

2012年3月期決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期 予想
	中間		中間		中間		中間		
営業収益	2,975	5,744	2,611	5,521	2,677	5,714	2,410	5,568	6,000
償却前営業利益	279	483	359	487	465	774	273	709	717
売上総利益	621	1,143	641	1,065	731	1,317	511	1,233	—
(粗利益率)	20.9%	19.9%	24.6%	19.3%	27.3%	23.1%	21.2%	22.1%	—
販管費	406	794	348	710	336	692	345	732	—
(売上高販管費率)	13.6%	13.8%	13.3%	12.9%	12.5%	12.1%	14.3%	13.2%	—
営業利益	215	350	294	355	395	625	166	501	510
営業外収益	7	12	6	11	5	10	7	14	—
受取利息・配当金	4	6	3	5	3	4	4	4	—
その他	3	7	3	6	2	6	4	9	—
営業外費用	41	85	42	84	40	86	86	166	—
支払利息	37	79	38	75	37	77	78	150	—
その他	4	7	4	9	3	9	8	15	—
(金融収支)	△ 33	△ 73	△ 35	△ 69	△ 34	△ 73	△ 75	△ 146	—
経常利益	181	277	257	282	360	549	87	349	380
特別利益	4	30	4	36	18	22	485	490	—
特別損失	1	69	22	38	305	356	288	417	—
税金等調整前当期純利益	184	238	239	281	72	216	284	422	—
当期純利益	88	102	125	111	22	116	248	342	160

2. 経営指標(連結)

総資産	10,453	10,357	10,271	10,554	11,177	11,614	17,181	17,448	—
ROA	—	3.5%	—	3.4%	—	5.7%	—	3.5%	3.0%
自己資本	1,987	1,957	2,062	2,031	2,028	2,086	2,316	2,408	—
自己資本比率	19.0%	18.9%	20.1%	19.2%	18.1%	18.0%	13.5%	13.8%	—
有利子負債	4,852	4,770	4,656	4,789	5,772	5,598	10,765	10,640	9,750
EBITDA倍率	—	9.9	—	9.8	—	7.2	—	15.0	13.6
D/Eレシオ	—	2.4	—	2.4	—	2.7	—	4.4	3.9

3. 投資等他(連結)

設備投資額	282	400	238	469	1,041	1,995	86	416	—
SPCへのエクイティ投資額	540	659	41	158	88	223	20	20	—
投資残高	2,313	2,265	2,141	2,104	1,987	1,956	99	91	—
減価償却費	64	133	65	132	70	149	107	208	207

4. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 110	134	278	725	△ 39	662	△ 68	449	—
投資活動によるCF	△ 810	△ 830	△ 61	△ 267	△ 1,027	△ 1,462	△ 33	△ 288	—
財務活動によるCF	848	680	△ 172	△ 309	947	790	9	△ 164	—
現金及び現金同等物期末残高	253	303	349	466	349	440	540	642	—

単位:億円

5. セグメント情報	2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期 予想
	中間		中間		中間		中間		
分譲	970	1,570	402	1,188	597	1,427	328	1,163	1,506
東急不動産(株)	895	1,394	318	1,078	561	1,322	290	1,058	1,419
東急リバブル(株)	34	93	75	98	28	85	29	65	74
その他(消去含む)	41	84	9	12	8	19	9	40	14
請負工事	274	622	250	594	266	616	273	667	703
(株)東急ホームズ+子会社	167	389	154	368	166	361	165	373	400
(株)東急コミュニティー	82	166	74	162	79	188	85	227	233
(株)石勝エステリア	25	68	22	65	21	68	23	70	71
その他(消去含む)	△ 0	△ 1	△ 0	△ 1	△ 0	△ 0	△ 0	△ 2	△ 1
小売	441	870	396	780	373	756	427	853	884
(株)東急ハンズ	441	870	396	780	373	756	427	853	884
賃貸	518	1,118	793	1,349	753	1,401	615	1,253	1,254
東急不動産(株)	298	663	556	868	504	878	294	600	609
(株)東急コミュニティー	82	163	83	169	83	166	81	160	167
リロケーション+子会社	72	147	79	156	79	165	79	183	165
東急リバブル(株)	33	67	34	69	36	73	37	76	83
その他(消去含む)	32	78	40	86	49	119	124	233	230
管理受託	365	734	371	747	358	729	370	747	761
(株)東急コミュニティー コミュニティー子会社	342	688	348	702	336	681	343	691	704
その他(消去含む)	△ 32	△ 61	△ 28	△ 56	△ 27	△ 50	△ 23	△ 46	△ 49
運営(リゾート)※	267	599	267	584	274	579	267	596	597
東急不動産(株)	131	263	123	248	128	236	101	211	220
(株)東急リゾートサービス	121	253	141	285	143	285	134	276	274
(株)東急スポーツオアシス	66	136	67	134	71	139	70	139	149
その他(消去含む)	△ 51	△ 52	△ 63	△ 83	△ 67	△ 81	△ 37	△ 31	△ 46
仲介(仲介その他)※	216	420	191	410	191	379	176	377	408
東急リバブル(株)	165	321	143	308	175	345	155	338	371
東急リゾート(株)	14	23	10	19	9	19	13	21	21
東急不動産(株)	1	2	1	3	0	0	1	1	—
その他(消去含む)	36	74	37	80	7	15	8	17	15
その他 ※	—	—	—	—	35	75	36	77	87
合計	3,052	5,932	2,670	5,652	2,846	5,962	2,493	5,733	6,200
消去または全社	△ 76	△ 189	△ 59	△ 131	△ 170	△ 247	△ 82	△ 165	△ 200
営業収益	2,975	5,744	2,611	5,521	2,677	5,714	2,410	5,568	6,000
営業利益	215	350	294	355	395	625	166	501	510
分譲	126	41	△ 50	△ 146	17	△ 16	△ 4	67	96
請負工事	△ 23	△ 29	△ 20	△ 16	△ 7	0	△ 9	9	17
小売	1	6	△ 4	2	4	8	8	18	20
賃貸	143	343	389	500	374	597	181	353	330
管理受託	18	39	19	44	23	51	24	49	51
運営(リゾート)※	△ 14	13	△ 8	14	△ 7	9	△ 7	30	20
仲介(仲介その他)※	△ 10	△ 12	△ 8	4	20	30	1	29	37
その他 ※	—	—	—	—	0	2	△ 2	2	0
消去または全社	△ 26	△ 51	△ 23	△ 50	△ 29	△ 56	△ 26	△ 57	△ 60
営業利益率	7.2%	6.1%	11.3%	6.4%	14.8%	10.9%	6.9%	9.0%	8.5%
分譲	13.0%	2.6%	△ 12.4%	△ 12.3%	2.8%	△ 1.1%	△ 1.4%	5.8%	6.4%
請負工事	△ 8.3%	△ 4.7%	△ 7.9%	△ 2.6%	△ 2.8%	0.1%	△ 3.3%	1.3%	2.4%
小売	0.3%	0.7%	△ 1.1%	0.3%	1.2%	1.1%	1.8%	2.2%	2.2%
賃貸	27.6%	30.7%	49.0%	37.1%	49.6%	42.6%	29.5%	28.2%	26.3%
管理受託	5.0%	5.4%	5.1%	5.9%	6.5%	7.0%	6.4%	6.6%	6.7%
運営(リゾート)※	△ 5.3%	2.1%	△ 3.1%	2.5%	△ 2.7%	1.6%	△ 2.5%	5.0%	3.3%
仲介(仲介その他)※	△ 4.7%	△ 3.0%	△ 4.3%	1.0%	10.3%	7.8%	0.8%	7.6%	9.2%
その他 ※	—	—	—	—	1.2%	2.9%	△ 5.6%	3.1%	0.1%

※ 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	2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期 予想
	中間		中間		中間		中間		
営業収益	1,325	2,321	998	2,197	1,194	2,439	687	1,872	2,250
分譲事業	895	1,394	318	1,078	561	1,323	290	1,058	1,419
賃貸事業	298	663	556	868	504	878	294	600	609
施設運営事業	131	263	123	248	128	236	101	211	220
その他の事業	1	2	1	3	1	2	1	2	1
償却前営業利益	256	337	300	295	360	508	102	226	322
賃貸事業	153	342	376	488	361	565	130	199	286
施設運営事業	11	22	9	16	9	16	4	21	11
売上総利益	314	443	326	383	394	591	118	302	425
分譲事業	178	136	△ 29	△ 63	56	74	19	155	207
賃貸事業	137	310	361	457	343	527	106	152	238
施設運営事業	△ 0	△ 1	△ 1	△ 5	△ 3	△ 7	△ 5	1	△ 9
その他の事業	△ 1	△ 2	△ 4	△ 7	△ 2	△ 4	△ 2	△ 6	△ 11
粗利益率	23.7%	19.1%	32.7%	17.4%	33.0%	24.2%	17.3%	16.2%	18.9%
分譲事業	19.9%	9.8%	△ 9.2%	△ 5.8%	10.1%	5.6%	6.7%	14.7%	14.6%
賃貸事業	45.8%	46.7%	64.8%	52.6%	67.9%	60.0%	36.2%	25.3%	39.1%
施設運営事業	△ 0.1%	△ 0.4%	△ 0.9%	△ 1.9%	△ 2.4%	△ 2.9%	△ 5.3%	0.5%	△ 4.1%
その他の事業	△ 86.9%	△ 102.0%	△ 362.9%	△ 261.6%	△ 210.5%	△ 176.4%	△ 139.3%	△ 233.5%	△ 873.9%
販管費	87	166	54	146	66	149	52	148	175
販売費	60	113	30	96	42	97	25	93	115
一般管理費	27	53	24	50	25	52	26	56	60
(売上高販管費率)	6.6%	7.2%	5.4%	6.6%	5.6%	6.1%	7.5%	7.9%	7.8%
営業利益	227	277	272	237	327	442	67	154	250
営業外収益	15	20	10	16	10	16	20	30	—
受取利息・配当金	14	19	10	15	9	16	19	30	—
その他	1	1	0	1	1	1	1	0	—
営業外費用	35	72	35	71	35	70	32	64	—
支払利息	32	67	33	64	32	63	31	59	—
その他	3	5	3	7	3	7	1	5	—
(金融収支)	△ 18	△ 47	△ 23	△ 49	△ 23	△ 47	△ 11	△ 29	—
経常利益	207	225	247	182	303	389	55	121	210
特別利益	4	29	4	30	1	2	0	2	—
特別損失	0	83	19	43	289	353	52	91	—
税引前当期純利益	211	171	232	169	15	37	3	31	—
当期純利益	126	90	143	86	10	41	6	42	80

7. 経営指標(単体)

総資産	8,253	8,145	8,126	8,302	8,353	8,798	8,705	8,897	—
ROA	—	3.7%	—	3.1%	—	5.4%	—	2.1%	3.0%
自己資本	1,793	1,722	1,843	1,770	1,756	1,752	1,738	1,774	—
自己資本比率	21.7%	21.1%	22.7%	21.3%	21.0%	19.9%	20.0%	19.9%	—
有利子負債	4,299	4,293	4,218	4,422	4,779	4,765	4,979	4,893	4,990
EBITDA倍率	—	12.7	—	15.0	—	9.4	—	21.6	15.5
D/Eレシオ	—	2.5	—	2.5	—	2.7	—	2.8	2.7

8. 投資等他(単体)

販売用土地投資額	248	345	108	382	165	438	261	559	700
設備投資額	51	107	199	360	40	594	28	108	420
減価償却費	29	60	27	58	32	66	35	72	72

単位:億円

9. 主要セグメント	2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期 予想
	中間		中間		中間		中間		
①分譲(単体)									
営業収益	895	1,394	318	1,078	561	1,323	290	1,058	1,419
中高層	580	927	210	837	482	1,022	213	912	1,020
分譲地・建売	29	63	29	65	33	95	21	45	35
別荘	55	68	11	35	7	47	16	19	7
店頭商品計	663	1,058	251	937	522	1,164	250	976	1,062
一括等	232	336	67	141	39	159	41	82	358
計上戸数 ※1	1,554	2,808	792	2,462	1,339	3,040	677	2,636	2,564
中高層	1,357	2,473	676	2,189	1,228	2,637	558	2,426	2,438
分譲地・建売	79	170	81	167	89	227	64	145	105
別荘	118	165	35	106	22	176	55	65	21
完成在庫戸数 ※1	599	859	375	403	195	239	156	330	—
中高層	548	816	344	372	167	220	139	291	—
分譲地・建売	51	43	31	31	28	19	17	39	—
新規供給戸数 ※1	1,041	1,952	813	2,027	1,367	2,905	1,624	2,921	2,680
中高層	881	1,726	707	1,810	1,146	2,491	1,520	2,728	2,500
首都圏	365	935	299	997	945	1,737	681	1,346	1,300
関西圏	435	634	389	650	195	687	605	1,078	1,000
その他地方圏	81	157	19	163	6	67	234	304	200
分譲地・建売	112	163	91	169	126	186	50	112	100
別荘	48	63	15	48	95	228	54	81	80

※1 持分換算後戸数

②賃貸(連結)									
賃貸業収入	518	1,118	793	1,349	753	1,401	615	1,253	1,254
保有(単体)	93	188	88	189	94	226	142	301	290
保有(連結SPC)※1	—	—	—	—	—	—	180	351	331
借上等(単体)※2	62	123	57	117	59	116	62	121	103
SPC(配当等)※1	125	252	133	248	107	196	—	—	—
SPC(売却)	19	100	278	314	244	340	—	—	—
子会社等	220	455	237	480	248	523	232	480	530
空室率(%) 連結	2.9%	5.1%	4.6%	3.9%	3.5%	4.1%	3.7%	2.3%	—
空室率(%) 単体・SPC含む	2.2%	4.6%	4.1%	3.0%	2.6%	3.7%	3.3%	2.0%	—

※1 SPC連結により、2012年3月期より区分を変更しております。

※2 2011年3月期まで単体における借上、2012年3月期より非連結のSPC事業を含みます。

単位:千㎡

延床面積(単体・SPC)	1,088	1,025	983	990	999	1,064	1,346	1,523	—
オフィス	225	208	217	208	208	226	225	231	—
商業	302	256	252	324	333	396	516	674	—
住宅	44	44	44	21	21	21	18	18	—
SPC(オフィス・商業)	518	517	471	437	437	421	586	600	—
保有ビル	430	378	388	383	393	468	590	771	—
借上ビル	141	129	125	170	169	154	151	152	—
オフィス・エリア別									
都心5区	527	498	461	454	454	480	498	505	—
その他23区	37	35	35	29	29	38	37	56	—
その他首都圏	25	21	21	21	21	21	21	21	—
関西圏・地方圏	25	46	46	43	43	52	52	51	—

③運営(連結)									
営業収益	267	599	267	584	274	579	267	596	597
ゴルフ場 [20]	56	103	58	104	55	97	52	95	92
ハーヴェストクラブ [24]	56	111	59	113	64	120	61	121	124
スポーツオアシス [31]	62	127	67	137	72	141	71	141	150
スキー [8]	26	114	25	114	25	103	21	107	104
シニア住宅 [10]	16	33	16	37	20	47	25	59	60
その他	51	111	41	80	38	70	37	73	67
会員権登録金	10	28	8	17	7	11	10	16	21
口数	761	1,735	560	1,319	614	1,034	850	1,383	—

[]施設数 2012年3月現在