



# 平成 18 年 3 月期 個別財務諸表の概要

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 中間配当制度の有無 有  
 配当支払開始予定日 平成 18 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 18 年 6 月 28 日

## 1. 18 年 3 月期の業績 (平成 17 年 4 月 1 日 ~ 平成 18 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	%
18 年 3 月期	240,019	2.1	48,169	91.1	41,551	135.5
17 年 3 月期	235,119	7.3	25,211	21.8	17,643	48.5

	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	%	%	%
18 年 3 月期	5,513	107.9	11.11	11.07	4.8	6.1	17.3
17 年 3 月期	2,651	14.8	5.72	5.69	3.0	2.5	7.5

(注) 期中平均株式数 18 年 3 月期 492,799,231 株 17 年 3 月期 458,823,876 株  
 会計処理の方法の変更 有  
 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			
18 年 3 月期	5.00	0.00	5.00	2,656	45.0	1.8
17 年 3 月期	2.50	0.00	2.50	1,151	43.7	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	%	円 銭
18 年 3 月期	669,959	144,404	21.6	271.70		
17 年 3 月期	682,251	87,605	12.8	190.10		

(注) 期末発行済株式数 18 年 3 月期 531,347,457 株 17 年 3 月期 460,697,929 株  
 期末自己株式数 18 年 3 月期 1,501,847 株 17 年 3 月期 1,178,375 株

## 2. 19 年 3 月期の業績予想 (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	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	13,000	6,000	-	-	-
通期	235,000	28,000	13,000	-	5.00	5.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 24 円 47 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18年3月31日現在)		前事業年度 (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	%
<b>資産の部</b>							
流動資産		225,860	33.7	207,592	30.4	18,268	8.8
現金及び預金		49,456		37,574		11,881	
受取手形		-		-		-	
売掛金		3,435		12,773		9,338	
販売用土地建物		144,452	21.6	135,296	19.8	9,156	6.8
貯蔵品		149		159		9	
前渡金		5,447		2,530		2,917	
前払費用		1,239		2,308		1,069	
繰延税金資産		5,874		6,660		785	
販売委託未収入金		3,823		4,041		218	
その他		12,016		6,294		5,722	
貸倒引当金		33		46		13	
固定資産		444,098	66.3	474,659	69.6	30,560	6.4
有形固定資産		242,513	36.2	302,962	44.4	60,449	20.0
建物		79,739	11.9	107,257	15.7	27,517	25.7
構築物		7,896		10,470		2,574	
機械及び装置		834		1,525		691	
車輛及び運搬具		36		91		55	
工具器具備品		1,121		1,266		145	
土地		151,590	22.6	178,617	26.2	27,026	15.1
建設仮勘定		1,294		3,734		2,439	
無形固定資産		14,697	2.2	15,604	2.3	907	5.8
借地権		6,369		7,073		703	
ソフトウェア		386		249		136	
その他		7,941		8,282		340	
投資その他の資産		186,887	27.9	156,091	22.9	30,795	19.7
投資有価証券		18,644		13,195		5,448	
関係会社株式及び出資金		29,265		26,965		2,299	
匿名組合出資金		86,967		68,547		18,419	
関係会社長期貸付金		11,346		4,084		7,261	
差入保証金・敷金		37,690		39,300		1,609	
その他		4,954		5,938		984	
貸倒引当金		1,980		1,940		40	
資産合計		669,959	100.0	682,251	100.0	12,292	1.8

(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18年3月31日現在)		前事業年度 (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	%
<b>負債の部</b>							
流動負債		199,933	29.8	225,155	33.0	25,221	11.2
買掛金		31,534		30,387		1,147	
短期借入金		108,084	16.1	134,100	19.7	26,016	19.4
未払金		8,348		12,217		3,869	
未払法人税等		699		250		449	
未払費用		368		504		135	
前受金		15,996		14,047		1,948	
預り金		6,576		6,681		105	
不動産特定共同事業預り金		25,450		23,910		1,540	
賞与引当金		433		431		2	
その他		2,442		2,624		181	
固定負債		325,620	48.6	369,491	54.2	43,870	11.9
長期借入金		181,724	27.1	215,394	31.6	33,670	15.6
預り保証金・敷金		123,431	18.4	122,955	18.0	476	0.4
繰延税金負債		4,575		1,202		3,372	
再評価に係る繰延税金負債		10,730		10,017		713	
退職給付引当金		3,189		2,619		570	
債務保証損失引当金		-		1,250		1,250	
不動産特定共同事業預り金		500		14,000		13,500	
その他		1,469		2,053		583	
負債合計		525,554	78.4	594,646	87.2	69,092	11.6
<b>資本の部</b>							
資本金		57,499	8.6	32,639	4.8	24,860	
資本剰余金		39,260	5.9	14,089	2.1	25,170	
資本準備金		33,688		8,523		25,164	
その他資本剰余金		5,571	0.8	5,565	0.8	6	
資本準備金減少差益		5,561		5,561		-	
自己株式処分差益		10		4		6	
利益剰余金		27,857	4.2	24,569	3.6	3,287	
当期末処分利益		27,857		24,569		3,287	
土地再評価差額金		15,770	2.4	14,722	2.2	1,047	
その他有価証券評価差額金		4,523	0.7	1,840	0.3	2,683	
自己株式		505	0.1	255	0.0	250	
資本合計		144,404	21.6	87,605	12.8	56,799	
負債及び資本合計		669,959	100.0	682,251	100.0	12,292	1.8

(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 (17.4.1~18.3.31)		前事業年度 (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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
営業収益	240,019	100.0	235,119	100.0	4,900	2.1
不動産販売業収益	133,175	55.5	144,601	61.5	11,425	7.9
不動産賃貸業収益	71,121	29.6	56,870	24.2	14,250	25.1
施設運営業収益	34,607	14.4	33,008	14.0	1,598	4.8
その他の事業収益	1,115	0.5	638	0.3	476	74.7
営業費用	191,850		209,907		18,057	
営業原価	179,301		193,213		13,912	
販売費及び一般管理費	12,549		16,694		4,144	
営業利益	48,169	20.1	25,211	10.7	22,957	91.1
営業外収益	927		777		149	
受取利息及び配当金	867		743		124	
その他の営業外収益	59		34		25	
営業外費用	7,544		8,345		800	
支払利息	6,289		7,740		1,450	
新株発行費用償却	285		-		285	
その他の営業外費用	968		604		364	
経常利益	41,551	17.3	17,643	7.5	23,907	135.5
特別利益	2,156		6,657		4,501	
貸倒引当金戻入額	30		2		27	
固定資産売却益	1,713		4,149		2,436	
投資有価証券売却益	303		2,193		1,889	
関係会社株式売却益	-		229		229	
償却債権取立益	-		81		81	
債務保証損失引当金戻入額	100		-		100	
その他	8		-		8	
特別損失	35,480		18,899		16,580	
固定資産売却損失	2,742		12,999		10,256	
減損損失	24,464		-		24,464	
投資有価証券評価損	10		34		24	
投資会社清算損	-		14		14	
関係会社貸付金貸倒引当金繰入額	108		1,826		1,717	
関係会社株式評価損	1,546		505		1,041	
関係会社出資損	-		1,095		1,095	
販売用土地建物評価損	6,287		2,424		3,862	
その他	320		-		320	
税引前当期純利益	8,227	3.4	5,402	2.3	2,825	52.3
法人税、住民税及び事業税	332		622		954	
法人税等調整額	3,046		2,127		918	
当期純利益	5,513	2.3	2,651	1.1	2,862	107.9
前期繰越利益	23,391		3,213		20,177	
再評価差額金取崩額	1,047		18,703		19,751	
当期末処分利益	27,857		24,569		3,287	

(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。

## 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		27,857	当期末処分利益		24,569
利益処分量			利益処分量		
1. 配当金 (1株につき 5円)	2,656		1. 配当金 (1株につき 2円50銭)	1,151	
2. 役員賞与金	40		2. 役員賞与金	26	1,178
3. 任意積立金					
(1) 固定資産圧縮積立金	784				
(2) 固定資産圧縮特別勘定積立金	5,116	8,598			
次期繰越利益		19,258	次期繰越利益		23,391

- (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. 固定資産圧縮積立金及び固定資産圧縮特別勘定積立金は、租税特別措置法の規定に基づくものであります。

## 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。これにより営業利益、経常利益は332百万円増加、税金等調整前純利益は24,131百万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純利益は3,140百万円増加しております。

## 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	80,508百万円	103,833百万円
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	46,878百万円	49,603百万円
(2) 担保付債務額	16,630百万円	18,311百万円
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	△5,905百万円	△13,715百万円
	(当事業年度)	(前事業年度)
4. 保証債務	22,681百万円	26,405百万円
5. 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、4,523百万円であります。		
6. 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	94,573 百万円	86,032 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	21,494 百万円	30,613 百万円
差引額	93,079 百万円	75,419 百万円

7. 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

(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	6,911 百万円	5,891 百万円
建物等	△5,196 百万円	△1,741 百万円
2. 固定資産売却損		
土地	2,591 百万円	9,073 百万円
建物等	150 百万円	3,925 百万円

3. 減損損失

当会計期間において、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。

役員 の 異 動

平成18年3月24日 開示を行っているため記載を省略しております。

以 上