

2022年7月期（第38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>

主な注記・物件略称一覧	2
エグゼクティブサマリー	3
1口当たり分配金の推移・予想	4
決算概況（2022年7月期）	5
業績予想（2023年1月期、2023年7月期）	6
1口当たり分配金の変動要因	7

用語説明

NOI利廻	$\text{NOI (年換算値)} \div \text{物件取得価額}$
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

主な注記・物件略称一覧

主な注記

OKIシステムセンター（底地）	2020年9月28日共有持分割合40%、2021年12月24日共有持分割合30%、2022年2月25日共有持分割合30%譲渡済
湘南モールフィル（底地）	2021年8月2日譲渡済
代官山フォーラム	2021年8月31日譲渡済
世田谷ビジネススクエア	2021年12月1日譲渡済
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	2022年3月31日譲渡済
東急虎ノ門ビル	2022年6月30日増築部分追加取得済
二子玉川ライズ	2023年1月31日取得予定
OKI芝浦オフィス	2022年5月1日OKIビジネスセンター5号館より名称変更

物件略称一覧

物件名称	略称
Q F R O N T（キューフロント）	QFRONT
TOKYU REIT表参道スクエア	TR表参道
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	TR渋谷宇田川町
c o c o t i（ココチ）	cocoti
CONZE（コンツェ） 恵比寿	CONZE恵比寿
TOKYU REIT下北沢スクエア	TR下北沢
TOKYU REIT自由が丘スクエア	TR自由が丘
東急南平台町ビル	東急南平台町
東急桜丘町ビル	東急桜丘町
東京日産台東ビル	東京日産台東
TOKYU REIT蒲田ビル	TR蒲田
TOKYU REIT虎ノ門ビル	TR虎ノ門
東急池尻大橋ビル	東急池尻大橋
麴町スクエア	麴町
TOKYU REIT新宿ビル	TR新宿
秋葉原三和東洋ビル	秋葉原三和東洋

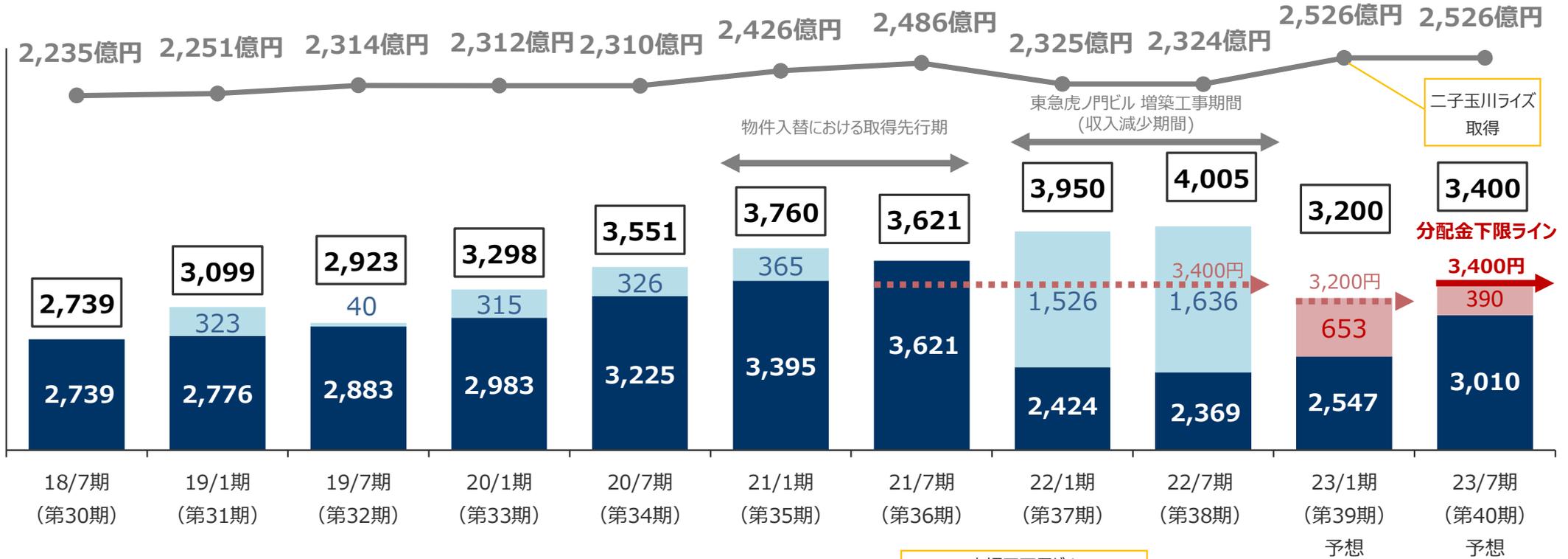
物件名称	略称
東急銀座二丁目ビル	東急銀座二丁目
TOKYU REIT渋谷Rビル	TR渋谷R
東急虎ノ門ビル	東急虎ノ門
TOKYU REIT第2新宿ビル	TR第2新宿
東急番町ビル	東急番町
TOKYU REIT恵比寿ビル	TR恵比寿
渋谷道玄坂スカイビル	渋谷道玄坂スカイ
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	TR渋谷宮下公園
青山オーバルビル	青山オーバル
目黒東山ビル	目黒東山
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	赤坂四丁目

	2022年7月期（第38期）実績		2023年1月期（第39期）予想		2023年7月期（第40期）予想	
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・物件譲渡 赤坂四丁目 OKIシステムセンター（底地）（30%） ・物件取得 目黒東山 		<ul style="list-style-type: none"> ・物件取得 二子玉川ライズ 		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	2,023百万円	(-2,678百万円)	—	(-2,023百万円)	—	—
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 91.2% (-6.6pts) ・東急虎ノ門 NOI: -196百万円 ・雑収入（原状回復費等）: +165百万円 ・（前期取得）青山オーバル NOI: +56百万円 ・（当期取得）目黒東山 NOI: +84百万円 ・（前期譲渡）世田谷ビジネススクエア NOI: -313百万円 ・（当期譲渡）赤坂四丁目 NOI: -167百万円 ・（当期譲渡）OKIシステムセンター（底地）（注2） NOI: -63百万円 		<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 97.9% (+6.7pts) ・東急虎ノ門 NOI: +276百万円 ・雑収入（原状回復費等）: -195百万円 ・青山オーバル レントホリデー終了: +102百万円 ・東急銀座二丁目 定借期間満了: -73百万円 ・水道光熱費収支差額: -85百万円 		<ul style="list-style-type: none"> ・期末稼働率: 99.4% (+1.5pts) ・東急虎ノ門 NOI: +162百万円 ・テナント入退去（東急虎ノ門除く）: +102百万円 ・固都税: +65百万円 ・（前期取得）二子玉川ライズ NOI: +460百万円 	
NOI	4,395百万円	(-375百万円)	4,527百万円	(+131百万円)	5,199百万円	(+672百万円)
営業利益	4,732百万円	(-2,748百万円)	2,888百万円	(-1,844百万円)	3,374百万円	(+486百万円)
財務(注1)	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息: -16百万円 (平均金利: 0.80%(+0.01pts)) 		<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息: +0百万円 (平均金利: 0.77%(-0.03pts)) 		<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息: +37百万円 (平均金利: 0.73%(-0.04pts)) 	
当期純利益 1口当たり	4,339百万円 4,438円	(-2,731百万円) (-2,795円)	2,488百万円 2,546円	(-1,850百万円) (-1,892円)	2,941百万円 3,009円	(+452百万円) (+463円)
圧縮積立金繰入額 1口当たり	423百万円 433円	(+423百万円) (+433円)	—	(-423百万円) (-433円)	—	—
買換特例圧縮積立金繰入額 1口当たり	—	(-3,209百万円) (-3,283円)	—	—	—	—
圧縮積立金取崩額 1口当たり	—	—	638百万円 653円	(+638百万円) (+653円)	382百万円 390円	(-256百万円) (-263円)
1口当たり分配金	4,005円	(+55円)	3,200円	(-805円)	3,400円	(+200円)

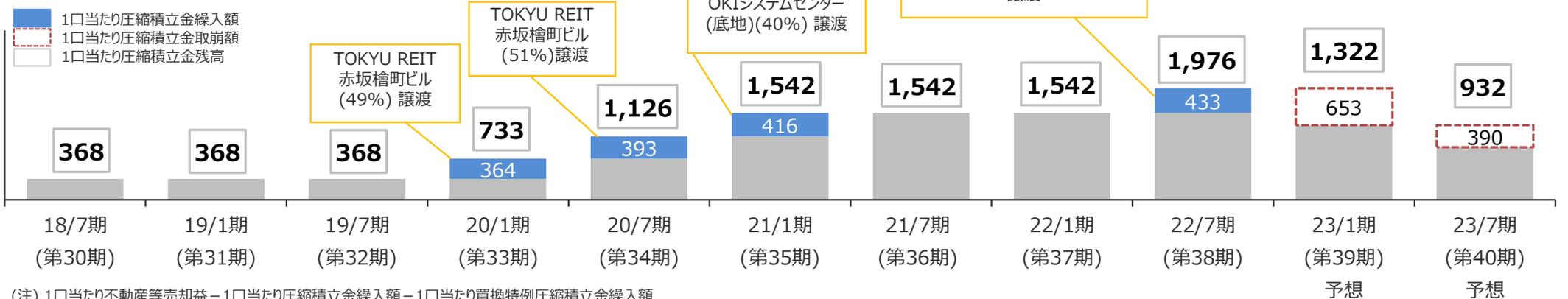
1. 決算及び業績予想

1口当たり分配金の推移・予想

- 1口当たり分配金
- 1口当たり売却益等 (注)
- 1口当たり圧縮積立金取崩額
- 1口当たり分配金(売却益等(注)除く)
- 資産規模推移 (取得価額ベース)



(参考) 1口当たり圧縮積立金残高の推移・予想



(注) 1口当たり不動産等売却益 - 1口当たり圧縮積立金繰入額 - 1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額

■ 損益計算書 (P/L) 及び 1口当たり分配金

(単位: 百万円)

科目	2022年7月期 実績 (第38期)	2022年1月期 実績 (第37期)	比較 増減	2022年7月期 予想 (第38期) 2022年3月17日時点	比較 増減
営業収益 (A)	8,671	11,641	-2,970	8,512	158
不動産賃貸事業収益 (B)	6,637	6,934	-297	6,478	158
賃貸事業収入	6,054	6,548	-493	6,044	9
その他賃貸事業収入	582	386	196	433	149
不動産等売却益	2,023	4,702	-2,678	2,024	-0
資産受入益	10	5	5	9	0
営業費用 (C)	3,938	4,160	-222	3,871	67
不動産賃貸事業費用	3,065	3,131	-65	3,018	46
諸経費 (D)	2,241	2,163	78	2,201	40
NOI (B) - (D)	4,395	4,771	-375	4,277	118
減価償却費	820	955	-134	812	8
固定資産除却損	3	13	-10	5	-1
その他営業費用	873	1,029	-156	852	20
うち資産運用報酬	663	767	-104	657	6
営業利益 (A) - (C)	4,732	7,481	-2,748	4,641	91
営業外収益	3	0	3	0	3
営業外費用	395	409	-13	395	0
うち支払利息	331	347	-15	331	0
うち投資法人債利息	37	37	-0	37	-0
経常利益	4,340	7,072	-2,731	4,246	94
特別利益	-	-	-	3	-3
当期純利益	4,339	7,071	-2,731	4,248	91

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	4,438	7,233	-2,795	4,345	93
	1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	433	-	433	434	-1
	1口当たり買換特例圧縮積立金繰入額 (円)	-	3,283	-3,283	-	-
	1口当たり分配金 (DPU) (円)	4,005	3,950	55	3,910	95
その他	稼働率 (%)	91.2	97.8	-6.6pts	95.6	-4.4pts
	NOI利廻 (注1) (%)	3.83	4.01	-0.18pts	3.73	0.10pts

(注1) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

(注2) 2022年1月期 (第37期) における譲渡 (持分30%) の通期影響及び2022年7月期 (第38期) における譲渡 (持分30%) の影響の合計値
2022年9月13日 作成

■ 主な差異の内訳

<対前期比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	-297百万円
	賃貸事業収入	-493百万円
	・物件取得譲渡	-522百万円
	世田谷ビジネススクエア (前期譲渡)	-596百万円
	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) (当期譲渡)	-143百万円
	OKIシステムセンター (底地) (30%) (当期譲渡) (注2)	-71百万円
	代官山フォーラム (前期譲渡)	-15百万円
	青山オーバルビル (前期取得)	+200百万円
	目黒東山ビル (当期取得)	+105百万円
	・cocoti (ココチ)	-51百万円
	・東急池尻大橋ビル	-16百万円
	・東急番町ビル	+30百万円
	・渋谷道玄坂スカイビル	+26百万円
	・麹町スクエア	+18百万円
	その他賃貸事業収入	+196百万円
	・雑収入 (解約違約金・原状回復費等)	+165百万円
	・水道光熱費収入	+15百万円
	不動産等売却益	-2,678百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	-65百万円
	諸経費	+78百万円
	・修繕費	+174百万円
	・外注委託費	-46百万円
	・水道光熱費	-43百万円
	減価償却費	-134百万円

<対予想比較>

営業収益	不動産賃貸事業収益	+158百万円
	賃貸事業収入	+9百万円
	・青山オーバルビル	+6百万円
	その他賃貸事業収入	+149百万円
	・雑収入 (解約違約金・原状回復費等)	+123百万円
	・水道光熱費収入	+9百万円
営業費用	不動産賃貸事業費用	+46百万円
	諸経費	+40百万円
	・修繕費	+76百万円
	・水道光熱費	+17百万円
	・仲介手数料	-50百万円

■ 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	2022年7月期 実績 (第38期)	2023年1月期 予想 (第39期) 2022年9月14日時点	比較 増減 (前期比)	2023年7月期 予想 (第40期) 2022年9月14日時点	比較 増減 (前期比)
営業収益 (A)	8,671	6,730	-1,941	7,682	952
不動産賃貸事業収益 (B)	6,637	6,730	93	7,682	952
賃貸事業収入	6,054	6,243	188	7,148	905
その他賃貸事業収入	582	487	-95	534	47
不動産等売却益	2,023	-	-2,023	-	-
資産受入益	10	-	-10	-	-
営業費用 (C)	3,938	3,841	-96	4,307	466
不動産賃貸事業費用	3,065	3,080	15	3,488	407
諸経費 (D)	2,241	2,202	-38	2,482	279
NOI (B) - (D)	4,395	4,527	131	5,199	672
減価償却費	820	872	51	1,000	127
固定資産除却損	3	5	1	5	-
その他営業費用	873	761	-111	819	58
うち資産運用報酬	663	617	-46	679	61
営業利益 (A) - (C)	4,732	2,888	-1,844	3,374	486
営業外収益	3	2	-0	0	-1
営業外費用	395	400	5	432	31
うち支払利息	331	335	4	377	41
うち投資法人債利息	37	33	-3	29	-4
経常利益	4,340	2,489	-1,850	2,942	452
当期純利益	4,339	2,488	-1,850	2,941	452

1口当たり 情報	1口当たり当期純利益 (EPS) (円)	4,438	2,546	-1,892	3,009	463
	1口当たり圧縮積立金繰入額 (円)	433	-	-433	-	-
	1口当たり圧縮積立金取崩額 (円)	-	653	653	390	-263
	1口当たり分配金 (DPU) (円)	4,005	3,200	-805	3,400	200
その他	稼働率 (%)	91.2	97.9	6.7pts	99.4	1.5pts
	NOI利廻 (注) (%)	3.83	3.86	0.03pts	4.15	0.29pts

(注) 期中平均資産残高 (取得価額) ベース

2022年9月13日 作成

■ 主な差異の内訳

<2023年1月期(第39期)対前期比較>

営業収益 不動産賃貸事業収益	+93百万円
賃貸事業収入	+188百万円
・物件取得譲渡	+25百万円
・目黒東山ビル (前期取得)	+51百万円
・赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) (前期譲渡)	-23百万円
・東急虎ノ門ビル (増築入居等)	+128百万円
・青山オーバルビル	+81百万円
・cocoti (ココチ)	+38百万円
・東急銀座二丁目ビル	-72百万円
その他賃貸事業収入	-95百万円
・雑収入 (解約違約金・原状回復費等)	-195百万円
・水道光熱費収入	+99百万円
不動産等売却益	-2,023百万円
営業費用 不動産賃貸事業費用	+15百万円
諸経費	-38百万円
・水道光熱費	+185百万円
・仲介手数料	+64百万円
・修繕費	-283百万円

<2023年7月期(第40期)対前期比較> ※()内の数値は二子玉川ライズ取得の影響

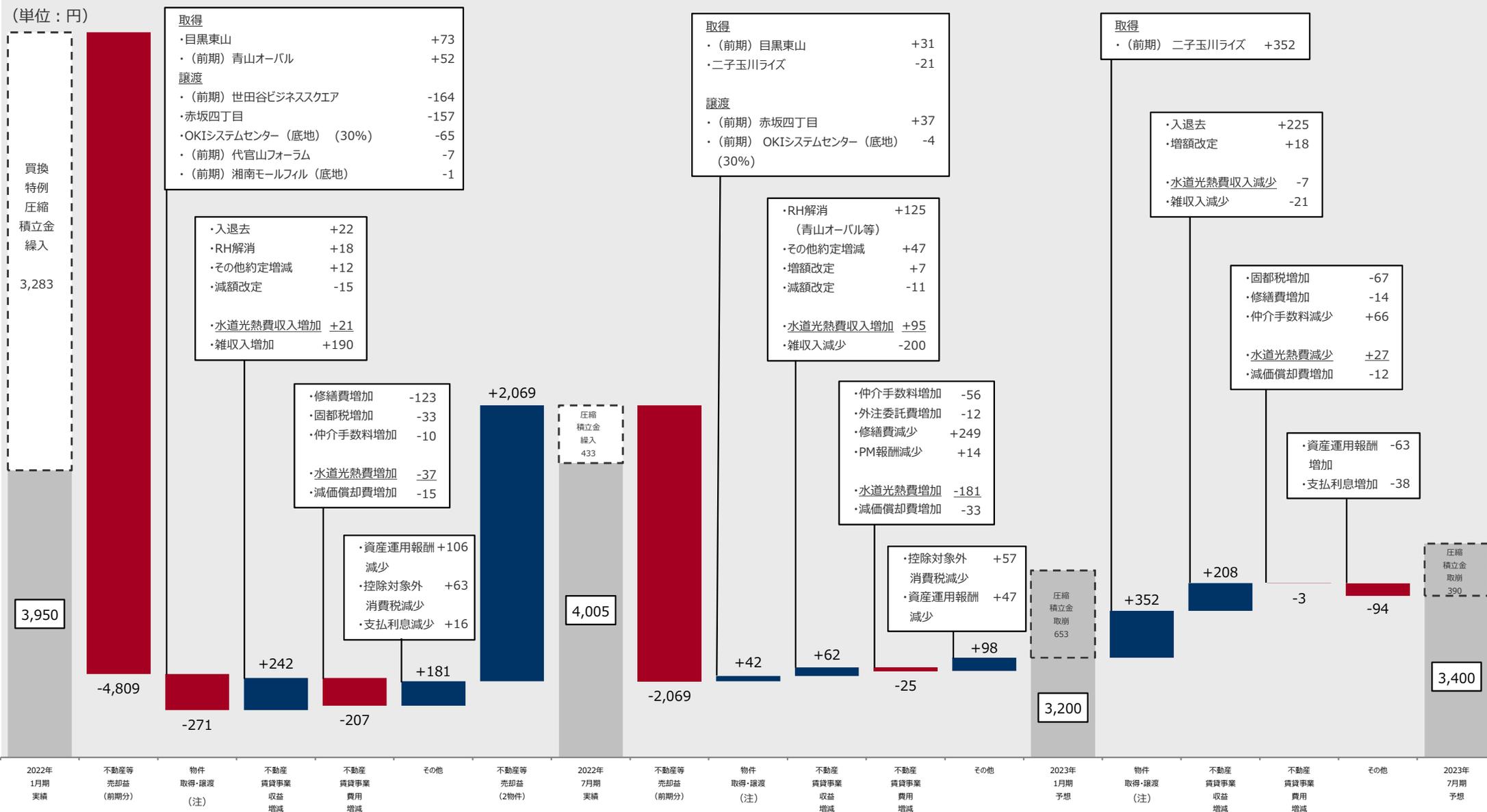
営業収益 不動産賃貸事業収益	+952百万円 (+749百万円)
賃貸事業収入	+905百万円 (+672百万円)
・東急虎ノ門ビル (増築入居等)	+118百万円
・目黒東山ビル	+43百万円
・cocoti (ココチ)	+31百万円
その他賃貸事業収入	+47百万円 (+76百万円)
・水道光熱費収入	+38百万円 (+45百万円)
・付帯施設収入	+29百万円 (+29百万円)
営業費用 不動産賃貸事業費用	+407百万円 (+404百万円)
諸経費	+279百万円 (+288百万円)
・外注委託費	+131百万円 (+137百万円)
・公租公課	+67百万円 (+0百万円)
・PM報酬	+27百万円 (+21百万円)
・水道光熱費	+22百万円 (+49百万円)
・仲介手数料	-63百万円 (+1百万円)

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

2022年7月期（第38期）実績

2023年1月期（第39期）予想

2023年7月期（第40期）予想



(注) 償却後NOIの数値

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程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、2022年7月31日現在の情報です。