

2021年7月期（第36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>

Withコロナ・After コロナを目指した賃料収入の前提	2
エグゼクティブサマリー	3
1口当たり分配金及び圧縮積立金の推移・予想	4
決算概況（2021年7月期）	5
業績予想（2022年1月期、2022年7月期）	6
1口当たり分配金の変動要因	7

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

Withコロナ・After コロナを目指した賃料収入の前提

コロナ影響に伴う賃料減免対応は一巡。今後は将来の安定的な賃料収入確保に向けたテナント対応を推進

■ 賃料減免・RH（注）

	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)	備考
	実績	実績	実績	前回予想	差異	今回予想	前回予想	差異	今回予想	
賃料減免	-23百万円 (4件)	-5百万円 (3件)	-8百万円 (4件)	-57百万円 (10件)	+49百万円 (-6件)	-5百万円 (2件)	-22百万円 (4件)	+16百万円 (-2件)	-1百万円 (1件)	賃料減免の対応は一巡しており、今後新たな対応は想定せず。
RH(注)	—	—	-3百万円 (1件)	-31百万円 (4件)	+28百万円 (-3件)	-31百万円 (2件)	-10百万円 (1件)	-21百万円 (+1件)	-10百万円 (1件)	契約の長期・固定化を目的とし、一部のテナントに対してRH(注)を付与。

■ 渋谷エリア所在物件の稼働率の実績・見込み

商業施設

物件名	項目	2021年7月期 (第36期)実績		2022年1月期 (第37期)予想		2022年7月期 (第38期)予想	
		数値	注	数値	注	数値	注
QFRONT (キューフロント)	退去率	-		-		-	
	入居率	-		-		-	
	期末稼働率	100.0%	→	100.0%	→	100.0%	→
TOKYU REIT 表参道スクエア	退去率	-		-		-	
	入居率	-		-		-	
	期末稼働率	100.0%	→	100.0%	→	100.0%	→
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	退去率	-		-		-	
	入居率	-		-		-	
	期末稼働率	100.0%	→	100.0%	→	100.0%	→
レキシントン青山	退去率	1区画 7.0%		-		-	
	入居率	1区画 7.0%		-		-	
	期末稼働率	100.0%	→	100.0%	→	100.0%	→
CONZE (コンツェ) 恵比寿	退去率	2区画 14.2%		-		-	
	入居率	-		2区画 14.2%		-	
	期末稼働率	85.8%	↗	100.0%	→	100.0%	→
cocoti (ココチ)	退去率	2区画 7.7%		1区画 6.9%		-	
	入居率	1区画 3.9%		1区画 3.8%		1区画 6.9%	
	期末稼働率	96.2%	↘	93.1%	↗	100.0%	↗

オフィス

物件名	項目	2021年7月期 (第36期)実績		2022年1月期 (第37期)予想		2022年7月期 (第38期)予想	
		数値	注	数値	注	数値	注
東急南平台町ビル	退去率	-		-		-	
	入居率	-		-		-	
	期末稼働率	100.0%	→	100.0%	→	100.0%	→
東急桜丘町ビル	退去率	-		-		-	
	入居率	-		-		-	
	期末稼働率	100.0%	→	100.0%	→	100.0%	→
TOKYU REIT 渋谷Rビル	退去率	-		-		-	
	入居率	1区画 8.9%		-		-	
	期末稼働率	100.0%	→	100.0%	→	100.0%	→
ヒューリック 渋谷宮下公園ビル	退去率	-		1区画 9.0%		-	
	入居率	-		1区画 9.0%		-	
	期末稼働率	100.0%	→	100.0%	→	100.0%	→
TOKYU REIT恵比寿ビル	退去率	-		4区画 56.2%		-	
	入居率	-		3区画 41.6%		1区画 14.3%	
	期末稼働率	100.0%	↘	85.7%	↗	100.0%	↗
渋谷道玄坂スカイビル	退去率	1区画 9.9%		-		-	
	入居率	-		3区画 29.8%		-	
	期末稼働率	70.2%	↗	100.0%	↗	100.0%	→

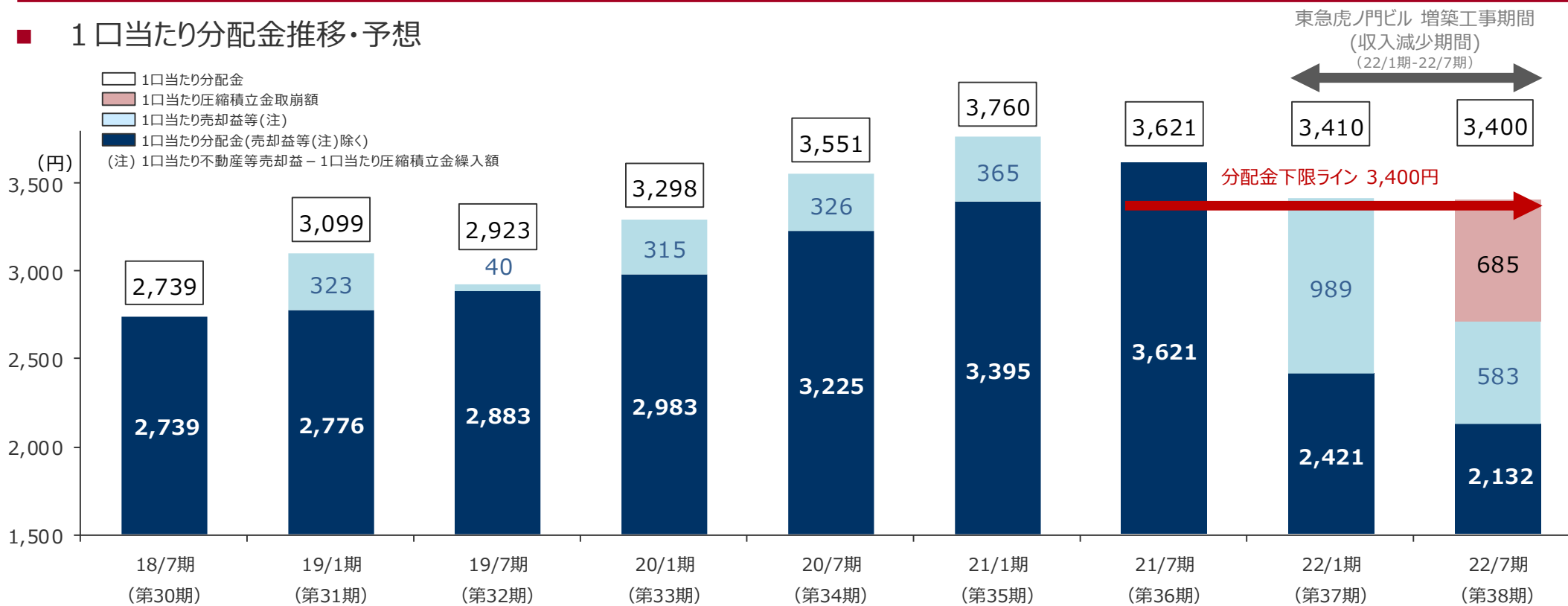
(注) RH (レントホリデー) = 賃貸借契約において、入居後の賃料を一定期間免除する契約形態のうち、入居時以外の特定の時期に賃料を免除する契約形態

	2021年7月期 (第36期) 実績	2022年1月期 (第37期) 予想	2022年7月期 (第38期) 予想
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・物件入替 ヒューリック渋谷宮下公園ビル 取得 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件入替 OKIシステムセンター (底地) (30%) 譲渡 湘南モールフィル (底地) 譲渡 ・物件譲渡 代官山フォーラム 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件入替 OKIシステムセンター (底地) (30%) 譲渡
不動産等売却益	－ (-764百万円)	1,323百万円 (+1,323百万円)	570百万円 (-752百万円)
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 97.2% (-1.2pts) ・賃料改定: +33百万円 ・テナント入退去: -168百万円 ・雑収入 (東急虎ノ門ビル原状回復費等) : +177百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 98.2% (+1.0pts) ・東急虎ノ門ビル増築工事: -414百万円 ・テナント入退去: -86百万円 ・雑収入: -200百万円 ・再生可能エネルギー100%電力の導入 	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 99.5% (+1.3pts) ・テナント入退去: -47百万円 ・QFRONT (キューフロント) 設備更新・リニューアル等 ・外壁改修工事 (世田谷ビジネススクエア、TOKYU REIT 蒲田ビル)
NOI	5,848百万円 (+221百万円)	4,681百万円 (-1,166百万円)	4,317百万円 (-364百万円)
営業利益	3,981百万円 (-557百万円)	4,101百万円 (+120百万円)	3,051百万円 (-1,050百万円)
財務(注1)	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息: -13百万円 (平均金利: 0.81% (-0.06pts)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息: -36百万円 (平均金利: 0.79% (-0.02pts)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息: -14百万円 (平均金利: 0.80% (+0.01pts))
当期純利益	3,540百万円 (-543百万円)	3,689百万円 (+149百万円)	2,653百万円 (-1,035百万円)
1口当たり	3,621円 (-555円)	3,773円 (+152円)	2,714円 (-1,059円)
圧縮積立金繰入額	－ (-407百万円)	355百万円 (+355百万円)	－ (-355百万円)
1口当たり	－ (-416円)	363円 (+363円)	－ (-363円)
圧縮積立金取崩額	－	－	670百万円 (+670百万円)
1口当たり	－	－	685円 (+685円)
1口当たり分配金	3,621円 (-139円)	3,410円 (-211円)	3,400円 (-10円)
1口当たりNAV	199,076円 (+956円)		
鑑定ベースLTV	37.4% (+1.0pts)		
取得余力(注2)	788億円 (-46億円)		

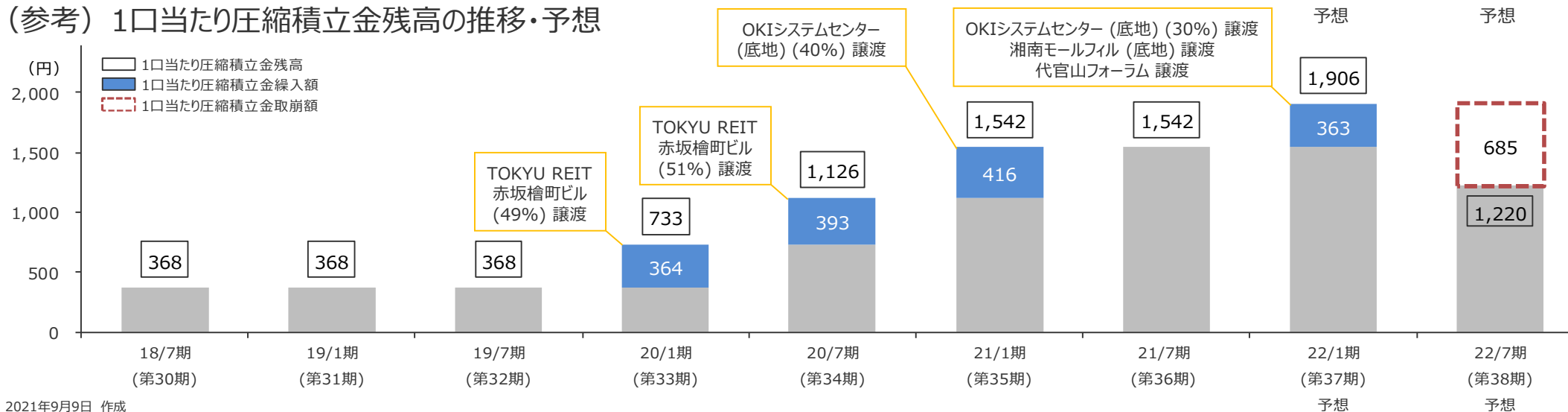
(注1) 借入金・投資法人債
(注2) 鑑定ベースLTV50%想定
* () の数値は前期比

1口当たり分配金及び圧縮積立金の推移・予想

1口当たり分配金推移・予想



(参考) 1口当たり圧縮積立金残高の推移・予想



決算概況（2021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	2021年7月期 実績 (第36期)	2021年1月期 実績 (第35期)	比較 増減	2021年7月期 予想 (第36期) 2021年3月26日時点	比較 増減
営業収益 (A)	8,066	8,611	-545	7,987	78
不動産賃貸事業収益 (B)	8,059	7,845	213	7,987	72
賃貸事業収入	7,528	7,454	74	7,463	65
その他賃貸事業収入	530	391	139	524	6
不動産等売却益	-	764	-764	-	-
工事負担金受入額	6	-	6	-	6
資産受入益	-	1	-1	-	-
営業費用 (C)	4,084	4,072	11	4,215	-130
不動産賃貸事業費用	3,241	3,221	20	3,384	-142
諸経費 (D)	2,211	2,219	-8	2,351	-140
NOI (B) - (D)	5,848	5,626	221	5,635	212
減価償却費	1,027	996	30	1,027	0
固定資産除却損	2	5	-2	5	-2
その他営業費用	842	851	-8	831	11
うち資産運用報酬	692	683	9	679	13
営業利益 (A) - (C)	3,981	4,538	-557	3,772	209
営業外収益	2	5	-3	0	1
営業外費用	443	460	-17	447	-4
うち支払利息	385	394	-8	389	-3
うち投資法人債利息	39	44	-5	39	0
経常利益	3,540	4,084	-543	3,325	215
当期純利益	3,540	4,083	-543	3,324	215

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	3,621	4,176	-555	3,400	221
	1口当たり圧縮積立金繰入額（円）	-	416	-416	-	-
	1口当たり分配金（DPU）（円）	3,621	3,760	-139	3,400	221
その他	稼働率（%）	97.2	98.4	-1.2pts	97.4	-0.2pts
	NOI利廻（注1）（%）	4.78	4.69	0.09pts	4.61	0.17pts

（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

2021年9月9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	+213百万円
	賃貸事業収入	+74百万円
	・物件取得譲渡	+210百万円
	OKIビジネスセンター 5号館 取得（通期影響）	+122百万円
	ヒューリック渋谷宮下公園ビル 取得	+72百万円
	スタイリオフィット武蔵小杉 取得（通期影響）	+33百万円
	OKIシステムセンター（底地）（40%）譲渡（通期影響）	-18百万円
	・東急番町ビル	+21百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル	-31百万円
	・世田谷ビジネススクエア	-26百万円
	・東急池尻大橋ビル	-23百万円
	・cocoti（ココチ）	-20百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	-18百万円
	・麴町スクエア	-14百万円
	その他賃貸事業収入	+139百万円
	・雑収入（原状回復費・解約違約金等）	+177百万円
	・水道光熱費収入	-37百万円
	不動産等売却益	-764百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+20百万円
	・公租公課	+34百万円
	・水道光熱費	-32百万円
	・修繕費	-11百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+72百万円
	賃貸事業収入	+65百万円
	・賃料減免・RH（注2）	+77百万円
	その他賃貸事業収入	+6百万円
	・雑収入（解約違約金等）	+49百万円
	・水道光熱費収入	-43百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-142百万円
	・水道光熱費	-58百万円
	・修繕費	-45百万円
	・外注委託費	-21百万円

業績予想（2022年1月期、2022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	2021年7月期 実績 (第36期)	2022年1月期 予想 (第37期) 2021年9月10日時点	比較 増減 (前期比)	2022年7月期 予想 (第38期) 2021年9月10日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	8,066	8,412	346	7,522	-890
不動産賃貸事業収益 (B)	8,059	7,074	-985	6,951	-122
賃貸事業収入	7,528	6,708	-820	6,634	-74
その他賃貸事業収入	530	365	-165	317	-47
不動産等売却益	-	1,323	1,323	570	-752
工事負担金受入額	6	-	-6	-	-
資産受入益	-	15	15	-	-15
営業費用 (C)	4,084	4,310	226	4,470	159
不動産賃貸事業費用	3,241	3,427	185	3,700	272
諸経費 (D)	2,211	2,392	181	2,634	241
NOI (B) - (D)	5,848	4,681	-1,166	4,317	-364
減価償却費	1,027	1,029	2	1,060	30
固定資産除却損	2	5	2	5	-
その他営業費用	842	883	40	770	-113
うち資産運用報酬	692	669	-23	613	-55
営業利益 (A) - (C)	3,981	4,101	120	3,051	-1,050
営業外収益	2	0	-2	0	0
営業外費用	443	412	-30	400	-11
うち支払利息	385	350	-34	336	-13
うち投資法人債利息	39	37	-1	37	-0
経常利益	3,540	3,690	149	2,651	-1,038
特別利益	-	-	-	3	3
当期純利益	3,540	3,689	149	2,653	-1,035

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）（円）	3,621	3,773	152	2,714	-1,059
	1口当たり圧縮積立金繰入額（円）	-	363	363	-	-363
	1口当たり圧縮積立金取崩額（円）	-	-	-	685	685
	1口当たり分配金（DPU）（円）	3,621	3,410	-211	3,400	-10
その他	稼働率（%）	97.2	98.2	1.0pts	99.5	1.3pts
	NOI利廻（注1）（%）	4.78	3.90	-0.88pts	3.70	-0.2pts

（注1）期中平均資産残高（取得価額）ベース

（注2）RH（レントホルダー）＝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）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

■ 主な差異の内訳

<2022年1月期(第37期)対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-985百万円
	賃貸事業収入	-820百万円
	・物件取得譲渡	-238百万円
	〔湘南モールフィル（底地）譲渡 代官山フォーラム 譲渡 OKIシステムセンター（底地）（30%）譲渡 ヒューリック渋谷宮下公園ビル 取得（通期影響）〕	-187百万円 -80百万円 -9百万円 +37百万円
	・東急虎ノ門ビル（増築工事に伴う減収等）	-414百万円
	・cocoti（ココチ）	-55百万円
	・TOKYU REIT 恵比寿ビル	-35百万円
	・麴町スクエア	-30百万円
	・世田谷ビジネススクエア	-27百万円
	・賃料減免・RH（注2）	-25百万円
	その他賃貸事業収入	-165百万円
	・雑収入（原状回復費等）	-200百万円
	・水道光熱費収入	+35百万円
	不動産等売却益	+1,323百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+185百万円
	・修繕費	+100百万円
	・水道光熱費	+91百万円

<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	-122百万円
	賃貸事業収入	-74百万円
	・物件譲渡	-88百万円
	〔OKIシステムセンター（底地）譲渡（注3） 代官山フォーラム 譲渡（通期影響）〕	-71百万円 -15百万円
	・赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	-142百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル	+38百万円
	・東急番町ビル	+30百万円
	・麴町スクエア	+27百万円
	その他賃貸事業収入	-47百万円
	・水道光熱費収入	-27百万円
	不動産等売却益	-752百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+272百万円
	・修繕費	+165百万円

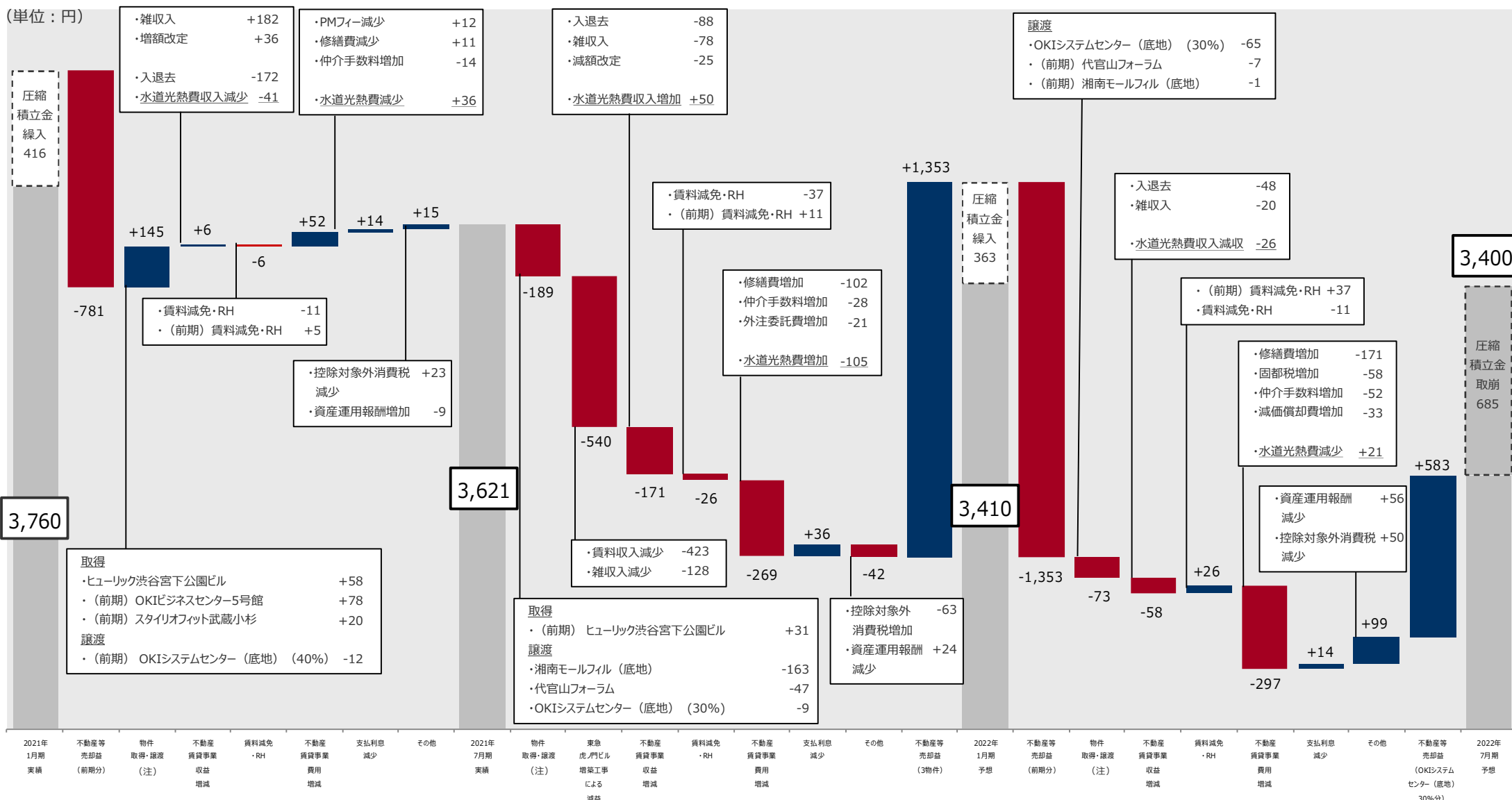
1口当たり分配金の変動要因

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

2021年7月期（第36期）実績

2022年1月期（第37期）予想

2022年7月期（第38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、2021年7月31日現在の情報です。