

**「2023年7月期（第40期）及び2024年1月期（第41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**

2023年7月14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（2023年7月14日更新）	2
1口当たり分配金の推移・予想（2023年7月14日更新）	3
業績予想（2023年7月期、2024年1月期）（2023年7月14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
東京日産台東ビル	東京日産台東

主な注記

東急虎ノ門ビル	2022年6月30日増築部分追加取得済
東急銀座二丁目ビル	2022年11月30日譲渡済
二子玉川ライズ	2023年1月31日取得済
東京日産台東ビル	2023年7月31日準共有持分割合30%、2024年1月31日準共有持分割合30%、2024年2月29日準共有持分割合40%譲渡予定

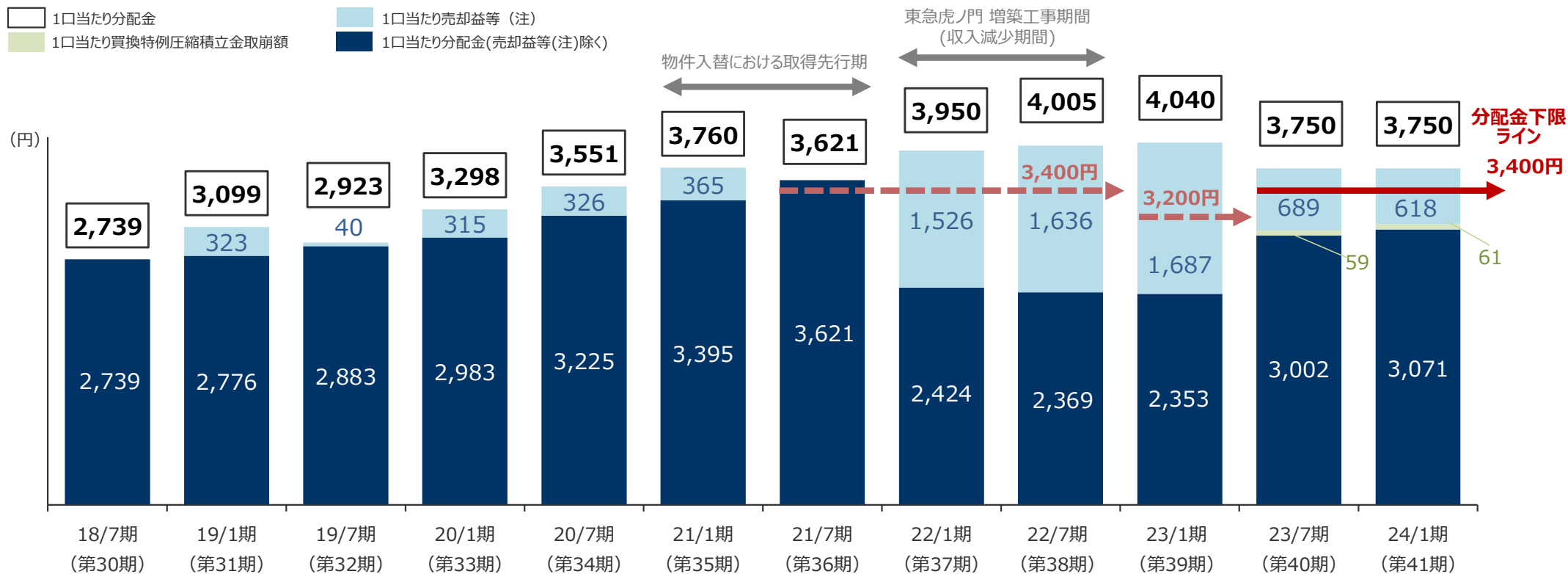
エグゼクティブサマリー (2023年7月14日更新)

	2023年1月期 (第39期) 実績	2023年7月期 (第40期) 予想	2024年1月期 (第41期) 予想
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・物件取得 二子玉川ライズ ・物件譲渡 東急銀座二丁目 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件譲渡 東京日産台東 (30%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件譲渡 東京日産台東 (30%)
不動産等売却益	4,585百万円 (+2,562百万円)	1,283百万円 (-3,301百万円)	1,297百万円 (+14百万円)
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 96.6% (+5.4pts) ・東急虎ノ門NOI: +290百万円 (当期譲渡) 東急銀座二丁目 NOI: -90百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 98.5% (+1.9pts) ・東急虎ノ門NOI: +124百万円 (前期取得) 二子玉川ライズ NOI: +459百万円 (前期譲渡) 東急銀座二丁目 NOI: -37百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 99.9% (+1.4pts) ・東急虎ノ門NOI: +68百万円 (前期・当期譲渡) 東京日産台東 NOI: -43百万円
NOI	4,591百万円 (+196百万円)	5,194百万円 (+602百万円)	5,269百万円 (+74百万円)
営業利益	7,331百万円 (+2,599百万円)	4,649百万円 (-2,682百万円)	4,734百万円 (+85百万円)
財務(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息: -2百万円 (平均金利: 0.77%(-0.03pts)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息: +36百万円 (平均金利: 0.77%(-)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息: +3百万円 (平均金利: 0.77%(-))
当期純利益 1口当たり	6,885百万円 (+2,545百万円) 7,042円 (+2,604円)	4,217百万円 (-2,667百万円) 4,314円 (-2,728円)	4,298百万円 (+80百万円) 4,396円 (+82円)
圧縮積立金繰入額 1口当たり	- (-423百万円) -	-	-
買換特例圧縮積立金繰入額 1口当たり	2,935百万円 (+2,935百万円) 3,003円 (+3,003円)	610百万円 (-2,325百万円) 623円 (-2,380円)	692百万円 (+82百万円) 708円 (+85円)
買換特例圧縮積立金取崩額 1口当たり	-	58百万円 (+58百万円) 59円 (+59円)	60百万円 (+1百万円) 61円 (+2円)
1口当たり分配金	4,040円 (+35円)	3,750円 (-290円)	3,750円 (-)

(注) 借入金・投資法人債

* () 内の数値は対前期比

1口当たり分配金の推移・予想 (2023年7月14日更新)



(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

二子玉川ライズ建物の減価償却費見合いで取崩

(参考) 1口当たり圧縮積立金残高及び1口当たり買換特例圧縮積立金残高の推移・予想

(単位: 円)

		19/7期 (第32期)	20/1期 (第33期)	20/7期 (第34期)	21/1期 (第35期)	21/7期 (第36期)	22/1期 (第37期)	22/7期 (第38期)	23/1期 (第39期)	23/7期 (第40期) 予想	24/1期 (第41期) 予想
1口当たり圧縮積立金	繰入額	-	364	393	416	-	-	433	-	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	残高	368	733	1,126	1,542	1,542	1,542	1,976	1,976	1,976	1,976
1口当たり買換特例圧縮積立金	繰入額	-	-	-	-	-	3,283	-	3,003	623	708
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	59	61
	残高	-	-	-	-	-	3,283	3,283	6,286	6,850	7,497

業績予想（2023年7月期、2024年1月期）（2023年7月14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	2023年1月期 実績 (第39期)	2023年7月期予想（第40期）			比較 増減 (前期比)	2024年1月期予想（第41期）			比較 増減 (前期比)	
		① 2023年 7月14日時点	② 2023年 3月16日時点	①-② 比較 増減 (前回予想比)		① 2023年 7月14日時点	② 2023年 3月16日時点	①-② 比較 増減 (前回予想比)		
営業収益 (A)	11,321	8,932	7,743	1,189	-2,388	9,013	7,882	1,130	80	
不動産賃貸事業収益 (B)	6,736	7,645	7,743	-98	909	7,715	7,882	-167	70	
賃貸事業収入	6,241	7,087	7,093	-6	846	7,194	7,251	-57	107	
その他賃貸事業収入	494	557	649	-92	63	520	630	-109	-36	
不動産等売却益	4,585	1,283	-	1,283	-3,301	1,297	-	1,297	14	
工事負担金受入額	-	3	-	3	3	-	-	-	-3	
営業費用 (C)	3,990	4,283	4,416	-132	293	4,278	4,396	-117	-5	
不動産賃貸事業費用	3,008	3,412	3,606	-193	404	3,403	3,574	-170	-8	
諸経費 (D)	2,144	2,450	2,644	-193	306	2,445	2,599	-153	-4	
NOI (B) - (D)	4,591	5,194	5,099	95	602	5,269	5,283	-13	74	
減価償却費	861	956	957	-0	95	953	970	-17	-3	
固定資産除却損	2	5	5	-	2	5	5	-	-	
その他営業費用	982	871	810	61	-110	874	821	52	3	
うち資産運用報酬	746	708	665	42	-38	710	675	34	1	
営業利益 (A) - (C)	7,331	4,649	3,327	1,321	-2,682	4,734	3,485	1,248	85	
営業外収益	2	0	0	-	-2	0	0	-	-0	
営業外費用	448	431	434	-3	-17	435	449	-13	4	
うち支払利息	336	366	369	-3	29	369	382	-13	2	
うち投資法人債利息	29	36	36	-	7	37	37	-	0	
うち融資関連費用	57	-	-	-	-57	-	-	-	-	
経常利益	6,885	4,218	2,893	1,325	-2,667	4,299	3,037	1,262	80	
当期純利益	6,885	4,217	2,892	1,325	-2,667	4,298	3,036	1,262	80	
1口 当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	7,042	4,314	2,958	1,356	-2,728	4,396	3,105	1,291	82
	1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	-	-	382	-382	-	-	234	-234	-
	1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	3,003	623	-	623	-2,380	708	-	708	85
	1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	-	59	59	-	59	61	59	2	2
	1口当たり分配金（DPU）（円）	4,040	3,750	3,400	350	-290	3,750	3,400	350	-
その他	稼働率（%）	96.6	98.5	99.3	-0.8pts	1.9pts	99.9	99.6	0.3pts	1.4pts
	NOI利廻（注）（%）	3.95	4.23	4.15	0.08pts	0.28pts	4.24	4.23	0.01pts	0.01pts

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、2023年7月14日現在の情報です。