

TOKYU REIT

第1期
(2004年1月期)
決算説明資料

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

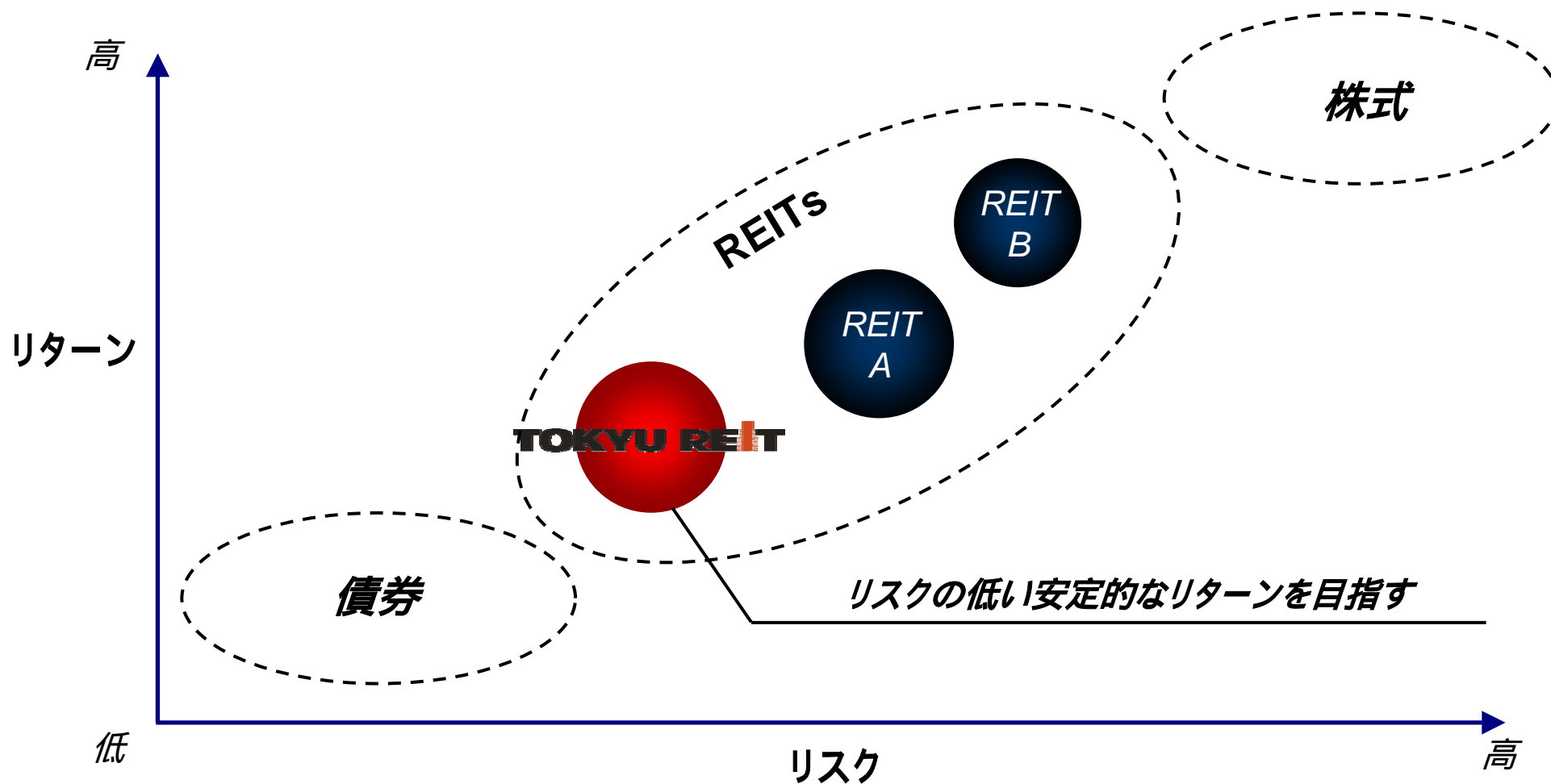
当資料は情報の提供のみを目的としており、東急リアル・エステート投資法人の発行する有価証券の取引の勧誘を目的とするものではありません。

- 本投資法人の特徴と投資方針
- 運用報告
- 第1期決算報告
- 当社の視点



本投資法人の特徴と投資方針

REITはミディアムリスク・ミディアムリターンの特性を有する



“成長性”を加速する投資戦略

成長力のある東京都心・東急沿線地域への投資

東急グループ各社との協働体制

東急沿線地域の付加価値向上による成長

“安定性”を確保するポートフォリオ

用途分散と地域限定

バランスのとれたテナントの長期契約化

低リスク・安定リターンを指向した投資基準

“透明性”を担保するファンドストラクチャー

利益相反対策ルールの策定

第三者による複階層チェック

積極的な取引内容の開示

■成長性のある地域への投資

- 首都圏
(主として東京都心及び東急沿線地域)

■リスクが低く競争力のある物件

- 1物件当たり最低投資規模：40億円
- 大規模オフィスビル：延床面積：>5,000m²

■妥当な価格での取得・クオリティの高いポートフォリオ構築

- 用途別投資比率：オフィス 60% vs. 商業施設 40%

■東急グループ各社との協働(コラボレーション)



投資リターンの成長性・安定性

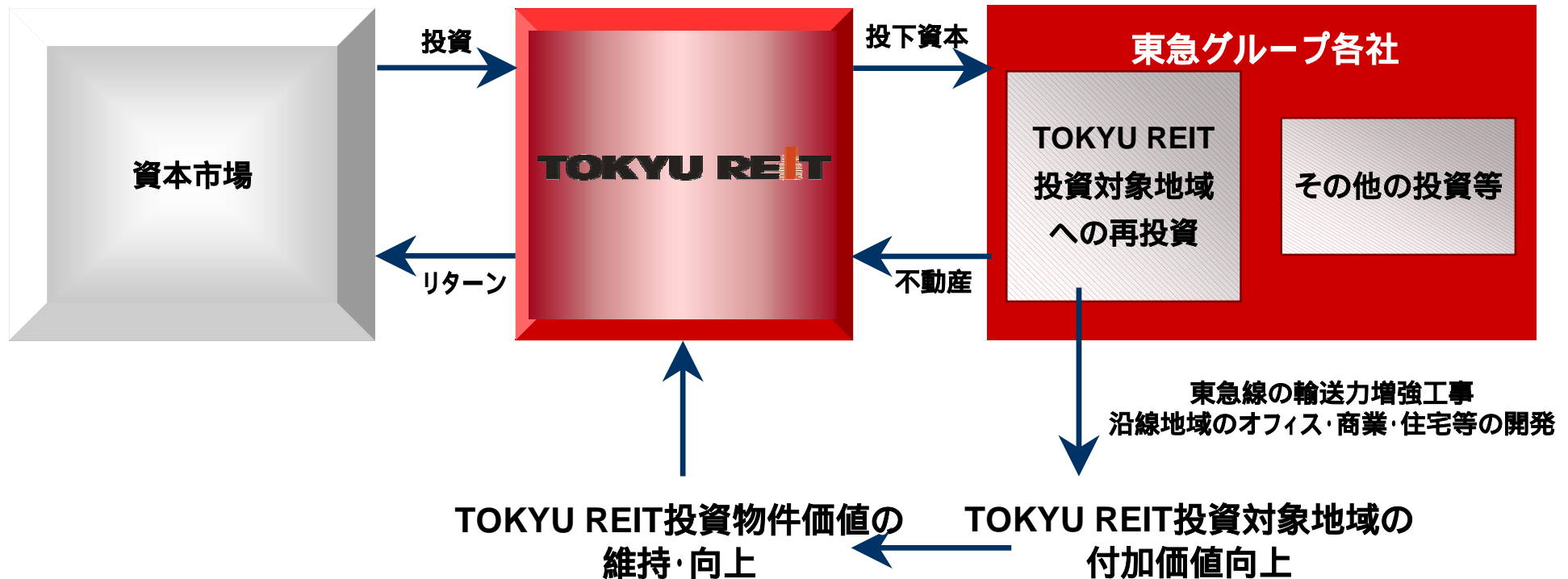
■ファンドマネジャーとして受託者(Fiduciary)意識と責任を徹底

- 第三者による複階層チェック
- 積極的な取引内容の開示



透明なファンドストラクチャー

TOKYU REIT投資資金の循環再投資モデル



TOKYU REIT

運用報告

運用報告と今後の取組み

		達成できた事項	直面した課題	今後の取組み
成長性	外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2 物件 (298億円) 追加取得 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 更なる追加取得 ■ ウェアハウジング機能の活用
	内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ リーシング <ul style="list-style-type: none"> ● 稼働率向上: 世田谷ビジネススクエア ● 稼働率維持: TOKYU REIT表参道スクエア ■ 経費削減 <ul style="list-style-type: none"> ● ビルメンテナンスコスト ● キャベックスコントロール 	<ul style="list-style-type: none"> ■ TOKYU REIT表参道スクエアのテナント退去 	<ul style="list-style-type: none"> ■ TOKYU REIT赤坂檜町ビル・及びりそな・マルハビルのリーシング ■ 売上歩合賃料契約の導入 ■ 更なる経費削減
安定性	物件	<ul style="list-style-type: none"> ■ ポートフォリオクオリティの向上 <ul style="list-style-type: none"> ● 長期契約比率向上 ● ポートフォリオ PMLの改善 ● 都心比率向上 		
	ファイナンス	<ul style="list-style-type: none"> ■ 追加短期借入 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 長期固定化の促進 ■ 満期分散化 ■ 多様な資金調達手段の確保 (格付取得含む)
透明性	ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ■ 活発な機関運営 ■ 利益相反対策ルール of 着実な実行 		
	開示・IR	<ul style="list-style-type: none"> ■ ウェブサイト開設 ■ 積極的なIR活動 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 積極的な開示 <ul style="list-style-type: none"> ● ウェブサイト情報の充実 ● 広範な投資家層へのIR



2物件 (298億円) 追加取得 (2004年3月1日時点)

りそな・マルハビル

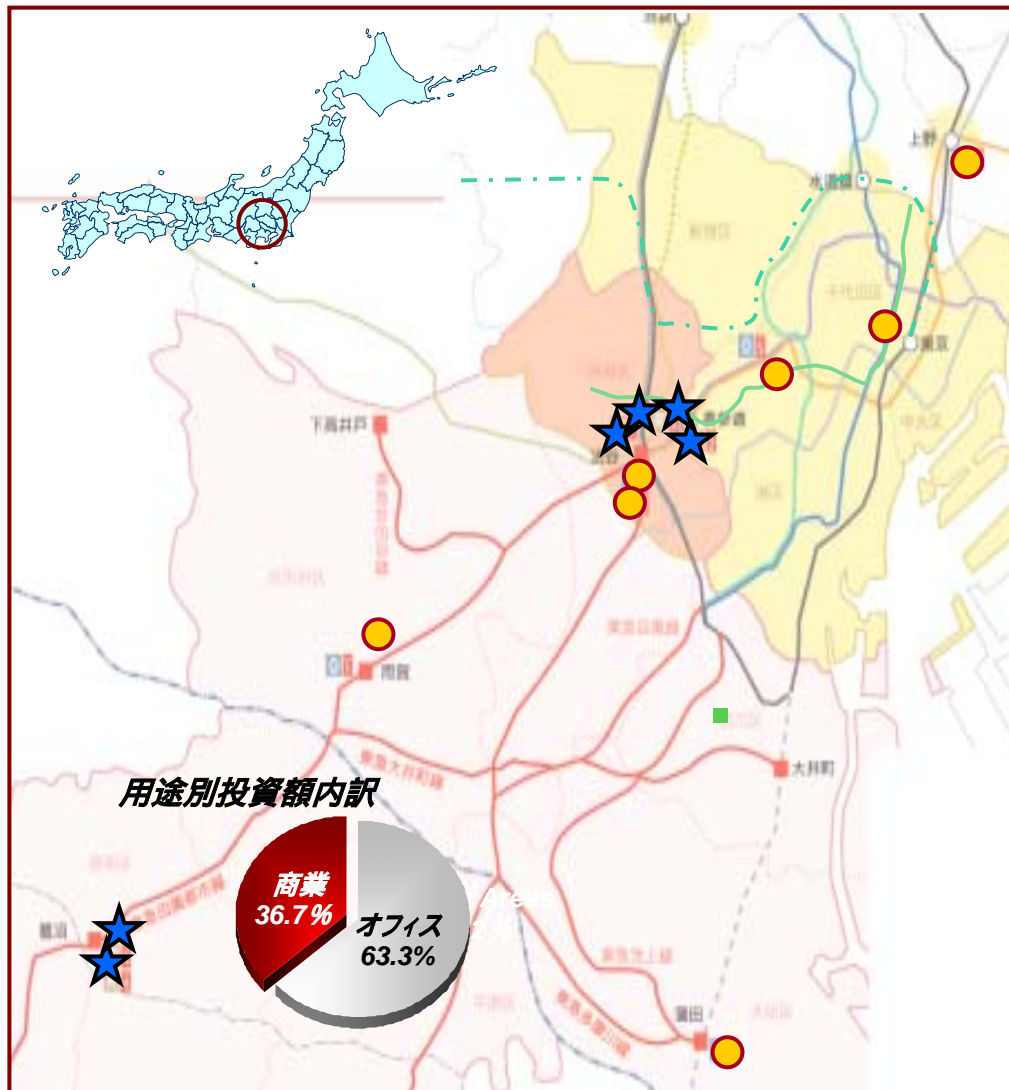


TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア



立地	大手町: 東京の業務中枢地区	渋谷中心部: 都心でも有数の商業集積地
主なテナント		
特徴	稼働率: 78% / 築年数: 25年 空室の2フロアをリニューアル工事 (設備投資額: 3億1,000万円以上) 長期契約	長期契約
元所有者	第三者	東急グループ各社

2004年3月1日時点



商業施設



QFRONT



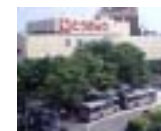
レキシントン青山



TOKYU REIT
表参道スクエア



TOKYU REIT
渋谷宇田川町スクエア



東急鷺沼ビル



第2東急鷺沼ビル

オフィス



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



りそな・マルハビル



東京日産
台東ビル



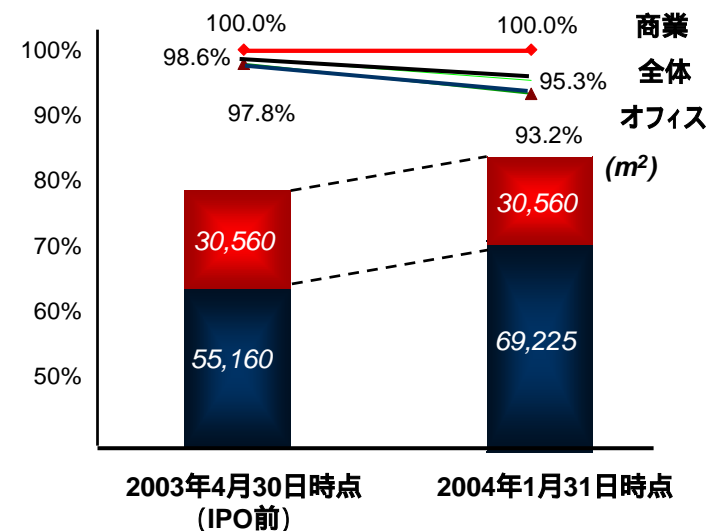
TOKYU REIT
赤坂榎町ビル



TOKYU REIT
蒲田ビル

リーシング

- ポートフォリオ稼働率: 95.3%に低下
(2004年1月31日時点)
 - りそな・マルハビルの取得による
 - IPO時取得の11物件は98.0%の高稼働率を維持
- 個別物件の稼働率向上
 - 世田谷ビジネススクエア: 93.9% (IPO時)
 - ➔ 94.8% (2004年1月31日時点)
 - TOKYU REIT表参道スクエア: 退去テナントの早期代替
- りそな・マルハビル、TOKYU REIT赤坂檜町ビルのリーシング活動
- 商業施設における売上歩合賃料契約の導入

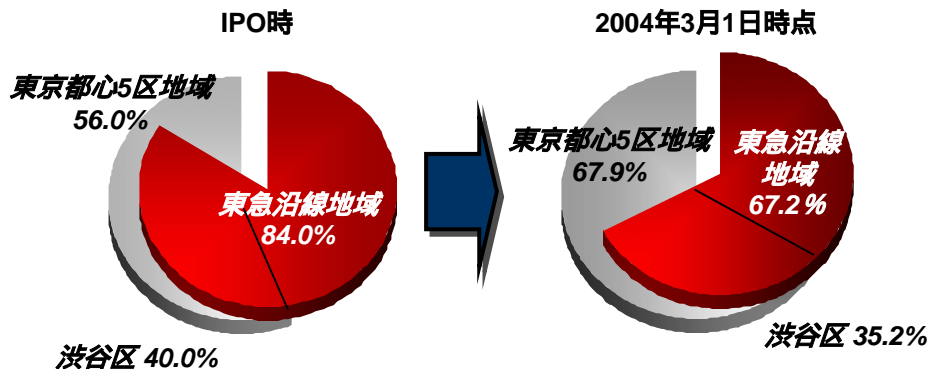


経費削減

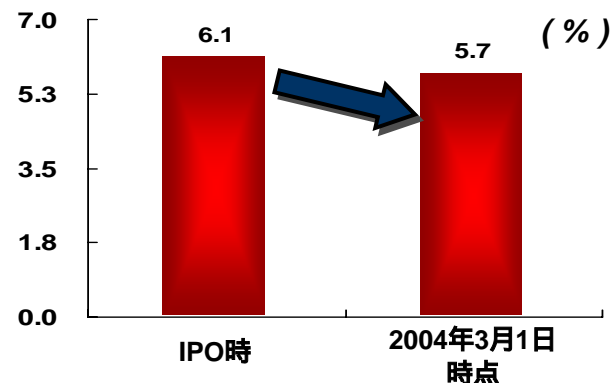
- ビルメンテナンスコストの削減: 3.2% (ポートフォリオ全体)
- 設備投資額の削減
 - コンストラクション・マネジメント能力の活用

ポートフォリオ・クオリティの向上 (1)

首都圏限定



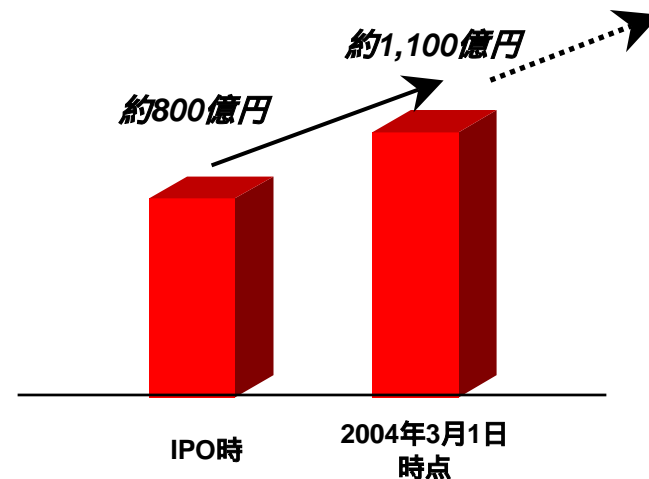
ポートフォリオPML



平均投資規模



ポートフォリオ規模

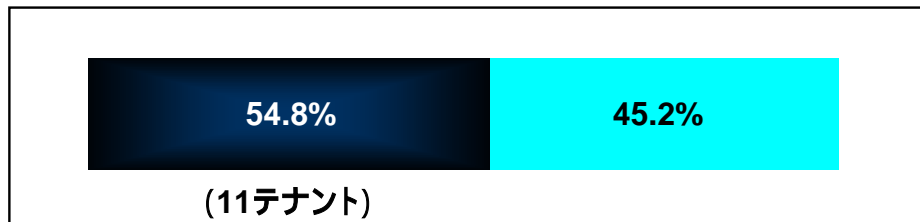


* IPO時: 11物件(うちオフィス6物件)に基づく / 2004年3月1日時点: 13物件(うちオフィス7物件)

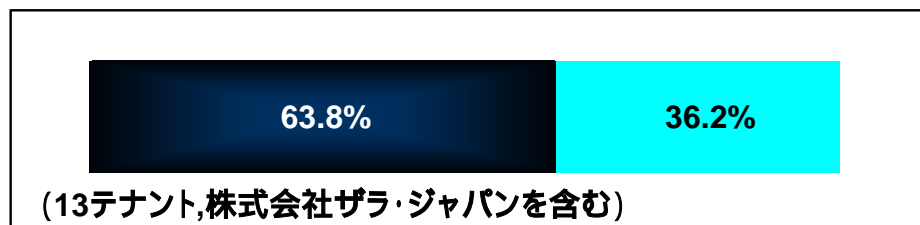
ポートフォリオ・クオリティの向上 (2)

長期契約比率の向上*

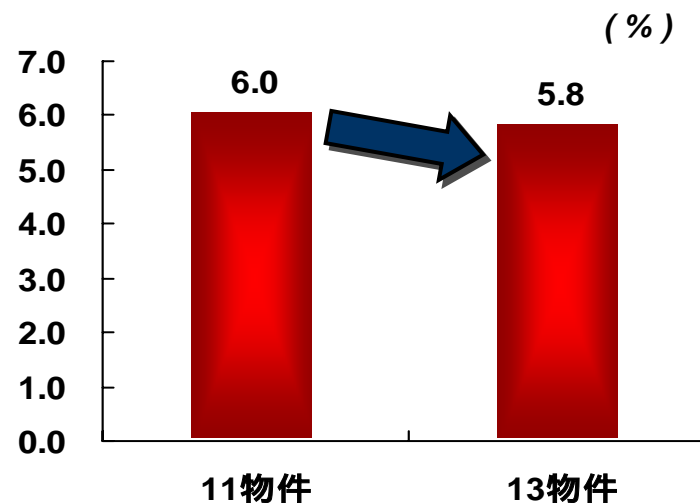
IPO時



2004年1月31日時点



加重平均 直接利回り (NOIベース)



* 長期契約テナント: 2003年2月1日を起点として契約残存期間が5年以上のテナント

■ 借入

2004年3月11日時点

ローン1	借入先	借入金 (百万円)	借入実行日	返済期限	適用金利	担保
ローン1	住友信託銀行 中央三井信託銀行 東京三菱銀行 みずほコーポレート銀行 三菱信託銀行	15,700	2003/9/11	2004/9/11	0.68%	有
ローン2		17,000	2003/9/11	2004/9/11	0.68%	
ローン3		24,000	2004/1/15	2004/9/11	0.88%	
ローン4		5,500	2004/3/1	2004/9/11	0.889%	
合計		62,200			0.78% (加重平均金利)	

■ 財務戦略

➤ デットファイナンス

- ◆ 低コスト調達及び機動性の確保
- ◆ リスクヘッジ (金利上昇リスク・リファイナンスリスク)
- ◆ 柔軟性の確保

➤ エクイティファイナンス

- ◆ 希薄化へ配慮した機動的な追加発行



- ◆ 長期・固定金利
- ◆ 満期の分散化
- ◆ 資金調達先の多様化 (格付取得含む)



第1期決算報告

第1期(2004年1月期)損益計算書

(単位:百万円)

科 目	第1期 (H16年1月期)		平成15年12月18日発表 第1期業績予想		比較増減 金額
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
不動産賃貸事業収益	2,896	100.0%	2,858	100.0%	38
賃貸事業収入	2,630	90.8%	2,614	90.3%	16
賃料収入(共益費収入含む)	2,295	79.2%	2,287	79.0%	8
月極駐車場収入	65	2.2%	62	2.2%	3
その他賃料収入	269	9.3%	265	9.1%	4
その他の賃貸事業収入	265	9.2%	244	8.4%	21
付帯収益	237	8.2%	226	7.8%	11
その他雑収入	28	1.0%	19	0.6%	9
賃貸事業費用	1,163	40.2%	1,193	41.2%	-30
諸経費	696	24.0%	725	25.0%	-29
水道光熱費	282	9.7%	291	10.1%	-9
外注委託費	244	8.4%	243	8.4%	1
プロパティ・マネジメント報酬	69	2.4%	69	2.4%	0
修繕費	18	0.6%	33	1.2%	-15
公租公課	0	0.0%	0	0.0%	0
損害保険料	9	0.3%	9	0.3%	0
その他賃貸事業費用	72	2.5%	80	2.7%	-8
減価償却費	466	16.1%	468	16.2%	-2
賃貸事業利益	1,733	59.8%	1,666	57.5%	67
販売費及び一般管理費	246	8.5%	248	8.6%	-2
うち資産運用報酬	189	6.5%	185	6.4%	4
営業利益	1,486	51.3%	1,417	48.9%	69
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	-0
営業外費用	555	19.2%	555	19.2%	-0
支払利息	99	3.4%	125	4.3%	-26
新投資口発行費	254	8.8%	260	9.0%	-6
投資口公開関連費用	47	1.6%	45	1.6%	2
創業費	52	1.8%	55	1.9%	-3
その他営業外費用	101	3.5%	70	2.4%	31
経常利益	930	32.1%	863	29.8%	67
税引前当期純利益	930	32.1%	863	29.8%	67
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	1	0.0%	0
法人税等調整額	-0	-0.0%	0	0.0%	-0
当期純利益	929	32.1%	862	29.8%	67
一口当たり分配金(円)	9,488		8,800		688

・基準内空調費 140
・QFRONT壁面賃料 102

・時間貸駐車場収入 14

・内部増床及び新規テナント契約による増加
・保守的契約改訂見込み未実現による増加

・基準外空調費収入増加 21
・冷夏の影響による水道光熱費収入の減少 7

・売主との工事代金精算(両建計上)

・冷夏の影響による減少

・工事金額減少 14

・借入に係るアップフロントフィー一括費用処理 41

第1期(2004年1月期)貸借対照表

(単位:百万円)

・現金及び預金	1,893
・信託現金及び信託預金	10,208
・未収消費税等	1,336

・信託建物	26,657
・信託構築物	432
・信託機械及び装置	134
・信託工具器具及び備品	88
・信託土地	76,676
・信託差入敷金保証金	875

科目	第1期期末 (H16年1月31日)			
	決算	12/18予想	比較増減	9/10発表
資産合計	118,461	117,432	1,029	91,727
流動資産	13,572	12,627	945	10,673
固定資産	104,889	104,805	84	81,054
負債合計	67,414	66,452	962	40,784
短期借入金	56,700	56,700	0	32,700
預り敷金保証金	9,257	9,208	49	8,084
その他の負債	1,457	544	913	0
出資合計	51,047	50,980	67	50,943
出資総額	50,118	50,118	0	50,118
当期末処分利益	929	862	67	825

期末時点LTV

有利子負債 / 総資産	47.9%	48.3%	0.4%	35.6%
有利子負債 / 期末算定価額	55.0%	55.0%	0.0%	40.7%

第1期(2004年1月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	第1期 (H16年1月期)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,379
税引前当期純利益	931
減価償却費	467
その他	-19
投資活動によるキャッシュ・フロー	-104,479
有形固定資産の取得による支出	-104,469
預り敷金保証金の収入・支出	9,257
差入敷金保証金の収入・支出	-884
使途制限付信託預金の預入による支出	-8,383
財務活動によるキャッシュ・フロー	106,818
短期借入金の借入・返済	56,700
投資口発行による収入	50,118
現金及び現金同等物の増加・減少額	3,718
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	3,718

用途別物件別事業収支

(単位:千円)

	商業施設						オフィス								合計
	QFRONT	レキシントン 青山	TOKYU REIT 表参道スクエア	東急 鷺沼ビル	第2東急 鷺沼ビル	小計	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 赤坂檜町ビル	TOKYU REIT 蒲田ビル	りそな・ マルハビル	小計	
不動産賃貸事業収益	454,837	124,248	149,315	242,960	50,461	1,021,821	990,771	132,884	181,634	185,103	108,576	224,206	51,372	1,874,550	2,896,372
賃貸事業収入	417,736	118,310	138,025	242,960	48,251	965,283	872,943	132,884	173,810	163,797	93,465	177,350	51,245	1,665,497	2,630,780
その他の賃貸事業収入	37,100	5,938	11,290	-	2,210	56,538	117,827	-	7,824	21,306	15,111	46,856	126	209,053	265,591
賃貸事業費用	148,736	18,376	16,323	21,511	5,886	210,834	323,679	10,171	19,585	39,821	25,190	58,617	8,605	485,670	696,504
水道光熱費	29,869	7,332	8,212	-	2,217	47,631	163,121	-	7,858	14,708	9,969	37,505	1,726	234,889	282,521
外注委託費	54,047	3,211	3,581	11,957	1,249	74,047	111,643	6,959	7,850	18,532	6,674	14,782	4,405	170,847	244,895
プロパティ・ マネジメント報酬	14,737	2,641	3,088	2,658	1,123	24,249	30,400	1,328	2,556	3,395	2,362	3,661	1,076	44,783	69,033
修繕費	152	81	354	4,586	800	5,974	6,290	745	372	381	4,900	90	-	12,780	18,754
公租公課	0	-	-	-	0	0	-	0	0	5	-	-	40	45	46
損害保険料	1,042	113	168	521	106	1,953	3,978	592	489	887	196	897	85	7,128	9,081
その他賃貸事業費用	48,887	4,995	918	1,786	388	56,976	8,244	544	457	1,911	1,086	1,679	1,271	15,195	72,172
減価償却費 控除前利益 (NOI)	306,100	105,871	132,991	221,449	44,575	810,987	667,092	122,713	162,049	145,282	83,386	165,589	42,767	1,388,879	2,199,866
減価償却費	50,932	5,684	8,479	21,815	6,801	93,713	224,288	24,697	20,311	40,915	11,578	42,740	8,545	373,078	466,791
不動産賃貸事業利益	255,167	100,187	124,511	199,633	37,773	717,273	442,803	98,015	141,737	104,366	71,808	122,848	34,221	1,015,801	1,733,074
資本的支出額	1,018	-	-	7,727	-	8,745	1,674	2,440	567	2,268	26,103	4,579	-	37,631	46,376
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	33,880,000	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	23,260,000	69,680,000	103,560,000
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	28,311,260	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	47,751,160	76,062,420
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	5,568,740	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	1,791,000	21,928,840	27,497,580
期末算定価額	15,100,000	4,840,000	5,450,000	7,150,000	1,290,000	33,830,000	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	22,800,000	69,220,000	103,050,000
期末貸借対照表計上額	15,079,309	4,802,755	5,769,461	6,930,711	1,289,484	33,871,721	22,269,183	4,651,496	6,615,160	4,428,796	3,592,514	4,697,075	23,876,105	70,130,332	104,002,054
信託土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	28,364,313	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	48,311,568	76,675,881
上記信託土地以外の 信託不動産等	2,932,229	317,252	472,515	1,484,095	301,314	5,507,408	11,187,395	1,676,976	1,381,865	2,505,851	642,215	2,531,444	1,893,015	21,818,764	27,326,172

第2期(2004年7月期) 予想損益計算書

(単位:百万円)

科 目	第2期・予想 (H16年7月期)		第2期・予想 (12/18発表)		比較増減 金額	第1期・実績 (H16年1月期)	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		金額	百分比(%)
不動産賃貸事業収益	4,304	100.0%	4,182	100.0%	123	2,896	100.0%
賃貸事業収入	3,898	90.6%	3,889	93.0%	9	2,630	90.8%
賃料収入(共益費収入含む)	3,473	80.7%	3,466	82.9%	7	2,295	79.2%
月極駐車場収入	81	1.9%	81	1.9%	0	65	2.2%
その他賃料収入	344	8.0%	343	8.2%	1	269	9.3%
その他の賃貸事業収入	406	9.4%	293	7.0%	113	265	9.2%
付帯収益	352	8.2%	271	6.5%	82	237	8.2%
その他雑収入	54	1.2%	23	0.5%	31	28	1.0%
賃貸事業費用	2,092	48.6%	1,965	47.0%	127	1,163	40.2%
諸経費	1,472	34.2%	1,353	32.4%	119	696	24.0%
水道光熱費	442	10.3%	364	8.7%	78	282	9.7%
外注委託費	356	8.3%	358	8.6%	-2	244	8.4%
プロパティ・マネジメント報酬	113	2.6%	108	2.6%	5	69	2.4%
修繕費	115	2.7%	106	2.5%	9	18	0.6%
公租公課	325	7.6%	320	7.7%	5	0	0.0%
損害保険料	14	0.3%	13	0.3%	1	9	0.3%
その他賃貸事業費用	106	2.5%	85	2.0%	21	72	2.5%
減価償却費	620	14.4%	612	14.6%	8	466	16.1%
賃貸事業利益	2,212	51.4%	2,217	53.0%	-5	1,733	59.8%
販売費及び一般管理費	518	12.0%	488	11.7%	30	246	8.5%
うち資産運用報酬	344	8.0%	301	7.2%	43	189	6.5%
営業利益	1,694	39.4%	1,729	41.3%	-35	1,486	51.3%
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0.0%
営業外費用	320	7.4%	355	8.5%	-35	555	19.2%
経常利益	1,374	31.9%	1,374	32.9%	1	930	32.1%
税引前当期純利益	1,374	31.9%	1,374	32.9%	1	930	32.1%
法人税、住民税及び事業税	2	0.1%	2	0.0%	1	1	0.0%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	-0	-0.0%
当期純利益	1,372	31.9%	1,372	32.8%	0	929	32.1%
一口当たり分配金(円)	14,000		14,000			9,488	

第2期予想の前提条件

(運用資産)

第1期取得物件(12物件)ならびに第2期取得物件(TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア)以外に異動(追加取得、売却)はありません。

(営業収益)

決算発表日(2004年3月26日)時点で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。

(営業費用)

本年取得のりそな・マルハビルおよびTOKYU REIT渋谷宇田川町スクエアにかかる固定資産税等につきましては、前所有者と期間按分により精算を行います。当該精算金相当分は取得原価に算入されるため第2期営業期間においては費用計上されません。

(営業外費用)

第2期営業期間中に長期借入金への借り換えを一部見込んでおります。

第2期(2004年7月期)予想貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第2期末予想	第2期末予想(12/18発表)	第2期末予想(9/10発表)	第1期末(実績)
資産合計	124,746	123,817	92,098	118,462
流動資産	13,393	12,540	11,560	13,572
固定資産	111,352	111,277	80,538	104,889
負債合計	73,257	72,327	40,784	67,414
短期借入金	62,200	62,200	32,700	56,700
預り敷金保証金	9,258	9,383	8,084	9,257
その他の負債	1,797	744	0	1,457
出資合計	51,490	51,490	51,314	51,047
出資総額	50,118	50,118	50,118	50,118
当期末処分利益	1,372	1,372	1,196	929

期末時点LTV

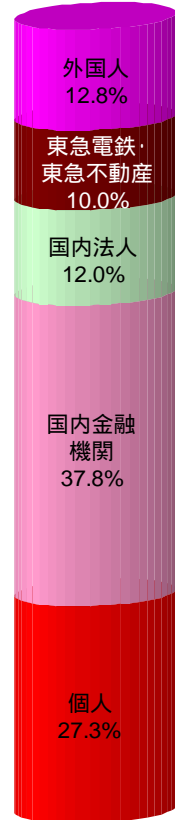
有利子負債 / 総資産	49.9%	50.2%	35.5%	47.9%
有利子負債 / 期末算定価額	56.7%	56.7%	40.7%	55.0%

投資主の分布

2004年1月31日時点

投資口数

合計
98,000 口



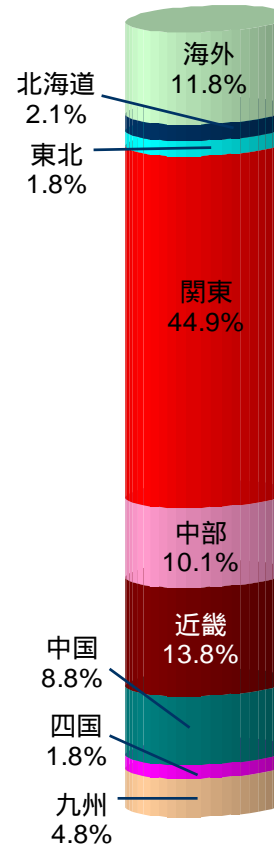
投資主数

合計
11,363 人

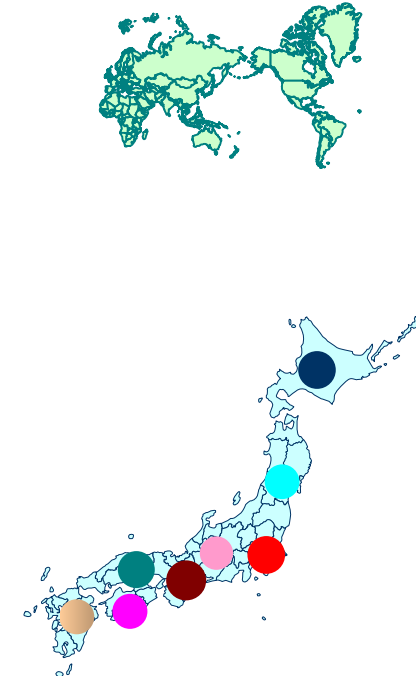


平均
8.6 口 / 人

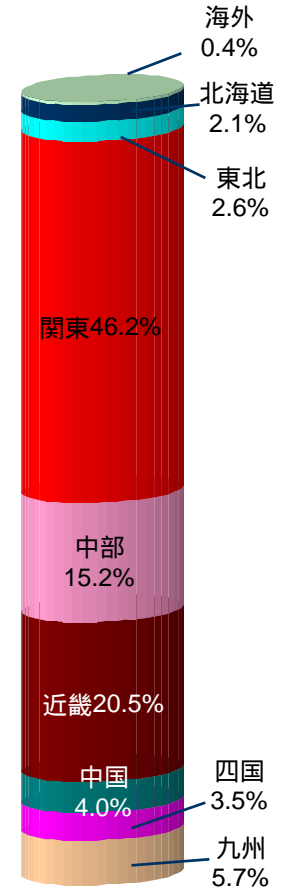
投資口数



地域別分布



投資主数



2004年1月31日時点

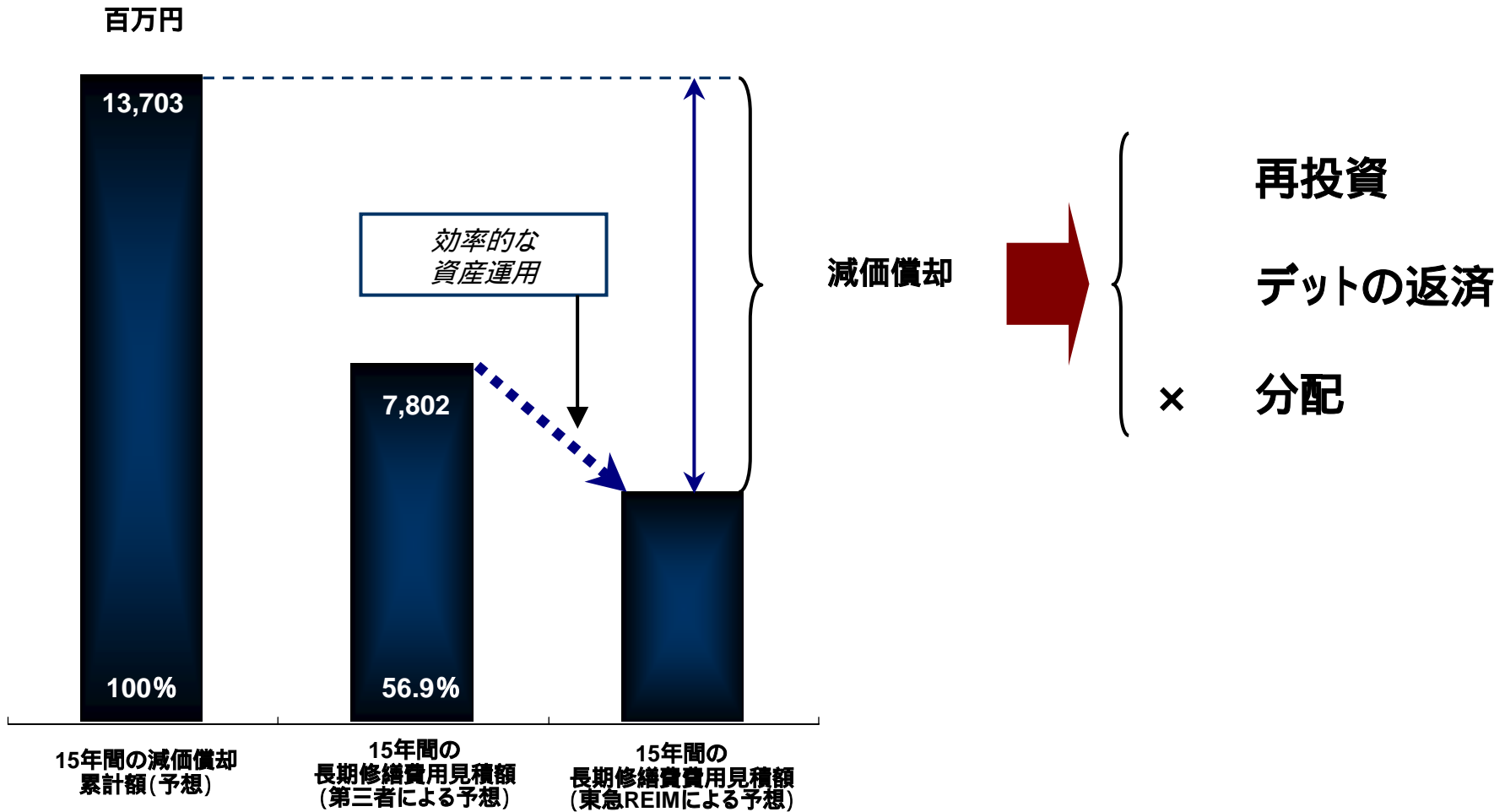
上位20投資主

氏名又は名称	保有口数	保有比率(%)
東京急行電鉄株式会社	5,880	6.00
学校法人川崎学園	5,000	5.10
東急不動産株式会社	3,920	4.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	3,084	3.15
株式会社親和銀行	2,794	2.85
株式会社あおぞら銀行	2,766	2.82
株式会社広島銀行	2,064	2.11
株式会社りそな銀行	2,043	2.08
モルガン・スタンレー アンド カンパニー インク	2,016	2.06
株式会社池田銀行	1,917	1.96
ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口	1,534	1.57
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	1,460	1.49
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	1,394	1.42
資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	1,201	1.23
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エスエル オムニバス アカウト	1,090	1.11
株式会社北洋銀行	1,000	1.02
バンク オブ バミューダ ガンジー リミテッド アトランティス ジャパン グロース ファンド	1,000	1.02
株式会社八十二銀行	960	0.98
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイエル	959	0.98
ピクテ アンド シエ	947	0.97
合計	43,029	43.92

TOKYU REIT

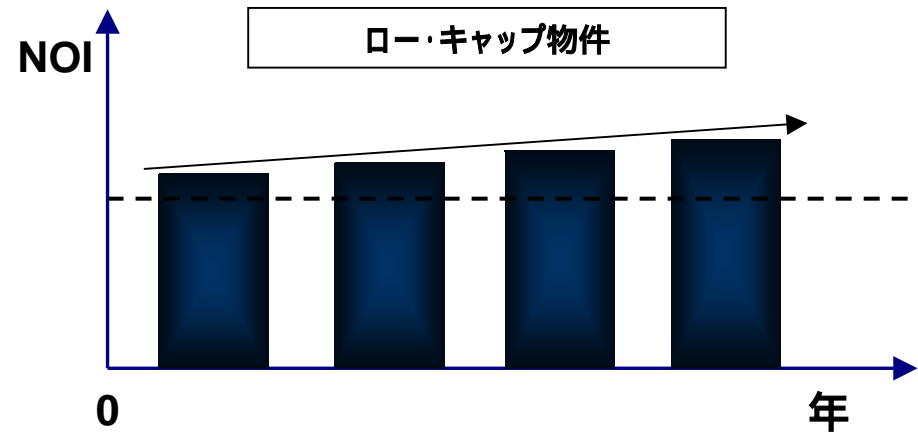
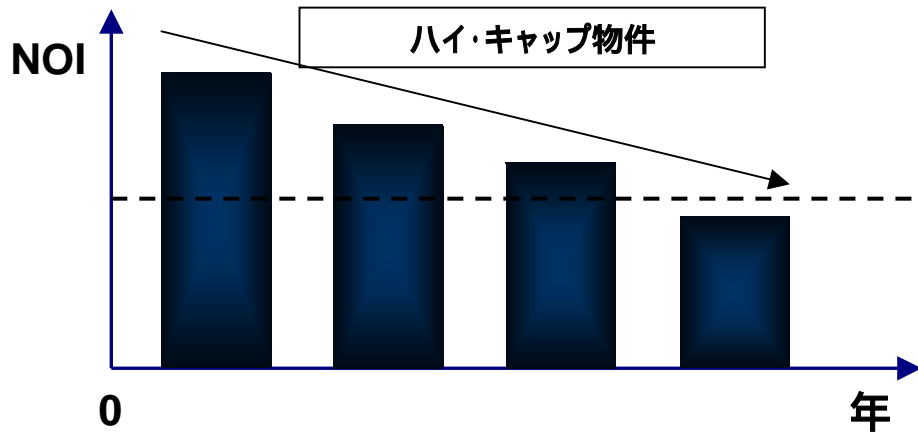
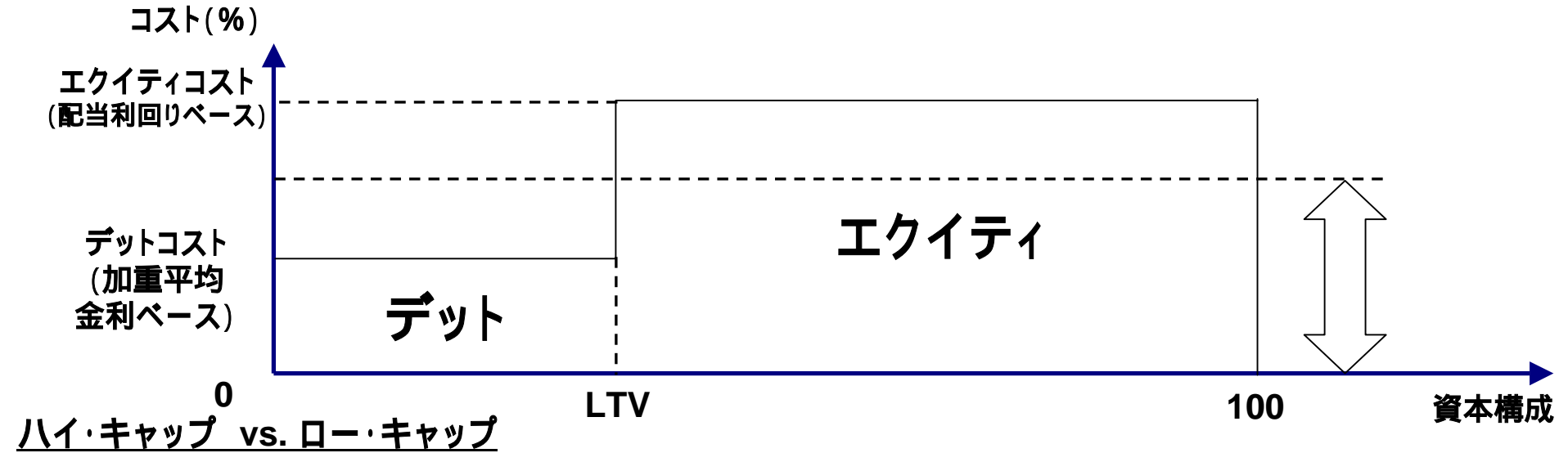
当社の視点

長期修繕費用と減価償却累計見積額とのバランス

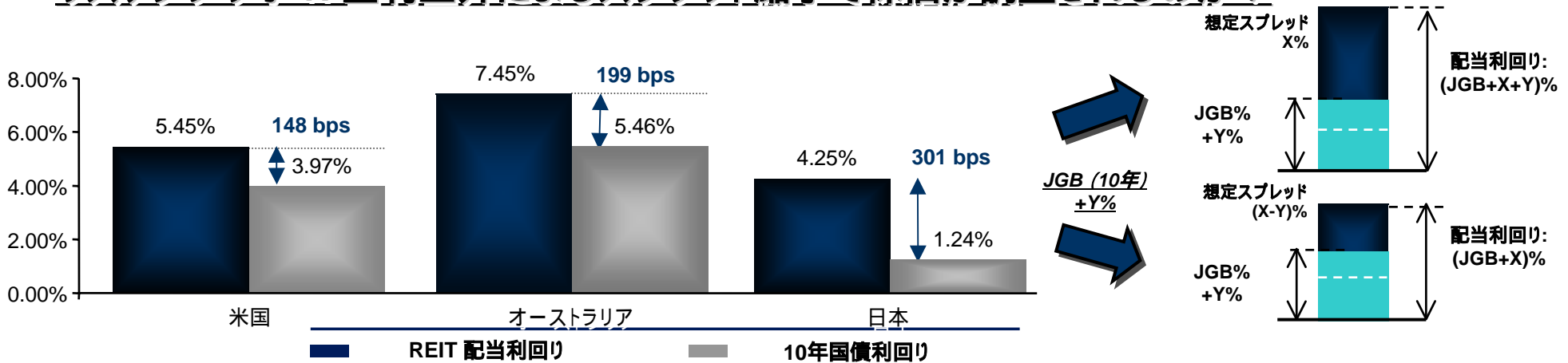


平均資本コストと投資リターン

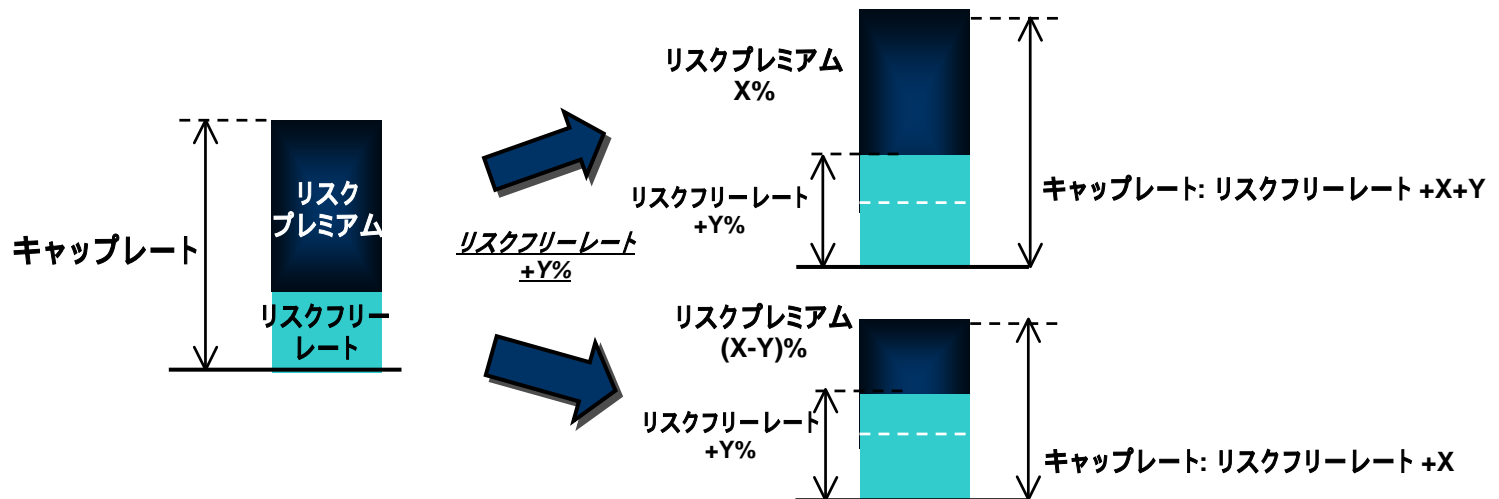
平均資本コスト計算概念



■ リスクシナリオ 1: 金利上昇によるスプレッド縮小で株価が調整されるのか？



■ リスクシナリオ 2: 金利上昇によりキャップレートが上昇し株価が調整されるのか？



- リスクシナリオ 3: 個別銘柄要因
 - TOKYU REITのソリューション
 - ◆ 首都圏立地の競争力ある物件への投資
 - ◆ 商業施設へのフォーカスによるアップサイドポテンシャルの取込
 - ◆ 借入金の安定化
 - ▶ 長期固定金利
 - ▶ 低コスト調達及び調達先多様化のための格付取得



Appendix

期 別			第1期 自 平成15年6月20日 至 平成16年1月31日 (226日)	
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	2,896
		営業利益	百万円	1,486
		経常利益	百万円	930
		当期純利益	百万円	929
	事業収支	不動産賃貸事業収益 (a)	百万円	2,896
		不動産賃貸事業費用 (b)	百万円	1,163
		(うち減価償却費) (c)	百万円	(466)
		賃貸NOI (Net Operating Income) (a)-(b) + (c)	百万円	2,199
	資金収支	FFO (Funds from Operation) (注2) (d)	百万円	1,396
		資本的支出額 (e)	百万円	46
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (d)-(e)		百万円	1,350	
財産等の状況	貸借対照表	総資産額 (f)	百万円	118,460
		有利子負債額 (g)	百万円	56,700
		純資産額 (h)	百万円	51,047
		出資総額	百万円	50,117
	ポートフォリオ	不動産等の取得価額 (注3)	百万円	103,560
		不動産等の貸借対照表計上額 (注3)	百万円	104,002
		不動産等の期末算定価額 (i) (注3)	百万円	103,050
		期末物件数	件	12
		総賃貸可能面積	m ²	99,784.28
		期末稼働率 (注4) (注5)	%	95.3
その他	分配	分配総額	百万円	929
		配当性向 (注6)	%	99.9
	一口当たりの情報	発行済投資口数	口	98,000
		1口当たり純資産額	円	520,891
		1口当たり分配金額	円	9,488
	経営指標	総資産経常利益率(年換算) (注5) (注7)	%	2.3
		自己資本利益率(年換算) (注5) (注8)	%	4.7
		自己資本比率 (h) / (f) (注5)	%	43.1
		総資産有利子負債比率 (g) / (f) (注5)	%	47.9
		期末算定価額有利子負債比率 (g) / (i) (注5)	%	55.0
期中平均投資口価格 (注9)	円	530,828		

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却
なお、当期はその他不動産関連償却を発生しておりません。

(注3) 「不動産等」は、不動産信託受益権の総資産から当該資産で保有している金銭等を差引いた実質不動産の保有に相当する部分を記載しております。以下同じです。

(注4) 「稼働率」は、期末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しております。

(注5) 小数点以下第2位を四捨五入により記載しております。

(注6) 小数点以下第2位を切捨てにより記載しております。

(注7) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 実質運用日数
なお、期首の貸借対照表計上額には、平成15年9月11日の借入れまで含めるために、実質的な運用開始日(同月10日)時点での金額に当該借入金を加味した金額を使用しております。また、当期は平成15年9月10日より運用を開始したため、実質的な運用日数144日により年換算した数値を記載しております。以下同じです。

(注8) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 実質運用日数

(注9) 本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期中平均価格(終値)であります。

■ 東急グループ各社との取引における自主ルール策定と複階層チェックによる利益相反回避策

利益相反対策ルールの策定

東急グループ各社との取引に関する事前の自主ルール策定

物件の取得・売却

- 取得価格 鑑定評価額 売却価格
- 鑑定評価額に対するセカンドオピニオン取得

プロパティ・マネジメント

- フィーオピニオン取得
- パフォーマンスチェック

物件の賃貸

- 市場水準での適正な条件設定
- 賃貸条件の積極的開示



複階層チェック

運用会社レベル

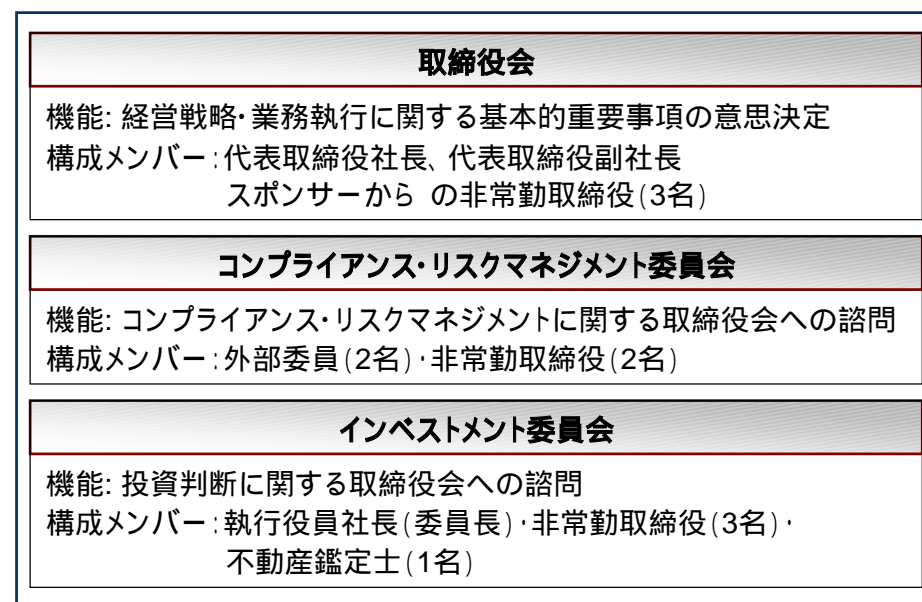
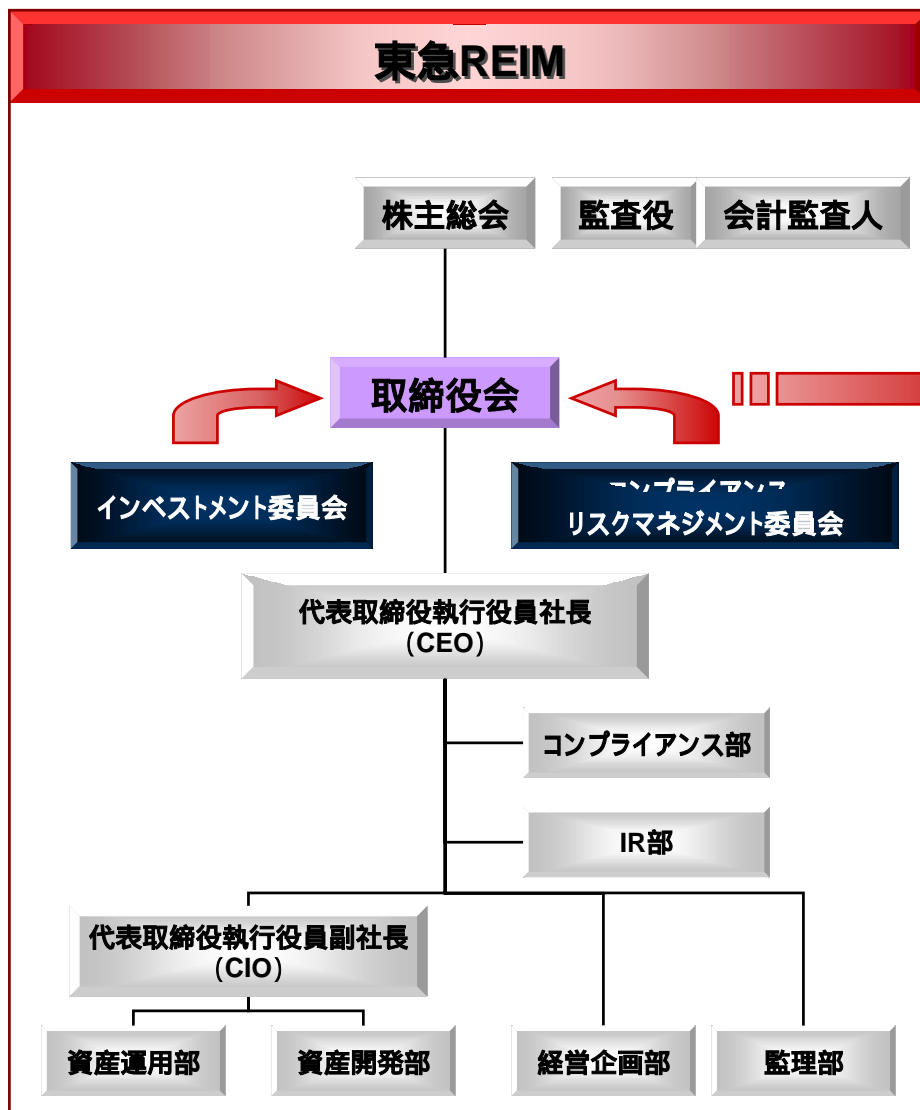
- 第三者(監査法人)が手続の履行を確認し、取締役会及びコンプライアンス部長に提出

投資法人レベル

- 役員会(独立した監督役員2名のみ)による取引前の事前承認



ルールと取引内容の積極的・タイムリーな開示



各種会議体運用状況

(単位:開催回数)

種別		2003年						2004年			合計	
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月		3月見込
投資法人	投資主総会	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	役員会	2	6	2	3	2	2	3	2	4	3	29
運用会社	取締役会	1	3	3	4	2	2	4	2	2	2	25
	インベストメント委員会	4	4	3	6	4	2	3	1	0	2	29
	コンプライアンス・リスクマネジメント委員会	2	5	2	2	2	2	2	2	3	2	24
	利害関係人取引手続履践状況の第三者による確認	0	2 (11物件)	0	0	0	0	3 (2物件)	0	0	0	5

* ()内は確認項目数

利害関係人取引の投資法人役員会承認事項

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

番号	開催月	議題(承認)
1	6月	商標使用許諾契約書締結に係る件
2	7月	保有不動産資産の売買等に関する覚書締結に係る件
3		プロパティ・マネジメント契約締結に係る件(11物件)
4		信託受益権譲渡契約締結に係る件(11物件)
5		個別取引に係る利益相反対策ル - ルの承認に係る件
6		「投資法人の投資口の保有に関する覚書」の締結に係る件
7		「内部者取引防止に関する覚書」の締結に係る件
8		共有者覚書(世田谷ビジネススクエア)に関する前回指摘事項の改善策に係る件
9		広告宣伝計画(交通広告等)の実施に係る件
10		9月
11	11月	東急グル - プ各社への物件の賃貸に関するAUP確認手続の策定に係る件
12		車内動画広告の実施に係る件
13	12月	既締結信託受益権譲渡契約に付帯する譲渡人との精算合意書の締結に係る件
14		TOKYU REIT赤坂檜町ビルの改修工事発注業者承認に係る件
15		渋谷区宇田川町所在の土地建物取得に係る件
16		千代田区大手町所在区分所有建物に関する信託受益権取得に付帯するプロパティ・マネジメント会社の選定及び業務委託に係る件
17	1月	りそな・マルハビルの共用部分に関する管理業務の共同発注に係る件
18	2月	利益相反対策ルールの改訂(追加)に係る件
19		TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア取得に伴うプロパティ・マネジメント契約の締結に係る件
20		TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア取得に伴う精算合意書及び不動産売買契約変更覚書の取交に係る件
21		世田谷ビジネススクエアの精算確定合意書の取交に係る件
22		3月