

# TOKYU REIT



**2003年12月19日  
アナリスト説明会資料**

---

**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/>

■ 新規取得物件 .....	2
■ ポートフォリオ・データ .....	13
■ ガバナンス・機関運営の状況 .....	41
■ プロジェクション / 財務戦略 .....	44
■ マクロデータ(参考).....	49

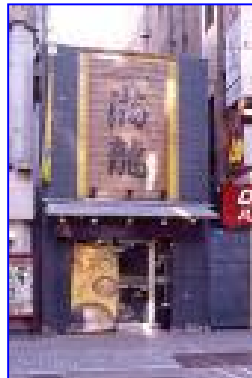
**TOKYU REIT**

---

**新規取得物件**

### ■概要

- 取得資産： 不動産
- 物件名称： TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(仮称)
- 取得価格： 6,600,000,000円  
\*ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。
- 取得資金： 自己資金及び借入金により取得(予定)
- 取得予定日：平成16年3月1日(月)
- 取得先： TCプロパティーズ株式会社  
\*同社は本投資法人が運用を委託している東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の「利害関係人等」に該当いたします。



# TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(仮称)

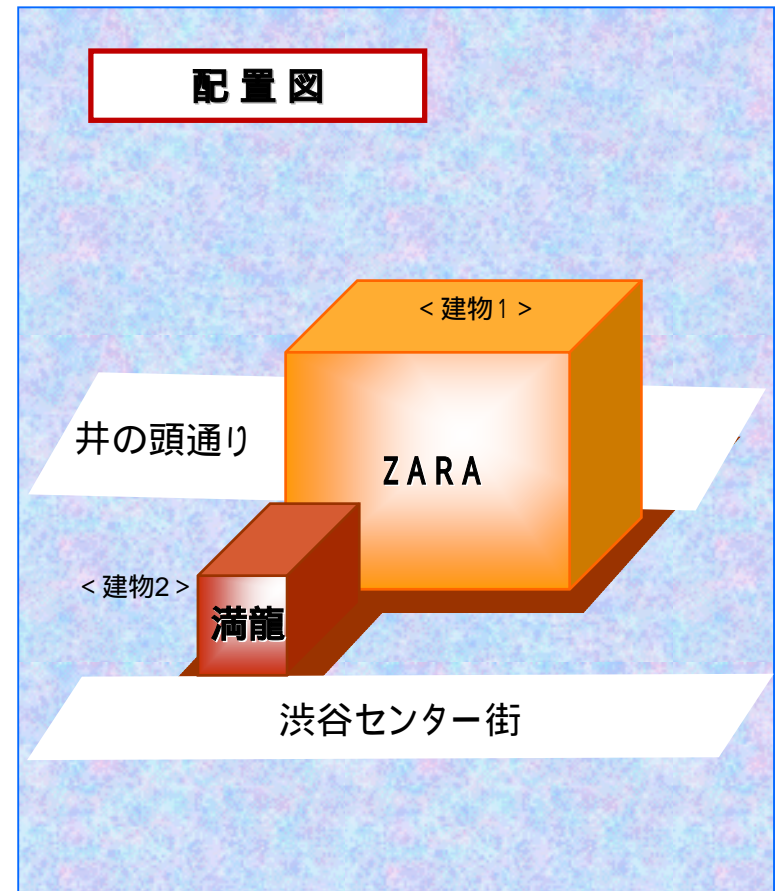
TOKYU REIT

本物件は、東京都で有数の商業集積地である渋谷の中心部に位置し、井の頭通り、渋谷センター街という主要な商業導線に面しています。主要テナントであるZARAは、スペインを始めとして世界46ヶ国で550店舗以上を展開する、カジュアル衣料を中心としたブランドです。本物件はZARAにとってアジアで初めて出店した旗艦シップともいべき店舗です。



住居表示: < 建物1 > 東京都渋谷区宇田川町25-10

< 建物2 > 東京都渋谷区宇田川町25-5

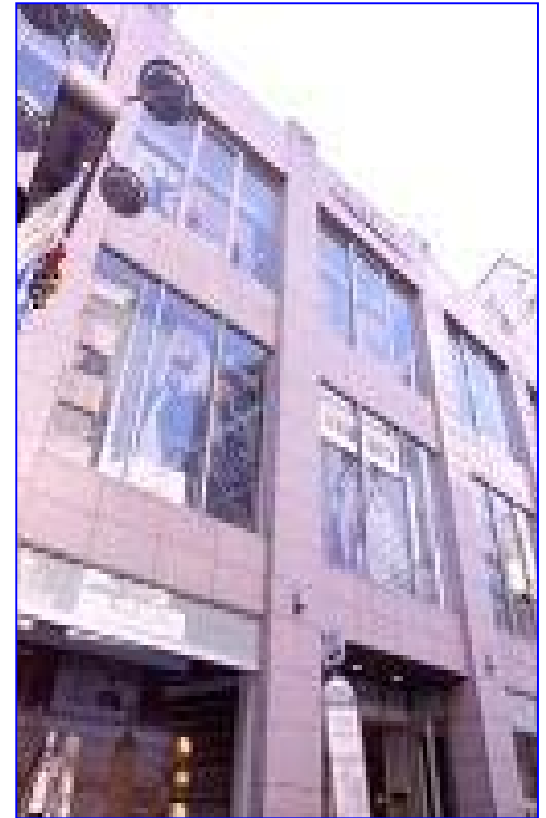


### ■取得の理由

- ▶本物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に合致した物件であり、今回の取得によってポートフォリオの安定と成長を図ることを目的としております。
- また、本物件は、TCプロパティーズ株式会社が保有する東京都渋谷区所在の商業施設ビルであり、東急グループ各社からの取得により本投資法人の資産運用の基本方針に定める「東急グループ各社との協働体制」を具現化するものであります。
- なお、取得にあたっては、自主ルール(利益相反対策ルール)を適用いたしました。

### ■特記事項

- ▶本物件の一部境界については、隣地所有者から境界確定に関する同意書が取得できておりません。
- ▶<建物1>については、現在、売主が株式会社東急百貨店に一括賃貸(マスターリースし、その後、株式会社ザラ・ジャパンに一括転貸(サブリース)しておりますが、当該マスターリース契約は、対象不動産の譲渡に伴い解除し、直ちに同様の条件で本投資法人が株式会社ザラ・ジャパンに賃貸する契約を締結する予定です。
- ▶<建物2>については、前述の利害関係人に該当する東急バス株式会社が一時使用契約を締結して飲食店として賃借しており、本投資法人は一時使用期間を2004年4月末までに延長した変更契約を継承する予定です。



# TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(仮称)

## 鑑定評価サマリー

		内容	根拠等
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク、ジョーンズラングラサル株式会社(共同鑑定)		-
鑑定評価額	6,680,000		収益価格を採用
価格時点	2003/10/1		-
本物件の特徴	<p>繁華性の極めて高いエリアに立地する2棟の建物及びその敷地である。2棟(合計賃貸面積466.77坪)共に容積未消化の建物であり開発余力が認められるが、合計賃貸面積の約96.4%を占める主要な建物は賃貸借契約の残存期間が長期である。以上を考慮して、現在の建物(2棟とも)を10年間使用した後に取り壊し、11年目以降に高層店舗・事務所ビルを建築して収益性の向上を図ることが最有効使用であると判定した。</p>		
収益価格	6,680,000	最も実現性が高く妥当と思われるDCF法による価格を採用	
直接還元法による価格<現在の建物(2棟とも)の継続使用を前提とした価格>			
(1)総収益	328,275	-	
潜在総収益	328,782	<建物1>については現行契約条件をもとに査定 <建物2>についてはテナント入替を想定し、新規賃料を査定	
空室損失相当額	507	現状の契約内容、周辺類似物件の空室率等を勘案して査定	
(2)総費用	33,710	-	
維持管理費(維持費・管理費・修繕費・PMフィー等)	3,283	過年度の実績額及び契約条件等に応じて査定	
テナント募集費	127	入替率を想定の上査定	
公租公課	30,272	平成15年度の実額を計上	
損害保険料	28	過年度の実績額等をもとに査定	
(3)賃貸純収益	294,565	-	
(4)長期修繕費	2,111	エンジニアリングレポートによる長期修繕費用の年平均値を採用	
(5)正味純収益	292,454	-	
(6)還元利回り	5.00%	取引利回り等を参考として査定	
DCF法による価格<現在の建物(2棟とも)を10年間使用した後に取り壊すことが前提であり、取り壊し後の11年目以降の価格は高層店舗・事務所ビルの建築を想定した価格>			
割引率	5.00%	-	
最終還元利回り	約3.4%	想定保有期間満了時における価格は、高層店舗・事務所ビルの建築を想定した場合のDCF法による収益価格を採用しているため、最終還元利回りの査定(及び適用)は不要であるが、取って想定保有期間満了時の元本・果実比率を査定すると、左記数値が得られる。	
DCF法による価格	6,680,000	-	
積算価格	5,080,000	-	
土地比率	96.70%	-	
建物比率	3.30%	-	
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	<p>繁華性の極めて高いエリアに立地する建物及びその敷地であるが、容積率未消化の建物であり、十分な開発余力が認められることを考慮した上で、高層店舗・事務所ビルに建替える際の建築費、想定賃料収入等について特に留意した。</p>		

指定容積率700%  
(475%分未消化)

土地のポテンシャルを十分に発揮できているとは言い難い

契約終了後、高度利用の実現を図る前提の鑑定

現テナントとの賃貸借契約残存期間中は利用を継続する前提  
(2013年7月迄の定期借家契約)

当然に現テナントとの関係維持も考慮する

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保证又は約束するものではありません。

# TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(仮称)

## 鑑定評価の前提

最も実現性が高く妥当と思われるためシナリオを採用

	シナリオ 現状建物を継続使用	シナリオ 価格時点で再築	シナリオ 10年目で再築
前提	・初年度のNCFを取引利回りで除す	・地下1階地上8階建て ・最大ポテンシャル	・地下1階地上8階建て ・最大ポテンシャル ・ただし定期借家契約終了後 ・賃料上昇を見込まず
評価方法	直接還元法	DCF法	DCF法 (ターミナルバリューとしてシナリオの価格採用)
割引率	5.0%	-	5.0%
収益価格	5,850百万円	7,250百万円	6,680百万円

・地上8階地下2階建  
 ・延床面積: 5800㎡程度  
 ・賃貸可能面積: 3500㎡程度  
 ・稼働率 95%  
 と査定

(想定賃料)  
 ・B1-3F 物販店舗 平均@65千円/坪  
 ・4-6F オフィス @28千円/坪  
 ・7-8F 飲食店舗 @38千円/坪  
 ・稼働率 95%  
 と査定

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保障又は約束するものではありません。



### ■概要

➤取得資産： 不動産を信託する信託の受益権

➤物件名称： りそなマルハビル

\*信託目的物件は以下のとおりです。

土地:6,893.71㎡のうち共有持分27%

建物:りそなマルハビルの地下3階、地上1階

地上18～25階の区分所有権(専有面積19,542.77㎡)

➤受託者名： 三菱信託銀行株式会社

➤信託の契約期間： 平成22年1月31日

➤取得価格： 23,260,000,000円

\*ただし、仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、  
都市計画税及び消費税を除きます。

➤取得予定日： 平成16年1月15日

➤取得先： 有限会社ジャスト・キャピタル

➤取得資金： 借入金



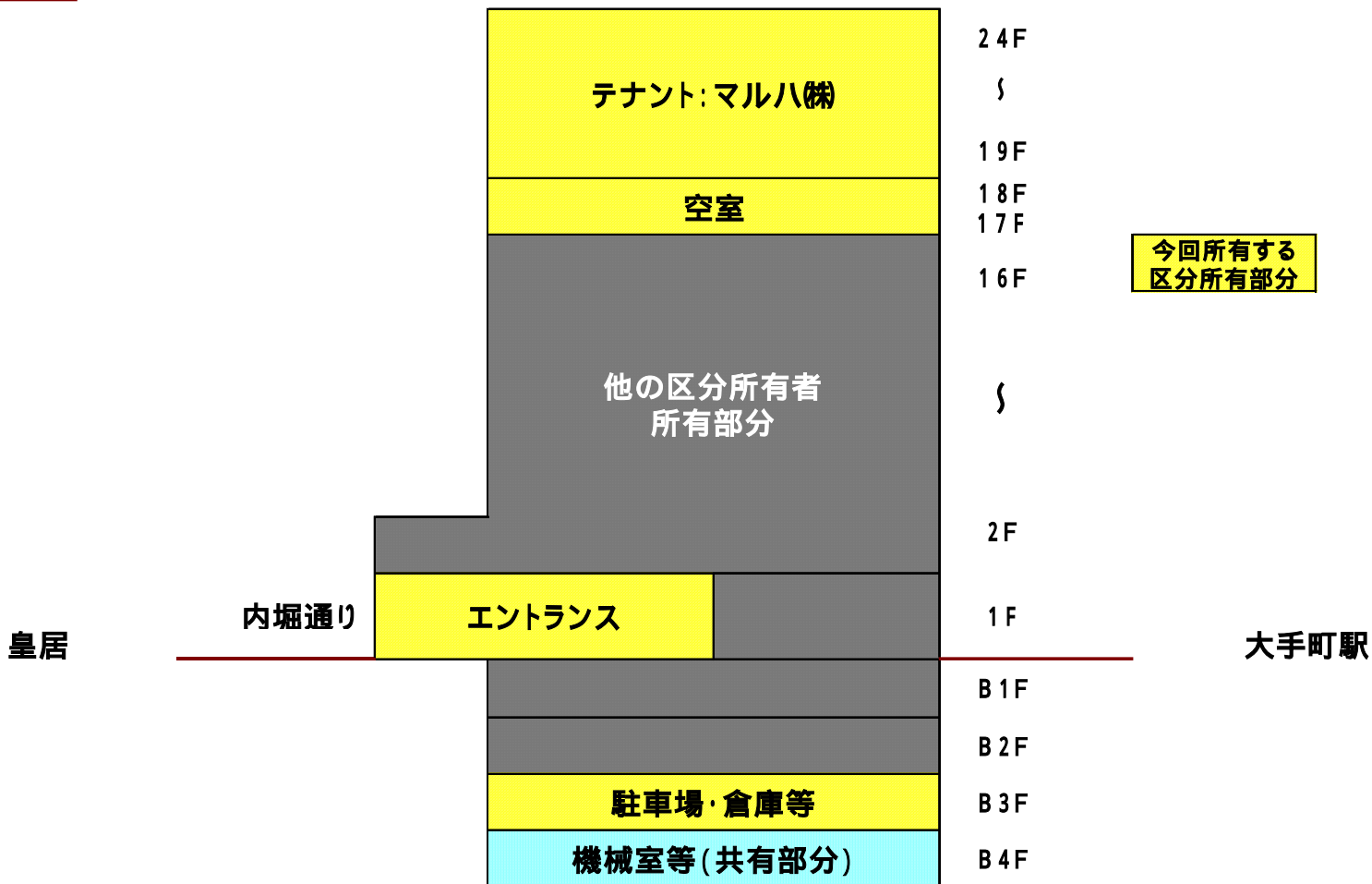
- ▶本物件の一部境界については、東京都からの道路区域の証明が未取得となっております。
- ▶マルハ株式会社とは、取得予定日から6年間の定期借家契約を締結しております。



住居表示:東京都千代田区大手町1-1-2



施設概要



階数表示は管理規約上の表記によるもので、  
本資料中に記載した登記上の表記とは一部異なります。

### ■本物件の優位性

#### ➤安定性

##### ◆稀有な立地

- ✓ 代表的オフィス集積地である大手町(駅徒歩約1分)という希少性  
ポートフォリオ全体の分散、質の向上により安定・充実を図る

##### ◆大規模物件

- ✓ 延床面積 : 74,379.30m<sup>2</sup>(一棟の建物の面積)
- ✓ 基準階面積 : 1,735.74m<sup>2</sup>

##### ◆設備施設

- ✓ 1978年竣工ながら、形状、天井高、設備スペースに十分なゆとりがあるため、リニューアル工事によって今日のオフィスニーズに対応する高スペック化が可能(次ページ参照)

##### ◆長期契約

- ✓ 取得部分8フロアのうち6フロアについては、マルハ株式会社と期間6年間の定期建物賃貸借契約を締結

#### ➤成長性

##### ◆リーシング

- ✓ 現在空室の2フロアについては、リニューアル工事を予定
- ✓ 既に複数のテナント候補者と折衝中

##### ◆管理コスト削減

- ✓ 専有部分のコストについては、警備、水光熱費を中心に削減準備中
- ✓ 共用部分管理コストについても、他の区分所有者に提案を予定



西側の眺望(17階)



専用エントランス



リニューアル工事前のオフィススペース

## ■スペック比較

	りそなマルハビル	物件A	物件B	物件C	物件D
構造	超高層鉄骨造	超高層鉄骨造	超高層鉄骨造	超高層鉄骨造	高層鉄骨鉄筋コンクリート造
築年経過年数	25年	31年	34年	24年	22年
専用部形状	整形、無柱	整形、無柱	整形、無柱	整形、無柱	整形、柱あり
耐震性	PML:7.7%(ERS)	不明	不明	PML:5%(清水建設)	旧耐震 ほぼ新耐震並
外装	アルミカーテンウォール	アルミカーテンウォール	アルミカーテンウォール	アルミカーテンウォール	PCカーテンウォール
天井高	2650mm	2450mm	2510mm	2600mm	2500mm (梁下2135mm)
設備スペース	余裕あり	普通	普通	不明	不明

1978年竣工ながら、

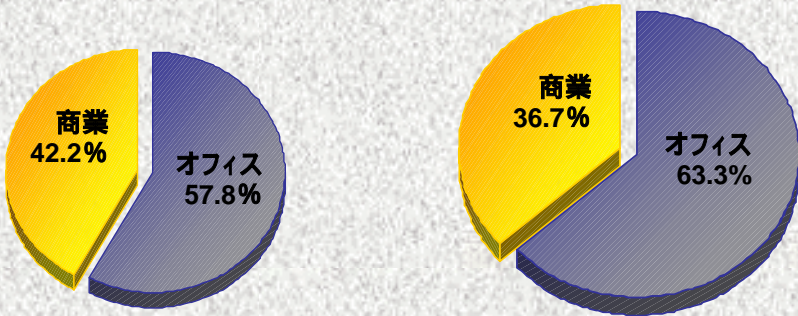
- 1) 超高層建物のため、耐震性能が高く、躯体寿命が長い
- 2) 形状、天井高、設備スペースに十分なゆとりがあるため、リニューアル工事によって今日のオフィスニーズに対応する高スペック化が可能

**TOKYU REIT**

---

ポートフォリオ・データ

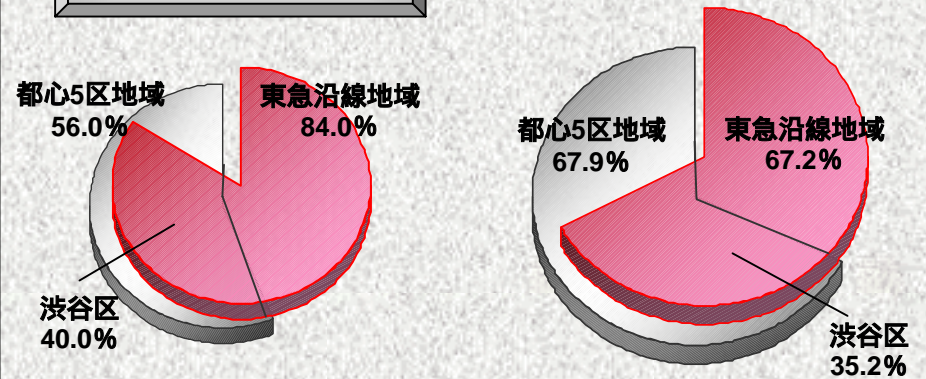
### 用途別投資額比率



上市時803億円

取得後1,101億円

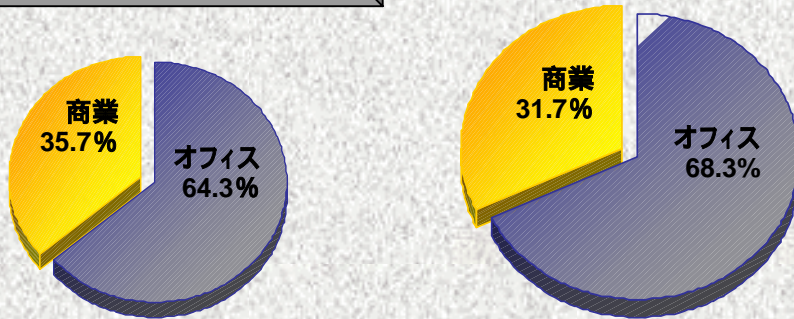
### 地域別投資額比率



上市時803億円

取得後1,101億円

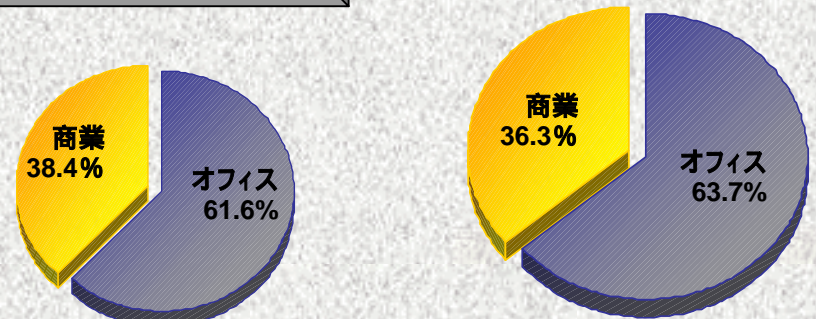
### 用途別賃貸面積比率



上市時11物件

取得後13物件

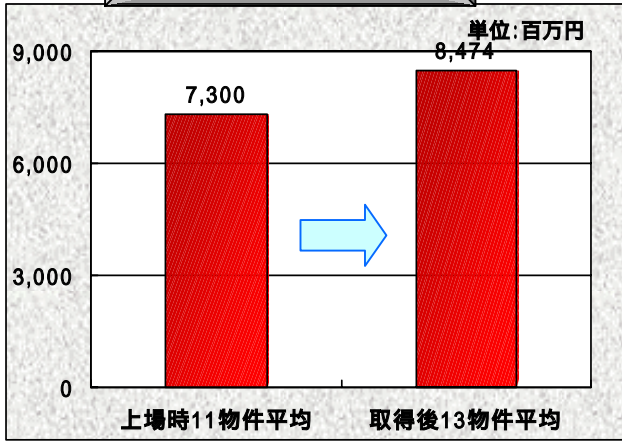
### 用途別賃料比率



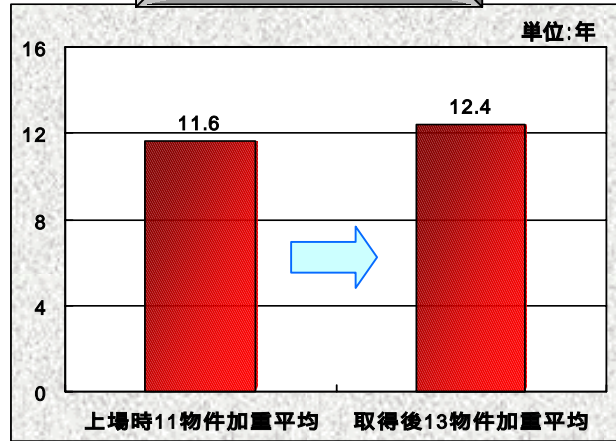
上市時11物件

取得後13物件

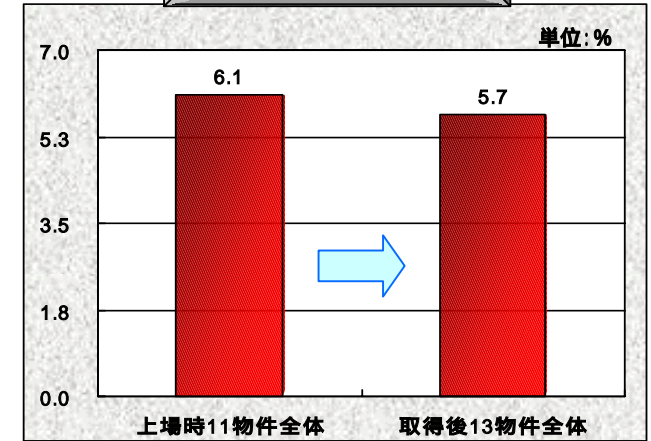
### 平均投資額



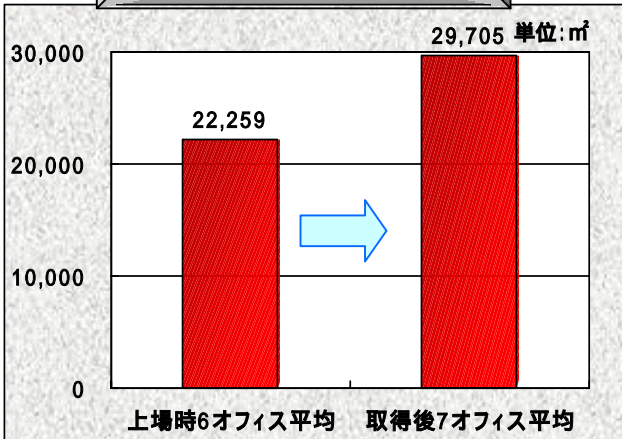
### 加重平均築年数



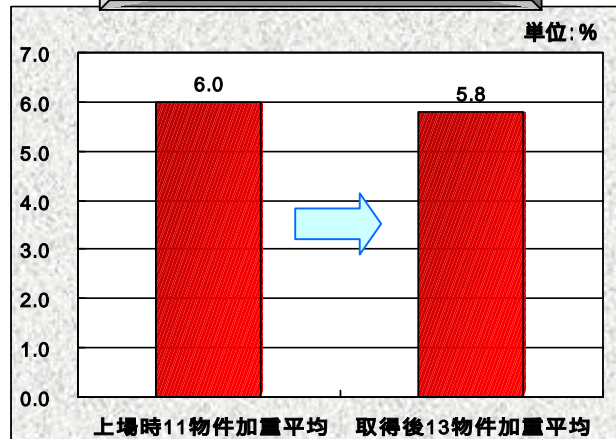
### ポートフォリオPML



### 平均延床面積(オフィス)



### 加重平均鑑定評価利回り

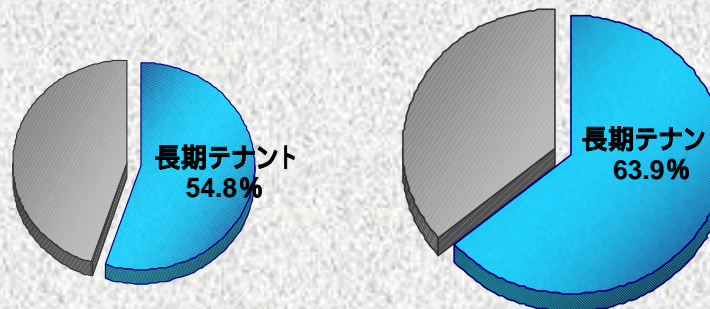
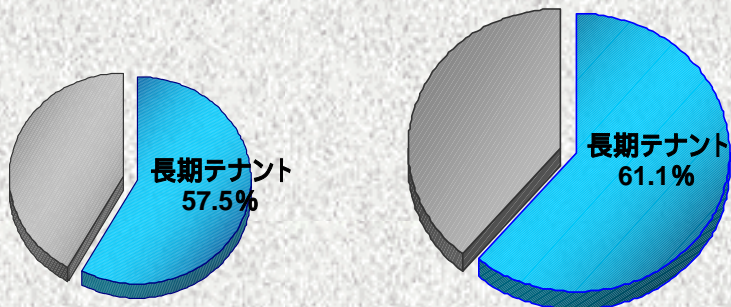




## 長期契約テナント比率

賃貸可能面積ベース

賃料ベース



上場時11物件

取得後13物件

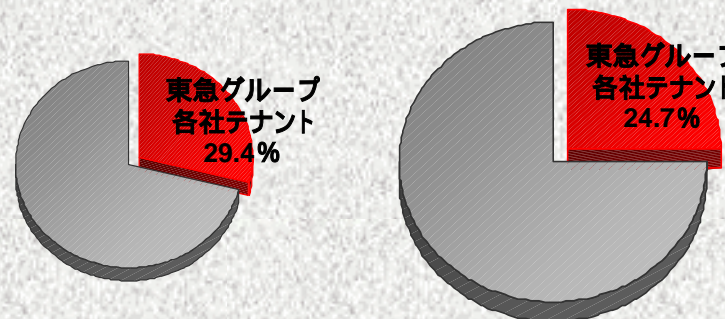
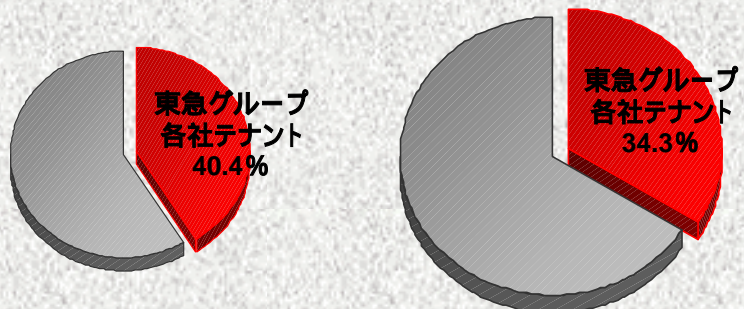
上場時11物件

取得後13物件

## 東急グループ各社テナント比率

賃貸可能面積ベース

賃料ベース



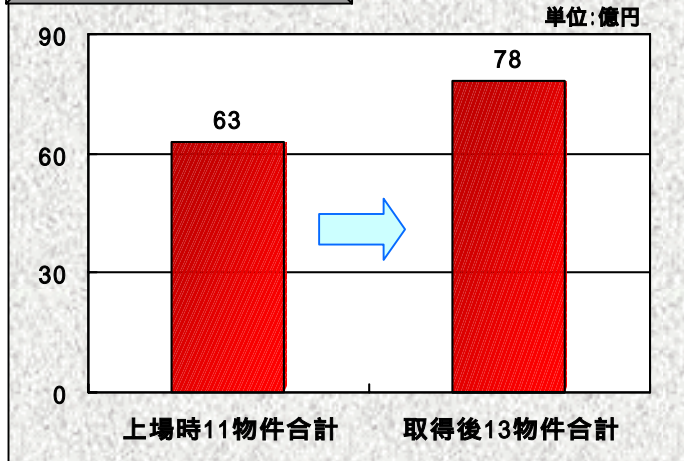
上場時11物件

取得後13物件

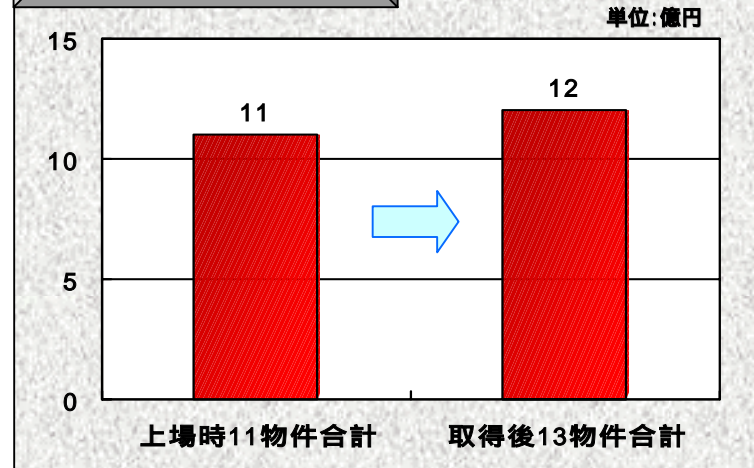
上場時11物件

取得後13物件

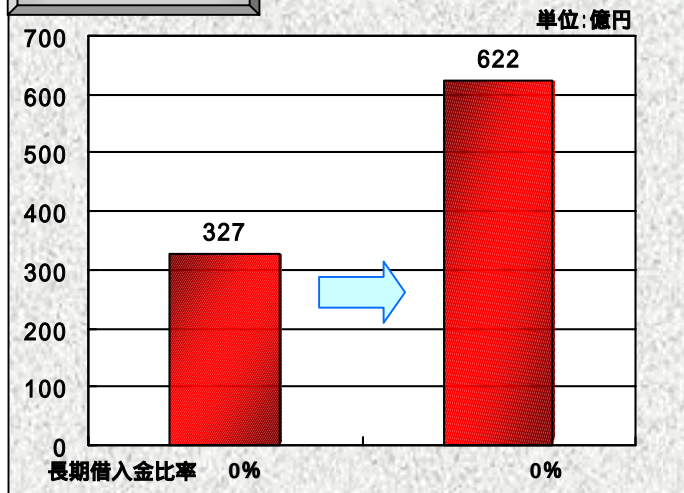
### 長期修繕費用見積



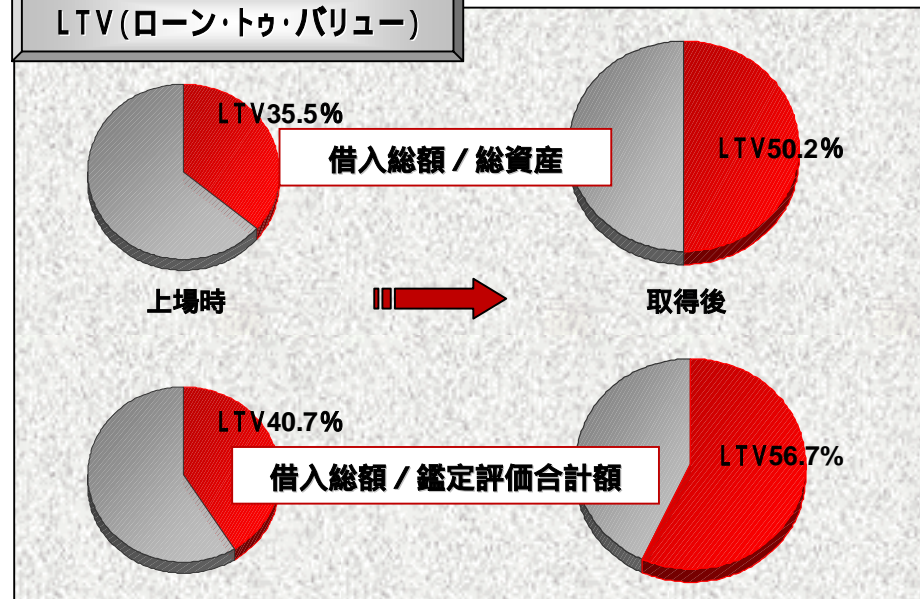
### 年間減価償却費見積

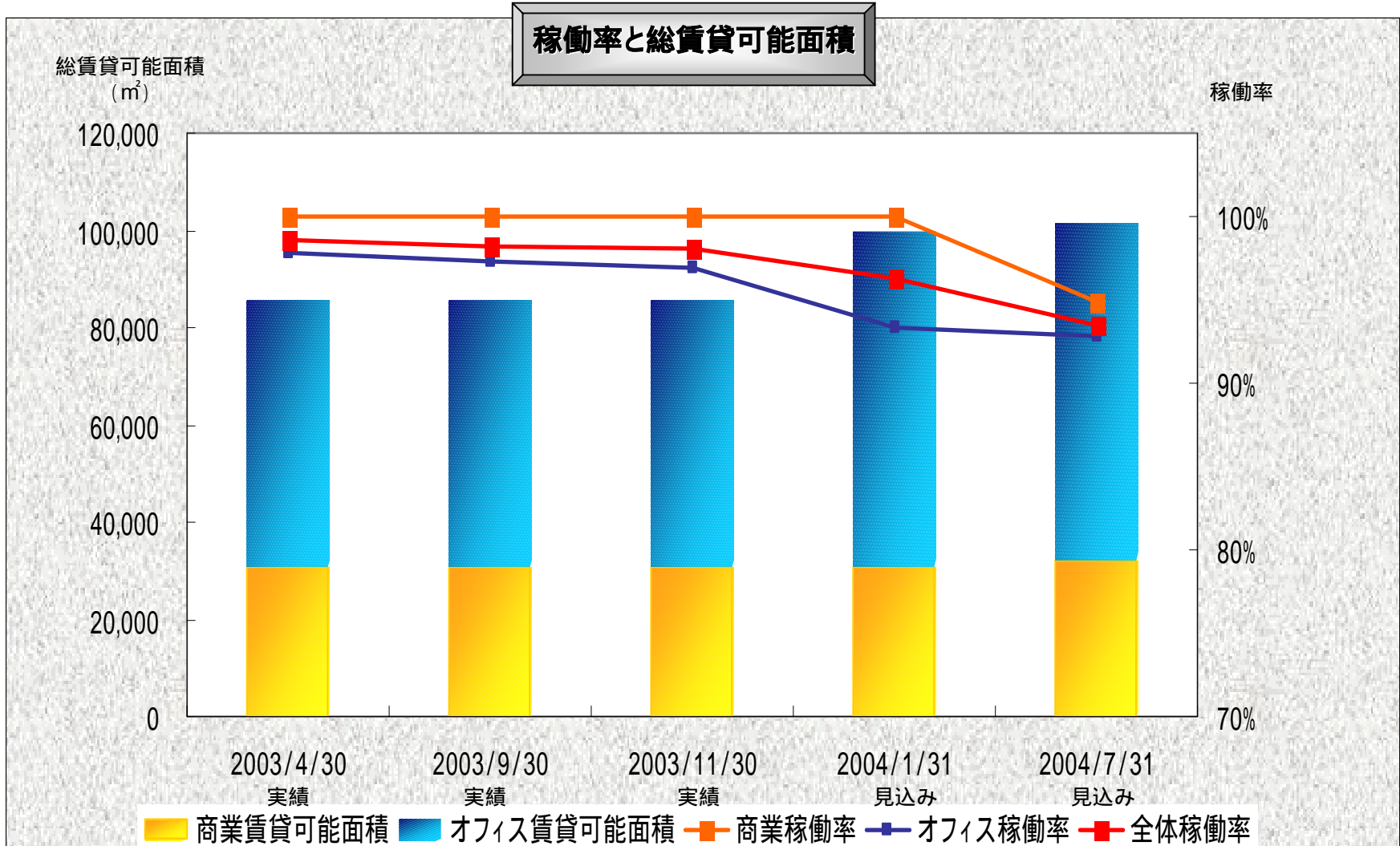


### 借入金



### LTV(ローン・トゥ・バリュー)





稼働率の見込みは、2003年11月30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おります。

今後のリーシング活動による新たな契約を見込んでおりません。

# 稼働率の実績と見込み

TOKYU REIT

物件番号	物件名	テナント数	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	稼働率				
		2003/11/30 実績		2003/4/30 実績	2003/9/30 実績	2003/11/30 実績	2004/1/31 見込み	2004/7/31 見込み
R1	QFRONT (キューフロント)	4	4,544.07	100%	100%	100%	100%	100%
R2	レキシントン青山	2	2,241.65	100%	100%	100%	100%	100%
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	3	2,879.37	100%	100%	100%	100%	42.2%
R4	東急鷺沼ビル	1	19,610.06	100%	100%	100%	100%	100%
R5	第2東急鷺沼ビル	1	1,284.60	100%	100%	100%	100%	100%
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(仮称)	-	1,543.05	-	-	-	-	100%
商業施設計		11	32,102.80	100%	100%	100%	100.0%	94.8%
O1	世田谷ビジネススクエア	54	24,931.53	95.5%	94.0%	95.0%	94.8%	95.4%
O2	東急南平台町ビル	1	7,148.18	100%	100%	100%	100%	100%
O3	東急桜丘町ビル	2	4,737.19	100%	100%	100%	100%	100%
O4	東京日産台東ビル	15	7,942.63	99.0%	100%	100%	100%	94.5%
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4	3,186.52	100%	100%	85.9%	85.9%	85.9%
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	5	7,213.95	100%	100%	100%	100%	100%
O7	りそなマルハビル	-	14,064.53	-	-	-	78.9%	78.9%
オフィス計		81	69,224.53	97.8%	97.3%	96.9%	93.2%	92.8%
合計		92	101,327.33	98.6%	98.3%	98.0%	96.2%	93.4%

稼働率の見込みは、2003年11月30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おります。

今後のリーシング活動による新たな契約を見込んでおりません。

物件名	解約面積 (m <sup>2</sup> ) *	新規契約面積 (m <sup>2</sup> ) **	充足率
	a	b	c=b/a
世田谷ビジネススクエア	1,990.75	1,961.23	98.5%
東京日産台東ビル	518.50	159.64	30.8%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	450.56	0.00	0.0%
TOKYU REIT表参道スクエア	1,664.19	0.00	0.0%
合計	4,624.00	2,120.87	45.9%

\*解約面積とは平成15年5月1日以降11月末日までに解約の通知を受領した面積で、平成16年5月29日までに解約予定の面積です。

\*\*新規契約面積とは、平成15年5月1日以降11月末日までに契約を締結した面積で、平成16年4月9日までに契約開始予定の面積です。

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%
新規取得2物件	23,260	77.9%	6,600	22.1%	29,860	100.0%
取得後13物件	103,560	94.0%	6,600	6.0%	110,160	100.0%

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

(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		比率	単独	比率	区分所有	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%		0.0%	11,334	14.1%	80,300	100.0%
新規取得2物件	商業	6,382	22.9%	6,382	100.0%		0.0%	218	10.9%	218	100.0%		0.0%		0.0%	6,600	22.1%
	オフィス	21,469	77.1%		0.0%	21,469	100.0%	1,791	89.1%		0.0%	1,791	100.0%		0.0%	23,260	77.9%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		0.0%		100.0%
	合計	27,851	93.3%	6,382	21.4%	21,469	71.9%	2,009	6.7%	218	0.7%	1,791	6.0%	0	0.0%	29,860	100.0%
取得後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%

(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%	4.2年	159
R2	商業	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	5.9年	81
R3	商業	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	18.2年	208
R4	商業	東急鷺沼ビル	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	25.3年	1,233
R5	商業	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	24.2年	256
R6	商業	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(仮称)	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	5.4年	29
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%	10.3年	2,438
O2	オフィス	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	11.4年	416
O3	オフィス	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	16.5年	593
O4	オフィス	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	11.3年	359
O5	オフィス	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	19.3年	186
O6	オフィス	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	11.8年	383
O7	オフィス	りそなマルハビル	23,260	21,469	92.3%	1,791	7.7%	25.1年	1,490
上場時11物件			80,300	54,593	68.0%	25,707	32.0%		6,312
新規取得2物件			29,860	27,851	93.3%	2,009	6.7%		1,519
取得後13物件			110,160	82,444	74.8%	27,716	25.2%		7,831

\*築年数は、2003年11月30日を基準日とする



(単位:百万円)

物件名	上場時11物件				取得後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
りそなマルハビル	-	-	-	-	23,260	21.1%	446	15.8%
世田谷ビジネススクエア	22,400	27.9%	681	30.2%	22,400	20.3%	681	24.1%
QFRONT(キューフロント)	15,100	18.8%	343	15.2%	15,100	13.7%	343	12.1%
その他*	42,800	53.3%	1,227	54.5%	49,400	44.8%	1,360	48.1%
合計	80,300	100.0%	2,250	100.0%	110,160	100.0%	2,829	100.0%

\*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、都市計画税及び消費税を除く

# 東急グループ各社開発物件比率

TOKYU REIT

(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%
新規取得2物件	商業	1	6600	100.0%			0.0%	1	6600	22.1%
	オフィス			0.0%	1	23,260	100.0%	1	23,260	77.9%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	1	6,600	22.1%	1	23,260	77.9%	2	29,860	100.0%
取得後13物件	商業	4	29,910	47.0%	2	10,570	22.7%	6	40,480	36.7%
	オフィス	3	33,680	53.0%	4	36,000	77.3%	7	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%

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

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
マル八株式会社	りそなマルハビル	自: 投資法人移行後 至: 2010年1月14日	3年毎	11,097.27	407,451,647	63.9%
株式会社ザラ・ジャパン	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(仮称)	自: 投資法人移行後 至: 2013年7月31日	改定なし	1,487.21		
東京急行電鉄	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		
東京急行電鉄	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		
株式会社セブンイレブン・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		
新キョウラー三菱株式会社	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		
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		
株式会社渋谷ウツク	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		
東京急行電鉄	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	637,249,661	100.0%
-------	-------------	--------

\*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1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、マル八(株)、(株)ザラジャパン、東京急行電鉄(株)(東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル)、東京日産自動車販売(株)の4テナント

# 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	11.6%	8.9%	0.0%	10.1%	69.3%	100.0%
	オフィス	32.0%	22.2%	3.3%	42.0%	0.4%	100.0%
	合計	23.9%	17.0%	2.0%	29.3%	27.7%	100.0%
新規取得2物件	商業	1.6%	0.0%	0.0%	98.4%	0.0%	100.0%
	オフィス	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
	合計	0.4%	0.0%	0.0%	99.6%	0.0%	100.0%
取得後13物件	商業	10.4%	7.9%	0.0%	20.7%	61.0%	100.0%
	オフィス	24.6%	17.1%	2.5%	55.5%	0.3%	100.0%
	合計	19.4%	13.7%	1.6%	42.8%	22.4%	100.0%

\* 2003年11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)

\* 残存期間の起算日は、2004年1月1日とした

# テナントクレジット別収入比率

TOKYU REIT

(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%	48.3%	35.0%	13.4%	0.0%	3.3%
オフィス	0.3%	28.3%	59.3%	1.0%	0.0%	11.1%
合計	0.2%	35.6%	50.4%	5.5%	0.0%	8.3%

\* 2003年11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)

\* 金融機関等はランク分け無しに分類されます

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

# 東急グループ各社テナント比率

TOKYU REIT

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	小売業	東急鷺沼ビル	19,610.06	19.4%	620,324,244	51,693,687	8.1%	
2	東京急行電鉄	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	7.1%	341,702,616	28,475,218	4.5%	
3	東京急行電鉄	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	3.8%	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	2,827.68	2.8%	254,767,776	21,230,648	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	1.2%	47,036,088	3,919,674	0.6%	
6	東京急行電鉄	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%	36,494,172	3,041,181	0.5%	
東急グループ各社合計				34,727.92	34.3%	1,887,035,796	157,252,983	24.7%	
取得後13物件ベース				総賃貸可能面積(㎡)	101,327.33	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(円)	-	-	7,646,995,932	637,249,661	100.0%

\*賃料は2003年11月実績ベース(ただし、新規取得2物件は取得時想定ベース)

取得価額ベース

(単位:百万円)

時点	取得価額総額	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*	比率
上場時11物件	80,300	6,312	7.9%	421	0.5%	1,103	1.4%
新規取得2物件	29,860	1,519	5.1%	101	0.3%	122	0.4%
取得後13物件	110,160	7,831	7.1%	522	0.5%	1,225	1.1%

\*第2期予想数値を2倍にしたもの

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

# 長期修繕の費用見積と第2期予想数値との比較

TOKYU REIT

(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	8	64
R 2	レキシントン青山	81	3	3	7
R 3	TOKYU REIT表参道スクエア	208	7	15	10
R 4	東急鷺沼ビル	1,233	41	33	26
R 5	第2東急鷺沼ビル	256	9	12	8
R 6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(仮称)	29	1	2	4
O1	世田谷ビジネススクエア	2,438	81	13	267
O2	東急南平台町ビル	416	14	20	30
O3	東急桜丘町ビル	593	20	3	25
O4	東京日産台東ビル	359	12	8	49
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	186	6	8	14
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	383	13	5	51
O7	りそなマルハビル	1,490	50	360	57
合計		7,831	261	490	612



物件名		プロパティ・マネジメント会社	基本報酬(a)料率	基本報酬(b)料率	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(仮称)	東急電鉄(予定)		-		
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(予定)		1.3%		

基本報酬(a)料率：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。

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。

# 投資対象地域比率

TOKYU REIT

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)		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	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%
新規取得2物件	商業	6,600	22.1%	6,600	100.0%	6,600	100.0%	13,200	36.2%	0	0.0%	13,200	36.2%
	オフィス	23,260	77.9%		0.0%		0.0%	23,260	63.8%	0	0.0%	23,260	63.8%
	合計	29,860	81.9%	6,600	18.1%	6,600	18.1%	36,460	100.0%	0	0.0%	36,460	100.0%
取得後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%

\*a,bには渋谷区を含みます。

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

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	4.2年	2,975
R2	レキシントン青山	1998年1月	5.9年	322
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	18.2年	479
R4	東急鷺沼ビル	1978年9月	25.3年	1,488
R5	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	24.2年	306
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(仮称)	1998年7月・1995年6月	5.6年	218
商業施設計			12.0年	5,787
O1	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	10.3年	11,334
O2	東急南平台町ビル	1992年7月	11.4年	1,692
O3	東急桜丘町ビル	1987年6月	16.5年	1,397
O4	東京日産台東ビル	1992年9月	11.3年	2,532
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	19.3年	625
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	11.8年	2,558
O7	りそなマルハビル	1978年11月	25.1年	1,791
オフィス計			12.5年	21,929
上場時11物件合計			11.6年	25,707
新規取得2物件			23.0年	2,009
取得後13物件合計			12.4年	27,716

\*TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(仮称)の築年数は、2棟の建物の延床面積にて加重平均しております

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(仮称)			15.8%	-
商業施設計					
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	*		7.7%	-
オフィス計					
上場時11物件合計				**6.1%	-
取得後13物件合計				**5.7%	-

\*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ですが、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ます。

\*\*ポートフォリオPML値は(株)イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス(株)により算出されております。

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(仮称)	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

# 加重平均鑑定評価NOI利回り

TOKYU REIT

(単位:百万円)

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

上場時11物件合計	80,300	80,300	4,822	6.0%
新規取得2物件	29,940	29,480	1,593	5.4%
取得後13物件合計	110,240	109,780	6,415	5.8%

物件番号	物件名	所在地(地番)	地積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	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	4.2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	5.9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	18.2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	25.3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	24.2年	所有権	所有権
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア(仮称)	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	5.4年 8.5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	10.3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	11.4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	16.5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	11.3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	19.3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	11.8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	74,379.30	S・SRC B4/25F	1978年11月	25.1年	所有権 (持分割合27%)	区分所有権

\* QFRONT、世田谷ビジネススクエア、りそなマルハビルの地籍は他の区分所有者、共有者の持分を含みます。

\* QFRONT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です。

\* 築年数は、2003年11月30日を基準日とする

物件番号	物件名	不動産鑑定評価額 (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(仮称)	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	7,213.95	850.71
O7	りそなマルハビル	23,260	14,064.53	1,735.74
合計		110,160	101,327.33	



2003年11月30日時点の状況

物件番号	物件名	月額賃料総額 (千円)	年額賃料総額 (千円)	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(仮称)	26,983	323,790	175,371	29,440	15.8%	無
O1	世田谷ビジネススクエア	162,448	1,949,374	2,984,505	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	37,200	446,401	372,365	593,146	13.9%	無
O4	東京日産台東ビル	35,071	420,854	343,982	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	382,450	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		637,250	7,646,996	9,317,054	7,831,024	5.7% *	

(注) R6、O7は、取得時の想定値

\*ポートフォリオPML

# **TOKYU REIT**

---

## **ガバナンス・機関運営の状況**

(単位:開催回数)

種別		2003年							合計
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月見込	
投資法人	投資主総会	-	1	-	-	-	-	-	1
	役員会	2	6	2	3	2	2	2	20
運用会社	取締役会	1	3	3	4	2	2	4	19
	インベストメント委員会	4	4	3	6	4	2	3	26
	コンプライアンス・リスクマネジメント委員会	2	5	2	2	2	2	2	17
	利害関係人取引手続履践状況の第三者による確認	0	2 (11物件)	0	0	0	0	3 (2物件)	5

\* ( )内は確認項目数

利益相反対策ル - ル(利害関係人取引)による投資法人役員会承認事項(監督役員の事前承認)

番号	開催月	議題(承認)
1	6月	商標使用許諾契約書締結に係る件
2	7月	保有不動産資産の売買等に関する覚書締結に係る件
3		プロパティ・マネジメント契約締結に係る件(11物件)
4		信託受益権譲渡契約締結に係る件(11物件)
5		個別取引に係る利益相反対策ル - ルの承認に係る件
6		「投資法人の投資口の保有に関する覚書」の締結に係る件
7		「内部者取引防止に関する覚書」の締結に係る件
8		共有者覚書(世田谷ビジネス・スクエア)に関する前回指摘事項の改善策に係る件
9		広告宣伝計画(交通広告等)の実施に係る件
10	9月	取得予定資産の東急グループ各社への賃貸承認の件
11	11月	東急グル - プ各社への物件の賃貸に関するAUP確認手続の策定に係る件
12		車内動画広告の実施に係る件
13	12月	既締結信託受益権譲渡契約に付帯する譲渡人との精算合意書の締結に係る件
14		TOKYU REIT赤坂檜町ビルの改修工事発注業者承認に係る件(利害関係人取引)
15		渋谷区宇田川町所在の土地建物取得に係る件

**TOKYU REIT**

---

**プロジェクション / 財務戦略**

# 予想損益計算書(2004年1月期、7月期)

TOKYU REIT

(単位:百万円)

予想損益計算書	第1期 (H16年1月期)				第2期 (H16年7月期)			
	9/10発表	12/18修正	比較増減	百分率	9/10発表	12/18修正	比較増減	百分率
賃貸事業収入計	2,764	2,858	94	100%	3,541	4,182	641	100%
賃料収入(共益費等含む)	2,517	2,614	97	91%	3,233	3,889	656	93%
その他	247	244	-3	9%	308	293	-15	7%
賃貸事業費用計	711	724	13	25%	1,205	1,353	148	32%
水道光熱費	282	291	9	10%	357	364	7	9%
外注費(PM報酬含む)	304	311	7	11%	389	465	76	11%
修繕費	45	34	-11	1%	44	106	62	3%
仲介手数料	0	2	2	0%	3	3	0	0%
公租公課	0	0	0	0%	321	320	-1	8%
損害保険料	9	9	0	0%	11	13	2	0%
その他諸経費(信託報酬含む)	71	77	6	3%	80	82	2	2%
減価償却費控除前利益( NOI )	2,053	2,134	81	75%	2,336	2,829	493	68%
減価償却費	444	468	24	16%	575	612	37	15%
不動産賃貸事業利益	1,609	1,666	57	58%	1,761	2,217	456	53%
販売費及び一般管理費	239	248	9	9%	416	488	72	12%
うち資産運用報酬	181	185	4	6%	241	301	60	7%
営業利益	1,370	1,418	48	50%	1,345	1,729	384	41%
営業外収益	0	0	0	0%	0	0	0	0%
営業外費用	544	555	11	19%	147	355	207	8%
経常利益	826	863	37	30%	1,198	1,374	176	33%
特別利益	0	0	0	0%	0	0	0	0%
特別損失	0	0	0	0%	0	0	0	0%
税引前当期利益	826	863	37	30%	1,198	1,374	176	33%
法人税等	1	1	0	0%	2	2	0	0%
当期利益	825	862	37	30%	1,196	1,372	176	33%
一口当たり分配金(円)	8,422	8,800	378		12,210	14,000	1,790	

りそなマルハビル 50  
退去日延期 27  
運用日数早期化 14  
その他 3

りそなマルハビル 550  
TOKYU REIT渋谷  
宇田川町スクエア 135  
既存11物件 29

りそなマルハビル 81  
既存11物件 5

支払利息  
りそなマルハビル 151  
TOKYU REIT渋谷  
宇田川町スクエア 37  
既存借入金 19

# 予想貸借対照表(2004年1月期、7月期)

TOKYU REIT

(単位:百万円)

予想貸借対照表	第1期期末 (H16年1月31日)			第2期期末 (H16年7月31日)		
	9/10発表	12/18修正	比較増減	9/10発表	12/18修正	比較増減
資産合計	91,727	117,432	25,705	92,098	123,817	31,719
流動資産	10,673	12,627	1,954	11,560	12,540	980
固定資産	81,054	104,805	23,751	80,538	111,277	30,739
負債合計	40,784	66,452	25,668	40,784	72,327	31,543
借入金	32,700	56,700	24,000	32,700	62,200	29,500
預かり敷金保証金	8,084	9,208	1,123	8,084	9,383	1,299
その他の負債	0	545	545	0	744	744
出資合計	50,943	50,980	37	51,314	51,490	176
出資金	50,118	50,118	0	50,118	50,118	0
未処分利益	825	862	37	1,196	1,372	176

## 期末時点LTV

有利子負債 / 総資産	35.6%	48.3%	12.7%	35.5%	50.2%	14.7%
有利子負債 / 鑑定評価額	40.7%	55.0%	14.3%	40.7%	56.7%	16.0%

本投資法人は、財務健全性の確保のため低LTV運用を財務方針として定めておりますが、今回の2物件取得によって、取得後のLTVは財務方針の範囲内ではあるものの、本投資法人の上場時と比較して、大幅に上昇する予定です。

# 用途別予想事業収支(2004年1月期、7月期)

TOKYU REIT

(単位:百万円)

用途別予想事業収支	第1期(平成16年1月期)			第2期(平成16年7月期)		
	商業	オフィス	合計	商業	オフィス	合計
賃貸事業収入	1,026	1,832	2,858	1,371	2,811	4,182
賃料収入(共益費等含む)	963	1,651	2,614	1,305	2,584	3,889
その他	63	181	244	66	227	293
賃貸事業費用	221	503	724	383	970	1,353
水道光熱費	53	238	291	58	306	364
外注委託費	73	169	242	90	267	357
PM報酬	25	44	69	33	75	108
修繕費	11	23	34	40	66	106
仲介手数料	0	2	2	0	3	3
公租公課	0	0	0	91	229	320
損害保険料	2	7	9	2	11	13
その他諸経費(信託報酬含む)	57	20	77	69	13	82
減価償却費控除前利益(NOI)	805	1,329	2,134	988	1,841	2,829
減価償却費	97	371	468	119	493	612
不動産賃貸事業利益	708	958	1,666	869	1,348	2,217

資本的支出(予定)	8	50	58	33	351	384
修繕費+資本的支出(予定)	19	73	92	73	417	490
修繕費+資本的支出(鑑定評価査定値)	64	146	210	64	146	210

東急鷺沼ビル 33

りそなマルハビル 360  
東急南平台町ビル 20  
世田谷ビジネススクエア 13



## ■2004年3月1日時点の想定借入

	借入金 (百万円)	適用金利	借入実行日	返済期限	担保	貸主
当初ローンA	15,700	0.70% (*)	2003/9/11	2004/9/11	有	住友信託銀行 中央三井信託銀行 東京三菱銀行 みずほコーポレート銀行 三菱信託銀行
当初ローンB	17,000				有	
りそなマルハビル取得借入	24,000	未定	2004/1/15		有	
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア (仮称)取得借入	5,500 (予定)	未定	2004/3/1 (予定)	未定	未定	未定
計	62,200					

(\*)当初の6ヶ月間に適用

## ■今後の財務方針

- エクイティ・ファイナンス
  - ◆ 資産の長期的かつ安定的な成長を目指した機動的な投資口の追加発行
- デット・ファイナンス
  - ◆ 財務健全性の確保のための低LTV運用
    - ✓ LTV(資産総額に対する有利子負債の割合)の上限:60%
  - ◆ 長期固定資金調達
    - ✓ 短期借入金の一部長期化を予定
  - ◆ 複数の資金調達元の確保
    - ✓ 取引金融機関の拡大と投資法人債の発行(格付けの取得)

# TOKYU REIT

---

## マクロデータ(参考)

# 公示地価(商業地)の変動 (2002年-2003年)

TOKYU REIT

	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 *3 (渋谷区を除く)		合計	
	都心5区		準ずる地域 *2		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 *1	40	0.7%	39	2.2%	39	4.0%	38	13.1%	0	0%	1	0.4%	39	6.6%
横ばい (変動率ゼロ)	100	1.9%	56	3.2%	54	5.5%	41	14.1%	0	0%	7	2.7%	48	8.1%
下落	5,240	97.4%	1,654	94.6%	880	90.4%	211	72.8%	38	100%	256	97.0%	505	85.3%
合計	5,380	100%	1,749	100%	973	100%	290	100%	38	100%	264	100%	592	100%

\*1 「上昇」とは2003年の公示地価が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します。

\*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します。

\*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。

(出所) 地価公示より東急REITMが集計

# 基準地価(商業地)の変動 (2002年 - 2003年)

	投資対象地域							
	都心5区地域				東急沿線地域 *3 (渋谷区を除く)		合計	
	都心5区		準ずる地域 *2					
	地点	比率	地点	比率	地点	比率	地点	比率
上昇 *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%

\*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します。

\*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します。

\*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します。

(出所) 都道府県地価調査より東急REIMが集計

# サブマーケット別オフィス空室率

TOKYU REIT

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

(出所) 生駒シーバ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

# マーケット動向及び投資口価格の推移

