

2016年7月期（第26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>

エグゼクティブサマリー	2
決算概況（2016年7月期（第26期））	3
業績予想（2017年1月期、2017年7月期）	4
巡航分配金水準	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
利害関係者	<p>下記「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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「東急電鉄等」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいう。 <ol style="list-style-type: none"> i . 東京急行電鉄株式会社（以下、「東急電鉄」という） ii . 東急電鉄の連結子会社 iii . 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 2. 「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。 3. 「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。 <ol style="list-style-type: none"> 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

ポートフォリオ競争力強化を推進。1口当たり分配金は対予想65円増加の2,695円

2016年7月期(第26期)ハイライト

ポートフォリオ競争力強化

- ・東急番町ビルの取得
- ・東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）及びTOKYU REIT八丁堀ビルの売却（不動産等売却損益 508百万円）
- ・含み益額 32,727百万円(+2,597百万円)

内部成長

- ・賃料改定による賃料増額
増額率：+5.3%(-0.7pts)
- ・期末稼働率：97.0%(-1.9pts)

財務・その他

- ・支払利息：前期比-19百万円
(平均金利1.28%(-0.04pts))
- ・鑑定ベースLTV：40.8%(-0.8pts)
- ・不動産等売却損益の一部を圧縮積立金として内部留保
2016年7月期(第26期)積立後の圧縮積立金残高(1口あたり434円)

NOI 4,837百万円
(対前期-111百万円)
(対予想+22百万円)

1口当たり分配金 2,695円
(対前期 +64円、対予想+65円)

NAV 143,631百万円 (+2,888百万円)
取得余力(注) 44,860百万円 (+4,005百万円)

(注) 鑑定ベースLTV50%想定

* () は前期比

2017年1月期(第27期)以降の取り組み

ポートフォリオ競争力強化・内部成長

- ・第2東急鷺沼ビルの売却(2017年1月期(第27期))
(不動産等売却益 539百万円)
- ・世田谷ビジネススクエアのバリューアップ工事実施とリーシング強化
- ・賃料増額改定の推進

財務・その他

- ・リファイナンスによる金利コストの低減
- ・不動産等売却益の一部を圧縮積立金として内部留保
(2017年1月期(第27期))
- ・圧縮積立金の一部取崩し(2017年7月期(第28期))

2017年1月期(第27期) 予想分配金 2,630円
(対前期-65円)

(当期1口当たり圧縮積立金積立額 282円)
(当期積立後1口当たり圧縮積立金残高 716円)

2017年7月期(第28期) 予想分配金 2,630円
(対前期±0円)

(当期1口当たり圧縮積立金取崩額 350円)
(当期取崩後1口当たり圧縮積立金残高 366円)

* () は前期比

1 口当たり分配金は前期比64円増加の2,695円。不動産等売却益の一部を圧縮積立金として内部留保

■ 損益計算書（P/L）及び1口当たり分配金

（単位：百万円）

科目	2016年7月期 実績 (第26期)	2016年1月期 実績 (第25期)	比較 増減	2016年7月期 予想 (第26期) 2016年3月15日時点	比較 増減
	営業収益 (A)	9,500	7,289	2,211	9,516
不動産賃貸事業収益 (B)	7,150	7,289	-138	7,172	-21
賃貸事業収入	6,683	6,717	-33	6,675	8
その他賃貸事業収入	466	571	-104	496	-29
不動産等売却益	2,349	-	2,349	2,344	5
営業費用 (C)	5,919	4,037	1,881	6,000	-81
不動産賃貸事業費用	3,362	3,368	-5	3,431	-68
諸経費 (D)	2,313	2,339	-26	2,357	-44
NOI (B) - (D)	4,837	4,949	-111	4,814	22
減価償却費	1,025	1,023	2	1,046	-21
固定資産除却損	23	5	17	26	-3
その他営業費用	715	669	45	729	-14
うち資産運用報酬	557	539	18	554	2
不動産等売却損	1,841	-	1,841	1,839	2
営業利益 (A) - (C)	3,580	3,251	329	3,515	64
営業外収益	2	4	-1	0	1
営業外費用	655	682	-26	658	-3
うち支払利息	624	644	-19	624	-0
経常利益	2,927	2,572	354	2,858	69
当期純利益	2,926	2,571	354	2,857	69

1口当たり 分配金	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	2,993	2,630	363	2,922	71
	1口当たり圧縮積立金繰入額（円）	298	-	298	292	6
	1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	-	-	-	-	-
	1口当たり分配金（DPU）（円）	2,695	2,631	64	2,630	65
その他	稼働率（%）	97.0	98.9	-1.9pts	96.8	0.2pts
	NOI利廻（注）（%）	4.29	4.39	-0.1pts	4.27	0.02pts

（注）期中平均資産残高ベース

■ 主な差異要因

<対前期比較>

収入	賃貸事業収入	
	・東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）売却	-219百万円
	・TOKYU REIT八丁堀ビル売却	-54百万円
	・東急番町ビル取得	+188百万円
	その他賃貸事業収入	
	・雑収入（東急池尻大橋ビル他）	-87百万円
	不動産等売却益	
	・東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）売却	+2,349百万円
費用	諸経費	
	・水道光熱費の減少	-32百万円
	不動産等売却損	
	・TOKYU REIT八丁堀ビル売却	+1,841百万円

<対予想比較>

費用	諸経費	
	・水道光熱費の減少	-43百万円

■ 1口当たり分配金の対前期増減内訳



2017年1月期及び2017年7月期の1口当たり予想分配金は2,630円

■ 予想損益計算書（P/L）及び1口当たり予想分配金

(単位：百万円)

科目		2016年7月期 実績 (第26期)	2017年1月期 予想 (第27期) 2016年9月13日時点	比較 増減 (前期比)	2017年7月期 予想 (第28期) 2016年9月13日時点	比較 増減 (前期比)
運用状況	営業収益 (A)	9,500	7,485	-2,014	6,816	-669
	不動産賃貸事業収益 (B)	7,150	6,946	-204	6,816	-129
	賃貸事業収入	6,683	6,475	-208	6,360	-115
	その他賃貸事業収入	466	470	3	456	-14
	不動産等売却益	2,349	539	-1,809	-	-539
	営業費用 (C)	5,919	3,995	-1,924	3,998	2
	不動産賃貸事業費用	3,362	3,299	-63	3,328	29
	諸経費 (D)	2,313	2,252	-60	2,276	24
	NOI (B) - (D)	4,837	4,693	-143	4,539	-153
	減価償却費	1,025	1,026	0	1,045	18
	固定資産除却損	23	20	-3	6	-13
	その他営業費用	715	696	-18	669	-26
	うち資産運用報酬	557	553	-4	529	-23
	不動産等売却損	1,841	-	-1,841	-	-
営業利益 (A) - (C)	3,580	3,490	-90	2,818	-672	
営業外収益	2	0	-1	0	0	
営業外費用	655	642	-13	588	-54	
うち支払利息	624	614	-9	561	-53	
経常利益	2,927	2,848	-78	2,230	-617	
当期純利益	2,926	2,847	-78	2,229	-617	

1口当たり 分配金	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	2,993	2,912	-81	2,280	-632
	1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	298	282	-16	-	-282
	1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	-	-	350	350
	1口当たり分配金 (DPU) (円)	2,695	2,630	-65	2,630	-
その他	稼働率 (%)	97.0	96.8	-0.2pts	95.4	-1.4pts
	NOI利廻 (注) (%)	4.29	4.17	-0.12pts	4.12	-0.06pts

(注) 期中平均資産残高ベース

■ 主な差異要因

<2017年1月期対2016年7月期比較>

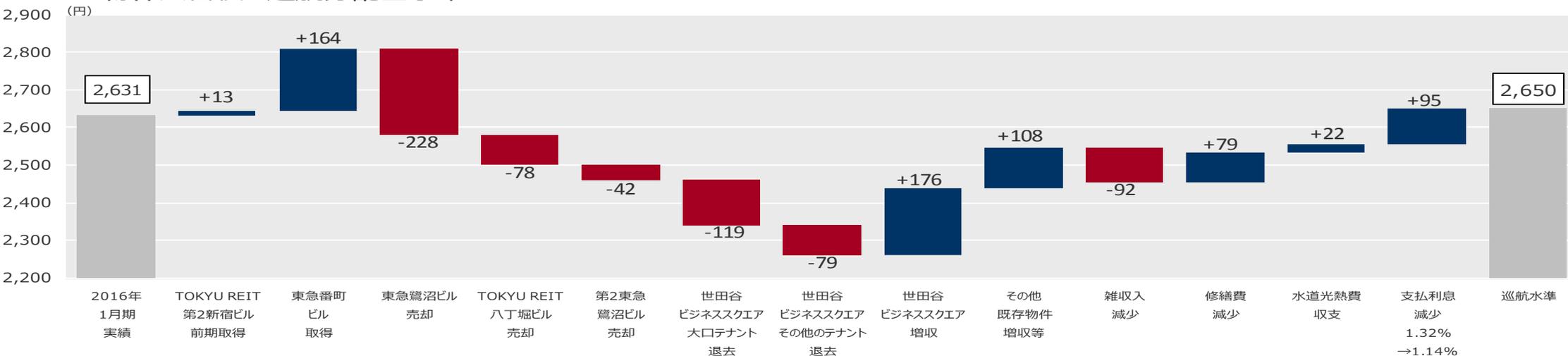
収入	賃貸事業収入	
	・東急鷺沼ビル、TOKYU REIT八丁堀ビル売却	-190百万円
	・世田谷ビジネススクエア	-74百万円
	・東急番町ビル (通期寄与)	+62百万円
費用	諸経費	
	・修繕費の減少	-99百万円
	不動産等売却損	
	・東急鷺沼ビル (前期計上分)	-2,349百万円
	・第2東急鷺沼ビル	+539百万円
	・TOKYU REIT八丁堀ビル (前期計上分)	-1,841百万円

<2017年7月期対2017年1月期比較>

収入	賃貸事業収入	
	・第2東急鷺沼ビル売却	-59百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	-48百万円
費用	営業外費用	
	・不動産等売却益	
	・第2東急鷺沼ビル (前期計上分)	-539百万円
	・支払利息の減少	-53百万円

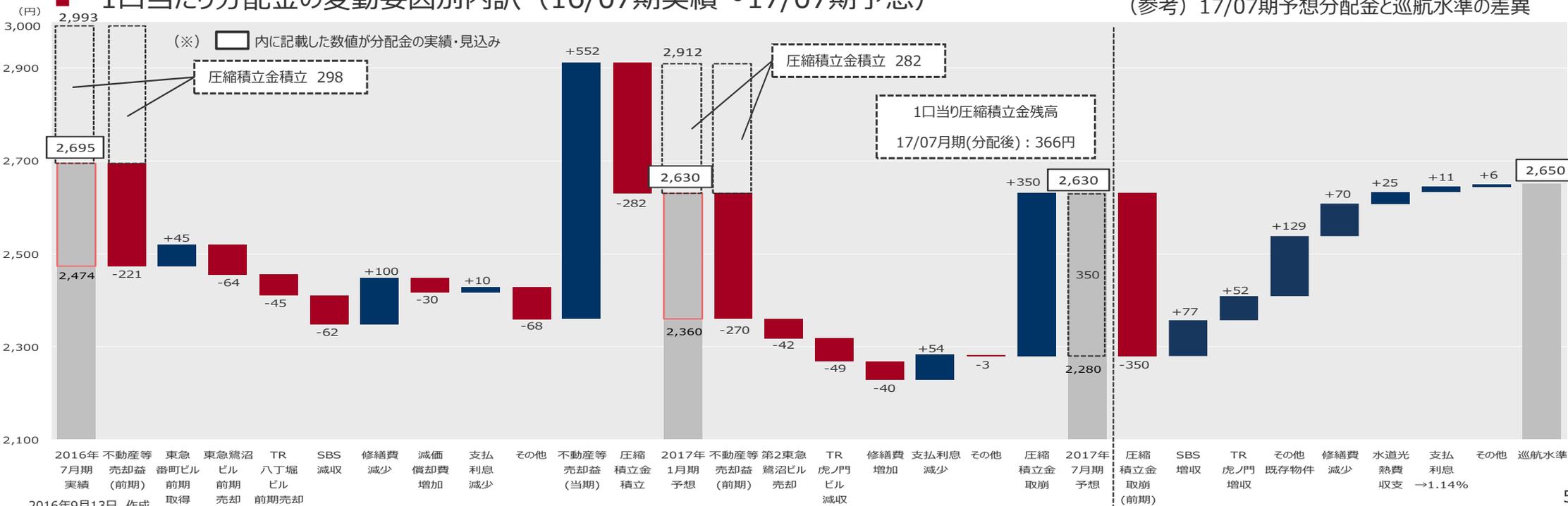
内部成長を軸として、巡航分配金水準2,650円の達成を目指す

■ 物件入替後の巡航分配金水準



■ 1口当たり分配金の変動要因別内訳 (16/07期実績~17/07期予想)

(参考) 17/07期予想分配金と巡航水準の差異



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、2016年7月31日現在の情報です。

本資料に記載の第2東急鷺沼ビルは、2017年1月31日に売却を予定しています。