

2001年6月28日

不動産投資信託事業を中心とした提携に向けて基本合意

東京急行電鉄、東急不動産、レンドリース・コーポレーション、三社間において

東京急行電鉄株式会社
東急不動産株式会社
レンドリース・コーポレーション

東京急行電鉄（本社：東京都渋谷区、社長：上條清文）、東急不動産（本社：東京都渋谷区、社長：植木正威）、レンドリース・コーポレーション（本社：オーストラリア、シドニー、CEO：デビッド・ヒギンズ）の三社は、日本国内の投資用不動産に関する幅広い事業分野において不動産投資信託事業を中心に提携していくことに向けて基本合意し、本日（6月28日）覚書の調印を行いました。

本日取り交わしました覚書の主な内容は、次の通りです。

東急グループとレンドリース・グループは日本の投資用不動産に関連する取引およびサービスなどの幅広い事業分野において提携する。特に日本市場における不動産投資信託事業に重点を置く。

不動産投資信託事業に参入するために、東京急行電鉄・東急不動産50%、レンドリース・コーポレーション50%出資による運用会社を設立する。

三社は、フィージビリティ・スタディーを直ちに開始し、不動産投資信託事業参入に向けた具体策を策定する。

東急グループとレンドリース・グループは不動産投資信託事業以外の投資用不動産に関連した事業分野における提携についても継続的に協議を進める。

両グループは、日本における不動産投資信託事業の分野においてリーダー的な地位を確立する。

今回、覚書を取り交わしたのは、次のようなプロフィールを持つ三社です。

東急グループは東京急行電鉄を中核企業とし、交通事業、不動産事業、流通事業などの幅広い分野で事業を展開しており、グループ企業数434社、売上高約4兆円、総資産約5兆円の規模の日本を代表する企業グループです。同グループにおける不動産事業は東京急行電鉄と東急不動産の2社が中心となって事業を展開しています。

東京急行電鉄は日本の代表的な高級住宅地「田園調布」の開発から発展してきた企業であり、常に事業の中心に「街づくり」を置いている鉄道会社です。特に1953年以降進めてきている東京城西南地区約5,000haの開発は「多摩田園都市」として日本の中でも優良な住宅地として高い評価を得ており、東急グループの豊かな事業基盤を支えています。

東急不動産は東京急行電鉄の不動産事業の中から発展してきた企業であり、日本の大手不動産会社の一角として幅広い業務を手掛け、特に近年は日本における不動産証券化の分野でも実績を積んでいます。

レンドリース・グループは、オーストラリアに本拠を置くレンドリース・コーポレーションを中心として、世界40カ国以上の事業拠点で、不動産に関連した様々な分野で事業展開を図っている企業グループです。特に不動産投資信託部門においては、世界有数の投資用不動産の運用会社であり、1971年にオーストラリアにおいて不動産投資信託事業を手掛けて以降、現在では420億米ドル（約5兆円）を超える投資用不動産を運用しています。加えて500億米ドル（約6兆円）もの不動産担保付債権管理を手掛けています。レンドリースはアメリカにおいて非課税不動産運用管理者として第一位の地位を確立しています。また、アジア太平洋地区CEOのデビッド・ロスは今回の事業提携におけるレンドリース側の最高責任者であり、オーストラリアで最大の複合型不動産投資信託であるGPTの経営も指揮しています。

また、このような三社が事業提携に向けて基本合意するに至った背景は、次の通りです。

2000年11月に日本において不動産投資信託が解禁になったことから、東急グループでは不動産投資信託事業が将来、日本の不動産事業のあり方を根本から変革するものであるとの認識を持ち、東京急行電鉄と東急不動産が協力して、2002年度中を目途に不動産投資信託事業に参入するための準備を進めてきています。また、不動産投資信託事業を東急グループの中心的な事業にまで育てるためには、その投資対象商品が先行各社と比較して、海外も含めた投資家にとってより魅力あるものでなければならないとの観点から、その面における実力、ノウハウを備えたパートナーとの提携についても模索検討していました。

レンドリース・コーポレーションは、建設事業や不動産担保付債権管理事業などの分野で既に日本進出を果たしていますが、日本において解禁された不動産投資信託については高度なノウハウを持っており、この分野における世界的なネットワークを完成させたいとの構想を持っていました。そのため、その事業規模を拡大させ、また顧客への多彩な投資商品を提供し、さらに日本における他の分野での事業機会を獲得するためには、日本での同分野への進出が必要であると考え、日本国内におけるパートナーを探していました。

今回の事業提携が実現しますと、東急グループは、レンドリース・グループが持つファンドビジネスに対する豊富な経験に基づくノウハウの提供を受けることで、投資対象商品において他社商品との差別化を図るとともに、国際的に秀でた同グループの信用力を背景に優位性を確立することができます。

また、レンドリース・グループにおいては、東急グループの信用力と豊かな事業基盤を背景に、日本の不動産投資信託事業への円滑な進出を図ることができ、シンガポール、香港に引き続いて、アジア極東地区における最大の不動産マーケットに参入することになり、

その世界的なネットワークを充実させることができます。

今後、両グループは、お互いの長所を活かし、日本の不動産投資信託事業のリーダー的な地位を確立することを目指して直ちにフィージビリティ・スタディーを開始し、東京急行電鉄と東急不動産により今般設立の運びとなる「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」へのレンドリース・コーポレーションの関わり方も含め、2002年度中の不動産投資信託事業への参入に向けての具体策を策定していきます。

東京急行電鉄、東急不動産、レンドリース・コーポレーションの三社による提携に向けての基本合意内容の概要は次の通りです。

事業提携に向けての基本合意内容の概要

東京急行電鉄、東急不動産、レンドリース・コーポレーションの三社は、日本国内において投資用不動産に関する幅広い事業分野で提携していくことに向けて基本合意し、本日（6月28日）、覚書の調印を行いました。今後は、不動産投資信託事業への参入を中心に具体策の検討を進めていきます。

基本合意内容の概要

東急グループとレンドリース・グループは、日本において、投資用不動産にかかる取引およびサービスの幅広い事業分野において提携していく。その中でも特に、不動産投資信託事業での提携に重点を置く。

提携により、不動産投資信託事業での分野において、日本のリーダー的な地位を確立する。そのために、当初の運用資産規模として1,000億円～2,000億円を目指す。

不動産投資信託事業において、その母体として東京急行電鉄・東急不動産50%、レンドリース・コーポレーション50%の出資比率で運用会社を設立する。

運用会社の業務内容

- ・ファンドの戦略、ポートフォリオの構築、資産査定、市場リサーチ など
- ファンド対象物件
- ・オフィス、ショッピングセンター、ホテル、賃貸アパート、倉庫 など

三社は、フィージビリティ・スタディーを直ちに開始し、不動産投資信託事業参入に向けた具体策を策定し、2002年度中のファンド立ち上げを目指す。

東急グループとレンドリース・グループは不動産投資信託事業以外の投資用不動産に関連した事業分野についても提携すべく、継続的に協議を行う。

不動産投資信託事業参入スケジュール

2001年	7月	フィージビリティ・スタディーの開始
2001年	12月	合弁契約締結
2002年度上半期		不動産投資法人設立
2002年度中		不動産投資法人上場

以上

(参考) 本日、この資料は下記の記者クラブに配布しております。

記

兜クラブ

国土交通記者会

なお、オーストラリア・シドニーにおいても同時発表しております。

【お問い合わせ先】

東京急行電鉄 社長室広報担当 03-3477-6086 (担当) 根本・新堀

東急不動産 経営企画室 広報グループ
03-5458-0620 (担当) 内田・林

レンドリース Mr Dick Morath and Ms Leanne Fry
Lend Lease Corporation Limited
Tel: 612-9237-5941 or 612-9277-2628

(参 考)

1 . レンドリース・グループの概要

中核会社	Lend Lease Corporation
本社	Australia Sydney
代表者	David Higgins(Lend Lease Corporation CEO)
設立年度	1 9 5 2 年(Lend Lease Corporation)
資本金	7 6 6 百万豪ドル(Lend Lease Corporation)
グループ会社数	2 9 3 社
従業員数	1 万人以上 (4 0 カ国)
総売上高	1 1 , 5 0 0 百万豪ドル
上場証券取引所	Sydney(Lend Lease Corporation)

2 . 東急グループの概要

中核企業	東京急行電鉄株式会社 (代表取締役社長 : 上條清文)
本社	東京都渋谷区
代表者	清水 仁 (東京急行電鉄株式会社代表取締役会長)
設立年度	1 9 2 2 年 (東京急行電鉄株式会社)
資本金	1 , 0 7 5 億円 (2 0 0 1 年 3 月現在、東京急行電鉄株式会社)
グループ会社数	4 3 4 社 (2 0 0 1 年 3 月現在)
従業員数	約 1 0 万人
総売上高	約 4 兆円
上場証券取引所	東京 (東京急行電鉄株式会社)

東急不動産株式会社の概要

東京急行電鉄とともに東急グループの不動産事業の中心的な役割を担っている会社。

・ 商号	東急不動産株式会社
・ 本社	東京都渋谷区
・ 代表者	植木 正威 (代表取締役社長)
・ 設立年度	1 9 5 3 年
・ 資本金	3 2 1 億円 (2 0 0 1 年 3 月現在)
・ 従業員数	5 8 2 人 (同上)
・ 売上高	2 , 2 3 4 億円 (2 0 0 1 年 3 月期決算)
・ 上場証券取引所	東京

以 上

**Tokyu Corporation, Tokyu Land Corporation, and Lend Lease Corporation
sign MoU to Form a Business Alliance
Focusing on Real Estate Investment Trusts**

Tokyu Corporation
Tokyu Land Corporation
Lend Lease Corporation

Tokyu Corporation (Headquarters: Tokyo, Japan; President: Kiyofumi Kamijo), Tokyu Land Corporation (Headquarters: Tokyo, Japan; President: Masatake Ueki), and Lend Lease Corporation (Headquarters: Sydney, Australia; President: David Higgins) have today (June 28) signed a Memorandum of Understanding setting forth a basic agreement to work towards establishing a business alliance focusing on Real Estate Investment Trusts ("REITs") throughout a wide spectrum of the Japanese real estate investment business.

Main points of the Memorandum of Understanding:

1. Tokyu Group and Lend Lease Group will work together across a wide spectrum of Japanese real estate investment related transactions and services. Special efforts will be made in the REITs business in Japan.
2. A management company will be established for the purpose of starting REITs operations in Japan. 50% will come from Tokyu Corporation and Tokyu Land Corporation and the remaining 50% of the capital of the new company will come from Lend Lease Corporation.
3. The three companies will immediately begin a feasibility study and establish specific strategies for entering the REITs business.
4. Tokyu Group and Lend Lease Group are contemplating a continuing relationship that will develop beyond REITs into various real estate investment related operations.
5. Both groups aim to establish themselves as leaders in the Japanese REITs business.

Background Information About the Three Companies:

1. Tokyu Group is a leading Japanese business group. Tokyu Group's operations center around Tokyu Corporation, and extend across many business sectors, including public transportation, real estate and distribution services. The group is comprised of 434 companies, with total assets of 5 trillion yen, accounting for approximately 4 trillion yen in sales. Tokyu Corporation and Tokyu Land Corporation have been at the vanguard of Tokyu Group's real estate business.

Tokyu Corporation, is a public transportation company focusing on urban development projects. It came to prominence after developing *Denenchofu*, one of Japan's leading upscale residential communities. Since 1953, Tokyu Corporation has been engaged in the development of "TAMA Garden City," a 5,000-hectare area in Southwest Tokyo known as one of the most ideal residential areas in Japan. This project serves as a foundation supporting Tokyu Group's strong business.

Tokyu Land Corporation, spun out of Tokyu Corporation's real estate operations, is now emerging as one of Japan's preeminent real estate companies. Tokyu Land Corporation is involved in a wide variety of real estate activities, and particularly in recent years has become experienced in real estate securitization.

2. Lend Lease Group,

organized around Lend Lease Corporation and domiciled in Australia, does business in over 40 countries around the world and plans to expand across a wide range of real estate related business. Lend Lease Group has particularly strong expertise in real estate investment and fund management services. Since starting in the REITs business in Australia in 1971, Lend Lease Group has expanded globally and emerged as a leading real estate investment company, today having funds under management valued at over US\$42 billion (approximately 5 trillion yen) and servicing of real estate collateralized loans of another US\$50 billion.

Lend Lease is the No 1 manager of tax-exempt real estate assets in the US. David Ross, the CEO for Lend Lease in Asia Pacific, will be the executive responsible for Lend Lease's involvement in the alliance. Mr Ross's background includes his leadership of General Property Trust, Australia's largest real estate listed Unit Trust.

Background to the Mutual Understanding:

1. Since restrictions on REITs were lifted in Japan in November 2000, Tokyu Group has envisioned fundamentally revolutionizing the way real estate is practiced in Japan. Tokyu Group has been preparing to enter the REITs business in 2002 via cooperation between Tokyu Corporation and Tokyu Land Corporation. In order to make REITs a focus of Tokyu Group's business activities, Tokyu Group felt it was necessary to offer investment products to investors including foreign investors, that were more attractive than those of their competitors. This has led Tokyu Group to seek an alliance partner with know-how and capability suitable for such objectives.
2. Lend Lease Corporation has been engaged in the construction and servicing of real estate collateralized loans business in Japan, and now that REITs have been liberalized in Japan intends to establish a worldwide network in REITs using its superior know-how. They plan to expand their business, provide customers with a wide range of investment products, and explore other business opportunities in related business fields in Japan. To realize their goals, Lend Lease sought a partner in Japan who could help them break into the REITs market in Japan.

Once the business alliance is established, Tokyu Group will build upon Lend Lease Group's vast business management experience in order to distance themselves from their competitors through superior investment products, and establish their superiority by earning the confidence of investors around the world.

Lend Lease Group hopes that this alliance will enable it to make a smooth entry into the Japanese REITs business. Lend Lease hopes to build upon Tokyu Group's strong reputation and foundation in Japan and Lend Lease's existing operations in Singapore and Hong Kong

in order to enter East Asia's largest real estate markets and establish a global real estate investment network.

Both groups will immediately begin a feasibility study to determine how to build upon each other's strengths in order to establish themselves as leaders in the Japanese REITs industry, and establish specific strategies for entering the REITs business. These strategies include Lend Lease Corporation's involvement in Tokyu Real Estate Investment Management Inc., to be established by Tokyu Corporation and Tokyu Land Corporation.

Tokyu Corporation, Tokyu Land Corporation, and Lend Lease Corporation have agreed to the following:

Overview of the Basic Understanding to Cooperate

Tokyu Corporation, Tokyu Land Corporation, and Lend Lease Corporation have today (June 28) signed a Memorandum of Understanding setting forth a basic agreement to work towards establishing a business alliance throughout a wide spectrum of the Japanese real estate investment business. The three companies will develop specific strategies focusing on Real Estate Investment Trusts ("REITs").

Main points of the Basic Mutual Understanding:

1. Tokyu Group and Lend Lease Group will work together across a wide spectrum of Japanese real estate investment related transactions and services. Cooperation in the REITs business will be a main focus of this cooperation.
2. The alliance will enable the three companies to become leaders in the Japanese REITs business. Initial assets under management are expected to be between 100 and 200 billion yen (US\$1bn-2bn).
3. A management company will be established for the purpose of starting REITs operations in Japan. 50% of the capital of the new company will come from Lend Lease Corporation and the remaining 50% will come from Tokyu Corporation and Tokyu Land Corporation.

Activities of the Management Company

Establishing an overall fund strategy, designing an fund portfolio, performing asset evaluation, and conducting market research.

Targeted Investment Assets

Office buildings, shopping centers, hotels, rental apartments, warehouses and storage facilities, etc.

4. The three companies will immediately begin a feasibility study and establish specific strategies for entering the REITs business with the goal of beginning operation of funds in 2002.
5. Tokyu Group and Lend Lease Group are contemplating a continuing relationship that will develop beyond REITs and into various real estate investment related operations.

TIME LINE

July 2001	Start feasibility study
December 2001	Conclude Joint Venture Agreement
1HFY 2002	Establish real estate investment corporation
FY commencing April 2002	List the real estate investment corporation on the stock exchange

This press release is being distributed to the following press clubs

**Kabuto Club*

**Kokudo Kotsu Kisha-kai*

* An announcement is made simultaneously in Sydney.

For more information, contact:
Messrs. Nemoto and Shinbori
Office of the President, Public Relations
Tokyu Corporation
Tel. 03-3477-6086

Messrs. Uchida and Hayashi
Management Projects, Public Relations
Tokyu Land Corporation
Tel. 03-5458-0620

Mr Dick Morath and Ms Leanne Fry
Lend Lease Corporation Limited
Tel: 612-9237-5941 or 612-9277-2628

Appendix

1. Overview of Lend Lease Group

Parent Corporation:	Lend Lease Corporation Limited
Headquarters:	Sydney, Australia
Representative:	David Higgins, (CEO, Lend Lease Corporation)
Year of Incorporation:	1952
Paid-in Capital:	A\$766million (Lend Lease Corporation)
Number of Group Companies	293
Number of Employees:	Over 10,000 in 40 countries
Gross Revenue:	A\$11,500million
Listed Stock Exchange:	Sydney (Lend Lease Corporation)

2. Overview of Tokyu Group

Parent Corporation:	Tokyu Corporation (President Kiyofumi Kamijo)
Headquarters:	Shibuya-ku, Tokyo, Japan
Representative:	Shinobu Shimizu (Chairman and Representative Director)
Year of Incorporation:	1922 (Tokyu Corporation)
Paid-in Capital:	JPY107billion (Tokyu Corporation)
Number of group companies:	434 (as of March 2001)
Number of Employees:	Approx. 100thousand
Gross Revenue:	Approx. JPY 4trillion
Listed Stock Exchange:	Tokyo (Tokyu Corporation)

3. Overview of Tokyu Land Corporation

Tokyu Land Corporation, together with Tokyu Corporation, is taking a leadership role in Tokyu Group's real estate related business.

Name of Corporation:	Tokyu Land Corporation
Headquarters:	Shibuya-ku, Tokyo, Japan
Representative:	Masatake Ueki (President and Representative Director)
Year of Incorporation:	1953
Paid-in Capital:	JPY 32billion (as of March 2001)
Number of Employees:	582 (as of March 2001)
Gross Revenue:	JPY 223billion (as of March 2001)
Listed Stock Exchange:	Tokyo



Tokyu and Lend Lease Groups sign MoU to Form a Business Alliance in Japan focusing on Real Estate Investment Trusts

Tokyo 28 June 2001:Tokyu Corporation (TSE:9005); Tokyu Land Corporation (TSE:8815) and Lend Lease Corporation (ASX LLC) have signed a Memorandum of Understanding (MoU) for the establishment of a joint venture to establish a wide range of Japanese real estate investment vehicles and services.

The MoU envisages commencement of operations for a JREIT management company in the first half of fiscal year commencing April 2002 with the initial JREIT listing conducted by the end of that year. Initial assets under management are expected to be between 100 and 200 billion yen (US\$1bn – 2bn).

Tokyu Corporation and Tokyu Land Corporation (“Tokyu”) plan to jointly hold 50% of the management company with the other 50% held by Lend Lease Corporation (“Lend Lease”). Employees from both groups will be seconded to the venture.

The JREIT could be sector specific or diversified and could hold investments in office retail, hotel, residential and industrial sectors and be formed utilising real estate assets currently owned by Tokyu Group as well as from third parties. A broader range of real estate investment management vehicles and services will be developed to build significant assets under management in the second largest economy in the world.

Both groups will immediately begin a feasibility study to determine the optimum usage of their joint resources and strengths and to establish specific strategies for entering the REITs business. These strategies include Lend Lease Corporation’s involvement in Tokyu Real Estate Investment Management Inc., to be established by Tokyu Corporation and Tokyu Land Corporation.

The companies expect to complete the feasibility study and resolve a Joint Venture agreement by this December, paving the way for commencement of the REIT (Real Estate Investment Trust) management company and initial REIT listing in fiscal year commencing April 2002.

ENDS

For more information, contact:

Mr Dick Morath Tel: 612-9237-5941
or Ms Leanne Fry Tel 612-9277-2628
Lend Lease Corporation Limited

Messrs. Nemoto and Shinbori
Office of the President, Public Relations
Tokyu Corporation
Tel. 03-3477-6086

Messrs. Uchida and Hayashi
Management Projects, Public Relations
Tokyu Land Corporation
Tel. 03-5458-0620

Attachment to Tokyu and Lend Lease Groups' Company Announcements to Tokyo and Australian Stock Exchanges, June 28 2001, "Tokyu and Lend Lease Groups sign MoU to Form a Business Alliance in Japan focusing on Real Estate Investment Trusts"

Tokyu Corporation

Tokyu Land Corporation

Lend Lease Corporation

STATEMENTS MADE ON BEHALF OF ABOVE CORPORATIONS

In their joint statement announcing the MoU today, Tokyu Corporation Chairman Mr Shinobu Shimizu and Lend Lease Corporation Managing Director and CEO Mr David Higgins said both groups had recognised the opportunity to work together to establish themselves as leaders in the emerging Japanese REIT industry initially.

They said the MoU also recognised the opportunity to use that leadership position to ultimately offer a broader range of real estate investment services to Japanese financial institutions and corporations with large real estate portfolios.

Mr Shimizu said: "Securitisation of real estate in Japan is only just beginning, but it will become far more important as an investment that can produce a growing income to meet the investment needs particularly of our ageing populations.

"It is true that to meet these needs, real estate markets are changing and J-REITs will play a significant role in this change.

"We believe that the partnership between Tokyu Group and Lend Lease will bring the necessary skills and disciplines together to respond to investors' needs and build a significant investment management business in this market over the next five years," Mr Shimizu said.

Mr Higgins said: "Tokyu Group will bring its specialist local real estate knowledge to the joint venture whilst Lend Lease will bring its global experience in establishing and managing REITs and investment management businesses.

"As well as providing investment management services to J-REITs, the joint venture also plans to provide these services to other investment vehicles including SPVs (Special Purpose Vehicles) and property owners such as institutional investors, financial institutions and other large business organisations.

"I indicated to the market in May that we were hopeful of making an announcement on the roll out of our global real estate investment business strategy in the Asia region. Lend Lease's involvement in this venture is the responsibility of David Ross, CEO – Asia Pacific.

"I am honoured that we are taking this first but very important step in this regard with the much respected Tokyu Group," Mr Higgins said.

Attachment to Tokyu and Lend Lease Groups' Company Announcements to Tokyo and Australian Stock Exchanges, June 28 2001, "Tokyu and Lend Lease Groups sign MoU to Form a Business Alliance in Japan focusing on Real Estate Investment Trusts"

Tokyu Corporation

Tokyu Land Corporation

Lend Lease Corporation

BACKGROUND TO MEMORANDUM of UNDERSTANDING

Tokyu Corporation (Headquarters: Tokyo, Japan; President: Kiyofumi Kamijo), Tokyu Land Corporation (Headquarters: Tokyo, Japan; President: Masatake Ueki), and Lend Lease Corporation (Headquarters: Sydney, Australia; Managing Director and CEO: David Higgins) have today (June 28) signed a Memorandum of Understanding setting forth a basic agreement to work towards establishing a business alliance initially focusing on Real Estate Investment Trusts ("REITs") throughout a wide spectrum of the Japanese real estate investment business.

Main points of the Memorandum of Understanding:

1. Tokyu Group and Lend Lease Group will work together across a wide spectrum of Japanese real estate investment related transactions and services. Special efforts will be made to initially establish a presence in the REITs business in Japan.
2. A management company will be established for the purpose of starting REITs operations in Japan. 50% will come from Tokyu Corporation and Tokyu Land Corporation and the remaining 50% of the capital of the new company will come from Lend Lease Corporation.
3. The three companies will immediately begin a feasibility study and establish specific strategies for entering the REITs business.
4. Tokyu Group and Lend Lease Group are contemplating a continuing relationship that will develop beyond REITs into various real estate investment related operations.
5. Both groups aim to establish themselves as leaders in the Japanese REITs business.

Background Information about the Three Companies:

Tokyu Group is a leading Japanese business group. Tokyu Group's operations center around Tokyu Corporation, and extend across many business sectors, including public transportation (principally railways), real estate and distribution services. The group is comprised of 434 companies, with total assets of 5 trillion yen (\$US50 billion), accounting for approximately 4 trillion yen (\$US40 billion) in sales. Tokyu Corporation and Tokyu Land Corporation have been at the vanguard of Tokyu Group's real estate business. Tokyu have substantial holdings in the office, retail and hotel sectors.

Tokyu Corporation is mainly a public transportation company focusing on urban development projects. It came to prominence after developing *Denenchofu*, one of Japan's leading upscale residential communities. Since 1953, Tokyu Corporation has been engaged in the development of "TAMA Garden City," a 5,000-hectare area in Southwest Tokyo known as one of the most ideal residential areas in Japan. This project serves as a foundation supporting Tokyu Group's strong business.

Tokyu Land Corporation, spun out of Tokyu Corporation's real estate operations, is now emerging as one of Japan's pre-eminent real estate companies. Tokyu Land Corporation is involved in a wide variety of real estate activities, and particularly in recent years has become experienced in real estate securitization.

Lend Lease Group, organized around Lend Lease Corporation and domiciled in Australia, does business in over 40 countries around the world and plans to expand across a wide range of real estate related business. Lend Lease Group has particularly strong expertise in real estate investment and fund management services. Since starting in the REITs business in Australia in 1971, Lend Lease Group has expanded globally and emerged as a leading real estate investment company, today having funds under management valued at over US\$42 billion (approximately 5 trillion yen) and servicing of real estate collateralized

loans of another US\$50 billion. Lend Lease is the No 1 manager of tax-exempt real estate assets in the US. David Ross, the CEO for Lend Lease in Asia Pacific, will be the executive responsible for Lend Lease's involvement in the alliance. Mr Ross's background includes his leadership of General Property Trust, Australia's largest diversified real estate listed Unit Trust.

Background to the Mutual Understanding:

Since restrictions on REITs were lifted in Japan in November 2000, **Tokyu Group** has envisioned fundamentally revolutionizing the way real estate is practiced in Japan. Tokyu Group has been preparing to enter the REITs business in 2002 via cooperation between Tokyu Corporation and Tokyu Land Corporation. In order to make REITs a focus of Tokyu Group's business activities, Tokyu Group felt it was necessary to offer investment products to investors including foreign investors, that were more attractive than those of their competitors. This has led Tokyu Group to seek an alliance partner with know-how and capability suitable for such objectives.

Lend Lease Group has been engaged in the project management and construction and servicing of real estate collateralized loans business in Japan for many years (through Bovis Lend Lease and the recently acquired AMRESKO businesses), and now that REITs have been liberalized in Japan intends to establish a worldwide network in REITs using its superior know-how. Lend Lease plan to expand their business, provide customers with a wide range of investment products, and explore other business opportunities in related business fields in Japan. To realize their goals, Lend Lease sought a partner in Japan who could help them break into the REITs market in Japan.

The alliance is complementary to Lend Lease's existing businesses in Japan which will continue to operate as at present.

Once the business alliance is established, Tokyu Group will build upon Lend Lease Group's business management experience in order to distance themselves from their competitors through superior investment products, and establish their superiority by earning the confidence of investors around the world.

Lend Lease Group expects that this alliance will enable it to make a smooth entry into the Japanese REITs business. Lend Lease will build upon Tokyu Group's strong reputation and foundation in Japan and Lend Lease's existing operations in Singapore and Hong Kong in order to enter North Asia's largest real estate market and further build its global real estate investment network.

Both groups will immediately begin a feasibility study to determine how to build upon each other's strengths in order to establish themselves as leaders in the Japanese REITs industry, and establish specific strategies for entering the REITs business. These strategies include Lend Lease Corporation's involvement in Tokyu Real Estate Investment Management Inc., to be established by Tokyu Corporation and Tokyu Land Corporation.

Overview of Lend Lease Group

Parent Corporation:	Lend Lease Corporation Limited
Headquarters:	Sydney, Australia
Representative:	David Higgins, (CEO, Lend Lease Corporation)
Year of Incorporation:	1952
Paid-in Capital:	A\$766 million (Lend Lease Corporation)
Number of Group Companies	293
Number of Employees:	Over 10,000 in 40 countries
Gross Revenue:	A\$11,500 million
Listed Stock Exchange:	Sydney (Lend Lease Corporation)

Overview of Tokyu Group

Parent Corporation:	Tokyu Corporation (President Kiyofumi Kamijo)
Headquarters:	Shibuya-ku, Tokyo, Japan
Representative:	Shinobu Shimizu (Chairman and Representative Director)
Year of Incorporation:	1922 (Tokyu Corporation)
Paid-in Capital:	JPY107 billion (Tokyu Corporation)
Number of group companies:	434 (as of March 2001)
Number of Employees:	Approx. 100 thousand
Gross Revenue:	Approx. JPY 4 trillion
Listed Stock Exchange:	Tokyo (Tokyu Corporation)

Overview of Tokyu Land Corporation

Tokyu Land Corporation, together with Tokyu Corporation, is taking a leadership role in Tokyu Group's real estate related business.

Name of Corporation:	Tokyu Land Corporation
Headquarters:	Shibuya-ku, Tokyo, Japan
Representative:	Masatake Ueki (President and Representative Director)
Year of Incorporation:	1953
Paid-in Capital:	JPY 32 billion (as of March 2001)
Number of Employees:	582 (as of March 2001)
Gross Revenue:	JPY 223 billion (as of March 2001)
Listed Stock Exchange:	Tokyo

ENDS

不動産投資信託事業を中心とした提携に向けて基本合意

東京急行電鉄、東急不動産、レンドリース・コーポレーション、三社間において

2001年6月28日（東京）：東京急行電鉄（TSE:9005）、東急不動産（TSE: 8815）、レンド・リース・コーポレーション（ASX LLC）は、日本における各種不動産投資媒体およびサービスの提供を目的とした共同出資会社（JV）の設立のために覚書の調印を行いました。

覚書の構想では、JREIT 運営会社としての事業を 2002 年度の上半期に始め、2002 年度末までには JREIT 第一号を上場させます。当初の受託資産は 1000 億円から 2000 億円（10 億 - 20 億米ドル）になると予想しております。

東京急行電鉄と東急不動産（以下、東急とする）は運営会社の 50%を共同所有し、残り 50%はレンド・リース・コーポレーション（以下、レンド・リースとする）が所有致します。JVには両グループの社員が出向します。

JREIT はセクター特化型または多角型の構成とし、オフィス、小売店舗・ショッピングセンター、ホテル、賃貸住宅、倉庫部門などへの投資が考えられ、投資対象となる不動産物件は現在東急グループが所有している物件および第三者から取得する物件などとなります。世界第二の経済大国において相当規模の運用資産を構築するべく、広範囲にわたる不動産投資運用媒体やサービスを開発していきます。

両グループは、グループ共同の経営資源や強みの最適な活用方法を検討し、REIT 事業参入に関わる具体的な戦略を策定するために、即時フィージビリティ・スタディーを始めます。戦略の一環として、東急グループにより今般設立の運びとなる東急リアル・エステート・インベストメント・マネージメント社へのレンド・リース・コーポレーションの関わり方も検討して参ります。

今年 12 月までにはフィージビリティ・スタディーを終了し、JV 契約を結ぶことにより、2002 年 4 月からの会計年度における REIT（不動産投資信託）運用会社の立上げと REIT 第一号の上場に向けて基盤作りをする予定です。

以上

詳細については以下の担当者にご連絡ください。

レンド・リース・コーポレーション
Dick Morath、Leanne Fry
電話： 612 - 9237 - 5941 又は 612 - 9277 - 2628

東京急行電鉄
Office of the President、Public Relations
根本、新堀
電話： 03 - 3477 - 6086

東急不動産
Management Projects、Public Relations
内田、林
電話： 03 - 5458 - 0620

2001年6月28日、東急グループとレンド・リース・グループが東京証券取引所及びシドニー証券取引所で行った発表 - 「不動産投資信託事業を中心とした提携に向けて基本合意」 - の添付資料

東京急行電鉄

東急不動産

レンド・リース・コーポレーション

上記各社の代表による発言

本日の覚書調印に関する共同声明の発表において、東京急行電鉄の清水仁会長とレンド・リース・コーポレーション CEO のデイビッド・ヒギンズ社長は、日本で始まろうとしている REIT ビジネスにおいてリーダーとなるために協力するチャンスを両グループとも当初から認識していたと語りました。

また、リーダーとしての立場を活用し、究極的には各種の不動産投資サービスを日本の金融機関や大規模な不動産ポートフォリオを有する企業に対して提供するビジネスチャンスがあることも覚書の下で認識されているとも語っております。

清水氏によれば「日本では不動産の証券化は始まったばかりであります。高齢化社会を中心とした投資ニーズに対応するにあたり、更なる収入を生む投資手段として今後極めて重要なものとなって参ります。」

「また、これらのニーズを満たすため不動産市場は変化しつつあり、J-REIT はその変化の中で、非常に大きな役割を担っていくことになるでしょう。」

「東急グループとレンド・リースのパートナーシップにより、投資家のニーズに対応するために必要なスキルと規律が統合されることになり、今後5年間にわたりこの市場において顕著な投資運用ビジネスが構築できると確信しております。」

一方ヒギンズ氏によると、「東急グループが国内の不動産に関わる専門知識を JV に持ち込む一方、レンド・リースは REIT や投資運用ビジネスの設立と運営に関わるグローバルな経験を投入できるでしょう。」

「JV は J-REIT に対して投資運用サービスを提供するのみならず、SPV（特別目的会社）などの投資媒体や、機関投資家、金融機関、その他大手事業などの不動産所有者にもこれらのサービスを提供する予定であります。」

「私は5月に、アジア地域におけるグローバルな不動産投資事業の戦略展開について発表できるようになることを期待していると、マーケットに示唆しました。本 JV におけるレンド・リースの参加はアジア太平洋地区 CEO のデイビッド・ロスが担当致します。」

「定評のある東急グループとともに本件について極めて重要な第一歩を踏み出せることを光栄に思っております。」

2001年6月28日、東急グループとレンド・リース・グループが東京証券取引所及びシドニー証券取引所で行った発表 - 「不動産投資信託事業を中心とした提携に向けて基本合意」 - の添付資料

東京急行電鉄

東急不動産

レンド・リース・コーポレーション

覚書の背景

東京急行電鉄（本社：東京都渋谷区、社長：上條清文）、東急不動産（本社：東京都渋谷区、社長：植木正威）、レンドリース・コーポレーション（本社：オーストラリア、シドニー、CEO：デビッド・ヒギンズ）の三社は、日本国内の投資用不動産に関する幅広い事業分野において不動産投資信託事業を中心に提携していくことに向けて基本合意し、本日（6月28日）、覚書の調印を行いました。
本日取り交わしました覚書の内容は、次の通りです。

覚書の主な点

東急グループとレンドリース・グループは日本の投資用不動産に関連する取引およびサービスなどの幅広い事業分野において提携する。特に日本市場における不動産投資信託事業に重点を置く。

不動産投資信託事業に参入するために、東京急行電鉄・東急不動産50%、レンドリース・コーポレーション50%出資による運用会社を設立する。

三社は、フィージビリティ・スタディーを直ちに開始し、不動産投資信託事業参入に向けた具体策を策定する。

東急グループとレンドリース・グループは不動産投資信託事業以外の投資用不動産に関連した事業分野における提携についても継続的に協議を進める。

両グループは、日本における不動産投資信託事業の分野においてリーダー的な地位を確立する。

三社の背景

東急グループは東京急行電鉄を中核企業とし、交通事業、不動産事業、流通事業などの幅広い分野で事業を展開しており、グループ企業数434社、売上高約4兆円、総資産約5兆円の規模の日本を代表する企業グループです。同グループにおける不動産事業は東京急行電鉄と東急不動産の2社が中心となって事業を展開しています。

東京急行電鉄は日本の代表的な高級住宅地「田園調布」の開発から発展してきた企業であり、常に事業の中心に「街づくり」を置いている鉄道会社です。特に1953年以降進めてきている東京城西南地区約5,000haの開発は「多摩田園都市」として日本の中でも優良な住宅地として高い評価を得ており、東急グループの豊かな事業基盤を支えています。

東急不動産は東京急行電鉄の不動産事業の中から発展してきた企業であり、日本の大手不動産会社の一角として幅広い業務を手掛け、特に近年は日本における不動産証券化の分野でも実績を積んでいます。

レンドリース・グループは、オーストラリアに本拠を置くレンドリース・コーポレーションを中心として、世界40カ国以上の事業拠点で、不動産に関連した様々な分野で事業展開を図っている企業グループです。特に不動産投資信託部門においては、世界有数の投資用不動産の運用会社であり、1971年にオーストラリアにおいて不動産投資信託事業を手掛けて以降、現在では420億米ドル(約5兆円)を超える投資用不動産を運用しています。加えて500億米ドル(約6兆円)もの不動産担保付債権管理を手掛けています。レンドリースはアメリカにおいて非課税不動産運用管理者として第一位の地位を確立しています。また、アジア太平洋地区CEOのデビッド・ロスは今回の事業提携におけるレンドリース側の最高責任者であり、オーストラリアで最大の複合型不動産投資信託であるGPTの経営も指揮しています。

相互理解の背景

2000年11月に日本において不動産投資信託が解禁になったことから、**東急グループ**では不動産投資信託事業が将来、日本の不動産事業のあり方を根本から変革するものであるとの認識を持ち、東京急行電鉄と東急不動産が協力して、2002年度中を目途に不動産投資信託事業に参入するための準備を進めてきています。また、不動産投資信託事業を東急グループの中心的な事業にまで育てるためには、その投資対象商品が先行各社と比較して、海外も含めた投資家にとってより魅力あるものでなければならないとの観点から、その面における実力、ノウハウを備えたパートナーとの提携についても模索検討していました。

レンドリース・コーポレーションは、建設事業や不動産担保付債権管理事業などの分野で既に日本進出を果たしていますが、日本において解禁された不動産投資信託については高度なノウハウを持っており、この分野における世界的なネットワークを完成させたいとの構想を持っていました。そのため、その事業規模を拡大させ、また顧客への多彩な投資商品を提供し、さらに日本における他の分野での事業機会を獲得するためには、日本での同分野への進出が必要であると考え、日本国内におけるパートナーを探していました。

日本におけるレンド・リースの既存事業は現行通り続けていきますが、その内容は今般の事業提携とも相互補完性があります。

今回の事業提携が実現しますと、東急グループは、レンドリース・グループが持つファンドビジネスに対する豊富な経験に基づくノウハウの提供を受けることで、投資対象商品において他社商品との差別化を図るとともに、国際的に秀でた同グループの信用力を背景に優位性を確立することができます。

また、レンドリース・グループにおいては、東急グループの信用力と豊かな事業基盤を背景に、日本の不動産投資信託事業への円滑な進出を図ることができ、シンガポール、香港に引き続いて、アジア極東地区における最大の不動産マーケットに参入することになり、その世界的なネットワークを充実させることができます。

今後、両グループは、お互いの長所を活かし、日本の不動産投資信託事業のリーダー的な地位を確立することを目指して直ちにフィージビリティ・スタディーを開始し、東京急行電鉄と東急不動産により今般設立の運びとなる「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」へのレンドリース・コーポレーションの関わり方も含め、2002年度中の不動産投資信託事業への参入に向けての具体策を策定していきます。

レンド・リース・グループの概要

中核会社	Lend Lease Corporation
本社	Australia Sydney
代表者	David Higgins(Lend Lease Corporation CEO)
設立年度	1952年(Lend Lease Corporation)
資本金	766百万豪ドル(Lend Lease Corporation)
グループ会社数	293社
従業員数	1万人以上(40カ国)
総売上高	11,500百万豪ドル
上場証券取引所	Sydney(Lend Lease Corporation)

東急グループの概要

中核企業	東京急行電鉄株式会社(代表取締役社長:上條清文)
本社	東京都渋谷区
代表者	清水 仁(東京急行電鉄株式会社代表取締役会長)
設立年度	1922年(東京急行電鉄株式会社)
資本金	1,075億円(2001年3月現在、東京急行電鉄株式会社)
グループ会社数	434社(2001年3月現在)
従業員数	約10万人
総売上高	約4兆円
上場証券取引所	東京(東京急行電鉄株式会社)

東急不動産の概要

東京急行電鉄とともに東急グループの不動産事業の中心的な役割を担っている会社。

・商号	東急不動産株式会社
・本社	東京都渋谷区
・代表者	植木 正威(代表取締役社長)
・設立年度	1953年
・資本金	321億円(2001年3月現在)
・従業員数	582人(同上)
・売上高	2,234億円(2001年3月期決算)
・上場証券取引所	東京

以 上

2001年6月28日

本日発表ニュースリリースの訂正について

東京急行電鉄株式会社
東急不動産株式会社
レンドリース・コーポレーション

本日配布いたしました全ての資料につきまして、レンドリース・グループの概要の記載に一部誤りがございましたので、以下の通り訂正させていただきます。宜しくご確認いただきますようお願い申し上げます。

< 誤 >

設立年度 1952年(Lend Lease Corporation)
Year of Incorporation: 1952

< 正 >

設立年度 1958年(Lend Lease Corporation)
Year of Incorporation: 1958

以 上