

平成28年2月26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 柏崎和義

(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 柏崎和義

問合せ先

IR部長 山川 潔

TEL.03-5428-5828

平成28年1月期(第25期)及び平成28年7月期(第26期)の

運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、平成27年9月11日付にて公表した、平成28年1月期(第25期 平成27年8月1日～平成28年1月31日)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成28年7月期(第26期 平成28年2月1日～平成28年7月31日)の運用状況の予想及び分配予想の修正を行いましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成28年1月期(第25期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成28年7月期(第26期)の運用状況の予想及び分配予想の修正

(1)平成28年1月期(第25期 平成27年8月1日～平成28年1月31日)の運用状況の予想及び分配予想

	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)	7,246	3,085	2,406	2,405	2,460円	2,460円	0円
今回修正予想 (B)	7,289	3,251	2,572	2,571	2,630円	2,630円	0円
増減額 (B) - (A)	42	165	166	166	170円	170円	0円
増減率	0.6%	5.4%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	0%

(ご参考) 前期実績 (平成 27 年 7 月期) (第 24 期)	7,133	3,083	2,396	2,396	2,450 円	2,451 円	0 円
--	-------	-------	-------	-------	---------	---------	-----

(2)平成 28 年 7 月期 (第 26 期 平成 28 年 2 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想

	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)	7,183	3,063	2,405	2,404	2,459 円	2,460 円	0 円
今回修正予想 (B)	9,516	3,514	2,857	2,856	2,921 円	2,630 円	0 円
増減額 (B) - (A)	2,333	451	451	451	462 円	170 円	0 円
増減率	32.5%	14.7%	18.8%	18.8%	18.8%	6.9%	0%

(注1) 平成 28 年 7 月期 (第 26 期) の 1 口当たり当期純利益と 1 口当たり分配金との差異は、圧縮積立金の積み立て (1 口当たり 292 円) によるものです。

(注2) 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3) 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

(1) 平成 28 年 1 月期 (第 25 期 平成 27 年 8 月 1 日～平成 28 年 1 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想の修正について

平成 28 年 1 月期 (第 25 期) の決算作業の過程において、当該期中の運用状況が概ね判明し、運用状況の予想及び分配予想に差異が生じる見込みとなったことから、修正を行うものです。本修正の主な要因は、平成 27 年 10 月 30 日公表の「国内不動産の取得に関するお知らせ (TOKYU REIT 第 2 新宿ビル (仮称))」においてお知らせした資産の取得に伴う不動産賃貸事業利益の増加、燃料価格下落に伴う燃料調整費単価の減少による水道光熱費の減少並びに予定されていた修繕工事の競争入札の実施等に伴う修繕費の減少によるものです。

(2) 平成 28 年 7 月期 (第 26 期 平成 28 年 2 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想の修正について

本日公表の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ (東急番町ビル、東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)、第 2 東急鷺沼ビル)」においてお知らせした資産の取得及び譲渡に加え、保有物件の譲渡等の想定の見直しを行った結果、平成 28 年 7 月期の予想の前提に変更が生じたことから、平成 28 年 7 月期の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 28 年 1 月期及び平成 28 年 7 月期 運用状況の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 28 年 1 月期：第 25 期 平成 27 年 8 月 1 日～平成 28 年 1 月 31 日 平成 28 年 7 月期：第 26 期 平成 28 年 2 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日時点で本投資法人が保有している 30 物件から、平成 27 年 3 月 24 日に「東急番町ビル」の区分所有権 95.1%の準共有持分 49.0%を取得し、「東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）」を譲渡することを前提としています（「第 2 東急鷺沼ビル」については、譲渡を決定していますが、その実行は第 27 期となる予定です）。かかる取得及び譲渡の詳細は、本日公表の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ（東急番町ビル、東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）、第 2 東急鷺沼ビル）」をご参照ください。 現時点で譲渡を決定していませんが、第 26 期中に保有物件の譲渡を想定しています。 その他の物件については、第 26 期末までに異動（追加取得、保有物件の譲渡等）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 28 年 2 月 15 日現在で有効な賃貸借契約に加えて、上記「運用資産」の物件取得及び譲渡に伴う物件の異動、昨今の不動産市況、テナントとの交渉状況、及び近隣競合物件の存在等を考慮した賃料水準及び稼働率等の変動要素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。 平成 28 年 3 月 24 日に「東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）」を譲渡し、第 26 期に譲渡益 2,344 百万円を計上することを見込んでいます。 第 25 期末の稼働率は 98.9%、第 26 期末の稼働率は 96.8%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 25 期に 460 百万円、第 26 期に 460 百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、第 25 期に 236 万円、第 26 期に 254 百万円を見込んでいます。物件の競争力及びテナント満足度の向上等に資する工事を優先的に実施します。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。 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見込んでいます（第 25 期：633 百万円、第 26 期：635 百万円）。 なお、不動産等の取得がある場合において、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、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することとしています。 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 25 期：1,023 百万円、第 26 期：1,046 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。 現時点で譲渡を決定していませんが、保有物件を譲渡することにより、第 26 期に一定額の不動産等売却損が発生することを想定しています。実際には、売買の成否、譲渡価額、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。 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 25 期に 669 百万円、第 26 期に 730 百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、第 25 期に 644 百万円、第 26 期に 624 百万円を見込んでいます。 なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息のほか金融関連費用を含んでいます。 第 21 期に発行した新投資口に係る投資口交付費償却は、第 25 期に 8 百万円、第 26 期に 8 百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付以降、第 26 期に返済期限が到来する借入金（長期借入金 35 億円）については、長期借入金 15 億円を自己資金で返済を行うほかはすべて借換を行うことを前提としています。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> 第 25 期末の LTV は 43.5%、第 26 期末の LTV は 43.0% を想定しています。 (LTV の計算 : 「(予想) 有利子負債 / (予想) 総資産」)
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の 977,600 口から、第 26 期末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。ただし、第 26 期に発生する見込みの「東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)」の譲渡による譲渡益の見込額 2,344 百万円のうち、285 百万円については、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法第 65 条の 7) の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める積立限度額を圧縮積立金として積み立てることを前提としています。 第 25 期及び第 26 期の分配金について、既存の圧縮積立金 (注) 及び上記の圧縮積立金の取り崩しは行わずに分配することを前提としています。 (注) 平成 26 年 8 月 8 日に譲渡したビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) の譲渡益を、「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第 66 条の 2) に基づき、圧縮積立金として積み立てた 132 百万円を指します。 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"> 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。 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。