

# 2020年1月期（第33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>

エゼクティブサマリー	2
決算概況（2020年1月期）	3
業績予想（2020年7月期、2021年1月期）	4
1口当たり分配金の変動要因	5

## 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

	2020年1月期 (第33期) 実績	2020年7月期 (第34期) 予想	2021年1月期 (第35期) 予想
外部成長	・物件入替 〔 TOKYU REIT赤坂檜町ビル(49%)譲渡 KN自由が丘プラザ(49%)取得 〕	・物件入替 〔 TOKYU REIT赤坂檜町ビル(51%)譲渡 KN自由が丘プラザ(51%)取得 〕	業績予想作成上、新たな物件売買は 織込んでいない
不動産等売却益 等	664百万円 (+625百万円)	701百万円 (+36百万円)	— (-701百万円)
内部成長	・期末稼働率：99.2%(-0.3pts) ・賃料増額(TOKYU REIT虎ノ門ビル (通期寄与)、QFRONT、cocoti) ・契約見直しによる電気料金の削減	・期末稼働率：99.5%(+0.3pts) ・賃料増額(東急虎ノ門ビル、 QFRONT・cocoti(通期寄与))	・期末稼働率：99.9%(+0.4pts) ・賃料増額(東急虎ノ門ビル通期寄与) ・QFRONT屋上壁面賃料
NOI	5,165百万円 (+95百万円)	5,336百万円 (+170百万円)	5,391百万円 (+54百万円)
財務(注1)	・支払利息：前期比-9百万円 (平均金利：0.99%(-0.04pts))	・支払利息：前期比-17百万円 (平均金利：0.97%(-0.02pts))	・支払利息：前期比-24百万円 (平均金利：0.90%(-0.07pts))
当期純利益 1口当たり	3,580百万円 (+723百万円) 3,662円 (+739円)	3,759百万円 (+178百万円) 3,845円 (+183円)	3,166百万円 (-592百万円) 3,239円 (-606円)
圧縮積立金繰入額 1口当たり	356百万円 (+356百万円) 364円 (+364円)	375百万円 (+19百万円) 384円 (+20円)	— (-375百万円) (-384円)
1口当たり分配金	3,298円 (+375円)	3,460円 (+162円)	3,240円 (-220円)
1口当たりNAV	193,000円 (+12,498円)		
鑑定ベースLTV	34.8% (-1.8pts)		
取得余力(注2)	889億円 (+139億円)		

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

# 決算概況（2020年1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	2020年1月期 実績 (第33期)	2019年7月期 実績 (第32期)	比較 増減	2020年1月期 予想 (第33期) 2019年9月12日時点	比較 増減
営業収益 (A)	8,123	7,366	757	8,126	-2
不動産賃貸事業収益 (B)	7,459	7,327	131	7,457	1
賃貸事業収入	6,995	6,890	104	6,973	21
その他賃貸事業収入	463	436	27	484	-20
不動産等売却益	664	-	664	668	-3
不動産等交換差益	-	39	-39	-	-
営業費用 (C)	4,074	4,016	57	4,104	-30
不動産賃貸事業費用	3,284	3,251	32	3,309	-25
諸経費 (D)	2,293	2,256	36	2,321	-28
NOI (B) - (D)	5,165	5,070	95	5,136	29
減価償却費	987	987	0	982	4
固定資産除却損	3	7	-3	5	-1
その他営業費用	790	765	24	795	-5
うち資産運用報酬	639	600	38	635	3
営業利益 (A) - (C)	4,049	3,349	699	4,021	27
営業外収益	13	1	11	0	13
営業外費用	485	493	-8	490	-5
うち支払利息	424	437	-13	427	-2
うち投資法人債利息	36	32	3	38	-1
経常利益	3,578	2,858	719	3,531	46
特別利益	19	-	19	-	19
特別損失	16	-	16	-	16
当期純利益	3,580	2,857	723	3,530	49

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）	（円）	3,662	2,923	739	3,611	51
	1口当たり圧縮積立金繰入額	（円）	364	-	364	361	3
	1口当たり分配金（DPU）	（円）	3,298	2,923	375	3,250	48
その他	稼働率	（%）	99.2	99.5	-0.3pts	99.1	0.1pts
	NOI利廻（注1）	（%）	4.43	4.46	-0.03pts	4.40	0.03pts

2020年3月13日 作成

（注1）期中平均資産残高（取得価額）ベース （注2）2019年11月1日付でユニゾ下北沢ビルより名称変更

## ■ 主な差異の内訳

### <対前期比較>

<b>営業収益</b>	不動産賃貸事業収益	+131百万円
	賃貸事業収入	+104百万円
	・物件取得譲渡	+24百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル（前期取得）	+67百万円
	・KN自由が丘プラザ（新規取得（49%））	+24百万円
	・TOKYU REIT下北沢スクエア（前期取得）（注2）	+20百万円
	・カレイド渋谷宮益坂（前期譲渡）	-50百万円
	・TOKYU REIT赤坂檜町ビル（譲渡（49%））	-37百万円
	・TOKYU REIT虎ノ門ビル	+16百万円
	・QFRONT	+15百万円
	・cocoti	+14百万円
	その他賃貸事業収入	+27百万円
	・雑収入（解約違約金等）	+31百万円
	・水道光熱費収入	-1百万円
	不動産等売却益（TOKYU REIT赤坂檜町ビル（49%））	+664百万円
	不動産等交換差益（前期分（カレイド渋谷宮益坂））	-39百万円
<b>営業費用</b>	不動産賃貸事業費用	+32百万円
	諸経費	+36百万円
	・修繕費	+60百万円
	・仲介手数料	+32百万円
	・水道光熱費	-53百万円
	資産運用報酬	+38百万円

### <対予想比較>

<b>営業収益</b>	不動産賃貸事業収益	+1百万円
	賃貸事業収入	+21百万円
	・QFRONT	+15百万円
	その他賃貸事業収入	-20百万円
	・水道光熱費収入	-16百万円
<b>営業費用</b>	不動産賃貸事業費用	-25百万円
	諸経費	-28百万円
	・水道光熱費	-19百万円
	・修繕費	-13百万円
<b>営業外収益</b>	受取補償金	+8百万円
	受取保険金	+4百万円

# 業績予想（2020年7月期、2021年1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		2020年1月期 実績 (第33期)	2020年7月期 予想 (第34期) 2020年3月16日時点	比較 増減 (前期比)	2021年1月期 予想 (第35期) 2020年3月16日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益	(A)	8,123	8,295	171	7,673	-622
不動産賃貸事業収益	(B)	7,459	7,594	135	7,673	78
賃貸事業収入		6,995	7,193	198	7,259	65
その他賃貸事業収入		463	400	-63	413	13
不動産等売却益		664	701	36	-	-701
営業費用	(C)	4,074	4,064	-9	4,059	-5
不動産賃貸事業費用		3,284	3,240	-43	3,272	32
諸経費	(D)	2,293	2,257	-35	2,281	24
NOI	(B) - (D)	5,165	5,336	170	5,391	54
減価償却費		987	977	-9	985	8
固定資産除却損		3	5	1	5	-
その他営業費用		790	824	34	787	-37
うち資産運用報酬		639	663	24	647	-15
営業利益	(A) - (C)	4,049	4,230	180	3,613	-617
営業外収益		13	0	-13	0	0
営業外費用		485	470	-14	446	-24
うち支払利息		424	403	-20	378	-25
うち投資法人債利息		36	39	3	40	0
経常利益		3,578	3,760	181	3,167	-592
特別利益		19	-	-19	-	-
特別損失		16	-	-16	-	-
当期純利益		3,580	3,759	178	3,166	-592

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益（EPS）	（円）	3,662	3,845	183	3,239	-606
	1口当たり圧縮積立金繰入額	（円）	364	384	20	-	-384
	1口当たり分配金（DPU）	（円）	3,298	3,460	162	3,240	-220
その他	稼働率	（%）	99.2	99.5	0.3pts	99.9	0.4pts
	NOI利廻（注）	（%）	4.43	4.64	0.21pts	4.63	-0.01pts

2020年3月13日 作成 （注）期中平均資産残高（取得価額）ベース

## ■ 主な差異の内訳

### <2020年7月期(第34期)対前期比較>

<b>営業収益</b>	不動産賃貸事業収益	+135百万円
	賃貸事業収入	+198百万円
	・物件取得譲渡	-22百万円
	KN自由が丘プラザ（新規取得（51%））	+44百万円
	TOKYU REIT赤坂檜町ビル（譲渡（51%））	-66百万円
	・東急虎ノ門ビル	+50百万円
	・QFRONT	+48百万円
	・cocoti	+26百万円
	・東急銀座二丁目ビル	+22百万円
	・レキシントン青山	+20百万円
	・世田谷ビジネススクエア	+14百万円
	・東京日産台東ビル	+13百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル	+10百万円
	その他賃貸事業収入	-63百万円
	・雑収入（解約違約金(前期分)等)	-42百万円
	・水道光熱費収入	-24百万円
	不動産等売却益（TOKYU REIT赤坂檜町ビル（51%））	+36百万円
<b>営業費用</b>	不動産賃貸事業費用	-43百万円
	諸経費	-35百万円
	・水道光熱費	-25百万円
	・修繕費	-9百万円
	資産運用報酬	+24百万円
<b>営業外費用</b>	支払利息・投資法人債利息	-17百万円

### <2021年1月期(第35期)対前期比較>

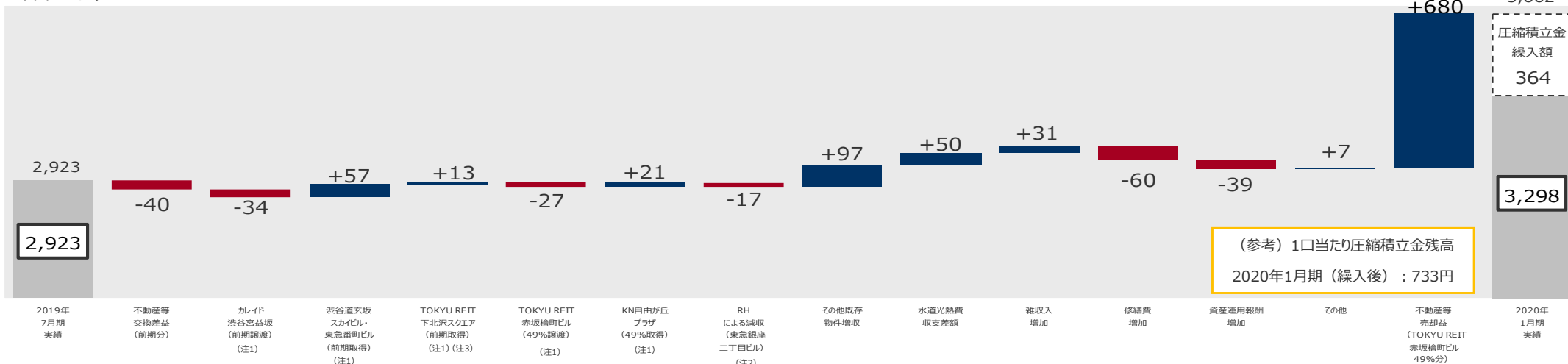
<b>営業収益</b>	不動産賃貸事業収益	+78百万円
	賃貸事業収入	+65百万円
	・東急虎ノ門ビル	+27百万円
	・QFRONT	+23百万円
	不動産等売却益（前期分）	-701百万円
<b>営業費用</b>	不動産賃貸事業費用	+32百万円
	その他営業費用	-37百万円
	資産運用報酬	-15百万円
	控除対象外消費税	-22百万円
<b>営業外費用</b>	支払利息・投資法人債利息	-24百万円

# 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

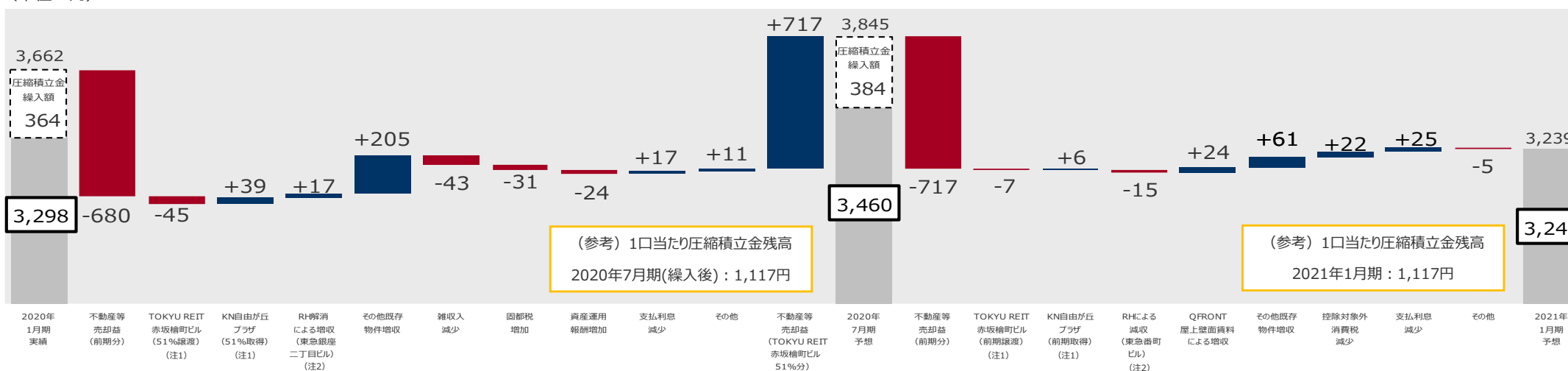
### 2020年1月期（第33期）実績

(単位：円)



### 2020年7月期（第34期）予想

(単位：円)



### 2021年1月期（第35期）予想

(参考) 1口当たり圧縮積立金残高  
2021年1月期 : 1,117円

(注1) 償却後NOIの数値  
(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  
(注3) 2019年11月1日付でエニソ下北沢ビルより名称変更

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、2020年1月31日現在の情報です。