

## 2013年3月期決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	2,611	5,521	2,677	5,714	2,410	5,568	2,865	5,959	6,900
償却前営業利益	359	487	465	774	273	709	330	722	801
売上総利益	641	1,065	731	1,317	511	1,233	583	1,268	—
(粗利益率)	24.6%	19.3%	27.3%	23.1%	21.2%	22.1%	20.3%	21.3%	—
販管費	348	710	336	692	345	732	353	748	—
(売上高販管費率)	13.3%	12.9%	12.5%	12.1%	14.3%	13.2%	12.3%	12.6%	—
営業利益	294	355	395	625	166	501	230	520	600
営業外収益	6	11	5	10	7	14	7	12	—
受取利息・配当金	3	5	3	4	4	4	2	3	—
その他	3	6	2	6	4	9	5	9	—
営業外費用	42	84	40	86	86	166	71	133	—
支払利息	38	75	37	77	78	150	62	116	—
その他	4	9	3	9	8	15	9	17	—
(金融収支)	△ 35	△ 69	△ 34	△ 73	△ 75	△ 146	△ 60	△ 113	—
経常利益	257	282	360	549	87	349	165	399	470
特別利益	4	36	18	22	485	490	110	115	—
特別損失	22	38	305	356	288	417	31	95	—
税金等調整前当期純利益	239	281	72	216	284	422	244	420	—
当期純利益	125	111	22	116	248	342	142	221	200

## 2. 経営指標(連結)

総資産	10,271	10,554	11,177	11,614	17,181	17,448	16,101	17,184	—
ROA	—	3.4%	—	5.7%	—	3.5%	—	3.0%	3.5%
自己資本	2,062	2,031	2,028	2,086	2,316	2,408	2,529	2,687	—
自己資本比率	20.1%	19.2%	18.1%	18.0%	13.5%	13.8%	15.7%	15.6%	—
有利子負債	4,656	4,789	5,772	5,598	10,765	10,640	9,347	9,741	10,150
EBITDA倍率	—	9.8	—	7.2	—	15.0	—	13.5	12.7
D/Eレシオ	—	2.4	—	2.7	—	4.4	—	3.6	3.6

## 3. 投資等他(連結)

設備投資額	238	469	1,041	1,995	86	416	181	438	—
SPCへのエクイティ投資額	41	158	88	223	20	20	2	22	—
投資残高	2,141	2,104	1,987	1,956	99	91	69	71	—
減価償却費	65	132	70	149	107	208	100	202	201

## 4. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	278	725	△ 39	662	△ 68	449	220	702	—
投資活動によるCF	△ 61	△ 267	△ 1,027	△ 1,462	△ 33	△ 288	1,035	425	—
財務活動によるCF	△ 172	△ 309	947	790	9	△ 164	△ 1,285	△ 905	—
現金及び現金同等物期末残高	349	466	349	440	540	642	589	841	—

※2014年3月期予想は現在の当社組織を前提に算定しております。

単位:億円

5. セグメント情報	2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
分譲	402	1,188	597	1,427	328	1,163	690	1,451	1,978
東急不動産(株)	318	1,078	561	1,322	290	1,058	652	1,344	1,903
東急リバブル(株)	75	98	28	85	29	65	33	107	92
その他(消去含む)	9	12	8	19	9	40	6	△ 0	△ 17
請負工事	250	594	266	616	273	667	306	701	828
(株)東急ホームズ+子会社	154	368	166	361	165	373	171	393	399
(株)東急コミュニティー+子会社	74	162	79	188	85	227	106	234	351
(株)石勝エクステリア	22	65	21	68	23	70	29	76	80
その他(消去含む)	△ 0	△ 1	△ 0	△ 0	△ 0	△ 2	△ 0	△ 1	△ 1
小売	396	780	373	756	427	853	409	828	869
(株)東急ハンズ	396	780	373	756	427	853	409	828	869
賃貸	793	1,349	753	1,401	615	1,253	655	1,283	1,263
東急不動産(株)	556	868	504	878	294	600	351	632	563
(株)東急コミュニティー	83	169	83	166	81	160	82	164	165
リロケーション+子会社	79	156	79	165	79	183	84	174	176
東急リバブル(株)	34	69	36	73	37	76	42	83	89
その他(消去含む)	40	86	49	119	124	233	95	229	271
管理受託	371	747	358	729	370	747	379	765	953
(株)東急コミュニティー	348	702	336	681	343	691	351	707	710
コミュニティー子会社	51	100	49	98	50	101	51	103	305
その他(消去含む)	△ 28	△ 56	△ 27	△ 50	△ 23	△ 46	△ 23	△ 45	△ 62
運営(リゾート)※	267	584	274	579	267	596	272	597	629
東急不動産(株)	123	248	128	236	101	211	103	213	232
(株)東急リゾートサービス	141	285	143	285	134	276	132	268	287
(株)東急スポーツオアシス	67	134	71	139	70	139	72	143	148
その他(消去含む)	△ 63	△ 83	△ 67	△ 81	△ 37	△ 31	△ 35	△ 27	△ 38
仲介(仲介その他)※	191	410	191	379	176	377	193	423	463
東急リバブル(株)	143	308	175	345	155	338	173	384	418
東急リゾート(株)	10	19	9	19	13	21	11	23	26
東急不動産(株)	1	3	0	0	1	1	0	0	—
その他(消去含む)	37	80	7	15	8	17	8	16	19
その他※	—	—	35	75	36	77	40	88	98
合計	2,670	5,652	2,846	5,962	2,493	5,733	2,944	6,137	7,081
消去または全社	△ 59	△ 131	△ 170	△ 247	△ 82	△ 165	△ 79	△ 178	△ 181
営業収益	2,611	5,521	2,677	5,714	2,410	5,568	2,865	5,959	6,900
営業利益	294	355	395	625	166	501	230	520	600
分譲	△ 50	△ 146	17	△ 16	△ 4	67	25	66	147
請負工事	△ 20	△ 16	△ 7	0	△ 9	9	△ 2	16	29
小売	△ 4	2	4	8	8	18	2	9	15
賃貸	389	500	374	597	181	353	195	350	331
管理受託	19	44	23	51	24	49	25	51	63
運営(リゾート)※	△ 8	14	△ 7	9	△ 7	30	0	38	32
仲介(仲介その他)※	△ 8	4	20	30	1	29	12	48	56
その他※	—	—	0	2	△ 2	2	△ 1	0	△ 4
消去または全社	△ 23	△ 50	△ 29	△ 56	△ 26	△ 57	△ 27	△ 58	△ 70
営業利益率	11.3%	6.4%	14.8%	10.9%	6.9%	9.0%	8.0%	8.7%	8.7%
分譲	△ 12.4%	△ 12.3%	2.8%	△ 1.1%	△ 1.4%	5.8%	3.7%	4.6%	7.5%
請負工事	△ 7.9%	△ 2.6%	△ 2.8%	0.1%	△ 3.3%	1.3%	△ 0.7%	2.3%	3.5%
小売	△ 1.1%	0.3%	1.2%	1.1%	1.8%	2.2%	0.5%	1.0%	1.7%
賃貸	49.0%	37.1%	49.6%	42.6%	29.5%	28.2%	29.8%	27.3%	26.2%
管理受託	5.1%	5.9%	6.5%	7.0%	6.4%	6.6%	6.7%	6.7%	6.6%
運営(リゾート)※	△ 3.1%	2.5%	△ 2.7%	1.6%	△ 2.5%	5.0%	0.2%	6.3%	5.1%
仲介(仲介その他)※	△ 4.3%	1.0%	10.3%	7.8%	0.8%	7.6%	6.0%	11.3%	12.2%
その他※	—	—	1.2%	2.9%	△ 5.6%	3.1%	△ 3.7%	0.3%	△ 4.2%

※ 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	2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	998	2,197	1,194	2,439	687	1,872	1,106	2,192	2,700
分譲事業	318	1,078	561	1,323	290	1,058	652	1,344	1,903
賃貸事業	556	868	504	878	294	600	351	632	563
施設運営事業	123	248	128	236	101	211	103	213	232
その他の事業	1	3	1	2	1	2	1	2	2
償却前営業利益	300	295	360	508	102	226	192	320	289
賃貸事業	376	488	361	565	130	199	192	306	212
施設運営事業	9	16	9	16	4	21	6	19	14
売上総利益	326	383	394	591	118	302	221	414	437
分譲事業	△ 29	△ 63	56	74	19	155	61	167	291
賃貸事業	361	457	343	527	106	152	168	258	168
施設運営事業	△ 1	△ 5	△ 3	△ 7	△ 5	1	△ 3	0	△ 6
その他の事業	△ 4	△ 7	△ 2	△ 4	△ 2	△ 6	△ 5	△ 12	△ 15
粗利益率	32.7%	17.4%	33.0%	24.2%	17.3%	16.2%	20.0%	18.9%	16.2%
分譲事業	△ 9.2%	△ 5.8%	10.1%	5.6%	6.7%	14.7%	9.3%	12.5%	15.3%
賃貸事業	64.8%	52.6%	67.9%	60.0%	36.2%	25.3%	47.9%	40.8%	29.8%
施設運営事業	△ 0.9%	△ 1.9%	△ 2.4%	△ 2.9%	△ 5.3%	0.5%	△ 2.8%	0.2%	△ 2.7%
その他の事業	△ 362.9%	△ 261.6%	△ 210.5%	△ 176.4%	△ 139.3%	△ 233.5%	△ 800.9%	△ 694.1%	△ 648.7%
販管費	54	146	66	149	52	148	64	163	217
販売費	30	96	42	97	25	93	37	105	147
一般管理費	24	50	25	52	26	56	27	58	70
(売上高販管費率)	5.4%	6.6%	5.6%	6.1%	7.5%	7.9%	5.8%	7.4%	8.0%
営業利益	272	237	327	442	67	154	157	251	220
営業外収益	10	16	10	16	20	30	13	23	—
受取利息・配当金	10	15	9	16	19	30	13	23	—
その他	0	1	1	1	1	0	0	1	—
営業外費用	35	71	35	70	32	64	31	58	—
支払利息	33	64	32	63	31	59	26	51	—
その他	3	7	3	7	1	5	4	7	—
(金融収支)	△ 23	△ 49	△ 23	△ 47	△ 11	△ 29	△ 14	△ 28	—
経常利益	247	182	303	389	55	121	140	217	175
特別利益	4	30	1	2	0	2	74	76	—
特別損失	19	43	289	353	52	91	28	84	—
税引前当期純利益	232	169	15	37	3	31	185	209	—
当期純利益	143	86	10	41	6	42	120	134	90

## 7. 経営指標(単体)

総資産	8,126	8,302	8,353	8,798	8,705	8,897	8,712	8,965	—
ROA	—	3.1%	—	5.4%	—	2.1%	—	3.1%	2.4%
自己資本	1,843	1,770	1,756	1,752	1,738	1,774	1,874	1,960	—
自己資本比率	22.7%	21.3%	21.0%	19.9%	20.0%	19.9%	21.5%	21.9%	19.8%
有利子負債	4,218	4,422	4,779	4,765	4,979	4,893	4,683	4,779	5,700
EBITDA倍率	—	15.0	—	9.4	—	21.6	—	14.9	19.7
D/Eレシオ	—	2.5	—	2.7	—	2.8	—	2.4	2.8

## 8. 投資等他(単体)

販売用土地投資額	108	382	165	438	261	559	155	832	760
設備投資額	199	360	40	594	28	108	44	67	570
減価償却費	27	58	32	66	35	72	34	69	69

単位:億円

## 9. 主要セグメント

①分譲(単体)	2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	318	1,078	561	1,323	290	1,058	652	1,344	1,903
中高層	210	837	482	1,022	213	912	291	951	1,384
分譲地・建売	29	65	33	95	21	45	14	35	102
別荘	11	35	7	47	16	19	2	5	70
店頭商品計	251	937	522	1,164	250	976	307	991	1,556
一括等	67	141	39	159	41	82	345	354	347
計上戸数 ※1	792	2,462	1,339	3,040	677	2,636	788	2,502	3,096
中高層	676	2,189	1,228	2,637	558	2,426	730	2,367	2,662
分譲地・建売	81	167	89	227	64	145	51	122	286
別荘	35	106	22	176	55	65	7	13	148
完成在庫戸数 ※1	375	403	195	239	156	330	269	280	—
中高層	344	372	167	220	139	291	243	252	—
建売住宅	31	31	28	19	17	39	26	28	—
新規供給戸数 ※1	813	2,027	1,367	2,905	1,624	2,921	1,028	2,537	3,120
中高層	707	1,810	1,146	2,491	1,520	2,728	978	2,381	2,750
首都圏	299	997	945	1,737	681	1,346	275	1,144	2,100
関西圏	389	650	195	687	605	1,078	594	1,124	450
その他地方圏	19	163	6	67	234	304	109	113	200
分譲地・建売	91	169	126	186	50	112	31	99	280
別荘	15	48	95	228	54	81	19	57	90

※1 持分換算後戸数

## ②賃貸(連結)

賃貸業収入	793	1,349	753	1,401	615	1,253	655	1,283	1,263
保有(単体)	88	189	94	226	142	301	153	301	294
保有(連結SPC)※1	—	—	—	—	180	351	178	337	327
借上等(単体)※2	57	117	59	116	62	121	63	119	107
SPC(配当等)※1	133	248	107	196	—	—	—	—	—
SPC(売却)	278	314	244	340	—	—	—	—	—
子会社等	237	480	248	523	232	480	261	525	535
空室率(%) 連結	4.6%	3.9%	3.5%	4.1%	3.7%	2.3%	1.8%	2.7%	—
空室率(%) 単体・SPC	4.1%	3.0%	2.6%	3.7%	3.3%	2.0%	1.3%	2.1%	—

※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)	983	990	999	1,064	1,346	1,523	1,424	1,441	—
オフィス	217	208	208	226	225	231	217	230	—
商業	252	324	333	396	516	674	681	664	—
住宅	44	21	21	21	18	18	18	16	—
SPC(オフィス・商業)	471	437	437	421	586	600	509	531	—
保有ビル	388	383	393	468	590	771	766	766	—
借上ビル	125	170	169	154	151	152	132	127	—
オフィス・エリア別									
都心5区	461	454	454	480	498	505	466	465	—
その他23区	35	29	29	38	37	56	57	77	—
その他首都圏	21	21	21	21	21	21	21	21	—
関西圏・地方圏	46	43	43	52	52	51	40	57	—

## ③運営(連結)

単位:億円

営業収益	267	584	274	579	267	596	272	597	629
ゴルフ場 [20]	58	104	55	97	52	95	49	86	88
ハーヴェストクラブ [24]	59	113	64	120	61	121	63	122	134
スポーツオアシス [33]	67	137	72	141	71	141	73	145	149
スキー [8]	25	114	25	103	21	107	24	107	109
シニア住宅 [10]	14	34	19	44	22	51	25	57	61
その他	43	83	39	73	40	81	38	81	88
会員権登録金	8	17	7	11	10	16	7	17	24
口数	560	1,319	614	1,034	850	1,383	507	1,325	—

[ ]施設数 2013年3月現在