

2022年10月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
東急リアル・エステート投資法人

代表者名

執行役員 柏崎和義

(コード番号8957)

資産運用会社名

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

代表者名

代表取締役執行役員社長 柏崎和義

問合せ先

財務・IR部長 清水裕司

TEL.03-5428-5828

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

本投資法人は、2022年9月14日付にて公表した、2023年1月期（第39期 2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（第40期 2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想及び分配予想について、修正を行いましたので、下記のとおり、お知らせします。

記

1. 運用状況の予想及び分配予想の修正

(1) 2023年1月期（第39期）の運用状況の予想及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	6,730	2,888	2,489	2,488	2,546円	3,200円	—
今回修正予想 (B)	11,295	7,299	6,908	6,907	7,066円	4,040円	—
増減額 (B) - (A)	4,565	4,411	4,418	4,418	4,520円	840円	—
増減率	67.8%	152.7%	177.5%	177.5%	177.5%	26.3%	—

(2) 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

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	7,682	3,374	2,942	2,941	3,009円	3,400円	—
今回修正予想 (B)	7,615	3,402	3,001	3,000	3,069円	3,400円	—
増減額 (B) - (A)	-67	27	58	58	60円	—	—
増減率	-0.9%	0.8%	2.0%	2.0%	2.0%	—	—

(注1) 上記は現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。今後、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果予想数値に一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行い、公表します。

(注2) 金額は単位未満の数値を切捨て、%表示は小数第二位を四捨五入して記載しています。

2. 修正の理由

本日公表の「国内不動産信託受益権の譲渡（東急銀座二丁目ビル）に関するお知らせ」にてお知らせした物件譲渡に伴い、2023年1月期（第39期）に不動産等売却益が4,586百万円計上され、2022年9月14日付にて公表した2023年1月期（第39期）の営業収益に10%以上、経常利益及び当期純利益に30%以上、1口当たり分配金に5%以上の差異が生じることに加え、2023年7月期（第40期）の運用状況の前提条件に変更が生じることから、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を行うものです。

以 上

【ご参考】

物件譲渡に関する適時開示実施状況

2022年10月28日 「国内不動産信託受益権の譲渡（東急銀座二丁目ビル）に関するお知らせ」

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通省建設専門紙記者会

<2023年1月期及び2023年7月期 運用状況の予想の前提条件>

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日時点で本投資法人が保有している31物件から、2022年11月30日に東急銀座二丁目ビルを譲渡、2023年1月31日に二子玉川ライズの共有持分の一部を取得し、以降、2023年7月期末までに異動(追加取得、保有物件の譲渡等)がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約に加え、昨今の不動産市況、テナントとの交渉状況、及び近隣競合物件の存在等を考慮した賃料水準及び稼働率等の変動要素を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。 ・東急銀座二丁目ビルの譲渡により、2023年1月期に不動産等売却益4,586百万円を見込んでいます。 ・2023年1月期末の稼働率は99.2%、2023年7月期末の稼働率は99.3%を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・外注委託費は、2023年1月期に409百万円、2023年7月期に535百万円を見込んでいます。 ・修繕費は、2023年1月期に151百万円、2023年7月期に169百万円を見込んでいます。物件の競争力及びテナント満足度の向上等に資する工事を優先的に実施します。ただし、修繕費は予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる場合があります。 ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等の公租公課については、賦課決定されると想定される税額のうち当該期に対応する額を見込んでいます (2023年1月期：626百万円、2023年7月期：685百万円)。 なお、不動産等の取得がある場合において、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、一般社団法人投資信託協会の規則に基づき費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入することとしています。 ・減価償却費は付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています (2023年1月期：861百万円、2023年7月期：966百万円)。 ・上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、2023年1月期に939百万円、2023年7月期に812百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等は、2023年1月期に365百万円、2023年7月期に383百万円を見込んでいます。 なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息のほか金融関連費用を含んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の有利子負債残高は945億円（長期借入金865億円、投資法人債80億円）であり、2023年1月期に返済期限が到来する長期借入金22億円については、すべて借換を行うことを前提としています。また、二子玉川ライズの取得資金として短期借入金100億円を新たに借り入れることを前提としています。 ・2023年7月期に返済期限が到来する長期借入金50億円については、すべて借換を行うことを前提としています。 ・2023年1月期末及び2023年7月期末の有利子負債残高は1,045億円（短期借入金100億円、長期借入金865億円、投資法人債80億円）を想定しています。 ・2023年1月期末のLTVは43.5%、2023年7月期末のLTVは43.7%を想定しています。 (LTVの計算：「(予想)有利子負債 / (予想)総資産」)

発行済投資口の 総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の977,600口から、2023年7月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。 東急銀座二丁目ビルの譲渡により、2023年1月期に計上する不動産等売却益4,586百万円のうち2,958百万円については、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てることを前提としています。 2023年7月期の分配金は、圧縮積立金の一部（323百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金については、行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規制、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。