

2011年3月期 第2四半期決算の概要

2010年11月5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。

2011年3月期 第2四半期決算

◇対前年同期 マンション増収、たな卸資産評価損の大幅減少等により営業増益

◇ゴルフ場事業の会社分割決定により、減損損失289億円を計上、四半期純利益は減益

(億円)

	第2四半期(4月～9月)					
	10年3月期 実績	11年3月期 実績	対前年 同期	備考	当初予想	対当初 予想
営業収益	2,611	2,677	66		2,550	127
営業利益	294	395	101	SPCのビル売却益[244]△34	120	275
営業外収益	6	5	△ 1		-	-
営業外費用	42	40	△ 2		-	-
経常利益	257	360	103		85	275
特別利益	4	18	14	負ののれん発生益[9]	-	-
特別損失	22	305	283	ゴルフ場減損損失[289]	-	-
税引前利益	239	72	△ 167		-	-
四半期純利益	125	22	△ 103		20	2
総資産	10,271	11,177	905		-	-
有利子負債	4,656	5,772	1,116	ハンリコースローン +627	5,250	522
自己資本	2,062	2,028	△ 35		-	-
自己資本比率	20.1%	18.1%	△ 1.9P		-	-
DELシオ	2.3	2.8	0.6		-	-
営業活動によるCF	278	△ 39	△ 317		-	-
投資活動によるCF	△ 61	△ 1,027	△ 967	固定資産の取得 [△1,095]	-	-
財務活動によるCF	△ 172	947	1,119		-	-
現金及び現金同等物期末 残高	349	349	△ 0		-	-

GROW VALUE 2010

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)

2011年3月期 セグメント別第2四半期実績

◇分譲 マンションの計上増加、粗利益率改善、評価損大幅減少により増収増益(対前期)

◇賃貸 損失処理減少も、売却益減少や賃料減収、開発費用増加等により減益(対前期)

(億円)

	第2四半期(4月～9月)					
	10年3月期 実績	11年3月期 実績	対前年 同期	備考	当初予想	対当初 予想
営業収益	2,611	2,677	66		2,550	127
分譲	402	597	194	マンション計上増加等	608	△ 12
請負工事	250	266	16		285	△ 19
小売	396	373	△ 23	既存店減収	382	△ 9
賃貸	793	753	△ 40	SPCのビル売却益減少等	502	250
管理受託	371	358	△ 12	体制変更により請負へ組替	357	1
運営(リゾート)※	267	274	7		279	△ 5
仲介 (仲介その他)※	191	191	35	売買仲介好調	183	8
その他		35			43	△ 8
消去	△ 59	△ 170	△ 110	コンフォリア投資法人への売却消去△97	△ 90	△ 80
営業利益	294	395	101		120	275
分譲	△ 50	17	67	増収、損失処理減少	5	12
請負工事	△ 20	△ 7	12		△ 7	△ 0
小売	△ 4	4	9		1	4
賃貸	389	374	△ 15	SPCのビル売却益減少等	128	245
管理受託	19	23	4		20	4
運営(リゾート)※	△ 8	△ 7	1		△ 12	5
仲介 (仲介その他)※	△ 8	20	28	売買仲介好調	11	9
その他		0			△ 1	1
消去	△ 23	△ 29	△ 5		△ 24	△ 4

※11年3月期よりセグメントの表記等を一部変更しております。

2011年3月期 第2四半期末BS

◇総資産11,177億円、有利子負債5,772億円(対当初予想522億円増加)

◇SPC4社連結(1Q1社・2Q3社)による資産・負債の増加(総資産975億円、ノンリースローン627億円)
(億円)

	10年3月期	11年3月期		変動要因
	期末	第2四半期	前期末比	
総資産	10,554	11,177	623	
現預金	446	317	△ 130	
販売用土地建物	1,722	1,785	63	単体+71
固定資産	4,729	5,556	827	賃貸等不動産の時価評価 期末簿価2,980億、時価3,510億 差額+530億
投融資	766	745	△ 21	
SPC・イクイティ	2,104	1,987	△ 117	
売掛金・未収入金	267	191	△ 76	
その他	520	596	76	
負債計	8,244	8,858	615	
有利子負債	4,789	5,772	982	有利子負債のうち ノンリースローン 741億 対象の責任財産 1,196億
預り保証金・敷金	1,467	1,483	16	
預り金	415	335	△ 80	
買掛金・未払金	734	448	△ 286	
その他	839	821	△ 18	
純資産計	2,310	2,318	8	
自己資本	2,031	2,028	△ 4	自己資本比率18.1%(対前期末△1.1%)
少数株主持分	278	291	12	

2011年3月期 通期業績予想

◇対前期 マンション増収、たな卸資産・SPC保有資産の損失処理大幅減少等により営業増益

◇ゴルフ場減損損失289億円計上も当期利益増益

(億円)

	通期					
	10年3月期 実績	11年3月期 予想	対前期	備考	当初予想	対当初 予想
営業収益	5,521	5,700	179		5,500	200
営業利益	355	620	265	損失処理の大幅減少 SPCのビル売却益[339]+24	360	260
営業外収益	11	-	-		-	-
営業外費用	84	-	-		-	-
経常利益	282	540	258		285	255
特別利益	36	-	-		-	-
特別損失	38	-	-	2Qゴルフ場減損[289]	-	-
税引前利益	281	-	-		-	-
当期純利益	111	115	4		115	-
総資産	10,554	-	-		-	-
有利子負債	4,789	5,680	890	ノンリコースローン +806	4,950	730
自己資本	2,031	-	-		-	-
自己資本比率	19.2%	-	-		-	-
DELシオ	2.4	2.7	-		2.4	-
営業活動によるCF	725	-	-		-	-
投資活動によるCF	△ 267	-	-		-	-
財務活動によるCF	△ 309	-	-		-	-
現金及び現金同等物期末 残高	466	-	-		-	-

2011年3月期 セグメント別通期予想

- ◇分譲 マンションの計上増加、粗利益率改善、評価損大幅減少により増収増益(対前期)
- ◇賃貸 SPCを通じたビル売却による配当増加、損失処理の減少による増収増益(対前期)

(億円)

	通期					
	10年3月期 実績	11年3月期 予想	対前期	備考	当初予想	対当初 予想
営業収益	5,521	5,700	179		5,500	200
分譲	1,188	1,387	199	マンション計上増加等	1,368	19
請負工事	594	641	47		641	0
小売	780	764	△ 16	既存店減収	773	△ 9
賃貸	1,349	1,383	34	SPCのビル売却益増加	1,083	300
管理受託	747	722	△ 26	体制変更により請負へ組替	721	1
運営(リゾート) ※	584	623	38		623	0
仲介 (仲介その他) ※	410	375	42	売買仲介好調	361	13
その他		77			92	△ 15
消去	△ 131	△ 271	△ 140		△ 162	△ 109
営業利益	355	620	265		360	260
分譲	△ 146	21	167	増収、損失処理大幅減少	26	△ 5
請負工事	△ 16	5	21		5	-
小売	2	5	3		3	2
賃貸	500	559	59	損失処理大幅減少	298	261
管理受託	44	46	2		43	3
運営(リゾート) ※	14	16	2		16	-
仲介 (仲介その他) ※	4	24	21	売買仲介好調	18	6
その他		1			1	0
消去	△ 50	△ 58	△ 8		△ 51	△ 7

※11年3月期よりセグメントの表記等を一部変更しております。

賃貸(1) 2011年3月期 第2四半期実績

2Q 減収減益 2011年3月期予想 増収増益

- ◇2Q 損失処理の減少も、売却益減少や賃料減収、開発費用増加等により15億円減益
- ◇通期 賃料減収、開発費用増加も損失処理大幅減少により増益
損失処理は30億円見込む(前期123億円)

(億円)

	10年3月期 2Q(4月~9月)	11年3月期 2Q(4月~9月)	増減	備考
売上高	793	753	△ 40	
単体	556	504	△ 52	単体△52
保有・借上	145	153	8	新規+13, 売却等△6
SPC(インカム)	133	107	△ 26	売却△11, 区分変更△5
SPC(売却)	278	244	△ 34	SPCによる売却配当△34
子会社等	237	248	12	
営業利益	389	374	△ 15	SPCによる売却配当△34 損失処理[△5]+54

2Q(4月~9月) 当初予想	増減	備考
502	250	
—	—	単体+251
—	—	
—	—	
—	—	SPC売却+244
—	—	
128	245	SPC売却+244 損失処理△5

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	備考
売上高	1,349	1,383	34	
単体	868	854	△ 14	単体△14
保有・借上	307	306	△ 1	新規+17, 売却等△9
SPC(インカム)	248	210	△ 38	売却△14, 区分変更△10
SPC(売却)	314	339	24	SPCによる売却配当+24
子会社等	480	528	48	SPC連結+16
営業利益	500	559	59	SPCによる売却配当+24 損失処理[△30]+93

11年3月期 当初予想	増減	備考
1,083	300	
575	279	単体+279
308	△ 2	
216	△ 7	
50	289	SPC売却+289
508	20	SPC連結+16
298	261	SPC売却益+289 損失処理△15

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(保有・建替)	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(SPC・建替)	19	10年11月
	二子玉川ライズオフィス(保有・シェア30%)	28	10年12月
	二子玉川ライズショッピングセンター(保有・シェア30%)	116	11年3月
	大阪小松原計画(SPC)	20	10年下期
	(旧)日土地渋谷ビル(SPC)	7	10年下期
11	あべのマーケットパーク Q's MALL (借上・区分所有)	184	11年度
	池袋東口東急ビル(保有・建替)	5	11年度
12	表参道プロジェクト(SPC)	12	12年度
	南青山三丁目1番計画(SPC)	8	12年度



① 霞が関東急ビル
約19千㎡ 2010年11月 開業予定



② 二子玉川ライズ(I -b街区)
オフィス 約28千㎡ 2010年12月
商業 約116千㎡ 2011年3月開業予定



③ あべのマーケットパーク Q'S MALL
約184千㎡ 2011年度開業予定

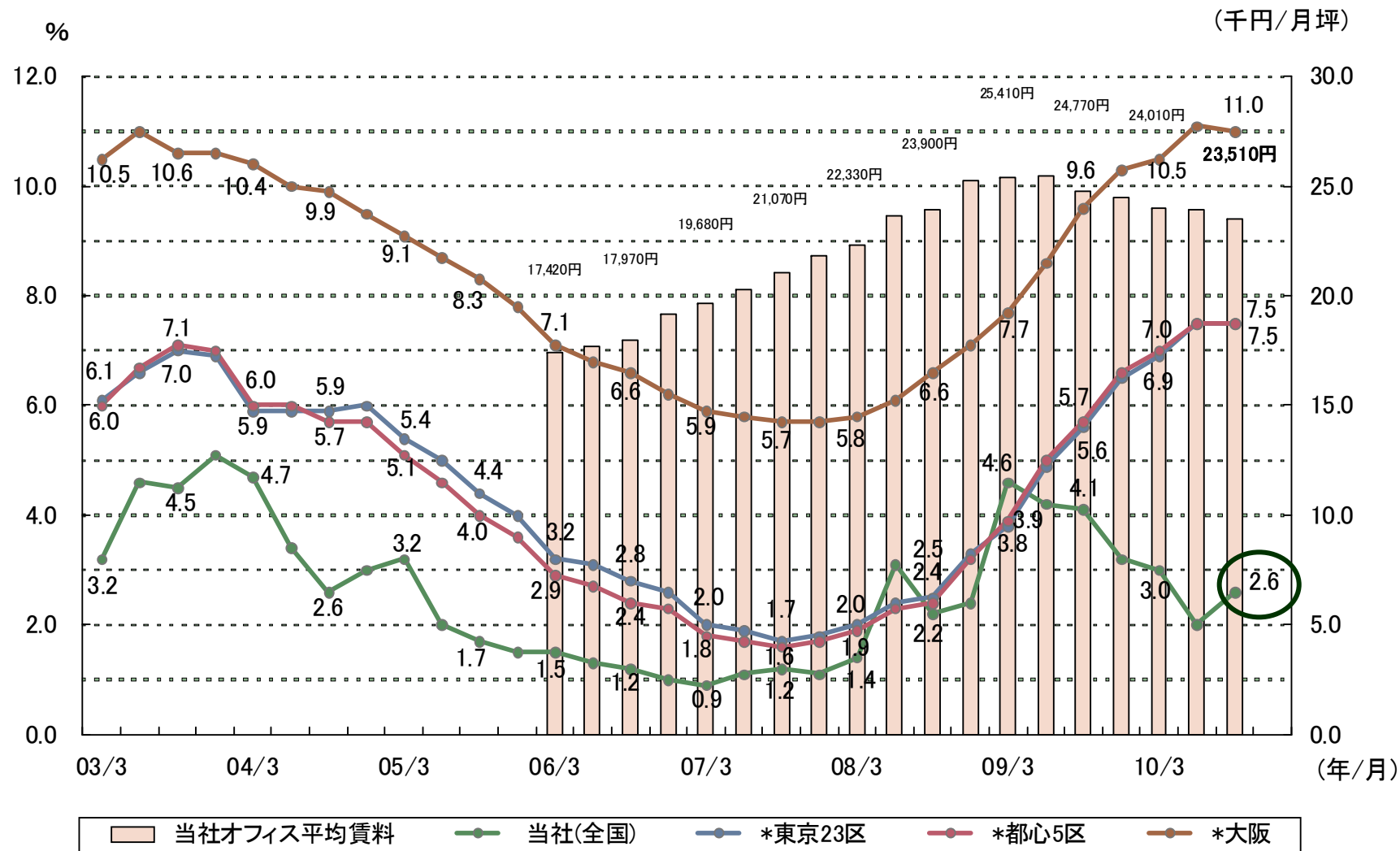
賃貸(3) 表参道プロジェクト



表参道プロジェクト
約12千㎡ 2012年度開業予定

賃貸(4) 空室率・賃料の推移(単体)

◇2010年9月末 空室率2.6%(入居ベース・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」

賃貸(5) SPC投資実績

2010年3月末

2010年9月末

下期 3物件連結後

総資産8,820億円 SPC62件

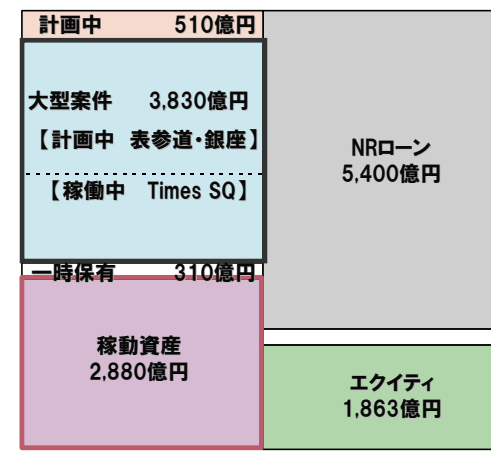
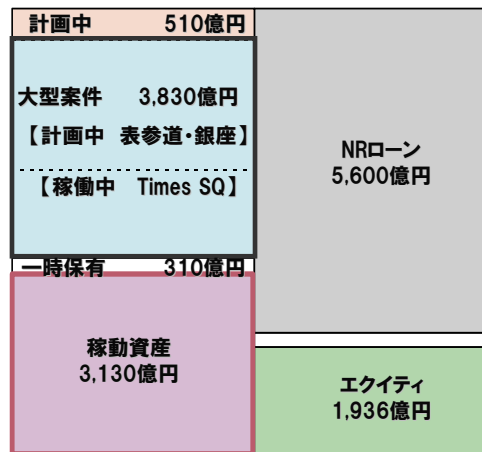
総資産7,780億円 SPC52件

総資産7,530億円 SPC49件

うち連結 総資産270億、NRL124億を含む

非連結 当社持分換算後BS合算(単体)

非連結 当社持分換算後BS合算(単体)



オン
 balan
 ス

有利子負債 4,789億円
うち連結SPCのNRL124億円
DEレシオ 2.4

有利子負債 5,772億円
うち連結SPCのNRL750億円
DEレシオ 2.8

期末予想有利子負債 5,680億円
うち連結SPCのNRL930億円
DEレシオ 2.7

連結

連結SPC資産 1,240億円	NRローン 750億円
	エクイティ 446億円

連結

連結SPC資産 1,550億円	NRローン 930億円
	エクイティ 570億円

賃貸(6) SPC保有の稼働資産

(10年9月期末 稼働資産の主な内訳 連結済み・連結予定を含む)

開業年度	千代田区	中央区	港区	渋谷区	その他
01		八丁堀東急ビル 6千㎡(93年)	品川プレイス 3千㎡(91年)		
02	一番町東急ビル 14千㎡		データベースセンター 16千㎡(85年)		メッツ大曽根 [商業]
					目黒東急ビル 7千㎡
03			田町イースト 3千㎡	サンローゼ代官山 (92年)[商業]	ヴィソラ箕面 [商業]
04	市ヶ谷東急ビル 9千㎡	日本橋本町東急ビル 8千㎡	浜松町スクエア 16千㎡	渋谷スクエア 9千㎡	
			赤坂東急ビル (69年)[商業]	渋谷南東急ビル 14千㎡	
05				新南平台東急ビル 12千㎡(74年)	心斎橋東急ビル 7千㎡(82年)
06	内幸町東急ビル 10千㎡	日本橋丸善東急ビル 12千㎡			京都烏丸パーキング [商業]
07			品川東急ビル 19千㎡		
			汐留ビルディング 80千㎡		
08		日本橋フロント 21千㎡	新橋東急ビル 10千㎡		金山センタープレイス 9千㎡
			新橋プレイス 6千㎡		
			南青山東急ビル 9千㎡		
			青山プラザビル 7千㎡(66年)		
			新橋センタープレイス 6千㎡(86年)		
09					過年度連結済 1Q連結 2Q連結 3Q連結予定 4Q連結予定 当社開発新築 中古()竣工年 注)賃貸面積は持分換算前

分譲(1) 2011年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2011年3月期予想 増収増益

◇2Q マンション売上増加(二子玉川ライズ等)、粗利益率改善、評価損大幅減少

◇通期 マンション計上戸数増加、粗利益率改善、評価損は35億円見込む(前期124億円)

(億円)

	10年3月期 2Q(4月~9月)	11年3月期 2Q(4月~9月)	増減	備考	2Q(4月~9月) 当初予想	増減	備考
売上高	402	597	194		608	△ 12	
単体	318	561	243	単体+243	—	—	単体△1
マンション	210	482	272	計上戸数 +552戸 [1,228戸]	—	—	
戸建	29	33	3		—	—	
別荘	11	7	△ 4		—	—	
一括他	67	39	△ 29	分譲ビル △49	—	—	
子会社等	84	36	△ 48		—	—	
営業利益	△ 50	17	67	マンション等+41, 分譲ビル△8 評価損+33[△14]	5	12	評価損△14

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	備考	11年3月期 当初予想	増減	備考
売上高	1,188	1,387	199		1,368	19	
単体	1,078	1,289	211	単体+211	1,248	41	
マンション	837	1,072	235	計上戸数 +690戸 [2,879戸]	1,070	2	
戸建	65	87	22		75	12	
別荘	35	45	10	ウイラ+19	37	8	計上戸数+35戸 +9
一括他	141	85	△ 56	分譲ビル△85	65	20	
子会社等	110	98	△ 12		120	△ 22	
営業利益	△ 146	21	167	マンション等+78 評価損+88[△35]	26	△ 5	

分譲(2) 計画概要(単体)

※1 一棟売含む ※2 一棟売除く

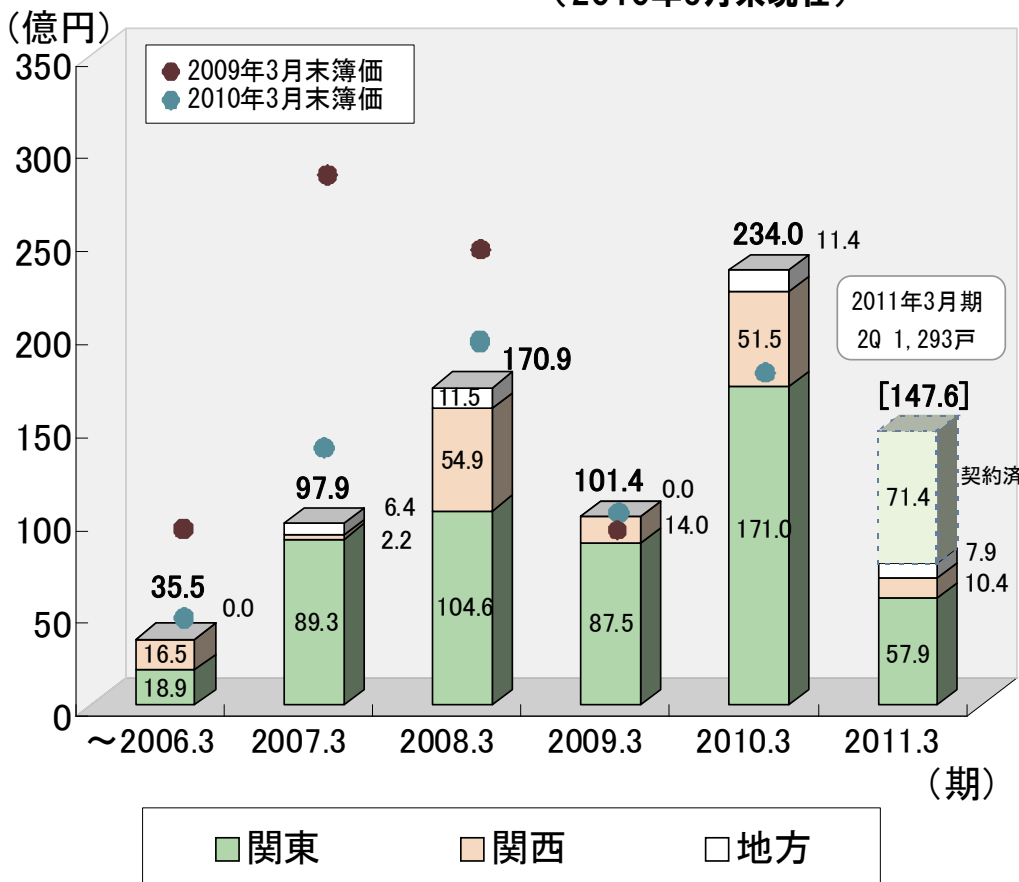
	計上年度	2008年3月期実績	2009年3月期実績	2010年3月期実績	2011年3月期計画
マンション	計上戸数	3,288戸	2,473戸	2,189戸	2,879戸(予) ※1
	売上高	1,206億円 (対前期+261億円)	927億円 (対前期△279億円)	837億円 (対前期△90億円)	1,072億円(予) (対前期235億円) ※1
	期首契約確保率	55%	53%	40%	44%→74%(9月末) ※2
	期末完成在庫	534戸	816戸	372戸	167戸(9月末)
	主な計上予定 () 供給開始年度	キャピタルマークタワー(05) 869戸 	赤坂タワーレジデンス(06) 450戸 	プランスタワー南千住(07) 215戸 	二子玉川ライズ(08) 1,033戸 
		The Tokyo Towers(05) 品川シーサイトレジデンス(05) クオリア神南(06) センターフィールド浦和美園(06)	The Tokyo Towers(05) 港北センターヒルズ(06) サンマーク大日(06) プランシティ田園ヒルズ(07)	プリズムタワー(07) イーストゲートタワー川口(08) 大崎ウェストシティタワース(08) プランスタワー香里園ロジマン(08)	プランシティ港南台(09) クオリア日本橋浜町(09) OSAKA福島タワー(09) 和泉府中レジデンスタワー(09)
分譲ビル	PJ数	2件	4件	2件	—
	売上	45億円	156億円	85億円	—
	利益	10億円	23億円	15億円	—

来期以降の手当済
合計 約4,800戸

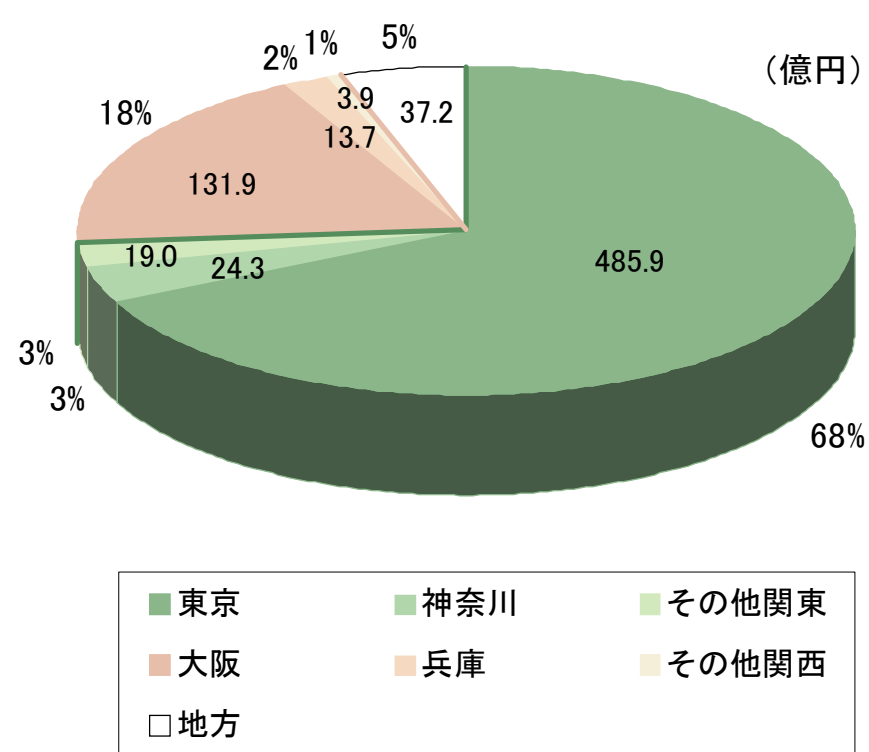
分譲(3) マンション 販売用土地内訳(単体)

◇マンション用地簿価716億円(単体・9月末現在)

取得年度別マンション用地簿価の内訳
(2010年9月末現在)



地域別簿価分布状況
(2010年9月末現在)



分譲(4) 来期計上予定マンション



ブルズ青葉台二丁目 (横浜市:青葉台駅9分)
総戸数63戸 2011年10月引渡予定 シェア 100%



ブルズ東雲 (江東区:豊洲駅14分・東雲駅9分)
総戸数144戸 2012年3月引渡予定 シェア 100%



ブルズシティ 都島友洲町 (大阪市:谷町線都島駅徒歩14分)
総戸数289戸 2012年3月引渡予定 シェア 65%



ブルズ南雪谷 (大田区:雪が谷大塚駅2分)
総戸数90戸 2011年8月引渡予定 シェア 90%

運営(1) 2011年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2011年3月期予想 増収増益

◇2Q 新規稼動により増収も、会員権販売の減収、開業費負担増加等により微増益

◇通期 新規稼動により増収、シニア住宅新規販売等により増益

(億円)

	10年3月期 2Q(4月～9月)	11年3月期 2Q(4月～9月)	増減	備考	2Q(4月～9月) 当初予想	増減	備考
売上高	267	274	7		279	△5	
ゴルフ	58	55	△3		—	—	
ハーヴェスト	59	64	5	新規稼動	—	—	
オアシス	67	72	4	新規稼動	—	—	
スキー	25	25	△0		—	—	
シニア住宅	16	20	4	新規稼動	—	—	
その他	41	38	△4	会員権△1	—	—	
営業利益	△8	△7	1	会員権△1	△12	5	

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	備考	10年3月期 当初予想	増減	備考
売上高	584	623	38		623	0	
ゴルフ	104	103	△2		106	△4	
ハーヴェスト	113	121	8	新規稼動	125	△4	
オアシス	137	142	5	新規稼動	141	1	
スキー	114	117	4		118	△1	
シニア住宅	37	57	20	新規稼動	54	3	
その他	80	83	3		79	4	
営業利益	14	16	2	既存増収	16	—	

運営(2) 新規開発状況

	2007年3月期	2008年3月期	2009年3月期	2010年3月期
ハーヴェストクラブ	NO.20 那須 (144戸) 	NO.21 旧軽井沢アネックス (26戸) 	NO.22 VIALA箱根翡翠 (70戸) 	NO.23 有馬六彩 (107戸) NO.24 VIALA annex 有馬六彩 (27戸)  3月開業
	NO.18 芝山GC 太平洋クラブ業務提携	NO.19 関西CC NO.20 三木よかわCC	NO.21 麻倉ゴルフ倶楽部	
スポーツオアシス	NO.21 金町	NO.24 南大沢	NO.29 本駒込	NO.32 戸塚
	NO.22 アルフェ(広島)	NO.25 横須賀	NO.30 恵比寿	
	NO.23 十条	NO.26 港北NT	NO.31 雪谷	
		NO.27 鶴が丘(大阪)		
		NO.28 狭山(大阪)		
シニア住宅	NO.3 グランクレール藤が丘 (128戸)	NO.4 ライフニクス高井戸 (133戸)		NO.7 クレールレジデンス桜台 (72戸)
		NO.5 グランクレール美しが丘 (51戸)		NO.8 グランクレールセンター南 (124戸)
		NO.6 グランクレール青葉台 (45戸)	 グランクレール成城	2011年3月期 NO.9 グランクレール成城 (79戸) 9月開業

その他 2011年3月期 第2四半期実績

2Q 請負・小売・管理受託・仲介 増益

(億円)

	10年3月期 2Q(4月~9月)	11年3月期 2Q(4月~9月)	増減	備考	2Q(4月~9月) 当初予想	増減	備考
請負工事							
売上高	250	266	16	ホームズ [*] +12	285	△ 19	
営業利益	△ 20	△ 7	12	ホームズ [*] +14	△ 7	△ 0	
小売							
売上高	396	373	△ 23	主要店舗△7.2%	382	△ 9	△4.9%想定
営業利益	△ 4	4	9		1	4	
管理受託							
売上高	371	358	△ 12	体制変更による組替	357	1	
営業利益	19	23	4		20	4	
仲介							
売上高		191		売買仲介+20, 販売受託+14	183	8	
営業利益		20			11	9	
その他	※ 191		※ 35				
売上高	△ 8	35	28	福利厚生受託[22]	43	△ 8	
営業利益		0			△ 1	1	

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	備考	11年3月期 当初予想	増減	備考
請負工事							
売上高	594	641	47		641	0	
営業利益	△ 16	5	21	ホームズ [*] 再構築	5	-	
小売							
売上高	780	764	△ 16	主要店舗△4.6%	773	△ 9	△2.9%想定
営業利益	2	5	3		3	2	
管理受託							
売上高	747	722	△ 26	体制変更による組替	721	1	
営業利益	44	46	2		43	3	
仲介							
売上高		375		売買仲介+33, 販売受託+5	361	13	
営業利益		24			18	6	
その他	※ 410		※ 42				
売上高	4	77	21	福利厚生受託[48]	92	△ 15	
営業利益		1			1	0	

※11年3月期よりセグメントの表記等を一部変更しております。