

2020年7月期（第34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>

| | |
|-------------------------|---|
| 新型コロナウイルス感染症の影響 | 2 |
| エゼクティブサマリー | 3 |
| 決算概況（2020年7月期） | 4 |
| 業績予想（2021年1月期、2021年7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 |

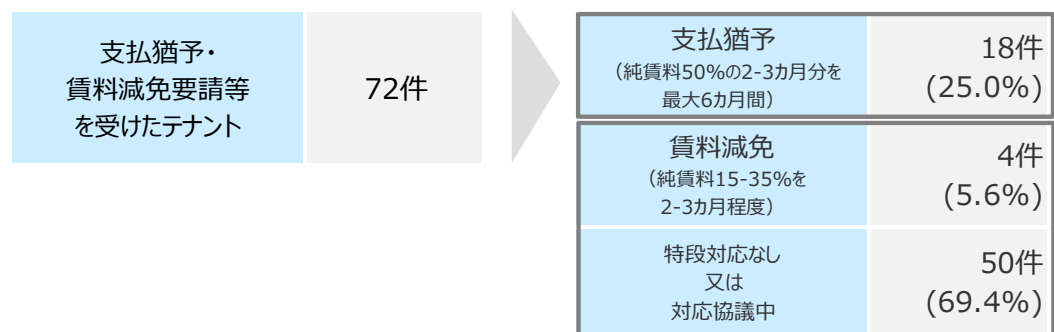
*本資料の注意事項については、巻末をご参照下さい

新型コロナウイルス感染症の影響

【商業テナント営業状況】



【テナントからの要請と対応状況】 (注1)



対応方針

- ・賃料の支払猶予を原則対応とする。
- ・賃料減免に応じる合理性を有する一部区画（オーバーレント区画等）については、中長期的なキャッシュフロー最大化の観点から対応方針を個別に決定する。

(注1) 2020年8月末時点

(注2) 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

(注3) 賃料ベースは賃料発生想定ベース（FR（フリーレント）期間中を含まない）、面積ベースは契約締結想定ベース（FR（フリーレント）期間中を含む）数値を記載している。

(注4) 従来の入退去想定に加えオフィス総賃貸可能面積（OKIビジネスセンター 5号館を除く）の1%相当の空室想定を反映

【金額的影響】

■ 支払猶予額 ※PL上の影響なし

| | 猶予 | 回収 | 期末未収残高 |
|-------------------|--------|--------|--------|
| 20/7期（第34期） 実績 | 133百万円 | — | 133百万円 |
| 21/1期（第35期） 予想 | 11百万円 | 141百万円 | 2百万円 |

■ 賃料減免・RH (注2)

| | |
|-------------------|---------|
| 20/7期（第34期） 実績 | -23百万円 |
| 21/1期（第35期） 予想 | -114百万円 |
| 21/7期（第36期） 予想 | -24百万円 |

(参考) 業績予想上の入退去想定（商業施設・オフィス） (注3)

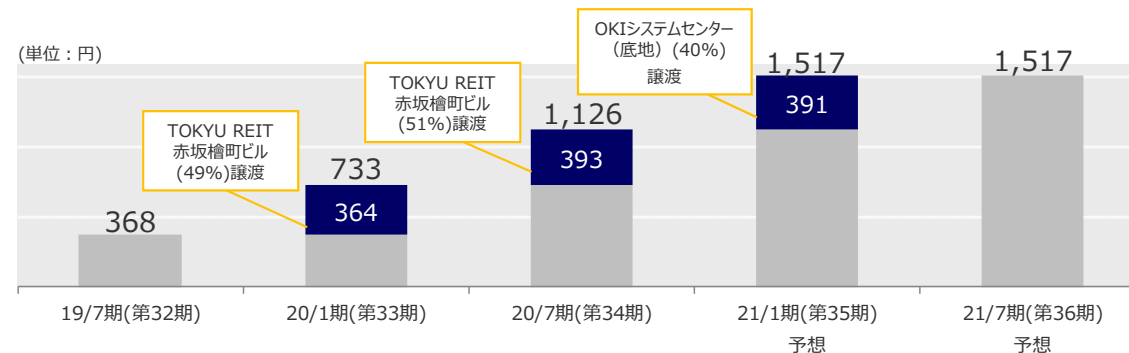
| | 21/1期（第35期）予想 | | 21/7期（第36期）予想 | |
|---------------|---------------|---------|---------------|---------|
| | 面積ベース | 賃料ベース | 面積ベース | 賃料ベース |
| 退去 | -5,228㎡ | -106百万円 | -6,393㎡ | -197百万円 |
| 通常想定 ① | -5,228㎡ | -106百万円 | -5,199㎡ | -152百万円 |
| 追加空室想定 (注4) ② | — | — | -1,194㎡ | -44百万円 |
| 入居 | 2,806㎡ | 39百万円 | 5,591㎡ | 68百万円 |
| 通常想定 ③ | 2,806㎡ | 39百万円 | 5,591㎡ | 68百万円 |
| 差引 | -2,421㎡ | -66百万円 | -802㎡ | -128百万円 |
| 通常想定 ①+③ | -2,421㎡ | -66百万円 | 392㎡ | -83百万円 |
| 追加空室想定 (注4) ② | — | — | -1,194㎡ | -44百万円 |

| | 2020年7月期 (第34期) 実績 | 2021年1月期 (第35期) 予想 | 2021年7月期 (第36期) 予想 |
|--------------------------|---|--|--|
| 外部成長 | ・物件入替 (TOKYU REIT赤坂檜町ビル (51%)譲渡 KN自由が丘プラザ (51%)取得) | ・物件入替 (OKIシステムセンター (底地) (40%)譲渡 OKIビジネスセンター 5号館取得) | 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 等 | 703百万円 (+39百万円) | 760百万円 (+56百万円) | — (-760百万円) |
| 内部成長 | ・期末稼働率: 99.6%(+0.4pts) ・賃料増額(東急虎ノ門ビル、QFRONT (通期寄与)) ・賃料減免・RH(注3):-23百万円 | ・期末稼働率: 98.6%(-1.0pts) ・賃料増額(東急虎ノ門ビル(通期寄与)) ・QFRONT屋上壁面賃料 ・賃料減免・RH:-114百万円(-91百万円) (注3) | ・期末稼働率: 98.2%(-0.4pts) オフィス空室想定(1%):-44百万円 (注4) ・賃料増額(東急虎ノ門ビル) ・賃料減免・RH:-24百万円(+89百万円) (注3) |
| NOI | 5,407百万円 (+241百万円) | 5,420百万円 (+13百万円) | 5,500百万円 (+79百万円) |
| 財務(注1) | ・支払利息: 前期比-17百万円 (平均金利: 0.97%(-0.02pts)) | ・支払利息: 前期比-4百万円 (平均金利: 0.88%(-0.09pts)) | ・支払利息: 前期比-16百万円 (平均金利: 0.84%(-0.04pts)) |
| 当期純利益 1口当たり | 3,855百万円 (+275百万円) 3,944円 (+282円) | 3,824百万円 (-31百万円) 3,912円 (-32円) | 3,138百万円 (-686百万円) 3,210円 (-702円) |
| 圧縮積立金繰入額 1口当たり | 384百万円 (+27百万円) 393円 (+29円) | 382百万円 (-1百万円) 391円 (-2円) | — (-382百万円) (-391円) |
| 1口当たり分配金 | 3,551円 (+253円) | 3,520円 (-31円) | 3,210円 (-310円) |

| | |
|-----------------|---------------------------|
| 1口当たりNAV | 195,547円 (+2,547円) |
| 鑑定ベースLTV | 34.4% (-0.4pts) |
| 取得余力(注2) | 916億円 (+27億円) |

(注1) 借入金・投資法人債
 (注2) 鑑定ベースLTV50%想定
 (注3) 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
 (注4) 従来の入退去想定に加えオフィス総賃貸可能面積 (OKIビジネスセンター 5号館を除く) の1%相当の空室想定を反映
 * () の数値は前期比
 2020年9月11日 作成

(参考) 1口当たり圧縮積立金残高の推移



決算概況（2020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 | 2020年7月期 実績 (第34期) | 2020年1月期 実績 (第33期) | 比較 増減 | 2020年7月期 予想 (第34期) 2020年3月16日時点 | 比較 増減 |
|----------------|--------------------------|--------------------------|----------|--|----------|
| 営業収益 (A) | 8,203 | 8,123 | 79 | 8,295 | -92 |
| 不動産賃貸事業収益 (B) | 7,499 | 7,459 | 40 | 7,594 | -94 |
| 賃貸事業収入 | 7,175 | 6,995 | 180 | 7,193 | -18 |
| その他賃貸事業収入 | 324 | 463 | -139 | 400 | -75 |
| 不動産等売却益 | 703 | 664 | 39 | 701 | 2 |
| 営業費用 (C) | 3,878 | 4,074 | -196 | 4,064 | -186 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,067 | 3,284 | -216 | 3,240 | -172 |
| 諸経費 (D) | 2,092 | 2,293 | -200 | 2,257 | -165 |
| NOI (B) - (D) | 5,407 | 5,165 | 241 | 5,336 | 70 |
| 減価償却費 | 974 | 987 | -12 | 977 | -3 |
| 固定資産除却損 | 0 | 3 | -2 | 5 | -4 |
| その他営業費用 | 810 | 790 | 20 | 824 | -13 |
| うち資産運用報酬 | 668 | 639 | 29 | 663 | 5 |
| 営業利益 (A) - (C) | 4,325 | 4,049 | 275 | 4,230 | 94 |
| 営業外収益 | 0 | 13 | -13 | 0 | -0 |
| 営業外費用 | 469 | 485 | -16 | 470 | -1 |
| うち支払利息 | 403 | 424 | -20 | 403 | 0 |
| うち投資法人債利息 | 39 | 36 | 3 | 39 | -0 |
| 経常利益 | 3,856 | 3,578 | 278 | 3,760 | 96 |
| 特別利益 | - | 19 | -19 | - | - |
| 特別損失 | - | 16 | -16 | - | - |
| 当期純利益 | 3,855 | 3,580 | 275 | 3,759 | 96 |

| | | | | | | |
|-------------|--------------------|-------|-------|---------|-------|---------|
| 1口当たり 情報 | 1口当たり当期純利益（EPS）（円） | 3,944 | 3,662 | 282 | 3,845 | 99 |
| | 1口当たり圧縮積立金繰入額（円） | 393 | 364 | 29 | 384 | 9 |
| | 1口当たり分配金（DPU）（円） | 3,551 | 3,298 | 253 | 3,460 | 91 |
| その他 | 稼働率（%） | 99.6 | 99.2 | 0.4pts | 99.5 | 0.1pts |
| | NOI利廻（注）（%） | 4.71 | 4.43 | 0.28pts | 4.64 | 0.07pts |

（注）期中平均資産残高（取得価額）ベース

2020年9月11日 作成

■ 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 | +40百万円 |
| | 賃貸事業収入 | +180百万円 |
| | ・物件取得譲渡 | -18百万円 |
| | ・KN自由が丘プラザ（51%）取得 | +44百万円 |
| | ・TOKYU REIT赤坂檜町ビル（51%）譲渡 | -66百万円 |
| | ・東急虎ノ門ビル | +50百万円 |
| | ・QFRONT（キューフロント） | +48百万円 |
| | ・東急銀座二丁目ビル | +22百万円 |
| | ・レキシントン青山 | +20百万円 |
| | ・世田谷ビジネススクエア | +20百万円 |
| | ・東京日産台東ビル | +14百万円 |
| | ・渋谷道玄坂スカイビル | +11百万円 |
| | その他賃貸事業収入 | -139百万円 |
| | ・水道光熱費収入 | -96百万円 |
| | ・雑収入（解約違約金(前期分)等) | -41百万円 |
| | 不動産等売却益 | +39百万円 |
| 営業費用 | 不動産賃貸事業費用 | -216百万円 |
| | 諸経費 | -200百万円 |
| | ・水道光熱費 | -94百万円 |
| | ・修繕費 | -76百万円 |
| | ・仲介手数料 | -19百万円 |
| | 資産運用報酬 | +29百万円 |

<対予想比較>

| | | |
|-------------|--------------|---------|
| 営業収益 | 不動産賃貸事業収益 | -94百万円 |
| | 賃貸事業収入 | -18百万円 |
| | ・cocoti（ココチ） | -22百万円 |
| | その他賃貸事業収入 | -75百万円 |
| | ・水道光熱費収入 | -72百万円 |
| 営業費用 | 不動産賃貸事業費用 | -172百万円 |
| | 諸経費 | -165百万円 |
| | ・水道光熱費 | -69百万円 |
| | ・修繕費 | -67百万円 |

業績予想（2021年1月期、2021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 | 2020年7月期 実績 (第34期) | 2021年1月期 予想 (第35期) 2020年9月14日時点 | 比較 増減 (前期比) | 2021年7月期 予想 (第36期) 2020年9月14日時点 | 比較 増減 (前期比) |
|----------------|--------------------------|--|-------------------|--|-------------------|
| 営業収益 (A) | 8,203 | 8,497 | 293 | 7,879 | -617 |
| 不動産賃貸事業収益 (B) | 7,499 | 7,736 | 236 | 7,879 | 143 |
| 賃貸事業収入 | 7,175 | 7,350 | 175 | 7,407 | 56 |
| その他賃貸事業収入 | 324 | 385 | 61 | 472 | 86 |
| 不動産等売却益 | 703 | 760 | 56 | - | -760 |
| 営業費用 (C) | 3,878 | 4,213 | 334 | 4,299 | 86 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,067 | 3,376 | 308 | 3,491 | 115 |
| 諸経費 (D) | 2,092 | 2,315 | 223 | 2,379 | 63 |
| NOI (B) - (D) | 5,407 | 5,420 | 13 | 5,500 | 79 |
| 減価償却費 | 974 | 1,055 | 81 | 1,106 | 51 |
| 固定資産除却損 | 0 | 5 | 4 | 5 | - |
| その他営業費用 | 810 | 836 | 26 | 807 | -29 |
| うち資産運用報酬 | 668 | 671 | 3 | 669 | -2 |
| 営業利益 (A) - (C) | 4,325 | 4,284 | -41 | 3,580 | -703 |
| 営業外収益 | 0 | 0 | 0 | 0 | -0 |
| 営業外費用 | 469 | 459 | -9 | 442 | -17 |
| うち支払利息 | 403 | 395 | -8 | 381 | -13 |
| うち投資法人債利息 | 39 | 43 | 3 | 40 | -2 |
| 経常利益 | 3,856 | 3,825 | -31 | 3,139 | -686 |
| 当期純利益 | 3,855 | 3,824 | -31 | 3,138 | -686 |

| | | | | | | |
|-------------|----------------------|-------|-------|----------|-------|---------|
| 1口当たり 情報 | 1口当たり当期純利益 (EPS) (円) | 3,944 | 3,912 | -32 | 3,210 | -702 |
| | 1口当たり圧縮積立金繰入額 (円) | 393 | 391 | -2 | - | -391 |
| | 1口当たり分配金 (DPU) (円) | 3,551 | 3,520 | -31 | 3,210 | -310 |
| その他 | 稼働率 (%) | 99.6 | 98.6 | -1.0pts | 98.2 | -0.4pts |
| | NOI利廻 (注1) (%) | 4.71 | 4.52 | -0.19pts | 4.60 | 0.08pts |

(注1) 期中平均資産残高（取得価額）ベース

(注2) 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

(注3) 従来の入退去想定に加えオフィス総賃貸可能面積（OKIビジネスセンター5号館を除く）の1%相当の空室想定を反映

■ 主な差異の内訳

<2021年1月期(第35期)対前期比較>

| | | |
|-------------|--------------------------------|---------|
| 営業収益 | 不動産賃貸事業収益 | +236百万円 |
| | 賃貸事業収入 | +175百万円 |
| | ・物件取得譲渡 | +226百万円 |
| | ・OKIビジネスセンター5号館取得 | +269百万円 |
| | ・KN自由が丘プラザ(51%)取得(通期影響) | +7百万円 |
| | ・OKIシステムセンター(底地)(40%)譲渡 | -39百万円 |
| | ・TOKYU REIT赤坂榎町ビル(51%)譲渡(通期影響) | -10百万円 |
| | ・東急虎ノ門ビル | +28百万円 |
| | ・QFRONT(キューフロント) | +24百万円 |
| | ・賃料減免・RH(注2) | -91百万円 |
| | ・東急番町ビル | -15百万円 |
| | 不動産等売却益 | +56百万円 |
| 営業費用 | 不動産賃貸事業費用 | +308百万円 |
| | 諸経費 | +223百万円 |
| | ・修繕費 | +79百万円 |

<2021年7月期(第36期)対前期比較>

| | | |
|-------------|-------------------------------|---------|
| 営業収益 | 不動産賃貸事業収益 | +143百万円 |
| | 賃貸事業収入 | +56百万円 |
| | ・物件取得譲渡 | +106百万円 |
| | ・OKIビジネスセンター5号館取得(通期影響) | +125百万円 |
| | ・OKIシステムセンター(底地)(40%)譲渡(通期影響) | -18百万円 |
| | ・賃料減免・RH(注2)(前期分) | +89百万円 |
| | ・追加空室想定(注3) | -44百万円 |
| | ・TOKYU REIT渋谷ビル | -37百万円 |
| | ・麹町スクエア | -24百万円 |
| | その他賃貸事業収入 | +86百万円 |
| | ・雑収入(現状回復費等) | +111百万円 |
| | 不動産等売却益(前期分) | -760百万円 |
| 営業費用 | 不動産賃貸事業費用 | +115百万円 |
| | ・公租公課 | +73百万円 |

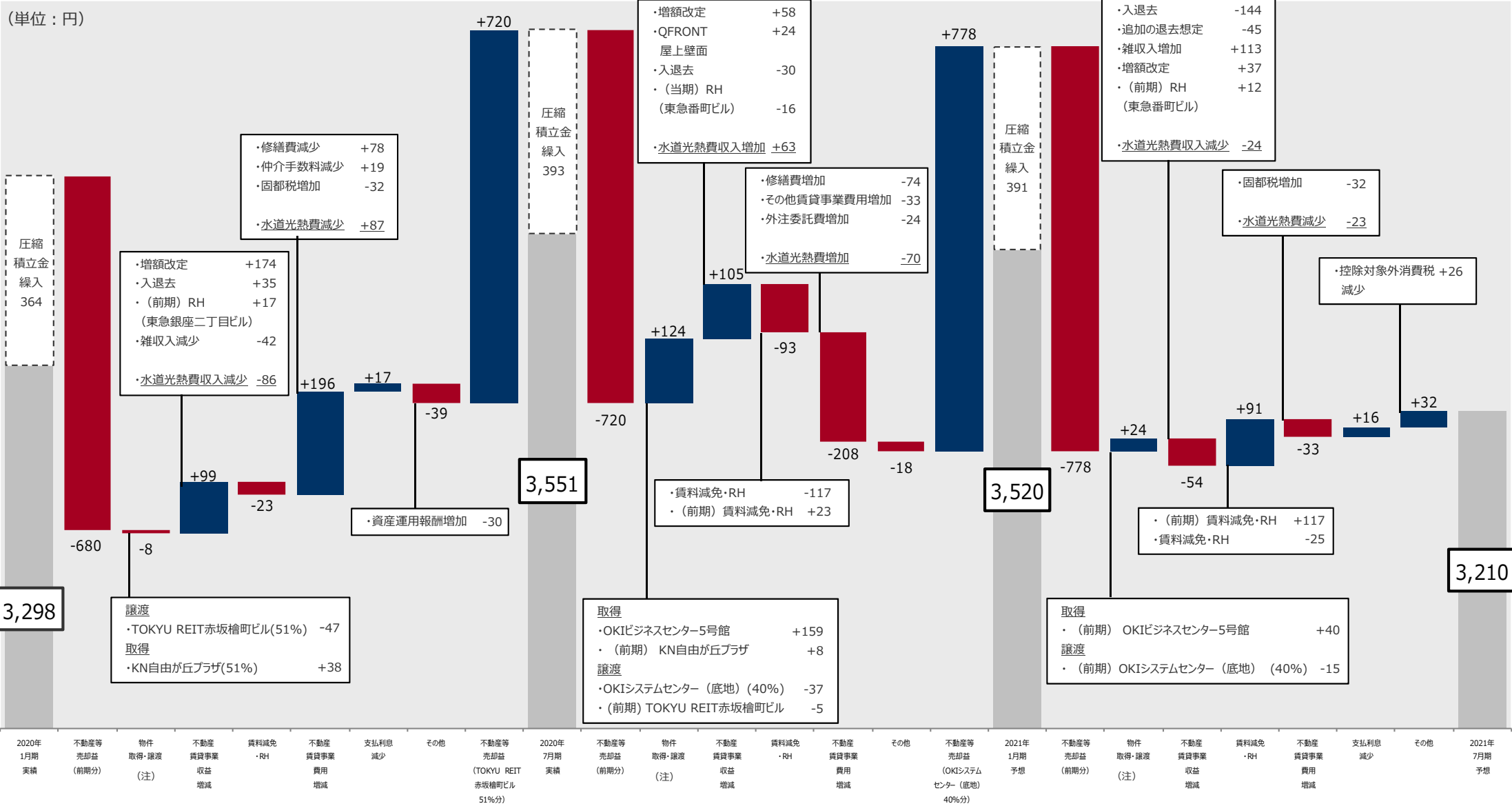
1口当たり分配金の変動要因

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

2020年7月期 (第34期) 実績

2021年1月期 (第35期) 予想

2021年7月期 (第36期) 予想



*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 (注) 償却後NOIの数値

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、2020年7月31日現在の情報です。