

## 2008年3月期決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2005年3月期		2006年3月期		2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
営業収益	2,341	5,403	2,381	5,586	2,498	5,735	2,683	6,334	3,030	6,400
償却前営業利益	193	529	237	765	283	772	317	944	-	841
売上総利益	473	1,119	495	1,321	556	1,364	613	1,599	-	-
(粗利益率)	20.2%	20.7%	20.8%	23.6%	22.2%	23.8%	22.8%	25.3%	-	-
販管費	343	716	318	672	326	704	356	779	-	-
(売上高販管費率)	14.6%	13.2%	13.4%	12.0%	13.1%	12.3%	13.3%	12.3%	-	-
営業利益	130	403	177	649	229	659	257	821	285	720
営業外収益	6	8	6	9	6	21	8	12	-	-
受取利息・配当金	3	5	3	4	3	13	4	6	-	-
その他	3	3	3	5	3	9	4	6	-	-
営業外費用	48	103	45	90	37	77	37	79	-	-
支払利息	45	90	40	75	33	69	35	72	-	-
その他	4	13	5	14	4	8	2	7	-	-
(金融収支)	△ 42	△ 85	△ 37	△ 71	△ 30	△ 56	△ 31	△ 66	-	-
経常利益	87	308	137	568	199	604	227	754	245	640
特別利益	3	108	5	24	2	125	3	7	-	-
固定資産売却益	0	42	2	19	1	119	3	3	-	-
その他	3	66	3	5	1	6	1	4	-	-
特別損失	1	288	278	371	21	310	63	183	-	-
固定資産売却損	0	235	1	30	1	1	0	23	-	-
投資有価証券評価損	0	0	0	0	12	12	5	6	-	-
その他	1	52	277	341	8	297	58	155	-	-
税引前当期純利益	89	128	△ 136	221	180	419	167	579	-	-
当期純利益	40	76	△ 99	101	82	314	63	287	100	300

## 2. 経営指標(連結)

総資産	8,527	8,749	8,080	8,857	8,701	9,541	9,663	10,139	-	-
ROA	-	4.7%	-	7.4%	-	7.3%	-	8.4%	-	6.9%
自己資本	810	840	743	1,455	1,502	1,737	1,748	1,928	-	-
自己資本比率	9.5%	9.6%	9.2%	16.4%	17.3%	18.2%	18.1%	19.0%	-	-
有利子負債	4,461	4,181	4,013	3,441	3,658	3,705	4,337	4,115	4,800	4,700
EBITDA倍率	-	7.9	-	4.5	-	4.8	-	4.4	-	5.6
D/Eレシオ	-	5.0	-	2.4	-	2.1	-	2.1	-	2.1

## 3. 投資等他(連結)

設備投資額	69	336	47	144	166	425	116	529	-	-
SPCへのエクイティ投資額	111	316	147	324	284	990	94	600	-	-
投資残高	533	693	734	873	1,103	1,542	1,562	1,904	-	-
減価償却費	63	126	61	117	53	113	60	123	-	121

## 4. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 377	345	△ 273	542	△ 537	138	△ 520	249	-	-
投資活動によるCF	△ 44	176	△ 121	△ 20	△ 406	△ 1,064	△ 239	△ 799	-	-
財務活動によるCF	31	△ 276	△ 203	△ 295	201	242	589	369	-	-
現金及び現金同等物期末残高	337	972	376	1,199	459	517	347	335	-	-

単位:億円

5. セグメント情報	2005年3月期		2006年3月期		2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
分譲	506	1,515	484	1,411	523	1,531	642	1,770	853	1,731
東急不動産(株)	473	1,446	434	1,332	478	1,397	607	1,609	—	1,581
東急リハビリ(株)	37	70	48	73	43	130	44	143	—	105
消去	△ 6	△ 100	—	—	—	△ 2	△ 15	△ 34	—	32
請負工事	288	690	293	722	301	712	297	777	340	890
東急ホーム(株)	118	305	128	337	133	334	152	405	—	※ 661
(株)東急アメックス	87	180	82	169	83	166	69	165	—	—
(株)東急コミュニティー	66	152	63	154	63	141	60	149	—	168
(株)石勝エクステリア	18	56	20	64	24	76	24	79	—	83
消去	△ 1	△ 2	0	△ 2	△ 1	△ 5	△ 8	△ 21	—	△ 23
小売	450	919	457	900	428	858	445	908	467	949
(株)東急ハンズ	450	919	457	900	428	858	445	908	—	949
賃貸	428	883	445	1,053	471	1,014	503	1,201	513	1,052
東急不動産(株)	278	569	277	711	270	592	300	784	—	621
(株)東急コミュニティー	67	134	69	141	76	153	75	154	—	163
リノベーション子会社	53	109	50	122	72	144	62	129	—	146
東急リハビリ(株)	22	43	22	45	26	54	30	62	—	64
消去	△ 1	△ 1	△ 1	△ 22	△ 2	10	△ 3	△ 8	—	△ 55
管理受託	355	719	359	717	360	726	362	734	377	769
(株)東急コミュニティー	335	680	339	678	341	688	342	693	—	728
コミュニティー子会社	77	154	82	162	79	159	78	131	—	110
消去	△ 57	△ 116	△ 62	△ 123	△ 60	△ 121	△ 58	△ 91	—	△ 69
リゾート	187	402	200	454	227	511	243	554	279	646
東急不動産(株)	157	330	168	346	118	240	130	254	—	295
(株)東急リゾートサービス	94	195	100	208	105	220	115	237	—	262
(株)東急スポーツオアシス	33	64	33	68	54	107	57	116	—	135
伊豆観光開発(株)	8	15	8	15	7	14	8	13	—	14
玉原東急リゾート(株)	4	14	5	14	4	15	4	14	—	14
P. I. D. C(パラオ)	6	12	6	12	6	13	7	14	—	15
ニセコ高原観光(株)	1	19	2	21	3	23	3	25	—	26
(株)ハンターマウンテン塩原	—	—	—	23	2	22	2	25	—	27
消去	△ 126	△ 264	△ 128	△ 278	△ 116	△ 247	△ 133	△ 271	—	△ 298
仲介その他	203	442	219	493	258	555	265	543	278	588
東急リハビリ(株)	163	361	175	404	212	458	215	435	—	472
東急リゾート(株)	11	23	13	27	14	30	15	29	—	32
東急不動産(株)	2	6	7	11	4	7	2	9	—	3
消去	△ 3	△ 5	△ 3	△ 5	△ 3	△ 5	△ 4	△ 8	—	△ 8
合計	2,417	5,570	2,456	5,750	2,567	5,906	2,757	6,487	3,108	6,624
消去または全社	△ 75	△ 167	△ 75	△ 163	△ 70	△ 170	△ 74	△ 153	△ 78	△ 224
営業収益	2,341	5,403	2,381	5,586	2,498	5,735	2,683	6,334	3,030	6,400
営業利益	130	403	177	649	229	659	257	821	285	720
分譲	0	66	18	117	35	190	54	209	129	220
請負工事	△ 5	12	△ 6	13	△ 6	10	△ 13	1	△ 16	16
小売	7	21	9	19	2	△ 4	△ 1	7	1	8
賃貸	124	255	139	434	157	357	183	536	154	371
管理受託	16	33	17	24	19	40	23	43	21	46
リゾート	△ 2	12	1	26	9	34	△ 0	19	△ 5	44
仲介その他	9	48	19	65	34	86	33	67	28	77
消去または全社	△ 20	△ 44	△ 20	△ 50	△ 20	△ 53	△ 22	△ 62	△ 26	△ 61
営業利益率	5.6%	7.5%	7.4%	11.6%	9.2%	11.5%	9.6%	13.0%	9.4%	11.3%
分譲	0.1%	4.4%	3.6%	8.3%	6.7%	12.4%	8.5%	11.8%	15.1%	12.7%
請負工事	△ 1.7%	1.7%	△ 2.1%	1.8%	△ 2.0%	1.4%	△ 4.2%	0.1%	△ 4.8%	1.8%
小売	1.6%	2.3%	1.9%	2.2%	0.5%	△ 0.5%	△ 0.3%	0.7%	0.1%	0.8%
賃貸	29.1%	28.9%	31.2%	41.2%	33.4%	35.2%	36.5%	44.6%	30.1%	35.3%
管理受託	4.4%	4.6%	4.9%	3.3%	5.3%	5.6%	6.2%	5.8%	5.6%	6.0%
リゾート	△ 0.8%	3.0%	0.7%	5.7%	3.7%	6.7%	△ 0.0%	3.5%	△ 1.9%	6.8%
仲介その他	4.5%	10.9%	8.6%	13.3%	13.1%	15.4%	12.4%	12.4%	10.0%	13.1%

※東急ホーム(株)と(株)東急アメックスは2008年4月1日に合併し、(株)東急ホームズとなりました。

単位:億円

6. 単体損益計算書	2005年3月期		2006年3月期		2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
営業収益	911	2,351	885	2,400	870	2,235	1,039	2,657	1,250	2,500
不動産販売業	473	1,446	434	1,332	478	1,397	607	1,609	793	1,581
不動産賃貸業	278	569	277	711	270	592	300	784	307	621
施設運営業	157	330	168	346	118	240	130	254	150	295
その他の事業	2	6	7	11	4	7	2	9	1	3
償却前営業利益	127	332	162	550	185	507	225	676	290	525
賃貸業	139	287	150	455	155	354	184	539	172	348
運営業	11	33	15	30	19	28	17	22	17	34
売上総利益	158	419	177	607	212	599	257	791	362	664
不動産販売業	48	178	43	185	64	273	86	283	201	340
不動産賃貸業	115	239	129	412	137	318	165	503	157	316
施設運営業	△ 5	2	2	7	10	10	7	2	6	11
その他の事業	△ 1	0	4	4	0	△ 2	△ 1	3	△ 1	△ 2
粗利益率	17.4%	17.8%	20.0%	25.3%	24.3%	26.8%	24.8%	29.8%	29.0%	26.6%
不動産販売業	10.2%	12.3%	9.9%	13.9%	13.4%	19.5%	14.2%	17.6%	25.4%	21.5%
不動産賃貸業	41.6%	41.9%	46.5%	58.0%	50.9%	53.7%	55.1%	64.1%	51.1%	50.8%
施設運営業	△ 2.9%	0.5%	0.9%	2.0%	8.6%	4.3%	5.3%	0.8%	3.8%	3.6%
その他の事業	△ 26.8%	7.3%	51.1%	32.1%	0.1%	△ 22.8%	△ 50.1%	30.9%	△ 84.7%	△ 75.6%
販管費	71	167	50	125	54	149	62	175	102	199
販売費	51	122	29	75	34	95	39	118	76	137
一般管理費	21	45	21	51	21	54	23	57	26	62
(売上高販管費率)	7.8%	7.1%	5.7%	5.2%	6.3%	6.6%	6.0%	6.6%	8.2%	8.0%
営業利益	87	252	127	482	157	451	196	616	260	465
営業外収益	6	8	7	9	13	24	18	25	—	—
受取利息・配当金	6	7	7	9	11	22	17	24	—	—
その他	0	0	0	1	1	2	1	1	—	—
営業外費用	41	83	38	75	31	65	31	66	—	—
支払利息	39	77	34	63	28	58	30	61	—	—
その他	3	6	4	13	3	7	1	5	—	—
(金融収支)	△ 33	△ 70	△ 27	△ 54	△ 17	△ 36	△ 13	△ 37	—	—
経常利益	52	176	96	416	139	410	182	575	235	410
特別利益	3	67	4	22	0	0	0	1	—	—
特別損失	0	189	248	355	18	273	63	183	—	—
税引前当期純利益	54	54	△ 149	82	121	137	119	394	—	—
当期純利益	32	27	△ 92	55	74	138	70	236	130	220

## 7. 経営指標(単体)

総資産	6,870	6,823	6,380	6,700	6,803	7,453	7,538	7,771	—	—
ROA	—	3.8%	—	7.3%	—	6.7%	—	8.4%	—	6.0%
自己資本	884	876	786	1,444	1,484	1,550	1,570	1,696	—	—
自己資本比率	12.9%	12.8%	12.3%	21.6%	21.8%	20.8%	20.8%	21.8%	—	—
有利子負債	3,779	3,495	3,332	2,898	3,122	3,348	3,802	3,642	4,300	4,300
EBITDA倍率	—	10.5	—	5.3	—	6.6	—	5.4	—	8.2
D/Eレシオ	—	4.0	—	2.0	—	2.2	—	2.1	—	2.3

## 8. 投資等他(単体)

販売用土地投資額	210	498	308	755	264	630	274	467	—	790
設備投資額	17	245	25	82	117	315	50	164	—	300
SPCへのエクイティ投資額	95	297	134	313	280	984	98	746	—	900
投資残高	521	681	716	865	1,095	1,558	1,519	2,007	—	2,350
減価償却費	40	80	36	69	28	56	29	59	—	60
固定資産税	15	30	14	27	11	21	12	22	—	21

単位:億円

## 9. 主要セグメント

①分譲(単体)	2005年3月期		2006年3月期		2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
売上高	473	1,446	434	1,332	478	1,397	607	1,609	—	1,581
中高層	382	1,204	343	1,094	359	945	382	1,206	—	1,046
分譲地・建売	57	142	67	149	51	123	63	99	—	108
別荘	11	28	9	30	7	66	35	81	—	99
店頭商品計	451	1,374	419	1,273	417	1,135	479	1,386	—	1,253
一括等	22	72	15	59	61	262	127	223	—	328
計上戸数 ※1	1,205	3,505	1,183	3,582	1,277	3,635	1,352	3,822	—	3,491
中高層	999	3,000	962	2,989	1,067	2,951	1,060	3,288	—	2,979
分譲地・建売	170	416	182	429	171	384	139	244	—	290
別荘	36	89	39	164	39	300	153	289	—	222
完成在庫戸数 ※1	281	308	170	104	103	360	249	615	—	—
中高層	264	221	114	71	70	258	180	534	—	—
分譲地・建売	17	87	56	33	33	102	69	81	—	—
新規供給戸数 ※1	1,222	3,582	2,058	3,939	2,033	4,116	1,377	3,079	—	3,000
中高層	1,085	3,111	1,797	3,287	1,606	3,209	1,116	2,708	—	2,650
首都圏	—	1,767	—	2,317	726	1,675	369	1,415	—	1,300
関西圏	—	1,174	—	719	599	1,141	608	1,108	—	1,100
その他地方圏	—	170	—	251	281	393	139	185	—	250
分譲地・建売	137	436	208	434	180	457	60	164	—	250
別荘	—	35	53	218	247	450	201	207	—	100

※1 持分換算後戸数

## ②賃貸(単体)

賃貸業収入	278	569	277	711	270	592	300	784	—	621
オフィス	107	210	101	201	87	177	89	179	—	180
商業	97	189	72	141	70	138	67	131	—	124
住宅	12	23	10	20	8	17	9	19	—	15
SPC(インカム)	45	91	80	153	100	188	100	212	—	252
SPC(売却)	16	55	14	196	5	72	35	243	—	50
保有ビル	125	248	109	217	97	198	102	202	—	194
借上ビル	91	175	74	145	68	134	63	126	—	125
期末空室率(%) ※2	2.6%	3.2%	1.7%	1.5%	1.2%	0.9%	1.2%	1.4%	—	—

※2 住宅除く

延床面積(千㎡)	964	1,008	1,105	1,048	1,063	1,089	1,049	1,038	—	—
オフィス	322	319	304	244	240	246	240	234	—	—
商業	439	401	401	372	372	372	344	298	—	—
住宅	50	47	47	40	24	46	44	44	—	—
SPC(オフィス・商業) ※3	152	241	354	391	427	425	422	463	—	—
保有ビル	544	526	526	441	453	486	479	430	—	—
借上ビル	268	241	225	215	183	178	149	145	—	—
オフィス・エリア別										
都心5区	—	—	392	395	416	436	440	478	—	—
その他23区	—	—	105	62	54	40	39	37	—	—
その他首都圏	—	—	33	31	28	26	25	25	—	—
関西圏・地方圏	—	—	21	41	41	41	29	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	187	402	200	454	228	511	243	554	—	646
ゴルフ場 [21]	32	52	29	59	47	88	53	97	—	110
ハーヴェストクラブ [22]	41	79	41	81	44	89	54	102	—	114
スポーツオアシス [29]	45	90	46	91	53	104	54	111	—	130
スキー [8]	19	82	21	109	24	112	24	121	—	122
シニア住宅 [6] ※4	—	—	—	—	11	20	13	30	—	38
その他	50	99	63	113	49	97	45	92	—	130
会員権登録金	7	13	10	18	15	28	14	23	—	50
口数	620	1,217	1,467	2,606	1,499	2,639	1,013	1,695	—	—

※4 2006年3月期までは、「その他」に含む

[ ]施設数2008年3月現在