

**「2024年7月期（第42期）及び2025年1月期（第43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**

2024年7月12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（2024年7月12日更新）	2
1口当たり分配金の推移・予想（2024年7月12日更新）	3
業績予想（2024年7月期、2025年1月期）（2024年7月12日更新）	4
（参考）本日公表の物件取得及び譲渡の概要	5
（参考）直近3期の物件入替実績（2023年7月期～2024年7月期）	6

## ■ 物件略称一覧

物件名称	略称
QFRONT（キューフロント）	QFRONT
東京日産台東ビル	台東
秋葉原三和東洋ビル	秋葉原
東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門
東急番町ビル	番町
青山オーバルビル	オーバル
ISM綱島	綱島
REVE中目黒（底地）	中目黒

## ■ 主な注記・用語説明

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
循環再投資モデル	東急を中心とするスポンサーグループが本投資法人への物件売却等により回収した資金を東急沿線地域での不動産開発やその他の事業に再投資することを通じて、本投資法人の投資対象地域の経済活動を活性化させ、投資対象地域及び保有物件の価値を維持・向上させるといったビジネスモデル

# エグゼクティブサマリー (2024年7月12日更新)

	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%)・中目黒 物件取得 綱島・番町 (追加取得)	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)	1,803百万円 (+507百万円)	- (-1,803百万円)
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: -201百万円 ・公租公課増加: -100百万円 ・秋葉原 雑収入増加 (原状回復費): +232百万円 【譲渡物件】 ・(前期・当期) 台東 NOI: -83百万円 ・(当期) 中目黒 NOI: -1百万円 【取得物件】 ・(当期) 番町 (追加取得) NOI: -8百万円 ・(当期) 綱島 NOI: +2百万円	期末稼働率: 97.7% (-1.6pts) 主な対前期比増減要因 【既存物件】 ・QFRONT 修繕費減少: +204百万円 ・オーバル 賃料収入減少: -67百万円 ・秋葉原 雑収入減少 (原状回復費): -232百万円 【譲渡物件】 ・(前期) 台東 NOI: -9百万円 ・(前期) 中目黒 NOI: -18百万円 【取得物件】 ・(前期) 番町 (追加取得) NOI: +295百万円 ・(前期) 綱島 NOI: +16百万円
NOI	5,372百万円 (+146百万円)	5,209百万円 (-163百万円)	5,354百万円 (+145百万円)
営業利益	4,843百万円 (+160百万円)	5,166百万円 (+323百万円)	3,463百万円 (-1,703百万円)
財務 (注1)	支払利息: +3百万円 (平均金利: 0.77% (-))	支払利息: +1百万円 (平均金利: 0.78% (+0.01pts))	支払利息: +53百万円 (平均金利: 0.82% (+0.04pts))
当期純利益	4,410百万円 (+150百万円)	4,730百万円 (+319百万円)	2,976百万円 (-1,753百万円)
1口当たり	4,511円 (+153円)	4,838円 (+327円)	3,044円 (-1,793円)
圧縮積立金取崩額	-	-	259百万円 (+259百万円)
1口当たり	-	-	265円 (+265円)
買換特例圧縮積立金繰入額	804百万円 (+151百万円)	1,081百万円 (+276百万円)	- (-1,081百万円)
1口当たり	823円 (+155円)	1,106円 (+283円)	- (-1,106円)
買換特例圧縮積立金取崩額	60百万円 (+1百万円)	66百万円 (+5百万円)	87百万円 (+21百万円)
1口当たり	61円 (+1円)	67円 (+5円)	89円 (+22円)
1口当たり分配金	3,750円 (-)	3,800円 (+50円)	3,400円 (-400円)

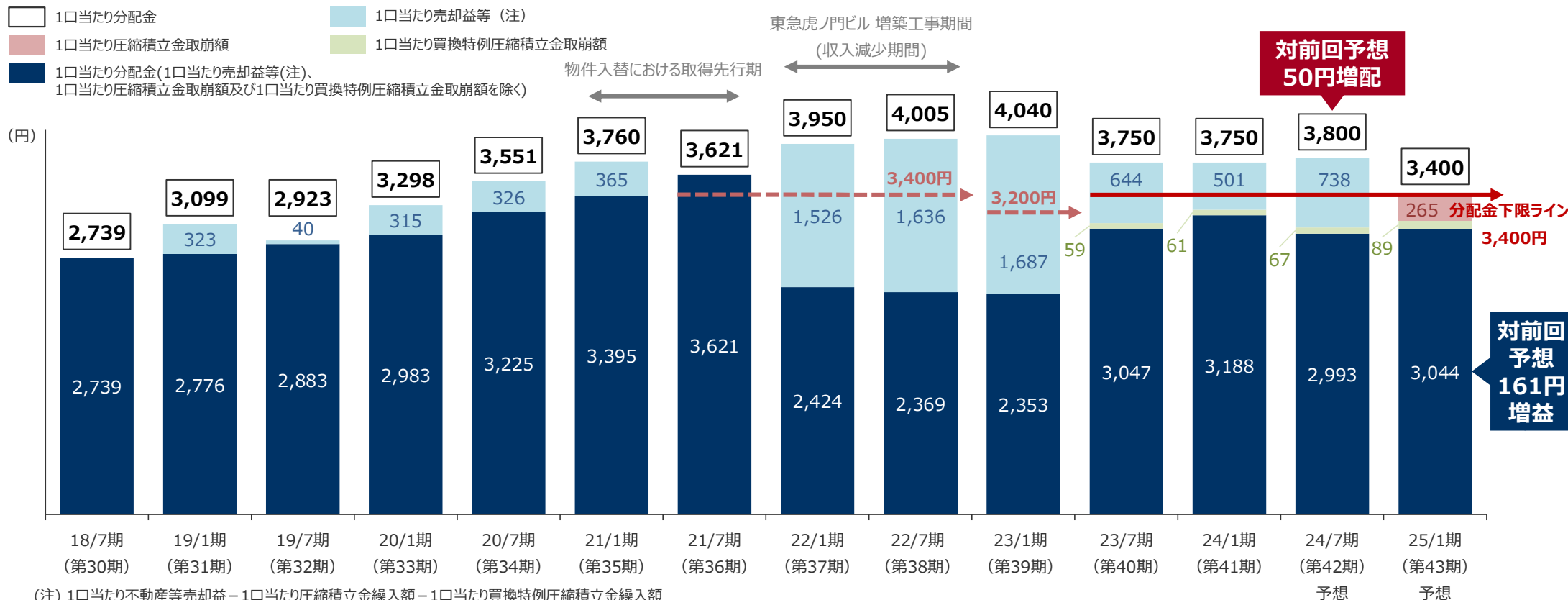
\* ( ) 内の数値は対前期比

(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 (2024年7月12日更新)



## (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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265
	残高	368	733	1,126	1,542	1,542	1,542	1,976	1,976	1,976	1,976	1,976	1,710
1口当たり買換特例圧縮積立金	繰入額	-	-	-	-	-	3,283	-	3,003	667	823	1,106	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	59	61	67	89
	残高	-	-	-	-	-	3,283	3,283	6,286	6,894	7,655	8,694	8,604

二子玉川ライズ建物の減価償却費見合いで取崩  
 二子玉川ライズ・東急番町ビル建物の減価償却費見合いで取崩

# 業績予想（2024年7月期、2025年1月期）（2024年7月12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	2024年1月期 実績 (第41期)	2024年7月期予想（第42期）			比較 増減 (前期比)	2025年1月期予想（第43期）			比較 増減 (前期比)
		① 2024年 7月12日時点	② 2024年 3月15日時点	①-② 比較 増減 (前回予想比)		① 2024年 7月12日時点	② 2024年 3月15日時点	①-② 比較 増減 (前回予想比)	
営業収益 (A)	8,962	9,696	9,632	63	733	7,945	7,593	352	-1,750
不動産賃貸事業収益 (B)	7,667	7,892	7,903	-10	225	7,945	7,593	352	53
賃貸事業収入	7,213	7,168	7,141	27	-44	7,376	7,048	328	207
その他賃貸事業収入	454	723	761	-37	269	569	545	23	-154
不動産等売却益	1,295	1,803	1,729	73	507	-	-	-	-1,803
営業費用 (C)	4,119	4,529	4,504	24	409	4,482	4,327	155	-46
不動産賃貸事業費用	3,247	3,640	3,622	17	392	3,645	3,525	119	5
諸経費 (D)	2,295	2,683	2,666	16	388	2,591	2,530	60	-92
NOI (B) - (D)	5,372	5,209	5,236	-27	-163	5,354	5,063	291	145
減価償却費	950	951	950	0	1	1,049	990	59	98
固定資産除却損	2	5	5	-	2	5	5	-	-
その他営業費用	872	889	882	7	17	837	801	35	-52
うち資産運用報酬	717	720	720	0	3	688	656	31	-31
営業利益 (A) - (C)	4,843	5,166	5,128	38	323	3,463	3,266	197	-1,703
営業外収益	2	0	0	-	-1	0	0	-	0
営業外費用	434	435	434	1	1	486	446	39	50
うち支払利息	369	370	368	1	1	423	380	43	52
うち投資法人債利息	36	36	36	-	-0	37	37	-	0
経常利益	4,411	4,731	4,694	37	320	2,977	2,819	157	-1,753
当期純利益	4,410	4,730	4,693	37	319	2,976	2,818	157	-1,753
1口 当たり 情報									
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	4,511	4,838	4,800	37	327	3,044	2,883	161	-1,793
1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	-	-	-	-	265	450	-185	265
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	823	1,106	1,114	-8	283	-	-	-	-1,106
1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額 (円)	61	67	63	3	5	89	65	23	22
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,750	3,800	3,750	50	50	3,400	3,400	-	-400
その他									
稼働率 (%)	100.0	99.3	99.3	-	-0.7pts	97.7	97.0	0.7pts	-1.6pts
NOI利廻 (注) (%)	4.33	4.27	4.31	-0.04pts	-0.06pts	4.12	4.13	-0.01pts	-0.15pts

# (参考) 本日公表の物件取得及び譲渡の概要

- ✓ 東京日産台東ビルの代替物件として、東急番町ビルを追加取得
- ✓ 循環再投資モデルに基づくスポンサーとの物件取引の実施

## 取得：東急番町ビル（追加取得）（オフィス）



### ■ 物件特性

- 市ヶ谷・四ツ谷エリアに所在する、高い視認性とオフィススペックを合わせ持つ大型オフィスビル
- JR線・地下鉄各線「市ヶ谷」駅から徒歩約3分

### ■ エリア特性

- 中心業務地区へのアクセス性が良好かつ、都心5区内では比較的賃料水準が安定しているため、高稼働なエリア

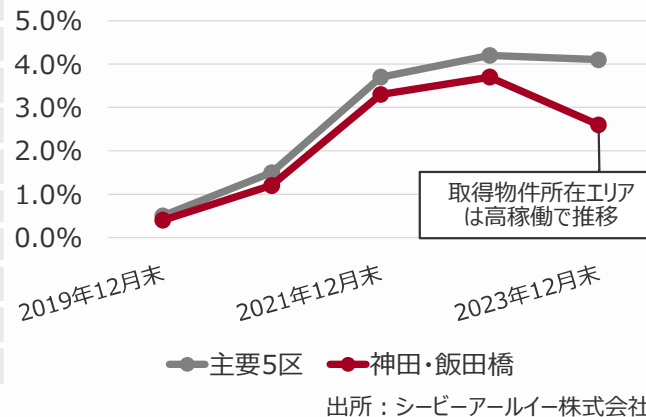
### 物件概要

取得日	2024/7/19
取得先	東急株式会社
取得価額	14,700百万円
取得時鑑定評価額(注1)	14,700百万円
用途	事務所、店舗他
NOI (NOI利廻) (注2)	487百万円/年 (3.3%)
償却後NOI (償却後NOI利廻) (注2)	369百万円/年 (2.5%)
稼働率(注3)	100.0%
竣工年月	2011年9月
所在地	東京都千代田区

### ■ 本取得の特徴

- 2023年7月期から3期にわたって分割譲渡した東京日産台東ビルの代替物件の取得
- 東急株式会社による2024年3月の中期経営計画公表後のスポンサーコラボレーション第1号案件
- 信託受益権の完全取得：（本取引前）準共有持分52.6% ⇒ （本取引後）準共有持分100.0%

(参考) オフィス空室率の推移



## 譲渡：REVE中目黒（底地）



### 物件概要

譲渡日	2024/7/19
譲渡先	東急株式会社
譲渡価額	1,240百万円
譲渡価格と帳簿価額との差額(注4)	77百万円
NOI (NOI利廻) (注2)	39百万円/年 (3.2%)
稼働率(注3)	100.0%
所在地	東京都目黒区

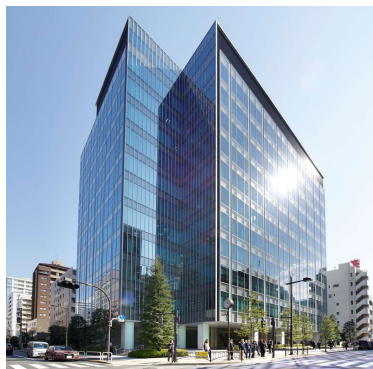
(注1)2024年5月1日時点  
 (注2)取得物件は取得年度の収支から特殊要素を排除した想定数値、譲渡物件は2023年2月～2024年1月の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース  
 (注3)2024年5月末日時点  
 (注4)譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載

# (参考) 直近3期の物件入替実績 (2023年7月期～2024年7月期)

- ✓ 物件入替により、資産規模・NOI・償却後NOIの増加と償却後NOI利廻の改善を図り、ポートフォリオクオリティが向上
- ✓ 含み益を顕在化し、分配金増加による投資主還元を実現

## 取得

東急番町ビル (追加取得)  
(オフィス)

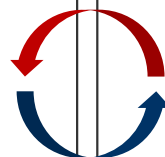


取得日 2024/7/19  
所在地 東京都千代田区

ISM綱島 (住宅)

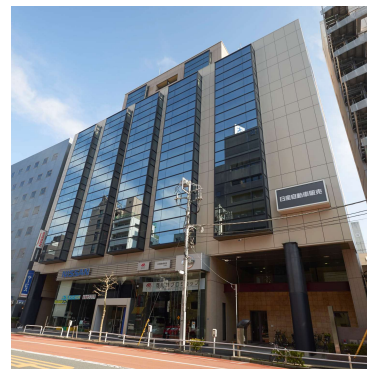


取得日 2024/7/5  
所在地 神奈川県横浜市



## 譲渡

東京日産台東ビル (オフィス)



譲渡日 2023/7/31 (30%)  
2024/1/31 (30%)  
2024/2/29 (40%)  
所在地 東京都台東区

REVE中目黒 (底地)



譲渡日 2024/7/19  
所在地 東京都目黒区

(単位：百万円)	物件名	取得価額	NOI (利廻)	償却後 NOI (利廻)
2023年7月期 ～ 2024年7月期	ISM綱島	1,000	38 (3.8%)	30 (3.0%)
	東急番町ビル (追加取得)	14,700	487 (3.3%)	369 (2.5%)
合計	2物件	15,700	525 (3.4%)	399 (2.5%)

物件名	譲渡価額	NOI (利廻)	償却後 NOI (利廻)	不動産等売却益	圧縮積立金繰入額
東京日産台東ビル	7,950	279 (3.5%)	175 (2.2%)	4,307	2,546 (注)
REVE中目黒 (底地)	1,240	39 (3.2%)	39 (3.2%)	73	-
2物件	9,190	319 (3.5%)	215 (2.3%)	4,380	2,546

\* 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を記載。譲渡物件は譲渡前2期分の実績数値。利廻は取得又は譲渡価額ベース  
(注)買換特例圧縮積立金繰入額

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7月12日現在の情報です。