

# 2023年7月期（第40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>

主な注記・物件略称一覧・用語説明	2
エグゼクティブサマリー	3
1口当たり分配金の推移・予想	4
決算概況（2023年7月期）	5
業績予想（2024年1月期、2024年7月期）	6
1口当たり分配金の変動要因	7

# 主な注記・物件略称一覧・用語説明

## ■ 主な注記

東急虎ノ門ビル	2022年6月30日増築部分追加取得済
東急銀座二丁目ビル	2022年11月30日譲渡済
二子玉川ライズ	2023年1月31日取得済
東京日産台東ビル	2023年7月31日準共有持分割合30%譲渡済、2024年1月31日準共有持分割合30%、2024年2月29日準共有持分割合40%譲渡予定

## ■ 物件略称一覧

物件名称	略称	物件名称	略称
Q F R O N T (キューフロント)	QFRONT	麹町スクエア	麹町
TOKYU REIT表参道スクエア	TR表参道	秋葉原三和東洋ビル	秋葉原三和東洋
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	TR渋谷宇田川町	東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門
c o c o t i (ココチ)	cocoti	渋谷道玄坂スカイビル	渋谷道玄坂スカイ
CONZE (コンツェ) 恵比寿	CONZE恵比寿	青山オーバルビル	青山オーバル
東京日産台東ビル	東京日産台東	目黒東山ビル	目黒東山
東急池尻大橋ビル	東急池尻大橋	東急銀座二丁目ビル	東急銀座二丁目

## ■ 用語説明

NOI利廻	$\text{NOI (年換算値)} \div \text{物件取得価額}$
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

	2023年7月期（第40期）実績	2024年1月期（第41期）予想	2024年7月期（第42期）予想
外部成長	物件譲渡 東京日産台東（30%）	物件譲渡 東京日産台東（30%）	物件譲渡 東京日産台東（40%）
不動産等売却益	1,282百万円（-3,303百万円）	1,297百万円（+15百万円）	1,729百万円（+432百万円）
内部成長	期末稼働率：98.5%（+1.9pts）  主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・テナント入退去（東急虎ノ門除く）（注2）：+134百万円 ・テナント入退去（東急虎ノ門）（注2）：+114百万円 ・固都税増加：-63百万円  【新規取得譲渡物件】 ・（前期）二子玉川ライズ NOI：+492百万円 ・（前期）東急銀座二丁目 NOI：-37百万円 ・（当期）東京日産台東 NOI（注3）：-2百万円	期末稼働率：99.9%（+1.4pts）  主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・テナント入退去（東急虎ノ門）（注2）：+79百万円 ・テナント入退去（東急虎ノ門除く）（注2）：+57百万円 ・水道光熱費収支差額：-29百万円  【新規取得譲渡物件】 ・（前期・当期）東京日産台東 NOI（注3）：-34百万円	期末稼働率：99.3%（-0.6pts）  主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・QFRONT 修繕費増加：-144百万円 ・固都税増加：-89百万円 ・テナント入退去（東急虎ノ門除く）（注2）：+21百万円 ・テナント入退去（東急虎ノ門）（注2）：+81百万円  【新規取得譲渡物件】 ・（前期・当期）東京日産台東 NOI（注3）：-86百万円
NOI	5,226百万円（+634百万円）	5,274百万円（+48百万円）	5,011百万円（-263百万円）
営業利益	4,682百万円（-2,648百万円）	4,740百万円（+57百万円）	4,912百万円（+171百万円）
財務（注1）	支払利息：+36百万円 （平均金利：0.77%（-））	支払利息：+4百万円 （平均金利：0.77%（-））	支払利息：+9百万円 （平均金利：0.80%（+0.03pts））
当期純利益	4,260百万円（-2,625百万円） 1口当たり 4,357円（-2,685円）	4,302百万円（+42百万円） 1口当たり 4,401円（+44円）	4,465百万円（+162百万円） 1口当たり 4,567円（+166円）
買換特例圧縮積立金繰入額	652百万円（-2,283百万円） 1口当たり 667円（-2,336円）	696百万円（+43百万円） 1口当たり 711円（+44円）	862百万円（+165百万円） 1口当たり 881円（+170円）
買換特例圧縮積立金取崩額	58百万円（+58百万円） 1口当たり 59円（+59円）	60百万円（+1百万円） 1口当たり 61円（+2円）	62百万円（+1百万円） 1口当たり 63円（+2円）
1口当たり分配金	3,750円（-290円）	3,750円（-）	3,750円（-）

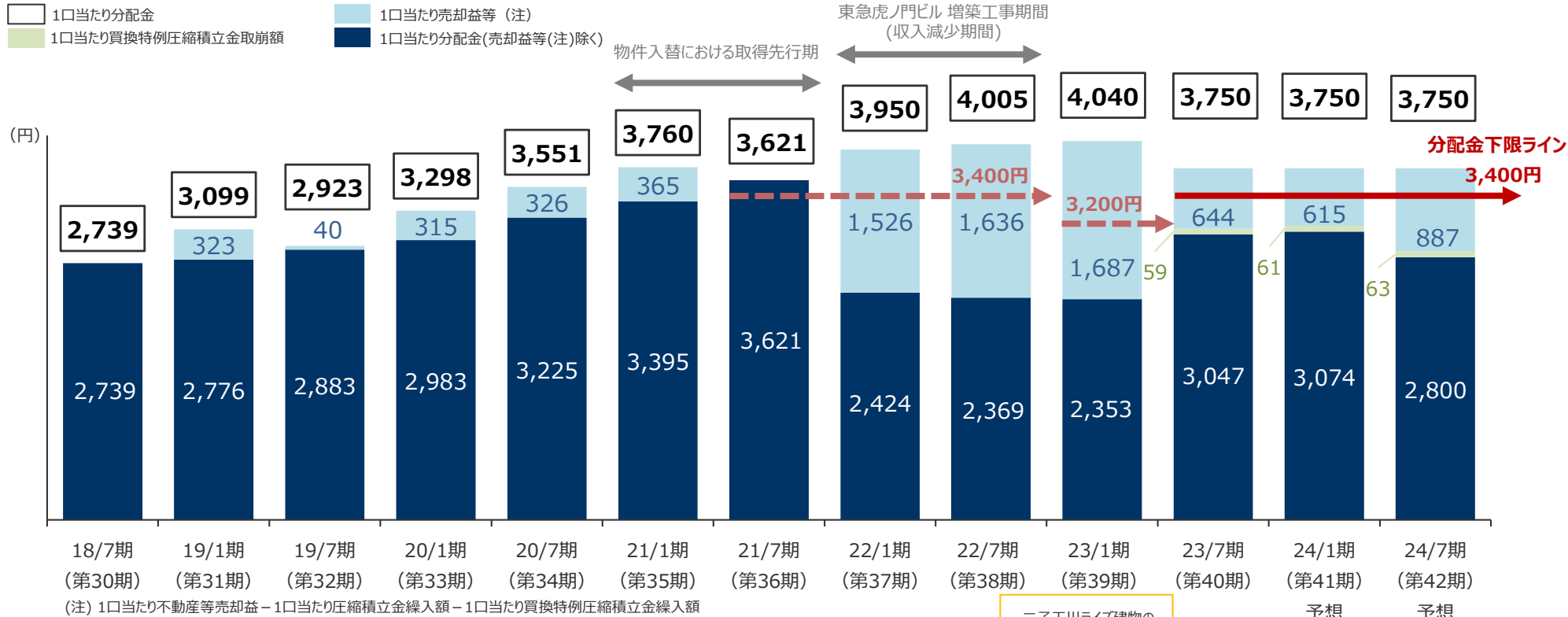
\*（ ）内の数値は対前期比

（注1）借入金・投資法人債

（注2）テナント入退去による賃料収入（共益費を含む）

（注3）テナント入退去による賃料収入（共益費を含む）による影響を除く

# 1口当たり分配金の推移・予想



(参考) 1口当たり圧縮積立金残高及び1口当たり買換特例圧縮積立金残高の推移・予想

		19/7期 (第32期)	20/1期 (第33期)	20/7期 (第34期)	21/1期 (第35期)	21/7期 (第36期)	22/1期 (第37期)	22/7期 (第38期)	23/1期 (第39期)	23/7期 (第40期)	24/1期 (第41期) 予想	24/7期 (第42期) 予想
1口当たり 圧縮積立金	繰入額	-	364	393	416	-	-	433	-	-	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	残高	368	733	1,126	1,542	1,542	1,542	1,976	1,976	1,976	1,976	1,976
1口当たり 買換特例 圧縮積立金	繰入額	-	-	-	-	-	3,283	-	3,003	667	711	881
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	59	61	63
	残高	-	-	-	-	-	3,283	3,283	6,286	6,894	7,544	8,362

二子玉川ライズ建物の減価償却費見合いで取崩  
 (単位: 円)

# 決算概況 (2023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	2023年7月期 実績 (第40期)	2023年1月期 実績 (第39期)	比較 増減	2023年7月期 予想 (第40期) 2023年3月16日時点	比較 増減
営業収益 (A)	8,924	11,321	-2,397	7,743	1,180
不動産賃貸事業収益 (B)	7,638	6,736	902	7,743	-105
賃貸事業収入	7,097	6,241	856	7,093	3
その他賃貸事業収入	540	494	45	649	-109
不動産等売却益	1,282	4,585	-3,303	-	1,282
工事負担金受入額	3	-	3	-	3
営業費用 (C)	4,241	3,990	251	4,416	-175
不動産賃貸事業費用	3,369	3,008	361	3,606	-236
諸経費 (D)	2,411	2,144	267	2,644	-232
NOI (B) - (D)	5,226	4,591	634	5,099	126
減価償却費	956	861	95	957	-0
固定資産除却損	1	2	-1	5	-3
その他営業費用	871	982	-110	810	61
うち資産運用報酬	711	746	-35	665	45
営業利益 (A) - (C)	4,682	7,331	-2,648	3,327	1,355
営業外収益	8	2	5	0	8
営業外費用	430	448	-17	434	-3
うち支払利息	366	336	29	369	-3
うち投資法人債利息	36	29	7	36	0
うち融資関連費用	-	57	-57	-	-
経常利益	4,261	6,885	-2,624	2,893	1,367
当期純利益	4,260	6,885	-2,625	2,892	1,368
1口当たり 情報					
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	4,357	7,042	-2,685	2,958	1,399
1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	-	-	382	-382
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	667	3,003	-2,336	-	667
1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額 (円)	59	-	59	59	-
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,750	4,040	-290	3,400	350
その他					
稼働率 (%)	98.5	96.6	1.9pts	99.3	-0.8pts
NOI利廻 (注) (%)	4.26	3.95	0.31pts	4.15	0.11pts

(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> ※()内の数値は二子玉川ライズ取得の影響

<b>営業収益</b> 不動産賃貸事業収益	+902百万円	(+793百万円)
賃貸事業収入	+856百万円	(+679百万円)
・物件取得譲渡	+618百万円	
・二子玉川ライズ (前期取得)	+679百万円	
・東急銀座二丁目 (前期譲渡)	-60百万円	
・東急虎ノ門 (増築入居等)	+105百万円	
・目黒東山	+36百万円	
・cocoti	+27百万円	
・秋葉原三和東洋	+23百万円	
・東急池尻大橋	+23百万円	
その他賃貸事業収入	+45百万円	(+114百万円)
・雑収入	+23百万円	(+35百万円)
・付帯施設収入	+22百万円	(+22百万円)
不動産等売却益	-3,303百万円	
<b>営業費用</b> 不動産賃貸事業費用	+361百万円	(+410百万円)
諸経費	+267百万円	(+301百万円)
・外注委託費	+106百万円	(+116百万円)
・公租公課	+57百万円	(+1百万円)
・修繕費	+46百万円	(+25百万円)

<対予想比較>

<b>営業収益</b> 不動産賃貸事業収益	-105百万円
賃貸事業収入	+3百万円
・二子玉川ライズ	+9百万円
・CONZE恵比寿	-4百万円
・TR渋谷宇田川町	-4百万円
その他賃貸事業収入	-109百万円
・水道光熱費収入	-118百万円
・雑収入	+12百万円
不動産等売却益	+1,282百万円
<b>営業費用</b> 不動産賃貸事業費用	-236百万円
諸経費	-232百万円
・水道光熱費	-187百万円
・外注委託費	-38百万円

# 業績予想（2024年1月期、2024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	2023年7月期 実績 (第40期)	2024年1月期 予想 (第41期) 2023年9月14日時点	比較 増減 (前期比)	2024年7月期 予想 (第42期) 2023年9月14日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	8,924	9,011	86	9,352	341
不動産賃貸事業収益 (B)	7,638	7,713	75	7,623	-90
賃貸事業収入	7,097	7,202	105	7,121	-81
その他賃貸事業収入	540	510	-29	501	-9
不動産等売却益	1,282	1,297	15	1,729	432
工事負担金受入額	3	-	-3	-	-
営業費用 (C)	4,241	4,270	29	4,440	169
不動産賃貸事業費用	3,369	3,391	21	3,569	178
諸経費 (D)	2,411	2,438	26	2,611	172
NOI (B) - (D)	5,226	5,274	48	5,011	-263
減価償却費	956	947	-8	953	5
固定資産除却損	1	5	3	5	-
その他営業費用	871	879	7	870	-8
うち資産運用報酬	711	710	-0	705	-5
営業利益 (A) - (C)	4,682	4,740	57	4,912	171
営業外収益	8	0	-8	0	-
営業外費用	430	437	6	446	8
うち支払利息	366	370	4	380	10
うち投資法人債利息	36	37	0	36	-0
経常利益	4,261	4,303	42	4,466	162
当期純利益	4,260	4,302	42	4,465	162

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	4,357	4,401	44	4,567	166
	1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	667	711	44	881	170
	1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	59	61	2	63	2
	1口当たり分配金（DPU）（円）	3,750	3,750	-	3,750	-
その他	稼働率（%）	98.5	99.9	1.4pts	99.3	-0.6pts
	NOI利廻（注）（%）	4.26	4.25	-0.01pts	4.13	-0.12pts

（注）期中平均資産残高（取得価額）ベース

2023年9月13日 作成

## ■ 主な差異の内訳

### <2024年1月期(第41期)対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+75百万円
	賃貸事業収入	+105百万円
	・物件譲渡（東京日産台東）	-60百万円
	・東急虎ノ門（増築入居等）	+75百万円
	・青山オーバル	+49百万円
	・目黒東山	+14百万円
	・渋谷道玄坂スカイ	+12百万円
	その他賃貸事業収入	-29百万円
	・雑収入	-28百万円
	・水道光熱費収入	-3百万円
	不動産等売却益	+15百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+21百万円
	諸経費	+26百万円
	・外注委託費	+42百万円
	・水道光熱費	+24百万円
	・修繕費	-19百万円
	・仲介手数料	-16百万円

### <2024年7月期(第42期)対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-90百万円
	賃貸事業収入	-81百万円
	・物件譲渡（東京日産台東）	-115百万円
	・東急虎ノ門（増築入居等）	+72百万円
	・麴町	+21百万円
	・青山オーバル	+14百万円
	・秋葉原三和東洋	-30百万円
	・TR表参道	-30百万円
	その他賃貸事業収入	-9百万円
	・付帯施設収入	-9百万円
	不動産等売却益	+432百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+178百万円
	諸経費	+172百万円
	・修繕費	+121百万円
	・公租公課	+78百万円
	・外注委託費	-20百万円
	・仲介手数料	-12百万円

# 1口当たり分配金の変動要因

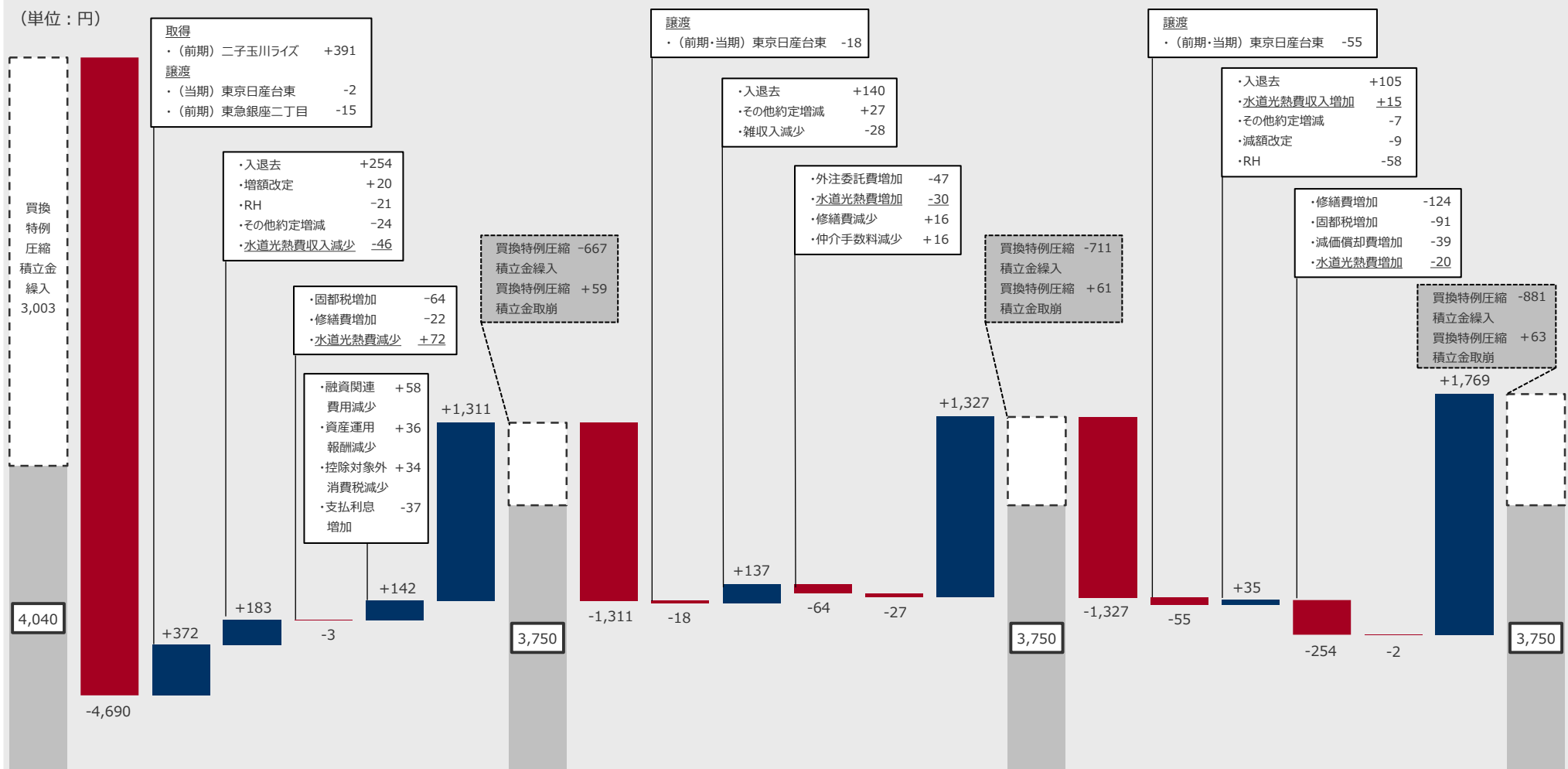
1口当たり分配金の変動要因別内訳 \* 内に記載した数値が分配金の実績・予想

## 2023年7月期 (第40期) 実績

## 2024年1月期 (第41期) 予想

## 2024年7月期 (第42期) 予想

(単位:円)



2023年1月期 (第39期) 実績	不動産等売却益 (前期分)	物件取得・譲渡 (注)	不動産賃貸事業収益増減	不動産賃貸事業費用増減	その他	不動産等売却益 (第40期) 実績	2023年7月期 (第40期) 実績	不動産等売却益 (前期分)	物件取得・譲渡 (注)	不動産賃貸事業収益増減	不動産賃貸事業費用増減	その他	不動産等売却益 (第41期) 予想	2024年1月期 (第41期) 予想	不動産等売却益 (前期分)	物件取得・譲渡 (注)	不動産賃貸事業収益増減	不動産賃貸事業費用増減	その他	不動産等売却益 (第42期) 予想	2024年7月期 (第42期) 予想
4,040	-4,690	+372	+183	-3	+142	3,750	3,750	-18	+137	-64	-27	+1,311	3,750	3,750	-55	+35	-254	-2	+1,769	3,750	3,750



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程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、2023年7月31日現在の情報です。