

TOKYU REIT

データ・ブック

第8期
(2007年7月期)
決算説明資料

TOKYU REIT, Inc.
東急リアル・エステート投資法人
コード番号 8957
<http://www.tokyu-reit.co.jp>

■ サマリー

- 3 物件取得売却推移
- 4 不動産の概要
- 7 オフィススペック

■ ポートフォリオ

- 9 期末算定価額
- 10 ポートフォリオ・キャップレート
- 12 取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCFとの比較
- 13 NCFキャップレート推移
- 14 NOI利廻推移
- 18 投資対象地域比率
- 19 東急グループ各社開発物件比率
- 20 主要物件への依存度
- 21 権利形態
- 22 保有形態

■ プロパティ

- 24 耐震性
- 25 立地
- 26 加重平均築年数
- 27 土地建物比率
- 28 長期修繕の費用見積
- 29 長期修繕と減価償却累計額の見積り
- 30 実質内部資金調達累計額
- 31 建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者
- 32 設計・施工関係者一覧
- 33 保有エレベーター一覧

■ テナント・リーシング

- 35 稼働率の実績と見込み
- 36 賃料単価推移
- 37 解約及び新規契約テナント
- 38 期末テナント上位10社
- 39 長期契約テナント
- 40 東急グループ各社テナント比率
- 41 契約残存期間別収入比率
- 42 定期借家契約と普通借家契約の比率
- 43 テナント入替率実績
- 44 賃料更改期間(物件別)
- 45 テナントクレジット別収入比率
- 46 プロパティ・マネジメント報酬

■ マーケット

- 48 地価変動率(基準地価)
- 49 基準地価変動率推移
- 51 地価変動率(公示地価)
- 52 公示地価変動率推移
- 54 オフィス空室率
- 55 オフィス平均募集賃料
- 56 オフィス賃料指数の推移
- 57 投資口価格の推移
- 59 月別出来高及び売買回転率

TOKYU REIT

サマリー

	取得・売却	用途区分 (注1)	物件名	取得・売却日
上場時	取得	R	QFRONT(キューフロント)	2003年9月10日
	取得	R	TOKYU REIT表参道スクエア	2003年9月10日
	取得	R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	2003年9月10日
	取得	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2003年9月10日
	取得	O	TOKYU REIT蒲田ビル	2003年9月10日
	取得	R	レキシントン青山	2003年9月11日
	取得	R	第2東急鷺沼ビル	2003年9月11日
	取得	O	世田谷ビジネススクエア	2003年9月11日
	取得	O	東急南平台町ビル	2003年9月11日
	取得	O	東急桜丘町ビル	2003年9月11日
取得	O	東京日産台東ビル	2003年9月11日	
第1期	取得	O	りそな・マルハビル	2004年1月15日
第2期	取得	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2004年3月1日
第3期	取得	R	横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)	2004年8月3日
	取得	R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2004年8月3日
	取得	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2004年12月15日
第4期	取得	R	cocoti(ココチ)(60%)	2005年4月6日
第5期	取得	R	cocoti(ココチ)(40%)	2005年8月2日
第6期	売却	R	横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)	2006年4月26日
	取得	R	湘南モールフィル(底地)	2006年4月28日
第7期	取得	O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	2006年9月29日
	取得	R	CONZE(コンツェ)恵比寿	2006年10月31日
第9期	取得	O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注2)	2008年1月31日(予定)

(注1) 用途区分は「R」が商業施設、「O」がオフィス 次頁以降においても同じ

(注2) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

2007年7月31日現在

用途区分	物件名	所在地(地番)	地積(m ²)	用途地域等	延床面積(m ²)	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)	商業地域 都市再生緊急整備地域	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	1999年10月	7.8	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	商業地域 第2種中高層住居専用地域	2,342.21	S・RC B1/4F	1998年1月	9.6	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	近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域	3,321.20	S・SRC B1/4F	1985年10月	21.8	所有権	所有権
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市宮前区 鷺沼一丁目1番	5,658.00	商業地域 地区計画区域	18,320.87	RC B1/4F	1978年9月	28.9	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	商業地域・第2種住居地域 準工業地域・地区計画区域	4,409.50	SRC B2/4F	1979年10月	27.8	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	商業地域 都市再生緊急整備地域	1,473.10 56.39	S 3F S 2F	1998年7月 1995年6月	9.0 12.2	所有権	所有権
R	ビーコンビルプラザ (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	工業地域 再開発地区計画区域	46,587.87	SRC B2/4F	1998年6月	9.1	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	商業地域・第2種住居地域 都市再生緊急整備地域	11,847.87	S・SRC B2/12F	2004年9月	2.8	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	工業地域	—	—	—	—	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	商業地域	2,789.35	S・SRC B1/9F	平成16年3月	3.4	所有権	所有権
O	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか	21,315.68	近隣商業地域・第2種住居地域 地区計画区域	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	1993年9月	13.8	所有権 (共有持分割合55%)	所有権 (共有持分割合55%)
O	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町12番3	2,013.28	第2種住居地域 都市再生緊急整備地域	7,003.88	SRC B2/5F	1992年7月	15.1	所有権	所有権
O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番9	1,013.03	商業地域 都市再生緊急整備地域	6,505.39	SRC B3/9F	1987年6月	20.2	所有権	区分所有権
O	東京日産台東ビル	東京都台東区 元浅草二丁目120番2ほか	1,718.45	商業地域	11,373.20	SRC B2/10F	1992年9月	14.9	所有権	所有権
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	866.61	商業地域・第2種住居地域 都市再生緊急整備地域	4,058.92	RC 7F	1984年8月	23.0	所有権	所有権
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	1,642.86	商業地域 地区計画区域	10,244.51	S・SRC B1/9F	1992年2月	15.5	所有権	所有権
O	りそな・マルハビル	東京都千代田区大手町一丁目2番1ほか	6,893.71	商業地域・地区計画区域 都市再生緊急整備地域	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC B4/25F	1978年11月	28.8	所有権 (共有持分割合27%)	区分所有権
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁目45番6	1,728.38	商業地域 都市再生緊急整備地域	15,343.73 (9,688.59)	SRC・RC B2/9F	1988年4月	19.3	所有権 (共有持分割合73.585%)	区分所有権及び 区分所有権の共有
O	TOKYU REIT八丁堀ビル (旧 シグマ八丁堀ビル)	東京都中央区八丁堀二丁目104番1ほか	974.32	商業地域 地区計画区域	8,810.21	SRC B2/9F	1965年9月	41.9	所有権	所有権
O	赤坂四丁目ビル(注1) (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	商業地域	5,002.36	S・SRC B1/9F	2003年2月	4.5	所有権	所有権

(注1) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

2007年7月31日現在

用途区分	物件名	取得価格(百万円)	総賃貸可能面積(m ²)	オフィス基準階専有面積(m ²)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	4,544.07	
R	レキシントン青山	4,800	2,241.76	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,702.42	
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	19,610.06	
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,284.60	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05	
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	50,285.89	
R	coocoti(ココチ)	24,500	8,319.95	
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	6,810	44,078.12	
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	2,319.24	
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	22,400	24,857.50	1,162.25
O	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66
O	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67
O	東京日産台東ビル	4,450	7,947.25	778.76
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,206.25	450.56
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71
O	りそな・マルハビル	23,260	14,414.99	1,735.74
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,630	10,038.01	1,182.80
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	7,000	6,021.25	661.16
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注3)	8,500	3,533.03	420.72

第8期末(19物件)	171,737	222,637.60
取得予定物件を含む20物件	180,237	226,170.63

(注1) 湘南モールフィル(底地)の総賃貸可能面積は対象土地公簿面積

(注2) 世田谷ビジネススクエアの総賃貸面積、及び賃貸可能面積は共有持分割合55%の値

(注3) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

2007年7月31日現在

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)	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)(%) (注1)	地震保険 付保の有無
R	QFRONT (キューフロント)	91,837	1,102,047	2,518,621	279,028	4.1%	無
R	レキシントン青山	26,495	317,946	252,716	52,435	2.3%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	29,286	351,440	305,931	81,900	9.5%	無
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	51,645	619,744	294,897	1,106,282	9.9%	無
R	第2東急鷺沼ビル	10,389	124,674	101,188	178,733	9.3%	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	28,054	336,648	243,908	16,759	7.3%	無
R	ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,044	600,532	4,820,505	382,902	9.5%	無
R	cocoti(ココチ)	105,647	1,267,768	744,480	101,910	6.2%	無
R	湘南モールフィル (底地)	29,000	348,000	(注2) —	0	—	—
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	19,489	233,876	191,585	58,850	4.1%	無
O	世田谷ビジネススクエア (注3)	167,789	2,013,476	2,968,332	2,226,165	2.8%	無
O	東急南平台町ビル	30,269	363,232	167,512	273,563	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	40,654	487,852	390,230	459,786	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	34,563	414,767	268,883	813,825	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	21,318	255,825	217,561	196,149	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	35,098	421,182	280,835	491,004	7.7%	無
O	りそな・マルハビル	131,767	1,581,208	1,259,749	2,631,744	4.1%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	70,435	845,227	684,422	237,466	7.2%	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル (旧 シグマ八丁堀ビル)	33,653	403,839	268,577	626,333	4.0%	無
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) (注4)	32,177	386,126	321,000	161,122	3.9%	-

第8期末(19物件)	1,007,441	12,089,292	15,979,939	10,214,834	4.0%(注1)
取得予定物件を含む20物件	1,039,618	12,475,418	16,300,939	10,375,956	4.0%

(注1) PML値は、2007年1月29日に全物件更新している

(注2) 湘南モールフィル(底地)の敷金・保証金は、本書作成時点、開示に関するテナントの同意が得られていないため、非開示としている

(注3) 世田谷ビジネススクエアの月額賃料総額、及び年間賃料総額は共有持分比率55%を表示し、敷金・保証金はテナントが預託した100%を表示

(注4) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

オフィス スペック

2007年7月31日現在

		世田谷 ビジネススクエア	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル	東京日産台東ビル	TOKYU REIT 赤坂榴町ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	りそな・マルハビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	TOKYU REIT八丁堀ビル (旧 シグマ八丁堀ビル)	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) (注1)
立地	所在	世田谷区用賀	渋谷区南平台町	渋谷区桜丘町	台東区元浅草	港区赤坂	大田区蒲田	千代田区大手町	港区虎ノ門	中央区八丁堀	港区赤坂
	最寄り駅・徒歩時間(分)	「用賀駅」約1分	「渋谷駅」約7分	「渋谷駅」約5分	「稲荷町駅」約3分 「新御徒町駅」約4分 「上野駅」約10分	「赤坂駅」約4分	「蒲田駅」約2分	「大手町駅」約1分	「神谷町駅」約1分 「虎ノ門駅」約9分 「御成門駅」約9分	「八丁堀駅」約3分 「茅場町」約6分 「宝町駅」約6分 「京橋駅」約8分 「東京駅」約10分	「赤坂見附駅」約4分 「永田町駅」約4分 「赤坂駅」約7分
建物・設備 (基準階)	築年	1993年9月	1992年7月	1987年6月	1992年9月	1984年8月	1992年2月	1978年11月	1988年4月	1965年9月	2003年2月
	施工会社	東急建設㈱	東急建設㈱	東急建設㈱	鹿島建設㈱・日東建設㈱	鹿島建設㈱	鹿島建設㈱・住友建設㈱	鹿島建設㈱他 計5社	㈱大林組他 計3社	㈱竹中工務店	東急建設㈱
	構造	SRC・RC・S	SRC	SRC	S・SRC	RC	S・SRC	S・SRC	RC・SRC	SRC	S・SRC
	耐震・PML(注2)	新耐震設計 2.8%	新耐震設計 7.9%	新耐震設計 11.1%	新耐震設計 7.4%	新耐震設計 11.2%	新耐震設計 7.7%	旧耐震(構造評定取得済) 4.1%	新耐震設計 7.2%	旧耐震(免震化工事済) 4.0%	新耐震設計 3.9%
	階数	B2F、28F建(タワー) 他7棟	B2F、5F建	B3F、9F建	B2F、10F建	7F建	B1F、9F建	B4F、25F建	B2F、9F建	B2F、9F建	B1F、9F建
	延床面積	94,373.72㎡ (28,548.05坪)	7,003.88㎡ (2,118.67坪)	6,505.39㎡ (1,967.88坪)	11,373.20㎡ (3,440.39坪)	4,058.92㎡ (1,227.82坪)	10,244.51㎡ (3,098.96坪)	74,379.30㎡ (22,499.73坪)	15,343.73㎡ (4,641.47坪)	8810.21㎡ (2,665.08坪)	5002.36㎡ (1,513.21坪)
	エレベータ数 (建物全体)	乗用24、人荷6、非常2	2	2	オフィス+住宅1	2	乗用2、人荷非常1	乗用12、非常2	3	4	2
	駐車場台数 (カポ内 内機械式台数)	307 (0)	28 (16 2段式)	32 (32 タワー)	92 (92 タワー・水平循環)	31 (31 タワー)	32 (32 水平循環)	96 ※所有区画のみ (24 2段式)	38 (0)	28 (28 水平循環)	17 (16 水平循環)
	総貸室面積(建物全体)	45,195.46㎡ (13,671.62坪)	7,148.18㎡ (2,162.32坪)	4,737.19㎡ (1,432.99坪)	7,947.25㎡ (2,404.04坪)	3,206.25㎡ (969.89坪)	7,337.82㎡ (2,219.69坪)	14,414.99㎡ (4,360.53坪) ※所有区画のみ	10,038.01㎡ (3,036.49坪) ※賃貸区画のみ	6,021.25㎡ (1,821.42坪)	3,533.03㎡ (1,068.74坪)
	基準階貸室面積	1,162.25㎡ (351.58坪)	1,129.66㎡ (341.72坪)	504.67㎡ (152.66坪)	778.76㎡ (235.57坪)	450.56㎡ (136.29坪)	850.71㎡ (257.33坪)	1,735.74㎡ (525.06坪)	1,182.80㎡ (357.79坪)	661.16㎡ (200.00坪)	420.72㎡ (127.26坪)
	グロス/ネットの別	ネット	グロス	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット
	天井高・システム	2,700mm システム天井	2,700mm システム天井	2,550mm システム天井	2,500mm システム天井	2,500mm	2,650mm システム天井	2,640mm(17・18階) その他2,650mm	2,500mm システム天井	2,570mm	2,700mm システム天井
	床荷重	300kg/㎡ (一部500kg/㎡、1000kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	300kg/㎡	500kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)
	OAフロア	OAフロア (有効70mm)	OAフロア (有効68mm)	3WAY	OAフロア (有効70mm)	3WAY (一部OA床 有効 70mm)	OAフロア (有効100mm)	OAフロア (17.18F 有効50mm) その他2WAY	3WAY	OAフロア (1F一部、2.3.5.8.9F有効30mm) その他2WAY	OAフロア (有効100mm)
基本コンセント電気容量	約40VA/㎡	約73VA/㎡	約35VA/㎡	約55VA/㎡	約30VA/㎡	約30VA/㎡	約60VA/㎡	約40VA/㎡	約37VA/㎡(最大)	約60VA/㎡	
光ケーブル	有 (NTT引込済)	有 (イットコム引込済)	有 (イットコム引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT・パワードコム引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT・パワードコム)	有 (NTT)	
弱電(電話は最大値)	タワー-1,200回線/F TV共聴	100回線/F TV共聴	100回線/F TV共聴	200回線/F TV共聴	100回線/F TV共聴(BS含)	100回線/F TV共聴(CSアンテナ有)	400回線/F TV共聴(BS含)	250回線/F TV共聴(BS含)	有	200回線/F TV共聴(BS、CS含)	
空調	セントラル (リモコン個別制御可)	個別	セントラル	セントラル	セントラル (一部個別)	セントラル	個別(17・18F) その他セントラル	個別	セントラル (一部個別・併用)	個別	
管理・セキュリティ	日勤管理(設備24H) +機械警備	日勤管理 +機械警備	巡回管理 +機械警備	日勤管理 +機械警備	日勤管理 +機械警備	日勤管理(警備24H) +機械警備	日勤管理(設備24H) +機械警備	日勤管理(警備24H) +機械警備	日勤管理 +機械警備	巡回管理 +機械警備	
24時間入退館	可	可	可	可	可	可	可	可	可	可	

(注1) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

(注2) PML値は、2007年1月29日に更新している

TOKYU REIT

ポートフォリオ

期末算定価額

(単位:百万円)

用途 区分	物件名	取得時		第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末		
		取得価額	鑑定評価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	貸借対照表 計上額	差引含み損益
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	15,100	15,400	15,800	16,600	17,500	18,500	19,500	21,200	14,667	6,533
R	レキシントン青山	4,800	4,800	4,840	5,030	5,220	5,580	6,280	6,890	7,240	7,840	4,758	3,081
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	5,770	5,770	5,450	5,370	5,370	5,750	6,220	6,500	7,300	8,110	5,754	2,355
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	6,920	7,150	7,360	7,510	7,760	8,470	8,700	9,390	9,780	6,784	2,995
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	1,290	1,290	1,300	1,340	1,520	1,610	1,660	1,710	1,264	445
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	-	6,980	7,120	7,310	7,880	8,070	8,310	8,560	6,668	1,891
R	横浜山下町ビル (パーニースニューヨーク横浜店)	5,050	5,080	-	-	5,130	5,190	4,410	-	-	-	-	-
R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	-	-	9,590	9,590	9,590	9,660	9,730	9,550	9,282	267
R	cocoti(ココチ)(注1)	24,500	24,500	-	-	-	14,700	24,500	24,500	25,000	25,800	24,683	1,117
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	-	-	-	-	-	6,760	6,780	6,860	7,026	-166
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,117	5,020	-	-	-	-	-	-	5,020	5,060	5,106	-46
商業施設 計		91,477	91,590	33,830	41,430	57,040	73,820	86,370	91,190	99,930	104,470	85,993	18,476
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	22,400	22,700	22,700	22,900	25,400	28,300	29,600	31,500	20,509	10,990
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	4,660	4,660	4,660	4,880	5,300	5,560	6,260	6,700	4,458	2,242
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	6,620	6,620	6,620	6,890	7,340	7,710	8,760	9,380	6,485	2,894
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	4,450	4,450	4,530	4,770	4,930	4,970	5,160	5,620	4,123	1,497
O	TOKYU REIT赤坂榴町ビル	3,570	3,570	3,570	3,570	3,620	3,780	4,060	4,270	4,590	4,900	3,520	1,380
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	4,720	5,010	5,140	5,270	5,480	5,600	6,610	7,140	4,380	2,760
O	りそな・マルハビル	23,260	22,800	22,800	23,300	23,800	23,900	26,100	29,000	29,600	33,300	23,843	9,457
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,630	8,640	-	-	8,740	8,880	9,450	11,200	12,300	14,000	8,651	5,349
O	TOKYU REIT八丁堀ビル (旧 シグマ八丁堀ビル)	7,000	7,310	-	-	-	-	-	-	7,310	7,320	7,149	171
オフィス 計		85,310	85,170	69,220	70,310	79,810	81,270	88,060	96,610	110,190	119,860	83,117	36,743
合計		176,787	176,760	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	224,330	169,110	55,220

(注1) cocoti(ココチ)の期末算定価額は、第4期末が持分60%相当、第5期末以降が持分100%相当の価額

ポートフォリオ・キャップレート（取得時鑑定評価ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	加重平均取得時鑑定評価利廻算定					
		取得価額	取得時鑑定評価額	鑑定評価NOI	鑑定評価NOI利廻	鑑定評価NCF	鑑定評価NCF利廻
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	700	4.64%	723	4.80%
R	レキシントン青山	4,800	4,800	277	5.76%	276	5.70%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.39%	305	5.25%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	6,920	527	7.62%	451	6.50%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	105	8.17%	90	7.00%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	295	4.41%	295	4.41%
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	522	5.46%	513	5.37%
R	cocoti(ココチ)	24,500	24,500	1,146	4.68%	1,157	4.60%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	304	4.50%	304	4.50%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	5,020	215	4.28%	215	4.20%
	商業施設 計	86,427	86,510	4,402	5.09%	4,330	5.00%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	1,395	6.23%	1,262	5.60%
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	280	6.00%	255	5.40%
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	385	5.81%	352	5.30%
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	290	6.53%	271	6.00%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	223	6.25%	216	6.00%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.97%	311	6.50%
O	りそな・マルハビル	23,260	22,800	1,299	5.70%	1,231	5.40%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,630	8,640	497	5.76%	484	5.60%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	7,000	7,310	388	5.30%	353	4.70%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注)	8,500	8,500	357	4.20%	350	4.12%
	オフィス 計	93,810	93,670	5,442	5.81%	5,086	5.43%
	第8期末(19物件)	171,737	171,680	9,487	5.53%	9,066	5.28%
	取得予定物件を含む20物件	180,237	180,180	9,844	5.46%	9,416	5.23%

(注) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

ポートフォリオ・キャップレート（期末算定価額ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	加重平均期末算定価額利益算定					
		取得価額	期末算定価額	期末算定NOI	期末算定NOI利益率	期末算定NCF	期末算定NCF利益率
R	QFRONT（キューフロント）	15,100	21,200	753	3.55%	769	3.60%
R	レキシントン青山	4,800	7,840	307	3.92%	309	3.90%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	8,110	326	4.02%	327	4.00%
R	東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	6,920	9,780	532	5.43%	464	4.70%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,710	107	6.23%	97	5.60%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	8,560	299	3.49%	299	3.49%
R	ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	9,520	9,550	494	5.17%	470	4.92%
R	cocoti（ココチ）	24,500	25,800	1,106	4.29%	1,115	4.20%
R	湘南モールフィル（底地）	6,810	6,860	299	4.50%	299	4.40%
R	CONZE（コンツェ）恵比寿	5,117	5,060	206	4.07%	206	4.00%
商業施設 計		86,427	104,470	4,427	4.24%	4,354	4.17%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	31,500	1,549	4.92%	1,429	4.50%
O	東急南平台町ビル	4,660	6,700	306	4.56%	291	4.30%
O	東急桜丘町ビル	6,620	9,380	422	4.49%	399	4.20%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,620	327	5.82%	278	4.90%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	4,900	228	4.65%	219	4.40%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,140	380	5.33%	354	4.90%
O	りそな・マルハビル	23,260	33,300	1,440	4.32%	1,298	3.90%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,630	14,000	637	4.55%	633	4.50%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル（旧 シグマ八丁堀ビル）	7,000	7,320	385	5.26%	344	4.50%
オフィス 計		85,310	119,860	5,674	4.73%	5,245	4.38%
第8期末（19物件）		171,737	224,330	10,101	4.50%	9,598	4.28%

取得時鑑定NCFキャップレートと実績NCFキャップレートとの比較

用途区分	物件名	インカム			キャピタル			トータル
		取得時鑑定 NCFキャップレート(%)	保有期間平均 NCF利廻	差額	取得価額 (百万円)	第8期末算定価額 (百万円)	差額 (百万円)	IRR(%)
R	QFRONT(キューフロント)	4.80%	4.79%	-0.01%	15,100	21,200	6,100	13.67%
R	レキシントン青山	5.70%	5.52%	-0.18%	4,800	7,840	3,040	18.52%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.50%	-0.75%	5,770	8,110	2,340	13.39%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6.50%	7.26%	0.76%	6,920	9,780	2,860	16.30%
R	第2東急鷺沼ビル	7.00%	7.23%	0.23%	1,290	1,710	420	14.61%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.41%	4.40%	-0.01%	6,600	8,560	1,960	12.16%
R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	7.10%	4.76%	-2.34%	5,050	-	-	21.45%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	5.37%	5.23%	-0.14%	9,520	9,550	30	5.47%
R	cocoti (ココチ)	4.60%	4.04%	-0.56%	24,500	25,800	1,300	6.66%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.53%	0.03%	6,810	6,860	50	5.18%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	4.20%	3.71%	-0.49%	5,117	5,060	-57	2.41%
	商業施設 計	5.12%	4.77%	-0.35%	91,477	104,470	12,993	12.02%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	6.38%	0.78%	22,400	31,500	9,100	15.30%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.92%	0.52%	4,660	6,700	2,040	15.41%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.63%	0.33%	6,620	9,380	2,760	14.75%
O	東京日産台東ビル	6.00%	6.21%	0.21%	4,450	5,620	1,170	12.30%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	5.55%	-0.45%	3,570	4,900	1,330	13.72%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	7.28%	0.78%	4,720	7,140	2,420	18.23%
O	りそな・マルハビル	5.40%	4.03%	-1.37%	23,260	33,300	10,040	14.21%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5.60%	5.33%	-0.27%	8,630	14,000	5,370	24.97%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	4.70%	3.82%	-0.88%	7,000	7,320	320	8.99%
	オフィス 計	5.56%	5.35%	-0.22%	85,310	119,860	34,550	15.51%
	合計	5.33%	5.05%	-0.29%	176,787	224,330	47,543	13.94%

- * 保有期間平均NCF利廻は、所有期間の月次NCF単純平均を取得価格で除し、年率換算したもの
- * IRRの売却価格は8期末算定価格と想定した
- * 商業施設計及び合計のIRRには横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)を含む

NCFキャップレート推移（期末算定価額ベース）

用途区分	物件名	取得時	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末
R	QFRONT(キューフロント)	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%	4.50%	4.30%	4.10%	4.10%	3.60%
R	レキシントン青山	5.70%	5.70%	5.50%	5.30%	4.90%	4.60%	4.40%	4.20%	3.90%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	5.25%	5.10%	5.00%	5.00%	4.70%	4.50%	4.30%	4.00%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6.50%	6.30%	6.10%	6.00%	5.80%	5.30%	5.20%	4.90%	4.70%
R	第2東急鷺沼ビル	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	6.80%	6.30%	6.00%	5.80%	5.60%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.41%	-	4.30%	4.24%	4.13%	3.84%	3.73%	3.62%	3.49%
R	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	7.10%	-	-	7.10%	7.00%	6.00%	-	-	-
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	5.37%	-	-	5.35%	5.23%	5.23%	5.23%	5.02%	4.92%
R	cocoti (ココチ)	4.60%	-	-	-	4.60%	4.50%	4.50%	4.50%	4.20%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	-	-	-	-	-	4.50%	4.50%	4.40%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	4.20%	-	-	-	-	-	-	4.20%	4.00%
	商業施設 計	5.00%	5.40%	5.10%	5.29%	5.05%	4.74%	4.55%	4.38%	4.17%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	5.60%	5.50%	5.40%	5.40%	5.10%	4.90%	4.70%	4.50%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.20%	5.00%	4.80%	4.60%	4.30%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.10%	4.90%	4.70%	4.50%	4.20%
O	東京日産台東ビル	6.00%	6.00%	6.10%	5.90%	5.80%	5.60%	5.40%	5.20%	4.90%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	6.00%	5.90%	5.70%	5.50%	5.10%	4.90%	4.70%	4.40%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.50%	6.20%	6.00%	5.90%	5.70%	5.50%	5.20%	4.90%
O	りそな・マルハビル	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.80%	4.50%	4.30%	4.10%	3.90%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5.60%	-	-	5.60%	5.50%	5.20%	5.00%	4.80%	4.50%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	4.70%	-	-	-	-	-	-	4.70%	4.50%
	オフィス 計	5.56%	5.60%	5.40%	5.40%	5.29%	5.00%	4.79%	4.62%	4.38%
	合計	5.28%	5.50%	5.30%	5.35%	5.18%	4.87%	4.67%	4.51%	4.28%

NOI利廻推移（加重平均取得価額・加重平均期末評価額）

（単位：百万円）

		第6期	第7期	第8期
NOI	(a)	4,297	4,540	4,757
期中平均資産残高 （取得価額ベース）	(b)	158,727	166,961	171,737
NOI利廻	(c)=(a)/営業日数×365/(b)	5.46%	5.39%	5.59%
期中平均資産残高 （※ 期末算定価額ベース）	(d)	175,672	195,303	210,120
NOI利廻	(e)=(a)/営業日数×365/(d)	4.93%	4.61%	4.57%

※ 前期末算定価額及び取得時鑑定評価額の期中加重平均

NOI利廻推移（取得価額ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	取得価額	NOI			利廻		
			第6期	第7期	第8期	第6期	第7期	第8期
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	372	372	373	4.97%	4.89%	4.99%
R	レキシントン青山	4,800	133	139	142	5.57%	5.75%	5.95%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	129	144	156	4.50%	4.94%	5.44%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	260	258	248	7.58%	7.40%	7.22%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	51	50	51	8.00%	7.64%	8.00%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	150	152	149	4.60%	4.58%	4.57%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	245	242	245	5.19%	5.05%	5.18%
R	cocoti(ココチ)	24,500	458	527	550	3.77%	4.26%	4.53%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	89	173	149	5.04%	5.04%	4.42%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	5,117	—	55	103	—	4.20%	4.07%
商業施設 計		86,427	1,950	2,111	2,166	4.89%	4.99%	5.05%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	753	729	770	6.78%	6.46%	6.94%
O	東急南平台町ビル	4,660	140	140	146	6.04%	5.95%	6.33%
O	東急桜丘町ビル	6,620	186	192	202	5.65%	5.74%	6.16%
O	東京日産台東ビル	4,450	152	153	158	6.87%	6.81%	7.15%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	113	110	114	6.36%	6.10%	6.42%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	178	182	150	7.61%	7.66%	6.42%
O	りそな・マルハビル	23,260	570	564	621	4.94%	4.81%	5.38%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,630	256	255	273	5.99%	5.86%	6.39%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	7,000	—	104	156	—	4.34%	4.49%
オフィス 計		85,310	2,347	2,428	2,591	6.04%	5.80%	6.12%
ポートフォリオ 計		171,737	4,297	4,540	4,757	5.46%	5.39%	5.59%

NOI利廻推移（鑑定評価額ベース）

（単位：百万円）

用途区分	物件名	第8期末鑑定価格	NOI			利廻		
			第6期	第7期	第8期	第6期	第7期	第8期
R	QFRONT(キューフロント)	21,200	372	372	373	4.06%	3.78%	3.55%
R	レキシントン青山	7,840	133	139	142	3.88%	3.81%	3.64%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	8,110	129	144	156	4.00%	3.90%	3.87%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	9,780	260	258	248	6.03%	5.45%	5.11%
R	第2東急鷺沼ビル	1,710	51	50	51	6.41%	5.94%	6.04%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	8,560	150	152	149	3.76%	3.64%	3.52%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,550	245	242	245	5.12%	4.94%	5.16%
R	cocoti(ココチ)	25,800	458	527	550	3.77%	4.18%	4.30%
R	湘南モールフィル(底地)	6,860	89	173	149	5.08%	5.06%	4.39%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,060	—	55	103	—	4.28%	4.11%
商業施設 計		104,470	1,950	2,111	2,166	4.47%	4.30%	4.18%
O	世田谷ビジネススクエア	31,500	753	729	770	5.37%	4.89%	4.93%
O	東急南平台町ビル	6,700	140	140	146	5.06%	4.43%	4.40%
O	東急桜丘町ビル	9,380	186	192	202	4.85%	4.34%	4.35%
O	東京日産台東ビル	5,620	152	153	158	6.15%	5.87%	5.66%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4,900	113	110	114	5.32%	4.74%	4.68%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	7,140	178	182	150	6.41%	5.47%	4.25%
O	りそな・マルハビル	33,300	570	564	621	3.97%	3.78%	3.76%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	14,000	256	255	273	4.61%	4.11%	3.94%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	7,320	—	104	156	—	4.16%	4.29%
オフィス 計		119,860	2,347	2,428	2,591	4.90%	4.47%	4.36%
ポートフォリオ 計		224,330	4,297	4,540	4,757	4.70%	4.39%	4.28%

NOI利廻推移(貸借対照表計上額ベース)

(単位:百万円)

用途 区分	物件名	第8期末 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			第6期	第7期	第8期	第6期	第7期	第8期
R	QFRONT(キューフロント)	14,667	372	372	373	5.06%	5.00%	5.12%
R	レキシントン青山	4,758	133	139	142	5.60%	5.78%	6.00%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,754	129	144	156	4.50%	4.94%	5.45%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,784	260	258	248	7.68%	7.52%	7.35%
R	第2東急鷺沼ビル	1,264	51	50	51	8.07%	7.75%	8.15%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,668	150	152	149	4.54%	4.53%	4.52%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,282	245	242	245	5.19%	5.10%	5.29%
R	cocoti(ココチ)	24,683	458	527	550	3.69%	4.19%	4.48%
R	湘南モールフィル	7,026	89	173	149	4.89%	4.88%	4.28%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,106	—	55	103	—	4.20%	4.07%
商業施設 計		85,993	1,950	2,111	2,166	4.88%	4.85%	5.07%
O	世田谷ビジネススクエア	20,509	753	729	770	7.19%	6.93%	7.53%
O	東急南平台町ビル	4,458	140	140	146	6.21%	6.16%	6.60%
O	東急桜丘町ビル	6,485	186	192	202	5.74%	5.85%	6.29%
O	東京日産台東ビル	4,123	152	153	158	7.22%	7.22%	7.67%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,520	113	110	114	6.41%	6.16%	6.51%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,380	178	182	150	7.99%	8.13%	6.89%
O	りそな・マルハビル	23,843	570	564	621	4.80%	4.68%	5.24%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,651	256	255	273	5.90%	5.80%	6.36%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	7,149	—	104	156	—	4.29%	4.39%
オフィス 計		83,117	2,347	2,428	2,591	6.13%	5.91%	6.27%
ポートフォリオ 計		169,110	4,297	4,540	4,757	5.49%	5.36%	5.66%

* 利回りは、貸借対照表の期中平均計上額を元に算出

投資対象地域比率

期末算定価額ベース

(単位: 百万円)

		主な投資対象地域 (85%以上)								その他の地域 (15%以下)		合計 比率	
		a		b		c		d=a+b-c		e			
		都心5区地域		東急沿線地域		渋谷区		小計		比率			
			比率		比率		比率		比率		比率		
上場時 (11物件)	商業施設	25,670	57.1%	29,080	43.1%	20,870	64.9%	33,880	42.2%	0	0.0%	33,880	42.2%
	オフィス	19,300	42.9%	38,400	56.9%	11,280	35.1%	46,420	57.8%	0	0.0%	46,420	57.8%
	合計	44,970	56.0%	67,480	84.0%	32,150	40.0%	80,300	100.0%	0	0.0%	80,300	100.0%
第6期末 (17物件)	商業施設	64,460	50.7%	67,880	59.0%	57,570	81.3%	74,770	43.6%	16,420	100.0%	91,190	48.6%
	オフィス	62,710	49.3%	47,170	41.0%	13,270	18.7%	96,610	56.4%	0	0.0%	96,610	51.4%
	合計	127,170	67.7%	115,050	61.3%	70,840	37.7%	171,380	91.3%	16,420	8.7%	187,800	100.0%
第7期末 (19物件)	商業施設	72,370	49.4%	76,180	59.8%	65,130	81.3%	83,420	43.1%	16,510	100.0%	99,930	47.6%
	オフィス	73,980	50.6%	51,230	40.2%	15,020	18.7%	110,190	56.9%	0	0.0%	110,190	52.4%
	合計	146,350	69.7%	127,410	60.6%	80,150	38.1%	193,610	92.1%	16,510	7.9%	210,120	100.0%
第8期末 (19物件)	商業施設	76,570	48.5%	80,220	59.4%	68,730	81.0%	88,060	42.4%	16,410	100.0%	104,470	46.6%
	オフィス	81,220	51.5%	54,720	40.6%	16,080	19.0%	119,860	57.6%	0	0.0%	119,860	53.4%
	合計	157,790	70.3%	134,940	60.2%	84,810	37.8%	207,920	92.7%	16,410	7.3%	224,330	100.0%

* a、bには渋谷区を含む

* 上場時(11物件)は取得時鑑定評価額に基づき算出

東急グループ各社開発物件比率

(単位:件、百万円)

		東急グループ各社開発物件			第三者物件(注)			合計		
		物件数	取得価額	比率	物件数	取得価額	比率	物件数	取得価額	比率
上場時 (11物件)	商業施設	3	23,310	40.9%	2	10,570	45.3%	5	33,880	42.2%
	オフィス	3	33,680	59.1%	3	12,740	54.7%	6	46,420	57.8%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	6	56,990	71.0%	5	23,310	29.0%	11	80,300	100.0%
第6期末 (17物件)	商業施設	4	29,910	47.0%	5	51,400	53.5%	9	81,310	50.9%
	オフィス	3	33,680	53.0%	5	44,630	46.5%	8	78,310	49.1%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	7	63,590	39.8%	10	96,030	60.2%	17	159,620	100.0%
第7期末 (19物件)	商業施設	4	29,910	47.0%	6	56,517	52.3%	10	86,427	50.3%
	オフィス	3	33,680	53.0%	6	51,630	47.7%	9	85,310	49.7%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	7	63,590	37.0%	12	108,147	63.0%	19	171,737	100.0%
第8期末 (19物件)	商業施設	4	29,910	47.0%	6	56,517	52.3%	10	86,427	50.3%
	オフィス	3	33,680	53.0%	6	51,630	47.7%	9	85,310	49.7%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	7	63,590	37.0%	12	108,147	63.0%	19	171,737	100.0%

* 取得価額は仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、都市計画税、償却資産税及び消費税等を除く

(注) 東急グループ各社から取得した第三者による開発物件は、第三者物件に含む

主要物件への依存度

(単位: 百万円)

物件名	上場時(11物件)				第1期末(12物件)				第8期末(19物件)			
	取得価額	比率	第8期NOI	比率	取得価額	比率	第8期NOI	比率	取得価額	比率	第8期NOI	比率
cocoti (ココチ)	-	-	-	-	-	-	-	-	24,500	14.3%	550	11.6%
りそな・マルハビル	-	-	-	-	23,260	22.5%	621	18.9%	23,260	13.5%	621	13.1%
世田谷ビジネススクエア	22,400	27.9%	770	30.7%	22,400	21.6%	770	23.5%	22,400	13.0%	770	16.2%
QFRONT(キューフロント)	15,100	18.8%	373	14.9%	15,100	14.6%	373	11.4%	15,100	8.8%	373	7.8%
その他(注)	42,800	53.3%	1,366	54.4%	42,800	41.3%	1,516	46.2%	86,477	50.4%	2,442	51.3%
合計	80,300	100%	2,510	100%	103,560	100%	3,280	100%	171,737	100%	4,757	100%

(注) 取得価額100億円以下の物件

* 取得価額は仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、都市計画税、償却資産税及び消費税等を除く

権利形態

取得価額ベース

(単位:百万円)

		土地						建物						合計			
		所有権		単独		共有	所有権		単独		共有	合計					
			比率		比率	比率		比率	単独	比率	区分所有	比率		比率			
上場時 (11物件)	商業施設	28,311	51.9%	28,311	65.0%	0	0.0%	5,569	21.7%	2,594	22.8%	2,975	100.0%	0	0.0%	33,880	42.2%
	オフィス	26,282	48.1%	15,217	35.0%	11,066	100.0%	20,138	78.3%	8,803	77.2%	0	0.0%	11,334	100.0%	46,420	57.8%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	54,593	68.0%	43,528	54.2%	11,066	13.8%	25,707	32.0%	11,397	14.2%	2,975	3.7%	11,334	14.1%	80,300	100.0%
第6期末 (17物件)	商業施設	63,939	54.0%	63,939	80.8%	0	0.0%	17,371	42.2%	14,396	62.1%	2,975	44.6%	0	0.0%	81,310	50.9%
	オフィス	54,474	46.0%	15,217	19.2%	39,258	100.0%	23,836	57.8%	8,803	37.9%	3,698	55.4%	11,334	100.0%	78,310	49.1%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	118,413	74.2%	79,156	49.6%	39,258	24.6%	41,207	25.8%	23,199	14.5%	6,673	4.2%	11,334	7.1%	159,620	100.0%
第7期末 (19物件)	商業施設	68,048	53.2%	68,048	76.7%	0	0.0%	18,379	42.0%	15,404	59.8%	2,975	44.6%	0	0.0%	86,427	50.3%
	オフィス	59,941	46.8%	20,684	23.3%	39,258	100.0%	25,369	58.0%	10,336	40.2%	3,698	55.4%	11,334	100.0%	85,310	49.7%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	127,989	74.5%	88,732	51.7%	39,258	22.9%	43,748	25.5%	25,740	15.0%	6,673	3.9%	11,334	6.6%	171,737	100.0%
第8期末 (19物件)	商業施設	68,048	53.2%	68,048	76.7%	0	0.0%	18,379	42.0%	15,404	59.8%	2,975	44.6%	0	0.0%	86,427	50.3%
	オフィス	59,941	46.8%	20,684	23.3%	39,258	100.0%	25,369	58.0%	10,336	40.2%	3,698	55.4%	11,334	100.0%	85,310	49.7%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	127,989	74.5%	88,732	51.7%	39,258	22.9%	43,748	25.5%	25,740	15.0%	6,673	3.9%	11,334	6.6%	171,737	100.0%

取得価額ベース (単位:百万円)

	信託受益権	比率	実物不動産	比率	合計	比率
上場時(11物件)	80,300	100.0%	0	0%	80,300	100.0%
第6期末(17物件)	144,390	90.5%	15,230	9.5%	159,620	100.0%
第7期末(19物件)	151,390	88.2%	20,347	11.8%	171,737	100.0%
第8期末(19物件)	151,390	88.2%	(注) 20,347	11.8%	171,737	100.0%

* 取得価額は仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、都市計画税、償却資産税及び消費税等を除く

(注) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、CONZE(コンツェ)恵比寿、TOKYU REIT虎ノ門ビル

TOKYU REIT

プロパティ

2007年7月31日現在

用途区分	物件名	耐震性			地震保険付保
		新耐震基準	耐震補強済	PML (注1)	
R	QFRONT(キューフロント)	○	-	4.1%	無
R	レキシントン青山	○	-	2.3%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	○	-	9.5%	無
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	-	○	9.9%	無
R	第2東急鷺沼ビル	-	-	9.3%	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	○	-	7.3%	無
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	○	-	9.5%	無
R	cocoti(ココチ)	○	-	6.2%	無
R	湘南モールフィル(底地) (注2)	-	-	-	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	○	-	4.1%	無
O	世田谷ビジネススクエア	○	-	2.8%	無
O	東急南平台町ビル	○	-	7.9%	無
O	東急桜丘町ビル	○	-	11.1%	無
O	東京日産台東ビル	○	-	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	○	-	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	○	-	7.7%	無
O	りそな・マルハビル	(注3)	-	4.1%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	○	-	7.2%	無
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	-	○	4.0%	無
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) (注4)	○	-	3.9%	-
第8期末(19物件)		-	-	4.0%	無
取得予定物件を含む20物件		-	-	4.0%	無

(注1) PML値は株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が算出し、2007年1月29日付全物件更新している

(注2) 湘南モールフィル(底地)は土地のみの所有であり、建物は所有していない

(注3) りそな・マルハビルは、新耐震基準制定前に建設された建物だが、建築確認時に財団法人日本建築センターより構造評定を取得している

(注4) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

(単位:百万円) 2007年7月31日現在

所要時間	物件名 取得価額							物件数	比率
								合計	
1分	QFRONT (キューフロント)	TOKYU REIT 表参道スクエア	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	第2 東急鷺沼ビル	世田谷 ビジネススクエア	りそな・ マルハビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	7	35.0%
	15,100	5,770	6,920	1,290	22,400	23,260	8,630	83,370	46.3%
2分	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア		TOKYU REIT 蒲田ビル		CONZE(コンツェ) 恵比寿			3	15.0%
	6,600		4,720		5,117			16,437	9.1%
3分	東京日産台東ビル		cocoti(ココチ)		TOKYU REIT 八丁堀ビル (旧 シグマ八丁堀ビル)			3	15.0%
	4,450		24,500		7,000			35,950	19.9%
4分	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)		TOKYU REIT 赤坂檜町ビル		赤坂四丁目ビル(注) (東急エージェンシー本社ビル)			3	15.0%
	9,520		3,570		8,500			21,590	12.0%
5分	レキシントン青山		東急桜丘町ビル					2	10.0%
	4,800		6,620					11,420	6.3%
6分								0	0.0%
								0	0.0%
7分	東急南平台町ビル							1	5.0%
	4,660							4,660	2.6%
10分以上	湘南モールフィル(底地)							1	5.0%
	6,810							6,810	3.8%
(注) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)								20	100.0%
								180,237	100.0%

加重平均築年数

用途 区分	物件名	加重平均築年数算定		
		竣工年月	築年数	建物価格(百万円)(注1)
R	QFRONT(キューフロント)	1999年10月	7.8年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	9.6年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	21.8年	479
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1978年9月	28.9年	1,488
R	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	27.8年	306
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	9.2年	218
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	1998年6月	9.1年	4,112
R	cocoti(ココチ)	2004年9月	2.8年	7,472
R	湘南モールフィル(底地)(注2)	-	-	-
R	コンツェ恵比寿	2004年3月	3.4年	1,008
商業施設 計			8.3年	18,379
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	13.8年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	15.1年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	20.2年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	14.9年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	23.0年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	15.5年	2,558
O	りそな・マルハビル	1978年11月	28.8年	1,791
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1988年4月	19.3年	1,907
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	1965年9月	41.9年	1,533
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注3)	2003年2月	4.5年	1,460
オフィス 計			17.2年	26,829
第8期末(19物件)			13.9年	43,748
取得予定物件を含む20物件			13.6年	45,208

* 築年数は、2007年7月31日を基準日とする

(注1) 取得価額ベース

(注2) 湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

(注3) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

土地建物比率

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	土地価格		建物価格		築年数	長期修繕(15年)の費用見積
				比率		比率		
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	12,125	80.3%	2,975	19.7%	7.8年	279
R	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	9.6年	52
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	21.8年	82
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	28.9年	1,106
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	27.8年	179
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	9.2年	17
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	5,408	56.8%	4,112	43.2%	9.1年	383
R	cocoti(ココチ)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	2.8年	102
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	6,810	6,810	100.0%	0	0.0%	-	-
R	GONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	4,109	80.3%	1,008	19.7%	3.4年	59
商業施設 計		86,427	68,048	78.7%	18,379	21.3%	8.3年	2,259
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	13.8年	2,226
O	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	15.1年	274
O	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	20.2年	460
O	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	14.9年	814
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	23.0年	196
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	15.5年	491
O	りそな・マルハビル	23,260	21,469	92.3%	1,791	7.7%	28.8年	2,632
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,630	6,723	77.9%	1,907	22.1%	19.3年	237
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シゲマ八丁堀ビル)	7,000	5,467	78.1%	1,533	21.9%	41.9年	626
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注2)	8,500	7,040	82.8%	1,460	17.2%	4.5年	161
オフィス 計		93,810	66,981	71.4%	26,829	28.6%	17.2年	8,117
第8期末(19物件)		171,737	127,989	74.5%	43,748	25.5%	13.9年	10,215
取得予定物件を含む20物件		180,237	135,029	74.9%	45,208	25.1%	13.6年	10,376

* 築年数は、2007年1月31日を基準日とする

(注1) 湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

(注2) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

長期修繕の費用見積

(単位:百万円)

用途 区分	物件名	長期修繕の費用見積		第8期決算数値		第9期予想数値	
		15年間合計	半年間単純平均	修繕費+資本的支出	減価償却費	修繕費+資本的支出	減価償却費
R	QFRONT(キューフロント)	279	9	4	59	6	59
R	レキシントン青山	52	2	0	7	7	7
R	TOKYU REIT表参道スクエア	82	3	2	8	8	8
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1,106	37	29	26	34	26
R	第2東急鷺沼ビル	179	6	5	8	4	8
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	17	1	1	5	3	5
R	ビーコンビルプラザ(トヨカト能見台店)	383	13	3	96	3	86
R	cocoti(ココチ)	102	3	3	165	7	165
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	-	-	-	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	59	2	0	18	1	18
商業施設 計		2,259	75	47	392	73	383
O	世田谷ビジネススクエア	2,226	74	21	250	52	251
O	東急南平台町ビル	274	9	6	30	12	30
O	東急桜丘町ビル	460	15	30	19	12	19
O	東京日産台東ビル	814	27	10	51	8	51
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	196	7	3	9	3	9
O	TOKYU REIT蒲田ビル	491	16	16	53	33	53
O	りそな・マルハビル	2,632	88	10	61	159	62
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	237	8	4	41	5	41
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	626	21	21	48	45	48
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注2)	161	5	-	-	0	5
オフィス 計		8,117	271	121	560	329	570
第8期末(19物件)		10,215	340	168	952	401	948
取得予定物件を含む20物件		10,376	346	168	952	401	952

(注1) 湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

(注2) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

長期修繕と減価償却累計額の見積り

(単位:百万円)

	減価償却累計額 (15年)	長期修繕見積 (15年間合計)	差額	カバー率	参考 取得時 建物帳簿価額	備考 長期修繕見積を再取得した物件
第5期末(17物件)	22,253	8,019	-14,233	277.5%	44,945	
横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)売却	-1,759	-286	1,473	614.3%	-2,998	
湘南モールフィル(底地)取得	0	0	0	—	0	
長期修繕見積再取得による変動(3物件合計)	-243	535	778	—	—	(注2) レキシントン青山、東京日産台東ビル、TOKYU REIT蒲田ビル
第6期末(17物件)	20,251	8,268	-11,983	244.9%	41,947	
TOKYU REIT八丁堀(旧 シグマ八丁堀ビル)取得	973	626	-347	155.3%	1,583	
CONZE(コンツェ)恵比寿取得	501	59	-442	851.5%	1,011	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	266	1,015	749	26.2%	—	(注3) りそな・マルハビル、東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)
第7期末(19物件)	21,991	9,968	-12,023	220.6%	44,540	
長期修繕見積再取得による変動(2物件合計)	-253	247	500	-102.5%	—	(注4) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)
第8期末(19物件)	21,738	10,215	-11,523	212.8%	44,540	

* 減価償却累計額(15年)は、東急REIMIによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている

* 長期修繕見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある

(注1) QFRONT(キューフロント)、第2東急鷺沼ビル、世田谷ビジネススクエア、東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル、TOKYU REIT赤坂檜町ビルについて、長期修繕見積を再取得

(注2) レキシントン青山、東京日産台東ビル、TOKYU REIT蒲田ビルについて、長期修繕見積を再取得

(注3) りそな・マルハビル、東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)について、長期修繕見積を再取得

(注4) TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)について、長期修繕見積を再取得

実質内部資金調達累計額

	第1期	第2期	第2期末 累計額	第3期	第3期末 累計額	第4期	第4期末 累計額	第5期	第5期末 累計額	第6期	山下町 売却分 (注)	第6期末 累計額	第7期	第7期末 累計額	第8期	第8期末 累計額	第9期 (予想)	第9期末 累計額 (予想)
減価償却費等 (百万円) (A)	466	609	1,075	801	1,877	928	2,805	982	3,787	969	-259	4,498	946	5,445	952	6,397	952	7,350
資本的支出額 (百万円) (B)	46	388	434	68	502	142	645	154	800	179	-0	978	37	1,016	79	1,096	256	1,352
差引実質内部資金調達 (百万円) (C)=(A)-(B)	420	221	641	733	1,374	785	2,160	827	2,987	790	-258	3,519	909	4,428	872	5,301	696	5,997
投資口数 (D)	98,000	98,000	98,000	142,000	142,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	-	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380	169,380
1投資口当たり 実質内部資金調達 (円) (E)=(C)/(D)	4,290	2,256	6,546	5,162	9,680	5,532	15,212	4,883	17,636	4,667	-	20,779	5,367	26,146	5,151	31,297	4,112	35,410
備考		りそな・マルハビル 改修工事実施								(注) 横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店) 売却分								

建物状況報告書(エンジニアリングレポート)の作成者

2007年7月31日現在

作成者	用途区分	調査対象物件	作成年月
株式会社イー・アール・エス	R	QFRONT(キューフロント) (注1)	2002年8月7日
	R	レキシントン青山 (注2)	2003年3月17日
	R	TOKYU REIT表参道スクエア (注3)	2002年11月29日
	R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう) (注4)	2003年4月30日
	R	第2東急鷺沼ビル (注1)	2002年11月8日
	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(注5)	2003年10月24日
	R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) (注5)	2004年2月9日
	R	cocoti(ココチ)	2005年2月15日
	O	世田谷ビジネススクエア (注1)	2002年11月8日
	O	東急南平台町ビル (注1)	2002年11月8日
	O	東急桜丘町ビル (注1)	2002年11月8日
	O	東京日産台東ビル (注2)	2003年1月31日
	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル (注1)	2002年11月29日
	O	りそな・マルハビル (注4)	2003年7月25日
	O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	2004年9月6日
	清水建設株式会社	O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) (注6)
O		TOKYU REIT蒲田ビル (注2)	2003年3月26日
株式会社竹中工務店	O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	2006年9月11日
	R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	2006年9月7日

(注1) 2006年1月20日に長期修繕費用予測を再取得

(注2) 2006年7月4日に長期修繕費用予測を再取得

(注3) 2004年8月20日に長期修繕費用予測を再取得

(注4) 2007年1月12日に長期修繕費用予測を再取得

(注5) 2007年7月13日に長期修繕費用予測を再取得

(注6) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日に物件取得(予定)

(注7) 湘南モールフィル(底地)は、建物を保有していないため、建物状況の調査は行っていない

2007年7月31日現在

用途区分	物件名	施工会社	設計事務所	構造計算書再委託先	検査機関
R	QFRONT (キューフロント)	東急建設	アール・アイ・イー	川口衛構造設計事務所	行政
R	レキシントン青山	栗本建設工業	アーキ&テクト建築研究所	無	行政
R	TOKYU REIT表参道スクエア	鹿島建設	松田平田坂本設計事務所	無	行政
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
R	第2東急鷺沼ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東急建設	東急建設	無	行政
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	清水建設	I. N. A. 新建築研究所	無	行政
R	cocoti(ココチ)	大成建設	大成建設	無	(財)日本建築センター
R	湘南モールフィル(底地)	—	—	—	—
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	東急建設	東急建設	無	(財)東京都 防災・建築まちづくりセンター
O	世田谷ビジネススクエア	東急建設	東急設計コンサルタント (デザイン:アーキテクトファイブ)	無	行政
O	東急南平台町ビル	東急建設	東京急行電鉄	無 (東急建設)	行政
O	東急桜丘町ビル	東急建設	東急設計コンサルタント	無	行政
O	東京日産台東ビル	鹿島建設、日東建設	日本設計	無	行政
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	鹿島建設	鹿島建設	無	行政
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	鹿島建設、住友建設	日建設計	無	行政
O	りそな・マルハビル	鹿島建設、東海興業、竹中工務店 清水建設、青木建設	圓堂建築設計事務所、松田平田坂本設計事務所、 構造計画研究所	無 (構造計画研究所)	行政
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	大林組、日本国土開発、同和工営	観光企画設計社	構造計画研究所	行政
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル (旧 シグマ八丁堀ビル)	竹中工務店	山下寿郎設計事務所	無	行政
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) (注)	東急建設	東急設計コンサルタント、東急建設	無	日本ERI(株)

* 構造計算書の再委託先の有無は、構造計算書の本書等により確認した事項

* 施工会社・設計事務所等の名称は、建物竣工時点

(注) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

保有エレベーター一覧

2007年7月31日現在

物件名	エレベーター設置台数	製造会社	保守管理会社	竣工年月
QFRONT (キューフロント)	乗用2、人荷非常1	日立製作所	日立ビルシステム	1999年10月
レキシントン青山	1	東芝エレベータ	東芝エレベータ	1998年1月
TOKYU REIT表参道スクエア	1	日本オーチス・エレベータ	ジャパンエレベーターサービス	1985年10月
東急鷺沼ビル (さぎ沼とときゅう)	3	日立製作所	日立ビルシステム	1978年9月
第2東急鷺沼ビル	1	日立製作所	日立ビルシステム	1979年10月
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1998年7月
ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	乗用4、人荷1、荷物1	東芝エレベータ	東芝エレベータ	1998年6月
cocoti(ココチ)	乗用3、人荷非常1	日立製作所	日立ビルシステム	2004年9月
湘南モールフィル(底地)	—	—	—	—
CONZE(コンツェ) 恵比寿	3	日立製作所	日立ビルシステム	2004年3月
世田谷ビジネススクエア	乗用24、人荷6、人荷非常1、非常1	日立製作所 三菱電機 フジテック	日立ビルシステム 三菱電機ビルテクノサービス フジテック	1993年9月
東急南平台町ビル	2	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1992年7月
東急桜丘町ビル	2	日立製作所	日立ビルシステム	1987年6月
東京日産台東ビル	オフィス3、住宅1	日立製作所	日立ビルシステム	1992年9月
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1984年8月
TOKYU REIT蒲田ビル	乗用2、人荷非常1	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1992年2月
りそな・マルハビル	乗用4、非常1 (注1)	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	1978年11月
TOKYU REIT虎ノ門ビル	3	東芝エレベータ	東芝エレベータ	1988年4月
TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	4	日立製作所	サイタ工業	1965年9月
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル) (注2)	2	日立製作所	日立ビルシステム	2003年2月

(注1) りそな・マルハビルのエレベーター設置台数は本投資法人の管理運営分のみ記載

(注2) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

TOKYU REIT

テナント・リーシング

稼働率の実績と見込み

用途区分	物件名	テナント数			総賃貸可能面積 (㎡)			総賃貸面積 (㎡)			稼働率		
		2007/1/31 実績	2007/7/31 実績	2008/1/31 見込み	2007/1/31 実績	2007/7/31 実績	2008/1/31 見込み	2007/1/31 実績	2007/7/31 実績	2008/1/31 見込み	2007/1/31 実績	2007/7/31 実績	2008/1/31 見込み
R	QFRONT(キューフロント)	4	4	4	4,544.07	4,544.07	4,544.07	4,544.07	4,544.07	4,544.07	100.0%	100.0%	100.0%
R	レキシントン青山	2	2	2	2,241.76	2,241.76	2,241.76	2,241.76	2,241.76	2,241.76	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	4	4	4	2,702.42	2,702.42	2,702.42	2,702.42	2,702.42	2,702.42	100.0%	100.0%	100.0%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とつきゆう)	1	1	1	19,610.06	19,610.06	19,610.06	19,610.06	19,610.06	19,610.06	100.0%	100.0%	100.0%
R	第2東急鷺沼ビル	1	1	1	1,284.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	2	2	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	100.0%	100.0%	100.0%
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	1	1	1	50,285.89	50,285.89	50,285.89	50,285.89	50,285.89	50,285.89	100.0%	100.0%	100.0%
R	cocoti (ココチ)	16	16	16	8,319.95	8,319.95	8,319.95	8,319.95	8,319.95	8,319.95	100.0%	100.0%	100.0%
R	湘南モールフィル(底地)	1	1	1	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	44,078.12	100.0%	100.0%	100.0%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	8	8	8	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,319.24	2,319.24	100.0%	100.0%	100.0%
	商業施設 計	40	40	40	136,929.16	136,929.16	136,929.16	136,929.16	136,929.16	136,929.16	100.0%	100.0%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア	58	61	59	24,871.48	24,857.50	24,903.77	24,457.87	24,808.86	24,677.75	98.3%	99.8%	99.1%
O	東急南平台町ビル	1	1	1	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	2	2	2	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	100.0%	100.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	12	13	13	7,947.25	7,947.25	7,947.25	7,864.55	7,947.25	7,947.25	99.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	5	5	5	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4	3	3	7,337.82	7,337.82	7,337.82	7,337.82	6,487.11	6,487.11	100.0%	88.4%	88.4%
O	りそな・マルハビル	3	3	3	14,414.99	14,414.99	14,414.99	14,414.99	14,414.99	14,414.99	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	6	6	6	10,038.01	10,038.01	10,038.01	10,038.01	10,038.01	10,038.01	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	9	9	9	6,022.75	6,021.25	6,021.25	5,963.25	5,961.75	5,961.75	99.0%	99.0%	99.0%
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注)	-	-	1	-	-	3,533.03	-	-	3,533.03	-	-	100.0%
	オフィス 計	100	103	102	85,723.92	85,708.44	89,287.74	85,168.11	84,749.59	88,151.51	99.4%	98.9%	98.7%
	合計	140	143	142	222,653.08	222,637.60	226,216.90	222,097.27	221,678.75	225,080.67	99.8%	99.6%	99.5%

* 見込みの数値は、2007年8月31日時点において契約済のテナント、及び解約予告受領済のテナントのみを反映している

* 世田谷ビジネススクエアの面積は共有持分割合を乗じて得た値

(注) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

■ 総賃賃面積ベース（湘南モールフィル(底地)を除く）

	総賃賃面積								単価							
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末
商業施設(都心)	9,665.09㎡ (2,923.69坪)	11,031.19㎡ (3,336.94坪)	11,031.19㎡ (3,336.94坪)	16,023.16㎡ (4,847.01坪)	18,732.87㎡ (5,666.69坪)	19,351.25㎡ (5,853.75坪)	21,670.49㎡ (6,555.32坪)	21,670.49㎡ (6,555.32坪)	12,089円/月㎡ (39,965円/月坪)	12,757円/月㎡ (42,172円/月坪)	12,779円/月㎡ (42,243円/月坪)	12,628円/月㎡ (41,745円/月坪)	12,771円/月㎡ (42,219円/月坪)	12,734円/月㎡ (42,095円/月坪)	12,316円/月㎡ (40,714円/月坪)	12,453円/月㎡ (41,166円/月坪)
商業施設(郊外)	20,894.66㎡ (6,320.64坪)	20,894.66㎡ (6,320.64坪)	80,139.25㎡ (24,242.12坪)	80,139.25㎡ (24,242.12坪)	80,139.25㎡ (24,242.12坪)	71,180.55㎡ (21,532.12坪)	71,180.55㎡ (21,532.12坪)	71,180.55㎡ (21,532.12坪)	2,832円/月㎡ (9,361円/月坪)	2,832円/月㎡ (9,361円/月坪)	1,866円/月㎡ (6,168円/月坪)	1,866円/月㎡ (6,168円/月坪)	1,866円/月㎡ (6,168円/月坪)	1,534円/月㎡ (5,070円/月坪)	1,534円/月㎡ (5,070円/月坪)	1,534円/月㎡ (5,070円/月坪)
オフィス計	64,513.83㎡ (19,515.43坪)	66,687.97㎡ (20,173.11坪)	75,394.69㎡ (22,806.90坪)	78,038.28㎡ (23,606.58坪)	79,261.34㎡ (23,982.61坪)	79,485.70㎡ (24,044.42坪)	85,168.11㎡ (25,763.35坪)	84,749.59㎡ (25,636.75坪)	6,145円/月㎡ (20,315円/月坪)	6,134円/月㎡ (20,276円/月坪)	6,112円/月㎡ (20,204円/月坪)	6,191円/月㎡ (20,465円/月坪)	6,188円/月㎡ (20,456円/月坪)	6,192円/月㎡ (20,469円/月坪)	6,200円/月㎡ (20,497円/月坪)	6,495円/月㎡ (21,470円/月坪)
合計	95,073.58㎡ (22,439.12坪)	98,613.82㎡ (23,510.05坪)	166,565.13㎡ (26,143.83坪)	174,200.69㎡ (28,453.58坪)	178,153.46㎡ (29,649.30坪)	170,017.50㎡ (29,898.18坪)	178,019.15㎡ (32,318.68坪)	177,600.63㎡ (32,192.07坪)	6,021円/月㎡ (19,905円/月坪)	6,175円/月㎡ (20,413円/月坪)	4,510円/月㎡ (14,910円/月坪)	4,793円/月㎡ (15,845円/月坪)	4,936円/月㎡ (16,317円/月坪)	4,986円/月㎡ (16,483円/月坪)	5,079円/月㎡ (16,790円/月坪)	5,233円/月㎡ (17,300円/月坪)

■ 特殊要因控除ベース

	特殊要因控除面積(駐車場、倉庫等除く)								単価							
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末
商業施設(都心)	9,665.09㎡ (2,923.69坪)	11,031.19㎡ (3,336.94坪)	11,031.19㎡ (3,336.94坪)	16,023.16㎡ (4,847.01坪)	18,732.87㎡ (5,666.69坪)	19,351.25㎡ (5,853.75坪)	21,670.49㎡ (6,555.32坪)	21,670.49㎡ (6,555.32坪)	12,089円/月㎡ (39,965円/月坪)	12,757円/月㎡ (42,172円/月坪)	12,779円/月㎡ (42,243円/月坪)	12,628円/月㎡ (41,745円/月坪)	12,771円/月㎡ (42,219円/月坪)	12,734円/月㎡ (42,095円/月坪)	12,316円/月㎡ (40,714円/月坪)	12,453円/月㎡ (41,166円/月坪)
商業施設(郊外)	17,857.26㎡ (5,401.82坪)	17,857.26㎡ (5,401.82坪)	49,389.05㎡ (14,940.19坪)	49,389.05㎡ (14,940.19坪)	49,389.05㎡ (14,940.19坪)	41,228.99㎡ (12,471.77坪)	41,228.99㎡ (12,471.77坪)	41,228.99㎡ (12,471.77坪)	3,254円/月㎡ (10,757円/月坪)	3,254円/月㎡ (10,757円/月坪)	2,571円/月㎡ (8,498円/月坪)	2,571円/月㎡ (8,498円/月坪)	2,571円/月㎡ (8,498円/月坪)	2,188円/月㎡ (7,232円/月坪)	2,188円/月㎡ (7,232円/月坪)	2,188円/月㎡ (7,232円/月坪)
オフィス計	60,391.56㎡ (18,268.45坪)	63,152.92㎡ (19,103.76坪)	71,189.77㎡ (21,534.91坪)	73,818.48㎡ (22,330.09坪)	75,061.76㎡ (22,706.18坪)	75,283.82㎡ (22,773.35坪)	80,610.76㎡ (24,384.75坪)	80,179.55㎡ (24,254.31坪)	6,446円/月㎡ (21,309円/月坪)	6,391円/月㎡ (21,128円/月坪)	6,393円/月㎡ (21,133円/月坪)	6,443円/月㎡ (21,300円/月坪)	6,436円/月㎡ (21,276円/月坪)	6,439円/月㎡ (21,285円/月坪)	6,464円/月㎡ (21,370円/月坪)	6,778円/月㎡ (22,406円/月坪)
合計	87,913.91㎡ (26,593.96坪)	92,041.36㎡ (27,842.51坪)	131,610.01㎡ (39,812.03坪)	139,230.68㎡ (42,117.28坪)	143,183.67㎡ (43,313.06坪)	135,864.05㎡ (41,098.88坪)	143,510.23㎡ (43,411.85坪)	143,079.02㎡ (43,281.41坪)	6,418円/月㎡ (21,217円/月坪)	6,546円/月㎡ (21,638円/月坪)	5,494円/月㎡ (18,161円/月坪)	5,781円/月㎡ (19,111円/月坪)	5,932円/月㎡ (19,609円/月坪)	6,045円/月㎡ (19,984円/月坪)	6,119円/月㎡ (20,229円/月坪)	6,315円/月㎡ (20,875円/月坪)

(注) 上記賃料単価推移算出にあたって、湘南モールフィル(底地)は含みません。

(注) 商業(都心): QFRONT(キューフロント)、TOKYU REIT表参道スクエア、レキシントン青山、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア、cocoto(ココチ)、CONZE(コンツェ) 恵比寿
 商業(郊外): 東急豊沼ビル(さぎ沼とうきゅう)、第2東急豊沼ビル、ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、(横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店))

(注) 「特殊要因控除ベース」は以下の方法にて算出。

- ① 総賃料収入から、駐車場及び倉庫等からの収入相当額を合理的に算出した金額を控除
- ② 総賃賃借免責から、駐車場及び倉庫等の面積を控除
- ③ ①により算出された金額を②で算出された面積で除する。

【追加取得物件】

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
商業施設	TOKYU REIT 渋谷宇田川町ビル	横浜山下町ビル (パーニーズ ニューヨーク 横浜店)	cocoto(ココチ) 60%	cocoto(ココチ) 40%	湘南モールフィル (底地)	CONZE(コンツェ) 恵比寿	
オフィス		TOKYU REIT 虎ノ門ビル				TOKYU REIT 八丁堀ビル (旧 シグマ 八丁堀ビル)	

【売却物件】

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
商業施設					横浜山下町ビル (パーニーズ ニューヨーク 横浜店)		
オフィス							

第8期

物件名	解約面積 (㎡)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (㎡)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
	a (注1)		b (注2)		
世田谷ビジネススクエア (注3)	79.09	2	430.08	5	543.8%
東京日産台東ビル	435.79	1	518.49	2	119.0%
TOKYU REIT 蒲田ビル	5,104.26	2	4,253.55	1	83.3%
cocoti (ココチ)	1,907.88	2	1,907.88	2	100.0%
TOKYU REIT 八丁堀ビル (旧 シグマ八丁堀ビル)	432.38	1	430.88	1	99.7%
合 計	7,959.40	8	7,540.88	11	94.7%
第8期末総賃貸可能面積比	3.6%		3.4%		

(注1) 解約面積とは、第8期中(2007年2月1日～2007年7月31日)に賃貸借契約が終了した面積

(注2) 新規賃貸借契約面積とは、第8期中(2007年2月1日～2007年7月31日)に引渡しを行った面積

(注3) 世田谷ビジネススクエアの面積は全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値

第9期

物件名	解約(予定)面積 (㎡)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (㎡)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
	a (注4)		b (注5)		
世田谷ビジネススクエア (注6)	177.37	5	46.27	2	26.1%
合 計	177.37	5	46.27	2	26.1%
第9期末見込み総賃貸可能面積比	0.1%		0.02%		

(注4) 解約(予定)面積とは、2007年8月31日までに解約の通知を受領し、第9期中(2007年8月1日～2008年1月31日)に賃貸借契約が終了した面積もしくは終了する予定の面積

(注5) 新規賃貸借契約面積とは、2007年8月31日までに新規の賃貸借契約が締結され、第9期中(2007年8月1日～2008年1月31日)に引渡しを行った面積もしくは引渡しを行う予定の面積

(注6) 世田谷ビジネススクエアの面積は全体の面積に共有持分割合である55%を乗じて得た値

期末テナント上位10社

2007年7月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	契約終了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (注1)
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	22.7%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル(底地)	平成35年3月19日	44,078.12	19.9%
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	平成30年6月30日	19,610.06	8.8%
4	マルハ株式会社	水産・農林	りそな・マルハビル	平成22年1月14日	11,097.27	5.0%
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	平成24年12月31日	7,148.18	3.2%
			東急桜丘町ビル	平成23年12月31日	3,878.36	1.7%
6	独立行政法人原子力安全基盤機構	その他	TOKYU REIT虎ノ門ビル	平成20年3月31日 (注2)	6,579.05	3.0%
7	サン・マイクロシステムズ株式会社	情報・通信	世田谷ビジネススクエア (注3)	平成22年4月30日	5,800.76	2.6%
8	株式会社富士通アドバンスソリューションズ	情報・通信	TOKYU REIT蒲田ビル	平成21年3月31日	4,253.55	1.9%
9	株式会社TSUTAYA STORES	サービス	QFRONT(キューフロント)	平成31年12月14日	3,556.31	1.6%
			世田谷ビジネススクエア (注3)	平成20年6月30日	206.13	0.1%
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 (注3)	平成20年8月31日 (注2)	3,004.40	1.4%
賃貸面積上位10テナントの合計					159,498.08	72.0%
第8期末(19物件)の総賃貸面積					221,678.75	100.0%

(注1)「比率」は、19物件の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

(注2)複数の賃貸面積のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載

(注3)世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

長期契約テナント

2007年7月31日現在

テナント名	物件名	賃料改定期間	賃料改定期間	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積比率 (%)	月額賃料総額 合計 (千円)	比率 (%)
株式会社イトーヨーカ堂	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	自: 1998年6月18日 至: 2018年6月17日	3年毎(注1)	50,285.89	22.6%	317,173	31.5%
大和ハウス工業株式会社	湘南モールフィル(底地)	自: 2003年3月20日 至: 2023年3月19日	3年毎	44,078.12	19.8%		
株式会社東急ストア	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	自: 2003年9月10日 至: 2018年6月30日	3年毎(注2)	19,610.06	8.8%		
東京急行電鉄株式会社	東急南平台町ビル	自: 2002年12月27日 至: 2012年12月31日	2年毎	7,148.18	3.2%		
株式会社TSUTAYA STORES	QFRONT(キューフロント)	自: 2001年7月2日 至: 2019年12月14日	3年毎	3,556.31	1.6%		
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	自: 2002年12月1日 至: 2013年7月31日 (注3)	改定なし	1,487.21	0.7%		
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア	自: 1993年10月1日 至: 2013年9月30日	2年毎	1,207.80	0.5%		
ロイヤルホールディングス株式会社	TOKYU REIT 表参道スクエア	自: 2000年7月11日 至: 2015年8月22日	3年毎	764.83	0.3%		
新キャタビラー三菱株式会社	世田谷ビジネススクエア	自: 1993年10月22日 至: 2013年10月21日	2年毎	708.01	0.3%		
TOHOシネマズ株式会社	QFRONT(キューフロント)	自: 1999年12月18日 至: 2019年12月17日	3年毎	528.93	0.2%		
株式会社ぶん楽	QFRONT(キューフロント)	自: 2002年7月1日 至: 2019年12月14日	3年毎	458.83	0.2%		
株式会社フードスコープ	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	331.11	0.1%		
株式会社ミュージーランニングアンドオペレーターズ	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	323.78	0.1%		
株式会社グラナダ	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	287.15	0.1%		
パークタワーホテル株式会社	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	287.15	0.1%		
株式会社トラジ	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	287.15	0.1%		
株式会社ドリームアーク	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2006年7月1日 至: 2014年3月21日	改定なし	287.15	0.1%		
株式会社タスク	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	287.15	0.1%		
有限会社シェイノ	CONZE(コンツェ)恵比寿	自: 2004年3月22日 至: 2014年3月21日	改定なし	228.60	0.1%		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	TOKYU REIT 赤坂榴町ビル	自: 1999年7月1日 至: 2019年6月30日	3年毎	158.60	0.1%		
株式会社東急ストア	第2東急鷺沼ビル	自: 2002年12月27日 至: 2018年6月30日	3年毎(注2)	駐車場	-		
東京急行電鉄株式会社	QFRONT(キューフロント)	自: 2002年12月20日 至: 2019年12月31日	改定なし	壁面	-		
株式会社TSUTAYA STORES	QFRONT(キューフロント)	自: 2005年6月1日 至: 2019年12月14日	3年毎	寄り付き	-		
長期契約テナントの賃貸面積/月額賃料の合計				132,312.01	59.4%		
第8期末(19物件)の総賃貸可能面積/月額賃料				222,637.60	100.0%	1,007,441	100.0%

1.71%

* 賃料の改定がない
長期契約の賃貸面積比率

- * 長期契約の定義: 定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、2007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
このうち定期建物賃貸借契約テナントはCONZE(コンツェ)恵比寿8テナントに、東急電鉄株式会社、及び株式会社ザラ・ジャパンを加えた10テナント
また、大和ハウス工業株式会社は、事業用定期借地権設定契約テナント
- * 賃貸面積は2007年7月31日現在の実績ベース

(注1) 2008年6月17日まで改定はない 但し、2001年3月1日付建物賃貸借に関する覚書に基づき、賃貸人が信託不動産の売却を行う場合、又は受益者が受益権の売却を行う場合には、当該売却日が賃料改定日とされている

(注2) 当初6年間改定はない

(注3) 賃借人は6ヶ月の予告期間をもって期間内解約を申し入れることができる

東急グループ各社テナント比率

2007年7月31日現在

	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率	年間賃料(注1) (千円)	月額賃料(注1) (千円)	比率
1	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	8.7%	619,744	51,645	5.0%
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.2%	363,232	30,269	2.9%
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.7%	360,766	30,063	2.9%
4	株式会社東急エージェンシー	サービス	赤坂四丁目ビル (注2) (東急エージェンシー本社ビル)	3,533.03	1.6%	385,200	32,100	3.1%
5	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア(注3)	3,004.40	1.3%	262,411	21,867	2.1%
6	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%
7	その他	—	—	1,281.74	0.6%	97,678	8,139	0.8%

東急グループ各社合計(第8期末)				34,922.74	15.8%	1,963,033	163,586	16.2%
ポートフォリオ合計 第8期末(19物件)		総賃貸面積(㎡)		221,678.75	100.0%	—	—	—
		総賃料収入(千円)		—	—	12,089,292	1,007,441	100.0%

東急グループ各社合計(取得予定物件を含む20物件)				38,455.77	17.1%	2,348,233	195,686	18.8%
ポートフォリオ合計 取得予定物件を含む20物件		総賃貸面積(㎡)		225,211.78	100.0%	—	—	—
		総賃料収入(千円)		—	—	12,475,418	1,039,618	100.0%

* 各テナントの比率は、取得予定物件を含めた20物件に対する比率

(注1)「年間賃料」は、月額賃料を12倍して算出

(注2) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

(注3) 世田谷ビジネススクエアの「賃貸面積」「年間賃料」「月額賃料」は、共有持分割合55%の値を表示

契約残存期間別収入比率

種別		1年以内	1年超、2年以内	2年超、5年以内	5年超、10年以内	10年超	合計	契約残存期間(年)
第8期末 (19物件)	商業施設	2.8%	10.1%	23.2%	12.7%	51.2%	100.0%	7.9
	オフィス	26.5%	30.7%	34.0%	8.5%	0.2%	100.0%	2.2
	合計	16.1%	21.7%	29.3%	10.4%	22.6%	100.0%	4.7

- * 2007年7月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を対象に算出(総賃貸収入ではない)
- * 残存期間の起算日は、2007年8月1日
- * 契約残存期間は加重平均により算出

定期借家契約と普通借家契約の比率

用途区分	物件名	テナント数			比率		第8期末 月額賃料(百万円)			比率	
		定期	普通	計	定期	普通	定期	普通	計	定期	普通
R	QFRONT(キューフロント)	0	4	4	0.0%	100.0%	0	67	67	0.0%	100.0%
R	レキシントン青山	0	2	2	0.0%	100.0%	0	25	25	0.0%	100.0%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	2	2	4	50.0%	50.0%	7	20	28	26.6%	73.4%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	100.0%	0.0%	28	0	28	100.0%	0.0%
R	cocoti(ココチ)	12	4	16	75.0%	25.0%	53	47	101	52.7%	47.3%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	100.0%	0.0%	19	0	19	100.0%	0.0%
	都心商業施設 計	24	12	36	66.7%	33.3%	108	161	269	40.1%	59.9%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	51	51	0.0%	100.0%
R	第2東急鷺沼ビル	0	1	1	0.0%	100.0%	0	7	7	0.0%	100.0%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	0	1	1	0.0%	100.0%	0	50	50	0.0%	100.0%
R	湘南モールフィル(底地)(注)	1	0	1	100.0%	0.0%	29	0	29	100.0%	0.0%
	郊外商業施設 計	1	3	4	25.0%	75.0%	29	109	138	21.0%	79.0%
	商業施設 計	25	15	40	62.5%	37.5%	137	270	408	33.6%	66.4%
O	世田谷ビジネススクエア	2	59	61	3.3%	96.7%	2	160	163	1.5%	98.5%
O	東急南平台町ビル	1	0	1	100.0%	0.0%	30	0	30	100.0%	0.0%
O	東急桜丘町ビル	1	1	2	50.0%	50.0%	30	9	39	76.3%	23.7%
O	東京日産台東ビル	1	12	13	7.7%	92.3%	7	23	31	24.2%	75.8%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	0	5	5	0.0%	100.0%	0	19	19	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	0	3	3	0.0%	100.0%	0	33	33	0.0%	100.0%
O	りそな・マルハビル	1	2	3	33.3%	66.7%	100	30	131	76.5%	23.5%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	6	6	0.0%	100.0%	0	68	68	0.0%	100.0%
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	0	9	9	0.0%	100.0%	0	32	32	0.0%	100.0%
	オフィス 計	6	97	103	5.8%	94.2%	170	379	550	31.0%	69.0%
	合計	31	112	143	21.7%	78.3%	308	650	958	32.1%	67.9%

* テナント数は8期末時点

* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)

(注) 湘南モールフィル(大和ハウス工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約テナント

テナント入替率実績

面積ベース

物件名	第6期					第7期					第8期				
	総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規		総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規		総賃貸 可能面積 (㎡)	解約		新規	
		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)
a	b	b/a	c	c/a	a	b	b/a	c	c/a	a	b	b/a	c	c/a	
QFRONT(キューフロント)	4,544.07	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,544.07	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,544.07	0.00	0.0%	0.00	0.0%
レキシントン 青山	2,241.76	474.38	21.2%	474.49	21.2%	2,241.76	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,241.76	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT表参道スクエア	2,702.42	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,702.42	169.80	6.3%	169.80	6.3%	2,702.42	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,543.05	55.84	3.6%	55.84	3.6%	1,543.05	0.00	0.0%	0.00	0.0%
cocoti (ココチ)	8,319.95	0.00	0.0%	618.27	7.4%	8,319.95	84.10	1.0%	84.10	1.0%	8,319.95	1,907.88	22.9%	1,907.88	22.9%
CONZE(コンツェ)恵比寿	-	-	-	-	-	2,319.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,319.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%
都心商業施設 計	19,351.25	474.38	2.5%	1,092.76	5.6%	21,670.49	309.74	1.4%	309.74	1.4%	21,670.49	1,907.88	8.8%	1,907.88	8.8%
東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%	19,610.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%	19,610.06	0.00	0.0%	0.00	0.0%
第2東急鷺沼ビル	1,284.60	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,284.60	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,284.60	0.00	0.0%	0.00	0.0%
ビーコンヒルプラザイトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%	50,285.89	0.00	0.0%	0.00	0.0%
湘南モールフィル(底地)	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%	44,078.12	0.00	0.0%	0.00	0.0%
郊外商業施設 計	115,258.67	0.00	0.0%	0.00	0.0%	115,258.67	0.00	0.0%	0.00	0.0%	115,258.67	0.00	0.0%	0.00	0.0%
商業施設 計	134,609.92	474.38	0.4%	1,092.76	0.8%	136,929.16	309.74	0.2%	309.74	0.2%	136,929.16	1,907.88	1.4%	1,907.88	1.4%
世田谷ビジネススクエア	24,931.53	175.16	0.7%	140.00	0.6%	24,871.48	883.83	3.6%	645.37	2.6%	24,857.50	79.09	0.3%	430.08	1.7%
東急南平台町ビル	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,148.18	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東急桜丘町ビル	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%	4,737.19	0.00	0.0%	0.00	0.0%
東京日産台東ビル	7,947.25	0.00	0.0%	242.34	3.0%	7,947.25	82.70	1.0%	0.00	0.0%	7,947.25	435.79	5.5%	518.49	6.5%
TOKYU REIT赤坂櫛町ビル	3,206.25	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,206.25	0.00	0.0%	0.00	0.0%	3,206.25	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT蒲田ビル	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,337.82	5,104.26	69.6%	4,253.55	58.0%
りそな・マルハビル	14,414.99	0.00	0.0%	0.00	0.0%	14,414.99	0.00	0.0%	0.00	0.0%	14,414.99	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT虎ノ門ビル	9,997.69	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,038.01	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,038.01	0.00	0.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	-	-	-	-	-	6,022.75	0.00	0.0%	39.67	0.7%	6,021.25	432.38	7.2%	430.88	7.2%
オフィス 計	79,720.90	175.16	0.2%	382.34	0.5%	85,723.92	966.53	1.1%	685.04	0.8%	85,708.44	6,051.52	7.1%	5,633.00	6.6%
合計	214,330.82	649.54	0.3%	1,475.10	0.7%	222,653.08	1,276.27	0.6%	994.78	0.4%	222,637.60	7,959.40	3.6%	7,540.88	3.4%

賃料更改期間(物件別)

物件名	テナント数			第8期末月額賃料(百万円)			賃料更改期間(年)		
	定期	普通	計	定期	普通	計	定期	普通	計
QFRONT(キューフロント)	0	4	4	0	67	67	0.00	3.00	3.00
レキシントン青山	0	2	2	0	25	25	0.00	2.82	2.82
TOKYU REIT表参道スクエア	2	2	4	7	20	28	5.00	2.42	3.11
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2	0	2	28	0	28	10.07	0.00	10.07
cocoti(ココチ)	12	4	16	53	47	101	5.00	5.00	5.00
CONZE(コンツェ) 恵比寿	8	0	8	19	0	19	10.00	0.00	10.00
都心商業 計	24	12	36	108	161	269	7.21	3.49	4.98
東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	0	1	1	0	51	51	0.00	3.00	3.00
第2東急鷺沼ビル	0	1	1	0	7	7	0.00	1.00	1.00
ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	0	1	1	0	50	50	0.00	3.00	3.00
湘南モールフィル(底地)(注)	1	0	1	29	0	29	3.00	0.00	3.00
郊外商業施設 計	1	3	4	29	109	138	3.00	2.86	2.89
商業施設 計	25	15	40	137	270	408	6.32	3.24	4.28
世田谷ビジネススクエア	2	59	61	2	160	163	1.90	2.18	2.18
東急南平台町ビル	1	0	1	30	0	30	2.00	0.00	2.00
東急桜丘町ビル	1	1	2	30	9	39	2.00	2.00	2.00
東京日産台東ビル	1	12	13	7	23	31	10.00	2.00	3.93
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	0	5	5	0	19	19	0.00	2.07	2.07
TOKYU REIT蒲田ビル	0	3	3	0	33	33	0.00	2.00	2.00
りそな・マルハビル	1	2	3	100	30	131	3.00	1.49	2.64
TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	6	6	0	68	68	0.00	1.37	1.37
TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	0	9	9	0	32	32	0.00	2.46	2.46
オフィス 計	6	97	103	170	379	550	2.94	1.96	2.27
合計	31	112	143	308	650	958	4.45	2.49	3.12

* テナント数は第8期末時点

* 賃料は共益費込み(駐車場及び看板等の収入を除く)

* 賃料更改期間は第8期末月額賃料をベースとした加重平均で算出した。

(注) 湘南モールフィル(大和ハウス工業株式会社)は事業用定期借地権設定契約テナント

第8期末(19物件)ベース

	帝国データバンクランク					
	A	B	C	D	E	ランク分け無
商業施設	0.0%	30.8%	24.2%	22.2%	0.0%	22.8%
オフィス	0.4%	26.6%	45.6%	1.8%	0.0%	25.6%
合計	0.2%	28.4%	36.2%	10.7%	0.0%	24.4%

- * 2007年7月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を対象に算出(総賃貸収入ではない)
- * 金融機関等はランク分け無しに分類される

帝国データバンクランクの定義

ランク	A	B	C	D	E
評点	100～86点	85～66点	65～51点	50～36点	35点以下
信用程度	超優良	優良	普通	やや劣る	劣る

用途区分	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬 (a)料率 (注1)	基本報酬 (b)料率 (注2)	契約期間	解約条件
R	QFRONT(キューフロント)	東急電鉄	1.0%	2.8%	1年間	1ヶ月前予告
R	レキシントン青山	東急不動産		1.3%		
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東急不動産		1.3%		
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	東急電鉄		-		
R	第2東急鷺沼ビル	東急電鉄		1.3%		
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東急電鉄		-		
R	ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	東急不動産		-		
R	cocoti(ココチ)	東急電鉄		1.3%		
R	湘南モールフィル(底地)	-	-	-	-	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	東急電鉄	1.0%	1.3%	1年間	1ヶ月前予告
O	世田谷ビジネススクエア	東急不動産		2.8%		6ヶ月前予告
O	東急南平台町ビル	東急電鉄		-		1ヶ月前予告
O	東急桜丘町ビル	東急電鉄		0.5%		
O	東京日産台東ビル	東急不動産		1.3%		
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東急不動産		1.3%		
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東急電鉄		1.3%		
O	りそな・マルハビル	東急不動産		1.3%		
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東急電鉄		1.3%		
O	TOKYU REIT八丁堀ビル(旧 シグマ八丁堀ビル)	東急不動産		1.3%		
O	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)(注3)	東急不動産	0.5%			

(注1) 基本報酬(a)料率 : 各物件の該当月の総収入から水道光熱費を控除した額に対して乗ずる料率

(注2) 基本報酬(b)料率 : 各物件の該当月の営業利益(ただし、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)に対して乗ずる料率

(注3) 赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)は2008年1月31日取得(予定)

* 料率などは2007年7月31日の契約内容に基づく

TOKYU REIT

マーケット

2006年-2007年

	投資対象地域							
	都心5区地域				東急沿線地域 *4 (渋谷区を除く)		合計	
	都心5区		準ずる地域 *3		地点	比率	地点	比率
	地点	比率	地点	比率				
上昇 *2	122 (128)	100.0% (100.0%)	13 (12)	100.0% (92.3%)	121 (104)	100.0% (86.7%)	256 (244)	100.0% (93.5%)
横ばい (変動率ゼロ)	0 (0)	0.0% (0.0%)	0 (0)	0.0% (0.0%)	0 (7)	0.0% (5.8%)	0 (7)	0.0% (2.7%)
下落	0 (0)	0.0% (0.0%)	0 (1)	0.0% (7.7%)	0 (9)	0.0% (7.5%)	0 (10)	0.0% (3.8%)
合計	122 (128)	100% (100.0%)	13 (13)	100% (100.0%)	121 (120)	100% (100.0%)	256 (261)	100% (100.0%)

(出所)2007年9月発表都道府県地価調査より東急REIMが集計

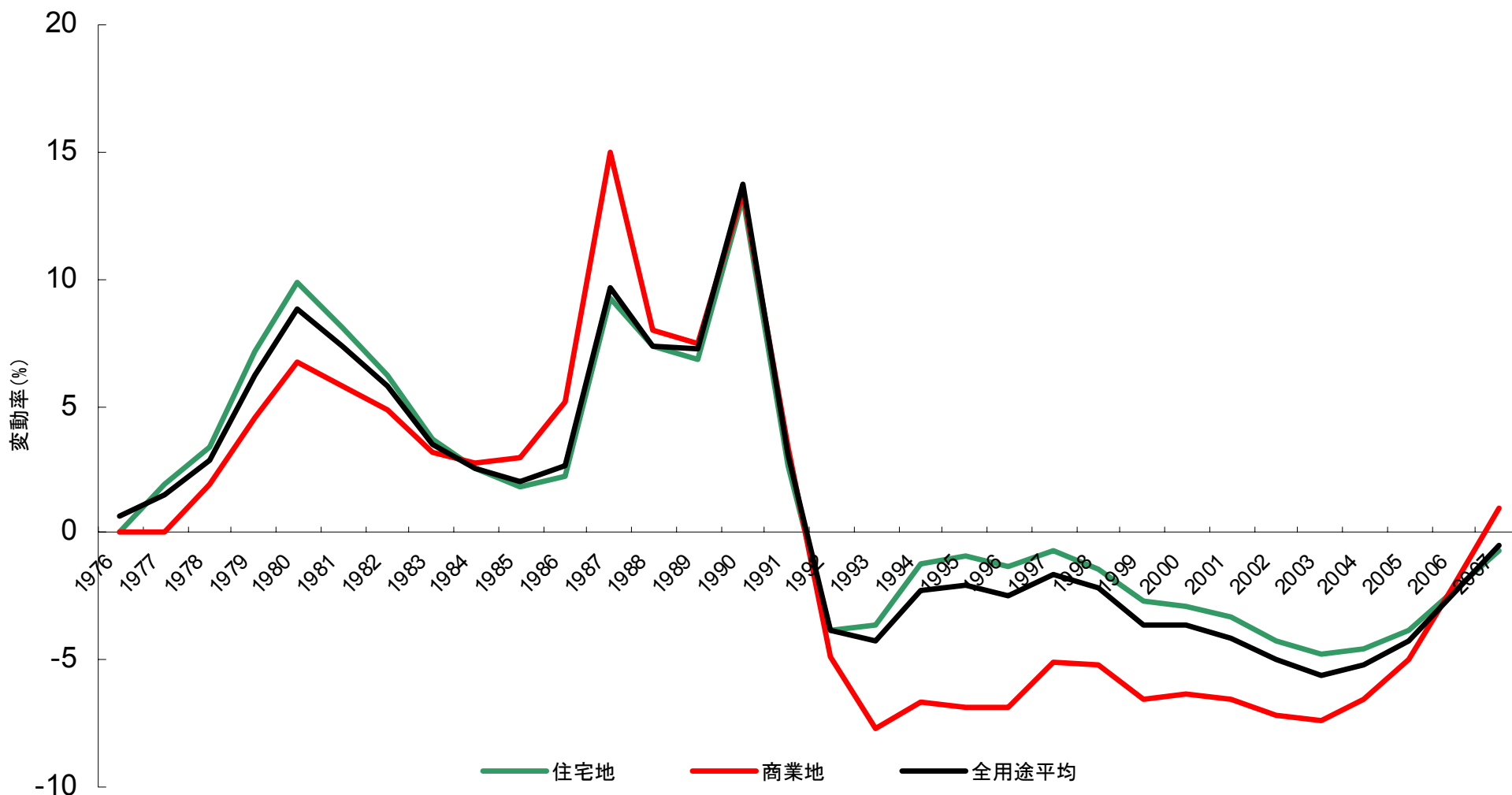
*1 下段の()は前年の値です。

*2 「上昇」とは2007年(2006年)の基準地価が2006年(2005年)より上昇した地点、
「横ばい」とは2006年(2005年)と同価格の地点、
「下落」とは2006年(2005年)より下落した地点をそれぞれ表します。

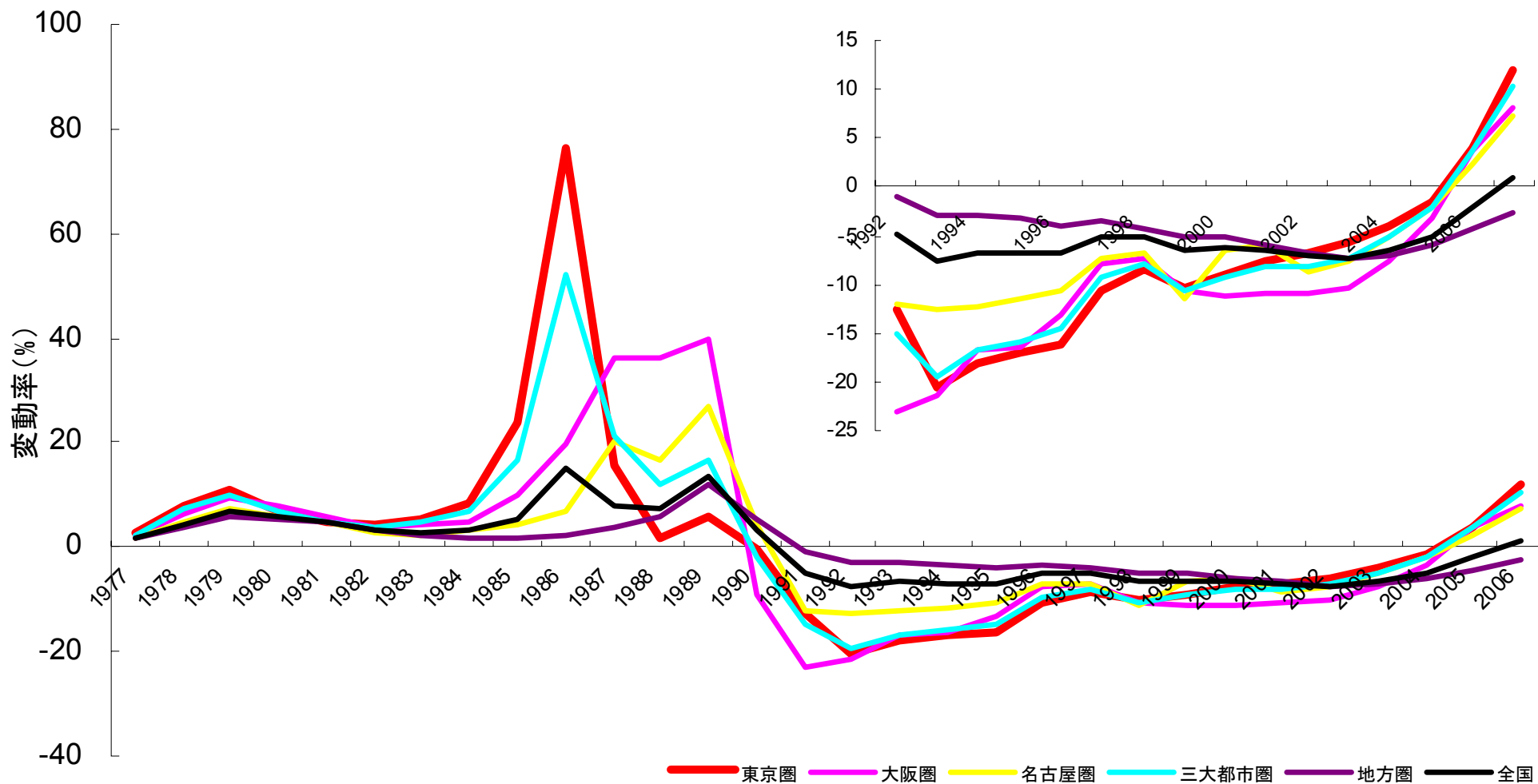
*3 都心5区に準ずる地域とは、池袋、後楽及び上野のそれぞれ周辺地域を表します。

*4 東急沿線地域とは、東京都渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市、横浜市港北区、
神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中原区、高津区、宮前区、神奈川県大和市を表します。

基準地価変動率推移（用途別・全国）



基準地価変動率推移（商業地・地域別）



2006年-2007年

	投資対象地域							
	都心5区地域				東急沿線地域 *4 (渋谷区を除く)		合計	
	都心5区		準ずる地域 *3		地点	比率	地点	比率
	地点	比率	地点	比率				
上昇 *2	267	100.0%	39	100.0%	254	98.1%	560	99.1%
	(271)	(97.8%)	(27)	(73.0%)	(136)	(50.7%)	(434)	(74.6%)
横ばい (変動率ゼロ)	0	0.0%	0	0.0%	5	1.9%	5	0.9%
	(6)	(2.2%)	(10)	(27.0%)	(48)	(17.9%)	(64)	(11.0%)
下落	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	(0)	(0.0%)	(0)	(0.0%)	(84)	(31.3%)	(84)	(14.4%)
合計	267	100%	39	100%	259	100%	565	100%
	(277)		(37)		(268)		(582)	

*1 下段の()は前年の値です。

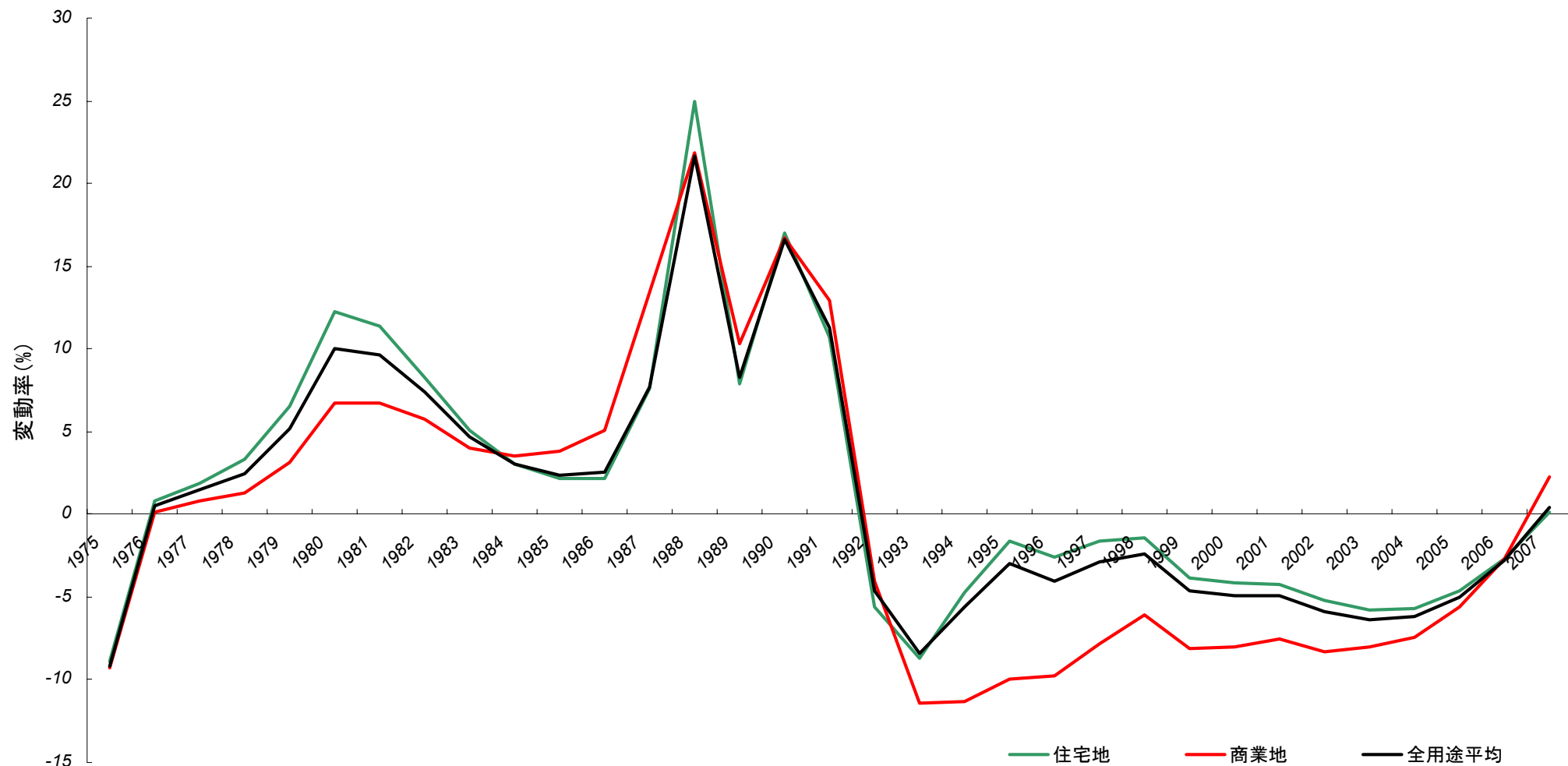
(出所:国土交通省地価公示より東急REIMが集計)

*2 「上昇」とは2007年(2006年)の公示地価が2006年(2005年)より上昇した地点、「横ばい」とは2006年(2005年)と同価格の地点、「下落」とは2006年(2005年)より下落した地点をそれぞれ表します。

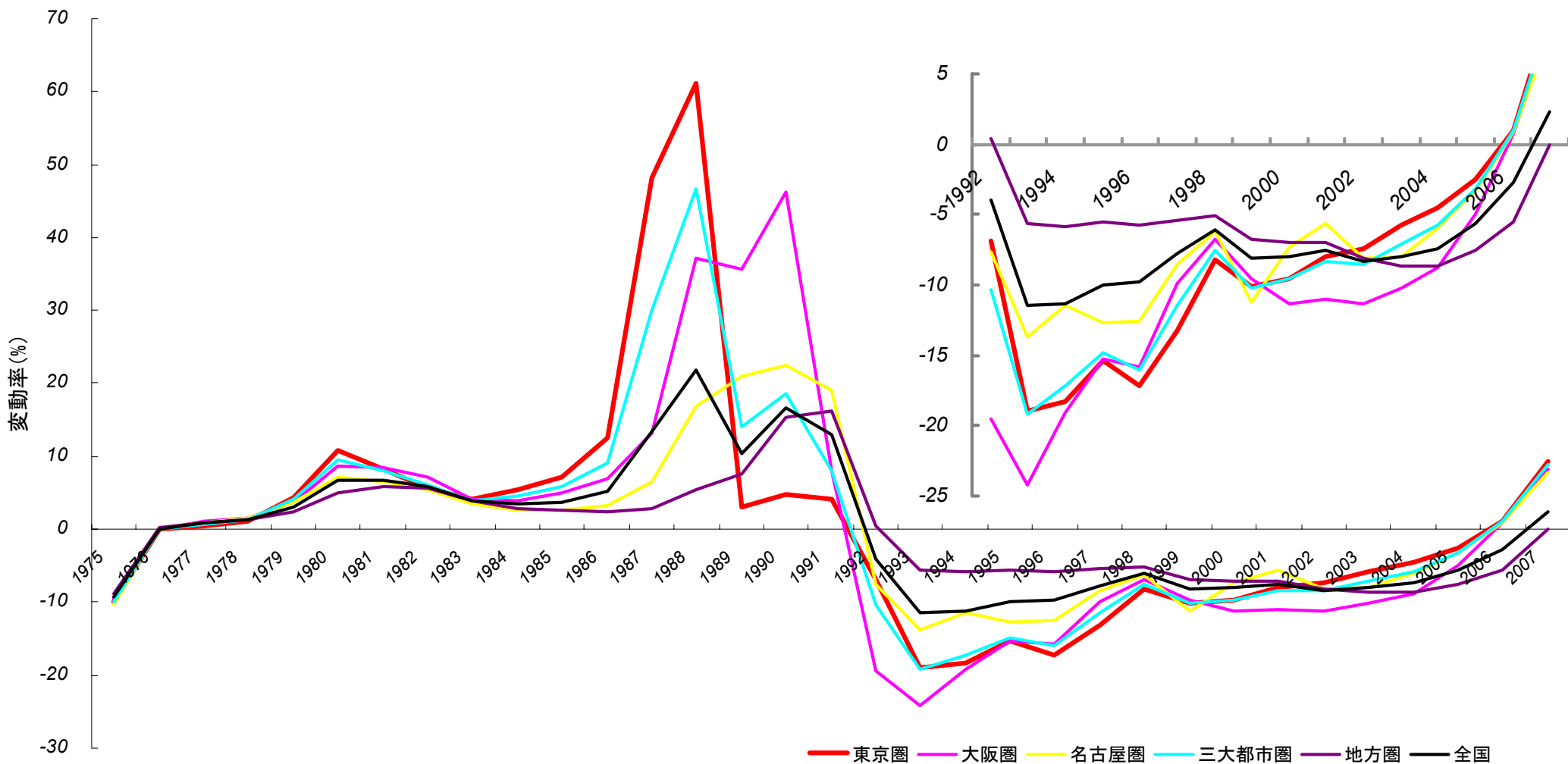
*3 都心5区に準ずる地域とは、池袋、後楽及び上野のそれぞれ周辺地域を表します。

*4 東急沿線地域とは、東京都渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市、横浜市港北区、神奈川県、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中原区、高津区、宮前区、神奈川県大和市を表します。

公示地価変動率推移（用途別・全国）



公示地価変動率推移（商業地・地域別）



区分	2002年				2003年				2004年				2005年				2006年				2007年		
	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	
東京都心 5区地域	5区	4.4%	4.9%	5.1%	6.1%	6.0%	6.7%	7.1%	7.0%	6.0%	6.0%	5.7%	5.7%	5.1%	4.6%	4.0%	3.6%	2.9%	2.7%	2.4%	2.3%	1.8%	1.7%
	渋谷区	4.2%	4.8%	4.5%	6.1%	4.9%	6.4%	6.8%	6.7%	5.3%	4.8%	4.4%	4.0%	3.4%	2.6%	2.3%	2.1%	1.9%	1.8%	1.6%	1.3%	1.0%	1.6%
	中央区	6.2%	6.7%	7.2%	7.8%	7.7%	8.4%	8.6%	8.2%	7.2%	6.8%	6.6%	6.6%	6.1%	5.9%	4.5%	4.2%	3.8%	3.5%	2.9%	2.9%	2.0%	1.7%
	千代田区	3.5%	3.8%	3.9%	4.8%	4.5%	4.9%	5.5%	5.3%	4.6%	4.8%	4.5%	4.6%	4.2%	3.5%	3.0%	2.7%	2.2%	2.1%	1.6%	1.8%	1.6%	1.4%
	港区	4.8%	5.1%	5.4%	6.4%	6.6%	7.9%	7.8%	7.5%	6.8%	6.9%	6.7%	6.5%	6.0%	5.3%	4.9%	4.6%	3.5%	3.0%	3.0%	2.8%	1.7%	1.7%
	新宿区	3.2%	4.1%	4.2%	5.6%	6.7%	6.7%	7.5%	8.4%	6.4%	6.5%	6.2%	6.6%	5.6%	5.3%	4.7%	3.6%	2.9%	3.0%	2.8%	2.5%	2.3%	2.3%
	上野	6.4%	7.1%	5.9%	6.2%	6.5%	6.1%	5.8%	5.6%	4.8%	4.9%	5.0%	5.2%	4.8%	4.8%	4.8%	4.6%	4.0%	4.3%	3.9%	3.3%	4.2%	3.9%
	後楽	2.9%	3.1%	3.6%	5.2%	4.6%	3.8%	4.4%	4.8%	3.2%	3.1%	2.8%	2.6%	2.1%	3.5%	2.7%	3.5%	2.8%	1.5%	1.4%	1.3%	2.2%	3.3%
	池袋西口	6.2%	7.8%	7.5%	10.5%	10.2%	8.0%	8.2%	9.2%	8.9%	8.1%	8.4%	8.7%	7.7%	8.6%	8.8%	8.2%	7.6%	7.1%	7.0%	6.7%	3.5%	3.4%
	池袋東口	4.9%	5.2%	4.8%	5.2%	4.9%	3.9%	5.7%	6.0%	5.4%	5.9%	3.8%	4.0%	2.9%	3.0%	2.8%	2.4%	2.0%	2.0%	2.8%	1.7%	1.5%	1.7%
東急沿線 地域	東品川	2.2%	3.6%	4.1%	2.8%	4.4%	5.2%	5.0%	6.0%	4.1%	3.5%	20.7%	20.7%	19.2%	15.0%	14.9%	13.1%	7.5%	5.6%	4.3%	3.1%	0.7%	0.4%
	大崎・北品川	2.2%	3.2%	2.3%	2.8%	2.7%	3.3%	2.6%	1.9%	3.4%	2.3%	2.9%	2.8%	2.9%	2.0%	1.5%	1.2%	1.5%	1.0%	0.3%	0.4%	1.6%	0.9%
	五反田	4.8%	4.4%	6.0%	5.8%	6.0%	6.3%	6.6%	5.4%	5.0%	6.4%	6.9%	6.5%	5.9%	5.3%	3.9%	4.5%	3.8%	4.7%	3.3%	3.3%	2.0%	1.4%
	目黒	2.1%	3.0%	3.8%	4.3%	4.7%	5.7%	6.1%	12.7%	14.8%	6.9%	5.9%	4.6%	3.1%	1.3%	1.2%	1.0%	0.5%	1.0%	0.6%	0.5%	3.1%	3.2%
	大森	11.3%	12.9%	13.1%	13.8%	14.0%	14.1%	14.1%	10.7%	10.0%	9.0%	10.2%	10.7%	13.0%	12.7%	14.2%	13.9%	10.8%	11.7%	9.6%	7.0%	3.6%	2.9%
	蒲田	7.2%	7.7%	9.1%	9.1%	9.5%	9.9%	10.1%	10.4%	7.1%	10.0%	8.2%	7.3%	7.2%	6.6%	6.9%	6.0%	4.8%	6.0%	6.4%	5.3%	2.5%	2.4%

<参考>

全国 主要都市	東京23区	4.5%	5.1%	5.3%	6.1%	6.1%	6.6%	7.0%	6.9%	5.9%	5.9%	6.0%	5.4%	5.0%	4.4%	4.0%	3.2%	3.1%	2.8%	2.6%	2.0%	1.9%	
	札幌市	8.3%	8.3%	8.9%	9.0%	10.2%	11.2%	11.2%	11.8	10.5%	10.3%	9.7%	9.6%	9.3%	9.5%	8.7%	8.0%	6.8%	6.8%	6.8%	7.0%	7.5%	8.9%
	仙台市	11.0%	11.5%	11.2%	11.6%	12.6%	12.3%	12.6%	12.7%	12.9%	12.7%	12.1%	11.5%	10.6%	9.6%	9.5%	9.4%	8.7%	8.8%	8.4%	8.4%	8.1%	8.0%
	新潟市	17.5%	18.2%	18.8%	18.9%	19.5%	21.5%	20.8%	20.6%	19.9%	20.5%	20.0%	20.8%	20.7%	19.9%	18.4%	17.6%	-	-	-	-	-	-
	金沢市	15.2%	16.3%	16.4%	16.6%	16.1%	17.3%	18.0%	18.3%	18.0%	18.8%	19.0%	20.3%	20.2%	18.8%	18.5%	18.0%	17.5%	18.4%	18.1%	16.4%	15.4%	15.6%
	横浜市	6.9%	7.8%	7.5%	8.2%	8.3%	8.8%	9.5%	8.9%	7.5%	7.6%	6.7%	6.6%	5.2%	5.1%	4.8%	4.4%	4.1%	4.0%	3.8%	3.4%	3.7%	3.5%
	静岡市	7.9%	9.0%	9.8%	10.4%	10.3%	10.5%	12.1%	10.7%	10.6%	12.2%	10.6%	11.7%	10.2%	10.4%	9.7%	9.6%	9.5%	9.0%	10.2%	9.3%	8.8%	8.3%
	名古屋市	6.4%	7.3%	8.2%	8.2%	8.3%	8.7%	8.7%	8.7%	8.4%	8.8%	8.7%	8.2%	8.3%	7.9%	7.6%	7.4%	6.7%	6.8%	6.5%	5.9%	6.3%	6.2%
	京都市	11.8%	13.1%	13.6%	13.6%	12.9%	13.2%	14.1%	13.7%	13.1%	12.7%	12.2%	11.0%	10.1%	9.3%	9.6%	8.4%	8.0%	7.9%	7.4%	6.1%	6.0%	6.3%
	大阪市	9.4%	10.0%	10.2%	10.4%	10.5%	11.0%	10.6%	10.6%	10.4%	10.0%	9.9%	9.5%	9.1%	8.7%	8.3%	7.8%	7.1%	6.8%	6.6%	6.2%	5.9%	5.8%
	神戸市	17.2%	18.1%	18.0%	17.2%	16.9%	17.4%	17.2%	17.2%	17.8%	18.1%	17.8%	17.8%	18.1%	17.4%	16.2%	15.0%	13.9%	12.8%	12.5%	12.0%	10.8%	11.6%
	岡山市	10.5%	11.4%	11.1%	13.2%	12.5%	13.6%	13.3%	13.4%	14.4%	14.9%	13.7%	13.8%	12.8%	13.3%	13.1%	14.5%	14.4%	14.9%	14.2%	13.4%	11.1%	12.3%
	広島市	9.3%	11.5%	11.2%	10.8%	11.4%	12.2%	12.9%	13.1%	13.2%	13.2%	13.6%	13.3%	13.6%	13.3%	13.2%	13.0%	11.6%	11.4%	11.4%	10.7%	10.5%	10.2%
	高松市	10.8%	11.5%	11.7%	14.3%	14.2%	17.1%	17.7%	19.5%	17.4%	18.4%	18.5%	17.8%	16.2%	16.3%	16.3%	16.6%	16.8%	17.0%	16.4%	16.0%	14.3%	14.8%
	松山市	11.0%	11.3%	10.6%	10.6%	10.1%	11.7%	12.9%	11.8%	12.9%	14.6%	13.3%	14.0%	13.3%	14.5%	16.3%	15.5%	15.4%	14.7%	14.0%	14.2%	11.8%	11.4%
	福岡市	10.1%	10.6%	10.7%	11.4%	11.5%	12.0%	12.1%	11.9%	11.1%	11.8%	11.1%	10.8%	10.7%	10.7%	9.8%	9.3%	8.5%	8.4%	8.1%	8.0%	7.4%	7.4%
鹿児島市	13.4%	13.3%	13.0%	13.6%	12.9%	13.5%	13.0%	13.1%	12.9%	12.8%	11.8%	10.3%	9.1%	9.1%	7.5%	7.3%	7.6%	8.7%	9.0%	8.8%	10.3%	10.2%	

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

* 2006年3月より新潟市の公表がなくなった。

オフィス平均募集賃料

(単位:円/坪)

区分		2002年				2003年				2004年				2005年				2006年				2007年	
		3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月
東京都心 5区地域	5区	14,480	14,460	14,520	14,330	14,220	14,190	14,090	13,960	13,860	13,830	13,670	13,670	13,490	13,350	13,220	13,180	13,110	13,040	13,120	13,230	13,320	13,530
	渋谷区	17,630	17,600	17,540	17,400	17,210	17,200	17,230	16,930	16,810	16,860	16,730	16,880	16,600	16,710	16,460	16,390	16,060	16,720	17,120	16,690	16,540	17,090
	中央区	14,070	14,190	14,140	14,010	13,710	13,680	13,670	13,530	13,510	13,280	13,290	13,260	13,060	13,050	12,930	12,990	12,870	12,770	12,540	12,600	12,650	12,820
	千代田区	13,520	13,290	13,500	13,290	13,320	13,240	13,200	13,000	12,900	12,860	12,650	12,610	12,510	12,380	12,250	12,180	12,230	12,100	12,240	12,450	12,460	12,620
	港区	15,020	14,970	14,860	14,640	14,740	14,550	14,450	14,310	14,160	14,180	14,040	14,000	13,830	13,640	13,620	13,550	13,650	13,550	13,830	14,110	14,310	14,720
	新宿区	14,090	14,750	15,100	14,810	14,700	14,790	14,530	14,250	13,920	14,340	14,260	14,240	14,130	13,710	13,550	13,420	13,140	13,000	13,480	13,590	13,400	13,620
	上野	11,420	11,510	11,460	11,240	11,200	11,390	11,080	10,980	11,070	10,840	10,970	11,020	10,770	10,660	10,790	10,670	10,860	11,030	11,050	11,000	10,830	10,930
	後楽	13,530	13,450	13,510	14,120	13,820	12,720	12,740	12,610	12,500	12,220	12,550	12,380	12,260	12,190	12,260	12,010	12,000	12,550	12,690	11,980	11,840	12,280
	池袋西口	12,520	13,000	13,150	13,380	13,550	12,920	12,800	12,410	12,810	12,460	12,480	12,340	12,150	11,880	12,140	11,920	12,230	12,410	11,990	12,560	12,830	12,970
	池袋東口	13,390	13,380	12,460	13,440	13,340	13,390	13,040	13,130	13,170	13,270	13,020	12,600	12,370	12,420	12,370	12,770	12,390	12,340	12,040	12,260	12,120	12,450
東急沿線 地域	東品川	11,600	11,550	13,000	12,630	11,580	11,590	11,440	11,610	11,880	11,750	11,180	10,580	11,330	11,600	11,150	12,580	12,730	12,080	11,830	11,030	10,000	12,330
	大崎・北品川	13,910	13,910	14,140	13,260	13,250	13,410	14,420	13,990	13,830	13,710	13,270	12,840	13,320	12,850	13,030	14,180	15,080	14,760	16,750	15,500	16,670	16,160
	五反田	13,630	13,660	13,270	13,080	12,590	12,490	12,180	12,090	11,920	12,060	11,880	11,970	11,570	11,650	11,340	11,170	11,310	11,760	11,630	11,560	11,410	11,870
	目黒	13,060	14,130	15,830	15,600	14,460	14,270	14,190	14,620	14,640	14,510	14,120	13,390	13,420	14,170	14,580	13,760	13,770	14,140	12,210	12,890	13,570	12,510
	大森	10,880	11,260	10,820	10,990	10,350	10,610	10,510	10,730	10,460	10,410	10,560	10,770	11,390	11,040	11,450	11,200	11,320	11,470	11,170	11,010	10,390	11,100
	蒲田	11,110	11,100	10,950	10,620	10,930	9,980	10,090	10,100	10,700	11,000	10,380	9,910	10,040	10,020	9,970	9,940	10,010	9,590	9,580	9,290	9,250	9,260

<参考>

全国 主要都市	東京23区	13,970	13,970	13,970	13,860	13,750	13,690	13,570	13,480	13,410	13,380	13,240	13,220	13,040	12,930	12,800	12,760	12,700	12,640	12,680	12,770	12,810	12,980
	札幌市	9,770	9,630	9,550	9,270	9,510	9,340	9,140	8,800	9,000	8,770	8,630	8,680	8,660	8,500	8,480	8,530	8,400	8,350	8,460	8,630	8,600	8,320
	仙台市	10,070	10,060	9,940	9,930	9,890	9,630	9,460	9,500	9,550	9,360	9,360	9,350	9,370	9,290	9,320	9,250	9,180	9,180	9,070	9,120	9,130	9,150
	新潟市	9,490	9,300	9,140	9,030	9,050	8,880	8,910	8,680	8,600	8,640	8,560	8,510	8,410	8,390	8,490	8,420	-	-	-	-	-	-
	金沢市	8,920	8,940	8,890	8,870	8,800	8,920	8,540	8,530	8,540	8,390	8,550	8,500	8,370	8,300	8,200	8,090	8,130	8,140	8,150	7,940	7,900	7,900
	横浜市	12,000	11,910	11,750	11,800	11,830	11,720	11,680	11,550	11,370	11,260	11,120	11,070	10,770	10,710	10,720	10,760	10,840	10,780	10,720	10,730	10,540	10,680
	静岡市	10,010	10,270	10,040	10,250	10,190	10,170	10,030	10,400	10,210	9,670	9,900	9,910	9,760	9,960	9,950	9,610	9,650	9,640	9,670	9,520	9,600	9,730
	名古屋市	9,960	10,050	9,980	9,990	9,980	9,970	10,100	9,860	9,760	9,710	9,840	9,650	9,600	9,650	9,450	9,490	9,390	9,540	9,530	9,630	9,480	9,560
	京都市	10,780	10,810	10,820	10,560	10,520	10,350	10,380	10,300	10,240	10,100	9,990	9,990	10,190	10,320	10,510	10,060	10,110	10,300	10,150	10,020	9,760	10,050
	大阪市	10,110	10,040	9,940	9,910	9,830	9,800	9,650	9,470	9,310	9,190	9,000	8,990	9,000	8,890	8,770	8,740	8,850	8,720	8,830	8,750	8,680	8,750
	神戸市	11,140	10,770	10,810	10,960	10,630	10,410	10,350	10,290	10,010	9,870	9,900	9,780	9,940	9,880	9,830	9,850	9,950	9,850	9,780	10,040	9,840	10,230
	岡山市	10,030	9,920	9,740	9,590	9,450	9,380	9,360	9,420	9,360	9,390	9,560	9,510	9,190	9,270	9,250	9,540	9,300	9,100	9,170	8,890	8,950	9,070
	広島市	10,470	10,390	10,320	10,220	10,160	10,240	10,030	9,860	9,850	9,960	9,820	9,670	9,720	9,690	9,590	9,620	9,510	9,320	9,390	9,310	9,320	9,290
	高松市	9,460	9,260	9,310	9,370	9,250	9,270	9,130	9,170	9,220	9,110	9,130	9,110	9,110	9,240	9,030	8,780	8,720	8,750	8,570	8,460	8,310	8,410
	松山市	9,300	9,150	9,220	9,080	8,720	8,760	8,710	8,750	8,690	8,510	8,600	8,570	8,590	8,770	8,900	8,880	8,710	8,570	8,700	8,790	8,290	8,380
	福岡市	10,270	10,270	10,190	10,180	10,070	10,000	9,970	9,930	9,750	9,760	9,700	9,780	9,650	9,710	9,590	9,540	9,340	9,480	9,450	9,500	9,420	9,390
	鹿児島市	8,900	8,940	8,900	8,910	9,030	8,890	8,840	8,750	8,680	8,750	8,720	8,670	8,700	8,430	8,320	8,350	8,320	8,360	8,250	8,430	8,610	8,470

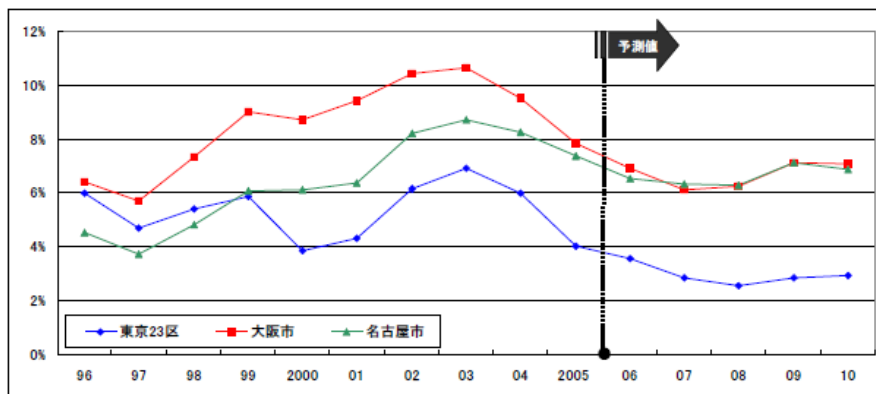
(出所) 生駒シービーリチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」及び株式会社生駒データサービスシステムによる

* 2006年3月より新潟市の公表がなくなった。

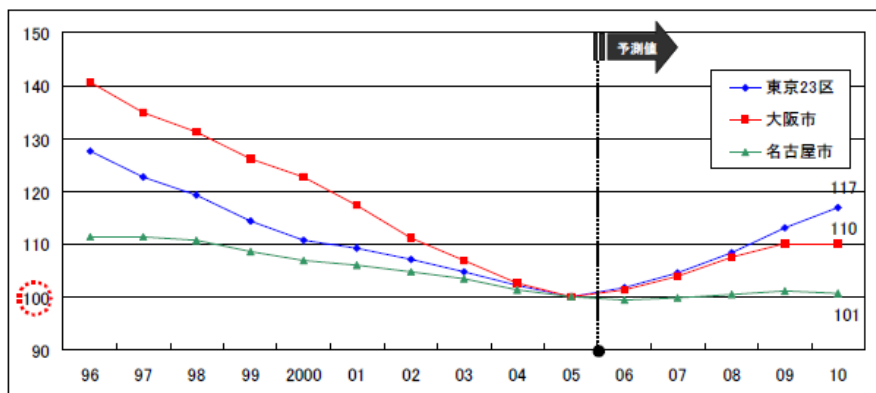
《《 3大都市におけるオフィス空室率・賃料指数推移 》》

- 【東京】 空室率は2007年以降、常に2%台で安定した推移
賃料水準は15年ぶりに反転し、上昇基調で推移、2010年水準は、2005年と比べて17%の上昇
- 【大阪】 空室率は2007年まで低下基調で推移、2008年以降反転上昇するが2005年時点と比較し低水準を維持
賃料水準は上昇基調で推移、2010年水準は、2005年と比べ10%の上昇
- 【名古屋】 空室率は2008年まで低下基調で推移、2009年に反転上昇するが、2005年と比べて低水準を維持
賃料水準はほぼ横ばいで推移し、2010年水準は、2005年と比べて1%の上昇にとどまる

■3大都市における空室率推移



■3大都市における賃料指数推移 (2005年=100)

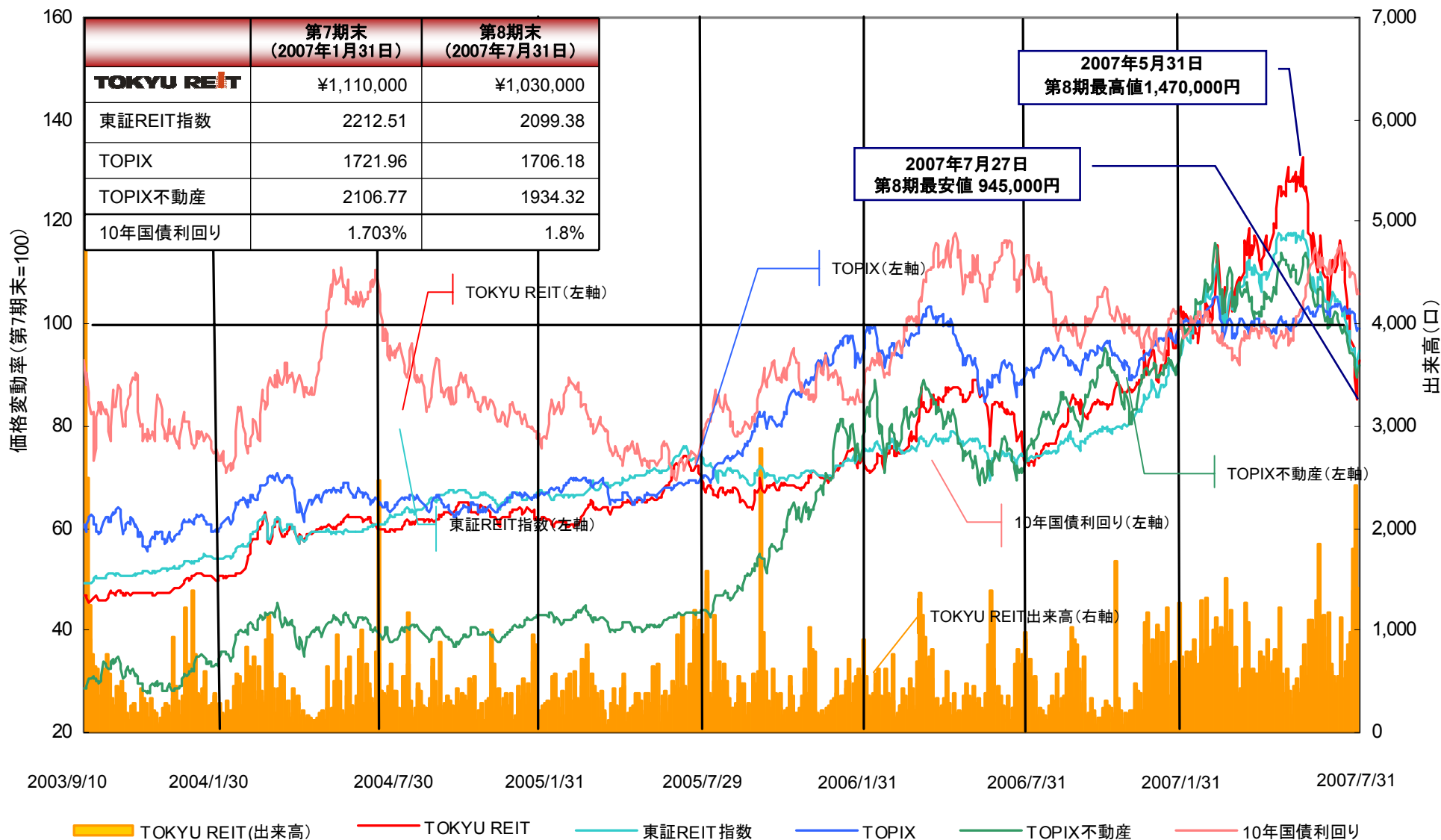


空室率:各都市における(空室面積÷貸室総面積)×100(小数点第二位以下四捨五入)

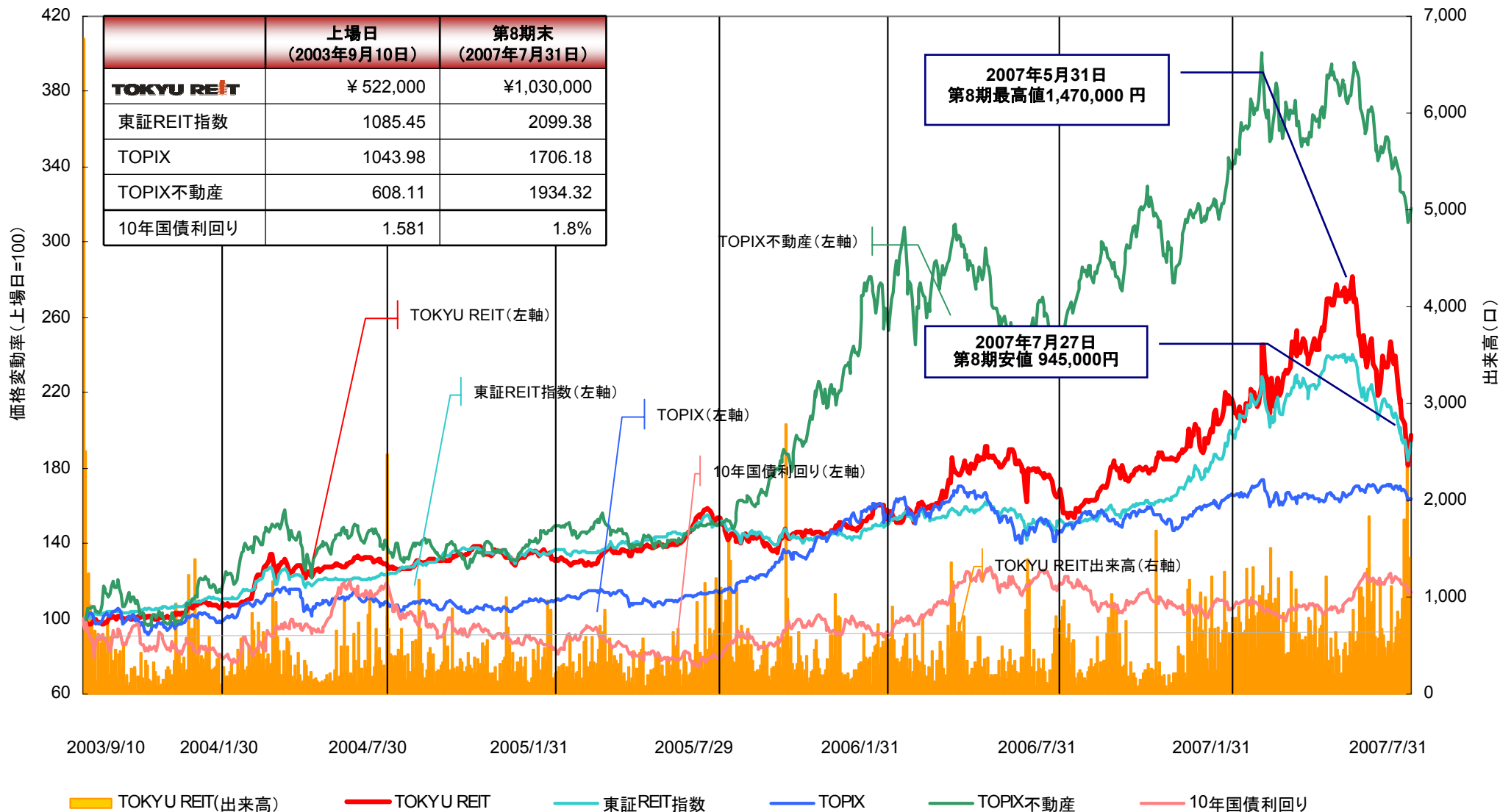
賃料指数推移:各年末賃料【募集賃料+預託金の運用益(預託金×6%)】について、2005年を100として指数化

(出所)生駒データサービス
「3大都市及び地方中枢都市におけるオフィス市況中期予測2006」
(2006年6月21日発表)

投資口価格の推移（第7期末を100とした場合）



投資口価格の推移（上場日を100とした場合）



月別出来高及び売買回転率

東急RE(8957)

項目	市場		計	市場外	合計	市場取引 占有率	発行済 投資口数	回転率	備考	
	立会	立会外								
	□	□	□	□	□	%	□	%		
2003年	9月	16,637	2,280	18,917	520	19,437	97.32%	98,000	19.83%	9/10上場
	10月	7,903	1,565	9,468	2,398	11,866	79.79%	98,000	12.11%	
	11月	3,425	470	3,895	445	4,340	89.75%	98,000	4.43%	
	12月	5,232	514	5,746	2,243	7,989	71.92%	98,000	8.15%	
2004年	1月	9,985	636	10,621	4,110	14,731	72.10%	98,000	15.03%	8/3時価発行増資
	2月	4,314	295	4,609	1,198	5,807	79.37%	98,000	5.93%	
	3月	9,291	730	10,021	1,975	11,996	83.54%	98,000	12.24%	
	4月	9,066	399	9,465	2,779	12,244	77.30%	98,000	12.49%	
	5月	2,668	643	3,311	881	4,192	78.98%	98,000	4.28%	
	6月	6,436	550	6,986	4,300	11,286	61.90%	98,000	11.52%	
	7月	7,736	267	8,003	3,347	11,350	70.51%	98,000	11.58%	
	8月	10,744	1,791	12,535	3,054	15,589	80.41%	138,545	11.25%	
	9月	7,330	2,996	10,326	3,733	14,059	73.45%	142,000	9.90%	
	10月	6,489	1,548	8,037	2,141	10,178	78.96%	142,000	7.17%	
	11月	5,527	3,454	8,981	2,654	11,635	77.19%	142,000	8.19%	
	12月	6,705	2,303	9,008	4,377	13,385	67.30%	142,000	9.43%	
2005年	1月	7,114	2,183	9,297	7,002	16,299	57.04%	142,000	11.48%	8/2時価発行増資
	2月	5,182	1,485	6,667	5,742	12,409	53.73%	142,000	8.74%	
	3月	9,557	4,382	13,939	1,868	15,807	88.18%	142,000	11.13%	
	4月	4,668	2,194	6,862	3,419	10,281	66.74%	142,000	7.24%	
	5月	4,840	848	5,688	815	6,503	87.47%	142,000	4.58%	
	6月	8,121	2,081	10,202	3,600	13,802	73.92%	142,000	9.72%	
	7月	13,510	1,634	15,144	4,199	19,343	78.29%	142,000	13.62%	
	8月	12,419	1,862	14,281	2,656	16,937	84.32%	168,818	10.03%	
	9月	9,832	2,114	11,946	1,704	13,650	87.52%	169,380	8.06%	
	10月	6,670	1,309	7,979	1,263	9,242	86.33%	169,380	5.46%	
	11月	8,301	1,680	9,981	2,755	12,736	78.37%	169,380	7.52%	
	12月	5,355	1,574	6,929	2,340	9,269	74.75%	169,380	5.47%	
2006年	1月	8,909	2,153	11,062	1,976	13,038	84.84%	169,380	7.70%	
	2月	8,155	1,762	9,917	1,366	11,283	87.89%	169,380	6.66%	
	3月	8,539	1,314	9,853	1,314	11,167	88.23%	169,380	6.59%	
	4月	8,757	1,616	10,373	1,357	11,730	88.43%	169,380	6.93%	
	5月	5,312	1,514	6,826	1,292	8,118	84.08%	169,380	4.79%	
	6月	9,050	943	9,993	4,440	14,433	69.24%	169,380	8.52%	
	7月	8,884	1,138	10,022	2,472	12,494	80.21%	169,380	7.38%	
	8月	7,147	1,377	8,524	1,165	9,689	87.98%	169,380	5.72%	
	9月	10,148	2,587	12,735	3,874	16,609	76.68%	169,380	9.81%	
	10月	3,945	1,834	5,779	614	6,393	90.40%	169,380	3.77%	
	11月	5,517	1,118	6,635	1,958	8,593	77.21%	169,380	5.07%	
	12月	14,060	3,538	17,598	4,846	22,444	78.41%	169,380	13.25%	
2007年	1月	10,863	2,835	13,698	686	14,384	95.23%	169,380	8.49%	
	2月	15,466	4,576	20,042	1,093	21,135	94.83%	169,380	12.48%	
	3月	16,475	1,715	18,190	2,070	20,260	89.78%	169,380	11.96%	
	4月	12,434	2,195	14,629	982	15,611	93.71%	169,380	9.22%	
	5月	9,189	1,347	10,536	617	11,153	94.47%	169,380	6.58%	
	6月	17,387	2,387	19,774	2,026	21,800	90.71%	169,380	12.87%	
	7月	19,444	4,025	23,469	1,514	24,983	93.94%	169,380	14.75%	
合計	414,738	83,761	498,499	113,180	611,679	81.50%	146,048	418.82%		

- 本資料は情報の提供のみを目的としており、有価証券の取引の勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料には、東急リアル・エステート投資法人(以下、「投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。
- 資産運用会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資信託委託業者です(2007年9月30日以降は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者となります)。
- 本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、資産運用会社の現在の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があります。
- 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。
- 本資料には、投資法人の将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。

	資産運用目標 (ねらい)	計算式	備考
基本報酬① (資産評価額連動)	成長力の向上	前期末資産評価額 × 0.150% (2,000億円を超える部分に対しては0.125%)	投資額ではなく評価額に連動することで、資産価値向上努力を運用会社に促す
基本報酬② (キャッシュフロー連動)		当期経常キャッシュフロー × 6% (50億円を超える部分に対しては5%)	経常キャッシュフローは、経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益を除いた金額
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)		(当期投資口価格平均－投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4%	2007年4月17日開催の投資主総会決議により料率を1%から0.4%に変更
	投資口価格形成に係る リスクプレミアム圧縮		

※ 投資法人は、上記の他に、資産保管会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)、一般事務受託者(三菱UFJ信託銀行株式会社)、プロパティ・マネジメント会社(東京急行電鉄株式会社および東急不動産株式会社)、会計監査人(あらた監査法人)等へ所定の手数料等を支払っています。