

第25期(2016年1月期)決算 説明資料

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

<http://www.tokyu-reit.co.jp>

<第25期ハイライト>

■ ポートフォリオ強化

- ・TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)の取得 : NOI貢献:24百万円

■ 内部成長他

- ・期末稼働率 : 98.9% (前期末比変動なし)
- ・賃料改定変動率 : +1.5%
- ・支払利息 : 前期比-18百万円 (平均金利1.38%(第24期)⇒1.32%(第25期))
- ・保有物件の含み損益 : 30,130百万円(前期比+6,850百万円)
- ・期末鑑定ベースLTV : 41.6%(前期末比-0.6pts)

NOI 4,949百万円 (+201百万円)

第25期 分配金 2,631円
(対前期比 +180円、対予想比+171円)

NAV 140,742百万円 (+6,850百万円)

取得余力 40,854百万円 (+4,583百万円)

※()は前期比

<第26期以降の取り組み>

■ ポートフォリオ強化

- ・スポンサーとの物件入替
東急番町ビルの取得(第26期)
東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)の譲渡(第26期)
第2東急鷺沼ビルの譲渡(第27期)

- ・その他、含み損物件の譲渡(第26期)

■ 内部成長他

- ・世田谷ビジネススクエアのバリューアップ工事実施とリーシング強化
- ・賃料増額改定の推進
- ・金利コストの更なる低下
- ・不動産等売却益の一部を圧縮積立金として内部留保

第26期 予想分配金 2,630円
(対前期比 -1円、対当初予想比+170円)
(第26期積立後1口当たり圧縮積立金残高 427円)

第27期 予想分配金 2,630円
(対前期比±0円)
(第27期積立後1口当たり圧縮積立金残高 710円)

物件入替と内部成長により、
今後の分配金水準の成長を目指す

決算概況および業績予想(対前期比較)

(単位:百万円)

科目	第24期実績 (2015年7月期)	第25期実績 (2016年1月期)	前期比	主な差異要因	(単位:百万円)			
					第26期予想 (2016年7月期) 2016年3月15日時点	前期比	第27期予想 (2017年1月期) 2016年3月15日時点	前期比
営業収益 (A)	7,133	7,289	155		9,516	2,227	7,484	-2,032
不動産賃貸事業収益 (B)	7,131	7,289	158		7,172	-116	6,944	-227
賃貸事業収入	6,574	6,717	142	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)+29 既存物件+113	6,675	-42	6,453	-221
その他賃貸事業収入	556	571	15		496	-74	490	-5
不動産等売却益	—	—	—		2,344	2,344	539	-1,804
資産受入益	2	—	-2		—	—	—	—
営業費用 (C)	4,050	4,037	-12		6,000	1,962	3,992	-2,007
不動産賃貸事業費用	3,396	3,368	-28		3,431	62	3,296	-134
諸経費 (D)	2,383	2,339	-43	水道光熱費-43	2,357	17	2,253	-104
NOI (B)-(D)	4,747	4,949	201		4,814	-134	4,691	-123
減価償却費	1,003	1,023	19	TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)+7	1,046	23	1,037	-9
固定資産除却損	10	5	-4		26	20	6	-20
その他営業費用	653	669	15		729	60	695	-34
うち資産運用報酬	520	539	18		554	15	550	-4
不動産等売却損	—	—	—		1,839	1,839	—	-1,839
営業利益 (A)-(C)	3,083	3,251	168		3,515	264	3,491	-24
営業外収益	9	4	-5		0	-3	0	0
営業外費用	695	682	-13		658	-23	644	-14
うち支払利息	662	644	-18		624	-19	616	-8
経常利益	2,396	2,572	175		2,858	285	2,848	-9
当期純利益	2,396	2,571	175		2,857	285	2,847	-9

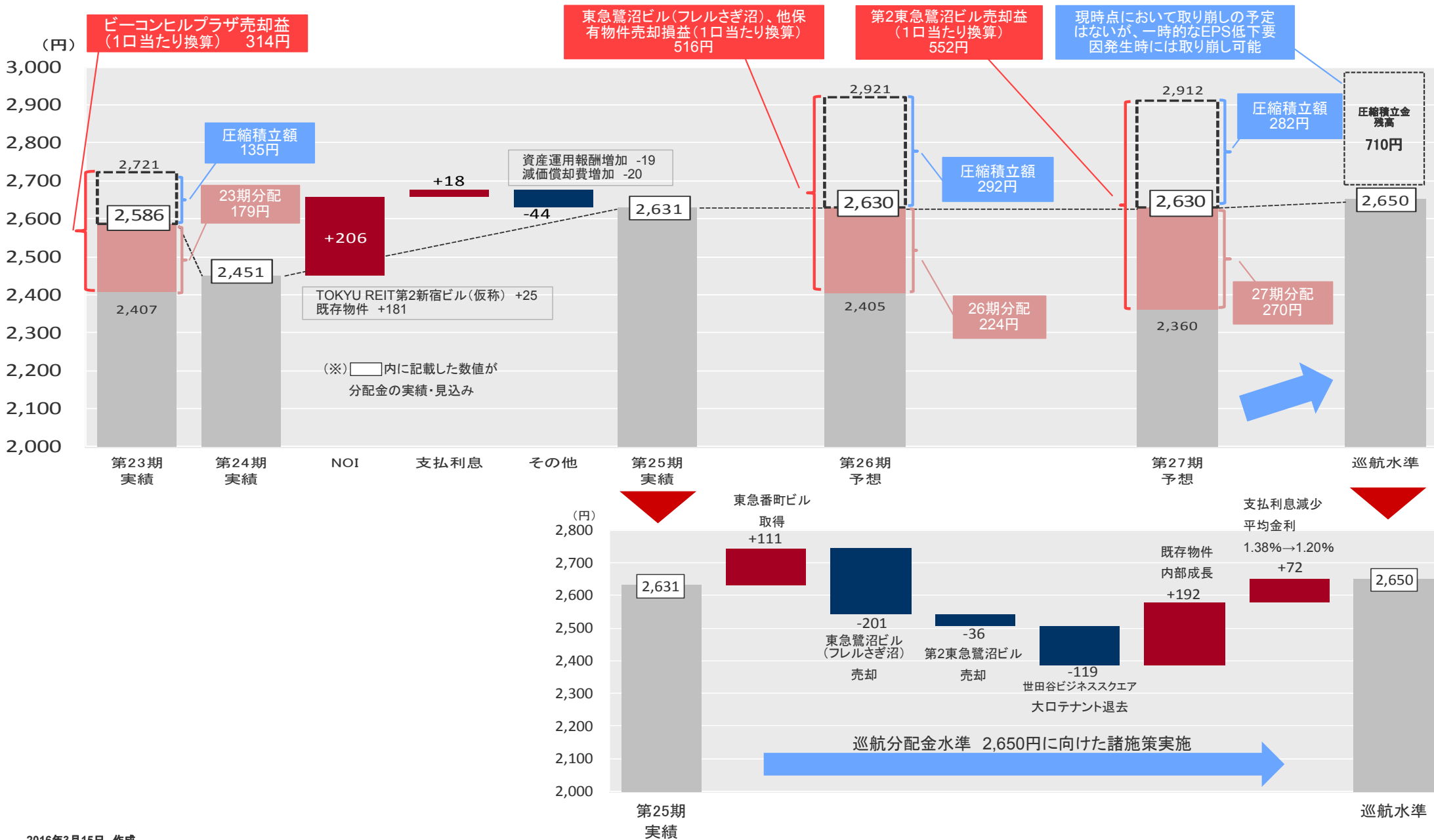
1口当たり当期純利益(EPS) (円)	2,450	2,630	180
1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	—	—	—
1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	—	—	—
1口当たり分配金(DPU) (円)	2,451	2,631	180
稼働率 (%)	98.9	98.9	0pts
NOI利廻 (%)	4.31	4.39	0.08pts

	2,922	292	2,912	-10
	292	292	282	-10
	—	—	—	—
	2,630	-1	2,630	—
	96.8	-2.1pts	97.1	0.3pts
	4.27	-0.12pts	4.17	-0.10pts

※業績予想収支および期末稼働率については、2016年2月15日時点で有効な賃貸借契約をもとに、今後、発生可能性が高いと想定されるテナント入退去および契約更改等による賃料増減を加味して算定しています

今後の分配金水準

物件入替や世田谷ビジネススクエアの大口テナント退去により、一時的な減益要素が発生するが、既存物件の内部成長や金融費用削減等により、巡航分配金水準2,650円を目指す。



用語	定義
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)÷(期末算定価額)
含み損益	不動産等の期末算定価額から貸借対照表計上額を差引いた数値
1口当たり修正純資産 (1口当たりNAV)	(純資産－分配予定額＋含み損益)÷発行済投資口数
利害関係者	<p>下記「東急電鉄等」、「東急電鉄の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいう。</p> <p>1.「東急電鉄等」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」という) ii. 東急電鉄の連結子会社 iii. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体 <p>2.「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいう。</p> <p>3.「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 東急不動産ホールディングス株式会社(以下、「東急不動産ホールディングス」という) ii. 東急不動産ホールディングスの連結子会社 iii. 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

- 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。
- 東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です(関東財務局長(金商)第360号)。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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
- TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)については、2016年5月1日付でTOKYU REIT第2新宿ビルに名称変更予定です。
- 本書において、記載のないものは、2016年1月31日現在の情報です。
- 本資料記載の東急番町ビルは2016年3月24日に取得、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)は2016年3月24日、第2東急鷺沼ビルは2017年1月31日に売却を予定しています。これに加え、本書作成日時時点で売却の決定をしていますが、第26期(2016年7月期)中に保有物件の一部売却を想定しています。