

2024年7月期（第42期） 決算概要資料

2024年9月13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>

主な注記・物件略称一覧・用語説明	2
2024年7月期（第42期）決算ハイライト	3
エグゼクティブサマリー	4
1口当たり分配金の推移・予想①	5
1口当たり分配金の推移・予想②	6
決算概況（2024年7月期）	7
業績予想（2025年1月期、2025年7月期）	8
1口当たり分配金の変動要因	9

■ 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
ISM綱島	2024年7月5日に取得済
東急番町ビル	2024年7月19日に区分所有権割合95.1%の信託受益権の準共有持分47.4%を追加取得済
REVE中目黒（底地）	2024年7月19日に譲渡済
CONZE（コンツエ） 恵比寿	2024年9月30日に譲渡予定

■ 物件略称一覧

物件名称	略称	物件名称	略称
TOKYU REIT表参道スクエア	表参道	青山オーバルビル	オーバル
cocoti（ココチ）	cocoti	ISM綱島	綱島
CONZE（コンツエ） 恵比寿	CONZE	二子玉川ライズ	二子玉川
秋葉原三和東洋ビル	秋葉原		
東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門	東京日産台東ビル	台東
東急番町ビル	番町	REVE中目黒（底地）	中目黒

■ 用語説明

総資産LTV	有利子負債 ÷ 総資産
鑑定ベースLTV	(有利子負債の期末残高+見合現金のない預り保証金敷金の期末残高) ÷ 鑑定評価額（期末時点）
含み損益	不動産等の鑑定評価額（期末時点） - 貸借対照表計上額
NAV	= 出資総額+圧縮積立金(利益処分後)±含み損益 = 純資産 - 分配予定額±含み損益
NOI利廻	NOI（年換算値） ÷ 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
長期投資運用戦略（サーフプラン）	不動産価格の循環性に着目したバリュー投資及び逆張り投資によって、キャピタルゲインを確保しながら物件の入替を行い、ポートフォリオクオリティの向上を実現していく考え方

1口当たり 分配金

2024年7月期（第42期）3,800円（対前期 +50円）

2025年1月期（第43期）予想 3,800円 / 2025年7月期（第44期）予想 3,500円

- ✓ 物件入替の継続により、13期連続で当初予想比増配を実現
- ✓ 修正EPS（注）の中期目標を3,500円に設定。目標の達成と物件入替推進による更なる増配を目指す

（注）修正EPS = EPS - 1口当たり不動産等売却益 + 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額

外部成長

2023年7月期(第40期)～2025年1月期(第43期)で、2物件の取得、3物件の譲渡を実施

4期合計2,658円/口の増配を実現し、3,720円/口を内部留保

- ✓ 物件入替により、含み益を顕在化し、分配金増加による投資主還元を実現しつつ、ポートフォリオクオリティの向上を実現
- ✓ スポンサーによる投資口の追加取得により、物件拋出をはじめとするスポンサーサポートは継続・拡大

内部成長

2024年7月期（第42期）稼働率 99.4%（対前期 -0.6pts）

2025年1月期（第43期）予想稼働率 98.0% / 2025年7月期（第44期）予想稼働率 98.0%

- ✓ 当期約定した賃料改定の増減率は+8.3%、テナント入替による賃料増減率は+6.1%を実現
- ✓ 渋谷エリアを中心にマーケット賃料が上昇傾向であり、今後更なる賃料増額を目指す

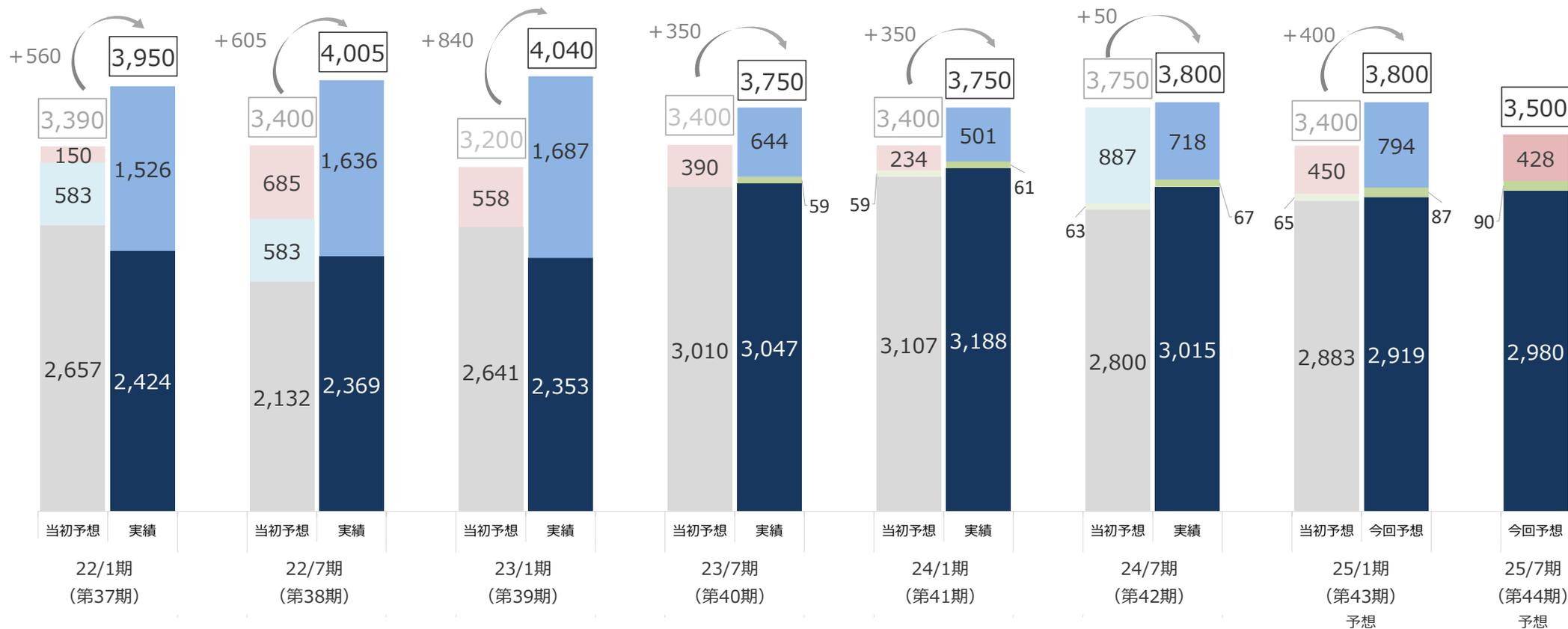
	2024年7月期（第42期）実績		2025年1月期（第43期）予想		2025年7月期（第44期）予想	
外部成長	物件取得 綱島、番町（追加取得） 物件譲渡 台東（40%）、中目黒		物件譲渡 CONZE		業績予想作成上、新たな物件売買は織込んでいない	
不動産等売却益	1,803百万円	(+508百万円)	1,854百万円	(+50百万円)	-	(-1,854百万円)
内部成長（注1）	期末稼働率：99.4%（-0.6pts） 【既存物件】 不動産賃貸事業収益の増加：+290百万円 不動産賃貸事業費用（注2）の増加：-371百万円 【取得譲渡物件】（注3） 取得物件 NOI：+24百万円 譲渡物件 NOI：-85百万円		期末稼働率：98.0%（-1.4pts） 【既存物件】 不動産賃貸事業収益の減少：-211百万円 不動産賃貸事業費用（注2）の減少：+7百万円 【取得譲渡物件】（注3） 取得物件 NOI：+297百万円 譲渡物件 NOI：-86百万円		期末稼働率：98.0%（-） 【既存物件】 不動産賃貸事業収益の減少：-51百万円 不動産賃貸事業費用（注2）の減少：+66百万円 【取得譲渡物件】（注3） 譲渡物件 NOI：-22百万円	
NOI	5,230百万円	(-142百万円)	5,236百万円	(+5百万円)	5,228百万円	(-7百万円)
営業利益	5,184百万円	(+341百万円)	5,171百万円	(-12百万円)	3,379百万円	(-1,791百万円)
財務（注4）	支払利息：+1百万円 （平均金利：0.78%（+0.01pts））		支払利息：+30百万円 （平均金利：0.80%（+0.02pts））		支払利息：-1百万円 （平均金利：0.83%（+0.03pts））	
当期純利益	4,750百万円	(+340百万円)	4,707百万円	(-43百万円)	2,914百万円	(-1,793百万円)
1口当たり	4,859円	(+348円)	4,815円	(-44円)	2,980円	(-1,834円)
1口当たり分配金	3,800円	(+50円)	3,800円	(-)	3,500円	(-300円)
1口当たりNAV	216,486円	(+3,277円)				
LTV	総資産LTV	44.6%	(+1.3pts)			
	鑑定ベースLTV	36.5%	(+2.3pts)			
取得余力	総資産LTV50%	269億円	(-54億円)			
	鑑定ベースLTV50%	904億円	(-102億円)			

*（）内の数値は対前期比
 (注1) 内部成長の項目の符号はNOIの増減に対応
 (注2) 減価償却費及び固定資産除去損を除く
 (注3) 当期及び前期に取得譲渡した物件のNOIの合計値
 (注4) 借入金・投資法人債

1口当たり分配金の推移・予想①

✓ 物件入替の継続により、13期連続で当初予想比増配を実現

- 1口当たり分配金
- 1口当たり売却益等（注1）
- 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）、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）



1口当たり
圧縮積立金
残高(注2)

1,542円

1,976円

1,976円

1,976円

1,976円

1,976円

1,976円

1,547円

1口当たり
買換特例
圧縮積立金
残高(注2)

3,283円

3,283円

6,286円

6,894円

7,655円

8,715円

9,730円

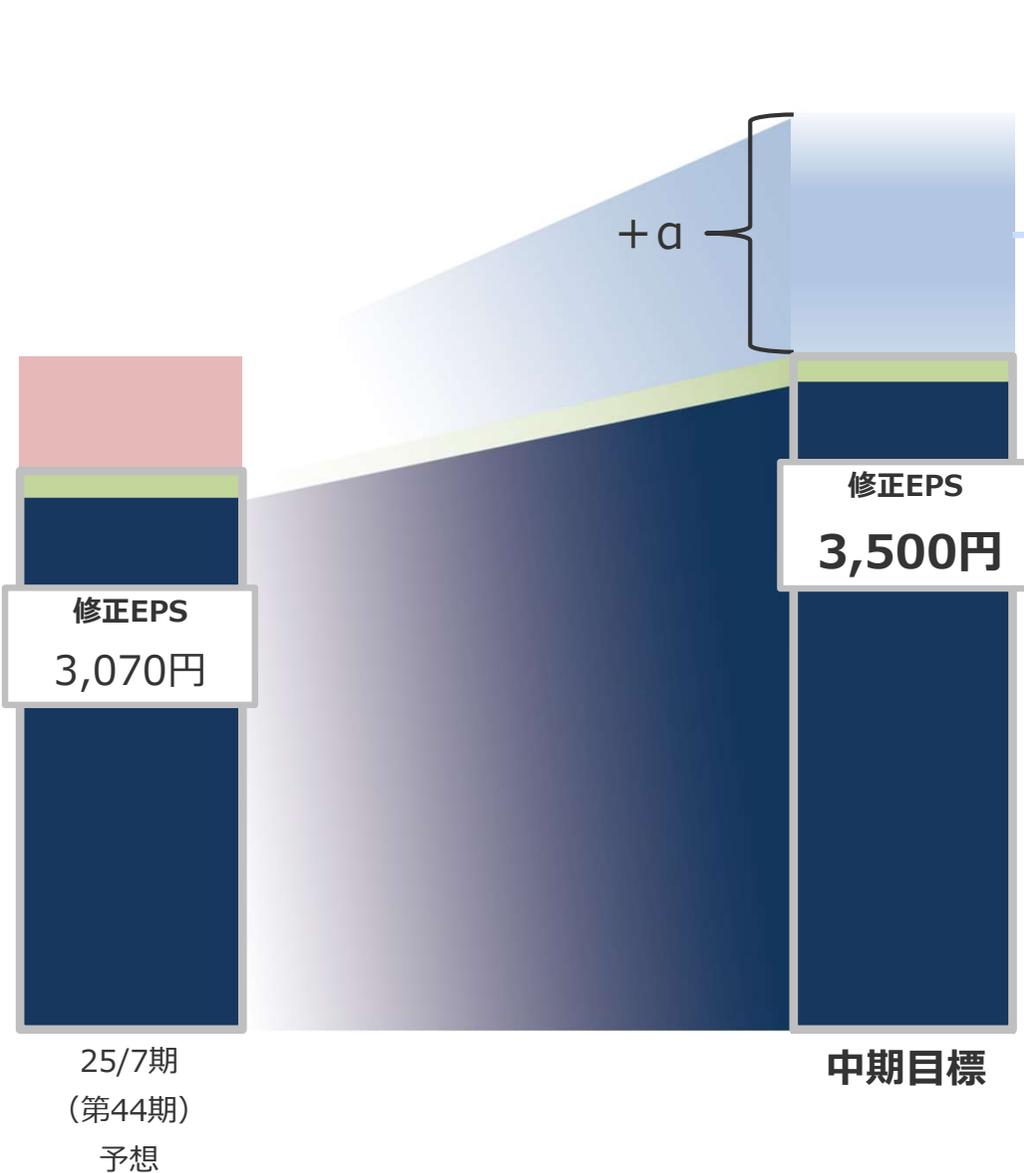
9,640円

(注1) 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

(注2) 各決算期末時点の残高を記載。25/1期及び25/7期の数値については、今回予想における残高を記載

1口当たり分配金の推移・予想②

✓ 修正EPS（注1）の中期目標を3,500円に設定。目標の達成と物件入替推進による更なる増配を目指す



今後の分配金成長要素

不動産等売却益

物件入替による含み益の顕在化を推進し、+aの増配を目指す
 (参考) 1口当たり売却益等（注2）1期当たり平均：1,119円（22/1期～24/7期平均）

不動産等売却益を計上できない場合には圧縮積立金を活用
 (1口当たり圧縮積立金残高：1,976円) (24/7期末時点)

修正EPS（注1）目標 3,500円

(注1) 修正EPS = EPS - 1口当たり不動産等売却益 + 1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額

買換特例圧縮積立金（建物）

物件入替に伴い、今後30年程度にわたり、每期取崩が発生。
 今後5年平均91円程度、29年平均70円程度を取崩予定

	外部成長	内部成長	財務戦略
環境認識	サーフプランにおける売却・入替期が継続	渋谷エリアを中心とする賃貸マーケットは堅調	マイナス金利政策の解除等の影響により、足元の金利は上昇傾向
今後の取組み	スポンサーパイプラインの活用をはじめ、物件入替の推進によるポートフォリオの収益拡大	高稼働の維持、賃料改定・テナント入替による賃料増額	長期固定を中心に、借入手法の多様化による財務コスト抑制

(注2) 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

決算概況 (2024年7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7月期 実績 (第42期)	2024年1月期 実績 (第41期)	比較 増減	2024年7月期 予想 (第42期) 2024年3月15日時点	比較 増減
営業収益 (A)	9,667	8,962	704	9,632	34
不動産賃貸事業収益 (B)	7,863	7,667	195	7,903	-39
賃貸事業収入	7,175	7,213	-37	7,141	33
その他賃貸事業収入	688	454	233	761	-73
不動産等売却益	1,803	1,295	508	1,729	74
営業費用 (C)	4,483	4,119	363	4,504	-21
不動産賃貸事業費用	3,592	3,247	345	3,622	-29
諸経費 (D)	2,633	2,295	338	2,666	-33
NOI (B) - (D)	5,230	5,372	-142	5,236	-6
減価償却費	950	950	-0	950	-0
固定資産除却損	9	2	7	5	4
その他営業費用	890	872	17	882	8
うち資産運用報酬	721	717	4	720	1
営業利益 (A) - (C)	5,184	4,843	341	5,128	56
営業外収益	0	2	-1	0	-0
営業外費用	433	434	-0	434	-1
うち支払利息	370	369	1	368	1
うち投資法人債利息	36	36	-0	36	-0
経常利益	4,751	4,411	340	4,694	57
当期純利益	4,750	4,410	340	4,693	57
1口当たり 情報					
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	4,859	4,511	348	4,800	58
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	1,126	823	303	1,114	12
1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額 (円)	67	61	5	63	3
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,800	3,750	50	3,750	50
その他					
稼働率 (%)	99.4	100.0	-0.6pts	99.3	0.1pts
NOI利廻 (注) (%)	4.29	4.33	-0.04pts	4.31	-0.02pts

■ 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	+195百万円
	賃貸事業収入	-37百万円
	・物件譲渡 (台東)	-116百万円
	・物件取得 (番町)	+17百万円
	・秋葉原	-22百万円
	・二子玉川	-17百万円
	・オーバル	+13百万円
	・東急虎ノ門	+73百万円
	その他賃貸事業収入	+233百万円
	・雑収入 (原状回復費等)	+224百万円
	・水道光熱費収入	+19百万円
	不動産等売却益	+508百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+345百万円
	諸経費	+338百万円
	・修繕費	+277百万円
	・公租公課	+83百万円
	・水道光熱費	-4百万円
	・外注委託費	-21百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-39百万円
	賃貸事業収入	+33百万円
	・物件取得 (番町)	+20百万円
	・物件取得 (綱島)	+3百万円
	・二子玉川	+5百万円
	その他賃貸事業収入	-73百万円
	・水道光熱費収入	-44百万円
	・雑収入	-29百万円
	不動産等売却益	+74百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-29百万円
	諸経費	-33百万円
	・外注委託費	-33百万円
	・水道光熱費	-20百万円
	・修繕費	+10百万円

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

業績予想（2025年1月期、2025年7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7月期 実績 (第42期)	2025年1月期 予想 (第43期) 2024年9月13日時点	比較 増減 (前期比)	2025年7月期 予想 (第44期) 2024年9月13日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	9,667	9,712	44	7,772	-1,939
不動産賃貸事業収益 (B)	7,863	7,857	-6	7,772	-84
賃貸事業収入	7,175	7,322	146	7,248	-73
その他賃貸事業収入	688	535	-152	523	-11
不動産等売却益	1,803	1,854	50	-	-1,854
営業費用 (C)	4,483	4,540	57	4,393	-147
不動産賃貸事業費用	3,592	3,619	26	3,564	-55
諸経費 (D)	2,633	2,621	-12	2,543	-77
NOI (B) - (D)	5,230	5,236	5	5,228	-7
減価償却費	950	993	43	1,015	22
固定資産除却損	9	5	-4	5	-
その他営業費用	890	921	30	828	-92
うち資産運用報酬	721	739	17	680	-58
営業利益 (A) - (C)	5,184	5,171	-12	3,379	-1,791
営業外収益	0	0	0	0	0
営業外費用	433	463	30	465	1
うち支払利息	370	401	30	399	-1
うち投資法人債利息	36	37	0	36	-0
経常利益	4,751	4,708	-43	2,915	-1,793
当期純利益	4,750	4,707	-43	2,914	-1,793

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	4,859	4,815	-44	2,980	-1,834
	1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	-	-	-	428	428
	1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	1,126	1,102	-23	-	-1,102
	1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	67	87	20	90	2
	1口当たり分配金（DPU）（円）	3,800	3,800	-	3,500	-300
その他	稼働率（%）	99.4	98.0	-1.4pts	98.0	-
	NOI利廻（注）（%）	4.29	4.08	-0.21pts	4.17	0.09pts

（注）期中平均資産残高（取得価額）ベース

■ 主な差異の内訳

<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	-6百万円
	賃貸事業収入	+146百万円
	・物件取得譲渡	+197百万円
	・番町（前期取得）	+281百万円
	・綱島（前期取得）	+21百万円
	・台東（前期譲渡）	-12百万円
	・中目黒（前期譲渡）	-20百万円
	・CONZE（当期譲渡）	-73百万円
	・表参道	+22百万円
	・cocoti	-23百万円
	・オーバル	-79百万円
	その他賃貸事業収入	-152百万円
	・雑収入（原状回復費等）	-221百万円
	・水道光熱費収入	+67百万円
	不動産等売却益	+50百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+26百万円
	諸経費	-12百万円
	・修繕費	-128百万円
	・水道光熱費	+30百万円
	・仲介手数料	+38百万円
	・外注委託費	+50百万円

<2025年7月期(第44期)対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-84百万円
	賃貸事業収入	-73百万円
	・物件譲渡（CONZE）	-26百万円
	・オーバル	-79百万円
	・秋葉原	+37百万円
	その他賃貸事業収入	-11百万円
	不動産等売却益	-1,854百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-55百万円
	諸経費	-77百万円
	・修繕費	-73百万円
	・仲介手数料	-17百万円
	・公租公課	+58百万円

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7月期（第42期）実績

2025年1月期（第43期）予想

2025年7月期（第44期）予想

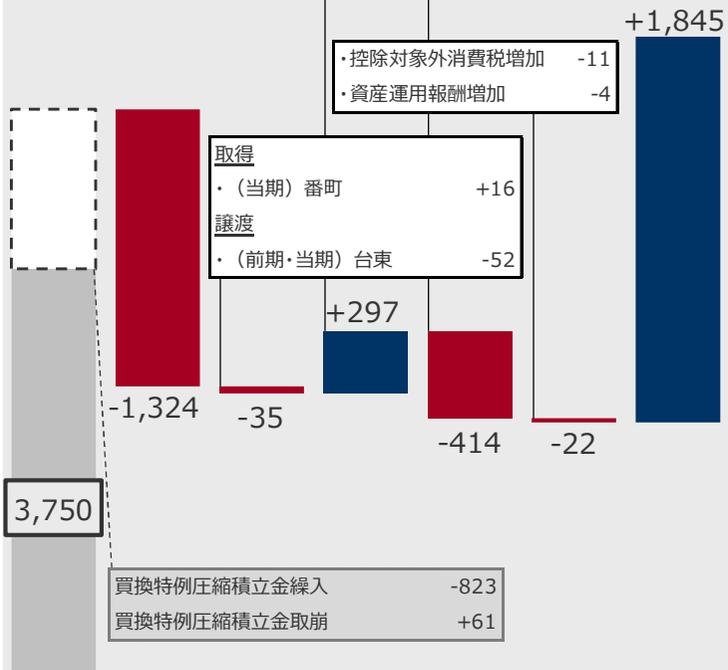
(単位：円)

・雑収入増加	+230
・入退去	+106
・水道光熱費収入増加	+20
・その他約定増減	-10
・減額改定	-10
・RH	-38

・修繕費増加	-285
・固都税増加	-96
・減価償却費増加	-26
・PM報酬増加	-19

・控除対象外消費税増加	-11
・資産運用報酬増加	-4

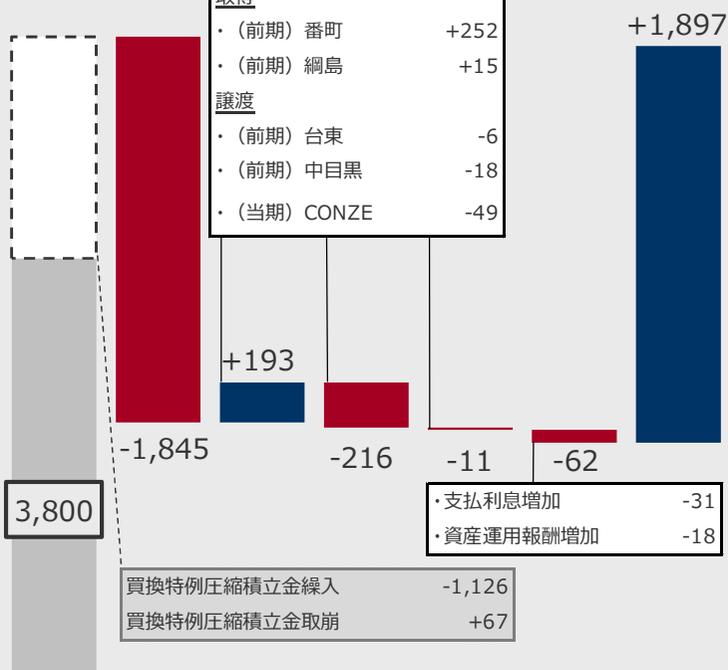
取得	
・(当期) 番町	+16
譲渡	
・(前期・当期) 台東	-52



・雑収入減少	-226
・入退去	-98
・増額改定	+18
・RH	+20
・水道光熱費収入増加	+56

・外注委託費増加	-46
・仲介手数料増加	-42
・減価償却費増加	-22
・水道光熱費増加	-17
・修繕費減少	+116

取得	
・(前期) 番町	+252
・(前期) 綱島	+15
譲渡	
・(前期) 台東	-6
・(前期) 中目黒	-18
・(当期) CONZE	-49



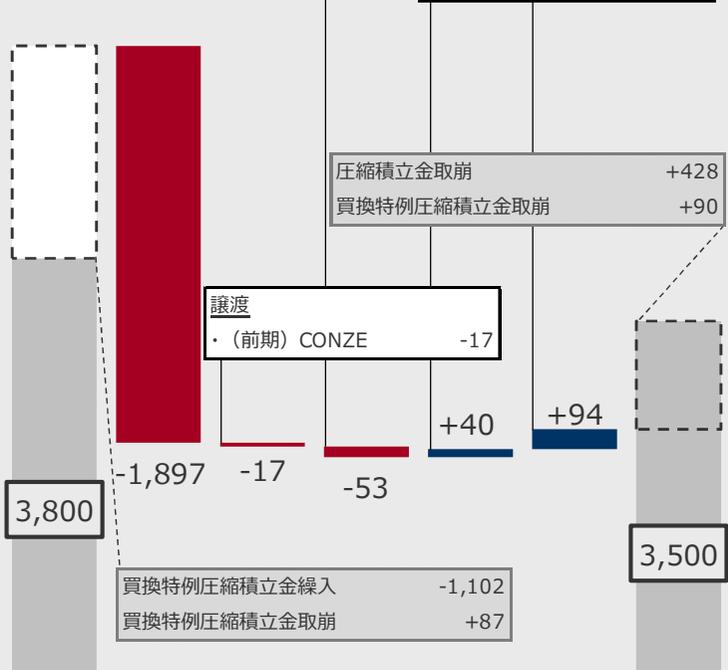
・入退去	-62
・その他約定増減	-17
・増額改定	+27

・修繕費減少	+75
・その他諸経費減少	+22
・仲介手数料減少	+18
・減価償却費増加	-27
・固都税増加	-60

・資産運用報酬減少	+59
・控除対象外消費税減少	+32

圧縮積立金取崩	+428
買換特例圧縮積立金取崩	+90

譲渡	
・(前期) CONZE	-17



2024年1月期(第41期)実績	不動産等売却益(前期分)	物件取得譲渡(注)	不動産賃貸事業収益増減	不動産賃貸事業費用増減	その他	2024年7月期(第42期)実績	不動産等売却益(前期分)	物件取得譲渡(注)	不動産賃貸事業収益増減	不動産賃貸事業費用増減	その他	2025年1月期(第43期)予想	不動産等売却益(前期分)	物件譲渡(注)	不動産賃貸事業収益増減	不動産賃貸事業費用増減	その他	2025年7月期(第44期)予想
3,750	-1,324	-35	+297	-414	-22	3,800	-1,845	+193	-216	-11	-62	3,800	-1,897	-17	-53	+40	+94	3,500

(注) 償却後NOIの数値 * 入退去、増額改定、減額改定、RH、その他約定増減は、共益費含む賃料収入を記載（駐車場、倉庫及び看板等の収入を除く）

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31日現在の情報です。