

2005年3月期連結中間決算資料

単位:億円

【損益計算書】	2000/3	2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3	
		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	通期予想
営業収益	4,849	1,964	4,889	2,303	4,945	2,281	5,086	2,218	5,083	2,341	5,300
償却前営業利益	326	80	382	152	383	164	436	169	446	193	478
売上総利益	845	340	942	431	974	442	1,040	460	1,021	473	-
(粗利益率)	17.4%	17.3%	19.3%	18.7%	19.7%	19.4%	20.4%	20.7%	20.1%	20.2%	-
販管費	641	321	687	341	718	340	728	350	697	343	-
(売上高販管費率)	13.2%	16.3%	14.0%	14.8%	14.5%	14.9%	14.3%	15.8%	13.7%	14.6%	-
営業利益	204	19	255	90	256	102	311	111	323	130	360
営業外収益	60	9	19	8	16	8	13	8	13	6	-
受取利息・配当金	9	6	10	6	8	5	7	4	6	3	-
その他	51	3	9	2	8	3	6	4	7	3	-
営業外費用	183	65	164	62	124	59	120	56	113	49	-
支払利息	137	62	124	56	112	54	108	51	102	45	-
その他	46	3	40	6	12	5	12	5	11	4	-
(金融収支)	128	56	114	50	104	49	101	47	96	42	-
経常利益	82	37	111	35	148	51	204	62	224	87	265
特別利益	174	2	9	45	55	4	11	5	74	3	-
固定資産売却益	159	1	7	2	4	2	2	0	63	0	-
その他	15	2	3	43	51	2	9	5	11	3	-
特別損失	363	55	77	17	77	18	88	8	157	1	-
固定資産売却損	71	17	20	15	43	14	15	0	11	0	-
投資有価証券評価損	-	3	14	1	16	1	67	-	4	0	-
その他	293	34	43	0	18	3	6	7	142	0	-
税引前当期純利益	108	89	43	64	126	37	127	60	141	89	-
当期純利益	143	57	29	29	72	12	51	19	54	40	50

【経営指標】

総資産	8,725	8,494	8,908	8,471	8,759	8,573	8,945	8,807	8,939	8,527	-
株主資本	370	303	584	592	634	650	699	728	820	810	-
株主資本比率	4.2%	3.6%	6.6%	7.0%	7.2%	7.6%	7.8%	8.3%	9.2%	9.5%	-
有利子負債	5,390	5,401	5,047	4,870	4,728	4,830	4,611	4,778	4,401	4,461	4,300
有利子負債 / EBITDA	16.5	-	13.3	-	12.5	-	10.6	-	9.9	-	9.0
ROA	2.4%	-	2.9%	-	3.0%	-	3.6%	-	3.7%	-	4.2%

【その他】

設備投資額	328	101	271	64	148	50	136	51	377	69	-
S P Cへのイキティ投資額	11	13	58	89	116	92	260	88	199	111	-
投資残高	-	-	-	-	163	253	396	448	525	533	-
減価償却費	122	61	127	62	127	62	125	59	122	63	118

【キャッシュフロー】

営業活動によるキャッシュフロー	277	149	459	197	321	162	397	291	451	377	-
投資活動によるキャッシュフロー	42	56	217	152	100	71	257	92	110	44	-
財務活動によるキャッシュフロー	513	55	349	196	371	83	142	151	208	31	-
現金及び現金同等物期末残高	638	378	531	292	596	447	595	362	728	337	-

【セグメント情報】

単位:億円

	2000/3	2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3	
		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	通期予想
分譲	2,117	596	2,075	860	2,034	546	1,514	457	1,397	506	1,527
東急不動産(株)	1,545	305	1,438	568	1,372	522	1,442	432	1,340	473	1,461
東急リパブル(株)	-	-	-	-	30	24	70	25	53	37	63
東急ホーム(株)	274	158	331	149	302	-	-	-	-	-	-
(株)東急アメニックス	173	88	183	86	188	-	-	-	-	-	-
(株)東急コミュニティー	117	58	127	56	128	-	-	-	-	-	-
(株)石勝エクステリア	72	15	63	18	55	-	-	-	-	-	-
消去	65	27	67	18	40	-	0	-	0	6	68
請負工事	-	-	-	-	-	269	615	279	649	288	688
東急ホーム(株)	-	-	-	-	-	100	261	110	288	118	308
(株)東急アメニックス	-	-	-	-	-	91	177	82	176	87	183
(株)東急コミュニティー	-	-	-	-	-	60	125	68	133	66	145
(株)石勝エクステリア	-	-	-	-	-	18	54	19	53	18	54
消去	-	-	-	-	-	1	2	1	2	1	2
小売	970	478	968	493	1,002	499	986	464	938	450	916
(株)東急ハンズ	970	478	968	493	1,002	499	986	464	938	450	916
賃貸	656	345	707	373	743	386	774	395	795	428	847
東急不動産(株)	469	245	497	266	522	257	527	271	534	278	542
(株)東急コミュニティー	107	58	116	61	122	63	128	67	134	67	138
リケーション+子会社	55	27	63	34	72	50	88	39	94	53	108
東急リパブル(株)	22	12	25	14	28	16	34	20	41	22	44
消去	25	12	25	3	6	2	5	4	15	1	14
管理受託	566	293	591	306	621	322	647	338	689	355	715
(株)東急コミュニティー	537	276	558	288	585	303	611	319	651	335	676
コミュニティー子会社	96	52	107	57	117	64	130	72	144	77	154
消去	67	36	73	39	81	45	93	52	105	57	115
リゾート	360	166	352	165	347	169	353	174	379	187	421
東急不動産(株)	285	138	281	138	284	142	286	144	309	157	341
(株)東急リゾートサービス	-	-	-	-	75	71	146	85	181	94	198
(株)東急スポーツアッス	-	-	-	-	55	30	58	33	62	33	64
伊豆観光開発(株)	21	10	18	8	16	8	15	8	15	8	15
玉原東急リゾート(株)	18	5	17	4	15	4	15	3	13	4	14
P.I.D.C(パラオ)	10	5	11	6	12	6	12	5	10	6	12
ココ高原観光(株)	18	1	15	1	14	1	14	1	11	1	19
消去	7	4	9	4	144	103	212	116	240	126	260
仲介その他	345	157	362	181	362	178	378	187	409	203	434
東急リパブル(株)	279	123	288	135	272	133	292	145	323	163	351
東急リゾート(株)	23	11	26	16	28	15	29	13	25	11	23
東急不動産(株)	15	9	18	10	22	4	10	4	9	2	6
消去	0	0	0	2	4	2	6	3	5	3	4
合計	5,014	2,034	5,055	2,379	5,109	2,369	5,268	2,294	5,256	2,417	5,548
消去または全社	165	71	166	76	164	88	182	75	173	75	248
営業収益	4,849	1,964	4,889	2,303	4,945	2,281	5,086	2,218	5,083	2,341	5,300
営業利益	204	19	255	90	256	102	311	111	323	130	360
分譲	79	29	89	7	56	14	84	3	50	0	43
請負工事	-	-	-	-	-	9	2	10	2	5	9
小売	23	6	23	12	32	15	30	10	24	7	17
賃貸	89	54	115	70	142	86	181	112	216	124	245
管理受託	22	10	23	14	25	12	26	14	32	16	30
リゾート	8	4	7	3	8	4	5	7	7	2	18
仲介その他	18	2	34	9	30	5	26	9	42	9	42
消去または全社	34	19	36	19	37	18	39	20	45	20	45
営業利益率	4.2%	1.0%	5.2%	3.9%	5.2%	4.5%	6.1%	5.0%	6.4%	5.6%	6.8%
分譲	3.7%	4.9%	4.3%	0.8%	2.7%	2.6%	5.5%	0.6%	3.6%	0.1%	2.8%
請負工事	-	-	-	-	-	3.4%	0.3%	3.5%	0.4%	1.7%	1.3%
小売	2.4%	1.3%	2.4%	2.4%	3.2%	3.1%	3.1%	2.1%	2.5%	1.6%	1.9%
賃貸	13.5%	15.7%	16.3%	18.7%	19.1%	22.3%	23.4%	28.3%	27.1%	29.1%	28.9%
管理受託	3.8%	3.3%	3.8%	4.5%	4.1%	3.9%	4.0%	4.0%	4.6%	4.4%	4.2%
リゾート	2.2%	2.6%	1.9%	1.8%	2.4%	2.2%	1.3%	3.9%	2.0%	0.8%	4.3%
仲介その他	5.3%	1.2%	9.3%	5.1%	8.4%	2.8%	7.0%	5.0%	10.3%	4.5%	9.7%

* 2000年3月期より、「管理受託」を「賃貸」から独立して表示している

* 2002年3月期より、東急リパブル(株)の不動産販売業を「仲介その他」から「分譲」に変更している

* 2003年3月期(中間)より、「請負工事」を「分譲」から独立して表示している

2005年3月期単体中間決算資料

【損益計算書】

単位:億円

	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	通期予想
営業収益	1,099	2,314	696	2,234	983	2,200	926	2,265	850	2,191	911	2,350
不動産販売業	725	1,545	305	1,438	568	1,372	522	1,442	432	1,340	473	1,461
不動産賃貸業	231	469	245	497	266	522	257	527	271	534	278	542
施設運営業	135	285	138	281	138	284	142	286	144	309	157	341
その他の事業	8	15	9	18	10	22	5	10	4	9	2	6
償却前営業利益	152	205	31	222	100	238	111	287	119	288	127	306
賃貸業	60	117	65	140	94	187	101	213	127	245	139	272
運営業	14	39	14	33	14	35	14	31	9	32	11	41
売上総利益	187	273	58	310	134	320	138	366	156	379	158	404
不動産販売業	153	197	17	215	67	178	64	201	59	178	48	172
不動産賃貸業	37	72	42	93	67	133	76	165	103	198	115	224
施設運営業	4	3	3	0	2	3	2	2	7	1	5	9
その他の事業	0	0	1	2	2	6	0	1	1	3	1	1
粗利益率	17.0%	11.8%	8.3%	13.9%	13.7%	14.5%	14.9%	16.1%	18.3%	17.3%	17.4%	17.2%
不動産販売業	21.1%	12.8%	5.7%	15.0%	11.8%	13.0%	12.2%	13.9%	13.6%	13.3%	10.2%	11.8%
不動産賃貸業	16.2%	15.4%	17.3%	18.7%	25.1%	25.4%	29.6%	31.4%	38.1%	37.0%	41.6%	41.3%
施設運営業	2.9%	1.2%	1.9%	0.0%	1.5%	1.0%	1.6%	0.6%	4.7%	0.3%	2.9%	2.6%
その他の事業	5.4%	3.1%	8.9%	10.6%	21.9%	27.6%	7.5%	10.7%	16.1%	31.4%	26.8%	14.5%
販管費	76	151	67	170	78	169	68	160	76	172	71	178
販売費	56	112	47	131	59	131	50	121	56	127	51	135
一般管理費	20	38	20	39	19	38	18	39	20	45	21	43
(売上高販管費率)	6.9%	6.5%	9.6%	7.6%	7.9%	7.7%	7.3%	7.1%	9.0%	7.8%	7.8%	7.6%
営業利益	111	123	9	140	56	151	70	206	79	207	87	225
営業外収益	26	45	10	16	7	10	7	9	6	7	6	7
受取利息・配当金	11	15	8	12	7	9	6	8	6	7	6	7
その他	14	30	2	5	0	1	1	1	0	0	0	0
営業外費用	66	143	52	117	51	101	51	105	46	96	41	87
支払利息	57	112	52	103	48	96	47	94	44	87	39	79
その他	9	31	1	15	3	5	4	11	2	8	3	8
(金融収支)	45	97	43	91	41	87	41	86	38	80	33	72
経常利益	71	25	51	39	12	60	26	110	39	119	52	145
特別利益	70	167	1	14	45	56	4	28	11	76	3	-
特別損失	3	328	6	43	16	89	17	99	1	141	0	-
税引前当期純利益	137	136	56	10	41	27	13	39	49	54	54	50
当期純利益	137	136	34	26	23	30	8	23	28	31	32	30

【経営指標】

総資産	7,602	7,176	7,103	7,358	7,063	7,159	7,120	7,207	7,262	7,175	6,870	-
資本金	322	322	322	322	322	322	322	322	322	323	324	-
株主資本	1,050	764	731	760	761	768	781	808	844	900	884	-
株主資本比率	13.8%	10.6%	10.3%	10.3%	10.8%	10.7%	11.0%	11.2%	11.6%	12.5%	12.9%	-
有利子負債	4,481	4,394	4,452	4,321	4,131	4,025	4,120	3,910	4,048	3,690	3,779	3,600
有利子負債 / EBITDA	-	21.4	-	18.7	-	16.9	-	13.6	-	12.8	-	11.7
ROA	-	1.9%	-	2.0%	-	2.2%	-	3.0%	-	3.0%	-	3.3%

【業別収入内訳】
1. 不動産販売業

単位: 億円

	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	通期予想
売上高	725	1,545	305	1,438	568	1,372	522	1,442	432	1,340	473	1,461
中高層	314	853	160	1,063	380	1,007	428	1,176	333	1,077	382	1,219
分譲地・建売	150	372	124	261	85	194	60	137	54	128	57	151
別荘	8	12	3	34	57	66	3	23	16	72	11	36
店頭商品計	472	1,238	286	1,358	522	1,268	491	1,337	403	1,277	451	1,406
一括等	253	308	19	80	46	104	31	106	28	63	22	55
計上戸数 1	1,287	3,522	875	4,732	1,294	3,475	1,269	3,613	1,216	3,619	1,205	3,612
中高層	871	2,462	461	3,789	861	2,686	1,057	3,112	1,016	3,045	999	3,063
分譲地・建売	381	998	399	816	245	558	191	407	153	366	170	427
別荘	35	62	15	127	188	231	21	94	47	208	36	122
完成在庫在高(億円)	280	230	193	246	188	182	132	133	122	200	182	-
新規供給戸数 1	1,426	3,931	2,609	4,304	2,110	3,779	1,911	3,112	1,939	3,922	1,239	2,842
中高層	-	-	-	-	1,804	3,202	1,631	2,601	1,713	3,529	1,085	2,398
分譲地・建売	-	-	-	-	306	534	173	330	148	315	137	418
別荘	-	-	-	-	-	43	107	181	78	78	17	26

1 2002/3月期以降は持分換算後戸数

2. 不動産賃貸業

賃貸業収入	231	469	245	497	266	522	257	527	271	534	278	542
オフィス	-	-	-	-	-	287	134	265	115	221	107	212
商業	-	-	-	-	-	185	94	186	94	187	97	187
住宅	-	-	-	-	-	36	16	32	18	35	12	23
SPC	-	-	1	2	5	14	13	44	44	90	62	120
保有ビル	117	229	107	222	136	269	134	266	129	252	125	246
借上ビル	114	240	137	274	125	239	110	217	98	192	91	176
期末空室率(%) 2	5.3%	3.2%	2.6%	1.4%	1.6%	1.7%	2.3%	3.2%	4.5%	4.7%	2.6%	-

延床面積(千坪)	(252)	(257)	(259)	(278)	(271)	(286)	(287)	(287)	(296)	(307)	(292)	-
オフィス	-	-	-	-	-	(127)	(125)	(109)	(108)	(97)	(97)	-
商業	-	-	-	-	-	(118)	(116)	(116)	(122)	(133)	(133)	-
住宅	-	-	-	-	-	(21)	(22)	(26)	(26)	(17)	(15)	-
SPC(賃貸床)	-	-	-	-	-	(20)	(24)	(37)	(40)	(60)	(46)	-
保有ビル	(124)	(132)	(134)	(162)	(159)	(158)	(151)	(155)	(158)	(163)	(165)	-
借上ビル	(128)	(125)	(125)	(116)	(112)	(108)	(112)	(96)	(98)	(84)	(81)	-

2 住宅除く

3. 施設運営業

合計	135	285	138	281	138	284	142	286	144	309	157	341
運営収入 ()施設数	129	275	128	264	131	269	136	275	138	298	150	327
ゴルフ場(11)	37	63	34	58	32	55	31	50	29	49	27	48
ハーヴェスト(17)	28	56	29	57	31	62	33	65	35	69	41	80
オアシス(21)	32	65	36	70	38	74	39	78	42	85	45	90
タングラム	10	25	9	23	10	23	9	22	9	21	9	21
スキー・ジャム勝山	1	21	1	19	1	18	1	16	1	14	1	14
その他	22	45	18	37	19	37	23	43	22	60	26	74
会員権登録金	6	10	10	17	7	14	6	11	6	12	7	15
(口数)	(779)	(1,179)	(938)	(1,527)	(627)	(1,222)	(548)	(1,016)	(504)	(952)	(620)	(1,366)

【投資等】

販売用土地投資額	214	491	154	394	315	481	171	514	193	536	210	494
設備投資額	65	269	83	221	22	72	13	59	36	267	17	264
SPCへのイキティ投資額	6	11	13	46	87	108	92	256	77	212	95	300
投資残高	-	-	-	-	-	155	245	385	425	527	521	700
減価償却費	41	82	40	82	43	87	41	82	39	81	40	81
固定資産税	21	36	16	30	19	32	18	32	18	30	15	31