

2009年3月期決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2006年3月期		2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
営業収益	2,381	5,586	2,498	5,735	2,683	6,334	2,975	5,744	2,400	5,350
償却前営業利益	237	765	283	772	317	944	279	483	—	507
売上総利益	495	1,321	556	1,364	613	1,599	621	1,143	—	—
(粗利益率)	20.8%	23.6%	22.2%	23.8%	22.8%	25.3%	20.9%	19.9%	—	—
販管費	318	672	326	704	356	779	406	794	—	—
(売上高販管費率)	13.4%	12.0%	13.1%	12.3%	13.3%	12.3%	13.6%	13.8%	—	—
営業利益	177	649	229	659	257	821	215	350	90	370
営業外収益	6	9	6	21	8	12	7	12	—	—
受取利息・配当金	3	4	3	13	4	6	4	6	—	—
その他	3	5	3	9	4	6	3	7	—	—
営業外費用	45	90	37	77	37	79	41	85	—	—
支払利息	40	75	33	69	35	72	37	79	—	—
その他	5	14	4	8	2	7	4	7	—	—
(金融収支)	△ 37	△ 71	△ 30	△ 56	△ 31	△ 66	△ 33	△ 73	—	—
経常利益	137	568	199	604	227	754	181	277	50	285
特別利益	5	24	2	125	3	7	4	30	—	—
固定資産売却益	2	19	1	119	3	3	1	26	—	—
その他	3	5	1	6	1	4	3	4	—	—
特別損失	278	371	21	310	63	183	1	69	—	—
固定資産売却損	1	30	1	1	0	23	0	20	—	—
投資有価証券評価損	0	0	12	12	5	6	0	15	—	—
その他	277	341	8	297	58	155	0	34	—	—
税引前当期純利益	△ 136	221	180	419	167	579	184	238	—	—
当期純利益	△ 99	101	82	314	63	287	88	102	10	105

2. 経営指標(連結)

総資産	8,080	8,857	8,701	9,541	9,663	10,139	10,453	10,357	—	—
ROA	—	7.4%	—	7.3%	—	8.4%	—	3.5%	—	3.7%
自己資本	743	1,455	1,502	1,737	1,748	1,928	1,987	1,957	—	—
自己資本比率	9.2%	16.4%	17.3%	18.2%	18.1%	19.0%	19.0%	18.9%	—	—
有利子負債	4,013	3,441	3,658	3,705	4,337	4,115	4,852	4,770	5,150	4,800
EBITDA倍率	—	4.5	—	4.8	—	4.4	—	9.9	—	9.5
D/Eレシオ	—	2.4	—	2.1	—	2.1	—	2.4	—	2.4

3. 投資等他(連結)

設備投資額	47	144	166	425	116	529	282	400	—	—
SPCへのエクイティ投資額	147	324	284	990	94	600	540	659	—	—
投資残高	734	873	1,103	1,542	1,562	1,904	2,313	2,265	—	—
減価償却費	61	117	53	113	60	123	64	133	—	137

4. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 273	542	△ 537	138	△ 520	249	△ 110	134	—	—
投資活動によるCF	△ 121	△ 20	△ 406	△ 1,064	△ 239	△ 799	△ 810	△ 830	—	—
財務活動によるCF	△ 203	△ 295	201	242	589	369	848	680	—	—
現金及び現金同等物期末残高	376	1,199	459	517	347	335	253	303	—	—

単位:億円

5. セグメント情報	2006年3月期		2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
分譲	484	1,411	523	1,531	642	1,770	970	1,570	444	1,164
東急不動産㈱	434	1,332	478	1,397	607	1,609	895	1,394	—	1,056
東急リバブル㈱	48	73	43	130	44	143	34	93	—	94
消去	—	—	—	△ 2	△ 15	△ 34	16	△ 24	—	8
請負工事	293	722	301	712	297	777	274	622	258	616
㈱東急ホームズ ※	—	—	—	—	—	—	167	389	—	391
東急ホーム㈱	128	337	133	334	152	405	—	—	—	—
㈱東急アメニックス	82	169	83	166	69	165	—	—	—	—
㈱東急コミュニティー	63	154	63	141	60	149	82	166	—	181
㈱石勝エクステリア	20	64	24	76	24	79	25	68	—	67
消去	0	△ 2	△ 1	△ 5	△ 8	△ 21	△ 0	△ 1	—	△ 1
小売	457	900	428	858	445	908	441	870	432	871
㈱東急ハンズ	457	900	428	858	445	908	441	870	—	871
賃貸	445	1,053	471	1,014	503	1,201	518	1,118	509	1,061
東急不動産㈱	277	711	270	592	300	784	298	663	—	578
㈱東急コミュニティー	69	141	76	153	75	154	82	163	—	176
リノベーション子会社	50	122	72	144	62	129	72	147	—	151
東急リバブル㈱	22	45	26	54	30	62	33	67	—	69
消去	△ 1	△ 22	△ 2	10	△ 3	△ 8	△ 31	△ 38	—	△ 6
管理受託	359	717	360	726	362	734	365	734	374	754
㈱東急コミュニティー	339	678	341	688	342	693	342	688	—	713
コミュニティー子会社	82	162	79	159	78	131	54	108	—	106
消去	△ 62	△ 123	△ 60	△ 121	△ 58	△ 91	△ 32	△ 61	—	△ 66
リゾート	200	454	227	511	243	554	267	599	274	608
東急不動産㈱	168	346	118	240	130	254	131	263	—	262
㈱東急リゾートサービス	100	208	105	220	115	237	121	253	—	314
㈱東急スポーツオアシス	33	68	54	107	57	116	66	136	—	137
伊豆観光開発㈱	8	15	7	14	8	13	7	13	—	14
玉原東急リゾート㈱	5	14	4	15	4	14	4	13	—	14
P. I. D. C(パラオ)	6	12	6	13	7	14	7	13	—	13
ニセコ高原観光㈱	2	21	3	23	3	25	3	23	—	27
㈱ハンターマウンテン塩原	—	23	2	22	2	25	2	23	—	26
消去	△ 128	△ 278	△ 116	△ 247	△ 133	△ 271	△ 133	△ 279	—	△ 345
仲介その他	219	493	258	555	265	543	216	420	191	409
東急リバブル㈱	175	404	212	458	215	435	165	321	—	304
東急リゾート㈱	13	27	14	30	15	29	14	23	—	23
東急不動産㈱	7	11	4	7	2	9	1	2	—	4
消去	△ 3	△ 5	△ 3	△ 5	△ 4	△ 8	△ 5	△ 8	—	△ 8
合計	2,456	5,750	2,567	5,906	2,757	6,487	3,052	5,932	2,481	5,483
消去または全社	△ 75	△ 163	△ 70	△ 170	△ 74	△ 153	△ 76	△ 189	△ 81	△ 133
営業収益	2,381	5,586	2,498	5,735	2,683	6,334	2,975	5,744	2,400	5,350
営業利益	177	649	229	659	257	821	215	350	90	370
分譲	18	117	35	190	54	209	126	41	△ 8	31
請負工事	△ 6	13	△ 6	10	△ 13	1	△ 23	△ 29	△ 21	△ 11
小売	9	19	2	△ 4	△ 1	7	1	6	1	6
賃貸	139	434	157	357	183	536	143	343	154	349
管理受託	17	24	19	40	23	43	18	39	17	38
リゾート	1	26	9	34	△ 0	19	△ 14	13	△ 10	18
仲介その他	19	65	34	86	33	67	△ 10	△ 12	△ 21	△ 12
消去または全社	△ 20	△ 50	△ 20	△ 53	△ 22	△ 62	△ 26	△ 51	△ 22	△ 47
営業利益率	7.4%	11.6%	9.2%	11.5%	9.6%	13.0%	7.2%	6.1%	3.8%	6.9%
分譲	3.6%	8.3%	6.7%	12.4%	8.5%	11.8%	13.0%	2.6%	△ 1.9%	2.6%
請負工事	△ 2.1%	1.8%	△ 2.0%	1.4%	△ 4.2%	0.1%	△ 8.3%	△ 4.7%	△ 8.0%	△ 1.8%
小売	1.9%	2.2%	0.5%	△ 0.5%	△ 0.3%	0.7%	0.3%	0.7%	0.1%	0.7%
賃貸	31.2%	41.2%	33.4%	35.2%	36.5%	44.6%	27.6%	30.7%	30.2%	32.9%
管理受託	4.9%	3.3%	5.3%	5.6%	6.2%	5.8%	5.0%	5.4%	4.6%	5.0%
リゾート	0.7%	5.7%	3.7%	6.7%	△ 0.0%	3.5%	△ 5.3%	2.1%	△ 3.5%	3.0%
仲介その他	8.6%	13.3%	13.1%	15.4%	12.4%	12.4%	△ 4.7%	△ 3.0%	△ 11.0%	△ 3.0%

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

単位: 億円

6. 単体損益計算書	2006年3月期		2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
営業収益	885	2,400	870	2,235	1,039	2,657	1,325	2,321	800	1,900
分譲事業	434	1,332	478	1,397	607	1,609	895	1,394	391	1,056
賃貸事業	277	711	270	592	300	784	298	663	278	578
施設運営事業	168	346	118	240	130	254	131	263	130	262
その他の事業	7	11	4	7	2	9	1	2	1	4
償却前営業利益	162	550	185	507	225	676	256	338	90	318
賃貸事業	150	455	155	354	184	539	153	342	131	327
施設運営事業	15	30	19	28	17	22	11	22	△ 2	18
売上総利益	177	607	212	599	257	791	314	443	141	391
分譲事業	43	185	64	273	86	283	178	136	15	104
賃貸事業	129	412	137	318	165	503	137	310	131	297
施設運営事業	2	7	10	10	7	2	△ 0	△ 1	△ 2	△ 4
その他の事業	4	4	0	△ 2	△ 1	3	△ 1	△ 2	△ 3	△ 5
粗利益率	20.0%	25.3%	24.3%	26.8%	24.8%	29.8%	23.7%	19.1%	17.6%	20.6%
分譲事業	9.9%	13.9%	13.4%	19.5%	14.2%	17.6%	19.9%	9.8%	3.7%	9.8%
賃貸事業	46.5%	58.0%	50.9%	53.7%	55.1%	64.1%	45.8%	46.7%	47.1%	51.3%
施設運営事業	0.9%	2.0%	8.6%	4.3%	5.3%	0.8%	△ 0.1%	△ 0.4%	△ 1.3%	△ 1.5%
その他の事業	51.1%	32.1%	0.1%	△ 22.8%	△ 50.1%	30.9%	△ 86.9%	△ 102.0%	△ 283.3%	△ 143.1%
販管費	50	125	54	149	62	175	87	166	51	131
販売費	29	75	34	95	39	118	60	113	26	81
一般管理費	21	51	21	54	23	57	27	53	24	51
(売上高販管費率)	5.7%	5.2%	6.3%	6.6%	6.0%	6.6%	6.6%	7.2%	6.3%	6.9%
営業利益	127	482	157	451	196	616	227	277	90	260
営業外収益	7	9	13	24	18	25	15	20	—	—
受取利息・配当金	7	9	11	22	17	24	14	19	—	—
その他	0	1	1	2	1	1	1	1	—	—
営業外費用	38	75	31	65	31	66	35	72	—	—
支払利息	34	63	28	58	30	61	32	67	—	—
その他	4	13	3	7	1	5	3	5	—	—
(金融収支)	△ 27	△ 54	△ 17	△ 36	△ 13	△ 37	△ 18	△ 47	—	—
経常利益	96	416	139	410	182	575	207	225	60	195
特別利益	4	22	0	0	0	1	4	29	—	—
特別損失	248	355	18	273	63	183	0	83	—	—
税引前当期純利益	△ 149	82	121	137	119	394	211	171	—	—
当期純利益	△ 92	55	74	138	70	236	126	90	35	85

※EDINETへのXBRL導入に伴い、2009年3月期より業の名称を変更しております。

7. 経営指標(単体)

総資産	6,380	6,700	6,803	7,453	7,538	7,771	8,253	8,145	—	—
ROA	—	7.3%	—	6.7%	—	8.4%	—	3.7%	—	3.4%
自己資本	786	1,444	1,484	1,550	1,570	1,696	1,793	1,722	—	—
自己資本比率	12.3%	21.6%	21.8%	20.8%	20.8%	21.8%	21.7%	21.1%	—	—
有利子負債	3,332	2,898	3,122	3,348	3,802	3,642	4,299	4,293	4,600	4,300
EBITDA倍率	—	5.3	—	6.6	—	5.4	—	12.7	—	13.5
D/Eレシオ	—	2.0	—	2.2	—	2.1	—	2.5	—	2.4

8. 投資等他(単体)

販売用土地投資額	308	755	264	630	274	467	248	345	—	300
設備投資額	25	82	117	315	50	164	51	107	—	230
SPCへのエクイティ投資額	134	313	280	984	98	746	750	876	—	120
投資残高	716	865	1,095	1,558	1,519	2,007	2,503	2,331	—	2,270
減価償却費	36	69	28	56	29	59	29	61	—	58
固定資産税	14	27	11	21	12	22	11	23	—	22

単位:億円

9. 主要セグメント

①分譲(単体)	2006年3月期		2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
売上高	434	1,332	478	1,397	607	1,609	895	1,394	—	1,056
中高層	343	1,094	359	945	382	1,206	580	927	—	769
分譲地・建売	67	149	51	123	63	99	29	63	—	71
別荘	9	30	7	66	35	81	55	68	—	36
店頭商品計	419	1,273	417	1,135	479	1,386	663	1,058	—	876
一括等	15	59	61	262	127	223	232	336	—	179
計上戸数 ※1	1,183	3,582	1,277	3,635	1,352	3,822	1,554	2,808	—	2,411
中高層	962	2,989	1,067	2,951	1,060	3,288	1,357	2,473	—	2,139
分譲地・建売	182	429	171	384	139	244	79	170	—	194
別荘	39	164	39	300	153	289	118	165	—	78
完成在庫戸数 ※1	170	104	103	360	249	615	599	859	—	—
中高層	114	71	70	258	180	534	548	816	—	—
分譲地・建売	56	33	33	102	69	81	51	43	—	—
新規供給戸数 ※1	2,058	3,939	2,033	4,116	1,377	3,079	1,041	1,952	—	2,060
中高層	1,797	3,287	1,606	3,209	1,116	2,708	881	1,726	—	1,850
首都圏	—	2,317	726	1,675	369	1,415	365	935	—	1,000
関西圏	—	719	599	1,141	608	1,108	435	634	—	700
その他地方圏	—	251	281	393	139	185	81	157	—	150
分譲地・建売	208	434	180	457	60	164	112	163	—	180
別荘	53	218	247	450	201	207	48	63	—	30

※1 持分換算後戸数

②賃貸(単体)

賃貸業収入	277	711	270	592	300	784	298	663	—	578
オフィス	101	201	87	177	89	179	85	171	—	155
商業	72	141	70	138	67	131	61	124	—	119
住宅	10	20	8	17	9	19	9	16	—	11
SPC(インカム)	80	153	100	188	100	212	125	252	—	242
SPC(売却)	14	196	5	72	35	243	19	100	—	50
保有ビル	109	217	97	198	102	202	93	188	—	170
借上ビル	74	145	68	134	63	126	62	123	—	116
期末空室率(%)※2	1.7%	1.5%	1.2%	0.9%	1.2%	1.4%	2.2%	4.6%	—	—

※2 住宅除く

延床面積(千㎡)	1,105	1,048	1,063	1,089	1,049	1,038	1,088	1,025	—	—
オフィス	304	244	240	246	240	234	225	208	—	—
商業	401	372	372	372	344	298	302	256	—	—
住宅	47	40	24	46	44	44	44	44	—	—
SPC(オフィス・商業)	354	391	427	425	422	463	518	517	—	—
保有ビル	526	441	453	486	479	430	430	378	—	—
借上ビル	225	215	183	178	149	145	141	129	—	—
オフィス・エリア別										
都心5区	392	395	416	436	440	478	527	498	—	—
その他23区	105	62	54	40	39	37	37	35	—	—
その他首都圏	33	31	28	26	25	25	25	21	—	—
関西圏・地方圏	21	41	41	41	29	29	25	46	—	—

③リゾート(連結)

売上高	200	454	228	511	243	554	267	599	—	608
ゴルフ場[22]	29	59	47	88	53	97	56	103	—	114
ハーヴェストクラブ[23]	41	81	44	89	54	102	56	111	—	118
スポーツオアシス[32]	46	91	53	104	54	111	62	127	—	139
スキー[8]	21	109	24	112	24	121	26	114	—	123
シニア住宅[6]※3	—	—	11	20	13	30	16	33	—	38
その他	63	113	49	97	45	92	51	111	—	75
会員権登録金	10	18	15	28	14	23	10	28	—	17
口数	1,467	2,606	1,499	2,639	1,013	1,695	761	1,735	—	—

※3 2006年3月期までは、「その他」に含む

[]施設数 2009年3月現在