

2025年3月17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 木村良孝
(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 木村良孝

問合せ先

財務・IR部長 清水裕司
TEL.03-5428-5828

2025年7月期（第44期）の運用状況の予想及び分配予想の修正ならびに
2026年1月期（第45期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ

本投資法人は、2024年9月13日付にて公表した、2025年7月期（第44期 2025年2月1日～2025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、お知らせいたします。

また、2026年1月期（第45期 2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の予想及び分配予想について、併せてお知らせします。

記

1. 運用状況の予想及び分配予想の修正（2025年7月期（第44期））

	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)	7,772	3,379	2,915	2,914	2,980円	3,500円	—
今回修正予想 (B)	9,649	5,151	4,690	4,689	4,796円	4,000円	—
増減額 (B) - (A)	1,877	1,772	1,775	1,775	1,815円	500円	—
増減率	24.2%	52.4%	60.9%	60.9%	60.9%	14.3%	—
(ご参考) 前期実績 (2025年1月期) (第43期)	9,742	5,171	4,706	4,705	4,812円	4,002円	—

2. 運用状況の予想及び分配予想の内容（2026年1月期（第45期））

	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
今回発表	9,834	5,078	4,582	4,581	4,686円	4,000円	—

(注1) 2025年7月期（第44期）及び2026年1月期（第45期）の運用状況の予想及び分配予想は、別紙「2025年7月期及び2026年1月期 運用状況の予想の前提条件」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。

3. 修正の理由

本日公表の「国内不動産の譲渡（TOKYU REIT 虎ノ門ビル）に関するお知らせ」にてお知らせした資産の譲渡に伴い、2025年7月期（第44期）において、不動産等売却益が1,906百万円計上されること等により、2024年9月13日付にて公表した2025年7月期（第44期）の営業収益に10%、経常利益に30%、当期純利益に10%及び1口当たり分配金に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況の予想及び分配予想の修正を行うものです。

なお、2026年1月期（第45期）の運用状況の予想及び分配予想については、本日公表の「2025年1月期決算短信（REIT）」において新たに公表されることに鑑み、2025年7月期（第44期）の運用状況の予想及び分配予想と併せて開示を行うものです。

以 上

【ご参考】

物件譲渡に関する適時開示実施状況

2025年3月17日 「国内不動産の譲渡（TOKYU REIT 虎ノ門ビル）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

<2025年7月期及び2026年1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"> 2025年1月31日時点で本投資法人が保有している29物件から、2025年4月9日にTOKYU REIT虎ノ門ビルの持分30%、2026年1月30日に持分30%、2026年2月27日に持分40%をそれぞれ譲渡する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、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。 TOKYU REIT虎ノ門ビルの譲渡により、2025年7月期に不動産等売却益1,906百万円、2026年1月期に不動産等売却益1,930百万円をそれぞれ見込んでいます。 2025年7月期末の稼働率は98.7%、2026年1月期末の稼働率は99.6%を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 外注委託費は、2025年7月期に563百万円、2026年1月期に594百万円を見込んでいます。 修繕費は、2025年7月期に219百万円、2026年1月期に376百万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（2025年7月期：800百万円、2026年1月期：794百万円）。 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、不動産等の取得に係る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（2025年7月期：991百万円、2026年1月期：1,005百万円）。 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、2025年7月期に926百万円、2026年1月期に927百万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、2025年7月期に433百万円、2026年1月期に466百万円を見込んでいます。なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息を含んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2025年1月31日時点の有利子負債残高は1,065億円（長期借入金955億円、投資法人債110億円）であり、2025年7月期に返済期限が到来する長期借入金75億円については、すべて借換を行うことを前提としています。 2026年1月期に返済期限が到来する長期借入金55億円については、すべて借換を行うことを前提としています。 2025年7月期末及び2026年1月期末の有利子負債残高は1,065億円（長期借入金955億円、投資法人債110億円）を想定しています。 2025年7月期末のLTVは43.1%、2026年1月期末のLTVは43.0%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、2026年1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おり、「1.運用状況 (1) 運用状況 ②次期の見通し c.決算後に生じた重要な事実」に記載した自己投資口の取得及び消却の影響は、本日時点では未定であるため考慮していません。
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。 TOKYU REIT虎ノ門ビルの譲渡により、2025年7月期に計上する不動産等売却益1,906百万円のうち867百万円及び2026年1月に計上する不動産等売却益1,930百万円のうち762百万円については、「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。 2025年7月期の分配金は、買換特例圧縮積立金の一部(88百万円)を取り崩して分配することを前提としています。 2026年1月期の分配金は、買換特例圧縮積立金の一部(91百万円)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、現時点で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。