

2011年3月期 決算の概要

2011年5月25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 決算・主要経営指標

マンション増収、たな卸資産・SPC保有資産の損失処理減少等により増益

(億円)

	10年3月期 実績	11年3月期 実績	対前期	11年3月期 予想	対予想	コメント(対前期)
営業収益	5,521	5,714	194	5,700	14	□営業収益 マンション計上戸数の増加等により増収
営業利益	355	625	270	620	5	□営業利益 たな卸資産やSPC保有資産の損失処理減少、マンションの粗利率改善等により増益
営業外収益	11	10	△ 1	—	—	
営業外費用	84	86	2	—	—	
経常利益	282	549	267	540	9	
特別利益	36	22	△ 14	—	—	
特別損失	38	356	318	—	—	□当期純利益 ゴルフ場事業の会社分割289億を含む減損損失339億計上、当期純利益は5億増益
税引前利益	281	216	△ 65	—	—	
当期純利益	111	116	5	115	1	□震災影響 営業収益△38億、営業利益△19億
総資産	10,554	11,614	1,061	—	—	
有利子負債	4,789	5,598	809	5,680	△ 82	□総資産 SPC4社連結により資産、有利子負債増加
自己資本	2,031	2,086	55	—	—	
自己資本比率	19.2%	18.0%	△ 1.3P	—	—	□DEレシオ 有利子負債の増加に伴い、2.4倍→2.7倍
DEレシオ	2.4	2.7	0.3	2.7	—	
営業活動によるCF	725	662	△ 63	—	—	
投資活動によるCF	△ 267	△ 1,462	△ 1,195	—	—	
財務活動によるCF	△ 309	790	1,098	—	—	
現金及び現金同等物 期末残高	466	440	△ 26	—	—	

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 セグメント別実績

分譲・賃貸とも損失処理の減少等により増益

	(億円)					
	10年3月期 実績	11年3月期 実績	対前期	11年3月期 予想	対予想	コメント(対前期)
営業収益	5,521	5,714	194	5,700	14	□分譲
分譲	1,188	1,427	238	1,387	40	マンションの計上増加、粗利率改善
請負工事	594	616	22	641	△ 25	評価損81億計上(前期124億)により増収増益
小売	780	756	△ 24	764	△ 8	□請負工事
賃貸	1,349	1,401	52	1,383	18	棟数増加、費用削減等により増収増益
管理受託	747	729	△ 18	722	8	□小売
運営	584	579	△ 5	623	△ 44	減収も、費用削減等により増益確保
仲介	337	379	42	375	4	□賃貸
その他	73	75	2	77	△ 3	SPC保有資産の損失処理の大幅減少
消去	△ 132	△ 247	△ 116	△ 271	24	(123億→16億)
営業利益	355	625	270	620	5	SPCビル売却配当の増加により増益
分譲	△ 146	△ 16	129	21	△ 37	□管理受託
請負工事	△ 16	0	16	5	△ 5	減収も、外注費等削減により増益
小売	2	8	6	5	3	□運営
賃貸	500	597	97	559	37	震災影響によるスキー場などの運営収入
管理受託	44	51	6	46	4	減により減収減益
運営	14	9	△ 5	16	△ 7	□仲介
仲介	6	30	23	24	5	売買仲介、販売受託増による増収増益
その他	△ 2	2	4	1	1	
消去	△ 49	△ 56	△ 7	△ 58	2	

2011年3月期 期末BS

SPC連結等により資産負債とも増加

(億円)

	10年3月期	11年3月期	
	期末	期末	前期末比
現預金	446	424	△ 22
販売用土地建物	1,722	1,557	△ 165
固定資産	4,729	5,975	1,246
投融資	766	803	37
SPC・エクイティ	2,104	1,956	△ 148
売掛金・未収入金	267	454	188
その他	520	445	△ 75
総資産	10,554	11,614	1,061
有利子負債	4,789	5,598	809
預り保証金・敷金	1,467	1,518	51
預り金	415	476	61
買掛金・未払金	734	807	73
その他	839	817	△ 21
負債計	8,244	9,216	972
自己資本	2,031	2,086	55
少数株主持分	278	312	33
純資産計	2,310	2,398	88

□固定資産増減内訳

増加: 投資1,995億

(内、SPC8物件連結により1,193億増加)

減少: 減損334億、償却140億等

□賃貸等不動産の時価評価

期末簿価3,453億、時価3,931億、差額+479億

□SPC・エクイティ増減内訳

増加: 投資223億(霞が関東急ビル他)

減少: 消去・回収等△371億(SPC連結4社他)

□ノンコースローン

有利子負債のうちノンコースローン826億

対象の責任財産1,274億

□DELシオ

2.4倍→2.7倍

□自己資本比率

18.0% (前期末19.2%)

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)

	11年3月期 実績	12年3月期 予想	対前期	コメント
営業収益	5,714	5,550	△ 164	□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	400	△ 225	□営業利益 たな卸資産評価損減の一方、SPCビル売却配当の減少等により減益
営業外収益	10	—	—	
営業外費用	86	—	—	
経常利益	549	210	△ 339	□当期純利益 SPCの連結による特別利益489億及び特別損失270億により増益
特別利益	22	—	—	
特別損失	356	—	—	□震災影響 営業収益△62億、営業利益△38億
税引前利益	216	—	—	
当期純利益	116	310	194	
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
有利子負債	5,598	10,800	5,202	(SPCの連結に伴い、資産5,833億、ノンユースローン5,083億増加)
自己資本	2,086	—	—	
自己資本比率	18.0%	—	—	□DEレシオ 有利子負債の増加により、DEレシオ2.7倍→4.6倍
DEレシオ	2.7	4.6	—	
1株当り配当	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	

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)

	11年3月期 実績	12年3月期 予想	対前期	コメント
営業収益	5,714	5,550	△ 164	
分譲	1,427	1,175	△ 251	□分譲 マンション計上戸数の減少等により減収も、たな卸資産の評価損減少等により営業増益
請負工事	616	665	49	□請負工事 マンション共用部工事等の増加により増収増益
小売	756	872	116	□小売 既存店の売上増(対前期1.3%)、新規出店(3店舗)により増収増益
賃貸	1,401	1,269	△ 131	□賃貸 SPCビル売却配当の減少、賃料収入の減少等により減収減益
管理受託	729	745	16	□管理受託 増収を見込むも、品質向上費用等の増加により減益
運営	579	601	21	□運営 被災地周辺(福島・茨城など)のスキー場等の運営施設について震災影響による減収を見込み減益
仲介	379	374	△ 6	□仲介 売買仲介は増収を見込むも、販売受託の減収により減益
その他	75	78	3	
消去	△ 247	△ 229	18	
営業利益	625	400	△ 225	
分譲	△ 16	59	75	
請負工事	0	5	5	
小売	8	13	5	
賃貸	597	309	△ 287	
管理受託	51	49	△ 2	
運営	9	3	△ 6	
仲介	30	24	△ 5	
その他	2	△ 1	△ 3	
消去	△ 56	△ 61	△ 5	

SPC連結及び連結BS・PLへの影響 (1)

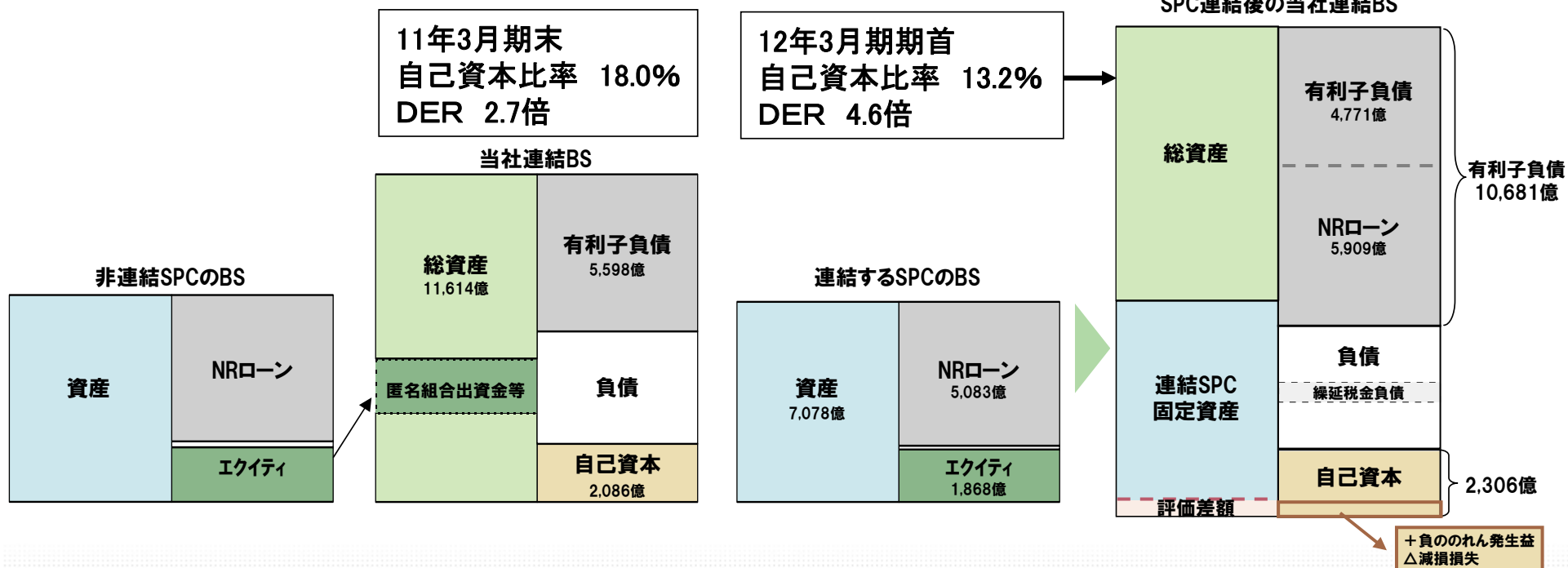
SPC連結により、SPCが保有する資産を時価評価して連結BSに固定資産として計上

非連結SPCと当社BS

- ・当社BSにはSPCへの当社出資を匿名組合出資金等として計上

SPCの時価評価による連結 (12年3月期)

- ・時価評価したSPCの資産を計上、当社出資は消去
- ・評価差額のうち評価益は繰延税金負債と負ののれんとして計上
→ 負ののれん発生益489億円をPL計上 (1Q)
- ・評価損は減損損失270億円としてPL計上 (1Q)
- ・SPCのノンリコースローンを負債に計上



SPC連結及び連結BS・PLへの影響(2)

- ◇SPC非連結の場合、SPCの配当を当社のPL(連結・単体共)において営業収益として計上
- ◇連結により、固定資産として賃貸収益と営業原価及び借入金の支払利息を計上することから、当社連結PLは営業収益、営業利益共、増加、但し、経常利益に与える影響は軽微
- ◇連結したSPCの資産は固定資産となるため、今後売却した場合は特別損益となる
また、従来、SPCの資産の評価は従来、低価法を適用してきたが、今後は減損適用

※当社の出資100%の場合の会計処理(イメージ)

	SPCの個別PL事例		当社連結PL		
			SPC非連結	SPC連結	比較
営業収益	100	賃料収入	40 配当	100	60
営業原価・販管費	40	管理費等	—	40	40
うち減価償却費	15		—	15	15
償却前営業利益	75		40	75	35
営業利益	60		40 収益と同額	60	20
営業外損益	-20	支払利息等	—	-20	-20
経常利益	40 配当		40 収益と同額	40	0

賃貸(1) 2011年3月期実績・2012年3月期予想

2011年3月期 増収増益 2012年3月期予想 減収減益

(億円)

	10年3月期	11年3月期	増減	備考	11年3月期 予想	増減	備考
売上高	1,349	1,401	52		1,383	18	
単体	868	878	10	単体+10	854	24	単体+24
保有・借上	307	342	36	売却解約△9,新規+21, 区分変更+38	306	36	補助金+23,区分変更+12
SPC(イカム)	248	196	△ 52	売却△13, 区分変更△13	210	△ 14	区分変更△11
SPC(売却)	314	340	26	SPC売却益+26	339	1	
子会社等	480	523	43	リノベーション+16	528	△ 6	
営業利益	500	597	97	損失処理+107[△16] SPC売却益+26	559	37	SPC売却益+1, 損失処理+14[△16]

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考
売上高	1,401	1,269	△ 131	
保有	-	623	-	連結SPC含む
借上等	-	137	-	借上及び非連結SPC事業
子会社等	-	509	-	その他子会社等
営業利益	597	309	△ 287	SPC売却益△340, SPC連結+109, 損失処理+16[-]

□損失処理内訳

	10年3月期	11年3月期	備考
評価損	△ 87	△ 9	
売却損	△ 36	△ 7	
合計	△ 123	△ 16	

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)	184	11年4月
	ルオーゴ汐留(仮称)	9	11年度
	池袋東口プロジェクト	5	11年度
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) 新規主要プロジェクト(オフィスビル)



池袋東口プロジェクト
約5千㎡ 2011年度開業予定



南青山三丁目1番計画
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)



あべのマーケットパーク キューズモール
約184千㎡ 2011年4月開業

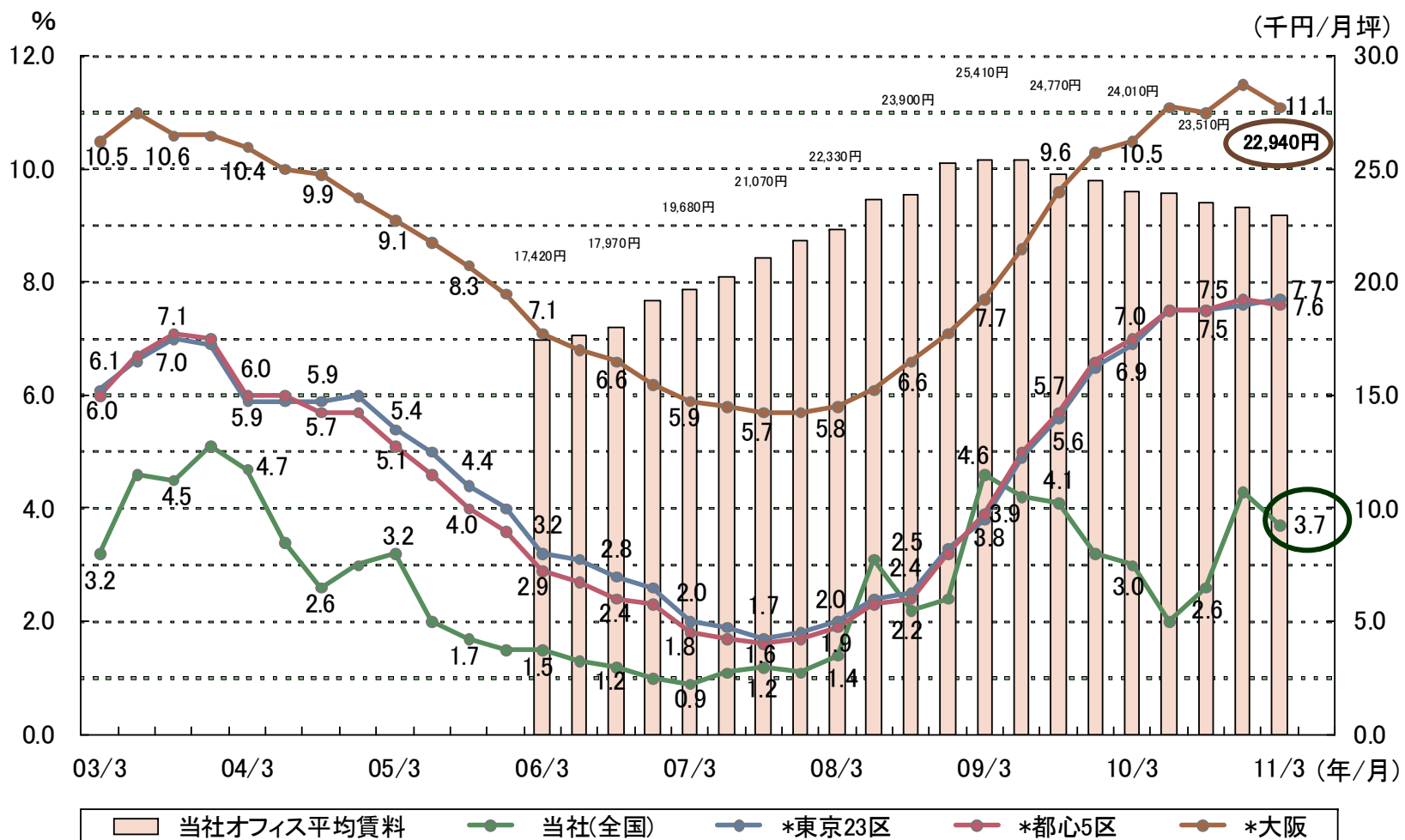


表参道プロジェクト
約12千㎡ 2012年度開業予定

※面積は延床面積

賃貸(5) 空室率・賃料の推移

2011年3月末 空室率3.7%(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:シーバー・リチャード・エリス㈱「OFFICE MARKET REPORT」

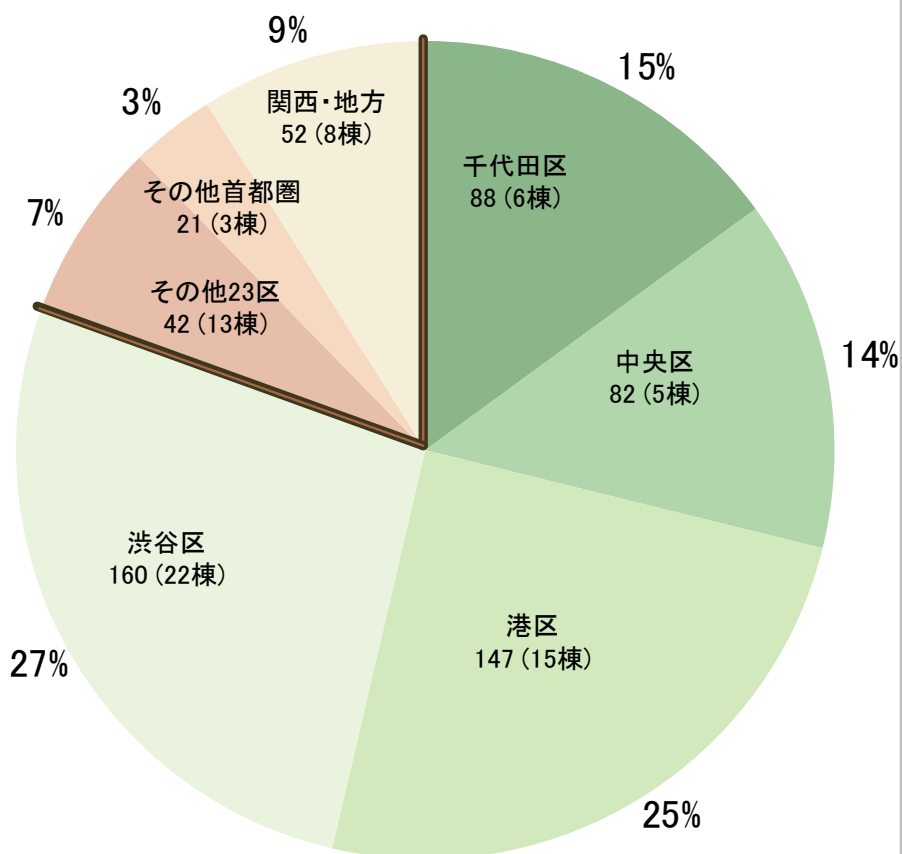
賃貸(6) オフィスビルの分布

オフィス延床面積 2011年3月末 591千㎡ 72棟

※SPCを含む(単位:千㎡)

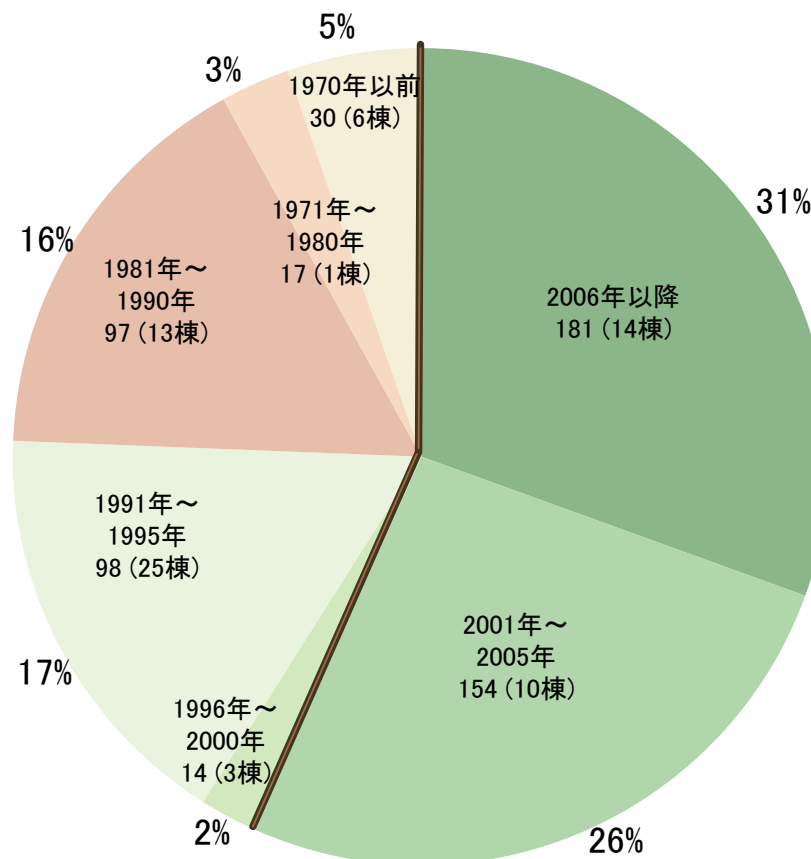
[エリア分布]

都心4区:477千㎡(81%) 48棟



[竣工時期分布]

2001年以降:335千㎡(57%) 24棟



分譲(1) 2011年3月期実績・2012年3月期予想

2011年3月期 増収増益 2012年3月期予想 減収増益

(億円)

	10年3月期	11年3月期	増減	備考	11年3月期 予想	増減	備考
売上高	1,188	1,427	238		1,387	40	
単体	1,078	1,323	245	単体+245	1,289	33	単体+33
マンション	837	1,022	184	計上戸数+448戸[2,637戸]	1,072	△ 50	計上戸数△ 242戸[2,637戸]
戸建	65	95	30		87	8	
別荘	35	47	13	ハーヴェストクラブ△12,ウイラ+25	45	2	
一括他	141	159	18		85	74	
子会社等	110	104	△ 6		98	6	
営業利益	△ 146	△ 16	129	マンション等改善+88, 評価損+43[△81]	21	△ 37	マンション等改善+10, 評価損△46[△81]

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考
売上高	1,427	1,175	△ 251	
単体	1,323	1,039	△ 284	単体△ 284
マンション	1,022	904	△ 118	計上戸数△ 220戸 [2,417戸]
戸建	95	59	△ 36	
別荘	47	22	△ 25	ウイラ△ 21
一括他	159	54	△ 105	分譲ビル△ 69[-]
子会社等	104	136	32	
営業利益	△ 16	59	75	評価損+81[-]

□評価損内訳

	10年3月期	11年3月期	内訳
マンション	△ 35	△ 60	
賃貸用マンション	△ 29	△ 2	2棟
戸建	△ 3	△ 3	
別荘	△ 24	△ 4	
一括他	△ 33	△ 12	業務用
合計	△ 124	△ 81	

□マンション完成在庫

09年3月期	10年3月期	11年3月期
816戸	372戸	220戸

分譲(2) 計画概要(単体)

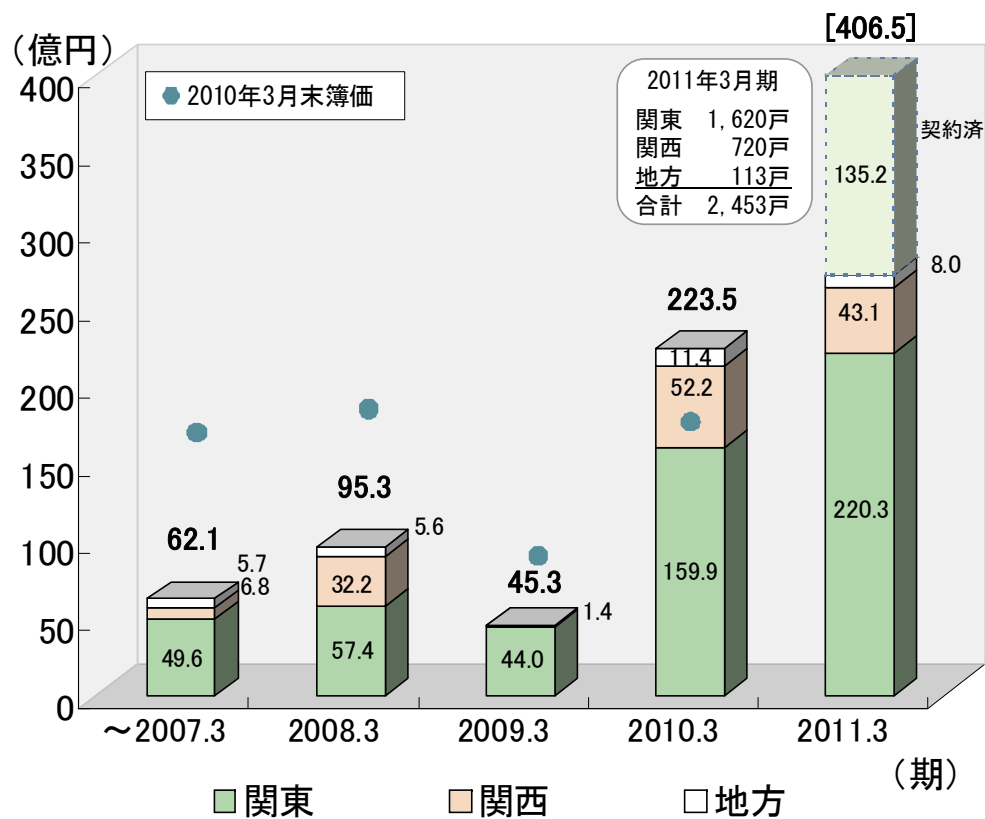
※1 一棟売含む ※2 一棟売除く

		計上年度	2010年3月期実績	2011年3月期実績	2012年3月期計画	2013年3月期計画
マンション	計上戸数		2,189戸	2,637戸	2,417戸	2013年3月期以降の手当済 合計 約4,200戸
	売上高		837億円 (対前期△90億円)	1,022億円 ※1 (対前期+185億円)	904億円 ※1 (対前期△118億円)	
	期首契約確保率		40%	44% ※2	33% ※2	—
	期末完成在庫		372戸	220戸	—	—
	主な計上予定		プランズタワー南千住(07) 215戸	二子玉川ライズ(08) 1,033戸	プランズ南雪谷(10) 90戸	エクラスター武蔵小杉(10) 326戸
	() 供給開始年度					
		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) プランズ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) 和泉府中レジテンスタワー(09)	プランズ青葉台二丁目(10) プランズ東雲(10) プランズ東麻布(10) プランシティ都島友渚町(10)	クロスエアタワー(11予) ワテラスタワーレジテンス(11予)	

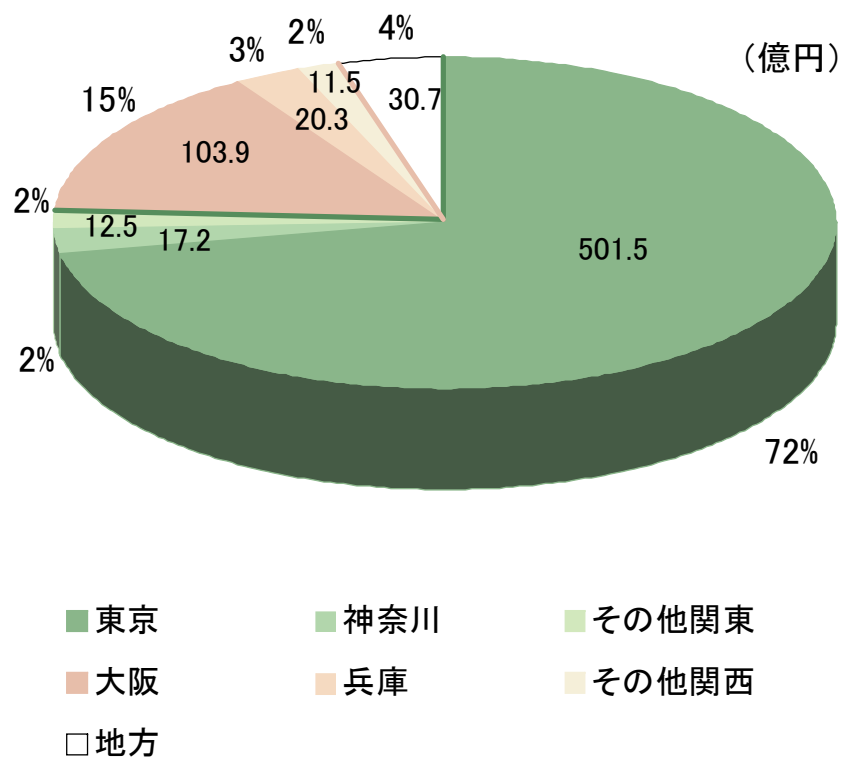
分譲(3) マンション 販売用土地内訳(単体)

マンション用地簿価698億円(単体・3月末現在)

取得年度別マンション用地簿価の内訳
(2011年3月末現在)



地域別簿価分布状況
(2011年3月末現在)



分譲(4) 供給中(予定) マンション



ワテラス タワーレジデンス
(千代田区:新御茶ノ水駅3分)
総戸数333戸 2013年3月引渡予定
シェア 20%



エクラストワー武蔵小杉
(川崎市:武蔵小杉駅1分)
総戸数326戸 2013年3月引渡予定
シェア 29%



クロスエアタワー
(目黒区:池尻大橋駅5分)
総戸数689戸 2013年2月引渡予定
シェア 30%

運営(1) 2011年3月期実績・2012年3月期予想

2011年3月期 減収減益 2012年3月期予想 増収減益

(億円)

	10年3月期	11年3月期	増減	備考
売上高	584	579	△ 5	
ゴルフ	104	97	△ 7	
ハーヴェスト	113	120	7	新規稼動(有馬通期)
オアシス	137	141	4	
スキー	114	103	△ 10	
シニア住宅	37	47	10	新規販売
その他	80	70	△ 10	会員権△6
営業利益	14	9	△ 5	震災影響

	11年3月期 予想	増減	備考
	623	△ 44	
	103	△ 5	震災影響
	121	△ 1	
	142	△ 1	
	117	△ 14	震災影響
	57	△ 9	
	83	△ 13	会員権△3
	16	△ 7	震災影響

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考
売上高	579	601	21	
ゴルフ	97	98	1	
ハーヴェスト	120	118	△ 3	
オアシス	141	143	3	
スキー	103	106	2	
シニア住宅	47	63	16	販売増
その他	70	72	2	
営業利益	9	3	△ 6	震災影響

□震災影響額

	11年3月期	12年3月期 予想
売上高	△ 14	△ 28
営業利益	△ 11	△ 21

運営(2) 新規開発状況

ハーヴェストクラブ熱海伊豆山&VIALA 2012年3月期供給開始予定



その他 2011年3月期実績・2012年3月期予想

(億円)

	10年3月期	11年3月期	増減	備考	11年3月期 予想	増減	備考
請負工事							
売上高	594	616	22		641	△ 25	
営業利益	△ 16	0	16	ホームズ +17	5	△ 5	
小売							
売上高	780	756	△ 24	既存店舗△5.5%	764	△ 8	既存店舗△4.6%想定
営業利益	2	8	6	コスト削減	5	3	
管理受託							
売上高	747	729	△ 18	体制変更による組替	722	8	
営業利益	44	51	6	コスト削減	46	4	
仲介							
売上高	337	379	42	売買取仲介+35, 販売受託+9	375	4	
営業利益	6	30	23		24	5	
その他							
売上高	73	75	2	福利厚生受託+10	77	△ 3	
営業利益	△ 2	2	4		1	1	

	11年3月期	12年3月期 予想	増減	備考
請負工事				
売上高	616	665	49	コミュニティー +34
営業利益	0	5	5	
小売				
売上高	756	872	116	新店3店+99,既存店舗+1.3%
営業利益	8	13	5	
管理受託				
売上高	729	745	16	管理戸数拡大
営業利益	51	49	△ 2	サービス品質向上費用増
仲介				
売上高	379	374	△ 6	販売受託減
営業利益	30	24	△ 5	
その他				
売上高	75	78	3	福利厚生受託+4
営業利益	2	△ 1	△ 3	