

2013年3月期 第1四半期決算の概要

2012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。

2013年3月期 第1四半期決算

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発生により減益

(億円)

	12年3月期 1Q(4～6月)	13年3月期 1Q(4～6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1Q)
営業収益	1,082	1,444	362	5,568	6,000	24.1%	□営業収益
営業利益	57	88	30	501	510	17.2%	たな卸資産のREIT売却等により増収
営業外収益	3	4	0	14	—	—	□営業利益
営業外費用	41	36	△ 5	166	—	—	商業施設等の新規稼働により増益
経常利益	19	55	35	349	380	14.4%	□当期純利益
特別利益	485	86	△ 399	490	—	—	REIT売却による特別利益[84億]
特別損失	269	1	△ 268	417	—	—	計上も、前期にSPC連結に伴う特別損益
税引前利益	235	139	△ 96	422	—	—	[220億]計上により減益
当期純利益	219	80	△ 139	342	160	49.8%	
総資産	17,324	15,991	△ 1,332	17,448	—	—	□総資産(対前期末)
有利子負債	10,989	9,422	△ 1,567	10,640	9,750	—	REIT売却により資産、有利子負債減少
自己資本	2,287	2,467	179	2,408	—	—	□DEレシオ(対前期末)
自己資本比率	13.2%	15.4%	2.2P	13.8%	—	—	有利子負債の減少により、4.4倍→3.8倍
DEレシオ	4.8	3.8	△ 1.0	4.4	3.9	—	

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1四半期実績

REIT売却、新規商業施設の稼働等により増収増益

(億円)

	12年3月期 1Q(4～6月)	13年3月期 1Q(4～6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1Q)
営業収益	1,082	1,444	362	5,568	6,000	24.1%	□分譲 たな卸資産のREIT売却等により増収増益
分譲	119	424	305	1,163	1,506	28.1%	□請負工事 マンション共用部工事の完工高増加等により増収増益
請負工事	94	109	15	667	703	15.4%	□小売 既存店減収等により減収減益
小売	205	196	△ 9	853	884	22.1%	□賃貸 新規稼働、REIT関連収益により増収増益
賃貸	310	339	29	1,253	1,254	27.0%	□管理受託 管理ストック拡大等により増収増益
管理受託	183	188	4	747	761	24.6%	□運営 前期、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	120	126	6	596	597	21.1%	□仲介 売買仲介において、リテール・ホールセールとも取扱件数、成約価格が上昇し増収増益
仲介	71	79	8	377	408	19.3%	
その他	18	21	3	77	87	24.0%	
消去	△ 38	△ 36	3	△ 165	△ 200	—	
営業利益	57	88	30	501	510	17.2%	
分譲	△ 3	3	5	67	96	2.8%	
請負工事	△ 12	△ 12	0	9	17	—	
小売	7	2	△ 4	18	20	12.5%	
賃貸	90	111	21	353	330	33.6%	
管理受託	12	13	1	49	51	25.3%	
運営	△ 10	△ 6	4	30	20	—	
仲介	△ 15	△ 10	5	29	37	—	
その他	△ 1	△ 1	△ 0	2	0	—	
消去	△ 12	△ 13	△ 2	△ 57	△ 60	—	

2013年3月期第1四半期 期末BS

REIT売却等により固定資産・有利子負債が減少

(億円)

	12年3月期 期末	13年3月期 12年6月末	前期末比
現預金	606	455	△ 151
販売用土地建物	1,727	1,486	△ 241
固定資産	13,342	12,067	△ 1,275
投融資	912	1,061	149
売掛金・未収入金	252	234	△ 18
その他	609	688	79
資産 計	17,448	15,991	△ 1,456
有利子負債	10,640	9,422	△ 1,218
預り保証金・敷金	1,648	1,650	2
預り金	450	357	△ 92
買掛金・未払金	796	603	△ 194
その他	1,160	1,150	△ 10
負債 計	14,694	13,182	△ 1,512
自己資本	2,408	2,467	58
少数株主持分	345	343	△ 3
純資産 計	2,753	2,809	56

□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 1,218億減少

SPC借入金合計 4,890億

□DEレシオ

4.4倍→3.8倍

□自己資本比率

15.4% (前期末13.8%)

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	恵比寿東急ビル 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

賃貸(1) 2013年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2013年3月期予想 増収減益

(億円)

	12年3月期 1Q(4月～6月)	13年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	310	339	29	新規稼働+18、子会社等+22 REIT売却逸失△4	27.0%
保有(※1)	163	174	12	新規+18、REIT売却逸失△4	28.0%
借上等(※2)	30	26	△ 5	解約等	24.9%
子会社等(※3)	117	139	22	REIT関連収益、子会社改善	26.3%
営業利益	90	111	21	新規+11、子会社等+17 REIT売却逸失△3	33.6%

	12年3月期	13年3月期 予想	増減	備考(対前期)	
売上高	1,253	1,254	1	新規+45、REIT売却逸失△49	
保有(※1)	652	621	△ 31	REIT売却逸失△49、新規+45	(※1) 連結SPC含む
借上等(※2)	121	103	△ 18	解約等	(※2) 借上及び非連結SPC事業
子会社等(※3)	480	530	50	REIT関連収益、子会社改善	(※3) その他子会社等
営業利益	353	330	△ 24	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	延床面積 (千㎡)	開業月
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 ※12年6月売却	9	11年 8 月
	A-PLACE池袋 ※12年6月売却	5	11年 11月
	COCOEあまがさき緑遊新都心(借地権付建物)	164	12年 2 月
	渋谷野村ビル	13	12年 3 月
12	東急プラザ表参道原宿 ※12年6月 持分75%売却	12	12年 4 月
	スプライン青山東急ビル	8	12年 7月
	目黒一丁目計画	22	12年度



東急プラザ表参道原宿
約12千㎡ 2012年4月開業



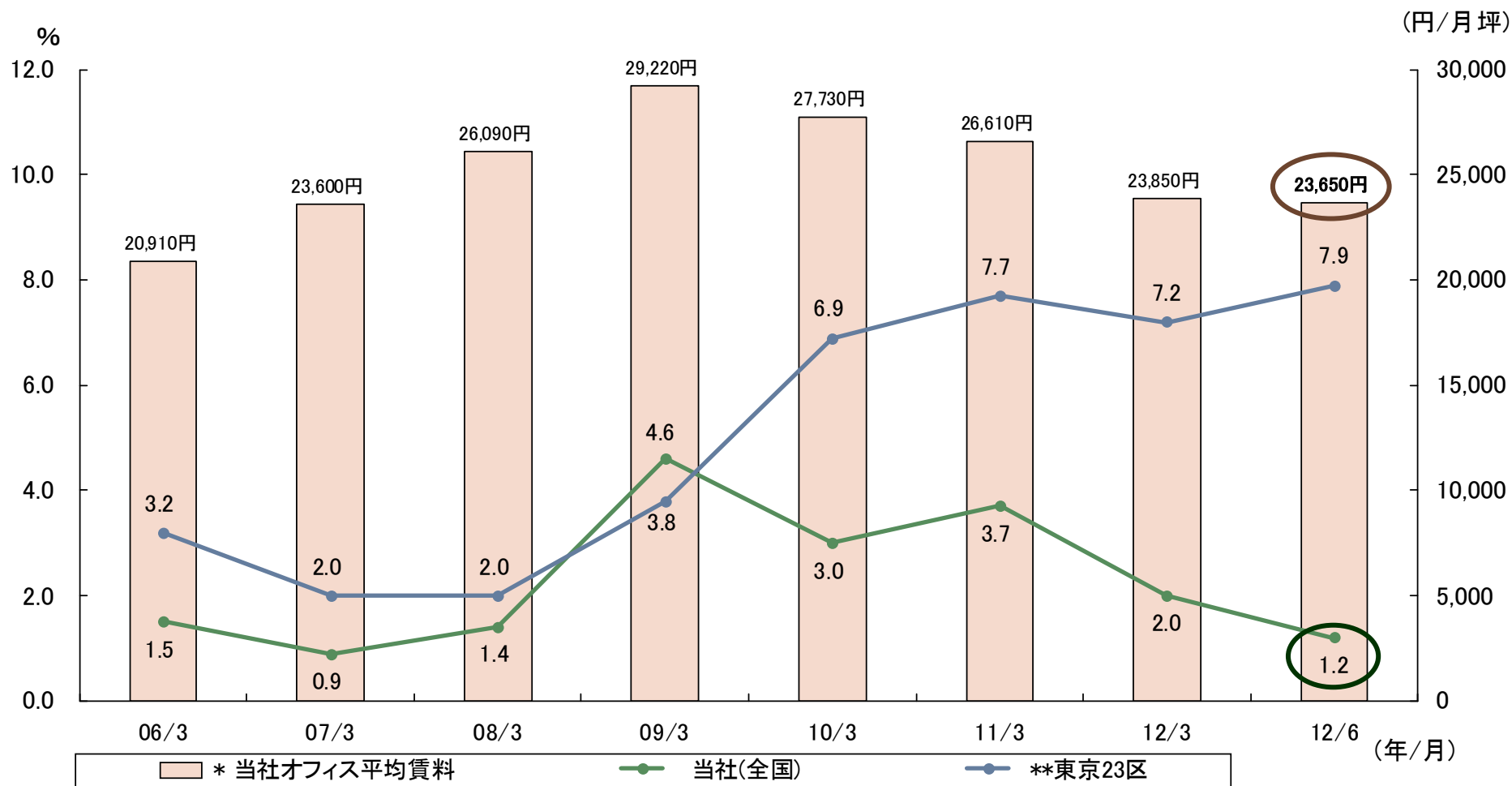
スプライン青山東急ビル
約8千㎡ 2012年7月開業



目黒一丁目計画
約22千㎡ 2012年度開業予定

賃貸(3) 空室率・賃料の推移(単体)

2012年6月末 空室率 1.2%(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」

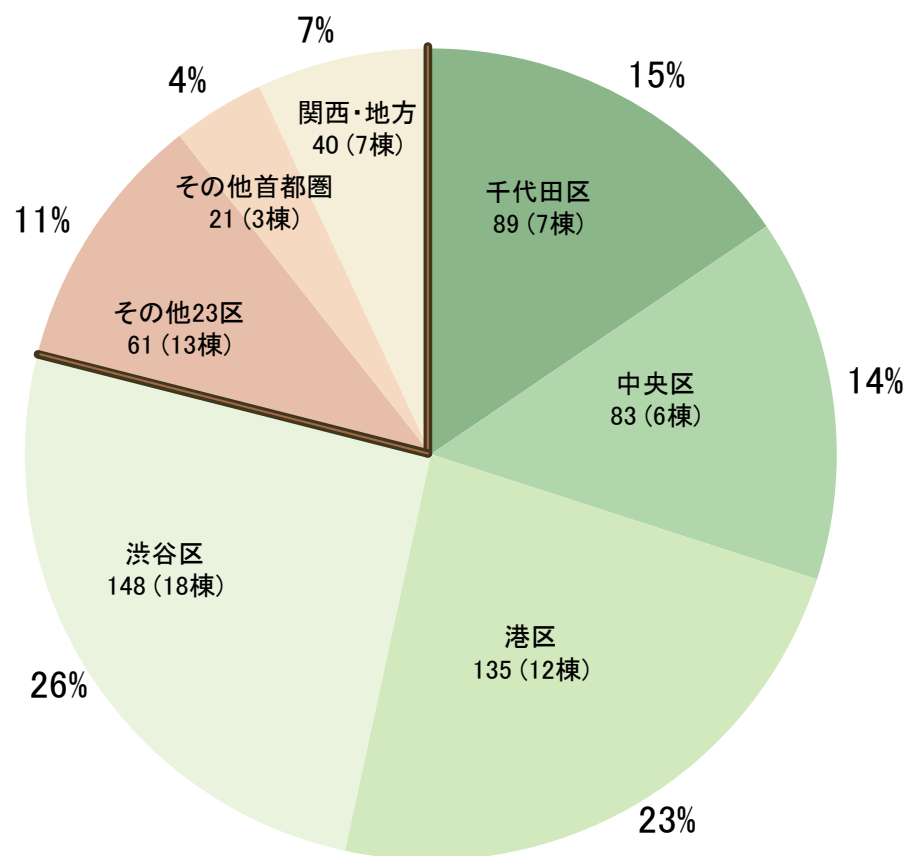
賃貸(4) オフィスビルの分布

オフィス延床面積 2012年6月末 577千㎡ 66棟

※単体(保有・借上)、連結SPC(単位:千㎡)

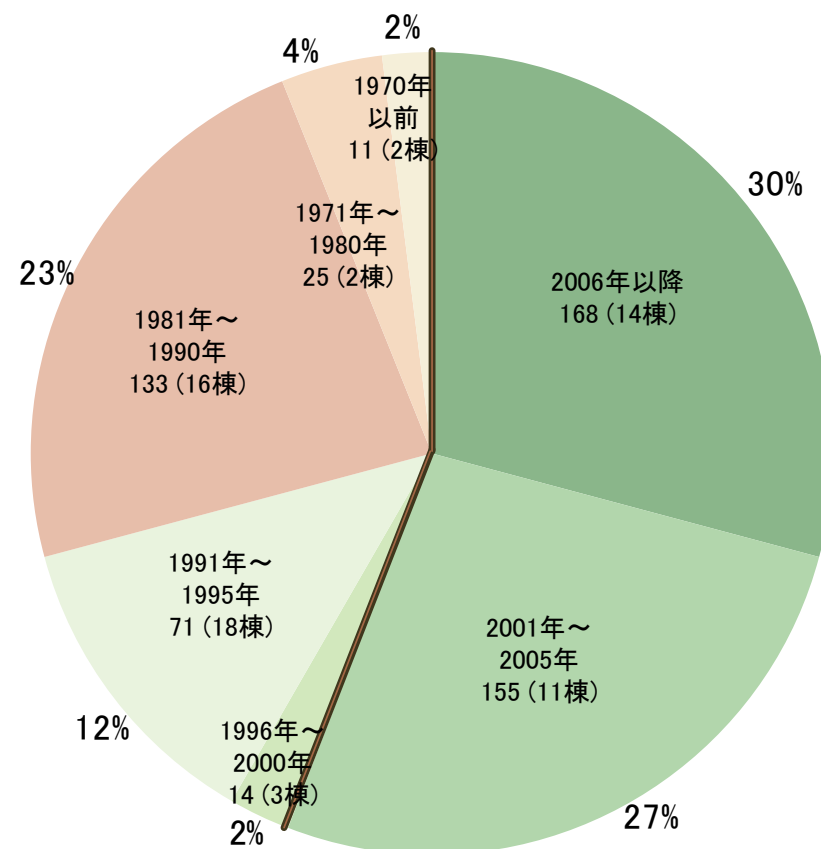
[エリア分布]

都心4区:455千㎡(79%) 43棟



[竣工時期分布]

2001年以降:323千㎡(56%) 25棟



分譲(1) 2013年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2013年3月期予想 増収増益

(億円)

	12年3月期 1Q(4月～6月)	13年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	119	424	305		28.1%
単体	105	412	308	単体+308	29.1%
マンション	81	69	△ 12	計上戸数 △124戸 [150戸]	6.8%
戸建	6	5	△ 1		13.2%
別荘	9	1	△ 8		14.1%
一括他	9	338	329	REIT売却+332	94.4%
子会社等	14	11	△ 3		13.1%
営業利益	△ 3	3	5	REIT売却+12	2.8%

	12年3月期	13年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,163	1,506	343	
単体	1,058	1,419	361	単体+361
マンション	912	1,020	107	計上戸数+12戸 [2,438戸]
戸建	45	35	△ 10	
別荘	19	7	△ 12	
一括他	82	358	276	REIT売却+332
子会社等	105	87	△ 18	
営業利益	67	96	29	評価損+30

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	2011年3月期実績	2012年3月期実績	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	2,426戸	2,438戸(予)	2014年3月期以降手当済 合計 約 4,700戸
	売上高	1,022億円 (対前期+185億円)	912億円 (対前期△109億円)	1,020億円(予) (対前期+107億円)	
	期首契約確保率	44% ※2	33% ※2	43→58%(6月末) ※2	—
	期末完成在庫	220戸	291戸	271戸(6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渚町 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%)	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)	358億円 (2,742戸)	575億円(予) 1Q:30億円 (202戸)	— —

運営 2013年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2013年3月期予想 増収減益

(億円)

	12年3月期 1Q(4月～6月)	13年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	120	126	6		21.1%
ゴルフ	27	27	△ 0	1施設売却△ 1	29.1%
ハーヴェスト	24	26	2	稼働改善	21.1%
オアシス	34	36	1		23.8%
スキー	7	10	3	稼働改善	9.3%
シニア住宅	10	10	△ 0		16.8%
その他	17	17	0		26.1%
営業利益	△ 10	△ 6	4		—

	12年3月期	13年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	596	597	1	
ゴルフ	95	92	△ 3	1施設売却△ 3
ハーヴェスト	121	124	3	稼働率改善
オアシス	141	150	8	新規稼働、既存店改善
スキー	107	104	△ 3	
シニア住宅	51	60	9	
その他	81	67	△ 14	
営業利益	30	20	△ 10	

その他 2013年3月期 第1四半期実績

					(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						
1Q実績	売上高	94	109	15	コミュニティー+11	15.4%
	営業利益	△ 12	△ 12	0		—
通期※	売上高	667	703	36	ホームス [*] +34	—
	営業利益	9	17	8	ホームス [*] +7	—
小売						
1Q実績	売上高	205	196	△ 9	既存店△6.8%	22.1%
	営業利益	7	2	△ 4		12.5%
通期※	売上高	853	884	31	専門店+13、既存店+0.7%	—
	営業利益	18	20	1		—
管理受託						
1Q実績	売上高	183	188	4	管理戸数拡大	24.6%
	営業利益	12	13	1		25.3%
通期※	売上高	747	761	14	管理戸数拡大	—
	営業利益	49	51	2		—
仲介						
1Q実績	売上高	71	79	8	売買仲介+9、販売受託△1	19.3%
	営業利益	△ 15	△ 10	5		—
通期※	売上高	377	408	31	売買仲介、販売受託件数増	—
	営業利益	29	37	9		—
その他						
1Q実績	売上高	18	21	3	福利厚生受託+1	24.0%
	営業利益	△ 1	△ 1	△ 0		—
通期※	売上高	77	87	10	福利厚生受託+8	—
	営業利益	2	0	△ 2		—

※2013年3月期(通期)は予想数値、2012年3月期及び2013年3月期(1Q)は実績数値を記載しております。