

## 2013年3月期第2四半期決算資料

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	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
営業収益	2,975	5,744	2,611	5,521	2,677	5,714	2,410	5,568	2,865	6,000
償却前営業利益	279	483	359	487	465	774	273	709	330	715
売上総利益	621	1,143	641	1,065	731	1,317	511	1,233	583	—
(粗利益率)	20.9%	19.9%	24.6%	19.3%	27.3%	23.1%	21.2%	22.1%	20.3%	—
販管費	406	794	348	710	336	692	345	732	353	—
(売上高販管費率)	13.6%	13.8%	13.3%	12.9%	12.5%	12.1%	14.3%	13.2%	12.3%	—
営業利益	215	350	294	355	395	625	166	501	230	510
営業外収益	7	12	6	11	5	10	7	14	7	—
受取利息・配当金	4	6	3	5	3	4	4	4	2	—
その他	3	7	3	6	2	6	4	9	5	—
営業外費用	41	85	42	84	40	86	86	166	71	—
支払利息	37	79	38	75	37	77	78	150	62	—
その他	4	7	4	9	3	9	8	15	9	—
(金融収支)	△ 33	△ 73	△ 35	△ 69	△ 34	△ 73	△ 75	△ 146	△ 60	—
経常利益	181	277	257	282	360	549	87	349	165	380
特別利益	4	30	4	36	18	22	485	490	110	—
特別損失	1	69	22	38	305	356	288	417	31	—
税金等調整前当期純利益	184	238	239	281	72	216	284	422	244	—
当期純利益	88	102	125	111	22	116	248	342	142	200

## 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	16,101	—
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	2,529	—
自己資本比率	19.0%	18.9%	20.1%	19.2%	18.1%	18.0%	13.5%	13.8%	15.7%	—
有利子負債	4,852	4,770	4,656	4,789	5,772	5,598	10,765	10,640	9,347	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	—	3.8

## 3. 投資等他(連結)

設備投資額	282	400	238	469	1,041	1,995	86	416	181	—
SPCへのエクイティ投資額	540	659	41	158	88	223	20	20	2	—
投資残高	2,313	2,265	2,141	2,104	1,987	1,956	99	91	69	—
減価償却費	64	133	65	132	70	149	107	208	100	205

## 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	220	—
投資活動によるCF	△ 810	△ 830	△ 61	△ 267	△ 1,027	△ 1,462	△ 33	△ 288	1,035	—
財務活動によるCF	848	680	△ 172	△ 309	947	790	9	△ 164	△ 1,285	—
現金及び現金同等物期末残高	253	303	349	466	349	440	540	642	589	—

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	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
分譲	970	1,570	402	1,188	597	1,427	328	1,163	690	1,463
東急不動産(株)	895	1,394	318	1,078	561	1,322	290	1,058	652	1,383
東急リバブル(株)	34	93	75	98	28	85	29	65	33	65
その他(消去含む)	41	84	9	12	8	19	9	40	6	15
請負工事	274	622	250	594	266	616	273	667	306	710
(株)東急ホームズ+子会社	167	389	154	368	166	361	165	373	171	398
(株)東急コミュニティー	82	166	74	162	79	188	85	227	106	239
(株)石勝エクステリア	25	68	22	65	21	68	23	70	29	74
その他(消去含む)	△ 0	△ 1	△ 0	△ 1	△ 0	△ 0	△ 0	△ 2	△ 0	△ 2
小売	441	870	396	780	373	756	427	853	409	871
(株)東急ハンズ	441	870	396	780	373	756	427	853	409	871
賃貸	518	1,118	793	1,349	753	1,401	615	1,253	655	1,261
東急不動産(株)	298	663	556	868	504	878	294	600	351	628
(株)東急コミュニティー	82	163	83	169	83	166	81	160	82	164
リロケーション+子会社	72	147	79	156	79	165	79	183	84	172
東急リバブル(株)	33	67	34	69	36	73	37	76	42	83
その他(消去含む)	32	78	40	86	49	119	124	233	95	214
管理受託	365	734	371	747	358	729	370	747	379	761
(株)東急コミュニティー	342	688	348	702	336	681	343	691	351	704
コミュニティー子会社	54	108	51	100	49	98	50	101	51	105
その他(消去含む)	△ 32	△ 61	△ 28	△ 56	△ 27	△ 50	△ 23	△ 46	△ 23	△ 48
運営(リゾート) ※	267	599	267	584	274	579	267	596	272	599
東急不動産(株)	131	263	123	248	128	236	101	211	103	216
(株)東急リゾートサービス	121	253	141	285	143	285	134	276	132	270
(株)東急スポーツオアシス	66	136	67	134	71	139	70	139	72	147
その他(消去含む)	△ 51	△ 52	△ 63	△ 83	△ 67	△ 81	△ 37	△ 31	△ 35	△ 35
仲介(仲介その他) ※	216	420	191	410	191	379	176	377	193	417
東急リバブル(株)	165	321	143	308	175	345	155	338	173	378
東急リゾート(株)	14	23	10	19	9	19	13	21	11	21
東急不動産(株)	1	2	1	3	0	0	1	1	0	1
その他(消去含む)	36	74	37	80	7	15	8	17	8	17
その他 ※	—	—	—	—	35	75	36	77	40	87
合計	3,052	5,932	2,670	5,652	2,846	5,962	2,493	5,733	2,944	6,168
消去または全社	△ 76	△ 189	△ 59	△ 131	△ 170	△ 247	△ 82	△ 165	△ 79	△ 168
営業収益	2,975	5,744	2,611	5,521	2,677	5,714	2,410	5,568	2,865	6,000
営業利益	215	350	294	355	395	625	166	501	230	510
分譲	126	41	△ 50	△ 146	17	△ 16	△ 4	67	25	96
請負工事	△ 23	△ 29	△ 20	△ 16	△ 7	0	△ 9	9	△ 2	17
小売	1	6	△ 4	2	4	8	8	18	2	18
賃貸	143	343	389	500	374	597	181	353	195	332
管理受託	18	39	19	44	23	51	24	49	25	51
運営(リゾート) ※	△ 14	13	△ 8	14	△ 7	9	△ 7	30	0	24
仲介(仲介その他) ※	△ 10	△ 12	△ 8	4	20	30	1	29	12	39
その他 ※	—	—	—	—	0	2	△ 2	2	△ 1	△ 3
消去または全社	△ 26	△ 51	△ 23	△ 50	△ 29	△ 56	△ 26	△ 57	△ 27	△ 63
営業利益率	7.2%	6.1%	11.3%	6.4%	14.8%	10.9%	6.9%	9.0%	8.0%	8.5%
分譲	13.0%	2.6%	△ 12.4%	△ 12.3%	2.8%	△ 1.1%	△ 1.4%	5.8%	3.7%	6.6%
請負工事	△ 8.3%	△ 4.7%	△ 7.9%	△ 2.6%	△ 2.8%	0.1%	△ 3.3%	1.3%	△ 0.7%	2.4%
小売	0.3%	0.7%	△ 1.1%	0.3%	1.2%	1.1%	1.8%	2.2%	0.5%	2.1%
賃貸	27.6%	30.7%	49.0%	37.1%	49.6%	42.6%	29.5%	28.2%	29.8%	26.3%
管理受託	5.0%	5.4%	5.1%	5.9%	6.5%	7.0%	6.4%	6.6%	6.7%	6.7%
運営(リゾート) ※	△ 5.3%	2.1%	△ 3.1%	2.5%	△ 2.7%	1.6%	△ 2.5%	5.0%	0.2%	4.0%
仲介(仲介その他) ※	△ 4.7%	△ 3.0%	△ 4.3%	1.0%	10.3%	7.8%	0.8%	7.6%	6.0%	9.3%
その他 ※	—	—	—	—	1.2%	2.9%	△ 5.6%	3.1%	△ 3.7%	△ 3.4%

※ 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	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
営業収益	1,325	2,321	998	2,197	1,194	2,439	687	1,872	1,106	2,230
分譲事業	895	1,394	318	1,078	561	1,323	290	1,058	652	1,383
賃貸事業	298	663	556	868	504	878	294	600	351	628
施設運営事業	131	263	123	248	128	236	101	211	103	216
その他の事業	1	2	1	3	1	2	1	2	1	3
償却前営業利益	256	337	300	295	360	508	102	226	192	321
賃貸事業	153	342	376	488	361	565	130	199	192	293
施設運営事業	11	22	9	16	9	16	4	21	6	12
売上総利益	314	443	326	383	394	591	118	302	221	426
分譲事業	178	136	△ 29	△ 63	56	74	19	155	61	201
賃貸事業	137	310	361	457	343	527	106	152	168	244
施設運営事業	△ 0	△ 1	△ 1	△ 5	△ 3	△ 7	△ 5	1	△ 3	△ 7
その他の事業	△ 1	△ 2	△ 4	△ 7	△ 2	△ 4	△ 2	△ 6	△ 5	△ 12
粗利益率	23.7%	19.1%	32.7%	17.4%	33.0%	24.2%	17.3%	16.2%	20.0%	19.1%
分譲事業	19.9%	9.8%	△ 9.2%	△ 5.8%	10.1%	5.6%	6.7%	14.7%	9.3%	14.5%
賃貸事業	45.8%	46.7%	64.8%	52.6%	67.9%	60.0%	36.2%	25.3%	47.9%	38.9%
施設運営事業	△ 0.1%	△ 0.4%	△ 0.9%	△ 1.9%	△ 2.4%	△ 2.9%	△ 5.3%	0.5%	△ 2.8%	△ 3.1%
その他の事業	△ 86.9%	△ 102.0%	△ 362.9%	△ 261.6%	△ 210.5%	△ 176.4%	△ 139.3%	△ 233.5%	△ 800.9%	△ 402.8%
販管費	87	166	54	146	66	149	52	148	64	176
販売費	60	113	30	96	42	97	25	93	37	112
一般管理費	27	53	24	50	25	52	26	56	27	64
(売上高販管費率)	6.6%	7.2%	5.4%	6.6%	5.6%	6.1%	7.5%	7.9%	5.8%	7.9%
営業利益	227	277	272	237	327	442	67	154	157	250
営業外収益	15	20	10	16	10	16	20	30	13	—
受取利息・配当金	14	19	10	15	9	16	19	30	13	—
その他	1	1	0	1	1	1	1	0	0	—
営業外費用	35	72	35	71	35	70	32	64	31	—
支払利息	32	67	33	64	32	63	31	59	26	—
その他	3	5	3	7	3	7	1	5	4	—
(金融収支)	△ 18	△ 47	△ 23	△ 49	△ 23	△ 47	△ 11	△ 29	△ 14	—
経常利益	207	225	247	182	303	389	55	121	140	210
特別利益	4	29	4	30	1	2	0	2	74	—
特別損失	0	83	19	43	289	353	52	91	28	—
税引前当期純利益	211	171	232	169	15	37	3	31	185	—
当期純利益	126	90	143	86	10	41	6	42	120	120

## 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	8,712	—
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	1,874	—
自己資本比率	21.7%	21.1%	22.7%	21.3%	21.0%	19.9%	20.0%	19.9%	21.5%	—
有利子負債	4,299	4,293	4,218	4,422	4,779	4,765	4,979	4,893	4,683	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	155	700
設備投資額	51	107	199	360	40	594	28	108	44	310
減価償却費	29	60	27	58	32	66	35	72	34	71

単位:億円

## 9. 主要セグメント

## ①分譲(単体)

	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	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
営業収益	895	1,394	318	1,078	561	1,323	290	1,058	652	1,383
中高層	580	927	210	837	482	1,022	213	912	291	995
分譲地・建売	29	63	29	65	33	95	21	45	14	32
別荘	55	68	11	35	7	47	16	19	2	6
店頭商品計	663	1,058	251	937	522	1,164	250	976	307	1,033
一括等	232	336	67	141	39	159	41	82	345	350
計上戸数 ※1	1,554	2,808	792	2,462	1,339	3,040	677	2,636	788	2,512
中高層	1,357	2,473	676	2,189	1,228	2,637	558	2,426	730	2,392
分譲地・建売	79	170	81	167	89	227	64	145	51	101
別荘	118	165	35	106	22	176	55	65	7	19
完成在庫戸数 ※1	599	859	375	403	195	239	156	330	269	—
中高層	548	816	344	372	167	220	139	291	243	—
建売住宅	51	43	31	31	28	19	17	39	26	—
新規供給戸数 ※1	1,041	1,952	813	2,027	1,367	2,905	1,624	2,921	1,028	2,580
中高層	881	1,726	707	1,810	1,146	2,491	1,520	2,728	978	2,400
首都圏	365	935	299	997	945	1,737	681	1,346	275	1,200
関西圏	435	634	389	650	195	687	605	1,078	594	1,000
その他地方圏	81	157	19	163	6	67	234	304	109	200
分譲地・建売	112	163	91	169	126	186	50	112	31	100
別荘	48	63	15	48	95	228	54	81	19	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	655	1,261
保有(単体)	93	188	88	189	94	226	142	301	153	307
保有(連結SPC)※1	—	—	—	—	—	—	180	351	178	338
借上等(単体)※2	62	123	57	117	59	116	62	121	63	113
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	261	503
空室率(%) 連結	2.9%	5.1%	4.6%	3.9%	3.5%	4.1%	3.7%	2.3%	1.8%	—
空室率(%) 単体・SPC	2.2%	4.6%	4.1%	3.0%	2.6%	3.7%	3.3%	2.0%	1.3%	—

※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	1,424	—
オフィス	225	208	217	208	208	226	225	231	217	—
商業	302	256	252	324	333	396	516	674	681	—
住宅	44	44	44	21	21	21	18	18	18	—
SPC(オフィス・商業)	518	517	471	437	437	421	586	600	509	—
保有ビル	430	378	388	383	393	468	590	771	766	—
借上ビル	141	129	125	170	169	154	151	152	132	—
オフィス・エリア別										
都心5区	527	498	461	454	454	480	498	505	466	—
その他23区	37	35	35	29	29	38	37	56	57	—
その他首都圏	25	21	21	21	21	21	21	21	21	—
関西圏・地方圏	25	46	46	43	43	52	52	51	40	—

## ③運営(連結)

単位:億円

営業収益	267	599	267	584	274	579	267	596	272	599
ゴルフ場 [20]	56	103	58	104	55	97	52	95	49	89
ハーヴェストクラブ [24]	56	111	59	113	64	120	61	121	63	121
スポーツオアシス [32]	62	127	67	137	72	141	71	141	73	148
スキー [8]	26	114	25	114	25	103	21	107	24	105
シニア住宅 [10]	15	30	14	34	19	44	22	51	25	59
その他	52	114	43	83	39	73	40	81	38	76
会員権登録金	10	28	8	17	7	11	10	16	7	21
口数	761	1,735	560	1,319	614	1,034	850	1,383	507	—

[ ]施設数 2012年9月現在