

TOKYU REIT

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/>



世田谷ビジネススクエア



TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア



りそな・マルハビル



りそな・マルハビル

第2期 (2004年7月期) 決算説明資料



レキシントン青山



QFRONT(キューフロント)



東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)



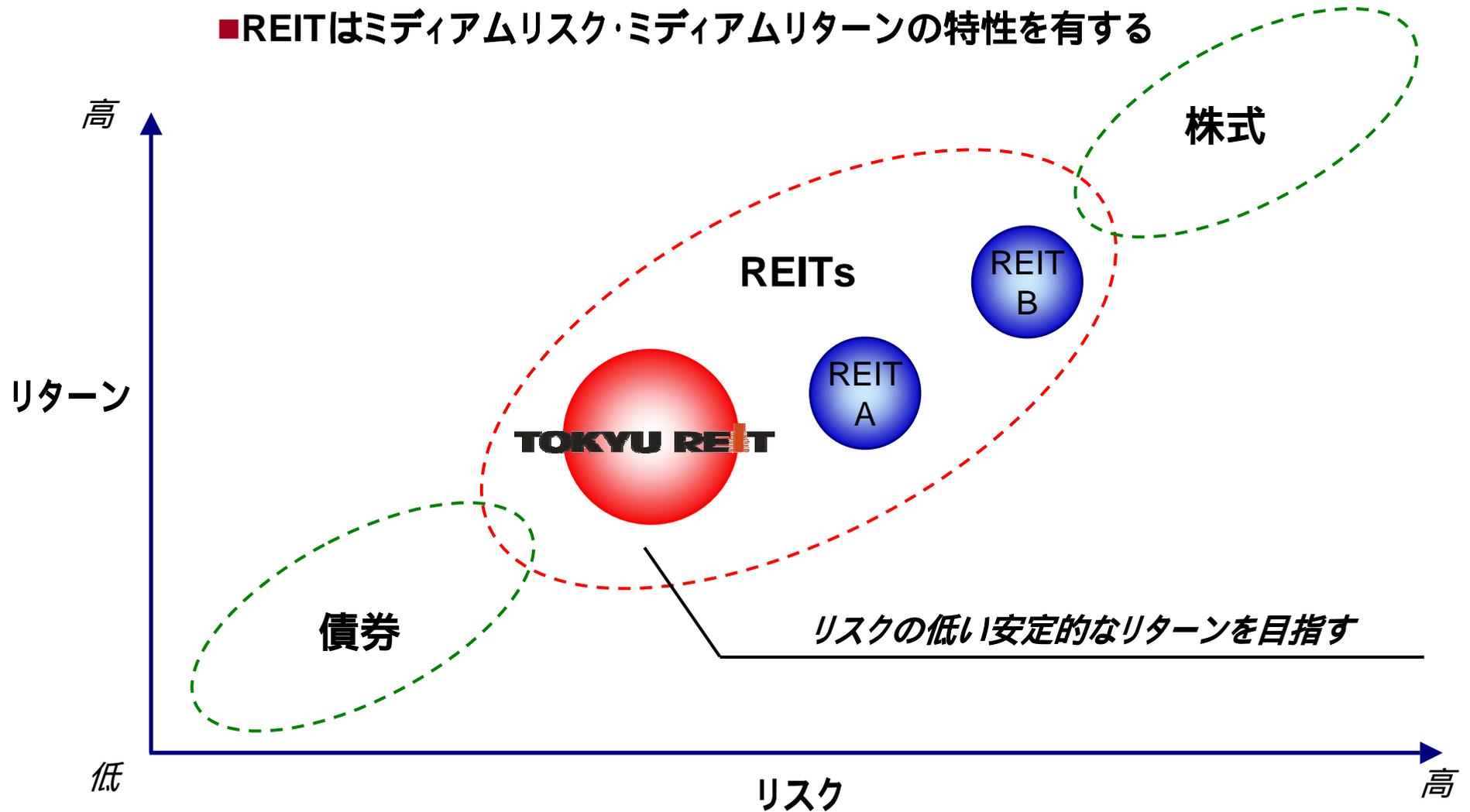
TOKYU REIT蒲田ビル

- **本投資法人の特徴と投資方針**
- **運用報告(投資方針の実現)**
- **運用報告(財務方針の実現)**
- **第2期決算報告**
- **今後の取り組み**
- **Appendix**

TOKYU REIT

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

用途分散及び地域限定

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以上

■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

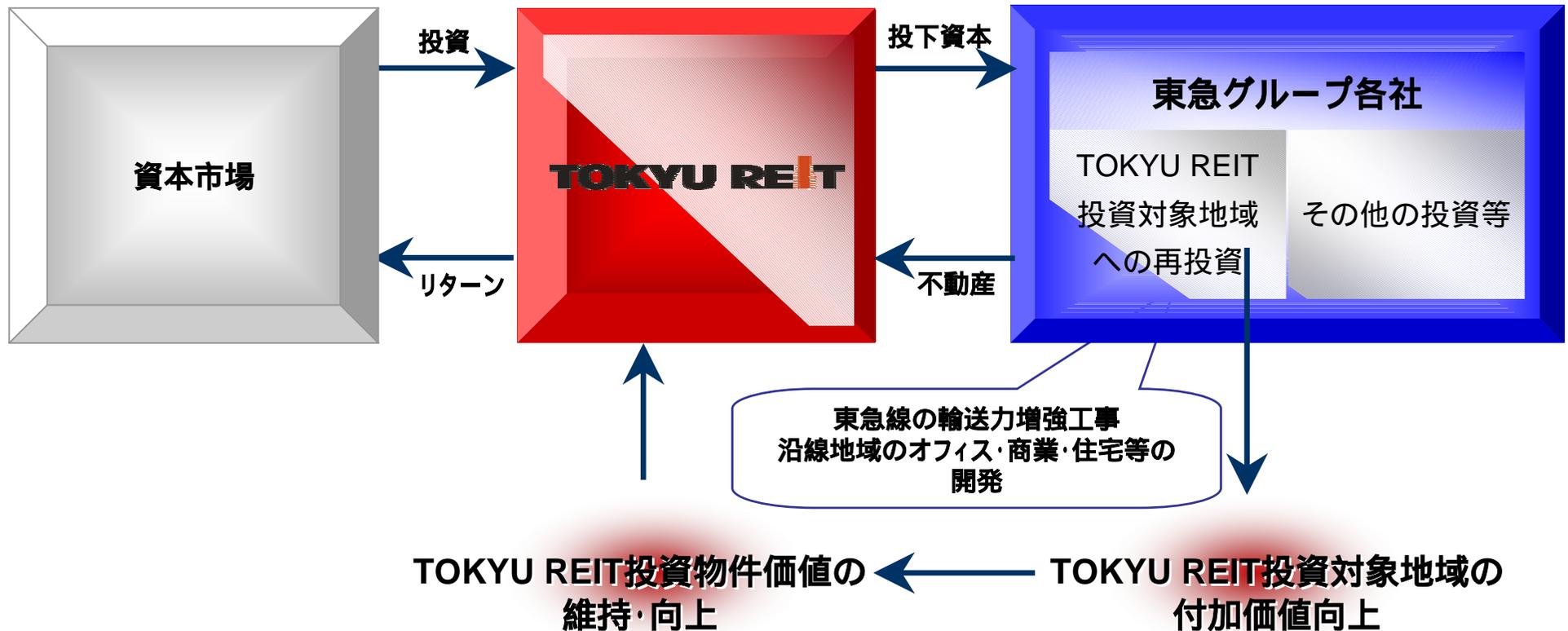
■ファンドマネジャーとして受託者(Fiduciary)意識と責任を徹底

- 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

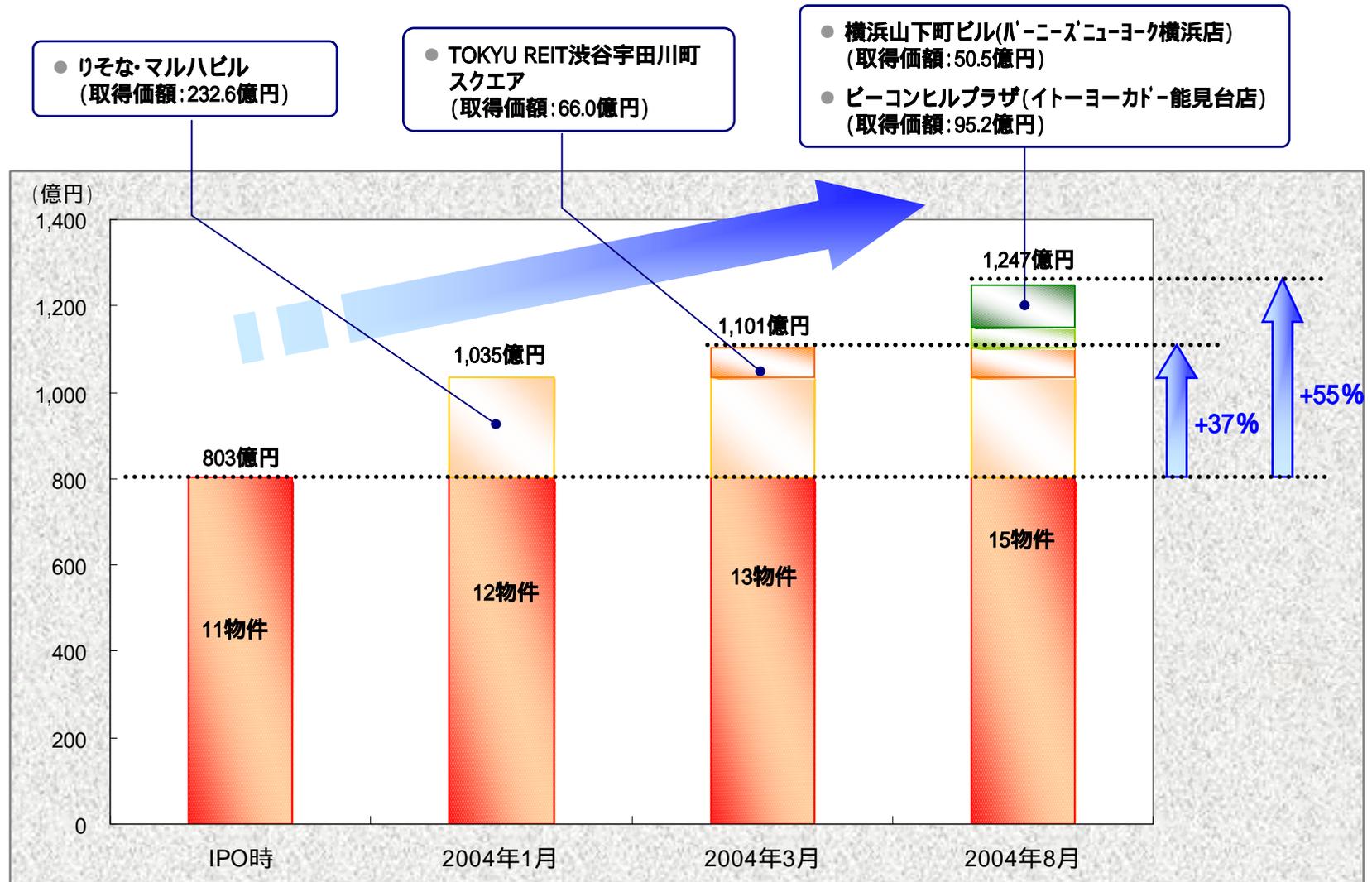
TOKYU REIT投資資金の循環再投資モデル



TOKYU REIT

運用報告(投資方針の実現)

物件取得の実績



りそな・マルハビル



本投資法人
取得部分
(上層部8フロア)

TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア



立地	千代田区大手町: 我が国を代表するオフィス集積地	渋谷区宇田川町: 東京有数の商業集積地の中心
主なテナント		
特徴	大手町駅徒歩約1分、内堀通りに面した稀少性の高い高層ビル マルハが8フロア中6フロアを6年間定期借家契約 築年数25年に対応して、取得時空室の2フロアを大規模リニューアル	井の頭通り、渋谷センター街という主要な商業導線に面する商業ビル ZARAは世界46カ国に展開するカジュアル衣料のブランド ZARAとは2013年までの定期借家契約
取得チャンネル・手法	第三者からの取得	東急グループ各社からの取得(パイプラインの活用)
取得時期	第1期(2004年1月15日)	第2期(2004年3月1日)
取得価額 (第2期末算定価額)	23,260百万円(23,300百万円)	6,600百万円(6,980百万円)

横浜山下町ビル(バーニーズ・ニューヨーク横浜店)



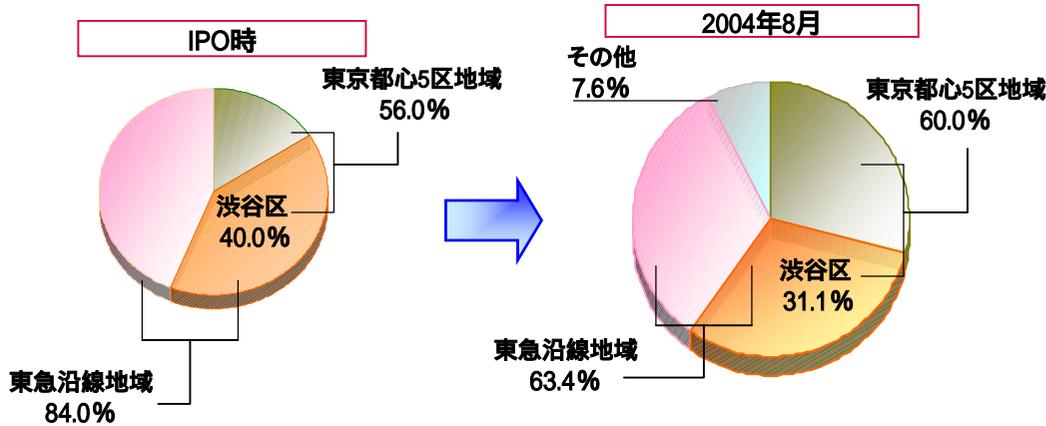
ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー・能見台店)



立地	横浜中区山下町:元町・中華街駅徒歩約1分	横浜市金沢区能見台東:その他地域への初投資
テナント		
特徴	伊勢丹との長期契約(2013年まで)、バーニーズ・ニューヨークが転借 バーニーズ・ニューヨークは最高峰のファッションセレクトショップ みなとみらい線開通により利便性が向上	約7000坪の店舗+約900台の駐車場を有した大規模GMS イトーヨーカ堂との長期契約(2018年まで) 主な投資対象地域ではないが、安定的な成長の見込める商圈
取得チャンネル・手法	東急不動産によるウエアハウジング機能	東急不動産によるウエアハウジング機能
取得時期	第3期(2004年8月3日)	第3期(2004年8月3日)
取得価額 (第2期末算定価額)	5,050百万円(5,080百万円)	9,520百万円(9,560百万円)

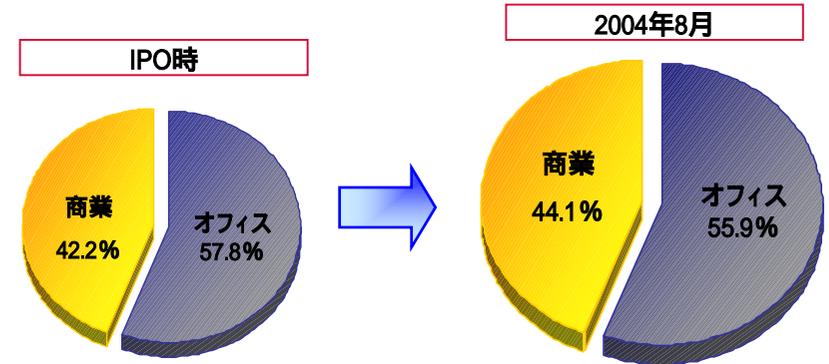
地域別投資額比率

～引続き都心5区と東急沿線に重点投資～



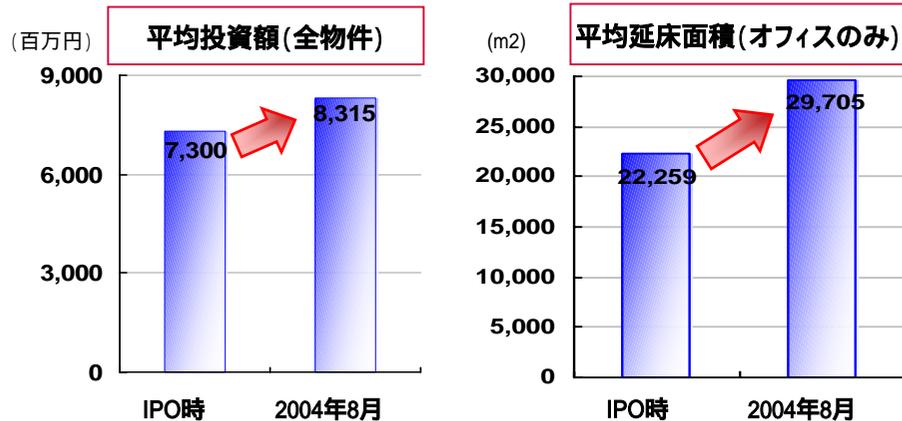
用途別投資額比率

～用途分散目標(オフィス60:商業40)に沿った資産拡大～



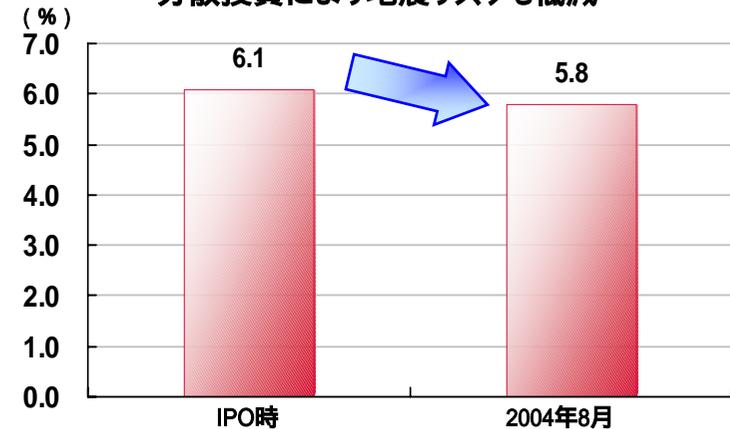
平均投資規模

～大型優良物件への投資～



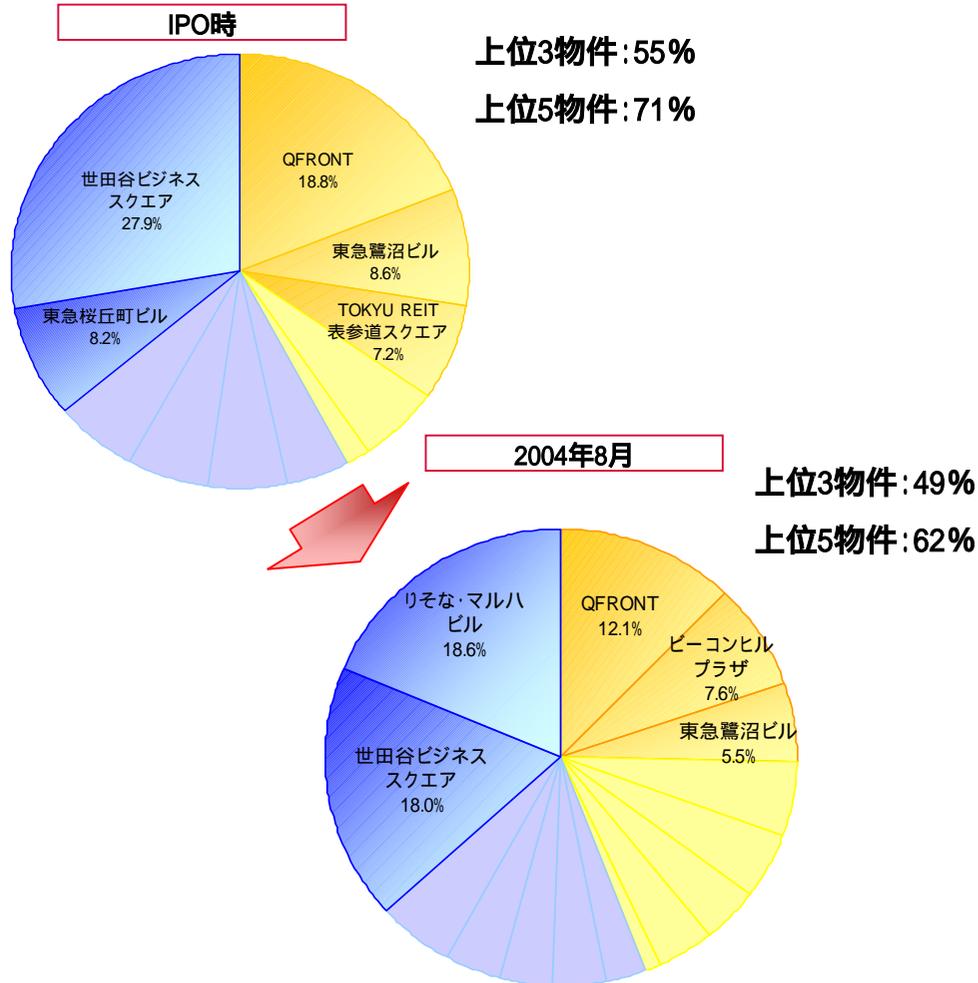
ポートフォリオPML

～分散投資により地震リスクも低減～



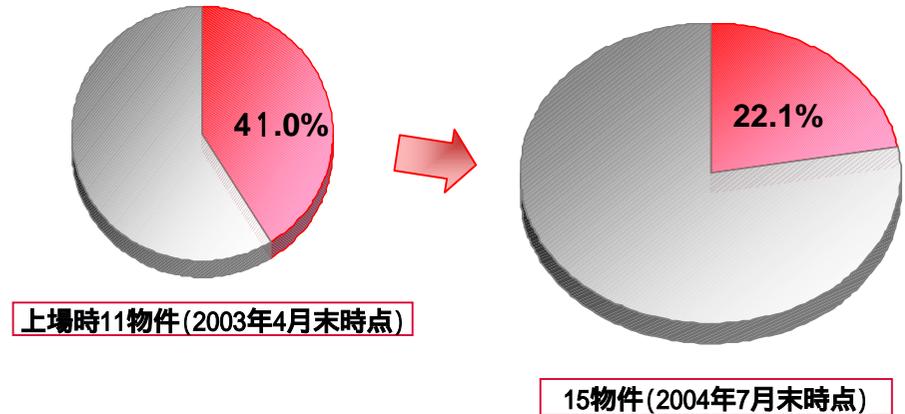
個別物件投資額比率

～物件増加により個別物件比率が低下～



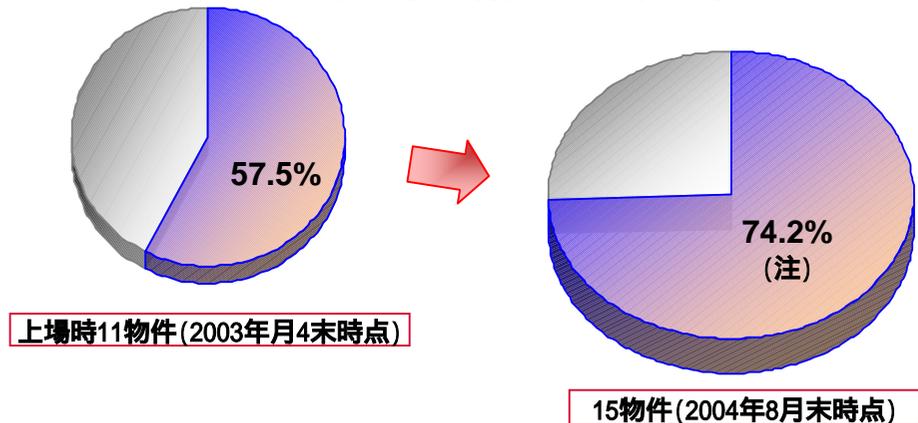
東急グループ各社テナント比率(賃貸面積ベース)

～東急グループ各社の依存度の低下～



長期契約比率(賃貸可能面積ベース)

～長期契約の増加による安定化～



(注)うち賃貸借契約期間中に賃料の改定がない長期契約は2.6%

テナントリレーションシップ、テナントリーシング

高稼働率の維持

■ IPO時:98.8% 第2期末:97.1%

リースアップ実績

TOKYU REIT表参道スクエア : 主要テナント退去
新規テナントによりリースアップ (100%稼働)

世田谷ビジネススクエア : 主要テナントが3フロアに解約予告(5月末)
既存テナントの増床により他の1フロアのリースアップが決定

りそな・マルハビル : 8フロア中2フロア空室で取得
商品性向上を図るリニューアル工事(次頁参照)と強力なリーシングにより、
工事竣工前に1フロアをリースアップ

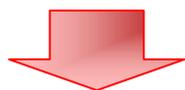
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア : 4/30 東急バス株式会社(店舗名:満龍)が退去
5/1 株式会社ホットランド(店舗名:築地銀だこ)が空室期間を置かずに入居

売上歩合賃料の導入

商業施設の2テナントで「固定賃料+売上歩合賃料」の賃貸条件を導入

りそな・マルハビル

- 大規模リニューアル実施
(個別空調化、24H対応化、アメニティ向上)
 - 商品力の大幅向上とコストダウンの両立



要求スペックの高い外資系企業を誘致

リニューアル前

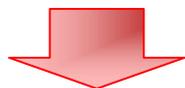


リニューアル後



TOKYU REIT表参道スクエア

- テナント退去に合わせたリニューアル実施
(個別空調化による空調能力向上)
 - コストを抑えて商品性向上の達成



スポーツクラブ



を誘致

リニューアル前



リニューアル後



TOKYU REIT

運用報告(財務方針の実現)

基本方針

1. ファイナンスの機動性

- 追加取得物件に対する速やかな資金調達体制の確保

2. 資金調達の安定性

- 財務健全性の確保のための低LTV運用
- 長期固定資金調達
- 複数の資金調達元の確保
- 返済期限の分散

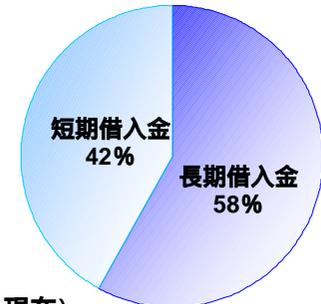
3. 効率性

- 効率的なキャッシュ・マネジメント
- 安定運用に基づく低廉な調達レート

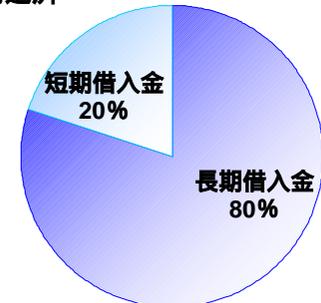
借入金の長短比率



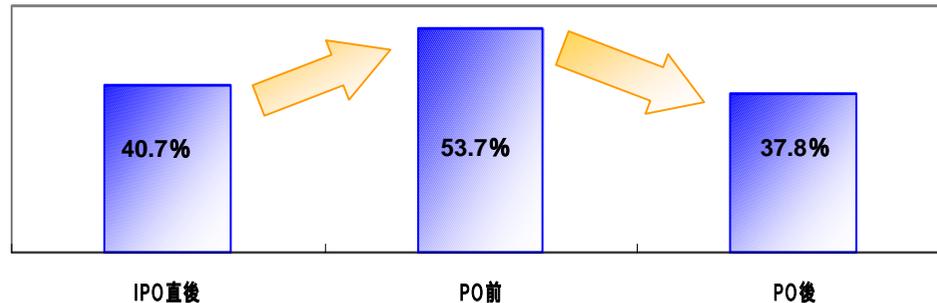
2004年6月25日
350億円を長期借入金に
リファイナンス



PO後(2004年8月31日現在)
公募増資による調達資金で
短期借入金を165億円返済



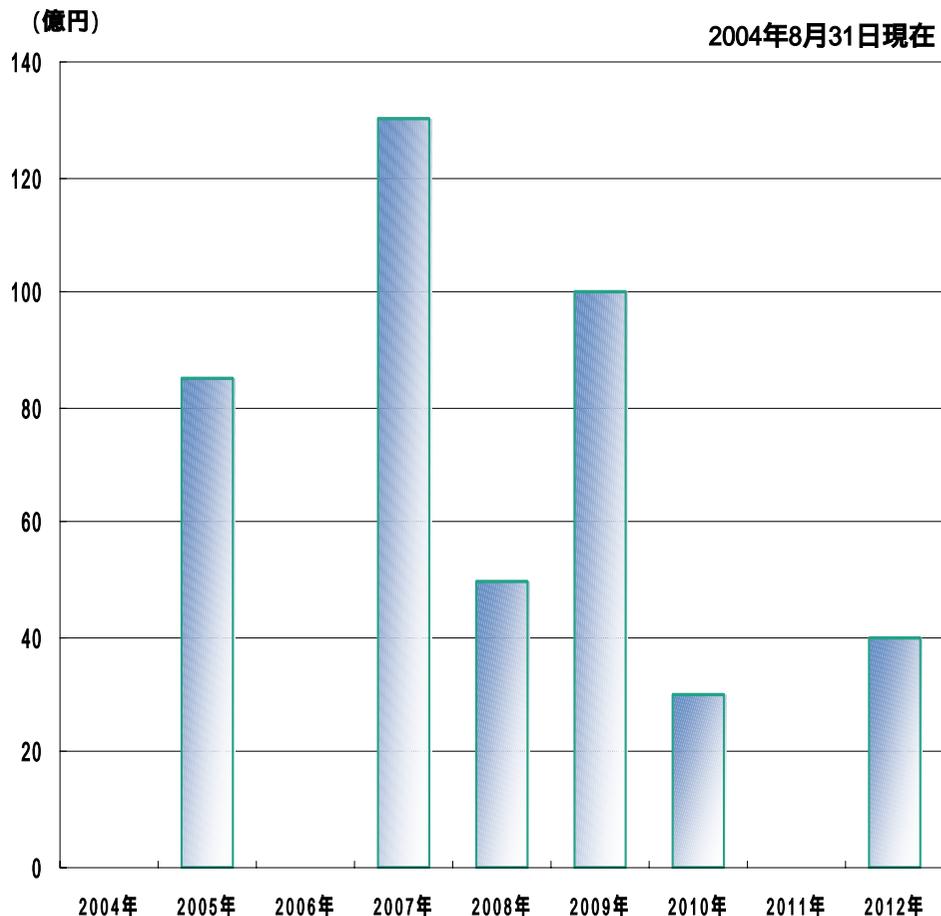
LTVの変化



注) $LTV = (\text{有利子負債額} + \text{見合い現金のない保証金}(43\text{億円})) \div \text{期末算定価額}$

「見合い現金のない保証金」とは、ビーコンヒルズ(イトーヨーカドー能見台店)取得に当って、保証金43億円を資金調達として活用しているものをいいます。実質的には借入と同様に判断されることも多いため、上記のLTVの算定には含めて計算しています。

返済期限別借入残高



借入先一覧

2004年8月31日現在

区分	借入先	借入残高 (億円)	利率 (%)	返済期限	摘要
短期	株式会社東京三菱銀行	50	0.51750	2005年6月25日	無担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社	35	0.48000		
	短期借入金合計	85			
長期	日本政策投資銀行	40	2.03000	2012年6月25日	無担保 無保証
	あいおい損害保険株式会社	10	1.92750	2010年6月25日	
	大同生命保険株式会社	10			
	三井住友海上火災保険株式会社	10			
	三菱信託銀行株式会社	50	1.68875	2009年6月25日	
	中央三井信託銀行株式会社	50			
	農林中央金庫	40	1.38875	2008年6月25日	
	株式会社百五銀行	10	1.23875		
	住友信託銀行株式会社	50	1.11625	2007年6月25日	
	第一生命保険相互会社	40			
日本生命保険相互会社	40				
長期借入金合計	350				
合計	435				

TOKYU REIT

第2期決算報告

第2期決算及び第3期決算予想の概要

第2期(2004年7月期)実績

- 第1期実績との比較
 - 運用期間の相違、物件増加、りそな・マルハピルのフル寄与等により増収増益
- 第1期決算時点の第2期予想との比較
 - 稼働率の向上、低金利による借入コスト負担の減少等により増収増益

第3期(2005年1月期)予想

- 前提条件
 - 15物件(期末稼働率97.2%)
 - 増資による希薄化
 - 借入コスト負担(長期固定化による増加)及び増資コスト負担の発生

主要財務指標 (百万円)	第1期(2004年1月期) (実績)	第2期(2004年7月期) (予想)	第2期(2004年7月期) (実績)	第3期(2005年1月期) (予想)
期末稼働率	95.3%	94.7%	97.1%	97.2%
不動産賃貸事業収益	2,896	4,304	4,341 49.9%	4,905
NOI	2,199	2,832	2,894	3,423
営業利益	1,486	1,694	1,771 19.2%	2,128
当期純利益	929	1,372	1,395 50.0%	1,775
発行済投資口数(口)	98,000	98,000	98,000	142,000
1口当たり分配金(円)	9,488	14,000	14,230 50.0%	12,500
配当性向	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%

配当性向 = 分配金 / 当期純利益、NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

第2期(2004年7月期)損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期 (2004年7月期)		前期 (2004年1月期)		比較増減		増減理由
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
不動産賃貸事業収益	4,341	100.0%	2,896	100.0%	1,444		
賃貸事業収入	3,916	90.2%	2,630	90.8%	1,285	-0.6%	
賃料収入(共益費収入含む)	3,483	80.2%	2,295	79.2%	1,187	1.0%	マルハ 500M 宇田川 138M
月極駐車場収入	83	1.9%	65	2.2%	18	-0.3%	
その他賃料収入	349	8.0%	269	9.3%	79	-1.2%	(その他賃料収入内訳) ・基準内空調費 184M ・QFRONT壁面賃料 129M
その他の賃貸事業収入	425	9.8%	265	9.2%	159	0.6%	
付帯収益	362	8.3%	237	8.2%	125	0.2%	マルハ 55M
その他雑収入	62	1.4%	28	1.0%	33	0.5%	
賃貸事業費用	2,055	47.3%	1,163	40.2%	892	7.2%	
諸経費	1,446	33.3%	696	24.0%	750	9.3%	
水道光熱費	447	10.3%	282	9.7%	165	0.6%	マルハ 72M
外注委託費	355	8.2%	244	8.4%	110	-0.2%	マルハ 46M
プロパティ・マネジメント報酬	95	2.2%	69	2.4%	26	-0.2%	
修繕費	99	2.3%	18	0.6%	80	1.7%	マルハ 30M
公租公課	324	7.5%	0	0.0%	324	7.5%	SBS 144M QFRONT 41M 鷺沼 27M
損害保険料	14	0.3%	9	0.3%	5	0.0%	
その他賃貸事業費用	109	2.5%	72	2.5%	37	0.0%	仲介手数料 24M(表参道 11M マルハ 6M)
減価償却費	609	14.0%	466	16.1%	142	-2.1%	
賃貸事業利益	2,285	52.6%	1,733	59.8%	552	-7.2%	
その他賃貸事業費用	513	11.8%	246	8.5%	267	3.3%	資産運用報酬 219M 信託報酬 25M
うち資産運用報酬	409	9.4%	189	6.5%	219	2.9%	インセンティブ報酬 110M
営業利益	1,771	40.8%	1,486	51.3%	285	-10.5%	
営業外収益	18	0.4%	0	0.0%	18	0.4%	
営業外費用	394	9.1%	555	19.2%	-161	-10.1%	
支払利息	252	5.8%	99	3.4%	153	2.4%	
新投資口発行費	64	1.5%	254	8.8%	-190	-7.3%	
投資口公開関連費用	-	-	47	1.6%	-47	-1.6%	
創業費	-	-	52	1.8%	-52	-1.8%	
その他営業外費用	77	1.8%	101	3.5%	-23	-1.7%	
経常利益	1,395	32.1%	930	32.1%	464	0.0%	
税引前当期純利益	1,395	32.1%	930	32.1%	464	0.0%	
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	1	0.0%	-0	0.0%	
法人税等調整額	0	0.0%	-0	0.0%	0	0.0%	
当期純利益	1,394	32.1%	929	32.1%	464	0.0%	

一口当たり分配金(円)	14,230	9,488	4,742
-------------	--------	-------	-------

(参考)

賃貸NOI	2,894	66.7%	2,199	75.9%	694	-9.3%
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	5.3%	6.2%	-0.9%			

第2期(2004年7月期)貸借対照表

(単位:百万円)

科目		当期期末 (2004年7月31日)	前期期末 (2004年1月31日)	比較増減		
現金及び預金 ・信託現金及び信託預金 ・営業未収入金	947 10,099 128	122,582	118,460	4,122		
流動資産	11,203				13,572	-2,369
固定資産	111,379				104,888	6,491
負債合計		71,070	67,413	3,657		
短期借入金		25,000	56,700	-31,700		
長期借入金		35,000	-	35,000		
預り敷金保証金		9,304	9,256	48		
その他の負債		1,766	1,457	309		
出資合計		51,511	51,046	465		
出資総額		50,117	50,117	-		
当期末処分利益		1,394	929	465		

・建物	218
・土地	6,446
・信託建物	26,457
・信託構築物	417
・信託機械及び装置	122
・信託工具器具及び備品	97
・信託土地	76,675
・信託差入敷金保証金	875

・未収消費税等	-1,336
・現金及び預金	-945
・信託現金及び信託預金	-108
・宇田川町	6,664
・未払金	172
・未払消費税等	95
・営業未払金	61

期末時点LTV

有利子負債 / 総資産	48.9%	47.9%	1.0%
(有利子負債 + 見合い現金のない保証金) / 期末算定価額	53.7%	55.0%	-1.3%

(参考)

期中平均資産残高(取得価格ベース)	109,108	89,638	19,470
-------------------	---------	--------	--------

(注)りそな・マルハビル取得(2004年1月15日)、TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア取得(2004年3月1日)

第2期(2004年7月期)キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	当期 (2004年7月期)	前期 (2004年1月期)	比較増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,576	1,379	2,197
税引前当期純利益	1,396	931	465
減価償却費	609	467	142
その他	1,571	-19	1,590
投資活動によるキャッシュ・フロー	-6,865	-104,479	97,614
有形無形固定資産の取得による支出	-7,056	-104,469	97,413
預り敷金保証金の収入・支出	48	9,257	-9,209
差入敷金保証金の収入・支出	-	-884	884
使途制限付信託預金の預入による支出・引出による収入	143	-8,383	8,526
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,377	106,818	-104,441
長短借入金の借入・返済	3,300	56,700	-53,400
投資口発行による収入	-	50,118	-50,118
分配金の支払額	-923	-	-923
現金及び現金同等物の増加・減少額	-912	3,718	-4,630
現金及び現金同等物の期首残高	3,718	-	3,718
現金及び現金同等物の期末残高	2,806	3,718	-912

・未収消費税等の減少額 1,336
・未払金の増加額 172

・宇田川町スクエア取得 6,667
・マルハリリニューアル工事 309

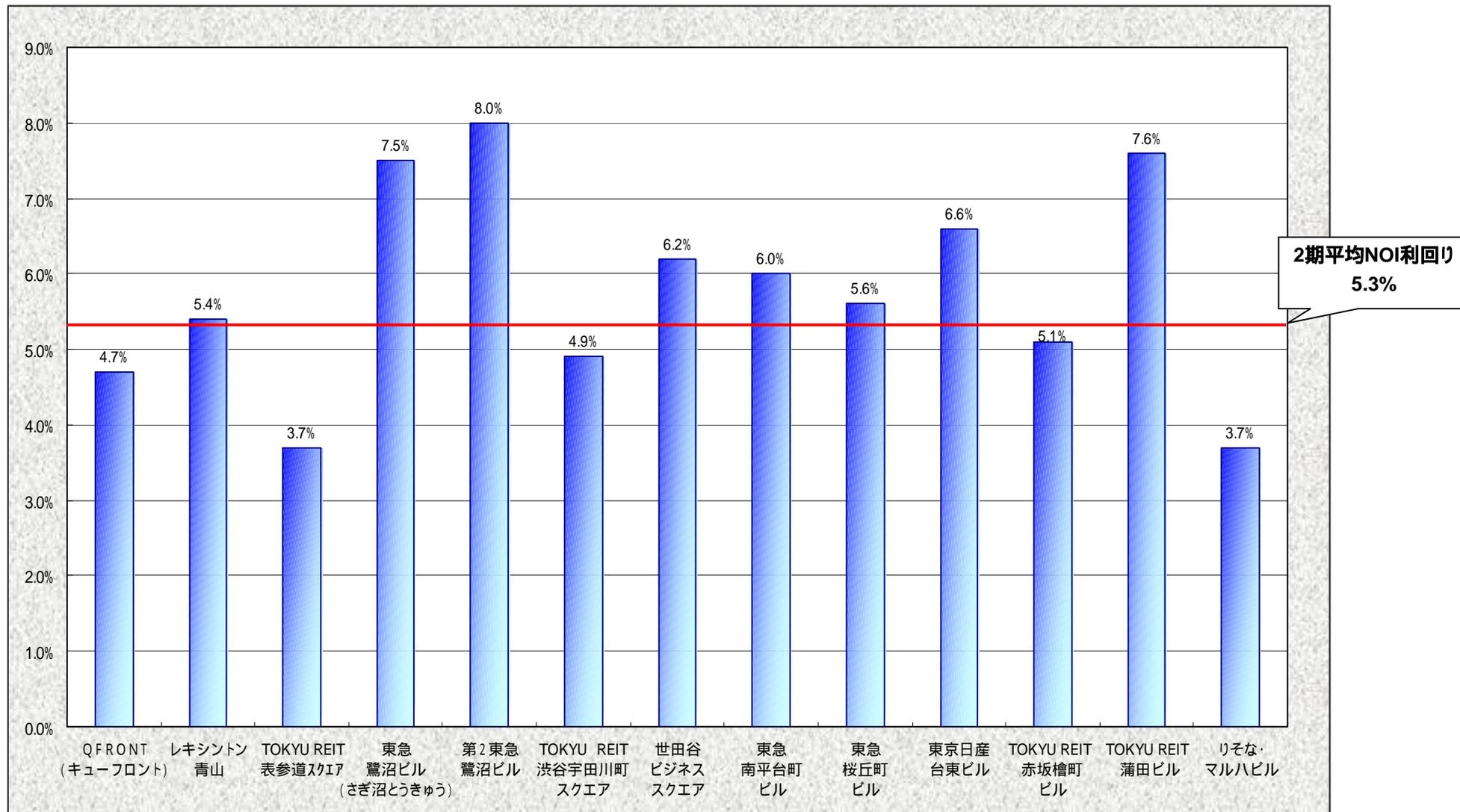
・借入(3/1) 5,500
・借入(6/25) 60,000
・返済(6/25) -62,200

第2期用途別物件別事業収支

(単位:千円)

	商業							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	TOKYU REIT 渋谷宇田川町 スクエア	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 赤坂榎町ビル	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	587,442	158,338	169,249	310,162	64,968	138,270	1,428,430	1,259,816	170,851	234,938	226,604	133,056	280,462	607,170	2,912,900	4,341,331
賃貸事業収入	535,097	151,921	125,097	310,162	62,037	138,270	1,322,586	1,105,206	170,851	224,162	201,303	113,569	226,563	551,959	2,593,616	3,916,203
その他の賃貸事業収入	52,344	6,416	44,151	-	2,930	-	105,844	154,609	-	10,775	25,301	19,486	53,899	55,210	319,283	425,127
賃貸事業費用	235,626	28,128	61,982	50,846	13,538	3,302	393,425	568,828	32,016	49,096	79,810	42,121	101,469	179,793	1,053,136	1,446,562
水道光熱費	42,636	8,425	9,870	-	2,930	-	63,862	217,344	-	10,810	18,602	13,764	48,966	74,582	384,070	447,932
外注委託費	64,402	4,116	4,366	15,264	1,606	-	89,756	144,589	8,947	10,093	23,338	8,627	18,871	51,261	265,729	355,486
プロパティ・ マネジメント報酬	18,895	3,435	3,761	3,183	1,397	1,382	32,056	33,972	1,745	3,455	4,483	2,711	4,817	11,797	62,984	95,040
修繕費	4,602	1,090	22,722	2,832	711	306	32,263	13,619	1,556	3,701	7,827	6,562	3,203	30,977	67,448	99,712
公租公課	41,020	8,322	7,820	27,782	6,215	4	91,165	144,558	18,132	19,782	22,273	8,156	20,165	285	233,354	324,520
損害保険料	1,525	166	245	763	156	94	2,952	5,822	867	716	1,298	287	1,314	919	11,225	14,177
その他賃貸事業費用	62,543	2,572	13,194	1,020	520	1,516	81,367	8,921	767	537	1,986	2,010	4,132	9,969	28,323	109,691
減価償却費 控除前利益 (NOI)	351,815	130,209	107,266	259,315	51,429	134,967	1,035,004	690,988	138,834	185,842	146,794	90,934	178,993	427,376	1,859,764	2,894,768
減価償却費	60,613	6,815	10,663	26,601	8,082	3,444	116,218	268,209	30,003	25,011	49,607	14,437	51,786	53,848	492,905	609,124
不動産賃貸事業利益	291,202	123,394	96,603	232,714	43,347	131,522	918,785	422,778	108,830	160,830	97,186	76,496	127,206	373,528	1,366,858	2,285,644
資本的支出額	400	1,401	44,170	15,294	4,410	-	65,675	3,966	-	1,390	2,292	2,881	550	311,267	322,347	388,022
取得価格	15,100,000	4,800,000	5,770,000	6,920,000	1,290,000	6,600,000	40,480,000	22,400,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	4,720,000	23,260,000	69,680,000	110,160,000
土地	12,125,300	4,478,400	5,291,090	5,432,200	984,270	6,382,000	34,693,260	11,065,600	2,968,420	5,223,180	1,917,950	2,945,250	2,161,760	21,469,000	47,751,160	82,444,420
建物	2,974,700	321,600	478,910	1,487,800	305,730	218,000	5,786,740	11,334,400	1,691,580	1,396,820	2,532,050	624,750	2,558,240	1,791,000	21,928,840	27,715,580
期末算定価額	15,400,000	5,030,000	5,370,000	7,360,000	1,290,000	6,980,000	41,430,000	22,700,000	4,660,000	6,620,000	4,450,000	3,570,000	5,010,000	23,300,000	70,310,000	111,740,000
期末貸借対照表計上額	15,019,095	4,797,341	5,802,968	6,919,404	1,285,812	6,664,471	40,489,094	22,004,940	4,621,493	6,591,539	4,381,480	3,580,957	4,645,838	24,133,524	69,959,774	110,448,869
土地	12,147,079	4,485,503	5,296,945	5,446,615	988,169	6,446,436	34,810,749	11,081,787	2,974,520	5,233,294	1,922,944	2,950,298	2,165,631	21,983,090	48,311,568	83,122,318
上記土地以外の 不動産等	2,872,016	311,838	506,022	1,472,788	297,642	218,035	5,678,345	10,923,152	1,646,972	1,358,244	2,458,536	630,659	2,480,207	2,150,433	21,648,205	27,326,551

第2期物件別NOI利回り(取得価格ベース)



第3期(2005年1月期)予想損益計算書

(単位:百万円)

科目	第3期予想 (2005年1月期)		第2期実績 (2004年7月期)		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	4,905	100.0%	4,341	100.0%	564
賃貸事業収入	4,524	92.2%	3,916	90.2%	608
賃料収入(共益費収入含む)	4,108	83.8%	3,483	80.2%	625
月極駐車場収入	82	1.7%	83	1.9%	-1
その他賃料収入	334	6.8%	349	8.0%	-15
その他の賃貸事業収入	380	7.8%	425	9.8%	-45
付帯収益	350	7.1%	362	8.3%	-12
その他雑収入	31	0.6%	62	1.4%	-31
賃貸事業費用	2,284	46.6%	2,055	47.3%	229
諸経費	1,482	30.2%	1,446	33.3%	36
水道光熱費	456	9.3%	447	10.3%	9
外注委託費	373	7.6%	355	8.2%	18
プロパティ・マネジメント報酬	109	2.2%	95	2.2%	14
修繕費	93	1.9%	99	2.3%	-6
公租公課	321	6.5%	324	7.5%	-3
損害保険料	17	0.4%	14	0.3%	3
その他賃貸事業費用	113	2.3%	109	2.5%	4
減価償却費	802	16.3%	609	14.0%	193
賃貸事業利益	2,621	53.4%	2,285	52.6%	336
その他賃貸事業費用	493	10.0%	513	11.8%	-20
うち資産運用報酬	383	7.8%	409	9.4%	-26
営業利益	2,128	43.4%	1,771	40.8%	357
営業外収益	0	0.0%	18	0.4%	-18
営業外費用	352	7.2%	394	9.1%	-42
経常利益	1,776	36.2%	1,395	32.1%	381
税引前当期純利益	1,776	36.2%	1,395	32.1%	381
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	1,775	36.2%	1,394	32.1%	381
一口当たり分配金(円)	12,500		14,230		

(参考)

賃貸NOI	3,423	69.8%	2,894	66.7%	529
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	5.5%		5.3%		0.2%

第3期予想の前提条件

(運用資産)

2004年8月3日に取得した横浜山下町ビル及びビーコンヒルプラザ(追加取得2物件)のほかは異動(追加取得、売却)はありません。

(営業収益)

決算発表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)

追加取得2物件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。が、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため第3期営業期間においては費用計上されません。

(営業外費用)

一時的な費用として、新投資口の発行等に関連する費用56百万円を見込んでおります。2004年8月6日及び8月25日に増資資金により短期借入金165億円を返済しております。

第3期(2005年1月期) 予想貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第3期予想	第2期実績	比較増減
資産合計	138,454	122,583	15,871
流動資産	12,806	11,203	1,603
固定資産	125,648	111,380	14,268
負債合計	58,819	71,071	-12,252
短期借入金	8,500	25,000	-16,500
長期借入金	35,000	35,000	0
預り敷金保証金	13,240	9,305	3,935
その他の負債	2,080	1,766	314
出資合計	79,635	51,512	28,123
出資総額	77,860	50,118	27,742
当期末処分利益	1,775	1,394	381

・横浜山下町ビル取得 5,050
 ・ビーコンヒルプラザ取得 9,520

・8月6日返済 -15,500
 ・8月25日返済 -1,000

期末時点LTV

有利子負債 / 総資産	31.4%	48.9%	-17.5%
(有利子負債 + 見合い現金のない保証金) / 期末算定価額	37.8%	53.7%	-15.9%

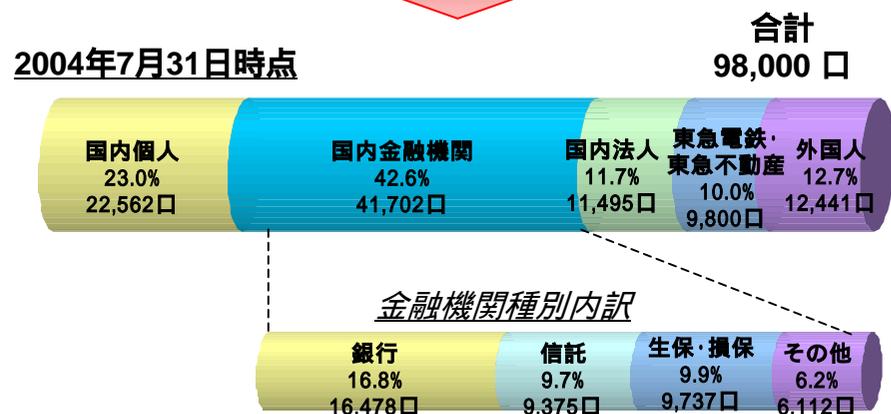
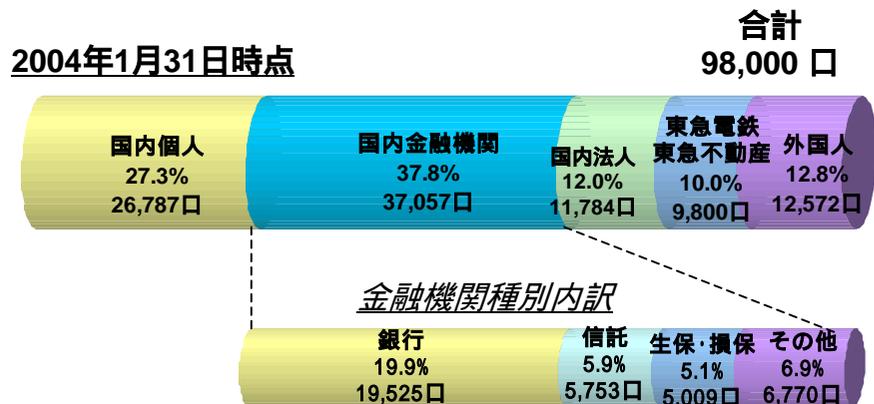
(参考)

期中平均資産残高(取得価格ベース)	124,572	109,108	15,464
-------------------	---------	---------	--------

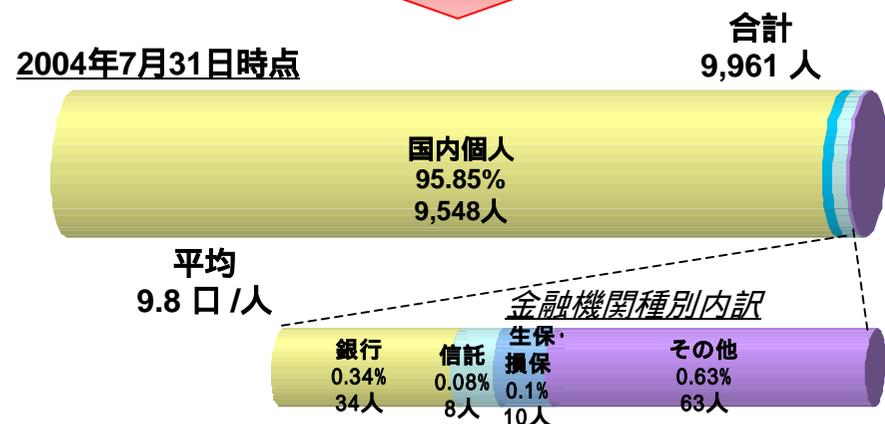
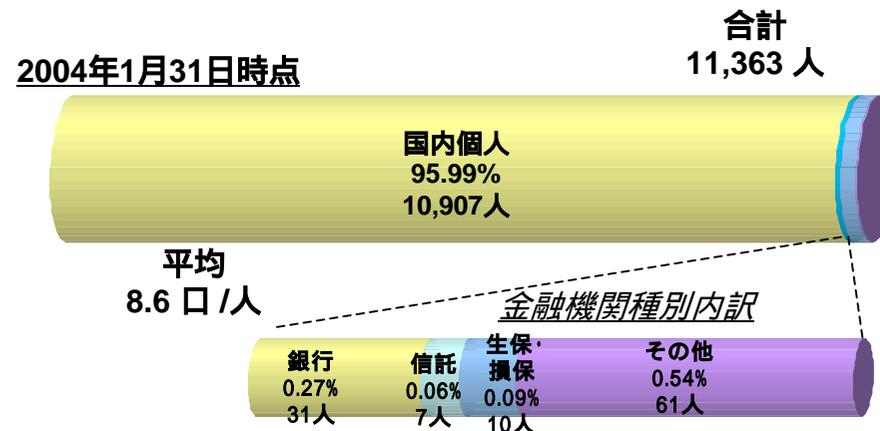
(注) 横浜山下町ビル、ビーコンヒルプラザ取得(2004年8月3日)

投資主の分布 (1)

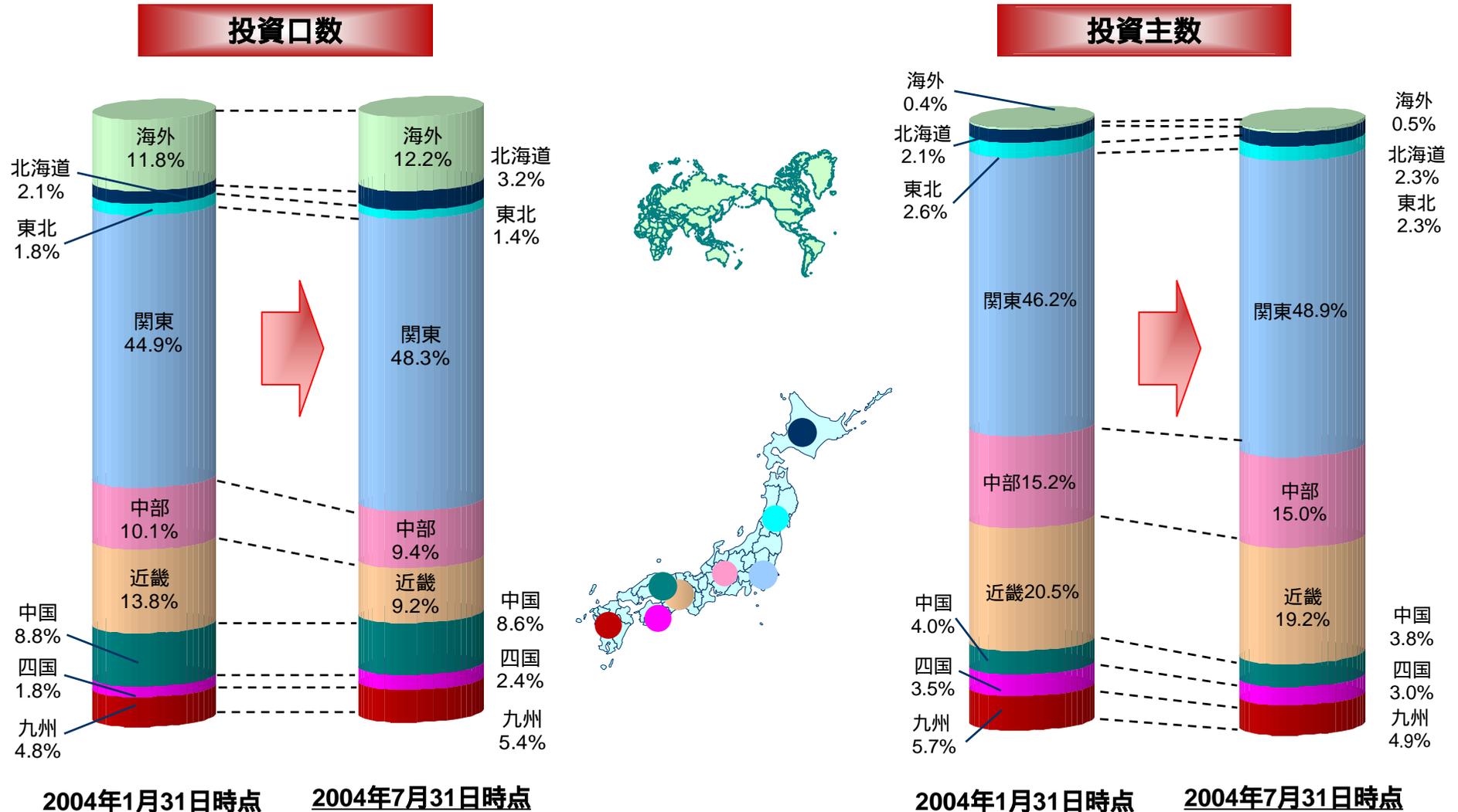
投資口数



投資主数



投資主の地域別分布



第1期末上位20投資主

氏名又は名称	保有口数(口)	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	43.91



第2期末上位20投資主

氏名又は名称	保有口数(口)	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
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	4,983	5.08
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	4,230	4.32
東急不動産株式会社	3,920	4.00
株式会社親和銀行	3,094	3.16
資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	3,008	3.07
ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口	2,312	2.36
株式会社北洋銀行	2,300	2.35
ゴールドマン サックス インターナショナル	2,124	2.17
株式会社広島銀行	2,064	2.11
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	1,601	1.63
モルガン・スタンレー アンド カンパニー インク	1,467	1.50
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	1,321	1.35
日本図書普及株式会社	1,316	1.34
株式会社伊予銀行	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
株式会社駿河銀行	931	0.95
日本マスタ - トラスト信託銀行株式会社信託口	927	0.95
合計	49,438	50.45

追加投資口発行の概要

銘 柄	東急リアル・エステート投資法人 会社型記名式無額面クローズド・エンド型投資証券
オファリング口数	42,000口 (発行済投資口数の42.9%)
オーバーアロットメントによる売出し	2,000口 (第三者割当型、新規発行口数の4.8%) グリーンシュール全額行使により 2,000口追加発行
オファリング後発行済投資口数	142,000口
発行価格の総額	28,709,296,000円 (オーバーアロットメント分1,304,968,000円を含む)
ポーション比率	一般投資家:機関投資家 = 75:25
発行決議日	2004年7月1日(木)
条件決定日	2004年7月20日(火)
条件決定日終値	680,000円
発行価格	652,484円 (予想分配金14,200円控除後、2.00%ディスカウント)
発行価額	630,512円
申込期間	2004年7月21日(水) ~ 2004年7月23日(金)
払込期日	2004年8月2日(月) (オーバーアロットメント分は2004年8月24日(火))
受渡期日	2004年8月3日(火) 受渡日始値 660,000円 (発行価格比+1.15%)

TOKYU REIT

今後の取り組み

投資方針の徹底

- 成長性のある地域への重点投資
- リスクが低く競争力のある物件への選別投資
- 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
- 東急グループ各社との協働(コラボレーション)

投資家からの期待

EPS/FFOの着実な成長

- 外部成長、内部成長の着実な実現
- 一口当たり分配金の安定的成長の実現

投資主価値の最大化の追求

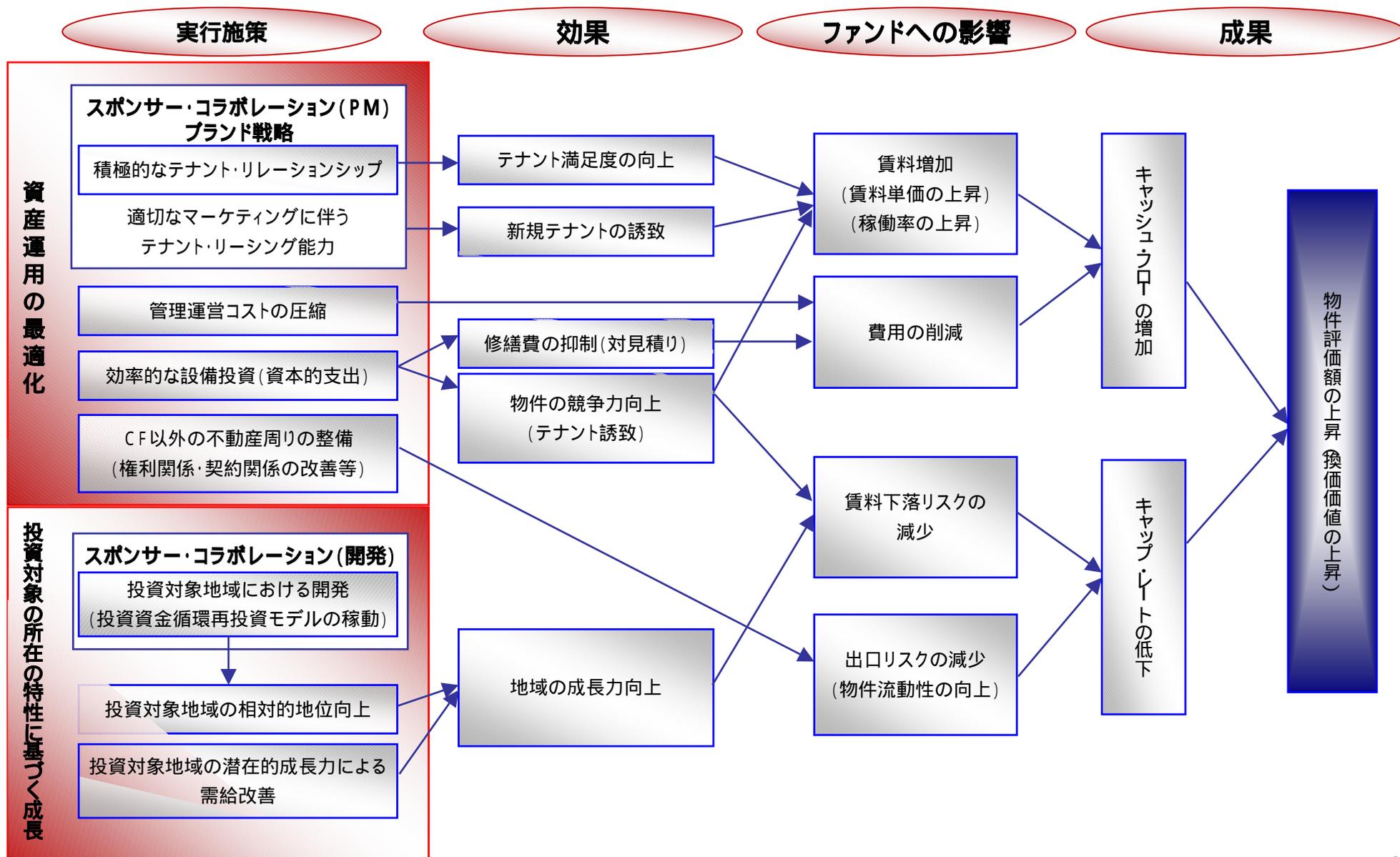
今後の取り組み～基本方針の着実な実現

		これまでのトラックレコード	今後の課題と取り組み
成長性	外部成長	4物件(444億円)の追加取得(55%の資産増) 東急グループ各社とのコラボレーション 東急グループ各社のパイプラインの活用 ウェアハジシング機能の活用	優良物件の追加取得 東急グループ各社のプラットフォーム活用
	内部成長	世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT表参道スクエア、 りそな・マルハビル等のリースアップ 売上歩合賃料の導入 CapEx Controlによるコスト適正化	りそな・マルハビル、世田谷ビジネススクエア等のリースアップ 売上歩合賃料の導入強化 経費削減の徹底
安定性	ポートフォリオ	ポートフォリオ・クオリティの向上 都心比率の向上 大型優良物件の増加 ポートフォリオ PMLの改善	ポートフォリオ・クオリティの維持・向上
	ファイナンス	長期固定化、返済期限の分散化の実現 無担保無保証の導入 ビーコンヒルプラザの受入保証金の活用によるキャッシュ・ マネジメント	長期固定化の促進 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	活発な機関運営 利益相反対策ルールの着実な実行	
	開示・IR	ウェブサイト開設 積極的なIR活動	ウェブサイト情報のさらなる充実による積極的な開示 より広範な投資家層へのIR活動

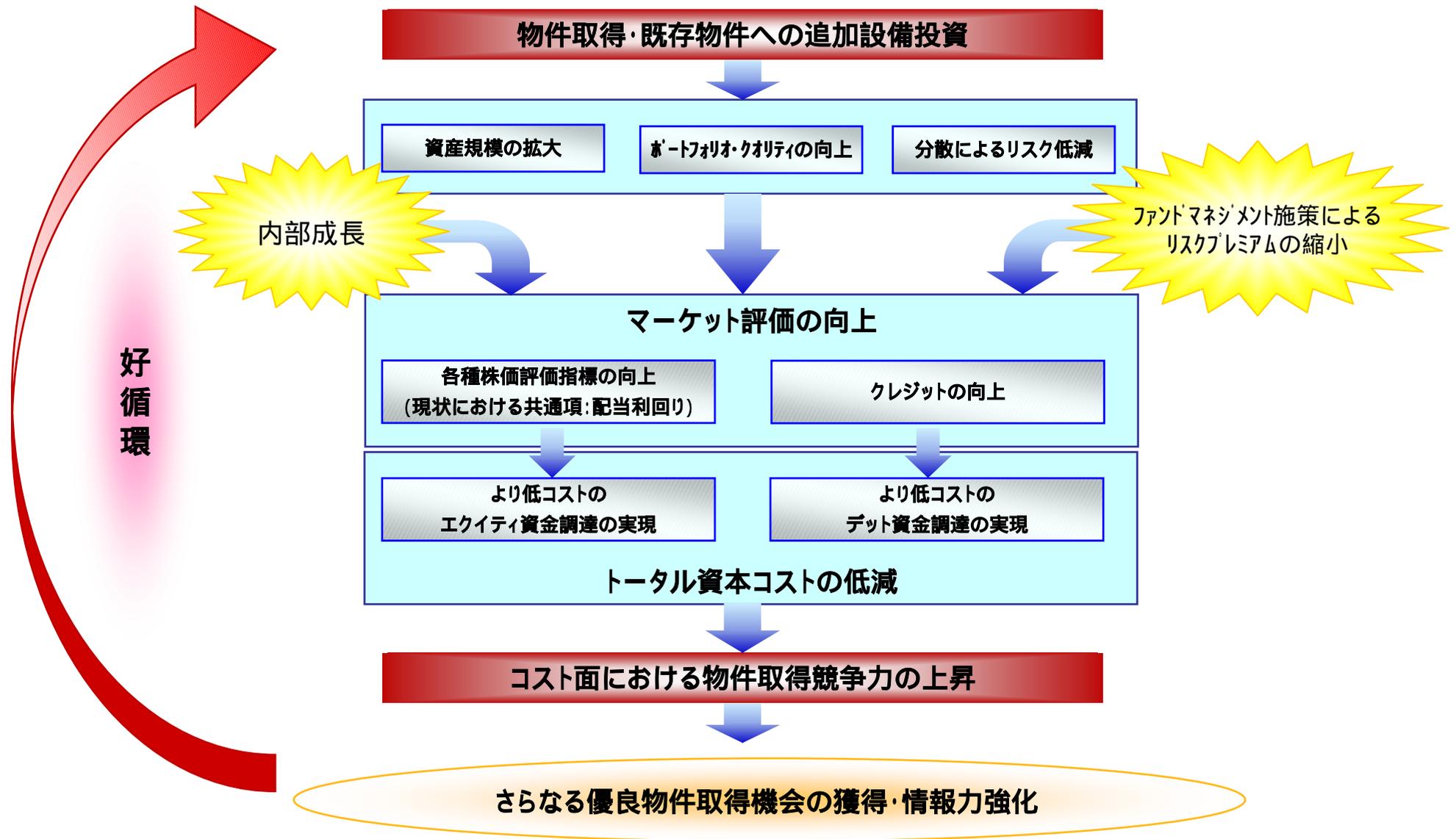


Appendix

利益の成長及び資産価値向上への筋道(内部成長)



資産規模拡大とポートフォリオ・クオリティ向上の好循環への筋道(外部成長)



資産運用の概要

期 別			第2期 自 2004年2月 1日 至 2004年7月31日 (182日)	第1期 自 2003年6月20日 至 2004年1月31日 (226日)	比較増減		
営業成績	損益計算書	営業収益	百万円	4,341	2,896	1,444	
		営業利益	百万円	1,771	1,486	285	
		経常利益	百万円	1,395	930	464	
		当期純利益	百万円	1,394	929	464	
	事業収支	不動産賃貸事業収益	(a) 百万円	4,341	2,896	1,444	
		不動産賃貸事業費用	(b) 百万円	2,055	1,163	892	
		(うち減価償却費)	(c) 百万円	(609)	(466)	(142)	
		賃貸NOI (Net Operating Income)	(a)-(b) + (c) 百万円	2,894	2,199	694	
	資金収支	FFO (Funds from Operation)	(注2) (d) 百万円	2,003	1,396	607	
		資本的支出額	(e) 百万円	388	46	341	
AFFO (Adjusted Funds from Operation)		(d)-(e) 百万円	1,615	1,350	265		
財産等の状況	貸借対照表	総資産額	(f) 百万円	122,583	118,460	4,122	
		有利子負債額	(g) 百万円	60,000	56,700	3,300	
		純資産額	(h) 百万円	51,512	51,047	464	
		出資総額	百万円	50,117	50,117	-	
	ポートフォリオ	不動産等の取得価額	(注3) 百万円	110,160	103,560	6,600	
		不動産等の貸借対照表計上額	(注3) 百万円	110,448	104,002	6,446	
		不動産等の期末算定価額	(i) (注3) 百万円	111,740	103,050	8,690	
		期末物件数	件	13	12	1	
		総賃貸可能面積	(注4) m ²	101,518.37	99,784.28	1,734.09	
		期末稼働率	(注4) %	97.1	95.3	1.8	
	その他	分配	分配総額	百万円	1,394	929	464
			配当性向	(注5) %	99.9	99.9	-
		一口当たり情報	発行済投資口数	口	98,000	98,000	-
1口当たり純資産額			円	525,634	520,891	4,743	
1口当たり分配金額			円	14,230	9,488	4,742	
経営指標		総資産経常利益率(年換算)	(注6) %	2.3	2.3	-	
		自己資本利益率(年換算)	(注7) %	5.5	4.7	0.8	
		自己資本比率	(h) / (f) %	42.0	43.1	-1.1	
		総資産有利子負債比率	(g) / (f) %	48.9	47.9	1.0	
		期末算定価額有利子負債比率	(g) / (i) %	53.7	55.0	-1.3	
		期中平均投資口価格	(注8) 円	643,097	530,828	112,269	

(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、第1期及び第2期はその他不動産関連償却が発生して
おりません。

(注3) 不動産信託受益権については、総資産から当該不動産信託
受益権の資産の一部であ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。

(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位を切捨てにより記載しております。

(注6) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 運用日数
なお、第1期の期首の貸借対照表計上額には、2003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、第1期は2003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。

(注7) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 365 ÷ 運用日数

(注8) 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。

修正純資産計算表

	第1期末	第2期末	差引増減	8/3時点(予想)(注1)	第3期末(予想)
取得価格総額(百万円)	103,560	110,160	6,600	124,730	124,730
資産化取得諸費用(累計)	862	929	67	1,281	1,281
うち固定資産税等	367	392	25	442	442
追加設備投資(累計)	46	389	343	0	591
除却額	0	0	0	0	0
減価償却累計額及び償却累計額	467	1,076	609	1,076	1,878
物件帳簿価額	104,002	110,448	6,446	124,936	124,725
期末算定価額(注2)	103,050	111,740	8,690	126,380	126,380
差引含み損益 -	-952	1,292	2,244	1,444	1,655
発行済投資口数(口)(注3)	98,000	98,000	0	142,000	142,000
1口当り含み損益(円)	-9,715	13,184	22,899	10,172	11,655
期末帳簿純資産(百万円)(注4)	50,118	50,118	0	77,860	77,860
1口当り帳簿純資産(円)	511,403	511,403	0	548,310	548,310
含み損益反映後 1口当り修正純資産(円)	501,688	524,587	22,899	558,482	559,965

(注1) 8/3時点・・・追加2物件取得後(又、第三者割当分2,000口は8/3増加前提、実際は8/24)

(注2) 第3期期末算定価額は2004年7月末時点(新規2物件は取得時点)

(注3) オプション行使後

(注4) 未処分利益を除く

運用態勢の強化、投資家に対する説明責任の徹底

ファンドマネジャーとして受託者 (Fiduciary) 意識と責任を徹底

資産運用会社および投資法人におけるガバナンス体制の充実

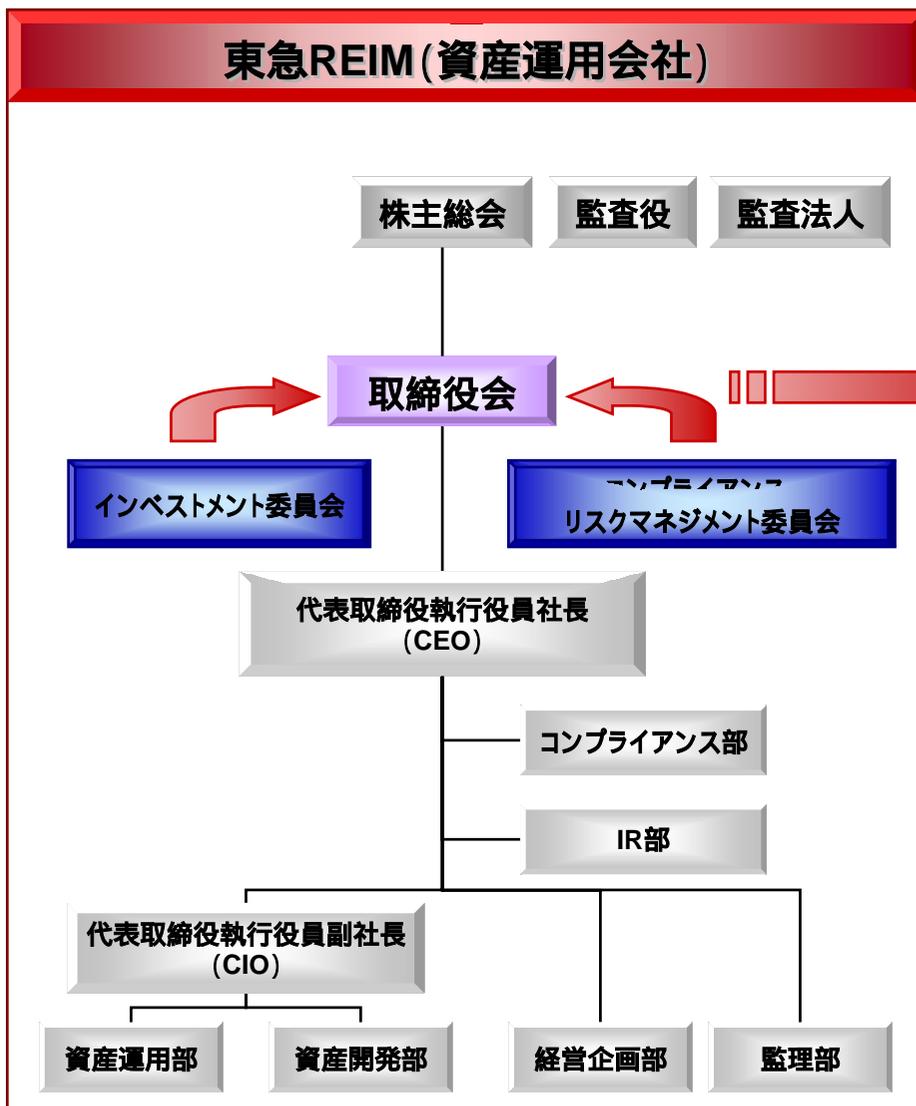
独自の利益相反対策ルールの策定

第三者による複階層チェック

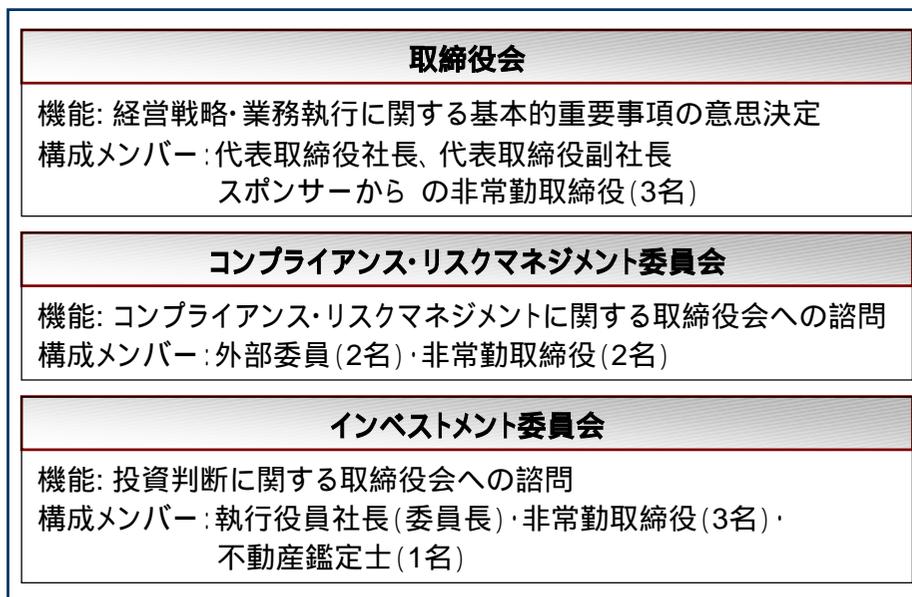
積極的な取引内容の開示

透明性の高い運用を追求

東急REIM(資産運用会社)



TOKYU REIT



■ 東急グループ各社との取引における自主ルール策定及び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

資産運用会社レベル

- 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		2004年							合計
		2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
投資法人	投資主総会	-	-	-	-	-	-	-	0
	役員会	4	3	2	2	2	3	1	17
資産運用会社	取締役会	4	3	1	2	3	3	1	17
	インベストメント委員会	-	2	-	2	2	2	2	10
	コンプライアンス・リスクマネジメント委員会	3	2	1	2	2	2	1	13
	利害関係人取引手続履践状況の第三者による確認	1 (1物件)	-	-	1 (1物件)	-	4 (2物件)	-	6

(注) ()内は確認項目数

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

番号	開催月	議題(承認)
1	2月	利益相反対策ルールの改訂(追加)に係る件
2		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
3		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
4		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
5	3月	蒲田アセットファンディング特定目的会社への債権申出に係る件
6		TOKYU REIT蒲田ビル屋上瑕疵問題に関する権利関係の処理に係る件
7	5月	株式会社東急コミュニティーとの賃貸借契約の締結に係る件
8	6月	交通広告の実施にかかる件
9		レキシントン青山他3物件に関する基本設計[建替(増築)用地設計]の業務委託に係る件
10		横浜市中区山下町所在土地建物及び同市金沢区能見台東所在土地建物に関する信託受益権の取得に係る件
11	7月	横浜市中区山下町所在土地建物及び同市金沢区能見台東所在土地建物に関するプロパティ・マネジメント業務委託に係る件
12		東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社に対する資産運用報酬(基本報酬1)の支払に係る件(第2期分)
13		世田谷ビジネススクエア計画外工事の利害関係人等への発注について
14		TOKYU REIT表参道スクエアの空調更新工事に付帯するコンストラクションマネジメント報酬の支払に係る件
15		精算合意書の取交に係る件(横浜山下町ビル・ビーコンヒルプラザ)
16	8月	PM契約更新に伴う一部報酬の改訂と内規の策定にかかる件