

2019年1月期（第31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 <https://www.tokyu-reit.co.jp>

エゼクティブサマリー	2
決算概況（2019年1月期）	3
業績予想（2019年7月期、2020年1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 - 貸借対照表計上額
NAV	= 出資総額 + 圧縮積立金(利益処分後) ± 含み損益 = 純資産 - 分配予定額 ± 含み損益
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

	2019年1月期 (第31期) 実績	2019年7月期 (第32期) 予想	2020年1月期 (第33期) 予想
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・物件入替 TOKYU REIT木場ビル譲渡 ルーシッドスクエア恵比寿取得 →不動産等売却益：316百万円 ・物件取得(REVE中目黒(底地)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・スポンサーとの物件交換(2019/3/28) カレイド渋谷宮益坂譲渡 渋谷道玄坂スカイビル取得 東急番町ビル追加取得 →不動産等交換差益：40百万円 	-
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：99.0%(-0.3pts) ・賃料増額改定割合(賃料ベース)(注1)：54% ・増額率(賃料ベース)(注2)：7.2% ・フリーレント期間終了等による収益増(東急虎ノ門ビル他) 	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：99.5%(+0.5pts) ・レントホリデー期間終了等による収益増(東急番町ビル他) 	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：99.8%(+0.3pts) ・フリーレント期間終了等による収益増(世田谷ビジネススクエア他)
財務	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：前期比-0.7百万円(借入金+投資法人債)(平均金利：1.04%(-0.03pts)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：前期比-22百万円(借入金+投資法人債)(平均金利：1.03%(-0.01pts)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：前期比-9百万円(借入金+投資法人債)(平均金利：1.00%(-0.03pts))
NOI	4,996百万円 (+33百万円)	4,973百万円 (-23百万円)	5,050百万円 (+77百万円)
1口当たり当期純利益	3,098円 (+359円)	2,829円 (-269円)	2,888円 (+59円)
1口当たり圧縮積立金取崩額	-	51円 (注4) (+51円)	61円 (注5) (+10円)
1口当たり分配金	3,099円 (+360円)	2,880円 (-219円)	2,950円 (+70円)
1口当たりNAV	173,828円 (+5,536円)		
鑑定ベースLTV	36.6% (-0.6pts)		
取得余力(注3)	724億円 (+49億円)		

* () の数値は前期比

(注1) オフィス・商業施設(都心)の賃料改定が対象

(注2) オフィス・商業施設(都心)において、増額改定となった賃料の前期比

(注3) 鑑定ベースLTV50%想定

(注4) TOKYU REIT新宿ビルの外壁改修工事費用相当

(注5) TOKYU REIT第2新宿ビルの外壁改修工事費用相当

2019年1月期は不動産等売却益を計上し、1口当たり当期純利益が、対前期・対予想ともに増益

■ 損益計算書（P/L）及び1口当たり分配金

（単位：百万円）

科目	2019年1月期 実績 (第31期)	2018年7月期 実績 (第30期)	比較 増減	2019年1月期 予想 (第31期) 2018年9月13日時点	比較 増減	
営業収益 (A)	7,523	7,119	404	7,495	28	
不動産賃貸事業収益 (B)	7,207	7,119	87	7,179	27	
賃貸事業収入	6,728	6,663	64	6,711	16	
その他賃貸事業収入	478	455	22	467	10	
不動産等売却益	316	-	316	316	0	
営業費用 (C)	3,976	3,922	54	4,021	-45	
不動産賃貸事業費用	3,238	3,211	27	3,281	-43	
諸経費 (D)	2,210	2,156	53	2,253	-42	
NOI (B) - (D)	4,996	4,962	33	4,925	70	
減価償却費	1,015	1,049	-34	1,021	-6	
固定資産除却損	13	5	7	7	5	
その他営業費用	737	711	26	740	-2	
うち資産運用報酬	595	578	16	591	4	
営業利益 (A) - (C)	3,547	3,197	349	3,473	73	
営業外収益	1	0	0	0	0	
営業外費用	518	519	-0	520	-2	
うち支払利息	451	453	-1	452	-0	
うち投資法人債利息	39	39	0	39	-0	
経常利益	3,029	2,679	350	2,953	76	
当期純利益	3,029	2,678	350	2,952	76	
1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	3,098	2,739	359	3,020	78
	1口当たり分配金（DPU）（円）	3,099	2,739	360	3,020	79
その他	稼働率（%）	99.0	99.3	-0.3pts	98.8	0.2pts
	NOI利廻（注）（%）	4.41	4.48	-0.07pts	4.32	0.09pts

（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	+87百万円
	賃貸事業収入	+64百万円
	・東急虎ノ門ビル	+117百万円
	・ルーシッドスクエア恵比寿（新規取得）	+93百万円
	・TOKYU REIT新宿ビル	+28百万円
	・REVE中目黒（底地）（新規取得）	+14百万円
	・TOKYU REIT木場ビル（譲渡）	-148百万円
	・東急番町ビル	-22百万円
	・東急銀座二丁目ビル	-16百万円
	・世田谷ビジネススクエア	-15百万円
	不動産等売却益（TOKYU REIT木場ビル）	+316百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+27百万円
	諸経費	+53百万円
	・修繕費	+31百万円
	減価償却費	-34百万円
	・TOKYU REIT木場ビル（譲渡）	-34百万円
	・ルーシッドスクエア恵比寿（新規取得）	+4百万円
	資産運用報酬	+16百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+27百万円
	賃貸事業収入	+16百万円
	・ルーシッドスクエア恵比寿	+8百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-43百万円
	諸経費	-42百万円
	・修繕費	-31百万円

不動産賃貸事業収益の継続的な増加を見込む。予想2期は、外壁改修工事に合わせ、圧縮積立金を取崩す

■ 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	2019年1月期 実績 (第31期)	2019年7月期 予想 (第32期) 2019年3月14日時点	比較 増減 (前期比)	2020年1月期 予想 (第33期) 2019年3月14日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	7,523	7,371	-152	7,419	48
不動産賃貸事業収益 (B)	7,207	7,331	124	7,419	88
賃貸事業収入	6,728	6,863	134	6,949	86
その他賃貸事業収入	478	468	-10	470	2
不動産等交換差益	-	40	40	-	-40
不動産等売却益	316	-	-316	-	-
営業費用 (C)	3,976	4,110	133	4,110	-0
不動産賃貸事業費用	3,238	3,347	108	3,374	27
諸経費 (D)	2,210	2,358	147	2,369	11
NOI (B) - (D)	4,996	4,973	-23	5,050	77
減価償却費	1,015	983	-31	1,000	16
固定資産除却損	13	5	-7	5	-0
その他営業費用	737	762	25	735	-27
うち資産運用報酬	595	594	-1	602	8
営業利益 (A) - (C)	3,547	3,261	-286	3,309	48
営業外収益	1	1	-0	0	-0
営業外費用	518	495	-23	485	-9
うち支払利息	451	436	-15	426	-9
うち投資法人債利息	39	32	-6	32	-0
経常利益	3,029	2,767	-262	2,825	58
当期純利益	3,029	2,766	-263	2,824	58

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	3,098	2,829	-269	2,888	59
	1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	-	51	51	61	10
	1口当たり分配金（DPU）（円）	3,099	2,880	-219	2,950	70
その他	稼働率（%）	99.0	99.5	0.5pts	99.8	0.3pts
	NOI利廻（注）（%）	4.41	4.40	-0.01pts	4.37	-0.03pts

（注）期中平均資産残高（取得価額）ベース

■ 主な差異の内訳

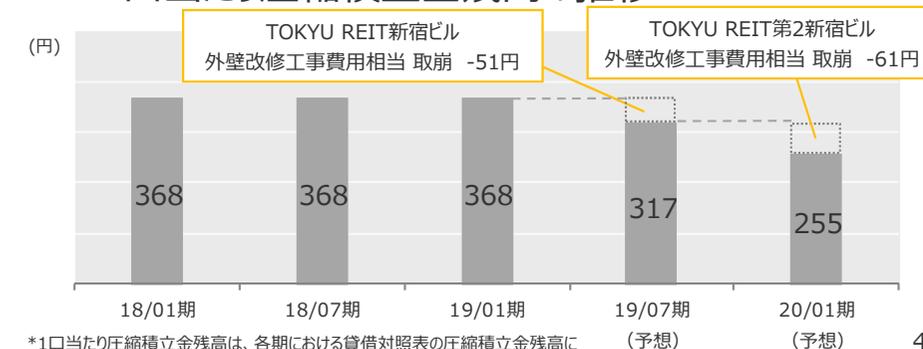
<2019年7月期(第32期)対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+124百万円
	賃貸事業収入	+134百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル（新規取得）	+135百万円
	・東急番町ビル（追加取得）	+31百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+23百万円
	・東急銀座二丁目ビル	+16百万円
	・東急南平台町ビル	+10百万円
	・東急桜丘町ビル	+10百万円
	・TOKYU REIT渋谷Rビル	+9百万円
	・カレイド渋谷宮益坂（譲渡）	-111百万円
	不動産等交換差益（カレイド渋谷宮益坂）	+40百万円
	不動産等売却益（前期分（TOKYU REIT木場ビル））	-316百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+108百万円
	諸経費	+147百万円
	・修繕費	+57百万円
	・公租公課	+30百万円

<2020年1月期(第33期)対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+88百万円
	賃貸事業収入	+86百万円
	不動産等交換差益（前期分（カレイド渋谷宮益坂））	-40百万円

■ 1口当たり圧縮積立金残高の推移

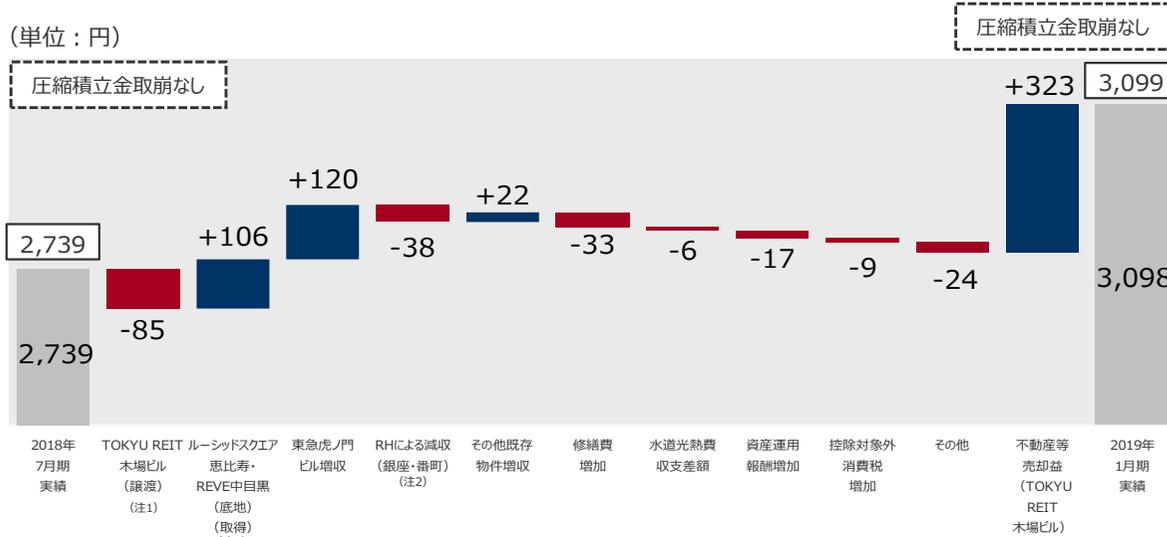


*1口当たり圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金残高に当該各期の積立額又は取崩額を加減算した金額を発行済投資口数で除して算出

1口当たり分配金の変動要因

1口当たり分配金の変動要因別内訳 * □内に記載した数値が分配金の実績・予想

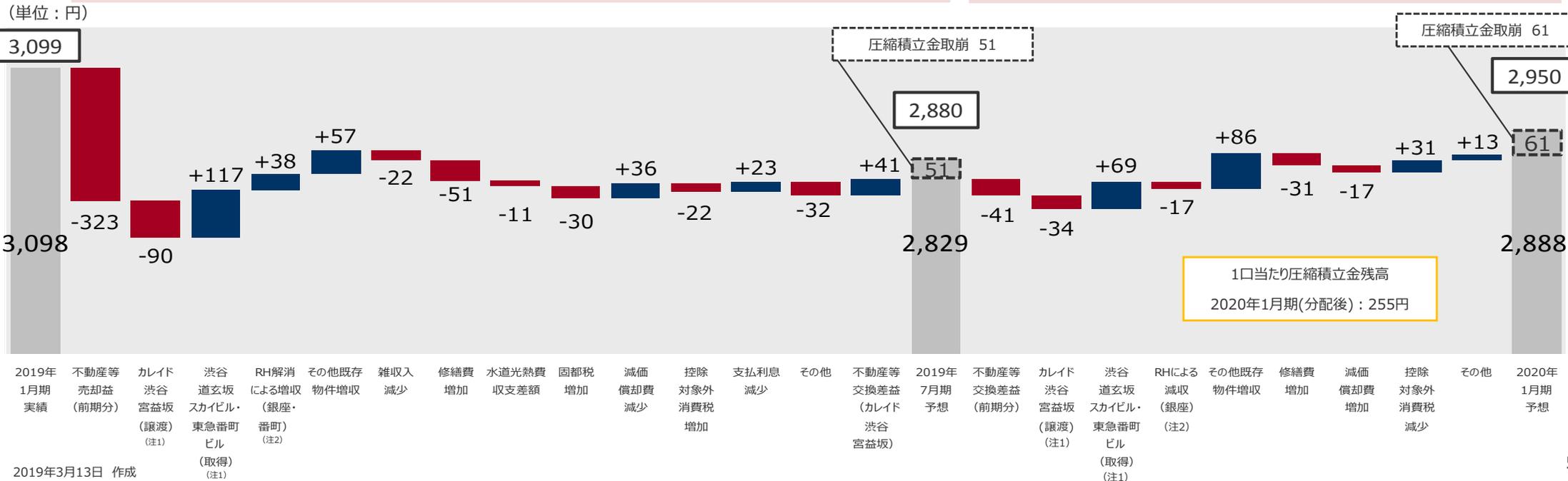
2019年1月期 (第31期) 実績



(注1) 償却後NOIの数値
 (注2) RH (レントホリデー) = 賃貸借契約において、入居後の賃料を一定期間免除する契約形態のうち、入居時以外の特定の時期に賃料を免除する契約形態

2019年7月期 (第32期) 予想

2020年1月期 (第33期) 予想



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、2019年1月31日現在の情報です。