

2008年3月期中間決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2004/3		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3	
	中間		中間		中間		中間		中間	予想
営業収益	2,218	5,083	2,341	5,403	2,381	5,586	2,498	5,735	2,683	6,400
償却前営業利益	169	446	193	529	237	765	283	772	317	897
売上総利益	460	1,021	473	1,119	495	1,321	556	1,364	613	—
(粗利益率)	20.7%	20.1%	20.2%	20.7%	20.8%	23.6%	22.2%	23.8%	22.8%	—
販管費	350	697	343	716	318	672	326	704	356	—
(売上高販管費率)	15.8%	13.7%	14.6%	13.2%	13.4%	12.0%	13.1%	12.3%	13.3%	—
営業利益	111	323	130	403	177	649	229	659	257	780
営業外収益	8	13	6	8	6	9	6	21	8	—
受取利息・配当金	4	6	3	5	3	4	3	13	4	—
その他	4	7	3	3	3	5	3	9	4	—
営業外費用	56	113	48	103	45	90	37	77	37	—
支払利息	51	102	45	90	40	75	33	69	35	—
その他	5	11	4	13	5	14	4	8	2	—
(金融収支)	△ 47	△ 96	△ 42	△ 85	△ 37	△ 71	△ 30	△ 56	△ 31	—
経常利益	62	224	87	308	137	568	199	604	227	700
特別利益	5	74	3	108	5	24	2	125	3	—
固定資産売却益	0	63	0	42	2	19	1	119	3	—
その他	5	11	3	66	3	5	1	6	1	—
特別損失	8	157	1	288	278	371	21	310	63	—
固定資産売却損	0	11	0	235	1	30	1	1	0	—
投資有価証券評価損	—	4	0	0	0	0	12	12	5	—
その他	7	142	1	52	277	341	8	297	58	—
税引前当期純利益	60	141	89	128	△ 136	221	180	419	167	—
当期純利益	19	54	40	76	△ 99	101	82	314	63	315

2. 経営指標(連結)

総資産	8,807	8,939	8,527	8,749	8,080	8,857	8,701	9,541	9,663	—
ROA	—	3.7%	—	4.7%	—	7.4%	—	7.3%	—	7.9%
自己資本	728	820	810	840	743	1,455	1,502	1,737	1,748	—
自己資本比率	8.3%	9.2%	9.5%	9.6%	9.2%	16.4%	17.3%	18.2%	18.1%	—
有利子負債	4,778	4,401	4,461	4,181	4,013	3,441	3,658	3,705	4,337	4,200
EBITDA倍率	—	9.9	—	7.9	—	4.5	—	4.8	—	4.7
D/Eレシオ	—	5.4	—	5.0	—	2.4	—	2.1	—	—

3. 投資等他(連結)

設備投資額	51	377	69	336	47	144	166	425	300	—
SPCへのエクイティ投資額	88	199	111	316	147	324	284	990	94	—
投資残高	448	525	533	693	734	873	1,103	1,542	1,562	—
減価償却費	59	122	63	126	61	117	53	113	60	117

4. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 291	451	△ 377	345	△ 273	542	△ 537	138	△ 520	—
投資活動によるCF	△ 92	△ 110	△ 44	176	△ 121	△ 20	△ 406	△ 1,064	△ 239	—
財務活動によるCF	151	△ 208	31	△ 276	△ 203	△ 295	201	242	589	—
現金及び現金同等物期末残高	362	728	337	972	376	1,199	459	517	347	—

単位: 億円

5. セグメント情報	2004/3		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3	
	中間		中間		中間		中間		中間	予想
分譲	457	1,397	506	1,515	484	1,411	523	1,531	642	1,812
東急不動産株	432	1,340	473	1,446	434	1,332	478	1,397	607	1,680
東急リハビリ株	25	53	37	70	48	73	43	130	44	89
消去	—	△ 0	△ 6	△ 100	—	—	—	△ 2	△ 15	—
請負工事	279	649	288	690	293	722	301	712	297	828
東急ホーム株	110	288	118	305	128	337	133	334	152	452
株東急アメックス	82	176	87	180	82	169	83	166	69	181
株東急コミュニティー	68	133	66	152	63	154	63	141	60	163
株石勝エクステリア	19	53	18	56	20	64	24	76	24	77
消去	△ 1	△ 2	△ 1	△ 2	0	△ 2	△ 1	△ 5	△ 8	△ 44
小売	464	938	450	919	457	900	428	858	445	935
株東急ハンズ	464	938	450	919	457	900	428	858	445	935
賃貸	395	795	428	883	445	1,053	471	1,014	503	1,136
東急不動産株	271	534	278	569	277	711	270	592	300	701
株東急コミュニティー	67	134	67	134	69	141	76	153	75	151
リノベーション子会社	39	94	53	109	50	122	72	144	62	127
東急リハビリ株	20	41	22	43	22	45	26	54	30	60
消去	△ 4	△ 15	△ 1	△ 1	△ 1	△ 22	△ 2	10	△ 3	15
管理受託	338	689	355	719	359	717	360	726	362	742
株東急コミュニティー	319	651	335	680	339	678	341	688	342	702
コミュニティー子会社	72	144	77	154	82	162	79	159	78	131
消去	△ 52	△ 105	△ 57	△ 116	△ 62	△ 123	△ 60	△ 121	△ 58	△ 92
リゾート	174	379	187	402	200	454	227	511	243	561
東急不動産株	144	309	157	330	168	346	118	240	130	264
株東急リゾートサービス	85	181	94	195	100	208	105	220	115	236
株東急スポーツオアシス	33	62	33	64	33	68	54	107	57	119
伊豆観光開発株	8	15	8	15	8	15	7	14	8	14
玉原東急リゾート株	3	13	4	14	5	14	4	15	4	14
P. I. D. C(パラオ)	5	10	6	12	6	12	6	13	7	14
ニセコ高原観光株	1	11	1	19	2	21	3	23	3	24
株ハンターマウンテン塩原	—	—	—	—	—	23	2	22	2	26
消去	△ 116	△ 240	△ 126	△ 264	△ 128	△ 278	△ 116	△ 247	△ 133	△ 276
仲介その他	187	409	203	442	219	493	258	555	265	599
東急リハビリ株	145	323	163	361	175	404	212	458	215	494
東急リゾート株	13	25	11	23	13	27	14	30	15	29
東急不動産株	4	9	2	6	7	11	4	7	2	5
消去	△ 3	△ 5	△ 3	△ 5	△ 3	△ 5	△ 3	△ 5	△ 4	△ 6
合計	2,294	5,256	2,417	5,570	2,456	5,750	2,567	5,906	2,757	6,613
消去または全社	△ 75	△ 173	△ 75	△ 167	△ 75	△ 163	△ 70	△ 170	△ 74	△ 213
営業収益	2,218	5,083	2,341	5,403	2,381	5,586	2,498	5,735	2,683	6,400
営業利益	111	323	130	403	177	649	229	659	257	780
分譲	3	50	0	66	18	117	35	190	54	194
請負工事	△ 10	△ 2	△ 5	12	△ 6	13	△ 6	10	△ 13	12
小売	10	24	7	21	9	19	2	△ 4	△ 1	5
賃貸	112	216	124	255	139	434	157	357	183	452
管理受託	14	32	16	33	17	24	19	40	23	45
リゾート	△ 7	7	△ 2	12	1	26	9	34	△ 0	37
仲介その他	9	42	9	48	19	65	34	86	33	96
消去または全社	△ 20	△ 45	△ 20	△ 44	△ 20	△ 50	△ 20	△ 53	△ 22	△ 61
営業利益率	5.0%	6.4%	5.6%	7.5%	7.4%	11.6%	9.2%	11.5%	9.6%	12.2%
分譲	0.6%	3.6%	0.1%	4.4%	3.6%	8.3%	6.7%	12.4%	8.5%	10.7%
請負工事	△ 3.5%	△ 0.4%	△ 1.7%	1.7%	△ 2.1%	1.8%	△ 2.0%	1.4%	△ 4.2%	1.4%
小売	2.1%	2.5%	1.6%	2.3%	1.9%	2.2%	0.5%	△ 0.5%	△ 0.3%	0.5%
賃貸	28.3%	27.1%	29.1%	28.9%	31.2%	41.2%	33.4%	35.2%	36.5%	39.8%
管理受託	4.0%	4.6%	4.4%	4.6%	4.9%	3.3%	5.3%	5.6%	6.2%	6.0%
リゾート	△ 3.9%	2.0%	△ 0.8%	3.0%	0.7%	5.7%	3.7%	6.7%	△ 0.0%	6.7%
仲介その他	5.0%	10.3%	4.5%	10.9%	8.6%	13.3%	13.1%	15.4%	12.4%	16.0%

単位:億円

6. 単体損益計算書	2004/3		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3	
	中間		中間		中間		中間		中間	予想
営業収益	850	2,191	911	2,351	885	2,400	870	2,235	1,039	2,650
不動産販売業	432	1,340	473	1,446	434	1,332	478	1,397	607	1,680
不動産賃貸業	271	534	278	569	277	711	270	592	300	701
施設運営業	144	309	157	330	168	346	118	240	130	264
その他の事業	4	9	2	6	7	11	4	7	2	5
償却前営業利益	119	288	127	332	162	550	185	507	225	594
賃貸業	127	245	139	287	150	455	155	354	184	450
運営業	9	32	11	33	15	30	19	28	17	31
売上総利益	156	379	158	419	177	607	212	599	257	736
不動産販売業	59	178	48	178	43	185	64	273	86	315
不動産賃貸業	103	198	115	239	129	412	137	318	165	415
施設運営業	△ 7	1	△ 5	2	2	7	10	10	7	10
その他の事業	1	3	△ 1	0	4	4	0	△ 2	△ 1	△ 4
粗利益率	18.3%	17.3%	17.4%	17.8%	20.0%	25.3%	24.3%	26.8%	24.8%	27.8%
不動産販売業	13.6%	13.3%	10.2%	12.3%	9.9%	13.9%	13.4%	19.5%	14.2%	18.7%
不動産賃貸業	38.1%	37.0%	41.6%	41.9%	46.5%	58.0%	50.9%	53.7%	55.1%	59.2%
施設運営業	△ 4.7%	0.3%	△ 2.9%	0.5%	0.9%	2.0%	8.6%	4.3%	5.3%	3.9%
その他の事業	16.1%	31.4%	△ 26.8%	7.3%	51.1%	32.1%	0.1%	△ 22.8%	△ 50.1%	△ 68.3%
販管費	76	172	71	167	50	125	54	149	62	201
販売費	56	127	51	122	29	75	34	95	39	142
一般管理費	20	45	21	45	21	51	21	54	23	59
(売上高販管費率)	9.0%	7.8%	7.8%	7.1%	5.7%	5.2%	6.3%	6.6%	6.0%	7.6%
営業利益	79	207	87	252	127	482	157	451	196	535
営業外収益	6	7	6	8	7	9	13	24	18	—
受取利息・配当金	6	7	6	7	7	9	11	22	17	—
その他	0	0	0	0	0	1	1	2	1	—
営業外費用	46	96	41	83	38	75	31	65	31	—
支払利息	44	87	39	77	34	63	28	58	30	—
その他	2	8	3	6	4	13	3	7	1	—
(金融収支)	△ 38	△ 80	△ 33	△ 70	△ 27	△ 54	△ 17	△ 36	△ 13	—
経常利益	39	119	52	176	96	416	139	410	182	490
特別利益	11	76	3	67	4	22	0	0	0	—
特別損失	1	141	0	189	248	355	18	273	63	—
税引前当期純利益	49	54	54	54	△ 149	82	121	137	119	—
当期純利益	28	31	32	27	△ 92	55	74	138	70	245

7. 経営指標(単体)

総資産	7,262	7,175	6,870	6,823	6,380	6,700	6,803	7,453	7,538	—
ROA	—	3.0%	—	3.8%	—	7.3%	—	6.7%	—	7.2%
自己資本	844	900	884	876	786	1,444	1,484	1,550	1,570	—
自己資本比率	11.6%	12.5%	12.9%	12.8%	12.3%	21.6%	21.8%	20.8%	20.8%	—
有利子負債	4,048	3,690	3,779	3,495	3,332	2,898	3,122	3,348	3,802	3,700
EBITDA倍率	—	12.8	—	10.5	—	5.3	—	6.6	—	6.2
D/ELシオ	—	4.1	—	4.0	—	2.0	—	2.2	—	—

8. 投資等他(単体)

販売用土地投資額	193	536	210	498	308	755	264	630	274	830
設備投資額	36	267	17	245	25	82	117	315	50	210
SPCへのエクイティ投資額	77	212	95	297	134	313	280	984	98	730
投資残高	425	527	521	681	716	865	1,095	1,558	1,519	1,800
減価償却費	39	81	40	80	36	69	28	56	29	59
固定資産税	18	30	15	30	14	27	11	21	12	22

単位:億円

9. 主要セグメント	2004/3		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3	
	中間		中間		中間		中間		中間	予想
①分譲(単体)										
売上高	432	1,340	473	1,446	434	1,332	478	1,397	607	1,680
中高層	333	1,077	382	1,204	343	1,094	359	945	382	1,250
分譲地・建売	54	128	57	142	67	149	51	123	63	121
別荘	16	72	11	28	9	30	7	66	35	109
店頭商品計	403	1,277	451	1,374	419	1,273	417	1,135	479	1,480
一括等	28	63	22	72	15	59	61	262	127	200
計上戸数 ※1	1,216	3,619	1,205	3,505	1,183	3,582	1,277	3,635	1,352	4,138
中高層	1,016	3,045	999	3,000	962	2,989	1,067	2,951	1,060	3,475
分譲地・建売	153	366	170	416	182	429	171	384	139	297
別荘	47	208	36	89	39	164	39	300	153	366
完成在庫戸数 ※1	196	388	281	308	170	104	103	360	249	—
中高層	115	363	264	221	114	71	70	258	180	—
分譲地・建売	81	25	17	87	56	33	33	102	69	—
新規供給戸数 ※1	1,939	3,922	1,222	3,582	2,058	3,939	2,033	4,116	1,377	3,380
中高層	1,713	3,529	1,085	3,111	1,797	3,287	1,606	3,209	1,116	2,800
首都圏	—	2,220	—	1,767	—	2,317	726	1,675	369	1,400
関西圏	—	1,071	—	1,174	—	719	599	1,141	608	1,230
その他地方圏	—	238	—	170	—	251	281	393	139	170
分譲地・建売	148	315	137	436	208	434	180	457	60	280
別荘	78	78	—	35	53	218	247	450	201	300

※1 持分換算後戸数

②賃貸(単体)										
賃貸業収入	271	534	278	569	277	711	270	592	300	701
オフィス	115	221	107	210	101	201	87	177	89	180
商業	94	187	97	189	72	141	70	138	67	128
住宅	18	35	12	23	10	20	8	17	9	18
SPC(インカム)	33	69	45	91	80	153	100	188	100	210
SPC(売却)	11	21	16	55	14	196	5	72	35	165
保有ビル	129	252	125	248	109	217	97	198	102	202
借上ビル	98	192	91	175	74	145	68	134	63	125
期末空室率(%) ※2	4.5%	4.7%	2.6%	3.2%	1.7%	1.5%	1.2%	0.9%	1.2%	—

※2 住宅除く

延床面積(千㎡)	980	1,015	964	1,008	1,105	1,048	1,063	1,089	1,049	—
オフィス	357	321	322	319	304	244	240	246	240	—
商業	404	439	439	401	401	372	372	372	344	—
住宅	86	57	50	47	47	40	24	46	44	—
SPC(オフィス・商業) ※3	132	197	152	241	354	391	427	425	422	—
保有ビル	522	539	544	526	526	441	453	486	479	—
借上ビル	325	279	268	241	225	215	183	178	149	—
オフィス・エリア別										
都心5区	—	—	—	—	392	395	416	436	440	—
その他23区	—	—	—	—	105	62	54	40	39	—
その他首都圏	—	—	—	—	33	31	28	26	25	—
関西圏・地方圏	—	—	—	—	21	41	41	41	29	—

※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リゾート(連結)										
売上高	174	379	187	402	200	454	228	511	243	561
ゴルフ場 [20]	33	54	32	52	29	59	47	88	53	99
ハーヴェストクラブ [22]	35	69	41	79	41	81	44	89	54	102
スポーツオアシス [27]	42	85	45	90	46	91	53	104	54	113
スキー [8]	5	70	19	82	21	109	24	112	24	118
その他	58	101	50	99	63	113	59	117	59	131
会員権登録金	6	12	7	13	10	18	15	28	14	29
口数	504	952	620	1,217	1,467	2,606	1,499	2,639	1,013	—

※[]施設数 2007年9月現在