

2005年3月期連結決算資料

単位:億円

【損益計算書】	2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3		2006/3予想	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	
営業収益	1,964	4,889	2,303	4,945	2,281	5,086	2,218	5,083	2,341	5,403	2,350	5,350
償却前営業利益	80	382	152	383	164	436	169	446	193	529	-	556
売上総利益	340	942	431	974	442	1,040	460	1,021	473	1,119	-	-
(粗利益率)	17.3%	19.3%	18.7%	19.7%	19.4%	20.4%	20.7%	20.1%	20.2%	20.7%	-	-
販管費	321	687	341	718	340	728	350	697	343	716	-	-
(売上高販管費率)	16.3%	14.0%	14.8%	14.5%	14.9%	14.3%	15.8%	13.7%	14.6%	13.2%	-	-
営業利益	19	255	90	256	102	311	111	323	130	403	125	440
営業外収益	9	19	8	16	8	13	8	13	6	8	-	-
受取利息・配当金	6	10	6	8	5	7	4	6	3	5	-	-
その他	3	9	2	8	3	6	4	7	3	3	-	-
営業外費用	65	164	62	124	59	120	56	113	48	103	-	-
支払利息	62	124	56	112	54	108	51	102	45	90	-	-
その他	3	40	6	12	5	12	5	11	4	13	-	-
(金融収支)	56	114	50	104	49	101	47	96	42	85	-	-
経常利益	37	111	35	148	51	204	62	224	87	308	80	350
特別利益	2	9	45	55	4	11	5	74	3	108	-	-
固定資産売却益	1	7	2	4	2	2	0	63	0	42	-	-
その他	2	3	43	51	2	9	5	11	3	66	-	-
特別損失	55	77	17	77	18	88	8	157	1	288	-	-
固定資産売却損	17	20	15	43	14	15	0	11	0	235	-	-
投資有価証券評価損	3	14	1	16	1	67	-	4	0	0	-	-
その他	34	43	0	18	3	6	7	142	1	52	-	-
税引前当期純利益	89	43	64	126	37	127	60	141	89	128	-	-
当期純利益	57	29	29	72	12	51	19	54	40	76	140	40

【経営指標】

総資産	8,494	8,908	8,471	8,759	8,573	8,945	8,807	8,939	8,527	8,749	-	-
株主資本	303	584	592	634	650	699	728	820	810	840	-	-
株主資本比率	3.6%	6.6%	7.0%	7.2%	7.6%	7.8%	8.3%	9.2%	9.5%	9.6%	-	-
有利子負債	5,401	5,047	4,870	4,728	4,830	4,611	4,778	4,401	4,461	4,181	4,300	4,200
有利子負債 / EBITDA	-	13.3	-	12.5	-	10.6	-	9.9	-	7.9	-	7.6
ROA	-	2.9%	-	3.0%	-	3.6%	-	3.7%	-	4.7%	-	5.1%

【その他】

設備投資額	101	271	64	148	50	136	51	377	69	336	-	-
S P Cへのイクティ投資額	13	58	89	116	92	260	88	199	111	316	-	-
投資残高	-	-	-	163	253	396	448	525	533	693	-	-
減価償却費	61	127	62	127	62	125	59	122	63	126	-	116

【キャッシュフロー】

営業活動によるキャッシュフロー	149	459	197	321	162	397	291	451	377	345	-	-
投資活動によるキャッシュフロー	56	217	152	100	71	257	92	110	44	176	-	-
財務活動によるキャッシュフロー	55	349	196	371	83	142	151	208	31	276	-	-
現金及び現金同等物期末残高	378	531	292	596	447	595	362	728	337	972	-	-

【セグメント情報】

単位:億円

	2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3		2006/3予想	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	
分譲	596	2,075	860	2,034	546	1,514	457	1,397	506	1,515	520	1,393
東急不動産(株)	305	1,438	568	1,372	522	1,442	432	1,340	473	1,446	-	1,324
東急リパブル(株)	-	-	-	30	24	70	25	53	37	70	-	64
東急ホーム(株)	158	331	149	302	-	-	-	-	-	-	-	-
(株)東急アメックス	88	183	86	188	-	-	-	-	-	-	-	-
(株)東急コミュニティー	58	127	56	128	-	-	-	-	-	-	-	-
(株)石勝エステリア	15	63	18	55	-	-	-	-	-	-	-	-
消去	27	67	18	40	-	0	-	0	6	100	-	-
請負工事	-	-	-	-	269	615	279	649	288	690	279	699
東急ホーム(株)	-	-	-	-	100	261	110	288	118	305	-	322
(株)東急アメックス	-	-	-	-	91	177	82	176	87	180	-	174
(株)東急コミュニティー	-	-	-	-	60	125	68	133	66	152	-	146
(株)石勝エステリア	-	-	-	-	18	54	19	53	18	56	-	59
消去	-	-	-	-	1	2	1	2	1	2	-	2
小売	478	968	493	1,002	499	986	464	938	450	919	462	942
(株)東急ハンズ	478	968	493	1,002	499	986	464	938	450	919	-	942
賃貸	345	707	373	743	386	774	395	795	428	883	413	883
東急不動産(株)	245	497	266	522	257	527	271	534	278	569	-	522
(株)東急コミュニティー	58	116	61	122	63	128	67	134	67	134	-	143
リノベーション+子会社	27	63	34	72	50	88	39	94	53	109	-	118
東急リパブル(株)	12	25	14	28	16	34	20	41	22	43	-	43
消去	12	25	3	6	2	5	4	15	1	1	-	0
管理受託	293	591	306	621	322	647	338	689	355	719	359	725
(株)東急コミュニティー	276	558	288	585	303	611	319	651	335	680	-	687
コミュニティー子会社	52	107	57	117	64	130	72	144	77	154	-	160
消去	36	73	39	81	45	93	52	105	57	116	-	123
リゾート	166	352	165	347	169	353	174	379	187	402	194	427
東急不動産(株)	138	281	138	284	142	286	144	309	157	330	-	348
(株)東急リゾートサービス	-	-	-	75	71	146	85	181	94	195	-	204
(株)東急スポーツオアシス	-	-	-	55	30	58	33	62	33	64	-	62
伊豆観光開発(株)	10	18	8	16	8	15	8	15	8	15	-	15
玉原東急リゾート(株)	5	17	4	15	4	15	3	13	4	14	-	13
P.I.D.C.(パラオ)	5	11	6	12	6	12	5	10	6	12	-	11
ニセ高原観光(株)	1	15	1	14	1	14	1	11	1	19	-	20
消去	4	9	4	144	103	212	116	240	126	264	-	267
仲介その他	157	362	181	362	178	378	187	409	203	442	205	461
東急リパブル(株)	123	288	135	272	133	292	145	323	163	361	-	382
東急リゾート(株)	11	26	16	28	15	29	13	25	11	23	-	26
東急不動産(株)	9	18	10	22	4	10	4	9	2	6	-	6
消去	0	0	2	4	2	6	3	5	3	5	-	5
合計	2,034	5,055	2,379	5,109	2,369	5,268	2,294	5,256	2,417	5,570	2,432	5,530
消去または全社	71	166	76	164	88	182	75	173	75	167	83	179
営業収益	1,964	4,889	2,303	4,945	2,281	5,086	2,218	5,083	2,341	5,403	2,350	5,350
営業利益	19	255	90	256	102	311	111	323	130	403	125	440
分譲	29	89	7	56	14	84	3	50	0	66	11	88
請負工事	-	-	-	-	9	2	10	2	5	12	5	16
小売	6	23	12	32	15	30	10	24	7	21	7	22
賃貸	54	115	70	142	86	181	112	216	124	255	112	253
管理受託	10	23	14	25	12	26	14	32	16	33	15	33
リゾート	4	7	3	8	4	5	7	7	2	12	2	17
仲介その他	2	34	9	30	5	26	9	42	9	48	8	56
消去または全社	19	36	19	37	18	39	20	45	20	44	21	47
営業利益率	1.0%	5.2%	3.9%	5.2%	4.5%	6.1%	5.0%	6.4%	5.6%	7.5%	5.3%	8.2%
分譲	4.9%	4.3%	0.8%	2.7%	2.6%	5.5%	0.6%	3.6%	0.1%	4.4%	2.1%	6.3%
請負工事	-	-	-	-	3.4%	0.3%	3.5%	0.4%	1.7%	1.7%	1.8%	2.3%
小売	1.3%	2.4%	2.4%	3.2%	3.1%	3.1%	2.1%	2.5%	1.6%	2.3%	1.5%	2.3%
賃貸	15.7%	16.3%	18.7%	19.1%	22.3%	23.4%	28.3%	27.1%	29.1%	28.9%	27.1%	28.7%
管理受託	3.3%	3.8%	4.5%	4.1%	3.9%	4.0%	4.0%	4.6%	4.4%	4.6%	4.2%	4.6%
リゾート	2.6%	1.9%	1.8%	2.4%	2.2%	1.3%	3.9%	2.0%	0.8%	3.0%	1.0%	4.0%
仲介その他	1.2%	9.3%	5.1%	8.4%	2.8%	7.0%	5.0%	10.3%	4.5%	10.9%	3.9%	12.1%

* 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月期単体決算資料

【損益計算書】

単位:億円

	2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3		2006/3予想	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	
営業収益	696	2,234	983	2,200	926	2,265	850	2,191	911	2,351	900	2,200
不動産販売業	305	1,438	568	1,372	522	1,442	432	1,340	473	1,446	479	1,324
不動産賃貸業	245	497	266	522	257	527	271	534	278	569	251	522
施設運営業	138	281	138	284	142	286	144	309	157	330	167	348
その他の事業	9	18	10	22	5	10	4	9	2	6	2	6
償却前営業利益	31	222	100	238	111	287	119	288	127	332	126	341
賃貸業	65	140	94	187	101	213	127	245	139	287	127	269
運営業	14	33	14	35	14	31	9	32	11	33	13	36
売上総利益	58	310	134	320	138	366	156	379	158	419	145	401
不動産販売業	17	215	67	178	64	201	59	178	48	178	42	168
不動産賃貸業	42	93	67	133	76	165	103	198	115	239	105	225
施設運営業	3	0	2	3	2	2	7	1	5	2	1	8
その他の事業	1	2	2	6	0	1	1	3	1	0	1	0
粗利益率	8.3%	13.9%	13.7%	14.5%	14.9%	16.1%	18.3%	17.3%	17.4%	17.8%	16.1%	18.2%
不動産販売業	5.7%	15.0%	11.8%	13.0%	12.2%	13.9%	13.6%	13.3%	10.2%	12.3%	8.7%	12.7%
不動産賃貸業	17.3%	18.7%	25.1%	25.4%	29.6%	31.4%	38.1%	37.0%	41.6%	41.9%	41.7%	43.1%
施設運営業	1.9%	0.0%	1.5%	1.0%	1.6%	0.6%	4.7%	0.3%	2.9%	0.5%	0.6%	2.2%
その他の事業	8.9%	10.6%	21.9%	27.6%	7.5%	10.7%	16.1%	31.4%	26.8%	7.3%	28.6%	6.7%
販管費	67	170	78	169	68	160	76	172	71	167	55	131
販売費	47	131	59	131	50	121	56	127	51	122	33	84
一般管理費	20	39	19	38	18	39	20	45	21	45	22	47
(売上高販管費率)	9.6%	7.6%	7.9%	7.7%	7.3%	7.1%	9.0%	7.8%	7.8%	7.1%	6.1%	5.9%
営業利益	9	140	56	151	70	206	79	207	87	252	90	270
営業外収益	10	16	7	10	7	9	6	7	6	8	-	-
受取利息・配当金	8	12	7	9	6	8	6	7	6	7	-	-
その他	2	5	0	1	1	1	0	0	0	0	-	-
営業外費用	52	117	51	101	51	105	46	96	41	83	-	-
支払利息	52	103	48	96	47	94	44	87	39	77	-	-
その他	1	15	3	5	4	11	2	8	3	6	-	-
(金融収支)	43	91	41	87	41	86	38	80	33	70	-	-
経常利益	51	39	12	60	26	110	39	119	52	176	55	200
特別利益	1	14	45	56	4	28	11	76	3	67	-	-
特別損失	6	43	16	89	17	99	1	141	0	189	-	-
税引前当期純利益	56	10	41	27	13	39	49	54	54	54	-	-
当期純利益	34	26	23	30	8	23	28	31	32	27	120	10

【経営指標】

総資産	7,103	7,358	7,063	7,159	7,120	7,207	7,262	7,175	6,870	6,823	-	-
資本金	322	322	322	322	322	322	322	323	324	326	-	-
株主資本	731	760	761	768	781	808	844	900	884	876	-	-
株主資本比率	10.3%	10.3%	10.8%	10.7%	11.0%	11.2%	11.6%	12.5%	12.9%	12.8%	-	-
有利子負債	4,452	4,321	4,131	4,025	4,120	3,910	4,048	3,690	3,779	3,495	3,600	3,500
有利子負債 / EBITDA	-	18.7	-	16.9	-	13.6	-	12.8	-	10.5	-	10.3
ROA	-	2.0%	-	2.2%	-	3.0%	-	3.0%	-	3.8%	-	4.1%

【業別収入内訳】
1. 不動産販売業

単位: 億円

	2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3		2006/3予想
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		
売上高	305	1,438	568	1,372	522	1,442	432	1,340	473	1,446	1,324
中高層	160	1,063	380	1,007	428	1,176	333	1,077	382	1,204	1,094
分譲地・建売	124	261	85	194	60	137	54	128	57	142	165
別荘	3	34	57	66	3	23	16	72	11	28	29
店頭商品計	286	1,358	522	1,268	491	1,337	403	1,277	451	1,374	1,288
一括等	19	80	46	104	31	106	28	63	22	72	36
計上戸数 1	875	4,732	1,294	3,475	1,269	3,613	1,216	3,619	1,205	3,505	3,809
中高層	461	3,789	861	2,686	1,057	3,112	1,016	3,045	999	3,000	3,192
分譲地・建売	399	816	245	558	191	407	153	366	170	416	485
別荘	15	127	188	231	21	94	47	208	36	89	132
完成在庫在高	193	246	188	182	132	133	122	200	182	168	-
新規供給戸数 1	2,609	4,304	2,110	3,779	1,911	3,112	1,939	3,922	1,222	3,582	4,000
中高層	-	-	1,804	3,202	1,631	2,601	1,713	3,529	1,085	3,111	3,400
分譲地・建売	-	-	306	534	173	330	148	315	137	436	440
別荘	-	-	-	43	107	181	78	78	0	35	160

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	245	497	266	522	257	527	271	534	278	569	522
オフィス	-	-	-	287	134	265	115	221	107	210	200
商業	-	-	-	185	94	186	94	187	97	189	139
住宅	-	-	-	36	16	32	18	35	12	23	20
SPC	1	2	5	14	13	44	44	90	62	146	163
保有ビル	107	222	136	269	134	266	129	252	125	248	216
借上ビル	137	274	125	239	110	217	98	192	91	175	144
期末空室率(%) 2	2.6%	1.4%	1.6%	1.7%	2.3%	3.2%	4.5%	4.7%	2.6%	3.2%	-

延床面積(千坪)	(259)	(278)	(271)	(286)	(287)	(287)	(296)	(307)	(292)	(305)	-
オフィス	-	-	-	(127)	(125)	(109)	(108)	(97)	(97)	(97)	-
商業	-	-	-	(118)	(116)	(116)	(122)	(133)	(133)	(121)	-
住宅	-	-	-	(21)	(22)	(26)	(26)	(17)	(15)	(14)	-
SPC(賃貸床)	-	-	-	(20)	(24)	(37)	(40)	(60)	(46)	(73)	-
保有ビル	(134)	(162)	(159)	(158)	(151)	(155)	(158)	(163)	(165)	(159)	-
借上ビル	(125)	(116)	(112)	(108)	(112)	(96)	(98)	(84)	(81)	(73)	-

2 住宅除く

3. 施設運営業

合計	138	281	138	284	142	286	144	309	157	330	348
運営収入 ()施設数	128	264	131	269	136	275	138	298	150	317	334
ゴルフ場(12)	34	58	32	55	31	50	29	49	27	46	50
ハーヴェスト(17)	29	57	31	62	33	65	35	69	41	79	81
オアシス(23)	36	70	38	74	39	78	42	85	45	90	90
タングラム	9	23	10	23	9	22	9	21	9	21	21
スキージャム勝山	1	19	1	18	1	16	1	14	1	12	13
その他	18	37	19	37	23	43	22	60	26	69	79
会員権登録金	10	17	7	14	6	11	6	12	7	13	13
(口数)	(938)	(1,527)	(627)	(1,222)	(548)	(1,016)	(504)	(952)	(620)	(1,217)	(1,217)

【投資等】

販売用土地投資額	154	394	315	481	171	514	193	536	210	498	646
設備投資額	83	221	22	72	13	59	36	267	17	245	188
SPCへのイキイイ投資額	13	46	87	108	92	256	77	212	95	297	270
投資残高	-	-	-	155	245	385	425	527	521	681	820
減価償却費	40	82	43	87	41	82	39	81	40	80	71
固定資産税	16	30	19	32	18	32	18	30	15	30	29