

2012年3月期 第3四半期決算の概要

2012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。

2012年3月期 第3四半期決算

SPCビル売却配当減により減収減益 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 3Q(4~12月)	12年3月期 3Q(4~12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3Q)
営業収益	3,823	3,642	△ 181	5,714	5,550	65.6%	□営業収益
営業利益	447	274	△ 173	625	430	63.7%	SPCビル売却配当の減少、マンション の売上減等により減収
営業外収益	7	11	3	10	—	—	□営業利益
営業外費用	63	126	63	86	—	—	SPCビル売却配当の減少等により減益
経常利益	391	158	△ 233	549	270	58.6%	□当期純利益
特別利益	18	485	467	22	—	—	SPC連結に伴い特別利益483億、特別損失
特別損失	306	291	△ 15	356	—	—	264億計上、税率変更による税金費用の
税引前利益	103	353	250	216	—	—	減少33億、当期純利益は285億増益
当期純利益	32	318	285	116	310	102.5%	
総資産	11,922	17,342	5,420	11,614	—	—	□総資産(対前期末)
有利子負債	6,450	10,854	4,404	5,598	10,750	—	SPC連結により資産、有利子負債増加
自己資本	2,025	2,382	358	2,086	—	—	□DELシオ(対前期末)
自己資本比率	17.0%	13.7%	△ 3.2P	18.0%	—	—	有利子負債の増加により、2.7倍→4.6倍
DELシオ	3.2	4.6	1.4	2.7	4.6	—	

2012年3月期 セグメント別第3四半期実績

分譲はマンション売上減、賃貸はSPCビル売却配当減により減収減益

(億円)

	11年3月期 3Q(4~12月)	12年3月期 3Q(4~12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3Q)
営業収益	3,823	3,642	△ 181	5,714	5,550	65.6%	□分譲 マンションの売上減等により減収も
分譲	755	485	△ 270	1,427	1,198	40.5%	販売費減、粗利率改善等により増益
請負工事	410	438	27	616	665	65.8%	□請負工事 注文住宅等の完工高増加により増収増益
小売	576	649	73	756	874	74.3%	□小売 新規出店により増収増益
賃貸	1,006	915	△ 92	1,401	1,236	74.0%	□賃貸 SPCビル売却配当減により減収減益
管理受託	540	557	17	729	740	75.3%	□管理受託 管理ストック拡大等により増収も
運営	413	406	△ 7	579	598	67.9%	サービス品質向上費用増加により減益
仲介	268	257	△ 11	379	379	67.7%	□運営 震災影響によりスキー場等減収も
その他	54	54	△ 0	75	80	67.4%	費用削減等により増益
消去	△ 201	△ 119	82	△ 247	△ 221	—	□仲介 販売受託における前期の大型物件引渡の 反動により減収減益
営業利益	447	274	△ 173	625	430	63.7%	
分譲	0	5	5	△ 16	59	8.3%	
請負工事	△ 7	△ 5	2	0	5	—	
小売	15	18	3	8	16	113.7%	
賃貸	435	268	△ 167	597	330	81.0%	
管理受託	39	38	△ 1	51	49	77.3%	
運営	△ 8	△ 5	3	9	7	—	
仲介	12	△ 4	△ 16	30	25	—	
その他	2	△ 1	△ 3	2	0	—	
消去	△ 40	△ 39	1	△ 56	△ 62	—	

2012年3月期 第3四半期 期末BS

SPC連結等により資産・負債が増加

(億円)

	11年3月期 期末	12年3月期 11年12月末	前期末比
現預金	424	508	84
販売用土地建物	1,557	1,819	262
固定資産	5,975	13,270	7,295
投融資	803	793	△ 10
SPC・エクイティ	1,956	95	△ 1,862
売掛金・未収入金	454	248	△ 207
その他	445	609	165
資産 計	11,614	17,342	5,728
有利子負債	5,598	10,854	5,256
預り保証金・敷金	1,518	1,590	72
預り金	476	404	△ 72
買掛金・未払金	807	540	△ 267
その他	817	1,240	423
負債 計	9,216	14,628	5,412
自己資本	2,086	2,382	296
少数株主持分	312	332	20
純資産 計	2,398	2,714	316

□固定資産

SPC連結により 7,421億増加

□SPC・エクイティ

SPC連結により 1,856億円減少

□有利子負債

SPC連結により 5,083億増加

SPC借入金合計 5,829億

□DEレシオ

2.7倍→4.6倍

□自己資本比率

13.7% (前期末18.0%)

賃貸(1) 2012年3月期 第3四半期実績

3Q 減収減益 2012年3月期予想 減収減益

(億円)

	11年3月期 3Q(4月～12月)	12年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	1,006	915	△ 92	SPC売却配当△244 SPC連結+91、新規+59	74.0%
保有	—	468	—	連結SPC含む	—
借上等	—	90	—	借上及び非連結SPC事業	—
子会社等	—	357	—	その他子会社等	—
営業利益	435	268	△ 167	SPC売却配当△244 SPC連結+70	81.0%

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,401	1,236	△ 165	SPC売却配当△340 SPC連結+120、新規+77
保有	—	633	—	連結SPC含む
借上等	—	120	—	借上及び非連結SPC事業
子会社等	—	483	—	その他子会社等
営業利益	597	330	△ 266	SPC売却配当△340 SPC連結+87

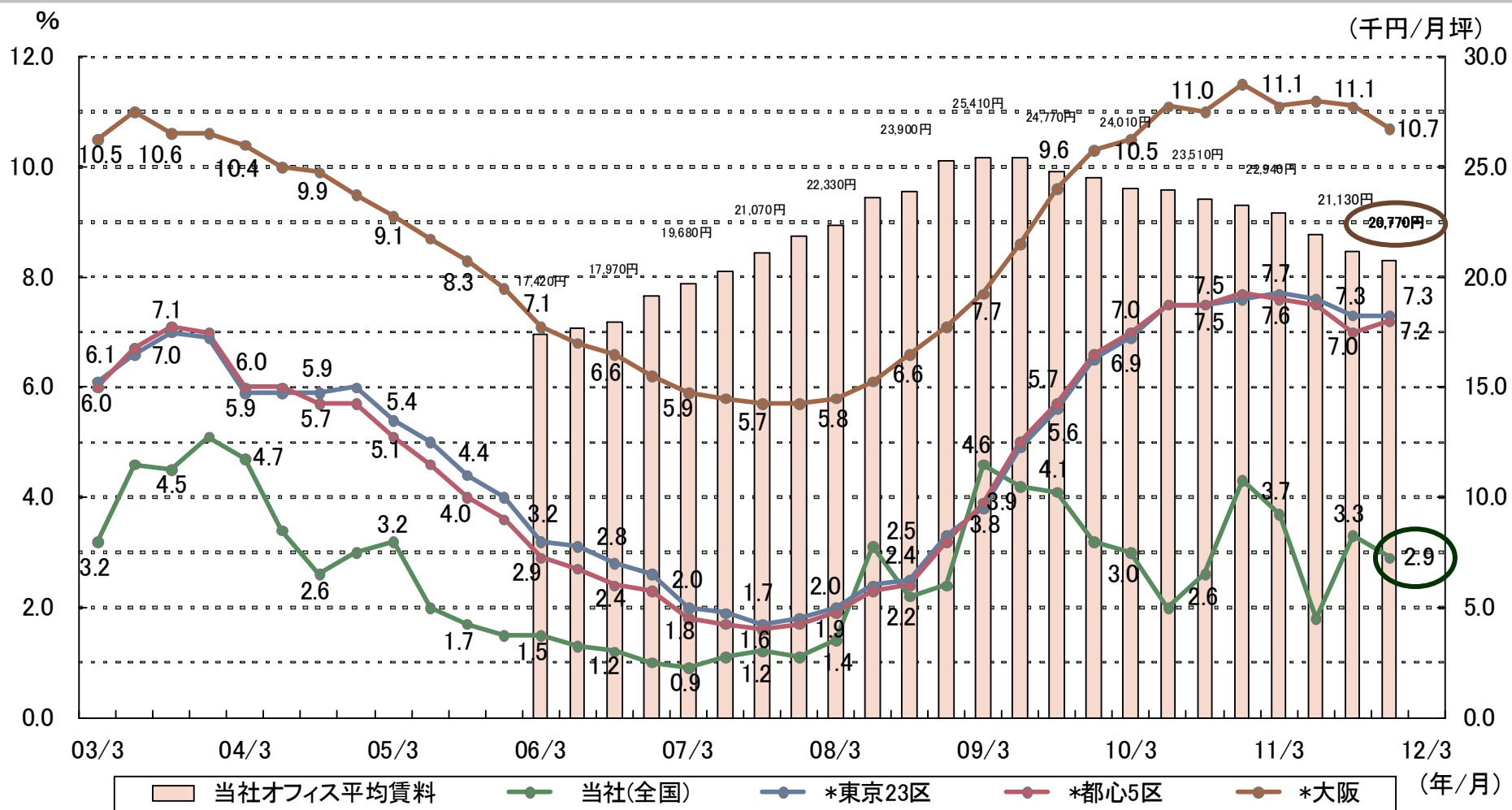
※SPC連結により、売上高内訳の記載方法を変更いたしました。

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)	123	11年 4 月
	ルオーゴ汐留	9	11年 8 月
	A-PLACE池袋	5	11年 11月
12	東急プラザ表参道原宿	12	12年 4 月
	(仮称)スプライン青山東急ビル	8	12年度
	目黒一丁目計画	22	12年度

賃貸(3) 空室率・賃料の推移(単体)

2011年12月末 空室率 2.9%(入居ベース、連結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」

分譲(1) 2012年3月期 第3四半期実績

3Q 減収増益 2012年3月期予想 減収増益

(億円)

	11年3月期 3Q(4月～12月)	12年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	755	485	△ 270		40.5%
単体	692	433	△ 259	単体△259	40.5%
マンション	565	337	△ 228	計上戸数△679戸[851戸]	36.5%
戸建	63	29	△ 34	計上戸数△68戸[91戸]	66.3%
別荘	10	17	7		86.6%
一括他	54	50	△ 5		61.8%
子会社等	64	53	△ 11		40.2%
営業利益	0	5	5	販売費減	8.3%

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,427	1,198	△ 228	
単体	1,323	1,067	△ 255	単体△255
マンション	1,022	923	△ 98	計上戸数△178戸[2,459戸]
戸建	95	44	△ 50	
別荘	47	20	△ 28	ウイラ△23
一括他	159	80	△ 79	分譲ビル△69[-]
子会社等	104	131	27	
営業利益	△ 16	59	76	評価損+59[△22]

注) 表中、[]の数値は計上額を表しております。

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	2011年3月期実績	2012年3月期計画	2013年3月期計画	2014年3月期計画
マンション	計上戸数	2,637戸	2,459戸(予)	2013年3月期以降の手当済 合計 約 6,000戸	
	売上高	1,022億円 (対前期+185億円)	923億円(予) (対前期△99億円)		
	期首契約確保率	44% ※2	33%→89%(12月末) ※2	—	—
	期末完成在庫	220戸	155戸(12月末)	—	—
	主な計上予定 ※戸数は販売対象戸数 2014年3月期は予定 ※()内はシェア	二子玉川ライズ 922戸(30%) 	プランズ南雪谷 90戸(90%) 	エクスタワー武蔵小杉 300戸(29%) 	川口金山町プロジェクト 347戸(55%) 
		プランズシティ港南台 175戸(100%) クオリア日本橋浜町 59戸(100%) OSAKA福島タワー 487戸(30%)	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%)	麻布狸穴町プロジェクト 94戸(100%) 四番町プロジェクト 132戸(85%) プランズタワー南堀江 228戸(70%)
	土地投資額	407億円 (2,453戸)	525億円(予) 3Q:251億円 (1,727戸)	— —	— —

運営 2012年3月期 第3四半期実績

3Q 減収増益 2012年3月期予想 増収減益

(億円)

	11年3月期 3Q(4月～12月)	12年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	413	406	△ 7		67.9%
ゴルフ	82	79	△ 3	震災影響(※)	80.2%
ハーヴェスト	95	92	△ 4		78.4%
オアシス	107	106	△ 1		73.6%
スキー	43	37	△ 6		36.6%
シニア住宅	31	39	8	新規稼働(成城、馬事公苑)	63.4%
その他	55	54	△ 1		70.4%
営業利益	△ 8	△ 5	3		—

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	579	598	19	
ゴルフ	97	98	1	
ハーヴェスト	120	117	△ 3	震災影響
オアシス	141	143	2	
スキー	103	101	△ 3	震災影響
シニア住宅	47	61	14	販売増
その他	70	77	7	
営業利益	9	7	△ 3	震災影響

※震災影響額

	3Q実績 (セグメント合計)
売上高	△ 18
営業利益	△ 6

その他 2012年3月期 第3四半期実績

						(億円)
		11年3月期	12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	410	438	27		65.8%
	営業利益	△ 7	△ 5	2	コミュニティー+1	—
通期※	売上高	616	665	49	コミュニティー +40	—
	営業利益	0	5	5		—
小売						
3Q実績	売上高	576	649	73	新店3店+79,既存店舗△1.5%	74.3%
	営業利益	15	18	3		113.7%
通期※	売上高	756	874	118	新店3店+101,既存店舗+1.5%	—
	営業利益	8	16	8		—
管理受託						
3Q実績	売上高	540	557	17	管理戸数拡大	75.3%
	営業利益	39	38	△ 1		77.3%
通期※	売上高	729	740	11	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						
3Q実績	売上高	268	257	△ 11	販売受託△14	67.7%
	営業利益	12	△ 4	△ 16		—
通期※	売上高	379	379	0		—
	営業利益	30	25	△ 4	販売受託減	—
その他						
3Q実績	売上高	54	54	△ 0		67.4%
	営業利益	2	△ 1	△ 3	その他△2	—
通期※	売上高	75	80	6	福利厚生受託+5	—
	営業利益	2	0	△ 2		—

※ 2012年3月期は予想数値、2011年3月期は実績数値を記載しております。