

平成 25 年 3 月 25 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号  
東急リアル・エステート投資法人  
代表者名  
執行役員 堀江正博  
(コード番号 8957)

資産運用会社名  
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  
代表者名  
代表取締役執行役員社長 堀江正博  
問合せ先  
取締役常務執行役員 IR 部長 小井陽介  
TEL.03-5428-5828

平成 25 年 7 月期 (第 20 期) 及び平成 26 年 1 月期 (第 21 期) の

運用状況の予想の修正及び分配予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、本日開催の投資法人役員会において、平成 25 年 3 月 15 日付にて公表した、平成 25 年 7 月期 (第 20 期 平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日) 及び平成 26 年 1 月期 (第 21 期 平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想について、修正を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想及び分配予想の修正

平成 25 年 7 月期 (第 20 期 平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	6,377	2,706	1,949	1,948	11,500 円	11,500 円	0 円
今回修正予想 (B)	6,477	2,799	2,033	2,032	12,000 円	12,000 円	0 円
増減額 (B) - (A)	100	93	84	84	500 円	500 円	0 円
増減率	1.6%	3.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	—
(ご参考) 前期実績 (平成 25 年 1 月期) (第 19 期)	6,334	2,665	1,888	1,887	11,146 円	11,146 円	0 円

平成 26 年 1 月期（第 21 期 平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）の運用状況の予想及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	6,259	2,701	1,965	1,964	11,600 円	11,600 円	0 円
今回修正予想 (B)	6,404	2,824	2,067	2,066	12,200 円	12,200 円	0 円
増減額 (B) - (A)	145	122	101	101	600 円	600 円	0 円
増減率	2.3%	4.5%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	—

(注1) 上記は後記の一定の前提条件のもとに算出した現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。今後、前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果予想数値に一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行い、公表します。

(注2) 金額は単位未満の数値を切捨て、%表示は小数第二位を四捨五入して記載しています。

## 2. 修正の理由

平成 25 年 3 月 15 日付にて公表した、平成 25 年 7 月期及び平成 26 年 1 月期の予想の前提に含まれていなかった、本日公表の「国内不動産の取得に関するお知らせ」においてお知らせした資産の取得に伴う収益への影響を踏まえ、現時点における運用状況の予想の見直しを行った結果、予想 1 口当たり分配金に 5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、運用状況の予想及び分配予想の修正を行うものです。

以 上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

<平成25年7月期及び平成26年1月期 運用状況の予想の前提条件>

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年7月期：第20期 平成25年2月1日～平成25年7月31日</li> <li>平成26年1月期：第21期 平成25年8月1日～平成26年1月31日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年3月25日時点で本投資法人が保有している26物件に本日公表の「国内不動産の取得に関するお知らせ」においてお知らせした平成25年3月27日取得予定の「OKIシステムセンター（底地）」を加えた27物件から、第21期計算期間末日までに異動（追加取得、保有物件の売却等）がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、平成25年2月28日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点までにテナントから解約予告を受けている区画については、解約日以降第21期計算期間末日までの期間の空室を見込んでいます。また、賃料水準については、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況の低迷等を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。</li> <li>第20期計算期間末日の稼働率は97.4%、第21期計算期間末日の稼働率は96.6%を想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費は、第20期に420百万円、第21期に414百万円を計上しています。</li> <li>建物の修繕費は、第20期に199百万円、第21期に108百万円を計上しています。ただし、建物の修繕費は予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる場合があります。</li> <li>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等の公租公課については、賦課決定されると想定される税額のうち当該期に対応する額を計上しています（第20期：601百万円、第21期：593百万円）。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払う初年度の固定資産税等相当額については、一般社団法人投資信託協会の規則に基づき費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています（第20期：23百万円）。</li> <li>減価償却費は付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（第20期：978百万円、第21期：988百万円）。</li> <li>上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、第20期に583百万円、第21期に587百万円を計上しています。 なお、平成25年4月12日開催予定の第6回投資主総会において、資産運用報酬のうち基本報酬1については、平成25年7月期から平成27年1月期の間、15%相当額を減額する内容の規約変更が承認されることを前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年2月28日現在の借入金残高790億円に加え、本日公表の「国内不動産の取得に関するお知らせ」においてお知らせした不動産の取得に伴い、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」においてお知らせした短期借入金45億円の借入れを新たに行うことを前提としています。</li> <li>第20期及び第21期計算期間に返済期限が到来する借入金（長期借入金194億円）については、すべて借換を行うことを前提としています。</li> <li>第20期計算期間末日のLTVは44.2%、第21期計算期間末日のLTVは44.3%を想定しています。 (LTVの計算：「(予想)有利子負債 / (予想)総資産」)</li> <li>支払利息等については、第20期に764百万円、第21期に746百万円を計上しています。 なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息、保証金利息のほか金融関連費用を含んでいます。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年1月31日現在の169,380口から、第21期計算期間末日までに投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>

項 目	前 提 条 件
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり利益超過分配金については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規制、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>