



平成 17年 3月期 決算短信(連結)

平成 17年 5月 11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

決算取締役会開催日 平成 17年 5月 11日

親会社等の名称 東京急行電鉄株式会社 (コード番号:9005)

親会社等における当社の議決権所有比率: 18.7%

米国会計基準採用の有無

無

1. 17年 3月期の連結業績(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31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	%
17年 3月期	540,303	6.3	40,314	24.7	30,775	37.5
16年 3月期	508,334	0.1	32,330	3.8	22,378	9.9

	当期純利益		1株当たり 当期純利益		潜在株式調整 後1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
17年 3月期	7,566	40.9	16.17		16.09	9.1	3.5	5.7
16年 3月期	5,370	4.4	11.50		-	7.1	2.5	4.4

(注) 持分法投資損益 17年 3月期 431百万円 16年 3月期 427百万円

期中平均株式数(連結) 17年 3月期 458,720,583株 16年 3月期 456,629,361株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(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
17年 3月期	874,942	83,978	9.6	181.96
16年 3月期	893,881	81,986	9.2	178.88

(注)期末発行済株式数(連結) 17年 3月期 460,697,929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
17年 3月期	34,467	17,571	27,622	97,188
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 43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 3社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 2社(除外) 4社 持分法(新規) - 社(除外) 1社

2. 18年 3月期の連結業績予想(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	235,000	8,000	14,000
通期	535,000	35,000	4,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 8円 68銭

本資料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おります。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52社、関連会社40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。

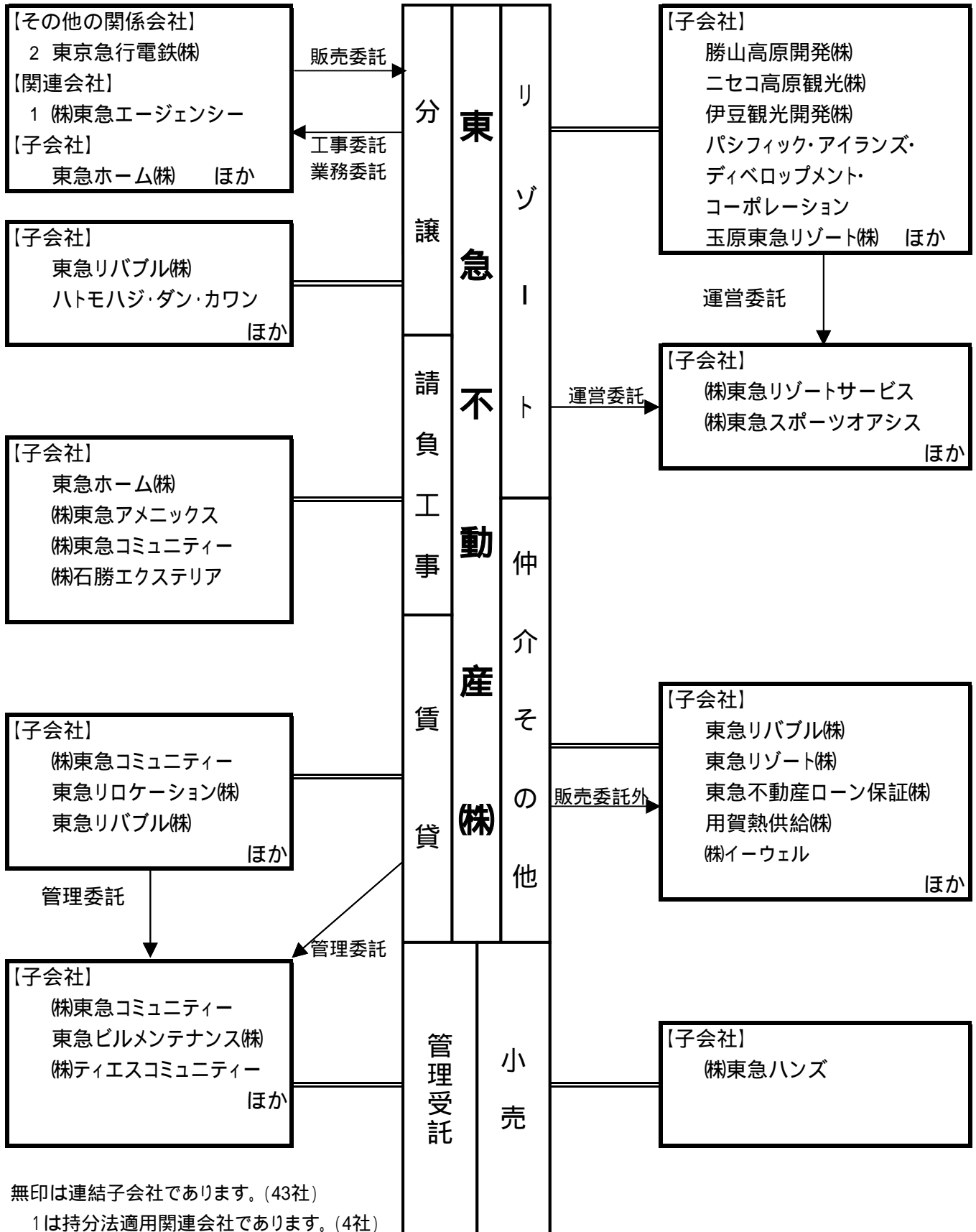
また、当社のほか、子会社であるニセコ高原観光(株)、玉原東急リゾート(株)がスキー場を、同じく伊豆観光開発(株)がゴルフ場等レジャースポーツ施設を経営し、同じく勝山高原開発(株)がスキー場等の開発事業を行っております。また、同じくパシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

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を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、戸建住宅を子会社である東急リバブル(株)が販売代理業務を受託するなどしております。

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。(43社)

1は持分法適用関連会社であります。(4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顧客に新しい商品を提供し続けることで株主価値の拡大を計ってまいります。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、東急リパ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年度復配を実施することができました。当期も引続き1株当たり2.5円の期末配当を実施する予定であります。なお、減損会計処理後の平成18年度以降について、配当水準の見直しを想定いたしております。

3. 目標とする経営指標

旧指標

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有利子負債と償却前営業利益の関係を表す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。下記の通り、平成11年度に16.5倍であったEBITDA倍率は16年度に1年前倒して目標を達成いたし16年度は7.9倍となりました。ROAにつきましても16年度に4.7%となり目標を超過達成いたしました。

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 [13年度 12.5倍 14年度 10.6倍 15年度 9.9倍 16年度 7.9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 [13年度 3.0% 14年度 3.6% 15年度 3.7% 16年度 4.7%]

新指標

新中期経営計画 Grow Value 2007において、平成19年度の連結営業利益目標を520億円といたしました。また、資産の増加に依存することなく営業利益の拡大を推進するところから、引続きROA指標を採用し、19年度のROA目標を6.0%といたしました。

	16年度実績	19年度目標
1) 営業利益	403億円	520億円
2) ROA	4.7%	6.0%

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年度において事業用資産の再評価実施(860億円の含み損処理、単体)、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計ってまいりました。残念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、再評価を実施していない連結子会社における要処理資産もあり、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が顕在化しております。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おり、まず15年度決算においては販売用資産評価減110億円など157億円の特別損失処理を実施いたしました。16年度においては北海道の3つのゴルフ場など固定資産売却損を中心に288億円の処理を実施し、17年度

に減損会計適用により290億円の処理実施を想定いたしております。3ヶ年累計で735億円の処理となります。

平成12年度に策定した前中期経営計画において、過大債務の状態からの正常化を目指し、平成11年度においてEBITDA(償却前営業利益)の16.5倍の有利子負債を抱えておりましたが、平成16年度までに10倍以内に改善することを目標とし、利益水準向上と有利子負債削減を図ってまいりました。目標は1年前倒しで15年度において達成し、16年度実績は平成11年度に対し、営業利益で2倍(204億円から403億円)、有利子負債は2割強の削減(5390億円から4181億円)を達成することができ同倍率は7.9倍と目標を大きく上回ることができました。特に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平成11年度の89億円から16年度255億円へと3倍弱まで拡大させることができました。

今般作成した、平成17年度を初年度とする新中期経営計画 Grow Value 2007において 引続き、利益成長を目指すことを目標としており、19年度の営業利益目標を16年度実績から117億円を積み増し520億円といたしました。不動産業を取り巻く環境は、不動産投資信託(REIT)の登場など不動産の証券化手法の浸透により、キャッシュフローを産む不動産が、金融商品の役割を担い、その流れはますます大きな流れになりつつあります。不動産の開発、運営、売却という不動産に関する総合的なサービス提供を展開する当社グループとして、オフィスビル、商業施設、賃貸住宅などについて、SPC活用の自己投資に加えて、外部資金によるファンド等の組成、また運営受託・管理受託・売買仲介などを通じても関与する資産の拡大拡充の推進を図り、各事業の有機的連携により顧客に対する総合力を生かしたサービス提供をしていくことで付加価値に見合ったフィー収入の拡大を図ってまいります。またシニア世代が着実に増加していく市場環境変化のなかで、分譲マンションやハーヴェストクラブなどのリゾート事業においてシニア世代を狙った事業を展開して参りましたが、更にシニア向け賃貸住宅や介護付き施設の提供などの新たな事業展開を進めて参ります。

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めざしてまいります。

・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、15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。

・会計監査の状況

当社は商法及び証券取引法に定める監査のため、新日本監査法人と監査契約を締結しております。監査につきましては、期末のみならず期中におきましても適宜実施されております。なお、当社と同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員との間には、特別な利害関係はありません。

指定社員 業務執行社員 富山 兼忠、那須 伸裕
監査業務に係る補助者 公認会計士2名、会計士補4名

・監査報酬

監査契約に基づく監査証明に係る報酬 74百万円

6. 親会社等との関係に関する基本方針

当社は東京急行電鉄株式会社(以下同社)の関連会社であり、同社は当社議決権の16.87%を保有しております。また人的な関係については、同社の代表取締役及び取締役が当社の取締役及び監査役に就任、一方当社代表取締役が同社取締役に就任しております。

当社グループと同社との主な取引は、それぞれが所有する賃貸施設の賃借や東急田園都市沿線において同社が販売する住宅地、戸建住宅を子会社である東急リパブル株式会社が販売代理業務を受託するなどしております。

当社は同社が中心となる東急グループの一員として、グループスローガン「美しい時代へ」の理念のもと、「安心と信頼」の「東急」ブランドの価値向上に努めて参ります。

属性	親会社等	親会社等の議決権所有割合	親会社等が発行する株券が上場されている証券取引所
その他の関係会社	東京急行電鉄株式会社	18.68% (1.80%)	株式会社東京証券取引所

(注)親会社等の議決権所有割合欄の()内は、間接所有割合で内数です。

名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
					役員の兼任等	事業上の関係				
東京急行 電鉄株	東京都 渋谷区	108,820	鉄軌道 事業	直接	兼任 3名	住宅の共 同分譲・施 設の賃借 等	施設の賃貸	423	施設賃貸の 差入保証 金・敷金	132
				間接			1.80%	有価証券の売却		
							施設の賃借	548		
							販売用土地の購入	4,909	施設賃貸 の預り保証 金・敷金	430
							有価証券の購入	502		
							ブランド使用料	116		

経営成績及び財政状態

1. 当期の業績

当期の業績は営業収益5,403億円(対前年+6.3%)、営業利益403億円(同+24.7%)、経常利益308億円(同+37.5%)、当期純利益は76億円(同+40.9%)となりました。対前期また対業績予想ともに増収増益の決算となりました。営業利益では賃貸セグメントの大幅増益などから80億円の増益、経常利益は支払利息の減少12億円などもあり84億円の大幅増益で4期連続の最高益更新となりました。

特別損益では特別利益で固定資産売却益など108億円の計上がありました。来年度の減損会計導入を控え昨年度から時価と乖離の生じている低稼働資産の処理を計画的に進めており、当期は固定資産売却損を中心に特別損失において合計288億円の処理を実施いたしました。以上の結果、当期利益は76億円となりました。

(億円)					
	前期	当期	比較	予想(16/11)	対予想
売上高	5,083	5,403	320	5,300	103
営業利益	323	403	80	360	43
経常利益	224	308	84	265	43
当期純利益	54	76	22	50	26
有利子負債	4,401	4,181	220	4,300	119

2. セグメント別業績

売上高 (億円)				営業利益 (億円)			
	前期	当期	比較		前期	当期	比較
	5,083	5,403	320		323	403	80
分譲	1,397	1,515	118	分譲	50	66	16
請負工事	649	690	41	請負工事	2	12	14
小売	938	919	19	小売	24	21	2
賃貸	795	883	88	賃貸	216	255	39
管理受託	689	719	29	管理受託	32	33	1
リゾート	379	402	24	リゾート	7	12	5
仲介その他	409	442	34	仲介その他	42	48	6
全社・消去	173	167	5	全社・消去	45	44	1

(1)分譲

売上は1,515億円(対前年+8.4%)、営業利益は66億円(同+31.7%)で、内訳はマンションにおいて3,147戸1,247億円、建売住宅で577戸175億円、別荘で28億円の引渡しを行いました。増収と販売費の減少から増益ですが、未稼働資産の売却を進め資産売却損を計上したことから、営業利益は低水準となっております。

マンションにおいて新規3,111戸の供給を実施し、ほぼ計画に沿った契約を獲得することができ、次年度売上予定に対する契約済み割合は56%(前年比+10P)となりました(単体)。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	1,397	1,515	118
営業利益	50	66	16

売上高内訳 (消去前・億円)

	前期	当期	比較
マンション	1,116	3,147戸	1,247
戸 建	139	577戸	175
別 荘	72	89戸	28
その他分譲	70	-	65

供給販売戸数(単体) (戸)

	新規供給	契約戸数
計	3,582	3,907
マンション	3,111	3,412
戸 建	436	408
別 荘	35	87

完成在庫数(単体) (戸)

	16/03末	17/03末
マンション	363	221
戸 建	25	87

(2)請負工事

売上は690億円(同+6.4%)、営業利益は12億円で、リフォーム事業などの粗利率の改善などから損益は回復傾向となっております。受注につきましても、注文住宅、リフォーム、造園、マンション共用部の大規模修繕工事など、前年を上回る受注を確保いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	649	690	41
営業利益	2	12	14

売上高内訳 (億円)

	前期	当期	比較
注文住宅	237	247	10
リフォーム	176	180	4
造園その他	236	264	28

受注実績(受注高) (消去前・億円)

	前期	当期	比較
受注高計	621	661	39
注文住宅	275	286	11
リフォーム	165	173	8
造園その他	181	201	20

(3)小売

売上は919億円(同 2.0%)、営業利益は21億円(同 10.3%)で、前期開業した東急ハンズ川崎店、北千住店が通期寄与したほか、ローコスト運営をめざした新業態店舗のhomeyroomy船橋店(11月)を開業いたしました。しかしながらホームセンターの都市部出店や郊外SCなどの出店開業が続く中で、既存店における減収傾向は当期においても反転させることができず、減収は対前年 6.3%となりましたが、上期から下期に向け縮小傾向となっております。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	938	919	19
営業利益	24	21	2

売上高内訳

(億円)

(現店舗数)	前期	当期	比較
首都圏(9)	650	644	6
関西圏(3)	187	176	12
地方(2)	79	71	8
小型店(8)	19	25	7

(4)賃貸

売上は883億円(同 +11.0%)、営業利益は255億円(同 +18.2%)で、当期は渋谷スクエア(4月)、浜松町スクエア(10月)、日本橋本町東急ビル(11月)、市ヶ谷東急ビル(11月)、渋谷南東急ビル(2月)と5つの新規オフィスビルを全館契約済で開業したほか、商業施設としてгентヨコハマ(11月)、ラ・バーモ ささしま(3月・名古屋)の2施設を開業いたしました。

また、ファンド事業としてオフィスビルの私募ファンドを6月に稼働したほか、昨年度立ち上げた賃貸住宅ファンドについても資産規模を拡大させることができました。

既存ビルは需給の改善傾向が続き、3月末のオフィス商業ビルの空室率(単体)は3.2%(対前期比 1.5P)まで改善いたしました。

今後の新規開発につきましては、内幸町一丁目、日本橋二丁目、汐留プロジェクトを着工したほか、二子玉川市街地再開発事業が組合の設立認可を受けるなど順調に進捗いたしております。

子会社において展開している、住宅賃貸事業につきましても管理代行の物件開発が当期も進捗し総戸数は62千戸となり、着実な拡大が継続しております。滞在型ホテル事業の東急ステイはステイ五反田店、ステイ東銀座店を3月に開業し、首都圏10店舗、1,195室体制となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	795	883	88
営業利益	216	255	39

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
保有	252	248	4
借上	192	175	17
SPC	90	146	56
子会社計	262	314	52

SPCへのエクイティー投資残高(単体)

15/03末	16/03末	17/03末	
26	35	40	(件)
385	527	681	(億円)

オフィス商業 賃貸床面積・空室率

	15/03末	16/03末	17/03末
賃貸床面積(m ²)	695,299	767,063	803,459
オフィス・商業	574,475	593,049	588,951
S P C	120,823	174,014	214,508
空室率(連結)	3.6%	5.0%	3.7%
空室率(単体)	3.2%	4.7%	3.2%
住宅賃貸戸数	(戸)		
	15/03末	16/03末	17/03末
住宅賃貸物件	9,062	9,805	9,486
賃貸管理代行	30,325	33,069	34,538
社宅管理代行	20,423	21,781	27,659

主な新規開業予定

(千m²)

	用途・開業	延床
九段北	オフィス・住宅 18/1	59

(5)管理受託

売上は719億円(同+4.2%)、営業利益は33億円(同+3.2%)で、マンションおよびビルの総合管理受託の東急コミュニティーでは、受託単価をめぐる価格競争は厳しさを増しておりますが総合力を生かした対応メニューの強化拡充などから、マンション管理受託戸数は当期末315千戸(対前期末+17千戸)、ビルの管理受託件数も1,229件(同+25件)となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	689	719	29
営業利益	32	33	1

期末管理物件数

	15/03末	16/03末	17/03末
マンション(戸)	278,593	297,786	315,166
ビル(件)	1,176	1,204	1,229

(6)リゾート

売上は402億円(同+6.2%)、営業利益は12億円(同+61.8%)で、会員制リゾートホテル事業のハーヴェストクラブの稼働率向上、フィットネスクラブのメンバー数増など好調に推移し、スキー場などの減収事業もありましたが全体では増収増益となりました。

また資産内容見直しに着手し、営業改善が見込めない施設の売却をする一方で既存の事業基盤を生かした新規施設開発を進めてまいりました。当期は北海道の3ヶ所のゴルフ場、ニセコスキー場の一部花園エリアを売却をいたしました。一方保有するニセコひらふスキー場の隣接スキー場を取得したほか、那須エリアでもハーヴェストクラブとゴルフ場の総合施設開発を目指し既存のゴルフ場を取得しております。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	379	402	24
営業利益	7	12	5

売上高内訳 (億円)

(現施設数)	前期	当期	比較
ゴルフ(14)	54	52	2
ハーヴェスト(20)	69	79	10
オアシス(22)	85	90	5
スキー(5)	70	73	3
その他	101	108	7

(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

売上は442億円(同+8.3%)、営業利益は48億円(同+14.3%)で、首都圏において第一位の取扱高を目標にした首都圏ナンバーワン戦略を掲げる東急リバブルの売買仲介が、リテールにおいて都心部や中央線への店舗拡充、ホール向けがファンド向けなど大型物件の取扱増などから、ともに取扱高が拡大し(対前年+20.7%)、前期に引き続き増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	409	442	34
営業利益	42	48	6

売上高内訳 (億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	254	283	29
販売受託	70	79	9
福利厚生受託	9	12	3
その他	76	69	7

3. 財政状態

(1) 財政状態

連結

(億円)

	15/3月期末	16/3月期末	17/3月期末
総資産	8,945	8,939	8,749
総負債	8,086	7,934	7,729
株主資本	699	820	840
株主資本比率	7.8%	9.2%	9.6%
期末有利子負債	4,611	4,401	4,181
EBITDA倍率	10.6倍	9.9倍	7.9倍
ROA	3.6%	3.7%	4.7%

単体

(億円)

	15/3月期末	16/3月期末	17/3月期末
総資産	7,207	7,175	6,823
総負債	6,399	6,275	5,946
株主資本	808	900	876
株主資本比率	11.2%	12.5%	12.8%
期末有利子負債	3,910	3,690	3,495
EBITDA倍率	13.6倍	12.8倍	10.5倍
ROA	3.0%	3.0%	3.8%

EBITDA倍率: 有利子負債 / EBITDA (償却前営業利益)

ROA: (営業利益 + 受取利息 + 受取配当金) / 総資産

(2) キャッシュ・フローの状況

当期における現金及び現金同等物は前期末に比べて244億円増加し、当期末は972億円となりました。当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128億円、減価償却費126億円、固定資産売却損益176億円、受託販売における預り金の増加135億円などがあったため、仕入債務の減少139億円等もありましたが、345億円の資金の増加となりました。

(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、固定資産売却収入604億円、エクイティ売却収入139億円などにより、固定資産投資336億円、エクイティ投資315億円等を実施いたしました。176億円資金が増加いたしました。

(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、長期借入金の返済1,179億円、短期借入金の減少144億円等があったため、長期借入金の調達1,062億円等を行いました。276億円資金が減少いたしました。

<キャッシュ・フロー指標の推移>

	平成15年3月期	平成16年3月期	平成17年3月期
自己資本比率	7.8%	9.2%	9.6%
時価ベースの自己資本比率	6.2%	17.0%	24.2%
債務償還年数	11.6年	9.7年	12.1年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	3.6	4.5	3.9

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。

4. 事業等のリスク

(1) 不動産市況や地価動向の影響について

マンションや建売住宅などの住宅分譲事業は安定的な供給及び販売、売上を目指しておりますが、その販売活動においては競合他社の供給数や価格動向の影響を、顧客動向においては、景気悪化や金利上昇などの変動による影響を受けやすい特性があります。またオフィスビルについても同様の需要動向、供給動向により賃料単価の下落や空室率の増加する可能性があります。

また地価水準は今後も下落が継続する可能性があり、分譲事業の利益率の悪化、保有する資産の価値が下落する可能性があります。

(2) 有利子負債への依存度及び金利動向の影響について

当社グループは運転資金、販売用資産や設備に関する資金について、自己資本や顧客からの保証金のほか、主に金融機関からの借入金により調達いたしております。当期末の借入金在高は4,181億円(対総資産48%)でその平均調達率は1.87%です。また長期借入の満期までの期間は平均2年半程度であり、また借入金の固定金利借入割合は74%(単体値)であるため、今後の金利上昇の影響は短期的には比較的限定的ですが、中長期的には大きくなります。

有利子負債額の圧縮を進めてきた結果、EBITDA(減価償却前営業利益)の10倍を切る水準への圧縮という前中期経営計画の財務目標は16年3月期において達成いたしました。しかしながら有利子負債の資本額に対する倍率(DEレシオ)は5.0倍と財務レバレッジは比較的高水準であるため、金利調達コスト上昇の経営成績に与える影響は大きくなります。

また、SPCを通じた投資についてもその配当額はノンリコースローンによるレバレッジが効いております。既存のローンは期間満了まで原則固定借入で調達しており金利上昇の影響は受けませんが、今後調達する新規ローンについての調達コストが上昇すれば、その配当利回りは低下いたします。

(3) 法的規制について

当社は不動産業者として「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け事業を行うとともに、不動産売買、賃貸借、管理受託、建設、施設運営等の関連の法的規制を受けております。また、SPCを使用した不動産投資の一部では、「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」等による規制を受けるなど、今後も業務範囲の拡大により、新たな法的規制を受けることとなります。今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの事業展開が影響を受ける可能性があります。

(4) 情報システムについて

情報システムの整備、活用について、そのインフラの整備、データバックアップ確保などさまざまな安全対策を行っておりますが、万が一システムリスクが顕在化した場合には、営業活動や業務処理に大きな影響を及ぼす可能性があります。

5.平成18年3月期の業績予想について

SPCの売却益配当が減少する賃貸セグメントを除き、各セグメントの増益などから経常利益は5期連続の最高益更新を見込んでおります。一方特別損失においては減損会計導入による損失290億円を組み込むことから、当期純利益は40億円を予想いたしております。

連結

(億円)

	17/3月期	18/3月期	比較
売上高	5,403	5,350	53
EBITDA	529	556	27
営業利益	403	440	37
経常利益	308	350	42
当期純利益	76	40	36

有利子負債	4,181	4,200	20
-------	-------	-------	----

EBITDA;償却前営業利益

	16/3月期	17/3月期	18/3月期
EBITDA倍率	9.9倍	7.9倍	7.6倍
ROA	3.7%	4.7%	5.1%

EBITDA倍率;有利子負債 / EBITDA、ROA;(営業利益 + 受取利息 + 受取配当金) / 総資産

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	17/3月期	18/3月期	比較
分譲	1,515	1,393	122
請負工事	690	699	9
小売	919	942	23
賃貸	883	883	0
管理受託	718	725	6
リゾート	402	427	25
仲介その他	442	461	19
全社・消去	167	179	12

営業利益

(億円)

	17/3月期	18/3月期	比較
分譲	66	88	22
請負工事	12	16	4
小売	21	22	1
賃貸	255	253	2
管理受託	33	33	0
リゾート	12	17	5
仲介その他	48	56	8
全社・消去	44	47	3

単体

(億円)

	17/3月期	18/3月期	比較
売上高	2,351	2,200	151
EBITDA	332	341	8
営業利益	252	270	18
経常利益	176	200	24
当期純利益	27	10	17

有利子負債	3,495	3,500	5
-------	-------	-------	---

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。

比較連結貸借対照表

科目	期別	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比較増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
		百万円	%	百万円	%	百万円	%
資産の部							
流動資産							
		310,799	35.5	278,207	31.1	32,592	11.7
現金及び預金		93,272		71,584		21,688	
受取手形及び売掛金		22,861		13,865		8,996	
有価証券		4,099		1,499		2,599	
販売用土地		118,984		127,813		8,829	
販売用建物		30,991		31,283		292	
商品		8,046		7,516		529	
貯蔵品		1,151		1,096		54	
販売委託未収入金		2,150		232		1,918	
短期貸付金		437		757		319	
繰延税金資産		10,404		10,196		207	
その他		18,789		12,483		6,305	
貸倒引当金		389		123		265	
固定資産							
		564,142	64.5	615,674	68.9	51,531	8.4
有形固定資産							
		378,976	43.3	434,607	48.6	55,631	12.8
建物及び構築物		154,509		161,197		6,687	
土地		212,523		260,815		48,292	
建設仮勘定		4,661		3,782		879	
その他		7,281		8,812		1,530	
無形固定資産							
		24,753	2.8	23,176	2.6	1,577	6.8
借地権		9,866		10,058		192	
連結調整勘定		1,297		-		1,297	
その他		13,589		13,118		471	
投資その他の資産							
		160,412	18.3	157,889	17.7	2,522	1.6
投資有価証券		18,650		29,288		10,637	
匿名組合出資金		68,330		51,466		16,864	
長期貸付金		666		350		316	
差入保証金・敷金		59,051		62,724		3,673	
繰延税金資産		5,349		4,715		633	
その他		13,076		14,928		1,851	
貸倒引当金		4,713		5,584		871	
資産合計							
		874,942	100.0	893,881	100.0	18,939	2.1

(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	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比較増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
		百万円	%	百万円	%	百万円	%
負債の部							
流動負債		350,299	40.0	372,668	41.7	22,368	6.0
支払手形及び買掛金		50,029		63,884		13,855	
短期借入金		173,475		184,748		11,272	
未払金		17,879		16,057		1,822	
未払法人税等		1,568		3,563		1,994	
繰延税金負債		7		2		4	
前受金		26,167		27,306		1,138	
受託販売預り金		28,086		14,590		13,496	
預り金		14,448		14,064		384	
不動産特定共同事業預り金		24,897		35,458		10,561	
賞与引当金		6,657		6,543		114	
その他		7,080		6,448		632	
固定負債		422,649	48.3	420,768	47.1	1,881	0.4
長期借入金		244,577		255,314		10,736	
預り保証金・敷金		131,647		131,933		286	
繰延税金負債		1,333		2,334		1,001	
再評価に係る繰延税金負債		10,144		9,317		827	
退職給付引当金		14,253		12,807		1,446	
債務保証損失引当金		1,720		1,999		279	
その他		18,970		7,060		11,910	
負債合計		772,949	88.3	793,436	88.8	20,487	2.6
少数株主持分							
少数株主持分		18,013	2.1	18,457	2.1	443	2.4
資本の部							
資本金		32,639		32,289		350	
資本剰余金		14,089		13,734		354	
利益剰余金		21,686		3,182		24,869	
土地再評価差額金		14,916		33,426		18,510	
その他有価証券評価差額金		1,980		7,066		5,086	
為替換算調整勘定		1,077		1,209		131	
自己株式		255		137		117	
資本合計		83,978	9.6	81,986	9.2	1,992	2.4
負債、少数株主持分及び資本合計		874,942	100.0	893,881	100.0	18,939	2.1

(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。

比較連結損益計算書

科目	期別	当連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)		前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)		比較増減	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
営業収益		百万円 540,303	% 100.0	百万円 508,334	% 100.0	百万円 31,969	% 6.3
営業原価		428,430		406,258		22,171	
営業総利益		111,873		102,076		9,797	
販売費及び一般管理費		71,559		69,746		1,812	
営業利益		40,314	7.5	32,330	6.4	7,984	24.7
営業外収益		758		1,313		555	
受取利息		169		215		45	
受取配当金		293		360		66	
持分法による投資利益		-		427		427	
その他の他		294		311		16	
営業外費用		10,297		11,265		967	
支払利息		8,998		10,196		1,198	
持分法による投資損失		431		-		431	
貸倒引当金繰入額		101		96		5	
その他の他		765		972		206	
経常利益		30,775	5.7	22,378	4.4	8,397	37.5
特別利益		10,831		7,411		3,420	
固定資産売却益		7,363		6,280		1,083	
投資有価証券売却益		2,214		477		1,737	
関係会社株式売却益		1,046		448		598	
貸倒引当金戻入益		122		130		8	
その他の他		85		74		10	
特別損失		28,792		15,696		13,095	
固定資産売却損		24,959		1,054		23,904	
投資有価証券評価損		42		403		360	
投資有価証券売却損		9		16		6	
子会社出資損		1,095		-		1,095	
販売用土地建物評価損		2,436		10,975		8,538	
債務保証損失引当金繰入額		-		1,731		1,731	
社会保険料総報酬制移行に伴う負担額		-		681		681	
その他の他		248		832		584	
税金等調整前当期純利益		12,815	2.4	14,093	2.8	1,277	9.1
法人税、住民税及び事業税		2,408		5,243		2,834	
法人税等調整額		2,145		1,264		880	
少数株主利益		695		2,215		1,519	
当期純利益		7,566	1.4	5,370	1.1	2,196	40.9

(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。

連結剰余金計算書

科目	期 別		当連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)		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		
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		354		134		
資本剰余金期末残高		14,089		13,734		
(利 益 剰 余 金 の 部)						
利益剰余金期首残高		3,182		7,559		
利益剰余金増加高						
土地再評価差額金取崩額	18,510		204			
当期純利益	7,566	26,076	5,370	5,574		
利益剰余金減少高						
配当金	1,144		1,141			
役員賞与	62		55			
(取締役賞与)	(59)		(51)			
(監査役賞与)	(3)	1,207	(3)	1,196		
利益剰余金期末残高		21,686		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。

連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	
	当連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)	前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)
	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	12,815	14,093
減価償却費	12,583	12,197
持分法投資損益	431	427
投資有価証券評価損	42	403
貸倒引当金の増減額	612	9,658
退職給付引当金の増減額	1,439	1,590
賞与引当金の増減額	112	484
販売用不動産の評価損	2,424	10,975
有価証券及び投資有価証券売却損益	3,250	908
固定資産売却損益	17,595	5,225
固定資産除却損	919	575
受取利息及び受取配当金	458	571
支払利息	8,998	10,196
売上債権の増減額	11,030	1,127
たな卸資産の増減額	6,179	14,093
仕入債務の増減額	13,855	1,386
役員賞与の支払額	120	103
預り金（受託販売）の増減額	13,496	5,170
特定共同事業預り金の増減額	2,438	4,986
その他	2,297	12,576
小計	47,854	59,848
利息及び配当金の受取額	453	567
利息の支払額	8,904	10,129
法人税等の支払額	4,936	5,140
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,467	45,146
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
3か月を超える定期預金の払戻による収入	235	370
貸付金の貸付	382	100
貸付金の回収	383	572
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	857	2,836
有価証券及び投資有価証券の売却及び清算による収入	5,946	5,586
子会社株式取得による支出	628	-
子会社株式売却による収入	-	664
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	910	232
差入保証金敷金の支出	1,770	6,264
差入保証金敷金の収入	4,224	6,691
固定資産の取得による支出	33,639	37,710
固定資産の売却による収入	60,361	34,957
匿名組合出資金等の払込による支出	31,515	19,932
匿名組合出資金の戻入	13,929	6,967
新規関連会社の設立による支出	-	58
その他	492	83
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,571	10,986
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額	14,370	15,890
長期借入による収入	106,242	123,826
長期借入金の返済による支出	117,903	115,452
預り保証金敷金の支出	18,273	18,660
預り保証金敷金の収入	17,668	19,646
社債償還による支出	-	13,100
株式の発行による収入	700	269
配当金の支払額	1,144	1,141
少数株主への配当金の支払額	429	295
自己株式取得による支出	113	38
財務活動によるキャッシュ・フロー	27,622	20,836
現金及び現金同等物に係る換算差額	6	38
現金及び現金同等物の増減額	24,408	13,285
現金及び現金同等物の期首残高	72,780	59,494
現金及び現金同等物の期末残高	97,188	72,780

(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。

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 43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)を当連結会計年度において買収したため、また前連結会計年度において持分法適用会社でありました(株)日本住情報交流センターは追加出資したため連結子会社としております。

なお、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 9社

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、アメニックス建設(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 4社 [(株)東急エージェンシー、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 8社

関連会社 37社

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が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(決算日9月30日)

連結決算日現在で実施した本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。

・在外連結子会社(決算日12月31日) (株)大阪会館(決算日12月31日)

箕面エス・シー(有)(決算日1月31日)

連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しておりますが、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

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

匿名組合出資金

匿名組合損益のうち当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業費用」に計上するとともに「匿名組合出資金」を加減する方法

(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。ただし、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連結会計年度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、当連結会計年度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、(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度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発生した翌連結会計年度から、東急リパブル(株)は3年による定額法により発生した連結会計年度より費用処理しております。

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発生した連結会計年度より費用処理しております。ただし、東急リパブル(株)は3年による定額法により費用処理しております。

(エ) 債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。

(4) 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。

(5) 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、主に繰延ヘッジ処理を適用しておりますが、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なっておりません。

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。

(6) その他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

連結納税制度を適用しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

当連結会計年度において計上した連結調整勘定は翌連結会計年度より10年均等償却いたします。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分または損失処理について連結会計年度中に確定した利益処分または損失処理に基づいて作成しております。

8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、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

(連結貸借対照表関係)

(当連結会計年度末) (前連結会計年度末)

1. 有形固定資産の減価償却累計額 142,580 百万円 146,641 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

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
東急ホームローン利用者	45,864 百万円	53,119 百万円
千葉県土気東土地区画整理組合	3,745 百万円	2,323 百万円
つなぎ融資利用者	2,149 百万円	9,500 百万円
従業員住宅借入金利用者	748 百万円	890 百万円
会員権ローン利用者	503 百万円	668 百万円
合 計	53,011 百万円	66,502 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。

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
(株)イーライフデザイン	51 百万円	- 百万円
合 計	51 百万円	- 百万円

3. 受取手形割引高及び裏書譲渡高

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
受取手形割引高	- 百万円	- 百万円
受取手形裏書譲渡高	26 百万円	58 百万円

4. 土地再評価

当社及び連結子会社である伊豆観光開発(株)は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月30日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、土地再評価差額金を資本の部に計上しております。

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2,3及び4号に定める算定方法によっております。

再評価を行った年月日

当社 平成12年3月31日
平成13年3月31日(子会社の合併による再評価)

伊豆観光開発(株) 平成13年1月31日

再評価を行った土地の期末における
時価と再評価後の帳簿価額との差額 (当連結会計年度末) (前連結会計年度末)
14,158 百万円 12,215 百万円

5. 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

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
販売用土地	1,400 百万円	7,970 百万円
土地	39,358 百万円	73,470 百万円
建物等	34,140 百万円	34,556 百万円
借地権	708 百万円	708 百万円
投資有価証券	690 百万円	2,611 百万円
差入保証金・敷金	310 百万円	388 百万円
合 計	76,608 百万円	113,247 百万円

(2) 担保付債務額

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
長期借入金	19,171 百万円	34,542 百万円
1年以内返済予定長期借入金	4,028 百万円	10,644 百万円
短期借入金	360 百万円	1,509 百万円
預り保証金	7,306 百万円	4,200 百万円
持分法適用会社の借入金	- 百万円	1,565 百万円
合 計	30,866 百万円	52,461 百万円

6. 発行済株式総数

	(当連結会計年度末)	(前連結会計年度末)
普通株式	461,876,304 株	458,539,304 株

7. 連結会社、持分法を適用した関連会社が保有する自己株式

	(当連結会計年度末)	(前連結会計年度末)
普通株式	1,178,375 株	868,698 株

8. 当社及び連結子会社においては、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(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連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	(当連結会計年度末)	(前連結会計年度末)
当座貸越極度額	126,855 百万円	132,731 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
借入実行残高	41,789 百万円	56,042 百万円
差引額	105,065 百万円	96,688 百万円

(連結損益計算書関係)

1. 固定資産売却益

	(当連結会計年度末)	(前連結会計年度末)
土地	5,894 百万円	4,297 百万円
建物等	1,469 百万円	1,983 百万円

2. 固定資産売却損

	(当連結会計年度末)	(前連結会計年度末)
土地	19,463 百万円	920 百万円
建物等	5,495 百万円	134 百万円

(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期末残高と連結貸借対照表に掲載されている科目と金額との関係

	当連結 会計年度末	前連結会計 年度末
現金及び預金勘定	93,272 百万円	71,584 百万円
預金期間が3か月を越える定期預金	192 百万円	309 百万円
現金及び現金同等物に該当する有価証券	4,099 百万円	1,499 百万円
短期貸付金(現先等)	8 百万円	4 百万円
現金及び現金同等物	97,188 百万円	72,780 百万円

2. 重要な非資金取引の内容

	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
現物出資により取得した子会社株式	1,006 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期末残高相当額

単位:百万円

	当連結会計年度 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成17年3月31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〕		
	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	期末残高 相当額
工具器具備品	6,268	2,794	3,474	6,592	3,371	3,220
その他	1,379	651	728	1,468	814	654
合計	7,648	3,445	4,203	8,061	4,186	3,874

(2) 未経過リース料期末残高相当額

	当連結会計年度	前連結会計年度
1年内	1,409百万円	1,303百万円
1年超	2,908百万円	2,744百万円
合計	4,318百万円	4,047百万円

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	当連結会計年度	前連結会計年度
支払リース料	1,540百万円	1,418百万円
減価償却費相当額	1,467百万円	1,343百万円
支払利息相当額	66百万円	52百万円

(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

	当連結会計年度	前連結会計年度
1年内	3,542百万円	3,108百万円
1年超	24,984百万円	24,501百万円
合計	28,526百万円	27,609百万円

(貸主側)

未経過リース料

	当連結会計年度	前連結会計年度
1年内	2,726百万円	1,869百万円
1年超	20,938百万円	16,487百万円
合計	23,665百万円	18,357百万円

(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	当連結会計年度(平成17年3月31日現在)			前連結会計年度(平成16年3月31日現在)		
		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
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	509	511	2	464	465	0
	(2) 社債	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	509	511	2	464	465	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	430	429	0	481	481	0
	(2) 社債	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	430	429	0	481	481	0
合計		939	941	1	946	946	0

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位: 百万円)

	種 類	当連結会計年度(平成17年3月31日現在)			前連結会計年度(平成16年3月31日現在)		
		取 得 原 価	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
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	5,831	9,773	3,941	8,900	20,179	11,278
	(2) 債券	112	113	0	114	114	0
	国債・地方債等	112	113	0	114	114	0
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	5,944	9,886	3,942	9,014	20,293	11,279
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,938	2,497	441	999	974	24
	(2) 債券	54	54	0	54	54	0
	国債・地方債等	54	54	0	54	54	0
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	2,993	2,552	441	1,054	1,029	24
合計		8,938	12,439	3,501	10,068	21,323	11,254

(注) 1. 前連結会計年度において、その他有価証券で時価があるものについて403百万円減損処理を行っております。

2. 当連結会計年度において、その他有価証券で時価があるものについて42百万円減損処理を行っております。

3. 当連結会計年度および前連結会計年度中に売却したその他有価証券

(単位: 百万円)

当連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31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)		
売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額	売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
3,408	2,217	9	3,190	477	16

4. 時価のない有価証券の主な内容

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)	摘 要
	連結貸借対照表計上額	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	-	-	
(2) その他有価証券			
非上場株式(店頭売買株式を除く)	4,611	4,432	
コマーシャル・ペーパー	4,099	1,499	

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成17年3月31日現在)				前連結会計年度(平成16年3月31日現在)			
	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
1. 債券								
(1) 国債・地方債等	608	499	-	-	469	645	-	-
(2) 社債	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) その他	-	-	-	-	-	-	-	-
2. その他	-	-	-	-	1,499	-	-	-
合計	608	499	-	-	1,969	645	-	-

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度(自平成16年4月1日 至平成17年3月31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。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度、退職一時金制度及び厚生年金基金制度（総合設立型）を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

また、一部の連結子会社は厚生年金基金に加入していますが、当基金については連結子会社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができないため、当基金への拠出額を退職給付費用として処理しております。

2. 退職給付債務及びその内訳

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)
イ. 退職給付債務	38,921	38,289
ロ. 年金資産	17,417	15,972
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	21,503	22,316
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額	5,752	6,331
ホ. 未認識年金資産	326	136
ヘ. 未認識数理計算上の差異	2,469	4,049
ト. 未認識過去勤務債務	609	734
チ. 連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ+ヘ+ト)	14,217	12,807
リ. 前払年金費用	36	-
又. 退職給付引当金(チ-リ)	14,253	12,807

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用の内訳

(単位：百万円)

	当連結会計年度 〔自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31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〕
退職給付費用		
イ. 勤務費用	2,304	2,314
ロ. 利息費用	867	861
ハ. 期待運用収益	369	322
ニ. 過去勤務債務の費用処理額	103	110
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額	777	877
ヘ. 会計処理基準変更時差異の費用処理額	569	569
ト. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	4,045	4,189

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「イ. 勤務費用」に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(2) 割引率	2.0%～2.5%	2.0%～2.5%
(3) 期待運用収益率	2.0%～3.0%	2.0%～2.5%
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	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、東急リパブル㈱は3年による定額法により費用処理しております。	同左
(5) 数理計算上の差異の処理年数	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翌連結会計年度から、東急リパブル㈱は3年による定額法により発生した連結会計年度から費用処理しております。	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、東急リパブル㈱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から費用処理しております。
(6) 会計基準変更時差異の処理年数	15年であります。ただし、(株)東急コミュニティー、東急リパブル㈱、(株)東急ハンズ等の一部の子会社が一括償却しております。	同左

(税効果会計関係)

(単位：百万円)

当連結会計年度	前連結会計年度		
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳		
繰延税金資産	繰延税金資産		
棚卸資産評価損否認	7,098	棚卸資産評価損否認	10,085
早期退職者割増退職金損金算入限度超過額	147	早期退職者割増退職金損金算入限度超過額	195
有価証券否認	2,958	有価証券否認	3,734
その他無形固定資産償却否認	729	その他無形固定資産償却否認	618
前受手数料	332	貸倒損失否認	1,338
未払費用否認	336	未払費用否認	303
賞与引当金損金算入限度超過額	3,120	賞与引当金損金算入限度超過額	2,974
退職給付引当金	5,486	退職給付引当金	4,703
税務上の繰越欠損金	1,934	税務上の繰越欠損金	3,244
未実現利益	570	未実現利益	513
貸倒損失否認	1,812	その他	2,153
その他	3,858	繰延税金資産小計	29,866
繰延税金資産小計	28,385	評価性引当額	11,610
評価性引当額	11,561	繰延税金資産合計	18,255
繰延税金資産合計	16,825	繰延税金負債	
繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	4,699
その他有価証券評価差額金	1,419	有価証券認容	855
有価証券認容	855	貸倒引当金	9
貸倒引当金	21	借地権	111
借地権	111	その他	5
その他	5	繰延税金負債合計	5,680
繰延税金負債合計	2,412	繰延税金資産の純額	12,574
繰延税金資産の純額	14,412		
繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。		繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	
流動資産 - 繰延税金資産	10,404	流動資産 - 繰延税金資産	10,196
固定資産 - 繰延税金資産	5,349	固定資産 - 繰延税金資産	4,715
流動負債 - 繰延税金負債	7	流動負債 - 繰延税金負債	2
固定負債 - 繰延税金負債	1,333	固定負債 - 繰延税金負債	2,334

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(平成16年4月1日～平成17年3月31日)

(単位:百万円)

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	リゾート	仲介その他	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	151,327	65,830	91,758	86,264	65,127	40,209	39,785	540,303	-	540,303
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	126	3,190	176	2,027	6,744	10	4,462	16,737	(16,737)	-
計	151,453	69,020	91,934	88,292	71,871	40,219	44,248	557,041	(16,737)	540,303
営業費用	144,840	67,822	89,823	62,817	68,600	39,008	39,427	512,339	(12,350)	499,989
営業利益(損失)	6,613	1,198	2,110	25,474	3,271	1,211	4,821	44,702	(4,387)	40,314
・資産、減価償却費及び資本的支出										
資産	167,875	21,590	45,015	359,729	12,102	147,857	60,775	814,947	59,994	874,942
減価償却費	59	365	764	5,656	317	4,278	761	12,203	423	12,627
資本的支出	162	359	675	25,458	996	3,984	1,815	33,452	1,231	34,684

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	請負工事	小売	賃貸	管理受託	リゾート	仲介その他	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	491	12,240
資本的支出	133	295	978	29,365	180	5,533	490	36,978	794	37,773

(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連結会計年度4,491百万円、前連結会計年度4,484百万円であり、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。

(4)資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は当連結会計年度85,143百万円、前連結会計年度82,678百万円であり、その主なものは当社での余資運用資金（現預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資金等であります。

(5)減価償却費および資本的支出には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

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)

当連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31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)	
1株当たり純資産額	181.96円	1株当たり純資産額	178.88円
1株当たり当期純利益金額	16.17円	1株当たり当期純利益金額	11.50円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	16.09円	<p>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。</p>	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31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)
当期純利益(百万円)	7,566	5,370
普通株主に帰属しない金額(百万円)	149	120
(うち利益処分による役員賞与金)	(149)	(120)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	7,416	5,249
期中平均株式数(千株)	458,720	456,629
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	2,336	-
(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))	(2,336)	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調 整後1株当たり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 基づく新株予約権(新株予約権 の目的となる株式の数6,824 千株、行使価格210円)