



平成 19年 3月期 個別中間財務諸表の概要

平成 18年 11月 10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 11月 10日 中間配当制度の有無 有
 中間配当支払開始日 平成 一年 一月 一日 単元株制度採用の有無 有 (1単元 1,000株)

1. 18年 9月中間期の業績(平成 18年 4月 1日 ~ 平成 18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	%
18年 9月中間期	87,014	△ 1.7	15,714	24.2	13,864	44.9
17年 9月中間期	88,528	△ 2.8	12,651	45.5	9,567	85.4
18年 3月期	240,019		48,169		41,551	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益
	百万円	%	円 銭
18年 9月中間期	7,360	—	13.84
17年 9月中間期	△ 9,187	—	△19.92
18年 3月期	5,513		11.11

(注)1.期中平均株式数 18年 9月中間期 531,628,534 株 17年 9月中間期 461,132,761 株 18年 3月期 492,799,231 株

2.会計処理の方法の変更 無

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)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	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
18年 9月中間期	680,320	148,360	21.8	279.01
17年 9月中間期	637,987	78,620	12.3	170.26
18年 3月期	669,959	144,404	21.6	271.70

(注)1.期末発行済株式数 18年 9月中間期 531,732,734 株 17年 9月中間期 461,773,956 株 18年 3月期 531,347,457 株

2.期末自己株式数 18年 9月中間期 1,612,570 株 17年 9月中間期 1,341,348 株 18年 3月期 1,501,847 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
通期	百万円	百万円	百万円
	225,000	31,000	13,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 24円45銭

3. 配当状況

	1株当たり配当金(円)					
	第1四半期末	中間期末	第3四半期末	期末	その他	年間
18年 3月期	—	—	—	5.0	—	5.0
19年 3月期(実績)	—	—	—	—	—	—
19年 3月期(予想)	—	—	—	5.0	—	5.0

※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18年9月30日現在)		前事業年度 (平成18年3月31日現在)		比 較 増 減		前中間会計期間末 (平成17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	206,863	30.4	225,860	33.7	△18,997	△8.4	182,813	28.7
現金及び預金	5,978		49,456		△43,477		1,357	
売掛金	2,532		3,435		△903		2,596	
販売用土地建物	167,281	24.6	144,452	21.6	22,828	15.8	148,147	23.2
貯蔵品	45		149		△103		145	
前渡金	4,674		5,447		△772		2,745	
前払費用	1,483		1,239		244		1,266	
繰延税金資産	5,967		5,874		92		12,357	
販売委託未収入金	5,709		3,823		1,886		2,043	
その他	13,213		12,016		1,197		12,181	
貸倒引当金	△22		△33		11		△29	
固定資産	473,456	69.6	444,098	66.3	29,358	6.6	455,174	71.3
有形固定資産	247,332	36.4	242,513	36.2	4,818	2.0	277,355	43.5
建物	78,012	11.5	79,739	11.9	△1,726	△2.2	98,291	15.4
構築物	7,707		7,896		△189		8,365	
機械及び装置	924		834		89		922	
車両及び運搬具	35		36		△0		34	
工具器具備品	1,132		1,121		10		1,176	
土地	158,139	23.2	151,590	22.6	6,548	4.3	167,716	26.3
建設仮勘定	1,381		1,294		86		847	
無形固定資産	14,504	2.1	14,697	2.2	△192	△1.3	15,029	2.4
借地権	6,369		6,369		—		6,436	
ソフトウェア	340		386		△45		438	
その他	7,793		7,941		△147		8,154	
投資その他の資産	211,619	31.1	186,887	27.9	24,732	13.2	162,790	25.5
投資有価証券	30,378		18,644		11,734		16,372	
関係会社株式	29,471		29,265		206		27,313	
匿名組合出資金	97,198	14.3	86,967	13.0	10,231	11.8	72,067	11.3
関係会社長期貸付金	16,803		11,346		5,457		4,217	
差入保証金・敷金	35,229		37,690		△2,460		38,528	
繰延税金資産	—		—		—		854	
その他	4,538		4,954		△415		5,458	
貸倒引当金	△2,001		△1,980		△21		△2,021	
資産の部合計	680,320	100.0	669,959	100.0	10,360	1.5	637,987	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18年9月30日現在)		前事業年度 (平成18年3月31日現在)		比 較 増 減		前中間会計期間末 (平成17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		206,943	30.4	199,933	29.8	7,010	3.5	223,111	35.0
買掛金		19,516		31,534		△12,018		19,951	
短期借入金		125,899	18.5	108,084	16.1	17,815	16.5	144,998	22.7
商業ペーパー		5,000		—		5,000		—	
未払金		4,421		8,348		△3,926		4,929	
未払法人税等		5,032		699		4,333		101	
未払費用		423		368		55		393	
前受金		20,404		15,996		4,408		15,343	
預り金		6,547		6,576		△28		6,666	
不動産特定共同事業預り金		16,150		25,450		△9,300		27,220	
賞与引当金		407		433		△26		424	
役員賞与引当金		20		—		20		—	
その他		3,119		2,442		676		3,081	
固定負債		325,015	47.8	325,620	48.6	△604	△0.2	336,256	52.7
社債		10,000		—		10,000		—	
長期借入金		171,317	25.2	181,724	27.1	△10,407	△5.7	188,204	29.5
預り保証金・敷金		124,197	18.3	123,431	18.4	765	0.6	123,529	19.4
繰延税金負債		4,185		4,575		△389		—	
再評価に係る繰延税金負債		10,698		10,730		△31		12,897	
退職給付引当金		3,359		3,189		169		2,903	
債務保証損失引当金		—		—		—		1,250	
不動産特定共同事業預り金		—		500		△500		5,750	
その他		1,256		1,469		△212		1,722	
負債の部合計		531,959	78.2	525,554	78.4	6,405	1.2	559,367	87.7

(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	期中別		当中間会計期末 (平成18年9月30日現在)		前事業年度 (平成18年3月31日現在)		比較増減		前中間会計期末 (平成17年9月30日現在)	
	金額	構成比	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	%	百万円	%
純資産の部										
株主資本	128,820	18.9	—	—	—	—	—	—	—	—
資本金	57,551	8.5	—	—	—	—	—	—	—	—
資本剰余金	39,317	5.8	—	—	—	—	—	—	—	—
資本準備金	33,740		—	—	—	—	—	—	—	—
その他資本剰余金	5,576		—	—	—	—	—	—	—	—
利益剰余金	32,566	4.8	—	—	—	—	—	—	—	—
その他利益剰余金										
固定資産圧縮積立金	784		—	—	—	—	—	—	—	—
固定資産圧縮特別勘定積立金	5,116		—	—	—	—	—	—	—	—
繰越利益剰余金	26,664		—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式	△614	△0.1	—	—	—	—	—	—	—	—
評価・換算差額等	19,540	2.9	—	—	—	—	—	—	—	—
その他有価証券評価差額金	3,951		—	—	—	—	—	—	—	—
繰延ヘッジ損益	△135		—	—	—	—	—	—	—	—
土地再評価差額金	15,724		—	—	—	—	—	—	—	—
純資産の部合計	148,360	21.8	—	—	—	—	—	—	—	—
負債及び純資産の部合計	680,320	100.0	—	—	—	—	—	—	—	—
資本の部										
資本金	—	—	57,499	8.6	—	—	—	—	32,769	5.1
資本剰余金	—	—	39,260	5.9	—	—	—	—	14,220	2.2
資本準備金	—	—	33,688		—	—	—	—	8,653	
その他資本剰余金	—	—	5,571	0.8	—	—	—	—	5,566	0.9
資本準備金減少差益	—	—	5,561		—	—	—	—	5,561	
自己株式処分差益	—	—	10		—	—	—	—	5	
利益剰余金	—	—	27,857	4.2	—	—	—	—	9,970	1.6
中間(当期)未処分利益	—	—	27,857		—	—	—	—	9,970	
土地再評価差額金	—	—	15,770	2.4	—	—	—	—	18,956	3.0
その他有価証券評価差額金	—	—	4,523	0.7	—	—	—	—	3,050	0.5
自己株式	—	—	△505	△0.1	—	—	—	—	△346	△0.1
資本の部合計	—	—	144,404	21.6	—	—	—	—	78,620	12.3
負債及び資本の部合計	—	—	669,959	100.0	—	—	—	—	637,987	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 (18. 4. 1～18. 9. 30)		前中間会計期間 (17. 4. 1～17. 9. 30)		比 較 増 減		前事業年度 (17. 4. 1～18. 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	87,014	100.0	88,528	100.0	△1,513	△1.7	240,019	100.0
不動産販売業収益	47,811	54.9	43,404	49.0	4,407	10.2	133,175	55.5
不動産賃貸業収益	26,958	31.0	27,652	31.2	△694	△2.5	71,121	29.6
施設運営業収益	11,842	13.6	16,760	18.9	△4,917	△29.3	34,607	14.4
その他の事業収益	401	0.5	710	0.8	△309	△43.5	1,115	0.5
営業費用	71,299		75,876		△4,576		191,850	
営業原価	65,851		70,852		△5,000		179,301	
販売費及び一般管理費	5,447		5,023		424		12,549	
営業利益	15,714	18.1	12,651	14.3	3,062	24.2	48,169	20.1
営業外収益	1,284		711		573		927	
受取利息及び配当金	1,144		689		454		867	
その他の営業外収益	140		21		118		59	
営業外費用	3,135		3,795		△660		7,544	
支払利息	2,823		3,367		△544		6,289	
新株発行費用償却	—		—		—		285	
その他の営業外費用	311		427		△115		968	
経常利益	13,864	15.9	9,567	10.8	4,296	44.9	41,551	17.3
特別利益	11		393		△382		2,156	
貸倒引当金戻入額	11		23		△11		30	
固定資産売却益	—		66		△66		1,713	
投資有価証券売却益	—		303		△303		303	
債務保証損失引当金戻入額	—		—		—		100	
その他	—		—		—		8	
特別損失	1,796		24,816		△23,019		35,480	
固定資産売却損	48		63		△15		2,742	
減損損失	460		24,464		△24,004		24,464	
投資有価証券評価損	1,239		10		1,229		10	
関係会社貸付金貸倒引当金繰入額	—		108		△108		108	
関係会社株式評価損	—		—		—		1,546	
販売用土地建物評価損	—		—		—		6,287	
その他	48		170		△121		320	
税引前中間(当期)純利益	12,078	13.9	△14,855	△16.8	26,934	—	8,227	3.4
法人税、住民税及び事業税	4,718		△5,667		10,386		△332	
法人税等調整額	—		—		—		3,046	
中間(当期)純利益	7,360	8.5	△9,187	△10.4	16,547	—	5,513	2.3
前期繰越利益	—		23,391		—		23,391	
再評価差額金取崩額	—		4,233		—		1,047	
中間(当期)未処分利益	—		9,970		—		27,857	

(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。

中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
					固定資産圧縮積立金	固定資産圧縮特別勘定積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高	57,499	33,688	5,571	39,260	—	—	27,857	27,857	△505	124,110
中間会計期間中の 変動額										
剰余金の配当				—			△2,656	△2,656		△2,656
役員賞与				—			△40	△40		△40
固定資産圧縮 積立金				—	784		△784	—		—
固定資産圧縮 特別勘定積立金				—		5,116	△5,116	—		—
中間純利益				—			7,360	7,360		7,360
新株発行	52	52		52				—		104
自己株式の取得				—				—	△111	△111
自己株式の処分			5	5				—	3	8
土地再評価差額金 取崩額				—			45	45		45
株主資本以外の項目の 中間会計期間中の 変動額（純額）				—				—		—
中間会計期間中の 変動額合計	52	52	5	57	784	5,116	△1,192	4,709	△108	4,709
平成18年9月30日 残高	57,551	33,740	5,576	39,317	784	5,116	26,664	32,566	△614	128,820

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他 有価 証券 評価 差額金	繰延 ヘッジ 損益	土地 再評価 差額金	評価 ・ 換算 差額等 合計	
平成18年3月31日 残高	4,523	—	15,770	20,293	144,404
中間会計期間中の 変動額					
剰余金の配当				—	△2,656
役員賞与				—	△40
固定資産圧縮 積立金				—	—
固定資産圧縮 特別勘定積立金				—	—
中間純利益				—	7,360
新株発行				—	104
自己株式の取得				—	△111
自己株式の処分				—	8
土地再評価差額金 取崩額				—	45
株主資本以外の項目の 中間会計期間中の 変動額（純額）	△572	△135	△45	△753	△753
中間会計期間中の 変動額合計	△572	△135	△45	△753	3,955
平成18年9月30日 残高	3,951	△135	15,724	19,540	148,360

(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。

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準の変更

当中間会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号平成17年12月9日）を適用しております。これまでの資本の部の合計に相当する金額は148,496百万円であります。

なお、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。

2. 役員賞与に関する会計基準の変更

役員賞与については、従来は利益処分により未処分利益の減少として会計処理しておりましたが、当中間会計期間より「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準第4号平成17年11月29日）を適用しております。これにより営業利益、経常利益及び税引前中間純利益はそれぞれ20百万円減少しております。

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	77,922百万円	80,508百万円	106,716百万円
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	57,157百万円	46,878百万円	47,795百万円
(2) 担保付債務額	21,164百万円	16,630百万円	17,416百万円
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45百万円供託しております。			
3. 保証債務	21,087百万円	22,681百万円	25,414百万円
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（15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	113,021百万円	94,573百万円	91,032百万円
貸出コミットメントの総額	20,000百万円	20,000百万円	20,000百万円
借入実行残高	<u>26,194百万円</u>	<u>21,494百万円</u>	<u>39,190百万円</u>
差引額	106,826百万円	93,079百万円	71,841百万円

(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	6,911百万円	－百万円
建物等	－百万円	△5,196百万円	66百万円

3. 固定資産売却損

土地	48 百万円	2,591 百万円	48 百万円
建物等	－ 百万円	150 百万円	15 百万円

(中間株主資本等変動計算書関係)

1. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位：株)

	前事業年度末 株式数	当中間会計期間 増加株式数	当中間会計期間 減少株式数	当中間会計期間 株式数
自己株式				
普通株式※	1,501,847	119,492	8,769	1,612,570
合計	1,501,847	119,492	8,769	1,612,570

※. 普通株式の自己株式数の増加 119,492 株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少 8,769 株は株主の買い増しによる減少によるものです。

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。

以 上