

2010年3月期 決算の概要

2010年5月11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 決算・主要経営指標

対前期 マンション計上戸数の減少等により減収

たな卸資産評価損やSPC損失処理を実施もSPCビル売却の配当増などで営業増益
(億円)

	09年3月期 実績	10年3月期 実績	対前期	10年3月期 予想	対予想
営業収益	5,744	5,521	223	5,500	21
営業利益	350	355	5	370	15
営業外収益	12	11	1	-	-
営業外費用	85	84	1	-	-
経常利益	277	282	5	285	3
特別利益	30	36	7	-	-
特別損失	69	38	31	-	-
税引前利益	238	281	43	-	-
当期純利益	102	111	9	105	6
総資産	10,357	10,554	196	-	-
有利子負債	4,770	4,789	19	4,800	11
自己資本	1,957	2,031	74	-	-
自己資本比率	18.9%	19.2%	0.4P	-	-
DEレシオ	2.4	2.4	0.1	2.4	-
営業活動によるCF	134	725	591	-	-
投資活動によるCF	830	267	563	-	-
財務活動によるCF	680	309	989	-	-
現金及び現金同等物期末残高	303	466	163	-	-

2010年3月期 セグメント別実績

分譲 マンションの計上大幅減少、粗利益率低下、評価損増により減収減益(対前期)

賃貸 SPC損失処理増加も、SPCビル売却配当増加により増収増益(対前期)

(億円)

	09年3月期 実績	10年3月期 実績	対前期	10年3月期 予想	対予想
営業収益	5,744	5,521	223	5,500	21
分譲	1,570	1,188	382	1,180	8
請負工事	622	594	28	626	32
小売	870	780	90	823	43
賃貸	1,118	1,349	231	1,281	67
管理受託	734	747	13	755	7
リゾート	599	584	15	604	19
仲介他	420	410	10	411	2
消去	189	131	57	181	49
営業利益	350	355	5	370	15
分譲	41	146	186	110	36
請負工事	29	16	13	16	0
小売	6	2	4	3	1
賃貸	343	500	157	489	11
管理受託	39	44	5	40	5
リゾート	13	14	2	16	1
仲介他	12	4	17	3	7
消去	51	50	1	50	0

2010年3月期 期末BS

総資産10,554億円、有利子負債4,789億円(対予想11億円減少)
 新規投資627億円(固定資産投資469億円、エクイティ投資158億円)

(億円)

	09年3月期	10年3月期		変動要因
	期末	期末	前期末比	
総資産	10,357	10,554	196	
現預金	226	446	220	
販売用土地建物	2,000	1,722	278	単体 242
固定資産	4,286	4,729	443	賃貸等不動産の時価評価 期末簿価1,873億、時価2,387億、差額+515億
投融資	798	766	32	
SPC・エクイティ-	2,265	2,104	161	投資+158
売掛金・未収入金	266	267	1	
その他	515	520	5	
負債計	8,133	8,244	111	渋谷東急プラザ追加出資、5%ルールにより 単体に資産・負債を計上 181億を有利子負債に加算
有利子負債	4,770	4,789	19	
預り保証金・敷金	1,566	1,467	100	
預り金	433	415	18	特定共同事業 33
買掛金・未払金	554	734	180	
その他	808	839	31	
純資産計	2,225	2,310	85	
自己資本	1,957	2,031	74	自己資本比率19.2%(対前期末+0.4%)
少数株主持分	268	278	11	

2011年3月期 業績予想

SPCビル売却配当の減少も、分譲・賃貸における損失処理の大幅縮減等により増益の計画
11年3月期末、有利子負債4,950億円を計画、DEレシオ2.4を維持

(億円)

	10年3月期 実績	11年3月期 予想	対前期
営業収益	5,521	5,500	21
営業利益	355	360	5
営業外収益	11	-	-
営業外費用	84	-	-
経常利益	282	285	3
特別利益	36	-	-
特別損失	38	-	-
税引前利益	281	-	-
当期純利益	111	115	4

総資産	10,554	-	-
有利子負債	4,789	4,950	161
自己資本	2,031	-	-
自己資本比率	19.2%	-	-
DEレシオ	2.4	2.4	-

1株当り配当	7.0円	7.0円	-
連結配当性向	33.6%	32.3%	1.3%

11年3月期よりセグメントの表記等を一部変更いたします。

	10年3月期 実績	11年3月期 予想	対前期
営業収益	5,521	5,500	21
分譲	1,188	1,368	180
請負工事	594	641	47
小売	780	773	7
賃貸	1,349	1,083	266
管理受託	747	721	26
運営 (リゾート)	584	623	38
仲介 (仲介その他)	410	361	48
その他	-	92	92
消去	131	162	31
営業利益	355	360	5
分譲	146	26	172
請負工事	16	5	21
小売	2	3	1
賃貸	500	298	202
管理受託	44	43	1
運営 (リゾート)	14	16	2
仲介 (仲介その他)	4	18	14
その他	-	1	1
消去	50	51	1

賃貸(1) 2010年3月期実績・2011年3月期通期予想

2010年3月期 増収増益 2011年3月期予想 減収減益

10年3月期 損失処理123億実施も SPCのビル売却配当314億により157億増益

11年3月期 SPCのビル売却配当大幅減少により減収減益、損失処理は15億円を見込む

	09年3月期	10年3月期	増減
売上高	1,118	1,349	231
単体	663	868	206
保有・借上	312	307	5
SPC(イカ)	252	248	4
SPC(売却)	100	314	215
子会社等	455	480	25
営業利益	343	500	157

1 連結88億円

単体+206
売却解約 29, 新規+11
新規+26, 売却 24, ファイ 11
SPC売却益+215(単体)
SPC売却益+226(連結)
損失処理 69[123]

10年3月期 予想	増減
1,281	67
801	68
283	24
240	8
278	36
481	1
489	11

単体+68
既存改善
SPC売却+36
SPC売却+36
既存改善+20
損失処理 54

	10年3月期	11年3月期 予想	増減
売上高	1,349	1,083	266
単体	868	575	294
保有・借上	307	308	2
SPC(イカ)	248	216	31
SPC(売却)	314	50	264
子会社等	480	508	28
営業利益	500	298	202

単体 294
新規+18, 売却解約 9
売却 14, 区分変更 10
SPC売却益 264
SPC売却益 264
損失処理+108[15]

損失処理内訳

	09年3月期	10年3月期	内訳
評価損	13	87	地方・商業施設等
売却損	41	36	地方案件等
合計	54	123	

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年下期
	二子玉川ライズ(保有・シエ730%)	107	10年下期
	大阪小松原計画(SPC)	20	10年下期
11	阿倍野SC(借上・一部区分所有)	184	11年度
	池袋東口東急ビル(保有・建替)	5	11年度
12	神宮前プロジェクト(SPC)	12	12年度



霞が関東急ビル
約19千㎡ 2010年度下期 開業予定



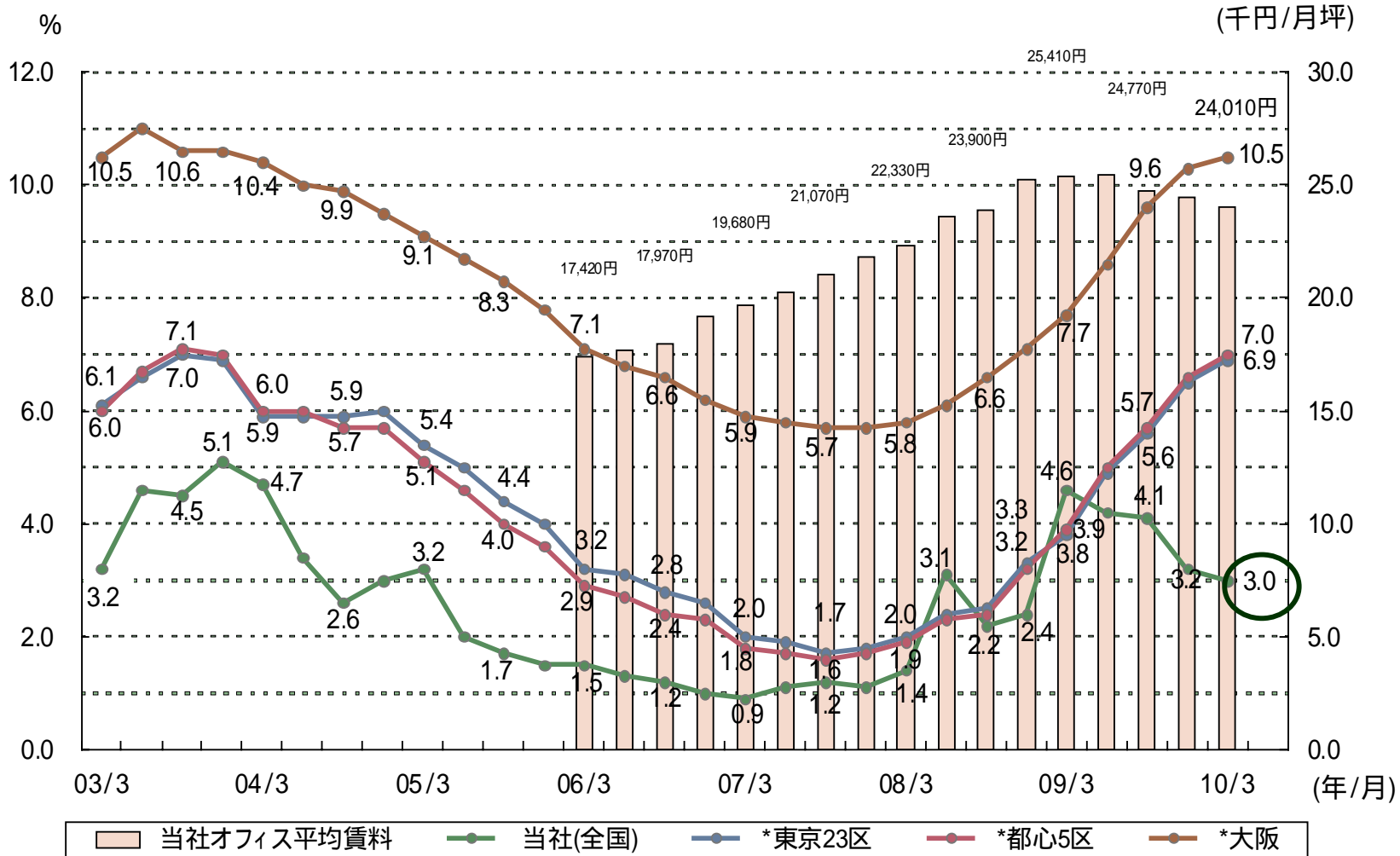
戸塚東急プラザ(戸塚西口共同ビル内)
約71千㎡ 戸塚西口共同ビル全体の面積 2010年4月開業



二子玉川ライズ(b街区)
約107千㎡ 2010年度下期 開業予定

賃貸(3) 空室率・賃料の推移(単体)

2010年3月末 空室率3.0%(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」

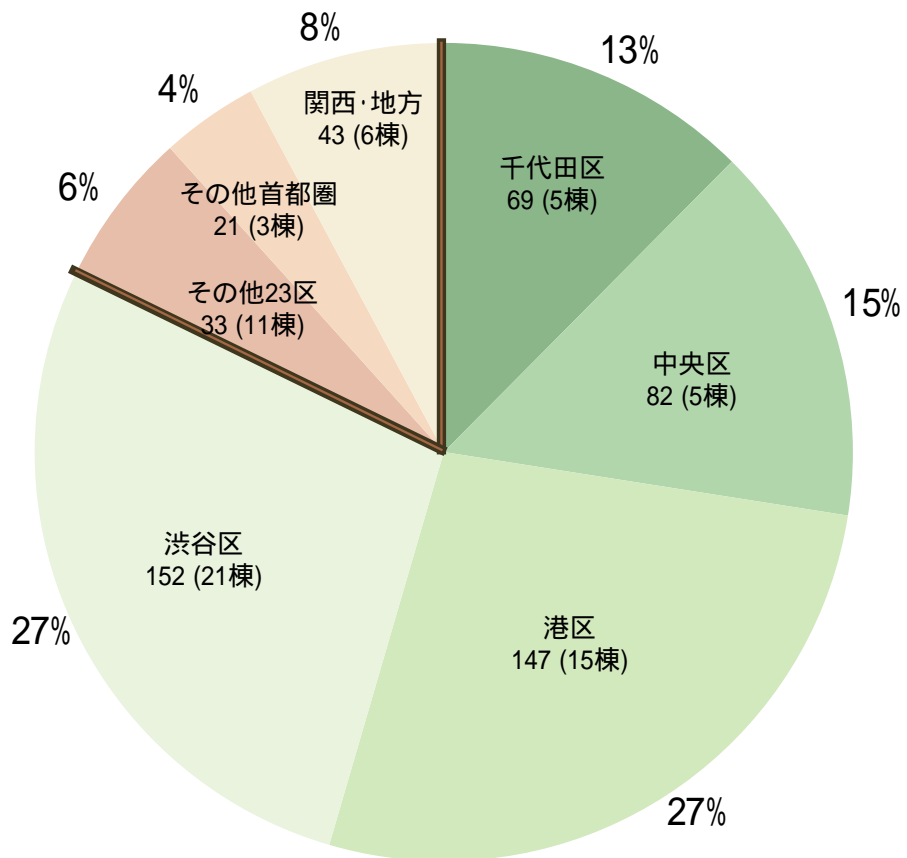
賃貸(4) オフィスビルの分布

オフィス延床面積 2010年3月末 547千㎡ 66棟

S P Cを含む(単位:千㎡)

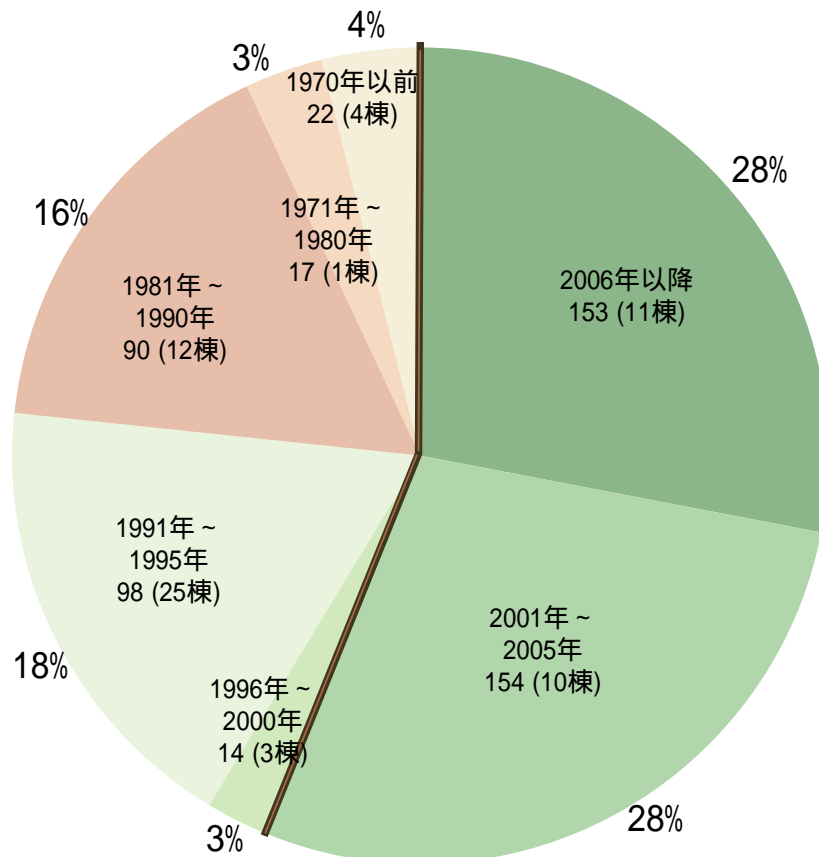
[エリア分布]

都心4区: 450千㎡(82%) 46棟



[竣工時期分布]

2001年以降: 306千㎡(56%) 21棟



賃貸(5) SPC投資実績 持分換算後BS合算(単体)

総資産 8,820億円 SPC 62件
97百億円 64件

注) 10年3月末現在、下段 09年3月期末

うち、資産270億は連結
(エクイティー114億、NRローン130億)

計画中	720億円	NRローン	6,330億円 70百億円
大型案件	3,850億円		
【計画中 神宮前・銀座】			

【稼働中 Times SQ】			
一時保有	270億円		
稼働資産	3,980億円 49百億円		
		エクイティー	2,162億円 2,331億円

10年3月期 損失処理
売却損36億円、評価損74億円

一時保有 270億円 <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)

11年3月期末予想 2,200億円

賃貸(6) SPC保有の稼働資産 10年3月期末 3,980億円の内訳

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] 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㎡			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					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月期実績・2011年3月期通期予想

2010年3月期 減収減益 2011年3月期予想 増収増益

10年3月期 マンション等計上戸数の減少、粗利益率の低下、評価損124億計上

11年3月期 マンション計上戸数、粗利益率回復、評価損回復

	09年3月期	10年3月期	増減
売上高	1,570	1,188	382
単体	1,394	1,078	316
マンション	927	837	90
戸建	63	65	2
別荘	68	35	34
一括他	336	141	194
子会社等	176	110	66
営業利益	41	146	186

単体	316
計上戸数	284戸 [2,189戸]
ハーヴェストクラブ	15, ガイラ 19
分譲ビル	71 [85]
マンション等	96, 分譲ビル 8[15]
評価損	27[124], 一括等 55

10年3月期 予想	増減
1,180	8
1,041	36
810	28
66	1
28	7
138	3
138	28
110	36

単体+36
計上戸数 +77戸
ハーヴェストクラブ +8
リハビル 85
分譲ビル+7
評価損 40[124]

(億円)

	10年3月期	11年3月期 予想	増減
売上高	1,188	1,368	180
単体	1,078	1,248	170
マンション	837	1,070	233
戸建	65	75	11
別荘	35	37	3
一括他	141	65	76
子会社等	110	120	10
営業利益	146	26	172

単体+170
計上戸数 +325戸 [2,514戸]
分譲ビル 85[-]
マンション等+71, 分譲ビル 15[-]
評価損+124[-]

評価損内訳

	09年3月期	10年3月期	内訳
マンション	88	35	
賃貸用マンション	-	29	5棟
戸建	2	3	
別荘	2	24	
一括他	5	33	業務用
合計	97	124	

分譲(2) 計画概要(単体)

1 一棟売含む 2 一棟売除く

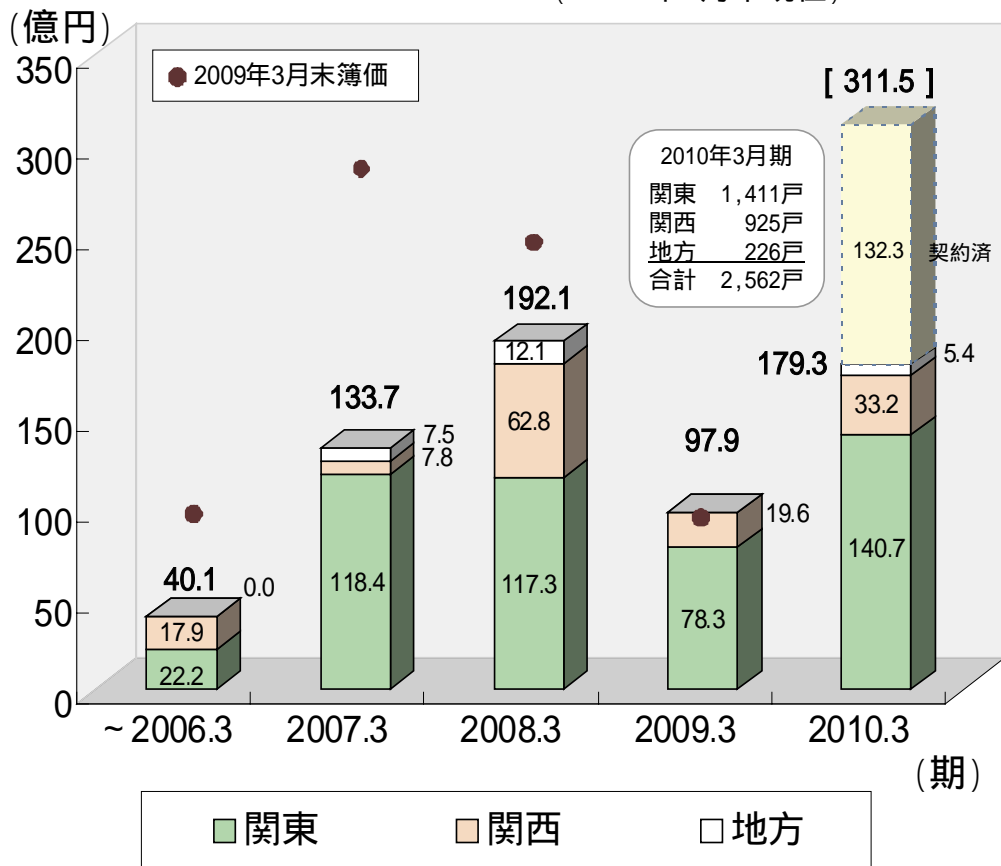
	計上年度	2008年3月期実績	2009年3月期実績	2010年3月期実績	2011年3月期計画
	計上戸数	3,288戸	2,473戸	2,189戸	2,514戸(予)
	売上高	1,206億円 (対前期+261億円)	927億円 (対前期 279億円)	837億円 (対前期 90億円)	1,070億円(予) ¹ (対前期233億円)
	期首契約確保率	55%	53%	40%	44% ²
	期末完成在庫	534戸	816戸	372戸	
マンション	主な計上予定	キャピタルマークター(05) 869戸	赤坂ターレジデンス(06) 450戸	グランズター-南千住(07) 215戸	二子玉川ライズ(08) 1,033戸
	() 供給開始年度				
		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)	The Tokyo Towers (05) 港北センターヒルズ'(06) サンマークス大日(06) グランズ'シティ田園ヒルズ'(07)	グリム'ムター(07) イーストゲ'ータワー-川口(08) 大崎ウエストシティタワ-ス'(08) グランズ'ター-香里園'デュマン(08)	グランズ'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4,000戸

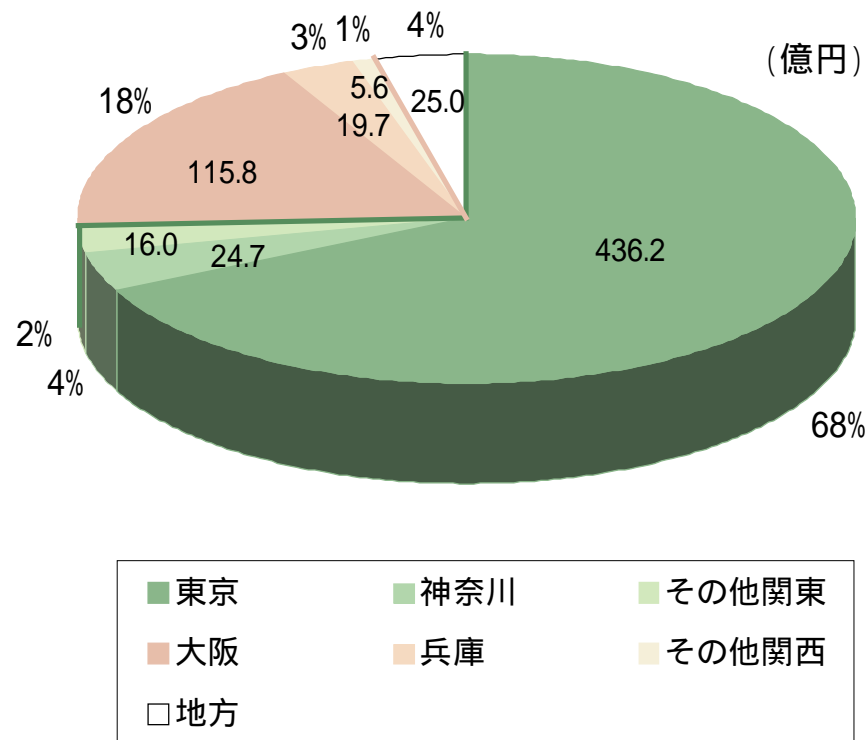
分譲(3) マンション 販売用土地内訳(単体)

マンション用地簿価643億円(単体・3月末現在)

取得年度別マンション用地簿価の内訳
(2010年3月末現在)



地域別簿価分布状況
(2010年3月末現在)



分譲(4) 主な供給予定マンション



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%

FUTAKO TAMAGAWA
RISE



和泉府中レジデンスタワー
(和泉市:JR阪和線和泉府中駅4分)
総戸数150戸 2010年度竣工予定
シェア 60%

ブランドシティ港南台 うぐいすの杜
(横浜市:港南台駅2分)
総戸数265戸 2010年度竣工予定
シェア100%



リポート(1) 2010年3月期実績・2011年3月期通期予想

2010年3月期 減収増益 2011年3月期予想 増収増益

10年3月期 温浴施設売却(前期実施)や会員権販売による減収も開業費負担減等により増益

11年3月期 新規稼動により増収、シニア住宅新規販売等により増益

	09年3月期	10年3月期	増減		10年3月期 予想	増減	
売上高	599	584	15		604	19	
ゴルフ	103	104	1	新規稼動	107	3	
ハーヴェスト	111	113	2	新規稼動	115	2	
オアシス	127	137	10	新規稼動	137	0	
スキー	114	114	0		121	7	
シニア住宅	33	37	4	新規販売	37	0	
その他	111	80	31	温浴施設売却 13, 会員権 10	86	6	会員権+3
営業利益	13	14	2	開業費+3, シニア住宅+3 会員権 5	16	1	会員権+2

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	
売上高	584	623	38	
ゴルフ	104	106	2	
ハーヴェスト	113	125	12	新規稼動
オアシス	137	141	4	新規稼動
スキー	114	118	5	
シニア住宅	37	54	17	新規販売
その他	80	79	1	会員権 2
営業利益	14	16	2	シニア住宅+3, 既存+1, 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
ハウエストクラブ	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)
ゴルフ	NO.19 芝山GC	NO.20 関西CC	NO.22 麻倉ゴルフ倶楽部	 3月開業
	太平洋クラブ業務提携	NO.21 三木よかわCC		
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)		
シア住宅	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)		
				2011年3月期計画 グランクレール成城 (79戸)

その他 2010年3月期実績・2011年3月期通期予想

2010年3月期 請負・仲介他 減収増益 小売 減収減益 管理受託 増収増益

	09年3月期	10年3月期	増減		10年3月期 予想	増減	(億円)
請負工事							
売上高	622	594	28	ホームズ 20, コミュニティ 4	626	32	
営業利益	29	16	13	ホームズ +14	16	0	
小売							
売上高	870	780	90	既存店 10.7%	823	43	既存店 6%想定
営業利益	6	2	4		3	1	
管理受託							
売上高	734	747	13	マンション管理増収	755	7	
営業利益	39	44	5		40	5	
仲介その他							
売上高	420	410	10	売買仲介+4, 販売受託 18	411	2	
営業利益	12	4	17	リハブル改善	3	7	

	10年3月期	11年3月期 予想	増減	
請負工事				
売上高	594	641	47	管理受託より組替+39
営業利益	16	5	21	ホームズ 再構築
小売				
売上高	780	773	7	既存店 2.9%想定
営業利益	2	3	1	
管理受託				
売上高	747	721	26	請負へ組替 39
営業利益	44	43	1	請負へ組替 2
仲介(仲介その他)				
売上高	410	361	48	その他へ変更 92
営業利益	4	18	14	リハブル改善
その他				
売上高	-	92	92	福利厚生受託[48]
営業利益	-	1	1	