

平成26年6月6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

IR部長 山川 潔

TEL.03-5428-5828

平成26年7月期(第22期)及び平成27年1月期(第23期)の

運用状況の予想の修正及び分配予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成26年3月14日付にて公表した、平成26年7月期(第22期 平成26年2月1日～平成26年7月31日)及び平成27年1月期(第23期 平成26年8月1日～平成27年1月31日)の運用状況の予想について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。

なお、平成26年3月14日付にて公表した、平成26年7月期(第22期 平成26年2月1日～平成26年7月31日)及び平成27年1月期(第23期 平成26年8月1日～平成27年1月31日)の分配予想については、変更ありません。

記

1. 運用状況の予想の修正及び分配予想

平成26年7月期(第22期 平成26年2月1日～平成26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)	7,289	3,214	2,445	2,444	2,500円	2,500円	0円
今回修正予想 (B)	7,288	3,211	2,445	2,444	2,500円	2,500円	0円
増減額 (B) - (A)	-0	-2	0	0	0円	0円	0円
増減率	-0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	—	—	—
(ご参考) 前期実績 (平成26年1月期) (第21期)	7,308	3,322	2,508	2,507	2,590円	12,823円	0円

平成27年1月期（第23期 平成26年8月1日～平成27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)	7,303	3,226	2,445	2,444	2,500円	2,500円	0円
今回修正予想 (B)	7,492	3,321	2,559	2,558	2,617円	2,500円	0円
増減額 (B) - (A)	188	94	114	114	117円	0円	0円
増減率	2.6%	2.9%	4.7%	4.7%	4.7%	—	—

(注1) 平成26年1月31日を基準日、同年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしました。前期実績（平成26年1月期）（第21期）の「1口当たり当期純利益」については、平成26年1月期首に当該投資口の分割が行われたものと仮定して算定しています。なお、当該投資口分割実施前の発行済投資口数をもとに算定した平成26年1月期の1口当たり当期純利益は12,951円です。

(ご参考) 平成26年1月期（第21期）末日における発行済投資口数 195,520口

平成26年7月期（第22期）末日における発行済投資口数 977,600口

(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. 運用状況の予想の修正理由

本日公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）」においてお知らせした資産の譲渡に伴い、平成26年3月14日付にて公表した、平成27年1月期の予想の前提に変更が生じたことから、平成27年1月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

また、あわせて平成26年7月期について、運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、上記資産の譲渡等の詳細については、本日公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）」及びその参考資料「ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）の譲渡とその後の施策について」をご参照ください。

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 26 年 7 月期及び平成 27 年 1 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"> <li>平成 26 年 7 月期：第 22 期 平成 26 年 2 月 1 日～平成 26 年 7 月 31 日</li> <li>平成 27 年 1 月期：第 23 期 平成 26 年 8 月 1 日～平成 27 年 1 月 31 日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 26 年 6 月 6 日時点で本投資法人が保有している 30 物件から、平成 26 年 8 月 8 日に「ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）」を譲渡することを前提としています。その他の物件については、第 23 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。</li> <li>かかる譲渡物件の詳細は、本日公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）」をご参照ください。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、平成 26 年 5 月 15 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 23 期末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>平成 26 年 8 月 8 日に「ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）」を譲渡し、第 23 期に譲渡益 468 百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>第 22 期末の稼働率は 97.6%、第 23 期末の稼働率は 96.3%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 22 期に 469 百万円、第 23 期に 467 百万円を計上しています。</li> <li>建物の修繕費は、第 22 期に 180 百万円、第 23 期に 349 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>かかる建物の修繕費を含む、本投資法人の資産の運用の考えについては、本日公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）」及びその参考資料「ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）の譲渡とその後の施策について」をご参照ください。</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 22 期：678 百万円、第 23 期：631 百万円）。</li> <li>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。</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 22 期：1,076 百万円、第 23 期：1,029 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 22 期に 678 百万円、第 23 期に 670 百万円を計上しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等は、第 22 期に 755 百万円、第 23 期に 725 百万円を計上しています。</li> <li>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> <li>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 22 期に 8 百万円、第 23 期に 8 百万円を計上しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 26 年 6 月 6 日現在の有利子負債残高 1,030 億円（短期借入金 50 億円、長期借入金 835 億円、投資法人債 145 億円）のうち、第 23 期に返済期限が到来する借入金（短期借入金 50 億円）をビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）の譲渡代金により、返済することを前提としています。</li> <li>平成 26 年 6 月 6 日以降、第 22 期に返済期限が到来する借入金（長期借入金 20 億円）に</li> </ul>

項 目	前 提 条 件
	<p>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 23 期に償還期限が到来する投資法人債 50 億円については、新規借入による資金（50 億円）にてすべて償還を行うことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第 22 期末の LTV は 44.6%、第 23 期末の LTV は 43.8%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> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 26 年 6 月 6 日現在の 977,600 口から、第 23 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。</li> </ul>
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。ただし、第 23 期においては、「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、譲渡予定のビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）の譲渡益の見込額 468 百万円のうち、115 百万円の圧縮積立金を積み立て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>