

2014年3月期 第1四半期決算の概要

2013年7月31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、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。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。

2014年3月期 第1四半期決算

前期におけるREIT売却の影響等により減収減益 当期純利益は特別利益減少により減益

※2014年3月期予想は現在の当社組織を前提に算定しております。 (億円)

	13年3月期 1Q(4～6月)	14年3月期 1Q(4～6月)	対前年 同四半期	13年3月期 実績	14年3月期 予想	進捗率	コメント(対前1Q)
営業収益	1,444	1,226	△ 218	5,959	6,900	17.8%	☐ 営業収益 前期にたな卸資産のREIT売却の計上 があった影響等により減収 ☐ 営業利益 仲介セグメントが好調も、REIT売却 による逸失利益等により減益 ☐ 当期純利益 前期にREIT売却による特別利益[84億] 計上により減益
営業利益	88	81	△ 7	520	600	13.5%	
営業外収益	4	3	△ 0	12	—	—	
営業外費用	36	29	△ 8	133	—	—	
経常利益	55	56	1	399	470	11.8%	
特別利益	86	1	△ 85	115	—	—	
特別損失	1	0	△ 1	95	—	—	
税引前利益	139	56	△ 83	420	—	—	
当期純利益	80	22	△ 58	221	200	10.9%	
総資産	15,991	16,996	1,005	17,184	—	—	
有利子負債	9,422	10,052	630	9,741	10,150	—	
自己資本	2,467	2,664	197	2,687	—	—	
自己資本比率	15.4%	15.7%	0.2P	15.6%	—	—	
DEレシオ	3.8	3.8	△ 0.0	3.6	3.6	—	

注) 表中、[]の数値は計上額、+または△は増減を表しております。(全ページ共通)

2014年3月期 セグメント別第1四半期実績

管理受託・運営・仲介セグメントで増収増益 分譲・賃貸セグメントはREIT売却影響により減収減益

(億円)

	13年3月期 1Q(4~6月)	14年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	13年3月期 実績	14年3月期 予想	進捗率	コメント(対前1Q)
営業収益	1,444	1,226	△ 218	5,959	6,900	17.8%	□分譲 前期にたな卸資産のREIT売却の計上があった影響等から減収減益
分譲	424	156	△ 268	1,451	1,978	7.9%	□請負工事 ユニテッドコミュニティーズの連結子会社化による増収の一方、注文住宅等の完工高減少により減収減益
請負工事	109	106	△ 3	701	828	12.8%	□小売 新規出店等により増収も、一部店舗移転による費用増等により減益
小売	196	199	3	828	869	22.9%	□賃貸 REIT売却による逸失利益等により減収減益
賃貸	339	312	△ 27	1,283	1,263	24.7%	□管理受託 ユニテッドコミュニティーズの連結子会社化等による管理ストック拡大等により増収増益
管理受託	188	234	47	765	953	24.6%	□運営 ハーヴェストクラブやゴルフ会員権の販売好調による登録金収入の増加等により増収増益
運営	126	138	12	597	629	21.9%	□仲介 売買仲介の増収等により増収増益
仲介	79	102	23	423	463	22.0%	
その他	21	22	1	88	98	22.2%	
消去	△ 36	△ 42	△ 6	△ 178	△ 181	—	
営業利益	88	81	△ 7	520	600	13.5%	
分譲	3	2	△ 1	66	147	1.4%	
請負工事	△ 12	△ 15	△ 3	16	29	—	
小売	2	2	△ 0	9	15	13.6%	
賃貸	111	88	△ 23	350	331	26.6%	
管理受託	13	15	2	51	63	23.2%	
運営	△ 6	1	7	38	32	4.1%	
仲介	△ 10	4	14	48	56	7.6%	
その他	△ 1	△ 1	△ 0	0	△ 4	—	
消去	△ 13	△ 15	△ 2	△ 58	△ 70	—	

賃貸(1) 2014年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2014年3月期予想 減収減益

(億円)

	13年3月期 1Q(4月～6月)	14年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	339	312	△ 27	売却逸失△22、新規+6	24.7%
保有(※1)	174	155	△ 19	売却逸失△22、新規+6	
借上等(※2)	26	23	△ 3		
子会社等(※3)	139	133	△ 6		
営業利益	111	88	△ 23	売却逸失△13、新規+4	26.6%

	13年3月期	14年3月期 予想	増減	備考(対前期)	
売上高	1,283	1,263	△ 19	売却逸失△29、新規+21	
保有(※1)	639	621	△ 18	売却逸失△29、新規+21	(※1)連結SPC含む
借上等(※2)	119	107	△ 12	フィー減収	(※2)借上及び非連結SPC事業
子会社等(※3)	525	535	10	コミュニティー・リバブル改善	(※3)その他子会社等
営業利益	350	331	△ 19	売却逸失△13、新規+16 費用増	

賃貸(2) 今後の主な開業予定

年度	主要プロジェクト	主要用途	延床面積 ※ (千㎡)	開業月
2012	東急プラザ表参道原宿 ※12年6月 持分75%売却	商業	12	12年 4月
	スプライン青山東急ビル	オフィス	8	12年 7月
	新目黒東急ビル	オフィス	22	12年 12月
	J-CORE大森	商業	8	12年 12月
	大阪中之島ビル ※アクティビア・プロパティーズ投資法人と共同で取得(持分50%)	オフィス	34	13年 1月
	鎌田興産ビル(渋谷クワトロ)	商業	3	13年 2月
2013	ekimo天王寺・なんば(運営受託) ※御堂筋線「駅ナカ」事業 14年4月ekimo梅田開業予定	商業	2	13年度
	東急プラザ新長田(借上)	商業	10	13年度
2014	(仮称)表参道計画	オフィス	9	14年度
	(仮称)森ノ宮プロジェクト(借地権付建物)	商業	23	14年度
	(仮称)神宮前6丁目プロジェクト	商業	8	14年度
2015	二子玉川ライズ(第2期事業)	オフィス・商業	156	15年度
	(仮称)川崎富士見プロジェクト(借上)	商業	30	15年度
	(仮称)銀座5丁目プロジェクト	商業	51	15年度
2018	都市再生ステップアップ・プロジェクト竹芝地区(借地権付建物) ※一部(住宅棟)2017年度開業予定	オフィス・商業	105	18年度
	渋谷道玄坂街区開発計画	オフィス・商業	59	18年度

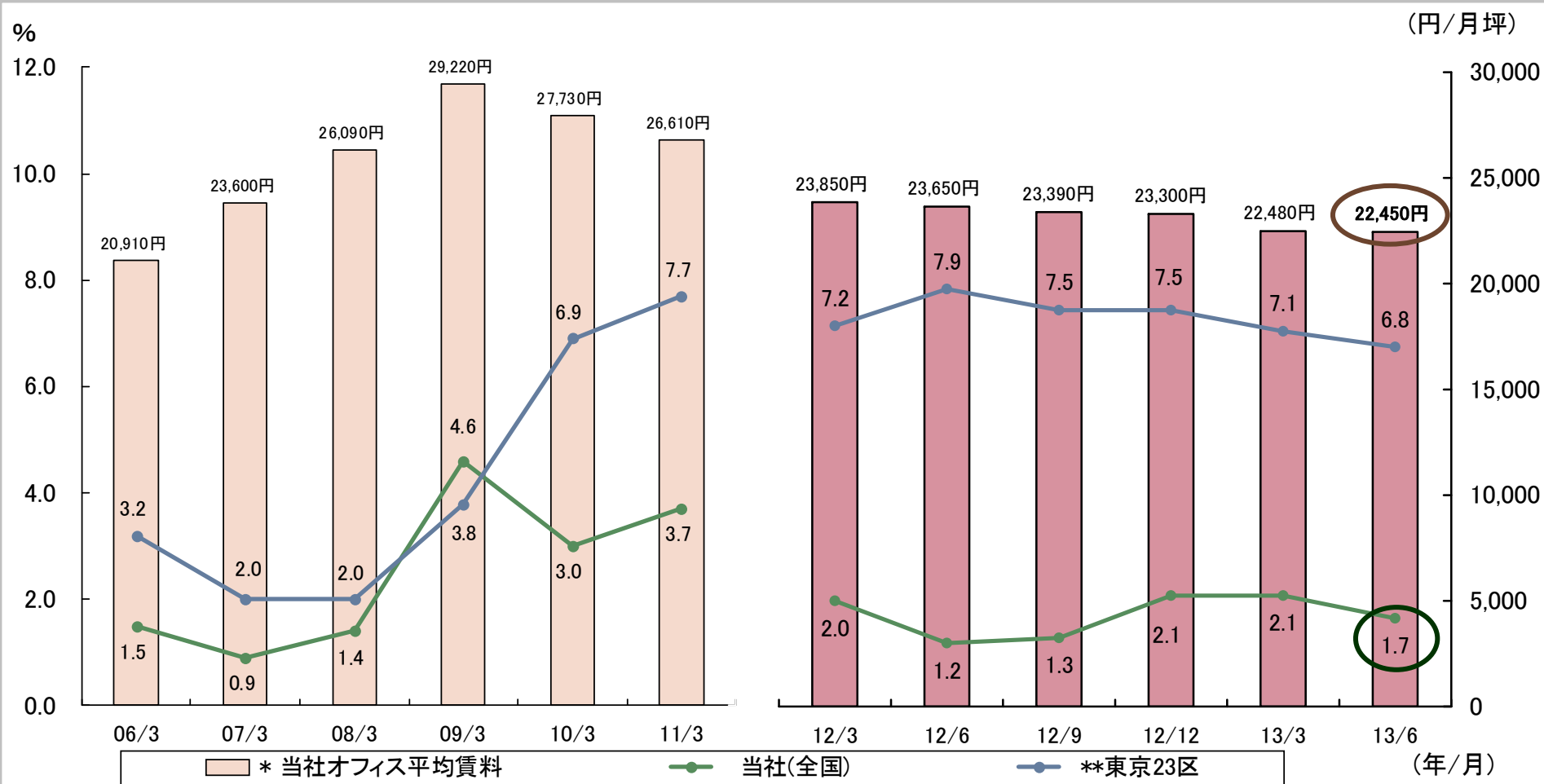
※プロジェクト全体(持分換算前)

賃貸(3) 新規主要プロジェクト(渋谷・表参道・青山エリア)



賃貸(4) 空室率・賃料の推移(単体)

2013年6月末 空室率 1.7%(入居ベース、連結SPC含む、オフィス・商業)



* 当社オフィス平均賃料は共益費込みで表示しております。

** 東京23区…資料:シービーアールイー・ジャパン株式会社「OFFICE MARKET REPORT」

分譲(1) 2014年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2014年3月期予想 増収増益

(億円)

	13年3月期 1Q(4月～6月)	14年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	424	156	△ 268		7.9%
単体	412	140	△ 272	単体△272	
マンション	69	117	48	計上戸数 +54戸 [204戸]	
戸建	5	8	4		
別荘	1	1	△ 0		
一括他	338	14	△ 324	REIT売却△332	
子会社等	11	16	5		
営業利益	3	2	△ 1	REIT売却△12	1.4%

	13年3月期	14年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,451	1,978	526	
単体	1,344	1,903	559	単体+559
マンション	951	1,384	433	計上戸数+295戸 [2,662戸]
戸建	35	102	66	
別荘	5	70	66	
一括他	354	347	△ 7	
子会社等	107	74	△ 32	
営業利益	66	147	81	たな卸資産評価損+41 マンション・戸建等増益

注) 表中、[] の数値は計上額を表しております。

分譲(2) マンション計画概要(単体)

※1 一棟売含む ※2 一棟売除く

	計上年度	2012年3月期実績	2013年3月期実績	2014年3月期計画	2015年3月期計画
マンション	計上戸数	2,426戸	2,367戸	2,662戸(予)	2015年3月期以降手当済 合計 約 6,500戸
	売上高	912億円 (対前期△109億円)	951億円 (対前期+38億円)	1,384億円(予) (対前期+433億円)	
	期首契約確保率	33% ※2	43% ※2	38%→53%(6月末) ※2	—
	期末完成在庫	291戸	252戸	180戸(6月末)	—
	主な計上予定 戸数は販売対象戸数 2015年3月期は予定 ()内はシェア	プランズ南雪谷 90戸(90%) 	エクスタワ-武蔵小杉 300戸(29%) 	プランズ四番町 133戸(85%) 	アトラスプランズタワー三河島 313戸(50%) 
		プランズ青葉台二丁目 63戸(100%) プランズ東雲 144戸(100%) プランズシティ都島友洲町 289戸(65%)	クロスエタワー 443戸(30%) ワテラス タワーレジデンス 253戸(20%) プランズタワー札幌 104戸(100%)	プランズ麻布狸穴町 140戸(100%) サウスゲートタワー川口 346戸(55%) プランズタワー南堀江 228戸(70%)	プランズ市が尾ヒルトップ 140戸(75%) 宝塚梅野町プロジェクト 139戸(100%)
	土地投資額	358億円 (2,742戸)	549億円 (4,505戸)	660億円(予) 1Q:53億円 (316戸)	— —

運営(1) 2014年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2014年3月期予想 増収減益

(億円)

	13年3月期 1Q(4月～6月)	14年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	126	138	12		21.9%
ゴルフ	27	26	△ 1		
ハーヴェスト	26	27	1		
オアシス	36	36	1		
スキー	10	9	△ 1		
シニア住宅	10	13	2	稼働改善	
その他	17	26	9	ハーヴェスト・ゴルフ登録金	
営業利益	△ 6	1	7		4.1%

	13年3月期	14年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	597	629	32	
ゴルフ	86	88	2	
ハーヴェスト	122	134	12	新規開業
オアシス	145	149	5	既存店会員数増加
スキー	107	109	2	
シニア住宅	57	61	5	新規開業、稼働改善
その他	81	88	7	ハーヴェスト登録金
営業利益	38	32	△ 6	

運営(2) 新規開発状況



東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山 & VIALA
(熱海市、熱海駅より車約5分)

総客室数 182室 (HVC対象客室: 125室、VIALA対象客室47室)
客室面積 37㎡~63㎡ (HVC)
50㎡~120㎡ (VIALA)
構造規模 鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造) 地上5階地下4階建
敷地面積 28,507.78㎡
延床面積 32,990.67㎡
開業 2013年8月11日(予定)



東急ハーヴェストクラブ京都鷹峯 & VIALA
(京都市、京都駅より車約20分、北大路駅より車約5分)

総客室数 133室 (HVC対象客室: 89室、VIALA対象客室44室)
客室面積 30㎡~61㎡ (HVC)
50㎡~110㎡ (VIALA)
構造規模 鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階建、地上3階地下1階建(2棟)
敷地面積 13,407.98㎡
延床面積 18,352.83㎡
開業 2014年10月上旬(予定)

その他 2014年3月期 第1四半期実績

(億円)

		13年3月期	14年3月期	増減	備考(対前年同期)	進捗率
請負工事						
1Q実績	売上高	109	106	△ 3	ホームズ△12、ユナイテッド・コミュニティーズ+10	12.8%
	営業利益	△ 12	△ 15	△ 3		—
通期※	売上高	701	828	127	ユナイテッド・コミュニティーズ+99	—
	営業利益	16	29	13		—
小売						
1Q実績	売上高	196	199	3	新店+9、既存店△5.2%	22.9%
	営業利益	2	2	△ 0		13.6%
通期※	売上高	828	869	41	新店+25、既存店△0.6%	—
	営業利益	9	15	6		—
管理受託						
1Q実績	売上高	188	234	47	ユナイテッド・コミュニティーズ+48	24.6%
	営業利益	13	15	2		23.2%
通期※	売上高	765	953	188	ユナイテッド・コミュニティーズ+195	—
	営業利益	51	63	12		—
仲介						
1Q実績	売上高	79	102	23	売買仲介+19、販売受託+4	22.0%
	営業利益	△ 10	4	14		7.6%
通期※	売上高	423	463	40	売買仲介、販売受託増	—
	営業利益	48	56	8		—
その他						
1Q実績	売上高	21	22	1	福利厚生受託+1	22.2%
	営業利益	△ 1	△ 1	△ 0		—
通期※	売上高	88	98	9	福利厚生受託+9	—
	営業利益	0	△ 4	△ 4		—

※2014年3月期(通期)は予想数値、2013年3月期及び2014年3月期(1Q)は実績数値を記載しております。