

2012年3月期 第1四半期決算の概要

2011年7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。

2012年3月期 第1四半期決算

微増収もマンション売上減等により減益 当期純利益はSPC連結による特別損益により大幅増益

(億円)

	11年3月期 1Q(4~6月)	12年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	11年3月期 実績	12年3月期 予想	進捗率	コメント(対前1Q)
営業収益	1,082	1,082	0	5,714	5,550	19.5%	□営業収益
営業利益	61	57	△ 3	625	400	14.4%	マンション売上減の一方、SPC連結による 売上増加等により微増収
営業外収益	2	3	1	10	—	—	□営業利益
営業外費用	19	41	22	86	—	—	マンションや仲介等の減収により減益
経常利益	44	19	△ 25	549	210	9.1%	□当期純利益
特別利益	11	485	474	22	—	—	SPC連結に伴い特別利益483億、特別損失 264億計上、当期純利益は196億増益
特別損失	7	269	262	356	—	—	□震災影響
税引前利益	48	235	187	216	—	—	営業収益△12億、営業利益△6億
当期純利益	23	219	196	116	310	70.6%	□総資産(対前期末)
総資産	10,605	17,324	6,719	11,614	—	—	SPC連結により資産、有利子負債増加
有利子負債	5,074	10,989	5,915	5,598	10,800	—	□DEレシオ(対前期末)
自己資本	2,032	2,287	256	2,086	—	—	有利子負債の増加により、2.7倍→4.8倍
自己資本比率	19.2%	13.2%	△ 6.0P	18.0%	—	—	
DEレシオ	2.5	4.8	2.3	2.7	4.6	—	

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)

2012年3月期 セグメント別第1四半期実績

分譲はマンション売上減により減収減益 賃貸はSPC連結に伴い増収増益

(億円)

	11年3月期 1Q(4~6月)	12年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	11年3月期 実績	12年3月期 予想	進捗率	コメント(対前1Q)
営業収益	1,082	1,082	0	5,714	5,550	19.5%	□分譲
分譲	186	119	△ 67	1,427	1,175	10.1%	マンションの売上減等から減収減益
請負工事	94	94	0	616	665	14.1%	□請負工事
小売	175	205	30	756	872	23.5%	造園建設の完工高増加により微増収も減益
賃貸	253	310	57	1,401	1,269	24.4%	□小売
管理受託	175	183	8	729	745	24.6%	既存店好調(対前期+20%)、新規出店(3店舗)
運営	129	120	△ 9	579	601	20.0%	により増収増益
仲介	80	71	△ 9	379	374	18.9%	□賃貸
その他	21	18	△ 3	75	78	23.5%	SPC連結、新規稼働により増収増益
消去	△ 31	△ 38	△ 7	△ 247	△ 229	—	□管理受託
営業利益	61	57	△ 3	625	400	14.4%	管理ストック拡大等により増収増益
分譲	11	△ 3	△ 14	△ 16	59	—	□運営
請負工事	△ 10	△ 12	△ 2	0	5	—	震災影響によるゴルフ場等の運営収入減
小売	2	7	5	8	13	52.7%	により減収減益
賃貸	69	90	21	597	309	29.1%	□仲介
管理受託	12	12	0	51	49	25.6%	売買仲介は震災影響により減収、販売受託も
運営	△ 8	△ 10	△ 2	9	3	—	前期の大型物件引渡の反動により減収減益
仲介	△ 3	△ 15	△ 12	30	24	—	
その他	1	△ 1	△ 2	2	△ 1	—	
消去	△ 13	△ 12	1	△ 56	△ 61	—	

2012年3月期第1四半期 期末BS

SPC連結等により資産負債とも増加

(億円)

	11年3月期 期末	12年3月期 11年6月末	前期末比
現預金	424	522	99
販売用土地建物	1,557	1,669	112
固定資産	5,975	13,380	7,405
投融資	803	801	△ 2
SPC・エクイティ	1,956	102	△ 1,854
売掛金・未収入金	454	288	△ 167
その他	445	561	117
総資産	11,614	17,324	5,710
有利子負債	5,598	10,989	5,391
預り保証金・敷金	1,518	1,610	93
預り金	476	384	△ 92
買掛金・未払金	807	462	△ 345
その他	817	1,275	458
負債 計	9,216	14,721	5,505
自己資本	2,086	2,287	201
少数株主持分	312	316	4
純資産 計	2,398	2,603	205

□固定資産

SPC連結により 7,421億増加
(参考)賃貸等不動産の時価評価 ※11年3月末現在
期末簿価3,453億、時価3,931億、差額+479億

□SPC・エクイティ

SPC連結により 1,856億減少

□有利子負債

SPC連結により 5,083億増加
SPC借入金合計5,864億

□DELレシオ

2.7倍→4.8倍

□自己資本比率

13.2% (前期末18.0%)

賃貸(1) 2012年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2012年3月期予想 減収減益

(億円)

	11年3月期 1Q(4月~6月)	12年3月期 1Q(4月~6月)	増減	備考	進捗率
売上高	253	310	57	SPC連結+29、新規稼働+20	24.4%
保有	—	163	—	連結SPC含む	—
借上等	—	30	—	借上及び非連結SPC事業等	—
子会社等	—	117	—	その他子会社等	—
営業利益	69	90	21	SPC連結+23	29.1%

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考
売上高	1,401	1,269	△ 131	
保有	—	623	—	連結SPC含む
借上等	—	137	—	借上及び非連結SPC事業
子会社等	—	509	—	その他子会社等
営業利益	597	309	△ 287	SPC売却益△340, SPC連結+109,損失処理+16[-]

※SPC連結により、売上高内訳の記載方法を変更いたしました。

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	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	19	10年 11月
	二子玉川ライズオフィス(シェア30%)	28	10年 12月
	渋谷センタープレイス	7	11年 2 月
	二子玉川ライズショッピングセンター(シェア30%)	116	11年 3 月
	大阪小松原計画 ※11年3月売却済	20	11年 3 月
11	あべのマーケットパーク キューズモール (借上・区分所有)	184	11年 4 月
	ルオーゴ汐留	9	11年 8 月
	池袋東口プロジェクト	5	11年 11月
12	表参道プロジェクト	12	12年度
	南青山三丁目1番計画	8	12年度
	目黒一丁目計画	22	12年度

賃貸 (3) 新規主要プロジェクト (オフィス・商業)

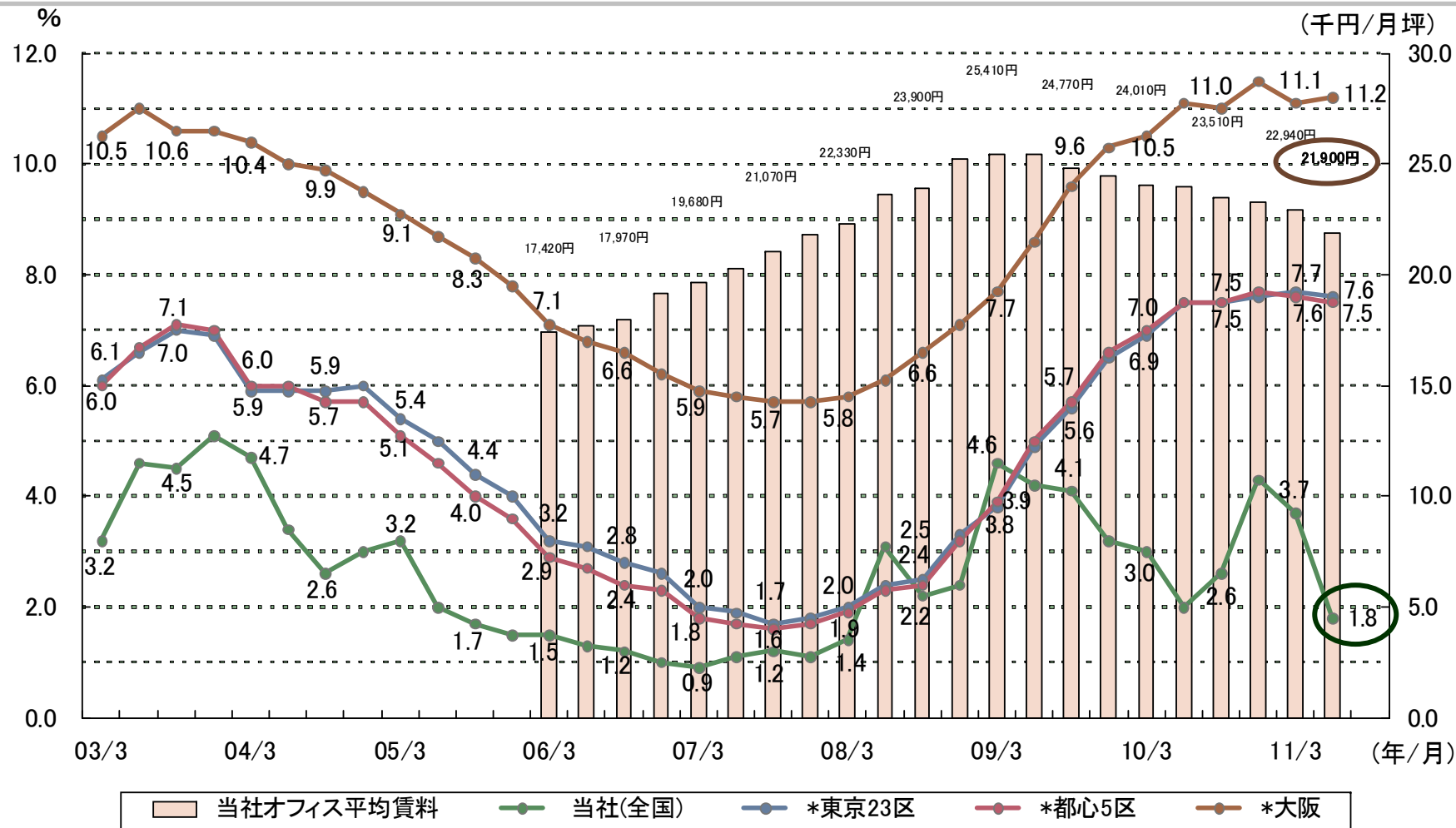


- ①池袋東口プロジェクト
約5千㎡ 2011年度開業予定
- ②南青山三丁目1番計画
約8千㎡ 2012年度開業予定
- ③目黒一丁目計画
約22千㎡ 2012年度開業予定
- ④あべのマーケットパーク
キューズモール
約184千㎡ 2011年4月開業
- ⑤表参道プロジェクト
約12千㎡ 2012年度開業予定

© Hiroshi Nakamura & NAP

賃貸(4) 空室率・賃料の推移

2011年6月末 空室率 1.8%(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㈱「OFFICE MARKET REPORT」

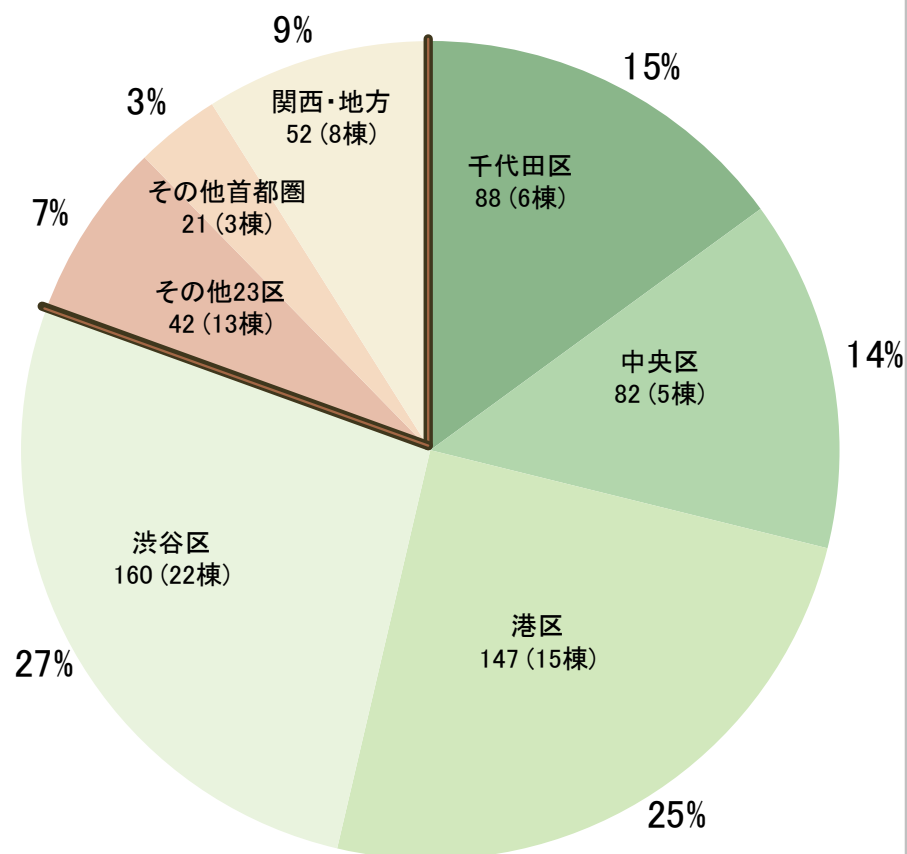
賃貸(5) オフィスビルの分布

オフィス延床面積 2011年3月末 591千㎡ 72棟

※SPCを含む(単位:千㎡)

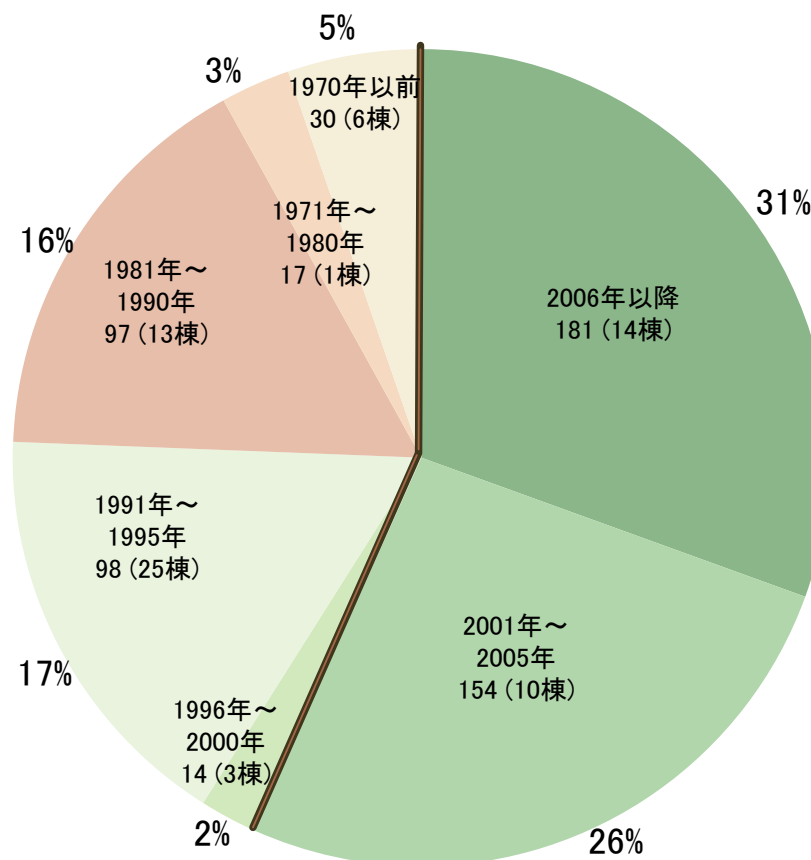
[エリア分布]

都心4区:477千㎡ (81%) 48棟



[竣工時期分布]

2001年以降:335千㎡ (57%) 24棟



分譲(1) 2012年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2012年3月期予想 減収増益

(億円)

	11年3月期 1Q(4月～6月)	12年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考	進捗率
売上高	186	119	△ 67		10.1%
単体	181	105	△ 76	単体△76	10.1%
マンション	154	81	△ 73	計上戸数 △52戸 [275戸]	9.0%
戸建	13	6	△ 7		10.2%
別荘	3	9	6		41.7%
一括他	11	9	△ 3		16.0%
子会社等	6	14	9		10.6%
営業利益	11	△ 3	△ 14	売上減による減益	—

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考
売上高	1,427	1,175	△ 251	
単体	1,323	1,039	△ 284	単体△284
マンション	1,022	904	△ 118	計上戸数△220戸 [2,417戸]
戸建	95	59	△ 36	
別荘	47	22	△ 25	ガイラ△21
一括他	159	54	△ 105	分譲ビル△69[-]
子会社等	104	136	32	
営業利益	△ 16	59	75	評価損+81[-]

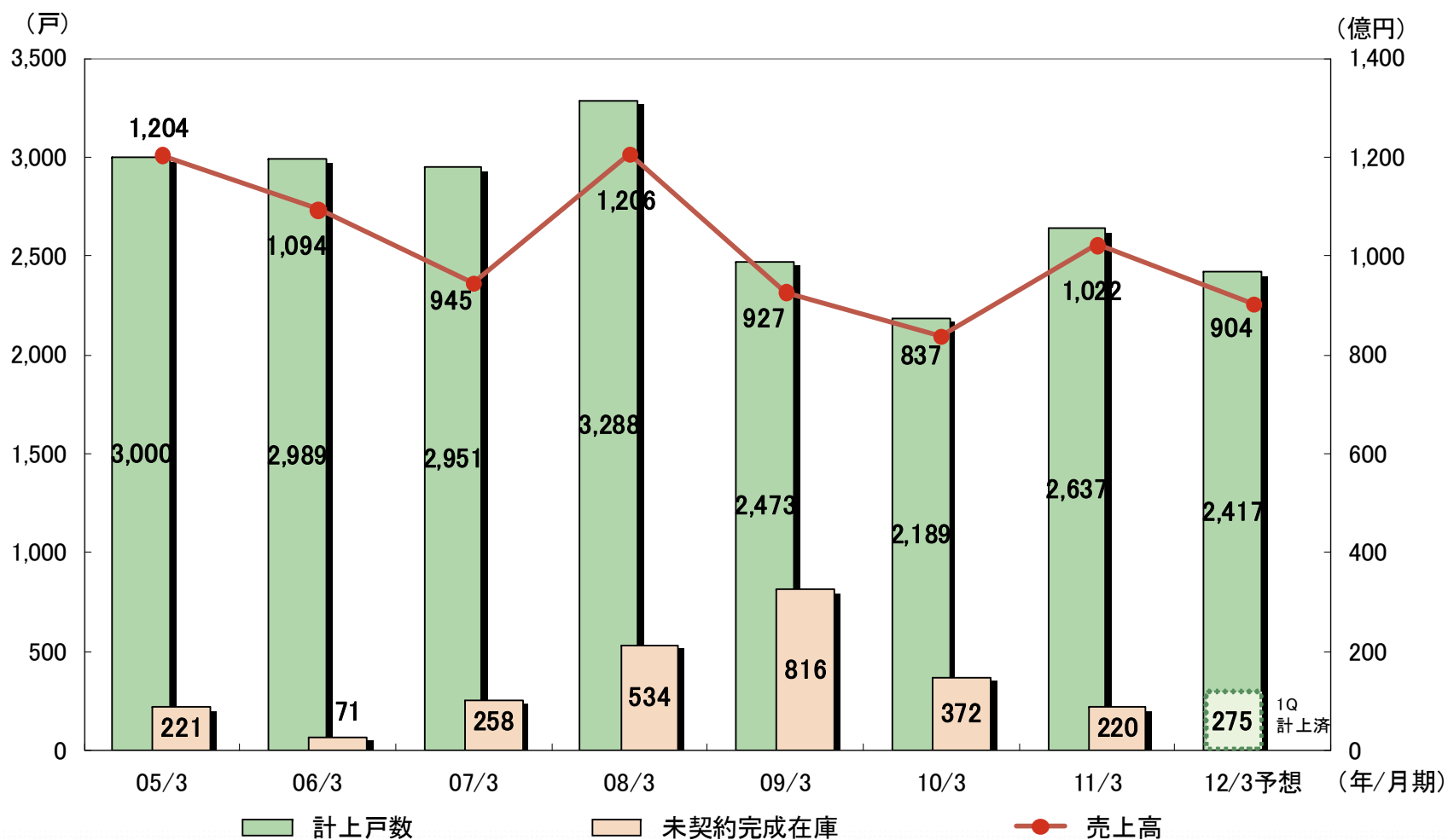
分譲(2) 計画概要(単体)

※1 一棟売含む ※2 一棟売除く

	計上年度	2010年3月期実績	2011年3月期実績	2012年3月期計画	2013年3月期計画
マンション	計上戸数	2,189戸	2,637戸 ※1	2,417戸(予) ※1	—
	売上高	837億円 (対前期△90億円)	1,022億円 (対前期+185億円)	904億円(予) (対前期△118億円)	2013年3月期以降の手当済 合計 約 4,900戸
	期首契約確保率	40%	44% ※2	33%→56% (6月末) ※2	—
	期末完成在庫	372戸	220戸	136戸 (6月末)	—
	主な計上予定	プランズ'タワー南千住(07) 215戸	ニ子玉川ライズ(08) 1,033戸	プランズ'南雪谷(10) 90戸	エクスタタワー武蔵小杉(10) 326戸
	() 供給開始年度				
		プリズムタワー(07) イーストゲートタワー川口(08) 大崎ウエストシティタワーズ(08) プランズ'タワー香里園ロジマン(08)	プランズ'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)	プランズ'青葉台二丁目(10) プランズ'東雲(10) プランズ'東麻布(10) プランズ'シティ都島友洲町(10)	クロスエアタワー(11予) ワテラス タワーレジデンス(11予)
	土地投資額	312億円 (2,562戸)	407億円 (2,453戸)	525億円(予) 1Q:70億円 (722戸)	— —

分譲(3) 計上戸数等の推移(単体)

年度別マンション売上高・計上戸数・完成在庫の推移(単体)



分譲(4) 供給中(予定) マンション



ワテラス タワーレジデンス
(千代田区:新御茶ノ水駅3分)
総戸数333戸 2013年3月引渡予定
シェア 20%



エクラストワー武蔵小杉
(川崎市:武蔵小杉駅1分)
総戸数326戸 2013年3月引渡予定
シェア 29%



クロスエアタワー
(目黒区:池尻大橋駅5分)
総戸数689戸 2013年2月引渡予定
シェア 30%

運営(1) 2012年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2012年3月期予想 増収減益

(億円)

	11年3月期 1Q(4月~6月)	12年3月期 1Q(4月~6月)	増減	備考	進捗率
売上高	129	120	△ 9		20.0%
ゴルフ	30	27	△ 3		27.5%
ハーヴェスト	27	24	△ 3		20.8%
オアシス	35	34	△ 0		23.9%
スキー	10	7	△ 3		6.5%
シニア住宅	9	12	3	新規稼働(成城、馬事公苑)	18.6%
その他	18	16	△ 2		21.9%
営業利益	△ 8	△ 10	△ 2	震災影響△3	—

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考
売上高	579	601	21	
ゴルフ	97	98	1	
ハーヴェスト	120	118	△ 3	
オアシス	141	143	3	
スキー	103	106	2	
シニア住宅	47	63	16	販売増
その他	70	72	2	
営業利益	9	3	△ 6	震災影響

■ 震災影響額

	1Q実績	12年3月期 予想
売上高	△ 9	△ 28
営業利益	△ 3	△ 21

運営(2) 新規開発状況

ハーヴェストクラブ熱海伊豆山 & VIALA 2011年7月供給開始



外観と外構イメージ



眺望テラスイメージ



ダイニングと熱海海上花火大会イメージ

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月上旬(予定)

その他 2012年3月期 第1四半期実績

(億円)

	11年3月期 1Q(4月～6月)	12年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考	進捗
請負工事					
売上高	94	94	0	造園他+1	14.1%
営業利益	△ 10	△ 12	△ 2		-
小売					
売上高	175	205	30	新規出店(3店舗),既存店舗+2.0%	23.5%
営業利益	2	7	5		52.7%
管理受託					
売上高	175	183	8	管理ストック拡大により増収	24.6%
営業利益	12	12	0		25.6%
仲介					
売上高	80	71	△ 9	売買仲介△3, 販売受託△7	18.9%
営業利益	△ 3	△ 15	△ 12		-
その他					
売上高	21	18	△ 3	福利厚生受託[12]	23.5%
営業利益	1	△ 1	△ 2		-

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考
請負工事				
売上高	616	665	49	コミュニティー +34
営業利益	0	5	5	
小売				
売上高	756	872	116	新店3店+99,既存店舗+1.3%
営業利益	8	13	5	
管理受託				
売上高	729	745	16	管理戸数拡大
営業利益	51	49	△ 2	サービス品質向上費用増
仲介				
売上高	379	374	△ 6	販売受託減
営業利益	30	24	△ 5	
その他				
売上高	75	78	3	福利厚生受託+4
営業利益	2	△ 1	△ 3	