

TOKYU REIT

データ・ブック

第5期
(2006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>

TOKYU REIT

第5期データブックの一部訂正について

第5期データブックの一部に誤りがありましたので、
相違リストの通り訂正させていただきます。

第5期データブック 相違リスト

ページ名	ページ	相違項目	該当期/該当物件	正	誤
ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価ベース)	9	鑑定評価NOI利廻	湘南モールフィル(底地)	4.43%	4.50%
ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価ベース)	9	鑑定評価NCF	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	292	295
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	取得時	cocoti (旧 PICASSO347)	4.72%	4.60%
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	第1期末	商業施設計	5.42%	5.40%
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	第1期末	オフィス計	5.63%	5.60%
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	第1期末	合計	5.56%	5.50%
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	第2期末	QFRONT(キューフロント)	4.80%	4.70%
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	第2期末	商業施設計	5.14%	5.10%
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	第2期末	東京日産台東ビル	6.00%	6.10%
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	第2期末	TOKYU REIT蒲田ビル	6.10%	6.20%
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	第2期末	りそな・マルハビル	5.20%	5.10%
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	第2期末	オフィス計	5.50%	5.40%
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	第2期末	合計	5.36%	5.30%
NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)	11	第3期末	商業施設計	5.28%	5.29%

■ サマリー	3 不動産の概要 6 オフィススペック
■ ポートフォリオ	8 期末算定価額 9 ポートフォリオ・キャップレート 11 NCFキャップレート推移 12 NOI利回り推移 14 投資対象地域比率 15 東急グループ各社開発物件比率 16 主要物件への依存度 17 権利形態 18 保有形態
■ プロパティ	20 耐震性 21 立地 22 加重平均築年数 23 土地建物比率 24 長期修繕の費用見積 25 長期修繕と減価償却累計額の見積り 26 実質内部資金調達累計額 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 賃料単価推移 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(基準地価) 40 基準地価変動率推移 42 地価変動率(公示地価) 43 公示地価変動率推移 45 オフィス空室率 46 オフィス平均募集賃料 47 投資口価格の推移 49 月別出来高及び売買回転率

TOKYU REIT

サマリー

不動産の概要 1

2006年1月31日現在

用途区分 (注1)	物件名	所在地(地番)	地積(m ²)	用途地域等	延床面積(m ²)	構造・階数	竣工年月	築年数(年)	所有形態	
									土地	建物
R	QFRONT(キューフロント)	東京都渋谷区宇田川町75番8ほか	784.26 (728.30)	商業地域 都市再生緊急整備地域	6,692.14 (4,821.09)	SRC・S B3/8F	1999年10月	6.3	所有権	区分所有権
R	レキシントン青山	東京都港区 南青山五丁目235番7ほか	776.59	商業地域 第2種中高層住居専用地域	2,342.21	S・RC B1/4F	1998年1月	8.1	所有権	所有権
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都渋谷区神宮前四丁目3番18	1,259.21	近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域	3,321.20	S・SRC B1/4F	1985年10月	20.3	所有権	所有権
R	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	神奈川県川崎市宮前区 鷺沼一丁目1番	5,658.00	商業地域 地区計画区域	18,320.87	RC B1/4F	1978年9月	27.4	所有権	所有権
R	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区 小台一丁目18番5	1,807.21	商業地域・第2種住居地域 準工業地域・地区計画区域	4,409.50	SRC B2/4F	1979年10月	26.3	所有権	所有権
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都渋谷区宇田川町86番2	679.27	商業地域 都市再生緊急整備地域	1,473.10 56.39	S 3F S 2F	1998年7月 1995年6月	7.5 10.7	所有権	所有権
R	横浜山下町ビル(注2) (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	商業地域	8,583.54	SRC B2/7F	1993年7月	12.6	所有権	所有権
R	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	工業地域 再開発地区計画区域	46,587.87	SRC B2/4F	1998年6月	7.6	所有権	所有権
R	COCOI (旧 PICASSO347)	東京都渋谷区渋谷一丁目23番1	1,705.35	商業地域・第2種住居地域 都市再生緊急整備地域	11,847.87	S・SRC B2/12F	2004年9月	1.3	所有権	所有権
R	湘南モールフィル(底地)(注3)	神奈川県藤沢市 辻堂新町四丁目4300番1	44,078.12	工業地域	-	-	-	-	所有権	-
O	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区 用賀四丁目260番2ほか	21,315.68	近隣商業地域・第2種住居地域 地区計画区域	94,373.72	SRC・RC・S B2/28F	1993年9月	12.4	所有権 (共有持分割合 55%)	所有権 (共有持分割合 55%)
O	東急南平台町ビル	東京都渋谷区南平台町12番3	2,013.28	第2種住居地域 都市再生緊急整備地域	7,003.88	SRC B2/5F	1992年7月	13.6	所有権	所有権
O	東急桜丘町ビル	東京都渋谷区桜丘町109番9	1,013.03	商業地域 都市再生緊急整備地域	6,505.39	SRC B3/9F	1987年6月	18.7	所有権	区分所有権
O	東京日産台東ビル	東京都台東区 元浅草二丁目120番2ほか	1,718.45	商業地域	11,373.20	SRC B2/10F	1992年9月	13.4	所有権	所有権
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目1401番ほか	866.61	商業地域・第2種住居地域 都市再生緊急整備地域	4,058.92	RC 7F	1984年8月	21.5	所有権	所有権
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東京都大田区蒲田五丁目13番7	1,642.86	商業地域 地区計画区域	10,244.51	S・SRC B1/9F	1992年2月	14.0	所有権	所有権
O	りそな・マルハビル	東京都千代田区 大手町一丁目2番1ほか	6,893.71	商業地域・地区計画区域 都市再生緊急整備地域	74,379.30 (19,542.77)	S・SRC B4/25F	1978年11月	27.3	所有権 (共有持分割合 27%)	区分所有権
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル (旧 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	商業地域 都市再生緊急整備地域	15,343.73 (9,688.59)	SRC・RC B2/9F	1988年4月	17.8	所有権 (共有持分割合 73.585%)	区分所有権及び区 分所有権の共有

(注1)用途区分は「R」が商業施設、「O」がオフィス

(注2)横浜山下町ビルは2006年4月26日売却(予定)

(注3)湘南モールフィル(底地)は2006年4月28日取得(予定)

2006年1月31日現在

用途区分	物件名	取得価格 (百万円)	総賃貸可能面積 (m ²)	オフィス 基準階専有面積 (m ²)
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	4,544.07	
R	レキシントン青山	4,800	2,241.65	
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	2,702.42	
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	19,610.06	
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,284.60	
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	1,543.05	
R	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	
R	ビーコンビルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	9,520	50,285.89	
R	cocoti (旧 PICASSO347)	24,500	8,319.95	
R	湘南モールフィル(底地) (注1)	6,810	44,078.12	
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	24,931.53	1,162.25
O	東急南平台町ビル	4,660	7,148.18	1,129.66
O	東急桜丘町ビル	6,620	4,737.19	504.67
O	東京日産台東ビル	4,450	7,947.25	778.76
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,206.25	450.56
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	7,337.82	850.71
O	りそな・マルハビル	23,260	14,414.99	1,735.74
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル (旧 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	85,691.02	
	第1期末(12物件)	103,560	100,106.01	
	第2期末(13物件)	110,160	101,649.06	
	第3期末(16物件)	133,360	170,891.34	
	第4期末(17物件) (注2)	148,060	175,883.31	
	第5期末(17物件) (注3)	157,860	179,211.29	
	売却・取得済(17物件) (注4)	159,620	214,330.71	

(注1) 湘南モールフィル(底地)の総賃貸可能面積は対象土地公募面積

(注2) cocoti(旧 PICASSO347) 準共有持分60%の取得、以下の頁において4期末は同じ状態

(注3) cocoti(旧 PICASSO347) 準共有持分40%の取得、以下の頁において5期末は同じ状態

(注4) 横浜山下町ビルは2006年4月26日売却、湘南モールフィル(底地)は2006年4月28日取得(予定)

2006年1月31日現在

用途区分	物件名	月額賃料総額 (千円)	年間賃料総額 (千円)	敷金・保証金 (千円)	長期修繕の 費用見積 (千円)	地震リスク分析にお ける予想最大損失 率(PML)(%)	地震保険付保 の有無
R	QFRONT(キューフロント)	90,616	1,087,393	2,518,621	279,028	6.7%	無
R	レキシントン青山	25,139	301,671	240,710	80,971	5.0%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア	25,765	309,187	291,551	81,900	11.3%	無
R	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
R	第2東急鷺沼ビル	10,389	124,674	101,188	178,733	12.1%	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	28,054	336,648	243,908	29,440	15.8%	無
R	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	40,311	483,741	677,087	286,330	9.3%	無
R	ビーコンビルプラザ (イトヨーカドー能見台店)	50,044	600,532	4,820,505	123,500	9.8%	無
R	cocoti (旧 PICASSO347)	99,521	1,194,259	757,422	101,910	11.4%	無
R	湘南モールフィル(底地)	29,000	348,000	290,000	0	-	-
O	世田谷ビジネススクエア (注1)	164,678	1,976,144	2,962,280	2,226,162	5.6%	無
O	東急南平台町ビル	28,494	341,934	156,863	273,563	12.8%	無
O	東急桜丘町ビル	37,883	454,596	373,602	459,786	13.9%	無
O	東京日産台東ビル	32,785	393,421	267,657	358,646	10.6%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	21,026	252,316	217,801	196,149	12.6%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル	31,784	381,418	374,812	382,934	11.0%	無
O	りそな・マルハビル	122,308	1,467,699	1,259,749	1,489,828	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル (旧 藤田観光虎ノ門ビル)	65,262	783,152	618,186	237,466	9.2%	無

上場時(11物件)	520,256	6,243,083	7,799,986	5,750,846	6.1%
第1期末(12物件)	642,565	7,710,782	9,059,735	7,240,674	5.9%
第2期末(13物件)	670,619	8,047,430	9,303,643	7,270,114	5.9%
第3期末(16物件)	826,238	9,914,856	15,419,423	7,917,410	5.9%
第4期末(17物件)	885,951	10,631,412	15,873,876	7,978,556	6.0%
第5期末(17物件)	925,759	11,109,116	16,176,845	8,019,320	6.0%
売却・取得済(17物件) (注2)	914,447	10,973,375	15,789,758	7,732,990	6.0%

(注1)世田谷ビジネススクエアの月額賃料総額、及び年間賃料総額は共有持分比率55%を表示し、敷金・保証金はテナントが預託した100%を表示

(注2)横浜山下町ビルは2006年4月26日売却、湘南モールフィル(底地)は2006年4月28日取得(予定)

オフィス スペック

2006年1月31日現在

		世田谷ビジネススクエア	東急南平台町ビル	東急桜丘町ビル	東京日産台東ビル	TOKYU REIT赤坂橋町ビル	TOKYU REIT蒲田ビル	りそな・マルハビル	TOKYU REIT虎ノ門ビル (旧 藤田観光虎ノ門ビル)
立地	所在	世田谷区用賀	渋谷区南平台町	渋谷区桜丘町	台東区元浅草	港区赤坂	大田区蒲田	千代田区大手町	港区虎ノ門
	最寄り駅・徒歩時間(分)	「用賀駅」約1分	「渋谷駅」約7分	「渋谷駅」約5分	「新御徒町駅」約4分 「上野駅」約10分	「赤坂駅」約4分	「蒲田駅」約2分	「大手町駅」約1分	「虎ノ門駅」約9分 「御成門駅」約9分
建物・設備 (基準準)	築年	1993年9月	1992年7月	1987年6月	1992年9月	1984年8月	1992年2月	1978年11月	1988年4月
	施工会社	東急建設㈱	東急建設㈱	東急建設㈱	鹿島建設㈱・日東建設㈱	鹿島建設㈱	鹿島建設㈱・住友建設㈱	鹿島建設㈱他 計5社	大林組他 計3社
	構造	SRC・RC・S	SRC	SRC	S・SRC	RC	S・SRC	S・SRC	RC・SRC
	耐震・PML	新耐震設計 5.6%	新耐震設計 12.8%	新耐震設計 13.9%	新耐震設計 10.6%	新耐震設計 12.6%	新耐震設計 11.0%	旧耐震(構造評定取得済) 7.7%	新耐震設計 9.2%
	階数	B2F、28F(タワー) 他7棟	B2F、5F 建	B3F、9F 建	B2F、10F 建	7F 建	B1F、9F 建	B4F、25F 建	B2F、9F 建
	延床面積	94,373.72㎡ (28,548.05坪)	7,003.88㎡ (2,118.67坪)	6,505.39㎡ (1,967.88坪)	11,373.20㎡ (3,440.39坪)	4,058.92㎡ (1,227.82坪)	10,244.51㎡ (3,098.96坪)	74,379.30㎡ (22,499.73坪)	15,343.73㎡ (4,641.47坪)
	エレベータ数 (建物全体)	乗用20、人荷4、非常1	2	2	オフィス+住宅1	2	乗用1、人荷非常1	乗用12、非常2	3
	駐車場台数 (タコ内 内機械式台数)	307 (0)	28 (16 2段式)	32 (32 タワー)	92 (92 タワー・水平循環)	31 (31 タワー)	32 (32 水平循環)	96 所有区画内のみ (24 2段式)	38 (0)
	給貸室面積(建物全体)	45,330.03㎡ (13,712.33坪)	7,148.18㎡ (2,162.32坪)	4,737.19㎡ (1,432.99坪)	7,947.25㎡ (2,404.04坪)	3,206.25㎡ (969.89坪)	7,231.48㎡ (2,187.52坪)	14,414.99㎡ (4,360.53坪) 所有区画のみ	9,997.69㎡ (3,024.30坪) 賃貸区画のみ
	基準階貸室面積	1,162.25㎡ (351.58坪)	1,129.66㎡ (341.72坪)	504.67㎡ (152.66坪)	778.76㎡ (235.57坪)	450.56㎡ (136.29坪)	850.71㎡ (257.33坪)	1,735.74㎡ (525.06坪)	1,182.80㎡ (357.79坪)
	グロス/ネットの別	ネット	グロス	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット	ネット
	天井高・システム	2,700mm システム天井	2,700mm システム天井	2,550mm システム天井	2,500mm システム天井	2,500mm	2,650mm システム天井	2,640mm(17・18階) その他2,650mm	2,500mm システム天井
	床荷重	300kg/㎡ (一部500kg/㎡、 1000kg/㎡)	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡	300kg/㎡ (一部500kg/㎡)	300kg/㎡	500kg/㎡
	OAフロア	OAフロア (有効70mm)	OAフロア (有効68mm)	3WAY	OAフロア (有効70mm)	OAフロア (一部 有効70mm)	OAフロア (有効100mm)	OAフロア (17・18F 有効50mm) その他2WAY	3WAY
	基本コンセント電気容量	約40VA/㎡	約73VA/㎡	約35VA/㎡	約55VA/㎡	約30VA/㎡	約30VA/㎡	約60VA/㎡	約40VA/㎡
	光ケーブル	有 (NTT引込済)	有 (イッコム引込済)	有 (イッコム引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT引込済)	有 (NTT・NTT・NTT引込済)	有 (NTT引込済)
弱電(電話は最大値)	タワー1,200回線/F TV共線	100回線/F TV共線	100回線/F TV共線	200回線/F TV共線	100回線/F TV共線(BS含)	100回線/F TV共線(CSアンテナ有)	400回線/F TV共線(BS含)	250回線/F TV共線(BS含)	
空調	セントラル (リモコン個別制御可)	個別	セントラル	セントラル	セントラル (一部個別)	セントラル	個別(17・18F) その他セントラル	個別	
管理・セキュリティ	日動管理(設備24H) +機械警備	日動管理 +機械警備	速連管理 +機械警備	日動管理 +機械警備	日動管理 +機械警備	日動管理(警備24H) +機械警備	日動管理(設備24H) +機械警備	日動管理(警備24H) +機械警備	
24時間入退館	可	可	可	可	可	可	可	可	

TOKYU REIT

ポートフォリオ

期末算定価額

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得時		第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末		
		取得価額	鑑定評価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	期末算定価額	貸借対照表計上額	差引含み損益
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	15,100	15,400	15,800	16,600	17,500	14,843	2,656
R	レキシントン青山	4,800	4,800	4,840	5,030	5,220	5,580	6,280	4,778	1,501
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	5,450	5,370	5,370	5,750	6,220	5,776	443
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	6,920	7,150	7,360	7,510	7,760	8,470	6,846	1,623
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	1,290	1,290	1,300	1,340	1,520	1,280	239
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	-	6,980	7,120	7,310	7,880	6,682	1,197
R	横浜山下町ビル (パ-ニス-ニューヨーク横浜店)	5,050	5,080	-	-	5,130	5,190	4,410	4,847	-437
R	ビーコンビルプラザ (ト-ヨー-ガード-能見台店)	9,520	9,560	-	-	9,590	9,590	9,590	9,568	21
R	cocoti (旧 PICASSO347) (注1)	24,500	24,500	-	-	-	14,700	24,500	25,062	-562
商業施設計		79,550	79,700	33,830	41,430	57,040	73,820	86,370	79,687	6,682
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	22,400	22,700	22,700	22,900	25,400	21,231	4,168
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	4,660	4,660	4,660	4,880	5,300	4,545	754
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	6,620	6,620	6,620	6,890	7,340	6,525	814
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	4,450	4,450	4,530	4,770	4,930	4,254	675
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	3,570	3,570	3,620	3,780	4,060	3,549	510
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	4,720	5,010	5,140	5,270	5,480	4,522	957
O	りそな・マルハビル	23,260	22,800	22,800	23,300	23,800	23,900	26,100	24,001	2,098
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル (旧 藤田観光虎ノ門ビル)	8,630	8,640	-	-	8,740	8,880	9,450	8,785	664
オフィス計		78,310	77,860	69,220	70,310	79,810	81,270	88,060	77,416	10,643
合計		157,860	157,560	103,050	111,740	136,850	155,090	174,430	157,104	17,325

(注1) cocoti(旧 PICASSO347)の期末算定価額は、第4期末が持分60%相当、第5期が持分100%相当の価額

ポートフォリオ・キャップレート(取得時鑑定評価ベース)

(単位: 百万円)

用途区分	物件名	加重平均取得時鑑定評価利回り算定					
		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
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	15,100	700	4.64%	723	4.80%
R	レキシントン青山	4,800	4,800	277	5.76%	276	5.70%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,770	311	5.39%	305	5.25%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	6,920	527	7.62%	451	6.50%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,290	105	8.17%	90	7.00%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,680	295	4.41%	295	4.41%
R	横浜山下町ビル(パ-ニーズニュー-ヨーク横浜店)	5,050	5,080	367	7.22%	361	7.10%
R	ビーコンヒルプラザ(イト-ヨー-カド-能見台店)	9,520	9,560	522	5.46%	513	5.37%
R	cocoti(旧 PICASSO347)	24,500	24,500	1,146	4.68%	1,157	4.60%
R	湘南モールフィル(底地)	6,810	6,870	304	4.50%	304	4.50%
	商業施設計(注1)	81,310	81,490	4,187	5.14%	4,115	5.05%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	22,400	1,395	6.23%	1,262	5.60%
O	東急南平台町ビル	4,660	4,660	280	6.00%	255	5.40%
O	東急桜丘町ビル	6,620	6,620	385	5.81%	352	5.30%
O	東京日産台東ビル	4,450	4,450	290	6.53%	271	6.00%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	3,570	223	6.25%	216	6.00%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	4,720	329	6.97%	311	6.50%
O	りそな・マルハビル	23,260	22,800	1,299	5.70%	1,231	5.40%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(旧 藤田観光虎ノ門ビル)	8,630	8,640	497	5.76%	484	5.60%
	オフィス計	78,310	77,860	4,698	6.03%	4,383	5.63%

上場時(11物件)	80,300	80,300	4,822	6.00%	4,513	5.62%
第3期末(16物件)	133,360	133,060	7,801	5.86%	7,398	5.56%
第4期末(17物件)	148,060	147,760	8,489	5.75%	8,092	5.48%
第5期末(17物件)	157,860	157,560	8,947	5.68%	8,555	5.43%
売却・取得済(17物件)(注2)	159,620	159,350	8,885	5.58%	8,498	5.33%

(注1) 商業施設計は売却・取得済を反映して算出

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

ポートフォリオ・キャップレート(期末算定価額ベース)

(単位: 百万円)

用途区分	物件名	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
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	17,500	743	4.25%	759	4.30%
R	レキシントン青山	4,800	6,280	291	4.63%	290	4.60%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	6,220	292	4.70%	292	4.70%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	8,470	528	6.23%	452	5.30%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	1,520	106	7.00%	97	6.30%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	7,880	302	3.84%	302	3.84%
R	横浜山下町ビル(ハート・ニューヨーク横浜店)	5,050	4,410	276	6.26%	265	6.00%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	9,590	510	5.31%	501	5.23%
R	cocoti(旧 PICASSO347)	24,500	24,500	1,126	4.60%	1,136	4.50%
	商業施設計	79,550	86,370	4,174	4.83%	4,095	4.74%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	25,400	1,419	5.59%	1,298	5.10%
O	東急南平台町ビル	4,660	5,300	281	5.29%	265	5.00%
O	東急桜丘町ビル	6,620	7,340	388	5.29%	365	4.90%
O	東京日産台東ビル	4,450	4,930	299	6.07%	280	5.60%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	4,060	218	5.38%	209	5.10%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	5,480	332	6.07%	314	5.70%
O	りそな・マルハビル	23,260	26,100	1,248	4.78%	1,179	4.50%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(旧 藤田観光虎ノ門ビル)	8,630	9,450	502	5.31%	491	5.20%
	オフィス計	78,310	88,060	4,688	5.32%	4,402	5.00%
	上場時(11物件)	80,300	92,500	4,898	5.30%	4,622	5.00%
	第3期末(16物件)	133,360	149,930	7,736	5.16%	7,361	4.91%
	第4期末(17物件)	148,060	164,630	8,412	5.11%	8,043	4.89%
	第5期末(17物件)	157,860	174,430	8,862	5.08%	8,497	4.87%

NCFキャップレート推移(期末算定価額ベース)

用途 区分	物件名	取得時	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末
R	QFRONT(キューフロント)	4.80%	4.80%	4.70%	4.70%	4.50%	4.30%
R	レキシントン青山	5.70%	5.70%	5.50%	5.30%	4.90%	4.60%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5.25%	5.25%	5.10%	5.00%	5.00%	4.70%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6.50%	6.30%	6.10%	6.00%	5.80%	5.30%
R	第2東急鷺沼ビル	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	6.80%	6.30%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	4.41%	-	4.30%	4.24%	4.13%	3.84%
R	横浜山下町ビル(パ・ノイズ・ニューヨーク横浜店)	7.10%	-	-	7.10%	7.00%	6.00%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカ堂-能見台店)	5.37%	-	-	5.35%	5.23%	5.23%
R	cocoti(旧 PICASSO347)	4.60%	-	-	-	4.60%	4.50%
商業施設計		5.23%	5.40%	5.10%	5.29%	5.05%	4.74%
O	世田谷ビジネススクエア	5.60%	5.60%	5.50%	5.40%	5.40%	5.10%
O	東急南平台町ビル	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.20%	5.00%
O	東急桜丘町ビル	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.10%	4.90%
O	東京日産台東ビル	6.00%	6.00%	6.10%	5.90%	5.80%	5.60%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	6.00%	6.00%	5.90%	5.70%	5.50%	5.10%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	6.50%	6.50%	6.20%	6.00%	5.90%	5.70%
O	りそな・マルハビル	5.40%	5.40%	5.10%	5.00%	4.80%	4.50%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(旧 藤田観光虎ノ門ビル)	5.60%	-	-	5.60%	5.50%	5.20%
オフィス計		5.63%	5.60%	5.40%	5.40%	5.29%	5.00%
合計		5.43%	5.50%	5.30%	5.35%	5.18%	4.87%

NOI利回り推移(取得価額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	取得価額	NOI			利回り		
			3期	4期	5期	3期	4期	5期
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	357	355	356	4.69%	4.74%	4.68%
R	レキシントン青山	4,800	131	130	132	5.40%	5.45%	5.46%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	132	138	138	4.55%	4.81%	4.75%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	257	261	249	7.36%	7.60%	7.14%
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	51	51	50	7.79%	7.97%	7.64%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	167	151	151	5.01%	4.63%	4.54%
R	横浜山下町ビル(パーク・ニュー・ヨーク横浜店)	5,050	192	181	166	7.61%	7.25%	6.52%
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	9,520	284	242	239	5.99%	5.12%	4.98%
R	cocoti(旧 PICASSO347)	24,500	-	219	587	-	4.65%	4.77%
商業施設計		79,550	1,569	1,728	2,068	5.67%	5.40%	5.16%
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	666	673	710	5.89%	6.06%	6.29%
O	東急南平台町ビル	4,660	131	140	139	5.56%	6.07%	5.92%
O	東急桜丘町ビル	6,620	189	190	189	5.66%	5.78%	5.66%
O	東京日産台東ビル	4,450	124	117	133	5.54%	5.31%	5.94%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	98	108	108	5.44%	6.08%	6.02%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	180	182	176	7.59%	7.76%	7.40%
O	りそな・マルハビル	23,260	495	471	559	4.22%	4.08%	4.77%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(旧 藤田観光虎ノ門ビル)	8,630	71	228	243	6.29%	5.32%	5.58%
オフィス計		78,310	1,954	2,108	2,258	5.39%	5.43%	5.72%
ポートフォリオ計		157,860	3,523	3,836	4,326	5.51%	5.41%	5.44%

NOI利回り推移(貸借対照表計上額ベース)

(単位:百万円)

用途区分	物件名	5期末貸借対照表計上額	NOI			利回り		
			3期	4期	5期	3期	4期	5期
R	QFRONT(キューフロント)	14,844	357	355	356	4.72%	4.79%	4.75%
R	レキシントン青山	4,778	131	130	132	5.41%	5.47%	5.48%
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,776	132	138	138	4.53%	4.80%	4.74%
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,847	257	261	249	7.37%	7.64%	7.20%
R	第2東急鷺沼ビル	1,281	51	51	50	7.83%	8.02%	7.68%
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,682	167	151	151	4.96%	4.60%	4.50%
R	横浜山下町ビル(パ・ニース・ニュー・ヨーク横浜店)	4,848	192	181	166	7.64%	7.38%	6.75%
R	ビーコンヒルプラザ(イトヨーカト-能見台店)	9,568	284	242	239	5.81%	5.02%	4.93%
R	cocoti(旧 PICASSO347)	25,063	-	219	587	-	4.52%	4.64%
	商業施設計	79,687	1,569	1,728	2,068	5.65%	5.38%	5.14%
O	世田谷ビジネススクエア	21,232	666	673	710	6.04%	6.28%	6.60%
O	東急南平台町ビル	4,545	131	140	139	5.62%	6.18%	6.05%
O	東急桜丘町ビル	6,526	189	190	189	5.69%	5.84%	5.73%
O	東京日産台東ビル	4,255	124	117	133	5.66%	5.47%	6.18%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,550	98	108	108	5.43%	6.07%	6.04%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,522	180	182	176	7.75%	8.02%	7.70%
O	りそな・マルハビル	24,002	495	471	559	4.07%	3.94%	4.61%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(旧 藤田観光虎ノ門ビル)	8,786	71	228	243	6.19%	5.22%	5.47%
	オフィス計	77,417	1,954	2,108	2,258	5.38%	5.44%	5.77%
	ポートフォリオ計	157,104	3,523	3,836	4,326	5.50%	5.43%	5.45%

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4期末 (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%
第5期末 (17物件)	商業施設	56,770	52.6%	65,230	62.9%	51,970	82.2%	70,030	47.2%	9,520	100.0%	79,550	50.4%
	オフィス	51,190	47.4%	38,400	37.1%	11,280	17.8%	78,310	52.8%	0	0.0%	78,310	49.6%
	合計	107,960	68.4%	103,630	65.6%	63,250	40.1%	148,340	94.0%	9,520	6.0%	157,860	100.0%
売却・取得済 (17物件)	商業施設	56,770	52.6%	60,180	61.0%	51,970	82.2%	64,980	45.3%	16,330	100.0%	81,310	50.9%
	オフィス	51,190	47.4%	38,400	39.0%	11,280	17.8%	78,310	54.7%	0	0.0%	78,310	49.1%
	合計	107,960	67.6%	98,580	61.8%	63,250	39.6%	143,290	89.8%	16,330	10.2%	159,620	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4期末 (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%
第5期末 (17物件)	商業施設	4	29,910	47.0%	5	49,640	52.7%	9	79,550	50.4%
	オフィス	3	33,680	53.0%	5	44,630	47.3%	8	78,310	49.6%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	7	63,590	40.3%	10	94,270	59.7%	17	157,860	100.0%
売却・取得済 (17物件)	商業施設	4	29,910	47.0%	5	51,400	53.5%	9	81,310	50.9%
	オフィス	3	33,680	53.0%	5	44,630	46.5%	8	78,310	49.1%
				100.0%			100.0%			100.0%
	合計	7	63,590	39.8%	10	96,030	60.2%	17	159,620	100.0%

* 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5期末(17物件)				取得・売却済(17物件)			
	取得価額	比率	第6期NOI	比率	取得価額	比率	第6期NOI	比率	取得価額	比率	第6期NOI	比率	取得価額	比率	第6期NOI	比率
りそな・マルハビル	-	-	-	-	23,260	22.5%	550	18.5%	23,260	14.7%	550	13.1%	23,260	14.6%	550	13.1%
世田谷ビジネススクエア	22,400	27.9%	741	30.5%	22,400	21.6%	741	24.9%	22,400	14.2%	741	17.6%	22,400	14.0%	741	17.6%
QFRONT(キューフロント)	15,100	18.8%	370	15.2%	15,100	14.6%	370	12.4%	15,100	9.6%	370	8.8%	15,100	9.5%	370	8.8%
cocoti(旧 PICASSO347)	-	-	-	-	-	-	-	-	24,500	15.5%	446	10.6%	24,500	15.3%	446	10.6%
その他(注)	42,800	53.3%	1,319	54.3%	42,800	41.3%	1,319	44.3%	72,600	46.0%	2,094	49.8%	74,360	46.6%	2,104	50.0%
合計	80,300	100%	2,430	100%	103,560	100%	2,980	100%	157,860	100%	4,200	100%	159,620	100%	4,210	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

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	単独	比率	区分所有	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4期末 (17物件)	商業	52,383	49.0%	42,166	73.5%	10,217	20.7%	17,367	42.2%	9,909	53.0%	2,975	44.6%	4,484	28.3%	69,750	47.1%
	オフィス	54,474	51.0%	15,217	26.5%	39,258	79.3%	23,836	57.8%	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%	49,474	33.4%	41,203	27.8%	18,712	12.6%	6,673	4.5%	15,818	10.7%	148,060	100.0%
第5期末 (17物件)	商業施設	59,194	52.1%	59,194	79.6%	0	0.0%	20,356	46.1%	17,382	66.4%	2,975	44.6%	0	0.0%	79,550	50.4%
	オフィス	54,474	47.9%	15,217	20.4%	39,258	100.0%	23,836	53.9%	8,803	33.6%	3,698	55.4%	11,334	100.0%	78,310	49.6%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	113,668	72.0%	74,410	47.1%	39,258	24.9%	44,192	28.0%	26,185	16.6%	6,673	4.2%	11,334	7.2%	157,860	100.0%
売却・取得済 (17物件)	商業施設	63,939	54.0%	63,939	80.8%	0	0.0%	17,371	42.2%	14,397	62.1%	2,975	44.6%	0	0.0%	81,310	50.9%
	オフィス	54,474	46.0%	15,217	19.2%	39,258	100.0%	23,836	57.8%	8,803	37.9%	3,698	55.4%	11,334	100.0%	78,310	49.1%
			100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	合計	118,413	74.2%	79,155	49.6%	39,258	24.6%	41,207	25.8%	23,200	14.5%	6,673	4.2%	11,334	7.1%	159,620	100.0%

*取得価額は仲介手数料他取得諸経費、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3期末(16物件)	118,130	88.6%	15,230	11.4%	133,360	100.0%
第4期末(17物件)	132,830	89.7%	15,230	10.3%	148,060	100.0%
第5期末(17物件)	142,630	90.4%	15,230	9.6%	157,860	100.0%
売却・取得済(17物件)	144,390	90.5%	15,230	9.5%	159,620	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

用途区分	物件名	耐震性			地震保険付保
		新耐震基準	耐震補強済	PML	
R	QFRONT(キューフロント)		-	6.7%	無
R	レキシントン青山		-	5.0%	無
R	TOKYU REIT表参道スクエア		-	11.3%	無
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	-		12.3%	無
R	第2東急鷺沼ビル	-	-	12.1%	無
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア		-	15.8%	無
R	横浜山下町ビル(パルコニューヨーク横浜店)		-	9.3%	無
R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)		-	9.8%	無
R	cocoti(旧 PICASSO347)		-	11.4%	無
R	湘南モールフィル(底地) (注1)	-	-	-	-
O	世田谷ビジネススクエア		-	5.6%	無
O	東急南平台町ビル		-	12.8%	無
O	東急桜丘町ビル		-	13.9%	無
O	東京日産台東ビル		-	10.6%	無
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル		-	12.6%	無
O	TOKYU REIT蒲田ビル		-	11.0%	無
O	りそな・マルハビル	(注2)	-	7.7%	無
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(旧 藤田観光虎ノ門ビル)		-	9.2%	無

上場時(11物件)	-	-	6.1%(注3)	無
第2期末(13物件)	-	-	5.9%(注3)	無
第3期末(16物件)	-	-	5.9%(注3)	無
第4期末(17物件)	-	-	6.0%(注3)	無
第5期末(17物件)	-	-	6.0%(注3)	無
売却・取得済(17物件) (注4)	-	-	6.0%(注3)	無

(注1)湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

(注2)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3)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

(注4)横浜山下町ビルは2006年4月26日売却、湘南モールフィル(底地)は2006年4月28日取得(予定)

売却・取得済 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	世田谷ビジネススクエア	りそな・マルビル	TOKYU REIT虎ノ門ビル (旧 藤田観光 虎ノ門ビル)	7	41.2%
	15,100	5,770	6,920	1,290	22,400	23,260	8,630	83,370	52.2%
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	7.1%
3分	東京日産台東ビル	cocoti (旧 PICASSO347)						2	11.8%
	4,450	24,500						28,950	18.1%
4分	ビ・コンビルプラザ (イトヨーカト・能見台 店)	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル						2	11.8%
	9,520	3,570						13,090	8.2%
5分	レキシントン青山	東急桜丘町ビル						2	11.8%
	4,800	6,620						11,420	7.2%
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	2.9%
10分以上	湘南モールフィル (底地)							1	5.9%
	6,810							6,810	4.3%
* 横浜山下町ビルは2006年4月26日売却、湘南モールフィル(底地)は2006年4月28日取得(予定)								17	100.0%
								159,620	100.0%

加重平均築年数

用途区分	物件名	加重平均築年数算定		
		竣工年月	築年数	建物価格(百万円)
R	QFRONT(キューフロント)	1999年10月	6.3年	2,975
R	レキシントン青山	1998年1月	8.1年	322
R	TOKYU REIT表参道スクエア	1985年10月	20.3年	479
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1978年9月	27.4年	1,488
R	第2東急鷺沼ビル	1979年10月	26.3年	306
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	1998年7月・1995年6月	7.7年	218
R	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	12.6年	2,985
R	ビーコンヒルプラザ(イトヨーカド-能見台店)	1998年6月	7.6年	4,112
R	cocoti(旧 PICASSO347)	2004年9月	1.3年	7,472
R	湘南モールフィル(底地) (注1)	-	-	-
	商業施設計 (注2)		7.1年	17,371
O	世田谷ビジネススクエア	1993年9月	12.4年	11,334
O	東急南平台町ビル	1992年7月	13.6年	1,692
O	東急桜丘町ビル	1987年6月	18.7年	1,397
O	東京日産台東ビル	1992年9月	13.4年	2,532
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	1984年8月	21.5年	625
O	TOKYU REIT蒲田ビル	1992年2月	14.0年	2,558
O	りそな・マルハビル	1978年11月	27.3年	1,791
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(旧 藤田観光虎ノ門ビル)	1988年4月	17.8年	1,907
	オフィス計		14.9年	23,836

上場時(11物件)		13.7年	25,707
第4期末(17物件)		12.4年	41,203
第5期末(17物件)		11.7年	44,192
売却・取得済(17物件) (注3)		11.6年	41,207

* 築年数は、2006年1月31日を基準日とする

(注1) 湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

(注2) 商業施設計は、売却・取得を反映して算出

(注3) 横浜山下町ビルは2006年4月26日売却、湘南モールフィル(底地)は2006年4月28日取得(予定)

土地建物比率

(単位:百万円)

用途 区分	物件名	取得価額	土地価格		建物価格		築年数	長期修繕(15年) の費用見積
				比率		比率		
R	QFRONT(キューフロント)	15,100	12,125	80.3%	2,975	19.7%	6.3年	279
R	レキシントン青山	4,800	4,478	93.3%	322	6.7%	8.1年	81
R	TOKYU REIT表参道スクエア	5,770	5,291	91.7%	479	8.3%	20.3年	82
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	6,920	5,432	78.5%	1,488	21.5%	27.4年	1,233
R	第2東急鷺沼ビル	1,290	984	76.3%	306	23.7%	26.3年	179
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	6,600	6,382	96.7%	218	3.3%	7.7年	29
R	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%	12.6年	286
R	ビーコンビルプラザ(イトヨーカト-能見台店)	9,520	5,408	56.8%	4,112	43.2%	7.6年	124
R	cocoti(旧 PICASSO347)	24,500	17,028	69.5%	7,472	30.5%	1.3年	102
R	湘南モールフィル(底地) (注1)	6,810	6,810	100.0%	0	0.0%	-	-
商業施設計 (注2)		81,310	63,939	78.6%	17,371	21.4%	7.1年	2,108
O	世田谷ビジネススクエア	22,400	11,066	49.4%	11,334	50.6%	12.4年	2,226
O	東急南平台町ビル	4,660	2,968	63.7%	1,692	36.3%	13.6年	274
O	東急桜丘町ビル	6,620	5,223	78.9%	1,397	21.1%	18.7年	460
O	東京日産台東ビル	4,450	1,918	43.1%	2,532	56.9%	13.4年	359
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	3,570	2,945	82.5%	625	17.5%	21.5年	196
O	TOKYU REIT蒲田ビル	4,720	2,162	45.8%	2,558	54.2%	14.0年	383
O	りそな・マルハビル	23,260	21,469	92.3%	1,791	7.7%	27.3年	1,490
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(旧 藤田観光虎ノ門ビル)	8,630	6,723	77.9%	1,907	22.1%	17.8年	237
オフィス計		78,310	54,474	69.6%	23,836	30.4%	14.9年	5,625

上場時(11物件)	80,300	54,593	68.0%	25,707	32.0%	13.7年	5,751
第4期末(17物件)	148,060	106,857	72.2%	41,203	27.8%	12.4年	7,979
第5期末(17物件)	157,860	113,668	72.0%	44,192	28.0%	11.7年	8,019
売却・取得済(17物件) (注3)	159,620	118,413	74.2%	41,207	25.8%	11.6年	7,733

* 築年数は、2006年1月31日を基準日とする

(注1) 湘南モールフィル(底地)は、土地のみの所有であり建物は所有していない

(注2) 商業施設計は、売却・取得を反映して算出

(注3) 横浜山下町ビルは2006年4月26日売却、湘南モールフィル(底地)は2006年4月28日取得(予定)

長期修繕の費用見積

(単位: 百万円)

用途区分	物件名	長期修繕の費用見積		第5期決算数値		第6期予想数値	
		15年間合計	半年間単純平均	修繕費+資本的支出	減価償却費	修繕費+資本的支出	減価償却費
R	QFRONT(キューフロント)	279	9	6	60	5	60
R	レキシントン青山	81	3	0	7	2	7
R	TOKYU REIT表参道スクエア	82	3	7	12	19	12
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	1,233	41	15	27	6	27
R	第2東急鷺沼ビル	179	6	10	9	4	9
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	29	1	64	5	2	5
R	横浜山下町ビル(パ・ニースニューヨーク横浜店)	286	10	7	74	2	37
R	ピーコンヒルプラザ(トヨカ-能見台店)	124	4	1	96	2	96
R	cocoti(旧 PICASSO347)	102	3	18	161	130	164
R	湘南モールフィル(底地)	-	-	-	-	0	-
	商業施設計	2,395	80	129	450	172	416
O	世田谷ビジネススクエア	2,226	74	35	257	24	249
O	東急南平台町ビル	274	9	8	30	3	30
O	東急桜丘町ビル	460	15	8	25	9	25
O	東京日産台東ビル	359	12	22	50	25	50
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	196	7	3	15	8	15
O	TOKYU REIT蒲田ビル	383	13	38	52	5	52
O	りそな・マルハビル	1,490	50	15	61	36	61
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(旧 藤田観光虎ノ門ビル)	237	8	9	44	24	44
	オフィス計	5,625	187	137	532	134	526
	合計	8,019	267	266	982	307	942

* 横浜山下町ビルは2006年4月26日売却、湘南モールフィル(底地)は2006年4月28日取得(予定)

長期修繕と減価償却累計額の見積り

(単位:百万円)

	減価償却累計額 (15年)	長期修繕見積 (15年間合計)	差額	カバー率	参考 取得時建物帳簿価額	備考 長期修繕見積を再取得した物件
第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	
ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2,224	124	2,101	1,801.0%	4,271	
TOKYU REIT虎ノ門ビル(旧 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	
cocoti(旧 PICASSO347) 準共有持分60%	2,693	61	2,632	4,403.8%	4,633	
第4期末(17物件)	21,379	8,413	12,966	254.1%	41,856	
cocoti(旧 PICASSO347) 準共有持分40%	1,781	41	1,740	4,368.2%	3,089	
取得済(17物件)	23,160	8,454	14,706	274.0%	44,945	
長期修繕見積再取得による変動(6物件合計)	907	435	473	208.8%		(注)
第5期末(17物件)	22,253	8,019	14,233	277.5%	44,945	
横浜山下町ビル(バーニーズニューヨーク横浜店)売却	1,759	286	1,473	614.3%	2,998	
湘南モールフィル(底地) 取得	0	0	0	-	0	
売却・取得済(17物件)	20,494	7,733	12,761	265.0%	41,947	

* 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。但し、見直し時は既追加資本的支出の償却分を含んで算出)であり、長期修繕見積(15年間合計)の期間と一致させている

* 長期修繕見積(15年間合計)は建物状況報告書の作成者による見積り(費用化分も含む)であり、適宜更新再取得することがある

(注) QFRONT(キューフロント)、第2東急鷺沼ビル、世田谷ビジネススクエア、東急南平台町ビル、東急桜丘町ビル、TOKYU REIT赤坂檜町ビルについて、長期修繕見積を再取得

実質内部資金調達累計額

	第1期	第2期	第2期末 累計額	第3期	第3期末 累計額	第4期	第4期末 累計額	第5期	第5期末 累計額	第6期 (予想)	山下町 売却分 (予想)	第6期末 累計額 (予想)
減価償却費等(百万円) (A)	466	609	1,075	801	1,877	928	2,805	982	3,787	941	259	4,470
資本的支出額(百万円) (B)	46	388	434	68	502	142	645	154	800	203	0	1,003
差引実質内部資金調達(百万円) (C)=(A)-(B)	420	221	641	733	1,374	785	2,160	827	2,987	738	258	3,467
投資口数 (D)	98,000	98,000	98,000	142,000	142,000	142,000	142,000	169,380	169,380	169,380	-	169,380
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	5,532	15,212	4,883	17,636	4,358	-	20,470
備考		マル八改修工事実施										

建物状況報告書の作成者

作成者	用途区分	調査対象物件	作成年月
株式会社イー・アール・エス	R	QFRONT(キューフロント) (注1)	2002年8月7日
	R	レキシントン青山	2003年3月17日
	R	TOKYU REIT表参道スクエア (注2)	2002年11月29日
	R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	2003年4月30日
	R	第2東急鷺沼ビル (注1)	2002年11月8日
	R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	2003年10月24日
	R	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
	R	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	2004年2月9日
	R	cocoti(旧 PICASSO347)	2005年2月15日
	O	世田谷ビジネススクエア (注1)	2002年11月8日
	O	東急南平台町ビル (注1)	2002年11月8日
	O	東急桜丘町ビル (注1)	2002年11月8日
	O	東京日産台東ビル	2003年1月31日
	O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル (注1)	2002年11月29日
	O	りそな・マルハビル	2003年7月25日
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル(旧 藤田観光虎ノ門ビル)	2004年9月6日	
清水建設株式会社	O	TOKYU REIT蒲田ビル	2003年3月26日

(注1) 2006年1月20日に長期修繕費用予測を再取得

(注2) 2004年8月20日に長期修繕費用予測を再取得

TOKYU REIT

テナント・リーシング

稼働率の実績と見込み

用途 区分	物件名	テナント数			総賃貸可能面積 (㎡)			総賃貸面積 (㎡)			稼働率		
		2005/7/31 実績	2006/1/31 実績	2006/7/31 見込み	2005/7/31 実績	2006/1/31 実績	2006/7/31 見込み	2005/7/31 実績	2006/1/31 実績	2006/7/31 見込み	2005/7/31 実績	2006/1/31 実績	2006/7/31 見込み
R	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%
R	レキシントン青山	2	2	2	2,241.65	2,241.65	2,241.76	2,241.65	2,241.65	2,241.76	100.0%	100.0%	100.0%
R	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%
R	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%
R	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%
R	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%
R	横浜山下町ビル (バーニスニューヨーク横浜店)(注1)	1	1	-	8,958.70	8,958.70	-	8,958.70	8,958.70	-	100.0%	100.0%	-
R	ビーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	1	1	1	50,285.89	50,285.89	50,285.89	50,285.89	50,285.89	50,285.89	100.0%	100.0%	100.0%
R	cocoti (旧 PICASSO347)	14	14	16	4,991.97	8,319.95	8,319.95	4,991.97	7,701.68	8,319.95	100.0%	92.6%	100.0%
R	湘南モールフィル(底地)(注1)	-	-	1	-	-	44,078.12	-	-	44,078.12	-	-	100.0%
商業施設計		30	30	32	96,162.41	99,490.39	134,609.92	96,162.41	98,872.12	134,609.92	100.0%	99.4%	100.0%
O	世田谷ビジネススクエア(注2)	61	59	58	24,931.53	24,931.53	24,931.53	24,179.94	24,734.31	24,719.43	97.0%	99.2%	99.1%
O	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%
O	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%
O	東京日産台東ビル	12	11	11	7,947.25	7,947.25	7,947.25	7,787.61	7,704.91	7,781.85	98.0%	97.0%	97.9%
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	5	5	5	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT蒲田ビル	5	4	4	7,231.48	7,337.82	7,337.82	7,231.48	7,337.82	7,337.82	100.0%	100.0%	100.0%
O	りそな・マルハビル	3	3	3	14,414.99	14,414.99	14,414.99	14,414.99	14,414.99	14,414.99	100.0%	100.0%	100.0%
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル (旧 藤田観光虎ノ門ビル)	6	6	6	9,997.69	9,997.69	9,997.69	9,332.64	9,997.69	9,997.69	93.3%	100.0%	100.0%
オフィス計		95	91	90	79,614.56	79,720.90	79,720.90	78,038.28	79,281.34	79,343.40	98.0%	99.4%	99.5%
合計		125	121	122	175,776.97	179,211.29	214,330.82	174,200.69	178,153.46	213,953.32	99.1%	99.4%	99.8%

*見込みの数値は、2006年3月14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1)横浜山下町ビルは2006年4月26日売却、湘南モールフィル(底地)は2006年4月28日取得(予定)
(注2)世田谷ビジネススクエアの面積は共有持分割合を乗じて得た値

総賃貸面積ベース

	総賃貸面積					単価				
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末
商業施設計	30,559.75㎡ (9,244.32坪)	31,925.85㎡ (9,657.57坪)	91,170.44㎡ (27,579.06坪)	96,162.41㎡ (29,089.13坪)	98,872.12㎡ (29,908.82坪)	5,760円/月㎡ (19,040円/月坪)	6,261円/月㎡ (20,698円/月坪)	3,186円/月㎡ (10,533円/月坪)	3,659円/月㎡ (12,096円/月坪)	3,932円/月㎡ (12,998円/月坪)
オフィス計	64,513.83㎡ (19,515.43坪)	66,687.97㎡ (20,173.11坪)	75,394.69㎡ (22,806.90坪)	78,038.28㎡ (23,606.58坪)	79,281.34㎡ (23,982.61坪)	6,145円/月㎡ (20,315円/月坪)	6,134円/月㎡ (20,276円/月坪)	6,112円/月㎡ (20,204円/月坪)	6,191円/月㎡ (20,465円/月坪)	6,188円/月㎡ (20,456円/月坪)
合計	95,073.58㎡ (28,759.76坪)	98,613.82㎡ (29,830.68坪)	166,565.13㎡ (50,385.95坪)	174,200.69㎡ (52,695.71坪)	178,153.46㎡ (53,891.42坪)	6,021円/月㎡ (19,905円/月坪)	6,175円/月㎡ (20,413円/月坪)	4,510円/月㎡ (14,910円/月坪)	4,793円/月㎡ (15,845円/月坪)	4,936円/月㎡ (16,317円/月坪)

特殊要因控除ベース(注)

	特殊要因控除面積(駐車場、倉庫等除く)					単価				
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末
商業施設計	27,522.35㎡ (8,325.51坪)	28,888.45㎡ (8,738.76坪)	60,420.24㎡ (18,277.12坪)	65,412.21㎡ (19,787.19坪)	68,121.92㎡ (20,606.88坪)	6,357円/月㎡ (21,014円/月坪)	6,883円/月㎡ (22,753円/月坪)	4,434円/月㎡ (14,659円/月坪)	5,034円/月㎡ (16,642円/月坪)	5,376円/月㎡ (17,771円/月坪)
オフィス計	60,391.56㎡ (18,268.45坪)	63,152.92㎡ (19,103.76坪)	71,189.77㎡ (21,534.91坪)	73,818.48㎡ (22,330.09坪)	75,061.76㎡ (22,706.18坪)	6,446円/月㎡ (21,309円/月坪)	6,391円/月㎡ (21,128円/月坪)	6,393円/月㎡ (21,133円/月坪)	6,443円/月㎡ (21,300円/月坪)	6,436円/月㎡ (21,276円/月坪)
合計	87,913.91㎡ (26,593.96坪)	92,041.36㎡ (27,842.51坪)	131,610.01㎡ (39,812.03坪)	139,230.68㎡ (42,117.28坪)	143,183.67㎡ (43,313.06坪)	6,418円/月㎡ (21,217円/月坪)	6,546円/月㎡ (21,638円/月坪)	5,494円/月㎡ (18,161円/月坪)	5,781円/月㎡ (19,111円/月坪)	5,932円/月㎡ (19,609円/月坪)

(注)「特殊要因控除ベース」は、以下の方法にて算出。

総賃料収入から、駐車場及び倉庫等からの収入相当額を合理的に算出した金額を控除
 総賃貸面積から、駐車場及び倉庫等の面積を控除
 により算出された金額を で算出された面積で除する

[追加取得物件]

	第2期	第3期	第4期	第5期
商業施設	TOKYU REIT渋谷 宇田川町スクエア	横浜山下町ビル ビーコンビルプラザ	cocoti 60% (旧 PICASSO347)	cocoti 40% (旧 PICASSO347)
オフィス		TOKYU REIT虎ノ 門ビル (旧 藤田観光虎ノ 門ビル)		

第5期

物件名	解約面積 (㎡)	解約	新規賃貸借契約面積 (㎡)	新規契約	充足率 c = b/a
	a (注1)	テナント数	b (注2)	テナント数	
世田谷ビジネススクエア(注3)	304.72	6	859.09	5	281.9%
東京日産台東ビル	82.70	1	-	-	-
TOKYU REIT蒲田ビル	49.59	1	155.93	1	314.4%
TOKYU REIT虎ノ門ビル (旧 藤田観光虎ノ門ビル)	-	-	665.05	1	-
cocoti (旧 PICASSO347)	618.27	1	-	-	-
合計	1,055.28	9	1,680.07	7	159.2%
第5期末総賃貸可能面積比	0.6%		0.9%		

(注1) 解約面積とは、第5期中(2005年8月1日～2006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5期中(2005年8月1日～2006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6期

物件名	解約(予定)面積 (㎡)	解約	新規賃貸借契約面積 (㎡)	新規契約	充足率 c = b/a
	a (注4)	テナント数	b (注5)	テナント数	
世田谷ビジネススクエア(注6)	133.05	3	118.17	2	88.8%
東京日産台東ビル	-	-	76.94	1	-
レキシントン青山	474.38	1	474.49	1	100.0%
cocoti (旧 PICASSO347)	-	-	618.27	2	-
合計	607.43	4	1,287.87	6	212.0%
第6期末見込み総賃貸可能面積比	0.3%		0.6%		

(注4) 解約(予定)面積とは、2006年3月14日までに解約の通知を受領し、第6期中(2006年2月1日～2006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、2006年3月14日までに新規の賃貸借契約が締結され、第6期中(2006年2月1日～2006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

売却・取得済(17物件)ベース

2006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 (注1)
1	株式会社イトーヨーカ堂	小売	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	50,285.89	23.6%
2	大和ハウス工業株式会社	建設	湘南モールフィル(底地)	44,078.12	20.7%
3	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	9.2%
4	マルハ株式会社	水産・農林	りそな・マルハビル	11,097.27	5.2%
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.4%
			東急桜丘町ビル	3,878.36	1.8%
6	独立行政法人原子力安全基盤機構	その他	TOKYU REIT虎ノ門ビル (旧 藤田観光虎ノ門ビル)	6,579.05	3.1%
7	サン・マイクロシステムズ株式会社	情報・通信	世田谷ビジネススクエア(注2)	5,800.76	2.7%
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	2.0%
9	株式会社TSUTAYA STORES東京	サービス	QFRONT(キューフロント)	3,556.31	1.7%
			世田谷ビジネススクエア(注2)	206.13	0.1%
10	株式会社東日カーライフグループ	小売	東京日産台東ビル	3,055.85	1.4%
賃貸面積上位10テナントの合計				159,549.54	74.8%
売却・取得済(17物件)の総賃貸面積				213,272.88	100.0%

(注1)「比率」は、売却・取得済17物件(横浜山下町ビルは2006年4月26日売却、湘南モールフィル(底地)は2006年4月28日取得(予定))の総賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積の比率を記載

(注2)世田谷ビジネススクエアのテナントは、共有持分割合55%の賃貸面積を記載

長期契約テナント

売却・取得済(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 (㎡)	賃貸可能面積比率 (%)	月額賃料総額の合計 (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	23.5%	330,971	36.2%
大和ハウス工業株式会社	湘南モールフィル(底地)	自: 2003年3月20日 至: 2023年3月19日	3年毎	44,078.12	20.6%		
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	9.1%		
東京急行電鉄株式会社	東急南平台町ビル	自: 2002年12月27日 至: 2012年12月31日	2年毎	7,148.18	3.3%		
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	1.8%		
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	1.7%		
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	1.2%		
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	0.7%		
用賀熱供給株式会社	世田谷ビジネススクエア	自: 1993年10月1日 至: 2013年9月30日	2年毎	1,207.80	0.6%		
ロイヤルホールディングス株式会社	TOKYU REIT表参道スクエア	自: 2000年7月11日 至: 2015年8月22日	3年毎	764.83	0.4%		
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	0.3%		
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	0.2%		
株式会社ぶん楽	QFRONT(キューフロント)	自: 2002年7月1日 至: 2019年12月14日	3年毎	458.83	0.2%		
株式会社セブン-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	-		
株式会社TSUTAYA STORES東京	QFRONT(キューフロント)	自: 2005年6月1日 至: 2019年12月14日	3年毎	寄り付き	-		
長期契約テナントの賃貸面積/月額賃料の合計				136,491.19	63.7%		
売却・取得済(17物件)の総賃貸可能面積/月額賃料				214,330.71	100.0%	914,447	100.0%

1.9%

* 賃料の改定がない
長期契約の賃貸面積比率

* 長期契約の定義: 定期建物賃貸借契約であるか否かに拘わらず、2006年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のもの

* このうち定期建物賃貸借契約テナントは東急電鉄株式会社(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3テナント

また、大和ハウス工業株式会社は、事業用定期借地権設定契約テナント

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

2006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(注1) (千円)	月額賃料(注1) (千円)	比率	
1	株式会社東急ストア	小売	東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう)	19,610.06	9.2%	620,324	51,693	5.7%	
2	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急南平台町ビル	7,148.18	3.4%	341,934	28,494	3.1%	
3	東京急行電鉄株式会社	陸運	東急桜丘町ビル	3,878.36	1.8%	327,510	27,292	3.0%	
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	3,018.58	1.4%	262,926	21,910	2.4%	
5	東京急行電鉄株式会社	陸運	QFRONT(キューフロント)	(壁面)	-	259,200	21,600	2.4%	
6	その他	-	-	1,281.74	0.6%	85,132	7,094	0.8%	
東急グループ各社合計				34,936.92	19.6%	1,897,028	158,085	17.1%	
ポートフォリオ合計 第5期末(17物件)				総賃貸面積(m ²)	178,153.46	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(千円)	-	-	11,109,116	925,759	100.0%

東急グループ各社合計				34,936.92	16.4%	1,897,028	158,085	17.3%	
ポートフォリオ合計 売却・取得済(17物件) (注)				総賃貸面積(m ²)	213,272.88	100.0%	-	-	-
				総賃料収入(千円)	-	-	10,973,375	914,447	100.0%

(注)賃料は2006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	4.5%	5.1%	15.0%	3.9%	71.4%	100.0%	
	オフィス	31.0%	31.3%	13.5%	23.7%	0.4%	100.0%	
	合計	20.6%	21.0%	14.1%	15.9%	28.3%	100.0%	契約残存期間(年)
売却・取得済 (17物件)	商業施設	2.2%	2.5%	31.6%	8.6%	55.0%	100.0%	9.4
	オフィス	32.3%	25.6%	27.1%	14.7%	0.3%	100.0%	2.6
	合計	18.8%	15.2%	29.1%	12.0%	24.9%	100.0%	5.6

* 2006年1月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を対象に算出(総賃貸収入ではない)

* 残存期間の起算日は、2006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

売却・取得済(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	0.0%	57.4%	32.6%	5.2%	0.0%	4.7%
オフィス	0.6%	31.8%	39.2%	1.4%	0.0%	27.1%
合計	0.4%	43.3%	36.2%	3.1%	0.0%	17.0%

* 2006年1月31日の貸室部分の賃料、共益費及び月額100万円以上の契約による収入を対象に算出(総賃貸収入ではない)

* 金融機関等はランク分け無しに分類される

帝国データバンクランクの定義

ランク	A	B	C	D	E
評点	100～86点	85～66点	65～51点	50～36点	35点以下
信用程度	超優良	優良	普通	やや劣る	劣る

プロパティ・マネジメント報酬

下記基本報酬(a)(b)の合算額

用途区分	物件名	プロパティ・マネジメント会社	基本報酬(a)料率 (注1)	基本報酬(b)料率 (注2)	契約期間	解約条件
R	QFRONT(キューフロント)	東急電鉄	1.0%	2.8%	1年間	1ヶ月前予告
R	レキシントン青山	東急不動産		1.3%		
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東急不動産		1.3%		
R	東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	東急電鉄		-		
R	第2東急鷺沼ビル	東急電鉄		1.3%		
R	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東急電鉄		-		
R	横浜山下町ビル(ル・ニース・ニューヨーク横浜店)	東急電鉄		0.5%		
R	ピーコンビルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	東急不動産		-		
R	cocoti(旧PICASSO347)	東急電鉄		1.3%		
R	湘南モールフィル(底地)	-		-		
O	世田谷ビジネススクエア	東急不動産	1.0%	2.8%	1年間	1ヶ月前予告
O	東急南平台町ビル	東急電鉄		-		
O	東急桜丘町ビル	東急電鉄		0.5%		
O	東京日産台東ビル	東急不動産		1.3%		
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東急不動産		1.3%		
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東急電鉄		1.3%		
O	りそな・マルハビル	東急不動産		1.3%		
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル (旧 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、仲介手数料等を除く)に対して乗ずる料率

* 料率などは2006年1月31日の契約に基づく

TOKYU REIT

マーケット

地価変動率(基準地価・商業地)

	投資対象地域							
	都心5区地域				東急沿線地域*4 (渋谷区を除く)		合計	
	都心5区		準ずる地域*3					
	地点	比率	地点	比率	地点	比率	地点	比率
上昇*2	76 (33)	63.9% (25.4%)	2 (0)	15.4% (0.0%)	20 (4)	16.5% (3.1%)	98 (37)	38.7% (13.6%)
横ばい (変動率ゼロ)	29 (35)	24.4% (26.9%)	6 (1)	46.2% (7.1%)	34 (17)	28.1% (13.2%)	69 (53)	27.3% (19.4%)
下落	14 (62)	11.8% (47.7%)	5 (13)	38.5% (92.9%)	67 (108)	55.4% (83.7%)	86 (183)	34.0% (67.0%)
合計	119 (130)	100%	13 (14)	100%	121 (129)	100%	253 (273)	100%

(出所:都道府県地価調査より東急REIMが集計)

*1 下段の()は前年の値です。

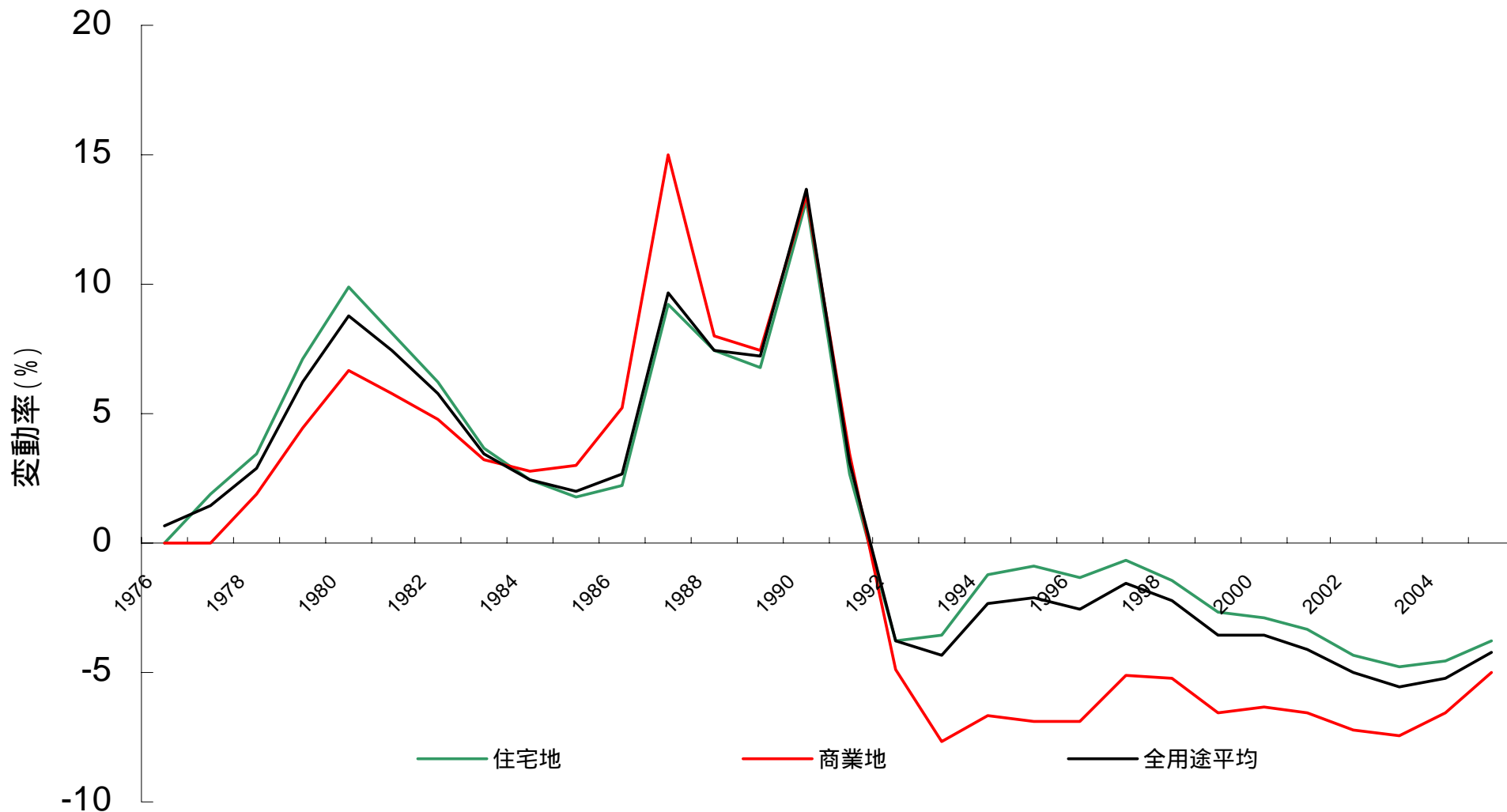
*2 「上昇」とは2005年(2004年)の基準地価が2004年(2003年)より上昇した地点、
「横ばい」とは2004年(2003年)と同価格の地点、
「下落」とは2004年(2003年)より下落した地点をそれぞれ表します。

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

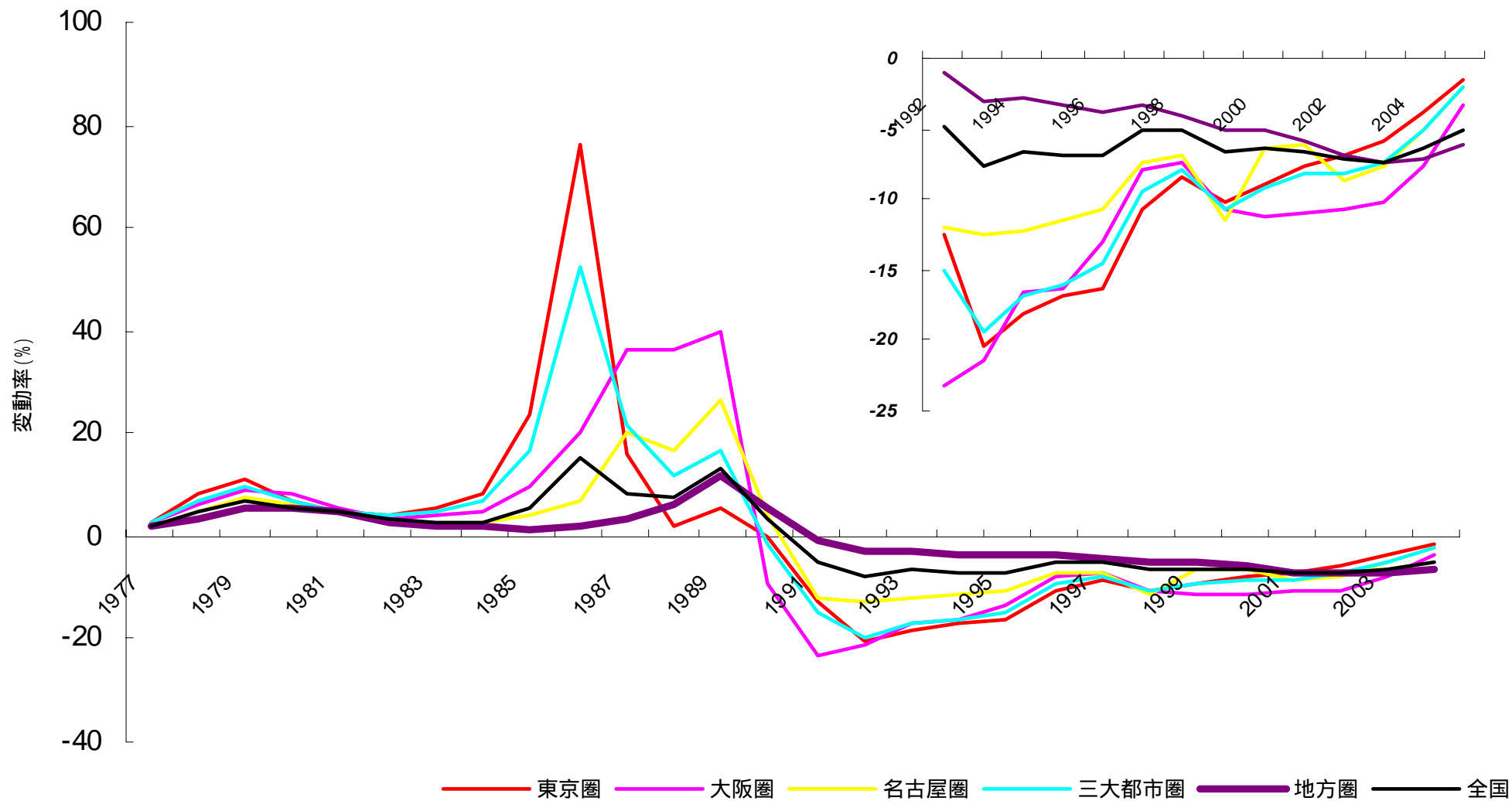
*4 東急沿線地域とは、東京都渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市、横浜市港北区、
神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中原区、高津区、宮前区、
神奈川県大和市を表します。

(出所)2005年9月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)

2005-2006

	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	271	97.8%	27	73.0%	136	50.7%	434	74.6%
	(121)	(42.5%)	(1)	(2.6%)	(15)	(5.5%)	(137)	(23.1%)
横ばい (変動率ゼロ)	6	2.1%	10	27.0%	48	17.9%	64	11.0%
	(72)	(25.3%)	(0)	(0.0%)	(59)	(21.8%)	(131)	(22.1%)
下落	0	0.0%	0	0.0%	84	31.3%	84	14.4%
	(92)	(32.3%)	(37)	(97.4%)	(197)	(72.7%)	(326)	(54.9%)
合計	277	100%	37	100%	268	100%	582	100%
	(285)		(38)		(271)		(594)	

* 下段の()は前年の値です。

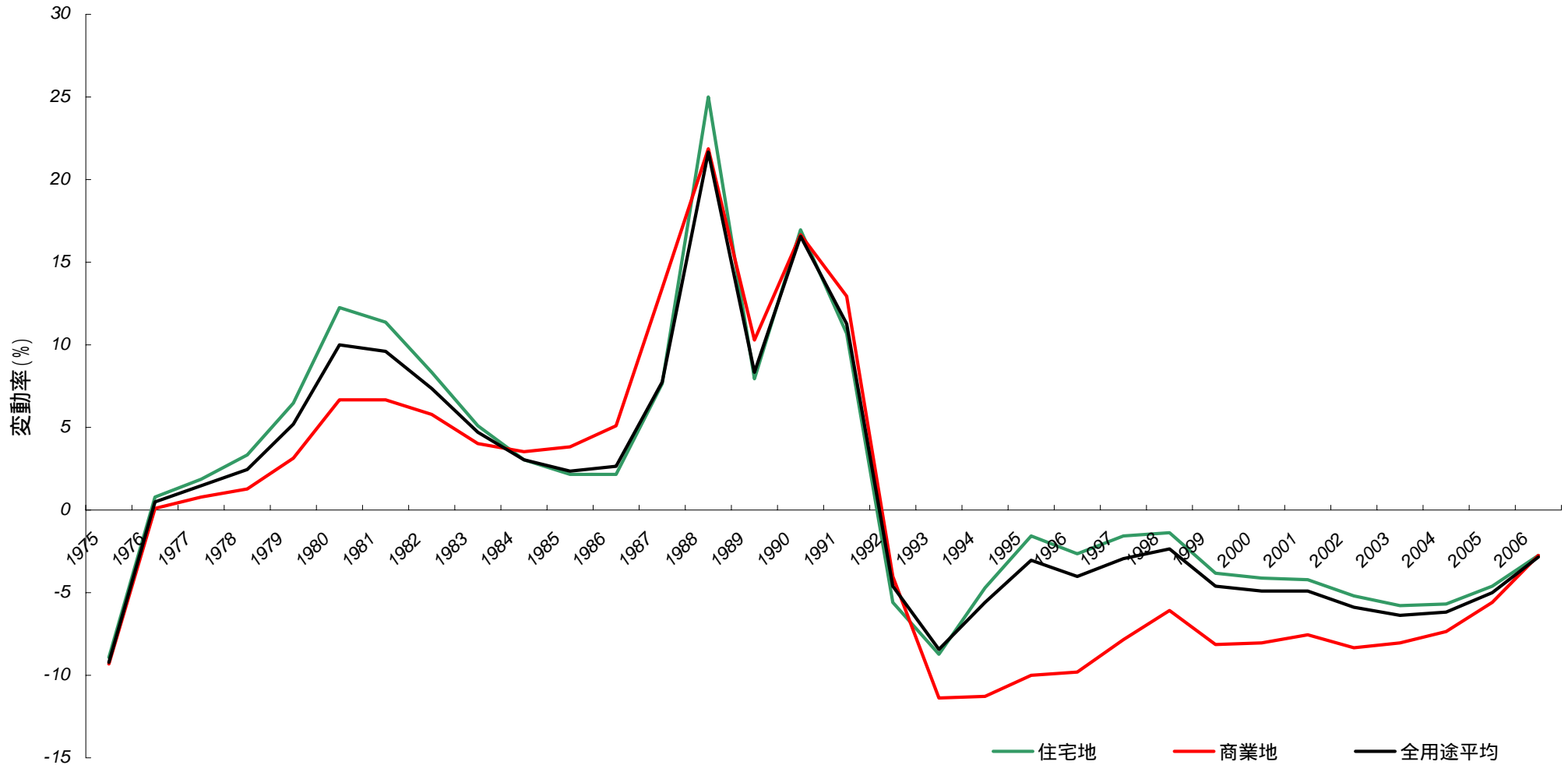
*1 「上昇」とは2006年の公示地価が2005年より上昇した地点、「横ばい」とは2005年と同価格の地点、「下落」とは2005年より下落した地点をそれぞれ表します。

*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。

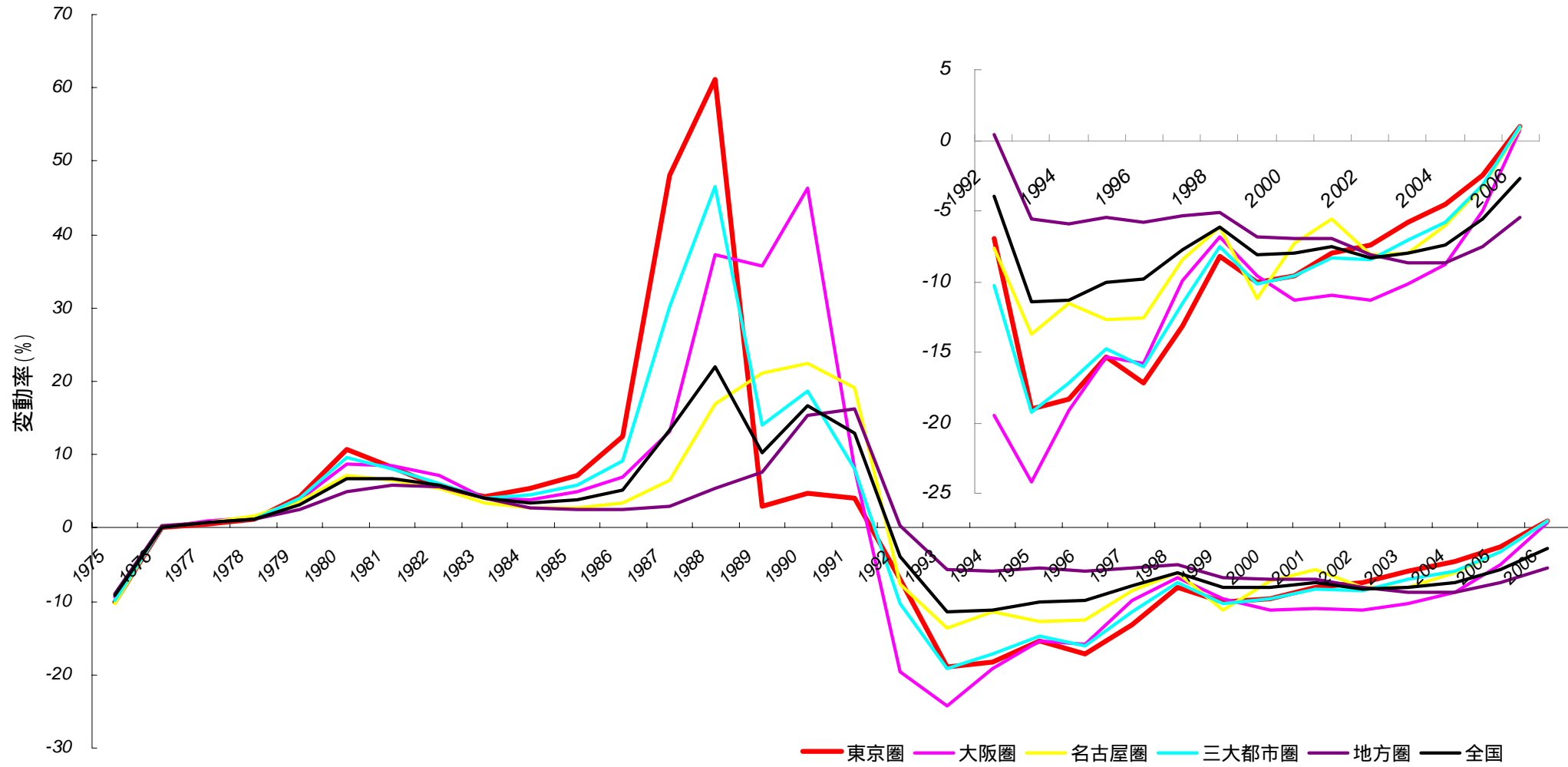
*3 東急沿線地域とは、東京都渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市、横浜市港北区、神奈川県、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区、川崎市中原区、高津区、宮前区、神奈川県大和市を表します。

(出所)2006年3月23日に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				2005年			
		3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月
東京都心 5区地域	5区	4.4%	4.9%	5.1%	6.1%	6.0%	6.7%	7.1%	7.0%	6.0%	6.0%	5.7%	5.7%	5.1%	4.6%	4.0%	3.6%
	渋谷区	4.2%	4.8%	4.5%	6.1%	4.9%	6.4%	6.8%	6.7%	5.3%	4.8%	4.4%	4.0%	3.4%	2.6%	2.3%	2.1%
	中央区	6.2%	6.7%	7.2%	7.8%	7.7%	8.4%	8.6%	8.2%	7.2%	6.8%	6.6%	6.6%	6.1%	5.9%	4.5%	4.2%
	千代田区	3.5%	3.8%	3.9%	4.8%	4.5%	4.9%	5.5%	5.3%	4.6%	4.8%	4.5%	4.6%	4.2%	3.5%	3.0%	2.7%
	港区	4.8%	5.1%	5.4%	6.4%	6.6%	7.9%	7.8%	7.5%	6.8%	6.9%	6.7%	6.5%	6.0%	5.3%	4.9%	4.6%
	新宿区	3.2%	4.1%	4.2%	5.6%	6.7%	6.7%	7.5%	8.4%	6.4%	6.5%	6.2%	6.6%	5.6%	5.3%	4.7%	3.6%
	上野	6.4%	7.1%	5.9%	6.2%	6.5%	6.1%	5.8%	5.6%	4.8%	4.9%	5.0%	5.2%	4.8%	4.8%	4.8%	4.6%
	後楽	2.9%	3.1%	3.6%	5.2%	4.6%	3.8%	4.4%	4.8%	3.2%	3.1%	2.8%	2.6%	2.1%	3.5%	2.7%	3.5%
	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%	7.7%	8.6%	8.8%	8.2%
	池袋(東池袋・南池袋)	4.9%	5.2%	4.8%	5.2%	4.9%	3.9%	5.7%	6.0%	5.4%	5.9%	3.8%	4.0%	2.9%	3.0%	2.8%	2.4%
東急沿線 地域	品川(品川・天王洲)	2.2%	3.6%	4.1%	2.8%	4.4%	5.2%	5.0%	6.0%	4.1%	3.5%	20.7%	20.7%	19.2%	15.0%	14.9%	13.1%
	品川(大崎)	2.2%	3.2%	2.3%	2.8%	2.7%	3.3%	2.6%	1.9%	3.4%	2.3%	2.9%	2.8%	2.9%	2.0%	1.5%	1.2%
	品川(五反田)	4.8%	4.4%	6.0%	5.8%	6.0%	6.3%	6.6%	5.4%	5.0%	6.4%	6.9%	6.5%	5.9%	5.3%	3.9%	4.5%
	目黒	2.1%	3.0%	3.8%	4.3%	4.7%	5.7%	6.1%	12.7%	14.8%	6.9%	5.9%	4.6%	3.1%	1.3%	1.2%	1.0%
	大田(大森)	11.3%	12.9%	13.1%	13.8%	14.0%	14.1%	14.1%	10.7%	10.0%	9.0%	10.2%	10.7%	13.0%	12.7%	14.2%	13.9%
	大田(蒲田)	7.2%	7.7%	9.1%	9.1%	9.5%	9.9%	10.1%	10.4%	7.1%	10.0%	8.2%	7.3%	7.2%	6.6%	6.9%	6.0%

<参考>

全国 主要都市	東京23区	4.5%	5.1%	5.3%	6.1%	6.1%	6.6%	7.0%	6.9%	5.9%	5.9%	5.9%	6.0%	5.4%	5.0%	4.4%	4.0%
	札幌市	8.3%	8.3%	8.9%	9.0%	10.2%	11.2%	11.2%	11.8	10.5%	10.3%	9.7%	9.6%	9.3%	9.5%	8.7%	8.0%
	仙台市	11.0%	11.5%	11.2%	11.6%	12.6%	12.3%	12.6%	12.7%	12.9%	12.7%	12.1%	11.5%	10.6%	9.6%	9.5%	9.4%
	新潟市	17.5%	18.2%	18.8%	18.9%	19.5%	21.5%	20.8%	20.6%	19.9%	20.5%	20.0%	20.8%	20.7%	19.9%	18.4%	17.6%
	金沢市	15.2%	16.3%	16.4%	16.6%	16.1%	17.3%	18.0%	18.3%	18.0%	18.8%	19.0%	20.3%	20.2%	18.8%	18.5%	18.0%
	横浜市	6.9%	7.8%	7.5%	8.2%	8.3%	8.8%	9.5%	8.9%	7.5%	7.6%	6.7%	6.6%	5.2%	5.1%	4.8%	4.4%
	静岡市	7.9%	9.0%	9.8%	10.4%	10.3%	10.5%	12.1%	10.7%	10.6%	12.2%	10.6%	11.7%	10.2%	10.4%	9.7%	9.6%
	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%	8.3%	7.9%	7.6%	7.4%
	京都市	11.8%	13.1%	13.6%	13.6%	12.9%	13.2%	14.1%	13.7%	13.1%	12.7%	12.2%	11.0%	10.1%	9.3%	9.6%	8.4%
	大阪市	9.4%	10.0%	10.2%	10.4%	10.5%	11.0%	10.6%	10.6%	10.4%	10.0%	9.9%	9.5%	9.1%	8.7%	8.3%	7.8%
	神戸市	17.2%	18.1%	18.0%	17.2%	16.9%	17.4%	17.2%	17.2%	17.8%	18.1%	17.8%	17.8%	18.1%	17.4%	16.2%	15.0%
	岡山市	10.5%	11.4%	11.1%	13.2%	12.5%	13.6%	13.3%	13.4%	14.4%	14.9%	13.7%	13.8%	12.8%	13.3%	13.1%	14.5%
	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%	13.6%	13.3%	13.2%	13.0%
	高松市	10.8%	11.5%	11.7%	14.3%	14.2%	17.1%	17.7%	19.5%	17.4%	18.4%	18.5%	17.8%	16.2%	16.3%	16.3%	16.6%
	松山市	11.0%	11.3%	10.6%	10.6%	10.1%	11.7%	12.9%	11.8%	12.9%	14.6%	13.3%	14.0%	13.3%	14.5%	16.3%	15.5%
福岡市	10.1%	10.6%	10.7%	11.4%	11.5%	12.0%	12.1%	11.9%	11.1%	11.8%	11.1%	10.8%	10.7%	10.7%	9.8%	9.3%	
鹿児島市	13.4%	13.3%	13.0%	13.6%	12.9%	13.5%	13.0%	13.1%	12.9%	12.8%	11.8%	10.3%	9.1%	9.1%	7.5%	7.3%	

(出所) 生駒シーブ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。

オフィス平均募集賃料

(単位:円/坪)

区分	2002年				2003年				2004年				2005年				
	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	
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	13,490	13,350	13,220	13,180
	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	16,600	16,710	16,460	16,390
	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	13,060	13,050	12,930	12,990
	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	12,510	12,380	12,250	12,180
	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	13,830	13,640	13,620	13,550
	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	14,130	13,710	13,550	13,420
	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	10,770	10,660	10,790	10,670
	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	12,260	12,190	12,260	12,010
	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	12,150	11,880	12,140	11,920
	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	12,370	12,420	12,370	12,770
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	11,330	11,600	11,150	12,580
	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	13,320	12,850	13,030	14,180
	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	11,570	11,650	11,340	11,170
	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	13,420	14,170	14,580	13,760
	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	11,390	11,040	11,450	11,200
	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	10,040	10,020	9,970	9,940

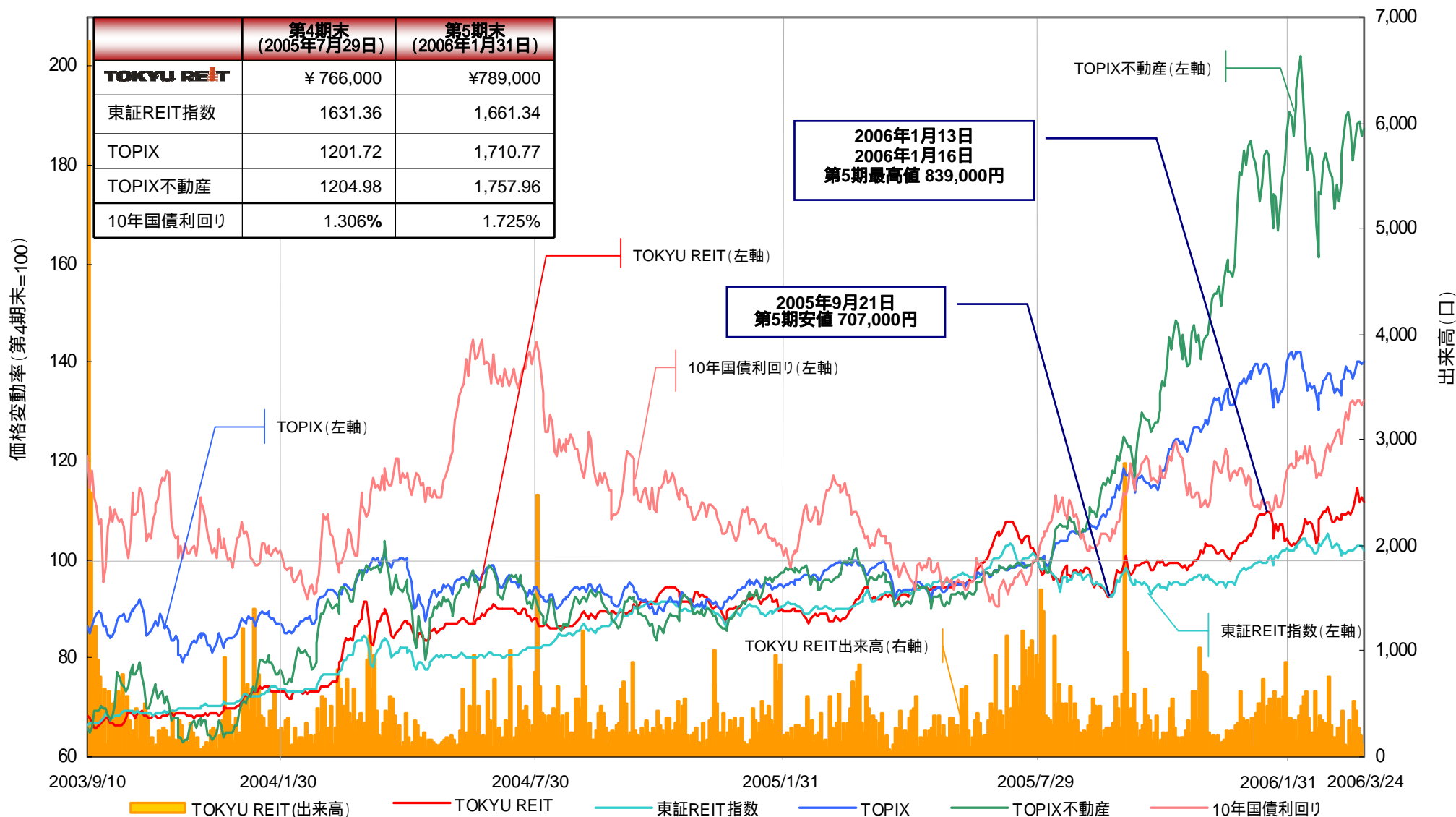
<参考>

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	13,040	12,930	12,800	12,760	
	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	8,660	8,500	8,480	8,530	
	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	9,370	9,290	9,320	9,250	
	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	8,410	8,390	8,490	8,420	
	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	8,370	8,300	8,200	8,090	
	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	10,770	10,710	10,720	10,760	
	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	9,760	9,960	9,950	9,610	
	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	9,600	9,650	9,450	9,490	
	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	10,190	10,320	10,510	10,060	
	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	9,000	8,890	8,770	8,740	
	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	9,900	9,780	9,940	9,880	9,830	9,850
	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	9,190	9,270	9,250	9,540	
	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	9,720	9,690	9,590	9,620	
	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	9,110	9,240	9,030	8,780	
	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	8,590	8,770	8,900	8,880	
	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	9,650	9,710	9,590	9,540	
	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	8,700	8,430	8,320	8,350	

(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

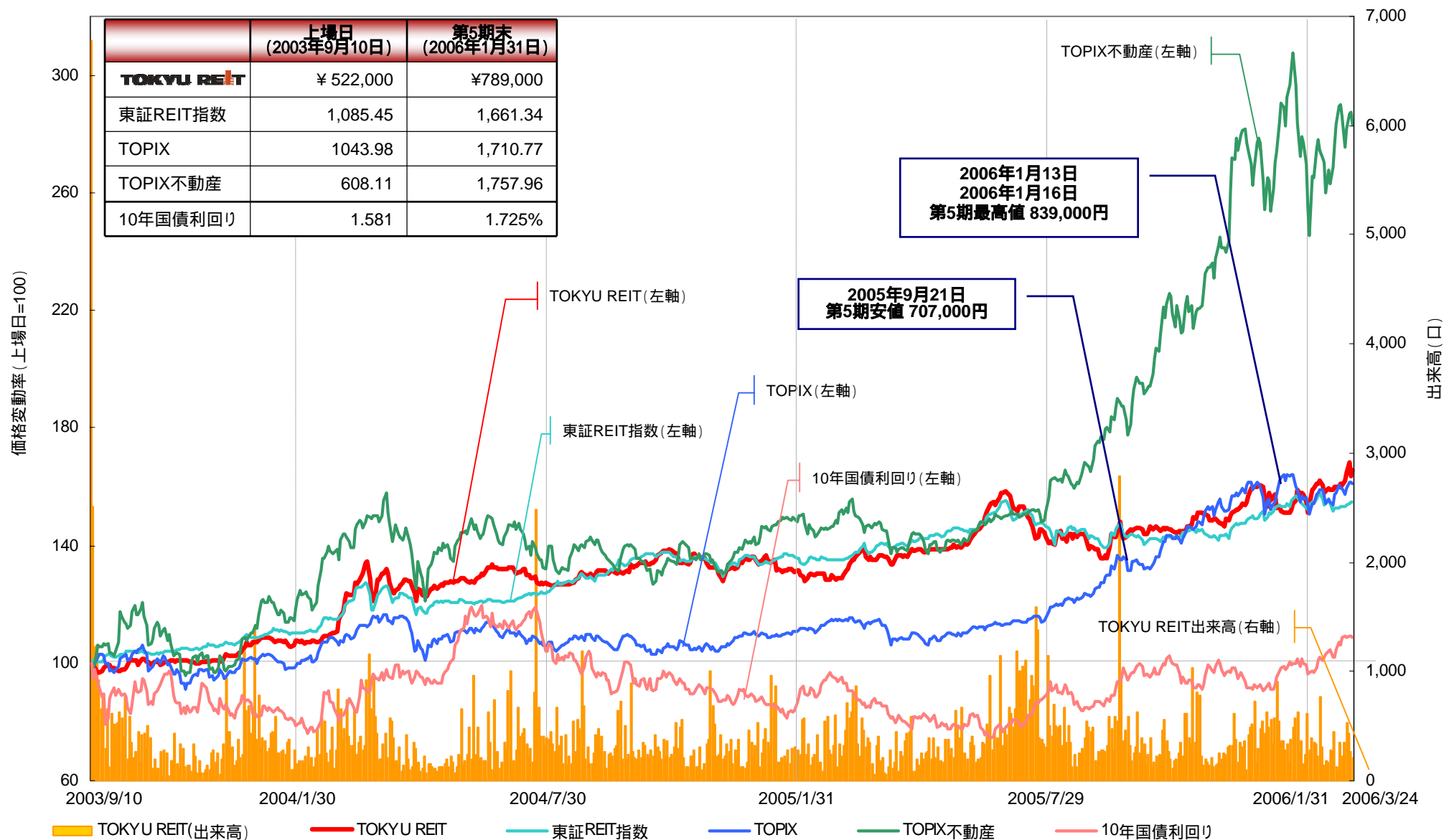
本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保障するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。

投資口価格の推移 (第4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)

	上場日 (2003年9月10日)	第5期末 (2006年1月31日)
TOKYU REIT	¥ 522,000	¥789,000
東証REIT指数	1,085.45	1,661.34
TOPIX	1043.98	1,710.77
TOPIX不動産	608.11	1,757.96
10年国債利回り	1.581	1.725%



月別出来高及び売買回転率

項目	市場		市場計	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							
	□	□	□	□	□	%	□	%	
2003年									
9月	16,637	2,280	18,917	520	19,437	97.32%	98,000	19.83%	9/10上場
10月	7,903	1,565	9,468	2,398	11,866	79.79%	98,000	12.11%	
11月	3,425	470	3,895	445	4,340	89.75%	98,000	4.43%	
12月	5,232	514	5,746	2,243	7,989	71.92%	98,000	8.15%	
2004年									
1月	9,985	636	10,621	4,110	14,731	72.10%	98,000	15.03%	
2月	4,314	295	4,609	1,198	5,807	79.37%	98,000	5.93%	
3月	9,291	730	10,021	1,975	11,996	83.54%	98,000	12.24%	
4月	9,066	399	9,465	2,779	12,244	77.30%	98,000	12.49%	
5月	2,668	643	3,311	881	4,192	78.98%	98,000	4.28%	
6月	6,436	550	6,986	4,300	11,286	61.90%	98,000	11.52%	
7月	7,736	267	8,003	3,347	11,350	70.51%	98,000	11.58%	
8月	10,744	1,791	12,535	3,054	15,589	80.41%	140,000	11.14%	8/3時価発行増資
9月	7,330	2,996	10,326	3,733	14,059	73.45%	142,000	9.90%	
10月	6,489	1,548	8,037	2,141	10,178	78.96%	142,000	7.17%	
11月	5,527	3,454	8,981	2,654	11,635	77.19%	142,000	8.19%	
12月	6,705	2,303	9,008	4,377	13,385	67.30%	142,000	9.43%	
2005年									
1月	7,114	2,183	9,297	7,002	16,299	57.04%	142,000	11.48%	
2月	5,182	1,485	6,667	5,742	12,409	53.73%	142,000	8.74%	
3月	9,557	4,382	13,939	1,868	15,807	88.18%	168,700	9.37%	
4月	4,668	2,194	6,862	3,419	10,281	66.74%	168,700	6.09%	
5月	4,840	848	5,688	815	6,503	87.47%	168,700	3.85%	
6月	8,121	2,081	10,202	3,600	13,802	73.92%	168,700	8.18%	
7月	13,510	1,634	15,144	4,199	19,343	78.29%	168,700	11.47%	
8月	12,419	1,862	14,281	2,656	16,937	84.32%	168,700	10.04%	8/2時価発行増資
9月	9,832	2,114	11,946	1,704	13,650	87.52%	168,700	8.09%	
10月	6,670	1,309	7,979	1,263	9,242	86.33%	168,700	5.48%	
11月	8,301	1,680	9,981	2,755	12,736	78.37%	168,700	7.55%	
12月	5,355	1,574	6,929	2,340	9,269	74.75%	168,700	5.49%	
2006年									
1月	8,909	2,153	11,062	1,976	13,038	84.84%	168,700	7.73%	
2月	8,155	1,762	9,917	1,366	11,283	87.89%	168,700	6.69%	
合計	232,121	47,702	279,823	80,860	360,683	77.58%	133,397	270.38%	