

2009年3月期 決算の概要

2009年5月8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。

2009年3月期 決算・主要経営指標

◇対前期 分譲マンションの計上戸数減少、たな卸資産評価損、SPC売却配当の減少
売買仲介の不振等による減収減益

(億円)

	08年3月期 実績	09年3月期 実績	対前期	09年3月期 予想	対予想
営業収益	6,334	5,744	△ 590	6,200	△ 456
営業利益	821	350	△ 471	410	△ 60
営業外収益	12	12	0	—	—
営業外費用	79	85	7	—	—
経常利益	754	277	△ 478	335	△ 58
特別利益	7	30	22	—	—
特別損失	183	69	△ 114	—	—
税引前利益	579	238	△ 341	—	—
当期純利益	287	102	△ 185	110	△ 8
総資産	10,139	10,357	218	—	—
有利子負債	4,115	4,770	655	4,550	220
自己資本	1,928	1,957	29	—	—
自己資本比率	19.0%	18.9%	△ 0.1%	—	—
DELシオ	2.1	2.4	0.3	2.3	—
営業活動によるCF	249	134	△ 116		
投資活動によるCF	△ 799	△ 830	△ 30		
財務活動によるCF	369	680	311		
現金及び現金同等物期末残高	335	303	△ 31		

2009年3月期 セグメント別実績

◇対前期 分譲マンション計上戸数の減少、たな卸資産評価損計上による減収減益(分譲)
SPC売却配当減少・損失処理による減収減益(賃貸)
市況悪化による減収減益(請負・仲介)

(億円)

	08年3月期 実績	09年3月期 実績	対前期	09年3月期 予想	対予想
営業収益	6,334	5,744	△ 590	6,200	△ 456
分譲	1,770	1,570	△ 200	1,822	△ 252
請負工事	777	622	△ 155	765	△ 143
小売	908	870	△ 38	911	△ 41
賃貸	1,201	1,118	△ 83	1,100	18
管理受託	734	734	0	751	△ 18
リゾート	554	599	45	626	△ 27
仲介他	543	420	△ 123	452	△ 32
消去	△ 153	△ 189	△ 35	△ 227	39
営業利益	821	350	△ 471	410	△ 60
分譲	209	41	△ 169	91	△ 50
請負工事	1	△ 29	△ 30	0	△ 29
小売	7	6	△ 1	8	△ 2
賃貸	536	343	△ 193	313	30
管理受託	43	39	△ 3	43	△ 4
リゾート	19	13	△ 7	26	△ 13
仲介他	67	△ 12	△ 80	△ 7	△ 5
消去	△ 62	△ 51	11	△ 64	13

2009年3月期 期末BS

◇総資産10,357億円、有利子負債4,770億円(655億円増加)

◇新規投資1,056億円(固定資産投資397億円、エクイティ投資659億円)

◇自己資本比率 18.9%、前期末とほぼ同水準

(億円)

	08年3月期	09年3月期		変動要因
	期末	期末	前期末比	
総資産	10,139	10,357	218	
現預金	309	226	△ 83	
販売用土地建物	2,024	2,000	△ 24	単体△27
固定資産	4,233	4,286	53	投資+397, 償却△142, 売却減損等△202
投融資	864	798	△ 66	
SPC・エクイティ	1,904	2,265	361	投資+659, 回収等△298
売掛金・未収入金	302	266	△ 35	
その他	502	515	12	
負債 計	7,957	8,133	175	
有利子負債	4,115	4,770	655	単体+652
預り保証金・敷金	1,616	1,566	△ 49	
預り金	615	433	△ 182	特定共同事業預り金△213
買掛金・未払金	854	554	△ 300	買掛金△131, 未払金△127
その他	757	808	51	
純資産 計	2,182	2,225	43	
自己資本	1,928	1,957	29	自己資本比率18.9%(対前期末△0.1%)
少数株主持分	254	268	14	

2010年3月期 業績予想

- ◇分譲マンション等の売上減による減収、損失処理の減少等による増益の計画
- ◇10年3月期末、有利子負債4,800億円を計画、DEレシオ2.4を維持

(億円)

	09年3月期 実績	10年3月期 予想	対前期
営業収益	5,744	5,350	△ 394
営業利益	350	370	20
営業外収益	12	-	-
営業外費用	85	-	-
経常利益	277	285	8
特別利益	30	-	-
特別損失	69	-	-
税引前利益	238	-	-
当期純利益	102	105	3
総資産	10,357	-	-
有利子負債	4,770	4,800	30
自己資本	1,957	-	-
自己資本比率	18.9%	-	-
DEレシオ	2.4	2.4	-
1株当り配当	8.0円	7.0円	△1.0円
連結配当性向	41.7%	35.4%	△ 6.3%

	09年3月期 実績	10年3月期 予想	対前期
営業収益	5,744	5,350	△ 394
分譲	1,570	1,164	△ 406
請負工事	622	616	△ 6
小売	870	871	1
賃貸	1,118	1,061	△ 56
管理受託	734	754	20
リゾート	599	608	9
仲介他	420	409	△ 11
消去	△ 189	△ 133	56
営業利益	350	370	20
分譲	41	31	△ 10
請負工事	△ 29	△ 11	18
小売	6	6	0
賃貸	343	349	6
管理受託	39	38	△ 2
リゾート	13	18	5
仲介他	△ 12	△ 12	0
消去	△ 51	△ 47	4

賃貸(1) 2009年3月期実績及び2010年3月期通期予想

2009年3月期 減収減益 2010年3月期予想 減収増益

◇09年3月期 新規寄与による増収も、SPC売却減少、損失処理54億円実施により減収減益

◇10年3月期 SPC売却減少も、損失処理の減少により減収増益

	08年3月期	09年3月期	増減
売上高	1,201	1,118	△ 83
単体	784	663	△ 121
保有・借上	329	312	△ 17
SPC(インカム)	212	252	39
SPC(売却)	※1 243	※2 100	△ 144
子会社等	417	455	38
営業利益	536	343	△ 193

※1 連結237億 ※2 連結87億

単体△121
売却他△23, 新規+5, 既存+1
新規+48, 既存+10, 売却他△19
SPC売却△144
単体△193
(SPC売却△144、損失処理△54)

09年3月期 予想	増減	(億円)
1,100	18	
638	25	単体+25
312	△ 0	
260	△ 8	
67	33	SPC売却+33
462	△ 7	
313	30	単体+30(SPC等)

	09年3月期	10年3月期 予想	増減
売上高	1,118	1,061	△ 56
単体	663	578	△ 85
保有・借上	312	286	△ 26
SPC(インカム)	252	242	△ 10
SPC(売却)	※3 100	50	△ 50
子会社等	455	483	29
営業利益	343	349	6

※3 連結87億

単体△85
売却解約他△28
新規+27, 売却他△21, フイ-△15
SPC売却△50
コミュニティー+14
SPC売却△50、損失処理+54

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
08	新橋東急ビル (SPC)	15	08年4月
	新橋プレイス (SPC)	9	08年5月
	南青山東急ビル (SPC)	12	08年6月
	日本橋フロント (SPC)	29	08年6月
	青山プラザビル (SPC・既存)	10	08年7月
	EBIS Q PLAZA (保有・建替)	5	08年9月
	金山センタープレイス (SPC・建替)	14	09年2月
	梅田北プレイス (SPC)	11	09年2月
	新橋センタープレイス (SPC・既存)	9	09年3月
09	渋谷プレイス (保有・建替)	4	09年8月
10	戸塚駅西口再開発	71	10年4月
	二子玉川再開発 (保有)	150	10年度
	霞ヶ関PJ (SPC・建替)	20	10年度
11	阿倍野SC (借上)	184	11年度
12	神宮前4丁目PJ (SPC)	12	12年度



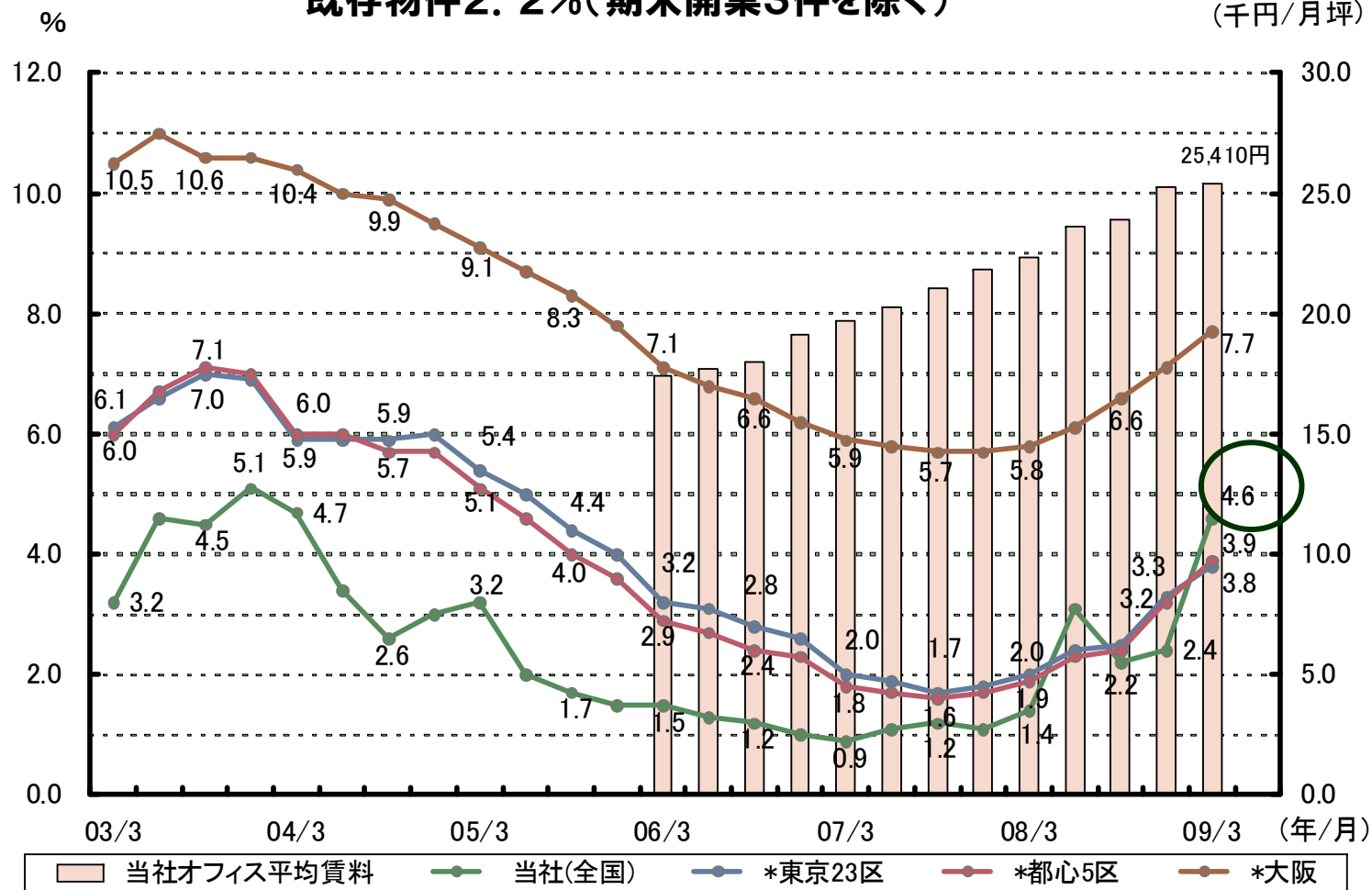
① 渋谷プレイス
約4千㎡ 2009年7月 竣工予定



② 霞が関三丁目プロジェクト
約19千㎡ 2010年秋 竣工予定

賃貸(3) 空室率・賃料の推移(単体)

◇09年3月期期末 空室率4.6%(入居ベース・SPC含む・オフィス・商業)
既存物件2.2%(期末開業3件を除く)



*「東京23区」「都心5区」「大阪」…資料:シービー・リサーチ・エリス㈱「OFFICE MARKET REPORT」

賃貸(4) オフィスビルのエリア分布

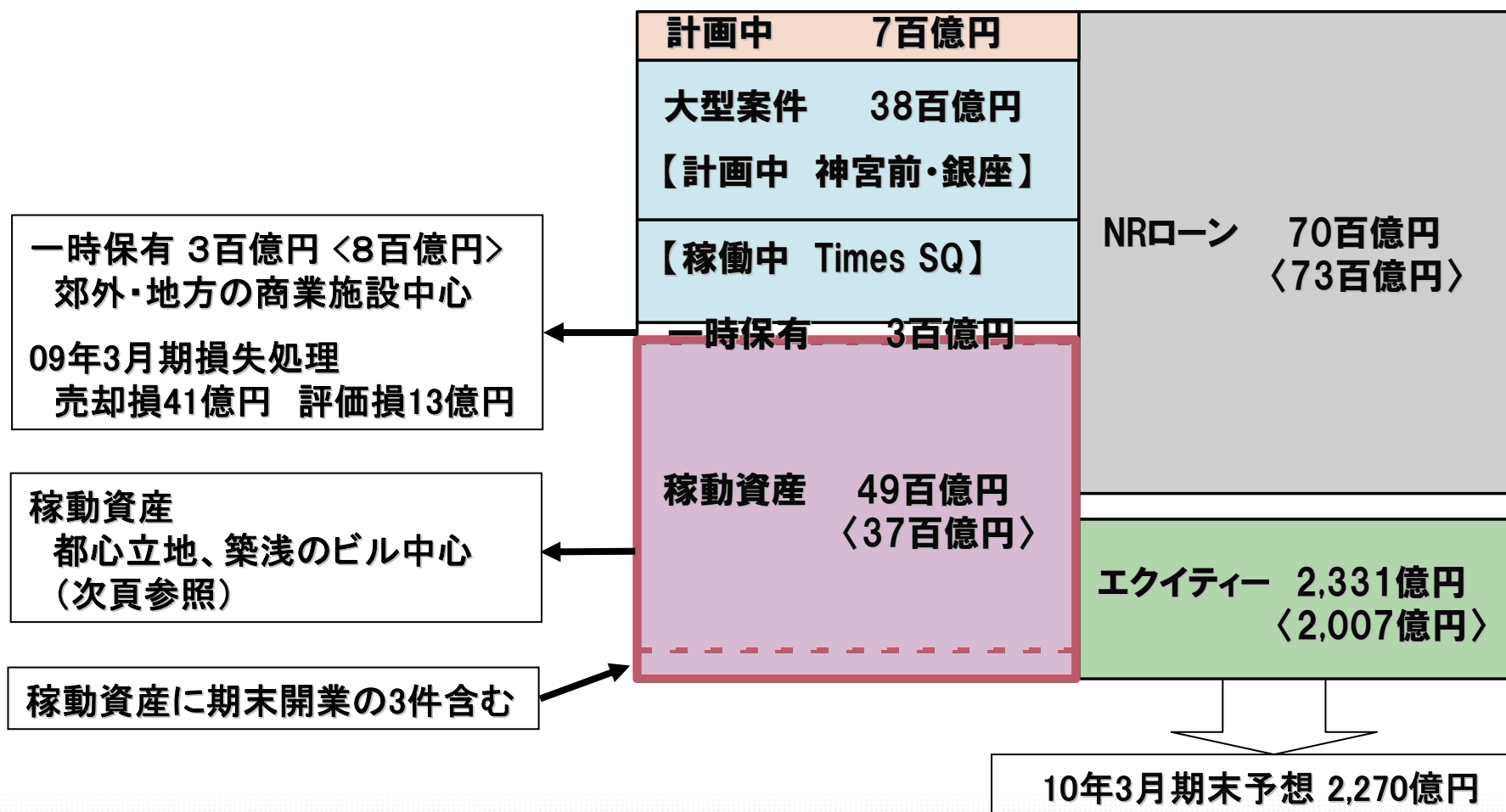
※SPCを含む、オフィスビル延床面積(単位:千㎡)

	05年3月期末	06年3月期末	07年3月期末	08年3月期末	09年3月期末	主要ビル
合計	557 (100%)	529 (100%)	543 (100%)	568 (100%)	600 (100%) 68棟	
増減		△29	+15	+25	+31	
千代田区	80 (14%)	78 (15%)	104 (19%)	104 (18%)	82 (14%) 7棟	一番町東急ビル 市ヶ谷東急ビル
中央区	50 (9%)	56 (11%)	73 (13%)	69 (12%)	82 (14%) 5棟	日本橋丸善東急ビル 日本橋フロント
港区	99 (18%)	99 (19%)	86 (16%)	141 (25%)	183 (30%) 15棟	汐留ビルディング 浜松町スクエア
渋谷区	163 (29%)	159 (30%)	170 (31%)	160 (28%)	148 (25%) 19棟	恵比寿ビジネスタワー 渋谷南東急ビル
都心4区小計	392 (70%)	391 (74%)	432 (80%)	474 (83%)	494 (82%) 46棟	
増減		△1	+41	+41	+20	
その他23区	110 (20%)	66 (12%)	44 (8%)	40 (7%)	38 (6%) 12棟	
その他首都圏	37 (7%)	31 (6%)	26 (5%)	25 (4%)	21 (3%) 3棟	
関西圏・地方圏	18 (3%)	41 (8%)	41 (8%)	29 (5%)	46 (8%) 7棟	
その他小計	165 (30%)	138 (26%)	111 (20%)	94 (17%)	105 (18%) 22棟	
増減		△28	△27	△16	+11	

賃貸(5) SPC投資実績 持分換算後BS合算(単体)

総資産 9,700億円 SPC 64件
 〈9,900億円〉 〈71件〉

注) 09年3月末現在、下段〈 〉08年3月期末



賃貸(6) SPC保有の稼働資産 09年3月末 49百億円の内訳

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]
	麹町スクエア 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]	ヴィソラ箕面 [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㎡		梅田北プレイス 8千㎡
			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) 2009年3月期実績及び2010年3月期通期予想

2009年3月期 減収減益 2010年3月期予想 減収減益

◇09年3月期 マンション計上減少による減収、評価損97億円・実損34億円計上による減益

◇10年3月期 マンション計上減少による減収減益、評価損20億円計画

	08年3月期	09年3月期	増減
売上高	1,770	1,570	△ 200
単体	1,609	1,394	△ 215
マンション	1,206	927	△ 279
戸建	99	63	△ 36
別荘	81	68	△ 13
一括他	223	336	113
子会社等	161	176	16
営業利益	209	41	△ 169

	09年3月期	10年3月期 予想	増減
売上高	1,570	1,164	△ 406
単体	1,394	1,056	△ 338
マンション	927	769	△ 158
戸建	63	71	9
別荘	68	36	△ 32
一括他	336	179	△ 156
子会社等	176	108	△ 68
営業利益	41	31	△ 10

単体△215
計上戸数 △815戸 [2,473戸]

ハーヴェストクラブ +17, ヴィラ△20
分譲ビル +111 [156]

単体△142 (評価損△76[△97]
マンション等△80,分譲ビル+13[23])

単体△338
計上戸数 △334戸 [2,139戸]

ハーヴェストクラブ △17, ヴィラ△14
分譲ビル△6[150], 一括等△150

単体△0 (評価損+77[△20]
マンション等△84, 分譲ビル+7[30])

09年3月期 予想	増減
1,822	△ 252
1,583	△ 189
945	△ 18
88	△ 25
89	△ 21
461	△ 126
239	△ 63
91	△ 50

単体△189

分譲ビル△124

リハビル△85

単体△59 (分譲ビル△47
評価損△27, 費用+15)

(億円)

分譲(2) 計画概要(単体)

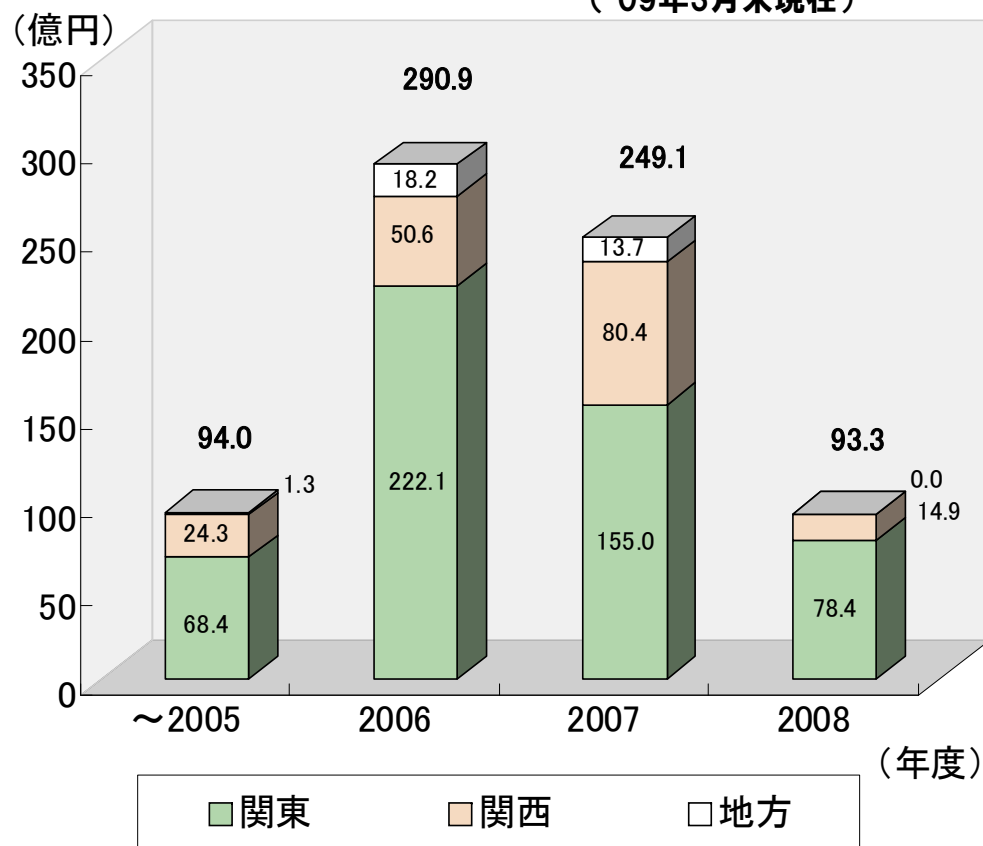
	計上年度	2008年3月期実績	2009年3月期実績	2010年3月期計画	2011年3月期
マンション	計上戸数	3,288戸	2,473戸	2,139戸(予)	来期以降の手当済 合計 3,400戸
	売上高	1,206億円 (対前期+261億円)	927億円 (対前期△279億円)	769億円(予) (対前期△158億円)	
	期首契約確保率	55%	53%	40%	
	主な計上予定	キャピタルマークタワー(05) 869戸	赤坂ターレジデンス(06) 450戸	プランスタワー南千住(07) 215戸	二子玉川ライズ(08予) 1,033戸
	() 供給開始年度				
		The Tokyo Towers(05) 品川シーサイトレジデンス(05) クオリア神南(06) センターフィート浦和美園(06)	The Tokyo Towers(05) 港北センターヒルズ(06) サンマーク大日(06) プランシティ田園ヒルズ(07)	プリズムタワー(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ス(08) プランスタワー香里園ロジュマン(08)	
分譲ビル	PJ数	2件	4件	—	
	売上	45億円	156億円	150億円(予)	
	利益	10億円	23億円	30億円(予)	

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727億円(単体・3月末現在)

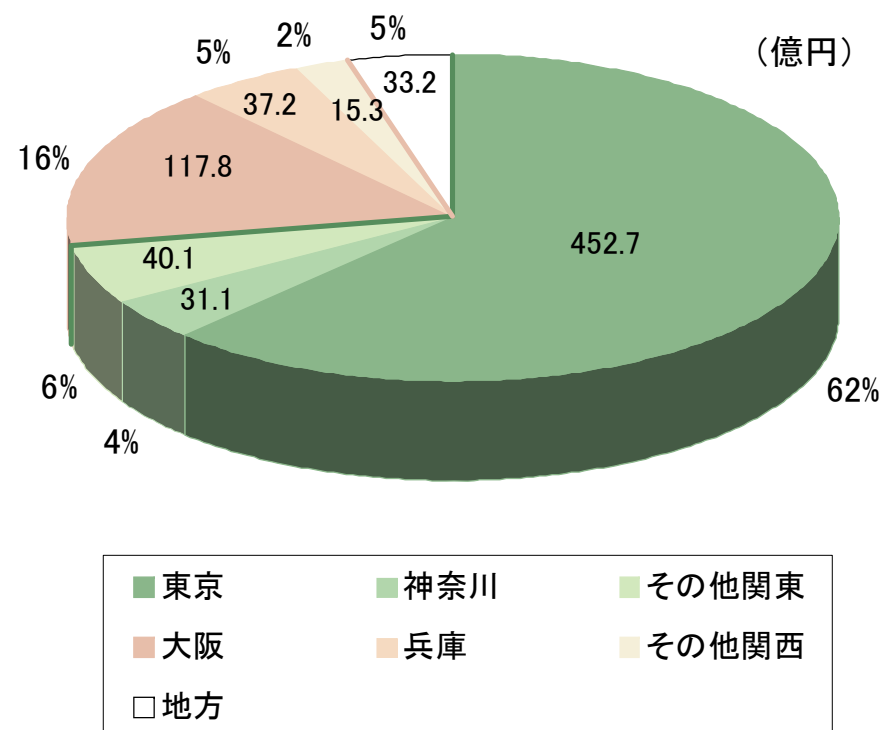
取得年度別マンション用地簿価の内訳

('09年3月末現在)



地域別簿価分布状況

('09年3月末現在)



分譲(4) 主な供給予定マンション



クオリア千代田御茶ノ水
(千代田区:御茶ノ水駅6分)
総戸数113戸 2009年度竣工予定 シェア100%



ブランドタワー香里園ロジュマン
(寝屋川市:京阪線香里園駅3分)
総戸数340戸 2009年度竣工予定 シェア35%



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%



FUTAKO TAMAGAWA
rise

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%

GROW VALUE 2010

リポート(1) 2009年3月期実績及び2010年3月期通期予想

2009年3月期 増収減益 2010年3月期予想 増収増益

◇09年3月期 新規施設による増収も、景気悪化により既存施設減収による減益

◇10年3月期 既存施設回復により増収増益、会員権販売は減収減益

	08年3月期	09年3月期	増減		09年3月期 予想	増減	(億円)
売上高	554	599	45		626	△ 27	
ゴルフ	97	103	6	新規通期稼働	109	△ 6	
ハーヴェスト	102	111	8	VIALA箱根翡翠稼働	113	△ 3	
オアシス	111	127	16	新規 (3店増)	131	△ 4	
スキー	121	114	△ 7		125	△ 11	
シニア住宅	30	33	3	新規 (2施設増)	34	△ 0	
その他	92	111	19	会員権+5	115	△ 4	会員権△9
営業利益	19	13	△ 7	会員権+1、スキー△3	26	△ 13	会員権△5、スキー△6

	09年3月期	10年3月期 予想	増減	
売上高	599	608	9	新規通期稼働
ゴルフ	103	114	11	
ハーヴェスト	111	118	7	新規通期稼働
オアシス	127	139	13	
スキー	114	123	9	
シニア住宅	33	38	5	
その他	111	75	△ 36	会員権△11, 温浴売却△11
営業利益	13	18	5	会員権△5, 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.21 那須 (144室) 	NO.22 旧軽井沢ANX (26室) 	NO.23 VIALA箱根翡翠 (70室) 	NO.24 有馬六彩 (107室) 
	NO.25 VIALA有馬六彩 (27室)			
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	
スポーツオアシス	NO.21 金町	NO.24 南大沢	NO.29 本駒込	NO.32 戸塚
	NO.22 アルフェ(広島)	NO.25 横須賀	NO.30 恵比寿	
	NO.23 十条	NO.26 港北NT	NO.31 雪谷	
		NO.27 鶴が丘(大阪)		
		NO.28 狭山(大阪)		

その他 2009年3月期実績及び2010年3月期通期予想

2009年3月期 減益 2010年3月期予想 小売 増収増益

	08年3月期	09年3月期	増減
請負工事			
売上高	777	622	△ 155
営業利益	1	△ 29	△ 30
小売			
売上高	908	870	△ 38
営業利益	7	6	△ 1
管理受託			
売上高	734	734	0
営業利益	43	39	△ 3
仲介その他			
売上高	543	420	△ 123
営業利益	67	△ 12	△ 80

	09年3月期	10年3月期 予想	増減
請負工事			
売上高	622	616	△ 6
営業利益	△ 29	△ 11	18
小売			
売上高	870	871	1
営業利益	6	6	0
管理受託			
売上高	734	754	20
営業利益	39	38	△ 2
仲介その他			
売上高	420	409	△ 11
営業利益	△ 12	△ 12	0

コミュニティー+17、ホームス△182
コミュニティー+2、ホームス△31

既存店△6.5%
費用削減効果

マンション増収、ビル解約増
費用増

売買仲介△118

ホームス再構築

既存店△0.4%

売買仲介+4, 販売受託△17

09年3月期 予想	増減
765	△ 143
0	△ 29
911	△ 41
8	△ 2
751	△ 18
43	△ 4
452	△ 32
△ 7	△ 5

ホームス△136

既存店△2.5%想定

売買仲介△20

(億円)