

## 2011年3月期決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
営業収益	2,683	6,334	2,975	5,744	2,611	5,521	2,677	5,714	2,350	5,550
償却前営業利益	317	944	279	483	359	487	465	774	—	605
売上総利益	613	1,599	621	1,143	641	1,065	731	1,317	—	—
(粗利益率)	22.8%	25.3%	20.9%	19.9%	24.6%	19.3%	27.3%	23.1%	—	—
販管費	356	779	406	794	348	710	336	692	—	—
(売上高販管費率)	13.3%	12.3%	13.6%	13.8%	13.3%	12.9%	12.5%	12.1%	—	—
営業利益	257	821	215	350	294	355	395	625	100	400
営業外収益	8	12	7	12	6	11	5	10	—	—
受取利息・配当金	4	6	4	6	3	5	3	4	—	—
その他	4	6	3	7	3	6	2	6	—	—
営業外費用	37	79	41	85	42	84	40	86	—	—
支払利息	35	72	37	79	38	75	37	77	—	—
その他	2	7	4	7	4	9	3	9	—	—
(金融収支)	△ 31	△ 66	△ 33	△ 73	△ 35	△ 69	△ 34	△ 73	—	—
経常利益	227	754	181	277	257	282	360	549	20	210
特別利益	3	7	4	30	4	36	18	22	—	—
固定資産売却益	3	3	1	26	4	35	0	1	—	—
その他	1	4	3	4	0	1	18	21	—	—
特別損失	63	183	1	69	22	38	305	356	—	—
固定資産売却損	0	23	0	20	0	1	0	0	—	—
投資有価証券評価損	5	6	0	15	—	—	0	0	—	—
その他	58	155	0	34	22	37	305	355	—	—
税引前当期純利益	167	579	184	238	239	281	72	216	—	—
当期純利益	63	287	88	102	125	111	22	116	205	310

## 2. 経営指標(連結)

総資産	9,663	10,139	10,453	10,357	10,271	10,554	11,177	11,614	—	—
ROA	—	8.4%	—	3.5%	—	3.4%	—	5.7%	—	2.8%
自己資本	1,748	1,928	1,987	1,957	2,062	2,031	2,028	2,086	—	—
自己資本比率	18.1%	19.0%	19.0%	18.9%	20.1%	19.2%	18.1%	18.0%	—	—
有利子負債	4,337	4,115	4,852	4,770	4,656	4,789	5,772	5,598	11,250	10,800
EBITDA倍率	—	4.4	—	9.9	—	9.8	—	7.2	—	17.8
D/Eレシオ	—	2.1	—	2.4	—	2.4	—	2.7	—	4.6

## 3. 投資等(連結)

設備投資額	116	529	282	400	238	469	1,041	1,995	—	—
SPCへのエクイティ投資額	94	600	540	659	41	158	88	223	—	—
投資残高	1,562	1,904	2,313	2,265	2,141	2,104	1,987	1,956	—	—
減価償却費	60	123	64	133	65	132	70	149	—	205

## 4. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 520	249	△ 110	134	278	725	△ 39	662	—	—
投資活動によるCF	△ 239	△ 799	△ 810	△ 830	△ 61	△ 267	△ 1,027	△ 1,462	—	—
財務活動によるCF	589	369	848	680	△ 172	△ 309	947	790	—	—
現金及び現金同等物期末残高	347	335	253	303	349	466	349	440	—	—

単位:億円

5. セグメント情報	2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
分譲	642	1,770	970	1,570	402	1,188	597	1,427	274	1,175
東急不動産(株)	607	1,609	895	1,394	318	1,078	561	1,322	-	1,039
東急リパブル(株)	44	143	34	93	75	98	28	85	-	90
消去	△ 15	△ 34	16	△ 24	0	△ 0	△ 20	△ 13	-	-
請負工事	297	777	274	622	250	594	266	616	267	665
(株)東急ホームズ ※1	-	-	167	389	154	368	166	361	-	376
東急ホーム(株)	152	405	-	-	-	-	-	-	-	-
(株)東急アメニックス	69	165	-	-	-	-	-	-	-	-
(株)東急コミュニティー	60	149	82	166	74	162	79	188	-	222
(株)石勝エクステリア	24	79	25	68	22	65	21	68	-	67
消去	△ 8	△ 21	△ 0	△ 1	△ 0	△ 1	△ 0	△ 0	-	△ 0
小売	445	908	441	870	396	780	373	756	425	872
(株)東急ハンズ	445	908	441	870	396	780	373	756	-	872
賃貸	503	1,201	518	1,118	793	1,349	753	1,401	628	1,269
東急不動産(株)	300	784	298	663	556	868	504	878	-	555
(株)東急コミュニティー	75	154	82	163	83	169	83	166	-	170
リノベーション+子会社	62	129	72	147	79	156	79	165	-	163
東急リパブル(株)	30	62	33	67	34	69	36	73	-	77
消去	△ 3	△ 8	△ 31	△ 38	△ 7	△ 7	△ 5	△ 68	-	△ 149
管理受託	362	734	365	734	371	747	358	729	368	745
(株)東急コミュニティー	342	693	342	688	348	702	336	681	-	689
コミュニティー子会社	78	131	54	108	51	100	49	98	-	105
消去	△ 58	△ 91	△ 32	△ 61	△ 28	△ 56	△ 27	△ 50	-	△ 49
運営 (リゾート) ※2	243	554	267	599	267	584	274	579	264	601
東急不動産(株)	130	254	131	263	123	248	128	236	-	205
(株)東急リゾートサービス	115	237	121	253	141	285	143	285	-	296
(株)東急スポーツオアシス	57	116	66	136	67	134	71	139	-	142
ニセコ高原観光(株)	3	25	3	23	3	24	3	22	-	25
(株)ハンターマウンテン塩原	2	25	2	23	2	23	3	21	-	24
消去	△ 133	△ 271	△ 133	△ 279	△ 148	△ 303	△ 151	△ 298	-	△ 310
仲介 (仲介その他) ※2	265	543	216	420	191	410	191	379	174	374
東急リパブル(株)	215	435	165	321	143	308	175	345	-	338
東急リゾート(株)	15	29	14	23	10	19	9	19	-	21
東急不動産(株)	2	9	1	2	1	3	0	0	-	-
消去	△ 4	△ 8	△ 5	△ 8	△ 3	△ 7	△ 2	△ 4	-	△ 4
その他	-	-	-	-	-	-	35	75	34	78
合計	2,757	6,487	3,052	5,932	2,670	5,652	2,846	5,962	2,432	5,779
消去または全社	△ 74	△ 153	△ 76	△ 189	△ 59	△ 131	△ 170	△ 247	△ 82	△ 229
営業収益	2,683	6,334	2,975	5,744	2,611	5,521	2,677	5,714	2,350	5,550
営業利益	257	821	215	350	294	355	395	625	100	400
分譲	54	209	126	41	△ 50	△ 146	17	△ 16	△ 5	59
請負工事	△ 13	1	△ 23	△ 29	△ 20	△ 16	△ 7	0	△ 12	5
小売	△ 1	7	1	6	△ 4	2	4	8	2	13
賃貸	183	536	143	343	389	500	374	597	150	309
管理受託	23	43	18	39	19	44	23	51	24	49
運営 (リゾート) ※2	△ 0	19	△ 14	13	△ 8	14	△ 7	9	△ 25	3
仲介 (仲介その他) ※2	33	67	△ 10	△ 12	△ 8	4	20	30	△ 2	24
その他 ※2	-	-	-	-	-	-	0	2	△ 4	△ 1
消去または全社	△ 22	△ 62	△ 26	△ 51	△ 23	△ 50	△ 29	△ 56	△ 28	△ 61
営業利益率	9.6%	13.0%	7.2%	6.1%	11.3%	6.4%	14.8%	10.9%	4.3%	7.2%
分譲	8.5%	11.8%	13.0%	2.6%	△ 12.4%	△ 12.3%	2.8%	△ 1.1%	△ 1.9%	5.0%
請負工事	△ 4.2%	0.1%	△ 8.3%	△ 4.7%	△ 7.9%	△ 2.6%	△ 2.8%	0.1%	△ 4.4%	0.8%
小売	△ 0.3%	0.7%	0.3%	0.7%	△ 1.1%	0.3%	1.2%	1.1%	0.5%	1.5%
賃貸	36.5%	44.6%	27.6%	30.7%	49.0%	37.1%	49.6%	42.6%	23.9%	24.4%
管理受託	6.2%	5.8%	5.0%	5.4%	5.1%	5.9%	6.5%	7.0%	6.5%	6.5%
運営 (リゾート) ※2	△ 0.0%	3.5%	△ 5.3%	2.1%	△ 3.1%	2.5%	△ 2.7%	1.6%	△ 9.5%	0.5%
仲介 (仲介その他) ※2	12.4%	12.4%	△ 4.7%	△ 3.0%	△ 4.3%	1.0%	10.3%	7.8%	△ 1.0%	6.5%
その他 ※2	-	-	-	-	-	-	1.2%	2.9%	△ 11.4%	△ 1.6%

※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」に区分しております。

単位:億円

6. 単体損益計算書	2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
営業収益	1,039	2,657	1,325	2,321	998	2,197	1,194	2,439	600	1,800
分譲事業	607	1,609	895	1,394	318	1,078	561	1,323	222	1,039
賃貸事業	300	784	298	663	556	868	504	878	281	555
施設運営事業	130	254	131	263	123	248	128	236	96	205
その他の事業	2	9	1	2	1	3	1	2	1	1
償却前営業利益	225	676	256	337	300	295	360	508	61	173
賃貸事業	184	539	153	342	376	488	361	565	106	186
施設運営事業	17	22	11	22	9	16	9	16	△ 7	△ 2
売上総利益	257	791	314	443	326	383	394	591	84	260
分譲事業	86	283	178	136	△ 29	△ 63	56	74	23	152
賃貸事業	165	503	137	310	361	457	343	527	82	138
施設運営事業	7	2	△ 0	△ 1	△ 1	△ 5	△ 3	△ 7	△ 17	△ 22
その他の事業	△ 1	3	△ 1	△ 2	△ 4	△ 7	△ 2	△ 4	△ 4	△ 9
粗利率率	24.8%	29.8%	23.7%	19.1%	32.7%	17.4%	33.0%	24.2%	14.0%	14.4%
分譲事業	14.2%	17.6%	19.9%	9.8%	△ 9.2%	△ 5.8%	10.1%	5.6%	10.4%	14.6%
賃貸事業	55.1%	64.1%	45.8%	46.7%	64.8%	52.6%	67.9%	60.0%	29.3%	24.9%
施設運営事業	5.3%	0.8%	△ 0.1%	△ 0.4%	△ 0.9%	△ 1.9%	△ 2.4%	△ 2.9%	△ 17.7%	△ 10.5%
その他の事業	△ 50.1%	30.9%	△ 86.9%	△ 102.0%	△ 362.9%	△ 261.6%	△ 210.5%	△ 176.4%	△ 577.3%	△ 646.1%
販管費	62	175	87	166	54	146	66	149	59	160
販売費	39	118	60	113	30	96	42	97	30	100
一般管理費	23	57	27	53	24	50	25	52	29	60
(売上高販管費率)	6.0%	6.6%	6.6%	7.2%	5.4%	6.6%	5.6%	6.1%	9.8%	8.9%
営業利益	196	616	227	277	272	237	327	442	25	100
営業外収益	18	25	15	20	10	16	10	16	—	—
受取利息・配当金	17	24	14	19	10	15	9	16	—	—
その他	1	1	1	1	0	1	1	1	—	—
営業外費用	31	66	35	72	35	71	35	70	—	—
支払利息	30	61	32	67	33	64	32	63	—	—
その他	1	5	3	5	3	7	3	7	—	—
(金融収支)	△ 13	△ 37	△ 18	△ 47	△ 23	△ 49	△ 23	△ 47	—	—
経常利益	182	575	207	225	247	182	303	389	10	55
特別利益	0	1	4	29	4	30	1	2	—	—
特別損失	63	183	0	83	19	43	289	353	—	—
税引前当期純利益	119	394	211	171	232	169	15	37	—	—
当期純利益	70	236	126	90	143	86	10	41	5	40

※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	7,538	7,771	8,253	8,145	8,126	8,302	8,353	8,798	—	—
ROA	—	8.4%	—	3.7%	—	3.1%	—	5.4%	—	1.4%
自己資本	1,570	1,696	1,793	1,722	1,843	1,770	1,756	1,752	—	—
自己資本比率	20.8%	21.8%	21.7%	21.1%	22.7%	21.3%	21.0%	19.9%	—	—
有利子負債	3,802	3,642	4,299	4,293	4,218	4,422	4,779	4,765	5,350	4,990
EBITDA倍率	—	5.4	—	12.7	—	15.0	—	9.4	—	28.8
D/Eレシオ	—	2.1	—	2.5	—	2.5	—	2.7	—	2.8

## 8. 投資等他(単体)

販売用土地投資額	274	467	248	345	108	382	165	438	—	650
設備投資額	50	164	51	107	199	360	40	594	—	370
SPCへのエクイティ投資額	98	746	750	876	38	255	415	701	—	130
投資残高	1,519	2,007	2,503	2,331	2,191	2,162	2,381	2,396	—	2,420
減価償却費	29	59	29	60	27	58	32	66	—	73
固定資産税	12	22	11	23	10	21	12	24	—	21

単位:億円

## 9. 主要セグメント

①分譲(単体)	2008年3月期		2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期予想	
	中間		中間		中間		中間		中間	
売上高	607	1,609	895	1,394	318	1,078	561	1,323	—	1,039
中高層	382	1,206	580	927	210	837	482	1,022	—	904
分譲地・建売	63	99	29	63	29	65	33	95	—	59
別荘	35	81	55	68	11	35	7	47	—	22
店頭商品計	479	1,386	663	1,058	251	937	522	1,164	—	985
一括等	127	223	232	336	67	141	39	159	—	54
計上戸数 ※1	1,352	3,822	1,554	2,808	792	2,462	1,339	3,040	—	2,641
中高層	1,060	3,288	1,357	2,473	676	2,189	1,228	2,637	—	2,417
分譲地・建売	139	244	79	170	81	167	89	227	—	153
別荘	153	289	118	165	35	106	22	176	—	71
完成在庫戸数 ※1	249	615	599	859	375	403	195	239	—	—
中高層	180	534	548	816	344	372	167	220	—	—
分譲地・建売	69	81	51	43	31	31	28	19	—	—
新規供給戸数 ※1	1,377	3,079	1,041	1,952	813	2,027	1,367	2,905	—	3,150
中高層	1,116	2,708	881	1,726	707	1,810	1,146	2,491	—	2,900
首都圏	369	1,415	365	935	299	997	945	1,737	—	1,700
関西圏	608	1,108	435	634	389	650	195	687	—	1,000
その他地方圏	139	185	81	157	19	163	6	67	—	200
分譲地・建売	60	164	112	163	91	169	126	186	—	150
別荘	201	207	48	63	15	48	95	228	—	100

※1 持分換算後戸数

## ②賃貸(単体)

賃貸業収入	300	784	298	663	556	868	504	878	—	555
オフィス	89	179	85	171	81	175	70	165	—	128
商業	67	131	61	124	58	120	78	166	—	244
住宅	9	19	9	16	6	12	5	10	—	9
SPC(インカム)	100	212	125	252	133	248	107	196	—	174
SPC(売却)	35	243	19	100	278	314	244	340	—	—
保有ビル	102	202	93	188	88	189	94	226	—	276
借上ビル	63	126	62	123	57	117	59	116	—	105
期末空室率(%)※2	1.2%	1.4%	2.2%	4.6%	4.1%	3.0%	2.6%	3.7%	—	—

※2 住宅除く

延床面積(千㎡)	1,049	1,038	1,088	1,025	983	990	999	1,064	—	—
オフィス	240	234	225	208	217	208	208	226	—	—
商業	344	298	302	256	252	324	333	396	—	—
住宅	44	44	44	44	44	21	21	21	—	—
SPC(オフィス・商業)	422	463	518	517	471	437	437	421	—	—
保有ビル	479	430	430	378	388	383	393	472	—	—
借上ビル	149	145	141	129	125	170	169	171	—	—
オフィス・エリア別										
都心5区	440	478	527	498	461	454	454	480	—	—
その他23区	39	37	37	35	35	29	29	38	—	—
その他首都圏	25	25	25	21	21	21	21	21	—	—
関西圏・地方圏	29	29	25	46	46	43	43	52	—	—

## ③運営(連結)

売上高	243	554	267	599	267	584	274	579	—	601
ゴルフ場[21]	53	97	56	103	58	104	55	97	—	98
ハーヴェストクラブ[24]	54	102	56	111	59	113	64	120	—	118
スポーツオアシス[31]	54	111	62	127	67	137	72	141	—	143
スキー[8]	24	121	26	114	25	114	25	103	—	106
シニア住宅[10]	13	30	16	33	16	37	20	47	—	63
その他	45	92	51	111	41	80	38	70	—	72
会員権登録金	14	23	10	28	8	17	7	11	—	16
口数	1,013	1,695	761	1,735	560	1,319	614	1,034	—	—

〔〕施設数 2011年3月現在