



データ・ブック

第3期
(2005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/>

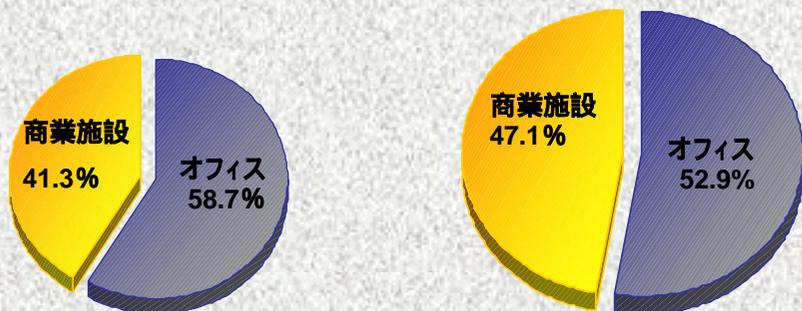
■ハイライト	3	ポートフォリオの状況
	8	不動産の概要
■ポートフォリオ	12	期末算定価額
	13	ポートフォリオ・キャップレート
	15	投資対象地域比率
	16	東急グループ各社開発物件比率
	17	主要物件への依存度
	18	権利形態
	19	保有形態
■プロパティ	21	耐震性
	22	立地
	23	加重平均築年数
	24	土地建物比率
	25	長期修繕の費用見積
	27	実質内部資金調達累計額
	28	建物状況報告書の作成者
■テナント・リーシング	30	稼働率の実績と見込み
	31	解約及び新規契約テナント
	32	期末テナント上位10社
	33	長期契約テナント
	34	東急グループ各社テナント比率
	35	契約残存期間別収入比率
	36	テナントクレジット別収入比率
	37	プロパティ・マネジメント報酬
■マーケット	39	地価変動率
	45	オフィス空室率
	46	オフィス平均募集賃料
	47	投資口価格とマーケット指標の推移
	49	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)

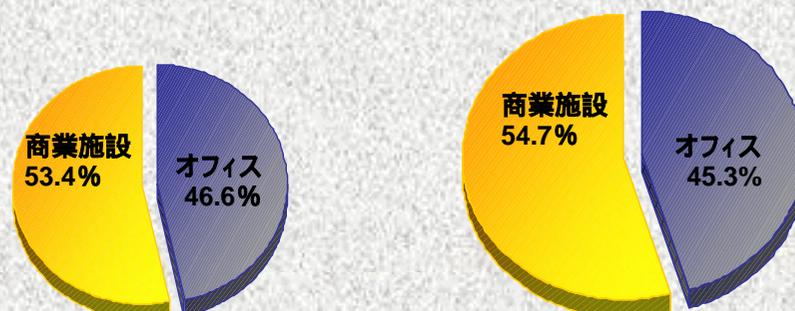
用途別投資額比率



第3期末(16物件)
1,334億円

契約済(17物件)
1,480億円

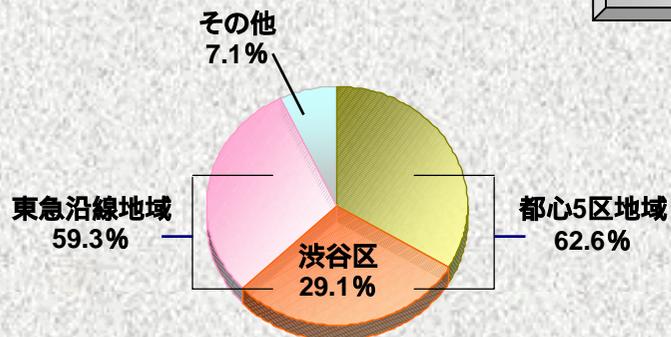
用途別賃貸可能面積比率



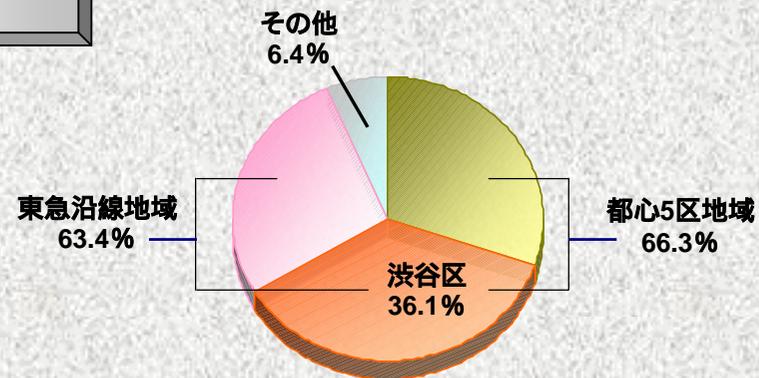
第3期末(16物件)
170,785.00㎡

契約済(17物件)
175,776.97㎡

地域別投資額比率



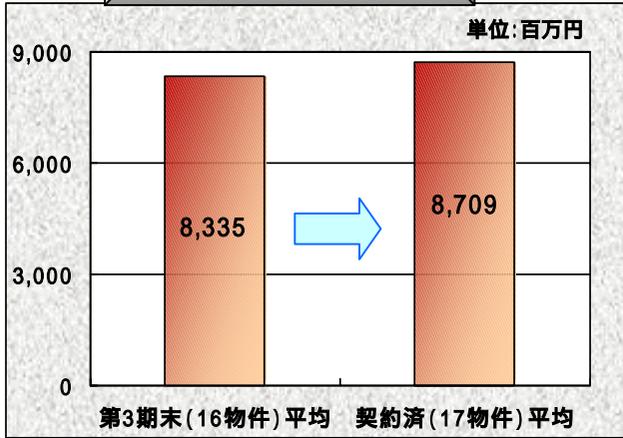
第3期末(16物件)
1,334億円



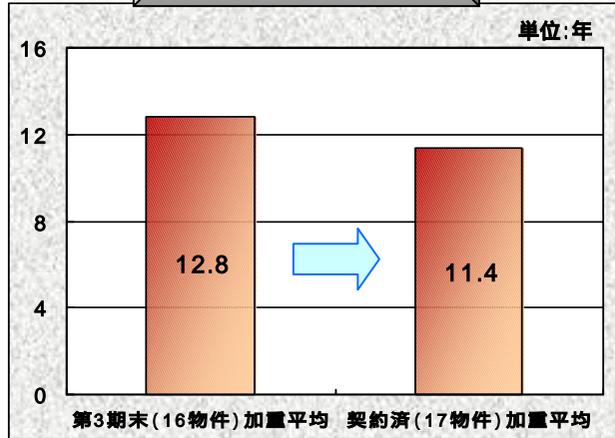
契約済(17物件)
1,480億円

ポートフォリオの状況 (ポートフォリオ・クオリティ) TOKYU REIT

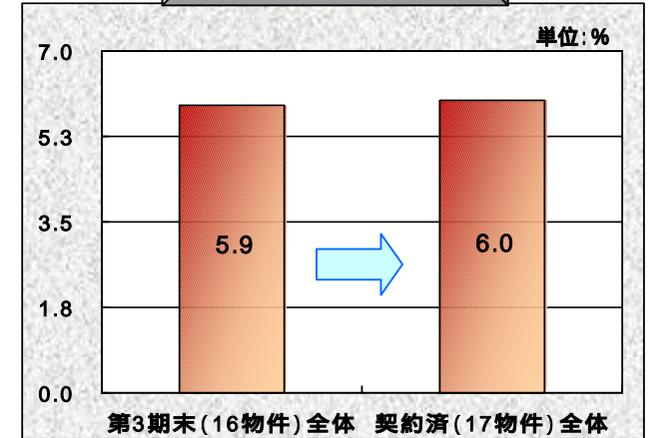
平均投資額



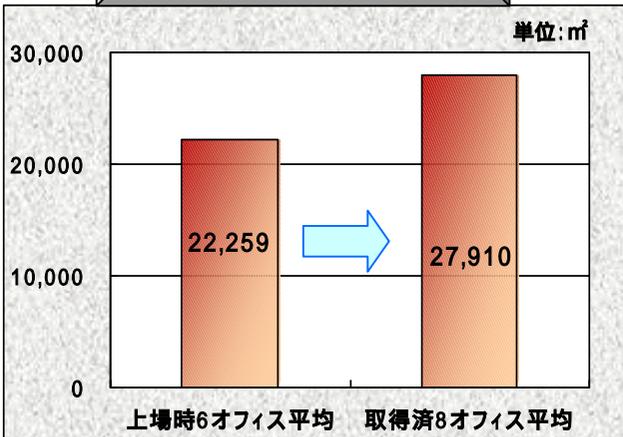
加重平均築年数



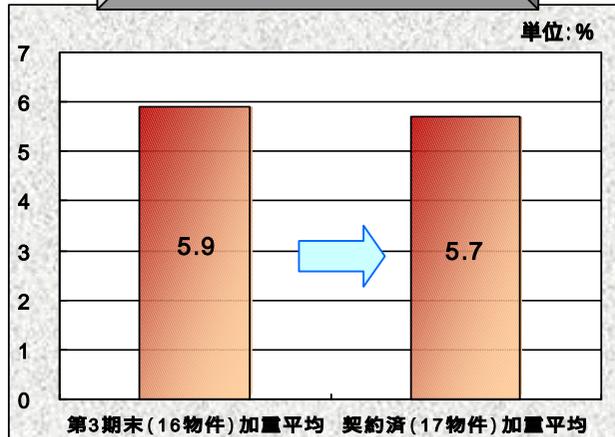
ポートフォリオPML



平均延床面積 (オフィス)

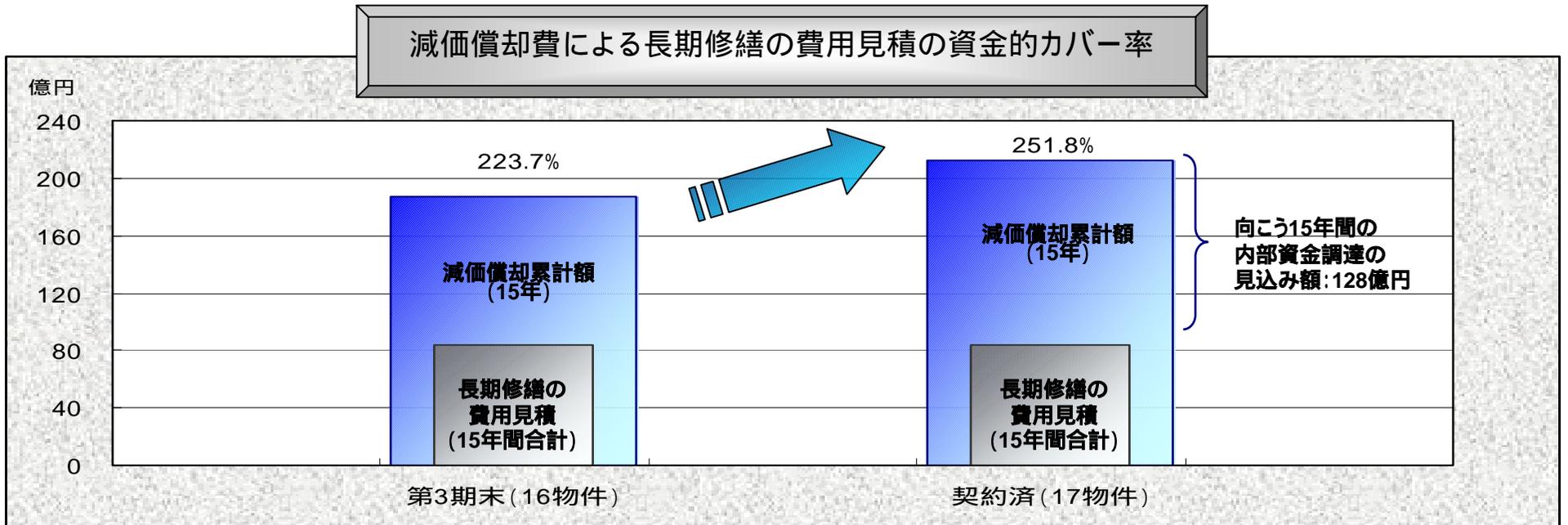
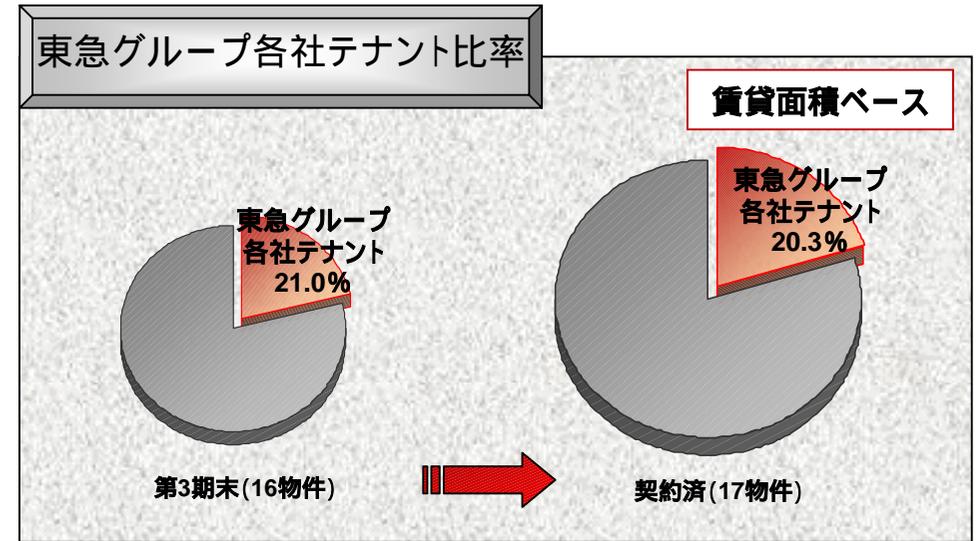
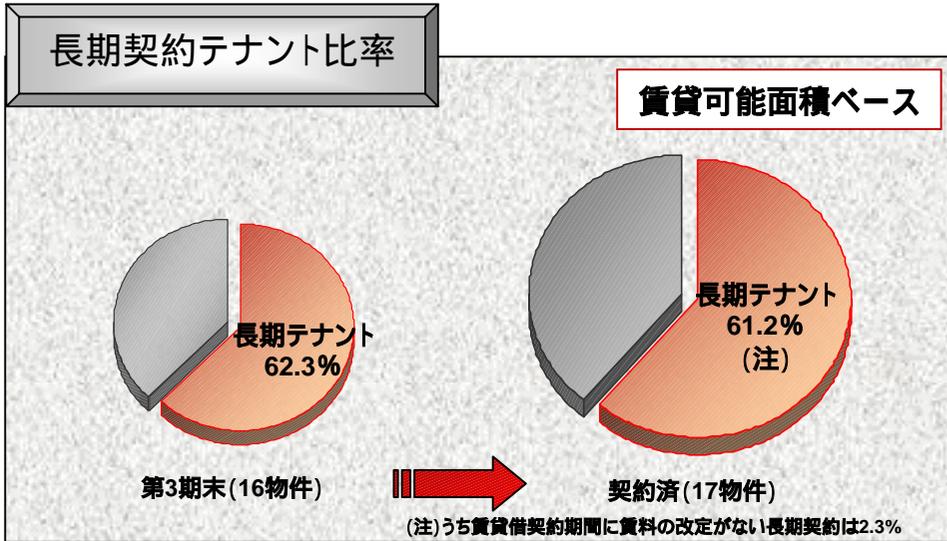


ポートフォリオ・キャップレート
(取得時鑑定評価NOIベース)



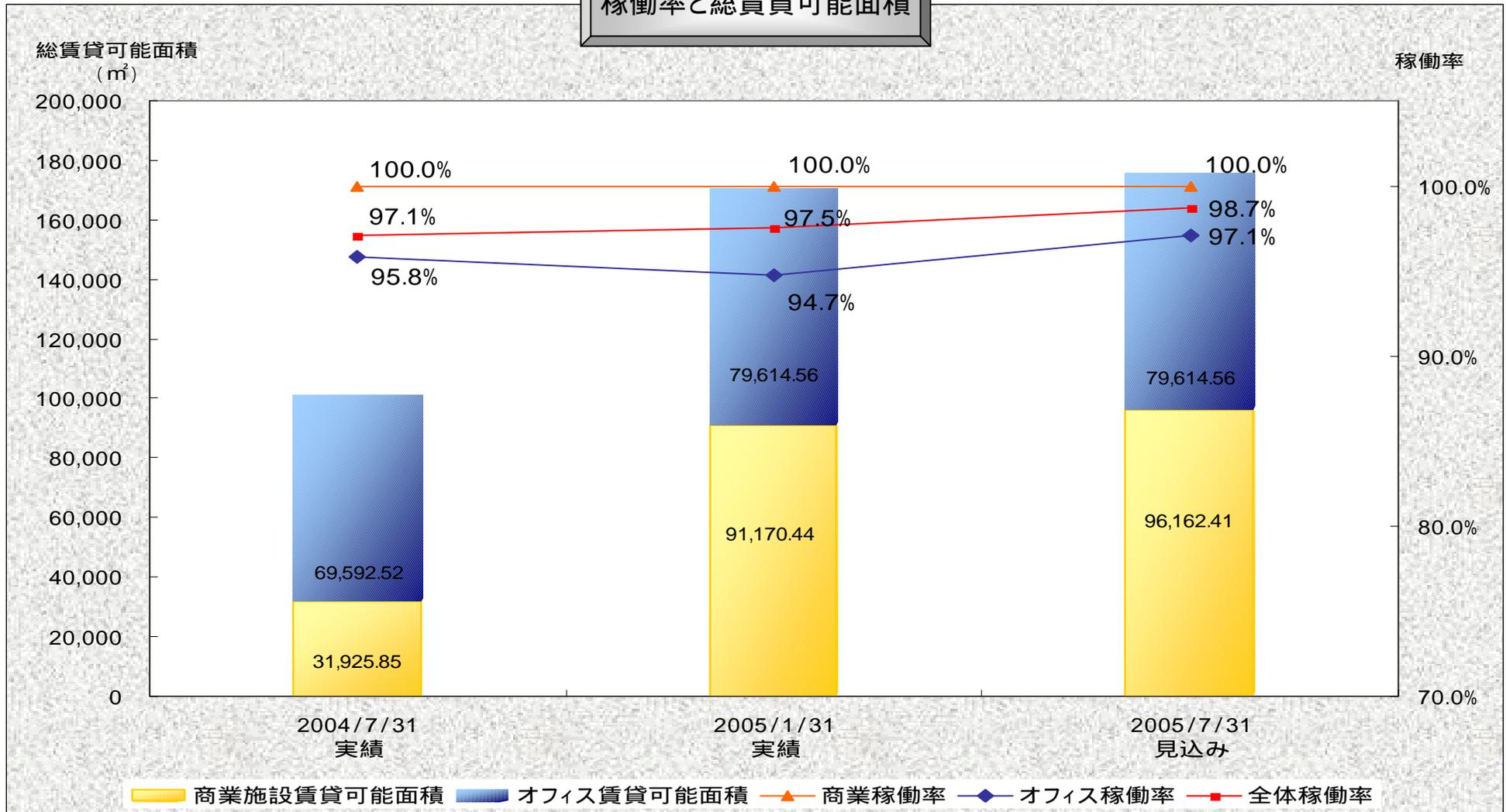
PML (Probable Maximum Loss)
=475年間に起こる可能性のある大小の
地震による予想建物損失率

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)

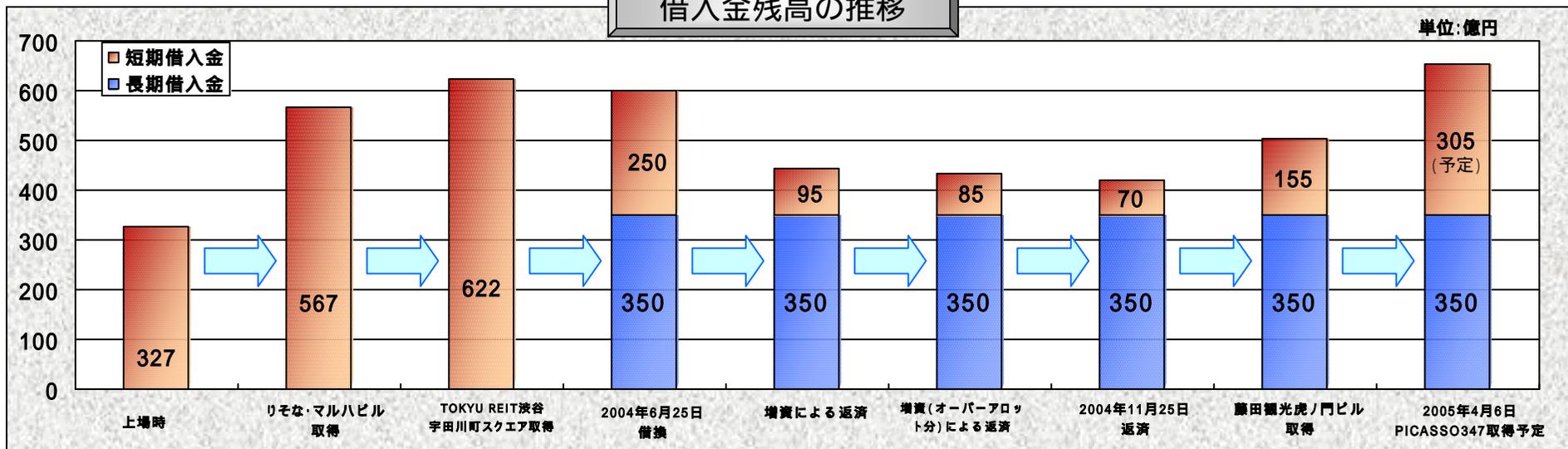
稼働率と総賃貸可能面積



(注1) 稼働率の見込みは、2005年3月18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

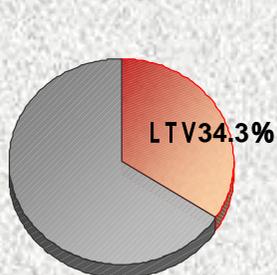
借入金残高の推移



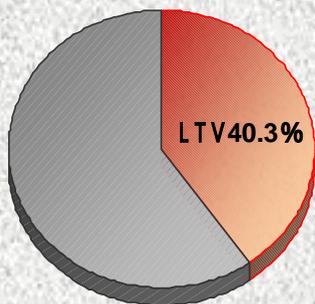
LTV(ローン・トゥ・バリュー)

有利子負債 / 総資産

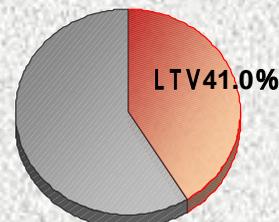
みなし有利子負債(有利子負債+見合い現金のない
預り敷金保証金) / 期末算定価額



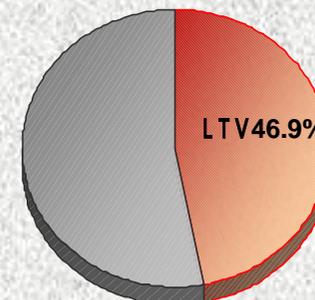
第3期末(16物件)



第4期末予想(17物件)



第3期末(16物件)



第4期末予想(17物件)

不動産の概要 1

2005年1月31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	築年数(年)	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	平成11年10月	5.3	所有権	区分所有権
R2	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	7.1	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	昭和60年10月	19.3	所有権	所有権
R4	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	26.4	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 小台一丁目18番5	1,807.21	4,409.50	SRC B2/4F	昭和54年10月	25.3	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	平成10年7月 平成7年6月	6.5 9.7	所有権	所有権
R7	横浜山下町ビル (バーニーズ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	11.6	所有権	所有権
R8	ピーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県横浜市金沢区 能見台東88番1ほか	17,318.78	46,587.87	SRC B2/4F	平成10年6月	6.6	所有権	所有権
R9	PICASSO347(注)	東京都渋谷区渋谷一丁目23番1	1,705.35	11,847.87	S・SRC B2/12F	平成16年9月	0.3	所有権 (準共有持分割合 60%)	所有権 (準共有持分割合 60%)
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	平成5年9月	11.4	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	平成4年7月	12.6	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	昭和62年6月	17.7	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	平成4年9月	12.4	所有権	所有権
O5	TOKYU REIT赤坂榎町ビル	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	20.5	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	S・SRC B1/9F	平成4年2月	13.0	所有権	所有権
O7	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	26.3	所有権 (共有持分割合27%)	区分所有権
O8	藤田観光虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門三丁目45番6	1,728.38	15,343.73 (9,688.59)	SRC・RC B2/9F	昭和63年4月	16.8	敷地権 (共有持分割合 73.585%)	区分所有権及び区分 所有権の共有

(注) PICASSO347は2005年3月9日契約時の値

2005年1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 (パ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 (イトヨーカドー能見台店)	9,520	50,285.89	
R9	PICASSO347(注)	14,700	4,991.97	
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	7,947.25	778.76
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,206.25	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
O8	藤田観光虎ノ門ビル	8,630	9,997.69	1,182.80

	上場時(11物件)	80,300	85,584.68	
	第1期末(12物件)	103,560	99,999.67	
	第2期末(13物件)	110,160	101,542.72	
	第3期末(16物件)	133,360	170,785.00	
	契約済(17物件)	148,060	175,776.97	

(注) PICASSO347は2005年3月9日契約時の値

2005年1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	25,418	305,024	286,694	81,900	11.3%	無
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とつきゅう)	51,693	620,324	294,897	1,232,974	12.3%	無
R5	第2東急鷺沼ビル	10,389	124,674	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 (パーニースニューヨーク横浜店)	40,311	483,741	677,087	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)	50,044	600,532	4,820,505	123,500	9.8%	無
R9	PICASSO347(注)	61,478	737,744	434,879	61,146	11.4%	無
O1	世田谷ビジネススクエア	149,834	1,798,015	2,784,731	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	37,883	454,596	373,602	593,146	13.9%	無
O4	東京日産台東ビル	34,139	409,670	341,748	358,646	10.6%	無
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	20,726	248,716	217,321	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	106,894	1,282,729	1,259,569	1,489,828	7.7%	無
O8	藤田観光虎ノ門ビル	65,207	782,485	614,699	237,466	9.2%	無

	上場時(11物件)	503,532	6,042,393	7,682,661	6,185,400	6.1%	
	第1期末(12物件)	610,426	7,325,122	8,942,230	7,675,228	5.9%	
	第2期末(13物件)	638,480	7,661,770	9,133,030	7,704,668	5.9%	
	第3期末(16物件)	794,044	9,528,530	15,245,323	8,351,964	5.9%	
	契約済(17物件)	855,522	10,266,274	15,680,202	8,413,110	6.0%	

(注) PICASSO347は2005年3月9日契約時の値

TOKYU REIT

ポートフォリオ

期末算定価額

(単位:百万円)

物件 番号	物件名	取得時		第1期末	第2期末	第3期末		
		取得価額	鑑定評価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	貸借対照表計上額	差引含み損益
R1	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	15,100	15,400	15,800	14,958	841
R2	レキシントン青山	4,800	4,800	4,840	5,030	5,220	4,790	429
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	5,450	5,370	5,370	5,791	-422
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	6,920	7,150	7,360	7,510	6,896	613
R5	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	1,290	1,290	1,300	1,282	17
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	-	6,980	7,120	6,660	459
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	-	-	5,130	4,994	135
R8	ビーコンヒルプラザ(イトヨーカド-能見台店)	9,520	9,560	-	-	9,590	9,760	-171
商業施設計		55,050	55,200	33,830	41,430	57,040	55,135	1,904
O1	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	22,400	22,700	22,700	21,741	958
O2	東急南平台町ビル	4,660	4,660	4,660	4,660	4,660	4,598	61
O3	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	6,620	6,620	6,620	6,570	49
O4	東京日産台東ビル	4,450	4,450	4,450	4,450	4,530	4,331	198
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	3,570	3,570	3,620	3,579	40
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	4,720	5,010	5,140	4,595	544
O7	りそな・マルハビル	23,260	22,800	22,800	23,300	23,800	24,099	-300
O8	藤田観光虎ノ門ビル	8,630	8,640	-	-	8,740	8,762	-23
オフィス計		78,310	77,860	69,220	70,310	79,810	78,279	1,530
合計		133,360	133,060	103,050	111,740	136,850	133,415	3,434

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)

物件番号	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	4.8%
R2	レキシントン青山	4,800	4,800	277	5.8%	276	5.7%
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.4%	305	5.3%
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	8.2%	90	7.0%
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(ハービス・ニューヨーク横浜店)	5,050	5,080	367	7.2%	361	7.1%
R8	ピーコンヒルプラザ(イトヨーカドー能見台店)	9,520	9,560	522	5.5%	513	5.4%
R9	PICASSO347	14,700	14,700	688	4.7%	694	4.6%
商業施設計		69,750	69,900	3,791	5.4%	3,709	5.3%
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	6.3%	216	6.0%
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	7.0%	311	6.5%
O7	りそな・マルハビル	23,260	22,800	1,299	5.7%	1,231	5.4%
O8	藤田観光虎ノ門ビル	8,630	8,640	497	5.8%	484	5.6%
オフィス計		78,310	77,860	4,698	6.0%	4,383	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	5.6%
第2期末(13物件)	110,160	109,780	6,415	5.8%	6,039	5.5%
第3期末(16物件)	133,360	133,060	7,801	5.9%	7,398	5.6%
契約済(17物件)	148,060	147,760	8,489	5.7%	8,092	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)

物件番号	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	15,800	719	4.6%	742	4.7%
R2	レキシントン青山	4,800	5,220	279	5.4%	279	5.3%
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,370	269	5.0%	270	5.0%
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	7,510	527	7.0%	451	6.0%
R5	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,300	106	8.2%	91	7.0%
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	7,120	302	4.2%	302	4.2%
R7	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	5,050	5,130	372	7.3%	367	7.1%
R8	ビーコンヒルプラザ(イトヨーカト-能見台店)	9,520	9,590	521	5.4%	513	5.3%
商業施設計		55,050	57,040	3,097	5.4%	3,015	5.3%
O1	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,700	1,361	6.0%	1,229	5.4%
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	4,530	294	6.5%	275	5.9%
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,620	217	6.0%	209	5.7%
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,140	332	6.5%	314	6.0%
O7	りそな・マルハビル	23,260	23,800	1,252	5.3%	1,184	5.0%
O8	藤田観光虎ノ門ビル	8,630	8,740	503	5.8%	490	5.6%
オフィス計		78,310	79,810	4,625	5.8%	4,309	5.4%

上場時(11物件)	80,300	82,470	4,771	5.8%	4,468	5.4%
第1期末(12物件)	103,560	106,270	6,024	5.7%	5,652	5.3%
第2期末(13物件)	110,160	113,390	6,326	5.6%	5,954	5.3%
第3期末(16物件)	133,360	136,850	7,722	5.6%	7,323	5.4%

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)		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)	商業施設	25,670	57.1%	29,080	43.1%	20,870	64.9%	33,880	42.2%	0	0.0%	33,880	42.2%
	オフィス	19,300	42.9%	38,400	56.9%	11,280	35.1%	46,420	57.8%	0	0.0%	46,420	57.8%
	合計	44,970	56.0%	67,480	84.0%	32,150	40.0%	80,300	100.0%	0	0.0%	80,300	100.0%
第2期末 (13物件)	商業施設	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%
第3期末 (16物件)	商業施設	32,270	38.7%	40,730	51.5%	27,470	70.9%	45,530	36.8%	9,520	100.0%	55,050	41.3%
	オフィス	51,190	61.3%	38,400	48.5%	11,280	29.1%	78,310	63.2%	0	0.0%	78,310	58.7%
	合計	83,460	62.6%	79,130	59.3%	38,750	29.1%	123,840	92.9%	9,520	7.1%	133,360	100.0%
契約済 (17物件)	商業施設	46,970	47.9%	55,430	59.1%	42,170	78.9%	60,230	43.5%	9,520	100.0%	69,750	47.1%
	オフィス	51,190	52.1%	38,400	40.9%	11,280	21.1%	78,310	56.5%	0	0.0%	78,310	52.9%
	合計	98,160	66.3%	93,830	63.4%	53,450	36.1%	138,540	93.6%	9,520	6.4%	148,060	100.0%

* a、bには渋谷区を含む

* 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)	商業施設	3	23,310	40.9%	2	10,570	45.3%	5	33,880	42.2%
	オフィス	3	33,680	59.1%	3	12,740	54.7%	6	46,420	57.8%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	6	56,990	71.0%	5	23,310	29.0%	11	80,300	100.0%
第2期末 (13物件)	商業施設	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%
第3期末 (16物件)	商業施設	4	29,910	47.0%	4	25,140	36.0%	8	55,050	41.3%
	オフィス	3	33,680	53.0%	5	44,630	64.0%	8	78,310	58.7%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	7	63,590	47.7%	9	69,770	52.3%	16	133,360	100.0%
契約済 (17物件)	商業施設	4	29,910	47.0%	5	39,840	47.2%	9	69,750	47.1%
	オフィス	3	33,680	53.0%	5	44,630	52.8%	8	78,310	52.9%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	7	63,590	42.9%	10	84,470	57.1%	17	148,060	100.0%

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

主要物件への依存度

(単位: 百万円)

物件名	上場時(11物件)				第1期末(12物件)				第3期末(16物件)				取得済(17物件)			
	取得価額	比率	第4期NOI	比率	取得価額	比率	第4期NOI	比率	取得価額	比率	第4期NOI	比率	取得価額	比率	第4期NOI	比率
りそな・マルハビル	-	-	-	-	23,260	22.5%	450	16.6%	23,260	17.4%	450	12.8%	23,260	15.7%	450	12.1%
世田谷ビジネススクエア	22,400	27.9%	628	27.7%	22,400	21.6%	628	23.2%	22,400	16.8%	628	17.8%	22,400	15.1%	628	16.8%
QFRONT(キューフロント)	15,100	18.8%	348	15.4%	15,100	14.6%	348	12.8%	15,100	11.3%	348	9.9%	15,100	10.2%	348	9.3%
PICASSO347	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,700	9.9%	208	5.6%
その他(注)	42,800	53.3%	1,291	57.0%	42,800	41.3%	1,285	47.4%	72,600	54.4%	2,092	59.5%	72,600	49.0%	2,098	56.2%
合計	80,300	100%	2,267	100%	103,560	100%	2,712	100%	133,360	100%	3,519	100%	148,060	100%	3,732	100%

(注) 取得価額100億円以下の物件

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

権利形態

取得価額ベース

(単位:百万円)

		土地						建物						合計			
		所有権		単独		共有		所有権		単独		共有		合計			
			比率		比率		比率		比率	区分所有	比率		比率		比率		
上場時 (11物件)	商業施設	28,311	51.9%	28,311	65.0%	0	0.0%	5,569	21.7%	2,594	22.8%	2,975	100.0%	0	0.0%	33,880	42.2%
	オフィス	26,282	48.1%	15,217	35.0%	11,066	100.0%	20,138	78.3%	8,803	77.2%	0	0.0%	11,334	100.0%	46,420	57.8%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	54,593	68.0%	43,528	54.2%	11,066	13.8%	25,707	32.0%	11,397	14.2%	2,975	3.7%	11,334	14.1%	80,300	100.0%
第2期末 (13物件)	商業施設	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%
第3期末 (16物件)	商業施設	42,166	43.6%	42,166	73.5%	0	0.0%	12,884	35.1%	9,909	53.0%	2,975	44.6%	0	0.0%	55,050	41.3%
	オフィス	54,474	56.4%	15,217	26.5%	39,258	100.0%	23,836	64.9%	8,803	47.0%	3,698	55.4%	11,334	100.0%	78,310	58.7%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	96,640	72.5%	57,383	43.0%	39,258	29.4%	36,720	27.5%	18,712	14.0%	6,673	5.0%	11,334	8.5%	133,360	100.0%
契約済 (17物件)	商業施設	52,383	49.0%	42,166	73.5%	10,217	20.7%	17,367	42.1%	9,909	53.0%	2,975	44.6%	4,483	28.3%	69,750	47.1%
	オフィス	54,474	51.0%	15,217	26.5%	39,258	79.3%	23,836	57.9%	8,803	47.0%	3,698	55.4%	11,334	71.7%	78,310	52.9%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	106,857	72.2%	57,383	38.8%	49,475	33.4%	41,203	27.8%	18,712	12.6%	6,673	4.5%	15,817	10.7%	148,060	100.0%

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

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	0.0%	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%
第3期末(16物件)	118,130	88.6%	15,230	11.4%	133,360	100.0%
契約済(17物件)	132,830	89.7%	15,230	10.3%	148,060	100.0%

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

TOKYU REIT

プロパティ

物件番号	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(ハニーズニューヨーク横浜店)		-	9.3%	-
R8	ビーコンヒルプラザ(イトヨーカドー能見台店)		-	9.8%	-
R9	PICASSO347		-	11.4%	-
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%	-
O7	藤田観光虎ノ門ビル		-	9.2%	-

上場時(11物件)	-	-	6.1%(注2)	-
第1期末(12物件)	-	-	5.9%(注2)	-
第2期末(13物件)	-	-	5.9%(注2)	-
第3期末(16物件)	-	-	5.9%(注2)	-
契約済(17物件)	-	-	6.0%(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いる

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 取得価額								物件数	比率
									合計	
1分	QFRONT (キューフロント)	TOKYU REIT 表参道スクエア	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	第2東急鷺沼ビル	横浜山下町ビル (ハーニース・ニューヨーク 横浜店)	世田谷ビジネス スクエア	りそな・マルビル	藤田観光虎ノ門 ビル	8	47.1%
	15,100	5,770	6,920	1,290	5,050	22,400	23,260	8,630	88,420	59.7%
2分	TOKYU REIT 宇田川町スクエア	TOKYU REIT 蒲田ビル							2	11.8%
	6,600	4,720							11,320	7.6%
3分	東京日産台東 ビル	PICASSO347							2	11.8%
	4,450	14,700							19,150	12.9%
4分	ビーコンビルプラザ (イトヨーカドー 能見台店)	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル							2	11.8%
	9,520	3,570							13,090	8.8%
5分	レキントン青山	東急桜丘町ビル							2	11.8%
	4,800	6,620							11,420	7.7%
6分									0	0.0%
									0	0.0%
7分	東急南平台町 ビル								1	5.9%
	4,660								4,660	3.1%
									17	100.0%
									148,060	100.0%

加重平均築年数

物件番号	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	5.3年	2,975
R2	レキシントン青山	1998年1月	7.1年	322
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	19.3年	479
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1978年9月	26.4年	1,488
R5	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	25.3年	306
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	6.7年	218
R7	横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	1993年7月	11.6年	2,985
R8	ビーコンヒルプラザ(イトヨーカドー能見台店)	1998年6月	6.6年	4,112
R9	PICASSO347	2004年9月	0.3年	4,484
商業施設計			8.0年	17,367
O1	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	11.4年	11,334
O2	東急南平台町ビル	1992年7月	12.6年	1,692
O3	東急桜丘町ビル	1987年6月	17.7年	1,397
O4	東京日産台東ビル	1992年9月	12.4年	2,532
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	20.5年	625
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	13.0年	2,558
O7	りそな・マルハビル	1978年11月	26.3年	1,791
O8	藤田観光虎ノ門ビル	1988年4月	16.8年	1,907
オフィス計			13.9年	23,836

上場時(11物件)		12.7年	25,707
第1期末(12物件)		13.6年	27,498
第2期末(13物件)		13.5年	27,716
第3期末(16物件)		12.8年	36,720
契約済(17物件)		11.4年	41,203

* 築年数は、2005年1月31日を基準日とする

土地建物比率

(単位:百万円)

物件 番号	物件名	取得価額	土地価格		建物価格		築年数	長期修繕(15年) の費用見積
				比率		比率		
R1	QFRONT(キューフロント)	15,100	12,125	80.3%	2,975	19.7%	5.3年	159
R2	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	7.1年	81
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	19.3年	82
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	26.4年	1,233
R5	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	25.3年	256
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	6.7年	29
R7	横浜山下町ビル(パ'ニ-ス'ニューヨーク横浜店)	5,050	2,065	40.9%	2,985	59.1%	11.6年	286
R8	ビーコンビルプラザ(イト-ヨ-ガ'-能見台店)	9,520	5,408	56.8%	4,112	43.2%	6.6年	124
R9	PICASSO347	14,700	10,217	69.5%	4,483	30.5%	0.3年	61
商業施設計		69,750	52,383	75.1%	17,367	24.9%	8.0年	2,312
O1	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	11.4年	2,438
O2	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	12.6年	416
O3	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	17.7年	593
O4	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	12.4年	359
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	20.5年	186
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	13.0年	383
O7	りそな・マルハビル	23,260	21,469	92.3%	1,791	7.7%	26.3年	1,490
O8	藤田観光虎ノ門ビル	8,630	6,723	77.9%	1,907	22.1%	16.8年	237
オフィス計		78,310	54,474	69.6%	23,836	30.4%	13.9年	6,101

上場時(11物件)	80,300	54,593	68.0%	25,707	32.0%	12.7年	6,185
第1期末(12物件)	103,560	76,062	73.4%	27,498	26.6%	13.6年	7,675
第2期末(13物件)	110,160	82,444	74.8%	27,716	25.2%	13.5年	7,705
第3期末(16物件)	133,360	96,640	72.5%	36,720	27.5%	12.8年	8,352
契約済(17物件)	148,060	106,857	72.2%	41,203	27.8%	11.4年	8,413

* 築年数は、2005年1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3期決算数値		第4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
R1	QFRONT(キューフロント)	159	5	3	61	9	61
R2	レキシントン青山	81	3	1	7	5	7
R3	TOKYU REIT表参道スクエア	82	3	7	11	1	11
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1,233	41	11	27	5	27
R5	第2東急鷺沼ビル	256	9	6	8	14	9
R6	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	29	1	0	4	1	4
R7	横浜山下町ビル(パ'ニ'ズ'ニ'ュー'ヨ'ク'横浜店)	286	10	0	74	1	74
R8	ビーコンヒルプラザ(イ'ト'ヨ'カ'能見台店)	124	4	2	96	2	96
R9	PICASSO347	61	2	-	-	1	59
商業施設計		2,312	77	31	288	39	348
O1	世田谷ビジネススクエア	2,438	81	27	269	31	269
O2	東急南平台町ビル	416	14	17	30	1	30
O3	東急桜丘町ビル	593	20	8	25	9	25
O4	東京日産台東ビル	359	12	10	50	41	50
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	186	6	16	15	3	15
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	383	13	7	52	3	52
O7	りそな・マルハビル	1,490	50	83	60	59	61
O8	藤田観光虎ノ門ビル	237	8	0	14	187	43
オフィス計		6,101	204	168	514	335	545
合計		8,413	281	199	802	373	892

長期修繕と減価償却累計額の見積り

(単位:百万円)

	減価償却累計額 (15年)	長期修繕見積 (15年間合計)	差額	カバー率	備考 取得時建物帳簿価額
第1期末(12物件)	13,703	7,675	6,028	178.5%	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	7,705	6,121	179.4%	28,014
横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)	1,759	286	1,473	614.3%	2,998
ピーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2,224	124	2,101	1801.0%	4,271
藤田観光虎ノ門ビル	878	237	640	369.5%	1,940
第3期末(16物件)	18,687	8,352	10,335	223.7%	37,223
PICASSO347	2,502	61	2,441	4091.5%	4,483
契約済(17物件)	21,188	8,413	12,775	251.8%	41,706

* 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)

* 長期修繕見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)

* PICASSO347の取得時建物帳簿価額は建物取得価格

実質内部資金調達累計額

	第1期	第2期	第2期末 累計額	第3期	第3期末 累計額	第4期 (予想)	第4期末 累計額(予想)
減価償却費(百万円) (A)	466	609	1,075	801	1,877	893	2,771
資本的支出額(百万円) (B)	46	388	434	68	502	255	758
差引実質内部資金調達(百万円) (C)=(A)-(B)	420	221	641	733	1,374	637	2,012
発行済投資口数 (D)	98,000	98,000	98,000	142,000	142,000	142,000	142,000
1口当たり実質内部資金調達(円) (E) = (C) / (D)	4,290	2,256	6,546	5,162	9,680	4,493	14,172
備 考		りそな・マルハビルのリニューアル工事(309百万円)実施					

建物状況報告書の作成者

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(注)	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
	R9 PICASSO347	2005年2月15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
O8 藤田観光虎ノ門ビル	2004年9月6日	
清水建設株式会社	O6 TOKYU REIT蒲田ビル	2003年3月26日

(注) TOKYU REIT表参道スクエアは、2004年8月20日に長期的修繕費用予測を再取得している

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 (㎡)			総賃貸面積 (㎡)			稼働率		
		2004/7/31 実績	2005/1/31 実績	2005/7/31 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	4	4	4	2,702.42	2,702.42	2,702.42	2,702.42	2,702.42	2,702.42	100.0%	100.0%	100.0%
R4	東急鷺沼ビル(さぎ沼とときゅう)	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	2	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	1,543.05	100.0%	100.0%	100.0%
R7	横浜山下町ビル(パ-ニーズニューヨーク横浜店)	-	1	1	-	8,958.70	8,958.70	-	8,958.70	8,958.70	-	100.0%	100.0%
R8	ビーコンビルプラザ(イトヨーカ-能見台店)	-	1	1	-	50,285.89	50,285.89	-	50,285.89	50,285.89	-	100.0%	100.0%
R9	PICASSO347	-	-	15	-	-	4,991.97	-	-	4,991.97	-	-	100.0%
商業施設計		14	16	31	31,925.85	91,170.44	96,162.41	31,925.85	91,170.44	96,162.41	100.0%	100.0%	100.0%
O1	世田谷ビジネススクエア	55	54	57	24,931.53	24,931.53	24,931.53	24,736.39	22,370.52	23,299.18	99.2%	89.7%	93.5%
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	11	13	13	7,942.63	7,947.25	7,947.25	7,342.64	7,947.25	7,947.25	92.4%	100.0%	100.0%
O5	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	4	5	5	3,186.52	3,206.25	3,206.25	2,735.96	3,206.25	3,206.25	85.9%	100.0%	100.0%
O6	TOKYU REIT蒲田ビル	5	5	5	7,231.48	7,231.48	7,231.48	7,231.48	7,231.48	7,231.48	100.0%	100.0%	100.0%
O7	りそな・マルハビル	2	2	3	14,414.99	14,414.99	14,414.99	12,756.13	12,756.13	14,414.99	88.5%	88.5%	100.0%
O8	藤田観光虎ノ門ビル	-	7	6	-	9,997.69	9,997.69	-	9,997.69	9,332.64	-	100.0%	93.3%
オフィス計		80	89	92	69,592.52	79,614.56	79,614.56	66,687.97	75,394.69	77,317.16	95.8%	94.7%	97.1%
合計		94	105	123	101,518.37	170,785.00	175,776.97	98,613.82	166,565.13	173,479.57	97.1%	97.5%	98.7%

* 見込みの数値は、2005年3月18日時点において契約済のテナント、及び解約予告受領済のテナントのみを反映している

** 世田谷ビジネススクエア、PICASSO347の面積は、共有持分割合を乗じて得た値

第3期

物件名	解約面積 (㎡) a (注1)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (㎡) b (注2)	新規契約 テナント数	充足率 c = b / a
世田谷ビジネススクエア(注3)	2,408.06	6	42.19	2	1.8%
東京日産台東ビル	423.97	2	1,028.63	4	242.6%
TOKYU REIT赤坂檜町ビル	-	-	470.29	1	-
合計	2,832.03	8	1,541.11	7	54.4%
第3期末総賃貸可能面積比	1.7%		0.9%		

(注1) 解約面積とは、第3期中(平成16年8月1日～平成17年1月31日)に賃貸借契約が終了した面積

(注2) 新規賃貸借契約面積とは、第3期中(平成16年8月1日～平成17年1月31日)に引渡しを行った面積

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

第4期

物件名	解約(予定)面積 (㎡) a (注4)	解約 テナント数	新規賃貸借契約面積 (㎡) b (注5)	新規契約 テナント数	充足率 c = b / a
世田谷ビジネススクエア(注6)	22.40	1	951.06	3	4245.8%
東京日産台東ビル	1,121.73	1	1,121.73	2	100.0%
りそな・マルハビル	0.00	0	1,658.86	1	-
藤田観光虎ノ門ビル	665.05	1	-	0	0.0%
合計	1,809.18	3	3,731.65	6	206.3%
第4期末見込み総賃貸可能面積比	1.0%		2.1%		

(注4) 解約(予定)面積とは、平成17年3月18日までに解約の通知を受領し、第4期中(平成17年2月1日～平成17年7月31日)に賃貸借契約が終了した面積もしくは終了する予定の面積

(注5) 新規賃貸借契約面積とは、平成17年3月18日までに新規の賃貸借契約が締結され、第4期中(平成17年2月1日～平成17年7月31日)に引渡しを行った面積もしくは引渡しを行う予定の面積

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

期末テナント上位10社

2005年1月31日現在

順位	テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	比率
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	30.2%
2	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	11.8%
3	マルハ株式会社	水産・農林	りそな・マルハビル	11,097.27	6.7%
4	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	4.3%
			東急桜丘町ビル	3,878.36	2.3%
5	株式会社伊勢丹	小売	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	8,958.70	5.4%
6	独立行政法人原子力安全基盤機構	その他	藤田観光虎ノ門ビル	5,914.00	3.6%
7	サン・マイクロシステムズ株式会社	情報・通信	世田谷ビジネススクエア	5,800.76	3.5%
8	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	2.6%
9	株式会社TSUTAYA STORES東京	サービス	QFRONT(キューフロント)	3,556.31	2.1%
			世田谷ビジネススクエア	206.14	0.1%
10	株式会社東日カーライフグループ	小売	東京日産台東ビル	3,136.85	1.9%
賃貸面積上位10テナントの合計				123,846.07	74.4%
第3期末(16物件)の総賃貸面積				166,565.13	100.0%

長期契約テナント

契約済(17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 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	月額賃料の合計 (千円)	比率
株式会社イトーヨーカ堂	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	自: 1998年6月18日 至: 2018年6月17日	3年毎	50,285.89	28.6%	379,748	44.4%
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	11.2%		
株式会社伊勢丹	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	自: 1993年8月5日 至: 2013年8月4日	3年毎	8,958.70	5.1%		
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	5,800.76	3.3%		
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	4.1%		
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	2.2%		
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	2.0%		
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	1.5%		
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	0.8%		
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	0.7%		
株式会社カッシーナ・イクスシー	PICASSO347	自: 2004年12月1日 至: 2010年2月28日	協議による	1,083.97	0.6%		
新キャピラー三菱株式会社	世田谷ビジネススクエア	自: 1993年10月22日 至: 2013年10月21日	2年毎	708.01	0.4%		
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赤坂檜町ビル	自: 1999年7月1日 至: 2019年6月30日	3年毎	158.60	0.1%		
株式会社東急ストア	第2東急鷺沼ビル	自: 2002年12月27日 至: 2018年6月30日	3年毎	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	-		
長期契約テナントの賃貸面積または月額賃料の合計				107,491.67	61.2%		
契約済17物件の総賃貸可能面積または月額賃料の合計				175,776.97	100.0%	855,522	100.0%

} 2.3%

* 賃料の改定がない
長期契約の賃貸面積比率

* 長期契約とは、定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、2005年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上の契約とした

* このうち定期建物賃貸借契約テナントは東京急行電鉄株式会社(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3テナント

* 賃貸面積は2005年1月31日現在の実績ベース

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。

東急グループ各社テナント比率

2005年1月31日現在

番号	名称	業種	物件名	賃貸面積 (m ²)	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	11.8%	620,324	51,693	6.5%	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	4.3%	341,702	28,475	3.6%	
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	2.3%	327,510	27,292	3.4%	
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	1.8%	266,833	22,236	2.8%	
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	-	259,200	21,600	2.7%	
6	その他	-	-	1,207.80	0.7%	78,586	6,548	0.8%	
東急グループ各社合計				34,895.56	21.0%	1,894,157	157,846	19.9%	
ポートフォリオ合計 第3期末(16物件)				総賃貸面積(m ²)	166,565.13	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(円)	-	-	9,528,530	794,044	100.0%
東急グループ各社合計				34,895.56	20.3%	1,894,157	157,846	18.5%	
ポートフォリオ合計 契約済(17物件)				総賃貸面積(m ²)	171,557.10	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(円)	-	-	10,266,274	855,522	100.0%

* 賃料は2005年1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)	商業施設	13.1%	0.7%	15.4%	0.0%	70.7%	100.0%	
	オフィス	27.7%	25.6%	7.7%	38.6%	0.4%	100.0%	
	合計	21.8%	15.7%	10.8%	23.1%	28.6%	100.0%	契約残存期間(年)
契約済 (17物件)	商業施設	6.1%	0.3%	28.8%	19.4%	45.3%	100.0%	9.2
	オフィス	26.1%	21.4%	27.9%	24.3%	0.3%	100.0%	3.2
	合計	16.6%	11.4%	28.4%	22.0%	21.6%	100.0%	6.0

* 2005年1月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を基に算出(総賃貸収入ではない)

* 残存期間の起算日は、2005年2月1日

* 契約残存期間は加重平均により算出

テナントクレジット別収入比率

契約済(17物件)ベース

	帝国データバンクランク					
	A	B	C	D	E	ランク分け無
商業施設	12.1%	47.7%	30.6%	5.3%	0.0%	4.3%
オフィス	0.3%	32.8%	44.3%	1.3%	0.0%	21.3%
合計	5.9%	39.9%	37.8%	3.2%	0.0%	13.3%

* 2005年1月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を基に算出(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る

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

下記基本報酬(a)(b)の合算額

物件番号	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(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(パ・エス・ニュー・ヨーク横浜店)	東急電鉄		0.5%		
R8	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	東急不動産		-		
R9	PICASSO347	東急電鉄(予定)		1.3%		
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%		
O8	藤田観光虎ノ門ビル	東急電鉄		1.3%		

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

(注2)基本報酬(b)料率：各物件の該当月の営業利益(ただし、総収入から控除すべき総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除いています)に対して乗ずる料率

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3) (渋谷区を除く)		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)	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%

* 下段の()は前年の値

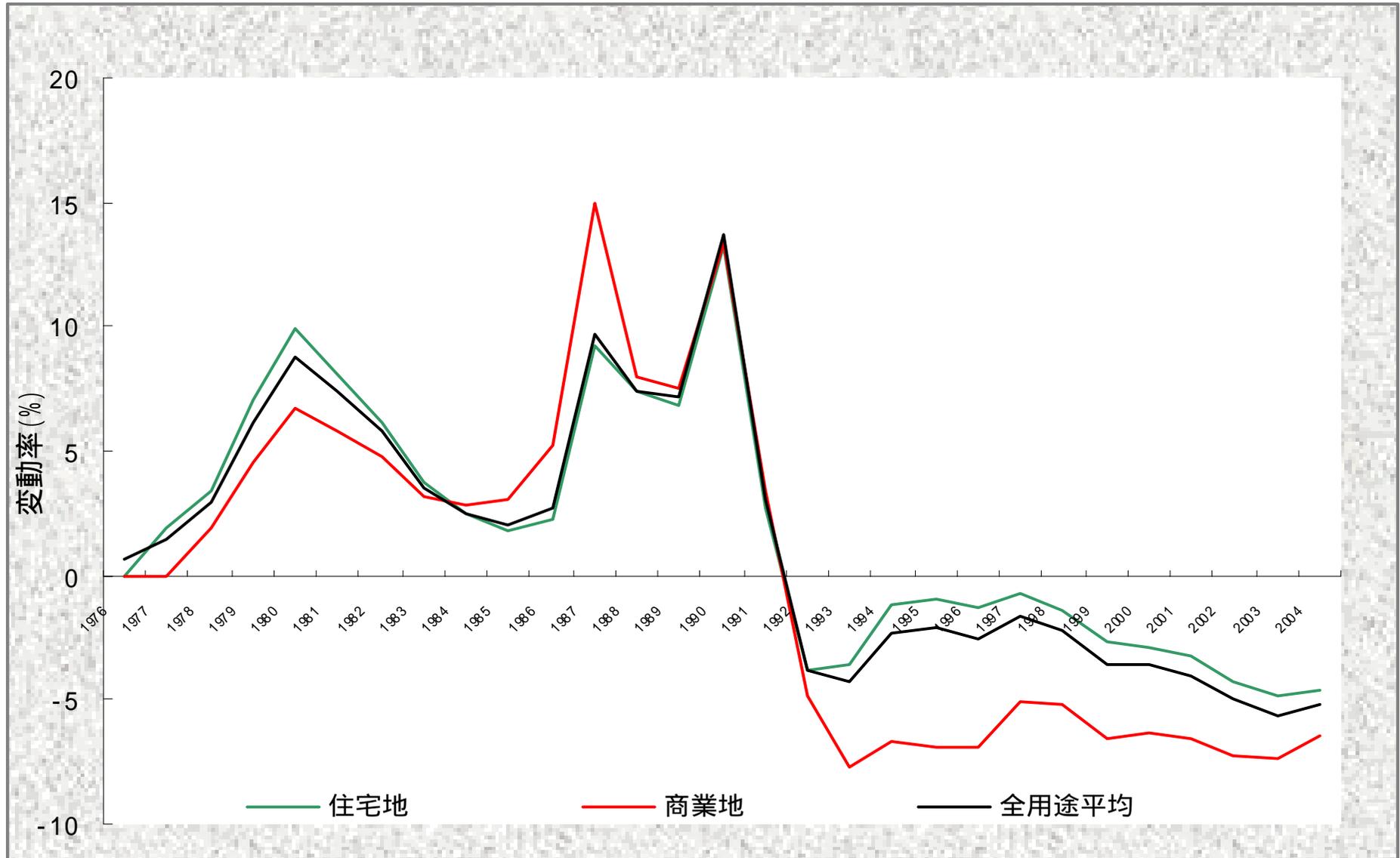
(注1) 「上昇」とは2004年(2003年)の基準地価が2003年(2002年)より上昇した地点、
「横ばい」とは2003年(2002年)と同価格の地点、
「下落」とは2003年(2002年)より下落した地点をそれぞれ表す

(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

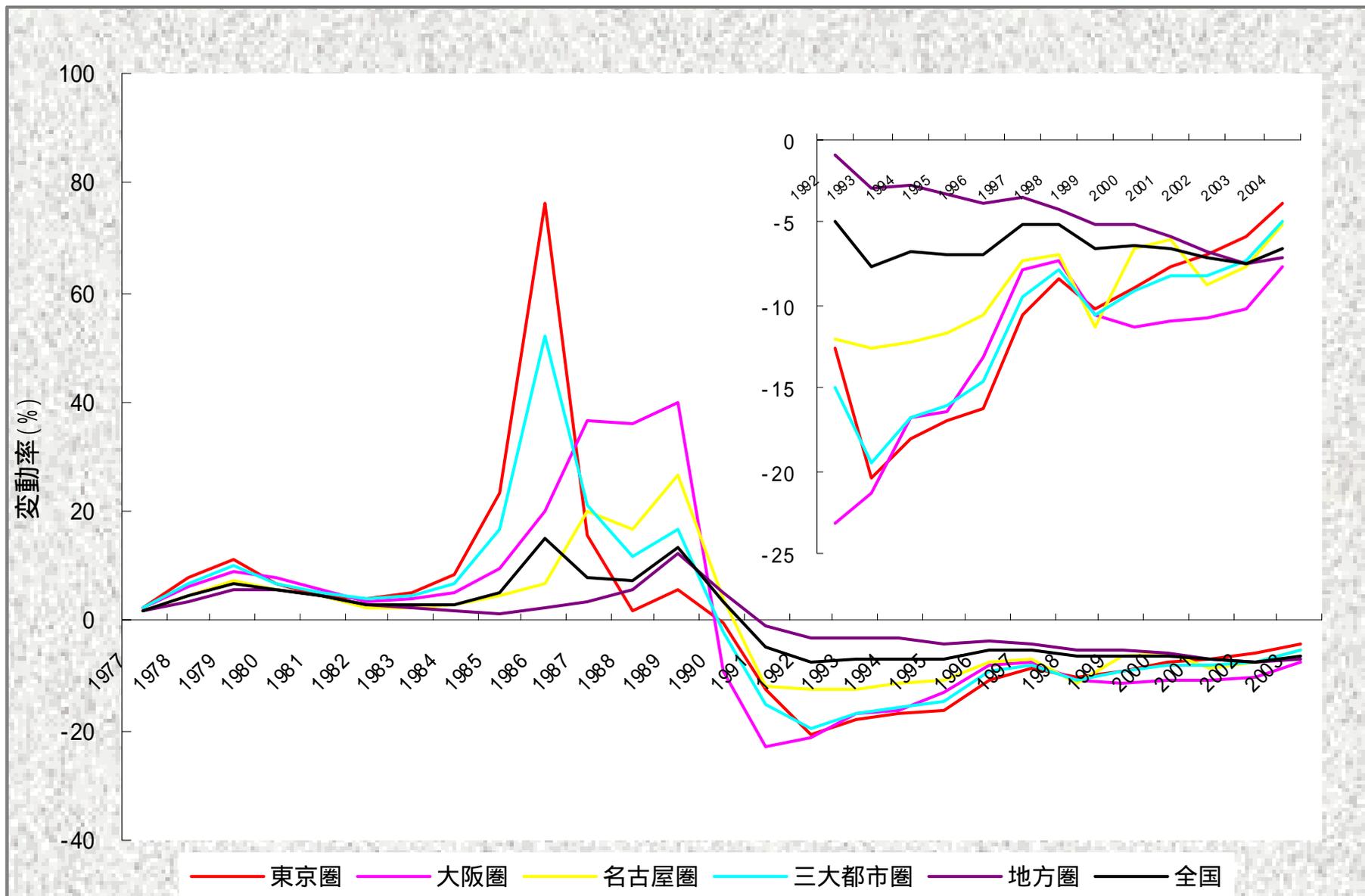
(注3) 東急沿線地域とは、東京都渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市、横浜市港北区、
神奈川県、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中原区、高津区、宮前区、
神奈川県大和市を表す

(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)



地価変動率(公示地価・商業地)

2004年 - 2005年

	東京圏		東京都		投資対象地域							
	(東京・神奈川・千葉・埼玉)				都心5区地域				東急沿線地域(注3) (渋谷区を除く)		合計	
	地点	比率	地点	比率	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)	148	8.7%	141	14.7%	121	42.5%	1	2.6%	15	5.5%	137	23.1%
	(52)	(3.0%)	(50)	(5.1%)	(48)	(16.6%)	(0)	(0.0%)	(2)	(0.7%)	(50)	(8.4%)
横ばい (変動率ゼロ)	202	11.9%	191	19.9%	72	25.3%	0	0.0%	59	21.8%	131	22.1%
	(70)	(4.0%)	(65)	(6.7%)	(41)	(14.2%)	(0)	(0.0%)	(18)	(6.7%)	(59)	(9.9%)
下落	1,354	79.5%	630	65.5%	92	32.3%	37	97.4%	197	72.7%	326	54.9%
	(1,629)	(93.0%)	(860)	(88.2%)	(200)	(69.2%)	(38)	(100.0%)	(250)	(92.6%)	(488)	(81.7%)
合計	1,704	100%	962	100%	285	100%	38	100%	271	100%	594	100%
	(1,751)		(975)		(289)		(38)		(270)		(597)	

* 下段の()は前年の値です。

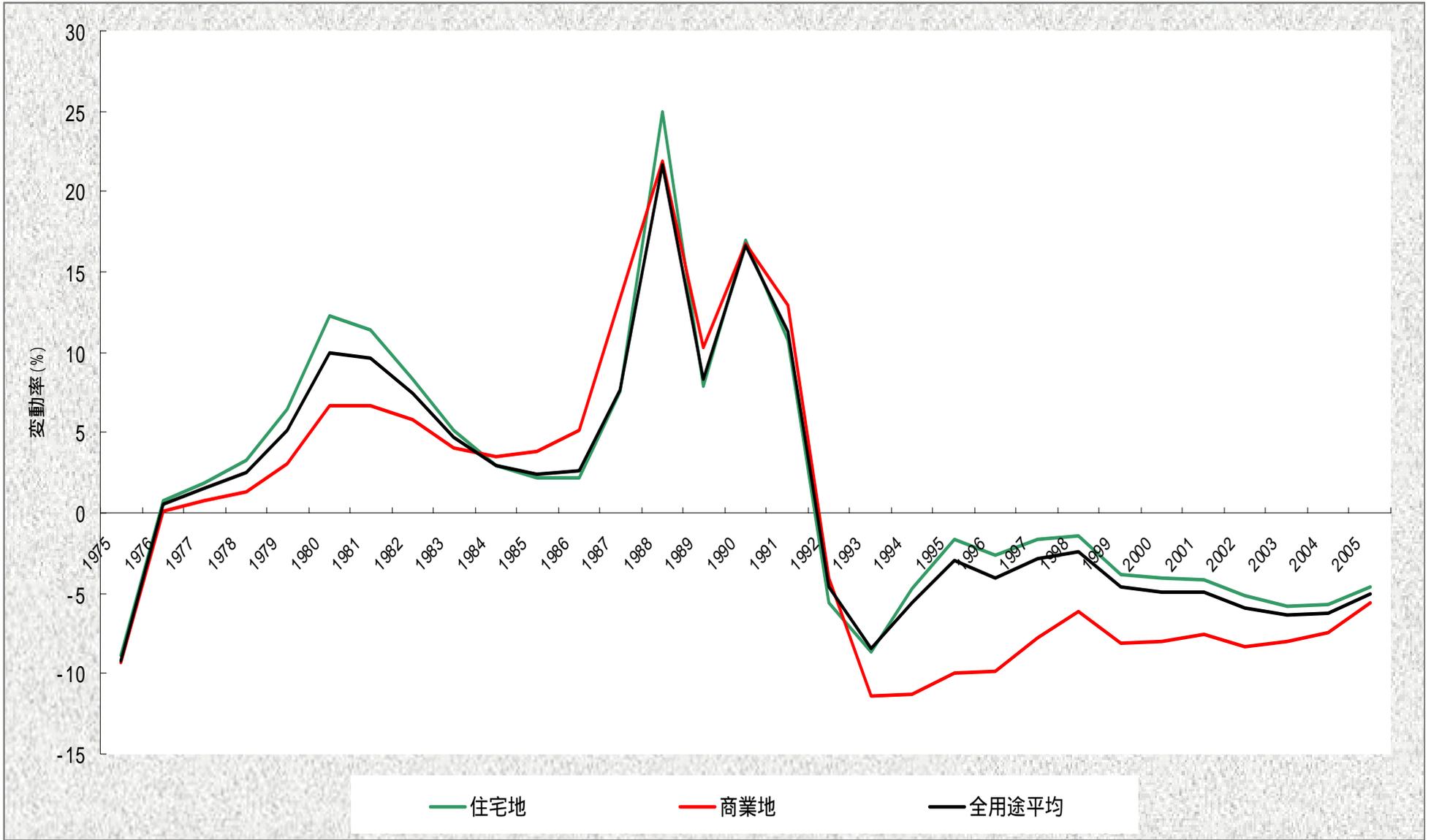
(注1) 「上昇」とは2005年の公示地価が2004年より上昇した地点、「横ばい」とは2004年と同価格の地点、「下落」とは2004年より下落した地点をそれぞれ表します。

(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します。

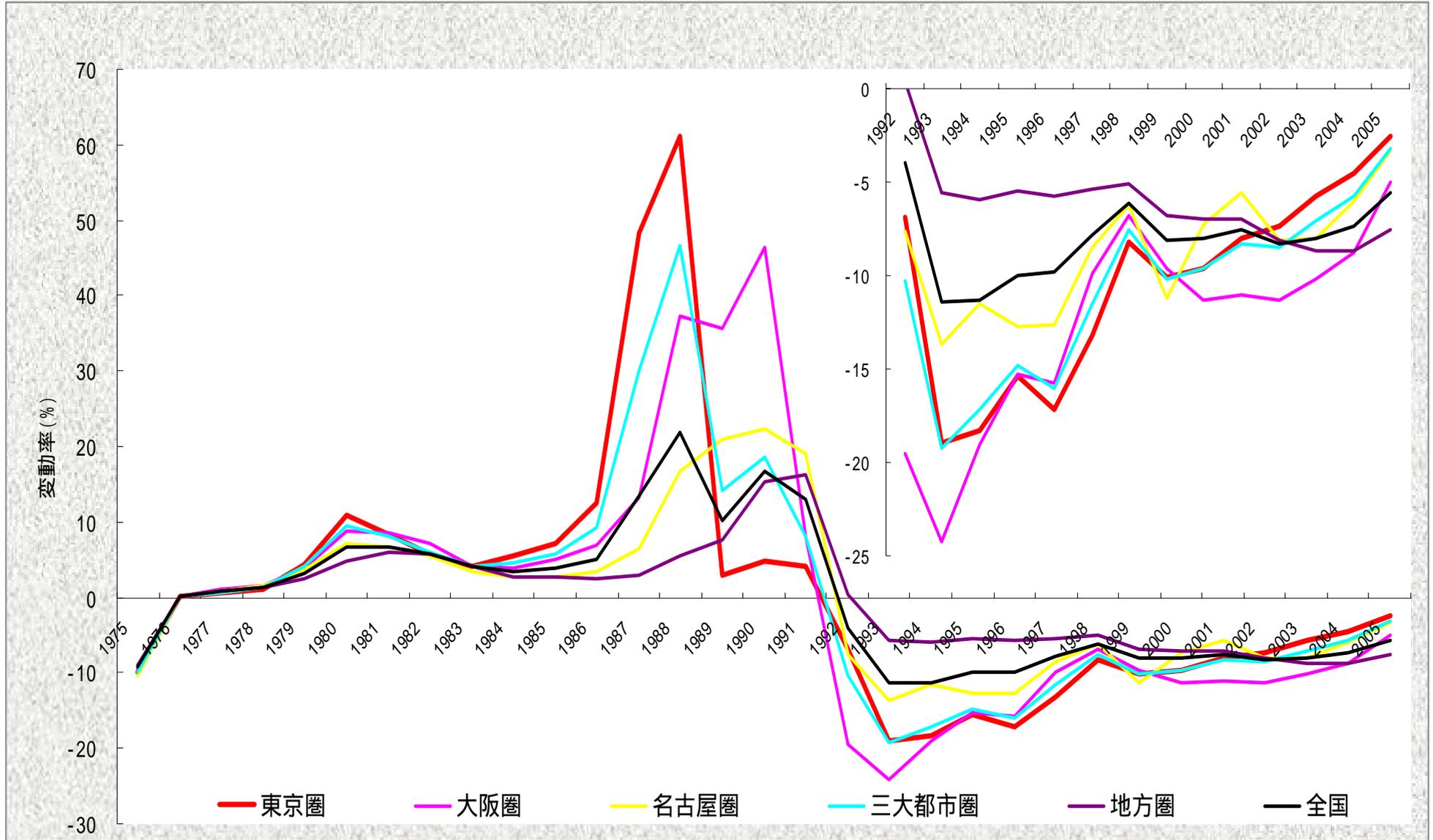
(注3) 東急沿線地域とは、東京都渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市、横浜市港北区、神奈川県中区、西区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中原区、高津区、宮前区、神奈川県大和市を表します。

(出所)平成17年3月24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)



公示地価変動率推移 (商業地・地域別)



オフィス空室率

区分	2002年				2003年				2004年				
	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	
東京都心 5区地域	5区	4.4%	4.9%	5.1%	6.1%	6.0%	6.7%	7.1%	7.0%	6.0%	6.0%	5.7%	5.7%
	渋谷区	4.2%	4.8%	4.5%	6.1%	4.9%	6.4%	6.8%	6.7%	5.3%	4.8%	4.4%	4.0%
	中央区	6.2%	6.7%	7.2%	7.8%	7.7%	8.4%	8.6%	8.2%	7.2%	6.8%	6.6%	6.6%
	千代田区	3.5%	3.8%	3.9%	4.8%	4.5%	4.9%	5.5%	5.3%	4.6%	4.8%	4.5%	4.6%
	港区	4.8%	5.1%	5.4%	6.4%	6.6%	7.9%	7.8%	7.5%	6.8%	6.9%	6.7%	6.5%
	新宿区	3.2%	4.1%	4.2%	5.6%	6.7%	6.7%	7.5%	8.4%	6.4%	6.5%	6.2%	6.6%
	上野	6.4%	7.1%	5.9%	6.2%	6.5%	6.1%	5.8%	5.6%	4.8%	4.9%	5.0%	5.2%
	後楽	2.9%	3.1%	3.6%	5.2%	4.6%	3.8%	4.4%	4.8%	3.2%	3.1%	2.8%	2.6%
	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%	8.4%	8.7%
	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%	3.8%	4.0%
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%	4.1%	3.5%	20.7%	20.7%
	品川(大崎)	2.2%	3.2%	2.3%	2.8%	2.7%	3.3%	2.6%	1.9%	3.4%	2.3%	2.9%	2.8%
	品川(五反田)	4.8%	4.4%	6.0%	5.8%	6.0%	6.3%	6.6%	5.4%	5.0%	6.4%	6.9%	6.5%
	目黒	2.1%	3.0%	3.8%	4.3%	4.7%	5.7%	6.1%	12.7%	14.8%	6.9%	5.9%	4.6%
	大田(大森)	11.3%	12.9%	13.1%	13.8%	14.0%	14.1%	14.1%	10.7%	10.0%	9.0%	10.2%	10.7%
	大田(蒲田)	7.2%	7.7%	9.1%	9.1%	9.5%	9.9%	10.1%	10.4%	7.1%	10.0%	8.2%	7.3%

<参考>

全国 主要都市	東京23区	4.5%	5.1%	5.3%	6.1%	6.1%	6.6%	7.0%	6.9%	5.9%	5.9%	5.9%	6.0%
	札幌市	8.3%	8.3%	8.9%	9.0%	10.2%	11.2%	11.2%	11.8	10.5%	10.3%	9.7%	9.6%
	仙台市	11.0%	11.5%	11.2%	11.6%	12.6%	12.3%	12.6%	12.7%	12.9%	12.7%	12.1%	11.5%
	新潟市	17.5%	18.2%	18.8%	18.9%	19.5%	21.5%	20.8%	20.6%	19.9%	20.5%	20.0%	20.8%
	金沢市	15.2%	16.3%	16.4%	16.6%	16.1%	17.3%	18.0%	18.3%	18.0%	18.8%	19.0%	20.3%
	横浜市	6.9%	7.8%	7.5%	8.2%	8.3%	8.8%	9.5%	8.9%	7.5%	7.6%	6.7%	6.6%
	静岡市	7.9%	9.0%	9.8%	10.4%	10.3%	10.5%	12.1%	10.7%	10.6%	12.2%	10.6%	11.7%
	名古屋市	6.4%	7.3%	8.2%	8.2%	8.3%	8.7%	8.7%	8.7%	8.4%	8.8%	8.7%	8.2%
	京都市	11.8%	13.1%	13.6%	13.6%	12.9%	13.2%	14.1%	13.7%	13.1%	12.7%	12.2%	11.0%
	大阪市	9.4%	10.0%	10.2%	10.4%	10.5%	11.0%	10.6%	10.6%	10.4%	10.0%	9.9%	9.5%
	神戸市	17.2%	18.1%	18.0%	17.2%	16.9%	17.4%	17.2%	17.2%	17.8%	18.1%	17.8%	17.8%
	岡山市	10.5%	11.4%	11.1%	13.2%	12.5%	13.6%	13.3%	13.4%	14.4%	14.9%	13.7%	13.8%
	広島市	9.3%	11.5%	11.2%	10.8%	11.4%	12.2%	12.9%	13.1%	13.2%	13.2%	13.6%	13.3%
	高松市	10.8%	11.5%	11.7%	14.3%	14.2%	17.1%	17.7%	19.5%	17.4%	18.4%	18.5%	17.8%
	松山市	11.0%	11.3%	10.6%	10.6%	10.1%	11.7%	12.9%	11.8%	12.9%	14.6%	13.3%	14.0%
福岡市	10.1%	10.6%	10.7%	11.4%	11.5%	12.0%	12.1%	11.9%	11.1%	11.8%	11.1%	10.8%	
鹿児島市	13.4%	13.3%	13.0%	13.6%	12.9%	13.5%	13.0%	13.1%	12.9%	12.8%	11.8%	10.3%	

(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	9月	12月	
東京都心 5区地域	5区	14,480	14,460	14,520	14,330	14,220	14,190	14,090	13,960	13,860	13,830	13,670	13,670
	渋谷区	17,630	17,600	17,540	17,400	17,210	17,200	17,230	16,930	16,810	16,860	16,730	16,880
	中央区	14,070	14,190	14,140	14,010	13,710	13,680	13,670	13,530	13,510	13,280	13,290	13,260
	千代田区	13,520	13,290	13,500	13,290	13,320	13,240	13,200	13,000	12,900	12,860	12,650	12,610
	港区	15,020	14,970	14,860	14,640	14,740	14,550	14,450	14,310	14,160	14,180	14,040	14,000
	新宿区	14,090	14,750	15,100	14,810	14,700	14,790	14,530	14,250	13,920	14,340	14,260	14,240
	上野	11,420	11,510	11,460	11,240	11,200	11,390	11,080	10,980	11,070	10,840	10,970	11,020
	後楽	13,530	13,450	13,510	14,120	13,820	12,720	12,740	12,610	12,500	12,220	12,550	12,380
	池袋(西池袋・池袋)	12,520	13,000	13,150	13,380	13,550	12,920	12,800	12,410	12,810	12,460	12,480	12,340
	池袋(東池袋・南池袋)	13,390	13,380	12,460	13,440	13,340	13,390	13,040	13,130	13,170	13,270	13,020	12,600
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	11,180	10,580
	品川(大崎)	13,910	13,910	14,140	13,260	13,250	13,410	14,420	13,990	13,830	13,710	13,270	12,840
	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	11,880	11,970
	目黒	13,060	14,130	15,830	15,600	14,460	14,270	14,190	14,620	14,640	14,510	14,120	13,390
	大田(大森)	10,880	11,260	10,820	10,990	10,350	10,610	10,510	10,730	10,460	10,410	10,560	10,770
	大田(蒲田)	11,110	11,100	10,950	10,620	10,930	9,980	10,090	10,100	10,700	11,000	10,380	9,910

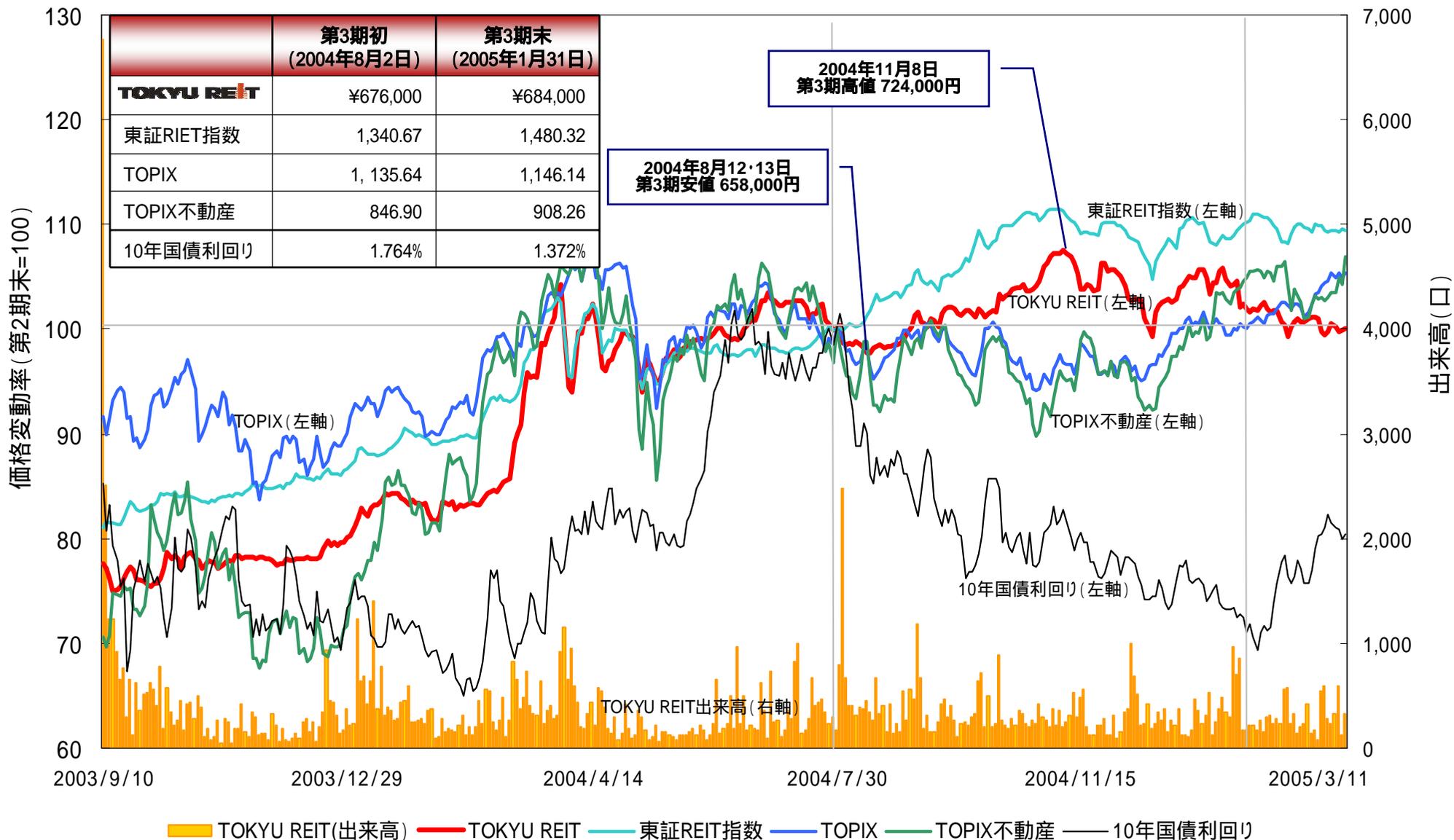
<参考>

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

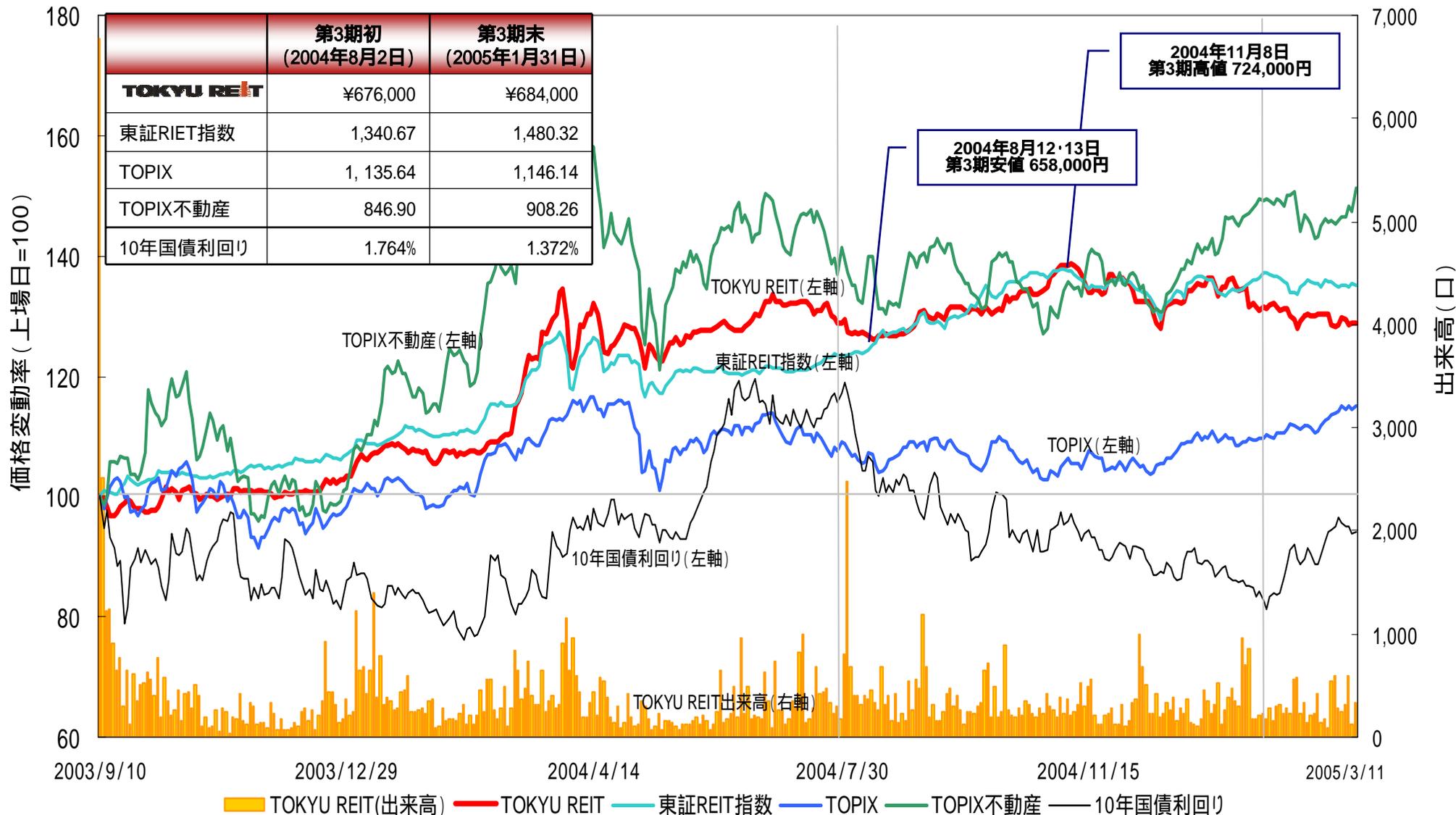
(出所)生駒シーピーリチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」及び株式会社生駒データサービスシステムによる

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2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	8/3時価発行増資
2月	4,314	295	4,609	1,198	5,807	79.37	98,000	5.93	
3月	9,291	730	10,021	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	
8月	10,744	1,791	12,535	3,054	15,589	80.41	140,000	11.14	
9月	7,330	2,996	10,326	3,733	14,059	73.45	142,000	9.90	
10月	6,489	1,548	8,037	2,141	10,178	78.96	142,000	7.17	
11月	5,527	3,454	8,981	2,654	11,635	77.19	142,000	8.19	
12月	6,705	2,303	9,008	4,377	13,385	67.30	142,000	9.43	
2005年									
1月	7,114	2,183	9,297	7,002	16,299	57.04	142,000	11.48	
2月	5,182	1,485	6,667	5,742	12,409	53.73	142,000	8.74	
合計	131,784	24,109	155,893	54,246	210,139	74.19	115,000	182.73	