

2022年1月期（第37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>

エグゼクティブサマリー	2
1口当たり分配金の推移・予想	3
決算概況（2022年1月期）	4
業績予想（2022年7月期、2023年1月期）	5
1口当たり分配金の変動要因	6

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

*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

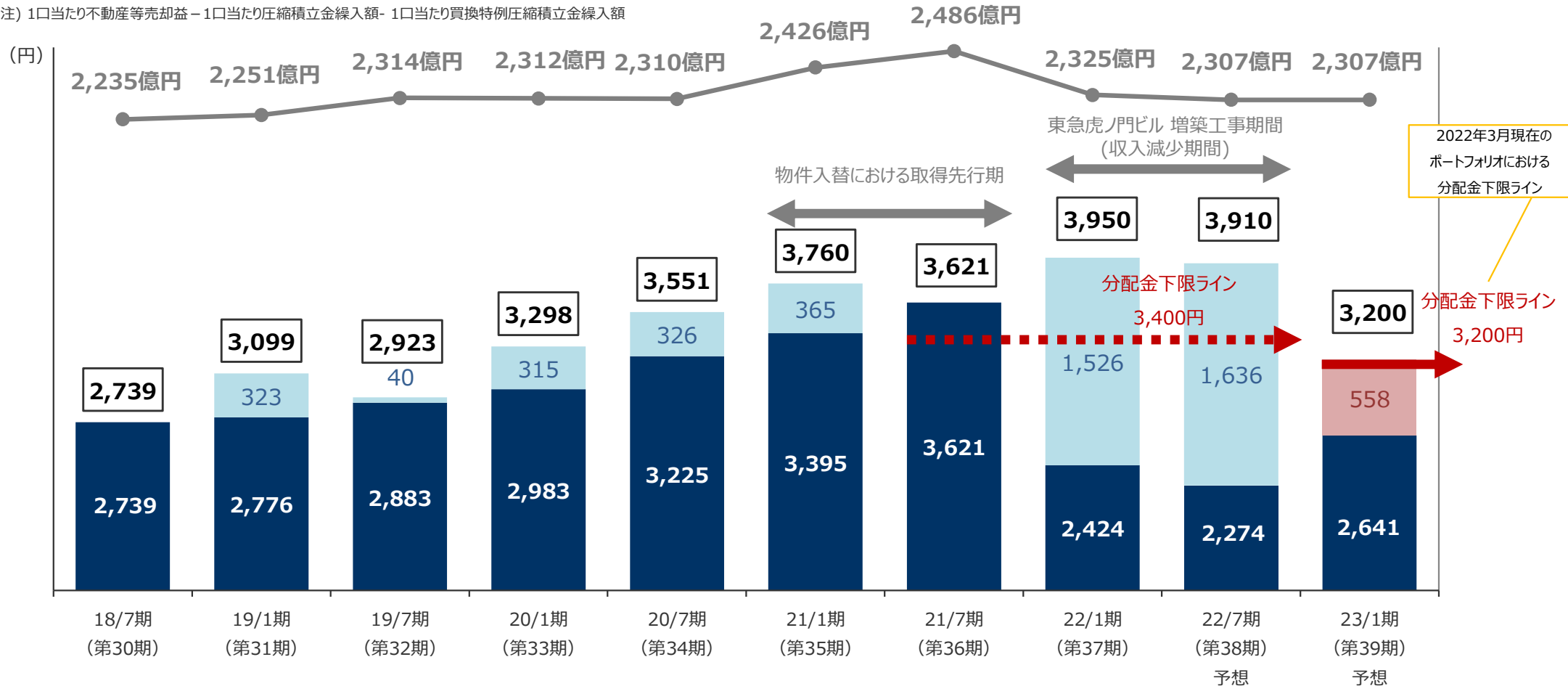
	2022年1月期（第37期）実績	2022年7月期（第38期）予想	2023年1月期（第39期）予想
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・物件譲渡 世田谷ビジネススクエア 湘南モールフィル（底地） 代官山フォーラム OKIシステムセンター（底地）（30%） ・物件取得 青山オーバルビル 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件譲渡 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル） OKIシステムセンター（底地）（30%） ・物件取得 目黒東山ビル 	業績予想作成上、新たな物件売買は織込んでいない
不動産等売却益	4,702百万円 (+4,702百万円)	2,024百万円 (-2,677百万円)	- (-2,024百万円)
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：97.8% (+0.6pts) ・東急虎ノ門ビル増築工事に伴う減収：-413百万円 ・雑収入（原状回復費等）：-172百万円 ・テナント入退去：-62百万円 ・修繕費（外壁改修等）：+42百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：95.6% (-2.2pts) ・東急虎ノ門ビル 修繕費：+136百万円 ・東急虎ノ門ビル 仲介手数料：+46百万円 ・減額改定：-25百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率：98.5% (+2.9pts) ・東急虎ノ門ビル 修繕費：-106百万円 ・青山オーバルビル レントホリデー終了：+102百万円
NOI	4,771百万円 (-1,076百万円)	4,277百万円 (-494百万円)	4,592百万円 (+315百万円)
営業利益	7,481百万円 (+3,499百万円)	4,641百万円 (-2,840百万円)	2,974百万円 (-1,666百万円)
財務(注1)	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：-39百万円 (平均金利：0.79%(-0.02pts)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：-16百万円 (平均金利：0.80%(+0.01pts)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息：-3百万円 (平均金利：0.78%(-0.02pts))
当期純利益 1口当たり	7,071百万円 (+3,531百万円) 7,233円 (+3,612円)	4,248百万円 (-2,823百万円) 4,345円 (-2,888円)	2,582百万円 (-1,665百万円) 2,641円 (-1,704円)
圧縮積立金繰入額 1口当たり	-	424百万円 (+424百万円) 434円 (+434円)	- (-424百万円) - (-434円)
買換特例圧縮積立金繰入額 1口当たり	3,209百万円 (+3,209百万円) 3,283円 (+3,283円)	- (-3,209百万円) - (-3,283円)	-
圧縮積立金取崩額 1口当たり	-	-	545百万円 (+545百万円) 558円 (+558円)
1口当たり分配金	3,950円 (+329円)	3,910円 (-40円)	3,200円 (-710円)
1口当たりNAV	205,944円 (+6,868円)		
鑑定ベースLTV	32.9% (-4.5pts)		
取得余力(注2)	1,042億円 (+254億円)		

(注1) 借入金・投資法人債
(注2) 鑑定ベースLTV50%想定
* () の数値は前期比

1口当たり分配金の推移・予想

- 1口当たり分配金
- 1口当たり圧縮積立金取崩額
- 1口当たり売却益等(注)
- 1口当たり分配金(売却益等(注)除く)
- 資産規模推移(取得価額ベース)

(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



取得物件	TOKYU REIT 恵比寿ビル	渋谷道玄坂スカイビル	TOKYU REIT 自由が丘スクエア(49%)	TOKYU REIT 自由が丘スクエア(51%)	OKIビジネスセンター5号館	TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル	青山オーバルビル	目黒東山ビル
譲渡物件	REVE中目黒(底地)	東急番町ビル(3.6%)	TOKYU REIT 赤坂榎町ビル(49%)	TOKYU REIT 赤坂榎町ビル(51%)	スタイロフィット武蔵小杉		湘南モールフィル(底地)	OKIシステムセンター(底地)(30%)
	TOKYU REIT 木場ビル	TOKYU REIT 下北沢スクエア			OKIシステムセンター(底地)(40%)		代官山フォーラム	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)
		カレイド 渋谷宮益坂					世田谷ビジネススクエア	
							OKIシステムセンター(底地)(30%)	

決算概況（2022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	2022年1月期 実績 (第37期)	2021年7月期 実績 (第36期)	比較 増減	2022年1月期 予想 (第37期) 2021年9月10日時点	比較 増減
営業収益 (A)	11,641	8,066	3,575	8,412	3,228
不動産賃貸事業収益 (B)	6,934	8,059	-1,125	7,074	-139
賃貸事業収入	6,548	7,528	-980	6,708	-160
その他賃貸事業収入	386	530	-144	365	21
不動産等売却益	4,702	-	4,702	1,323	3,378
工事負担金受入額	-	6	-6	-	-
資産受入益	5	-	5	15	-10
営業費用 (C)	4,160	4,084	76	4,310	-150
不動産賃貸事業費用	3,131	3,241	-110	3,427	-296
諸経費 (D)	2,163	2,211	-48	2,392	-229
NOI (B) - (D)	4,771	5,848	-1,076	4,681	90
減価償却費	955	1,027	-72	1,029	-74
固定資産除却損	13	2	10	5	8
その他営業費用	1,029	842	186	883	145
うち資産運用報酬	767	692	74	669	98
営業利益 (A) - (C)	7,481	3,981	3,499	4,101	3,379
営業外収益	0	2	-2	0	0
営業外費用	409	443	-33	412	-2
うち支払利息	347	385	-38	350	-3
うち投資法人債利息	37	39	-1	37	0
経常利益	7,072	3,540	3,531	3,690	3,382
当期純利益	7,071	3,540	3,531	3,689	3,382

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	7,233	3,621	3,612	3,773	3,460
	1口当たり圧縮積立金繰入額（円）	-	-	-	363	-363
	1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	3,283	-	3,283	-	3,283
	1口当たり分配金（DPU）（円）	3,950	3,621	329	3,410	540
その他	稼働率（%）	97.8	97.2	0.6pts	98.2	-0.4pts
	NOI利廻（注）（%）	4.01	4.78	-0.77pts	3.90	0.11pts

（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>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-1,125百万円
	賃貸事業収入	-980百万円
	・物件取得譲渡	-465百万円
	世田谷ビジネススクエア 譲渡	-315百万円
	湘南モールフィル（底地）譲渡	-187百万円
	代官山フォーラム 譲渡	-80百万円
	OKIシステムセンター（底地）（30%）譲渡	-9百万円
	青山オーバルビル 取得	+88百万円
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル 取得（通期影響）	+37百万円
	・東急虎ノ門ビル（増築工事に伴う減収等）	-413百万円
	・東急池尻大橋ビル	+21百万円
	・TOKYU REIT恵比寿ビル	-37百万円
	・麹町スクエア	-30百万円
	・cocoti（ココチ）	-24百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル	-17百万円
	・秋葉原三和東洋ビル	-17百万円
	その他賃貸事業収入	-144百万円
	・雑収入（原状回復費等）	-172百万円
	・水道光熱費収入	+28百万円
	不動産等売却益	+4,702百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-110百万円
	・公租公課	-84百万円
	・修繕費	+42百万円
	・水道光熱費	+32百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-139百万円
	賃貸事業収入	-160百万円
	・物件取得譲渡（世田谷ビジネススクエア、青山オーバルビル）	-199百万円
	・TOKYU REIT表参道スクエア	+32百万円
	・cocoti（ココチ）	+27百万円
	その他賃貸事業収入	+21百万円
	・雑収入（原状回復費等）	+28百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-296百万円
	・水道光熱費	-59百万円
	・修繕費	-58百万円
	・公租公課	-40百万円
	・外注委託費	-33百万円

業績予想（2022年7月期、2023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	2022年1月期 実績 (第37期)	2022年7月期 予想 (第38期) 2022年3月17日時点	比較 増減 (前期比)	2023年1月期 予想 (第39期) 2022年3月17日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	11,641	8,512	-3,129	6,610	-1,901
不動産賃貸事業収益 (B)	6,934	6,478	-456	6,610	132
賃貸事業収入	6,548	6,044	-503	6,231	186
その他賃貸事業収入	386	433	46	379	-53
不動産等売却益	4,702	2,024	-2,677	-	-2,024
資産受入益	5	9	4	-	-9
営業費用 (C)	4,160	3,871	-289	3,636	-235
不動産賃貸事業費用	3,131	3,018	-112	2,875	-143
諸経費 (D)	2,163	2,201	38	2,018	-183
NOI (B) - (D)	4,771	4,277	-494	4,592	315
減価償却費	955	812	-142	852	39
固定資産除却損	13	5	-8	5	-
その他営業費用	1,029	852	-176	760	-91
うち資産運用報酬	767	657	-110	616	-40
営業利益 (A) - (C)	7,481	4,641	-2,840	2,974	-1,666
営業外収益	0	0	0	0	0
営業外費用	409	395	-13	391	-3
うち支払利息	347	331	-15	334	2
うち投資法人債利息	37	37	-0	30	-6
経常利益	7,072	4,246	-2,825	2,583	-1,662
特別利益	-	3	3	-	-3
当期純利益	7,071	4,248	-2,823	2,582	-1,665

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	7,233	4,345	-2,888	2,641	-1,704
	1口当たり圧縮積立金繰入額（円）	-	434	434	-	-434
	1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	-	-	-	558	558
	1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額（円）	3,283	-	-3,283	-	-
その他	1口当たり分配金（DPU）（円）	3,950	3,910	-40	3,200	-710
	稼働率（%）	97.8	95.6	-2.2pts	98.5	2.9pts
	NOI利廻（注1）（%）	4.01	3.73	-0.28pts	3.95	0.22pts

（注1）期中平均資産残高（取得価額）ベース

（注2）2022年1月期（第37期）における譲渡（持分30%）の通期影響及び2022年7月期（第38期）における譲渡（持分30%）の影響の合計値
2022年3月16日 作成

■ 主な差異の内訳

<2022年7月期(第38期)対前期比較>

営業収益 不動産賃貸事業収益	-456百万円
賃貸事業収入	-503百万円
・物件取得譲渡	-529百万円
（世田谷ビジネススクエア 譲渡（通期影響）	-596百万円
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）譲渡	-143百万円
OKIシステムセンター（底地）譲渡（注2）	-71百万円
代官山フォーラム 譲渡（通期影響）	-15百万円
青山オーバルビル 取得（通期影響）	+193百万円
目黒東山ビル 取得	+105百万円
・東急番町ビル	+30百万円
・渋谷道玄坂スカイビル	+26百万円
・cocoti（ココチ）	-51百万円
その他賃貸事業収入	+46百万円
・雑収入（解約違約金等）	+40百万円
不動産等売却益	-2,677百万円
営業費用 不動産賃貸事業費用	-112百万円
・減価償却費	-142百万円
・外注委託費	-41百万円
・修繕費	+97百万円

<2023年1月期(第39期)対前期比較>

営業収益 不動産賃貸事業収益	+132百万円
賃貸事業収入	+186百万円
・物件取得譲渡	+17百万円
（目黒東山ビル 取得（通期影響）	+47百万円
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）譲渡（通期影響）	-23百万円
・東急虎ノ門ビル（増築工事完了に伴う入居等）	+139百万円
・青山オーバルビル	+79百万円
・cocoti（ココチ）	+33百万円
・東急銀座二丁目ビル	-73百万円
その他賃貸事業収入	-53百万円
・雑収入（解約違約金等）	-84百万円
不動産等売却益	-2,024百万円
営業費用 不動産賃貸事業費用	-143百万円
・修繕費	-170百万円
・減価償却費	+39百万円

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則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、2022年1月31日現在の情報です。