



# 平成 18年 3月期 個別中間財務諸表の概要

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

決算取締役会開催日 平成 17年 11月 9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. 17年 9月中間期の業績(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 17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	%
17年 9月中間期	88,528	2.8	12,651	45.5	9,567	85.4
16年 9月中間期	91,082	7.2	8,695	9.6	5,160	31.1
17年 3月期	235,119		25,211		17,643	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
17年 9月中間期	9,187	-	19.92	
16年 9月中間期	3,200	14.7	6.98	
17年 3月期	2,651		5.72	

(注)1. 期中平均株式数 17年 9月中間期 461,132,761 株 16年 9月中間期 458,213,246 株 17年 3月期 458,823,876 株

2. 会計処理の方法の変更 有

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
17年 9月中間期	0.00		-	
16年 9月中間期	0.00		-	
17年 3月期	-		2.50	

## (3)財政状態

(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。

	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	
17年 9月中間期	637,987		78,620		12.3	170.26		
16年 9月中間期	686,985		88,433		12.9	192.87		
17年 3月期	682,251		87,605		12.8	190.10		

(注)1. 期末発行済株式数 17年 9月中間期 461,773,956 株 16年 9月中間期 458,516,852 株 17年 3月期 460,697,929 株

2. 期末自己株式数 17年 9月中間期 1,341,348 株 16年 9月中間期 975,452 株 17年 3月期 1,178,375 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	
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	銭	円	銭
通期	235,000		36,000		5,000		5.00	5.00

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 10円20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。

比較中間貸借対照表

科目	当中間会計期間末 (平成17年9月30日現在)		前事業年度 (平成17年3月31日現在)		比較増減		前中間会計期間末 (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	182,813	28.7	207,592	30.4	24,779	11.9	171,608	25.0
現金及び預金	1,357		37,574		36,216		6,856	
売掛金	2,596		12,773		10,177		3,917	
販売用土地建物	148,147	23.2	135,296	19.8	12,850	9.5	143,663	20.9
貯蔵品	145		159		13		164	
前渡金	2,745		2,530		215		1,672	
前払費用	1,266		2,308		1,041		2,255	
繰延税金資産	12,357		6,660		5,696		3,851	
販売委託未収入金	2,043		4,041		1,997		2,831	
その他	12,181		6,294		5,887		6,416	
貸倒引当金	29		46		17		22	
固定資産	455,174	71.3	474,659	69.6	19,484	4.1	515,377	75.0
有形固定資産	277,355	43.5	302,962	44.4	25,607	8.5	353,478	51.5
建物	98,291	15.4	107,257	15.7	8,965	8.4	113,292	16.5
構築物	8,365		10,470		2,105		12,801	
機械及び装置	922		1,525		603		1,893	
車輛及び運搬具	34		91		56		121	
工具器具備品	1,176		1,266		89		1,299	
土地	167,716	26.3	178,617	26.2	10,901	6.1	221,077	32.2
建設仮勘定	847		3,734		2,886		2,992	
無形固定資産	15,029	2.4	15,604	2.3	575	3.7	18,935	2.8
借地権	6,436		7,073		636		10,022	
ソフトウェア	438		249		189		284	
その他	8,154		8,282		128		8,628	
投資その他の資産	162,790	25.5	156,091	22.9	6,698	4.3	142,964	20.8
投資有価証券	16,372		13,195		3,176		15,407	
関係会社株式及び出資金	27,313		26,965		348		26,835	
匿名組合出資金	72,067		68,547		3,519		52,538	
関係会社長期貸付金	4,217		4,084		132		1,543	
差入保証金・敷金	38,528		39,300		771		40,046	
繰延税金資産	854		-		854		375	
その他	5,458		5,938		480		6,631	
貸倒引当金	2,021		1,940		81		414	
資産の部合計	637,987	100.0	682,251	100.0	44,263	6.5	686,985	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	当中間会計期間末 (平成17年9月30日現在)		前事業年度 (平成17年3月31日現在)		比 較 増 減		前中間会計期間末 (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	%
<b>負債の部</b>									
流動負債		223,111	35.0	225,155	33.0	2,044	0.9	232,891	33.9
買掛金		19,951		30,387		10,435		22,255	
短期借入金		144,998	22.7	134,100	19.7	10,897	8.1	154,339	22.5
未払金		4,929		12,217		7,288		6,749	
未払法人税等		101		250		148		94	
未払費用		393		504		110		552	
前受金		15,343		14,047		1,295		17,104	
預り金		6,666		6,681		14		6,718	
不動産特定共同事業預り金		27,220		23,910		3,310		16,860	
賞与引当金		424		431		7		388	
コマーシャルペーパー		-		-		-		5,300	
その他		3,081		2,624		457		2,528	
固定負債		336,256	52.7	369,491	54.2	33,234	9.0	365,660	53.2
長期借入金		188,204	29.5	215,394	31.6	27,190	12.6	218,216	31.8
預り保証金・敷金		123,529	19.4	122,955	18.0	574	0.5	121,856	17.7
繰延税金負債		-		1,202		1,202		-	
再評価に係る繰延税金負債		12,897		10,017		2,880		9,317	
退職給付引当金		2,903		2,619		284		2,322	
債務保証損失引当金		1,250		1,250		-		1,250	
不動産特定共同事業預り金		5,750		14,000		8,250		10,350	
その他		1,722		2,053		330		2,347	
負債の部合計		559,367	87.7	594,646	87.2	35,278	5.9	598,551	87.1
<b>資本の部</b>									
資本金		32,769	5.1	32,639	4.8	130		32,389	4.7
資本剰余金		14,220	2.2	14,089	2.1	131		13,835	2.0
資本準備金		8,653		8,523		130		8,273	
その他資本剰余金		5,566		5,565		1		5,562	
資本準備金減少差益		5,561		5,561		-		5,561	
自己株式処分差益		5		4		1		1	
利益剰余金		9,970	1.6	24,569	3.6	14,599		6,414	0.9
中間(当期)未処分利益		9,970		24,569		14,599		6,414	
土地再評価差額金		18,956	3.0	14,722	2.2	4,233		33,426	4.9
その他有価証券評価差額金		3,050	0.5	1,840	0.3	1,209		2,542	0.4
自己株式		346	0.1	255	0.0	90		173	0.0
資本の部合計		78,620	12.3	87,605	12.8	8,985		88,433	12.9
負債及び資本の部合計		637,987	100.0	682,251	100.0	44,263	6.5	686,985	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

期 別 科 目	当中間会計期間 (17.4.1~17.9.30)		前中間会計期間 (16.4.1~16.9.30)		比 較 増 減		前事業年度 (16.4.1~17.3.31)	
	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	88,528	100.0	91,082	100.0	2,554	2.8	235,119	100.0
不動産販売業収益	43,404	49.0	47,322	52.0	3,918	8.3	144,601	61.5
不動産賃貸業収益	27,652	31.2	27,785	30.5	132	0.5	56,870	24.2
施設運営業収益	16,760	18.9	15,725	17.3	1,035	6.6	33,008	14.0
その他の事業収益	710	0.8	249	0.3	461	185.1	638	0.3
営業費用	75,876		82,387		6,510		209,907	
営業原価	70,852		75,252		4,399		193,213	
販売費及び一般管理費	5,023		7,134		2,111		16,694	
営業利益	12,651	14.3	8,695	9.5	3,956	45.5	25,211	10.7
営業外収益	711		603		107		777	
受取利息及び配当金	689		570		119		743	
その他の営業外収益	21		32		11		34	
営業外費用	3,795		4,137		342		8,345	
支払利息	3,367		3,884		516		7,740	
その他の営業外費用	427		253		173		604	
経常利益	9,567	10.8	5,160	5.7	4,407	85.4	17,643	7.5
特別利益	393		262		130		6,657	
貸倒引当金戻入額	23		-		23		2	
固定資産売却益	66		0		65		4,149	
投資有価証券売却益	303		262		41		2,193	
関係会社株式売却益	-		-		-		229	
償却債権取立益	-		0		0		81	
特別損失	24,816		34		24,782		18,899	
固定資産売却損	63		-		63		12,999	
減損損失	24,464		-		24,464		-	
投資有価証券評価損	10		34		24		34	
投資会社清算損	-		-		-		14	
関係会社貸付金貸倒引当金繰入額	108		-		108		1,826	
関係会社株式評価損	-		-		-		505	
関係会社出資損	-		-		-		1,095	
販売用土地建物評価損	-		-		-		2,424	
その他	170		-		170		-	
税引前中間(当期)純利益	14,855	16.8	5,388	5.9	20,244	-	5,402	2.3
法人税、住民税及び事業税	5,667		2,188		7,856		622	
法人税等調整額	-		-		-		2,127	
中間(当期)純利益	9,187	10.4	3,200	3.5	12,387	-	2,651	1.1
前期繰越利益	23,391		3,213		20,177		3,213	
再評価差額金取崩額	4,233		-		4,233		18,703	
中間(当期)未処分利益	9,970		6,414		3,556		24,569	

(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。

## 中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

### 1. 固定資産の減損に係る会計基準の変更

当中間会計期間より、「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第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24,464百万円減少しております。

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

### 2. 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	106,716 百万円	103,833 百万円	111,281 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	47,795 百万円	49,603 百万円	55,083 百万円
(2) 担保付債務額	17,416 百万円	18,311 百万円	21,922 百万円
上記の他、宅地建物取引業法に基づく営業保証金等として、投資有価証券他を当中間期 55 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	25,414 百万円	26,405 百万円	27,669 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	91,032 百万円	86,032 百万円	87,332 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	39,190 百万円	30,613 百万円	37,443 百万円
差引額	71,841 百万円	75,419 百万円	69,889 百万円

### (中間損益計算書関係)

#### 1. 法人税等の表示方法

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。

	(当中間期)	(前事業年度)	(前中間期)
2. 固定資産売却益			
土地	- 百万円	5,891 百万円	- 百万円
建物等	66 百万円	1,741 百万円	0 百万円

3. 固定資産売却損

土地	48 百万円	9,073 百万円	- 百万円
建物等	15 百万円	3,925 百万円	- 百万円

4. 減損損失

当中間会計期間において、当社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。

主な用途	種類	場所	減損損失
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
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
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

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 26 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(24,464 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%で割り引いて算定しております。

## 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。

(重要な後発事象)

<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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>
<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 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>		