

2018年1月期（第29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 <http://www.tokyu-reit.co.jp>

エゼクティブサマリー	2
決算概況（2018年1月期）	3
業績予想（2018年7月期、2019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
1口当たりNAV	(純資産 - 分配予定額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口数
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

内部成長の進展により、増益トレンドが継続

2018年1月期(第29期)実績

内部成長

- ・期末稼働率：99.7%(+1.4pts)
- ・賃料改定による賃料増額
賃料改定対象の内、
増額改定割合（面積ベース）：37%
増額率：5.7%

NOI 4,797百万円 (対前期+166百万円)
(対予想+51百万円)

財務・その他

- ・支払利息：前期比 -10百万円
(平均金利1.17%(-0.04pts))
- ・鑑定ベースLTV：38.2%(-0.6pts)
- ・取得余力(注)：60,906百万円(+4,375百万円)

1口当たり当期純利益：2,550円 (対前期+141円、対予想+48円)

1口当たり圧縮積立金取崩額：99円 (対予想-48円)

1口当たり分配金 2,650円 (対前期・対予想同額)

1口当たりNAV 162,151円 (対前期+5,425円)

2018年7月期(第30期)以降予想

内部成長

- ・高稼働率の維持
期末稼働率
2018年7月期(第30期)：99.0% (-0.7pts)
2019年1月期(第31期)：99.1% (+0.1pts)
- ・フリーレント期間終了による収益増

NOI 2018年7月期(第30期) 4,897百万円 (+100百万円)
2019年1月期(第31期) 4,963百万円 (+65百万円)

財務・その他

- ・借換による金利コストの低減
(平均金利)
2018年7月期(第30期)：1.07% (-0.10pts)
2019年1月期(第31期)：1.04% (-0.03pts)

1口当たり当期純利益 2018年7月期(第30期) 2,670円
2019年1月期(第31期) 2,730円

1口当たり分配金 2018年7月期(第30期) 2,670円
2019年1月期(第31期) 2,730円

内部成長の進展により、対前期・対予想とも増益。圧縮積立金の一部を取り崩し、1口当たり分配金は2,650円

■ 損益計算書（P/L）及び1口当たり分配金

（単位：百万円）

科目	2018年1月期 実績 (第29期)	2017年7月期 実績 (第28期)	比較 増減	2018年1月期 予想 (第29期) 2017年9月13日時点	比較 増減
営業収益 (A)	7,032	6,919	113	7,022	9
不動産賃貸事業収益 (B)	7,032	6,919	113	7,022	9
賃貸事業収入	6,588	6,467	121	6,549	38
その他賃貸事業収入	443	451	-7	472	-28
営業費用 (C)	3,963	3,979	-15	3,996	-32
不動産賃貸事業費用	3,271	3,310	-38	3,308	-36
諸経費 (D)	2,234	2,287	-52	2,276	-41
NOI (B) - (D)	4,797	4,631	166	4,746	51
減価償却費	1,032	1,012	20	1,028	4
固定資産除却損	4	10	-6	3	0
その他営業費用	692	668	23	687	4
うち資産運用報酬	558	538	19	554	3
営業利益 (A) - (C)	3,068	2,940	128	3,026	41
営業外収益	2	2	0	0	1
営業外費用	576	586	-9	579	-2
うち支払利息（投資法人債利息含む）	550	561	-10	550	-0
経常利益	2,494	2,355	138	2,447	46
当期純利益	2,493	2,355	138	2,446	46

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	2,550	2,409	141	2,502	48
	1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	99	240	-141	147	-48
	1口当たり分配金（DPU）（円）	2,650	2,650	-	2,650	-
その他	稼働率（%）	99.7	98.3	1.4pts	98.3	1.4pts
	NOI利廻（注）（%）	4.27	4.20	0.07pts	4.23	0.04pts

（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	+113百万円
	賃貸事業収入	+121百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+78百万円
	・東急番町ビル	+23百万円
	・cocoti（ココチ）	+14百万円
	・カレイド渋谷宮益坂	+13百万円
	・秋葉原三和東洋ビル	+12百万円
	・メゾンピオニー都立大学（新規取得）	+9百万円
	・東急虎ノ門ビル	-40百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-38百万円
	諸経費	-52百万円
	・修繕費	-86百万円
	・仲介手数料	+31百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+9百万円
	賃貸事業収入	+38百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+15百万円
	・メゾンピオニー都立大学（新規取得）	+9百万円
	・カレイド渋谷宮益坂	+9百万円
	その他賃貸事業収入	-28百万円
	・水道光熱費収入	-16百万円
	・付帯施設収入	-12百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-36百万円
	諸経費	-41百万円
	・水道光熱費	-31百万円
	・修繕費	-23百万円
	・仲介手数料	+20百万円

来期以降の1口当たり分配金は、圧縮積立金の取崩しなしで増配を確保する見込み

■ 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		2018年1月期 実績 (第29期)	2018年7月期 予想 (第30期) 2018年3月15日時点	比較 増減 (前期比)	2019年1月期 予想 (第31期) 2018年3月15日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益	(A)	7,032	7,116	84	7,172	55
不動産賃貸事業収益	(B)	7,032	7,116	84	7,172	55
賃貸事業収入		6,588	6,659	70	6,718	58
その他賃貸事業収入		443	456	13	453	-3
営業費用	(C)	3,963	3,982	18	3,981	-1
不動産賃貸事業費用		3,271	3,276	4	3,267	-8
諸経費	(D)	2,234	2,218	-16	2,208	-9
NOI	(B) - (D)	4,797	4,897	100	4,963	65
減価償却費		1,032	1,046	13	1,052	6
固定資産除却損		4	11	7	6	-5
その他営業費用		692	706	13	713	7
うち資産運用報酬		558	574	16	578	4
営業利益	(A) - (C)	3,068	3,133	65	3,191	57
営業外収益		2	0	-1	0	0
営業外費用		576	523	-53	521	-2
うち支払利息（投資法人債利息含む）		550	494	-55	492	-2
経常利益		2,494	2,611	117	2,670	59
当期純利益		2,493	2,610	116	2,669	59

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）	（円）	2,550	2,670	120	2,730	60
	1口当たり圧縮積立金取崩額	（円）	99	-	-99	-	-
	1口当たり分配金（DPU）	（円）	2,650	2,670	20	2,730	60
その他	稼働率	（%）	99.7	99.0	-0.7pts	99.1	0.1pts
	NOI利廻（注）	（%）	4.27	4.42	0.15pts	4.40	-0.02pts

（注）期中平均資産残高（取得価額）ベース

■ 主な差異の内訳

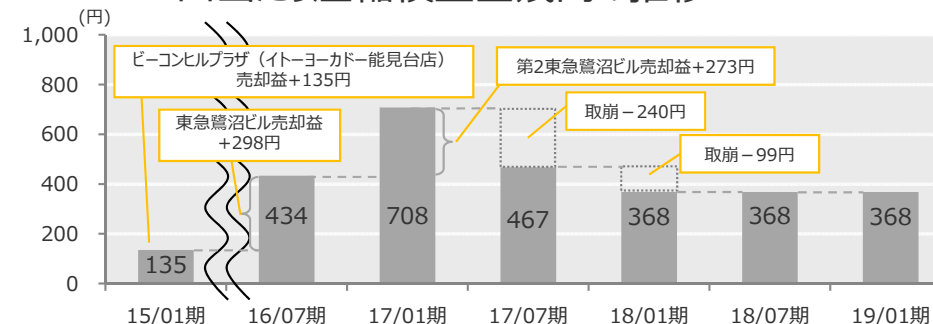
<2018年7月期対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+84百万円
	賃貸事業収入	+70百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+42百万円
	・TOKYU REIT木場ビル	+21百万円
	・東急銀座二丁目ビル	+17百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	+15百万円
	・QFRONT(キューフロント)	+14百万円
	・東急池尻大橋ビル	+14百万円
	・メゾンピオニー都立大学（通期寄与）	+13百万円
	・東急虎ノ門ビル	-65百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+4百万円
	諸経費	-16百万円
	・仲介手数料	-48百万円
	・公租公課	+20百万円

<2019年1月期対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+55百万円
	賃貸事業収入	+58百万円
	・東急虎ノ門ビル	+117百万円
	・TOKYU REIT木場ビル	-35百万円
	・東急番町ビル	-20百万円

■ 1口当たり圧縮積立金残高の推移

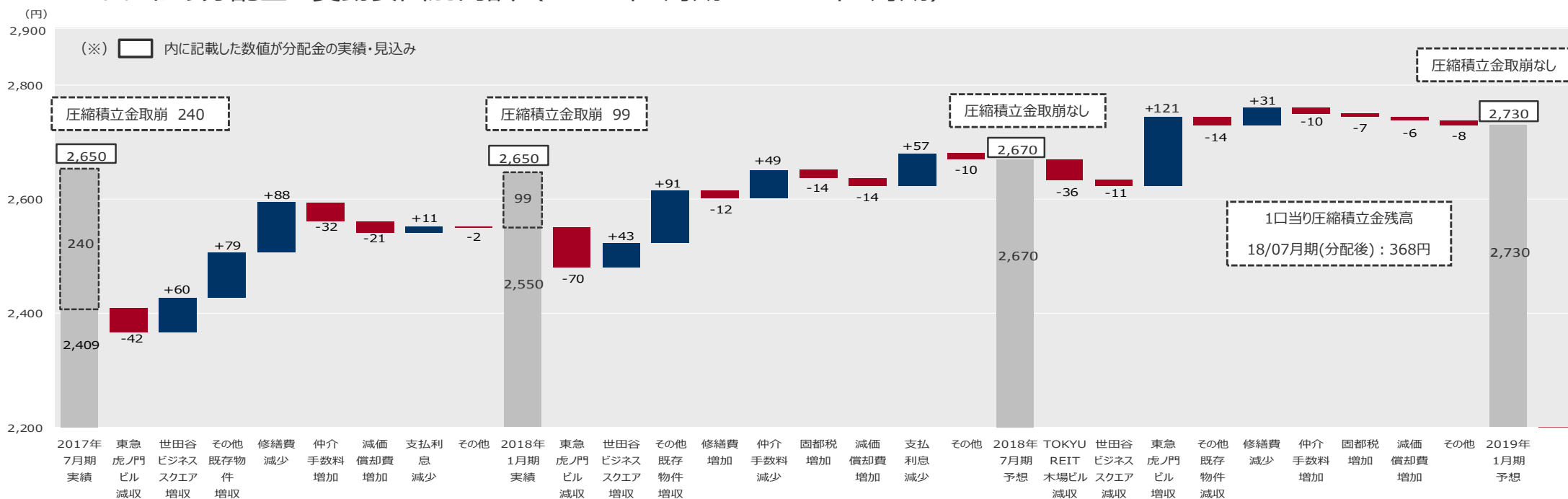


*1口当たり圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金残高に（予想）（予想）当該各期の積立額又は取崩額を加減算した金額を発行済投資口数で除して算出しています。

1口当たり分配金の変動要因

2018年7月期以降は、圧縮積立金の取り崩しなしで継続的な増配を見込む

1口当たり分配金の変動要因別内訳（2017年7月期～2019年1月期）



	2018年1月期実績	2018年7月期予想	2019年1月期予想
ポートフォリオ稼働率	99.7%(+1.4pts)	99.0%(-0.7pts)	99.1%(+0.1pts)
世田谷ビジネススクエア	99.6%(+3.8pts)	96.1%(-3.5pts)	99.1%(+3.0pts)
東急虎ノ門ビル	100.0%(- pts)	100.0%(- pts)	100.0%(- pts)
TOKYU REIT木場ビル	100.0%(- pts)	100.0%(- pts)	81.1%(- 18.9pts)
NOI	4,797百万円 (+166百万円)	4,897百万円 (+100百万円)	4,963百万円 (+65百万円)
平均金利	1.17%(-0.04pts)	1.07%(-0.10pts)	1.04%(-0.03pts)
備考	<ul style="list-style-type: none"> 東急虎ノ門ビルは、ダウンタイム無く空室区画の入居が進んだものの、フリーレントの付与により減収 世田谷ビジネススクエアは、空室区画への入居により、増収 その他既存物件での賃料改定等による増収に加え、修繕費が減少した結果、全体として増益 	<ul style="list-style-type: none"> 東急虎ノ門ビルは、フリーレント期間の継続により、減収見込 世田谷ビジネススクエアは、入居区画のフリーレント期間終了により、増収見込 その他既存物件の賃料改定等による増収に加え、仲介手数料の減少及び支払利息の減少により、全体として増益の見込み 	<ul style="list-style-type: none"> TOKYU REIT木場ビルは、テナントの退去（2フロア）により、減収見込 東急虎ノ門ビルは、入居テナントのフリーレント期間終了により、通期で収益貢献

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、2018年1月31日現在の情報です。