

TOKYU REIT

データ・ブック

第7期
(2007年1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利回り推移
- 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 建物状況報告書の作成者
- 32 設計・施工関係者一覧

■ テナント・リーシング

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

■ マーケット

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

TOKYU REIT

サマリー

	取得・売却 (注1)	用途 区分	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(バ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(バ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	シグマ八丁堀ビル(注2)	2006年9月29日
	取得	R	CONZE(コンツェ)恵比寿	2006年10月31日

(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) 2007年4月1日に「TOKYU REIT八丁堀ビル」に名称変更予定 次頁以降においても同じ

2007年1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	7.3	所有権	区分所有権
R	レキシントン青山	東京都港区南青山五丁目235番7ほか	776.59	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	9.1	所有権	所有権
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目3番18	1,259.21	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	21.3	所有権	所有権
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市宮前区 鷺沼一丁目1番	5,658.00	商業地域 地区計画区域	18,320.87	RC B1/4F	1978年9月	28.4	所有権	所有権
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区 小台一丁目18番5	1,807.21	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	27.3	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町86番2	679.27	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	8.5 11.7	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	8.6	所有権	所有権
R	coocoti(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	2.3	所有権	所有権
R	湘南モールフィル(底地)	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目4300番1	44,078.12	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	2004年3月	2.9	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	13.4	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	14.6	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	19.7	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	14.4	所有権	所有権
O	TOKYU REIT赤坂榴町ビル	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	22.5	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	15.0	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	28.3	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	18.8	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	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	41.4	所有権	所有権

2007年1月31日

用途区分	物件名	取得価格 (百万円)(注1)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス 基準階専有面積(㎡)
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	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	9,520	50,285.89	
R	cocoti(ココチ)	24,500	8,319.95	
R	湘南モールフィル(底地) (注2)	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3)	22,400	24,871.48	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	シグマ八丁堀ビル	7,000	6,022.75	661.16

第7期末(19物件)	171,737	222,653.08
------------	---------	------------

(注1) 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 次頁以降においても同じ

(注2) 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3) 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

2007年1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)	91,552	1,098,625	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	27,357	328,285	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	29,440	7.3%	無
R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,044	600,532	4,820,505	123,500	9.5%	無
R	cocoti(ココチ)	104,929	1,259,152	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)	164,244	1,970,928	2,920,654	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	33,752	405,033	278,236	813,825	7.4%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	21,258	255,105	217,561	196,149	11.2%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	31,771	381,258	374,888	491,004	7.7%	無
O	りそな・マルハビル	122,308	1,467,699	1,259,749	2,631,744	4.1%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	66,047	792,565	630,755	237,466	7.2%	無
O	シグマ八丁堀ビル	33,140	397,690	254,147	626,333	4.0%	無
第7期末(19物件)		982,404	11,788,853	16,257,570	9,968,113	4.0%	

(注1) PML値は、2007年1月29日全物件更新後の値

(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

2007年1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 赤坂桜町ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	りそな・マルハビル	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	シグマ八丁堀ビル
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
	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」宝町駅約6分 「京橋駅」約6分 「東京駅」約10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
	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
	構造	SRC・RC・S	SRC	SRC	S・SRC	RC	S・SRC	S・SRC	RC・SRC	SRC
	耐震・PML(注)	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%
	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
	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)
	エレベータ数 (建物全体)	乗用20、人荷4、非常1	2	2	オフィス+住宅1	2	乗用1、人荷非常1	乗用12、非常2	3	4
	駐車場台数 (カッコン内機械式台数)	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 ※所有区画内のみ (24 2段式)	38 (0)	28 (28 水平循環)
	総貸室面積(建物全体)	45,330.05㎡ (13,712.34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	9,997.69㎡ (3,024.30坪) ※賃貸区画のみ	6,022.75㎡
	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)
	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
	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
	床荷重	300kg/㎡ (一部500kg/㎡、 1000kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	300kg/㎡	500kg/㎡	300kg/㎡
	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)	OAフロア (一部 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
	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)
	光ケーブル	有 (NTT引込済)	有 (イッコム引込済)	有 (イッコム引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT・ハワードコム引込 済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT・ハワードコム)
	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
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)	
管理・セキュリティ	日動管理(設備24H) +機械警備	日動管理 +機械警備	巡回管理 +機械警備	日動管理 +機械警備	日動管理 +機械警備	日動管理(警備24H) +機械警備	日動管理(設備24H) +機械警備	日動管理(警備24H) +機械警備	日動管理 +機械警備	
24時間入退館	可	可	可	可	可	可	可	可	可	

(注) PML値は、2007年1月29日全物件更新後の値

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		
		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	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	14,725	4,774
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	4,765	2,474
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	5,762	1,538
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	6,798	2,592
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	1,269	391
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	6,673	1,636
R	横浜山下町ビル(ハーニース・ニューヨーク横浜店)	5,050	5,080	-	-	5,130	5,190	4,410	-	-	-	-
R	ビーコンヒルプラザ(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	9,377	352
R	cocoti(ココチ)(注1)	24,500	24,500	-	-	-	14,700	24,500	24,500	25,000	24,847	153
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	-	-	-	-	-	6,760	6,780	7,026	-246
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	5,020	-	-	-	-	-	-	5,020	5,118	-98
商業施設計		91,477	91,590	33,830	41,430	57,040	73,820	86,370	91,190	99,930	86,360	13,569
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	20,748	8,851
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	4,487	1,772
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	6,482	2,278
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	4,173	986
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	3,570	3,570	3,620	3,780	4,060	4,270	4,590	3,528	1,062
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	4,419	2,191
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	23,903	5,696
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,630	8,640	-	-	8,740	8,880	9,450	11,200	12,300	8,689	3,611
O	シグマ八丁堀ビル	7,000	7,310	-	-	-	-	-	-	7,310	7,182	128
オフィス計		85,310	85,170	69,220	70,310	79,810	81,270	88,060	96,610	110,190	83,611	26,578
合計		176,787	176,760	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	187,800	210,120	169,971	40,148

(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(さぎ沼とうきゆう)	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	ビーコンヒルプラザ(トヨカド-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	シグマ八丁堀ビル	7,000	7,310	388	5.30%	353	4.70%
オフィス 計		85,310	85,170	5,085	5.97%	4,736	5.56%
上場時(11物件)		80,300	80,300	4,822	6.00%	4,513	5.62%
第5期末(17物件)(注1)		157,860	157,560	8,947	5.68%	8,555	5.43%
第6期末(17物件)(注2)		159,620	159,350	8,885	5.58%	8,498	5.33%
第7期末(19物件)		171,737	171,680	9,487	5.53%	9,066	5.28%

(注1) 横浜山下町ビルを含む

(注2) 横浜山下町ビルは平成18年4月26日売却、湘南モールフィル(底地)は平成18年4月28日取得

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廻算定					
		取得価額	期末算定価額	期末算定NOI	期末算定NOI利廻	期末算定NCF	期末算定NCF利廻
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	19,500	749	3.84%	765	3.90%
R	レキシントン青山	4,800	7,240	305	4.22%	307	4.20%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	7,300	315	4.31%	315	4.30%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	9,390	531	5.66%	464	4.90%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,660	107	6.44%	97	5.80%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	8,310	301	3.62%	301	3.62%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,730	497	5.10%	488	5.02%
R	cocoti (ココチ)	24,500	25,000	1,121	4.48%	1,131	4.40%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,780	298	4.50%	298	4.50%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	5,020	215	4.29%	215	4.20%
商業施設 計		86,427	99,930	4,439	4.44%	4,381	4.38%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	29,600	1,520	5.13%	1,400	4.70%
O	東急南平台町ビル	4,660	6,260	305	4.87%	290	4.60%
O	東急桜丘町ビル	6,620	8,760	421	4.81%	398	4.50%
O	東京日産台東ビル	4,450	5,160	319	6.19%	270	5.20%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	4,590	228	4.96%	219	4.70%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	6,610	374	5.66%	347	5.20%
O	りそな・マルハビル	23,260	29,600	1,358	4.59%	1,214	4.10%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,630	12,300	611	4.97%	596	4.80%
O	シグマ八丁堀ビル	7,000	7,310	387	5.29%	352	4.70%
オフィス 計		85,310	110,190	5,522	5.01%	5,087	4.62%
第7期末(19物件)		171,737	210,120	9,962	4.74%	9,469	4.51%

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7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%	4.77%	-0.03%	15,100	19,500	4,400	12.49%
R	レキシントン青山	5.70%	5.47%	-0.23%	4,800	7,240	2,440	18.07%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	4.37%	-0.88%	5,770	7,300	1,530	11.45%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6.50%	7.32%	0.82%	6,920	9,390	2,470	16.59%
R	第2東急鷺沼ビル	7.00%	7.21%	0.21%	1,290	1,660	370	14.91%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.41%	4.38%	-0.03%	6,600	8,310	1,710	12.50%
R	横浜山下町ビル(ハ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%	5.25%	-0.12%	9,520	9,730	210	6.25%
R	cocoti (ココチ)	4.60%	6.48%	1.88%	24,500	25,000	500	5.38%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	4.62%	0.12%	6,810	6,780	-30	4.15%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	4.20%	3.21%	-0.99%	5,117	5,020	-97	-2.42%
商業施設 計		5.00%	5.26%	0.26%	91,477	99,930	8,453	11.65%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	6.33%	0.73%	22,400	29,600	7,200	14.80%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.87%	0.47%	4,660	6,260	1,600	14.82%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.65%	0.35%	6,620	8,760	2,140	14.14%
O	東京日産台東ビル	6.00%	6.08%	0.08%	4,450	5,160	710	10.61%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	5.44%	-0.56%	3,570	4,590	1,020	12.95%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	7.47%	0.97%	4,720	6,610	1,890	17.77%
O	りそな・マルハビル	5.40%	3.82%	-1.58%	23,260	29,600	6,340	11.75%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5.60%	5.11%	-0.49%	8,630	12,300	3,670	22.84%
O	シグマ八丁堀ビル	4.70%	3.56%	-1.14%	7,000	7,310	310	14.74%
オフィス 計		5.56%	5.23%	-0.33%	85,310	110,190	24,880	14.30%
合計		5.28%	5.25%	-0.04%	176,787	210,120	33,333	13.11%

* 保有期間平均NCF利回りは、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の売却価格は第7期末算定価格と想定した

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
R	QFRONT(キューフロント)	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%	4.50%	4.30%	4.10%	3.90%
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%
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%
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%
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%
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%
R	横浜山下町ビル(ハーネス・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%
R	cocoti (ココチ)	4.60%	-	-	-	4.60%	4.50%	4.50%	4.40%
R	湘南モールフィル(底地)	4.50%	-	-	-	-	-	4.50%	4.50%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	4.20%	-	-	-	-	-	-	4.20%
商業施設 計		5.00%	5.40%	5.10%	5.29%	5.05%	4.74%	4.55%	4.38%
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%
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%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.10%	4.90%	4.70%	4.50%
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%
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%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.50%	6.20%	6.00%	5.90%	5.70%	5.50%	5.20%
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%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	5.60%	-	-	5.60%	5.50%	5.20%	5.00%	4.80%
O	シグマ八丁堀ビル	4.70%	-	-	-	-	-	-	4.70%
オフィス 計		5.56%	5.60%	5.40%	5.40%	5.29%	5.00%	4.79%	4.62%
合計		5.28%	5.50%	5.30%	5.35%	5.18%	4.87%	4.67%	4.51%

NOI利廻推移（加重平均取得価額・加重平均期末評価額）

（百万円）

		第5期	第6期	第7期
NOI	(a)	4,326	4,297	4,540
期中平均資産残高（取得価額ベース）	(b)	157,806	158,727	166,961
NOI利廻	(c)=(a)/営業日数×365/(b)	5.44%	5.46%	5.39%
期中平均資産残高（※期末算定価額ベース）	(d)	164,837	175,672	195,303
NOI利廻	(e)=(a)/営業日数×365/(d)	5.21%	4.93%	4.61%

※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5期	第6期	第7期	第5期	第6期	第7期
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	356	372	372	4.68%	4.97%	4.89%
R	レキシントン青山	4,800	132	133	139	5.46%	5.57%	5.75%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	138	129	144	4.75%	4.50%	4.94%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	249	260	258	7.14%	7.58%	7.40%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	50	51	50	7.64%	8.00%	7.64%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	151	150	152	4.54%	4.60%	4.58%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	239	245	242	4.98%	5.19%	5.05%
R	cocoti (ココチ)	24,500	587	458	527	4.77%	3.77%	4.26%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	—	89	173	—	5.04%	5.04%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	—	—	55	—	—	4.20%
商業施設 計		86,427	2,068	1,950	2,111	5.16%	4.89%	4.99%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	710	753	729	6.29%	6.78%	6.46%
O	東急南平台町ビル	4,660	139	140	140	5.92%	6.04%	5.95%
O	東急桜丘町ビル	6,620	189	186	192	5.66%	5.65%	5.74%
O	東京日産台東ビル	4,450	133	152	153	5.94%	6.87%	6.81%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	108	113	110	6.02%	6.36%	6.10%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	176	178	182	7.40%	7.61%	7.66%
O	りそな・マルハビル	23,260	559	570	564	4.77%	4.94%	4.81%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,630	243	256	255	5.58%	5.99%	5.86%
O	シグマ八丁堀ビル	7,000	—	—	104	—	—	4.34%
オフィス 計		85,310	2,258	2,347	2,428	5.72%	6.04%	5.80%
ポートフォリオ 計		171,737	4,326	4,297	4,540	5.44%	5.46%	5.39%

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7期末鑑定価格	NOI			利廻		
			第5期	第6期	第7期	第5期	第6期	第7期
R	QFRONT(キューフロント)	19,500	356	372	372	4.04%	4.06%	3.78%
R	レキシントン青山	7,240	132	133	139	4.17%	3.88%	3.81%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	7,300	138	129	144	4.40%	4.00%	3.90%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	9,390	249	260	258	5.83%	6.03%	5.45%
R	第2東急鷺沼ビル	1,660	50	51	50	6.48%	6.41%	5.94%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	8,310	151	150	152	3.80%	3.76%	3.64%
R	ビーコンヒルプラザ(トヨーカトー能見台店)	9,730	239	245	242	4.94%	5.12%	4.94%
R	cocoti (ココチ)	25,000	587	458	527	4.77%	3.77%	4.18%
R	湘南モールフィル(底地)	6,780	—	89	173	—	5.08%	5.06%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,020	—	—	55	—	—	4.28%
商業施設 計		99,930	2,068	1,950	2,111	4.75%	4.47%	4.30%
O	世田谷ビジネススクエア	29,600	710	753	729	5.55%	5.37%	4.89%
O	東急南平台町ビル	6,260	139	140	140	5.20%	5.06%	4.43%
O	東急桜丘町ビル	8,760	189	186	192	5.11%	4.85%	4.34%
O	東京日産台東ビル	5,160	133	152	153	5.36%	6.15%	5.87%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4,590	108	113	110	5.29%	5.32%	4.74%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6,610	176	178	182	6.37%	6.41%	5.47%
O	りそな・マルハビル	29,600	559	570	564	4.25%	3.97%	3.78%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	12,300	243	256	255	5.10%	4.61%	4.11%
O	シグマ八丁堀ビル	7,310	—	—	104	—	—	4.16%
オフィス 計		110,190	2,258	2,347	2,428	5.09%	4.90%	4.47%
ポートフォリオ 計		210,120	4,326	4,297	4,540	4.92%	4.70%	4.39%

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7期末 貸借対照表計上額	NOI			利廻		
			第5期	第6期	第7期	第5期	第6期	第7期
R	QFRONT(キューフロント)	14,725	356	372	372	4.75%	5.06%	5.00%
R	レキシントン青山	4,765	132	133	139	5.48%	5.60%	5.78%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,762	138	129	144	4.74%	4.50%	4.94%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,798	249	260	258	7.20%	7.68%	7.52%
R	第2東急鷺沼ビル	1,269	50	51	50	7.68%	8.07%	7.75%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,673	151	150	152	4.50%	4.54%	4.53%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,377	239	245	242	4.93%	5.19%	5.10%
R	cocoti (ココチ)	24,847	587	458	527	4.64%	3.69%	4.19%
R	湘南モールフィル(底地)	7,026	—	89	173	—	4.89%	4.88%
R	CONZE(コンツエ)恵比寿	5,118	—	—	55	—	—	4.20%
商業施設 計		86,360	2,068	1,950	2,111	5.14%	4.88%	4.85%
O	世田谷ビジネススクエア	20,748	710	753	729	6.60%	7.19%	6.93%
O	東急南平台町ビル	4,487	139	140	140	6.05%	6.21%	6.16%
O	東急桜丘町ビル	6,482	189	186	192	5.73%	5.74%	5.85%
O	東京日産台東ビル	4,173	133	152	153	6.18%	7.22%	7.22%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,528	108	113	110	6.04%	6.41%	6.16%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,419	176	178	182	7.70%	7.99%	8.13%
O	りそな・マルハビル	23,903	559	570	564	4.61%	4.80%	4.68%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,689	243	256	255	5.47%	5.90%	5.80%
O	シグマ八丁堀ビル	7,182	—	—	104	—	—	4.29%
オフィス 計		83,611	2,258	2,347	2,428	5.77%	6.13%	5.91%
ポートフォリオ 計		169,971	4,326	4,297	4,540	5.45%	5.49%	5.36%

* 利廻は、貸借対照表の期中平均計上額を元に算出

※ 利廻は、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)		d+e 合計	比率		
		a 都心5区地域		b 東急沿線地域		c 渋谷区		d=a+b-c 小計	比率			e	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5期末 (17物件)	商業施設	62,380	52.2%	70,500	61.8%	56,100	81.6%	76,780	46.6%	9,590	100.0%	86,370	49.5%
	オフィス	57,180	47.8%	43,520	38.2%	12,640	18.4%	88,060	53.4%	0	0.0%	88,060	50.5%
	合計	119,560	68.5%	114,020	65.4%	68,740	39.4%	164,840	94.5%	9,590	5.5%	174,430	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%

* 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

取得価額ベース

(単位: 件、百万円)

		東急グループ各社開発物件			第三者物件			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5期末 (17物件)	商業施設	4	29,910	47.0%	5	49,640	52.7%	9	79,550	50.4%
	オフィス	3	33,680	53.0%	5	44,630	47.3%	8	78,310	49.6%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	7	63,590	40.3%	10	94,270	59.7%	17	157,860	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%

* 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

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7期末(19物件)			
	取得価額	比率	第7期NOI	比率	取得価額	比率	第7期NOI	比率	取得価額	比率	第7期NOI	比率
りそな・マルハビル	-	-	-	-	23,260	22.5%	564	12.4%	23,260	13.5%	564	12.4%
世田谷ビジネススクエア	22,400	27.9%	729	16.1%	22,400	21.6%	729	16.1%	22,400	13.0%	729	16.1%
QFRONT(キューフロント)	15,100	18.8%	372	8.2%	15,100	14.6%	372	8.2%	15,100	8.8%	372	8.2%
cocoti (ココチ)	-	-	-	-	-	-	-	-	24,500	14.3%	527	11.6%
その他(注)	42,800	53.3%	3,438	75.7%	42,800	41.3%	2,874	63.3%	86,477	50.4%	2,348	51.7%
合計	80,300	100%	4,540	100%	103,560	100%	4,540	100%	171,737	100%	4,540	100%

(注) 取得価額100億円以下の物件

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			
			比率		比率		比率		比率	単独	比率	区分所有	比率		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5期末 (17物件)	商業施設	59,194	52.1%	59,194	79.6%	0	0.0%	20,356	46.1%	17,381	66.4%	2,975	44.6%	0	0.0%	79,550	50.4%
	オフィス	54,474	47.9%	15,217	20.4%	39,258	100.0%	23,836	53.9%	8,803	33.6%	3,698	55.4%	11,334	100.0%	78,310	49.6%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	113,668	72.0%	74,411	47.1%	39,258	24.9%	44,192	28.0%	26,184	16.6%	6,673	4.2%	11,334	7.2%	157,860	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%

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5期末(17物件)	142,630	90.4%	15,230	9.6%	157,860	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%

TOKYU REIT

プロパティ

2007年1月31日

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(トヨーカード能見台店)	○	-	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	シグマ八丁堀ビル	-	○	4.0%	無
上場時(11物件)		-	-	6.1%	無
第5期末(17物件)		-	-	6.0%	無
第6期末(17物件)		-	-	6.0%	無
第7期末(19物件) (注4)		-	-	4.0% (注1)	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) シグマ八丁堀ビルは2006年9月29日、CONZE恵比寿は2006年10月31日取得済

(単位:百万円) 2007年1月31日現在

最寄駅からの 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	36.8%
	15,100	5,770	6,920	1,290	22,400	23,260	8,630	83,370	48.5%
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	15.8%
	6,600	4,720	5,117					16,437	9.6%
3分	東京日産台東ビル	cocoti(ココチ)	シグマ八丁堀ビル					3	15.8%
	4,450	24,500	7,000					35,950	20.9%
4分	ビーコンヒルプラザ (トヨーカター能見台店)	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル						2	10.5%
	9,520	3,570						13,090	7.6%
5分	レキシントン青山	東急桜丘町ビル						2	10.5%
	4,800	6,620						11,420	6.6%
6分								0	0.0%
								0	0.0%
7分	東急南平台町ビル							1	5.3%
	4,660							4,660	2.7%
10分以上	湘南モールフィル(底地)							1	5.3%
	6,810							6,810	4.0%
								19	100.0%
								171,737	100.0%

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)
R	QFRONT(キューフロント)	1999年10月	7.3年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	9.1年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	21.3年	479
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1978年9月	28.4年	1,488
R	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	27.3年	306
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	8.7年	218
R	ビーコンヒルプラザ(ト-ヨ-カ-能見台店)	1998年6月	8.6年	4,112
R	cocoti(ココチ)	2004年9月	2.3年	7,472
R	湘南モールフィル(底地) (注)	-	-	-
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	2004年3月	2.9年	1,008
商業施設計			7.8年	18,379
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	13.4年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	14.6年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	19.7年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	14.4年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	22.5年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	15.0年	2,558
O	りそな・マルハビル	1978年11月	28.3年	1,791
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	1988年4月	18.8年	1,907
O	シグマ八丁堀ビル	1965年9月	41.4年	1,533
オフィス計			17.4年	25,369
第7期末(19物件)			13.4年	43,748

* 築年数は、2007年1月31日を基準日とする

(注) 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

(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%	7.3年	279
R	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	9.1年	52
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	21.3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%	28.4年	1,106
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	27.3年	179
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	8.7年	29
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカ堂能見台店)	9,520	5,408	56.8%	4,112	43.2%	8.6年	124
R	cocoti(ココチ)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	2.3年	102
R	湘南モールフィル(底地) (注)	6,810	6,810	100.0%	-	-	-	-
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	5,117	4,109	80.3%	1,008	19.7%	2.9年	59
商業施設計		86,427	68,048	78.7%	18,379	21.3%	7.8年	2,012
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	13.4年	2,226
O	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	14.6年	274
O	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	19.7年	460
O	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	14.4年	814
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	22.5年	196
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	15.0年	491
O	りそな・マルハビル	23,260	21,469	92.3%	1,791	7.7%	28.3年	2,632
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	8,630	6,723	77.9%	1,907	22.1%	18.8年	237
O	シグマ八丁堀ビル	7,000	5,467	78.1%	1,533	21.9%	41.4年	626
オフィス計		85,310	59,941	70.3%	25,369	29.7%	17.4年	7,956
第7期末(19物件)		171,737	127,989	74.5%	43,748	25.5%	13.4年	9,968

* 築年数は、2007年1月31日を基準日とする

(注) 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

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7期決算数値		第8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	3	60	6	59
R	レキシントン青山	52	2	4	7	1	7
R	TOKYU REIT表参道スクエア	82	3	0	10	4	8
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1,106	37	8	26	43	26
R	第2東急鷺沼ビル	179	6	5	9	7	8
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	29	1	0	5	1	5
R	ビーコンヒルプラザ(イトヨーカドー能見台店)	124	4	5	96	4	96
R	cocoti(ココチ)	102	3	9	165	5	165
R	湘南モールフィル(底地) (注)	-	-	-	-	-	-
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	59	2	0	12	2	18
商業施設 計		2,012	67	34	388	72	392
O	世田谷ビジネススクエア	2,226	74	27	249	28	251
O	東急南平台町ビル	274	9	3	30	8	30
O	東急桜丘町ビル	460	15	4	22	28	19
O	東京日産台東ビル	814	27	13	51	11	51
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	196	7	4	12	6	9
O	TOKYU REIT蒲田ビル	491	16	4	52	14	53
O	りそな・マルハビル	2,632	88	19	62	29	61
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	237	8	14	41	5	41
O	シグマ八丁堀ビル	626	21	0	39	49	48
オフィス 計		7,956	265	88	558	178	562
合計		9,968	332	122	946	249	954

(注) 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

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4期末(17物件)	21,379	8,413	-12,966	254.1%	41,856	
cocoti(ココチ) 準共有持分40%	1,781	41	-1,740	4,368.2%	3,089	
長期修繕見積再取得による変動(6物件合計)	-907	-435	473	208.8%	—	(注1) QFRONT(キューフロント)、第2鷺沼、世田谷ビジネススクエア、南平台、桜丘、赤坂榎町
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、TOKYU REIT蒲田ビル
第6期末(17物件)	20,251	8,268	-11,983	244.9%	41,947	
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	

* 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赤坂榎町ビルについて、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

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	第6期末 累計額	第7期	第7期末 累計額	第8期 (予想)	第8期末 累計額 (予想)
減価償却費等 (百万円)	466	609	1,075	801	1,877	928	2,805	982	3,787	969	△259	4,498	946	5,445	954	6,399
(A)																
資本的支出額 (百万円)	46	388	434	68	502	142	645	154	800	179	△0	978	37	1,016	118	1,134
(B)																
差引実質内部資金調達 (百万円)	420	221	641	733	1,374	785	2,160	827	2,987	790	△258	3,519	909	4,428	836	5,264
(C)=(A)-(B)																
投資口数	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
(D)																
1投資口当たり 実質内部資金調達 (円)	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	4,937	31,083
(E)=(C)/(D)																
備 考		※りそな・マルハビル 改修工事実施														

2007年1月31日

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	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)	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	TOKYU REIT蒲田ビル (注2)	2003年3月26日
	O	シグマ八丁堀ビル	2006年9月11日
株式会社竹中工務店	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

設計・施工関係者一覧

2007年1月31日

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・エー	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&テック建築研究所	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	ビーコンビルプラザ (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	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	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

※ 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

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		
		2006/7/31 実績	2007/1/31 実績	2007/7/31 見込み	2006/7/31 実績	2007/1/31 実績	2007/7/31 見込み	2006/7/31 実績	2007/1/31 実績	2007/7/31 見込み	2006/7/31 実績	2007/1/31 実績	2007/7/31 見込み
R	QFRONT (キューフロント)	4	4	4	4,544	4,544	4,544	4,544	4,544	4,544	100.0%	100.0%	100.0%
R	レキシントン青山	2	2	2	2,242	2,242	2,242	2,242	2,242	2,242	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	4	4	4	2,702	2,702	2,702	2,702	2,702	2,702	100.0%	100.0%	100.0%
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	1	1	1	19,610	19,610	19,610	19,610	19,610	19,610	100.0%	100.0%	100.0%
R	第2東急鷺沼ビル	1	1	1	1,285	1,285	1,285	1,285	1,285	1,285	100.0%	100.0%	100.0%
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	2	2	2	1,543	1,543	1,543	1,543	1,543	1,543	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	50,286	50,286	50,286	50,286	50,286	50,286	100.0%	100.0%	100.0%
R	cocoti (ココチ)	16	16	16	8,320	8,320	8,320	8,320	8,320	8,320	100.0%	100.0%	100.0%
R	湘南モールフィル(底地)	1	1	1	44,078	44,078	44,078	44,078	44,078	44,078	100.0%	100.0%	100.0%
R	CONZE(コンツェ) 恵比寿	—	8	8	—	2,319	2,319	—	2,319	2,319	—	100.0%	100.0%
商業施設 計		32	40	40	134,610	136,929	136,929	134,610	136,929	136,929	100.0%	100.0%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア	57	58	59	24,932	24,871	24,858	24,696	24,458	24,760	99.1%	98.3%	99.6%
O	東急南平台町ビル	1	1	1	7,148	7,148	7,148	7,148	7,148	7,148	100.0%	100.0%	100.0%
O	東急桜丘町ビル	2	2	2	4,737	4,737	4,737	4,737	4,737	4,737	100.0%	100.0%	100.0%
O	東京日産台東ビル	13	12	12	7,947	7,947	7,947	7,947	7,865	7,865	100.0%	99.0%	99.0%
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	5	5	5	3,206	3,206	3,206	3,206	3,206	3,206	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	4	4	3	7,338	7,338	7,338	7,338	7,338	6,487	100.0%	100.0%	88.4%
O	りそな・マルハビル	3	3	3	14,415	14,415	14,415	14,415	14,415	14,415	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	6	6	6	9,998	10,038	10,038	9,998	10,038	10,038	100.0%	100.0%	100.0%
O	シグマハ八丁堀ビル	—	9	8	—	6,023	6,023	—	5,963	5,531	—	99.0%	91.8%
オフィス 計		91	100	99	79,721	85,724	85,710	79,486	85,168	84,187	99.7%	99.4%	98.2%
合計		123	140	139	214,331	222,653	222,639	214,096	222,097	221,116	99.9%	99.8%	99.3%

* 見込みの数値は、2007年3月1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

■総賃貸面積ベース（湘南モールフィル(底地)を除く）

	総賃貸面積							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
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)	12,089円/㎡ (39,965円/坪)	12,757円/㎡ (42,172円/坪)	12,779円/㎡ (42,243円/坪)	12,628円/㎡ (41,745円/坪)	12,771円/㎡ (42,219円/坪)	12,734円/㎡ (42,095円/坪)	12,316円/㎡ (40,714円/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)	2,832円/㎡ (9,361円/坪)	2,832円/㎡ (9,361円/坪)	1,866円/㎡ (6,168円/坪)	1,866円/㎡ (6,168円/坪)	1,866円/㎡ (6,168円/坪)	1,534円/㎡ (5,070円/坪)	1,534円/㎡ (5,070円/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)	79,281.34㎡ (23,982.61坪)	79,485.70㎡ (24,044.42坪)	85,168.11㎡ (25,763.35坪)	6,145円/㎡ (20,315円/坪)	6,134円/㎡ (20,276円/坪)	6,112円/㎡ (20,204円/坪)	6,191円/㎡ (20,465円/坪)	6,188円/㎡ (20,456円/坪)	6,192円/㎡ (20,469円/坪)	6,200円/㎡ (20,497円/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)	6,021円/㎡ (19,905円/坪)	6,175円/㎡ (20,413円/坪)	4,510円/㎡ (14,910円/坪)	4,793円/㎡ (15,845円/坪)	4,936円/㎡ (16,317円/坪)	4,986円/㎡ (16,483円/坪)	5,079円/㎡ (16,790円/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
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)	12,089円/㎡ (39,965円/坪)	12,757円/㎡ (42,172円/坪)	12,779円/㎡ (42,243円/坪)	12,628円/㎡ (41,745円/坪)	12,771円/㎡ (42,219円/坪)	12,734円/㎡ (42,095円/坪)	12,316円/㎡ (40,714円/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)	3,254円/㎡ (10,757円/坪)	3,254円/㎡ (10,757円/坪)	2,571円/㎡ (8,498円/坪)	2,571円/㎡ (8,498円/坪)	2,571円/㎡ (8,498円/坪)	2,188円/㎡ (7,232円/坪)	2,188円/㎡ (7,232円/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㎡ (22,773.35坪)	75,263.82㎡ (22,773.35坪)	80,610.76㎡ (24,384.75坪)	6,446円/㎡ (21,309円/坪)	6,391円/㎡ (21,128円/坪)	6,393円/㎡ (21,133円/坪)	6,443円/㎡ (21,300円/坪)	6,436円/㎡ (21,276円/坪)	6,439円/㎡ (21,285円/坪)	6,464円/㎡ (21,370円/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)	6,418円/㎡ (21,217円/坪)	6,546円/㎡ (21,638円/坪)	5,494円/㎡ (18,161円/坪)	5,781円/㎡ (19,111円/坪)	5,932円/㎡ (19,609円/坪)	6,045円/㎡ (19,984円/坪)	6,119円/㎡ (20,229円/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)は含まない

(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渋谷宇田川町ビル、cocoti(ココチ)、CONZE(コンツェ) 恵比寿
 商業(郊外): 東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)、第2東急鷺沼ビル、ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)、横浜山下町ビル(バ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 総賃貸面積から、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
商業施設	TOKYU REIT 渋谷宇田川町ビル	横浜山下町ビル (バーニーズ ニューヨーク横浜店)	cocoti(ココチ) 60%	cocoti(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				シグマハ丁ビル

【売却物件】

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

第7期

物件名	解約(予定)面積(㎡) a (注1)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積(㎡) b (注2)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
世田谷ビジネススクエア(注3)	883.83	7	645.37	7	73.0%
東京日産台東ビル	82.70	1	-	-	-
TOKYU REIT表参道スクエア	169.80	1	169.80	1	100%
TOKYU REIT宇田川町スクエア	55.84	1	55.84	1	100%
cocoti(ココチ)	84.10	1	84.10	1	100%
シグマ八丁掘ビル	-	-	39.67	1	-
合計	1,276.27	11	994.78	11	77.9%
第7期末総賃貸可能面積比	0.6%		0.4%		

(注1) 解約面積とは、第7期中(平成18年8月1日～平成19年1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7期中(平成18年8月1日～平成19年1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8期

物件名	解約(予定)面積(㎡) a (注4)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積(㎡) b (注5)	新規契約 テナント数	充足率 c=b/a
世田谷ビジネススクエア(注6)	13.98	1	315.62	1	2258.4%
東京日産台東ビル	435.79	1	435.79	1	100.0%
TOKYU REIT蒲田ビル	5,104.26	2	4,253.55	1	83.3%
シグマ八丁掘ビル	432.38	1	-	-	-
cocoti(ココチ)	1,907.88	2	1,907.88	2	100.0%
合計	7,894.29	7	6,912.84	5	87.6%
第8期末見込み総賃貸可能面積比	3.5%		3.1%		

(注4) 解約(予定)面積とは、平成19年3月1日までに解約の通知を受領し、第8期中(平成19年2月1日～平成19年7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、平成19年3月1日までに新規の賃貸借契約が締結され、第8期中(平成19年2月1日～平成19年7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1月31日

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	22.6%
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	19.8%
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19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	伊藤忠テクノソリューションズ株式会社	情報・通信	TOKYU REIT蒲田ビル	平成19年3月14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19年6月30日	206.13	0.1%
10	株式会社東日カーライフグループ	小売	東京日産台東ビル	平成23年8月31日 (注2)	3,055.85	1.4%
賃貸面積上位10テナントの合計					159,549.54	71.8%
第7期末(19物件)の総賃貸面積					222,097.27	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1月31日

テナント名	物件名		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	ビーコンビルプラザ (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%	316,888	32.3%
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%		
新キャタピラー三菱株式会社	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%		
取得済(19物件)の総賃貸可能面積/月額賃料				222,653.08	100.0%	982,404	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2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1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1月31日現在

番号	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	9.2%	619,744	51,645	5.6%
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.3%	363,232	30,269	3.3%
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.8%	360,766	30,063	3.2%
4	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2)	3,004.40	1.4%	262,411	21,867	2.4%
5	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	2.3%
6	その他	—	—	1,281.74	0.6%	85,198	7,099	0.8%
東急グループ各社合計				34,922.74	15.7%	1,950,553	162,546	16.5%
ポートフォリオ合計 第7期末(19物件)			総賃貸面積(㎡)	222,097.27	100.0%	—	—	—
			総賃料収入(千円)	—	—	11,788,853	982,404	100.0%

(注1)「年間賃料」は、月額賃料を12倍して算出

(注2) 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7期末 (19物件)	商業施設	4.1%	1.1%	30.6%	12.8%	51.5%	100.0%	8.3
	オフィス	32.8%	26.7%	33.2%	7.1%	0.2%	100.0%	2.1
	合計	19.9%	15.2%	32.0%	9.6%	23.2%	100.0%	4.9

- * 2007年1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2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					第7期末 月額賃料(百万円)				
					比率					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	18	26	28.6%	71.4%
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%	52	47	100	52.4%	47.6%
R	CONZE(コンツェ)恵比寿	8	0	8	100.0%	0.0%	19	0	19	100.0%	0.0%
R	都心商業 計	24	12	36	66.7%	33.3%	107	159	266	40.3%	59.7%
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)	1	0	1	100.0%	0.0%	29	0	29	100.0%	0.0%
R	郊外商業 計	1	3	4	25.0%	75.0%	29	109	138	21.0%	79.0%
	商業 計	25	15	40	62.5%	37.5%	136	268	405	33.7%	66.3%
O	世田谷ビジネススクエア	0	58	58	0.0%	100.0%	0	159	159	0.0%	100.0%
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	11	12	8.3%	91.7%	7	23	30	24.9%	75.1%
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	4	4	0.0%	100.0%	0	30	30	0.0%	100.0%
O	りそな・マルハビル	1	2	3	33.3%	66.7%	91	30	121	75.3%	24.7%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	6	6	0.0%	100.0%	0	64	64	0.0%	100.0%
O	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	4	96	100	4.0%	96.0%	159	368	528	30.2%	69.8%
	総 計	29	111	140	20.7%	79.3%	296	636	933	31.7%	68.3%

* テナント数は第7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1) 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5期					第6期					第7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	2,241.65	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,241.76	474.38	21.2%	474.49	21.2%	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	0.00	0.0%	0.00	0.0%	2,702.42	169.80	6.3%	169.80	6.3%
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	0.00	0.0%	0.00	0.0%	1,543.05	55.84	3.6%	55.84	3.6%
cocoti (ココチ)	8,319.95	618.27	7.4%	0.00	0.0%	8,319.95	0.00	0.0%	618.27	7.4%	8,319.95	84.10	1.0%	84.10	1.0%
CONZE (コンツェ) 恵比寿	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,319.24	0.00	0.0%	0.00	0.0%
都心商業計	19,351.14	618.27	3.2%	0.00	0.0%	19,351.25	474.38	2.5%	1,092.76	5.6%	21,670.49	309.74	1.4%	309.74	1.4%
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%
横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	8,958.70	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%
郊外商業計	80,139.25	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%
商業計	99,490.39	618.27	0.6%	0.00	0.0%	134,609.92	474.38	0.4%	1,092.76	0.8%	136,929.16	309.74	0.2%	309.74	0.2%
世田谷ビジネススクエア	24,931.53	304.72	1.2%	859.09	3.4%	24,931.53	175.16	0.7%	140.00	0.6%	24,871.48	883.83	3.6%	645.37	2.6%
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	82.70	1.0%	0.00	0.0%	7,947.25	0.00	0.0%	242.34	3.0%	7,947.25	82.70	1.0%	0.00	0.0%
TOKYU REIT 赤坂榴町ビル	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	49.59	0.7%	155.93	2.1%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%	7,337.82	0.00	0.0%	0.00	0.0%
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%	665.05	6.7%	9,997.69	0.00	0.0%	0.00	0.0%	10,038.01	0.00	0.0%	0.00	0.0%
シグマハ丁堀ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,022.75	99.17	1.6%	39.67	0.7%
オフィス計	79,720.90	437.01	0.5%	1,680.07	2.1%	79,720.90	175.16	0.2%	382.34	0.5%	85,723.92	966.53	1.1%	685.04	0.8%
総計	179,211.29	1,055.28	0.6%	1,680.07	0.9%	214,330.82	649.54	0.3%	1,475.10	0.7%	222,653.08	1,276.27	0.6%	994.78	0.4%

賃料更改期間比率

物件名	テナント数			第7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	18	26	5.00	2.46	3.19
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	52	47	100	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	107	159	266	7.23	3.51	5.01
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)	1	0	1	29	0	29	3.00	0.00	3.00
郊外商業 計	1	3	4	29	109	138	3.00	2.86	2.89
商業 計	25	15	40	136	268	405	6.33	3.25	4.29
世田谷ビジネススクエア	0	58	58	0	159	159	0.00	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	11	12	7	23	30	10.00	2.00	3.99
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	4	4	0	30	30	0.00	2.00	2.00
りそな・マルハビル	1	2	3	91	30	121	3.00	1.50	2.63
TOKYU REIT虎ノ門ビル	0	6	6	0	64	64	0.00	1.36	1.36
シグマ八丁堀ビル	0	9	9	0	32	32	0.00	2.48	2.48
オフィス 計	4	96	100	159	368	528	2.96	1.97	2.27
総 計	29	111	140	296	636	933	4.51	2.51	3.14

* テナント数は第7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7期末月額賃料をベースとした加重平均で算出した

(注1) 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7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%	34.3%	23.4%	19.9%	0.0%	22.4%
オフィス	0.6%	29.6%	41.6%	2.4%	0.0%	25.8%
合計	0.3%	31.7%	33.5%	10.2%	0.0%	24.3%

* 2007年1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	ビーコンヒルプラザ(トヨーカード-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	シグマ八丁堀ビル	東急不動産		1.3%		

(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

* 料率などは2007年1月31日の契約内容に基づく

TOKYU REIT

マーケット

2005年-2006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	128 (76)	100.0% (63.9%)	12 (2)	92.3% (15.4%)	104 (20)	86.7% (16.5%)	244 (98)	93.5% (38.7%)
横ばい (変動率ゼロ)	0 (29)	0.0% (24.4%)	0 (6)	0.0% (46.2%)	7 (34)	5.8% (28.1%)	7 (69)	2.7% (27.3%)
下落	0 (14)	0.0% (11.8%)	1 (5)	7.7% (38.5%)	9 (67)	7.5% (55.4%)	10 (86)	3.8% (34.0%)
合計	128 (119)	100%	13 (13)	100%	120 (121)	100%	261 (253)	100%

(出所)2006年9月発表都道府県地価調査より東急REIMが集計

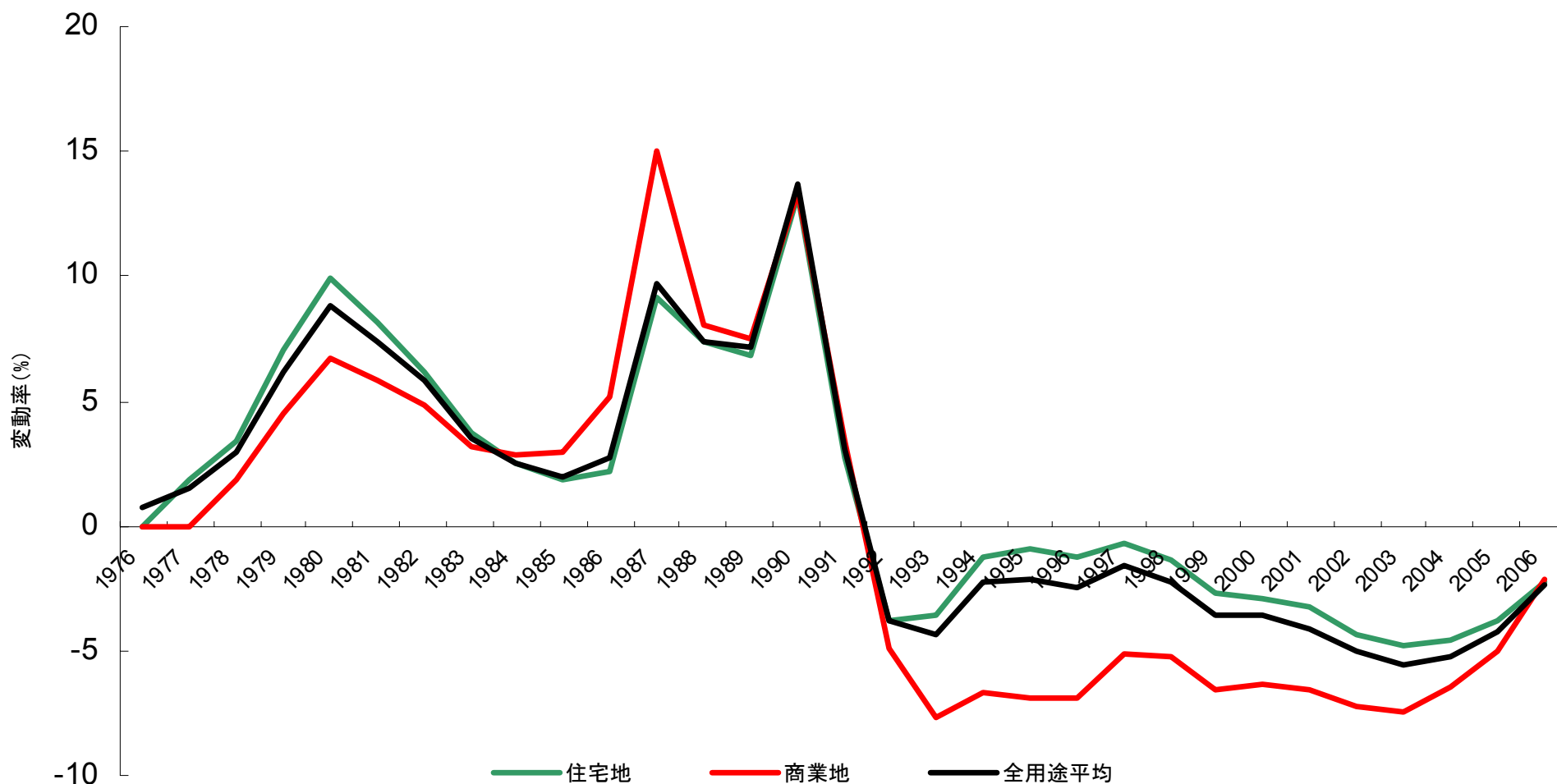
*1 下段の()は前年の値です。

*2 「上昇」とは2006年(2005年)の基準地価が2005年(2004年)より上昇した地点、
「横ばい」とは2005年(2004年)と同価格の地点、
「下落」とは2005年(2004年)より下落した地点をそれぞれ表します。

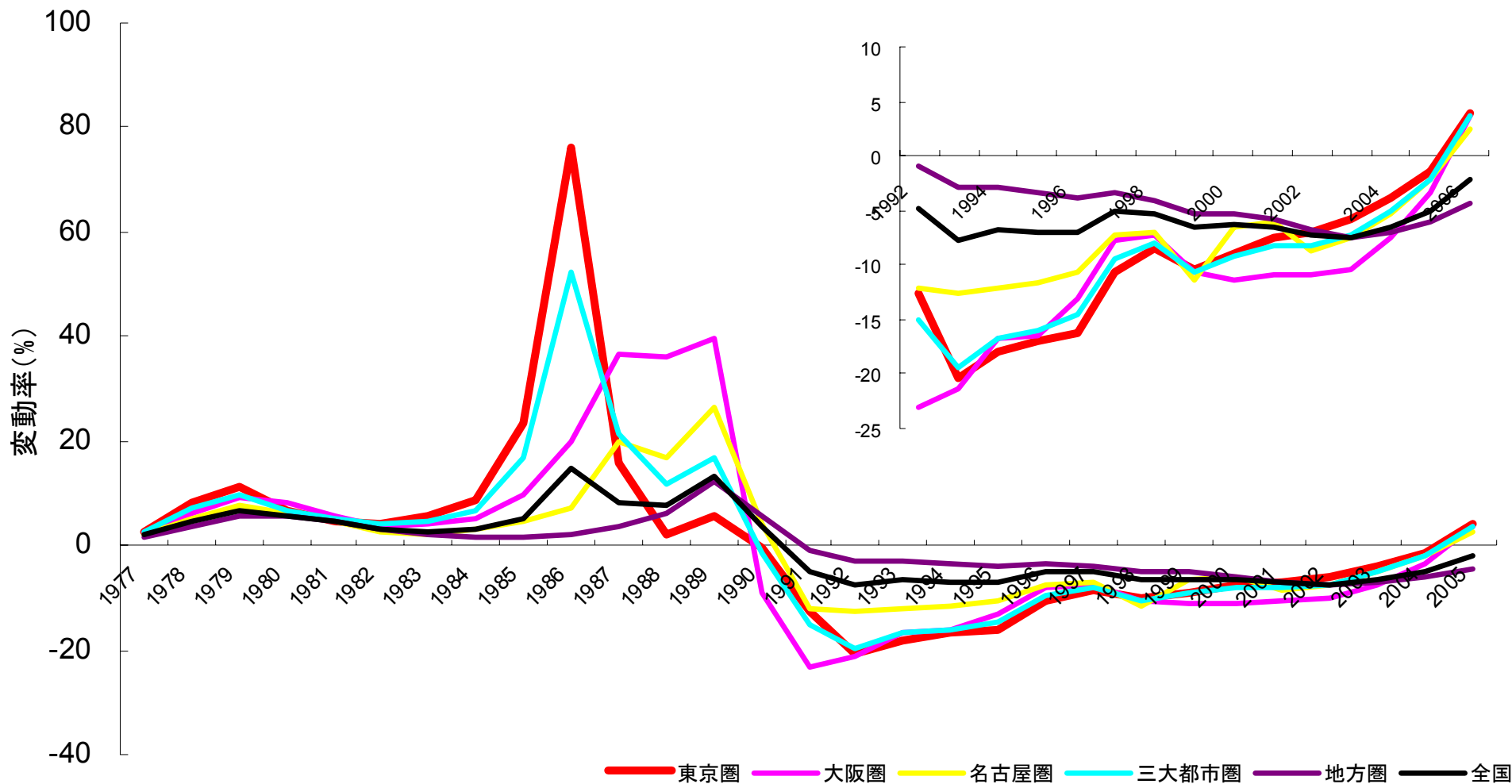
*3 都心5区に準ずる地域とは、池袋、後楽及び上野のそれぞれ周辺地域を表します。

*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。

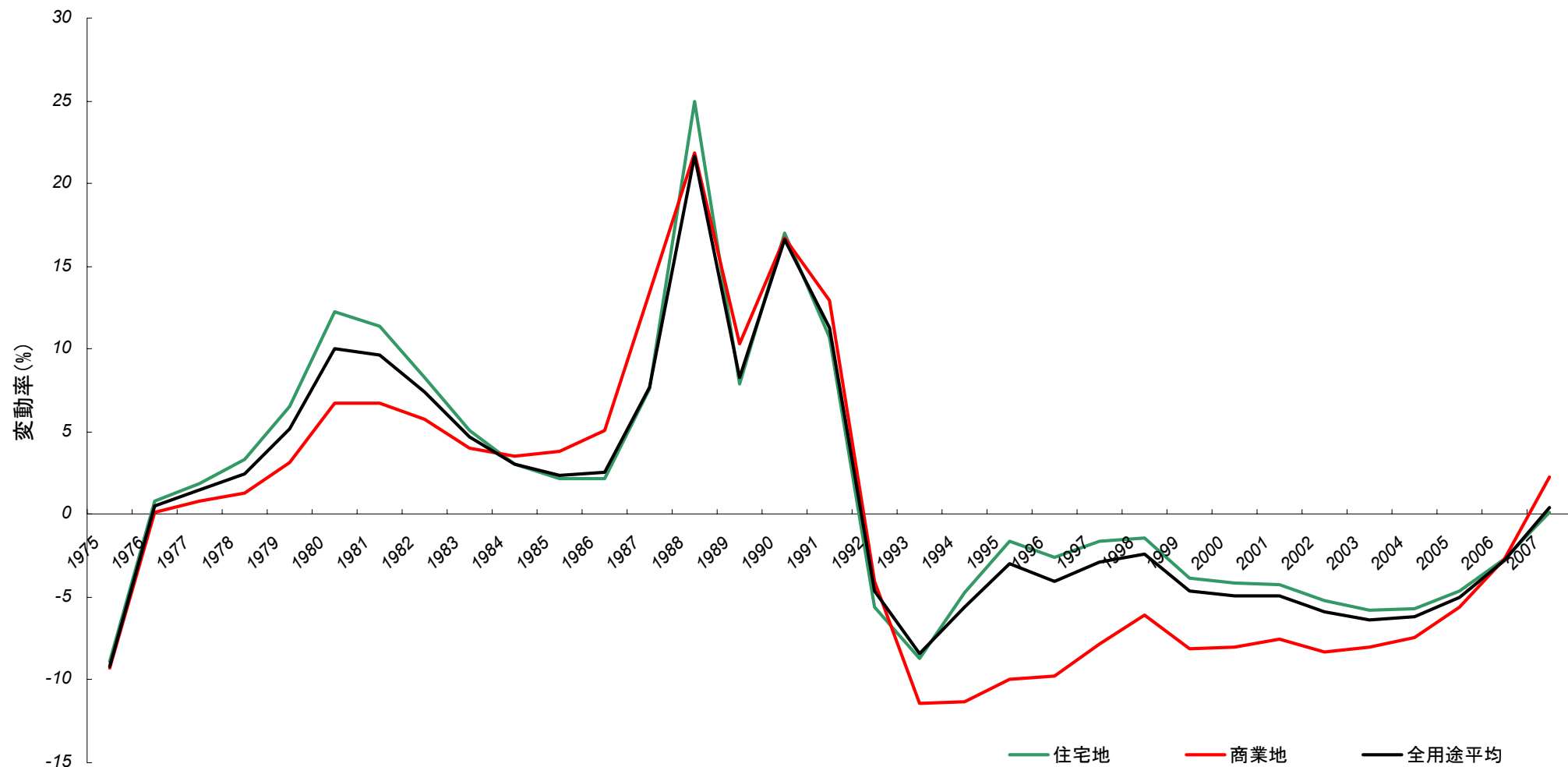
(出所:国土交通省地価公示より東急REIMが集計)

*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。

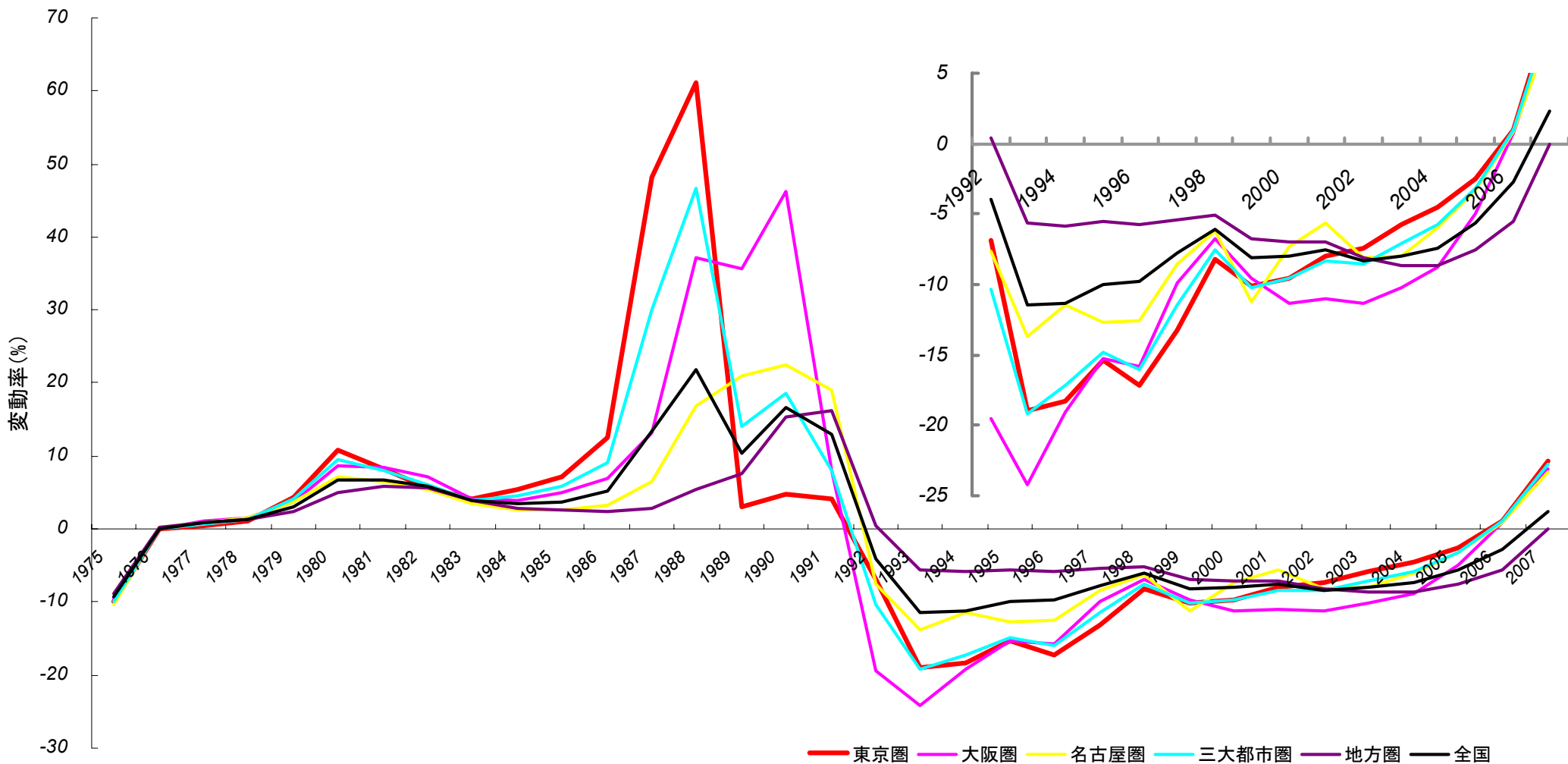
*3 都心5区に準ずる地域とは、池袋、後楽及び上野のそれぞれ周辺地域を表します。

*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、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。

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）



オフィス空室率

区分	2002年				2003年				2004年				2005年				2006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	
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%
	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%
	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%
	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%
	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%
	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%
	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%
	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%
	池袋(西池袋・池袋) 池袋(東池袋・南池袋)	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%
東急沿線 地域	品川(品川・天王洲)	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%
	品川(大崎)	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%
	品川(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%
	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%
	大田(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%
	大田(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%

<参考>

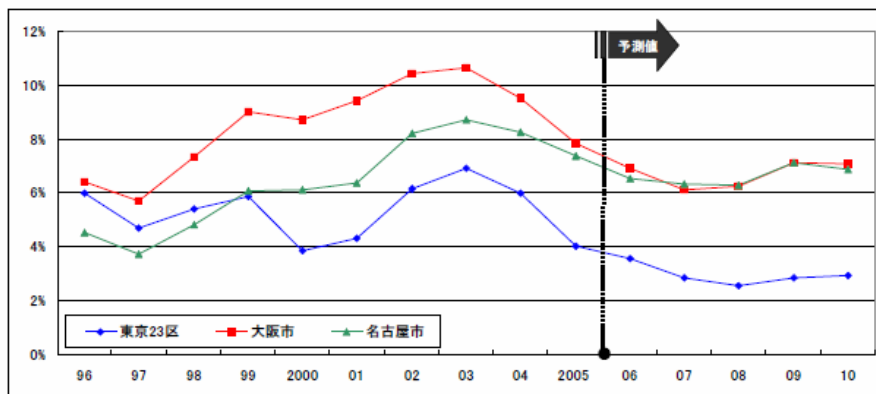
全国 主要都市	東京23区	4.5%	5.1%	5.3%	6.1%	6.1%	6.6%	7.0%	6.9%	5.9%	5.9%	5.9%	6.0%	5.4%	5.0%	4.4%	4.0%	3.2%	3.1%	2.8%	2.6%
	札幌市	8.3%	8.3%	8.9%	9.0%	10.2%	11.2%	11.2%	11.8%	10.5%	10.3%	9.7%	9.6%	9.3%	9.5%	8.7%	8.0%	6.8%	6.8%	6.8%	7.0%
	仙台市	11.0%	11.5%	11.2%	11.6%	12.6%	12.3%	12.6%	12.7%	12.9%	12.7%	12.1%	11.5%	10.6%	9.6%	9.5%	9.4%	8.7%	8.8%	8.4%	8.4%
	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%
	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%
	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%
	名古屋	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%
	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%
	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%
	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%
	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%
	広島市	9.3%	11.5%	11.2%	10.8%	11.4%	12.2%	12.9%	13.1%	13.2%	13.6%	13.3%	13.6%	13.3%	13.3%	13.2%	13.0%	11.6%	11.4%	11.4%	10.7%
	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%
	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%
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%	
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%	

(出所) 生駒シーバー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。

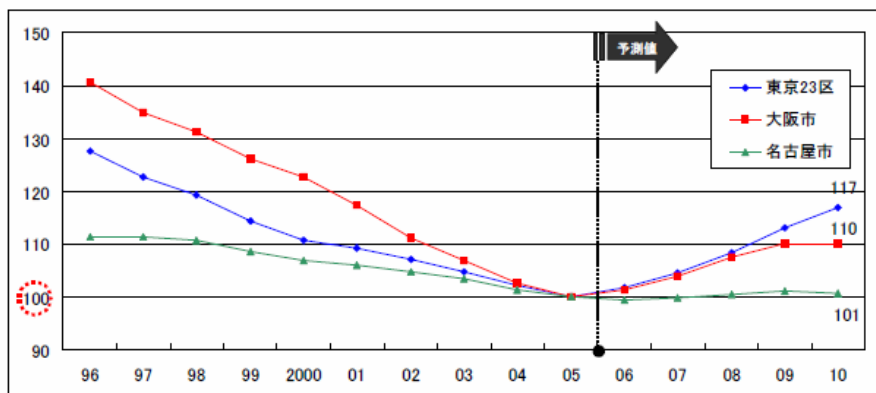
《《 3大都市におけるオフィス空室率・賃料指数推移 》》

- 【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)

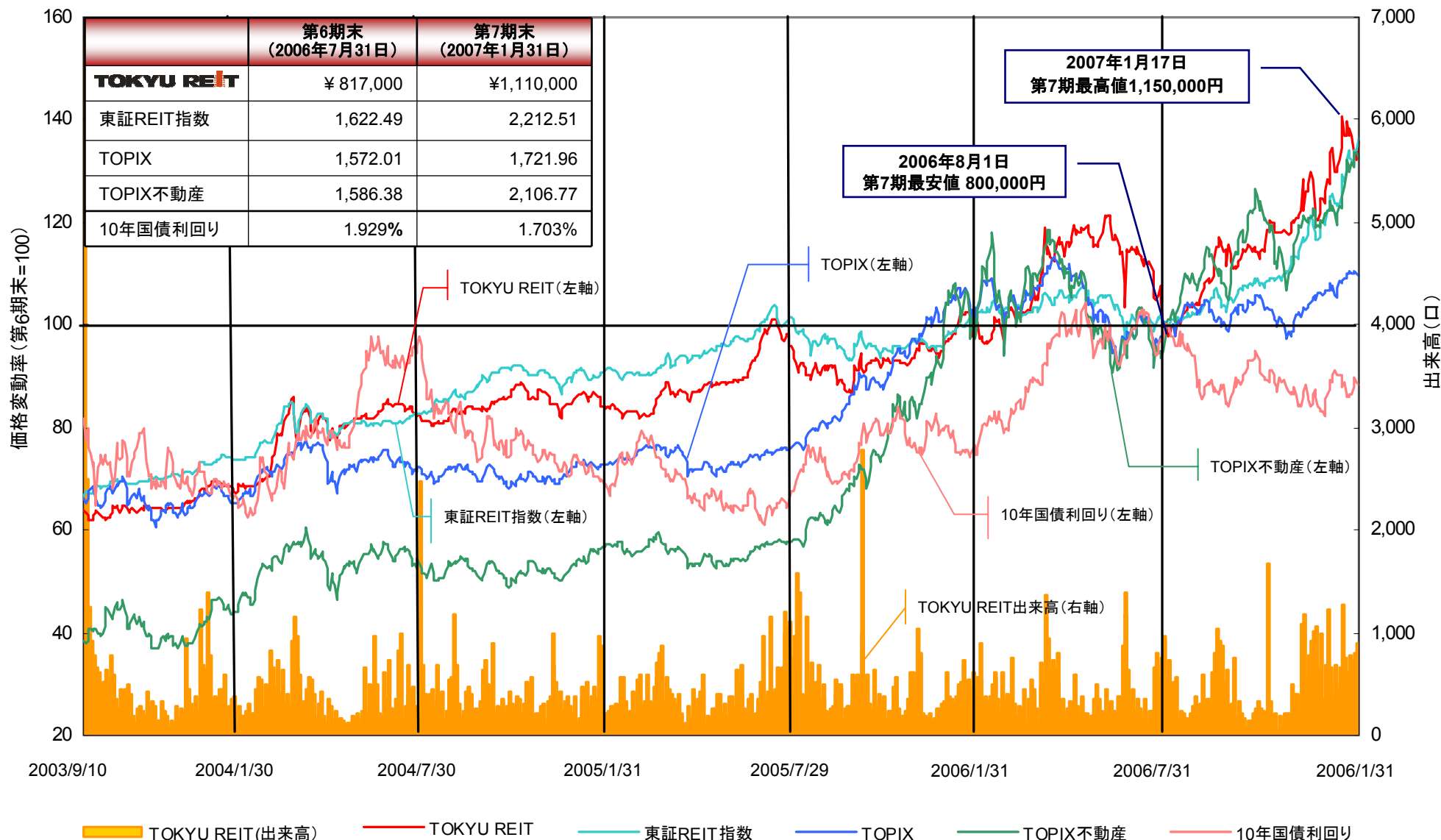


空室率:各都市における(空室面積÷賃室総面積)×100(小数点第二位以下四捨五入)

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6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			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	市場計						
	□	□	□	□	□	%	□	%	
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%	
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%	8/3時価発行増資
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%	
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%	8/2時価発行増資
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%	
合計	324,343	67,516	391,859	104,878	496,737	78.89%	142,594	348.36%	