

**「2021年7月期（第36期）及び2022年1月期（第37期）
の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」
に関する補足資料**

2021年3月26日公表

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>

エグゼクティブサマリー（2021年3月26日更新（更新箇所アンダーライン））	2
業績予想（2021年7月期、2022年1月期）（2021年3月26日更新）	3
（参考）物件入替（2021年7月期、2022年1月期）	4

用語説明

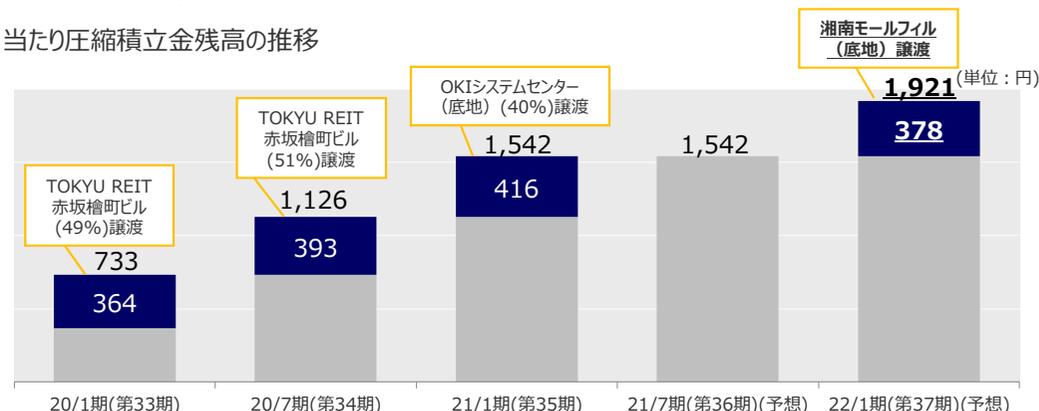
鑑定ベースLTV	$(\text{有利子負債の期末残高} + \text{見合現金のない預り保証金敷金の期末残高}) \div \text{鑑定評価額 (期末時点)}$
NAV	$\begin{aligned} &= \text{出資総額} + \text{圧縮積立金 (利益処分後)} \pm \text{含み損益} \\ &= \text{純資産} - \text{分配予定額} \pm \text{含み損益} \end{aligned}$
NOI利廻	$\text{NOI (年換算値)} \div \text{物件取得価額}$

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

エグゼクティブサマリー (2021年3月26日更新 (更新箇所アンダーライン))

	2021年1月期 (第35期) 実績	2021年7月期 (第36期) 予想 (2021年3月26日時点)	2022年1月期 (第37期) 予想 (2021年3月26日時点)
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> 物件入替 OKIシステムセンター (底地) (40%) 譲渡 OKIビジネスセンター 5号館 取得 物件取得 (スタイリオフィット武蔵小杉) 	<ul style="list-style-type: none"> 物件入替 <u>ヒューリック渋谷宮下公園ビル 取得</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 物件入替 OKIシステムセンター (底地) (30%) 譲渡 <u>湘南モールフィル (底地) 譲渡</u>
不動産等売却益等	764百万円 (+60百万円)	— (-764百万円)	1,232百万円 (+1,232百万円)
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> 期末稼働率: 98.4% (-1.2pts) 賃料改定: +55百万円 賃料減免・RH(注3): +17百万円 テナント入退去: -35百万円 	<ul style="list-style-type: none"> 期末稼働率: 97.4% (-1.0pts) 賃料改定: +33百万円 賃料減免・RH(注3): -83百万円 テナント入退去: -157百万円 雑収入(東急虎ノ門ビル原状回復費等): +128百万円 	<ul style="list-style-type: none"> 期末稼働率: 97.9% (+0.5pts) 東急虎ノ門ビル増築工事: -414百万円 賃料減免・RH(注3): +56百万円 テナント入退去: -106百万円 雑収入: -149百万円
NOI	5,626百万円 (+218百万円)	5,635百万円 (+9百万円)	4,837百万円 (-797百万円)
営業利益	4,538百万円 (+213百万円)	3,772百万円 (-766百万円)	4,125百万円 (353百万円)
財務(注1)	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息: -5百万円 (平均金利: 0.87% (-0.10pts)) 	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息: <u>-10百万円</u> (平均金利: <u>0.82% (-0.05pts)</u>) 	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息: <u>-29百万円</u> (平均金利: <u>0.80% (-0.02pts)</u>)
当期純利益	4,083百万円 (+227百万円)	3,324百万円 (-758百万円)	3,703百万円 (379百万円)
1口当たり	4,176円 (+232円)	3,400円 (-776円)	3,788円 (+388円)
圧縮積立金繰入額	407百万円 (+23百万円)	— (-407百万円)	370百万円 (+370百万円)
1口当たり	416円 (+23円)	— (-416円)	378円 (+378円)
1口当たり分配金	3,760円 (+209円)	3,400円 (-360円)	3,410円 (+10円)
1口当たりNAV	198,120円 (+2,573円)		
鑑定ベースLTV	36.4% (+2.0pts)		
取得余力(注2)	834億円 (-82億円)		

(参考) 1口当たり圧縮積立金残高の推移



(注1) 借入金・投資法人債
(注2) 鑑定ベースLTV50%想定
(注3) 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

* () の数値は前期比

業績予想（2021年7月期、2022年1月期）（2021年3月26日更新）

■ 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	2021年1月期 実績 (第35期)	2021年7月期予想 (第36期)		比較 増減 (前期比)	2022年1月期予想 (第37期)			比較 増減 (前期比)
		2021年3月26日 予想	対2021年 3月16日 予想(注1)		2021年3月26日 予想	対2021年 3月16日 予想	備考(注2)	
営業収益 (A)	8,611	7,987	77	-623	8,414	594		426
不動産賃貸事業収益 (B)	7,845	7,987	77	141	7,181	-67	取得物件 +119 譲渡物件 -187	-805
賃貸事業収入	7,454	7,463	72	8	6,810	-74	取得物件 +112 譲渡物件 -187	-652
その他賃貸事業収入	391	524	4	133	371	6	取得物件	-153
不動産等売却益	764	-	-	-764	1,232	662	譲渡物件	1,232
資産受入益	1	-	-	-1	-	-		-
営業費用 (C)	4,072	4,215	27	142	4,289	63		73
不動産賃貸事業費用	3,221	3,384	22	162	3,409	4	取得物件 +30 譲渡物件 -25	25
諸経費 (D)	2,219	2,351	9	132	2,343	-12	取得物件 +13 譲渡物件 -25	-7
NOI (B) - (D)	5,626	5,635	68	9	4,837	-55	取得物件 +105 譲渡物件 -161	-797
減価償却費	996	1,027	13	30	1,060	16	取得物件	32
固定資産除却損	5	5	-	-0	5	-		-
その他営業費用	851	831	4	-20	879	58		48
うち資産運用報酬	683	679	3	-4	674	21		-5
営業利益 (A) - (C)	4,538	3,772	49	-766	4,125	530		353
営業外収益	5	0	-	-4	0	-		-0
営業外費用	460	447	10	-12	420	-5		-26
うち支払利息	394	389	11	-5	361	-3		-27
うち投資法人債利息	44	39	-	-5	37	-2		-1
経常利益	4,084	3,325	39	-758	3,704	536		379
当期純利益	4,083	3,324	39	-758	3,703	536		379

(注1) ヒューリック渋谷宮下公園ビルの取得物件による増加

(注2) 取得物件：ヒューリック渋谷宮下公園ビル 譲渡物件：湘南モールフィル（底地）

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	4,176	3,400	40	-776	3,788	548		388
	1口当たり圧縮積立金繰入額（円）	416	-	-	-416	378	378		378
	1口当たり分配金（DPU）（円）	3,760	3,400	40	-360	3,410	20		10
その他	稼働率（%）	98.4	97.4	-	-1.0pts	97.9	-		0.5pts
	NOI利廻（%）	4.69	4.61	-	-0.08pts	3.97	-		-0.64pts

(参考) 物件入替 (2021年7月期、2022年1月期)

長期投資運用戦略(サーフプラン)^(注1)に基づく物件入替を継続。キャピタルゲインを実現し、東急沿線地域(渋谷区)所在物件を取得

取得

ヒューリック渋谷宮下公園ビル
(オフィス)



譲渡

湘南モールフィル
(底地)



■ 物件入替の効果

- ・重点投資対象地域比率(注4)の向上: 96.1%(注5) → 100%(注6)
- ・不動産等売却益の計上及び圧縮積立金繰入

(単位:百万円)	2022/1月期 (第37期)
不動産等売却益	662
うち、圧縮積立金繰入額	370

<物件周辺地図>



物件概要

物件概要

取得日	2021/3/29
取得先	ヒューリック株式会社
取得価額	6,000百万円
取得時 鑑定評価額	6,060百万円 (2021/3/1時点)
NOI ^(注2) (NOI利廻)	181百万円/年 (3.0%)
稼働率 ^(注3)	100%
竣工年月	2008年4月

譲渡日	2021/8/2
譲渡先	国内事業会社
譲渡価額	7,700百万円
譲渡価額と帳簿価額 との差額	673百万円
NOI ^(注2) (NOI利廻)	324百万円/年 (4.2%)
稼働率 ^(注3)	100%

(注1)不動産価格の循環性に着目したバリュート投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方
 (注2)取得物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値、譲渡物件は2020年2月～2021年1月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
 (注3)2021年2月末日時点
 (注4)東京都心5区地域及び東急沿線地域への投資比率(取得価額ベース)
 (注5)2021年1月期末時点
 (注6)OKIシステムセンター(底地)を2021年12月24日に共有持分割合30%、2022年2月25日に共有持分割合30%譲渡後の数値を記載

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、2021年3月26日現在の情報です。