

2009 年 3 月期 決算説明会

2009 年 3 月期 決算・主要経営指標 2 頁

それでは、2009 年 3 月期決算の概要をご説明いたします。

営業収益 5,744億円、対前期590億円の減収、営業利益 350億円、対前期471億円の減益、経常利益 277億円、対前期478億円の減益、不動産を取り巻く事業環境の悪化により、分譲マンションの計上戸数が減少、請負・仲介の不振により減収となりました。

営業利益では、SPC を通じたビルの売却配当の減少に加え、分譲セグメントにおいて、マンションを中心として、実損34億円、たな卸資産評価損97億円、合計131億円の損を計上、賃貸セグメントにおいても、一部の SPC について、売却損41億円、評価損13億円、合計54億円の損失処理を実施したことなどから減益となりました。

特別損益については、固定資産売却益など30億円の特別利益を計上する一方、減損損失30億円、固定資産売却損20億円など、特別損失69億円を計上いたしました。前期に対して特別損益は137億円改善し、結果、当期利益は102億円、対前期185億円の減益となりました。

また、期末有利子負債は4,770億円と、前期末より増加しておりますが、DEレシオは2.4倍とほぼ同水準を維持しております。自己資本比率も18.9%とほぼ横ばいとなっております。

2009 年 3 月期 セグメント別実績 3 頁

セグメント別の業績をご説明いたします。

対前期、増収を確保いたしましたのは、管理受託・リゾートの2つに止まり、その他5つのセグメントでは減収、全セグメントで減益となるなど、全ての事業において大変厳しい状況となりました。

予想に対して賃貸セグメントが上振れておりますが、これは SPC の売却配当が計画を33億円上回ったことによるものです。セグメント毎の具体的な内容は、この後、ご説明させていただきます。

2009 年 3 月期 期末 BS 4 頁

続いて、期末バランスシートの概要についてご説明いたします。

期末総資産は、前期末に対し、218億円増加し、1兆357億円となりました。

資産の部では、固定資産において、397億円の投資の一方、償却・売却・減損損失計上などもあり、53億円の増加となりました。SPC のエクイティー投資はプロジェクトの竣工が相次いだことなどから、659億円を投資し、361億円増加いたしました。

負債の部では、有利子負債が655億円増加の、4,770億円となり、純資産では、自己資本が29億円増加の 1,957億円となっております。自己資本比率は、冒頭申し上げました通り、18.9%とほぼ横ばいです。

2010年3月期 業績予想 5頁

次に、2010年3月期の業績予想についてご説明いたします。

営業収益 5,350億円、対前期 394億円の減収、営業利益 370億円、対前期 20億円の増益、経常利益 285億円、対前期 8億円の増益を計画しております。

2010年3月期につきましては、現在の事業環境が当面継続することを前提とした予想となっております。

マンションの計上戸数が引き続き減少するため、分譲セグメントが大幅減収となり、SPC の売却配当も前期より減少させるため、賃貸セグメントも減収となります。

営業利益については、前期において分譲と賃貸セグメントで、合計185億円の損失処理を実施いたしました。が、今期は分譲セグメントにおいてマンションを中心に20億円の評価損を組み込むのみとなっているため、増益の計画です。

また、特別損益はマイナス50億円を組み込んでおります。

有利子負債につきましては、2010 年3月期末4,800億円、DEレシオも2.4倍と現状維持の計画としております。

なお、配当につきましては、当期利益の計画を前期並みとしておりますが、厳しい経営環境を鑑み、前期の年間8円から7円に減配することを予定しております。

賃貸(1) 2009年3月期 実績及び2010年3月期 通期予想 6頁

セグメント別の概況、最初に賃貸セグメントについてご説明いたします。

2009年3月期の実績は、売上1,118億円、対前期83億円の減収、営業利益は、343億円、対前期193億円の減益となりました。

売上の内訳としては、保有・借上では、売却や借上の解約などから減収、SPC のインカムでは、新規稼働の寄与や既存ビルの増収等から39億円の増収、SPC の売却配当は100億円と(但し連結上は87億円)、対前期 144億円の減収となりました。

売却配当のうち81億円は下期の売却活動により計上したものであります。

営業利益では、SPC 売却配当の減少に加え、SPC が一時的に保有する郊外・地方案件の一部について損失処理を実施し、売却損41億円、評価損13億円、合計54億円を計上、また開発案件増加による費用負担の増加もあり減益となりました。

下段の2010年3月期の予想につきましては、売上1,061億円、対前期56億円の減収、営業利益は349億円、対前期6億円の増益の計画といたしました。

SPC の売却配当を50億円の計画としており、対前期50億円の減収減益となりますが、前期に実施したSPC の損失処理54億円の減少によるプラスがありほぼ相殺、また、SPCの新規稼働の寄与27億円の増収増益を見込みますが、売却による逸失利益等によりほぼ相殺、既存物件でも前期の賃料改定の成果が組み込まれているものの、今後の悪化によるマイナスを見込むためほぼ相殺され、結果、全体として微増益となる計画です。

賃貸(2) 今後の主な開業予定 7頁

今後の開業予定をご紹介します。

前期は開業物件9件と、開業が集中した年でした。期末に開業した3件のリーシング状況につきましては、新橋センタープレイスは既に満室となりましたが、金山と梅田北は進捗が遅れております。いずれも地方案件であり、少し時間がかかると考えております。

今期は、渋谷プレイス1件の開業を予定しております。8月開業予定ですが、リーシングは順調に進捗しており、開業までに全て決めることが出来るのではないかと考えております。

賃貸(3) 空室率・賃料の推移(単体) 8頁

ここで、当社の賃貸事業の現状についてご説明いたします。

空室率については、2008年3月期末1.4%と低い水準にございました。当社の空室率の定義は実入居ベースであり、期末に3物件が開業したことから、2009年3月期末は4.6%と上昇いたしましたが、これら3物件を除いた既存物件の空室率は2.2%となっております。既存ベースでも空室率は上昇しているものの、依然として低いレンジにあると考えております。

今期につきましては、オフィス市場が弱含みで推移すると想定しておりますので、賃料水準との兼ね合いもありますが、一段と空室率が上昇することを計画に織り込んでおります。

当社オフィスの平均賃料につきましては、月坪当り25,410円、2006年3月期末が17,420円でございますので、3ヵ年で46%UP(年平均13%強上昇)しております。

これは、既存ビルの賃料改定による上昇もありますが、都心部において新規開発を進め、ポートフォリオが大きく改善したことによるものです。

賃貸(4) オフィスビルのエリア分布 9頁

オフィスビルのポートフォリオについては、エリア別に示した表をご覧ください。

この3月末のオフィスビルの延床面積は60万㎡、千代田区・中央区・港区に渋谷区を加えた都心4区で、49万4千㎡、全体の82%を占めております。

都心部における新規の開業が続き、資産の入替えを進めた結果、都心4区の占める割合は、05年3月末の70%から大きく上昇しております。

賃貸(5) SPC投資実績 持分換算後 BS 合算(単体) 10頁

次に、SPC投資の概要についてご説明いたします。

この3月末のSPCへのエクイティー投資残高は、2,331億円、対前期末約324億円増加いたしました。

この2,331億円を通じて、97百億円の総資産を所有しており、ノンリコースローンは、70百億円となっております。

総資産の内訳としては、3月末時点における稼働資産が、49百億円ございます。

これらは、当社が安定収益として長期保有することを目的としており、都心立地で、且つ当社が開発した築浅の物件が中心であり、後ほど、改めて詳細をご説明いたします。

一方、一時保有が3百億円ございます。これらは主にファンド等に売却する予定のブリッジ投資や、第三者への転売目的で取得したもので、稼働資産に比べると郊外・地方立地の商業施設などが多く含まれております。これらは、2008年3月期末、8百億円ございましたが、この1年で売却を進め、3百億円まで減少いたしました。冒頭にご説明した通り、これらの売却により、41億円の売却損と評価損13億円、合計54億円の損失処理を実施いたしました。

また、大型案件として、銀座・神宮前・新宿タイムズスクエアが38百億円、計画中の資産については、前期に開業が集中したことから、前期末の16百億円から大きく減少し、7百億円となっております。

賃貸(6) SPC保有の稼働資産 09年3月末 49 百億円の内訳 11頁

ここでは、SPCが保有する稼働資産49百億円の内訳を記載しております。

“ピンク”は土地を手当てして、当社が新たに開発した物件、“グリーン”は既存ビルを取得したものを表示しており、エリア別、開業年度別にプロットしております。

立地は都心4区に集中しており、築年数の浅い、新しいオフィスビルが多いことがご理解いただけると思います。これらの平均NOI利回りは7%超であり、現時点の取引CAPレートを5%とすると、相当な含み益のある優良な資産であると認識しております。

分譲(1) 2009年3月期実績及び2010年3月期通期予想 12頁

次に、「分譲」セグメントについて、ご説明いたします。

2009年3月期の実績は、売上1,570億円、対前期200億円の減収、営業利益は41億円、対前期169億円の減益となりました。

マンションについては、上期において好況期に契約した利益率の高い大型物件の引渡があったものの、その後市場低迷の影響を受け、計上戸数が対前期815戸と大幅に減少したことにより減収となりました。

また、市場低迷による価格の見直しにより、たな卸資産の評価損をマンションを中心に97億円計上、また早期売却を目的として34億円の実損も計上したため、合計131億円の損失処理を実施、その結果、大幅な減益となりました。

下段の2010年3月期の予想につきましては、売上1,164億円、対前期406億円の減収、営業利益は31億円、対前期10億円の減益の計画といたしました。引き続きマンションの計上戸数が減少する見込みのため減収となります。

2010年3月期における評価損については現在の市況が継続することを前提として20億円組み込みますが、今期の計上予定物件は前期に評価損を計上したものが含まれており、それらは利益貢献が見込めず、減益となります。

また、「分譲ビル」については、売上150億円、利益30億円を計画に組み込んでおります。

分譲(2) 計画概要(単体) 13頁

続きまして、分譲マンションの計画の概要についてご説明いたします。

2009年3月期におきましては、(単体)売上927億円、2,473戸を計上いたしました。

先ほどもふれた通り、上期に利益率の高いプロジェクトが計上されましたが、その後利益率の劣るプロジェクトが増加し、粗利率は、評価損を除外したベースで16%となっております。

2010年3月期については、売上769億円、2,139戸の計上を予定しており、粗利率は、評価損を除外したベースで、13%程度を見込んでおります。期首における契約済みの割合は40%と、例年に比べ低いスタートとなります。また、来期以降に計上を予定する手当済みのマンション、パイプラインは合計3,400戸ございます。

分譲ビルにつきましては、2009年3月期 4件、売上156億円、23億円の利益を計上いたしました。

2010年3月期は、売上150億円、利益30億円を計画しております。

分譲(3) マンション販売用土地内訳(単体) 14頁

当社のマンション販売用土地の内訳についてご説明いたします。

こちらの棒グラフは、当社単体のマンション用地の簿価について取得時期別に表示したものです。

この3月末時点のマンション用地の簿価は727億円ございますが、そのうち、最も多いのが2006年度に取得したもので、291億円ございます。

マンション用地の取得競争が過熱するなか、当社は慎重なスタンスをとった結果、2007年度よりも2006年度取得の簿価が高い状況となっております。

なお、前期に引き続き、現在のところマンション用地の取得には慎重なスタンスを継続しております。

2009年3月期に計上した評価損97億円のうちマンションで88億円を計上いたしましたが、これらは、主に2006年度に取得したものが中心です。

分譲(4) 主な供給予定マンション 15頁

2010年3月期におけるマンションの主な供給予定をご紹介します。

いずれも前期から引き続きの供給となりますが、「クオリア千代田御茶ノ水」「ブランズタワー香里園ロジュマン」「二子玉川ライズタワー＆レジデンス」二子玉川は、東京急行電鉄株式会社との共同プロジェクトであり、当社の事業シェアは30%ですが、約1,000戸のうち、364戸供給済みで、8割程度の進捗です。

「OSAKA 福島タワー」下期供給開始予定の物件で、大阪では希少性あるタワーマンションです。

リゾート(1) 2009年3月期実績及び2010年3月期通期予想 16頁

次に「リゾート」セグメントについて、ご説明いたします。

2009年3月期の実績は、売上599億円、対前期45億円の増収、営業利益13億円、対前期7億円の減益となりました。

売上の内訳としては、ゴルフ、会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブ、フィットネスクラブのオアシス、シニア住宅、いずれも新規の寄与により増収となりましたが、新規施設の開業負担に加え、景気悪化による既存施設の減収から減益となりました。特に天候不順、雪不足からスキー場が大きく落ち込みました。

会員権販売も、株式市場の低迷の影響等により大変厳しい環境ではありましたが、麻倉ゴルフ倶楽部の新規募集により、対前期増収増益となっております。

下段の2010年3月期につきましては、売上608億円、対前期9億円の増収、営業利益は18億円、対前期5億円の増益の計画です。売上の内訳として、ゴルフ・オアシスにおいて、引き続き、新規施設の寄与を見込んでおりますが、その他は既存施設のテコ入れ、回復を目指す計画です。

会員権販売については、減収減益を見込んでおります。

リゾート(2) 新規開発状況 17頁

リゾートにおける新規施設の開発状況について、ご説明いたします。

ハーヴェストクラブにつきましては、2008年4月にVIALA箱根翡翠を開業、ハーヴェストクラブのハイグレードタイプ、VIALAの第1号ですが、約1千万円の会員権となり、販売開始当初は順調に進捗したものの、途中ペースダウンを余儀なくされましたが、現時点で8割まで進捗しております。

2010年3月には有馬が開業する予定です。

ゴルフにつきましては、10月に開業した「麻倉ゴルフ倶楽部」は、14年ぶりの新規開発案件で、三菱地所株式会社との共同事業です。今後、ゴルフ場の新たな計画はございません。

フィットネスクラブのスポーツオアシスも毎年数箇所ずつ順調に施設を増やしており、2009年12月に戸塚店の開業を予定しております。戸塚は当社の借上事業の商業施設への出店となります。

その他 2009 年 3 月期実績及び 2010 年 3 月期通期予想 18頁

次にその他のセグメントについてご説明いたします。

請負工事では、売上622億円、対前期155億円の減収、29億円の営業損失です。

子会社の合併により市場の変化に対応する計画でしたが、市況悪化への対応が遅れ、受注も低迷、予定していた構造変革も進まず、減益となりました。年明けより低価格商品を投入し受注が動き出した感がありますが、今期は減収ながら増益の計画、リストラに取り組み赤字幅を縮小したいと考えております。

小売では、売上870億円、対前期38億円の減収、営業利益は6億円、対前期1億円の減益となりました。消費低迷など小売業も大変厳しい状況であり、東急ハンズにおいても、既存店の減収が△6.5%、前期に比較して減少幅が拡大しましたが、費用削減等により利益はほぼ前期なみを確保いたしました。

今期は、事業再構築計画が進捗し、僅かながら増収増益を計画しております。

管理受託では、売上734億円、対前期微増収、営業利益は39億円、対前期3億円の減益となりました。ビル管理の解約や、業務サービスの品質向上及び内部統制強化のための人件費等、費用負担が増加したことによるものです。

今期は、マンション管理の増収の一方ビル管理の減による減益を見込みます。

仲介その他では、売上420億円、対前期123億円の減収、12億円の営業損失、対前期80億円の減益となりました。

不動産投資市場においては金融機関の厳格な融資姿勢が変わらず、法人取引が大きく減少、東急リバブルの売買仲介も、年明け以降、リテールで成約件数が増加するなど、回復の兆しが見られるものの、通期では、リテール・ホールセールともに成約件数減少、成約価格低下等から大幅な減収減益となりました。

今期については、成約件数の回復を見込むものの、成約価格の低下が継続するものと予想、また販売受託が減少することなどから、減収を見込みます。