

2009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	
	中間		中間		中間		中間		中間	予想
営業収益	2,341	5,403	2,381	5,586	2,498	5,735	2,683	6,334	2,975	6,200
償却前営業利益	193	529	237	765	283	772	317	944	279	521
売上総利益	473	1,119	495	1,321	556	1,364	613	1,599	621	—
(粗利益率)	20.2%	20.7%	20.8%	23.6%	22.2%	23.8%	22.8%	25.3%	20.9%	—
販管費	343	716	318	672	326	704	356	779	406	—
(売上高販管費率)	14.6%	13.2%	13.4%	12.0%	13.1%	12.3%	13.3%	12.3%	13.6%	—
営業利益	130	403	177	649	229	659	257	821	215	410
営業外収益	6	8	6	9	6	21	8	12	7	—
受取利息・配当金	3	5	3	4	3	13	4	6	4	—
その他	3	3	3	5	3	9	4	6	3	—
営業外費用	48	103	45	90	37	77	37	79	41	—
支払利息	45	90	40	75	33	69	35	72	37	—
その他	4	13	5	14	4	8	2	7	4	—
(金融収支)	△ 42	△ 85	△ 37	△ 71	△ 30	△ 56	△ 31	△ 66	△ 33	—
経常利益	87	308	137	568	199	604	227	754	181	335
特別利益	3	108	5	24	2	125	3	7	4	—
固定資産売却益	0	42	2	19	1	119	3	3	1	—
その他	3	66	3	5	1	6	1	4	3	—
特別損失	1	288	278	371	21	310	63	183	1	—
固定資産売却損	0	235	1	30	1	1	0	23	0	—
投資有価証券評価損	0	0	0	0	12	12	5	6	0	—
その他	1	52	277	341	8	297	58	155	0	—
税引前当期純利益	89	128	△ 136	221	180	419	167	579	184	—
当期純利益	40	76	△ 99	101	82	314	63	287	88	110

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	10,453	—
ROA	—	4.7%	—	7.4%	—	7.3%	—	8.4%	—	4.1%
自己資本	810	840	743	1,455	1,502	1,737	1,748	1,928	1,987	—
自己資本比率	9.5%	9.6%	9.2%	16.4%	17.3%	18.2%	18.1%	19.0%	19.0%	—
有利子負債	4,461	4,181	4,013	3,441	3,658	3,705	4,337	4,115	4,852	4,550
EBITDA倍率	—	7.9	—	4.5	—	4.8	—	4.4	—	8.7
D/Eレシオ	—	5.0	—	2.4	—	2.1	—	2.1	—	2.3

3. 投資等他(連結)

設備投資額	69	336	47	144	166	425	116	529	282	—
SPCへのエクイティ投資額	111	316	147	324	284	990	94	600	540	—
投資残高	533	693	734	873	1,103	1,542	1,562	1,904	2,313	—
減価償却費	63	126	61	117	53	113	60	123	64	111

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	△ 110	—
投資活動によるCF	△ 44	176	△ 121	△ 20	△ 406	△ 1,064	△ 239	△ 799	△ 810	—
財務活動によるCF	31	△ 276	△ 203	△ 295	201	242	589	369	848	—
現金及び現金同等物期末残高	337	972	376	1,199	459	517	347	335	253	—

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	
	中間		中間		中間		中間		中間	予想
分譲	506	1,515	484	1,411	523	1,531	642	1,770	970	1,822
東急不動産(株)	473	1,446	434	1,332	478	1,397	607	1,609	895	1,583
東急リバブル(株)	37	70	48	73	43	130	44	143	34	178
消去	△ 6	△ 100	—	—	—	△ 2	△ 15	△ 34	16	11
請負工事	288	690	293	722	301	712	297	777	274	765
東急ホーム(株)	118	305	128	337	133	334	152	405	※ 167	523
(株)東急アメニックス	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	82	179
(株)石勝エクステリア	18	56	20	64	24	76	24	79	25	71
消去	△ 1	△ 2	0	△ 2	△ 1	△ 5	△ 8	△ 21	△ 0	△ 9
小売	450	919	457	900	428	858	445	908	441	911
(株)東急ハンズ	450	919	457	900	428	858	445	908	441	911
賃貸	428	883	445	1,053	471	1,014	503	1,201	518	1,100
東急不動産(株)	278	569	277	711	270	592	300	784	298	638
(株)東急コミュニティー	67	134	69	141	76	153	75	154	82	169
リロケーション+子会社	53	109	50	122	72	144	62	129	72	147
東急リバブル(株)	22	43	22	45	26	54	30	62	33	67
消去	△ 1	△ 1	△ 1	△ 22	△ 2	10	△ 3	△ 8	△ 31	△ 32
管理受託	355	719	359	717	360	726	362	734	365	751
(株)東急コミュニティー	335	680	339	678	341	688	342	693	342	708
コミュニティー子会社	77	154	82	162	79	159	78	131	54	109
消去	△ 57	△ 116	△ 62	△ 123	△ 60	△ 121	△ 58	△ 91	△ 32	△ 66
リゾート	187	402	200	454	227	511	243	554	267	626
東急不動産(株)	157	330	168	346	118	240	130	254	131	277
(株)東急リゾートサービス	94	195	100	208	105	220	115	237	121	263
(株)東急スポーツオアシス	33	64	33	68	54	107	57	116	66	136
伊豆観光開発(株)	8	15	8	15	7	14	8	13	7	13
玉原東急リゾート(株)	4	14	5	14	4	15	4	14	4	14
P. I. D. C(パレア)	6	12	6	12	6	13	7	14	7	14
ニセコ高原観光(株)	1	19	2	21	3	23	3	25	3	26
(株)ハンターマウンテン塩原	—	—	—	23	2	22	2	25	2	27
消去	△ 126	△ 264	△ 128	△ 278	△ 116	△ 247	△ 133	△ 271	△ 133	△ 298
仲介その他	203	442	219	493	258	555	265	543	216	452
東急リバブル(株)	163	361	175	404	212	458	215	435	165	349
東急リゾート(株)	11	23	13	27	14	30	15	29	14	29
東急不動産(株)	2	6	7	11	4	7	2	9	1	2
消去	△ 3	△ 5	△ 3	△ 5	△ 3	△ 5	△ 4	△ 8	△ 5	△ 10
合計	2,417	5,570	2,456	5,750	2,567	5,906	2,757	6,487	3,052	6,427
消去または全社	△ 75	△ 167	△ 75	△ 163	△ 70	△ 170	△ 74	△ 153	△ 76	△ 227
営業収益	2,341	5,403	2,381	5,586	2,498	5,735	2,683	6,334	2,975	6,200
営業利益	130	403	177	649	229	659	257	821	215	410
分譲	0	66	18	117	35	190	54	209	126	91
請負工事	△ 5	12	△ 6	13	△ 6	10	△ 13	1	△ 23	0
小売	7	21	9	19	2	△ 4	△ 1	7	1	8
賃貸	124	255	139	434	157	357	183	536	143	313
管理受託	16	33	17	24	19	40	23	43	18	43
リゾート	△ 2	12	1	26	9	34	△ 0	19	△ 14	26
仲介その他	9	48	19	65	34	86	33	67	△ 10	△ 7
消去または全社	△ 20	△ 44	△ 20	△ 50	△ 20	△ 53	△ 22	△ 62	△ 26	△ 64
営業利益率	5.6%	7.5%	7.4%	11.6%	9.2%	11.5%	9.6%	13.0%	7.2%	6.6%
分譲	0.1%	4.4%	3.6%	8.3%	6.7%	12.4%	8.5%	11.8%	13.0%	5.0%
請負工事	△ 1.7%	1.7%	△ 2.1%	1.8%	△ 2.0%	1.4%	△ 4.2%	0.1%	△ 8.3%	0.0%
小売	1.6%	2.3%	1.9%	2.2%	0.5%	△ 0.5%	△ 0.3%	0.7%	0.3%	0.9%
賃貸	29.1%	28.9%	31.2%	41.2%	33.4%	35.2%	36.5%	44.6%	27.6%	28.5%
管理受託	4.4%	4.6%	4.9%	3.3%	5.3%	5.6%	6.2%	5.8%	5.0%	5.8%
リゾート	△ 0.8%	3.0%	0.7%	5.7%	3.7%	6.7%	△ 0.0%	3.5%	△ 5.3%	4.1%
仲介その他	4.5%	10.9%	8.6%	13.3%	13.1%	15.4%	12.4%	12.4%	△ 4.7%	△ 1.6%

※東急ホーム(株)と(株)東急アメニックスは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	
	中間		中間		中間		中間		中間	予想
営業収益	911	2,351	885	2,400	870	2,235	1,039	2,657	1,325	2,500
不動産販売業	473	1,446	434	1,332	478	1,397	607	1,609	895	1,583
不動産賃貸業	278	569	277	711	270	592	300	784	298	638
施設運営業	157	330	168	346	118	240	130	254	131	277
その他の事業	2	6	7	11	4	7	2	9	1	2
償却前営業利益	127	332	162	550	185	507	225	676	256	356
賃貸業	139	287	150	455	155	354	184	539	153	311
運営業	11	33	15	30	19	28	17	22	11	24
売上総利益	158	419	177	607	212	599	257	791	314	506
不動産販売業	48	178	43	185	64	273	86	283	178	229
不動産賃貸業	115	239	129	412	137	318	165	503	137	278
施設運営業	△ 5	2	2	7	10	10	7	2	△ 0	0
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%	23.7%	20.2%
不動産販売業	10.2%	12.3%	9.9%	13.9%	13.4%	19.5%	14.2%	17.6%	19.9%	14.5%
不動産賃貸業	41.6%	41.9%	46.5%	58.0%	50.9%	53.7%	55.1%	64.1%	45.8%	43.6%
施設運営業	△ 2.9%	0.5%	0.9%	2.0%	8.6%	4.3%	5.3%	0.8%	△ 0.1%	0.1%
その他の事業	△ 26.8%	7.3%	51.1%	32.1%	0.1%	△ 22.8%	△ 50.1%	30.9%	△ 86.9%	△ 87.6%
販管費	71	167	50	125	54	149	62	175	87	211
販売費	51	122	29	75	34	95	39	118	60	146
一般管理費	21	45	21	51	21	54	23	57	27	64
(売上高販管費率)	7.8%	7.1%	5.7%	5.2%	6.3%	6.6%	6.0%	6.6%	6.6%	8.4%
営業利益	87	252	127	482	157	451	196	616	227	295
営業外収益	6	8	7	9	13	24	18	25	15	—
受取利息・配当金	6	7	7	9	11	22	17	24	14	—
その他	0	0	0	1	1	2	1	1	1	—
営業外費用	41	83	38	75	31	65	31	66	35	—
支払利息	39	77	34	63	28	58	30	61	32	—
その他	3	6	4	13	3	7	1	5	3	—
(金融収支)	△ 33	△ 70	△ 27	△ 54	△ 17	△ 36	△ 13	△ 37	△ 18	—
経常利益	52	176	96	416	139	410	182	575	207	245
特別利益	3	67	4	22	0	0	0	1	4	—
特別損失	0	189	248	355	18	273	63	183	0	—
税引前当期純利益	54	54	△ 149	82	121	137	119	394	211	—
当期純利益	32	27	△ 92	55	74	138	70	236	126	90

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	8,253	—
ROA	—	3.8%	—	7.3%	—	6.7%	—	8.4%	—	3.9%
自己資本	884	876	786	1,444	1,484	1,550	1,570	1,696	1,793	—
自己資本比率	12.9%	12.8%	12.3%	21.6%	21.8%	20.8%	20.8%	21.8%	21.7%	—
有利子負債	3,779	3,495	3,332	2,898	3,122	3,348	3,802	3,642	4,299	4,150
EBITDA倍率	—	10.5	—	5.3	—	6.6	—	5.4	—	11.7
D/Eレシオ	—	4.0	—	2.0	—	2.2	—	2.1	—	2.4

8. 投資等他(単体)

販売用土地投資額	210	498	308	755	264	630	274	467	248	370
設備投資額	17	245	25	82	117	315	50	164	51	160
SPCへのエクイティ投資額	95	297	134	313	280	984	98	746	750	980
投資残高	521	681	716	865	1,095	1,558	1,519	2,007	2,503	2,450
減価償却費	40	80	36	69	28	56	29	59	29	61
固定資産税	15	30	14	27	11	21	12	22	11	22

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	
	中間		中間		中間		中間		中間	予想
売上高	473	1,446	434	1,332	478	1,397	607	1,609	895	1,583
中高層	382	1,204	343	1,094	359	945	382	1,206	580	945
分譲地・建売	57	142	67	149	51	123	63	99	29	88
別荘	11	28	9	30	7	66	35	81	55	89
店頭商品計	451	1,374	419	1,273	417	1,135	479	1,386	663	1,122
一括等	22	72	15	59	61	262	127	223	232	461
計上戸数 ※1	1,205	3,505	1,183	3,582	1,277	3,635	1,352	3,822	1,554	3,208
中高層	999	3,000	962	2,989	1,067	2,951	1,060	3,288	1,357	2,746
分譲地・建売	170	416	182	429	171	384	139	244	79	251
別荘	36	89	39	164	39	300	153	289	118	211
完成在庫戸数 ※1	281	308	170	104	103	360	249	615	599	—
中高層	264	221	114	71	70	258	180	534	548	—
分譲地・建売	17	87	56	33	33	102	69	81	51	—
新規供給戸数 ※1	1,222	3,582	2,058	3,939	2,033	4,116	1,377	3,079	1,041	2,460
中高層	1,085	3,111	1,797	3,287	1,606	3,209	1,116	2,708	881	2,150
首都圏	—	1,767	—	2,317	726	1,675	369	1,415	365	1,000
関西圏	—	1,174	—	719	599	1,141	608	1,108	435	950
その他地方圏	—	170	—	251	281	393	139	185	81	200
分譲地・建売	137	436	208	434	180	457	60	164	112	250
別荘	—	35	53	218	247	450	201	207	48	60

※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	298	638
オフィス	107	210	101	201	87	177	89	179	85	172
商業	97	189	72	141	70	138	67	131	61	124
住宅	12	23	10	20	8	17	9	19	9	16
SPC(インカム)	45	91	80	153	100	188	100	212	125	274
SPC(売却)	16	55	14	196	5	72	35	243	19	52
保有ビル	125	248	109	217	97	198	102	202	93	187
借上ビル	91	175	74	145	68	134	63	126	62	124
期末空室率(%) ※2	2.6%	3.2%	1.7%	1.5%	1.2%	0.9%	1.2%	1.4%	2.2%	—

※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	1,088	—
オフィス	322	319	304	244	240	246	240	234	225	—
商業	439	401	401	372	372	372	344	298	302	—
住宅	50	47	47	40	24	46	44	44	44	—
SPC(オフィス・商業) ※3	152	241	354	391	427	425	422	463	518	—
保有ビル	544	526	526	441	453	486	479	430	430	—
借上ビル	268	241	225	215	183	178	149	145	141	—
オフィス・エリア別										
都心5区	—	—	392	395	416	436	440	478	527	—
その他23区	—	—	105	62	54	40	39	37	37	—
その他首都圏	—	—	33	31	28	26	25	25	25	—
関西圏・地方圏	—	—	21	41	41	41	29	29	25	—

※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	267	626
ゴルフ場 [21]	32	52	29	59	47	88	53	97	56	109
ハーヴェストクラブ [23]	41	79	41	81	44	89	54	102	56	113
スポーツオアシス [30]	45	90	46	91	53	104	54	111	62	131
スキー [8]	19	82	21	109	24	112	24	121	26	125
シニア住宅 [6] ※4	—	—	—	—	11	20	13	30	16	34
その他	50	99	63	113	49	97	45	92	51	115
会員権登録金	7	13	10	18	15	28	14	23	10	37
口数	620	1,217	1,467	2,606	1,499	2,639	1,013	1,695	761	—

※4 2006年3月期までは、「その他」に含む

[]施設数 2008年9月現在