

# 2013年3月期 決算の概要

2013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。

## 2013年3月期 決算・主要経営指標

REIT売却、売買仲介の好調により増収増益 当期純利益は特別損益減少、税金費用増加により減益

(億円)

	12年3月期 実績	13年3月期 実績	対前期	13年3月期 予想	対予想	コメント(対前期)
営業収益	5,568	5,959	390	6,000	41	営業収益
営業利益	501	520	19	510	10	たな卸資産のREIT売却等により増収
営業外収益	14	12	2	-	-	営業利益
営業外費用	166	133	33	-	-	売買仲介の好調等により増益
経常利益	349	399	50	380	19	経常利益
特別利益	490	115	375	-	-	有利子負債減少、金利低下により増益
特別損失	417	95	322	-	-	当期純利益
税引前利益	422	420	2	-	-	特別損益の減少や税金費用の増加等
当期純利益	342	221	121	200	21	により減益
総資産	17,448	17,184	264	-	-	総資産
有利子負債	10,640	9,741	898	9,750	9	REIT売却等により固定資産が減少
自己資本	2,408	2,687	279	-	-	DEレシオ
自己資本比率	13.8%	15.6%	1.8P	-	-	有利子負債の減少、自己資本の増加
DEレシオ	4.4	3.6	0.8	3.8	0.2	により4.4倍 3.6倍
営業活動によるCF	449	702	253	-	-	2012年11月7日に公表した修正予想数値 を記載しております。
投資活動によるCF	288	425	713	-	-	
財務活動によるCF	164	905	741	-	-	
現金及び現金同等物 期末残高	642	841	199	-	-	

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 セグメント別実績

請負工事・管理受託・運営・仲介セグメントで増収増益 分譲・賃貸セグメントは増収も微減益

	(億円)					コメント(対前期)
	12年3月期 実績	13年3月期 実績	対前期	13年3月期 予想	対予想	
営業収益	5,568	5,959	390	6,000	41	分譲
分譲	1,163	1,451	288	1,463	11	たな卸資産のREIT売却等により増収も
請負工事	667	701	34	710	9	たな卸資産評価損計上等により微減益
小売	853	828	25	871	42	請負工事
賃貸	1,253	1,283	30	1,261	22	リフォーム事業の完工高増加等により
管理受託	747	765	18	761	4	増収増益
運営	596	597	1	599	2	小売
仲介	377	423	46	417	6	既存店減収等により減収減益
その他	77	88	11	87	1	賃貸
消去	165	178	13	168	10	新規稼働、REIT関連収益等により増収も
営業利益	501	520	19	510	10	REIT売却による逸失利益等により微減益
分譲	67	66	1	96	30	管理受託
請負工事	9	16	7	17	1	管理ストック拡大等により増収増益
小売	18	9	10	18	9	運営
賃貸	353	350	3	332	18	シニア住宅やスポーツクラブの稼働改善
管理受託	49	51	2	51	0	により増収増益
運営	30	38	8	24	14	仲介
仲介	29	48	19	39	9	売買仲介において、リテール・ホールセール
その他	2	0	2	3	3	とも成約件数等が増加し増収増益
消去	57	58	1	63	5	

# 2013年3月期 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	13年3月末	前期末比
現預金	606	845	240
販売用土地建物	1,727	1,753	26
<b>固定資産</b>	<b>13,342</b>	<b>12,621</b>	<b>721</b>
投融資	912	1,230	318
売掛金・未収入金	252	243	9
その他	609	491	118
<b>資産計</b>	<b>17,448</b>	<b>17,184</b>	<b>264</b>
<b>有利子負債</b>	<b>10,640</b>	<b>9,741</b>	<b>898</b>
預り保証金・敷金	1,648	1,766	118
預り金	450	679	229
買掛金・未払金	796	700	97
その他	1,160	1,228	68
<b>負債計</b>	<b>14,694</b>	<b>14,114</b>	<b>580</b>
<b>自己資本</b>	<b>2,408</b>	<b>2,687</b>	<b>279</b>
少数株主持分	345	383	38
<b>純資産計</b>	<b>2,753</b>	<b>3,070</b>	<b>316</b>

### 固定資産増減内訳

増加: 投資438億

新規連結433億(コナテッド'コミュニティーズ'のれん等)

減少: REIT売却1,287億、償却等305億

(参考) 賃貸等不動産の時価評価 13年3月期末現在  
期末簿価7,576億、時価7,989億、差額 + 413億

### 有利子負債

REIT売却等により 898億減少

SPC借入金合計 4,960億

DEレシオ

4.4倍 3.6倍

### 自己資本比率

15.6% (前期末13.8%)

# 2014年3月期 業績予想

## 分譲マンションの売上増加、ユナイテッドコミュニティーズ連結子会社化等により増収増益

現在の当社組織を前提に算定しております。

(億円)

通期	13年3月期 実績	14年3月期 予想	対前期	コメント(対前期)
営業収益	5,959	6,900	941	営業収益
営業利益	520	600	80	分譲マンションの売上増加、ユナイテッドコミュニティーズの
営業外収益	12	-	-	連結子会社化等により増収
営業外費用	133	-	-	営業利益
経常利益	399	470	71	分譲セグメントの増収等により増益
特別利益	115	-	-	当期純利益
特別損失	95	-	-	前期にREIT売却に伴う特別利益が計上されていたこと等から減益
税引前利益	420	-	-	
当期純利益	221	200	21	
総資産	17,184	-	-	有利子負債
有利子負債	9,741	10,150	409	新規投資等により有利子負債増加
自己資本	2,687	-	-	DEレシオ
自己資本比率	15.6%	-	-	前期並の3.6倍を計画
DEレシオ	3.6	3.6	-	
1株当り配当	7.0円	7.0円	-	配当
連結配当性向	16.8%	18.6%	1.8P	年間7.0円の配当を継続

# 2014年3月期 セグメント別業績予想

## 分譲・請負工事・小売・管理受託・仲介セグメントで増収増益

(億円)

通期	13年3月期 実績	14年3月期 予想	対前期	コメント(対前期)
<b>営業収益</b>	5,959	6,900	941	<b>分譲</b> マンションの売上増加、たな卸資産評価損の減少等により増収増益
分譲	1,451	1,978	526	<b>請負工事</b> ユナイテッドコミュニティーズの連結子会社化等により増収増益
請負工事	701	828	127	<b>小売</b> 新規出店等により増収増益
小売	828	869	41	<b>賃貸</b> 新規稼働等による増収増益要因があるものの、REIT売却による逸失利益等により減収減益
賃貸	1,283	1,263	19	<b>管理受託</b> ユナイテッドコミュニティーズの連結子会社化等による管理ストックの拡大等により増収増益
管理受託	765	953	188	<b>運営</b> ハーヴェストクラブやシニア住宅の新規開業、スポーツクラブの稼働改善等により増収も新規施設の開業時負担等により減益
運営	597	629	32	<b>仲介</b> 売買仲介・販売受託増により増収増益
仲介	423	463	40	
その他	88	98	9	
消去	178	181	3	
<b>営業利益</b>	520	600	80	
分譲	66	147	81	
請負工事	16	29	13	
小売	9	15	6	
賃貸	350	331	19	
管理受託	51	63	12	
運営	38	32	6	
仲介	48	56	8	
その他	0	4	4	
消去	58	70	12	

# 賃貸(1) 2013年3月期実績・2014年3月期予想

## 2013年3月期 増収減益 2014年3月期予想 減収減益

(億円)

	12年3月期	13年3月期	増減	備考(対前期)	13年3月期 予想	増減	備考(対予想)
売上高	1,253	1,283	30	新規+51、REIT売却逸失 49	1,261	22	
保有( 1)	652	639	13	REIT売却逸失 49、新規+51	645	6	
借上等( 2)	121	119	2	解約等	113	6	
子会社等( 3)	480	525	45	REIT関連収益、子会社改善	503	22	
営業利益	353	350	3	REIT売却逸失 29、新規+19	332	18	

	13年3月期	14年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,283	1,263	19	売却逸失 29、新規+21
保有( 1)	639	621	18	売却逸失 29、新規+21
借上等( 2)	119	107	12	フィー減収
子会社等( 3)	525	535	10	コミュニティー・リバブル改善
営業利益	350	331	19	売却逸失 13、新規+16 費用増

( 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	主要用途	延床面積 (千㎡)	開業月
2012	東急プラザ表参道原宿 12年6月 持分75%売却	商業	12	12年 4月
	スライン青山東急ビル	オフィス	8	12年 7月
	新目黒東急ビル	オフィス	22	12年 12月
	J-CORE大森	商業	8	12年 12月
	大阪中之島ビル アクティビア・プロパティーズ投資法人与共同で取得(持分50%)	オフィス	34	13年 1月
	鎌田興産ビル(渋谷クワトロ)	商業	3	13年 2月
2013	ekimo天王寺・なんば(運営受託) 御堂筋線「駅ナカ」事業 14年4月ekimo梅田開業予定	商業	2	13年度
	ジョイプラザ(借上) 新長田駅前商業施設	商業	10	13年度
2014	(仮称)表参道計画	オフィス	9	14年度
	(仮称)森ノ宮プロジェクト(借地権付建物)	商業	23	14年度
	(仮称)神宮前6丁目プロジェクト	商業	8	14年度
2015	二子玉川ライズ(第2期事業)	オフィス・商業	156	15年度
	(仮称)川崎港町プロジェクト(借上)	商業	30	15年度
	(仮称)銀座五丁目計画	商業	51	15年度
2018	渋谷道玄坂街区開発計画	オフィス・商業	59	18年度

プロジェクト全体(持分換算前)

## 賃貸(3)新規主要プロジェクト(オフィスビル)



スプライン青山東急ビル 約8千㎡  
2012年7月開業



新目黒東急ビル 約22千㎡  
2012年12月開業



大阪中之島ビル 約34千㎡  
2013年1月 アクティビア・プロパティーズ投資法人  
と共同で取得(持分50%)

面積は延床面積

# 賃貸(4)新規主要プロジェクト(渋谷・表参道・青山エリア)



渋谷道玄坂街区開発計画  
2018年度開業予定



東急プラザ表参道原宿 2012年4月開業



スプライン青山東急ビル  
2012年7月開業



(仮称)神宮前6丁目PJ  
2014年度開業予定

(仮称)表参道計画  
2014年度開業予定

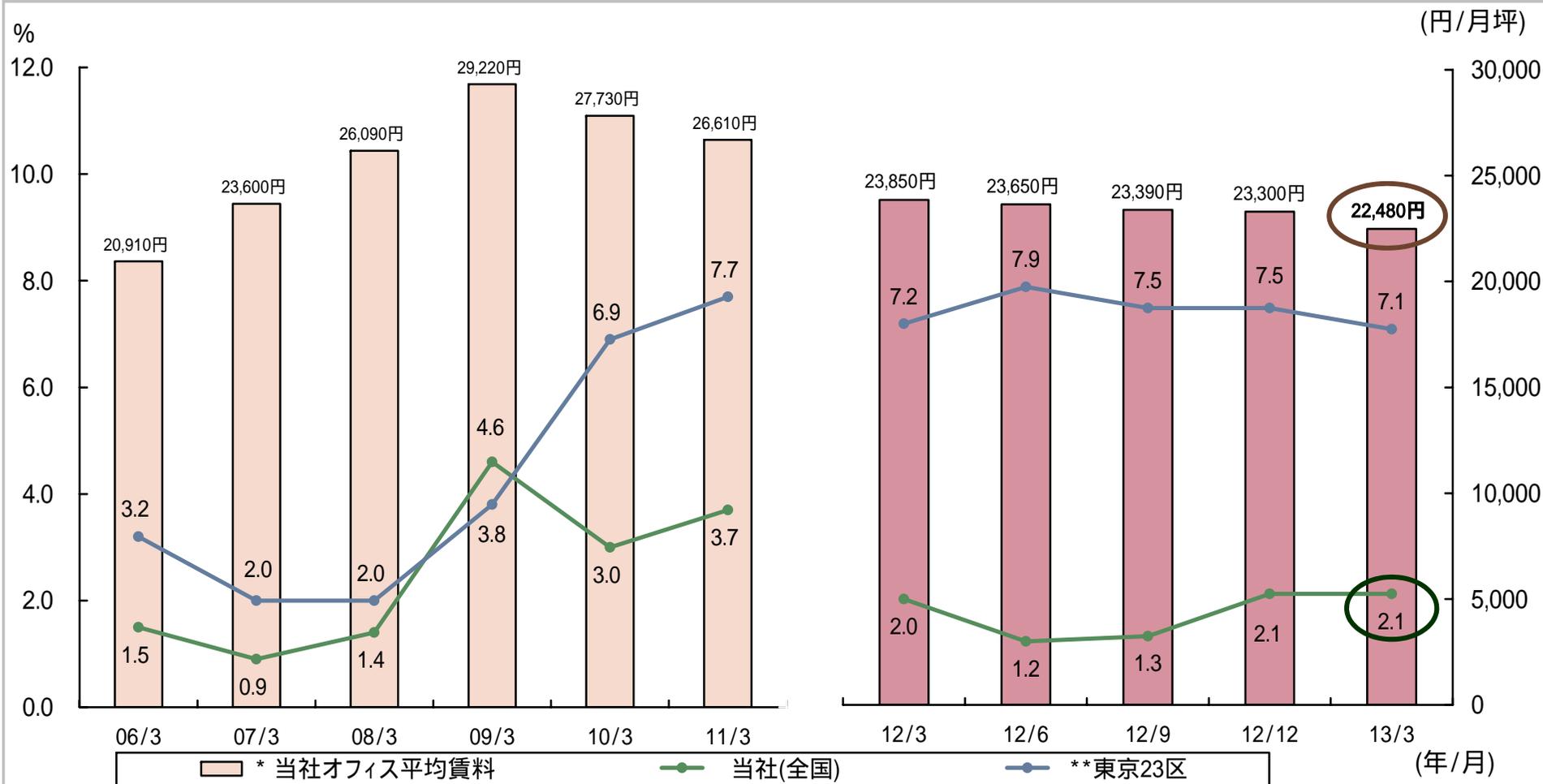
渋谷南平台地区  
再開発計画

渋谷桜丘口地区  
再開発計画

- 商業施設
- オフィスビル
- 計画中

# 賃貸(5) 空室率・賃料の推移(単体)

2013年3月末 空室率 2.1%(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月期実績・2014年3月期予想

## 2013年3月期 増収減益 2014年3月期予想 増収増益

(億円)

	12年3月期	13年3月期	増減	備考(対前期)	13年3月期 予想	増減	備考(対予想)
売上高	1,163	1,451	288		1,463	11	
単体	1,058	1,344	287	単体+287	1,383	38	単体 38
マンション	912	951	38		995	44	計上戸数 25戸[2,367戸]
戸建	45	35	10		32	3	
別荘	19	5	14		6	2	
一括他	82	354	272	REIT売却+332	350	4	
子会社等	105	107	2		80	27	
営業利益	67	66	1	たな卸資産評価損 11 マンション増益	96	30	

	13年3月期	14年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,451	1,978	526	
単体	1,344	1,903	559	単体+559
マンション	951	1,384	433	計上戸数+295戸[2,662戸]
戸建	35	102	66	
別荘	5	70	66	
一括他	354	347	7	
子会社等	107	74	32	
営業利益	66	147	81	たな卸資産評価損+41 マンション・戸建等増益

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月期実績	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 <sup>1</sup>	2,367戸 <sup>1</sup>	2,662戸(予) <sup>1</sup>	2015年3月期以降手当済 合計 約 6,200戸
	売上高	912億円 (対前期△109億円)	951億円 (対前期+38億円)	1,384億円(予) (対前期+433億円)	
	期首契約確保率	33% <sup>2</sup>	43% <sup>2</sup>	38% <sup>2</sup>	—
	期末完成在庫	291戸	252戸	—	—
	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	プランズ南雪谷 90戸(90%) 	エクスタワー武蔵小杉 300戸(29%) 	プランズ四番町 133戸(85%) 	アトラスプランズタワー三河島 313戸(50%) 
		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%)	プランズ麻布狸穴町 140戸(100%) サウスゲートタワー川口 346戸(55%) プランズタワー南堀江 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)	549億円 (4,505戸)	660億円(予) —	— —

# 運営(1) 2013年3月期実績・2014年3月期予想

## 2013年3月期 増収増益 2014年3月期予想 増収減益

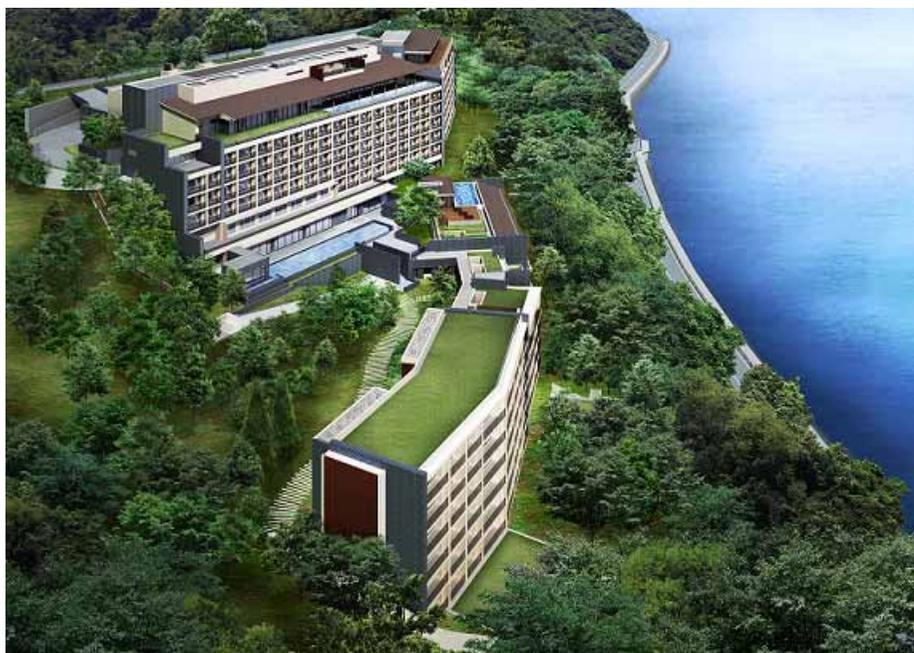
(億円)

	12年3月期	13年3月期	増減	備考(対前期)
売上高	596	597	1	
ゴルフ	95	86	9	1施設売却、料飲部門の外部委託化
ハーヴェスト	121	122	1	
オアシス	141	145	3	既存店会員数増加
スキー	107	107	0	
シニア住宅	51	57	5	稼働改善
その他	81	81	0	
営業利益	30	38	8	

13年3月期 予想	増減	備考(対予想)
599	2	
89	3	
121	1	
148	4	
105	2	
59	2	
76	4	
24	14	

	13年3月期	14年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	597	629	32	
ゴルフ	86	88	2	
ハーヴェスト	122	134	12	新規開業
オアシス	145	149	5	既存店会員数増加
スキー	107	109	2	
シニア住宅	57	61	5	新規開業、稼働改善
その他	81	88	7	ハーヴェストクラブ登録金
営業利益	38	32	6	

## 運営(2) 新規開発状況



### 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)



### 東急ハーヴェストクラブ京都鷹峯 & VIALA (京都市、京都駅より車約20分、北大路駅より車約5分)

**総客室数** 133室(HVC対象客室:89室、VIALA対象客室44室)  
**客室面積** 30㎡～61㎡(HVC)  
 50㎡～110㎡(VIALA)  
**構造規模** 鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階建、地上3階地下1階建(2棟)  
**敷地面積** 13,407.98㎡  
**延床面積** 18,352.83㎡  
**開業** 2014年10月上旬(予定)

# その他 2013年3月期実績・2014年3月期予想

(億円)

	12年3月期	13年3月期	増減	備考(対前期)	14年3月期 予想	増減	備考(対前期)
<b>請負工事</b>							
売上高	667	701	34	リフォーム工事等増収	828	127	「ナイテッドコミュニティズ」+99
営業利益	9	16	7		29	13	
<b>小売</b>							
売上高	853	828	25	専門店+10、既存店 6.2%	869	41	新店+25、既存店 0.6%
営業利益	18	9	10		15	6	
<b>管理受託</b>							
売上高	747	765	18	管理戸数拡大	953	188	「ナイテッドコミュニティズ」+195
営業利益	49	51	2		63	12	
<b>仲介</b>							
売上高	377	423	46	売買仲介+37、販売受託+9	463	40	売買仲介、販売受託増
営業利益	29	48	19		56	8	
<b>その他</b>							
売上高	77	88	11	福利厚生受託+8	98	9	福利厚生受託+9
営業利益	2	0	2		4	4	