



## データ・ブック

第2期  
(2004年7月期)  
決算説明資料

---

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

■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	立地
	23	加重平均築年数
	24	土地建物比率
	25	長期修繕の費用見積
	27	建物状況報告書の作成者
■テナント・リーシング	29	稼働率の実績と見込み
	30	解約及び新規契約テナント
	31	期末テナント上位10社
	32	長期契約テナント
	33	東急グループ各社テナント比率
	34	契約残存期間別収入比率
	35	テナントクレジット別収入比率
	36	プロパティ・マネジメント報酬
■マーケット	38	地価変動率
	44	オフィス空室率
	45	オフィス平均募集賃料
	46	投資口価格とマーケット指標の推移
	48	東急REITの月別出来高と売買回転率

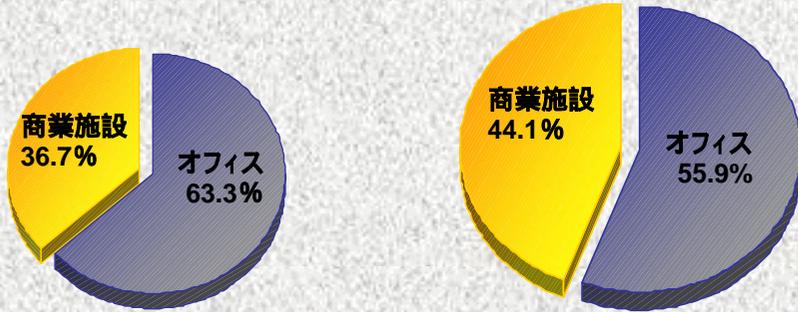
**TOKYU REIT**

ハイライト

---

# ポートフォリオの状況(分散)

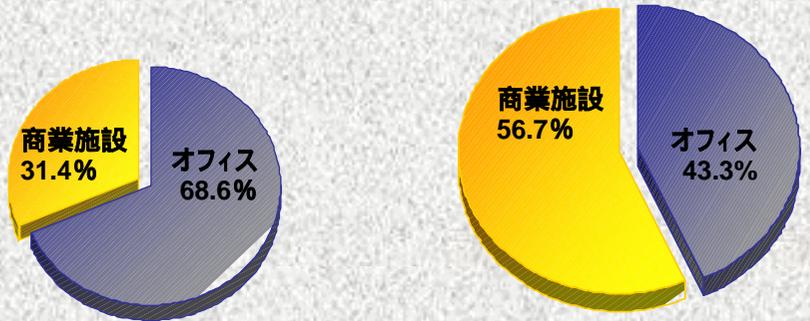
用途別投資額比率



第2期末(13物件)  
1,101億円

取得済(15物件)  
1,247億円

用途別賃貸可能面積比率



第2期末(13物件)  
101,518.37㎡

取得済(15物件)  
160,762.96㎡

地域別投資額比率

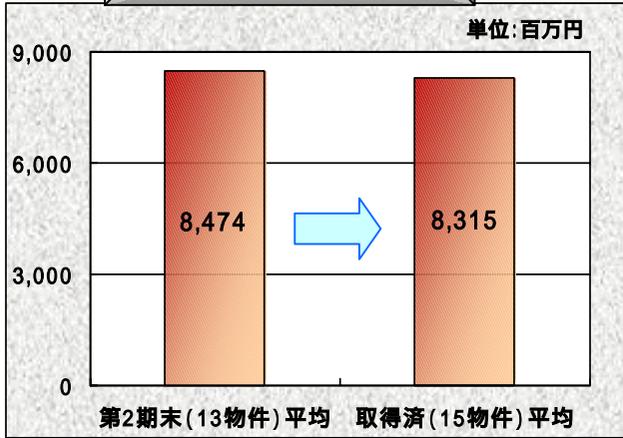


第2期末(13物件)  
1,101億円

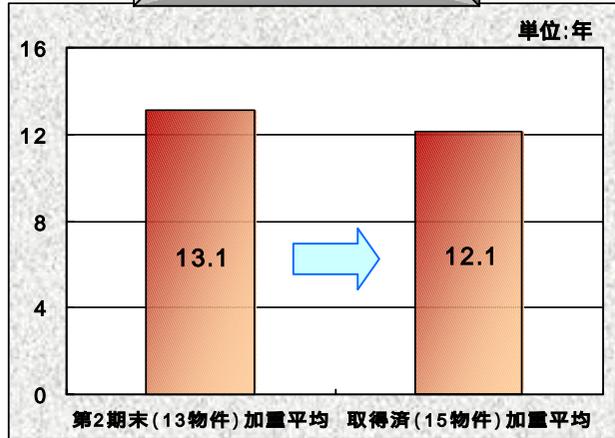
取得済(15物件)  
1,247億円

# ポートフォリオの状況 (ポートフォリオ・クオリティ) TOKYU REIT

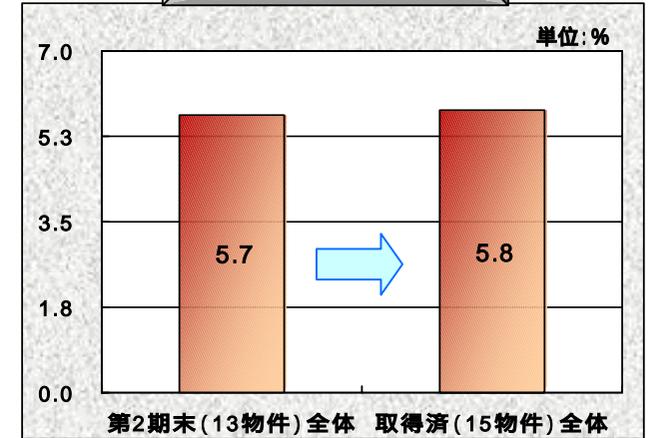
平均投資額



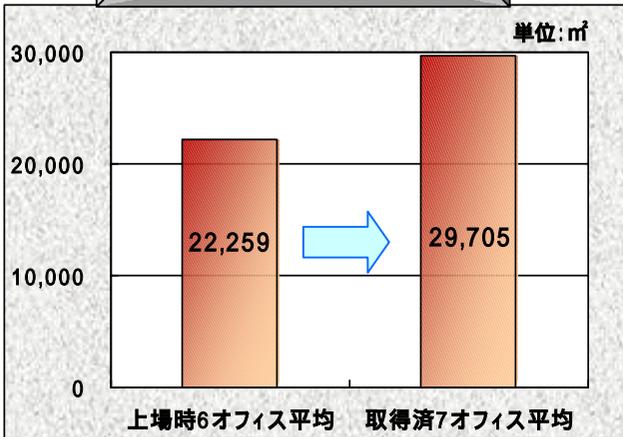
加重平均築年数



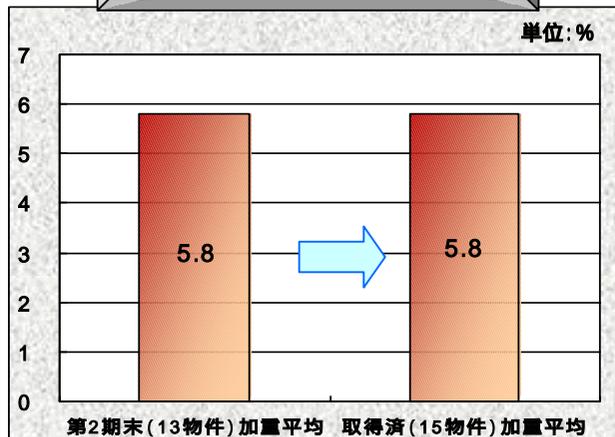
ポートフォリオPML



平均延床面積 (オフィス)

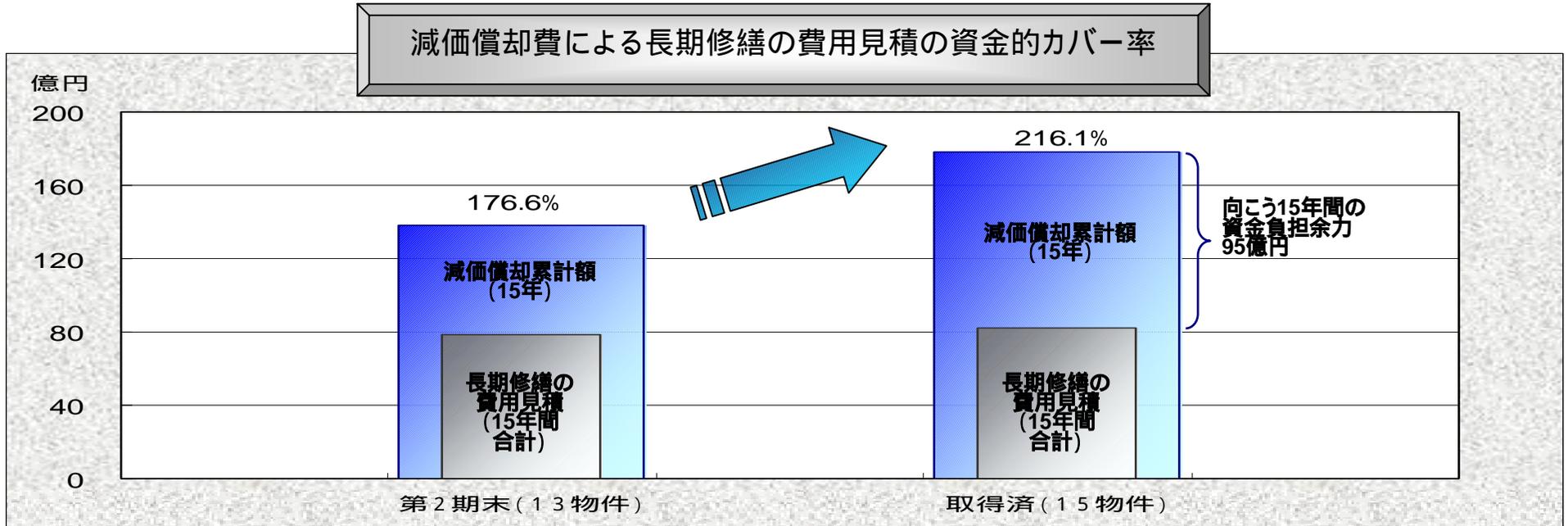
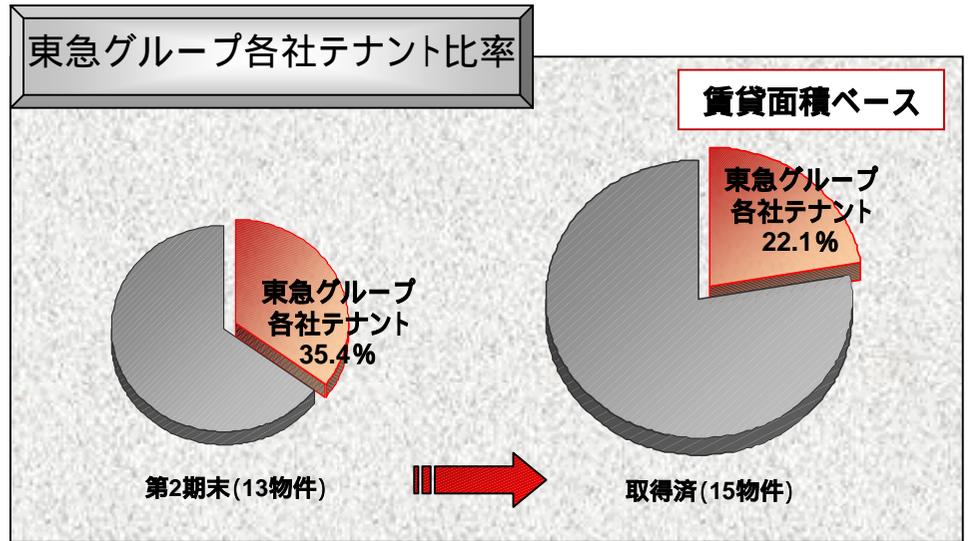
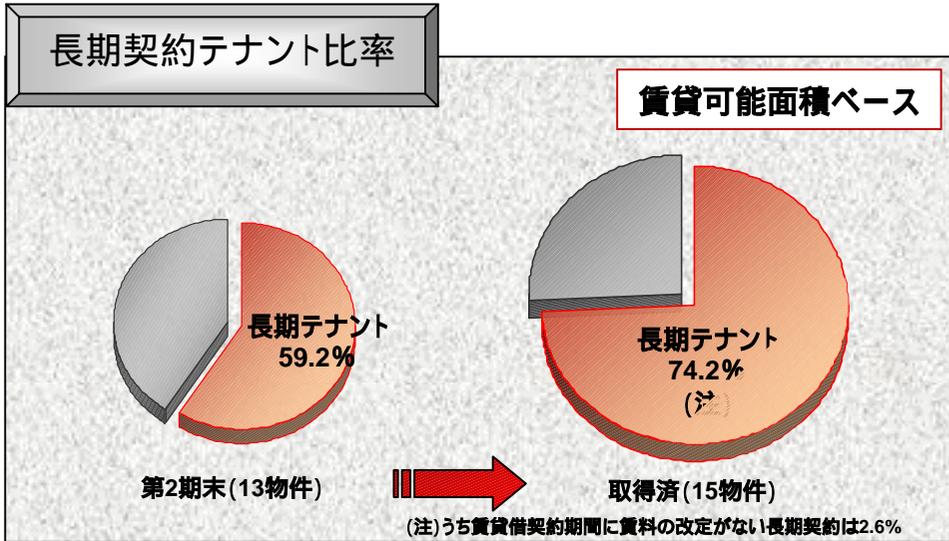


ポートフォリオ・キャップレート  
(取得時鑑定評価NOIベース)



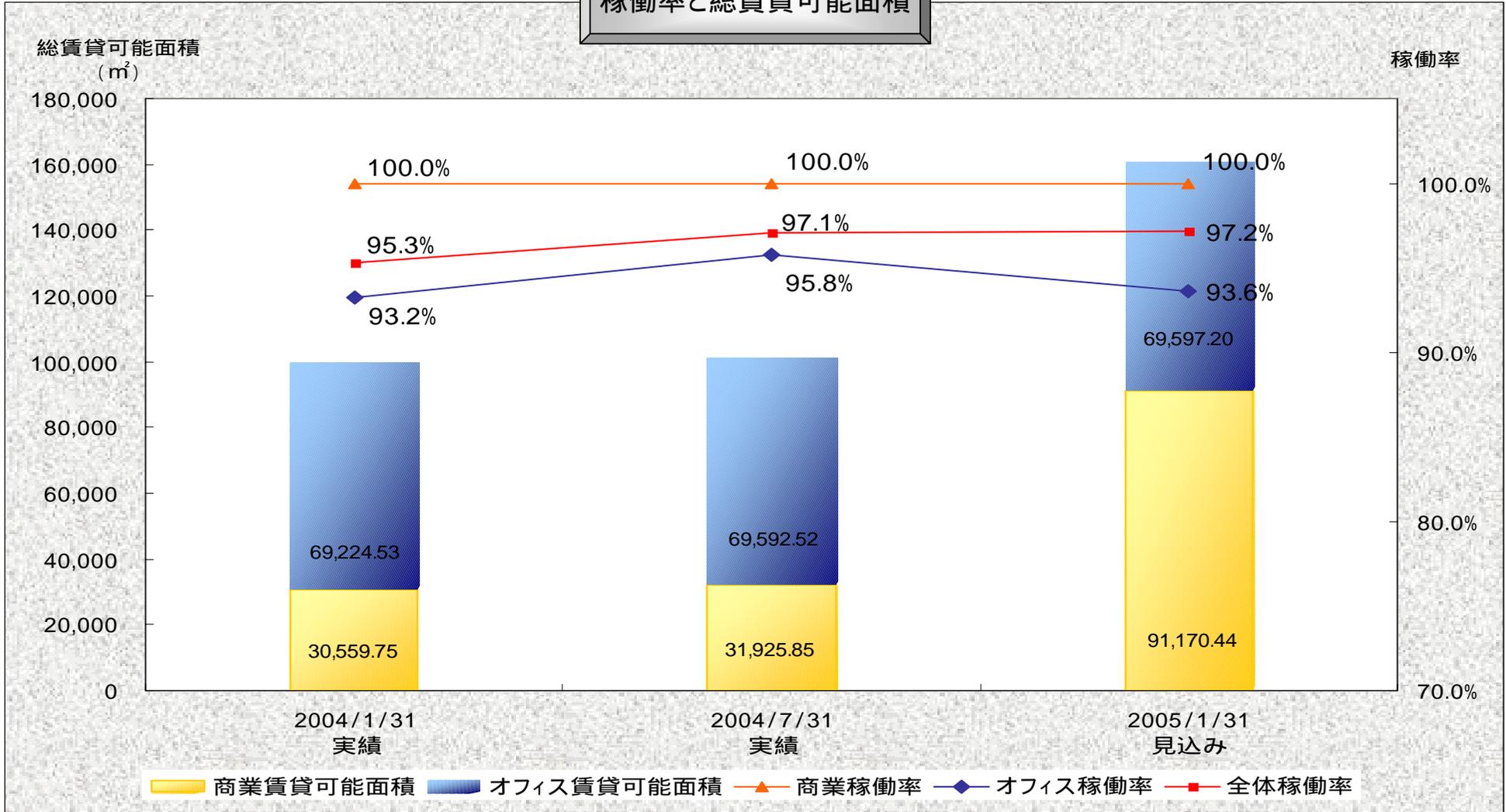
PML (Probable Maximum Loss)  
=475年間に起こる可能性のある大小の  
地震による予想建物損失率

# ポートフォリオの状況 (安定性)



# ポートフォリオの状況 (稼働率)

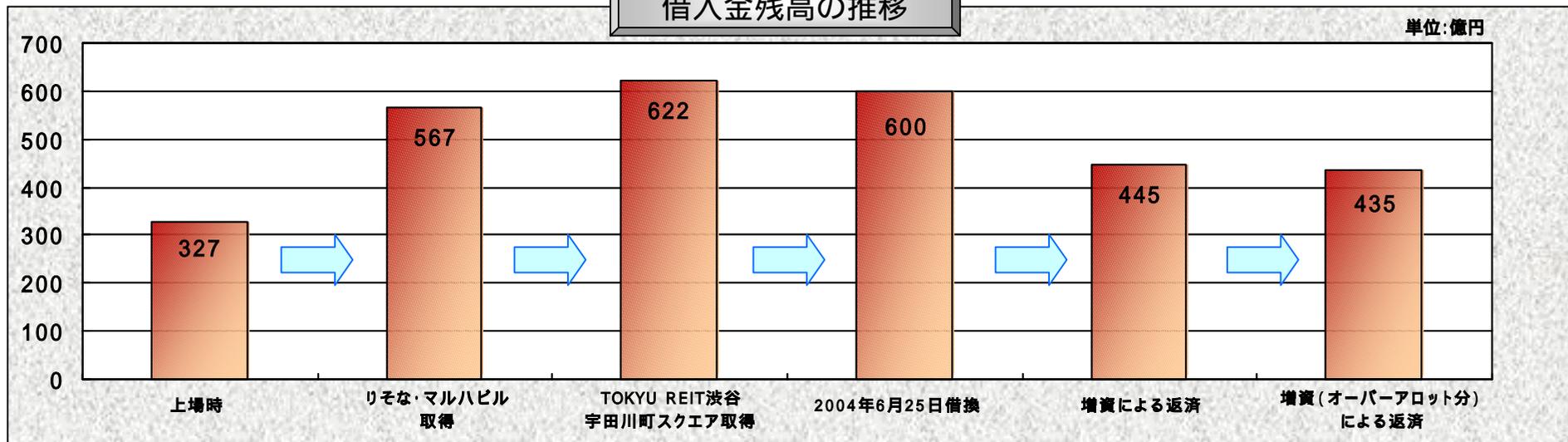
稼働率と総賃貸可能面積



(注1) 稼働率の見込みは、2004年9月16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

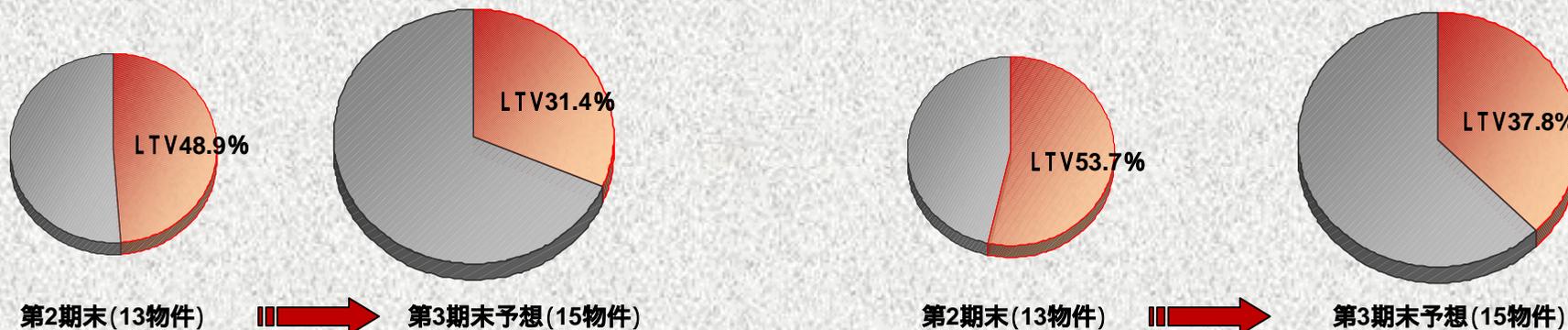
## 借入金残高の推移



## LTV(ローン・トゥ・バリュー)

有利子負債 / 総資産

(有利子負債+見合い現金のない保証金) / 期末算定価額



# 不動産の概要 1

2004年7月31日現在

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	築年数(年)	所有形態	
							土地	建物
QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	平成11年10月	4.8	所有権	区分所有権
レキシントン青山	東京都港区南青山五丁目235番7ほか	776.59	2,342.21	S・RC B1/4F	平成10年1月	6.6	所有権	所有権
TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目3番18	1,259.21	3,321.20	S・SRC B1/4F	昭和60年10月	18.8	所有権	所有権
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	18,320.87	RC B1/4F	昭和53年9月	25.9	所有権	所有権
第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区 小台一丁目18番5	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月	24.8	所有権	所有権
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	平成10年7月 平成7年6月	6.1 9.2	所有権	所有権
横浜山下町ビル (パーニースニューヨーク横浜店)	神奈川県横浜市中区山下町36番1ほか	1,350.57	8,583.54	SRC B2/7F	平成5年7月	11.1	所有権	所有権
ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区 能見台東88番1ほか	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月	6.1	所有権	所有権
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀四丁目260番2ほか	21,315.68	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	平成5年9月	10.9	所有権 (共有持分割合55%)	所有権 (共有持分割合55%)
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	平成4年7月	12.1	所有権	所有権
東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番9	1,013.03	6,505.39	SRC B3/9F	昭和62年6月	17.2	所有権	区分所有権
東京日産台東ビル	東京都台東区 元浅草二丁目120番2ほか	1,718.45	11,373.20	SRC B2/10F	平成4年9月	11.9	所有権	所有権
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	866.61	4,058.92	RC 7F	昭和59年8月	20.0	所有権	所有権
TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	1,642.86	10,244.51	S・SRC B1/9F	平成4年2月	12.5	所有権	所有権
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	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC B4/25F	昭和53年11月	25.8	所有権 (共有持分割合27%)	区分所有権

(注)上記の表に、2004年8月3日取得済のR7横浜山下町ビル(パーニースニューヨーク横浜店)及びR8ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)を含む

2004年7月31日現在

物件番号	物件名	取得価格 (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	2,702.42	
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	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	
R7	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	5,050	8,958.70	
R8	ピーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	9,520	50,285.89	
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	14,414.99	1,735.74
	上場時(11物件)	80,300	85,560.33	
	第1期末(12物件)	103,560	99,975.32	
	第2期末(13物件)	110,160	101,518.37	
	取得済(15物件)	124,730	160,762.96	

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

2004年7月31日現在

物件番号	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)(%)	地震保険付保 の有無
R1	QFRONT(キューフロント)	87,995	1,055,949	2,518,621	159,379	6.7%	無
R2	レキシントン青山	25,079	300,951	240,470	80,971	5.0%	無
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	25,152	301,832	283,390	208,256	11.3%	無
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	51,693	620,324	294,897	1,232,974	12.3%	無
R5	第2東急鷺沼ビル	10,339	124,074	101,188	256,186	12.1%	無
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	28,054	336,648	190,800	29,440	15.8%	無
R7	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)(注1)	- (注2)	- (注2)	- (注2)	286,330	9.3%	無
R8	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)(注1)	50,044	600,532	4,820,505	123,500	9.8%	無
O1	世田谷ビジネススクエア	166,849	2,002,192	2,917,720	2,438,048	5.6%	無
O2	東急南平台町ビル	28,475	341,702	156,863	415,669	12.8%	無
O3	東急桜丘町ビル	37,245	446,940	373,602	593,146	13.9%	無
O4	東京日産台東ビル	31,478	377,738	337,012	358,646	10.6%	無
O5	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	18,928	227,139	263,787	185,547	12.6%	無
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	31,897	382,768	366,523	382,934	11.0%	無
O7	りそな・マルハビル	106,744	1,280,929	1,260,110	1,489,828	7.7%	無
	取得済15物件の合計	-	-	-	8,240,854	5.8%	
	R7を除く14物件の合計	699,976	8,399,723	14,125,493	-	-	
	上場時(11物件)	515,134	6,181,614	7,854,077	6,311,756	6.1%	
	第1期末(12物件)	621,878	7,462,543	9,114,187	7,801,584	5.7%	
	第2期末(13物件)	649,932	7,799,191	9,304,987	7,831,024	5.7%	

(注1) R7横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)及びR8ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)は2004年8月3日取得時の値

(注2) R7横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)については、月額賃料、年間賃料及び敷金・保証金の開示に関してテナントからの承諾が得られていないため、止むを得ない場合として開示していません

**TOKYU REIT**

ポートフォリオ

---

# 期末算定価額

(単位:百万円)

番号	物件名	取得時		第1期末	第2期末		
		取得価額	鑑定評価額	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 1	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	15,100	15,400	15,019	381
R 2	レキシントン青山	4,800	4,800	4,840	5,030	4,797	233
R 3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	5,450	5,370	5,802	-432
R 4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	6,920	7,150	7,360	6,919	441
R 5	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	1,290	1,290	1,285	5
R 6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	-	6,980	6,664	316
商業施設計		40,480	40,560	33,830	41,430	40,489	941
O 1	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	22,400	22,700	22,004	696
O 2	東急南平台町ビル	4,660	4,660	4,660	4,660	4,621	39
O 3	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	6,620	6,620	6,591	29
O 4	東京日産台東ビル	4,450	4,450	4,450	4,450	4,381	69
O 5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	3,570	3,570	3,580	-10
O 6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	4,720	5,010	4,645	365
O 7	りそな・マルハビル	23,260	22,800	22,800	23,300	24,133	-833
オフィス計		69,680	69,220	69,220	70,310	69,959	351
合計		110,160	109,780	103,050	111,740	110,448	1,292

# 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	加重平均取得時鑑定評価利回り算定					
		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(さぎ沼とうきゅう)	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%
R7	横浜山下町ビル(パ・ニース・ニューヨーク横浜店)	5,050	5,080	367	7.2%	361	7.1%
R8	ビーコンビルプラザ(イトヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	522	5.4%	513	5.3%
商業施設計		55,050	55,200	3,103	5.6%	3,015	5.4%
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%
第2期末(13物件)	110,160	109,780	6,415	5.8%	6,039	5.5%
取得済(15物件)	124,730	124,420	7,304	5.8%	6,914	5.5%

# 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)

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	15,400	709	4.6%	732	4.7%
R2	レキシントン青山	4,800	5,030	280	5.5%	279	5.5%
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,370	274	5.1%	274	5.1%
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	7,360	527	7.1%	451	6.1%
R5	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	105	8.1%	90	7.0%
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,980	302	4.3%	302	4.3%
商業施設計		40,480	41,430	2,198	5.3%	2,129	5.1%
O1	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,700	1,384	6.0%	1,252	5.5%
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	386	5.8%	354	5.3%
O4	東京日産台東ビル	4,450	4,450	293	6.5%	274	6.1%
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	220	6.1%	213	5.9%
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,010	329	6.5%	311	6.2%
O7	りそな・マルハビル	23,260	23,300	1,273	5.4%	1,204	5.1%
オフィス計		69,680	70,310	4,166	5.9%	3,864	5.4%

上場時(11物件)	80,300	81,460	4,788	5.8%	4,487	5.5%
第1期末(12物件)	103,560	104,760	6,061	5.7%	5,691	5.4%
第2期末(13物件)	110,160	111,740	6,363	5.6%	5,993	5.3%

# 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%
第2期末 (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%
取得済 (15物件)	商業	32,270	43.1%	40,730	51.5%	27,470	70.9%	45,530	39.5%	9,520	100.0%	55,050	44.1%
	オフィス	42,560	56.9%	38,400	48.5%	11,280	29.1%	69,680	60.5%	0	0.0%	69,680	55.9%
	合計	74,830	60.0%	79,130	63.4%	38,750	31.1%	115,210	92.4%	9,520	7.6%	124,730	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%
第2期末 (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%
取得済 (15物件)	商業	4	29,910	47.0%	4	25,140	41.1%	8	55,050	44.1%
	オフィス	3	33,680	53.0%	4	36,000	58.9%	7	69,680	55.9%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	7	63,590	51.0%	8	61,140	49.0%	15	124,730	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)				第2期末(13物件)				取得済(15物件)			
	取得価額	比率	第3期NOI	比率	取得価額	比率	第3期NOI	比率	取得価額	比率	第3期NOI	比率	取得価額	比率	第3期NOI	比率
りそな・マルハビル	-	-	-	-	23,260	22.5%	497	17.9%	23,260	21.1%	497	16.9%	23,260	18.6%	497	14.5%
世田谷ビジネススクエア	22,400	27.9%	656	28.7%	22,400	21.6%	656	23.6%	22,400	20.3%	656	22.3%	22,400	18.0%	656	19.2%
QFRONT(キューフロント)	15,100	18.8%	348	15.2%	15,100	14.6%	348	12.5%	15,100	13.7%	348	11.8%	15,100	12.1%	348	10.2%
その他(注1)	42,800	53.3%	1,280	56.0%	42,800	41.3%	1,777	63.9%	49,400	44.8%	1,944	65.9%	63,970	51.3%	2,418	70.7%
合計	80,300	100%	2,284	100%	103,560	100%	2,782	100%	110,160	100%	2,948	100%	124,730	100%	3,423	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		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	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%
第2期末 (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%
取得済 (15物件)	商業	42,166	46.9%	42,166	73.5%	0	0.0%	12,884	37.0%	9,909	53.0%	2,975	62.4%	0	0.0%	55,050	44.1%
	オフィス	47,751	53.1%	15,217	26.5%	32,535	100.0%	21,929	63.0%	8,803	47.0%	1,791	37.6%	11,334	100.0%	69,680	55.9%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	89,917	72.1%	57,383	46.0%	32,535	26.1%	34,813	27.9%	18,712	15.0%	4,766	3.8%	11,334	9.1%	124,730	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

## 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1期末(12物件)	103,560	100.0%	0	0.0%	103,560	100.0%
第2期末(13物件)	103,560	94.0%	6,600	6.0%	110,160	100.0%
取得済(15物件)	118,130	94.7%	6,600	5.3%	124,730	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(さぎ沼とうきゅう)	-		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%	-
R7	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)		-	9.3%	-
R8	ビーコンヒルプラザ(イトヨーカト能見台店)		-	9.8%	-
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)	-
第2期末(13物件)		-	-	5.7%(注2)	-
取得済(15物件)		-	-	5.8%(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されております

取得価額ベース

(単位:百万円)

最寄駅からの 所要時間	物件名							物件数	比率
	取得価額							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	横浜山下町ビル (ハービス・ニューヨーク横浜店)	世田谷ビジネススクエア	りそな・マルハビル	7	46.7%
	15,100	5,770	6,920	1,290	5,050	22,400	23,260	79,790	64.0%
2分	TOKYU REIT 宇田川町スクエア	TOKYU REIT 蒲田ビル						2	13.3%
	6,600	4,720						11,320	9.1%
3分	東京日産台東ビル							1	6.7%
	4,450							4,450	3.6%
4分	ビ・コビルプラザ (イトーヨーカドー 能見台店)	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル						2	13.3%
	9,520	3,570						13,090	10.5%
5分	レキシントン青山	東急桜丘町ビル						2	13.3%
	4,800	6,620						11,420	9.1%
6分								0	0.0%
								0	0.0%
7分	東急南平台町ビル							1	6.7%
	4,660							4,660	3.7%
								15	100.0%
								124,730	100.0%

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

# 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	4.8年	2,975
R2	レキシントン青山	1998年1月	6.6年	322
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	18.8年	479
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1978年9月	25.9年	1,488
R5	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	24.8年	306
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	6.2年	218
R7	横浜山下町ビル(ハービスニューヨーク横浜店)	1993年7月	11.1年	2,985
R8	ピーコンヒルプラザ(イトヨーカ-能見台店)	1998年6月	6.2年	4,112
商業施設計			10.2年	12,884
O1	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	10.9年	11,334
O2	東急南平台町ビル	1992年7月	12.1年	1,692
O3	東急桜丘町ビル	1987年6月	17.2年	1,397
O4	東京日産台東ビル	1992年9月	11.9年	2,532
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	20.0年	625
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	12.5年	2,558
O7	りそな・マルハビル	1978年11月	25.8年	1,791
オフィス計			13.2年	21,929

上場時(11物件)		12.2年	25,707
第1期末(12物件)		13.1年	27,498
第2期末(13物件)		13.1年	27,716
取得済(15物件)		12.1年	34,813

(注)築年数は、2004年7月31日を基準日とする

(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%	4.8年	159
R2	商業	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	6.6年	81
R3	商業	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	18.8年	208
R4	商業	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	25.9年	1,233
R5	商業	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	24.8年	256
R6	商業	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	6.2年	29
R7	商業	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	5,050	2,065	40.9%	2,985	59.1%	11.1年	286
R8	商業	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	5,408	56.8%	4,112	43.2%	6.2年	124
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%	10.9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%	12.1年	416
O3	オフィス	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	17.2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%	11.9年	359
O5	オフィス	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	20.0年	186
O6	オフィス	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	12.5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%	25.8年	1,490

上場時(11物件)	80,300	54,593	68.0%	25,707	32.0%	6,312
第1期末(12物件)	103,560	76,062	73.4%	27,498	26.6%	7,802
第2期末(13物件)	110,160	82,444	74.8%	27,716	25.2%	7,831
取得済(15物件)	124,730	89,917	72.1%	34,813	27.9%	8,241

(注)築年数は、2004年7月31日を基準日とする

# 長期修繕の費用見積

(単位:百万円)

物件 番号	物件名	長期修繕の費用見積		第2期決算数値		第3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 1	QFRONT(キューフロント)	159	5	5	61	3	61
R 2	レキシントン青山	81	3	2	7	3	7
R 3	TOKYU REIT表参道スクエア	208	7	67	11	2	13
R 4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1,233	41	18	27	9	27
R 5	第2東急鷺沼ビル	256	9	5	8	6	8
R 6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	29	1	0	3	0	4
R 7	横浜山下町ビル(ハ'-ニス'ニューヨーク横浜店)	286	10	-	-	1	74
R 8	ビーコンヒルプラザ(イト-ヨ-が'-能見台店)	124	4	-	-	2	96
O 1	世田谷ビジネススクエア	2,438	81	18	268	40	269
O 2	東急南平台町ビル	416	14	2	30	20	30
O 3	東急桜丘町ビル	593	20	5	25	7	25
O 4	東京日産台東ビル	359	12	10	50	13	50
O 5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	186	6	9	14	12	16
O 6	TOKYU REIT蒲田ビル	383	13	4	52	5	52
O 7	りそな・マルハビル	1,490	50	341	54	142	70
合計		8,241	275	486	609	265	802

# 長期修繕の費用見積と減価償却累計額

(単位:百万円)

	減価償却累計額 (15年)	長期修繕の 費用見積 (15年間合計)	差額	資金的 カバー率	備考 取得時建物帳簿価額
第1期末(12物件)	13,703	7,802	-5,902	175.6%	27,793
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	123	29	-93	416.3%	221
第2期末(13物件)	13,826	7,831	-5,995	176.6%	28,014
横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)	1,759	286	-1,473	614.3%	2,985
ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2,224	124	-2,101	1,801.0%	4,112
取得済(15物件)	17,809	8,241	-9,568	216.1%	35,111

(注1)減価償却累計額(15年)は、東急REIMによる見積り(追加資本的支出の償却分は含まない)

(注2)長期修繕の費用見積(15年間合計)は、建物状況報告書の作成者による見積り(費用化される分も含む)

(注3)横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)及びビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)の取得時建物帳簿価額は建物取得価格

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(さぎ沼とうきゅう)	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
	R7 横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	2004年1月22日
	R8 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
	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 <sup>2</sup> )			総賃貸面積(m <sup>2</sup> )			稼働率		
		2004/1/31 実績	2004/7/31 実績	2005/1/31 見込み	2004/1/31 実績	2004/7/31 実績	2005/1/31 見込み	2004/1/31 実績	2004/7/31 実績	2005/1/31 見込み	2004/1/31 実績	2004/7/31 実績	2005/1/31 見込み
R1	QFRONT(キューフロント)	4	4	4	4,544.07	4,544.07	4,544.07	4,544.07	4,544.07	4,544.07	100.0%	100.0%	100.0%
R2	レキシントン青山	2	2	2	2,241.65	2,241.65	2,241.65	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	4	4	2,879.37	2,702.42	2,702.42	2,879.37	2,702.42	2,702.42	100.0%	100.0%	100.0%
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1	1	1	19,610.06	19,610.06	19,610.06	19,610.06	19,610.06	19,610.06	100.0%	100.0%	100.0%
R5	第2東急鷺沼ビル	1	1	1	1,284.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60	100.0%	100.0%	100.0%
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	-	2	2	-	1,543.05	1,543.05	-	1,543.05	1,543.05	-	100.0%	100.0%
R7	横浜山下町ビル(パ・ニス・ニュー・ヨーク横浜店)	-	-	1	-	-	8,958.70	-	-	8,958.70	-	-	100.0%
R8	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	-	-	1	-	-	50,285.89	-	-	50,285.89	-	-	100.0%
商業施設計		11	14	16	30,559.75	31,925.85	91,170.44	30,559.75	31,925.85	91,170.44	100.0%	100.0%	100.0%
O1	世田谷ビジネススクエア	54	55	59	24,931.53	24,931.53	24,931.53	23,638.65	24,736.39	22,328.34	94.8%	99.2%	89.6%
O2	東急南平台町ビル	1	1	1	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	7,148.18	100.0%	100.0%	100.0%
O3	東急桜丘町ビル	2	2	2	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	4,737.19	100.0%	100.0%	100.0%
O4	東京日産台東ビル	15	11	12	7,942.63	7,942.63	7,947.31	7,942.63	7,342.64	7,783.11	100.0%	92.4%	97.9%
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4	4	5	3,186.52	3,186.52	3,186.52	2,735.96	2,735.96	3,186.52	85.9%	85.9%	100.0%
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	5	5	5	7,213.95	7,231.48	7,231.48	7,213.95	7,231.48	7,231.48	100.0%	100.0%	100.0%
O7	りそな・マルハビル	1	2	2	14,064.53	14,414.99	14,414.99	11,097.27	12,756.13	12,756.13	78.9%	88.5%	88.5%
オフィス計		82	80	86	69,224.53	69,592.52	69,597.20	64,513.83	66,687.97	65,170.95	93.2%	95.8%	93.6%
合計		93	94	102	99,784.28	101,518.37	160,767.64	95,073.58	98,613.82	156,341.39	95.3%	97.1%	97.2%

(注)見込みの数値は、2004年9月16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

## 第2期

物件名	解約面積 (m <sup>2</sup> )	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (m <sup>2</sup> )	新規契約 テナント数	充足率 c = b / a
	a (注1)		b (注2)		
TOKYU REIT表参道スクエア	1,664.19	1	1,487.24	2	89.4%
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	55.84	1	55.84	1	100.0%
世田谷ビジネススクエア(注3)	1,480.88	6	2,340.08	6	158.0%
東京日産台東ビル	599.99	3	0.00	0	0.0%
りそな・マルハビル	-	-	1,658.86	1	-
TOKYU REIT蒲田ビル	-	-	17.53	1	-
合計	3,800.90	11	5,559.55	11	146.3%

(注1) 解約面積とは、2004年2月1日以降2004年7月31日まで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、2004年2月1日以降2004年7月31日まで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3期

物件名	解約(予定)面積 (m <sup>2</sup> )	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (m <sup>2</sup> )	新規契約 テナント数	充足率 c = b / a
	a (注4)		b (注5)		
世田谷ビジネススクエア(注6)	2,168.97	5	0.00	0	0.0%
東京日産台東ビル	428.65	2	864.44	2	201.7%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	0.00	0	450.56	1	-
合計	2,597.62	7	1,315.00	3	50.6%

(注4) 解約面積とは、2004年9月16日までに解約の通知を受領し、2004年8月1日以降2005年1月31日まで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、2004年9月16日までに新規の賃貸借契約が締結され、2004年8月1日以降2005年1月31日まで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

2004年7月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	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	19.9%
2	マルハ株式会社	水産・農林	りそな・マルハビル	11,097.27	11.2%
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	7.3%
			東急桜丘町ビル	3,878.36	3.9%
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	7.8%
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	4.3%
6	株式会社TSUTAYA STORES東京	サービス	QFRONT(キューフロント)	3,556.31	3.6%
7	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	3,136.85	3.2%
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	3,051.16	3.1%
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	2.5%
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	2.3%
賃貸面積上位10テナントの合計				68,129.61	69.1%
第2期末(13物件)の総賃貸面積				98,613.82	100.0%

# 長期契約テナント

取得済(15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 (㎡)	比率 (%)
株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー能見台店 (ビーコンヒルプラザ)	自: 1998年6月18日 至: 2018年6月17日	3年毎	50,285.89	31.3%
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	19,610.06	12.2%
マルハ株式会社	リモな・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	6.9%
株式会社伊勢丹	パーニーズニューヨーク横浜店 (横浜山下町ビル)	自: 1993年8月5日 至: 2013年8月4日	3年毎	8,958.70	5.6%
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: 2000年5月1日 至: 2010年4月30日	2年毎	7,644.20	4.8%
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	4.4%
東京急行電鉄株式会社	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	2.4%
株式会社TSUTAYA STORES東京	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	2.2%
株式会社東日カーライフグループ	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	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	改定なし	1,487.21	0.9%
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	0.8%
新キャピラー三麗株式会社	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	0.4%
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	0.3%
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	0.3%
株式会社セブン・イレブン・ジャパン	TOKYU REIT赤坂槍町ビル	自: 1999年7月1日 至: 2019年6月30日	3年毎	158.60	0.1%
長期契約テナントの賃貸面積の合計				119,348.41	74.2%
取得済15物件の総賃貸可能面積				160,762.96	100.0%

2.6%

\*資料の改定がない  
長期契約の比率

その他の長期契約は以下のとおりです

テナント名	物件名	期間	賃料改定 期間	賃貸面積 (㎡)
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	駐車場
株式会社東日カーライフグループ	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
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

(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8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、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)、株式会社東日カーライフグループ及び株式会社ザラ・ジャパンの4テナント

(注3)賃貸面積は2004年7月31日現在の実績ベース

# 東急グループ各社テナント比率

2004年7月31日現在

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率	年間賃料 (千円)	月額賃料 (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	19.9%	620,324	51,693	8.0%	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	7.3%	341,702	28,475	4.4%	
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	3.9%	327,510	27,292	4.2%	
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	3,051.16	3.1%	269,506	22,458	3.5%	
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	3,919	0.6%	
6	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	-	259,200	21,600	3.3%	
7	その他	-	-	-	-	30,032	2,502	0.4%	
東急グループ各社合計				34,895.56	35.4%	1,895,312	157,942	24.3%	
ポートフォリオ合計 第2期末(13物件)				総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	98,613.82	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(円)	-	-	7,799,191	649,932	100.0%
東急グループ各社合計				34,895.56	22.3%				
ポートフォリオ合計 取得済(15物件)				総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	156,341.39	100.0%	-	-	-

(注)賃料は2004年7月31日現在の賃貸借契約に基づく

# 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	6.6%	6.5%	15.6%	0.0%	71.3%	100.0%	
	オフィス	35.9%	15.8%	6.4%	41.4%	0.4%	100.0%	
	合計	24.5%	12.2%	10.0%	25.3%	28.0%	100.0%	契約残存期間(年)
取得済 (15物件)	商業	4.1%	4.0%	10.1%	21.5%	60.3%	100.0%	11.0
	オフィス	26.6%	11.7%	8.4%	52.9%	0.3%	100.0%	4.0
	合計	16.9%	8.4%	9.2%	39.4%	26.2%	100.0%	6.4

(注1) 2004年7月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を基に算出(総賃貸収入ではない)

(注2) 残存期間の起算日は、2004年8月1日とした

(注3) 契約残存期間は加重平均により算出している

取得済(15物件)ヘース

	帝国データバンクランク					
	A	B	C	D	E	ランク分け無
商業	16.1%	47.9%	32.4%	1.2%	0.0%	2.4%
オフィス	0.3%	32.7%	50.4%	1.4%	0.0%	15.2%
合計	7.1%	39.3%	42.6%	1.3%	0.0%	9.6%

(注1) 2004年7月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を基に算出(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されます

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

下記基本報酬(a)(b)の合算額

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(さぎ沼とうきゅう)	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		-		
R7	横浜山下町ビル(ハーニス'ニューヨク横浜店)	東急電鉄		0.5%		
R8	ビーコンヒルプラザ(イトヨーカ'能見台店)	東急不動産		-		
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%			

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

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

**TOKYU REIT**

マーケット

---

# 地価変動率(基準地価・商業地)

2003年 - 2004年

	投資対象地域							
	都心5区地域				東急沿線地域(注4) (渋谷区を除く)		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
上昇(注2)	33 (10)	25.4% (7.7%)	0 (0)	0.0% (0.0%)	4 (1)	3.1% (0.8%)	37 (11)	13.6% (4.1%)
横ばい (変動率ゼロ)	35 (17)	26.9% (13.1%)	1 (0)	7.1% (0.0%)	17 (7)	13.2% (5.5%)	53 (24)	19.4% (9.0%)
下落	62 (103)	47.7% (79.2%)	13 (11)	92.9% (100.0%)	108 (119)	83.7% (93.7%)	183 (233)	67.0% (86.9%)
合計	130 (130)	100%	14 (11)	100%	129 (127)	100%	273 (268)	100%

(注1) 下段の( )は前年の値

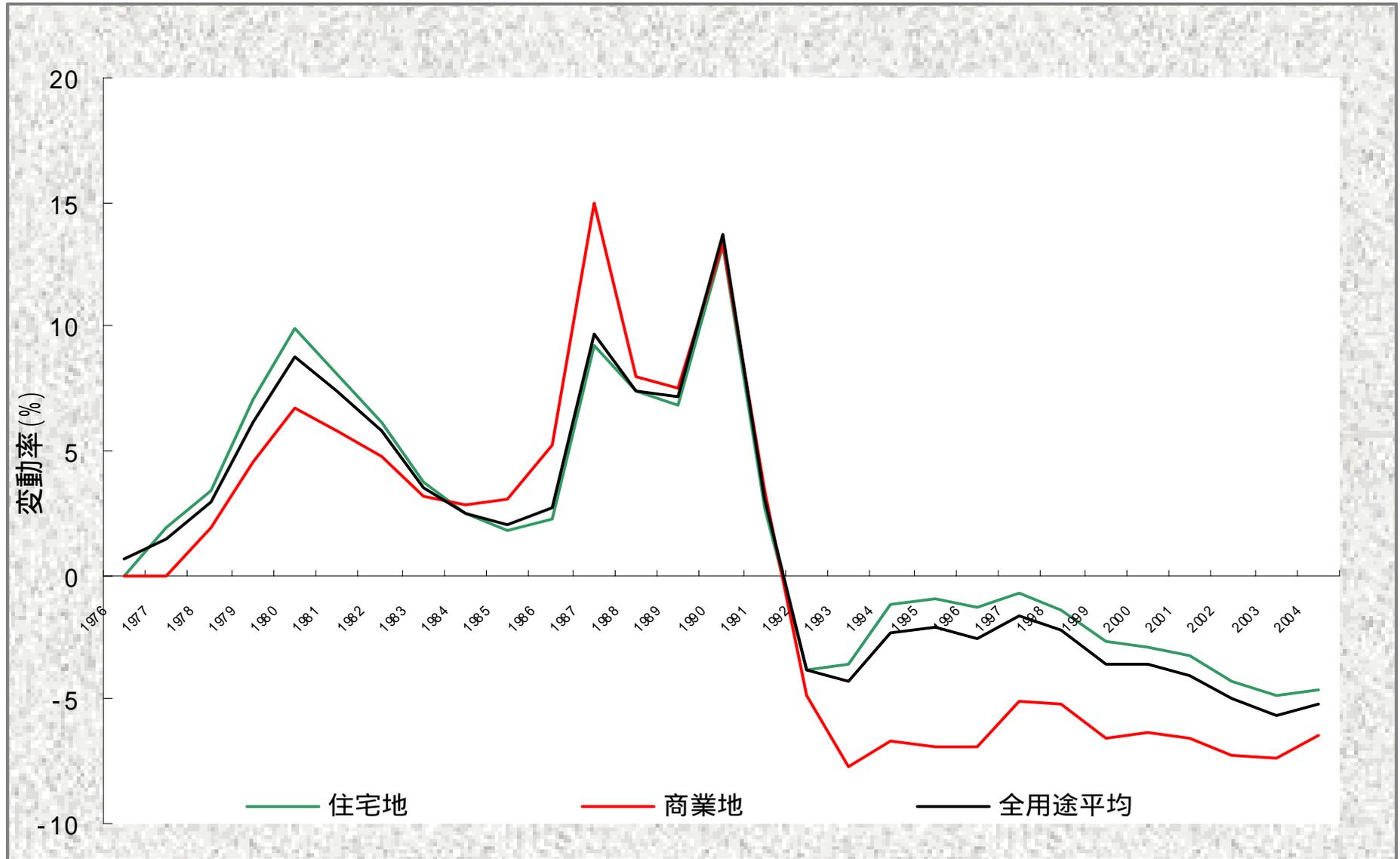
(注2) 「上昇」とは2004年(2003年)の基準地価が2003年(2002年)より上昇した地点、  
「横ばい」とは2003年(2002年)と同価格の地点、  
「下落」とは2003年(2002年)より下落した地点をそれぞれ表す

(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

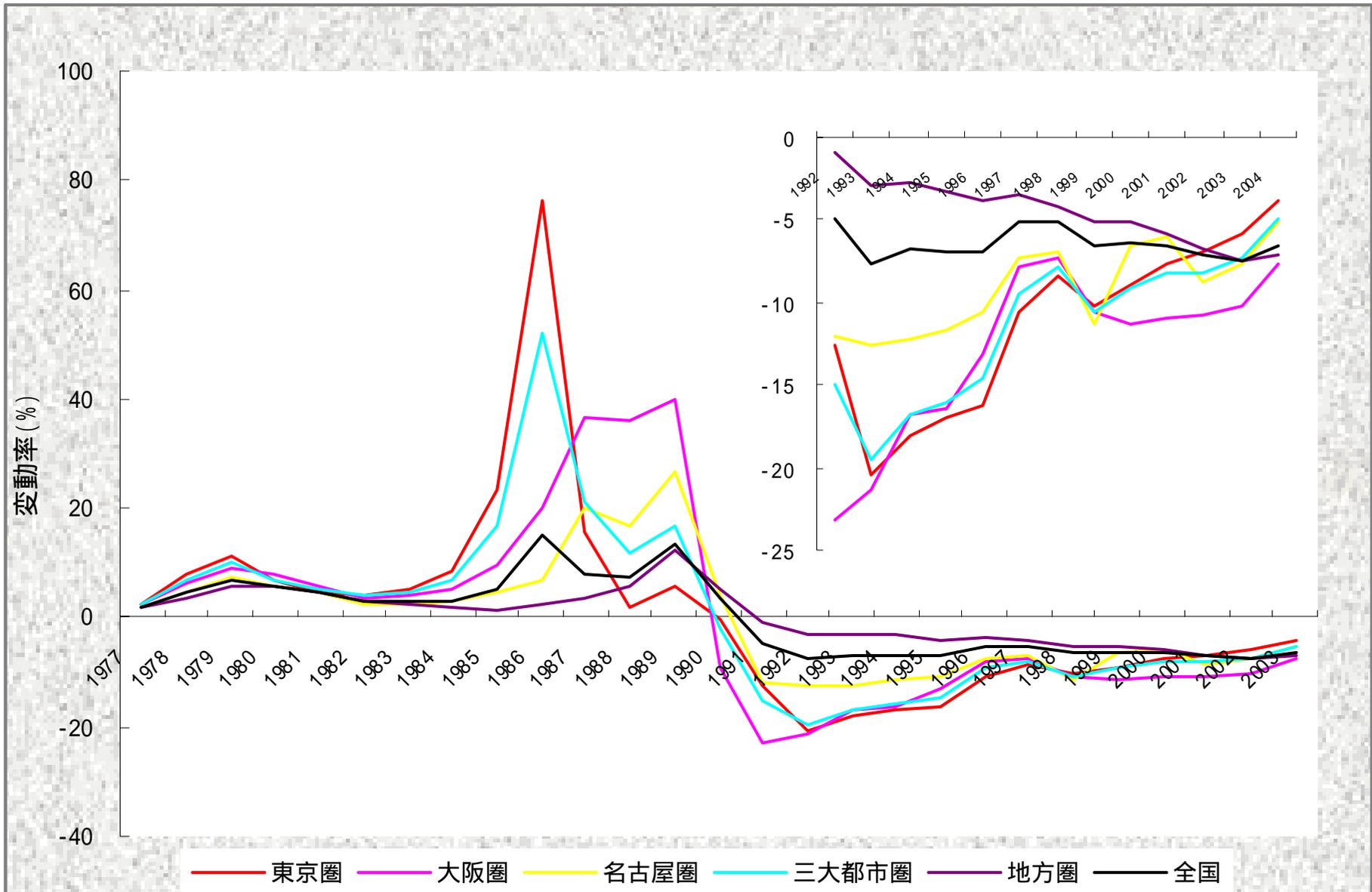
(注4) 東急沿線地域とは、東京都渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市、横浜市港北区、  
神奈川県中区、西区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中原区、高津区、宮前区、  
神奈川県大和市を表す

(出所)2004年9月21日発表都道府県地価調査より東急REIMが集計

# 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)



本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

# 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

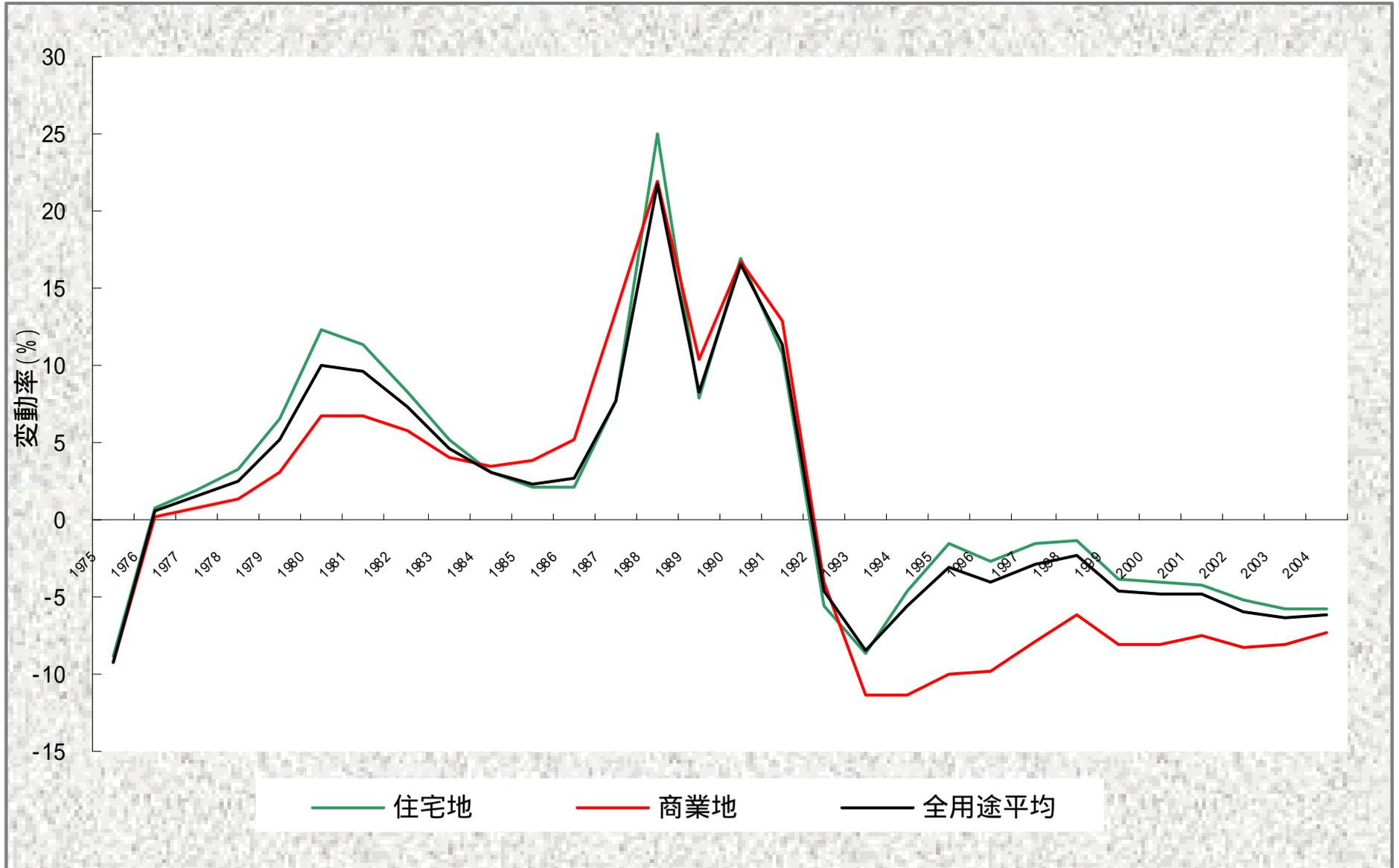
(注2)「上昇」とは2004年の公示地価が2003年より上昇した地点、「横ばい」とは2003年と同価格の地点、「下落」とは2003年より下落した地点をそれぞれ表す

(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、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中区、高津区、宮前区、神奈川県大和市を表す

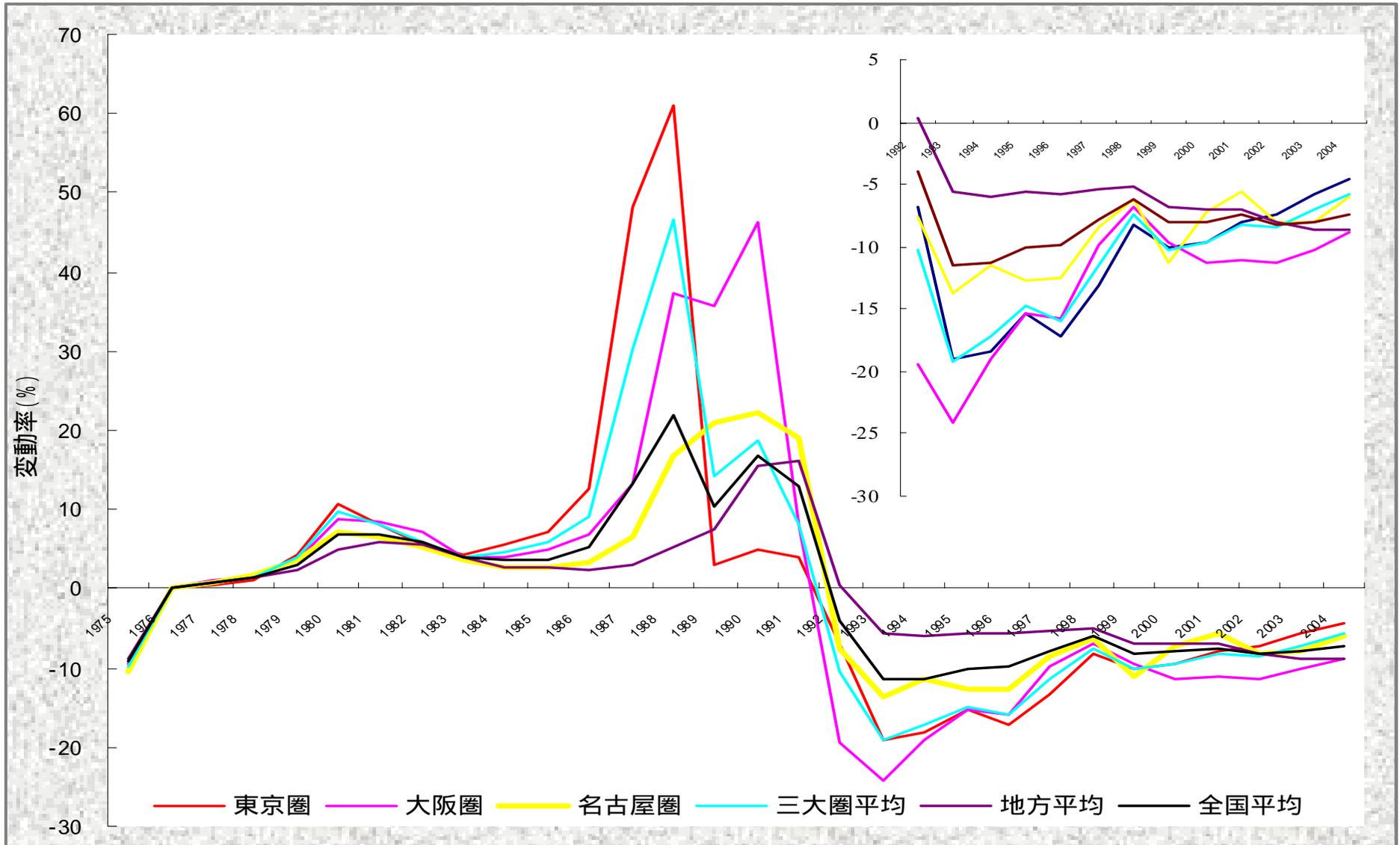
(出所)平成16年3月23日発表国土交通省地価公示より東急REIMが集計

# 公示地価変動率推移(用途別・全国)



本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

# 公示地価変動率推移(商業地・地域別)



本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

# オフィス空室率

区分	2002年				2003年				2004年		
	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	
東京都心5区地域	5区	4.4%	4.9%	5.1%	6.1%	6.0%	6.7%	7.1%	7.0%	6.0%	6.0%
	渋谷区	4.2%	4.8%	4.5%	6.1%	4.9%	6.4%	6.8%	6.7%	5.3%	4.8%
	中央区	6.2%	6.7%	7.2%	7.8%	7.7%	8.4%	8.6%	8.2%	7.2%	6.8%
	千代田区	3.5%	3.8%	3.9%	4.8%	4.5%	4.9%	5.5%	5.3%	4.6%	4.8%
	港区	4.8%	5.1%	5.4%	6.4%	6.6%	7.9%	7.8%	7.5%	6.8%	6.9%
	新宿区	3.2%	4.1%	4.2%	5.6%	6.7%	6.7%	7.5%	8.4%	6.4%	6.5%
	上野	6.4%	7.1%	5.9%	6.2%	6.5%	6.1%	5.8%	5.6%	4.8%	4.9%
	後楽	2.9%	3.1%	3.6%	5.2%	4.6%	3.8%	4.4%	4.8%	3.2%	3.1%
	池袋(西池袋・池袋)	6.2%	7.8%	7.5%	10.5%	10.2%	8.0%	8.2%	9.2%	8.9%	8.1%
	池袋(東池袋・南池袋)	4.9%	5.2%	4.8%	5.2%	4.9%	3.9%	5.7%	6.0%	5.4%	5.9%
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%
	品川(大崎)	2.2%	3.2%	2.3%	2.8%	2.7%	3.3%	2.6%	1.9%	3.4%	2.3%
	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%
	目黒	2.1%	3.0%	3.8%	4.3%	4.7%	5.7%	6.1%	12.7%	14.8%	6.9%
	大田(大森)	11.3%	12.9%	13.1%	13.8%	14.0%	14.1%	14.1%	10.7%	10.0%	9.0%
	大田(蒲田)	7.2%	7.7%	9.1%	9.1%	9.5%	9.9%	10.1%	10.4%	7.1%	10.0%

<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%
	札幌市	8.3%	8.3%	8.9%	9.0%	10.2%	11.2%	11.2%	11.8	10.5%	10.3%
	仙台市	11.0%	11.5%	11.2%	11.6%	12.6%	12.3%	12.6%	12.7%	12.9%	12.7%
	新潟市	17.5%	18.2%	18.8%	18.9%	19.5%	21.5%	20.8%	20.6%	19.9%	20.5%
	金沢市	15.2%	16.3%	16.4%	16.6%	16.1%	17.3%	18.0%	18.3%	18.0%	18.8%
	横浜市	6.9%	7.8%	7.5%	8.2%	8.3%	8.8%	9.5%	8.9%	7.5%	7.6%
	静岡市	7.9%	9.0%	9.8%	10.4%	10.3%	10.5%	12.1%	10.7%	10.6%	12.2%
	名古屋市	6.4%	7.3%	8.2%	8.2%	8.3%	8.7%	8.7%	8.7%	8.4%	8.8%
	京都市	11.8%	13.1%	13.6%	13.6%	12.9%	13.2%	14.1%	13.7%	13.1%	12.7%
	大阪市	9.4%	10.0%	10.2%	10.4%	10.5%	11.0%	10.6%	10.6%	10.4%	10.0%
	神戸市	17.2%	18.1%	18.0%	17.2%	16.9%	17.4%	17.2%	17.2%	17.8%	18.1%
	岡山市	10.5%	11.4%	11.1%	13.2%	12.5%	13.6%	13.3%	13.4%	14.4%	14.9%
	広島市	9.3%	11.5%	11.2%	10.8%	11.4%	12.2%	12.9%	13.1%	13.2%	13.2%
	高松市	10.8%	11.5%	11.7%	14.3%	14.2%	17.1%	17.7%	19.5%	17.4%	18.4%
	松山市	11.0%	11.3%	10.6%	10.6%	10.1%	11.7%	12.9%	11.8%	12.9%	14.6%
	福岡市	10.1%	10.6%	10.7%	11.4%	11.5%	12.0%	12.1%	11.9%	11.1%	11.8%
鹿児島市	13.4%	13.3%	13.0%	13.6%	12.9%	13.5%	13.0%	13.1%	12.9%	12.8%	

(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

# オフィス平均募集賃料

(単位:円/坪)

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

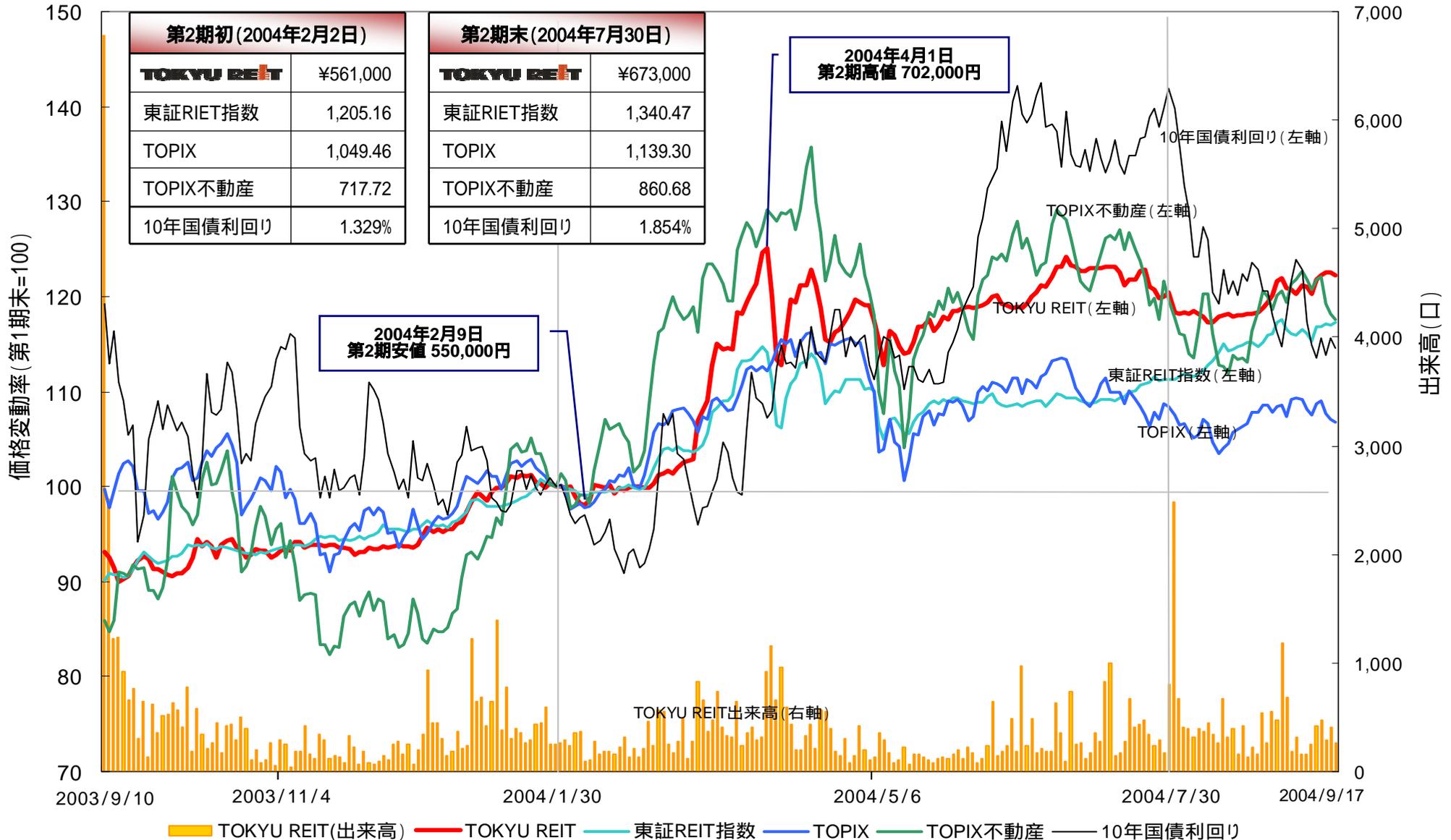
<参考>

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

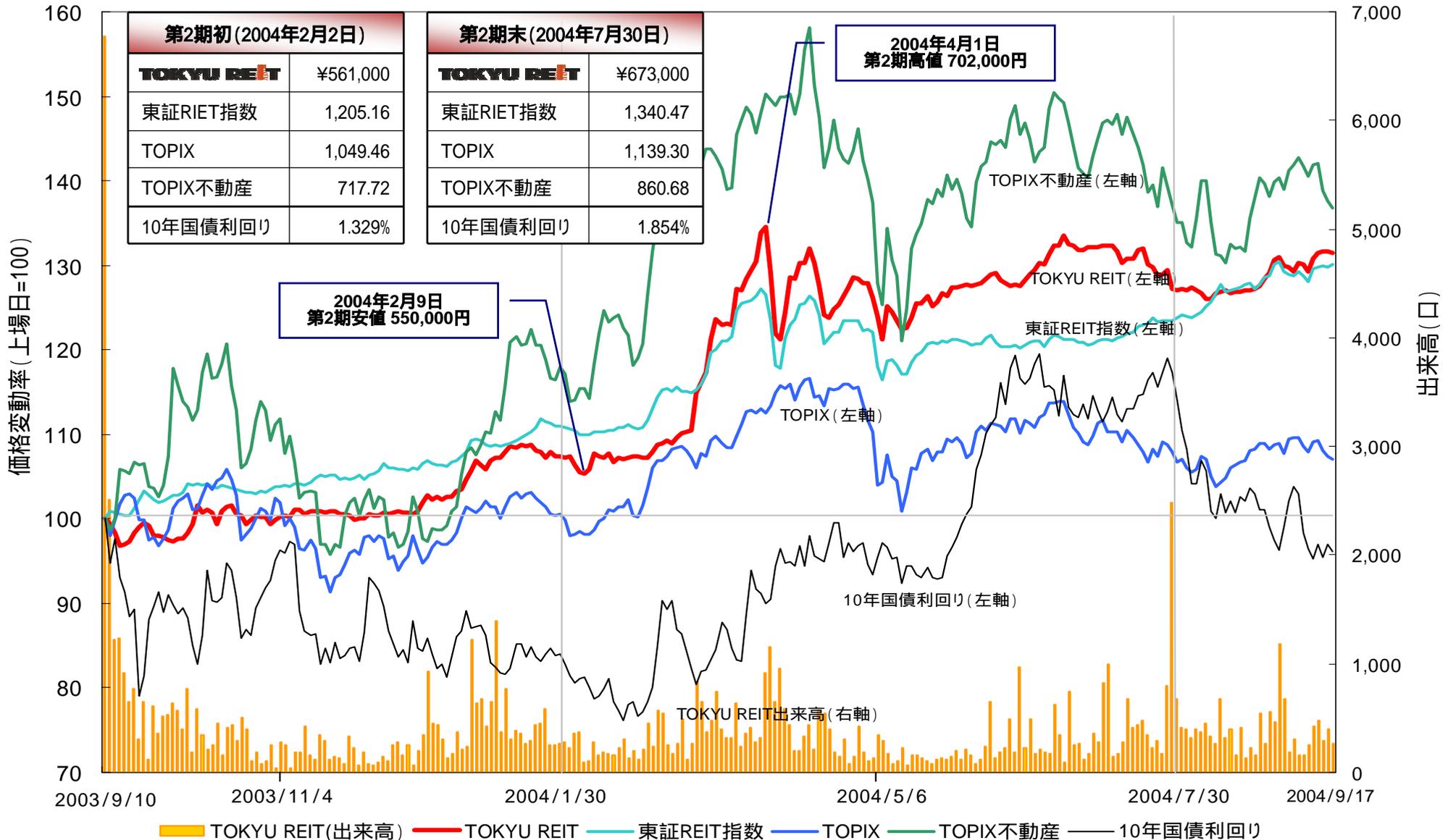
(出所)生駒シービリーチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」及び株式会社生駒データサービスシステムによる

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

# 投資口価格の推移 (第1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	3,322	13,343	75.10	98,000	13.62	
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	
合計	82,693	8,349	91,042	25,543	116,585	78.09	98,000	118.96	