

2010年3月期 第3四半期決算の概要

2010年1月29日



東急不動産

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

2010年3月期 第3四半期決算・主要経営指標

◇第3四半期 マンション計上減による減収もSPCビル売却(2Q)により営業増益(対前年同期)

◇通期予想 マンション利益率低下、評価損計上もSPCビル売却が補い予算確保

(億円)

	09年3月期 3Q(4~12月)	10年3月期 3Q(4~12月)	対前年 同四半期	09年3月期 実績	10年3月期 予想	進捗率
営業収益	4,154	3,850	△ 303	5,744	5,500	70.0%
営業利益	239	340	101	350	370	91.9%
営業外収益	9	8	△ 1	12	—	—
営業外費用	62	63	1	85	—	—
経常利益	186	286	100	277	285	100.3%
特別利益	4	4	△ 0	30	—	—
特別損失	11	35	24	69	—	—
税引前利益	179	255	76	238	—	—
当期純利益	74	110	36	102	105	104.8%
総資産	10,637	10,244	△ 393	10,357	—	—
有利子負債	5,140	4,606	△ 534	4,770	4,800	—
自己資本	1,941	2,028	87	1,957	—	—
自己資本比率	18.2%	19.8%	1.6P	18.9%	—	—
DELシオ	2.6	2.3	△ 0.3	2.4	2.4	—
営業活動によるCF	△ 321	376	698	134	—	—
投資活動によるCF	△ 908	△ 183	725	△ 830	—	—
財務活動によるCF	1,119	△ 251	△ 1,370	680	—	—
現金及び現金同等物期末残高	213	246	33	303	—	—

2010年3月期 セグメント別第3四半期実績

◇分譲 マンションの計上大幅減少、粗利益率低下により減収減益(対前年同期)

◇賃貸 SPCビル売却(2Q)により増収増益(対前年同期)

(億円)

	09年3月期 3Q(4～12月)	10年3月期 3Q(4～12月)	対前年 同四半期	09年3月期 実績	10年3月期 予想	進捗率
営業収益	4,154	3,850	△ 303	5,744	5,500	70.0%
分譲	1,137	660	△ 477	1,570	1,180	55.9%
請負工事	408	404	△ 4	622	626	64.5%
小売	670	597	△ 73	870	823	72.6%
賃貸	775	1,037	263	1,118	1,281	80.9%
管理受託	549	558	9	734	755	73.9%
リゾート	421	405	△ 16	599	604	67.0%
仲介他	304	279	△ 25	420	411	67.9%
消去	△ 110	△ 89	20	△ 189	△ 181	—
営業利益	239	340	101	350	370	91.9%
分譲	86	△ 72	△ 158	41	△ 110	—
請負工事	△ 30	△ 22	8	△ 29	△ 16	—
小売	9	3	△ 6	6	3	95.7%
賃貸	221	462	241	343	489	94.4%
管理受託	28	33	5	39	40	82.7%
リゾート	△ 5	△ 9	△ 4	13	16	—
仲介他	△ 32	△ 19	12	△ 12	△ 3	—
消去	△ 40	△ 36	4	△ 51	△ 50	—

賃貸(1) 2010年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2010年3月期予想 増収増益

◇SPCのビル売却により278億計上、損失処理60億実施(通期69億見込み)

◇新規稼働による増収の一方、売却による減収や既存の悪化を見込む

	09年3月期 3Q(4月～12月)	10年3月期 3Q(4月～12月)	増減
売上高	775	1,037	263
単体	440	685	245
保有・借上	234	216	△ 18
SPC(インカム)	187	191	4
SPC(売却)	※1 19	278	259
子会社等	335	352	17
営業利益	221	462	241

※1 連結7億円

	09年3月期	10年3月期 予想	増減
売上高	1,118	1,281	164
単体	663	801	138
保有・借上	312	283	△ 29
SPC(インカム)	252	240	△ 12
SPC(売却)	※2 100	278	178
子会社等	455	481	26
営業利益	343	489	146

※2 連結88億

(億円)

進捗率

単体+245

売却解約他△21

新規+25, 既存+4, 売却他△26

SPC売却益+259(単体)

SPC売却益+271(連結)

損失処理[△60]△42

単体+138

売却解約他△29

新規+26, 売却△26, ファイ△12

SPC売却益+178(単体)

コミュニティー+7

SPC売却益+190(連結)

損失処理[△69]△15

80.9%

85.6%

76.5%

79.5%

100.0%

73.3%

94.4%

GROW VALUE 2010

賃貸(2) 今後の主な開業予定

年度	主要プロジェクト	延床面積 (千㎡)	開業月
09	渋谷プレイス(保有・建替)	4	09年8月
	Saclass 戸塚(借上)	48	09年11月
10	戸塚駅西口再開発(区分所有)	71	10年4月
	二子玉川再開発(保有)	107	10年度
	霞ヶ関東急ビル(SPC・建替)	19	10年度
	大阪小松原計画(SPC)	20	10年度
11	阿倍野SC(借上・一部区分所有)	184	11年度
12	神宮前プロジェクト(SPC)	12	12年度



① 渋谷プレイス
約4千㎡ 2009年8月 開業



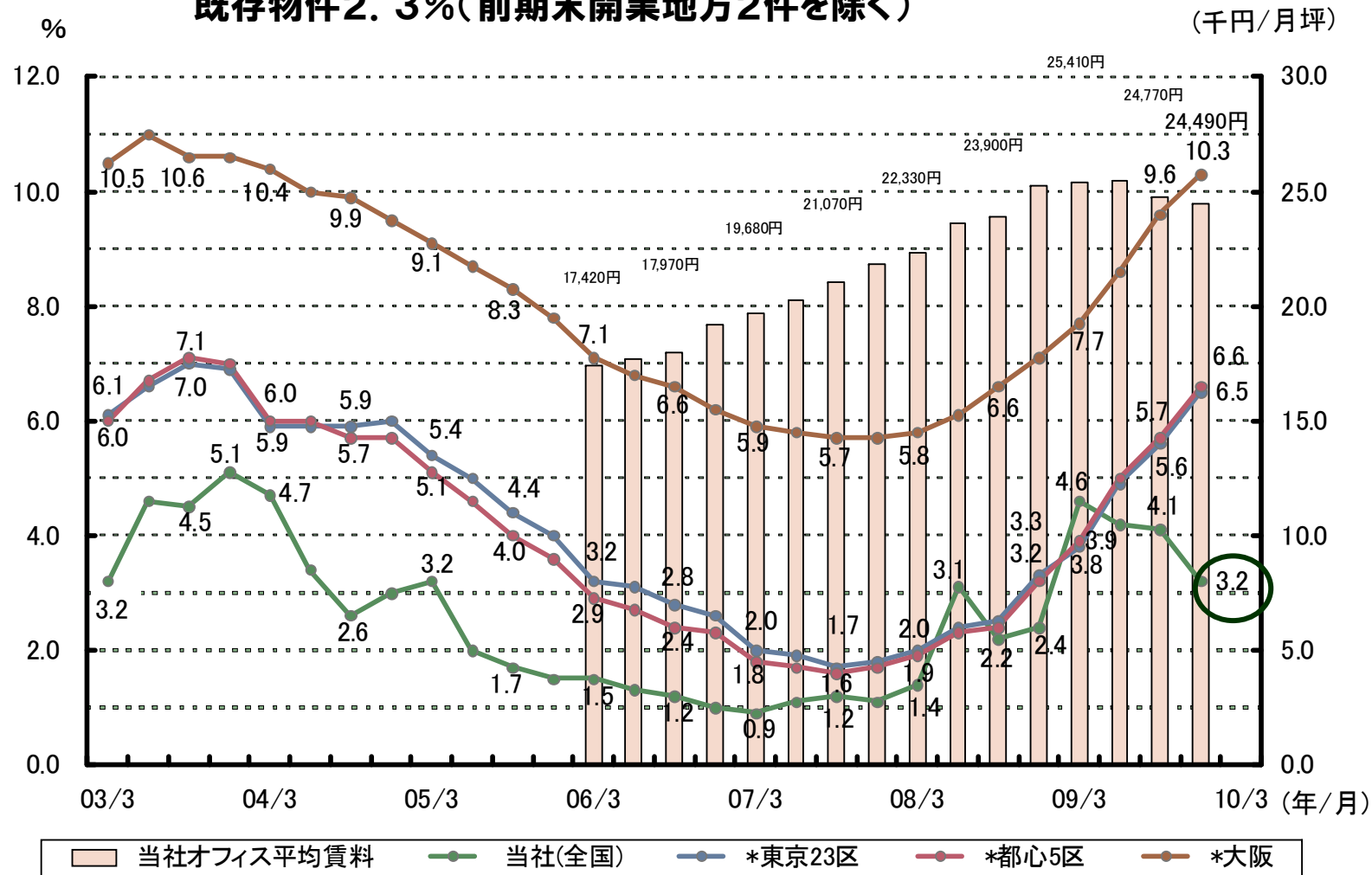
② 戸塚駅西口再開発プロジェクト
約71千㎡ 2010年4月 開業予定



③ 二子玉川再開発(Ⅰ-b街区)
約107千㎡ 2010年度開業予定

賃貸(3) 空室率・賃料の推移(単体)

◇09年12月末 空室率3.2%(入居ベース・SPC含む・オフィス・商業)
既存物件2.3%(前期末開業地方2件を除く)



*「東京23区」「都心5区」「大阪」…資料:シービー・リチャード・エリス(株)「OFFICE MARKET REPORT」

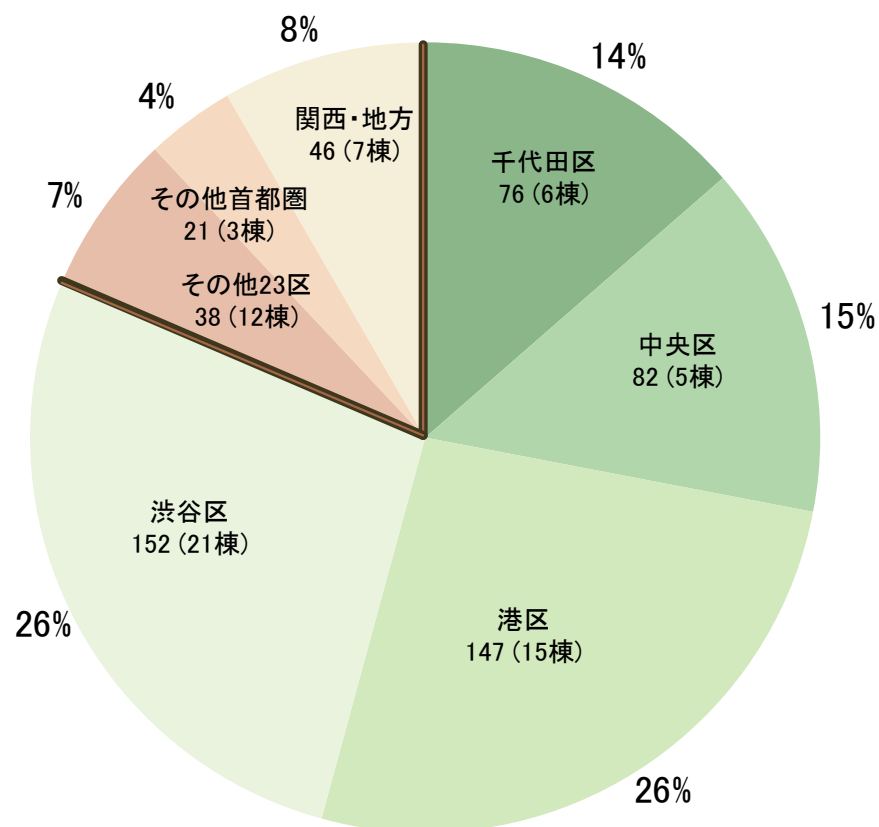
GROW VALUE 2010

賃貸(4) オフィスビルの分布

オフィス延床面積 2009年9月末 563千㎡ 69棟

[エリア分布]

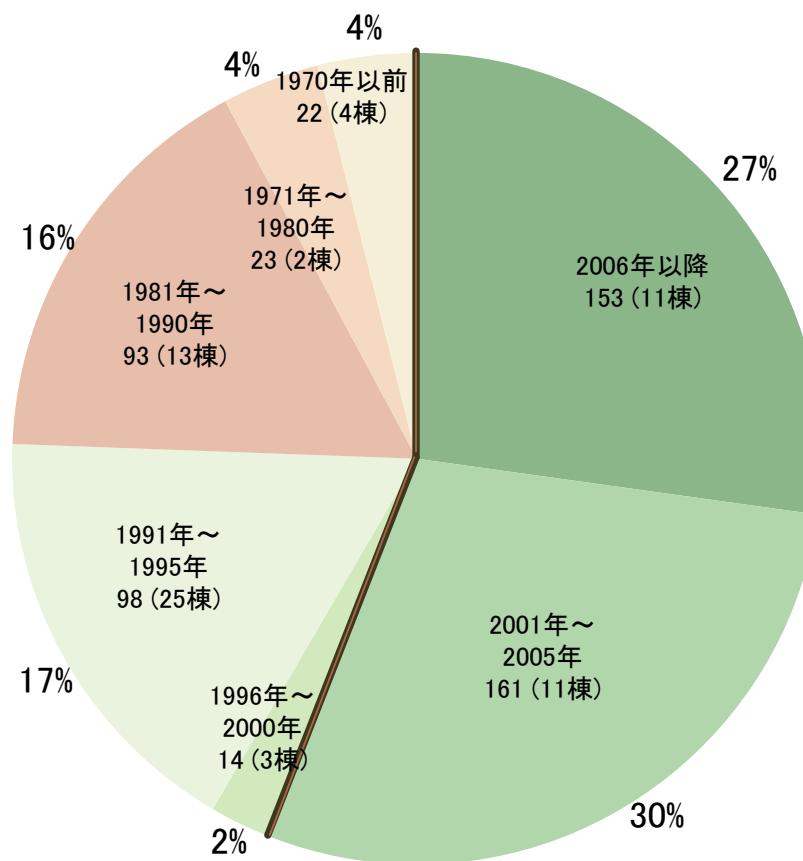
都心4区:457千㎡(81%) 47棟



※SPCを含む(単位:千㎡)

[竣工時期分布]

2001年以降:314千㎡(56%) 22棟



賃貸(5) SPC投資実績 持分換算後BS合算(単体)

総資産 92百億円 SPC 64件
 〈97百億円〉 〈64件〉

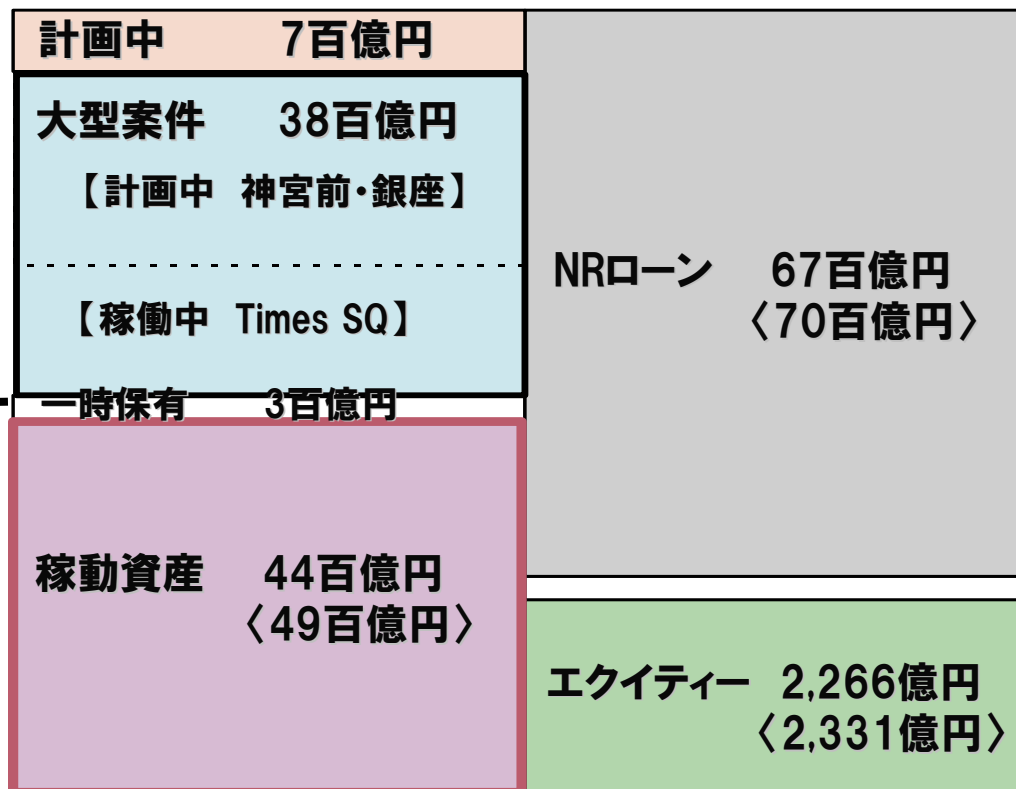
※ うち、資産 280億は連結
 (エクイティー117億、NRローン 130億)

3Q累計 損失処理
 売却損15億円、評価損43億円

一時保有 3百億円 〈3百億円〉
 郊外・地方の商業施設中心

稼動資産
 都心立地、築浅のビル中心
 (次頁参照)

注) 09年12月末現在、下段〈 〉09年3月期末



10年3月期末予想 2,300億円

GROW VALUE 2010

賃貸(6) SPC保有の稼働資産 09年12月末 44百億円の内訳

開業 年度	千代田区	中央区	港区	渋谷区	その他
01		八丁堀東急ビル 6千㎡(93年)	品川プレイス 3千㎡(91年)		
02	一番町東急ビル 14千㎡		データベースセンター 16千㎡(85年)		メッツ大曽根 [商業]
	麴町スクエア 5千㎡				目黒東急ビル 7千㎡
03			田町イースト 3千㎡	サンローゼ代官山 (92年)[商業]	ヴィンラ箕面 [商業]
04	市ヶ谷東急ビル 9千㎡	日本橋本町東急ビル 8千㎡	浜松町スクエア 16千㎡	渋谷スクエア 9千㎡	
				渋谷南東急ビル 14千㎡	
			赤坂東急ビル (69年)[商業]	渋谷東急プラザ (65年)[商業]	
05				新南平台東急ビル 12千㎡(74年)	心斎橋東急ビル 7千㎡(82年)
06	内幸町東急ビル 10千㎡	日本橋丸善東急ビル 12千㎡			京都烏丸パーキング [商業]
07			品川東急ビル 19千㎡		
			汐留ビルディング 80千㎡		
08		日本橋フロント 21千㎡	新橋東急ビル 10千㎡		金山センタープレイス 9千㎡
			新橋プレイス 6千㎡		
			南青山東急ビル 9千㎡		
			青山プラザビル 7千㎡(66年)		
			新橋センタープレイス 6千㎡(86年)		
					注) 賃貸面積は持分換算前 当社開発新築案件 中古案件()竣工年

分譲(1) 2010年3月期 第3四半期実績

3Q 減収減益 2010年3月期予想 減収減益

◇マンション等の計上戸数の大幅減少、粗利益率の低下

◇評価損67億計上(通期84億見込み)

	09年3月期 3Q(4月～12月)	10年3月期 3Q(4月～12月)	増減
売上高	1,137	660	△ 477
単体	1,042	564	△ 478
マンション	697	391	△ 306
戸建	37	38	1
別荘	61	17	△ 43
一括他	247	117	△ 130
子会社等	95	96	1
営業利益	86	△ 72	△ 158

	09年3月期	10年3月期 予想	増減
売上高	1,570	1,180	△ 390
単体	1,394	1,041	△ 352
マンション	927	810	△ 118
戸建	63	66	3
別荘	68	28	△ 40
一括他	336	138	△ 198
子会社等	176	138	△ 38
営業利益	41	△ 110	△ 150

(億円)

進捗率

55.9%

54.1%

48.3%

58.5%

61.9%

84.8%

69.5%

—

単体 △ 478

計上戸数 △ 563戸 [1,165戸]

ハーヴェストクラブ △ 29, ウィラ △ 14

分譲ビル △ 25 [85]

マンション等 △ 118, 分譲ビル △ 6 [15]

一括等 △ 48, 評価損 △ 10 [△ 67]

単体 △ 352

計上戸数 △ 387戸 [2,112戸]

ハーヴェストクラブ △ 23, ウィラ △ 18

分譲ビル △ 107 [49], 一括等 △ 121

マンション等 △ 98, 分譲ビル △ 15 [8]

一括等 △ 52, 評価損 + 13 [△ 84]

GROW VALUE 2010

分譲(2) 計画概要(単体)

※< >は3Q実績

	計上年度	2008年3月期実績	2009年3月期実績	2010年3月期計画	2011年3月期
マンション	計上戸数	3,288戸	2,473戸	2,112戸(予) <1,165戸>	来期以降の手当済 合計 4,500戸
	売上高	1,206億円 (対前期+261億円)	927億円 (対前期△279億円)	810億円(予) <391億円> (対前期△117億円)	
	期首契約確保率	55%	53%	40%→84%(12月末)	
	期末完成在庫	534戸	816戸	362戸(12月末)	
	主な計上予定	キャピタルマクタワー(05) 869戸	赤坂ターレジデンス(06) 450戸	プランスタワー南千住(07) 215戸	ニ子玉川ライズ(08) 1,033戸
	() 供給開始年度	 The Tokyo Towers(05) 品川シーサイドレジデンス(05) クオリア神南(06) センターフィールド浦和美園(06)	 The Tokyo Towers(05) 港北センターヒルズ(06) サンマーク大日(06) プランスシティ田園ヒルズ(07)	 プリスタムタワー(07) イーストゲートタワー川口(08) 大崎ウェストシティタワーズ(08) プランスタワー香里園ロジュマン(08)	 プランスシティ港南台(09予) クオリア日本橋浜町(09予) OSAKA福島タワー(09予)
分譲ビル	PJ数	2件	4件	1件 <2件>	
	売上	45億円	156億円	49億円 <85億円>	
	利益	10億円	23億円	8億円 <15億円>	

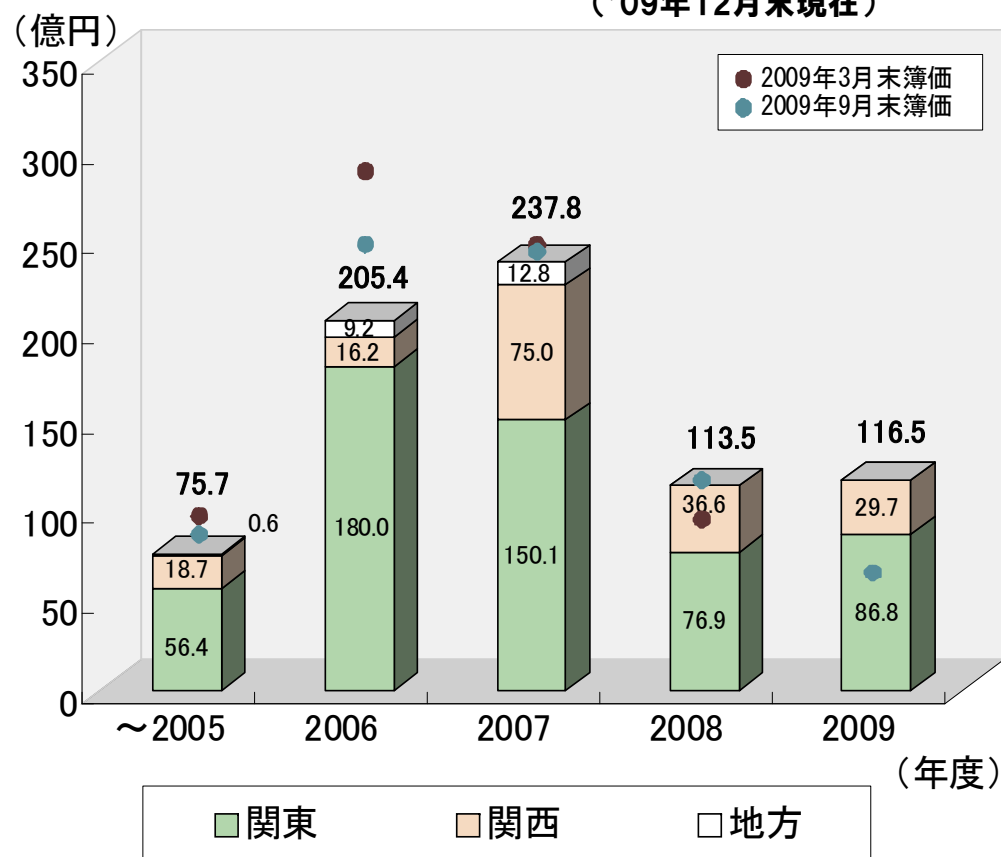
GROW VALUE 2010

分譲(3) マンション 販売用土地内訳(単体)

◇マンション用地簿価749億円(単体・12月末現在)

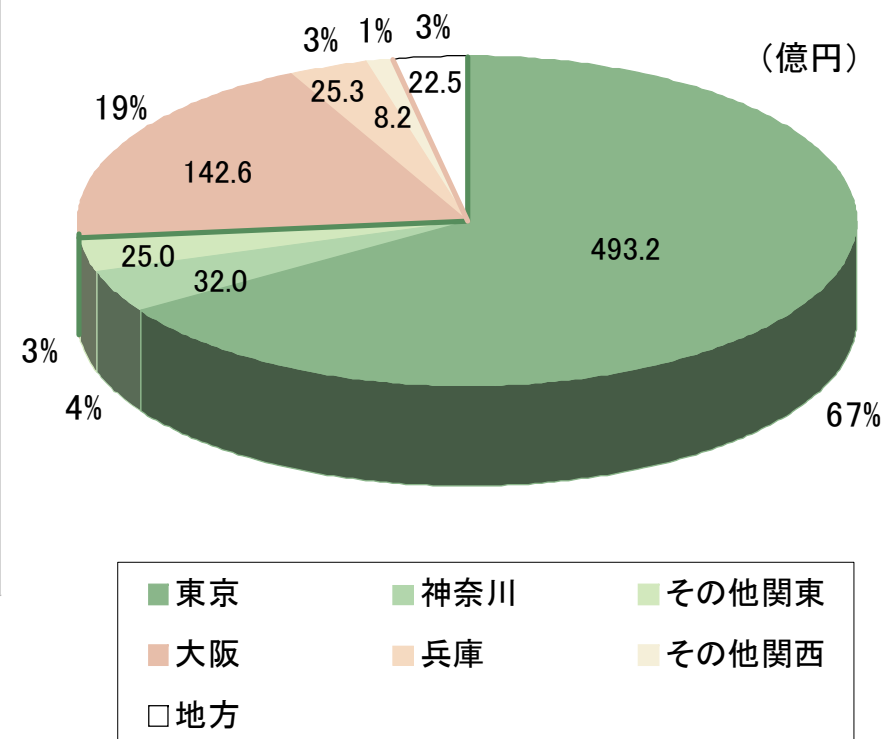
取得年度別マンション用地簿価の内訳

('09年12月末現在)



地域別簿価分布状況

('09年12月末現在)



分譲(4) 主な供給予定マンション



二子玉川ライズ タワー&レジデンス
シェア 30% (世田谷区:二子玉川駅6分)
総戸数1,033戸 2010年度竣工予定
シェア 30%

FUTAKO TAMAGAWA
rise



OSAKA福島タワー
(大阪市:JR東西線新福島駅5分)
総戸数540戸 2010年度竣工予定
シェア30%

ブルーズシティ港南台 うぐいすの杜
(横浜市:港南台駅 2分)
総戸数265戸 2010年度竣工予定
シェア100%



GROW VALUE 2010

リポート(1) 2010年3月期 第3四半期実績

3Q 減収減益 2010年3月期予想 増収増益

◇3Q 温浴施設売却(前期実施)による減収、会員権販売による減収減益

◇通期 既存施設回復により増収増益、会員権販売は減収減益

	09年3月期 3Q(4月～12月)	10年3月期 3Q(4月～12月)	増減	(億円)	進捗率
売上高	421	405	△ 16		67.0%
ゴルフ	84	86	2	新規稼働	80.4%
ハーヴェスト	85	87	2	新規稼働	75.9%
オアシス	95	102	7	新規稼働	74.1%
スキー	47	44	△ 3		36.5%
シニア住宅	26	25	△ 1		66.9%
その他	84	60	△ 24	温浴施設売却△10, 会員権△11	69.9%
営業利益	△ 5	△ 9	△ 4	会員権△4	—

	09年3月期	10年3月期 予想	増減	
売上高	599	604	5	
ゴルフ	103	107	4	新規稼働
ハーヴェスト	111	115	5	新規稼働
オアシス	127	137	10	新規稼働
スキー	114	121	7	
シニア住宅	33	37	4	
その他	111	86	△ 25	会員権△13, 温浴売却△8
営業利益	13	16	3	会員権△7, 既存増収

リゾート(2) 新規開発状況

	2007年3月期	2008年3月期	2009年3月期	2010年3月期
ハーヴェストクラブ	NO.20 那須 (144室)	NO.21 旧軽井沢ANX (26室)	NO.22 VIALA箱根翡翠 (70室)	NO.23 有馬六彩 (107室)
				NO.24 VIALAアネックス 有馬六彩(27室) 3月開業予定 
ゴルフ	NO.19 芝山GC 太平洋クラブ業務提携	NO.20 関西CC NO.21 三木よかわCC	NO.22 麻倉ゴルフ倶楽部	
	NO.21 金町 NO.22 アルフェ(広島) NO.23 十条	NO.24 南大沢 NO.25 横須賀 NO.26 港北NT NO.27 鶴が丘(大阪) NO.28 狭山(大阪)	NO.29 本駒込 NO.30 恵比寿 NO.31 雪谷	NO.32 戸塚
スポーツオアシス				

その他 2010年3月期 第3四半期実績

3Q 請負・仲介他 減収増益 小売 減収減益 管理受託 増収増益

	09年3月期 3Q(4月～12月)	10年3月期 3Q(4月～12月)	増減	(億円)	進捗率
請負工事					
売上高	408	404	△ 4	ホームズ+6, コミュニティー△13	64.5%
営業利益	△ 30	△ 22	8	ホームズ+9	—
小売					
売上高	670	597	△ 73	3Q既存店△12%	72.6%
営業利益	9	3	△ 6		95.7%
管理受託					
売上高	549	558	9	マンション管理増収	73.9%
営業利益	28	33	5		82.7%
仲介その他					
売上高	304	279	△ 25	販売受託△20, 売買仲介△5	67.9%
営業利益	△ 32	△ 19	12		—

	09年3月期	10年3月期 予想	増減	
請負工事				
売上高	622	626	4	ホームズ再構築
営業利益	△ 29	△ 16	13	
小売				
売上高	870	823	△ 47	既存店△6.0%
営業利益	6	3	△ 3	
管理受託				
売上高	734	755	21	マンション管理増収
営業利益	39	40	0	
仲介その他				
売上高	420	411	△ 9	売買仲介+6, 販売受託△17
営業利益	△ 12	△ 3	10	売買仲介+14