



平成 17年 3月期 個別財務諸表の概要

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 中間配当制度の有無 有

配当支払開始予定日 平成 17年 6月 29日 単元株制度採用の有無 有(1単元 1,000株)

定時株主総会開催日 平成 17年 6月 28日

1. 17年 3月期の業績(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31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	%
17年 3月期	235,119	7.3	25,211	21.8	17,643	48.5
16年 3月期	219,136	3.2	20,702	0.5	11,885	8.0

	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	2,651	14.8	5.72	5.69	3.0	2.5	7.5
16年 3月期	3,112	35.7	6.82	-	3.6	1.7	5.4

(注) 期中平均株式数 17年 3月期 458,823,876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)配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	中間 円 銭	期末 円 銭			
17年 3月期	2.50	0.00	2.50	1,151	43.7	1.3
16年 3月期	2.50	0.00	2.50	1,144	36.7	1.3

(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		
17年 3月期	682,251	87,605	12.8	190.10		
16年 3月期	717,479	90,010	12.5	196.67		

(注) 期末発行済株式数 17年 3月期 460,697,929株 16年 3月期 457,670,606株

期末自己株式数 17年 3月期 1,178,375株 16年 3月期 868,698株

2. 18年 3月期の業績予想(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	1株当たり年間配当金		
				中間 円 銭	期末 円 銭	円 銭
中間期	90,000	5,500	12,000	-	-	-
通期	220,000	20,000	1,000	-	2.50	2.50

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 2円 17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。

比較貸借対照表

科目	期別	当事業年度 (平成17年3月31日現在)		前事業年度 (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		207,592	30.4	191,130	26.6	16,461	8.6
現金及び預金		37,574		29,063		8,511	
受取手形		-		105		105	
売掛金		12,773		4,615		8,157	
販売用土地建物		135,296	19.8	140,627	19.6	5,330	3.8
貯蔵品		159		164		4	
前渡金		2,530		1,398		1,131	
前払費用		2,308		2,199		108	
繰延税金資産		6,660		6,033		627	
販売委託未収入金		4,041		1,446		2,595	
その他		6,294		5,478		815	
貸倒引当金		46		3		43	
固定資産		474,659	69.6	526,348	73.4	51,689	9.8
有形固定資産		302,962	44.4	355,674	49.6	52,711	14.8
建物		107,257	15.7	115,255	16.1	7,998	6.9
構築物		10,470		13,210		2,740	
機械及び装置		1,525		2,040		514	
車輛及び運搬具		91		112		20	
工具器具備品		1,266		1,280		13	
土地		178,617	26.2	221,017	30.8	42,400	19.2
建設仮勘定		3,734		2,756		977	
無形固定資産		15,604	2.3	19,171	2.7	3,566	18.6
借地権		7,073		10,014		2,941	
ソフトウェア		249		318		69	
その他		8,282		8,838		556	
投資その他の資産		156,091	22.9	151,503	21.1	4,587	3.0
投資有価証券		13,195		21,864		8,668	
関係会社株式及び出資金		26,965		25,944		1,020	
匿名組合出資金		68,547		53,096		15,450	
関係会社長期貸付金		4,084		1,565		2,518	
差入保証金・敷金		39,300		42,540		3,240	
その他		5,938		6,863		925	
貸倒引当金		1,940		372		1,567	
資産合計		682,251	100.0	717,479	100.0	35,227	4.9

(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	当事業年度 (平成17年3月31日現在)		前事業年度 (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		225,155	33.0	249,008	34.7	23,853	9.6
買掛金		30,387		45,817		15,430	
短期借入金		134,100	19.7	132,179	18.4	1,921	1.5
未払金		12,217		10,880		1,337	
未払法人税等		250		26		223	
未払費用		504		709		205	
前受金		14,047		15,232		1,185	
預り金		6,681		6,979		298	
不動産特定共同事業預り金		23,910		34,750		10,840	
賞与引当金		431		414		17	
その他		2,624		2,017		606	
固定負債		369,491	54.2	378,460	52.7	8,969	2.4
長期借入金		215,394	31.6	236,819	33.0	21,425	9.0
預り保証金・敷金		122,955	18.0	123,092	17.2	137	0.1
繰延税金負債		1,202		2,208		1,006	
再評価に係る繰延税金負債		10,017		9,317		699	
退職給付引当金		2,619		2,021		597	
債務保証損失引当金		1,250		1,250		-	
その他		16,053		3,749		12,303	
負債合計		594,646	87.2	627,468	87.5	32,822	5.2
資本の部							
資本金		32,639	4.8	32,289	4.5	350	
資本剰余金		14,089	2.1	13,734	1.9	354	
資本準備金		8,523		8,173		350	
その他資本剰余金		5,565	0.8	5,561	0.8	4	
資本準備金減少差益		5,561		5,561		-	
自己株式処分差益		4		-		4	
利益剰余金		24,569	3.6	4,358	0.6	20,211	
当期末処分利益		24,569		4,358		20,211	
土地再評価差額金		14,722	2.2	33,426	4.7	18,703	
その他有価証券評価差額金		1,840	0.3	6,340	0.9	4,500	
自己株式		255	0.0	137	0.0	117	
資本合計		87,605	12.8	90,010	12.5	2,405	
負債及び資本合計		682,251	100.0	717,479	100.0	35,227	4.9

(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。

比較損益計算書

科目	当事業年度 (16.4.1~17.3.31)		前事業年度 (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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
営業収益	235,119	100.0	219,136	100.0	15,982	7.3
不動産販売業収益	144,601	61.5	133,986	61.1	10,615	7.9
不動産賃貸業収益	56,870	24.2	53,357	24.3	3,513	6.6
施設運営業収益	33,008	14.0	30,931	14.1	2,077	6.7
その他の事業収益	638	0.3	861	0.4	223	25.9
営業費用	209,907		198,434		11,473	
営業原価	193,213		181,255		11,957	
販売費及び一般管理費	16,694		17,178		484	
営業利益	25,211	10.7	20,702	9.4	4,509	21.8
営業外収益	777		747		29	
受取利息及び配当金	743		720		23	
その他の営業外収益	34		27		6	
営業外費用	8,345		9,564		1,219	
支払利息	7,740		8,746		1,005	
その他の営業外費用	604		818		213	
経常利益	17,643	7.5	11,885	5.4	5,758	48.5
特別利益	6,657		7,642		984	
貸倒引当金戻入額	2		5		2	
固定資産売却益	4,149		6,271		2,121	
投資有価証券売却益	2,193		477		1,716	
関係会社株式売却益	229		822		592	
投資有価証券受贈益	-		35		35	
償却債権取立益	81		31		50	
特別損失	18,899		14,136		4,762	
固定資産売却損	12,999		416		12,582	
投資有価証券評価損	34		403		368	
投資会社清算損	14		585		571	
関係会社貸付金貸倒引当金繰入額	1,826		-		1,826	
投資有価証券売却損	-		16		16	
関係会社株式評価損	505		489		15	
関係会社出資損	1,095		-		1,095	
販売用土地建物評価損	2,424		10,956		8,531	
子会社支援損	-		1,200		1,200	
社会保険料総報酬移行に伴う負担額	-		67		67	
税引前当期純利益	5,402	2.3	5,390	2.5	11	0.2
法人税、住民税及び事業税	622		356		266	
法人税等調整額	2,127		1,921		205	
当期純利益	2,651	1.1	3,112	1.4	460	14.8
前期繰越利益	3,213		1,041		2,172	
再評価差額金取崩額	18,703		204		18,499	
当期末処分利益	24,569		4,358		20,211	

(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。

比較利益処分案

当期利益処分案			前期利益処分案		
	百万円	百万円		百万円	百万円
当期末処分利益		24,569	当期末処分利益		4,358
利益処分額			利益処分額		
1. 配当金 (1株につき 2円50銭)	1,151		1. 配当金 (1株につき 2円50銭)	1,144	1,144
2. 役員賞与金	26	1,178			
次期繰越利益		23,391	次期繰越利益		3,213

(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。

注 記 事 項

(貸借対照表関係)

	(当事業年度)	(前事業年度)
1.有形固定資産の減価償却累計額	103,833 百万円	107,612 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	49,603 百万円	71,839 百万円
(2)担保付債務額	18,311 百万円	29,344 百万円
3.土地再評価		
土地の再評価に関する法律(平成10年3月31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	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)	(当事業年度) (前事業年度)
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	13,715 百万円	12,215 百万円
	(当事業年度)	(前事業年度)
4.保証債務	26,405 百万円	26,545 百万円
5.欠損填補		
平成14年6月26日開催の定時株主総会において下記の欠損填補を行っております。		
利益準備金	3,423 百万円	
資本準備金	41,018 百万円	
6.配当制限		
商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は、1,840百万円であります。		
7.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(当事業年度15行:前事業年度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事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。		
	(当事業年度)	(前事業年度)
当座貸越極度額	86,032 百万円	90,096 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	30,613 百万円	42,498 百万円
差引額	75,419 百万円	67,598 百万円

(損益計算書関係)	(当事業年度)	(前事業年度)
1. 固定資産売却益		
土地	5,891 百万円	4,296 百万円
建物等	1,741 百万円	1,974 百万円
2. 固定資産売却損		
土地	9,073 百万円	416 百万円
建物等	3,925 百万円	- 百万円

役員 の 異 動

平成 17 年 3 月 25 日 開示済

以 上