

2012年3月期 第2四半期決算の概要

2011年11月11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2四半期決算

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)

第2四半期 (4月～9月)	11年3月期 実績	12年3月期 実績	対前年 同四半期	当初予想 ※	対当初 予想	コメント(対前2Q)
営業収益	2,677	2,410	△ 266	2,350	60	□営業収益 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 □営業利益 SPCビル売却配当の減少等により減益 □当期純利益 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227億増益
営業利益	395	166	△ 229	100	66	
営業外収益	5	7	3	—	—	
営業外費用	40	86	46	—	—	
経常利益	360	87	△ 272	20	67	
特別利益	18	485	467	—	—	
特別損失	305	288	△ 17	—	—	
税引前利益	72	284	212	—	—	
当期純利益	22	248	227	205	43	

キャッシュ・フロー

営業活動によるCF	△ 39	△ 68	△ 29	—	—	※2011年10月18日に第2四半期(累計)連結 業績予想数値の修正をしておりますが、 2011年5月12日に公表した当初予想を記載 しております。(全ページ共通)
投資活動によるCF	△ 1,027	△ 33	994	—	—	
財務活動によるCF	947	9	△ 938	—	—	
現金及び現金同等物 期末残高	349	540	191	—	—	

2012年3月期 セグメント別第2四半期実績

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)

第2四半期 (4月～9月)	11年3月期 実績	12年3月期 実績	対前年 同四半期	当初予想	対当初 予想	コメント(対前2Q)
営業収益	2,677	2,410	△ 266	2,350	60	□分譲
分譲	597	328	△ 268	274	55	マンションの売上減等から減収減益
請負工事	266	273	7	267	5	□請負工事
小売	373	427	54	425	2	注文住宅等の完工高増加により増収
賃貸	753	615	△ 137	628	△ 13	□小売
管理受託	358	370	12	368	3	既存店減収(対前期△0.4%)も
運営	274	267	△ 7	264	3	新規出店により増収増益
仲介	191	176	△ 15	174	3	□賃貸
その他	35	36	1	34	2	SPCビル売却配当減により減収減益
消去	△ 170	△ 82	87	△ 82	0	□管理受託
営業利益	395	166	△ 229	100	66	管理ストック拡大等により増収増益
分譲	17	△ 4	△ 21	△ 5	1	□運営
請負工事	△ 7	△ 9	△ 2	△ 12	3	震災影響によりゴルフ場等減収も
小売	4	8	4	2	6	費用削減等により増益
賃貸	374	181	△ 192	150	31	□仲介
管理受託	23	24	0	24	△ 0	販売受託における前期の大型物件引渡の
運営	△ 7	△ 7	1	△ 25	18	反動により減収減益
仲介	20	1	△ 18	△ 2	3	
その他	0	△ 2	△ 2	△ 4	2	
消去	△ 29	△ 26	2	△ 28	2	

2012年3月期 第2四半期 期末BS

SPC連結等により資産・負債が増加

(億円)

	11年3月期	12年3月期	
	期末	11年9月末	前期末比
現預金	424	515	91
販売用土地建物	1,557	1,739	183
固定資産	5,975	13,269	7,293
投融資	803	790	△ 13
SPC・エクイティ	1,956	99	△ 1,857
売掛金・未収入金	454	218	△ 236
その他	445	550	105
資産計	11,614	17,181	5,566
有利子負債	5,598	10,765	5,167
預り保証金・敷金	1,518	1,587	70
預り金	476	440	△ 36
買掛金・未払金	807	458	△ 349
その他	817	1,288	470
負債計	9,216	14,538	5,323
自己資本	2,086	2,316	230
少数株主持分	312	326	14
純資産計	2,398	2,642	244

□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5,843億

□DELレシオ

2.7倍→4.6倍

□自己資本比率

13.5% (前期末18.0%)

2012年3月期 業績予想

SPC連結を実施、特別損益発生により当期利益大幅増益

(億円)

通期	11年3月期 実績	12年3月期 予想	対前期	当初予想	対当初	コメント(対前期)
営業収益	5,714	5,550	△ 164	5,550	—	□営業収益 SPCビル売却配当の減少、マンション計上戸数の減少等により減収
営業利益	625	430	△ 195	400	30	
営業外収益	10	—	—	—	—	□営業利益 損失処理の減少等の一方、SPCビル売却配当の減少等により減益
営業外費用	86	—	—	—	—	
経常利益	549	270	△ 279	210	60	□当期純利益 SPC連結による特別利益483億及び特別損失264億により増益
特別利益	22	—	—	—	—	
特別損失	356	—	—	—	—	
税引前利益	216	—	—	—	—	
当期純利益	116	310	194	310	—	
総資産	11,614	—	—	—	—	□総資産・有利子負債 SPCの連結により、大幅に資産及び有利子負債が増加 (SPCの連結に伴い、資産5,789億、有利子負債5,083億増加)
有利子負債	5,598	10,750	5,152	10,800	△ 50	
自己資本	2,086	—	—	—	—	□DELシオ 有利子負債の増加により、DELシオ2.7倍→4.6倍
自己資本比率	18.0%	—	—	—	—	
DELシオ	2.7	4.6	—	4.6	—	
1株当り配当	7.0円	7.0円	—	7.0円	—	□配当 年間7.0円の配当を継続
連結配当性向	32.1%	12.0%	△ 20.1P	12.0%	—	

2012年3月期 セグメント別業績予想

分譲はたな卸資産の評価損減少等により増益、賃貸はSPCビル売却配当減等により減益

(億円)

通期	11年3月期 実績	12年3月期 予想	対前期	当初予想	対当初	コメント(対前期)
営業収益	5,714	5,550	△ 164	5,550	—	□分譲
分譲	1,427	1,198	△ 228	1,175	23	マンション計上戸数の減少等により減収も、たな卸資産
請負工事	616	665	49	665	0	の評価損減少等により増益
小売	756	874	118	872	2	□請負工事
賃貸	1,401	1,236	△ 165	1,269	△ 33	マンション共用部工事等の増加により増収増益
管理受託	729	740	11	745	△ 5	□小売
運営	579	598	19	601	△ 3	既存店の売上増(対前期1.5%)、新規出店(3店舗)により
仲介	379	379	0	374	6	増収増益
その他	75	80	6	78	2	□賃貸
消去	△ 247	△ 221	27	△ 229	8	SPCビル売却配当の減少等により減収減益
営業利益	625	430	△ 195	400	30	□管理受託
分譲	△ 16	59	76	59	1	増収を見込むも、品質向上費用等の増加により減益
請負工事	0	5	5	5	—	□運営
小売	8	16	8	13	3	シニア住宅販売により増収も、スキー場等の減収を
賃貸	597	330	△ 266	309	21	見込み減益
管理受託	51	49	△ 2	49	0	□仲介
運営	9	7	△ 3	3	4	売買仲介は増収を見込むも、販売受託の減収により減益
仲介	30	25	△ 4	24	1	
その他	2	0	△ 2	△ 1	1	
消去	△ 56	△ 62	△ 5	△ 61	△ 1	

賃貸(1) 2012年3月期 第2四半期実績

2Q 減収減益 2012年3月期予想 減収減益

(億円)

	11年3月期 2Q(4月~9月)	12年3月期 2Q(4月~9月)	増減	備考(対前2Q)	当初予想 2Q(4月~9月)	増減	備考(対当初予想)
売上高	753	615	△ 137	SPC売却配当△244 SPC連結+60、新規+40	628	△ 13	
保有	—	322	—	連結SPC含む	—	—	
借上等	—	62	—	借上及び非連結SPC事業	—	—	
子会社等	—	232	—	その他子会社等	—	—	
営業利益	374	181	△ 192	SPC売却配当△244 SPC連結+48	150	31	

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考(対前期)	12年3月期 当初予想	増減	備考(対当初予想)
売上高	1,401	1,236	△ 165	SPC売却配当△340 SPC連結+120、新規+77	1,269	△ 33	SPC連結△39 (+159→+120)
保有	—	633	—	連結SPC含む	623	10	
借上等	—	120	—	借上及び非連結SPC事業	137	△ 17	
子会社等	—	483	—	その他子会社等	509	△ 27	
営業利益	597	330	△ 266	SPC売却配当△340 SPC連結+87	309	21	

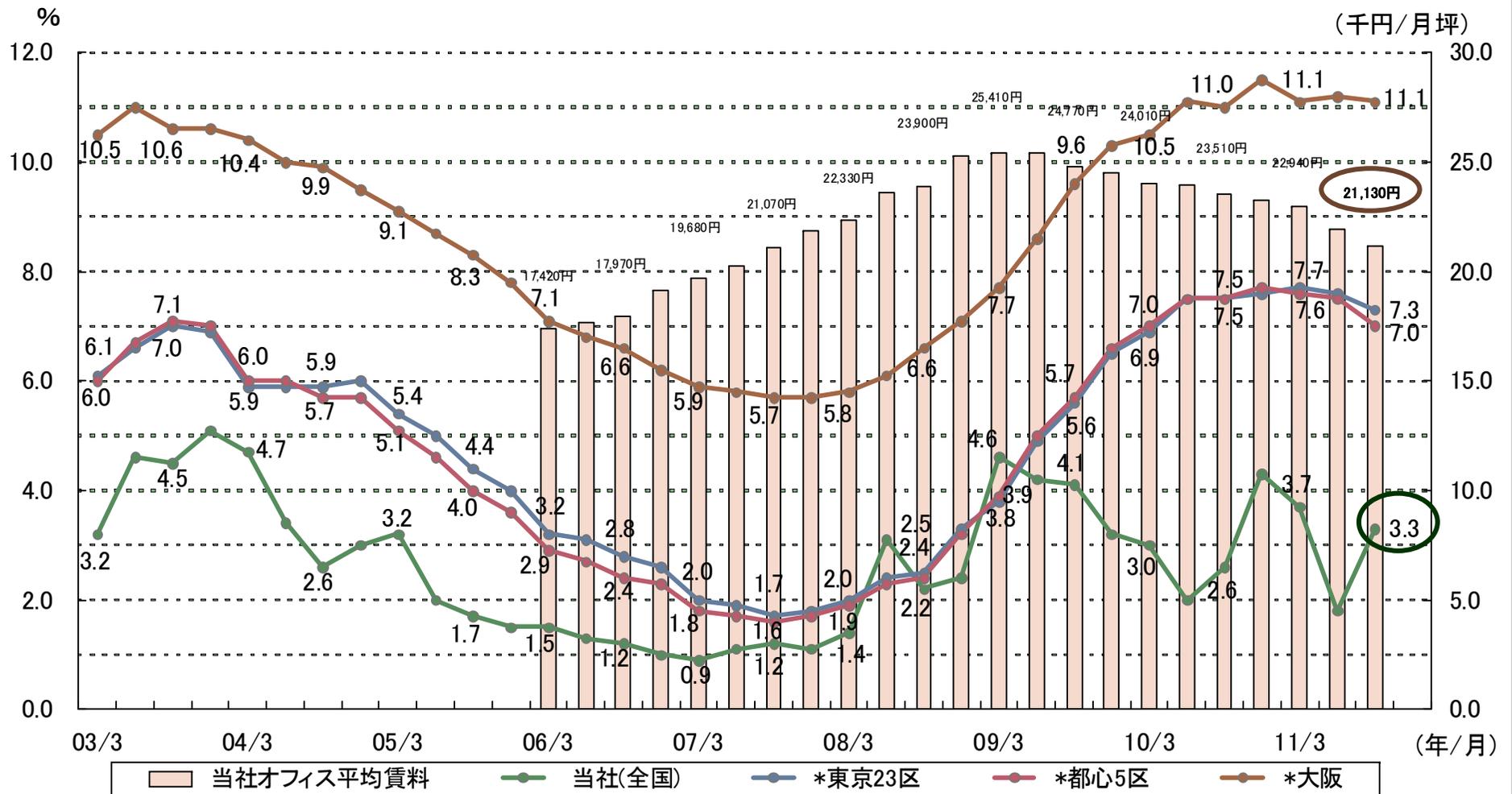
※SPC連結により、売上高内訳の記載方法を変更いたしました。

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
	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) 空室率・賃料の推移(単体)

2011年9月末 空室率 3.3%(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2四半期実績

2Q 減収減益 2012年3月期予想 減収増益

(億円)

	11年3月期 2Q(4月~9月)	12年3月期 2Q(4月~9月)	増減	備考(対前2Q)	当初予想 2Q(4月~9月)	増減	備考(対当初予想)
売上高	597	328	△ 268		274	55	
単体	561	290	△ 270	単体△270	—	—	
マンション	482	213	△ 269	計上戸数△670戸[558戸]	—	—	
戸建	33	21	△ 12	計上戸数△25戸[64戸]	—	—	
別荘	7	16	8	ウイラ+12,ハーヴェストクラブ△4	—	—	
一括他	39	41	2		—	—	
子会社等	36	38	2		—	—	
営業利益	17	△ 4	△ 21	評価損△9[△22]	△ 5	1	

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考(対前期)	12年3月期 当初予想	増減	備考(対当初予想)
売上高	1,427	1,198	△ 228		1,175	23	
単体	1,323	1,067	△ 255	単体△255	1,039	28	
マンション	1,022	923	△ 98	計上戸数△178戸 [2,459戸]	904	19	計上戸数+42戸 [2,459戸]
戸建	95	44	△ 50		59	△ 15	
別荘	47	20	△ 28	ウイラ△23	22	△ 2	
一括他	159	80	△ 79	分譲ビル△69[-]	54	26	
子会社等	104	131	27		136	△ 5	
営業利益	△ 16	59	76	評価損+59[△22]	59	1	

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

	年度	計上戸数	期首 契約確保率	期末 完成在庫	主な計上予定			土地投資額
		売上高			物件名	販売対象戸数	シェア	
マンション	2011年3月期 実績	2,637戸 1,022億円 ※1 (対前期+185億円)	44% ※2	220戸	二子玉川ライズ [*] プランズ [*] シティ港南台 クオリア日本橋浜町 OSAKA福島タワー	922戸 175戸 59戸 487戸	30% 100% 100% 30%	407億円 (2,453戸)
	2012年3月期 計画	2,459戸(予) ※1 923億円(予) ※1 (対前期△99億円)	33%→76% (9月末) ※2	139戸 (9月末)	プランズ [*] 南雪谷 プランズ [*] 青葉台二丁目 プランズ [*] 東雲 プランズ [*] シティ都島友洲町	90戸 63戸 144戸 289戸	90% 100% 100% 65%	525億円(予) 2Q:170億円 (1,262戸)
	2013年3月期 計画	2013年3月期以降の手当済 合計 約 5,500戸			エクスタワー-武蔵小杉 クロスエアタワー ワテラス タワーレジデンス	300戸 443戸 253戸	29% 30% 20%	

	年度	簿価	PJ数	主な分譲ビル	土地投資額
分譲ビル	2012年3月期	257億円 (9月末)	8件	 代々木プレイス  西五反田二丁目計画  (旧)JT恵比寿南ビル	2Q:76億円

運営(1) 2012年3月期 第2四半期実績

2Q 減収増益 2012年3月期予想 増収減益

(億円)

	11年3月期 2Q(4月~9月)	12年3月期 2Q(4月~9月)	増減	備考(対前2Q)	当初予想 2Q(4月~9月)	増減	備考(対当初予算)
売上高	274	267	△ 7		264	3	
ゴルフ	55	52	△ 3	震災影響(※)	—	—	(※)2Q震災影響額
ハーヴェスト	64	61	△ 3		—	—	
オアシス	72	71	△ 1		—	—	
スキー	25	21	△ 4		—	—	
シニア住宅	20	25	5		新規稼働(成城、馬事公苑)	—	—
その他	38	37	△ 1		—	—	
営業利益	△ 7	△ 7	1		△ 25	18	

	2Q実績	当初予想
売上高	△ 15	△ 19
営業利益	△ 4	△ 14

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考(対前期)	12年3月期 当初予想	増減	備考(対当初予算)
売上高	579	598	19		601	△ 3	
ゴルフ	97	98	1		98	0	
ハーヴェスト	120	117	△ 3	震災影響	118	△ 1	
オアシス	141	143	2		143	△ 0	
スキー	103	101	△ 3	震災影響	106	△ 5	
シニア住宅	47	61	14	販売増	63	△ 2	
その他	70	77	7		72	5	
営業利益	9	7	△ 3	震災影響	3	4	

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



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2四半期実績

(億円)

		11年3月期	12年3月期	増減	備考(対前年同期)	当初予想	増減	備考(対当初予想)
請負工事								
2Q実績	売上高	266	273	7		267	5	
	営業利益	△ 7	△ 9	△ 2	ホームズ △2	△ 12	3	
通期※	売上高	616	665	49	コミュニティー +40	665	0	
	営業利益	0	5	5		5	—	
小売								
2Q実績	売上高	373	427	54	新店3店+53,既存店舗△0.4%	425	2	既存店舗△1.1%想定
	営業利益	4	8	4		2	6	
通期※	売上高	756	874	118	新店3店+101,既存店舗+1.5%	872	2	既存店舗+1.3%想定
	営業利益	8	16	8		13	3	
管理受託								
2Q実績	売上高	358	370	12	管理戸数拡大	368	3	
	営業利益	23	24	0		24	△ 0	
通期※	売上高	729	740	11	管理戸数拡大	745	△ 5	
	営業利益	51	49	△ 2	サービス品質向上費用増	49	0	
仲介								
2Q実績	売上高	191	176	△ 15	販売受託△15	174	3	
	営業利益	20	1	△ 18		△ 2	3	
通期※	売上高	379	379	0		374	6	
	営業利益	30	25	△ 4	販売受託減	24	1	
その他								
2Q実績	売上高	35	36	1	福利厚生受託+1	34	2	
	営業利益	0	△ 2	△ 2		△ 4	2	
通期※	売上高	75	80	6	福利厚生受託+5	78	2	
	営業利益	2	0	△ 2		△ 1	1	

※ 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。