

平成 17年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 16年 11月 10日

上場会社名 東急不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8815

本社所在都道府県 東京都

(URL http://www.tokyu-land.co.jp/)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 植木 正威

問合せ先責任者 役職名 執行役員財務部統括部長 氏名 二見 英二 TEL (03) 5458 - 0648

中間決算取締役会開催日 平成 16年 11月 10日

米国会計基準採用の有無 無

1. 16年 9月中間期の連結業績(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 16年 9月 30日)

(1)連結経営成績 (注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年 9月中間期	234,149	5.5	13,001	17.5	8,696	39.3
15年 9月中間期	221,842	2.7	11,063	8.6	6,243	23.4
16年 3月期	508,334		32,330		22,378	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
16年 9月中間期	3,961	105.5	8.65	8.61
15年 9月中間期	1,927	59.5	4.22	-
16年 3月期	5,370		11.50	-

(注)1. 持分法投資損益 16年 9月中間期 92百万円 15年 9月中間期 178百万円 16年 3月期 427百万円

2. 期中平均株式数(連結) 16年 9月中間期 458,101,345株 15年 9月中間期 456,427,077株 16年 3月期 456,629,361株

3. 会計処理の方法の変更 無

4. 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年 9月中間期	852,712	80,982	9.5	176.66
15年 9月中間期	880,704	72,848	8.3	159.62
16年 3月期	893,881	81,986	9.2	178.88

(注)期末発行済株式数(連結) 16年 9月中間期 458,404,951株 15年 9月中間期 456,380,839株 16年 3月期 457,670,606株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年 9月中間期	37,664	4,439	3,065	33,743
15年 9月中間期	29,128	9,248	15,065	36,195
16年 3月期	45,146	10,986	20,836	72,780

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 42社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 5社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 1社(除外) 4社 持分法(新規) - 社(除外) - 社

2. 17年 3月期の連結業績予想(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31日)

通期	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
	530,000	26,500	5,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 10円 64銭

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としています。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

企業集団の状況

当社グループは当社、子会社49社、関連会社38社で構成され、分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他業を主な事業内容としており、当該事業に関わる位置づけは次の通りであります。

分譲業

当社は住宅地、戸建住宅、中高層住宅、別荘等の開発、建設、分譲事業等を行っております。

なお、当社の販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅については、主に子会社である東急リバブル(株)が、別荘については、主に東急リゾート(株)が販売代理を行っております。また、当社は当該事業の実施にあたり、子会社である東急ホーム(株)等に一部業務を発注しております。

請負工事業

子会社である東急ホーム(株)は注文住宅・戸建住宅等の建設工事の請負業務を、(株)東急アメニックスは各住宅販売後のアフターサービス・増改築等のリフォーム業務を、(株)石勝エクステリアは戸建住宅等の造園工事業を、また(株)東急コミュニティーはマンション・ビル管理における改修工事業を行っております。

小売業

子会社である(株)東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売りを行っております。

賃貸業

当社及び子会社である(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、東急リロケーション(株)等が事務所ビル、アパート、商業ビルの開発、賃貸、転貸及び運営業務を行っております。また、東急リロケーション(株)は滞在型ビジネスホテルの経営も行っております。

管理受託業

子会社である(株)東急コミュニティー、東急ビルメンテナンス(株)、(株)ティエスコミュニティー等がビル、アパート、マンション等の総合管理業務を行っており、その業務の一部を当社が委託しております。

リゾート業

当社がリゾートホテル、ゴルフ場、スキー場及び会員制スポーツクラブ等のリゾート施設の経営を行い、子会社である(株)東急リゾートサービス、(株)東急スポーツオアシスに運営を委託しております。

また、当社のほか、子会社であるニセコ高原観光(株)、玉原東急リゾート(株)がスキー場を、同じく伊豆観光開発(株)がゴルフ場等レジャースポーツ施設を経営し、同じく勝山高原開発(株)がスキー場等の開発事業を行っております。また、同じくパシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

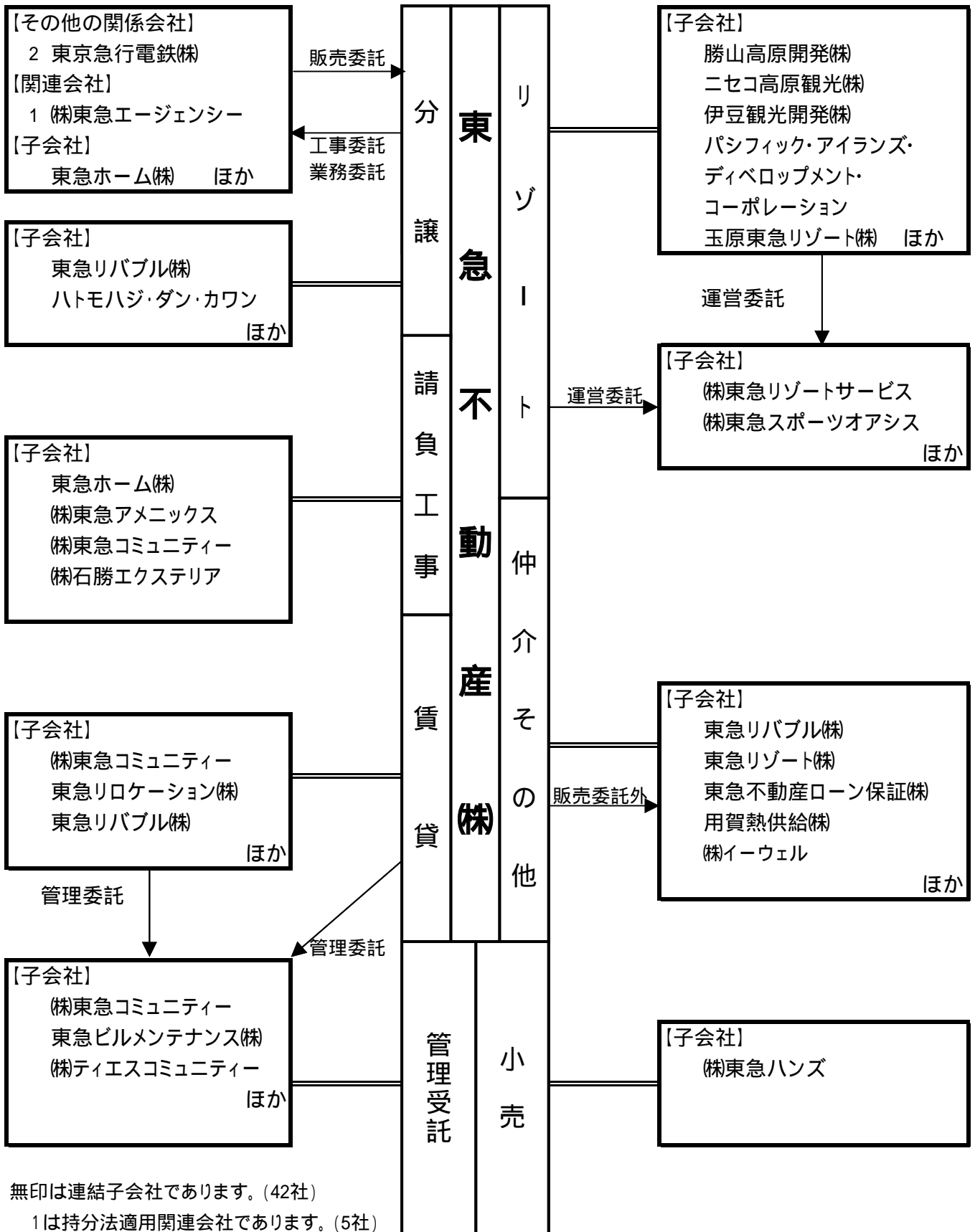
仲介その他業

当社が鑑定評価業務等を行っているほか、子会社である東急リバブル(株)及び東急リゾート(株)が不動産の販売代理、仲介業務を、用賀熱供給(株)はオフィスビルへの熱供給業を、さらに(株)イ・ウェルが企業福利厚生の受託事業を行っております。

上記のほか、分譲業、請負工事業、仲介その他業において関連当事者である東京急行電鉄(株)が販売する住宅地、戸建住宅の一部を当社が販売代理、子会社である東急リバブル(株)が販売復代理業務を受託しております。

また、当社は各種広告宣伝業務を関連会社である(株)東急エージェンシーに発注しております。

主な事業の系統図は次の通りであります。



無印は連結子会社であります。(42社)

1は持分法適用関連会社であります。(5社)

2は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

1. 経営の基本方針

当社企業グループは6つの事業アプローチから人と暮らしをトータルに見つめ、顧客とともに「美しい時代へ」の理念のもと、美しい生活環境の創造を目指す総合生活産業です。また東急グループの一員として「安心と信頼」の「東急」ブランドの価値向上に努めながら、21世紀を迎え激しく変化する時代に速やかに呼応する「スピード」と、常に新しい商品を生み出していく「進化」を経営のキーワードにすえて株主価値の拡大を目指してまいります。なお「自立と共創」の実践に向け連結子会社である株式会社東急コミュニティー、東急リバブル株式会社は市場を通じた株主の預託を受けながら一層の経営改善と成長を目指し東京証券取引所に上場いたしております。

2. 利益配分に関する基本方針

株主への配当は、当期業績、今後の経営環境と事業展開計画などを総合的に勘案して内部留保とのバランスを図りながら決定することを基本としております。当社はバブル崩壊後の厳しいデフレ状況の中で7期に渡り無配を余儀なくされておりましたが、14年度に復配を実施いたしました。当期も引き続き1株当たり2.5円の期末配当を実施する予定ですが、当中間期の配当は実施を見送らせていただきます。

3. 目標とする経営指標

平成12年度に策定した中期経営計画において、財務の健全性指標として償却前営業利益と有利子負債の関係を表すEBITDA倍率、資産効率指標としてROAを経営改善指標として採用いたしました。下記のとおり11年度に16.5倍であったEBITDA倍率は15年度に9.9倍となり、1年前倒して目標を達成いたしました(当年度末予想9.0倍)。ROAにつきましても当年度に4.0%の目標を上回る4.2%となる見込です。

1) EBITDA倍率 [有利子負債 ÷ EBITDA(償却前営業利益)]

平成16年度目標 10倍以下 [12年度13.3倍 13年度 12.5倍 14年度 10.6倍 15年度 9.9倍
16年度予想 9.0倍]

2) ROA [(営業利益 + 営業外収入) ÷ 総資産]

平成16年度目標 4%以上 [12年度 2.9% 13年度 3.0% 14年度 3.6% 15年度 3.5%
16年度予想 4.2%]

4. 中長期的な経営戦略と対処すべき課題

当社は不動産バブル崩壊以降、高簿価資産の処分及びその適正化に一貫して努めてまいりました。平成11年度に事業用資産の再評価実施(862億円の含み損処理、単体)や販売用土地の評価損(265億円)を実施し、その後も資産額に見合った収益性の確保とその向上を図ってまいりました。しかしながらその後のゴルフ・スキー事業における売上減少傾向による損益悪化や、郊外エリアの土地価格下落継続もあり、固定資産減損会計が導入される中で追加処理を要する案件も一部顕在化する状況となっております。当社は、15年度より固定資産の減損会計導入が義務付けられる17年度までの3ヶ年において計画的な対応を実施してまいります。

まず15年度決算において、販売用資産について千葉県の高層開発プロジェクトなど110億円の評価損処理を実施いたしました。16年度には、再評価を実施していない連結子会社における要処理額とリゾート事業における固定資産の追加要処理額の内、売却などの方法で195億円の処理を実施する予定です。当中間期においては北海道のニセコスキー場の花園エリアの売却(61億円の売却損(計上は下期))を確定いたしました。

残る減損会計の要処理額はまだ確定できておりませんが17年度に減損会計の適用により処理いたします。

平成12年度に策定した中期計画においては「分譲請負」、「小売」、「賃貸」、「管理受託」、「リゾート」、「仲介その他」の6事業セグメント(15年度より「分譲請負」セグメントを「分譲」、「請負工事」セグメントに区分)毎に既存事業の得意分野・地域への集中により利益基盤の安定性を高めることを基本施策としており、連結企業グループとして安定的な成長を目指します。

賃貸セグメントにおいては小型ビルなど既存資産の売却を進める一方、SPCを通じた外部資金を活用することで資産を増やすことなく、都心エリアにおける中規模オフィスビルの開発を積極的に推進してまいりましたが、その結果、賃貸セグメントの営業利益が11年度の89億円から15年度216億円と2.4倍まで拡大させることができました。当中間期においても124億円の営業利益で増益基調は継続しており、今後も活性化する不動産投資信託(REIT)や不動産証券化ビジネスとの相互補完・活用も進めながら拡充を計ってまいります。

なお、現中期計画について、目標とする指標など前倒しで達成している現状を踏まえ、新たな安定成長をめざした平成17年度から19年度までの3ヶ年の新中期計画を現在編成中です。(来年春に発表予定)

5. コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

経営の効率性を高め、健全で透明な経営推進体制を築くことをコーポレートガバナンスの基本的な方針として諸施策を実施しております。また四半期開示や決算発表の早期化などとも併せ、株主や投資家に向けた説明責任の的確な履行を実現してまいります。

・執行役員制導入と取締役の機能強化

従来取締役が担ってきた経営機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化、意思決定の迅速化等を目的として、平成14年4月より執行役員制度を導入しております。取締役が経営の意思決定及び業務執行の監督機能を、執行役員が業務執行機能をそれぞれ担っておりますが、その機能強化を図るため、本年4月に執行役員制度の一部を変更して執行役員に階層を設けるとともに、取締役の機能の明確化を図り、代表取締役を除く他の取締役のフラット化を実施しております。

・ 監査役制度

当社は監査役制度を採用しております。監査役は4名で(うち社外監査役3名で内1名はその他の関係会社である東京急行電鉄(株)常務取締役)、取締役会他の重要な会議等への出席、取締役からの聴取、重要な決裁書類等の閲覧、財産の状況の調査等を通じ、取締役の職務執行について監査しております。

・ コンプライアンス経営によるリスク管理の強化

コンプライアンス体制の強化を経営上の重要課題として位置付けております。「東急不動産グループ行動基準」を定め、コンプライアンス経営によるリスク管理の徹底に努めております。内部監査部門であるコンプライアンス部が業務監査、マニュアル整備、リスク管理研修等を実施して規範遵守を広く推進するとともに、適正な業務推進の実現を図っております。

経営成績及び財政状態

1. 当中間期の業績

当初予想に対して増収増益となり売上2,341億円(対前年同期+5.5%)営業利益130億円(同+17.5%)、経常利益は87億円(同+39.3%)となりました。セグメント別の営業利益では小売が予想に対し減収減益となりましたが、その他6セグメントが予想に対し増益となり25億円の改善です。対前年では分譲など3セグメントが減益ですが、賃貸、請負工事、リゾート、管理受託の4セグメントが増益となりました。営業外費用においても支払利息が6億円減少したことから経常利益では25億円の増益です。

			(億円)		
	前中間期	当中間期	前期	当初予想	対予想
売上高	2,218	2,341	5,083	2,300	41
営業利益	111	130	323	105	25
経常利益	62	87	224	55	32
中間純利益	19	40	54	20	20
有利子負債	4,778	4,461	4,401	4,800	339

2. セグメント別業績

売上高 (億円)				営業利益 (億円)			
	前中間期	当中間期	比較		前中間期	当中間期	比較
	2,218	2,341	123		111	130	19
分譲	457	506	49	分譲	3	0	3
請負工事	279	288	9	請負工事	10	5	5
小売	464	450	13	小売	10	7	2
賃貸	395	428	33	賃貸	112	124	13
管理受託	338	355	17	管理受託	14	16	2
リゾート	174	187	13	リゾート	7	2	5
仲介その他	187	203	16	仲介その他	9	9	0
全社・消去	75	75	0	全社・消去	20	20	0

(1) 分譲

売上は506億円(同+11.1%)で下期に引渡が集中することから年間予想額の33%の売上計上となりました。また当中間期は利益率の低い物件の引渡が集中したことなどから減益です。

期中の販売契約高はほぼ想定内の進捗で、マンションの年度計上に対する契約済み割合は期首の46%から81%となりました。また新規PJの開発においては210億円の土地を購入(単体)しております。

(億円)			
	前中間期	当中間期	前期
売上高	457	506	1,397
営業利益	3	0	50

売上高内訳 (消去前・億円)

	前中間期	当中間期	前期
マンション	351	1,072戸	402
戸建	62	233戸	65
別荘	16	36戸	11
その他分譲	28	-	28

供給販売戸数(単体) (戸)

	新規供給	契約戸数
計	1,239	1,492
マンション	1,085	1,303
戸建	137	146
別荘	17	43

完成在庫数(単体) (戸)

	16/03末	16/09末
マンション	363	264
戸建	25	17

(2) 請負工事

売上は微増収(同+3%)ですが、粗利率の改善などから損益は回復傾向です。受注につきましては336億円(同+10%)で注文住宅、リフォーム、造園、大規模修繕いずれも前期を上回っております。

(億円)

	前中間期	当中間期	前期
売上高	279	288	649
営業利益	10	5	2

売上高内訳 (億円)

	前中間期	当中間期	前期
注文住宅	86	93	237
リフォーム	94	100	200
造園その他	99	95	213

受注実績(受注高) (消去前・億円)

	前中間期	当中間期	前期
受注高	306	336	621

(3) 小売業

東急ハンズは昨年開業した川崎店・北千住店が新規寄与いたしました。既存店における減収傾向(同9%)が続いたことから減収減益となりました。本年11月にローコスト運営をめざした新業態店舗のhomeyroomy船橋店(店舗面積3500㎡)を開業いたします。

(億円)

	前中間期	当中間期	前期
売上高	464	450	938
営業利益	10	7	24

売上高内訳 (億円)

(現店舗数)	前中間期	当中間期	前期
首都圏(9)	305	302	621
関西圏(3)	95	88	187
地方(2)	39	35	79
小型店(6)	9	9	19

(4) 賃貸業

SPC案件の新規寄与が売却や借上解約による減収を上回り、引続き増益となりました。テナント営業は好調な状況が続いており9月末のオフィス商業ビルの空室率(単体)は2.6%と大きく減少いたしました。

また3月の賃貸住宅ファンドに続き、6月には中小規模オフィスビルファンドを組成、昨年9月に上場した東急リート等も含め外部のファンド資金の活用を進めております。

新規開発もSPCを通じ浜松町ビルの取得をしたほか内幸町の用地取得など順調に進捗いたしました。4月に渋谷スクエアを開業いたしました下期には下表の通り日本橋本町など4件のオフィスビル、横浜高島町など2件の商業施設の開業を予定しております。

また子会社において展開している、住宅賃貸事業についても、管理代行などの物件開発が進捗し安定した増収増益が継続しております。滞在型ホテルの東急ステイ事業では来年3月に、ステイ五反田、ステイ東銀座2店の開業を予定しております。

(億円)

	前中間期	当中間期	前期
売上高	395	428	795
営業利益	112	124	216

売上高内訳

(億円)

	前中間期	当中間期	前期
保有	129	125	252
借上	98	91	192
SPC	44	62	90
子会社計	124	150	262

SPCへのエクイティー投資残高(単体)

15/09末	16/03末	16/09末	
29	35	34	(件)
425	527	521	(億円)

オフィス商業 賃貸床面積・空室率

	15/09末	16/03末	16/09末
賃貸床面積(m ²)	706,550	767,063	738,034
オフィス・商業	574,429	593,049	586,052
SPC	132,122	174,014	151,982
空室率(連結)	4.4%	5.0%	3.2%
空室率(単体)	4.5%	4.7%	2.6%

主な新規開業

	用途・開業		延床(千m ²)
渋谷スクエア	オフィス	16/04	13
日本橋本町	オフィス・商業	16/10	12
浜松町	オフィス・住宅	16/10	24
横浜高島町	商業	16/11	12
九段北	オフィス・住宅	16/11	15
渋谷区渋谷	オフィス	17/02	20
名古屋市笹島	商業	17/03	19

住宅賃貸戸数

	15/09末	16/03末	16/09末
住宅賃貸物件	7,357	9,805	10,058
賃貸管理代行	30,591	33,069	32,532
社宅管理代行	21,667	21,781	23,135

(5) 管理受託業

マンション管理受託戸数は7千戸増加し30万5千戸、ビルの管理受託件数も37件増加で1,241件と順調に新規受注が進捗いたし、既存案件の受託単価の減少をカバーして増収増益です。

(億円)

	前中間期	当中間期	前期
売上高	338	355	689
営業利益	14	16	32

期末管理物件数

	15/09末	16/03末	16/09末
マンション(戸)	289,055	297,786	305,198
ビル(件)	1,202	1,204	1,241

(6)リゾート業

会員制リゾートホテル事業のハーヴェストクラブ、フィットネスクラブのオアシス、パラオのホテルなどが引き続き好調に推移したこと、営業経費の削減も進捗しゴルフ場の減収をカバーし増収増益となりました。

また減損会計導入を控え資産内容の見直しを進めており、営業改善の見込めない施設の売却と既存の事業基盤を生かした新規の施設開発取得を進めてきました。北海道のニセコスキー場の一部花園エリアの売却を決定する一方隣接スキー場の購入や、那須エリアにおいてハーヴェストクラブと別荘用地、ゴルフ場などの総合施設開発を目指し既存の27ホールのゴルフ場の購入を決定しております。

(億円)

	前中間期	当中間期	前期
売上高	174	187	379
営業利益	7	2	7

売上高内訳

(億円)

(現施設数)	前中間期	当中間期	前期
ゴルフ(13)	33	32	54
ハーヴェスト(19)	35	41	69
オアシス(22)	42	45	85
スキー(5)	14	19	70
その他	50	50	101

(会員制リゾートホテル)

(会員制フィットネスクラブ)

(7)仲介その他業

首都圏ナンバーワン戦略が順調に伸展している売買仲介が、リテール、ホールとも取扱高が拡大し(同+12%)前期に続き好調に推移いたしました。一方当セグメントに含まれていた匿名組合出資に関わる事業用資産の評価減4億円を計上したことから営業利益は横這いとなりました。

(億円)

	前中間期	当中間期	前期
売上高	187	203	409
営業利益	9	9	42

売上高内訳 (億円)

	前中間期	当中間期	前期
売買仲介	121	137	254
販売受託	24	28	70
福利厚生受託	4	6	9
その他	38	32	76

3. 財政状態

連結

	14/3月期末	15/3月期末	16/3月期末	16/9月期末
総資産	8,759	8,945	8,939	8,527
総負債	7,999	8,086	7,934	7,527
株主資本	634	699	820	810
株主資本比率	7.2%	7.8%	9.2%	9.5%
期末有利子負債	4,728	4,611	4,401	4,461
EBITDA倍率	12.5倍	10.6倍	9.9倍	-
ROA	3.0%	3.6%	3.7%	-

単体

	14/3月期末	15/3月期末	16/3月期末	16/9月期末
総資産	7,159	7,207	7,175	6,870
総負債	6,391	6,399	6,275	5,986
株主資本	768	808	900	884
株主資本比率	10.7%	11.2%	12.5%	12.9%
期末有利子負債	4,025	3,910	3,690	3,779
EBITDA倍率	16.9倍	13.6倍	12.8倍	-
ROA	2.2%	3.0%	3.0%	-

EBITDA倍率: 有利子負債 / EBITDA (償却前営業利益)、ROA: (営業利益 + 営業外収入) / 総資産
当中間期のEBITDA倍率・ROAは記載を省略しております。

4. キャッシュ・フローの状況

当中間期における現金及び現金同等物は前期末に比べて390億円減少し、当中間期末は337億円となりました。

当中間期における各キャッシュフローの状況は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュフロー)

営業活動によるキャッシュフローは、税金等調整前当期純利益89億円、減価償却費62億円等の資金の増加がありましたが、仕入債務の返済260億円、共同事業預り金等の預り金の減少141億円、販売用不動産の取得等による資金の減少があったことから、377億円の資金の減少となりました。(前年同期291億円の資金の減少)

(投資活動におけるキャッシュフロー)

投資活動によるキャッシュフローは、エクイティ売却による収入95億円がありました。エクイティ投資106億円、固定資産投資63億円を実施したことにより、44億円の資金の減少となりました。(前年同期92億円の資金の減少)

(財務活動によるキャッシュフロー)

財務活動によるキャッシュフローは、長期借入金363億円の返済、配当金11億円の支払がありました。長期借入金441億円の調達などにより31億円の資金の増加となりました。(前年同期151億円の資金の増加)

<指標の推移>

	14/3月期	15/3月期	16/3月期	16/9月期
自己資本比率	7.2%	7.8%	9.2%	9.5%
時価ベースの自己資本比率	10.0%	6.2%	17.0%	17.0%
債務償還年数	14.7年	11.6年	9.7年	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.9	3.6	4.5	-

自己資本比率: 自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率: 株式時価総額 / 総資産

債務償還年数: 有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ: 営業キャッシュ・フロー / 利払い

株式時価総額: 決算末月の月中平均株価 × 期末発行済株式数(自己株式控除後)

営業キャッシュ・フロー: 連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

利払い: 連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払い額

*いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。当中間期の債務償還年数・インタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、記載を省略しております。

平成 17 年 3 月 期 の 業 績 予 想 に つ い て

中間期の改善から当初予想に対し営業利益で20億、経常利益で25億円の増額修正を行い、営業利益360億円、経常利益265億円といたします。一方特別損失について25億円の増の195億円を組み込むことから当期純利益は50億円で当初予想通りと据え置きます。セグメント別では分譲が資産売却損の組み込み、小売が減収から減益となりますが、管理受託が横這い、その他のセグメントが増益となり、営業利益は前年度比37億円増益(対前年+11.5%)となる見込みです。

連 結

(億円)

	16/3月期	17/3月期	比較	当初予想	対当初
売上高	5,083	5,300	217	5,300	-
(EBITDA)	446	478	32	459	19
営業利益	323	360	37	340	20
経常利益	224	265	41	240	25
当期純利益	54	50	4	50	-

有利子負債	4,401	4,300	101
-------	-------	-------	-----

	4,300	-
--	-------	---

EBITDA; 償却前営業利益

中期計画目標

	14/3月期	15/3月期	16/3月期	17/3月期	17/3月期
EBITDA倍率	12.5倍	10.6倍	9.9倍	9.0倍	10倍以下
ROA	3.0%	3.6%	3.7%	4.2%	4.0%以上

EBITDA倍率: 有利子負債 / EBITDA、ROA: (営業利益 + 営業外収入) / 総資産

セグメント別業績予想

売上高 (億円)

	16/3月期	17/3月期	比較
分譲	1,397	1,527	130
請負工事	649	688	39
小売	938	916	22
賃貸	795	847	52
管理受託	689	715	26
リゾート	379	421	42
仲介その他	409	434	25
全社・消去	173	248	75

営業利益 (億円)

	16/3月期	17/3月期	比較
分譲	50	43	7
請負工事	2	9	12
小売	24	17	6
賃貸	216	245	30
管理受託	32	30	1
リゾート	7	18	11
仲介その他	42	42	0
全社・消去	45	45	0

単 体

	16/3月期	17/3月期	比較
売上高	2,191	2,350	159
EBITDA	288	306	18
営業利益	207	225	18
経常利益	119	145	26
当期純利益	31	30	1

(億円)

当初予想	対当初
2,350	-
297	9
215	10
130	15
30	-

有利子負債	3,690	3,600	90
-------	-------	-------	----

3,600	-
-------	---

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としています。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

比較中間連結貸借対照表

科目	期別	当中間連結会計期間 (平成16年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比較増減		前中間連結会計期間 (平成15年9月30日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
		百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
資産の部									
流動資産		244,630	28.7	278,207	31.1	33,577	12.1	273,218	31.0
現金及び預金		34,054		71,584		37,530		34,896	
受取手形及び売掛金		12,618		13,865		1,246		11,293	
有価証券		-		1,499		1,499		1,599	
販売用土地		128,088		127,813		274		163,883	
販売用建物		35,886		31,283		4,603		33,297	
商品		7,774		7,516		258		7,603	
貯蔵品		1,068		1,096		28		935	
販売委託未収入金		1,144		232		911		223	
短期貸付金		586		757		171		989	
繰延税金資産		7,653		10,196		2,542		6,952	
その他		15,857		12,483		3,374		12,188	
貸倒引当金		103		123		20		644	
固定資産		608,081	71.3	615,674	68.9	7,592	1.2	607,486	69.0
有形固定資産		435,278	51.0	434,607	48.6	670	0.2	436,958	49.6
建物及び構築物		159,042		161,197		2,154		154,252	
土地		261,660		260,815		844		264,557	
建設仮勘定		5,932		3,782		2,149		9,609	
その他		8,643		8,812		169		8,539	
無形固定資産		23,142	2.7	23,176	2.6	33	0.1	22,732	2.6
借地権		10,065		10,058		7		10,056	
その他		13,076		13,118		41		12,675	
投資その他の資産		149,660	17.6	157,889	17.7	8,229	5.2	147,795	16.8
投資有価証券		22,381		29,288		6,907		22,531	
匿名組合出資金		52,323		51,466		856		43,624	
長期貸付金		386		350		36		341	
差入保証金・敷金		60,185		62,724		2,538		63,096	
繰延税金資産		5,200		4,715		484		9,192	
その他		14,490		14,928		438		21,661	
貸倒引当金		5,307		5,584		277		12,651	
資産合計		852,712	100.0	893,881	100.0	41,169	4.6	880,704	100.0

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

科目	期別	当中間連結会計期間 (平成16年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比較増減		前中間連結会計期間 (平成15年9月30日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
		百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
負債の部									
流動負債		345,267	40.5	372,668	41.7	27,400	7.4	370,779	42.1
支払手形及び買掛金		37,919		63,884		25,964		44,762	
短期借入金		210,263		184,748		25,514		206,228	
短期償還社債		-		-		-		13,100	
未払金		11,318		16,057		4,738		12,024	
未払法人税等		1,493		3,563		2,069		1,661	
繰延税金負債		39		2		36		-	
前受金		30,801		27,306		3,494		28,133	
受託販売預り金		9,128		14,590		5,461		5,355	
預り金		13,882		14,064		182		13,296	
不動産特定共同事業預り金		17,421		35,458		18,037		32,088	
賞与引当金		6,086		6,543		456		6,042	
その他		6,913		6,448		464		8,086	
固定負債		407,468	47.8	420,768	47.1	13,300	3.2	420,274	47.7
長期借入金		235,879		255,314		19,435		258,445	
繰延税金負債		130		2,334		2,204		116	
再評価に係る繰延税金負債		9,317		9,317		-		9,456	
退職給付引当金		13,325		12,807		518		11,854	
債務保証損失引当金		1,989		1,999		10		-	
預り保証金・敷金		130,992		131,933		940		130,939	
その他		15,832		7,060		8,771		9,460	
負債合計		752,735	88.3	793,436	88.8	40,700	5.1	791,053	89.8
少数株主持分									
少数株主持分		18,993	2.2	18,457	2.1	536	2.9	16,801	1.9
資本の部									
資本金		32,389		32,289		100		32,154	
資本剰余金		13,835		13,734		101		13,599	
利益剰余金		428		3,182		2,754		6,828	
土地再評価差額金		33,426		33,426		-		33,630	
その他有価証券評価差額金		3,033		7,066		4,033		1,523	
為替換算調整勘定		1,100		1,209		108		1,118	
自己株式		173		137		35		112	
資本合計		80,982	9.5	81,986	9.2	1,004	1.2	72,848	8.3
負債、少数株主持分及び資本合計		852,712	100.0	893,881	100.0	41,169	4.6	880,704	100.0

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

比較中間連結損益計算書

科目	期別	当中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前中間連結会計期間 (15.4.1～15.9.30)		比較増減		前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比	金額	百分比
営業収益		百万円 234,149	% 100.0	百万円 221,842	% 100.0	百万円 12,307	% 5.5	百万円 508,334	% 100.0
営業原価		186,844		175,817		11,026		406,258	
営業総利益		47,304		46,024		1,280		102,076	
販売費及び一般管理費		34,302		34,961		658		69,746	
営業利益		13,001	5.6	11,063	5.0	1,938	17.5	32,330	6.4
営業外収益		595		755		160		1,313	
受取利息		79		135		56		215	
受取配当金		218		309		91		360	
為替差益		-		118		118		-	
持分法による投資利益		92		-		92		427	
その他		204		191		12		311	
営業外費用		4,900		5,575		674		11,265	
支払利息		4,527		5,101		573		10,196	
為替差損		92		-		92		130	
持分法による投資損失		-		178		178		-	
貸倒引当金繰入額		37		124		86		96	
その他		243		170		72		841	
経常利益		8,696	3.7	6,243	2.8	2,452	39.3	22,378	4.4
特別利益		314		502		188		7,411	
固定資産売却益		4		4		0		6,280	
投資有価証券売却益		262		227		35		477	
貸倒引当金戻入額		43		29		13		130	
関係会社株式売却益		-		199		199		448	
その他		3		41		38		74	
特別損失		60		767		707		15,696	
固定資産売却損		15		42		26		1,054	
投資有価証券売却損		8		12		4		16	
社会保険料総報酬制移行に伴う負担額		-		681		681		681	
投資有価証券評価損		34		-		34		403	
債務保証損失引当金繰入額		-		-		-		1,731	
販売用土地建物評価損		-		-		-		10,975	
その他		2		31		29		832	
税金等調整前中間(当期)純利益		8,949	3.8	5,978	2.7	2,971	49.7	14,093	2.8
法人税、住民税及び事業税		3,974		3,275		698		5,243	
法人税等調整額		-		-		-		1,264	
少数株主利益		1,014		774		239		2,215	
中間(当期)純利益		3,961	1.7	1,927	0.9	2,033	105.5	5,370	1.1

(注) 1.記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

2.百分比欄は、売上高比率を示しております。

中間連結剰余金計算書

期 別 科 目	当中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前中間連結会計期間 (15.4.1～15.9.30)		前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)	
	金 額		金 額		金 額	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
(資本剰余金の部)						
資本剰余金期首残高		13,734		13,599		13,599
資本剰余金増加高						
新株予約権の行使に伴う資本剰余金増加	100		-		134	
自己株式処分差益	1	101	-	-	-	134
資本剰余金中間期末(期末)残高		13,835		13,599		13,734
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高		3,182		7,559		7,559
利益剰余金増加高						
土地再評価差額金取崩額	-		-		204	
中間(当期)純利益	3,961	3,961	1,927	1,927	5,370	5,574
利益剰余金減少高						
配当金	1,144		1,141		1,141	
役員賞与	62		55		55	
(取締役賞与)	(59)		(51)		(51)	
(監査役賞与)	(3)	1,207	(3)	1,196	(3)	1,196
利益剰余金中間期末(期末)残高		428		6,828		3,182

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

中間連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前連結会計年度	前中間連結会計期間
	〔自 平成16年4月 1日〕 〔至 平成16年9月30日〕	〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成16年3月31日〕	〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成15年9月30日〕
	百万円	百万円	百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	8,949	14,093	5,978
減価償却費	6,239	12,197	5,915
持分法投資損益	92	427	178
投資有価証券等評価損	34	403	5
貸倒引当金の増減額	298	9,658	2,070
退職給付引当金の増減額	518	1,590	638
賞与引当金の増減額	456	484	16
販売用不動産の評価損	-	10,975	-
有価証券及び投資有価証券売却損益	254	908	413
固定資産売却損益	10	5,225	37
固定資産除却損	144	575	181
受取利息及び受取配当金	296	571	444
支払利息	4,527	10,196	5,101
売上債権の増減額	343	1,127	3,721
たな卸資産の増減額	5,631	14,093	10,036
仕入債務の増減額	25,964	1,386	20,507
役員賞与の支払額	120	103	103
預り金（受託販売）の増減額	5,461	5,170	14,405
特定共同事業預り金の増減額	8,687	4,986	4,315
その他	3,311	12,576	864
小計	29,805	59,848	21,060
利息及び配当金の受取額	293	567	443
利息の支払額	4,467	10,129	5,103
法人税等の支払額	3,684	5,140	3,407
営業活動によるキャッシュ・フロー	37,664	45,146	29,128
投資活動によるキャッシュ・フロー			
3か月を超える定期預金の預入による支出	118	208	102
3か月を超える定期預金の払戻による収入	116	370	275
貸付金の貸付	59	100	28
貸付金の回収	194	572	312
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	371	2,836	2,222
有価証券及び投資有価証券の売却及び清算による収入	735	5,586	2,238
子会社株式売却による収入	-	664	249
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	232	232
差入保証金敷金の支出	798	6,264	2,147
差入保証金敷金の収入	3,669	6,691	2,245
固定資産の取得による支出	6,315	37,710	5,112
固定資産の売却による収入	56	34,957	60
匿名組合出資金の払込による支出	10,566	19,932	8,781
匿名組合出資金の戻入	9,519	6,967	3,609
新規関連会社の設立による支出	-	58	39
その他	503	83	39
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,439	10,986	9,248
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額	1,731	15,890	12,199
長期借入による収入	44,125	123,826	61,137
長期借入金の返済による支出	36,347	115,452	56,570
預り保証金敷金の支出	8,376	18,660	8,790
預り保証金敷金の収入	6,716	19,646	8,488
社債償還による支出	-	13,100	-
株式の発行による収入	200	269	-
配当金の支払額	1,144	1,141	1,141
少数株主への配当金の支払額	342	295	245
自己株式取得による支出	34	38	13
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,065	20,836	15,065
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	38	12
現金及び現金同等物の増減額	39,038	13,285	23,299
現金及び現金同等物の期首残高	72,780	59,494	59,494
現金及び現金同等物の期末残高	33,743	72,780	36,195

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 42社

[(株)東急コミュニティー・東急リバブル(株)・東急ホーム(株)・(株)東急ハンズほか]
リバブル・ピーエイ(株)を当中間連結会計期間において買収したため、連結範囲に含めております。

また、前連結会計年度において連結子会社でありました(株)イースト・コミュニケーションズは売却したため、エステートワークス(株)、エル・サポート(株)、(株)エス・ディー・ファイナンス(株)は清算したため、連結子会社の範囲から除いております。

非連結子会社 7社

なお、前連結会計年度において非連結子会社でありました(株)季美の森ゴルフ倶楽部、アメリックス建設(株)は清算したため、非連結子会社の範囲から除いております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社 5社 [(株)東急エージェンシー、(株)日本住情報交流センター、東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株)、東急保険コンサルティング(株)、(株)イーライフデザイン]

持分法非適用会社

非連結子会社 7社

関連会社 33社

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の中間決算日が中間連結決算日と異なるものは下記のとおりであります。

- ・(株)札幌東急ゴルフコース(中間決算日3月31日)
中間連結決算日現在で本中間決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。
- ・パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション、P.T.ハトモハジダンカワン(中間決算日6月30日)、(株)大阪会館(中間決算日6月30日)
箕面エス・シー(有)(中間決算日7月31日)

連結子会社の中間決算日現在の財務諸表を使用しておりますが、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(ア) 有価証券

満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)

その他有価証券

時価のあるもの

中間連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(イ) デリバティブ

時価法

(ウ) たな卸資産

販売用土地・販売用建物

団地毎の総平均法による原価法、一部につき個別法による原価法

商品

売価還元法による原価法

貯蔵品

移動平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(ア) 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(付属設備を除く)及びその他一部の資産については定額法を採用しております。

また、平成10年3月31日以前に取得した資産については平成10年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～65年

(イ) 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

(ア) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(イ) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当中間連結会計期間負担額を計上しております。

(ウ) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

なお、会計基準変更時差異(12,560百万円)については、15年による按分額を費用処理しております。ただし、(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、(株)東急ハンズ等が一括償却(3,709百万円)しております。

また、過去勤務債務はその発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により費用処理しております。ただし、東急リバブル(株)は3年による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リバブル(株)は3年による定額法によりそれぞれ発生した連結会計年度より費用処理しております。

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、中間連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債並びに収益及び費用は、中間連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は少数株主持分及び資本の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(5) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を適用しており、それ以外は繰延ヘッジ処理を適用しております。また、通貨スワップについては振当処理を適用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。また、通貨関連では外貨建貸付金に対する通貨スワップ取引を実施しております。

ヘッジ方針

将来の金利・為替市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の金利及び為替相場の変動幅の比率分析等を適用しております。

(7) その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項

(ア) 消費税等の会計処理方法

税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。

(イ) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手元現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅小なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

注 記 事 項

(中間連結貸借対照表関係)

(当中間連結会計期間末)(前連結会計年度末)(前中間連結会計期間末)

1. 有形固定資産の減価償却累計額	151,607 百万円	146,641 百万円	144,386 百万円
2. 保証債務			

連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります

	当中間連結 会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結 会計期間末
東急ホームローン利用者	48,540 百万円	53,119 百万円	59,275 百万円
つなぎ融資利用者	2,329 百万円	9,500 百万円	6,088 百万円
千葉市土気東土地区画整理組合	3,193 百万円	2,323 百万円	2,536 百万円
従業員住宅借入金利用者	816 百万円	890 百万円	1,016 百万円
会員権ローン利用者	603 百万円	668 百万円	762 百万円
合 計	55,483 百万円	66,502 百万円	69,678 百万円

このほかに下記関連会社の金融機関からの借入に関する保証を行っております。

	当中間連結 会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結 会計期間末
(株)イーライフデザイン	102 百万円	- 百万円	- 百万円
合 計	102 百万円	- 百万円	- 百万円

3. 受取手形裏書譲渡高

受取手形裏書譲渡高	42 百万円	58 百万円	139 百万円
-----------	--------	--------	---------

4. 担保に供している資産並びに担保付債務

(1) 担保に供している資産

	当中間連結 会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結 会計期間末
販売用土地	8,140 百万円	7,970 百万円	7,712 百万円
土地	57,043 百万円	73,470 百万円	76,603 百万円
建物等	36,105 百万円	34,556 百万円	29,855 百万円
借地権	708 百万円	708 百万円	708 百万円
投資有価証券	2,425 百万円	2,611 百万円	1,969 百万円
差入保証金・敷金	388 百万円	388 百万円	465 百万円
合 計	104,811 百万円	119,705 百万円	117,315 百万円

この他に宅地建物取引業法に基づく営業保証金等として次のものを供託している。

	当中間連結 会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結 会計期間末
現金	54 百万円	31 百万円	- 百万円
国債	1,108 百万円	1,050 百万円	- 百万円
合 計	1,162 百万円	1,082 百万円	- 百万円

2) 担保付債務額

	当中間連結 会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結 会計期間末
長期借入金	25,221 百万円	34,542 百万円	36,700 百万円
1年以内返済予定長期借入金	10,505 百万円	10,644 百万円	5,030 百万円
短期借入金	2,487 百万円	1,509 百万円	773 百万円
預り保証金	7,306 百万円	4,200 百万円	4,200 百万円
持分法適用会社の借入金	1,506 百万円	1,565 百万円	1,625 百万円
合計	47,026 百万円	52,461 百万円	48,328 百万円

5. 当社及び連結子会社において、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約(26行)及び貸出コミットメント契約(5行)を締結しております。これら契約に基づく当中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	(当中間連結会計期間末)	(前連結会計年度末)	(前中間連結会計期間末)
当座貸越極度額	129,520 百万円	132,731 百万円	131,738 百万円
貸出コミットメントの総額	20,000 百万円	20,000 百万円	20,000 百万円
借入実行残高	51,577 百万円	56,042 百万円	56,014 百万円
差引額	97,942 百万円	96,688 百万円	95,723 百万円

(中間連結損益計算書関係)

1. 法人税等の表示方法

当中間連結会計期間及び前中間連結会計期間における税金費用については、簡便法による税効果会計を適用しているため、法人税等調整額は「法人税、住民税及び事業税」に含めて表示しております。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲載されている科目と金額との関係

	当中間連結 会計期間末	前連結会計 年度末	前中間連結 会計期間末
現金及び預金勘定	34,054 百万円	71,584 百万円	34,896 百万円
預金期間が3か月を越える定期預金	311 百万円	309 百万円	305 百万円
現金及び現金同等物に該当する有価証券	- 百万円	1,499 百万円	1,599 百万円
短期貸付金(現先等)	0 百万円	4 百万円	5 百万円
現金及び現金同等物	33,743 百万円	72,780 百万円	36,195 百万円

(リース取引関係)

1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額

単位: : 百万円

	当中間連結会計期間 〔自平成 16 年 4 月 1 日〕 〔至平成 16 年 9 月 30 日〕			前連結会計年度 〔自平成 15 年 4 月 1 日〕 〔至平成 16 年 3 月 31 日〕			前中間連結会計期間 〔自平成 15 年 4 月 1 日〕 〔至平成 15 年 9 月 30 日〕		
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額
工具器具備品	6,348	2,908	3,439	6,592	3,371	3,220	6,222	3,045	3,177
その他	1,743	806	937	1,468	814	654	1,493	862	630
合計	8,092	3,715	4,377	8,061	4,186	3,874	7,716	3,907	3,808

(2) 未経過リース料中間期末残高相当額

	当中間連結会計期間	前連結会計年度	前中間連結会計期間
1年内	1,410 百万円	1,303 百万円	1,304 百万円
1年超	3,090 百万円	2,744 百万円	2,635 百万円
合計	4,500 百万円	4,047 百万円	3,940 百万円

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	当中間連結会計期間	前連結会計年度	前中間連結会計期間
支払リース料	822 百万円	1,418 百万円	760 百万円
減価償却費相当額	777 百万円	1,343 百万円	684 百万円
支払利息相当額	39 百万円	52 百万円	27 百万円

(4) 減価償却費相当額及び支払利息相当額の算定方法

減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

支払利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

未経過リース料

	当中間連結会計期間	前連結会計年度	前中間連結会計期間
1年内	3,517 百万円	3,108 百万円	3,442 百万円
1年超	26,754 百万円	24,501 百万円	25,144 百万円
合計	30,271 百万円	27,609 百万円	28,586 百万円

(貸主側)

未経過リース料

	当中間連結会計期間	前連結会計年度	前中間連結会計期間
1年内	2,155 百万円	1,869 百万円	1,869 百万円
1年超	19,643 百万円	16,487 百万円	17,422 百万円
合計	21,799 百万円	18,357 百万円	19,291 百万円

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

種 類	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)			前連結会計年度末 (平成16年3月31日現在)			前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		
	中間連結 貸借対照 表計上額	時価	差額	連結貸借 対照表 計上額	時価	差額	中間連結 貸借対照 表計上額	時価	差額
(1) 国債・地方債等	951	949	1	946	946	0	1,004	1,003	0
合 計	951	949	1	946	946	0	1,004	1,003	0

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位:百万円)

種 類	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)			前連結会計年度末 (平成16年3月31日現在)			前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		
	取得原価	中間連結 貸借対照 表計上額	差額	取得原価	連結貸借 対照表 計上額	差額	取得原価	中間連結 貸借対照 表計上額	差額
(1) 株式	9,768	14,306	4,537	9,899	21,154	11,254	8,323	10,525	2,201
(2) 債券									
国債・地方債	187	187	0	169	169	0	163	164	0
社債	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	9,956	14,494	4,537	10,068	21,323	11,254	8,486	10,689	2,202

(注) その他有価証券で時価のある株式について、前連結会計年度において403百万円減損処理を行っております。

3. 時価のない有価証券の主な内容

種 類	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日現在)	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)
	中間連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額	中間連結貸借対照表計上額
(1) 満期保有目的の債券			
非公募の社債	-	-	1,700
(2) その他有価証券			
非上場株式(店頭売買株式除く)	4,381	4,432	7,354
コマーシャル・ペーパー	-	1,499	1,599

(デリバティブ取引関係)

当中間連結会計期間(自平成16年4月1日至平成16年9月30日)、前中間連結会計期間(自平成15年4月1日至平成15年9月30日)及び前連結会計年度(自平成15年4月1日至平成16年3月31日)

当社グループのデリバティブ取引はすべてヘッジ会計が適用されているため、記載の対象はありません。

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(平成16年4月1日～平成16年9月30日)

(単位:百万円)

	分譲	請工 負事	小売	賃貸	管 受	理 託	リゾート	仲 介 他	計	消去又 は全社	連 結
・売上高及び営業利益 売上高											
(1) 外部顧客に対する売上高	50,569	27,496	44,939	41,758	32,068	18,677	18,639	234,149	-	234,149	
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	63	1,332	99	994	3,418	0	1,631	7,540	(7,540)	-	
計	50,633	28,828	45,039	42,753	35,486	18,678	20,270	241,690	(7,540)	234,149	
営業費用	50,586	29,315	44,318	30,304	33,929	18,831	19,359	226,645	(5,498)	221,147	
営業利益(損失)	46	486	721	12,448	1,557	152	911	15,044	(2,042)	13,001	
・資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	169,921	21,478	44,106	382,501	11,289	162,946	38,109	830,352	22,359	852,712	
減価償却費	29	180	372	2,789	145	2,168	380	6,066	194	6,261	
資本的支出	33	121	159	2,354	205	2,818	782	6,476	398	6,875	

前連結会計年度(平成15年4月1日～平成16年3月31日)

(単位:百万円)

	分譲	請工 負事	小売	賃貸	管 受	理 託	リゾート	仲 介 他	計	消去又 は全社	連 結
・売上高及び営業利益 売上高											
(1) 外部顧客に対する売上高	139,525	61,413	93,582	77,513	61,901	37,853	36,545	508,334	-	508,334	
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	164	3,475	225	2,015	7,046	6	4,329	17,263	(17,263)	-	
計	139,690	64,888	93,807	79,528	68,948	37,859	40,874	525,597	(17,263)	508,334	
営業費用	134,669	65,117	91,453	57,971	65,778	37,111	36,655	488,757	(12,752)	476,004	
営業利益(損失)	5,021	229	2,354	21,556	3,169	748	4,219	36,840	(4,510)	32,330	
・資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	167,465	20,699	44,017	386,565	11,557	162,827	42,599	835,731	58,149	893,881	
減価償却費	94	361	702	5,476	316	4,152	645	11,748	448	12,197	
資本的支出	133	295	978	29,365	180	5,533	490	36,978	794	37,773	

前中間連結会計期間(平成15年4月1日～平成15年9月30日)

(単位:百万円)

	分譲	請工 負事	小売	賃貸	管 受	理 託	リゾート	仲 介 他	計	消去又 は全社	連 結
・売上高及び営業利益 売上高											
(1) 外部顧客に対する売上高	45,509	26,485	46,305	38,528	30,466	17,359	17,187	221,842	-	221,842	
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	192	1,432	80	950	3,354	0	1,508	7,518	(7,518)	-	
計	45,702	27,917	46,386	39,478	33,820	17,359	18,696	229,361	(7,518)	221,842	
営業費用	45,405	28,883	45,427	28,320	32,463	18,030	17,756	216,287	(5,508)	210,778	
営業利益(損失)	296	965	959	11,158	1,356	671	940	13,074	(2,010)	11,063	
・資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	203,635	20,278	45,591	384,616	11,489	157,940	25,620	849,173	31,530	880,704	
減価償却費	28	172	367	2,583	172	2,056	169	5,551	321	5,873	
資本的支出	75	172	403	2,538	105	1,446	233	4,977	137	5,114	

(注) (1)事業区分は売上集計区分によっております。

(2)各事業の主な内容

分譲	*戸建住宅・中高層住宅・別荘の販売
請負工事	*戸建住宅の建設請負、戸建住宅及び中高層住宅のリフォーム等
小売	*住生活と手造りに関する素材及び製品等の販売
賃貸	*オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等
管理受託	*ビル・マンション等の総合管理等
リゾート	*レジャー、スポーツ施設の運営ならびに開発等
仲介その他	*住宅等の販売代理及び仲介業務、住宅ローンの保証並びに金銭の貸付等

(3)営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は当中間連結会計期間2,065百万円、前連結会計年度4,484百万円、前中間連結会計期間2,039百万円であり、当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

2.所在地別セグメント情報

本邦の売上高及び金額は全セグメントの売上高の合計及び全セグメント資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、記載を省略しております。

3.海外売上高

海外売上高は連結売上高の10%未満のため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

当中間連結会計期間 自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	前連結会計年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日	前中間連結会計期間 自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
1株当たり純資産額 176円66銭	1株当たり純資産額 178円88銭	1株当たり純資産額 159円62銭
1株当たり中間純利益金額 8円65銭	1株当たり当期純利益金額 11円50銭	1株当たり中間純利益金額 4円22銭
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 8円61銭	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間連結会計期間 自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	前連結会計年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日	前中間連結会計期間 自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
中間(当期)純利益(百万円)	3,961	5,370	1,927
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	120	-
(うち利益処分による役員賞与金)	(-)	(120)	(-)
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	3,961	5,249	1,927
期中平均株式数(千株)	458,101	456,629	456,427
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	-	-	-
普通株式増加数(千株)	2,224	-	-
(うち旧商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権(ストックオプション))	(2,224)	(-)	(-)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		旧商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権(新株引受権の目的となる株式の数6,824千株、行使価格210円)	旧商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権(新株引受権の目的となる株式の数8,129千株、行使価格210円)