

**「2022年1月期（第37期）及び2022年7月期（第38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11月22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11月22日更新）	2
業績予想（2022年1月期、2022年7月期）（2021年11月22日更新）	3
（参考）物件入替（2022年1月期）	4

用語説明

鑑定ベースLTV	$(\text{有利子負債の期末残高} + \text{見合現金のない預り保証金敷金の期末残高}) \div \text{鑑定評価額 (期末時点)}$
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11月22日更新)

	2021年7月期 (第36期) 実績		2022年1月期 (第37期) 予想		2022年7月期 (第38期) 予想	
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・物件入替 TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル 取得 		<ul style="list-style-type: none"> ・物件入替 OKIシステムセンター (底地) (30%) 譲渡 湘南モールフィル (底地) 譲渡 世田谷ビジネススクエア 譲渡 青山オーバルビル 取得 ・物件譲渡 代官山フォーラム 		<ul style="list-style-type: none"> ・物件入替 OKIシステムセンター (底地) (30%) 譲渡 ・物件譲渡 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) 	
不動産等売却益	-	(-764百万円)	4,677百万円	(+4,677百万円)	1,988百万円	(-2,689百万円)
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 97.2% (-1.2pts) ・賃料改定: +33百万円 ・テナント入退去: -168百万円 ・雑収入(東急虎ノ門ビル原状回復費等) : +177百万円 		<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 97.1% (-0.1pts) ・東急虎ノ門ビル増築工事: -414百万円 ・雑収入: -200百万円 ・再生可能エネルギー100%電力の導入 		<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 99.1% (+2.0pts) ・東急虎ノ門ビル増築工事 (修繕費): +124百万円 	
NOI	5,848百万円	(+221百万円)	4,675百万円	(-1,172百万円)	4,194百万円	(-481百万円)
営業利益	3,981百万円	(-557百万円)	7,386百万円	(+3,404百万円)	4,521百万円	(-2,864百万円)
財務(注1)	・支払利息: -13百万円 (平均金利: 0.81%)		・支払利息: -39百万円 (平均金利: 0.79%)		・支払利息: -15百万円 (平均金利: 0.79%)	
当期純利益	3,540百万円	(-543百万円)	6,974百万円	(+3,434百万円)	4,127百万円	(-2,847百万円)
1口当たり	3,621円	(-555円)	7,134円	(+3,513円)	4,222円	(-2,912円)
圧縮積立金繰入額	-	(-407百万円)	428百万円	(+428百万円)	412百万円	(-15百万円)
1口当たり	-	(-416円)	438円	(+438円)	422円	(-16円)
買替特例圧縮積立金繰入額	-		2,683百万円	(+2,683百万円)	-	(-2,683百万円)
1口当たり	-		2,745円	(+2,745円)	-	(-2,745円)
1口当たり分配金	3,621円	(-139円)	3,950円	(+329円)	3,800円	(-150円)
1口当たり圧縮積立金残高	1,542円	(-)	1,981円	(+438円)	2,403円	(+422円)
1口当たり買替特例圧縮積立金残高	-		2,745円	(+2,745円)	2,745円	(-)
総資産LTV	44.9%	(+0.9pts)	41.7%	(-3.2pts)	41.6%	(-0.1pts)
鑑定ベースLTV	37.4%	(+1.0pts)				
取得余力(注2)	788億円	(-46億円)				

(注1) 借入金・投資法人債
(注2) 鑑定ベースLTV50%想定
* () の数値は前期比

業績予想（2022年1月期、2022年7月期）

（2021年11月22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7月期 実績 (第36期)	2022年1月期予想（第37期）						比較 増減 (前期比)	2022年7月期予想（第38期）							比較 増減 (前期比)
		①2021年 11月22日 予想	①-②	青山オーバル ビル 取得	世田谷ビジネス スクエア 譲渡	②2021年 9月10日 予想	①2021年 11月22日 予想		①-②	青山オーバル ビル 取得	世田谷ビジネス スクエア 譲渡	②2021年 10月29日 予想	②-③	赤坂四丁目ビル (東急エ-ジェン シー-本社ビル) 譲渡	③2021年 9月10日 予想	
営業収益 (A)	8,066	11,587	3,174	+98	-286	8,412	3,521	8,307	-631	+325	-930	8,939	1,417	-	7,522	-3,279
不動産賃貸事業収益 (B)	8,059	6,893	-180	+98	-286	7,074	-1,166	6,319	-631	+325	-930	6,951	-0	-	6,951	-573
賃貸事業収入	7,528	6,509	-199	+88	-289	6,708	-1,019	5,985	-648	+297	-883	6,633	-0	-	6,634	-524
その他賃貸事業収入	530	383	18	+10	+2	365	-146	334	16	+27	-47	317	0	-	317	-49
不動産等売却益	-	4,677	3,354			1,323	4,677	1,988	-			1,988	1,417		570	-2,689
工事負担金受入額	6	-	-			-	-6	-	-			-	-		-	-
資産受入益	-	15	-			15	15	-	-			-	-		-	-15
営業費用 (C)	4,084	4,201	-109	+33	-196	4,310	116	3,786	-651	+176	-764	4,438	-32	-114	4,470	-414
不動産賃貸事業費用	3,241	3,221	-205	+33	-196	3,427	-19	2,951	-634	+176	-764	3,586	-114	-114	3,700	-270
諸経費 (D)	2,211	2,218	-174	+24	-157	2,392	6	2,125	-412	+149	-529	2,538	-95	-95	2,634	-92
NOI (B) - (D)	5,848	4,675	-5	+74	-129	4,681	-1,172	4,194	-219	+175	-401	4,413	95	+95	4,317	-481
減価償却費	1,027	998	-30	+8	-38	1,029	-28	820	-222	+26	-234	1,042	-18	-18	1,060	-178
固定資産除却損	2	5	-			5	2	5	-			5	-		5	-
その他営業費用	842	979	95			883	136	835	-16			852	81		770	-143
うち資産運用報酬	692	765	96			669	72	647	-12			660	46		613	-117
営業利益 (A) - (C)	3,981	7,386	3,284	+65	-90	4,101	3,404	4,521	19	+148	-166	4,501	1,449	+113	3,051	-2,864
営業外収益	2	0	-			0	-2	0	-			0	-		0	0
営業外費用	443	410	-1			412	-32	396	-1			397	-3		400	-14
うち支払利息	385	347	-3			350	-38	331	-1			333	-3		336	-15
うち投資法人債利息	39	37	-			37	-1	37	-			37	-		37	-0
経常利益	3,540	6,975	3,285			3,690	3,434	4,125	20			4,104	1,453		2,651	-2,850
当期純利益	3,540	6,974	3,285			3,689	3,434	4,127	20			4,106	1,453		2,653	-2,847
1口当たり 情報																
当期純利益 (EPS)	(円) 3,621	7,134	3,361			3,773	3,513	4,222	22			4,200	1,486		2,714	-2,912
圧縮積立金繰入額	(円) -	438	75			363	438	422	2			420	420		-	-16
圧縮積立金取崩額	(円) -	-	-			-	-	-	-			-	-685		685	-
買換特例圧縮積立金繰入額	(円) -	2,745	2,745			-	2,745	-	-			-	-		-	-2,745
分配金 (DPU)	(円) 3,621	3,950	540			3,410	329	3,800	20			3,780	380		3,400	-150
稼働率	(%) 97.2	97.1	-1.1pts			98.2	-0.1pts	99.1	-0.4pts			99.5	-		99.5	2.0pts
NOI利廻	(%) 4.78	3.93	0.03pts			3.90	-0.85pts	3.75	-0.13pts			3.88	0.18pts		3.70	-0.18pts
その他																

(参考) 物件入替 (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

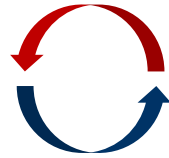
取得

青山オーバルビル
(オフィス)



譲渡

世田谷ビジネススクエア
(オフィス)



■ 物件入替の効果

- ・「Greater SHIBUYA (広域渋谷圏) (注6)」所在の好立地物件の取得
- ・不動産等売却益の計上及び買換特例圧縮積立金繰入

(単位:百万円)	2022/1月期 (第37期)
不動産等売却益	3,354
うち、買換特例圧縮積立金繰入額	2,683

<物件周辺地図>



物件概要

取得日	2021/12/10
取得先	国内事業会社
取得価額	18,600百万円
取得時 鑑定評価額	18,800百万円 (2021/11/1時点)
NOI ^(注2) (NOI利廻)	558百万円/年 (3.0%)
償却後NOI ^(注2) (償却後NOI利廻)	502百万円/年 (2.7%)
稼働率 ^(注3)	92.9%
竣工年月	1988年10月

物件概要

譲渡日	2021/12/1
譲渡先	GMOインターネット
譲渡価額	22,750百万円
譲渡価額と帳簿価額 との差額 ^(注4)	4,088百万円
NOI ^(注2) (NOI利廻)	974百万円/年 (4.3%)
償却後NOI ^(注2) (償却後NOI利廻)	527百万円/年 (2.3%)
稼働率 ^(注5)	93.4%

(注1)不動産価格の循環性に着目したバリュー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8月～2021年7月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース
 (注3)2021年10月末日時点。なお、取得物件のNOI及び償却後NOIは、2021年12月10日時点の見込み年間平均稼働率(96.3%)をもとに算出している。
 (注4)譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載
 (注5)2021年7月末日時点
 (注6)渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

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11月22日現在の情報です。