

# 2019年7月期（第32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7月期）	3
業績予想（2020年1月期、2020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) ÷ 鑑定評価額（期末時点）
含み損益	不動産等の鑑定評価額（期末時点）－ 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(株)等	以下の1.から3.までのいずれかに掲げる者をいう 1. 東急株式会社（以下、「東急(株)」という） 2. 東急(株)の連結子会社 3. 東急(株)又は東急(株)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(株)等」、「東急(株)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(株)の関連会社」とは、東急(株)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7月期 (第32期) 実績	2020年1月期 (第33期) 予想	2020年7月期 (第34期) 予想
<b>外部成長</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポンサーとの物件交換                      (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)</li> <li>・物件取得(ユニゾ下北沢ビル)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件入替                      (TOKYU REIT赤坂檜町ビル(49%)譲渡                      KN自由が丘プラザ(49%)取得)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件入替                      (TOKYU REIT赤坂檜町ビル(51%)譲渡                      KN自由が丘プラザ(51%)取得)</li> </ul>
<b>不動産等売却益 等</b>	<b>39百万円</b> (-276百万円)	<b>668百万円</b> (+629百万円)	<b>687百万円</b> (+19百万円)
<b>内部成長</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期末稼働率：99.5%(+0.5pts)</li> <li>・賃料増額改定割合(賃料ベース)(注1)：21%</li> <li>・増額率(賃料ベース)(注2)：10%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期末稼働率：99.1%(-0.4pts)</li> <li>・契約見直しによる電気料金の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期末稼働率：99.8%(+0.7pts)</li> </ul>
<b>NOI</b>	<b>5,070百万円</b> (+74百万円)	<b>5,136百万円</b> (+65百万円)	<b>5,147百万円</b> (+10百万円)
<b>財務</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息：前期比-21百万円 (借入金+投資法人債) (平均金利：1.03%(-0.01pts))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息：前期比-4百万円 (借入金+投資法人債) (平均金利：0.99%(-0.04pts))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息：前期比-21百万円 (借入金+投資法人債) (平均金利：0.96%(-0.03pts))</li> </ul>
<b>当期純利益</b> 1口当たり	<b>2,857百万円</b> (-171百万円) <b>2,923円</b> (-175円)	<b>3,530百万円</b> (+673百万円) <b>3,611円</b> (+688円)	<b>3,584百万円</b> (+53百万円) <b>3,666円</b> (+55円)
<b>圧縮積立金繰入額</b> 1口当たり	—	<b>353百万円</b> (+353百万円) <b>361円</b> (+361円)	<b>358百万円</b> (+5百万円) <b>366円</b> (+5円)
<b>1口当たり分配金</b>	<b>2,923円</b> (-176円)	<b>3,250円</b> (+327円)	<b>3,300円</b> (+50円)
<b>1口当たりNAV</b>	<b>180,502円</b> (+6,674円)		
<b>鑑定ベースLTV</b>	<b>36.6%</b> (-)		
<b>取得余力(注3)</b>	<b>750億円</b> (+25億円)		

\* ( ) の数値は前期比

(注1) オフィス・商業施設の賃料改定が対象

(注2) オフィス・商業施設において、増額改定となった賃料の前期比

(注3) 鑑定ベースLTV50%想定

# 決算概況（2019年7月期）

## ■ 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7月期 実績 (第32期)	2019年1月期 実績 (第31期)	比較 増減	2019年7月期 予想 (第32期) 2019年3月14日時点	比較 増減
営業収益 (A)	7,366	7,523	-156	7,371	-4
不動産賃貸事業収益 (B)	7,327	7,207	120	7,331	-4
賃貸事業収入	6,890	6,728	162	6,863	27
その他賃貸事業収入	436	478	-42	468	-31
不動産等売却益	-	316	-316	-	-
不動産等交換差益	39	-	39	40	-0
営業費用 (C)	4,016	3,976	40	4,110	-93
不動産賃貸事業費用	3,251	3,238	12	3,347	-96
諸経費 (D)	2,256	2,210	46	2,358	-101
NOI (B) - (D)	5,070	4,996	74	4,973	97
減価償却費	987	1,015	-28	983	3
固定資産除却損	7	13	-5	5	2
その他営業費用	765	737	27	762	2
うち資産運用報酬	600	595	4	594	6
営業利益 (A) - (C)	3,349	3,547	-197	3,261	88
営業外収益	1	1	0	1	0
営業外費用	493	518	-25	495	-1
うち支払利息	437	451	-14	436	1
うち投資法人債利息	32	39	-6	32	0
経常利益	2,858	3,029	-171	2,767	91
当期純利益	2,857	3,029	-171	2,766	91

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	2,923	3,098	-175	2,829	94
	1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	-	-	-	51	-51
	1口当たり分配金（DPU）（円）	2,923	3,099	-176	2,880	43
その他	稼働率（%）	99.5	99.0	0.5pts	99.5	-
	NOI利廻（注）（%）	4.46	4.41	0.05pts	4.40	0.06pts

（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>

<b>営業収益</b>	不動産賃貸事業収益	+120百万円
	賃貸事業収入	+162百万円
	・物件取得譲渡	+90百万円
	（渋谷道玄坂スカイビル（新規取得）	+137百万円
	東急番町ビル（追加取得）	+31百万円
	ユニゾ下北沢ビル（新規取得）	+25百万円
	REVE中目黒(底地)（前期取得）	+6百万円
	カレイド渋谷宮益坂（譲渡）	-110百万円
	・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
	・東急桜丘町ビル	+10百万円
	・東急南平台町ビル	+10百万円
	不動産等売却益（前期分（TOKYU REIT木場ビル））	-316百万円
	不動産等交換差益（カレイド渋谷宮益坂）	+39百万円
<b>営業費用</b>	不動産賃貸事業費用	+12百万円
	諸経費	+46百万円
	・修繕費	+30百万円
	TOKYU REIT新宿ビル	+37百万円
	・公租公課	+29百万円

### <対予想比較>

<b>営業収益</b>	不動産賃貸事業収益	-4百万円
	賃貸事業収入	+27百万円
	・ユニゾ下北沢ビル（新規取得）	+25百万円
	その他賃貸事業収入	-31百万円
	・水道光熱費収入	-38百万円
<b>営業費用</b>	不動産賃貸事業費用	-96百万円
	諸経費	-101百万円
	・水道光熱費	-47百万円
	・修繕費	-27百万円
	TOKYU REIT新宿ビル	-13百万円

# 業績予想（2020年1月期、2020年7月期）

## ■ 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7月期 実績 (第32期)	2020年1月期 予想 (第33期) 2019年9月12日時点	比較 増減 (前期比)	2020年7月期 予想 (第34期) 2019年9月12日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	7,366	8,126	759	8,136	9
不動産賃貸事業収益 (B)	7,327	7,457	130	7,448	-9
賃貸事業収入	6,890	6,973	82	7,035	61
その他賃貸事業収入	436	484	48	413	-70
不動産等売却益	-	668	668	687	19
不動産等交換差益	39	-	-39	-	-
営業費用 (C)	4,016	4,104	87	4,080	-24
不動産賃貸事業費用	3,251	3,309	58	3,287	-22
諸経費 (D)	2,256	2,321	65	2,301	-20
NOI (B) - (D)	5,070	5,136	65	5,147	10
減価償却費	987	982	-4	980	-2
固定資産除却損	7	5	-2	5	-
その他営業費用	765	795	29	793	-1
うち資産運用報酬	600	635	35	637	1
営業利益 (A) - (C)	3,349	4,021	671	4,055	34
営業外収益	1	0	-1	0	0
営業外費用	493	490	-2	471	-19
うち支払利息	437	427	-10	401	-26
うち投資法人債利息	32	38	5	42	4
経常利益	2,858	3,531	673	3,585	53
当期純利益	2,857	3,530	673	3,584	53

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	2,923	3,611	688	3,666	55
	1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	-	361	361	366	5
	1口当たり分配金 (DPU) (円)	2,923	3,250	327	3,300	50
その他	稼働率 (%)	99.5	99.1	-0.4pts	99.8	0.7pts
	NOI利廻 (注) (%)	4.46	4.40	-0.06pts	4.48	0.08pts

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

## ■ 主な差異の内訳

### <2020年1月期(第33期)対前期比較>

<b>営業収益</b>	不動産賃貸事業収益	+130百万円
	賃貸事業収入	+82百万円
	・物件取得譲渡	+22百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル (前期取得)	+64百万円
	・KN自由が丘プラザ (新規取得 (49%))	+24百万円
	・ユニゾ下北沢ビル (前期取得)	+20百万円
	・カレイド渋谷宮益坂 (前期譲渡)	-50百万円
	・TOKYU REIT赤坂檜町ビル (譲渡 (49%))	-37百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	+16百万円
	・cocoti	+15百万円
	その他賃貸事業収入	+48百万円
	・雑収入 (解約違約金等)	+33百万円
	・水道光熱費収入	+15百万円
	不動産等売却益 (TOKYU REIT赤坂檜町ビル (49%))	+668百万円
	不動産等交換差益 (前期分 (カレイド渋谷宮益坂))	-39百万円
<b>営業費用</b>	不動産賃貸事業費用	+58百万円
	諸経費	+65百万円
	・修繕費	+74百万円
	・水道光熱費	-34百万円
	資産運用報酬	+35百万円

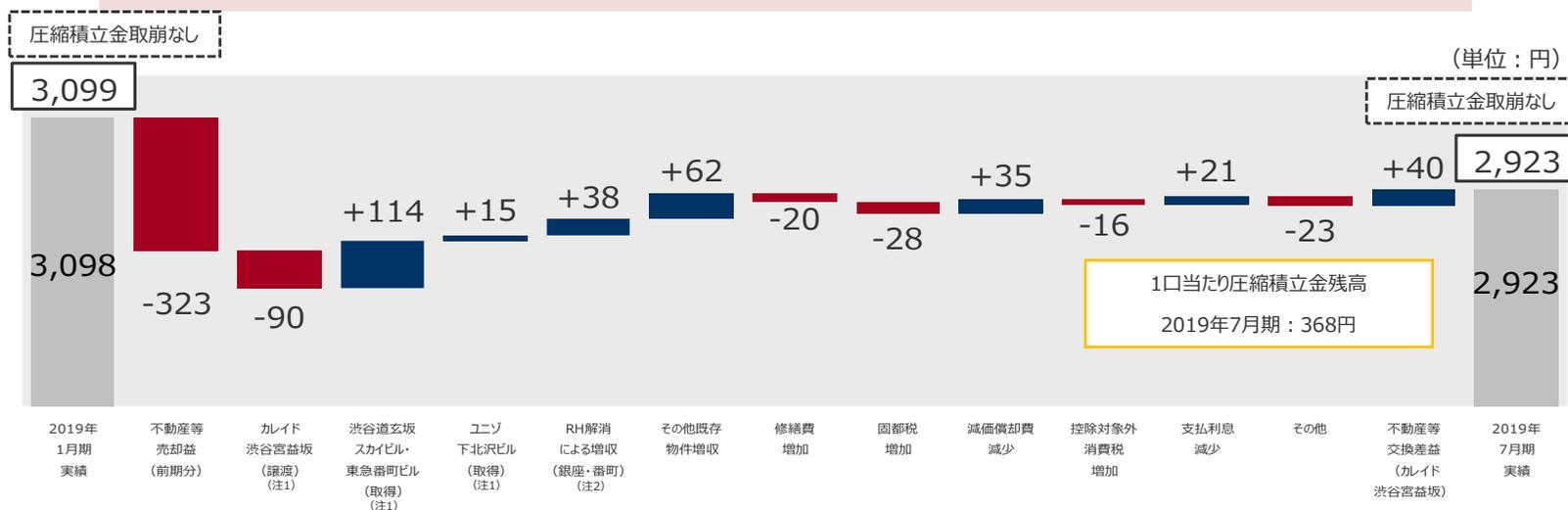
### <2020年7月期(第34期)対前期比較>

<b>営業収益</b>	不動産賃貸事業収益	-9百万円
	賃貸事業収入	+61百万円
	その他賃貸事業収入	-70百万円
	・雑収入 (前期の解約違約金等)	-44百万円
	・水道光熱費収入	-28百万円
	不動産等売却益 (TOKYU REIT赤坂檜町ビル (51%))	+19百万円
<b>営業費用</b>	不動産賃貸事業費用	-22百万円
	諸経費	-20百万円
	・公租公課	+35百万円
	・水道光熱費	-21百万円
	・仲介手数料	-16百万円

# 1口当たり分配金の変動要因

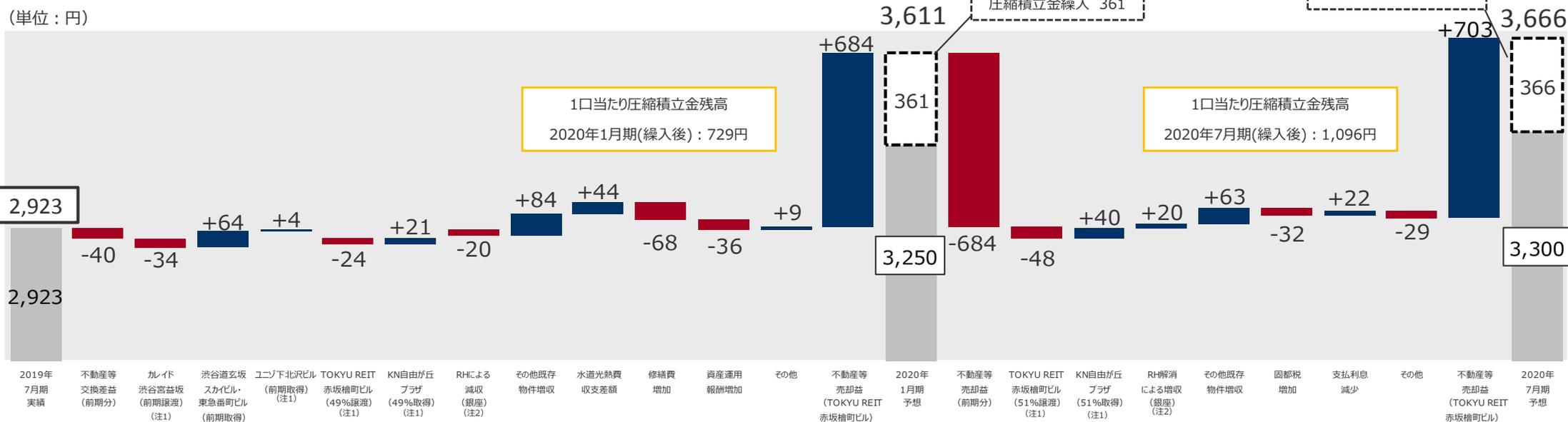
## 1口当たり分配金の変動要因別内訳 \* □内に記載した数値が分配金の実績・予想

### 2019年7月期（第32期）実績



### 2020年1月期（第33期）予想

### 2020年7月期（第34期）予想



(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

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7月31日現在の情報です。