

2026年1月期 決算短信 (REIT)

2026年3月16日

不動産投資信託証券発行者名 東急リアル・エステート投資法人 上場取引所 東
 コーディング番号 8957 U R L <https://www.tokyu-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 佐々木 桃子
 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 (役職名) 代表取締役執行役員社長 (氏名) 佐々木 桃子
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役執行役員副社長 (氏名) 山上 辰巳
 T E L (03) 5428-5828 兼 経営企画・財務・IR担当

有価証券報告書提出予定日 2026年4月24日 分配金支払開始予定日 2026年4月15日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2026年1月期の運用、資産の状況 (2025年8月1日~2026年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年1月期	10,372	5.8	5,640	5.5	5,178	6.1	5,177	6.1
2025年7月期	9,802	0.6	5,348	3.4	4,882	3.7	4,882	3.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年1月期	5,385	4.2	2.1	49.9
2025年7月期	5,027	3.9	2.0	49.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年1月期	4,000	3,845	—	—	74.3	3.1
2025年7月期	4,000	3,845	—	—	78.8	3.1

(注) 配当性向は次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

なお、2026年1月期の1口当たり分配金は、当期純利益に買換特例圧縮積立金取崩額96百万円を加算し、当期未処分利益から買換特例圧縮積立金繰入額1,428百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

また、2025年7月期の1口当たり分配金は、当期純利益に買換特例圧縮積立金取崩額88百万円を加算し、当期未処分利益から買換特例圧縮積立金繰入額1,125百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年1月期	245,085	124,939	51.0	129,959
2025年7月期	244,309	123,606	50.6	128,573

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年1月期	11,478	△935	△4,845	12,363
2025年7月期	8,414	△748	△6,911	6,665

2. 2026年7月期の運用状況の予想（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期の運用状況の予想（2026年8月1日～2027年1月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年7月期	10,532	1.5	5,963	5.7	5,435	5.0	5,434	5.0	4,010	—
2027年1月期	7,977	△24.3	3,417	△42.7	2,810	△48.3	2,809	△48.3	4,010	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年7月期）5,653円、（2027年1月期）2,922円
発行済投資口の総口数（2026年7月期）961,371口、（2027年1月期）961,371口

（注）2026年7月期の1口あたり分配金は、当期純利益から買換特例圧縮積立金の繰入額（1,676百万円）を控除し、買換特例圧縮積立金の一部（97百万円）を取り崩して分配することを前提としています。

2027年1月期の1口あたり分配金は、当期純利益に圧縮積立金の一部（948百万円）及び買換特例圧縮積立金の一部（96百万円）を取り崩して分配することを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2026年1月期	961,371口	2025年7月期	961,371口
② 期末自己投資口数	2026年1月期	0口	2025年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

上記は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。

前提条件の詳細については、6ページ「1.運用状況 (1)運用状況 ②次期の見通し d.運用状況の見通し <2026年7月期及び2027年1月期 運用状況の予想の前提条件>」をご参照ください。

以上