



平成 18年 3月期 決算短信(連結)

平成 18年 5月 12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 山口 洋次郎 TEL (03) 5458 - 0648

決算取締役会開催日 平成 18年 5月 12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:17.0%

米国会計基準採用の有無 無

1. 18年 3月期の連結業績(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18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	%
18年 3月期	558,646	3.4	64,866	60.9	56,810	84.6
17年 3月期	540,303	6.3	40,314	24.7	30,775	37.5

	当期純利益		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	%	%	%
18年 3月期	10,143	34.1	20.25	20.19	8.8	6.5	10.2
17年 3月期	7,566	40.9	16.17	16.09	9.1	3.5	5.7

(注)①持分法投資損益 18年 3月期 78百万円 17年 3月期 △431百万円

②期中平均株式数(連結) 18年 3月期 492,799,231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、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	百万円	百万円	%	円 銭
18年 3月期	885,741		145,470		16.4	273.47
17年 3月期	874,942		83,978		9.6	181.96

(注)期末発行済株式数(連結) 18年 3月期 531,347,457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	百万円	百万円	
18年 3月期	54,232		△ 2,003		△ 29,498	119,933	
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 52社 持分法適用非連結子会社数 -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) 9社 (除外) -社 持分法(新規) -社 (除外) 2社

2. 19年 3月期の連結業績予想(平成 18年 4月 1日 ~ 平成 19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	百万円	百万円	百万円
中間期	250,000		16,000		5,000	
通期	580,000		45,000		20,000	

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 37円64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59社、関連会社56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、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)、勝山高原開発(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。

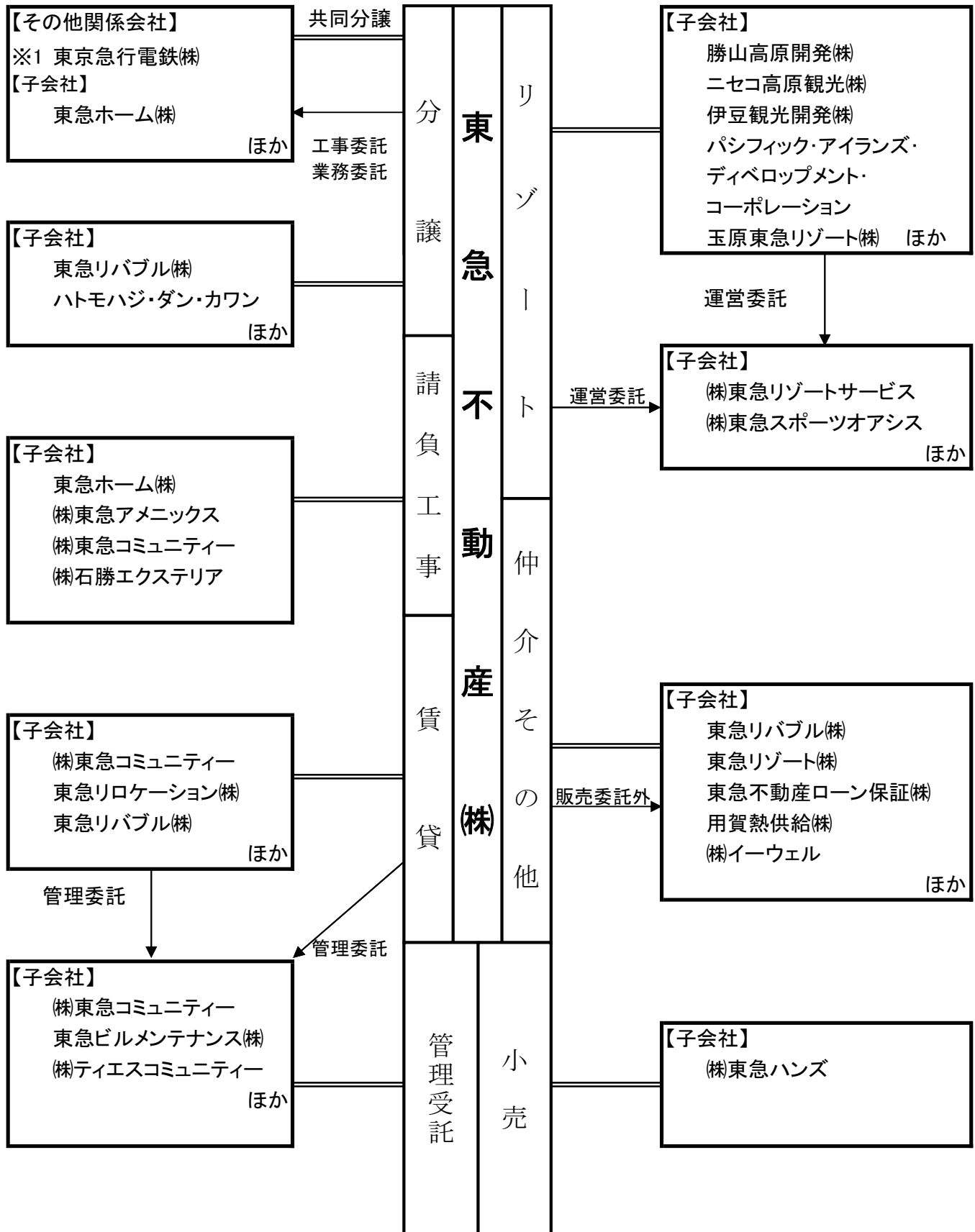
当期には、スキー場を経営する(株)ハンターマウンテン塩原、ゴルフ場を経営する房総興発(株)、(株)猿島カントリー、(株)吉川カントリー倶楽部など6社を買収しております。

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。(52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ります。

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環境下、7期にわた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)の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275億円など特別損失371億円を計上した上で最終利益は101億円となりました。このような営業状況を踏まえ、1株当たり5円の期末配当を実施する予定であります。

なお、配当は従来通り株主総会決議により実施する予定です。

3. 投資単位引下げに関する考え方及び方針

当社株式の投資単位につきまして、株価水準、出来高、株主構成等を踏まえ、現時点において引下げの必要性はないと考えております。今後につきましては、株式の流通状況、株主構成等を注視し、適宜検討してまいります。

4. 目標とする経営指標

中期経営計画 Grow Value 2007(平成17年度～平成19年度)において、平成19年度の連結営業利益目標を520億円、ROA目標を6.0%といたしております。

当期はSPCを通じた売却益の拡大という一時的な理由もあり、既にこの目標指標を上回りましたが、一時的要因がなくなる平成18年度においても目標指標の達成を目指してまいります。

	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%

5. 中長期的な経営戦略と対処すべき課題

中期経営計画 Grow Value 2007は、一層の利益成長と安定した財務基盤を実現し、一段高い企業価値へ到達することを基本方針としており、上記4. 記載の利益目標を達成するために、下記3点を重点戦略といたしております。

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、その動きは加速しております。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。

なお、中期経営計画最終年度(平成19年度)における連結自己資本は、利益拡大により、1,100億円以上(16年度末840億円)を目標としておりましたが、当期において494億円の増資を実施した結果、1,455億円となり、有利子負債の資本額に対する倍率(DEレシオ)も2.4倍と大幅に改善いたしました。これを踏まえ、上記3点の重点戦略を一層推進し、財務体質の強化に努め、中期経営計画の達成を加速させてまいります。

6. 親会社等に関する事項

①親会社等の商号

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	16.99% (0.21%)	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。

②親会社等の企業グループにおける上場会社の位置付けその他の上場会社と親会社等との関係

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おります。また不動産業を中心とした生活総合企業を目指し、東急グループ各社との的確なコラボレーションにより、多様な価値観に対応した企業活動を展開しております。

一方、同社は当社議決権の16.78%を保有しており、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が、当社の自由な事業活動を阻害される状況にはないと考えております。

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していることなどですが、その取引金額は限定的なものとなっております。

当社は同社及び東急グループ各社と協力関係を保ちながら企業活動を展開しておりますが、役員の兼務状況、営業取引金額等は独自の経営判断を妨げるほどのものではなく、一定の独立性が確保されていると認識しております。

③親会社等との取引に関する事項

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	110,608	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	29	施設賃貸の 差入保証 金・敷金	130
				16.78%			有価証券の売却	229		
				間接			施設の賃借	502		
				0.21%			販売用土地の購入	1,237		
							有価証券の購入	2,274		
	ブランド使用料	126	施設賃貸 の預り保証 金・敷金	333						

④役員・監査役の兼務状況

役職	氏名	親会社等での役職	就任理由
取締役	上條 清文	代表取締役会長	筆頭株主である東京急行電鉄株式会社の役員であり、東急グループの一員である当社事業を熟知し、筆頭株主として当社企業価値の向上の観点から取締役として適任であるため。
監査役	安達 功	専務取締役	筆頭株主である東京急行電鉄株式会社の役員であり、財務・経営計画に精通しており、監査役として適任であるため。

経営成績及び財政状態

1. 当期の業績

当期の業績は売上高5,586億円(対前年+3.4%)、営業利益649億円(同+60.9%)、経常利益568億円(同+84.6%)、当期純利益は101億円(同+34.1%)となりました。対前期また対業績予想(17年11月)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におけるSPCを通じたビル売却の配当増などから246億円の増益、経常利益は支払利息の減少15億円などもあり260億円の大幅増益で5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24億円の計上がありました。固定資産の減損処理275億円に加え、販売用土地建物評価損63億円など、時価と乖離が生じている資産処理を実施し、特別損失において合計371億円を計上いたしました。以上の結果、当期利益は101億円となり、18期ぶりに最高益を更新いたしました。

(億円)					
	前期	当期	比較	予想(17/11)	対予想
売上高	5,403	5,586	183	5,500	86
営業利益	403	649	246	605	44
経常利益	308	568	260	520	48
当期純利益	76	101	26	80	21
有利子負債	4,181	3,441	△740	3,650	△209

2. セグメント別業績

売上高 (億円)			
	前期	当期	比較
	5,403	5,586	183
分譲	1,515	1,411	△104
請負工事	690	722	32
小売	919	900	△19
賃貸	883	1,053	170
管理受託	719	717	△1
リゾート	402	454	51
仲介その他	442	493	50
全社・消去	△167	△163	5

営業利益 (億円)			
	前期	当期	比較
	403	649	246
分譲	66	117	51
請負工事	12	13	1
小売	21	19	△2
賃貸	255	434	179
管理受託	33	24	△9
リゾート	12	26	14
仲介その他	48	65	17
全社・消去	△44	△50	△6

(1)分譲

売上高は1,411億円(対前年△6.9%)、営業利益は117億円(同+77.4%)となりました。その内訳はマンション3,162戸 1,140億円、建売住宅 571戸 161億円、別荘 30億円となっております。当期より宣伝費の計上基準を発生時から物件引渡時に変更したため、その影響により31億円利益が増加しております。

マンション販売は好調に推移しております。新規3,287戸を供給し、19年度計上予定物件の契約もあり、次年度売上予定に対する契約済み割合は52%(前年比△4P)となっております(単体)。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	1,515	1,411	△104
営業利益	66	117	51

売上高内訳

(消去前・億円)

	前期		当期		比較
マンション	3,147戸	1,247	3,162戸	1,140	△107
戸 建	577戸	175	571戸	161	△13
別 荘	89戸	28	164戸	30	2
その他分譲	—	65	—	80	15

供給販売戸数(単体)

(戸)

	前期		17/03末	当期		18/03末
	新規供給	契約戸数	完成在庫	新規供給	契約戸数	完成在庫
マンション	3,111	3,412	221	3,287	3,573	71
戸 建	436	408	87	434	466	33
別 荘	35	87	—	218	216	—

(2)請負工事

売上高は722億円(同+4.6%)、営業利益は13億円(同+7.0%)で、注文住宅、造園などが増収、リフォーム事業も減収ながら粗利率を改善し増収増益を確保いたしました。受注につきましても、注文住宅、造園がリフォーム、マンション共用部の大規模修繕工事などの減少をカバーし、全体では前年を上回る受注となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	690	722	32
営業利益	12	13	1

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
注文住宅	247	256	9
リフォーム	180	169	△10
造園その他	264	297	33

受注実績(受注高)

(消去前・億円)

	前期	当期	比較
受注高計	661	677	16
注文住宅	286	312	26
リフォーム	173	169	△4
造園その他	201	196	△5

(3)小売

売上高は900億円(同△2.1%)、営業利益は19億円(同△7.9%)で、既存店における減収傾向は当期においてもプラスに反転させることができず、4期連続で減収(△3.8%)となりました。費用削減を実施いたしましたが減収をカバーできず、減益となりました。今後、大型SCへの出店として、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)の開業を予定しております。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	919	900	△19
営業利益	21	19	△2

売上高内訳

(億円)

(現店舗数)	前期	当期	比較
首都圏(9)	644	631	△13
関西圏(3)	176	164	△11
地方(2)	71	68	△3
小型店(8)	25	34	8

(4)賃貸

売上高は1,053億円(同+19.3%)、営業利益は434億円(同+70.3%)と大幅な増収増益となりました。当期は前期に開業した渋谷南東急ビルなど5つのオフィスビルと2つの商業施設の通期稼働が寄与し、減収傾向の続いた既存ビルも増収に転じました。また、SPCを通じて開発した「北の丸スクエア」(千代田区)等を売却したため、SPCからの配当収入が大幅に増加いたしました。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。

首都圏におけるオフィスビル市場の好転により、テナント営業も好調に推移し、3月末の空室率(単体)は、1.5%と大きく改善いたしました。

また、商業施設ファンドとオフィスビルの2号ファンドを新たに立ち上げ、当社が組成する不動産私募ファンドは合計4件となりました。新たな組成に向けた準備も順調に進捗しており、引き続き外部資金を活用したファンド事業の拡大を進めてまいります。

今後の新規開発につきましては、平成18年度に内幸町東急ビル、日本橋丸善東急ビル、平成19年度に(仮)汐留I-2プロジェクトなどが開業を予定しております。

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進捗し総戸数は71千戸となり、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現在首都圏10店舗、1,195室体制ですが、稼働率が改善するなど好調です。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	883	1,053	170
営業利益	255	434	179

売上高内訳 (億円)

	前期	当期	比較
保有	248	217	△31
借上	175	145	△29
SPC	146	349	203
子会社計	314	342	28

SPCへのエクイティ投資残高(単体)

	16/03末	17/03末	18/03末
	35	40	56
	527	681	865

(件) (億円)

オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	16/03末	17/03末	18/03末
賃貸床面積(m ²)	767,063	803,459	759,414
オフィス・商業	593,049	588,951	504,683
SPC	174,014	214,508	254,731
空室率(連結)	5.0%	3.7%	1.7%
空室率(単体)	4.7%	3.2%	1.5%

今後の新規開業予定 (千m²)

	用途	開業時期	延床
内幸町東急ビル	オフィス	18年 8月	14
京都市中京区	駐車場・商業	18年12月	17
日本橋丸善東急ビル	オフィス・商業	18年12月	17
(仮)品川プロジェクト	オフィス	19年 7月	21
(仮)汐留 I-2プロジェクト	オフィス・商業	19年12月	80

住宅賃貸戸数 (戸)

	16/03末	17/03末	18/03末
住宅賃貸物件	9,805	9,486	12,411
賃貸管理代行	33,069	34,538	37,518
社宅管理代行	21,781	27,659	33,098

(5)管理受託

売上高は717億円(同△0.2%)、営業利益は24億円(同△27.7%)で、(株)東急コミュニティーの株式追加取得にともなう連結調整勘定の一括償却(13億円)により減益となりました。受注競争が激化するなか、マンション管理受託戸数は新たに21千戸の新規受託がありましたが、解約もあり当期末327千戸(対前期末+12千戸)となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	719	717	△1
営業利益	33	24	△9

期末管理物件数

	16/03末	17/03末	18/03末
マンション(戸)	297,786	315,166	326,743
ビル(件)	1,204	1,229	1,139

(6)リゾート

売上高は454億円(同+12.8%)、営業利益は26億円(同+112.9%)で、前期に実施した北海道の不採算施設の売却効果や上期実施の減損会計による償却負担減に加え、当期に取得した新規施設の寄与により増収増益となりました。また既存施設においても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いたしました。

なお、当期において大多喜城ゴルフ倶楽部、吉川カントリー倶楽部など5ヶ所のゴルフ場、ハンターマウンテン塩原(栃木県)など2ヶ所のスキー場を取得いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	402	454	51
営業利益	12	26	14

売上高内訳

(億円)

(現施設数)	前期	当期	比較
ゴルフ(18)	52	59	7
ハーヴェスト(20)	79	81	2
オアシス(22)	90	91	1
スキー(6)	73	101	28
その他	108	121	13

(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

売上高は493億円(同+11.3%)、営業利益は65億円(同+35.8%)で、不動産取引の活発化を背景に東急リバブルの売買仲介が、リテール、ホールセールともに成約件数増、成約単価上昇により取扱高が拡大し(対前年+21.3%)、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	442	493	50
営業利益	48	65	17

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	283	341	58
販売受託	79	70	△9
福利厚生受託	12	17	5
その他	69	65	△4

3. 財政状態

(1) 財政状態

連結

(億円)

	16/3月期末	17/3月期末	18/3月期末
総資産	8,939	8,749	8,857
総負債	7,934	7,729	7,205
株主資本	820	840	1,455
株主資本比率	9.2%	9.6%	16.4%
期末有利子負債	4,401	4,181	3,441
EBITDA倍率	9.9倍	7.9倍	4.5倍
ROA	3.7%	4.7%	7.4%

単体

(億円)

	16/3月期末	17/3月期末	18/3月期末
総資産	7,175	6,823	6,700
総負債	6,275	5,946	5,256
株主資本	900	876	1,444
株主資本比率	12.5%	12.8%	21.6%
期末有利子負債	3,690	3,495	2,898
EBITDA倍率	12.8倍	10.5倍	5.3倍
ROA	3.0%	3.8%	7.3%

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227億円増加し、当期末は1,199億円となりました。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221億円、固定資産減損損失275億円、減価償却費117億円、受託販売における預り金の増加93億円等があったため、たな卸資産の減少219億円、特定共同事業預り金の減少149億円等もありましたが、542億円の資金増加となりました。

(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342億円、エクイティ投資の戻入164億円などにより、エクイティ投資324億円、固定資産投資144億円等を実施した結果、20億円の資金減少となりました。

(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813億円、増資等500億円の調達等を行いました。長期借入金の返済1,398億円、短期借入金の減少192億円等により、295億円の資金が減少しました。

<キャッシュ・フロー指標の推移>

	平成16年3月期	平成17年3月期	平成18年3月期
自己資本比率	9.2%	9.6%	16.4%
時価ベースの自己資本比率	17.0%	24.2%	60.8%
債務償還年数	9.7年	12.1年	6.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.5	3.9	7.4

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が上昇する可能性があります。

また地価水準は下落する可能性があり、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。当期は有利子負債額の圧縮を進め、期末の借入金在高は3,441億円(対前期末△740億円)、さらに494億円の増資を実施した結果、有利子負債の資本額に対する倍率(DEレシオ)は2.4倍と前期に比べ大幅に改善いたしました。また借入金の固定金利比率を84% (単体)に上昇させるなど金利変動による影響を少なくするべく対処しておりますが、今後金利が上昇した場合、経営成績に与える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。

5.平成19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ため、営業利益、経常利益とも減益となりますが、SPCの売却益を除外すると実質増益の計画となっております。また、特別損失が減少することから、当期純利益は200億円を見込んでおります。

連結

(億円)

	18/3月期	19/3月期	比較
売上高	5,586	5,800	215
EBITDA	765	630	△135
営業利益	649	520	△129
経常利益	568	450	△118
当期純利益	101	200	99

有利子負債	3,441	3,750	309
-------	-------	-------	-----

EBITDA;償却前営業利益

	16/3月期	17/3月期	18/3月期	19/3月期
EBITDA倍率	9.9倍	7.9倍	4.5倍	5.9倍
ROA	3.7%	4.7%	7.4%	5.8%

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)

	18/3月期	19/3月期	比較
分譲	1,411	1,654	244
請負工事	722	770	48
小売	900	907	7
賃貸	1,053	917	△136
管理受託	717	726	9
リゾート	454	523	70
仲介その他	493	514	22
全社・消去	△163	△212	△49

営業利益

(億円)

	18/3月期	19/3月期	比較
分譲	117	124	6
請負工事	13	19	6
小売	19	12	△8
賃貸	434	292	△142
管理受託	24	39	15
リゾート	26	27	1
仲介その他	65	67	1
全社・消去	△50	△59	△9

単体

(億円)

	18/3月期	19/3月期	比較
売上高	2,400	2,350	△50
EBITDA	550	387	△163
営業利益	482	330	△153
経常利益	416	280	△136
当期純利益	56	130	74

有利子負債	2,898	3,200	302
-------	-------	-------	-----

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18年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成17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		342,734	38.7	310,799	35.5	31,934	10.3
現金及び預金		111,016		93,272		17,743	
受取手形及び売掛金		14,914		22,861		△7,947	
有価証券		—		4,099		△4,099	
販売用土地		130,440		118,984		11,456	
販売用建物		34,513		30,991		3,521	
商品		8,103		8,046		57	
貯蔵品		1,287		1,151		136	
販売委託未収入金		282		2,150		△1,868	
短期貸付金		10,357		437		9,919	
繰延税金資産		10,204		10,404		△199	
その他		21,957		18,789		3,167	
貸倒引当金		△341		△389		47	
固定資産		543,006	61.3	564,142	64.5	△21,135	△3.7
有形固定資産		334,663	37.8	378,976	43.3	△44,312	△11.7
建物及び構築物		126,259		154,509		△28,250	
土地		199,299		212,523		△13,223	
建設仮勘定		2,436		4,661		△2,225	
その他		6,667		7,281		△613	
無形固定資産		24,998	2.8	24,753	2.8	245	1.0
借地権		8,992		9,866		△873	
連結調整勘定		1,831		1,297		533	
その他		14,175		13,589		585	
投資その他の資産		183,343	20.7	160,412	18.3	22,931	14.3
投資有価証券		25,198		18,650		6,547	
匿名組合出資金		86,294		68,330		17,963	
長期貸付金		676		666		10	
差入保証金・敷金		57,711		59,051		△1,339	
繰延税金資産		6,153		5,349		804	
その他		12,010		13,076		△1,066	
貸倒引当金		△4,701		△4,713		12	
資産合計		885,741	100.0	874,942	100.0	10,799	1.2

(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	当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成17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	330,331	37.3	350,299	40.0	△ 19,968	△5.7
支払手形及び買掛金	51,559		50,029		1,530	
短期借入金	134,932		173,475		△ 38,543	
未払金	15,255		17,879		△ 2,623	
未払法人税等	7,375		1,568		5,807	
繰延税金負債	13		7		5	
前受金	29,358		26,167		3,190	
受託販売預り金	37,356		28,086		9,269	
預り金	14,203		14,448		△ 245	
不動産特定共同事業預り金	25,990		24,897		1,092	
賞与引当金	7,499		6,657		842	
その他	6,787		7,080		△ 293	
固定負債	390,205	44.1	422,649	48.3	△ 32,443	△7.7
長期借入金	209,149		244,577		△ 35,427	
預り保証金・敷金	142,286		131,647		10,638	
繰延税金負債	4,901		1,333		3,568	
再評価に係る繰延税金負債	10,999		10,144		854	
退職給付引当金	15,645		14,253		1,391	
債務保証損失引当金	1,416		1,720		△ 303	
不動産特定共同事業預り金	500		14,000		△ 13,500	
その他	5,306		4,970		335	
負債合計	720,537	81.3	772,949	88.3	△ 52,411	△6.8
少数株主持分						
少数株主持分	19,733	2.2	18,013	2.1	1,719	9.5
資本の部						
資本金	57,499		32,639		24,860	
資本剰余金	39,260		14,089		25,170	
利益剰余金	29,539		21,686		7,852	
土地再評価差額金	15,822		14,916		906	
その他有価証券評価差額金	4,922		1,980		2,941	
為替換算調整勘定	△1,066		△1,077		10	
自己株式	△506		△255		△251	
資本合計	145,470	16.4	83,978	9.6	61,491	73.2
負債、少数株主持分及び資本合計	885,741	100.0	874,942	100.0	10,798	1.2

(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 (17.4.1~18.3.31)		前連結会計年度 (16.4.1~17.3.31)		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 558,646	% 100.0	百万円 540,303	% 100.0	百万円 18,342	% 3.4
営業原価		426,589		428,430		△1,840	
営業総利益		132,057		111,873		20,183	
販売費及び一般管理費		67,190		71,559		△4,368	
営業利益		64,866	11.6	40,314	7.5	24,551	60.9
営業外収益		905		758		146	
受取利息		165		169		△4	
受取配当金		265		293		△28	
為替差益		103		—		103	
持分法による投資利益		78		—		78	
その他の他		292		294		△2	
営業外費用		8,961		10,297		△1,336	
支払利息		7,533		8,998		△1,465	
持分法による投資損失		—		431		△431	
貸倒引当金繰入額		32		101		△69	
新株発行費償却		285		—		285	
その他の他		1,109		765		343	
経常利益		56,810	10.2	30,775	5.7	26,034	84.6
特別利益		2,357		10,831		△8,474	
固定資産売却益		1,883		7,363		△5,480	
投資有価証券売却益		304		2,214		△1,910	
関係会社株式売却益		—		1,046		△1,046	
貸倒引当金戻入益		136		122		14	
その他の他		33		85		△51	
特別損失		37,064		28,792		8,272	
固定資産売却損		2,953		24,959		△22,005	
減損損失		27,464		—		27,464	
投資有価証券評価損		10		42		△32	
投資有価証券売却損		—		9		△9	
子会社出資損		—		1,095		△1,095	
販売用土地建物評価損		6,287		2,436		3,850	
その他の他		349		248		100	
税金等調整前当期純利益		22,103	4.0	12,815	2.4	9,288	72.5
法人税、住民税及び事業税		7,445		2,408		5,037	
法人税等調整額		1,601		2,145		△543	
少数株主利益		2,914		695		2,218	
当期純利益		10,143	1.8	7,566	1.4	2,576	34.1

(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 (17. 4. 1～18. 3. 31)		前連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)	
			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)						
I 資本剰余金期首残高		14,089			13,734	
II 資本剰余金増加高						
新株発行に伴う資本剰余金増加	24,852					
新株予約権の行使に伴う資本剰余金増加	312			350		
自己株式処分差益	6	25,170		4	354	
III 資本剰余金期末残高		39,260			14,089	
(利 益 剰 余 金 の 部)						
I 利益剰余金期首残高		21,686			△ 3,182	
II 利益剰余金増加高						
土地再評価差額金取崩額	—			18,510		
当期純利益	10,143	10,143		7,566	26,076	
III 利益剰余金減少高						
土地再評価差額金取崩額	1,047			—		
配当金	1,151			1,144		
役員賞与	90			62		
(取締役賞与)	(83)			(59)		
(監査役賞与)	(6)	2,289		(3)	1,207	
IV 利益剰余金期末残高		29,539			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。

連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	
	当連結会計年度 (17. 4. 1～18. 3. 31)	前連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)
	百万円	百万円
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	22,103	12,815
減価償却費	11,662	12,583
連結調整勘定償却額	1,572	—
持分法投資損益	△ 78	431
投資有価証券評価損	10	42
貸倒引当金の増減額	△ 80	△ 612
退職給付引当金の増減額	1,278	1,439
賞与引当金の増減額	810	112
固定資産減損損失	27,464	—
販売用不動産の評価損	6,288	2,424
有価証券及び投資有価証券売却損益	△ 304	△ 3,250
固定資産売却損益	1,070	17,595
固定資産除却損	267	919
受取利息及び受取配当金	△ 430	△ 458
支払利息	7,533	8,998
売上債権の増減額	7,440	△ 11,030
たな卸資産の増減額	△ 21,887	6,179
仕入債務の増減額	1,514	△ 13,855
役員賞与の支払額	△ 149	△ 120
預り金（受託販売）の増減額	9,257	13,496
特定共同事業預り金の増減額	△ 14,907	2,438
その他	2,917	△ 2,297
小計	63,353	47,854
利息及び配当金の受取額	534	453
利息の支払額	△ 7,355	△ 8,904
法人税等の支払額	△ 2,300	△ 4,936
営業活動によるキャッシュ・フロー	54,232	34,467
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
3か月を超える定期預金の払戻による収入	5	235
貸付金の貸付	△ 14	△ 382
貸付金の回収	210	383
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△ 2,051	△ 857
有価証券及び投資有価証券の売却及び清算による収入	1,239	5,946
子会社株式取得による支出	△ 2,274	△ 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
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△ 4,671	—
差入保証金敷金の支出	△ 4,990	△ 1,770
差入保証金敷金の収入	7,031	4,224
固定資産の取得による支出	△ 14,357	△ 33,639
固定資産の売却による収入	34,174	60,361
匿名組合出資金等の払込による支出	△ 32,360	△ 31,515
匿名組合出資金の戻入	16,417	13,929
新規関連会社の設立による支出	△ 29	—
その他	664	492
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,003	17,571
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	△ 19,246	△ 14,370
長期借入による収入	81,340	106,242
長期借入金の返済による支出	△ 139,768	△ 117,903
預り保証金敷金の支出	△ 16,103	△ 18,273
預り保証金敷金の収入	16,079	17,668
株式の発行による収入	50,024	700
配当金の支払額	△ 1,151	△ 1,144
少数株主への配当金の支払額	△ 429	△ 429
自己株式取得による支出	△ 244	△ 113
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 29,498	△ 27,622
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	15	△ 6
V 現金及び現金同等物の増減額	22,745	24,408
VI 現金及び現金同等物の期首残高	97,188	72,780
VII 現金及び現金同等物の期末残高	119,933	97,188

(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 52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〕

当連結会計年度において、(有)大多喜城ゴルフ倶楽部、(株)ハンターマウンテン塩原、房総興発(株)、(株)猿島カントリー、(株)嘉穂カントリー、(株)吉川カントリー倶楽部を買収、大日東町特定目的会社、(株)タングラム斑尾を新設、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)イーライフデザインは追加出資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 2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)]

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の株式を売却したため、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 7社

関連会社 54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)
- ・ (株)嘉穂カントリー (決算日6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)、大日東町特定目的会社 (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

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

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) 繰延資産の処理方法
新株発行費
支出時に全額費用処理しております。
- (4) 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、東急リバブル(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、東急リバブル(株)は3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度から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、東急リバブル(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。
- (5) 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、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、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。
- (6) 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。
- (7) 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。

(8) 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. 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

連結調整勘定は、その効果の発現する期間(1~10年)を見積もり定額法により均等償却いたしております。

7. 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]

当連結会計年度より、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。これにより営業利益及び経常利益は420百万円増加、税金等調整前純利益は27,043百万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、当連結会計年度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純利益は3,140百万円増加しております。

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 148,341 百万円 142,580 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	40,503 百万円	45,864 百万円
千葉市土気東土地区画整理組合	7,321 百万円	3,745 百万円
つなぎ融資利用者	1,543 百万円	2,149 百万円
従業員住宅借入金利用者	576 百万円	748 百万円
会員権ローン利用者	424 百万円	503 百万円
(株)イーライフデザイン	－百万円	51 百万円
合 計	50,369 百万円	53,062 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
受取手形裏書譲渡高	29 百万円	26 百万円
受取手形割引高	56 百万円	－百万円
合 計	85 百万円	26 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

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)
△6,398 百万円 △14,158 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	1,785 百万円	1,400 百万円
土地	39,205 百万円	39,358 百万円
建物等	28,699 百万円	34,140 百万円
借地権	－ 百万円	708 百万円
投資有価証券	681 百万円	690 百万円
差入保証金・敷金	－ 百万円	310 百万円
合 計	70,372 百万円	76,608 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。

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
現金	111 百万円	79 百万円
投資有価証券	1,063 百万円	1,037 百万円
合 計	1,174 百万円	1,116 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	18,045 百万円	19,171 百万円
1年以内返済予定長期借入金	2,480 百万円	4,028 百万円
短期借入金	60 百万円	360 百万円
預り保証金	7,306 百万円	7,306 百万円
合 計	27,892 百万円	30,866 百万円

	(当連結会計年度末)	(前連結会計年度末)
6. 発行済株式総数	普通株式 532,849,304 株	461,876,304 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	普通株式 1,501,847 株	1,178,375 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（18行）及び貸出コミットメント契約（9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	127,679 百万円	126,855 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
借入実行残高	24,096 百万円	41,789 百万円
差引額	127,583 百万円	105,065 百万円

9. 当社は、当事業年度において、以下の通り、新株を発行しております。

発行形態	公募	第三者割当	第三者割当
発行年月日	平成 17 年 10 月 19 日	平成 17 年 10 月 19 日	平成 17 年 11 月 15 日
発行株式数	51,500,000 株	11,500,000 株	5,000,000 株
発行価額	1 株につき 721.28 円	1 株につき 721.28 円	1 株につき 721.28 円
発行価額の総額	37,145,920,000 円	8,294,720,000 円	3,606,400,000 円
資本組入額	18,591,500,000 円	4,151,500,000 円	1,805,000,000 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	6,250 百万円	5,894 百万円
建物等	△4,367 百万円	1,469 百万円
2. 固定資産売却損		
土地	2,740 百万円	19,463 百万円
建物等	213 百万円	5,495 百万円

3. 減損損失

当連結会計年度において、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、当連結会計年度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。

(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	111,016 百万円	93,272 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
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
短期貸付金(現先等)	10,103 百万円	8 百万円
現金及び現金同等物	119,933 百万円	97,188 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)

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	当連結会計年度 (平成18年 3月31日現在)			前連結会計年度 (平成17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
	(2) 社債	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	—	—	—	—	—	—
	小計	—	—	—	509	511	2
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	940	913	△26	430	429	△0
	(2) 社債	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	—	—	—	—	—	—
	小計	940	913	△26	430	429	△0
合計		940	913	△26	939	941	1

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種 類	当連結会計年度 (平成18年 3月31日現在)			前連結会計年度 (平成17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	6,441	15,567	9,125	5,831	9,773	3,941
	(2) 債券	—	—	—	112	113	0
	①国債・地方債等	—	—	—	112	113	0
	(3) その他	—	—	—	—	—	—
	小計	6,441	15,567	9,125	5,944	9,886	3,942
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	2,242	1,860	△382	2,938	2,497	△441
	(2) 債券	177	174	△2	54	54	△0
	①国債・地方債等	177	174	△2	54	54	△0
	(3) その他	—	—	—	—	—	—
	小計	2,420	2,035	△384	2,993	2,552	△441
合計		8,861	17,602	8,740	8,938	12,439	3,501

(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 (平成17年 4月 1日～平成18年 3月31日)			前連結会計年度 (平成16年 4月 1日～平成17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
429	306	—	3,408	2,217	△9

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18年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成17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	10	—	
非公募の社債	10	—	
(2) その他有価証券	92,253	77,042	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	5,959	4,611	
コマーシャル・ペーパー	—	4,099	
匿名組合出資金	86,294	68,330	

(注) 1. 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のないものについて10百万円減損処理を行っております。

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18年3月31日現在)				前連結会計年度 (平成17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	95	1,011	9	—	608	499	—	—
(2) 社債	—	—	—	—	—	—	—	—
(3) その他	—	10	—	—	—	—	—	—
2. その他	—	—	—	—	4,099	—	—	—
合計	95	1,021	9	—	4,708	499	—	—

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度(自平成17年4月1日至平成18年3月31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。

(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18年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)
イ. 退職給付債務	△39,811	△38,921
ロ. 年金資産	21,273	17,417
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△18,538	△21,503
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額	5,176	5,752
ホ. 未認識年金資産	—	△326
ヘ. 未認識数理計算上の差異	△1,486	2,469
ト. 未認識過去勤務債務	△522	△609
チ. 連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ+ヘ+ト)	△15,371	△14,217
リ. 前払年金費用	△274	△36
ヌ. 退職給付引当金(チーリ)	△15,645	△14,253

(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 〔平成17年4月1日 ～平成18年3月31日〕	前連結会計年度 〔平成16年4月1日 ～平成17年3月31日〕
退職給付費用		
イ. 勤務費用	2,275	2,297
ロ. 利息費用	871	867
ハ. 期待運用収益	△431	△369
ニ. 過去勤務債務の費用処理額	△87	△103
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額	311	777
ヘ. 会計処理基準変更時差異の費用処理額	576	578
ト. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	3,515	4,047

(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18年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成17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	同左
(2) 割引率	2.0%～2.5%	同左
(3) 期待運用収益率	2.0%～3.0%	同左
(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、発生した連結会計年度から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、東急リパブル㈱は3年による定額法により、それぞれ発生した翌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。
(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的主要原因別の内訳	1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
棚卸資産評価損否認	棚卸資産評価損否認
8,272	8,128
固定資産減損否認	早期退職者割増退職金損金算入限度超過額
3,851	147
有価証券否認	有価証券否認
2,823	2,426
固定資産償却否認	その他無形固定資産償却否認
1,118	729
未払費用否認	未払費用否認
413	336
賞与引当金損金算入限度超過額	賞与引当金損金算入限度超過額
3,643	3,120
退職給付引当金	退職給付引当金
6,148	5,486
税務上の繰越欠損金	税務上の繰越欠損金
1,563	1,934
未実現利益	未実現利益
905	570
貸倒損失否認	貸倒損失否認
1,621	1,812
その他	その他
3,764	3,692
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
34,126	28,385
評価性引当額	評価性引当額
△14,137	△11,561
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
19,989	16,824
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
3,541	1,419
有価証券認容	有価証券認容
855	855
貸倒引当金	貸倒引当金
16	21
固定資産圧縮積立金等	借地権
4,015	111
その他	その他
116	5
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
8,545	2,412
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
11,443	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	流動資産－繰延税金資産
10,204	10,404
固定資産－繰延税金資産	固定資産－繰延税金資産
6,153	5,349
流動負債－繰延税金負債	流動負債－繰延税金負債
13	7
固定負債－繰延税金負債	固定負債－繰延税金負債
4,901	1,333
	2. 法定実行税率と税効果会計適用後の法人税等負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異となった主要な項目別の内訳
	法定実行税率
	40.5%
	繰延税金資産に係る評価性引当額
	△0.4%
	交際費等永久に損金算入されない項目
	2.5%
	受取配当金等永久に益金に算入されない項目
	△0.9%
	連結納税導入に伴う調整項目
	0.6%
	持分法投資損益
	1.4%
	住民税均等割
	1.2%
	未実現利益実現
	△10.1%
	その他
	0.8%
	税効果会計適用後の法人税等負担率
	35.5%

(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17年4月1日～平成18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	140,944	68,378	89,833	103,235	65,553	45,324	45,375	558,646	—	558,646
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	116	3,819	186	2,059	6,169	34	3,877	16,263	(16,263)	—
計	141,061	72,198	90,019	105,294	71,723	45,359	49,253	574,910	(16,263)	558,646
営業費用	129,329	70,915	88,076	61,918	69,356	42,781	42,706	505,083	(11,303)	493,779
営業利益	11,731	1,283	1,943	43,376	2,366	2,577	6,546	69,826	(4,959)	64,866
II. 資産、減価償却費及び資本的支出										
資産	167,295	23,945	43,447	343,332	11,905	144,282	67,787	801,996	83,744	885,741
減価償却費	53	348	705	5,339	346	3,494	763	11,051	611	11,662
資本的支出	124	406	328	5,915	336	4,705	1,279	13,096	1,261	14,357

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	6,613	1,198	2,110	25,474	3,271	1,211	4,821	44,702	(4,387)	40,314
II. 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	379	12,583
資本的支出	162	359	675	25,458	996	3,984	1,815	33,452	1,231	34,684

(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 住生活と手作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連結会計年度5,075百万円、前連結会計年度4,491百万円であり、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 115,765百万円、前連結会計年度85,143百万円であり、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 (平成 17 年 4 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 日)		前連結会計年度 (平成 16 年 4 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日)	
1 株当たり純資産額	273.47 円	1 株当たり純資産額	181.96 円
1 株当たり当期純利益金額	20.25 円	1 株当たり当期純利益金額	16.17 円
潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益金額	20.19 円	潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益金額	16.09 円

(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 (平成 17 年 4 月 1 日 ～平成 18 年 3 月 31 日)	前連結会計年度 (平成 16 年 4 月 1 日 ～平成 17 年 3 月 31 日)
当期純利益 (百万円)	10,143	7,566
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	161	149
(うち利益処分による役員賞与金)	(161)	(149)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	9,981	7,416
期中平均株式数 (千株)	492,799	458,720
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)	1,606	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))	(1,606)	(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	—	—