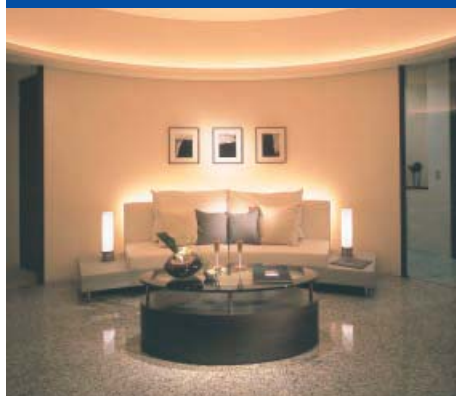


# 第74期 中間事業報告書

平成17年4月1日～平成17年9月30日



## 株主の皆様へ



代表取締役社長

植木 正威

株主の皆様にはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

当中間期の事業報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当社グループでは、前中期経営計画の達成により、グループの成長を支える収益基盤の確立とともに減損会計への対応の目処が立ったことから、今年度より、持続的な利益成長による一段高い企業価値への到達を目指す成長戦略として3ヶ年の中期経営計画「Grow Value 2007」をスタートいたしました。当計画では、証券化手法などを活用した都市開発事業の推進と不動産ファンドの組成・運用を通じたマネジメント資産の拡大、リゾートやシニア住宅といった拡大するシニアマーケットに対応したビジネスモデルの進化・拡充、さらには当社グループ間の事業連携をさらに高めていくことで連結ベースでの企業価値向上を図ってまいります。

当中間期の連結決算については、当計画の着実な進捗とともに好況な不動産マーケットにも支えられた結果、まずは順調な滑り出しができたものと認識しています。また、通期業績につきましても好調な営業状況とともに九段北プロジェクトを売却したことから、当中間期に実施した固定資産減損処理後でも連結当期純利益で80億円と前期と比較して増益の見通しです。このような経営状況を踏まえて平成18年3月期の配当予想については、従来の2.5円から5.0円に増額修正いたしました。

また、オフィスビルを中心とした不動産開発投資を積極化し、さらなる収益基盤の拡充を図るとともに資本増強による財務体質強化を主な目的として、10月から11月にかけて6,800万株の新株発行を実施し、494億円を調達いたしました。

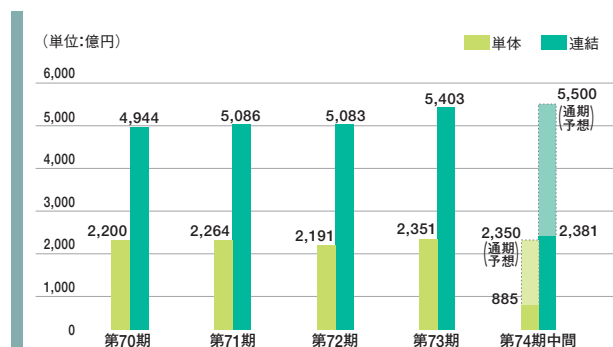
当社グループは、これからも常に新しい価値を創造、提供し続けていき、不動産業界の中でも独自の存在感を持つ革新的な企業集団として永続的な成長と発展を目指してまいります。

株主の皆様におかれましては、なにとぞ変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

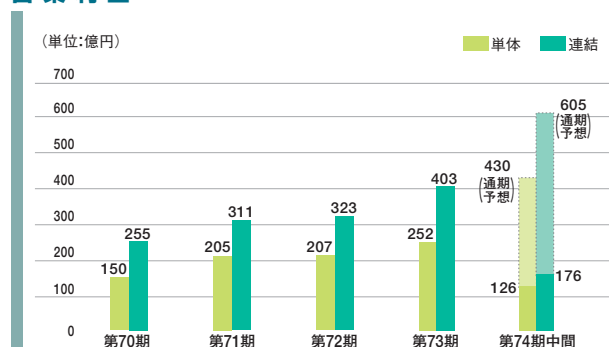
# 財務ハイライト

# Financial Highlights

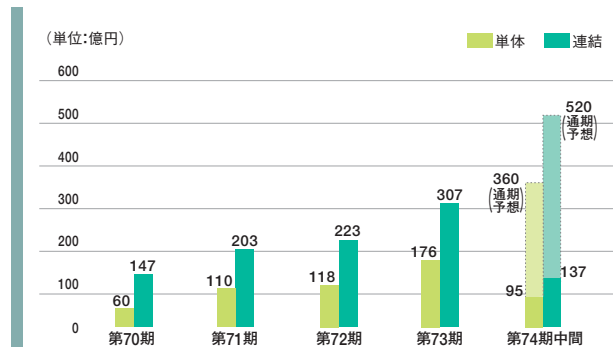
## 売上高



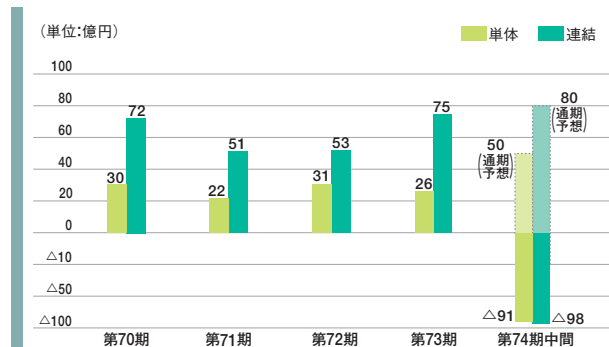
## 営業利益



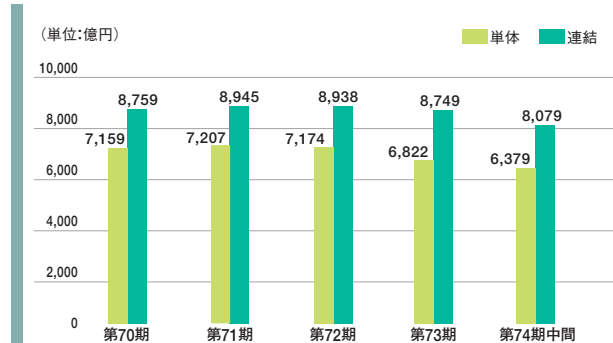
## 経常利益



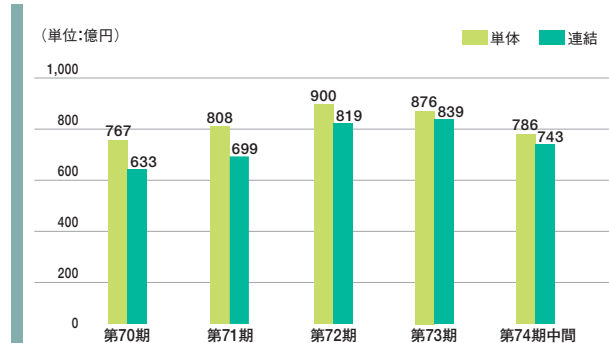
## 中間(当期)純利益



## 総資産



## 株主資本



## トピックス

### 分譲業

#### 都心湾岸地区大規模マンション販売好調

マンション供給が集中し注目を浴びている都心湾岸地区にて、大規模タワーマンション「キャピタルマークタワー」（総販売戸数869戸・9月末現在 584戸完売）と「THE TOKYO TOWERS」（総販売戸数1,981戸・9月末現在 1,370戸完売）を今夏相次いで供給し、いずれも大変好調な販売状況となっております。最新工法の免震構造、オール電化システム等先進技術の採用、大規模ならではの充実した共用施設、交通利便性、居住性、将来性の高さ等が幅広い層に評価されました。



キャピタルマークタワー（完成予想図）

### 賃貸業

#### 「汐留シオサイト」地区最後の大規模ビルプロジェクト着工

都心では最後といわれる大規模再開発地区「汐留シオサイト（開発面積：約31ha）」I-2街区ゾーンにて、「（仮称）汐留I-2プロジェクト」を本年9月に着工いたしました。

本プロジェクトは、開発型証券化手法を活用したもので、三菱地所と共同で平成20年春の竣工を目指し計画を推進しております。



（仮称）汐留I-2プロジェクト（完成予想図）



## リゾート業

## リゾート施設運営規模拡大へ

既存リゾート施設との相乗効果を見込み、平成17年8月千葉県夷隅郡所在の「大多喜城ゴルフ倶楽部」、11月には「ハンターマウンテン塩原」「マウント・ジーンズ・スキーリゾート那須」（いずれも栃木県所在）の経営権を取得いたしました。今後も資産取得、共同事業、運営受託等様々な手法を用いながら、運営規模の拡大を目指します。



マウント・ジーンズ・スキーリゾート那須



大多喜城ゴルフ倶楽部

## 「東急スポーツオアシス」新規出店加速

現在首都圏、近畿圏中心に22店舗を展開しているフィットネスクラブ「東急スポーツオアシス」は、店舗ネットワークの拡充に取り組んでおります。本年度は「金町店」「南大沢店」の事業に着手し、共に平成18年度中に開業を予定しております。当社の開発する商業施設や温浴施設、住宅とのコラボレーション、また再生案件への取組み等出店方法の多様化を進めてまいります。



東急スポーツオアシス金町店（完成予想図）

## 請負工事業

「健康」と「環境共生」を実現した北米式輸入住宅の新しい街 ミルクリーク・ヴィレッジ  
— 東急ホーム —

千葉市緑区所在のあすみが丘東団地内にて、北米式輸入住宅による建売プロジェクト（全34棟）を販売開始いたしました。

自然と一体感のある街並、「健康」と「環境共生」の思想を具現化した新しい形の建売住宅です。



東急ホーム ミルクリーク・ヴィレッジ

## 小売業

新規店舗計画に着手 豊洲店平成18年10月、  
ららぽーと横浜店平成19年3月 オープン予定

— 東急ハンズ —

東急ハンズでは、本年度2店舗の新規計画に着手いたしました。東京東部の商圈エリアの開拓や、横浜市北部における既存店舗の空白商圈エリアへの出店により、新たな顧客層の獲得を図るなど、既存店舗との協力のもと首都圏全体での顧客の確保・拡大を図ってまいります。これにより、東急ハンズは関東で11店舗、全国では18店舗展開となります。



## 管理受託業

## 新規フィールドの開拓とソリューション提案力の強化を推進

— 東急コミュニティー —

東急コミュニティーでは、行政からのPFI（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ＝民間活力導入による効率的住民サービスの向上）案件や指定管理者制度による受注を伸ばしており、当運営管理から得られるノウハウを蓄積し、今後の施設運営受注に向けた企画力、提案力の強化を図っており、受託推進に向けて「指定管理者プロジェクトチーム」を設置いたしました。

## 仲介その他業

## 営業店舗の大型化、新規出店による営業力の強化

— 東急リバブル —

東急リバブルでは、首都圏を中心に店舗の大型化、新規出店などを行い、より一層の地域深耕、営業力の強化に努めております。本年度は渋谷東口店、駒込店等5店舗を開業いたしました。

これにより、リバブルネットワークの売買仲介店舗は全国で121営業所、賃貸仲介を含めると134ヶ所になります。



## 営業の概況

## Business Overview

当中間期の業績は、セグメント別の売上高では、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他業が増収となる一方、分譲業が減収となりました。また、営業利益では請負工事業が減益となりましたが、分譲業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他業の6セグメントが増益となりました。その結果、売上高2,381億48百万円（対前年同期+1.7%）、営業利益176億58百万円（対前年同期+35.8%）、経常利益137億3百万円（対前年同期+57.6%）となりましたが、固定資産の減損損失274億64百万円などを特別損失に計上したことから、中間純損失98億78百万円となりました。

なお、平成17年度通期の業績予想については、売上高5,500億円、営業利益605億円、経常利益520億円、当期純利益80億円の見込みです。

### 分譲業

マンションとして「マジェスティコート小石川・播磨坂」（文京区）、「アルス梅田東」（大阪市）など376億円、戸建住宅として「あずみが丘東」（千葉市）など76億円、別荘として「箱根仙石原KINOKA」（神奈川県足柄下郡）など9億円を売上に計上いたしました。その結果、前年同期に比べ減収増益となりました。なお、下期に物件の引渡しが集まっていることから、当中間期は年間予想計上額の35%の売上計上となりましたが、契約ベースでは90%に達しており、販売状況は好調に推移しております。

### 請負工事業

注文住宅（東急ホーム）、造園工事（石勝エクステリア）の受注好調により受注額が前年同期を上回りましたが、リフォーム（東急アメニックス）及びマンションの大規模修繕等（東急コミュニティー）の受注は前年同期に比べ微減となりました。

その結果、前年同期に比べ微増収となりましたが、受注拡大に向けた費用増もあり減益となりました。

### 小売業

小売業（東急ハンズ）におきましては、減収傾向が続いておりました既存店の減収幅が縮小、費用削減等から前年同期に比べ増収増益となりました。

今後、豊洲店（江東区、平成18年10月）、ららぽーと横浜店（横浜市、平成19年3月）の新店を予定しております。

### 賃貸業

前期開業したオフィスビルの寄与や減収傾向が続いていた既存ビルが増収に転じたこともあり、前年同期に比べ増収増益となりました。テナント営業は好調な状況が続いておりオフィスビル・商業ビルの空室率は前期に比べさらに低下いたしました。また、特定目的会社（SPC）を通じた新規投資につきましても順調に進捗しております。なお、SPCを通じ開発建築中である九段北のオフィスビル（下期開業予定）につきましても、市況を鑑み外部に売却することいたしました。

### 管理受託業

管理受託業（東急コミュニティー等）におきましては、新規受注件数の増加に努め、前年同期に比べ増収増益となりました。

なお、期末のマンションの管理受託戸数は319千戸、オフィスビル等の業務施設の受託件数は1,215件となっております。

### リゾート業

会員制リゾートホテル「東急ハーヴェストクラブ」、会員制フィットネスクラブ「東急スポーツオアシス」などが引き続き好調に推移、また新規施設の売上寄与などもあり、前年同期に比べ増収増益となりました。

なお、減損会計により206億円の資産圧縮を実施する一方、8月に大多喜城ゴルフ倶楽部（千葉県夷隅郡）の経営権を取得したほか、ハンターマウンテン塩原（栃木県那須塩原市）等のスキー場の経営権取得を決定いたしました。

### 仲介その他業

売買仲介（東急リバブル等）が市場全般の取引量が拡大する中で引き続き取扱高を大きく伸ばすなど好調に推移し、前年同期に比べ増収増益となりました。

また、イーウェルで展開する福利厚生受託事業も受託拡大が続きまして。

## 連結財務諸表

### 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当 中 間 期	前 期
	平成17年9月30日現在	平成17年3月31日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産	265,508	310,799
現金及び預金	38,820	93,272
受取手形及び売掛金	11,602	22,861
有価証券	—	4,099
販売用土地	129,342	118,984
販売用建物	35,988	30,991
商 品	8,304	8,046
貯 蔵 品	1,146	1,151
販売委託未収入金	525	2,150
短期貸付金	347	437
繰延税金資産	16,278	10,404
その他の	23,549	18,789
貸倒引当金	△ 397	△ 389
固定資産	542,470	564,142
有形固定資産	350,428	378,976
建物及び構築物	142,023	154,509
土 地	200,179	212,523
建設仮勘定	1,962	4,661
その他の	6,263	7,281
無形固定資産	24,561	24,753
借 地 権	9,046	9,866
連結調整勘定	1,467	1,297
その他の	14,047	13,589
投資その他の資産	167,480	160,412
投資有価証券	22,123	18,650
匿名組合出資金	72,482	68,330
長期貸付金	669	666
差入保証金・敷金	57,979	59,051
繰延税金資産	6,275	5,349
その他の	12,501	13,076
貸倒引当金	△ 4,551	△ 4,713
資産合計	807,979	874,942

(単位：百万円)

科 目	当 中 間 期	前 期
	平成17年9月30日現在	平成17年3月31日現在
<b>負債の部</b>		
流動負債	319,270	350,299
支払手形及び買掛金	35,676	50,029
短期借入金	178,194	173,475
未払金	9,529	17,879
未払法人税等	2,102	1,568
繰延税金負債	67	7
前受金	29,507	26,167
受託販売預り金	8,952	28,086
預り金	13,901	14,448
不動産特定共同事業預り金	27,470	24,897
賞与引当金	6,342	6,657
その他の	7,526	7,080
固定負債	396,251	422,649
長期借入金	223,075	244,577
預り保証金・敷金	132,993	131,647
繰延税金負債	125	1,333
再評価に係る繰延税金負債	13,025	10,144
退職給付引当金	14,721	14,253
債務保証損失引当金	1,719	1,720
不動産特定共同事業預り金	5,750	14,000
その他の	4,841	4,970
負債合計	715,521	772,949
<b>少数株主持分</b>		
少数株主持分	18,113	18,013
<b>資本の部</b>		
資 本 金	32,769	32,639
資本剰余金	14,220	14,089
利益剰余金	6,333	21,686
土地再評価差額金	19,149	14,916
その他有価証券評価差額金	3,261	1,980
為替換算調整勘定	△ 1,044	△ 1,077
自己株式	△ 346	△ 255
資本合計	74,343	83,978
負債、少数株主持分及び資本合計	807,979	874,942



## 中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当中間期	前中間期
	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日
営業収益	238,148	234,149
営業原価	188,648	186,844
営業総利益	49,500	47,304
販売費及び一般管理費	31,841	34,302
営業利益	17,658	13,001
営業外収益	557	595
受取利息	118	79
受取配当金	210	218
為替差益	40	—
持分法による投資利益	28	92
その他	159	203
営業外費用	4,512	4,900
支払利息	3,996	4,527
為替差損	—	92
貸倒引当金繰入額	15	37
その他	500	243
経常利益	13,703	8,696
特別利益	535	314
固定資産売却益	160	4
投資有価証券売却益	303	262
貸倒引当金戻入額	65	43
その他	5	3
特別損失	27,792	60
固定資産売却損	146	15
減損損失	27,464	—
投資有価証券評価損	10	34
投資有価証券売却損	—	8
その他	170	2
税金等調整前中間純利益	△ 13,553	8,949
法人税、住民税及び事業税	△ 4,066	3,974
少数株主利益	390	1,014
中間純利益	△ 9,878	3,961

## 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	当中間期	前中間期
	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 27,322	△ 37,664
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,055	△ 4,439
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 20,272	3,065
現金及び現金同等物に係る換算差額	102	1
現金及び現金同等物の増減額	△ 59,547	△ 39,038
現金及び現金同等物の期首残高	97,188	72,780
現金及び現金同等物の中間期末残高	37,640	33,743

## セグメント概要

(自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)

(単位：百万円)

科 目	売上高	営業費用	営業利益 (△損失)
分譲業	48,432	46,671	1,761
請負工事業	29,265	29,876	△ 610
小売業	45,689	44,800	889
賃貸業	44,463	30,571	13,892
管理受託業	35,864	34,124	1,740
リゾート業	20,044	19,905	139
仲介その他業	21,863	19,988	1,875
計	245,624	225,937	19,686
消去又は全社	(7,475)	(5,447)	(2,028)
連 結	238,148	220,490	17,658

## 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数	45社
持分法適用非連結子会社数	1社
持分法適用関連会社数	2社

## 単体財務諸表

Financial Statements

### 中間単体貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当 中 間 期	前 期
	平成17年9月30日現在	平成17年3月31日現在
<b>資 産 の 部</b>		
流 動 資 産	182,813	207,592
現金及び預金	1,357	37,574
売掛金	2,596	12,773
販売用土地建物	148,147	135,296
繰越税金資産	12,357	6,660
その他	18,354	15,287
固 定 資 産	455,174	474,659
有形固定資産	277,355	302,962
土地	167,716	178,617
その他	109,639	124,345
無形固定資産	15,029	15,604
借地権	6,436	7,073
その他	8,592	8,531
投資その他の資産	162,790	156,091
投資有価証券	16,372	13,195
関係会社株式及び出資金	27,313	26,965
匿名組合出資金	72,067	68,547
差入保証金・敷金	38,528	39,300
その他	8,508	8,083
資 産 合 計	637,987	682,251

(単位：百万円)

科 目	当 中 間 期	前 期
	平成17年9月30日現在	平成17年3月31日現在
<b>負 債 の 部</b>		
流 動 負 債	223,111	225,155
買掛金	19,951	30,387
短期借入金	144,998	134,100
預り金	33,886	30,591
その他	24,274	30,075
固 定 負 債	336,256	369,491
長期借入金	188,204	215,394
預り保証金・敷金	123,529	122,955
その他	24,523	31,141
負 債 合 計	559,367	594,646
<b>資 本 の 部</b>		
資 本 金	32,769	32,639
資 本 剰 余 金	14,220	14,089
利 益 剰 余 金	9,970	24,569
土地再評価差額金	18,956	14,722
その他有価証券評価差額金	3,050	1,840
自 己 株 式	△ 346	△ 255
資 本 合 計	78,620	87,605
負 債 及 び 資 本 合 計	637,987	682,251

### 中間単体損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当 中 間 期	前 中 間 期
	自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
営 業 収 益	88,528	91,082
営 業 原 価	70,852	75,252
販売費及び一般管理費	5,023	7,134
営 業 利 益	12,651	8,695
営 業 外 収 益	711	603
営 業 外 費 用	3,795	4,137
経 常 利 益	9,567	5,160
特 別 利 益	393	262
特 別 損 失	24,816	34
税 引 前 中 間 純 利 益	△ 14,855	5,388
法人税、住民税及び事業税	△ 5,667	2,188
中 間 純 利 益	△ 9,187	3,200
前 期 繰 越 利 益	23,391	3,213
再評価差額金取崩額	4,233	—
中 間 未 処 分 利 益	9,970	6,414

## 会社の概要

(平成17年9月30日現在)

Corporate Profile

### 会社概要

商号 東急不動産株式会社  
TOKYU LAND CORPORATION  
設立 昭和28年12月17日  
資本金 32,769,549,228円  
従業員数 554名  
ホームページアドレス <http://www.tokyu-land.co.jp/>

### 主要事業所

本社 〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-21-2  
西支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町1-17-26  
札幌支店 〒060-0001 札幌市中央区北1条西4-2-2  
仙台支店 〒980-0022 仙台市青葉区五橋1-4-30  
横浜支店 〒220-0011 横浜市西区高島2-19-12

### 主要なグループ会社

会社名	本社所在地	事業内容
(株)東急コミュニティー	東京都世田谷区	マンション及びビルの管理、賃貸、工事、その他生活関連サービス
東急リパブル(株)	東京都渋谷区	不動産仲介、販売受託、賃貸業
(株)東急ハンズ	東京都渋谷区	住まいと住生活、手づくり関連(素材、部品、道具、製品)の総合専門小売業
東急ホーム(株)	東京都渋谷区	戸建注文住宅の建築工事の請負、賃貸住宅等による資産活用事業
(株)東急アメニックス	東京都渋谷区	リフォーム事業
東急リロケーション(株)	東京都渋谷区	不動産の賃貸・売買・管理・仲介、アパートメントホテルの経営
東急リゾート(株)	東京都中央区	分譲リゾート物件の販売、会員制ホテル・ゴルフコース等の会員権販売
(株)石勝エクステリア	東京都世田谷区	公園・施設・住宅等の造園工事、緑地維持管理業務、ゴルフ場のコース管理業務
(株)イーウェル	東京都千代田区	福利厚生アウトソーシング事業

### 役員

代表取締役社長 社長執行役員	植木正威	執行役員	鈴木春仁
取締役 専務執行役員	金指潔	執行役員	鎌野敏
取締役 常務執行役員	前田吉昭	執行役員	小倉英二
取締役 常務執行役員	中島博宣	執行役員	小野寺泰
取締役 常務執行役員	内村元宣	執行役員	山口洋次郎
取締役 常務執行役員	岡本潮	執行役員	浅倉瀧
取締役 相談役	安藝哲郎	常勤監査役	大金谷泰夫
取締役	上條清文	常勤監査役	西東明
取締役	土橋隆彦	監査役	吉岐浩
取締役	袖山靖雄	監査役	安達功

## 株式の概要

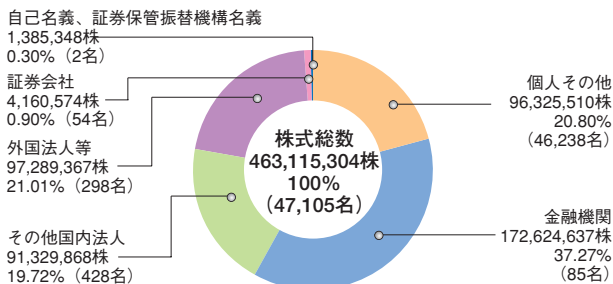
(平成17年9月30日現在)

Stock Information

### 株式の状況

発行する株式の総数 1,000,000,000株  
発行済株式総数 463,115,304株  
株主総数 47,105名  
1単元の株式の数 1,000株

### 所有者別分布状況



### 大株主の状況

株主名	持株数(千株)	議決権比率(%)
東京急行電鉄株式会社	76,880	16.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	27,006	5.91
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(中央三井信託銀行退職給付信託口)	22,508	4.93
第一生命保険相互会社	20,383	4.46
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,806	3.46
日本生命保険相互会社	13,881	3.04
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャステック アカウント	7,397	1.62
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	7,372	1.61
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	7,210	1.58
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント	6,484	1.42

## 株 主 メ モ

決 算 期 日	毎年3月31日
定 時 株 主 総 会	毎年6月
公 告 掲 載 新 聞	産経新聞
	なお、貸借対照表および損益計算書に係る情報は当社のホームページ ( <a href="http://www.tokyu-land.co.jp/kessan/index.html">http://www.tokyu-land.co.jp/kessan/index.html</a> ) に掲載しております。
名義書換代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 所	〒168-0063
(郵便物送付先)	東京都杉並区和泉二丁目8番4号
(電話照会先)	中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 (03) 3323-7111 (代表)
同 取 次 所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店

(お知らせ)

住所変更、単元未満株式買取・買増請求、名義書換請求、配当金振込指定に必要な各用紙のご請求は名義書換代理人のフリーダイヤルおよびインターネットのホームページで24時間受付けております。

・電話によるご請求：0120-87-2031

・インターネットによるご請求：[http://www.chuomitsui.co.jp/person/p\\_06.html](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html)

### 単元未満株式の買取、買増請求のご案内

単元未満株式（1,000株未満の株式）の買取り、買増しにつきましては、上記取次所にてお取り扱いいたしております。買取、買増請求手続きに関しましては、上記事務取扱所までお問い合わせいただけますようお願いいたします。

なお、株券保管振替制度をご利用されている場合の単元未満株式買取、買増請求は、上記取次所では直接お受けできませんので、ご預託先の証券会社等へお申し出ください。



東急不動産