

2017年7月期（第28期） 決算概要資料

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

証券コード：8957 <http://www.tokyu-reit.co.jp>

エゼクティブサマリー	2
決算概況（2017年7月期）	3
業績予想（2018年1月期、2018年7月期）	4
1口当たり分配金の変動要因	5

用語説明

総資産LTV	有利子負債 ÷ 総資産
鑑定ベースLTV	(有利子負債の期末残高 + 見合現金のない預り保証金敷金の期末残高) ÷ (期末算定価額)
含み損益	不動産等の期末算定価額から貸借対照表計上額を差引いた数値
1口当たりNAV	(純資産 - 分配予定額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口数
NOI利廻	NOI (年換算値) ÷ 物件取得価額
東急電鉄等	以下の1.から3.までのいずれかに掲げる者をいう。 1. 東京急行電鉄株式会社（以下、「東急電鉄」という） 2. 東急電鉄の連結子会社 3. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
利害関係者	「東急電鉄等」、「東急電鉄の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいう。 1. 「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいう。 2. 「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいう。 i. 東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」という） ii. 東急不動産ホールディングスの連結子会社 iii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

内部成長の進展により、2018年7月期（第30期）の予想分配金は、圧縮積立金の取り崩しなしで2,650円を見込む

2017年7月期(第28期)実績

内部成長

- ・期末稼働率：98.3%(+1.2pts)
- ・賃料改定による賃料増額
賃料改定対象の内、
増額改定割合（面積ベース）：56%
増額率：4.8%

NOI 4,631百万円 (対前期-137百万円)
(対予想+18百万円)

財務・その他

- ・支払利息：前期比 -53百万円
(平均金利1.21%(-0.07pts))
- ・鑑定ベースLTV：38.8%(-1.1pts)
- ・取得余力(注)：56,531百万円(+6,910百万円)
- ・1口当たり圧縮積立金取崩額：240円(対予想-31円)

分配金 2,650円 (対前期 -96円)
(予想と同額)

2018年1月期(第29期)以降予想

内部成長

- ・リーシングの推進による稼働率向上
期末稼働率
2018年1月期（第29期）：98.3% (+0.0pts)
2018年7月期（第30期）：99.6% (+1.3pts)
- ・フリーレント期間満了による収益増

NOI 2018年1月期（第29期）4,746百万円(+114百万円)
2018年7月期（第30期）4,859百万円(+113百万円)

財務・その他

- ・借換による金利コストの低減
(平均金利)
2018年1月期（第29期）：1.17% (-0.04pts)
2018年7月期（第30期）：1.07% (-0.10pts)
- ・1口当たり圧縮積立金取崩額
2018年1月期（第29期）：147円
2018年7月期（第30期）：-（取り崩しなし）

分配金 2018年1月期（第29期）2,650円
2018年7月期（第30期）2,650円

前期計上した不動産等売却益がなくなるため対前期減益となるが、諸経費の削減等により対予想増益を確保

■ 損益計算書 (P/L) 及び 1口当たり分配金

(単位: 百万円)

科目	2017年7月期 実績 (第28期)	2017年1月期 実績 (第27期)	比較 増減	2017年7月期 予想 (第28期) 2017年3月16日時点	比較 増減
営業収益 (A)	6,919	7,514	-595	6,911	7
不動産賃貸事業収益 (B)	6,919	6,973	-54	6,911	7
賃貸事業収入	6,467	6,480	-12	6,454	13
その他賃貸事業収入	451	493	-42	457	-5
不動産等売却益	-	541	-541	-	-
営業費用 (C)	3,979	3,926	52	3,997	-18
不動産賃貸事業費用	3,310	3,232	77	3,327	-16
諸経費 (D)	2,287	2,204	82	2,298	-11
NOI (B) - (D)	4,631	4,768	-137	4,612	18
減価償却費	1,012	1,001	10	1,015	-3
固定資産除却損	10	26	-15	13	-2
その他営業費用	668	694	-25	670	-1
うち資産運用報酬	538	558	-19	537	1
営業利益 (A) - (C)	2,940	3,588	-648	2,913	26
営業外収益	2	5	-2	0	1
営業外費用	586	639	-53	587	-1
うち支払利息 (投資法人債利息含む)	561	614	-53	561	0
経常利益	2,355	2,954	-598	2,326	29
当期純利益	2,355	2,952	-597	2,325	29

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	2,409	3,020	-611	2,379	30
	1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	-	273	-273	-	-
	1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	240	-	240	271	-31
	1口当たり分配金 (DPU) (円)	2,650	2,746	-96	2,650	-
その他	稼働率 (%)	98.3	97.1	1.2pts	97.7	0.6pts
	NOI利廻 (注) (%)	4.20	4.23	-0.03pts	4.18	0.02pts

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

■ 主な差異の内訳

<対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-54百万円
	賃貸事業収入	-12百万円
	・第2東急鷺沼ビル (前期売却)	-59百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	-24百万円
	・秋葉原三和東洋ビル	-13百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+13百万円
	・東急池尻大橋ビル	+12百万円
	・東急銀座二丁目ビル	+11百万円
	その他賃貸事業収入	-42百万円
	・雑収入 (原状回復費等)	-35百万円
	不動産等売却益	-541百万円
	・第2東急鷺沼ビル (前期計上分)	-541百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+77百万円
	諸経費	+82百万円
	・修繕費	+78百万円
	・公租公課	+22百万円
	・仲介手数料	-18百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+7百万円
	賃貸事業収入	+13百万円
	その他賃貸事業収入	-5百万円
	・水道光熱費収入	-10百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-16百万円
	諸経費	-11百万円
	・水道光熱費	-14百万円
	・外注委託費	-12百万円
	・修繕費	+15百万円

2018年7月期（第30期）の1口あたり予想分配金は、圧縮積立金の取り崩しなしで2,650円を見込む

■ 予想損益計算書（P/L）及び1口あたり予想分配金（単位：百万円）

科目		2017年7月期 実績 (第28期)	2018年1月期 予想 (第29期) 2017年9月13日時点	比較 増減 (前期比)	2018年7月期 予想 (第30期) 2017年9月13日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益	(A)	6,919	7,022	103	7,075	52
不動産賃貸事業収益	(B)	6,919	7,022	103	7,075	52
賃貸事業収入		6,467	6,549	82	6,621	71
その他賃貸事業収入		451	472	21	453	-18
営業費用	(C)	3,979	3,996	16	3,958	-37
不動産賃貸事業費用		3,310	3,308	-1	3,264	-44
諸経費	(D)	2,287	2,276	-11	2,215	-60
NOI	(B) - (D)	4,631	4,746	114	4,859	113
減価償却費		1,012	1,028	16	1,043	15
固定資産除却損		10	3	-6	5	1
その他営業費用		668	687	18	693	6
うち資産運用報酬		538	554	15	565	10
営業利益	(A) - (C)	2,940	3,026	86	3,116	90
営業外収益		2	0	-1	0	0
営業外費用		586	579	-7	526	-53
うち支払利息（投資法人債利息含む）		561	550	-10	497	-53
経常利益		2,355	2,447	91	2,591	144
当期純利益		2,355	2,446	91	2,590	144

1口あたり 情報	1口あたり当期純利益（EPS）	（円）	2,409	2,502	93	2,650	148
	1口あたり圧縮積立金取崩額	（円）	240	147	-93	-	-147
	1口あたり分配金（DPU）	（円）	2,650	2,650	-	2,650	-
その他	稼働率	（%）	98.3	98.3	0.0pts	99.6	1.3pts
	NOI利廻（注）	（%）	4.20	4.23	0.03pts	4.41	0.18pts

（注）期中平均資産残高（取得価額）ベース

■ 主な差異の内訳

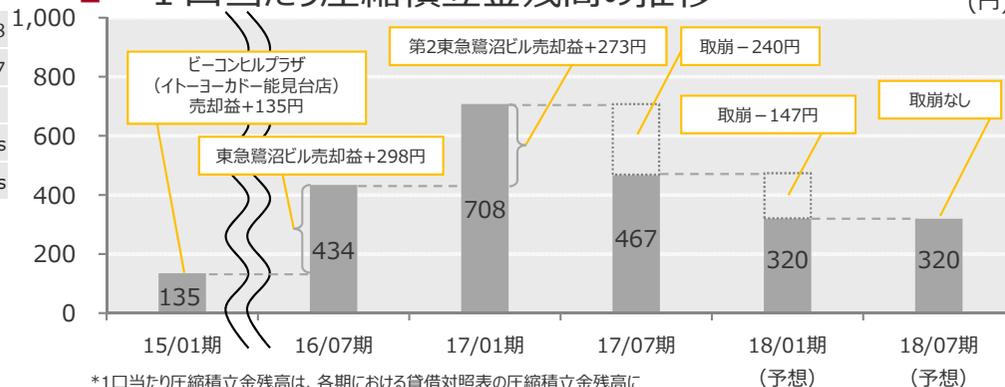
<2018年1月期対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+103百万円
	賃貸事業収入	+82百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+63百万円
	・東急番町ビル	+23百万円
	・東急虎ノ門ビル	-46百万円
	その他賃貸事業収入（水道光熱費収入等）	+21百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-1百万円
	諸経費	-11百万円
	・修繕費	-62百万円
	・水道光熱費	+33百万円
	・外注委託費	+14百万円

<2018年7月期対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+52百万円
	賃貸事業収入	+71百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+50百万円
	・TOKYU REIT木場ビル	+21百万円
	・東急銀座二丁目ビル	+16百万円
	・東急池尻大橋ビル	+13百万円
	・QFRONT（キューフロント）	+13百万円
	・東急虎ノ門ビル	-65百万円
	その他賃貸事業収入（水道光熱費収入等）	-18百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-44百万円
	諸経費	-60百万円
	・修繕費	-31百万円
	・水道光熱費	-22百万円

■ 1口あたり圧縮積立金残高の推移（円）



*1口あたり圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金残高に当該各期の積立額又は取崩額を加減算した金額を発行済投資口数で除して算出しています。

1口当たり分配金の変動要因

分配金は2018年7月期に圧縮積立金の取り崩しなしで2,650円の見込み

1口当たり分配金の変動要因別内訳 (2017年1月期末～2018年7月期末)



	2017年7月期実績	2018年1月期予想	2018年7月期予想
ポートフォリオ稼働率	98.3%(+1.2pts)	98.3%(+0.0pts)	99.6%(+1.3pts)
世田谷ビジネススクエア	95.8%(+14.0pts)	99.5%(+3.7pts)	99.6%(+0.1pts)
東急虎ノ門ビル	100.0%(- pts)	67.2%(-32.8pts)	100.0%(+32.8pts)
NOI	4,631百万円 (-137百万円)	4,746百万円 (+114百万円)	4,859百万円 (+113百万円)
平均金利	1.21%(-0.07pts)	1.17%(-0.04pts)	1.07%(-0.10pts)
備考	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷ビジネススクエアの稼働回復によりポートフォリオ全体の稼働率は上昇するが、フリーレントの影響等により、当期の入居区画の本格的な収益貢献は2018年1月期以降 支払利息は引き続き減少するが、第2東急鷺沼ビル売却等の影響があり、全体としては減益 	<ul style="list-style-type: none"> 東急虎ノ門ビルで大口テナントの退去(4フロア)があり、1フロアは当期中に内部増床により入居 世田谷ビジネススクエアのテナント入居及びフリーレント期間満了、その他既存物件での賃料改定等の影響により、全体としては増益の見込み 	<ul style="list-style-type: none"> 東急虎ノ門ビルの空室区画(3フロア)では2018年7月期の入居を見込むが、収益貢献は2019年1月期以降の見込み 世田谷ビジネススクエアが通期で収益貢献 その他既存物件のフリーレント期間満了及び支払利息の減少により、全体としては増益の見込み 分配金は圧縮積立金の取り崩しなしで2,650円の見込み

本資料は情報の提供のみを目的としており、特定の商品についての取引の勧誘を目的とするものではありません。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則及び投信協会規則等で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。

本資料には、東急リアル・エステート投資法人（以下、「東急REIT」といいます）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下、「東急REIM」といいます）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する東急REIMの現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。なお、第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、東急REIT及び東急REIMは一切の責任を負いかねます。

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。また、東急REIMの分析・判断その他の事実でない見解については、東急REIMの現在の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または東急REIMが将来その見解を変更する可能性があります。

本資料には、東急REITの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。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。また、グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する可能性があります。

本資料において、特段の記載の無いものは、2017年7月31日現在の情報です。