5	所有権	所有権
0	東急池尻大橋ビル	東京都目黒区東山三丁目1050番ほか	2,382.67	7,619.56	SRC 7F	平成元年10月	23.7	所有権	所有権
0	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	10.5	所有権	所有権
0	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	10.2	所有権	所有権
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	27.9	所有権	区分所有権（注１）
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（注２）	SRC 10F	平成４年２月	21.5	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	4.9	所有権	所有権
0	OKIシステムセンター（底地）	埼玉県蕨市中央一丁目16番20ほか	17,019.18	－	－	－	－	所有権	－

（注１）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。

（注２）駐車場部分（41.74㎡）を含みます。

＜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）	14,009,001	6.8	21,800,000	3	4,502.93	4,502.93	－	100.0
R	レキシントン青山	4,735,001	2.3	4,100,000	7	2,107.08	2,107.08	－	100.0
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,702,640	2.8	6,500,000	4	2,708.18	2,708.18	－	100.0
R	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	6,743,379	3.3	8,530,000	1	19,610.06	19,610.06	－	100.0
R	第２東急鷺沼ビル	1,177,759	0.6	1,470,000	1	1,267.95	1,267.95	－	100.0
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,611,832	3.2	9,450,000	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）	8,357,971	4.0	7,810,000	1	50,285.89	50,285.89	－	100.0
R	cocoti（ココチ）	22,872,858	11.1	17,300,000	15	8,330.41	8,330.41	－	100.0
R	湘南モールフィル（底地）	7,026,112	3.4	5,860,000	1	44,078.12	44,078.12	－	100.0
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	4,900,019	2.4	4,030,000	7	2,032.09	2,319.24	－	87.6
R	代官山フォーラム	4,116,046	2.0	3,090,000	5	2,477.64	2,477.64	－	100.0
O	世田谷ビジネススクエア	18,151,519	8.8	19,000,000	58	23,246.62	24,960.62	1,162.25	93.1
O	東急南平台町ビル	4,198,504	2.0	4,620,000	1	7,148.18	7,148.18	1,129.66	100.0
O	東急桜丘町ビル	6,654,610	3.2	7,180,000	2	4,737.19	4,737.19	504.67	100.0
O	東京日産台東ビル	3,789,818	1.8	5,220,000	11	7,947.24	7,947.24	778.76	100.0
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,472,537	1.7	3,960,000	3	3,045.32	3,203.92	450.56	95.0
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,053,889	2.0	4,800,000	5	6,516.16	7,337.82	850.71	88.8
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,963,670	4.8	8,950,000	7	7,778.16	10,143.76	1,182.80	76.7
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	6,816,484	3.3	5,260,000	10	5,987.85	5,987.85	661.16	100.0
O	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	8,150,038	3.9	6,070,000	1	3,533.03	3,533.03	420.72	100.0
O	東急池尻大橋ビル	5,447,145	2.6	4,480,000	4	5,733.23	5,733.23	1,064.53	100.0
O	麹町スクエア	8,679,310	4.2	7,920,000	8	5,409.11	5,409.11	839.47	100.0
O	TOKYU REIT新宿ビル	9,125,372	4.4	9,160,000	11	6,215.17	6,215.17	746.79	100.0
O	秋葉原三和東洋ビル	4,638,670	2.2	5,060,000	6	4,643.04	4,643.04	564.15	100.0
O	TOKYU REIT木場ビル	3,962,552	1.9	3,650,000	6	5,797.79	5,797.79	600.60	100.0
O	東急銀座二丁目ビル	4,889,754	2.4	4,760,000	2	3,469.14	3,469.14	436.81	100.0
O	OKIシステムセンター（底地）	4,772,879	2.3	4,830,000	1	17,019.19	17,019.19	－	100.0
合計		193,019,380	93.3	194,860,000	183	257,169.82	262,516.83	－	98.0

（注）不動産の一部につき、次表に示す通り、平成25年７月31日までに解約の通知を受領し、平成25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25年７月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、平成25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（㎡）
TOKYU REIT表参道スクエア	764.83	704.92
世田谷ビジネススクエア	2,594.62	－
東京日産台東ビル	778.76	－
TOKYU REIT蒲田ビル	－	821.66
TOKYU REIT虎ノ門ビル	－	1,184.63
TOKYU REIT八丁堀ビル	694.22	－
合計	4,832.43	2,711.21

＜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１）	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	4.2	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	28,013	336,158	313,223	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）	48,543	582,516	2,578,970	746,858	9.6	24	無
R	cocoti（ココチ）	76,408	916,896	619,021	242,408	6.2	23	無
R	湘南モールフィル（底地）	29,000	348,000	—	—	—	—	—
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	16,536	198,439	167,615	74,460	4.1	27	無
R	代官山フォーラム	15,660	187,926	418,918	103,400	8.0	27	無
O	世田谷ビジネススクエア	140,535	1,686,424	2,350,329	4,539,160	2.9	14	無
O	東急南平台町ビル	24,892	298,713	135,252	503,441	7.9	23	無
O	東急桜丘町ビル	33,958	407,502	231,141	530,790	11.1	26	無
O	東京日産台東ビル	31,188	374,259	255,407	782,274	7.4	20	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,530	222,363	184,291	280,626	11.2	26	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	24,438	293,258	216,655	765,185	7.7	24	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	41,964	503,568	358,125	765,483	7.2	19	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	30,593	367,123	270,235	776,432	4.0	17	無
O	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	27,854	334,250	222,297	163,759	3.9	16	無
O	東急池尻大橋ビル	28,633	343,607	278,669	398,279	5.8	20	無
O	麹町スクエア	33,241	398,903	285,508	227,590	4.8	18	無
O	TOKYU REIT新宿ビル	40,947	491,366	445,031	223,371	4.2	16	無
O	秋葉原三和東洋ビル	27,169	326,030	252,242	222,948	11.8	26	無
O	TOKYU REIT木場ビル	21,094	253,134	255,507	495,343	7.4	24	無
O	東急銀座二丁目ビル	27,002	324,032	238,465	60,644	4.4	17	無
O	OKIシステムセンター（底地）	24,208	290,500	290,500	—	—	—	—
合計		1,009,315	12,111,791	12,926,915	13,499,572	4.2(注２)	—	—

（注１）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。

（注２）平成25年８月16日付で取得したカレイド渋谷宮益坂、渋谷Rサンケイビル及び東急虎ノ門ビルを含み、湘南モールフィル（底地）及びOKIシステムセンター（底地）を除いた28物件の数値を記載しています。

b. 個別不動産等の概要

［R］QFRONT（キューフロント）					
物件名	QFRONT（キューフロント）			用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産			地域	東京都心５区地域・東急沿線地域（渋谷）
所在地	(地番)東京都渋谷区宇田川町75番８ほか (住居表示)東京都渋谷区宇田川町21番６号			売主	キューエフ・アセット・ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	JR山手線等「渋谷」駅　徒歩約１分 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅　徒歩約１分 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅　徒歩約１分			取得年月日	平成15年９月10日
				信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積(注１)	784.26㎡	延床面積(注２)	6,692.14㎡	信託契約期間満了日	平成29年11月30日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下３階付８階建			取得価額(注４)	（土地）12,125百万円 （建物）　2,974百万円 （合計）15,100百万円
竣工年月	平成11年10月				
代表的テナント(注３)	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社 東京急行電鉄株式会社 株式会社ぷん楽			取得時鑑定評価額	15,100百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態(注５)	（土地）所有権 （建物）区分所有権
PML	4.2%				

(注１)　信託建物の敷地全体の面積（建物の他の区分所有者の所有部分を含みます。信託不動産を構成する土地の面積は728.30㎡です。）。
(注２)　信託建物一棟の延床面積（建物の他の区分所有者の専有部分457.91㎡及び共用部分1,413.14㎡を含みます。信託不動産に係る専有部分の面積は登記簿上は地下３階から８階までの合計4,821.09㎡です。）。
(注３)　テナントには、ビルの壁面を、LED大型映像装置等の設置及び看板の掲出等を目的として賃借している１テナントを含みます。
(注４)　取得価額には、信託その他無形固定資産として商標権809千円を含みます。
(注５)　他の区分所有者：法人１社及び個人２名による共有並びに法人１社

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		641,710	638,929
	賃貸事業収入	597,946	597,882
	その他賃貸事業収入	43,763	41,046
賃貸事業費用		316,706	326,041
	水道光熱費	42,700	43,490
	外注委託費	65,957	67,689
	プロパティ・マネジメント報酬	20,865	21,069
	修繕費	7,409	14,917
	公租公課	51,841	51,894
	損害保険料	547	542
	減価償却費等	54,138	53,416
	その他賃貸事業費用	73,247	73,020
不動産賃貸事業利益		325,003	312,887
減価償却費等控除前利益（NOI）		379,142	366,304
資本的支出額		2,947	2,599
期末算定価額		21,300,000	21,800,000
期末貸借対照表計上額		14,059,818	14,009,001
	信託土地	12,147,079	12,147,079
	上記信託土地以外の信託不動産等（注）	1,912,739	1,861,921

(注)　「期末貸借対照表計上額」にその他無形固定資産として商標権（第19期795千円、第20期692千円）を含みます。

＜物件紹介＞

全国屈指の商業集積地である渋谷の駅前に立地するQFRONT（キューフロント）は、CD及びビデオレンタル・販売の大型専門店であるTSUTAYA（カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社）を中心とした専門店ビルです。１、２階のカフェ及び８階の飲食店が複合されており、またビルの壁面を利用した映像広告が特徴的なビルであり、東京を代表する商業施設の一つとして、各種メディアにも取り上げられています。

＜特記事項＞

１．信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者と他の区分所有者は、数筆に分かれた敷地について、敷地利用権をそれぞれ単独で有しており（いわゆる分有）その有する専有部分とその敷地利用権とを分離して処分することができます。
２．信託建物の敷地について、元所有者が他の敷地所有者との間で各敷地所有者の区分所有権行使に必要な範囲で互いに無償使用することを相互に確認する旨の建築基本協定を締結しています。
３．信託受託者は、本建物の他の区分所有者の専有部分について賃借し（それに伴い、信託受託者は保証金を差し入れています。）、信託不動産と一体として、各テナントへ賃貸（他の区分所有者の専有部分については転貸）しています。
４．本書の日付現在、信託土地と他の区分所有者が所有する土地との境界及び公有地との境界に関しては、境界確認書等の取り交わしはなされていません。

［R］レキシントン青山

物件名	レキシントン青山			用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産			地域	東京都心５区地域
所在地	(地番)東京都港区南青山五丁目235番７ほか (住居表示)東京都港区南青山五丁目11番９号			売主	有限会社レプス・キャピタル・コーポレーション
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線等「表参道」駅　徒歩約５分			取得年月日	平成15年９月11日
				信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積	776.59㎡	延床面積	2,342.21㎡	信託契約期間満了日	平成32年７月23日
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建			取得価額	（土地）4,478百万円 （建物）　321百万円 （合計）4,800百万円
竣工年月	平成10年１月				
代表的テナント	アエッフェ・ジャパン株式会社 株式会社良品計画 株式会社ファミリーマート			取得時鑑定評価額	4,800百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	2.3%				

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		106,166	116,287
	賃貸事業収入	92,927	103,920
	その他賃貸事業収入	13,239	12,367
賃貸事業費用		44,712	40,467
	水道光熱費	10,354	10,072
	外注委託費	4,634	4,890
	プロパティ・マネジメント報酬	2,431	2,429
	修繕費	6,254	1,953
	公租公課	9,632	9,625
	損害保険料	97	96
	減価償却費等	8,683	8,733
	その他賃貸事業費用	2,623	2,665
不動産賃貸事業利益		61,454	75,820
減価償却費等控除前利益（NOI）		70,137	84,554
資本的支出額		2,881	―
期末算定価額		4,020,000	4,100,000
期末貸借対照表計上額		4,743,735	4,735,001
	信託土地	4,485,503	4,485,503
	上記信託土地以外の信託不動産等	258,232	249,498

＜物件紹介＞

レキシントン青山は骨董通りに面した商業施設であり、カフェ、コンビニエンスストア、美容室等の多様な店舗が入居しています。本物件は、感度の高い客層を対象とした店舗が集積している骨董通りの中心エリアに立地しています。

＜特記事項＞

１．信託土地と、その南西側に所在する隣地との境界については、当該隣地の登記名義人の相続人代表者（代表権の有無は未確認）との間に「筆界確認書」が取り交わされています。

２．信託土地の南西側に所在する隣地については、現状、私道として無償で使用されています。

３．信託土地の北東側に接面している道路については、現在の境界線から信託土地側に向けて約4.7m拡幅される旨の都市計画決定が昭和21年３月26日になされており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。信託建物は事業決定に対応可能な形態で建築されています（なお、事業決定の具体的時期等は、本書の日付現在、未定です。）。

［R］TOKYU REIT表参道スクエア

物件名	TOKYU REIT表参道スクエア			用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産			地域	東京都心５区地域・東急沿線地域
所在地	(地番)東京都渋谷区神宮前四丁目３番18 (住居表示)東京都渋谷区神宮前四丁目３番２号			売主	ティーアール・アセット・ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線等「表参道」駅　徒歩約２分、副都心線「明治神宮前」駅　徒歩約９分			取得年月日	平成15年９月10日
				信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	1,259.21㎡	延床面積	3,321.20㎡	信託契約期間満了日	平成29年11月30日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建			取得価額	（土地）5,291百万円 （建物）　478百万円 （合計）5,770百万円
竣工年月	昭和60年10月				
代表的テナント	株式会社THINKフィットネス 株式会社サザビーリーグ 株式会社ワンダーテーブル			取得時鑑定評価額	5,770百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	9.5%				

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		175,594	184,233
	賃貸事業収入	159,698	168,079
	その他賃貸事業収入	15,895	16,153
賃貸事業費用		46,622	47,298
	水道光熱費	13,930	11,725
	外注委託費	4,777	5,013
	プロパティ・マネジメント報酬	3,628	3,807
	修繕費	2,415	3,109
	公租公課	10,615	11,384
	損害保険料	170	165
	減価償却費等	9,919	10,641
	その他賃貸事業費用	1,164	1,449
不動産賃貸事業利益		128,971	136,935
減価償却費等控除前利益（NOI）		138,891	147,576
資本的支出額		2,176	14,632
期末算定価額		6,440,000	6,500,000
期末貸借対照表計上額		5,698,649	5,702,640
	信託土地	5,296,945	5,296,945
	上記信託土地以外の信託不動産等	401,704	405,694

＜物件紹介＞

TOKYU REIT表参道スクエアは表参道駅から徒歩約２分に位置する複合商業施設です。地下１階にはシュラスコ料理店（株式会社ワンダーテーブル；店名「バルバッコアグリル」）、１階から３階にはスポーツジム（株式会社THINKフィットネス；店名「GOLD’S GYM」）、４階にはエステティックサロン（株式会社シーズ・ラボ；店名「シーズ・ラボ」）が入居しているなど、多様な店舗構成となっています。

＜特記事項＞

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

［R］東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）

物件名	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）			用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産			地域	東急沿線地域
所在地	(地番)神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目１番 (住居表示)神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目１番１号			売主	鷺沼アセット・ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「鷺沼」駅　徒歩約１分			取得年月日	平成15年９月10日
				信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	5,658.00㎡	延床面積	18,326.99㎡	信託契約期間満了日	平成35年３月31日
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建			取得価額	（土地）5,432百万円 （建物）1,487百万円 （合計）6,920百万円
竣工年月	昭和53年９月				
テナント	株式会社東急ストア			取得時鑑定評価額	6,920百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	9.9%				

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		306,099	305,463
	賃貸事業収入	306,099	305,463
	その他賃貸事業収入	―	―
賃貸事業費用		82,939	85,841
	水道光熱費	―	―
	外注委託費	14,974	15,073
	プロパティ・マネジメント報酬	3,229	3,347
	修繕費	6,247	7,948
	公租公課	24,736	24,660
	損害保険料	631	621
	減価償却費等	30,841	32,637
	その他賃貸事業費用	2,276	1,552
不動産賃貸事業利益		223,159	219,621
減価償却費等控除前利益（NOI）		254,001	252,259
資本的支出額		50,643	36,185
期末算定価額		8,230,000	8,530,000
期末貸借対照表計上額		6,739,831	6,743,379
	信託土地	5,446,615	5,446,615
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,293,215	1,296,763

＜物件紹介＞

東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）が立地する川崎市宮前区は渋谷より15㎞圏のベッドタウンエリアです。

本物件は、東急ストアが一括賃借し、平成23年５月、「フレルさぎ沼」として東急ストアを核店舗とするNSC（Neighborhood Shopping Center:近隣型ショッピングセンター）にリニューアルしました。

＜特記事項＞

１．信託建物のバックヤード天井仕上材の一部にアスベスト含有材が使用されています。かかるアスベスト含有材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、現状の使用状態である限り、特段の支障はありません。定期的に状態確認を行い、必要があれば是正措置をとります。

２．信託建物のテナントである東急ストアは、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）（以下「大店立地法」といいます。）に基づき定められた「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」（通商産業省告示第375号。その後の改正を含みます。）を充足するため、第２東急鷺沼ビルの駐車場を賃借し、来店者の利用に供しています。

［R］第２東急鷺沼ビル

物件名	第２東急鷺沼ビル			用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産			地域	東急沿線地域
所在地	(地番)神奈川県川崎市宮前区小台一丁目18番５ (住居表示)未実施			売主	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「鷺沼」駅　徒歩約１分			取得年月日	平成15年９月11日
				信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積	1,807.21㎡	延床面積	4,409.50㎡	信託契約期間満了日	平成34年12月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付４階建			取得価額	（土地）　984百万円 （建物）　305百万円 （合計）1,290百万円
竣工年月	昭和54年10月				
テナント(注)	株式会社三菱東京UFJ銀行			取得時鑑定評価額	1,290百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	9.3%				

(注)　この他、東急ストアが、信託建物の駐車場部分（駐車台数84台分）を賃借し、「フレルさぎ沼」の来店者の利用に供しています。以下の＜特記事項＞ ２．及び前記「［R］東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）」＜特記事項＞２．をご参照下さい。

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		62,302	61,858
	賃貸事業収入	59,987	59,636
	その他賃貸事業収入	2,314	2,221
賃貸事業費用		22,305	28,165
	水道光熱費	2,314	2,221
	外注委託費	1,582	1,582
	プロパティ・マネジメント報酬	1,351	1,670
	修繕費	1,245	7,495
	公租公課	5,882	5,907
	損害保険料	142	139
	減価償却費等	8,577	8,604
	その他賃貸事業費用	1,209	542
不動産賃貸事業利益		39,996	33,692
減価償却費等控除前利益（NOI）		48,574	42,297
資本的支出額		6,431	1,680
期末算定価額		1,450,000	1,470,000
期末貸借対照表計上額		1,184,683	1,177,759
	信託土地	988,169	988,169
	上記信託土地以外の信託不動産等	196,513	189,589

＜物件紹介＞

第２東急鷺沼ビルは東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）の駐車場の確保を目的として取得したものです。

東急ストアが大店立地法に基づき定められた指針を充足するために、駐車場部分（駐車場台数84台分）を賃借し、来店者の利用に供しています。本物件は、銀行店舗と駐車場で構成されており、１階から３階が銀行店舗、地下１階から地下３階が駐車場となっています。

＜特記事項＞

１．信託不動産の北西側擁壁の基礎部分が、地中にて隣地（地番18番３）に越境しています。なお、かかる越境に関しては、信託受託者と隣地所有者である東急電鉄との間で、当該擁壁が存続する限り越境を承認する旨の合意がなされています。

２．第２東急鷺沼ビルの駐車場は、東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）のテナントである東急ストアが、大店立地法に基づき定められた指針を充足するために、賃借しているものです（詳細は前記「［R］東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）」をご参照下さい。）。

［R］TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア

物件名	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア			用途	商業施設
特定資産の種類	不動産			地域	東京都心５区地域・東急沿線地域（渋谷）
所在地	(地番)東京都渋谷区宇田川町86番２ (住居表示) ＜建物１＞　東京都渋谷区宇田川町25番10号 ＜建物２＞　東京都渋谷区宇田川町25番５号			売主	TCプロパティーズ株式会社
最寄り駅からの所要時間	JR山手線等「渋谷」駅　徒歩約２分 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅　徒歩約２分 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅　徒歩約２分			取得年月日	平成16年３月１日
				信託受託者	―
地積	679.27㎡	延床面積	＜建物１＞ 1,473.10㎡ ＜建物２＞ 56.39㎡	信託契約期間満了日	―
構造・階数	＜建物１＞　鉄骨造陸屋根３階建 ＜建物２＞　鉄骨造鉄板葺２階建			取得価額	（土地）6,382百万円 （建物）　218百万円 （合計）6,600百万円
竣工年月	＜建物１＞　平成10年７月 ＜建物２＞　平成７年６月				
テナント	株式会社ザラ・ジャパン 株式会社にっぱん			取得時鑑定評価額	6,680百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	7.3%				

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		250,417	250,380
	賃貸事業収入	250,380	250,380
	その他賃貸事業収入	37	―
賃貸事業費用		28,870	28,489
	水道光熱費	―	―
	外注委託費	―	―
	プロパティ・マネジメント報酬	2,503	2,504
	修繕費	176	291
	公租公課	21,275	20,618
	損害保険料	101	123
	減価償却費等	4,754	4,755
	その他賃貸事業費用	57	197
不動産賃貸事業利益		221,547	221,890
減価償却費等控除前利益（NOI）		226,301	226,646
資本的支出額		―	104
期末算定価額		9,100,000	9,450,000
期末貸借対照表計上額		6,616,483	6,611,832
	土地	6,446,436	6,446,436
	上記土地以外の不動産等	170,047	165,396

＜物件紹介＞

TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアは、全国屈指の商業集積地である渋谷の中心部に位置し、井の頭通り、渋谷センター街という主要な商業動線に面しています。建物１のテナントであるZARAは、スペインを始めとする世界各国で1,936店舗（平成25年７月31日現在）を展開するカジュアル衣料を中心に取扱うブランドです。また、建物２には、飲食店（株式会社にっぱん；店名「魚がし日本一」）が入居しています。

＜特記事項＞

なし

［R］ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）					
物件名	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）			用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産			地域	その他
所在地	(地番)神奈川県横浜市金沢区能見台東88番１ほか (住居表示)神奈川県横浜市金沢区能見台東３番１号			売主	有限会社レオ・キャピタル・コーポレーション
最寄り駅からの所要時間	京浜急行本線「能見台」駅　徒歩約４分			取得年月日	平成16年８月３日
				信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積	17,318.78㎡	延床面積	46,587.87㎡	信託契約期間満了日	平成35年５月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付４階建			取得価額	（土地）5,408百万円 （建物）4,112百万円 （合計）9,520百万円
竣工年月	平成10年６月				
テナント	株式会社イトーヨーカ堂			取得時鑑定評価額	9,560百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	9.6%				

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		300,266	294,260
	賃貸事業収入	300,266	294,260
	その他賃貸事業収入	―	―
賃貸事業費用		134,265	175,821
	水道光熱費	134	123
	外注委託費	1,419	1,419
	プロパティ・マネジメント報酬	3,087	4,291
	修繕費	2,544	41,444
	公租公課	42,038	42,068
	損害保険料	825	811
	減価償却費等	82,956	82,570
	その他賃貸事業費用	1,259	3,094
不動産賃貸事業利益		166,001	118,439
減価償却費等控除前利益（NOI）		248,957	201,009
資本的支出額		―	33,912
期末算定価額		8,210,000	7,810,000
期末貸借対照表計上額		8,406,629	8,357,971
	信託土地	5,585,737	5,585,737
	上記信託土地以外の不動産等	2,820,891	2,772,233

＜物件紹介＞

イトーヨーカドー能見台店は、約7,000坪の店舗と約900台の建物内駐車場を有した大規模GMS（General Merchandise Store:総合スーパー）です。本物件は本投資法人の主な投資対象地域に所在していませんが、安定的な成長の見込める商圏に立地しています。

また、平成25年７月に外壁のリニューアル工事を実施しました。

＜特記事項＞

１．信託建物の賃貸人である信託受託者と、賃借人である株式会社イトーヨーカ堂との間で、平成25年４月１日付で賃料を改定しています。改定後の主な賃貸条件については、後記「e.テナントへの賃貸条件　（ロ）主なテナントへの賃貸条件（平成25年７月31日現在）　①商業施設テナントとの主な賃貸条件」の同社との賃貸条件の注記をご参照下さい。

２．信託不動産には、信託建物の賃貸人たる信託受託者の保証金敷金返還債務を担保するために株式会社イトーヨーカ堂を抵当権者とする抵当権が設定されています。

［R］cocoti（ココチ）

物件名	cocoti（ココチ）	用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産	地域	東京都心５区地域・東急沿線地域（渋谷）
所在地	(地番)東京都渋谷区渋谷一丁目23番１ (住居表示)東京都渋谷区渋谷一丁目23番16号	売主	有限会社ビットファースト(注１) 有限会社カシオペア・キャピタル・コーポレーション(注２)
最寄り駅からの所要時間	JR山手線等「渋谷」駅　徒歩約３分 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅　徒歩約１分 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅　徒歩約１分	取得年月日	平成17年４月６日(注１) 平成17年８月２日(注２)
		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積	1,705.35㎡　延床面積　11,847.87㎡	信託契約期間満了日	平成35年９月30日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付12階建	取得価額	（土地）17,028百万円 （建物）　7,472百万円 （合計）24,500百万円
竣工年月	平成16年９月		
代表的テナント	株式会社トゥモローランド ディーゼルジャパン株式会社 株式会社THINKフィットネス	取得時鑑定評価額	24,500百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社	所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	6.2%		

(注１)　平成17年４月６日に信託受益権の準共有持分の60%を取得しています。
(注２)　平成17年８月２日に信託受益権の準共有持分の40%を取得しています。

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		535,887	513,071
	賃貸事業収入	444,345	465,338
	その他賃貸事業収入	91,542	47,733
賃貸事業費用		383,198	359,467
	水道光熱費	54,269	58,551
	外注委託費	42,674	42,349
	プロパティ・マネジメント報酬	15,550	13,608
	修繕費	22,286	7,552
	公租公課	38,296	39,335
	損害保険料	683	666
	減価償却費等	170,899	164,996
	その他賃貸事業費用	38,536	32,405
不動産賃貸事業利益		152,689	153,604
減価償却費等控除前利益（NOI）		323,588	318,601
資本的支出額		9,443	20,150
期末算定価額		16,900,000	17,300,000
期末貸借対照表計上額		23,019,280	22,872,858
	信託土地	17,554,598	17,554,598
	上記信託土地以外の信託不動産等（注）	5,464,681	5,318,260

（注）「期末貸借対照表計上額」に信託その他無形固定資産として商標権（第19期2,997千円、第20期2,645千円）及びソフトウェア（第19期5,999千円、第20期5,320千円）を含みます。

＜物件紹介＞

cocoti（ココチ）は、渋谷駅から徒歩約1分の明治通り沿いに立地しており、周辺エリアでは、カジュアルアパレルブランドを中心とする集積が進み、いわゆる「裏原宿」と連担しています。本物件のテナントは、ブランドショップ、カフェ、スポーツジム等で構成され、消費者の多様なニーズに対応した建物となっています。

渋谷・原宿で新規商業施設が開業し、周辺エリアが注目される時期に合わせ、本物件においても競争力の維持・向上を図るため、平成24年４月28日に１階から３階の共用部を中心に環境デザインの変更に伴う施設のリニューアルを行いました。

また、東京都により、本物件の隣地で、都有地を利用して、商業施設、賃貸住宅等を含む複合施設を整備する「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）宮下町アパート跡地事業」が計画されており、東急電鉄を代表者とするグループが事業者となっています。

＜特記事項＞

シンボルマークについては、平成18年７月28日に、呼称及びロゴについては、平成19年９月19日に商標登録済です。

［R］湘南モールフィル（底地）

物件名	湘南モールフィル（底地）			用途	商業施設
特定資産の種類	信託不動産			地域	その他
所在地	(地番)神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番１ (住居表示)神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目１番１号			売主	アルファ・キャピタル有限会社
最寄り駅からの所要時間	JR東海道線「辻堂」駅　バス約３分又は徒歩約20分 JR東海道線、小田急江ノ島線、江ノ島電鉄「藤沢」駅　バス約５分			取得年月日	平成18年４月28日
				信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	44,078.12㎡	延床面積	―	信託契約期間満了日	平成27年９月30日
構造・階数	―			取得価額	（土地）6,810百万円 （建物）　― 百万円 （合計）6,810百万円
竣工年月	―				
テナント	大和ハウス工業株式会社			取得時鑑定評価額	6,870百万円
PM会社	―			所有形態	（土地）所有権 （建物）　―
PML	―				

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		174,022	174,021
	賃貸事業収入	174,022	174,021
	その他賃貸事業収入	―	―
賃貸事業費用		26,652	26,377
	水道光熱費	―	―
	外注委託費	―	―
	プロパティ・マネジメント報酬	―	―
	修繕費	―	―
	公租公課	25,037	25,037
	損害保険料	―	―
	減価償却費等	―	―
	その他賃貸事業費用	1,614	1,340
不動産賃貸事業利益		147,370	147,644
減価償却費等控除前利益（NOI）		147,370	147,644
資本的支出額		―	―
期末算定価額		5,850,000	5,860,000
期末貸借対照表計上額		7,026,112	7,026,112
	信託土地	7,026,112	7,026,112
	上記信託土地以外の信託不動産等	―	―

＜物件紹介＞

湘南モールフィル（底地）は、JR東海道本線の藤沢駅と辻堂駅の間に立地する商業施設です。本投資法人は、本物件の事業用定期借地権付土地（底地）を信託する信託受益権を保有しています。

本土地は、本投資法人の主な投資対象地域に所在していませんが、安定的な成長の見込める商圏に立地しています。

また、近隣大型住宅開発により、商圏人口増加が見込まれます。

＜特記事項＞

１．平成35年までの長期の事業用定期借地契約を大和ハウス工業株式会社と締結しています。

２．本土地には、本物件の開業以前に、鉛蓄電池製造工場等が稼動していたほか、その周辺部にも、過去及び現在にわたり、各種工場が立地してきました。本土地においては、上記工場の閉鎖に伴い、平成13年から平成14年にかけて一定の土壌調査及び浄化対策工事が実施されていますが、平成17年９月に株式会社イー・アール・エスによりデューディリジェンスを目的として自主的に実施された土壌環境調査の結果、本土地には鉛、セレン、トリクロロエチレン等による土壌汚染の可能性がある旨の指摘がされたことから、本土地の一部を対象としてボーリング調査を行ったところ、土壌汚染対策法の基準値を若干超える鉛の溶出量が検出されました。セレンについては土壌汚染対策法の基準を満たしており、土壌汚染の可能性は極めて低い旨の報告を最終的に受けています。株式会社イー・アール・エスからは、現行の土地利用においては、ほぼ全体的に建物とアスファルト舗装あるいは植栽土に覆われているため、当該利用状況が継続される限りにおいては健康被害が生じる可能性は少なく、現況の土地利用を続ける限り、土壌汚染関連法令に基づく調査業務が課せられる可能性も低い旨の報告を受けています。

３．本物件及びその他の開発による道路交通の混雑を緩和するため、藤沢市の要望に基づき、本資産運用会社及び藤沢市は道路拡幅について協議を行っています。本件土地のうち、218.06㎡の部分を藤沢市へ提供する可能性があります。

［R］CONZE（コンツェ）恵比寿					
物件名	CONZE（コンツェ）恵比寿			用途	商業施設
特定資産の種類	不動産			地域	東京都心５区地域・東急沿線地域
所在地	(地番)東京都渋谷区恵比寿南二丁目３番５ほか (住居表示)東京都渋谷区恵比寿南二丁目３番14号			売主	野村不動産株式会社
最寄り駅からの所要時間	JR山手線等「恵比寿」駅　徒歩約３分 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅　徒歩約２分			取得年月日	平成18年10月31日
				信託受託者	―
地積	562.07㎡	延床面積	2,789.35㎡	信託契約期間満了日	―
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建			取得価額(注)	（土地）4,108百万円 （建物）1,008百万円 （合計）5,116百万円
竣工年月	平成16年３月				
代表的テナント	株式会社ダイヤモンドダイニング、株式会社ミュープランニングアンドオペレーターズ、株式会社グラナダ			取得時鑑定評価額	5,020百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	4.1%				

(注)　取得価額には、その他無形固定資産として商標権736千円を含みます。

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	87.6%
不動産賃貸事業収益		125,332	172,474
	賃貸事業収入	102,867	103,289
	その他賃貸事業収入	22,465	69,184
賃貸事業費用		65,411	57,898
	水道光熱費	19,978	18,517
	外注委託費	6,067	6,193
	プロパティ・マネジメント報酬	2,828	3,799
	修繕費	961	645
	公租公課	5,189	5,185
	損害保険料	106	108
	減価償却費等	19,132	18,902
	その他賃貸事業費用	11,148	4,546
不動産賃貸事業利益		59,921	114,575
減価償却費等控除前利益（NOI）		79,053	133,477
資本的支出額		419	499
期末算定価額		4,040,000	4,030,000
期末貸借対照表計上額		4,918,422	4,900,019
	土地	4,121,248	4,121,248
	上記土地以外の不動産等（注）	797,174	778,771

(注)　「期末貸借対照表計上額」にその他無形固定資産として商標権（第19期295千円、第20期255千円）及びソフトウエア（第19期695千円、第20期505千円）を含みます。

＜物件紹介＞

CONZE（コンツェ）恵比寿は、東京メトロ日比谷線恵比寿駅から徒歩約２分、JR山手線・JR埼京線恵比寿駅から徒歩約３分に立地し、多種多様な飲食店舗やサービス店舗が入居しています。恵比寿駅周辺は、広尾から代官山、中目黒に連なり外資系、ファッション系の企業が集積しており、各種メディアに多く取り上げられる注目度の高いエリアです。

＜特記事項＞

本土地の隣地との境界の一部につき、隣地所有者との間で境界確認が未了となっていますが、当該隣地共有者の一部との境界確認書は存在しています。なお、当該隣地と本土地の地積測量図につきましては、管轄法務局に保管されています。

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

(注１)　敷地権の共有です。
(注２)　一棟の建物の延床面積であり、ウェストについては、他の区分所有者の所有部分を含みます。本投資法人の所有に係るウェストの専有部分の面積は、1,182.62㎡です。

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		91.5%	100.0%
不動産賃貸事業収益		87,922	95,166
	賃貸事業収入	77,759	85,446
	その他賃貸事業収入	10,162	9,719
賃貸事業費用		55,525	47,476
	水道光熱費	11,127	9,304
	外注委託費	12,912	12,593
	プロパティ・マネジメント報酬	2,040	2,083
	修繕費	6,333	1,496
	公租公課	11,457	11,480
	損害保険料	442	432
	減価償却費等	8,730	8,925
	その他賃貸事業費用	2,480	1,159
不動産賃貸事業利益		32,396	47,690
減価償却費等控除前利益（NOI）		41,127	56,615
資本的支出額		10,810	620
期末算定価額		3,050,000	3,090,000
期末貸借対照表計上額		4,124,351	4,116,046
	土地	3,765,473	3,765,473
	土地以外の不動産等	358,877	350,572

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

＜特記事項＞
なし

［0］世田谷ビジネススクエア

物件名	世田谷ビジネススクエア			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	東急沿線地域
所在地	(地番)東京都世田谷区用賀四丁目260番２ほか (住居表示)東京都世田谷区用賀四丁目10番１号、２号、３号、４号、５号、６号			売主	エス・ビー・エス・アセット・ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「用賀」駅　徒歩約１分			取得年月日	平成15年９月11日
				信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積(注１)	21,315.68㎡	延床面積(注２)	94,373.72㎡	信託契約期間満了日	平成28年３月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下２階付28階建			取得価額	（土地）11,065百万円 （建物）11,334百万円 （合計）22,400百万円
竣工年月	平成５年９月				
代表的テナント	株式会社東急コミュニティー コヴィディエンジャパン株式会社 キャタピラージャパン株式会社			取得時鑑定評価額	22,400百万円
PM会社(注４)	株式会社東急コミュニティー			所有形態(注３)	（土地）所有権（共有持分割合100分の55） （建物）所有権（共有持分割合100分の55）
PML	2.9%				

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

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

(注３)本物件の他の共有者は、その共有持分（共有持分割合100分の45）を信託する信託（以下「他信託」といいます。）の受託者としての三井住友信託銀行株式会社（以下「他信託受託者」といいます。）です。なお、平成25年９月30日付で、他信託の受益者はレオ・プロパティ有限会社から、CTリアルティ有限会社ほか２社（いずれも本投資法人のスポンサー会社である東急電鉄の連結子会社。以下「CTR等」といいます。）へ、当該信託受益権の運用に係る指図人は、インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクから、東急アセットマネジメント株式会社（以下「TAM」といいます。）へ変更されています（上記変更内容を以下「本件変更」といいます。）。

(注４)東急コミュニティーは、(i)本投資法人、本資産運用会社及び信託受託者（以下総称して「本共有者グループ」といいます。）との間の定期建物賃貸借契約兼プロパティ・マネジメント契約書（以下「本ML/PM契約」といいます。）、並びに、(ii) CTR等、TAM及び他信託受託者（以下総称して「他共有者グループ」といいます。また、本共有者グループと他共有者グループを個別に「共有者グループ」といいます。）との間の定期建物賃貸借契約兼プロパティ・マネジメント契約書（以下「他ML/PM契約」といいます。）に基づき、信託建物を原則として一括賃借しかつPM業務を受託しています。なお、本ML/PM契約と他ML/PM契約は別個独立の契約であり、それぞれの契約に基づく当事者間の権利義務も別個独立のものです。

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		93.1%	93.1%
不動産賃貸事業収益		1,050,073	1,011,604
	賃貸事業収入	943,165	914,091
	その他賃貸事業収入	106,907	97,512
賃貸事業費用		648,162	654,486
	水道光熱費	199,270	191,798
	外注委託費	101,643	101,492
	プロパティ・マネジメント報酬	30,825	38,600
	修繕費	21,726	39,092
	公租公課	120,122	125,594
	損害保険料	3,594	3,526
	減価償却費等	164,480	149,714
	その他賃貸事業費用	6,499	4,666
不動産賃貸事業利益		401,910	357,118
減価償却費等控除前利益（NOI）		566,390	506,832
資本的支出額		3,627	26,240
期末算定価額		19,800,000	19,000,000
期末貸借対照表計上額		18,274,993	18,151,519
	信託土地	11,081,787	11,081,787
	上記信託土地以外の信託不動産等（注）	7,193,205	7,069,731

（注）「期末貸借対照表計上額」にその他無形固定資産として電気施設利用権（第19期994千円、第20期907千円）及び水道施設利用権（第19期4,281千円、第20期3,908千円）を含みます。

次へ

＜物件紹介＞

世田谷ビジネススクエアは東急田園都市線用賀駅に直結する超高層ビルのタワー棟（地上28階建て）、中規模オフィスビルのヒルズ棟（Ⅰ～Ⅳ）、店舗ビルのテラス棟（Ⅰ、Ⅱ）及び地域公共施設のコミュニティテラスから構成されています。立地は、国道246号線、環状８号線及び首都高速３号線用賀ICからのアクセスが良く、鉄道も用賀駅から渋谷駅まで約12分（大手町駅まで約27分）と、交通至便のエリアです。

＜特記事項＞

１．本物件は、用賀駅周辺地区地区計画の「Ａ１地区（業務中心地区）」に該当し、建ぺい率の最高限度は45%とされています。

２．本件変更に伴い、本共有者グループは、他共有者グループとの間で、平成25年９月30日付で共有者間基本協定書を締結しています。
共有者間基本協定書では、①平成23年３月28日から５年間は原則として本物件の共有物分割請求しない旨、②土地共有持分と建物共有持分を分離して譲渡又は担保設定しない旨、③他方の共有者グループの承諾を得ずに、共有持分及び／又は共有持分を信託財産とする信託受益権（以下「共有持分等」といいます。）への担保設定しない旨、④共有持分等を第三者へ譲渡する場合には、他方の共有者グループへの優先買取手続（以下「本件優先買取手続」といいます。）を経なければならない旨、⑤共有持分等を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨、⑥信託受託者は、東急コミュニティーがテナントに対して負う敷金等返還債務を併存的に引受け、かつ、当該債務の最終的な負担者となる（信託受託者と他信託受託者の負担割合は55%と45%です。）旨、⑦信託受託者は、テナントに対する敷金等返還債務相当額を信託敷金口座に留保し、同口座から原則として移動させない（ただし、一定の条件の下、信託受託者が敷金等返還債務相当額の45%を他信託受託者名義の口座に移動すること、更に平成25年９月30日に限り他信託受託者が当該金額を他共有者グループの指定する口座に移動することは認められています。）旨及び⑧本ML/PM契約と他ML/PM契約は、所定の主要条件に従い締結されるものとし、かかる主要条件を変更又は修正するには、共有者グループ間の協議会における承認を要する旨等が定められています。
なお、本共有者グループは、他共有者グループに対し、他信託の信託受益権につき、CTリアルティ有限会社が質権を設定することを承諾しています。

３．不動産信託契約においては、信託受益権の譲渡又は質権設定等については信託受託者の承諾が必要となります。なお、信託受託者は、本件優先買取手続が履践されたこと又は他共有者グループが本件優先買取手続を履践しないことに書面により同意していること等を、かかる承諾を行うについての条件とすることができるものとされています。

４．平成５年10月12日付協定書に基づき、東急電鉄が本物件の一部（地下）を東急田園都市線用賀駅との地下連絡通路として無償使用しています。なお、同社が平成23年６月に実施した耐震補強工事に伴い構造柱の一部が当該無償使用区画を越えて設置されることとなりましたが、本件につきましては平成24年３月に双方書面にて必要な確認をしています。

［0］東急南平台町ビル					
物件名	東急南平台町ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	東京都心５区地域・東急沿線地域（渋谷）
所在地	(地番)東京都渋谷区南平台町12番３ (住居表示)東京都渋谷区南平台町５番６号			売主	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	JR山手線等「渋谷」駅　徒歩約７分 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅　徒歩約７分 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅　徒歩約７分			取得年月日	平成15年９月11日
				信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積	2,013.28㎡	延床面積	7,003.88㎡	信託契約期間満了日	平成34年12月31日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付５階建			取得価額	（土地）2,968百万円 （建物）1,691百万円 （合計）4,660百万円
竣工年月	平成４年７月				
テナント	東京急行電鉄株式会社			取得時鑑定評価額	4,660百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	7.9%				

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		176,873	149,356
	賃貸事業収入	176,873	149,356
	その他賃貸事業収入	―	―
賃貸事業費用		51,772	52,438
	水道光熱費	―	―
	外注委託費	9,063	9,063
	プロパティ・マネジメント報酬	1,807	1,538
	修繕費	1,288	3,220
	公租公課	17,184	17,095
	損害保険料	353	347
	減価償却費等	20,750	20,503
	その他賃貸事業費用	1,322	668
不動産賃貸事業利益		125,101	96,917
減価償却費等控除前利益（NOI）		145,852	117,420
資本的支出額		1,725	463
期末算定価額		4,530,000	4,620,000
期末貸借対照表計上額		4,218,543	4,198,504
	信託土地	2,974,520	2,974,520
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,244,023	1,223,983

＜物件紹介＞

東急南平台町ビルは渋谷区に所在する５階建てのオフィスビルで、東急電鉄が本社として使用しています。平成25年１月から平成33年12月まで長期の賃貸借契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

＜特記事項＞

なし

［0］東急桜丘町ビル					
物件名	東急桜丘町ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	東京都心５区地域・東急沿線地域（渋谷）
所在地	(地番)東京都渋谷区桜丘町109番９ (住居表示)東京都渋谷区桜丘町31番２号			売主	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	JR山手線等「渋谷」駅　徒歩約５分 東京メトロ銀座線等「渋谷」駅　徒歩約５分 東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅　徒歩約５分			取得年月日	平成15年９月11日
				信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積	1,013.03㎡	延床面積	6,505.39㎡	信託契約期間満了日	平成34年12月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付９階建			取得価額	（土地）5,223百万円 （建物）1,396百万円 （合計）6,620百万円
竣工年月	昭和62年６月				
テナント	東京急行電鉄株式会社 東京電力株式会社(注２)			取得時鑑定評価額	6,620百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	（土地）所有権 （建物）区分所有権(注１)
PML	11.1%				

(注１)　一棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。
(注２)　東京電力株式会社は賃借部分（地下２階及び地下３階）を変電所として利用しています。

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		233,711	215,148
	賃貸事業収入	203,751	203,751
	その他賃貸事業収入	29,960	11,396
賃貸事業費用		80,778	108,701
	水道光熱費	11,825	11,610
	外注委託費	8,155	8,704
	プロパティ・マネジメント報酬	3,275	4,275
	修繕費	12,240	32,985
	公租公課	19,322	18,812
	損害保険料	336	320
	減価償却費等	24,330	31,403
	その他賃貸事業費用	1,292	588
不動産賃貸事業利益		152,933	106,446
減価償却費等控除前利益（NOI）		177,264	137,850
資本的支出額		40,870	267,296
期末算定価額		7,000,000	7,180,000
期末貸借対照表計上額		6,517,301	6,654,610
	信託土地	5,233,294	5,233,294
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,284,006	1,421,315

＜物件紹介＞

東急桜丘町ビルは渋谷区に所在する９階建てのオフィスビルで、主に東急電鉄が本社（事業部門）として使用しています。平成24年１月から平成33年12月まで長期の賃貸借契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

平成25年に全フロアでガスを熱源とした個別空調化工事を行い、エリア内での競争力の維持を図っています。

＜特記事項＞

信託建物の一部（外壁耐火被覆）にアスベスト含有吹付材が使用されています。かかるアスベスト含有吹付材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、現状の使用状態である限り、特段の支障はありません。定期的に状態確認を行い、必要が生じれば是正措置をとります。

［0］東京日産台東ビル

物件名	東京日産台東ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	東京都心５区地域
所在地	(地番)東京都台東区元浅草二丁目120番２ほか (住居表示)東京都台東区元浅草二丁目６番６号			売主	有限会社レプス・キャピタル・コーポレーション
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅　徒歩約３分 都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅　徒歩約４分 首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「新御徒町」駅　徒歩約４分 JR山手線等「上野」駅　徒歩約10分			取得年月日	平成15年９月11日
				信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	1,718.45㎡	延床面積(注)	11,373.20㎡	信託契約期間満了日	平成29年11月30日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付10階建			取得価額	（土地）1,917百万円 （建物）2,532百万円 （合計）4,450百万円
竣工年月	平成４年９月				
代表的テナント	アタカ大機株式会社 日産ネットワークホールディングス株式会社 ミヤチテクノス株式会社			取得時鑑定評価額	4,450百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	7.4%				

（注）信託建物には事務所部分の他住居部分（８戸、合計賃貸可能面積654.62㎡）が含まれています。

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		202,806	202,239
	賃貸事業収入	186,869	186,813
	その他賃貸事業収入	15,937	15,425
賃貸事業費用		99,016	92,555
	水道光熱費	16,513	15,716
	外注委託費	13,644	13,288
	プロパティ・マネジメント報酬	4,366	4,235
	修繕費	10,933	4,484
	公租公課	18,793	18,885
	損害保険料	506	493
	減価償却費等	32,778	33,941
	その他賃貸事業費用	1,481	1,510
不動産賃貸事業利益		103,790	109,684
減価償却費等控除前利益（NOI）		136,568	143,625
資本的支出額		72,484	1,599
期末算定価額		5,160,000	5,220,000
期末貸借対照表計上額		3,820,835	3,789,818
	信託土地	1,922,944	1,922,944
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,897,890	1,866,874

＜物件紹介＞

東京日産台東ビルは清洲橋通りに面する10階建てのオフィスビルです。

平成17年８月に首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス新御徒町駅が徒歩約４分に開業し、利便性が更に向上しています。

メインテナントの一社である日産ネットワークホールディングス株式会社とは、１、２階及び地下駐車場において長期の定期借家契約を締結しており、収益の安定性に寄与しています。

＜特記事項＞

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

［0］TOKYU REIT赤坂檜町ビル					
物件名	TOKYU REIT赤坂檜町ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	東京都心５区地域
所在地	(地番)東京都港区赤坂六丁目1401番ほか (住居表示)東京都港区赤坂六丁目14番15号			売主	ティーアール・アセット・ファンディング有限会社
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ千代田線「赤坂」駅　徒歩約４分			取得年月日	平成15年９月10日
				信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	866.61㎡	延床面積	4,058.92㎡	信託契約期間満了日	平成29年11月30日
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建			取得価額	（土地）2,945百万円 （建物）　624百万円 （合計）3,570百万円
竣工年月	昭和59年８月				
テナント	株式会社キュー・テック 株式会社セブン-イレブン・ジャパン 有限会社レナージュ			取得時鑑定評価額	3,570百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	11.2%				

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		95.0%	95.0%
不動産賃貸事業収益		134,048	133,137
	賃貸事業収入	110,523	110,686
	その他賃貸事業収入	23,524	22,451
賃貸事業費用		57,432	54,214
	水道光熱費	17,431	19,340
	外注委託費	7,526	7,801
	プロパティ・マネジメント報酬	2,891	2,524
	修繕費	9,421	3,308
	公租公課	7,893	7,972
	損害保険料	177	173
	減価償却費等	10,735	11,713
	その他賃貸事業費用	1,356	1,381
不動産賃貸事業利益		76,615	78,922
減価償却費等控除前利益（NOI）		87,350	90,635
資本的支出額		41,280	5,770
期末算定価額		3,960,000	3,960,000
期末貸借対照表計上額		3,478,480	3,472,537
	信託土地	2,950,298	2,950,298
	上記信託土地以外の信託不動産等	528,181	522,238

＜物件紹介＞

TOKYU REIT赤坂檜町ビルは赤坂通りに面する７階建てのオフィスビルです。

近隣には大規模な事務所ビルや複合商業施設も多く、平成19年開業の東京ミッドタウンや平成20年開業の赤坂サカス等、大規模再開発に伴いさらに繁華性が高まっています。

＜特記事項＞

なし

［0］TOKYU REIT蒲田ビル

物件名	TOKYU REIT蒲田ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	東急沿線地域
所在地	(地番)東京都大田区蒲田五丁目13番７ (住居表示)東京都大田区蒲田五丁目13番23号			売主	蒲田アセット・ファンディング特定目的会社
最寄り駅からの所要時間	JR京浜東北線「蒲田」駅　徒歩約３分 東急多摩川線・池上線「蒲田」駅　徒歩約３分			取得年月日	平成15年９月10日
				信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	1,642.86㎡	延床面積	10,244.51㎡	信託契約期間満了日	平成29年11月30日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建			取得価額	（土地）2,161百万円 （建物）2,558百万円 （合計）4,720百万円
竣工年月	平成４年２月				
代表的テナント	富士通株式会社、株式会社富士通ミッションクリティカルシステムズ（注）、大日本塗料株式会社			取得時鑑定評価額	4,720百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	7.7%				

（注）株式会社富士通アドバンストソリューションズは、平成25年10月１日付で株式会社富士通ミッションクリティカルシステムズと合併し、商号を株式会社富士通ミッションクリティカルシステムズに変更しています。

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	88.8%
不動産賃貸事業収益		191,001	218,261
	賃貸事業収入	174,582	198,932
	その他賃貸事業収入	16,419	19,329
賃貸事業費用		126,581	112,478
	水道光熱費	31,769	35,633
	外注委託費	16,548	16,949
	プロパティ・マネジメント報酬	3,646	3,891
	修繕費	12,035	3,040
	公租公課	17,730	18,213
	損害保険料	452	422
	減価償却費等	36,312	33,216
	その他賃貸事業費用	8,086	1,111
不動産賃貸事業利益		64,419	105,783
減価償却費等控除前利益（NOI）		100,731	139,000
資本的支出額		44,974	7,484
期末算定価額		5,000,000	4,800,000
期末貸借対照表計上額		4,079,620	4,053,889
	信託土地	2,165,631	2,165,631
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,913,989	1,888,257

＜物件紹介＞

TOKYU REIT蒲田ビルは大田区役所に近接する９階建てのオフィスビルです。蒲田は東京市区人口第３位である大田区の中心地で、蒲田駅は東急線２線とJR線が交差する交通至便のターミナル駅です。将来的に、東急多摩川線が京浜急行空港線と結ばれることになった場合、さらに利便性が高まる可能性を秘めています（運輸政策審議会答申第18号）。

平成24年に全館のトイレのリニューアル工事を実施しています。

＜特記事項＞

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

［0］TOKYU REIT虎ノ門ビル

物件名	TOKYU REIT虎ノ門ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	不動産			地域	東京都心５区地域
所在地	（地番）東京都港区虎ノ門三丁目45番６ （住居表示）東京都港区虎ノ門三丁目17番１号			売主	①藤田観光株式会社 ②藤田観光株式会社 ③個人４名 ④個人１名
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅　徒歩約１分、 銀座線「虎ノ門」駅　徒歩約９分 都営地下鉄三田線「御成門」駅　徒歩約９分			取得年月日	①平成16年12月15日（注３） ②平成19年９月21日（注４） ③平成19年９月21日（注５） ④平成19年10月26日（注６）
				信託受託者	―
地積（注１）	1,728.38㎡	延床面積(注２)	15,343.73㎡	信託契約期間満了日	―
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建			取得価額	（土地）　7,971百万円 （建物）　2,098百万円 （合計）10,070百万円
竣工年月	昭和63年４月				
代表的テナント	鴻池運輸株式会社 株式会社かんぽ生命保険 一般財団法人リモート・センシング技術センター			取得時鑑定評価額	①8,640百万円 ②③④1,428百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	（土地）所有権（共有持分割合100,000分の84,652） （建物）区分所有権及び区分所有権の共有
PML	7.2%				

（注１）敷地権の共有です。
（注２）一棟の建物の面積であり、他の区分所有者の所有部分を含みます。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は、10,787.59㎡です。
（注３）平成16年12月15日に区分所有権（床面積9,688.59㎡、敷地権割合100,000分の73,585）を取得しています。
（注４）平成19年９月21日に区分所有権（床面積865.14㎡、敷地権割合100,000分の8,579）を取得しています。
（注５）平成19年９月21日に区分所有権（床面積139.93㎡、敷地権割合100,000分の1,322）を取得しています。
（注６）平成19年10月26日に区分所有権（床面積93.93㎡、敷地権割合100,000分の1,166）を取得しています。

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		53.3%	76.7%
不動産賃貸事業収益		153,063	206,109
	賃貸事業収入	139,967	190,849
	その他賃貸事業収入	13,096	15,259
賃貸事業費用		163,972	162,096
	水道光熱費	16,004	16,952
	外注委託費	21,182	21,674
	プロパティ・マネジメント報酬	3,976	4,876
	修繕費	9,154	4,670
	公租公課	30,411	30,415
	損害保険料	473	423
	減価償却費等	40,706	40,517
	その他賃貸事業費用	42,062	42,566
不動産賃貸事業利益		△10,908	44,013
減価償却費等控除前利益（NOI）		29,797	84,530
資本的支出額		5,704	15,547
期末算定価額		8,890,000	8,950,000
期末貸借対照表計上額		9,988,640	9,963,670
	土地	8,102,562	8,102,562
	上記土地以外の不動産等	1,886,077	1,861,107

＜物件紹介＞

TOKYU REIT虎ノ門ビルは、東京メトロ日比谷線神谷町駅から徒歩約１分に立地し、国道１号線（桜田通り）に面しています。平成21年よりエレベーターホール・化粧室・エントランスのリニューアル工事、空調機・照明の更新工事、OAフロアの設置工事を行い、オフィス集積エリアでの競争力維持を図っています。

また、近隣で大規模再開発が進捗中であり、さらなる繁華性の向上が期待できます。

＜特記事項＞

１．本物件の所有者間には各々の区分所有権について相互に優先譲渡の権利を有する合意があります。
２．本物件で使用中の一部変圧器内絶縁油には、基準値を超える微量のPCBを含有しており、東京都環境局等に対し、「使用中のPCB製品の使用状況報告書」を提出済です。なお、かかるPCB含有機器について、使用を中止する場合には、法令に基づき適切に保管あるいは処分が必要ですが、絶縁油が機器内に密閉されている状態において、使用継続に特段の法令違反はありません。

［0］TOKYU REIT八丁堀ビル

物件名	TOKYU REIT八丁堀ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	東京都心５区地域
所在地	(地番)東京都中央区八丁堀二丁目104番１ほか (住居表示)東京都中央区八丁堀二丁目７番１号			売主	GEリアル・エステート株式会社
最寄り駅からの所要時間	JR京葉線「八丁堀」駅　徒歩約３分、山手線等「東京」駅　徒歩約10分 東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅　徒歩約３分、東西線「茅場町」駅　徒歩約６分 都営地下鉄浅草線「宝町」駅　徒歩約６分			取得年月日	平成18年９月29日
				信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	974.32㎡	延床面積	8,810.21㎡	信託契約期間満了日	平成32年９月30日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建			取得価額	（土地）5,467百万円 （建物）1,533百万円 （合計）7,000百万円
竣工年月	昭和40年９月				
代表的テナント	東海興業株式会社（注）、ポレール特許業務法人、株式会社ユニバーサルホーム			取得時鑑定評価額	7,310百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	4.0%				

（注）本物件のテナントである東海興業株式会社は、平成25年４月２日に東京地方裁判所に民事再生法に基づく再生手続開始の申立てを行い、同年４月12日に再生手続が開始決定されています。

＜賃貸借及び損益の状況＞　（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		99.4%	100.0%
不動産賃貸事業収益		178,036	195,119
	賃貸事業収入	164,957	182,961
	その他賃貸事業収入	13,079	12,158
賃貸事業費用		94,136	89,178
	水道光熱費	16,821	16,136
	外注委託費	15,412	16,277
	プロパティ・マネジメント報酬	3,968	4,023
	修繕費	11,996	5,270
	公租公課	9,122	9,499
	損害保険料	405	392
	減価償却費等	34,970	35,250
	その他賃貸事業費用	1,439	2,328
不動産賃貸事業利益		83,900	105,941
減価償却費等控除前利益（NOI）		118,870	141,191
資本的支出額		2,251	14,231
期末算定価額		5,250,000	5,260,000
期末貸借対照表計上額		6,837,502	6,816,484
	信託土地	5,638,709	5,638,709
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,198,793	1,177,774

＜物件紹介＞

TOKYU REIT八丁堀ビルは、東京駅八重洲エリアから連なる伝統的なオフィス集積地に立地する、基準階貸室面積が200坪の大型オフィスビルです。利便性の高い交通アクセスは、東京メトロ日比谷線、JR京葉線八丁堀駅から徒歩約３分のほか複数の駅が利用可能です。

また、平成11年以降、外装、エントランス、エレベーターホール等意匠面の全面改修を施し、平成17年には免震化工事により建築基準法に定める新耐震構造を大幅に上回る耐震性能を有するようになる等、適切なリニューアルにより市場競争力を維持している物件です。

なお、平成24年４月20日付にて、一般財団法人日本建築防災協会より「耐震診断／耐震改修済建築物」プレートの交付を受けています。

＜特記事項＞

１．北側道路境界において５cm程度境界石の越境が確認されています。エンジニアリングレポートにおいては、補修費用を1,000千円と査定しており、必要に応じ補修を行います。

２．信託建物は既存不適格物件であり、現行の建築関連諸法令に必ずしも合致するものではありません。特に容積率については現状の指定容積率600%に対し、現建物は895%となっているため、建替時には現在と同規模の建物が建築できない場合があります。

３．信託建物の一部（地下２階機械室等）にアスベスト含有吹付被覆が確認されています。これらの被覆には飛散防止剤の塗布などが施されたうえ、更に囲い込み工事が完了しています。ただし、建物の改修、解体等を実施する際には法令に従い措置をとる必要があります。

４．平成21年７月及び平成22年１月に実施した電気工事に伴って取り外した照明安定器の中に、PCBを含有する安定器が計48台あることが確認されました。本機器については、法令に基づき適切に密閉保管しており、東京都環境局に「PCB廃棄物の保管届出書」を提出しています。

［0］赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）

物件名	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	東京都心５区地域
所在地	(地番)東京都港区赤坂四丁目806番、819番 (住居表示)東京都港区赤坂四丁目８番18号			売主	アミット・インベストメント有限会社
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅　徒歩約４分、半蔵門線等「永田町」駅　徒歩約４分			取得年月日	平成20年１月31日
				信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積	712.49㎡	延床面積	5,002.36㎡	信託契約期間満了日	平成30年１月31日
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建			取得価額	（土地）7,040百万円 （建物）1,460百万円 （合計）8,500百万円
竣工年月	平成15年２月				
テナント	株式会社東急エージェンシー			取得時鑑定評価額	8,500百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	3.9%				

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		203,804	176,751
	賃貸事業収入	193,002	167,125
	その他賃貸事業収入	10,802	9,625
賃貸事業費用		71,510	73,018
	水道光熱費	9,524	9,273
	外注委託費	8,316	8,248
	プロパティ・マネジメント報酬	2,848	2,461
	修繕費	1,022	1,350
	公租公課	15,888	15,772
	損害保険料	252	248
	減価償却費等	32,639	32,686
	その他賃貸事業費用	1,018	2,976
不動産賃貸事業利益		132,294	103,733
減価償却費等控除前利益（NOI）		164,933	136,419
資本的支出額		892	4,200
期末算定価額		5,930,000	6,070,000
期末貸借対照表計上額		8,178,524	8,150,038
	信託土地	7,063,936	7,063,936
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,114,588	1,086,101

＜物件紹介＞

赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）は、中央官公庁が集積する霞ヶ関・永田町地区に近い赤坂周辺エリアに立地するオフィスビルです。

東京メトロの５線が利用可能な赤坂見附駅・永田町駅から徒歩約４分と利便性が高く、2,700㎜の天井高や個別空調等のオフィススペックにも優れた物件です。テナントとして、株式会社東急エージェンシーが入居しており、平成25年２月１日を開始日とする10年間の定期借家契約を締結しています。

＜特記事項＞

南東側区道において、官民境界と現況利用とに相違がありますが、現状の権利関係及び建物の利用に問題ない旨を港区役所に確認しています。

［0］東急池尻大橋ビル

物件名	東急池尻大橋ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	東急沿線地域
所在地	(地番)東京都目黒区東山三丁目1050番ほか (住居表示)東京都目黒区東山三丁目８番１号			売主	KIリアルティ有限会社
最寄り駅からの所要時間	東急田園都市線「池尻大橋」駅　徒歩約５分			取得年月日	平成20年３月28日
				信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積	2,382.67㎡	延床面積	7,619.56㎡	信託契約期間満了日	平成35年２月28日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根７階建			取得価額	（土地）4,406百万円 （建物）1,074百万円 （合計）5,480百万円
竣工年月	平成元年10月				
代表的テナント	トップツアー株式会社、東急バス株式会社、 東急ファシリティサービス株式会社			取得時鑑定評価額	5,500百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	5.8%				

＜賃貸借及び損益の状況＞　（単位：千円）

	期別	第19期	第20期
運用期間	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		182,114	178,434
	賃貸事業収入	169,819	164,989
	その他賃貸事業収入	12,295	13,445
賃貸事業費用		68,961	66,599
	水道光熱費	14,688	14,341
	外注委託費	11,900	11,933
	プロパティ・マネジメント報酬	3,695	3,675
	修繕費	1,872	2,388
	公租公課	12,146	12,617
	損害保険料	284	279
	減価償却費等	20,553	19,804
	その他賃貸事業費用	3,820	1,559
不動産賃貸事業利益		113,152	111,835
減価償却費等控除前利益（NOI）		133,706	131,639
資本的支出額		1,312	1,171
期末算定価額		4,480,000	4,480,000
期末貸借対照表計上額		5,465,778	5,447,145
	信託土地	4,419,276	4,419,276
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,046,502	1,027,869

＜物件紹介＞

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

本物件は四方が道路に面し、延床面積（約7,700㎡）や基準階面積（約1,000㎡）、整形なフロア形状等から、池尻大橋駅周辺エリアの中でも稀少性・競争力を有する物件です。

また、平成22年に外壁のリニューアル工事を実施しています。

＜特記事項＞

なし

［0］麹町スクエア

物件名	麹町スクエア			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	東京都心５区地域
所在地	(地番)東京都千代田区二番町３番９、３番３ (住居表示)東京都千代田区二番町３番地			売主	ベルデ・インベストメント有限会社
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ有楽町線「麹町」駅　徒歩約１分、半蔵門線「半蔵門」駅　徒歩約７分、南北線「市ヶ谷」駅　徒歩約８分、丸ノ内線「四ツ谷」駅　徒歩約10分 JR総武線「市ヶ谷」駅　徒歩約７分 中央線・総武線「四ツ谷」駅　徒歩約８分 都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅　徒歩約８分			取得年月日	平成22年３月19日
				信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
地積	1,269.24㎡	延床面積	6,803.47㎡	信託契約期間満了日	平成32年３月18日
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建			取得価額	（土地）6,872百万円 （建物）2,158百万円 （合計）9,030百万円
竣工年月	平成15年１月				
代表的テナント	株式会社ビジネス・ブレークスルー 自動車安全運転センター 一般財団法人建設業技術者センター			取得時鑑定評価額	9,100百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	4.8%				

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

	期別	第19期	第20期
運用期間	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		155,507	190,992
	賃貸事業収入	140,883	177,005
	その他賃貸事業収入	14,623	13,987
賃貸事業費用		101,249	100,928
	水道光熱費	14,610	14,678
	外注委託費	11,111	10,818
	プロパティ・マネジメント報酬	3,119	4,003
	修繕費	3,242	2,260
	公租公課	13,390	13,400
	損害保険料	322	295
	減価償却費等	54,497	54,546
	その他賃貸事業費用	955	923
不動産賃貸事業利益		54,257	90,064
減価償却費等控除前利益（NOI）		108,755	144,610
資本的支出額		100	3,751
期末算定価額		7,910,000	7,920,000
期末貸借対照表計上額		8,730,106	8,679,310
	信託土地	6,887,861	6,887,861
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,842,244	1,791,449

＜物件紹介＞

麹町スクエアが立地する番町・麹町エリアは、麹町駅のほか、市ヶ谷駅、四ツ谷駅、半蔵門駅など複数の路線と駅が利用可能であり、アカデミックなエリアイメージ、都心部との近接性、閑静な環境等を求めるテナントの需要が見込まれます。

＜特記事項＞

１．北側区道において、官民境界と現況利用とに相違がありますが、現状の権利関係及び建物の利用に問題ない旨を千代田区役所に確認しています。

２．信託土地の北側に接面している道路については、本書の日付現在の境界線から信託土地側に向けて拡幅される旨の都市計画決定が昭和21年になされており、当該部分（約15㎡）には都市計画法に基づく建築制限があるものの、信託建物はセットバック済です（なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在未定です。）。

［0］TOKYU REIT新宿ビル					
物件名	TOKYU REIT新宿ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	不動産			地域	東京都心５区地域
所在地	(地番)東京都新宿区新宿四丁目２番３ほか (住居表示)東京都新宿区新宿四丁目３番25号			売主	オリックス不動産投資法人
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ丸ノ内線・副都心線「新宿三丁目」駅　徒歩約１分 JR山手線等「新宿」駅　徒歩約４分 都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅　徒歩約６分 京王線「新宿」駅　徒歩約６分 小田急小田原線「新宿」駅　徒歩約７分			取得年月日	平成22年３月26日
				信託受託者	―
地積	1,113.87㎡	延床面積	8,720.09㎡	信託契約期間満了日	―
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			取得価額	(土地) 7,425百万円 (建物) 1,575百万円 (合計) 9,000百万円
竣工年月	平成15年５月				
代表的テナント	大同生命保険株式会社 ワタベウェディング株式会社 株式会社リロケーション・インターナショナル			取得時鑑定評価額	9,790百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	4.2%				

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		92.5%	100.0%
不動産賃貸事業収益		256,427	252,225
	賃貸事業収入	240,987	237,009
	その他賃貸事業収入	15,439	15,216
賃貸事業費用		107,565	97,642
	水道光熱費	17,064	17,383
	外注委託費	11,156	10,580
	プロパティ・マネジメント報酬	5,727	5,338
	修繕費	10,384	2,847
	公租公課	22,062	22,006
	損害保険料	366	348
	減価償却費等	36,335	36,563
	その他賃貸事業費用	4,468	2,574
不動産賃貸事業利益		148,861	154,583
減価償却費等控除前利益（NOI）		185,197	191,146
資本的支出額		1,601	7,678
期末算定価額		9,400,000	9,160,000
期末貸借対照表計上額		9,154,258	9,125,372
	土地	7,708,328	7,708,328
	上記土地以外の不動産等	1,445,929	1,417,044

＜物件紹介＞

TOKYU REIT新宿ビルが立地する新宿エリアは、日本最大級のターミナル駅である新宿駅を基点に形成されており、都内屈指の商業繁華性を有し、駅周辺には大型商業店舗を始め多数の商業ビルが集積しています。こうした地域特性を背景に、営業・サービス関連企業など集客性・繁華性を重視する企業に対する高い立地訴求力を発揮することが見込まれます。

＜特記事項＞

本土地の一部について、東京メトロ副都心線の出入り口設置のため、地上権者を東京地下鉄株式会社、目的を地下鉄道駅出入口等敷設、存続期間を地下鉄道構築物存続中とする区分地上権が設定されています。当該地上権の地代は発生しません。

［0］秋葉原三和東洋ビル

物件名	秋葉原三和東洋ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	東京都心５区地域
所在地	(地番)東京都千代田区外神田三丁目50番５ほか (住居表示)東京都千代田区外神田三丁目16番８号			売主	合同会社アソーク
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ銀座線「末広町」駅　徒歩約１分 JR山手線等「秋葉原」駅　徒歩約７分 首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「秋葉原」駅　徒歩約９分			取得年月日	平成22年10月29日
				信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	795.33㎡	延床面積	5,704.69㎡	信託契約期間満了日	平成32年10月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建			取得価額	（土地）3,900百万円 （建物）　700百万円 （合計）4,600百万円
竣工年月	昭和60年９月				
代表的テナント	株式会社三菱東京UFJ銀行 オーエスエレクトロニクス株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社			取得時鑑定評価額	4,820百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー			所有形態	（土地）所有権 （建物）区分所有権（注）
PML	11.8%				

（注）一棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		173,072	169,040
	賃貸事業収入	162,535	159,199
	その他賃貸事業収入	10,537	9,840
賃貸事業費用		52,834	55,108
	水道光熱費	8,395	8,139
	外注委託費	4,859	4,726
	プロパティ・マネジメント報酬	3,678	3,695
	修繕費	862	3,362
	公租公課	19,062	18,995
	損害保険料	244	239
	減価償却費等	14,440	14,474
	その他賃貸事業費用	1,290	1,474
不動産賃貸事業利益		120,238	113,931
減価償却費等控除前利益（NOI）		134,678	128,406
資本的支出額		243	2,200
期末算定価額		4,930,000	5,060,000
期末貸借対照表計上額		4,650,944	4,638,670
	信託土地	3,992,024	3,992,024
	上記信託土地以外の信託不動産等	658,920	646,645

＜物件紹介＞

秋葉原三和東洋ビルが立地する秋葉原駅周辺地区は、「秋葉原電気街」として国際的にも知名度が高く、銀座や渋谷に並ぶ注目度の高いエリアです。

本物件は、渋谷から上野・浅草を結ぶ東京メトロ銀座線末広町駅に直結し、中央通りと蔵前橋通りの交差点角地に位置します。交通利便性に加え視認性も非常に高く、稀少性のある物件です。

＜特記事項＞

信託土地の北側及び東側に接面している道路については、本書の日付現在の境界線から信託土地側に向けて拡幅される旨の都市計画決定がなされており、当該部分（約12㎡）には都市計画法に基づく建築制限があるものの、信託建物はセットバック済です（なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在、未定です。）。なお、本書の日付現在、信託建物は、当該セットバック部分を除いたとしても、適用される建ぺい率及び容積率の範囲内となるように建築されています。

［0］TOKYU REIT木場ビル

物件名	TOKYU REIT木場ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	信託不動産			地域	その他
所在地	(地番)東京都江東区東陽三丁目21番５ほか (住居表示)東京都江東区東陽三丁目７番13号			売主	合同会社アソーク
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ東西線「木場」駅　徒歩約２分			取得年月日	平成22年10月29日
				信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
地積	1,259.52㎡	延床面積(注)	7,513.09㎡	信託契約期間満了日	平成32年10月31日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			取得価額	(土地) 2,431百万円 (建物) 1,569百万円 (合計) 4,000百万円
竣工年月	平成４年２月				
代表的テナント	株式会社エステーエス 三菱マテリアルテクノ株式会社 東電フュエル株式会社			取得時鑑定評価額	4,460百万円
PM会社	株式会社東急コミュニティー			所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
PML	7.4%				

（注）駐車場部分（41.74㎡）を含みます。

＜賃貸借及び損益の状況＞

（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		112,679	126,417
	賃貸事業収入	101,530	114,992
	その他賃貸事業収入	11,149	11,424
賃貸事業費用		86,286	98,068
	水道光熱費	10,805	12,561
	外注委託費	8,634	8,494
	プロパティ・マネジメント報酬	2,209	3,172
	修繕費	2,087	18,468
	公租公課	11,291	11,345
	損害保険料	333	302
	減価償却費等	42,153	42,278
	その他賃貸事業費用	8,771	1,444
不動産賃貸事業利益		26,393	28,349
減価償却費等控除前利益（NOI）		68,546	70,627
資本的支出額		214	11,226
期末算定価額		3,730,000	3,650,000
期末貸借対照表計上額		3,993,604	3,962,552
	信託土地	2,474,615	2,474,615
	上記信託土地以外の信託不動産等	1,518,988	1,487,936

＜物件紹介＞

TOKYU REIT木場ビルが立地する木場・東陽町エリアは、東京駅より東に約４㎞と、都心への近接性に優れ、大手企業の関連会社や取引会社からの需要を見込めます。また、都心アクセスの良さに比して賃料水準が低いため、業種を問わずリストラに伴うオフィス移転需要も見込むことができます。

本物件は東京メトロ東西線木場駅から徒歩約２分で永代通りに面しています。

また、平成24年に一部フロアのエレベーターホール・化粧室のリニューアル工事や空調機の更新工事を行い、エリア内での競争力の向上を図っています。

＜特記事項＞

本書の日付現在、信託土地の東側に所在する隣地は、私道として無償で使用されています。当該私道は建築基準法第42条第２項に定められる道路であり、当該道路の中心線から２m以内の部分が道路として扱われますが、本書の日付現在、その中心線が定まっていないため、将来建替え等を行う際にセットバックが必要となる可能性があります。なお、本書の日付現在、信託建物に適用される建ぺい率及び容積率の超過はなく、セットバックの必要はありません。

［0］東急銀座二丁目ビル

物件名	東急銀座二丁目ビル			用途	オフィス
特定資産の種類	不動産			地域	東京都心５区地域
所在地	(地番)東京都中央区銀座二丁目215番１ (住居表示)東京都中央区銀座二丁目15番２号			売主	東京急行電鉄株式会社
最寄り駅からの所要時間	東京メトロ有楽町線「新富町」駅　徒歩約２分、日比谷線「東銀座」駅　徒歩約４分、銀座線等「銀座」駅　徒歩約８分 都営地下鉄浅草線「東銀座」駅　徒歩約４分			取得年月日	平成23年２月15日
				信託受託者	―
地積	805.42㎡	延床面積	5,098.61㎡	信託契約期間満了日	―
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建			取得価額	(土地) 3,052百万円 (建物) 1,958百万円 (合計) 5,010百万円
竣工年月	平成20年８月				
代表的テナント	株式会社第一ビルディング 株式会社セブン-イレブン・ジャパン			取得時鑑定評価額	5,020百万円
PM会社	東京急行電鉄株式会社			所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
PML	4.4%				

＜賃貸借及び損益の状況＞　（単位：千円）

運用期間	期別	第19期	第20期
	始期	自 平成24年８月１日	自 平成25年２月１日
	終期	至 平成25年１月31日	至 平成25年７月31日
	日数	184日	181日
期末稼働率		100.0%	100.0%
不動産賃貸事業収益		165,699	164,244
	賃貸事業収入	162,114	162,016
	その他賃貸事業収入	3,585	2,228
賃貸事業費用		66,160	64,597
	水道光熱費	6,328	5,328
	外注委託費	6,368	6,612
	プロパティ・マネジメント報酬	2,379	2,372
	修繕費	599	825
	公租公課	12,343	12,085
	損害保険料	265	244
	減価償却費等	36,732	36,732
	その他賃貸事業費用	1,143	396
不動産賃貸事業利益		99,539	99,646
減価償却費等控除前利益（NOI）		136,271	136,379
資本的支出額		―	―
期末算定価額		4,760,000	4,760,000
期末貸借対照表計上額		4,926,486	4,889,754
	土地	3,084,377	3,084,377
	上記土地以外の不動産等	1,842,109	1,805,377

＜物件紹介＞
東急銀座二丁目ビルが立地する銀座エリアは、全国でも有数の繁華性と高いブランド力を有するエリアであり、本物件についても、銀座アドレスを好む企業等への訴求力があります。また、交通利便性に加え、築年数が浅く、オフィススペックにおいても優れた物件です。

＜特記事項＞
なし

［0］OKIシステムセンター（底地）					
物件名	OKIシステムセンター（底地）			用途	オフィス
特定資産の種類	不動産			地域	その他
所在地	(地番)埼玉県蕨市中央一丁目16番20他３筆 (住居表示)埼玉県蕨市中央一丁目16番８号			売主	沖電気工業株式会社
最寄り駅からの所要時間	JR京浜東北線「蕨」駅　徒歩約４分			取得年月日	平成25年３月27日
				信託受託者	―
地積	17,019.18㎡	延床面積	―	信託契約期間満了日	―
構造・階数	―			取得価額	(土地) 4,530百万円 (建物) ― 百万円 (合計) 4,530百万円
竣工年月	―				
代表的テナント	沖電気工業株式会社			取得時鑑定評価額	4,830百万円
PM会社	―			所有形態	(土地) 所有権 (建物) ―
PML	―				

＜賃貸借及び損益の状況＞　（単位：千円）

運用期間	期別	第20期
	始期	自 平成25年３月27日
	終期	至 平成25年７月31日
	日数	127日
期末稼働率		100.0%
不動産賃貸事業収益		100,738
	賃貸事業収入	100,738
	その他賃貸事業収入	―
賃貸事業費用		4
	水道光熱費	―
	外注委託費	―
	プロパティ・マネジメント報酬	―
	修繕費	―
	公租公課	4
	損害保険料	―
	減価償却費等	―
	その他賃貸事業費用	―
不動産賃貸事業利益		100,733
減価償却費等控除前利益（NOI）		100,733
資本的支出額		―
期末算定価額		4,830,000
期末貸借対照表計上額		4,772,879
	土地	4,772,879
	上記土地以外の不動産等	―

＜物件紹介＞

本物件は、沖電気工業株式会社等が入居するOKIシステムセンターの底地であり、本投資法人は、売買契約締結と同時に、沖電気工業株式会社と20年間の事業用定期借地権設定契約を締結しています。本物件においては、当該契約に基づく長期安定的なキャッシュ・フローが見込まれます。

また、本物件の立地する埼玉県蕨市は、本投資法人がポートフォリオの85%以上を投資する主な投資対象地域（東京都心５区地域及び東急沿線地域）ではありませんが、JR京浜東北線で約30分のアクセスである東京駅の他、池袋・新宿・渋谷といった副都心への利便性も良好であり、住宅地としてのポテンシャルを有するエリアです。こうしたエリアにおいて、本物件は蕨駅より徒歩約４分で5,000坪強の纏まった土地という特長を有しています。

＜特記事項＞

1．本物件について、土壌・地下水汚染調査が売主により実施された結果、本物件の土壌の一部から土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）の基準を超えるトリクロロエチレン等の揮発性有機化合物、ふっ素及び鉛などの重金属等が、地下水の一部からトリクロロエチレン等の揮発性有機化合物が、それぞれ検出されています。
本投資法人は、本物件の取得に当たり、これらの土壌・地下水汚染に関し、本物件が所在する蕨市が地下水採取規制地域に該当することを確認するとともに、売主との間で、引渡日（平成25年３月27日）から８か月以内に、売主の責任と費用負担において敷地縁部の土壌・地下水汚染に対する敷地外への汚染の拡大防止策を講じることを合意しています。なお、本書の日付現在、売主は、かかる敷地外への汚染の拡大防止策に係る工事を実施中です。
本投資法人は、本物件の取得に当たり、売主により実施された土壌・地下水汚染調査の第三者専門家による評価業務等を株式会社イー・アール・エスに委託しており、同社から、現状の使用において人体に健康被害を与える恐れが極めて小さく、また、上記の敷地外への汚染の拡大防止策が適切に実施される限り、地下水汚染が敷地外へ拡散する可能性も低い旨の報告を受けています。
なお、本投資法人は、本物件の取得に当たり、これらの確認されている土壌・地下水汚染に関し、将来発生する可能性がある対策費用を見積もった上で、当該見積額を考慮し、取得価額を決定しています。

2．本物件の南東側及び南西側の一部土地（約740㎡）について、蕨市との間で、当該土地を地区施設（公共空地及び区画道路）用地として将来無償で蕨市に提供することを合意しています。

c. テナントに関する情報

① 投資不動産全体

延べテナントの総数		183
総賃貸面積の合計　(㎡)		257,169.82
総賃貸可能面積の合計　(㎡)		262,516.83
最近５年の稼働率の推移　(%)	平成25年７月31日	98.0
	平成25年１月31日	97.0
	平成24年７月31日	94.7
	平成24年１月31日	94.0
	平成23年７月31日	98.5
	平成23年１月31日	96.3
	平成22年７月31日	96.8
	平成22年１月31日	96.9
	平成21年７月31日	98.6
	平成21年１月31日	98.6

② 主要な物件

個別不動産等のうち、当期の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占める物件（主要な物件）とは、世田谷ビジネススクエア（15.6%）を指します。

世田谷ビジネススクエア		最近５年の稼働率の推移(%)	
テナント数	58	平成25年７月31日	93.1
総賃貸面積　(㎡)	23,246.62	平成25年１月31日	93.1
総賃貸可能面積　(㎡)	24,960.62	平成24年７月31日	93.2
不動産賃貸事業収益	第20期 1,011百万円	平成24年１月31日	90.5
		平成23年７月31日	93.4
		平成23年１月31日	86.4
		平成22年７月31日	96.1
		平成22年１月31日	89.4
		平成21年７月31日	95.1
		平成21年１月31日	94.6

d．　資本的支出の状況

①　資本的支出の予定について

保有不動産等に関し、平成25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とおりです。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。

不動産等の名称		所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
R	QFRONT（キューフロント）	東京都渋谷区	７、８階用チラーオーバーホール更新工事	自　平成25年10月 至　平成25年11月	21	－	－
R	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	神奈川県川崎市	客用出入口改修工事	自　平成25年12月 至　平成26年１月	17	－	－
O	東京日産台東ビル	東京都台東区	機械式駐車場更新工事	自　平成25年10月 至　平成25年10月	14	－	－
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区	４、６、７階個別空調化工事	自　平成25年11月 至　平成26年１月	45	－	－
O	TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区	３～５階空調機更新工事	自　平成25年10月 至　平成26年１月	94	－	－

②　期中に行った資本的支出について

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

当期の資本的支出は479百万円であり、費用に区分された修繕費214百万円と併せ、合計693百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目　的	期間	工事金額（百万円）
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６月 至 平成25年７月	21
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	28
O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区	１～８階空調機更新工事（Ⅰ、Ⅱ期工事）	自 平成24年８月 至 平成25年３月	266
O	TOKYU REIT八丁堀ビル	東京都中央区	電灯用トランス更新工事	自 平成25年４月 至 平成25年５月	10
その他					152
合計					479

③　計算期間末毎に積立てた金銭（修繕積立金）

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

計算期間	第11期 自 平成20年 ８月１日 至 平成21年 １月31日	第12期 自 平成21年 ２月１日 至 平成21年 ７月31日	第13期 自 平成21年 ８月１日 至 平成22年 １月31日	第14期 自 平成22年 ２月１日 至 平成22年 ７月31日	第15期 自 平成22年 ８月１日 至 平成23年 １月31日
当期首積立金残高 （百万円）	453	458	364	245	370
当期積立額 （百万円）	357	144	151	346	394
当期積立金取崩額 （百万円）	352	239	269	222	336
次期繰越額 （百万円）	458	364	245	370	428

計算期間	第16期 自 平成23年 ２月１日 至 平成23年 ７月31日	第17期 自 平成23年 ８月１日 至 平成24年 １月31日	第18期 自 平成24年 ２月１日 至 平成24年 ７月31日	第19期 自 平成24年 ８月１日 至 平成25年 １月31日	第20期 自 平成25年 ２月１日 至 平成25年 ７月31日
当期首積立金残高 （百万円）	428	531	340	454	372
当期積立額 （百万円）	450	226	520	607	446
当期積立金取崩額 （百万円）	348	417	406	690	516
次期繰越額 （百万円）	531	340	454	372	301

（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。

e．　テナントへの賃貸条件

（イ）主なテナントの一覧（平成25年７月31日現在）

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

①　当該テナントの契約上の賃貸面積が、総賃貸面積の合計の10%以上であること

②　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	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	50,285.89	19.6	582,516	48,543	4.8
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル（底地）	44,078.12	17.1	348,000	29,000	2.9
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	7.6	610,927	50,910	5.0
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	2.8	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	1.5	291,129	24,260	2.4
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	1.4	333,446	27,787	2.8
7	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア	3,043.32	1.2	261,906	21,825	2.2
8	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT（キューフロント）	（壁面）	―	259,200	21,600	2.1
9	その他(注３)	―	―	3,832.43	1.5	244,589	20,382	2.0
主なテナントの合計				135,409.39	52.7	3,230,430	269,202	26.7
ポートフォリオ合計			総賃貸面積	257,169.82	100.0	―	―	―
			総賃料収入	―	―	12,111,791	1,009,315	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	7.6	632,657	5.2
2	東京急行電鉄株式会社(注４)	陸運	11,026.54	4.3	850,938	7.0
3	株式会社東急エージェンシー	サービス	3,533.03	1.4	333,446	2.8
4	株式会社東急コミュニティー(注５)	サービス	3,043.32	1.2	263,688	2.2
5	その他	―	3,832.43	1.5	219,181	1.8
利害関係者の合計			41,045.38	16.0	2,299,913	19.0
ポートフォリオ合計		総賃貸面積	257,169.82	100.0	―	―
		総賃料収入	―	―	12,111,791	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。

（ロ） 主なテナントへの賃貸条件（平成25年７月31日現在）

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

① 商業施設テナントとの主な賃貸条件

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂
物件名	ビーコンヒルプラザ （イトーヨーカドー能見台店）
契約期間	自 平成10年６月18日 至 平成30年６月17日
契約更改の方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによれないときは、借地借家法の定めるところによる。
敷金・保証金	（敷金）482,050千円（保証金）2,096,919千円(平成25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。 ・平成25年３月29日付賃料改定の合意書に基づき、平成26年６月18日に到来する賃料改定時期においては賃料の改定を行わない。
その他特記事項	・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。 ・貸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、改めて貸借人の営業の再開・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出来ない。ただし、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）。

② オフィステナントとの主な賃貸条件

テナント名	東京急行電鉄株式会社	東京急行電鉄株式会社
物件名	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル
契約期間	自　平成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25年２月１日 至　平成35年１月31日
契約更改の方法	更新なし
敷金	222,297千円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり
賃料改定条件	平成30年２月１日以降、賃貸人及び賃借人双方より、賃料の改定についての協議申入れをできるものとし、かかる協議より合意した場合に限り、賃料の改定を行うことができる。
その他特記事項	平成28年１月31日まで解約禁止。

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１)(注２) 至　平成25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	353,453千円
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東・11F西・17F西(注３)・倉庫・駐車場を賃借している。

（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）当該契約について契約更新が完了しており、タワー17F西、倉庫及び駐車場を除く全賃貸区画について契約終了日が平成27年７月31日となっています。
（注３）タワー17F西については、平成25年５月21日に解約予告を受領しており、平成25年８月31日に解約しています。

③　その他テナントとの主な賃貸条件

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

（ハ） 賃貸面積上位10テナント（平成25年７月31日現在）

① 全テナント中の賃貸面積上位10テナント

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積（㎡）	比率（%）
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	平成30年６月17日	50,285.89	19.6
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル（底地）	平成35年３月19日	44,078.12	17.1
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	7.6
4	沖電気工業株式会社	電気機器	OKIシステムセンター（底地）	平成45年３月26日	17,019.19	6.6
5	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	2.8
			東急桜丘町ビル	平成33年12月31日	3,878.36	1.5
6	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	サービス	QFRONT（キューフロント）	平成31年12月14日（注）	4,044.10	1.6
			世田谷ビジネススクエア	平成26年８月14日（注）	220.65	0.1
7	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	平成35年１月31日	3,533.03	1.4
8	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	1.3
9	コヴィディエンジャパン株式会社	卸売	世田谷ビジネススクエア	平成26年５月31日（注）	3,232.67	1.3
10	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	平成25年７月31日（注）	3,043.32	1.2
賃貸面積上位10テナントの合計					159,371.62	62.0
総賃貸面積					257,169.82	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。

② 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）
大和ハウス工業株式会社(注３)	湘南モールフィル（底地）	自：平成15年３月20日 至：平成35年３月19日	３年毎	44,078.12	292,196	28.9
沖電気工業株式会社（注３）	OKIシステムセンター（底地）	自：平成25年３月27日 至：平成45年３月26日	３年毎（注４）	17,019.19		
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		
株式会社東急エージェンシー	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	自：平成25年２月１日 至：平成35年１月31日	(注８)	3,533.03		
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		
キャタピラージャパン株式会社（注９）	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リテイリング（注10）	cocoti（ココチ）	自：平成24年６月１日 至：平成37年５月31日	（注11）	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		
株式会社ぷん楽	QFRONT（キューフロント）	自：平成14年７月１日 至：平成31年12月14日	３年毎	458.83		
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12)	191.10		
株式会社ユニマットライフ	cocoti（ココチ）	自：平成21年10月１日 至：平成31年９月30日	―	155.15		
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		
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					1,009,315	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25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) 事業用定期借地権設定契約のテナントです。
(注４) ３年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行います。
(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。
(注９) キャタピラージャパン株式会社が賃借している12階東（296.20㎡）及び12階西（315.62㎡）については、平成25年５月10日に解約予告を受領しており、平成25年11月30日をもって解約となる予定です。
(注10) 平成25年４月１日より、賃借人の地位が株式会社ヤマハミュージック東京から株式会社ヤマハミュージックリテイリングに承継されています。
(注11) 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12) 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。

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。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

本投資法人の下記計算期間末日における総資産額、純資産総額及び本投資証券１口当たりの純資産額は以下の通りです。なお、総資産額、純資産総額及び本投資証券１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	本投資証券１口当たりの純資産額（円）
第15期計算期間末 （平成23年１月31日）	207,106,117 (205,065,935)	100,059,915 (98,019,733)	590,742 (578,697)
第16期計算期間末 （平成23年７月31日）	207,661,196 (205,418,774)	100,262,199 (98,019,777)	591,936 (578,697)
第17期計算期間末 （平成24年１月31日）	205,497,340 (203,277,446)	100,239,703 (98,019,809)	591,803 (578,697)
第18期計算期間末 （平成24年７月31日）	204,879,386 (202,896,793)	100,002,374 (98,019,781)	590,402 (578,697)
第19期計算期間末 （平成25年１月31日）	202,061,505 (200,173,596)	99,907,717 (98,019,807)	589,843 (578,697)
第20期計算期間末 （平成25年７月31日）	206,988,355 (204,952,577)	100,055,507 (98,019,729)	590,716 (578,697)

(注)　括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下の通りです。

	期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
最近５年間の事業年度別最高・最低投資口価格	決算年月	平成21年１月	平成21年７月	平成22年１月	平成22年７月	平成23年１月
	最高	850,000円	580,000円	539,000円	540,000円	607,000円
	最低	412,000円	434,000円	413,000円	409,500円	429,000円
	期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	決算年月	平成23年７月	平成24年１月	平成24年７月	平成25年１月	平成25年７月
	最高	574,000円	475,500円	450,000円	518,000円	744,000円
	最低	465,500円	339,500円	362,500円	369,000円	492,000円

	月別	平成24年９月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年１月	平成25年２月
価格及び本投資証券売買高最近１年間の月別最高・最低投資口価格	最高	403,500円	436,000円	444,000円	471,500円	518,000円	527,000円
	最低	381,000円	400,000円	404,000円	430,000円	473,000円	492,000円
	売買高	6,720口	12,234口	10,633口	8,222口	13,934口	13,237口
	月別	平成25年３月	平成25年４月	平成25年５月	平成25年６月	平成25年７月	平成25年８月
	最高	744,000円	701,000円	622,000円	577,000円	584,000円	524,000円
	最低	527,000円	611,000円	534,000円	507,000円	509,000円	499,000円
	売買高	24,165口	25,135口	28,071口	19,221口	15,991口	37,471口

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

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	１口当たり分配金（円）
第15期 （自　平成22年８月１日　至　平成23年１月31日）	2,040	12,045
第16期 （自　平成23年２月１日　至　平成23年７月31日）	2,242	13,239
第17期 （自　平成23年８月１日　至　平成24年１月31日）	2,219	13,106
第18期 （自　平成24年２月１日　至　平成24年７月31日）	1,982	11,705
第19期 （自　平成24年８月１日　至　平成25年１月31日）	1,887	11,146
第20期 （自　平成25年２月１日　至　平成25年７月31日）	2,035	12,019

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	（年換算値）
第15期 （自　平成22年８月１日　至　平成23年１月31日）	2.0%	（4.0%）
第16期 （自　平成23年２月１日　至　平成23年７月31日）	2.2%	（4.5%）
第17期 （自　平成23年８月１日　至　平成24年１月31日）	2.2%	（4.4%）
第18期 （自　平成24年２月１日　至　平成24年７月31日）	2.0%	（4.0%）
第19期 （自　平成24年８月１日　至　平成25年１月31日）	1.9%	（3.7%）
第20期 （自　平成25年２月１日　至　平成25年７月31日）	2.0%	（4.1%）

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

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成15年６月18日	設立企画人（東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社）による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成15年６月20日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成15年６月23日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成15年７月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第22号）
平成15年９月10日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行 東京証券取引所に上場 資産運用の開始
平成16年８月３日	日本国内における公募による新投資口発行
平成16年８月25日	第三者割当による新投資口発行
平成17年８月１日	日本国内における公募による新投資口発行
平成17年８月26日	第三者割当による新投資口発行
平成25年８月12日	日本国内における公募による新投資口発行
平成25年９月10日	第三者割当による新投資口発行

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）（注２）
執行役員	堀江　正博	昭和59年４月 昭和60年４月 昭和61年３月 平成元年７月 平成６年３月 平成８年２月 平成11年12月 平成13年６月 平成14年９月 平成15年６月 平成21年６月	東京急行電鉄株式会社　入社　交通事業部　鉄道部 同　田園都市事業部　多摩田園都市部 同　リゾート事業部　海外開発部 エメラルドリゾーツアンドホテルズ出向 アシスタント・バイスプレジデント エメラルド清算信託管財人補佐役（ホノルル駐在） 東京急行電鉄株式会社　財務部 同　グループ事業室 同　連結経営委員会　課長 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　出向　代表取締役副社長 同　代表取締役　執行役員社長（現在に至る） 東急リアル・エステート投資法人　執行役員（現在に至る） 社団法人投資信託協会（現 一般社団法人投資信託協会）　理事（非常勤）	0
監督役員	柳澤　義一	昭和60年３月 昭和60年５月 平成12年６月 平成13年７月 平成15年６月 平成16年７月 平成22年７月 平成23年４月 平成25年６月 平成25年７月	公認会計士開業登録（現在に至る） 柳澤公認会計士事務所開設 税理士開業登録（現在に至る） 新創監査法人　代表社員 日本公認会計士協会　理事 東急リアル・エステート投資法人　監督役員（現在に至る） 日本公認会計士協会　常務理事 日本公認会計士協会東京会　副会長 新創監査法人　統括代表社員（現在に至る） 日本公認会計士協会東京会　会長（現在に至る） 日本公認会計士協会　副会長（現在に至る）	0
監督役員	近藤　丸人	昭和63年４月 昭和63年５月 昭和63年９月 平成元年７月 平成８年２月 平成10年５月 平成15年６月	弁護士登録（東京弁護士会） 大原法律事務所　入所 同　香港中文大学留学 同　中国人民大学留学 同　香港“ROBERT LEE & FONG”SOLICITORS（法律事務所）勤務 近藤丸人法律事務所開設（現在に至る） 第二東京弁護士会へ登録換え（現在に至る） 東急リアル・エステート投資法人　監督役員（現在に至る）	0

(注1) 堀江正博は、本資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、平成15年６月16日付で当時の投信法第13条に基づき、金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注2) 本投資法人の内部者取引管理規則により、役員は本投資法人の発行する投資口の売買が禁止されています。

３【その他】

a．役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第１項、規約第20条）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です（規約第21条第１項）。また、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでです（規約第21条第２項）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の決議が必要とされ、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項）。

b．規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

（イ）規約等の重要事項の変更

規約の変更手続については、後記「第３ 管理及び運営 １ 資産管理等の概要 (5) その他 (ハ) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成25年４月12日開催の第６回投資主総会において、規約の一部変更を行いました。

（ロ）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（ハ）出資の状況その他の重要事項

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

その他該当事項はありません。

c．訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

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

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第７条）。

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

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

（イ） 本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「(４) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

１口当たりの純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

（ロ） 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとします（規約第29条第１項）。

i． 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

ii．信託の受益権及び匿名組合出資持分

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

iii.不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

a． 金融商品取引所に上場されている資産対応証券等

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

b． 上記a.以外の資産対応証券等

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

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

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

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

iv．前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （２）投資対象 a．投資対象とする資産の種類 （ハ)」に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの

a． 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における基準日での最終価格に基づき算出した価格により評価します。

b． 上記a.以外の有価証券

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

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

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

v． 金銭債権

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

vi．デリバティブ取引に係る権利

a． 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の基準日における最終価格に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b.　金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。市場価格に準ずる価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価します。

c.　一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。

vii.その他

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

(ハ)　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第29条第２項）。

i.　不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額

ii.　信託の受益権及び匿名組合出資持分

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

(ニ)　資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年１月末日と７月末日）とします。ただし、上記(ロ)iii.、iv.及びvi.に定める資産（不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び有価証券）であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第29条第３項）。

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

(ホ)　当該営業期間末日における１口当たりの純資産額については、一口当たり情報に関する注記に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条第１号）が、貸借対照表を含む計算書類等は営業期間ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に交付されます（投信法第131条）。

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

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年２月１日から７月31日まで、及び８月１日から翌年１月31日までの各６か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第28条）。

（５）【その他】

(イ)　増減資に関する制限

i.　投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口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ます。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います。）一口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産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します。

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します（規約第５条）。

ii．国内における募集

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を超えるものとします（規約第６条）。

（注１） 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」といいます。）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ます（以下「ライツ・オファリング」といいます。）。この場合、新投資口予約権の内容及び数その他のライツ・オファ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ます（規約第６条の２）。規約第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ます。また、ライツ・オファリングを行うために必要な場合には、規約第６条の２の規定は、当該改正法の規定に従い読み替えます（規約第41条第１項）。

（注２） 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ます（規約第７条の２）。規約第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ます。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）とします。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、規約第７条の２の規定は、当該改正法の規定に従い読み替えます（規約第41条第２項）。

（注３） 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ます（規約第30条の２）。規約第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ます。また、当該減少を行うために必要な場合には、規約第30条の２の規定は、当該改正法の規定に従い読み替えます（規約第41条第３項）。

（ロ） 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

i． 投資主総会の決議
ii． 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
iii．破産手続開始の決定
iv． 解散を命ずる裁判
v． 投信法第187条の登録の取消し

（ハ） 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の３分の２以上により可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 (1)投資主の権利 （イ）投資主総会における議決権 ②」をご参照下さい。

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

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

① 本資産運用会社：東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	(i) 各当事者は、相手方に対し、６か月前の文書による事前通知をし、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をしてはなりません。 (ii) 本投資法人は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、役員会の決議により、本契約を解約することができます。 ・本資産運用会社が本契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・本契約に定める本資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 ・上記に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 (iii) 本投資法人は、本資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、本契約を解約しなければなりません。 ・金商法に定める金融商品取引業者（金商法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第３条第１項の免許及び第50条の２第１項の認可を受けている者に限ります。）でなくなったとき ・投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき ・解散したとき (iv) 本投資法人及び資産運用会社はそれぞれ、現在、自己並びに自己の取締役、執行役、 監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（iv）において「役員」という。）が反社会的勢力に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、反社会的勢力に該当しないことを確約する。また、本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の各号に該当する行為を行わないことを確約する。本投資法人及び資産運用会社のいずれか一方の当事者が反社会的勢力に該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、若しくは上記確約に違反し、又は上記の表明及び確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日（ただし、当該解約にあたり、投信法に基づき投資主総会の決議その他の手続を要する場合には、当該手続の完了した日と当該通知において指定された日のいずれか後の日）に本契約は終了するものとします。 ① 暴力的な要求行為 ② 法的な責任を超えた不当な要求行為 ③ 委託業務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 ④ 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為 ⑤ その他前各号に準ずる行為
変更等	本契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

② 一般事務受託者兼資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社

投資口事務代行委託契約

期間	本書の日付現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：平成26年１月４日）。
更新	有効期間満了の３か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	a．当事者間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）は、両当事者の合意によって指定した日に失効します。 b．以下の①又は②に掲げる事由が生じた場合における、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は解約の通知において指定する日に、失効します。なお、②の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。 ① 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合 ② 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となり、投資主名簿等管理人の是正を求める旨の通知のあと30日以内にかかる事由が是正されなかった場合 c．本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に重大な違反をした場合における、違反当事者の相手方が行う文書による解除の通知。この場合、本契約は解除の通知において指定する日に失効します。 d．当事者の一方が反社会的勢力に該当し（その役員が該当する場合も含みます。）、又は反社会的勢力に該当しない旨の表明及び確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。
変更等	本契約の内容が法令の変更又は当事者の一方もしくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者が協議のうえこれを改定することができます。

その他の一般事務に関する一般事務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：平成27年４月末日）。
更新	有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に２年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	a．本投資法人及び一般事務受託者は、後記d．乃至f.に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、一般事務委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）を一方的に解約することはできません。 b．当事者の一方が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。 c．上記に定める契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。 d．当事者の一方は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは本契約を解約することができます。 e．当事者の一方は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解約することができます。 ① 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。 ② 支払停止、手形交換所における取引停止処分、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行又は滞納処分を受けたとき。 ③ その他一般事務受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、その他の一般事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。 f．当事者の一方が反社会的勢力に該当し（その役員が該当する場合も含みます。）、若しくは反社会的行為を行い、又は反社会的勢力に該当せず、反社会的行為を行わない旨の表明及び確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。
変更等	a．本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。 b．前項に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、前項に定める変更の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

資産保管業務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：平成27年４月末日）。
更新	有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に２年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	a．本投資法人及び資産保管会社は、後記d．乃至f.に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、資産保管業務委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）を一方的に解約することはできません。 b．当事者の一方が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。 c．上記に定める契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。 d．当事者の一方は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは本契約を解約することができます。 e．当事者の一方は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解約することができます。 ① 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。 ② 支払停止、手形交換所における取引停止処分、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行、又は滞納処分を受けたとき。 ③ その他資産保管会社の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、資産保管業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。 f．当事者の一方が反社会的勢力に該当し（その役員が該当する場合も含みます。）、若しくは反社会的行為を行い、又は反社会的勢力に該当せず、反社会的行為を行わない旨の表明及び確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。
変更等	a．本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。 b．前項に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、前項に定める変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

特別口座の管理に関する契約

期間	本書の日付現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：平成26年１月４日）。
更新	有効期間満了の３か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	a．特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約（以下この表において「本契約」といいます。）は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。 b．振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。 c．当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は当該通知において指定された日に失効します。 d．本投資法人及び特別口座管理人の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由もしくは当事者の一方が解約権を行使しうる事由が発生した場合における当該当事者が行う文書による本契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、前号後段の規定を準用します。 e．当事者の一方が反社会的勢力に該当し（その役員が該当する場合も含みます。）、又は反社会的勢力に該当しない旨の表明及び確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。
変更等	本契約の内容が法令の変更又は当事者の一方もしくは双方の事情の変更、監督官庁並びに機構の指示、その他の事由により、その履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者が協議のうえ書面による合意をもってこれを変更することができます。

③　投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社
財務及び発行・支払代理契約（第２回無担保投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び三井住友信託銀行株式会社は相互にこれに関する協定をします。

④　投資法人債に関する一般事務受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社
財務及び発行・支払代理契約（第３回無担保投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	本投資法人及び三菱UFJ信託銀行株式会社は、両社協議し、合意の上、本契約を解除することができます。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び三菱UFJ信託銀行株式会社は相互にこれに関する協定をします。

⑤　関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

（ホ） 会計監査人

本投資法人は、あらた監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第32条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第33条）。

なお、平成25年４月12日開催の本投資法人の第６回投資主総会においては別段の決議はなされず、あらた監査法人が会計監査人として再任されています。また、あらた監査法人との間では営業期毎に投信法に基づく計算書類等、金商法に基づく財務諸表等及び英文財務諸表等の監査契約を締結しております。

（ヘ） 公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

A. 法令に基づく制限

（イ） 資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第４項）。

① 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

② 当該金融商品取引業者との間で金商法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

③ 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

④ ①から③までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

（ロ） 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

（ハ） 資産の運用の制限（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

ｉ． 有価証券の取得又は譲渡
ii．有価証券の貸借
iii．不動産の取得又は譲渡
iv．不動産の貸借
ｖ． 不動産の管理の委託
vi．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています（投信法施行令第117条）。）

（ニ） 利害関係人等との取引の制限

平成25年６月12日に投信法の一部改正法が成立し、同法の施行日以降、運用会社の利害関係人等との取引には、投資法人の同意が必要となります。執行役員は、当該合意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません。同法は、公布の日（平成25年６月19日）から１年６月以内の政令で定める日から施行される予定です。

B． 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

（イ） 基本原則

自主ルールの策定及び随時改訂、開示、遵守及び複階層チェックを基本原則とします。

① 利益相反対策ルールの策定及び随時改訂、開示、遵守

(1) 自主ルールとして「利益相反対策ルール」（以下「本ルール」といいます。）を設け、「運用ガイドライン」に掲載します。

(2) その内容を目論見書及びウェブサイト上で開示します。

(3) インベストメント委員会は、本ルールに基づいて審議及び決議を行い、取締役会に対し答申します。

(4) 本投資法人の役員会決議により本ルールが変更された場合は速やかに開示します。

② 複階層チェック

A． 本資産運用会社における（外部者）チェック

(1) コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、本ルールの妥当性について審議を行い、取締役会に対し答申します。

(2) 第三者による個別取引のルール適合性に関する確認を行います（監査法人、その他適切と考えられる第三者に委託するものとします。）。

上記監査法人作成の手続実施結果報告書において特記事項があった場合は、コンプライアンス部長の判断によりコンプライアンス・リスクマネジメント委員会で審議を行います。

B． 本投資法人の役員会（＊）による事前承認

（＊） 本投資法人の執行役員に本資産運用会社社長が就任する場合には、監督役員２名のみの承認とします。本書の日付現在、本投資法人の執行役員に本資産運用会社社長が就任しています。

（ロ） 個別ルール

利害関係人との取引制限に関する法令に基づく制限に加えて、本投資法人は、利害関係者又はウェアハウジングSPCとの間における以下の取引に関して、すべての場合に取引毎に本投資法人の役員会の事前承認を得て、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

① 利害関係者からの物件の取得

i． 不動産及び不動産信託受益権の場合

(a) １投資案件当たりの「投資額」（物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含みません。）は、鑑定評価額を超えないものとします。

ただし、今後、本投資法人の投資適格物件を利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、本投資法人は利害関係者からの物件の取得にあたり、「投資額」とは別に、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用（仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を負担することができるものとします。

(b) 当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。以下同じです。）を専門的知識を有する第三者から取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出します。

(c) (i)上記鑑定評価額の鑑定評価サマリー及び(ii)セカンド・オピニオン・サマリーについては、取得決定後速やかに開示します。また、上記(a)ただし書に従い本投資法人が、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用を負担した場合には、負担した費用総額、費目及び支払先（支払先が利害関係者の場合には、当該利害関係者への個別支払額を含みます。）を、取得の決定後（ただし、当該時点で未確定の費用については、費用の額が確定後）速やかに開示します。

ii．その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記i.に準じるものとします。利害関係者が当該特定資産取得のために負担した諸費用の取扱いについても、上記i.に準じるものとします。

①の2　ウェアハウジングSPCからの物件の取得（①の特則）

i．不動産及び不動産信託受益権の場合

(a) １投資案件当たりの「投資額」の制限及びセカンド・オピニオンの取得については、上記①同様に行います。また、この場合においても、本投資法人は、「投資額」とは別に、ウェアハウジングSPCが当該物件取得のために負担した諸費用（ウェアハウジングSPC組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を負担することができるものとします。

(b) 上記(a)に従い本投資法人が、ウェアハウジングSPCが当該物件取得のために負担した諸費用を負担した場合には、負担した費用総額、費目及び支払先（支払先が利害関係者又はウェアハウジングSPCの場合には、当該利害関係者又はウェアハウジングSPCへの個別支払額を含みます。）を、取得の決定後（ただし、当該時点で未確定の費用については、費用の額が確定後）速やかに開示します。

ii．その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記i.に準じるものとします。ウェアハウジングSPCが当該特定資産取得のために負担した諸費用の取扱いについても、上記i.に準じるものとします。

②　利害関係者への物件の売却

i．　不動産及び不動産信託受益権の場合

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

(b) 当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオンを専門的知識を有する第三者から取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出します。

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

ii．その他の特定資産の場合

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

③　利害関係者への物件の賃貸

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

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

④　利害関係者へのPM業務委託

i．　PM会社の選定基準

商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東急電鉄等から選定しますが、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急電鉄等以外の会社から選定することを妨げません。利益相反対策として、委託条件については、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案の上決定し、報酬水準、契約期間、解約条件を開示します。報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、専門的知識を有する第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得た上で、結論について開示します。

ii．PM契約の更新

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

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

⑤　利害関係者への売買・賃貸の媒介の委託

ｉ．　売買

(a) 媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし（売買価格の３％を上限とします。）、売買価格及び業務の難易度等を判断の上決定します。

(b) 各取引毎に、報酬金額を開示するものとします。

ii．　賃貸

(a) 媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬以下とします（媒介手数料は契約賃料の１か月分相当を上限とします。）。

(b) 1,000万円以上の手数料が発生する賃貸の媒介については本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

(c) 毎期まとめて報酬金額を開示します。

⑥　利害関係者への工事の発注

(a) 1,000万円以上の工事については本投資法人の役員会の事前承認を得た上で、各取引毎に開示します。

(b) 毎期まとめて発注額を開示します。

C.　利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2)　利害関係人等及び主要株主への支払手数料等の金額（自　平成25年２月１日　至　平成25年７月31日）

区分	支払手数料等総額 A（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		B／A（%）
		支払先	支払金額 B（千円）	
水道光熱費	542,903	用賀熱供給株式会社	107,052	19.7
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	413,473	株式会社東急コミュニティー	259,031	62.6
		東急ファシリティサービス株式会社	31,185	7.5
		株式会社協同技術センター	11,097	2.7
		株式会社東急ストア	3,877	0.9
		東急ビルメンテナンス株式会社	1,755	0.4
		東急建設株式会社	650	0.2
		イッツ・コミュニケーションズ株式会社	333	0.1
プロパティ・マネジメント報酬	147,295	東京急行電鉄株式会社	74,051	50.3
		株式会社東急コミュニティー	73,243	49.7
損害保険料	11,765	東急保険コンサルティング株式会社	11,456	97.4
その他賃貸事業費用	188,144	株式会社東急コミュニティー	4,205	2.2
		株式会社東急モールズデベロップメント	4,054	2.2
		東京急行電鉄株式会社	2,351	1.2
		渋谷地下街株式会社	840	0.4
		東急リニューアル株式会社	100	0.1
		イッツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
その他営業費用	75,086	株式会社東急ホテルズ	941	1.3

（注１）利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び金商法第29条の４第２項に規定される本資産運用会社の主要株主ですが、本「C. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等」においては、それに加えて、本投資法人の自主ルールである利益相反対策ルールが適用される利害関係者との取引状況についても記載しています。

（注２）上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等及び主要株主である東京急行電鉄株式会社及び株式会社東急コミュニティーを経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ56,555千円及び26,536千円です。
上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

東京急行電鉄株式会社	10,204千円
株式会社東急コミュニティー	8,919千円
東急建設株式会社	4,824千円
株式会社協同技術センター	4,788千円
東急ファシリティサービス株式会社	3,740千円
世紀東急工業株式会社	1,700千円
東急リニューアル株式会社	820千円
株式会社石勝エクステリア	697千円
東急セキュリティ株式会社	100千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1） 投資主の権利

（イ） 投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

i． 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ii． 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

iii．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号を除く））

iv． 投資法人の解散（投信法第143条第３号）

v． 規約の変更（投信法第140条）

vi． その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条第１項）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

i． 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第12条第１項）。

ii． 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第16条第１項）。ただし、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、第２項、規約第16条第２項）。

iii．投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の２第２項、規約第13条第１項）。

iv． 前記iii．の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

v． 執行役員は、投資主総会を招集する場合には、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第90条の２第１項第３号、規約第14条第１項）。

vi． 上記v.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します（規約第14条第２項）。

vii．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

viii.上記vii.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します（投信法第93条第３項、規約第15条第２項）。

ix． 本投資法人は、決算期後３か月以内に開催する投資主総会については、当該決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。（規約第12条第２項）。

x． 本投資法人は、上記ix.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、その権利を行使することができる者と定めることができます（投信法第77条の３第２項、第４項、規約第12条第３項）。

（ロ） その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条（第２項を除く））

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

② 投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第２項、会社法第831条）

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

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、６か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④　新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）

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

⑤　合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号及び第８号、第２項第７号及び第８号）

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

⑥　投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項（本文））

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して投資主総会の日の８週間前までに、ｉ.一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、ii.投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

⑦　投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求のあった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。

⑧　検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条第１項）

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

⑨　執行役員等解任請求権（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員を解任する旨の議案が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑩　解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行において著しく困難な状況に至り本投資法人に回復できない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいてやむを得ない事由があるときには訴えをもって本投資法人の解散請求をすることができます。

(ハ)　分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　２ 投資方針　(3) 分配方針」をご参照下さい。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(ニ)　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条第２項）

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

（ホ） 払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第７条）。

（ヘ） 投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

（ト） 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）

投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

（チ） 帳簿閲覧権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿及びこれに関する書面の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

（リ） 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（２） 投資法人債権者の権利

本投資法人の第２回及び第３回無担保投資法人債（以下「発行済投資法人債」といいます。）の投資法人債権者の有する主な権利は、以下の通りです。

（イ） 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については５年です（投信法第139条の７、会社法第701条）。

（ロ） 投資法人債の譲渡

発行済投資法人債は、その全部について振替法第115条で準用する第66条第２号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、発行済投資法人債の譲渡は、保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

(ハ)　投資法人債権者集会における議決権

①　投資法人債権者集会は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する当該種類の投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条第１項）。

②　投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下の通りです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

ⅰ．　投資法人債権者集会の決議は、原則として、出席した投資法人債権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

ⅱ．　投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、投資法人債権者の議決権の総額の５分の１以上を有する投資法人債権者が出席し、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

③　投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

ある種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上を保有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、本投資法人又は投資法人債管理者に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求の後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

④　投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

(ニ)　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理を行うことを委託しなくてはなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合等は、この限りではありません（投信法第139条の８）。発行済投資法人債について投資法人債管理者は定められていません。

(ホ)　担保提供制限条項

本投資法人は、本投資法人債発行後、各発行済投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、各発行済投資法人債と同時に発行する投資法人債を含み、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）に基づき担保権を設定する場合は、各発行済投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a．名称

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社

b．資本金の額

本書の日付現在　　３億円

c．事業の内容

金融商品取引業（投資運用業）

①　会社の沿革

年月日	事項
平成13年６月27日	会社設立（資本金１億円）
平成13年８月31日	宅地建物取引業免許取得（免許証番号　東京都知事(3)第79964号　平成23年９月１日更新）
平成13年９月26日	資本金の額を１億円から１億2,500万円に増額
平成14年９月28日	資本金の額を１億2,500万円から３億円に増額
平成15年４月３日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号　国土交通大臣認可第17号）
平成15年６月16日	投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号　内閣総理大臣第27号）
平成15年６月16日	コンサルティング業務及び委託代行業務に係る兼業承認取得(注)（金監第1961号）
平成15年６月20日	本投資法人との間で資産運用委託契約を締結
平成15年７月25日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録（登録番号　総合－第016号）
平成19年９月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録（登録番号　関東財務局長（金商）第360号）

（注）当該業務は現在は行っていません。

②　発行可能株式総数及び資本金の額の増減

（イ）　発行可能株式総数（本書の日付現在）

10,000株

（ロ）　発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,000株

（ハ）　最近５年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

③　経理の概況

本資産運用会社は、財務諸表について新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

本資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

（イ）　最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第11期 平成24年３月31日現在	第12期 平成25年３月31日現在
総資産（千円）	744,340	731,984
総負債（千円）	210,250	169,653
純資産（千円）	534,090	562,330

（ロ）　最近の事業年度における損益の概況

	第11期 自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日	第12期 自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日
営業収益（千円）	962,514	925,245
経常利益（千円）	259,566	243,754
当期純利益（千円）	149,083	147,327

④　その他

（イ）　役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することのできる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後１年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠として就任した取締役又は補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ２週間以内に届け出ます（金商法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の４第１項）。

（ロ）　訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

⑤　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下の通りです。

（イ）　本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。）

（ロ）　本投資法人が行う資金調達に係る業務

（ハ）　本投資法人への報告業務

（ニ）　その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の業務執行を補助する業務を含みます。）

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （４）投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町５番６号	6,000	100
合計	－	6,000	100

(注)　「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役 執行役員社長 （常勤）	堀江　正博	前記「第１ 投資法人の追加情報　２ 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役 常務執行役員 経営企画・ＩＲ担当　兼　ＩＲ部長　兼 資産保全部長 （常勤）	小井　陽介	平成２年４月	東京急行電鉄株式会社　入社　交通事業本部　鉄道部	0
		平成２年９月	同　都市開発本部　生活情報事業部	
		平成３年４月	同　財務部	
		平成10年９月	東急ファイナンス アンド アカウンティング株式会社　兼務	
		平成11年12月	東京急行電鉄株式会社　連結経営委員会	
		平成13年７月	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　出向　取締役管理部長	
		平成14年９月	同　執行役員ＩＲ部長　兼　経営企画部長	
		平成19年11月	同　執行役員（ＩＲ担当、経営企画担当）　兼　ＩＲ部長	
		平成20年６月	同　常務執行役員経営企画・ＩＲ担当　兼　ＩＲ部長	
		平成22年６月	同　取締役常務執行役員経営企画・ＩＲ担当　兼　ＩＲ部長	
		平成24年４月	同　取締役常務執行役員経営企画・ＩＲ担当　兼　ＩＲ部長　兼　資産保全部長（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役 常務執行役員 資産開発・資産運用担当　兼 資産開発部長 （常勤）	狩矢　淳雅	昭和63年４月	東京急行電鉄株式会社　入社　交通事業部　鉄道部	0
		昭和63年11月	同　ビル事業部　計画部　建設一課	
		平成９年10月	同　ビル事業部　渋谷開発部　開発課	
		平成13年７月	同　ビル事業部　営業部　営業推進担当	
		平成16年３月	株式会社東急セルリアンタワー出向　運営管理部　課長	
		平成16年10月	同　運営管理部長	
		平成17年11月	東京急行電鉄株式会社　ビル事業部　ビルディング部	
		平成19年４月	同　ビル事業部　営業部　課長　受託ＰＭ担当	
		平成20年４月	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　出向　部長（執行役員社長付技術担当）	
		平成20年６月	同　資産保全部長	
		平成20年６月	同　執行役員資産保全部長	
		平成21年４月	同　執行役員（資産保全担当、監理担当）　兼　資産保全部長	
		平成23年６月	同　常務執行役員資産開発・資産運用担当	
		平成24年６月	同　取締役常務執行役員資産開発・資産運用担当	
		平成24年７月	同　取締役常務執行役員資産開発・資産運用担当　兼　資産開発部長（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（非常勤）	髙橋　俊之	昭和57年４月	東京急行電鉄株式会社　入社　交通事業本部　鉄道部	0
		昭和57年９月	同　開発事業本部　田園都市部	
		昭和60年４月	同　田園都市事業部　多摩田園都市部	
		平成２年４月	同　都市開発本部　企画部	
		平成６年11月	同　都市開発事業部　田園都市部	
		平成10年７月	同　都市開発事業部　田園都市部 平塚都市建設事務所　所長	
		平成13年７月	同　都市開発事業部　田園都市部　課長	
		平成15年４月	同　都市生活事業本部　住宅事業部　主幹	
		平成19年４月	同　開発事業本部　住宅事業部　開発第一部 統括部長	
		平成21年７月	同　開発事業本部　住宅事業部　住宅計画部 統括部長　兼　賃貸住宅部　統括部長	
		平成22年４月	同　都市生活創造本部　住宅事業部　住宅計画部 統括部長　兼　ソリューション事業部 住みかえ事業推進部　統括部長	
		平成22年７月	同　都市生活創造本部　ソリューション事業部 住みかえ事業推進部　統括部長	
		平成23年４月	同　都市生活創造本部　ソリューション事業部 住みかえ事業推進部　統括部長　兼 コンサルティング部　統括部長	
		平成23年７月	同　執行役員　事業戦略室　副室長	
		平成24年４月	同　執行役員　国際事業部　副事業部長　兼 都市開発部　統括部長	
		平成24年10月	同　執行役員　国際事業部長　兼　都市開発部 統括部長	
		平成25年４月	同　執行役員　都市開発事業本部 都市戦略事業部長（現在に至る）	
		平成25年４月	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　非常勤取締役（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（非常勤）	濵名　節	昭和58年４月	東京急行電鉄株式会社　入社　交通事業本部　鉄道部	0
		昭和59年４月	同　財務部	
		平成９年４月	同　交通事業部　管理部	
		平成11年１月	同　グループ事業室　関連二部　課長	
		平成11年１月	東急建設株式会社　出向　政策室 再建推進委員会事務局　局次長	
		平成11年３月	同　政策室　再建推進委員会事務局　局次長　兼　財務部　次長	
		平成14年２月	同　財務部長	
		平成17年４月	東京急行電鉄株式会社　財務戦略室 グループ経営企画部　主幹	
		平成17年５月	東急ターンパイク株式会社 （現　TTP株式会社）　代表取締役社長	
		平成18年６月	東京急行電鉄株式会社　ビル事業部 ビルディング部　統括部長	
		平成19年１月	同　開発事業本部　ビル事業部　営業部　統括部長	
		平成19年12月	東急アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	
		平成20年４月	東京急行電鉄株式会社　開発事業本部 資産活用事業部　事業計画部　統括部長	
		平成22年４月	東急アセットマネジメント株式会社　非常勤取締役	
		平成22年７月	東京急行電鉄株式会社　都市生活創造本部 事業統括部　事業推進部　統括部長	
		平成23年４月	同　執行役員　都市生活創造本部　ビル事業部長　兼　テナント営業部　統括部長	
		平成24年４月	同　執行役員　都市開発事業本部　ビル事業部長	
		平成24年４月	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　非常勤取締役（現在に至る）	
		平成24年６月	東京急行電鉄株式会社　執行役員　都市開発事業本部　ビル事業部長　兼　二子玉川開発部　統括部長	
		平成24年10月	同　執行役員　都市開発事業本部　ビル事業部長（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（非常勤）	土田　博志	平成７年４月	東京急行電鉄株式会社　入社　交通事業部　鉄道部	0
		平成７年７月	同　生活情報事業部　事業推進部	
		平成８年１月	同　総務部	
		平成12年11月	同　コーポレート統括本部　グループ政策室	
		平成15年４月	同　財務戦略推進本部	
		平成17年４月	同　財務戦略室　グループ経営企画部	
		平成21年４月	同　グループ事業本部　事業統括部　課長	
		平成23年７月	同　グループ事業本部　第一部　課長	
		平成24年４月	同　経営管理室　経営企画部　企画課　主査（現在に至る）	
		平成25年９月	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　非常勤取締役（現在に至る）	
監査役（非常勤）	巴　政雄	昭和51年４月	東京急行電鉄株式会社　入社　交通事業本部　鉄道部	0
		昭和52年５月	同　財務部	
		平成５年３月	同　経営管理室	
		平成８年４月	同　人事部　課長	
		平成11年７月	同　ホテル事業部　課長	
		平成13年４月	株式会社東急ホテルマネジメント（現　株式会社東急ホテルズ）　出向　管理部長	
		平成13年６月	同　取締役管理部長	
		平成14年４月	同　取締役企画管理部長	
		平成15年４月	東京急行電鉄株式会社　財務戦略推進本部財務部　統括部長	
		平成15年６月	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　非常勤取締役	
		平成17年４月	東京急行電鉄株式会社　執行役員財務戦略室　副室長　兼　財務部　統括部長	
		平成18年６月	同　執行役員　財務戦略室長	
		平成19年６月	同　取締役　執行役員　財務戦略室長	
		平成19年12月	同　取締役　執行役員　財務戦略室長　兼　主計部　統括部長	
		平成20年４月	同　取締役　執行役員　財務戦略室長	
		平成23年４月	同　常務取締役　執行役員　財務戦略室長（現在　に至る）	
		平成23年６月	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　非常勤監査役（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役 （非常勤）	木村　良孝	昭和63年４月 昭和63年11月 平成８年９月 平成９年４月 平成14年２月 平成17年４月 平成21年４月 平成23年４月 平成23年６月 平成23年７月 平成24年４月	東京急行電鉄株式会社　入社　交通事業部　鉄道部 同　リゾート事業部 株式会社裏磐梯高原東急リゾート　出向 株式会社東急総合研究所　出向 東京急行電鉄株式会社　コーポレート統括本部　経営企画室 同　経営統括室　経営企画部　主幹 （平成19年１月より「課長」に名称変更） 同　グループ事業本部　事業統括部　課長 同　グループ事業本部　事業統括部　統括部長 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　非常勤監査役（現在に至る） 東京急行電鉄株式会社　グループ事業本部　第一部　統括部長 同　グループ事業本部　連結事業推進部　統括部長（現在に至る）	0

（注）　本書の日付現在、本資産運用会社の従業員は、42名です。

なお、本資産運用会社の執行役員及び重要な使用人は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
執行役員 経営企画部長 （支配人）	野口　雄二郎	平成３年４月 平成３年10月 平成４年５月 平成９年12月 平成12年３月 平成17年４月 平成18年10月 平成18年11月 平成19年11月 平成20年６月 平成23年６月	東京急行電鉄株式会社　入社　人事部 株式会社東急ケーブルテレビジョン（現　イッツ・コミュニケーションズ株式会社）　派遣 同　都市開発本部　生活情報事業部　営業部 同　都市開発本部　ビル事業部　渋谷開発部 同　グループ事業室　関連二部 同　財務部 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　出向　経営企画部　マネジャー 同　経営企画部　シニアマネジャー 同　経営企画部　兼　ＩＲ部　シニアマネジャー 同　経営企画部長 同　執行役員経営企画部長 同　執行役員経営企画部長（支配人）（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
執行役員 資産運用 第一部長	能勢　裕之	昭和57年４月 昭和57年６月 平成２年10月 平成５年４月 平成10年４月 平成14年４月 平成18年４月 平成19年４月 平成20年４月 平成21年４月 平成21年８月	東急不動産株式会社　入社　総務部 同　営業本部 東急リバブル株式会社　出向　住宅営業本部 東京急行電鉄株式会社　出向　海外事業部 東急不動産株式会社　都市事業本部　ビル営業部　課長 同　プロパティマネジメント部　ＰＭグループ 課長 同　都市事業本部　商業施設運営部　赤坂東急プラザ総支配人 株式会社ティーエルディービーパートナーズ出向　財務部、総務部　シニアマネジャー 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　出向　資産運用部　シニアマネジャー 同　資産運用第一部長 同　執行役員資産運用第一部長（現在に至る）	0
執行役員 資産運用 第二部長	佐々木　桃子	平成４年４月 平成４年６月 平成４年11月 平成５年７月 平成８年10月 平成12年４月 平成12年７月 平成13年７月 平成19年11月 平成21年４月 平成23年６月	東京急行電鉄株式会社　入社　交通事業本部　鉄道部 同　人事部 株式会社東急ケーブルテレビジョン（現イッツ・コミュニケーションズ株式会社）派遣 同　生活情報事業部　計画部 同　ビル事業部　計画部 東急ワイ・エム・エムプロパティーズ株式会社出向 東京急行電鉄株式会社　連結経営委員会 同　コーポレート統括本部　グループ政策室 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　出向　資産運用部　マネジャー 同　資産運用部　シニアマネジャー 同　資産運用第二部長 同　執行役員資産運用第二部長（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
執行役員 コンプライアンス部長 兼 監査役事務局長	大沼　史明	平成４年４月 平成７年11月 平成11年12月 平成12年７月 平成14年11月 平成17年４月 平成17年９月 平成18年11月 平成21年１月 平成21年８月 平成21年９月 平成22年10月 平成23年６月	東京急行電鉄株式会社　入社　財務部　主計課 同　グループ事業室 同　連結経営委員会 同　コーポレート統括本部　グループ政策室 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　出向　経営企画部　マネジャー 同　コンプライアンス部　兼　監理部　兼　経営 企画部　マネジャー 同　コンプライアンス部　兼　監理部　兼　経営企画部　マネジャー　兼　監査役事務局長 同　コンプライアンス部　兼　監理部　マネジャー　兼　監査役事務局長 同　コンプライアンス部　兼　監理部　シニアマネジャー　兼　監査役事務局長 同　監理部長　兼　監査役事務局長 同　監理部長 同　監理部長　兼　監査役事務局長 同　執行役員コンプライアンス部長　兼　監査役事務局長（現在に至る）	0
監理部長	山田　久嗣	平成６年４月 平成７年１月 平成７年５月 平成15年４月 平成17年４月 平成17年12月 平成18年４月 平成18年10月 平成19年１月 平成19年12月 平成20年４月 平成21年７月 平成22年７月 平成22年10月 平成23年６月	東京急行電鉄株式会社　入社　交通事業部　鉄道部 同　生活情報事業部　営業部 同　財務部 同　財務戦略推進本部　連結経営推進部 同　財務戦略室　主計部 同　経営統括室　経営企画部 同　経営統括室　内部統制推進部 同　経営統括室　内部統制推進部　兼　財務戦略室　主計部 同　財務戦略室　主計部 同　内部統制評価準備室 同　内部統制室 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社　出向　経営企画部　シニアマネジャー 同　監理部　兼　経営企画部　シニアマネジャー 同　監理部　兼　コンプライアンス部　シニアマネジャー 同　監理部長（現在に至る）	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金商法上の投資運用業を行う金融商品取引業者として、投信法上の資産運用会社としての業務を行っています。

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

なお、本資産運用会社の代表取締役である堀江正博は本投資法人の執行役員を兼務しており、平成15年６月16日付で当時の投信法第13条に基づき、金融庁長官より兼職の承認を得ております。また、本資産運用会社と本投資法人との間に資本関係はありません。

２【その他の関係法人の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

（イ）投資主名簿等管理人（投信法第117条第２号乃至第６号関係、ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）、特別口座管理人（投信法第117条２号関係、ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）、投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、投資法人債に関する事務。）及び資産保管会社

a．名称
三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目４番５号

b．資本金の額
平成25年３月31日現在　　324,279百万円

c．事業の内容
信託業及び銀行業を営んでいます。

（ロ）投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、投資法人債に関する事務。）

a．名称
三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

b．資本金の額
平成25年３月31日現在　　342,037百万円

c．事業の内容
信託業及び銀行業を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

（イ）三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託業務、資産保管業務、特別口座管理人及び投資法人債に関する一般事務受託業務（前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　（ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

（ロ）三井住友信託銀行株式会社
投資法人債に関する一般事務受託業務（前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　（ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

（３）【資本関係】

（イ）三菱UFJ信託銀行株式会社
平成25年７月31日現在、本投資法人の投資口545口（発行済投資口総数の0.32%）を保有しています。なお、この他に、該当事項はありません。

（ロ）三井住友信託銀行株式会社
該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2．監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の２第１項の規定に基づき、第20期計算期間（平成25年２月１日から平成25年７月31日まで）の財務諸表について、あらた監査法人の監査を受けています。

3．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第19期 (平成25年１月31日)	第20期 (平成25年７月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,128,053	3,093,417
信託現金及び信託預金	9,778,886	9,545,971
営業未収入金	110,706	128,836
前払費用	33,471	30,850
繰延税金資産	17	14
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	10,538	37,482
流動資産合計	12,080,180	12,855,080
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,783,868	7,805,816
減価償却累計額	△1,373,001	△1,511,721
建物（純額）	6,410,867	6,294,095
構築物	54,005	54,005
減価償却累計額	△14,727	△16,323
構築物（純額）	39,278	37,682
機械及び装置	52,784	52,784
減価償却累計額	△18,737	△22,221
機械及び装置（純額）	34,047	30,563
工具、器具及び備品	32,549	34,689
減価償却累計額	△17,518	△19,521
工具、器具及び備品（純額）	15,031	15,167
土地	33,228,426	38,001,305
信託建物	※1 46,641,778	※1 47,059,184
減価償却累計額	△13,787,186	△14,543,350
信託建物（純額）	32,854,592	32,515,834
信託構築物	※1 820,147	※1 822,203
減価償却累計額	△365,134	△382,055
信託構築物（純額）	455,012	440,147
信託機械及び装置	※1 943,611	※1 961,677
減価償却累計額	△657,061	△705,643
信託機械及び装置（純額）	286,550	256,033
信託工具、器具及び備品	※1 304,293	※1 311,264
減価償却累計額	△227,263	△234,839
信託工具、器具及び備品（純額）	77,030	76,425
信託土地	※1 115,335,663	※1 115,335,663
信託建設仮勘定	101,058	2,226
有形固定資産合計	188,837,559	193,005,145

（単位：千円）

	第19期 （平成25年１月31日）	第20期 （平成25年７月31日）
無形固定資産		
その他	991	761
信託その他無形固定資産	15,068	13,474
無形固定資産合計	16,060	14,235
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	804,800	799,575
長期前払費用	17,080	8,292
その他	155,021	158,091
投資その他の資産合計	1,102,154	1,091,212
固定資産合計	189,955,774	194,110,592
繰延資産		
投資法人債発行費	25,550	22,681
繰延資産合計	25,550	22,681
資産合計	202,061,505	206,988,355
負債の部		
流動負債		
営業未払金	591,522	695,772
1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	17,000,000
未払金	231,575	265,936
未払費用	182,279	165,787
未払法人税等	689	648
未払消費税等	57,283	64,280
前受金	979,997	1,007,532
預り金	467	908
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 624,801	※1 624,801
その他	18,927	12,327
流動負債合計	22,087,545	19,837,995
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	59,600,000	66,500,000
預り敷金及び保証金	1,867,233	2,276,486
信託預り敷金及び保証金	※1 10,595,262	※1 10,315,627
その他	3,747	2,738
固定負債合計	80,066,243	87,094,852
負債合計	102,153,788	106,932,848

（単位：千円）

	第19期 (平成25年１月31日)	第20期 (平成25年７月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,019,722	98,019,722
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,887,994	2,035,784
剰余金合計	1,887,994	2,035,784
投資主資本合計	99,907,717	100,055,507
純資産合計	※3 99,907,717	※3 100,055,507
負債純資産合計	202,061,505	206,988,355

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,837,862	※1 6,028,240
その他賃貸事業収入	※1 496,779	※1 467,729
資産受入益	243	―
営業収益合計	6,334,885	6,495,969
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,083,630	※1 3,105,462
資産運用報酬	462,774	449,731
資産保管手数料	16,692	16,523
一般事務委託手数料	41,294	41,831
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	58,541	75,086
営業費用合計	3,668,933	3,694,635
営業利益	2,665,951	2,801,333
営業外収益		
受取利息	1,410	1,270
未払分配金戻入	2,261	7,579
受取保険金	4,656	157
受取補償金	2,178	36
営業外収益合計	10,507	9,044
営業外費用		
支払利息	659,552	656,630
投資法人債利息	78,083	68,920
保証金利息	24,602	22,038
投資法人債発行費償却	3,707	2,868
その他	21,609	23,311
営業外費用合計	787,555	773,769
経常利益	1,888,904	2,036,607
税引前当期純利益	1,888,904	2,036,607
法人税、住民税及び事業税	969	905
法人税等調整額	△0	3
法人税等合計	968	908
当期純利益	1,887,935	2,035,699
前期繰越利益	58	84
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,887,994	2,035,784

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７月31日
投資主資本		
出資総額		
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	※1　98,019,722	※1　98,019,722
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	1,982,651	1,887,994
当期変動額		
剰余金の配当	△1,982,592	△1,887,909
当期純利益	1,887,935	2,035,699
当期変動額合計	△94,657	147,790
当期末残高	1,887,994	2,035,784
剰余金合計		
当期首残高	1,982,651	1,887,994
当期変動額		
剰余金の配当	△1,982,592	△1,887,909
当期純利益	1,887,935	2,035,699
当期変動額合計	△94,657	147,790
当期末残高	1,887,994	2,035,784
投資主資本合計		
当期首残高	100,002,374	99,907,717
当期変動額		
剰余金の配当	△1,982,592	△1,887,909
当期純利益	1,887,935	2,035,699
当期変動額合計	△94,657	147,790
当期末残高	99,907,717	100,055,507
純資産合計		
当期首残高	100,002,374	99,907,717
当期変動額		
剰余金の配当	△1,982,592	△1,887,909
当期純利益	1,887,935	2,035,699
当期変動額合計	△94,657	147,790
当期末残高	99,907,717	100,055,507

（４）【金銭の分配に係る計算書】

項目	第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７月31日
Ⅰ　当期未処分利益	1,887,994千円	2,035,784千円
Ⅱ　分配金額	1,887,909千円	2,035,778千円
（投資口１口当たり分配金の額）	（11,146円）	（12,019円）
Ⅲ　次期繰越利益	84千円	6千円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第30条第２号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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、当期未処分利益の概ね全額である1,887,909千円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第30条第４号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第30条第２号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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、当期未処分利益の概ね全額である2,035,778千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。

(注) 投資口１口当たり分配金の額以外の金額は、いずれも千円未満を切捨てて記載しています。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７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	1,888,904	2,036,607
減価償却費	992,957	983,266
投資法人債発行費償却	3,707	2,868
固定資産除却損	8,094	4,266
受取利息	△1,410	△1,270
支払利息	762,238	747,589
営業未収入金の増減額（△は増加）	5,987	△18,129
営業未払金の増減額（△は減少）	23,269	56,974
未払金の増減額（△は減少）	△5,569	34,361
未払消費税等の増減額（△は減少）	2,603	6,997
未払費用の増減額（△は減少）	8,357	△8,480
前受金の増減額（△は減少）	9,549	27,535
預り金の増減額（△は減少）	△859	440
その他	△3,681	△27,193
小計	3,694,146	3,845,833
利息の受取額	1,410	1,270
利息の支払額	△769,088	△755,601
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△963	△946
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,925,505	3,090,556
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	△15,703	△4,795,360
信託有形固定資産の取得による支出	△521,661	△310,658
信託無形固定資産の取得による支出	△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	5,225
預り敷金及び保証金の受入による収入	17,049	479,592
預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,164	△70,339
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	150,819	235,234
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△780,160	△514,870
使途制限付信託預金の預入による支出	△169,326	△235,234
使途制限付信託預金の引出による収入	563,237	297,947
投資活動によるキャッシュ・フロー	△747,189	△4,908,462
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	4,500,000
短期借入金の返済による支出	－	△4,500,000
長期借入れによる収入	4,400,000	13,900,000
長期借入金の返済による支出	△4,400,000	△9,400,000
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	△1,981,543	△1,886,930
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,000,993	2,613,069

（単位：千円）

	第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７月31日
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,822,676	795,162
現金及び現金同等物の期首残高	6,123,487	4,300,810
現金及び現金同等物の期末残高	4,300,810	5,095,973

（６）【注記表】

〔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	①　有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 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　無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。
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。
３．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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、第19期はなく、第20期は23,862千円です。
４．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
５．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①　不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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。 （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 ②　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。

〔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）

	第19期 （平成25年１月31日）	第20期 （平成25年７月31日）
信託建物	2,680,675	2,634,985
信託構築物	131,569	129,033
信託機械及び装置	7,357	7,048
信託工具、器具及び備品	1,289	1,166
信託土地	5,585,737	5,585,737
合計	8,406,629	8,357,971

担保を付している債務

（単位：千円）

	第19期 （平成25年１月31日）	第20期 （平成25年７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	2,362,047	2,145,124
合計	2,795,893	2,578,970

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、第19期末及び第20期末における契約に基づく借入残高はありません。

	第19期 （平成25年１月31日）	第20期 （平成25年７月31日）
コミットメントラインの総額	20,000,000千円	19,000,000千円
借入実行残高	―	―
差引額	20,000,000千円	19,000,000千円

※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

第19期 （平成25年１月31日）	第20期 （平成25年７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）

	第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７月31日
A.　不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,700,712	4,897,088
共益費収入	669,864	667,240
月極駐車場収入	140,502	140,414
その他賃料収入（注１）	326,783	323,495
計	5,837,862	6,028,240
その他賃貸事業収入		
付帯収益（注２）	396,237	369,735
その他雑収入	100,541	97,993
計	496,779	467,729
不動産賃貸事業収益合計	6,334,641	6,495,969
B.　不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
水道光熱費	545,862	542,903
外注委託費	410,524	413,473
プロパティ・マネジメント報酬	135,934	147,295
修繕費	164,742	214,432
公租公課	592,770	599,914
損害保険料	12,116	11,765
減価償却費	992,957	983,266
固定資産除却損	8,094	4,266
その他賃貸事業費用	220,627	188,144
不動産賃貸事業費用合計	3,083,630	3,105,462
C.　不動産賃貸事業損益（A－B）	3,251,011	3,390,506

（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〕

	第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７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）

	第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７月31日
現金及び預金	2,128,053	3,093,417
信託現金及び信託預金	9,778,886	9,545,971
使途制限付信託預金（注）	△7,606,128	△7,543,415
現金及び現金同等物	4,300,810	5,095,973

（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。

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

	第19期 （平成25年１月31日）	第20期 （平成25年７月31日）
１年内	211,199千円	208,622千円
１年超	2,682,276千円	2,577,964千円
合計	2,893,475千円	2,786,587千円

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	第19期 （平成25年１月31日）	第20期 （平成25年７月31日）
１年内	5,220,765千円	5,694,258千円
１年超	18,241,727千円	22,766,761千円
合計	23,462,493千円	28,461,020千円

〔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第19期末時点においては200億円、第20期末時点においては190億円のコミットメントライン契約の締結（第19期末時点及び第20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）。

第19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

第20期（平成25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	3,093,417	3,093,417	―
（２）信託現金及び信託預金	9,545,971	9,545,971	―
資産計	12,639,389	12,639,389	―
（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	17,000,000	17,119,672	119,672
（４）１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	624,801	660,127	35,325
（５）投資法人債	8,000,000	8,070,432	70,432
（６）長期借入金	66,500,000	67,909,313	1,409,313
（７）信託預り敷金及び保証金	2,617,856	2,606,289	△11,567
負債計	94,742,658	96,365,834	1,623,176

（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	第19期 （平成25年１月31日）	第20期 （平成25年７月31日）
① 預り敷金及び保証金	1,867,233	2,276,486
② 信託預り敷金及び保証金	7,760,483	7,697,770

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

第19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	―	―	―	―	―

第20期（平成25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	3,093,417	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	9,545,971	―	―	―	―	―
合計	12,639,389	―	―	―	―	―

（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

第19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

第20期（平成25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	―	―	―	3,000,000
長期借入金	17,000,000	9,000,000	5,700,000	14,000,000	14,500,000	23,300,000
合計	17,000,000	14,000,000	5,700,000	14,000,000	14,500,000	26,300,000

〔有価証券に関する注記〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。

〔退職給付に関する注記〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕
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）

	第19期 （平成25年１月31日）	第20期 （平成25年７月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	14
繰延税金資産合計	17	14
繰延税金資産の純額	17	14

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：%）

	第19期 （平成25年１月31日）	第20期 （平成25年７月31日）
法定実効税率	36.59	36.59
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△36.57	△36.58
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	0.04

〔持分法損益等に関する注記〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第19期（自　平成24年８月１日　至　平成25年１月31日）

役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	堀江　正博	本投資法人　執行役員 兼 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	－	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への資産運用報酬の支払	462,774	未払金	200,398

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

（注2）取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である堀江正博が第三者（東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行なった取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

第20期（自　平成25年２月１日　至　平成25年７月31日）

役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	堀江　正博	本投資法人　執行役員 兼 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	－	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への資産運用報酬の支払	449,731	未払金	218,765

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

（注2）取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である堀江正博が第三者（東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行なった取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

〔資産除去債務に関する注記〕

該当事項はありません。

〔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）

		第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７月31日
貸借対照表計上額（注２）	期首残高	189,452,407	188,853,619
	期中増減額（注３）	△598,787	4,165,761
	期末残高	188,853,619	193,019,380
期末時価（注４）		189,320,000	194,860,000

（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、第19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。
第20期の主な増加額はOKIシステムセンター（底地）（4,772,879千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（983,266千円）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「〔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

第19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

第20期（平成25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）	2,806,147	3,689,822	―	6,495,969
セグメント利益	1,582,801	1,807,704	△589,172	2,801,333
セグメント資産	86,252,622	106,766,758	13,968,974	206,988,355
その他の項目				
減価償却費	393,261	590,005	―	983,266
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	110,385	5,143,067	―	5,253,452

（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）第19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。

第20期において、セグメント利益の調整額△589,172千円は、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13,968,974千円は、流動資産12,855,080千円、投資その他の資産1,091,212千円及び繰延資産22,681千円です。

（関連情報）

第19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

第20期（自　平成25年２月１日　至　平成25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）	1,216,281	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ｉからⅶまでのいずれかに掲げる者をいいます。

ｉ．東急電鉄

ⅱ．東急電鉄の連結子会社

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

ⅳ．東急電鉄の連結決算上の関連会社

ⅴ．東急不動産

ⅵ．東急不動産の連結子会社

ⅶ．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〕

	第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７月31日
１口当たり純資産額	589,843円	590,716円
１口当たり当期純利益	11,146円	12,018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。

	第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７月31日
当期純利益（千円）	1,887,935	2,035,699
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）	1,887,935	2,035,699
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〕

１．　新投資口の発行

平成25年７月26日開催の役員会において、特定資産の取得資金等の調達を目的として、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年８月12日、第三者割当による新投資口については平成25年９月10日にそれぞれ払込が完了しました。

これにより、出資総額は110,479,406,240円、発行済投資口数は195,520口となっています。

（１）公募による新投資口の発行

①　発行新投資口数　：23,764口
②　発行価格（募集価格）　：493,350円
③　発行価格の総額　：11,723,969,400円
④　発行価額（引受価額）　：476,652円
⑤　発行価額の総額　：11,327,158,128円
⑥　払込期日　：平成25年８月12日

（２）第三者割当による新投資口の発行

①　発行新投資口数　：2,376口
②　発行価額　：476,652円
③　発行価額の総額　：1,132,525,152円
④　払込期日　：平成25年９月10日
⑤　割当先　：野村證券株式会社

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③　不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
有形固定資産									
	建物	7,783,868	22,119	171	7,805,816	1,511,721	138,769	6,294,095	
	構築物	54,005	—	—	54,005	16,323	1,596	37,682	
	機械及び装置	52,784	—	—	52,784	22,221	3,483	30,563	
	工具、器具及び備品	32,549	2,331	192	34,689	19,521	2,194	15,167	
	土地	33,228,426	4,772,879	—	38,001,305	—	—	38,001,305	（注２）
	建設仮勘定	—	—	—	—	—	—	—	
	信託建物	46,641,778	423,228	5,822	47,059,184	14,543,350	758,481	32,515,834	
	信託構築物	820,147	2,056	—	822,203	382,055	16,921	440,147	
	信託機械及び装置	943,611	18,065	—	961,677	705,643	48,582	256,033	
	信託工具、器具及び備品	304,293	11,446	4,476	311,264	234,839	11,413	76,425	
	信託土地	115,335,663	—	—	115,335,663	—	—	115,335,663	
	信託建設仮勘定	101,058	1,326	100,158	2,226	—	—	2,226	
	小計	205,298,189	5,253,452	110,820	210,440,821	17,435,676	981,442	193,005,145	
無形固定資産									
	その他	2,703	—	—	2,703	1,942	230	761	
	信託その他無形固定資産	30,460	—	—	30,460	16,986	1,594	13,474	
	小計	33,164	—	—	33,164	18,928	1,824	14,235	
合計		205,331,353	5,253,452	110,820	210,473,985	17,454,605	983,266	193,019,380	

（注１）不動産信託受益権についても含めて記載しています。
（注２）当期増加額は、主にOKIシステムセンター（底地）の取得によるものです。

④　その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率（%）	償還期限	使途	摘要
第２回無担保投資法人債	平成19年10月24日	5,000,000	―	5,000,000	1.89000	平成26年10月24日	借換資金	無担保・無保証（注１）
第３回無担保投資法人債	平成24年10月22日	3,000,000	―	3,000,000	1.47000	平成34年10月21日		
合計	―	8,000,000	―	8,000,000	―	―	―	―

（注１）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注２）投資法人債の貸借対照表日後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
投資法人債	―	5,000,000	―	―	―

⑥　借入金等明細表

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	―	4,500,000	4,500,000	―	0.52843	平成26年３月27日（平成25年７月29日返済）	物件取得資金	無担保・無保証（注２）
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000	―	―	5,000,000	1.95000	平成30年１月25日	借換資金	
	第一生命保険株式会社	4,000,000	―	4,000,000	―	2.22353	平成25年７月31日		
	第一生命保険株式会社	1,000,000	―	―	1,000,000	1.92000	平成26年１月25日		無担保・無保証（注２）（注３）
	全国共済農業協同組合連合会	3,000,000	―	―	3,000,000				
	大同生命保険株式会社	3,000,000	―	―	3,000,000	1.76625	平成28年３月10日		無担保・無保証（注２）
	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000	―	―	5,000,000	2.21100	平成27年６月25日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	―	―	1,000,000	2.10187	平成25年12月25日		無担保・無保証（注２）（注３）
	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000	―	―	5,000,000	1.79000	平成26年２月25日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,500,000	―	2,500,000	―	1.67500	平成25年６月25日		無担保・無保証（注２）
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,500,000	―	2,500,000	―				
	三井住友信託銀行株式会社	2,500,000	―	―	2,500,000	1.78812	平成25年12月25日		無担保・無保証（注２）（注３）
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,500,000	―	―	2,500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	―	400,000	―	1.66375	平成25年６月28日		無担保・無保証（注２）
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	―	―	1,000,000	1.31250	平成26年６月25日		無担保・無保証（注２）（注３）
	株式会社みずほ銀行（注４）	1,000,000	―	―	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	―	―	1,000,000	1.46250	平成27年７月26日		無担保・無保証（注２）
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	―	―	1,000,000				
	信金中央金庫	2,000,000	―	―	2,000,000				

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	5,000,000	—	—	5,000,000	1.63250	平成28年12月27日	借換資金	無担保・無保証（注２）
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000	1.47625	平成29年５月18日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000		平成29年５月25日		
	株式会社みずほ銀行（注４）	2,000,000	—	—	2,000,000	1.45375	平成29年６月27日		
	日本生命保険相互会社	2,000,000	—	—	2,000,000	1.36875	平成29年１月31日		
	日本生命保険相互会社	2,000,000	—	—	2,000,000	1.49563	平成30年１月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	1.41375	平成30年３月26日		
	株式会社みずほ銀行（注４）	1,700,000	—	—	1,700,000	1.03500	平成27年11月11日		
	株式会社みずほ銀行（注４）	1,700,000	—	—	1,700,000	1.48875	平成30年11月11日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.37250	平成31年５月25日		
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	1.48000	平成32年６月25日		
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	—	—	400,000	1.32375	平成31年６月29日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	400,000	—	—	400,000				
	農林中央金庫	1,000,000	—	—	1,000,000	0.93500	平成29年７月25日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,400,000	—	—	1,400,000	1.32250	平成31年８月29日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000	1.24625	平成31年11月19日		
	大同生命保険株式会社	500,000	—	—	500,000	0.68125	平成27年12月25日		
	株式会社みずほ銀行（注４）	500,000	—	—	500,000	1.23375	平成31年12月25日		
	三井住友信託銀行株式会社	—	2,900,000	—	2,900,000	1.53375	平成32年12月25日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,500,000	—	1,500,000	1.45125	平成32年６月25日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	500,000	—	500,000	1.07500	平成30年６月25日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	500,000	—	500,000	0.77500	平成28年６月25日		
	みずほ信託銀行株式会社	—	1,500,000	—	1,500,000	1.91375	平成35年６月27日		
	株式会社日本政策投資銀行	—	1,000,000	—	1,000,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	—	500,000	—	500,000	1.47250	平成32年６月27日		
	農林中央金庫	—	500,000	—	500,000				
	第一生命保険株式会社	—	2,500,000	—	2,500,000	1.51374	平成33年７月31日		
	第一生命保険株式会社	—	2,000,000	—	2,000,000	0.99125	平成30年７月31日		
	日本生命保険相互会社	—	500,000	—	500,000	1.51373	平成33年７月31日		
合計		79,000,000	13,900,000	9,400,000	83,500,000	—	—	—	—

（注１）「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

（注２）本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分の制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

（注３）当期末において、貸借対照表上、１年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

（注４）株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年７月１日付で株式会社みずほ銀行と合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しています。

（注５）長期借入金の貸借対照表日後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
長期借入金	17,000,000	9,000,000	5,700,000	14,000,000	14,500,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成25年７月31日現在）

Ⅰ	資産総額	206,988,355千円
Ⅱ	負債総額	106,932,848千円
Ⅲ	純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	100,055,507千円
Ⅳ	発行済数量	169,380口
Ⅴ	１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	590,716円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）
第15期 自　平成22年８月１日 至　平成23年１月31日	該当なし		
第16期 自　平成23年２月１日 至　平成23年７月31日	該当なし		
第17期 自　平成23年８月１日 至　平成24年１月31日	該当なし		
第18期 自　平成24年２月１日 至　平成24年７月31日	該当なし		
第19期 自　平成24年８月１日 至　平成25年１月31日	該当なし		
第20期 自　平成25年２月１日 至　平成25年７月31日	該当なし		

（注）第20期計算期間末後、平成25年８月12日に23,764口及び平成25年９月10日に2,376口がそれぞれ販売されました。

第７【参考情報】

第20期計算期間中及びそれ以降に以下の書類を提出しました。

平成25年４月26日	有価証券報告書（第19期：自　平成24年８月１日　至　平成25年１月31日）
平成25年４月26日	訂正発行登録書
平成25年７月26日	有価証券報告書（第19期：自　平成24年８月１日　至　平成25年１月31日）の訂正報告書
平成25年７月26日	訂正発行登録書
平成25年７月26日	有価証券届出書（公募）
平成25年７月26日	有価証券届出書（第三者割当）
平成25年８月５日	有価証券届出書の訂正届出書（公募）
平成25年８月５日	有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

平成25年10月24日

東急リアル・エステート投資法人
役 員 会 御 中

あらた監査法人

指定社員　公認会計士　佐々木　貴司
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている東急リアル・エステート投資法人の平成25年２月１日から平成25年７月31日までの第20期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急リアル・エステート投資法人の平成25年７月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は平成25年８月12日及び平成25年９月10日を払込期日とする新投資口の発行を行った。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以　上

（注）１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
２．財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。