

2011年3月期 第1四半期決算の概要

2010年7月30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。

2011年3月期 第1四半期決算・主要経営指標

◇対前年同期 マンション増収、たな卸資産評価損の大幅減少等により営業増益

(億円)

	10年3月期 1Q(4~6月)	11年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期		10年3月期 実績	11年3月期 予想	進捗率
営業収益	1,040	1,082	42		5,521	5,500	19.7%
営業利益	22	61	39		355	360	16.9%
営業外収益	3	2	△ 0		11	—	—
営業外費用	21	19	△ 2		84	—	—
経常利益	4	44	41		282	285	15.5%
特別利益	0	11	11	特別利益 負ののれん 9	36	—	—
特別損失	12	7	△ 4	特別損失 資産除去債務 7	38	—	—
税引前利益	△ 8	48	55		281	—	—
当期純利益	△ 10	23	33		111	115	19.7%
総資産	10,329	10,605	277		10,554	—	—
有利子負債	4,975	5,074	99		4,789	4,950	—
自己資本	1,933	2,032	99		2,031	—	—
自己資本比率	18.7%	19.2%	0.4P		19.2%	—	—
DEレシオ	2.6	2.5	△ 0.1		2.4	2.4	—
営業活動によるCF	△ 191	△ 322	△ 131		725	—	—
投資活動によるCF	△ 54	△ 99	△ 46		△ 267	—	—
財務活動によるCF	169	225	57		△ 309	—	—
現金及び現金同等物期末残高	228	272	44		466	—	—

2011年3月期 セグメント別第1四半期実績

◇分譲 マンションの計上増加、粗利益率改善、評価損大幅減少により増収増益(対前期)

◇賃貸 前期実施のビル売却、既存減収、開発費用増加による減収減益(対前期) (億円)

	10年3月期 1Q(4~6月)	11年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	10年3月期 実績	11年3月期 予想	進捗率
営業収益	1,040	1,082	42	5,521	5,500	19.7%
分譲	137	186	49	1,188	1,368	13.6%
請負工事	96	94	△ 3	594	641	14.6%
小売	190	175	△ 15	780	773	22.7%
賃貸	254	253	△ 1	1,349	1,083	23.3%
管理受託	182	175	△ 7	747	721	24.3%
運営(リゾート)	127	129	2	584	623	20.7%
仲介 (仲介その他)	84	80	18	410	361	22.2%
その他		21		—	92	23.1%
消去	△ 30	△ 31	△ 1	△ 131	△ 162	—
営業利益	22	61	39	355	360	16.9%
分譲	△ 19	11	30	△ 146	26	43.2%
請負工事	△ 16	△ 10	6	△ 16	5	—
小売	△ 2	2	4	2	3	61.1%
賃貸	85	69	△ 16	500	298	23.1%
管理受託	9	12	3	44	43	27.7%
運営(リゾート)	△ 8	△ 8	△ 0	14	16	—
仲介 (仲介その他)	△ 15	△ 3	13	4	18	—
その他		1		—	1	157.4%
消去	△ 13	△ 13	△ 0	△ 50	△ 51	—

※11年3月期よりセグメントの表記等を一部変更しております。

賃貸(1) 2011年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2011年3月期予想 減収減益

◇1Q 前期ビル売却、既存悪化、開発費用増加により16億円減益

◇通期 SPCのビル売却配当大幅減少により減収減益、損失処理は15億円を見込む

	10年3月期 1Q(4月～6月)	11年3月期 1Q(4月～6月)	増減	(億円)	進捗率
売上高	254	253	△ 1		23.3%
単体	138	129	△ 8	単体△8	22.5%
保有・借上	72	76	4	新規+6, 売却解約△3	24.7%
SPC(インカム)	66	53	△ 13	売却△7, 区分変更△3, 既存△2	24.6%
SPC(売却)	—	—	—	売却なし	—
子会社等	116	123	7		24.2%
営業利益	85	69	△ 16	売却解約△7, 既存△4 費用増△4, 評価損△1[—]	23.1%

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	
売上高	1,349	1,083	△ 266	
単体	868	575	△ 294	単体△294
保有・借上	307	308	2	新規+18, 売却解約△9
SPC(インカム)	248	216	△ 31	売却△14, 区分変更△10
SPC(売却)	314	50	△ 264	SPC売却益△264
子会社等	480	508	28	
営業利益	500	298	△ 202	SPC売却益△264 損失処理+108[△15]

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	戸塚東急プラザ(区分所有)	※ 71	10年4月
	霞が関東急ビル(SPC・建替)	19	10年下期
	二子玉川ライズ(保有・シェア30%)	107	10年下期
	大阪小松原計画(SPC)	20	10年下期
11	阿倍野SC(借上・一部区分所有)	184	11年度
	池袋東口東急ビル(保有・建替)	5	11年度
12	神宮前プロジェクト(SPC)	12	12年度



② 霞が関東急ビル
約19千㎡ 2010年度下期 開業予定



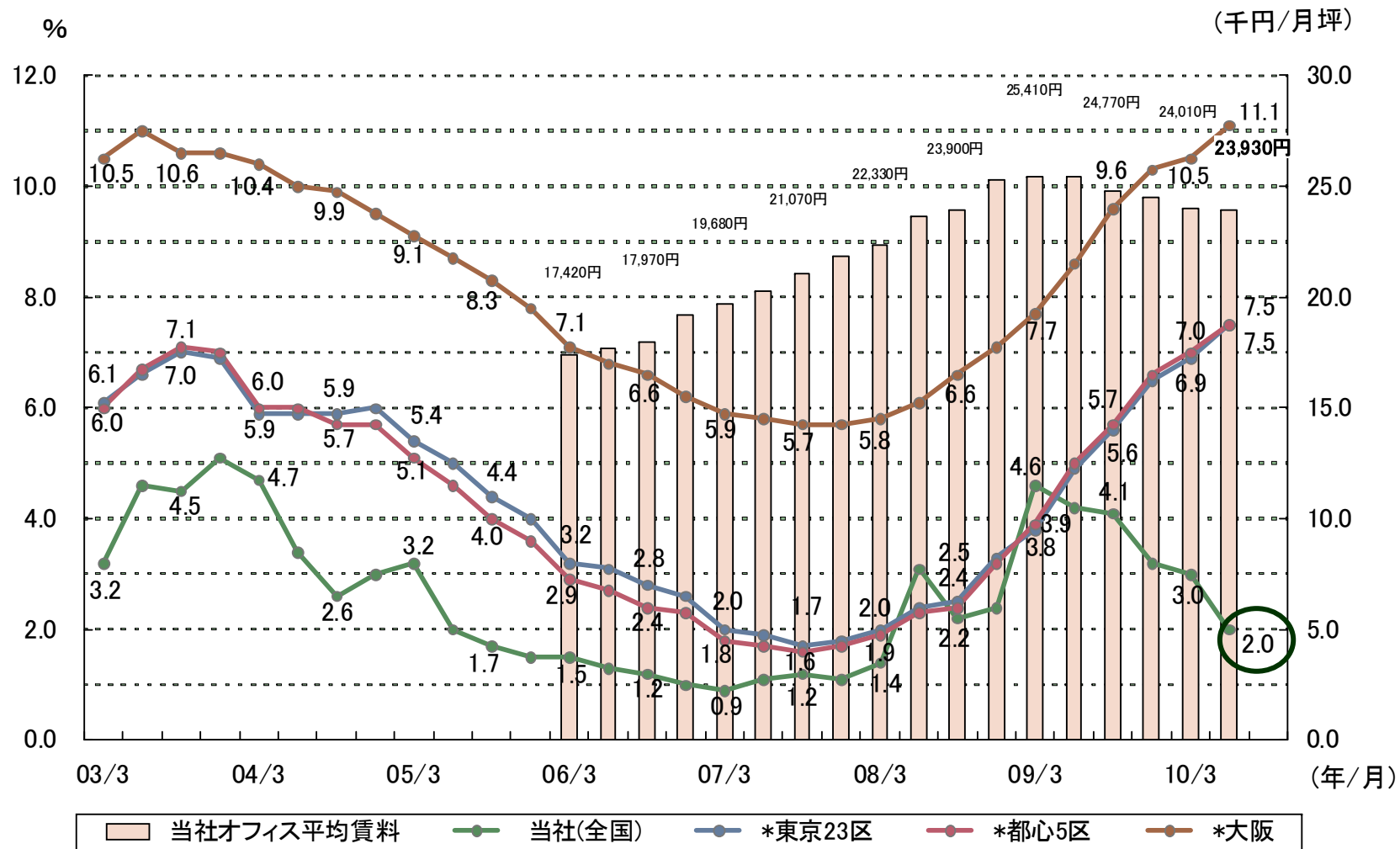
① 戸塚東急プラザ(戸塚西口共同ビル内)
約71千㎡※戸塚西口共同ビル全体の面積 2010年4月開業



③ 二子玉川ライズ(Ⅰ-b街区)
約107千㎡ 2010年度下期 開業予定

賃貸(3) 空室率・賃料の推移(単体)

◇2010年6月末 空室率2.0%(入居ベース・SPC含む・オフィス・商業)



*「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

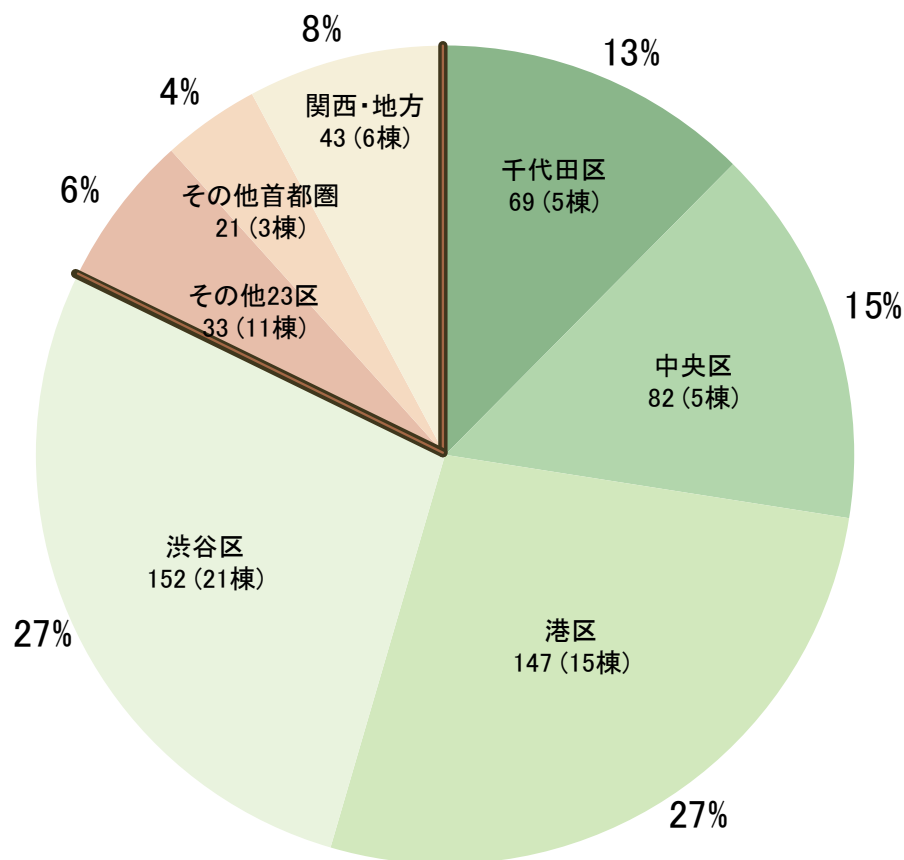
賃貸(4) オフィスビルの分布

オフィス延床面積 2010年3月末 547千㎡ 66棟

※SPCを含む(単位:千㎡)

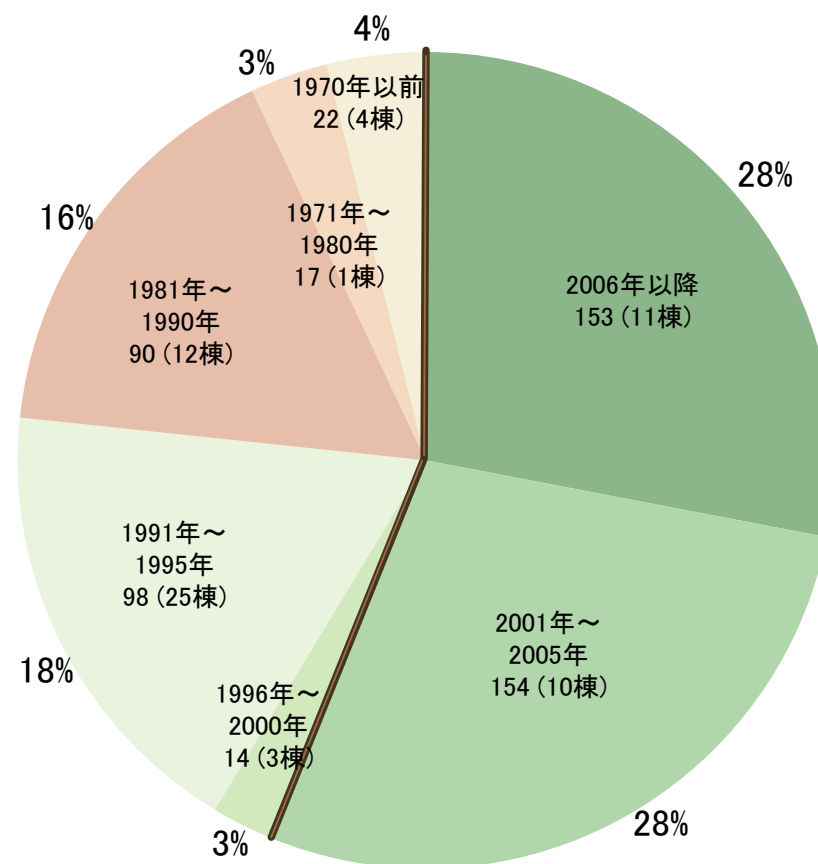
[エリア分布]

都心4区:450千㎡(82%) 46棟



[竣工時期分布]

2001年以降:306千㎡(56%) 21棟



賃貸(5) SPC投資実績 持分換算後BS合算(単体)

総資産 8,820億円 SPC 62件
 〈8,820億円〉 〈62件〉

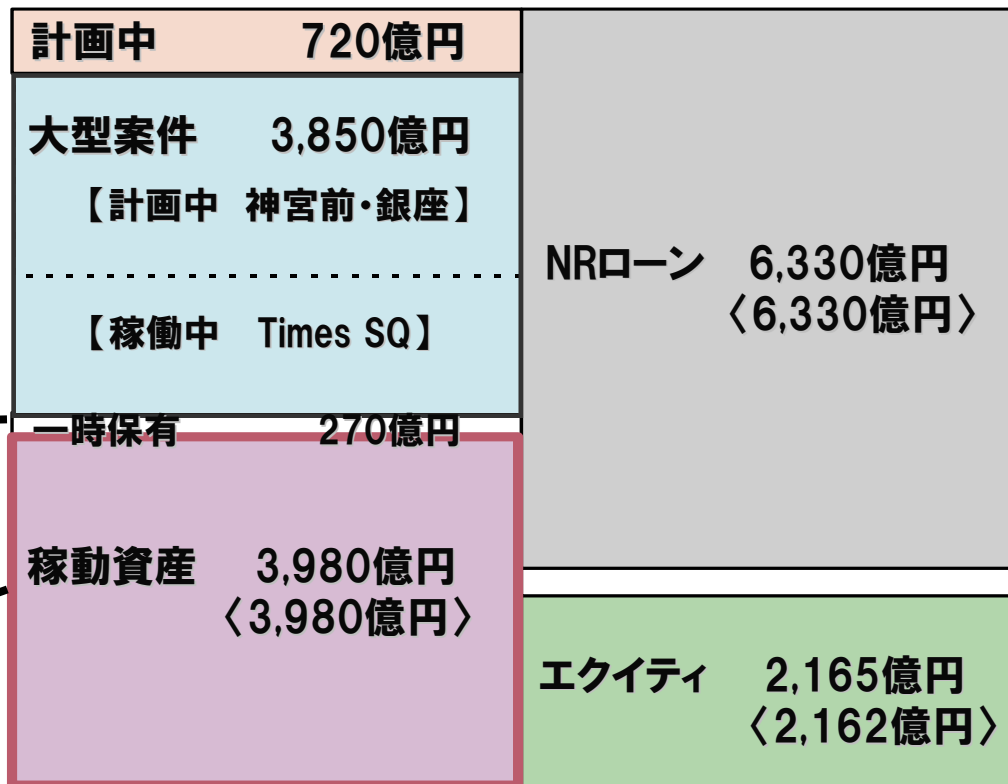
注) 10年6月末現在、下段〈 〉10年3月期末

※ うち、資産 300億は連結
 (エクイティ 125億、NRローン 140億)

11年3月期1Q 損失処理
 評価損87百万円

一時保有 270億円 〈270億円〉
 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)



11年3月期末予想 2,200億円

GROW VALUE 2010

賃貸(6) SPC保有の稼働資産 10年6月期末 3,980億円の内訳

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] 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㎡	
			赤坂東急ビル (69年)[商業]	渋谷南東急ビル 14千㎡	
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㎡ 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)		金山センタープレイス 9千㎡
09					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

GROW VALUE 2010

分譲(1) 2011年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2011年3月期予想 増収増益

◇1Q マンション売上増加(二子玉川ライズ等)、粗利益率改善、評価損大幅減少

◇通期 マンション計上戸数、粗利益率改善、評価損大幅減少

	10年3月期 1Q(4月～6月)	11年3月期 1Q(4月～6月)	増減	(億円)	進捗率
売上高	137	186	49		13.6%
単体	101	181	80	単体+80	14.5%
マンション	78	154	76	計上 +71戸 [327戸]	14.4%
戸建	8	13	5		16.8%
別荘	5	3	△ 2		7.9%
一括他	10	11	1		17.3%
子会社等	37	6	△ 31	リハブル△30	4.8%
営業利益	△ 19	11	30	マンション等+22, 評価損+12[△1]	43.2%

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	
売上高	1,188	1,368	180	
単体	1,078	1,248	170	単体+170
マンション	837	1,070	233	計上戸数 +325戸 [2,514戸]
戸建	65	75	11	
別荘	35	37	3	
一括他	141	65	△ 76	分譲ビル△85[-]
子会社等	110	120	10	
営業利益	△ 146	26	172	マンション等+71, 分譲ビル△15[-] 評価損+124[-]

GROW VALUE 2010

分譲(2) 計画概要(単体)

※1 一棟売含む ※2 一棟売除く

	計上年度	2008年3月期実績	2009年3月期実績	2010年3月期実績	2011年3月期計画
マンション	計上戸数	3,288戸	2,473戸	2,189戸	2,514戸(予)
	売上高	1,206億円 (対前期+261億円)	927億円 (対前期△279億円)	837億円 (対前期△90億円)	1,070億円(予) ※1 (対前期233億円)
	期首契約確保率	55%	53%	40%	44%→63%(6月末) ※2
	期末完成在庫	534戸	816戸	372戸	
	主な計上予定	キャピタルマークタワー(05) 869戸	赤坂タワーレジデンス(06) 450戸	プランスタワー南千住(07) 215戸	二子玉川ライズ(08) 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)	プランシティ港南台(09) クオリア日本橋浜町(09) OSAKA福島タワー(09) 和泉府中レジデンスタワー(09)
分譲ビル	PJ数	2件	4件	2件	—
	売上	45億円	156億円	85億円	—
	利益	10億円	23億円	15億円	—

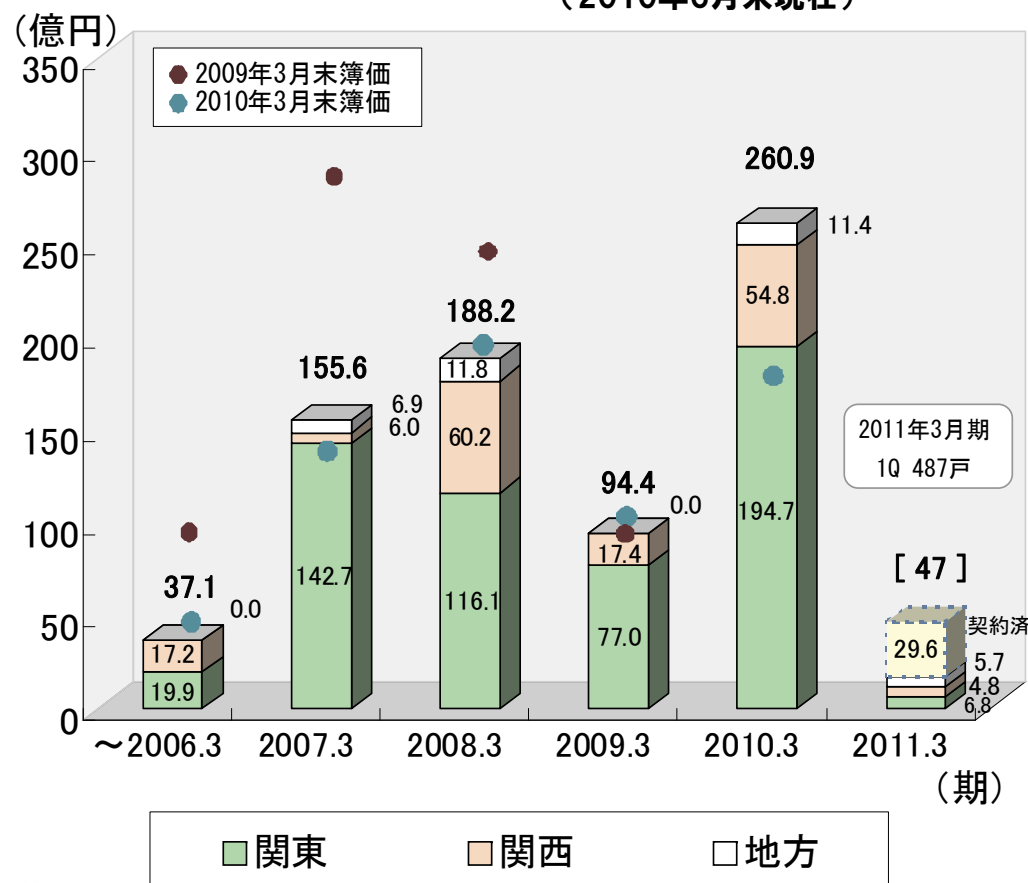
来期以降の手当済
合計 約4,400戸

GROW VALUE 2010

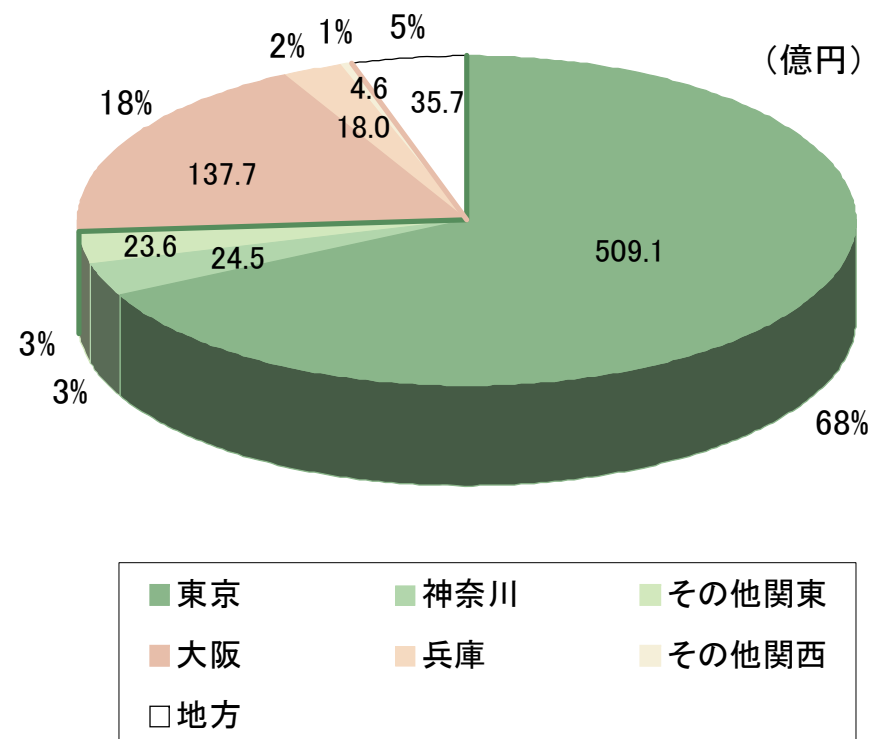
分譲(3) マンション 販売用土地内訳(単体)

◇マンション用地簿価753億円(単体・6月末現在)

取得年度別マンション用地簿価の内訳
(2010年6月末現在)



地域別簿価分布状況
(2010年6月末現在)



分譲(4) 来期計上予定マンション



プランズ青葉台二丁目 (横浜市:青葉台駅9分)
総戸数63戸 2011年10月引渡予定 シェア 100%



プランズ東雲 (江東区:豊洲駅14分・東雲駅9分)
総戸数144戸 2012年3月引渡予定 シェア 100%



プランズ池袋 立教南
(豊島区:池袋駅11分・要町駅8分)
総戸数40戸 2011年4月引渡予定 シェア 100%



プランズ南雪谷 (大田区:雪が谷大塚駅2分)
総戸数90戸 2011年8月引渡予定 シェア 90%

運営(1) 2011年3月期 第1四半期実績

1Q 増収減益 2011年3月期予想 増収増益

◇1Q 新規稼動により増収、会員権販売の減収、開業費負担増加等により減益

◇通期 新規稼動により増収、シニア住宅新規販売等により増益

	10年3月期 1Q(4月～6月)	11年3月期 1Q(4月～6月)	増減	(億円)	進捗率
売上高	127	129	2		20.7%
ゴルフ	31	30	△ 1		28.4%
ハーヴェスト	25	27	2	新規稼動	21.7%
オアシス	33	35	2	新規稼動	24.6%
スキー	10	10	0		8.4%
シニア住宅	8	9	1	新規販売	16.8%
その他	20	18	△ 3	会員権△1	22.6%
営業利益	△ 8	△ 8	△ 0		—

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	
売上高	584	623	38	
ゴルフ	104	106	2	
ハーヴェスト	113	125	12	新規稼動
オアシス	137	141	4	新規稼動
スキー	114	118	5	
シニア住宅	37	54	17	新規販売
その他	80	79	△ 1	会員権△2
営業利益	14	16	2	シニア住宅+3, 既存+1, 会員権△2

GROW VALUE 2010

運営(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戸) 	NO.21 旧軽井沢アネックス (26戸) 	NO.22 VIALA箱根翡翠 (70戸) 	NO.23 有馬六彩 (107戸) NO.24 VIALA annex 有馬六彩 (27戸)  3月開業
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.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 狹山(大阪)	NO.29 本駒込 NO.30 恵比寿 NO.31 雪谷	NO.32 戸塚
シニア住宅	NO.3 グランクレール藤が丘 (128戸)	NO.4 ライフニクス高井戸 (133戸) NO.5 グランクレール美しが丘 (51戸) NO.6 グランクレール青葉台 (45戸)	 グランクレール成城	NO.7 クレールレジデンス桜台 (72戸) NO.8 グランクレールセンター南 (124戸) 2011年3月期計画 グランクレール成城 (79戸)

GROW VALUE 2010

その他 2011年3月期 第1四半期実績

1Q 請負・小売・管理受託・仲介 減収増益

	10年3月期 1Q(4月～6月)	11年3月期 1Q(4月～6月)	増減	(億円)	進捗率
請負工事					
売上高	96	94	△ 3	注文住宅+14, リフォーム△8, 他△8	14.6%
営業利益	△ 16	△ 10	6		—
小売					
売上高	190	175	△ 15	既存店△9.5%	22.7%
営業利益	△ 2	2	4		61.1%
管理受託					
売上高	182	175	△ 7	請負へ組替△5	24.3%
営業利益	9	12	3		27.7%
仲介					
売上高		80		売買仲介+6, 販売受託+6	22.2%
営業利益		△ 3		リハビリ改善	—
その他	※ 84		※ 18		
売上高	△ 15	21	13	福利厚生受託[12]	23.1%
営業利益		1			157.4%

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	
請負工事				
売上高	594	641	47	管理受託より組替+39
営業利益	△ 16	5	21	ホームズ 再構築
小売				
売上高	780	773	△ 7	既存店△2.9%想定
営業利益	2	3	1	
管理受託				
売上高	747	721	△ 26	請負へ組替△39
営業利益	44	43	△ 1	請負へ組替△2
仲介				
売上高		361		その他へ変更△92
営業利益		18		リハビリ改善
その他	※ 410		※ 44	
売上高	4	92	15	福利厚生受託[48]
営業利益		1		

※11年3月期よりセグメントの表記等を
一部変更しております。

GROW VALUE 2010