

平成 17年 3月期 個別中間財務諸表の概要

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 中間配当制度の有無 有

中間配当支払開始日 平成 - 年 - 月 - 日 単元株制度採用の有無 有 (1単元 1,000株)

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

(1)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	91,082	7.2	8,695	9.6	5,160	31.1
15年 9月中間期	84,987	8.2	7,931	12.5	3,936	53.6
16年 3月期	219,136		20,702		11,885	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
16年 9月中間期	3,200	14.7	6.98	
15年 9月中間期	2,789	266.4	6.11	
16年 3月期	3,112		6.82	

(注)1. 期中平均株式数 16年 9月中間期 458,213,246株 15年 9月中間期 456,538,978株 16年 3月期 456,629,361株

2. 会計処理の方法の変更 無

3. 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)配当状況

	1株当たり中間配当金		1株当たり年間配当金	
	円	銭	円	銭
16年 9月中間期	0.00		-	
15年 9月中間期	0.00		-	
16年 3月期	-		2.50	

(3)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	百万円	百万円	%	円	銭	
16年 9月中間期	686,985		88,433		12.9	192.87		
15年 9月中間期	726,165		84,357		11.6	184.80		
16年 3月期	717,479		90,010		12.5	196.67		

(注)1. 期末発行済株式数 16年 9月中間期 458,516,852株 15年 9月中間期 456,492,740株 16年 3月期 457,670,606株

2. 期末自己株式数 16年 9月中間期 975,452株 15年 9月中間期 765,564株 16年 3月期 868,698株

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

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり年間配当金	
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	銭	円	銭
通期	235,000	14,500	3,000		2.50		2.50	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 6円 54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。

比較中間貸借対照表

科目	当中間会計期間 (平成16年9月30日現在)		前事業年度 (平成16年3月31日現在)		比較増減		前中間会計期間 (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	171,608	25.0	191,130	26.6	19,522	10.2	204,071	28.1
現金及び預金	6,856		29,063		22,206		9,314	
受取手形	-		105		105		69	
売掛金	3,917		4,615		698		3,287	
販売用土地建物	143,663	20.9	140,627	19.6	3,036	2.2	177,376	24.4
貯蔵品	164		164		0		144	
前渡金	1,672		1,398		274		-	
前払費用	2,255		2,199		55		2,165	
繰延税金資産	3,851		6,033		2,182		2,698	
販売委託未収金	2,831		1,446		1,385		3,567	
その他	6,416		5,478		937		5,477	
貸倒引当金	22		3		19		28	
固定資産	515,377	75.0	526,348	73.4	10,971	2.1	522,094	71.9
有形固定資産	353,478	51.5	355,674	49.6	2,195	0.6	363,195	50.0
建築物	113,292	16.5	115,255	16.1	1,962	1.7	114,723	15.8
構築物	12,801		13,210		409		12,593	
機械及び装置	1,893		2,040		147		2,155	
車輛及び運搬具	121		112		9		100	
工具器具備品	1,299		1,280		18		1,205	
土地	221,077	32.2	221,017	30.8	59	0.0	224,269	30.9
建設仮勘定	2,992		2,756		236		8,146	
無形固定資産	18,935	2.8	19,171	2.7	235	1.2	19,059	2.6
借地権	10,022		10,014		7		10,014	
ソフトウェア	284		318		33		386	
その他	8,628		8,838		210		8,659	
投資その他の資産	142,964	20.8	151,503	21.1	8,539	5.6	139,839	19.3
投資有価証券	15,407		21,864		6,457		15,652	
関係会社株式及び出資金	26,835		25,944		890		26,238	
匿名組合出資金	52,538		53,096		557		42,802	
関係会社長期貸付金	1,543		1,565		22		1,748	
差入保証金・敷金	40,046		42,540		2,493		42,524	
繰延税金資産	375		-		375		4,491	
その他	6,631		6,863		232		6,894	
貸倒引当金	414		372		42		512	
資産の部合計	686,985	100.0	717,479	100.0	30,493	4.3	726,165	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	当中間会計期間 (平成16年9月30日現在)		前事業年度 (平成16年3月31日現在)		比較増減		前中間会計期間 (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	232,891	33.9	249,008	34.7	16,117	6.5	264,522	36.4
買掛金	22,255		45,817		23,562		29,802	
短期借入金	154,339	22.5	132,179	18.4	22,160	16.8	155,586	21.4
短期償還社債	-		-		-		13,100	
未払金	6,749		10,880		4,131		8,053	
未払法人税等	94		26		68		7	
未払費用	552		709		157		783	
前受金	17,104		15,232		1,871		15,792	
預り金	6,718		6,979		261		6,495	
不動産特定共同事業預り金	16,860		34,750		17,890		31,050	
賞与引当金	388		414		26		598	
コマーシャルペーパー	5,300		-		5,300		-	
その他の	2,528		2,017		511		3,252	
固定負債	365,660	53.2	378,460	52.7	12,799	3.4	377,285	52.0
長期借入金	218,216	31.8	236,819	33.0	18,603	7.9	236,115	32.5
預り保証金・敷金	121,856	17.7	123,092	17.2	1,236	1.0	122,271	16.8
繰延税金負債	-		2,208		2,208		-	
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	2,322		2,021		300		1,670	
債務保証損失引当金	1,250		1,250		-		1,250	
その他の	12,697		3,749		8,948		6,521	
負債の部合計	598,551	87.1	627,468	87.5	28,917	4.6	641,808	88.4
資本の部								
資本金	32,389	4.7	32,289	4.5	100		32,154	4.4
資本剰余金	13,835	2.0	13,734	1.9	101		13,599	1.9
資本準備金	8,273		8,173		100		8,038	
その他資本剰余金	5,562		5,561		1		5,561	
資本準備金減少差益	5,561		5,561		-		5,561	
自己株式処分差益	1		-		1		-	
利益剰余金	6,414	0.9	4,358	0.6	2,055		3,831	0.5
中間(当期)未処分利益	6,414		4,358		2,055		3,831	
土地再評価差額金	33,426	4.9	33,426	4.7	-		33,630	4.6
その他有価証券評価差額金	2,542	0.4	6,340	0.9	3,798		1,253	0.2
自己株式	173	0.0	137	0.0	35		112	0.0
資本の部合計	88,433	12.9	90,010	12.5	1,576		84,357	11.6
負債及び資本の部合計	686,985	100.0	717,479	100.0	30,493	4.3	726,165	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。

比較中間損益計算書

科目	当中間会計期間 (16.4.1~16.9.30)		前中間会計期間 (15.4.1~15.9.30)		比較増減		前事業年度 (15.4.1~16.3.31)	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前年中間期比	金額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
営業収益	91,082	100.0	84,987	100.0	6,095	7.2	219,136	100.0
不動産販売業収益	47,322	52.0	43,154	50.8	4,168	9.7	133,986	61.1
不動産賃貸業収益	27,785	30.5	27,060	31.8	724	2.7	53,357	24.3
施設運営業収益	15,725	17.3	14,374	16.9	1,350	9.4	30,931	14.1
その他の事業収益	249	0.3	397	0.5	148	37.4	861	0.4
営業費用	82,387		77,055		5,331		198,434	
営業原価	75,252		69,411		5,841		181,255	
販売費及び一般管理費	7,134		7,644		509		17,178	
営業利益	8,695	9.5	7,931	9.3	763	9.6	20,702	9.4
営業外収益	603		580		22		747	
受取利息及び配当金	570		555		14		720	
その他の営業外収益	32		24		8		27	
営業外費用	4,137		4,574		437		9,564	
支払利息	3,884		4,394		509		8,746	
その他の営業外費用	253		180		72		818	
経常利益	5,160	5.7	3,936	4.6	1,223	31.1	11,885	5.4
特別利益	262		1,086		823		7,642	
貸倒引当金戻入額	-		2		2		5	
投資有価証券売却益	262		227		35		477	
子会社株式売却益	-		822		822		822	
投資有価証券受贈益	-		35		35		35	
固定資産売却益	0		-		0		6,271	
償却債権取立益	0		-		0		31	
特別損失	34		80		45		14,136	
投資有価証券売却損	-		12		12		16	
社会保険料総報酬移行に伴う負担額	-		67		67		67	
固定資産売却損	-		-		-		416	
投資有価証券評価損	34		-		34		403	
投資会社清算損	-		-		-		585	
販売用土地建物評価損	-		-		-		10,956	
子会社株式評価損	-		-		-		489	
子会社支援損	-		-		-		1,200	
税引前中間(当期)純利益	5,388	5.9	4,943	5.8	445	9.0	5,390	2.5
法人税、住民税及び事業税	2,188		2,153		35		356	
法人税等調整額	-		-		-		1,921	
中間(当期)純利益	3,200	3.5	2,789	3.3	410	14.7	3,112	1.4
前期繰越利益	3,213		1,041		2,172		1,041	
再評価差額金取崩額	-		-		-		204	
中間(当期)未処分利益	6,414		3,831		2,582		4,358	

(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。

注 記 事 項

(中間貸借対照表関係)

	(当中間期)	(前事業年度)	(前中間期)
1. 有形固定資産の減価償却累計額	111,281 百万円	107,612 百万円	105,953 百万円
2. 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	55,083 百万円	71,839 百万円	71,591 百万円
(2) 担保付債務額	21,922 百万円	29,344 百万円	28,583 百万円
この他に、宅地建物取引業法に基づく営業保証金として、投資有価証券を当中間期 44 百万円、前事業年度 44 百万円供託しております。			
3. 保証債務	27,669 百万円	26,545 百万円	29,041 百万円
4. 当社は、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 (16 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。			
当座貸越極度額	87,332 百万円	90,096 百万円	88,493 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	37,443 百万円	42,498 百万円	41,765 百万円
差引額	69,889 百万円	67,598 百万円	66,728 百万円

(中間損益計算書関係)

	(当中間期)	(前事業年度)	(前中間期)
1. 固定資産売却益			
土地	- 百万円	4,296 百万円	- 百万円
建物等	0 百万円	1,974 百万円	- 百万円
2. 固定資産売却損			
土地	- 百万円	416 百万円	- 百万円
3. 当中間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。			