

TOKYU REIT

データ・ブック

第1期
(2004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/>

ハイライト

- 3 ポートフォリオの状況
- 8 不動産の概要

ポートフォリオ

- 12 期末算定価額
- 13 ポートフォリオ・キャップレート
- 15 投資対象地域比率
- 16 東急グループ各社開発物件比率
- 17 主要物件への依存度
- 18 権利形態
- 19 保有形態

プロパティ

- 21 耐震性
- 22 加重平均築年数
- 23 土地建物比率
- 24 長期修繕の費用見積
- 26 建物状況報告書の作成者

テナント・リーシング

- 28 稼働率の実績と見込み
- 29 解約及び新規契約テナント
- 30 期末テナント上位10社
- 31 長期契約テナント
- 32 東急グループ各社テナント比率
- 33 契約残存期間別収入比率
- 34 テナントクレジット別収入比率
- 35 プロパティ・マネジメント報酬

マーケット

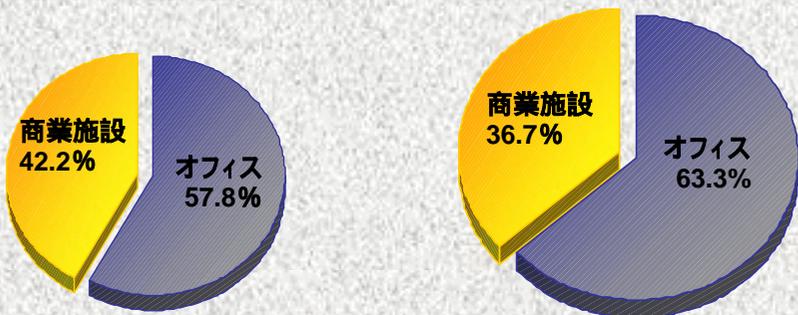
- 37 地価変動率
- 39 オフィス空室率
- 40 投資口価格の推移

TOKYU REIT

ハイライト

ポートフォリオの状況 1

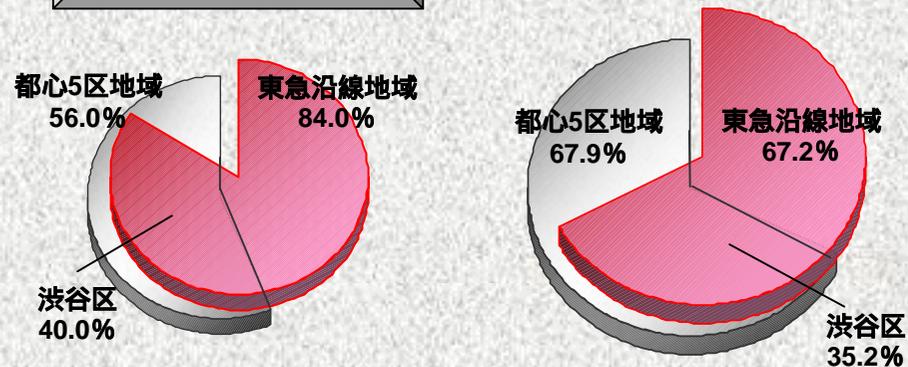
用途別投資額比率



上場時 (11物件)
803億円

取得済 (13物件)
1,101億円

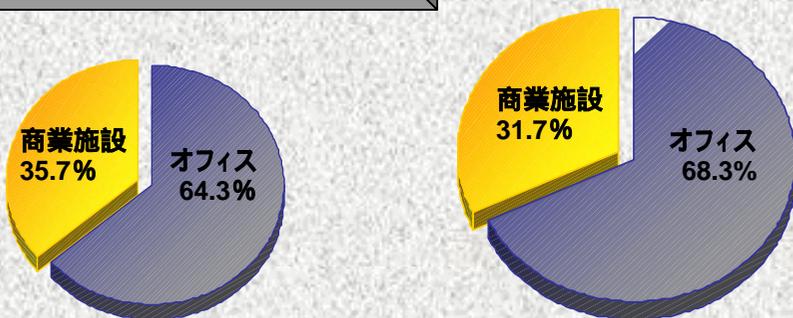
地域別投資額比率



上場時 (11物件)
803億円

取得済 (13物件)
1,101億円

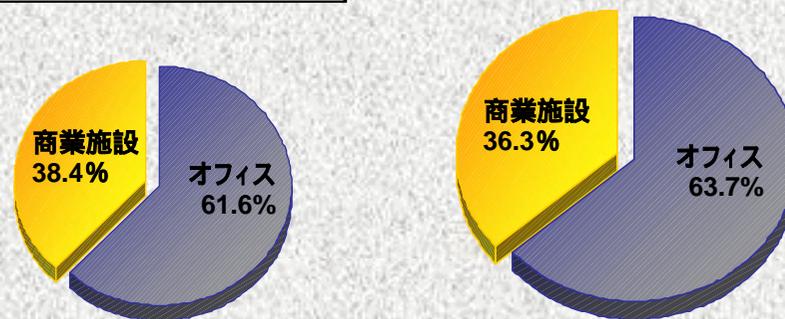
用途別賃貸可能面積比率



上場時 (11物件)
84,525.82㎡

取得済 (13物件)
101,344.86㎡

用途別賃料比率

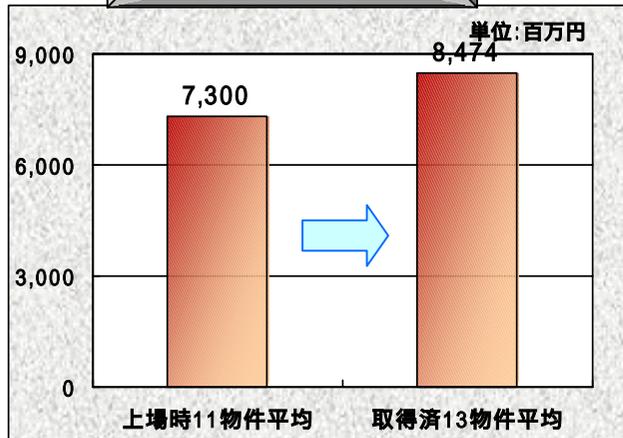


上場時 (11物件)
525,307千円 / 月

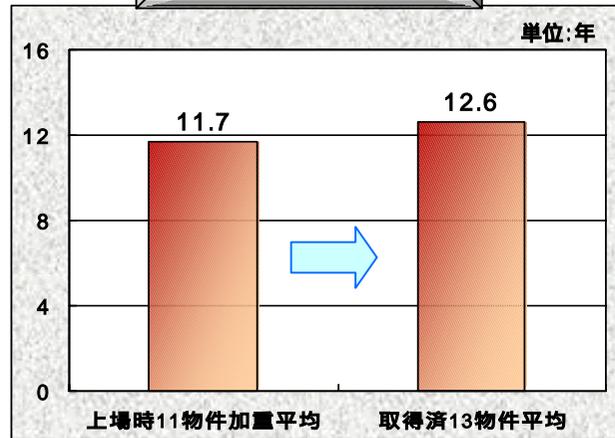
取得済 (13物件)
638,974千円 / 月

ポートフォリオの状況 2

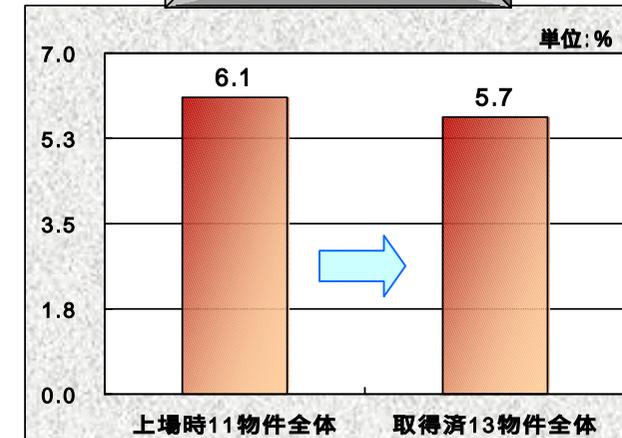
平均投資額



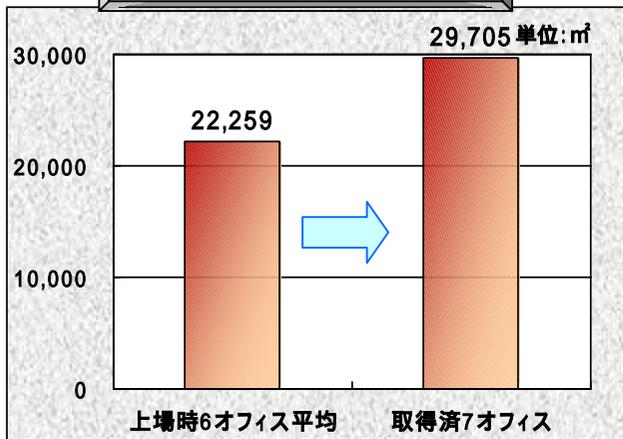
加重平均築年数



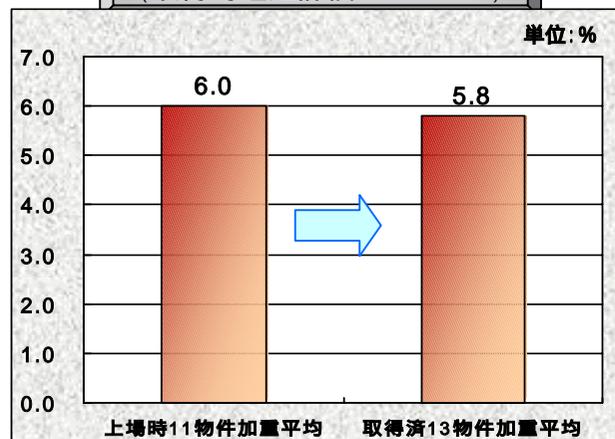
ポートフォリオPML



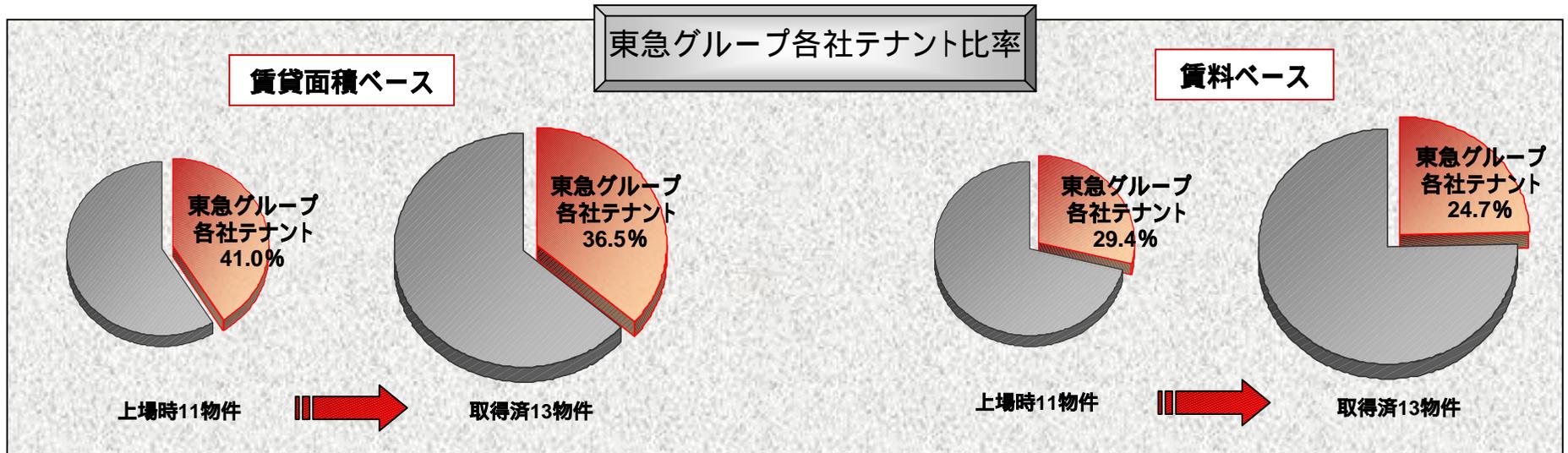
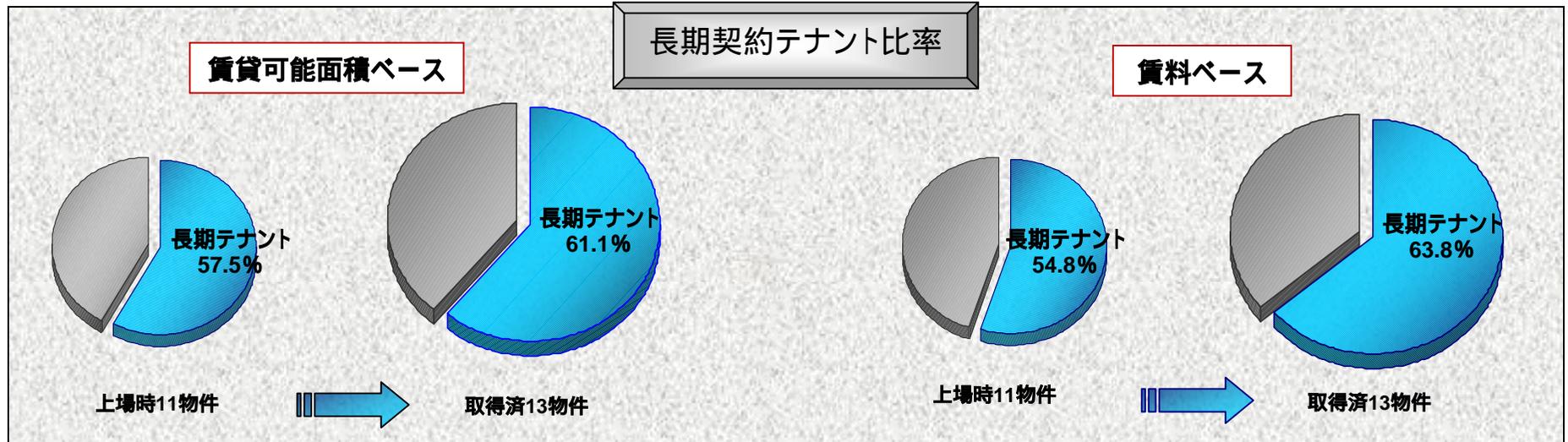
平均延床面積(オフィス)



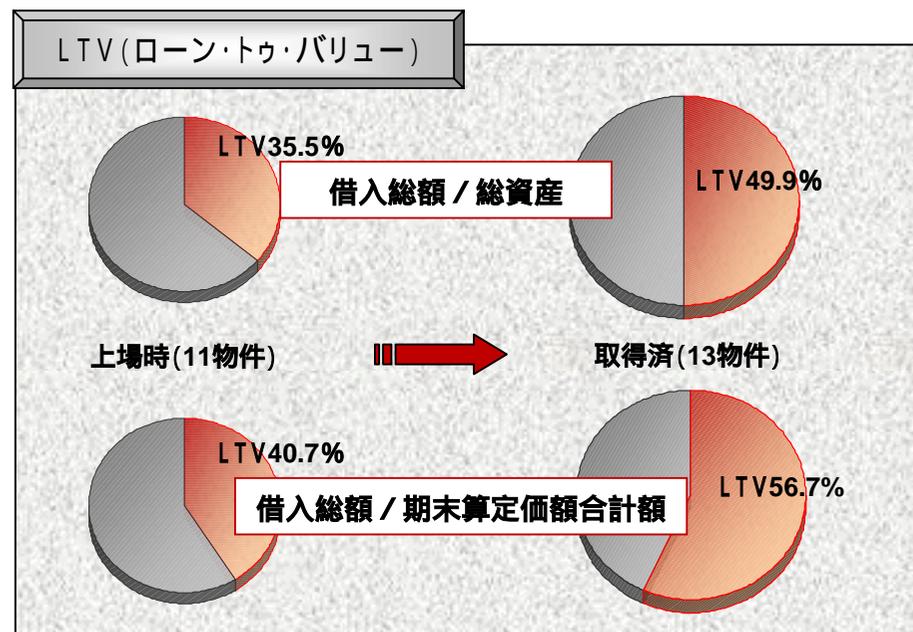
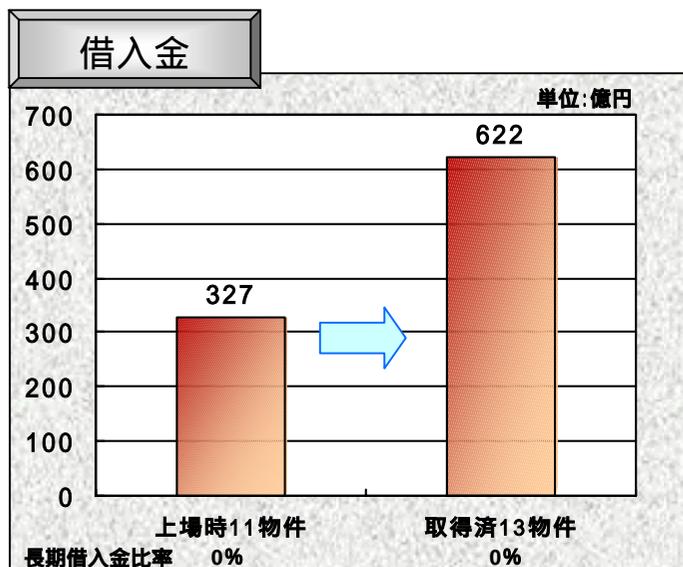
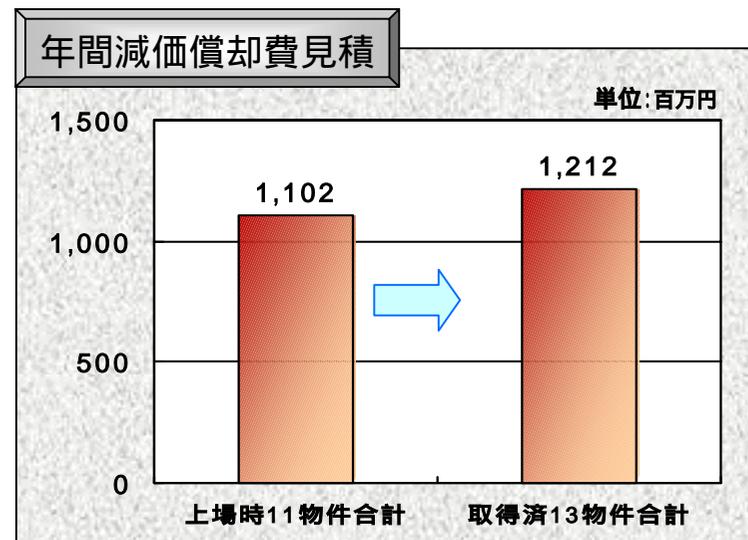
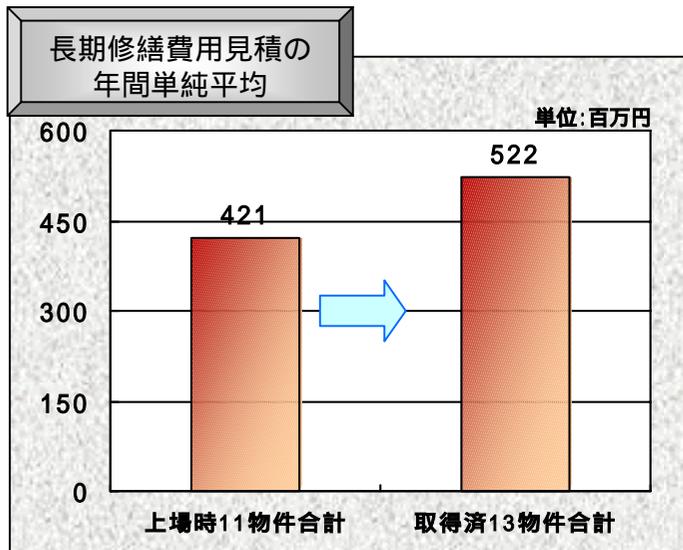
ポートフォリオ・キャップレート (取得時鑑定評価NOIベース)



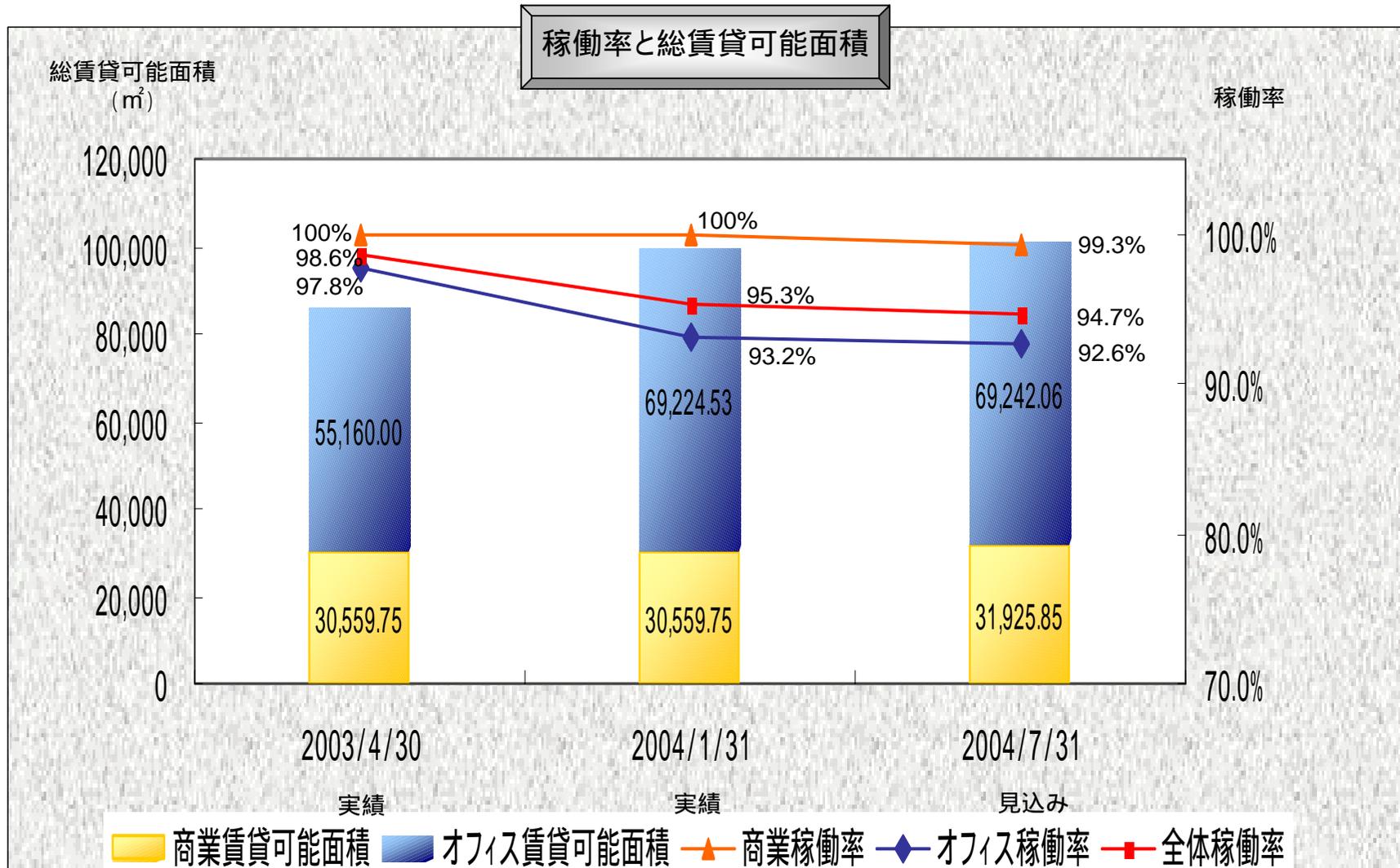
PML (Probable Maximum Loss)
=475年間に起こる可能性のある大小の
地震による予想建物損失率



ポートフォリオの状況 4



ポートフォリオの状況 5



(注1) 稼働率の見込みは、2004年1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

(注2) 今後のリーシング活動による新たな契約を見込んでいない

不動産の概要 1

2004年3月1日現在

物件番号	物件名	所在地(地番)	地積(㎡)	延床面積(㎡)	構造・階数	竣工年月	築年月数	所有形態	
								土地	建物
R1	QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	1999年10月	4.3年	所有権	区分所有権
R2	レキシントン青山	東京都港区青山五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	1998年1月	6.1年	所有権	所有権
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	1985年10月	18.3年	所有権	所有権
R4	東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区 鷺沼一丁目1番	5,658.00	18,320.87	RC B1/4F	1978年9月	25.4年	所有権	所有権
R5	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区 小台1丁目18番5	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	1979年10月	24.4年	所有権	所有権
R6	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	1,473.10 56.39	S 3F S 2F	1998年7月 1995年6月	5.5年 8.7年	所有権	所有権
O1	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	1993年9月	10.4年	所有権 (共有持分割合55%)	所有権 (共有持分割合55%)
O2	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町12番3	2,013.28	7,003.88	SRC B2/5F	1992年7月	11.6年	所有権	所有権
O3	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	1987年6月	16.7年	所有権	区分所有権
O4	東京日産台東ビル	東京都台東区 元浅草二丁目120番2ほか	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	1992年9月	11.4年	所有権	所有権
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	866.61	4,058.92	RC 7F	1984年8月	19.5年	所有権	所有権
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	1,642.86	10,244.51	SRC B1/9F	1992年2月	12.0年	所有権	所有権
O7	りそな・マルハビル	千代田区大手町一丁目2番地1ほか	6,893.71	74,379.3 (19,542.77)	S・SRC B4/25F	1978年11月	25.3年	所有権 (共有持分割合27%)	区分所有権

(注1) QFRONT(キューフロント)、世田谷ビジネススクエア及びりそな・マルハビルの地積は他の区分所有者、共有者の持分を含む

(注2) QFRONT(キューフロント)及びりそな・マルハビルの括弧内の数値は、信託不動産に係る敷地の面積及び専有部分の面積

(注3) 築年数は、2004年1月31日を基準日とする

2004年3月1日現在

物件番号	物件名	取得価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	オフィス基準階専有面積 (㎡)
R1	QFRONT(キューフロント)	15,100	4,544.07	
R2	レキシントン青山	4,800	2,241.65	
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,879.37	
R4	東急鷺沼ビル	6,920	19,610.06	
R5	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,284.60	
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05	
O1	世田谷ビジネススクエア	22,400	24,931.53	1,162.25
O2	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66
O3	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67
O4	東京日産台東ビル	4,450	7,942.63	778.76
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,186.52	450.56
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,231.48	850.71
O7	りそな・マルハビル	23,260	14,064.53	1,735.74
合計		110,160	101,344.86	

2004年1月31日現在

物件番号	物件名	月額賃料総額 (千円)	年額賃料総額 (千円)	預り敷金保証金 (千円)	長期修繕(15年) の費用見積 (千円)	地震リスク分析における予想 最大損失率(PML)	地震保険付保 の有無
R1	QFRONT(キューフロント)	87,984	1,055,804	2,518,621	159,379	6.7%	無
R2	レキシントン青山	25,189	302,272	240,910	80,971	5.0%	無
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	29,401	352,807	398,039	208,256	11.3%	無
R4	東急鷺沼ビル	51,694	620,324	294,898	1,232,974	12.3%	無
R5	第2東急鷺沼ビル	10,340	124,075	101,188	256,186	12.1%	無
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア (注1)	27,054	324,648	175,800	29,440	15.8%	無
O1	世田谷ビジネススクエア	164,106	1,969,269	3,099,577	2,438,048	5.6%	無
O2	東急南平台町ビル	28,475	341,703	156,863	415,669	12.8%	無
O3	東急桜丘町ビル	37,245	446,941	372,365	593,146	13.9%	無
O4	東京日産台東ビル	35,021	420,254	343,932	358,646	10.6%	無
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	18,928	227,139	263,788	185,547	12.6%	無
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	31,871	382,451	366,523	382,934	11.0%	無
O7	りそな・マルハビル	91,667	1,100,004	1,100,000	1,489,828	7.7%	無
合計		638,974	7,667,689	9,432,505	7,831,024	5.7% (注2)	

(注1) R6は、2004年3月1日取得時の値

(注2) ポートフォリオPML

TOKYU REIT

ポートフォリオ

期末算定価額

2004年1月31日現在

番号	物件名	取得価額		貸借対照表計上額		期末算定価額	
		(百万円)	比率	(百万円)	比率	(百万円)	比率
R 1	QFRONT(キューフロント)	15,100	14.6%	15,079	14.5%	15,100	14.7%
R 2	レキシントン青山	4,800	4.6%	4,803	4.6%	4,840	4.7%
R 3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5.6%	5,769	5.5%	5,450	5.3%
R 4	東急鷺沼ビル	6,920	6.7%	6,931	6.7%	7,150	6.9%
R 5	第2東急鷺沼ビル	1,290	1.2%	1,289	1.2%	1,290	1.3%
商業施設計		33,880	32.7%	33,872	32.6%	33,830	32.8%
O 1	世田谷ビジネススクエア	22,400	21.6%	22,269	21.4%	22,400	21.7%
O 2	東急南平台町ビル	4,660	4.5%	4,651	4.5%	4,660	4.5%
O 3	東急桜丘町ビル	6,620	6.4%	6,615	6.4%	6,620	6.4%
O 4	東京日産台東ビル	4,450	4.3%	4,429	4.3%	4,450	4.3%
O 5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3.4%	3,593	3.5%	3,570	3.5%
O 6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4.6%	4,697	4.5%	4,720	4.6%
O 7	りそな・マルハビル	23,260	22.5%	23,876	23.0%	22,800	22.1%
オフィス計		69,680	67.3%	70,130	67.4%	69,220	67.2%
合計		103,560	100.0%	104,002	100.0%	103,050	100.0%

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)

番号	物件名	取得価額	加重平均取得時鑑定評価利回り算定				
			取得時鑑定評価額	鑑定評価NOI	鑑定評価NOI利回り	鑑定評価NCF	鑑定評価NCF利回り
R1	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	700	4.6%	723	4.7%
R2	レキシントン青山	4,800	4,800	277	5.7%	276	5.7%
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.3%	305	5.2%
R4	東急鷺沼ビル	6,920	6,920	527	7.6%	451	6.5%
R5	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	105	8.1%	90	6.9%
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	295	4.4%	295	4.4%
商業施設計		40,480	40,560	2,215	5.4%	2,140	5.2%
O1	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	1,395	6.2%	1,262	5.6%
O2	東急南平台町ビル	4,660	4,660	280	6.0%	255	5.4%
O3	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	385	5.8%	352	5.3%
O4	東京日産台東ビル	4,450	4,450	290	6.5%	271	6.0%
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	223	6.2%	216	6.0%
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.9%	311	6.5%
O7	りそな・マルハビル	23,260	22,800	1,299	5.6%	1,231	5.3%
オフィス計		69,680	69,220	4,200	6.0%	3,899	5.6%

上場時(11物件)	80,300	80,300	4,822	6.0%	4,513	5.6%
第1期末(12物件)	103,560	103,100	6,121	5.9%	5,744	5.5%
取得済(13物件)	110,160	109,780	6,415	5.8%	6,039	5.5%

(単位:百万円)

番号	物件名	取得価額	加重平均期末算定価額利回り算定				
			期末算定価額	期末算定NOI	期末算定NOI利回り	期末算定NCF	期末算定NCF利回り
R1	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	703	4.6%	726	4.8%
R2	レキシントン青山	4,800	4,840	279	5.7%	278	5.7%
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,450	294	5.3%	287	5.2%
R4	東急鷺沼ビル	6,920	7,150	527	7.3%	451	6.3%
R5	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	105	8.1%	90	6.9%
商業施設計		33,880	33,830	1,908	5.6%	1,833	5.4%
O1	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	1,394	6.2%	1,261	5.6%
O2	東急南平台町ビル	4,660	4,660	280	6.0%	255	5.4%
O3	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	385	5.8%	352	5.3%
O4	東京日産台東ビル	4,450	4,450	290	6.5%	271	6.0%
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	223	6.2%	216	6.0%
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.9%	311	6.5%
O7	りそな・マルハビル	23,260	22,800	1,299	5.6%	1,231	5.3%
オフィス計		69,680	69,220	4,200	6.0%	3,899	5.6%
上場時(11物件)		80,300	80,250	4,810	5.9%	4,501	5.6%
第1期末(12物件)		103,560	103,050	6,108	5.9%	5,732	5.5%

投資対象地域比率

取得価額ベース

(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)					
		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	d+e 合計	比率
			比率		比率		比率						
上場時 (11物件)	商業	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1期末 (12物件)	商業	25,670	37.6%	29,080	43.1%	20,870	64.9%	33,880	32.7%	0	0.0%	33,880	32.7%
	オフィス	42,560	62.4%	38,400	56.9%	11,280	35.1%	69,680	67.3%	0	0.0%	69,680	67.3%
	合計	68,230	65.9%	67,480	65.2%	32,150	31.0%	103,560	100.0%	0	0.0%	103,560	100.0%
取得済 (13物件)	商業	32,270	43.1%	35,680	48.2%	27,470	70.9%	40,480	36.7%	0	0.0%	40,480	36.7%
	オフィス	42,560	56.9%	38,400	51.8%	11,280	29.1%	69,680	63.3%	0	0.0%	69,680	63.3%
	合計	74,830	67.9%	74,080	67.2%	38,750	35.2%	110,160	100.0%	0	0.0%	110,160	100.0%

(注1) a,bには渋谷区を含む

(注2) 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

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	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1期末 (12物件)	商業	3	23,310	40.9%	2	10,570	22.7%	5	33,880	32.7%
	オフィス	3	33,680	59.1%	4	36,000	77.3%	7	69,680	67.3%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	6	56,990	55.0%	6	46,570	45.0%	12	103,560	100.0%
取得済 (13物件)	商業	4	29,910	47.0%	2	10,570	22.7%	10	40,480	36.7%
	オフィス	3	33,680	53.0%	4	36,000	77.3%	13	69,680	63.3%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	7	63,590	57.7%	6	46,570	42.3%	13	110,160	100.0%

(注) 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)				取得済(13物件)			
	取得価額	比率	第2期NOI	比率	取得価額	比率	第2期NOI	比率	取得価額	比率	第2期NOI	比率
りそな・マルハビル	-	-	-	-	23,260	22.5%	431	18.0%	23,260	20.5%	431	15.2%
世田谷ビジネススクエア	22,400	27.9%	669	29.4%	22,400	21.6%	669	27.9%	22,400	19.7%	669	23.6%
QFRONT(キューフロント)	15,100	18.8%	348	15.3%	15,100	14.6%	348	14.5%	15,100	13.3%	348	12.3%
その他 (注1)	42,800	53.3%	1,255	55.2%	42,800	41.3%	952	39.7%	52,800	46.5%	1,384	48.9%
合計	80,300	100%	2,272	100%	103,560	100%	2,401	100%	113,560	100%	2,832	100%

(注1)取得価額100億円以下の物件

(注2)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

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	区分所有	比率		比率		比率								
上場時 (11物件)	商業	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1期末 (12物件)	商業	28,311	37.2%	28,311	65.0%	0	0.0%	5,569	20.3%	2,594	22.8%	2,975	62.4%	0	0.0%	33,880	32.7%
	オフィス	47,751	62.8%	15,217	35.0%	32,535	100.0%	21,929	79.7%	8,803	77.2%	1,791	37.6%	11,334	100.0%	69,680	67.3%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	76,062	73.4%	43,528	42.0%	32,535	31.4%	27,498	26.6%	11,397	11.0%	4,766	4.6%	11,334	10.9%	103,560	100.0%
取得済 (13物件)	商業	34,693	42.1%	34,693	69.5%	0	0.0%	5,787	20.9%	2,812	24.2%	2,975	62.4%	0	0.0%	40,480	36.7%
	オフィス	47,751	57.9%	15,217	30.5%	32,535	100.0%	21,929	79.1%	8,803	75.8%	1,791	37.6%	11,334	100.0%	69,680	63.3%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	82,444	74.8%	49,910	45.3%	32,535	29.5%	27,716	25.2%	11,615	10.5%	4,766	4.3%	11,334	10.3%	110,160	100.0%

	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1期末(12物件)	103,560	100.0%	0	0.0%	103,560	100.0%
取得済(13物件)	103,560	94.0%	6,600	6.0%	110,160	100.0%

(注)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

TOKYU REIT

プロパティ

番号	物件名	耐震性			地震保険付保
		新耐震基準	耐震補強済	PML	
R1	QFRONT(キューフロント)		-	6.7%	-
R2	レキシントン青山		-	5.0%	-
R3	TOKYU REIT表参道スクエア		-	11.3%	-
R4	東急鷺沼ビル	-		12.3%	-
R5	第2東急鷺沼ビル	-	-	12.1%	-
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア		-	15.8%	-
O1	世田谷ビジネススクエア		-	5.6%	-
O2	東急南平台町ビル		-	12.8%	-
O3	東急桜丘町ビル		-	13.9%	-
O4	東京日産台東ビル		-	10.6%	-
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル		-	12.6%	-
O6	TOKYU REIT蒲田ビル		-	11.0%	-
O7	りそな・マルハビル	(注1)	-	7.7%	-

上場時(11物件)	-	-	6.1% (注2)	-
第1期末(12物件)	-	-	5.7% (注2)	-
取得済(13物件)	-	-	5.7% (注2)	-

(注1)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2)ポートフォリオPML値は株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出

加重平均築年数

番号	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)
R1	QFRONT(キューフロント)	1999年10月	4.3年	2,975
R2	レキシントン青山	1998年1月	6.1年	322
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	18.3年	479
R4	東急鷺沼ビル	1978年9月	25.4年	1,488
R5	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	24.4年	306
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	5.7年	218
商業施設計			12.1年	5,787
O1	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	10.4年	11,334
O2	東急南平台町ビル	1992年7月	11.6年	1,692
O3	東急桜丘町ビル	1987年6月	16.7年	1,397
O4	東京日産台東ビル	1992年9月	11.4年	2,532
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	19.5年	625
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	12.0年	2,558
O7	りそな・マルハビル	1978年11月	25.3年	1,791
オフィス計			12.7年	21,929

上場時(11物件)	-	11.7年	25,707
第1期末(12物件)	-	12.6年	27,498
取得済(13物件)	-	12.6年	27,716

(注) 築年数は、2004年1月31日を基準日とする

土地建物比率

(単位:百万円)

番号	用途	物件	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	
R1	商業	QFRONT(キューフロント)	15,100	12,125	80.3%	2,975	19.7%	4.3年	15
R2	商業	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	6.1年	8
R3	商業	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	18.3年	20
R4	商業	東急鷺沼ビル	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	25.4年	1,23
R5	商業	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	24.4年	25
R6	商業	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	5.7年	2
O1	オフィス	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	10.4年	2,43
O2	オフィス	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	11.6年	41
O3	オフィス	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	16.7年	59
O4	オフィス	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	11.4年	35
O5	オフィス	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	19.5年	18
O6	オフィス	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	12.0年	38
O7	オフィス	りそな・マルハビル	23,260	21,469	92.3%	1,791	7.7%	25.3年	1,49

上場時(11物件)	80,300	54,593	68.0%	25,707	32.0%	-	6,31
第1期末(12物件)	103,560	76,062	73.4%	27,498	26.6%	-	7,80
取得済(13物件)	110,160	82,444	74.8%	27,716	25.2%	-	7,83

(注)築年数は、2004年1月31日を基準日とする

長期修繕の費用見積と第2期予想数値

(単位:百万円)

物件番号	物件名	長期修繕の費用見積		修繕費+資本的支出	減価償却費
		15年間合計	半年間単純平均	第2期予想数値	第2期予想数値
R 1	QFRONT(キューフロント)	159	5	6	61
R 2	レキシントン青山	81	3	5	7
R 3	TOKYU REIT表参道スクエア	208	7	79	10
R 4	東急鷺沼ビル	1,233	41	20	26
R 5	第2東急鷺沼ビル	256	9	10	8
R 6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	29	1	0	4
O 1	世田谷ビジネススクエア	2,438	81	25	268
O 2	東急南平台町ビル	416	14	2	30
O 3	東急桜丘町ビル	593	20	6	25
O 4	東京日産台東ビル	359	12	14	50
O 5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	186	6	18	14
O 6	TOKYU REIT蒲田ビル	383	13	7	52
O 7	りそな・マルハビル	1,490	50	345	51
合計		7,831	261	538	606

長期修繕の費用見積と減価償却費

(単位:百万円)

時点	取得価額総額 (注1)	長期修繕の費用見積				減価償却費	
		15年間合計	比率	年間単純平均	比率	年間見積(注2)	比率
上場時(11物件)	80,300	6,312	7.9%	421	0.5%	1,102	1.4%
第1期末(12物件)	103,560	7,802	7.5%	520	0.5%	1,203	1.2%
取得済(13物件)	110,160	7,831	7.1%	522	0.5%	1,212	1.1%

(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

(注2)第2期予想数値を2倍にしたもの

作成者	調査対象物件	作成年月
株式会社イー・アール・エス	R1 QFRONT(キューフロント)	2002年8月7日
	R2 レキシントン青山	2003年3月17日
	R3 TOKYU REIT表参道スクエア	2002年11月29日
	R4 東急鷺沼ビル	2003年4月30日
	R5 第2東急鷺沼ビル	2002年11月8日
	R6 TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2003年10月24日
	O1 世田谷ビジネススクエア	2002年11月8日
	O2 東急南平台町ビル	2002年11月8日
	O3 東急桜丘町ビル	2002年11月8日
	O4 東京日産台東ビル	2003年1月31日
	O5 TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2002年11月29日
	O7 りそな・マルハビル	2003年7月25日
清水建設株式会社	O6 TOKYU REIT蒲田ビル	2003年3月26日

TOKYU REIT

テナント・リーシング

稼働率の実績と見込み

物件番号	物件名	テナント数	総賃貸可能面積(m ²)			稼働率		
		2004/1/31 実績	2003/4/30 実績	2004/1/31 実績	2004/7/31 見込み	2003/4/30 実績	2004/1/31 実績	2004/7/31 見込み
R1	QFRONT(キューフロント)	4	4,544.07	4,544.07	4,544.07	100.0%	100.0%	100.0%
R2	レキシントン青山	2	2,241.65	2,241.65	2,241.65	100.0%	100.0%	100.0%
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	3	2,879.37	2,879.37	2,702.42	100.0%	100.0%	93.7%
R4	東急鷺沼ビル	1	19,610.06	19,610.06	19,610.06	100.0%	100.0%	100.0%
R5	第2東急鷺沼ビル	1	1,284.60	1,284.60	1,284.60	100.0%	100.0%	100.0%
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	-	-	-	1,543.05	-	-	96.4%
商業施設計		11	30,559.75	30,559.75	31,925.85	100.0%	100.0%	99.3%
O1	世田谷ビジネススクエア	54	24,931.53	24,931.53	24,931.53	95.5%	94.8%	95.3%
O2	東急南平台町ビル	1	7,148.18	7,148.18	7,148.18	100.0%	100.0%	100.0%
O3	東急桜丘町ビル	2	4,737.19	4,737.19	4,737.19	100.0%	100.0%	100.0%
O4	東京日産台東ビル	15	7,942.63	7,942.63	7,942.63	99.0%	100.0%	93.5%
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4	3,186.52	3,186.52	3,186.52	100.0%	85.9%	85.9%
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	5	7,213.95	7,213.95	7,231.48	100.0%	100.0%	100.0%
O7	りそな・マルハビル	1	-	14,064.53	14,064.53	-	78.9%	78.9%
オフィス計		82	55,160.00	69,224.53	69,242.06	97.8%	93.2%	92.6%
合計		93	85,719.75	99,784.28	101,167.91	98.6%	95.3%	94.7%

(注)ただし、見込みの稼働率には今後のリーシング活動による新規契約を見込まない

物件名	解約面積 (㎡)	新規契約面積 (㎡)	充足率
	a (注1)	b (注2)	c=b/a
TOKYU REIT表参道スクエア	1,664.19	0.00	0.0%
世田谷ビジネススクエア	2,010.89	1,961.23	97.5%
東京日産台東ビル	601.20	159.64	26.6%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	450.56	0.00	0.0%
TOKYU REIT蒲田ビル	0.00	17.53	-
合計	4,726.84	2,138.40	45.2%

(注1)解約面積とは平成15年5月1日以降平成16年1月末日までの間に解約の通知を受領し、平成15年5月1日以降平成16年7月12日までに解約予定の面積

(注2)新規契約面積とは、平成15年5月1日以降平成16年1月末日までに契約を締結した面積
(TOKYU REIT表参道スクエアの新規入居テナント面積は反映していない)

期末テナント上位10社

2004年1月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (m ²)	比率
1	東急ストア	小売	東急鷺沼ビル	19,610.06	20.6%
2	マルハ株式会社	水産・農林	りそな・マルハビル	11,097.27	11.7%
3	東急電鉄	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	7.5%
			東急桜丘町ビル	3,878.36	4.1%
4	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	7,644.20	8.0%
5	伊藤忠テクノサイエンス株式会社	情報・通信	TOKYU REIT蒲田ビル	4,253.55	4.5%
6	株式会社渋谷ツタヤ	サービス	QFRONT(キューフロント)	3,556.31	3.7%
7	東京日産自動車販売株式会社	小売	東京日産台東ビル	3,136.85	3.3%
8	株式会社東急コミュニティー	サービス	世田谷ビジネススクエア	2,812.42	3.0%
9	株式会社日本オラクル	情報・通信	世田谷ビジネススクエア	2,478.83	2.6%
10	株式会社キュー・テック	サービス	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2,274.84	2.4%
上位10テナント計				67,890.87	71.4%
総賃貸面積(m ²)				95,073.58	100.0%

長期契約テナント

取得済(13物件)ベース

テナント名	物件名	期間	賃料改定期間	賃貸面積 (㎡)	月額賃料の 合計(円)	比率
マルハ株式会社	りそな・マルハビル	自: 2004年1月15日 至: 2010年1月14日	3年毎	11,097.27	407,451,647	63.8%
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	自: 投資法人移行後 至: 2013年7月31日	改定なし	1,487.21		
東急電鉄	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		
東急電鉄	東急桜丘町ビル	自: 2002年12月27日 至: 2011年12月31日	2年毎	3,878.36		
東急ストア	東急鷺沼ビル	自: 2003年9月10日 至: 2018年6月30日	3年毎	19,610.06		
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	駐車場		
東京日産自動車販売株式会社	東京日産台東ビル	自: 2001年8月29日 至: 2011年8月31日	改定なし	2,620.06		
東京日産自動車販売株式会社	東京日産台東ビル	自: 2001年8月29日 至: 2011年8月31日	改定なし	駐車場		
株式会社セブソ・イブソ・ジャパン	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	自: 1999年7月1日 至: 2019年6月30日	3年毎	158.60		
株式会社ワールド	レキシントン青山	自: 2000年7月25日 至: 2009年3月31日	3年毎	1,767.27		
サン・マイクロシステムズ株式会社	世田谷ビジネススクエア	自: 2002年5月1日 至: 2010年4月30日	2年毎	7,644.20		
新キャピラ-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		
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		
株式会社渋谷ツツヤ	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		
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		
東宝株式会社	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		
東急電鉄	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		

総賃貸収入	638,974,079	100.0%
-------	-------------	--------

(注1) 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、2004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

(注2) このうち定期建物賃貸借契約テナントは、マルハ株式会社、株式会社ザラ・ジャパン、東急電鉄株式会社(東急南平台町ビル及び東急桜丘町ビル)及び東京日産自動車販売株式会社の4テナント

(注3) 賃料は2004年1月31日現在の賃貸借契約による

東急グループ各社テナント比率

取得済(13物件)ベース

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率	年間賃料 (円)	月額賃料 (円)	比率	
1	東急ストア	小売	東急鷺沼ビル	19,610.06	20.6%	620,324,244	51,693,687	8.1%	
2	東急電鉄	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	7.5%	341,702,616	28,475,218	4.5%	
3	東急電鉄	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	4.1%	327,510,900	27,292,575	4.3%	
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	2,812.42	3.0%	254,213,738	21,184,478	3.3%	
5	用賀熱供給株式会社	サービス	世田谷ビジネススクエア	1,207.80	1.3%	47,036,088	3,919,674	0.6%	
6	東急電鉄	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	-	259,200,000	21,600,000	3.4%	
7	その他	-	-	55.84	0.1%	42,646,500	3,553,875	0.6%	
東急グループ各社合計				34,712.66	36.5%	1,892,634,086	157,719,507	24.7%	
取得済(13物件)				総賃貸面積(㎡)	95,073.58	100%	-	-	-
				総賃料収入(円)	-	-	7,667,688,948	638,974,079	100%

(注) 賃料は2004年1月31日現在の賃貸借契約による

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
上場時 (11物件)	商業	12.2%	8.4%	0.0%	10.1%	69.3%	100.0%
	オフィス	30.7%	23.2%	4.0%	41.7%	0.4%	100.0%
	合計	23.4%	17.3%	2.4%	29.2%	27.7%	100.0%
第1期末 (12物件)	商業	12.2%	8.4%	0.0%	10.1%	69.3%	100.0%
	オフィス	23.6%	17.8%	3.0%	55.2%	0.3%	100.0%
	合計	19.8%	14.7%	2.0%	40.1%	23.4%	100.0%
取得済 (13物件)	商業	10.9%	7.4%	0.0%	20.7%	61.0%	100.0%
	オフィス	23.6%	17.8%	3.0%	55.2%	0.3%	100.0%
	合計	19.0%	14.0%	1.9%	42.7%	22.4%	100.0%

(注1) 2004年1月末の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を基に算出(総賃貸収入ではない)

(注2) 残存期間の起算日は、2004年2月1日とした

テナントクレジット別収入比率

(単位: %)

	帝国データバンクランク					
	A	B	C	D	E	ランク分け無
商業	0.0%	54.9%	39.5%	1.9%	0.0%	3.8%
オフィス	0.3%	28.6%	59.4%	0.9%	0.0%	10.7%
合計	0.2%	37.4%	52.7%	1.3%	0.0%	8.4%

(注1) 2004年1月末の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を基に算出(総賃貸収入ではない)

(注2) 金融機関等はランク分け無しに分類

帝国データバンクランクの定義	A	B	C	D	E
	信用程度	信用程度	信用程度	信用程度	信用程度
	86 ~ 100点	66 ~ 85点	51 ~ 65点	36 ~ 50点	35点以下
	超優良	優良	普通	やや劣る	劣る

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
R1	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
R2	レキシントン青山	東急不動産		1.3%		
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	東急不動産		1.3%		
R4	東急鷺沼ビル	東急電鉄		-		
R5	第2東急鷺沼ビル	東急電鉄		1.3%		
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東急電鉄		-		
O1	世田谷ビジネススクエア	東急不動産		2.8%		
O2	東急南平台町ビル	東急電鉄		-		
O3	東急桜丘町ビル	東急電鉄		0.5%		
O4	東京日産台東ビル	東急不動産		1.3%		
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東急不動産		1.3%		
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	東急電鉄		1.3%		
O7	りそな・マルハビル	東急不動産		1.3%		

(注1) 各物件の該当月の総収入から水光熱費を控除した額に対して乗ずる料率

(注2) 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

TOKYU REIT

マーケット

地価変動率(公示地価・商業地)

2003年-2004年

	全国商業地		東京圏 (東京・神奈川・千葉・埼玉)		東京都		投資対象地域							
							都心5区地域				東急沿線地域 (渋谷区を除く) (注4)		合計	
							都心5区		準ずる地域 (注3)					
	地点	比率	地点	比率	地点	比率	地点	比率	地点	比率	地点	比率	地点	比率
上昇 (注2)	65	1.2%	52	3.0%	50	5.1%	48	16.6%	0	0%	2	0.7%	50	7.3%
	(40)	(0.7%)	(39)	(2.2%)	(39)	(4.0%)	(38)	(13.1%)	(0)	(0.0%)	(1)	(0.4%)	(39)	(6.6%)
横ばい (変動率ゼロ)	117	2.2%	70	4.0%	65	6.7%	41	14.2%	0	0%	18	6.5%	59	8.6%
	(100)	(1.9%)	(56)	(3.2%)	(54)	(5.5%)	(41)	(14.1%)	(0)	(0.0%)	(7)	(2.7%)	(48)	(8.1%)
下落	5,213	96.6%	1,629	93.0%	860	88.2%	200	69.2%	38	100%	250	89.9%	488	71.3%
	(5,240)	(97.4%)	(1,654)	(94.6%)	(880)	(90.4%)	(211)	(72.8%)	(38)	(100.0%)	(256)	(97.0%)	(505)	(85.3%)
合計	5,395	100%	1,751	100%	975	100%	289	100%	38	100%	278	100%	684	100%
	(5,380)		(1,749)		(973)		(290)		(38)		(264)		(592)	

(注1) 下段の()は前年の値

(注2) 「上昇」とは2004年の公示地価が2003年より上昇した地点、「横ばい」とは2003年と同価格の地点、「下落」とは2003年より下落した地点をそれぞれ表す

(注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す

(注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、神奈川県川崎市中原区、高津区、宮前区、神奈川県大和市を表す

(出所) 国土交通省地価公示より東急REIMが集計

地価変動率(基準地価・商業地)

2002年-2003年

	投資対象地域							
	都心5区地域				東急沿線地域 (渋谷区を除く) (注3)		合計	
	都心5区		準ずる地域 (注2)					
	地点	比率	地点	比率	地点	比率	地点	比率
上昇 (注1)	10	7.7%	0	0%	1	0.8%	11	4.1%
横ばい (変動率ゼロ)	17	13.1%	0	0%	7	5.5%	24	9.0%
下落	103	79.2%	11	100%	119	93.7%	233	86.9%
合計	130	100%	11	100%	127	100%	268	100%

(注1)「上昇」とは2003年の基準地価が2002年より上昇した地点、「横ばい」とは2002年と同価格の地点、「下落」とは2002年より下落した地点をそれぞれ表す

(注2)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す

(注3)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す

(出所)都道府県地価調査より東急REIMが集計

区分		2002年				2003年			
		3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月
東京 都心5区 地域	都心5区	4.4%	4.9%	5.1%	6.1%	6.0%	6.7%	7.1%	7.0%
	渋谷区	4.2%	4.8%	4.5%	6.1%	4.9%	6.4%	6.8%	6.7%
	中央区	6.2%	6.7%	7.2%	7.8%	7.7%	8.4%	8.6%	8.2%
	千代田区	3.5%	3.8%	3.9%	4.8%	4.5%	4.9%	5.5%	5.3%
	港区	4.8%	5.1%	5.4%	6.4%	6.6%	7.9%	7.8%	7.5%
	新宿区	3.2%	4.1%	4.2%	5.6%	6.7%	6.7%	7.5%	8.4%
	上野	6.4%	7.1%	5.9%	6.2%	6.5%	6.1%	5.8%	5.6%
	後楽	2.9%	3.1%	3.6%	5.2%	4.6%	3.8%	4.4%	4.8%
	池袋(西池袋・池袋)	6.2%	7.8%	7.5%	10.5%	10.2%	8.0%	8.2%	9.2%
	池袋(東池袋・南池袋)	4.9%	5.2%	4.8%	5.2%	4.9%	3.9%	5.7%	6.0%
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%
	品川(大崎)	2.2%	3.2%	2.3%	2.8%	2.7%	3.3%	2.6%	1.9%
	品川(五反田)	4.8%	4.4%	6.0%	5.8%	6.0%	6.3%	6.6%	5.4%
	目黒	2.1%	3.0%	3.8%	4.3%	4.7%	5.7%	6.1%	12.7%
	大田(大森)	11.3%	12.9%	13.1%	13.8%	14.0%	14.1%	14.1%	10.7%
	大田(蒲田)	7.2%	7.7%	9.1%	9.1%	9.5%	9.9%	10.1%	10.4%

< 参考 >

全国 主要都市	札幌市	8.3%	8.3%	8.9%	9.0%	10.2%	11.2%	11.2%	11.8%
	仙台市	11.0%	11.5%	11.2%	11.6%	12.6%	12.3%	12.6%	12.7%
	名古屋市	6.4%	7.3%	8.2%	8.2%	8.3%	8.7%	8.7%	8.7%
	大阪市	9.4%	10.0%	10.2%	10.4%	10.5%	11.0%	10.6%	10.6%
	福岡市	10.1%	10.6%	10.7%	11.4%	11.5%	12.0%	12.1%	11.9%

(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

投資口価格の推移

