

2013年3月期 第2四半期決算の概要

2012年11月14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2四半期決算

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 2Q(4~9月)	13年3月期 2Q(4~9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2Q)
営業収益	2,410	2,865	455	5,568	6,000	47.8%	<input type="checkbox"/> 営業収益 たな卸資産のREIT売却等により増収 <input type="checkbox"/> 営業利益 分譲セグメント、賃貸セグメント等増益 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 総資産(対前期末) REIT売却により資産、有利子負債減少 <input type="checkbox"/> DEレシオ(対前期末) 4.4倍→3.7倍 ※2012年11月7日に通期連結業績予想を 一部修正いたしました。通期予想は修正後 の予想を記載しております。(全ページ共通)
営業利益	166	230	64	501	510	45.1%	
営業外収益	7	7	△ 1	14	—	—	
営業外費用	86	71	△ 15	166	—	—	
経常利益	87	165	78	349	380	43.5%	
特別利益	485	110	△ 375	490	—	—	
特別損失	288	31	△ 257	417	—	—	
税引前利益	284	244	△ 40	422	—	—	
当期純利益	248	142	△ 106	342	200	71.0%	
総資産	17,181	16,101	△ 1,080	17,448	—	—	
有利子負債	10,765	9,347	△ 1,418	10,640	9,750	—	
自己資本	2,316	2,529	214	2,408	—	—	
自己資本比率	13.5%	15.7%	2.2P	13.8%	—	—	
DEレシオ	4.6	3.7	△ 1.0	4.4	3.8	—	
営業活動によるCF	△ 68	220	288	449	—	—	
投資活動によるCF	△ 33	1,035	1,068	△ 288	—	—	
財務活動によるCF	9	△ 1,285	△ 1,294	△ 164	—	—	
現金及び現金同等物 期末残高	540	589	49	642	—	—	

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2四半期実績

分譲・賃貸セグメントなど6セグメントで増収増益

(億円)

	12年3月期 2Q(4~9月)	13年3月期 2Q(4~9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2Q)
営業収益	2,410	2,865	455	5,568	6,000	47.8%	□分譲
分譲	328	690	362	1,163	1,463	47.2%	たな卸資産のREIT売却等により増収、 マンションの利益率改善等により増益
請負工事	273	306	33	667	710	43.1%	□請負工事
小売	427	409	△ 18	853	871	47.0%	マンション共用部工事、リフォーム工事の 完工高増加等により増収増益
賃貸	615	655	40	1,253	1,261	51.9%	□小売
管理受託	370	379	9	747	761	49.8%	既存店減収等により減収減益
運営	267	272	5	596	599	45.4%	□賃貸
仲介	176	193	16	377	417	46.2%	新規稼働、REIT関連収益により増収増益
その他	36	40	4	77	87	45.5%	□管理受託
消去	△ 82	△ 79	3	△ 165	△ 168	—	管理ストック拡大等により増収増益
営業利益	166	230	64	501	510	45.1%	□運営
分譲	△ 4	25	30	67	96	26.3%	スキー場、ハーヴェストクラブの来場者数が 回復、シニア住宅の稼働改善等により 増収増益
請負工事	△ 9	△ 2	7	9	17	—	□仲介
小売	8	2	△ 6	18	18	11.7%	売買仲介において、リテール・ホールセール とも取扱件数が増加し増収増益
賃貸	181	195	14	353	332	58.9%	
管理受託	24	25	2	49	51	49.7%	
運営	△ 7	0	7	30	24	1.9%	
仲介	1	12	10	29	39	30.0%	
その他	△ 2	△ 1	1	2	△ 3	—	
消去	△ 26	△ 27	△ 0	△ 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2四半期 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	13年3月期		
	期末	12年9月末	前期末比	
現預金	606	519	△ 86	□販売用土地建物 REIT売却により319億円減少
販売用土地建物	1,727	1,465	△ 261	
固定資産	13,342	12,205	△ 1,136	□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
投融資	912	1,030	118	
売掛金・未収入金	252	211	△ 41	
その他	609	670	61	
資産計	17,448	16,101	△ 1,347	
有利子負債	10,640	9,347	△ 1,293	□有利子負債 REIT売却等により1,293億減少 SPC借入金合計4,863億 □DELシオ 4.4倍→3.7倍
預り保証金・敷金	1,648	1,744	95	
預り金	450	329	△ 120	
買掛金・未払金	796	598	△ 198	
その他	1,160	1,198	38	
負債計	14,694	13,216	△ 1,478	
自己資本	2,408	2,529	121	□自己資本比率 15.7% (前期末13.8%)
少数株主持分	345	355	10	
純資産計	2,753	2,885	131	

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	当初予想	対当初	コメント(対前期)
営業収益	5,568	6,000	432	6,000	—	□営業収益
営業利益	501	510	9	510	—	たな卸資産の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等により増益
経常利益	349	380	31	380	—	□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)の反動等により減益
当期純利益	342	200	△ 142	160	40	
総資産	17,448	—	—	—	—	□総資産・有利子負債
有利子負債	10,640	9,750	△ 890	9,750	—	REIT売却に伴い有利子負債減少
自己資本	2,408	—	—	—	—	□DELレシオ
自己資本比率	13.8%	—	—	—	—	有利子負債の減少等により、DELレシオ4.4倍→3.8倍
DELレシオ	4.4	3.8	—	3.9	—	
1株当り配当	7.0円	7.0円	—	7.0円	—	□配当
連結配当性向	10.9%	18.6%	7.7P	23.2%	△ 4.6P	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	当初予想	対当初	コメント(対前期)
営業収益	5,568	6,000	432	6,000	—	□分譲
分譲	1,163	1,463	300	1,506	△ 44	REIT売却により増収、マンションの売上増、評価損の減少等により増益
請負工事	667	710	43	703	6	□請負工事
小売	853	871	17	884	△ 13	リフォーム工事の増加等により増収増益
賃貸	1,253	1,261	8	1,254	7	□小売
管理受託	747	761	14	761	—	新規出店等により増収も既存店減収により微減益
運営	596	599	3	597	2	□賃貸
仲介	377	417	40	408	9	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
その他	77	87	10	87	0	□管理受託
消去	△ 165	△ 168	△ 3	△ 200	33	管理ストックの拡大等により増収増益
営業利益	501	510	9	510	—	□運営
分譲	67	96	29	96	—	シニア住宅等の稼働改善により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
請負工事	9	17	8	17	0	□運営
小売	18	18	△ 0	20	△ 2	□仲介
賃貸	353	332	△ 22	330	2	売買取仲介・販売受託増により増収増益
管理受託	49	51	2	51	—	
運営	30	24	△ 6	20	4	
仲介	29	39	10	37	1	
その他	2	△ 3	△ 5	0	△ 3	
消去	△ 57	△ 63	△ 6	△ 60	△ 3	

賃貸(1) 2013年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2013年3月期予想 増収減益

(億円)

	12年3月期 2Q(4月~9月)	13年3月期 2Q(4月~9月)	増減	備考(対前2Q)	進捗率
売上高	615	655	40	新規稼働+30 REIT売却逸失△18	51.9%
保有(※1)	322	331	9	新規+30、REIT売却逸失△18	
借上等(※2)	62	63	1		
子会社等(※3)	232	261	29	REIT関連収益、子会社改善	
営業利益	181	195	14	新規稼働+14 REIT売却逸失△13	58.9%

	12年3月期	13年3月期 予想	増減	備考(対前期)	13年3月期 当初予想	増減
売上高	1,253	1,261	8	新規+47、REIT売却逸失△49	1,254	7
保有(※1)	652	645	△7	REIT売却逸失△49、新規+47	621	24
借上等(※2)	121	113	△8	解約等	103	10
子会社等(※3)	480	503	23	REIT関連収益、子会社改善	530	△27
営業利益	353	332	△22	REIT売却逸失△29、新規+18	330	2

(※1)連結SPC含む (※2)借上及び非連結SPC事業 (※3)その他子会社等

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
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)	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
	渋谷道玄坂東急ビル(渋谷野村ビルから改称)	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	12	12年 4月
	スプライン青山東急ビル	8	12年 7月
	(仮称)目黒一丁目計画	22	12年度
2014	(仮称)表参道計画	9	14年度
2015	二子玉川ライズ(第2期事業)	156	15年度
	(仮称)銀座五丁目計画	51	15年度

※プロジェクト全体(持分換算前)

賃貸(3) (仮称)銀座五丁目計画



〈旧 銀座TSビル〉

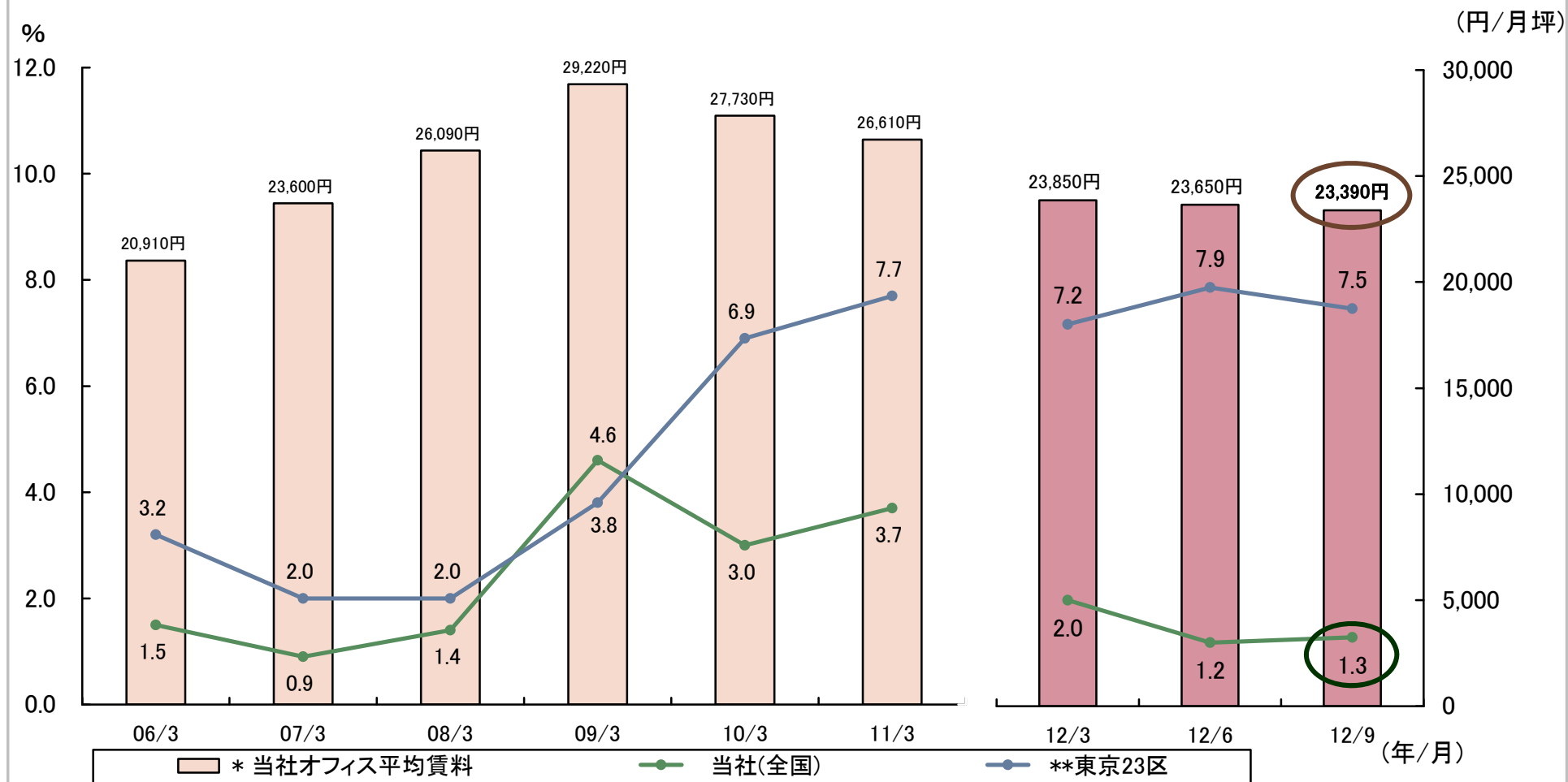
(仮称)銀座五丁目計画

〈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〉	2016年1月(予定)



賃貸(4) 空室率・賃料の推移(単体)

2012年9月末 空室率 1.3%(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」

分譲(1) 2013年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2013年3月期予想 増収増益

(億円)

	12年3月期 2Q(4月~9月)	13年3月期 2Q(4月~9月)	増減	備考(対前2Q)	進捗率
売上高	328	690	362		47.2%
単体	290	652	361	単体+361	
マンション	213	291	77	計上戸数 +172戸 [730戸]	
戸建	21	14	△ 7		
別荘	16	2	△ 13		
一括他	41	345	304	REIT売却+332	
子会社等	38	38	0		
営業利益	△ 4	25	30	REIT売却+12	26.3%

	12年3月期	13年3月期 予想	増減	備考(対前期)	13年3月期 当初予想	増減
売上高	1,163	1,463	300		1,506	△ 44
単体	1,058	1,383	325	単体+325	1,419	△ 37
マンション	912	995	82	計上戸数△34戸 [2,392戸]	1,020	△ 25
戸建	45	32	△ 13		35	△ 3
別荘	19	6	△ 12		7	△ 1
一括他	82	350	268	REIT売却+332	358	△ 8
子会社等	105	80	△ 25		87	△ 7
営業利益	67	96	29	REIT売却+12	96	0

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 5,400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%→76%(9月末) ※2	43→81%(9月末) ※2	—	—
	期末完成在庫	291戸	243戸(9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	フランス南雪谷 90戸(90%) 	エクスタワー武蔵小杉 300戸(29%) 	フランス四番町 133戸(85%) 	アトラスフランスタワー三河島 313戸(50%) 
		フランス青葉台二丁目 63戸(100%) フランス東雲 144戸(100%) フランスシティ都島友渚町 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%) フランスタワー札幌 104戸(100%)	フランス麻布狸穴町 90戸(100%) サウスゲートタワー川口 346戸(55%) フランスタワー南堀江 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) 2Q:121億円 (963戸)	— —	— —

運営 2013年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2013年3月期予想 増収減益

(億円)

	12年3月期 2Q(4月~9月)	13年3月期 2Q(4月~9月)	増減	備考(対前2Q)	進捗率
売上高	267	272	5		45.4%
ゴルフ	52	49	△ 3	1施設売却△2	
ハーヴェスト	61	63	2		
オアシス	71	73	2		
スキー	21	24	3	営業延長(春スキー好調)	
シニア住宅	22	25	3	稼働改善	
その他	40	38	△ 2		
営業利益	△ 7	0	7		1.9%

	12年3月期	13年3月期 予想	増減	備考(対前期)	13年3月期 当初予想	増減
売上高	596	599	3		597	2
ゴルフ	95	89	△ 6	1施設売却△3	92	△ 3
ハーヴェスト	121	121	0		124	△ 3
オアシス	141	148	7	新規稼働、既存店改善	150	△ 1
スキー	107	105	△ 2		104	1
シニア住宅	51	59	8	稼働改善	60	△ 2
その他	81	76	△ 5		67	9
営業利益	30	24	△ 6		20	4

その他 2013年3月期 第2四半期実績

(億円)

		12年3月期	13年3月期	増減	備考(対前年同期)	進捗率	当初予想	増減
請負工事								
2Q実績	売上高	273	306	33	マンション共用部工事等増収	43.1%	—	—
	営業利益	△ 9	△ 2	7		—	—	—
通期※	売上高	667	710	43	リフォーム工事等増収	—	703	6
	営業利益	9	17	8		—	17	0
小売								
2Q実績	売上高	427	409	△ 18	既存店△6.5%	47.0%	—	—
	営業利益	8	2	△ 6		11.7%	—	—
通期※	売上高	853	871	17	専門店+13、既存店△1.7%	—	884	△ 13
	営業利益	18	18	△ 0		—	20	△ 2
管理受託								
2Q実績	売上高	370	379	9	管理戸数拡大	49.8%	—	—
	営業利益	24	25	2		49.7%	—	—
通期※	売上高	747	761	14	管理戸数拡大	—	761	—
	営業利益	49	51	2		—	51	—
仲介								
2Q実績	売上高	176	193	16	売買仲介+17、販売受託△1	46.2%	—	—
	営業利益	1	12	10		—	—	—
通期※	売上高	377	417	40	売買仲介、販売受託増	—	408	9
	営業利益	29	39	10		—	37	1
その他								
2Q実績	売上高	36	40	4	福利厚生受託+3	45.5%	—	—
	営業利益	△ 2	△ 1	1		—	—	—
通期※	売上高	77	87	10	福利厚生受託+7	—	87	0
	営業利益	2	△ 3	△ 5		—	0	△ 3

※2013年3月期(通期)は予想数値、2012年3月期及び2013年3月期(2Q)は実績数値を記載しております。