

平成 22 年 10 月 28 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 23 年 1 月期 (第 15 期) 及び平成 23 年 7 月期 (第 16 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 22 年 9 月 13 日付にて公表した、平成 23 年 1 月期 (第 15 期 平成 22 年 8 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日) 及び平成 23 年 7 月期 (第 16 期 平成 23 年 2 月 1 日～平成 23 年 7 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 23 年 1 月期 (第 15 期 平成 22 年 8 月 1 日～平成 23 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)	6,291	2,712	1,864	1,863	11,000 円	11,000 円	—
今回修正予想 (B)	6,503	2,824	1,965	1,964	11,600 円	11,600 円	—
増減額 (B) - (A)	212	112	101	101	600 円	600 円	—
増減率	3.4%	4.1%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	—
(ご参考) 前期実績 (平成 22 年 7 月期)	6,550	3,001	2,134	2,133	12,597 円	12,598 円	—

平成 23 年 7 月期（第 16 期 平成 23 年 2 月 1 日～平成 23 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)	6,212	2,670	1,830	1,829	10,800 円	10,800 円	—
今回修正予想 (B)	6,594	2,787	1,948	1,947	11,500 円	11,500 円	—
増減額 (B) - (A)	382	117	118	118	700 円	700 円	—
増減率	6.2%	4.4%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	—

(注1) 上記は後記の一定の前提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、予想の修正をし、公表します。

(注2) 金額は単位未満の数値を切捨て、%表示は小数点第一位未満を四捨五入して表示しています。

2. 修正の理由

本日公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」における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

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.tokyu-reit.co.jp>

<平成 23 年 1 月期及び平成 23 年 7 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"> 平成 23 年 1 月期：第 15 期 平成 22 年 8 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日 平成 23 年 7 月期：第 16 期 平成 23 年 2 月 1 日～平成 23 年 7 月 31 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 7 月 31 日時点で本投資法人が保有している 23 物件に、本日公表の平成 22 年 10 月 29 日取得予定の「秋葉原三和東洋ビル」及び「木場永代ビル」を加えた 25 物件から、第 16 期計算期間末日までに異動（追加取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、平成 22 年 10 月 12 日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点までに解約予告を受けているテナントについては、解約日以降第 16 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悪化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。 第 15 期計算期間末日の稼働率は 96.1%、第 16 期計算期間末日の稼働率は 96.4%を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 外注委託費は、第 15 期に 451 百万円、第 16 期に 451 百万円を計上しています。 建物の修繕費は、第 15 期に 219 百万円、第 16 期に 322 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から、予想金額と大きく異なる場合があります。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等にかかる固定資産税、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各期に対応する額を計上しています（第15期：524百万円、第16期：614百万円）。 また、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、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。なお、第15期に11百万円を算入しています。 ・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15期：1,038百万円、第16期：965百万円）。 ・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。 ・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15期に580百万円、第16期に600百万円を計上しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・第15期及び第16期計算期間に返済期限が到来する借入金（長期借入金150億円）については、すべて借換を行うことを前提としています。また、第15期及び第16期計算期間に返済期限が到来する投資法人債はありません。 ・第15期計算期間末日のLTVは43.4%、第16期計算期間末日のLTVは43.5%を想定しています。 （LTVの計算：「(予想)有利子負債 / (予想)総資産」) ・支払利息等については、第15期に848百万円、第16期に821百万円を計上しています。 <p>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。</p>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の169,380口から、第16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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約の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。 ・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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・平成22年4月1日以後開始する事業年度から適用される「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号平成20年3月31日）については、現在入手可能な証拠等を勘案し、合理的な見積りの可否を検討中であるため、現時点において予想の前提に含めていません。 ・法令、税制、会計基準、上場規制、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行われないことを前提としています。 ・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。