

平成21年12月24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  
常務執行役員 IR部長 小井陽介  
TEL.03-5428-5828

平成22年1月期(第13期)及び平成22年7月期(第14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21年9月11日付にて公表した、平成22年1月期(第13期 平成21年8月1日～平成22年1月31日)及び平成22年7月期(第14期 平成22年2月1日～平成22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22年1月期(第13期 平成21年8月1日～平成22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)	7,222	3,249	2,338	2,337	13,800円	13,800円	—
今回修正予想 (B)	25,316	14,209	13,297	13,296	78,500円	78,500円	—
増減額 (B) - (A)	18,093	10,960	10,958	10,958	64,700円	64,700円	—
増減率	250.5%	337.3%	468.6%	468.8%	468.8%	468.8%	—
(ご参考) 前期実績 (平成21年7月期)	7,479	3,475	2,627	2,626	15,505円	15,505円	—

平成 22 年 7 月期（第 14 期 平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 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)	7,005	3,130	2,219	2,218	13,100 円	13,100 円	—
今回修正予想 (B)	5,927	2,561	1,694	1,693	10,000 円	10,000 円	—
増減額 (B) - (A)	△1,077	△568	△525	△525	△3,100 円	△3,100 円	—
増減率	△15.4%	△18.2%	△23.7%	△23.7%	△23.7%	△23.7%	—

(注1) 上記は後記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「国内資産の譲渡に関するお知らせ（りそな・マルハビル、菱進原宿ビル）」における資産の譲渡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、予想当期純利益に 30%以上の差異及び予想 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。

## 3. 今後の方針

本投資法人は、譲渡に伴い回収した資金の大部分を手元資金として留保します。上記運用状況の予想及び分配予想の数値として見込んでおりませんが、新たに物件を取得する方針です。これらを含む今後の本投資法人の資産運用の考えについては、ご参考として、本日公表の「国内資産の譲渡に関するお知らせ（りそな・マルハビル、菱進原宿ビル）の補足説明資料」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

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

### <平成 22 年 1 月期及び平成 22 年 7 月期の運用状況の予想の前提>

項目	前提
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年 1 月期：第 13 期 平成 21 年 8 月 1 日～平成 22 年 1 月 31 日</li> <li>平成 22 年 7 月期：第 14 期 平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 21 年 12 月 25 日に菱進原宿ビル、平成 22 年 1 月 15 日にりそな・マルハビルの譲渡を実行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 14 期営業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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付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 14 期営業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</li> </ul>

項 目	前 提
	<p>払がないものと想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第 13 期営業期間末日の稼働率は 96.9%、第 14 期営業期間末日の稼働率は 94.8%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 13 期に 450 百万円、第 14 期に 412 百万円を計上しています。</li> <li>建物の修繕費は、第 13 期及び第 14 期営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。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。</li> <li>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 13 期：607 百万円、第 14 期：515 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、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。第 13 期及び第 14 期において不動産等の取得原価に算入している固定資産税等相当額はありませぬ。</li> <li>減価償却費は付随費用及び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 13 期：1,014 百万円、第 14 期：903 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 13 期に 703 百万円、第 14 期に 549 百万円を計上しています。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 13 期営業期間に返済期限が到来する借入金はありませぬ。なお、第 14 期営業期間に返済期限が到来する借入金（短期借入金 70 億円、長期借入金 70 億円）については、すべて借換えを行なうことを前提としています。また、第 13 期及び第 14 期営業期間に返済期限が到来する投資法人債はありませぬ。</li> <li>第 13 期営業期間末日の LTV は 42.6%、第 14 期営業期間末日の LTV は 45.0%を想定しています。 (LTV の計算：「(予想) 有利子負債 / (予想) 総資産」)</li> <li>支払利息等については、第 13 期に 894 百万円、第 14 期に 885 百万円を計上しています。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> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数 169,380 口から第 14 期営業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。</li> </ul>
1 口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（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。</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>利益超過の分配（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ぬ。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信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。</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>