

2017年1月期（第27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 2017年1月期（第27期）	2
エグゼクティブサマリー 2017年7月期以降（第28期以降）	3
決算概況（2017年1月期（第27期））	4
業績予想（2017年7月期、2018年1月期）	5
巡航分配金水準	6
投資方針の一部変更	7

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

前期からの物件入替の一環として第2東急鷺沼ビルを売却。1口当たり分配金は対前期51円、対予想116円増加の2,746円

2017年1月期(第27期)ハイライト

内部成長

- ・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）：76%(+20pts)
増額率：6.7%（+1.4pts）
- ・期末稼働率：97.1%(+0.1pts)

物件入替

- ・第2東急鷺沼ビルの売却
（不動産等売却益 541百万円）
- ・不動産等売却益の一部（267百万円）を
圧縮積立金として内部留保

財務・その他

- ・支払利息：前期比－9百万円
（平均金利1.28%(+0.00pts)）
- ・鑑定ベースLTV：39.9%(－0.9pts)
- ・含み益：35,007百万円(+2,280百万円)

NOI 4,768百万円 (対前期－68百万円)
(対予想+75百万円)

1口当たり分配金 2,746円 (対前期 +51円)
(対予想+116円)
(当期1口当たり圧縮積立金積立額 273円)
(当期積立後1口当たり圧縮積立金残高 708円)

1口当たりNAV 149,528円 (+2,606円)
取得余力 (注) 49,620百万円 (+4,760百万円)

(注) 鑑定ベースLTV50%想定

* () は前期比

内部成長と圧縮積立金の一部取崩しにより2017年7月期及び2018年1月期の予想分配金は2,650円を見込む

2017年7月期(第28期)以降の取組み

内部成長

- ・リーシングの推進
(ポートフォリオ全体の予想稼働率)
2017年7月期(第28期)末: 97.7%
2018年1月期(第29期)末: 97.8%

- ・賃料の増額改定の推進

財務・その他

- ・借換による金利コストの低減
(予想平均金利)
2017年7月期(第28期) : 1.21%
2018年1月期(第29期) : 1.17%
- ・圧縮積立金の一部取り崩し
2017年7月期(第28期) : 264百万円
2018年1月期(第29期) : 196百万円

投資方針の一部変更による物件取得機会の拡大

- ・用途、投資規模等の条件を緩和（詳細7ページ）

2017年7月期(第28期)
予想分配金 2,650円

(当期1口当たり圧縮積立金取崩額 271円)
(当期取崩後1口当たり圧縮積立金残高 437円)

2018年1月期(第29期)
予想分配金 2,650円

(当期1口当たり圧縮積立金取崩額 201円)
(当期取崩後1口当たり圧縮積立金残高 236円)

1口当たり分配金は前期比51円増加の2,746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		2017年1月期 実績 (第27期)	2016年7月期 実績 (第26期)	比較 増減	2017年1月期 予想 (第27期) 2016年9月13日時点	比較 増減
運用状況	営業収益 (A)	7,514	9,500	-1,985	7,485	29
	不動産賃貸事業収益 (B)	6,973	7,150	-176	6,946	27
	賃貸事業収入	6,480	6,683	-203	6,475	4
	その他賃貸事業収入	493	466	26	470	23
	不動産等売却益	541	2,349	-1,808	539	1
	営業費用 (C)	3,926	5,919	-1,993	3,995	-69
	不動産賃貸事業費用	3,232	3,362	-130	3,299	-66
	諸経費 (D)	2,204	2,313	-108	2,252	-47
	NOI (B) - (D)	4,768	4,837	-68	4,693	75
	減価償却費	1,001	1,025	-24	1,026	-25
	固定資産除却損	26	23	2	20	5
	その他営業費用	694	715	-21	696	-2
	うち資産運用報酬	558	557	0	553	5
	不動産等売却損	-	1,841	-1,841	-	-
営業利益 (A) - (C)	3,588	3,580	7	3,490	98	
営業外収益	5	2	3	0	4	
営業外費用	639	655	-15	642	-2	
うち支払利息	614	624	-9	614	-0	
経常利益	2,954	2,927	26	2,848	105	
当期純利益	2,952	2,926	26	2,847	105	

1口当たり 分配金	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	3,020	2,993	27	2,912	108
	1口当たり圧縮積立金繰入額（円）	273	298	-25	282	-9
	1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	-	-	-	-	-
	1口当たり分配金（DPU）（円）	2,746	2,695	51	2,630	116
その他	稼働率（%）	97.1	97.0	0.1pts	96.8	0.3pts
	NOI利廻（注）（%）	4.23	4.29	-0.06pts	4.17	0.06pts

（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

・TOKYU REIT八丁堀ビル売却	-100百万円
・東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）売却	-90百万円
・世田谷ビジネススクエア	-79百万円
・東急番町ビル（通期寄与）	+63百万円

不動産等売却益

・東急鷺沼ビル（前期計上分）	-2,349百万円
・第2東急鷺沼ビル売却	+541百万円

費用 諸経費

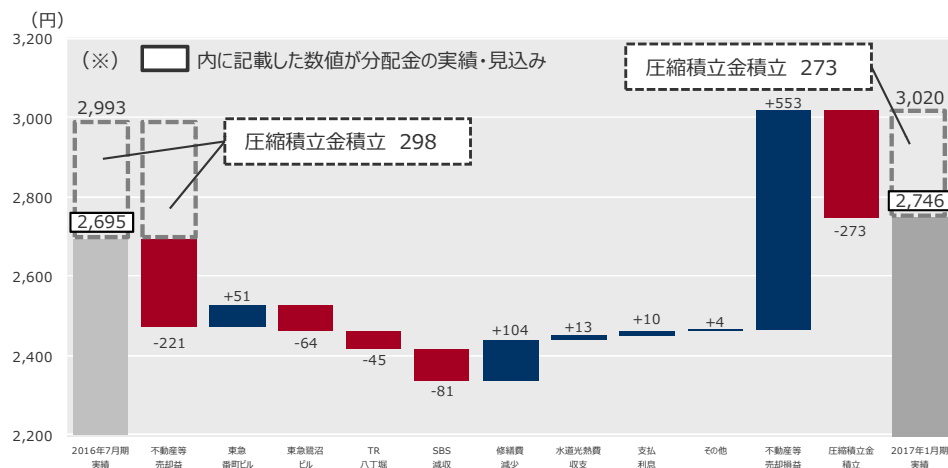
・修繕費の減少	-106百万円
不動産等売却損	-
・TOKYU REIT八丁堀ビル売却（前期計上分）	+1,841百万円

<対予想比較>

費用 諸経費

・水道光熱費の減少	-32百万円
減価償却費の減少	-25百万円

■ 1口当たり分配金の対前期増減内訳



2017年7月期及び2018年1月期の1口当たり予想分配金は2,650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		2017年1月期 実績 (第27期)	2017年7月期 予想 (第28期) 2017年3月16日時点	比較 増減 (前期比)	2018年1月期 予想 (第29期) 2017年3月16日時点	比較 増減 (前期比)
運用状況	営業収益 (A)	7,514	6,911	-603	6,950	39
	不動産賃貸事業収益 (B)	6,973	6,911	-62	6,950	39
	賃貸事業収入	6,480	6,454	-26	6,474	20
	その他賃貸事業収入	493	457	-36	475	18
	不動産等売却益	541	-	-541	-	-
	営業費用 (C)	3,926	3,997	71	3,978	-19
	不動産賃貸事業費用	3,232	3,327	94	3,303	-23
	諸経費 (D)	2,204	2,298	93	2,250	-48
	NOI (B) - (D)	4,768	4,612	-156	4,700	87
	減価償却費	1,001	1,015	13	1,041	26
	固定資産除却損	26	13	-13	11	-1
	その他営業費用	694	670	-23	674	4
	うち資産運用報酬	558	537	-21	543	6
	営業利益 (A) - (C)	3,588	2,913	-674	2,972	58
営業外収益	5	0	-4	0	-0	
営業外費用	639	587	-51	578	-9	
うち支払利息	614	561	-53	550	-10	
経常利益	2,954	2,326	-627	2,395	68	
当期純利益	2,952	2,325	-627	2,394	68	
1口当たり 分配金	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	3,020	2,379	-641	2,449	70
	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)	-	271	271	201	-70
	1口当たり分配金 (DPU) (円)	2,746	2,650	-96	2,650	-
その他	稼働率 (%)	97.1	97.7	0.6pts	97.8	0.1pts
	NOI利廻 (注) (%)	4.23	4.18	-0.04pts	4.19	0.00pts

(注) 期中平均資産残高ベース

■ 主な差異要因

<2017年7月期対前期比較>

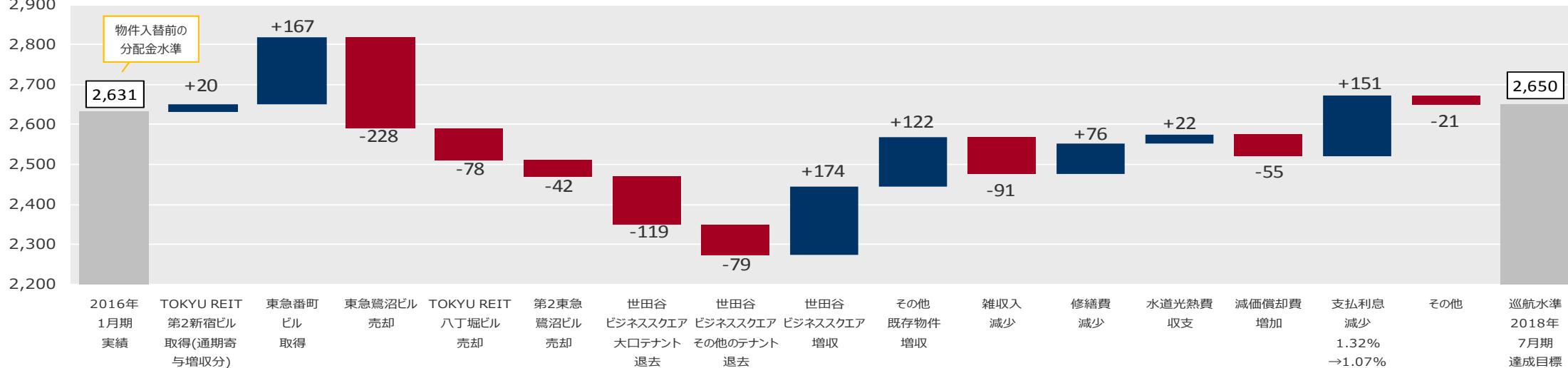
収入	賃貸事業収入	
	・第2東急鷺沼ビル売却	-59百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	-25百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+13百万円
	・東急銀座二丁目ビル	+11百万円
	その他賃貸事業収入 (雑収入)	-36百万円
	不動産等売却益	
	・第2東急鷺沼ビル (前期計上分)	-541百万円
費用	諸経費	
	・修繕費の増加	+63百万円
	営業外費用	
	・支払利息の減少	-53百万円

<2018年1月期対前期比較>

収入	賃貸事業収入	
	・世田谷ビジネススクエア	+39百万円
	・東急番町ビル	+14百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	+12百万円
	・カレイド渋谷宮益坂	-33百万円
費用	諸経費	
	・修繕費の減少	-29百万円
	減価償却費の増加	+26百万円
	営業外費用	
	・支払利息の減少	-10百万円

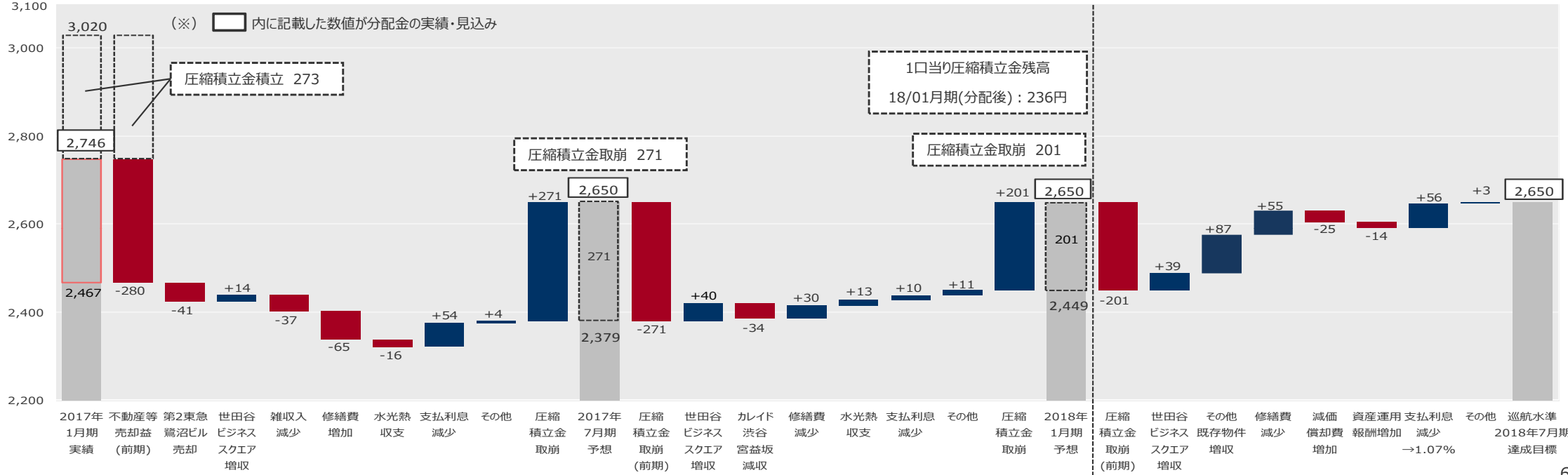
既存物件の増収や支払利息の減少等により、2018年7月期に巡航分配金水準2,650円達成を目指す

■ 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 (2017年1月期以降)

(参考) 2018年1月期予想分配金と巡航水準の差異



首都圏への限定投資の方針は維持しつつ、用途・投資規模等の条件を一部緩和し、物件取得機会の拡大を図る

■ 主な変更点

*投資方針の変更は、2017年4月21日に開催予定の投資主総会において、規約の一部変更に係る議案が承認されることを停止条件としています。

	変更前	変更後		
投資対象の用途	①オフィス ②商業施設	①オフィス ②商業施設 ③オフィス又は商業施設を含む複合施設 (注1)		
1物件当たりの最低投資額	40億円	以下を除き、原則として40億円 (注2)		
		東急沿線地域 (渋谷区含む)	東京都心5区地域 (渋谷区除く) (注3)	底地
		10億円	20億円	10億円

重点投資対象地域

東京都心5区地域及び東急沿線地域 (変更なし)

(注1) 複合施設にホテルが含まれる場合は、ホテル部分について原則として以下の基準を満たすこととします。

①ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容 (例えば賃料形態が固定+歩合賃料など) の賃貸借契約を締結する。

②テナント (ホテル運営主体) は、東急電鉄等又は東急電鉄等と同等の運営能力を持つ者とする。

(注2) 1物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上を維持することとします。

(注3) 千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地。

■ その他の変更点

- ・投資対象の用途の変更に伴い、ポートフォリオにおける用途別の保有比率 (長期的目標) (オフィス60%、商業施設40%) を廃止します。
- ・1物件当たりの最低投資額の変更に伴い、オフィスに規定されていた面積基準 (延床面積5,000㎡以上かつ基準階の専有面積330㎡以上) を廃止します。

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1月31日現在の情報です。