

2011年3月期 第3四半期決算の概要

2011年1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、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3四半期決算

- ◇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
- ◇ゴルフ場事業の会社分割決定により、減損損失289億円を計上、四半期純利益は減益
- ◇商業施設・オフィス等を対象とする新たなREITを計画、2013年3月期上場目指す

(億円)

	10年3月期 3Q(4~12月)	11年3月期 3Q(4~12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	3,850	3,823	△ 27	5,521	5,700	67.1%
営業利益	340	447	107	355	620	72.1%
営業外収益	8	7	△ 1	11	—	—
営業外費用	63	63	0	84	—	—
経常利益	286	391	105	282	540	72.5%
特別利益	4	18	14	36	—	—
特別損失	35	306	271	38	—	—
税引前利益	255	103	△ 152	281	—	—
当期純利益	110	32	△ 78	111	115	28.1%
総資産	10,244	11,922	1,678	10,554	—	—
有利子負債	4,606	6,450	1,843	4,789	5,680	—
自己資本	2,028	2,025	△ 3	2,031	—	—
自己資本比率	19.8%	17.0%	△ 2.8P	19.2%	—	—
DEレシオ	2.3	3.2	0.9	2.4	2.7	—
営業活動によるCF	376	△ 72	△ 448	725	—	—
投資活動によるCF	△ 183	△ 1,621	△ 1,439	△ 267	—	—
財務活動によるCF	△ 251	1,635	1,886	△ 309	—	—
現金及び現金同等物期末残高	246	410	164	466	—	—

GROW VALUE 2010

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)

2011年3月期 セグメント別第3四半期実績

◇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 損失処理減少も、売却益減少や賃料減収、開発費用増加等により減益(対前期)

(億円)

	10年3月期 3Q(4~12月)	11年3月期 3Q(4~12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	3,850	3,823	△ 27	5,521	5,700	67.1%
分譲	660	755	96	1,188	1,387	54.5%
請負工事	404	410	7	594	641	64.0%
小売	597	576	△ 21	780	764	75.4%
賃貸	1,037	1,006	△ 31	1,349	1,383	72.8%
管理受託	558	540	△ 17	747	722	74.9%
運営(リゾート)※	405	413	9	584	623	66.4%
仲介	279	268	43	410	375	71.4%
その他(仲介その他)※	54	54	—	—	77	70.2%
消去	△ 89	△ 201	△ 111	△ 131	△ 271	—
営業利益	340	447	107	355	620	72.1%
分譲	△ 72	0	72	△ 146	21	0.9%
請負工事	△ 22	△ 7	15	△ 16	5	—
小売	3	15	12	2	5	295.4%
賃貸	462	435	△ 27	500	559	77.8%
管理受託	33	39	6	44	46	83.1%
運営(リゾート)※	△ 9	△ 8	0	14	16	—
仲介	△ 19	12	33	4	24	49.8%
その他(仲介その他)※	2	2	—	—	1	258.1%
消去	△ 36	△ 40	△ 4	△ 50	△ 58	—

GROW VALUE 2010

※11年3月期よりセグメントの表記等の一部変更しております。

賃貸(1) 2011年3月期 第3四半期実績

3Q 減収減益 2011年3月期予想 増収増益

◇3Q 損失処理の減少も、売却益減少や賃料減収、開発費用増加等により27億円減益

◇通期 賃料減収、開発費用増加も損失処理大幅減少により増益

損失処理は30億円見込む(前期123億円)

(億円)

	10年3月期 3Q(4月～12月)	11年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考	進捗率
売上高	1,037	1,006	△ 31		72.8%
単体	685	627	△ 58	単体△58	73.4%
保有・借上	216	234	18	新規+16, 売却等△8	76.6%
SPC(インカム)	191	149	△ 42	売却△12, 区分変更△10	71.1%
SPC(売却)	278	244	△ 34	SPCによる売却配当△34	72.0%
子会社等	352	379	27	SPC連結+8	71.8%
営業利益	462	435	△ 27	SPCによる売却配当△34 損失処理[△11]+49	77.8%

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	備考
売上高	1,349	1,383	34	
単体	868	854	△ 14	単体△14
保有・借上	307	306	△ 1	新規+17, 売却等△9
SPC(インカム)	248	210	△ 38	売却△14, 区分変更△10
SPC(売却)	314	339	24	SPCによる売却配当+24
子会社等	480	528	48	SPC連結+16
営業利益	500	559	59	SPCによる売却配当+24 損失処理[△30]+93

GROW VALUE 2010

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
	Sacclass 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11月
	二子玉川ライズオフィス(保有・シェア30%)	28	10年12月
	渋谷センタープレイス(SPC)	7	11年2月
	二子玉川ライズショッピングセンター(保有・シェア30%)	116	11年3月
	大阪小松原計画(SPC)	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
	池袋東口東急ビル(保有・建替)	5	11年度
12	表参道プロジェクト(SPC)	12	12年度
	南青山三丁目1番計画(SPC)	8	12年度



① 二子玉川ライズ(I -b 街区)
 オフィス 約28千㎡ 2010年12月開業
 商業 約116千㎡ 2011年3月開業予定



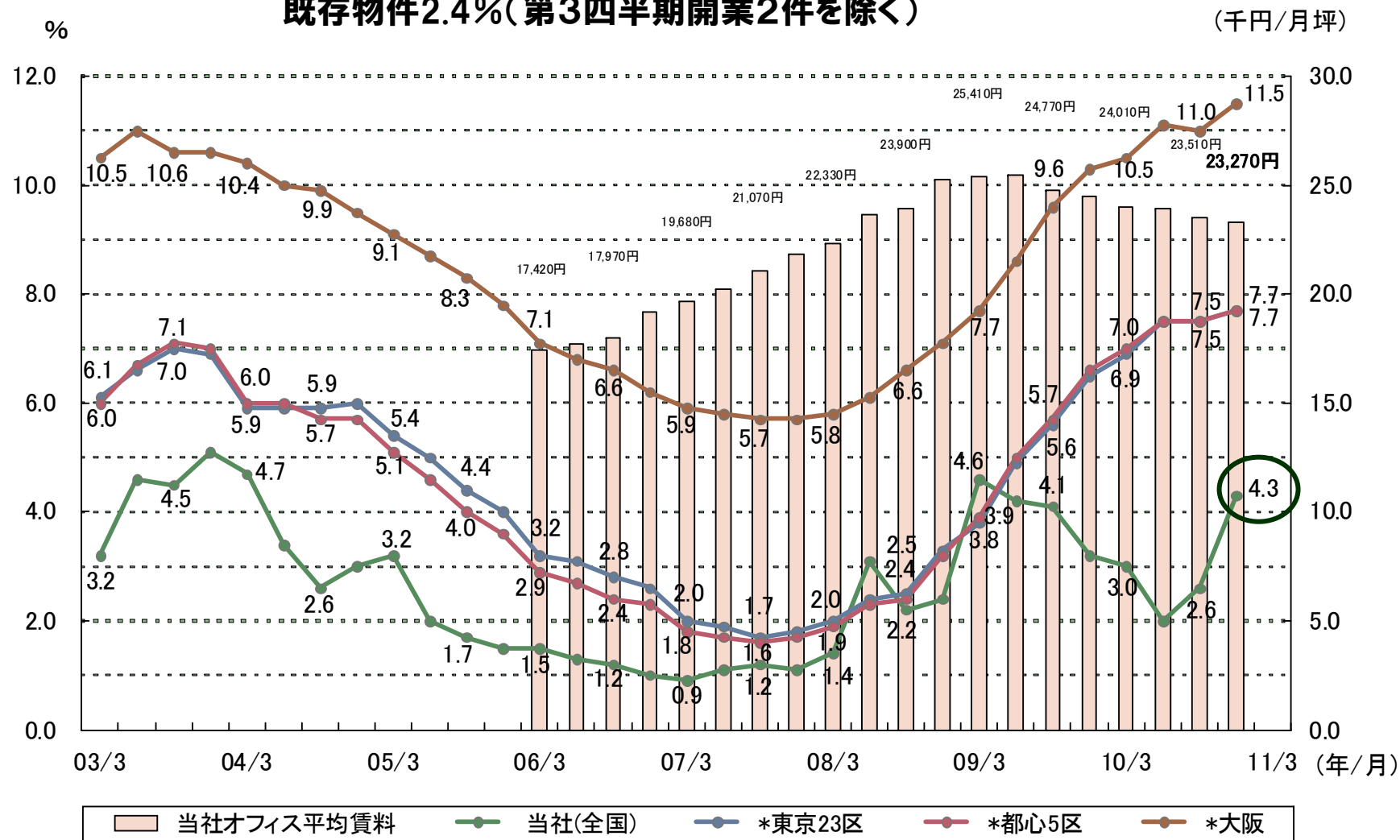
② あべのマーケットパーク キューズモール
 約184千㎡ 2011年4月開業予定



③ 表参道プロジェクト
 約12千㎡ 2012年度開業予定

賃貸(3) 空室率・賃料の推移(単体)

◇2010年12月末 空室率4.3%(入居ベース・SPC含む・オフィス・商業)
既存物件2.4%(第3四半期開業2件を除く)



*「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」

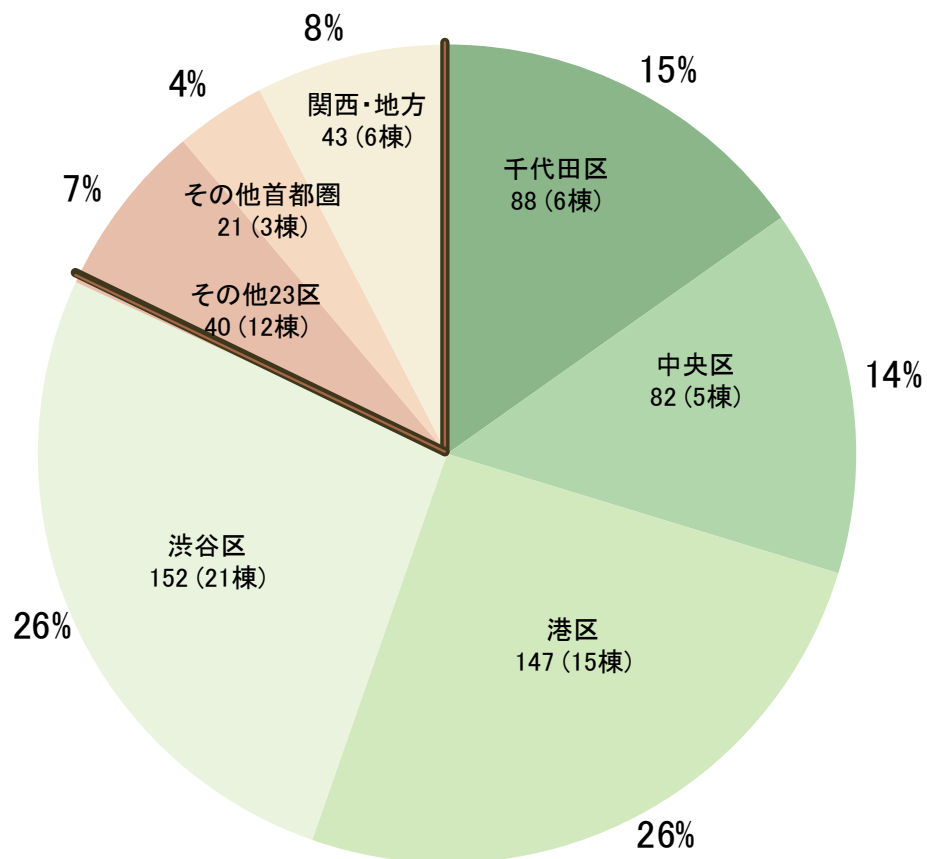
賃貸(4) オフィスビルの分布

オフィス延床面積 2010年12月末 573千㎡ 68棟

※SPCを含む(単位:千㎡)

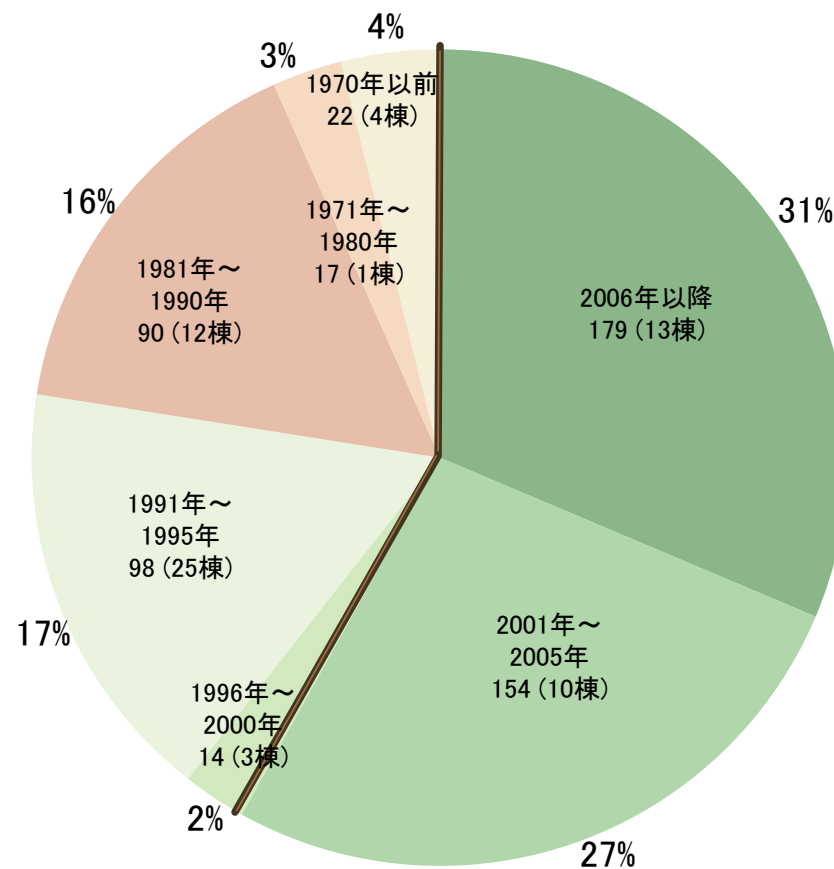
[エリア分布]

都心4区:469千㎡(82%) 47棟



[竣工時期分布]

2001年以降:333千㎡(58%) 23棟

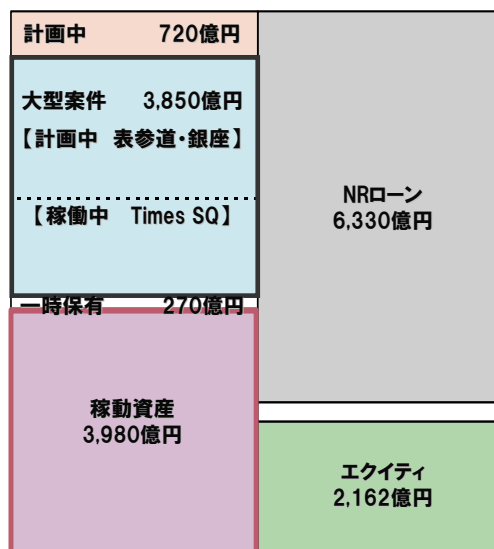


賃貸(5) SPC投資実績

2010年3月末

総資産8,820億円 SPC62件

うち連結 総資産270億、NRL124億を含む



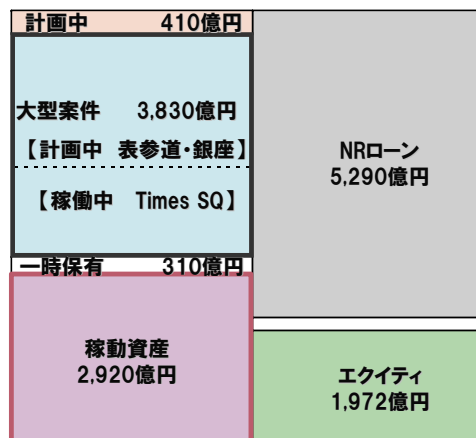
オン
 balan
 s

有利子負債 4,789億円
うち連結SPCのNRL124億円
DEレシオ 2.4

2010年12月末

総資産7,470億円 SPC51件

非連結 当社持分換算後BS合算(単体)



有利子負債 6,450億円
うち連結SPCのNRL820億円
DEレシオ 3.2

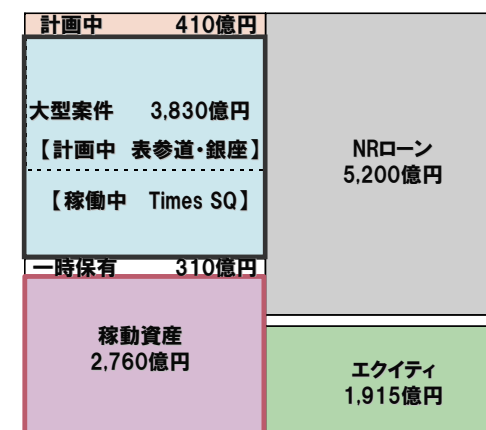
連結

連結SPC資産 1,340億円	NRローン 820億円
	エクイティ 468億円

4Q 2物件連結後

総資産7,310億円 SPC49件

非連結 当社持分換算後BS合算(単体)



期末予想有利子負債 5,680億円
うち連結SPCのNRL930億円
DEレシオ 2.7

連結

連結SPC資産 1,550億円	NRローン 930億円
	エクイティ 570億円

GROW VALUE 2010

賃貸(6) SPC保有の稼働資産

(10年12月末 稼働資産の主な内訳 連結済み・連結予定を含む)

◇3Q 霞ヶ関東急ビル:新規開業、心斎橋東急ビル:連結、赤坂東急ビル:当社取得

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㎡	
					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㎡	青山プラザビル 7千㎡(66年)		金山センタープレイス 9千㎡
			新橋プレイス 6千㎡	新橋センタープレイス 6千㎡(86年)		過年度連結済
			南青山東急ビル 9千㎡			1Q連結
09						2Q連結
10	霞が関東急ビル 19千㎡					3Q連結
						4Q連結予定
						当社開発新築
						中古（ ）竣工年
						注)賃貸面積は持分換算前

分譲(1) 2011年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2011年3月期予想 増収増益

◇3Q 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増加、粗利益率改善、評価損は35億円見込む(前期124億円)
(億円)

	10年3月期 3Q(4月～12月)	11年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考	進捗率
売上高	660	755	96		54.5%
単体	564	692	128	単体+128	53.7%
マンション	391	565	174	計上戸数 +364戸 [1,529戸]	52.7%
戸建	38	63	25		72.9%
別荘	17	10	△ 8		21.4%
一括他	117	54	△ 63	分譲ビル △85	63.8%
子会社等	96	64	△ 33		64.8%
営業利益	△ 72	0	72	マンション等+44, 分譲ビル△ 15 評価損+45[△22]	0.9%

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	備考
売上高	1,188	1,387	199	
単体	1,078	1,289	211	単体+211
マンション	837	1,072	235	計上戸数 +690戸 [2,879戸]
戸建	65	87	22	
別荘	35	45	10	ウヰラ+19
一括他	141	85	△ 56	分譲ビル△ 85
子会社等	110	98	△ 12	
営業利益	△ 146	21	167	マンション等+78 評価損+88[△35]

分譲(2) 計画概要(単体)

※1 一棟売含む ※2 一棟売除く

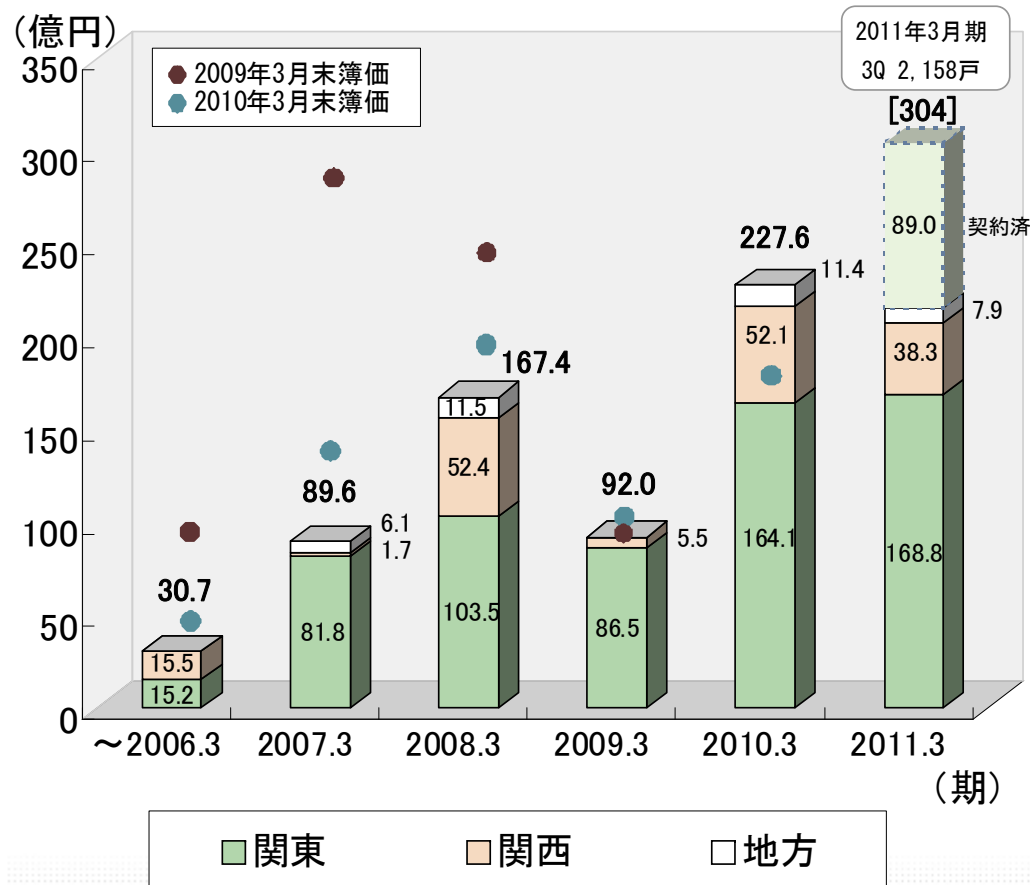
	計上年度	2009年3月期実績	2010年3月期実績	2011年3月期計画	2012年3月期計画
マンション	計上戸数	2,473戸	2,189戸	2,879戸(予) ※1	2012年3月期以降の手当済 合計 約5,600戸
	売上高	927億円 (対前期△279億円)	837億円 (対前期△90億円)	1,072億円(予) (対前期+235億円)	
	期首契約確保率	53%	40%	44%→90%(12月末) ※2	—
	期末完成在庫	816戸	372戸	193戸(12月末)	—
	主な計上予定	赤坂タワーレジデンス(06) 450戸	フランスタワー南千住(07) 215戸	ニ子玉川ライズ(08) 1,033戸	フランス南雪谷(10) 90戸
	() 供給開始年度	 The Tokyo Towers(05) 港北センターヒルズ(06) サンマーク大日(06) フランスシティ田園ヒルズ(07)	 フランスタワー(07) イーストゲートタワー川口(08) 大崎ウェストシティワース(08) フランスタワー香里園ロジュマン(08)	 フランスシティ港南台(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)	 フランス青葉台二丁目(10) フランス東雲(10) フランス東麻布(10予) フランスシティ都島友渕町(10)
分譲ビル	PJ数	4件	2件	—	—
	売上	156億円	85億円	—	—
	利益	23億円	15億円	—	—

GROW VALUE 2010

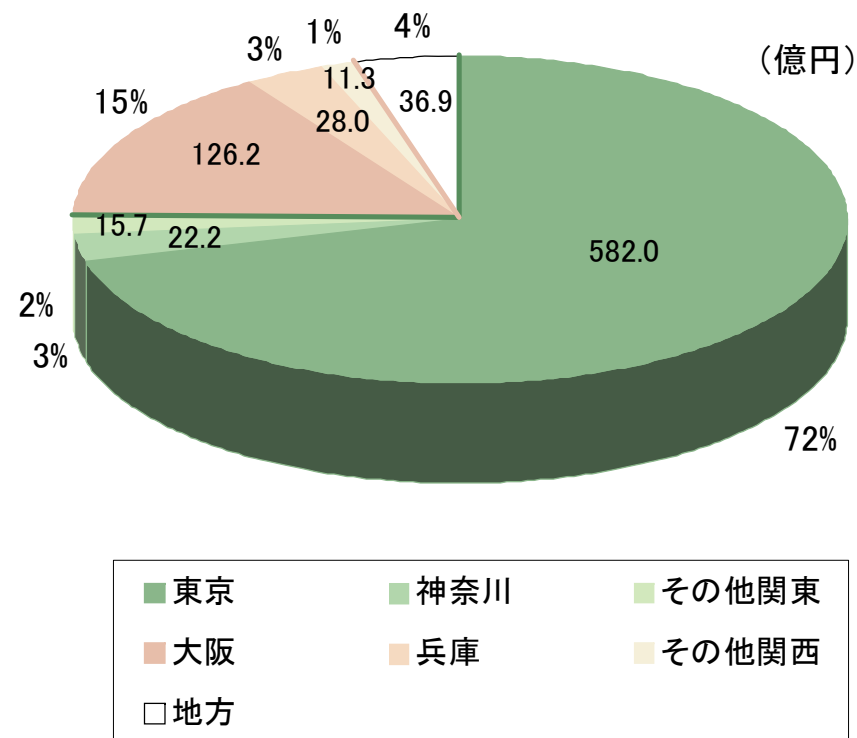
分譲(3) マンション 販売用土地内訳(単体)

◇マンション用地簿価822億円(単体・12月末現在)

取得年度別マンション用地簿価の内訳
(2010年12月末現在)



地域別簿価分布状況
(2010年12月末現在)



分譲(4) 供給中(予定)マンション



○外観完成予想図
ブルンズシティ 都島友渚町 (大阪市:谷町線都島駅徒歩14分)
総戸数289戸 2012年3月引渡予定 シェア 65%



ブルンズ東雲 (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%



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%

運営(1) 2011年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2011年3月期予想 増収増益

◇3Q 新規稼動により増収も、会員権販売の減収、開業費負担増加等により微増益

◇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

(億円)

	10年3月期 3Q(4月～12月)	11年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考	進捗率
売上高	405	413	9		66.4%
ゴルフ	86	82	△ 4		79.9%
ハーヴェスト	87	95	8	新規稼動	78.5%
オアシス	102	107	5	新規稼動	75.4%
スキー	44	43	△ 1		36.9%
シニア住宅	25	31	6	新規稼動	54.3%
その他	60	55	△ 5	会員権 △3	66.2%
営業利益	△ 9	△ 8	0		—

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	備考
売上高	584	623	38	
ゴルフ	104	103	△ 2	
ハーヴェスト	113	121	8	新規稼動
オアシス	137	142	5	新規稼動
スキー	114	117	4	
シニア住宅	37	57	20	新規稼動
その他	80	83	3	
営業利益	14	16	2	既存増収

GROW VALUE 2010

運営(2) 新規開発状況

	2008年3月期	2009年3月期	2010年3月期	2011年3月期
ハーヴェストクラブ	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) 	
シニア住宅	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)		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) 	NO.9 グランクレール成城 (79戸) NO.10 グランクレール馬事公苑 (139戸) 
スポーツオアシス	NO.24 南大沢 NO.25 横須賀 NO.26 港北NT NO.27 鶴が丘(大阪) NO.28 狭山(大阪)	NO.29 本駒込 NO.30 恵比寿 NO.31 雪谷	NO.32 戸塚	

その他 2011年3月期 第3四半期実績

3Q 請負・小売・管理受託・仲介 増益

(億円)

	10年3月期 3Q(4月～12月)	11年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考	進捗
請負工事					
売上高	404	410	7		64.0%
営業利益	△ 22	△ 7	15	ホームズ [*] +16	—
小売					
売上高	597	576	△ 21	主要店舗△5.7%	75.4%
営業利益	3	15	12		295.4%
管理受託					
売上高	558	540	△ 17	体制変更による組替	74.9%
営業利益	33	39	6		83.1%
仲介					
売上高		268		売買仲介+28, 販売受託+10	71.4%
営業利益		12			49.8%
その他	※ 279		※ 43		
売上高	△ 19	54	33	福利厚生受託[34]	70.2%
営業利益		2			258.1%

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	備考
請負工事				
売上高	594	641	47	
営業利益	△ 16	5	21	ホームズ [*] 再構築
小売				
売上高	780	764	△ 16	主要店舗△4.6%
営業利益	2	5	3	
管理受託				
売上高	747	722	△ 26	体制変更による組替
営業利益	44	46	2	
仲介				
売上高		375		売買仲介+33, 販売受託+5
営業利益		24		
その他	※ 410		※ 42	
売上高	4	77	21	福利厚生受託[48]
営業利益		1		

GROW VALUE 2010

※11年3月期よりセグメントの表記等の一部変更しております。