

平成30年7月13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
執行役員財務・IR部長 山川 潔
TEL.03-5428-5828

平成30年7月期(第30期)及び平成31年1月期(第31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、平成30年3月15日付にて公表した、平成30年7月期(第30期 平成30年2月1日～平成30年7月31日)及び平成31年1月期(第31期 平成30年8月1日～平成31年1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。

記

1. 運用状況の予想及び分配予想の修正

(1) 平成30年7月期(第30期)の運用状況の予想及び分配予想

	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)	7,116	3,133	2,611	2,610	2,670円	2,670円	0円
今回修正予想 (B)	7,121	3,170	2,650	2,649	2,710円	2,710円	0円
増減額 (B) - (A)	5	36	39	39	40円	40円	—
増減率	0.1%	1.2%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	—
(ご参考) 前期実績 (平成30年1月期) (第29期)	7,032	3,068	2,494	2,493	2,550	2,650円	0円

(2) 平成 31 年 1 月期（第 31 期）の運用状況の予想及び分配予想

	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)	7,172	3,191	2,670	2,669	2,730 円	2,730 円	0 円
今回修正予想 (B)	7,492	3,463	2,943	2,942	3,010 円	3,010 円	0 円
増減額 (B) - (A)	320	272	273	273	280 円	280 円	—
増減率	4.5%	8.5%	10.2%	10.2%	10.3%	10.3%	—

(注1) 上記は後記の一定の前提条件のもとに算出した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、前提条件につき、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取得（ルーシッドスクエア恵比寿）及び譲渡（TOKYU REIT 木場ビル）に関するお知らせ」にてお知らせした資産の譲渡に伴い、不動産等売却益が 314 百万円発生すること等により、平成 30 年 3 月 15 日付にて公表した平成 31 年 1 月期の 1 口当たり予想分配金に 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。また、あわせて平成 30 年 7 月期について、運用状況の予想の修正を行うものです。

以 上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

<平成 30 年 7 月期及び平成 31 年 1 月期 運用状況の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 30 年 7 月期 (第 30 期) : 平成 30 年 2 月 1 日～平成 30 年 7 月 31 日 平成 31 年 1 月期 (第 31 期) : 平成 30 年 8 月 1 日～平成 31 年 1 月 31 日
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 29 物件から、平成 30 年 8 月 1 日に「ルーシッドスクエア恵比寿」を取得し、「TOKYU REIT 木場ビル」を譲渡するとともに、平成 30 年 9 月 27 日に「REVE 中目黒 (底地)」を取得することを前提としています。かかる取得及び譲渡の詳細は、本日公表の「国内不動産信託受益権の取得 (ルーシッドスクエア恵比寿) 及び譲渡 (TOKYU REIT 木場ビル) に関するお知らせ」及び平成 30 年 6 月 22 日公表の「国内不動産の取得に関するお知らせ (REVE 中目黒 (底地))」をご参照ください。 その他の物件については、第 31 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、平成 30 年 6 月 22 日現在で有効な賃貸借契約に加えて、上記「運用資産」の取得及び譲渡に伴う物件の異動、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。 平成 30 年 8 月 1 日に「TOKYU REIT 木場ビル」を譲渡し、第 31 期に不動産等売却益を 314 百万円計上することを見込んでいます。 第 30 期末の稼働率は 99.3%、第 31 期末の稼働率は 99.0%を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 外注委託費は、第 30 期に 446 百万円、第 31 期に 444 百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、第 30 期に 132 百万円、第 31 期に 197 百万円を見込んでいます。ただし、建物の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 (第 30 期 : 663 百万円、第 31 期 : 650 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 (第 30 期 : 1,048 百万円、第 31 期 : 1,021 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、第 30 期に 711 百万円、第 31 期に 726 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、第 30 期に 492 百万円、第 31 期に 491 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"> 本日以降、第 30 期に返済期限が到来する借入金 (長期借入金 20 億円) 及び第 31 期に返済期限が到来する借入金 (長期借入金 47 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。 第 30 期末の LTV は 42.5%、第 31 期末の LTV は 42.5%を想定しています。 (LTV の計算 : 「(予想) 有利子負債 / (予想) 総資産」)
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の 977,600 口から、第 31 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。 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

項 目	前 提 条 件
	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。