



平成 18年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 17年 11月 9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 17年 11月 9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: 18.5 %

米国会計基準採用の有無 無

1. 17年 9月中間期の連結業績(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 17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	%
17年 9月中間期	238,148	1.7	17,658	35.8	13,703	57.6
16年 9月中間期	234,149	5.5	13,001	17.5	8,696	39.3
17年 3月期	540,303		40,314		30,775	

	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 り中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
17年 9月中間期	△ 9,878	—	△ 21.42	△ 21.34
16年 9月中間期	3,961	105.5	8.65	8.61
17年 3月期	7,566		16.17	16.09

(注)1.持分法投資損益 17年 9月中間期 28 百万円 16年 9月中間期 92 百万円 17年 3月期 △431 百万円

2.期中平均株式数(連結) 17年 9月中間期 461,132,761 株 16年 9月中間期 458,101,345 株 17年 3月期 458,720,583 株

3.会計処理の方法の変更 有

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 9月中間期	807,979	74,343	9.2	161.00
16年 9月中間期	852,712	80,982	9.5	176.66
17年 3月期	874,942	83,978	9.6	181.96

(注)期末発行済株式数(連結) 17年 9月中間期 461,773,956 株 16年 9月中間期 458,404,951 株 17年 3月期 460,697,929 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 9月中間期	△27,322	△12,055	△20,272	37,640
16年 9月中間期	△37,664	△4,439	3,065	33,743
17年 3月期	34,467	17,571	△27,622	97,188

(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 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

(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) - 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)

通 期	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
	550,000	52,000	8,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 16円32銭

(注)平成17年9月30日開催の取締役会決議により、平成17年10月19日付をもって新株発行いたしました。

なお、1株当たり予想当期純利益(通期)は、当該新株発行を考慮した期中平均株式数により算出しております。

※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52社、関連会社46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。

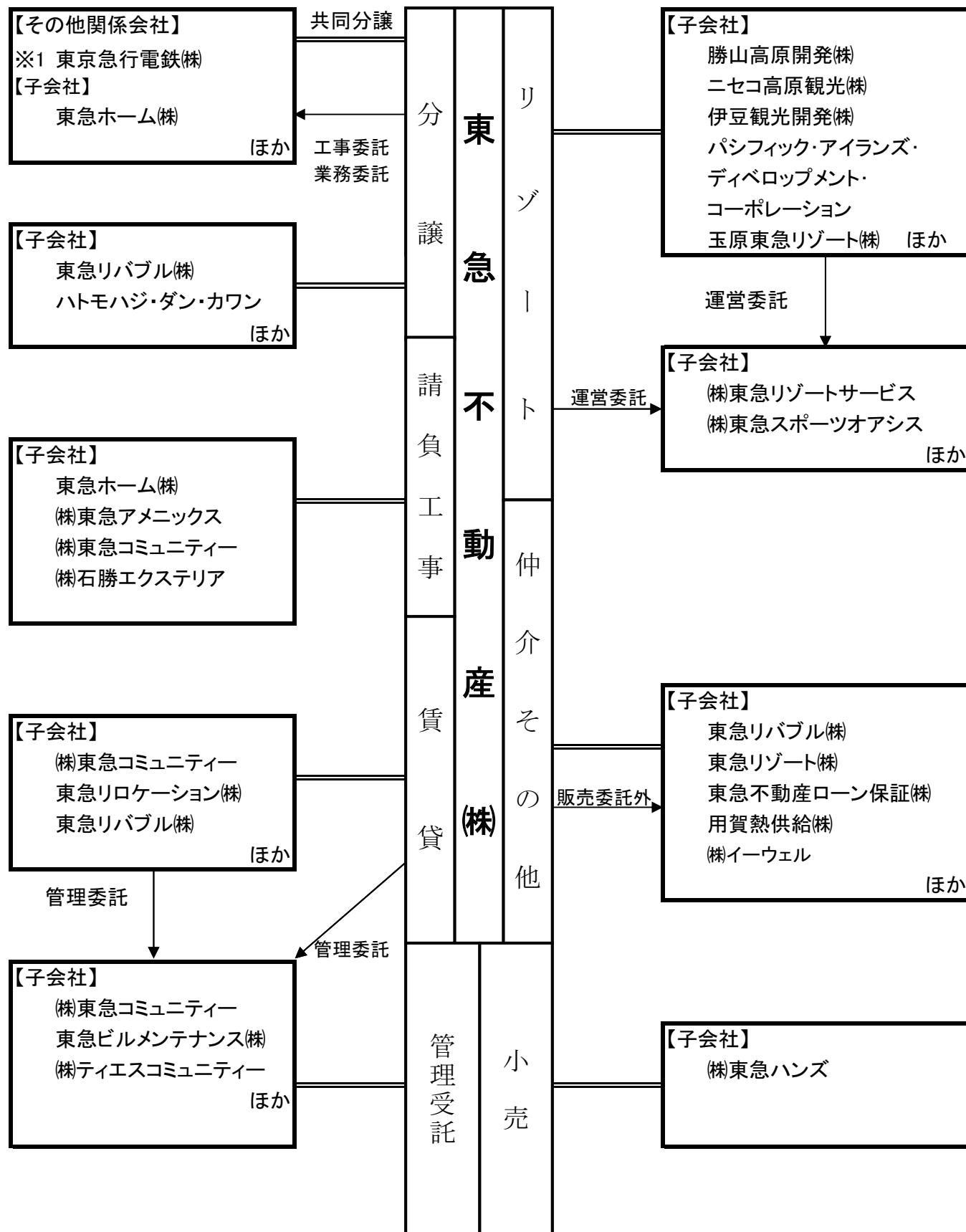
また、当社のほか、子会社であるニセコ高原観光(株)、玉原東急リゾート(株)がスキー場を、同じく伊豆観光開発(株)がゴルフ場等レジャースポーツ施設を経営し、同じく勝山高原開発(株)がスキー場等の開発事業を行っております。また、同じくパシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

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)イー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、分譲業においてその他関係会社である東京急行電鉄(株)と当社が戸建住宅の共同分譲を行い、仲介その他業では東京急行電鉄(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。(45社)

※1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る。

1. 経営の基本方針

当社企業グループは7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図ってまいります。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、平成14年度1株当たり2.5円の復配を実施することができました。さらに当期におきましては特別目的会社(SPC)を通じた売却益の拡大及びその他全般的な営業好調により、営業利益段階で中期経営計画(平成17年度から平成19年度)最終年度の目標利益を大きく上回り、固定資産の減損処理275億円を計上しても最終利益は80億円を確保できる見込みとなりました。このようなことから、平成18年度以降に想定していた増配を当期に前倒し実施し、1株当たり5円の配当といたします。

3. 目標とする経営指標

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、平成19年度のROA目標を6.0%といたしました。

なお、当期はSPCを通じた売却益が190億円となる見込みであることから(新中期経営計画では各年30億円を組込)、目標指標を大きく超える見込みであります。

	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

前中期経営計画期間において超過達成した利益成長を更に推し進め上記利益目標を達成するため、下記3点を重点戦略としています。

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生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、売却という川上から川下にいたる総合的な業務展開をする当社グループとして従来進めてきた自己投資(SPC含む)拡大に加え、REITや私募ファンドを通じた外部資金を活用した関与資産の拡大を推進してまいります。

管理運営受託、工事受注、仲介など各事業の有機的連携を図り、顧客に対する総合力を生かした価値提供によりサービスプロバイダーとしての営業基盤の拡大を進めてまいります。

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、従来から進めてきた会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブ、都市型フィットネスクラブのオアシスなどのリゾート事業の更なる進化発展を図ると共に、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まいります。

経営成績及び財政状態

1. 当中間期の業績

売上2,381億円(対前年同期+1.7%) 営業利益177億円(同+35.8%)、経常利益は137億円(同+57.6%)となりました。営業利益では請負セグメントが前年同期比微減益ですが、その他6セグメントが増益となり47億円の増益となりました。支払利息の5億円減少なども加わり経常利益では50億円の増益です。当初予想に対しても営業利益で52億円、中間純利益で41億円の大幅増益となりました。

			(億円)		
	前中間期	当中間期	前期	当初予想	対予想
売上高	2,341	2,381	5,403	2,350	31
営業利益	130	177	403	125	52
経常利益	87	137	308	80	57
中間純利益	40	△99	76	△140	41
有利子負債	4,461	4,013	4,181	4,300	△287

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
	2,341	2,381	40		130	177	47
分譲	506	484	△22	分譲	0	18	17
請負工事	288	293	4	請負工事	△5	△6	△1
小売	450	457	7	小売	7	9	2
賃貸	428	445	17	賃貸	124	139	14
管理受託	355	359	4	管理受託	16	17	2
リゾート	187	200	14	リゾート	△2	1	3
仲介その他	203	219	16	仲介その他	9	19	10
全社・消去	△75	△75	1	全社・消去	△20	△20	0

(1) 分譲

売上は484億円(△4.3%)で下期に引渡が集中することから年間予想額の35%の売上計上となりました。当期より宣伝費の計上基準を実施時から物件引渡時に変更いたしましたが、その影響により16億円利益が増しております。

販売は好調に推移し想定を上回る契約高となり、マンションの年度計上に対する契約済み割合は期首の56%から90%(同+9P)となりました。また新規PJ開発においてはマンション用地に加え分譲ビル用地取得もあり、308億円の土地を購入(単体)しております。

				(億円)	
	前中間期	当中間期	前期	通期予想	
売上高	506	484	1,515	1,375	
営業利益	0	18	66	72	

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	402	1,089戸 375	1,247
戸建	65	253戸 74	175
別荘	11	39戸 9	28
その他分譲	28	— 26	65

供給販売戸数(単体) (戸)

	新規供給	契約戸数
計	2,058	2,212
マンション	1,797	1,920
戸建	208	214
別荘	53	78

完成在庫数(単体) (戸)

	17/03末	17/09末
マンション	221	114
戸建	87	56

(2) 請負工事

売上は微増収(同+1.5%)ですが、受注拡大に向けた費用増もあり営業利益は1億円の減益です。受注額は352億円(同+5%)で注文住宅を中心に好調に推移し、年間予想売上の84%(同+2P)が契約済みとなりました。

	前中間期	当中間期	前期	(億円)
売上高	288	293	690	通期予想 728
営業利益	△5	△6	12	15

売上高内訳 (億円)

	前中間期	当中間期	前期
注文住宅	93	90	247
リフォーム	100	82	180
造園その他	95	121	264

受注実績(受注高) (消去前・億円)

	前中間期	当中間期	前期
計	336	352	661
注文住宅	140	164	286
リフォーム	86	83	173
造園その他	110	105	201

(3) 小売業

東急ハンズは、過去3期に渡り既存店における減収傾向(前期△6.3%)が続いておりましたが、当中間期は既存店の売上が△1.5%の減収に止まり、費用削減と新店効果、外商取引の好調もあり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)の新店を予定しています。

	前中間期	当中間期	前期	(億円)
売上高	450	457	919	通期予想 931
営業利益	7	9	21	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)	318	321	644
関西圏(3)	88	83	176
地方(2)	35	34	71
小型店(8)	9	17	25

(4) 賃貸業

前期開業した渋谷南東急ビルなど5つのオフィスビルの寄与、また減収傾向の続いた既存ビルについても増収に転じ、引続き増収増益となりました。売上内訳のうち、保有・借上が減収となっておりますが、前期に実施した渋谷プラザ、赤坂プラザのSPCへの売却、不採算の借上ビルの解約によるものです。首都圏オフィスビルの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1.7%と大きく改善いたしました。

また4月には商業施設ファンドを、9月には中小規模オフィスビルの2号ファンドを新たに立ち上げ、当社で組成する不動産私募ファンドは4件となり、今後の新たなファンド組成に向けた準備も順調に推移いたしました。上場3年目となる東急リートも含め外部のファンド資金の活用を進めてまいります。

新規開発は、新たに都心部におけるアッパーミドルクラスのオフィスビル2件など6件の投資を決定しましたが、一方で下期に開業を予定している(仮)九段北ビルにつきましては、外部売却をすることといたしました。

来期は、内幸町1丁目、日本橋M計画などの開業を予定いたしております。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順調に展開いたしております。滞在型ホテルの東急ステイ事業では本年3月に、ステイ五反田、ステイ東銀座2店が開業し10店1,195室体制となりました。

	前中間期	当中間期	前期	(億円)	
売上高	428	445	883	通期予想	1,038
営業利益	124	139	255		425

売上高内訳

	(億円)		
	前中間期	当中間期	前期
保有	125	109	248
借上	91	74	175
SPC	62	93	146
子会社計	150	168	314

SPCへのエクイティー投資残高(単体)

	16/09末	17/03末	17/09末	
	34	40	44	(件)
	521	681	716	(億円)

オフィス商業 賃貸床面積・空室率

	16/09末	17/03末	17/09末
賃貸床面積(m ²)	738,034	803,459	785,782
オフィス・商業	586,052	588,951	533,550
SPC	151,982	214,508	252,232
空室率(連結)	3.2%	3.7%	2.1%
空室率(単体)	2.6%	3.2%	1.7%

今後の主な新規開業

	用途・開業		延床(千m ²)
(仮)内幸町1丁目	事務所	18/06	14
京都市中京区	駐車場・商業	18/07	21
(仮)日本橋M計画	事務所・商業	18/11	17
中央区日本橋	事務所・商業	19上	19

住宅賃貸戸数

	16/09末	17/03末	17/09末
住宅賃貸物件	10,058	9,486	9,282
賃貸管理代行	32,532	34,538	36,138
社宅管理代行	23,135	27,659	29,573

(5)管理受託業

マンション管理受託戸数は新たに10千戸の新規受託がありましたが、不採算案件の解約も進めたことから期末の件数は318,832戸で微増にとどまりました。ビルの管理受託件数も新たに68件の受託を行いました。解約もあり1,215件となりました。管理費受注単価の価格競争は引き続いておりますが増収増益を確保いたしております。

	前中間期	当中間期	前期	(億円)
				通期予想
売上高	355	359	719	718
営業利益	16	17	33	35

期末管理物件数

	16/09末	17/03末	17/09末
マンション(戸)	305,198	315,166	318,832
ビル(件)	1,241	1,229	1,215

(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などが引き続き増収となったほか、ゴルフ場も単価減はありましたが入込み数が増加し収入横這いとなりました。前期に実施した北海道の不採算ゴルフ場3施設の売却効果もあり、全体で増収増益となり、スキー場の売上が大きく減少する上期に営業黒字を達成いたしました。

新規に那須ハーヴェストクラブの会員権募集を開始した他、筑波東急ゴルフクラブ、那須国際ゴルフクラブの新規会員権を募集いたしました。予想を上回る販売状況となりました。

減損会計により206億円資産圧縮を実施する一方、新規施設開発として、8月に大多喜城ゴルフ場(千葉県)の経営権を取得したほか、ハンターマウンテンスキー場(栃木県)の経営権取得を決定しております。

	前中間期	当中間期	前期	(億円)
				通期予想
売上高	187	200	402	454
営業利益	△2	1	12	21

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)	32	29	52
ハーヴェスト(20)	41	41	79
オアシス(22)	45	46	90
スキー(5)	19	23	73
その他	50	61	108

(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NO1戦略のもと順調な成長が続く東急リバブルの売買仲介は市場全般の取引量が拡大傾向となる中でリテール、ホールセールとも取扱高が拡大し(同+19%) 引き続き増収増益となりました。また販売受託においても販売状況は好調に推移いたしており、イーウェルで展開する福利厚生受託事業(ウエルボックス)も受託拡大が続いております。

	前中間期	当中間期	前期	(億円)	
売上高	203	219	442	通期予想	478
営業利益	9	19	48		62

売上高内訳 (億円)

	前中間期	当中間期	前期
売買仲介	137	157	283
販売受託	28	24	79
福利厚生受託	6	8	12
その他	32	29	69

3. 財政状態

連結 (億円)

	15/3月期末	16/3月期末	17/3月期末	17/9月期末
総資産	8,945	8,939	8,749	8,080
総負債	8,086	7,934	7,729	7,155
株主資本	699	820	840	743
株主資本比率	7.8%	9.2%	9.6%	9.2%
期末有利子負債	4,611	4,401	4,181	4,013
EBITDA倍率	10.6倍	9.9倍	7.9倍	—
ROA	3.6%	3.7%	4.7%	—

単体

	15/3月期末	16/3月期末	17/3月期末	17/9月期末
総資産	7,207	7,175	6,823	6,380
総負債	6,399	6,275	5,946	5,594
株主資本	808	900	876	786
株主資本比率	11.2%	12.5%	12.8%	12.3%
期末有利子負債	3,910	3,690	3,495	3,332
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+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595億円減少し、当中間期末は376億円となりました。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、税引前純利益△135億、固定資産減損損失275億円、減価償却費61億円等の資金の増加がありましたが、預かり金の減少191億円、仕入債務の返済144億円、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、273億円の資金の減少となりました。(前年同期377億円の資金の減少)

(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69億円がありましたが、エクイティ投資147億円、固定資産投資47億円を実施したことにより、121億円の資金の減少となりました。

(前年同期44億円の資金の減少)

(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514億円の調達がありましたが、長期借入金740億円の返済、配当金12億円の支払などにより203億円の資金の減少となりました。(前年同期31億円の資金の増加)

<指標の推移>

	15/3月期	16/3月期	17/3月期	17/9月期
自己資本比率	7.8%	9.2%	9.6%	9.2%
時価ベースの自己資本比率	6.2%	17.0%	24.2%	40.1%
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。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。

5. 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、地価動向は分譲事業の利益率、保有する資産の価値に影響を与え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。当中間期末の借入金在高は4,013億円(対総資産50%)ですが、その平均調達利率は1.87%、長期借入の満期までの期間は平均2年半程度、借入金の固定金利借入割合は74%(以上、平成17年3月末単体値)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。

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。

平成18年3月期の業績予想について

平成18年1月開業予定の(仮)九段北ビルの売却決定などSPCからの売却配当が190億円(対当初予想+160億円)と大幅増額となり、下記の通り、営業利益605億円、経常利益520億円、当期純利益80億円となる見込みです。セグメント別営業利益も、賃貸セグメントの170億円増益のほか、全てのセグメントで対前年増益を見込んでおります。期末有利子負債は、本年10月に実施した増資による458億円の資本増や利益改善もあり、当初予想に対し550億円削減した3,650億円としております。

連 結

	17/3月期	18/3月期	比較	(億円)	
				当初予想	対当初
売上高	5,403	5,500	97	5,350	150
(EBITDA)	529	723	194	556	167
営業利益	403	605	202	440	165
経常利益	308	520	212	350	170
当期純利益	76	80	4	40	40

有利子負債	4,181	3,650	△531	4,200	△550
-------	-------	-------	------	-------	------

EBITDA;償却前営業利益

	15/3月期	16/3月期	17/3月期	18/3月期	中期計画目標	
					20/3月期	20/3月期
EBITDA倍率	10.6倍	9.9倍	7.9倍	5.0倍	7.0倍以下	7.0倍以下
ROA	3.6%	3.7%	4.7%	7.0%	6.0%以上	6.0%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

	17/3月期	18/3月期	比較
合計	5,403	5,500	97
分譲	1,515	1,375	△139
請負工事	690	728	38
小売	919	931	11
賃貸	883	1,038	156
管理受託	719	718	△1
リゾート	402	454	52
仲介その他	442	478	35
全社・消去	△167	△222	△54

(億円)

当中間期	進捗率
2,381	43.3%
484	35.2%
293	40.2%
457	49.1%
445	42.8%
359	50.0%
200	44.2%
219	45.8%
△75	33.7%

営業利益

	17/3月期	18/3月期	比較
合計	403	605	202
分譲	66	72	5
請負工事	12	15	3
小売	21	24	3
賃貸	255	425	170
管理受託	33	35	2
リゾート	12	21	9
仲介その他	48	62	14
全社・消去	△44	△48	△5

(億円)

当中間期	進捗率
177	29.2%
18	24.6%
△6	—
9	37.2%
139	32.7%
17	50.0%
1	6.6%
19	30.2%
△20	41.9%

単 体

	17/3月期	18/3月期	比較
売上高	2,351	2,350	△1
営業利益	252	430	178
経常利益	176	360	184
当期純利益	27	50	23

(億円)

当初予想	対当初
2,200	150
270	160
200	160
10	40

有利子負債	3,495	3,000	△495
-------	-------	-------	------

3,500	△500
-------	------

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末 (平成17年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		比較増減		前中間連結会計期間末 (平成16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		265,508	32.9	310,799	35.5	△45,290	△14.6	244,630	28.7
現金及び預金		38,820		93,272		△54,452		34,054	
受取手形及び売掛金		11,602		22,861		△11,259		12,618	
有価証券		—		4,099		△4,099		—	
販売用土地		129,342		118,984		10,357		128,088	
販売用建物		35,988		30,991		4,996		35,886	
商品		8,304		8,046		258		7,774	
貯蔵品		1,146		1,151		△4		1,068	
販売委託未収入金		525		2,150		△1,624		1,144	
短期貸付金		347		437		△90		586	
繰延税金資産		16,278		10,404		5,874		7,653	
その他		23,549		18,789		4,760		15,857	
貸倒引当金		△397		△389		△7		△103	
固定資産		542,470	67.1	564,142	64.5	△21,672	△3.8	608,081	71.3
有形固定資産		350,428	43.4	378,976	43.3	△28,547	△7.5	435,278	51.0
建物及び構築物		142,023		154,509		△12,485		159,042	
土地		200,179		212,523		△12,344		261,660	
建設仮勘定		1,962		4,661		△2,699		5,932	
その他		6,263		7,281		△1,018		8,643	
無形固定資産		24,561	3.0	24,753	2.8	△192	△0.8	23,142	2.7
借地権		9,046		9,866		△819		10,065	
連結調整勘定		1,467		1,297		169		—	
その他		14,047		13,589		458		13,076	
投資その他の資産		167,480	20.7	160,412	18.3	7,067	4.4	149,660	17.6
投資有価証券		22,123		18,650		3,472		22,381	
匿名組合出資金		72,482		68,330		4,151		52,323	
長期貸付金		669		666		3		386	
差入保証金・敷金		57,979		59,051		△1,071		60,185	
繰延税金資産		6,275		5,349		925		5,200	
その他		12,501		13,076		△575		14,490	
貸倒引当金		△4,551		△4,713		162		△5,307	
資産合計		807,979	100.0	874,942	100.0	△66,962	△7.7	852,712	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末 (平成17年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		比 較 増 減		前中間連結会計期間末 (平成16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		319,270	39.5	350,299	40.0	△ 31,029	△8.9	345,267	40.5
支払手形及び買掛金		35,676		50,029		△ 14,352		37,919	
短期借入金		178,194		173,475		4,718		210,263	
未払金		9,529		17,879		△ 8,349		11,318	
未払法人税等		2,102		1,568		534		1,493	
繰延税金負債		67		7		60		39	
前受金		29,507		26,167		3,339		30,801	
受託販売預り金		8,952		28,086		△ 19,134		9,128	
預り金		13,901		14,448		△ 547		13,882	
不動産特定共同事業預り金		27,470		24,897		2,572		17,421	
賞与引当金		6,342		6,657		△ 314		6,086	
その他		7,526		7,080		445		6,913	
固定負債		396,251	49.1	422,649	48.3	△ 26,398	△6.2	407,468	47.8
長期借入金		223,075		244,577		△ 21,502		235,879	
預り保証金・敷金		132,993		131,647		1,345		130,992	
繰延税金負債		125		1,333		△ 1,208		130	
再評価に係る繰延税金負債		13,025		10,144		2,880		9,317	
退職給付引当金		14,721		14,253		467		13,325	
債務保証損失引当金		1,719		1,720		△ 1		1,989	
不動産特定共同事業預り金		5,750		14,000		△ 8,250		10,350	
その他		4,841		4,970		△ 129		5,482	
負債合計		715,521	88.6	772,949	88.3	△ 57,427	△7.4	752,735	88.3
少数株主持分									
少数株主持分		18,113	2.2	18,013	2.1	100	0.6	18,993	2.2
資本の部									
資本金		32,769		32,639		130		32,389	
資本剰余金		14,220		14,089		131		13,835	
利益剰余金		6,333		21,686		△15,353		△ 428	
土地再評価差額金		19,149		14,916		4,233		33,426	
その他有価証券評価差額金		3,261		1,980		1,281		3,033	
為替換算調整勘定		△1,044		△1,077		33		△ 1,100	
自己株式		△346		△255		△90		△173	
資本合計		74,343	9.2	83,978	9.6	△ 9,635	△11.5	80,982	9.5
負債、少数株主持分及び資本合計		807,979	100.0	874,942	100.0	△66,962	△7.7	852,712	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 (17.4.1~17.9.30)		前中間連結会計期間 (16.4.1~16.9.30)		比較増減		前連結会計年度 (16.4.1~17.3.31)	
		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 238,148	% 100.0	百万円 234,149	% 100.0	百万円 3,999	% 1.7	百万円 540,303	% 100.0
営業原価		188,648		186,844		1,804		428,430	
営業総利益		49,500		47,304		2,195		111,873	
販売費及び一般管理費		31,841		34,302		△2,461		71,559	
営業利益		17,658	7.4	13,001	5.6	4,656	35.8	40,314	7.5
営業外収益		557		595		△37		758	
受取利息		118		79		38		169	
受取配当金		210		218		△8		293	
為替差益		40		—		40		—	
持分法による投資利益		28		92		△64		—	
その他		159		203		△44		294	
営業外費用		4,512		4,900		△388		10,297	
支払利息		3,996		4,527		△531		8,998	
為替差損		—		92		△92		—	
持分法による投資損失		—		—		—		431	
貸倒引当金繰入額		15		37		△21		101	
その他		500		243		257		765	
経常利益		13,703	5.8	8,696	3.7	5,007	57.6	30,775	5.7
特別利益		535		314		220		10,831	
固定資産売却益		160		4		155		7,363	
投資有価証券売却益		303		262		41		2,214	
関係会社株式売却益		—		—		—		1,046	
貸倒引当金戻入額		65		43		21		122	
その他		5		3		2		85	
特別損失		27,792		60		27,731		28,792	
固定資産売却損		146		15		131		24,959	
減損損失		27,464		—		27,464		—	
投資有価証券評価損		10		34		△24		42	
投資有価証券売却損		—		8		△8		9	
関係会社出資損		—		—		—		1,095	
販売用土地建物評価損		—		—		—		2,436	
その他		170		2		168		248	
税金等調整前中間(当期)純利益		△13,553	△5.7	8,949	3.8	△22,503	—	12,815	2.4
法人税、住民税及び事業税		△4,066		3,974		△8,040		2,408	
法人税等調整額		—		—		—		2,145	
少数株主利益		390		1,014		△623		695	
中間(当期)純利益		△9,878	△4.1	3,961	1.7	△13,839	—	7,566	1.4

(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

科 目	期 別		当中間連結会計期間末 (17. 4. 1～17. 9. 30)		前中間連結会計期間末 (16. 4. 1～16. 9. 30)		前連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)	
	金 額		金 額		金 額		金 額	
	百万円	百万円	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)								
I 資本剰余金期首残高		14,089		13,734		13,734		13,734
II 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	130		100		350			
自己株式処分差益	1	131	1	101	4	354		
III 資本剰余金中間期末(期末)残高		14,220		13,835		14,089		
(利 益 剰 余 金 の 部)								
I 利益剰余金期首残高		21,686		△3,182		△3,182		
II 利益剰余金増加高								
土地再評価差額金取崩額	—		—		18,510			
中間(当期)純利益	—	—	3,961	3,961	7,566	26,076		
III 利益剰余金減少高								
配当金	1,151		1,144		1,144			
役員賞与	90		62		62			
(取締役賞与)	(83)		(59)		(59)			
(監査役賞与)	(6)		(3)		(3)			
土地再評価差額金取崩額	4,233		—		—			
中間(当期)純損失	9,878	15,353	—	1,207	—	1,207		
IV 利益剰余金中間期末(期末)残高		6,333		△428		21,686		

(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	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
		(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17年3月31日)	(自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日)
		百万円	百万円	百万円
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益		△ 13,553	12,815	8,949
減価償却費		6,066	12,583	6,239
連結調整勘定償却額		128	—	—
持分法投資損益		△ 28	431	△ 92
投資有価証券等評価損		10	42	34
貸倒引当金の増減額		△ 173	△ 612	△ 298
退職給付引当金の増減額		467	1,439	518
賞与引当金の増減額		△ 314	112	△ 456
固定資産減損損失		27,464	—	—
販売用不動産の評価損		—	2,436	—
有価証券及び投資有価証券売却損益		△ 303	△ 3,250	△ 254
固定資産売却損益		△ 13	17,595	10
固定資産除却損		335	919	144
受取利息及び受取配当金		△ 328	△ 458	△ 296
支払利息		3,996	8,998	4,527
売上債権の増減額		12,920	△ 11,030	343
たな卸資産の増減額		△ 13,897	6,167	△ 5,631
仕入債務の増減額		△ 14,352	△ 13,855	△ 25,964
役員賞与の支払額		△ 149	△ 120	△ 120
受託販売預り金の増減額		△ 19,134	13,496	△ 5,461
特定共同事業預り金の増減額		△ 5,677	2,438	△ 8,687
その他		△ 6,015	△ 2,297	△ 3,311
小計		△ 22,553	47,854	△ 29,805
利息及び配当金の受取額		427	453	293
利息の支払額		△ 3,910	△ 8,904	△ 4,467
法人税等の支払額		△ 1,286	△ 4,936	△ 3,684
営業活動によるキャッシュ・フロー		△ 27,322	34,467	△ 37,664
II 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		△1,000	△ 118	△118
3か月を超える定期預金の払戻による収入		5	235	116
貸付金の貸付		△ 91	△ 382	△ 59
貸付金の回収		192	383	194
有価証券及び投資有価証券の取得による支出		△ 1,705	△ 857	△ 371
有価証券及び投資有価証券の売却及び清算による収入		862	5,946	735
子会社株式取得による支出		—	△ 628	—
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	—
差入保証金敷金の支出		△ 3,326	△ 1,770	△ 798
差入保証金敷金の収入		4,620	4,224	3,669
固定資産の取得による支出		△ 4,743	△ 33,639	△ 6,315
固定資産の売却による収入		746	60,361	56
匿名組合出資金等の払込による支出		△ 14,724	△ 31,515	△ 10,566
匿名組合出資金の戻入による収入		6,940	13,929	9,519
連結の範囲の変更を伴う新規子会社の設立・取得による支出		△18	—	—
新規関連会社の設立による支出		△5	—	—
その他		192	492	△ 503
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 12,055	17,571	△ 4,439
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の増減額		3,708	△ 14,370	△ 1,731
長期借入による収入		51,449	106,242	44,125
長期借入金の返済による支出		△ 74,033	△ 117,903	△ 36,347
預り保証金敷金の支出		△ 8,093	△ 18,273	△ 8,376
預り保証金敷金の収入		8,026	17,668	6,716
株式の発行による収入		260	700	200
配当金の支払額		△ 1,151	△ 1,144	△ 1,144
少数株主への配当金の支払額		△ 347	△ 429	△ 342
自己株式取得による支出		△ 90	△ 113	△ 34
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 20,272	△ 27,622	3,065
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		102	△ 6	1
V 現金及び現金同等物の増減額		△ 59,547	24,408	△ 39,038
VI 現金及び現金同等物の期首残高		97,188	72,780	72,780
VII 現金及び現金同等物の期末残高		37,640	97,188	33,743

(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 45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]

当中間連結会計期間において、(有)大多喜城ゴルフ倶楽部を買収、大日東町特定目的会社を新設したためそれぞれ連結子会社としております。

非連結子会社 7社

前連結会計年度において非連結子会社でありましたハンズ流通サービス(株)、(有)ブリックスは清算したため、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 3社 [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]

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)東急エージェンシーは売却したため持分法適用会社の範囲から除いております。

持分法非適用会社

非連結子会社 6社

関連会社 44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実施した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。

- ・在外連結子会社（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）、大日東町特定目的会社（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

①満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）

②その他有価証券

時価のあるもの

中間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

③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、(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
- ①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。
- ②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。
- ③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。
- ④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期間の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. 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。

(会計処理の変更)

[固定資産の減損に係る会計基準]

当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税金等調整前中間純利益は27,464百万円減少しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。

[宣伝費の計上時期の変更]

販売開始から引渡までの期間が長期化する大型マンションの供給が増える傾向を鑑み、当中間連結会計期間よりマンション販売に関わる宣伝費の費用認識について、従来の宣伝発生時からマンションの引渡時に変更いたしました。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は1,552百万円増加しております。

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	158,278 百万円	142,580 百万円	151,607 百万円
2. 保証債務			

連結子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	41,906 百万円	45,864 百万円	48,540 百万円
つなぎ融資利用者	1,263 百万円	2,149 百万円	2,329 百万円
千葉市土気東土地区画整理組合	4,141 百万円	3,745 百万円	3,193 百万円
従業員住宅借入金利用者	643 百万円	748 百万円	816 百万円
会員権ローン利用者	438 百万円	503 百万円	603 百万円
㈱イーライフデザイン	－百万円	51 百万円	102 百万円
合 計	48,394 百万円	53,062 百万円	55,585 百万円

3. 受取手形裏書譲渡高			
受取手形裏書譲渡高	100 百万円	26 百万円	42 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	3,177 百万円	1,400 百万円	8,140 百万円
土地	38,375 百万円	39,358 百万円	57,043 百万円
建物等	29,432 百万円	34,140 百万円	36,105 百万円
借地権	－百万円	708 百万円	708 百万円
投資有価証券	1,286 百万円	690 百万円	2,425 百万円
差入保証金・敷金	－百万円	310 百万円	388 百万円
合 計	72,272 百万円	76,608 百万円	104,811 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	111 百万円	79 百万円	54 百万円
投資有価証券	1,054 百万円	1,037 百万円	1,108 百万円
合 計	1,165 百万円	1,116 百万円	1,162 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	19,862 百万円	19,171 百万円	25,221 百万円
1年以内返済予定長期借入金	3,370 百万円	4,028 百万円	10,505 百万円
短期借入金	60 百万円	360 百万円	2,487 百万円
預り保証金	7,306 百万円	7,306 百万円	7,306 百万円
持分法適用会社の借入金	－百万円	－百万円	1,506 百万円
合 計	30,598 百万円	30,866 百万円	47,026 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（21 行）及び貸出コミットメント契約（10 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	124,530 百万円	126,855 百万円	129,520 百万円
貸出コミットメントの総額	24,000 百万円	20,000 百万円	20,000 百万円
借入実行残高	43,244 百万円	41,789 百万円	51,577 百万円
差引額	105,285 百万円	105,065 百万円	97,942 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。

2. 固定資産売却益 (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)

土地	－百万円	5,894 百万円	0 百万円
建物等	160 百万円	1,469 百万円	4 百万円

3. 固定資産売却損 (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)

土地	79 百万円	19,463 百万円	0 百万円
建物等	67 百万円	5,495 百万円	15 百万円

4. 減損損失

当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失
東急不動産	リゾート施設等 (ゴルフ場、スキー場、 ホテル等)	土地 建物 借地権 その他有形固定資産他	長野県上水内郡 他	20,596 百万円
東急不動産	賃貸資産	土地 建物 その他有形固定資産他	大阪府吹田市 他	1,287 百万円
東急不動産	未利用地その他	土地 その他有形固定資産他	岡山県久米郡 他	2,579 百万円
子会社	営業所、店舗他	土地 建物 その他有形固定資産他	神奈川県横浜市 他	2,999 百万円

減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行いました。その結果、当中間連結会計期間において継続的な地価の下落に伴い帳簿価額に対し著しく時価が下落している固定資産グループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている固定資産グループ 53 件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(27,464 百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価、また使用価値は将来キャッシュ・フローを 2.0%～3.0%で割り引いて算定しております。

(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	38,820 百万円	93,272 百万円	34,054 百万円
預金期間が3か月を越える定期預金	△1,186 百万円	△ 192 百万円	△ 311 百万円
現金及び現金同等物に該当する有価証券	－百万円	4,099 百万円	－百万円
短期貸付金(現先等)	7 百万円	8 百万円	0 百万円
現金及び現金同等物	37,640 百万円	97,188 百万円	33,743 百万円

(リース取引関係)

EDINETによる開示を行っているため記載を省略しております。

(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17年9月30日現在)			前連結会計年度末 (平成17年3月31日現在)			前中間連結会計期間末 (平成16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	942	936	△5	939	941	1	951	949	△1
合 計	942	936	△5	939	941	1	951	949	△1

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17年9月30日現在)			前連結会計年度末 (平成17年3月31日現在)			前中間連結会計期間末 (平成16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	8,684	14,418	5,733	8,770	12,270	3,500	9,768	14,306	4,537
(2) 債券 国債・地方債	166	166	△0	167	168	0	187	187	0
合 計	8,851	14,584	5,732	8,938	12,439	3,501	9,956	14,494	4,537

(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42百万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17年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日現在)	前中間連結会計期間末 (平成16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) その他有価証券			
非上場株式(店頭売買株式除く)	6,007	4,611	4,381
コマーシャル・ペーパー	—	4,099	—
匿名組合出資金	72,482	68,330	—

(注) 1. その他有価証券で時価評価されていない株式について、前中間連結会計期間において34百万円減損処理を行っております。

(注) 2. その他有価証券で時価評価されていない株式について、当中間連結会計期間において10百万円減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

当中間連結会計期間(自平成17年4月1日至平成17年9月30日)、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)及び前連結会計年度(自平成16年4月1日至平成17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

前中間連結会計期間 (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	管理 受託	リゾート	仲介 その他	計	消去又 は全社	連結
I. 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

当中間連結会計期間 (平成17年4月1日～平成17年9月30日)

(単位: 百万円)

	分譲	請工 負事	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
I. 売上高及び営業利益 売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	48,373	27,909	45,606	43,363	32,732	19,989	20,175	238,148	—	238,148
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	58	1,356	82	1,100	3,132	55	1,688	7,475	(7,475)	—
計	48,432	29,265	45,689	44,463	35,864	20,044	21,863	245,624	(7,475)	238,148
営業費用	46,671	29,876	44,800	30,571	34,124	19,905	19,988	225,937	(5,447)	220,490
営業利益 (△損失)	1,761	△610	889	13,892	1,740	139	1,875	19,686	(2,028)	17,658

前連結会計年度 (平成16年4月1日～平成17年3月31日)

(単位: 百万円)

	分譲	請工 負事	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
I. 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

(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

- ①分譲 *戸建住宅・中高層住宅・別荘の販売
- ②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
- ③小売 *住生活と手造りに関する素材及び製品等の販売
- ④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
- ⑤管理受託 *ビル・マンション等の総合管理等
- ⑥リゾート *レジャー、スポーツ施設の運営ならびに開発等
- ⑦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2,074百万円、前連結会計年度4,491百万円、前中間連結会計期間2,065百万円であり、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17年4月1日 至平成17年9月30日	前連結会計年度 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
1株当たり純資産額 161円00銭	1株当たり純資産額 181円96銭	1株当たり純資産額 176円66銭
1株当たり中間純利益金額 △21円42銭	1株当たり当期純利益金額 16円17銭	1株当たり中間純利益金額 8円65銭
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 △21円34銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 16円09銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 8円61銭

(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17年4月1日 至平成17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16年4月1日 至平成16年9月30日
中間(当期)純利益(百万円)	△9,878	7,566	3,961
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	149	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(—)	(149)	(—)
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	△9,878	7,416	3,961
期中平均株式数(千株)	461,132	458,720	458,101
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)	1,862	2,336	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))	(1,862)	(2,336)	(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			

(重要な後発事象)

当中間連結会計期間 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日	前連結会計年度 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
<p>平成17年9月30日開催の当社取締役会の決議に基づき、以下のように新株式を発行しております。</p> <p>1. 公募による新株式発行</p> <p>(1) 発行新株式数 普通株式 51,500,000株</p> <p>(2) 発行価額 1株につき721.28円</p> <p>(3) 発行価額の総額 37,145,920,000円</p> <p>(4) 発行価額の総額のうち資本へ組み入れた額 18,591,500,000円</p> <p>(5) 新株発行日 平成17年10月19日</p> <p>(6) 新株の配当起算日 平成17年10月1日</p> <p>(7) 資金の用途 賃貸事業における不動産取得・開発投資に充当する予定となっております。</p> <p>2. 第三者割り当てによる新株式発行</p> <p>(1) 発行新株式数 普通株式 11,500,000株</p> <p>(2) 発行価額 1株につき721.28円</p> <p>(3) 発行価額の総額 8,294,720,000円</p> <p>(4) 発行価額の総額のうち資本へ組み入れた額 4,151,500,000円</p> <p>(5) 新株発行日 平成17年10月19日</p> <p>(6) 新株の配当起算日 平成17年10月1日</p> <p>(7) 資金の用途 賃貸事業における不動産取得・開発投資に充当する予定となっております。</p> <p>(8) 割当先 東京急行電鉄株式会社</p> <p>なお、発行価格（1株につき752円）で第三者割当を行い、発行価格と発行価額との差額（総額353,280,000円）は資本に組み入れない額としております。</p>		