

2012年3月期 決算の概要

2012年5月16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。

なお、本資料は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は発行会社又は売出人より入手することができます。これには発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。

2012年3月期 決算・主要経営指標

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)					コメント(対前期)
	11年3月期 実績	12年3月期 実績	対前期	12年3月期 予想※	対予想	
営業収益	5,714	5,568	△ 146	5,550	18	□営業収益 マンションの売上減、SPCビル売却配当の減少等により減収 □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連結等に伴い特別利益490億計上 SPC連結、固定資産の譲渡決定等により特別損失417億計上 税率変更による税金費用の減少24億 □総資産 SPC連結により資産、有利子負債増加 □DELシオ 有利子負債の増加に伴い、2.7倍→4.4倍 ※2011年11月4日に公表した修正予想数値を記載しております。
営業利益	625	501	△ 124	430	71	
営業外収益	10	14	3	—	—	
営業外費用	86	166	80	—	—	
経常利益	549	349	△ 201	270	79	
特別利益	22	490	468	—	—	
特別損失	356	417	62	—	—	
税引前利益	216	422	206	—	—	
当期純利益	116	342	226	310	32	
総資産	11,614	17,448	5,834	—	—	
有利子負債	5,598	10,640	5,042	10,750	△ 110	
自己資本	2,086	2,408	322	—	—	
自己資本比率	18.0%	13.8%	△ 4.2P	—	—	
DELシオ	2.7	4.4	1.7	4.6	△ 0.2	
営業活動によるCF	662	449	△ 213	—	—	
投資活動によるCF	△ 1,462	△ 288	1,174	—	—	
財務活動によるCF	790	△ 164	△ 954	—	—	
現金及び現金同等物 期末残高	440	642	203	—	—	

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)

2012年3月期 セグメント別実績

マンション売上減により減収、SPCビル売却配当減により減益

			(億円)		コメント(対前期)	
	11年3月期 実績	12年3月期 実績	対前期	12年3月期 予想		対予想
営業収益	5,714	5,568	△ 146	5,550	18	<input type="checkbox"/> 分譲 マンションの売上減等により減収も、粗利率の改善、評価損の減少等により増益 <input type="checkbox"/> 請負工事 注文住宅、マンション共用部工事等の完工高増加により増収増益 <input type="checkbox"/> 小売 新規出店により増収増益 <input type="checkbox"/> 賃貸 SPC連結による増収増益の一方、SPCビル売却配当減により減収減益 <input type="checkbox"/> 管理受託 増収も、業務品質向上費用増等により減益 <input type="checkbox"/> 運営 シニア住宅の新規稼働等により増収、東電補償金の計上、費用削減等により増益 <input type="checkbox"/> 仲介 売買仲介増収も、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
分譲	1,427	1,163	△ 264	1,198	△ 36	
請負工事	616	667	51	665	2	
小売	756	853	97	874	△ 20	
賃貸	1,401	1,253	△ 148	1,236	17	
管理受託	729	747	18	740	7	
運営	579	596	17	598	△ 2	
仲介	379	377	△ 2	379	△ 2	
その他	75	77	2	80	△ 3	
消去	△ 247	△ 165	82	△ 221	55	
営業利益	625	501	△ 124	430	71	
分譲	△ 16	67	84	59	8	
請負工事	0	9	9	5	4	
小売	8	18	10	16	2	
賃貸	597	353	△ 243	330	23	
管理受託	51	49	△ 2	49	0	
運営	9	30	21	7	23	
仲介	30	29	△ 1	25	3	
その他	2	2	0	0	2	
消去	△ 56	△ 57	△ 1	△ 62	4	

2012年3月期 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	期末	前期末比	
現預金	424	606	182	
販売用土地建物	1,557	1,727	170	
固定資産	5,975	13,342	7,366	
投融資	803	912	109	
SPC・エクイティ	1,956	91	△ 1,865	
売掛金・未収入金	454	252	△ 202	
その他	445	518	74	
資産計	11,614	17,448	5,834	
有利子負債	5,598	10,640	5,042	
預り保証金・敷金	1,518	1,648	131	
預り金	476	450	△ 26	
買掛金・未払金	807	796	△ 11	
その他	817	1,160	343	
負債計	9,216	14,694	5,478	
自己資本	2,086	2,408	322	
少数株主持分	312	345	34	
純資産計	2,398	2,753	355	

□固定資産

増加: SPC連結7,421億、投資416億

減少: 減損(資産譲渡決定)125億、償却等346億

□賃貸等不動産の時価評価

期末簿価8,668億、時価9,091億、差額+424億

□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 5,903億

□DELシオ

2.7倍→4.4倍

□自己資本比率

13.8% (前期末18.0%)

アクティビア・プロパティーズ投資法人への売却予定物件

		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	12/3	特別損失(減損損失) 125億円	営業損失(棚卸評価損) 3億円
	13/3(予)	特別利益(固定資産売却益) 81億円	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 ホームセンターコーナン中もず店 ライオンズプラザ多摩センター	COCOEあまがさき緑遊新都心(底地)※ ルームズ大正堂 ダイエー金剛店 ※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

2013年3月期 業績予想

分譲セグメントの売上増により増収増益 当期純利益は前期SPC連結による特別損益反動により減益

(億円)

通期	12年3月期 実績	13年3月期 予想	対前期	コメント(対前期)
営業収益	5,568	6,000	432	□営業収益
営業利益	501	510	9	REIT売却、マンションの売上増等により増収
営業外収益	14	—	—	□営業利益
営業外費用	166	—	—	分譲セグメントの増収、評価損減少等により増益
経常利益	349	380	31	□経常利益
特別利益	490	—	—	有利子負債減少により増益
特別損失	417	—	—	□当期純利益
税引前利益	422	—	—	SPC連結による特別損益(+220億円)の減少等により減益
当期純利益	342	160	△ 182	
総資産	17,448	—	—	□総資産・有利子負債
有利子負債	10,640	9,750	△ 890	REIT売却に伴い有利子負債減少
自己資本	2,408	—	—	□DEレシオ
自己資本比率	13.8%	—	—	有利子負債の減少等により、DEレシオ4.4倍→3.9倍
DEレシオ	4.4	3.9	—	
1株当り配当	7.0円	7.0円	—	□配当
連結配当性向	10.9%	23.2%	12.4P	年間7.0円の配当を継続

2013年3月期 セグメント別業績予想

REIT売却、マンションの売上増により増収増益

(億円)

通期	12年3月期 実績	13年3月期 予想	対前期	コメント(対前期)
営業収益	5,568	6,000	432	□分譲 REIT売却、マンション増収、評価損の減少等により増益
分譲	1,163	1,506	343	□請負工事 リフォーム工事等の増加により増収増益
請負工事	667	703	36	□小売 新規出店、既存店の売上増(対前期0.7%)等により増収増益
小売	853	884	31	□賃貸 新規稼働等により微増収も、REIT売却による逸失利益等により減益
賃貸	1,253	1,254	1	□管理受託 管理ストックの拡大等により増収増益
管理受託	747	761	14	□運営 微増収も前期の震災対応による費用削減の反動等により減益
運営	596	597	1	□仲介 売買仲介・販売受託増による増収増益
仲介	377	408	31	
その他	77	87	10	
消去	△ 165	△ 200	△ 35	
営業利益	501	510	9	
分譲	67	96	29	
請負工事	9	17	8	
小売	18	20	1	
賃貸	353	330	△ 24	
管理受託	49	51	2	
運営	30	20	△ 10	
仲介	29	37	9	
その他	2	0	△ 2	
消去	△ 57	△ 60	△ 3	

賃貸(1) 2012年3月期実績・2013年3月期予想

2012年3月期 減収減益 2013年3月期予想 増収減益

(億円)

	11年3月期	12年3月期	増減	備考(対前期)	12年3月期 予想	増減	備考(対予想)
売上高	1,401	1,253	△ 148	SPC売却配当△340 SPC連結+121、新規+82	1,236	17	
保有	—	652	—	連結SPC含む	633	19	
借上等	—	121	—	借上及び非連結SPC事業	120	1	
子会社等	—	480	—	その他子会社等	483	△ 3	
営業利益	597	353	△ 243	SPC売却配当△340 SPC連結+86、新規+18	330	23	費用減+15、新規+4

	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	652	621	△ 31	REIT売却逸失△49、新規+45
借上等	121	103	△ 18	解約等
子会社等	480	530	50	REIT関連収益、子会社改善
営業利益	353	330	△ 24	REIT売却逸失△29、新規+18

※SPC連結により、12年3月期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
10	東急プラザ戸塚(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
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年度売却予定	9	11年 8月
	A-PLACE池袋 ※12年度売却予定	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年度 持分75%売却予定	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) 新規主要プロジェクト(オフィスビル)



(仮称)スライン青山東急ビル
約8千㎡ 2012年度開業予定



目黒一丁目計画
約22千㎡ 2012年度開業予定

※面積は延床面積

賃貸(4) 新規主要プロジェクト(商業施設)



COCOEあまがさき緑遊新都心
約164千㎡ 2012年2月開業

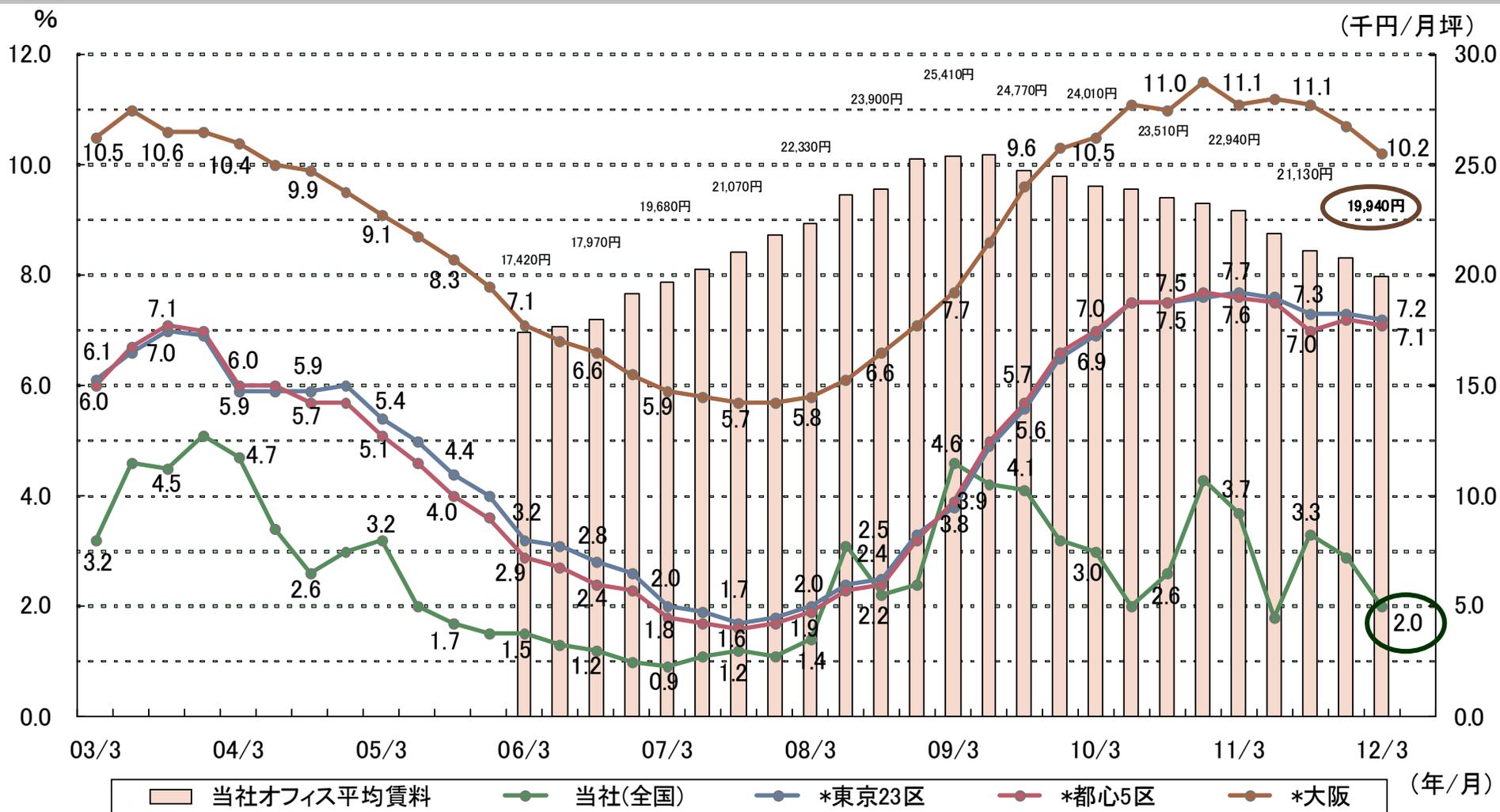


東急プラザ表参道原宿
約12千㎡ 2012年4月開業

※面積は延床面積

賃貸(5) 空室率・賃料の推移(単体)

2012年3月末 空室率 2.0%(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:シービーリサーチ・エリス㈱「OFFICE MARKET REPORT」

分譲(1) 2012年3月期実績・2013年3月期予想

2012年3月期 減収増益 2013年3月期予想 増収増益

(億円)

	11年3月期	12年3月期	増減	備考(対前期)	12年3月期 予想	増減	備考(対予想)
売上高	1,427	1,163	△ 264		1,198	△ 36	
単体	1,323	1,058	△ 265	単体△265	1,067	△ 9	単体△9
マンション	1,022	912	△ 109	計上戸数△211戸[2,426戸]	923	△ 11	計上戸数△33戸
戸建	95	45	△ 50	計上戸数△82戸[145戸]	44	1	
別荘	47	19	△ 29		20	△ 1	
一括他	159	82	△ 77		80	2	
子会社等	104	105	1		131	△ 26	
営業利益	△ 16	67	84	評価損+51[△30]、利益率改善	59	8	販売費減少

	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) 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	2014年3月期以降手当済 合計 約 4,400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 (対前期+107億円)	
	期首契約確保率	44% ※2	33% ※2	43% ※2	—
	期末完成在庫	220戸	291戸	—	—
	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%) ケオリア日本橋浜町 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) —	— —

運営 2012年3月期実績・2013年3月期予想

2012年3月期 増収増益 2013年3月期予想 増収減益

(億円)

	11年3月期	12年3月期	増減	備考(対前期)
売上高	579	596	17	
ゴルフ	97	95	△ 3	震災影響 東電補償金(※)
ハーヴェスト	120	121	1	
オアシス	141	141	1	
スキー	103	107	3	
シニア住宅	47	59	12	
その他	70	73	3	
営業利益	9	30	21	東電補償金、費用削減

	12年3月期 予想	増減	備考(対予想)
	598	△ 2	
	98	△ 4	
	117	4	東電補償金
	143	△ 2	
	101	6	東電補償金
	61	△ 3	
	77	△ 4	
	7	23	東電補償金、費用削減

	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	59	60	2	
その他	73	67	△ 6	
営業利益	30	20	△ 10	

(※)東電補償金 12年3月期計上額

	11年3月 対応分	12年3月期 対応分	合計
計上額	3	12	15

その他 2012年3月期実績・2013年3月期予想

(億円)

	11年3月期	12年3月期	増減	備考(対前期)	13年3月期 予想	増減	備考(対前期)
請負工事							
売上高	616	667	51		703	36	ホームズ [*] +34
営業利益	0	9	9	コミュニティー+5、ホームズ [*] +4	17	8	ホームズ [*] +7
小売							
売上高	756	853	97	新店+99、既存店△1.7%	884	31	専門店+13、既存店+0.7%
営業利益	8	18	10		20	1	
管理受託							
売上高	729	747	18	管理戸数拡大	761	14	管理戸数拡大
営業利益	51	49	△2	サービス品質向上費用増	51	2	
仲介							
売上高	379	377	△2	売買仲介+10、販売受託△15	408	31	売買仲介、販売受託件数増
営業利益	30	29	△1		37	9	
その他							
売上高	75	77	2	福利厚生受託+4	87	10	福利厚生受託+8
営業利益	2	2	0		0	△2	

中期経営計画(Value Innovation 2013) 進捗状況

