

2010年3月期 第2四半期決算の概要

2009年11月6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。

2010年3月期 第2四半期決算・通期業績予想

第2四半期 マンション計上減による減収もSPCビル売却により営業増益(対前年同期)

通期予想 マンション利益率低下、評価損計上もSPCビル売却が補い予算確保

(億円)

	第2四半期(4月～9月)				通期				(当初予想 5/8公表)	
	09年3月期 実績	10年3月期 実績	対前年 同期	対当初 予想	09年3月期 実績	10年3月期 予想	対前年	対当初 予想	第2四半期 予想	通期 予想
営業収益	2,975	2,611	365	211	5,744	5,500	244	150	2,400	5,350
営業利益	215	294	79	204	350	370	20	-	90	370
営業外収益	7	6	1	-	12	-	-	-	-	-
営業外費用	41	42	1	-	85	-	-	-	-	-
経常利益	181	257	76	207	277	285	8	-	50	285
特別利益	4	4	0	-	30	-	-	-	-	-
特別損失	1	22	22	-	69	-	-	-	-	-
税引前利益	184	239	55	-	238	-	-	-	-	-
四半期純利益	88	125	36	115	102	105	3	-	10	105
総資産	10,453	10,271	182	-	10,357	-	-	-	-	-
有利子負債	4,852	4,656	196	494	4,770	4,800	30	-	5,150	4,800
自己資本	1,987	2,062	76	-	1,957	-	-	-	-	-
自己資本比率	19.0%	20.1%	1.1P	-	18.9%	-	-	-	-	-
DEレシオ	2.4	2.3	0.1P	-	2.4	2.4	-	-	-	2.4
営業活動によるCF	110	278	388	-	134	-	-	-	-	-
投資活動によるCF	810	61	749	-	830	-	-	-	-	-
財務活動によるCF	848	172	1,020	-	680	-	-	-	-	-
現金及び現金同等物 期末残高	253	349	96	-	303	-	-	-	-	-

2010年3月期 セグメント別第2四半期実績・通期予想

分譲 マンションの計上大幅減少、粗利益率低下により減収減益(対前年同期)
 賃貸 SPCビル売却により増収増益(対前年同期)

(億円)

	第2四半期(4月～9月)				通期				(当初予想 5/8公表)	
	09年3月期 実績	10年3月期 実績	対前年 同期	対予想	09年3月期 実績	10年3月期 予想	対前年	対当初 予想	第2四半期 予想	通期 予想
営業収益	2,975	2,611	365	211	5,744	5,500	244	150	2,400	5,350
分譲	970	402	568	42	1,570	1,180	390	16	444	1,164
請負工事	274	250	24	8	622	626	4	10	258	616
小売	441	396	45	36	870	823	47	48	432	871
賃貸	518	793	275	284	1,118	1,281	164	220	509	1,061
管理受託	365	371	6	3	734	755	21	1	374	754
リゾート	267	267	0	7	599	604	5	4	274	608
仲介他	216	191	25	1	420	411	9	2	191	409
消去	76	59	17	22	189	181	8	48	81	133
営業利益	215	294	79	204	350	370	20	-	90	370
分譲	126	50	176	41	41	110	150	140	8	31
請負工事	23	20	3	1	29	16	13	4	21	11
小売	1	4	5	5	6	3	3	3	1	6
賃貸	143	389	246	235	343	489	146	141	154	349
管理受託	18	19	1	2	39	40	0	2	17	38
リゾート	14	8	6	1	13	16	3	2	10	18
仲介他	10	8	2	13	12	3	10	10	21	12
消去	26	23	3	2	51	50	1	3	22	47

2010年3月期 第2四半期末BS

総資産10,271億円、有利子負債4,656億円(対前期末114億円減少)

新規投資279億円(固定資産投資238億円、エクイティ投資41億円)

10年3月期末 有利子負債4,800億円(予定)、DER2.4倍(前期末2.4倍)

(億円)

	09年3月期	10年3月期		変動要因
	期末	第2四半期	前期末比	
総資産	10,357	10,271	86	
現預金	226	350	124	
販売用土地建物	2,000	1,929	71	単体 51
固定資産	4,286	4,363	77	投資+238, 償却 65, 売却減損等 96
投融資	798	769	29	
SPC・エクイティ	2,265	2,141	123	投資+41, 回収等 164
売掛金・未収入金	266	205	61	
その他	515	515	0	
負債計	8,133	7,936	197	
有利子負債	4,770	4,656	114	単体 75
預り保証金・敷金	1,566	1,535	32	
預り金	433	344	89	特定共同事業 50, 受託販売 40
買掛金・未払金	554	536	18	
その他	808	864	56	
純資産計	2,225	2,335	110	
自己資本	1,957	2,062	105	自己資本比率20.1%(対前期末+1.2%)
少数株主持分	268	273	5	

賃貸(1) 2010年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2010年3月期予想 増収増益

SPCのビル売却により278億円計上、損失処理59億円実施、下期10億円見込み
新規稼働による増収の一方、売却による減収や既存の悪化を見込む

	09年3月期 2Q(4月~9月)	10年3月期 2Q(4月~9月)	増減
売上高	518	793	275
単体	298	556	258
保有・借上	155	145	10
SPC(イカム)	125	133	9
SPC(売却)	1 19	278	259
子会社等	220	237	17
営業利益	143	389	246

1 連結7億円

単体+258
売却解約他 12
新規+20, 既存+5, 売却他 15
SPC売却益+259(単体)
SPC売却益+271(連結)
損失処理[59] 48

2Q(4月~9月) 当初予想	増減
509	284
-	-
-	-
-	-
-	-
154	235

(億円)

単体+278
SPC売却+268
SPC売却+268
損失処理 59

	09年3月期	10年3月期 予想	増減
売上高	1,118	1,281	164
単体	663	801	138
保有・借上	312	283	29
SPC(イカム)	252	240	12
SPC(売却)	2 100	278	178
子会社等	455	481	26
営業利益	343	489	146

2 連結88億円

単体+138
売却解約他 29
新規+26, 売却 26, 71- 12
SPC売却益+178(単体)
コミュニティー+7
SPC売却益+190(連結)
損失処理[69] 15

10年3月期 当初予想	増減
1,061	220
578	223
286	3
242	2
50	228
483	3
349	141

単体+223
SPC売却益+228
SPC売却益+228
損失処理 69

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	戸塚駅西口再開発(区分所有)	71	10年4月
	二子玉川再開発(保有)	107	10年度
	霞ヶ関東急ビル(SPC・建替)	19	10年度
	大阪小松原計画(SPC)	20	10年度
11	阿倍野SC(借上・一部区分所有)	184	11年度
12	神宮前プロジェクト(SPC)	12	12年度



渋谷プレイス
約4千㎡ 2009年8月 開業



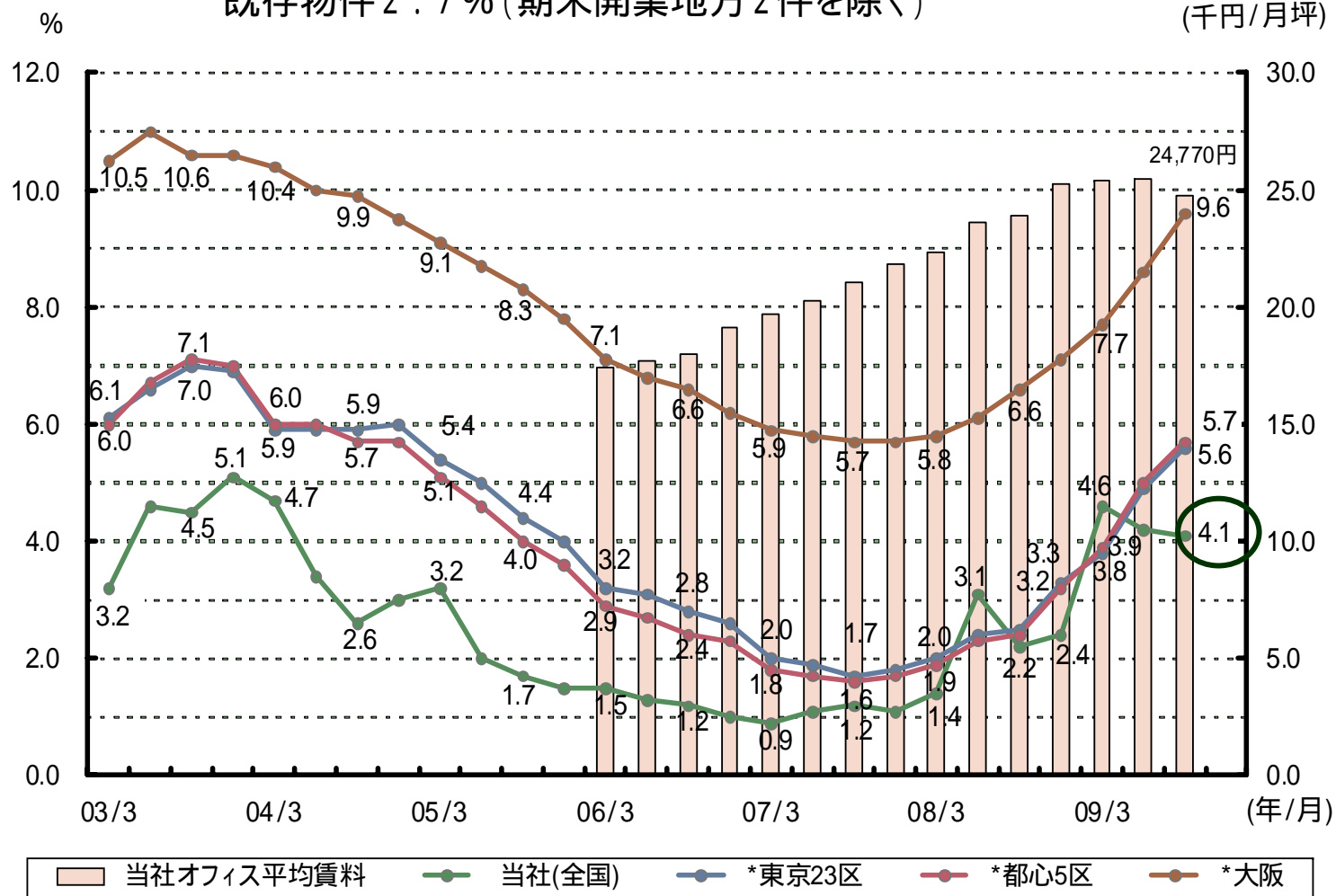
戸塚駅西口再開発プロジェクト
約71千㎡ 2010年4月 開業予定



二子玉川再開発(b街区)
約107千㎡ 2010年度開業予定

賃貸(3) 空室率・賃料の推移(単体)

09年9月末 空室率4.1%(入居ベース・SPC含む・オフィス・商業)
 既存物件2.7%(期末開業地方2件を除く)



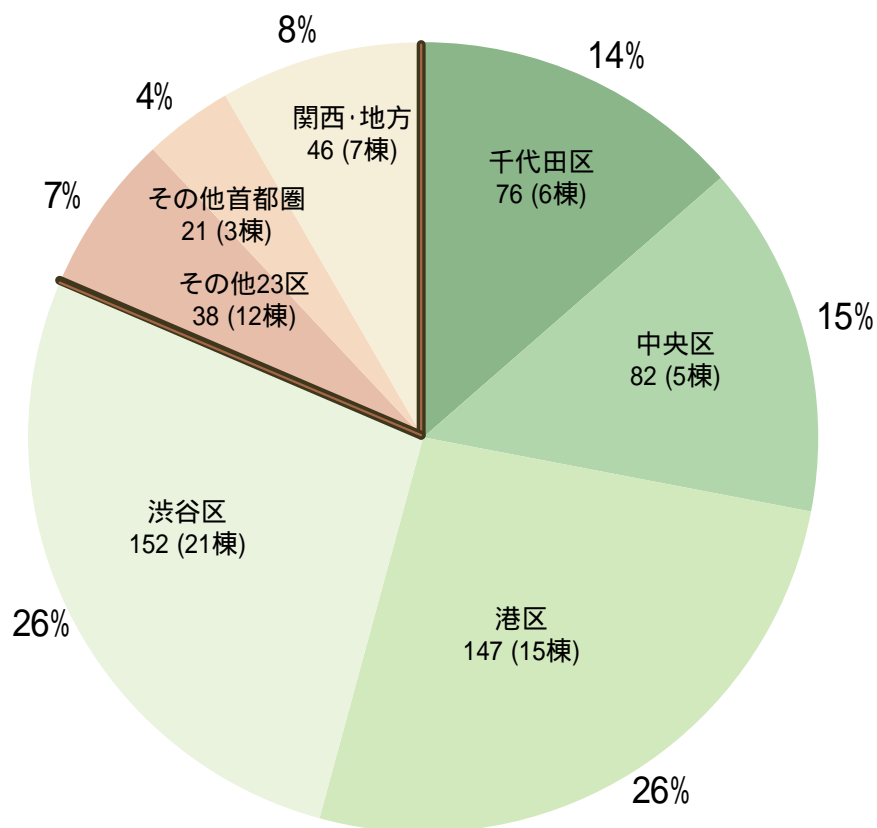
*「東京23区」「都心5区」「大阪」...資料:シービー・リサーチ・エリス(株)「OFFICE MARKET REPORT」

賃貸(4) オフィスビルの分布

オフィス延床面積 2009年9月末 563千㎡ 69棟

[エリア分布]

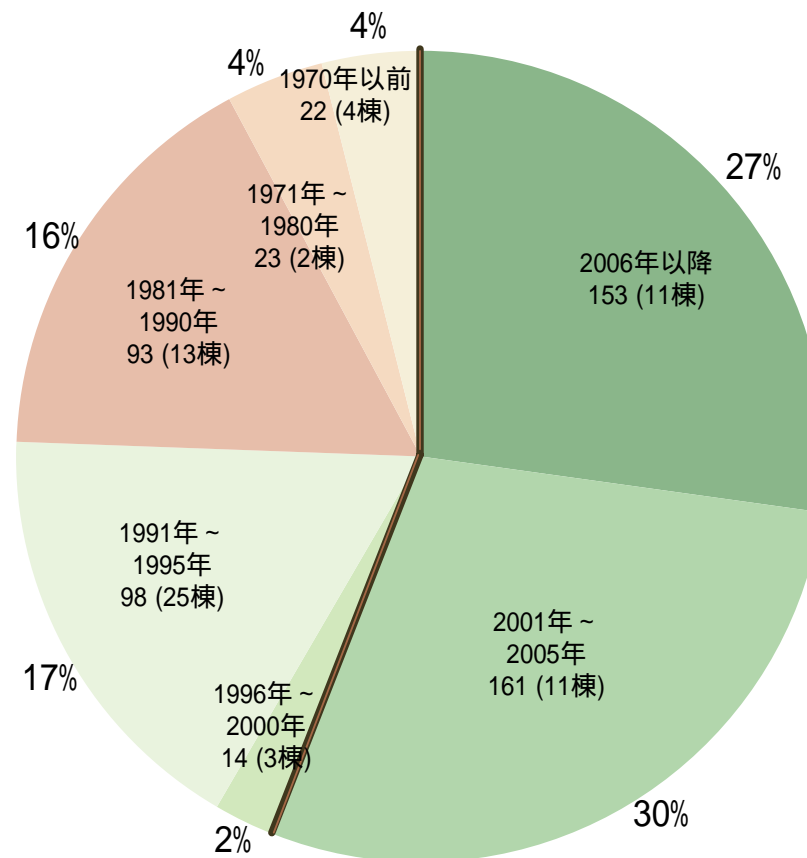
都心4区: 457千㎡(81%)47棟



S P Cを含む(単位:千㎡)

[竣工時期分布]

2001年以降: 314千㎡(56%)22棟



賃貸(5) SPC投資実績 持分換算後BS合算(単体)

総資産	92百億円	SPC	64件
	97百億円		64件

うち、資産280億は連結
(エクイティー117億、NRローン130億)

2Q損失処理
売却損17億円、評価損40億円

一時保有 3百億円 <3百億円>
郊外・地方の商業施設中心

稼働資産
都心立地、築浅のビル中心
(次頁参照)

注) 09年9月末現在、下段 09年3月期末

計画中	7百億円	NRローン	67百億円 70百億円
大型案件	38百億円 【計画中 神宮前・銀座】		
稼働中	Times SQ		
一時保有	3百億円		
稼働資産	44百億円 49百億円		
		エクイティー	2,191億円 2,331億円

10年3月期末予想 2,300億円

賃貸(6) SPC保有の稼働資産 09年9月末 44百億円の肉訳

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]
	麹町スクエア 5千㎡				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㎡	
				渋谷南東急ビル 14千㎡	
05			赤坂東急ビル (69年)[商業]	渋谷東急プラザ (65年)[商業]	心齋橋東急ビル 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㎡		新南平台東急ビル 12千㎡(74年)	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)		

注) 賃貸面積は持分換算前
 当社開発新築案件
 中古案件()竣工年

分譲(1) 2010年3月期 第2四半期実績

2Q 減収減益 2010年3月期予想 減収減益

マンション等の計上戸数の大幅減少、粗利益率の低下
 評価損46億円計上、下期38億円見込み

	09年3月期 2Q(4月~9月)	10年3月期 2Q(4月~9月)	増減
売上高	970	402	568
単体	895	318	577
マンション	580	210	370
戸建	29	29	0
別荘	55	11	43
一括他	232	67	164
子会社等	75	84	9
営業利益	126	50	176

単体	577
計上戸数	681戸 [676戸]

ハ-ゲストクラ'	30, ガイ	13
分譲ビル	61 [49]	

マンション等	129, 分譲ビル	13 [8]
評価損	24 [46]	

2Q(4月~9月) 当初予想	増減
444	42
-	-
-	-
-	-
-	-
8	41

(億円)		
単体	73	
分譲ビル	101	
リパ'ル	+27	
分譲ビル	22, 評価損	28
リパ'ル	+7	

	09年3月期	10年3月期 予想	増減
売上高	1,570	1,180	390
単体	1,394	1,041	352
マンション	927	810	118
戸建	63	66	3
別荘	68	28	40
一括他	336	138	198
子会社等	176	138	38
営業利益	41	110	150

単体	352
計上戸数	387戸 [2,112戸]

ハ-ゲストクラ'	23, ガイ	18
分譲ビル	107 [49], 一括等	121

マンション等	98, 分譲ビル	15 [8]
一括等	52, 評価損+13 [84]	

10年3月期 当初予想	増減
1,164	16
1,056	14
769	41
71	6
36	8
179	41
108	30
31	140

計上	+153戸	
ハ-ゲストクラ'	6	
分譲ビル	101	
リパ'ル	+23	
マンション等	37, 販売費	22
評価損	64, 分譲ビル	22

分譲(2) 計画概要(単体)

< >は当初計画

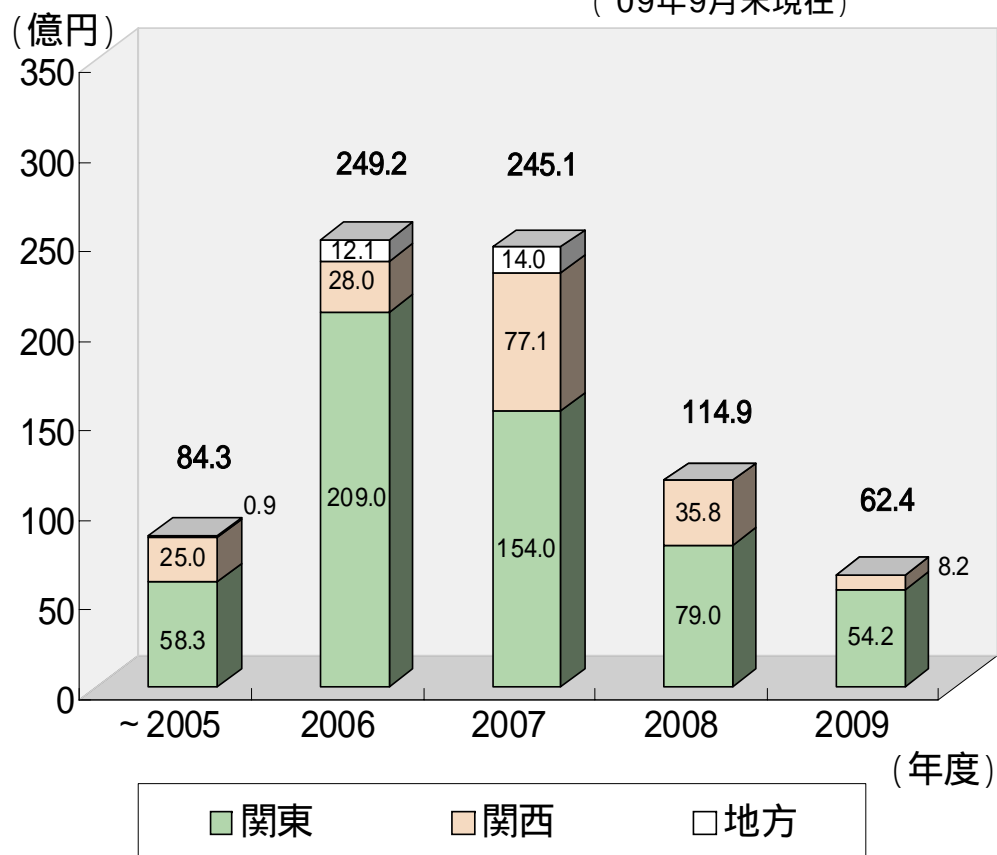
	計上年度	2008年3月期実績	2009年3月期実績	2010年3月期計画	2011年3月期
マンション	計上戸数	3,288戸	2,473戸	2,112戸(予) <1,959戸>	来期以降の手当済 合計 3,900戸
	売上高	1,206億円 (対前期+261億円)	927億円 (対前期 279億円)	810億円(予) <769億円> (対前期 117億円)	
	期首契約確保率	55%	53%	40% 70%(9月末)	
	期末完成在庫	534戸	816戸	344戸(9月末)	
	主な計上予定 () 供給開始年度	キャピタルマークタワー(05) 869戸  The Tokyo Towers (05) 品川シーサイドレジデンス(05) クオリア神南(06) センターフィールド浦和美園(06)	赤坂タワーレジデンス(06) 450戸  The Tokyo Towers (05) 港北センタービルズ(06) サンマクス大日(06) プランズシティ田園ビルズ(07)	プランズタワー南千住(07) 215戸  プランズタワー(07) イーストゲートタワー川口(08) 大崎ウエストシティタワーズ(08) プランズタワー香里園レジデンス(08)	二子玉川ライズ(08) 1,033戸  プランズシティ港南台(09予) クオリア日本橋浜町(09予) OSAKA福島タワー(09予)
分譲ビル	PJ数	2件	4件	1件 <->	
	売上	45億円	156億円	49億円 <150億円>	
	利益	10億円	23億円	8億円 <30億円>	

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756億円(単体・9月末現在)

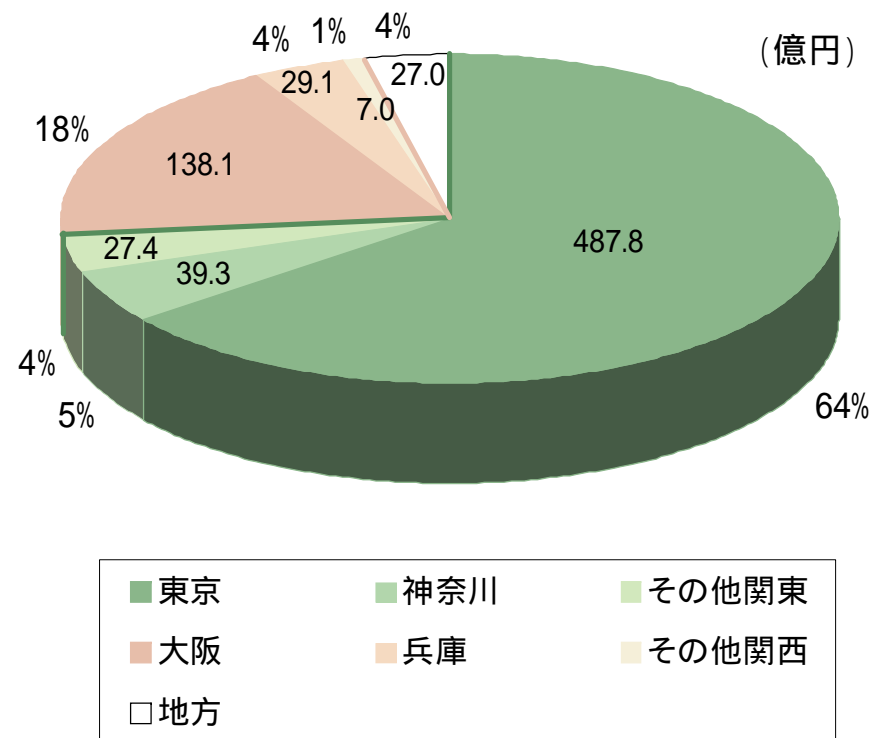
取得年度別マンション用地簿価の内訳

(’09年9月末現在)



地域別簿価分布状況

(’09年9月末現在)



分譲(4) 主な供給予定マンション



クオリア日本橋浜町
(中央区:水天宮駅 4分)
総戸数59戸 2010年度竣工予定
シェア100%



FUTAKO TAMAGAWA
rise

二子玉川ライズ タワー&レジデンス
シェア 30% (世田谷区:二子玉川駅6分)
総戸数1,033戸 2010年度竣工予定
シェア 30%



OSAKA福島タワー
(大阪市:JR東西線新福島駅5分)
総戸数540戸 2010年度竣工予定
シェア30%

リポート(1) 2010年3月期 第2四半期実績

2Q 減収増益 2010年3月期予想 増収増益

2Q 温浴施設売却(前期実施)等により微減収、開業費用減により増益
 通期 既存施設回復により増収増益、会員権販売は減収減益

(億円)

	09年3月期 2Q(4月~9月)	10年3月期 2Q(4月~9月)	増減		2Q(4月~9月) 当初予想	増減
売上高	267	267	0		274	7
ゴルフ	56	58	2	新規稼働	-	-
ハーヴェスト	56	59	3	新規稼働	-	-
オアシス	62	67	5	新規稼働	-	-
スキー	26	25	1		-	-
シニア住宅	16	16	0		-	-
その他	51	41	9	温浴施設売却 7, 会員権 2	-	-
営業利益	14	8	6	開業費用減+4, 会員権+1	10	1

	09年3月期	10年3月期 予想	増減		10年3月期 当初予想	増減
売上高	599	604	5		608	4
ゴルフ	103	107	4	新規稼働	114	7
ハーヴェスト	111	115	5	新規稼働	118	3
オアシス	127	137	10	新規稼働	139	2
スキー	114	121	7		123	2
シニア住宅	33	37	4		38	1
その他	111	86	25	会員権 13, 温浴売却 8	75	11
営業利益	13	16	3	会員権 7, 既存増収	18	2

会員権 2

会員権 2

リゾート(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 ウ ス ト ク ラ ブ	NO.20 那須 (144室) 	NO.21 旧軽井沢ANX (26室) 	NO.22 VIALA箱根翡翠 (70室) 	NO.23 有馬六彩 (107室) NO.24 VIALAアネックス 有馬六彩(27室) 
	NO.19 芝山GC 太平洋クラブ業務提携	NO.20 関西CC NO.21 三木よかわCC	NO.22 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 アルフィ(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)		

その他 2010年3月期 第2四半期実績

2Q 請負・仲介他 減収増益 小売 減収減益 管理受託 増収増益

(億円)

	09年3月期 2Q(4月~9月)	10年3月期 2Q(4月~9月)	増減		2Q(4月~9月) 当初予想	増減	
請負工事							
売上高	274	250	24	ホームズ 13, コミュニティ- 8	258	8	
営業利益	23	20	3	ホームズ +5	21	1	
小売							
売上高	441	396	45	既存店 9.8%	432	36	既存店 1.6% 想定
営業利益	1	4	5		1	5	
管理受託							
売上高	365	371	6	マンション管理増収	374	3	
営業利益	18	19	1		17	2	
仲介その他							
売上高	216	191	25	販売受託 17	191	1	売買仲介+13
営業利益	10	8	2		21	13	
	09年3月期	10年3月期 予想	増減		10年3月期 当初予想	増減	
請負工事							
売上高	622	626	4	ホームズ再構築	616	10	
営業利益	29	16	13		11	4	
小売							
売上高	870	823	47	既存店 6.0%	871	48	既存店 0.4% 想定
営業利益	6	3	3		6	3	
管理受託							
売上高	734	755	21	マンション管理増収	754	1	
営業利益	39	40	0		38	2	
仲介その他							
売上高	420	411	9	売買仲介+6, 販売受託 17	409	2	売買仲介+8
営業利益	12	3	10	売買仲介+14	12	10	