

## 2010年3月期決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
営業収益	2,498	5,735	2,683	6,334	2,975	5,744	2,611	5,521	2,550	5,500
償却前営業利益	283	772	317	944	279	483	359	487	—	500
売上総利益	556	1,364	613	1,599	621	1,143	641	1,065	—	—
(粗利益率)	22.2%	23.8%	22.8%	25.3%	20.9%	19.9%	24.6%	19.3%	—	—
販管費	326	704	356	779	406	794	348	710	—	—
(売上高販管費率)	13.1%	12.3%	13.3%	12.3%	13.6%	13.8%	13.3%	12.9%	—	—
営業利益	229	659	257	821	215	350	294	355	120	360
営業外収益	6	21	8	12	7	12	6	11	—	—
受取利息・配当金	3	13	4	6	4	6	3	5	—	—
その他	3	9	4	6	3	7	3	6	—	—
営業外費用	37	77	37	79	41	85	42	84	—	—
支払利息	33	69	35	72	37	79	38	75	—	—
その他	4	8	2	7	4	7	4	9	—	—
(金融収支)	△ 30	△ 56	△ 31	△ 66	△ 33	△ 73	△ 35	△ 70	—	—
経常利益	199	604	227	754	181	277	257	282	85	285
特別利益	2	125	3	7	4	30	4	36	—	—
固定資産売却益	1	119	3	3	1	26	4	35	—	—
その他	1	6	1	4	3	4	0	1	—	—
特別損失	21	310	63	183	1	69	22	38	—	—
固定資産売却損	1	1	0	23	0	20	0	1	—	—
投資有価証券評価損	12	12	5	6	0	15	—	—	—	—
その他	8	297	58	155	0	34	22	37	—	—
税引前当期純利益	180	419	167	579	184	238	239	281	—	—
当期純利益	82	314	63	287	88	102	125	111	20	115

## 2. 経営指標(連結)

総資産	8,701	9,541	9,663	10,139	10,453	10,357	10,271	10,554	—	—
ROA	—	7.3%	—	8.4%	—	3.5%	—	3.4%	—	3.5%
自己資本	1,502	1,737	1,748	1,928	1,987	1,957	2,062	2,031	—	—
自己資本比率	17.3%	18.2%	18.1%	19.0%	19.0%	18.9%	20.1%	19.2%	—	—
有利子負債	3,658	3,705	4,337	4,115	4,852	4,770	4,656	4,789	5,250	4,950
EBITDA倍率	—	4.8	—	4.4	—	9.9	—	9.8	—	9.9
D/Eレシオ	—	2.1	—	2.1	—	2.4	—	2.4	—	2.4

## 3. 投資等他(連結)

設備投資額	166	425	116	529	282	400	238	477	—	—
SPCへのエクイティ投資額	284	990	94	600	540	659	41	158	—	—
投資残高	1,103	1,542	1,562	1,904	2,313	2,265	2,141	2,104	—	—
減価償却費	53	113	60	123	64	133	65	132	—	140

## 4. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 537	138	△ 520	249	△ 110	134	278	725	—	—
投資活動によるCF	△ 406	△ 1,064	△ 239	△ 799	△ 810	△ 830	△ 61	△ 267	—	—
財務活動によるCF	201	242	589	369	848	680	△ 172	△ 309	—	—
現金及び現金同等物期末残高	459	517	347	335	253	303	349	466	—	—

単位:億円

5. セグメント情報	2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
分譲	523	1,531	642	1,770	970	1,570	402	1,188	608	1,368
東急不動産(株)	478	1,397	607	1,609	895	1,394	318	1,078	—	1,248
東急リバブル(株)	43	130	44	143	34	93	75	98	—	120
消去	—	△ 2	△ 15	△ 34	16	△ 24	0	△ 0	—	△ 30
請負工事	301	712	297	777	274	622	250	594	285	641
(株)東急ホームズ ※1	—	—	—	—	167	389	154	368	—	370
東急ホーム(株)	133	334	152	405	—	—	—	—	—	—
(株)東急アメニックス	83	166	69	165	—	—	—	—	—	—
(株)東急コミュニティー	63	141	60	149	82	166	74	162	—	218
(株)石勝エクステリア	24	76	24	79	25	68	22	65	—	68
消去	△ 1	△ 5	△ 8	△ 21	△ 0	△ 1	△ 0	△ 1	—	△ 15
小売	428	858	445	908	441	870	396	780	382	773
(株)東急ハンズ	428	858	445	908	441	870	396	780	—	773
賃貸	471	1,014	503	1,201	518	1,118	793	1,349	502	1,083
東急不動産(株)	270	592	300	784	298	663	556	868	—	575
(株)東急コミュニティー	76	153	75	154	82	163	83	169	—	172
リロケーション+子会社	72	144	62	129	72	147	79	156	—	162
東急リバブル(株)	26	54	30	62	33	67	34	69	—	73
消去	△ 2	10	△ 3	△ 8	△ 31	△ 38	△ 7	△ 7	—	△ 37
管理受託	360	726	362	734	365	734	371	747	357	721
(株)東急コミュニティー コミュニティー子会社	341	688	342	693	342	688	348	702	—	678
消去	△ 60	△ 121	△ 58	△ 91	△ 32	△ 61	△ 28	△ 56	—	△ 58
運営(リゾート) ※2	227	511	243	554	267	599	267	584	279	623
東急不動産(株)	118	240	130	254	131	263	123	248	—	275
(株)東急リゾートサービス	105	220	115	237	121	253	141	285	—	297
(株)東急スポーツオアシス	54	107	57	116	66	136	67	134	—	139
ニセコ高原観光(株)	3	23	3	25	3	23	3	24	—	24
(株)ハンターマウンテン塩原	2	22	2	25	2	23	2	23	—	25
消去	△ 116	△ 247	△ 133	△ 271	△ 133	△ 279	△ 148	△ 303	—	△ 317
仲介(仲介その他) ※2	258	555	265	543	216	420	191	410	183	361
東急リバブル(株)	212	458	215	435	165	321	143	308	—	326
東急リゾート(株)	14	30	15	29	14	23	10	19	—	21
東急不動産(株)	4	7	2	9	1	2	1	3	—	—
消去	△ 3	△ 5	△ 4	△ 8	△ 5	△ 8	△ 3	△ 7	—	△ 5
その他	—	—	—	—	—	—	—	—	43	92
合計	2,567	5,906	2,757	6,487	3,052	5,932	2,670	5,652	2,640	5,662
消去または全社	△ 70	△ 170	△ 74	△ 153	△ 76	△ 189	△ 59	△ 131	△ 90	△ 162
営業収益	2,498	5,735	2,683	6,334	2,975	5,744	2,611	5,521	2,550	5,500
営業利益	229	659	257	821	215	350	294	355	120	360
分譲	35	190	54	209	126	41	△ 50	△ 146	5	26
請負工事	△ 6	10	△ 13	1	△ 23	△ 29	△ 20	△ 16	△ 7	5
小売	2	△ 4	△ 1	7	1	6	△ 4	2	1	3
賃貸	157	357	183	536	143	343	389	500	128	298
管理受託	19	40	23	43	18	39	19	44	20	43
運営(リゾート) ※2	9	34	△ 0	19	△ 14	13	△ 8	14	△ 12	16
仲介(仲介その他) ※2	34	86	33	67	△ 10	△ 12	△ 8	4	11	18
その他 ※2	—	—	—	—	—	—	—	—	△ 1	1
消去または全社	△ 20	△ 53	△ 22	△ 62	△ 26	△ 51	△ 23	△ 50	△ 24	△ 51
営業利益率	9.2%	11.5%	9.6%	13.0%	7.2%	6.1%	11.3%	6.4%	4.7%	6.5%
分譲	6.7%	12.4%	8.5%	11.8%	13.0%	2.6%	△ 12.4%	△ 12.3%	0.9%	1.9%
請負工事	△ 2.0%	1.4%	△ 4.2%	0.1%	△ 8.3%	△ 4.7%	△ 7.9%	△ 2.6%	△ 2.5%	0.8%
小売	0.5%	△ 0.5%	△ 0.3%	0.7%	0.3%	0.7%	△ 1.1%	0.3%	0.1%	0.4%
賃貸	33.4%	35.2%	36.5%	44.6%	27.6%	30.7%	49.0%	37.1%	25.5%	27.6%
管理受託	5.3%	5.6%	6.2%	5.8%	5.0%	5.4%	5.1%	5.9%	5.5%	6.0%
運営(リゾート) ※2	3.7%	6.7%	△ 0.0%	3.5%	△ 5.3%	2.1%	△ 3.1%	2.5%	△ 4.3%	2.6%
仲介(仲介その他) ※2	13.1%	15.4%	12.4%	12.4%	△ 4.7%	△ 3.0%	△ 4.3%	1.0%	5.8%	5.1%
その他 ※2	—	—	—	—	—	—	—	—	△ 1.9%	0.7%

※1 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。

※2 2011年3月期より、「リゾート」セグメントを「運営」と表記し、「仲介その他」セグメントを「仲介」と「その他」に区分する予定です。

単位:億円

6. 単体損益計算書	2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
営業収益	870	2,235	1,039	2,657	1,325	2,321	998	2,197	950	2,100
分譲事業	478	1,397	607	1,609	895	1,394	318	1,078	562	1,248
賃貸事業	270	592	300	784	298	663	556	868	254	575
施設運営事業	118	240	130	254	131	263	123	248	133	275
その他の事業	4	7	2	9	1	2	1	3	1	3
償却前営業利益	185	507	225	676	256	337	300	295	113	260
賃貸事業	155	354	184	539	153	342	376	488	119	277
施設運営事業	19	28	17	22	11	22	9	16	7	19
売上総利益	212	599	257	791	314	443	326	383	155	353
分譲事業	64	273	86	283	178	136	△ 29	△ 63	62	127
賃貸事業	137	318	165	503	137	310	361	457	101	237
施設運営事業	10	10	7	2	△ 0	△ 1	△ 1	△ 5	△ 5	△ 6
その他の事業	0	△ 2	△ 1	3	△ 1	△ 2	△ 4	△ 7	△ 3	△ 5
粗利益率	24.3%	26.8%	24.8%	29.8%	23.7%	19.1%	32.7%	17.4%	16.3%	16.8%
分譲事業	13.4%	19.5%	14.2%	17.6%	19.9%	9.8%	△ 9.2%	△ 5.8%	11.0%	10.2%
賃貸事業	50.9%	53.7%	55.1%	64.1%	45.8%	46.7%	64.8%	52.6%	39.8%	41.3%
施設運営事業	8.6%	4.3%	5.3%	0.8%	△ 0.1%	△ 0.4%	△ 0.9%	△ 1.9%	△ 4.1%	△ 2.1%
その他の事業	0.1%	△ 22.8%	△ 50.1%	30.9%	△ 86.9%	△ 102.0%	△ 362.9%	△ 261.6%	△ 240.6%	△ 183.4%
販管費	54	149	62	175	87	166	54	146	75	163
販売費	34	95	39	118	60	113	30	96	50	112
一般管理費	21	54	23	57	27	53	24	50	25	52
(売上高販管費率)	6.3%	6.6%	6.0%	6.6%	6.6%	7.2%	5.4%	6.6%	7.9%	7.8%
営業利益	157	451	196	616	227	277	272	237	80	190
営業外収益	13	24	18	25	15	20	10	16	—	—
受取利息・配当金	11	22	17	24	14	19	10	15	—	—
その他	1	2	1	1	1	1	0	1	—	—
営業外費用	31	65	31	66	35	72	35	71	—	—
支払利息	28	58	30	61	32	67	33	64	—	—
その他	3	7	1	5	3	5	3	7	—	—
(金融収支)	△ 17	△ 36	△ 13	△ 37	△ 18	△ 47	△ 23	△ 49	—	—
経常利益	139	410	182	575	207	225	247	182	55	135
特別利益	0	0	0	1	4	29	4	30	—	—
特別損失	18	273	63	183	0	83	19	43	—	—
税引前当期純利益	121	137	119	394	211	171	232	169	—	—
当期純利益	74	138	70	236	126	90	143	86	25	70

※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	6,803	7,453	7,538	7,771	8,253	8,145	8,126	8,302	—	—
ROA	—	6.7%	—	8.4%	—	3.7%	—	3.1%	—	2.4%
自己資本	1,484	1,550	1,570	1,696	1,793	1,722	1,843	1,770	—	—
自己資本比率	21.8%	20.8%	20.8%	21.8%	21.7%	21.1%	22.7%	21.3%	—	—
有利子負債	3,122	3,348	3,802	3,642	4,299	4,293	4,218	4,422	4,850	4,600
EBITDA倍率	—	6.6	—	5.4	—	12.7	—	15.0	—	17.7
D/Eレシオ	—	2.2	—	2.1	—	2.5	—	2.5	—	2.6

## 8. 投資等他(単体)

販売用土地投資額	264	630	274	467	248	345	108	382	—	500
設備投資額	117	315	50	164	51	107	199	360	—	190
SPCへのエクイティ投資額	280	984	98	746	750	876	38	255	—	300
投資残高	1,095	1,558	1,519	2,007	2,503	2,331	2,191	2,162	—	2,200
減価償却費	28	56	29	59	29	60	27	58	—	70
固定資産税	11	21	12	22	11	23	10	21	—	25

単位:億円

## 9. 主要セグメント

①分譲(単体)	2007年3月期		2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
売上高	478	1,397	607	1,609	895	1,394	318	1,078	—	1,248
中高層	359	945	382	1,206	580	927	210	837	—	1,070
分譲地・建売	51	123	63	99	29	63	29	65	—	75
別荘	7	66	35	81	55	68	11	35	—	37
店頭商品計	417	1,135	479	1,386	663	1,058	251	937	—	1,183
一括等	61	262	127	223	232	336	67	141	—	65
計上戸数 ※1	1,277	3,635	1,352	3,822	1,554	2,808	792	2,462	—	2,831
中高層	1,067	2,951	1,060	3,288	1,357	2,473	676	2,189	—	2,514
分譲地・建売	171	384	139	244	79	170	81	167	—	184
別荘	39	300	153	289	118	165	35	106	—	133
完成在庫戸数 ※1	103	360	249	615	599	859	375	403	—	—
中高層	70	258	180	534	548	816	344	372	—	—
分譲地・建売	33	102	69	81	51	43	31	31	—	—
新規供給戸数 ※1	2,033	4,116	1,377	3,079	1,041	1,952	813	2,027	—	2,700
中高層	1,606	3,209	1,116	2,708	881	1,726	707	1,810	—	2,400
首都圏	726	1,675	369	1,415	365	935	299	997	—	1,700
関西圏	599	1,141	608	1,108	435	634	389	650	—	600
その他地方圏	281	393	139	185	81	157	19	163	—	100
分譲地・建売	180	457	60	164	112	163	91	169	—	150
別荘	247	450	201	207	48	63	15	48	—	150

※1 持分換算後戸数

## ②賃貸(単体)

賃貸業収入	270	592	300	784	298	663	556	868	—	575
オフィス	87	177	89	179	85	171	81	175	—	144
商業	70	138	67	131	61	124	58	120	—	153
住宅	8	17	9	19	9	16	6	12	—	11
SPC(インカム)	100	188	100	212	125	252	133	248	—	216
SPC(売却)	5	72	35	243	19	100	278	314	—	50
保有ビル	97	198	102	202	93	188	88	189	—	193
借上ビル	68	134	63	126	62	123	57	117	—	115
期末空室率(%)※2	1.2%	0.9%	1.2%	1.4%	2.2%	4.6%	4.1%	3.0%	—	—

※2 住宅除く

延床面積(千㎡)	1,063	1,089	1,049	1,038	1,088	1,025	983	990	—	—
オフィス	240	246	240	234	225	208	217	208	—	—
商業	372	372	344	298	302	256	252	324	—	—
住宅	24	46	44	44	44	44	44	21	—	—
SPC(オフィス・商業)	427	425	422	463	518	517	471	437	—	—
保有ビル	453	486	479	430	430	378	388	383	—	—
借上ビル	183	178	149	145	141	129	125	170	—	—
オフィス・エリア別										
都心5区	416	436	440	478	527	498	461	454	—	—
その他23区	54	40	39	37	37	35	35	29	—	—
その他首都圏	28	26	25	25	25	21	21	21	—	—
関西圏・地方圏	41	41	29	29	25	46	46	43	—	—

## ③リゾート(連結)

売上高	228	511	243	554	267	599	267	584	—	623
ゴルフ場 [22]	47	88	53	97	56	103	58	104	—	106
ハーヴェストクラブ[24]	44	89	54	102	56	111	59	113	—	125
スポーツオアシス[32]	53	104	54	111	62	127	67	137	—	141
スキー[8]	24	112	24	121	26	114	25	114	—	118
シニア住宅[8]	11	20	13	30	16	33	16	37	—	54
その他	49	97	45	92	51	111	41	80	—	79
会員権登録金	15	28	14	23	10	28	8	17	—	15
口数	1,499	2,639	1,013	1,695	761	1,735	560	1,319	—	—

[ ]施設数 2010年3月現在