

2014年3月期 第3四半期決算の概要

2014年1月31日

 東急不動産ホールディングス

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。

※当社は2013年10月1日設立のため、2014年3月期第2四半期決算以前は東急不動産株式会社の連結決算数値を記載しております。

2014年3月期 第3四半期決算

仲介セグメントの好調等により増収増益 当期純利益は特別利益減少により減益

(億円)

	13年3月期 3Q(4~12月)	14年3月期 3Q(4~12月)	対前年 同四半期	13年3月期 実績	14年3月期 HD予想 (※)	進捗率	コメント(対前3Q)
営業収益	4,047	4,594	547	5,959	7,000	65.6%	<input type="checkbox"/> 営業収益 分譲セグメントの売上増加や 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 <input type="checkbox"/> 営業利益 売買仲介の好調、分譲マンションの売上 増加等により増益 <input type="checkbox"/> 当期純利益 前期にREIT売却による特別利益[84億] 計上により減益 ※2013年10月1日公表の東急不動産 ホールディングスの通期業績予想を 記載しております。(全ページ共通)
営業利益	312	352	40	520	600	58.6%	
営業外収益	10	8	△ 2	12	—	—	
営業外費用	102	91	△ 11	133	—	—	
経常利益	221	269	48	399	485	55.4%	
特別利益	110	1	△ 109	115	—	—	
特別損失	35	58	24	95	—	—	
税引前利益	296	211	△ 85	420	—	—	
当期純利益	163	88	△ 75	221	230	38.4%	
総資産	16,557	18,834	2,276	17,184	—	—	
有利子負債	9,845	11,286	1,441	9,741	10,650	—	
自己資本	2,546	3,535	989	2,687	—	—	
自己資本比率	15.4%	18.8%	3.4P	15.6%	—	—	
DEレシオ	3.9	3.2	△ 0.7	3.6	2.9	—	

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)

2014年3月期 セグメント別第3四半期実績

分譲・管理受託・運営・仲介セグメントで増収増益

(億円)

	13年3月期 3Q(4~12月)	14年3月期 3Q(4~12月)	対前年 同四半期	13年3月期 実績	14年3月期 予想	進捗率	コメント(対前3Q)
営業収益	4,047	4,594	547	5,959	7,000	65.6%	<input type="checkbox"/> 分譲
分譲	783	1,038	256	1,451	2,007	51.7%	マンションの売上増加等により増収増益
請負工事	461	526	65	701	855	61.5%	<input type="checkbox"/> 請負工事
小売	629	635	7	828	852	74.5%	ユナイテッドコミュニティーズの連結子会社化
賃貸	964	960	△ 4	1,283	1,279	75.1%	に加え、マンション共用部工事等の完工高
管理受託	571	714	142	765	945	75.5%	増加等により増収
運営	411	447	36	597	635	70.4%	<input type="checkbox"/> 小売
仲介	285	349	63	423	502	69.4%	新規出店等により増収も、一部店舗移転
その他	61	70	9	88	100	70.3%	による影響等により微減益
消去	△ 118	△ 144	△ 26	△ 178	△ 174	—	<input type="checkbox"/> 賃貸
営業利益	312	352	40	520	600	58.6%	前期のREIT売却による逸失利益等により
分譲	14	37	23	66	147	25.0%	減収減益
請負工事	△ 3	△ 6	△ 3	16	26	—	<input type="checkbox"/> 管理受託
小売	10	9	△ 1	9	11	85.2%	ユナイテッドコミュニティーズの連結子会社化
賃貸	279	256	△ 23	350	321	79.7%	による管理ストック拡大等により増収増益
管理受託	40	50	10	51	66	75.7%	<input type="checkbox"/> 運営
運営	5	16	11	38	37	43.5%	ハーヴェストクラブやゴルフ会員権の登録金
仲介	10	44	33	48	78	56.5%	収入の増加、新規施設開業等により増収増益
その他	△ 1	△ 1	1	0	△ 4	—	<input type="checkbox"/> 仲介
消去	△ 41	△ 53	△ 12	△ 58	△ 83	—	売買仲介の好調等により増収増益

2014年3月期第3四半期 期末BS

販売用不動産・固定資産の増加、HD化によるのれんの計上等により資産・有利子負債が増加

(億円)

	13年3月期	14年3月期	
	期末	13年12月末	前期末比
現預金	845	546	△ 300
販売用土地建物	1,753	2,588	836
固定資産	12,244	12,695	452
のれん	377	840	462
投融資	1,230	1,246	16
売掛金・未収入金	243	257	13
その他	491	662	170
資産計	17,184	18,834	1,650
有利子負債	9,741	11,286	1,545
預り保証金・敷金	1,766	1,837	71
預り金	679	362	△ 317
買掛金・未払金	700	472	△ 228
その他	1,228	1,296	69
負債計	14,114	15,253	1,139
自己資本	2,687	3,535	848
少数株主持分	383	45	△ 338
純資産計	3,070	3,580	510

□のれん

HD化により469億円(※)増加

※増加資本等821億-少数株主持分簿価352億

□有利子負債

新規投資等により1,545億増加

SPC借入金合計 4,791億

□DEレシオ

3.6倍→3.2倍

□自己資本

HD化により818億(※)増加

※1,045円(10/1終値) × 増加株式数 約78百万株

□少数株主持分

HD化により東急コミュニティーおよび東急リパブルの

少数株主持分352億が減少

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

(億円)

通期	13年3月期 実績	14年3月期 HD予想	対前期	当初予想	対当初	コメント(対前期)
営業収益	5,959	7,000	1,041	6,900	100	<input type="checkbox"/> 営業収益 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連結子会社化等により増収 <input type="checkbox"/> 営業利益 分譲セグメントの増収等により増益 <input type="checkbox"/> 当期純利益 少数株主損益の改善等により増益
営業利益	520	600	80	600	—	
営業外収益	12	—	—	—	—	
営業外費用	133	—	—	—	—	
経常利益	399	485	86	470	15	
特別利益	115	—	—	—	—	
特別損失	95	—	—	—	—	
税引前利益	420	—	—	—	—	
当期純利益	221	230	9	200	30	
総資産	17,184	—	—	—	—	
有利子負債	9,741	10,650	909	10,150	500	
自己資本	2,687	—	—	—	—	
自己資本比率	15.6%	—	—	—	—	
DELシオ	3.6	2.9	—	3.6	—	
1株当り利益(※1)	41.71円	37.73円	—	37.67円	—	(※1)連結上の自己株式控除後の609,522,869株をもとに算定 (※2)HD予想値は東急不動産の中間配当[3.5円]にHD期末予想配当4円を加算。
1株当り配当(※2)	7.0円	7.5円	—	7.0円	—	
連結配当性向	16.8%	19.9%	3.1P	18.6%	1.3P	

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 HD予想	対前期	当初予想	対当初	コメント(対前期)
営業収益	5,959	7,000	1,041	6,900	100	□分譲
分譲	1,451	2,007	555	1,978	29	マンションの売上増加、たな卸資産評価損の減少等
請負工事	701	855	154	828	27	により増収増益
小売	828	852	24	869	△ 17	□請負工事
賃貸	1,283	1,279	△ 4	1,263	15	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
管理受託	765	945	180	953	△ 9	増収、リフォーム工事の増加等により増益
運営	597	635	38	629	6	□小売
仲介	423	502	79	463	39	新規出店等により増収増益
その他	88	100	12	98	2	□賃貸
全社・消去	△ 178	△ 174	4	△ 181	7	REIT売却による逸失利益等により減収減益
営業利益	520	600	80	600	—	□管理受託
分譲	66	147	81	147	—	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
請負工事	16	26	10	29	△ 3	管理ストックの拡大等により増収増益
小売	9	11	2	15	△ 4	□運営
賃貸	350	321	△ 29	331	△ 10	ハーヴェストクラブ等の登録金収入に加え、新規開業等
管理受託	51	66	15	63	3	により増収も新規施設の開業時負担等により減益
運営	38	37	△ 1	32	5	□仲介
仲介	48	78	30	56	21	売買仲介・販売受託増により増収増益
その他	0	△ 4	△ 4	△ 4	—	□全社・消去
全社・消去	△ 58	△ 83	△ 25	△ 70	△ 12	HD化によるのれん償却費[△12億]計上

賃貸(1) 2014年3月期 第3四半期実績

3Q 減収減益 2014年3月期予想 減収減益

(億円)

	13年3月期 3Q(4月~12月)	14年3月期 3Q(4月~12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	964	960	△ 4		75.1%
保有(※1)	484	476	△ 7	REIT売却逸失△27、新規+27	
借上等(※2)	88	75	△ 14	フィー減収等	
子会社等(※3)	392	409	17		
営業利益	279	256	△ 23	REIT売却逸失△13 新規稼働+16、損失処理△7他	79.7%

	13年3月期	14年3月期 HD予想	増減	備考(対前期)	
売上高	1,283	1,279	△ 4		
保有(※1)	639	635	△ 3	売却逸失△29、新規+35	(※1)連結SPC含む
借上等(※2)	119	107	△ 12	フィー減収等	(※2)借上及び非連結SPC事業
子会社等(※3)	525	537	12		(※3)その他子会社等
営業利益	350	321	△ 29	売却逸失△13、新規+18、費用増	

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
2013	デックス東京ビーチ(借地権付建物)	商業	69	13年 9月
	南青山ライカビル(地上権付建物)	商業	2	13年 12月
	ラ・ポルト心齋橋	商業	4	13年 12月
	恵比寿プライムスクエア	オフィス・商業・住宅	69	13年 12月
2014	マーケットスクエア相模原	商業	15	14年 7月
	(仮称)表参道計画	オフィス	9	15年 1月
	(仮称)神宮前6丁目プロジェクト	商業	8	14年度
	(仮称)森ノ宮プロジェクト(借地権付建物)	商業	24	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)銀座5丁目プロジェクト	商業	50	15年度
2018	都市再生ステップアップ・プロジェクト竹芝地区(借地権付建物) ※一部(住宅棟)2017年度開業予定	オフィス・商業	105	18年度
	渋谷道玄坂街区開発計画	オフィス・商業	59	18年度
2020	渋谷駅桜丘口地区再開発計画	オフィス・商業・住宅	241	20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 (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

南青山ライカビル
2013年12月取得

渋谷南平台地区
再開発計画

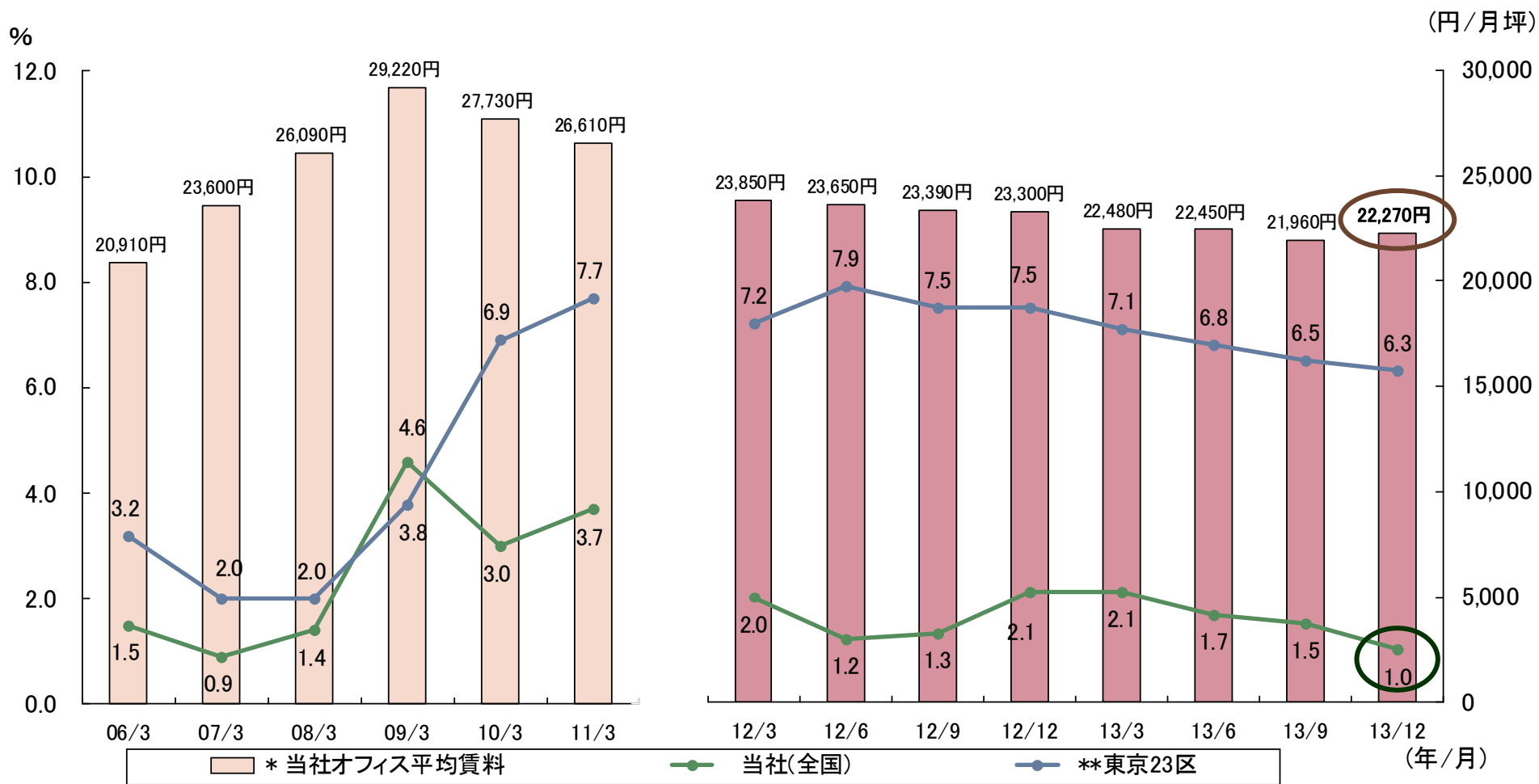


渋谷駅桜丘口地区再開発計画
2020年度開業予定

- 商業施設
- オフィスビル
- 計画中

賃貸(4) 空室率・賃料の推移(東急不動産)

2013年12月末 空室率 1.0%(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) 2014年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2014年3月期予想 増収増益

(億円)

	13年3月期 3Q(4月~12月)	14年3月期 3Q(4月~12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	783	1,038	256		51.7%
東急不動産	728	735	7		
マンション	359	461	103	計上戸数 +3戸 [906戸]	
戸建	19	59	40		
別荘	3	67	63		
一括他	347	147	△ 200	ビル売却△199	
子会社等	54	303	249	ビル売却+213	
営業利益	14	37	23	マンション等増益	25.0%

	13年3月期	14年3月期 HD予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,451	2,007	555	
東急不動産	1,344	1,681	336	
マンション	951	1,291	340	計上戸数 +230戸 [2,597戸]
戸建	35	91	56	
別荘	5	71	67	
一括他	354	227	△ 127	
子会社等	107	326	219	
営業利益	66	147	81	評価損+41、マンション等増益

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(東急不動産)

※1 一棟売含む ※2 一棟売除く

	計上年度	2013年3月期実績	2014年3月期計画	2015年3月期計画	2016年3月期計画
マンション	計上戸数	2,367戸	2,597戸(予) ※1	2015年3月期以降手当済 合計 約 8,000戸	
	売上高	951億円 ※1 (対前期+38億円)	1,291億円(予) ※1 (対前期+340億円)		
	期首契約確保率	43% ※2	38%→95%(12月末) ※2	—	—
	期末完成在庫	252戸	64戸(12月末)	—	—
	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	エクスタワー武蔵小杉 300戸(29%)  クロスエアタワー 443戸(30%) ワテラスタワーレジデンス 253戸(20%) フランスタワー札幌 104戸(100%)	フランス四番町 133戸(85%)  フランス麻布狸穴町 140戸(100%) サウスゲートタワー川口 346戸(55%) フランスタワー南堀江 228戸(70%)	アトラスフランスタワー三河島 313戸(50%)  フランス市が尾ヒルトップ 140戸(75%) フランスニ子玉川 58戸(100%) フランス宝塚梅野町 140戸(100%)	フランスシティ品川勝島 356戸(100%) 
	土地投資額	549億円 (4,505戸)	660億円(予) 3Q: 381億円 (2,424戸)	—	—

管理受託(1) 2014年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2014年3月期予想 増収増益

(億円)

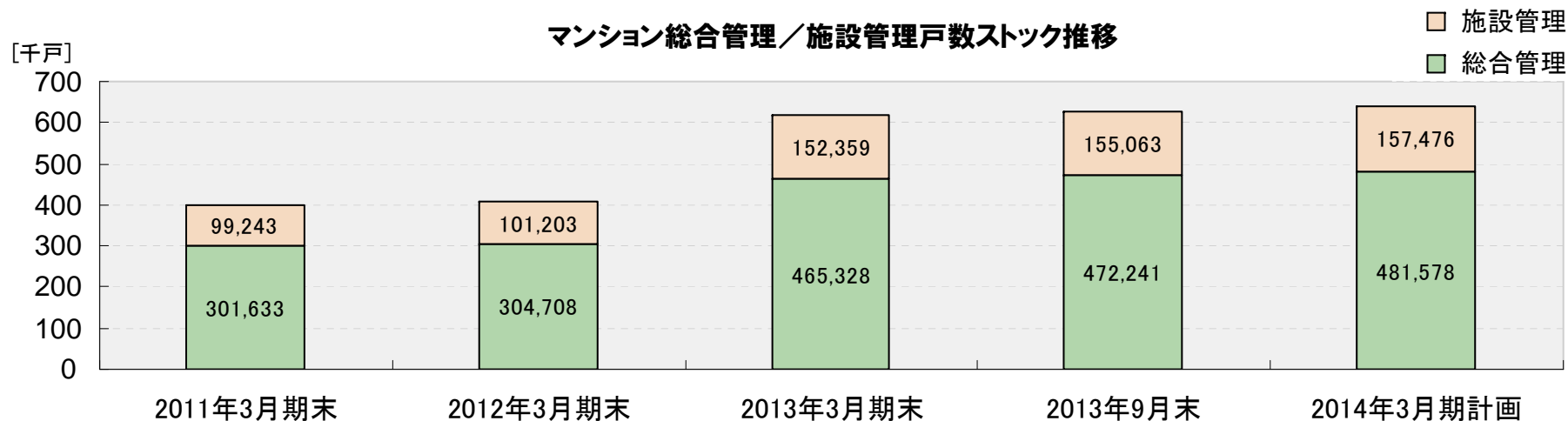
	13年3月期 3Q(4月~12月)	14年3月期 3Q(4月~12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	571	714	142	ユナイテッド・コミュニティーズ+149	75.5%
営業利益	40	50	10		75.7%

	13年3月期	14年3月期 HD予想	増減	備考(対前期)
売上高	765	945	180	ユナイテッド・コミュニティーズ+199
営業利益	51	66	15	

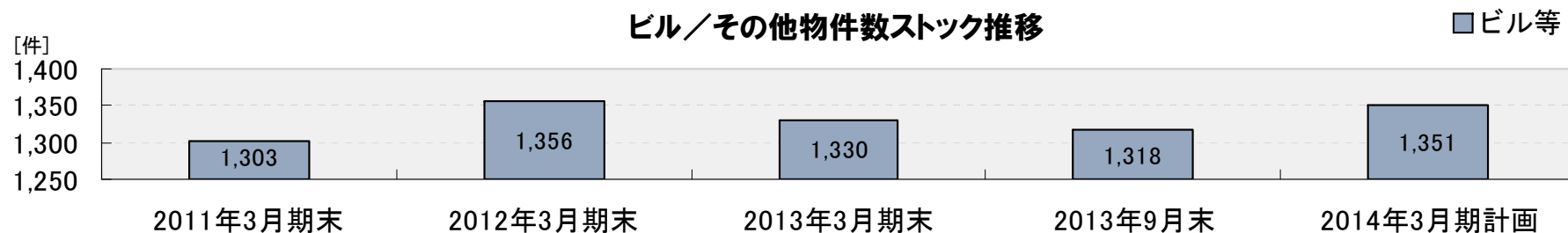
◇主な稼働物件

2011年3月期実績	2012年3月期実績	2013年3月期実績	2014年3月期計画
参議院議員会館(PFI)  奈良県営住宅(指定管理者) 二子玉川ライズ(再開発)	あべのキューズタウン(再開発)  尼崎市営住宅(指定管理者) 小笠山総合運動公園(指定管理者)	東急プラザ表参道原宿(商業施設)  大阪府営住宅(指定管理者) クロスエアタワー(再開発)	青葉区民文化センター(指定管理者)  山梨県防災新館整備等事業(PFI) 東急プラザ新長田(商業施設)

管理受託(2) 物件ストック状況



	2011年3月期末	2012年3月期末	2013年3月期末	2013年9月末	2014年3月期計画
マンション管理戸数	400,876戸	405,911戸	617,687戸	627,304戸	639,054戸
(対前3月期末)	(+27,726戸)	(+5,035戸)	(+211,776戸)	(+9,617戸)	(+21,367戸)
うち総合管理	301,633戸	304,708戸	465,328戸	472,241戸	481,578戸
うち施設管理	99,243戸	101,203戸	152,359戸	155,063戸	157,476戸



	2011年3月期末	2012年3月期末	2013年3月期末	2013年9月末	2014年3月期計画
ビル等	1,303件	1,356件	1,330件	1,318件	1,351件

仲介(1) 2014年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2014年3月期予想 増収増益

(億円)

	13年3月期 3Q(4月~12月)	14年3月期 3Q(4月~12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	285	349	63		69.4%
売買仲介	248	291	43	リテール+36、ホールセール+4	
販売受託	16	34	18		
その他	21	23	2		
営業利益	10	44	33		56.5%

	13年3月期	14年3月期 HD予想	増減	備考(対前期)
売上高	423	502	79	
売買仲介	351	403	52	リテール+43、ホールセール+10
販売受託	44	61	17	
その他	28	38	10	
営業利益	48	78	30	

仲介(2) 売買仲介営業指標

※東急リバブル(連結)の指標を記載しております。

	2014年3月期 3Q実績		
	リテール	ホールセール	合計
件数 (前年同期比)	13,233件 (+19.4%)	691件 (△3.9%)	13,924件 (+18.0%)
取扱高 (前年同期比)	4,361億円 (+19.9%)	2,035億円 (+32.4%)	6,396億円 (+23.6%)
平均取扱価格 (前年同期比)	33百万円 (+0.4%)	294百万円 (+37.8%)	46百万円 (+4.8%)
手数料率	4.9%	2.8%	4.2%

リテール
<ul style="list-style-type: none"> ・「リバブルあんしん仲介保証」の反響大きく取引件数が増加 ・「プロの『相続×不動産』診断」及び「相続税立替払サービス」開始 ・11店舗出店 (東京:飯田橋・中目黒・経堂・宮前平 大阪:心斎橋・千里山ほか)
ホールセール
<ul style="list-style-type: none"> ・平均取扱価格が大幅に上昇(213百万円→294百万円)

	2013年3月期実績		
	リテール	ホールセール	合計
件数 (前年同期比)	15,631件 (+11.8%)	984件 (+5.9%)	16,615件 (+11.4%)
取扱高 (前年同期比)	5,168億円 (+10.3%)	2,164億円 (+8.0%)	7,332億円 (+9.6%)
平均取扱価格 (前年同期比)	33百万円 (△1.3%)	220百万円 (+1.9%)	44百万円 (△1.6%)
手数料率	4.9%	3.5%	4.5%

2014年3月期計画		
リテール	ホールセール	合計
18,254件 (+16.8%)	1,000件 (+1.6%)	19,254件 (+15.9%)
6,106億円 (+18.1%)	2,881億円 (+33.1%)	8,987億円 (+22.6%)
33百万円 (+1.2%)	288百万円 (+31.0%)	47百万円 (+5.8%)
4.8%	3.0%	4.3%

運営(1) 2014年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2014年3月期予想 増収減益

(億円)

	13年3月期 3Q(4月~12月)	14年3月期 3Q(4月~12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	411	447	36		70.4%
ゴルフ	72	69	△ 2		
ハーヴェスト	94	102	9	新規開業(熱海伊豆山&VIALA)	
オアシス	108	112	4		
スキー	43	44	2		
シニア住宅	38	43	5	新規開業(グランクレール青葉台二丁目)	
その他	57	76	19	ハーヴェストクラブ・ゴルフ登録金	
営業利益	5	16	11		43.5%

	13年3月期	14年3月期 HD予想	増減	備考(対前期)
売上高	597	635	38	
ゴルフ	86	86	△ 0	
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	106	△ 1	
シニア住宅	57	64	7	新規開業、稼働改善
その他	81	96	15	ハーヴェストクラブ・ゴルフ登録金
営業利益	38	37	△ 1	

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



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 2014年3月期 第3四半期実績

(億円)

		13年3月期	14年3月期	増減	備考(対前年同期)	進捗率
請負工事						
3Q実績	売上高	461	526	65	ユナイテッド・コミュニティーズ+54	61.5%
	営業利益	△ 3	△ 6	△ 3		—
通期※	売上高	701	855	154	ユナイテッド・コミュニティーズ+100	—
	営業利益	16	26	10		—
小売						
3Q実績	売上高	629	635	7	新店+24、既存店△3.4%	74.5%
	営業利益	10	9	△ 1		85.2%
通期※	売上高	828	852	24	新店+28、既存店△1.3%	—
	営業利益	9	11	2		—
その他						
3Q実績	売上高	61	70	9	福利厚生受託+6	70.3%
	営業利益	△ 1	△ 1	1		—
通期※	売上高	88	100	12	福利厚生受託+9	—
	営業利益	0	△ 4	△ 4		—

※2014年3月期(通期)はHD予想数値、2013年3月期及び2014年3月期(3Q)は実績数値を記載しております。