

**「2023年1月期（第39期）及び2023年7月期（第40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**

2022年10月28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（2022年10月28日更新）	2
1口当たり分配金の推移・予想（2022年10月28日更新）	3
業績予想（2023年1月期、2023年7月期）（2022年10月28日更新）	4

## 物件略称一覧

物件名称	略称
東急銀座二丁目ビル	東急銀座二丁目
東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門
青山オーバルビル	青山オーバル
目黒東山ビル	目黒東山
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	赤坂四丁目

## 用語説明

総資産LTV	有利子負債 ÷ 総資産
NOI利廻	NOI（年換算値） ÷ 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

\*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

## 主な注記

OKIシステムセンター（底地）	2020年9月28日共有持分割合40%、2021年12月24日共有持分割合30%、2022年2月25日共有持分割合30%譲渡済
世田谷ビジネススクエア	2021年12月1日譲渡済
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	2022年3月31日譲渡済
東急虎ノ門ビル	2022年6月30日増築部分追加取得済
二子玉川ライズ	2023年1月31日取得予定
東急銀座二丁目ビル	2022年11月30日譲渡予定

	2022年7月期 (第38期) 実績		2023年1月期 (第39期) 予想		2023年7月期 (第40期) 予想	
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件譲渡 赤坂四丁目 OKIシステムセンター (底地) (30%)</li> <li>・物件取得 目黒東山</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件譲渡 東急銀座二丁目</li> <li>・物件取得 二子玉川ライズ</li> </ul>		業績予想作成上、新たな物件売買は織込んでいない	
不動産等売却益	2,023百万円	(-2,678百万円)	4,586百万円	(+2,563百万円)	-	(-4,586百万円)
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期末稼働率: 91.2% (-6.6pts)</li> <li>・東急虎ノ門 NOI: -196百万円</li> <li>・雑収入 (原状回復費等): +165百万円</li> <li>・(前期取得) 青山オーバル NOI: +56百万円</li> <li>・(当期取得) 目黒東山 NOI: +84百万円</li> <li>・(前期譲渡) 世田谷ビジネススクエア NOI: -313百万円</li> <li>・(当期譲渡) 赤坂四丁目 NOI: -167百万円</li> <li>・(当期譲渡) OKIシステムセンター(底地) (注2) NOI: -63百万円</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・期末稼働率: 99.2% (+8.0pts)</li> <li>・東急虎ノ門 NOI: +276百万円</li> <li>・雑収入 (原状回復費等): -195百万円</li> <li>・青山オーバル レントホリデー終了: +102百万円</li> <li>・水道光熱費収支差額: -84百万円</li> <li>・(当期譲渡) 東急銀座二丁目NOI: -88百万円</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・期末稼働率: 99.3% (+0.1pts)</li> <li>・東急虎ノ門 NOI: +162百万円</li> <li>・テナント入退去 (東急虎ノ門除く): +126百万円</li> <li>・固都税: +64百万円</li> <li>・(前期取得) 二子玉川ライズ NOI: +460百万円</li> <li>・(前期譲渡) 東急銀座二丁目NOI: -39百万円</li> </ul>	
NOI	4,395百万円	(-375百万円)	4,518百万円	(+122百万円)	5,186百万円	(+668百万円)
営業利益	4,732百万円	(-2,748百万円)	7,299百万円	(+2,566百万円)	3,402百万円	(-3,896百万円)
財務(注1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息: -16百万円 (平均金利: 0.80%(+0.01pts))</li> <li>・総資産LTV: 41.4% (-0.2pts)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息: -3百万円 (平均金利: 0.77%(-0.03pts))</li> <li>・総資産LTV: 43.5% (+2.1pts)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息: +17百万円 (平均金利: 0.74%(-0.03pts))</li> <li>・総資産LTV: 43.7%(+0.2pts)</li> </ul>	
当期純利益	4,339百万円	(-2,731百万円)	6,907百万円	(+2,568百万円)	3,000百万円	(-3,907百万円)
1口当たり	4,438円	(-2,795円)	7,066円	(+2,628円)	3,069円	(-3,997円)
圧縮積立金繰入額	423百万円	(+423百万円)	-	(-423百万円)	-	-
1口当たり	433円	(+433円)	-	(-433円)	-	-
買換特例圧縮積立金繰入額	-	(-3,209百万円)	2,958百万円	(+2,958百万円)	-	(-2,958百万円)
1口当たり	-	(-3,283円)	3,025円	(+3,025円)	-	(-3,025円)
圧縮積立金取崩額	-	-	-	-	323百万円	(+323百万円)
1口当たり	-	-	-	-	330円	(+330円)
1口当たり分配金	4,005円	(+55円)	4,040円	(+35円)	3,400円	(-640円)

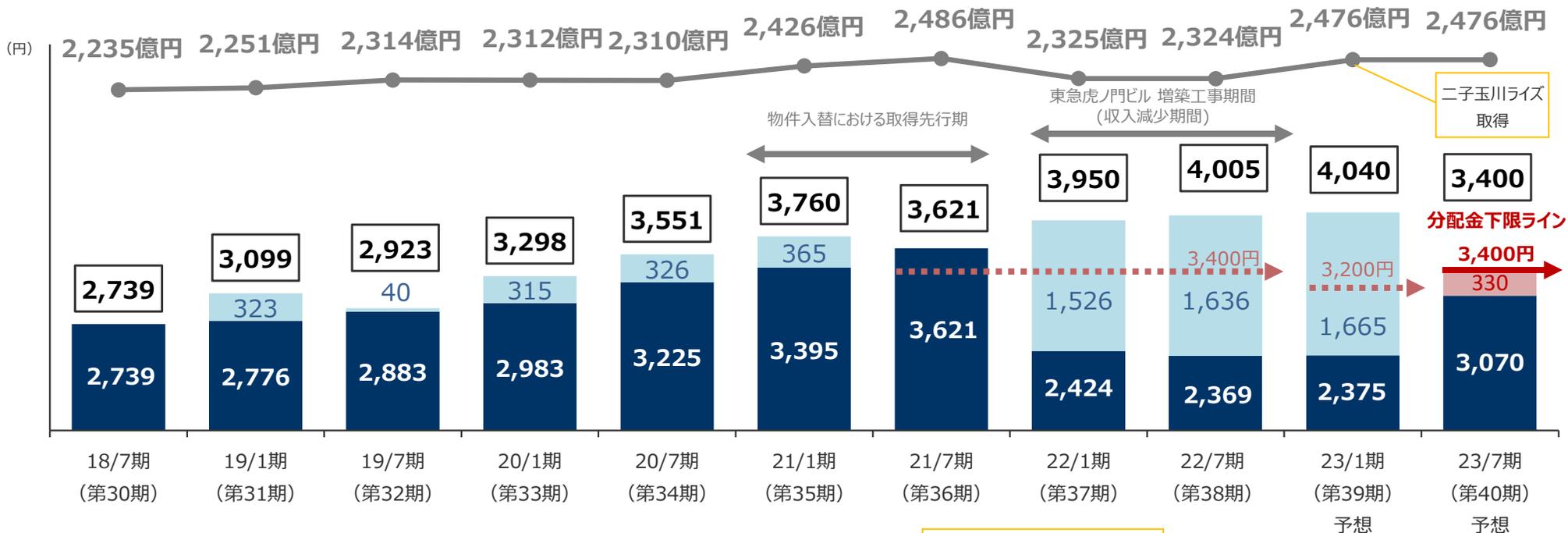
(注1) 借入金・投資法人債

(注2) 2022年1月期 (第37期) における譲渡 (持分30%) の通期影響及び2022年7月期 (第38期) における譲渡 (持分30%) の影響の合計値

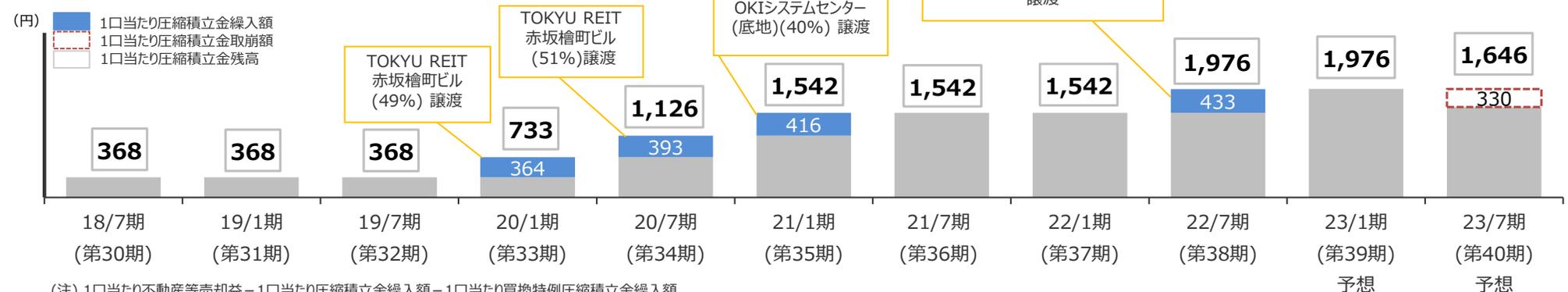
\* ( ) の数値は前期比

# 1口当たり分配金の推移・予想 (2022年10月28日更新)

- 1口当たり分配金
- 1口当たり売却益等(注)
- 1口当たり圧縮積立金取崩額
- 1口当たり分配金(売却益等(注)除く)
- 資産規模推移(取得価額ベース)



(参考) 1口当たり圧縮積立金残高の推移・予想



(注) 1口当たり不動産等売却益 - 1口当たり圧縮積立金繰入額 - 1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額

## ■ 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	2022年7月期 実績 (第38期)	2023年1月期予想（第39期）			比較 増減 (前期比)	2023年7月期予想（第40期）			比較 増減 (前期比)
		① 2022年 10月28日時点	② 2022年 9月14日時点	①-② 比較 増減 (前回予想比)		① 2022年 10月28日時点	② 2022年 9月14日時点	①-② 比較 増減 (前回予想比)	
営業収益 (A)	8,671	11,295	6,730	4,565	2,624	7,615	7,682	-67	-3,679
不動産賃貸事業収益 (B)	6,637	6,708	6,730	-21	71	7,615	7,682	-67	907
賃貸事業収入	6,054	6,223	6,243	-19	168	7,089	7,148	-58	866
その他賃貸事業収入	582	485	487	-1	-97	525	534	-8	40
不動産等売却益	2,023	4,586	-	4,586	2,563	-	-	-	-4,586
資産受入益	10	-	-	-	-10	-	-	-	-
営業費用 (C)	3,938	3,995	3,841	154	57	4,213	4,307	-94	217
不動産賃貸事業費用	3,065	3,056	3,080	-24	-9	3,400	3,488	-87	344
諸経費 (D)	2,241	2,189	2,202	-13	-51	2,428	2,482	-53	239
NOI (B) - (D)	4,395	4,518	4,527	-8	122	5,186	5,199	-13	668
減価償却費	820	861	872	-11	40	966	1,000	-33	105
固定資産除却損	3	5	5	-	1	5	5	-	-
その他営業費用	873	939	761	178	66	812	819	-7	-127
うち資産運用報酬	663	748	617	130	84	672	679	-6	-75
営業利益 (A) - (C)	4,732	7,299	2,888	4,411	2,566	3,402	3,374	27	-3,896
営業外収益	3	2	2	-	-0	0	0	-	-1
営業外費用	395	393	400	-7	-2	401	432	-31	8
うち支払利息	331	336	335	0	5	362	377	-15	25
うち投資法人債利息	37	28	33	-4	-8	20	29	-8	-8
経常利益	4,340	6,908	2,489	4,418	2,568	3,001	2,942	58	-3,907
当期純利益	4,339	6,907	2,488	4,418	2,568	3,000	2,941	58	-3,907
1口 当たり 情報									
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	4,438	7,066	2,546	4,520	2,628	3,069	3,009	60	-3,997
1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	433	-	-	-	-433	-	-	-	-
1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	-	653	-653	-	330	390	-60	330
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	-	3,025	-	3,025	3,025	-	-	-	-3,025
1口当たり分配金 (DPU) (円)	4,005	4,040	3,200	840	35	3,400	3,400	-	-640
その他									
稼働率 (%)	91.2	99.2	97.9	1.3pts	8.0pts	99.3	99.4	-0.1pts	0.1pts
NOI利廻 (注) (%)	3.83	3.88	3.86	0.02pts	0.05pts	4.22	4.15	0.07pts	0.34pts

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、2022年10月28日現在の情報です。