

2024年1月期（第41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 <https://www.tokyu-reit.co.jp>

主な注記・物件略称一覧・用語説明	2
エグゼクティブサマリー	3
1口当たり分配金の推移・予想	4
決算概況（2024年1月期）	5
業績予想（2024年7月期、2025年1月期）	6
1口当たり分配金の変動要因	7

■ 主な注記

東京日産台東ビル	2023年7月31日準共有持分30%、2024年1月31日準共有持分30%、2024年2月29日準共有持分40%を譲渡済
----------	--

■ 物件略称一覧

物件名称	略称
QFRONT（キューフロント）	QFRONT
TOKYU REIT表参道スクエア	表参道
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	宇田川
cocoti（ココチ）	cocoti
東京日産台東ビル	台東
秋葉原三和東洋ビル	秋葉原
TOKYU REIT渋谷Rビル	渋谷R

物件名称	略称
東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門
渋谷道玄坂スカイビル	道玄坂スカイ
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	宮下公園
青山オーバルビル	オーバル
目黒東山ビル	目黒東山
二子玉川ライズ	二子玉川

■ 用語説明

NOI利廻	$\text{NOI（年換算値）} \div \text{物件取得価額}$
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

	2024年1月期（第41期）実績	2024年7月期（第42期）予想	2025年1月期（第43期）予想
外部成長	物件譲渡 台東（30%）	物件譲渡 台東（40%）	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	1,295百万円 (+12百万円)	1,729百万円 (+434百万円)	- (-1,729百万円)
内部成長	期末稼働率：100.0% (+1.5pts) 主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・テナント入退去（東急虎ノ門）（注2）：+79百万円 ・テナント入退去（東急虎ノ門除く）（注2）：+60百万円 【譲渡物件】 ・（前期・当期）台東 NOI（注3）：-36百万円	期末稼働率：99.3% (-0.7pts) 主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・QFRONT 修繕費増加：-212百万円 ・固都税増加：-100百万円 ・雑収入（原状回復費等）：+254百万円 【譲渡物件】 ・（前期・当期）台東 NOI：-83百万円	期末稼働率：97.0% (-2.3pts) 主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・雑収入（原状回復費等）：-268百万円 ・テナント入退去：-122百万円 ・QFRONT 修繕費減少：+215百万円 【譲渡物件】 ・（前期）台東 NOI：-9百万円
NOI	5,372百万円 (+146百万円)	5,236百万円 (-135百万円)	5,063百万円 (-173百万円)
営業利益	4,843百万円 (+160百万円)	5,128百万円 (+284百万円)	3,266百万円 (-1,862百万円)
財務（注1）	支払利息：+3百万円 （平均金利：0.77%（-））	支払利息：-0百万円 （平均金利：0.78%（+0.01pts））	支払利息：+11百万円 （平均金利：0.79%（+0.01pts））
当期純利益	4,410百万円 (+150百万円)	4,693百万円 (+282百万円)	2,818百万円 (-1,874百万円)
1口当たり	4,511円 (+153円)	4,800円 (+289円)	2,883円 (-1,917円)
圧縮積立金取崩額	-	-	440百万円 (+440百万円)
1口当たり	-	-	450円 (+450円)
買換特例圧縮積立金繰入額	804百万円 (+151百万円)	1,089百万円 (+284百万円)	- (-1,089百万円)
1口当たり	823円 (+155円)	1,114円 (+291円)	- (-1,114円)
買換特例圧縮積立金取崩額	60百万円 (+1百万円)	62百万円 (+1百万円)	64百万円 (+1百万円)
1口当たり	61円 (+1円)	63円 (+1円)	65円 (+2円)
1口当たり分配金	3,750円 (-)	3,750円 (-)	3,400円 (-350円)

*（）内の数値は対前期比

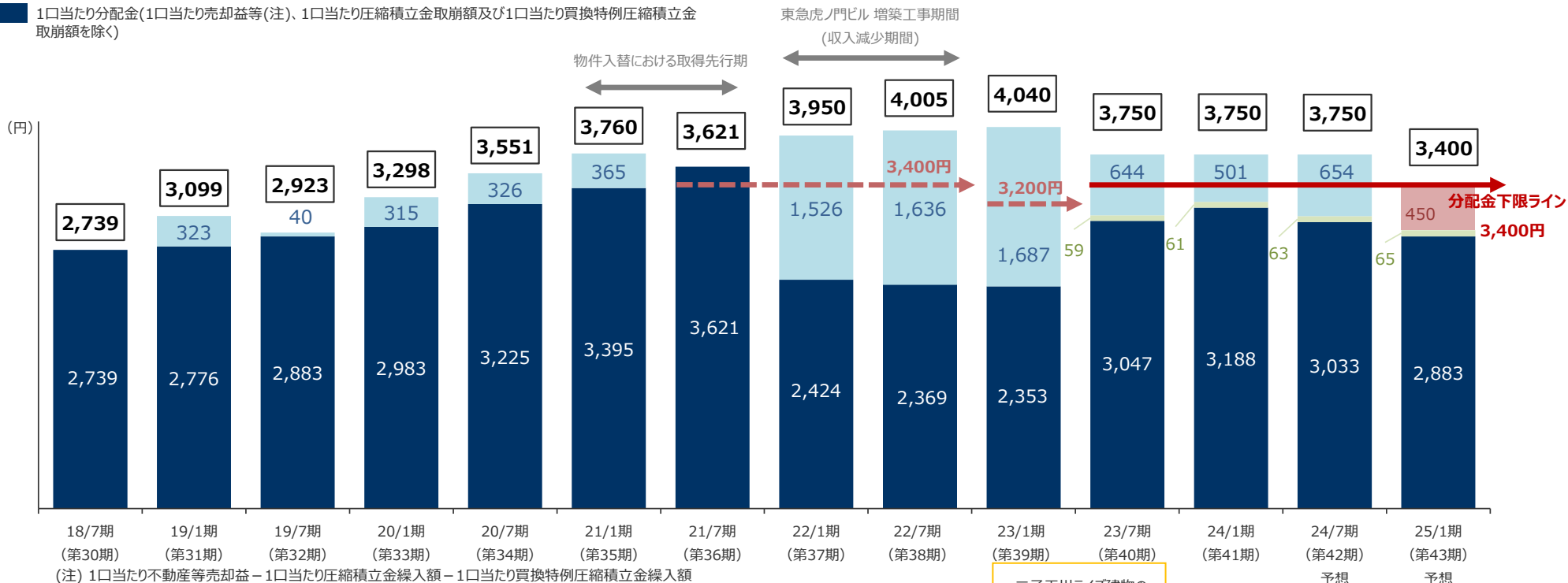
（注1）借入金・投資法人債

（注2）テナント入退去による賃料収入（共益費を含む）

（注3）テナント入退去及び増額改定による賃料収入の影響を除く

1口当たり分配金の推移・予想

- 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口当たり買換特例圧縮積立金取崩額
- 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及び1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額を除く)



(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

		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)	24/1期 (第41期)	24/7期 (第42期) 予想	25/1期 (第43期) 予想
1口当たり 圧縮積立金	繰入額	-	364	393	416	-	-	433	-	-	-	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450
	残高	368	733	1,126	1,542	1,542	1,542	1,976	1,976	1,976	1,976	1,976	1,525
1口当たり 買換特例 圧縮積立金	繰入額	-	-	-	-	-	3,283	-	3,003	667	823	1,114	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	59	61	63	65
	残高	-	-	-	-	-	3,283	3,283	6,286	6,894	7,655	8,706	8,640

決算概況（2024年1月期）

■ 損益計算書（P/L）及び1口当たり分配金

（単位：百万円）

科目	2024年1月期 実績 (第41期)	2023年7月期 実績 (第40期)	比較 増減	2024年1月期 予想 (第41期) 2023年9月14日時点	比較 増減
営業収益 (A)	8,962	8,924	38	9,011	-48
不動産賃貸事業収益 (B)	7,667	7,638	29	7,713	-45
賃貸事業収入	7,213	7,097	115	7,202	10
その他賃貸事業収入	454	540	-86	510	-56
不動産等売却益	1,295	1,282	12	1,297	-2
工事負担金受入額	-	3	-3	-	-
営業費用 (C)	4,119	4,241	-121	4,270	-150
不動産賃貸事業費用	3,247	3,369	-122	3,391	-143
諸経費 (D)	2,295	2,411	-116	2,438	-143
NOI (B) - (D)	5,372	5,226	146	5,274	97
減価償却費	950	956	-6	947	2
固定資産除却損	2	1	0	5	-2
その他営業費用	872	871	0	879	-6
うち資産運用報酬	717	711	6	710	6
営業利益 (A) - (C)	4,843	4,682	160	4,740	102
営業外収益	2	8	-6	0	1
営業外費用	434	430	3	437	-3
うち支払利息	369	366	3	370	-1
うち投資法人債利息	36	36	0	37	-0
経常利益	4,411	4,261	150	4,303	107
当期純利益	4,410	4,260	150	4,302	107
1口当たり 情報					
1口当たり当期純利益（EPS）（円）	4,511	4,357	153	4,401	110
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	823	667	155	711	111
1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	61	59	1	61	-
1口当たり分配金（DPU）（円）	3,750	3,750	-	3,750	-
その他					
稼働率（%）	100.0	98.5	1.5pts	99.9	0.1pts
NOI利廻（注）（%）	4.33	4.26	0.07pts	4.25	0.08pts

（注）期中平均資産残高（取得価額）ベース

2024年3月14日 作成

■ 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	+29百万円
	賃貸事業収入	+115百万円
	・物件譲渡（台東）	-59百万円
	・東急虎ノ門（増築入居等）	+75百万円
	・オーバル	+51百万円
	・目黒東山	+14百万円
	・道玄坂スカイ	+12百万円
	・宮下公園	-11百万円
	その他賃貸事業収入	-86百万円
	・水道光熱費収入	-60百万円
	・雑収入	-18百万円
	不動産等売却益	+12百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-122百万円
	諸経費	-116百万円
	・修繕費	-57百万円
	・水道光熱費	-40百万円
	・仲介手数料	-14百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-45百万円
	賃貸事業収入	+10百万円
	・宇田川	+3百万円
	・宮下公園	-3百万円
	その他賃貸事業収入	-56百万円
	・水道光熱費収入	-56百万円
	・付帯施設収入	-9百万円
	・雑収入	+9百万円
	不動産等売却益	-2百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-143百万円
	諸経費	-143百万円
	・水道光熱費	-64百万円
	・修繕費	-38百万円
	・外注委託費	-26百万円

業績予想（2024年7月期、2025年1月期）

■ 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		2024年1月期 実績 (第41期)	2024年7月期 予想 (第42期) 2024年3月15日時点	比較 増減 (前期比)	2025年1月期 予想 (第43期) 2024年3月15日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益	(A)	8,962	9,632	669	7,593	-2,039
不動産賃貸事業収益	(B)	7,667	7,903	235	7,593	-309
賃貸事業収入		7,213	7,141	-71	7,048	-93
その他賃貸事業収入		454	761	307	545	-215
不動産等売却益		1,295	1,729	434	-	-1,729
営業費用	(C)	4,119	4,504	384	4,327	-177
不動産賃貸事業費用		3,247	3,622	375	3,525	-96
諸経費	(D)	2,295	2,666	371	2,530	-136
NOI	(B) - (D)	5,372	5,236	-135	5,063	-173
減価償却費		950	950	0	990	39
固定資産除却損		2	5	2	5	-
その他営業費用		872	882	9	801	-80
うち資産運用報酬		717	720	2	656	-63
営業利益	(A) - (C)	4,843	5,128	284	3,266	-1,862
営業外収益		2	0	-1	0	0
営業外費用		434	434	0	446	12
うち支払利息		369	368	-0	380	11
うち投資法人債利息		36	36	-0	37	0
経常利益		4,411	4,694	282	2,819	-1,874
当期純利益		4,410	4,693	282	2,818	-1,874

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）	(円)	4,511	4,800	289	2,883	-1,917
	1口当たり圧縮積立金取崩額	(円)	-	-	-	450	450
	1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額	(円)	823	1,114	291	-	-1,114
	1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額	(円)	61	63	1	65	2
	1口当たり分配金（DPU）	(円)	3,750	3,750	-	3,400	-350
その他	稼働率	(%)	100.0	99.3	-0.7pts	97.0	-2.3pts
	NOI利廻（注）	(%)	4.33	4.31	-0.02pts	4.13	-0.18pts

（注）期中平均資産残高（取得価額）ベース

2024年3月14日 作成

■ 主な差異の内訳

<2024年7月期(第42期)対前期比較>	
営業収益	不動産賃貸事業収益 +235百万円
	賃貸事業収入 -71百万円
	・物件譲渡（台東） -116百万円
	・二子玉川 -23百万円
	・秋葉原 -22百万円
	・東急虎ノ門（増築入居等） +72百万円
	その他賃貸事業収入 +307百万円
	・雑収入（原状回復費等） +253百万円
	・水道光熱費収入 +63百万円
	不動産等売却益 +434百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用 +375百万円
	諸経費 +371百万円
	・修繕費 +266百万円
	・公租公課 +88百万円
	・水道光熱費 +15百万円
<2025年1月期(第43期)対前期比較>	
営業収益	不動産賃貸事業収益 -309百万円
	賃貸事業収入 -93百万円
	・物件譲渡（台東） -12百万円
	・オーバル -65百万円
	・渋谷R -44百万円
	・cocoti -23百万円
	・秋葉原 -22百万円
	・表参道 +20百万円
	・二子玉川 +18百万円
	その他賃貸事業収入 -215百万円
	・雑収入（原状回復費等） -268百万円
	・水道光熱費収入 +50百万円
	不動産等売却益 -1,729百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用 -96百万円
	諸経費 -136百万円
	・修繕費 -217百万円
	・水道光熱費 +34百万円
	・仲介手数料 +30百万円

1口当たり分配金の変動要因

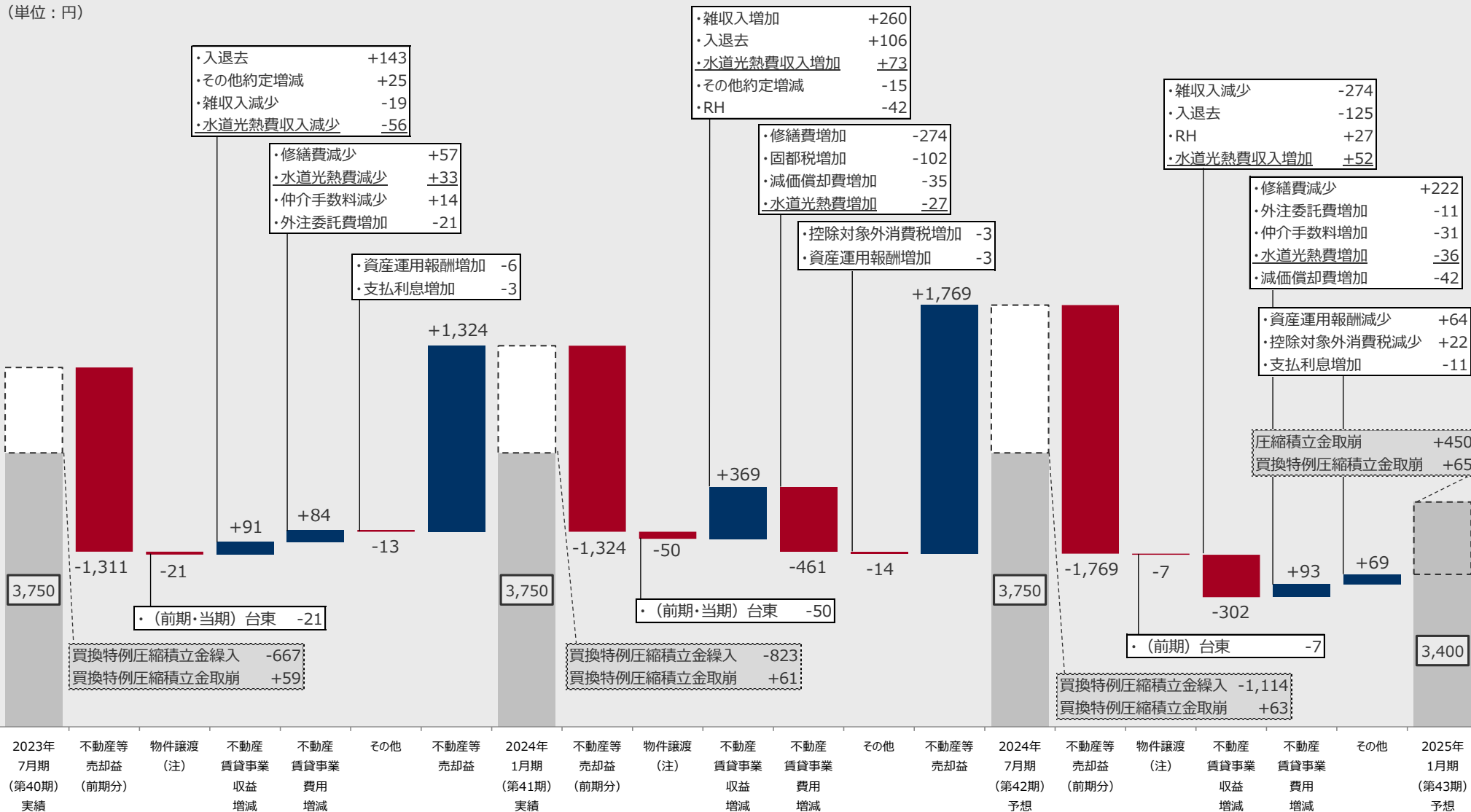
1口当たり分配金の変動要因別内訳 * □内に記載した数値が分配金の実績・予想

2024年1月期（第41期）実績

2024年7月期（第42期）予想

2025年1月期（第43期）予想

(単位：円)



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、2024年1月31日現在の情報です。