

# 2023年1月期（第39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（2023年1月期）	5
業績予想（2023年7月期、2024年1月期）	6
1口当たり分配金の変動要因	7

## ■ 主な注記

OKIシステムセンター（底地）	2020年9月28日共有持分割合40%、2021年12月24日共有持分割合30%、2022年2月25日共有持分割合30%譲渡済
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	2022年3月31日譲渡済
東急虎ノ門ビル	2022年6月30日増築部分追加取得済
東急銀座二丁目ビル	2022年11月30日譲渡済
二子玉川ライズ	2023年1月31日取得済

## ■ 物件略称一覧

物件名称	略称	物件名称	略称
Q F R O N T（キューフロント）	QFRONT	TOKYU REIT新宿ビル	TR新宿
TOKYU REIT表参道スクエア	TR表参道	秋葉原三和東洋ビル	秋葉原三和東洋
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	TR渋谷宇田川町	TOKYU REIT渋谷Rビル	TR渋谷R
c o c o t i（ココチ）	cocoti	東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門
CONZE（コンツェ）恵比寿	CONZE恵比寿	TOKYU REIT第2新宿ビル	TR第2新宿
TOKYU REIT下北沢スクエア	TR下北沢	東急番町ビル	東急番町
TOKYU REIT自由が丘スクエア	TR自由が丘	TOKYU REIT恵比寿ビル	TR恵比寿
東急南平台町ビル	東急南平台町	渋谷道玄坂スカイビル	渋谷道玄坂スカイ
東急桜丘町ビル	東急桜丘町	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	TR渋谷宮下公園
東京日産台東ビル	東京日産台東	青山オーバルビル	青山オーバル
TOKYU REIT蒲田ビル	TR蒲田	目黒東山ビル	目黒東山
TOKYU REIT虎ノ門ビル	TR虎ノ門	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	赤坂四丁目
東急池尻大橋ビル	東急池尻大橋	東急銀座二丁目ビル	東急銀座二丁目
麴町スクエア	麴町		

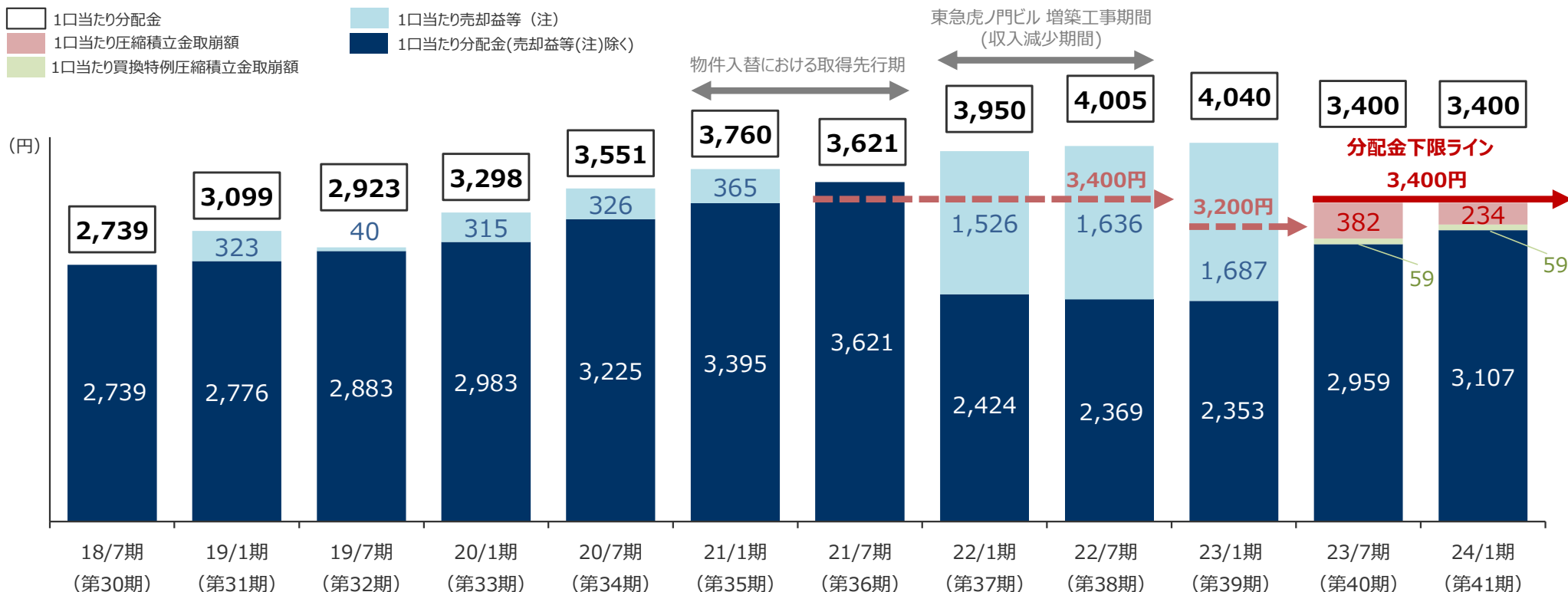
\*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

## ■ 用語説明

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

	2023年1月期（第39期）実績	2023年7月期（第40期）予想	2024年1月期（第41期）予想
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件取得 二子玉川ライズ</li> <li>・物件譲渡 東急銀座二丁目</li> </ul>	業績予想作成上、新たな物件売買は織込んでいない	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	4,585百万円 (+2,562百万円)	－ (-4,585百万円)	－
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期末稼働率: 96.6% (+5.4pts)</li> <li>・主な対前期比増減要因 東急虎ノ門 NOI: +290百万円 レントホリデーによる増減: +132百万円 雑収入(原状回復費等): -186百万円 水道光熱費収支差額: -81百万円  (当期譲渡) 東急銀座二丁目 NOI: -90百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期末稼働率: 99.3% (+2.7pts)</li> <li>・主な対前期比増減要因 東急虎ノ門 NOI: +115百万円 テナント入退去(東急虎ノ門除く): +140百万円 固都税: +64百万円 水道光熱費収支差額: -50百万円 (前期取得) 二子玉川ライズ NOI: +456百万円 (前期譲渡) 東急銀座二丁目 NOI: -37百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期末稼働率: 99.6% (+0.3pts)</li> <li>・主な対前期比増減要因 東急虎ノ門 NOI: +89百万円 テナント入退去(東急虎ノ門除く): +54百万円 水道光熱費収支差額: -14百万円</li> </ul>
NOI	4,591百万円 (+196百万円)	5,099百万円 (+507百万円)	5,283百万円 (+183百万円)
営業利益	7,331百万円 (+2,599百万円)	3,327百万円 (-4,004百万円)	3,485百万円 (+158百万円)
財務(注)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息: -2百万円 (平均金利: 0.77%(-0.03pts))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息: +40百万円 (平均金利: 0.78%(+0.01pts))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息: +13百万円 (平均金利: 0.80%(+0.02pts))</li> </ul>
当期純利益	6,885百万円 (+2,545百万円)	2,892百万円 (-3,993百万円)	3,036百万円 (+144百万円)
1口当たり	7,042円 (+2,604円)	2,958円 (-4,084円)	3,105円 (+147円)
圧縮積立金繰入額	－ (-423百万円)	－	－
1口当たり	－ (-433円)	－	－
圧縮積立金取崩額	－	373百万円 (+373百万円)	229百万円 (-144百万円)
1口当たり	－	382円 (+382円)	234円 (-148円)
買換特例圧縮積立金繰入額	2,935百万円 (+2,935百万円)	－ (-2,935百万円)	－
1口当たり	3,003円 (+3,003円)	－ (-3,003円)	－
買換特例圧縮積立金取崩額	－	58百万円 (+58百万円)	58百万円 (-)
1口当たり	－	59円 (+59円)	59円 (-)
1口当たり分配金	4,040円 (+35円)	3,400円 (-640円)	3,400円 (-)

# 1口当たり分配金の推移・予想



(注) 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

二子玉川ライズ建物の減価償却費見合いで取崩

(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

(単位：円)

		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) 予想	24/1期 (第41期) 予想
1口当たり圧縮積立金	繰入額	-	364	393	416	-	-	433	-	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	382	234
	残高	368	733	1,126	1,542	1,542	1,542	1,976	1,976	1,594	1,360
1口当たり買換特例圧縮積立金	繰入額	-	-	-	-	-	3,283	-	3,003	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-	-	-	-	59	59
	残高	-	-	-	-	-	3,283	3,283	6,286	6,227	6,167

# 決算概況 (2023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	2023年1月期 実績 (第39期)	2022年7月期 実績 (第38期)	比較 増減	2023年1月期 予想 (第39期) 2022年9月14日時点	比較 増減
営業収益 (A)	11,321	8,671	2,650	6,730	4,591
不動産賃貸事業収益 (B)	6,736	6,637	98	6,730	5
賃貸事業収入	6,241	6,054	186	6,243	-1
その他賃貸事業収入	494	582	-87	487	7
不動産等売却益	4,585	2,023	2,562	-	4,585
資産受入益	-	10	-10	-	-
営業費用 (C)	3,990	3,938	51	3,841	148
不動産賃貸事業費用	3,008	3,065	-57	3,080	-72
諸経費 (D)	2,144	2,241	-97	2,202	-58
NOI (B) - (D)	4,591	4,395	196	4,527	64
減価償却費	861	820	40	872	-11
固定資産除却損	2	3	-0	5	-2
その他営業費用	982	873	109	761	220
うち資産運用報酬	746	663	83	617	129
営業利益 (A) - (C)	7,331	4,732	2,599	2,888	4,443
営業外収益	2	3	-0	2	0
営業外費用	448	395	53	400	47
うち支払利息	336	331	5	335	1
うち投資法人債利息	29	37	-7	33	-3
うち融資関連費用	57	-	57	-	57
経常利益	6,885	4,340	2,545	2,489	4,395
当期純利益	6,885	4,339	2,545	2,488	4,396
1口当たり情報					
1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	7,042	4,438	2,604	2,546	4,496
1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	-	433	-433	-	-
1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	-	-	653	-653
1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	3,003	-	3,003	-	3,003
1口当たり分配金 (DPU) (円)	4,040	4,005	35	3,200	840
その他					
稼働率 (%)	96.6	91.2	5.4pts	97.9	-1.3pts
NOI利廻 (注) (%)	3.95	3.83	0.12pts	3.86	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

### <対前期比較>

<b>営業収益</b> 不動産賃貸事業収益	+98百万円
賃貸事業収入	+186百万円
・物件取得譲渡	-67百万円
・東急銀座二丁目	-92百万円
・赤坂四丁目 (前期譲渡)	-23百万円
・目黒東山 (前期取得)	+52百万円
・東急虎ノ門 (増築入居等)	+129百万円
・青山オーバル	+81百万円
・cocoti	+35百万円
・TR恵比寿	+19百万円
・渋谷道玄坂スカイ	-18百万円
その他賃貸事業収入	-87百万円
・雑収入 (解約違約金・原状回復費等)	-186百万円
・水道光熱費収入	+97百万円
不動産等売却益	+2,562百万円
<b>営業費用</b> 不動産賃貸事業費用	-57百万円
諸経費	-97百万円
・修繕費	-298百万円
・水道光熱費	+178百万円
・仲介手数料	+34百万円

### <対予想比較>

<b>営業収益</b> 不動産賃貸事業収益	+5百万円
賃貸事業収入	-1百万円
・物件取得譲渡 (東急銀座二丁目等)	-19百万円
・東急池尻大橋	+11百万円
その他賃貸事業収入	+7百万円
・雑収入 (解約違約金等)	+8百万円
不動産等売却益	+4,585百万円
<b>営業費用</b> 不動産賃貸事業費用	-72百万円
諸経費	-58百万円
・仲介手数料	-29百万円
・修繕費	-14百万円

# 業績予想（2023年7月期、2024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	2023年1月期 実績 (第39期)	2023年7月期 予想 (第40期) 2023年3月16日時点	比較 増減 (前期比)	2024年1月期 予想 (第41期) 2023年3月16日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	11,321	7,743	-3,578	7,882	138
不動産賃貸事業収益 (B)	6,736	7,743	1,007	7,882	138
賃貸事業収入	6,241	7,093	852	7,251	158
その他賃貸事業収入	494	649	155	630	-19
不動産等売却益	4,585	-	-4,585	-	-
営業費用 (C)	3,990	4,416	426	4,396	-20
不動産賃貸事業費用	3,008	3,606	598	3,574	-31
諸経費 (D)	2,144	2,644	499	2,599	-45
NOI (B) - (D)	4,591	5,099	507	5,283	183
減価償却費	861	957	96	970	13
固定資産除却損	2	5	2	5	-
その他営業費用	982	810	-171	821	11
うち資産運用報酬	746	665	-80	675	10
営業利益 (A) - (C)	7,331	3,327	-4,004	3,485	158
営業外収益	2	0	-2	0	-0
営業外費用	448	434	-14	449	14
うち支払利息	336	369	32	382	12
うち投資法人債利息	29	36	7	37	0
うち融資関連費用	57	-	-57	-	-
経常利益	6,885	2,893	-3,992	3,037	144
当期純利益	6,885	2,892	-3,993	3,036	144

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	7,042	2,958	-4,084	3,105	147
	1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	-	382	382	234	-148
	1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	3,003	-	-3,003	-	-
	1口当たり買換特例圧縮積立金取崩額（円）	-	59	59	59	-
	1口当たり分配金（DPU）（円）	4,040	3,400	-640	3,400	-
その他	稼働率（%）	96.6	99.3	2.7pts	99.6	0.3pts
	NOI利廻（注）（%）	3.95	4.15	0.20pts	4.23	0.08pts

（注）期中平均資産残高（取得価額）ベース

## ■ 主な差異の内訳

<2023年7月期(第40期)対前期比較> ※()内の数値は二子玉川ライズ取得の影響

<b>営業収益</b> 不動産賃貸事業収益	+1,007百万円	(+803百万円)
賃貸事業収入	+852百万円	(+669百万円)
・物件取得譲渡	+609百万円	
・二子玉川ライズ（前期取得）	+669百万円	
・東急銀座二丁目（前期譲渡）	-60百万円	
・東急虎ノ門（増築入居等）	+105百万円	
・目黒東山	+36百万円	
・cocoti	+26百万円	
・秋葉原三和東洋	+23百万円	
その他賃貸事業収入	+155百万円	(+133百万円)
・水道光熱費収入	+118百万円	(+69百万円)
・付帯施設収入	+26百万円	(+33百万円)
不動産等売却益	-4,585百万円	
<b>営業費用</b> 不動産賃貸事業費用	+598百万円	(+456百万円)
諸経費	+499百万円	(+346百万円)
・水道光熱費	+168百万円	(+89百万円)
・外注委託費	+144百万円	(+153百万円)
・公租公課	+58百万円	(+0百万円)
・修繕費	+32百万円	(+7百万円)
・PM報酬	+23百万円	(+20百万円)

<2024年1月期(第41期)対前期比較>

<b>営業収益</b> 不動産賃貸事業収益	+138百万円
賃貸事業収入	+158百万円
・東急虎ノ門（増築入居等）	+80百万円
・青山オーバル	+45百万円
・目黒東山	+14百万円
・渋谷道玄坂スカイ	+12百万円
・TR渋谷R	-20百万円
その他賃貸事業収入	-19百万円
・雑収入（原状回復費等）	-19百万円
・水道光熱費収入	-3百万円
<b>営業費用</b> 不動産賃貸事業費用	-31百万円
諸経費	-45百万円
・仲介手数料	-34百万円
・修繕費	-19百万円
・水道光熱費	+11百万円

# 1口当たり分配金の変動要因

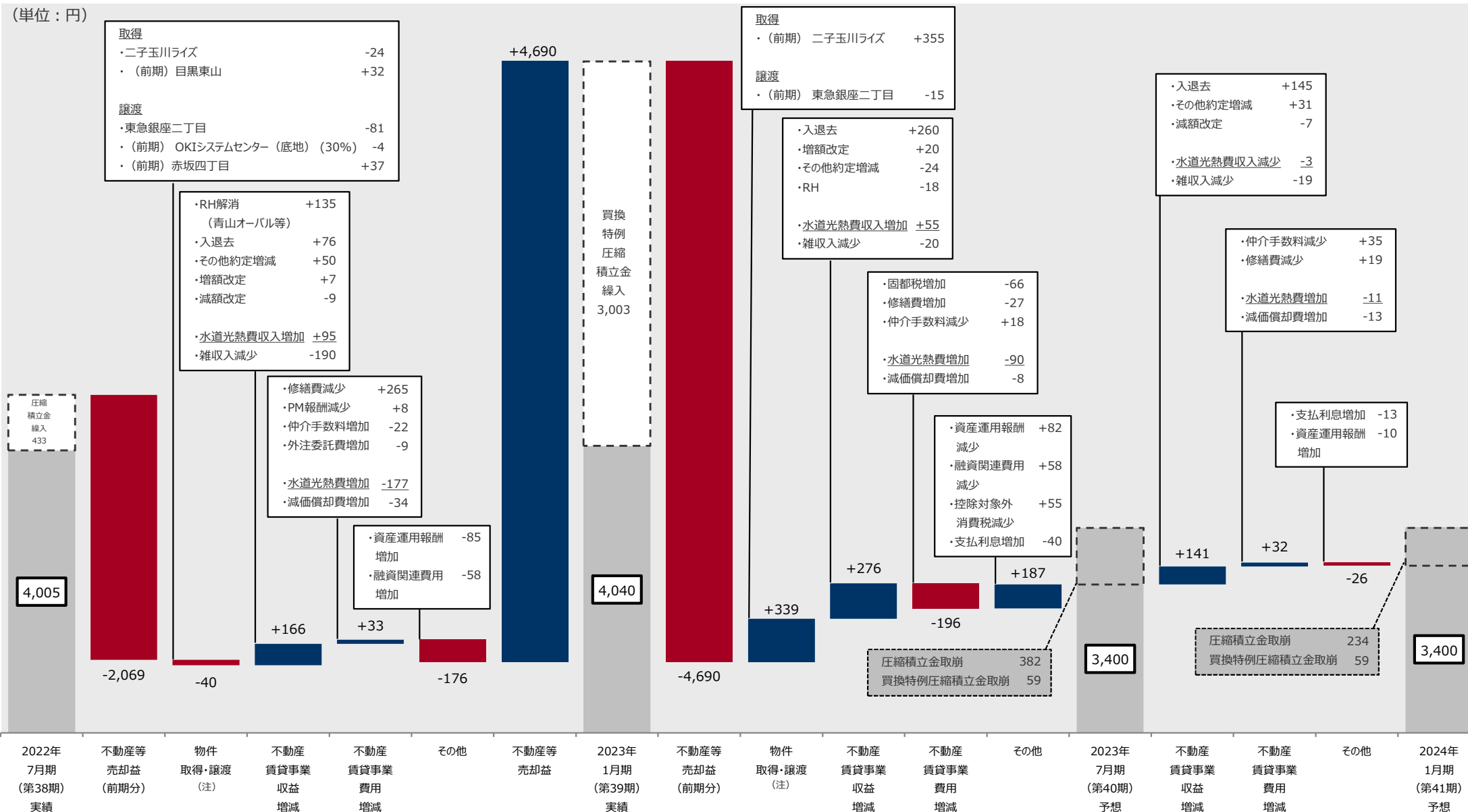
## 1口当たり分配金の変動要因別内訳 \* □内に記載した数値が分配金の実績・予想

### 2023年1月期（第39期）実績

### 2023年7月期（第40期）予想

### 2024年1月期（第41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、2023年1月31日現在の情報です。