

2007年3月期中間決算資料
1H, Mar-07 Financial Highlights

単位: 億円
¥ hundred million

1. 連結損益計算書

Consolidated Statements of Income

		2003/3		2004/3		2005/3		2006/3		2007/3	
		Mar-03		Mar-04		Mar-05		Mar-06		Mar-07	
		1H		1H		1H		1H		1H	forecasts
営業収益	Revenues	2,281	5,086	2,218	5,083	2,341	5,403	2,381	5,586	2,498	5,800
償却前営業利益	Operating income before depreciation	164	436	169	446	193	529	237	765	283	680
売上総利益	Gross profit	442	1,040	460	1,021	473	1,119	495	1,321	556	-
(粗利益率)	Gross margin ratio	19.4%	20.4%	20.7%	20.1%	20.2%	20.7%	20.8%	23.6%	22.2%	-
販管費	SG&A expenses	340	728	350	697	343	716	318	672	326	-
(売上高販管費率)	SG&A expenses to sales	14.9%	14.3%	15.8%	13.7%	14.6%	13.2%	13.4%	12.0%	13.1%	-
営業利益	Operating income	102	311	111	323	130	403	177	649	229	570
営業外収益	Non-operating income	8	13	8	13	6	8	6	9	6	-
受取利息・配当金	Interest and dividends	5	7	4	6	3	5	3	4	3	-
その他	Others	3	6	4	7	3	3	3	5	3	-
営業外費用	Non-operating expenses	59	120	56	113	48	103	45	90	37	-
支払利息	Interest	54	108	51	102	45	90	40	75	33	-
その他	Others	5	12	5	11	4	13	5	14	4	-
(金融収支)	(Net interest receive)	△ 49	△ 101	△ 47	△ 96	△ 42	△ 85	△ 37	△ 71	△ 30	-
経常利益	Ordinary income	51	204	62	224	87	308	137	568	199	500
特別利益	Extraordinary profit	4	11	5	74	3	108	5	24	2	-
固定資産売却益	Gains from sale of fixed assets	2	2	0	63	0	42	2	19	1	-
その他	Others	2	9	5	11	3	66	3	5	1	-
特別損失	Extraordinary loss	18	88	8	157	1	288	278	371	21	-
固定資産売却損	Loss from sale of fixed assets	14	15	0	11	0	235	1	30	1	-
投資有価証券評価損	Loss from securities revaluation	1	67	-	4	0	0	0	0	12	-
その他	Others	3	6	7	142	1	52	277	341	8	-
税引前当期純利益	Income before income taxes	37	127	60	141	89	128	△ 136	221	180	-
当期純利益	Net income	12	51	19	54	40	76	△ 99	101	82	300

2. 経営指標・Management Indexes

総資産	Total assets	8,573	8,945	8,807	8,939	8,527	8,749	8,080	8,857	8,701	-
ROA	ROA	-	3.6%	-	3.7%	-	4.7%	-	7.4%	-	6.2%
自己資本	Shareholder's equity	650	699	728	820	810	840	743	1,455	1,502	-
自己資本比率	Shareholders' equity ratio	7.6%	7.8%	8.3%	9.2%	9.5%	9.6%	9.2%	16.4%	17.3%	-
有利子負債	Interest-bearing Debt	4,830	4,611	4,778	4,401	4,461	4,181	4,013	3,441	3,658	3,900
EBITDA倍率	Interest-bearing Debt/EBITDA	-	10.6	-	9.9	-	7.9	-	4.5	-	5.7
D/Eレシオ	DER	-	6.6	-	5.4	-	5.0	-	2.4	-	-

3. 投資等他・Investment etc.

設備投資額	Capital Investment	50	136	51	377	69	336	47	144	166	-
SPCへのエクイティ投資額	Investments in SPCs	92	260	88	199	111	316	147	324	284	-
投資残高	Outstanding investments in SPCs	253	396	448	525	533	693	734	873	1,103	-
減価償却費	Depreciation	62	125	59	122	63	126	61	117	53	110

4. キャッシュフロー・Cash Flows

営業活動によるCF	CF from operating activities	△ 162	397	△ 291	451	△ 377	345	△ 273	542	△ 537	-
投資活動によるCF	CF from investing activities	△ 71	△ 257	△ 92	△ 110	△ 44	176	△ 121	△ 20	△ 406	-
財務活動によるCF	CF from financing activities	83	△ 142	151	△ 208	31	△ 276	△ 203	△ 295	201	-
現金及び現金同等物期末残高	Cash and cash equivalents at the end of the year	447	595	362	728	337	972	376	1,199	459	-

単位: 億円

¥ hundred million

5. セグメント情報・Segment Performance

		2003/3		2004/3		2005/3		2006/3		2007/3	
		Mar-03		Mar-04		Mar-05		Mar-06		Mar-07	
		1H		1H		1H		1H		1H	forecasts
分譲	Real Estate Sales	546	1,514	457	1,397	506	1,515	484	1,411	523	1,588
	東急不動産(株)	522	1,442	432	1,340	473	1,446	434	1,332	478	1,450
	東急リバブル(株)	24	70	25	53	37	70	48	73	43	132
	消去	—	△ 0	—	△ 0	△ 6	△ 100	—	—	—	—
請負工事	Contracted Construction※2	269	615	279	649	288	690	293	722	301	742
	東急ホーム(株)	100	261	110	288	118	305	128	337	133	350
	(株)東急アメニックス	91	177	82	176	87	180	82	169	83	173
	(株)東急コミュニティー	60	125	68	133	66	152	63	154	63	157
	(株)石勝エクステリア	18	54	19	53	18	56	20	64	24	65
	消去	△ 1	△ 2	△ 1	△ 2	△ 1	△ 2	0	△ 2	△ 1	△ 2
小売	Retail Sales	499	986	464	938	450	919	457	900	428	873
	(株)東急ハンズ	499	986	464	938	450	919	457	900	428	873
賃貸	Leasing of Real Estate	386	774	395	795	428	883	445	1,053	471	972
	東急不動産(株)	257	527	271	534	278	569	277	711	270	553
	(株)東急コミュニティー	63	128	67	134	67	134	69	141	76	148
	リロケーション子会社	50	88	39	94	53	109	50	122	72	142
	東急リバブル(株)	16	34	20	41	22	43	22	45	26	52
	消去	△ 2	△ 5	△ 4	△ 15	△ 1	△ 1	△ 1	△ 22	△ 2	16
管理受託	Property Management	322	647	338	689	355	719	359	717	360	732
	(株)東急コミュニティー	303	611	319	651	335	680	339	678	341	695
	コミュニティー子会社	64	130	72	144	77	154	82	162	79	158
	消去	△ 45	△ 93	△ 52	△ 105	△ 57	△ 116	△ 62	△ 123	△ 60	△ 121
リゾート	Resort	169	353	174	379	187	402	200	454	227	531
	東急不動産(株)	142	286	144	309	157	330	168	346	118	239
	(株)東急リゾートサービス	71	146	85	181	94	195	100	208	105	219
	(株)東急スポーツオアシス	30	58	33	62	33	64	33	68	54	106
	伊豆観光開発(株)	8	15	8	15	8	15	8	15	7	14
	玉原東急リゾート(株)	4	15	3	13	4	14	5	14	4	14
	P. I. D. C(パラオ)	6	12	5	10	6	12	6	12	6	13
	ニセコ高原観光(株)	1	14	1	11	1	19	2	21	3	22
	(株)ハンターマウンテン塩原	—	—	—	—	—	—	—	23	2	25
	消去	△ 103	△ 212	△ 116	△ 240	△ 126	△ 264	△ 128	△ 278	△ 116	△ 226
仲介その他	Real Estate Agent and Other	178	378	187	409	203	442	219	493	258	547
	東急リバブル(株)	133	292	145	323	163	361	175	404	212	451
	東急リゾート(株)	15	29	13	25	11	23	13	27	14	29
	東急不動産(株)	4	10	4	9	2	6	7	11	4	7
	消去	△ 2	△ 6	△ 3	△ 5	△ 3	△ 5	△ 3	△ 5	△ 3	△ 6
合計	Total	2,369	5,268	2,294	5,256	2,417	5,570	2,456	5,750	2,567	5,985
消去または全社	Adjustment for Intercompany Transactuions	△ 88	△ 182	△ 75	△ 173	△ 75	△ 167	△ 75	△ 163	△ 70	△ 185
営業収益	Revenues	2,281	5,086	2,218	5,083	2,341	5,403	2,381	5,586	2,498	5,800
営業利益	Operating Income	102	311	111	323	130	403	177	649	229	570
	分譲	14	84	3	50	0	66	18	117	35	132
	請負工事	△ 9	△ 2	△ 10	△ 2	△ 5	12	△ 6	13	△ 6	17
	小売	15	30	10	24	7	21	9	19	2	1
	賃貸	86	181	112	216	124	255	139	434	157	327
	管理受託	12	26	14	32	16	33	17	24	19	39
	リゾート	△ 4	5	△ 7	7	△ 2	12	1	26	9	32
	仲介その他	5	26	9	42	9	48	19	65	34	77
	消去または全社	△ 18	△ 39	△ 20	△ 45	△ 20	△ 44	△ 20	△ 50	△ 20	△ 55
営業利益率	Operating Income ratio	4.5%	6.1%	5.0%	6.4%	5.6%	7.5%	7.4%	11.6%	9.2%	9.8%
	分譲	2.6%	5.5%	0.6%	3.6%	0.1%	4.4%	3.6%	8.3%	6.7%	8.3%
	請負工事	△ 3.4%	△ 0.3%	△ 3.5%	△ 0.4%	△ 1.7%	1.7%	△ 2.1%	1.8%	△ 2.0%	2.2%
	小売	3.1%	3.1%	2.1%	2.5%	1.6%	2.3%	1.9%	2.2%	0.5%	0.2%
	賃貸	22.3%	23.4%	28.3%	27.1%	29.1%	28.9%	31.2%	41.2%	33.4%	33.7%
	管理受託	3.9%	4.0%	4.0%	4.6%	4.4%	4.6%	4.9%	3.3%	5.3%	5.3%
	リゾート	△ 2.2%	1.3%	△ 3.9%	2.0%	△ 0.8%	3.0%	0.7%	5.7%	3.7%	6.0%
	仲介その他	2.8%	7.0%	5.0%	10.3%	4.5%	10.9%	8.6%	13.3%	13.1%	14.1%

単位: 億円
¥ hundred million

6. 単体損益計算書

Parent, Statements of Income

	2003/3		2004/3		2005/3		2006/3		2007/3		
	Mar-03		Mar-04		Mar-05		Mar-06		Mar-07		
	1H		1H		1H		1H		1H	forecasts	
営業収益	Revenues	926	2,265	850	2,191	911	2,351	885	2,400	870	2,250
不動産販売業	Real Estate Sales	522	1,442	432	1,340	473	1,446	434	1,332	478	1,450
不動産賃貸業	Leasing of Real Estate	257	527	271	534	278	569	277	711	270	553
施設運営業	Resorts	142	286	144	309	157	330	168	346	118	239
その他の事業	Others	5	10	4	9	2	6	7	11	4	7
償却前営業利益	Operating income before depreciation	111	287	119	288	127	332	162	550	185	417
賃貸業	Leasing of Real Estate	101	213	127	245	139	287	150	455	155	322
運営業	Resorts	14	31	9	32	11	33	15	30	19	25
売上総利益	Gross Profit	138	366	156	379	158	419	177	607	212	523
不動産販売業	Real Estate Sales	64	201	59	178	48	178	43	185	64	230
不動産賃貸業	Leasing of Real Estate	76	165	103	198	115	239	129	412	137	286
施設運営業	Resorts	△ 2	△ 2	△ 7	1	△ 5	2	2	7	10	7
その他の事業	Others	0	1	1	3	△ 1	0	4	4	0	0
粗利率率	Gross margin	14.9%	16.1%	18.3%	17.3%	17.4%	17.8%	20.0%	25.3%	24.3%	23.2%
不動産販売業	Real Estate Sales	12.2%	13.9%	13.6%	13.3%	10.2%	12.3%	9.9%	13.9%	13.4%	15.8%
不動産賃貸業	Leasing of Real Estate	29.6%	31.4%	38.1%	37.0%	41.6%	41.9%	46.5%	58.0%	50.9%	51.7%
施設運営業	Resorts	△ 1.6%	△ 0.6%	△ 4.7%	0.3%	△ 2.9%	0.5%	0.9%	2.0%	8.6%	2.7%
その他の事業	Others	7.5%	10.7%	16.1%	31.4%	△ 26.8%	7.3%	51.1%	32.1%	0.1%	4.6%
販管費	SG&A expenses	68	160	76	172	71	167	50	125	54	163
販売費	Selling	50	121	56	127	51	122	29	75	34	108
一般管理費	General and administrating	18	39	20	45	21	45	21	51	21	55
(売上高販管费率) (SG&A expenses to sales)		7.3%	7.1%	9.0%	7.8%	7.8%	7.1%	5.7%	5.2%	6.3%	7.2%
営業利益	Operating income	70	206	79	207	87	252	127	482	157	360
営業外収益	Non-operating income	7	9	6	7	6	8	7	9	13	—
受取利息・配当金	Interest and dividends	6	8	6	7	6	7	7	9	11	—
その他	Others	1	1	0	0	0	0	0	1	1	—
営業外費用	Non-operating expenses	51	105	46	96	41	83	38	75	31	—
支払利息	Interest	47	94	44	87	39	77	34	63	28	—
その他	Others	4	11	2	8	3	6	4	13	3	—
(金融収支)	(Net interest receive)	△ 41	△ 86	△ 38	△ 80	△ 33	△ 70	△ 27	△ 54	△ 17	—
経常利益	Ordinary income	26	110	39	119	52	176	96	416	139	310
特別利益	Extraordinary profit	4	28	11	76	3	67	4	22	0	—
特別損失	Extraordinary loss	17	99	1	141	0	189	248	355	18	—
税引前当期純利益	Income before income taxes	13	39	49	54	54	54	△ 149	82	121	—
当期純利益	Net income	8	23	28	31	32	27	△ 92	55	74	130

7. その他指標・Other Indexes

総資産	Total assets	7,120	7,207	7,262	7,175	6,870	6,823	6,380	6,700	6,803	—
自己資本	Shareholder's equity	781	808	844	900	884	876	786	1,444	1,484	—
有利子負債	Interest-bearing Debt	4,120	3,910	4,048	3,690	3,779	3,495	3,332	2,898	3,122	3,400

8. 単体投資等他・Parent, Investment etc.

販売用土地投資額	Purchase of land for sales	171	514	193	536	210	498	308	755	264	700
設備投資額	Capital investment	13	59	36	267	17	245	25	82	117	320
SPCへのイテリ投資額	Investment in SPCs	92	256	77	212	95	297	134	313	280	1,120
投資残高	Outstanding investments in SPCs	245	385	425	527	521	681	716	865	1,095	1,500
減価償却費	Depreciation	41	82	39	81	40	80	36	69	28	57
固定資産税	Fixed assets tax	18	32	18	30	15	30	14	27	11	22

単位: 億円

¥ hundred million

9. 主要セグメント補足データ

Appendix of Segment Performance

		2003/3 Mar-03		2004/3 Mar-04		2005/3 Mar-05		2006/3 Mar-06		2007/3予想 Mar-07	
		1H		1H		1H		1H		1H	forecasts
1)分譲単体・Real Estate Sales(Parent)											
売上高	Revenues	522	1,442	432	1,340	473	1,446	434	1,332	478	1,450
中高層	Condominiums	428	1,176	333	1,077	382	1,204	343	1,094	359	1,000
分譲地・建売	Detached housing	60	137	54	128	57	142	67	149	51	155
別荘	Country houses,Cottages	3	23	16	72	11	28	9	30	7	72
店頭商品計	Counter sales total	491	1,337	403	1,277	451	1,374	419	1,273	417	1,227
一括等	Other sales	31	106	28	63	22	72	15	59	61	223
計上戸数 ※1	No.of units sold ※1	1,269	3,613	1,216	3,619	1,205	3,505	1,183	3,582	1,277	3,798
中高層	Condominiums	1,057	3,112	1,016	3,045	999	3,000	962	2,989	1,067	3,039
分譲地・建売	Detached housing	191	407	153	366	170	416	182	429	171	449
別荘	Country houses,Cottages	21	94	47	208	36	89	39	164	39	310
完成在庫戸数 ※1	Inventory of completed units※1	173	206	196	388	281	308	170	104	103	-
中高層	Condominiums	70	125	115	363	264	221	114	71	70	-
分譲地・建売	Detached housing	103	81	81	25	17	87	56	33	33	-
新規供給戸数 ※1	No.of units supplied ※1	1,911	3,112	1,939	3,922	1,222	3,582	2,058	3,939	2,033	4,080
中高層	Condominiums	1,631	2,601	1,713	3,529	1,085	3,111	1,797	3,287	1,606	3,300
首都圏	Metropolitan area	-	1,611	-	2,220	-	1,767	-	2,317	726	1,700
関西圏	Kansai area	-	954	-	1,071	-	1,174	-	719	599	1,200
その他地方圏	Other area	-	36	-	238	-	170	-	251	281	400
分譲地・建売	Detached housing	173	330	148	315	137	436	208	434	180	400
別荘	Country houses,Cottages	107	181	78	78	-	35	53	218	247	380

※1 持分換算後戸数 ※1 No.of units is after conversion for ownership share.

2)賃貸単体・Leasing of Real Estate(Parent)

賃貸業収入	Revenues	257	527	271	534	278	569	277	711	270	553
オフィス	Office	134	265	115	221	107	210	101	201	87	176
商業	Commercial	94	186	94	187	97	189	72	141	70	137
住宅	Apartments	16	32	18	35	12	23	10	20	8	16
SPC(インカム)	SPC Income(Leasing)	13	40	33	69	45	91	80	153	100	179
SPC(売却)	SPC (Capital gain)	-	4	11	21	16	55	14	196	5	45
保有ビル	Owned	134	266	129	252	125	248	109	217	97	194
借上ビル	Subleased	110	217	98	192	91	175	74	145	68	135
期末空室率(%)※2	Vacancy rate	2.3%	3.2%	4.5%	4.7%	2.6%	3.2%	1.7%	1.5%	1.2%	-

※2 住宅除く ※2 Excluding Apartments

延床面積(千㎡)	Floor area (thousand m ²)	949	950	980	1,015	964	1,008	1,105	1,048	1,063	-
オフィス	Office	412	360	357	321	322	319	304	244	240	-
商業	Commercial	384	382	404	439	439	401	401	372	372	-
住宅	Apartment	73	86	86	57	50	47	47	40	24	-
SPC(オフィス・商業)※3	SPC (Office・Commercial) ※3	(80)	(121)	(132)	(197)	(152)	(241)	354	391	427	-
保有ビル	Owned	499	513	522	539	544	526	526	441	453	-
借上ビル	Subleased	370	316	325	279	268	241	225	215	183	-
オフィス・エリア別	For each area										
都心5区	Chiyoda,Chuo,Minato,Shinjuku,Shibuya	-	-	-	-	-	-	392	395	416	-
その他23区	Other Tokyo districts(total 23 districts)	-	-	-	-	-	-	105	62	54	-
その他首都圏	Other Metropolitan area	-	-	-	-	-	-	33	31	28	-
関西圏・地方圏	Kansai area and Others	-	-	-	-	-	-	21	41	41	-

※3 2005年3月期まで賃貸床面積、2005年9月期より延床面積 ※3 () Lease area, From the 1H of FY2005, Floor area

3)リゾート連結・Resorts(Consolidated)

売上高	Revenues	169	353	174	379	187	402	200	454	228	531
ゴルフ場 [19]	Golf courses [19]	35	57	33	54	32	52	29	59	47	87
ハーヴェスト[20]	Harvest club [20]	33	65	35	69	41	79	41	81	44	90
オアシス[24]	Oasis [24]	39	78	42	85	45	90	46	91	53	104
スキー[8]	Ski resorts[8]	6	43	5	49	19	73	23	101	26	105
その他	Others	56	111	58	122	50	108	61	121	58	146
会員登録料	Registration fee	6	11	6	12	7	13	10	18	15	29
口数	No.of memberships	(548)	(1,016)	(504)	(952)	(620)	(1,217)	(1,467)	(2,606)	(1,499)	-

※[]施設数 2006年9月現在 ※[] No.of current facilities