

2013年3月期 第3四半期決算の概要

2013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、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。

2013年3月期 第3四半期決算

REIT売却、新規稼働等により増収増益 当期純利益は前期SPC連結による特別損益により減益

(億円)

	12年3月期 3Q(4～12月)	13年3月期 3Q(4～12月)	対前年 同四半期	12年3月期 実績	13年3月期 予想	進捗率	コメント(対前3Q)
営業収益	3,642	4,047	405	5,568	6,000	67.4%	☐ 営業収益 たな卸資産のREIT売却等により増収 ☐ 営業利益 商業施設等の新規稼働、売買仲介の増収等により増益 ☐ 当期純利益 REIT売却による特別利益[84億]計上も、前期にSPC連結に伴う特別損益[220億]計上により減益
営業利益	274	312	38	501	510	61.2%	
営業外収益	11	10	△ 1	14	—	—	
営業外費用	126	102	△ 25	166	—	—	
経常利益	158	221	62	349	380	58.0%	
特別利益	485	110	△ 375	490	—	—	
特別損失	291	35	△ 256	417	—	—	
税引前利益	353	296	△ 57	422	—	—	
当期純利益	318	163	△ 154	342	200	81.6%	
総資産	17,342	16,557	△ 784	17,448	—	—	☐ 総資産(対前期末) REIT売却により資産、有利子負債減少 ☐ DEレシオ(対前期末) 有利子負債の減少等により、4.4倍→3.9倍
有利子負債	10,854	9,845	△ 1,009	10,640	9,750	—	
自己資本	2,382	2,546	164	2,408	—	—	
自己資本比率	13.7%	15.4%	1.6P	13.8%	—	—	
DEレシオ	4.6	3.9	△ 0.7	4.4	3.8	—	

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)

2013年3月期 セグメント別第3四半期実績

分譲・賃貸・仲介セグメントなど6セグメントで増収増益

(億円)

	12年3月期 3Q(4～12月)	13年3月期 3Q(4～12月)	対前年 同四半期	12年3月期 実績	13年3月期 予想	進捗率	コメント(対前3Q)
営業収益	3,642	4,047	405	5,568	6,000	67.4%	□分譲 たな卸資産のREIT売却等により増収増益
分譲	485	783	297	1,163	1,463	53.5%	□請負工事 リフォーム事業の完工高増加等により 増収増益
請負工事	438	461	24	667	710	65.0%	□小売 既存店減収等により減収減益
小売	649	629	△ 21	853	871	72.2%	□賃貸 新規稼働、REIT関連収益により増収増益
賃貸	915	964	49	1,253	1,261	76.4%	□管理受託 管理ストック拡大等により増収増益
管理受託	557	571	14	747	761	75.1%	□運営 スキー場等において震災影響により減少 していた来場者が回復し増収増益
運営	406	411	5	596	599	68.6%	□仲介 売買仲介において、リテール・ホールセール とも成約件数、成約価格が改善し増収増益
仲介	257	285	29	377	417	68.4%	
その他	54	61	7	77	87	70.2%	
消去	△ 119	△ 118	1	△ 165	△ 168	—	
営業利益	274	312	38	501	510	61.2%	
分譲	5	14	9	67	96	14.2%	
請負工事	△ 5	△ 3	2	9	17	—	
小売	18	10	△ 8	18	18	57.7%	
賃貸	268	279	11	353	332	84.2%	
管理受託	38	40	2	49	51	77.5%	
運営	△ 5	5	10	30	24	19.5%	
仲介	△ 4	10	14	29	39	27.1%	
その他	△ 1	△ 1	△ 0	2	△ 3	—	
消去	△ 39	△ 41	△ 2	△ 57	△ 63	—	

アクティビア・プロパティーズ投資法人への資産売却

		賃貸セグメント(12物件)	分譲セグメント(6物件)
売却価格		1,372億円	332億円
譲渡損益	13/3 1Q	特別利益(固定資産売却益) 84億円 特別損失(固定資産売却損) 0.6億円(※) (※)12/3期において減損損失125億円計上済	営業収益 332億円 営業原価 319億円
物件一覧	商業施設	東急プラザ 表参道原宿(持分75%) 東急プラザ 赤坂(持分50%) エビスキュープラザ 新橋プレイス 京都烏丸パーキングビル icotなかもず icot多摩センター	COCOEあまがさき(底地) ※ icot溝の口 icot金剛 ※借地権付建物を当社固定資産として保有。
	オフィス	東急不動産恵比寿ビル 青山プラザビル ルオーゴ汐留 A-PLACE池袋 金山センタープレイス	A-PLACE恵比寿南 代々木プレイス 東京機械本社ビル

2013年3月期第3四半期 期末BS

REIT売却等により資産・有利子負債が減少

(億円)

	12年3月期 期末	13年3月期 12年12月末	前期末比
現預金	606	502	△ 104
販売用土地建物	1,727	1,661	△ 66
固定資産	13,342	12,357	△ 984
投融資	912	1,146	234
売掛金・未収入金	252	205	△ 48
その他	609	687	77
資産 計	17,448	16,557	△ 890
有利子負債	10,640	9,845	△ 794
預り保証金・敷金	1,648	1,751	103
預り金	450	296	△ 153
買掛金・未払金	796	538	△ 258
その他	1,160	1,218	58
負債 計	14,694	13,649	△ 1,046
自己資本	2,408	2,546	138
少数株主持分	345	362	17
純資産 計	2,753	2,909	155

□販売用土地建物

REIT売却により319億円減少

□固定資産

REIT売却により1,287億円減少

(参考) 賃貸等不動産の時価評価 ※12年3月期末現在
期末簿価8,668億、時価9,091億、差額+424億

□有利子負債

REIT売却等により 794億減少

SPC借入金合計 4,971億

□DELレシオ

4.4倍→3.9倍

□自己資本比率

15.4% (前期末13.8%)

賃貸(1) 2013年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2013年3月期予想 増収減益

(億円)

	12年3月期 3Q(4月～12月)	13年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	915	964	49	新規稼働+41 REIT売却逸失△33	76.4%
保有(※1)	477	484	7	新規+41、REIT売却逸失△33	
借上等(※2)	90	88	△ 1		
子会社等(※3)	348	392	44	REIT関連収益、子会社改善	
営業利益	268	279	11	新規+15 REIT売却逸失△22	84.2%

	12年3月期	13年3月期 予想	増減	備考(対前期)	
売上高	1,253	1,261	8	新規+47、REIT売却逸失△49	
保有(※1)	652	645	△ 7	REIT売却逸失△49、新規+47	(※1)連結SPC含む
借上等(※2)	121	113	△ 8	解約等	(※2)借上及び非連結SPC事業
子会社等(※3)	480	503	23	REIT関連収益、子会社改善	(※3)その他子会社等
営業利益	353	332	△ 22	REIT売却逸失△29、新規+18	

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
2011	あべのマーケットパーク キューズモール (借上・区分所有)	商業	123	11年 4 月
	ルオーゴ汐留 ※12年6月売却	オフィス	9	11年 8 月
	A-PLACE池袋 ※12年6月売却	オフィス	5	11年 11月
	COCOEあまがさき緑遊新都心(借地権付建物)	商業	164	12年 2 月
	渋谷道玄坂東急ビル(渋谷野村ビルから改称)	オフィス	13	12年 3 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	オフィス	34	13年 1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
	ジョイプラザ(借上) ※新長田駅前商業施設	商業	10	13年度
2014	(仮称)表参道計画	オフィス	9	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)銀座五丁目計画	商業	51	15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(オフィスビル)



新目黒東急ビル 約22千㎡
2012年12月開業

※面積は延床面積



大阪中之島ビル 約34千㎡
2013年1月 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%)

賃貸(4)(仮称)銀座五丁目計画



〈旧 銀座TSビル〉

(仮称)銀座五丁目計画

- 〈所在地〉 東京都中央区銀座5-2-1
- 〈用途〉 店舗
- 〈延床面積〉 50,500㎡
- 〈敷地面積〉 約3,700㎡
- 〈階数〉 地上11階 地下5階
- 〈建物高さ〉 56m
- 〈竣工予定〉 2016年1月



賃貸(5) 渋谷道玄坂街区開発計画

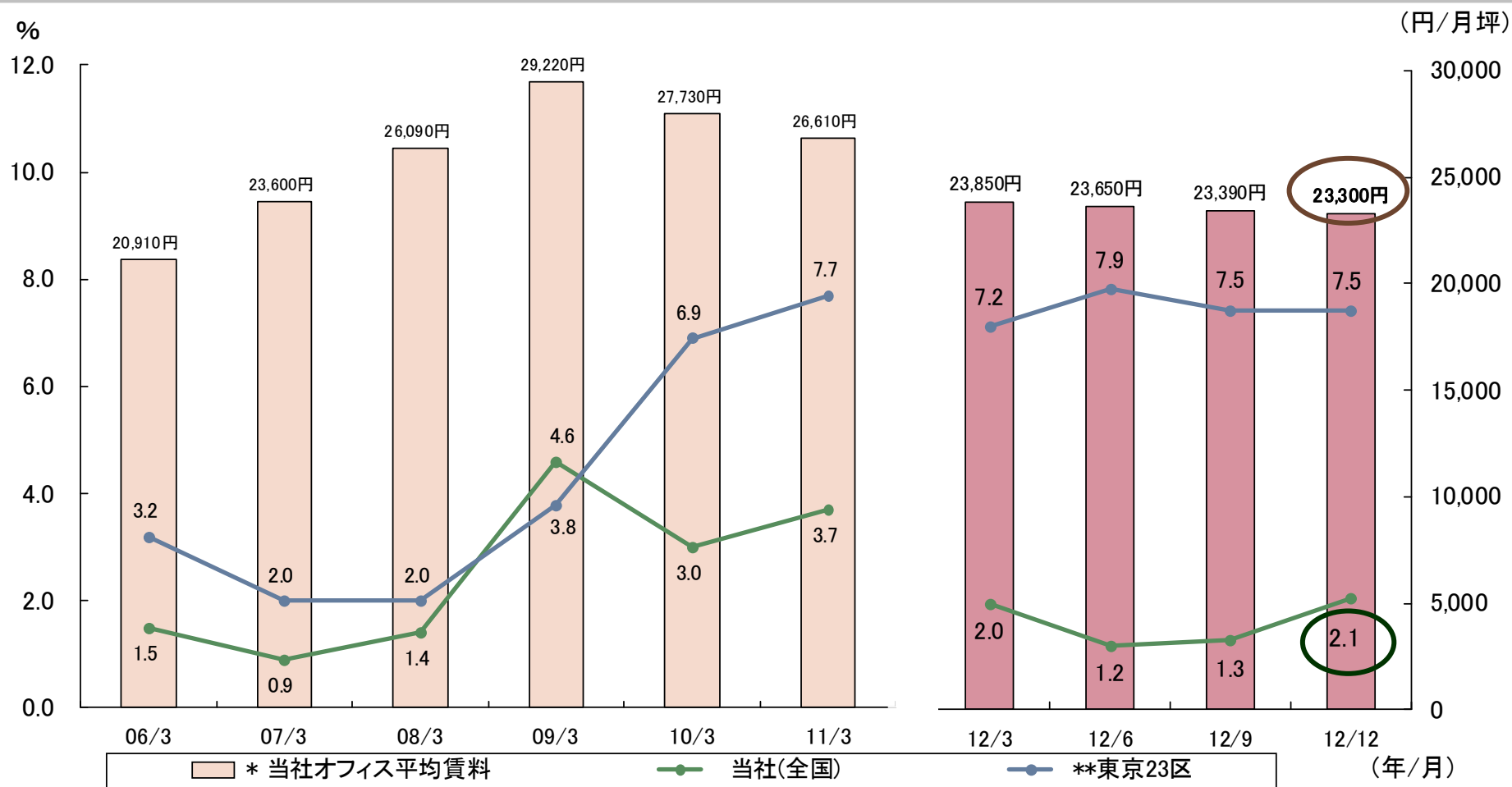


渋谷道玄坂街区開発計画

《所在地》	東京都渋谷区道玄坂一丁目2番地他
《用途》	店舗・事務所
《延床面積》	約59,000㎡
《敷地面積》	約 3,300㎡
《階数》	地上17階 地下5階
《建物高さ》	約120m
《開業予定》	2018年度

賃貸(6) 空室率・賃料の推移(単体)

2012年12月末 空室率 2.1% (入居ベース、連結SPC含む、オフィス・商業)
既存物件 1.4% (12月開業物件除く)



* 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・オールイー・ジャパン株式会社「OFFICE MARKET REPORT」

分譲(1) 2013年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2013年3月期予想 増収増益

(億円)

	12年3月期 3Q(4月～12月)	13年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	485	783	297		53.5%
単体	433	728	296	単体+296	
マンション	337	359	22	計上戸数 +52戸 [903戸]	
戸建	29	19	△ 10		
別荘	17	3	△ 14		
一括他	50	347	298	REIT売却+332	
子会社等	53	54	2		
営業利益	5	14	9	REIT売却+12	14.2%

	12年3月期	13年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,163	1,463	300	
単体	1,058	1,383	325	単体+325
マンション	912	995	82	計上戸数 △34戸 [2,392戸]
戸建	45	32	△ 13	
別荘	19	6	△ 12	
一括他	82	350	268	REIT売却+332
子会社等	105	80	△ 25	
営業利益	67	96	29	REIT売却+12

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月期計画	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	2,392戸(予) ※1	2014年3月期以降手当済 合計 約 6,900戸	—
	売上高	912億円 ※1 (対前期△109億円)	995億円(予) ※1 (対前期+82億円)		—
	期首契約確保率	33%→89%(12月末) ※2	43→88%(12月末) ※2	—	—
	期末完成在庫	291戸	171戸(12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%) 	エクスター武蔵小杉 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渕町 289戸(65%)	クロスエアタワー 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 90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%)	市ヶ尾プロジェクト 177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)	575億円(予) 3Q:287億円 (2,493戸)	— —	— —

運営 2013年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2013年3月期予想 増収減益

(億円)

	12年3月期 3Q(4月～12月)	13年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	406	411	5		68.6%
ゴルフ	79	72	△ 7	1 施設売却、料飲部門の外部委託化	
ハーヴェスト	92	94	2		
オアシス	106	108	3		
スキー	37	43	6	営業改善(来場者増)	
シニア住宅	34	38	4	稼働改善	
その他	59	57	△ 3		
営業利益	△ 5	5	10		19.5%

	12年3月期	13年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	596	599	3	
ゴルフ	95	89	△ 6	1 施設売却△3
ハーヴェスト	121	121	0	
オアシス	141	148	7	新規稼働、既存店改善
スキー	107	105	△ 2	
シニア住宅	51	59	8	稼働改善
その他	81	76	△ 5	
営業利益	30	24	△ 6	

その他 2013年3月期 第3四半期実績

						(億円)
		12年3月期	13年3月期	増減	備考(対前年同期)	進捗率
請負工事						
3Q実績	売上高	438	461	24	リフォーム工事等増収	65.0%
	営業利益	△ 5	△ 3	2		—
通期※	売上高	667	710	43	リフォーム工事等増収	—
	営業利益	9	17	8		—
小売						
3Q実績	売上高	649	629	△ 21	既存店△5.8%	72.2%
	営業利益	18	10	△ 8		57.7%
通期※	売上高	853	871	17	専門店+13、既存店△1.7%	—
	営業利益	18	18	△ 0		—
管理受託						
3Q実績	売上高	557	571	14	管理戸数拡大	75.1%
	営業利益	38	40	2		77.5%
通期※	売上高	747	761	14	管理戸数拡大	—
	営業利益	49	51	2		—
仲介						
3Q実績	売上高	257	285	29	売買仲介+30	68.4%
	営業利益	△ 4	10	14		27.1%
通期※	売上高	377	417	40	売買仲介、販売受託増	—
	営業利益	29	39	10		—
その他						
3Q実績	売上高	54	61	7	福利厚生受託+6	70.2%
	営業利益	△ 1	△ 1	△ 0		—
通期※	売上高	77	87	10	福利厚生受託+7	—
	営業利益	2	△ 3	△ 5		—

※2013年3月期(通期)は予想数値、2012年3月期及び2013年3月期(3Q)は実績数値を記載しております。